东吴苏州工业园区产业园
封闭式基础设施证券投资基金
招募说明书（更新）

—东吴基金管理有限公司 2022 年 1 号

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

重要提示

本基金经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）2021 年 5 月 17 日证监许可[2021]1668 号文注册。

基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。本招募说明书经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册，证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

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，穿透取得标的基础设施完全所有权，基金净资产会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动，投资者在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险，包括：因政治、经济、社会等环境因素对证券价格产生影响而形成的系统性风险，个别证券特有的非系统性风险，基金管理人在基金管理实施过程中产生的基金管理风险等。同时，本基金还具有如下特有风险：集中投资风险、作为上市基金存在的风险、与运营管理机构、原始权益人之间的潜在竞争与利益冲突风险、受同一基金管理人管理基金之间的竞争、利益冲突风险、新种类基金不达预期风险、基金发售失败的风险、税收等政策调整风险、对外借款相关风险、管理风险、基础设施项目经营风险、基础设施项目运营、管理、改造相关的风险、基础设施项目所有权续期风险、基础设施项目出售/处置价格波动及处置的不确定性风险、现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险、基础设施项目公允价值下跌风险、基础设施项目估值可能无法体现公允价值的风险、基础设施项目的政策风险、意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险、产业园行业竞争风险、与交易安排有关的风险等：

一、与公募基金相关的风险

（一）集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。而本基金存续期内主要投资于产业园类型的基础设施资产支持证券，并持有其全部资产支持证券份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基

础设施项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

（二）作为上市基金存在的风险

1、暂停上市或终止上市风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上交所挂牌上市交易。上市期间可能因信息披露等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险；同时，本基金运作过程中可能因触发法律法规或上交所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法在二级市场交易。

2、流动性风险

按照《基础设施基金指引》的要求，本基金原始权益人或其同一控制下的关联方参与的战略配售份额占募集基金份额不低于 30%，其中占基金份额发售总量的 20%的基金份额按照基金合同规定 60 个月内不得转让，超过 20%部分基金份额按照基金合同规定 36 个月内不得转让，原始权益人持有该等基金份额持有期间不允许质押。其他战略投资者参与的战略配售份额按照基金合同约定 12 个月内不得转让。因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

基础设施证券投资基金目前尚在试点阶段，整个市场的监管体系、产品规模、投资者培育均处于初期发展阶段，可能由此导致交易不活跃，本基金可能面临交易的流动性风险。结合本基金作为上市基金存在的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。如基金份额持有人在基金存续期内产生流动性需求，可能面临基金份额持有期与资金需求日不匹配的流动性风险。此外，本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险。

3、基金价格波动风险

本基金的基金份额在上交所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。

存续期内，本基金 80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，以间接投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，

可能引起本基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

（三）本基金与运营管理机构、原始权益人之间的潜在竞争与利益冲突风险

苏州工业园区科技发展有限公司（以下简称“科技公司”）及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”）为本基金的原始权益人及本基金基础设施项目的运营管理机构。

科技公司在全国范围内亦有与本基金投资的基础设施项目类似的资产及管辖国际科技园一期、二期、三期、四期、六期、七期，建屋产业公司在全国范围内亦有与本基金投资的基础设施项目类似的资产及管辖2.5产业园三期、泛博项目，不排除本基金在存续期间科技公司及建屋产业公司继续收购此类资产及管辖运营该等产业园。

因此，本基金与科技公司及建屋产业公司之间存在包括但不限于如下方面的潜在同业竞争和利益冲突风险：投资机会、项目收购、基础设施项目运营管理等。此外，本基金存续期间如拟收购科技公司及建屋产业公司直接或间接拥有的基础设施项目，将存在关联交易和利益冲突风险。

（四）受同一基金管理人管理基金之间的竞争、利益冲突风险

本基金主要投资于产业园类型基础设施项目。基金管理人在本基金存续期间可能管理其他同样投资于产业园类型基础设施项目的基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易且投资策略不同，但受同一基金管理人、资产支持证券管理人管理，同时底层基础设施项目存在同质性，理论上存在同业竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

（五）新种类基金不达预期风险

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金种类，因此均无可用以判断其表现的历史，可能因而难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料未必一定能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证基金管理人将能成功地从基础设施经营中产生足够收益。此外，基础设施证券投资基金属于创新产品，基础设施证券投资基金运作相关的法律、政策和制度等尚存

完善空间，如本基金存续期间，有关政策、法律法规等发生变化，可能会对本基金产生不利影响。同时，国家或地方相关政策如货币政策、财政政策、税收政策、产业政策、投资政策及相关配套法规的调整与变化，可能会影响本基金投资的收益水平。

（六）基金发售失败的风险

本基金发售可能出现基金合同约定的基金募集失败的情形，导致发售失败、基金未能成立的风险。如发售失败，基金管理人将在募集文件约定期限内退回投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

（七）税收等政策调整风险

政策调整风险所指的政策包括但不限于税收政策、区域政策、产业政策和土地政策等。

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司等多层面税负；鉴于基础设施基金是创新产品，如国家税收等政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

区域政策指基础设施项目所在区域人民政府针对该区域制定的影响项目公司经营的相关政策。

产业政策指相关政府部门针对基础设施项目相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。

土地政策是指政府有关土地性质用途、土地开发管理方面的政策。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生不利影响。

（八）对外借款相关风险

本基金存续期间，在履行适当程序后，本基金可直接或通过项目公司等间接对外借入款项。本基金对外借款可能导致本基金存在如下特殊风险：

1、如本基金对外借款的，本基金需支付利息和其他资金成本（如有），由此可能提高本基金的偿债压力、减少项目公司等借款人和本基金可支配的资金、减少本基金直接或间接对外继续申请借款的机会，进而对本基金的财务状况造成不利影响，从而导致本基金运营在资金的灵活性方面可能受到不利影响。

2、本基金在存续期间申请续借或新增借款的，相关资金成本可能较本基金

成立时的市场状况有所提升，从而对基金年度可供分配金额造成不利影响，进而影响投资者可能获得分配的收益。

3、本基金无法按时偿还债务或发生其他违约行为的风险。

本基金存续期间，如基础设施项目运营的现金流不足或因其他原因而导致借款人可供支配的现金流不足以按时偿还已到期债务的，或因任何原因而导致借款人存在其他违约行为的，借款人将需要按照法律法规和相关贷款合同的约定承担违约责任，包括但不限于：贷款人宣布尚未到期的债务全部或部分提前到期，宣布借款人支付罚息、违约金或损害赔偿金，基于交叉违约条款（如有）宣布借款人在其他贷款合同项下的债务提前到期等等。据此，借款人财务状况、资信能力可能受到不利影响。

如借款人无法按时偿还债务的，贷款人可能提起诉讼、仲裁或者依法采取相关保全措施，借款人的日常运营、资产买卖等行为将受到一定程度的限制，可能对借款人的经营造成不利影响，进而影响本基金的现金流，此外，在相关司法程序中可能需要对基础设施项目（适用于借款人为项目公司的情形）或其他财产进行拍卖、变卖以偿还相关债务，拍卖、变卖的价格可能低于甚至远远低于市场公允价格，从而可能对借款人造成不利影响，进而影响本基金的现金流。

特别地，如借款人无法按时偿还债务的情形对本基金造成极端不利影响的，可能导致本基金需要提前终止基金合同并进入清算程序、对基金资产进行拍卖或变卖等，拍卖、变卖的价格可能低于甚至远远低于市场公允价格，可能对本基金剩余非现金资产的变现造成不利影响，从而对投资者的投资收益造成不利影响。

4、本基金存续期间，如为项目收购申请借款且已获得借款资金但最终项目收购失败的，则本基金在无法获取新项目预期可能获得的收益的同时，还需要就已经获得的借款资金承担还本付息的义务，由此可能对本基金的财务状况造成不利影响。

（九）管理风险

在基金管理运作过程中，可能因基金管理人对经济形势和证券市场等判断有误、获取的信息不全等影响基金的收益水平。基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等对基金收益水平存在影响。

二、与基础设施项目相关的风险

（一）基础设施项目经营风险

本基金的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。

极端情况下，若基础设施项目经营不善的，项目公司可能出现无法按时偿还借款、资不抵债的情况，将有可能导致项目公司破产清算，基础设施项目公司股东仅在基础设施项目公司破产财产清偿完毕破产费用、共益债务、其他类型债务之后方可就剩余财产获得分配，本基金的现金流将受到重大不利影响。

（二）基础设施项目运营、管理、改造相关的风险

基础设施项目的运营业绩与运营管理机构及其主要运营管理人员所持续提供的服务及表现密切相关。本基金存续期间，存在解任运营管理机构的可能性，如无法及时选聘合适的继任运营管理机构，将可能对本基金的业务、财务状况、经营业绩及前景造成重大不利影响。

基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响，导致基础设施资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险。基础设施项目运营过程中租金等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

1、租赁的相关风险

租约集中到期与招租的风险：截至 2020 年末，国际科技园五期 B 区项目存续租约剩余年限分布情况为：2021 年以内到期租约的面积占比为 41%，2022 年以内到期租约的面积占比为 27%，2023 年及以后到期租约的面积占比为 32%。截至 2020 年末，2.5 产业园一期、二期项目存续租约剩余年限分布情况为：2021 年以内到期租约的面积占比为 25%，2022 年以内到期租约的面积占比为 23%，2023 年以内到期租约的面积占比为 31%，2023 年及以后到期租约的面积占比为

21%。上述租约到期后若存续租户未续租或未能及时找到可替代承租人，可能产生空置面积和一定空置期，项目空置率提高将对基金收益率造成不利影响。未来可替代承租人或存续租户续租的租金水平可能低于原有租约的租金价格，进一步对基金收益率造成不利影响。

提前退租的风险：根据部分租约的约定，部分提前退租的租户需要支付违约金或租赁方有权扣留租赁押金，但是上述违约金或押金可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失，从而对基金收益率造成不利影响。

2、维修和改造的相关风险

本基金存续期间，项目公司需要定期对基础设施项目进行维修以保证其正常运营使用，项目公司可能需要定期支出大额维修费用。本基金基础设施项目可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对本基金的收益率造成不利影响。

基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、建设事故、物资设备供应短缺、相关技能的劳工短缺、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致成本大幅增加，工程无法按时完成的情况，工期延误将减少基础设施项目的租金收入。

基金管理人可以开展维修升级计划提升基础设施项目的经营收益水平，但该计划可能无法达到预期效果，从而对基金造成不利影响。

基金运作期内将根据经营情况和资金需求，通过调整分红金额和对外借款余额等方式对现金余额进行管理，尽量维持合理的现金余额水平。尽管如此，仍可能出现现金余额无法满足基础设施项目维修和改造资本支出的情况，导致必要的基础设施项目维修和改造计划推迟，使基础设施项目无法在理想状态下运营。

上述事项的发生可能导致基础设施项目维修和改造无法按计划实施、基础设施项目租金损失或租金增长不达预期，对基础设施项目的现金流、外部借款的偿还能力（若有）、以及基础设施资产的估值和可分配现金金额均造成不利影响。

3、其他运营相关的风险

内部监控风险：基础设施项目管理的内部监控政策及程序可能不能完全有效，运营管理机构及项目公司可能无法发现及防止基础设施项目承租人、其他第三方员工的相关违法违规行为。若上述情况对项目公司的运营产生重大不利影响，可能会对本基金收益率造成不利影响。

未办理租赁合同备案风险：截至本招募说明书签署日，项目公司或承租人尚未就基础设施资产正在履行的租赁合同办理租赁备案。虽然根据《民法典》第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响租赁合同的效力。但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条和第二十三条规定，未办理租赁合同备案的，可能被有权建设主管部门限期改正，若届时项目公司未根据有权建设主管机关的要求限期改正的，可能被处以一千元以上一万元以下罚款。

尽职审查不全面的风险：对基础设施项目进行的尽职审查可能无法发现所有缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处。在基金设施项目未来的经营中，若存在设计、建筑、设备损坏或违法违规行为，可能会导致本基金为此须额外支付开支，对基金造成重大不利影响。

（三）基础设施项目所有权续期风险

本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地性质为工业用地或科研设计用地。根据相关法律及不动产权证书，本基金成立时投资的基础设施项目的土地使用权将分别于 2055 年及 2060 年到期。

根据目前适用的相关法律，基础设施项目占用范围内的土地使用权到期后，原土地使用权人并无自动续约权，原土地使用权人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果延期申请获批准，土地使用权人可能需（除需符合其他要求外）支付延期对应的土地出让金。如果政府相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准延长土地使用权期限，本基金的运作可能受到负面影响。

政府相关部门有权在认为符合公众利益的情况下，根据法律法规的规定将土地强制收回，做出的赔偿金额基于财产的公开市价而定，并根据相关法律规定的基准进行评估。若政府强制征收本基金基础设施项目，则根据该计算基准向本基金支付的补偿金额可能低于本基金的估值或已为该项目支付的价格。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

（四）基础设施项目出售/处置价格波动及处置的不确定性风险

本基金涉及基础设施项目的处置方式包括转让基础设施资产支持证券份额、对项目公司享有的股权及股东借款债权、基础设施项目的权益等。由于基础设施

项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，导致售价出现不确定性，或由于基础设施项目无法按照公允价值出售，从而影响本基金获得的现金流规模，进而导致本基金的基金份额持有人投资损失。

本基金存续期为 40 年，存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期。如本基金存续期届满后终止运作的，则面临基金财产的处置问题，基础设施资产支持证券份额、对项目公司股权及借款债权的价值最终取决于基础设施项目的价值。由于基础设施项目流动性较差，极端情况下有可能出现清算期内无法完成资产处置、需要延长清算期的风险。极端情况下还有可能出现合理期限内找不到合适交易对手等原因导致资产成交时间推迟的风险。

（五）现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险

本基金的产品方案根据对基础设施项目未来现金流的合理预测而设计，本项目中影响基础设施项目未来现金流的因素主要是基础设施项目的出租情况及运营管理机构的运营管理能力等多重因素。由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对基础设施项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，本基金可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（六）基础设施项目公允价值下跌风险

本基金将定期公布第三方评估机构出具的基础设施项目评估报告。基础设施项目评估报告基于多项假设作出，该报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施项目公允价值的任何承诺和保障。在基础设施项目实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善等原因导致基础设施项目公允价值下跌的风险。

（七）基础设施项目估值可能无法体现公允价值的风险

本基金公告的基金份额净值可能不能及时、准确地体现基础设施项目届时的公允价值。第三方评估机构采用估值技术对基础设施项目进行估值，由于估值技术存在诸多假设且估值需要使用的参数在获取时存在滞后性，评估报告可能不能及时、准确地体现基础设施项目届时的公允价值。

（八）基础设施项目的政策风险

政策风险所指的政策包括但不限于区域政策、产业政策和土地政策。区域政策指基础设施项目所在区域人民政府针对该区域制定的影响项目公司经营的相关政策。产业政策指政府相关部门针对基础设施项目相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。土地政策是指政府有关土地性质用途开发方面的政策。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生负面影响。

（九）意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险

本基金的运作过程中可能会发生意外事件。运营管理机构为基础设施项目提供维修及保养服务、电梯维护等维修及保养服务涉及重型机械的操作，因此可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及法律责任。

此外，本基金可能面临因地震、台风、水灾、火灾、战争、疫情、政策、法律变更及其他不能预见或其后果不能防止或不可避免的不可抗力事件或意外事件，从而影响基础设施项目经营情况，对本基金的造成不利影响。

（十）产业园行业竞争风险

我国产业园发展现正处于前期刺激政策消化期，在市场产业园存量资源较大的形势下，市场整体趋于调整阶段。各地各园区招商竞争愈演愈烈，低效传统的招商模式已无法满足竞争需求；依靠成本领先战略的空间逐步缩小，仅依靠价格能够吸引的优质企业正逐步减少。在众多的产业园中，政策、服务、产业配套合适度将是未来招商竞争的发力点，基础设施项目存在与周边同类型产业园的行业竞争风险。

三、与交易安排有关的风险

（一）本基金投资的基础设施资产支持专项计划设立后，资产支持证券管理人（代表专项计划）将收购项目公司100%股权，并向项目公司原股东支付股权转让价款，并由资产支持证券管理人（代表专项计划）向项目公司提供借款。若前述交易安排未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，会对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致基金合同提前终止。

（二）本基金通过持有基础设施资产支持证券份额等特殊目的载体间接持有基础设施项目的所有权，除运营管理协议另有约定外，就基础设施项目的运营管

理和出售等，本基金将通过各层特殊目的载体最终向项目公司和基础设施项目出具相关指令或决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关指令或决定无法及时、完全传递至项目公司和基础设施项目，由此可能对项目公司和基础设施项目的运作造成不利影响。

（三）本基金通过持有基础设施资产支持证券份额间接持有基础设施项目的所有权，资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等按照法律法规和相关文件规定需要更换的，是否可能会导致本基金的基金管理人、基金托管人亦需要相应更换，存在不确定性，需要根据届时适用的法律而定；如根据届时适用的法律需要更换的，可能会对本基金运作的稳定性造成不利影响。

（四）专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即本基金）无法获得预期收益、专项计划更换资产支持证券管理人甚至导致基金合同提前终止。

基金的过往业绩并不预示其未来表现。

基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征且预期风险低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。基础设施基金 80%以上的基金资产投资于产业园类型的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权。基础设施基金以获取基础设施项目租金等稳定现金流为主要目的，在符合有关基金分红的条件下，每年至少进行收益分配一次，每次收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。投资者应充分了解基础设施基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基础设施基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。本基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现；基金管理人管理的其他基金的业绩也不构成对本基金业绩表现的保证。基金托管人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则安全保管基础设施基金财产、监督基金管理人投资运作、资金账户及资金流向，并履行合同约定的其他义务。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，

在作出投资决策后，基金运营状况与基金净资产变化引致的投资风险，由投资者自行负担。

本次更新招募说明书主要更新基金管理人信息、基金托管人信息、其他应披露事项、附件等内容。所载内容截止日为 2022 年 6 月 7 日，本招募说明书对本基金发行前的基础设施项目尽职调查信息等内容不再做更新，有关本基金存续期内基础设施项目运营情况详见附件本基金 2021 年年度报告。

目录

第一部分：　绪言 15
第二部分：　释义 16
第三部分：　基础设施基金整体架构 25
第四部分：　基础设施基金治理 53
第五部分：　基金管理人 72
第六部分：　基金托管人 85
第七部分：　相关参与机构 92
第八部分：　风险揭示 95
第九部分：　基金募集 105
第十部分：　基金合同的生效 114
第十一部分：　基金份额的上市交易与结算 116
第十二部分：　基金的投资 120
第十三部分：　基金的财产 130
第十四部分：　基础设施项目基本情况 132
第十五部分：　基础设施项目财务状况及经营分析 179
第十六部分：　现金流预测分析及未来运营展望 190
第十七部分：　原始权益人 199
第十八部分：　基础设施项目运营管理机构 280
第十九部分：　利益冲突和关联交易 284
第二十部分：　基金的扩募 298
第二十一部分：基金资产估值 300
第二十二部分：基金的收益与分配 307
第二十三部分：基金的费用与税收 309
第二十四部分：基金的会计与审计 312
第二十五部分：基金的信息披露 315
第二十六部分：基金合同的变更、终止和基金财产的清算 324
第二十七部分：基金合同的内容摘要 327
第二十八部分：基金托管协议的内容摘要 360

第二十九部分：基金份额持有人服务 377

第三十部分： 其他应披露事项 379

第三十一部分：招募说明书存放及其查阅方式 384

第三十二部分：备查文件 385

第三十三部分：招募说明书附件 386

第一部分：绪言

本招募说明书依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（以下简称“《通知》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务指引（试行）》以及《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》编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。本基金是根据本招募说明书所载明的资料申请募集的。基金管理人没有委托或授权任何其他人提供未在本招募说明书中载明的信息，或对本招募说明书作任何解释或者说明。

本招募说明书根据本基金的基金合同编写，并经中国证监会注册。基金合同是约定基金合同当事人之间权利、义务的法律文件。基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受，并按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。基金投资者欲了解基金份额持有人的权利和义务，应详细查阅基金合同。

本基金按照中国法律法规成立并运作，若基金合同、招募说明书的内容与届时有效的法律法规的强制性规定不一致，应当以届时有效的法律法规的规定为准。

第二部分：释义

在本招募说明书中,除非文意另有所指,下列词语或以下简称具有如下含义:

一、与本基金有关的基础定义

1、基金或本基金或基础设施基金：指东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金

2、封闭式基金：指基金份额总额在基金合同期限内固定不变，基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金

3、基金募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，原则上不得超过 5 个交易日

4、基金发售日：指基金管理人发布基金份额发售公告公开发售基金份额之日

5、基金合同生效日:指基金募集达到法律法规规定及基金合同约定的条件,基金管理人向中国证监会办理基金备案手续完毕,并获得中国证监会书面确认的日期

6、基金成立：指基金合同生效后使基金产生法律约束力，基金成立日与基金合同生效日为同一日

7、T+n 日：系指本基金取得证监会批文（T 日）后的第 n 个工作日

8、封闭运作期:自基金合同生效日起至 40 年后对应日止,如对应日为非工作日，则顺延至下一个工作日

9、存续期：指基金合同生效日至封闭运作期届满之日经过的期间

10、基金合同终止日：指基金合同规定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期

11、基金可供分配金额:指在净利润基础上进行合理调整后的金额,相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销,同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素

12、基金总资产:指基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和

13、基金净资产：指基金总资产减去基金负债后的价值

14、基金份额净值：指估值日基金合并财务报表的基金净资产除以当日基金份额总数

15、基金资产估值：指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金净资产和基金份额净值的过程

16、预留费用：指本基金成立后，预留在本基金相关账户待支付给相关机构的费用，包括上市费用、登记费用、基金成立后首期审计费用、基金成立后首期资产评估费用、信息披露费用、账户开立费用、货币资金或债券投资管理涉及到的备付金预留等。本基金将在成立当年预留 100 万元作为预留费用

二、与本基金涉及的主体有关的定义

17、基金合同当事人：指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人

18、基金管理人/东吴基金：指东吴基金管理有限公司

19、基金托管人：指招商银行股份有限公司

20、基金份额持有人：指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资者

21、原始权益人：指基础设施项目的直接原所有人；本基金成立时系指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；本基金购入基础设施项目时指前述主体与拟购入基础设施项目的直接原所有人的统称

22、参与机构：指为本基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所、运营管理机构等专业机构

23、评估机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为基础设施项目提供资产评估服务的专业评估机构

24、律师事务所：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为本基金提供法律咨询服务的律师事务所

25、会计师事务所/审计机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请为本基金提供会计/审计服务的会计师事务所

三、与本基金涉及的主要文件有关的定义

26、招募说明书：指《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

27、基金合同：指《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》及对基金合同的任何有效修订和补充

28、托管协议：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订和补充

29、运营管理协议：指基金管理人、资产支持证券管理人与运营管理机构及持有各基础设施项目的项目公司分别签订之《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金之国际科技园五期 B 区项目之运营管理协议》《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金之苏州 2.5 产业园一期、二期项目之运营管理协议》及对该等协议的任何有效修订和补充

30、《股权转让协议》：就资产支持证券管理人购买科技公司持有的科智商管 100%股权事宜及就资产支持证券管理人购买建屋产业公司持有的园区艾派科 100%股权事宜，资产支持证券管理人拟与科技公司签署的《股权转让协议》、资产支持证券管理人拟与建屋产业公司签署的《股权转让协议》及对前述协议的任何有效修订和补充

31、《借款合同》：就专项计划分别与项目公司签署的《借款合同》的统称及对前述协议的任何有效修订和补充

32、基金份额发售公告：指《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份额发售公告》

33、基金份额询价公告：指《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份额询价公告》

34、基金产品资料概要：指《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产品资料概要》及其更新

35、《上市交易公告书》：指《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》

四、与本基金销售、登记、转托管有关的定义

36、认购：指在基金募集期内，投资者根据基金合同和招募说明书的规定申请购买基金份额的行为

37、基金销售业务：指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额，办理基金份额的转托管等业务

38、销售机构：指基金管理人以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上海证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位

39、登记机构/中国结算：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司

40、登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资者基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等

41、转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作，包括系统内转托管和跨系统转托管

42、系统内转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在登记结算系统内不同销售机构（网点）之间系统内转托管或证券登记系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为

43、跨系统转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在登记结算系统和证券登记系统之间进行转托管的行为

44、投资者/投资人：指个人投资者、机构投资者（含特定机构投资者）、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资者的合称

45、个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人

46、机构投资者：指依法可以投资证券投资基金的、在中华人民共和国境内合法登记并存续或经有关政府部门批准设立并存续的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织

47、网下投资者：指证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、商业银行及银行理财子公司、

政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及上交所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与基础设施基金网下询价

48、网上投资者：指通过网上交易系统认购本基金的个人投资者和机构投资者

49、战略投资者：指符合国家法律、法规，按照本基金战略配售要求与其签署战略投资配售协议的投资者

50、战略配售：指以锁定持有基金份额一定期限为代价获得优先认购基金份额的权利的配售方式

51、特定机构投资者：指全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等机构投资者

52、合格境外机构投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括其不时修订）及相关法律法规规定可以投资于在中国境内依法募集的证券投资基金的中国境外的机构投资者

53、人民币合格境外机构投资者：指按照《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括其不时修订）及相关法律法规规定，运用来自境外的人民币资金进行境内证券投资的境外法人

54、场外：指通过上海证券交易所外的销售机构进行基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购

55、场内：指通过上海证券交易所内具有基金销售业务资格的会员单位通过上海证券交易所交易系统进行基金份额认购以及上市交易的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购

56、登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司基金登记结算系统。投资者通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在本系统下

57、证券登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统。投资者通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在本系统下

58、开放式基金账户：指投资者通过场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户，用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户，投资者办理场外认购时需具有开放式基金账户

59、基金交易账户：指销售机构为投资者开立的、记录投资者通过该销售机构办理认购、转托管等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户

60、上海证券账户：指投资者在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的上海证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或证券投资基金账户；投资者通过上海证券交易所交易系统办理基金交易、场内认购等业务时需具有上海证券账户

五、与专项计划有关的定义

61、特殊目的载体：指由本基金直接或间接根据《基础设施基金指引》全资拥有的法律实体，包括但不限于基础设施资产支持专项计划；本基金通过特殊目的载体间接持有项目公司 100%股权，进而间接持有基础设施项目

62、专项计划/基础设施资产支持专项计划：本基金成立时指由资产支持证券管理人根据法律法规和专项计划文件约定设立的“东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划”和“东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划”

63、资产支持证券管理人/东吴证券：指担任资产支持证券管理人的东吴证券股份有限公司，或根据专项计划文件任命的作为资产支持证券管理人的继任主体

64、资产支持证券托管人：系指根据专项计划文件的约定担任资产支持证券托管银行的招商银行股份有限公司苏州分行，或根据专项计划文件任命的作为资产支持证券托管人的继任主体

65、认购人：指按照专项计划文件的约定，认购资产支持证券，将其合法拥有的人民币资金委托给资产支持证券管理人管理、运用，并按照其取得的资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险的人

66、资产支持证券持有人：系任何持有资产支持证券的投资者

67、资产支持证券：指资产支持证券管理人依据专项计划文件向投资者发行的一种受益凭证，资产支持证券持有人根据其所拥有的专项计划的资产支持证券

及其条款条件享有专项计划利益、承担专项计划的风险。资产支持证券仅设置单一类别

68、《标准条款》：系指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划标准条款》《东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划标准条款》

69、专项计划文件：系指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《标准条款》《认购协议》《风险揭示书》《计划说明书》《托管协议》《股权转让协议》《借款合同》和《资金监管协议》

六、与基础设施项目相关的定义

70、基础设施项目：指本基金通过特殊目的载体所投资的由项目公司合法所有的资产的房屋所有权及占用范围内的土地使用权，具体信息参见本基金招募说明书第十四部分

71、科智商管：指直接持有国际科技园五期 B 区项目合法、完整产权的苏州工业园区科智商业管理有限公司

72、园区艾派科：指直接持有 2.5 产业园一期、二期项目合法、完整产权的苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

73、项目公司：指科智商管和园区艾派科的合称

74、项目公司原股东：指根据股权转让协议约定将其所持有的项目公司相应股权转让给专项计划的主体，具体系指科技公司及建屋产业公司

75、监管银行：指对基础设施项目收入和支出进行资金监管的银行

76、运营管理机构：指根据《基础设施基金指引》第三十九条的规定承担基础设施项目运营管理职责的外部管理机构，本基金成立时具体指科技公司及建屋产业公司及其权利、义务的合法继任主体

77、资金监管协议：指由监管银行分别与相关方签署的、关于对相应监管账户进行监管的相关协议及其任何有效修改或补充的统称

七、其他定义

78、法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等

79、《民法典》：指第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日实施的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订

80、《基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2012 年 12 月 28 日经第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订

81、《销售办法》：指中国证监会 2020 年 8 月 28 日颁布、同年 10 月 1 日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

82、《信息披露办法》：指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施，并经 2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修改的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

83、《运作办法》：指中国证监会 2014 年 7 月 7 日颁布、同年 8 月 8 日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

84、《通知》：指中国证监会和国家发展改革委 2020 年 4 月 24 日联合发布的《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40 号）

85、《基础设施基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 7 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

86、《基础设施基金业务办法》：指上海证券交易所 2021 年 1 月 29 日公布并于同日实施的《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）》及颁布机关对其不时做出的修订

87、《基础设施基金审核关注事项》：指上海证券交易所 2021 年 1 月 29 日公布并于同日实施的《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

88、《基础设施基金发售业务指引》：指上海证券交易所2021年1月29日公布并于同日实施的《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

89、《基础设施基金运营操作指引》：指中国证券投资基金业协会2021年2月8日公布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

90、《基础设施基金尽职调查工作指引》：指中国证券投资基金业协会2021年2月8日公布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

91、《基础设施基金网下投资者管理细则》：指中国证券业协会2021年1月29日公布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》及颁布机关对其不时做出的修订

92、《业务规则》：指基金管理人、上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司及销售机构的相关业务规则及对其不时做出的修订

93、国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

94、中国证监会：指中国证券监督管理委员会

95、上交所：指上海证券交易所

96、银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或中国银行保险监督管理委员会

97、中国基金业协会：指中国证券投资基金业协会

98、规定媒介：指符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊及《信息披露办法》规定的互联网网站（包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站）等媒介

99、工作日：指上海证券交易所的正常交易日

100、不可抗力：指基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件

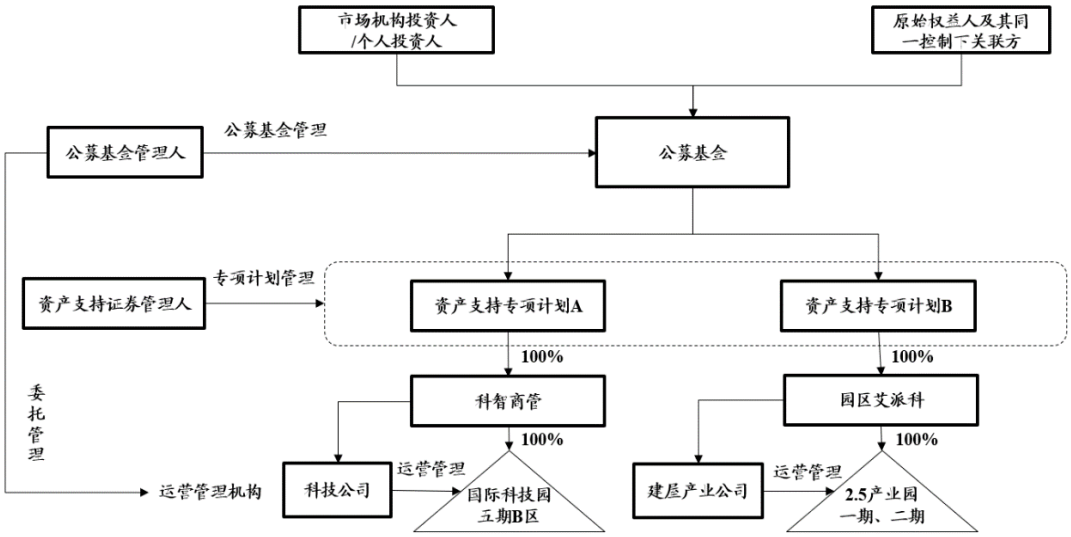
101、中国：指中华人民共和国

102、元：指人民币元

第三部分：基础设施基金整体架构

一、基础设施基金整体架构的交易结构图

（一）交易结构图



（二）基础设施基金整体架构概述

1、基础设施基金以募集资金认购东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划和东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划全部资产支持证券份额，基金合同的成立、生效与基金投资的详细信息参见“第十部分 基金合同的生效”、“第十二部分 基金的投资”；

2、基金管理人（代表本基金）通过与资产支持证券管理人签订《东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》和《东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划资产支持证券认购协议》，将基础设施基金认购资金以专项资产管理方式委托资产支持证券管理人管理，资产支持证券管理人分别设立并管理东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划和东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划，基金管理人（代表本基金）取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人；

3、资产支持证券管理人分别代表东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划和东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划，按照《股权转让协议》的相关约定分别受让科技公司、建屋产业公司持有的科智商管、园区艾派科 100%的股权。根据《股权转让协议》，自专项计划设立日起（含该日），科智商管、园区

艾派科 100%股权的全部权利和义务由资产支持证券管理人持有，该日为目标股权交割日；

4、专项计划设立后，资产支持证券管理人（代表专项计划）将按照与项目公司签署的《借款合同》的约定，向项目公司提供借款；

5、基金存续期间，基金管理人、运营管理机构将根据运营管理协议的约定负责基础设施项目的各项运营管理事宜；

6、项目公司应根据与基金管理人、资产支持证券管理人、监管银行签署的《资金监管协议》的约定将项目运营过程中产生的项目公司运营收入划付至监管账户；

7、项目公司应按照其与资产支持证券管理人（代表专项计划）签署的相关《借款合同》的约定，向资产支持证券管理人（代表专项计划）偿还相应借款的本金和/或利息，并分配股息、红利等股权投资收益（如有）；

8、专项计划收到项目公司偿还的借款本息和分配的股息、红利等股权投资收益（如有）后，资产支持证券管理人应向资产支持证券持有人（即基金管理人，代表本基金）分配资产支持证券当期收益，基金管理人在取得资产支持证券当期收益后按照基金合同的约定进行基金份额收益分配。

二、专项计划相关安排

（一）资产支持证券的基本特征

资产支持证券代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和《标准条款》的约定接受专项计划利益分配的权利。资产支持证券持有人有权自行将其持有的全部或部分资产支持证券转让予公开发行的基础设施基金。

1、资产支持专项计划名称

东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划和东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划。

2、资产支持证券管理人

东吴证券股份有限公司。

3、发行规模

资产支持证券目标发售规模根据基础设施 REITs 的询价发行结果，由原始权

益人出具确认函的方式予以确定，具体由基金管理人与资产支持证券管理人共同书面确认的金额为准。

4、品种

专项计划的资产支持证券仅设置单一类别。

5、发行方式

面值发行。

6、资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

7、产品期限

自专项计划设立日至专项计划终止日止（含该日）（如该日为非工作日则顺延至该日后第一个工作日）。

8、浮动收益

资产支持证券不设预期收益率，资产支持证券的收益为浮动收益，每期收益的具体金额以相应的兑付日前资产支持证券管理人的公告为准。资产支持证券持有人有权根据《标准条款》第 12.3.1 条、第 12.3.2 条、第 18.2.4 条及第 18.2.5 条的约定取得浮动收益。

9、偿付方式

在每个普通分配兑付日、处置分配兑付日、清算分配兑付日按照《标准条款》第 12.3.1 条、第 12.3.2 条、第 18.2.4 条、第 18.2.5 条的约定偿付资产支持证券的当期应获分配收益和本金。

10、权益登记日

收益分配的权益登记日为每个兑付日前的第 1 个工作日。权益登记日日终在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得资产支持证券的利益。

11、托管银行

资产支持证券的托管银行为招商银行股份有限公司苏州分行。

12、交易场所

资产支持证券在上海证券交易所挂牌交易。

（二）专项计划资产的构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

1、认购人根据专项计划《认购协议》及《标准条款》第三条交付的认购资金；

2、专项计划设立后，资产支持证券管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产、合格投资、回收款以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）。

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，或在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时主张优先购买权，不得要求专项计划回购资产支持证券。资产管理合同另有约定的除外。

（三）专项计划资产的管理和运用

1、专项计划费用

（1）专项计划费用定义及种类

专项计划费用，系指资产支持证券管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（但资产支持证券管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、登记托管机构的登记托管服务费、专项计划审计费、兑付兑息费、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、见证费以及资产支持证券管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出（合称“专项计划费用”）。为免疑义，前期费用均不属于专项计划费用。

为专项计划的设立而发生的部分费用，包括为资产支持证券发行之目的而支付给销售机构的承销费（如有）、聘请法律顾问的律师费、聘请评估机构对基础设施资产进行评估的评估费、聘请会计师事务所的部分报酬（合称“前期费用”），不由专项计划承担，不从专项计划资产中支出。

除前期费用外，在专项计划存续期间实际发生的应由专项计划资产承担的费用从专项计划资产中支付，列入专项计划费用。资产支持证券管理人以固有财产先行垫付的，有权从专项计划资产中优先受偿。

资产支持证券管理人、资产支持证券托管人因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用支出或专项计划资产的损失，以及处理与专项计划运作

无关的事项发生的费用等不列入专项计划资产应承担的费用。

2、专项计划费用的计算和支取方式

（1）专项计划费用：专项计划费用由资产支持证券管理人根据有关协议和法规的规定进行核算，经资产支持证券托管人核实后，按费用实际支出金额列入当期专项计划费用，并按《标准条款》第 12.3 条规定的顺序支付。

（2）资金汇划费、账户管理费等银行相关费用：资产支持证券托管人可直接（无需资产支持证券管理人出具划款指令）从专项计划账户中扣收资金汇划费、账户管理费等银行相关费用，并在费用扣收后及时通知资产支持证券管理人。

3、专项计划涉及的税收

专项计划运作过程中涉及的各纳税主体，依照国家法律法规的规定自行履行纳税义务。

如专项计划运营的过程中产生增值税，应由专项计划资产承担。前述税费由资产支持证券管理人缴纳的，资产支持证券管理人有权要求资产支持证券托管人从专项计划账户中将相应款项支付给资产支持证券管理人；资产支持证券管理人以自有财产先行垫付的，有权从专项计划资产中优先受偿。

4、专项计划资产的处分

（1）专项计划资金由资产支持证券托管人托管，并独立于原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

（2）原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

（3）资产支持证券管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权（如有），不得与原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。资产支持证券管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

除依《管理规定》及其他有关规定和《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

（四）专项计划的设立、终止

1、专项计划设立

专项计划发行期结束后，若资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）均达到或超过资产支持证券目标募集规模，则资产支持证券管理人宣布专项计划设立，同时将专项计划募集资金连同募集资金在募集资金专户中产生的利息（扣除银行手续费）全部划转至已开立的专项计划账户；募集资金在募集资金专户中实际产生的利息，在当季度结息后，扣除银行手续费退还给认购人。认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日。资产支持证券管理人于该日宣布专项计划设立并于该日或其后第一个工作日通知所有认购人，并在专项计划设立日起5个工作日内向资产支持证券托管人提交验资报告。

2、专项计划未成功设立

（1）发行期结束时，若出现资产支持证券认购人的认购资金总额低于资产支持证券目标募集规模，则专项计划未成功设立。资产支持证券管理人将在发行期结束后10个工作日内，在扣除银行划转手续费后，向认购人退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（按中国人民银行规定的活期存款利率计算）。

（2）前述条款的约定为《标准条款》特别条款，具有独立于《标准条款》的特殊法律效力，如专项计划未成功设立，前述条款仍对专项计划当事人具有约束力。

3、专项计划终止的相关安排

专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或资产支持证券管理人的解任或辞任而终止；资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任资产支持证券管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

专项计划于以下任一事件（以下简称“专项计划终止事件”）发生且资产支持证券持有人大会决议专项计划终止之日终止：

（1）专项计划设立之日起40年届满，且资产支持证券持有人大会未决议延长专项计划；

（2）专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止；

（3）由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法；

（4）实现专项计划全部处置，并完成处分分配；

（5）发生火灾、不可抗力事件（如地震、政府征收等），使基础设施资产的运行情况或产生现金流的能力发生重大变化，资产支持证券管理人决定终止专项计划；

（6）资产支持证券持有人大会决议认为需要终止专项计划的情况。

（五）专项计划的信息披露安排

专项计划存续期间，资产支持证券管理人应按照《标准条款》《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》等相关法律的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

1、信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下指定网站上公告：

（1）东吴证券股份有限公司：www.dwzq.com.cn；

（2）上海证券交易所网站：www.sse.com.cn；

（3）中国基金业协会指定的其他网站。

2、信息披露的内容及时间

（1）定期公告

①《资产管理报告》

资产支持证券管理人应于专项计划存续期间公历年度3月1日前向资产支持证券持有人提供专项计划上一自然年度的《年度资产管理报告》，并向中国基金业协会报告。如专项计划设立日至该年度应当披露的《年度资产管理报告》的报告期末不足2个月或者每年3月1日之前专项计划所有挂牌证券全部被摘牌的，资产支持证券管理人可不编制和披露该年度的《年度资产管理报告》。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于：基础资产运行情况；原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等业务参与人的履约情况；专项计划账户资金收支情况；各档次资产支持证券的兑付情况；资产支持证券管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项；就《年度资产管理报告》而言，还须包括具备证券期货相关业务资格的会计师事务所对专项计划年度运行情况出具的审计意见。

②《托管报告》

资产支持证券托管人应于每个资产支持证券托管人报告日向资产支持证券管理人提供一份专项计划的《当期托管报告》，并于专项计划存续期间内每个自然年度结束之日起 2 个月内向资产支持证券管理人提供专项计划上一自然年度的《年度托管报告》，资产支持证券管理人应向资产支持证券持有人披露，并向中国基金业协会报告。如专项计划设立日至该年度应当披露的《年度托管报告》的报告期末不足2个月或者每年3月1日之前专项计划所有挂牌证券全部被摘牌的，资产支持证券托管人可不编制和披露该年度的《年度托管报告》。

《当期托管报告》和《年度托管报告》内容包括但不限于：专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、资产支持证券托管人履责情况等；对资产支持证券管理人的监督情况，包括资产支持证券管理人的管理指令遵守《标准条款》《计划说明书》或者《托管协议》约定的情况以及对《资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

③ 《收益分配报告》

资产支持证券管理人应于专项计划每个兑付日的 4 个工作日前按照中国证监会规定的方式披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

④ 《定期跟踪评估报告》

专项计划存续期间，有资质的评估机构应根据委托对基础设施资产进行跟踪评估，并在资产支持证券存续期内在上一份评估报告有效期届满前向资产支持证券管理人提供一份基础设施资产的《定期跟踪评估报告》。

《定期跟踪评估报告》应包括但不限于以下要点：估价目的、估价对象、价值时点、估计假设、市场背景分析、估价方法、估价测算过程、估价结果等。《定期跟踪评估报告》由资产支持证券管理人向投资者披露，根据基础设施资产的价值变化及时揭示风险情况。

专项计划存续期内，如专项计划拟进行扩募、或拟进行基础设施资产处置、或基础设施资产的现金流发生重大变化且对资产支持证券持有人利益有实质性影响时，评估机构应根据委托及时对相关基础设施资产进行评估并出具物业估值

报告。

⑤ 《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，资产支持证券管理人应向资产支持证券托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果向中国基金业协会报告。《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告的审计意见。

（2）重大事件临时报告

专项计划存续期间，在发生可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的下述重大事件时，资产支持证券管理人应当于知悉或应当知悉重大事件发生后以及取得相关进展后两个交易日内披露临时报告。重大事件临时报告的信息披露内容应当至少包括以下事项：

① 专项计划的基本信息；

② 重大事件的事实、成因和影响；

③ 已采取及拟采取的应对措施；

④ 后续信息披露安排；

⑤ 法律法规及相关规定要求的其他信息披露内容；

⑥ 并向交易场所、中国基金业协会报告：

a．资产支持证券管理人未能按照《计划说明书》和《标准条款》约定的时间、金额、方式向资产支持证券持有人分配收益；

b．专项计划资产发生超过资产支持证券未偿本金余额 10%以上（含）的损失；

c．基础资产、基础设施资产的运行情况或产生现金流的能力或现金流重要提供方发生重大变化；

d．原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行等资产证券化业务参与人或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

e．基础资产在任一预测周期内实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结果下降 20%（含）以上，或最近一次对任一预测周期的现金流预测结果比上一次披露的预测结果下降 20%（含）以上；

f．原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行等资产证券化业务参与人违反合同约定，对资产支持证券持有人利益产生不利影响；

g．原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行等资产证券化业务参与人的经营情况发生重大变化，或被列为失信被执行人，或发生公开市场债务违约，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，可能影响资产支持证券持有人利益；

h．原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行、评估机构、律师事务所、会计师事务所等资产证券化业务参与人发生变更；

i．原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行等资产证券化业务参与人（资产证券化业务参与人为银行分支机构的，应当包括其总行）信用等级发生调整，包括信用评级或评级展望发生变化、被列入信用观察名单等，可能影响资产支持证券持有人利益；

j．专项计划文件的主要约定发生变化；

k．未在专项计划文件约定的期限内完成相关资产抵质押登记、解除相关资产权利负担，或承诺履行其他事项的；

l．基础资产权属发生变化，被设置权利负担或其他权利限制；

m．专项计划现金流归集相关账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况；

n．市场上出现关于专项计划或原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行等资产证券化业务参与机构的重大不利报道或负面市场传闻，可能影响资产支持证券投资者利益；

o．发生资产支持证券管理人解任事件或资产支持证券托管人解任事件；

p．可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的其他情形；

q．项目公司对外借入款项或专项计划对外借入款项；

r．专项计划购入或出售基础设施资产；

s．可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的其他情形。

已披露的重大事件出现可能对资产支持证券收益分配、转让价格等产生较大影响的进展或者变化的，资产支持证券管理人应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。

（3）澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即向交易场所、中国基金业协会报告。

（4）信息披露文件的存放与查阅

定期公告和临时报告的文本文件在编制完成后，将存放于资产支持证券管理人所在地、资产支持证券托管人所在地、有关销售机构及其网点，并在指定网站披露，供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

资产支持证券管理人和资产支持证券托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，资产支持证券管理人和资产支持证券托管人应保证与所公告的内容完全一致。

（5）向监管机构的备案及信息披露

① 专项计划设立日起 5 个工作日内，资产支持证券管理人应将专项计划的设立情况报中国基金业协会备案。

② 《标准条款》第十三条所述定期公告、重大事件临时报告、澄清公告与说明在指定网站对资产支持证券持有人披露后 5 个工作日内由资产支持证券管理人向中国基金业协会备案。

③ 资产支持证券管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起 5 个工作日内向中国基金业协会报告。

④ 专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，资产支持证券管理人应将清算结果向中国基金业协会报告。

⑤ 监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

（六）专项计划主要交易文件摘要

1、《东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划标准条款》《东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划标准条款》

资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作制订了《东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划标准条款》《东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持

专项计划标准条款》。《标准条款》载明的事项主要包括以下内容：定义；当事人；认购资金；专项计划（包括但不限于资产支持专项计划的名称、目的、投资范围、设立、未设立成功、存续期间和备案）；专项计划资金的运用和收益；资产支持证券（包括但不限于资产支持证券的品种及基本特征、取得、登记、转让）；认购人的陈述和保证；资产支持证券管理人的陈述和保证；资产支持证券持有人的权利和义务；资产支持证券管理人的权利和义务；专项计划账户；专项计划的分配；信息披露；资产支持证券持有人大会；资产支持证券管理人的解任和辞任；专项计划费用；风险揭示；资产管理合同和专项计划的终止；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用和争议解决等重大事项。

2、《东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》《东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划资产支持证券认购协议》

资产支持证券投资者认购资产支持证券，应与资产支持证券管理人签署《东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》《东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划资产支持证券认购协议》。《认购协议》约定了资产支持证券的认购金额、数量、收益率；认购资金的交付；本息分配；认购资金的托管；专项计划的备案；协议生效与终止，违约责任与争议解决等重大事项。

3、《东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划风险揭示书》《东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划风险揭示书》

资产支持证券投资者应与资产支持证券管理人签署作为《认购协议》附件的《东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划风险揭示书》《东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划风险揭示书》。《风险揭示书》约定了签订目的、风险揭示、特殊风险揭示、风险承担、认购人声明，供认购人签字确认。

4、《东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划托管协议》《东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划托管协议》

资产支持证券管理人就委托资产支持证券托管人托管专项计划资金事宜拟与资产支持证券托管人签署《东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划托管协议》《东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划托管协议》。《托管协议》约定了定义，资产支持证券托管人的委任，资产支持证券管理人和资产支持证券

托管人的陈述和保证，资产支持证券管理人和资产支持证券托管人的权利和义务，与专项计划有关的账户的开立与管理，划款指令的发送、确认和执行，资金的保管和运用，专项计划的会计核算和账户核对，信息披露及相关报告，资产支持证券托管人和资产支持证券管理人之间的业务监督，资产支持证券托管人的解任和资产支持证券管理人的更换，协议终止，违约责任，不可抗力，保密及反洗钱义务，法律适用与争议解决等重大事项。

5、《资金监管协议》

就委托监管银行对项目公司的资金账户进行监管事宜，基金管理人、资产支持证券管理人、监管银行拟与项目公司分别签署《苏州工业园区科智商业管理有限公司之资金监管协议》《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司之资金监管协议》（以下合称“《资金监管协议》”）。《资金监管协议》约定了监管银行的资质，监管银行的委任，各方的陈述和保证，项目公司的业务经营，监管账户的开立与管理，监管内容及方式，监管账户资金的运用，监管费，账户核对，业务监督，监管银行的解任，协议的生效及终止，违约责任，不可抗力，保密义务，适用法律与争议解决等重大事项。

6、《股权转让协议》

就专项计划购买科技公司持有的科智商管 100%股权事宜及就专项计划购买建屋产业公司持有的园区艾派科 100%股权事宜，资产支持证券管理人拟分别与科技公司、建屋产业公司签署的《股权转让协议》及对前述协议的任何有效修订和补充。《股权转让协议》约定了定义与解释，股权转让与交易步骤，转让价款和支付，转让价款支付条件，陈述与保证，违约及提前终止等重大事项。

三、项目公司

（一）苏州工业园区科智商业管理有限公司

1、基本情况

注册名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

法定代表人：徐明

成立日期：2020 年 6 月 22 日

注册资本：人民币 100 万元

注册地址：中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区金鸡湖大道

88 号人工智能产业园 G1 栋 15 楼

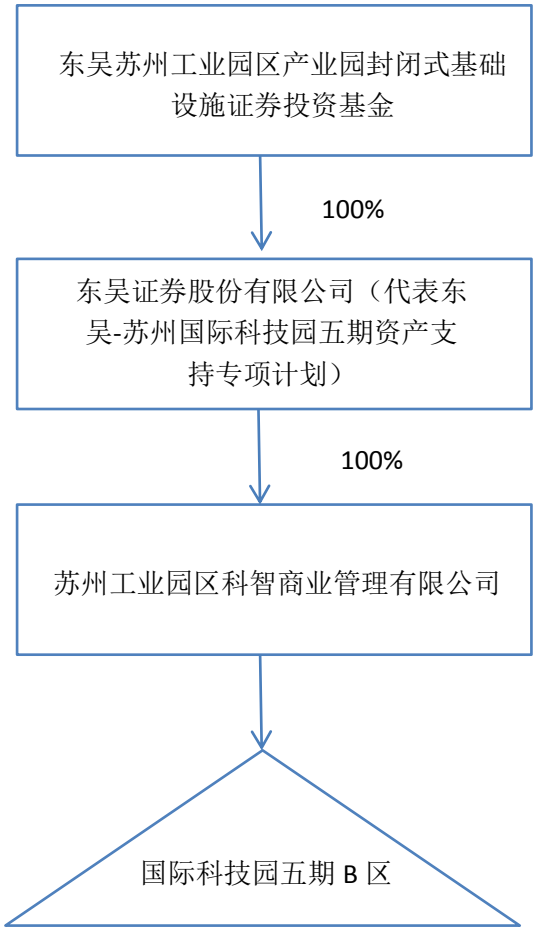
经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；会议及展览服务；非居住房地产租赁；停车场服务；市场营销策划；企业管理；日用百货销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

科智商管作为基础设施项目的持有主体，仅持有国际科技园五期 B 区项目。基础设施项目的运营管理将委托给第三方运营机构科技公司进行运营和管理。

2、控股股东及实际控制人情况

（1）股权结构

截至 2021 年 12 月 31 日，科智商管股权结构图如下：



（2）控股股东及实际控制人

科智商管股东为东吴证券股份有限公司（代表“东吴-苏州国际科技园五期

资产支持专项计划”）。

3、设立及存续情况

（1）2020 年 6 月设立

2020 年 6 月 22 日，科技公司出资设立了科智商管，苏州工业园区市场监督管理局向科智商管出具了编号为“（05940110）公司设立[2020]第 06220032 号”的《公司准予设立登记通知书》，并核发了营业执照。

（2）2020 年 8 月，变更注册资本

2020 年 7 月 31 日，科技公司作出《股东决定》，决定（1）同意科智商管的注册资本由人民币 100 万元增加至人民币 57,270 万元；（2）通过章程修正案。

2020 年 7 月 25 日，公司签署《苏州工业园区科智商业管理有限公司章程修正案》，公司注册资本变更为人民币 57,270 万元，新增注册资本由科技公司以货币出资方式认缴。

2020 年 8 月 6 日，苏州工业园区市场监督管理局下发编号为“（05940069）公司变更[2020]第 08040114 号”的《公司准予变更登记通知书》，科智商管变更注册资本已经苏州工业园区市场监督管理局登记。

2020 年 8 月 6 日，苏州工业园区市场监督管理局换发《营业执照》，变更科智商管注册资本。

（3）2020 年 10 月，变更注册资本

2020 年 8 月 18 日，科技公司作出《股东决定》，决定（1）同意科智商管注册资本由人民币 57,270 万元减少至人民币 100 万元；（2）通过章程修正案；（3）同意科智商管在本决定作出之日起十日内通知所有债权人此次减资事宜，并在本决定作出之日起三十日内在报纸上公告此次减资事宜。

2020 年 8 月 18 日，科智商管签署《苏州工业园区科智商业管理有限公司章程修正案》，公司注册资本变更为人民币 100 万元，科技公司认缴出资额减少至人民币 100 万元，出资时间为 2020 年 12 月 31 日。

2020 年 10 月 20 日，苏州工业园区市场监督管理局下发编号为“（05940087）公司变更[2020]第 10160066 号”的《公司准予变更登记通知书》，科智商管变更注册资本已经苏州工业园区市场监督管理局登记。

2020 年 10 月 20 日，苏州工业园区市场监督管理局换发《营业执照》，变更

科智商管注册资本。

（4）2021 年 6 月，变更股东、法定代表人

2021 年 6 月 7 日，科技公司作出《股东决定》，决定（1）同意苏州工业园区科技发展有限公司将其持有苏州工业园区科智商业管理有限公司的股权中的 100 万元（占公司注册资本的 100%）以人民币 96,182.39 万元的价格转让给东吴证券股份有限公司(代表“东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划”)，对应的权利义务一并转让。

2021 年 6 月 7 日，科智商管签署《苏州工业园区科智商业管理有限公司章程修正案》，公司股东名称由苏州工业园区科技发展有限公司修改为东吴证券股份有限公司（代表“东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划”）。

2021 年 6 月 7 日，东吴证券股份有限公司（代表“东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划”）做出《股东决定》，决定（1）免去袁周执行董事、法定代表人职务，任命徐明担任法定代表人、执行董事；（2）免去陈斌监事职务，任命谢理斌担任监事；（3）同意公司章程修正案。

2021 年 6 月 8 日，苏州工业园区市场监督管理局下发编号为“（05940397）公司变更[2021]第 06070111 号”的《公司准予变更登记通知书》，科智商管变更股东、变更法定代表人姓名已经苏州工业园区市场监督管理局登记。

2021 年 6 月 8 日，苏州工业园区市场监督管理局换发《营业执照》，变更科智商管法定代表人姓名、股东。

科智商管自成立以来无重大重组情况。

4、治理结构

根据《公司法》和科智商管公司《章程》的相关规定，科智商管公司不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、监事、经理及其他公司高级管理人员形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

（1）股东

根据科智商管公司《章程》，科智商管公司不设股东会，由股东行使下列职权：

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。

股东作出以上所列决定时，应当采用书面形式，并由股东签名（盖章）后置备于公司。

（2）执行董事

根据科智商管公司《章程》，公司设执行董事一名，由股东委派产生。执行董事的任期每届为三年。执行董事行使下列职权：

① 向股东报告工作；执行股东的决定；

② 决定公司的经营计划和投资方案；

③ 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

④ 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑤ 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

⑥ 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

⑦ 决定公司内部管理机构的设置；

⑧ 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

⑨ 制定公司的基本管理制度。

（3）监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东委派产生。监事的任期每届为三年。监事行使下列职权：

① 检查公司财务；

② 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提

出罢免的建议；

③ 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

④ 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；

⑤ 监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

（4）经理

公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

① 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；

② 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③ 拟订公司内部管理机构设置方案；

④ 拟订公司的基本管理制度；

⑤ 制定公司的具体规章；

⑥ 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

⑦ 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

⑧ 执行董事授予的其他职权。

同时，为确保基金管理人能够代表本基金切实行使股东权利，在东吴证券（代表专项计划）成为科智商管的股东后，科智商管符合特殊目的载体定位，在基金管理人授权范围内执行基金管理人决策。科智商管仍不设董事会，设执行董事 1 名。为确保基金管理人对各层的决策权，科智商管法定代表人、执行董事、监事、财务负责人均应由基金管理人指定人员担任，由科智商管股东根据法律法规和科智商管章程的规定聘任。

5、财务情况

科智商管的财务数据请参看“第十五部分：基础设施项目财务状况及经营分析”及“第三十二部分：招募说明书附件 附件六：东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2021 年年度报告”

6、独立性情况

（1）资产独立性

科智商管主要资产为其持有的作为底层基础设施项目入池资产的国际科技园五期 B 区项目。国际科技园五期 B 区项目经过资产重组由原基础设施持有人科技公司剥离至科智商管。

根据苏州工业园区国有资产监督管理办公室（以下简称“园区国资办”）于 2020 年 7 月 2 日出具的《园区国资办关于同意兆润控股对苏州工业园区产业园资产进行资产证券化（REITs）运作的批复》（苏园国资[2020]54 号，以下简称“《园区国资办批复》”），园区国资办同意由科技公司出资 100 万货币资金新设全资子公司，通过物业资产划转/作价出资的方式将国际科技园五期 B 区项目及与之相关的债务、人员（如需）等分别重组至其新设全资子公司名下。

科智商管股东科技公司已于 2020 年 7 月 17 日作出《苏州工业园区科技发展有限公司股东会决议》，决定将位于苏州工业园区星湖街 328 号的国际科技园五期 B 区项目及与基础设施资产相关的人员（如需），以及人民币 37,300 万元的存量债务划转至科智商管名下。

就资产划转事宜，科技公司与科智商管签署《资产划转协议》（以下简称“《国际科技园五期 B 区资产划转协议》”），约定科技公司将其持有的位于“苏州工业园区星湖街 328 号”的国际科技园五期 B 区项目的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权，以及人民币 37,300 万元的存量债务划转至科智商管名下。

科智商管已就国际科技园五期 B 区项目基础设施的划转取得了编号为苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0000200 号的《不动产权证》，获得国际科技园五期 B 区项目基础设施对应的国有土地使用权以及房屋所有权。

综上，国际科技园五期 B 区项目为科智商管独立所有。截至本招募说明书出具之日，科智商管未持有任何商标权、专利权、版权，科智商管不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

（2）公司重大资产涉诉及潜在纠纷情况

经核查国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统，截至

2021 年 3 月 3 日，科智商管重大资产不存在涉诉或潜在纠纷情况。

7、公司合法合规经营及信用状况

（1）资信情况

科智商管无外部主体信用评级。

经核查中国人民银行征信中心于 2020 年 11 月 18 日出具的《企业信用报告》（授信机构版），截至 2020 年 11 月 18 日，科智商管无向金融机构借款交易记录。

（2）失信核查情况

经查询《企业信用报告》、国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、信用中国网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局（http://www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）和财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn），科智商管不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域等方面的失信记录，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（3）诚信运营情况核查

科智商管的主要经营业务为国际科技园五期 B 区项目的租赁。经抽样核查的国际科技园五期 B 区项目租赁合同，抽样租赁合同约定租赁物业装修竣工，承租方使用之前，应当经出租方和当地相关主管部门验收合格，尤其在消防、环保（如有需要）等方面若未经所需的验收合格程序，承租方的擅自使用行为应视为违约行为。

（二）苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

1、基本情况

注册名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

法定代表人：徐明

成立日期：2020 年 06 月 29 日

注册资本：人民币 100 万元

注册地址：苏州工业园区东长路 88 号 G1 栋 6 楼

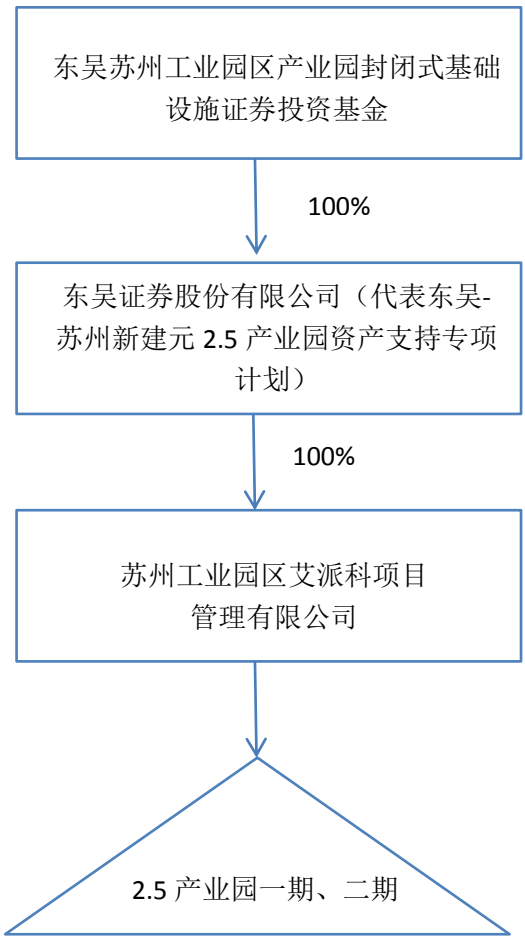
经营范围：许可项目：工程造价咨询业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：非居住房地产租赁；企业管理；物业管理；停车场服务；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；办公设备租赁服务；日用品销售；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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”）作为基础设施项目的持有主体仅持有 2.5 产业园一期、二期项目。基础设施项目的运营管理将委托给第三方运营机构建屋产业公司进行运营和管理。

2、控股股东及实际控制人情况

（1）股权结构

截至 2021 年 12 月 31 日，园区艾派科股权结构图如下：



（2）控股股东及实际控制人情况

园区艾派科股东为东吴证券股份有限公司（代表“东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划”）。

3、设立及存续情况

（1）2020 年 6 月设立

2020 年 6 月 15 日，苏州工业园区市场监督管理局下发自主申报预选号为 320594Z00040956 的《市场主体自主申报名称预留告知书》，园区艾派科的企业名称“苏州工业园区艾派科项目管理有限公司”获得企业登记机关预留。

2020 年 6 月 24 日，园区艾派科的唯一股东建屋产业公司作出《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司股东决定》，决定：（1）制定公司章程；（2）决定委派朱翌旻担任公司的执行董事；决定委派刘庆担任公司的监事。

2020 年 6 月 24 日，园区艾派科的唯一股东建屋产业公司签署了《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司章程》（以下简称“园区艾派科章程”）。

2020 年 6 月 25 日，园区艾派科执行董事签署《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司执行董事决定》，决定根据园区艾派科公司章程规定，聘任朱翌旻为公司经理。

2020 年 6 月 29 日，苏州工业园区市场监督管理局下发编号为“（05940269）公司设立“[2020]第 06290012”号的《公司准予设立登记通知书》，园区艾派科的设立登记已经苏州工业园区市场监督管理局核准。

2020 年 6 月 30 日，苏州工业园区市场监督管理局核发了统一社会信用代码为“91320594MA21U6EK4W”的园区艾派科《营业执照》。

（2）2020 年 8 月，变更注册资本

2020 年 7 月 24 日，建屋产业公司作出《股东决定》，决定（1）同意园区艾派科注册资本由人民币 100 万元增加至人民币 42,700 万元；（2）通过章程修正案。

2020 年 7 月 24 日，园区艾派科签署《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司章程修正案》，公司注册资本变更为人民币 42,700 万元，新增注册资本由建屋产业公司以货币出资方式认缴，出资时间为 2020 年 12 月 31 日。

2020 年 8 月 5 日，苏州工业园区市场监督管理局下发编号为“（05940380）

公司变更[2020]第 07310033 号”的《公司准予变更登记通知书》，园区艾派科变更注册资本已经苏州工业园区市场监督管理局登记。

2020 年 8 月 5 日，苏州工业园区市场监督管理局换发《营业执照》，变更园区艾派科注册资本。

（3）2020 年 10 月，变更注册资本

2020 年 8 月 12 日，建屋产业公司作出《股东决定》，决定（1）同意园区艾派科注册资本由人民币 42,700 万元减少至人民币 100 万元；（2）通过章程修正案。

2020 年 9 月 29 日，园区艾派科签署《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司章程修正案》，公司注册资本变更为人民币 100 万元，建屋产业公司认缴出资额减少至人民币 100 万元，出资时间为 2020 年 12 月 31 日。

2020 年 10 月 12 日，苏州工业园区市场监督管理局下发编号为“（05940087）公司变更[2020]第 10090089 号”的《公司准予变更登记通知书》，园区艾派科变更注册资本已经苏州工业园区市场监督管理局登记。

（4）2021 年 6 月，变更股东、法定代表人

2021 年 6 月 7 日，建屋产业公司作出《股东决定》，决定（1）同意苏州工业园区建屋产业园开发有限公司将其持有苏州工业园区艾派科项目管理有限公司的股权中的 100 万元（占公司注册资本的 100%）以人民币 72,147.61 万元的价格转让给东吴证券股份有限公司（代表“东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划”），对应的权利义务一并转让。

2021 年 6 月 7 日，园区艾派科签署《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司章程修正案》，公司股东名称由苏州工业园区建屋产业园开发有限公司修改为东吴证券股份有限公司（代表“东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划”）。

2021 年 6 月 7 日，东吴证券股份有限公司（代表“东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划”）做出《股东决定》，决定（1）免去朱翌旻执行董事、法定代表人职务，任命徐明担任法定代表人、执行董事；（2）免去刘庆监事职务，任命谢理斌担任监事；（3）同意公司章程修正案。

2021 年 6 月 8 日，苏州工业园区市场监督管理局下发编号为“（05940397）

公司变更[2021]第 06070084 号”的《公司准予变更登记通知书》，园区艾派科变更股东、变更法定代表人姓名已经苏州工业园区市场监督管理局登记。

2021 年 6 月 8 日，苏州工业园区市场监督管理局换发《营业执照》，变更园区艾派科法定代表人姓名、股东。

园区艾派科自成立以来无重大重组情况。

4、治理结构

根据《公司法》和园区艾派科《章程》的相关规定，园区艾派科不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、监事、经理及其他公司高级管理人员形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

（1）股东

根据园区艾派科《章程》，园区艾派科不设股东会，由股东行使下列职权：

① 决定公司的经营方针和投资计划；

② 任命和更换执行董事、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。

股东作出以上条所列决定时，应当采用书面形式，并由股东签名（盖章）后置备于公司。

（2）执行董事

根据园区艾派科《章程》，公司设执行董事一名，由股东委派产生。执行董事的任期每届为三年。执行董事行使下列职权：

① 向股东报告工作；

② 执行股东的决定；

③ 决定公司的经营计划和投资方案；

④ 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑤ 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑥ 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

⑦ 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

⑧ 决定公司内部管理机构的设置；

⑨ 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

⑩ 制定公司的基本管理制度。

（3）监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东委派产生。监事的任期每届为三年。监事行使下列职权：

① 检查公司财务；

② 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

③ 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

④ 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

（4）经理

公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

① 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；

② 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③ 拟订公司内部管理机构设置方案；

④ 拟订公司的基本管理制度；

⑤ 制定公司的具体规章；

⑥ 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

⑦ 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

⑧ 执行董事授予的其他职权。

同时，为确保基金管理人能够代表本基金切实行使股东权利，在东吴证券（代表专项计划）成为园区艾派科的股东后，园区艾派科符合特殊目的载体定位，在基金管理人授权范围内执行基金管理人决策。园区艾派科仍不设董事会，设执行董事 1 名。为确保基金管理人对各层的决策权，园区艾派科法定代表人、执行董事、监事、财务负责人均应由基金管理人指定人员担任，由园区艾派科股东根据法律法规和园区艾派科章程的规定聘任。

5、财务状况

园区艾派科的财务数据请参看“第十五部分：基础设施项目财务状况及经营分析”及“第三十二部分：招募说明书附件 附件六：东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2021 年年度报告”

6、独立性情况

（1）资产独立性

园区艾派科主要公司资产为其持有的，作为苏州工业园区产业园基础设施基金项目入池资产的 2.5 产业园一期、二期项目。2.5 产业园一期、二期项目经过资产重组由原基础设施持有人建屋产业公司剥离至园区艾派科。

建屋产业公司的股东苏州新建元产业发展有限公司（简称“新建元产业”）于 2020 年 7 月 10 日及 7 月 23 日出具《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定》，且新建元产业的股东苏州新建元控股集团有限公司（简称“新建元控股”）于 2020 年 7 月 10 日通过了《苏州新建元控股集团有限公司股东会决议》，决定将位于苏州工业园区东长路 88 号的 2.5 产业园一期、二期项目及与基础设施资产相关的债务、人员（如需）等等划转至园区艾派科名下。

就资产划转事宜，建屋产业公司已与园区艾派科签署了《资产划转协议》，协议（以下简称“《2.5 产业园一期、二期资产划转协议》”）约定建屋产业公司将 2.5 产业园一期、二期项目及与基础设施资产相关的债务、人员（如需）等，以及截至 2020 年 6 月 30 日人民币 43,600 万元的存量债务划转至园区艾派科名

下。

园区艾派科已就 2.5 产业园一期、二期项目基础设施的划转取得了编号为苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0000209 号的《不动产权证》，获得 2.5 产业园一期、二期项目基础设施对应的国有土地使用权以及房屋所有权。

综上，2.5 产业园一期、二期项目为园区艾派科独立所有。截至本招募说明书出具之日，园区艾派科未持有任何商标权、专利权、版权，园区艾派科不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

（2）公司重大资产涉诉及潜在纠纷情况

经核查国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统，截至 2021 年 3 月 3 日，园区艾派科重大资产不存在涉诉或潜在纠纷情况。

7、公司合法合规经营及商业信用情况

（1）资信情况

园区艾派科无外部主体信用评级。

经核查中国人民银行征信中心于 2020 年 12 月 1 日出具的《企业信用报告》（授信机构版），截至 2020 年 12 月 1 日，园区艾派科无金融机构借款。

（2）失信核查情况

经查询《企业信用报告》、国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、信用中国网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局（http://www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）和财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn），园区艾派科不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域等方面的失信记录，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（3）诚信运营情况核查

园区艾派科的主要经营业务为 2.5 产业园一期、二期项目租赁。经抽样核查的 2.5 产业园一期、二期项目租赁合同，抽样租赁合同约定租赁物业装修竣工，承租方使用之前，应当经出租方和当地相关主管部门验收合格，尤其在消防、环保（如有需要）等方面若未经所需的验收合格程序，承租方的擅自使用行为应为视为违约行为。

（二）项目公司股权交割及工商变更安排

资产支持证券管理人分别代表东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划和东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划，按照《股权转让协议》的相关约定分别受让科技公司、建屋产业公司持有的科智商管、园区艾派科 100%的股权。

2021 年 6 月 8 日，科智商管、园区艾派科的 100%股权已经完成股权交割，专项计划已按《股权转让协议》约定支付完毕股权转让价款。两个项目公司的工商变更业已完成。

第四部分：基础设施基金治理

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

为免歧义，若基金份额持有人违反本招募说明书第十一部分第六条规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

本基金的基金份额持有人大会不设日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

一、基金层面的治理安排

（一）基金份额持有人大会

1、 召开事由

（1）当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会，但法律法规、中国证监会另有规定或基金合同另有约定的除外：

① 提前终止基金合同；

② 更换基金管理人；

③ 更换基金托管人；

④ 除基金合同约定的法定解聘情形外，基金管理人提议解聘、更换运营管理机构；

⑤ 转换基金运作方式；

⑥ 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

⑦ 变更基金类别；

⑧ 本基金与其他基金的合并；

⑨ 对基础设施投资基金的投资目标、范围、投资策略等作出重大调整；

⑩ 变更基金份额持有人大会程序；

⑪ 基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

⑫ 终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

⑬ 单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

⑭ 本基金进行扩募；

⑮ 本基金成立后发生超过本基金净资产 20%的基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或出售(金额是指连续 12 个月内累计发生金额)；

⑯ 本基金成立后发生金额超过基金净资产 5%的其他重大关联交易的（金额是指连续 12 个月内累计发生金额)；

⑰ 延长基金合同期限；

⑱ 根据本基金核算及估值方法的约定，在最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，调整基金的核算及/或估值方式；

⑲ 修改基金合同的重要内容，但基金合同另有约定的除外；

⑳ 法律法规、中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项；以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

基金投资的资产支持证券召开资产支持证券持有人大会的，若拟由资产支持证券持有人大会决策的事项触发上述基金持有人大会的召开情形的，应当召开基金份额持有人大会对该等事项进行商议和决议。

（2）在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改，不需召开基金份额持有人大会：

① 法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用的收取；

② 按照法律法规的规定，调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

③ 按照法律法规的规定，增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

④ 因相关的法律法规发生变动而应当对基金合同进行修改；

⑤ 因相关的法律法规、上海证券交易所或登记机构的相关业务规则发生

变动而应当对基金合同进行修改；

⑥ 对基金合同的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化；

⑦ 履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

⑧ 基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构；

⑨ 按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

2、 会议召集人及召集方式

（1）除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

（2）基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

（3）基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（4）代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（5）单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，

单独或合计代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前30日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

（6）基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（7）当出现基金合同约定的基金份额持有人大会召集事由时，基金管理人、基金托管人、代表基金份额10%以上的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体（如有），可以向基金份额持有人大会提出议案。

3、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

（1）召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前30日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

① 会议召开的时间、地点和会议形式；

② 会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

③ 有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

④ 授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

⑤ 会务常设联系人姓名及联系电话；

⑥ 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

⑦ 召集人需要通知的其他事项。

（2）采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。明确采用网络投票方式的，由会议召集人在会议通知中说明网络投票的方式、时间、表决方式、投票网络系统名称、网络投票系统的注册/登录网址、移动终端应用/公众号/程序名称、网络投票流程、操作指引等。

（3）如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基

金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

（4）召集人应当提供网络投标和其他合法方式为基金份额持有人行使投标权提供便利。

4、基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规和监管机关允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

（1）现场开会。由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

① 亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

② 经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

（2）通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面方式或大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

① 会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告；

② 召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的，不影响表决效力；

③ 本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见；

④ 上述第③项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

（3）在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

（4）在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

5、 议事内容与程序

（1）议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如基金合同的重大修改、

决定终止基金合同、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及基金合同规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

本基金存续期间拟购入基础设施项目的，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

本基金存续期间拟购入基础设施项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

（2）议事程序

① 现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第七条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

② 通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

6、 表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。

若基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持基金份额不计入有表决权的基金份额总数。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

（1）一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除下列第（2）项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。除《证券投资基金法》规定的情形外，发生下列情形的，应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过：

① 发生金额超过基金净资产 20%且低于基金净资产 50%的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

② 发生金额低于基金净资产 50%的基础设施基金扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

③ 基础设施基金成立后发生的金额超过基金净资产 5%且低于基金净资产 20%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

④ 除基金合同约定解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人解聘运营管理机构；

⑤ 根据本基金核算及估值方法的约定，在最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，调整基金的核算及/或估值方式。

（2）特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。发生下列情形的，以特别决议通过方为有效：

① 除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，转换基金运作方式、本基金与其他基金合并、更换基金管理人或者基金托管人、资产支持证券管理人和资产支持证券托管人、终止基金合同；

② 对基础设施投资基金的投资目标、范围、投资策略等作出重大调整；

③ 发生金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

④ 发生金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

⑤ 发生金额占基金净资产 20%及以上关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

⑥ 对基金份额持有人利益有重大影响的其他事项。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

7、 计票

（1）现场开会

① 如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

② 监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

③ 如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有怀疑，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票

人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

④ 计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

8、 生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起5日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起按规定在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。

9、本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

（二）基金管理人的职责

基金管理人的职责参见“第五部分 基金管理人”之“二、基金管理人的职责”。

（三）基金托管人的职责

基金管理人的职责参见“第六部分 基金托管人”。

（四）基础设施运营管理委员会

基金管理人对基础设施项目运营重大事项采取集体决策制度，基金管理人设运营管理委员会。运营管理委员会是基金管理人经营管理层下设的专门委员会，直接向管理层汇报，负责持有人大会决策事项之外，基金管理人有权自行决策的存续期事项中与重大运营相关的事项。

1、 职权范围

基金管理人设立的运营管理委员会负责本基金的重大运营事项管理的职责，包括：

（1）资产支持证券持有人享有的权利，包括决定专项计划的扩募、决定延长专项计划期限，决定修改专项计划法律文件重要内容等；但该等事项是由于本基金层面发生变动而导致资产支持证券层面随之变动的无需经过运营管理委员会审议，而由基金管理人作为计划份额持有人的身份直接书面通知资产支持证券管理人在专项计划层面进行落实和操作；

（2）项目公司股东享有的权利，包括决定项目公司的经营方式和投资计划，选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司执行董事的报告（如有）、审议批准项目公司的年度财务预算和决算方案等；

（3）相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定基金直接或间接对外借款、决定调整运营管理成本等；

（4）运营管理成本占单一项目公司最近一年经审计营业收入 1%以上（但累计运营管理成本未超过年度预算的除外），可能导致基础设施基金资产现金流相比预期减少 20%及以上等重大运营事项；

（5）本基础设施基金成立后发生的金额在 5,000 万元以下的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（6）运营管理机构提议审议的、法律法规规定及基金交易文件约定的其他与运营相关的重大事项。

2、 人员构成及更换程序

运营管理委员会委员共有 7 个席位，其中，公募 REITs 运营管理委员会主席

1 席、公募 REITs 总部行政负责人 1 席、REITs 产品基金经理（投资）1 席、REITs 产品基金经理（运营）1 席；兆润控股从各项目原始权益人推荐的专家委员人选中提名选聘的专家委员席位 2 席；基金管理人提名选聘的 1 名行业专家 1 席。其中基金管理人提名选聘的行业专家不得在原始权益人或其关联方任职。

所推荐的专家委员或行业专家应满足以下条件：

（1）诚实守信，无不良诚信记录；

（2）具备三年以上的产业园投资运营经验；

（3）有五年以上的工作经验。

上述委员包括各领域专业人员、熟悉项目的原始权益人推荐的专家委员及基金管理人提名选聘的行业专家，能从各个方面提升项目运营、把控运营管理风险，人员构成具有合理性。

3、 议事规则

运营管理委员会需经三分之二以上（含三分之二）委员出席方可召开，审议事项须经出席的三分之二以上（含三分之二）委员表决通过后方可实施。

综上，运营管理委员会是基金管理人经营管理层下设的专门委员会。在人员构成上，公募基金管理人占多数席位；在议事规则上，专家委员对运营管理委员会无一票否决权等特殊安排。运营管理委员会由基金管理人实际控制，能够有效防范潜在的利益冲突。

二、专项计划层面的治理安排

（一）资产支持证券持有人的权利与义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款规定的权利和义务之外，专项计划的资产支持证券持有人还应享有以下权利，并承担以下义务：

1、 资产支持证券持有人的权利

（1）专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的规定，取得专项计划利益。

（2）资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况。

（3）专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第十三条的规

定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

（4）专项计划资产支持证券持有人的合法权益因资产支持证券管理人、资产支持证券托管人过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的约定取得赔偿。

（5）资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在上海证券交易所固定收益证券平台进行转让。

（6）资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十四条的约定召集或出席资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。

（7）资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定参与分配清算后的专项计划剩余资产。

（8）资产支持证券持有人有权以交易或质押等方式处置资产支持证券，且有权根据交易场所的相关规则通过回购进行融资。

2、资产支持证券持有人的义务

（1）专项计划的资产支持证券持有人应根据《认购协议》及《标准条款》的约定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

（2）专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

（3）资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。

（4）专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求专项计划赎回其取得或受让的资产支持证券。

（二）资产支持证券管理人的权利与义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，资产支持证券管理人还应享有以下权利，承担以下义务：

1、资产支持证券管理人的权利

（1）资产支持证券管理人有权根据资产管理合同的约定发行资产支持证券，管理专项计划资产、取得以及分配专项计划利益。

（2）资产支持证券管理人有权收取管理费。

（3）资产支持证券管理人有权根据《标准条款》第十八条的约定终止专项计划的运作。

（4）资产支持证券管理人有权委托资产支持证券托管人托管专项计划资金，

并根据《托管协议》的约定，监督资产支持证券托管人的托管行为，并针对资产支持证券托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

（5）资产支持证券管理人有权根据资产管理合同的约定召集资产支持证券持有人大会。

（6）资产支持证券管理人有权按照《标准条款》的约定取得已经实际垫付但未受偿的专项计划费用，即除计划管理费、计划托管费之外的其他专项计划费用。

（7）当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，资产支持证券管理人有权代表全体资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任。

（8）监督资产支持证券托管人、项目公司及其他相关机构如发生违约情形，资产支持证券管理人有权代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。

（9）根据资产支持证券持有人大会有效决议代表专项计划配合对外签署融资合同、债权债务确认协议等。

2、 资产支持证券管理人的义务

（1）资产支持证券管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的规定为资产支持证券持有人提供服务。

（2）资产支持证券管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。

（3）资产支持证券管理人应根据资产管理合同的规定，将专项计划认购资金用于受让项目公司股权、向项目公司提供借款，以及进行合格投资。

（4）资产支持证券管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《托管协议》的约定，接受资产支持证券托管人对专项计划资金拨付的监督。

（5）资产支持证券管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具资产支持证券管理人报告，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

（6）资产支持证券管理人应按照《标准条款》第十二条的规定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

（7）资产支持证券管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止之日起 10 年。

（8）在专项计划终止时，资产支持证券管理人应按照《管理规定》《标准条款》及《托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

（9）资产支持证券管理人因自身或其代理人的过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

（10）因资产支持证券托管人过错造成专项计划资产损失时，资产支持证券管理人应代资产支持证券持有人向资产支持证券托管人追偿。

（11）监督、检查原始权益人持续经营情况和基础资产现金流状况，出现重大异常情况的,资产支持证券管理人应当采取必要措施,维护专项计划资产安全。

（12）资产支持证券管理人应监督资产支持证券托管人、项目公司及其他相关机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则资产支持证券管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。

（三）资产支持证券托管人的权利与义务

除《标准条款》《托管协议》约定的权利和义务之外，资产支持证券托管人还应享有以下权利，承担以下义务：

1、 资产支持证券托管人的权利

（1）资产支持证券托管人有权按照《托管协议》的约定收取专项计划的托管费。

（2）资产支持证券托管人发现资产支持证券管理人的划款指令金额与《管理规定》《标准条款》及《托管协议》约定、验资证明、《收益分配报告》不符的，有权拒绝执行，并要求其改正；发现计划资产支持证券管理人出具的划款指令违反《托管协议》的约定，有权要求其改正，并拒绝执行，并有权及时向中国基金业协会报告,同时抄送对资产支持证券管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，资产支持证券托管人不

承担责任。

（3）因资产支持证券管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时，资产支持证券托管人有权提示资产支持证券管理人进行补偿。

2、资产支持证券托管人的义务

（1）资产支持证券托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。

（2）资产支持证券托管人应依据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行资产支持证券管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

（3）资产支持证券托管人应按《托管协议》的约定制作并按时向资产支持证券管理人提供有关资产支持证券托管人履行《托管协议》项下义务的《托管报告》。

（4）专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的事件，资产支持证券托管人应在知道或应当知道该事件发生之日起1个工作日内以《托管协议》约定的方式通知资产支持证券管理人：

① 发生资产支持证券托管人解任事件；

② 资产支持证券托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益。

（5）资产支持证券托管人应妥善保存与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同等文件复印件、资料复印件，保管期限至自专项计划终止日起10年。

（6）在专项计划到期终止或《托管协议》终止时，资产支持证券托管人应协助资产支持证券管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核计划资产支持证券管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配。

（7）资产支持证券托管人因故意或过失而错误执行划款指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，资产支持证券托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的实际损失负赔偿责任。

（8）法律法规规定或《托管协议》约定的其他义务。

三、基础设施项目运营管理机构的治理安排

（一）运营管理机构的服务范围

运营管理机构应按照运营管理协议的约定提供与基础设施项目相关的运营、管理及维护方面的服务。运营管理机构应依其合理判断按照同行业、同类型基础设施资产的运营惯例提供运营管理服务。

（二）基础设施资产运营服务的具体内容

在运营管理协议期限内运营管理机构应向基金管理人、资产支持证券管理人及项目公司提供以下基础设施资产运营服务：

1、在运营期限内，对基础设施资产实施统一的运营管理，包括但不限于：

（1）负责制定基础设施资产的运营战略及运营计划，负责就与基础设施资产运营有关事项与相关政府部门进行沟通、联络，并将相关政府部门对基础设施资产持有及运营有关的通知、要求及时通知项目公司；向项目公司提供其根据监管部门要求的一切与基础设施资产的持有及运营所需的必要或适当的信息；

（2）负责基础设施资产的业态管理、业态布局的综合规划；

（3）负责基础设施资产的招商、租赁、续租管理、解约等事宜，协调处理项目公司与各租户、各使用人、终端消费者（如有）等各方关系；

（4）负责基础设施资产推广等事宜。

2、协助基金管理人和项目公司为基础设施资产申请、维持并更新基础设施资产经营所必需的一切使用证书、证照和经营许可。

3、除物业管理公司负责的包括但不限于房屋建筑管理、园区设备管理、秩序维护及车辆管理、绿化及景观管理（如有）、保洁服务（如有）、安保服务（如有）、垃圾清运服务等物业管理服务外，运营管理机构应协助为基础设施资产提供物业管理服务。

4、协助选聘物业管理公司，监督物业管理公司按照已签署的物业管理协议提供相关物业管理服务。物业管理公司的选聘需经基金管理人同意，项目公司与物业管理公司签署的物业管理协议需经基金管理人审核批准。

5、遵守并促使基础设施资产符合所有中国法律。

6、遵照基金管理人建立的管理机制建立并维护租赁合同台账，并定期向基金管理人及其聘请的会计师事务所提交合同台账。

7、监督基础设施资产承租人对基础设施资产的使用，向基础设施资产承租

人催收租金及其他费用（如有）。

8、负责制定并执行经基金管理人批准的项目公司预算计划，项目公司预算制定时间及原则以运营管理协议约定为准；运营管理机构应根据运营管理协议的约定，协助项目公司向基金管理人申请预算外运营税费的支付。

9、基金管理人应当按照《基础设施基金指引》及其他基础设施基金相关规定建立项目公司印鉴及其他证照管理、使用机制，安排专人或委托专业机构妥善管理运用基础设施项目各种印章，委托专业机构管理的，管理人也应加强印鉴及其他证照管理，并不因此免除基金管理人责任。

10、自基础设施基金成立日起，如仍有承租人按原租赁合同的约定将租金、物业费等各类收入支付至运营管理机构或其他任何账户，则运营管理机构应于收到该等收入之日起次月的第 10 个工作日内，将该等租金划付至项目公司运营管理协议约定的账户。

11、监督并协调对基础设施资产进行的所有修整（含普通修整及大修维护），并应协助项目公司编制基础设施资产修整计划，以保持基础设施资产处于良好的运营状态。

其中，基础设施资产日常维护系指包括基础设施资产内各类机电设备的日常保养和临时故障排除等基础设施资产正常运营所需的日常维护。基础设施资产维修改造系指对基础设施资产进行局部（包括建筑物或者大型机电设备）更新、装修、改造、大修（中修）、翻新等不属于日常维护的维修改造。如运营管理机构认为有必要对基础设施资产进行维修改造，应当根据《基础设施资产年度大修/改造计划编制指引》和《基础设施资产大修/改造立项报告编制指引》编制具体的装修、改造、大修（中修）、翻新方案和预算。

12、协助确保基础设施资产已购买足额的商业保险，并维持该等保险的有效性。若上述保险存在除项目公司以外的其他被保险人，且项目公司外的任何其他被保险人取得了任何该等保险项下的赔付资金，运营管理机构不可撤销的同意将确保该等被保险人在次月的第 5 个工作日内将该等赔付资金全额划付至项目公司运营管理协议约定的账户。

13、应基金管理人要求，提供的其他基础设施项目运营、管理服务。

运营管理期间，如出现未授权或授权不明确的事项，运营管理机构应尽快通

知基金管理人，基金管理人应尽快以书面的形式明确授权范围。

（三）继任运营管理机构的选择

1、发生运营管理机构解聘情形的，基金管理人有权提名继任运营管理机构。继任运营管理机构应符合以下标准：

（1）在苏州设有总部、分公司、子公司等常设机构，且上述常设机构在苏州存续时间已满 2 年；

（2）所运营的位于苏州地区的产业园资产面积不少于 50 万平方米；

（3）拥有 5 年以上产业园运营管理经验的员工不少于 2 名；

（4）近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

2、继任运营管理机构经基金份额持有人大会审议通过后，基金管理人、项目公司应当按照与运营管理协议的条款和条件实质相同的原则与其签订新的运营管理协议，由继任运营管理机构享有并承担运营管理机构在本协议项下的全部权利、权力、职责和义务。

3、项目公司和被解聘的运营管理机构应合理地努力确保基础设施资产经营管理工作的有序过渡（包括妥善处理交接过程中可能发生的租赁服务协议问题、纠纷、诉讼等）。

（四）基金管理人的运营管理职责项目公司层面的治理安排

项目公司层面的治理安排参见“第三部分 基础设施整体架构”之“三、项目公司”。

第五部分：基金管理人

一、基金管理人概况

（一）基本情况

名称：东吴基金管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区银城路 117 号 9 楼 901、902 室

办公地址：上海市浦东新区银城路 117 号瑞明大厦 9F

法定代表人：邓晖

设立日期：2004 年 9 月 2 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证券监督管理委员会证监基金字[2004]132 号

组织形式：有限责任公司（国内合资）

注册资本：1 亿元

联系人：李佳

电话：（021）50509888

传真：（021）50509884

客户服务电话：400-821-0588（免长途话费）、021-50509666

公司网址：www.scfund.com.cn

股权结构：

持股单位	占总股本比例
东吴证券股份有限公司	70%
海澜集团有限公司	30%
合计	**100%**

（二）基础设施基金管理部门

1、基金管理人管理基础设施基金专门设置公募 REITs 总部，部门主要负责公募 REITs 业务的推进和开展。公募 REITs 总部下设有四个团队，包括投资团队、资本市场团队、研究团队和运营团队；

2、投资团队主要负责基础设施基金尽职调查，执行实施项目投资并购方案等；

3、运营团队负责具体基础设施基金的日常运作管理，并按照基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责等；

4、资本市场团队主要负责基础设施基金发行询价、定价及销售推广工作；

5、研究团队主要负责基础设施基金研究支持。

（三）主要成员情况

1、基金管理人董事会成员

马震亚先生，董事长，硕士，高级经济师，会计师，中共党员。历任苏州市审计局科员、副主任科员；苏州证券有限责任公司财务部副总经理（主持工作）；东吴证券有限责任公司财务部总经理，财务总监，东吴基金管理有限公司监事长，东吴创业投资有限公司董事长，东吴证券股份有限公司党委委员、纪委书记、董事、副总裁、财务负责人，现任东吴基金管理有限公司董事长。

张戈先生，董事，本科，中共党员。历任海澜集团有限公司海澜资本投资部投资经理，现任海澜集团有限公司海澜资本投资部投资总监。

邓晖先生，董事，硕士研究生，中共党员。历任长江证券有限责任公司董事、副总裁，湘财证券有限责任公司副总裁，德邦证券有限责任公司副总裁，总裁兼德邦期货有限公司董事长，齐鲁证券有限公司党委委员、副总裁、总裁，长江证券（上海）资产管理有限公司董事长，长江成本资本投资有限公司董事长，长江证券股份有限公司党委副书记、总裁、副董事长、监事长，现任东吴基金管理有限公司总经理。

陈建国先生，董事，硕士研究生，经济师，中共党员。历任昆山市信托投资公司第二证券部副经理，东吴证券昆山前进中路证券营业部副总经理、福州湖东路证券营业部总经理、昆山分公司副总经理、东吴证券经纪管理总部副总经理（主持工作），现任东吴证券人力资源部总经理。

叶犇先生，董事，党校研究生，中共党员。历任中国工商银行苏州市分行观前办事处员工、分行团委、人事政工处团委副书记、计划财务处股长，中国工商银行平江支行副行长，中国工商银行苏州分行投资银行副总经理，东吴证券固定收益总部副总经理（主持工作）、固定收益总部总经理、上海分公司总经理，现任东吴证券资金运营部总经理。

周虹女士，董事，本科学历，现任海澜集团有限公司海澜资本投资部投资

经理。

张婉苏女士，独立董事，经济法学博士。历任斯洛文尼亚道迈尔机电有限责任公司苏州代表处法律顾问、南京大学法学院助教、讲师，现任南京大学法学院副教授。

袁勇志先生，独立董事，教授，博士生导师。历任苏州大学管理学院教师、苏州大学人文社科处处长、苏州大学党委研究生工作部部长，现任苏州大学出版社副总编。

方志刚先生，独立董事，大学学历，民建会员。企业类会计师、中国注册会计师、资深澳洲注册会计师。历任上海上审会计师事务所审计员、部门经理，上海长信会计师事务所部门经理，上海锦江国旅股份有限公司财务部经理、上海实业联合集团长城药业有限公司财务总监；上海众华沪银会计师事务所高级经理，瑞华会计师事务所（特殊普瑞合伙）合伙人，现任上会会计师事务所（特殊普通合伙）主任会计师助理，担任长方集团股份有限公司和拟 IPO 企业江苏帝奥微电子股份有限公司独立董事。

2、基金管理人监事会成员

袁维静女士，监事长，党校大学，高级会计师，中共党员。历任苏州市财政局工交企财处办事员、科员，江苏省高新技术风险投资公司苏州分公司副总经理，苏州市营财发展集团总公司副总经理，苏州市工业发展有限公司副总经理、副总经理兼苏州市商业银行董事，江苏省高新技术风险投资公司苏州分公司副总经理、苏州市财政信息中心副主任（聘），苏州市营财发展集团总公司副总经理、总经理，苏州国际发展集团有限公司副总会计师兼计划财务部经理、公司董事、总会计师（聘）、公司党委委员，东方水城旅游有限责任公司监事会主席（兼），信托有限公司董事长，现任东吴证券党委委员、公司副总裁兼财务负责人。

王菁女士，监事，本科学士学位，会计师，中共党员。历任东吴证券经纪分公司财务经理、东吴证券财务部总经理助理、副总经理，现任东吴证券股份有限公司财务部总经理。

沈清韵女士，监事，硕士研究生，中共党员。历任普华永道中天会计师事务所高级审计员，东吴基金管理有限公司监察稽核部总经理，风险管理部总经理，董秘，现任合规风控部总经理。

3、高级管理人员

邓晖先生，董事，硕士研究生，中共党员。历任长江证券有限责任公司董事、副总裁，湘财证券有限责任公司副总裁，德邦证券有限责任公司副总裁，总裁兼德邦期货有限公司董事长，齐鲁证券有限公司党委委员、副总裁、总裁，长江证券（上海）资产管理有限公司董事长，长江成本资本投资有限公司董事长，长江证券股份有限公司党委副书记、总裁、副董事长、监事长，现任东吴基金管理有限公司总经理。

陈军先生，常务副总经理，硕士。历任中国出口商品基地建设金桥公司项目经理；中信证券资产管理部投资经理；中银基金管理有限公司研究员，基金经理，助理执行总裁，副执行总裁（分管投研），现任东吴基金管理有限公司常务副总经理。

徐明先生，副总经理，硕士，中共党员。历任中国银行苏州分行营业部会计；苏州华纺经济贸易有限公司财务科会计；中创证券有限责任公司苏州十全街营业部副总经理；东吴证券有限责任公司胥江路证券营业部副总经理，总经理；东吴证券股份有限公司石路证券营业部总经理，太仓分公司总经理，常熟分公司总经理；现任东吴基金管理有限公司副总经理。

刘婷婷女士，督察长，硕士，中共党员。历任南京永华会计师事务所审计员、会计师；中国证监会南京特派办科员、副主任科员；江苏证监局副主任科员、主任科员、副处长、调研员。现任东吴基金管理有限公司督察长。

葛艳女士，首席信息官，硕士。历任东吴证券有限责任公司信息技术经理，东吴基金管理有限公司信息技术部总经理。现任东吴基金管理有限公司首席信息官兼信息技术部总经理。

4、本基金基金负责人员

（1）本基金的基金经理

徐昊，美国南加州大学金融工程硕士，CFA，拥有 7 年证券市场经验。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，涉及资产主要有天然气收费收益权、社区商业、保障性住房等。同时帮助多家企业发行基础设施类债券，如智慧城市绿色企业债券、地下综合管廊绿色债券等。满足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。

谢理斌，北京大学金融学硕士。曾就职于华夏幸福基业股份有限公司，拥有多年的基础设施项目投资及运营管理经验，曾参与固安工业园区、固安高新区道路、供水供热供电设施等基础设施项目的投资建设及后期运营管理工作。同时，在产业园区的融资领域具有丰富的实操经验，先后参与过园区内包括道路、产业园等多个基础设施项目的融资工作。满足五年以上基础设施项目投资/运营管理经验。2021 年 5 月 14 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。

孙野，西南财经大学工学学士，拥有逾十年证券市场经验。曾就职于东吴证券股份有限公司、东吴基金管理有限公司、上海新东吴优胜资产管理有限公司。先后参与淮安生态新城、扬州广陵新区、国家级吉林经济技术开发区等数十个基础设施项目的投资管理工作。满足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。

（2）3 名以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员的姓名、从业简历、学历、兼职情况等

徐昊，简历见本条第（1）项。

谢理斌，简历见本条第（1）项。

孙野，简历见本条第（1）项。

（3）不动产专业研究人员

陈伟斌先生，东吴基金研究策划部首席策略。1987 年 12 月出生，复旦大学理学学士，经济学硕士。先后在招商银行、太平资产、广发证券工作，在宏观经济研究、金融同业业务、基础设施融资等领域具有丰富的经验。

罗嘉玥女士，东吴基金研究策划部研究员，1997 年 8 月出生，埃塞克斯大学理学学士，伦敦玛丽女王大学理学硕士，拥有丰富基础设施和环保公用研究经验。

高人元女士，东吴基金研究策划部固收研究员，拥有丰富的基础设施研究及

资产证券化产品研究经验。1980 年 3 月出生，复旦大学硕士研究生，曾供职于东吴证券研究所。

（4）公募 REITs 投资决策委员会成员

公募 REITs 投资决策委员会由公司副总经理兼公募 REITs 总部总经理徐明、基金经理徐昊、基金经理孙野、基金经理谢理斌、研究总监兼研究策划部总经理邬炜、合规风控部总经理沈清韵、营销管理部副总经理李佳、合规风控部总经理助理黄杨组成，投资决策委员会主任由徐明担任。

上述人员之间均不存在近亲属关系。

二、基金管理人的职责

（一）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记事宜；

（二）办理基金备案手续；

（三）对所管理的不同基金财产分别管理、分别记账，进行证券投资；

（四）按照基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配收益；

（五）进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；

（六）编制季度、半年度和年度基金报告；

（七）计算并公告基金净资产；

（八）办理与基金财产管理业务活动有关的信息披露事项；

（九）按照规定召集基金份额持有人大会；

（十）保存基金财产管理业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料；

（十一）以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（十二）《基础设施基金指引》等法律法规规定的基金管理人应当承担的有关基础设施基金的其他职责，包括但不限于：

1、对基础设施项目、其他特殊目的载体及其管理人、原始权益人、运营管理机构、托管人等进行尽职调查并出具尽职调查报告；

2、参与本基金的基金份额的网下询价和公开发售；

3、进行基础设施项目的投融资管理；

4、进行或委托第三方进行基础设施项目的运营管理；

5、按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注；

6、计算并在定期报告中披露基金经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额等数据；

7、依法披露有关基础设施项目的重要信息；

（十三）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他职责。

三、基金管理人关于遵守法律法规的承诺

（一）基金管理人承诺遵守《基金法》及其他相关法律法规的规定，建立健全的内部控制制度，采取有效措施，防止违反《基金法》及其他相关法律法规行为的发生。

（二）基金管理人承诺不从事下列行为：

1、将基金管理人固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资；

2、不公平地对待管理的不同基金财产；

3、利用基金财产或者职务之便为基金份额持有人以外的人牟取利益；

4、向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；

5、侵占、挪用基金财产；

6、泄露因职务便利获取的未公开信息、利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

7、玩忽职守，不按照规定履行职责；

8、法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他行为。

四、基金管理人关于禁止性行为的承诺

为维护基金份额持有人的合法权益，本基金禁止从事下列行为：

（一）承销证券；

（二）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（三）从事承担无限责任的投资；

（四）向基金管理人、基金托管人出资；

（五）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（六）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制。

五、基金经理承诺

（一）依照有关法律、法规和基金合同的规定，本着勤勉尽责的原则为基金份额持有人谋取最大利益；

（二）不能利用职务之便为自己、受雇人或基金份额持有人以外的人谋取利益；

（三）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息，或利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

（四）不以任何形式为其他组织或个人进行证券交易。

六、基础设施基金管理部门主要负责人承诺

（一）依照有关法律、法规和基金合同的规定，本着勤勉尽责的原则为基金份额持有人谋取最大利益；

（二）不能利用职务之便为自己、受雇人或基金份额持有人以外的人谋取利益；

（三）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基础设施项目、基金的商业秘密和尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息，或利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

（四）不以任何形式为其他组织或个人进行证券交易。

七、基金管理人的内部控制制度

（一）风险管理的理念

1、风险管理是业务发展的保障；

2、最高管理层负最终责任；

3、分工明确、相互牵制的组织结构是前提；

4、制度建设是基础；

5、制度执行监督是保障。

（二）风险管理的原则

1、健全性原则：风险控制必须覆盖公司的各项业务、各个部门和各级人员，并渗透到决策、执行、监督、反馈等各个经营环节；

2、有效性原则：通过科学的内控手段和方法，建立合理的内控程序，维护内控制度的有效执行；

3、独立性原则：公司设风险管理委员会、督察长和合规风控部，各风险控制机构和人员具有并保持高度的独立性和权威性，负责对公司各部门风险控制工作进行监察和稽核；

4、相互制约原则：公司内部部门和岗位的设置必须权责分明、相互制约，同时强化合规风控部对各部门的合规风控职能；

5、防火墙原则：公司基金投资业务和公司自有资金投资业务应在空间上和制度上适当隔离，投资决策和交易清算应严格分离。对因业务需要知悉内幕信息的人员，应对其相应行为制定严格的审批程序和过失处罚措施；

6、适时性原则：公司内部控制制度的制定应具有前瞻性，并且随着公司经营战略、经营方针、经营管理等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变而及时进行相应的修改和完善；

7、成本效益原则：公司运用科学化的经营管理方法降低运作成本，提高经济效益，以合理的控制成本达到最佳的内部控制效果。

（三）主要内部控制制度

为了保证公司规范运作，有效地防范和化解管理风险、经营风险以及操作风险，确保基金财务和公司财务以及其他信息真实、准确、完整，从而最大程度地保护基金份额持有人的利益，基金管理人建立了科学合理、控制严密、运行高效的内部控制制度。

内部控制制度是指公司为实现内部控制目标而建立的一系列组织机制、管理方法、操作程序与控制措施的总称。内部控制制度由内部控制大纲、基本管理制度、部门业务规章等组成。

基本管理制度包括风险控制制度、监察稽核制度、投资管理制度、基金会计核算制度、信息披露制度、信息技术管理制度、财务管理制度、档案管理制度、人事管理制度、合规管理制度和紧急应变制度等。

部门业务规章是在公司基本管理制度的基础上，对各部门的主要职责、岗位设置、岗位责任、业务流程和操作守则等的具体说明。部门业务规章由公司相关部门依据公司章程和基本管理制度，并结合部门职责和业务运作的要求拟定。

1、风险管理控制制度

风险控制制度由风险控制委员会组织各部门制定，风险控制制度由风险控制的机构设置、风险控制的程序、风险控制的具体制度、风险控制制度执行情况的监督等部分组成。

2、监察稽核制度

公司设立督察长，负责监督检查基金和公司运作的合法合规情况及公司内部风险控制情况。督察长由董事长提名，董事会聘任，并经全体独立董事同意。

督察长负责组织指导公司监察稽核工作。除应当回避的情况外，督察长享有充分的知情权和独立的调查权。督察长根据履行职责的需要，有权参加或者列席公司董事会以及公司业务、投资决策、风险管理等相关会议，有权调阅公司相关文件、档案。督察长应当定期或者不定期向全体董事报送工作报告，并在董事会及董事会下设的相关专门委员会定期会议上报告基金及公司运作的合法合规情况及公司内部风险控制情况。

监察稽核制度包括内部稽核管理办法、内部稽核工作准则等。通过这些制度的建立，检查公司各业务部门和人员遵守有关法律、法规和规章的情况；检查公司各业务部门和人员执行公司内部控制制度、各项管理制度和业务规章的情况。

3、基础设施基金业务相关的内部管理制度

公司建立了基础设施证券投资基金业务管理制度，规范基础设施基金的发起、尽职调查、设立、运作等相关活动，有效防范和控制投资运作风险，保护投资者合法权益。公司设立了公募 REITs 总部，下设了公募 REITs 投资团队、公募 REITs 运营团队、公募 REITs 研究团队、公募 REITs 资本市场团队专门负责公司基础设施基金业务的规划、协调、决策、研究及考核等工作。同时，公司设立了公募 REITs 立项审核委员会、公募 REITs 投资决策委员会[1]，介入基础设施基金业务

[1] 公募 REITs 投资决策委员会的主要职能包括：对拟投资的产品是否符合法定条件做出专业判断；对项目团队是否规范履行了尽职调查义务做出专业判断；对申报文件披露的信息是否真实、准确、完整，是否符合监管部门有关信息披露的规定作出专业判断；对拟投资基础设施的质量和产品风险进行全面评估；对拟投资基础设施的财务状况、经营状况，与基础设施有关的业务情况进行全面评估；存续期间的重大事项决策；法律法规、公司规定的其他职责。

的立项和投资决策等主要环节，对基础设施基金业务的关键节点进行风险把控。公司人力资源部根据基础设施基金业务特点制定科学、合理的薪酬考核体系，合理设定考核指标、权重及方式，与不同岗位的职责要求相适应，保证内部控制人员独立、有效地履行内部控制职责。

（1）尽职调查制度

为规范公司基础设施证券投资基金业务的尽职调查工作，提高尽职调查工作质量，公司制定了《东吴基金管理有限公司基础设施证券投资基金尽职调查工作管理办法》，对包括业务参与人的法律存续状态、业务资质及相关业务经营情况、基础设施项目的财务情况、对外借款情况、估值的合理性、形成和存续的合法性、转让的合法性、现金流情况及现金流归集账户等各方面的尽职调查做了规定和细化。公司对基础设施基金拟认购的资产支持专项计划是否符合法律法规、中国证监会的有关规定，以及对专业中介机构是否履行了相应的尽职调查义务等进行核查和判断，如发生了对投资者做出投资决策有重大影响的其他事项，公司同样应当勤勉尽责进行尽职调查。

（2）投资管理制度及风险管理制度

为规范公司公开募集基础设施证券投资基金的投资及风险管理，防范和控制投资风险，保护基金投资者及相关当事人的合法权益，公司制定了《东吴基金管理有限公司基础设施证券投资基金投资及风险管理办法》，对基础设施证券投资基金的投资范围、内部流程设置、项目初选及立项、产品方案论证及审批、持续管理、关联交易等事项作出了具体规定。

（3）项目运营制度

为规范公司的公开募集基础设施证券投资基金项目的运营管理工作，公司制定了《东吴基金管理有限公司基础设施证券投资基金项目运营管理办法》，对基金运营管理、项目运营管理、对外部管理机构的监管、运营管理委员会的设置、运营管理委员会的相关职权、基础设施基金的信息披露、定期报告和临时报告的编制和发布等事项作出了具体规定。

4、基金管理人关于内部合规控制书的声明

（1）基金管理人确知建立、实施和维持内部控制制度是本公司董事会及管理层的责任；

（2）基金管理人承诺以上关于内部控制的披露真实、准确；

（3）基金管理人承诺根据市场变化和公司发展不断完善内部控制体系和内部控制制度。

八、基金管理人及其同一控制下的关联方的不动产运营经验

基金管理人东吴基金及专项资产支持证券管理人东吴证券都设有专业投资研究团队，研究团队中均包括不动产研究人员，具备不动产研究经验。专项资产支持证券管理人东吴证券已发起设立多只不动产/基础设施类资产支持证券。2018-2021 年，资产支持证券管理人发行并担任计划管理人的资产支持专项计划共计 24 个，发行规模 244.12 亿元。截至 2021 年末，由东吴证券管理的存续期资产支持计划共计 25 个，存续规模 185.82 亿元。

资产支持证券包括天然气收费收益权 ABS、电力债权 ABS、污水处理收费权 ABS、新建元邻里中心类 REITs 项目、保障房 ABS 等。基础资产涉及商业不动产、天然气收费收益权、工程尾款、保障房委托贷款以及融资租赁债券等。专项计划设立后，管理人建立了对专项计划的专人跟踪和管理机制，负责其存续期管理工作，并由质量控制及项目管理人员对后续管理工作进行核查和监督，切实履行专项计划管理人存续期管理职责。相关产品均合规运营管理，不存在重大未决风险事项。

九、基金管理人符合《基础设施基金指引》的说明

拟任基金管理人符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》规定的相关条件，并满足下列要求：

（一）公司成立满 3 年，资产管理经验丰富，公司治理健全，内控制度完善；

（二）设置独立的基础设施基金投资管理部门，配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验；

（三）财务状况良好，能满足公司持续运营、业务发展和风险防范的需要；

（四）具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；

（五）具备健全有效的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程；

（六）拟任基金管理人东吴基金管理有限公司及东吴证券股份有限公司具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员；具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，且同类产品或业务不存在重大未决风险事项。

第六部分：基金托管人

一、基金托管人概况

（一）基本情况

名称：招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）

设立日期：1987 年 4 月 8 日

注册地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

注册资本：252.20 亿元

法定代表人：缪建民

行长：王良（主持招商银行工作）

资产托管业务批准文号：证监基金字[2002]83 号

电话：0755-83199084

传真：0755-83195201

资产托管部信息披露负责人：张燕

（二）发展概况

招商银行成立于 1987 年 4 月 8 日，是我国第一家完全由企业法人持股的股份制商业银行,总行设在深圳。自成立以来,招商银行先后进行了三次增资扩股，并于 2002 年 3 月成功地发行了 15 亿 A 股，4 月 9 日在上交所挂牌（股票代码：600036），是国内第一家采用国际会计标准上市的公司。2006 年 9 月又成功发行了 22 亿 H 股，9 月 22 日在香港联交所挂牌交易（股票代码：3968），10 月 5 日行使 H 股超额配售，共发行了 24.2 亿 H 股。截至 2021 年 12 月 31 日，本集团总资产 92,490.21 亿元人民币，高级法下资本充足率 17.48%，权重法下资本充足率 14.71%。

2002 年 8 月，招商银行成立基金托管部；2005 年 8 月，经报中国证监会同意，更名为资产托管部，现下设业务管理团队、基金券商产品团队、银保信托产品团队、养老金团队、交易与清算团队、项目管理团队、稽核监察团队、基金外包业务团队、系统与数据团队 9 个职能团队，现有员工 117 人。2002 年 11 月,经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，

成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003 年 4 月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行，拥有证券投资基金托管、受托投资管理托管、合格境外机构投资者托管（QFII）、合格境内机构投资者托管（QDII）、全国社会保障基金托管、保险资金托管、企业年金基金托管、存托凭证试点存托人等业务资格。

招商银行确立“因势而变、先您所想”的托管理念和“财富所托、信守承诺”的托管核心价值，独创“6S 托管银行”品牌体系，以“保护您的业务、保护您的财富”为历史使命，不断创新托管系统、服务和产品：在业内率先推出“网上托管银行系统”、托管业务综合系统和“6 心”托管服务标准，首家发布私募基金绩效分析报告，开办国内首个托管银行网站，推出国内首个托管大数据平台，成功托管国内第一只券商集合资产管理计划、第一只 FOF、第一只信托资金计划、第一只股权私募基金、第一家实现货币市场基金赎回资金 T+1 到账、第一只境外银行 QDII 基金、第一只红利 ETF 基金、第一只“1+N”基金专户理财、第一家大小非解禁资产、第一单 TOT 保管，实现从单一托管服务商向全面投资者服务机构的转变，得到了同业认可。

招商银行资产托管业务持续稳健发展，社会影响力不断提升,四度蝉联获《财资》“中国最佳托管专业银行”。2016 年 6 月招商银行荣膺《财资》“中国最佳托管银行奖”，成为国内唯一获得该奖项的托管银行；“托管通”获得国内《银行家》2016 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”；7 月荣膺 2016 年中国资产管理“金贝奖”“最佳资产托管银行”。2017 年 6 月招商银行再度荣膺《财资》“中国最佳托管银行奖”；“全功能网上托管银行 2.0”荣获《银行家》2017 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”；8 月荣膺国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”。2018 年 1 月招商银行荣膺中央国债登记结算有限责任公司“2017 年度优秀资产托管机构”奖项；同月，招商银行托管大数据平台风险管理系统荣获 2016-2017 年度银监会系统“金点子”方案一等奖，以及中央金融团工委、全国金融青联第五届“双提升”金点子方案二等奖；3 月荣膺公募基金 20 年“最佳基金托管银行”奖；5 月荣膺国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；12 月荣膺 2018 东方财富风云榜“2018 年度最佳托管银行”、“20 年最值得信赖托管银行”奖。2019 年 3 月招商银行荣获《中国基

金报》“2018 年度最佳基金托管银行”奖；6 月荣获《财资》“中国最佳托管机构”“中国最佳养老金托管机构”“中国最佳零售基金行政外包”三项大奖；12 月荣获 2019 东方财富风云榜“2019 年度最佳托管银行”奖。2020 年 1 月，荣膺中央国债登记结算有限责任公司“2019 年度优秀资产托管机构”奖项；6 月荣获《财资》“中国最佳托管机构”“最佳公募基金托管机构”“最佳公募基金行政外包机构”三项大奖；10 月荣获《中国基金报》“2019 年度最佳基金托管银行”奖。2021 年 1 月，荣膺中央国债登记结算有限责任公司“2020 年度优秀资产托管机构”奖项；1 月荣获 2020 东方财富风云榜“2020 年度最受欢迎托管银行”奖项；2021 年 10 月，荣获国新投资有限公司“2021 年度优秀托管银行奖”和《证券时报》“2021 年度杰出资产托管银行天玑奖”；2021 年 12 月，荣获《中国基金报》第三届中国公募基金英华奖“2020 年度最佳基金托管银行”。

二、主要人员情况

缪建民先生，本行董事长、非执行董事，2020 年 9 月起担任本行董事、董事长。中央财经大学经济学博士，高级经济师。十九届中央候补委员。招商局集团有限公司董事长。曾任中国人寿保险（集团）公司副董事长、总裁，中国人民保险集团股份有限公司副董事长、总裁、董事长，曾兼任中国人民财产保险股份有限公司董事长，中国人保资产管理有限公司董事长，中国人民健康保险股份有限公司董事长，中国人民保险（香港）有限公司董事长，人保资本投资管理有限公司董事长，中国人民养老保险有限责任公司董事长，中国人民人寿保险股份有限公司董事长。

王良先生，本行执行董事、常务副行长兼财务负责人、董事会秘书。中国人民大学货币银行学硕士，高级经济师。1995 年 6 月加入本行，2001 年 10 月起历任本行北京分行行长助理、副行长、行长，2012 年 6 月起任本行行长助理兼北京分行行长，2013 年 11 月起不再兼任本行北京分行行长，2015 年 1 月起任本行副行长，2016 年 11 月起兼任本行董事会秘书，2019 年 4 月起兼任本行财务负责人并不再兼任本行董事会秘书，2019 年 8 月起担任本行执行董事。2021 年 8 月起任本行常务副行长兼财务负责人、董事会秘书。2022 年 4 月 18 日起全面主持本行工作。

汪建中先生，本行副行长，1991 年加入本行；2002 年 10 月至 2013 年 12

月历任本行长沙分行行长，总行公司银行部副总经理，佛山分行筹备组组长，佛山分行行长，武汉分行行长；2013 年 12 月至 2016 年 10 月任本行业务总监兼公司金融总部总裁，期间先后兼任公司金融综合管理部总经理、战略客户部总经理；2016 年 10 月至 2017 年 4 月任本行业务总监兼北京分行行长；2017 年 4 月起任本行党委委员兼北京分行行长。2019 年 4 月起任本行副行长。

孙乐女士，招商银行资产托管部主要负责人，硕士研究生毕业，2001 年 8 月加入招商银行至今，历任招商银行合肥分行风险控制部副经理、经理、信贷管理部总经理助理、副总经理、总经理、公司银行部总经理、中小企业金融部总经理、投行与金融市场部总经理；无锡分行行长助理、副行长；南京分行副行长，具有 20 余年银行从业经验，在风险管理、信贷管理、公司金融、资产托管等领域有深入的研究和丰富的实务经验。

三、基金托管业务经营情况

截至2021年12月31日，招商银行股份有限公司累计托管982只证券投资基金。

四、基础设施基金托管业务经营情况

招商银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，配备了为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。

招商银行为市场最早参与类REITs托管的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及基础设施产品的托管。招商银行成功托管全国范围内基础设施领域资产管理产品包括顺丰产业园类REITs、市场首单无主体增信及美元基金类REITs（渤海汇金-中信资本悦方 ID Mall）、首单可扩募新零售物流仓储REITs（菜鸟物流仓储REITs -中国智能骨干网仓储）等。

五、托管人的内部控制制度

1、 内部控制目标

招商银行确保托管业务严格遵守国家有关法律法规和行业监管制度，坚持守法经营、规范运作的经营理念；形成科学合理的决策机制、执行机制和监督机制，防范和化解经营风险，确保托管业务的稳健运行和托管资产的安全；建立有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患，保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务信息真实、准确、完整、及时；确保内控机制、体制的不断改进和各项业务制度、流程的不断完善。

2、 内部控制组织结构

招商银行资产托管业务建立三级内部控制及风险防范体系：

一级内部控制及风险防范是在招商银行总行风险管控层面对风险进行预防和控制；

二级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部设立稽核监察团队，负责部门内部风险预防和控制；

三级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部在设置专业岗位时，遵循内控制衡原则，视业务的风险程度制定相应监督制衡机制。

3、 内部控制原则

（1）全面性原则。内部控制覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有团队和岗位，并由全部人员参与。

（2）审慎性原则。托管组织体系的构成、内部管理制度的建立均以防范风险、审慎经营为出发点，体现“内控优先”的要求。

（3）独立性原则。招商银行资产托管部各团队、各岗位职责保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间相互分离。内部控制的检查、评价部门独立于内部控制的建立和执行部门。

（4）有效性原则。内部控制有效性包含内部控制设计的有效性、内部控制执行的有效性。内部控制设计的有效性是指内部控制的设计覆盖了所有应关注的重要风险，且设计的风险应对措施适当。内部控制执行的有效性是指内部控制能够按照设计要求严格有效执行。

（5）适应性原则。内部控制适应招商银行托管业务风险管理的需要，并能够随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行修订和完善。

（6）防火墙原则。招商银行资产托管部办公场地与我行其他业务场地隔离，办公网和业务网物理分离，部门业务网和全行业务网防火墙策略分离，以达到风险防范的目的。

（7）重要性原则。内部控制在实现全面控制的基础上，关注重要托管业务重要事项和高风险环节。

（8）制衡性原则。内部控制能够实现在托管组织体系、机构设置、权责分

配及业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

4、 内部控制措施

（1）完善的制度建设。招商银行资产托管部从资产托管业务内控管理、产品受理、会计核算、资金清算、岗位管理、档案管理和信息管理等方面制定一系列规章制度，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。

（2）业务信息风险控制。招商银行资产托管部在数据传输和保存方面有严格的加密和备份措施，采用加密、直连方式传输数据，数据执行异地实时备份，所有的业务信息须经过严格的授权方能进行访问。

（3）客户资料风险控制。招商银行资产托管部对业务办理过程中获取的客户资料严格保密，除法律法规和其他有关规定、监管机构及审计要求外，不向任何机构、部门或个人泄露。

（4）信息技术系统风险控制。招商银行对信息技术系统机房、权限管理实行双人双岗双责，电脑机房 24 小时值班并设置门禁，所有电脑设置密码及相应权限。业务网和办公网、托管业务网与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护，对信息技术系统采取两地三中心的应急备份管理措施等，保证信息技术系统的安全。

（5）人力资源控制。招商银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯级队伍及人才储备机制，有效的进行人力资源管理。

六、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规的规定及基金合同、托管协议的约定，对基金投资范围、投资比例、投资组合等情况的合法性、合规性进行监督和核查。

在为基金投资运作所提供的基金清算和核算服务环节中，基金托管人对基金管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与支付情况进行检查监督，对违反法律法规、基金合同的指令拒绝执行，并立即通知基金管理人。

基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定，及时以书面形式通知基金管理人进行整改，整改的时限应符合法律法规及基金合同允许的调整期限。基金管

理人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金托管人发出回函并改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

第七部分：相关参与机构

一、资产支持证券管理人

名称：东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

办公地址：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

联系人：贝一飞

电话：0512-62938092

传真：0512-62938500

二、基金份额发售机构

具体见发售公告及相关公告。

三、注册登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

法定代表人：周明

联系人：陈文祥

电话：021-68419095

传真：021-68870311

四、出具法律意见书的律师事务所

名称：北京市金杜律师事务所

注册地址:北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17-18 层

办公地址:北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17-18 层

主任：王玲

电话：010-58785588

传真：010-58785566

联系人：陈桦

五、审计基金财产/基金可供分配金额测算报告的会计师事务所

名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 507 单元 01 室

办公地址：中国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼

电话：021-23238888

传真：021-23238800

联系人：薛竞

公司网址：www.pwccn.com

六、基础设施项目评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册地址：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第二座第 18 层 03B、04 室

办公地址：北京市朝阳区光华路 1 号嘉里中心北楼 14 层

电话：010-85198155

传真：010-85198100

联系人：杨枝

网址：www.cushmanwakefield.com.cn

七、运营管理机构

（一）国际科技园五期 B 区项目

名称：苏州工业园区科技发展有限公司

住所：苏州工业园区星湖街 328 号

办公地址：苏州工业园区金鸡湖大道 88 号人工智能产业园 G1 栋 16 楼

法定代表人：徐健

联系电话：0512-62529888

联系人：赵怡琳

（二）2.5 产业园一期、二期项目

名称：苏州工业园区建屋产业园开发有限公司

住所：苏州工业园区东长路 88 号

办公地址：苏州工业园区东长路 88 号 2.5 产业园 G1 栋 6 楼

法定代表人：肖传宗

联系电话：0512-66608360

联系人：陈慧辉

第八部分：风险揭示

一、与公募基金相关的风险

（一）集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。而本基金存续期内主要投资于产业园类型的基础设施资产支持证券，并持有其全部资产支持证券份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

（二）作为上市基金存在的风险

1、暂停上市或终止上市风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上交所挂牌上市交易。上市期间可能因信息披露等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险；同时，本基金运作过程中可能因触发法律法规或上交所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法在二级市场交易。

2、流动性风险

按照《基础设施基金指引》的要求，本基金原始权益人或其同一控制下的关联方参与的战略配售份额占募集基金份额不低于 30%，其中占基金份额发售总量的 20%的基金份额按照基金合同规定 60 个月内不得转让，超过 20%部分基金份额按照基金合同规定 36 个月内不得转让，原始权益人持有该等基金份额持有期间不允许质押。其他战略投资者参与的战略配售份额按照基金合同约定 12 个月内不得转让。因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

基础设施证券投资基金目前尚在试点阶段，整个市场的监管体系、产品规模、投资者培育均处于初期发展阶段，可能由此导致交易不活跃，本基金可能面临交易的流动性风险。结合本基金作为上市基金存在的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。如基金份额持有人在基金存续期内产生流动性需求，可能面临基金份额持有期与资金需求日不匹配的流动性风险。此外，本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市

场交易，存在流动性不足的风险。

3、基金价格波动风险

本基金的基金份额在上交所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。

存续期内，本基金80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，以间接投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起本基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

（三）本基金与运营管理机构、原始权益人之间的潜在竞争与利益冲突风险

苏州工业园区科技发展有限公司（以下简称“科技公司”）及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”）为本基金的原始权益人及本基金基础设施项目的运营管理机构。

科技公司在全国范围内亦有与本基金投资的基础设施项目类似的资产及管辖国际科技园一期、二期、三期、四期、六期、七期，建屋产业公司在全国范围内亦有与本基金投资的基础设施项目类似的资产及管辖2.5产业园三期、泛博项目，不排除本基金在存续期间科技公司及建屋产业公司继续收购此类资产及管辖运营该等产业园。

因此，本基金与科技公司及建屋产业公司之间存在包括但不限于如下方面的潜在同业竞争和利益冲突风险：投资机会、项目收购、基础设施项目运营管理等。此外，本基金存续期间如拟收购科技公司及建屋产业公司直接或间接拥有的基础设施项目，将存在关联交易和利益冲突风险。

（四）受同一基金管理人管理基金之间的竞争、利益冲突风险

本基金主要投资于产业园类型基础设施项目。基金管理人在本基金存续期间可能管理其他同样投资于产业园类型基础设施项目的基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易且投资策略不同，但受同一基金管理人、资产支持证券管理人管理，同时底层基础设施项目存在同质性，理论上存在

同业竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

（五）新种类基金不达预期风险

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金种类，因此均无可用以判断其表现的历史，可能因而难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料未必一定能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证基金管理人将能成功地从基础设施经营中产生足够收益。此外，基础设施证券投资基金属于创新产品，基础设施证券投资基金运作相关的法律、政策和制度等尚存完善空间，如本基金存续期间，有关政策、法律法规等发生变化，可能会对本基金产生不利影响。同时，国家或地方相关政策如货币政策、财政政策、税收政策、产业政策、投资政策及相关配套法规的调整与变化，可能会影响本基金投资的收益水平。

（六）基金发售失败的风险

本基金发售可能出现基金合同约定的基金募集失败的情形，导致发售失败、基金未能成立的风险。如发售失败，基金管理人将在募集文件约定期限内退回投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

（七）税收等政策调整风险

政策调整风险所指的政策包括但不限于税收政策、区域政策、产业政策和土地政策等。

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司等多层面税负；鉴于基础设施基金是创新产品，如国家税收等政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

区域政策指基础设施项目所在区域人民政府针对该区域制定的影响项目公司经营的相关政策。

产业政策指相关政府部门针对基础设施项目相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。

土地政策是指政府有关土地性质用途、土地开发管理方面的政策。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生不利影响。

（八）对外借款相关风险

本基金存续期间，在履行适当程序后，本基金可直接或通过项目公司等间接对外借入款项。本基金对外借款可能导致本基金存在如下特殊风险：

1、如本基金对外借款的，本基金需支付利息和其他资金成本（如有），由此可能提高本基金的偿债压力、减少项目公司等借款人和本基金可支配的资金、减少本基金直接或间接对外继续申请借款的机会，进而对本基金的财务状况造成不利影响，从而导致本基金运营在资金的灵活性方面可能受到不利影响。

2、本基金在存续期间申请续借或新增借款的，相关资金成本可能较本基金成立时的市场状况有所提升，从而对基金年度可供分配金额造成不利影响，进而影响投资者可能获得分配的收益。

3、本基金无法按时偿还债务或发生其他违约行为的风险。

本基金存续期间，如基础设施项目运营的现金流不足或因其他原因而导致借款人可供支配的现金流不足以按时偿还已到期债务的，或因任何原因而导致借款人存在其他违约行为的，借款人将需要按照法律法规和相关贷款合同的约定承担违约责任，包括但不限于：贷款人宣布尚未到期的债务全部或部分提前到期，宣布借款人支付罚息、违约金或损害赔偿金，基于交叉违约条款（如有）宣布借款人在其他贷款合同项下的债务提前到期等等。据此，借款人财务状况、资信能力可能受到不利影响。

如借款人无法按时偿还债务的，贷款人可能提起诉讼、仲裁或者依法采取相关保全措施，借款人的日常运营、资产买卖等行为将受到一定程度的限制，可能对借款人的经营造成不利影响，进而影响本基金的现金流，此外，在相关司法程序中可能需要对基础设施项目（适用于借款人为项目公司的情形）或其他财产进行拍卖、变卖以偿还相关债务，拍卖、变卖的价格可能低于甚至远远低于市场公允价格，从而可能对借款人造成不利影响，进而影响本基金的现金流。

特别地，如借款人无法按时偿还债务的情形对本基金造成极端不利影响的，可能导致本基金需要提前终止基金合同并进入清算程序、对基金资产进行拍卖或变卖等，拍卖、变卖的价格可能低于甚至远远低于市场公允价格，可能对本基金剩余非现金资产的变现造成不利影响，从而对投资者的投资收益造成不利影响。

4、本基金存续期间，如为项目收购申请借款且已获得借款资金但最终项目收购失败的，则本基金在无法获取新项目预期可能获得的收益的同时，还需要就已经获得的借款资金承担还本付息的义务，由此可能对本基金的财务状况造成不利影响。

（九）管理风险

在基金管理运作过程中，可能因基金管理人对经济形势和证券市场等判断有误、获取的信息不全等影响基金的收益水平。基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等对基金收益水平存在影响。

二、与基础设施项目相关的风险

（一）基础设施项目经营风险

本基金的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。

极端情况下，若基础设施项目经营不善的，项目公司可能出现无法按时偿还借款、资不抵债的情况，将有可能导致项目公司破产清算，基础设施项目公司股东仅在基础设施项目公司破产财产清偿完毕破产费用、共益债务、其他类型债务之后方可就剩余财产获得分配，本基金的现金流将受到重大不利影响。

（二）基础设施项目运营、管理、改造相关的风险

基础设施项目的运营业绩与运营管理机构及其主要运营管理人员所持续提供的服务及表现密切相关。本基金存续期间，存在解任运营管理机构的可能性，如无法及时选聘合适的继任运营管理机构，将可能对本基金的业务、财务状况、经营业绩及前景造成重大不利影响。

基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响，导致基

础设施资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险。基础设施项目运营过程中租金等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

1、租赁的相关风险

租约集中到期与招租的风险：截至 2020 年末，国际科技园五期 B 区项目存续租约剩余年限分布情况为：2021 年以内到期租约的面积占比为 41%，2022 年以内到期租约的面积占比为 27%，2023 年及以后到期租约的面积占比为 32%。截至 2020 年末，2.5 产业园一期、二期项目存续租约剩余年限分布情况为：2021 年以内到期租约的面积占比为 25%，2022 年以内到期租约的面积占比为 23%，2023 年以内到期租约的面积占比为 31%，2023 年及以后到期租约的面积占比为 21%。上述租约到期后若存续租户未续租或未能及时找到可替代承租人，可能产生空置面积和一定空置期，项目空置率提高将对基金收益率造成不利影响。未来可替代承租人或存续租户续租的租金水平可能低于原有租约的租金价格，进一步对基金收益率造成不利影响。

提前退租的风险：根据部分租约的约定，部分提前退租的租户需要支付违约金或租赁方有权扣留租赁押金，但是上述违约金或押金可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失，从而对基金收益率造成不利影响。

2、维修和改造的相关风险

本基金存续期间，项目公司需要定期对基础设施项目进行维修以保证其正常运营使用，项目公司可能需要定期支出大额维修费用。本基金基础设施项目可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对本基金的收益率造成不利影响。

基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、建设事故、物资设备供应短缺、相关技能的劳工短缺、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致成本大幅增加，工程无法按时完成的情况，工期延误将减少基础设施项目的租金收入。

基金管理人可以开展维修升级计划提升基础设施项目的经营收益水平，但该计划可能无法达到预期效果，从而对基金造成不利影响。

基金运作期内将根据经营情况和资金需求，通过调整分红金额和对外借款余额等方式对现金余额进行管理，尽量维持合理的现金余额水平。尽管如此，仍可

能出现现金余额无法满足基础设施项目维修和改造资本支出的情况，导致必要的基础设施项目维修和改造计划推迟，使基础设施项目无法在理想状态下运营。

上述事项的发生可能导致基础设施项目维修和改造无法按计划实施、基础设施项目租金损失或租金增长不达预期，对基础设施项目的现金流、外部借款的偿还能力（若有）、以及基础设施资产的估值和可分配现金金额均造成不利影响。

3、其他运营相关的风险

内部监控风险：基础设施项目管理的内部监控政策及程序可能不能完全有效，运营管理机构及项目公司可能无法发现及防止基础设施项目承租人、其他第三方员工的相关违法违规行为。若上述情况对项目公司的运营产生重大不利影响，可能会对本基金收益率造成不利影响。

未办理租赁合同备案风险：截至本招募说明书签署日，项目公司或承租人尚未就基础设施资产正在履行的租赁合同办理租赁备案。虽然根据《民法典》第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响租赁合同的效力。但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条和第二十三条规定，未办理租赁合同备案的，可能被有权建设主管部门限期改正，若届时项目公司未根据有权建设主管机关的要求限期改正的，可能被处以一千元以上一万元以下罚款。

尽职审查不全面的风险：对基础设施项目进行的尽职审查可能无法发现所有缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处。在基金设施项目未来的经营中，若存在设计、建筑、设备损坏或违法违规行为，可能会导致本基金为此须额外支付开支，对基金造成重大不利影响。

（三）基础设施项目所有权续期风险

本基金成立时投资的基础设施项目的土地性质为工业用地或科研设计用地。根据相关法律及不动产权证书，本基金成立时投资的基础设施项目的土地使用权将分别于 2055 年及 2060 年到期。

根据目前适用的相关法律，基础设施项目占用范围内的土地使用权到期后，原土地使用权人并无自动续约权，原土地使用权人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果延期申请获批准，土地使用权人可能需（除需符合其他要求外）支付延期对应的土地出让金。如果政府相关部门收取高额土

地出让金、施加额外条件，或不批准延长土地使用权期限，本基金的运作可能受到负面影响。

政府相关部门有权在认为符合公众利益的情况下，根据法律法规的规定将土地强制收回，做出的赔偿金额基于财产的公开市价而定，并根据相关法律规定的基准进行评估。若政府强制征收本基金基础设施项目，则根据该计算基准向本基金支付的补偿金额可能低于本基金的估值或已为该项目支付的价格。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

（四）基础设施项目出售/处置价格波动及处置的不确定性风险

本基金涉及基础设施项目的处置方式包括转让基础设施资产支持证券份额、对项目公司享有的股权及股东借款债权、基础设施项目的权益等。由于基础设施项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，导致售价出现不确定性，或由于基础设施项目无法按照公允价值出售，从而影响本基金获得的现金流规模，进而导致本基金的基金份额持有人投资损失。

本基金存续期为 40 年，存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期。如本基金存续期届满后终止运作的，则面临基金财产的处置问题，基础设施资产支持证券份额、对项目公司股权及借款债权的价值最终取决于基础设施项目的价值。由于基础设施项目流动性较差，极端情况下有可能出现清算期内无法完成资产处置、需要延长清算期的风险。极端情况下还有可能出现合理期限内找不到合适交易对手等原因导致资产成交时间推迟的风险。

（五）现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险

本基金的产品方案根据对基础设施项目未来现金流的合理预测而设计，本项目中影响基础设施项目未来现金流的因素主要是基础设施项目的出租情况及运营管理机构的运营管理能力等多重因素。由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对基础设施项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，本基金可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（六）基础设施项目公允价值下跌风险

本基金将定期公布第三方评估机构出具的基础设施项目评估报告。基础设施项目评估报告基于多项假设作出，该报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施项目公允价值的任何承诺和保障。在基础设施项目实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善等原因导致基础设施项目公允价值下跌的风险。

（七）基础设施项目估值可能无法体现公允价值的风险

本基金公告的基金份额净值可能不能及时、准确地体现基础设施项目届时的公允价值。第三方评估机构采用估值技术对基础设施项目进行估值，由于估值技术存在诸多假设且估值需要使用的参数在获取时存在滞后性，评估报告可能不能及时、准确地体现基础设施项目届时的公允价值。

（八）基础设施项目的政策风险

政策风险所指的政策包括但不限于区域政策、产业政策和土地政策。区域政策指基础设施项目所在区域人民政府针对该区域制定的影响项目公司经营的相关政策。产业政策指政府相关部门针对基础设施项目相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。土地政策是指政府有关土地性质用途开发方面的政策。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生负面影响。

（九）意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险

本基金的运作过程中可能会发生意外事件。运营管理机构为基础设施项目提供维修及保养服务、电梯维护等维修及保养服务涉及重型机械的操作，因此可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及法律责任。

此外，本基金可能面临因地震、台风、水灾、火灾、战争、疫情、政策、法律变更及其他不能预见或其后果不能防止或不可避免的不可抗力事件或意外事件，从而影响基础设施项目经营情况，对本基金的造成不利影响。

（十）产业园行业竞争风险

我国产业园发展现正处于前期刺激政策消化期，在市场产业园存量资源较大的形势下，市场整体趋于调整阶段。各地各园区招商竞争愈演愈烈，低效传统的招商模式已无法满足竞争需求；依靠成本领先战略的空间逐步缩小，仅依靠价格

能够吸引的优质企业正逐步减少。在众多的产业园中，政策、服务、产业配套合适度将是未来招商竞争的发力点，基础设施项目存在与周边同类型产业园的行业竞争风险。

三、与交易安排有关的风险

（一）本基金投资的基础设施资产支持专项计划设立后，资产支持证券管理人（代表专项计划）将收购项目公司100%股权，并向项目公司原股东支付股权转让价款，并由资产支持证券管理人（代表专项计划）向项目公司提供借款。若前述交易安排未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，会对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致基金合同提前终止。

（二）本基金通过持有基础设施资产支持证券份额等特殊目的载体间接持有基础设施项目的所有权，除运营管理协议另有约定外，就基础设施项目的运营管理和出售等，本基金将通过各层特殊目的载体最终向项目公司和基础设施项目出具相关指令或决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关指令或决定无法及时、完全传递至项目公司和基础设施项目，由此可能对项目公司和基础设施项目的运作造成不利影响。

（三）本基金通过持有基础设施资产支持证券份额间接持有基础设施项目的所有权，资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等按照法律法规和相关文件规定需要更换的，是否可能会导致本基金的基金管理人、基金托管人亦需要相应更换，存在不确定性，需要根据届时适用的法律而定；如根据届时适用的法律需要更换的，可能会对本基金运作的稳定性造成不利影响。

（四）专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即本基金）无法获得预期收益、专项计划更换资产支持证券管理人甚至导致基金合同提前终止。

第九部分：基金募集

本基金由基金管理人依照《基金法》《运作办法》《销售办法》《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定，并经中国证监会 2021 年 5 月 17 日证监许可[2021]1668 号文核准募集。本基金的基金份额发售的相关业务活动应当符合法律法规、《基础设施基金业务办法》及上海证券交易所基础设施基金发售业务的有关规定。若上海证券交易所、中国结算、证券业协会及相关登记机构、销售机构针对基础设施证券投资基金的发售推出新的规则或对现有规则进行调整，基金管理人可相应对本基金的发售方式进行调整，但应在实施日前依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。

本基金为公开募集基础设施证券投资基金，运作方式为契约型封闭式。基金存续期限为 40 年。

一、募集方式

本基金的基金份额的首次发售，分为战略配售、网下询价并定价、网下配售、公众投资者认购等活动。具体发售安排及办理销售业务的机构的具体名单见基金份额询价公告、基金份额发售公告及相关公告。

二、募集期

自基金份额发售之日起原则上不得超过 5 个交易日，具体发售时间见基金份额发售公告。

三、发售对象范围及选择标准

包括战略投资者、网下投资者及公众投资者。

（一）战略投资者

战略投资者包括基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其它专业机构投资者。本次发行的战略配售由原始权益人和其他战略投资者组成。本基金成立时系指科技公司和建屋产业公司，其他战略投资者的类型为：认可本基金长期投资价值且符合《证券期货投资者适当性管理办法》《基础设施基金发售业务指引》第二十七条等规定的企业和专业机构投资者。

参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基础设施基金指引》规定的要求，不得接受他人委托或者委托他人参与，但依法设立并符合特定投资目的证券投资

基金、公募理财产品和其他资产管理产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

（二）网下投资者

网下投资者为证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、商业银行及其理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与基金网下询价。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次基础设施基金份额网下询价，但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

（三）公众投资者

公众投资者为除战略投资者及网下投资者之外，符合法律法规规定的可投资于基础设施证券投资基金的个人投资者、机构投资者（含特定机构投资者）、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资者。

具体发售对象见基金份额发售公告以及基金管理人届时发布的相关公告。

四、战略配售数量、比例及持有期限安排

本基金基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方应当参与基础设施基金的战略配售，前述主体以外的专业机构投资者可以参与基础设施基金的战略配售。参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可基础设施基金长期投资价值。

本次原始权益人或其同一控制下的关联方战略配售募集的基金份额共计2.70亿份，占本次募集基金份额的比例不低于30%；其中，原始权益人科技公司和建屋产业公司按照《基础设施基金指引》确定本次战略配售的基金份额数量，

拟分别认购本基金的基金份额 1.35 亿份，各占本次募集基金份额的比例不低于15%。本次获配的基金份额中，占基金份额发售总量的 20%的基金份额的持有期自本基金上市之日起不少于 60 个月，由原始权益人科技公司和建屋产业公司分别持有 10%，超过 20%部分基金份额的持有期自本基金上市之日起不少于 36 个月。原始权益人持有该等基金份额持有期间不允许质押。

本次其他参与战略配售的专业机构投资者拟认购本基金的基金份额 2.70 亿份，占本基金募集规模 30%。持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于12 个月。

原始权益人或其同一控制下的关联方认购基金份额数量、占本基金募集总规模的比例、限售比例安排不同于本次其他专业机构投资者的认购基金份额数量、占本基金募集总规模的比例、限售比例安排。

特别地，除原始权益人及其关联方以外的单一主体及其一致行动人的认购比例合计不得超过本基金全部基金份额的 20%。

针对上述“单一主体及其一致行动人”的审查应按照穿透原则，若同一主体通过嵌套不同资产管理产品进行认购，即使名义投资者层面未突破比例上限但仍应被限制，若不同主体通过同一受托管理机构管理的不同资产管理产品进行认购，即使名义投资者层面突破了比例上限但也不应被限制。

投资者应就通过股权或协议控制的方式与其他投资者组成一致行动人的具体情况进行如实详细披露，并出具承诺函。

五、网下投资者的发售数量、配售原则及配售方式

（一）网下询价并定价

基金管理人通过向网下投资者询价的方式确定基金认购价格。

上海证券交易所为本基金的基金份额询价提供询价平台服务。网下投资者及配售对象的信息以中国证券业协会注册的信息为准。

（二）网下投资者的发售数量

扣除向战略投资者配售部分后，本基金的基金份额向网下发售比例应不低于本次公开发售数量的 70%。

（三）网下配售原则及配售方式

网下投资者通过上海证券交易所询价平台参与基金份额的网下配售。基金管理人按照询价确定的认购价格办理网下投资者的网下基金份额的认购和配售。

对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得配售比例相同。

六、公众投资者认购

公众投资者可以通过上海证券交易所或者基金管理人委托的场外销售机构（包括基金管理人的直销柜台及其他销售机构）认购本基金。

参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。

七、募集资金规模和用途

（一）募集资金规模

公募基金实际募集金额（投资者认购规模）=目标发售份额数量×认购价格。

（二）募集资金用途

本基金实际募集金额在扣除公募基金层面预留费用后，将全部用于认购东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划和东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划的全部资产支持证券份额。

专项计划设立后，资产支持证券管理人（代表专项计划）应按照专项计划文件的约定受让项目公司股权，并向项目公司提供借款，并向资产支持证券托管人发出付款指令，指示资产支持证券托管人向原始权益人指定的账户支付基础资产购买价款。

八、发售方式和发售流程

（一）发售方式

本基金的基金份额的首次发售将通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的方式进行。具体发售安排及办理销售业务的机构的具体名单见基金份额询价公告、基金份额发售公告及相关公告。

1、战略投资者需根据事先签订的配售协议进行认购。

2、对网下投资者进行询价发售，如对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得的配售比例应当相同。

3、对于公众投资者，待网下询价结束后，基金份额通过各销售机构以询价

确定的认购价格定价公开发售。

根据基金发售场所，本基金包括场内和场外两种认购方式。

1、场外通过各销售机构的基金销售网点或以销售机构提供的其他方式公开发售，具体名单见基金份额发售公告以及基金管理人网站；通过场外认购的基金份额登记在登记结算系统基金份额持有人开放式基金账户下。

2、场内通过具有基金销售业务资格的上海证券交易所会员单位发售，尚未取得基金销售业务资格、但属于上海证券交易所会员单位的其他机构，可在基金份额上市后，代理投资者通过上海证券交易所交易系统参与本基金的上市交易；通过场内认购的基金份额登记在证券登记结算系统基金份额持有人上海证券账户下。

（二）发售流程

本基金基金份额的认购价格通过网下询价的方式确定。基金份额认购价格确定后，战略投资者、网下投资者和公众投资者按照对应的认购方式，参与认购。各类投资者的认购方式及时间详见基金份额发售公告。

九、基金份额总额和基金存续期限

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为 9 亿份。

除根据基金合同约定延长存续期限外，本基金存续期限为自基金合同生效之日起 40 年。

自基金合同生效日起满 38 年之日前的第 30 个工作日内，基金管理人应就基金存续期届满后终止或延期的事宜召集基金份额持有人大会进行商议和决议，基金份额持有人大会应在前述时限内就基金存续期届满后正常终止或延期的事宜进行商议和决策。

若基金份额持有人大会决议本基金或本基金投资的资产支持证券在存续期届满后正常终止的，则基金份额持有人大会应就基金合同生效之日起满 38 年后的基金资产处置事宜及处置方案进行表决，该等处置方案由基金管理人制作，并应包括拟处置资产的范围、交易方案及实施路径、交易价格区间等内容。

若基金份额持有人大会决议本基金或本基金投资的资产支持证券在存续期届满后进行延期的，具体延期期限及其他相关安排以大会决议为准。

十、基金份额的认购

（一）认购方式

本基金的基金份额认购价格通过网下询价的方式确定。基金份额认购价格确定后，战略投资者、网下投资者和公众投资者按照对应的认购方式，参与本基金的基金份额的认购。各类投资者的认购时间详见基金份额发售公告。

（二）认购费用

本基金在认购时收取基金认购费用。投资者如果有多笔基金份额的认购，适用费率按单笔分别计算。

场外认购费率	认购金额（M）	认购费率
	M＜100 万元	0.6%
	100 万≤M＜300 万元	0.4%
	300 万≤M＜500 万元	0.2%
	M≥500 万元	每笔 1000 元
场内认购费率	参照场外认购费率设定投资者的场内认购费率	

本基金的认购费用应在投资者认购基金份额时收取，不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记等基金募集期间发生的各项费用。

十一、募集期利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息将直接归入基金资产，不折算为基金份额，具体金额以登记机构的记录为准。

十二、基金金额/认购份额的计算

（一）战略投资者和网下投资者的认购金额/认购份额计算

本基金的战略投资者、网下投资者认购采取“份额认购，份额确认”的方式。

1、认购费用适用比例费率时，认购金额的计算方法如下：

认购金额＝认购价格×认购份额×（1＋认购费率）

认购费用＝认购价格×认购份额×认购费率

2、认购费用适用固定金额时，认购金额的计算方法如下：

认购金额＝认购价格×认购份额+固定费用

认购费用=固定费用

认购费用由基金管理人收取，投资者需以现金方式交纳认购费用。

认购费用、认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。

（二）公众投资者认购的认购金额/认购份额计算

本基金的公众投资者认购采用“金额认购，份额确认”的方式。

1、认购费用适用比例费率时，计算公式为：

净认购金额＝认购金额/（1＋认购费率）

认购费用＝认购金额－净认购金额

认购份额＝净认购金额/基金份额认购价格

2、认购费用适用固定金额时，计算公式为：

认购费用＝固定金额

净认购金额＝认购金额－认购费用

认购份额＝净认购金额/基金份额认购价格

净认购金额、认购费用的计算按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金财产承担。认购份额的计算先按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，再采用截位法保留到整数，小数部分对应的金额将退还给投资者。

十三、认购份额超比例的处理方式

募集期限内，若投资者合计认购份额超过基金募集上限，基金管理人将对投资者的认购交易申请进行比例配售，以满足限额要求。

十四、基金认购金额的限制

（一）投资者认购时，需按销售机构规定的方式全额缴款。

（二）基金管理人可以对每个基金交易账户的单笔最低认购金额进行限制，具体限制请参看相关公告。

（三）基金管理人可以对募集期间的单个投资者的累计认购金额进行限制，具体限制和处理方法请参看相关公告。

（四）投资者在基金募集期内可以多次认购基金份额。认购申请一经受理不得撤销。

（五）基金管理人可以对基金份额持有人集中度进行合理约定，但不得损害《基金法》《基础设施基金指引》等相关法律法规中有关持有人收购、权益变动

方面的权利，具体请参看相关公告。

十五、基金份额的认购账户

投资者参与基础设施基金场内认购的，应当持有中国结算上海人民币普通股票账户或封闭式基金账户（统称“场内证券账户”）。投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与证券交易所场内交易。

投资者参与基础设施基金场外认购的，应当持有中国结算开放式基金账户（以下简称“场外基金账户”）。投资者使用场外基金账户认购的，可通过转托管参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照证券交易所、中国结算规则办理。

十六、基金份额的认购和持有限额

基金管理人可以对募集期间的单个投资者的累计认购金额进行限制，并依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。

十七、认购申请的确认

销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表销售机构已经接收到认购申请。认购申请的确认以登记机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额的确认情况，投资者应及时查询并妥善行使合法权利。

十八、回拨机制

募集期届满，公众投资者认购份额不足的，基金管理人可以将公众投资者部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量低于网下最低发售量的，不得向公众投资者回拨。

网下投资者认购数量高于网下最低发售量，且公众投资者有效认购倍数较高的，网下发售部分可以向公众投资者回拨。回拨后的向网下发售比例，不得低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的 70%。

基金管理人应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上海证券交易所并公告。未在规定时间内通知上海证券交易所并公告的，基金管理人应根据发售公告确定的公众投资者、网下投资者发售量进行份额配售。

本基金本次募集涉及的回拨机制具体安排请参见基金管理人发布的基金份

额发售公告及相关公告。

十九、上市时间表

本基金上市时间表如下所示：

日期	安排
T-8 日 （2021 年 5 月 19 日）	披露《招募说明书》、《询价公告》、《基金合同》、《基金产品资料概要》、《托管协议》等相关公告与文件；网下投资者提交核查文件；网下路演
T-7 日 （2021 年 5 月 20 日）	网下投资者提交核查文件；网下路演
T-6 日 （2021 年 5 月 21 日）	网下投资者提交核查文件（当日中午 12:00 前）；网下投资者在证券业协会完成注册截止日（当日中午 12:00 前）；基金管理人开展网下投资者核查；网下路演
T-5 日 （2021 年 5 月 24 日）	询价日，网下投资者询价期间为 9:00-15:00
T-4 日 （2021 年 5 月 25 日）	确定基金份额认购价格；确定有效报价网下投资者及其可认购份额数量；战略投资者确定最终获配金额
T-3 日 （2021 年 5 月 26 日）	刊登《发售公告》
T 日 （2021 年 5 月 31 日）	网下基金份额认购日及缴款日（9:00-15:00）；公众基金份额认购日及缴款日
T+1 日 （2021 年 6 月 1 日）	网下基金份额认购日及缴款日（9:00-15:00）；公众基金份额认购日及缴款日；战略投资者缴款截止日
T+2 日 （2021 年 6 月 2 日）	网下基金份额认购截止日及缴款截止日（9:00-15:00）；公众基金份额认购截止日及缴款截止日（场内 15:00 认购截止，场外 17:00 认购截止）
T+3 日 （2021 年 6 月 3 日）	确定是否启动回拨机制及网下和公众部分最终发售份额
T+4 日 （2021 年 6 月 4 日）	公众投资者份额登记日；刊登《份额回拨公告》（如有）
T+5 日 （2021 年 6 月 7 日）	完成公众投资者余款退款
T+6 日 （2021 年 6 月 8 日）	完成网下投资者余款退款；完成战略投资者余款退款（如有）；基金合同生效，基金成立（预计）
2021 年 6 月 21 日	基金正式上市交易

备注：

1、T 日为网下及公众发售首日；2、上述日期为交易日，因特别事项影响本次发售的，基金管理人将及时公告，修改本次发售日程；3、如因上交所“REITs 询价与认购系统”的系统故障或非可控因素导致网下投资者无法正常使用其“REITs 询价与认购系统”进行网下认购工作，请网下投资者及时与基金管理人联系。

第十部分：基金合同的生效

一、基金备案的条件

本基金募集期内，满足如下各项情形，本基金达到备案条件：

（一）本基金募集的基金份额总额达到准予注册规模；

（二）基金募集资金规模不少于 2 亿元，且基金认购人数不少于 1000 人；

（三）原始权益人或其同一控制下的关联方已按规定参与战略配售；

（四）扣除战略配售部分后，向网下投资者发售比例不低于本次公开发售数量的 70%。

基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书可以决定停止基金发售，并在 10 日内聘请法定验资机构验资，自收到验资报告之日起 10 日内，向中国证监会办理基金备案手续。

基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，基金合同生效。否则基金合同不生效。基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对基金合同生效事宜予以公告。基金管理人应将基金募集期间募集的资金存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

二、基金募集失败

基金募集期限届满，出现下列情形之一的，募集失败：

（一）基金份额总额未达到准予注册规模；

（二）募集资金规模不足 2 亿元，或投资者少于 1000 人；

（三）原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；

（四）扣除战略配售部分后，向网下发售比例低于本次公开发售数量的 70%。

三、基金合同不能生效时募集资金的处理方式

如果募集期限届满，未满足基金备案条件，基金管理人应当承担下列责任：

（一）以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；

（二）在基金募集期限届满后 30 日内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息；

（三）如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得请求报酬。

基金募集期间产生的评估费、会计师费、律师费等各项费用不得从投资者认购款项中支付。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

第十一部分：基金份额的上市交易与结算

一、基金份额的上市交易

基金合同生效后，在符合法律法规和上海证券交易所规定的上市条件的情况下，本基金可申请在上海证券交易所上市交易。基金上市前，基金管理人应与上海证券交易所签订上市协议书。在确定上市交易的时间后，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日前在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书。

本基金上市交易后，登记在证券登记结算系统中的基金份额可直接在上海证券交易所上市；使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照证券交易所、中国结算规则办理。

二、上市交易的地点

上海证券交易所。

三、上市交易的规则

本基金在上海证券交易所的上市交易需遵循《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（REITs）（试行）》等有关规定及其不时修订和补充。

四、上市交易的费用

上市交易的费用按照上海证券交易所有关规定办理。

五、上市交易的停复牌、暂停上市/恢复上市（如适用）和终止上市

上市基金份额的停复牌、暂停上市、恢复上市和终止上市按照《基金法》《证券投资基金上市规则》及其他相关规定和上海证券交易所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

当本基金发生上海证券交易所相关业务规则规定的因不再具备上市条件而应当终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

基金变更并终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

六、基金份额的权益变动及要约收购

（一）投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人同意并确认，自认购基金份额时即承诺照《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）》规定履行相应的程序或者义务。《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）》未作规定的其他事项，当事人应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》以及其他关于上市公司收购及股份权益变动的规定履行相应的程序或者义务；对于确不适用的事项，投资者及其一致行动人应向基金管理人书面说明理由，免除履行相关程序或者义务。投资者承诺：

1、通过上海证券交易所或上海证券交易所认可的其他方式交易，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额的10%时，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的份额，但法律法规及基金合同另有规定的除外。

2、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额的10%后，其通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金的基金份额的比例每增加或者减少5%，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告。在该事实发生之日起至公告后3日内，不得再行买卖本基金的份额。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反上述第1、2条规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的36个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过该基础设施基金份额的10%但未达到30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过该基础设施基金份额的30%但未达到50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得本基金的基础设施基金份额导致份额权益发生前述变动的，应当按前述规定履行相应的通知、公告

等义务。

（二）要约收购

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，应当按照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《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）》规定情形的可免除发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售战略配售方式拥有权益的基金份额达到或超过基础设施基金份额 50%的，继续增持该基础设施基金份额的，适用前述规定。

基金管理人应当按照《上市公司收购管理办法》的有关规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式进行基础设施基金收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，基础设施基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式对本基金进行收购的，当事人应当参照上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

七、扩募基金份额的上市

本基础设施基金存续期间购入基础设施项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照《基础设施基金业务办法》向上海证券交易所申请新增基金份额上市。

八、相关法律法规

中国证监会及上海证券交易所对基金上市交易的规则等相关规定进行调整的，基金合同相应予以修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会，并在本基金更新的招募说明书中列示。

若上海证券交易所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让等新功能，基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开基金份额持有人大会。

九、基金份额的结算

本基金的基金份额按照中国结算的业务规则采取分系统登记原则。记录在投资者场内证券账户中的基金份额登记在中国结算证券登记结算系统；记录在投资者开放式基金账户中的基金份额登记在中国结算开放式基金登记结算系统。基金份额的具体结算以《中国结算公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则》及《中国证券登记结算有限责任公司上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务指引（试行）》的规定为准。

第十二部分：基金的投资

一、投资目标

本基金主要投资于基础设施资产支持专项计划全部资产支持证券份额，穿透取得基础设施项目完全所有权。通过积极的投资管理和运营管理，力争提升基础设施项目的运营收益水平，并获取稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长。

二、投资范围及比例

（一）投资范围

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，穿透取得基础设施项目完全所有权。

本基金成立时投资的基础设施项目为1、科智商管持有的位于苏州工业园区星湖街328号的国际科技园五期B区项目的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权（以下简称“国际科技园五期B区项目”）；2、园区艾派科持有的苏州工业园区东长路88号的2.5产业园一期、二期项目的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权（以下简称“2.5产业园一期、二期项目”）。本基金存续期间，可根据基金的投资策略购入或出售基础设施项目。

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）、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，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。

（二）投资比例

除基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持证券，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；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资的其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

三、投资策略

基金合同生效后，本基金将在扣除预留费用后 100%的初始基金资产投资于产业园资产支持专项计划全部资产支持证券，通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目完全所有权。前述项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见本基金招募说明书。

（一）专项计划投资策略

1、扩募收购策略

基金存续期内，本基金将寻求优先并购原始权益人或其关联方拥有或推荐的其他优质产业园类型的基础设施资产，并通过基金扩募资金投资于新的资产支持专项计划全部资产支持证券份额，或继续认购原有基础设施资产支持专项计划扩募发行的新资产支持证券份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。基础设施项目的资产筛选标准如下：

（1）基础设施项目的权属清晰，不存在重大经济或法律纠纷，且不存在他项权利设定，基础设施基金成立后能够解除他项权利的除外；

（2）持有基础设施项目的项目公司企业信用稳健、内部控制健全，最近 3 年无重大违法违规行为；

（3）基础设施项目为产业园类资产；

（4）基础设施项目占用范围内建设用地使用权剩余期限不短于 10 年；

（5）项目公司已取得基础设施项目的房屋所有权，并办理了对应的《不动产权证》；

（6）基础设施项目的固定资产投资建设基本程序合法合规；

（7）基础设施项目原则上运营 3 年以上，已产生持续、稳定的现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、较好增长潜力；

（8）基础设施项目现金流来源合理分散，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

2、资产出售及处置策略

基金存续期内，若出现基金原有部分或全部资产持有期收益率下降、资产运营质量下降或有更好的收购标的等情况时，基金管理人将寻求机会出售资产。基金管理人将积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，将资产择机出售。

如确认基金存续期届满将进入清算期，基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内完成资产处置。

无论是何种情形下的资产出售及处置，原始权益人及其关联方均享有同等条件下的优先购买权。

3、融资策略

在基金存续期内，在控制基金风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，提高基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方法包括但不限于使用基金持有的债券资产做正回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。

本基金将确保杠杆比例、资金用途符合相关法律法规允许的范围规定。

4、运营管理策略

本基金将审慎论证宏观经济因素（就业、利率、人口结构等）、基础资产行业周期（供需结构、运营收入和资产价格波动等）以及其他可比投资资产项目的风险和预期收益率来判断项目公司持有基础资产项目当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，基金将深入调研基础设施项目的基本要素（包括位置、质量、资产价格、出租率、租金价格、租户、租约、现金流等）和运营基本面（包括定位、经营策略、租赁能力、物业管理能力等），并结合合适的估值方法综合评估其收益状况和增值潜力、预测现金流收入的规模和建立合适的估值模型。

同时，基金管理人将委托运营管理机构采取积极措施以提升本基金基础设施项目的现有分配及长期资本增长前景。该策略的关键是维持最优租用率及实现租金收入及物业收益净额的可持续增长。因此，主要将采取以下措施及策略：

（1）积极管理基础设施项目租赁协议，进行提前续租，将租赁协议届满所引致的影响减至最低；

（2）实施积极的营销策略及租赁方案以维持较高出租率及租金增长（如适用）；

（3）优化租户多元性及通过资产增值提高回报；

（4）通过提供增值服务与现有租户维持良好关系而提高租户续租率；

（5）与运营管理机构及物业管理机构合作，致力提供高标准的专业服务，以满足租户的持续需求及提高其忠诚度；

（6）定期检查工作流程以提高员工效率，旨在降低管理物业运营成本。

运营管理机构将探索不同的策略及机会，对基础设施项目实施资产增值措施以进行升级或翻新，从而进一步提高及改善基础设施项目的回报率：例如升级设施、翻新及重建公共区域等。

本基金将根据投资需要参与所投资项目的运营并代表基金份额持有人行使相关权利（包括但不限于通过特殊目的载体行使对基础设施项目所享有的权利），并与运营管理机构签订相应的委托运营协议，力争获取稳定的运营收益。

5、资产续期

根据相关法律及不动产权证书，本基金成立时拟投资的基础设施项目将于2055年至2060年间陆续到期。基金管理人将积极于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果延期申请获批准，土地使用权持有人将有可能需要相应支付土地出让金。

（二）固定收益投资策略

本基金通过自上而下和自下而上相结合、定性分析和定量分析相补充的方法，确定资产在固定收益类证券之间的配置比例。充分发挥基金管理人长期积累的信用研究成果，利用自主开发的信用分析系统，深入挖掘价值被低估的标的券种，以获取最大化的信用溢价。本基金采用的投资策略包括：期限结构策略、信用策略、互换策略、息差策略等。在谨慎投资的前提下，力争获取稳健的投资收益。

在以上战略性资产配置的基础上，本基金通过自上而下和自下而上相结合、定性分析和定量分析相补充的方法，进行前瞻性的决策。一方面，本基金将分析众多的宏观经济变量（包括 GDP 增长率、CPI 走势、M2 的绝对水平和增长率、利率水平与走势等），并关注国家财政、税收、货币、汇率政策和其它证券市场政策等。另一方面，本基金将对债券市场整体收益率曲线变化进行深入细致分析，从而对市场走势和波动特征进行判断。在此基础上，确定资产在固定收益类证券之间的配置比例。

本基金灵活应用各种期限结构策略、信用策略、互换策略、息差策略等。本基金在控制利率风险、在合理管理并控制组合风险的前提下，最大化组合收益。

1、期限结构策略

通过预测收益率曲线的形状和变化趋势，对各类型债券进行久期配置；当收益率曲线走势难以判断时，参考基准指数的样本券久期构建组合久期，确保组合收益超过基准收益。具体来看，又分为跟踪收益率曲线的骑乘策略和基于收益率曲线变化的子弹策略、杠铃策略及梯式策略。

（1）骑乘策略是当收益率曲线比较陡峭时，也即相邻期限利差较大时，买入期限位于收益率曲线陡峭处的债券，通过债券的收益率的下滑，进而获得资本利得收益；

（2）子弹策略是使投资组合中债券久期集中于收益率曲线的一点，适用于收益率曲线较陡时；

（3）杠铃策略是使投资组合中债券的久期集中在收益率曲线的两端，适用于收益率曲线两头下降较中间下降更多的蝶式变动；

（4）梯式策略是使投资组合中的债券久期均匀分布于收益率曲线，适用于收益率曲线水平移动。

2、信用债投资策略

信用债收益率等于基准收益率加信用利差，信用利差收益主要受两个方面的影响，一是该信用债对应信用水平的市场平均信用利差曲线走势；二是该信用债本身的信用变化。基于这两方面的因素，基金管理人分别采用以下两种策略：

（1）基于信用利差曲线变化策略：一是分析经济周期和相关市场变化对信用利差曲线的影响，二是分析信用债市场容量、结构、流动性等变化趋势对信用

利差曲线的影响，综合各种因素，分析信用利差曲线整体及分行业走势，确定信用债券总的及分行业投资比例；

（2）基于信用债信用变化策略：发行人信用发生变化后，基金管理人将采用变化后债券信用级别所对应的信用利差曲线对公司债、企业债定价。影响信用债信用风险的因素分为行业风险、公司风险、现金流风险、资产负债风险和其他风险等五个方面。基金管理人主要依靠内部评级系统分析信用债的相对信用水平、违约风险及理论信用利差。

本基金将仅投资于 AAA 评级的信用债。

上述信用评级为债项评级，短期融资券、超短期融资券等短期信用债的信用评级依照评级机构出具的主体信用评级，本基金投资的信用债若无债项评级的，参照主体信用评级。本基金对信用债评级的认定参照基金管理人选定的评级机构认定的债券信用评级。

基金持有信用债期间，如果其信用等级下降、不再符合本基金投资标准，应在评级报告发布之日起 3 个月内予以全部卖出。

3、互换策略

不同券种在利息、违约风险、久期、流动性、税收和衍生条款等方面存在差别，基金管理人可以同时买入和卖出总值相近且具有相近特性券种，赚取收益级差。互换策略分为两种：

（1）替代互换。判断未来利差曲线走势，比较期限相近的债券的利差水平，选择利差较高的品种，进行价值置换。由于利差水平受流动性和信用水平的影响，因此该策略也可扩展到新老券置换、流动性和信用的置换，即在相同收益率下买入近期发行的债券，或是流动性更好的债券，或在相同外部信用级别和收益率下，买入内部信用评级更高的债券；

（2）市场间利差互换。一般在公司信用债和利率债之间进行。如果预期信用利差扩大，则用利率债替换公司信用债；如果预期信用利差缩小，则用公司信用债替换利率债。

4、息差策略

通过正回购，融资买入收益率高于回购成本的债券，从而获得杠杆放大收益。

5、个券挖掘策略

本部分策略强调公司价值挖掘的重要性，在行业周期特征、公司基本面风险特征基础上制定绝对收益率目标策略，甄别具有估值优势、基本面改善的公司，采取高度分散策略，重点布局优势债券，争取提高组合超额收益空间。

今后，随着证券市场的发展、金融工具的丰富和交易方式的创新等，基金还将积极寻求其他投资机会，如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，本基金将在履行适当程序后，将其纳入投资范围以丰富组合投资策略。

四、投资限制

（一）组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

1、在存续期内，本基金的投资组合比例为：本基金 80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持专项计划全部基础设施资产支持证券，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该比例限制的除外；因除上述原因以外的其他原因导致不满足该比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

2、本基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金净资产的 10%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

3、基金管理人管理的全部基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

4、进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

5、本基金在存续期内总资产不得超过基金净资产的 140%；

6、本基金与私募类证券资产管理产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

7、本基金可以直接或间接对外借款，但基金总资产不得超过基金净资产的 140%，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等；

8、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

因证券市场波动、基金投资标的合并或基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在十个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

除基金合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同生效之日起6个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制。

（二）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

1、承销证券；

2、违反规定向他人贷款或者提供担保；

3、从事承担无限责任的投资；

4、买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

5、向其基金管理人、基金托管人出资；

6、从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

7、法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上（含三分之二）的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

五、业绩比较基准

本基金暂不设业绩比较基准。

如果本基金成立后法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，或者是市场上出现更加适合用于本基金的业绩基准的指数时，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定本基金的比较基准或其权重构成。

业绩比较基准的变更需经基金管理人与基金托管人协商一致报中国证监会备案后及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人大会。

六、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。

七、借款限制

本基金可以直接或间接对外借款，但应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。

其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

（一）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（二）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（三）本基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

（四）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

（五）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（六）中国证监会规定的其他要求。

基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

八、基金管理人代表基金行使股东或债权人权利的处理原则及方法

（一）基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使资产支持专项计划持有人、股东或债权人权利，保护基金份额持有人的利益；

（二）有利于基金财产的安全与增值；

（三）不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

第十三部分：基金的财产

一、基金总资产

基金总资产是指基金合并财务报表层面计量的总资产，指基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和。

二、基金净资产

基金净资产是指基金合并财务报表层面计量的净资产，指基金总资产减去基金负债后的价值。

三、基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户，并由基金托管人按照基金合同及托管协议等的约定进行管理。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和基金登记机构等相关主体自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

资产支持证券托管人根据相关法律法规、规范性文件以及专项计划文件的约定为专项计划开立专项计划托管账户，并由资产支持证券托管人按照专项计划托管协议的约定进行管理。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收资产支持证券认购者的认购资金、接收所转付的基础设施项目收入及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

项目公司的监管账户由基金管理人、资产支持证券管理人共同聘请的资金监管银行按照相应资金监管协议的约定开立，专门用于接受基础设施项目运营收入、向股东支付借款本金、利息、股东分红（如有），向股东发放往来款（如有），清偿专项计划设立前项目公司关联方发放的借款本息，对外进行支付，并由资金监管银行按照协议约定进行管理。

基金托管人依据基金管理人发送的划款指令，在确保符合相关协议约定的情况下划拨资金，并依据基金管理人提供的相关交易凭证、合同等资料进行账务处理。基金托管人对本基金资金账户、资产支持专项计划资金账户、监管账户等重

要资金账户及资金流向进行监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

四、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于基金管理人、基金托管人、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等相关主体的财产，并由基金托管人保管。基金管理人、基金托管人、基金登记机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等相关主体以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和基金合同的规定处分外，基金财产不得被处分。

基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等相关主体因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与其固有资产产生的债务相互抵销，基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

第十四部分：基础设施项目基本情况

一、基础设施项目概况、运营模式及运营数据

（一）基础设施项目概况

本基金的基础设施项目为国际科技园五期B区和2.5产业园一期、二期项目，均位于苏州市苏州工业园区。

苏州市是国家高新技术产业基地，长江三角洲城市群重要的中心城市之一、G60科创走廊中心城市、江苏长江经济带的重要组成部分，紧邻中国最大的现代化城市上海，苏州地处长三角的交通接点和沪宁杭的中心位置，区位得天独厚，15 分钟可到达园区高铁站，半小时内可到达苏州市区、相城区、高新区等；45分钟到达上海虹桥机场，90 分钟到达浦东国际机场。苏州拥有扎实的电子信息产业根基，产业体系较为完备，2020 年全市实现规模以上工业总产值34,824 亿元。已形成软件和集成电路、计算机及配套设备、光电通信、新型显示、电子元器件等5 大重点产品群，形成较为完整的产业链，为信息技术应用创新发展打下扎实基础。

苏州工业园区地处长江三角洲中心腹地，位于中国沿海经济开放区与长江经济发展带的交汇处，拥有便捷发达的立体交通网络，包括上海港、张家港、常熟港、太仓港以及京杭大运河等水上运输通道、沪宁高速、苏嘉杭高速、312 国道等多条高速公路以及国道和建设中的京沪高速铁路、沪宁城际铁路。园区距离上海虹桥机场 80 公里。苏州工业园区作为全国第一个中外中央政府级合作的开发区，品牌效应显著，受到中新两国、江苏省和苏州市各级政府的特别支持，被授予许多特殊优惠政策。园区现已逐步形成了以“电子信息、机械制造”为 2 大主导产业，“生物医药、人工智能、纳米技术应用”为 3 大战略新兴产业的“2+3”特色产业体系，并将产业作为经济发展与区域建设的内生部分与特色优势。

1、 国际科技园五期 B 区项目：

国际科技园项目是苏州工业园区科技创新、知识创新和企业孵化的重要载体，于 2000 年 4 月启动，是苏州工业园区第一家新兴产业载体。苏州国际科技园总投资 60 亿元，分七期开发建设，总建筑面积 105.96 万平方米。经过 20 年发展，累计孵化 2,000 多家企业，上市企业总数达到 10 家，总市值近 1,600 亿元，企业全年一级市场融资总额超 150 亿元；先后被评为中国科技企业孵化器、国家软件产业基地、国家海外高层次人才创新创业基地、中国软件欧美出口工程试点基地、中国留学人员苏州创业中心、中国服务外包示范基地、中国服务贸易创新示范基地、江苏省云计算特色产业园和苏州市大数据特色产业园。

（1）项目所在地

国际科技园五期 B 区项目坐落于苏州市苏州工业园区星湖街 328 号，地处新平街与崇文路交叉口，位于苏州工业园区独墅湖科教创新区版块。国际科技园五期 B 区北至崇文路，南至创苑路，西至新平街，东至崇文巷。

（2）项目建设内容及规模

入池物业资产的建筑面积合计 330,206.28 平方米，其中地上部分建筑面积 282,438.76 平方米，地下建筑面积 47,767.52 平方米，配有 1,441 个地下车位。

（3）项目用地性质、开竣工时间及决算总投资

国际科技园五期 B 区项目用地性质为科研设计用地，资产账面入账价值即决算总投资为 12.35 亿元。B1 区和 B2 区于 2007 年开工 2009 年建成，B3 区于 2008 年开工 2011 年建成。

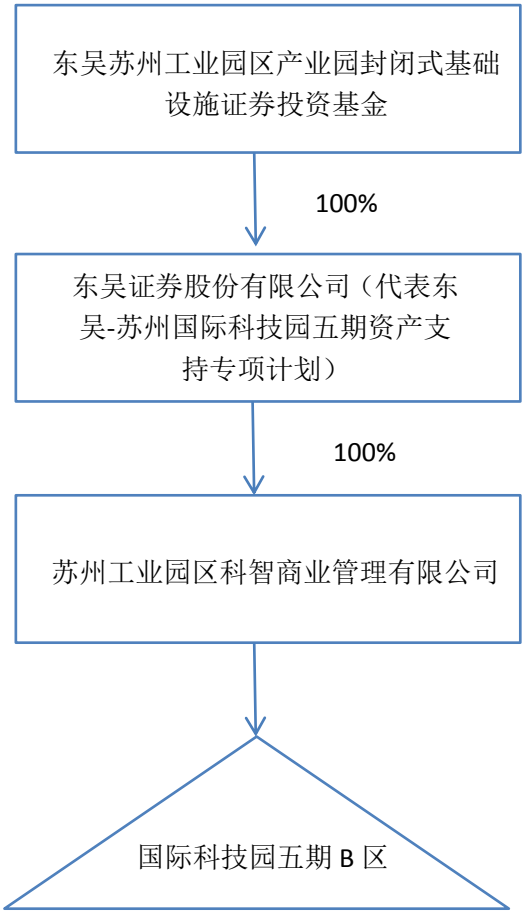
（4）收入来源及资产范围

国际科技园五期 B 区入池项目的收入主要为租金收入、物业费收入及停车费收入。

苏州国际科技园五期 B 区项目共有 21 幢研发楼和 2 幢配套综合楼，分别为 B1 区、B2 区和 B3 区，B1 区由 1 栋、2 栋、3 栋、9 栋、10 栋和 11 栋组成，B2 区由 4 栋、5 栋、6 栋、7 栋、8 栋和综合一栋组成，B3 区由 12 栋、15 栋、16 栋、17 栋、18 栋、19 栋、20 栋、21 栋、22 栋、23 栋和综合二栋组成。

（5）项目公司法人及其股权结构

项目公司为苏州工业园区科智商业管理有限公司，法定代表人是徐明。由东吴证券股份有限公司（代表“东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划”）全资持有。具体股权结构如下图所示：



2、 2.5 产业园一期、二期项目：

2.5产业园是中国-新加坡苏州工业园区“积极培育新兴产业增长点”的重点项目，2.5产业园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的四大产业平台为布局，为园区实体经济打造卓越载体，是园区发展生产性服务业与知识服务流程外包（KPO）产业的重要载体。2.5产业园自2011年底正式对外运营以来，已吸引了包括IBM、TE、Baxter、泛博等多家世界500强及行业巨擘入驻，产业发展方向涵盖IT、电子器件、医疗器械等为园区制造业服务的主导产业。

（1）项目所在地

2.5 产业园一期、二期项目位于江苏省苏州市苏州工业园区东长路 88 号，属于中新生态科技城板块。2.5 产业园北临中新大道东，西临方中街，南临东长路，东临凤里街。

（2）项目建设内容及规模

2.5 产业园一期、二期项目的建筑面积合计 230,923.94 平方米，其中地上部分建筑面积 180,423.08 平方米，地下建筑面积 50,500.86 平方米。

（3）项目用地性质、开竣工时间及决算总投资

2.5 产业园一期、二期入池项目用地性质为工业用地，资产账面入账价值即决算总投资为 10.11 亿元。一期开工于 2010 年，竣工 2011 年；二期开工于 2011 年，竣工 2013 年。

（4）收入来源及资产范围

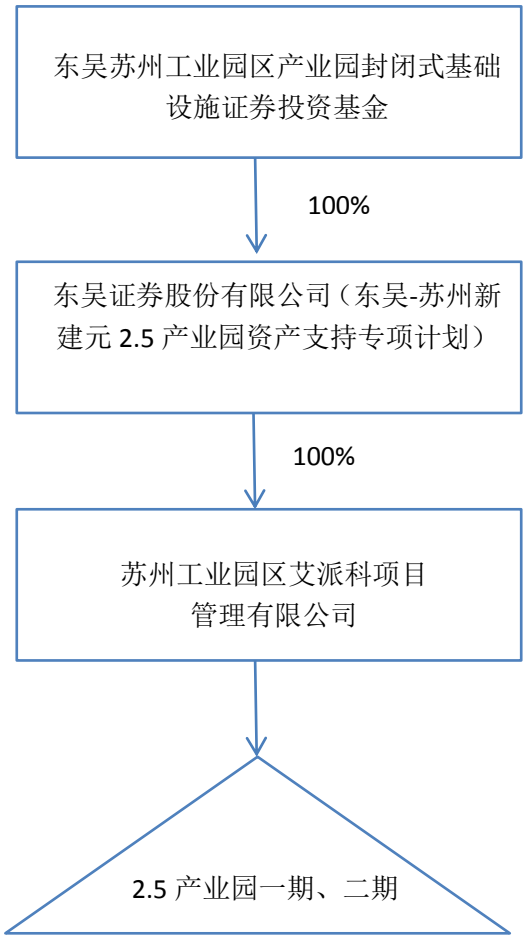
2.5 产业园一期、二期入池项目的收入主要为租金收入、物业费收入及停车费收入。

2.5 产业园一期、二期项目共有 19 幢研发楼，分别为 A1 幢、A2 幢、A3 幢、

B1 幢、B2 幢、B3 幢、C1 幢、C2 幢、H 幢、J 幢、D1 幢、D2 幢、E1 幢、E2 幢、F1 幢、F2 幢、F3 幢、G1 幢和 G2 幢。其中 G1 幢和 G2 幢为高层，地上 1-20 层为研发办公，首层层高约 6.2 米、二层层高约 5.6 米；其余 17 栋研发楼为多层独栋，首层层高约 5.6 米，平均层高约 4.2 米。

（5）项目公司法人及其股权结构

项目公司为苏州工业园区艾派科项目管理有限公司，法定代表人是徐明。由东吴证券股份有限公司（代表“东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划”全资持有。具体股权结构如下图所示：



（二）基础设施项目的运营模式

1、 国际科技园五期 B 区项目运营模式

国际科技园五期 B 区项目委托科技公司进行运营，项目产生的收入来源主要为租金收入、物业费收入及停车费收入。国际科技园五期 B 区项目共有 21 幢研发物业和 2 幢配套物业，总建筑面积为 330,206.28 平方米，总可出租面积为

271,216.59 平方米，截至 2020 年末，已出租面积为 243,666.23 平方米。国际科技园五期 B 区项目通过向租户出租物业获取租金收入，通过物业管理公司向租户提供物业管理服务收取物业费收入，配套停车设施每年可收取一定停车费收入。

2、 2.5 产业园一期、二期项目运营模式

2.5 产业园一期、二期项目委托建屋产业公司进行运营，2.5 产业园一期、二期项目收入主要为租金收入、物业费收入及停车费收入。2.5 产业园一期、二期项目共有 19 幢研发物业，总建筑面积约 230,923.94 平方米，总可出租面积约 153,957.06 平方米，截至 2020 年末已出租面积约 107,696.10 平方米。2.5 产业园一期、二期项目通过向租户出租物业获取租金收入，通过物业管理公司向租户提供物业管理服务收取物业费收入，配套停车设施每年可收取一定停车费收入。

（三）基础设施项目的历史运营数据

1、 国际科技园五期 B 区项目概况

（1）出租率情况

国际科技园五期 B 区项目产权建筑面积达 330,206.28 平方米，包括 B1、B2、B3 三个区域，其中 B1 区和 B2 区于 2009 年建成并投入使用，B3 区于 2011 年建成并投入使用。

国际科技园五期 B 区项目历史平均出租率稳定在 86%以上，近三年末出租率情况如下：

	2018 年末	**2019 年末**	**2020 年末**
出租率	88%	86%	90%

（2）租金水平及收入构成

国际科技园五期 B 区项目平均租金为 41 元/平方米/月，项目收入来源主要为租金收入、物业收入和停车费收入。其中租金收入占比 75%，物业收入占比 24%，停车费收入占比 1%。

（3）租户业态分布

截至 2020 年末，国际科技园五期 B 区项目可租赁部分共出租予 345 名租户，为区域较高水平。租户客群多元化，租户实力较强，整体租赁期限分布合理，收入分散程度较高。

因其产业载体属性，主要行业集中在信息技术、专业服务、人工智能和金融

机构等，按行业分类租户租赁面积占比明细如下：

租户行业	租赁面积（平方米）	面积占比
信息技术	137,528.85	56.44%
专业服务	20,040.12	8.22%
人工智能	10,747.32	4.41%
金融机构	12,376.67	5.08%
集成电路	12,783.80	5.25%
餐饮	10,566.04	4.34%
零售	6,684.61	2.74%
大数据	6,856.30	2.81%
文化传媒	7,563.07	3.10%
5G 通信	4,547.76	1.87%
人力资源	3,838.54	1.58%
医药	1,983.52	0.81%
新材料	2,119.03	0.87%
工业互联网	4,458.53	1.83%
娱乐体验	1,572.07	0.65%
合计	**243,666.23**	**100.00%**

（4）前十大租户情况

截至 2020 年末，项目租金收入和物业费收入合计占比约 99%，符合市场化物业资产招租的收入结构情况。按租赁面积排名，项目租户前十名租赁面积占国际科技园五期 B 区项目总可租面积比例为 21%，前十大租户均为市场化机构，且无单一租户产生的现金流超过同期总额 10%，具体情况如下：

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限
1	苏州银行股份有限公司	12,376.67	2020/9/1-2023/3/16
2	微软（中国）有限公司苏州分公司	11,359.47	2020/8/25-2023/8/24
3	苏州科纬讯信息服务有限公司	8,087.90	2020/9/1-2021/1/31
4	亿磐系统科技（苏州）有限公司	7,595.88	2020/9/1-2022/7/31
5	江苏苏大天宫创业投资管理有限公司	3,480.40	2020/9/1-2021/4/30
6	欧瑞思丹网络技术（苏州）有限公司	3,251.98	2020/9/1-2023/2/28
7	苏州在路上信息咨询有限公司	3,101.03	2020/10/1-2021/11/30
8	盟拓软件(苏州)有限公司	2,954.76	2017/8/1-2021/7/31
9	震坤行工业超市（上海）有限公司	2,729.61	2020/9/1-2021/5/1

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限
10	中软国际科技服务有限公司	2,622.53	2020/9/1-2022/1/31
合计		**57,560.23**	-

（5）关联方租户

国际科技园五期B区项目无关联方租户。

（6）租期分布

国际科技园五期B区项目租赁协议的租赁期限一般为1-3年，与苏州工业园区市场的租赁惯例相符。已签租约中有41%的租约为2021年末前到期，27%的租约为2021年至2022年末之间到期，32%的租约为2023年及以后到期。下表为截至2020年12月31日，国际科技园五期B区项目未来到期的租约详情：

期间	租约到期的出租面积（平方米）	到期租约占已出租面积的比例
2021年	100,397.76	41%
2022年	64,967.52	27%
2023年	61,614.44	25%
2024年	13,542.30	6%
2025年及以后	3,144.21	1%

（7）房屋租赁合同承租人之提前解约权及优先续租权

国际科技园五期B区项目租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约期满前3个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。

（8）2021年到期租户续签情况

国际科技园五期B区项目，2021年全年到期租户186家，无单一租户产生的现金流超过同期总额10%的情况，经与运营管理机构确认，截至2021年3月底，已有54家租户完成续签工作，有68家有续签意向，剩余64家仍在磋商中，已完成续租租户情况具体如下：

序号	租户名称	承租面积（平方米）	租赁期限
1	苏州聚宜工坊信息科技有限公司	105.18	2021/5/6-2022/5/5

序号	租户名称	承租面积（平方米）	租赁期限
2	欧瑞思丹网络技术（苏州）有限公司	1,613.52	2021/5/1-2023/4/30
3	苏州盖雅云计算科技有限公司	797.14	2021/5/1-2022/4/30
4	苏州大健云仓创业服务有限公司	462.08	2021/4/29-2023/4/28
5	苏州圣赛诺尔传感器技术有限公司	762.9	2021/2/24-2023/2/23
6	苏州兆芯半导体科技有限公司	854.68	2021/1/1-2021/12/31
7	苏州游游网络科技有限公司	329.36	2021/4/1-2022/3/31
8	苏州乐基数字科技有限公司	60.62	2021/5/1-2022/4/30
9	苏州杨安信息科技有限公司	172.56	2021/3/19-2023/3/18
10	江苏格朗瑞科技有限公司	762.9	2021/5/1-2023/4/30
11	苏州真趣信息科技有限公司	531.19	2021/4/8-2022/4/7
12	苏州寻息电子科技有限公司	857.97	2021/5/1-2022/4/30
13	苏州橙掌网络科技有限公司	164.26	2021/3/1-2022/2/28
14	苏州南湖梦孵化管理股份有限公司	720.90	2021/1/1-2021/12/31
15	苏州翼凯通信科技有限公司	432.37	2021/3/25-2023/3/24
16	济中节能技术（苏州）有限公司	96.31	2021/3/20-2023/7/7
17	苏州博彦信息技术有限公司	908.73	2021/3/7-2024/3/6
18	苏州卓能通信科技有限公司	584.79	2021/3/18-2022/3/17
19	苏州皓翀数字科技有限公司	342.09	2021/3/18-2022/3/17
20	苏州超块链信息科技有限公司	56.39	2021/3/1-2022/2/28
21	苏州海伯斯电子技术有限公司	57.81	2021/3/16-2022/3/15
22	苏州功夫家族动漫有限公司	420.95	2021/3/14-2022/3/13
23	苏州清睿教育科技股份有限公司	271.51	2021/3/22-2022/3/21
24	苏州利驰电子商务有限公司	1,038.01	2021/3/14-2024/3/13
25	优特普科技苏州有限公司	303.56	2021/3/1-2022/2/28
26	西窗科技（苏州）有限公司	60.62	2021/3/1-2022/2/28
27	苏州锡友微连电子科技有限公司	156.93	2021/1/1-2021/12/31
28	芯云（苏州）创业孵化管理有限公司	1,856.52	2021/1/15-2022/1/14
29	苏州瀚川智能科技股份有限公司	554.96	2021/2/5-2021/12/31
30	苏州工业园区金泉投资管理有限公司	23.26	2021/2/22-2022/2/21
31	苏州凌智大数据信息服务有限公司	21.76	2021/2/15-2022/2/14
32	苏州市软件行业协会	113.35	2021/1/23-2022/1/22
33	苏州本然微电子有限公司	92.81	2021/1/1-2021/12/31
34	苏州明波电子有限公司	412.39	2021/2/1-2023/1/31
35	统一通信（苏州）有限公司	1,161.46	2021/2/1-2024/1/31
36	中软国际科技服务有限公司	886.28	2021/2/1-2022/1/31
37	苏州德锐特成像技术有限公司	131.95	2021/1/1-2021/12/31
38	苏州克斯宝德电子科技有限公司	463.38	2021/1/1-2021/12/31
39	重明鸟（苏州）智能技术有限公司	325.79	2021/1/1-2021/12/31

序号	租户名称	承租面积（平方米）	租赁期限
40	得尔夫科技集团有限公司	430.51	2021/1/1-2021/12/31
41	益进信息服务（苏州）有限公司	2,501.71	2021/1/1-2021/12/31
42	苏州研途教育科技有限公司	1,109.55	2021/1/8-2023/1/7
43	苏州工业园区迪锐信信息科技有限责任公司	21.66	2021/1/9-2022/1/8
44	苏州莱塔思光学科技有限公司	283.35	2021/1/1-2021/6/30
45	苏州踪视通信息技术有限公司	315.3	2021/1/26-2022/1/25
46	苏州新天弈新材料科技有限公司	12.62	2021/1/1-2021/12/31
47	一煊控股集团有限公司	315.67	2021/1/1-2021/12/31
48	苏州易量科技有限公司	109.97	2021/1/1-2021/12/31
49	苏州阿洛斯环境控制系统有限公司	323	2021/1/1-2021/12/31
50	苏州科纬讯信息服务有限公司	8,087.90	2021/2/1-2024/1/31
51	聚思鸿(苏州)信息咨询有限公司	1,388.91	2021/2/1-2024/1/31
52	神州赫博特医疗信息科技（苏州）有限公司	351.8	2021/1/1-2021/12/31
53	苏州叠纸网络科技股份有限公司	119.12	2021/1/1-2021/12/31
54	苏州微创软件有限公司	1,657.1	2021/3/1-2022/2/28
合计		**35,997.41**	-

2、2.5 产业园一期、二期项目概况

（1）出租率情况

2.5 产业园一期、二期项目产权建筑面积达 230,923.94 平方米，其中一期项目于 2011 年开始投入运营，2.5 产业园二期项目于 2013 年开始投入运营。

2.5 产业园一期、二期项目近三年末历史出租率情况如下：

年度	2018 年末	2019 年末	2020 年末
出租率	70%	64%	70%

（2）租金水平及收入构成

2.5 产业园一期、二期项目租户平均签约固定租金为 61.2 元/平方米/月，项目收入来源主要为租金收入、物业收入、停车费收入，2020 年租金收入占比约 80%，物业收入占比约 6%，停车费及其他收入占比 14%。

（3）租户业态分布

截至 2020 年 12 月末，2.5 产业园一期、二期项目租予 117 户租户，租户客群多元化，租户实力较强，整体租赁期限分布合理，收入分散程度较高。业态集中在信息科技产业、电子电器产业、生物医药产业、物流产业和新材料产业，按

行业分类租户租赁面积占比明细如下：

租户行业	租赁面积（平方米）	面积占比
电子产业	4,435.48	4.12%
房地产	13,704.77	12.73%
机械仪器及制造业	5,641.22	5.24%
建筑工程业	4,399.40	4.09%
金融、租赁、商务服务业	3,911.05	3.63%
科研技术业	10,901.18	10.12%
批发零售业	3,871.88	3.60%
生物医药产业	4,057.40	3.77%
新能源、新材料产业	4,875.57	4.53%
信息技术业	31,688.17	29.42%
运输服务业	8,630.58	8.01%
综合配套	4,062.30	3.77%
其他	7,517.10	6.98%
合计	**107,696.10**	**100.00%**

（4）前十大租户情况

截至 2020 年 12 月 31 日，2.5 产业园一期、二期项目前十大租户合计租赁面积 39,386.77 平方米，占项目总可租面积 153,957.06 平方米比例约 25.58%；前十大租户均为市场化出租，且无单一租户产生的现金流超过同期总额 10%，具体情况如下：

序号	承租方	租赁面积（平米）	租赁期限
1	赫伯罗特船务（中国）有限公司	6,609.13	2018/2/1-2021/1/31
2	东沙湖社区工作委员会	5,677.57	2018/7/1-2021/6/30
3	苏州百特医疗用品有限公司	3,802.40	2019/10/29-2023/5/15
4	国际商业机器全球服务（大连）有限公司	3,613.28	2017/5/1-2022/4/30
5	苏州万科企业有限公司	3,613.28	2020/3/31-2025/3/30
6	苏州朗动网络科技有限公司	3,498.54	2018/3/2-2023/3/1
7	苏州通付盾信息技术有限公司	3,475.01	2016/5/1-2022/1/31 2020/12/20-2023/12/19
8	苏州新建元控股集团有限公司	3,180.16	2020/1/1-2021/8/31

序号	承租方	租赁面积（平米）	租赁期限
9	微谱检测（苏州）有限公司	3,040.95	2020/11/10-2021/5/9 2020/11/10-2030/11/9
10	泰科电子（上海）有限公司苏州分公司	2,876.45	2018/5/20-2023/5/19
合计		**39,386.77**	-

（5）关联方租户

2.5 产业园一期、二期项目的已签约关联租户如下表所示：

关联方	关联关系	关联交易情况
新建元控股	为建屋产业公司的间接控股股东	➢ 新建元控股为 2.5 产业园中的租户，租赁情况如下： ● H 幢 2F、3F，租赁面积为 3,180.16 平米，租期分别为 2013/09/01-2021/08/31、2020/01/01-2021/08/31，租金单价为 90 元/平米/月，已签租赁合同 ● 租金单价略高于总体租金水平的原因为 H 幢采用精装修交付，且为独栋式、格局方正、地理位置优越的三层独栋建筑结构，由新建元控股持续入驻使用
新建元产业	为建屋产业公司的控股股东	➢ 新建元产业为 2.5 产业园中的租户，租赁情况如下： ● H 幢 1F，租赁面积为 1,834.70 平米，租期为 2020/12/15-2023/12/14，租金单价为 90 元/平米/月，已签租赁合同 ● 租金单价略高于总体租金水平的原因为 H 幢采用精装修交付，且为独栋式、格局方正、地理位置优越的三层独栋建筑结构，由新建元产业使用
建屋产业公司	原始权益人	➢ 建屋产业公司为 2.5 产业园中的租户，租赁情况如下： ● G1 幢-6F，租赁面积 1,245.73 平米，租期自 2020/12/1-2023/11/30，租赁单价为 50 元/平米/月，已签租赁合同 ● 该房屋原为原始权益人建屋产业公司自持、自用部分，在资产重组完成后由园区艾派科出租给建屋产业公司使用

2.5 产业园一期、二期项目总可出租面积为 153,957.06 平方米，关联租户已签约面积 6,260.59 平方米，占比仅为 4.07%。

（6）租期分布

项目已签约租户主要租期为 3-6 年，目前已签租约中有 25.37%的租约在 2021 年到期，22.93%的租约在 2022 年到期，30.54%的租约在 2023 年到期，剩余 21.16%的租约在 2024 年及以后到期。租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约期满前 3 个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，

倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。下表载列截至 2020 年 12 月 31 日，现有租户租约到期日所在年期统计：

期间	租约到期的出租面积（平方米）	到期租约占已出租面积比例
2021 年	27,321.52	25.37%
2022 年	24,691.64	22.93%
2023 年	32,893.95	30.54%
2024 年	5,424.91	5.04%
2025 年	7,270.94	6.75%
2025 年之后	10,093.14	9.37%

（7）2021 年到期租户续签情况

2.5 产业园一期、二期项目，2021 年全年到期租户约 28 家，无单一租户产生的现金流超过同期总额 10%的情况，经与运营管理机构确认，截至 2021 年 3 月底，已有 6 家租户完成续签工作，有 12 家有续签意向，剩余 10 仍在磋商中，已完成续租租户情况具体如下：

序号	租户名称	承租面积（平方米）	租赁期限
1	冲华良（赛百味）	109.35	2021/4/21-2024/4/20
2	华大半导体有限公司苏州分公司	609.74	2021/2/22-2026/2/21
3	富事德电子科技（上海）有限公司	622.91	2021/6/1-2024/5/31
4	苏州和事兴信息科技有限公司	658.70	2021/1/22-2022/6/30
5	安盛旅行援助服务（北京）有限公司	1,277.00	2021/2/15-2024/2/14
6	赫伯罗特船务（中国）有限公司	6,609.13	2021/2/1-2026/1/31
合计		**9,886.83**	-

（8）房屋租赁合同承租人之提前解约权及优先续租权

2.5 产业园一期、二期项目租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约期满前 3 个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。

二、基础设施项目所属行业、市场概况及所在地区宏观经济概况

原始权益人科技公司与建屋产业公司，项目公司科智商管及艾派科主要从事产业园区物业资产的运营与管理。原始权益人、项目公司与基础设施项目均属于产业园区行业。

（一）行业概述

1、基本概念

产业园属于产业地产范畴，是由政府或企业为了促进某一产业发展为目标而创立的特殊区位环境，是一种推动区域经济发展、产业调整升级的空间聚集形式，有利于促进创新资源汇聚、新兴产业发展及城市化建设。伴随各个产业集聚化发展，产业园种类逐步多元化，主要包括高新技术产业开发区、经济技术开发区、特色小镇、以某一主导产业而建立的产业园区（如文化创意产业园、物流产业园等）、产业新城等。

2、基本分类

根据功能不同，我国产业园区大体上分为科技园、一般工业园区、专业园区三大类。科技园主要指聚集高新技术企业的产业园区，是吸引高新技术产业、促进经济发展的重要载体。科技园的产业主要以高新技术产业或国家战略发展创新型产业为主，主要产业包括新能源、新材料、信息技术、数字图像、环境保护、化学医药、航空航天等新兴产业领域。一般工业园区主要包括国家级经济技术开发区、保税区、出口加工区以及省级各类工业园区等。专业园区主要包括农业园区、物流园区、创意产业园区和总部经济园区等。

根据开发与运营主体的不同，产业园区的开发模式可分为：政府主导模式、企业主导模式、政府与企业联合模式。政府主导模式是目前我国较为常见的产业园区开发运营模式。在政府主导模式下，地方政府通常在园区设立产业园区管理委员会，管委会通过下设投资开发公司负责园区基础设施建设，如苏州中新工业园、上海张江高科技园区等。企业主导型模式是指产业内优势企业或地产企业参与园区开发、运营等，如联东集团联东 U 谷。政企联合模式是政府与企业联合设立产业园开发公司负责产业园开发建设，如华夏幸福基业产业新城。

根据开发资产运营模式的不同，产业园区主要分为重资产模式和轻资产模式。重资产模式是早年我国产业园区主要开发运营模式，一般模式为“开发-建设-出售-再开发”，如天安数码城等。随着近年地产行业利润率和杠杆率的下降，部分

产业园区开发和运营商开始寻求产业园转型升级，产业园从重资产模式逐渐向轻资产模式转变。目前产业园区的轻资产模式主要包括：运营品牌输出；搭建产业服务平台、提供增值服务模式；投资孵化模式；合作开发等。

根据受重视程度不同分为一级园区和二级园区。一级园区主要包括政府各类开发区，包括国家级经济技术开发区、国家级高新区，国家级新区，以及产业新城和产业小镇。二级园区类型较为丰富，包括促进当地产业发展的政府主导型园区、以租/售为收入来源的产业地产商以及完善产业链所需上下游的实体企业主导型。

3、行业规模

按照一级园区和二级园区分类，各级产业园的规模情况如下：

（1）一级园区

根据《中国开发区审核公告目录（2018 年版）》，国家级开发区总共有 552 家。其中，经济技术开发区 219 家，高新技术产业开发区 156 家，海关特殊监管区域（物流保税区）135 家，边境/跨境经济合作区 19 家，其他类型开发区 23 家。

① 国家级经开区

根据商务部 2020 年国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价结果，2020 年，全国共 217 家国家级经开区，较上年再减少一家（宁夏石嘴山经开区连续两年排在倒数 5 名中，按照考核评价办法规定，退出国家级经开区序列）。2019 年，国家级经开区总计实现地区生产总值 10.5 万亿元，较 2018 年增长 10.3%，占国内生产总值的比重为 10.6%。其中，广州经开区、苏州工业园区、天津经开区、青岛经开区四家国家级经开区地区生产总值均超过 2,000 亿元。截至 2019 年末，国家级经开区拥有高新技术企业 3.1 万家，较上年末增长 39%，拥有国家级孵化器和众创空间 479 家，增长 6.2%。每万人发明专利拥有量 94 件，是全国平均水平的 7.1 倍。

② 国家级高新区

根据 2020 年 7 月 23 日的国务院政策例行吹风会，2019 年，我国 169 家国家高新区实现生产总值 12.2 万亿元，上缴税费 1.9 万亿元，分别占国内生产总值的 12.3%、税收收入的 11.8%。

从创新投资来看，2019 年国家高新区的企业研发支出为 8,259 亿元，占全国企业总投入的半壁江山。从创新产出来说，2019 年国家高新区发明专利的授权量占全国的 37.5%。PCT 国际专利申请量占全国的 44.7%。每 1 万从业人员拥有有效发明专利 388 件，是全国平均水平的 11.3 倍。

（2）二级园区

根据不完全统计，截至目前中国共有各类二级产业园 14,000 个以上，占地面积超过 160 万亩，市场规模约 8.3 万亿平方米（含物流仓储），位居全球第二，如按照近两年中国工业类资产成交均价 3,000 元/平方米估算，市场可交易规模约在 2.5 万亿元左右。

4、行业发展历程及趋势：

① 发展历程

20 世纪 50 年代后，随着新技术革命的发展，高科技园作为科技、教育和产业的综合体和空间集聚形式，在全球范围迅速发展。20 世纪 70 年代末，国内产业园区开始逐步建立，各级人民政府批准设立的经济技术开发区、高新技术产业开发区、工业园区、文化创意园区、生态园区、保税区和出口加工区借助政府给予的优惠政策和良好的基础设施迅速发展，成为引进外资、先进技术和管理经验的重要基地。具体而言，国内产业园区发展可以划分成以下阶段：

1979 年-1983 年，从出口特区到工业园区。国务院批准在沿海地区开展加工贸易，蛇口工业区建立；深圳、珠海、汕头和厦门市试办出口特区，此时的特区行政化特征显著。

1984 年-2002 年，初创探索与经验推广。14 个沿海经济技术开发区，以及北京中关村、武汉东湖等高新区成立；90 年代中期后，苏州、临港、张江等开发区设立；转型过程中，市场经济正逐步成形，低端制造业靠扩张为主要动力。

2003 年-2005 年，整顿调整。1984 年到 2003 年间，我国的开发区数量从 14 个急剧增长到 6,866 个，园区的爆发式增长导致地方政府间的恶性竞争和企业的随意迁移；2003 年《国务院办公厅关于暂停审批各类开发区的紧急通知》的发布，宣告产业地产迈入规范经营阶段。整顿后开发区数量大幅减少，规划面积大幅缩减，逐步形成政府主导型、企业主导型、政企结合型三种模式。

2006 年-2016 年，市场化转型与模式创新。工业用地全面实行招拍挂的公开

出让方式，民营资本的大举进入；华夏幸福、宏泰等民企 PPP 模式的探索，以土地一级开发为主要盈利；联东、天安借园区标准化开发模式实现了其产品在不同区域的快速复制。

2017 年至今，肩负重大使命与存量资产盘活。随着我国供给侧改革的深化与国际形势的变化，一方面，我国产业正处于从低附加值向产出更高附加值的环节转型，以生物、高端装备制造、新能源、新材料等为代表的战略新兴产业正蓬勃快速发展，对产业园的功能和配套设施等方面提出了更高的要求。产业园肩负着支持科技创新、助力实体经济转型与发展的重大使命。另一方面，前期产业园的大规模的建设，国内囤积了大量的产业园存量资产。如何盘活产业园存量资产，解决我国产业园面临的投资规模大、回收期长等现实问题，破解政府或企业自持负担过重的难题，推动实现以产业园为代表的不动产领域“去库存”，正成为一个亟需解决的重大现实课题。

根据前瞻产业研究院所出具的《中国产业园区规划布局与运营管理分析报告》，截至 2019 年 10 月末，我国共有 628 家国家级产业园区，2,053 家省级产业园区，以及若干个市级产业园区。国家级产业园区分为经济技术开发区、高新技术产业开发区、海关特殊监管区、边境/跨境经济合作区和其他类型产业园区。其中经济技术开发区数量最多，达到 219 家；高新技术产业开发区数量为 168 家；国家级海关特殊监管区 143 家；国家级边/跨境经济合作区共有 19 家；国家级自贸区共有 18 家；国家级新区共有 19 家；国家级自主创新示范区共有 19 家；其他国家级开发区共有 23 家。

② 行业趋势

当前，我国产业园区面临主要问题如下：

a. 产业园缺乏差异化、同质竞争加剧

产业园在开发前缺乏整体的顶层设计，存在产业定位不明确、园区功能区规划不合理、产业链关联度不高等问题，导致园区难形成核心竞争力，同类型园区相似度高，同质化竞争加剧。

b. 国际产业转移、海外招商资源减少

近年来国际产业转移导致中国市场的外资投资项目大规模减少，产业园面临招商资源少、部分租户流失等困境。

c. 传统招商模式的吸引力度减弱

产业园传统招商模式依靠土地、税收、财政补贴等优惠政策。近年来部分产业园区的优惠政策逐步取消，政策吸引力弱化，导致产业园的区位优势不明显，招商难度加大。

d. 园区服务缺乏专业化

园区运营服务是园区发展的重要支撑，大部分园区在企业孵化、企业资源对接、专业化咨询等园区运营增值服务存在滞后，不利于吸引企业入驻和帮助企业规模化发展。

未来，我国产业园区的发展趋势大致体现为如下四个特点：

a. 提供专业化服务，重视园区内部企业发展

园区的服务是产业园区发展的关键，目前我国大部分园区仍然处在招商引资的初始过程时，已有部分产业园区向促进园区入驻企业发展方面转型。根据企业成长需要，未来产业园区可以根据企业所处的不同发展阶段，为其提供不同的专业化服务。在企业初创阶段，园区孵化器为企业提供创业孵化服务；在企业成长阶段，为企业提供融资服务等服务，在帮助企业成长的同时，也扩宽了园区的多元化发展道路。

b. 差异化经营，注重增值服务和创新业务

当前园区的政策优惠趋同度较高，为了吸引企业入驻，园区需要提供相应的增值服务和创新服务，如园区产业定位、配套设施、投融资服务等。通过增值服务不仅提高园区的服务功能，增加对入驻企业的吸引力，而且也为开发运营商带来更大的盈利空间，实现园区价值的最大化。因此，增值和创新服务将成为开发区增强核心竞争力，实现差异化经营的必由之路。

c. 从“园区经济”转向“城市经济”

随着产业园区的发展模式演化与升级，园区承载的功能日益多元化，大量城市要素和生产活动在园区内并存聚集，推动了产业地产的城市化进程，园区经济与城区经济逐渐走向融合。未来，产业地产商在建设运营产业园时，应遵循“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的理念，围绕人的需求、提升人的幸福感、助力产业和城市发展的目标，逐步摸索出一条与城市、环境良性共赢的道路。此外，还需要针对不同城市区域，进行个性化产业园。基于政策规划、区位

优势、产业链现状，对区域、土地、产业价值的反省式、内涵式挖掘，基于产业主题和概念进行重新的“排列—组合—链接”，建设适合城市区域的特色产业园。

d. 着重于支持产业升级转型与科技创新

产业园受地方产业政策影响明显，随着我国供给侧改革深化和国内大循环的提出，未来一段时间，我国产业园的发展重点将落脚在促进产业转型升级，支持科技创新。其中产业升级转型有两个方向：一是促进产业迈向全球价值链中高端。二是培育战略新兴产业。

为更好地支持产业升级转型和科技创新，一方面，产业园应精准规划，积极引导传统企业的升级改造，并积极培育与当地主导产业相契合的战略新兴产业地产。另一方面，产业园区要能够提供优质产业资源导入与链接等服务，不同产业园间应加强资源整合和平台共建共享，加快自身内部体系改革与创新。

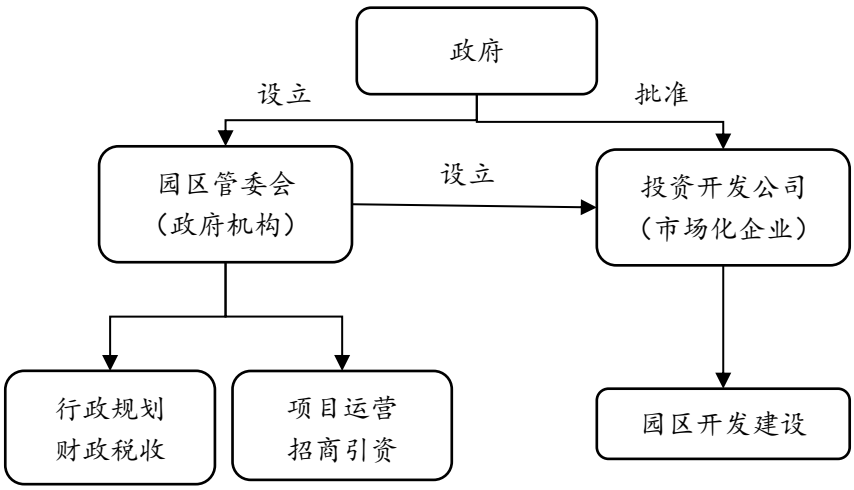
（二）行业模式、行业特点及行业进入壁垒

1、行业开发运营模式

目前，中国产业园开发运营模式有政府主导模式、企业主导模式、政企联合模式三大类。

（1）政府主导模式

政府主导模式是当前中国最常见的产业园开发运营模式。在该模式下，地方政府根据城市发展和社经济发展的需求，创造相关产业支持政策和税收优惠条件形成产业园项目的独特优势，随后通过下设不同部门对产业园进行战略规划、开发建设、项目运营等。地方政府除了成立相关领导小组主要负责园区发展重大决策和问题协调之外，为了不过度干预园区内部运作，政府在园区内设立派出机构——产业园区管理委员会（以下简称“管委会”），其主要负责园区的建设和发展，具有相应经济和行政管理权限，包括项目审批、机构部门设立、规划定点、产业招商等。另外，管委会通过下设投资开发公司负责园区基础设施建设。



中国大部分的经济开发区、高新区等大型产业园或产业聚集区域主要以政府主导模式为主，如本项目所在地苏州工业园区、北京中关村、上海张江高科技园区、武汉东湖新技术产业开发区等。但近年来产业园开发和运营主体逐渐多元化，完全由政府主导的产业园数量逐步减少，主要原因有两个：

①园区开发加速升级，开发区等大型产业园项目耗资大幅上涨。但受到中央对地方政府负债率的限制，许多地方政府缺乏充足资金持续投入园区开发项目，因此政府需要引进民营企业开发平台；

②招商资源竞争愈加激烈，但政府主导模式的产业园在存在招商机制不灵活、招商能力偏弱和招商人员专业化能力欠缺等劣势，因此地方政府会加大引进第三方机构进行招商运营。

（2）企业主导模式

企业主导型模式是政府通过招标方式选择民营企业作为园区的开发、运营主体，政府负责城市发展、产业政策、土地用地等宏观调控，开发运营企业负责对产业园项目进行统一规划设计、基础设施建设、招商引资、运营服务产业孵化等，以市场化方式推动产业园运作与发展。产业园项目耗资庞大，因此园区开发与运营商一般为具有雄厚资金实力的产业地产开发商、房地产开发商、大型实体企业等。

根据开发主体的不同，企业主导模式可分为产业地产商主导模式与实体产业企业主导模式。

① 产业地产商主导模式

地产商（如亿达中国、联东集团）为开发与运营主体，其在获取土地项目后，进行道路、厂房、绿化、住宅配套等方面的建设，随后对物业进行出售、租赁、转让、合作经营等途径实现获利。在招商方面，该模式一般会以龙头企业招商方式促使产业链上下游产业汇聚，同时引进产业孵化、金融、企业咨询、人力资源等配套服务辅助产业园的创新发展。

② 实体产业企业主导模式

某产业中在拥有强大综合实力的企业（如互联网行业的阿里巴巴、京东、百度；家电行业的格力、美的、TCL 等）是产业园开发与运营的主体。在实体产业企业自身入驻园区并成为园区主导企业的情况下，其凭借自身资金实力与品牌优势，以园区物业出售、租赁等方式带动产业链上下游企业的汇聚，进而完善园区的全产业链布局，形成产业聚集效应。

企业主导模式产业园的优势在于引入企业机制，可有效改善园区开发和行政管理效率；专业化的园区运营商更能够洞察入驻企业的需求，有效提高园区招商效率。而劣势在于园区开发对企业的资金门槛高，运营风险较大；若政府对产业园的支持力度减弱，产业园在政策优惠与支持上将面临更大挑战。

（3）政企联合模式

政企联合模式是政府与企业联合设立产业园开发公司负责产业园开发建设，并设立管委会负责行政事务管理。该模式可分为开发合作与产权合作：开发合作模式指政府与企业达成合作协议，共同对进行产业园项目开发与运营；产权合作模式又可分为两种模式，一是由政府设立项目公司，并与第三方企业成立合资公司发与运营；二是政府负责提供土地使用权，以土地换取股份，企业负责出资成立合资公司进行产业园项目的开产业园项目开发建设。

总体而言，政企联合模式结合了政府的土地管理优势和企业开发运营优势，促进土地资源充分有效利用和产业园项目市场化运营。

2、行业盈利模式

产业园的主要盈利来源于产业载体构建、产业发展、金融运作三方面。

（1）产业载体构建

以土地与物业为载体，通过区域基础建设开发、土地增值收益、房地产开发等方面获取收益。

（2）产业发展

通过产业政策扶持、产业增值服务、园区配套综合服务等方式获取收益。

（3）金融运作

通过产业投资、物业资本化运作方式获取收益。

3、行业特点

当前，我国产业园行业的主要特点如下：

（1）开发时间长、资金沉淀压力大，现金流回笼周期长

产业园区的发展需要经历多个阶段，整体开发周期长。从园区开发到成熟，一般需要经历初创期、发展期、成熟期、转型期等多个阶段。此外，由于开发区面积较大，土地储备、物业开发涉及的资金投入规模较大，并且在招商引资和运营管理等方面的投资成本也较高。而资金回收主要依靠于租金等收入，资金回笼慢，资金占用周期长，投资回收期限长。

（2）政策主导性强、受地方产业政策影响较大

开发区受政策影响程度较大。一方面，产业园区内的主导产业的发展受地方产业政策的影响。地方产业政策的调整，会对产业园内的产业发展起到推动或限制作用，从而影响产业园整体的盈利能力。另一方面，部分产业园招商模式仍需依靠土地、税收、财政补贴等优惠政策，政策的调整直接影响了部分产业园的招商能力。

（3）产业集聚效应和周边辐射效应显著

开发区的主导产业逐步发展后，就会产生集聚效应，形成具有一定地域范围的企业群体。在规模经济和范围经济共同推动下，企业群体发展为集聚产业区。集聚效应的产生，促进园区内间企业资源的整合和合作，推动了基础设施和公用事业的建设与充分利用，为跨产业的科技创新与技术融合提供了可能性。

此外，开发区的经济效应会向周边地区辐射，通过辐射效应带动城市的生产、商业配套产业的发展，促进城市乃至整个区域的产业发展和经济增长，推动区域的一体化建设。

（4）收入来源多元化

随着产业园的深入发展和模式创新，产业园区收入从租赁收入逐步迈向多元化发展。目前，产业园区公司的主要收入包括开发收入、工业房地产开发销售以

及出租收入、市政建设收入、招商以及工程代理收入、综合服务收入、投资收入和财政补贴收入等。物业租售、园区服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成。

4、行业进入壁垒情况

（1）专业经验壁垒

成熟产业园区的建立需要经历园区客户定位、园区设计改造、园区招商运营管理等众多环节，过程复杂，对园区运营服务商提出较高的专业经验要求。在各个环节做好规划、监督与审核，提高每个环节的效率，降低运营成本，高效完成分部任务十分具有挑战性，因此专业的经验是行业新入者一个巨大的进入壁垒。

（2）品牌壁垒

随着近年来产业园区的不断发展，下游科创企业对于办公环境、配套设施以及专业化服务的需求逐渐提高，园区品牌成为科创企业入住时重点考虑的因素，科创企业更愿意到知名度高的园区落户，科创产业园区的品牌效益也日益凸显。

国内新型产业园区项目多由知名企业承建，这些品牌企业长期从事产业园区的经营管理与开发业务，在市场上已经树立了良好的品牌形象，更能赢得客户的认可和青睐，由于国内某些园区的管理设计规划不合理，很多地方出现后续资金不到位，导致违约的情况，所以上游供应商也会更加倾向于和有实力、有规模、品牌知名度高的园区运营商进行合作。对于业务已经非常成熟，形成大牌的品牌企业，政府也会给予大力的扶持。因此品牌影响力限制也是产业园区行业的重要壁垒之一。

（3）技术壁垒

产业园区的运营需要建立完整的系统化管理体系，需要不断地将全新的技术与经营管理相结合，科学合理地将多门学科知识以及新技术运用于园区规划设计及运营管理中，使园区项目达到良好的经济效益和社会效益是园区运营商需要长期探索、实践和积累才能形成地核心竞争力，因此技术限制是进入产业园区行业地重要壁垒之一。

（4）资金壁垒

产业园区运营服务商在原则拟承租的园区之前，需要进行融资，投入大量的资金对园区进行包括前期市场调研，客户定位，盈利能力评估等项目，后期的园区设计、改造建设以及项目招商、企业入驻后的日常园区运营管理等都是需要大

量的资金作为铺垫。因此，资金限制也是进入本行业的重要壁垒之一。

（三）行业主要法律法规政策及其对基础设施项目运营的影响

1、行业主要法律法规政策

自 2003 年以来，我国接连出台多个监管文件与行业政策推动产业园行业的发展，相关文件列示如下：

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2003 年 7 月	《国务院办公厅关于暂停审批各类开发区的紧急通知》（国办发明电〔2003〕30 号）	暂停审批新设立和扩建各类开发区，包括经济技术开发区、高新技术产业开发区、旅游度假区、商贸开发区、工业园、创业园、软件园、环保产业园和物流产业园等各级各类开发区（园区）。国家级开发区确需扩建的，须报国务院审批。
2	2003 年 8 月	《国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》（国办发〔2003〕70 号）	对省级及以下各级政府擅自批准设立的各类开发区按照“撤销、核减、整合”的要求统一进行整改。
3	2003 年 11 月	《国务院关于加大工作力度进一步治理整顿土地市场秩序的紧急通知》（国发明电〔2003〕7 号）	
4	2004 年 12 月	根据国土资源部建议，经国务院领导批准，由国家发改委牵头会同有关部门，对开发区进行了设立审核	通过设立审核的开发区，落实开发区“四至范围”（东、南、西、北四周边界），设置界桩，将开发区清理整顿成果落到了实地。
5	2005 年 8 月	商务部颁布《国家级经济技术开发区扩建审批原则和审批程序》（商资字〔2005〕96 号）	规范了国家级开发区扩建的审批制度。
6	2007 年 4 月	国家发展改革委会同国土资源部、建设部上报国务院《全国各类开发区清理整顿工作总结报告》	《报告》指出国家只保留三类开发区，即综合性经济开发区、高新技术产业区和特色产业园区。在每个县、县级市和城市远郊区原则上只保留一家开发区。

序号	时间	主要政策	核心内容
7	2012 年 10 月	商务部发布《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015 年）》	《规划》指出，东部沿海地区的国家级开发区要率先转变经济发展方式，坚持高端发展的战略取向，进一步提高对外开放水平，着力提升科技创新能力，着力发展战略性新兴产业，打造若干规模和水平居世界前列的先进制造业基地，建设一批主体功能突出、辐射带动能力强的现代服务业集聚区。
8	2014 年 11 月	国务院办公厅颁发《国务院办公厅关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（国办发〔2014〕54 号）	以国家级经济技术开发区为试验田、排头兵，对开发区转型升级、创新发展进行探索。
9	2016 年 4 月	国务院办公厅《关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（国办发〔2016〕14 号）	指出政府加大政策支持力度，提高政策精准度，充分调动国家级经开区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性，继续把国家级经开区建设成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，对标国际产业发展趋势，以推动产业转型升级为核心，引领新产业、新业态发展方向，提高支柱产业对区域发展的贡献率。
10	2016 年 12 月	国务院印发《国务院关于印发“十三五”国家战略性新兴产业发展规划的通知》（国发〔2016〕67 号）	鼓励战略性新兴产业向国家级新区等重点功能平台集聚。推动签署落实政府间新兴产业和创新领域合作协议，建设双边特色产业国际合作园区，引导龙头企业到海外建设境外合作园区。
11	2017 年 2 月	国务院发布《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（国发办〔2017〕7 号）	《意见》指出要强化开发区精简高效的管理特色，创新开发区运营模式，以改革创新激发新时期开发区发展的动力和活力。
12	2017 年 8 月	国家发改委、国土资源部、环境保护部、商务部、海关总署发布《关于支持“飞地经济”发展的指导意见》（发改地区〔2017〕922 号）	《意见》指出要吸引社会资本参与园区开发和运营管理。提高园区专业化运行水平，支持通过特许经营、政府购买服务等方式，将园区部分或全部事务委托给第三方运营管理，条件成熟地区可探索园区管理与日常运营相分离。
13	2017 年 7 月	科技部发布《国家科技企业孵化器十三五发展规划》	《规划》提出，到 2020 年，围绕大众创新创业需求，完善多类型、多层次的创业孵化服务体系，汇聚国内外资源、融合全球各类孵化要素，以强化导师辅导与资本化服务促进高水平创业。

序号	时间	主要政策	核心内容
14	2017 年 9 月	第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议（修订）通过《中华人民共和国中小企业促进法》（中华人民共和国主席令第 74 号）	国家鼓励建设和创办小型微型企业创业基地、孵化基地，为小型微型企业提供生产经营场地和服务。
15	2018 年 12 月	科技部发布《科技企业孵化器管理办法》（国科发区〔2018〕300 号）	指出各级地方政府和科技部门、国家自主创新示范区、国家高新技术产业开发区管理机构及其相关部门应在孵化器发展规划、用地、财政等方面提供政策支持。
16	2019 年 5 月	国务院发布《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11 号）	《意见》指出着力推进国家级经开区开放创新、科技创新、制度创新，提升对外合作水平、提升经济发展质量，打造改革开放新高地。

2、行业主要法律法规政策及其对基础设施项目的影响分析

2003 年 7 月，国务院办公厅颁发《关于暂停审批各类开发区的紧急通知》（国办发明电〔2003〕30 号），开始对开发区的过快发展进行反思。

2003 年 8 月，国务院及国务院办公厅相继颁布《国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》（国办发[2003]70 号）与《国务院关于加大工作力度进一步治理整顿土地市场秩序的紧急通知》（国发明电[2003]7239 号），开始了对开发区的全面清理整顿。对国家级开发区未经国务院批准擅自扩建的部分，予以核减，依法收回所占用的土地；对符合土地管理法律法规、土地利用总体规划、城镇体系规划和城市总体规划，且原批准规划面积已充分利用，确有扩建需要的，要求按照规定上报国务院审批，未获批准的，一律予以核减。对省级开发区中布局不合理、功能重复、占用土地过多的进行整合；对长期得不到开发、项目资金不落实的予以撤销，收回占用土地；对省级开发区未经省级政府批准擅自进行扩建的部分，凡不符合土地管理法律法规、土地利用总体规划、城镇体系规划和城市总体规划的予以核减，依法收回所占用的土地；符合土地管理法律法规、土地利用总体规划、城镇体系规划和城市总体规划，且原批准规划面积已充分利用，确有扩建需要的，要按照规定程序上报省级政府审批，未获批准的，一律予以核减。对省级及以下各级政府擅自批准设立的各类开发区按照“撤销、核减、整合”的要求统一进行整改。

2004 年末，根据国土资源部建议，经国务院领导批准，由国家发改委牵头会同有关部门，按照“布局集中、用地集约、产业集聚”的要求，对开发区进行了设立审核。通过设立审核的开发区，落实开发区“四至范围”（东、南、西、北四周边界），设置界桩，将开发区清理整顿成果落到了实地。

2007 年，国家发展改革委会同国土资源部、建设部上报国务院《全国各类开发区清理整顿工作总结报告》。报告中指出经过清理整顿，全国开发区数量由 6,866 家减少到 1,568 家，减少 77.2%，规划面积由 3.86 万平方公里压缩 9,949 平方公里，减少 74.0%。其中，国务院批准的国家级开发 222 家（包括经济技术开发区 49 家、高新技术产业开发区 53 家、保税区 15 家、出口加工区 58 家、边境经济合作区 14 家、其他类型开发区 33 家），总面积 2,323.42 平方公里；各省级人民政府批准的省级开发区 1,346 家，核准面积 7,625.85 平方公里。目前，国家只保留三类开发区，即综合性经济开发区、高新技术产业区和特色产业园区。在每个县、县级市和城市远郊区原则上只保留一家开发区。

2014 年 10 月 30 日，国务院办公厅颁发《国务院办公厅关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（国办发[2014]54 号），以国家级经济技术开发区为试验田、排头兵，对开发区转型升级、创新发展进行探索。

根据商务部发布的《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015 年）》（以下简称“规划”），“十二五”期间，国家级开发区发展的总体目标为：地区生产总值年均增长 15%。2015 年末达到 53,000 亿元；实际利用外资年均增长 9%，达到 480 亿美元；税收收入年均增长 18%，达到 10,600 亿元；服务业增加值占生产总值比重达到 30%；高新技术企业产值占工业总产值比重达到 49%；人均地区生产总值达到 40 万元；单位面积土地地区生产总值贡献值 16 亿元/平方公里。单位地区生产总值能耗降低 15%，降至 0.41 吨标准煤/万元。规划指出，东部沿海地区的国家级开发区要率先转变经济发展方式，坚持高端发展的战略取向，进一步提高对外开放水平，着力提升科技创新能力，着力发展战略性新兴产业，打造若干规模和水平居世界前列的先进制造业基地，建设一批主体功能突出、辐射带动能力强的现代服务业集聚区。

“十二五”期间，国家级开发区发展的重点任务为：营造优良投资发展环境；提高先进制造业竞争力；大力发展战略性新兴产业；壮大提升高新技术产业；推

动现代服务业发展；着力构建区域创新体系；提升要素资源集聚整合能力；优化开放型经济格局；强化生态环境保护管理；全面促进区域协调发展。

2016 年 3 月，国务院办公厅颁布了《国务院办公厅关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（以下简称“《指导意见》”）。《指导意见》围绕完善国家级经开区综合发展水平考核评价制度，从夯实产业基础、激发创新活力、发挥区域带动作用、强化绿色集约发展、推进体制机制创新等五个方面，提出具体考核内容及通过考核促进国家级经开区实现的目标要求，加大政策支持力度，提高政策精准度，充分调动国家级经济技术开发区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性。

《指导意见》从提升产业核心竞争力、创新产业投融资方式、争取更多金融支持等方面，提出通过考核相关指标，赋予相关政策支持，促进国家级经开区参与全球产业分工和价值链重组，发展外向型产业集群，打造一批行业领军企业，强力推进产业集聚、集群、集约发展。新形势下，培育创业创新成为我国提升产业竞争力和加速转型升级的必然选择。国家级经开区必须顺应大众创业、万众创新的新趋势，通过打造发展新引擎，增强发展新动力，开拓发展新市场，营造良好的创新创业生态环境。

在过去 30 多年的发展历程中，国家级经开区有效发挥了示范、辐射和带动作用，在今后全面建设小康社会进程中，国家级经开区仍然要主动作为，为实施国家区域发展战略做出积极贡献。当前，我国资源环境矛盾日益凸显，《指导意见》从提高土地开发利用率、鼓励绿色低碳循环发展等方面对国家级经开区提出了新的更高要求。国家级经开区一直走在体制机制创新的最前沿。随着经开区的发展壮大，其承担的社会管理责任日益重大，开发区体制机制问题十分复杂，要真正形成集聚效应和增长动力，创新的任务仍然艰巨。

2017 年 1 月，国务院办公厅下发印发《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（以下简称“《若干意见》”），《若干意见》是我国第一个关于各类开发区的总体指导文件，对于建立促进和规范开发区发展的长效机制、推进供给侧结构性改革、振兴实体经济具有重要意义，将更好地发挥开发区在稳增长、调结构、促发展中的积极带动作用。《若干意见》对在党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会新形势下做好开发区工作，明确了当前和今后一段时期开发

区行业发展的总体思路：贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，加强对各类开发区的统筹规划，加快开发区转型升级，促进开发区体制机制创新，完善开发区管理制度和政策体系，进一步增强开发区功能优势。开发区行业做到“四个坚持”：坚持改革创新，强化开发区精简高效特色，以改革创新激发开发区发展的动力和活力。坚持规划引领，完善开发区空间布局和数量规模，形成布局合理、错位发展、功能协调的全国开发区发展格局。坚持集聚集约，引导工业项目向开发区集中，促进产业集聚、资源集约、绿色发展，切实发挥开发区规模经济效应。坚持发展导向，以规范促发展，正确把握发展和规范的关系，不断积累开发区发展新路径、新经验。

综上，中国开发区行业是中国改革开放的成功实践，对促进经济体制改革、改善投资环境、引导产业集聚、发展开放型经济发挥了不可替代的作用，开发区已成为推动中国工业化、城镇化快速发展和对外开放的重要平台。当前，全球经济和产业格局正在发生深刻变化，中国经济发展进入新常态，面对新形势，国家将进一步发挥开发区作为改革开放排头兵的作用，形成新的集聚效应和增长动力，引领经济结构优化调整和发展方式转变。中国开发区行业未来将坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，进一步加快开发区转型升级，促进开发区体制机制创新，完善开发区管理制度和政策体系，进一步增强开发区功能优势。坚持改革创新，强化精简高效的管理特色；坚持规划引领，完善空间布局和数量规模；坚持集聚集约，发挥规模经济效应；坚持发展导向，构建长效机制，开创中国开发区行业持续健康发展的新局面。

（四）苏州市产业园区行业情况

1、苏州市产业园区需求面

苏州经济的强劲动力、高新产业的快速发展和外商投资的流入，上述因素共同带动产业园区需求的增长。苏州市作为长三角城市群中的重要城市，是江苏省经济最发达的地区之一，强劲的经济增长动力和良好的宏观经济环境推动了产业园需求的长期增长。其中 2020 年苏州市地区生产总值 20,170.45 亿元，同比增长 3.4%。

此外，苏州市作为国内前列的制造业城市，传统制造业和以生物医药等为代表的高新产业发达，极大推动了产业园区租赁市场的迅猛发展。2020 年，苏州

装备制造业产值首次突破万亿元，达 10,205 亿元，比上年增长 7.3%，成为“十三五”时期继电子信息产业后，苏州规模以上工业第二个产值突破万亿大关的产业。2020 年全市电子信息、电气机械、医药制造和仪器仪表业等先进制造业产值分别增长 5.7%、10.2%、41.0%和 15.6%。新兴产业和高新技术产业产值占规模以上工业总产值比重分别达 55.7%和 50.9%。新一代信息技术、生物医药、纳米技术、人工智能四大先导产业产值占规上工业总产值的比重提高至 25.0%。

苏州市作为长三角区域的核心城市之一，目前已成为外商投资性企业、区域总部和研发中心最大的聚集地之一，园区办公市场需求日益旺盛。2020 年苏州市新设外商投资项目 1,256 个，实际使用外资 55.4 亿美元。全年新引进和形成的具有地区总部特征或共享功能的外资企业 35 个，累计超过 330 家。2020 年新批境外投资项目中方协议投资额 16.04 亿美元，保持全省第一，其中在“一带一路”沿线国家和地区新增对外投资项目 74 个，中方境外协议投资额 6.33 亿美元。

2、苏州市产业园区供给面

一方面，在政府高新产业支持政策以及国家级新区、开发区以及自贸区等多项政策支持下，近几年苏州产业园区数量持续增加，区域内产业地产实现大发展。2019 年 8 月，江苏自由贸易试验区设立，涵盖南京、苏州、连云港三个片区，其中苏州片区面积占比超 50%，为苏州市尤其是苏州工业园区内产业园的跨越式发展带来了契机。

另一方面，伴随着住宅地产的降温，苏州产业地产投资热度持续升温，工业地产市场供应量在 2016 年实现了反弹。近几年苏州市整体土地市场和工业用地供给的改善为产业园区落地提供了充足的必备条件，推动了产业园区供给的增加。

2020 年全年，苏州市土地市场共成交 779 宗，土地出让面积 2,926 万平方米，比上年同期增长 25.5%，成交金额达 1,955 亿元，比上年同期增长 5.7%，成交楼面地价达 3,349 元/平方米，比上年同期下降 27.4%。其中，商办用地共成交 91 宗，土地出让面积合计 180 平方米，比上年同期增长 36.4%，成交金额达 60.7 亿元，比上年同期增长 48.0%，成交楼面地价达 1,279 元/平方米，比上年同期下降 34.8%。

根据 2018 年《国家级开发区四至范围公告目录》的数据显示，苏州市有 6 家国家级开发区。此外，在江苏省科学技术厅公布的省级科技产业园名单中，苏

州市共有 32 家省级科技产业园。苏州市的产业园区主要集中分布在工业园区、高新区和吴中区。苏州工业园区的产业园区存量最多，包括苏州国际科技园、苏州纳米城、生物纳米园、建屋 2.5 产业园、纳米大学科技园、腾飞创意产业园、桑田岛生物产业园、苏化产业园、桑田岛科创园、博济生能产业园、东坊产业园、星华产业园、天亿达工业园等多家产业园。

3、产业园区市场竞品分析

（1）产业园大宗交易

2018 年至今，苏州市共有 6 宗产业园大宗交易记录。受产业园资产产业因素、需求等因素影响，苏州市产业园区整体交易数量较少，且不同的产业园区，建造标准差异、地理区域相差较大，交易价格波动加大，交易均价为 6,728 元/平方米，平均成交面积为 44,858.8 平方米。下表为 2018 年至今苏州市产业园大宗交易情况。

交易时间	项目名称	交易总价（万元）	交易面积（平方米）	交易均价（元/平方米）
2021 年第一季度	腾飞新苏工业坊二期	41,540	60,830	6,829
2021 年第一季度	腾飞新苏工业坊	113,771	166,601	6,829
2019 年第一季度	钟园路 72 号	8,003	6,669	12,000
2018 年第四季度	唯新路 83 号	11,200	22,397	5,001
2018 年第三季度	华西泵业苏州工业综合体	3,280	6,683	4,908
2018 年第三季度	霞盛路 25 号	3,280	5,973	5,491

（2）产业园租赁情况

根据戴德梁行的调研报告显示，苏州市产业园区租金大约为 40-55 元/平方米/月，其中苏州工业园内代表性的产业园租金大约为 45-60 元/平方米/月。下表为苏州工业园区内部分产业园租金情况。

序号	产业园名称	平均租金水平（元/平方米/月）
1	苏州纳米科技园	40-50
2	腾飞创新园	45-55
3	桑田岛科创园	50-55
4	启迪时尚科技城	50-55
5	国华大夏	45-50
6	欧瑞大夏	50-60

在租户类型上，苏州产业园中软件/互联网/通信/科技行业租户占比最大，其次是金融咨询、生物医药和化工行业等。租户类型与苏州市整体产业情况呈现一定关联性。

在出租率方面，苏州市产业园平均空置率约 15-20%。区域内运营较成熟的产业园出租率可达 90%以上。

（3）未来三年内入市竞品分析

根据基金管理人及戴德梁行的调研显示，苏州工业园区目前已规划的产业园区主要分布于独墅湖和桑田岛板块。产业发展主要以生物医药、生物技术、人工智能、智能制造、大数据等新兴行业为主，与园区整体产业发展一致。目前已规划的产业园区预计将于未来三年陆续入市，具体规划如下：

序号	名称	总面积（平方米）	预计竣工时间	定位
1	博瑞医药全球总部	16,000	2022 年	包含多条高活性抗肿瘤产品生产线和非肿瘤高端注射剂生产线，产品涉及羧基麦芽糖铁注射液、甲磺酸艾日布林注射液等高端制剂
2	艾隆科技医疗总部园	14,000	2021 年	专注于医疗物资的智能管理领域，目前主要为各级医疗服务机构提供医疗物资智能化管理整体解决方案，产品主要包括覆盖智慧药房、智慧病区、智慧物流三大板块的医疗物资智能管理设备及软件信息平台。公司产品已覆盖国内 600 余家医疗卫生机构（其中包含 300 余家三甲医院）
3	华为桑田岛基地	431,333	2021 年	“四总部”包括华为公司中国区政企总部、华为公司中国区云与计算总部、华为公司 EBG 全球 OpenLab 总部、华为公司 WLAN 全球研发总部。“六中心”包括工业互联网赋能中心、人工智能创新中心、智能网联汽车测试中心、数字产业链协同中心、数字化治理与服务示范中心、ICT 人才培养中心
4	联创产业园	61,888.91	2022 年	包含办公楼、厂房、地下车库等 20 个建构筑物单体，将形成集绿化、景观、共享空间为一体的现代绿色产业园
5	新虹产业园	64,666.67	2021 年	新虹产业园通过“改造+新建”模式全新打造的产业园，为医疗研发、智能

序号	名称	总面积（平方米）	预计竣工时间	定位
				制造、生物科技、纳米科技等高精尖制造业提供厂房类载体

博瑞医药全球总部、艾隆科技医疗总部园及华为桑田岛基地主要为企业自用产业园，联创产业园与新虹产业园主要为入驻企业提供生产办公一体化服务，各个产业园之间产业导向、发展定位及地理位置与国际科技园五期 B 区项目和 2.5 产业园一期、二期项目均存在一定的差异，对于国际科技园五期 B 区项目和 2.5 产业园一期、二期项目整体影响较小。

4、未来发展

随着苏州市整体经济的向好，现代物流、科技和信息服务等服务业和生物医药、新能源汽车等新兴制造业的健康发展，产业园市场的租赁需求在中长期内将保持稳定。根据基金管理人与戴德梁行对苏州市存量产业园区数据的监测调研，未来几年苏州产业园的供应量将保持增加，产业园平均租金将小幅上涨。同时，随着供应量增长速度放缓，产业园的空置率将有所降低。

在发展趋势方面，苏州市产业园区经历了从传统到新兴、从单一到多元、从租售到服务、从重资产开发到轻资产运营的进化过程，不断颠覆传统思维。未来，苏州市产业园区的表现形式将从单一的生产型园区到多功能的 4.0 产业园转变。4.0 产业园注重区域配套，以产城一体的模式，在工业物业、住宅、服务、商业配套等方面做到完美协调和配合。园区产业运营和园区配套服务将是产业园 4.0 时代下运营商获取增值溢价的两大核心板块。

（五）基础设施项目的竞争优势

1、 基础设施项目区位环境优势

国际科技园五期 B 区项目和 2.5 产业园一期、二期项目地处苏州市工业园区“国家级开发区审核公告名单”范围内，苏州市工业园区在国家级经开区综合考评中连续五年位列第一，是长江经济带、长江三角洲重点区域，政策环境优良，具有长足的发展潜力。苏州工业园区也是江苏自贸区所在地及中新政府间合作的旗舰项目，中新理事会高度重视苏州工业园区参与 REITs 试点事宜，多次明确出具文件支持园区开展 REITs 试点工作。

（1）苏州市及苏州工业园区产业园市场蓬勃发展

基础设施项目所处区位强劲的经济增长动力和良好的宏观经济环境推动了产业园需求的长期增长，极大推动了产业园市场的高速发展。

2020 年，苏州市地区生产总值 20,170.45 亿元，同比增长 3.4%。作为长三角的龙头城市，苏州持续成为外商投资性企业、区域总部和研发中心最大的聚集地之一，是江苏省经济最发达的地区之一。苏州是国内排名前列的制造业城市。

苏州工业园区作为苏州市的重点核心开发区，其综合发展指数长期位居国家级开发区前两名，在国家级高新区排名居江苏省第一位。2020 年，园区聚焦项目建设“一号任务”、科技创新“一号动能”、自贸区建设“一号工程”，全力以赴在危机中育新机、于变局中开新局。2020 年，园区生物医药、纳米技术应用、人工智能产业三大战略性新兴总产值达 2,494 亿元，增长 22.9%。

苏州市尤其是苏州工业园区传统制造业和以生物医药等为代表的高新产业的快速发展推动了作为高新技术配套载体的产业园区租赁市场的成长。

（2）苏州市工业园区经济发达，政策创新程度高

苏州工业园区 1994 年 2 月经国务院批准设立，是中国和新加坡两国政府间的重要合作项目，被誉为“中国改革开放的重要窗口”和“国际合作的成功范例”。同时，苏州工业园区是江苏自贸区苏州片区所在地，将被重点打造成为开放型经济发展先行区、实体经济创新发展和产业转型升级示范区。2020 年，苏州工业园区以占苏州市 3.2%的土地，创造了 2,907 亿元地区生产总值，约占苏州市地区生产总值的 14.4%，其综合发展指数长期位居国家级开发区前两名，在国家级高新区排名居江苏省第一位。

依托于苏州工业园区良好的经济发展势头及政策创新优势，产业园项目在招商引资方面优势突出，并为其发展奠定了良好基础。

（3）项目所处片区潜力巨大

国际科技园五期 B 区项目坐落于苏州市苏州工业园区星湖街 328 号，位于苏州工业园区独墅湖科教创新区版块。2.5 产业园一期、二期项目位于江苏省苏州市苏州工业园区东长路 88 号，属于中新生态科技城板块。

苏州独墅湖科教创新区是苏州工业园区转型发展的核心项目，区域总规划面积约 25 平方公里，规划总人口约 40 万人（其中学生规模约 10 万人），致力于构建高水平的产学研合作体系，重点发展纳米技术、生物医药、融合通信、软件及

动漫游戏产业。自 2002 年开发建设以来，苏州独墅湖科教创新区已初步建成集教育科研、新兴产业、生活配套为一体的现代化新城区，探索走出了一条以高端人才为引领、以合作办学为特色、以协同创新为方向的发展新路。该板块目标是建设成为高新产业聚集、高等教育发达、人才优势突出、环境功能和创新体系一流的科教协同创新示范区。未来独墅湖科教创新区将是科技强区，是高等教育与科技创新的集中地。

中新生态科技城板块作为苏州工业园区四大功能区中地理位置优、生态环境好、产业门类多、发展潜力足的北部板块核心，是集产业、居住、商业等多功能于一体的宜居生态新城。中新生态科技城以显著成绩成为苏州工业园区实施"生态优化行动计划"的领头羊，该区域最集中，最全面地体现出园区的节能环保、绿色生态理念。目前中新生态科技城板块正加快构建人才引育、企业服务、区貌提升、土地集约利用四大支撑体系。未来将建设成为具有国际水准、国内领先、体现苏州工业园区特色的低碳经济区、生态示范区和科技创新区。

2、项目聚焦重点行业、打造特色产业高地

苏州工业园区现已逐步形成了以“电子信息、机械制造”为 2 大主导产业，“生物医药、人工智能、纳米技术应用”为 3 大战略新兴产业的“2+3”特色产业体系，并将产业作为经济发展与区域建设的内生部分与特色优势。

同时，基础设施项目运营管理方能力强，具备丰富产业园载体运营经验与专业化的产业辅导能力，能够提供定制化综合服务，有效促进产业生态建设与项目提质增效。

国际科技园五期 B 区项目及 2.5 产业园一期、二期作项目为核心产业载体，多年来致力于新兴产业的发展，已经着力培育了一批拥有自主知识产权和知名品牌、主业突出、核心竞争力强、带动作用明显的企业、集团，成为激发区域创新创业活力的重要驱动力。

基础设施项目以产业本身为基础及发展方向，定位于核心产业的前期孵化与后期加速，针对性地关注企业发展的生命周期，为其提供定制化综合服务。除传统的硬件设施建设外，还围绕新一代信息技术产业发展需求，集聚政产学研等各类专业伙伴，引进并整合产业发展要素，开展产业规划、产业研究、创新加速、产学研合作、投融资服务、政策推广和落地、品牌推广、渠道拓展和营销等各类

产业生态活动,提供全方面、多层次的软件服务,有效助力企业成长和产业聚集。

人工智能、信息技术、清洁能源等行业与国计民生息息相关。通过培育产业核心科技与创新能力，可有效促进科技创新要素内部流通，加快科技成果转化。在当前全球形势下，我国对于自主研发能力及内部竞争力的需求加大，经济持续健康发展成为主旋律，项目承载着促进整个区域高新技术产业发展的使命，成为有效促进经济可持续发展，切实提高人民生活水平的排头兵。

由于对产业发展及技术创新的专注,国际科技园先后被评为中国科技企业孵化器、国家软件产业基地、国家海外高层次人才创新创业基地、中国软件欧美出口工程试点基地、中国留学人员苏州创业中心、中国服务外包示范基地、中国服务贸易创新示范基地、江苏省云计算特色产业园和苏州市大数据特色产业园;2.5 产业园先后被评为江苏省绿色建筑创新奖、江苏省现代服务业综合试点项目。

3、 基础设施项目孵化成果转化显著，运营成熟稳定，增长潜力高

两处基础设施项目资产是苏州工业园区信息技术、人工智能等国家重点打造的高新技术产业的核心载体，产业特征显著，未来发展向好。区域产业政策及上下游供应链健全，资产运营成熟、稳定，租户粘性大，风险抗击性强。国际科技园五期 B 区是苏州工业园区科技创新、知识创新和企业孵化的重要载体,于 2009 年至 2011 年陆续投入运营，是苏州工业园区的新兴产业载体；2.5 产业园一期、二期项目是苏州工业园区“积极培育新兴产业增长点”的重点项目。

苏州国际科技园经过 20 年发展，截至 2020 年，累计培育苏大维格、南大光电、中际旭创、麦迪斯顿、同程艺龙、凌志软件等 10 家上市公司及大批国内领军企业。华为人工智能应用创新中心和微软全球首个创新赋能生态加速计划启动。其中,入池资产国际科技园五期 B 区已集聚新一代信息技术产业及配套企业 288 家；实现企业总产值逾 52.68 亿元，其中软件企业产值超亿元企业 13 家，集聚各类科技人才 11,536 人，其中博士 95 人、硕士 864 人。截至 2020 年末，国际科技园五期 B 区项目可租赁部分共出租予 345 名租户，主要行业集中在信息技术、专业服务、人工智能和金融机构等,租户客群多元化，收入分散程度较好，运营收入稳定。

2.5 产业园以发展与制造业相配套的服务业 KPO（知识服务流程外包产业）为方向，以企业管理咨询、财务数据处理、技术研发服务、金融后台支持四大产

业为布局，着力建设形成为二产制造业服务的高端三产服务业园区，包括 IBM、TE、Baxter、泛博等多家世界 500 强及行业巨擘入驻，通过吸引世界巨头企业的入驻，带动上下游产业的发展，最大限度的发挥产业集聚效应，吸引人才聚集，提升当地产业发展和人民生活水平。其中，入池资产 2.5 产业园一期、二期项目 2020 年末平均租金约 61.2 元/平方米/月，总体高于戴德梁行调研报告中包含苏州纳米科技园、腾飞创新园、桑田岛科创园等可比物业 45-60 元/平方米/月的租金水平。从物业品质和物业管理水平来看，2.5 产业园一期、二期项目存在相对优势，可以支撑高于周边市场的租金标准。从出租率提升角度来看，随着出租率的稳步提升，收入具有较好的增长潜力。

4、基础设施项目运营管理方经验丰富

国际科技园五期 B 区项目及 2.5 产业园一期、二期项目将分别由科技公司及建屋产业公司作为物业运营管理机构负责项目运营管理。运营管理机构均为国有企业，企业管理制度完善，具备丰富产业园运营经验及专业化的辅导能力，引导、鼓励、孵化初创企业，营造良好成长氛围。科技公司与建屋产业公司作为专业产业园运营服务商，在招商引资、客户服务、产业服务、金融服务等方面具备较强的运营能力和丰富的产业资源。

科技公司具有滚动开发的成功经验，所属园区载体空间大。自 2000 年开始启动建设苏州国际科技园，经过二十余年稳步发展，已完成七期滚动开发，建成四大片区，总投资 60 亿元，目前累计建成建筑面积 105.96 万方，约占苏州工业园区科技载体总面积的八分之一。作为国家科技企业孵化器的运营方，科技公司坚持不断地为园区内科技型中小企业提供现代化服务。除了不断完善硬件设施建设，还先后建成了软件评测中心、集成电路设计中心、知识产权保护中心、软件园培训中心、国科数据中心、苏州超算中心等公共技术服务平台，以公益性价格服务于园区科技企业，吸引科技企业入驻。2019 年，科技公司推出“伙伴同行计划”，旨在围绕新一代信息技术产业发展需求，集聚政产学研金介媒等各类专业伙伴，联手引进并整合产业发展要素，开展产业规划、产业研究、创新加速、产学研合作、投融资服务、政策推广和落地、品牌推广、渠道拓展和营销等各类产业生态活动，全力构建产业集聚、要素集约、技术集成的产业生态体系。目前已形成一个由近百家伙伴组成的产业生态圈层体系，共同为企业营造共生共赢的创

新创业生态圈。

建屋产业公司产业园运营经丰富，除运营 2.5 产业园一期、二期项目外，建成并投入运营的项目还有 2.5 产业园三期 1 区、泛博项目，未来还将运营 2.5 产业园三期 2 区。作为全球服务外包企业合作伙伴，建屋产业公司按照“运营专业化、效益最优化、客户满意最大化”服务原则，下设招商部、客服部、运营部、物业部、综合部、财务部六大职能部门，为入驻客户搭建完善的公共服务体系。提供包括基础设施服务、一站式服务中心、商务平台服务、人力资源平台服务等一系列国际化专业化的服务。在客户服务上，建屋产业公司建立“大客户经理制+一站式服务”机制，为入驻项目提供包括入驻装修、投诉建议、报修服务、招商咨询、财务结算等业务的一站式便捷化的管家式服务；在企业发展上，打造集人力资源服务平台、企业发展服务平台和配套服务支持平台为一体的发展平台，为企业发展创造一流的配套载体与商务环境。建屋产业公司以优越的投资环境、专业的服务品质以及良好的产业发展平台，已成功打造“中国服务•苏州创新”的服务外包产业园品牌，为苏州工业园区实体经济发展打造卓越载体。

5、兆润控股同类型资产储备丰富

兆润控股是苏州工业园区管委会下属重要的基础设施投融资建设主体，在园区开发建设中的地位重要，在园区的基础设施建设上取得了较大成就。兆润控股坚持以基础设施建设为核心，立足苏州工业园区城市功能的开发和完善，加大产业园资产等项目投资力度，加快项目开发速度，积极拓展经营领域。为打造一流的综合建设运营商，兆润控股大力推进“以转型升级引领二次创业”格局，积极投身各类物业开发。目前，兆润控股拥有工业、商业、住宅等多元化的不动产产品类型，获得了良好的业务收入和品牌效应。同时公司拥有独特的运营模式，可通过内部的高度协调与合作，快速完成整个产业园开发业务链的多项工作。

兆润控股旗下优质产业园项目丰富，持有并运营生物医药产业园 1-2 期、2.5 产业园、建胜产业园、人力资源产业园及国际科技产业园 1-7 期等优质产业园项目，总建筑面积可达 260 万平方米。产业园涵盖类型广泛，包括生物医药产业、人工智能孵化器、信息技术、互联网及人力资源等。涵盖类型广泛，包括生物医药产业、人工智能孵化器、信息技术、互联网及人力资源等，总建筑面积达 350 万平方米，未来可通过优质资产的持续注入提升产品成长性与流动性。兆润控股

持有并运营的产业园资产情况如下：

项目名称	地址	起始运营时间	总建筑面积（平方米）	总投资（万元）
生物医药产业园一期	苏州工业园区	2007 年	662,503	191,786
生物医药产业园二期	苏州工业园区	2015 年	298,038	114,000
2.5 产业园	苏州工业园区	2011 年	439,232	190,400
建胜产业园	苏州工业园区	2012 年	58,251	16,984
人力资源产业园	苏州工业园区	2019 年	47,278	40,789
泛博产业园	苏州工业园区	2014 年	4,168	3,101
国际科技园一期	苏州工业园区	2001 年	43,911	19,864
国际科技园二期	苏州工业园区	2003 年	64,488	19,573
国际科技园三期	苏州工业园区	2005 年	58,278	24,712
国际科技园四期	苏州工业园区	2007 年	159,129	83,614
国际科技园五期	苏州工业园区	2009 年	422,316	231,088
国际科技园六期	苏州工业园区	2007 年	17,788	3,664
国际科技园七期	苏州工业园区	2018 年	262,934	144,795
微软项目	苏州工业园区	2016 年	30,729	36,826
合计	-	-	**2,569,043**	**1,121,196**

（六）基础设施项目所在地区宏观经济概况

1、 苏州市宏观经济概况

苏州市作为长三角城市群中的重要城市，是江苏省经济最发达的地区之一。2020 年苏州市全市经济运行持续稳定恢复，全市实现地区生产总值 20,170.5 亿元，按可比价计算比上年增长 3.4%。其中第一产业增加值 196.4 亿元，下降 2%；第二产业增加值 9,385.6 亿元，增长 3.4%；第三产业增加值 10,588.5 亿元，增长 3.5%。全年实现一般公共预算收入 2,303 亿元，比上年增长 3.7%。其中税收收入 2,005.1 亿元，增长 0.7%，占一般公共预算收入的比重达 87.1%。全年一般公共预算支出 2,263.6 亿元，比上年增长 5.7%。其中城乡公共服务支出 1,766.8 亿元，占一般公共预算支出的比重达 78.1%。

（1）苏州是国内领先的先进制造业城市

近年来，苏州市坚持以智能制造为主攻方向引领产业转型发展，以工业互联为重要抓手推动制造业向数字化、网络化、智能化发展。苏州市新兴产业、先导

产业等先进制造业呈现较快发展势头，助推产业结构持续优化。

2020 年，苏州全年实现规模以上工业总产值 34,824 亿元，比上年增长 4.0%。主导行业支撑有力，前六大行业实现产值 22,458 亿元，比上年增长 5.8%，占规模以上工业总产值比重达 64.5%。其中计算机、通信和其他电子设备制造业产值增长 5.7%；电气机械和器材制造业产值增长 10.2%；黑色金属冶炼和压延加工业产值增长 7.0%；汽车制造业产值增长 7.4%。从经济类型看，民营工业企业实现产值 13,404.5 亿元，比上年增长 5.1%，民营工业企业产值占规模以上工业总产值比重达 38.5%，比上年提高 1.8 个百分点。28 家企业入围“2020 中国制造民营企业 500 强”。外商及港澳台工业企业实现产值 20,519.4 亿元，比上年增长 3.2%，占规模以上工业总产值比重达 58.9%。大中型工业企业实现产值 23,539.7 亿元，比上年增长 3.7%。

在先进制造业方面，苏州市是国内领先的先进制造业城市。新一代信息技术、生物医药、纳米技术、人工智能四大先导产业实现产值 8,718.2 亿元，比上年增长 11.5%，占规模以上工业总产值比重达 25.0%，比上年提高 3.2 个百分点。制造业新兴产业产值占规模以上工业总产值比重达 55.7%，比上年提高 2.1 个百分点。生物医药产业集群成功入选首批国家级战略性新兴产业集群名单，生物医药产业产值比上年增长 17.9%。高技术产品生产不断扩大。工业机器人产量比上年增长 26.8%；集成电路产量增长 21.9%；光电子器件产量增长 11.4%。加快推进工业企业智能化改造。全年新增省级示范智能工厂 3 家、示范智能车间 59 家，新增省级工业互联网平台 16 家，累计分别达到 11 家、503 家、23 家。

（2）苏州市高新技术产业集聚效应明显

苏州市目前集聚了大量生物医药、纳米技术、人工智能、电气机械制造等企业，在相关领域形成了具有一定竞争力的优势产业，涌现了一批龙头企业，产业聚集效应明显。

2020 年，苏州全年研究与试验发展（R&D）经费支出预计达 740 亿元。财政性科技投入 219.6 亿元，比上年增长 21.0%，占一般公共预算支出的 9.7%，比上年提高 1.2 个百分点。全年实现高新技术产业产值 17,735.8 亿元，占规模以上工业总产值比重达 50.9%，比上年提高 1.5 个百分点。

在科创载体建设方面，全年新增省级以上工程研究中心（工程中心、实验室）20 家，累计达 127 家；新增省级以上企业技术中心 130 家，累计达 771 家；新增省级以上工程技术研究中心 160 家，累计达 993 家；年末省级以上科技公共技术服务平台 31 家，其中国家级 2 家。2020 年新型研发机构新建立项 9 个，新增苏州市自主品牌大企业和领军企业先进技术研究院 13 家。深时数字地球成为国家首批国际大科学计划立项项目。中科院上海硅酸盐研究所、中科院上海技术物理研究所苏州研究院等一批龙头型“大院大所”相继投用。材料科学姑苏实验室获批江苏省实验室，昆山超算中心、纳米真空互联装置等 10 个平台项目入选省重大科技创新平台项目库。

（3）苏州市双向开放扩围提速

2020 年，苏州积极应对国际经贸形势变化、新冠肺炎疫情等不利影响，全力稳定外贸基本盘。全年实现进出口总额 3,223.5 亿美元，比上年增长 1.0%，其中出口 1,868.7 亿美元，下降 2.7%，进口 1,354.8 亿美元，增长 6.6%。

服务贸易加快发展。全年服务贸易进出口 231.12 亿美元。跨境电商 B2B 出口额、市场采购贸易、外贸综合服务等新业态出口分别比上年增长 13.3%、9.1%和 1.2%。全市服务外包接包合同额 133.7 亿美元，比上年增长 8.9%，服务外包离岸执行额 51.5 亿美元，增长 2.6%。

开放创新深入推进。全年新设外资项目 1,256 个，比上年增长 26.4%；新增注册外资 189.1 亿美元，比上年增长 66. 8%。实际使用外资 55.4 亿美元，比上年增长 20%。新引进和形成的具有地区总部特征或共享功能的外资企业 35 家，累计超过 330 家。4 个案例入选国家服务贸易创新发展试点“最佳实践案例”。苏州自贸片区累计形成 66 项制度创新成果案例，14 项在全国全省推广。设立 19 个自贸片区联动创新区。全年新批境外投资项目中方协议投资额 16.04 亿美元，保持全省第一。在“一带一路”沿线 16 个国家和地区投资 74 个项目，中方协议投资额 6.33 亿美元。

（4）苏州市金融体系逐步健全

近年来，苏州市传统金融机构完善布局、新型金融机构快速发展、功能型总部逐一落户、地方金融法人做大做强，金融体系逐步健全。苏州市目标建设长三

角区域金融中心，着力于优化金融生态环境、加强金融风险防范与规范地方性债务。

2020 年，苏州金融运行健康稳定。全年新增各类金融机构 7 家，年末金融机构总数达 882 家。年末金融机构人民币存款余额 35,165.7 亿元，比年初增加 3,513.6 亿元，比年初增长 11.1%；金融机构人民币贷款余额 34,195.8 亿元，比年初增加 4,079.1 亿元，比年初增长 13.5%。其中短期贷款余额 9,319.1 亿元，比年初增长 9.9%；中长期贷款余额 23,014.1 亿元，比年初增长 16.3%。全市金融业增加值 1,770.4 亿元，占地区生产总值的比重达 8.8%。

保险业务增势良好。年末保险公司主体 88 家，保险公司分支机构 826 家。全年实现保费收入 757.5 亿元，比上年增长 6.6%。其中财产险保费收入 216.7 亿元，增长 1.3%；人身险保费收入 540.8 亿元，增长 8.9%。保险赔付支出 194.5 亿元，比上年增长 4.3%。

资本市场保持领先。新增上市公司 29 家，累计达 181 家，其中境内上市公司 144 家。新增科创板上市公司 14 家，累计达 20 家。新增“新三板”企业 4 家，累计挂牌企业 553 家。年末全市证券机构托管市值总额 9,372 亿元，各类证券交易额 7.23 万亿元。

2、 苏州工业园区宏观经济概况

苏州工业园区以占苏州市 3.2%的土地，创造了 2,907 亿元地区生产总值，约占全市地区生产总值的 14.4%，其综合发展指数长期位居国家级开发区前两名，在国家级高新区排名居江苏省第一位。

2020 年，园区全年实现地区生产总值约 2,907 亿元，同比增长约 6%；进出口总额 920 亿美元，增长 5.6%；实际利用外资 19.7 亿美元（省报统），增长 100.6%，创历史新高；社会消费品零售总额实现正增长，居民人均可支配收入增速与 GDP 增速相当；经济密度、创新浓度、开放程度跃居全国前列。

（1）产业结构不断升级

2020 年，苏州工业园区实现规模以上工业总产值 5,106.17 亿元，高新技术产业产值 2,610.97 亿元，占规模以上工业总产值的 51%。

苏州工业园区的产业结构不断升级转型，已逐步形成了以“电子信息、机械制造”为 2 大主导产业，“生物医药、人工智能、纳米技术应用”为 3 大战略新兴

产业的“2+3”特色产业体系。正加快建成以高端装备制造、生物医药、纳米技术应用和人工智能等产业为引领，以成长性好、关联性强、带动性大的龙头企业为支撑的高端装备和先进制造高地、面向全球的自由贸易园区。

（2）高端现代服务业健康发展

2020 年，苏州工业园区服务业特别是高端现代服务业健康发展，第三产业产值 1,499.48 亿元，占 GDP 比重 52%。截至 2019 年，园区集聚金融和准金融机构 1,013 家，外资银行数量在全省排名第一。全年完成服务外包合同额 48.27 亿美元。经认定的各级总部企业和功能性机构已达 95 家，位列全省第一；占苏州市 26%，位列全市第一。

（3）坚持以创新引领转型升级

2020 年，园区新引进科技创新项目 1,086 个，其中新兴产业占比 82%；全年认定国家高企 744 家，有效期内国家高企 1,837 家，增长 31%；13 家企业上榜中国潜在独角兽企业榜单，占全省一半；2,630 家企业入库国家级科技型中小企业，较去年翻番。2020 年，园区生物医药、纳米技术应用、人工智能产业三大战略性新兴总产值达 2,494 亿元，增长 22.9%。其中，生物医药创新成果倍增，产值突破千亿元，集聚相关企业近 1,700 家，累计一类新药临床批件 280 个、上市销售新药 9 款。集成电路产业产值达 400 亿元，增长 11%，13 家企业入选苏州市优秀集成电路企业 20 强，全市占比近七成，国内半导体 MEMS 十强企业一半来自园区。新增上市企业 12 家（含已过会），占全市近 1/3。全社会研究与试验发展经费支出占 GDP 比重达 4.5%；企业研发投入达 186 亿元，增长 29%；新认定省级以上研发机构 125 家，占全市 40%。

（4）高水平对外开放

苏州工业园区高水平“引进来”和“走出去”，大力推进择商选资和提升利用外资水平，推动制造业向“制造+研发+营销+服务”转型、制造工厂向企业总部转型。

积极参与“一带一路”、长江经济带、长三角一体化等战略，推进国家级境外投资服务示范平台建设。2020 年，园区外贸规模、增速继续领跑全市，占全省外贸增量的 70%，离岸贸易企业数量增长 23%。其中，新增注册外资 35.2 亿美元，增长 81.4%；新设外资项目 295 个、增资项目 142 个，新兴产业占比 70%以上。目前，苏州工业园区加快推进苏宿工业园、苏通科技产业园、苏滁现代产业

园、中新嘉善现代产业园等合作共建项目，园区经验辐射力、园区品牌影响力不断提升。

三、基础设施项目的估值情况

单位：万元	资产评估值[2]	资产账面价值[3]	评估增值率
国际科技园五期B区项目	183,000	98,301	86.16%
2.5产业园1、2期项目	152,000	86,354	76.02%

（一）国际科技园五期B区项目

科智商管所持有的国际科技园五期B区项目于2020年6月30日资产划转基准日资产账面价值合计为98,301万元，与国际科技园五期B区项目2020年12月31日的资产评估值183,000万元对比，评估增值率约86.16%。

（二）2.5产业园一期、二期项目

园区艾派科所持有的2.5产业园一期、二期项目于2020年6月30日资产划转基准日资产账面价值合计为86,354万元，与2.5产业园一期、二期项目2020年12月31日的资产评估值152,000万元对比，评估增值率约76.02%。

四、基础设施项目合规情况

（一）基础设施项目合法合规性

1、 基础设施项目权属及他项权利情况

（1）权属情况

① 国际科技园五期B区项目

国际科技园五期B区项目为位于“苏州工业园区星湖街328号”的国际科技园五期B区项目的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权。科智商管已就国际科技园五期B区项目取得如下产权证书：

证书类型	权利人	产权证号	坐落	面积（M²）
不动产权证书	苏州工业园区科智商业管理有限公司	苏（2020）苏州工业园区不动产权第0000200号	苏州工业园区星湖街328号	建筑面积：330,206.28（包含地下建筑面积）

[2] 国际科技园五期B区项目及2.5产业园一期、二期项目资产评估值取自戴德梁行出具基础设施项目评估报告，评估价值时点为2020年12月31日。

[3] 国际科技园五期B区项目及2.5产业园一期、二期项目账面价值取自《2.5产业园一期、二期资产划转协议》及《国际科技园五期B区科技资产划转协议》，划转基准日为2020年6月30日。

根据国际科技园五期 B 区项目的《不动产权证书》等材料，科智商管所持国际科技园五期 B 区项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权真实、合法、有效，国际科技园五期 B 区项目系科智商管的合法财产。根据苏州工业园区规划建设委员会于 2021 年 1 月 28 日出具的不动产登记簿，国际科技园五期 B 区项目上不存在任何抵押、质押、查封、冻结的权利限制。

② 2.5 产业园一期、二期项目

2.5 产业园一期、二期项目为位于苏州工业园区东长路 88 号的 2.5 产业园一期、二期项目的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权，具体包括 1、2、5、6、7、8、9、10、11、15、16、17、18、19、20、21、95、96、97、98、99 楼宇。园区艾派科已就 2.5 产业园一期、二期项目取得如下产权证书：

证书类型	权利人	产权证号	坐落	面积（M²）
不动产权证书	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0000209 号	苏州工业园区东长路 88 号	建筑面积：230,923.94（包含地下建筑面积）

根据 2.5 产业园一期、二期项目的《不动产权证书》等材料，园区艾派科所持 2.5 产业园一期、二期项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权真实、合法、有效，2.5 产业园一期、二期项目系园区艾派科的合法财产。根据苏州工业园区规划建设委员会于 2021 年 1 月 28 日出具的不动产登记簿，2.5 产业园一期、二期项目上不存在任何抵押、质押、查封、冻结的权利限制。

（2）基础设施项目他项权利情况

① 国际科技园五期 B 区项目

根据于 2021 年 1 月 28 日前往苏州工业园区规划建设委员会查询的不动产登记簿，国际科技园五期 B 区项目上不存在任何抵押、查封、冻结等权利限制。

根据于动产融资统一登记公示系统[4]的查询，未发现科智商管就国际科技园五期 B 区项目的经营收入进行应收账款质押。

② 2.5 产业园一期、二期项目

根据于 2021 年 1 月 28 日前往苏州工业园区规划建设委员会查询的不动产登记簿，2.5 产业园一期、二期项目上不存在任何抵押、查封、冻结等权利限制。

[4] 网站：https://www.zhongdengwang.org.cn，查询日期：2021 年 4 月 5 日。

根据于动产融资统一登记公示系统[5]的查询，未发现园区艾派科就 2.5 产业园一期、二期项目的经营收入进行应收账款质押。

（二）基础资产转让行为的合法有效性

1、专项计划受让标的股权的合法性

根据专项计划交易安排，专项计划拟向科技公司和建屋产业公司收购项目公司的全部股权，并与科技公司和建屋产业公司分别签订《股权转让协议》。根据《股权转让协议》，专项计划将在《股权转让协议》签署且首期股权转让价款支付条款成就后，向科技公司和建屋产业公司支付首期股权转让价款，并在《股权转让协议》约定的交割审计完成后，且科技公司、建屋产业公司分别和项目公司按照专项计划的要求结清项目公司的各项债务、往来款项后的 5 个工作日内，按照根据交割审计结果调整的股权转让对价向科技公司和建屋产业公司支付第二期股权转让价款。

2、基础资产是否存在禁止或限制转让的情形

项目公司股权、基础设施资产不存在质押、查封、扣押、冻结等其他权利限制。

3、基础资产转让程序的合法性

苏州工业园区国有资产监督管理办公室已于 2020 年 7 月 2 日作出了《园区国资办关于同意兆润控股对苏州工业园区产业园资产进行资产证券化（REITs）运作的批复》，同意科技公司、建屋产业公司向公募基金控制的特殊目的载体转让项目公司 100%股权。

就同意科技公司作为原始权益人转让苏州工业园区科智商业管理有限公司事宜，科技公司股东会已于 2021 年 4 月 25 日出具《苏州工业园区科技发展有限公司股东会决议》，同意科技公司转让科智商管 100%股权。

就同意建屋产业公司作为原始权益人转让苏州工业园区艾派科项目管理有限公司事宜，建屋产业公司的股东新建元产业于 2021 年 4 月 25 日出具了《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定》，同意建屋产业公司转让园区艾派科 100%股权。

[5] 网站：https://www.zhongdengwang.org.cn，查询日期：2021 年 4 月 5 日。

苏州工业园区国有资产监督管理办公室于 2020 年 10 月 30 日已出具《园区国资办关于对兆润控股拟申请试点发行公募 REITs 相关事项的回复意见》，“鉴于公募 REITs 的公募基金采取公开询价机制在证券交易所公开上市交易，支持原始权益人通过非公开协议转让的方式转让给公募基金控制的特殊目的载体。”

4、科技公司、建屋产业公司及兆润控股关于转让事项的承诺

（1）关于开展本基金所涉股权转让的合法合规性承诺

原始权益人、兆润控股已出具承诺函，承诺项目在各种相关规定或协议中对转让土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，有任何限定条件或特殊规定、约定的，发起人、原始权益人已如实办理所有相关事项，不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，并承担相应法律责任。

（2）关于开展本基金涉税事宜的承诺

发起人及原始权益人已制定完整的拟纳税方案，详细描述了发行基础设施 REITs 过程中各纳税主体需缴纳的所有税种、税额区间以及测算过程，并将《纳税方案》递交至有权管辖的税务部门供其审阅。同时，本项目已聘请第三方独立机构普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）就拟纳税方案出具第三方专业意见。

原始权益人科技公司及建屋产业公司已出具承诺函，明确“本基金发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，科技公司/建屋产业公司将按要求缴纳（或全额补偿）相应税金并承担所有相关经济和法律责任”。

兆润控股已出具承诺函，明确“本基金发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，兆润控股将协调科技公司或建屋产业公司按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律责任”。

第十五部分：基础设施项目财务状况及经营分析

一、基础设施项目财务情况

（一）科智商管最近三年财务情况

资产负债表

单位：万元

	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产			
货币资金	2,442.16	-	-
应收账款	1,835.39	445.89	798.90
其他应收款	1,185.63	-	-
流动资产合计	**5,463.18**	**445.89**	**798.90**
非流动资产			
投资性房地产	183,000.00	99,628.65	102,283.22
非流动资产合计	**183,000.00**	**99,628.65**	**102,283.22**
资产总计	**188,463.18**	**100,074.54**	**103,082.12**
负债及净资产			
流动负债			
预收款项	119.09	23.14	26.00
应交税费	714.32	-	-
其他应付款	97,070.18	3,975.30	3,941.08
流动负债合计	**97,903.59**	**3,998.45**	**3,967.08**
非流动负债			
长期借款	-	14,800.00	15,000.00
递延所得税负债	21,475.49	-	-
非流动负债合计	**21,475.49**	**14,800.00**	**15,000.00**
负债合计	**119,379.08**	**18,798.45**	**18,967.08**
所有者权益			
实收资本	100.00	-	-
资本公积	61,001.37	-	-
盈余公积	50.00	-	-
未分配利润	7,932.73	-	-
所有者权益合计（净资产合计）	**69,084.09**	**81,276.09**	**84,115.03**
负债及所有者权益合计	**188,463.18**	**100,074.54**	**103,082.12**

利润表

单位：万元

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	**11,862.43**	**14,518.39**	**14,356.85**
减：营业成本	4,399.57	5,389.24	5,476.24
税金及附加	1,559.56	1,683.96	1,658.92
销售费用	66.72	114.26	122.85
管理费用	651.09	1,197.35	1,206.13
财务费用	1,870.51	684.92	153.13
其中：			
利息费用	1,872.16	684.92	153.13
利息收入	1.72	-	-
加：其他收益	4.84	-	-
公允价值变动收益	84,698.63	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-422.83	-37.64	-33.38
二、营业利润	**87,595.62**	**5,411.02**	**5,706.22**
加：营业外收入	40.27	230.74	105.78
三、利润总额	**87,635.89**	**5,641.76**	**5,811.99**
减：所得税费用	21,908.97	1,410.44	1,453.00
四、净利润	**65,726.92**	**4,231.32**	**4,358.99**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**65,726.92**	**4,231.32**	**4,358.99**

备注：科智商管近三年所引用的财务数据来自于 2020 年经普华永道审计的财务数据及 2018-2020 年 1-6 月经普华永道审阅的备考报表财务数据。

最近三年主要财务指标

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总计	188,463.18	100,074.54	103,082.12
负债合计	119,379.08	18,798.45	18,967.08
所有者权益合计	69,084.09	81,276.09	84,115.03
营业收入	11,862.43	14,518.39	14,356.85
营业成本	4,399.57	5,389.24	5,476.24

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
营业利润	87,595.62	5,411.02	5,706.22
净利润	65,726.92	4,231.32	4,358.99
资产负债率（%）	63.34	18.78	18.40
流动比率（倍）	0.06	0.11	0.20
速动比率（倍）	0.06	0.11	0.20

备注：营业总成本=营业成本+营业税金及附加+销售费用+管理费用+财务费用。

根据签署的《国际科技园五期 B 区资产划转协议》国际科技园五期 B 区项目由科技公司划转至科智商管公司，即上述表格中 2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月国际科技园五期 B 区项目由科技公司持有且以成本法计量，2020 年 7-12 月国际科技园五期 B 区项目由科技商管持有且以公允价值法计量。

1、 资产和负债情况

其中，2018 年-2020 末投资性房地产分别为 102,283.22 万元、99,628.65 万元及 183,000.00 万元，2020 年末同比增长幅度较大，主要原因为 2018 年末及 2019 年末国际科技园五期 B 区项目由科技公司持有且以成本法计量，经过资产重组后国际科技园五期 B 区项目由科智商管持有，计量方式由成本法计量转变为公允价值计量，导致投资性房地产科目出现较大增长。

此外，2018 年末及 2019 年末科智商管无其他应收款，2020 年末其他应收款增加为 1,185.63 万元，主要为租户换签阶段，科智商管委托科技公司进行代收的租金及物业费收入。

2018 年-2020 年末，科智商管负债总计分别为 18,967.08 万元、18,798.45 万元和 119,379.08 万元。2018 年-2020 年末，资产负债率分别为 18.40%、18.78%和 63.34%。

其中，2018 年-2020 年末其他应付款分别为 3,941.08 万元、3,975.30 万元及 97,070.18 万元，2020 年末同比增长幅度较大，主要原因为资产划转到科智商管后，科智商管应偿还苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司（以下简称“园区投控”）37,300 万元的债务及科技公司 57,170 万元的债务共计 94,470 万元，后续将通过由资产支持证券管理人（代表专项计划）发放的股东借款进行置换。

2、收入及盈利水平

2018 年-2020 年度，科智商管营业收入分别为 14,356.85 万元、14,518.39 万

元和 11,862.43 万元，2020 年营业收入下降主要由于受因疫情影响，国际科技园五期 B 区项目于 2020 年 2-4 月实行“一免两减半”的租金减免政策，即 2 月份租金全免，3 月份及 4 月份租金减半。2018 年-2020 年度，科智商管净利润分别为 4,358.99 万元、4,231.32 万元和 65,726.92 万元。

2018 年度及 2019 年度科智商管的净利润为考虑了财务费用、资产折旧及摊销的影响。其中，2018 年度及 2019 年度资产折旧及摊销分别为 2,654.57 万元及 2,654.57 万元，支付借款利息产生的财务费用分别为 153.13 万元及 684.92 万元。（具体为向中国银行支付借款利息）。由于不动产信托投资基金投资人派息率主要受经营性净现金流影响，已分析了 2018 年-2020 年国际科技园五期 B 区项目经营性净现金流，科智商管所持有的国际科技园五期 B 区项目 2018-2020 年的经营性净现金流分别为 8,620 万元、8,981 万元及 6,135 万元，不考虑疫情影响进行减免的情况下，经营性净现金流较为稳定。国际科技园五期 B 区项目详细经营情况参见招募说明书“第十五部分：基础设施项目财务状况及经营分析 二、基础设施项目经营分析”。

2020 年度科智商管净利润增长幅度较大，具体原因为科智商管所持有的国际科技园五期 B 区项目在资产重组阶段，计量方式由成本法计量转变为公允价值计量，产生公允价值变动收益 84,698.63 万元。

未来项目的可供分配金额源自于基础设施项目现金流，本基金投资人派息率主要受每年基金年度可供分配金额的影响，可供分配金额主要受经营性净现金流影响。本基金已聘请普华永道中天会计师的事务所（特殊普通合伙）审阅确认可供分配现金流报告，具体派息率参见招募说明书“第十六部分：现金流预测分析及未来业绩分析。

3、偿债能力分析

偿债能力各项数据

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	0.06	0.11	0.20
速动比率	0.06	0.11	0.20
资产负债率（%）	63.34	18.78	18.40

从短期偿债能力指标来看，2018 年末至 2020 年末，科智商管流动比率分别为 0.20、0.11 和 0.06，速动比率分别为 0.20、0.11 和 0.06。由于投资性房地产占

比较高，因此科智商管流动比率与速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，2018 年末至 2020 年末，科智商管资产负债率分别为 18.40%、18.78%和 63.34%。

（二）园区艾派科最近三年财务情况

资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产			
货币资金	2,618.03	-	-
应收账款	254.97	813.11	1,036.89
其他应收款	2,106.58	-	-
预付款项	13.82	-	-
流动资产合计	**4,993.40**	**813.11**	**1,036.89**
非流动资产			
投资性房地产	152,000.00	75,271.39	76,921.28
固定资产	-	11,631.08	11,886.56
无形资产	-	419.40	429.61
长期待摊费用	-	2,061.71	2,390.99
非流动资产合计	**152,000.00**	**89,383.58**	**91,628.44**
资产总计	**156,993.40**	**90,196.69**	**92,665.33**
负债及净资产			
流动负债			
应付账款	-	1,392.95	1,706.25
预收款项	839.74	589.93	537.24
应交税费	652.79	-	-
其他应付款	88,673.18	1,585.39	1,717.05
一年内到期的非流动负债	-	12,000.00	16,000.00
流动负债合计	**90,165.71**	**15,568.26**	**19,960.54**
非流动负债			
长期借款	-	19,500.00	31,500.00
递延所得税负债	16,636.49	-	-
非流动负债合计	**16,636.49**	**19,500.00**	**31,500.00**

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
负债合计	**106,802.20**	**35,068.26**	**51,460.54**
净资产合计	**50,191.20**	**55,128.43**	**41,204.79**
负债及净资产总计	**156,993.40**	**90,196.69**	**92,665.33**

利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年
一、营业收入	**6,606.97**	**8,070.86**	**6,612.84**
减：营业成本	-2,779.48	-3,436.38	-2,889.94
营业税金及附加	-1,188.66	-1,328.75	-1,250.25
销售费用	-23.78	-222.69	-161.50
管理费用	-186.74	-408.76	-456.15
财务费用	-1,821.76	-2,031.91	-2,273.40
加：公允价值变动	65,645.54	-	-
二、营业利润	**66,252.09**	**642.36**	**-418.40**
加：营业外收入	167.95	286.36	387.53
三、利润总额	**66,744.58**	**928.73**	**-30.87**
减：所得税费用	-16,605.01	-232.18	7.72
四、净利润	**50,058.45**	**696.55**	**-23.15**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**49,815.03**	**696.55**	**-23.15**

备注：园区艾派科近三年所引用的财务数据来自于 2020 年经普华永道审计的财务数据及 2018-2020 年经普华永道审阅的备考报表财务数据。

最近三年主要财务指标

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总计	156,993.40	90,196.69	92,665.33
负债合计	106,802.20	35,068.26	51,460.54
所有者权益合计	50,191.20	55,128.43	41,204.79
营业总收入	6,606.97	8,070.86	6,612.84
营业总成本	2,779.48	3,436.38	2,889.94

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
营业利润	66,252.09	642.36	-418.40
净利润	50,058.45	696.55	-23.15
资产负债率（%）	68.03	38.88	55.53
流动比率（倍）	0.06	0.05	0.05
速动比率（倍）	0.06	0.05	0.05

备注：营业总成本=营业成本+营业税金及附加+销售费用+管理费用+财务费用。

根据签署的《2.5 产业园一期、二期资产划转协议》2.5 产业园一期、二期项目由建屋产业公司划转至园区艾派科，即上述表格中 2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月 2.5 产业园一期、二期项目由科技公司持有且以成本法计量，2020 年 7-12 月 2.5 产业园一期、二期项目由园区艾派科持有且以公允价值法计量。

1、资产和负债情况

2018 年-2020 年末，园区艾派科总资产分别为 92,665.33 万元、90,196.69 万元和 156,993.40 万元。

其中，2018 年-2020 年末投资性房地产分别为 76,921.28 万元、75,271.39 万元及 152,000.00 万元，2018 年-2020 年末同比增长幅度较大，主要原因为园区艾派科所持有的 2.5 产业园一期、二期项目在资产重组阶段，计量方式由成本法计量转变为公允价值计量。

此外，2018 年末及 2019 年末园区艾派科无其他应收款， 2020 年末其他应收款增加为 2,106.58 万元，主要为租户换签阶段，园区艾派科委托建屋产业公司进行代收的租金收入。

2018 年-2020 年末，园区艾派科负债总计分别为 51,460.54 万元、35,068.26 万元和 106,802.20 万元。近三年末，园区艾派科资产负债率分别为 55.53%、38.88%和 68.03%。

其中，2018 年-2020 年末其他应付款分别为 1,717.05 万元、1,585.39 万元及 88,673.18 万元，2020 年末同比增长幅度较大，主要原因为资产划转到建屋产业公司后，建屋产业公司应偿还新建元产业 43,600 万元债务及建屋产业公司 42,600 万元的债务共计 86,200 万元，后续将通过由资产支持证券管理人（代表专项计划）发放的股东借款进行置换。

2、收入及盈利水平

2018 年-2020 年度，艾派科营业收入分别为 6,612.84 万元、8,070.86 万元和 6,606.97 万元，2020 年现金流下降主要是由于项目于 2.5 产业园一期、二期项目 2020 年 2-4 月实行“一免两减半”的租金减免政策，基本保持稳定。2018 年-2020 年度，园区艾派科净利润分别为-23.15 万元、696.55 万元和 50,058.45 万元。

2018 年度及 2019 年度园区艾派科净利润较低的主要原因为受财务费用、资产折旧及摊销的影响。其中，2018 年度及 2019 年度资产折旧及摊销分别为 2,247.83 万元及 2,244.86 万元；支付借款利息产生的财务费用分别为 2,273.40 万元及 2,031.92 万元（具体为向中国工商银行及国家开发银行支付借款利息）；由于不动产信托投资基金投资人派息率主要受经营性净现金流影响，已分析了 2018 年-2020 年 2.5 产业园一期、二期项目经营性净现金流，园区艾派科所持有的 2.5 产业园一期、二期项目 2018-2020 年的经营性净现金流分别为 4,490 万元、5,206 万元及 3,728 万元，不考虑疫情影响进行减免的情况下，经营性净现金流较为稳定。2.5 产业园一期、二期项目详细经营情况参见招募说明书“第十五部分：基础设施项目财务状况及经营分析 二、基础设施项目经营分析”。

2020 年度园区艾派科净利润增长幅度较大，具体原因为园区艾派科所持有的 2.5 产业园一期、二期项目在资产重组阶段，计量方式由成本法计量转变为公允价值计量，产生公允价值变动收益 65,645.54 万元。

考虑到本基金已通过资产重组方式置换园区艾派科的外部银行借款，且未来的可供分配金额源自于基础设施项目现金流；本基金投资人派息率主要受每年基金年度可供分配金额的影响，可供分配金额主要受经营性净现金流影响。本基金已聘请普华永道中天会计师的事务所（特殊普通合伙）审阅确认可供分配现金流报告，具体派息率参见招募说明书“第十六部分：现金流预测分析及未来业绩分析。

3、偿债能力分析

公司偿债能力各项数据

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	0.06	0.05	0.05
速动比率	0.06	0.05	0.05
资产负债率（%）	68.03	38.88	55.53

从短期偿债能力指标来看，2018 年-2020 年末，公司流动比率分别为 0.05、0.05 及 0.06，速动比率分别为 0.05、0.05 及 0.06。由于投资性房地产占比较高，因此公司流动比率与速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，2018 年-2020 年末，公司资产负债率分别为 55.53%、38.88%及 68.03%。

二、基础设施项目经营分析

（一）基础设施项目现金流稳定性分析

1、国际科技园五期 B 区项目

近三年国际科技园五期 B 区项目现金流稳定。租金收入由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。项目历史现金流如下：

单位：万元[6]

	2018 年	2019 年	2020 年
目标资产运营收入	14,357	14,518	11,862
目标资产运营支出	5,737	5,537	5,727
经营性净现金流	**8,620**	**8,981**	**6,135**

备注：1、因疫情影响，国际科技园五期 B 区项目于 2020 年 2-4 月实行“一免两减半”的租金减免政策，即 2 月份租金全免，3 月份及 4 月份租金减半；2、营业收入为不含增值税收入，且包含与物业资产有关的营业外收入。

2、2.5 产业园一期、二期项目

近三年 2.5 产业园一期、二期项目现金流稳定增长。项目租金收入由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。历史现金流情况如下：

单位：万元[7]

	2018 年	2019 年	2020 年
目标资产运营收入	6,613	8,071	6,607
目标资产运营支出	2,123	2,865	2,879
经营性净现金流	**4,490**	**5,206**	**3,728**

备注：1、因疫情影响，2.5 产业园一期、二期项目于 2020 年 2-4 月实行“一免两减半”

[6] 2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月数据取自国际科技园五期 B 区项目三年一期备考报表及审阅报告；2020 年 7-12 月数据取自科智公司审计报告。

[7] 2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月数据取自 2.5 产业园一期、二期项目三年一期备考报表及审阅报告；2020 年 7-12 月数据取自园区艾派科公司审计报告。

的租金减免政策，即 2 月份租金全免，3 月份及 4 月份租金减半；2、营业收入为不含增值税收入，且包含与物业资产有关的营业外收入；3、根据园区艾派科与建屋产业公司于 2020 年 6 月 20 日签署的《运营管理协议书》，园区艾派科自 2020 年 7 月 1 日起委托建屋产业公司实施 2.5 产业园一期、二期项目的运营管理；2020 年度园区艾派科已合计向建屋产业公司支付 993.96 万元（包含资产划转后建屋产业公司垫付的项目维修费用），该《运营管理协议书》自 2021 年 4 月 1 日起终止。

3、两处项目合计

从历史运营情况上看，两处项目 2018 年至 2019 年保持良好运营状态，运营收入稳定增长，合计增长率达 7.72%；2020 年，由于新冠疫情影响，为响应政策号召实施租金减免导致收入下降，在保持成本稳定的基础上，租金收入减少导致净收入较前两年有所下降，资本化率相应降低。

目前，随着国内疫情得到有效控制，企业生产已逐渐恢复正常，疫情带来的负面影响将得到较好控制；同时，苏州工业园区产业发展基础佳，政策支持力度大，区域内配套完善，上下游供应链健全，已形成良好聚集效应。加之运营管理机构良好的管理能力与专业辅导能力，对租户形成了较强吸引力，租约供应丰富。因此，在排除了疫情影响后，截至 2020 年末，2.5 产业园一期、二期项目及国际科技园五期 B 区项目出租率均已逆势回升至 70%及 90%，均已高于 2019 年末的出租率水平，增长势头良好。

预计未来目标资产运营收入将在回归至稳定状态后随着区域、产业的快速发展保持一定增长，运营成本将在引入市场化激励机制后保持稳定并逐步得到控制优化。

两处项目合计历史现金流情况如下表所示：

单位：万元

	2018 年	**2019 年**	**2020 年**
目标资产运营收入	20,970	22,589	18,469
目标资产运营支出	7,860	8,402	8,606
经营性净现金流	13,110	14,187	9,863
资产评估值[8]	335,000		

[8] 国际科技园五期 B 区项目及 2.5 产业园一期、二期项目资产评估值取自戴德梁行出具基础设施项目评估报告，评估价值时点为 2020 年 12 月 31 日。

	2018 年	2019 年	2020 年
资本化率（运营净收入/估值）	3.91%	4.23%	2.94%

备注：1、因疫情影响，2.5 产业园一期、二期项目及国际科技园五期 B 区项目于 2020 年 2-4 月实行“一免两减半”的租金减免政策，即 2 月份租金全免，3 月份及 4 月份租金减半；2、营业收入为不含增值税收入，且包含与物业资产有关的营业外收入。3、根据园区艾派科与建屋产业公司于 2020 年 6 月 20 日签署的《运营管理协议书》，园区艾派科自 2020 年 7 月 1 日起委托建屋产业公司实施 2.5 产业园一期、二期项目的运营管理；2020 年度园区艾派科已合计向建屋产业公司支付 993.96 万元（包含资产划转后建屋产业公司垫付的项目维修费用），该《运营管理协议书》自 2021 年 4 月 1 日起终止。

（二）基础设施项目现金流独立性分析

1、国际科技园五期 B 区项目

国际科技园五期 B 区项目收入独立产生，主要为租金收入、物业费收入及停车费收入。国际科技园五期 B 区项目共有 21 幢研发物业和 2 幢配套物业，总建筑面积为 330,206.28 平方米，总可出租面积为 271,216.59 平方米，截至 2020 年末，已出租面积为 243,666.23 平方米。国际科技园五期 B 区项目通过向租户出租物业获取租金收入，通过运营服务机构和物业管理公司向租户提供物业管理服务收取物业费收入，配套停车设施每年可收取一定停车费收入。

2、2.5 产业园一期、二期项目

2.5 产业园一期、二期项目收入独立产生，主要为租金收入、物业费收入及停车费收入。2.5 产业园一期、二期项目共有 19 幢研发物业，总建筑面积约 230,923.94 平方米，总可出租面积约 153,957.06 平方米，截至 2020 年末已出租面积约 107,696.10 平方米。2.5 产业园一期、二期项目通过向租户出租物业获取租金收入，通过运营服务机构和物业管理公司向租户提供物业管理服务收取物业费收入，配套停车设施每年可收取一定停车费收入。

（三）基础设施项目现金流分散性分析

截至 2020 年末，国际科技园五期 B 区项目及 2.5 产业园一期、二期项目，前十大租户均为市场化出租，且无单一租户产生的现金流超过同期总额 10%，收入的分散性较为合理，具体情况参见本招募说明书第十四部分：“基础设施项目基本情况 一、基础设施项目概况、运营模式及运营数据”。

第十六部分：现金流预测分析及未来运营展望

一、基础设施项目的未来运营展望及分析

（一）基础设施项目运营展望

1、区域经济发达，政策支持力度大，发展前景向好

苏州作为长三角城市群中的重要城市，区域经济高度发达。两处物业资产均位于苏州工业园区内，依托于充满活力的经济环境和先行先试的政策窗口，发展前景向好，区域内租赁需求中长期将保持稳定。

2、资产周边配套完善，叠加未来供应放缓，带来出租率增长预期

两处项目周边配套完善，区域产业政策及上下游供应链健全，已形成良好聚集效应与较强吸引力，租赁需求充足。据入池资产所在的片区产业规划，桑田岛中心板块未来将引入苹果第三个研发中心及国内外名校。未来周边的桑田岛中心圈版块及独墅湖高教区将是科技强区、高等教育的集中地。该区域未来还有地铁6号线与现有的2号线相互换乘中转；同时，随着区域内产业园供应量增长速度放缓，空置率将有所降低，出租率预期将进一步提升。

3、运营管理机构资产运营能力良好，通过专业的产业服务持续吸引租户

科技公司、建屋产业公司分别作为国际科技园五期B区项目、2.5产业园一期、二期项目的运营管理机构，已配置完整运营团队，具备良好的专业背景及丰富的资产运营经验。

科技公司运营国际科技园已达20年，除传统的硬件设施建设外，还围绕新一代信息技术产业发展需求，集聚政产学研等各类专业伙伴，引进并整合产业发展要素，提供全方面、多层次的软件服务，有效助力企业成长和产业聚集。建屋产业公司负责为2.5产业园一期、二期项目提供专业开发、管理和运维服务，作为拥有十余年管理经验的专业产业园运营服务商，公司在招商引资、客户服务、产业服务、金融服务等方面具备较强的运营能力和丰富的产业资源。两家运营管理机构凭借专业的产业服务能力，持续吸引租户入驻。

（二）基础设施项目未来运营指标分析

结合基础设施项目历史运营情况，对影响未来运营收益稳定性的主要指标进行分析如下：

1、出租率指标

国际科技园五期B区项目预计未来出租率水平将在往年的基础上保持稳定，2.5产业园一期、二期项目预计未来出租率水平在往年的基础上仍能实现一定比例的提升，主要判断如下：

（1）历史出租率稳固

国际科技园五期B区项目近三年出租率为86%-90%，2.5产业园一期、二期项目的近三年出租率约为70%，两处资产历史出租率均维持在稳定水平。

（2）疫情后原意向租户正常入驻

随着国内疫情得到有效控制，企业生产已逐渐恢复正常，以苏州银行为代表的原有意向租户已陆续正式签约入驻，推动国际科技园五期B区项目出租率平稳回升，截至2020年末，国际科技园五期B区项目出租率已恢复至90%。2.5产业园一期、二期项目以半导体、电子业为主力的研发物业的租赁需求也逐步释放，带动出租率获得提升。

（3）新增意向租户进一步提升出租率

目前，2.5产业园一期、二期项目及国际科技园五期B区项目均已有多家意向租户，可有效补充出租面积，提升出租率水平。针对2.5产业园一期、二期项目，已有外部意向租户9家，计划租赁面积约为12,000m²，约占可租赁面积8%，结合2021年已完成续租的6家租户近9,886 m²的租赁面积，可保障2.5产业园一期、二期项目出租率稳中有升；针对国际科技园五期B区，在历史原有较高出租率的基础上，2021年新增意向租户30家，对应新增租赁面积约为25,000 m²，约占全部可租面积的9%，在合理填补退租面积后也将进一步稳固出租率。

（4）区域产业园市场潜力大，行业高速发展催生出旺盛需求

苏州工业园区将产业发展作为经济发展与区域建设的内生部分与特色优势，作为上下全力打造与集中力量培育的核心方向，已成为经济发展重要支柱与区域产业合作发展的核心支点，根据戴德梁行的调研结果及长期数据跟踪，区域内运营较成熟的产业园区出租率可达90%以上，周边可比案例：腾飞产业园出租率约92.5%，生物医药产业园出租率约为85%；2.5产业园一期、二期项目及国际科技园五期B区项目作为人工智能产业、高新技术服务业等产业的核心载体，相关产业的高速增长也将催生出旺盛的租赁需求。

（5）租户分散度高，单一租户退租影响较小

2.5 产业园一期、二期项目及国际科技园五期 B 区项目租户客群均较为多元化，租户实力较强，整体租赁期限分布合理，前十大租户均为市场化出租，且无单一租户产生的现金流超过同期总租金收入的 5%，收入分散程度较高，单一租户退租影响较小，支撑资产未来收益保持稳定。

2、租金增长率指标

国际科技园五期 B 区价格体系稳定，已签约的租赁合同期限内租金增长率一般不高于 2%/年；2.5 产业园一期、二期主要面对成熟类企业研发总部，已签约的租赁合同期限内租金增长率多高于 4%/年，上述已签订的租赁合同在合同期内能够为 2.5 产业园一期、二期项目及国际科技园五期 B 区项目的租金价格水平提供较好的支撑。

二、基金可供分配金额测算情况

本基金的可供分配金额测算报告是基金管理人以本基金所投资的基础设施项目历史备考财务报表信息所反映的经营业绩为基础，在充分考虑预测期间的本基金及本基金所投资的基础设施项目的经营计划、投资计划、财务预算以及相关基本假设和特定假设的前提下，按照《基础设施基金指引》《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 1 号——审核关注事项(试行)》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引(试行)》编制。

可供分配金额测算报告的预测期间为 2021 年 5 月 1 日(预计基金成立日)至 2021 年 12 月 31 日止期间(以下简称“2021 年 5-12 月”)及 2022 年度。可供分配金额测算报告是基于本基金自预计基金成立日即合并专项计划和项目公司而编制的，相关的数据已经过普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审阅确认。

根据基金可供分配金额测算报告，本基金 2021 年 5-12 月、2022 年预测可供分配金额分别为 10,043 万元、15,215 万元，年化派息率分别为 4.50%、4.54%。

本基金模拟合并利润表、模拟可供分配金额计算表和模拟合并现金流量表如下：

（三）模拟合并利润表

根据基金可供分配金额测算报告，本基金 2021 年 5-12 月、2022 年度模拟合并利润表如下：

单位：元

项目	2021 年 5-12 月	2022 年度
一、营业总收入	**161,202,377**	**244,449,604**
其中：营业收入	161,202,377	244,449,604
二、营业总成本	**125,053,183**	**187,255,004**
其中：营业成本	96,588,581	145,329,166
税金及附加	22,841,834	33,720,431
管理人报酬	4,404,491	6,724,436
托管费	223,333	338,553
其他费用	994,944	1,142,418
加：信用减值损失(损失以“-”号填列)	-1,903,578	4,212
三、营业利润(	**34,245,616**	**57,198,812**
加：营业外收入	1,283,019	1,963,019
四、利润总额	**35,528,635**	**59,161,831**
减：所得税费用	-	-
五、净利润	**35,528,635**	**59,161,831**
六、综合收益总额	**35,528,635**	**59,161,831**

（四）可供分配金额计算表

根据基金可供分配金额测算报告，本基金 2021 年 5-12 月、2022 年度模拟可供分配金额计算表如下：

单位：元

项目	2021 年 5-12 月	2022 年度
一、合并净利润	**35,528,635**	**59,161,831**
二、将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润		
折旧和摊销	58,302,953	87,454,429
三、其他调整		
基础设施基金发行份额募集的资金	3,350,000,000	-
购买基础设施项目的支出	-3,350,000,000	-
应收项目的变动	-7,614,311	16,849
应付项目的变动	14,210,409	5,514,582
四、可供分配金额	**100,427,686**	**152,147,691**

（五）预测合并现金流量表

根据基金可供分配金额测算报告，本基金 2021 年 5-12 月、2022 年度模拟预测合并现金流量表如下：

单位：元

项目	2021 年 5-12 月	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量		

项目	2021 年 5-12 月	2022 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	174,259,925	268,313,477
收到的其他与经营活动有关的现金	1,283,019	1,963,019
经营活动现金流入小计	175,542,944	270,276,496
购买商品、接受劳务支付的现金	-41,137,853	-62,183,858
支付的各项税费	-25,205,835	-50,756,087
支付的其他与经营活动有关的现金	-	-5,327,824
经营活动现金流出小计	-66,343,688	-118,267,769
经营活动产生的现金流量净额	109,199,256	152,008,727
二、投资活动产生的现金流量		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-3,328,686,908	-
投资活动现金流出小计	-3,328,686,908	-
投资活动产生的现金流量净额	-3,328,686,908	-
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	3,350,000,000	-
筹资活动现金流入小计	3,350,000,000	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	-100,427,686
筹资活动现金流入小计	-	-100,427,686
筹资活动产生的现金流量净额	3,350,000,000	-100,427,686
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/减少加额	**130,512,348**	**51,581,041**
加：期/年初现金及现金等价物余额	-	**130,512,348**
六、期/年末现金及现金等价物余额	**130,512,348**	**182,093,389**

三、基金模拟可供分配金额测算的核心假设

可供分配金额测算报告是基金管理人在相关假设的基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

(一)营业收入

营业收入主要包括房屋租赁收入、物业管理费收入、车位收入及其他收入。

1、房屋租赁收入

对于已签订租约的固定收费租赁合同，按照合同约定的租金单价、出租面积和租赁期计算租赁收入；对于已签订租约的基于承租人的营业额一定比例计算的可变租金收入，根据 2020 年度的营业额乘以租约中对应的比例预测租赁收入。

对于未签订租约部分，按照预测期所在年度租金单价和未签订租约部分预计可出租面积预测租赁收入。

于预测期间，租金单价是在 2020 年 12 月租金单价的基础上，结合基础设施项目的租金价格指导标准确定租金增长率。其中，考虑新冠疫情的影响，2.5 产

业园的租金单价预计与 2020 年 12 月持平，2022 年度的租金单价增长率预计为 2%；国际科技园为响应政府对战略性新兴产业的扶持，预计预测期内租金单价与 2020 年 12 月持平。

未签订租约部分预计可出租面积通过整体可租面积乘以预期出租率，扣除已出租面积得出。其中，出租率以 2020 年 12 月 31 日的实际出租率为基础，结合未来市场预期进行预测。2.5 产业园于 2020 年 12 月 31 日实际出租率约 70%，预期 2021 期间、2022 年度的出租率分别为 75%和 80%；国际科技园的整体出租情况已相对成熟稳定，预计预测期与 2020 年 12 月 31 日已生效租赁合同出租率 86%持平。

2、物业管理费收入

对于已签订合同部分，按照合同约定的物业管理费单价、出租面积和租赁期计算物业管理费收入；对于未签订合同部分，按照预期物业管理费单价和未签订合同部分预计可出租面积进行测算。其中，物业管理费单价的增长率、可出租面积与房屋租赁收入测算采用的参数及假设保持一致。

3、车位收入及其他收入

2.5 产业园以 2018 年度、2019 年度及 2020 年度三年平均车位收入含税金额为基础，按预测期间内每年增长 2%进行预测；国际科技园根据拟签订的停车场整租协议约定的金额进行预测。

其他收入系 2.5 产业园的会务收入、为租户提供维修服务产生的收入等，按预测期间内每年增长 2%进行预测。

(二)营业成本

营业成本主要包括投资性房地产折旧、运营管理费、物业成本及维修保养费。

1、运营管理费

运营管理费根据拟签订的运营管理协议约定的计算方式进行预测。

2、物业成本

物业成本根据拟签订的《物业管理协议》约定进行预测。

3、维修保养费

维修保养费根据 2018 年度、2019 年度及 2020 年度维修保养费占运营收入的实际比例情况，假设预测期内保持不变，按运营收入的 5%进行预测。

(三)相关税项

本基金纳入合并范围的项目公司适用的税种及税率如下：

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	3 元/平方米

(四)管理人报酬和托管费

1、基金管理人报酬

本基金在预测期间内的管理人报酬包括固定管理费和浮动管理费，根据基金合同及本招募说明书约定的费率和计算方法确认。

由于基础设施项目运营收入回收期对应的净收入目标金额需根据本可供分配金额测算报告的结果确定，目前尚无法预计，故不对浮动管理费进行预测。

2、基金托管费

本基金在预测期间内的托管费根据基金合同及本招募说明书约定的费率和计算方法确认。

(五)其他费用

其他费用主要包括专业服务费和保险费。

1、专业服务费

专业服务费包括资产评估费用和审计费用，根据本基金管理人向服务机构的询价结果进行预测，假设在预测期内保持不变。

2、保险费

按照已与保险公司签署的 2021 年度保险合同金额进行预测，假设在预测期内保持不变。

(六)信用减值损失

信用减值损失主要为应收款项的预期信用损失。

应收款项均为国际科技园的应收租赁款。假设预测期内前瞻性信息影响较小，国际科技园的违约损失率保持不变。

(七)营业外收入

营业外收入均为 2.5 产业园的退租及保证金收入，假设预测期内每年的退租面积与 2020 年度持平，考虑每年 2%的增长率进行预测。

国际科技园为响应政府对战略性新兴产业的扶持，预期预测期内退租及保证金收入很小，故不进行预测。

四、可供分配金额计算表调整项的说明

(一)折旧和摊销

2021 期间及 2022 年度，本基金持有的 2.5 产业园及国际科技园采用年限平均法计提折旧如下：

单位：元

	2.5 产业园	国际科技园	合计
2021 年 5 月 1 日 (预计基金成立日)	-	-	-
本期购建	1,520,000,000	1,830,000,000	3,350,000,0
本期折旧	-24,789,700	-33,513,253	-58,302,9
2021 年 12 月 31 日	1,495,210,300	1,796,486,747	3,291,697,047
本年购建	-	-	-
本年折旧	-37,184,549	-50,269,880	-87,454,429
2022 年 12 月 31 日	1,458,025,751	1,746,216,867	3,204,242,618

(二)购买基础设施项目的支出

购买基础设施项目的支出 3,350,000,000 元均为本基金向原始权益人支付的购买项目公司的对价。其中，本基金通过专项计划向建屋产业公司支付艾派科项目公司购买价款 1,520,000,000 元，向科技公司支付科智项目公司购买价款 1,830,000,000 元。

(三)应收项目的变动

为科智项目公司应收租金的变动。

(四)应付项目的变动

包括预收款项、应付管理人报酬、应付托管费及其他应付款的变动。

（1）预收款项均为艾派科项目公司和科智项目公司的预收租金，由于租金

单价及出租率逐年上升，预收租金余额相应增加；

（2）应付管理人报酬为 2021 期间和 2022 年度的管理人报酬；

（3）应付托管费为 2021 期间和 2022 年度的托管费；

（4）其他应付款均为本基金应付专业服务费，2022 年度本基金发生的专业服务费与 2021 期间一致，因此其他应付款余额无变动。

五、预测派息率

基于目前预测的合并现金流，本基金在预留了未来合理的相关支出后，预计仍具备充足的货币资金，因此在预测期内的各期间，假设本基金按照模拟可供分配金额的 100%向投资者分配，2021 年 5-12 月预测分配金额为人民币 10,043 万元，预测年化派息率为 4.50%，2022 年度预测分配金额为人民币 15,215 万元，预测年化派息率为 4.54%。

年化派息率的计算基于假设基金拟发售总额 33.50 亿元，并按照预测可供分配金额的 100%向投资者分配计算。

其中，本基础设施基金拟发售总额为 33.50 亿元，本基础设施基金的最终拟发售基金总额需根据询价结果确定，最终发售份额以中国证监会关于准予基础设施基金注册的批文为准。

第十七部分：原始权益人

本基金的原始权益人为科技公司和建屋产业公司，发起人/原始权益人的实际控制人为兆润控股。

一、苏州工业园区科技发展有限公司

科技公司是基础设施项目国际科技园五期 B 区的原始权益人。国际科技园五期B区项目已经过资产重组由原基础设施持有人科技公司剥离至科智商管。

根据基础设施基金交易安排，交易前，科技公司持有科智商管 100%股权及对科智商管 57,170 万元的债权，同时，科技公司股东园区投控对科智商管享有的人民币 37,300 万元的债权，合计 94,470 万元的债权，专项计划将受让科智商管的 100%股权，并向科智商管提供 94,470 万元借款，交易后，专项计划间接享有国际科技园五期B区的所有权，实现对国际科技园五期B区项目的投资。

（一）基本资料

注册名称	苏州工业园区科技发展有限公司
英文名称	Suzhou Industrial Park Science & Technology Development Co., Ltd.
法定代表人	徐健
注册资本	人民币 328,000 万元
注册地址	苏州工业园区星湖街 328 号
邮政编码	215123
统一社会信用代码	913205947206770601
设立时间	2000 年 04 月 29 日
电话	0512-62529666
传真	0512-62529777
股票简称	无
股票代码	无
股票上市交易所	无
公司网址	http://www.sispark.com.cn/
经营范围	对科技园进行开发、建设、管理；自有房屋出租；提供为高科技企业服务的技术平台，进行应用软件产品和电子商务软件的研究开发网络增值及系统集成服务；对科技项目进行投资。为科技园内企业进行物业管理、项目管理、咨询服务；酒店管理；提供科技园内工作人员的生活配套服务；健身房服务；销售文化办公用品、百货、工艺品。（以

	上如涉及专项审批或资质，按专项审批规定或资质经营）。住宿服务，大型饭店（制售中餐、西餐，含冷菜、生食海产品、裱花蛋糕）（上述范围仅限分支机构经营）。（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）

（二）历史沿革

1、2000 年 3 月设立

2000 年 4 月 5 日，中共苏州工业园区工作委员会下发《关于建立苏州工业园区国际科技园开发有限公司的通知》，明确：（1）建立苏州工业园区国际科技园开发有限公司；（2）该公司主要发挥园区高科技产业孵化器的作用；（3）该公司由苏州工业园区国有资产经营公司、苏州工业园区经济发展股份有限公司、中国苏州工业园区股份有限公司等发起组建；（4）该公司董事会组成如下：肖宜美同志为董事长，胡立新同志为副董事长，商铁军、王双、董永新、奚正刚为董事；公司监事会组成如下：严文奎同志为主席，姚文蕾、吴颖、肖俊芬为监事。

2000 年 4 月 24 日，科技公司股东会通过《股东会决议（一）》，决议：（1）选举公司董事会，董事会由六人组成：肖宜美、胡立新、商铁军、王双、董永新、奚正刚；（2）选举公司监事四人：严文奎、姚文蕾、吴颖、肖俊芬；（3）董事和监事任期均为三年。同日，科技公司股东会通过《股东会决议（二）》，决议：（1）国资公司出资 2,000 万元，全部资金 2000 年 4 月 30 日前到账；（2）中国财团出资 500 万元，全部资金 2000 年 4 月 30 日前到账；（3）苏州财团出资 500 万元，全部资金 2000 年 4 月 30 日前到账。科技公司股东会作出《股东会决议（三）》，决议修改公司章程。

2000 年 4 月 24 日，科技公司董事会通过《董事会决议（一）》，决议选举肖宜美为公司董事长，胡立新为公司副董事长。同日，科技公司董事会通过《董事会决议（二）》，决议聘请奚正刚为公司总经理。

2000 年 4 月 24 日，科技公司监事会通过《监事会决议》，决议选举严文奎为公司监事会主席。

2000 年 4 月 29 日，根据江苏华星会计师事务所有限公司出具的编号为“华星会验一字（2000）045 号”《验资报告》，截至 2000 年 4 月 29 日，科技公司已收到其股东投入的资本金人民币叁仟万元整（RMB 30,000,000.00），均应记入实收资本。与上述投入资本相关的资产总额为 30,000,000.00 元，全部为货币资金。

2、2002 年 4 月注册资本、股东、经营范围变更及董事、监事、高管变更

2002 年 4 月 3 日，苏州工业园区国有资产经营公司、苏州工业园区股份有限公司及科技公司签署《股权转让协议》，约定由苏州工业园区国有资产经营公司向苏州工业园区股份有限公司转让其所持有的科技公司 500 万元股权（占 16.67%）。

2002 年 7 月 25 日，组织人事局、经济贸易发展局出具《关于国际科技园更名、调整董事会成员等有关问题的报告》，就科技园更名、董事会成员调整等提出建议如下：（1）“苏州工业园区国际科技园开发有限公司”更名为“苏州工业园区科技发展有限公司”。该公司与国际科技园管理中心实行“两块牌子，一套班子”，新进人员原则上进公司编制，主要管理骨干和高级技术人才经批准可直接进中心编制；（2）根据会议决定“将国际科技园开发有限公司调整为国资控股或全资的公司，注册资金增至 2.4 亿元”，经商财税局同意，科技公司股东组成及出资比例为：国资公司出资 2.35 亿元，占 97.92%；创投公司出资 500 万元，占 2.08%。由国资公司控股。(3)公司董事会和监事会成员建议名单：董事会成员：肖宜美、徐明、夏芳、胡立新、林向红，肖宜美同志为董事长；监事会成员：严文奎、姚文蕾、费建江、严文奎同志为监事会主席。

2002 年 7 月 25 日，根据江苏华星会计师事务所有限公司出具的编号为“华星会验（2002）0561 号”《验资报告》，截至 2002 年 7 月 25 日止，科技公司已收到苏州工业园区国有资产经营公司缴纳的新增注册资本人民币 21,000 万元，其中货币出资 3,000 万元，土地使用权出资 18,000 万元。变更后的累计注册资本实收金额为人民币 24,000 万元。

2002 年 7 月 29 日，苏州工业园区国有资产经营公司出具《委派书》，同意委派徐明先生、林向红先生、夏芳女士任科技公司董事会董事，委派费建江先生任科技公司监事会监事，任期三年，自公司成立之日起算。

2002 年 7 月 30 日，苏州工业园区公用事业发展有限公司、中新苏州工业园区创业投资有限公司签署《股权转让合同》，约定由中新苏州工业园区创业投资有限公司受让苏州工业园区公用事业发展有限公司持有的科技公司 2.08%股权。

2002 年 7 月 30 日，科技公司董事会通过《董事会决议（四）》，决议：（1）公司名称变更为苏州工业园区科技发展有限公司；（2）公司接受苏州工业园区国

有资产经营公司增资 21,000 万元，其中以货币出资 3,000 万元，以地评估作价出资 18,000 万元。如土地评估价值超过 18,000 万元，转增科技公司资本公积，如土地评估价值不足 18,000 万元，股东单位用货币资金补足。（3）苏州工业园区股份有限公司将其持有的 500 万元股权转让给苏州工业园区国有资产经营公司，详见《股权转让协议》。（4）苏州工业园区公用事业发展有限公司将其持有的 500 万元股权转让给中新苏州工业园区创业投资有限公司，详见《股权转让协议》，需报股东会批准。（5）公司的经营范围拟调整为：对科技园进行开发、建设、管理；提供为高科技企业服务的技术平台，并进行应用软件产品和电了商务软件的研究开发、网络增值以及系统集成服务：对科技项目进行投资。为科技园内的企业进行物业管理、项目管理、咨询服务；提供科技园内工作人员的生活配套服务，如咖啡、茶水供应、健身房服务、销售定型包装副食品和文化办公用品以及日用百货（如涉及专项审批或资质，按规定办理）。

2002 年 7 月 30 日，科技公司股东会通过《股东会决议（五）》，决议：（1）同意公司名称变更为苏州业园区科技发展有限公司；（2）同意接受苏州工业园区国有资产经营公司增资 21,000 万元，其中以货币出资 3,000 万元，以土地评估作价出资 18,000 万元。如土地评估价值超过 18,000 万元，转增科技公司资本公积，如有不足部分用货币资金补足；（3）同意苏州工业园区股份有限公司将其持有的 500 万元股权转让给苏州工业园区国有资产经营公司；（4）同意苏州工业园区公用事业发展有限公司将其持有的 500 万元股权转让给中新苏州工业园区创业投资有限公司；（5）董事会成员吴正刚改由夏芳担任，商铁军改由徐明担任，王双改由林向红担任，董永新不再担任董事职务，至此董事会由五人组成，成员名单如下：肖宜美、徐明、夏芳、胡立新、林向红；（6）监事会成员吴颖改由费建江担任，肖俊芬不再担任监事职务，至此监事会由三人组成，成员名单如下：严文全、姚文蕾、费建江；（7）批准董事会提出的经营范围变更内容。

2002 年 8 月 1 日，江苏省工商行政管理局换发科技公司《营业执照》，变更注册资本、经营范围。

3、 2003 年 4 月变更注册资本

2003 年 4 月 10 日，科技公司董事会通过《董事会决议（五）》，决议：（1）公司接受苏州工业园区国有资产经营公司货币增资 6,000 万元；（2）变更公司章

程。

2003 年 4 月 11 日，科技公司股东会通过《股东会决议（六）》，决议：（1）同意接受苏州工业园区国有资产经营公司货币增资 6,000 万元；（2）批准董事会于 2003 年 4 月 10 日通过的董事会决议中关于变更《公司章程》的相关条款。

2003 年 4 月 11 日，苏州天平会计师事务所有限公司出具编号为“天平会验字（2003）第 058 号”《验资报告》，截至 2003 年 4 月 11 日，科技公司已收到苏州工业园区国有资产经营公司货币增资 6,000 万元，全部为货币出资。变更后的累计注册资本实收金额为人民币 30,000 万元。

2003 年 4 月 23 日，江苏省工商行政管理局换发科技公司《营业执照》，变更注册资本为 30,000 万元。

4、2003 年 9 月变更董事、监事、注册资本

2003 年 9 月 9 日，中共苏州工业园区工作委员会、苏州工业园区管理委员会出具《关于提名调整园区科技发展有限公司董事会成员的通知》，主要内容如下：“由于工作需要和人员变动，经研究决定，提名调整苏州工业园区科技发展有限公司董事会成员，调整后董事会、监事会成员具体如下：董事长徐明；董事会成员徐明、夏芳、李铭卫、胡立新、林向红；监事会：刘小玫、姚文蕾、费建江。”

2003 年 9 月 18 日，科技公司董事会通过《董事会决议（六）》，决议选举徐明为科技公司董事长。

2003 年 9 月 18 日，科技公司董事会通过《董事会决议（七）》，决议：（1）接受苏州工业园区国有资产经营公司增资 20,000 万元。其中以货币出资 11,500 万元，以土地评估作价出资 8,500 万元。如土地评估价值超过 8,500 万元，转增公司资本公积，如有不足部分用货币资金补足；（2）修改公司章程。

2003 年 9 月 19 日，科技公司股东会通过《股东会决议（六）》，决议：（1）同意接受苏州工业园区国有资产经营公司增资 20,000 万元，其中以货币出资 11,500 万元，以土地评估作价出资 8,500 万元。如土地评估价值超过 8500 万元，转增公司资本公积，如有不足部分用货币资金补足。（2）根据苏园工[2003]76 号文，董事长肖宜美改由徐明担任，董事会成员肖宣美改由李铭卫担任，董事会仍由五人组成，具体成员名单如下：徐明、夏芳、李铭卫、胡立新、林向红。（3）

根据苏园工[2003]76 号文，监事会主席严文奎改出刘小玫担任，相应监事会成员严文奎改由刘小玫担任，监事会仍由三人组成，具体成员名单如下：刘小玫、姚文蕾、费建江。

2003 年 9 月 19 日，科技公司监事会通过《监事会决议》，可以选举刘小玫为公司监事会主席。

2003 年 9 月 24 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具编号为“华星会验（2003）0889 号”的《验资报告》。截至 2003 年 9 月 24 日，科技公司已收到苏州工业园区国有资产经营公司缴纳的新增注册资本人民币 20,000 万元，其中货币出资 11,500 万元，土地使用权出资 8,500 万元。变更后的累计注册资本实收金额为人民币 50,000 万元。

5、 2005 年 3 月股东、住所变更

2005 年 3 月 25 日，科技公司股东会通过《股东会决议（七）》，决议：（1）根据苏州工业园区国有资产控股发展有限公司《关于变更原苏州工业园区国有资产经营公司和苏州工业园区经济发展股份有限公司所投资企业股东名称的函》，同意科技公司原持股 49,500 万元的控股股东苏州工业园区国有资产经营公司的名称变更为苏州工业园区国有资产控股发展有限公司；（2）同意公司住所变更为苏州工业园区机场路 328 号国际科技园；（3）同意对苏州工业园区科技发展有限公司原《公司章程》的修改，并批准该修订后的《公司章程》于 2005 年 3 月 25 日正式执行。

2005 年 4 月 12 日，江苏省工商行政管理局换发科技公司《营业执照》，变更注册资本、住所等事项。

6、 2006 年 3 月董事、监事、高管变更

2006 年 3 月 4 日，中共苏州工业园区工作委员会、苏州工业园区管理委员会发出编号为“苏园工[2006]32 号”的《关于提名顾宁等同志职务任免的通知》，主要内容如下：经 2006 年 3 月 3 日工委会研究决定，提名顾宁同志任科技公司董事长、总经理；免去奚正刚同志兼任的苏州国际博览中心有限公司董事长职务（工作需要）；免去李铭卫同志科技公司董事长、总经理职务（另有任用）；免去陈刚同志兼任的苏州工业园区建屋发展集团有限公司执行副总裁职务（工作需要）。

2006 年 3 月 6 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司发出编号为“苏园国控入事[2006]4 号”的《关于提名顾宁等同志职务任免的通知》，主要内容如下：接园区工委、管委会《关于提名顾宁等同志职务任免的通知》（苏园工[2006]32 号），经研究决定，提名顾宁同志任科技公司董事长、总经理；免去李铭卫同志科技公司董事长、总经理职务（另有任用）。

2006 年 3 月 6 日，科技公司董事会通过《董事会决议（十）》，决议根据苏园国控人事[2006]4 号文件精神，选举顾宁担任公司董事长。

2006 年 3 月 6 日，科技公司股东会通过《股东会决议（十一）》，决议根据苏园国控人事[2006]4 号文，由顾宁接替李铭卫担任科技公司董事，并选举顾宁担任科技公司董事长。

7、 2006 年 12 月注册资本变更

2005 年 11 月 9 日，科技公司股东会通过《股东会决议（十）》，决议：根据苏园工办字[2005]23 号文件精神，由公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司增资 20,000 万元，其中以货币出资 5,938 万元，以土地评估作价出资 14,062 万元。

2005 年 12 月 23 日，根据江苏华星会计师事务所有限公司出具的编号为“华星会验字（2005）0529 号”的《验资报告》，截至 2005 年 12 月 23 日，科技公司已收到苏州工业园区国有资产控股发展有限公司缴纳的新郑注册资本人民币 20,000 万元，其中以货币资金出资 5,938 万元，以土地使用权出资 14,062 万元。变更后的累计注册资本实收金额为人民币 70,000 万元。

2006 年 1 月 10 日，江苏省工商行政管理局向科技公司换发《营业执照》，变更注册资本为人民币 70,000 万元。

2006 年 12 月 30 日，前述非货币出资到位（财产权转移）已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

8、 2007 年 6 月注册资本、监事变更

2007 年 5 月 8 日，科技公司股东会通过《股东会决议（十六）》，决议：由科技公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币增资 35,000 万元，将公司注册资本由“7 亿元”增资到“10.5 亿元”。

2007 年 5 月 10 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具编号为“华星会验

字（2007）0160 号”的《验资报告》，截至 2007 年 5 月 9 日，科技公司已收到苏州工业园区国有资产控股发展有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币叁亿伍仟万元。苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币出资。变更后的累计注册资本为人民币 105,000 万元，实收资本为 105,000 万元。

2007 年 5 月 31 日，科技公司股东会通过《股东会决议（十七）》，决议选举新届监事三人：丁琦、费建江、李飞远，监事任期为三年。同日，科技公司职工代表大会通过《苏州工业园区科技发展有限公司职工代表大会决议》，决议选举李飞远为科技公司监事；科技公司监事会通过《监事会决议（二）》，决议选举丁琦为公司监事会主席。

2007 年 6 月 22 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更科技公司注册资本及实收资本为人民币 105,000 万元。

9、 2007 年 7 月经营范围变更

2007 年 7 月 5 日，科技公司股东会通过《股东会决议（十八）》，决议变更经营范围如下：删去经营范围“对科技园进行开发、建设、管理；提供为高科技企业服务的技术平台，进行应用软件产品和电子商务软件的研究开发网络增值及系统集成服务；对科技项目进行投资。为科技园内企业进行物业管理、项目管理、咨询服务：提供科技园内工作人员的生活配套服务、咖啡、茶水供应；健身房服务；销售定型包装副食品、文化办公用品、日用百货。（以上如涉及专项审批或资质，按专项审批规定或资质经营）。“咖啡、茶水供应、销售定型包装副食品”的内容。在原有经营范围的基础上，增加“自有房屋出租”的表述。

2007 年 7 月 26 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940063）公司变更[2007]第 07230014 号”对的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更经营范围事项已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案登记。

2007 年 7 月 26 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更经营范围。

10、2008 年 5 月股东变更

2008 年 5 月 28 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司、苏州工业园区地产经营管理公司签署了《股权转让协议》，约定苏州工业园区国有资产控股发展有限公司将其持有的科技公司 52.38%的股权转让给苏州工业园区地产经营

管理公司。

2008 年 5 月 28 日，科技公司通过《苏州工业园区科技发展有限公司 2008 年度股东会决议》，决议苏州工业园区国有资产控股发展有限公司将其持有的科技公司 52.38%的股权转让给苏州工业园区地产经营管理公司。

2008 年 5 月 29 日，科技公司股东会通过了《苏州工业园区科技发展有限公司 2008 年度股东会决议》，同意修订公司章程。

2008 年 5 月 30 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940044）公司变更[2008]第 05300007 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更股东及其出资额事项已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局登记。

2008 年 5 月 30 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发科技公司新版《营业执照》。

11、2008 年 7 月住所变更

2008 年 7 月 7 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940063）公司变更[2008]第 07040014 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更住所为“苏州工业园区金鸡湖大道 1355 号国际科技园”。

2008 年 7 月 7 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更住所为“苏州工业园区金鸡湖大道 1355 号国际科技园”。

12、2008 年 8 月董事、监事变更

2008 年 7 月 18 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司下发编号为“苏园国控[2008]11 号”的《关于同意创投集团调整委派董事的通知》，同意苏州创业投资集团有限公司上报的关于调整委派董事的事宜，调整情况如下：（1）原林向红同志兼任的冠鑫光电（苏州）公司董事调整为费建江同志；（2）兼任的科技公司副董事长调整为姚骅同志。

2008 年 7 月 22 日，科技公司股东会通过《股东会决议（二十五）》，决议选举新届董事五人：顾宁、姚骅、戴晔、华卿玉、郭芳，董事任期为三年。

2008 年 7 月 22 日，科技公司董事会通过《董事会决议（十五）》，决议选举顾宁为公司董事长，选举姚骅为副董事长。

2008 年 8 月 4 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为

“（05940063）公司变更[2008]第 08010001 号”的《公司备案通知书》，科技公司变更董事、监事已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

13、2008 年 9 月董事、监事变更

2008 年 9 月 4 日，科技公司股东会通过《股东会决议（二十六）》，决议选举新届董事五人：顾宁、姚骅、戴晔、华卿玉、邵辉，由顾宁任董事长，姚骅任副董事长；选举新届监事三人：丁琦、费建江、袁玉祥，由丁琦任监事会主席。任期为三年。

2008 年 9 月 4 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司下发编号为“苏园国控[2008]23 号”的《关于科技发展公司董监事会成员组织的通知》，科技公司董事长调整为顾宁，副董长调整为姚骅，董事调整为戴晔、华卿玉及邵辉；科技公司监事会主席调整为丁琦，监事调整为费建江、袁玉祥。

2008 年 9 月 28 日，科技公司职工代表大会通过《苏州工业园区科技发展有限公司职工代表大会决议》，选举袁玉祥为公司监事。

14、2008 年 12 月股东持股变更

2008 年 12 月 18 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司、苏州工业园区地产经营管理公司签署了《股权转让协议》，约定苏州工业园区国有资产控股发展有限公司向苏州工业园区地产经营管理公司转让科技公司 38.10%的股权。

2008 年 12 月 18 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司、中新苏州工业园区创业投资有限公司、苏州工业园区地产经营管理公司签署了《公司章程修正案（七）》，约定变更公司章程股东出资额条款。

2008 年 12 月 18 日，科技公司通过《苏州工业园区科技发展有限公司 2008 年度第二次股东会决议》，决议：（1）同意苏州工业园区国有资产控股发展有限公司将其持有的苏州工业园区科技发展有限公司 4 亿元（38.10%）的股权转让给苏州工业园区地产经营管理公司；（2）通过《公司章程》修正案。

15、2009 年 2 月股东及其出资额变更

2009 年 2 月 13 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940044）公司变更[2009]第 02110008 号”的《公司准予变更登记通知书》，变更科技公司股东及其持股份额如下：“现股东/发起人名称：苏州工业园区国有资产控股发展有限公司，认缴出资额 9,501 万元人民币，实缴出资额：9,501 万

元人民币：中新苏州工业园区创业投资有限公司，认缴出资额：500 万元人民币，实缴出资额：500 万元人民币；苏州工业园区地产经营管理公司，认缴出资额：94,999 万元人民币，实缴出资额 94,999 万元人民币。”

2009 年 2 月 13 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发新版《营业执照》。

16、2010 年 1 月注册资本、股东持股变更

2010 年 1 月 23 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具编号为“华星会验字（2010）0029 号”《验资报告》，截至 2009 年 11 月 19 日，科技公司已收到苏州工业园区国有资产控股发展有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币壹亿伍仟万元。苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币出资。截至 2009 年 11 月 19 日，变更后累计注册资本 120,000 万元，实收资本 120,000 万元。

2010 年 1 月 25 日，科技公司股东会通过《股东会决议（二十八）》，决议由公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币增资 15,000 万元，将公司注册资本由“10.5 亿元”增资到“12 亿元”。

2010 年 3 月 15 日，江苏省苏州工业园区工商管理局下发编号为“（05940014）公司变更[2010]第 03090004 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更注册资本及实收资本事项已经江苏省苏州工商园区工商管理局登记。

2010 年 3 月 15 日，江苏省苏州工业园区工商管理局换发科技公司《营业执照》，变更注册资本。

17、2010 年 5 月注册资本变更

2010 年 4 月 22 日，科技公司股东会通过《股东会决议（二十九）》，决议：由公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币增资 28,000 万元，将公司注册资本由 12 亿元增资到 14.8 亿元。

2010 年 5 月 13 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具编号为“华星会验字（2010）0102 号”的《验资报告》，截至 2010 年 3 月 16 日，科技公司已收到苏州工业园区国有资产控股发展有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币贰亿捌仟万元，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币出资。变更后累计注册资本 148,000 万元，实收资本 148,000 万元。

2010 年 5 月 25 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为

“（059940044）公司变更[2010]第 05200002 号”的《公司准予变更登记通知书》，变更公司注册资本及实收资本为 148,000 万元。

2010 年 5 月 25 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更公司注册资本及实收资本为 148,000 万元。

18、2010 年 7 月董事、监事、高管变更

2010 年 6 月 24 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司下发编号为“苏园国控[2010]12 号”的《关于同意创投集团调整委派董监事的通知》，同意姚骅同志担任的苏州创业投资集团有限公司董事调整为费建江同志，并增派盛刚同志担任苏州创业投资集团有限公司董事；姚骅、秦应谷同志担任的中新苏州工业园区创业投资有限公司董事调整为费建江、李莹同志；姚骅同志担任的苏州工业园区科技发展有限公司董事调整为费建江同志，费建江同志担任的苏州工业园区科技发展有限公司监事调整为王庆同志；免去姚骅、茹华杰担任的苏州工业园区银杏投资管理公司董事职务；免去姚骅担任的苏州工业园区阳澄湖半岛开发建设有限公司董事职务。

2010 年 6 月 24 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司下发编号为“苏园国控[2010]14 号”的《关于调整委派董事、监事的函》，主要内容为：原华卿玉同志担任的苏州工业园区科技发展有限公司董事调整为钱晓红同志；原丁琦同志担任的苏州工业园区科技发展有限公司监事会主席调整为朱钧同志。

2010 年 7 月 14 日，科技公司股东会通过《股东会决议（三十一）》，决议主要内容如下：根据苏园国控函[2010]14 号文及苏园国控[2010]12 号文，由钱晓红接替华卿玉担任公司董事，由费建江接替姚骅担任公司董事，由朱钧接替丁琦担任公司监事，由王庆接替费建江担任公司监事。

2010 年 7 月 14 日，科技公司监事会通过《监事会决议（三）》，决议选举朱钧为公司监事会主席。

2010 年 8 月 24 日，根据编号为“（05940044）公司备案[2010]第 08240002 号”的《江苏省苏州工业园区工商行政管理局公司备案通知书》，科技公司已完成董监事备案。

2011 年 9 月 27 日，江苏省苏州工业园区工商管理局换发新版科技公司《营业执照》。

19、2010 年 10 月经营范围变更

2010 年 10 月 29 日，科技公司股东通过《股东会决议（三十二）》，决议主要内容如下：在原有经营范围的基础上，科技公司经营范围增加“住宿；大型饭店（制售中餐、西餐；含冷菜、生食海产品、裱花蛋糕）。一般经营项目：酒店管理；工艺品、百货。（限分支机构经营）”。

2011 年 1 月 28 日，根据编号为“（05940044）公司变更[2011]第 01280002 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司经营范围变更已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局公司登记。

2011 年 1 月 28 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更公司经营范围。

20、2011 年 9 月股东变更

2011 年 9 月 1 日，科技公司股东通过《苏州工业园区科技发展有限公司股东会决议》，决议主要内容如下：“（1）同意中新苏州工业园区创业投资有限公司将持有的 0.34%公司股权（对应公司注册资本 500 万元）转让给苏州工业园区国有资产控股发展有限公司。（2）根据江苏华星会计师事务所有限公司出具的华星会审字（2011）第 0057 号《苏州工业园区科技发展有限公司 2010 年度审计报告》，0.34%股权对应的净资产值为人民币 516 万元，中新苏州工业园区创业投资有限公司实际投资额为人民币 500 万元。根据两者孰高原则，确定本次股权转让对价为人民币 516 万元。（3）本次转让完成后，中新苏州工业园区创业投资有限公司将不再持有公司股权。公司其他股东放弃优先购买权；（4）同意对公司章程作相应修改，并签署新的公司章程或章程修正案。”

2011 年 9 月 15 日，中新苏州工业园区创业投资有限公司、苏州工业园区国有资产控股发展有限公司签署《股权转让协议》，由中新苏州工业园区创业投资有限公司向苏州工业园区国有资产控股发展有限公司转让 0.34%科技公司股权。

2011 年 9 月 20 日，科技公司股东通过《股东会决议（三十五）》，决议变更科技公司股东名称、注册资本及出资。

2011 年 9 月 27 日，根据编号为“（05940063）公司变更[2011]第 09230003 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司股东变更事项已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局公司备案。

2011年9月27日,江苏省工商行政管理局向科技公司换发新版《营业执照》。

21、2011年12月股东持股、注册资本变更

2011年10月8日，科技公司股东会通过《股东会决议（三十六）》，决议：（1）由公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币增资40,000万元，将公司注册资本由14.8亿元增资到18.8亿元；（2）同意对公司章程作相应修正。

2011年10月8日，科技公司股东会通过《股东会决议（三十八）》，决议：公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司原出资方式中，减少140,620,000元土地，相应增加140,620,000元货币资金。

2011年10月28日，根据江苏华星会计师事务所有限公司出具的编号为“华星会验字（2011）0233号”《验资报告》，截至2011年7月11日，科技公司已收到苏州工业园区国有资产控股发展有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币肆亿元整，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币出资。变更后累计注册资本188,000万元，实收资本188,000万元。

2011年12月23日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940081）公司变更[2011]第12230006号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更注册资本及实收资本已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

2011年12月27日,江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更科技公司住所、注册资本及实收资本。

22、2012年12月住所、注册资本及实收资本变更

2012年10月25日，科技公司股东会通过《股东会决议（三十八）》，决议内容主要如下:（1）由公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币增资24,999万元,由公司股东苏州工业园区地产经营管理公司以货币增资25,001万元，将公司注册资本由18.8亿元增资到23.8亿元。（2）变更公司章程股东出资额条款。

2012年11月15日，科技公司股东会通过《股东会决议（三十九）》，决议变更公司住所为“苏州工业园区星湖街328号”。

2012年11月16日，江苏星华会计师事务所有限公司出具编号为“华星会验

字（2012）0230 号”《验资报告》。截至 2012 年 9 月 21 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司已收到苏州工业园区国有资产控股发展有限公司和苏州工业园区地产经营管理公司缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币伍亿元，均为货币出资。变更后累计注册资本 238,000 万元，实收资本 238,000 万元。

2012 年 12 月 17 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940070）公司变更[2012]第 12110033 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更住所、注册资本及实收资本已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

2012 年 12 月 17 日,江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更住所及注册资本。

23、2013 年 8 月注册资本变更

2011 年 6 月 30 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司、苏州工业园区国有资产监督管理办公室下发编号为“苏园国控投资复[2011]36 号”的《关于科技公司增加注册资本金的决策意见》，同意向科技公司增资 12 元，其中 2011 年 4 亿元，2012 年 5 亿元，2013 年 3 亿元。

2013 年 7 月 12 日，苏州工业园区国有资产监督管理办公室下发编号为“苏园国资投复[2013]26 号”的《关于科技公司投资微软大楼项目及增资的决策意见》，“同意国控公司和地产公司向苏州工业园区科技发展有限公司按股比增资 1.2 亿元以作为建设微软定制大楼的资本金，所需资金由园区财政局解决”。

2013 年 7 月 20 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具编号为“华星会验字（2013）0138 号”的《验资报告》，截至 2013 年 7 月 20 日，科技公司已收到苏州工业园区国有资产控股发展有限公司和苏州工业园区地产经营管理公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币肆亿贰仟万圆整，均以货币出资。变更后累计注册资本 280,000 万元，实收这本 280,000 万元。

2013 年 7 月 22 日，科技公司股东通过《股东会决议（四十）》，决议：（1）由公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币增资 20,000 万元;（2）由公司股东苏州工业园区地产经营管理公司以货币增资 22,000 万元；（3）将公司注册资本由 23.8 亿元增资到 28 亿元；（4）对公司章程作部分修改。

2013 年 8 月 26 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为

“（05940070）公司变更[2013]第 08230003 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更注册资本为 280,000 万元人民币已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

2013 年 8 月 26 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发科技公司《营业执照》，变更注册资本及实收资本。

24、2014 年 2 月董事变更

2014 年 2 月 28 日，苏州工业园区国有资产监督管理办公室同意原戴晔同志兼任科技公司董事调整为张少华同志。

25、2014 年 4 月董事、监事变更

2014 年 2 月 28 日，苏州工业园区国有资产监督管理办公室下发编号为“苏园国资[2014]12 号”的《关于同意调整科技公司董事的批复》，决议同意原戴晔同志兼任苏州工业园区科技发展有限公司董事调整为张少华同志。

2014 年 4 月 23 日，科技公司股东会通过《股东会决议（四十五）》，决议：（1）根据苏园国控人事[2014]4 号文件，钱晓红不再担任公司董事，改由蒋勤峰担任；（2）根据苏园国资[2014]12 号文件，戴晔不再担任公司董事，由张少华接替担任。

2014 年 4 月 23 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司下发编号为“苏园国控人事[2014]4 号”的《关于委派董事的通知》，钱晓红不再担任科技公司董事，委派蒋勤峰担任。

2014 年 4 月 25 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940070）公司变更[2014]第 04250004 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更董事、监事已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

26、2014 年 5 月注册资本变更

2014 年 1 月 2 日，科技公司股东通过《股东会决议（四十四）》，决议：（1）由科技公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币增资 1,500 万元；（2）将科技公司注册资本由 28 亿元增资到 28.15 亿元；（3）对公司章程做部分修改。

2014 年 5 月 5 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940070）公司变更[2014]第 04290014 号”的《公司准予变更登记通知书》，

科技公司变更注册资本已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

2014 年 5 月 5 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更注册资本为 281,500 万元整。

27、2014 年 12 月董事、监事变更

2014 年 12 月 5 日，科技公司股东会通过《股东会决议（四十六）》，决议根据苏园国控人事[2014]19 号文件，张少华不再担任公司董事，改由黄艳担任。

2014 年 12 月 24 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940087）公司变更[2014]第 12240008 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更董事、监事已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

28、2015 年 1 月股东名称变更、换发新版营业执照

2014 年 1 月 15 日，科技公司股东会通过《股东会决议（四十七）》，决议主要内容如下：因股东“苏州工业园区地产经营管理公司”更名为“苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司”，因此一致同意对公司章程的股东会名称条款做修订。

2015 年 1 月 29 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940081）公司变更[2015]第 01220031 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更股东名称已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

2015 年 1 月 29 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发新版《营业执照》。

29、2016 年 8 月董事、监事备案及章程备案

2016 年 4 月 13 日，科技公司工会召开职工代表会议，经无记名投票，选举董珺为监事。

2016 年 6 月 6 日，科技公司股东会通过《股东会决议（四十八）》，决议：（1）由王明金担任公司董事，由朱平、张宝全担任公司监事；（2）邵辉、蒋勤峰、费建江不再担任公司董事，朱钧、袁玉祥、王庆不再担任公司监事；（3）对公司章程做部分修改。

2016 年 6 月 6 日，科技公司监事会通过《监事会决议（五）》，决议选举朱平为公司监事会主席。

2016 年 8 月 23 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发新版《营业执照》。

2016 年 8 月 29 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940310）公司变更[2016]第 08290007 号”的《公司备案通知书》，科技公司变更股东名称已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

30、2017 年 3 月注册资本变更

2017 年 1 月 10 日，科技公司股东会通过《股东会决议（五十）》，决议：（1）全体股东一致同意增加科技公司注册资本。即原注册资本 28.15 亿元人民币，增加至 30 亿元人民币，增加注册资本 1.85 亿元，出资方式为货币出资。（2）本次增资，科技公司股东苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司原出资 14.2 亿元人民币，本次增资认缴注册资本 0.93 亿元人民币，增资后累计出资 15.13 亿元人民币，占增资后公司注册资本 30 亿元人民币的 50.43%；科技公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司原出资 13.95 亿元人民币，本次增资认缴注册资本 0.92 亿元人民币，增资后累计出资 14.87 亿元人民币，占增资后公司注册资本 30 亿元人民币的 49.57%。（3）全体股东一致同意按照上述决议修改公司章程。

2017 年 3 月 1 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940043）公司变更[2017]第 02280023 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更注册资本、公司章程已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准、备案。

2017 年 3 月 1 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更科技公司注册资本。

31、2017 年 9 月法定代表人变更

2017 年 8 月 23 日，中国共产党苏州工业园区国资委员会下编号为“苏园国资委[2017]11 号”的《园区国资党委关于提名徐健等同志职务任免的通知》，提名徐健同志为苏州工业园区科技发展有限公司董事长、总经理；免去顾宁同志苏州工业园区科技发展有限公司董事长、总经理职务。

2017 年 8 月 24 日，科技公司股东会通过《董事会决议（二十八）》，决议由徐健担任公司董事长、总经理，并根据公司章程任法定代表人；顾宁不再担任公司董事长、总经理，并根据公司章程不再担任法定代表人。

2017 年 8 月 24 日，科技公司股东会通过《股东会决议（五十二）》，决议由徐健担任公司董事、总经理；顾宁不再担任公司董事、总经理。

2017 年 9 月 15 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940110）公司变更[2017]第 09150035 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更法定代表人、董事、监事已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准、备案。

2017 年 9 月 15 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》变更科技公司法定代表人。

32、2017 年 12 月注册资本、董事、监事变更

2017 年 9 月 26 日，科技公司股东会通过《股东会决议（五十一）》，决议由赵文红担任公司董事；对公司章程做部分修改。

2017 年 12 月 5 日，科技公司股东会通过第 53 号《股东会决议》，决议内容主要如下：（1）全体股东一致同意增加科技公司注册资本。即原注册资本 30 亿元人民币，增加至 31.8 亿元人民币，增加注册资本 1.8 亿元人民币，出资方式为货币出资。（2）本次增资，科技公司股东苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司原出资 15.13 亿元人民币，本次增资认缴注册资本 0.91 亿元人民币，增资后累计出资 16.04 亿元人民币，占增资后公司注册资本 31.8 亿元人民币的 50.44%；科技公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司原出资 14.87 亿元人民币，本次增资认缴注册资本 0.89 亿元人民币，增资后累计出资 15.76 亿元人民币，占增资后公司注册资本 31.8 亿元人民币的 49.56%。（3）全体股东一致同意按照上述决议修改公司章程。

2017 年 12 月 19 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940104）公司变更[2017]第 12190030 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更注册资本、董事、监事已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准、备案。

2017 年 12 月 19 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》变更科技公司注册资本。

33、2018 年 1 月公司章程备案

2017 年 12 月 22 日，科技公司股东会通过第 54 号《股东会决议》，同意更新公司章程。

2018 年 1 月 11 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为

“（05940175）公司备案[2018]第 01110009 号”的《公司备案通知书》，科技公司变更章程已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准备案。

34、2018 年 2 月董事、监事备案

2018 年 1 月 26 日，科技公司职工代表大会通过《苏州工业园区科技发展有限公司职工（代表）大会决议》，决议免去原职工监事董珺，选举吴艳为新一任职工监事。

2018 年 2 月 12 日，科技公司股东会通过第 55 号《股东会决议》，决议由刘东军担任科技公司董事，王明金不再担任科技公司董事。

2018 年 2 月 27 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940345）公司备案[2018]第 02270001 号”的《公司备案通知书》，科技公司变更董事、监事已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准备案。

35、2018 年 3 月变更董事、监事、经理

2018 年 3 月 19 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940162）公司备案[2018]第 03190020 号”的《公司备案通知书》，科技公司变更董事、监事、经理已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准备案。

2018 年 3 月 2 日，科技公司股东会通过第 56 号《股东会决议》，决议根据苏园国控[2018]4 号文件，由刘以广担任科技公司董事，赵文红不再担任科技公司董事。

36、2019 年 2 月变更董事、监事、经理

2019 年 1 月 11 日，科技公司股东会通过第 57 号《股东会决议》，决议根据苏园国控（2019）3 号文件，由杜天祺担任科技公司董事，黄艳不再担任科技公司董事。

2019 年 2 月 21 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940194）公司备案[2019]第 02210008 号”的《公司备案通知书》，科技公司变更董事、监事、经理已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准备案。

37、2019 年 10 月变更公司章程

2019 年 8 月 26 日，科技公司股东会通过第 59 号《股东会决议》，决议变更公司章程。

2019 年 10 月 15 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为

“（05940259）公司备案[2019]第 10150012 号”的《公司备案通知书》，科技公司新版公司章程已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准备案。

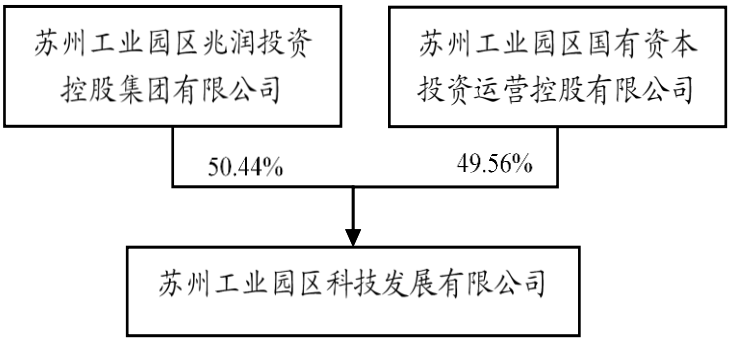
（三）控股股东及实际控制人情况

1、 公司股权结构

截至 2020 年 12 月 31 日，科技公司股本总额及股东持股情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	162,922	50.44
2	苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司	160,078	49.56
合计		**323,000**	**100**

截至 2020 年 12 月 31 日，科技公司的股权结构图如下：



2、 控股股东及实际控制人情况

科技公司控股股东及实际控制人为兆润控股。兆润控股是由苏州工业园区管委会全资出资设立的国有独资公司，经营范围为政府授权范围内的土地收购、开发，工程管理及基础设施、市政建筑、咨询服务；实业投资。兆润控股作为苏州工业园区管委会下属的重要基础设施投融资建设主体，在园区开发建设中发挥了重要作用。

（四）内部控制制度

1、治理结构

根据《公司法》和科技公司《章程》的相关规定，科技公司的治理结构如下：

股东会为科技公司的最高权力机构。科技公司设股东会、董事会、监事会和总经理及其他公司高级管理人员，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

（1）股东会

根据科技公司《章程》，科技公司设股东会，股东会是公司的最高权力机构。

股东会行使下列职权：

① 决定公司的经营方针和投资计划；

② 选举和更换董事；

③ 选举和更换非由职工代表担任的监事；

④ 批准董事会的报告；

⑤ 批准监事会的报告；

⑥ 批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑦ 批准公司有关投资（含大额理财）、收购出售资产、资产抵押、担保、融资、重大资产损失核销、捐赠或赞助等事项；

⑧ 批准公司增加或减少注册资本；

⑨ 批准公司债券的发行；

⑩ 批准公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项。

（2）董事会

根据科技公司《章程》，公司设董事会，董事会由股东会选举产生。董事会由三名董事组成，董事每届任期为三年。任期届满，连选可连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

① 负责召集股东会，并向股东会报告工作；

② 执行股东会决议；

③ 制订公司提出的发展战略和中长期发展规划；

④ 批准公司的任期经营目标和年度经营计划；

⑤ 批准公司投融资方案；

⑥ 批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑦ 批准公司的员工业绩考核和薪酬分配方案；

⑧ 批准公司的基本管理制度；

⑨ 制订公司章程草案和章程修改方案；

⑩ 批准公司内部常设机构、分公司、子公司的设置；

⑪ 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

⑫ 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算及改制的方案；

⑬ 在指定会计师事务所备选库内，选择并聘请为公司审计的会计师事务

所，批准公司审计报告；

⑭ 批准公司年度财务报告；

⑮ 在股东会授权范围内，批准公司有关投资（含大额理财）、收购出售资产、资产抵押、担保、融资、重大资产损失核销、捐赠或赞助等事项方案；

⑯ 董事会行使以上职权前，应事先听取公司党总支意见。

（3）监事会

公司设监事会，监事会由三人（含职工监事一人）组成，监事由股东会选举产生，职工监事由职代会选举产生。董事、总经理及财务总监不得兼任监事。监事任期每届三年。监事任期届满，连选连任。监事列席董事会会议。

监事为保护公司股东利益和职工利益，行使下列职权：

① 检查公司财务；

② 列席董事会，对董事会各项决策进行监督；

③ 监督企业制度建立及执行情况；发现企业经营情况异常，可以进行调查。必要时，可聘请中介机构协助工作，费用由企业承担；

④ 对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

⑤ 当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；

⑥ 提议召开临时股东会；

⑦ 法律法规和公司章程规定的其他职责。

（4）总经理

公司设总经理一名，负责公司日常管理事务。总经理由董事会聘任或者解聘，对董事会负责，总经理行使下列职权：

① 主持公司的生产经营管理工作；

② 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③ 拟订公司内部管理机构设置方案；

④ 拟订公司的基本管理制度；

⑤ 制订公司的具体规章；

⑥ 聘任或者解聘除由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员。

2、重要内控制度

科技公司拥有较完善的内部审计管理、资金管理、资产管理、财务报告管理、经营计划及预算管理、对下属子公司的财务管理、会议议事管理、“三重一大”事项决策实施管理、产业招商管理、载体运营管理体系，公司重大事项、日常业务均严格依据制度进行决策和管理。公司内部控制制度能够适应公司管理要求和公司发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供合理保证，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作，提高科学管理水平，保证投资者利益等方面发挥了良好的作用。

（1）内部审计管理办法

为加强和规范科技公司的内部审计管理，履行内部审计职责，根据《关于进一步加强园区国企内部审计工作的意见》（苏园国资〔2019〕34 号），科技公司制订了《苏州工业园区科技发展有限公司内部审计管理办法》，规定了职责分工、工作机制、工作程序、内部审计结果运用及内部审计工作纪律等制度。

（2）资金管理办法

为严格资金管理，保证资金安全，依据相关规范，结合科技公司具体情况，科技公司制定了《苏州工业园区科技发展有限公司资金管理办法》，规定了职责分工、权益资本筹资、债务资本筹资、运营资金管理等制度。

（3）资产管理制度

为了加强公司的资产管理，提高资产使用效率，保证国有资产的安全和完整，防止国有资产的流失，提高资产的经济和社会效益，进一步明确科技公司资产管理中的权责关系，根据国家有关法律法规和苏州工业园区国资委有关规定，结合科技公司实际情况，科技公司制定了《苏州工业园区科技发展有限公司资产管理制度》，规定了资产的定义与分类、资产管理机构的分工与职责、资产管理机构的职责、资产管理流程、监督与检查等制度。

（4）财务报告管理制度

为加强财务管理工作，完善科技公司财务报告编制流程，及时、准确、完整

地反映科技公司财务状况和经营成果，规范财务报表的列报，根据《企业会计准则》等有关法律法规，结合实际情况，科技公司制订了《苏州工业园区科技发展有限公司财务报告管理制度》，规定了职责分工、财务报告编制准备、财务报告编制、财务报告报送与披露、财务分析报告等制度。

（5）经营计划、预算管理办法

为实现科技公司战略规划和年度经营目标，加强公司财务管理，构建有效的管理体系，充分发挥经营计划、预算工作的预测和控制作用，优化资源配置，提高经济效益，确保经营计划、预算工作有效、有序地开展，科技公司制定了《苏州工业园区科技发展有限公司经营计划、预算管理办法》，规定了职责分工、经营计划及预算编制、经营计划及预算调整、经营计划及预算执行和控制、经营计划及预算考核等制度。

（6）对下属子公司的财务管理制度

为促进科技公司从集团层面的规范运作和健康发展，明确科技公司对控股子公司的国有资产监督管理职责，确保子公司规范、高效、有序地经营运作，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律法规、政府规章和其他规范性文件以及《苏州工业园区科技发展有限公司章程》的有关规定，结合科技公司实际，科技公司制订了《苏州工业园区科技发展有限公司对子公司财务管理的办法》，规定了对下属子公司的职责分工、年度经营计划与预算管理、资金管控及财务管理等制度。

（7）会议议事管理办法

为进一步规范科技公司议事规则，提高业务决策效率，科技公司制订了《苏州工业园区科技发展有限公司会议议事管理办法》，规定了各部门职责分工及总经理办公室会议、经营分析会议及子（分）公司汇报会议/董监事会及各类专题会议的原则及会议议事规则等制度。

（8）“三重一大”事项决策实施管理办法

为促进国企领导人员廉洁从业，规范决策行为，提高科学决策水平，防范决策风险，根据苏州工业园区国有资产监督管理办公室有关规定，结合科技公司运营情况，科技公司制定了重大事项决策、重要人事任免、重要项目安排、大额资金的使用（以下简称“三重一大”）事项决策的实施管理办法。

（9）产业招商管理制度

为规范科技公司的招商产业方向、业务管理，科技公司制订了《苏州工业园区科技发展有限公司产业招商管理制度》，规定了职责分工、招商目标、招商机制、招商渠道、招商项目管理、政策申报、众创空间管理、自主产业招商费用预算、产业招商项目落户等制度。

（10）载体运营管理制度

为规范科技公司的载体定价业务管理，合理配置资源，优先保障重要工作的顺利完成，科技公司制订了《苏州工业园区科技发展有限公司载体运营管理制》，规定了职责分工、载体价格制定、房源管理、租赁价格及优惠管理等制度。

（五）公司主营业务概况

科技公司的主营业务为租赁业务、物业管理业务和客房业务。根据科技公司提供的审计报告，2018 年-2020 年度，公司主营业务收入分别为 52,075.44 万元、53,367.51 万元和 49,906.41 万元。2020 年公司主营业务收入中租赁业务、数据中心业务、物业管理业务、客房业务分别为 21,637.64 万元、17,070.85 万元、7,876.73 万元和 1,515.18 万元，占主营业务收入的比例分别为 43.36%、34.21%、15.78%和 3.04%。公司主营业务集中度高，近三年主营业务收入占公司总收入 90%-95%。

一般业务收入情况如下表所示：

单位：万元

业务板块	2020 年	2019 年	2018 年
主营业务收入	49,906.41	53,367.51	52,075.44
其他业务收入	2,621.14	4,749.46	6,103.61
合计	**52,527.54**	**58,116.97**	**58,179.06**

2018-2020 年度科技公司主营业务成本分别为 33,188.41 万元、34,309.90 万元和 35,431.84 万元，主要成本包括租赁和地下车库成本。科技公司近三年营业成本情况如下表所示：

单位：万元

业务板块	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务成本	35,431.84	34,309.90	33,188.41
其他业务成本	2,939.92	5,170.67	6,580.39
合计	**38,371.76**	**39,480.58**	**39,768.80**

2018-2020 年度科技公司主营业务毛利润分别为 18,887.03 万元、19,057.61 万元和 14,474.57 万元；主营业务毛利率分别为 36.27%、35.71%和 29.00%。2018-2020 年度科技公司其他业务的毛利润分别为-476.78 万元、-421.21 万元和-318.78 万元；其他业务的毛利率为-7.81%、-8.87%和-12.16%。2018- 2020 年度科技公司合计毛利润为 18,410.25 万元、18,636.40 万元和 14,155.79 万元，合计毛利润率为 31.64%、32.07%和 26.95%。科技公司近三年利润情况分析如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	14,474.57	29.00	19,057.61	35.71	18,887.03	36.27
其他业务	-318.78	-12.16	-421.21	-8.87	-476.78	-7.81
合计	**14,155.79**	**26.95**	**18,636.40**	**32.07**	**18,410.25**	**31.64**

（六）公司的优势介绍

科技公司作为苏州国际科技园的开发建设和运营主体，承担园区以人工智能为引领的新一代信息技术产业的发展和相关科技载体的开发建设和运营服务。旗下控股企业包括苏州工业园区人工智能发展有限公司、苏州国科综合数据中心有限公司、苏州超级计算中心有限公司、苏州软件园培训中心有限公司、苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司。

科技公司运营的苏州国际科技园是苏州工业园区科技创新、知识创新和企业孵化的重要载体，于 2000 年 4 月启动，是苏州工业园区第一家新兴产业载体。苏州国际科技园总投资 60 亿元，分七期开发建设，总建筑面积 106.96 万平方米。经过 20 年发展，苏州国际科技园先后被评为中国科技企业孵化器、国家软件产业基地、国家海外高层次人才创新创业基地、中国软件欧美出口工程试点基地、中国留学人员苏州创业中心、中国服务外包示范基地、中国服务贸易创新示范基地、江苏省云计算特色产业园和苏州市大数据特色产业园。

作为国际科技园的运营管理机构，科技公司的主要优势如下：

1、 运营时间早，紧跟产业发展趋势

科技公司运营的国际科技园是苏州工业园区第一家新兴产业载体，从诞生之初就肩负着引领苏州工业园区产业转型升级的重任。2002 年，科技园即确定三个产业发展方向，分别为软件研发出口中心、集成电路设计中心、自主知识产权

的研发机构。2004 年，国际科技园响应国家产业政策，大力发展游戏动漫产业，并成功申报成为“国家动画产业基地”。2005 年，苏州工业园区实施“制造业升级、服务业倍增、科技跨越”三大计划，科技园为响应服务业倍增和科技跨越计划，也将产业培育重点转向服务外包，形成了 ITO、BPO、KPO 服务外包产业集群，并获得“中国服务外包示范基地称号”。2017 年 7 月，国务院发布了《新一代人工智能发展规划》，国际科技园迅速抢抓机遇，布局人工智能产业，苏州国际科技园七期“人工智能产业园”于 2018 年正式开园，科技园的产业规划也重新定位为“以人工智能为引领的新一代信息技术产业”。

2、 滚动开发的成功经验，所属园区载体空间大

科技公司自 2000 年开始启动建设苏州国际科技园，经过二十余年稳步发展，苏州国际科技园已完成七期滚动开发，建成四大片区，总投资 60 亿元，目前累计建成建筑面积 105.96 万方，约占苏州工业园区科技载体总面积的八分之一。

3、 科技投资，夯实产业技术平台

作为国家科技企业孵化器的运营方，科技公司坚持不断地为园区内科技型中小企业提供现代化服务。除了不断完善硬件设施建设，国际科技园还先后建成了软件评测中心、集成电路设计中心、知识产权保护中心、软件园培训中心、国科数据中心、苏州超算中心等公共技术服务平台，以公益性价格服务于园区科技企业，吸引科技企业入驻。

4、 服务为本，构建综合服务集群

科技公司运营的国际科技园秉承着“企业的发展，就是我们的发展；企业的成功，才是我们的成功”的服务宗旨。2015 年，科技园组建了一站式服务中心，形成了一站式、客户经理、企业管家三位一体联动服务模式。2018 年，科技园将原先的六大服务体系又被进一步整合为产业生态服务、企业生态服务和社区生态服务三大服务集群，以推动建设社区式的生态复合型产业园这一服务目标。

5、 坚持生态建设，开辟协同创新之路

2019 年，科技公司推出“伙伴同行计划”，旨在围绕新一代信息技术产业发展需求，集聚政产学研金介媒等各类专业伙伴，联手引进并整合产业发展要素，开展产业规划、产业研究、创新加速、产学研合作、投融资服务、政策推广和落地、品牌推广、渠道拓展和营销等各类产业生态活动，全力构建产业集聚、要素

集约、技术集成的产业生态体系。目前已形成一个由近百家伙伴组成的产业生态圈层体系，共同为企业营造共生共赢的创新创业生态圈。

6、 独特的公司发展战略体系，打造卓越的价值赋能型科技产业运营商

科技公司以“培育科技企业、助力创新生态”为使命，恪守“守正向善，力学笃行、精臻于专、协力致远”的核心价值观，瞄准“引领产业快速发展，确保公司可持续运营”两大目标，构建科技载体、综合服务、产业投资三业联动体系，坚持品牌化、市场化、资本化、协同化的四化战略，坚持发展成为卓越的价值赋能型科技产业运营商。

（七）最近三年主要财务数据及财务指标

1、 财务数据

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2018 年、2019 年及 2020 年审计报告，科技公司最近三年的财务状况如下：

科技公司最近三年资产负债表

单位：万元

	2020 年末	**2019 年末**	**2018 年末**
流动资产			
货币资金	28,642.64	24,447.09	33,151.15
应收票据及应收账款	8,309.19	5,409.81	4,517.73
其他应收款	2,814.76	179.05	82.62
预付款项	8.50	18.57	216.91
存货	1,520.12	38,438.06	73,991.57
划分为持有待售的资产	-	-	-
其他流动资产	2,092.05	1,986.42	1,238.90
流动资产合计	**43,387.26**	**70,478.99**	**113,198.88**
非流动资产			
可供出售金融资产	11,027.89	8,690.08	9,577.58
长期股权投资	-	21.32	-
投资性房地产	416,944.86	396,347.14	365,884.77
固定资产	23,250.23	21,304.42	25,893.62
在建工程	-	5,349.47	2,727.41
无形资产	26,342.01	26,622.28	27,419.89

	2020 年末	2019 年末	2018 年末
长期待摊费用	3,318.68	2,456.36	2,911.80
递延所得税资产	1,415.73	1,344.04	1,539.85
其他非流动资产	-	2.57	-
非流动资产合计	**482,299.40**	**462,137.66**	**435,954.92**
资产总计	**525,686.66**	**532,616.65**	**549,153.79**
负债和所有者权益			
流动负债			
短期借款	10,000.00	-	-
应付票据及应付账款	11,217.68	17,842.53	22,094.32
预收款项	678.67	887.39	865.78
应付职工薪酬	2,068.67	2,034.15	2,597.87
应交税费	1,807.98	1,347.13	1,364.05
其他应付款	69,997.12	31,479.15	30,379.62
一年内到期的非流动负债	19,500.00	26,650.00	25,050.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	**115,270.12**	**80,240.36**	**82,351.64**
非流动负债			
长期借款	59,000.00	101,905.00	123,755.00
递延收益	5,979.17	7,200.00	678.60
非流动负债合计	**64,979.17**	**109,105.00**	**124,433.60**
负债合计	**180,249.28**	**189,345.36**	**206,785.24**
所有者权益			
实收资本	323,000.00	318,000.00	318,000.00
资本公积	22,836.94	22,836.94	22,620.27
盈余公积	822.28	822.28	807.83
未分配利润	-1,221.84	1,612.07	731.06
少数股东权益	-	-	209.38
所有者权益合计	**345,437.38**	**343,271.29**	**342,368.55**
负债和所有者权益总计	**525,686.66**	**532,616.65**	**549,153.79**

科技公司最近三年利润表

单位：万元

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	**52,527.54**	**58,116.97**	**58,179.06**
减：营业成本	38,371.76	39,480.58	39,768.80
营业税金及附加	5,240.12	4,934.10	4,809.38
销售费用	1,157.60	1,373.70	1,339.94
管理费用	5,470.45	6,145.25	6,299.23
研发费用	730.81	569.20	537.44
财务费用	5,478.86	5,193.91	3,856.20
加：其他收益	2,797.55	1,172.37	992.70
投资收益	125.91	116.87	75.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,125.18	2.28	-42.16
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-62.83	-
二、营业利润	**-2,123.78**	**1,648.93**	**2,593.60**
加：营业外收入	305.52	494.50	250.58
减：营业外支出	46.35	37.80	38.81
三、利润总额	**-1,864.62**	**2,105.63**	**2,805.36**
减：所得税费用	516.90	575.92	642.47
四、净利润	**-2,381.52**	**1,529.71**	**2,162.89**
归属于母公司股东的净利润	-2,381.52	1,522.43	2,124.66
少数股东损益	-	7.29	38.23
五、综合收益总额	**-2,381.52**	**1,529.71**	**2,162.89**
归属于母公司股东的综合收益总额	-2,381.52	1,522.43	2,124.66
归属于少数股东的综合收益总额	-	7.29	38.23

科技公司最近三年现金流量表

单位：万元

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	53,338.76	62,399.78	63,718.30
收到的税费返还	32.06	-	740.64
收到其他与经营活动有关的现金	14,419.26	16,194.63	6,222.55
经营活动现金流入小计	**67,790.08**	**78,594.41**	**70,681.49**
购买商品、接受劳务支付的现金	25,472.97	25,904.97	21,444.14
支付给职工以及为职工支付的现金	8,874.92	10,086.55	10,887.32
支付的各项税费	6,903.86	7,085.81	7,001.87
支付其他与经营活动有关的现金	7,795.19	5,682.91	6,210.04
经营活动现金流出小计	**49,046.94**	**48,760.24**	**45,543.37**
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	**18,743.14**	**29,834.16**	**25,138.12**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	-	1,187.50	10,400.00
取得投资收益收到的现金	147.23	120.00	75.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9.47	139.24	16.85
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	**156.70**	**1,446.74**	**10,491.85**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,740.29	13,388.94	15,543.60
投资支付的现金	3,200.00	300.00	600.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	**10,940.29**	**13,688.94**	**16,143.60**
投资活动使用的现金流量净额	**-10,783.59**	**-12,242.21**	**-5,651.75**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	5,000.00	-	-
取得借款收到的现金	44,500.00	17,050.00	30,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	37,300.00	-	300.00
筹资活动现金流入小计	**86,800.00**	**17,050.00**	**30,300.00**
偿还债务支付的现金	84,555.00	37,300.00	35,875.00

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,009.00	6,046.02	7,961.94
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	981.41
筹资活动现金流出小计	**90,564.00**	**43,346.02**	**44,818.35**
筹资活动产生的现金流量净额	**-3,764.00**	**-26,296.02**	**-14,518.35**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净（“-”减少）/增加额	**4,195.55**	**-8,704.06**	**4,968.02**
加：期初现金及现金等价物余额	24,447.09	33,151.15	28,183.13
六、期末现金及现金等价物余额	**28,642.64**	**24,447.09**	**33,151.15**

2018 年-2020 年末公司总资产分别为 54.92 亿元、53.26 亿元、52.57 亿元。2018 年-2020 年末公司负债总计分别为 20.68 亿元、18.93 亿元、18.02 亿元。2018 年-2020 年末资产负债率分别为 37.66%、35.54%和 34.28%。

2018 年-2020 年末公司营业收入分别为 5.82 亿元、5.81 亿元和 5.25 亿元。净利润分别为 0.22 亿元、0.15 亿元、-0.24 亿元。2020 年出现亏损主要由于载体实行了 2 个月的租金减免。

科技公司最近三年主要财务指标

单位：亿元

	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计	52.57	53.26	54.92
负债合计	18.02	18.93	20.68
所有者权益合计	34.54	34.33	34.24
营业总收入	5.25	5.81	5.82
营业总成本	5.64	5.77	5.56
营业利润	-0.21	0.16	0.26
净利润	-0.24	0.15	0.22
资产负债率（%）	34.28	35.54	37.66
流动比率（倍）	0.38	0.88	1.37
速动比率（倍）	0.36	0.40	0.48
扣除预收款项的资产负债率（%）	34.16	35.38	37.50
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.80	3.78	5.44

备注：营业总成本=营业总收入-营业利润。

2、 财务状况及主要财务指标分析

以下财务分析基于科技公司提供的标准无保留意见的 2018 年审计报告、2019 年审计报告及 2020 年审计报告。

（1）资产和负债情况

截至 2020 年 12 月 31 日，科技公司总资产为 52.57 亿元，总负债为 18.02 亿元，所有者权益为 34.54 亿元。从资产总体水平来看，近三年资产变动不大。

（2）收入及盈利水平

2018 年-2020 年度，公司主营业务收入分别为 5.21 亿元、5.34 亿元和 4.99 亿元。主要来源于租赁业务、数据中心业务、物业管理业务和客房业务收入。2020 年，公司主营业务收入中租赁业务、数据中心业务、物业管理业务和客房业务收入分别为 2.16 亿元、1.71 亿元、0.79 亿元和 0.15 亿元，占主营业务收入的比例分别为 43.36%、34.21%、15.78%和 3.04%。

（3）偿债能力分析

公司偿债能力各项数据

	2020 年度	**2019 年度**	**2018 年度**
流动比率	0.38	0.88	1.37
速动比率	0.36	0.40	0.48
资产负债率	34.28%	35.54%	37.66%
扣除预收款项的资产负债率	34.16%	35.38%	37.50%
EBITDA（亿元）	2.38	2.61	2.23
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.80	3.78	5.44

备注：扣除预收账款的资产负债率=（负债总计-预收账款）/（资产总计）。

从短期偿债能力指标来看，2018 年度-2020 年度，公司流动比率分别为 1.37、0.88 和 0.38，速动比率分别为 0.48、0.40 和 0.36。由于存货占比较高，公司扣除存货后的速动比率相对较低。

2018 年度-2020 年度，公司资产负债率分别为 37.66%、35.54%和 34.28%，扣除预收款项后的资产负债率分别为 37.50%、35.38%和 34.16%。2018 年-2020 年度，公司 EBITDA 分别为 2.23 亿元、2.61 亿元、2.38 亿元；EBITDA 利息保障倍数分别为 5.44、3.78 和 3.80。公司资产负债率在行业内处于较低水平，EBITDA 利息覆盖倍数能对利息支出形成一定覆盖。

（4）现金流分析

单位：万元

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入	67,790.08	78,594.41	70,681.49
经营活动现金流出	49,046.94	48,760.24	45,543.37
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	**18,743.14**	**29,834.16**	**25,138.12**
投资活动现金流入	156.70	1,446.74	10,491.85
投资活动现金流出	10,940.29	13,688.94	16,143.60
投资活动产生的现金流量净额	**-10,783.59**	**-12,242.21**	**-5,651.75**
筹资活动现金流入	86,800.00	17,050.00	30,300.00
筹资活动现金流出	90,564.00	43,346.02	44,818.35
筹资活动产生的现金流量净额	**-3,764.00**	**-26,296.02**	**-14,518.35**
现金及现金等价物净增加额	**4,195.55**	**-8,704.06**	**4,968.02**
期初现金及现金等价物余额	**24,447.09**	**33,151.15**	**28,183.13**
年末现金及现金等价物余额	**28,642.64**	**24,447.09**	**33,151.15**

①经营活动产生的现金流量分析

2018 年-2020 年度，公司实现经营活动产生的现金流入分别为 70,681.49 万元、78,594.41 万元和 67,790.08 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 63,718.30 万元、62,399.78 万元和 53,338.76 万元；收到其他与经营活动有关的现金分别为 6,222.55 万元、16,194.63 万元和 14,419.26 万元。

2018 年-2020 年度，公司实现经营活动产生的现金流出分别为 45,543.37 万元、48,760.24 万元和 49,046.94 万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 21,444.14 万元、25,904.97 万元和 25,472.97 万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 6,210.04 万元、5,682.91 万元和 7,795.19 万元。

2018 年-2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 25,138.12 万元、29,834.16 万元和 18,743.14 万元。

②投资活动产生的现金流量分析

2018 年-2020 年度，公司投资活动产生的现金流入分别为 10,491.85 万元、1,446.74 万元和 156.70 万元。2018 年-2020 年度，公司投资活动产生的现金流出分别为 16,143.60 万元、13,688.94 万元和 10,940.29 万元。

2018 年-2020 年度，公司投资活动产生的现金流净额分别为-5,651.75 万元、

-12,242.21 万元和-10,783.59 万元。近年来公司投资活动产生的现金流净额为负，主要原因为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金流出较多。

③筹资活动产生的现金流量分析

2018 年-2020 年度，公司筹资活动产生的现金流入分别为 30,300.00 万元、17,050.00 万元和 86,800.00 万元，其中取得借款收到的现金分别为 30,000.00 万元、17,050.00 万元和 44,500.00 万元。

2018 年-2020 年度，公司筹资活动产生的现金流出分别为 44,818.35 万元、43,346.02 万元和 90,564.00 万元，主要为偿还债务本息支付的现金。

2018 年-2020 年度，公司筹资活动产生的现金流净额分别为-14,518.35 万元、-26,296.02 万元和-3,764.00 万元。近年来公司筹资活动产生的现金流净额持续为负，主要原因是近年公司偿债金额大于融资金额。

（八）公司合法经营及商业信用情况

1、 资信情况

科技公司无外部主体信用评级。

2、 失信核查情况

经查询《企业信用报告》、国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、信用中国网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局（http://www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）和财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn），科技公司不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域等方面的失信记录，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（九）科技公司拟认购基础设施基金份额情况

科技公司作为原始权益人之一以自有资金或其指定机构参与战略配售，认购本基金份额 1.35 亿份，占本次基金份额发售比例不低于 15%。

（十）科技公司应承担以下义务

不得侵占、损害基础设施基金所持有的国际科技园五期 B 区项目；配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；确保国际科技园五期 B 区项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导。

（十一）科技公司对提供的文件材料真实性、准确性的承诺

科技公司已经出具承诺函，承诺已经根据要求提供了本次申报所必需的、完整的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，科技公司承诺并确认提供文件和材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，文件上所有签字与印章真实，副本与正本一致、复印件与原件一致。

二、苏州工业园区建屋产业园开发有限公司

建屋产业公司是基础设施项目 2.5 产业园一期、二期项目的原始权益人。2.5 产业园一期、二期项目已经过资产重组由原基础设施持有人建屋产业公司剥离至园区艾派科。

根据基础设施基金交易安排，交易前，建屋产业公司持有园区艾派科 100%股权及对园区艾派科 42,600 万元的债权，同时，建屋产业公司唯一股东新建元产业对园区艾派科享有的人民币 43,600 万元的债权，合计 86,200 万元的债权。专项计划将受让园区艾派科的 100%股权，并向园区艾派科提供 86,200 万元的借款，交易后，专项计划间接享有 2.5 产业园一期、二期项目的所有权，实现对 2.5 产业园一期、二期项目的投资。

（一）基本资料

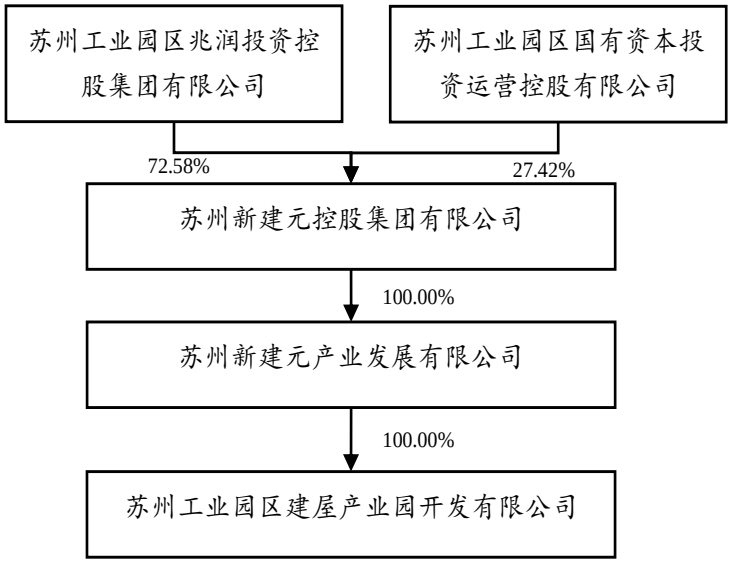
注册名称	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
英文名称	SIP Genway I-Park Development Co., Ltd
法定代表人	肖传宗
注册资本	109,205.526533 万元
注册地址	苏州工业园区东长路 88 号
邮政编码	215024
统一社会信用代码	91320594551162989Y
设立时间	2010 年 2 月 5 日

电话	0512-66608360
传真	0512-67992999
股票简称	无
股票代码	无
股票上市交易所	无
公司网址	http://www.ipark-suzhou.com
经营范围	对产业园进行资产管理；自有房屋出租；商务信息咨询；会务服务；为产业园内企业提供项目管理服务；提供企业后勤配套设施管理服务；实业投资；销售文化用品、日用百货；室内装饰装修服务、停车场服务。（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）

（二）控股股东及实际控制人情况

1、 公司股权结构

建屋产业公司是新建元产业旗下全资子公司，新建元产业是新建元控股旗下全资子公司。兆润控股和园区投控是苏州工业园区管理委员会的全资控股企业，分别持有新建元控股 72.58%和 27.42%的股权。



2、 控股股东及实际控制人情况

建屋产业公司的 100%控股股东为新建元产业，新建元产业是新建元控股旗下全资子公司。

建屋产业公司实际控制人为兆润控股。兆润控股是由苏州工业园区管委会全

资出资设立的国有独资公司，经营范围为政府授权范围内的土地收购、开发，工程管理及基础设施、市政建筑、咨询服务；实业投资。兆润控股作为苏州工业园区管委会下属的重要基础设施投融资建设主体，在园区开发建设中发挥了重要作用。

（三）历史沿革

建屋产业公司是由苏州工业园区建屋发展集团有限公司（以下简称“建屋集团”）出资设立，由苏州工业园区管委会实际控股的国有独资公司，现股东为苏州新建元产业发展有限公司（以下简称“新建元公司”）。建屋产业公司经营范围为对产业园进行资产管理；自有房屋出租；商务信息咨询；会务服务；为产业园内企业提供项目管理服务；提供企业后勤配套设施管理服务；实业投资；销售文化用品、日用百货；室内装饰装修服务、停车场服务。（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）

1、2010 年 2 月设立

2009 年 12 月 14 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05910074）名称预核登记[2009]第 12140007 号”《名称预先核准通知书》，公司名称“苏州工业园区建屋产业园开发有限公司”已经核准通过。

2010 年 1 月 20 日，建屋集团作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限责任公司股东决定书》，决定：（1）出资 10,000 万元人民币设立公司，公司名称为苏州工业园区建屋产业园开发有限公司；（2）公司住所为苏州工业园区旺墩路 188 号建屋大厦 20 楼；（3）任命沈臻、沈敏、肖传宗为公司董事；蒋亭华为公司监事；（4）董事、监事的任期每届均为三年，任期届满，连选可以连任。

2010 年 1 月 20 日，建屋产业公司的唯一股东建屋集团签署《苏州工业园区建屋产业园开发有限责任公司章程》。

2010 年 1 月 20 日，建屋产业公司董事会通过《苏州工业园区建屋产业园开发有限责任公司董事会决议》，决议：（1）根据公司章程规定选举沈臻为公司董事长，沈敏为副董事长，肖传宗为董事，董事长为公司法定代表人；（2）任命肖传宗为公司总经理。

2010 年 1 月 26 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司下发《关于建屋集团成立产业园开发公司的决策意见》，决议：（1）同意建屋集团以货币资

金出资成立苏州工业园区建屋产业园开发有限公司(暂定名,以工商核定为准)，注册资本 1 亿元人民币，建屋集团持有该公司 100%股份；（2）同意苏州工业园区建屋产业园开发有限公司(暂定名)管理班子由建屋集团委派;董事会由沈臻、沈敏、肖传宗组成，其中沈臻任董事长兼法人代表，沈敏任副董事长；蒋亭华任监事；肖传宗任总经理。

2010 年 2 月 1 日，苏州金鼎会计师事务所有限公司出具了编号为“金鼎会验字〔2010〕1013 号”的《验资报告》。根据《验资报告》，截至 2010 年 2 月 1 日，建屋产业公司已收到股东缴纳的注册资本（实收资本），合计人民币 10,000 万元（大写人民币壹亿元整），股东以货币出资 10,000 万元。

2010 年 2 月 5 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940044）公司设立[2010]第 02020006 号”的《公司准予设立登记通知书》，建屋产业公司设立已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局登记。

2010 年 2 月 5 日,江苏省苏州工业园区工商行政管理局核发了《营业执照》。

2、 2012 年 1 月变更注册资本、实收资本及住所

2011 年 4 月 27 日，建屋产业公司股东会通过《苏州工业园区建屋产业园开发有限责任公司股东会决定书》，决定：（1）同意股东建屋集团在原出资 1 亿元人民币基础上以货币方式增资 1 亿元人民币,增资后苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东的出资额及股比为：建屋集团出资 2 亿元人民币，占苏州工业园区建屋产业园开发有限公司注册资本的 100%。增资款分期出资，首期出资额 2000 万元于 2011 年 4 月 30 日前到位,剩余出资款 8000 万元于 2011 年 12 月 31 日到位；（2）同意对苏州工业园区建屋产业园开发有限公司章程作相应修改。

2011 年 5 月 23 日，苏州金鼎会计师事务所有限公司出具编号为“金鼎会验字〔2011〕1037 号”的《验资报告》。根据《验资报告》，截至 2011 年 4 月 28 日止，建屋产业公司已收到建屋集团缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 2,000 万元（大写人民币贰仟万元整），占新增注册资本的 20%。变更后的累计注册资本人民币 20,000 万元，实收资本 12,000 万元，占变更后的注册资本的 60%。均以货币出资。

2011 年 9 月 20 日，苏州金鼎会计师事务所有限公司出具编号为“金鼎会验字〔2011〕1076 号”的《验资报告》，截至 2011 年 9 月 19 日止，建屋产业公司

已收到建屋集团缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 8,000 万元（大写人民币捌仟万元整），占新增注册资本的 80%。变更后的累计注册资本人民币 20,000 万元，实收资本 20,000 万元，占变更后的注册资本的 100%。均以货币出资。

2011 年 5 月 23 日，苏州工业园区公安分局湖东派出所作出《关于“东长路 88 号”2.5 产业园公安编号的批复》，同意了关于“东长路 88 号”2.5 产业园公安编号的申请。

2011 年 12 月 20 日，建屋集团作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限责任公司股东会决定书》，决定：（1）同意将建屋产业公司住所由“苏州工业园区旺墩路 188 号建屋大厦 20 楼”变更为“苏州工业园区东长路 88 号”；（2）同意对建屋产业公司章程作相应修改。

2011 年 12 月 28 日，建屋集团签署《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司章程》，公司住所变更为苏州工业园区东长路 88 号，注册资本变更为人民币 20,000 万元。

2012 年 1 月 13 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940081）公司变更[2012]第 01110011 号”的《公司准予变更登记通知书》，建屋产业公司变更注册资本、实收资本及住所已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局登记。

2012 年 1 月 13 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更建屋产业公司注册资本、实收资本及住所。

3、2012 年 7 月，变更经营范围

2012 年 7 月 16 日，建屋产业公司股东会通过《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东会决议书》，决定：（1）同意将公司的经营范围由“对产业园进行资产管理；自有房屋出租；商务信息咨询；为产业园内企业提供项目管理服务；提供企业后勤配套设施管理服务；实业投资；销售文化用品、日用百货；室内装饰装修服务。”变更为“对产业园进行资产管理；自有房屋出租；商务信息咨询；会务服务；为产业园内企业提供项目管理服务；提供企业后勤配套设施管理服务；实业投资；销售文化用品、日用百货；室内装饰装修服务。”（2）同意对公司章程作相应修改。

2012 年 7 月 16 日，建屋集团签署《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司章程修正案》，公司经营范围变更为“对产业园进行资产管理；自有房屋出租；商务信息咨询；会务服务；为产业园内企业提供项目管理服务；提供企业后勤配套设施管理服务；实业投资；销售文化用品、日用百货；室内装饰装修服务。”

2012 年 7 月 31 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940070）公司变更[2012]第 07270038 号”的《公司准予变更登记通知书》，建屋产业公司变更经营范围已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局登记。

2012 年 7 月 31 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更建屋产业公司经营范围。

4、2013 年 3 月，变更法定代表人

2013 年 2 月 28 日，建屋集团作出《股东决定书》，决定：（1）公司董事会成员调整，沈臻不再担任公司董事，委任凌学风为公司董事；（2）公司监事调整，蒋亭华不再担任公司监事；委任董珏霞为公司监事。

2013 年 2 月 28 日，建屋产业公司董事会作出《董事会决议》，决议沈臻不再担任建屋产业公司董事长（法定代表人）；选举凌学风为建屋产业公司董事长（法定代表人）。

2013 年 3 月 18 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940070）公司变更[2013]第 03150009 号”的《公司准予变更登记通知书》，建屋产业公司变更法定代表人、董事、监事已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局登记。

2013 年 3 月 18 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更建屋产业公司法定代表人。

5、2013 年 4 月，变更注册资本、实收资本

2013年3月26日，苏州新建元控股集团有限公司下发编号为“苏建元复〔2013〕3 号”的《关于同意建屋产业园开发有限公司增资的批复》，同意建屋集团以货币形式对建屋产业公司增资一亿元。

2013 年 3 月 26 日，建屋集团作出《股东决定书》，决定：（1）同意建屋产业公司注册资本由人民币贰亿元增加至人民币叁亿元；（2）通过章程修正案。

2013 年 3 月 26 日，建屋集团签署《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司

章程修正案二》，公司注册资本变更为人民币 30,000 万元。

2013 年 4 月 10 日，苏州金鼎会计师事务所有限公司出具编号为“金鼎会验字〔2013〕1012 号”的《验资报告》。根据《验资报告》，截至 2013 年 4 月 8 日止，建屋产业公司已收到建屋集团缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 10,000 万元（大写人民币壹亿元整），均以货币出资。变更后的累计注册资本人民币 30,000 万元，实收资本 30,000 万元。

2013 年 4 月 23 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940070）公司变更[2013]第 04220014 号”的《公司准予变更登记通知书》，建屋产业公司变更注册资本、实收资本已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局登记。

2013 年 4 月 23 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更建屋产业公司注册资本、实收资本。

6、2013 年 10 月，变更注册资本、实收资本

2013 年 9 月 30 日，苏州新建元控股集团有限公司下发编号为“苏建元复〔2013〕13 号”的《关于同意对建屋产业园进行增资的批复》，同意建屋产业公司注册资本从 3 亿元增加到 4 亿元。

2013 年 10 月 8 日，建屋集团作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定书》，决定：同意公司增加注册资本，由原注册资本 30000 万元人民币，增加到 40000 万元人民币，增加注册资本 10000 万元人民币。增资部分由建屋集团以货币现汇出资。

2013 年 10 月 8 日，建屋集团签署《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司章程修正案》，公司注册资本变更为人民币 40,000 万元。

2013 年 10 月 9 日，苏州金鼎会计师事务所有限公司出具编号为“金鼎会验字〔2013〕1069 号”的《验资报告》。根据《验资报告》，截至 2013 年 10 月 8 日止，建屋产业公司已收到建屋集团缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 10,000 万元（大写人民币壹亿元整），均以货币出资。变更后的累计注册资本人民币 40,000 万元，实收资本 40,000 万元。

2013 年 10 月 14 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940070）公司变更[2013]第 10120006 号”的《公司准予变更登记通知书》，

建屋产业公司变更注册资本、实收资本已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局登记。

2013 年 10 月 14 日,江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》,变更建屋产业公司注册资本、实收资本。

7、2015 年 4 月，变更法定代表人、注册资本

2015 年 3 月 17 日,中共苏州新建元控股集团有限公司委员会下发编号为“苏建元复〔2015〕03 号”的《关于同意建屋集团相关控股公司董事会成员调整的批复》，同意：（1）免去凌学风建屋产业园开发有限公司董事长、法人代表职务；（2）免去沈敏建屋产业园开发有限公司副董事长职务；（3）肖传宗兼任建屋产业园开发有限公司董事长、法人代表。

2015 年 3 月 17 日，建屋集团作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定书》，决定：（1）公司董事会成员调整，凌学风、沈敏不再担任公司董事；委任童明、吴骏为公司新董事；（2）公司监事调整，董珏霞不再担任公司监事；委任陆波为公司新监事。

2015 年 3 月 17 日，建屋产业公司董事会通过《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司董事会决议》，决议：（1）凌学风不再担任公司董事长（法定代表人）；选举肖传宗兼任公司董事长（法定代表人）；（2）沈敏不再担任公司副董事长；委派童明和吴骏为公司新董事。

2015 年 4 月 3 日,苏州新建元控股集团有限公司下发编号为“苏建元复〔2015〕2 号”的《关于同意建屋产业园开发有限公司增资 2.4 亿元的批复》，同意建屋集团对建屋产业公司增资 2.4 亿元，增资后建屋产业公司注册资本为 6.4 亿元。

2015 年 4 月 3 日，建屋集团出具《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定书》，决定：同意公司增加注册资本，由原注册资本 40,000 万元人民币，增加到 64,000 万元人民币，增加注册资本 24,000 万元人民币。增资部分由建屋集团以货币现汇出资。

2015 年 4 月 3 日，建屋集团签署《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司章程修正案》，公司注册资本变更为人民币 64,000 万元。

2015 年 4 月 17 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940075）公司变更[2015]第 04150010 号”的《公司准予变更登记通知书》，

建屋产业公司变更法定代表人、注册资本已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局登记。

2015 年 4 月 17 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更建屋产业公司法定代表人、注册资本。

8、2015 年 8 月，变更经营范围

2015 年 8 月 7 日，建屋集团作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定书》，同意公司营业执照经营范围增加停车服务一项。

2015 年 8 月 7 日，建屋集团签署《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司章程修正案》，公司经营范围变更为“经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：对产业园进行资产管理；自有房屋出租；商务信息咨询；会务服务；为产业园内企业提供项目管理服务；提供企业后勤配套设施管理服务；实业投资；销售文化用品、停车服务、日用百货；室内装饰装修服务。”

2015 年 8 月 20 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940043）公司变更[2015]第 08130025 号”的《公司准予变更登记通知书》，建屋产业公司变更经营范围已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局登记。

2015 年 8 月 20 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更建屋产业公司经营范围。

9、2016 年 11 月，变更公司董事会成员

2016 年 11 月 21 号，建屋集团作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定书》，决定调整公司董事会成员，童明不再担任公司董事，委任朱翌旻为公司新董事。

2020 年 11 月 28 日，苏州工业园区市场监督管理局下发编号为“（05940341）公司备案[2016]第 11280003 号”的《公司备案通知书》”，建屋产业公司董监事备案已经苏州工业园区市场监督管理局核准。

10、2020 年 4 月，变更注册资本

2020 年 4 月 7 日，建屋集团作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定》，决定：（1）同意注册资本由 64,000 万元增至 109,205.526533 万元，本次增资款为 45,205.526533 万元，出资时间：2020 年 3 月 13 日，出资方式：货币；（2）通过公司新章程。

2020 年 4 月 7 日，建屋集团签署《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司章程》，公司注册资本变更为人民币 109,205.526533 万元。

2020 年 4 月 24 日，苏州工业园区市场监督管理局下发编号为“（05940087）公司变更[2020]第 04210078 号”的《公司准予变更登记通知书》，建屋产业公司变更注册资本已经苏州工业园区市场监督管理局登记。

2020 年 4 月 24 日，苏州工业园区市场监督管理局换发《营业执照》，变更建屋产业公司注册资本。

11、2020 年 7 月，变更公司股东

2020 年 7 月 2 日，苏州工业园区高端制造与国际贸易区管理委员会下发《关于新建元控股集团内部子公司股权（结构）变更登记的初审意见》，同意建屋集团持有的建屋产业公司 100%股权变更到新建元公司。

2020 年 7 月 3 日，苏州市人民政府国有资产监督管理委员会下发编号为“苏国资产〔2020〕41 号”的《关于同意建屋发展集团有限公司协议转让建屋产业园开发公司 100%股权的批复》，同意建屋集团将其持有的建屋产业公司 100%股权以转让给新建元公司。

2020 年 7 月 3 日，建屋集团与新建元公司签署了《股权转让协议》，约定建屋集团将其持有的建屋产业公司 100%的股权转让给新建元公司。

2020 年 7 月 3 日，新建元公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定书》，通过公司章程修正案如下：建屋产业公司的股东由建屋集团变更为新建元公司。

2020 年 7 月 3 日，建屋产业公司签署了《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司章程修正案》，章程所列股东变更为新建元公司。

2020 年 7 月 10 日，苏州工业园区市场监督管理局下发编号为“（05940043）公司变更[2020]第 07090151 号”的《公司准予变更登记通知书》，建屋产业公司变更股东事项已经苏州工业园区市场监督管理局登记。

2020 年 7 月 10 日，苏州工业园区市场监督管理局换发建屋产业公司新版《营业执照》。

（四）内部控制制度

1、治理结构

根据《公司法》和建屋产业公司《章程》的相关规定，股东会为建屋产业公司的权力机构。建屋产业公司设股东会、董事会、监事和经理及其他公司高级管理人员，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

（1）股东会

根据建屋产业公司《章程》，建屋产业公司设股东会，股东会是公司的权力机构。股东会行使下列职权：

① 决定公司的经营方针和投资计划；

② 选任和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事的报酬事项；

③ 审议批准董事会的报告；

④ 审议批准监事的报告；

⑤ 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑥ 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

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；

⑪ 公司章程规定的其他职权。

（2）董事会

根据建屋产业公司《章程》，公司设董事会，成员为 3 人，由股东选任。董事每届任期为三年，董事任期届满，连选可连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会设董事长一名，由董事会选举产生。董事长任期三年，任期届满，连选可连任。董事会行使下列职权：

① 向股东报告工作；

② 执行股东决定；

③ 决定公司的经营计划和投资方案；

④ 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑤ 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑥ 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

⑦ 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

⑧ 决定公司内部管理机构的设置；

⑨ 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

⑩ 制定公司的基本管理制度；

⑪ 拟定公司章程修改方案。

（3）监事与经理

根据建屋产业公司《章程》，公司不设监事会，设监事一名，由股东选任，任期三年，任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。监事为保护公司股东利益和职工利益，行使下列职权：

① 检查公司财务；

② 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

③ 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

④ 向股东提出提案；

⑤ 依法对董事、高级管理人员提起诉讼。

公司设经理一名，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

① 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

② 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③ 拟订公司内部管理机构设置方案；

④ 拟定公司的基本管理制度；

⑤ 制定公司的具体规章；

⑥ 提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人；

⑦ 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员。

2、重要内控制度

（1）财务制度

为了规范公司的财务行为，理顺产权关系，加强财务管理和经营核算，建立、健全公司内部的财务约束机制，增强公司的竞争能力，提高公司的经济效益和管理水平，保护国家和企业的利益，根据《会计法》和《企业会计准则》，结合本企业的特点及公司管理要求，制定本制度。公司财务管理的基本原则是建立健全企业内部财务管理制度和内部会计控制规范，如实地反映公司资产、负债、损益等状况，依法计算和缴纳国家税收，保证投资者权益不受侵犯。公司财务管理的基本任务和方法是做好财务预算、监督控制、核算、分析和考核等各项工作，积极利用公司各种资源，努力创造财务价值，防范财务风险，提高公司核心竞争力，实现国有资产的保值、增值。

（2）运营部管理制度

为保障建屋产业公司运营部的规范操作，维护正常经营秩序，做好合同期内的服务工作，提升商业管理品质，根据公司实际情况制订了《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司运营部管理制度》，具体包括档案管理、经营过程中的运营管理、资产投保等制度。

（3）人事管理制度

建屋产业公司制定了《人事管理制度汇编》，对人事管理程序（包括人力资源规划和计划、人员招聘录用、人员配置、招聘考试、新员工报道、试用期与转正、劳动合同、离职手续、公积金养老及养老保险关系的转移和岗位异动等事项），员工纪律与行为规范（包括员工守则、考勤制度、工作纪律、礼仪仪表、保密等事项），薪酬福利管理（包括发薪方式、薪资调整、年终奖金、假期、通讯补贴等事项），培训、考核，奖惩（奖励、惩罚），员工信息管理等制度进行规定。

（4）行政费用管理制度

建屋产业公司制定了《行政管理制度汇编》，对办公区域、公司印章、保密制度、公司会议制度、公司 IT、电子邮件、公司电话使用、文印管理、办公设备、办公用品、物资物品、图书、报刊杂志订阅、总台管理、会议室管理、车辆

管理、宣传工作、重要情况报告、业务招待管理等制度进行了规定。

（5）采购管理制度

为加强公司采购管理，规范采购流程，有低采购成本，完善采购运行机制，根据国家、省市及园关法律法规规定，结合公司实际，建屋产业公司制定了《采购管理制度》。该制度适用于公司所有物品及服务的采动。对于重大采购项目或达到规定金额的采购项目，符合“三重一大”决策要求的，应履行集体决策程序。该制度意在明确采购全过程的职责分配，避免职能重复、冲突、缺失及弱化的情况，主要包括采购计划与申请、采购执行、验收及付款和供应商管理等方面的规定。

（6）合同管理制度

为规范建屋产业公司合同管理流程，根据相关法规及规定并结合公司实际，建屋产业公司制定了《合同管理制度》，涵盖了合同的签订要求、签订合同的权限、合同签订的流程、合同的变更解除、合同的归档及履行、合同的保密等规定。

（7）招商部管理制度

为保障建屋产业公司招商规范操作,维护正常经营秩序,提升商业管理品质,根据公司实际情况，特制定《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司招商管理制度》，该制度涵盖了招商调研管理、招商政策及租金定价管理、招商准备管理、招商目标品牌选择标准、招商工作实施与监控、合同管理、经营过程中的招商管理、推广策划管理、经营过程中的运营管理、租金收缴管理、续租扩租及退租管理等制度规定。

（五）公司主营业务概况

建屋产业公司的主营业务为对产业园进行资产管理、自有房屋出租。根据建屋产业公司提供的审计报告及未经审计的财务报表，2018 年-2020 年度，公司主营业务收入分别为 8,133.99 万元、11,079.40 万元和 9,727.03 万元，主要收入来源包括租赁收入和物业管理收入。公司主营业务集中度高，近三年主营业务收入占公司总收入 91%-98%。建屋产业公司近三年业务收入情况如下表所示：

单位：万元

业务板块	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务收入 （租赁和地下车库收入）	9,727.03	11,079.40	8,133.99

业务板块	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其他业务收入 （地上车位、物业、会务收入等）	446.15	326.06	774.40
合计	**10,173.18**	**11,405.45**	**8,908.39**

2018 年-2020 年度建屋产业公司主营业务成本分别为 4,292.62 万元、4,878.63 万元和 5,121.45 万元，主要成本包括租赁和物业成本。建屋产业公司近三年营业成本情况如下表所示：

单位：万元

业务板块	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务成本 （租赁和物业成本）	5,121.45	4,878.63	4,292.62
其他业务成本 （会务及其他成本）	263.37	204.88	114.97
合计	**5,384.82**	**5,083.51**	**4,407.59**

2018 年-2020 年度建屋产业公司主营业务毛利润分别为 3,841.37 万元、6,200.77 万元和 4,605.58 万元；主营业务毛利率分别为 47.23%、55.97%和 47.35%。2018 年-2020 年度建屋产业公司其他业务的毛利润分别为 659.43 万元、121.17 万元和 182.78 万元；其他业务的毛利率为 85.15%、37.16%和 40.97%。2018 年-2020 年度建屋产业公司合计毛利润为 4,500.80 万元、6,321.94 万元和 4,788.36 万元，合计毛利润率为 50.52%、55.43%和 47.07%。建屋产业公司近三年利润情况分析如下表所示：

单位：万元、%

	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务 （租赁与物业收入）	4,605.58	47.35	6,200.77	55.97	3,841.37	47.23
其他业务 （会务及其他收入）	182.78	40.97	121.17	37.16	659.43	85.15
合计	**4,788.36**	**47.07**	**6,321.94**	**55.43**	**4,500.80**	**50.52**

（六）公司的优势介绍

1、良好的区位环境优势

苏州市是国家高新技术产业基地，长江三角洲城市群重要的中心城市之一、G60 科创走廊中心城市、江苏长江经济带的重要组成部分，紧邻中国最大的现代

化城市上海，是上海的强辐射区。此外，苏州地处长三角的交通接点和沪宁杭的中心位置，区位得天独厚，交通便捷苏州拥有扎实的电子信息产业根基，产业体系较为完备，2020 年全市实现规模以上工业总产值 34,824 亿元。约占全国总体规模的 9%。已形成软件和集成电路、计算机及配套设备、光电通信、新型显示、电子元器件等 5 大重点产品群，形成较为完整的产业链，为信息技术应用创新发展打下扎实基础。

苏州作为长三角的龙头城市，持续成为外商投资性企业、区域总部和研发中心最大的聚集地之一，极大推动了园区办公市场的迅猛发展。为 2.5 产业园提供稳定的租户来源。

同时，2.5 产业园项目作为中新合作区的重点项目，地理位置优越。15 分钟可到达园区高铁站，半小时内可到达苏州市区、相城区、高新区等；45 分钟到达上海虹桥机场，90 分钟到达浦东国际机场。

2、完整的产业体系

建屋产业公司运营 2.5 产业园，位于苏州工业园区湖东中轴核心地带，园区总占地面积 21.48 万平方米，规划建筑面积 44 万平方米，分三期开发建设。作为中国——新加坡苏州工业园区“积极培育新兴产业增长点”的重点项目，2.5 产业园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的四大产业平台为布局，为园区实体经济打造卓越载体，是园区发展生产性服务业与知识服务流程外包（KPO）产业的重要载体。

目前项目入驻企业近 200 家，主要为企业的高端研发中心、功能性总部。项目的高端研发中心占比 70%，功能性总部占比 30%。已吸引了包括 IBM、TE、Baxter、泛博等多家世界 500 强及行业巨擘入驻，产业发展方向涵盖 IT、电子器件、医疗器械等为园区制造业服务的主导产业。2.5 产业园发挥龙头企业核心带动作用，以部分龙头企业为园区产业集聚发展的重点之一，带动服务业的集聚，形成专业化的服务业集群。

3、完善的功能配套优势

2.5 产业园自身配套设施非常丰富，形成了一站式工作生活社区，不仅有员工餐厅、便利店等满足基本办公需求的配套设施，还有服务于企业的国际会议中心、穿梭巴士、商务呼叫车，以及为员工提供特色生活服务的常春藤商业街（便

利店、超市、邮政、咖啡厅、西餐厅）、丰富的健身运动配套（健身房、羽毛球馆、桌球室、乒乓球室）、文化服务配套（图书馆、党员活动中心、非公企业联合工会）以及自助式生活服务设施（自助银行、自助售货机、自助售药机）。

同时项目南北侧共设有八条公交线路站点,还为企业员工提供了免费的穿梭巴士接送到就近的一号线和二号线地铁站。城市轻轨、地铁、公交、商务呼叫车等多样化的公共交通更是为产业园周边出行带来便利。

（七）最近三年主要财务数据及财务指标

1、财务数据

根据建屋产业公司 2018 年、2019 年及 2020 年经审计的财务报表，公司最近三年的财务状况如下：

建屋产业公司最近三年合并资产负债表

单位：万元

	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产			
货币资金	5,647.69	1,280.81	2,647.16
应收票据及应收账款	1,414.23	1,922.59	1,606.74
其他应收款	11,758.20	1,665.89	1,409.88
预付账款	23.82	-	-
其他流动资产	370.93	85.79	-
流动资产合计	**19,214.86**	**4,955.09**	**5,663.77**
非流动资产			
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	151,153.87	134,906.50	135,729.04
固定资产	2,566.53	14,285.38	14,624.00
无形资产	79.83	496.92	515.85
长期待摊费用	5,161.39	4,897.17	2,391.14
非流动资产合计	**158,961.62**	**154,585.98**	**153,260.02**
资产总计	**178,176.48**	**159,541.06**	**158,923.79**
负债和所有者权益			
流动负债			
应付票据及应付账款	7,266.94	7,771.04	9,672.50

	2020 年末	2019 年末	2018 年末
预收款项	1,577.63	673.17	644.85
应付职工薪酬	231.09	211.62	175.90
应交税费	772.35	559.66	571.18
其他应付款	48,721.56	48,336.44	19,345.02
一年内到期的非流动负债	11,900.00	22,900.00	24,600.00
流动负债合计	**70,469.58**	**80,451.94**	**55,009.45**
非流动负债			
长期借款	26,000.00	42,400.00	67,300.00
递延收益	-	-	51.00
非流动负债合计	**26,000.00**	**42,400.00**	**67,351.00**
负债合计	**96,469.58**	**122,851.94**	**122,360.45**
所有者权益			
实收资本	109,205.53	64,000.00	64,000.00
盈余公积	1,513.72	-	-
累计亏损	-29,012.35	-27,310.87	-27,436.66
所有者权益合计	**81,706.90**	**36,689.13**	**36,563.34**
所有者权益与负债合计	**178,176.48**	**159,541.06**	**158,923.79**

建屋产业公司最近三年合并利润表

单位：万元

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	10,173.18	11,405.45	8,908.39
减：营业成本	5,384.82	5,083.51	4,407.59
营业税金及附加	1,971.55	2,063.45	1,960.59
销售费用	352.14	379.86	270.80
管理费用	505.09	643.40	760.09
财务费用	2,396.43	3,553.80	5,104.58
加：其他收益	20.00	126.65	458.70
加：投资收益	-	48.36	
二、营业利润	**-416.85**	**-143.56**	**-3,136.55**
加：营业外收入	239.39	333.91	0.02
减：营业外支出	1.21	64.57	0.58

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
三、利润总额	**-178.67**	**125.79**	**-3,137.10**
减：所得税费用	9.08	-	-
四、净利润	**-187.75**	**125.79**	**-3,137.10**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**-187.75**	**125.79**	**-3,137.10**

建屋产业公司最近三年合并现金流量表

单位：万元

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	11,956.68	11,214.95	9,481.88
收到其他与经营活动有关的现金	1,047.90	638.61	712.87
经营活动现金流入小计	**13,004.58**	**11,853.56**	**10,194.74**
购买商品、接受劳务支付的现金	2,870.44	4,031.69	1,839.81
支付给职工以及为职工支付的现金	376.36	404.44	592.21
支付的各项税费	1,942.18	2,037.35	2,424.37
支付其他与经营活动有关的现金	280.50	53.36	309.22
经营活动现金流出小计	**5,469.48**	**6,926.83**	**5,165.60**
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	**7,535.09**	**4,926.73**	**5,029.14**
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益所收到的现金	125.89	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	12,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	**12,125.89**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,276.15	5,035.93	229.12
支付其他与投资活动有关的现金	22,600.00	50.00	
投资活动现金流出小计	**30,876.15**	**5,085.93**	**229.12**
投资活动使用的现金流量净额	**-18,750.26**	**-5,085.93**	**-229.12**
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金	73,100.00	-	50,800.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,000.00	29,000.00	-
筹资活动现金流入小计	**74,100.00**	**29,000.00**	**50,800.00**
偿还债务支付的现金	56,900.00	26,600.00	21,350.00

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,617.96	3,607.15	4,369.22
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	30,500.00
筹资活动现金流出小计	**58,517.96**	**30,207.15**	**56,219.22**
筹资活动产生的现金流量净额	**15,582.04**	**-1,207.15**	**-5,419.22**
四、现金及现金等价物净(减少)/增加额	**4,366.88**	**-1,366.35**	**-619.20**
加：年初现金及现金等价物余额	1,280.81	2,647.16	3,255.03
五、年末现金及现金等价物余额	**5,647.69**	**1,280.81**	**2,635.83**

2018 年-2020 年末公司总资产分别为 15.89 亿元、15.95 亿元和 17.82 亿元。2018 年-2020 年末公司负债总计分别为 12.24 亿元、12.29 亿元和 9.65 亿元。2018 年-2020 年末资产负债率分别为 76.99%、77.00%和 54.14%。

2018 年度-2020 年度公司营业收入分别为 0.89 亿元、1.14 亿元和 1.02 亿元。净利润分别为-0.31 亿元、0.01 亿元和-0.02 亿元。除固定资产折旧外，公司项目前期开发贷款所产生的财务费用较多，侵蚀报表利润，导致公司历年净利润偏低。

建屋产业公司最近三年主要财务指标

单位：亿元

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计	17.82	15.95	15.89
负债合计	9.65	12.29	12.24
所有者权益合计	8.17	3.67	3.66
资产负债率（%）	54.14	77.00	76.99
流动比率（倍）	0.27	0.06	0.10
速动比率（倍）	0.27	0.06	0.10
扣除预收款项的资产负债率（%）	53.26	76.58	76.59
营业总收入	1.02	1.14	0.89
营业总成本	1.06	1.15	1.20
营业利润	-0.04	-0.01	-0.31
净利润	-0.02	0.01	-0.31

备注：营业总成本=营业总收入-营业利润。

2、财务状况及主要财务指标分析

以下财务分析基于建屋产业公司提供的标准无保留意见的 2018 年审计报告、2019 年审计报告及 2020 年审计报告。

（1）资产和负债情况

2018 年-2020 年末，建屋产业公司总资产分别为 158,923.79 万元、159,541.06 万元和 178,176.48 万元，资产总体水平较为稳定；总负债分别为 122,360.45 万元、122,851.94 万元和 96,469.58 万元，2020 年负债水平下降。

（2）收入及盈利水平

2018 年-2020 年度，公司主营业务毛利润分别为 3,841.37 万元、6,200.77 万元和 4,605.58 万元。2018 年-2020 年度，公司主营业务毛利率分别为 47.23%、55.97%和 47.35%。2018 年-2020 年度，公司其他业务的毛利润分别为 659.43 万元、121.17 万元和 182.78 万元，其他业务的毛利率为 85.15%、37.16%和 40.97%。2018 年-2020 年度，公司合计毛利润为 4,500.80 万元、6,321.94 万元和 4,788.36 万元，合计毛利润率 50.52%、55.43%和 47.07%。

（3）偿债能力分析

公司偿债能力各项数据

	2020 年末	**2019 年末**	**2018 年末**
流动比率	0.27	0.06	0.10
速动比率	0.27	0.06	0.10
资产负债率（%）	54.14	77.00	76.99
扣除预收款项的资产负债率（%）	53.26	76.58	76.59

从短期偿债能力指标来看，2018 年-2020 年末，公司流动比率与速动比率均为分别为 0.10、0.06 和 0.27。由于投资性房地产及固定资产等非流动性资产占比较高，因此公司流动比率与速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，2018 年-2020 年末，公司资产负债率分别为 76.99%、77.00%和 54.14%，公司扣除预收账款的资产负债率分别为 76.59%、76.58%和 53.26%，2020 年建屋产业公司资产负债结构有巨大改善，长期偿债能力较好。

（3）现金流分析

单位：万元

	2020 年度	**2019 年度**	**2018 年度**
经营活动现金流入	13,004.58	11,853.56	10,194.74
经营活动现金流出	5,469.48	6,926.83	5,165.60
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	**7,535.09**	**4,926.73**	**5,029.14**

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动现金流入	12,125.89	-	-
投资活动现金流出	30,876.15	5,085.93	229.12
投资活动使用的现金流量净额	**-18,750.26**	**-5,085.93**	**-229.12**
筹资活动现金流入	74,100.00	29,000.00	50,800.00
筹资活动现金流出	58,517.96	30,207.15	56,219.22
筹资活动产生的现金流量净额	**15,582.04**	**-1,207.15**	**-5,419.22**
年末现金及现金等价物余额	**5,647.69**	**1,280.81**	**2,635.83**

建屋产业公司发生的现金流主要为经营活动和筹资活动产生的现金流。

2018-2020 年度，建屋产业公司年经营活动现金流净额分别为 5,029.14 万元、4,926.73 万元和 7,535.09 万元；投资活动使用的现金流量净额分别为-229.12 万元、-5,085.93 万元和-18,750.26 万元；筹资活动产生的现金流量净额分别为-5,419.22 万元、-1,207.15 万元和 15,582.04 万元。

（八）公司合法合规经营和商业信用情况

1、资信情况

建屋产业公司无外部主体信用评级。

2、失信核查情况

经查询《企业信用报告》、国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、信用中国网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局（http://www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）和财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn），建屋产业公司不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域等方面的失信记录，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（九）建屋产业公司拟认购基础设施基金份额情况

建屋产业公司作为原始权益人之一以自有资金或其指定机构参与战略配售，

认购本基金份额 1.35 亿份，占本次基金份额发售比例不低于 15%。

（十）建屋产业公司应承担以下义务

建屋产业公司不得侵占、损害基础设施基金所持有的 2.5 产业园一期、二期项目；配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；确保 2.5 产业园一期、二期项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导。

（十一）建屋产业公司对提供的文件材料真实性、准确性的承诺

建屋产业公司已出具承诺函，承诺已经根据要求提供了本次申报所必需的、完整的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，建屋产业公司承诺并确认提供文件和材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，文件上所有签字与印章真实，副本与正本一致、复印件与原件一致。

三、苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

（一）基本资料

注册名称	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司
英文名称	Suzhou Industrial Park Lands Management Co., Ltd.
法定代表人	杜天祺
注册资本	人民币 1,836,144.36 万元
注册地址	苏州工业园区翠薇街 9 号月亮湾国际商务中心
邮政编码	215123
统一社会信用代码	91320594726547144C
设立时间	1994 年 3 月 7 日
电话	0512-66681747
传真	0512-67991799
股票简称	无
股票代码	无
股票上市交易所	无
公司网址	http://www.trirun.cn
经营范围	政府授权范围内的土地收购、开发，工程管理及基础设施、市政建筑、咨询服务；实业投资。（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）

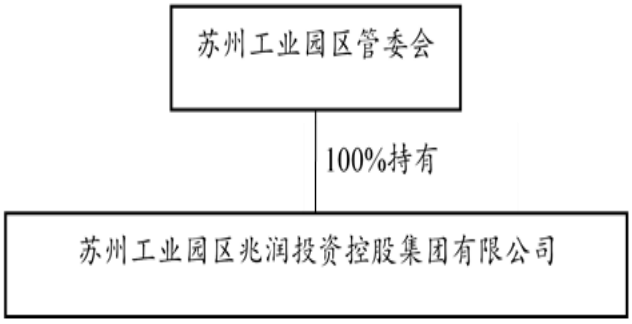
（二）控股股东及实际控制人情况

1、公司股权结构

截至 2020 年 12 月 31 日，兆润控股股本总额及股东持股情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区管委会	1,836,144.36	100
合计		**1,836,144.36**	**100**

截至 2020 年 12 月 31 日，兆润控股的股权结构图如下：



2、控股股东及实际控制人情况

兆润控股控股股东及实际控制人为苏州工业园区管委会。苏州工业园区管理委员会是苏州工业园区的管理主体，为苏州市政府派出机构，园区管委会投资设立两家国有企业，分别为兆润控股和苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司，由园区国资办具体负责两家国有企业及其所投资企业的资产、财务和产权等行政管理。

（三）公司主营业务概况

1、主营业务介绍

公司的主营业务是从事开发经营、资产管理及多元化服务业务，开发经营具体包括土地出让、土地整理和市政代建业务，资产管理包括产业园资产、商业资产和酒店类资产管理，多元化业务包括资产运营、旅游、酒店餐饮、咨询管理、代建管理和物业管理等。近年来，相继参与了园区区镇一体化、城乡一体化一期、二期项目建设，通过战略管理、资本运营，培养优势产业，培育新的利润来源，确保公司可持续发展。

2、公司的行业地位

（1）行业状况

①城市基础设施建设行业

城市化水平是衡量一个国家和地区经济社会发展的重要指标。城市化水平的提高有利于国家和地区的产业结构和消费结构转型升级，可改善居民的生活环境、提高居民收入水平，为社会稳定奠定物质基础。城市基础设施建设是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的环境基础。改革开放30多年来，我国城市化水平不断提高，自1978年的17.92%提高至2019年底的60.6%，以每年 1%的速度在增长。随着城市化发展水平的不断提高，城市的范围将不断扩大，原来由中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程将带来大量的基础设施建设任务。总体来看，我国城市基础设施行业面临着良好的发展前景。

②发区行业情况

1984 年党中央、国务院决定在我国设立经济技术开发区，根据《中国开发区审核公告目录（2018年版）》审核结果显示，国家级开发区有552家。其中，国家级开发区中经济技术开发区数量达到219家。

苏州工业园区是在工业化国家中作为一种促进、规划和管理工业发展的手段出现的。世界上第一个工业园区于1949年产生在英国的工业中心。第二个工业园区于1951年产生在美国的Stanford工业园。从此，工业园区在英美等发达国家如雨后春笋般地发展起来。其中以美国的高科技园区最为著名。

工业园区作为一种成功的工业化载体，可以为区域经济和产业发展带来巨大的作用，因此工业园区有如下主要特点：

a. 企业集聚

工业园区的最基本主题是企业群，它的发展基于企业集群的形成，从而带来以下效应：

资源集聚效应：在工业园区中，厂商和经销商与消费者在特定区域内的彼此接近，会很快地以更低的价格销售企业产品，从而吸引了专业化的供应商和专业人才，聚集了专业化信息，形成了专业化市场。工业园区内的企业集聚所形成的这种资源集聚效应，为园区企业的生产和销售提供了有效的支持，同时获得规模

经济和外部经济双重效应。

分工与协作效应：在园区里，具有产业关联性的企业集群内部企业间既有竞争又有合作；既有纵向的专业分工又有横向的协作，彼此间形成一种互动性关联，这种互动形成的竞争压力和潜在压力，有利于构成园区企业持续的创新动力。并由此带来一些新的产品创新，促进产业结构升级的加快。而且，园区内企业依据产业链的分工以及长期合作所建立的信任基础，形成非正式的合作契约。与孤立的投资项目相比，协同可以创造远高于资本成本的收益。

园区公共物品与区域品牌共享效应：公共物品共享即供水、供电、道路、环保等基础设施和投资咨询、技术开发等中介服务资源共享，使资源在园区内具有更高的运用效率，会更大限度地降低生产成本，也可以提升企业形象，营造企业文化。一旦形成区域品牌，区域品牌的共享可以大幅增强园区内企业的竞争优势。

b. 政策与制度优势

制度作为经济增长的变量，在工业园区的规划和发展中具有不可替代的作用。政府作为制度安排的主体，在园区内部直接参与经济生产行为，在为园区制定优惠政策、环境规划、制度设计、服务管理方面，发挥更加高效的作用，通过政府主导或政府引导，使园区形成良好的政策和制度环境，促进园区的稳定和持续发展。

c. 区域联动

工业园区作为区域经济实体的一个典型，其持续发展，依靠的是区域内整个系统的联动和协调。区域系统主要包括四个组成部分：政府及管理部门、企业及企业群、大学及科研机构、中介服务机构。其中政府及管理部门是区域系统的构建和维护者，企业和企业群是生产创新主体，大学及研究机构是创新发展的源泉，中介服务机构是区域发展的结合剂。通过工业园区的建设，将以上四个主体在较小的范围内有效整合，达到协同联动的效果，可以使园区形成产、学、研一体化的生产创新网络。此时，园区作为区域经济发展的增长极，通过吸引各类资源集聚、创新活动、辐射和带动其他区域经济发展等功能，提高整个区域的持续竞争力。

③区开发类企业的特点

a. 园区开发类企业以园区开发和运营为主要职能

其经营目标可概括为：以园区为房产建设、招商引资、专业服务的基地，围绕园区开发不断提高自身运营能力、创新并运用有效的运营模式，推动产业集聚效应，建立并促进企业间网络的形成与互动、各种研究成果的共享、整个园区内企业的自主创新能力，从而实现打造最具竞争力园区，带动区域甚至全国的产业进步、技术进步和经济发展的目标。所以园区开发类企业在追求企业效益的同时，也体现了突出的社会效应。承担着如工业功能、贸易功能、保税功能、金融开发及高新技术开发等不同的功能，同时还承担了政策引导、加强区域经济功能、提高产业竞争力等功能。

b. 园区开发企业的客户较为成熟，利润来源较为稳定

园区开发类企业的资本主要是园区从政府手中取得的廉价土地，一般依靠土地出让推进园区开发、业务重点在于园区基础设施建设和招商引资。随园区开发进入成熟阶段，园区开发类企业也会进入多元化的经营战略，开展具有明确盈利模式的配套、增值服务。

园区开发类企业的客户主要是符合招商引资条件的入园企业。园区的定位在某种程度上也限定了园区开发类企业的目标客户范围，但投资者在开发区置业的主要目的是扩大再生产，投机性客户的比例较低，非理性上涨的空间有限，盈利空间也处于相对合理的水平。

c. 受宏观调控政策影响较小

在目前国家对房地产行的宏观调控政策未有根本性转变的情况下，从事商品住宅销售的房地产企业仍受到资金、项目、资源等多方面的限制，使企业身处困境。同时，由于园区房地产业务面临的客户对象大多是从事研发、制造型的企业，在中国经济增长趋势不变的大环境下，他们对研发办公楼、配套居住型物业具有刚性需求，园区开发类企业的物业租售价格的持续坚挺和连年保持的低空置率等现象说明房地产政策调控对园区开发类企业的影响相对较小。

（2）苏州工业园区发展现状

①苏州工业园区基本情况

苏州工业园区于 1994 年 2 月经国务院批准设立，同年 5 月实施启动。园区行政区划 278 平方公里，其中，中新合作区 80 平方公里。截至 2019 年底，苏州工业园区现下属四个街道，分别是唯亭街道、胜浦街道、斜塘街道、娄葑街道，

苏州工业园区拥有户籍人口约 57.6 万人，流动人口约 74.55 万人，其中常住人口约 115.12 万人。苏州工业园区的发展目标是建设成为具有国际竞争力的高科技工业园区和现代化、国际化、信息化的创新型、生态型、幸福型新城区。

园区作为全国第一个中外中央政府级合作的开发区，品牌效应显著，受到中新两国、江苏省和苏州市各级政府的特别支持，被授予许多特殊优惠政策。园区最高层级的领导机构为两国政府联合协调理事会，负责协调园区工作中的重大问题，一直由两国副总理担任理事会共同主席。国家发改委、商务部、财政部、外交部和建设部等国家部委及江苏省政府和苏州市政府负责人均为理事会成员。

园区同时享有国家级经济技术开发区、高新区、保税区、出口加工区等各类政策功能的特殊区域，享有高度自主的特殊审批权限、拥有相当于省级的外事管理权限，是国内唯一的鼓励技术先进型服务企业发展试点区域、国家开发区唯一的服务外包示范基地，建有全国首家类似自由贸易区的综合保税区试点，还拥有国内目前最先进的物流通关体系，并在中外合作办学、企业债券发行、外资金融试点、设立产业基金等方面得到了国家全方位的支持，在目标规划、管理授权、政策扶持等重大问题上给予直接指导和具体帮助，并明确“凡是符合改革方向的可在园区先行，一时看不准的也可在园区试行”，为园区发展创造了“不特有特、比特更特”的政策环境。

苏州工业园区是中国和新加坡两国政府间的重要合作项目，被誉为“中国改革开放的重要窗口”和“国际合作的成功范例”。苏州工业园区率先开展开放创新综合试验，成为全国首个开展开放创新综合试验区域。2018 年，苏州工业园区入选江苏省改革开放 40 周年先进集体。2020 年底，在商务部公布的国家级经开区综合考评中，苏州工业园区连续五年（2016 年-2020 年）位列第一，在国家级高新区综合排名中位列第四，并跻身科技部建设世界一流高科技园区行列。

②苏州工业园区的竞争优势

a. 先行先试的政策优势

中新两国副总理担任主席的苏州工业园区中新联合协调理事会，联合协调理事会的成员包括国家发改委、商务部、财政部、建设部、国家海关总署和国土资源部等单位。1994 年至今，国务院多次发文，在目标规划、管理授权、政策扶持等重大问题授予园区许多具有“唯一性”的特殊政策与功能支持。苏州工业园区

可同时享有经济技术开发区、高新区、保税区、出口加工区等各类政策功能的特殊区域，享有高度自主的特殊审批权限、拥有相当于省级的外事管理权限，是国内唯一的鼓励技术先进型服务企业发展试点区域、国家开发区唯一的服务外包示范基地，建有全国首家类似自由贸易区的综合保税区试点。

b. 良好的区位环境优势

园区地处长江三角洲中心腹地，位于中国沿海经济开放区与长江经济发展带的交汇处，拥有便捷发达的立体交通网络，包括上海港、张家港、常熟港、太仓港以及京杭大运河等水上运输通道，沪宁高速、苏嘉杭高速、312 国道等多条高速公路以及国道和建设中的京沪高速铁路、沪宁城际铁路。园区距离上海虹桥机场 80 公里，航班可达主要的国际城市。

c. 完善的功能配套优势

在商业方面，建立了以邻里中心为主体的社区服务网络，把商业、保健、文化、娱乐等功能融为一体；在医疗方面，已建成的疾病防治中心、邻里中心诊所等设施，为园区员工、居民提供卫生防疫、体检、医疗和救护等服务；在教育方面，按照现代化标准建立了幼儿园、小学和中学，并建立了苏州工业园区职业技术学院，为区内高新技术企业培养高级技术工人；在金融方面，包括中国银行、中国建设银行等十多家国内银行和汇丰银行等多家国内外金融机构已经入驻园区，为园区提供各类金融服务。

d. 一流的基础设施优势

园区规划力邀国际著名规划大师参与，融合了国际上城市发展的先进经验，编制完成了具有前瞻性的区域总体规划和详细规划，先后制定和完善了 300 多项专业规划，确立了“先规划后建设、先地下后地上”的科学开发程序。自 1994 年以来，园区首期的道路、供电等“九通一平”工程已全面完成。

e. 良好的人力资源优势

苏州自古就是人文荟萃之地，人力资源素质位居中国前列。园区更是构建了开放高效的人才市场体系、灵活弹性的公积金制度、完善配套的创新支撑体系，吸引了大批国内外优秀人才。园区拥有动态的人力资源指数系统和人才需求目录定期发布机制，吸引各类人才中介机构 60 多家，并与 100 多家知名高校签署了长期人才供需协议，定期组织企业到美国硅谷、日本东京等智力资源密集地区上

门招才，构建了辐射全球的人才网络。

f. 领先的体制机制优势

园区自主地、有选择地借鉴新加坡经验，并和中国国情及园区实际情况结合起来，积极探索建立适应园区运营的管理体制和运行机制，编制了 80 多项体现园区特色的规章制度和管理办法，基本构建了覆盖范围广、适用性强、特色明显的开发建设管理体系，形成了“精简、统一、效能”的服务型政府，“全过程、全方位、全天候”的服务体系、“公开、公正、公平”的市场秩序和“科学、规范、透明”的法制化环境。

（3）公司竞争优势

①公司持有租赁型物业位于苏州工业园区规划的核心区域

公司持有租赁型物业位于苏州工业园区规划的核心区域有利于公司经营现金流的稳定和收入的稳步增长。随着城市功能得到进一步完善，园区加大会展经济、楼宇经济、流量经济和城市休闲经济培育发展力度，并在园区内逐步形成区域性的苏州市新的金融商务、现代休闲和商业文化中心。公司在园区政府的大力扶持下，在这些区域内持有大量优质租赁物业，累计可出租面积 400 万余平方米，依托园区经济的良好发展，公司的物业租赁给兆润控股带来较为稳定的运营收入和现金流，是公司收入的重要来源。

截至 2020 年 12 月末，兆润控股投资性房地产账面余额为 258 亿元，持有型物业按照成本模式计价，近年来未进行资产评估。随着近年来园区经济的持续稳步发展，配套基础设施投资建设的到位和完善，区域内土地出让价格和物业租售价格持续上升，兆润控股持有的各类物业的市场价值相较于账面价值均有显著提升。

②公司发展战略与国家和地区规划紧密结合

公司在制定未来发展方向时，注重分析国家和地区总体的战略规划，从战略高度寻找自身定位。2010 年 5 月，国务院审批并通过了《长江三角洲地区区域规划》，苏州被定位为重点发展现代物流、科技服务、商务会展、旅游休闲等服务业，发挥区位、产业和人文优势，进一步强化与上海的紧密对接，建设高新技术产业基地、现代服务业基地和创新型城市、历史文化名城和旅游胜地。在此基础上，苏州提出“三区三城”的发展目标，将园区建设为苏州市现代化新城区和苏

州中央商贸区，长三角地区的次级商务中心，国际知名、国内领先的高新技术产业园和文化创意产业中心之一。

在此基础上，公司结合自身职能和优势，为未来几年制定了明确的发展战略。首先，公司始终坚持以基础设施建设为核心，立足园区城市功能的开发和完善，在园区城乡一体化建设中加强工程管理，力争参与国家和江苏省重点项目。在土地经营方面，配合园区，发挥公司与金融机构多年合作的渠道优势，在土地收购和出让上推进园区的产业结构优化。另外，在园区工委、管委会的决策部署下，加大固定资产投资力度，加快项目开发速度，积极拓展经营领域，提高盈利水平。

③为园区铺就一幅锦绣城建，打造一流的城市综合建设运营商

公司作为园区管委会下属重要的基础设施投融资建设主体，在园区开发建设中的地位重要，在园区的基础设施建设上取得了较大成就，为园区铺就一幅锦绣城建。为打造一流的城市综合建设运营商，公司大力推进“以转型升级引领二次创业”格局，积极投身商业物业开发。

公司拥有工业、商业、住宅等多元化的房地产产品类型，并始终坚持“租售并举、边租边售”的发展战略，获得了良好的业务收入和品牌效应。同时公司拥有独特的运营模式，可通过内部的高度协调与合作，快速完成整个房地产开发业务链的多项工作。较强的住宅开发能力为公司不断扩张提供动力，而大规模自营房产的租赁经营则为公司提供源源不断的现金流。对于自营物业，结合兆润控股的招商代理业务，将物业出售给大品牌、大客户是成功运营园区开发的必备手段，为了最大限度的发挥产业集聚效应，形成“招商引资—大客户落地—产业集聚—租赁需求上升—市场吸引力提高—人流集聚—房地产需求上升”的良性循环，在此的经营模式下，兆润控股努力提升后续服务与管理水平，并通过综合开发模式，推动园区持续繁荣。

（四）最近三年主要财务数据及财务指标

根据天职会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的 2018 年、2019 年及 2020 年审计报告，兆润控股最近三年的主要财务数据如下：

合并资产负债表

单位：万元

	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	846,514.12	824,096.48	734,248.78
应收票据及应收账款	57,425.85	106,145.09	44,953.61
预付款项	188,528.93	190,343.41	161,092.10
应收利息	-	-	-
其他应收款	818,435.10	986,570.69	511,946.47
应收股利			-
存货	3,191,739.99	3,153,682.81	2,971,449.74
持有待售的资产	31,632.24	13,168.65	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	529,034.10	320,031.25	235,705.92
流动资产合计	**5,663,310.33**	**5,594,038.38**	**4,659,396.62**
非流动资产：			
发放贷款及垫款	-	-	-
可供出售金融资产	527,338.91	466,438.90	413,970.65
持有至到期投资	-	65,376.85	67,525.45
长期应收款	44,867.92	43,049.28	36,721.44
长期股权投资	889,422.83	759,653.17	537,114.89
投资性房地产	2,578,567.76	2,492,838.77	2,289,495.02
固定资产	982,593.21	1,121,219.35	1,126,131.31
在建工程	117,587.57	98,603.08	12,081.80
无形资产	138,495.96	126,075.16	126,983.61
商誉	1,524.19	5,289.16	5,289.16
长期待摊费用	43,139.98	43,211.73	32,555.91
递延所得税资产	120,971.74	115,698.62	102,794.78
其他非流动资产	9.00	5,745.84	10,122.35
非流动资产合计	**5,444,519.06**	**5,343,199.90**	**4,760,786.37**
资产总计	**11,107,829.39**	**10,937,238.28**	**9,420,182.99**
流动负债：			
短期借款	329,500.00	273,700.00	165,000.00

	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付票据和应付账款	522,495.64	509,834.29	541,585.80
预收款项	577,906.43	698,613.31	450,145.64
应付职工薪酬	31,379.27	29,768.17	29,949.64
应交税费	271,350.21	194,714.16	191,307.03
应付利息	-	-	-
应付股利	4,635.13	-	-
其他应付款	1,665,780.85	1,589,934.64	1,339,459.26
一年内到期的非流动负债	788,390.53	825,383.06	491,034.53
其他流动负债	3,126.19	3,542.70	2,938.93
流动负债合计	**4,194,564.24**	**4,125,490.33**	**3,211,420.83**
非流动负债：			
长期借款	2,412,905.04	2,219,898.56	2,113,115.91
应付债券	600,000.00	1,063,999.90	724,550.01
长期应付款	103,859.83	95,795.53	25,748.52
专项应付款	-	-	-
预计负债	696.91	316.41	-
递延所得税负债	48,800.58	38,987.72	27,041.76
递延收益	7,931.45	8,242.06	1,946.44
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	**3,174,193.81**	**3,427,240.18**	**2,892,402.65**
负债合计	**7,368,758.05**	**7,552,730.50**	**6,103,823.48**
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	1,836,144.36	1,688,570.84	1,600,000.00
其他权益工具	140,000.00	-	-
资本公积金	92,948.64	38,027.70	285,996.44
其它综合收益	42,533.99	88,765.10	76,560.81
盈余公积金	38,984.78	38,984.78	38,984.78
未分配利润	288,396.99	187,142.76	116,837.01
归属于母公司所有者权益合计	**2,439,008.76**	**2,041,491.18**	**2,118,379.04**
少数股东权益	1,300,062.58	1,343,016.61	1,197,980.47
所有者权益合计	**3,739,071.34**	**3,384,507.78**	**3,316,359.51**
负债和所有者权益总计	**11,107,829.39**	**10,937,238.28**	**9,420,182.99**

合并利润表

单位：万元

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	1,279,356.59	1,226,489.29	962,708.26
营业收入	1,279,356.59	1,226,489.29	962,708.26
营业总成本	1,257,901.24	1,302,070.48	982,764.46
其中：营业成本	876,748.46	919,996.50	657,349.31
营业税金及附加	102,848.94	107,933.05	84,454.29
销售费用	33,218.82	32,437.58	38,146.60
管理费用	93,700.40	96,292.17	94,360.51
研发费用	1,425.56	1,400.92	1,282.28
财务费用	149,959.07	144,010.25	106,457.73
加:其他收益	43,296.50	52,236.48	9,293.26
资产处置收益	9,126.02	2,946.27	43.13
投资净收益	187,631.92	181,235.95	88,849.10
资产减值损失	-4,645.71	3,108.90	713.73
营业利润	256,864.08	157,728.61	78,129.29
加：营业外收入	5,022.89	31,306.21	3,390.01
减：营业外支出	1,125.40	738.64	1,370.66
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-
利润总额	260,761.56	188,296.19	80,148.64
减：所得税	75,438.85	47,096.68	28,323.28
净利润	185,322.71	141,199.51	51,825.35
减：少数股东损益	44,369.80	21,542.34	32,732.36
归属于母公司所有者的净利润	140,952.91	119,657.17	19,092.99
加：其他综合收益	34,738.08	17,104.04	13,820.20
综合收益总额	220,060.79	158,303.55	65,645.55
减：归属于少数股东的综合收益总额	60,844.09	29,632.61	38,924.19
归属于母公司普通股东综合收益总额	159,216.70	128,670.94	26,721.36

合并现金流量表

单位：万元

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,254,127.71	1,396,574.94	1,085,725.13
收到的税费返还	63,374.34	2,561.48	4,423.70
收到其他与经营活动有关的现金	1,244,877.42	370,706.95	293,429.69
经营活动现金流入小计	**2,562,379.47**	**1,769,843.38**	**1,383,578.51**
购买商品、接受劳务支付的现金	877,117.20	1,062,460.34	924,233.20
支付给职工以及为职工支付的现金	101,190.47	104,957.64	101,386.36
支付的各项税费	205,216.55	230,723.47	146,326.43
支付其他与经营活动有关的现金	975,915.93	187,079.08	244,595.70
经营活动现金流出小计	**2,159,440.16**	**1,585,220.53**	**1,416,541.69**
经营活动产生的现金流量净额	**402,939.31**	**184,622.85**	**-32,963.18**
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	976,278.06	612,470.67	587,064.43
取得投资收益收到的现金	42,648.77	104,160.88	56,296.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	34,023.21	81,813.15	49,366.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	15,065.36	136,057.81	113,130.92
收到其他与投资活动有关的现金	825,588.96	595,516.61	396,604.20
投资活动现金流入小计	**1,893,604.37**	**1,530,019.12**	**1,202,462.75**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	250,575.41	213,214.96	169,732.53
投资支付的现金	1,207,894.00	1,233,869.96	665,320.23
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	88,499.25	157,713.92
支付其他与投资活动有关的现金	570,999.77	766,709.99	402,476.44
投资活动现金流出小计	**2,029,469.19**	**2,302,294.16**	**1,395,243.11**
投资活动产生的现金流量净额	**-135,864.82**	**-772,275.04**	**-192,780.36**
筹资活动产生的现金流量：			

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
吸收投资收到的现金	66,325.00	200,311.38	60,697.00
取得借款收到的现金	1,796,273.52	1,899,999.56	997,410.00
收到其他与筹资活动有关的现金	373,196.71	850,345.06	253,823.29
筹资活动现金流入小计	**2,235,795.23**	**2,950,656.01**	**1,311,930.29**
偿还债务支付的现金	1,887,922.49	1,530,094.04	1,162,786.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	229,692.72	240,622.26	220,001.69
支付其他与筹资活动有关的现金	361,132.71	532,301.18	45,083.37
筹资活动现金流出小计	**2,478,747.92**	**2,303,017.49**	**1,427,871.50**
筹资活动产生的现金流量净额	**-242,952.69**	**647,638.53**	**-115,941.20**
汇率变动对现金的影响:	14.57	-1.25	48.36
现金及现金等价物净增加额:	**24,136.37**	**59,985.08**	**-341,636.38**
期初现金及现金等价物余额	856,500.39	796,515.31	1,086,207.35
期末现金及现金等价物余额	880,636.76	856,500.39	744,570.97

2018-2020 年末兆润控股总资产分别为 942.02 亿元、1,093.72 亿元和 1,110.78 亿元。2018 年-2020 年末公司负债总计分别为 610.38 亿元、755.27 亿元和 736.88 亿元。2018 年-2020 年末资产负债率分别为 64.80%、69.06%和 66.34%。

2018 年-2020 年度公司营业收入分别为 96.27 亿元、122.65 亿元和 127.94 亿元，净利润分别为 5.18 亿元、14.12 亿元和 18.53 亿元。

兆润控股最近三年主要财务指标

单位：亿元

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计	1,110.78	1,093.72	942.02
负债合计	736.88	755.27	610.38
所有者权益合计	373.91	338.45	331.64
营业总收入	127.94	122.65	96.27
营业总成本	125.79	130.21	98.28
毛利润	40.26	30.65	30.54
营业利润	25.69	15.77	7.81

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
利润总额	26.08	18.83	8.01
净利润	18.53	14.12	5.18
净资产收益率（%）	6.29	4.21	1.56
总资产收益率（%）	1.68	1.39	0.56
资产负债率（%）	66.34	69.06	64.80
流动比率（倍）	1.35	1.36	1.45
速动比率（倍）	0.59	0.59	0.53
应收账款及应收票据周转率（次）	15.64	16.23	24.23
存货周转率（次）	0.28	0.30	0.23
扣除预收款项的资产负债率（%）	64.49	66.94	63.03
EBITDA	56.03	53.17	36.30
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.74	3.69	3.41
经营活动产生现金流量净额	40.29	18.46	-3.30
投资活动产生现金流量净额	-13.59	-77.23	-19.28
筹资活动产生现金流量净额	-24.30	64.76	-11.59

备注：主要财务数据和财务指标的计算方法

1、 毛利润=营业收入-营业成本

2、 净资产收益率=归母净利润/[(期初归母所有者权益+期末归母所有者权益)/2]×100%

3、 总资产收益率=净利润/[（期初总资产+期末总资产）/2]×100%

4、 资产负债率=总负债/总资产×100%

5、 流动比率=流动资产/流动负债

6、 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

7、 应收账款及应收票据周转率=营业收入/（应收账款平均余额+应收票据平均余额）

8、 存货周转率=营业成本/存货平均余额

9、 扣除预收款项的资产负债率=（总负债-预收款项）/（总资产-预收款项）×100%

10、EBITDA=利润总额+财务费用+折旧及摊销

11、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/财务费用

（五）公司合法经营情况

1、资信情况

（1）银行授信情况

兆润控股与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至2020年12月31日，兆润控股获得的金融机构授信总额为589.64亿元，其中尚未使用授信余额为204.51亿元，备用流动性充足。

（2）主要对外担保情况

截至2020年12月31日，公司对外担保余额为14.83亿元。

（3）主体信用评级及历史信用情况

中诚信国际信用评级有限责任公司就兆润控股发行的2020年度第二期中期票据进行了债项评级并就兆润控股进行了主体评级，根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2020年8月20日出具的《苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司2020年度第二期中期票据主体和信用评级报告及跟踪评级安排》，兆润控股的主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”。

根据中国人民银行征信中心于2020年12月1日出具的《企业信用报告》，兆润控股不存在不良或违约负债的情况。

2、失信核查情况

经查询《企业信用报告》、国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、信用中国网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局（http://www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）和财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn），兆润控股不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域等方面的失信记录，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

3、诚信运营情况核查

经查询中华人民共和国国土资源部门网站，兆润控股及下属公司所在区域的国土资源管理部门网站的公开信息或相关信用信息公示网站，前述公开信息不存

在报告期内兆润控股及下属公司因闲置土地、炒地受到国土资源部门的重大行政处罚（政府原因除外）或（立案）调查的情况。

经查询中华人民共和国国家发展和改革委员会、经核查房地产项目所在地物价局网站，前述公开信息不存在报告期内兆润控股及其下属公司因捂盘惜售、哄抬房价行为受到重大行政处罚或（立案）调查的情况。

（六）内部控制制度

兆润控股设立了较完善的内部控制、财务管理、投融资及预算管理、人事管理、内部审计制度体系，公司重大事项、日常业务均严格依据制度进行决策和管理。公司内部控制制度能够适应公司管理要求和公司发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供合理保证，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作，提高科学管理水平，保证投资者利益等方面发挥了良好的作用。

1、财务管理制度

（1）财务总监

公司设财务总监一名，财务总监由董事会聘任或解聘。财务总监负责公司财务管理和资金运作，并对公司运作负有监管职能，对董事会负责。

财务总监行使下列职权：参与审核战略规划、年度计划、融资计划和预算；为重大决策进行审核和决策；围绕公司战略，负责审核财务预算、融资规划；拟订公司各项投资、融资管理制度和实施细则，报请国资办批准后归口实施；建立健全内部核算的组织、指导和数据管理体系，以及核算和财务管理的规章制度；参与研究、制订公司发展战略、中长期业务发展规划和年度投资计划；负责制定利润计划、资本投资计划、财务规划、开支预算或成本标准；组织公司直接投资项目预选、策划、认证、筹备、项目实施的监督管理，组织公司发展项目、重大投资、重要经济合同的可行性研究；组织有关部门开展经济活动分析，组织编制财务计划、成本计划、努力降低成本、增收节支、提高效益；参与制订公司年度总预算和季度预算调整，汇总、审核下级部门上报的月度预算，召集并组织公司预算分析与平衡会议；组织贷款融资项目范围的确定，确定可行性研究编制单位，确定项目融资的金融机构；制定和管理税收政策方案及程序；组织部门的工作计

划并督促检查计划的完成；监督公司遵守国家财经法令、法规。

（2）财务制度

公司执行国家有关财务、会计、税收等制度，按照企业会计准则和《企业会计制度》及有关法规、规章的规定进行财务会计核算，并定期向授权部门和政府有关部门报送会计报表和财务报告书。公司建立了系统、健全的财务管理制度，完善内部经济责任制，加强财务管理和经济核算，尽可能降低成本费用，严格执行规定的各项财务开支范围和标准，如实反映财务状况和经营成果，依法计算缴纳税金，并接受有关部门的检查监督。公司制定了《苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司财务管理制度》《会计核算制度》《会计档案管理制度》《资金收付审批管理制度》，针对公司财务管理体制、财务会计机构、人员、资金筹集、流动资产、固定资产、无形资产和长期待摊费用、对外投资、成本和费用、营业收入、利润及利润分配、外币业务、财务报告和财务评价、对外担保抵押、内部会计核算基础工作等方面做出详细规定。

公司采用会计电算化软件，录入记账凭证，经审核后由会计电算化软件自动生成总账、明细账及会计报表；公司对不相容职务，如授权批准、业务经办、会计记录、财产保管、稽核检查等职务，实行相互分离控制，按照不相容职务相分离的原则，合理设置会计及相关工作岗位，明确职责权限，形成相互制衡机制；为保证财产安全性与完整性，公司对账面资产进行定期清查盘点，相关责任部门盘点后应填列盘点差异、原因说明及对策后，送财务总监、分管公司领导转呈总裁签核，总裁签核后财务部门作为账项调整的依据；公司在银行的开户、销户事宜由财务部门负责人提出申请，经财务总监、公司总裁批准后执行。

2、担保制度

公司制定了对外担保原则和管理办法。公司原则上不对外提供担保抵押，确因业务需要的担保抵押，由财务总监提出申请，报请董事会批准，必要时须取得管委会批准文件。对外担保抵押由投资部办理，投资部建立担保抵押备查档案，并落实责任人负责担保抵押事项的监督工作。

3、投、融资制度

公司对外投资严格依据程序办理，制订了《投、融资部业务管理办法》，对投、融资的决策机制做出明确规定，按照经办岗、审核岗、部门总经理、相关部

门、分管公司领导、总裁及董事会的决策和操作流程办理对外投、融资业务。董事长可行使董事会给予的业务授权；董事长、公司总裁、分管领导根据各自权限要求向下分级授权。

4、对下属子公司管理制度

兆润控股依法建立了对控股、参股子公司的控制架构，确定控股、参股子公司章程的主要条款，明确向控股、参股子公司委派的董事、监事及重要高级管理人员的选任方式和职责权限；根据公司的战略规划，协调好控股子公司的经营策略和风险管理策略，督促控股、参股子公司制定相关业务经营计划、风险管理程序；制定控股、参股子公司的业绩考核与激励约束制度；制定控股子公司重大事项的内部报告制度，重大事项包括但不限于发展计划及预算、重大投资、收购及出售资产、提供财务资助、为他人提供担保、拟订重大合同等的风险管理；定期取得控股、参股子公司月度财务报告；要求各控股、参股子公司及时向公司分管负责人报告重大业务事项、重大财务事项以及其他可能对公司资产产生重大影响的信息。

5、关联交易制度

为加强公司内部的有效管理,公司制定了严格的内控制度,采用公平、公开、合理、平等的原则确定内部关联方间的业务合作，内部资金调拨实行有偿使用机制等来规范内部交易行为。关联方交易定价政策是与关联方的交易遵循独立核算的原则和遵循公开、公平、合理、平等的原则进行,有市场价格的参照市场价格,无市场价格的协商确定。

6、信息披露

公司根据中国银行间市场交易商协会相关规则指引制定了《苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司信息披露管理制度》。公司目前已在银行间协会发行多只债券。公司按照要求每年年中、年末向社会公众公布财务报表。

7、人力资源管理

公司依据国家人力资源管理的相关法规及公司章程，结合自身实际情况，制定公司的人力资源管理办法及职级薪酬管理规定,使公司的人力资源管理更加规范化、程序化、制度化，适应公司业务发展的需要。

公司建立健全了人力资源计划,按照人力资源计划及其规定的招聘程序完成

人才的招聘。公司的人力资源部负责管理公司的人事档案。其中包括人事档案的建立、收集、鉴别、保管、查阅与调转。

公司为全面提高员工的基本素质和职业技能，配合公司战略发展规划，使员工培训管理科学化、规范化，公司按照培训原则的指导，为员工制定符合员工实际的培养方案和培训内容。公司负责员工培训的组织实施，并严格的对员工的培训成果进行考核，以提高员工的实际培训效果。公司按照发展的需要及员工的表现进行人员调配、职位的任免。

公司建立了合理的职级体系和与之对应的薪酬体系，既合理反映员工的能力与资历，又能够激发员工的积极性和创造性，促使员工提高工作绩效与工作技能，从而实现组织行为的良性发展。

8、全面预算管理制度

为了进一步提高预算管理工作，保证上报预算数据的准确性、真实性，使全面预算真正成为企业绩效考核的标准和日常经营管理的依据，公司制定了《全面预算管理实施细则》及《预算管理办法》等制度，确定预算大纲，采取上下结合的方式，科学编制预算，保证目标的一致性。公司在预算的执行过程中，严格监督，并对预算执行情况进行分析和评估，对企业经营活动全过程进行控制和管理，并对现行的业绩进行考核与评价。

9、突发事件应急管理制度

为建立健全公司突发事件应急组织管理体系，兆润控股根据有关法律、行政法规的规定，制定了《苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司突发事件应急管理制度》，对突发事件的认定、突发事件的处理程序、应急管理预案、突发事件的对外信息披露和后续处置等作了详尽的规定，确保公司在突发事件发生后组织管理有序、处理措施得当、保障公司正常运营。应急管理预案包括但不限于以下内容：

（1） 按照突发事件性质、可控程度、影响范围和对债务融资工具还本付息的影响程度等因素，对突发事件进行科学合理的分类分级；

（2） 建立统一指挥、分工明确、协同配合的内部应急管理组织体系和外部沟通协调机制；

（3） 建立健全应对突发事件的预警提示、信息传递、应急响应的运作流程；

（4） 明确应急预案的宣传、培训、演练等具体内容。

10、内部审计制度

为审核公司的管理体系试运行是否符合标准要求，及检查内部控制程序的有效性，以便于体系的改善，根据《中华人民共和国审计法》《中华人民共和国审计准则》和有关法律法规并结合公司具体情况，制定内部审计制度。相关部门根据审计作业程序履行以下职权：

（1） 负责对公司和控股公司的财务收支、经济效益以及内部管理进行审计；

（2） 负责对公司、控股公司的重大经济、管理责任进行监察取证；

（3） 负责对公司、控股公司特定事件或人员的重大违纪违规舞弊嫌疑进行专项审计；

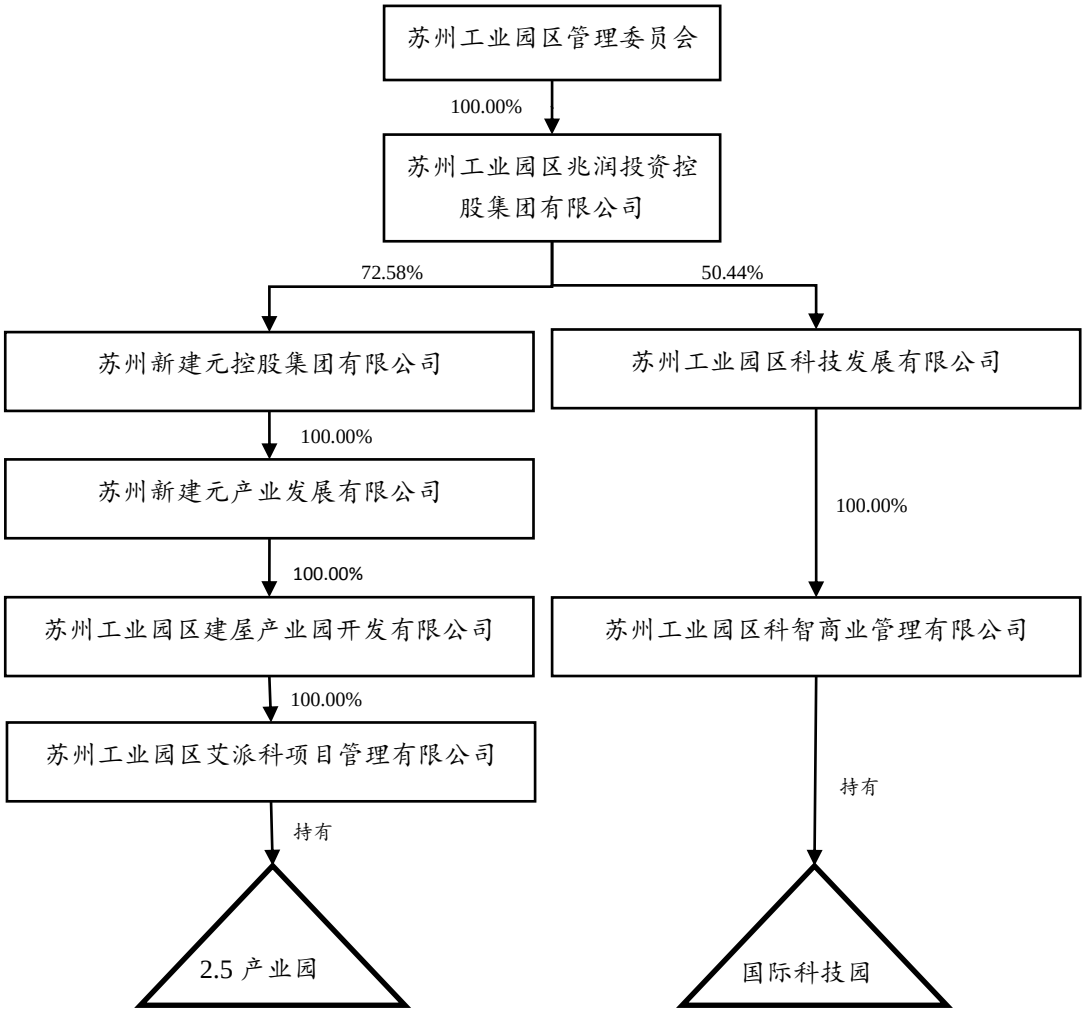
（4） 对经批准立项的举报项目及董事会、公司总裁临时要求的审计项目进行审计。

（七）兆润控股对提供的文件材料真实性、准确性的承诺

兆润控股已出具承诺函，承诺已经根据要求提供了本次申报所必需的、完整的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，兆润控股承诺并确认提供文件和材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，文件上所有签字与印章真实，副本与正本一致、复印件与原件一致。

（八）依法合规拥有项目所有权、特许经营权或运营收费权等情况

兆润控股通过间接控股项目公司，持有基础设施项目的所有权，同时基础设施项目所属项目公司的其他股东，也均为苏州工业园区管委会下国资企业。因此苏州工业园区管委会间接拥有项目所有权。



（九）基础设施项目回收资金用途

国际科技园五期B区项目与2.5产业园一期、二期项目无银行贷款、类REITs、基金等债务。两个入池资产对应项目公司的存量债务均为关联方债务，不存在任何对外负债，因此不存在偿还外部债务情况。

本次募集资金的拟定使用范围包括但不限于研发地块项目、现代服务产业园A地块、汇智湾项目、苏宿智能制造产业园、生物医药产业园三期、BT+IT融合创新中心项目、微软二期项目、生物医药产业园四期、生物医药产业园五期和现代服务广场项目共10个基础设施项目（以下简称“拟新投资项目”）的开发建设。拟投资基础设施项目均为产业园，用地性质为工业用地、科研用地等。具体情况如下：

募投项目	项目总投金额	资本金投入	募集资金预计使用规模	募集资金投入项目方式
BT+IT 融合创新中心项目	1.45 亿元	1.45 亿元	1.45 亿元	项目资本金
微软二期项目	3.87 亿元	1.17 亿元	0.67 亿元	项目资本金
研发地块项目	6.33 亿元	2.36 亿元	2.361 亿元	项目资本金
现代服务产业园 A 地块	16.80 亿元	6.55 亿元	6.552 亿元	项目资本金
汇智湾项目	4.45 亿元	2.35 亿元	0.783 亿元	项目资本金
苏宿智能制造产业园	2.22 亿元	0.72 亿元	0.479 亿元	项目资本金
生物医药产业园三期	8.63 亿元	4.04 亿元	0.202 亿元	项目资本金
生物医药产业园四期	13.00 亿元	5.90 亿元	3.95 亿元	项目资本金
生物医药产业园五期	15.50 亿元	6.50 亿元	6.00 亿元	项目资本金
现代服务广场项目	17.97 亿元	4.60 亿元	1.003 亿元	项目资本金
总计	**90.22 亿元**	**35.64 亿元**	**23.45 亿元**	**-**

（十）兆润控股及原始权益人关于拟新投资项目真实性的承诺

原始权益人科技公司及建屋产业公司已出具承诺函，承诺拟新投资项目真实存在，且前期工作相对成熟，拟新投资的项目符合国家政策和公司主营业务，符合国家重大战略、产业政策等情况。承诺将以项目资本金方式将募集资金用于拟新投资的项目。

第十八部分：基础设施项目运营管理机构

一、苏州工业园区科技发展有限公司

科技公司的基本资料、控股股东及实控人情况、主营业务概况、最近三年主要财务数据及财务指标、公司合法经营情况部分同“第十七部分：原始权益人 一、苏州工业园区科技发展有限公司”。

科技公司同类项目运营管理经验、内部控制制度的具体情况如下：

（一）同类项目运营管理经验

科技公司除运营国际科技园五期 B 区项目外，未来还将同时运营其他期国际科技园，具体如下：

项目名称	地址	起始运营时间/预计完工时间	总建筑面积（平方米）	总投资（万元）
国际科技园一期	苏州工业园区	2001 年 4 月	43,911	19,864
国际科技园二期	苏州工业园区	2003 年 4 月	64,488	19,573
国际科技园三期	苏州工业园区	2005 年 6 月	58,278	24,712
国际科技园四期	苏州工业园区	2007 年 12 月	159,129	83,614
国际科技园五期	苏州工业园区	2009 年 11 月	422,316	231,088
国际科技园六期	苏州工业园区	2007 年 12 月	17,788	3,664
国际科技园七期	苏州工业园区	2018 年 6 月	262,934	144,795
微软项目	苏州工业园区	2016 年 7 月	30,729	36,826
合计			**1,059,573**	**564,135**

未来，针对本基金入池资产国际科技园五期 B 区项目，科技公司已配置完善的管理架构及人员，具备良好的专业背景及丰富的资产运营经验，管理层简历如下：

管理层简历	
姓名	**简介**
徐建	45岁，中国国籍，无境外永久居住权，硕士。现任科技公司董事长、总经理职务。曾任苏州工业园区科技和信息化局副局长等职务
赵怡琳	55岁，中国国籍，无境外永久居住权，硕士。现任科技公司副总经理、财务总监职务，曾任金鸡湖酒店集团副总裁兼财务总监等职务，拥有18年不动产经营管理经验
朱利锋	39岁，中国国籍，无境外永久居住权，硕士。现任科技公司副总经理职务，曾任金苏州工业园区企业发展服务中心处长等职务

管理层简历	
姓名	**简介**
吴文杰	41岁，中国国籍，无境外永久居住权，硕士。现任科技公司副总经理职务，曾任苏州独墅湖科教创新区管委会副局长等职务
袁周	34岁，中国国籍，无境外永久居住权，博士。现任科技公司副总经理职务，曾任苏州工业园区大数据管理中心副主任等职务
肖楠	40岁，中国国籍，无境外永久居住权，硕士。现任科技公司企业服务部副总经理职务，曾任科技公司主管、高级主管、经理助理、副经理、经理等职务，拥有14年不动产经营管理经验
陈斌	36岁，中国国籍，无境外永久居住权，硕士。现任科技公司企业服务部副经理职务，拥有12年不动产经营管理经验
许郁	44岁，中国国籍，无境外永久居住权，硕士。现任科技产业发展公司（科技公司全资子公司）总经理职务，拥有14年不动产经营管理经验

（二）内部控制制度

科技公司的内部控制制度参见本招募说明书“第十七部分:原始权益人 一、苏州工业园区科技发展有限公司”。

二、苏州工业园区建屋产业园开发有限公司

建屋产业公司的基本资料、控股股东及实控人情况、主营业务概况、最近三年主要财务数据及财务指标、公司合法经营情况部分同“第十七部分 原始权益人 三、苏州工业园区建屋产业园开发有限公司”。

建屋产业公司同类项目运营管理经验、内部控制制度的具体情况如下:

（一）同类项目运营管理经验

建屋产业公司除运营 2.5 产业园一期、二期项目外，建成并投入运营的项目还有 2.5 产业园三期 1 区、泛博项目，未来还将运营 2.5 产业园三期 2 区，具体如下:

项目名称	地址	起始运营时间/预计完工时间	总建筑面积（平方米）	总投资（万元）
2.5 产业园三期 1 区	苏州工业园区	2016 年	153,422.28	60,764.30
2.5 产业园三期 2 区	苏州工业园区	2021 年	54,886.7	28,500
产业园泛博项目	苏州工业园区	2014 年	4,162.78	3,101.00
合计	-	-	**212,471.76**	**92,365.30**

针对本基金入池资产 2.5 产业园一期、二期项目，建屋产业公司已配置管理层 3 人，具备良好的专业背景及丰富的资产运营经验，管理层简历如下:

管理层简历	
姓名	**简介**
朱翌旻	1964 年 1 月出生,中国国籍,无境外永久居留权,本科。现任公司执行董事、总经理职务,拥有 20 余年房地产开发及商业物业资产经营管理经验。曾任建屋发展集团商业运营部总监、建屋体育发展有限公司总经理等职务
陈慧辉	1980 年 7 月出生,中国国籍,无境外永久居留权,本科。现任公司副总经理职务,拥有 16 余年房地产开发及商业物业资产经营管理经验。曾任绍兴市建屋置业副总经理、建屋发展集团工程经理等职务
任智杰	1983 年 11 月出生,中国国籍,无境外永久居留权,本科。现任公司副总经理职务,拥有 12 余年房地产开发及商业物业资产经营管理经验。曾任苏宿建屋置业副总经理、建屋产业园运营部经理等职务

（二）内部控制制度

建屋产业公司的内部控制制度参见本招募说明书第十七部分：“原始权益人二、苏州工业园区建屋产业园开发有限公司”。

三、运营管理安排

（一）科技公司、科智商管与基金管理人、资产支持证券管理人已就国际科技园五期 B 区项目，建屋产业公司、园区艾派科与基金管理人、资产支持证券管理人已就 2.5 产业园一期、二期项目签订相关运营管理协议，基金管理人和各项目公司分别委托科技公司或建屋产业公司担任各基础设施项目的运营管理机构。科技公司及建屋产业公司为各基础设施项目提供运营管理服务并接受基金管理人其他相关方（如有）的监督。

委托管理期限为自本基金成立之日起 40 年。期限届满前基金管理人和运营管理方可决定是否延长委托管理期限。

（二）运营管理方根据运营管理协议的约定对各基础设施项目进行经营和管理，具体负责基础设施项目的日常经营管理并协助监督物业管理。运营管理方为基础设施项目提供如下运营管理服务：

1、制定基础设施资产的运营战略及运营计划；

2、租赁咨询服务，包括但不限于区域市场研究分析，给予基础设施项目适当的市场定位，根据市场需要对租赁协议模版条款提出调整优化建议；

3、根据基金管理人批准的商业计划，为基础设施项目的运营管理提供服务，包括但不限于：代表项目公司开展招商工作，协助项目公司磋商租赁条款并签署

/续签租赁合同、维护租户关系、向租户催收款项、解决与租户之间的纠纷，等等；

4、根据基金管理人批准的商业计划，为基础设施项目的维护提供服务，例如：协助、监督实施相关工程改造及装修计划，协助、监督基础设施项目的日常维护，为基础设施项目购买所需保险；

5、协助基金管理人对物业管理方的工作进行评估与监督；

6、协助项目公司进行会计处理，协助建立、保存、管理基础设施项目相关档案与资料。

（三）发生运营管理方停止经营、破产、解散、履职不合格、严重违反运营管理协议等约定情形时，基金管理人可在履行适当程序后解聘运营管理方。

第十九部分：利益冲突和关联交易

一、利益冲突

（一）基金存在的或可能存在利益冲突的情形

1、基金管理人拟管理的其他同类型基金情况

本基金成立之时，基金管理人未管理其他基础设施基金、基础设施项目，不存在利益冲突情形。

2、原始权益人/运营管理机构向基金管理人以外的其他机构提供同类基础设施项目运营管理服务、自持其他同类型基础设施项目的情形

（1）原始权益人/运营管理机构科技公司之间的同业竞争及利益冲突

科技公司作为原始权益人将基础设施项目国际科技园五期 B 区项目转让给本基金后，科技公司作为本基金的原始权益人之一将按照法律法规规定参与本基金战略配售并持有本基金不低于 15%的基金份额。同时，科技公司还将作为基础设施项目运营管理机构参与国际科技园五期 B 区项目的日常管理运营。

科技公司旗下持有并运营位于苏州工业园区的苏州国际科技园一期至七期以及微软大楼，该等产业园资产与科智商管所持有的基础设施项目可能产生同业竞争，截至 2020 年 12 月 31 日，科技公司持有全部资产情况如下：

项目名称	地址	起始运营时间/预计完工时间	总建筑面积（平方米）	总投资（万元）
国际科技园一期	苏州工业园区	2001 年 4 月	43,911	19,864
国际科技园二期	苏州工业园区	2003 年 4 月	64,488	19,573
国际科技园三期	苏州工业园区	2005 年 6 月	58,278	24,712
国际科技园四期	苏州工业园区	2007 年 12 月	159,129	83,614
国际科技园五期	苏州工业园区	2009 年 11 月	422,316	231,088
国际科技园六期	苏州工业园区	2007 年 12 月	17,788	3,664
国际科技园七期	苏州工业园区	2018 年 6 月	262,934	144,795
微软项目	苏州工业园区	2016 年 7 月	30,729	36,826
合计			**1,059,573**	**564,135**

基于上述，科技公司与本基金存在潜在的利益冲突，包括但不限于：投资机会及收购产业园资产、招商运营、识别潜在租户、采购服务及其他经营层面等方面的同业竞争和利益冲突；基础设施项目运营管理和物业管理方面的同业竞争和

利益冲突。特别地，如本基金在存续期间通过扩募等法律法规允许的方式继续购买科技公司或其关联方拥有的其他优质产业园类型的基础设施项目的，则构成本基金与科技公司之间的关联交易，鉴于基础设施项目买卖双方处于不同的法律地位，本基金与科技公司届时亦将存在潜在利益冲突。

（2）原始权益人/运营管理机构建屋产业公司的同业竞争及利益冲突

建屋产业公司作为原始权益人将基础设施项目 2.5 产业园一期、二期项目转让给本基金后，建屋产业公司作为本基金的原始权益人之一将按照法律法规规定参与本基金战略配售并持有本基金不低于 15%的基金份额。同时，建屋产业公司还将作为基础设施项目运营管理机构参与 2.5 产业园一期、二期项目的日常管理运营。

建屋产业公司旗下持有并运营位于苏州工业园区的 2.5 产业园三期及产业园泛博项目，该等产业园资产与园区艾派科所持有的基础设施项目可能产生同业竞争，截至 2020 年 12 月 31 日，建屋产业公司持有除 2.5 产业园一期、二期项目外全部资产情况如下：

项目名称	地址	起始运营时间/预计完工时间	总建筑面积（平方米）	总投资（万元）
2.5 产业园三期 1 区	苏州工业园区	2016 年	153,422.28	60,764.30
2.5 产业园三期 2 区	苏州工业园区	2021 年	54,886.7	28,500
产业园泛博项目	苏州工业园区	2014 年	4,162.78	3,101.00
合计	-	-	**212,471.76**	**92,365.30**

基于上述，建屋产业公司与本基金存在潜在的利益冲突，包括但不限于：投资机会及收购产业园资产、招商运营、识别潜在租户、采购服务及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突；基础设施项目运营管理和物业管理方面的同业竞争和利益冲突。特别地，如本基金在存续期间通过扩募等法律法规允许的方式继续购买建屋产业公司或其关联方拥有的其他优质产业园类型的基础设施项目的，则构成本基金与建屋产业公司之间的关联交易，鉴于基础设施项目买卖双方处于不同的法律地位，本基金与建屋产业公司届时亦将存在潜在利益冲突。

3、兆润控股自持其他同类型基础设施项目的情形

原始权益人的实际控制人为兆润控股，兆润控股旗下持有并运营优质产业园项目超过 220 万平方米，产业园涵盖类型广泛，包括生物医药产业、人工智能孵

化器、信息技术、互联网及人力资源等，该等产业园资产与本基金的基础设施项目可能产生同业竞争。除间接持有国际科技园五期 B 区、2.5 产业园一期、二期项目外，截至 2020 年 12 月 31 日，兆润控股持有的其他已建成资产情况如下：

项目名称	地址	起始运营时间	总建筑面积（平方米）	总投资（万元）
生物医药产业园一期	苏州工业园区	2007 年	662,503	191,786
生物医药产业园二期	苏州工业园区	2015 年	298,038	114,000
2.5 产业园三期 1 区	苏州工业园区	2016 年	153,422	60,764
建胜产业园	苏州工业园区	2012 年	58,251	16,984
人力资源产业园	苏州工业园区	2019 年	47,278	40,789
泛博产业园	苏州工业园区	2014 年	4,163	3,101
国际科技园一期	苏州工业园区	2001 年	43,911	19,864
国际科技园二期	苏州工业园区	2003 年	64,488	19,573
国际科技园三期	苏州工业园区	2005 年	58,278	24,712
国际科技园四期	苏州工业园区	2007 年	159,129	83,614
国际科技园五期	苏州工业园区	2009 年	422,316	231,088
国际科技园六期	苏州工业园区	2007 年	17,788	3,664
国际科技园七期	苏州工业园区	2018 年	262,934	144,795
微软项目	苏州工业园区	2016 年	30,729	36,826
合计	-	-	**2,283,228**	**991,560**

基于上述，兆润控股与本基金存在潜在的利益冲突，包括但不限于：投资机会及收购产业园资产、招商运营、识别潜在租户、采购服务及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突；基础设施项目运营管理和物业管理方面的同业竞争和利益冲突。特别地，如本基金在存续期间通过扩募等法律法规允许的方式继续购买兆润控股或其关联方拥有的其他优质产业园类型的基础设施项目的，则构成本基金与兆润控股之间的关联交易，鉴于基础设施项目买卖双方处于不同的法律地位，本基金与兆润控股届时亦将存在潜在利益冲突。

（二）防范利益输送、利益冲突的制度安排

运营管理机构科技公司、建屋产业公司及兆润控股在同业竞争的资产秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，采取切实以有效的利益冲突防范机制，降低同业竞争的风险，避免直接或间接的损害公募基金份额持有人的利益。为缓释

本基金原始权益人及运营管理机构之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，基金管理人、运营管理机构及兆润控股设置了相应风险缓释措施，包括：

1、运营管理机构已向基金管理人、资产支持证券管理人及项目公司承诺如下，以降低与基础设施项目运营管理相关的利益冲突：

（1）运营团队人员的资质及更换

运营管理机构承诺运营团队中具有 5 年以上产业园项目运营经验的专业人员不少于 2 名；运营管理机构承诺如更换签署运营团队成员，应经基金管理人审核并批准，并及时补充符合资质的人员，以确保基础设施项目的运营服务不受影响。

（2）运营团队的独立性

运营管理机构承诺为基础设施项目服务的运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，为且仅为项目公司提供运营管理协议约定的运营管理工作服务；运营管理机构承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。

（3）招商机会的公平对待

运营管理机构、兆润控股承诺，若其已知悉或获得任何关于招商的新商机的，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求。

2、基金管理人将采取以下措施，以降低与其管理的其他产业园类型基础设施基金与本基金的利益冲突：

（1）为识别、防范和妥善处理基金管理人的其他经营业务与本基金之间的利益冲突，基金管理人建立公司基础设施证券投资基金业务利益冲突审查及回避制度，防范基础设施证券投资基金业务的合规风险。

（2）基金管理人合规部门对公司开展的基础设施证券投资项目与公司其他业务和项目之间、拟承做项目的业务人员与该项目之间等存在的利益冲突情形进行审查，并对利益冲突审查结果发表明确意见。基金管理人应当根据法律法规、规范性文件及内部利益冲突相关制度规定的利益冲突披露方式、内容、频率进行相关信息披露。

（3）基金管理人将建立并执行信息隔离墙制度，通过对存在利益冲突的业务在机构设置、人员、资金、账户、系统等方面的独立运作、分开管理，办公场所相互隔离等措施防范利益冲突。

基金管理人、运营管理机构及兆润控股承诺将坚持公平正义、诚实信用和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中有义务对利益冲突保持敏感和进行识别。

当存在利益冲突情形时，基金管理人应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行处理，严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行审批程序、关联方回避表决制度。其中，审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，根据基金管理人内部制度要求相关交易应提交基金管理人董事会审议；外部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定所应履行的程序，例如，部分交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

（三）利益冲突的披露方式及披露频率

基金管理人根据法律、法规等规定以及基金合同的约定披露利益冲突相关事项。当存在利益冲突情形时，基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施，具体披露的内容包括但不限于如下事项，如该等利益冲突构成基金合同约定的重大事件的，基金管理人按照基金合同约定进行临时报告：

1、利益冲突概述；

2、利益冲突相关当事人介绍；

3、存在利益冲突的主要内容；

4、该利益冲突对本基金的影响；

5、相应决策机构的意见（如有）；

6、利益冲突相关的其他重要情况。

二、关联交易

（一）本基金的关联方

本基金的关联方包括关联法人与关联自然人。认定本基金的关联方时，投资者持有的基金份额包括登记在其名下和虽未登记在其名下但该投资者可以实际支配表决权的份额。

1、关联法人

（1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

（3）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、资产支持证券管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资基础设施项目类型相同或相似的产品；

（5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

（6）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

以上涉及投资者持有的基金份额的界定，包括登记在其名下和虽未登记在其名下但该投资者可以实际支配表决权的份额。

2、关联自然人

（1）直接或间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

（3）本条第（1）项和第（2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

（4）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的自然人。

（二）基金管理人与原始权益人无关联关系的说明

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息，资产支持证券管理人东吴证券持有基金管理人东吴基金70%的股权，海澜集团有限公司（以下简称“海澜集团”）持有东吴基金30%的股权。经适当核查，原始权益人与东吴基金不存在股权控制的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息及上市公司的公示信息，东吴基

金的控股股东东吴证券系上市公司，原始权益人未持有东吴证券5%以上股份，且原始权益人的董事、高级管理人员不存在担任东吴证券的董事、监事和高级管理人员或持有东吴证券5%以上股份的情形，东吴证券亦未直接或间接持有原始权益人的股权或存在东吴证券的董事、高级管理人员担任原始权益人董事、监事和高级管理人员的情形，原始权益人不构成东吴证券的关联法人。基于前述持股关系和董事、监事、高级管理人员任职情形，基金管理人与原始权益人无关联关系。

除东吴证券外，基金管理人的关联方包括海澜集团、东吴期货有限公司、东吴创业投资有限公司、东吴创新资本管理有限责任公司、东吴证券中新（新加坡）有限公司、东吴证券（香港）金融控股有限公司。经适当核查，原始权益人未持有上述基金管理人关联方的股权。

经核查，原始权益人建屋产业公司的间接控股股东新建元控股的董事黄艳兼任东吴证券的监事，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》中关于关联法人认定的规定，新建元控股系东吴证券的关联法人，但未因此导致原始权益人建屋产业公司与东吴证券和东吴基金存在关联关系。

基于上述适当核查，针对《基础设施基金指引》第十条的规定，基金管理人或其关联方与原始权益人不存在关联关系。

（三）关联交易的类型

本基金的关联交易，是指本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项，除传统基金界定的买卖关联方发行的证券或承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

1、基金层面：基础设施基金购买资产支持证券、基础设施基金借入款项、聘请运营管理机构等。

2、资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权。

3、项目公司层面：基础设施项目出售与购入；基础设施项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算系指连续 12 个月内累计发生金额。就本基金而言，关联交易具体包括如下事项：

1、购买或者出售资产；

2、对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

3、提供财务资助；

4、提供担保；

5、租入或者租出资产；

6、委托或者受托管理资产和业务；

7、赠与或者受赠资产；

8、债权、债务重组；

9、签订许可使用协议；

10、转让或者受让研究与开发项目；

11、购买原材料、燃料、动力；

12、销售产品、商品；

13、提供或者接受劳务；

14、委托或者受托销售；

15、在关联人的财务公司存贷款；

16、与关联人共同投资；

17、根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

18、法律法规规定的其他情形。

（四）本基金关联法人情况梳理

根据关联方的定义，本基金存续期内已识别的关联法人情况梳理如下表所示：

序号	法人名称	关联关系
1	东吴基金管理有限公司	本基金的基金管理人
2	招商银行股份有限公司	本基金的基金托管人
3	东吴证券股份有限公司	资产支持证券管理人
4	科技公司	原始权益人/运营管理机构
5	建屋产业公司	原始权益人/运营管理机构
6	兆润控股	原始权益人的实控人
7	新建元产业	建屋产业公司控股股东
8	新建元控股	新建元产业控股股东

（五）本基金关联交易情况梳理

根据关联方和关联交易的定义，本基金租赁关联交易情况梳理如下表所示：

关联方	关联关系	关联交易情况
新建元控股	为建屋产业公司的间接控股股东	➢ 新建元控股为 2.5 产业园一期、二期中的租户，租赁情况如下： • H 幢 2F、3F，租赁面积为 3,180.16 平方米，租期为 2020/01/01-2021/08/31，租金单价为 90 元/平方米/月，已签租赁合同 • 租金单价略高于总体租金水平的原因为 H 幢采用精装修交付，且为独栋式、格局方正的三层独栋建筑结构，由新建元控股持续入驻使用
新建元产业	为建屋产业公司的控股股东	➢ 新建元产业为 2.5 产业园一期、二期中的租户，租赁情况如下： • H 幢 1F，租赁面积为 1,834.70 平方米，租期为 2020/12/15-2023/12/14，租金单价为 90 元/平方米/月，已签租赁合同 • 租金单价略高于总体租金水平的原因为 H 幢采用精装修交付，且为独栋式、格局方正的三层独栋建筑结构，由新建元产业使用
建屋产业公司	原始权益人	➢ 建屋产业公司为 2.5 产业园一期、二期中的租户，租赁情况如下： • G1 幢-6F，租赁面积 1,245.73 平方米，租期自 2020/12/1-2023/11/30，租赁单价为 50 元/平方米/月，已签租赁合同 • 该房屋原为原始权益人建屋产业公司自持、自用部分，在资产重组完成后由园区艾派科出租给建屋产业公司使用

经核查 2.5 产业园一期、二期项目的《房屋租赁合同》，并将与关联方和非关联方签订的《房屋租赁合同》进行对比分析后，得出以下结论：

1、上述关联交易符合相关法律法规的规定和公司内部管理控制要求

园区艾派科与关联方和非关联方所签订的《房屋租赁合同》均采用标准模板，符合公司内部管理要求；同时，《房屋租赁合同》的内容不违反法律、行政法规的强制性规定。园区艾派科按照《房屋租赁合同》的约定收取关联方租金的安排不存在《民法典》规定的导致合同无效、可撤销的情形。

2、上述关联交易的定价公允，未发现与市场价格存在较大差异的情况

经核查及对比园区艾派科与关联方和非关联方所签订的《房屋租赁合同》，基于楼层、建筑及交付标准相似的出租单元，并根据园区艾派科承诺及说明，关

联方和非关联方的租金水平并无显著差异，交易定价公允。

3、关联交易对基础设施项目的市场化运营的影响

经核查梳理，关联方合计租赁面积为 6,260.59 平方米，合计仅占 2.5 产业园一期、二期项目总体可租赁面积 4.07%，均已签署《房屋租赁合同》并生效；且关联方租户均属于国资体系内优质企业，符合 2.5 产业园一期、二期项目招商方向，有助于提升产业园总体办公环境品质，对市场化运营产生积极影响。

4、关联交易的合理性、必要性、潜在风险及风险防控措施

经实地调查，上述关联方租户均稳定入驻 2.5 产业园一期、二期项目，关联企业发展策略与产业园招商方向较为契合，在租赁意向明确的基础上，严格按照国资体系的内控制度，遵循独立核算的原则和遵循公开、公平、合理、平等的原则签订了《房屋租赁合同》，租赁行为具备一定合理性及必要性。

根据关联方和关联交易的定义， 2.5 产业园一期、二期项目运营管理关联交易情况如下：

根据园区艾派科与建屋产业公司于 2020 年 6 月 20 日签署的《运营管理协议书》，园区艾派科自 2020 年 7 月 1 日起委托建屋产业公司实施 2.5 产业园一期、二期项目的运营管理；截至 2020 年 12 月 31 日，园区艾派科已向建屋产业公司支付运营管理成本 9,939,559.87 元（包含资产划转后建屋产业公司垫付的 2.5 产业园一期、二期项目维修费用），《运营管理协议书》已自 2021 年 4 月 1 日起终止。

根据关联方和关联交易的定义，国际科技园五期 B 区项目租赁关联交易情况梳理如下表所示：

关联方	关联关系	关联交易情况
科技公司	原始权益人	➢ 在完成目标资产权属变更登记期间，涉及目标资产原租户的换签手续，为保证目标资产顺利完成运营交接，科技公司对国际科技园五期 B 区项目进行整体租赁，具体租赁情况如下： • 租赁面积为 330.206.28 平方米，租期为 2020/07/01-2020/08/31，租赁期限内的租金共计 1,367.945218 万元，已签署租赁合同。

经核查科技公司整体租赁国际科技园五期 B 区项目的《租赁协议》，得出以下结论：

1、上述关联交易符合相关法律法规的规定和公司内部管理控制要求

科智商管与关联方科技公司所签订的《租赁协议》的内容不违反法律、行政法规的强制性规定。科智商管按照《租赁协议》的约定收取关联方租金的安排不存在《民法典》规定的导致合同无效、可撤销的情形。

2、针对上述关联租赁，根据历史经营情况，国际科技园五期B区项目的运营成本包括运营管理成本、物业费支出及维修费三项，上述关联租赁中，扣除委托运营与整体租赁相比的税费差额，以及上述运营成本后的净收益与整租租金的差异约10%，考虑到整租运营的经营逻辑和经营风险，上述差异应属于合理范围，整租交易定价公允。此外，该关联租赁已于2020年8月31日到期；根据科技公司于2021年4月25日出具的《苏州工业园区科技发展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的确认函》，科技公司和科智商管并未就前述关联租赁签署任何续租协议，在该等关联租赁到期后，由科智商管直接与相关租户建立租赁关系。

3、关联交易对基础设施项目的市场化运营的影响

关联方科技公司系基础设施项目的运营管理机构，属于苏州工业园区国资体系内优质企业，基础设施项目运营管理经营丰富并配有充足的运营管理人员，有助于提升产业园总体办公环境品质，对市场化运营产生积极影响。

4、关联交易的合理性、必要性、潜在风险及风险防控措施

经实地调查，上述关联方租户均稳定入驻国际科技园五期B区项目，关联企业严格按照国资体系的内控制度，遵循独立核算的原则和遵循公开、公平、合理、平等的原则签订了《租赁协议》，租赁行为具备一定合理性及必要性。

根据关联方和关联交易的定义，国际科技园五期B区项目物业服务关联交易情况如下：

根据科智商管与科技公司就国际科技园五期B区项目签署的《科技园物业管理服务合同》，科智商管委托科技公司为国际科技园五期B区项目提供物业运营管理服务，管理期限为2020年9月1日至2021年8月31日；物业管理费收费标准为国际科技园五期B区项目运营收入的10%。

根据该《科技园物业管理服务合同》的约定，在将国际科技园五期B区项目作为底层资产发起设立基础设施基金后，科智商管有权经提前5日通知科技公司单方面终止该协议。根据《苏州工业园区科技发展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的确认函》，科智商管确认将于本基金设立后提前终止《科技园物业管理服务合同》。

根据科智商管与科技公司签署的《国际科技园五期 B 区租金及物业费收入委托代收协议》，科智商管委托科技公司收取国际科技园五期 B 区项目自 2020 年 9 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间的租金及物业费收入，并按照《国际科技园五期 B 区租金及物业费收入委托代收协议》约定向科智商管转付。根据《苏州工业园区科技发展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的确认函》，科智商管确认《国际科技园五期 B 区项目租金及物业费收入委托代收协议》已终止。

此外，针对基础设施证券投资基金，基金管理人将针对基础设施项目所涉及的关联交易，在关联方的核查与认定、关联交易的识别与审议、关联交易风险的控制、关联交易的信息披露和报告等方面，结合中国证监会的监管规定和基础设施基金运作管理的特点，有针对性地制定相关制度，进而缓释关联方交易的潜在风险。

（六）本基金关联交易的内控措施

1、普通证券投资基金关联交易的内控措施

本基金固定收益投资部分的关联交易将依照普通证券投资基金关联交易的内控措施管理。

针对普通证券投资基金的关联交易，基金管理人已经制定了完善的关联交易管理办法。在基金的运作管理过程中，对关联人和关联交易在认定、识别、审议、管理和信息披露等方面进行全流程管理。具体来说，基金管理人梳理了相关关联交易禁止清单，并及时在内部系统中进行更新维护；此外，基金管理人根据关联交易的禁止、限制交易标准进行交易前合规检查，并对与市场行情偏离较大的交易进行识别，只有合理确认相关交易符合基金管理人的关联交易政策后方可继续执行。

2、基础设施证券投资基金关联交易的内控措施

针对基础设施证券投资基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理和风险控制的专项制度；其中，在风险控制制度方面，针对基金管理人运用基金资产间接投资基础设施项目所涉及的关联交易，在关联方的核查与认定、关联交易的识

别与审议、关联交易风险的控制、关联交易的信息披露和报告等方面，结合中国证监会的监管规定和基础设施基金运作管理的特点，有针对性地制定了相关制度。针对于此，在本基金成立前，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于基础设施项目所涉及的相关主体，判断是否构成关联方；如构成关联方的，在不属于禁止或限制交易的基础上，应遵循基金份额持有人利益优先原则，结合关联交易的性质，严格按照基金合同以及相关法律法规规定的审议程序，在审议通过的基础上执行相关交易，并履行信息披露和报告的义务；在本基金的运作管理过程中，凡是涉及新增关联交易的，均应当根据关联交易的性质履行相关程序（例如，由基金管理人办公会或其授权机构、基金管理人董事会、本基金的基金份额持有人大会等），在严格履行适当程序后方执行相关交易，并按照规定进行信息披露与报告。此外，针对基金合同等文件中已明确约定关联交易具体安排的，可不用就该等关联交易另行决策。

3、本基金和基础设施项目关联交易的风险防范措施

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易；基础设施项目亦可能存在日常经营所必要的关联交易，或者有利于业务顺利开展和正常经营的关联交易。基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响基础设施项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险：

（1）严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度。其中，关联交易审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序。外部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定所应履行的程序；

（2）严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，必要时聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性；

（3）基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金管理人应保证其董事会、独立董事依法行使职权，以确保关联交易价格的公允性和程序的合法合规性，最大程度保护基金份额持有人利益；

（4）基础设施项目日常经营过程中，如存在不需要基金管理人董事会和基金份额持有人大会审议的关联交易的，基金管理人将妥善保管相关资料，并将通

过不定期随机抽样查阅交易文件及银行资金流水、现场检查等方式，以核查该等关联交易的履行情况、对基础设施项目的影响等；如存在可能影响基础设施项目利益和基金份额持有人利益的情形的，应当及时采取措施避免或减少损失。

（七）本基金关联交易决策机制

1、重大关联交易

本基金成立后发生的金额超过本基金净资产 5%以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额，以下简称“重大关联交易”），由基金份额持有人大会审批。

其中，金额超过基金净资产 5%且低于基金净资产 20%的重大关联交易，须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；金额占基金净资产 20%及以上的重大关联交易应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方为有效。

重大关联交易在提交基金份额持有人大会决策之前，应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上（含三分之二）的独立董事通过，并向持有人大会提出处理意见；持有人大会必要时可聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

2、其他关联交易

本基金成立后发生的金额高于 5,000 万元低于本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额），由基金管理人的董事会根据公司章程及相关内部制度决策。

本基金成立后发生的金额在 5,000 万元以下的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额），由基金管理人设立的运营管理委员会审批。

（八）关联交易的信息披露安排

1、关联关系、报告期内发生的其他关联，基金管理人在定期报告中予以披露。

2、基础设施基金发生重大关联交易，基金管理人依法编制并发布临时公告。

第二十部分：基金的扩募

一、基金扩募的条件

在符合下述条件及法律法规规定的其他条件的情况下，本基金可进行扩募：

（一）基金运营业绩良好；

（二）基金管理人最近二年内没有因违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚；

（三）《基金法》等相关法律法规及基金合同约定的其他条件。

二、基金扩募的程序

在符合法律法规规定的情况下，基金管理人可以根据市场情况发起对本基金进行扩募的程序。

基金扩募应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估。

基金扩募事项及扩募方案须根据法律法规及基金合同约定履行召开基金份额持有人大会等适当程序。

经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告，写明基金份额的扩募时间、扩募方式、扩募流程、扩募对象、募集目标等。

三、扩募定价原则、定价方法

基金扩募时，基金管理人可以通过向网下投资者询价的方式确定扩募基金份额价格，即询价扩募；也可以根据基金二级市场交易价格，以及拟投资项目的资金需求规模等有关因素，协商确定基金扩募价格，即定价扩募。

四、扩募的发售方式

采用询价扩募的，基金管理人应当参照《基础设施基金发售业务指引》《上海证券交易所基础设施证券投资基金(REITs)发售业务指引(试行)》及相关法律法规规定的基金首次发售程序进行扩募发售；采用定价扩募的，基金管理人应当按照上海证券交易所认可的方式发售。具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告等相关公告。

五、基础设施项目购入的程序

如本基金扩募所募集资金用于购入基础设施项目的，则需按规定履行基础设施项目购入的程序。

（一）存续期间拟购入基础设施项目的，基金管理人按照规定向中国证监会申请基础设施基金变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向上海证券交易所提交基金产品变更申请和基础设施资产支持证券相关申请。

（二）按照规定或者基金合同约定就购入基础设施项目事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当按照《基础设施基金指引》规定公告持有人大会有关事项，披露拟购入基础设施项目事项的详细方案及法律意见书等文件。

（三）本基金存续期间拟购入基础设施项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与基金首次发售的要求一致，中国证监会认定的情形除外。

第二十一部分：基金资产估值

一、估值日

本基金的估值日为每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。

二、核算及估值对象

本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于基础设施资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

三、核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于基础设施基金通过基础设施资产支持证券和基础设施项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和基础设施基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

（一）基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，审慎判断取得的基础设施基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对基础设施项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

（二）基金管理人对基础设施基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，基础设施项目资产原则上采用成本模式计量，以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销

及减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如项目资产公允价值显著高于账面价值时，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

（三）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

（四）基金管理人应当按照投资成本将基础设施基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

（五）证券交易所上市的有价证券的估值

1、交易所上市交易或挂牌转让的固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取估值日第三方估值机构提供的相应品种对应的估值净价估值，具体估值机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；

2、交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所上市的资产支持证券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

（六）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为计量日的公允价值进行估值；对于活跃市场报价未能代表计量日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认计量日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，则采用估值技术确定公允价值。

（七）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值净价或推荐估值净价估值。对于含投资人回售权的固定收益品种，回售登记截止日（含当日）后未行使回售权的

按照长待偿期所对应的价格进行估值。对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的债券，在发行利率与二级市场利率不存在明显差异，未上市期间市场利率没有发生大的变动的情况下，按成本估值。

（八）同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

（九）如有确凿证据表明按上述第（五）至（八）项进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

（十）相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定核算及估值。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见本招募说明书第二十四部分。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的核算及估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基础设施基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。

四、核算及估值程序

（一）基金份额净值是按照估值日闭市后，基础设施基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

（二）基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的基础设施基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

（三）根据《基础设施基金指引》的有关规定，基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（四）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产核算及估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人复核，并由管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

五、核算及估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产核算及估值的准确性、及时性。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

（一）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

（二）估值错误处理原则

1、估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得

到更正；

2、估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

3、因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

4、估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

（三）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1、查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4、根据估值方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

（四）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1、基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

2、错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

3、前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益

的原则进行协商。

六、暂停估值的情形

（一）因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；

（二）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

七、基金净值的确认

基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。基金托管人对计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

八、特殊情况的处理

（一）基金管理人或基金托管人按核算及估值方法的第（九）项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

（二）由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

九、基础设施项目的评估

（一）基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

（二）基础设施项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。基金管理聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目进行评估：

1、基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时；

2、本基金扩募；

3、提前终止基金合同拟进行资产处置；

4、基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5、对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过6个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月。

（三）评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：1.评估基础及所用假设的全部重要信息；2.所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；3.基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；4.基础设施项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；5.影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；6.评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；7.调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；8.可能影响基础设施项目评估的其他事项。

（四）更换评估机构程序

基础设施基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

第二十二部分：基金的收益与分配

一、基金可供分配金额的计算方式

（一）基金可供分配金额

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还，具体由中国证券投资基金业协会另行规定。基金可供分配利润应在综合考虑基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素后进行调整。

可供分配金额计算过程，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可供分配金额计算调整项。

合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

1、折旧和摊销；

2、利息支出；

3、所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润（EBITDA）调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

1、当期购买基础设施项目等资本性支出；

2、基金发行份额募集的资金；

3、收到外部借款的本金；

4、偿还外部借款的本金；

5、基础设施项目资产减值准备的变动；

6、基础设施项目资产的处置利得或损失；

7、支付的利息及所得税费用；

8、应收和应付项目的变动；

9、未来合理的相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

10、其他可能的调整项，如处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相

关调整、期初现金余额等。

（二）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

基金可供分配金额的相关计算调整项不可随意变更，如需变更的，需由基金管理人和基金托管人协商一致并对外公告。适用法律法规或相应规则对本基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人应提前履行公告程序后，直接对该部分内容进行调整。

二、基金收益分配原则

（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。

三、收益分配方案

基金收益分配方案中应载明相关收益分配期间的可供分配金额、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

四、收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，按规定在规定媒介公告。

五、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

第二十三部分：基金的费用与税收

一、基金费用的种类

（一）基金管理人的管理费；

（二）基金托管人的托管费；

（三）基金上市费用及年费、登记结算费用；

（四）基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

（五）基金合同生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费；

（六）基金份额持有人大会费用；

（七）基金的证券交易费用；

（八）基金的银行汇划费用；

（九）基金相关账户的开户及维护费用；

（十）基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用；

（十一）专项计划的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费及其他相关费用；

（十二）按照国家有关规定、基金合同、专项计划法律文件等，在专项计划、基础设施项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

（一）基金管理人的管理费

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×0.15%÷当年天数

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。

基金固定管理费 1 每日计提，按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，基金托管人按照与基金管理人协商一致的方式从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

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

固定管理费 2 基金管理人按年一次性收取。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，基金托管人按照与基金管理人协商一致的方式从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、浮动管理费

浮动管理费计算方法如下：

浮动管理费=浮动管理费 1+浮动管理费 2

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

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

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

（二）基金托管人的托管费

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×0.01%÷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。

基金托管费每日计提，按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，基金托管人按照与基金管理人协商一致的方式从基金财产中一次性支取。若遇法

定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类中第（三）至（十二）项费用”，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

三、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

（一）基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

（二）基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

（三）基金合同生效前的相关费用；

（四）基础设施基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支；如基础设施基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

（五）其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

四、基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

第二十四部分：基金的会计与审计

一、基金会计政策

（一）基金管理人为本基金的基金会计责任方；

（二）基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果基金合同生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露；

（三）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

（四）会计制度执行国家有关会计制度；

（五）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式。

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产、应收款项，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

1、投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物，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基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金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
投资性房地产（含土地）	35-40 年	5%	2.4-2.7%

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值率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。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限

度保护基金份额持有人利益的前提下，如项目资产公允价值显著高于账面价值时，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

2、应收账款

应收款项为应收账款及其他应收款。

本基金将对应收款项单独进行减值测试。当存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

3、金融负债

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。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。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，本基金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。

（六）本基金独立建账、独立核算；

（七）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

（八）基金托管人每年与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

（九）基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施基金中期、年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

二、基金的年度审计

（一）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计；

（二）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意；

（三）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。

更换会计师事务所需按规定在规定媒介公告。

第二十五部分：基金的信息披露

一、本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《流动性风险管理规定》《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定。相关法律法规关于信息披露的披露方式、披露内容、登载媒介、报备方式等规定发生变化时，本基金从其最新规定。

二、信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过中国证监会规定媒介披露，并保证基金投资者能够按照基金合同约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

三、本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

（一）虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（二）对证券投资业绩进行预测；

（三）违规承诺收益或者承担损失；

（四）诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；

（五）登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；

（六）中国证监会禁止的其他行为。

四、本基金公开披露的信息应采用中文文本。同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。

本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

五、公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

（一）基金招募说明书、基金合同、基金托管协议、基金产品资料概要

1、基金合同是界定基金合同当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资者重大利益的事项的法律文件。

2、基金招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资者决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露及基金份额持有人服务、本基金整体架构及持有特殊目的载体的情况、预计上市时间表、募集资金用途、资产支持证券基本情况、基础设施项目基本情况、基础设施财务状况及经营业绩分析、基础设施项目现金流测算分析、基础设施项目运营未来展望、基础设施项目最近三年及一期的财务报告及审计报告（如无法提供，应当提供最近一年及一期的财务报告及审计报告）、基础设施项目运营管理安排、借款安排、关联交易情况、原始权益人基本情况及原始权益人拟认购基础设施基金份额情况、基础设施项目评估报告、相关参与主体的基本情况、可能影响投资者决策的其他重要信息等内容。基金合同生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

3、基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

4、基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。基金合同生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

5、基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额发售的 3 日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告和基金合同提示性公告登

载在规定报刊上，将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、基金合同和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点。

（二）基金份额询价公告及发售公告

基金管理人应当就本基金询价的具体事宜编制基金份额询价公告，并在披露招募说明书的当日登载于规定媒介上。

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额认购首日的 3 日之前登载于规定媒介上。

（三）基金合同生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载基金合同生效公告。

（四）基金份额上市交易公告书

基金份额获准在证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载在规定网站上，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

（五）基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金合同生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

基金管理人应当按照法律法规及国证监会相关规定，编制并披露基础设施基金定期报告，内容包括：

1、本基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期

收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

2、基础设施项目明细及运营情况；

3、本基金财务报告及基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

4、基础设施项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

5、基础设施项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基础设施基金指引》借款要求的情况说明；

6、基础设施基金及资产支持证券管理人、托管人及运营管理机构等履职情况；

7、基础设施基金及资产支持证券管理人、托管人及参与机构费用收取情况；

8、报告期内购入或出售基础设施项目情况；

9、关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

10、报告期内本基金的基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有本基金的基金份额及变化情况；

11、浮动管理费每年的考核基数、考核指标说明、考核结果以及据此确定的浮动管理费金额；

12、可能影响投资者决策的其他重要信息。

前款第 11 项仅在本基金年度报告中披露，本基金季度报告披露内容可不包括前款第 3、6、9、10、11 项，本基金年度报告还应当载有基础设施项目的年度审计报告和评估报告。

（六）临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当按规定编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

1、基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

2、基金终止上市交易、基金合同终止、基金清算；

3、基金扩募、延长基金合同期限；

4、转换基金运作方式、基金合并；

5、更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金改聘会计师事务所；

6、基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

7、基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

8、基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；

9、基金募集期延长或提前结束募集；

10、基金管理人的高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；

11、基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十；

12、涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

13、基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；

14、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易事项，但中国证监会另有规定的除外；

15、基金收益分配事项，货币市场基金等中国证监会另有规定的特殊基金品种除外；

16、管理费、托管费等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

17、基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五；

18、基金份额停复牌、暂停上市/恢复上市（如适用）；

19、除《信息披露办法》规定的情形外，发生下列情形时，基金管理人应当依法编制并发布临时公告：

（1）本基金发生重大关联交易；

（2）基础设施项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产140%；

（3）金额占基金净资产10%及以上的交易；

（4）金额占基金净资产10%及以上的损失；

（5）基础设施项目购入或出售；

（6）基础设施基金扩募；

（7）基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化；

（8）基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或管理基础设施基金的主要负责人员发生变动；

（9）更换评估机构、律师事务所、会计师事务所等专业机构；

（10）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；

（11）可能对基础设施基金份额持有人利益或基金净资产产生重大影响的其他事项。

20、基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项或中国证监会规定和基金合同约定的其他事项。

（七）权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

1、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额的10%时，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知该基金管理人，并予公告；

2、投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额的10%后，通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金的基金份额的比例每增加或者减少5%时，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知该基金管理人，并予公告；

3、投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过该基础设施基金份额的10%但未达到30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》

第十六条规定编制权益变动报告书；

4、投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过该基础设施基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书；

5、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《上市公司收购管理办法》规定情形的可免于发出要约；被收购基础设施基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

（八）澄清公告

在基金合同存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告中国证监会和基金上市交易的证券交易所。

（九）基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

（十）清算报告

基金终止运作的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（十一）中国证监会规定的其他信息

六、信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规以及证券交易所的自律管理规则规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定，

对基金管理人编制的基金净资产、基金份额净值、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市的证券交易所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到基金合同终止后 10 年。

七、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

八、暂缓披露基金相关信息的情形

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密等情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

（一）拟披露的信息未泄漏；

（二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

（三）基础设施基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息缺失难以保密、已经泄漏或者出现市场传闻，导致基础设施

基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人将立即披露相关事项筹划和进展情况。

九、暂停或延迟披露基金相关信息的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

（一）基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

（二）不可抗力；

（三）法律法规规定、中国证监会或基金合同认定的其他情形。

第二十六部分：基金合同的变更、终止和基金财产的清算

一、基金合同的变更

（一）变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

（二）关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

二、基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

（一）本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

（二）基金份额持有人大会决定终止的；

（三）基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

（四）本基金所持有的全部资产支持证券份额在基金合同期限届满前全部变现；

（五）资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月未能成立或本基金未成功购入其全部资产支持证券份额的；

（六）本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

（七）本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；

（八）基金合同约定的其他情形；

（九）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

三、基金财产的清算

（一）基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内

成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

（二）在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

（三）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

（四）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

（五）基金财产清算程序：

1、基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

2、对基金财产和债权债务进行清理和确认；

3、对基金财产进行估值和变现；

4、制作清算报告；

5、聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

6、将清算报告报中国证监会备案并公告；

7、对基金剩余财产进行分配。

（六）基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持基础设施资产支持证券份额或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。在清算完成后，管理人应当在清算完成日期起计的 1 个月内作出一次性的分配。

（七）基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

四、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

五、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

六、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。

七、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存 20 年以上。

第二十七部分：基金合同的内容摘要

一、基金合同当事人的权利、义务

（一）基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1）依法募集资金；

（2）自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；

（3）依照基金合同收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（4）销售基金份额；

（5）按照规定召集基金份额持有人大会；

（6）依据基金合同及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了基金合同及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（8）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

（9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（10）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得基金合同规定的费用；

（11）依据基金合同及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（12）审议决策金额占基金净资产20%以下的基础设施项目购入或出售方案（金额是指连续12个月内累计发生金额）；

（13）审议金额在基金净资产5%以内的关联交易（金额是指连续12个月内累计发生金额）；

（14）依照法律法规为基金的利益对特殊目的载体行使相关权利，包括但不限于：在履行适当程序后行使专项计划资产支持证券持有人权利、通过特殊目的载体间接行使对基础设施项目所享有的权利、通过委派人员或指定专人等方式实

现对项目公司和基础设施项目的治理；为基金的利益通过特殊目的载体间接行使对基础设施项目公司所享有的权利，包括决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司董事会/执行董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等；

（15）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；融资用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

①借款金额不得超过基金净资产的 20%；

②本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

③本基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

④本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

⑤本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

⑥中国证监会规定的其他要求；

（16）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（17）选择、更换律师事务所、会计师事务所、资产评估机构或其他为基金提供服务的外部机构；

（18）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、非交易过户等业务规则；

（19）按照有关规定运营管理基础设施项目，设立专门的子公司或委托运营管理机构负责基础设施日常运营维护、改造等并监督检查运营管理机构履职情况等，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

（20）发生法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

（21）遴选原始权益人或其关联方拥有或推荐的符合本基金投资策略的基础设施项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作，并将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

（22）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，并将相关资产提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

（23）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记事宜；

（2）办理基金备案和基金上市所需手续；

（3）自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（4）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

（5）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

（6）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

（7）依法接受基金托管人的监督；

（8）采取适当合理的措施使计算基金份额认购和注销价格的方法符合基金合同等法律文件的规定，按有关规定计算并公告基金净资产信息；

（9）进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；

（10）编制基金定期与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

（11）严格按照《基金法》、基金合同及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

（12）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、基金合同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构或因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（13）按基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分

配基金收益；

（14）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（15）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料 20 年以上；

（16）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照基金合同规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

（17）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（18）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

（19）因违反基金合同导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（20）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（21）当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任；

（22）以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为；

（23）基金管理人在募集期间未能达到基金的备案条件，基金合同不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（24）执行生效的基金份额持有人大会及基金项目投资决策委员会的决议；

（25）建立并保存基金份额持有人名册；

（26）按照法律法规规定及基金合同约定，主动履行或根据《基础设施基金

指引》专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：

①及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

②建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

③建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；

④为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

⑤制定及落实基础设施项目运营策略；

⑥签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

⑦收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

⑧执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

⑨实施基础设施项目维修、改造等；

⑩基础设施项目档案归集管理等；

⑪按法律法规要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

⑫依法披露基础设施项目运营情况；

⑬提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

⑭建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；

⑮按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

（27）如基金管理人委托第三方管理机构负责基础设施日常运营维护、档案归集管理等工作，则：

①基金管理人应当自行派员负责基础设施项目财务管理；

②基金管理人应当与第三方管理机构签订基础设施项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、协议终止等情形和程序等事项；

③基金管理人应当对接受委托的第三方管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法规要求，具备充分的履职能力；

④基金管理人应当持续加强对第三方管理机构履职情况的监督、评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责；

（28）聘请第三方审计机构对基础设施项目运营情况进行年度审计；

（29）聘请资产评估机构对基础设施项目每年至少进行 1 次评估；本基金运作过程中出现下列情形的，基金管理人应当及时聘请资产评估机构对基础设施项目进行评估：

①基础设施项目购入或出售；

②基础设施基金扩募；

③提前终止基金合同拟进行资产处置；

④基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

⑤对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形；

（30）基础设施项目发生重大变化时，及时聘请审计机构及资产评估机构进行审计、评估；

（31）依法披露基础设施项目运营情况；

（32）按照法律法规和国家有关规定对本基金进行公允估值，并定期评估。当发生或潜在对基金资产具有重大影响的事件时，基金管理人应当聘请资产评估机构出具评估报告，并按照法规规定和基金合同约定，与基金托管人协商，及时调整基金估值并公告；

（33）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（二）基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1）自基金合同生效之日起，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产；

（2）依基金合同约定获得基金托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3）监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（4）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反基金合同及国家法律法规行为,对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（5）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（6）根据相关市场规则，为基金开设证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产；

（2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

（3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全,保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立;对所托管的不同的基金分别设置账户,独立核算,分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4）安全保管基础设施基金财产、权属证书及相关文件；

（5）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照基金合同的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）保守基金商业秘密，除《基金法》、基金合同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（8）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（9）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说

明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行;如果基金管理人有未执行基金合同规定的行为,还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施;

（10）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 20 年以上;

（11）保存基金份额持有人名册;

（12）按规定制作相关账册并与基金管理人核对;

（13）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益;

（14）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会;

（15）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配;

（16）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人;

（17）因违反基金合同导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除;

（18）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务,基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时,应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿;

（19）执行生效的基金份额持有人大会的决议;

（20）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同、权属证书、相关凭证和文件等;

（21）监管本基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等，监督本基金和基础设施项目资金流向，确保符合法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运作;

（22）监督、复核基金管理人按照法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等;

（23）监督本基金的借款安排，确保借款符合法规规定及约定用途;

（24）复核本基金信息披露文件;复核、审查基金管理人计算的基金净资产、

基金份额净值；

（25）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

（一）召开事由

1、当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会，但法律法规、中国证监会另有规定或基金合同另有约定的除外：

（1）提前终止基金合同；

（2）更换基金管理人；

（3）更换基金托管人；

（4）除基金合同约定的法定解聘情形外，基金管理人提议解聘、更换运营管理机构；

（5）转换基金运作方式；

（6）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（7）变更基金类别；

（8）本基金与其他基金的合并；

（9）对基础设施投资基金的投资目标、范围、投资策略等作出重大调整；

（10）变更基金份额持有人大会程序；

（11）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（12）终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

（13）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

（14）本基金进行扩募；

（15）发生金额超过本基金净资产 20%的基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（16）本基金成立后发生金额超过基金净资产 5%的其他重大关联交易的（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（17）延长基金合同期限；

（18）根据本基金核算及估值方法的约定，在最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，调整基金的核算及/或估值方式；

（19）修改基金合同的重要内容，但基金合同另有约定的除外；

（20）法律法规、中国证监会规定和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

基金投资的资产支持证券召开资产支持证券持有人大会的，若拟由资产支持证券持有人大会决策的事项触发上述基金持有人大会的召开情形的，应当召开基金份额持有人大会对该等事项进行商议和决议。

2、在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改，不需召开基金份额持有人大会：

（1）法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用的收取；

（2）按照法律法规的规定，调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

（3）按照法律法规的规定，增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

（4）因相关的法律法规发生变动而应当对基金合同进行修改；

（5）因相关的法律法规、上海证券交易所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改；

（6）对基金合同的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化；

（7）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

（8）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构；

（9）按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）会议召集人及召集方式

1、除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管

理人召集。

2、基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

3、基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

4、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

5、单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

6、基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

7、当出现本基金合同约定的基金份额持有人大会召集事由时，基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体（如有），可以向基金份额持有人大会提出议案。

（三）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

1、召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前 30 日，在规定媒介公

告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点和会议形式；

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

（4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（5）会务常设联系人姓名及联系电话；

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（7）召集人需要通知的其他事项。

2、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。明确采用网络投票方式的，由会议召集人在会议通知中说明网络投票的方式、时间、表决方式、投票网络系统名称、网络投票系统的注册/登录网址、移动终端应用/公众号/程序名称、网络投票流程、操作指引等。

3、如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

4、召集人应当提供网络投标和其他合法方式为基金份额持有人行使投标权提供便利。

（四）基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规和监管机关允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

1、现场开会。由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开

会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

（1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

（2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

2、通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面方式或大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在2个工作日内连续公布相关提示性公告；

（2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的，不影响表决效力；

（3）本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具

表决意见；

（4）上述第（3）项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

3、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

4、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

（五）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如基金合同的重大修改、决定终止基金合同、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及基金合同规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

本基金存续期间拟购入基础设施项目的，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

本基金存续期间拟购入基础设施项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第（七）条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能

主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（六）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。

若基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持基金份额不计入有表决权的基金份额总数。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1、一般决议

一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。除《证券投资基金法》规定的情形外，发生下列情形的，应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过：

（1）发生金额超过基金净资产 20%且低于基金净资产 50%的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（2）发生金额低于基金净资产 50%的基础设施基金扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（3）基础设施基金成立后发生的金额超过基金净资产 5%且低于基金净资产 20%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（4）除基金合同约定解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人解聘运营管理机构；

（5）根据本基金核算及估值方法的约定，在最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，调整基金的核算及/或估值方式。

2、特别决议

特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。发生下列情形的，以特别决议通过方为有效：

（1）除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，转换基金运作方式、本基金与其他基金合并、更换基金管理人或者基金托管人、资产支持证券管理人和资产支持证券托管人、终止基金合同；

（2）对基础设施投资基金的投资目标、范围、投资策略等作出重大调整；

（3）发生金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（4）发生金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（5）发生金额占基金净资产 20%及以上关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（6）对基金份额持有人利益有重大影响的其他事项。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

（七）计票

1、现场开会

（1）如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人;如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集,但是基金管理人或基金托管人未出席大会的,基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

（3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有怀疑，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

（4）计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

2、通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

（八）生效与公告

基金份额持有人大会的决议,召集人应当自通过之日起5日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起按规定在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、

审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。

（九）本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

三、基金收益分配原则、执行方式

（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。

四、基金的费用与税收

（一）基金费用的种类

1、基金管理人的管理费；

2、基金托管人的托管费；

3、基金上市费用及年费、登记结算费用；

4、基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

5、基金合同生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费；

6、基金份额持有人大会费用；

7、基金的证券交易费用；

8、基金的银行汇划费用；

9、基金相关账户的开户及维护费用；

10、基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用；

11、专项计划的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费及其他相关费用；

12、按照国家有关规定、基金合同、专项计划法律文件等，在专项计划、基础设施项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

（二）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金管理人的管理费

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×0.15%÷当年天数

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。基金固定管理费 1 每日计提，按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，基金托管人按照与基金管理人协商一致的方式从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

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

固定管理费 2 基金管理人按年一次性收取。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，基金托管人按照与基金管理人协商一致的方式从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）浮动管理费

浮动管理费计算方法如下：

浮动管理费=浮动管理费 1+浮动管理费 2

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

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

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

2、基金托管人的托管费

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×0.01%÷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。

基金托管费每日计提，按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，基金托管人按照与基金管理人协商一致的方式从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“（一）基金费用的种类中第 3-12 项费用”，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

（三）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

1、基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3、基金合同生效前的相关费用；

4、基础设施基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支；如基础设施基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

5、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

（四）基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

五、基金财产的投资方向和投资限制

（一）投资目标

本基金主要投资于基础设施资产支持专项计划全部资产支持证券份额，穿透取得基础设施项目完全所有权。通过积极的投资管理和运营管理，力争提升基础设施项目的运营收益水平，并获取稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长。

（二）投资范围及比例

1、投资范围

本基金存续期内按照本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，穿透取得基础设施项目完全所有权。

本基金成立时拟投资的基础设施项目为（1）苏州工业园区科智商管项目管理有限公司（以下简称“科智商管”）持有的位于苏州工业园区星湖街 328 号的国际科技园五期 B 区项目的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权（以下简称“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”）持有的苏州工业园区东长路 88 号的苏州 2.5 产业园一期、二期项目的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权（以下简称“2.5 产业园一期、二期项目”）。本基金存续期间，可根据基金的投资策略购入或出售基础设施项目。

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）、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，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。

2、投资比例

除本基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金 80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持证券，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；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资的其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

（三）投资限制

1、组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）在存续期内，本基金的投资组合比例为：本基金 80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持专项计划全部基础设施资产支持证券，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该比例限制的除外；因除上述原因以外的其他原因导致不满足该比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

（2）本基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金净资产的 10%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

（3）基金管理人管理的全部基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

（4）进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

（5）本基金在存续期内总资产不得超过基金净资产的 140%；

（6）本基金与私募类证券资产管理产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

（7）本基金可以直接或间接对外借款，但基金总资产不得超过基金净资产的 140%，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等；

（8）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

因证券市场波动、基金投资标的合并或基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在十个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

除本基金合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对本基金的投资的监督与检查自本基金合同生效之日起开始。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制。

2、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

（5）向其基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上（含三分之二）的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

六、基金资产估值

（一）估值日

本基金的估值日为每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。

（二）核算及估值对象

本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于基础设施资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

（三）核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于基础设施基金通过基础设施资产支持证券和基础设施项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和基础设施基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并

按照以下方法执行：

1、基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，审慎判断取得的基础设施基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对基础设施项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

2、基金管理人对基础设施基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，基础设施项目资产原则上采用成本模式计量，以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如项目资产公允价值显著高于账面价值时，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

3、基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

4、基金管理人应当按照投资成本将基础设施基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

5、证券交易所上市的有价证券的估值

（1）交易所上市交易或挂牌转让的固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取估值日第三方估值机构提供的相应品种对应的估值净价估值，具体估值机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；

（2）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所上市的资产支持证券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠

计量公允价值的情况下，按成本估值。

6、首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为计量日的公允价值进行估值；对于活跃市场报价未能代表计量日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认计量日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，则采用估值技术确定公允价值。

7、对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值净价或推荐估值净价估值。对于含投资人回售权的固定收益品种，回售登记截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的债券，在发行利率与二级市场利率不存在明显差异，未上市期间市场利率没有发生大的变动的情况下，按成本估值。

8、同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

9、如有确凿证据表明按上述第 5-8 项进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

10、相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定核算及估值。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见本基金合同第二十部分。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的核算及估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基

金管理人对基础设施基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。

（四）核算及估值程序

1、基金份额净值是按照估值日闭市后，基础设施基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

2、基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的基础设施基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

3、根据《基础设施基金指引》的有关规定，基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

4、基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或本基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产核算及估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人复核，并由管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

（五）核算及估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产核算及估值的准确性、及时性。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

1、估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

2、估值错误处理原则

（1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

（2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

（3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

（4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

3、估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

（1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

（2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

（3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

（4）根据估值方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

4、基金份额净值估值错误处理的方法如下：

（1）基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

（2）错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

（3）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

（六）暂停估值的情形

1、因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；

2、法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

（七）基金净值的确认

基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。基金托管人对计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

（八）特殊情况的处理

1、基金管理人或基金托管人按核算及估值方法的第 9 项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

2、由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

（九）基础设施项目的评估

1、基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

2、基础设施项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行1次评估。基金管理聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过3年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目进行评估：

（1）基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时；

（2）本基金扩募；

（3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

（4）基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

（5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过6个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月。

3、评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：（1）评估基础及所用假设的全部重要信息；（2）所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；（3）基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；（4）基础设施项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；（5）影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；（6）评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；（7）调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；（8）可能影响基础设施项目评估的其他事项。

4、更换评估机构程序

基础设施基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

七、基金合同的变更、终止和基金财产的清算

（一）基金合同的变更

1、变更基金合同涉及法律法规规定或本基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

2、关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

（二）基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

1、本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

2、基金份额持有人大会决定终止的；

3、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

4、本基金所持有的全部资产支持证券份额在基金合同期限届满前全部变现；

5、资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月未能成立或本基金未成功购入其全部资产支持证券份额的；

6、本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

7、本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；

8、基金合同约定的其他情形；

9、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（三）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

5、基金财产清算程序：

（1）基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）对基金财产进行估值和变现；

（4）制作清算报告；

（5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

6、基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持基础设施资产支持证券份额或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。在清算完成后，管理人应当在清算完成日期起计的 1 个月内作出一次性的分配。

7、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

八、争议解决方式

各方当事人同意，因基金合同而产生的或与基金合同有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交苏州仲裁委员会，按照苏州仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为苏州。仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

基金合同受中国法律管辖。

九、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

基金合同可印制成册，供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

第二十八部分：基金托管协议的内容摘要

一、托管协议当事人

（一）基金管理人（也可称资产管理人）

名称：东吴基金管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区银城路 117 号 9 楼 901、902 室

办公地址：上海市浦东新区银城路 117 号瑞明大厦 9F

邮政编码：200120

法定代表人：邓晖

成立时间：2004 年 9 月 2 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监基金字[2004]132 号

组织形式：有限责任公司（国内合资）

注册资本：1 亿元

存续期间：持续经营

经营范围：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(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)

（二）基金托管人（也可称资产托管人）

名称：招商银行股份有限公司

住所：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

邮政编码：518040

法定代表人：缪建民

成立时间：1987 年 4 月 8 日

批准设立机关和批准设立文号：中国人民银行银复字（1986）175 号文、银复（1987）86 号文

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币 252.20 亿元

基金托管资格批文及文号：证监基金字[2002]83 号

存续期间：持续经营

二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（一）基金托管人根据《基础设施基金指引》等有关法律法规的规定以及基金合同的约定，对基金投资范围、投资比例、投资限制、关联方交易等进行监督。

1、本基金的投资范围为：

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，穿透取得基础设施项目完全所有权。

本基金成立时拟投资的基础设施项目为（1）苏州工业园区科智商管项目管理有限公司（以下简称“科智商管”）持有的位于苏州工业园区星湖街328号的国际科技园五期B区项目的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权；(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”）持有的苏州工业园区东长路88号的苏州2.5产业园一期、二期项目的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权。本基金存续期间，可根据基金的投资策略购入或出售基础设施项目。

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)、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，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。

2、本基金各类品种的投资比例、投资限制为：

除本基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持证券，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；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资的其他品种，基金管理人在履行适

当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）在存续期内，本基金的投资组合比例为：本基金 80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持专项计划全部基础设施资产支持证券，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该比例限制的除外；因除上述原因以外的其他原因导致不满足该比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

（2）本基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金净资产的 10%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

（3）基金管理人管理的全部基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

（4）进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

（5）本基金在存续期内总资产不得超过基金净资产的 140%；

（6）本基金与私募类证券资产管理产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

（7）本基金可以直接或间接对外借款，但基金总资产不得超过基金净资产的 140%，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等；

（8）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

因证券市场波动、基金投资标的合并或基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在十个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

除本合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制。

3、为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

（5）向其基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上（含三分之二）的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

（二）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金管理人选择存款银行进行监督。基金投资银行定期存款的，基金管理人应根据法律法规的规定及基金合同的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督。对于不符合规定的银行存款，基金托管人可以拒绝执行，并通知基金管理人。

基金管理人负责对本基金存款银行的评估与研究，建立健全银行存款的业务流程、岗位职责、风险控制措施和监察稽核制度，切实防范有关风险。基金托管

人负责对本基金银行定期存款业务的监督与核查，审查、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，切实履行托管职责。

（1）基金管理人负责控制信用风险。信用风险主要包括存款银行的信用等级、存款银行的支付能力等涉及到存款银行选择方面的风险。因选择存款银行不当造成基金财产损失的，由基金管理人承担责任。

（2）基金管理人负责控制流动性风险，并承担因控制不力而造成的损失。流动性风险主要包括基金管理人要求全部提前支取、部分提前支取或到期支取而存款银行未能及时兑付的风险、基金投资银行存款不能满足基金正常结算业务的风险、因全部提前支取或部分提前支取而涉及的利息损失影响估值等涉及到基金流动性方面的风险。

（3）基金管理人须加强内部风险控制制度的建设。如因基金管理人员工职务行为导致基金财产受到损失的，需由基金管理人承担由此造成的损失。

（4）基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《基金法》《运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

（三）基金投资银行存款协议的签订、账户开设与管理、投资指令与资金划付、账目核对、到期兑付、提前支取。

1、基金投资银行存款协议的签订

（1）基金管理人应与符合资格的存款银行总行或其授权分行签订《基金存款业务总体合作协议》（以下简称“《总体合作协议》”），确定《存款协议书》的格式范本。《总体合作协议》和《存款协议书》的格式范本由基金托管人与基金管理人共同商定。

（2）基金托管人依据相关法规对《总体合作协议》和《存款协议书》的内容进行复核，审查存款银行资格等。

（3）基金管理人应在《存款协议书》中明确存款证实书或其他有效存款凭证的办理方式、邮寄地址、联系人和联系电话，以及存款证实书或其他有效凭证在邮寄过程中遗失后，存款余额的确认及兑付办法等。

（4）由存款银行指定的存放存款的分支机构（以下简称“存款分支机构”）寄送或上门交付存款证实书或其他有效存款凭证的，基金托管人可向存款分支机构的上级行发出存款余额询证函，存款分支机构及其上级行应予配合。

（5）基金管理人应在《存款协议书》中规定，基金存放到期或提前兑付的资金应全部划转到指定的基金托管账户，并在《存款协议书》写明账户名称和账号，未划入指定账户的，由存款银行承担一切责任。

（6）基金管理人应在《存款协议书》中规定，在存期内，如本基金银行账户、预留印鉴发生变更，基金管理人应及时书面通知存款行，书面通知应加盖基金托管人预留印鉴。存款分支机构应及时就变更事项向基金管理人、基金托管人出具正式书面确认书。变更通知的送达方式同开户手续。在存期内，存款分支机构和基金托管人的指定联系人变更，应及时加盖公章书面通知对方。

（7）基金管理人应在《存款协议书》中规定，因定期存款产生的存单不得被质押或以任何方式被抵押，不得用于转让和背书。

2、基金投资银行存款时的账户开设与管理

（1）基金投资于银行存款时，基金管理人应当依据基金管理人与存款银行签订的《总体合作协议》《存款协议书》等，以基金的名义在存款银行总行或授权分行指定的分支机构开立银行账户。

（2）基金投资于银行存款时的预留印鉴由基金托管人保管和使用。

3、存款凭证传递、账目核对及到期兑付

（1）存款证实书等存款凭证传递

存款资金只能存放于存款银行总行或者其授权分行指定的分支机构。基金管理人应在《存款协议书》中规定，存款银行分支机构应为基金开具存款证实书或其他有效存款凭证（下称“存款凭证”），该存款凭证为基金存款确认或到期提款的有效凭证，且对应每笔存款仅能开具唯一存款凭证。资金到账当日，由存款银行分支机构指定的会计主管传真一份存款凭证复印件并与基金托管人电话确认收妥后，将存款凭证原件通过快递寄送或上门交付至基金托管人指定联系人；若存款银行分支机构代为保管存款凭证的，由存款银行分支机构指定会计主管传真一份存款凭证复印件并与基金托管人电话确认收妥。

（2）存款凭证的遗失补办

存款凭证在邮寄过程中遗失的，由基金管理人向存款银行提出补办申请，基金管理人应督促存款银行尽快补办存款凭证，并按以上（1）的方式快递或上门交付至托管人，原存款凭证自动作废。

（3）账目核对

每个工作日，基金管理人应与基金托管人核对各项银行存款投资余额及应计利息。

基金管理人应在《存款协议书》中规定，对于存期超过 3 个月的定期存款，存款银行应于每季末后 5 个工作日内向基金托管人指定人员寄送对账单。因存款银行未寄送对账单造成的资金被挪用、盗取的责任由存款银行承担。

存款银行应配合基金托管人对存款凭证的询证，并在询证函上加盖存款银行公章寄送至基金托管人指定联系人。

（4）到期兑付

基金管理人提前通知基金托管人通过快递将存款凭证原件寄给存款银行分支机构指定的会计主管。存款银行未收到存款凭证原件的，应与基金托管人电话询问。存款到期前基金管理人与存款银行确认存款凭证收到并于到期日兑付存款本息事宜。

基金托管人在存款到期日未收到存款本息或存款本息金额不符时，通知基金管理人与存款银行接洽存款到账时间及利息补付事宜。基金管理人应将接洽结果告知基金托管人，基金托管人收妥存款本息的当日通知基金管理人。

基金管理人应在《存款协议书》中规定，存款凭证在邮寄过程中遗失的，存款银行应立即通知基金托管人，基金托管人在原存款凭证复印件上加盖公章并出具相关证明文件后，与存款银行指定会计主管电话确认后，存款银行应在到期日将存款本息划至指定的基金资金账户。如果存款到期日为法定节假日，存款银行顺延至到期后第一个工作日支付，存款银行需按原协议约定利率和实际延期天数支付延期利息。

4、提前支取

如果在存款期限内，由于基金规模发生缩减的原因或者出于流动性管理的需要等原因，基金管理人可以提前支取全部或部分资金。

提前支取的具体事项按照基金管理人与存款银行签订的《存款协议书》执行。

5、基金投资银行存款的监督

基金托管人发现基金管理人在进行存款投资时有违反有关法律法规的规定及基金合同的约定的行为，应及时以书面形式通知基金管理人在 10 个工作日内纠正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在 10 个工作日内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应

立即报告中国证监会，同时通知基金管理人在 10 个工作日内纠正或拒绝结算，若因基金管理人拒不执行造成基金财产损失的，相关损失由基金管理人承担，基金托管人不承担任何责任。

（四）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。基金管理人应在基金投资运作之前向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的、经慎重选择的、本基金适用的银行间债券市场交易对手名单并约定各交易对手所适用的交易结算方式。基金管理人有责任确保及时将更新后的交易对手名单发送给基金托管人，否则由此造成的损失应由基金管理人承担。基金管理人应严格按照交易对手名单的范围在银行间债券市场选择交易对手。基金托管人监督基金管理人是否按事前提供的银行间债券市场交易对手名单进行交易。在基金存续期间基金管理人可以调整交易对手名单，但应将调整结果至少提前一个工作日书面通知基金托管人。新名单确定时已与本次剔除的交易对手所进行但尚未结算的交易，仍应按照协议进行结算，但不得再发生新的交易。如基金管理人根据市场需要临时调整银行间债券交易对手名单及结算方式的，应向基金托管人说明理由，并在与交易对手发生交易前 3 个交易日内与基金托管人协商解决。

基金管理人负责对交易对手的资信控制，按银行间债券市场的交易规则进行交易，并负责解决因交易对手不履行合同而造成的纠纷及损失。若未履约的交易对手在基金管理人确定的时间内仍未承担违约责任及其他相关法律责任的，基金管理人可以对相应损失先行予以承担，然后再向相关交易对手追偿。基金托管人则根据银行间债券市场成交单对合同履行情况进行监督。如基金托管人事后发现基金管理人没有按照事先约定的交易对手进行交易时，基金托管人应及时提醒基金管理人，基金托管人不承担由此造成的任何损失和责任。

（五）基金管理人应当对投资中期票据业务进行研究，认真评估中期票据投资业务的风险，本着审慎、勤勉尽责的原则进行中期票据的投资业务，并应符合法律法规及监管机构的规定。

（六）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金净资产计算、基金份额净值计算、基金费用开支及收入确定、基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（七）基金托管人根据《基础设施基金指引》的规定履行如下保管职责和监

督职责：

1、安全保管基金所投资的基础设施项目有关的权属证书、相关凭证和文件等。

基金管理人负责基础设施项目实物资产的安全保管，对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性验证后，将权属证书原件及相关文件原件移交基金托管人保管。基金管理人应在取得重要文件后三个工作日内通过邮寄等方式将文件原件送交基金托管人，并通过电话确认文件已送达。

权属证书原件由基金托管人负责保管，如需使用，基金管理人应提前书面通知基金托管人并说明用途及使用期限，基金托管人审核通过后将相关文件原件交由基金管理人指定人员。使用完毕后应及时交由基金托管人保管。

2、监督基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

基金托管人负责基础设施项目运营收支账户及其他重要资金账户的开立和管理，运营收支账户及其他重要资金账户应以基础设施项目的名义在基金托管人或其指定的银行开立，预留印鉴须加盖基金托管人被授权人名章。本基金成立前基础设施项目已开立运营收支账户的，基金管理人应负责要求原始权益人及时将运营收支账户移交基金托管人管理并及时办理预留印鉴变更。

基础设施项目的日常收支应通过基础设施项目运营收支账户进行，基金托管人应在付款环节，对基础设施项目运营收支账户的款项用途进行审核监督，基金管理人或其委托的第三方运营管理机构应配合基金托管人履职。基金管理人应建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等。

3、监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等。

4、监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。基金管理人应将基础设施项目保单原件交基金托管人保管，基金托管人有权对保额是否大于等于基础设施项目资产估值进行检查。

5、监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途。

6、法律法规及中国证监会规定的其他职责。

（八）基金托管人发现基金管理人的上述事项及投资指令或实际投资运作违反法律法规、基金合同和本托管协议的规定，应及时以电话、邮件或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。基金管理人收到通知后应及时核对并回复基金托管人，对于收到的书面通知，基金管理人应以书面形式给基金托管人发出回函，就基金托管人的疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

（九）基金管理人有义务配合和协助基金托管人依照法律法规、基金合同和本托管协议对基金业务执行核查。包括但不限于：对基金托管人发出的提示，基金管理人应在规定时间内答复并改正，或就基金托管人的疑义进行解释或举证；对基金托管人按照法律法规、基金合同和本托管协议的要求需向中国证监会报送基金监督报告的事项，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

（十）若基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当立即通知基金管理人及时纠正，由此造成的损失由基金管理人承担，托管人在履行其通知义务后，予以免责。

（十一）基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

三、基金管理人对基金托管人的业务核查

（一）基金管理人对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括：基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设并监督基金资金账户等资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值、监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、根据基金管理人指令办理清算交收、收益分配、信息披露等；监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；监督本基金的借款安排，确保符合法律法规规定及约定用途等行为。

（二）基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分

账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》、基金合同、托管协议及其他有关规定时，应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到书面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金管理人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。

（三）基金托管人有义务配合和协助基金管理人依照法律法规、基金合同和本托管协议对基金业务执行核查，包括但不限于：对基金管理人发出的书面提示，基金托管人应在规定时间内答复并改正，或就基金管理人的疑义进行解释或举证；基金托管人应积极配合提供相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性。

（四）基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。

四、基金财产的保管

（一）基金财产保管的原则

1、基金财产应独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人的固有财产。

（1）原始权益人、基金管理人、基金托管人因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

（2）基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵消。不同基础设施基金的债权债务，不得相互抵消。

2、基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件。

3、基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户、证券账户、基础设施资产支持专项计划托管账户、基金托管账户等投资所需的相关账户。

4、基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，确保基金财产的完整与独立。

5、基金托管人根据基金管理人的指令，按照基金合同和本协议的约定保管基金财产。未经基金管理人的正当指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何资产。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的责任。

6、对于因为基金投资产生的应收资产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金资金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失。

7、基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，或交由证券公司负责清算交收的基金资产及其收益，由于该等机构或该机构会员单位等本协议当事人外第三方的欺诈、疏忽、过失或破产等原因给基金资产造成的损失等不承担责任。

8、除依据法律法规和基金合同的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

9、基金托管人应监督基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

（二）基金募集期间及募集资金的验资

1、基金募集期间募集的资金应开立“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

2、基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》等有关规定且满足《基础设施证券基金指引》基金成立条件后，基金管理人应将属于基金财产的全部资金划入基金托管人为基金开立的基金资金账户，同时在规定时间内，基金管理人应聘请符合《中华人民共和国证券法》以下简称（“《证券法》”）规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。

3、若基金募集期限届满，未能达到基金合同生效的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜。

（三）基金资金账户的开立和管理

1、基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的资金账户（也可称为“托管账户”），保管基金的银行存款，并根据基金管理人的指令办理资金收付。托管账户名称应为“东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金（产品名称）”，预留印鉴为基金托管人印章。

2、基金资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立任何其他银行账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基础设施项目的日常收入应通过基础设施项目运营收支账户基础设施项目的日常支出应通过监管账户进行，基金托管人应监督基础设施项目运营收支账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。基金管理人或其委托的第三方运营管理机构应配合基金托管人履职。

4.基金资金账户的开立和管理应符合法律法规及银行业监督管理机构的有关规定。

（四）基金证券账户和结算备付金账户的开立和管理

1、基金托管人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、深圳分公司为基金开立基金托管人与基金联名的证券账户。

2、基金证券账户的开立和使用，仅限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

4、基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司开立结算备付金账户，并代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、结算保证金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定执行。

5、若中国证监会或其他监管机构在本托管协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，按有关规定开立、使用并管理；若无相关规定，则基金托管人比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

（五）债券托管账户的开设和管理

基金合同生效后，基金托管人根据中国人民银行、中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司的有关规定，以基金的名义在银行间市场登记结算机构开立债券托管账户，并代表基金进行银行间市场债券的结算。

（六）其他账户的开立和管理

基金托管人和基金管理人应当在开户过程中相互配合，并提供所需资料。基金管理人保证所提供的账户开户材料的真实性和有效性，且在相关资料变更后及时将变更的资料提供给基金托管人。

1、因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规和基金合同的规定，由基金管理人协助基金托管人按照有关法律法规和本协议的约定协商后开立。新账户按有关规定使用并管理。

2、法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（七）基金财产投资的有关有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证按约定由基金托管人存放于基金托管人的保管库，或存入中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司、中国证券登记结算有限责任公司或票据营业中心的代保管库，实物保管凭证由基金托管人持有。实物证券等有价凭证的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。基金托管人对由上述存放机构及基金托管人以外机构实际有效控制的有价凭证不承担保管责任。

（八）与基金财产有关的重大合同的保管

由基金管理人代表基金签署的、与基金财产有关的重大合同由基金管理人保管原件，托管人保管复印件；基础设施各种权属证书及相关重要文件原件由基金托管人保管。基金管理人应在重大合同签署后及时将重大合同及基础设施各种权属证书、相关文件扫描件发送给基金托管人，并在取得基础设施各种权属证书、相关重要文件原件后三个工作日内寄送给基金托管人。基金管理人向基金托管人提供的合同传真件与基金管理人留存原件不一致的，以传真件为准。因基金管理人发送的合同传真件与合同原件不一致所造成的后果，由基金管理人负责。重大合同的保管期限为基金合同终止后不少于 20 年。

五、基金净资产计算、估值和会计核算

（一）基金净资产的计算、复核与完成的时间及程序

1、基金净资产

基金净资产是指基金合并财务报表层面计量的净资产，指基金总资产减去基金负债后的价值。

基金份额净值是按照估值日闭市后，基础设施基金合并财务报表的净资产除

以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。基金管理人应至少于每半年度、每年度的估值日和法律法规规定的其他估值日计算基金净资产、基金份额净值，经基金托管人复核，按规定公告。

2、复核程序

基金管理人每个估值日对基金净资产进行估值后，将基金净资产、基金份额净值发送基金托管人，并将基础设施项目的资产确认、计量过程的依据提供给基金托管人，基金托管人应复核资产确认、计量过程是否有相关依据。

3、根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致意见的，按照基金管理人对基金净资产的计算结果对外予以公布。

（二）基金资产的估值

基金管理人及基金托管人应当按照基金合同的约定进行估值。

（三）基金份额净值错误的处理方式

基金管理人及基金托管人应当按照基金合同的约定处理份额净值错误。

（四）基金会计制度

按国家有关部门规定的会计制度执行。

（五）基金账册的建立

基金管理人和基金托管人在基金合同生效后，应按照双方约定的同一记账方法和会计处理原则，分别独立地设置、记录和保管本基金的全套账册，对相关各方各自的账册定期进行核对，互相监督，以保证基金资产的安全。

（六）基金财务报表与报告的编制和复核

1、财务报表的编制

基金财务报表由基金管理人编制，基金托管人复核。

2、报表复核

基金托管人在收到基金管理人编制的基金财务报表后，应复核报表数据的计算是否有依据。如有异议，应及时通知基金管理人共同查出原因，进行调整。

3、财务报表的编制与复核时间安排

基金管理人、基金托管人应在每个季度结束之日起 15 个工作日内完成基金

季度报告的编制及复核;在上半年结束之日起2个月内完成基金中期报告的编制及复核;在每年结束之日起三个月内完成基金年度报告的编制及复核。基金年度报告的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。基金合同生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

（七）本基金暂不设业绩比较基准。如果本基金成立后法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，或者是市场上出现更加适合用于本基金的业绩基准的指数时，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定本基金的比较基准或其权重构成。业绩比较基准的变更需经基金管理人与基金托管人协商一致报中国证监会备案后及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人大会。在有需要时，基金管理人应每季度向基金托管人提供基金业绩比较基准的基础数据和编制结果。

六、基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称、证件号码和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人和基金托管人应分别保管基金份额持有人名册，保存期不低于法律法规规定的期限。如不能妥善保管，则按相关法律法规承担责任。

在基金托管人要求或编制中期报告和年度报告前，基金管理人应将有关资料送交基金托管人，不得无故拒绝或延误提供，并保证其的真实性、准确性和完整性。基金管理人和托管人不得将所保管的基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

七、争议解决方式

各方当事人同意，因本协议而产生的或与本协议有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会，按照上海国际经济贸易仲裁委员会院届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海市。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，各自继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同和本托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

本协议受中华人民共和国法律（为本协议之目的，不含港澳台立法）管辖。

八、基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（一）托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与基金合同的规定有任何冲突。基金托管协议的变更应报中国证监会备案。

（二）基金托管协议终止的情形

1、基金合同终止；

2、基金托管人因解散、破产、撤销等事由，不能继续担任基金托管人的职务，而在6个月内无其他适当的托管机构承接其原有权利义务；

3、基金管理人因解散、破产、撤销等事由，不能继续担任基金管理人的职务，而在6个月内无其他适当的基金管理公司承接其原有权利义务；

4、发生法律法规或基金合同规定的其他终止事项。

（三）基金财产的清算

基金管理人与基金托管人按照基金合同的约定处理基金财产的清算。

第二十九部分：基金份额持有人服务

对本基金份额持有人的服务主要由基金管理人、基金销售机构提供。基金管理人承诺为基金份额持有人提供一系列的服务，根据基金份额持有人的需要和市场的变化，有权增加或变更服务项目，主要服务内容如下：

一、持有人交易资料的寄送服务

（一）纸质对账单

根据客户需要，基金管理人向投资者提供纸质账单寄送服务。每季度结束后10个工作日内，基金管理人向本季度有交易的投资者寄送纸质对账单；每年度结束后15个工作日内，基金管理人向所有持有本基金的基金份额的投资者寄送纸质对账单。

（二）电子对账单

每月结束后，基金管理人向所有订阅电子邮件对账单的投资者发送电子邮件对账单。

投资者可以登录基金管理人网站（www.scfund.com.cn）自助订阅；或发送“订阅电子对账单”邮件到客服邮箱（service@scfund.com.cn）；也可直接拨打基金管理人客服热线400-821-0588订阅。

（三）由于投资者提供的邮寄地址、手机号码、电子邮箱不详、错误、未及时变更或邮局投递差错、通讯故障、延误等原因有可能造成对账单无法按时或准确送达。因上述原因无法正常收取对账单的投资者，敬请及时通过基金管理人网站，或拨打基金管理人客服电话查询、核对、变更您的预留联系方式。

二、网上理财服务

通过基金管理人网站，投资者可获得如下服务：

（一）自助开户交易

个人投资者可登录基金管理人网站网上交易系统，与本公司达成电子交易的相关协议，接受本公司有关服务条款并办理相关手续后，即可自助开户并进行网上交易，如基金认购及分红方式变更等。具体业务办理情况及业务规则请登录本公司网站查询。

（二）查询服务

投资者可以通过基金管理人网站查询所持有基金的基金份额、交易记录等信息。

（三）信息资讯服务

投资者可以利用基金管理人网站获取基金和基金管理人各类信息，包括基金法律文件、基金管理人最新动态、热点问题等。

三、短信服务

基金管理人向订制短信服务的基金份额持有人提供相应短信服务。

四、电子邮件服务

基金管理人为投资者提供电子邮件方式的业务咨询、投诉受理、基金份额净值等服务。

五、信息订阅服务

投资者可以通过基金管理人网站、客服中心提交信息订制的申请，基金管理人将以电子邮件、手机短信的形式定期为投资者发送所订制的信息。

六、电话理财服务

投资者拨打基金管理人客服热线400-821-0588（免长途话费）可享有投资理财交易的一站式综合服务：

（一）人工电话服务：投资者可以获得业务咨询、信息查询、资料修改、投诉受理、信息订制等服务。

（二）电话留言服务：非人工服务时间或线路繁忙时，投资者可进行电话留言。

七、基金管理人联系方式

公司网址：www.scfund.com.cn

电子信箱：service@scfund.com.cn

客服电话：400-821-0588

八、如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请通过上述方式联系基金管理人。请确保投资前，您/贵机构已经全面理解了本招募说明书。

第三十部分：其他应披露事项

（1）2021年05月19日在证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴苏州工业园区产业园基础设施证券投资基金基金合同及招募说明书提示性公告》;

（2）2021年05月19日在证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金询价公告》;

（3）2021年05月19日在公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》;

（4）2021年05月19日在公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》;

（5）2021年05月19日在公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》;

（6）2021年05月19日在公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金产品资料概要》;

（7）2021年05月26日在证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》;

（8）2021年05月26日在证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴苏州工业园区产业园基础设施证券投资基金基金合同及招募说明书（更新）提示性公告》;

（9）2021年05月26日在证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《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首次公开发售相关战略配售事项之专项核查意见》;

（10）2021年05月26日在证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息

网站等媒介上公告了《上海市锦天城律师事务所关 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首次公开发售相关战略配售事项之专项法律意见书》;

（11）2021年05月26日在公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书以及基金合同》;

（12）2021年05月27日在证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴基金管理有限公司关于旗下东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金新增代销机构的公告》;

（13）2021年06月01日在证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《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公众基金份额提前结束募集的公告》;

（14）2021年06月03日在证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《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回拨及认购申请确认比例的公告》;

（15）2021年06月08日在证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《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开通跨系统转托管业务的公告》;

（16）2021年06月08日在证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《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战略投资者场内限售及场外锁定的公告》;

（17）2021年06月08日在证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《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基金合同生效公告》;

（18）2021年06月16日在证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》;

（19）2021年06月16日在中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴基金管理

有限公司关于恢复使用招商银行直付通服务办理直销网上交易部分业务的公告》；

（20）2021年06月16日在中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴基金管理有限公司关于网上直销平台恢复农行网银直连支付开户与签约业务的公告》；

（21）2021年06月18日在证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《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做市商的公告》；

（22）2021年06月21日在证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告》；

（23）2021年06月25日在公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《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》；

（24）2021年07月03日在中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴基金管理有限公司关于终止东吴基金手机APP服务及微信服务号交易功能的公告》；

（25）2021年07月05日在中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴基金管理有限公司关于在直销网上交易平台开展转换业务申购补差费率优惠的公告》；

（26）2021年07月12日在中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴基金管理有限公司关于旗下证券投资基金招募说明书及基金产品资料概要的补充提示》；

（27）2021年10月27日在中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴基金管理有限公司旗下部分基金2021年3季度报告提示性公告》；

（28）2021年10月27日在公司网站、上交所网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金2021年第3

季度报告》;

（29）2021年11月24日在中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴基金管理有限公司关于参加国信证券股份有限公司费率优惠的公告》;

（30）2022年01月01日在中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴基金管理有限公司关于旗下公开募集证券投资基金和私募资产管理计划执行新金融工具相关会计准则的公告》;

（31）2022年01月24日在中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴基金管理有限公司旗下部分基金2021年4季度报告提示性公告》;

（32）2022年01月24日在公司网站、中证信息网站、上交所网站等媒介上公告了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金2021年第4季度报告》;

（33）2022年02月26日在证券时报、公司网站、中证信息网站、上交所网站等媒介上公告了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金开通上海证券交易所基金通平台份额转让业务的公告》;

（34）2022年03月31日在中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴基金管理有限公司旗下部分基金2021年年度报告提示性公告》;

（35）2022年03月31日在公司网站、中证信息网站、上交所网站等媒介上公告了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金2021年年度报告》;

（36）2022年04月08日在证券时报、公司网站、中证信息网站、上交所网站等媒介上公告了《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做市商的公告》;

（37）2022年04月14日在证券时报、公司网站、中证信息网站、上交所网站等媒介上公告了《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》;

（38）2022年04月14日在证券时报、公司网站、中证信息网站、上交所网站等媒介上公告了《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暂停跨系统转托管业务的公告》;

（39）2022年04月22日在中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴基金管理有限公司旗下基金2022年1季度报告提示性公告》;

（40）2022年04月22日在公司网站、中证信息网站、上交所网站等媒介上公告了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金2022年第1季度报告》;

（41）2022年04月29日在中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站等媒介上公告了《东吴基金管理有限公司关于终止北京植信基金销售有限公司、北京晟视天下基金销售有限公司、北京唐鼎耀华基金销售有限公司办理本公司旗下基金销售业务的公告》。

第三十一部分：招募说明书存放及其查阅方式

本招募说明书存放在基金管理人、基金托管人的住所，投资者可在办公时间免费查阅；也可按工本费购买本招募说明书复制件或复印件，但应以招募说明书正本为准。

基金管理人和基金托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

第三十二部分：备查文件

一、中国证监会准予本基金募集注册的文件

二、《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》

三、《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

四、注册登记协议

五、法律意见书

六、基金管理人业务资格批件、营业执照

七、基金托管人业务资格批件、营业执照

八、中国证监会要求的其他文件

第三十三部分：招募说明书附件

附件一：原始权益人及实际控制人承诺函

附件二：基础设施项目审计报告

附件三：基金可供分配金额测算报告及审核报告

附件四：基础设施项目尽职调查报告

附件五：基础设施项目评估报告

附件六：东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2021 年年度报告

附件七：东吴苏园 REIT 持有的苏州 2.5 产业园一期及二期产业园基础设施项目 2021 年度评估报告

附件八：东吴苏园 REIT 持有的苏州国际科技园五期 B 区产业园基础设施项目 2021 年度评估报告

（本页无正文，为《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》签署页）

东吴基金管理有限公司

2022 年 6 月

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

承诺函

中国证券监督管理委员会、上海证券交易所：

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司（简称“**本公司**”）系苏州工业园区科技发展有限公司（简称“**科技公司**”）的控股股东、实际控制人及苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（简称“**建屋产业公司**”）的实际控制人。科技公司拟作为原始权益人以其全资子公司苏州工业园区科智商业管理有限公司持有的国际科技园五期 B 区项目（简称“**国际科技园五期 B 区项目**”），建屋产业公司拟作为原始权益人以其全资子公司苏州工业园区艾派科项目管理有限公司持有的苏州 2.5 产业园一期、二期项目（简称“**苏州 2.5 产业园一期、二期项目**”，与国际科技园五期 B 区项目合称“**基础设施项目**”）作为底层基础设施项目，申请试点发行公开募集基础设施证券投资基金（简称“**基础设施基金**”）之相关事项，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，本公司作出如下承诺：

如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

特此承诺。

（以下无正文）

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司（盖章）

2021 年 4 月 25 日

苏州工业园区建屋产业园开发有限公司

承诺函

中国证券监督管理委员会、上海证券交易所：

苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，就以本公司全资子公司苏州工业园区艾派科项目管理有限公司持有的苏州2.5产业园一期、二期项目（简称“**基础设施项目**”）作为底层基础设施项目，申请试点发行公开募集基础设施证券投资基金（简称“**基础设施基金**”）之相关事项，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，本公司作出如下承诺：

如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

特此承诺。

（以下无正文）

苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（盖章）

2021 年 4 月 25 日

苏州工业园区科技发展有限公司

承诺函

中国证券监督管理委员会、上海证券交易所：

苏州工业园区科技发展有限公司（简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，就以本公司全资子公司苏州工业园区科智商业管理有限公司持有的国际科技园五期B区项目（简称“**基础设施项目**”）作为底层基础设施项目，申请试点发行公开募集基础设施证券投资基金（简称“**基础设施基金**”）之相关事项，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，本公司作出如下承诺：

如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

特此承诺。

（以下无正文）

苏州工业园区科技发展有限公司（盖章）

2021 年 4 月 25 日

关于项目公司股权转让事项的承诺函

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司（简称“**兆润控股**”）拟以旗下子公司苏州工业园区科技发展有限公司（简称“**科技公司**”）持有的国际科技园五期B区、苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（简称“建屋产业公司”）持有的2.5产业园一、二期为底层基础设施资产，申请发行公开募集基础设施证券投资基金（简称“**本基金**”）。

就所涉由科技公司和建屋产业公司向本基金（含其下基础设施资产支持证券等特殊目的载体）转让项目公司（苏州工业园区科智商业管理有限公司、苏州工业园区艾派科项目管理有限公司）100%股权事宜，我公司承诺已按相关法律法规规定和协议约定办理了全部必要的外部和内部批准手续，不存在任何缺失和遗漏。同时，我公司承诺2.5产业园一期、二期《国有建设用地使用权出让合同》《不动产权证》及国际科技园五期B区《国有土地使用权出让合同》《不动产权证》等确认基础设施项目权属的相关文件不存在土地使用权及建筑物的转让限制。

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司（盖章）

2021年4月27日

关于项目公司股权转让事项的承诺函

苏州工业园区建屋产业园开发有限公司拟作为原始权益人之一以全资子公司苏州工业园区艾派科项目管理有限公司（简称“园区艾派科”）持有的苏州工业园区 2.5 产业园一期、二期项目作为底层基础设施项目之一申请发行公开募集基础设施证券投资基金（简称“本基金”）。

就所涉由我公司向本基金（含其下基础设施资产支持证券等特殊目的载体）转让项目公司园区艾派科 100%股权事宜，我公司承诺已按相关法律法规规定和协议约定办理了全部必要的外部和内部批准手续，不存在任何缺失和遗漏。同时，我公司承诺 2.5 产业园一期、二期《国有建设用地使用权出让合同》《不动产权证》等确认基础设施项目权属的相关文件不存在土地使用权及建筑物的转让限制。

特此承诺。

苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（盖章）

2021 年 4 月 27 日

关于项目公司股权转让事项的承诺函

苏州工业园区科技发展有限公司拟作为原始权益人之一以全资子公司苏州工业园区科智商业管理有限公司（简称“科智商管”）持有的苏州工业园区国际科技园五期B区项目作为底层基础设施项目之一申请发行公开募集基础设施证券投资基金（简称“本基金”）。

就所涉由我公司向本基金（含其下基础设施资产支持证券等特殊目的载体）转让项目公司科智商管100%股权事宜，我公司承诺已按相关法律法规规定和协议约定办理了全部必要的外部和内部批准手续，不存在任何缺失和遗漏。同时，我公司承诺国际科技园五期B区《国有土地使用权出让合同》《不动产权证》等确认基础设施项目权属的相关文件不存在土地使用权及建筑物的转让限制。

苏州工业园区科技发展有限公司（盖章）

2021年4月27日

募集资金用途情况

本次募集资金的拟定使用范围包括但不限于研发地块项目、现代服务产业园A地块、汇智湾项目、苏宿智能制造产业园、生物医药产业园三期、BT+IT融合创新中心项目、微软二期项目、生物医药产业园四期、生物医药产业园五期和现代服务广场项目共10个基础设施项目的开发建设。拟投资基础设施项目均为产业园，用地性质为工业用地、科研用地等，计划总投资规模约为90.22亿元，总建筑面积为1,651,220平方米，资本金缺口为23.45亿元。

本项目可用于投资部分资金总额为23.45亿元。拟投资固定资产项目的具体名称、募集资金预计使用规模及募集资金投入项目的具体方式见下表：

类别		募集资金投资项目情况					
项目名称		BT+IT 融合创新中心项目	微软二期项目	研发地块项目	现代服务产业园 A 地块	汇智湾项目	苏宿智能制造产业园
项目总投资		1.45 亿元	3.87 亿元	6.33 亿元	16.80 亿元	4.45 亿元	2.22 亿元
预计建筑面积		29,463 平米	34,000 平米	89,667 平米	168,250 平米	73,524 平米	65,550 平米
建设内容		为园区打造 1-2 个垂直领域产业集群，培育不少于 5 家上市公司，引进和培育不少于 50 家高新技术企业，落地不少于 100 个相关发明专利，引进不少于 100 个跨学科复合型人才和创新型高端人才	预计可提供 1,100 人的就业岗位，引入数据中心安全架构设计 等前沿科技研发项目及团队，进一步提升微软苏州的研发能级和战略地位	通过特色科创研发大厦、综合企业服务大厦及商务生活服务群楼三大功能楼组合打造功能复合化、特色鲜明化的新型园区	打造以金融科技为引领的生产性服务业集群，推动新经济、新产业、新服务集群链式发展	发展智能制造、生物医药产业	发展智能制造产业
前期工作进展		筹划阶段	筹划阶段	筹划阶段	筹划阶段	已开工建设[1]	已开工建设
（拟）开工时间		2021 年 3 月	2021 年 5 月	2021 年 9 月	2021 年 6 月	2020 年 5 月	2020 年 8 月
拟使用募集资金规模	兆润控股或其子公司	1.45 亿元	0.67 亿元	2.361 亿元	6.552 亿元	0.783 亿元	0.479 亿元
募集资金投入项目的具体方式	兆润控股或其子公司	科技公司使用部分募集资金以建设资本金的形式直接投资		建屋产业公司获取募集资金后由控股股东新建元控股进行统筹，以建设资本金的形式直接投资[2]			

[1] 汇智湾项目、苏宿智能制造产业园与生物医药产业园五期项目虽均已开工，但建设资本金尚未完全到位，募集资金在此三处项目将以建设资本金的形式直接投入。

[2] 兆润控股、园区国控、新建元控股、新建元产业、建屋产业公司、园区艾派科已出具《关于发行基础设施公募 REITs 及募集资金使用的情况说明》，明确“兆润控股、园区国控、新建元控股、新建元产业、建屋产业公司同意 2.5 产业园一期、二期项目作为底层基础设施项目募集的公募 REITs 部分资金由新建元控股统一调度使用，并由新建元控股对上述募集资金进行统筹投资。”

类别		募集资金投资项目情况			
项目名称		生物医药产业园四期	生物医药产业园五期	生物医药产业园三期	现代服务广场项目
项目总投资		13.00 亿元	15.50 亿元	8.63 亿元	17.97 亿元
预计建筑面积		400,000 平米	350,000 平米	214,400 平米	226,367 平米
建设内容		发展创新药、高端医疗器械、基因技术的产业化基地，产值 160 亿，提供 15,000 多名就业岗位	发展创新药、高端医疗器械、基 因技术的产业化基地，产值 160 亿，提供 15,000 多名就业岗位	发展创新药、高端医疗器械、基 因技术的产业化基地，产值 160 亿，提供 15,000 多名就业岗位	满足商务及科技产业需要的多 元化空间
前期工作进展		筹划阶段	已开工建设	已开工建设	已开工建设
（拟）开工时间		2021 年 6 月	2020 年 11 月	2019 年 5 月	2020 年 5 月
拟使用募集资金规模	兆润控股或其子公司	3.95 亿元	6.00 亿元	0.202 亿元	1.003 亿元
募集资金投入项目的具体方式	兆润控股或其子公司	科技公司将取得的部分募集资金由控股股东兆润控股由兆润控股统筹投资[3]，以建设资本金的形式直接投资			

391/875

[3] 兆润控股、园区国控、科技公司及科智商管已出具《关于发行基础设施公募 REITs 及募集资金使用的情况说明》，明确“兆润控股、园区国控、科技公司同意国际科技园五期 B 区项目作为底层基础设施项目募集的公募 REITs 部分资金由兆润控股统一调度使用，并由兆润控股对上述募集资金进行统筹投资。”

（本页无正文，为苏州工业园区产业园基础设施 REITs 试点项目募集资金用途盖章页）

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

2021 年 1 月 21 日

苏州工业园区国有资产控股发展有限公司

2021 年 1 月 21 日

苏州工业园区科技发展有限公司

2021 年 1 月 21 日

苏州工业园区建屋产业园开发有限公司

2021 年 1 月 21 日

承诺及声明函

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司（“兆润控股”）作为发起人，苏州工业园区科技发展有限公司（简称“科技公司”）及苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（简称“建屋公司”）拟作为原始权益人和基础设施项目运营管理机构分别以其子公司：

（1）苏州工业园区科智商业管理有限公司（“科智商管”）持有的位于苏州工业园区星湖街 328 号的国际科技园五期 B 区房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权（简称“国际科技园五期 B 区”）；

（2）苏州工业园区艾派科项目管理有限公司（“园区艾派科”、“科智商管”合称“项目公司”）持有的位于苏州工业园区东长路 88 号的苏州 2.5 产业园一期、二期的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权（简称“苏州 2.5 产业园一期、二期”）；

作为底层基础设施项目（国际科技园五期 B 区、苏州 2.5 产业园一期、二期合称为“基础设施项目”）参发行基础设施证券投资基金（简称“本项目”）之事项，兆润控股、各原始权益人共同作出如下承诺和声明：

1. 各项目公司的股东科技公司、建屋公司承诺将通过转让持有基础设施项目的项目公司全部股权的方式，直接或间接向基础设施投资基金所持特殊目的载体转让基础设施项目。

2. 截至本函出具之日，兆润控股、各原始权益人不属于失信被执行人或失信生产经营单位或其他失信单位；且兆润控股、各原始权益人最近三年不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人，重大税收违法案件当事人，安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域失信人，或涉金融严重失信人的情形；亦不存在因重大违反法律、行政法规及其他规定而受到工商、税务、土地、环保、安全等政府主管部门处罚的情形。

3. 科技公司、建屋公司承诺其持有和/或运营基础设施项目整个期间，基础设施项目的投资建设、生产运营不存在安全、质量、环保等方面的重大问题。

4. 科技公司、建屋公司承诺其持有和/或运营基础设施项目整个期间，基础设施项目符合税收、国有资产转让等政策规定，不存在重大瑕疵和合规性风险，科技公司、建屋公司承诺在发行基础设施投资基金及未来运营基础设施项目的过程中，将严格遵守税收、国有资产转让等政策规定。

5. 不存在任何与基础设施项目间接相关的、正在进行的或尚未完结的重大诉讼、仲裁等情况。

6. 科技公司、建屋公司承诺拟将基础设施投资基金的全部实际回收资金用于投资新的基础设施项目建设，包括并不限于在建及拟建的生物医药产业园3-5期、汇智湾项目、微软二期项目、BT+IT融合创新中心项目、研发地块项目、苏宿智能制造产业园、现代服务产业园A地块、现代服务广场项目共10个项目。

7. 兆润控股、各原始权益人已经提供了本次申报所必需的、完整的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，兆润控股、各原始权益人确认上述文件真实、准确、完整、合规有效，上述文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致；兆润控股、各原始权益人已经将有关本申报的全部事实进行披露，无任何隐瞒、虚假或误导之处。

本《承诺及声明函》正本一式肆份，无副本。

（以下无正文）

（本页为《承诺及声明函》签署页）

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司（盖章）

法定代表人（签字或签章）：

2021 年 4 月 27 日

（本页为《承诺及声明函》签署页）

苏州工业园区科技发展有限公司（盖章）

法定代表人（签字或签章）：

2021 年 4 月 27 日

（本页为《承诺及声明函》签署页）

苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（盖章）

法定代表人（签字或签章）：

2021 年 4 月 27 日

05122021040108184392
报告文号：普华永道中天苏州审字[2021]第0215号

苏州工业园区科智商业管理有限公司

2020年6月22日(公司成立日)至
2020年12月31日止期间
财务报表及审计报告

苏州工业园区科智商业管理有限公司

2020年6月22日(公司成立日)至2020年12月31日止期间
财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 3
2020年6月22日(公司成立日)至2020年12月31日止期间	
财务报表	
资产负债表	1
利润表	2
现金流量表	3
所有者权益变动表	4
财务报表附注	5 - 26

审计报告

普华永道中天苏州审字(2021)第 0215 号
(第一页，共三页)

苏州工业园区科智商业管理有限公司:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了苏州工业园区科智商业管理有限公司(以下简称“科智”)的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了科智 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间的经营成果和现金流量。

二、 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，我们独立于科智，并履行了职业道德方面的其他责任。

审计报告(续)

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

科智管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，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，管理层负责评估科智的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算科智、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督科智的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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。

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：

(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。

(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。

(三) 评价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。

审计报告(续)

四、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(四) 对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，就可能导致对科智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科智不能持续经营。

(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。

我们与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。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)
苏州分所

注册会计师 汪超

汪 超

中国

2021 年 4 月 25 日

注册会计师 潘晨

潘 晨

苏州工业园区科智商业管理有限公司

2020 年 12 月 31 日资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2020 年 12 月 31 日
流动资产		
货币资金	六(1)	24,421,566.15
应收账款	六(2)	18,353,859.51
其他应收款	六(3)、七(4)	11,856,328.20
流动资产合计		54,631,753.86
非流动资产		
投资性房地产	六(4)	1,830,000,000.00
资产合计		1,884,631,753.86
负债和所有者权益		
流动负债		
预收款项	六(5)	1,190,890.65
应交税费	六(6)	7,143,227.47
其他应付款	六(7)、七(4)	970,701,809.10
流动负债合计		979,035,927.22
非流动负债		
递延所得税负债	六(8)	214,754,884.52
负债合计		1,193,790,811.74
所有者权益		
实收资本	一	1,000,000.00
资本公积	六(9)	610,013,658.39
盈余公积	六(10)	500,000.00
未分配利润	六(11)	79,327,283.73
所有者权益合计		690,840,942.12
负债及所有者权益合计		1,884,631,753.86

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：袁周印 主管会计工作负责人：[illegible] 会计机构负责人：[illegible]

苏州工业园区科智商业管理有限公司

利润表

2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
一、营业收入	六(12)	61,628,829.39
减：营业成本	六(12)、六(15)	(17,280,706.73)
税金及附加	六(13)	(7,909,687.85)
管理费用	六(15)	(237,956.55)
财务费用	六(14)	(14,183,722.67)
其中：利息费用		(14,200,211.11)
利息收入		17,227.24
加：其他收益	六(16)	48,390.32
公允价值变动收益	六(4)	846,986,341.61
资产减值损失	六(17)	(442,557.64)
二、营业利润		868,608,929.88
加：营业外收入	六(18)	94,115.09
三、利润总额		868,703,044.97
减：所得税费用	六(19)	(217,175,761.24)
四、净利润		651,527,283.73
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		651,527,283.73

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：袁周印 3205940288700

主管会计工作负责人：赵怡琳

会计机构负责人：

苏州工业园区科智商业管理有限公司

现金流量表

2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
一、经营活动产生的现金流量		
提供租赁及物业管理服务收到的现金		47,859,544.91
收到其他与经营活动有关的现金	六(20)(d)	10,455,270.44
现金流入小计		58,314,815.35
购买商品、接受劳务支付的现金		(17,360,888.94)
支付的各项税费		(5,161,828.54)
支付其他与经营活动有关的现金	六(20)(e)	(13,370,531.72)
现金流出小计		(35,893,249.20)
经营活动产生的现金流量净额	六(20)(a)	22,421,566.15
二、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金	一	1,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		1,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		2,000,000.00
三、现金及现金等价物净增加额及期末余额	六(20)(c)	24,421,566.15

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：袁周印 320594028870O　主管会计工作负责人：赵怡琳　会计机构负责人：

苏州工业园区科智商业管理有限公司

所有者权益变动表

2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间增减变动额						
综合收益总额		-	-	-	651,527,283.73	651,527,283.73
所有者投入资本	一	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00
资产及负债划转	一	-	610,013,658.39	-	-	610,013,658.39
未分配利润转增资本	一	571,700,000.00	-	-	(571,700,000.00)	-
所有者减少资本	一	(571,700,000.00)	-	-	-	(571,700,000.00)
提取盈余公积	六(10)	-	-	500,000.00	(500,000.00)	-
2020 年 12 月 31 日期末余额		1,000,000.00	610,013,658.39	500,000.00	79,327,283.73	690,840,942.12

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：袁周印 320594028870

主管会计工作负责人：赵怡琳

会计机构负责人：

406/875

一 公司基本情况

苏州工业园区科智商业管理有限公司(以下简称“本公司”)是由苏州工业园区科技发展有限公司(以下简称“科技发展”)于 2020 年 6 月 22 日在中华人民共和国江苏省苏州市注册成立的有限责任公司。本公司设立时注册资本为 1,000,000.00 元，科技发展持有本公司 100%股权。

于 2020 年 7 月 10 日，科技发展与本公司签订资产划转协议，约定由科技发展将其持有的苏州国际科技园五期 B 区物业资产(以下称“目标资产”)及与目标资产租赁、物业运营管理等各项业务相关的业务合同项下的全部资产划转给本公司，划转基准日为 2020 年 6 月 30 日，划入的资产于 2020 年 6 月 30 日的账面价值为人民币 983,013,658.39 元(附注六(4))，同时将苏州工业园区国有资产控股发展有限公司(以下称“园区国控”)对科技发展的股东借款 373,000,000.00 元划转给本公司，上述资产和负债账面价值的差额 610,013,658.39 元计入资本公积(附注六(9))。与目标资产相关的抵押在划转手续完成前均已解除。

于 2020 年 7 月 31 日，经股东会决议，本公司将截至 2020 年 7 月 24 日止未分配利润转增注册资本 571,700,000.00 元，增资完成后，本公司的注册资本变更为 572,700,000.00 元。

于 2020 年 8 月 18 日，经股东会决议，本公司减少注册资本 571,700,000.00 元，减资后本公司的注册资本变更为 1,000,000.00 元，并领取编号为 91320594MA21RNWA7G 的营业执照。截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司注册资本及实收资本均为 1,000,000.00 元。

本公司的控股主体为科技发展，最终控制方为苏州工业园区管理委员会。

本公司的经营范围包括一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；会议及展览服务；非居住房地产租赁；停车场服务；市场营销策划；企业管理；日用百货销售；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；广告设计、代理；广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)；广告制作(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

本财务报表由本公司企业负责人于 2021 年 4 月 25 日批准报出。

二 财务报表的编制基础

本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》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

二 财务报表的编制基础(续)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本公司流动负债超过流动资产达 924,404,173.36 元。因此，本公司的持续经营将在很大程度取决于母公司科技发展的财务支持。本公司的母公司已经确认将继续在未来 12 个月内给本公司以财务上的支持，以使本公司在可以预见的将来能清偿到期的债务并在不需要大幅度缩减现有经营规模的情况下持续经营。因此，本公司管理层确信本公司将会持续经营，所以仍以持续经营为基础编制本年度财务报表。

三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间(以下简称“本期间”)财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及本期间的经营成果和现金流量等有关信息。

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表的实际编制期间为 2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间。

(2) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本财务报表以人民币列示。

(3) 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及价值变动风险很小的投资。

(4) 金融工具

(a) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。于 2020 年 12 月 31 日，本公司账列的金融资产为应收款项。

(i) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，为应收账款和其他应收款等(附注四(5))。

四　重要会计政策和会计估计(续)

(4)　金融工具(续)

(a)　金融资产(续)

(ii)　确认和计量

应收款项以采用实际利率法，以摊余成本计量。

(iii)　金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

(b)　金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。于 2020 年 12 月 31 日，本公司账列的金融负债为应付款项。

应付款项包括其他应付款，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，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。

(5)　应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款。本公司对外提供房产租赁和劳务服务形成的应收账款，按从承租方和劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

四　重要会计政策和会计估计(续)

(5)　应收款项(续)

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

本公司按组合计提坏账准备的比例列示如下：

账龄	计提坏账比例
一年以内	20%
一到二年	30%
二到三年	60%
三年以上	100%

(6)　投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物，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公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入其他综合收益，待该投资性房地产处置时转入当期损益。

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计入当期损益。

四　重要会计政策和会计估计(续)

(7)　借款费用

本公司发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

(8)　职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利和其他长期职工福利等。

(a)　短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(b)　离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本公司向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本公司的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

四　重要会计政策和会计估计(续)

(9)　递延所得税资产和递延所得税负债

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。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公司内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本公司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。

(10)　服务收入

服务收入在服务已提供，与交易相关的经济利益很可能流入本备考报告主体，相关的收入能够可靠计量时，按已收或应收合同或协议价款的公允价值予以确认。

(11)　租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

(12)　重要会计估计和判断

本公司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：

(a)　投资性房地产的公允价值计量

本公司的投资性房地产于资产负债表日由独立专业合格评估师对其公允价值进行评估，有关评估方法及假设详见附注九(1)。如果相关的评估方法或假设发生变化，将影响投资性房地产公允价值的估计，该差异对公允价值变动损益产生影响。

五 税项

本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(a)	应纳税所得额	25%
增值税(b)	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)	9%及 6%
房产税	房屋原值的 70%或出租收入	1.2%及 12%
土地使用税	实际占用的土地面积	3 元/平方米/年
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	3%
地方教育附加	缴纳的增值税税额	2%

(a) 企业所得税

本公司按《中华人民共和国企业所得税法》计算及缴纳企业所得税，所得税率为 25%。

(b) 增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，本公司提供租赁服务收入适用的增值税税率为 9%，提供物业服务收入适用的增值税率为 6%。

根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019] 39 号)的相关规定，本公司作为生产性服务企业，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额。

六 财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2020 年 12 月 31 日
银行存款	24,421,566.15

六 财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款

	2020 年 12 月 31 日
应收账款	18,796,417.15
减：坏账准备	(442,557.64)
	18,353,859.51

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2020 年 12 月 31 日		
	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	18,796,417.15	100.00%	(442,557.64)

于 2020 年 12 月 31 日，无重大已逾期但未减值的应收账款余额。

(3) 其他应收款

	2020 年 12 月 31 日
关联方代收款项(附注七(4))	11,856,328.20
减：坏账准备	-
	11,856,328.20

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2020 年 12 月 31 日		
	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	11,856,328.20	100.00%	-

(4) 投资性房地产

	房屋建筑物及相关土地使用权
本期投资者资产划转(附注一)	983,013,658.39
公允价值变动收益	846,986,341.61
2020 年 12 月 31 日	1,830,000,000.00

六 财务报表项目附注(续)

(5) 预收款项

	2020 年 12 月 31 日
预收租金及停车费等	1,190,890.65

(6) 应交税费

	2020 年 12 月 31 日
应交房产税	3,632,118.24
应交所得税	2,420,876.72
应交增值税	666,395.68
应交印花税	166,700.05
应交土地使用税	121,597.26
应交城市维护建设税	79,064.73
应交教育费附加	56,474.79
	7,143,227.47

(7) 其他应付款

	2020 年 12 月 31 日
应付关联方款项(附注七(4))	962,567,802.37
应付押金	5,928,439.27
应付维修改造款	1,987,787.46
其他	217,780.00
	970,701,809.10

(8) 递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2020 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
预提费用	199,272.87	797,091.47
资产减值准备	110,639.41	442,557.64
	309,912.28	1,239,649.11
预计于 1 年内转回的金额	309,912.28	

六 财务报表项目附注(续)

(8) 递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2020 年 12 月 31 日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
以公允价值计量的投资性房地产账面价值与计税基础的差异	211,746,585.40	846,986,341.61
投资性房地产税法与会计的折旧差异	3,318,211.40	13,272,845.58
	215,064,796.80	860,259,187.19
预计于 1 年后转回的金额	215,064,796.80	

(c) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2020 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	(309,912.28)	-
递延所得税负债	309,912.28	(214,754,884.52)

(9) 资本公积

	2020 年 12 月 31 日
投资者资产及负债划转(附注一)	610,013,658.39

六　财务报表项目附注(续)

(10)　盈余公积

	2020 年 12 月 31 日
本期计提及期末盈余公积	500,000.00

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加实收资本。

于 2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间，本公司按注册资本的 50%提取法定盈余公积金 500,000.00 元。

(11)　未分配利润

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
本期净利润	651,527,283.73
减：提取法定盈余公积(附注六(10))	(500,000.00)
未分配利润转增资本(附注一)	(571,700,000.00)
期末未分配利润	79,327,283.73

(12)　营业收入和营业成本

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间	
	收入	成本
租赁收入	49,871,563.37	12,274,134.30
物业收入	11,757,266.02	5,006,572.43
	61,628,829.39	17,280,706.73

六 财务报表项目附注(续)

(13) 税金及附加

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
房产税	5,939,866.01
印花税	1,278,998.05
城市维护建设税	284,760.98
教育费附加	203,400.71
土地使用税	202,662.10
	7,909,687.85

(14) 财务费用

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
利息支出(附注七(3)(d))	14,200,211.11
手续费支出	738.80
减：利息收入	(17,227.24)
	14,183,722.67

(15) 费用按性质分类

利润表中的营业成本和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
运营管理服务费(附注七(3)(c))	15,015,326.01
维修费	2,265,380.72
业务开展费	152,376.55
专业服务费	85,580.00
	17,518,663.28

六 财务报表项目附注(续)

(16) 其他收益

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
进项税加计抵减	48,390.32

(17) 资产减值损失

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
坏账损失	442,557.64

(18) 营业外收入

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
退租保证金收入	94,115.09

(19) 所得税费用

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
当期所得税	2,420,876.72
递延所得税	214,754,884.52
	217,175,761.24

六 财务报表项目附注(续)

(19) 所得税费用(续)

将基于利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
利润总额	868,703,044.97
按适用税率计算的所得税费用	217,175,761.24

(20) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
净利润	651,527,283.73
减：投资性房地产公允价值的变动收益	(846,986,341.61)
加：资产减值损失	442,557.64
财务费用	14,200,211.11
递延所得税负债的增加	214,754,884.52
经营性应收项目的增加	(31,652,745.35)
经营性应付项目的增加	20,135,716.11
经营活动产生的现金流量净额	22,421,566.15

(b) 不涉及现金收支的重大筹资活动

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
资产划转	983,013,658.39
负债划转	(373,000,000.00)
	610,013,658.39

六 财务报表项目附注(续)

(20) 现金流量表附注(续)

(b) 不涉及现金收支的重大筹资活动(续)

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
以减资款作为关联方借款借入	(571,700,000.00)
以应收款项抵减关联方欠款	(1,000,000.00)
	(572,700,000.00)

(c) 现金净变动情况

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
现金净增加额及期末余额	24,421,566.15

(d) 收到其他与经营活动有关的现金

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
收到押金及保证金	5,928,439.27
收到代收水电费	4,415,488.84
收到退租保证金收入	94,115.09
收到利息收入	17,227.24
	10,455,270.44

(e) 支付其他与经营活动有关的现金

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
支付代垫款项	12,110,745.20
支付代收水电费	1,256,913.59
其他	2,872.93
	13,370,531.72

七 关联方关系及其交易

(1) 控股主体

(a) 控股主体基本情况

关联方名称	注册地	业务性质
科技发展	苏州	资产管理

如附注一所述，本公司于 2020 年 6 月 22 日由科技发展设立，母公司为科技发展，最终控制方为苏州工业园区管理委员会。

(b) 控股主体注册资本及其变化

	2020 年 6 月 22 日 (公司成立日)	本期增加	2020 年 12 月 31 日
科技发展	3,180,000,000.00	50,000,000.00	3,230,000,000.00

(c) 控股主体对本公司的持股比例和表决权比例

	2020 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例
科技发展	100%	100%

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

关联方名称	关联关系描述
苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司(以下简称“产业管理”)	同受最终控制方控制

(3) 关联交易

(a) 定价政策

本公司与关联方交易的价格参考市场价格经双方协商后确定。

除附注一所述关联方资本投入和负债划拨之外，本期其他重大关联交易列示如下：

七　关联方关系及其交易(续)

(3)　关联交易(续)

(b)　本公司向关联方提供租赁

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
科技发展	12,549,956.13

如附注一所述，科技发展以 2020 年 6 月 30 日为划转基准日将目标资产划入本公司，相关资产划拨手续于 2020 年 8 月完成。为物业运营管理需要，本公司与科技发展签订协议，约定将 2020 年 7 月及 8 月目标资产整租给科技发展。

(c)　关联方向本公司提供服务

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
科技发展(i)	15,015,326.01
产业管理	207,691.13
	15,223,017.14

(i)　关联方服务费系本公司根据 2020 年 7 月 1 日签署的《运营管理协议》，于 2020 年 7 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止期间，向科技发展支付的运营管理费等各项费用。

(d)　利息支出

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
园区国控	7,339,811.11
科技发展	6,860,400.00
	14,200,211.11

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(e) 本公司为关联方代收款项

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
产业管理	4,878,665.56

(f) 关联方为本公司代收款项

	2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
科技发展	11,856,328.20

(4) 应收、应付关联方款项余额

(a) 应收账款

	2020 年 12 月 31 日
科技发展	13,679,452.18

(b) 其他应收款

	2020 年 12 月 31 日
科技发展	11,856,328.20

(c) 其他应付款

	2020 年 12 月 31 日
科技发展(i)	578,560,400.00
园区国控(ii)	380,339,811.11
产业园管理	3,667,591.26
	962,567,802.37

七　关联方关系及其交易(续)

(4)　应收、应付关联方款项余额(续)

(c)　其他应付款(续)

(i)　根据科技发展与本公司于 2020 年签订的《借款协议》规定，本公司向科技发展借入股东借款共计人民币 571,700,000.00 元，到期日为 2021 年 6 月 30 日，年利率为 6.00%。截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司尚未支付的借款利息为 6,860,400.00 元。

(ii)　根据园区国控与本公司于 2020 年签订的《股东借款协议》及《股东借款协议之补充协议》规定，本公司向园区国控借入股东借款共计人民币 373,000,000.00 元，到期日为 2021 年 6 月 30 日，年利率为 3.85%。截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司尚未支付的借款利息为 7,339,811.11 元。

八　金融风险

本公司的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险和流动性风险。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

(1)　市场风险

(a)　外汇风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，不存在重大外汇风险。

(b)　利率风险

本公司的利率风险主要产生于关联方带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2020 年 12 月 31 日，本公司带息债务主要为人民币计价的固定利率合同，金额为 944,700,000.00 元(附注七(4)(c))。

本公司财务部门持续监控利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2020 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间，本公司并无利率互换安排。

八　金融风险(续)

(2)　信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其他大中型上市银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司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。本公司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，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

于 2020 年 12 月 31 日，本公司无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

(3)　流动性风险

本公司财务部门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；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，本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2020 年 12 月 31 日 一年以内
其他应付款	970,701,809.10

九 公允价值估计

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。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2020 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
投资性房地产	-	-	1,830,000,000.00	1,830,000,000.00

本公司以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本期无各层次间的转换。

上述第三层次资产变动如下：

	投资性房地产
2020 年 6 月 22 日(公司成立日)	-
投资者增资入股	983,013,658.39
计入损益的利得	846,986,341.61
2020 年 12 月 31 日	1,830,000,000.00

计入损益的利得计入利润表中的公允价值变动收益。

本公司委托外部评估师对本公司投资性房地产的公允价值进行评估，估值结果由本公司财务管理部门进行独立验证及账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。评估方法为收益法。使用的关键假设包括市场租金、租金增长率和折现率等。

九 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

项目名称	资产净值	公允价值	输入值			
			名称	范围/加权平均值	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
目标资产	1,265,484,948	1,830,000,000	市场租金(不含增值税)	62-75 元/平方米/月	正向变动	不可观察
			租金增长率	3%	正向变动	不可观察
			报酬率	7.0%	反向变动	不可观察

① 报酬率是用以转换日后应付或应收货币金额至现值之回报率，理论上反映资本之机会成本。报酬率与净报酬率的关系为报酬率等于净报酬率与稳定期增长率之和。采用市场提取法求取的目标资产的净报酬率为 5%，采用的目标资产稳定期增长率为 2%。

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、应付款项。

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

十 资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额或出售资产以减低债务。

本公司的总资本为资产负债表中所列示的所有者权益。本公司不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债率监控资本。

于2020年12月31日，本公司的资产负债率列示如下：

	2020 年 12 月 31 日
资产负债率	63.34%

05122021040097676670
报告文号：普华永道中天苏州审字[2021]第0094号

苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至
2020 年 12 月 31 日止期间
财务报表及审计报告

苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 3
2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间	
财务报表	
资产负债表	1
利润表	2
现金流量表	3
所有者权益变动表	4
财务报表附注	5 - 25

审计报告

普华永道中天苏州审字(2021)第 0094 号
(第一页，共三页)

苏州工业园区艾派科项目管理有限公司:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了苏州工业园区艾派科项目管理有限公司(以下简称“艾派科”)的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了艾派科 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间的经营成果和现金流量。

二、 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，我们独立于艾派科，并履行了职业道德方面的其他责任。

审计报告(续)

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

艾派科管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，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，管理层负责评估艾派科的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算艾派科、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督艾派科的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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。

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：

(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。

(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。

(三) 评价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。

审计报告(续)

普华永道中天苏州审字(2021)第 0094 号
(第三页，共三页)

四、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(四) 对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，就可能导致对艾派科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艾派科不能持续经营。

(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。

我们与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。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)
苏州分所

注册会计师 汪超

中国•苏州市
2021 年 4 月 23 日

注册会计师 潘晨

苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

2020 年 12 月 31 日资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2020 年 12 月 31 日
流动资产		
货币资金	六(1)	26,180,336.97
应收账款	六(2)、七(4)	2,549,729.26
其他应收款	六(3)、七(4)	21,065,751.99
预付款项	六(4)	138,184.21
流动资产合计		49,934,002.43
非流动资产		
投资性房地产	六(5)	1,520,000,000.00
资产合计		1,569,934,002.43
负债和所有者权益		
流动负债		
预收款项	六(6)	8,397,375.52
应交税费	六(7)	6,527,877.66
其他应付款	六(8)、七(4)	886,731,803.12
流动负债合计		901,657,056.30
非流动负债		
递延所得税负债	六(9)	166,364,946.34
负债合计		1,068,022,002.64
所有者权益		
实收资本	一	1,000,000.00
资本公积	六(10)	427,544,639.28
盈余公积	六(11)	500,000.00
未分配利润	六(12)	72,867,360.51
所有者权益合计		501,911,999.79
负债及所有者权益合计		1,569,934,002.43

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

利润表

2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
一、营业收入	六(13)	36,513,017.00
减：营业成本	六(13)、六(16)	(12,235,652.22)
税金及附加	六(14)	(6,647,622.34)
管理费用	六(16)	(212,088.41)
财务费用	六(15)	(8,350,035.12)
其中：利息费用		(8,356,666.67)
利息收入		9,947.86
加：公允价值变动收益	六(5)	656,455,360.72
二、营业利润		665,522,979.63
加：营业外收入	六(17)	300,167.72
三、利润总额		665,823,147.35
减：所得税费用	六(18)	(166,455,786.84)
四、净利润		499,367,360.51
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		499,367,360.51

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：朱旻翌印

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

现金流量表
2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
一、经营活动产生的现金流量		
提供租赁及物业管理服务收到的现金		15,187,046.35
收到其他与经营活动有关的现金	六(19)(d)	15,712,318.73
现金流入小计		30,899,365.08
购买商品、接受劳务支付的现金		(1,547,007.28)
支付的各项税费		(3,948,931.90)
支付其他与经营活动有关的现金	六(19)(e)	(223,088.93)
现金流出小计		(5,719,028.11)
经营活动产生的现金流量净额	六(19)(a)	25,180,336.97
二、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金	—	1,000,000.00
三、现金及现金等价物净增加额及期末余额	六(19)(c)	26,180,336.97

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

所有者权益变动表

2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间增减变动额						
综合收益总额		-	-	-	499,367,360.51	499,367,360.51
所有者投入资本	一	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00
资产及负债划转	一	-	427,544,639.28	-	-	427,544,639.28
未分配利润转增资本	一	426,000,000.00	-	-	(426,000,000.00)	-
所有者减少资本	一	(426,000,000.00)	-	-	-	(426,000,000.00)
提取盈余公积	六(11)	-	-	500,000.00	(500,000.00)	-
2020 年 12 月 31 日期末余额		1,000,000.00	427,544,639.28	500,000.00	72,867,360.51	501,911,999.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

一 公司基本情况

苏州工业园区艾派科项目管理有限公司(以下简称“本公司”)是由苏州工业园区建屋产业园开发有限公司(以下简称“建屋产业园”)于 2020 年 6 月 29 日在中华人民共和国江苏省苏州市注册成立的有限责任公司。本公司设立时注册资本为 1,000,000.00 元，建屋产业园持有本公司 100%股权。

于 2020 年 7 月 13 日，建屋产业园与本公司签订资产划转协议，约定由建屋产业园将其持有的 2.5 产业园一期及二期物业资产(以下称“目标资产”) 及与目标资产租赁、物业运营管理等各项业务相关的业务合同项下的全部资产划转给本公司，划转基准日为 2020 年 6 月 30 日，划入的资产于 2020 年 6 月 30 日的账面价值为人民币 863,544,639.28 元(附注六(5))，同时将苏州新建元产业发展有限公司(以下称“新建元产业”)对建屋产业园的股东借款 436,000,000.00 元划转给本公司，上述资产和负债账面价值的差额 427,544,639.28 元计入资本公积(附注六(10))。与目标资产相关的抵押在划转手续完成前均已解除。

于 2020 年 7 月 24 日，经股东会决议，本公司将截至 2020 年 7 月 24 日止未分配利润转增注册资本 426,000,000.00 元，增资完成后，本公司的注册资本变更为 427,000,000.00 元。

于 2020 年 8 月 12 日，经股东会决议，本公司减少注册资本 426,000,000.00 元，减资后本公司的注册资本变更为 1,000,000.00 元，并领取编号为 91320594MA21U6EK4W 的营业执照。截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司注册资本及实收资本均为 1,000,000.00 元。

本公司的控股主体为建屋产业园，最终控制方为苏州工业园区管理委员会。

本公司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)。

本财务报表由本公司企业负责人于 2021 年 4 月 23 日批准报出。

二 财务报表的编制基础

本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》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

二 财务报表的编制基础(续)

截至 2020 年 12 月 31 日止期间，本公司流动负债超过流动资产达 851,723,053.87 元。因此，本公司的持续经营将在很大程度取决于新建元产业之母公司苏州新建元控股集团有限公司(以下简称“新建元控股”)的财务支持。新建元控股已经确认将继续在未来 12 个月内给本公司以财务上的支持，以使本公司在可以预见的将来能清偿到期的债务并在不需要大幅度缩减现有经营规模的情况下持续经营。因此，本公司管理层确信本公司将会持续经营，所以仍以持续经营为基础编制本年度财务报表。

三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间(以下简称“本期间”)财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及本期间的经营成果和现金流量等有关信息。

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表的实际编制期间为 2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间。

(2) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本财务报表以人民币列示。

(3) 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及价值变动风险很小的投资。

(4) 金融工具

(a) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。于 2020 年 12 月 31 日，本公司账列的金融资产为应收款项。

四　重要会计政策和会计估计(续)

(4)　金融工具(续)

(a)　金融资产(续)

(i)　应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，为应收账款和其他应收款等(附注四(5))。

(ii)　确认和计量

应收款项以采用实际利率法，以摊余成本计量。

(iii)　金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

(b)　金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。于 2020 年 12 月 31 日，本公司账列的金融负债为应付款项。

应付款项包括其他应付款，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，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。

(5)　应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款。本公司对外提供房产租赁和劳务服务形成的应收账款，按从承租方和劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(5) 应收款项(续)

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

本公司按组合计提坏账准备的比例列示如下：

账龄	计提坏账比例
一年以内	-
一到二年	10%
二到三年	20%
三年以上	100%

(6) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物，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公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入其他综合收益，待该投资性房地产处置时转入当期损益。

四　重要会计政策和会计估计(续)

(6)　投资性房地产(续)

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计入当期损益。

(7)　借款费用

本公司发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

(8)　职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利和其他长期职工福利等。

(a)　短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(b)　离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本公司向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本公司的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(8) 职工薪酬(续)

基本养老保险

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(9) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。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公司内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本公司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。

(10) 服务收入

服务收入在服务已提供，与交易相关的经济利益很可能流入本备考报告主体，相关的收入能够可靠计量时，按已收或应收合同或协议价款的公允价值予以确认。

(11) 租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(12) 重要会计估计和判断

本公司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：

(a) 投资性房地产的公允价值计量

本公司的投资性房地产于资产负债表日由独立专业合格评估师对其公允价值进行评估，有关评估方法及假设详见附注九(1)。如果相关的评估方法或假设发生变化，将影响投资性房地产公允价值的估计，该差异对公允价值变动损益产生影响。

五 税项

本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(a)	应纳税所得额	25%
增值税(b)	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)	9%及 6%
房产税	房屋原值的 70%或出租收入	1.2%及 12%
土地使用税	实际占用的土地面积	3 元/平方米/年
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	3%
地方教育附加	缴纳的增值税税额	2%

(a) 企业所得税

本公司按《中华人民共和国企业所得税法》计算及缴纳企业所得税，所得税率为 25%。

(b) 增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，本公司提供租赁服务收入适用的增值税税率为 9%，提供物业服务收入适用的增值税率为 6%。

六 财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2020 年 12 月 31 日
银行存款	26,180,336.97

(2) 应收账款

	2020 年 12 月 31 日
应收账款	2,549,729.26
减：坏账准备	-
	2,549,729.26

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2020 年 12 月 31 日		
	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	2,549,729.26	100.00%	-

于 2020 年 12 月 31 日，无重大已逾期但未减值的应收账款余额。

(3) 其他应收款

	2020 年 12 月 31 日
关联方代收款项(附注七(4))	21,065,751.99
减：坏账准备	-
	21,065,751.99

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2020 年 12 月 31 日		
	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	21,065,751.99	100.00%	-

六 财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项

预付款项账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例
一年以内	138,184.21	100.00%

(5) 投资性房地产

	房屋建筑物及相关土地使用权
本期投资者资产划转(附注一)	863,544,639.28
公允价值变动收益	656,455,360.72
2020 年 12 月 31 日	1,520,000,000.00

于 2020 年 12 月 31 日，目标资产的公允价值为 1,520,000,000.00 元，业经深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司审验并出具房地产估价报告。

自 2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间，投资性房地产公允价值变动对本财务报表当期损益的影响金额为 656,455,360.72 元。

(6) 预收款项

	2020 年 12 月 31 日
预收租金及停车费	8,397,375.52

(7) 应交税费

	2020 年 12 月 31 日
应交房产税	4,574,222.35
应交增值税	1,723,307.78
应交土地使用税	144,301.95
应交所得税	59,103.49
应交城市维护建设税	15,716.22
应交教育费附加	11,225.87
	6,527,877.66

六 财务报表项目附注(续)

(8) 其他应付款

	2020 年 12 月 31 日
应付关联方款项(附注七(4))	870,356,666.67
应付押金	15,384,653.15
其他	990,483.30
	886,731,803.12

(9) 递延所得税负债

	2020 年 12 月 31 日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
以公允价值计量的投资性房地产账面价值与计税基础的差异	164,113,840.18	656,455,360.72
投资性房地产税法与会计的折旧差异	2,251,106.16	9,004,424.63
	166,364,946.34	665,459,785.35
预计于 1 年后转回的金额	166,364,946.34	

(10) 资本公积

	2020 年 12 月 31 日
投资者资产及负债划转(附注一)	427,544,639.28

(11) 盈余公积

	2020 年 12 月 31 日
本期计提及期末盈余公积	500,000.00

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加实收资本。

于 2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间，本公司按注册资本的 50%提取法定盈余公积金 500,000.00 元。

六 财务报表项目附注(续)

(12) 未分配利润

	2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
本期净利润	499,367,360.51
减：提取法定盈余公积(附注六(11))	(500,000.00)
未分配利润转增资本(附注一)	(426,000,000.00)
期末未分配利润	72,867,360.51

(13) 营业收入和营业成本

	2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间	
	收入	成本
租赁收入	33,132,543.58	11,478,365.54
物业收入	2,214,736.86	-
会务及其他收入	1,165,736.56	757,286.68
	36,513,017.00	12,235,652.22

(14) 税金及附加

	2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
房产税	5,420,966.63
契税	747,455.90
土地使用税	173,162.34
城市维护建设税	156,768.94
教育费附加	111,977.83
印花税	37,290.70
	6,647,622.34

六 财务报表项目附注(续)

(15) 财务费用

	2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
利息费用(附注七(3)(d))	8,356,666.67
手续费支出	3,316.31
减：利息收入	(9,947.86)
	8,350,035.12

(16) 费用按性质分类

利润表中的营业成本和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
运营管理服务费(附注七(3)(c))	9,939,559.87
维修费	2,296,092.35
专业服务费	130,500.00
其他	81,588.41
	12,447,740.63

(17) 营业外收入

	2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
退租保证金收入	300,167.72

六 财务报表项目附注(续)

(18) 所得税费用

	2020 年 6 月 29 日 (公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
当期所得税	90,840.50
递延所得税	166,364,946.34
	166,455,786.84

将基于利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2020 年 6 月 29 日 (公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
利润总额	665,823,147.35
按适用税率计算的所得税费用	166,455,786.84

(19) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2020 年 6 月 29 日 (公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
净利润	499,367,360.51
减：投资性房地产公允价值的变动收益	(656,455,360.72)
加：财务费用	8,356,666.67
递延所得税负债的增加	166,364,946.34
经营性应收项目的增加	(23,753,665.46)
经营性应付项目的增加	31,300,389.63
经营活动产生的现金流量净额	25,180,336.97

六 财务报表项目附注(续)

(19) 现金流量表附注(续)

(b) 不涉及现金收支的重大经营、筹资活动

	2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
以应付运营管理费抵减应收租金	12,195,315.43
资产划转	863,544,639.28
负债划转	(436,000,000.00)
	439,739,954.71

(c) 现金净变动情况

	2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
现金净增加额及期末余额	26,180,336.97

(d) 收到其他与经营活动有关的现金

	2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
收到押金及保证金	15,402,203.15
收到退租保证金收入	300,167.72
其他	9,947.86
	15,712,318.73

(e) 支付其他与经营活动有关的现金

	2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
保险费	138,184.21
其他	84,904.72
	223,088.93

七 关联方关系及其交易

(1) 控股主体

(a) 控股主体基本情况

关联方名称	关联关系描述	注册地	业务性质
建屋产业园	本公司之母公司	苏州	资产管理
新建元产业	建屋产业园之母公司	苏州	产业投资、股权投资
新建元控股	新建元产业之母公司	苏州	实业投资、股权投资

如附注一所述，本公司于 2020 年 6 月 29 日由建屋产业园设立，母公司为建屋产业园，最终控制方为苏州工业园区管理委员会。

(b) 控股主体注册资本及其变化

	2020 年 6 月 29 日 (公司成立日)	本期增加	2020 年 12 月 31 日
建屋产业园	1,092,055,265.33	-	1,092,055,265.33

(c) 控股主体对本公司的持股比例和表决权比例

	2020 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例
建屋产业园	100%	100%

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

关联方名称	关联关系描述
苏州圆融发展集团有限公司(以下简称“圆融发展”)	同受最终控制方控制
苏州工业园区建屋体育发展有限公司(以下简称“建屋体育”)	同受最终控制方控制
苏州工业园区建设工程设计施工图审查有限公司(以下简称“建工图审”)	同受最终控制方控制
苏州新建元城市发展有限公司(以下简称“新建元城发”)	同受最终控制方控制
苏州工业园区建屋物业发展有限公司(以下简称“建屋物业”)	受控制方下属子公司重大影响

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易

(a) 定价政策

本公司与关联方交易的价格参考市场价格经双方协商后确定。

除附注一所述关联方资本投入和负债划拨之外，本期其他重大关联交易列示如下：

(b) 本公司向关联方提供租赁及其他服务

	2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
建屋物业	2,214,736.86
新建元控股	1,856,186.17
建工图审	533,690.02
圆融发展	98,921.40
新建元城发	26,917.43
建屋体育	22,018.32
	4,752,470.20

(c) 关联方向本公司提供服务

	2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
建屋产业园	9,939,559.87

关联方服务费系本公司根据 2020 年 7 月 1 日签署的《运营管理协议书》，于 2020 年 7 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止期间，向建屋产业园支付的运营管理费等各项费用。

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(d) 利息支出

	2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
新建元产业	8,356,666.67

(e) 关联方为本公司代收款项

	2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间
建屋产业园	33,261,067.42

(4) 应收、应付关联方款项余额

(a) 应收账款

	2020 年 12 月 31 日
新建元控股	978,555.66

(b) 其他应收款

	2020 年 12 月 31 日
建屋产业园	21,065,751.99

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 应收、应付关联方款项余额(续)

(c) 其他应付款

	2020 年 12 月 31 日
新建元产业(i)	444,356,666.67
建屋产业园	426,000,000.00
	870,356,666.67

(i) 根据新建元产业与本公司于 2020 年签订的《股东借款合同》及《股东借款合同之补充协议》规定，本公司向新建元产业借入股东借款共计人民币 436,000,000.00 元，到期日为 2021 年 7 月 13 日，年利率为 3.75%。截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司尚未支付的借款利息为 8,356,666.67 元。

八 金融风险

本公司的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险和流动性风险。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，不存在重大外汇风险。

(b) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于关联方带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2020 年 12 月 31 日，本公司带息债务主要为人民币计价的固定利率合同，金额为 436,000,000.00 元(附注七(4)(c))。

本公司财务部门持续监控利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2020 年 6 月 29 日(公司成立日)至 2020 年 12 月 31 日止期间，本公司并无利率互换安排。

八　金融风险(续)

(2)　信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其他大中型上市银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司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。本公司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，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

于 2020 年 12 月 31 日，本公司无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

(3)　流动性风险

本公司财务部门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；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，本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2020 年 12 月 31 日
	一年以内
其他应付款	886,731,803.12

九 公允价值估计

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。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2020 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
投资性房地产	-	-	1,520,000,000.00	1,520,000,000.00

本公司以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本期无各层次间的转换。

上述第三层次资产变动如下：

	投资性房地产
2020 年 6 月 29 日(公司成立日)	-
投资者增资入股	863,544,639.28
计入损益的利得	656,455,360.72
2020 年 12 月 31 日	1,520,000,000.00

计入损益的利得计入利润表中的公允价值变动收益。

本公司委托外部评估师对本公司投资性房地产的公允价值进行评估，估值结果由本公司财务管理部门进行独立验证及账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。评估方法为收益法。使用的关键假设包括市场租金、租金增长率和折现率等。

九 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

项目名称	资产原值	公允价值	输入值			
			名称	范围/加权平均值	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
目标资产	1,011,363,585	1,520,000,000	市场租金(不含增值税)	39-52 元/平方米/月	正向变动	不可观察
			租金增长率	2%-4%	正向变动	不可观察
			折现率	7.0%	反向变动	不可观察

(i) 报酬率是用以转换日后应付或应收货币金额至现值之回报率，理论上反映资本之机会成本。报酬率与净报酬率的关系为报酬率等于净报酬率与稳定期增长率之和。采用市场提取法求取的目标资产的净报酬率为 5%，采用的目标资产稳定期增长率为 2%。

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、应付款项。

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

十 资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额或出售资产以减低债务。

本公司的总资本为资产负债表中所列示的所有者权益。本公司不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债率监控资本。

于2020年12月31日，本公司的资产负债率列示如下：

	2020 年 12 月 31 日
资产负债率	68.03%

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金

2021年5月1日(预计基金成立日)
至2021年12月31日止期间及2022年度
可供分配金额测算报告及审核报告

2021年5月6日更新

东吴基金管理有限公司管理层根据中国证券监督管理委员会及上海证券交易所于 2021 年 5 月 6 日关于投资性房地产后续计量的会计政策、基金管理人报酬、基金托管费确定机制的审核意见，对可供分配金额测算报告进行了修订，普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)相应于 2021 年 5 月 6 日出具了更新的审核报告。此份可供分配金额测算报告及审核报告取代 2021 年 4 月 26 日出具并以电子版形式提交中国证券监督管理委员会及上海证券交易所审核的可供分配金额测算报告及审核报告。

专 项 审 计 报 告

防 伪 编 码:	310000072021536918
被审计单位名称:	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金
审 计 内 容:	可供分配金额测算报告及审核报告
报 告 文 号:	普华永道中天特审字(2021)第2518号
签字注册会计师:	薛竞
注 师 编 号:	310000070291
签字注册会计师:	赵铖
注 师 编 号:	310000073737
事 务 所 名 称:	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
事 务 所 电 话:	021-23238888
事 务 所 地 址:	上海市黄浦区湖滨路202号普华永道中心11楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律责任主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。
报告防伪信息查询网址：https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金

2021 年 5 月 1 日(预计基金成立日)至 2021 年 12 月 31 日止期间及 2022 年度可供分配金额测算报告及审核报告

内容	页码
审核报告	1
可供分配金额测算报告	
可供分配金额计算表	1
可供分配金额计算表附注	2 – 26

pwc

普华永道

审核报告

普华永道中天特审字(2021)第2518号

东吴基金管理有限公司：

我们审核了后附的由东吴基金管理有限公司(以下简称“东吴基金公司”)编制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(以下简称“东吴REITs基金”)2021年5月1日(预计基金成立日)至2021年12月31日止期间及2022年度预测可供分配金额计算表及其附注(以下合称“可供分配金额测算报告”)。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号 – 预测性财务信息的审核》。东吴基金公司管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在可供分配金额测算报告附注五及附注六中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照可分配金额测算报告附注四所述的编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅供东吴基金公司在上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金并上市而向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交申请文件之用，不得用作其他目的。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负上或承担责任。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师 薛竞

注册会计师 赵钰

中国·上海市
2021年5月6日

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2座普华永道中心11楼 邮编200021
总机：+86 (21) 2323 8888, 传真：+86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金
2021 年 5 月 1 日(预计基金成立日)至 2021 年 12 月 31 日及 2022 年度
可供分配金额计算表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

本可供分配金额测算报告是东吴基金管理有限公司管理层在最佳估计假设的基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

项目	项目说明	2021 年 5 月 1 日(预计基金成立日)至 2021 年 12 月 31 日止期间预测数	2022 年度预测数
一、合并净利润	一	**35,528,635**	**59,161,831**
二、将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润			
折旧和摊销	七5、九1(1)	58,302,953	87,454,429
利息支出		-	-
所得税费用		-	-
三、其他调整			
基础设施基金发行份额募集的资金	六1	3,350,000,000	-
购买基础设施项目的支出	六3、九1(2)	-3,350,000,000	-
基础设施项目资产的处置利得或损失		-	-
应收项目的变动	六16、九1(3)	-7,614,311	16,849
应付项目的变动	六17、九1(4)	14,210,409	5,514,582
支付的利息		-	-
支付的所得税费用		-	-
未来合理的相关支出预留	六18	-	-
——重大资本性支出		-	-
——未来合理期间内的债务利息偿还		-	-
——未来合理期间内的运营费用		-	-
其他可能的调整项		-	-
四、可供分配金额		**100,427,686**	**152,147,691**

后附的可供分配金额计算表附注为本可供分配金额计算表的组成部分。

基金管理人负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金
2021 年 5 月 1 日(预计基金成立日)至 2021 年 12 月 31 日及 2022 年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 预测合并利润表

项目	项目说明	2021 年 5 月 1 日(预计基金成立日)至 2021 年 12 月 31 日止期间预测数	2022 年度预测数
一、营业总收入		**161,202,377**	**244,449,604**
其中：营业收入	六3、九2	161,202,377	244,449,604
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	六7	-	-
二、营业总成本		**126,053,183**	**187,255,004**
其中：营业成本	六8、九2	96,588,581	145,329,166
税金及附加	六9、九3	22,841,834	33,720,431
管理人报酬	六10	4,404,491	6,724,436
托管费	六10	223,333	336,553
其他费用	六11、九4	994,944	1,142,418
加：信用减值损失(损失以“-”号填列)	六12	-1,903,578	4,212
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		**34,245,616**	**57,198,812**
加：营业外收入	六15	1,283,019	1,963,019
减：营业外支出		-	-
四、利润总额(亏损以“-”号填列)		**35,528,635**	**59,161,831**
减：所得税费用	六9、九5	-	-
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		**35,528,635**	**59,161,831**
六、综合收益总额		**35,528,635**	**59,161,831**

二 预测合并现金流量表

项目	项目说明	2021年5月1日(预计基金成立日)至2021年12月31日止期间预测数	2022年度预测数
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		174,259,925	268,313,477
收到的其他与经营活动有关的现金		1,283,019	1,963,019
经营活动现金流入小计		175,542,944	270,276,496
购买商品、接受劳务支付的现金		-41,137,653	-62,183,858
支付的各项税费		-25,205,835	-50,756,087
支付的其他与经营活动有关的现金		-	-5,327,824
经营活动现金流出小计		-66,343,688	-118,267,769
经营活动产生的现金流量净额		109,199,256	152,008,727
二、投资活动产生的现金流量			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	九6(1)	-3,328,686,908	-
投资活动现金流出小计		-3,328,686,908	-
投资活动产生的现金流量净额		-3,328,686,908	-
三、筹资活动产生的现金流量			
发行基金份额收到的现金	六1	3,350,000,000	-
筹资活动现金流入小计		3,350,000,000	-
向基金份额持有人分配支付的现金	六19	-	-100,427,686
筹资活动现金流入小计		-	-100,427,686
筹资活动产生的现金流量净额		3,350,000,000	-100,427,686
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/减少加额		130,512,348	51,581,041
加：期/年初现金及现金等价物余额		-	130,512,348
六、期/年末现金及现金等价物余额		130,512,348	182,093,389

三 基金简介

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”)拟由东吴基金管理有限公司(以下简称“东吴基金公司”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引(试行)》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务办法(试行)》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第 1 号——审核关注事项(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 2 号——发售业务(试行)》和其他有关法律法规及监管政策的规定以及《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，拟募集规模为 3,350,000,000 元，首次发售采用向战略投资者定向配售、向网下投资者询价配售和向公众投资者定价发售相结合的方式进行，其中公众投资者通过基金销售机构认购本基金份额的认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。本基金拟在成立后在上海证券交易所(以下简称“上交所”)上市交易。本基金的基金管理人为东吴基金公司，基金托管人为招商银行股份有限公司。

2 基金所投资基础设施项目的基本信息

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 2010 年 2 月 5 日在中华人民共和国江苏省苏州市工业园区注册成立，主要经营业务包括对外租赁持有的 2.5 产业园项目并提供物业经营管理等服务。苏州工业园区科技发展有限公司(以下简称“科技公司”)于 2000 年 4 月 29 日在中华人民共和国江苏省苏州市工业园区注册成立，主要经营业务包括对外租赁持有的国际科技园项目并提供物业经营管理等服务。建屋产业公司及科技公司以下统称“原始权益人”。

建屋产业公司于 2020 年 6 月 29 日成立全资子公司苏州工业园区艾派科项目管理有限公司(以下简称“艾派科项目公司”)，注册资本为 1,000,000 元。于 2020 年 7 月，建屋产业公司将持有的 2.5 产业园一期及二期资产(以下简称“2.5 产业园目标资产”)、建屋产业公司之母公司苏州新建元产业发展有限公司对建屋产业公司的股东借款 436,000,000 元及与 2.5 产业园目标资产租赁、物业运营管理等各项业务相关的业务合同项下的全部权利和义务(以下合称“2.5 产业园交易标的”)划转给艾派科项目公司，划转基准日为 2020 年 6 月 30 日。

科技公司于 2020 年 6 月 22 日成立全资子公司苏州工业园区科智商业管理有限公司(以下简称“科智项目公司”)，注册资本为 1,000,000 元。于 2020 年 7 月，科技公司将持有的国际科技园五期 B1-B3 区资产(以下简称“国际科技园目标资产”)、科技公司之投资方苏州工业园区国有资产控股发展有限公司对科技公司的股东借款 373,000,000 元及与国际科技园目标资产租赁、物业运营管理等各项业务相关的业务合同项下的全部权利和义务(以下合称“国际科技园交易标的”)划转给科智项目公司，划转基准日为 2020 年 6 月 30 日。

三　基金简介(续)

2　基金所投资基础设施项目的基本信息(续)

艾派科项目公司及科智项目公司以下统称“项目公司”。2.5 产业园目标资产及国际科技园目标资产如下统称“目标资产”或“基础设施项目”。2.5 产业园交易标的及国际科技园交易标的以下统称“交易标的”。

3　基金购买基础设施项目交易的基本情况

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“戴德梁行”)于 2021 年 4 月出具的目标资产估价报告，于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，目标资产的市场价值为 3,350,000,000 元，并以此作为本基金购买基础设施项目交易(以下简称“本次交易”)总对价，拟由东吴基金公司通过发行本基金进行公开募集。本基金计划于上交所上市，上市后拟通过资产支持专项计划受让原始权益人享有的项目公司标的债权，并从原始权益人处取得项目公司 100%的股权，从而取得项目公司所持有的目标资产。本次交易的具体情况如下：

本基金上市后拟将募集资金 3,350,000,000 元全部用于认购由东吴基金公司的母公司东吴证券股份有限公司发起设立的东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划和东吴-苏州园际科技园五期资产支持专项计划(以下合称“专项计划”)。

专项计划根据拟与项目公司签订的《股东借款协议》，受让原始权益人对项目公司享有的标的债权共计 1,806,700,000 元；根据拟与原始权益人签订的《股权转让协议》向原始权益人支付项目公司股权购买价款 1,543,300,000 元。本基金将通过上述安排间接持有项目公司及所持有的交易标的的控制权。

四 可供分配金额测算报告编制基础

本可供分配金额测算报告是本基金的管理人东吴基金公司管理层以本基金所投资的基础设施项目历史备考财务报表信息所反映的经营业绩为基础，在充分考虑预测期间的本基金及本基金所投资的基础设施项目的经营计划、投资计划、财务预算以及附注五和附注六中列示的各项基本假设和特定假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。本基金的可供分配金额测算报告按照中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》、上交所颁布的《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 1 号——审核关注事项(试行)》、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《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引(试行)》编制。

本基金将按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制财务报表。

项目公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》、修订后的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》及《企业会计准则第 24 号—套期会计》以及修订后的《企业会计准则第 21 号—租赁》(以下合称“新会计准则”)。项目公司采用上述新会计准则对本可供分配金额测算报告无重大影响。本基金在编制本可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策，除投资性房地产采用成本模式进行后续计量之外，与基础设施项目原始权益人按照特殊编制基础编制的备考财务报表所应用的主要会计政策无其他重大差异，主要会计政策详见附注七。

本可供分配金额测算报告的预测期间为 2021 年 5 月 1 日(预计基金成立日)至 2021 年 12 月 31 日止期间(以下简称“2021 期间”)及 2022 年度(以下合称“预测期间”)。本可供分配金额测算报告是基于本基金自预计基金成立日即合并专项计划和项目公司而编制的。

于预测期间本基金纳入合并范围的子公司(包括实际控制的项目公司及结构化主体)请参见附注八。本基金及纳入合并范围的子公司(包括实际控制的项目公司及结构化主体)以下合称“本集团”。

本可供分配金额测算报告的编制日为 2021 年 4 月 26 日，东吴基金公司管理层确认截至本可供分配金额测算报告编制日止，编制本可供分配金额测算报告所依据的各项假设仍然适当。

五 可供分配金额测算报告的基本假设

1 本集团遵循的政策、法律、法规及有关规定无重大变化；

2 本集团经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境无重大变化；

3 本集团所涉及的税基、税率等规定无重大变化；

4 本集团的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷的重大影响；

5 本集团所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化；

6 本集团的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响；

7 国家的经济无严重通货膨胀或通货紧缩情况发生；

8 现行通货膨胀率、利率、人民币汇率将不会发生重大变化；

9 本集团经营所涉及的信贷利率在正常范围内波动；

10 无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

六 可供分配金额测算报告的特定假设

预测期间内可供分配金额测算的特定假设中所使用的 2018 年度及 2019 年度备考财务报表信息已由普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具了普华永道中天阅字(2020)第 0107 号及第 0108 号审阅报告；2020 年度备考财务报表信息已由普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具了普华永道中天特审字(2021)第 2443 号无保留意见审计报告。

1 本基金首次发售募集的资金

根据戴德梁行于评估基准日对基础设施项目的评估结果，本基金首次公开发售拟募集规模为 3,350,000,000 元。本可供分配金额测算报告中，上述募集资金在可供分配金额计算表中列示为其他调整项，并在预测合并现金流量表中列示为发行基金份额收到的现金。

2 购买项目公司股权交易

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的要求、本基金向战略投资者定向配售的安排，以及本基金拟与原始权益人签订的《运营管理协议》，原始权益人计划认购本基金募集份额总额的 30%，并为项目公司提供运营管理服务。本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主动履行其运营管理基础设施项目的职责，包括对原始权益人作为运营管理机构的履职情况的监督和考核，从而原始权益人提供的运营管理服务也无法构成其对项目公司的控制。在上述假设均可满足的前提下，本基金及项目公司均不受原始权益人控制，本基金通过专项计划购买项目公司构成非同一控制下的并购交易。本基金选择采用集中度测试对所购买的项目公司是否构成业务进行判断。由于项目公司的总资产的公允价值几乎相当于 2.5 产业园一期及二期物业(以下简称“2.5 产业园”)和国际科技园五期 B1-B3 区物业(以下简称“国际科技园”)的公允价值，且 2.5 产业园和国际科技园属于同类资产，可以通过集中度测试，故本基金购买项目公司不构成业务合并，作为资产购买交易进行确认和计量。本可供分配金额测算报告以此作为假设编制。

3 本基金购买基础设施项目的对价

本基金购买基础设施项目的最终对价为基础设施基金募集资金总额扣除本基金及专项计划预留费用。本基金和专项计划预留费用主要包括本基金和专项计划的初始直接交易费用等，预计金额不重大，故假设为零。因此本基金购买基础设施项目的对价的假设金额与募集资金假设金额一致，即 3,350,000,000 元。

4 营业收入

营业收入主要包括房屋租赁收入、物业管理费收入、车位收入及其他收入。

六　可供分配金额测算报告的特定假设(续)

4　营业收入(续)

(1)　房屋租赁收入

对于已签订租约的固定收费租赁合同，按照合同约定的租金单价、出租面积和租赁期计算租赁收入；对于已签订租约的基于承租人的营业额一定比例计算的可变租金收入，根据 2020 年度的营业额乘以租约中对应的比例预测租赁收入。

对于未签订租约部分，按照预测期所在年度租金单价和未签订租约部分预计可出租面积预测租赁收入。

于预测期间，租金单价是在 2020 年 12 月租金单价的基础上，结合基础设施项目的租金价格指导标准确定租金增长率。其中，考虑新冠疫情的影响，2.5 产业园的租金单价预计与 2020 年 12 月持平，2022 年度的租金单价增长率预计为 2%；国际科技园为响应政府对战略性新兴产业的扶持，预计预测期内租金单价与 2020 年 12 月持平。

未签订租约部分预计可出租面积通过整体可租面积乘以预期出租率，扣除已出租面积得出。其中，出租率以 2020 年 12 月 31 日的实际出租率为基础，结合未来市场预期进行预测。2.5 产业园于 2020 年 12 月 31 日实际出租率约 70%，预期 2021 期间、2022 年度的出租率分别为 75%和 80%；国际科技园的整体出租情况已相对成熟稳定，预计预测期与 2020 年 12 月 31 日出租率 86%持平。

(2)　物业管理费收入

对于已签订合同部分，按照合同约定的物业管理费单价、出租面积和租赁期计算物业管理费收入；对于未签订合同部分，按照预期物业管理费单价和未签订合同部分预计可出租面积进行测算。其中，物业管理费单价的增长率、可出租面积与房屋租赁收入测算采用的参数及假设保持一致。

国际科技园物业运营模式下，基于科智项目公司为主要责任人，按照上述已签订租约和未签订租约部分的测算方法预测确认全额物业管理费收入。

2.5 产业园物业运营模式下，基于艾派科项目公司为代理人，按照与物业公司结算的扣除物业成本后的净额确认物业管理费收入。其中，扣除物业成本前的全额物业管理费收入按照上述已签订租约和未签订租约约定的方法测算，物业成本根据 2018 年度、2019 年度及 2020 年度物业成本占全额物业管理费收入的实际比例情况，按 55%进行扣减，由此预测净额物业管理费收入。

六　可供分配金额测算报告的特定假设(续)

4　营业收入(续)

(3)　车位收入及其他收入

对于车位收入，2.5 产业园以 2018 年度、2019 年度及 2020 年度三年平均车位收入含税金额 4,300,000.00 元为基础，按预测期间内每年增长 2%进行预测；国际科技园根据拟签订的停车场整租协议约定的金额进行预测，即含税金额 2,000,000 元/年。

其他收入系 2.5 产业园的会务收入、为租户提供维修服务产生的收入等，按照 2018 年度、2019 年度及 2020 年度三年平均其他收入含税金额 2,760,000 元为基础，按预测期间内每年增长 2%进行预测。

其中，2021 期间的车位收入和其他收入根据 2021 年度预测金额的 8/12 计算。

5　利息收入

利息收入主要为存放银行的存款产生的利息。本基金计划将募集的资金全部投资于基础设施项目公司，假设本集团存放银行的均为活期存款，且平均余额较小，故不对利息收入进行预测。

6　投资收益

投资收益主要核算交易性金融资产投资取得的股息收入和差价收入。本基金计划将募集的资金全部投资于基础设施项目公司，不拟进行金融资产投资，故不对投资收益进行预测。

7　公允价值变动收益

公允价值变动收益主要包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本基金计划将募集的资金全部投资于基础设施项目公司，不拟进行金融资产投资，故未对金融资产投资相关的公允价值变动损益进行预测。

六　可供分配金额测算报告的特定假设(续)

8　营业成本

营业成本主要包括投资性房地产折旧(附注七 5)、运营管理费、物业成本及维修保养费。

(1)　运营管理费

运营管理费根据拟签订的《运营管理协议》约定的计算方式进行预测，包括基础管理费和浮动管理费。

于预测期间，2.5 产业园和国际科技园基础管理费的计算方式如下：

基础管理费=基础设施项目运营收入×基础管理费费率

其中，基础设施项目运营收入系营业收入及营业外收入合计；2.5 产业园和国际科技园于预测期间适用的基础管理费率分别为 11.5%和 12.5%。

(2)　物业成本

物业成本均为国际科技园的物业成本，根据拟签订的《物业管理协议》约定，按国际科技园运营收入的 10%进行预测。

(3)　维修保养费

于预测期间，2.5 产业园和国际科技园维修保养费根据 2018 年度、2019 年度及 2020 年度维修保养费占运营收入的实际比例情况，假设预测期内保持不变，均按运营收入的 5%进行预测。

六　可供分配金额测算报告的特定假设(续)

9　税项

(1)　本基金及纳入合并范围的结构化主体(附注八)适用的税种及税率如下：

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，主要税项列示如下：

(a)　资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。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。

(b)　对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(c)　对基金取得的企业债券利息收入，应由发行债券的企业在向基金支付利息时代扣代缴20%的个人所得税。

(4)　资管产品的城市维护建设税、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。

六　可供分配金额测算报告的特定假设(续)

9　税项

(2)　本基金纳入合并范围的项目公司(附注八)适用的税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税(a)	应纳税所得额	25%
增值税(b)	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	3 元/平方米

(a)　本基金纳入合并范围的项目公司按《中华人民共和国企业所得税法》计算及缴纳企业所得税，所得税率为 25%。

(b)　根据财政部、税务总局、海关总署联合发布的《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》及相关规定，本基金所投资的基础设施项目选择适用一般计税方法，自 2019 年 4 月 1 日起，本基金所投资的基础设施项目提供不动产经营租赁服务增值税适用税率为 9%，提供物业管理服务的增值税适用税率为 6%。

(c)　税金及附加主要包括房产税、城市维护建设税、教育费附加、城镇土地使用税及其他。房产税根据预测的出租部分的租赁收入及未出租部分的房产余值结合相应税率进行预测，于每季度结束后的次月支付；城市维护建设税和教育费附加主要基于预测的应交增值税结合相应税率进行预测，应交增值税根据预测的应纳税增值额结合相应税率进行预测，于次月支付；城镇土地使用税根据 3 元/平方米/年的标准乘以土地使用权面积进行预测，于每季度结束后的次月支付。假设上述税收政策预测期内均保持不变。

六　可供分配金额测算报告的特定假设(续)

10　管理人报酬和托管费

(a)　基金管理人报酬

本基金在预测期间内的管理人报酬包括固定管理费和浮动管理费，根据《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定的费率和计算方法确认。

(i) 固定管理费

本基金的固定管理费计算方法如下：

固定管理费=固定管理费 1+固定管理费 2

固定管理费 1＝最新一期定期报告披露的基金合并报表中基金净资产×0.15%/当年天数

基金成立当年，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 0.15%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。本基金固定管理费 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)×1.05%

本基金固定管理费 2 按年一次性计提并支付。

(ii) 浮动管理费

本基金的浮动管理费按年一次性计提并支付。计算方法如下：

浮动管理费=浮动管理费 1+浮动管理费 2

浮动管理费 1=(科智项目公司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净收入目标金额)×40%

浮动管理费 2=(艾派科项目公司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 产业园净收入目标金额)×40%

由于基础设施项目运营收入回收期对应的净收入目标金额需根据本可供分配金额测算报告的结果确定，目前尚无法预计，故不对浮动管理费进行预测。

六 可供分配金额测算报告的特定假设(续)

10 管理人报酬和托管费(续)

(b) 基金托管费

本基金在预测期间内的托管费根据《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定的费率和计算方法确认。支付给基金托管人招商银行股份有限公司的托管费每日计提，逐日累计至每年度末，于每年度结束后次月支付。计算方法如下：

日托管费=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

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 其他费用

其他费用主要包括本集团的专业服务费和保险费。

专业服务费包括资产评估费用和审计费用，根据本基金管理人向服务机构的询价结果进行预测，于年度结束后的次月支付，假设在预测期内保持不变。预测期间内本基金的资产评估费用为 20 万元/年，审计费用为 50 万元/年。

保险费按照已与保险公司签署的 2021 年度保险合同金额进行预测，假设在预测期内保持不变。2.5 产业园的保险费含税金额为每年 172,401 元；国际科技园的保险费含税金额为每年 298,561 元。其中，2021 期间的保险费根据 2021 年度预测金额的 8/12 计算。

12 信用减值损失

信用减值损失主要包括货币资金、应收款项的预期信用损失。

假设预测期内货币资金均为活期银行存款，信用减值损失风险很小，故未对货币资金的信用减值损失进行预测。

应收款项均为国际科技园的应收租赁款。假设预测期内前瞻性信息影响较小，国际科技园的违约损失率保持不变，即账龄一年以内、一年至二年分别按照 20%、30%计提预期信用损失。

13 资产减值损失

资产减值损失系固定资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司的长期股权投资等长期资产的减值。由于本集团在预测期内未持有固定资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司的长期股权投资等长期资产，故未对预测期内的资产减值损失进行预测。

六 可供分配金额测算报告的特定假设(续)

14 资产处置收益

资产处置收益主要包括固定资产、无形资产及投资性房地产处置利得或损失等。假设本集团在预测期内不计划持有固定资产、无形资产等，也不计划处置投资性房地产，故不产生资产处置收益。

15 营业外收入

营业外收入均为 2.5 产业园的退租及保证金收入，假设预测期内每年的退租面积与 2020 年度持平，以 2020 年度的退租及保证金收入含税金额 2,000,000 元为基准，考虑每年 2%的增长率进行预测。

国际科技园为响应政府对战略性新兴产业的扶持，预期预测期内退租及保证金收入很小，故不进行预测。

16 应收项目的回款

本集团依据现有政策、已签订的租约、历史应收账款周转率及其他已知因素对应收房屋租赁收入的回款进行预测，并且预计已签订的租约的结算方式于预测期间不变。

17 应付项目的回款

本集团根据已签订的相关协议以及未来付款计划对应付项目的支付进行预测。

18 资本性支出的预留

资本性支出系指对基础设施项目进行局部(包括建筑物或者大型机电设备)更新、装修、改造、大修(中修)、翻新等不属于日常维护的维修改造。根据历史经营情况，本集团预计于预测期间不会发生重大资本性支出，故不对资本性支出进行预留。

19 其他特定假设

除了上述假设外，在编制可供分配金额测算报告时，基金管理人还采用了如下假设：

(1) 本基金预测期间内无新增募集资本；
(2) 本基金预测期间内所投资的基础设施项目保持不变；
(3) 本基金 2021 期间可供分配金额为 100,427,686 元，拟于 2022 年二季度宣告并分配；2022 年度可供分配金额为 152,147,691 元，拟于 2023 年二季度宣告并分配。

七 主要会计政策和会计估计

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。

2 记账本位币。

本集团的记账本位币为人民币。

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。

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(包括实际控制的结构化主体)。

从取得子公司(包括实际控制的结构化主体)的实际控制权之日起，本基金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(包括实际控制的结构化主体)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(包括实际控制的结构化主体)财务报表进行必要的调整。

5 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物，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基金且其成本能够可靠的计量时，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。

七 主要会计政策和会计估计(续)

5 投资性房地产(续)

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
投资性房地产(含土地)	35-40年	5%	2.4-2.7%

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值率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。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

6 金融资产和金融负债

(1) 金融资产和金融负债的分类

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。

本集团持有的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产，包括银行存款和其他各类应收款项等。

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。本集团目前暂无金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，本集团持有的以摊余成本计量的金融负债包括其他各类应付款项等。

(2) 金融资产和金融负债的初始确认、后续计量和终止确认

金融资产或金融负债于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以摊余成本计量的金融资产和金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

对于以摊余成本计量的金融资产和金融负债采用实际利率法，以摊余成本进行后续计量。

七　主要会计政策和会计估计(续)

6　金融资产和金融负债(续)

(2)　金融资产和金融负债的初始确认、后续计量和终止确认(续)

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。

对于应收款项，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。

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款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收款项和应收租赁款，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。

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(a) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(b) 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；或者(c) 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。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，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)　金融资产和金融负债的抵销

本集团持有的资产和承担的负债基本为金融资产和金融负债。当本集团 1) 具有抵销已确认金额的法定权利且该种法定权利现在是可执行的；且 2) 交易双方准备按净额结算时，金融资产与金融负债按抵销后的净额在资产负债表中列示。

七 主要会计政策和会计估计(续)

7 递延所得税资产和递延所得税负债

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)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。

8 收入的确认和计量

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

本集团对外提供物业管理服务，在提供物业服务的期间内确认收入。

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。

9 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。

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。

(a) 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。

七 主要会计政策和会计估计(续)

10 费用的确认和计量

本集团的管理人报酬和托管费等在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

11 基金的收益分配政策

每一基金份额享有同等分配权。本基金收益以现金形式分配。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两个自然年度，收益分配金额为本基金100%年度可供分配金额。

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。

八 子公司

预计于 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，纳入合并范围的子公司(包括实际控制的项目公司及结构化主体)：

项目公司名称	注册地	主要经营地	业务性质及经营范围	持股比例
苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	苏州	苏州	工程造价咨询业务；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)等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)；广告制作等	100%
苏州工业园区科智商业管理有限公司	苏州	苏州		100%

结构化主体名称	实收基金(元)	业务性质	总份额占比(%)
东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划	1,520,000,000	资产支持专项计划	100%
东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划	1,830,000,000	资产支持专项计划	100%

九 可供分配金额测算报告项编制说明

1 可供分配金额计算表调整项的说明

(1) 2021 期间及 2022 年度，本基金持有的 2.5 产业园及国际科技园采用年限平均法计提折旧如下：

	2.5 产业园	国际科技园	合计
2021 年 5 月 1 日 (预计基金成立日)	-	-	-
本期购建	1,520,000,000	1,830,000,000	3,350,000,000
本期折旧	-24,789,700	-33,513,253	-58,302,953
2021 年 12 月 31 日	1,495,210,300	1,796,486,747	3,291,697,047
本年购建	-	-	-
本年折旧	-37,184,549	-50,269,880	-87,454,429
2022 年 12 月 31 日	1,458,025,751	1,746,216,867	3,204,242,618

(2) 购买基础设施项目的支出 3,350,000,000 元均为本基金向原始权益人支付的购买项目公司的对价。其中，本基金通过专项计划向建屋产业公司支付艾派科项目公司购买价款 1,520,000,000 元，向科技公司支付科智项目公司购买价款 1,830,000,000 元。

(3) 应收项目的变动均为科智项目公司应收租金的变动。

(4) 应付项目的变动包括预收款项、应付管理人报酬、应付托管费及其他应付款的变动。2021 期间及 2022 年度，预收款项均为艾派科项目公司和科智项目公司的预收租金，由于租金单价及出租率逐年上升，预收租金余额相应增加，变动金额分别为 8,882,585 元和 3,079,417 元；应付管理人报酬为 2021 期间和 2022 年度的管理人报酬，2021 期间的变动金额为 4,404,491 元，2022 年度应付管理人报酬的变动金额为 2,319,945 元；应付托管费为 2021 期间和 2022 年度的托管费，2021 期间的变动金额为 223,333 元，2022 年度应付托管费的变动金额为 115,220 元；其他应付款均为本基金应付专业服务费，2021 年期间，本基金发生专业服务费 700,000 元，2021 期间其他应付款的变动金额为 700,000 元，2022 年度本基金发生的专业服务费与 2021 期间一致，因此其他应付款余额无变动。

九 可供分配金额测算报告编制说明(续)

2 营业收入和营业成本

	2021 期间			2022 年度		
	2.5 产业园	国际科技园	合计	2.5 产业园	国际科技园	合计
营业收入						
房屋租赁收入	53,728,437	76,065,410	129,793,847	82,862,134	113,946,580	196,808,714
其中：已签订租约固定收费租赁收入	37,702,761	57,973,085	95,675,846	43,141,823	53,360,638	96,502,461
未签订租约租赁收入	15,548,691	15,850,266	31,398,957	39,004,833	57,125,963	96,130,796
基于承租人营业额一定比例计算的可变租金收入	476,985	-	476,985	715,478	-	715,478
物业管理费收入	4,323,138	23,651,074	27,974,212	6,745,102	35,707,609	42,452,711
车位收入	2,682,569	1,223,242	3,905,811	4,104,330	1,834,862	5,939,192
其他收入	1,770,566	-	1,770,566	2,708,966	-	2,708,966
	62,504,710	98,697,667	161,202,377	96,420,532	148,029,072	244,449,604
营业成本						
折旧费	24,789,700	33,513,253	58,302,953	37,184,549	50,269,880	87,454,429
运营管理费	7,519,191	12,602,703	20,121,894	11,597,160	18,900,998	30,498,158
物业成本	-	10,082,163	10,082,163	-	15,120,798	15,120,798
维修保养费	3,179,235	4,902,336	8,081,571	4,903,466	7,352,315	12,255,781
	35,488,126	61,100,455	96,588,581	53,685,175	91,643,991	145,329,166

九 可供分配金额测算报告编制说明(续)

3 税金及附加

	2021 期间	2022 年度
房产税	17,237,020	25,437,148
集团内股东贷款利息支出对应的增值税(a)	3,042,844	4,647,984
城市维护建设税	992,489	1,508,127
城镇土地使用税	717,272	832,714
教育费附加	708,920	1,077,234
印花税	143,289	217,224
	22,841,834	33,720,431

(a) 集团内股东贷款利息支出对应的增值税系本基金于预测期内向基础设施项目公司发放的股东贷款利息在专项计划层面未完全抵消的增值税。

4 其他费用

	2021 期间	2022 年度
专业服务费	700,000	700,000
保险费用	294,944	442,418
	994,944	1,142,418

5 所得税费用

	2021 期间	2022 年度
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-	-
	-	-

九 可供分配金额测算报告编制说明(续)

5 所得税费用(续)

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2021 期间	2022 年度
利润总额	35,528,635	59,161,831
按适用税率计算的所得税费用	-15,051,633	-21,862,554
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	14,575,738	21,863,607
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	475,895	-1,053
所得税费用	-	-

6 现金流量表附注

(1) 取得子公司支付的现金净额

	2021 期间		
	2.5 产业园	国际科技园	合计
以现金支付的对价(附注九 1(2))	1,520,000,000	1,830,000,000	3,350,000,000
其中：债权投资	862,000,000	944,700,000	1,806,700,000
股权投资	658,000,000	885,300,000	1,543,300,000
减：取得的被收购子公司的现金及现金等价物	15,384,653	5,928,439.27	21,313,092.27
取得子公司支付的现金净额	1,504,615,347	1,824,071,561	3,328,686,908

十 影响可供分配金额测算结果实现的主要因素和准备采取的措施

上述可供分配金额测算的结果是基于一系列基本假设和特定假设得出的，如果这些假设发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响，其中特别是基础设施项目所处行业的变化、市场利率水平和市场行情受宏观经济环境、市场参与者情况等外部因素影响，对整体经营结果可能存在重大影响，进而影响本可供分配金额测算的实现情况。

1 租金增长率和出租率

租金增长率和出租率是预测租赁收入的重要参数，租金增长率和出租率的变化将影响本集团的营业收入、营业成本及各项费用，从而影响本集团的可供分配金额。

于预测期间内，如果租金增长率上升或下降 1%，而其他因素保持不变，2021 年期间本集团的可供分配金额将增加或减少 237,848 元；2022 年度本集团的可供分配金额将增加或减少 638,161 元。

本基金的基金管理人会持续关注基础设施项目所处行业的变化情况，依据最新的市场状况及时对租金价格指导标准做出调整。

于预测期间内，如果出租率上升或下降 1%，而其他因素保持不变，2021 年期间本集团的可供分配金额将增加或减少 503,209 元；2022 年度本集团的可供分配金额将增加或减少 825,669 元。

本基金的基金管理人会持续关注基础设施项目的运营情况，通过提升服务的品质、完善配套设施以及适时调整招租政策等措施，对未来可能发生的出租率的变化做出及时应对。

东吴苏州工业园区产业园
封闭式基础设施证券投资基金
尽职调查报告

公募基金管理人

东吴基金管理有限公司
SOOCHOW ASSET MANAGEMENT CO.,LTD.

资产支持证券管理人

东吴证券股份有限公司
SOOCHOW SECURITIES CO.,LTD

二〇二一年四月

声明

东吴基金管理有限公司作为“东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金”的基金管理人，东吴证券股份有限公司作为“东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划”和“东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划”的管理人，已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》的要求，对“东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金”及拟投资的“东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划”和“东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划”相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信《尽职调查报告》内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

调查人员：

东吴基金管理有限公司

2021 年 4 月 26 日

声明

东吴基金管理有限公司作为“东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金”的基金管理人，东吴证券股份有限公司作为“东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划”和“东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划”的管理人，已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》的要求，对“东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金”及拟投资的“东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划”和“东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划”相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信《尽职调查报告》内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

调查人员：

东吴证券股份有限公司

2021 年 4 月 16 日

目录

第一章 尽职调查情况描述 4
一、 尽职调查基准日 4
二、 尽职调查内容 4
三、 尽职调查程序 7
四、 尽职调查主要结论 8
五、 尽职调查过程中发现的主要问题及解决情况 10
第二章 业务参与人 11
一、 发起机构的基本情况 11
二、 原始权益人/运营管理机构的基本情况 34
三、 基金托管人/资产支持证券托管人 100
四、 其他重要参与方基本情况 113
第三章 项目公司及基础设施资产情况 116
一、 项目公司情况 116
二、 基础设施资产情况 151
三、 基础设施项目现金流情况 203
第四章 继任运营管理机构 213
一、 机构筛选标准 213
二、 可选继任运营管理机构简介 213

第一章　尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本次尽职调查的基准日为 2020 年 12 月 31 日，本尽职调查报告将依据东吴基金管理有限公司、东吴证券股份有限公司截至本尽职调查报告出具日对基金托管人/资产支持证券托管人、发起机构、原始权益人/运营管理机构、项目公司等业务相关方所了解到的信息而出具。

二、尽职调查内容

本次尽职调查将针对基金托管人/资产支持证券托管人、发起机构、原始权益人/运营管理机构、项目公司及基础设施资产的情况进行调查。尽职调查通过查阅相关业务参与人提供的资料、列席会议，并结合实地调查、市场公开信息收集分析、访谈、信息分析、印证和讨论等方式开展。

查阅的主要渠道包括：由公司提供相关资料；通过银行信贷登记咨询系统获得相关资料；通过公开信息披露媒体、互联网及其他可靠渠道搜集相关资料。

访谈是指通过与公司的高级管理人员，以及财务、营运等部门的负责人员进行对话和访谈，从而掌握公司的最新情况，并核实已有的资料。

实地调查是指到公司的主要办公地点进行实地调查。实地调查可包括整体工作状况、管理人员管理水平、对租户的服务水平、运营及管理物业情况和现场人员工作情况等内容。

信息分析是指通过各种方法对采集的信息、资料进行分析，从而得出结论性意见。

印证主要是指通过与有关机构进行沟通和验证，从而确认查阅和实地调查结论的真实性。

主要调查内容如下：

（一） 基金托管人/资产支持证券托管人

调查基准日：2020 年 12 月 31 日

调查人员：徐骁天、黄杨、张浩佳、高人元；姜瑞源、贝一飞、李骏涛、钱

尧、蒋介磊、朱任予

调查内容：

1. 基金托管人基本情况介绍；

2. 资产支持证券托管人基本情况介绍；

3. 基础设施基金托管业务专业人员配备及主要人员情况；

4. 基金托管人/资产支持证券托管人托管业务资质、经营情况及资信水平；

5. 基金托管人基础设施领域资产管理产品托管经验及人员配备；

6. 托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施、财产保管、监督核查等相关内部管理制度。

（二） 发起机构：苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

调查基准日：2020 年 12 月 31 日

调查人员：徐骁天、黄杨、张浩佳、高人元；姜瑞源、贝一飞、李骏涛、钱尧、蒋介磊、朱任予

调查内容：

1. 发起机构设立存续的基本情况；

2. 发起机构的历史沿革情况；

3. 发起机构的股权结构、治理结构及重要规章制度；

4. 发起机构的主营业务、经营情况及所在行业情况及优势分析；

5. 发起机构的财务状况；

6. 发起机构的债务情况；

7. 发起机构的主体信用评级及历史信用情况。

（三） 原始权益人/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

调查基准日：2020 年 12 月 31 日

调查人员：徐骁天、黄杨、张浩佳、高人元；姜瑞源、贝一飞、李骏涛、钱尧、蒋介磊、朱任予

调查内容：

1. 原始权益人/运营管理机构设立存续的基本情况；

2. 原始权益人/运营管理机构的历史沿革情况；

3. 原始权益人/运营管理机构的股权结构、治理结构及重要规章制度；

4. 原始权益人/运营管理机构的实际控制人、组织结构框架；

5. 原始权益人/运营管理机构的业务状况；

6. 原始权益人/运营管理机构的债务情况；

7. 原始权益人/运营管理机构的主体信用评级及历史信用情况；

8. 原始权益人/运营管理机构的在基础设施项目管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况。

（四） 其他重要参与方

1.法律顾问的基本情况及资质；

2.资产评估机构的基本情况及资质；

3.会计师事务所的基本情况及资质。

（五） 项目公司与基础设施资产：苏州工业园区科智商业管理有限公司/苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

调查基准日：2020 年 12 月 31 日

调查人员：徐骁天、黄杨、张浩佳、高人元；姜瑞源、贝一飞、李骏涛、钱尧、蒋介磊、朱任予

调查内容：

1.项目公司设立存续的基本情况；

2.项目公司的历史沿革情况；

3.项目公司的股权结构、治理结构及重要规章制度；

4.项目公司的实际控制人、组织结构框架、项目公司的独立性情况；

5.项目公司的业务状况；

6.项目公司的债务情况；

7.同业竞争及关联交易；

8.项目公司的商业信用情况；

9.期后事项；

10.基础设施资产权属、权利限制和负担等情况；

11.基础设施资产的产权、面积、位置及出租情况；

12.基础设施资产的运营、管理及优势；

13.基础设施资产现金流的真实性；

14.基础设施资产现金流稳定性、独立性；

15.基础设施资产的未来现金流预测和分析。

三、尽职调查程序

（一） 向相关主体下发尽职调查清单

尽职调查文件清单根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等相关规定制作，列出基金管理人、资产支持证券管理人所需了解的问题，形成尽职调查文件清单。

（二） 与中介机构共同进行现场访谈

与发起机构、原始权益人/运营管理机构、项目公司的主要领导及核心员工进行访谈，了解其在业务审批、管理、财务、人力资源等方面的认识和规划，并对行业特点、基础设施资产的定位、基础设施资产运营、管理情况及财务状况等做进一步了解。

（三） 审阅尽职调查搜集的文件和其他业务参与人的相关文件

收集到各参与方提供的资料后，分类并进行整理及分析，包括：发起机构、原始权益人/运营管理机构、项目公司的基本情况、经审计的财务报表、与基础设施资产相关的材料（包括租赁合同、租金支付表、租金划款及还款凭证、承租人及保证人（如有）基础资料等）、评估机构、现金流预测机构及法律顾问关于本项目的意见等。针对基金托管人和资产支持证券托管人，查阅托管人营业执照、托管业务资质、业务管理制度等上述调查内容涉及的文件资料。

（四） 针对基础设施资产的权属及运营，现场核查基础设施资产权属文件并前往不动产中心进行查册

针对基础设施资产的权属及权利情况，查阅物业持有人提供的基础资产、基础设施资产相关文件和基础设施资产历史现金流情况，现场收集基础资产、基础设施资产详细资料；现场访谈物业持有人主要领导及核心员工，对上述调查内容进行深入了解与核实；并搜索政府相关部门网站及其他网站，对前两种调查程序进行补充。

四、尽职调查主要结论

（一） 发起机构

根据本次尽职调查，基金管理人与资产支持证券管理人认为发起机构苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司（简称“兆润控股”）合法设立并有效存续，股权结构、组织结构及治理结构清晰完善，公司资信水平和外部信用评级情况良好，内控机制有效，能够按照法律、法规以及监管机构的要求规范运作。

兆润控股在所处的房地产行业具备较强的竞争实力和领先的行业地位。从最近几年的经营状况看，兆润控股的营业收入呈攀升趋势、现金流情况持续向好、负债水平稳定且处于合理区间，各项经营指标都比较平稳。

兆润控股最近三年未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为。

（二） 原始权益人/运营管理机构

根据本次尽职调查，基金管理人与资产支持证券管理人认为原始权益人/运营管理机构苏州工业园区科技发展有限公司（简称“科技公司”）/苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（简称“建屋产业公司”）系合法设立并有效存续，股权结构、组织结构及治理结构清晰完善，公司资信水平和外部信用评级情况良好，内控机制有效，能够按照法律、法规以及监管机构的要求规范运作。

科技公司和建屋产业公司已设立较完善的不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度，具备丰富的同类项目运营管理经验并配备充足的运营管理人

员，主要负责人员在基础设施项目运营或投资管理领域均具备丰富的工作经验。

科技公司和建屋产业公司最近三年未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为。

（三） 项目公司

根据本次尽职调查，基金管理人与资产支持证券管理人认为苏州工业园区科智商业管理有限公司（简称“科智商管”）/苏州工业园区艾派科项目管理有限公司（简称“园区艾派科”）系合法设立并有效存续，股权结构、组织结构及治理结构清晰完善，内控机制有效，符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定，能够按照法律、法规以及监管机构的要求规范运作。

科智商管和园区艾派科设有财务会计部门且后续将由基金管理人委派财务负责人监督管理财务工作，同时，项目公司具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度，并独立在银行开户、独立纳税，具备财务独立性。

科智商管和园区艾派科自成立以来未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为。

（四） 基金托管人/资产支持证券托管人

根据本次尽职调查，基金管理人与资产支持证券管理人认为基金托管人招商银行股份有限公司与资产支持证券托管人招商银行股份有限公司苏州分行整体经营情况、资信水平良好，其托管业务资质合法、有效，托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施较为完备，针对基础设施基金及专项计划的托管结算业务操作流程和对管理人的监督、复核程序合理、有效。

（五） 其他重要参与方

根据本次尽职调查，基金管理人与资产支持证券管理人认为本项目法律顾问的、资产评估机构、会计师事务所均具备相应业务资质，均系合法设立并有效存续，股权结构、组织结构及治理结构清晰完善，内控机制有效，未发现近三年存在违法违规情况。

（六） 基础设施资产

根据本次尽职调查，基金管理人与资产支持证券管理人认为，基础设施资产国际科技园五期 B 区项目及 2.5 产业园一期、二期项目的房屋所有权及其占有范围内土地的国有土地使用权真实、合法、有效，系各项目公司的合法财产，不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制。

基础设施资产已履行规划、用地、环评的审批、核准、备案、登记等各项依法应当办理的手续，并已完成竣工验收，工程建设质量、安全生产标准、环境保护均符合相关要求。基础设施资产已足额购买财产一切险及公众责任险，各项设施设备均处于良好运作状态，运营管理机构已委托相关专业人员对基础设施资产开展定期维护、维修及保养工作。

五、尽职调查过程中发现的主要问题及解决情况

（一） 发起机构

经过调查，未发现作为发起机构的兆润控股存在关注问题。

（二） 原始权益人/运营管理机构

经过调查，未发现作为原始权益人的科技公司及建屋产业公司存在关注问题。

（三） 项目公司

经过调查，未发现作为项目公司的科智商管及园区艾派科存在关注问题。

（四） 基金托管人/资产支持证券托管人

经过调查，未发现作为基金托管人/资产支持证券托管人的招商银行股份有限公司及招商银行股份有限公司苏州分行存在关注问题。

（五） 基础设施资产

经过调查，未发现基础设施资产的房屋所有权及其占有范围内土地的国有土地使用权存在关注问题。

第二章　业务参与人

一、发起机构的基本情况

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**公募基金**”或“**基础设施基金**”）的发起机构为兆润控股。

（一） 基本资料

注册名称	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司
英文名称	Suzhou Industrial Park Lands Management Co., Ltd.
法定代表人	杜天祺
注册资本	人民币 1,836,144.36 万元
注册地址	苏州工业园区翠薇街 9 号月亮湾国际商务中心
邮政编码	215123
统一社会信用代码	91320594726547144C
设立时间	1994 年 3 月 7 日
电话	0512-66681747
传真	0512-67991799
股票简称	无
股票代码	无
股票上市交易所	无
公司网址	http://www.trirun.cn
经营范围	政府授权范围内的土地收购、开发，工程管理及基础设施、市政建筑、咨询服务；实业投资。（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）

（二） 发起机构的设立情况及历史沿革

兆润控股是由苏州工业园区管委会全资出资设立的国有独资公司。

1. 1994 年 3 月公司设立

1994 年 3 月，苏州新加坡工业园区配套发展总公司设立了苏州新加坡工业园区配套房地产一公司，注册资本为 1,000 万元，性质为全民所有制。

2. 2002 年 12 月公司名称、出资人变更及第一次增资

2000 年 12 月，经中共苏州工业园区工作委员会和苏州工业园区管理委员会批准，苏州新加坡工业园区配套房地产一公司更名为苏州工业园区地产经营管理公司，同时注册资本增加至 100,000 万元，出资人为苏州工业园区管理委员会。

截至 2001 年 1 月 3 日止,公司增加投入资本人民币 99,000 万元,均为实收资木。该增资事项由江苏华星会计师事务所有限公司华星会验二字[2001]第 003 号《验资报告》验证。

3. 2001 年 12 月公司第二次增资

2001 年 12 月，公司原注册资本为人民币 100,000 万元，由苏州工业园区管理委员会以土地使用权出资，增加出资人民币 200,000 万元，变更后的注册资本为人民币 300,000 万元；截至 2001 年 12 月 14 日止，公司已收到苏州工业园区管理委员会缴纳的新增注册资本人民币 20 亿元（贰拾亿元），均以土地使用权出资。该增资事项由江苏华星会计师事务所有限公司华星会验[2002]625 号《验资报告》验证。

4. 2002 年 7 月公司第三次增资

2002 年 7 月，苏州工业园区管理委员会以土地使用权增加出资人民币 220,000 万元，变更后的注册资本为人民币 520,000 万元；截至 2002 年 5 月 24 日止，公司已收到苏州工业园区管理委员会缴纳的新增注册资本人民币 220,000 万元，均以土地使用权出资。该增资事项由江苏华星会计师事务所有限公司华星会验[2002]680 号《验资报告》验证。

5. 2003 年 12 月公司第四次增资

2003 年 12 月，苏州工业园区管理委员会增加出资人民币 700,000 万元，变更后的注册资本为人民币 1,000,000 万元；截至 2002 年 11 月 18 日止，公司已收到苏州工业园区管理委员会缴纳的新增注册资本人民币 167,000,440.35 元，其中以土地使用权出资 123,570,000.00 元，以资本公积转增资本 43,430,440.35 元。该增资事项由江苏华星会计师事务所有限公司华星会验[2002]0987 号《验资报告》验证。

6. 2005 年 9 月公司第五次增资

2005 年 9 月，苏州工业园区管理委员会增加出资人民币 268,000 万元，变更后的注册资本为人民币 1,268,000 万元，截至 2005 年 9 月 21 日止，公司已收到苏州产业园区管理委员会以土地使用权缴纳的注册资本合计人民币为 268,000 万

元。该增资事项由江苏华星会计师事务所有限公司华星会验[2005]0376 号《验资报告》验证。

7. 2008 年 10 月公司出资方式变更

2008 年 10 月，公司以财政拨付的偿债资金中 25.47 亿元现金等额置换桑田岛 169.92 公顷土地使用权出资，变更后的注册资本仍为人民币 1,268,000 万元，该变更事项由江苏华星会计师事务所有限公司华星会验[2008]0272 号《验资报告》以及华星会验[2009]0239 号《验资报告》验证。

8. 2010 年 10 月公司第六次增资

2010 年 10 月，苏州工业园区管理委员会增加出资人民币 112,000 万元，变更后的注册资本为人民币 1,380,000 万元；截至 2010 年 12 月 21 日，公司已收到苏州工业园区管理委员会缴纳的新增注册资本合计人民币 112,000 万元，以货币出资，该增资事项由江苏华星会计师事务所有限公司华星会验字[2010]0327 号以及华星会验字[2011]0025 号《验资报告》验证。

9. 2012 年 6 月公司第七次增资

2012 年 6 月，苏州工业园区管理委员会增加出资人民币 170,000 万元，变更后的注册资本为人民币 1,550,000 万元，截至 2011 年 10 月 31 日，公司已收到苏州工业园区管理委员会缴纳的新增注册资本合计人民币 170,000 万元，股东以货币出资。该增资事项由江苏华星会计师事务所有限公司华星会验字[2012]0105 号《验资报告》验证。

10. 2012 年 12 月公司第八次增资

2012 年 12 月，公司原注册资本为人民币 1,550,000 万元，由苏州工业园区管理委员会增加出资人民币 50,000 万元，变更后的注册资本为人民币 160,000 万元，截至 2012 年 11 月 27 日，公司已收到其股东苏州工业园区管理委员会缴纳的新增注册资本 50,000 万元，均以货币出资。公司累计实收资本为 1,600,000 万元。该增资事项由江苏华星会计师事务所有限公司华星会验字[2012]0233 号《验资报告》验证。

11. 2014 年 12 月公司名称变更

2014 年 12 月，苏州工业园区管理委员会出具《园区管委会关于批准<苏州工业园区地产经营管理公司改制方案>的批复》（苏园管复字[2014]139 号），同意苏州工业园区地产经营管理公司改制为国有独资企业，并更名为苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司。

12. 2018 年 9 月公司第九次增资

2018 年 9 月 30 日，苏州工业园区管理委员会出具《股东决定》，决定园区管委会以其合法拥有的苏州工业园区兆润资产管理有限公司 20%股权作价对公司进行增资扩股，股权作价依据 2018 年 6 月 30 日针对苏州工业园区兆润资产管理有限公司的股东全部权益价值评估结果，经双方协商确定；增资扩股后，公司注册资本由人民币 1,600,000 万元增加至人民币 1,688,570.84 万元。

13. 2020 年 6 月公司法定代表人变更

2020 年 6 月 2 日，公司法定代表人由余国华变更为杜天祺。

14. 2020 年 8 月公司第十次增资

2020 年 8 月 24 日，公司注册资本由人民币 1,688,570.84 万元增加至人民币 1,836,144.36 万元。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司注册资本为人民币 1,836,144.36 万元。兆润控股未发生其它改制、重大增减资、合并、分立、破产重整及更名等变动。

（三） 发起机构股权结构及出资情况

截至 2020 年 12 月 31 日，兆润控股股本总额及股东持股情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区管委会	1,836,144.36	100
合计		**1,836,144.36**	**100**

截至 2020 年 12 月 31 日，兆润控股的股权结构图如下：

（四） 发起机构的股权权利限制情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发起机构股权上不存在质押、冻结等权利限制情况。

（五） 发起机构的组织架构、治理结构及内部控制情况

兆润控股不设立股东会，由股东行使《公司法》规定的股东权利。

公司设有董事会，董事会成员为 5 人，其中 1 名职工董事由公司职工代表大会选举产生，其余董事由国资办委派。董事任期为每三年，任期届满，可以连任。行使下列职权：执行出资人的决定，向出资人报告工作；制定公司发展战略规划（经营方针）和年度融资、融资计划；决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案，并报出资人备案；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；决定公司内部管理机构的设置；制定公司的基本管理制度；制定修改公司章程草案；决定公司高级管理人员的聘任、解聘和报酬事项；法律法规规定和国资办授予的其他职权。

公司设有监事会，监事会成员为 5 人，由国资办委派（不含职工代表监事），主要行使下列职权：检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；检查公司财务，查阅公司的财务会计资料及与公司经营管理活动有关的其他资料，验证公司财务会计报告的真实性、合法性；检查公司负责人的经营行为，并对其经营管理业绩进行评价，提出奖惩、任免建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；监事会主席或由其委派的监事会其他成员列席董事会会议等重要会议；定期向出资人报告工作；法律法规和出资人规定的其他职权。

公司设总裁一人，由国资办批准，总裁对董事会负责，并负责公司的日常经营管理工作，主要行使以下职权：主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投融资方案；拟定公司重大投资、资本运营及融资方案；拟定公司战略发展规划和年度经营计划；拟定公司

年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案；拟定公司内部管理机构设置和基本管理制度；制定公司具体管理制度；拟定公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划；聘任或者解聘除应由出资人、董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；根据董事会或董事长代为委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；总经理列席董事会会议；法律法规或者出资人、董事会授予的其他职权。

（六） 发起机构重要规章制度

兆润控股设立了较完善的内部控制、财务管理、投融资及预算管理、人事管理、内部审计制度体系，公司重大事项、日常业务均严格依据制度进行决策和管理。公司内部控制制度能够适应公司管理要求和公司发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供合理保证，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作，提高科学管理水平，保证投资者利益等方面发挥了良好的作用。

1. 财务管理制度

（1）财务总监

公司设财务总监一名，财务总监由董事会聘任或解聘。财务总监负责公司财务管理和资金运作，并对公司运作负有监管职能，对董事会负责。

财务总监行使下列职权：参与审核战略规划、年度计划、融资计划和预算；为重大决策进行审核和决策；围绕公司战略，负责审核财务预算、融资规划；拟订公司各项投资、融资管理制度和实施细则，报请国资办批准后归口实施；建立健全内部核算的组织、指导和数据管理体系，以及核算和财务管理的规章制度；参与研究、制订公司发展战略、中长期业务发展规划和年度投资计划；负责制定利润计划、资本投资计划、财务规划、开支预算或成本标准；组织公司直接投资项目预选、策划、认证、筹备、项目实施的监督管理，组织公司发展项目、重大投资、重要经济合同的可行性研究；组织有关部门开展经济活动分析，组织编制财务计划、成本计划、努力降低成本、增收节支、提高效益；参与制订公司年度

总预算和季度预算调整，汇总、审核下级部门上报的月度预算，召集并组织公司预算分析与平衡会议;组织贷款融资项目范围的确定,确定可行性研究编制单位,确定项目融资的金融机构；制定和管理税收政策方案及程序；组织部门的工作计划并督促检查计划的完成；监督公司遵守国家财经法令、法规。

（2）财务制度

公司执行国家有关财务、会计、税收等制度，按照企业会计准则和《企业会计制度》及有关法规、规章的规定进行财务会计核算，并定期向授权部门和政府有关部门报送会计报表和财务报告书。公司建立了系统、健全的财务管理制度，完善内部经济责任制，加强财务管理和经济核算，尽可能降低成本费用，严格执行规定的各项财务开支范围和标准，如实反映财务状况和经营成果，依法计算缴纳税金，并接受有关部门的检查监督。公司制定了《苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司财务管理制度》《会计核算制度》《会计档案管理制度》《资金收付审批管理制度》，针对公司财务管理体制、财务会计机构、人员、资金筹集、流动资产、固定资产、无形资产和长期待摊费用、对外投资、成本和费用、营业收入、利润及利润分配、外币业务、财务报告和财务评价、对外担保抵押、内部会计核算基础工作等方面做出详细规定。

公司采用会计电算化软件，录入记帐凭证，经审核后由会计电算化软件自动生成总帐、明细帐及会计报表；公司对不相容职务，如授权批准、业务经办、会计记录、财产保管、稽核检查等职务，实行相互分离控制，按照不相容职务相分离的原则，合理设置会计及相关工作岗位，明确职责权限，形成相互制衡机制；为保证财产安全性与完整性，公司对帐面资产进行定期清查盘点，相关责任部门盘点后应填列盘点差异、原因说明及对策后，送财务总监、分管公司领导转呈总裁签核，总裁签核后财务部门作为帐项调整的依据；公司在银行的开户、销户事宜由财务部门负责人提出申请，经财务总监、公司总裁批准后执行。

2. 担保制度

公司制定了对外担保原则和管理办法。公司原则上不对外提供担保抵押，确因业务需要的担保抵押，由财务总监提出申请，报请董事会批准，必要时须取得

管委会批准文件。对外担保抵押由投资部办理，投资部建立担保抵押备查档案，并落实责任人负责担保抵押事项的监督工作。

3. 投、融资制度

公司对外投资严格依据程序办理，制订了《投、融资部业务管理办法》，对投、融资的决策机制做出明确规定，按照经办岗、审核岗、部门总经理、相关部门、分管公司领导、总裁及董事会的决策和操作流程办理对外投、融资业务。董事长可行使董事会给予的业务授权；董事长、公司总裁、分管领导根据各自权限要求向下分级授权。

4. 对下属子公司管理制度

兆润控股依法建立了对控股、参股子公司的控制架构，确定控股、参股子公司章程的主要条款，明确向控股、参股子公司委派的董事、监事及重要高级管理人员的选任方式和职责权限；根据公司的战略规划，协调好控股子公司的经营策略和风险管理策略，督促控股、参股子公司制定相关业务经营计划、风险管理程序；制定控股、参股子公司的业绩考核与激励约束制度；制定控股子公司重大事项的内部报告制度，重大事项包括但不限于发展计划及预算、重大投资、收购及出售资产、提供财务资助、为他人提供担保、拟订重大合同等的风险管理；定期取得控股、参股子公司月度财务报告；要求各控股、参股子公司及时向公司分管负责人报告重大业务事项、重大财务事项以及其他可能对公司资产产生重大影响的信息。

5. 关联交易制度

为加强公司内部的有效管理,公司制定了严格的内控制度,采用公平、公开、合理、平等的原则确定内部关联方间的业务合作，内部资金调拨实行有偿使用机制等来规范内部交易行为。关联方交易定价政策是与关联方的交易遵循独立核算的原则和遵循公开、公平、合理、平等的原则进行,有市场价格的参照市场价格,无市场价格的协商确定。

6. 信息披露

公司根据中国银行间市场交易商协会相关规则指引制定了《苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司信息披露管理制度》。公司于 2003 年、2005 年发行的 03 苏园建债、05 苏园建债均已在上海证券交易所上市交易，2012 年、2014 年、2016 年发行的 12 苏园建债、14 苏园建 MTN001、16 苏园建 MTN001 已在银行间债券市场交易。公司按照要求每年年中、年末向社会公众公布财务报表。

7. 人力资源管理

公司依据国家人力资源管理的相关法规及公司章程，结合自身实际情况，制定公司的人力资源管理办法及职级薪酬管理规定，使公司的人力资源管理更加规范化、程序化、制度化，适应公司业务发展的需要。

公司建立健全了人力资源计划，按照人力资源计划及其规定的招聘程序完成人才的招聘。公司的人力资源部负责管理公司的人事档案。其中包括人事档案的建立、收集、鉴别、保管、查阅与调转。

公司为全面提高员工的基本素质和职业技能，配合公司战略发展规划，使员工培训管理科学化、规范化，公司按照培训原则的指导，为员工制定符合员工实际的培养方案和培训内容。公司负责员工培训的组织实施，并严格的对员工的培训成果进行考核，以提高员工的实际培训效果。公司按照发展的需要及员工的表现进行人员调配、职位的任免。

公司建立了合理的职级体系和与之对应的薪酬体系，既合理反映员工的能力与资历，又能够激发员工的积极性和创造性，促使员工提高工作绩效与工作技能，从而实现组织行为的良性发展。

8. 全面预算管理制度

为了进一步提高预算管理工作，保证上报预算数据的准确性、真实性，使全面预算真正成为企业绩效考核的标准和日常经营管理的依据，公司制定了《全面预算管理实施细则》及《预算管理办法》等制度，确定预算大纲，采取上下结合的方式，科学编制预算，保证目标的一致性。公司在预算的执行过程中，严格监督，并对预算执行情况进行分析和评估，对企业经营活动全过程进行控制和管理，并对现行的业绩进行考核与评价。

9. 突发事件应急管理制度

建立健全公司突发事件应急组织管理体系，兆润控股根据有关法律、行政法规的规定，制定了《苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司突发事件应急管理制度》，对突发事件的认定、突发事件的处理程序、应急管理预案、突发事件的对外信息披露和后续处置等作了详尽的规定，确保公司在突发事件发生后组织管理有序、处理措施得当、保障公司正常运营。应急管理预案包括但不限于以下内容：

（1）按照突发事件性质、可控程度、影响范围和对债务融资工具还本付息的影响程度等因素，对突发事件进行科学合理的分类分级。

（2）建立统一指挥、分工明确、协同配合的内部应急管理组织体系和外部沟通协调机制。

（3）建立健全应对突发事件的预警提示、信息传递、应急响应的运作流程。

（4）明确应急预案的宣传、培训、演练等具体内容。

10. 内部审计制度

为审核公司的管理体系试运行是否符合标准要求，及检查内部控制程序的有效性，以便于体系的改善，根据《中华人民共和国审计法》《中华人民共和国审计准则》和有关法律法规并结合公司具体情况，制定内部审计制度。相关部门根据审计作业程序履行以下职权：

（1）负责对公司和控股公司的财务收支、经济效益以及内部管理进行审计；

（2）负责对公司、控股公司的重大经济、管理责任进行监察取证；

（3）负责对公司、控股公司特定事件或人员的重大违纪违规舞弊嫌疑进行专项审计；

（4）对经批准立项的举报项目及董事会、公司总裁临时要求的审计项目进行审计。

（七） 发起机构主营业务、经营情况

公司的主营业务是从事开发经营、资产管理及多元化服务业务，开发经营具

体包括土地出让、土地整理和市政代建业务，资产管理包括产业园资产、商业资产和酒店类资产管理，多元化业务包括资产运营、旅游、酒店餐饮、咨询管理、代建管理和物业管理等。近年来，相继参与了园区区镇一体化、城乡一体化一期、二期项目建设，通过战略管理、资本运营，培养优势产业，培育新的利润来源，确保公司可持续发展。

（八） 发起机构所在行业情况及优势分析

1.所在行业的相关情况

（1）城市基础设施建设行业

城市化水平是衡量一个国家和地区经济社会发展的重要指标。城市化水平的提高有利于国家和地区的产业结构和消费结构转型升级，可改善居民的生活环境、提高居民收入水平，为社会稳定奠定物质基础。城市基础设施建设是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的环境基础。改革开放30 多年来，我国城市化水平不断提高，自 1978 年的 17.92%提高至 2019 年底的60.6%，以每年 1%的速度在增长。随着城市化发展水平的不断提高，城市的范围将不断扩大，原来由中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程将带来大量的基础设施建设任务。总体来看，我国城市基础设施行业面临着良好的发展前景。

（2）开发区行业情况

1984 年党中央、国务院决定在我国设立经济技术开发区，根据《中国开发区审核公告目录（2018 年版）》审核结果显示，国家级开发区有 552 家。其中，国家级开发区中经济技术开发区数量达到 219 家。

苏州工业园区是在工业化国家中作为一种促进、规划和管理工业发展的手段出现的。世界上第一个工业园区于 1949 年产生在英国的工业中心。第二个工业园区于 1951 年产生在美国的 Stanford 工业园。从此，工业园区在英美等发达国家如雨后春笋般地发展起来。其中以美国的高科技园区最为著名。

工业园区作为一种成功的工业化载体，可以为区域经济和产业发展带来巨大

的作用，因此工业园区有如下主要特点：

①企业集聚

工业园区的最基本主题是企业群，它的发展基于企业集群的形成，从而带来以下效应：

资源集聚效应：在工业园区中，厂商和经销商与消费者在特定区域内的彼此接近，会很快地以更低的价格销售企业产品，从而吸引了专业化的供应商和专业人才，聚集了专业化信息，形成了专业化市场。工业园区内的企业集聚所形成的这种资源集聚效应，为园区企业的生产和销售提供了有效的支持，同时获得规模经济和外部经济双重效应。

分工与协作效应：在园区里，具有产业关联性的企业集群内部企业间既有竞争又有合作;既有纵向的专业分工又有横向的协作,彼此间形成一种互动性关联,这种互动形成的竞争压力和潜在压力，有利于构成园区企业持续的创新动力。并由此带来一些新的产品创新，促进产业结构升级的加快。而且，园区内企业依据产业链的分工以及长期合作所建立的信任基础，形成非正式的合作契约。与孤立的投资项目相比，协同可以创造远高于资本成本的收益。

园区公共物品与区域品牌共享效应：公共物品共享即供水、供电、道路、环保等基础设施和投资咨询、技术开发等中介服务资源共享，使资源在园区内具有更高的运用效率，会更大限度地降低生产成本，也可以提升企业形象，营造企业文化。一旦形成区域品牌,区域品牌的共享可以大幅增强园区内企业的竞争优势。

②政策与制度优势

制度作为经济增长的变量,在工业园区的规划和发展中具有不可替代的作用。政府作为制度安排的主体，在园区内部直接参与经济生产行为，在为园区制定优惠政策、环境规划、制度设计、服务管理方面，发挥更加高效的作用，通过政府主导或政府引导，使园区形成良好的政策和制度环境，促进园区的稳定和持续发展。

③区域联动

工业园区作为区域经济实体的一个典型，其持续发展，依靠的是区域内整个系统的联动和协调。区域系统主要包括四个组成部分：政府及管理部门、企业及

企业群、大学及科研机构、中介服务机构。其中政府及管理部门是区域系统的构建和维护者，企业和企业群是生产创新主体，大学及研究机构是创新发展的源泉，中介服务机构是区域发展的结合剂。通过工业园区的建设，将以上四个主体在较小的范围内有效整合，达到协同联动的效果，可以使园区形成产、学、研一体化的生产创新网络。此时，园区作为区域经济发展的增长极，通过吸引各类资源集聚、创新活动、辐射和带动其他区域经济发展等功能，提高整个区域的持续竞争力。

（3）园区开发类企业的特点

①园区开发类企业以园区开发和运营为主要职能

其经营目标可概括为：以园区为房产建设、招商引资、专业服务的基地，围绕园区开发不断提高自身运营能力、创新并运用有效的运营模式，推动产业集聚效应，建立并促进企业间网络的形成与互动、各种研究成果的共享、整个园区内企业的自主创新能力，从而实现打造最具竞争力园区，带动区域甚至全国的产业进步、技术进步和经济发展的目标。所以园区开发类企业在追求企业效益的同时，也体现了突出的社会效应。承担着如工业功能、贸易功能、保税功能、金融开发及高新技术开发等不同的功能，同时还承担了政策引导、加强区域经济功能、提高产业竞争力等功能。

②园区开发企业的客户较为成熟，利润来源较为稳定

园区开发类企业的资本主要是园区从政府手中取得的廉价土地，一般依靠土地出让推进园区开发、业务重点在于园区基础设施建设和招商引资。随园区开发进入成熟阶段，园区开发类企业也会进入多元化的经营战略，开展具有明确盈利模式的配套、增值服务。

园区开发类企业的客户主要是符合招商引资条件的入园企业。园区的定位在某种程度上也限定了园区开发类企业的目标客户范围，但投资者在开发区置业的主要目的是扩大再生产，投机性客户的比例较低，非理性上涨的空间有限，盈利空间也处于相对合理的水平。

③受宏观调控政策影响较小

在目前国家对房地产行的宏观调控政策未有根本性转变的情况下，从事商品

住宅销售的房地产企业仍受到资金、项目、资源等多方面的限制，使企业身处困境。同时，由于园区房地产业务面临的客户对象大多是从事研发、制造型的企业，在中国经济增长趋势不变的大环境下，他们对研发办公楼、配套居住型物业具有刚性需求，园区开发类企业的物业租售价格的持续坚挺和连年保持的低空置率等现象说明房地产政策调控对园区开发类企业的影响相对较小。

2.苏州工业园区发展现状

（1）苏州工业园区基本情况

苏州工业园区于 1994 年 2 月经国务院批准设立，同年 5 月实施启动。园区行政区划 278 平方公里，其中，中新合作区 80 平方公里。截至 2019 年底，苏州工业园区现下属四个街道，分别是唯亭街道、胜浦街道、斜塘街道、娄葑街道，苏州工业园区拥有户籍人口约 57.6 万人，流动人口约 74.55 万人，其中常住人口约 115.12 万人。苏州工业园区的发展目标是建设成为具有国际竞争力的高科技工业园区和现代化、国际化、信息化的创新型、生态型、幸福型新城区。

园区作为全国第一个中外中央政府级合作的开发区，品牌效应显著，受到中新两国、江苏省和苏州市各级政府的特别支持，被授予许多特殊优惠政策。园区最高层级的领导机构为两国政府联合协调理事会，负责协调园区工作中的重大问题，一直由两国副总理担任理事会共同主席。国家发改委、商务部、财政部、外交部和建设部等国家部委及江苏省政府和苏州市政府负责人均为理事会成员。

园区同时享有国家级经济技术开发区、高新区、保税区、出口加工区等各类政策功能的特殊区域，享有高度自主的特殊审批权限、拥有相当于省级的外事管理权限，是国内唯一的鼓励技术先进型服务企业发展试点区域、国家开发区唯一的服务外包示范基地，建有全国首家类似自由贸易区的综合保税区试点，还拥有国内目前最先进的物流通关体系，并在中外合作办学、企业债券发行、外资金融试点、设立产业基金等方面得到了国家全方位的支持，在目标规划、管理授权、政策扶持等重大问题上给予直接指导和具体帮助，并明确“凡是符合改革方向的可在园区先行，一时看不准的也可在园区试行”，为园区发展创造了“不特有特、比特更特”的政策环境。

苏州工业园区是中国和新加坡两国政府间的重要合作项目，被誉为“中国改革开放的重要窗口”和“国际合作的成功范例”。苏州工业园区率先开展开放创新综合试验，成为全国首个开展开放创新综合试验区域。2018 年，苏州工业园区入选江苏省改革开放 40 周年先进集体。2020 年底，在商务部公布的国家级经开区综合考评中，苏州工业园区连续五年（2016 年-2020 年）位列第一，在国家级高新区综合排名中位列第四，并跻身科技部建设世界一流高科技园区行列。

（2）苏州工业园区的竞争优势

①先行先试的政策优势

中新两国副总理担任主席的苏州工业园区中新联合协调理事会，联合协调理事会的成员包括国家发改委、商务部、财政部、建设部、国家海关总署和国土资源部等单位。1994 年至今，国务院多次发文，在目标规划、管理授权、政策扶持等重大问题授予园区许多具有“唯一性”的特殊政策与功能支持。苏州工业园区可同时享有经济技术开发区、高新区、保税区、出口加工区等各类政策功能的特殊区域，享有高度自主的特殊审批权限、拥有相当于省级的外事管理权限，是国内唯一的鼓励技术先进型服务企业发展试点区域、国家开发区唯一的服务外包示范基地，建有全国首家类似自由贸易区的综合保税区试点。

②良好的区位环境优势

园区地处长江三角洲中心腹地，位于中国沿海经济开放区与长江经济发展带的交汇处，拥有便捷发达的立体交通网络，包括上海港、张家港、常熟港、太仓港以及京杭大运河等水上运输通道、沪宁高速、苏嘉杭高速、312 国道等多条高速公路以及国道和建设中的京沪高速铁路、沪宁城际铁路。园区距离上海虹桥机场 80 公里，航班可达主要的国际城市。

③完善的功能配套优势

在商业方面，建立了以邻里中心为主体的社区服务网络，把商业、保健、文化、娱乐等功能融为一体；在医疗方面，已建成的疾病防治中心、邻里中心诊所等设施，为园区员工、居民提供卫生防疫、体检、医疗和救护等服务；在教育方面，按照现代化标准建立了幼儿园、小学和中学，并建立了苏州工业园区职业技术学院，为区内高新技术企业培养高级技术工人；在金融方面，包括中国银行、

中国建设银行等十多家国内银行和汇丰银行等多家国内外金融机构已经入驻园区，为园区提供各类金融服务。

④一流的基础设施优势

园区规划力邀国际著名规划大师参与，融合了国际上城市发展的先进经验，编制完成了具有前瞻性的区域总体规划和详细规划，先后制定和完善了 300 多项专业规划，确立了“先规划后建设、先地下后地上”的科学开发程序。自 1994 年以来，园区首期的道路、供电等“九通一平”工程已全面完成。

⑤良好的人力资源优势

苏州自古就是人文荟萃之地，人力资源素质位居中国前列。园区更是构建了开放高效的人才市场体系、灵活弹性的公积金制度、完善配套的创新支撑体系，吸引了大批国内外优秀人才。园区拥有动态的人力资源指数系统和人才需求目录定期发布机制，吸引各类人才中介机构 60 多家，并与 100 多家知名高校签署了长期人才供需协议，定期组织企业到美国硅谷、日本东京等智力资源密集地区上门招才，构建了辐射全球的人才网络。

⑥领先的体制机制优势

园区自主地、有选择地借鉴新加坡经验，并和中国国情及园区实际情况结合起来，积极探索建立适应园区运营的管理体制和运行机制，编制了 80 多项体现园区特色的规章制度和管理办法，基本构建了覆盖范围广、适用性强、特色明显的开发建设管理体系，形成了“精简、统一、效能”的服务型政府，“全过程、全方位、全天候”的服务体系、“公开、公正、公平”的市场秩序和“科学、规范、透明”的法制化环境。

3.公司竞争优势

（1）公司持有租赁型物业位于苏州工业园区规划的核心区域

公司持有租赁型物业位于苏州工业园区规划的核心区域有利于公司经营现金流的稳定和收入的稳步增长。随着城市功能得到进一步完善，园区加大会展经济、楼宇经济、流量经济和城市休闲经济培育发展力度，并在园区内逐步形成区域性的苏州市新的金融商务、现代休闲和商业文化中心。公司在园区政府的大力

扶持下，在这些区域内持有大量优质租赁物业，累计可出租面积 400 万余平方米，依托园区经济的良好发展，公司的物业租赁给发起人带来较为稳定的运营收入和现金流，是公司收入的重要来源。

截至 2020 年末，发起人投资性房地产账面余额为 258 亿元，持有型物业按照成本模式计价，近年来未进行资产评估。随着近年来园区经济的持续稳步发展，配套基础设施投资建设的到位和完善，区域内土地出让价格和物业租售价格持续上升，发起人持有的各类物业的市场价值相较于账面价值均有显著提升。

（2）公司发展战略与国家和地区规划紧密结合

公司在制定未来发展方向时，注重分析国家和地区总体的战略规划，从战略高度寻找自身定位。2010 年 5 月，国务院审批并通过了《长江三角洲地区区域规划》，苏州被定位为重点发展现代物流、科技服务、商务会展、旅游休闲等服务业，发挥区位、产业和人文优势，进一步强化与上海的紧密对接，建设高新技术产业基地、现代服务业基地和创新型城市、历史文化名城和旅游胜地。在此基础上，苏州提出“三区三城”的发展目标，将园区建设为苏州市现代化新城区和苏州中央商贸区，长三角地区的次级商务中心，国际知名、国内领先的高新技术产业园和文化创意产业中心之一。

在此基础上，公司结合自身职能和优势，为未来几年制定了明确的发展战略。首先，公司始终坚持以基础设施建设为核心，立足园区城市功能的开发和完善，在园区城乡一体化建设中加强工程管理，力争参与国家和江苏省重点项目。在土地经营方面，配合园区，发挥公司与金融机构多年合作的渠道优势，在土地收购和出让上推进园区的产业结构优化。另外，在园区工委、管委会的决策部署下，加大固定资产投资力度，加快项目开发速度，积极拓展经营领域，提高盈利水平。

（3）为园区铺就一幅锦绣城建，打造一流的城市综合建设运营商

公司作为园区管委会下属重要的基础设施投融资建设主体，在园区开发建设中的地位重要，在园区的基础设施建设上取得了较大成就，为园区铺就一幅锦绣城建。为打造一流的城市综合建设运营商，公司大力推进“以转型升级引领二次创业”格局，积极投身商业物业开发。

（九） 发起机构近三年财务报表及主要财务指标分析

根据天职会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的 2018 年、2019 年及 2020 年审计报告，兆润控股最近三年的主要财务数据如下：

合并资产负债表

单位：万元

	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	846,514.12	824,096.48	734,248.78
应收票据及应收账款	57,425.85	106,145.09	44,953.61
预付款项	188,528.93	190,343.41	161,092.10
应收利息	-	-	-
其他应收款	818,435.10	986,570.69	511,946.47
应收股利			-
存货	3,191,739.99	3,153,682.81	2,971,449.74
持有待售的资产	31,632.24	13,168.65	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	529,034.10	320,031.25	235,705.92
流动资产合计	**5,663,310.33**	**5,594,038.38**	**4,659,396.62**
非流动资产：			
发放贷款及垫款	-	-	-
可供出售金融资产	527,338.91	466,438.90	413,970.65
持有至到期投资	-	65,376.85	67,525.45
长期应收款	44,867.92	43,049.28	36,721.44
长期股权投资	889,422.83	759,653.17	537,114.89
投资性房地产	2,578,567.76	2,492,838.77	2,289,495.02
固定资产	982,593.21	1,121,219.35	1,126,131.31
在建工程	117,587.57	98,603.08	12,081.80
无形资产	138,495.96	126,075.16	126,983.61
商誉	1,524.19	5,289.16	5,289.16
长期待摊费用	43,139.98	43,211.73	32,555.91
递延所得税资产	120,971.74	115,698.62	102,794.78

	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他非流动资产	9.00	5,745.84	10,122.35
非流动资产合计	**5,444,519.06**	**5,343,199.90**	**4,760,786.37**
资产总计	**11,107,829.39**	**10,937,238.28**	**9,420,182.99**
流动负债:			
短期借款	329,500.00	273,700.00	165,000.00
应付票据和应付账款	522,495.64	509,834.29	541,585.80
预收款项	577,906.43	698,613.31	450,145.64
应付职工薪酬	31,379.27	29,768.17	29,949.64
应交税费	271,350.21	194,714.16	191,307.03
应付利息	-	-	-
应付股利	4,635.13	-	-
其他应付款	1,665,780.85	1,589,934.64	1,339,459.26
一年内到期的非流动负债	788,390.53	825,383.06	491,034.53
其他流动负债	3,126.19	3,542.70	2,938.93
流动负债合计	**4,194,564.24**	**4,125,490.33**	**3,211,420.83**
非流动负债:			
长期借款	2,412,905.04	2,219,898.56	2,113,115.91
应付债券	600,000.00	1,063,999.90	724,550.01
长期应付款	103,859.83	95,795.53	25,748.52
专项应付款	-	-	-
预计负债	696.91	316.41	-
递延所得税负债	48,800.58	38,987.72	27,041.76
递延收益	7,931.45	8,242.06	1,946.44
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	**3,174,193.81**	**3,427,240.18**	**2,892,402.65**
负债合计	**7,368,758.05**	**7,552,730.50**	**6,103,823.48**
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	1,836,144.36	1,688,570.84	1,600,000.00
其他权益工具	140,000.00	-	-
资本公积金	92,948.64	38,027.70	285,996.44
其它综合收益	42,533.99	88,765.10	76,560.81
盈余公积金	38,984.78	38,984.78	38,984.78

	2020 年末	2019 年末	2018 年末
未分配利润	288,396.99	187,142.76	116,837.01
归属于母公司所有者权益合计	**2,439,008.76**	**2,041,491.18**	**2,118,379.04**
少数股东权益	1,300,062.58	1,343,016.61	1,197,980.47
所有者权益合计	**3,739,071.34**	**3,384,507.78**	**3,316,359.51**
负债和所有者权益总计	**11,107,829.39**	**10,937,238.28**	**9,420,182.99**

合并利润表

单位：万元

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	1,279,356.59	1,226,489.29	962,708.26
营业收入	1,279,356.59	1,226,489.29	962,708.26
营业总成本	1,257,901.24	1,302,070.48	982,764.46
其中：营业成本	876,748.46	919,996.50	657,349.31
营业税金及附加	102,848.94	107,933.05	84,454.29
销售费用	33,218.82	32,437.58	38,146.60
管理费用	93,700.40	96,292.17	94,360.51
研发费用	1,425.56	1,400.92	1,282.28
财务费用	149,959.07	144,010.25	106,457.73
加:其他收益	43,296.50	52,236.48	9,293.26
资产处置收益	9,126.02	2,946.27	43.13
投资净收益	187,631.92	181,235.95	88,849.10
资产减值损失	-4,645.71	3,108.90	713.73
营业利润	256,864.08	157,728.61	78,129.29
加：营业外收入	5,022.89	31,306.21	3,390.01
减：营业外支出	1,125.40	738.64	1,370.66
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-
利润总额	260,761.56	188,296.19	80,148.64
减：所得税	75,438.85	47,096.68	28,323.28
净利润	185,322.71	141,199.51	51,825.35
减：少数股东损益	44,369.80	21,542.34	32,732.36
归属于母公司所有者的净利润	140,952.91	119,657.17	19,092.99
加：其他综合收益	34,738.08	17,104.04	13,820.20

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
综合收益总额	220,060.79	158,303.55	65,645.55
减：归属于少数股东的综合收益总额	60,844.09	29,632.61	38,924.19
归属于母公司普通股东综合收益总额	159,216.70	128,670.94	26,721.36

合并现金流量表

单位：万元

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,254,127.71	1,396,574.94	1,085,725.13
收到的税费返还	63,374.34	2,561.48	4,423.70
收到其他与经营活动有关的现金	1,244,877.42	370,706.95	293,429.69
经营活动现金流入小计	**2,562,379.47**	**1,769,843.38**	**1,383,578.51**
购买商品、接受劳务支付的现金	877,117.20	1,062,460.34	924,233.20
支付给职工以及为职工支付的现金	101,190.47	104,957.64	101,386.36
支付的各项税费	205,216.55	230,723.47	146,326.43
支付其他与经营活动有关的现金	975,915.93	187,079.08	244,595.70
经营活动现金流出小计	**2,159,440.16**	**1,585,220.53**	**1,416,541.69**
经营活动产生的现金流量净额	**402,939.31**	**184,622.85**	**-32,963.18**
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	976,278.06	612,470.67	587,064.43
取得投资收益收到的现金	42,648.77	104,160.88	56,296.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	34,023.21	81,813.15	49,366.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	15,065.36	136,057.81	113,130.92
收到其他与投资活动有关的现金	825,588.96	595,516.61	396,604.20
投资活动现金流入小计	**1,893,604.37**	**1,530,019.12**	**1,202,462.75**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	250,575.41	213,214.96	169,732.53
投资支付的现金	1,207,894.00	1,233,869.96	665,320.23
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	88,499.25	157,713.92
支付其他与投资活动有关的现金	570,999.77	766,709.99	402,476.44

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动现金流出小计	**2,029,469.19**	**2,302,294.16**	**1,395,243.11**
投资活动产生的现金流量净额	**-135,864.82**	**-772,275.04**	**-192,780.36**
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	66,325.00	200,311.38	60,697.00
取得借款收到的现金	1,796,273.52	1,899,999.56	997,410.00
收到其他与筹资活动有关的现金	373,196.71	850,345.06	253,823.29
筹资活动现金流入小计	**2,235,795.23**	**2,950,656.01**	**1,311,930.29**
偿还债务支付的现金	1,887,922.49	1,530,094.04	1,162,786.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	229,692.72	240,622.26	220,001.69
支付其他与筹资活动有关的现金	361,132.71	532,301.18	45,083.37
筹资活动现金流出小计	**2,478,747.92**	**2,303,017.49**	**1,427,871.50**
筹资活动产生的现金流量净额	**-242,952.69**	**647,638.53**	**-115,941.20**
汇率变动对现金的影响：	14.57	-1.25	48.36
现金及现金等价物净增加额：	**24,136.37**	**59,985.08**	**-341,636.38**
期初现金及现金等价物余额	856,500.39	796,515.31	1,086,207.35
期末现金及现金等价物余额	880,636.76	856,500.39	744,570.97

2018-2020 年末兆润控股总资产分别为 942.02 亿元、1,093.72 亿元和 1,110.78 亿元。2018 年-2020 年末公司负债总计分别为 610.38 亿元、755.27 亿元和 736.88 亿元。2018 年-2020 年末资产负债率分别为 64.80%、69.06%和 66.34%。

2018 年-2020 年度公司营业收入分别为 96.27 亿元、122.65 亿元和 127.94 亿元，净利润分别为 5.18 亿元、14.12 亿元和 18.53 亿元。

兆润控股最近三年主要财务指标

单位：亿元

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计	1,110.78	1,093.72	942.02
负债合计	736.88	755.27	610.38
所有者权益合计	373.91	338.45	331.64

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
营业总收入	127.94	122.65	96.27
营业总成本	125.79	130.21	98.28
毛利润	40.26	30.65	30.54
营业利润	25.69	15.77	7.81
利润总额	26.08	18.83	8.01
净利润	18.53	14.12	5.18
净资产收益率（%）	6.29	4.21	1.56
总资产收益率（%）	1.68	1.39	0.56
资产负债率（%）	66.34	69.06	64.80
流动比率（倍）	1.35	1.36	1.45
速动比率（倍）	0.59	0.59	0.53
应收账款及应收票据周转率（次）	15.64	16.23	24.23
存货周转率（次）	0.28	0.30	0.23
扣除预收款项的资产负债率（%）	64.49	66.94	63.03
EBITDA	56.03	53.17	36.30
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.74	3.69	3.41
经营活动产生现金流量净额	40.29	18.46	-3.30
投资活动产生现金流量净额	-13.59	-77.23	-19.28
筹资活动产生现金流量净额	-24.30	64.76	-11.59

备注：主要财务数据和财务指标的计算方法

1、 毛利润=营业收入-营业成本

2、 净资产收益率=归母净利润/[（期初归母所有者权益+期末归母所有者权益）/2]×100%

3、 总资产收益率=净利润/[（期初总资产+期末总资产）/2]×100%

4、 资产负债率=总负债/总资产*100%

5、 流动比率=流动资产/流动负债

6、 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

7、 应收账款及应收票据周转率=营业收入/（应收账款平均余额+应收票据平均余额）

8、 存货周转率=营业成本/存货平均余额

9、 扣除预收款项的资产负债率=（总负债-预收款项）/（总资产-预收款项）*100%

10、 EBITDA=利润总额+财务费用+折旧及摊销

11、 EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/财务费用

（十） 发起机构债务状况

1. 银行授信情况

兆润控股与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2020 年 12 月 31 日，兆润控股获得的金融机构授信总额为 589.64 亿元，其中尚未使用授信余额为 204.51 亿元，备用流动性充足。

2. 主要对外担保情况

截至 2020 年末，公司对外担保余额为 14.83 亿元。

（十一） 发起机构的经营合规性、主体信用评级情况、历史信用情况

经法律顾问核查，兆润控股最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录，也不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2020 年 8 月 20 日出具的《苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司 2020 年度第二期中期票据主体和信用评级报告及跟踪评级安排》，兆润控股的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。

根据中国人民银行征信中心于 2020 年 12 月 1 日出具的《企业信用报告》，兆润控股不存在不良或违约负债的情况。

二、原始权益人/运营管理机构的基本情况

基础设施基金的原始权益人/运营管理机构为科技公司和建屋产业公司。

（一）科技公司

1.基本资料

注册名称	苏州工业园区科技发展有限公司
英文名称	Suzhou Industrial Park Science & Technology Development Co., Ltd.

法定代表人	徐健
注册资本	人民币 328,000 万元
注册地址	苏州工业园区星湖街 328 号
邮政编码	215123
统一社会信用代码	913205947206770601
设立时间	2000 年 04 月 29 日
电话	0512-62529666
传真	0512-62529777
股票简称	无
股票代码	无
股票上市交易所	无
公司网址	http://www.sispark.com.cn/
经营范围	对科技园进行开发、建设、管理；自有房屋出租；提供为高科技企业服务的技术平台，进行应用软件产品和电子商务软件的研究开发网络增值及系统集成服务；对科技项目进行投资。为科技园内企业进行物业管理、项目管理、咨询服务；酒店管理；提供科技园内工作人员的生活配套服务；健身房服务；销售文化办公用品、百货、工艺品。（以上如涉及专项审批或资质，按专项审批规定或资质经营）。住宿服务，大型饭店（制售中餐、西餐，含冷菜、生食海产品、裱花蛋糕）（上述范围仅限分支机构经营）。（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）

2.科技公司的设立及历史沿革

（1）2000 年 3 月设立

2000 年 4 月 5 日，中共苏州工业园区工作委员会下发《关于建立苏州工业园区国际科技园开发有限公司的通知》，明确：1）建立苏州工业园区国际科技园开发有限公司；2）该公司主要发挥园区高科技产业孵化器的作用；3）该公司由苏州工业园区国有资产经营公司、苏州工业园区经济发展股份有限公司、中国苏州工业园区股份有限公司等发起组建；4）该公司董事会组成如下：肖宜美同志为董事长，胡立新同志为副董事长，商铁军、王双、董永新、奚正刚为董事；公司监事会组成如下：严文奎同志为主席，姚文蕾、吴颖、肖俊芬为监事。

2000 年 4 月 24 日，科技公司股东会通过《股东会决议（一）》，决议：1）选举公司董事会，董事会由六人组成：肖宜美、胡立新、商铁军、王双、董永新、奚正刚；2）选举公司监事四人：严文奎、姚文蕾、吴颖、肖俊芬；3）董事和监事任期均为三年。同日，科技公司股东会通过《股东会决议（二）》，决议：1）

国资公司出资 2,000 万元，全部资金 2000 年 4 月 30 日前到账；2）中国财团出资 500 万元，全部资金 2000 年 4 月 30 日前到账；3）苏州财团出资 500 万元，全部资金 2000 年 4 月 30 日前到账。科技公司股东会作出《股东会决议（三）》，决议修改公司章程。

2000 年 4 月 24 日，科技公司董事会通过《董事会决议（一）》，决议选举肖宜美为公司董事长，胡立新为公司副董事长。同日，科技公司董事会通过《董事会决议（二）》，决议聘请奚正刚为公司总经理。

2000 年 4 月 24 日，科技公司监事会通过《监事会决议》，决议选举严文奎为公司监事会主席。

2000 年 4 月 29 日，根据江苏华星会计师事务所有限公司出具的编号为“华星会验一字（2000）045 号”《验资报告》，截至 2000 年 4 月 29 日，科技公司已收到其股东投入的资本金人民币叁仟万元整（RMB 30,000,000.00），均应记入实收资本。与上述投入资本相关的资产总额为 30,000,000.00 元，全部为货币资金。

（2）2002 年 4 月注册资本、股东、经营范围变更及董事、监事、高管变更

2002 年 4 月 3 日，苏州工业园区国有资产经营公司、苏州工业园区股份有限公司及科技公司签署《股权转让协议》，约定由苏州工业园区国有资产经营公司向苏州工业园区股份有限公司转让其所持有的科技公司 500 万元股权（占 16.67%）。

2002 年 7 月 25 日，组织人事局、经济贸易发展局出具《关于国际科技园更名、调整董事会成员等有关问题的报告》，就科技园更名、董事会成员调整等提出建议如下：1）“苏州工业园区国际科技园开发有限公司”更名为“苏州工业园区科技发展有限公司”。该公司与国际科技园管理中心实行“两块牌子，一套班子”，新进人员原则上进公司编制，主要管理骨干和高级技术人才经批准可直接进中心编制；2）根据会议决定“将国际科技园开发有限公司调整为国资控股或全资的公司，注册资金增至 2.4 亿元”，经商财税局同意，苏州工业园区科技发展有限公司股东组成及出资比例为：国资公司出资 2.35 亿元，占 97.92%；创投公司出资 500 万元，占 2.08%。由国资公司控股。3）公司董事会和监事会成

员建议名单：董事会成员：肖宜美、徐明、夏芳、胡立新、林向红，肖宜美同志为董事长；监事会成员：严文奎、姚文蕾、费建江、严文奎同志为监事会主席。

2002 年 7 月 25 日，根据江苏华星会计师事务所有限公司出具的编号为“华星会验（2002）0561 号”《验资报告》，截至 2002 年 7 月 25 日止，科技公司已收到苏州工业园区国有资产经营公司缴纳的新增注册资本人民币 21,000 万元，其中货币出资 3,000 万元，土地使用权出资 18,000 万元。变更后的累计注册资本实收金额为人民币 24,000 万元。

2002 年 7 月 29 日，苏州工业园区国有资产经营公司出具《委派书》，同意委派徐明先生、林向红先生、夏芳女士任科技公司董事会董事，委派费建江先生任科技公司监事会监事，任期三年，自公司成立之日起算。

2002 年 7 月 30 日，苏州工业园区公用事业发展有限公司、中新苏州工业园区创业投资有限公司签署《股权转让合同》，约定由中新苏州工业园区创业投资有限公司受让苏州工业园区公用事业发展有限公司持有的科技公司 2.08%股权。

2002 年 7 月 30 日，科技公司董事会通过《董事会决议（四）》，决议：1）公司名称变更为苏州工业园区科技发展有限公司；2）公司接受苏州工业园区国有资产经营公司增资 21,000 万元，其中以货币出资 3,000 万元，以地评估作价出资 18,000 万元。如土地评估价值超过 18,000 万元，转增科技公司资本公积，如土地评估价值不足 18,000 万元，股东单位用货币资金补足。3）苏州工业园区股份有限公司将其持有的 500 万元股权转让给苏州工业园区国有资产经营公司，详见《股权转让协议》。4）苏州工业园区公用事业发展有限公司将其持有的 500 万元股权转让给中新苏州工业园区创业投资有限公司，详见《股权转让协议》，需报股东会批准。5）公司的经营范围拟调整为：对科技园进行开发、建设、管理；提供为高科技企业服务的技术平台，并进行应用软件产品和电了商务软件的研究开发、网络增值以及系统集成服务：对科技项目进行投资。为科技园内的企业进行物业管理、项目管理、咨询服务；提供科技园内工作人员的生活配套服务，如咖啡、茶水供应、健身房服务、销售定型包装副食品和文化办公用品以及日用百货（如涉及专项审批或资质，按规定办理）。

2002 年 7 月 30 日，科技公司股东会通过《股东会决议（五）》，决议：1）

同意公司名称变更为苏州业园区科技发展有限公司；2）同意接受苏州工业园区国有资产经营公司增资 21,000 万元，其中以货币出资 3,000 万元，以土地评估作价出资 18,000 万元。如土地评估价值超过 18,000 万元，转增科技公司资本公积，如有不足部分用货币资金补足；3）同意苏州工业园区股份有限公司将其持有的 500 万元股权转让给苏州工业园区国有资产经营公司；4）同意苏州工业园区公用事业发展有限公司将其持有的 500 万元股权转让给中新苏州工业园区创业投资有限公司；5）董事会成员吴正刚改由夏芳担任，商铁军改由徐明担任，王双改由林向红担任，董永新不再担任董事职务，至此董事会由五人组成，成员名单如下：肖宜美、徐明、夏芳、胡立新、林向红；6）监事会成员吴颖改由费建江担任，肖俊芬不再担任监事职务，至此监事会由三人组成，成员名单如下：严文全、姚文蕾、费建江；7）批准董事会提出的经营范围变更内容。

2002 年 8 月 1 日，江苏省工商行政管理局换发科技公司《营业执照》，变更注册资本、经营范围。

（3）2003 年 4 月变更注册资本

2003 年 4 月 10 日，科技公司董事会通过《董事会决议（五）》，决议：1）公司接受苏州工业园区国有资产经营公司货币增资 6,000 万元；2）变更公司章程。

2003 年 4 月 11 日，科技公司股东会通过《股东会决议（六）》，决议：1）同意接受苏州工业园区国有资产经营公司货币增资 6,000 万元；2）批准董事会于 2003 年 4 月 10 日通过的董事会决议中关于变更《公司章程》的相关条款。

2003 年 4 月 11 日，苏州天平会计师事务所有限公司出具编号为“天平会验字（2003）第 058 号”《验资报告》，截至 2003 年 4 月 11 日，科技公司已收到苏州工业园区国有资产经营公司货币增资 6,000 万元，全部为货币出资。变更后的累计注册资本实收金额为人民币 30,000 万元。

2003 年 4 月 23 日，江苏省工商行政管理局换发科技公司《营业执照》，变更注册资本为 30,000 万元。

（4）2003 年 9 月变更董事、监事、注册资本

2003 年 9 月 9 日，中共苏州工业园区工作委员会、苏州工业园区管理委员

会出具《关于提名调整园区科技发展有限公司董事会成员的通知》，主要内容如下：“由于工作需要和人员变动，经研究决定，提名调整苏州工业园区科技发展有限公司董事会成员，调整后董事会、监事会成员具体如下：董事长徐明；董事会成员徐明、夏芳、李铭卫、胡立新、林向红；监事会：刘小玫、姚文蕾、费建江。”

2003 年 9 月 18 日，科技公司董事会通过《董事会决议（六）》，决议选举徐明为科技公司董事长。

2003 年 9 月 18 日，科技公司董事会通过《董事会决议（七）》，决议：1）接受苏州工业园区国有资产经营公司增资 20,000 万元。其中以货币出资 11,500 万元，以土地评估作价出资 8,500 万元。如土地评估价值超过 8,500 方元，转增公司资本公积，如有不足部分用货币资金补足；2）修改公司章程。

2003 年 9 月 19 日，科技公司股东会通过《股东会决议（六）》，决议：1）同意接受苏州工业园区国有资产经营公司增资 20,000 万元，其中以货币出资 11,500 万元，以土地评估作价出资 8,500 万元。如土地评估价值超过 8500 万元，转增公司资本公积，如有不足部分用货币资金补足。2）根据苏园工[2003]76 号文，董事长肖宜美改由徐明担任，董事会成员肖宣美改由李铭卫担任，董事会仍由五人组成，具体成员名单如下：徐明、夏芳、李铭卫、胡立新、林向红。3）根据苏园工[2003]76 号文，监事会主席严文奎改出刘小玫担任，相应监事会成员严文奎改由刘小玫担任，监事会仍由三人组成，具体成员名单如下：刘小玫、姚文蕾、费建江。

2003 年 9 月 19 日，科技公司监事会通过《监事会决议》，可以选举刘小玫为公司监事会主席。

2003 年 9 月 24 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具编号为“华星会验（2003）0889 号”的《验资报告》。截至 2003 年 9 月 24 日，科技公司已收到苏州工业园区国有资产经营公司缴纳的新增注册资本人民币 20,000 万元，其中货币出资 11,500 万元，土地使用权出资 8,500 万元。变更后的累计注册资本实收金额为人民币 50,000 万元。

（5）2005 年 3 月股东、住所变更

2005 年 3 月 25 日，科技公司股东会通过《股东会决议（七）》，决议：1）根据苏州工业园区国有资产控股发展有限公司《关于变更原苏州工业园区国有资产经营公司和苏州工业园区经济发展股份有限公司所投资企业股东名称的函》，同意科技公司原持股 49,500 万元的控股股东苏州工业园区国有资产经营公司的名称变更为苏州工业园区国有资产控股发展有限公司；2）同意公司住所变更为苏州工业园区机场路 328 号国际科技园；3）同意对苏州工业园区科技发展有限公司原《公司章程》的修改，并批准该修订后的《公司章程》于 2005 年 3 月 25 日正式执行。

2005 年 4 月 12 日，江苏省工商行政管理局换发科技公司《营业执照》，变更注册资本、住所等事项。

（6）2006 年 3 月董事、监事、高管变更

2006 年 3 月 4 日，中共苏州工业园区工作委员会、苏州工业园区管理委员会发出编号为“苏园工[2006]32 号”的《关于提名顾宁等同志职务任免的通知》，主要内容如下：经 2006 年 3 月 3 日工委会研究决定，提名顾宁同志任科技公司董事长、总经理；免去奚正刚同志兼任的苏州国际博览中心有限公司董事长职务（工作需要）；免去李铭卫同志科技公司董事长、总经理职务（另有任用）；免去陈刚同志兼任的苏州工业园区建屋发展集团有限公司执行副总裁职务（工作需要）。

2006 年 3 月 6 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司发出编号为“苏园国控入事[2006]4 号”的《关于提名顾宁等同志职务任免的通知》，主要内容如下：接园区工委、管委会《关于提名顾宁等同志职务任免的通知》（苏园工[2006]32 号），经研究决定，提名顾宁同志任科技公司董事长、总经理；免去李铭卫同志科技公司董事长、总经理职务（另有任用）。

2006 年 3 月 6 日，科技公司董事会通过《董事会决议（十）》，决议根据苏园国控人事[2006]4 号文件精神，选举顾宁担任公司董事长。

2006 年 3 月 6 日，科技公司股东会通过《股东会决议（十一）》，决议根据苏园国控人事[2006]4 号文，由顾宁接替李铭卫担任科技公司董事，并选举顾宁担任科技公司董事长。

（7）2006 年 12 月注册资本变更

2005 年 11 月 9 日，科技公司股东会通过《股东会决议（十）》，决议：根据苏园工办字[2005]23 号文件精神，由公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司增资 20,000 万元，其中以货币出资 5,938 万元，以土地评估作价出资 14,062 万元。

2005 年 12 月 23 日，根据江苏华星会计师事务所有限公司出具的编号为“华星会验字（2005）0529 号”的《验资报告》，截至 2005 年 12 月 23 日，科技公司已收到苏州工业园区国有资产控股发展有限公司缴纳的新郑注册资本人民币 20,000 万元，其中以货币资金出资 5,938 万元，以土地使用权出资 14,062 万元。变更后的累计注册资本实收金额为人民币 70,000 万元。

2006 年 1 月 10 日，江苏省工商行政管理局向科技公司换发《营业执照》，变更注册资本为人民币 70,000 万元。

2006 年 12 月 30 日，前述非货币出资到位（财产权转移）已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

（8）2007 年 6 月注册资本、监事变更

2007 年 5 月 8 日，科技公司股东会通过《股东会决议（十六）》，决议：由科技公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币增资 35,000 万元，将公司注册资本由“7 亿元”增资到“10.5 亿元”。

2007 年 5 月 10 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具编号为“华星会验字（2007）0160 号”的《验资报告》，截至 2007 年 5 月 9 日，科技公司已收到苏州工业园区国有资产控股发展有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币叁亿伍仟万元。苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币出资。变更后的累计注册资本为人民币 105,000 万元，实收资本为 105,000 万元。

2007 年 5 月 31 日，科技公司股东会通过《股东会决议（十七）》，决议选举新届监事三人：丁琦、费建江、李飞远，监事任期为三年。同日，科技公司职工代表大会通过《苏州工业园区科技发展有限公司职工代表大会决议》，决议选举李飞远为科技公司监事；科技公司监事会通过《监事会决议（二）》，决议选举丁琦为公司监事会主席。

2007 年 6 月 22 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更科技公司注册资本及实收资本为人民币 105,000 万元。

（9）2007 年 7 月经营范围变更

2007 年 7 月 5 日，科技公司股东会通过《股东会决议（十八）》，决议变更经营范围如下：删去经营范围“对科技园进行开发、建设、管理；提供为高科技企业服务的技术平台，进行应用软件产品和电子商务软件的研究开发网络增值及系统集成服务；对科技项目进行投资。为科技园内企业进行物业管理、项目管理、咨询服务：提供科技园内工作人员的生活配套服务、咖啡、茶水供应；健身房服务；销售定型包装副食品、文化办公用品、日用百货。（以上如涉及专项审批或资质，按专项审批规定或资质经营）。”中“咖啡、茶水供应、销售定型包装副食品”的内容。在原有经营范围的基础上，增加“自有房屋出租”的表述。

2007 年 7 月 26 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940063）公司变更[2007]第 07230014 号”对的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更经营范围事项已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案登记。

2007 年 7 月 26 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更经营范围。

（10）2008 年 5 月股东变更

2008 年 5 月 28 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司、苏州工业园区地产经营管理公司签署了《股权转让协议》，约定苏州工业园区国有资产控股发展有限公司将其持有的科技公司 52.38%的股权转让给苏州工业园区地产经营管理公司。

2008 年 5 月 28 日，科技公司通过《苏州工业园区科技发展有限公司 2008 年度股东会决议》，决议苏州工业园区国有资产控股发展有限公司将其持有的科技公司 52.38%的股权转让给苏州工业园区地产经营管理公司。

2008 年 5 月 29 日，科技公司股东会通过了《苏州工业园区科技发展有限公司 2008 年度股东会决议》，同意修订公司章程。

2008 年 5 月 30 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为

“（05940044）公司变更[2008]第 05300007 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更股东及其出资额事项已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局登记。

2008 年 5 月 30 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发科技公司新版《营业执照》。

（11）2008 年 7 月住所变更

2008 年 7 月 7 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940063）公司变更[2008]第 07040014 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更住所为“苏州工业园区金鸡湖大道 1355 号国际科技园”。

2008 年 7 月 7 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更住所为“苏州工业园区金鸡湖大道 1355 号国际科技园”。

（12）2008 年 8 月董事、监事变更

2008 年 7 月 18 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司下发编号为“苏园国控[2008]11 号”的《关于同意创投集团调整委派董事的通知》，同意苏州创业投资集团有限公司上报的关于调整委派董事的事宜，调整情况如下：（1）原林向红同志兼任的冠鑫光电（苏州）公司董事调整为费建江同志；（2）兼任的科技公司副董事长调整为姚骅同志。

2008 年 7 月 22 日，科技公司股东会通过《股东会决议（二十五）》，决议选举新届董事五人：顾宁、姚骅、戴晔、华卿玉、郭芳，董事任期为三年。

2008 年 7 月 22 日，科技公司董事会通过《董事会决议（十五）》，决议选举顾宁为公司董事长，选举姚骅为副董事长。

2008 年 8 月 4 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940063）公司变更[2008]第 08010001 号”的《公司备案通知书》，科技公司变更董事、监事已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

（13）2008 年 9 月董事、监事变更

2008 年 9 月 4 日，科技公司股东会通过《股东会决议（二十六）》，决议选举新届董事五人：顾宁、姚骅、戴晔、华卿玉、邵辉，由顾宁任董事长，姚骅任副董事长；选举新届监事三人：丁琦、费建江、袁玉祥，由丁琦任监事会主席。

任期为三年。

2008 年 9 月 4 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司下发编号为“苏园国控[2008]23 号”的《关于科技发展公司董监事会成员组织的通知》，科技公司董事长调整为顾宁，副董长调整为姚骅，董事调整为戴晔、华卿玉及邵辉；科技公司监事会主席调整为丁琦，监事调整为费建江、袁玉祥。

2008 年 9 月 28 日，科技公司职工代表大会通过《苏州工业园区科技发展有限公司职工代表大会决议》，选举袁玉祥为公司监事。

（14）2008 年 12 月股东持股变更

2008 年 12 月 18 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司、苏州工业园区地产经营管理公司签署了《股权转让协议》，约定苏州工业园区国有资产控股发展有限公司向苏州工业园区地产经营管理公司转让科技公司 38.10%的股权。

2008 年 12 月 18 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司、中新苏州工业园区创业投资有限公司、苏州工业园区地产经营管理公司签署了《公司章程修正案（七）》，约定变更公司章程股东出资额条款。

2008 年 12 月 18 日，科技公司通过《苏州工业园区科技发展有限公司 2008 年度第二次股东会决议》，决议：1）同意苏州工业园区国有资产控股发展有限公司将其持有的苏州工业园区科技发展有限公司 4 亿元（38.10%）的股权转让给苏州工业园区地产经营管理公司；2）通过《公司章程》修正案。

（15）2009 年 2 月股东及其出资额变更

2009 年 2 月 13 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940044）公司变更[2009]第 02110008 号”的《公司准予变更登记通知书》，变更科技公司股东及其持股份额如下：“现股东/发起人名称：苏州工业园区国有资产控股发展有限公司，认缴出资额 9,501 万元人民币，实缴出资额：9,501 万元人民币：中新苏州工业园区创业投资有限公司，认缴出资额：500 万元人民币，实缴出资额：500 万元人民币；苏州工业园区地产经营管理公司，认缴出资额：94,999 万元人民币，实缴出资额 94,999 万元人民币。”

2009 年 2 月 13 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发新版《营业执照》。

（16）2010 年 1 月注册资本、股东持股变更

2010 年 1 月 23 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具编号为“华星会验字（2010）0029 号”《验资报告》，截至 2009 年 11 月 19 日，科技公司已收到苏州工业园区国有资产控股发展有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币壹亿伍仟万元。苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币出资。截至 2009 年 11 月 19 日，变更后累计注册资本 120,000 万元，实收资本 120,000 万元。

2010 年 1 月 25 日，科技公司股东会通过《股东会决议（二十八）》，决议由公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币增资 15,000 万元，将公司注册资本由“10.5 亿元”增资到“12 亿元”。

2010 年 3 月 15 日,江苏省苏州工业园区工商管理局下发编号为“（05940014）公司变更[2010]第 03090004 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更注册资本及实收资本事项已经江苏省苏州工商园区工商管理局登记。

2010 年 3 月 15 日，江苏省苏州工业园区工商管理局换发科技公司《营业执照》，变更注册资本。

（17）2010 年 5 月注册资本变更

2010 年 4 月 22 日，科技公司股东会通过《股东会决议（二十九）》，决议：由公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币增资 28,000 万元，将公司注册资本由 12 亿元增资到 14.8 亿元。

2010 年 5 月 13 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具编号为“华星会验字（2010）0102 号”的《验资报告》，截至 2010 年 3 月 16 日，科技公司已收到苏州工业园区国有资产控股发展有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币贰亿捌仟万元，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币出资。变更后累计注册资本 148,000 万元，实收资本 148,000 万元。

2010 年 5 月 25 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（059940044）公司变更[2010]第 05200002 号”的《公司准予变更登记通知书》，变更公司注册资本及实收资本为 148,000 万元。

2010 年 5 月 25 日,江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，

变更公司注册资本及实收资本为 148,000 万元。

（18）2010 年 7 月董事、监事、高管变更

2010 年 6 月 24 日,苏州工业园区国有资产控股发展有限公司下发编号为“苏园国控[2010]12 号”的《关于同意创投集团调整委派董监事的通知》，同意姚骅同志担任的苏州创业投资集团有限公司董事调整为费建江同志,并增派盛刚同志担任苏州创业投资集团有限公司董事；姚骅、秦应谷同志担任的中新苏州工业园区创业投资有限公司董事调整为费建江、李莹同志；姚骅同志担任的苏州工业园区科技发展有限公司董事调整为费建江同志,费建江同志担任的苏州工业园区科技发展有限公司监事调整为王庆同志；免去姚骅、茹华杰担任的苏州工业园区银杏投资管理公司董事职务;免去姚骅担任的苏州工业园区阳澄湖半岛开发建设有限公司董事职务。

2010 年 6 月 24 日,苏州工业园区国有资产控股发展有限公司下发编号为“苏园国控[2010]14 号”的《关于调整委派董事、监事的函》，主要内容为：原华卿玉同志担任的苏州工业园区科技发展有限公司董事调整为钱晓红同志;原丁琦同志担任的苏州工业园区科技发展有限公司监事会主席调整为朱钧同志。

2010 年 7 月 14 日，科技公司股东会通过《股东会决议（三十一）》，决议主要内容如下：根据苏园国控函[2010]14 号文及苏园国控[2010]12 号文，由钱晓红接替华卿玉担任公司董事，由费建江接替姚骅担任公司董事，由朱钧接替丁琦担任公司监事，由王庆接替费建江担任公司监事。

2010 年 7 月 14 日，科技公司监事会通过《监事会决议（三）》，决议选举朱钧为公司监事会主席。

2010 年 8 月 24 日，根据编号为“（05940044）公司备案[2010]第 08240002 号”的《江苏省苏州工业园区工商行政管理局公司备案通知书》，科技公司已完成董监事备案。

2010 年 9 月 27 日，江苏省苏州工业园区工商管理局换发新版科技公司《营业执照》。

（19）2010 年 10 月经营范围变更

2010 年 10 月 29 日，科技公司股东通过《股东会决议（三十二）》，决议

主要内容如下：在原有经营范围的基础上，科技公司经营范围增加“住宿；大型饭店（制售中餐、西餐；含冷菜、生食海产品、裱花蛋糕）。一般经营项目：酒店管理；工艺品、百货。（限分支机构经营）”。

2011 年 1 月 28 日，根据编号为“（05940044）公司变更[2011]第 01280002 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司经营范围变更已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局公司登记。

2011 年 1 月 28 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更公司经营范围。

（20）2011 年 9 月股东变更

2011 年 9 月 1 日，科技公司股东通过《苏州工业园区科技发展有限公司股东会决议》，决议主要内容如下：“1）同意中新苏州工业园区创业投资有限公司将持有的 0.34%公司股权（对应公司注册资本 500 万元）转让给苏州工业园区国有资产控股发展有限公司。2）根据江苏华星会计师事务所有限公司出具的华星会审字（2011）第 0057 号《苏州工业园区科技发展有限公司 2010 年度审计报告》，0.34%股权对应的净资产值为人民币 516 万元，中新苏州工业园区创业投资有限公司实际投资额为人民币 500 万元。根据两者孰高原则，确定本次股权转让对价为人民币 516 万元。3）本次转让完成后，中新苏州工业园区创业投资有限公司将不再持有公司股权。公司其他股东放弃优先购买权；4）同意对公司章程作相应修改，并签署新的公司章程或章程修正案。”

2011 年 9 月 15 日，中新苏州工业园区创业投资有限公司、苏州工业园区国有资产控股发展有限公司签署《股权转让协议》，由中新苏州工业园区创业投资有限公司向苏州工业园区国有资产控股发展有限公司转让 0.34%科技公司股权。

2011 年 9 月 20 日，科技公司股东通过《股东会决议（三十五）》，决议变更科技公司股东名称、注册资本及出资。

2011 年 9 月 27 日，根据编号为“（05940063）公司变更[2011]第 09230003 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司股东变更事项已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局公司备案。

2011 年 9 月 27 日，江苏省工商行政管理局向科技公司换发新版《营业执照》。

（21）2011 年 12 月股东持股、注册资本变更

2011 年 10 月 8 日，科技公司股东会通过《股东会决议（三十六）》，决议：1)由公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币增资 40,000 万元，将公司注册资本由 14.8 亿元增资到 18.8 亿元；2）同意对公司章程作相应修正。

2011 年 10 月 8 日，科技公司股东会通过《股东会决议（三十八）》，决议：公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司原出资方式中，减少 140,620,000 元土地，相应增加 140,620,000 元货币资金。

2011 年 10 月 28 日，根据江苏华星会计师事务所有限公司出具的编号为“华星会验字（2011）0233 号”《验资报告》，截至 2011 年 7 月 11 日，科技公司已收到苏州工业园区国有资产控股发展有限公司缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币肆亿元整，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币出资。变更后累计注册资本 188,000 万元，实收资本 188,000 万元。

2011 年 12 月 23 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940081）公司变更[2011]第 12230006 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更注册资本及实收资本已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

2011 年 12 月 27 日,江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》,变更科技公司住所、注册资本及实收资本。

（22）2012 年 12 月住所、注册资本及实收资本变更

2012 年 10 月 25 日，科技公司股东会通过《股东会决议（三十八）》，决议内容主要如下：1）由公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币增资 24,999 万元，由公司股东苏州工业园区地产经营管理公司以货币增资 25,001 万元，将公司注册资本由 18.8 亿元增资到 23.8 亿元。2）变更公司章程股东出资额条款。

2012 年 11 月 15 日，科技公司股东会通过《股东会决议（三十九）》，决议变更公司住所为“苏州工业园区星湖街 328 号”。

2012 年 11 月 16 日，江苏星华会计师事务所有限公司出具编号为“华星会验字（2012）0230 号”《验资报告》。截至 2012 年 9 月 21 日，苏州工业园区

国有资产控股发展有限公司已收到苏州工业园区国有资产控股发展有限公司和苏州工业园区地产经营管理公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币伍亿元，均为货币出资。变更后累计注册资本 238,000 万元，实收资本 238,000 万元。

2012 年 12 月 17 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940070）公司变更[2012]第 12110033 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更住所、注册资本及实收资本已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

2012 年 12 月 17 日,江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》,变更住所及注册资本。

（23）2013 年 8 月注册资本变更

2011 年 6 月 30 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司、苏州工业园区国有资产监督管理办公室下发编号为“苏园国控投资复[2011]36 号”的《关于科技公司增加注册资本金的决策意见》，同意向科技公司增资 12 元，其中 2011 年 4 亿元，2012 年 5 亿元，2013 年 3 亿元。

2013 年 7 月 12 日，苏州工业园区国有资产监督管理办公室下发编号为“苏园国资投复[2013]26 号”的《关于科技公司投资微软大楼项目及增资的决策意见》,“同意国控公司和地产公司向苏州工业园区科技发展有限公司按股比增资 1.2 亿元以作为建设微软定制大楼的资本金，所需资金由园区财政局解决”。

2013 年 7 月 20 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具编号为“华星会验字（2013）0138 号”的《验资报告》，截至 2013 年 7 月 20 日，科技公司已收到苏州工业园区国有资产控股发展有限公司和苏州工业园区地产经营管理公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币肆亿贰仟万圆整，均以货币出资。变更后累计注册资本 280,000 万元，实收资本 280,000 万元。

2013 年 7 月 22 日，科技公司股东通过《股东会决议（四十）》，决议：1）由公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币增资 20,000 万元;2）由公司股东苏州工业园区地产经营管理公司以货币增资 22,000 万元；3）将公司注册资本由 23.8 亿元增资到 28 亿元；4）对公司章程作部分修改。

2013 年 8 月 26 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940070）公司变更[2013]第 08230003 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更注册资本为 280,000 万元人民币已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

2013 年 8 月 26 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发科技公司《营业执照》，变更注册资本及实收资本。

（24）2014 年 2 月董事变更

2014 年 2 月 28 日，苏州工业园区国有资产监督管理办公室同意原戴晔同志兼任科技公司董事调整为张少华同志。

（25）2014 年 4 月董事、监事变更

2014 年 2 月 28 日，苏州工业园区国有资产监督管理办公室下发编号为“苏园国资[2014]12 号”的《关于同意调整科技公司董事的批复》，决议同意原戴晔同志兼任苏州工业园区科技发展有限公司董事调整为张少华同志。

2014 年 4 月 23 日，科技公司股东会通过《股东会决议（四十五）》，决议：1）根据苏园国控人事[2014]4 号文件，钱晓红不再担任公司董事，改由蒋勤峰担任；2）根据苏园国资[2014]12 号文件，戴晔不再担任公司董事，由张少华接替担任。

2014 年 4 月 23 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司下发编号为“苏园国控人事[2014]4 号”的《关于委派董事的通知》，钱晓红不再担任科技公司董事，委派蒋勤峰担任。

2014 年 4 月 25 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940070）公司变更[2014]第 04250004 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更董事、监事已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

（26）2014 年 5 月注册资本变更

2014 年 1 月 2 日，科技公司股东通过《股东会决议（四十四）》，决议：1）由科技公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以货币增资 1,500 万元；2）将科技公司注册资本由 28 亿元增资到 28.15 亿元；3）对公司章程做部分修改。

2014 年 5 月 5 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940070）公司变更[2014]第 04290014 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更注册资本已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

2014 年 5 月 5 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更注册资本为 281,500 万元整。

（27）2014 年 12 月董事、监事变更

2014 年 12 月 5 日，科技公司股东会通过《股东会决议（四十六）》，决议根据苏园国控人事[2014]19 号文件，张少华不再担任公司董事，改由黄艳担任。

2014 年 12 月 24 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940087）公司变更[2014]第 12240008 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更董事、监事已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

（28）2015 年 1 月股东名称变更、换发新版营业执照

2014 年 1 月 15 日，科技公司股东会通过《股东会决议（四十七）》，决议主要内容如下：因股东“苏州工业园区地产经营管理公司”更名为“苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司”，因此一致同意对公司章程的股东会名称条款做修订。

2015 年 1 月 29 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940081）公司变更[2015]第 01220031 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更股东名称已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

2015 年 1 月 29 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发新版《营业执照》。

（29）2016 年 8 月董事、监事备案及章程备案

2016 年 4 月 13 日，科技公司工会召开职工代表会议，经无记名投票，选举董珺为监事。

2016 年 6 月 6 日，科技公司股东会通过《股东会决议（四十八）》，决议：1）由王明金担任公司董事，由朱平、张宝全担任公司监事；2）邵辉、蒋勤峰、费建江不再担任公司董事，朱钧、袁玉祥、王庆不再担任公司监事；3）对公司章程做部分修改。

2016 年 6 月 6 日，科技公司监事会通过《监事会决议（五）》，决议选举朱平为公司监事会主席。

2016 年 8 月 23 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发新版《营业执照》。

2016 年 8 月 29 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940310）公司变更[2016]第 08290007 号”的《公司备案通知书》，科技公司变更股东名称已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局备案。

（30）2017 年 3 月注册资本变更

2017 年 1 月 10 日，科技公司股东会通过《股东会决议（五十）》，决议：1）全体股东一致同意增加科技公司注册资本。即原注册资本 28.15 亿元人民币，增加至 30 亿元人民币，增加注册资本 1.85 亿元，出资方式为货币出资。2）本次增资，科技公司股东苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司原出资 14.2 亿元人民币，本次增资认缴注册资本 0.93 亿元人民币，增资后累计出资 15.13 亿元人民币，占增资后公司注册资本 30 亿元人民币的 50.43%；科技公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司原出资 13.95 亿元人民币，本次增资认缴注册资本 0.92 亿元人民币，增资后累计出资 14.87 亿元人民币，占增资后公司注册资本 30 亿元人民币的 49.57%。3）全体股东一致同意按照上述决议修改公司章程。

2017 年 3 月 1 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940043）公司变更[2017]第 02280023 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更注册资本、公司章程已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准、备案。

2017 年 3 月 1 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，变更科技公司注册资本。

（31）2017 年 9 月法定代表人变更

2017 年 8 月 23 日，中国共产党苏州工业园区国资委员会下编号为“苏园国资委[2017]11 号”的《园区国资党委关于提名徐健等同志职务任免的通知》，提名徐健同志为苏州工业园区科技发展有限公司董事长、总经理；免去顾宁同志苏州工业园区科技发展有限公司董事长、总经理职务。

2017 年 8 月 24 日，科技公司股东会通过《董事会决议（二十八）》，决议由徐健担任公司董事长、总经理，并根据公司章程任法定代表人；顾宁不再担任公司董事长、总经理，并根据公司章程不再担任法定代表人。

2017 年 8 月 24 日，科技公司股东会通过《股东会决议（五十二）》，决议由徐健担任公司董事、总经理；顾宁不再担任公司董事、总经理。

2017 年 9 月 15 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940110）公司变更[2017]第 09150035 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更法定代表人、董事、监事已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准、备案。

2017 年 9 月 15 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》变更科技公司法定代表人。

（32）2017 年 12 月注册资本、董事、监事变更

2017 年 9 月 26 日，科技公司股东会通过《股东会决议（五十一）》，决议由赵文红担任公司董事；对公司章程做部分修改。

2017 年 12 月 5 日，科技公司股东会通过第 53 号《股东会决议》，决议内容主要如下：1）全体股东一致同意增加科技公司注册资本。即原注册资本 30 亿元人民币，增加至 31.8 亿元人民币，增加注册资本 1.8 亿元人民币，出资方式为货币出资。2）本次增资，科技公司股东苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司原出资 15.13 亿元人民币，本次增资认缴注册资本 0.91 亿元人民币，增资后累计出资 16.04 亿元人民币，占增资后公司注册资本 31.8 亿元人民币的 50.44%；科技公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司原出资 14.87 亿元人民币，本次增资认缴注册资本 0.89 亿元人民币，增资后累计出资 15.76 亿元人民币，占增资后公司注册资本 31.8 亿元人民币的 49.56%。3）全体股东一致同意按照上述决议修改公司章程。

2017 年 12 月 19 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940104）公司变更[2017]第 12190030 号”的《公司准予变更登记通知书》，科技公司变更注册资本、董事、监事已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准、备案。

2017 年 12 月 19 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》变更科技公司注册资本。

（33）2018 年 1 月公司章程备案

2017 年 12 月 22 日，科技公司股东会通过第 54 号《股东会决议》，同意更新公司章程。

2018 年 1 月 11 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940175）公司备案[2018]第 01110009 号”的《公司备案通知书》，科技公司变更章程已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准备案。

（34）2018 年 2 月董事、监事备案

2018 年 1 月 26 日，科技公司职工代表大会通过《苏州工业园区科技发展有限公司职工（代表）大会决议》，决议免去原职工监事董珺，选举吴艳为新一任职工监事。

2018 年 2 月 12 日，科技公司股东会通过第 55 号《股东会决议》，决议由刘东军担任科技公司董事，王明金不再担任科技公司董事。

2018 年 2 月 27 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940345）公司备案[2018]第 02270001 号”的《公司备案通知书》，科技公司变更董事、监事已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准备案。

（35）2018 年 3 月变更董事、监事、经理

2018 年 3 月 19 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940162）公司备案[2018]第 03190020 号”的《公司备案通知书》，科技公司变更董事、监事、经理已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准备案。

2018 年 3 月 2 日，科技公司股东会通过第 56 号《股东会决议》，决议根据苏园国控[2018]4 号文件，由刘以广担任科技公司董事，赵文红不再担任科技公司董事。

（36）2019 年 2 月变更董事、监事、经理

2019 年 1 月 11 日，科技公司股东会通过第 57 号《股东会决议》，决议根据苏园国控（2019）3 号文件，由杜天祺担任科技公司董事，黄艳不再担任科技公司董事。

2019 年 2 月 21 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940194）公司备案[2019]第 02210008 号”的《公司备案通知书》，科技公司变更董事、监事、经理已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准备案。

（37）2019 年 10 月变更公司章程

2019 年 8 月 26 日，科技公司股东会通过第 59 号《股东会决议》，决议变更公司章程。

2019 年 10 月 15 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发编号为“（05940259）公司备案[2019]第 10150012 号”的《公司备案通知书》，科技公司新版公司章程已经江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准备案。

（38）2021 年 3 月变更注册资本、经营期限

2021 年 1 月 26 日，科技公司股东会通过《公司章程修改案（二十五）》，修改公司章程如下：变更公司注册资本为 328,000 万元人民币，其中园区国控认缴出资额 162,560 万元，苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司（简称“兆润控股”）认缴出资额 165,440 万元。

2021 年 3 月 2 日，苏州工业园区市场监督管理局换发《营业执照》，变更科技公司注册资本、经营期限。

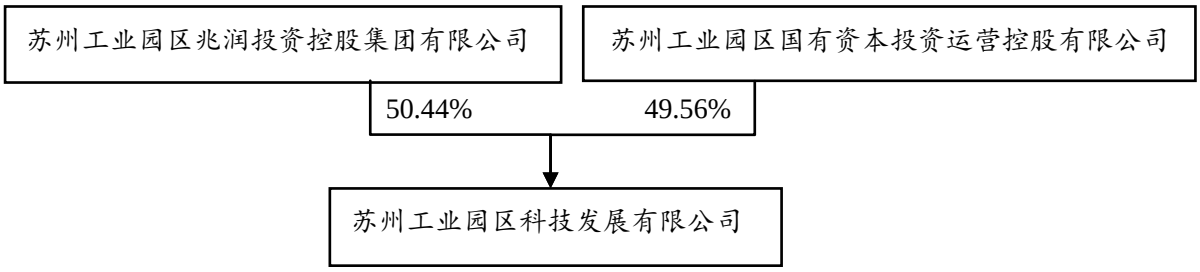
3.股权结构及出资情况

（1）截至 2020 年 12 月 31 日，公司股本总额及股东持股情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	162,922	50.44
2	苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司（曾用名：苏州工业园区国有资产控股发展有限公司）	160,078	49.56
合计		**323,000**	**100.00**

（2）股权架构

截至 2020 年 12 月 31 日，科技公司的股权结构图如下：



4.控股股东及实际控制人情况

科技公司控股股东及实际控制人为苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司（“兆润控股”）。兆润控股是由苏州工业园区管委会全资出资设立的国有独资公司，经营范围为政府授权范围内的土地收购、开发，工程管理及基础设施、市政建筑、咨询服务；实业投资。兆润控股作为苏州工业园区管委会下属的重要基础设施投融资建设主体，在园区开发建设中发挥了重要作用。

5.科技公司的组织架构、治理结构及内部控制情况

根据《公司法》和科技公司《章程》的相关规定，股东会为科技公司的最高权力机构。科技公司设股东会、董事会、监事会和总经理及其他公司高级管理人员，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

（1）股东会

根据科技公司《章程》，科技公司设股东会，股东会是公司的最高权力机构。股东会行使下列职权：

①决定公司的经营方针和投资计划；

②选举和更换董事；

③选举和更换非由职工代表担任的监事；

④批准董事会的报告；

⑤批准监事会的报告；

⑥批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑦批准公司有关投资（含大额理财）、收购出售资产、资产抵押、担保、融资、重大资产损失核销、捐赠或赞助等事项；

⑧批准公司增加或减少注册资本；

⑨批准公司债券的发行；

⑩批准公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项。

（2）董事会

根据科技公司《章程》，公司设董事会，董事会由股东会选举产生。董事会由三名董事组成，董事每届任期为三年。任期届满，连选可连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

①负责召集股东会，并向股东会报告工作；

②执行股东会决议；

③制订公司提出的发展战略和中长期发展规划；

④批准公司的任期经营目标和年度经营计划；

⑤批准公司投融资方案；

⑥批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑦批准公司的员工业绩考核和薪酬分配方案；

⑧批准公司的基本管理制度；

⑨制订公司章程草案和章程修改方案；

⑩批准公司内部常设机构、分公司、子公司的设置；

⑪制订公司增加或者减少注册资本的方案；

⑫制订公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算及改制的方案；

⑬在指定会计师事务所备选库内，选择并聘请为公司审计的会计师事务所，批准公司审计报告；

⑭批准公司年度财务报告；

⑮在股东会授权范围内，批准公司有关投资（含大额理财）、收购出售资产、资产抵押、担保、融资、重大资产损失核销、捐赠或赞助等事项方案；

⑯董事会行使以上职权前，应事先听取公司党总支意见。

（3）监事会

公司设监事会，监事会由三人（含职工监事一人）组成，监事由股东会选举产生，职工监事由职代会选举产生。董事、总经理及财务总监不得兼任监事。监事任期每届三年。监事任期届满，连选连任。监事列席董事会会议。

监事为保护公司股东利益和职工利益，行使下列职权：

①检查公司财务；

②列席董事会，对董事会各项决策进行监督；

③监督企业制度建立及执行情况；发现企业经营情况异常，可以进行调查。必要时，可聘请中介机构协助工作，费用由企业承担；

④对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

⑤当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；

⑥提议召开临时股东会；

⑦法律法规和公司章程规定的其他职责。

（4）总经理

公司设总经理一名，负责公司日常管理事务。总经理由董事会聘任或者解聘，对董事会负责，总经理行使下列职权：

①主持公司的生产经营管理工作；

②组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③拟订公司内部管理机构设置方案；

④拟订公司的基本管理制度；

⑤制订公司的具体规章；

⑥聘任或者解聘除由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员。

6.科技公司重要规章制度

科技公司拥有较完善的内部审计管理、资金管理、资产管理、财务报告管理、经营计划及预算管理、对下属子公司的财务管理、会议议事管理、“三重一大”事项决策实施管理、产业招商管理、载体运营管理体系，公司重大事项、日常业务均严格依据制度进行决策和管理。公司内部控制制度能够适应公司管理要求和公司发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供合理保证，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作，提高科学管理水平，保证投资者利益等方面发挥了良好的作用。

（1）内部审计管理办法

为加强和规范科技公司的内部审计管理，履行内部审计职责，根据《关于进一步加强园区国企内部审计工作的意见》（苏园国资〔2019〕34 号），科技公司制订了《苏州工业园区科技发展有限公司内部审计管理办法》，规定了职责分工、工作机制、工作程序、内部审计结果运用及内部审计工作纪律等制度。

（2）资金管理办法

为严格资金管理，保证资金安全，依据相关规范，结合科技公司具体情况，科技公司制定了《苏州工业园区科技发展有限公司资金管理办法》，规定了职责分工、权益资本筹资、债务资本筹资、运营资金管理等制度。

（3）资产管理制度

为了加强公司的资产管理,提高资产使用效率,保证国有资产的安全和完整,防止国有资产的流失，提高资产的经济和社会效益，进一步明确科技公司资产管理中的权责关系，根据国家有关法律法规和苏州工业园区国资委有关规定，结合科技公司实际情况，科技公司制定了《苏州工业园区科技发展有限公司资产管理制度》，规定了资产的定义与分类、资产管理机构的分工与职责、资产管理机构的职责、资产管理流程、监督与检查等制度。

（4）财务报告管理制度

为加强财务管理工作，完善科技公司财务报告编制流程，及时、准确、完整地反映科技公司财务状况和经营成果，规范财务报表的列报，根据《企业会计准则》等有关法律法规，结合实际情况，科技公司制订了《苏州工业园区科技发展有限公司财务报告管理制度》，规定了职责分工、财务报告编制准备、财务报告编制、财务报告报送与披露、财务分析报告等制度。

（5）经营计划、预算管理办法

为实现科技公司战略规划和年度经营目标，加强公司财务管理，构建有效的管理体系，充分发挥经营计划、预算工作的预测和控制作用，优化资源配置，提高经济效益，确保经营计划、预算工作有效、有序地开展，科技公司制定了《苏州工业园区科技发展有限公司经营计划、预算管理办法》，规定了职责分工、经营计划及预算编制、经营计划及预算调整、经营计划及预算执行和控制、经营计划及预算考核等制度。

（6）对下属子公司的财务管理制度

为促进科技公司从集团层面的规范运作和健康发展，明确科技公司对控股子公司的国有资产监督管理职责，确保子公司规范、高效、有序地经营运作，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律法规、政府规章和其他规范性文件以及《苏州工业园区科技发展有限公司章程》的有关规定，结合科技公司实际，科技公司制订了《苏州工业园区科技发展有限公司对子公司财务管理的办法》，规定了对下属子公司的职责分工、年度经营计划与预算管理、资金管控及财务管理等制度。

（7）会议议事管理办法

为进一步规范科技公司议事规则，提高业务决策效率，科技公司制订了《苏州工业园区科技发展有限公司会议议事管理办法》，规定了各部门职责分工及总经理办公室会议、经营分析会议及子（分）公司汇报会议/董监事会及各类专题会议的原则及会议议事规则等制度。

（8）“三重一大”事项决策实施管理办法

为促进国企领导人员廉洁从业，规范决策行为，提高科学决策水平，防范决策风险，根据苏州工业园区国有资产监督管理办公室有关规定，结合科技公司运营情况，科技公司制定了重大事项决策、重要人事任免、重要项目安排、大额资金的使用（简称“三重一大”）事项决策的实施管理办法。

（9）产业招商管理制度

为规范科技公司的招商产业方向、业务管理，科技公司制订了《苏州工业园区科技发展有限公司产业招商管理制度》，规定了职责分工、招商目标、招商机制、招商渠道、招商项目管理、政策申报、众创空间管理、自主产业招商费用预算、产业招商项目落户等制度。

（10）载体运营管理制度

为规范科技公司的载体定价业务管理，合理配置资源，优先保障重要工作的顺利完成，科技公司制订了《苏州工业园区科技发展有限公司载体运营管理制》，规定了职责分工、载体价格制定、房源管理、租赁价格及优惠管理等制度。

7.科技公司业务情况

科技公司的主营业务为租赁业务、物业管理业务和客房业务。根据科技公司提供的审计报告，2018 年-2020 年度，公司主营业务收入分别为 52,075.44 万元、53,367.51 万元和 49,906.41 万元。2020 年，公司主营业务收入中租赁业务、数据中心业务、物业管理业务、客房业务分别为 21,637.64 万元、17,070.85 万元、7,876.73 万元和 1,515.18 万元，占主营业务收入的比例分别为 43.36%、34.21%、15.78%和 3.04%。公司主营业务集中度高，近三年主营业务收入占公司总收入 90%-95%。

一般业务收入情况如下表所示：

单位：万元

业务板块	2020 年	2019 年	2018 年
主营业务收入	49,906.41	53,367.51	52,075.44
其他业务收入	2,621.14	4,749.46	6,103.61
合计	**52,527.54**	**58,116.97**	**58,179.06**

2018-2020 年度科技公司主营业务成本分别为 33,188.41 万元、34,309.90 万元和 35,431.84 万元，主要成本包括租赁和地下车库成本。科技公司近三年营业成本情况如下表所示：

单位：万元

业务板块	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务成本	35,431.84	34,309.90	33,188.41
其他业务成本	2,939.92	5,170.67	6,580.39
合计	**38,371.76**	**39,480.58**	**39,768.80**

2018-2020 年度科技公司主营业务毛利润分别为 18,887.03 万元、19,057.61 万元和 14,474.57 万元；主营业务毛利率分别为 36.27%、35.71%和 29.00%。2018-2020 年度科技公司其他业务的毛利润分别为-476.78 万元、-421.21 万元和-318.78 万元；其他业务的毛利率为-7.81%、-8.87%和-12.16%。2018- 2020 年度科技公司合计毛利润为 18,410.25 万元、18,636.40 万元和 14,155.79 万元，合计毛利润率为 31.64%、32.07%和 26.95%。科技公司近三年利润情况分析如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度

	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	14,474.57	29.00	19,057.61	35.71	18,887.03	36.27
其他业务	-318.78	-12.16	-421.21	-8.87	-476.78	-7.81
合计	**14,155.79**	**26.95**	**18,636.40**	**32.07**	**18,410.25**	**31.64**

8.科技公司近三年财务报表及主要财务指标分析

（1）近三年财务报表

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2018 年、2019 年及 2020 年审计报告，科技公司最近三年的财务状况如下：

科技公司最近三年资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产			
货币资金	28,642.64	24,447.09	33,151.15
应收票据及应收账款	8,309.19	5,409.81	4,517.73
其他应收款	2,814.76	179.05	82.62
预付款项	8.50	18.57	216.91
存货	1,520.12	38,438.06	73,991.57
划分为持有待售的资产	-	-	-
其他流动资产	2,092.05	1,986.42	1,238.90
流动资产合计	**43,387.26**	**70,478.99**	**113,198.88**
非流动资产			
可供出售金融资产	11,027.89	8,690.08	9,577.58
长期股权投资	-	21.32	-
投资性房地产	416,944.86	396,347.14	365,884.77
固定资产	23,250.23	21,304.42	25,893.62
在建工程	-	5,349.47	2,727.41
无形资产	26,342.01	26,622.28	27,419.89
长期待摊费用	3,318.68	2,456.36	2,911.80
递延所得税资产	1,415.73	1,344.04	1,539.85
其他非流动资产	-	2.57	-
非流动资产合计	**482,299.40**	**462,137.66**	**435,954.92**

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总计	**525,686.66**	**532,616.65**	**549,153.79**
负债和所有者权益			
流动负债			
短期借款	10,000.00	-	-
应付票据及应付账款	11,217.68	17,842.53	22,094.32
预收款项	678.67	887.39	865.78
应付职工薪酬	2,068.67	2,034.15	2,597.87
应交税费	1,807.98	1,347.13	1,364.05
其他应付款	69,997.12	31,479.15	30,379.62
一年内到期的非流动负债	19,500.00	26,650.00	25,050.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	**115,270.12**	**80,240.36**	**82,351.64**
非流动负债			
长期借款	59,000.00	101,905.00	123,755.00
递延收益	5,979.17	7,200.00	678.60
非流动负债合计	**64,979.17**	**109,105.00**	**124,433.60**
负债合计	**180,249.28**	**189,345.36**	**206,785.24**
所有者权益			
实收资本	323,000.00	318,000.00	318,000.00
资本公积	22,836.94	22,836.94	22,620.27
盈余公积	822.28	822.28	807.83
未分配利润	-1,221.84	1,612.07	731.06
少数股东权益	-	-	209.38
所有者权益合计	**345,437.38**	**343,271.29**	**342,368.55**
负债和所有者权益总计	**525,686.66**	**532,616.65**	**549,153.79**

科技公司最近三年利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	**52,527.54**	**58,116.97**	**58,179.06**
减：营业成本	38,371.76	39,480.58	39,768.80

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业税金及附加	5,240.12	4,934.10	4,809.38
销售费用	1,157.60	1,373.70	1,339.94
管理费用	5,470.45	6,145.25	6,299.23
研发费用	730.81	569.20	537.44
财务费用	5,478.86	5,193.91	3,856.20
加：其他收益	2,797.55	1,172.37	992.70
投资收益	125.91	116.87	75.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,125.18	2.28	-42.16
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-62.83	-
二、营业利润	**-2,123.78**	**1,648.93**	**2,593.60**
加：营业外收入	305.52	494.50	250.58
减：营业外支出	46.35	37.80	38.81
三、利润总额	**-1,864.62**	**2,105.63**	**2,805.36**
减：所得税费用	516.90	575.92	642.47
四、净利润	**-2,381.52**	**1,529.71**	**2,162.89**
归属于母公司股东的净利润	-2,381.52	1,522.43	2,124.66
少数股东损益	-	7.29	38.23
五、综合收益总额	**-2,381.52**	**1,529.71**	**2,162.89**
归属于母公司股东的综合收益总额	-2,381.52	1,522.43	2,124.66
归属于少数股东的综合收益总额	-	7.29	38.23

科技公司最近三年现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	53,338.76	62,399.78	63,718.30
收到的税费返还	32.06	-	740.64
收到其他与经营活动有关的现金	14,419.26	16,194.63	6,222.55
经营活动现金流入小计	**67,790.08**	**78,594.41**	**70,681.49**
购买商品、接受劳务支付的现金	25,472.97	25,904.97	21,444.14
支付给职工以及为职工支付的现金	8,874.92	10,086.55	10,887.32
支付的各项税费	6,903.86	7,085.81	7,001.87
支付其他与经营活动有关的现金	7,795.19	5,682.91	6,210.04
经营活动现金流出小计	**49,046.94**	**48,760.24**	**45,543.37**
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	**18,743.14**	**29,834.16**	**25,138.12**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	-	1,187.50	10,400.00
取得投资收益收到的现金	147.23	120.00	75.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9.47	139.24	16.85
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	**156.70**	**1,446.74**	**10,491.85**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,740.29	13,388.94	15,543.60
投资支付的现金	3,200.00	300.00	600.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	**10,940.29**	**13,688.94**	**16,143.60**
投资活动使用的现金流量净额	**-10,783.59**	**-12,242.21**	**-5,651.75**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	5,000.00	-	-
取得借款收到的现金	44,500.00	17,050.00	30,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	37,300.00	-	300.00
筹资活动现金流入小计	**86,800.00**	**17,050.00**	**30,300.00**
偿还债务支付的现金	84,555.00	37,300.00	35,875.00

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,009.00	6,046.02	7,961.94
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	981.41
筹资活动现金流出小计	**90,564.00**	**43,346.02**	**44,818.35**
筹资活动产生的现金流量净额	**-3,764.00**	**-26,296.02**	**-14,518.35**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净（“-”减少）/增加额	**4,195.55**	**-8,704.06**	**4,968.02**
加：期初现金及现金等价物余额	24,447.09	33,151.15	28,183.13
六、期末现金及现金等价物余额	**28,642.64**	**24,447.09**	**33,151.15**

2018 年-2020 年末公司总资产分别为 54.92 亿元、53.26 亿元、52.57 亿元。2018 年-2020 年末公司负债总计分别为 20.68 亿元、18.93 亿元、18.02 亿元。2018 年-2020 年末资产负债率分别为 37.66%、35.54%和 34.28%。

2018 年-2020 年末公司营业收入分别为 5.82 亿元、5.81 亿元和 5.25 亿元。净利润分别为 0.22 亿元、0.15 亿元、-0.24 亿元。2020 年出现亏损主要由于载体实行了 2 个月的租金减免。

科技公司最近三年主要财务指标

单位：亿元

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计	52.57	53.26	54.92
负债合计	18.02	18.93	20.68
所有者权益合计	34.54	34.33	34.24
营业总收入	5.25	5.81	5.82
营业总成本	5.64	5.77	5.56
营业利润	-0.21	0.16	0.26
净利润	-0.24	0.15	0.22
资产负债率（%）	34.28	35.54	37.66
流动比率（倍）	0.38	0.88	1.37
速动比率（倍）	0.36	0.40	0.48
扣除预收款项的资产负债率（%）	34.16	35.38	37.50
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.80	3.78	5.44

备注：营业总成本=营业总收入-营业利润。

（2）财务状况及主要财务指标分析

以下财务分析基于科技公司提供的标准无保留意见的 2018 年审计报告、2019 年审计报告及 2020 年审计报告。

①资产和负债情况

截至 2020 年 12 月 31 日，科技公司总资产为 52.57 亿元，总负债为 18.02 亿元，所有者权益为 34.54 亿元。从资产总体水平来看，近三年资产变动不大。

②收入及盈利水平

2018 年-2020 年度，公司主营业务收入分别为 5.21 亿元、5.34 亿元和 4.99 亿元。主要来源于租赁业务、物业管理业务和客房业务收入。2020 年，公司主营业务收入中租赁业务、数据中心业务、物业管理业务和客房业务收入分别为 2.16 亿元、1.71 亿元、0.79 亿元和 0.15 亿元，占主营业务收入的比例分别为 43.36%、34.21%、15.78%和 3.04%。

③偿债能力分析

公司偿债能力各项数据

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
流动比率	0.38	0.88	1.37
速动比率	0.36	0.40	0.48
资产负债率	34.28%	35.54%	37.66%
扣除预收款项的资产负债率	34.16%	35.38%	37.50%
EBITDA（亿元）	2.38	2.61	2.23
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.80	3.78	5.44

备注：扣除预收账款的资产负债率=（负债总计-预收账款）/（资产总计）。

从短期偿债能力指标来看，2018 年度-2020 年度，公司流动比率分别为 1.37、0.88 和 0.38，速动比率分别为 0.48、0.40 和 0.36。由于存货占比较高，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

2018 年度-2020 年度，公司资产负债率分别为 37.66%、35.54%和 34.28%，扣除预收款项后的资产负债率分别为 37.50%、35.38%和 34.16%。2018 年-2020 年度，公司 EBITDA 分别为 2.23 亿元、2.61 亿元、2.38 亿元；EBITDA 利息保

障倍数分别为 5.44、3.78 和 3.80。公司资产负债率在行业内处于较低水平，EBITDA 利息覆盖倍数能对利息支出形成一定覆盖。

④现金流分析

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入（万元）	67,790.08	78,594.41	70,681.49
经营活动现金流出（万元）	49,046.94	48,760.24	45,543.37
经营活动（使用）/产生的现金流量净额（万元）	**18,743.14**	**29,834.16**	**25,138.12**
投资活动现金流入（万元）	156.70	1,446.74	10,491.85
投资活动现金流出（万元）	10,940.29	13,688.94	16,143.60
投资活动产生的现金流量净额（万元）	**-10,783.59**	**-12,242.21**	**-5,651.75**
筹资活动现金流入（万元）	86,800.00	17,050.00	30,300.00
筹资活动现金流出（万元）	90,564.00	43,346.02	44,818.35
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	**-3,764.00**	**-26,296.02**	**-14,518.35**
现金及现金等价物净增加额	**4,195.55**	**-8,704.06**	**4,968.02**
期初现金及现金等价物余额	**24,447.09**	**33,151.15**	**28,183.13**
年末现金及现金等价物余额（万元）	**28,642.64**	**24,447.09**	**33,151.15**

A. 经营活动产生的现金流量分析

2018 年-2020 年度，公司实现经营活动产生的现金流入分别为 70,681.49 万元、78,594.41 万元和 67,790.08 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 63,718.30 万元、62,399.78 万元和 53,338.76 万元；收到其他与经营活动有关的现金分别为 6,222.55 万元、16,194.63 万元和 14,419.26 万元。

2018 年-2020 年度，公司实现经营活动产生的现金流出分别为 45,543.37 万元、48,760.24 万元和 49,046.94 万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 21,444.14 万元、25,904.97 万元和 25,472.97 万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 6,210.04 万元、5,682.91 万元和 7,795.19 万元。

2018 年-2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 25,138.12 万元、29,834.16 万元和 18,743.14 万元。

B. 投资活动产生的现金流量分析

2018 年-2020 年度，公司投资活动产生的现金流入分别为 10,491.85 万元、1,446.74 万元和 156.70 万元。2018 年-2020 年度，公司投资活动产生的现金流出

分别为 16,143.60 万元、13,688.94 万元和 10,940.29 万元。

2018 年-2020 年度，公司投资活动产生的现金流净额分别为-5,651.75 万元、-12,242.21 万元和-10,783.59 万元。近年来公司投资活动产生的现金流净额为负，主要原因为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金流出较多。

C. 筹资活动产生的现金流量分析

2018 年-2020 年度，公司筹资活动产生的现金流入分别为 30,300.00 万元、17,050.00 万元和 86,800.00 万元，其中取得借款收到的现金分别为 30,000.00 万元、17,050.00 万元和 44,500.00 万元。

2018 年-2020 年度，公司筹资活动产生的现金流出分别为 44,818.35 万元、43,346.02 万元和 90,564.00 万元，主要为偿还债务本息支付的现金。

2018 年-2020 年度，公司筹资活动产生的现金流净额分别为-14,518.35 万元、-26,296.02 万元和-3,764.00 万元。近年来公司筹资活动产生的现金流净额持续为负，主要原因是近年公司偿债金额大于融资金额所致。

9.科技公司债务状况

（1）公开融资情况

截至 2020 年末，科技公司无公开市场融资情况。

（2）银行授信情况

科技公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2020 年末，公司合并口径获得的银行授信总额为 23.10 亿元，尚未使用的授信余额为 4.66 亿元。

（3）主要债务情况

截至 2020 年末，公司有息债务总额为 8.85 亿元，其中：短期借款 1.00 亿元，一年内到期的非流动负债 1.95 亿元，长期借款 5.90 亿元。具体情况如下：

项目	金额（万元）	占比（%）
短期借款	10,000.00	11.30
一年内到期的长期借款	19,500.00	22.03
长期借款	59,000.00	66.67

合计	**88,500.00**	**100.00**

说明：长期借款主要为苏州工业园区科技发展有限公司以房屋及建筑物、土地使用权抵押。

（4）主要对外担保情况

截至 2020 年 12 月末，科技公司无对外担保情况。

10.科技公司经营合规性、历史信用情况

科技公司无外部主体信用评级。

经查询《企业信用报告》、国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、信用中国网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局（http://www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）和财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn），科技公司不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域等方面的失信记录，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

11.同类项目运营管理经验及配备的运营管理人员情况

（1）同类项目运营管理经验

科技公司运营的经营性物业包括国际科技园一期至七期以及微软大楼，其中，国际科技园一期至四期为科技新天地，于 2001 年开园，主要为研发楼；国际科技园五期为创意产业园，于 2010 年开园；国际科技园六期为创意泵站，于 2007 年开园，主要的产业方向为动漫产业；国际科技园七期为人工智能产业园，于 2018 年开园；微软大楼是科技公司为微软公司定制化物业，于 2016 年投入使用，由微软公司整租。

项目名称	地址	起始运营时间	总建筑面积（平方米）	总投资（万元）
国际科技园一期	苏州工业园区	2001 年 4 月	43,911	19,864
国际科技园二期	苏州工业园区	2003 年 4 月	64,488	19,573
国际科技园三期	苏州工业园区	2005 年 6 月	58,278	24,712
国际科技园四期	苏州工业园区	2007 年 12 月	159,129	83,614
国际科技园五期	苏州工业园区	2009 年 11 月	422,316	231,088
国际科技园六期	苏州工业园区	2007 年 12 月	17,788	3,664
国际科技园七期	苏州工业园区	2018 年 6 月	262,934	144,795
微软项目	苏州工业园区	2016 年 7 月	30,729	36,826
合计			**1,059,573**	**564,135**

（2）配备的运营管理人员情况

未来，针对本基金入池项目国际科技园五期 B 区项目，科技公司已配置完善的管理架构及人员，具备良好的专业背景及丰富的资产运营经验，管理层简历如下：

姓名	简介
徐健	45岁，中国国籍，无境外永久居住权，硕士。现任科技公司董事长、总经理职务。曾任苏州工业园区科技和信息化局副局长等职务
赵怡琳	55岁，中国国籍，无境外永久居住权，硕士。现任科技公司副总经理、财务总监职务，曾任金鸡湖酒店集团副总裁兼财务总监等职务，拥有18年不动产经营管理经验
朱利锋	39岁，中国国籍，无境外永久居住权，硕士。现任科技公司副总经理职务，曾任金苏州工业园区企业发展服务中心处长等职务
吴文杰	41岁，中国国籍，无境外永久居住权，硕士。现任科技公司副总经理职务，曾任苏州独墅湖科教创新区管委会副局长等职务
袁周	34岁，中国国籍，无境外永久居住权，博士。现任科技公司副总经理职务，曾任苏州工业园区大数据管理中心副主任等职务
肖楠	40岁，中国国籍，无境外永久居住权，硕士。现任科技公司企业服务部副总经理职务，曾任科技公司高级主管、经理助理、副经理、经理等职务，拥有14年不动产经营管理经验
陈斌	36岁，中国国籍，无境外永久居住权，硕士。现任科技公司企业服务部副经理职务，拥有12年不动产经营管理经验
许郁	44岁，中国国籍，无境外永久居住权，硕士。现任科技产业发展公司（科技公司全资子公司）总经理职务，拥有14年不动产经营管理经验

12.基础设施资产与自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

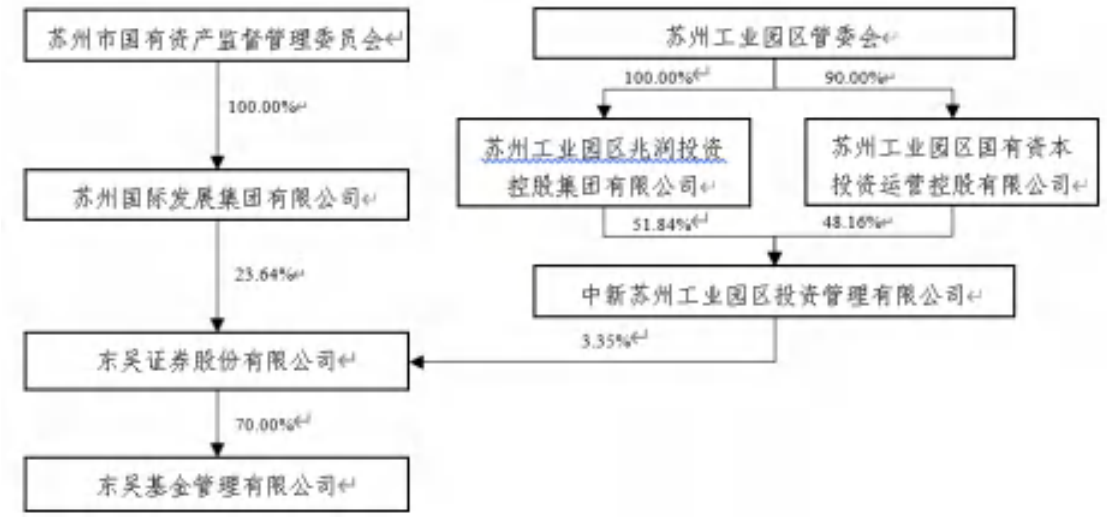
科技公司将成立专门的 REITs 运营管理团队负责基础设施资产的运营管理，

同时，财务负责人由基金管理人委派，项目公司单独记账、独立核算，保证了基础设施资产独立于其他的固有财产。

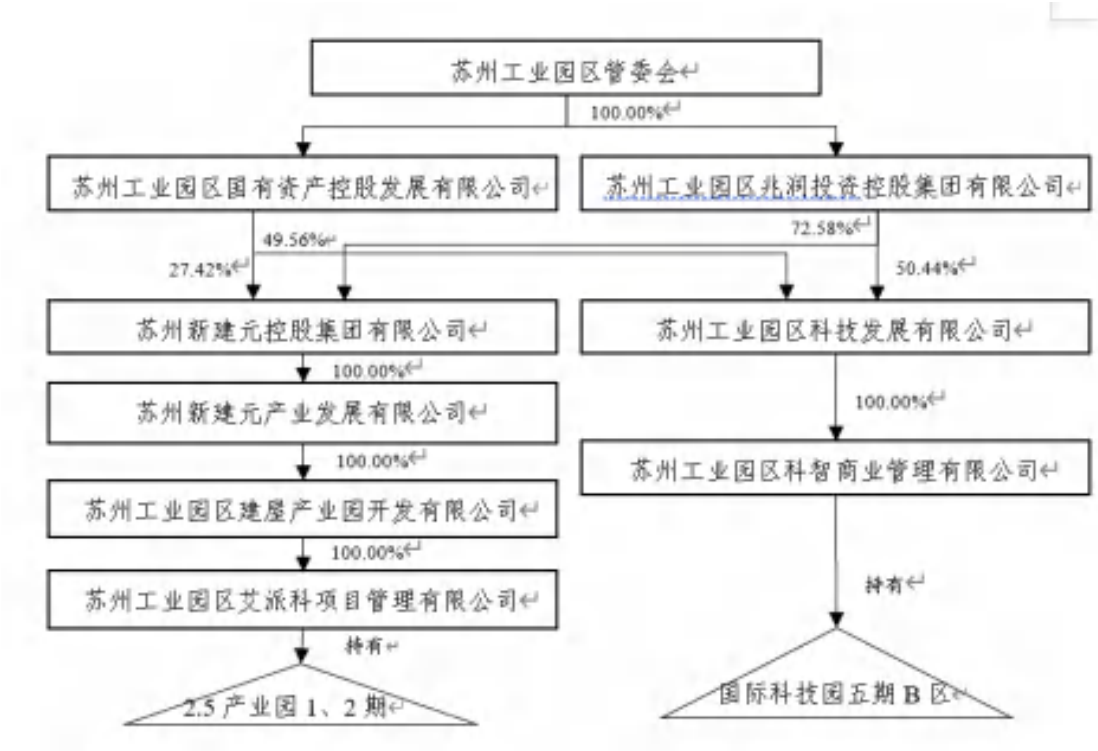
13.基金管理人或其关联方与科技公司不存在关联关系

东吴证券控股股东为苏州国际发展集团有限公司，实际控制人为苏州市国有资产监督管理委员会。东吴证券持有东吴基金 70%的股权。截至 2021 年 3 月 5 日，兆润控股通过下属子公司中新苏州工业园区投资管理有限公司持有东吴证券 3.35%股份，苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司持有东吴证券股份有限公司 2.07%股份。科技公司的实际控制人为苏州工业园区兆润控股集团有限公司。

截至 2021 年 3 月 5 日，东吴基金、东吴证券股权结构如下：



截至目前，科技公司股权结构如下：



针对《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十条规定，经核查，未发现科技公司与东吴基金存在股权控制的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。东吴基金的控股股东东吴证券系上市公司，科技公司未持有东吴证券 5%以上股份，且未发现科技公司的董事、高级管理人员存在担任东吴证券的董事、监事和高级管理人员或持有东吴证券 5%以上股份的情形，东吴证券亦未直接或间接持有科技公司的股权或存在东吴证券的董事、高级管理人员担任科技公司董事、监事和高级管理人员的情形，科技公司不构成东吴证券的关联法人。基于前述持股关系和董事、监事、高级管理人员任职情形，基金管理人与科技公司无关联关系。

根据编号为“安永华明（2021）审字第 60469066_B01 号《审计报告》，除东吴证券外，基金管理人的关联方包括海澜集团有限公司、东吴期货有限公司、东吴创业投资有限公司 、东吴创新资本管理有限责任公司、东吴证券中新（新加坡）有限公司、东吴证券（香港）金融控股有限公司。经核查，未发现科技公司持有上述基金管理人关联方的股权。

据此，依据《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》等相关法律法规的规定，基金管理人或其关联方与科技公司之

间不存在关联关系。

（二）建屋产业公司

1. 基本资料

注册名称	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
英文名称	SIP Genway I-Park Development Co., Ltd
法定代表人	肖传宗
注册资本	109,205.526533 万元
注册地址	苏州工业园区东长路 88 号
邮政编码	215024
统一社会信用代码	91320594551162989Y
设立时间	2010 年 2 月 5 日
电话	0512-66608360
传真	0512-67992999
股票简称	无
股票代码	无
股票上市交易所	无
公司网址	http://www.ipark-suzhou.com
经营范围	对产业园进行资产管理；自有房屋出租；商务信息咨询；会务服务；为产业园内企业提供项目管理服务；提供企业后勤配套设施管理服务；实业投资；销售文化用品、日用百货；室内装饰装修服务、停车场服务。（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）

2. 建屋产业公司的设立及历史沿革

（1）2010 年 2 月设立

2010 年 1 月 20 日，苏州工业园区建屋发展集团有限公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定书》，决定：（1）出资 10000 万元人民币设立公司，公司名称为苏州工业园区建屋产业园开发有限公司。（2）公司住所为苏州工业园区旺墩路 188 号建屋大厦 20 楼。（3）任命沈臻、沈敏、肖传宗为公司董事；蒋亭华为公司监事。（4）董事、监事的任期每届均为三年，任期届满，连选可以连任。

2010 年 1 月 20 日，建屋产业公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司董事会决议》，决定：（1）根据公司章程规定选举沈臻为公司董事长，沈敏为副董事长，肖传宗为董事，董事长为公司法定代表人。（2）任命肖传宗为公司

总经理。

2010 年 1 月 26 日，园区国控作出《关于建屋集团成立产业园开发公司的决策意见》，决定：（1）同意建屋集团以货币资金出资成立苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（暂定名，以工商核定为准），注册资本 1 亿元人民币，建屋集团持有该公司 100%股份。（2）同意苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（暂定名）管理班子由建屋集团委派；董事会由沈臻、沈敏、肖传宗三位同志组成，其中沈臻同志任董事长兼法人代表，沈敏同志任副董事长；蒋亭华同志任监事；肖传宗同志任总经理。

2010 年 1 月 28 日，苏州工业园区建屋发展集团有限公司与建屋产业公司签署《苏州工业园区建屋大厦租赁合同》，同意将其所有的位于苏州工业园区旺墩路 188 号建屋大厦 20 楼部分房屋出租给建屋产业公司作为公司办公使用，租赁期自 2010 年 2 月 1 日起至 2020 年 2 月 1 日止，在本次租赁期间内不收取房屋租金。

根据苏州金鼎会计师事务所有限公司于 2010 年 2 月 1 日出具的《验资报告》（金鼎会验字（2010）1013 号），截至 2010 年 2 月 1 日，建屋产业公司已收到股东缴纳的注册资本（实收资本），合计人民币 10,000.00 万元（大写人民币壹亿元整）。股东以货币出资 10,000.00 万元。

2010 年 2 月 5 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为建屋产业公司颁发了《营业执照》。建屋产业公司成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额	出资比例（%）
1	苏州工业园区建屋发展集团有限公司	10,000 万元人民币	100
合计		**10,000 万元人民币**	**100**

（2）2012 年 1 月住所、注册资本变更

2011 年 4 月 27 日，建屋产业公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限责任公司股东会决定书》，同意股东苏州工业园区建屋发展集团有限公司在原出资 1 亿元人民币基础上以货币方式增资 1 亿元人民币，增资后苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东的出资额及股比为：苏州工业园区建屋发展集团有限公司出资 2 亿元人民币，占苏州工业园区建屋产业园开发有限公司注册资本的 100%。增资款分期出资，首期出资额 2000 万元于 2011 年 4 月 30 日前到位，剩

余出资款 8000 万元于 2011 年 12 月 31 日到位；同意对苏州工业园区建屋产业园开发有限公司章程作相应修改。

2011 年 12 月 20 日，建屋产业公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限责任公司股东会决定书》，同意将公司住所由“苏州工业园区旺墩路 188 号建屋大厦 20 楼”变更为“苏州工业园区东长路 88 号”，同意对公司章程作相应修改。

根据苏州金鼎会计师事务所有限公司于 2011 年 5 月 22 日出具的《验资报告》（金鼎会验字（2011）1037 号），建屋产业公司原注册资本为人民币 10,000 万元，实收资本为人民币 10,000 万元。根据建屋产业公司 2011 年 4 月 27 日股东决定和修改后的章程规定，建屋产业公司申请增加注册资本人民币 10，000 万元，由苏州工业园区建屋发展集团有限公司于 2011 年 12 月 31 日之前分期缴足，首期出资额 2,000 万元于 2011 年 4 月 30 日之前缴足，剩余出资款于 2011 年 12 月 31 日之前缴足，变更后的注册资本为人民币 20,000 万元。经审验，截至 2011 年 4 月 28 日止，建屋产业公司已收到苏州工业园区建屋发展集团有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 2,000 万元（大写人民币贰仟万元整），占新增注册资本的 20%,占变更后的注册资本的 60%,均以货币出资。

根据苏州金鼎会计师事务所有限公司于 2011 年 9 月 20 日出具的《验资报告》（金鼎会验字（2011）1076 号），建屋产业公司原注册资本为人民币 10,000 万元，实收资本为人民币 10,000 万元。根据建屋产业公司 2011 年 4 月 27 日股东决定和修改后的章程规定，建屋产业公司申请增加注册资本人民币 10，000 万元，由苏州工业园区建屋发展集团有限公司于 2011 年 12 月 31 日之前分期缴足，本期出资为第二期出资，出资额为人民币 8,000 万元，由苏州工业园区建屋发展集团有限公司于 2011 年 9 月 19 日之前缴足，变更后的注册资本为人民币 20,000 万元。经审验，截至 2011 年 9 月 19 日止，建屋产业公司已收到苏州工业园区建屋发展集团有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 8,000 万元（大写人民币捌仟万元整），占新增注册资本的 80%,，占变更后的注册资本的 100%，均以货币出资。

2011 年 12 月 28 日，建屋产业公司法定代表人沈臻签署新的《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司章程》，对原章程修改如下：

①将原章程第三条由：“公司住所：苏州工业园区旺墩路 188 号建屋大厦 20 楼”修改为：“公司住所：苏州工业园区东长路 88 号”。

②将原章程第十一条由：“注册资本（即实收资本）为人民币 10000 万元人民币，由股东足额缴纳。”

股东姓名（或名称）	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）	出资时间
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	10000	货币	100	2010 年 2 月

修改为：“注册资本（即实收资本）为人民币 20000 万元人民币，由股东足额缴纳。”

股东姓名（或名称）	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）	出资时间
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	10000	货币	100	2010 年 2 月
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	2000	货币	100	2011 年 4 月
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	8000	货币	100	2011 年 9 月

2012 年 1 月 13 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为建屋产业公司换发了《营业执照》。

（3）2012 年 7 月经营范围变更

2012 年 7 月 16 日，建屋产业公司股东苏州工业园区建屋发展集团有限公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东会决议书》，同意将公司的经营范围由“对产业园进行资产管理；自有房屋出租；商务信息咨询；为产业园内企业提供项目管理服务；提供企业后勤配套设施管理服务；实业投资；销售文化用品、日用百货；室内装饰装修服务。”变更为“对产业园进行资产管理；自有房屋出租；商务信息咨询；会务服务；为产业园内企业提供项目管理服务；提供企业后勤配套设施管理服务；实业投资；销售文化用品、日用百货；室内装饰装修服务。”同意对公司章程作相应更改。

2012 年 7 月 16 日，公司法定代表人沈臻签署了《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司章程修正案》，同意：根据 2012 年 7 月 16 日股东会决议，原公司章程作如下修改：

章程修改前内容	章程修改后内容
第九条 宗旨：满足市场需求，促进经济发展，互助互利。 经营范围：对产业园进行资产管理；自有房屋出租；商务信息咨询；为产业园内企业提供项目管理服务；提供企业后勤配套设施管理服务；实业投资；销售文化用品、日用百货；室内装饰装修服务。	**第九条** 宗旨：满足市场需求，促进经济发展，互助互利。 经营范围：对产业园进行资产管理；自有房屋出租；商务信息咨询；会务服务；为产业园内企业提供项目管理服务；提供企业后勤配套设施管理服务；实业投资；销售文化用品、日用百货；室内装饰装修服务。
未修改条款继续有效	

2012 年 7 月 31 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为建屋产业公司换发了《营业执照》。

（4）2013 年 3 月公司法定代表人变更

2013 年 2 月 28 日，建屋产业公司股东苏州工业园区建屋发展集团有限公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定书》，决定：1）公司董事会成员调整，沈臻不再担任公司董事；委任凌学风为公司董事。2）公司监事调整，蒋亭华不再担任公司监事；委任董珏霞为公司监事。

2013 年 2 月 28 日，建屋产业公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司董事会决议》，决定沈臻同志不再担任公司董事长（法定代表人），选举凌学风同志为公司董事长（法定代表人）。

2013 年 3 月 18 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为建屋产业公司换发了《营业执照》。

（5）2013 年 4 月注册资本变更

2013 年 3 月 26 日，建屋产业公司股东苏州工业园区建屋发展集团有限公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定书》，决定：1）同意苏州工业园区建屋产业园开发有限公司注册资本由人民币贰亿元增加至人民币叁亿元。2）通过章程修正案。

根据苏州金鼎会计师事务所有限公司于 2013 年 4 月 10 日出具的《验资报告》（金鼎会验字（2013）1012 号），截至 2013 年 4 月 8 日止，建屋产业公司已收到苏州工业园区建屋发展集团有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 10,000 万元（大写人民币壹亿元整），均以货币出资。变更后的累计注册资本人民币 30,000 万元，实收资本 30,000 万元。

2013 年 3 月 26 日，新建元控股作出《关于同意建屋产业园开发有限公司增资的批复》，同意苏州工业园区建屋发展集团有限公司以货币形式对建屋产业公司增资一亿元。

2013 年 3 月 26 日，公司法定代表人凌学风签署了《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司章程修正案二》，同意：根据 2013 年 3 月 26 日股东会决议，原公司章程修正案一作如下修改：

<table>
<tr><th>章程修改前内容</th><th>章程修改后内容</th></tr>
<tr><td>
第十一条 注册资本（即实收资本）为人民币 20000 万元人民币，由股东足额缴纳。
<table>
<tr><th>股东姓名（或名称）</th><th>出资额（万元）</th><th>出资方式</th><th>出资比例（%）</th><th>出资时间</th></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>10000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2010 年 2 月</td></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>2000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2011 年 4 月</td></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>8000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2011 年 9 月</td></tr>
</table>
</td><td>
第十一条 注册资本（即实收资本）为人民币 30000 万元人民币，由股东足额缴纳。
<table>
<tr><th>股东姓名（或名称）</th><th>出资额(万元)</th><th>出资方式</th><th>出资比例(%)</th><th>出资时间</th></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>10000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2010 年 2 月 1 日</td></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>2000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2011 年 4 月 28 日</td></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>8000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2011 年 9 月 19 日</td></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>10000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2013 年 4 月 18 日</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">未修改条款继续有效</td></tr>
</table>

2013 年 4 月 23 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为建屋产业公司换发了《营业执照》。

（6）2013 年 10 月注册资本变更

2013 年 10 月 8 日，建屋产业公司股东苏州工业园区建屋发展集团有限公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定书》，决定同意建屋产业公司增加注册资本，由原注册资本 30000 万元人民币，增加到 40000 万元人民币，增加注册资本 10000 万元人民币。增资部分由股东苏州工业园区建屋发展集团有

限公司以货币现汇出资。

根据苏州金鼎会计师事务所有限公司于2013年10月9日出具的《验资报告》（金鼎会验字（2013）1069号），截至2013年10月8日止，建屋产业公司已收到苏州工业园区建屋发展集团有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币10,000万元（大写人民币壹亿元整），均以货币出资。变更后的累计注册资本人民币40,000万元，实收资本40,000万元。

2013年9月30日，新建元控股作出《关于同意建屋产业园开发有限公司增资的批复》（苏建元复[2013]13号），同意建屋产业公司注册资本从3亿元增加到4亿元。

2013年10月8日，公司法定代表人凌学风签署了《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司章程修正案》，同意：根据2013年10月8日股东会决议，原公司章程修正案作如下修改：

章程修改前内容

第十一条 注册资本（即实收资本）为人民币30000万元人民币，由股东足额缴纳。

股东姓名（或名称）	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）	出资时间
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	10000	货币	100%	2010年2月1日
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	2000	货币	100%	2011年4月28日
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	8000	货币	100%	2011年9月19日
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	10000	货币	100%	2013年4月18日

章程修改后内容

第十一条 注册资本（即实收资本）为人民币40000万元人民币，由股东足额缴纳。

股东姓名（或名称）	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）	出资时间
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	10000	货币	100%	2010年2月1日
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	2000	货币	100%	2011年4月28日
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	8000	货币	100%	2011年9月19日
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	10000	货币	100%	2013年4月18日
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	10000	货币	100%	2013年10月8日

未修改条款继续有效

2013 年 10 月 14 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为建屋产业公司换发了《营业执照》。

（7）2015 年 4 月注册资本、法定代表人、董事、监事变更

2015 年 3 月 17 日，建屋产业公司股东苏州工业园区建屋发展集团有限公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定书》，决定：（一）公司董事会成员调整，凌学风、沈敏不再担任公司董事；委任童明、吴骏为公司新董事。（二）公司监事调整，董珏霞不再担任公司监事；委任陆波为公司新监事。

2015 年 3 月 17 日，建屋产业公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司董事会决议》，决定：（一）凌学风同志不再担任公司董事长（法定代表人）；选举肖传宗同志兼任公司董事长（法定代表人）。（二）沈敏同志不再担任公司副董事长；委派童明同志和吴骏同志为公司新董事。

2015 年 4 月 3 日，建屋产业公司股东苏州工业园区建屋发展集团有限公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定书》，决定同意建屋产业公司增加注册资本，由原注册资本 40000 万元人民币，增加到 64000 万元人民币，增加注册资本 24000 万元人民币。增资部分由股东苏州工业园区建屋发展集团有限公司以货币现汇出资。

2015 年 3 月 17 日，中共苏州新建元控股集团有限公司委员会作出《关于同意建屋集团相关控股公司董事会成员调整的批复》，同意免去凌学风同志建屋产业公司董事长、法人代表职务，免去沈敏同志建屋产业公司副董长职务，肖传宗同志兼任建屋产业公司董事长、法人代表职务。

2015 年 4 月 3 日，新建元控股作出《关于同意建屋产业园开发有限公司增资 2.4 亿元的批复》（苏建元复[2015]2 号），同意苏州工业园区建屋发展集团有限公司对建屋产业公司增资 2.4 亿元，增资后建屋产业公司注册资本为 6.4 亿元。

2015 年 4 月 3 日，建屋产业公司作出了《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司章程修正案》，同意：根据 2015 年 4 月 3 日股东会决议，原公司章程作如下修改：

章程修改前内容	章程修改后内容

<table>
<tr><th>章程修改前内容</th><th>章程修改后内容</th></tr>
<tr><td>

第十一条 注册资本（即实收资本）为人民币 40000 万元人民币，由股东足额缴纳。

股东姓名（或名称）	出资额(万元)	出资方式	出资比例（%）	出资时间
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	10000	货币	100%	2010 年 2 月 1 日
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	2000	货币	100%	2011 年 4 月 28 日
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	8000	货币	100%	2011 年 9 月 19 日
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	10000	货币	100%	2013 年 4 月 18 日
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	10000	货币	100%	2013 年 10 月 8 日

</td><td>

第十一条 注册资本（即实收资本）为人民币 64000 万元人民币，由股东足额缴纳。

股东姓名(或名称)	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）	出资时间
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	10000	货币	100%	2010 年 2 月 1 日
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	2000	货币	100%	2011 年 4 月 28 日
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	8000	货币	100%	2011 年 9 月 19 日
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	10000	货币	100%	2013 年 4 月 18 日
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	10000	货币	100%	2013 年 10 月 8 日
苏州工业园区建屋发展集团有限公司	24000	货币	100%	2015 年 4 月 3 日

</td></tr>
<tr><td colspan="2">未修改条款继续有效</td></tr>
</table>

2015 年 4 月 17 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为建屋产业公司换发了《营业执照》。

（8）2015 年 8 月经营范围变更

2015 年 8 月 7 日，建屋产业公司股东苏州工业园区建屋发展集团有限公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定书》，同意公司营业执照经营范围增加停车服务一项。

2015 年 8 月 7 日，建屋产业公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司章程修正案》，同意：根据 2015 年 8 月 7 日股东会决议，原公司章程作如下修改：

章程修改前内容	章程修改后内容

<table>
<tr><th>章程修改前内容</th><th>章程修改后内容</th></tr>
<tr><td>

第九条 宗旨：满足市场需求，促进经济发展，互助互利。经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：对产业园进行资产管理；自有房屋出租；商务信息咨询；为产业园内企业提供项目管理服务；提供企业后勤配套设施管理服务；实业投资；销售文化用品、日用百货；室内装饰装修服务。

<table>
<tr><th>股东姓名（或名称）</th><th>出资额（万元）</th><th>出资方式</th><th>出资比例（%）</th><th>出资时间</th></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>10000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2010年2月1日</td></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>2000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2011年4月28日</td></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>8000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2011年9月19日</td></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>10000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2013年4月18日</td></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>10000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2013年10月8日</td></tr>
</table>

</td><td>

第九条 宗旨：满足市场需求，促进经济发展，互助互利。经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：对产业园进行资产管理；自有房屋出租；商务信息咨询；为产业园内企业提供项目管理服务；提供企业后勤配套设施管理服务；实业投资；销售文化用品、停车服务、日用百货；室内装饰装修服务。

<table>
<tr><th>股东姓名（或名称）</th><th>出资额（万元）</th><th>出资方式</th><th>出资比例（%）</th><th>出资时间</th></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>10000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2010年2月1日</td></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>2000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2011年4月28日</td></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>8000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2011年9月19日</td></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>10000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2013年4月18日</td></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>10000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2013年10月8日</td></tr>
<tr><td>苏州工业园区建屋发展集团有限公司</td><td>24000</td><td>货币</td><td>100%</td><td>2015年4月3日</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td colspan="2">未修改条款继续有效</td></tr>
</table>

2015年8月20日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为建屋产业公司换发了《营业执照》。

（9）2016年4月三证合一

2016 年 4 月 18 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为建屋产业公司换发了《营业执照》，原《营业执照》《税务登记证》《组织机构代码证》三证合一。

（10）2016 年 11 月董事、监事变更

2016 年 11 月 21 日，建屋产业公司股东苏州工业园区建屋发展集团有限公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定书》，决定：公司董事会成员调整，童明不再担任公司董事，委任朱翌旻为公司新董事。

（11）2020 年 4 月注册资本变更

2020 年 4 月 7 日，建屋产业公司股东苏州工业园区建屋发展集团有限公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定》，决定：（一）同意注册资本由 64000 万元增至 109205.5265.33 万元，本次增资款为 45205.5265.33 万元，出资时间：2020 年 3 月 13 日，出资方式：货币。（二）通过公司新章程。

2020 年 4 月 7 日，建屋产业公司股东苏州工业园区建屋发展集团有限公司签署了《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司章程》。

2020 年 4 月 7 日，建屋产业公司法定代表人肖传宗，委托代理人吴希签署了《远离非法集资活动承诺书》，建屋产业公司承诺：一、不组织或参与非法集资或集资诈骗活动，不使用非法募集资金，自觉遵守相关法律、法规，依法经营，诚信自律，自觉远离和抵制非法集资。二、积极参与政府部门开展的防范非法集资培训宣传活动，关注并了解防范非法集资知识；大力支持政府部门针对非法集资开展的打击处置工作，坚决抵制并检举揭发非法集资活动。三、自愿无条件接受各级政府打击和处置非法集资工作领导小组办公室检查，同意有关部门将企业相关情况信息通过企业信用信息公示系统和主流媒体向社会公示。如果违反以上承诺或发生直接、间接参与非法集资的行为，自愿承担相应法律责任并对因参与非法集资活动所造成的经济损失负全部责任。苏州工业园区预防和打击处置非法集资工作领导小组可以通过工商部门吊销建屋产业公司的营业执照。

2020 年 4 月 24 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为建屋产业公司换发了《营业执照》。

（12）2020 年 7 月股东变更

苏州工业园区建屋发展集团有限公司（转让方）与苏州新建元产业发展有限

公司（受让方）签订了《股权转让协议》，约定以人民币 825,640,753.72 元的价格转让建屋产业公司 100%的股权。

2020 年 7 月 2 日，苏州工业园区高端制造与国际贸易区管委会出具《关于新建元控股集团内部子公司股权（结构）变更登记的初审意见》，经审查，将苏州工业园区建屋发展集团有限公司所持有的建屋产业公司 100%的股权转让给苏州新建元产业发展有限公司可简易程序办理，苏州工业园区高端制造与国际贸易区管委会同意该股权变更。

2020 年 7 月 3 日，苏州市人民政府国有资产监督管理委员会出具编号为“苏国资产[2020]41 号”的《关于同意建屋发展集团有限公司协议转让建屋产业园开发公司 100%股权的批复》，批复如下：“股权转让方苏州工业园区建屋发展集团有限公司（以下简称“建屋发展集团”）及股权受让方苏州新建元产业发展有限公司（以下简称“新建元产业”）均为苏州工业园区管委会下属的国有全资公司。标的公司苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（以下简称“建屋产业园开发公司”）成立于 2010 年 2 月，公司注册资本 109205.53 万元，股东建屋发展集团目前持股 100%。为进一步整合园区国企资源，优化国资国企发展布局，建屋发展集团拟将其持有的建屋产业园开发公司 100%股权协议转让给新建元产业。转让双方均已履行了必要的内部决策程序。我委认为上述转让行为符合国家关于企业国有资产非公开协议转让的规定，同意上述股权以非公开协议方式转让。转让价格以不低于上述股权对应的中介机构出具的审计报告（金鼎会专审字[2020]第 1077 号）披露的建屋产业园开发公司净资产值确定，即 825,640,753.72 元。”

2020 年 7 月 3 日，建屋产业公司股东苏州新建元产业发展有限公司作出《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定书》，决定通过公司章程修正案如下：章程第八条原文如下：“股东姓名（名称）苏州工业园区建屋发展集团有限公司；出资额：109205.526533 万元人民币；出资方式：货币；出资时间：2020 年 3 月 13 日”。该条在此修改后如下：“股东姓名（名称）苏州新建元产业发展有限公司；出资额：109205.526533 万元人民币；出资方式：货币；出资时间：2020 年 3 月 13 日”。其余未修改章程条款继续有效。

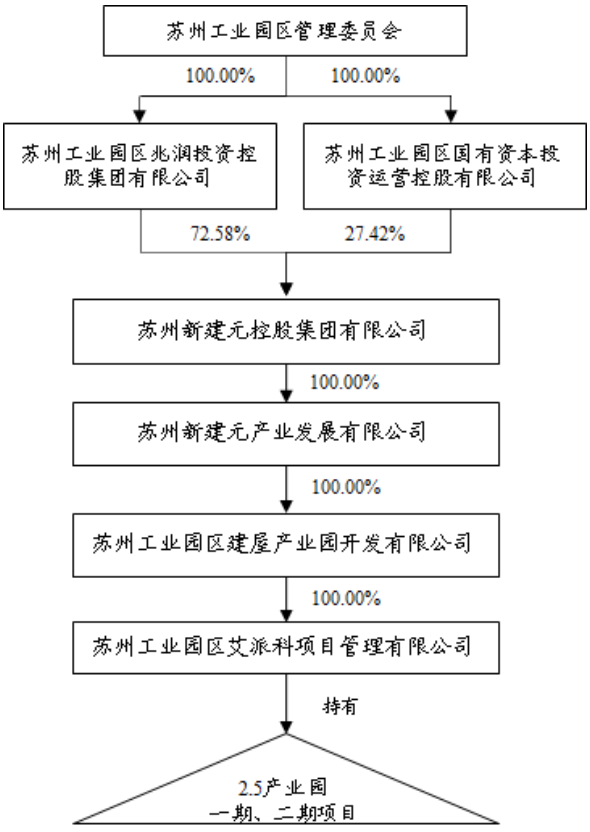
2020 年 7 月 10 日，苏州工业园区市场监督管理局下发编号为“（05940043）

公司变更[2020]第 07090151 号”的《公司准予变更登记通知书》，建屋产业公司变更股东事项已经苏州工业园区市场监督管理局登记。

2020 年 7 月 10 日，苏州工业园区市场监督管理局换发建屋产业公司新版《营业执照》。

3. 股权结构及出资情况

截至 2020 年末，建屋产业公司是苏州新建元产业发展有限公司（以下简称“新建元产业”）旗下全资子公司，新建元产业是苏州新建元控股集团有限公司（以下简称“新建元控股”）旗下全资子公司。兆润控股和园区国控是苏州工业园区管理委员会的全资控股企业，分别持有新建元控股 72.58%和 27.42%的股权。



4. 控股股东及实际控制人情况

建屋产业公司的 100%控股股东为新建元产业，新建元产业是新建元控股旗下全资子公司。

建屋产业公司实际控制人为兆润控股。

5. 建屋产业公司的组织架构、治理结构及内部控制情况

根据建屋产业公司《章程》，建屋产业公司设股东会，股东会是公司的权力机构。股东会行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）选任和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事的报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（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；

（11）公司章程规定的其他职权。

根据建屋产业公司《章程》，公司设董事会，成员为 3 人，由股东选任。董事每届任期为三年，董事任期届满，连选可连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会设董事长一名，由董事会选举产生。董事长任期三年，任期届满，连选可连任。董事会行使下列职权：

（1）向股东报告工作；

（2）执行股东决定；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（7）制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

（9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）拟定公司章程修改方案。

根据建屋产业公司《章程》，公司不设监事会，设监事一名，由股东选任，任期三年，任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。监事为保护公司股东利益和职工利益，行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）向股东提出提案；

（5）依法对董事、高级管理人员提起诉讼。

公司设经理一名，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟定公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员。

6. 建屋产业公司重要规章制度

（1）财务制度

为了规范公司的财务行为,理顺产权关系,加强财务管理和经营核算,建立、健全公司内部的财务约束机制，增强公司的竞争能力，提高公司的经济效益和管理水平，保护国家和企业的利益，根据《会计法》和《企业会计准则》，结合建屋产业公司的特点及公司管理要求，制定《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司财务制度》。公司财务管理的基本原则是建立健全企业内部财务管理制度和内部会计控制规范，如实地反映公司资产、负债、损益等状况，依法计算和缴纳国家税收，保证投资者权益不受侵犯。公司财务管理的基本任务和方法是做好财务预算、监督控制、核算、分析和考核等各项工作，积极利用公司各种资源，努力创造财务价值，防范财务风险，提高公司核心竞争力，实现国有资产的保值、增值。

（2）运营部管理制度

为保障建屋产业公司运营部的规范操作，维护正常经营秩序，做好合同期内的服务工作，提升产业园管理品质，根据公司实际情况制订了《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司运营部管理制度》，具体包括档案管理、经营过程中的运营管理、资产投保等制度。

（3）人事管理制度

建屋产业公司制定了《人事管理制度汇编》，对人事管理程序（包括人力资源规划和计划、人员招聘录用、人员配置、招聘考试、新员工报道、试用期与转正、劳动合同、离职手续、公积金养老及养老保险关系的转移和岗位异动等事项），员工纪律与行为规范（包括员工守则、考勤制度、工作纪律、礼仪仪表、保密等事项），薪酬福利管理（包括发薪方式、薪资调整、年终奖金、假期、通讯补贴等事项），培训、考核，奖惩（奖励、惩罚），员工信息管理等制度进行规定。

（4）行政费用管理制度

建屋产业公司制定了《行政管理制度汇编》，对办公区域、公司印章、保密制度、公司会议制度、公司 IT、电子邮件、公司电话使用、文印管理、办公设备、办公用品、物资物品、图书、报刊杂志订阅、总台管理、会议室管理、车辆管理、宣传工作、重要情况报告、业务招待管理等制度进行了规定。

（5）采购管理制度

为加强公司采购管理，规范采购流程，有低采购成本，完善采购运行机制，根据国家、省市及园关法律法规规定，结合公司实际，建屋产业公司制定了《采购管理制度》。该制度适用于公司所有物品及服务的采购。对于重大采购项目或达到规定金额的采购项目，符合“三重一大”决策要求的，应履行集体决策程序。该制度意在明确采购全过程的职责分配，避免职能重复、冲突、缺失及弱化的情况，主要包括采购计划与申请、采购执行、验收及付款和供应商管理等方面的规定。

（6）合同管理制度

为规范建屋产业公司合同管理流程，根据相关法规及规定并结合公司实际，建屋产业公司制定了《合同管理制度》，涵盖了合同的签订要求、签订合同的权限、合同签订的流程、合同的变更解除、合同的归档及履行、合同的保密等规定。

（7）招商部管理制度

为保障建屋产业公司招商规范操作，维护正常经营秩序，提升产业园资产管理品质，根据公司实际情况，特制定《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司招商管理制度》，该制度涵盖了招商调研管理、招商政策及租金定价管理、招商准备管理、招商目标品牌选择标准、招商工作实施与监控、合同管理、经营过程中的招商管理、推广策划管理、经营过程中的运营管理、租金收缴管理、续租扩租及退租管理等制度规定。

7. 建屋产业公司业务情况

建屋产业公司的主营业务为对产业园进行物业管理与自有房屋出租。根据建屋产业公司提供的审计报告，2018 年-2020 年度，公司主营业务收入分别为 8,133.99 万元、11,079.40 万元和 9,727.03 万元，主要收入来源包括租赁收入和物业管理收入。公司主营业务集中度高，近三年主营业务收入占公司总收入 91%-98%。建屋产业公司近三年业务收入情况如下表所示：

业务板块（单位：万元）	2020 年度	2019 年度	2018 年度

主营业务收入	9,727.03	11,079.40	8,133.99
其他业务收入	446.15	326.06	774.40
合计	**10,173.18**	**11,405.45**	**8,908.39**

2018 年-2020 年度建屋产业公司主营业务成本分别为 4,292.62 万元、4,878.63 万元和 5,121.45 万元，主要成本包括租赁和物业成本。建屋产业公司近三年营业成本情况如下表所示：

业务板块（单位：万元）	**2020 年度**	**2019 年度**	**2018 年度**
主营业务成本	5,121.45	4,878.63	4,292.62
其他业务成本	263.37	204.88	114.97
合计	**5,384.82**	**5,083.51**	**4,407.59**

2018 年-2020 年度建屋产业公司主营业务毛利润分别为 3,841.37 万元、6,200.77 万元和 4,605.58 万元；主营业务毛利率分别为 47.23%、55.97%和 47.35%。2018 年-2020 年度建屋产业公司其他业务的毛利润分别为 659.43 万元、121.17 万元和 182.78 万元；其他业务的毛利率为 85.15%、37.16%和 40.97%。2018 年-2020 年度建屋产业公司合计毛利润为 4,500.80 万元、6,321.94 万元和 4,788.36 万元，合计毛利润率为 50.52%、55.43%和 47.07%。建屋产业公司近三年利润情况分析如下表所示：

项目（单位：万元、%）	**2020 年度**		**2019 年度**		**2018 年度**	
	毛利润	**毛利率**	**毛利润**	**毛利率**	**毛利润**	**毛利率**
主营业务	4,605.58	47.35	6,200.77	55.97	3,841.37	47.23
其他业务	182.78	40.97	121.17	37.16	659.43	85.15
合计	**4,788.36**	**47.07**	**6,321.94**	**55.43**	**4,500.80**	**50.52**

8. 建屋产业公司近三年财务报表及主要财务指标分析

（1）近三年财务报表

根据建屋产业公司 2018 年、2019 年及 2020 年经审计的财务报表，公司最近三年的财务状况如下：

建屋产业公司最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产			
货币资金	5,647.69	1,280.81	2,647.16
应收票据及应收账款	1,414.23	1,922.59	1,606.74
其他应收款	11,758.20	1,665.89	1,409.88
预付账款	23.82	-	-
其他流动资产	370.93	85.79	-
流动资产合计	**19,214.86**	**4,955.09**	**5,663.77**
非流动资产			
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	151,153.87	134,906.50	135,729.04
固定资产	2,566.53	14,285.38	14,624.00
无形资产	79.83	496.92	515.85
长期待摊费用	5,161.39	4,897.17	2,391.14
非流动资产合计	**158,961.62**	**154,585.98**	**153,260.02**
资产总计	**178,176.48**	**159,541.06**	**158,923.79**
负债和所有者权益			
流动负债			
应付票据及应付账款	7,266.94	7,771.04	9,672.50
预收款项	1,577.63	673.17	644.85
应付职工薪酬	231.09	211.62	175.90
应交税费	772.35	559.66	571.18
其他应付款	48,721.56	48,336.44	19,345.02
一年内到期的非流动负债	11,900.00	22,900.00	24,600.00
流动负债合计	**70,469.58**	**80,451.94**	**55,009.45**
非流动负债			
长期借款	26,000.00	42,400.00	67,300.00
递延收益	-	-	51.00
非流动负债合计	**26,000.00**	**42,400.00**	**67,351.00**
负债合计	**96,469.58**	**122,851.94**	**122,360.45**
所有者权益			
实收资本	109,205.53	64,000.00	64,000.00

盈余公积	1,513.72		
累计亏损	-29,012.35	-27,310.87	-27,436.66
所有者权益合计	**81,706.90**	**36,689.13**	**36,563.34**
所有者权益与负债合计	**178,176.48**	**159,541.06**	**158,923.79**

建屋产业公司最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	**10,173.18**	**11,405.45**	**8,908.39**
减：营业成本	5,384.82	5,083.51	4,407.59
营业税金及附加	1,971.55	2,063.45	1,960.59
销售费用	352.14	379.86	270.80
管理费用	505.09	643.40	760.09
财务费用	2,396.43	3,553.80	5,104.58
加：其他收益	20.00	126.65	458.70
加：投资收益	-	48.36	
二、营业利润	**-416.85**	**-143.56**	**-3,136.55**
加：营业外收入	239.39	333.91	0.02
减：营业外支出	1.21	64.57	0.58
三、利润总额	-178.67	125.79	**-3,137.10**
减：所得税费用	9.08	-	-
四、净利润	**-187.75**	**125.79**	**-3,137.10**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**-187.75**	**125.79**	**-3,137.10**

建屋产业公司最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	11,956.68	11,214.95	9,481.88
收到其他与经营活动有关的现金	1,047.90	638.61	712.87
经营活动现金流入小计	**13,004.58**	**11,853.56**	**10,194.74**
购买商品、接受劳务支付的现金	2,870.44	4,031.69	1,839.81

支付给职工以及为职工支付的现金	376.36	404.44	592.21
支付的各项税费	1,942.18	2,037.35	2,424.37
支付其他与经营活动有关的现金	280.50	53.36	309.22
经营活动现金流出小计	**5,469.48**	**6,926.83**	**5,165.60**
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	**7,535.09**	**4,926.73**	**5,029.14**
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益所收到的现金	125.89	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	12,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	**12,125.89**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,276.15	5,035.93	229.12
支付其他与投资活动有关的现金	22,600.00	50.00	
投资活动现金流出小计	**30,876.15**	**5,085.93**	**229.12**
投资活动使用的现金流量净额	**-18,750.26**	**-5,085.93**	**-229.12**
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金	73,100.00	-	50,800.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,000.00	29,000.00	-
筹资活动现金流入小计	**74,100.00**	**29,000.00**	**50,800.00**
偿还债务支付的现金	56,900.00	26,600.00	21,350.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,617.96	3,607.15	4,369.22
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	30,500.00
筹资活动现金流出小计	**58,517.96**	**30,207.15**	**56,219.22**
筹资活动产生的现金流量净额	**15,582.04**	**-1,207.15**	**-5,419.22**
四、现金及现金等价物净(减少)/增加额	**4,366.88**	**-1,366.35**	**-619.20**
加：年初现金及现金等价物余额	1,280.81	2,647.16	3,255.03
五、年末现金及现金等价物余额	**5,647.69**	**1,280.81**	**2,635.83**

2018 年-2020 年末公司总资产分别为 15.89 亿元、15.95 亿元和 17.82 亿元。2018 年-2020 年末公司负债总计分别为 12.24 亿元、12.29 亿元、和 9.65 亿元。2018 年-2020 年末资产负债率分别为 76.99%、77.00%以及 54.14%。

2018 年度-2020 年度公司营业收入分别为 0.89 亿元、1.14 亿元和 1.02 亿元。净利润分别为-0.31 亿元、0.01 亿元和-0.02 亿元。除固定资产折旧外，公司项目前期开发贷款所产生的财务费用较多，导致公司历年净利润偏低。

建屋产业公司最近三年主要财务指标

单位：亿元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总计	17.82	15.95	15.89

负债合计	9.65	12.29	12.24
所有者权益合计	8.17	3.67	3.66
资产负债率（%）	54.14	77.00	76.99
流动比率（倍）	0.27	0.06	0.10
速动比率（倍）	0.27	0.06	0.10
扣除预收款项的资产负债率（%）	53.26	76.58	76.59
项目	**2020 年度**	**2019 年度**	**2018 年度**
营业总收入	1.02	1.14	0.89
营业总成本	1.06	1.15	1.20
营业利润	-0.04	-0.01	-0.31
净利润	-0.02	0.01	-0.31

备注：营业总成本=营业总收入-营业利润。

（2）财务状况及主要财务指标分析

以下财务分析基于建屋产业公司提供的标准无保留意见的 2018 年审计报告、2019 年审计报告及 2020 年审计报告。

①资产和负债情况

2018 年-2020 年末，建屋产业公司总资产分别为 158,923.79 万元、159,541.06 万元和 178,176.48 万元，资产总体水平较为稳定；总负债分别为 122,360.45 万元、122,851.94 万元和 96,469.58 万元，2020 年负债水平下降。

②收入及盈利水平

2018 年-2020 年度，公司主营业务毛利润分别为 3,841.37 万元、6,200.77 万元和 4,605.58 万元。2018 年-2020 年度，公司主营业务毛利率分别为 47.23%、55.97%和 47.35%。2018 年-2020 年度，公司其他业务的毛利润分别为 659.43 万元、121.17 万元和 182.78 万元，其他业务的毛利率为 85.15%、37.16%和 40.97%。2018 年-2020 年度，公司合计毛利润为 4,500.80 万元、6,321.94 万元和 4,788.36 万元，合计毛利润率 50.52%、55.43%和 47.07%。

③偿债能力分析

公司偿债能力各项数据

项目	**2020 年末**	**2019 年末**	**2018 年末**
流动比率	0.27	0.06	0.10

速动比率	0.27	0.06	0.10
资产负债率（%）	54.14	77.00	76.99
扣除预收款项的资产负债率(%)	53.26	76.58	76.59

从短期偿债能力指标来看，2018 年-2020 年末，公司流动比率与速动比率分别为 0.10、0.06 和 0.27。由于投资性房地产及固定资产等非流动性资产占比较高，因此公司流动比率与速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，2018 年-2020 年末，公司资产负债率分别为 76.99%、77.00%和 54.14%，公司扣除预收账款的资产负债率分别为 76.59%、76.58%和 53.26%，2020 年建屋产业公司资产负债结构有巨大改善，长期偿债能力较好。

④现金流分析

单位：亿元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入	13,004.58	11,853.56	10,194.74
经营活动现金流出	5,469.48	6,926.83	5,165.60
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	**7,535.09**	**4,926.73**	**5,029.14**
投资活动现金流入	12,125.89	-	-
投资活动现金流出	30,876.15	5,085.93	229.12
投资活动使用的现金流量净额	**-18,750.26**	**-5,085.93**	**-229.12**
筹资活动现金流入	74,100.00	29,000.00	50,800.00
筹资活动现金流出	58,517.96	30,207.15	56,219.22
筹资活动产生的现金流量净额	**15,582.04**	**-1,207.15**	**-5,419.22**
年末现金及现金等价物余额	**5,647.69**	**1,280.81**	**2,635.83**

建屋产业公司发生的现金流主要为经营活动和筹资活动产生的现金流。

2018-2020 年度，建屋产业公司年经营活动现金流净额分别为 5,029.14 万元、4,926.73 万元和 7,535.09 万元；投资活动使用的现金流量净额分别为-229.12 万元、-5,085.93 万元和-18,750.26 万元；筹资活动产生的现金流量净额分别为-5,419.22 万元、-1,207.15 万元和 15,582.04 万元。

9. 建屋产业公司债务状况

（1）公开融资情况

截至 2020 年末，建屋产业公司无公开市场融资情况。

（2）银行授信情况

截至 2020 年末，建屋产业公司获得的银行授信总额为 10.90 亿元，尚未使用的授信余额为 2.00 亿元。

（3）主要债务情况

截至 2020 年末，建屋产业公司银行借款情况如下表所示：

项目	金额（万元）	占比（%）
一年内到期的长期借款	11,900.00	31.40
长期借款	26,000.00	68.60
合计	**37,900.00**	**100.00**

（4）主要对外担保情况

截至 2020 年末，建屋产业公司无对外担保情况。

10. 建屋产业公司经营合规性、历史信用情况

经查询《企业信用报告》、国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、信用中国网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局（http://www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）和财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn），建屋产业公司不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域等方面的失信记录，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

11. 同类项目运营管理经验及配备的运营管理人员情况

（1）同类项目运营管理经验

建屋产业公司除运营 2.5 产业园一期、二期项目外，建成并投入运营的项目还有 2.5 产业园三期 1 区、泛博项目，未来还将运营 2.5 产业园三期 2 区，具体如下：

项目名称	地址	起始运营时间	总建筑面积（平方米）	总投资（万元）
2.5 产业园三期 1 区	苏州工业园区	2016 年	153,422.28	60,764.30
2.5 产业园三期 2 区	苏州工业园区	2021 年	54,886.7	28,500
产业园泛博项目	苏州工业园区	2014 年	4,162.78	3,101.00
合计			**212,471.76**	**92,365.30**

（2）配备的运营管理人员情况

针对本次公基金入池资产 2.5 产业园一期、二期项目，建屋产业公司已配置管理层 3 人，具备良好的专业背景及丰富的资产运营经验，管理层简历如下：

姓名	简介
朱翌旻	1964年1月出生,中国国籍,无境外永久居留权,本科。现任公司执行董事、总经理职务,拥有20余年房地产开发及商业物业资产经营管理经验。曾任建屋发展集团商业运营部总监、建屋体育发展有限公司总经理等职务
陈慧辉	1980年7月出生,中国国籍,无境外永久居留权,本科。现任公司副总经理职务,拥有16余年房地产开发及商业物业资产经营管理经验。曾任绍兴市建屋置业副总经理、建屋发展集团工程经理等职务
任智杰	1983年11月出生,中国国籍,无境外永久居留权,本科。现任公司副总经理职务,拥有12余年房地产开发及商业物业资产经营管理经验。曾任苏宿建屋置业副总经理、建屋产业园运营部经理等职务

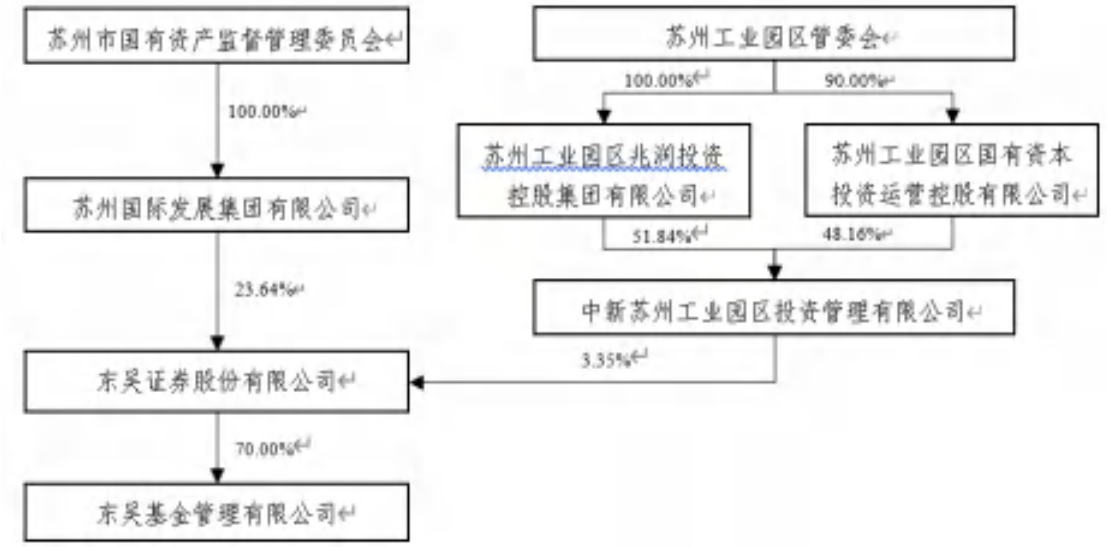
12. 基础设施资产与自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

建屋产业公司将成立专门的 REITs 运营管理团队负责基础设施资产的运营管理，同时，财务负责人由基金管理人委派，项目公司单独记账、独立核算，保证了基础设施资产独立于其他的固有财产。

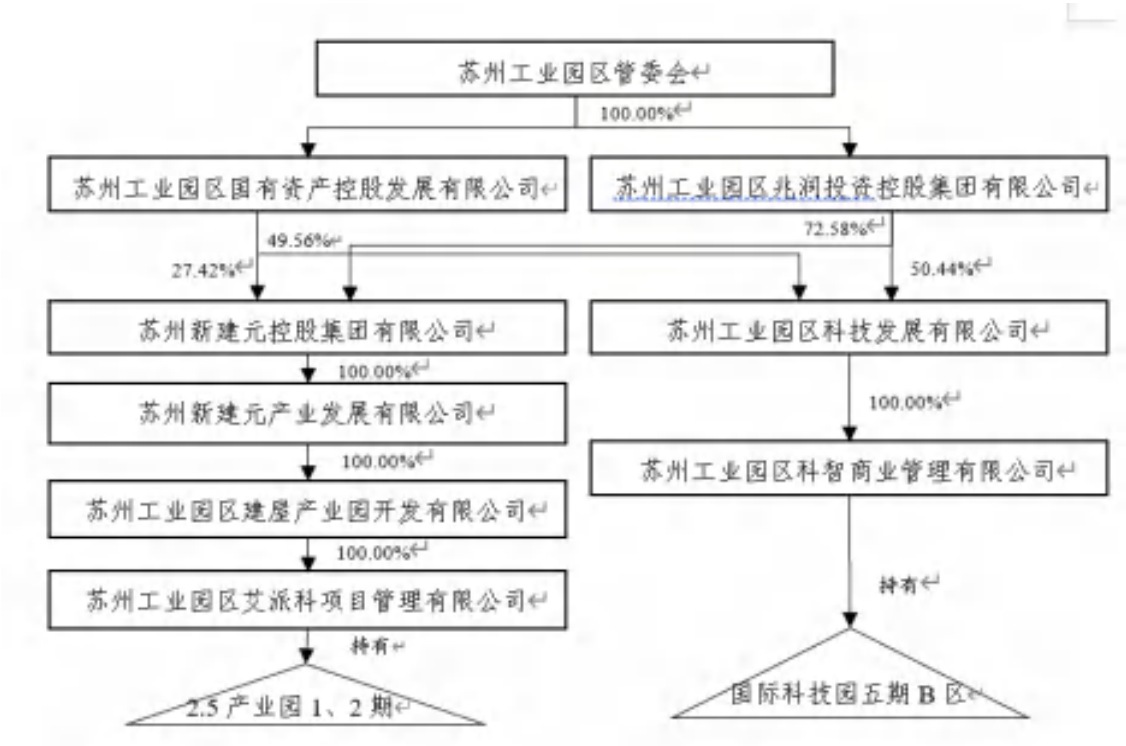
13. 基金管理人或其关联方与建屋产业公司不存在关联关系

东吴证券控股股东为苏州国际发展集团有限公司，实际控制人为苏州市国有资产监督管理委员会。东吴证券持有东吴基金 70%的股权。截至 2021 年 3 月 5 日，兆润控股通过下属子公司中新苏州工业园区投资管理有限公司持有东吴证券 3.35%股份，苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司持有东吴证券股份有限公司 2.07%股份。原始权益人建屋产业公司的实际控制人为兆润控股。

截至 2021 年 3 月 5 日，东吴基金、东吴证券股权结构如下：



截至目前，建屋产业公司股权结构如下：



截至目前，东吴证券监事黄艳女士同时担任苏州新建元控股集团有限公司的董事。

针对《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十条规定，经核查，未发现建屋产业公司与东吴基金存在股权控制的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。东吴基金的控股股东东吴证券系上市公司，建屋产

业公司未持有东吴证券 5%以上股份，且未发现建屋产业公司的董事、高级管理人员存在担任东吴证券的董事、监事和高级管理人员或持有东吴证券 5%以上股份的情形，东吴证券亦未直接或间接持有建屋产业公司的股权或存在东吴证券的董事、高级管理人员担任建屋产业公司董事、监事和高级管理人员的情形，建屋产业公司不构成东吴证券的关联法人。基于前述持股关系和董事、监事、高级管理人员任职情形，基金管理人与建屋产业公司无关联关系。

根据编号为“安永华明（2021）审字第 60469066_B01 号《审计报告》，除东吴证券外，基金管理人的关联方包括海澜集团有限公司、东吴期货有限公司、东吴创业投资有限公司 、东吴创新资本管理有限责任公司、东吴证券中新（新加坡）有限公司、东吴证券（香港）金融控股有限公司。经核查，未发现建屋产业公司持有上述基金管理人关联方的股权。

经核查，原始权益人建屋产业公司的间接控股股东新建元控股的董事黄艳兼任东吴证券的监事，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》中关于关联法人认定的规定，新建元控股系东吴证券的关联法人，但未因此导致原始权益人建屋产业公司与东吴证券和东吴基金存在关联关系。

据此，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》等法律法规的相关规定，基金管理人或其关联方与建屋产业公司之间不存在关联关系。

三、基金托管人/资产支持证券托管人

（一）基金托管人基本情况介绍

中文名称：招商银行股份有限公司

英文名称：China Merchants Bank

法定代表人：缪建民

成立时间： 1987 年 3 月 31 日

注册资本： 人民币 2,521,984.5601 万元

注册地址：深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦

资产托管业务批准文号：证监基金字〔2002〕83 号

经营范围：一般经营项目是：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外汇兑换；国际结算；结汇、售汇；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；离岸金融业务。经中国人民银行批准的其他业务。

（二）资产支持证券托管人基本情况

注册名称：招商银行股份有限公司苏州分行

公司简称：招商银行苏州分行

负责人：崔家鲲

统一社会信用代码：9132059471857525XK

类型：股份有限公司分公司（非上市）

营业场所：苏州工业园区万盛街 36 号

经营范围：经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。（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）。

（三）托管业务资质、经营情况及资信水平、托管业务流程、风险控制措施

1.托管业务资质

（1）招商银行成立于 1987 年 3 月 31 日，由深圳市市场监督管理局核发营业执照，经营范围为：经营金融业务（见许可证范围）（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）。

（2）招商银行持有原中国银行业监督管理委员会于 2007 年 5 月 15 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0011H144030001）。招商银行苏州分行持有原中

国银行业监督管理委员会江苏监管局于 2012 年 6 月 26 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0011B232050001）。

（3）中国证监会及中国人民银行于 2002 年 11 月 6 日联合作出了《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字〔2002〕83 号），核准招商银行证券投资基金托管资格，招商银行可开展证券投资基金托管业务。

（4）根据招商银行总行出具的编号为“〔2015〕第 4 号”《招商银行（资产托管部）回复通知书》，招商银行苏州分行具备从事资产支持证券托管业务的资格。

2.经营情况及资信水平

招商银行成立于 1987 年 4 月 8 日，是我国第一家完全由企业法人持股的股份制商业银行，总行设在深圳。自成立以来，招商银行先后进行了三次增资扩股，并于 2002 年 3 月成功地发行了 15 亿 A 股，4 月 9 日在上交所挂牌（股票代码：600036），是国内第一家采用国际会计标准上市的公司。2006 年 9 月又成功发行了 22 亿 H 股，9 月 22 日在香港联交所挂牌交易（股票代码：3968），10 月 5 日行使 H 股超额配售，共发行了 24.2 亿 H 股。截至 2019 年 9 月 30 日，本集团总资产 7,305,925 亿元人民币，高级法下资本充足率 15.44%，权重法下资本充足率 12.86%。

2002 年 8 月，招商银行成立基金托管部；2005 年 8 月，经报中国证监会同意，更名为资产托管部，下设业务管理室、产品管理室、业务营运室、稽核监察室、基金外包业务室 5 个职能处室，现有员工 60 人。2002 年 11 月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003 年 4 月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行，拥有证券投资基金托管、受托投资管理托管、合格境外机构投资者托管（QFII）、全国社会保障基金托管、保险资金托管、企业年金基金托管等业务资格。

截至 2020 年 12 月 31 日，招商银行股份有限公司累计托管 760 只证券投资基金。

招商银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，配备了为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。招商银行为市场最早参与类 REITs 托管的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及基础设施产品的托管。招商银行成功托管全国范围内基础设施领域资产管理产品包括顺丰产业园类 REITs、市场首单无主体增信及美元基金类 REITs（渤海汇金-中信资本悦方 ID Mall）、首单可扩募新零售物流仓储 REITs（菜鸟物流仓储 REITs -中国智能骨干网仓储）等。

2018 年 5 月 15 日联合资信评估有限公司发布跟踪评级报告，确定维持招商银行主体长期信用等级为 AAA_{sf}，评级展望为稳定。

招商银行及招商银行苏州分行资产托管部是总行直属托管业务部门，拥有总行最高级别 A 类托管业务签约及运营授权，独立签约、独立运营，可受理全国范围内各地的股权投资基金托管业务，托管业务受理效率高（目前全国范围内拥有此全面授权的分行只有七家）。

招商银行及招商银行苏州分行资产托管部已在全国范围内树立了良好的品牌形象：连续多年保持上海地区同业各项托管指标第一（托管项目数、托管规模、托管收入）；与全国大型券商、信托、私募、基金公司均有合作，在业内树立了良好的口碑。

招商银行及招商银行苏州分行具备良好的社会信誉和经营业绩，最近 3 年及本年无重大违法、违规行为。招商银行最近一年向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（四）基金托管人基础设施领域资产管理产品托管经验及人员配备

1.托管经验

招商银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，配备了为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。

招商银行为市场最早参与类 REITs 托管的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及基础设施产品的托管。招商银行成功托管全国范围内基础设施领域资产管理产品包括顺丰产业园类 REITs、市场首单无主体增信及美元基金类 REITs（渤海汇金-中信资本悦方 ID Mall）、首单可扩募新零售物流仓储 REITs

（菜鸟物流仓储 REITs -中国智能骨干网仓储）等。

2.人员配备

招商银行托管专业人员储备充足，专业水平位于业内前列。目前，总行资产托管部从业人员数量为 79 人，全行托管分部人员为 421 人。其中，75%的人员为硕士以上学历，87%的托管业务人员均具备基金执业资格。总行资产托管部从业人员构成如下：

岗位	人数	岗位	人数
总经理室	4	业务管理团队	4
产品管理团队	35	养老金团队	9
系统数据支持团队	8	稽核监察团队	6
业务管理团队	7	基金外包业务团队	6
合计	**80**		

缪建民先生，本行董事长、非执行董事，2020 年 10 月起担任本行董事、董事长。中央财经大学经济学博士，高级经济师。十九届中央候补委员。招商局集团有限公司董事长。曾任中国人寿保险（集团）公司副董事长、总裁，中国人民保险集团股份有限公司副董事长、总裁、董事长，曾兼任中国人民财产保险股份有限公司董事长，中国人保资产管理有限公司董事长，中国人民健康保险股份有限公司董事长，中国人民保险（香港）有限公司董事长，人保资本投资管理有限公司董事长，中国人民养老保险有限责任公司董事长，中国人民人寿保险股份有限公司董事长。

田惠宇先生，本行行长、执行董事，2013 年 5 月起担任本行行长、本行执行董事。美国哥伦比亚大学公共管理硕士学位，高级经济师。曾于 2003 年 7 月至 2013 年 5 月历任上海银行副行长、中国建设银行上海市分行副行长、深圳市分行行长、中国建设银行零售业务总监兼北京市分行行长。

汪建中先生，本行副行长。1991 年加入本行；2002 年 10 月至 2013 年 12 月历任本行长沙分行行长，总行公司银行部副总经理，佛山分行筹备组组长，佛山分行行长，武汉分行行长；2013 年 12 月至 2016 年 10 月任本行业务总监兼公司金融总部总裁，期间先后兼任公司金融综合管理部总经理、战略客户部总经理；

2016 年 10 月至 2017 年 4 月任本行业务总监兼北京分行行长；2017 年 4 月起任本行党委委员兼北京分行行长。2019 年 4 月起任本行副行长。

招商银行总行基金券商团队关键工作人员情况介绍如下：

杨超先生，毕业于中山大学。具备基金从业资格。10 年金融从业经验，在金融产品估值核算、金融市场同业及托管业务具有丰富的实践经验，曾就职于中国建设银行深圳市分行，现任招商银行总行资产托管部基金券商团队负责人，主持并参与百余只公募基金托管项目。近三年内没有违法和违规执业行为。

陈珊珊女士，毕业于厦门大学，硕士研究生，10 年金融从业经验，现任招商银行总行资产托管部基金券商产品经理。熟悉托管银行运作及金融市场同业业务，负责公募基金、跨境产品、私募基金、委托理财、外包服务等产品的设计开发及营销推广，在项目开发、流程设计及业务管理等方面有丰富的实践经验。近三年内没有违法和违规执业行为。

郑恩婵女士，毕业于中国人民大学，武汉大学 MBA。具备基金从业资格。12 年金融从业经验，现任招商银行总行资产托管部基金券商产品经理。在金融市场同业及公募基金、券商资管等托管业务方面具有丰富的实践经验，参与百余只公募基金托管项目。近三年内没有违法和违规执业行为。

赵苏女士，硕士研究生。具备基金从业资格、中国注册会计师非执业会员。3 年审计经验，4 年托管业务从业经验，在公募基金托管业务方面具有丰富的实践经验，曾就职于毕马威会计师事务所，现任招商银行总行资产托管部产品经理。参与的公募基金托管项目达 50 个以上，近三年内没有违法和违规执业行为。

蔡志锐先生，毕业于美国德雷克塞尔大学，硕士研究生。具备基金从业资格、特许注册金融分析师（CFA）资格认证，4 年金融从业经验，现任招商银行总行资产托管部基金券商产品经理。在金融市场同业及托管业务方面具有丰富的实践经验，参与多只公募基金托管项目。近三年内没有违法和违规执业行为。

宫嘉华先生，毕业于美国约翰霍普金斯大学，硕士研究生。具备基金从业资格、特许注册金融分析师（CFA）以及金融风险管理师（FRM）资格认证，2 年金融从业经验，现任招商银行总行资产托管部基金券商产品经理。在金融市场同业及托管业务方面具有丰富的实践经验，参与多只公募基金托管项目。近三年内

没有违法和违规执业行为。

王晟铎先生，毕业于英国华威大学，硕士研究生。2018 年加入招商银行，2 年金融从业经验，曾任南京分行财富管理部公募基金产品经理，现任招商银行总行资产托管部基金券商产品经理。在公募基金创设、金融市场同业及托管业务方面具有丰富的实践经验，参与多只公募基金托管项目。近三年内没有违法和违规执业行为。

郎学超先生，毕业于华中科技大学，硕士研究生。具备基金从业资格认证，2 年金融从业经验，现任招商银行总行资产托管部基金券商产品经理。在金融市场同业及托管业务方面具有丰富的实践经验，参与多只公募基金托管项目。近三年内没有违法和违规执业行为。

钟安琪女士，毕业于伦敦政治经济学院，硕士研究生。具备期货、基金、证券投资基金从业资格。2 年金融从业经验，经总、分行前中后台多方位岗位历练，现任总行资产托管部产品经理。具有丰富的公募基金、银行理财、保险等客群项目管理、风险控制、金融市场同业及托管业务经验。近三年内没有违法和违规执业行为。

（五）托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施、财产保管、监督核查等相关内部管理制度

1.托管业务管理制度汇总

基金托管人资产托管部制定了《招商银行资产托管业务基本规定》《招商银行资产托管业务内控管理办法》《招商银行托管资产清算业务操作规程》等一系列规章制度，从资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。主要业务管理办法清单如下：

序号	制度名称
1	招商银行证券投资基金托管业务管理办法
2	招商银行托管资产清算业务操作规程
3	招商银行资产托管业务基本规定
4	招商银行托管资产账户管理办法

5	招商银行托管资产清算业务操作规程
6	招商银行托管资产清算权限管理规定
7	招商银行资产托管账户管理操作规程
8	招商银行托管证券投资基金信息披露管理办法
9	招商银行资产托管信息系统运行管理办法
10	招商银行托管业务内控管理办法
11	招商银行托管业务危机事件应急处理办法
12	招商银行资产托管部稽核监察工作规程
13	招商银行资产托管从业人员管理办法

2.托管业务流程、风险控制措施

（1）托管业务流程

①指令处理

指令是指资产管理人根据投资及支付需要通过约定方式向托管人出具的投资交易或清算划款类指令，指令处理是托管指令经办人员根据各类托管产品合同及运营操作规程的要求，通过传真系统、网上托管银行系统，完成指令的接收、经办、复核及支付的过程。

指令处理的主要工作目标确保来源可信的指令，其所载内容能符合法规及合同约定，并能准确及时的完成复核工作。

I.指令的产生方式包括：根据管理人函件设置系统自动生成指令、管理人通过深证通或网上托管银行客户端发送的电子指令、管理人发送的传真指令、邮件指令。

II.对于非系统自动生成的指令，指令接收人员接收管理人或受托人发送的传真/邮件/电子指令，验证指令来源与预留方式一致，并将指令转发指令经办人员，接收和经办可为同一人，对于存在疑问的指令应及时与管理人预留电话确认。

III.对于传真指令，指令录入人员与指令接收人员背对背接收并验证指令来源与预留方式一致，根据管理人指令录入系统。

IV.指令经办人员按照指令处理细则规定的不同指令类型、不同产生方式指令的处理要求进行指令处理，对于指令录入人员录入的指令要素进行背对背录入核对，同时根据合同及法规要求进行事前监督(含已能系统自动监督的指令处理)。

V.指令复核人员按照各类指令处理细则规定的处理要求,对指令进行实质复核。

②交易清算

交易清算业务是指清算业务人员依据《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司结算账户管理及资金结算业务指南》《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券资金结算业务指南》《中国结算北京分公司证券资金结算业务指南》《中国结算深圳分公司港股通存管结算业务指南》及《招商银行托管资产清算业务操作规程》等相关规定，在网上托管银行系统完成 A 股和港股的担保交收、备付金调整、保证金调整、各类托管产品的场外投资业务交收、费用支付等业务。

交易清算工作的主要目标是准确、高效的完成作为结算参与人与中登的清算交收和与托管产品的清算交收，同时按照托管合同、与管理人的约定及时处理场外资金划拨、银行间交易的确认、费用支付等业务。

（2）风险控制措施、内部控制制度

①内部控制目标

确保托管业务严格遵守国家有关法律法规和行业监管规则,自觉形成守法经营、规范运作的经营思想和经营理念；形成科学合理的决策机制、执行机制和监督机制,防范和化解经营风险,确保托管业务的稳健运行和托管资产的安全完整；建立有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患,保证业务稳健运行的风险控制制度,确保托管业务信息真实、准确、完整、及时；确保内控机制、体制的不断改进和各项业务制度、流程的不断完善。

②内部控制组织结构

招商银行资产托管业务建立三级内控风险防范体系：

一级风险防范是在总行层面对风险进行预防和控制。

二级防范是总行资产托管部设立稽核监察室,负责部门内部风险预防和控制。稽核监察室在总经理室直接领导下，独立于部门内其他业务室和托管分部、分行资产托管业务主管部门，对各岗位、各业务室、各分部、各项业务中的风险控制情况实施监督，及时发现内部控制缺陷，提出整改方案，跟踪整改情况。

三级风险防范是总行资产托管部在专业岗位设置时,必须遵循内控制衡原则,

监督制衡的形式和方式视业务的风险程度决定。

③内部控制原则

I.全面性原则

内部控制应覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有室和岗位，并由全部人员参与。

II.审慎性原则

内部控制的核心是有效防范各种风险，托管组织体系的构成、内部管理制度的建立都要以防范风险、审慎经营为出发点，应当体现“内控优先”的要求。

III.独立性原则

各室、各岗位职责应当保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间应当分离。内部控制的检查、评价部门应当独立于内部控制的建立和执行部门，稽核监察室应保持高度的独立性和权威性，负责对部门内部控制工作进行评价和检查。

IV.有效性原则

内部控制应当具有高度的权威性，任何人不得拥有不受内部控制约束的权利，内部控制存在的问题应当能够得到及时的反馈和纠正。

V.适应性原则

内部控制应适应我行托管业务风险管理的需要，并能随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行修订和完善。内部控制应随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行相应的修订和完善。

VI.防火墙原则

业务营运、稽核监察等相关室，应当在制度上和人员上适当分离，办公网和业务网分离，部门业务网和全行业务网分离，以达到风险防范的目的。

VII.重要性原则

内部控制应当在全面控制的基础上，关注重要托管业务事项和高风险领域。

VIII.制衡性原则

内部控制应当在托管组织体系、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

IX.成本效益原则

内部控制应当权衡托管业务的实施成本与预期效益，以适当的成本实现有效控制。

④内部控制措施

I.完善的制度建设

招商银行资产托管部制定了《招商银行证券投资基金托管业务管理办法》《招商银行资产托管业务内控管理办法》《招商银行基金托管业务操作规程》等一系列规章制度，从资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。为保障托管资产安全和托管业务正常运作，切实维护托管业务各当事人的利益，避免托管业务危机事件发生或确保危机事件发生后能够及时、准确、有效地处理，招商银行还制定了《招商银行托管业务危机事件应急处理办法》，并建立了灾难备份中心，各种业务数据能及时在灾难备份中心进行备份，确保灾难发生时，托管业务能迅速恢复和不间断运行。

II.经营风险控制

招商银行资产托管部托管项目审批、资金清算与会计核算双人双岗、大额资金专人跟踪、凭证管理、差错处理等一系列完整的操作规程，有效地控制业务运作过程中的风险。

III.业务信息风险控制

招商银行资产托管部采用加密方式传输数据。数据执行异地同步灾备，同时，每日实时对托管业务数据库进行备份，托管业务数据每日进行备份，所有的业务信息须经过严格的授权才能进行访问。

IV.客户资料风险控制

招商银行资产托管部对业务办理过程中形成的客户资料，视同会计资料保管。客户资料不得泄露，有关人员如需调用，须经总经理室成员审批，并做好调用登记。

V.信息技术系统风险控制

招商银行对信息技术系统管理实行双人双岗双责、机房 24 小时值班并设置门禁管理、电脑密码设置及权限管理、业务网和办公网、与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护等，保证信息技术系统的安全。

VI.人力资源控制

招商银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯级队伍及人才储备机制，有效的进行人力资源控制。

3.基金财产保管

①基金财产保管的原则

I.基金财产应独立于基金管理人、基金托管人的固有财产。

II.基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件。

III.基金托管人按照规定开设基金财产投资所需的相关账户。

IV.基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，确保基金财产的完整与独立。

V.基金托管人根据基金管理人的指令，按照基金合同和本协议的约定保管基金财产。未经基金管理人的正当指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何资产。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的责任。

VI.对于因为基金投资产生的应收资产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金资金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失。

VII.基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，或交由证券公司负责清算交收的基金资产及其收益，由于该等机构或该机构会员单位等本协议当事人外第三方的欺诈、疏忽、过失或破产等原因给基金资产造成的损失等不承担责任。

VIII.除依据法律法规和基金合同的规定外，基金托管人不得委托第三人托管

基金财产。

②基金募集期间及募集资金的验资

I.基金募集期间募集的资金应开立“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

II.基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数符合《基金法》《运作办法》等有关规定且满足《基础设施证券基金指引》基金成立条件后，基金管理人应将属于基金财产的全部资金划入基金托管人为基金开立的基金资金账户，同时在规定时间内，基金管理人应聘请符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。

III.若基金募集期限届满，未能达到基金合同生效的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜。

③基金资金账户的开立和管理

I.基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的资金账户（也可称为“托管账户”），保管基金的银行存款，并根据基金管理人的指令办理资金收付。托管账户名称应为“××基金（产品名称）”，预留印鉴为基金托管人印章。

II.基金资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立任何其他银行账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

III.基金资金账户的开立和管理应符合法律法规及银行业监督管理机构的有关规定。

4.基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规的规定及基金合同、托管协议的约定，对基金投资范围、投资比例、投资组合等情况的合法性、合规性进行监督和核查。

在为基金投资运作所提供的基金清算和核算服务环节中，基金托管人对基金管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与支付情况进行检查监

督，对违反法律法规、基金合同的指令拒绝执行，并立即通知基金管理人。

基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定，及时以书面形式通知基金管理人进行整改，整改的时限应符合法律法规及基金合同允许的调整期限。基金管理人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金托管人发出回函并改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

四、其他重要参与方基本情况

（一）法律顾问的基本情况

1.基本信息

名称：北京市金杜律师事务所

注册地址:北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17-18 层

办公地址:北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17-18 层

主任：王玲

电话：010-58785588

传真：010-58785566

联系人：陈桦

2.资质情况

根据北京市司法局于 2016 年 8 月 10 日核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码：31110000E00017891P)，金杜为符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的律师事务所，具备为基础设施基金提供法律服务的资质。

根据中国证监会 2020 年 11 月 2 日发布的《从事证券法律业务律师事务所备案基本信息情况表（2020 年 10 月 23 日）》，金杜已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

（二）资产评估机构的基本情况

1. 基本信息

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册地址：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第二座第 18 层 03B、04 室

办公地址：北京市朝阳区光华路 1 号嘉里中心北楼 14 层

电话：010-85198155

传真：010-85198100

联系人：杨枝

网址：www.cushmanwakefield.com.cn

2. 资质情况

根据广东省住房和城乡建设厅于 2020 年 5 月 15 日核发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹 0200022），戴德梁行的房地产估价备案的等级为壹级，有效期至 2020 年 12 月 11 日；评估机构已依法获得从事房地产估价的资格。

（三）会计师事务的基本情况

1. 基本信息

名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 507 单元 01 室

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 507 单元 01 室

电话：021-23238888

传真：021-23238800

联系人：汪超

公司网址：www.pwccn.com

2. 资质情况

根据上海市市场监督管理局市场监督管理局于 2020 年 1 月 9 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000609134343）、中华人民共和国财政部于 2016 年 12 月 17 日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：31000007）以及中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会于 2019 年 6 月 27 日核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号：000393），会计师事务所取得了执行注册会计师法定业务的资格，且具有执行证券、期货相关业务的资质。

根据中国证监会 2020 年 11 月 2 日发布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息（2020 年 10 月 10 日）》，会计师事务所已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

第三章　项目公司及基础设施资产情况

一、项目公司情况

本次拟申请基础设施领域不动产投资信托基金的基础设施资产为（一）科智商管持有的国际科技园五期 B 区项目；（二）园区艾派科持有的 2.5 产业园一期、二期项目。

（一）科智商管的基本情况

1.科智商管的基本信息

注册名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

法定代表人：袁周

成立日期：2020 年 6 月 22 日

注册资本：人民币 100 万元

注册地址：中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区金鸡湖大道 88 号人工智能产业园 G1 栋 15 楼

经营范围：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）

2.科智商管的设立及存续情况

2020 年 6 月 19 日，科智商管唯一股东科技公司作出《苏州工业园区科智商业管理有限公司股东决定》，决定：（一）制定科智商管的公司章程；（二）委派袁周担任科智商管的执行董事；（三）决定委派陈斌担任科智商管的监事。

2020 年 6 月 19 日，科智商管唯一股东科技公司签署了《苏州工业园区科智商业管理有限公司章程》（以下简称“科智商管章程”）。

2020 年 6 月 19 日，科智商管执行董事签署了《苏州工业园区科智商业管理有限公司执行董事决定》，决定聘任袁周为科智商管经理。

2020 年 6 月 19 日，苏州工业园区市场监督管理局出具了《市场主体自主申报名称预留告知书》（自主申报预选号：320594Z00041566），告知科技公司所申报的“苏州工业园区科智商业管理有限公司”的企业名称已被预留，名称保留期至 2020 年 7 月 19 日。

2020 年 6 月 22 日，苏州工业园区市场监督管理局出具了编号为（05940110）公司设立[2020]第 06220032 号《公司准予设立登记通知书》，科智商管的设立登记已经苏州工业园区市场监督管理局核准。

2020 年 6 月 22 日，苏州工业园区市场监督管理局核发了统一社会信用代码为“91320594MA21RNWA7G”的科智商管《营业执照》。

2020 年 7 月，科智商管唯一股东科技公司作出了《苏州工业园区科智商业管理有限公司股东决定》，决定公司的注册资本由人民币 100 万元增加至人民币 57,270 万元，并修改科智商管章程。

2020 年 8 月 6 日，苏州工业园区市场监督管理局出具了编号为（05940069）公司变更[2020]第 08040114 号的《公司准予变更登记通知书》，科智商管变更注册资本已经苏州工业园区市场监督管理局核准。

2020 年 8 月 18 日，智商管唯一股东科技公司作出了《苏州工业园区科智商业管理有限公司股东决定》，决定公司的注册资本由 57,270 万元人民币减少至 100 万元人民币，并修改科智商管章程。

2020 年 8 月 18 日，科智商管执行董事签署了《苏州工业园区科智商业管理有限公司章程修正案》。

2020 年 10 月 20 日，苏州工业园区市场监督管理局出具了编号为（05940087）公司变更[2020]第 10160066 号的《公司准予变更登记通知书》，科智商管变更注册资本已经苏州工业园区市场监督管理局核准。

2020 年 10 月 20 日，苏州工业园区市场监督管理局换发了统一社会信用代码为“91320594MA21RNWA7G”的科智商管《营业执照》。

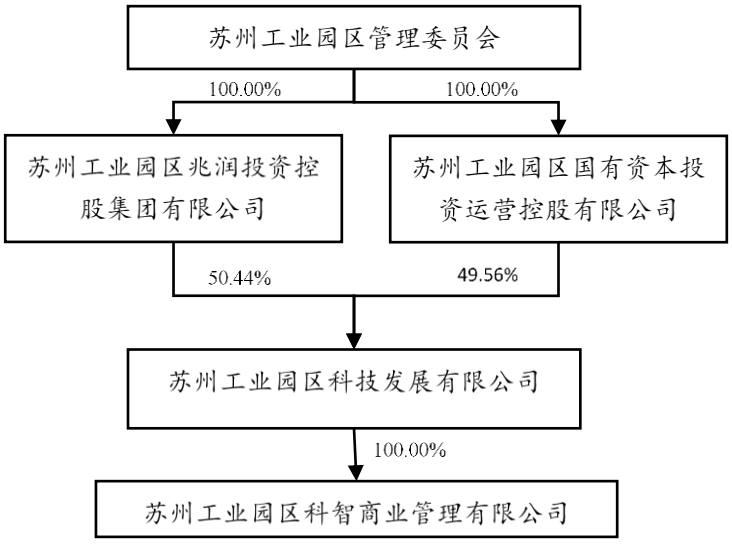
3.科智商管的股权及出资情况

（1）截至 2020 年 12 月 31 日，科智商管股本数量及持股情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（单位：人民币万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区科技发展有限公司	100	100
合计		**100**	**100**

（2）股权架构

截至 2020 年 12 月 31 日，科智商管股权结构图如下：



4.科智商管的重大股权变动、重大重组情况

科智商管自成立以来无重大股权变动和重大重组情况。

5.科智商管组织架构、治理结构和内部控制情况

（1）科智商管的组织架构

根据《公司法》和科智商管公司《章程》的相关规定，科智商管公司不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、监事、经理及其他公司高级管理人员形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

（2）科智商管的治理结构

①股东

根据科智商管公司《章程》，科智商管公司不设股东会，由股东行使下列职权：

A.决定公司的经营方针和投资计划；

B.委派和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；

C.审批执行董事的报告；

D.审批监事的报告；

E.审批公司的年度财务预算方案、决算方案；

F.审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

G.对公司增加或者减少注册资本作出决定；

H.对发行公司债券作出决定；

I.对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

J.修改公司章程。

股东作出以上所列决定时，应当采用书面形式，并由股东签名（盖章）后置备于公司。

②执行董事

根据科智商管公司《章程》，公司设执行董事一名，由股东委派产生。执行董事的任期每届为三年。执行董事行使下列职权：

A.向股东报告工作；执行股东的决定；

B.决定公司的经营计划和投资方案；

C.制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

D.制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

E.制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

F.制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

G.决定公司内部管理机构的设置；

H.决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

I.制定公司的基本管理制度。

③监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东委派产生。监事的任期每届为三年。监事行使下列职权：

A.检查公司财务；

B.对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、

行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

C.当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

D.依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

④经理

公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

A.主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；

B.组织实施公司年度经营计划和投资方案；

C.拟订公司内部管理机构设置方案；

D.拟订公司的基本管理制度；

E.制定公司的具体规章；

F.提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

G.决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

H.执行董事授予的其他职权。

同时，为确保基金管理人能够代表基金切实行使股东权利，在东吴证券（代表专项计划）成为科智商管的股东后，科智商管符合特殊目的载体定位，在基金管理人授权范围内执行基金管理人决策。科智商管仍不设董事会，设执行董事 1 名。为确保基金管理人对各层的决策权，科智商管法定代表人、执行董事、监事、财务负责人均应由基金管理人指定人员担任，由科智商管股东根据法律法规和科智商管章程的规定聘任。

（3）科智商管的内部控制制度情况

①内部审计管理办法

为加强和规范科智商管的内部审计管理，履行内部审计职责，科智商管制订

了《苏州工业园区科智商业管理有限公司内部审计管理办法》,规定了职责分工、工作机制、工作程序、内部审计结果运用及内部审计工作纪律等制度。

②资金管理办法

为严格资金管理，保证资金安全，依据相关规范，结合科智商管具体情况，科智商管制定了《苏州工业园区科智商业管理有限公司资金管理办法》，规定了职责分工、权益资本筹资、债务资本筹资、运营资金管理等制度。

③资产管理制度

为了加强公司的资产管理,提高资产使用效率,保证国有资产的安全和完整,防止国有资产的流失，提高资产的经济和社会效益，明确科智商管资产管理中的权责关系,科智商管制定了《苏州工业园区科智商业管理有限公司资产管理制度》,规定了资产的定义与分类、资产管理机构的分工与职责、资产管理机构的职责、资产管理流程、监督与检查等制度。

④财务报告管理制度

为加强财务管理工作，完善科智商管财务报告编制流程，及时、准确、完整地反映科智商管财务状况和经营成果，规范财务报表的列报，根据《企业会计准则》等有关法律法规，结合实际情况，科智商管制订了《苏州工业园区科智商业管理有限公司财务报告管理制度》，规定了职责分工、财务报告编制准备、财务报告编制、财务报告报送与披露、财务分析报告等制度。

⑤经营计划、预算管理办法

为实现科智商管战略规划和年度经营目标，加强公司财务管理，构建有效的管理体系，充分发挥经营计划、预算工作的预测和控制作用，优化资源配置，提高经济效益，确保经营计划、预算工作有效、有序地开展，科智商管制定了《苏州工业园区科智商业管理有限公司经营计划、预算管理办法》,规定了职责分工、经营计划及预算编制、经营计划及预算调整、经营计划及预算执行和控制、经营计划及预算考核等制度。

⑥会议议事管理办法

为规范科智商管议事规则，提高业务决策效率，科智商管制订了《苏州工业园区科智商业管理有限公司会议议事管理办法》，规定了各部门职责分工及各类

专题会议的原则及会议议事规则等制度。

⑦产业招商管理制度

为规范科智商管的招商产业方向、业务管理，科智商管制订了《苏州工业园区科智商业管理有限公司产业招商管理制度》，规定了职责分工、招商目标、招商机制、招商渠道、招商项目管理、政策申报、众创空间管理、自主产业招商费用预算、产业招商项目落户等制度。

⑧载体运营管理制度

为规范科智商管的载体定价业务管理，合理配置资源，优先保障重要工作的顺利完成，科智商管制订了《苏州工业园区科智商业管理有限公司载体运营管理制》，规定了职责分工、载体价格制定、房源管理、租赁价格及优惠管理等制度。

6.科智商管独立性情况

（1）资产独立性

科智商管目前持有的国际科技园五期 B 区项目系由原所有人科技公司划转至科智商管。

根据苏州工业园区国有资产监督管理办公室（简称“**园区国资办**”）于 2020 年 7 月 2 日出具的《园区国资办关于同意兆润控股对苏州工业园区产业园资产进行资产证券化（REITs）运作的批复》（苏园国资[2020]54 号，简称“**《园区国资办批复》**”），园区国资办同意由科技公司出资 100 万货币资金新设全资子公司，通过物业资产划转/作价出资的方式将国际科技园五期 B 区项目及与之相关的债务、人员（如需）等分别重组至其新设全资子公司名下。

科智商管股东科技公司于 2020 年 7 月 17 日作出了《苏州工业园区科技发展有限公司股东会决议》，决定将位于“苏州工业园区星湖街 328 号”的国际科技园五期 B 区项目及与基础设施资产相关的人员（如需）以及人民币 37,300 万元的存量债务划转至科智商管名下。

就上述资产划转事宜，科技公司与科智商管于 2020 年 7 月 11 日签署了《资产划转协议》，约定科技公司将其持有的国际科技园五期 B 区项目以及人民币 37,300 万元的存量债务划转至科智商管名下。

科智商管已就国际科技园五期 B 区项目的划转取得了编号为“苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0000200 号”的《不动产权证》，获得了国际科技园五期B 区项目对应的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

综上，科智商管的公司重大资产为科智商管独立所有。截至 2020 年末，科智商管未持有任何商标权、专利权、版权，科智商管不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

（2）公司重大资产涉诉及潜在纠纷情况

经核查国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统，截至 2021 年 3 月 3 日，科智商管重大资产不存在涉诉或潜在纠纷情况。

7.经营合法合规性及商业信用情况

（1）科智商管经营合法合规性情况

据中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统查询结果，截至 2021 年 4 月 25 日，科智商管在前述系统中不存在被列入失信被执行人名单的情况。

经核查中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，截至 2021 年 4 月 25 日，科智商管不存在经上述网络渠道公示的安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域失信记录。

经核查国家税务总局网站、科智商管注册地主管税务机关国家税务总局江苏省税务局网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统，截至 2021 年 4 月 25 日，科智商管不存在经上述网络渠道公示的被列为重大税收违法案件当事人的情况。

此外，科智商管的主要经营业务为国际科技园五期 B 区的租赁。经抽样核查的国际科技园五期 B 区项目租赁合同规定，租赁物业装修竣工，承租方使用之前，应当经出租方和当地相关主管部门验收合格，尤其在消防、环保（如有需

要）等方面若未经所需的验收合格程序，承租方的擅自使用行为应为视为违约行为。另外，抽样合同规定，租赁物业内的内部清洁、卫生和消防、安全等工作均由承租方自行负责，并遵守出租方的相关规定。承租方发现任何安全隐患的，应当采取妥善措施，并随即报告物业管理机构或出租方。

根据上述抽样合同的规定，科智商管有权要求承租人在自行装修后需通过消防、环保等项目的验收方可使用租赁物业。但合同未约定科智商管对于促使承租人通过上述验收所承担的义务与责任。此外，上述抽样合同规定承租人负责其租赁物业内部的清洁、卫生和消防、安全等工作，未规定科智商管对于租赁物业内部的清洁、卫生和消防、安全情况的监督权以及安全隐患的日常排查责任。

（2）科智商管商业信用情况

经核查中国人民银行征信中心于 2020 年 11 月 18 日出具的《企业信用报告》（授信机构版），截至 2020 年 11 月 18 日，科智商管存在 0 家金融机构的业务仍未结清，负债余额为人民币 0 万元，不良负债余额为人民币 0 元，无未结清的不良或关注类贷款、保理、票据贴现、贸易融资、信用证、保函或银行承兑汇票。

经核查“信用中国”网站，截至 2021 年 4 年 25 日，科智商管不存在行政处罚或失信惩戒的情况。

8.科智商管的所属行业情况及竞争状况

科智商管是由科技公司通过资产重组设立的项目公司，于 2020 年 6 月 22 日完成设立与工商登记，作为基础设施项目的持有主体，仅持有国际科技园五期 B 区，所述行业情况及竞争状况可参见本章节“二、基础设施资产情况”。

9.重大合同

（1）借款合同

2020 年 6 月，科技公司与园区国控签署《借款协议》，约定由园区国控向科技公司发放借款 37,300 万元，借款期限为自借款资金到账之日起 3 个月。根据科智商管与科技公司于 2020 年 7 月 11 日签署的《资产划转协议》及科智商管、科技公司与园区国控签署的《<借款协议>之补充协议》，科智商管已受让科技公司对园区国控的 37,300 万元债务，且该笔借款期限变更为自借款资金到账之日

起 6 个月；根据科智商管与园区国控签署的《借款展期协议》，该笔借款展期至 2021 年 6 月 30 日。根据该笔借款情况如下：

序号	借款人	贷款人	合同名称	合同金额	合同期限	担保方式
1	科智商管	园区国控	《借款协议》《<借款协议>之补充协议》《借款展期协议》	37,300 万元	至 2021 年 6 月 30 日	无

根据科智商管的确认，截至 2020 年 12 月 31 日，除上述借款合同以外，科智商管不存在其他正在履行的借款合同。

（2）担保合同

根据科智商管的确认，截至 2020 年 12 月 31 日，科智商管不存在正在履行的担保合同。

（3）租赁合同

根据科智商管提供的租赁合同台账，截至 2020 年 12 月 31 日，国际科技园五期 B 区项目签约租户共计 345 个。经办律师审阅了科智商管使用的租赁合同样本，并（a）按照承租人所承租面积大小排序；且（b）抽样租赁合同覆盖全部楼幢号的抽样标准抽查了 50 份租赁合同，经办律师认为该等租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）第一百五十三条[1]规定的致使民事法律行为无效的情形，该等租赁合同合法、有效。

（4）物业管理协议

根据科智商管与科技公司就国际科技园五期 B 区项目签署的《苏州国际科技园五期 B 区物业管理协议书》（简称“《科技园物业管理服务合同》”），科智商管委托科技公司为国际科技园五期 B 区项目提供物业运营管理服务，管理期限为 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日。经办律师审阅了前述《科技园物业管理服务合同》，认为该等物业管理服务不违反法律、行政法规的强制性规定，未发

1 《民法典》第一百五十三条规定：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。”

现存在《民法典》第一百五十三条 规定的致使民事法律行为无效的情形，该等物业管理协议合法、有效。

10.科智商管的经营模式

科智商管是由科技公司通过资产重组设立的项目公司，于 2020 年 6 月 22 日完成设立与工商登记，不涉及过往主营业务数据，科智商管的主要经营业务为国际科技园五期 B 区的租赁，并将委托给第三方运营机构（原始权益人）科技公司进行运营和管理，经营模式可参见“第二章 二、原始权益人/运营管理机构基本情况 （一）科技公司”及“第三章 项目公司及基础设施资产情况 二、基础设施资产情况”。

11.科智商管的同业竞争与关联交易

（1）与原始权益人/运营管理机构科技公司之间的同业竞争及利益冲突

科技公司作为原始权益人将基础设施项目国际科技园五期 B 区转让给基金后，科技公司作为基金的原始权益人之一将按照法律法规规定参与基金战略配售并持有基金不低于 15%的基金份额。同时，科技公司还将作为基础设施项目运营管理机构参与国际科技园五期 B 区的日常管理运营。

科技公司旗下持有并运营位于苏州工业园区的苏州国际科技园一期至七期以及微软大楼，该等产业园资产与科智商管所持有的基础设施项目可能产生同业竞争，截至 2020 年 12 月 31 日，科技公司持有全部资产情况如下：

项目名称	地址	起始运营时间/预计完工时间	总建筑面积（平方米）	总投资（万元）
国际科技园一期	苏州工业园区	2001 年 4 月	43,911	19,864
国际科技园二期	苏州工业园区	2003 年 4 月	64,488	19,573
国际科技园三期	苏州工业园区	2005 年 6 月	58,278	24,712
国际科技园四期	苏州工业园区	2007 年 12 月	159,129	83,614
国际科技园五期	苏州工业园区	2009 年 11 月	422,316	231,088
国际科技园六期	苏州工业园区	2007 年 12 月	17,788	3,664
国际科技园七期	苏州工业园区	2018 年 6 月	262,934	144,795
微软项目	苏州工业园区	2016 年 7 月	30,729	36,826
合计			**1,059,573**	**564,135**

基于上述，科技公司与基金存在潜在的利益冲突，包括但不限于：投资机会及收购产业园资产、招商运营、识别潜在租户、采购服务及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突；基础设施项目运营管理和物业管理方面的竞争和利益冲突。特别的，如基金在存续期间通过扩募等法律法规允许的方式继续购买科技公司或其关联方拥有的其他优质产业园类型的基础设施项目的，则构成基金与科技公司之间的关联交易，鉴于基础设施项目买卖双方处于不同的法律地位，基金与科技公司届时亦将存在潜在利益冲突。

（2）关于处理同业竞争的安排

根据《运营管理协议》，运营管理机构已向基金管理人、资产支持证券管理人及项目公司承诺如下，以降低上述同业竞争可能引发的与基础设施项目运营管理相关的利益冲突：

①运营团队人员的资质及更换

运营管理机构承诺运营团队中具有 5 年以上产业园项目运营经验的专业人员不少于 2 名；运营管理机构承诺如更换前述运营团队成员，应经基金管理人审核并批准，并及时补充符合资质的人员，以确保基础设施项目的运营服务不受影响。

②运营团队的独立性

运营管理机构承诺为基础设施项目服务的运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，为且仅为项目公司提供《运营管理协议》约定的运营管理工作服务；运营管理机构承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。

③招商机会的公平对待

运营管理机构承诺，若其已知悉或获得任何关于招商的新商机的，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求。

（3）科智商管与原始权益人及其控股股东、实控人之间的交易情况

截至 2021 年 3 月 31 日，科智商管与原始权益人及其控股股东、实际控制人的关联交易情况如下：

①关联租赁

序号	关联方	关联交易具体情况
1	科技公司	根据《租赁协议》，因在国际科技园五期B区项目权属变更登记期间涉及原租户换签手续，为保证顺利完成运营交接，科技公司整体承租国际科技园五期B区项目，租赁面积为330,206.28平方米，租期为2020/07/01-2020/08/31，租赁期限内的租金共计1,367.945218万元。

根据历史经营情况，国际科技园五期B区项目的运营成本包括运营管理费、物业费支出及维修费三项，上述关联租赁中，扣除委托运营与整体租赁相比的税费差额，以及上述运营成本后的净收益与整租租金的差异约10%，考虑到整租运营的经营逻辑和经营风险，上述差异应属于合理范围，整租交易定价公允。此外，该关联租赁已于2020年8月31日到期，科技公司和科智商管并未就前述关联租赁签署任何续租协议，在该等关联租赁到期后，由科智商管直接与相关租户建立租赁关系。

经办律师认为，上述关联租约的定价依据充分，定价公允，与市场租金或独立第三方租金不存在较大差异。

②其他关联交易

除上述关联租约，科智商管委托科技公司为国际科技园五期B区项目提供物业运营管理服务和租金、物业费代收服务，该等关联交易均已终止或拟于基础设施基金成立后终止。

12.科智商管的财务会计情况及期后事项

（1）科智商管截至报告期末的对外担保情况

截至2020年末，科智商管无对外担保的情况。

（2）科智商管期后事项变化与安排

科智商管无期后事项变化与安排。

（3）科智商管的财务核算能力

基金管理人、运营管理机构及项目公司应共同协商并由基金管理人确认制定科智商管财务管理制度。运营期间，各方应严格按照该等财务管理制度实行科智商管财务管理。基金管理人应当自行委派1名财务人员负责科智商管的财务管理

工作。科智商管应为基金管理人委派的财务人员开通财务审核权限，运营期间内，科智商管的任何对外支出均应经该财务人员审核同意。

（4）科智商管近三年财务情况

资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产			
货币资金	2,442.16	-	-
应收账款	1,835.39	445.89	798.90
其他应收款	1,185.63	-	-
流动资产合计	**5,463.18**	**445.89**	**798.90**
非流动资产			
投资性房地产	183,000.00	99,628.65	102,283.22
非流动资产合计	**183,000.00**	**99,628.65**	**102,283.22**
资产总计	**188,463.18**	**100,074.54**	**103,082.12**
负债及净资产			
流动负债			
预收款项	119.09	23.14	26.00
应交税费	714.32	-	-
其他应付款	97,070.18	3,975.30	3,941.08
流动负债合计	**97,903.59**	**3,998.45**	**3,967.08**
非流动负债			
长期借款	-	14,800.00	15,000.00
递延所得税负债	21,475.49	-	-
非流动负债合计	**21,475.49**	**14,800.00**	**15,000.00**
负债合计	**119,379.08**	**18,798.45**	**18,967.08**
所有者权益			
实收资本	100.00	-	-
资本公积	61,001.37	-	-
盈余公积	50.00	-	-
未分配利润	7,932.73	-	-

所有者权益合计（净资产合计）	**69,084.09**	**81,276.09**	**84,115.03**
负债及所有者权益合计	**188,463.18**	**100,074.54**	**103,082.12**

利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	**11,862.43**	**14,518.39**	**14,356.85**
减：营业成本	4,399.57	5,389.24	5,476.24
税金及附加	1,559.56	1,683.96	1,658.92
销售费用	66.72	114.26	122.85
管理费用	651.09	1,197.35	1,206.13
财务费用	1,870.51	684.92	153.13
其中：			
利息费用	1,872.16	684.92	153.13
利息收入	1.72	-	-
加：其他收益	4.84	-	-
公允价值变动收益	84,698.63	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-422.83	-37.64	-33.38
二、营业利润	**87,595.62**	**5,411.02**	**5,706.22**
加：营业外收入	40.27	230.74	105.78
三、利润总额	**87,635.89**	**5,641.76**	**5,811.99**
减：所得税费用	21,908.97	1,410.44	1,453.00
四、净利润	**65,726.92**	**4,231.32**	**4,358.99**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**65,726.92**	**4,231.32**	**4,358.99**

备注：科智商管近三年所引用的财务数据来自于 2020 年经普华永道审计的财务数据及 2018-2020 年经普华永道审阅的备考报表财务数据。

科智商管公司最近三年主要财务指标

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总计	188,463.18	100,074.54	103,082.12

负债合计	119,379.08	18,798.45	18,967.08
所有者权益合计	69,084.09	81,276.09	84,115.03
营业收入	11,862.43	14,518.39	14,356.85
营业成本	4,399.57	5,389.24	5,476.24
营业利润	87,595.62	5,411.02	5,706.22
净利润	65,726.92	4,231.32	4,358.99
资产负债率（%）	63.34	18.78	18.40
流动比率（倍）	0.06	0.11	0.20
速动比率（倍）	0.06	0.11	0.20

财务状况及主要财务指标分析

根据签署的《国际科技园五期 B 区资产划转协议》国际科技园五期 B 区项目由科技公司划转至科智商管公司，即上述表格中 2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月国际科技园五期 B 区项目由科技公司持有且以成本法计量，2020 年 7-12 月国际科技园五期 B 区项目由科技商管持有且以公允价值法计量。

①资产和负债情况

其中， 2018 年-2020 末投资性房地产分别为 102,283.22 万元、99,628.65 万元及 183,000.00 万元，2020 年末同比增长幅度较大，主要原因为 2018 年末及 2019 年末国际科技园五期 B 区项目由科技公司持有且以成本法计量，经过资产重组后国际科技园五期 B 区项目由科智商管持有，计量方式由成本法计量转变为公允价值计量，导致投资性房地产科目出现较大增长。

此外，2018 年末及 2019 年末科智商管无其他应收款，2020 年末其他应收款增加为 1,185.63 万元，主要为租户换签阶段，科智商管委托科技公司进行代收的租金及物业费收入。

2018 年-2020 年末，科智商管负债总计分别为 18,967.08 万元、18,798.45 万元和 119,379.08 万元。2018 年-2020 年末，资产负债率分别为 18.40%、18.78%和 63.34%。

其中，2018 年-2020 年末其他应付款分别为 3,941.08 万元、3,975.30 万元及

97,070.18 万元，2020 年末同比增长幅度较大，主要原因为资产划转到科智商管后，科智商管应偿还苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司（以下简称“园区投控”）37,300 万元的债务及科技公司 57,170 万元的债务共计 94,470 万元，后续将通过由资产支持证券管理人（代表专项计划）发放的股东借款进行置换。

②收入及盈利水平

2018 年-2020 年度，科智商管营业收入分别为 14,356.85 万元、14,518.39 万元和 11,862.43 万元，2020 年营业收入下降主要由于受因疫情影响，国际科技园五期 B 区项目于 2020 年 2-4 月实行“一免两减半”的租金减免政策，即 2 月份租金全免，3 月份及 4 月份租金减半。2018 年-2020 年度，科智商管净利润分别为 4,358.99 万元、4,231.32 万元和 65,726.92 万元。

2018 年度及 2019 年度科智商管的净利润为考虑了财务费用、资产折旧及摊销的影响。其中，2018 年度及 2019 年度资产折旧及摊销分别为 2,654.57 万元及 2,654.57 万元，支付借款利息产生的财务费用分别为 153.13 万元及 684.92 万元。（具体为向中国银行支付借款利息）。由于不动产信托投资基金投资人派息率主要受经营性净现金流影响，已分析了 2018 年-2020 年国际科技园五期 B 区项目经营性净现金流，科智商管所持有的国际科技园五期 B 区项目 2018-2020 年的经营性净现金流分别为 4,490 万元、5,206 万元及 3,728 万元，不考虑疫情影响进行减免的情况下，经营性净现金流较为稳定。

2020 年度科智商管净利润增长幅度较大，具体原因为科智商管所持有的国际科技园五期 B 区项目在资产重组阶段，计量方式由成本法计量转变为公允价值计量，产生公允价值变动收益 84,698.63 万元。

③偿债能力分析

公司偿债能力各项数据

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	0.06	0.11	0.20
速动比率	0.06	0.11	0.20
资产负债率（%）	63.34	18.78	18.40

从短期偿债能力指标来看，2018 年末至 2020 年末，科智商管流动比率分别为 0.20、0.11 和 0.06，速动比率分别为 0.20、0.11 和 0.06。由于投资性房地产占比较高，因此科智商管流动比率与速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，2018 年末至 2020 年末，科智商管资产负债率分别为 18.40%、18.78%和 63.34%。

（二）园区艾派科的基本情况

1.园区艾派科的基本信息

注册名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

法定代表人：朱翌旻

成立日期：2020 年 06 月 29 日

注册资本：人民币 100 万元

注册地址：苏州工业园区东长路 88 号 G1 栋 6 楼

经营范围：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）(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)

苏州工业园区艾派科项目管理有限公司（“园区艾派科”）未来作为基础设施项目的持有主体未来仅持有 2.5 产业园一期、二期项目。基础设施项目的运营管理将委托给第三方运营机构建屋产业公司进行运营和管理。

2.园区艾派科的设立及存续情况

2020 年 6 月 15 日，苏州工业园区市场监督管理局下发自主申报预选号为 320594Z00040956 的《市场主体自主申报名称预留告知书》，园区艾派科的企业名称“苏州工业园区艾派科项目管理有限公司”获得企业登记机关预留。

2020 年 6 月 24 日，园区艾派科的唯一股东建屋产业公司作出《苏州工业园

区艾派科项目管理有限公司股东决定》，决定：（1）制定公司章程；（2）决定委派朱翌旻担任公司的执行董事；决定委派刘庆担任公司的监事。

2020 年 6 月 24 日，园区艾派科的唯一股东建屋产业公司签署了《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司章程》（以下简称“园区艾派科章程”）。

2020 年 6 月 24 日，建屋产业公司出具《房屋无偿使用证明》，证明其将位于苏州工业园区东长路 88 号苏州 2.5 产业园 G1 栋 6 楼办公司无偿提供给园区艾派科做办公经营使用。

2020 年 6 月 25 日，园区艾派科执行董事签署《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司执行董事决定》，决定根据园区艾派科公司章程规定，聘任朱翌旻为公司经理。

2020 年 6 月 29 日，苏州工业园区市场监督管理局下发编号为“（05940269）公司设立[2020]第 06290012 号的《公司准予设立登记通知书》，园区艾派科的设立登记已经苏州工业园区市场监督管理局核准。

2020 年 6 月 30 日，苏州工业园区市场监督管理局核发了统一社会信用代码为“91320594MA21U6EK4W”的园区艾派科《营业执照》。

2020 年 7 月 24 日，建屋产业公司作出《股东决定》，决定（1）同意园区艾派科注册资本由人民币 100 万元增加至人民币 42,700 万元；（2）通过章程修正案。

2020 年 7 月 24 日，园区艾派科签署《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司章程修正案》，公司注册资本变更为人民币 42,700 万元，新增注册资本由建屋产业公司以货币出资方式认缴，出资时间为 2020 年 12 月 31 日。

2020 年 8 月 5 日，苏州工业园区市场监督管理局下发编号为“（05940380）公司变更[2020]第 07310033 号”的《公司准予变更登记通知书》，园区艾派科变更注册资本已经苏州工业园区市场监督管理局登记。

2020 年 8 月 5 日，苏州工业园区市场监督管理局换发《营业执照》，变更园区艾派科注册资本。

2020 年 8 月 12 日，建屋产业公司作出《股东决定》，决定（1）同意园区艾派科注册资本由人民币 42,700 万元减少至人民币 100 万元；（2）通过章程修正

案。

2020 年 9 月 29 日，园区艾派科签署《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司章程修正案》，公司注册资本变更为人民币 100 万元，建屋产业公司认缴出资额减少至人民币 100 万元，出资时间为 2020 年 12 月 31 日。

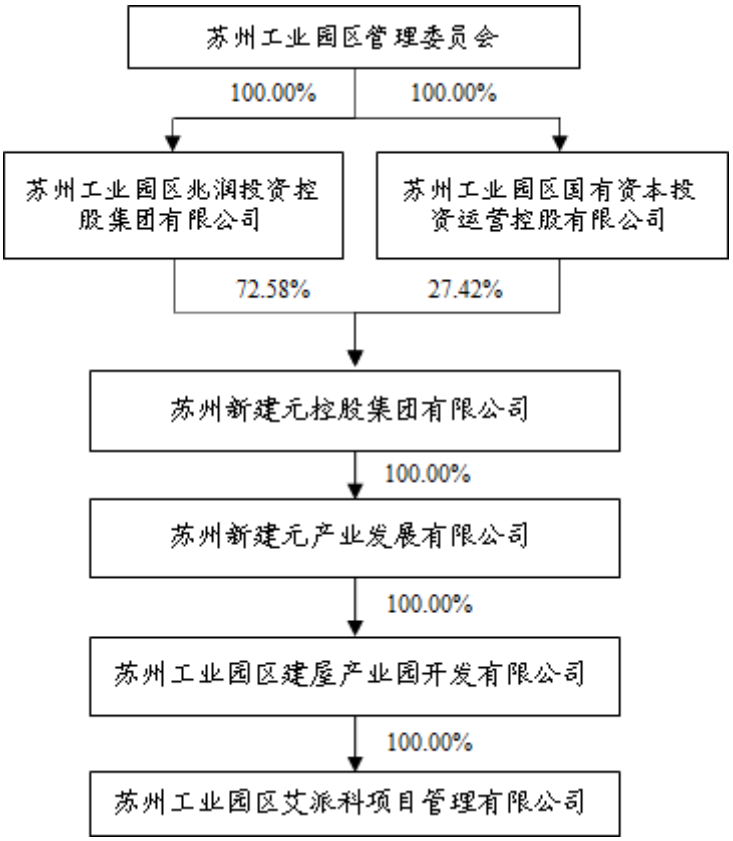
2020 年 10 月 12 日，苏州工业园区市场监督管理局下发编号为“（05940087）公司变更[2020]第 10090089 号”的《公司准予变更登记通知书》，园区艾派科变更注册资本已经苏州工业园区市场监督管理局登记。

园区艾派科自成立以来无重大股权变动和重大重组情况。

3.园区艾派科的股权及出资情况

（1）园区艾派科的股权结构

园区艾派科控股股东为建屋产业公司。园区艾派科实际控制人为兆润控股，兆润控股系苏州工业园区管理委员会投资设立的国有企业，其主营业务是从事开发经营、资产管理及多元化服务业务，开发经营县体包括土地出让、土地整理和市政代建业务，资产管理包括产业园资产、商业资产和酒店类资产管理，多元化业务包括资产运营、旅游、酒店餐饮、咨询管理、代建管理和物业管理等。截至 2020 年末，园区艾派科股权结构图如下：



（2）园区艾派科的出资情况

根据园区艾派科的公司章程和工商登记材料，园区艾派科的注册资本为人民币 100 万元，全部由建屋产业公司以货币形式认缴出资。根据园区艾派科公司“股东（发起人）、外国投资者出资情况表”，建屋产业公司出资时间为 2020 年 12 月 31 日。

4.园区艾派科的重大股权变动、重大重组情况

园区艾派科自成立以来无重大股权变动和重大重组情况。

5.园区艾派科组织架构、治理结构和内部控制情况

（1）园区艾派科组织架构

根据《公司法》和园区艾派科章程的相关规定，园区艾派科不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、监事、经理及其他公司高级管理人员形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

（2）园区艾派科的治理结构

①股东

根据艾派科《章程》，艾派科不设股东会，由股东行使下列职权：

A.决定公司的经营方针和投资计划；

B.任命和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；

C.审批执行董事的报告；

D.审批监事的报告；

E.审批公司的年度财务预算方案、决算方案；

F.审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

G.对公司增加或者减少注册资本作出决定；

H.对发行公司债券作出决定；

I.对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

J.修改公司章程。

股东作出以上条所列决定时，应当采用书面形式，并由股东签名（盖章）后置备于公司。

②执行董事

根据艾派科《章程》，公司设执行董事一名，由股东委派产生。执行董事的任期每届为三年。执行董事行使下列职权：

A.向股东报告工作；

B.执行股东的决定；

C.决定公司的经营计划和投资方案；

D.制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

E.制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

F.制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

G.制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

H.决定公司内部管理机构的设置；

I.决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

J.制定公司的基本管理制度。

③监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东委派产生。监事的任期每届为三年。监事行使下列职权：

A.检查公司财务；

B.对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

C.当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

D.依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

④经理

公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

A.主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；

B.组织实施公司年度经营计划和投资方案；

C.拟订公司内部管理机构设置方案；

D.拟订公司的基本管理制度；

E.制定公司的具体规章；

F.提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

G.决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

H.执行董事授予的其他职权。

同时，为确保基金管理人能够代表基金切实行使股东权利，在东吴证券（代表专项计划）成为园区艾派科的股东后，园区艾派科符合特殊目的载体定位，在基金管理人授权范围内执行基金管理人决策。园区艾派科仍不设董事会，设执行董事 1 名。为确保基金管理人对各层的决策权，园区艾派科法定代表人、执行董

事、监事、财务负责人均应由基金管理人指定人员担任，由园区艾派科股东根据法律法规和园区艾派科章程的规定聘任。

（3）园区艾派科的内部控制情况

①财务制度

为了规范园区艾派科的财务行为，理顺产权关系，加强财务管理和经营核算，建立、健全公司内部的财务约束机制，增强公司的竞争能力，提高公司的经济效益和管理水平，保护企业和投资者的利益，根据《会计法》和《企业会计准则》，园区艾派科制定了《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司财务管理制度》。

②运营管理制度

为保障园区艾派科运营管理的规范操作，维护正常经营秩序，做好合同期内的服务工作，提升产业园管理品质，园区艾派科根据公司实际情况制订了《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司运营管理制度》，具体包括档案管理、经营过程中的运营管理、资产投保等制度。

③人事管理制度

园区艾派科制定了《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司人事管理制度》，对公司人事管理程序、员工纪律、行为规范、薪酬福利管理、培训、考核、奖惩、员工信息管理等制度进行规定。

④行政费用管理制度

园区艾派科制定了《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司行政管理制度》，对办公区域、公司印章、保密制度、公司会议制度、公司 IT、电子邮件、公司电话使用、文印管理、办公设备、办公用品、物资物品、图书、报刊杂志订阅、总台管理、会议室管理、车辆管理、宣传工作、重要情况报告、业务招待管理等制度进行了规定。

⑤采购管理制度

为加强公司采购管理，规范采购流程，有低采购成本，完善采购运行机制，根据国家、省市及相关法律法规规定，结合公司实际，园区艾派科制定了《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司采购管理制度》，该制度适用于公司所有物品及服务的采购。该制度明确了采购全过程的职责分配，避免职能重复、冲突、缺

失及弱化的情况，主要包括采购计划与申请、采购执行、验收及付款和供应商管理等方面的规定。

⑥合同管理制度

为规范园区艾派科合同管理流程，根据相关法规及规定并结合公司实际，园区艾派科制定了《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司合同管理制度》，涵盖了合同的签订要求、签订合同的权限、合同签订的流程、合同的变更解除、合同的归档及履行、合同的保密等规定。

⑦招商管理制度

为保障园区艾派科招商规范操作，维护正常经营秩序，提升产业园资产管理品质，根据公司实际情况，园区艾派科制定了《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司招商管理制度》,该制度涵盖了招商调研管理、招商政策及租金定价管理、招商准备管理、招商目标品牌选择标准、招商工作实施与监控、合同管理、经营过程中的招商管理、推广策划管理、经营过程中的运营管理、租金收缴管理、续租扩租及退租管理等制度规定。

6.园区艾派科独立性情况

（1）资产独立性

园区艾派科目前持有的 2.5 产业园一期、二期项目系由原所有人建屋产业公司划转至园区艾派科。

根据《园区国资办批复》，园区国资办同意由建屋产业公司出资 100 万货币资金新设全资子公司，通过物业资产划转/作价出资的方式将 2.5 产业园一期、二期项目及与之相关的债务、人员（如需）等分别重组至其新设全资子公司名下。

建屋产业公司的股东苏州新建元产业发展有限公司于 2020 年 7 月 23 日出具了《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定》，且苏州新建元产业发展有限公司的股东苏州新建元控股集团有限公司于 2020 年 7 月 10 日通过了《苏州新建元控股集团有限公司股东会决议》，决定将位于“苏州工业园区东长路 88 号”的 2.5 产业园一期、二期项目及与基础设施资产相关的债务、人员（如需）等划转至园区艾派科名下。

就上述资产划转事宜，建屋产业公司与园区艾派科于 2020 年 7 月 13 日签署了《资产划转协议》，约定建屋产业公司将其持有的 2.5 产业园一期、二期项目以及截至 2020 年 6 月 30 日的人民币 43,600 万元的存量债务划转至园区艾派科名下。

园区艾派科已就 2.5 产业园一期、二期项目的划转取得了编号为“（2020）苏州工业园区不动产权第 0000209 号”的《不动产权证》，获得了 2.5 产业园一期、二期项目对应的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

综上 2.5 产业园一期、二期项目目前已由园区艾派科独立所有。截至 2020 年末，园区艾派科未持有任何商标权、专利权、版权，园区艾派科不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

（2）公司重大资产涉诉及潜在纠纷情况

经核查国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统，截至 2021 年 4 月 25 日，园区艾派科重大资产不存在涉诉或潜在纠纷情况。

7.经营合法合规性及商业信用情况

（1）园区艾派科经营合法合规性情况

根据中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统查询结果，截至 2021 年 4 月 25 日，园区艾派科在前述系统中不存在被列入失信被执行人名单的情况

经核查中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，截至 2021 年 4 月 25 日，园区艾派科不存在经上述网络渠道公示的安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域失信记录。

经核查国家税务总局网站、园区艾派科注册地主管税务机关国家税务总局江苏省税务局网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统，截至 2021 年 4 月 25 日，园区艾派科不存在经上述网络渠道公示的被列为重大税收违法案件

当事人的情况。

此外，园区艾派科的主要经营业务为 2.5 产业园内的基础设施租赁。经抽样核查的 2.5 产业园一期、二期项目租赁合同规定，租赁物业装修竣工，承租方使用之前，应当经出租方和当地相关主管部门验收合格，尤其在消防、环保（如有需要）等方面若未经所需的验收合格程序，承租方的擅自使用行为应为视为违约行为。另外，抽样合同规定，租赁物业内的内部清洁、卫生和消防、安全等工作均由承租方自行负责，并遵守出租方的相关规定。承租方发现任何安全隐患的，应当采取妥善措施，并随即报告物业管理机构或出租方。

根据上述抽样合同的规定，园区艾派科有权要求承租人在自行装修后需通过消防、环保等项目的验收方可使用租赁物业。但合同并未约定园区艾派科对于促使承租人通过上述验收所承担的义务与责任。此外，上述抽样合同规定承租人负责其租赁物业内部的清洁、卫生和消防、安全等工作，未规定园区艾派科对于租赁物业内部的清洁、卫生和消防、安全情况的监督权以及安全隐患的日常排查责任。

（2）园区艾派科商业信用情况

经核查中国人民银行征信中心于 2020 年 12 月 1 日出具的《企业信用报告》（授信机构版），截至 2020 年 12 月 1 日，园区艾派科无未结清的不良或关注类贷款、保理、票据贴现、贸易融资、信用证、保函或银行承兑汇票。

经核查“信用中国”网站，截至 2021 年 4 月 25 日，园区艾派科不存在行政处罚或失信惩戒的情况。

8.园区艾派科的所属行业情况及竞争状况

园区艾派科是由建屋产业公司通过资产重组设立的项目公司，于 2020 年 6 月 29 日完成设立与工商登记，作为基础设施项目的持有主体，园区艾派科作为基础设施项目的持有主体仅持有 2.5 产业园一期、二期项目，所述行业情况及竞争状况可参见本章节“二、基础设施资产情况”。

9.重大合同

（1）借款合同

建屋产业公司与苏州新建元产业发展有限公司已签署了编号为“CW2020006”的《借款协议》，约定由苏州新建元产业发展有限公司向建屋产业公司发放借款43,600 万元，借款期限为自建屋产业公司实际提款之日起 12 个月；若分次提款，按每次提款的实际提款日开始计算期限。根据园区艾派科与建屋产业公司于 2020 年 7 月 13 日签署的编号为“ZLTZ-2020-009”的《资产划转协议》及区艾派科、建屋产业公司与苏州新建元产业发展有限公司签署的《<借款协议>之补充协议》，园区艾派科已受让建屋产业公司对苏州新建元产业发展有限公司的43,600 万元债务。根据该笔借款情况如下：

序号	借款人	贷款人	合同名称	合同金额	合同期限	担保方式
1	园区艾派科	苏州新建元产业发展有限公司	《借款协议》《<借款协议>之补充协议》	43,600 万元	自建屋产业公司实际提款之日起 12 个月；若分次提款，按每次提款的实际提款日开始计算期限。	无

根据园区艾派科的确认，截至 2020 年 12 月 31 日，除上述借款合同以外，园区艾派科不存在其他正在履行的借款合同。

（2）担保合同

根据园区艾派科的确认，截至 2020 年 12 月 31 日，园区艾派科不存在正在履行的担保合同。

（3）租赁合同

根据园区艾派科提供的租赁台账，截至 2020 年 12 月 31 日， 2.5 产业园一期、二期项目签约租户共计 117 个。经办律师审阅了园区艾派科使用的租赁合同样本，并（a）按照承租人所承租面积大小排序；且（b）抽样租赁合同覆盖全部楼幢号的抽样标准抽查了 25 份租赁合同，经办律师认为该等抽样租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《民法典》第一百五十三条[2]规定的致使民事法律行为无效的情形，该等租赁合同合法、有效。

（4）物业管理协议

2 《民法典》第一百五十三条规定：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。”

根据园区艾派科提供的关于 2.5 产业园一期、二期项目的《苏州 2.5 产业园物业管理服务合同》《苏州 2.5 产业园物业管理服务合同补充协议》（合称“《苏州 2.5 产业园物业管理服务合同》”），园区艾派科委托苏州工业园区建屋物业发展有限公司为 2.5 产业园一期、二期项目提供物业管理服务。经办律师审阅了前述《苏州 2.5 产业园物业管理服务合同》，认为该等物业管理服务不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《民法典》第一百五十三条[3]规定的致使民事法律行为无效的情形，该等物业管理协议合法、有效。

10.园区艾派科的经营模式

园区艾派科是由建屋产业公司通过资产重组设立的项目公司，于 2020 年 6 月 29 日完成设立与工商登记，不涉及过往三年一期主营业务数据，园区艾派科的主要经营业务为 2.5 产业园内的基础设施租赁，并将 2.5 产业园一期、二期项目的运营管理将委托给第三方运营机构（原始权益人）建屋产业公司进行运营和管理，经营模式可参见“第二章 二、原始权益人/运营管理机构基本情况 （二）建屋产业公司”及“第三章 项目公司及基础设施资产情况 二、基础设施资产情况”。

11.园区艾派科的同业竞争与关联交易

（1）与原始权益人/运营管理机构建屋产业公司之间的同业竞争及利益冲突

建屋产业公司作为原始权益人将基础设施项目 2.5 产业园一期、二期项目转让给基金后，建屋产业公司作为基金的原始权益人之一将按照法律法规规定参与基金战略配售并持有基金不低于 15%的基金份额。同时，建屋产业公司还将作为基础设施项目运营管理机构参与 2.5 产业园一期、二期项目的日常管理运营。

建屋产业公司旗下持有并运营位于苏州工业园区的 2.5 产业园三期及产业园泛博项目，该等产业园资产与园区艾派科所持有的基础设施项目可能产生同业竞

3 《民法典》第一百五十三条规定：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。”

争，截至 2020 年 12 月 31 日，建屋产业公司持有 2.5 产业园除一期、二期外全部资产情况如下：

项目名称	地址	起始运营时间/预计完工时间	总建筑面积（平方米）	总投资（万元）
2.5 产业园三期 1 区	苏州工业园区	2016 年	153,422.28	60,764.30
2.5 产业园三期 2 区	苏州工业园区	2021 年	54,886.70	28,500
产业园泛博项目	苏州工业园区	2014 年	4,162.78	3,101.00
合计	-	-	**212,471.76**	**92,365.30**

基于上述，建屋产业公司与基金存在潜在的利益冲突，包括但不限于：投资机会及收购产业园资产、招商运营、识别潜在租户、采购服务及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突；基础设施项目运营管理和物业管理方面的竞争和利益冲突。特别的，如基金在存续期间通过扩募等法律法规允许的方式继续购买建屋产业公司或其关联方拥有的其他优质产业园类型的基础设施项目的，则构成基金与建屋产业公司之间的关联交易，鉴于基础设施项目买卖双方处于不同的法律地位，基金与建屋产业公司届时亦将存在潜在利益冲突。

（2）关于处理同业竞争的安排

根据《运营管理协议》，运营管理机构已向基金管理人、资产支持证券管理人及项目公司承诺如下，以降低上述同业竞争可能引发的与基础设施项目运营管理相关的利益冲突：

①运营团队人员的资质及更换

运营管理机构承诺运营团队中具有 5 年以上产业园项目运营经验的专业人员不少于 2 名；运营管理机构承诺如更换前述运营团队成员，应经基金管理人审核并批准，并及时补充符合资质的人员，以确保基础设施项目的运营服务不受影响。

②运营团队的独立性

运营管理机构承诺为基础设施项目服务的运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，为且仅为项目公司提供《运营管理协议》约定的运营管理工作服务；运营管理机构承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。

③招商机会的公平对待

运营管理机构承诺，若其已知悉或获得任何关于招商的新商机的，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求。

（3）园区艾派科与原始权益人及其控股股东、实控人之间的交易情况

截至 2021 年 3 月 31 日，园区艾派科与原始权益人及其控股股东、实际控制人的关联交易情况如下：

①关联租赁

序号	关联方	关联交易具体情况
1	苏州新建元控股集团有限公司	根据《租赁合同》，新建元控股承租了苏州 2.5 产业园一期、二期项目中 H 幢 2F、3F，租赁面积为 3,180.16 平方米，租期分别为 2020/01/01-2021/08/31，租金单价为 90 元/平方米/月
2	苏州新建元产业发展有限公司	根据编号为“ZBS-2020-118”的《租赁合同》，苏州新建元产业发展有限公司承租了苏州 2.5 产业园一期、二期项目 H 幢 1F，租赁面积为 1,834.70 平方米，租期为 2020/12/15-2023/12/14，租金单价为 90 元/平方米/月
3	建屋产业公司	根据编号为“ZSB-2020-114”的《租赁合同》，建屋产业公司承租了苏州 2.5 产业园一期、二期项目 G1 幢-6F，租赁面积 1,245.73 平方米，租期自 2020/12/1-2023/11/30，租赁单价为 50 元/平方米/月

截至 2020 年 12 月 31 日，产业园一期、二期项目签约租户平均签约租金约 61.2 元/平方米/月，根据业态不同，租金从 45.4 元/平方米/月—90 元/平方米/月不等，其中 H 幢租平均租金为 90 元/平方米/月；上述关联租赁的租金水平均在该等租金区间内。此外，上关联租赁的合计租赁面积为 6,260.59 平方米，约占产业园一期、二期项目总可租面积（153,957.06 平方米）的 4.07%。

经办律师认为，上述关联租约的定价依据充分，定价公允，与市场租金或独立第三方租金不存在较大差异。

②其他关联交易

除上述关联租约，园区艾派科委托建屋产业公司实施 2.5 产业园一期、二期项目的运营管理，该等关联交易均已终止或拟于基础设施基金成立后终止。

12.园区艾派科的财务会计情况及期后事项

（1）园区艾派科截至报告期末的对外担保情况

园区艾派科截至报告期末无对外担保。

（2）园区艾派科期后事项变化与安排

园区艾派科无期后事项变化与安排。

（3）园区艾派科的财务核算能力

基金管理人、运营管理机构及园区艾派科应共同协商并由基金管理人确认制定园区艾派科财务管理制度。运营期间，各方应严格按照该等财务管理制度实行科智商管财务管理。基金管理人应当自行委派 1 名财务人员负责园区艾派科的财务管理工作。园区艾派科应为基金管理人委派的财务人员开通财务审核权限，运营期间内，园区艾派科的任何对外支出均应经该财务人员审核同意。

（4）园区艾派科近三年财务情况

资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产			
货币资金	2,618.03	-	-
应收账款	254.97	813.11	1,036.89
其他应收款	2,106.58	-	-
预付款项	13.82	-	-
流动资产合计	**4,993.40**	**813.11**	**1,036.89**
非流动资产			
投资性房地产	152,000.00	75,271.39	76,921.28
固定资产	-	11,631.08	11,886.56
无形资产	-	419.40	429.61
长期待摊费用	-	2,061.71	2,390.99
非流动资产合计	**152,000.00**	**89,383.58**	**91,628.44**
资产总计	**156,993.40**	**90,196.69**	**92,665.33**
负债及净资产			
流动负债			
应付账款	-	1,392.95	1,706.25
预收款项	839.74	589.93	537.24
应交税费	652.79	-	-
其他应付款	88,673.18	1,585.39	1,717.05
一年内到期的非流动负债	-	12,000.00	16,000.00

流动负债合计	**90,165.71**	**15,568.26**	**19,960.54**
非流动负债			
长期借款	-	19,500.00	31,500.00
递延所得税负债	16,636.49	-	-
非流动负债合计	**16,636.49**	**19,500.00**	**31,500.00**
负债合计	**106,802.20**	**35,068.26**	**51,460.54**
净资产合计	**50,191.20**	**55,128.43**	**41,204.79**
负债及净资产总计	**156,993.40**	**90,196.69**	**92,665.33**

利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年
一、营业收入	**6,606.97**	**8,070.86**	**6,612.84**
减：营业成本	-2,779.48	-3,436.38	-2,889.94
营业税金及附加	-1,188.66	-1,328.75	-1,250.25
销售费用	-23.78	-222.69	-161.50
管理费用	-186.74	-408.76	-456.15
财务费用	-1,821.76	-2,031.91	-2,273.40
加：公允价值变动	65,645.54	-	-
二、营业利润	**66,252.09**	**642.36**	**-418.40**
加：营业外收入	167.95	286.36	387.53
三、利润总额	**66,744.58**	**928.73**	**-30.87**
减：所得税费用	-16,605.01	-232.18	7.72
四、净利润	**50,058.45**	**696.55**	**-23.15**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**49,815.03**	**696.55**	**-23.15**

注：园区艾派科近三年所引用的财务数据来自于 2020 年经普华永道审计的财务数据及 2018-2020 年经普华永道审阅的备考报表财务数据。

园区艾派科公司最近三年主要财务指标

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总计	156,993.40	90,196.69	92,665.33

负债合计	106,802.20	35,068.26	51,460.54
所有者权益合计	50,191.20	55,128.43	41,204.79
营业总收入	6,606.97	8,070.86	6,612.84
营业总成本	2,779.48	3,436.38	2,889.94
营业利润	66,252.09	642.36	-418.40
净利润	50,058.45	696.55	-23.15
资产负债率（%）	68.03	38.88	55.53
流动比率（倍）	0.06	0.05	0.05
速动比率（倍）	0.06	0.05	0.05

备注：营业总成本=营业成本+营业税金及附加+销售费用+管理费用+财务费用。

根据签署的《2.5 产业园一期、二期资产划转协议》2.5 产业园一期、二期项目由建屋产业公司划转至园区艾派科，即上述表格中 2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月 2.5 产业园一期、二期项目由科技公司持有且以成本法计量，2020 年 7-12 月 2.5 产业园一期、二期项目由园区艾派科持有且以公允价值法计量。

①资产和负债情况

2018 年-2020 年末，园区艾派科总资产分别为 92,665.33 万元、90,196.69 万元和 156,993.40 万元。

其中，2018 年-2020 年末投资性房地产分别为 76,921.28 万元、75,271.39 万元及 152,000.00 万元，2018 年-2020 年末同比增长幅度较大，主要原因为园区艾派科所持有的 2.5 产业园一期、二期项目在资产重组阶段，计量方式由成本法计量转变为公允价值计量。

此外，2018 年末及 2019 年末园区艾派科无其他应收款， 2020 年末其他应收款增加为 2,106.58 万元，主要为租户换签阶段，园区艾派科委托建屋产业公司进行代收的租金收入。

2018 年-2020 年末，园区艾派科负债总计分别为 51,460.54 万元、35,068.26 万元和 106,802.20 万元。近三年末，园区艾派科资产负债率分别为 55.53%、38.88%和 68.03%。

其中，2018 年-2020 年末其他应付款分别为 1,717.05 万元、1,585.39 万元及 88,673.18 万元，2020 年末同比增长幅度较大，主要原因为资产划转到建屋产业公司后，建屋产业公司应偿还新建元产业 43,600 万元债务及建屋产业公司 42,600

万元的债务共计 86,200 万元，后续将通过由资产支持证券管理人（代表专项计划）发放的股东借款进行置换。

②收入及盈利水平

2018 年-2020 年度，艾派科营业收入分别为 6,612.84 万元、8,070.86 万元和 6,606.97 万元，2020 年现金流下降主要是由于项目于 2.5 产业园一期、二期项目 2020 年 2-4 月实行“一免两减半”的租金减免政策，基本保持稳定。2018 年-2020 年度，园区艾派科净利润分别为-23.15 万元、696.55 万元和 50,058.45 万元。

2018 年度及 2019 年度园区艾派科净利润较低的主要原因为受财务费用、资产折旧及摊销的影响。其中，2018 年度及 2019 年度资产折旧及摊销分别为 2,247.83 万元及 2,244.86 万元；支付借款利息产生的财务费用分别为 2,273.40 万元及 2,031.92 万元（具体为向中国工商银行及国家开发银行支付借款利息）；由于不动产信托投资基金投资人派息率主要受经营性净现金流影响，已分析了 2018 年-2020 年 2.5 产业园一期、二期项目经营性净现金流，园区艾派科所持有的 2.5 产业园一期、二期项目 2018-2020 年的经营性净现金流分别为 4,490 万元、5,206 万元及 3,728 万元，不考虑疫情影响进行减免的情况下，经营性净现金流较为稳定。

2020 年度园区艾派科净利润增长幅度较大，具体原因为园区艾派科所持有的 2.5 产业园一期、二期项目在资产重组阶段，计量方式由成本法计量转变为公允价值计量，产生公允价值变动收益 65,645.54 万元。

③偿债能力分析

公司偿债能力各项数据

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	0.06	0.05	0.05
速动比率	0.06	0.05	0.05
资产负债率（%）	68.03	38.88	55.53

从短期偿债能力指标来看，2018 年-2020 年末，公司流动比率分别为 0.05、0.05 及 0.06，速动比率分别为 0.05、0.05 及 0.06。由于投资性房地产占比较高，

因此公司流动比率与速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，2018 年-2020 年末，公司资产负债率分别为 55.53%、38.88%和 68.03%。

二、基础设施资产情况

基础设施基金拟投资的基础设施资产为（一）科智商管持有的位于“苏州工业园区星湖街 328 号”的国际科技园五期 B 区的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权，以及（二）园区艾派科持有的位于苏州工业园区东长路 88 号的 2.5 产业园一期、二期项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权。

（一）国际科技园五期 B 区相关情况

1. 国际科技园五期 B 区基本信息

国际科技园五期B区项目位于“苏州工业园区星湖街328号”的国际科技园五期 B 区的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

2. 国际科技园五期 B 区权属情况

（1）土地使用权

国际科技园的土地使用权获取方式为协议出让。

根据苏州工业园区国土房产局（出让人）与科技公司（受让人）签署的编号为“苏工园让（2006）703 号”的《国有土地使用权出让合同》，苏州工业园区国土房产局将位于星湖街东、新城路北的宗地编号为 57049 的 468,737.64 平方米土地出让给科技公司，该出让宗地用途为科研设计用地。《国有土地使用权出让合同》项下国有建设用地使用权出让价款为人民币 89,059,391.6 元（大写：捌仟玖佰零伍万玖千叁佰玖拾壹元），出让年限为 50 年。

根据苏州工业园区国土房产局于 2006 年 7 月 13 日出具的《收费通知》，科技公司已完成支付《国有建设用地使用权出让合同》项下全部国有建设用地使用权出让价款。

（2）房屋所有权

科技公司于 2015 年 10 月 26 日取得编号为“苏工园国用（2015）第 00133 号”的《国有土地使用权证》；科技公司与科智商管于 2020 年 7 月 11 日签署《资产划转协议》（简称“**《科技资产划转协议》**”），约定科技公司将其持有的位于“苏州工业园区星湖街 328 号”的国际科技园五期 B 区的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权划转给科智商管。资产划转完成后，科智商管取得编号为“苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0000200”的《不动产权证书》，具体信息如下：

证书类型	权利人	产权证号	坐落	面积（M²）
不动产权证书	苏州工业园区科智商业管理有限公司	苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0000200	苏州工业园区星湖街 328 号	建筑面积：330,206.28（包含地下建筑面积）

根据法律顾问核查国际科技园五期 B 区的《不动产权证书》等材料，科智商管所持国际科技园五期 B 区的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权真实、合法、有效，国际科技园五期 B 区系科智商管的合法财产。

根据苏州工业园区规划建设委员会出具的不动产登记簿，截至 2021 年 4 月 25 日，国际科技园五期 B 区上不存在任何抵押、查封、冻结等权利限制。

3. 国际科技园五期 B 区的建设、竣工验收情况

（1）立项、环评、项目建设情况

①环境影响评价批复

2006 年 2 月 10 日，苏州工业园区环保局（简称**“园区环保局”**）就“园区独墅湖高教区 57049 号地块”出具档案编号为“000542500”的《建设项目环保审批意见》，同意科技创意园（园区国际科技园五期）工程在园区独墅湖高教区 57049 号地块建设；同意该科技园发展内容为科技研发、生产、办公及生活配套服务项目；同意该科技园仅适合设置无污染或轻污染的项目，进驻的项目须另行及时报园区环保局审批，经园区环保局批准后方可建设；同意该项目建设须严格实施雨、污分流，在设计过程中应尽可能考虑生态化要求，采取节能、降耗等措施，使用绿色环保原材料；该项目建设期间须采取有效的污染防治措施，确保施工现场的

污水、粉尘、噪声的排放达到国家的相关标准；同时须采取垃圾的分类收集措施，确保生产垃圾和建筑垃圾得到妥善的处理。

②节能审查

国务院于2006年8月6日下发《国务院关于加强节能工作的决定》（简称"**《国务院节能工作通知》**"），建立固定资产投资项目节能评估和审查制度，要求有关部门和地方人民政府要对固定资产投资项目（含新建、改建、扩建项目）进行节能评估和审查。

根据编号为"苏园经复字[2006]9号"的《关于苏州工业园区科技发展有限公司建设苏州工业园区创意产业园项目的立项批复》（简称"**《创意产业园项目立项批复》**"），苏州工业园区经济贸易发展局已于2006年2月24日同意国际科技园五期B区立项，立项时间早于《国务院节能工作通知》发布日期，根据当时适用的法律无需办理节能审查。

就国际科技园五期B区项目，科技公司已填写《固定资产投资项目节能承诺表》，盖章承诺其年电力消费量为495万千瓦时，年能源消费总量为638.70吨标准煤。根据苏州工业园区管理委员会一网通办[4]显示的办件信息，苏州工业园区行政审批局已正常办结前述"固定资产投资项目节能承诺"事项。

③投资立项

2006年2月24日，苏州工业园区经济贸易发展局（简称**"园区经济贸易发展局"**）出具了编号为"苏园经复字[2006]9号"的《创意产业园项目立项批复》，同意苏工业园区科技发展有限公司建设苏州工业园区创意产业园项目的立项。

2007年1月4日，园区经济贸易发展局出具了登记备案号为"苏园经复字[2007]1号"的《关于苏州工业园区科技发展有限公司建设苏州工业园区创意产业园项目变更的立项批复》，同意对编号为苏园经复字[2006]9号《关于苏州工业园区科技发展有限公司建设苏州工业园区创意产业园项的立项批复》文件作如下变更：该项目总建筑面积由约400,000平方米变更为711,340万平方米，总投资由约100,000万元人民币（资金自筹）变更为280,000万元人民币（资金自筹）。

④用地规划

[4] 网址：http://one.sipac.gov.cn。最后查询时间：2020年8月7日。

2006 年 12 月 27 日，苏州工业园区规划建设局（简称**“园区规划建设局”**）向科技公司核发了编号为“X20050030-02”的《建设用地规划许可证》，具体信息如下：

用地单位	苏州工业园区科技发展有限公司
用地项目名称	园区创意产业园
用地位置	星湖街东、新城路北
用地面积	46.87 公顷

⑤建设工程规划

2007 年 4 月 3 日，就 B1-1、B1-2、B1-3、B1-4 楼，园区规划建设局核发了决定号为“20073423”的规划批准书，具体信息如下：

项目名称	园区创意产业园
座落	星湖街东、新城路北
用地性质	教育、科研
占地面积	46.87 公顷
建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
核准建设内容	经审核，本次批准内容如下：B1-1、B1-2、B1-3、B1-4 等四栋研发楼变更设计，总建筑面积 110,675.5 平方米。

2007 年 8 月 3 日，就 B1-1、B1-2、B1-3、B1-4 楼，园区规划建设局向科技公司核发了编号为“0215474”的建设工程规划许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
建设项目名称	高教区创意园地块注资 B1-1、B1-2、B1-3、B1-4
建设位置	高教区星湖街东、新城路北
建设规模	110,475.8 平方米

2007 年 4 月 3 日，就 B2-1、B2-2、B2-3、B2-4 楼，园区规划建设局核发了决定号为“20073420”的规划批准书，具体信息如下：

项目名称	园区创意产业园
座落	星湖街东、新城路北
用地性质	教育、科研
占地面积	46.87 公顷
建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
核准建设内容	经审核，本次批准内容如下：B2-1、B2-2、B2-3、B2-4 研发楼，总建筑面积 92,605.7 平方米（含地下及架空）。

2007 年 11 月 9 日，就 B2-1、B2-2、B2-3、B2-4 楼，园区规划建设局向科技公司核发了编号为“0216050”的建设工程规划许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
建设项目名称	高教区创意园创意产业园 B2-1、B2-2、B2-3、B2-4 研发楼
建设位置	高教区星湖街东、新城路北
建设规模	92,641.7 平方米

2007 年 8 月 21 日，就 B2-5 楼，园区规划建设局核发了决定号为“20074658”的规划批准书，具体信息如下：

项目名称	园区创意产业园
座落	星湖街东、新城路北
用地性质	教育、科研
占地面积	46.87 公顷
建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
核准建设内容	经审核，本次批准内容如下：B2-5 商业配套综合楼，地上 3 层、地下 1 层，13,575.7 平方米（其中地下 3,856.6 平方米）。

2007 年 11 月 27 日，就 B2-5 楼，园区规划建设局核发了决定号为“20075532”的规划批准书，具体信息如下：

项目名称	园区创意产业园
座落	星湖街东、新城路北
用地性质	教育、科研
占地面积	46.87 公顷
建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
核准建设内容	经审核，本次批准的内容如下：苏州工业园区科技园五期创意产业园二期B2地块B2-5#楼总平面定位坐标调整变更。

2008 年 5 月 5 日，就 B2-5 楼，园区规划建设局向科技公司核发了编号为“建字第 20081302 号”的建设工程规划许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
建设项目名称	园区创意产业园：B2-5 商业综合楼
建设位置	星湖街东、新城路北
建设规模	13,575.70 平方米

2008 年 6 月 18 日，就 B3-1、B3-2、B3-3、B3-4 楼，园区规划建设局向科

技公司核发了决定号为“20081771”的规划批准书，具体信息如下：

项目名称	园区创意产业园
座落	星湖街东、新城路北
用地性质	教育、科研
占地面积	46.87 公顷
建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
核准建设内容	经审核，本次核准的建筑如下： B3-1 商业配套：地上 3 层、地下 1 层，建筑面积 11,306.1 平方米。B3-2 半地下室：地下 1 层，建筑面积 23,229 平方米。B3-3 研发办公楼：地上 5-8 层，建筑面积 40,484.06 平方米。B3-4 研发办公楼：地上 5-8 层，建筑面积 34,637.64 平方米。

2008 年 6 月 18 日，就 B3-1、B3-2、B3-3、B3-4 楼，园区规划建设局向科技公司核发了编号为“建字第 20081772 号”的建设工程规划许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
建设项目名称	园区创意产业园：B3-1#商业配套、B3-2#半地下室、B3-3#研发楼、B3-4#研发楼
建设位置	星湖街东、新城路北
建设规模	109,656.80 平方米

⑥建筑工程施工许可

2007 年 8 月 3 日，就 B1-1 楼，园区规划建设局核发了编号为“320594200708030501”的建筑工程施工许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
工程名称	高教区创意园地块注资 B1-1 土建
建设地址	高教区星湖街东、新城路北
建设规模	53,907.3 平方米
合同价格	4,189 万元
合同开工日期	2007 年 3 月 12 日
合同竣工日期	2007 年 12 月 30 日

2007 年 8 月 3 日，就 B1-2、B1-3、B1-4 楼，园区规划建设局核发了编号为“320594200708030201”的建筑工程施工许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
工程名称	高教区创意园地块注资 B1-2、B1-3、B1-4 土建

建设位置	高教区星湖街东、新城路北
建设规模	56,568.5 平方米
合同价格	3,753 万元
合同开工日期	2007 年 3 月 12 日
合同竣工日期	2007 年 12 月 30 日

2007 年 11 月 9 日，就 B2-1 楼，园区规划建设局核发了编号为 320594200711280401 的建筑工程施工许可证，具体内容如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
工程名称	高教区创意园地块创意产业园 B2-1 研发楼土建、水电
建设位置	高教区星湖街东、新城路北
建设规模	36,073.2 平方米
合同价格	2,798 万元
合同开工日期	2007 年 5 月 10 日
合同竣工日期	2008 年 3 月 30 日

2007 年 11 月 9 日，就 B2-2、B2-3、B2-4 楼，园区规划建设局核发了编号为 320594200711280501 的建筑工程施工许可证，具体内容如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
工程名称	高教区创意园地块创意产业园 B2-2、B2-3、B2-4 研发楼土建、水电
建设位置	高教区星湖街东、新城路北
建设规模	56,568.5 平方米
合同价格	3,808 万元
合同开工日期	2007 年 5 月 10 日
合同竣工日期	2008 年 3 月 30 日

2008 年 6 月 16 日，就 B2-5 楼，园区规划建设局核发了编号为 320594200806160901 的建筑工程施工许可证，具体内容如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
工程名称	园区创意产业园 B2-5 商业配套综合楼土建、水电
建设位置	高教区星湖街东、新城路北
建设规模	13,575.7 平方米
合同价格	3,648 万元
合同开工日期	2007 年 8 月 12 日
合同竣工日期	2008 年 10 月 30 日

2008 年 11 月 12 日，就 B3-1、B3-2、B3-3、B3-4 楼，园区规划建设局核发了编号为 320594200811120101 的建筑工程施工许可证，具体内容如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
工程名称	高教区创意园 B3-1 商业配套、B3-2 半地下室、B3-3-B3-4 研发办公楼土建、水电
建设位置	高教区星湖街东、新城路北
建设规模	109,656.8 平方米
合同价格	13,553 万元
合同开工日期	2008 年 9 月 1 日
合同竣工日期	2009 年 9 月 22 日

（2）工程质量及安全标准

2008 年 10 月 30 日，建设单位、设计单位、监理单位、施工单位就苏州工业园区科技园五期创意产业园 B 区工程共同出具了《苏州工业园区建设工程竣工验收报告》，认为工程分部分项及室外工程质量全部达到合格标准，质量保证资料齐全，观感质量好。

（3）竣工验收情况

①规划验收

2008 年 10 月 15 日，就 B1-1、B1-2、B1-3、B1-4 楼，园区规划建设局出具了决定号为“20082965”的《规划验收意见书》。

2008 年 11 月 7 日，就 B2-1、B2-2、B2-3、B2-4 楼，园区规划建设局出具了决定号为“20083227”的《规划验收意见书》。

2008 年 12 月 19 日，就 B2-5 楼，园区规划建设局出具了决定号为“20083589”的《规划验收意见书》。

2010 年 6 月 24 日，就 B3-1、B3-2、B3-3、B3-4 楼，园区规划建设局出具了决定号为“20101504”的《规划验收意见书》。

②环保验收

2008 年 9 月 12 日，就创意产业园 B1、B2（不包括 B2-5），园区环保局出具了档案编号为“0002698”的《环保工程验收合格通知书》，审查认为该项目已按环保批复要求建成，同意该项目投入使用。

2008 年 12 月 30 日，就创意产业园 B2-5 楼，园区环保局出具了档案编号为“0003011”的《环保工程验收合格通知书》，审查认为该项目已按环保批复要求建成，同意该项目投入使用。

2009 年 12 月 23 日，就创意产业园（园区国际科技园五期）工程 B3 区（B3-1 至 B3-4 共计四栋），园区环保局出具了档案编号为“0003584”的《环保工程验收合格通知书》，审查认为该项目已按环保批复要求建成，同意该项目投入使用。

③消防验收

2008 年 7 月 29 日，就创意产业园 B1-B4 楼，苏州市公安消防支队出具了编号为“苏公消验[2008]第 1087 号”的《建筑工程消防验收意见书——关于创意产业园 B1-B4 研发办公楼工程消防验收合格的意见》，苏州市公安消防支队对创意产业园 B1-B4 研发办公楼工程进行了消防抽查验收，验收结论为合格。

2008 年 8 月 28 日，苏州市消防救援支队就创意产业园 B2-1、B2-2、B2-3、B2-4 楼出具了编号为“苏公消验（2008）第 1244 号”的《建筑工程消防验收意见书》，认定工程不符合消防规范，落实整改后申请复验。2008 年 9 月 19 日，就创意产业园 B2-1、B2-2、B2-3、B2-4 楼，苏州市公安消防支队出具了编号为“苏公消验[2008]第 1383 号”的《建筑工程消防验收意见书》，苏州市公安消防支队对创意产业园 B2-1、B2-2、B2-3、B2-4 楼工程进行了消防抽查复验，认为科技公司已对编号为“苏公消验（2008）第 1244 号”的《建筑工程消防验收意见书》所提问题已改正，在消防方面具备使用条件。

2008 年 9 月 16 日，苏州市消防救援支队就创意产业园 B2-5 楼出具了编号为“苏公消验（2008）第 1329 号”的《建筑工程消防验收意见书》，认定工程不符合消防规范，落实整改后申请复验。2008 年 10 月 16 日，就创意产业园 B2-5 楼，苏州市公安消防支队出具了编号为“苏公消验[2008]第 1504 号”的《建筑工程消防验收意见书》，苏州市公安消防支队对创意产业园 B2-5 楼新建及内装修工程进行了消防抽查复验，认为科技公司已对编号为“苏公消验（2008）第 1329 号”的《建筑工程消防验收意见书》所提问题已改正，在消防方面具备使用条件。

2010 年 1 月 5 日，就创意产业园 B3 地块建筑工程，苏州市公安消防支队出具了编号为“苏公消验[2010]第 0013 号”的《建设工程消防验收意见书》，苏州市

公安消防支队对创意产业园 B3 地块建筑工程进行了消防抽查验收，验收结论为合格。

④竣工验收

2009 年 8 月 11 日，就 B1-1—B1-4 楼、B2-1—B2-4 楼、B2-5 楼，园区规划建设局出具了编号为“2009076 号”的《房屋建筑通过竣工备案意见书》，确认工程的竣工验收资料已通过备案。

2011 年 3 月 21 日，就 B3-1—B3-4 楼，园区规划建设局出具了编号为“2011017 号”的《房屋建筑通过竣工备案意见书》，确认工程的竣工验收资料已通过备案。

4. 国际科技园五期 B 区运营情况

根据科技公司提供的租赁合同台账，截至 2020 年【12】月【31】日，国际科技园五期 B 区存续的有效期内的有效租约共计 345 份[5]。法律顾问审阅了科智商管使用的租赁合同样本，并按照面积优先覆盖全部楼幢号抽查了部分租赁合同，法律顾问认为该等租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《民法典》第一百五十三条规定的致使民事法律行为无效的情形，该等租赁合同合法、有效。

5. 国际科技园五期 B 区投保情况

根据科智商管提供的《财产一切险保单》（保单号：ASUZE1002420Q006914F），苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司就物业资产向中国太平洋财产保险股份有限公司苏州分公司投保了财产一切险，主要约定如下：

<table>
<tr><td>投保人</td><td colspan="4">苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司</td></tr>
<tr><td>被保险人</td><td colspan="4">苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司</td></tr>
<tr><td>保险期间</td><td colspan="4">天数：365 天。自 2020 年 12 月 10 日 0 时起至 2021 年 12 月 9 日 24 时止</td></tr>
<tr><td>保险财产地址</td><td colspan="4">科技园五期（独墅湖区域）、科技园六期（金鸡湖区域）</td></tr>
<tr><td>保险财产</td><td>序号</td><td>项目</td><td>保险金额
（单位：元）</td><td></td></tr>
</table>

[5] 有效租约系指承租人与出租人之间的有效租赁关系，一位承租人与出租人签署的所有有效租赁合同合称为一份有效租约。

	1.	科技园五期-B3	470,000,359.27	
	2.	科技园五期-B4	353,898,995.93	
	3.	科技园五期-A3	281,732,968.71	
	4.	科技园六期	36,640,279.36	
	5.	科技园五期-B1、B2	764,679,951.11	
	6.	科技园五期-A1	272,884,468.74	
特殊附加险	序号	项目	保险金额（单位：元）	
	1.	地震险	2,179,837,023.12	
总保险金额	人民币 2,179,837,023.12 元			
免赔额	全部风险每次事故绝对免赔额为人民币 1,000.00 元；地震风险每次事故绝对免赔额为人民币 400,000.00 元或损失金额的 20.0%，两者以高者为准			

（二）2.5 产业园一期、二期项目相关情况

1. 2.5 产业园一期、二期项目基本信息

2.5 产业园一期、二期项目为位于苏州工业园区东长路 88 号的 2.5 产业园一期、二期项目的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权，具体包括 1、2、5、6、7、8、9、10、11、15、16、17、18、19、20、21、95、96、97、98、99 等楼宇。

根据 2011 年 4 月 8 日建屋产业公司向苏州工业园区公安分局湖东派出所提出的《关于“东长路 88 号”2.5 产业园公安编号的申请》及 2011 年 5 月 23 日苏州工业园区公安分局湖东派出所出具的《关于“东长路 88 号”2.5 产业园公安编号的批复》，苏州 2.5 产业园的公安编号和施工编号对应如下：

公安编号	施工编号
1	E1
2	F3
5	E2
6	D2
7	D1
8	C2
9	C1
10	J

11	G2
15	B2
16	H
17	A 2
18	B3
19	B1
20	A3
21	A1

2. 2.5 产业园一期、二期项目权属情况

（1）土地使用权

苏州工业园区国土房产局与建屋产业公司于 2010 年 3 月 3 日签订的编号为“2010 第 0014”号的《苏州工业园区国有建设用地使用权成交确认书》，建屋产业公司以人民币 38,830,000 元的价格竞得编号为苏园国土 2010-G-13 号（宗地号：86126）地块的国有建设用地使用权。国有建设用地使用权的出让方式为挂牌出让。

苏州工业园区国土房产局与建屋产业公司于 2010 年 3 月 8 日签订的编号为“3205032010CR0016”的《国有建设用地使用权出让合同》，苏州工业园区国土房产局将宗地编号为 86126，宗地面积为 115411.56 平方米的国有建设用地使用权出让给建屋产业公司，宗地的用途为工业用地。《国有建设用地使用权出让合同》项下国有建设用地使用权出让价款为人民币 38,830,000 元，出让年限为 50 年。合同约定建屋产业公司应于合同签订之日起 15 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款。

经核查编号为“50025897”号的苏州工业园区非税收入一般缴款书和编号为“（2015）苏契完 19099208”号的江苏省契税完税证，建屋产业公司已于 2010 年 3 月 11 日完成支付《国有建设用地使用权出让合同》项下全部国有建设用地使用权出让价款，并于 2010 年 3 月 15 日完成缴纳国有建设土地使用权出让契税。

（2）房屋所有权

建屋产业公司于 2020 年 3 月 22 日取得编号为“苏工园国用(2010)第 00070”号的《国有土地使用权证》。在建屋产业公司向园区艾派科的资产划转完成后，

园区艾派科受让建屋产业公司在《国有建设用地使用权出让合同》和《国有土地使用权证》项下的权利和义务，并于 2020 年 9 月 4 日取得《国有建设用地使用权出让合同》项下宗地的《不动产权证》（编号：苏（2020）苏州工业园不动产权第 0000209 号），具体信息如下：

楼号	证书类型	权利人	产权证号	坐落	面积（M²）
1、2、5、6、7、8、9、10、11、15、16、17、18、19、20、21、95、96、97、98、99	不动产权证书	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0000209 号	苏州工业园区东长路 88 号	建筑面积：230,923.94 土地面积：115,441.56

经核查 2.5 产业园一期、二期项目的《不动产权证书》等材料，园区艾派科所持 2.5 产业园一期、二期的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权真实、合法、有效， 2.5 产业园一期、二期系园区艾派科的合法财产。

根据苏州工业园区规划建设委员会出具的不动产登记簿，截至 2021 年 4 月 25 日，2.5 产业园一期、二期项目上不存在任何抵押、查封、冻结等权利限制。

3. 2.5 产业园一期、二期项目的建设、竣工验收情况

（1）立项、环评、项目建设情况

①环境影响评价批复

2010 年 5 月 17 日，园区环保局出具了《建设项目环保审批意见》，该《建设项目环保审批意见》载明苏州 2.5 产业园为办公用房及配套服务设施的建设项目，在落实各项污染防治措施和相关建议的前提下，从环保角度考虑，建屋产业公司在苏州工业园区苏胜路南侧、凤里街西、东长路北、方中街东侧建设苏州 2.5 产业园可行。

②节能审查

根据江苏省经济贸易委员会于 2007 年 3 月 2 日发布的《江苏省固定资产投资项目节能评估和审查管理暂行办法》第三条和第四条的规定，新增年综合用能三千吨标准煤以下的固定资产投资项目，含新建、扩建和改建项目的可行性研究报告或项目申请报告必须包括节能分析篇（章）；咨询评估单位的评估报告必须包括对节能分析篇（章）的评估意见；项目批复文件或请示文件必须包括对节能分析篇（章）的批复或请示内容；节能评估机构出具的节能评估意见（或报告）

是项目审批部门对固定资产投资项目进行审批、核准、备案的重要依据。

2010 年 3 月 11 日，苏州工业园区管理委员会出具了文号为“苏园管核字[2010]10 号”的《关于核准苏州工业园区建屋产业园开发有限公司建设 DK20100023 号地块（苏州 2.5 产业园）项目的通知》，核准建屋公司建设 2.5 产业园项目，未出现因缺少节能分析文件而不予核准的情形，在项目核准时未能提供 2.5 产业园一期、二期项目的节能分析的文件并未影响项目投资立项和后续建设。

就 2.5 产业园一期、二期项目，建屋产业公司已填写《固定资产投资项目节能承诺表》，盖章承诺其年电力消费量为 498.4811 万千瓦时，年能源消费总量为 612.6333 吨标准煤。

根据苏州工业园区管理委员会一网通办[6]显示的办件信息，苏州工业园区行政审批局已正常办结前述“固定资产投资项目节能承诺”事项。

此外，根据《国家发展改革委关于<不单独进行节能审查的行业目录>的通知》（发改环资规〔2017〕1975 号），年综合能源消费量（增量）1000 吨标准煤以下且年电力消费量（增量）500 万千瓦时以下的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查，不需报请节能审查。由于 2.5 产业园一期、二期项目的能耗标准在上述范围之内，按照现行法规的要求也无需再单独进行节能审查。

③投资立项

2010 年 3 月 11 日，苏州工业园区管理委员会出具了文号为“苏园管核字[2010]10 号”的《关于核准苏州工业园区建屋产业园开发有限公司建设 DK20100023 号地块（2.5 产业园）项目的通知》，同意建屋产业公司在园区三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、方中街东建设 DK20100023 号地块（2.5 产业园）项目，该项目占地面积约 11.54 公顷，建筑面积约 182,500 平方米，项目内容为工业（服务外包），项目建设期为 34 个月，总投资约 87,000 万元人民币，资金自筹。

2010 年 7 月 7 日，苏州工业园区国土房产局出具了文号为“苏园国土复字

[6] 网址：http://one.sipac.gov.cn。最后查询时间：2020 年 8 月 7 日。

[2010]39 号”的《关于同意苏州工业园区建屋产业园开发有限公司建设工程工棚租地的批复》，批复同意：一、同意建屋产业公司临时租用 86145 号宗地，面积 6,631.44 平方米，具体位置及范围详见宗地图；二、临时用地租金为 3000 元/亩年，期限为 2 年，自《土地临时租用协议书》签订之日起算。届时期满，需续用的，由建屋产业公司提出续用申请，另办审批手续；三、请建屋产业公司严格按照批准的用途使用土地，在临时使用的土地上不得修建永久性建筑，到期时应将临时设施拆除，恢复原状。

2011 年 3 月 23 日，苏州工业园区国土房产局出具了文号为“苏园国土复字[2011]17 号”的《关于同意苏州工业园区建屋产业园开发有限公司建设工程工棚租地的批复》，批复内容如下：一、同意建屋产业公司临时租用 86145 号宗地，面积 3374.54 平方米，具体位置及范围详见宗地图；二、临时用地租金为 3000 元/亩年，期限为 2 年，自《土地临时租用协议书》签订之日起算，届时期满，需续用的，由建屋产业公司提出续用申请，另办审批手续；三、请建屋产业公司严格按照批准的用途使用土地，在临时使用的土地上不得修建永久性建筑，到期时应将临时设施拆除，恢复原状。

2013 年 3 月 22 日，苏州工业园区管理委员会出具了文号为“苏园管核字[2013]48 号”的《园区管委会关于核准苏州工业园区建屋产业园开发限公司建设 DK20100023 号地块（苏州 2.5 产业园）项目变更的通知》，同意文号为“苏园管核字[2010]10 号”的原核准文件做出如下变更:“项目建设期为 34 个月”变更为“项目建设期为 40 个月”。

2013 年 12 月 31 日，苏州工业园区管理委员会出具了文号为“苏园管核字[2013]136 号”的《园区管委会关于核准苏州工业园区建屋产业园开发限公司建设 DK20100023 号地块（苏州 2.5 产业园）项目变更的通知》，同意文号为苏园管核字[2013]48 号的原核准文件做如下变更：“项目建设期为 40 个月”变更为“项目建设期为 46 个月”。

④用地规划

A.建设用地批准书

2010 年 3 月 8 日，苏州工业园区国土房产局向建屋产业公司核发了文件号

为“工业园区市（县）苏工园建[2010]字第 CR0016 号”的建设用地批准书，具体信息如下：

用地单位名称	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
建设项目名称	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
批准用地机关及批准文号	苏州工业园区管理委员会：苏园管复字[2010]21 号
批准用地面积	115,441.56 平方米
土地所有权性质	国有
土地取得方式	挂牌出让
土地用途	工业用地
土地座落	苏胜路南、凤里街西
批准的建设工期	自 2010 年 3 月至 2012 年 3 月
批准书有效期	自 2010 年 3 月至 2012 年 3 月

B.用地规划许可证

2010 年 3 月 16 日，园区规划建设局向建屋产业公司核发了编号为“地字第 C20090007-02 号”的《建设用地规划许可证》，具体信息如下：

用地单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
用地项目名称	苏州 2.5 产业园（DK20100023 地块）
用地位置	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、方中街东
用地性质	工业（服务外包）
用地面积	11.544 公顷

⑤建设工程规划许可证

2010 年 3 月 30 日，园区规划建设局向建屋产业公司核发了决定号为“20100641”的规划批准书，具体信息如下：

项目名称	苏州 2.5 产业园（DK20100023 地块）
座落	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、方中街东
用地性质	工业（服务外包）
占地面积	11.54 公顷
建设单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
核准建设内容	经审核，本项目规划核准总用地面积为 11.544 公顷，用地性质为工业（服务外包）。其中，本次核准的建筑如下： 1、A 幢-J 幢办公楼； 2、总建筑面积 229,589.41 平方米，其中计容建筑面积

	182,481.88 平方米，不计容建筑面积 47107.53 平方米（具体见容积率核算报告 20100210609）。

2010 年 3 月 30 日，园区规划建设局向建屋产业公司核发了编号为“建字第 20100642 号”的建设工程规划许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
建设项目名称	苏州 2.5 产业园（DK20100023 地块）A 幢-J 幢办公楼
建设位置	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、方中
建设规模	229,589.41 平方米

2010年5月6日，园区规划建设局向建屋产业公司核发了决定号为“20101001”的规划批准书，具体信息如下：

项目名称	苏州 2.5 产业园（DK20100023 地块）
座落	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、方中街东
用地性质	工业（服务外包）
占地面积	11.54 公顷
建设单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
核准建设内容	经审核，本次核准变更的建筑如下： C 组团办公楼，5 层（地下 1 层），建筑面积 32,450.69 平方米； H 组团办公楼，3 层（地下 1 层），建筑面积 7,384.46 平方米； J 组团办公楼，3 层（地下 1 层），建筑面积 12,966.75 平方米。

2010 年 5 月 6 日，园区规划建设局向建屋产业公司核发了编号为“建字第 20101002 号”的建设工程规划许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
建设项目名称	苏州 2.5 产业园（DK20100023 地块）C、H、J 组团办公楼变更
建设位置	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、方中街东
建设规模	52,801.75 平方米

2011 年 2 月 21 日，园区规划建设局向建屋产业公司核发了决定号为“20110295”的规划批准书，具体信息如下：

项目名称	苏州 2.5 产业园（DK20100023 地块）
座落	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、方中街东
用地性质	MU2 工业（服务外包）
占地面积	11.54 公顷
建设单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
核准建设内容	经审核，本次核准变更的建筑如下： 核准 D、E、F、G 组团变更，总建筑面积为 120,255.08 平方

	米，计容面积为 99,073.33 平方米。

2011 年 2 月 22 日，园区规划建设局向建屋产业公司核发了编号为“建字第 20110307 号”的建设工程规划许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
建设项目名称	苏州 2.5 产业园（DK20100023 地块）D、E、F、G 组团办公楼变更
建设位置	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、方中街东
建设规模	120,255.88 平方米

⑥建筑工程施工许可证

2010 年 7 月 28 日，园区规划建设局向建屋产业公司核发了编号为 320594201007280301 的建筑工程施工许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
工程名称	苏州 2.5 产业园 A 幢-C 幢、H 幢、J 幢土建、水电
建设地址	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、方中街东
建设规模	110,181.78 平方米
合同价格	13,090 万元
合同开工日期	2010-06-20
合同竣工日期	2011-08-30

2011 年 9 月 26 日，园区规划建设局向建屋产业公司核发了编号为 320594201109260101 的建筑工程施工许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
工程名称	苏州 2.5 产业园（DK20100023 地块）D、E、F、G 组团土建、水电
建设地址	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、方中街东
建设规模	120,255.08 平方米
合同价格	17,607 万元
合同开工日期	2011-8-15
合同竣工日期	2013-5-15

（2）工程质量及安全标准

根据由建设单位、设计单位、监理单位、施工单位共同签署的工程质量评定材料，2.5 产业园一期、二期项目竣工验收结论为质量合格，无工程质量问题。

（3）竣工验收情况

①规划验收

2011 年 9 月 9 日，园区规划建设局出具了决定号为“20111861”的《规划验收意见书》，核准验收内容为：A 幢办公楼，5 层（地下 1 层），建筑面积 28,707.23 平方米；B 幢办公楼，5 层（地下 1 层），建筑面积 28,233.53 平方米；C 幢办公楼，5 层（地下 1 层），建筑面积 32,522.11 平方米；H 幢办公楼，3 层（地下 1 层），建筑面积 7,523.05 平方米；J 幢办公楼，3 层（地下 1 层），建筑面积 13,207.02 平方米。

2013 年 9 月 9 日，园区规划建设局出具了决定号为“20131539”的《规划核实意见书》，核准核实内容为：D，5 层（地下 1 层），建筑面积 24,057.30 平方米；E，5 层（地下 1 层），建筑面积 18,976.41 平方米；F，5 层，建筑面积 19,611.26 平方米；G，17 层（地下 1 层），建筑面积 58,755.22 平方米。

②环保验收

2011 年 9 月 15 日，园区环保局出具了档案编号为“F004658”的《环保工程验收合格通知书》，审查认为建屋产业公司产业园办公用房（A、B、C、J、H 共计五幢）已按环保批复要求建成，同意该项目投入使用。

2013 年 9 月 2 日，园区环保局出具了档案编号为“F006196”的《环保工程验收合格通知书》，审查认为建屋产业公司 2.5 产业园二期项目（建筑编号 D1、D2、E1、E2、F1、F2、F3、G1、G2 共计 9 幢）已按环保批复要求建成，同意该项目投入使用。

③消防验收

根据《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》，就办理 A、B、C、J、H 幢消防验收事宜，建屋产业公司于 2011 年 8 月 15 日经网上备案受理系统进行了苏州 2.5 产业园一期工程竣工验收消防备案（备案号：320000WYS110030654）。

2013 年 9 月 18 日，就办理 D、E、F、G 幢消防验收事宜，苏州市公安消防局出具了编号为“苏公消验[2013]第 0719 号”的《建筑工程消防验收意见书——关于苏州工业园区建屋产业园开发有限公司建屋 2.5 产业园二期（土建及内装修）工程复验建设工程消防验收合格的意见》，综合评定该工程消防验收合格。

④竣工验收

2012 年 4 月 23 日，就 A-C、H、J 幢办公楼，园区规划建设局出具了编号为“2012045 号”的《苏州工业园区房屋建筑通过竣工备案意见书》，确认工程的竣工验收资料已通过备案。

2014 年 4 月 17 日，就 G、D、E、F 组团办公楼，园区规划建设局出具了编号为“2014048 号”的《苏州工业园区房屋建筑通过竣工备案意见书》，确认工程的竣工验收资料已通过备案。

综上，2.5 产业园一期、二期项目已取得其占用范围内的国有土地使用权，并就其投资立项、建设、验收取得了相应的立项批复、《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《规划验收意见书》《规划核实意见书》《环保工程验收合格通知书》竣工消防验收备案、竣工消防验收意见、《苏州工业园区房屋建筑通过竣工备案意见书》以及相应的房屋所有权不动产权证。

4. 2.5 产业园一期、二期运营情况

根据园区艾派科提供的租赁合同台账，截至 2020 年 12 月 31 日，2.5 产业园一期、二期存续的有效期内的有效租约共计 117 份[7]。经核查园区艾派科使用的租赁合同样本，并抽查了部分租赁合同，法律顾问认为该等合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《民法典》第一百五十三条规定的致使民事法律行为无效的情形，该等租赁合同合法、有效。

根据园区艾派科提供的租赁合同台账，截至 2020 年 12 月 31 日，赛百味品牌管理顾问（上海）有限公司、中国建设银行股份有限公司苏州工业园区支行、上海统一星巴克咖啡有限公司、江苏省邮政速递物流有限公司苏州分公司、许明英、盛龙、苏州工业园区龙逸便利店、苏州工业园区博嘉书店、梁胜宏、李勇峰（A1-104）、招商银行股份有限公司苏州分行、苏州工业园区凯合科技有限公司、李勇峰（A1-104-1）、董丽娟、倪燕、许正、王逾峰、高丽娜、苏州工业园区民睿餐饮管理有限公司共 19 家租户租赁物业资产用于提供园区配套性的生活服务。

7 有效租约系指承租人与出租人之间的有效租赁关系，一位承租人与出租人签署的所有有效租赁合同合称为一份有效租约。

租户租赁物业用于提供园区配套性的生活服务。根据苏州市人民政府于 2011 年 11 月 30 日发布的编号为“苏府[2011]217 号”的《市政府关于印发苏州市专项服务产业项目建设用地出让实施意见的通知》（简称“《专项服务产业项目建设用地出让实施意见》”），苏州市人民政府同意“根据项目实际需求，专项服务产业项目可按不超过总建筑面积 4%的建筑面积用于配套性的生活服务设施，如按此比例计算配套服务设施用房低于 500 平方米的，可按 500 平方米配置。专项服务产业项目配套服务设施用房不得分割销售转让”。根据园区艾派科提供的租赁合同台账及租赁合同，前述 18 家租户租赁的物业面积共 3,281.39 平方米；根据编号为“苏 2020 苏州工业园区不动产权第 0000148 号”的《不动产权证书》， 2.5 产业园一期、二期项目证载建筑面积为 230,923.94 平方米。因此，用于配套性的生活服务设施的面积远低于总建筑面积 4%，符合《专项服务产业项目建设用地出让实施意见》的要求。

5. 2.5 产业园一期、二期项目投保情况

根据中国太平洋财产保险股份有限公司苏州分公司出具的《财产一切险保险单》（含明细表）（保险单号：ASUZE1002420Q007308E）及《中国太平洋财产保险股份有限公司商业楼宇财产一切险条款》，园区艾派科就物业资产向中国太平洋财产保险股份有限公司苏州分公司投保了财产一切险，主要约定如下：

投保人	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司
被保险人	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司
保险标的地址	苏州工业园区苏胜路方中街交叉口
保险期间	2021 年 1 月 1 日零时起至 2021 年 12 月 31 日二十四时止；
保险项目及金额	产业园一期、二期　　RMB 633,421,065.32
绝对免赔额	每次事故免赔 RMB1000.00 每次事故是指不论一次事故还是一个事件引起的一系列事故

根据《运营管理协议》的约定，运营管理机构将协助项目公司确保物业资产已向保险机构购买足额商业保险，并维持该等保险的有效性。

（三）基础设施项目的竞争优势

1.基础设施项目区位环境优势

国际科技园五期 B 区项目和 2.5 产业园一期、二期项目地处苏州市工业园区“国家级开发区审核公告名单”范围内，苏州市工业园区在国家级经开区综合考评中连续五年位列第一，是长江经济带、长江三角洲重点区域，政策环境优良，具有长足的发展潜力。苏州工业园区也是江苏自贸区所在地及中新政府间合作的旗舰项目，中新理事会高度重视苏州工业园区参与 REITs 试点事宜，多次明确出具文件支持园区开展 REITs 试点工作。

（1）苏州市及苏州工业园区产业园市场蓬勃发展

基础设施项目所处区位强劲的经济增长动力和良好的宏观经济环境推动了产业园需求的长期增长，极大推动了产业园市场的高速发展。

2020 年，苏州市地区生产总值 20,170.45 亿元，同比增长 3.4%。作为长三角的龙头城市，苏州持续成为外商投资性企业、区域总部和研发中心最大的聚集地之一，是江苏省经济最发达的地区之一。苏州是国内排名前列的制造业城市。

苏州工业园区作为苏州市的重点核心开发区，其综合发展指数长期位居国家级开发区前两名，在国家级高新区排名居江苏省第一位。2020 年，园区聚焦项目建设“一号任务”、科技创新“一号动能”、自贸区建设“一号工程”，全力以赴在危机中育新机、于变局中开新局。2020 年，园区生物医药、纳米技术应用、人工智能产业三大战略性新兴总产值达 2,494 亿元，增长 22.9%。

苏州市尤其是苏州工业园区传统制造业和以生物医药等为代表的高新产业的快速发展推动了作为高新技术配套载体的产业园区租赁市场的成长。

（2）苏州市工业园区经济发达，政策创新程度高

苏州工业园区 1994 年 2 月经国务院批准设立，是中国和新加坡两国政府间的重要合作项目，被誉为“中国改革开放的重要窗口”和“国际合作的成功范例”。同时，苏州工业园区是江苏自贸区苏州片区所在地，将被重点打造成为开放型经济发展先行区、实体经济创新发展和产业转型升级示范区。2020 年，苏州工业园区以占苏州市 3.2%的土地、7.6%的人口创造了 2,907 亿元地区生产总值，约占苏州市地区生产总值的 14.4%，其综合发展指数长期位居国家级开发区前两名，在国家级高新区排名居江苏省第一位。

依托于苏州工业园区良好的经济发展势头及政策创新优势，产业园项目在招

商引资方面优势突出，并为其发展奠定了良好基础。

（3）项目所处片区潜力巨大

国际科技园五期 B 区项目坐落于苏州市苏州工业园区星湖街 328 号，位于苏州工业园区独墅湖科教创新区版块。2.5 产业园一期、二期项目位于江苏省苏州市苏州工业园区东长路 88 号，属于中新生态科技城板块。

苏州独墅湖科教创新区是苏州工业园区转型发展的核心项目，区域总规划面积约 25 平方公里，规划总人口约 40 万人（其中学生规模约 10 万人），致力于构建高水平的产学研合作体系，重点发展纳米技术、生物医药、融合通信、软件及动漫游戏产业。 自 2002 年开发建设以来，苏州独墅湖科教创新区已初步建成集教育科研、新兴产业、生活配套为一体的现代化新城区，探索走出了一条以高端人才为引领、以合作办学为特色、以协同创新为方向的发展新路。该板块目标是建设成为高新产业聚集、高等教育发达、人才优势突出、环境功能和创新体系一流的科教协同创新示范区。未来独墅湖科教创新区将是科技强区，是高等教育与科技创新的集中地。

中新生态科技城板块作为苏州工业园区四大功能区中地理位置优、生态环境好、产业门类多、发展潜力足的北部板块核心，是集产业、居住、商业等多功能于一体的宜居生态新城。中新生态科技城以显著成绩成为苏州工业园区实施"生态优化行动计划"的领头羊，该区域最集中，最全面地体现出园区的节能环保、绿色生态理念。目前中新生态科技城板块正加快构建人才引育、企业服务、区貌提升、土地集约利用四大支撑体系。未来将建设成为具有国际水准、国内领先、体现苏州工业园区特色的低碳经济区、生态示范区和科技创新区。

2.项目聚焦重点行业、打造特色产业高地

苏州工业园区现已逐步形成了以“电子信息、机械制造”为 2 大主导产业，“生物医药、人工智能、纳米技术应用”为 3 大战略新兴产业的“2+3”特色产业体系，并将产业作为经济发展与区域建设的内生部分与特色优势。

同时，基础设施项目运营管理方能力强，具备丰富产业园载体运营经验与专业化的产业辅导能力，能够提供定制化综合服务，有效促进产业生态建设与项目

提质增效。

国际科技园五期 B 区项目及 2.5 产业园一期、二期项目作为核心产业载体，多年来致力于新兴产业的发展，已经着力培育了一批拥有自主知识产权和知名品牌、主业突出、核心竞争力强、带动作用明显的企业、集团，成为激发区域创新创业活力的重要驱动力。

基础设施项目以产业本身为基础及发展方向，定位于核心产业的前期孵化与后期加速，针对性地关注企业发展的生命周期，为其提供定制化综合服务。除传统的硬件设施建设外，还围绕新一代信息技术产业发展需求，集聚政产学研等各类专业伙伴，引进并整合产业发展要素，开展产业规划、产业研究、创新加速、产学研合作、投融资服务、政策推广和落地、品牌推广、渠道拓展和营销等各类产业生态活动，提供全方面、多层次的软件服务，有效助力企业成长和产业聚集。

人工智能、信息技术、清洁能源等行业与国计民生息息相关。通过培育产业核心科技与创新能力，可有效促进科技创新要素内部流通，加快科技成果转化。在当前全球形势下，我国对于自主研发能力及内部竞争力的需求加大，经济持续健康发展成为主旋律，项目承载着促进整个区域高新技术产业发展的使命，成为有效促进经济可持续发展，切实提高人民生活水平的排头兵。

由于对产业发展及技术创新的专注，国际科技园先后被评为中国科技企业孵化器、国家软件产业基地、国家海外高层次人才创新创业基地、中国软件欧美出口工程试点基地、中国留学人员苏州创业中心、中国服务外包示范基地、中国服务贸易创新示范基地、江苏省云计算特色产业园和苏州市大数据特色产业园；2.5 产业园先后被评为江苏省绿色建筑创新奖、江苏省现代服务业综合试点项目。

3.基础设施项目孵化成果转化显著，运营成熟稳定，增长潜力高

两处基础设施项目资产是苏州工业园区信息技术、人工智能等国家重点打造的高新技术产业的核心载体，产业特征显著，未来发展向好。区域产业政策及上下游供应链健全，资产运营成熟、稳定，租户粘性大，风险抗击性强。国际科技园五期 B 区项目是苏州工业园区科技创新、知识创新和企业孵化的重要载体，于 2009 年至 2011 年陆续投入运营，是苏州工业园区的新兴产业载体； 2.5 产业

园一期、二期项目是苏州工业园区“积极培育新兴产业增长点”的重点项目。

苏州国际科技园经过 20 年发展，截至 2020 年，累计培育苏大维格、南大光电、中际旭创、麦迪斯顿、同程艺龙、凌志软件等 10 家上市公司及大批国内领军企业。华为人工智能应用创新中心和微软全球首个创新赋能生态加速计划启动。其中，入池资产国际科技园五期 B 区已集聚新一代信息技术产业及配套企业 288 家；实现企业总产值逾 52.68 亿元，其中软件企业产值超亿元企业 13 家，集聚各类科技人才 11,536 人，其中博士 95 人、硕士 864 人。截至 2020 年末，国际科技园五期 B 区项目可租赁部分共出租予 345 名租户，主要行业集中在信息技术、专业服务、人工智能和金融机构等，租户客群多元化，收入分散程度较好，运营收入稳定。

2.5 产业园以发展与制造业相配套的服务业 KPO（知识服务流程外包产业）为方向，以企业管理咨询、财务数据处理、技术研发服务、金融后台支持四大产业为布局，着力建设形成为二产制造业服务的高端三产服务业园区，包括 IBM、TE、Baxter、泛博等多家世界 500 强及行业巨擘入驻，通过吸引世界巨头企业的入驻，带动上下游产业的发展，最大限度的发挥产业集聚效应，吸引人才聚集，提升当地产业发展和人民生活水平。其中，入池资产 2.5 产业园一期、二期项目 2020 年末平均租金约 61.2 元/平方米/月，总体高于戴德梁行调研报告中包含苏州纳米科技园、腾飞创新园、桑田岛科创园等可比物业 45-60 元/平方米/月的租金水平。从物业品质和物业管理水平来看，2.5 产业园一期、二期项目存在相对优势，可以支撑高于周边市场的租金标准。从出租率提升角度来看，随着出租率的稳步提升，收入具有较好的增长潜力。

4.基础设施项目运营管理方经验丰富

国际科技园五期 B 区项目及 2.5 产业园一期、二期项目将分别由科技公司及建屋产业公司作为物业运营方负责项目运营管理。运营方均为国有企业，企业管理制度完善，具备丰富产业园运营经验及专业化的辅导能力，引导、鼓励、孵化初创企业，营造良好成长氛围。科技公司与建屋产业公司作为专业产业园运营服务商，在招商引资、客户服务、产业服务、金融服务等方面具备较强的运营能力

和丰富的产业资源。

科技公司具有滚动开发的成功经验，所属园区载体空间大。自 2000 年开始启动建设苏州国际科技园，经过二十余年稳步发展，已完成七期滚动开发，建成四大片区，总投资 60 亿元，目前累计建成建筑面积 105.96 万方，约占苏州工业园区科技载体总面积的八分之一。作为国家科技企业孵化器的运营方，科技公司坚持不断地为园区内科技型中小企业提供现代化服务。除了不断完善硬件设施建设，还先后建成了软件评测中心、集成电路设计中心、知识产权保护中心、软件园培训中心、国科数据中心、苏州超算中心等公共技术服务平台，以公益性价格服务于园区科技企业，吸引科技企业入驻。2019 年，科技公司推出“伙伴同行计划”，旨在围绕新一代信息技术产业发展需求，集聚政产学研金介媒等各类专业伙伴，联手引进并整合产业发展要素，开展产业规划、产业研究、创新加速、产学研合作、投融资服务、政策推广和落地、品牌推广、渠道拓展和营销等各类产业生态活动，全力构建产业集聚、要素集约、技术集成的产业生态体系。目前已形成一个由近百家伙伴组成的产业生态圈层体系，共同为企业营造共生共赢的创新创业生态圈。

建屋产业公司产业园运营经丰富，除运营 2.5 产业园一期、二期项目外，建成并投入运营的项目还有 2.5 产业园三期 1 区、泛博项目，未来将运营 2.5 产业园三期 2 区。作为全球服务外包企业合作伙伴，建屋产业公司按照“运营专业化、效益最优化、客户满意最大化”服务原则，下设招商部、客服部、运营部、物业部、综合部、财务部六大职能部门，为入驻客户搭建完善的公共服务体系。提供包括基础设施服务、一站式服务中心、商务平台服务、人力资源平台服务等一系列国际化专业化的服务。在客户服务上，建屋产业公司建立“大客户经理制+一站式服务”机制，为入驻项目提供包括入驻装修、投诉建议、报修服务、招商咨询、财务结算等业务的一站式便捷化的管家式服务；在企业发展上，打造集人力资源服务平台、企业发展服务平台和配套服务支持平台为一体的发展平台，为企业发展创造一流的配套载体与商务环境。建屋产业公司以优越的投资环境、专业的服务品质以及良好的产业发展平台，已成功打造“中国服务• 苏州创新”的服务外包产业园品牌，为苏州工业园区实体经济发展打造卓越载体。

发起机构兆润控股是苏州工业园区管委会下属重要的基础设施投融资建设主体，在园区开发建设中的地位重要，在园区的基础设施建设上取得了较大成就。兆润控股坚持以基础设施建设为核心，立足苏州工业园区城市功能的开发和完善，加大产业园资产等项目投资力度，加快项目开发速度，积极拓展经营领域。为打造一流的综合建设运营商，兆润控股大力推进“以转型升级引领二次创业”格局，积极投身各类物业开发。目前，兆润控股拥有工业、商业、住宅等多元化的不动产产品类型，获得了良好的业务收入和品牌效应。同时公司拥有独特的运营模式，可通过内部的高度协调与合作，快速完成整个产业园开发业务链的多项工作。

兆润控股旗下优质产业园项目丰富，持有并运营生物医药产业园 1-2 期、2.5 产业园、建胜产业园、人力资源产业园及国际科技产业园 1-7 期等优质产业园项目，总建筑面积可达 260 万平方米。产业园涵盖类型广泛，包括生物医药产业、人工智能孵化器、信息技术、互联网及人力资源等。涵盖类型广泛，包括生物医药产业、人工智能孵化器、信息技术、互联网及人力资源等，总建筑面积达 350 万平方米，未来可通过优质资产的持续注入提升产品成长性与流动性。

（四）基础设施项目区位情况及宏观经济概况

基金的基础设施项目为国际科技园五期 B 区项目和 2.5 产业园一期、二期项目，均位于苏州市苏州工业园区。

苏州市是国家高新技术产业基地，长江三角洲城市群重要的中心城市之一、G60 科创走廊中心城市、江苏长江经济带的重要组成部分，紧邻中国最大的现代化城市上海，苏州地处长三角的交通接点和沪宁杭的中心位置，区位得天独厚，15 分钟可到达园区高铁站，半小时内可到达苏州市区、相城区、高新区等；45 分钟到达上海虹桥机场，90 分钟到达浦东国际机场。苏州拥有扎实的电子信息产业根基，产业体系较为完备，2020 年全市实现规模以上工业总产值 34,824 亿元。已形成软件和集成电路、计算机及配套设备、光电通信、新型显示、电子元器件等 5 大重点产品群，形成较为完整的产业链，为信息技术应用创新发展打下扎实基础。

苏州工业园区地处长江三角洲中心腹地，位于中国沿海经济开放区与长江经

济发展带的交汇处，拥有便捷发达的立体交通网络，包括上海港、张家港、常熟港、太仓港以及京杭大运河等水上运输通道、沪宁高速、苏嘉杭高速、312 国道等多条高速公路以及国道和建设中的京沪高速铁路、沪宁城际铁路。园区距离上海虹桥机场 80 公里。苏州工业园区作为全国第一个中外中央政府级合作的开发区，品牌效应显著，受到中新两国、江苏省和苏州市各级政府的特别支持，被授予许多特殊优惠政策。园区现已逐步形成了以“电子信息、机械制造”为 2 大主导产业，“生物医药、人工智能、纳米技术应用”为 3 大战略新兴产业的“2+3”特色产业体系，并将产业作为经济发展与区域建设的内生部分与特色优势。

1. 苏州市宏观经济概况

苏州市作为长三角城市群中的重要城市，是江苏省经济最发达的地区之一。

2020 年苏州市全市经济运行持续稳定恢复，全市实现地区生产总值 20,170.5 亿元，按可比价计算比上年增长 3.4%。其中第一产业增加值 196.4 亿元，下降 2%；第二产业增加值 9,385.6 亿元，增长 3.4%；第三产业增加值 10,588.5 亿元，增长 3.5%。全年实现一般公共预算收入 2303 亿元，比上年增长 3.7%。其中税收收入 2005.1 亿元，增长 0.7%，占一般公共预算收入的比重达 87.1%。全年一般公共预算支出 2263.6 亿元，比上年增长 5.7%。其中城乡公共服务支出 1766.8 亿元，占一般公共预算支出的比重达 78.1%。

（1）苏州是国内领先的先进制造业城市

近年来，苏州市坚持以智能制造为主攻方向引领产业转型发展，以工业互联为重要抓手推动制造业向数字化、网络化、智能化发展。苏州市新兴产业、先导产业等先进制造业呈现较快发展势头，助推产业结构持续优化。

2020 年，苏州全年实现规模以上工业总产值 34,823.9 亿元，比上年增长 4.0%。主导行业支撑有力，前六大行业实现产值 22,458 亿元，比上年增长 5.8%，占规模以上工业总产值比重达 64.5%。其中计算机、通信和其他电子设备制造业产值增长 5.7%；电气机械和器材制造业产值增长 10.2%；黑色金属冶炼和压延加工业产值增长 7.0%；汽车制造业产值增长 7.4%。从经济类型看，民营工业企业实现产值 13,404.5 亿元，比上年增长 5.1%，民营工业企业产值占规模以上工业总

产值比重达 38.5%，比上年提高 1.8 个百分点。28 家企业入围“2020 中国制造民营企业 500 强”。外商及港澳台工业企业实现产值 20519.4 亿元，比上年增长 3.2%，占规模以上工业总产值比重达 58.9%。大中型工业企业实现产值 23539.7 亿元，比上年增长 3.7%。

在先进制造业方面，苏州市是国内领先的先进制造业城市。新一代信息技术、生物医药、纳米技术、人工智能四大先导产业实现产值 8,718.2 亿元，比上年增长 11.5%，占规模以上工业总产值比重达 25.0%，比上年提高 3.2 个百分点。制造业新兴产业产值占规模以上工业总产值比重达 55.7%，比上年提高 2.1 个百分点。生物医药产业集群成功入选首批国家级战略性新兴产业集群名单，生物医药产业产值比上年增长 17.9%。高技术产品生产不断扩大。工业机器人产量比上年增长 26.8%；集成电路产量增长 21.9%；光电子器件产量增长 11.4%。加快推进工业企业智能化改造。全年新增省级示范智能工厂 3 家、示范智能车间 59 家，新增省级工业互联网平台 16 家，累计分别达到 11 家、503 家、23 家。

（2）苏州市高新技术产业集聚效应明显

苏州市目前集聚了大量生物医药、纳米技术、人工智能、电气机械制造等企业，在相关领域形成了具有一定竞争力的优势产业，涌现了一批龙头企业，产业聚集效应明显。

2020 年，苏州全年研究与试验发展（R&D）经费支出预计达 740 亿元。财政性科技投入 219.6 亿元，比上年增长 21.0%，占一般公共预算支出的 9.7%，比上年提高 1.2 个百分点。全年实现高新技术产业产值 17,735.8 亿元，占规模以上工业总产值比重达 50.9%，比上年提高 1.5 个百分点。

在科创载体建设方面，全年新增省级以上工程研究中心（工程中心、实验室）20 家，累计达 127 家；新增省级以上企业技术中心 130 家，累计达 771 家；新增省级以上工程技术研究中心 160 家，累计达 993 家；年末省级以上科技公共技术服务平台 31 家，其中国家级 2 家。2020 年新型研发机构新建立项 9 个，新增苏州市自主品牌大企业和领军企业先进技术研究院 13 家。深时数字地球成为国家首批国际大科学计划立项项目。中科院上海硅酸盐研究所、中科院上海技术物理研究所苏州研究院等一批龙头型“大院大所”相继投用。材料科学姑苏实验室

获批江苏省实验室，昆山超算中心、纳米真空互联装置等 10 个平台项目入选省重大科技创新平台项目库。

（3）苏州市双向开放扩围提速

2020 年，苏州积极应对国际经贸形势变化、新冠肺炎疫情等不利影响，全力稳定外贸基本盘。全年实现进出口总额 3,223.5 亿美元，比上年增长 1.0%，其中出口 1868.7 亿美元，下降 2.7%，进口 1,354.8 亿美元，增长 6.6%。

服务贸易加快发展。全年服务贸易进出口 231.12 亿美元。跨境电商 B2B 出口额、市场采购贸易、外贸综合服务等新业态出口分别比上年增长 13.3%、9.1%和 1.2%。全市服务外包接包合同额 133.7 亿美元，比上年增长 8.9%，服务外包离岸执行额 51.5 亿美元，增长 2.6%。

开放创新深入推进。全年新设外资项目 1,256 个，比上年增长 26.4%；新增注册外资 189.1 亿美元，比上年增长 66. 8%。实际使用外资 55.4 亿美元，比上年增长 20%。新引进和形成的具有地区总部特征或共享功能的外资企业 35 家，累计超过 330 家。4 个案例入选国家服务贸易创新发展试点“最佳实践案例”。苏州自贸片区累计形成 66 项制度创新成果案例，14 项在全国全省推广。设立 19 个自贸片区联动创新区。全年新批境外投资项目中方协议投资额 16.04 亿美元，保持全省第一。在“一带一路”沿线 16 个国家和地区投资 74 个项目，中方协议投资额 6.33 亿美元。

（4）苏州市金融体系逐步健全

近年来，苏州市传统金融机构完善布局、新型金融机构快速发展、功能型总部逐一落户、地方金融法人做大做强，金融体系逐步健全。苏州市目标建设长三角区域金融中心，着力于优化金融生态环境、加强金融风险防范与规范地方性债务。

2020 年，苏州金融运行健康稳定。全年新增各类金融机构 7 家，年末金融机构总数达 882 家。年末金融机构人民币存款余额 35,165.7 亿元，比年初增加 3,513.6 亿元，比年初增长 11.1%；金融机构人民币贷款余额 34,195.8 亿元，比年初增加 4,079.1 亿元，比年初增长 13.5%。其中短期贷款余额 9,319.1 亿元，比年

初增长 9.9%；中长期贷款余额 23,014.1 亿元，比年初增长 16.3%。全市金融业增加值 1,770.4 亿元，占地区生产总值的比重达 8.8%。

保险业务增势良好。年末保险公司主体 88 家，保险公司分支机构 826 家。全年实现保费收入 757.5 亿元，比上年增长 6.6%。其中财产险保费收入 216.7 亿元，增长 1.3%；人身险保费收入 540.8 亿元，增长 8.9%。保险赔付支出 194.5 亿元，比上年增长 4.3%。

资本市场保持领先。新增上市公司 29 家，累计达 181 家，其中境内上市公司 144 家。新增科创板上市公司 14 家，累计达 20 家。新增“新三板”企业 4 家，累计挂牌企业 553 家。年末全市证券机构托管市值总额 9,372 亿元，各类证券交易额 7.23 万亿元。

2. 苏州工业园区宏观经济概况

苏州工业园区以占苏州市 3.2%的土地，创造了 2,907 亿元地区生产总值，约占全市地区生产总值的 14.4%，其综合发展指数长期位居国家级开发区前两名，在国家级高新区排名居江苏省第一位。

2020 年，园区全年实现地区生产总值约 2,907 亿元，同比增长约 6%；进出口总额 920 亿美元，增长 5.6%；实际利用外资 19.7 亿美元（省报统），增长 100.6%，创历史新高；社会消费品零售总额实现正增长，居民人均可支配收入增速与 GDP 增速相当；经济密度、创新浓度、开放程度跃居全国前列。

（1）产业结构不断升级

2020 年，苏州工业园区实现规模以上工业总产值 5,106.17 亿元，高新技术产业产值 2,610.97 亿元，占规模以上工业总产值的 51%。

苏州工业园区的产业结构不断升级转型，已逐步形成了以“电子信息、机械制造”为 2 大主导产业，“生物医药、人工智能、纳米技术应用”为 3 大战略新兴产业的“2+3”特色产业体系。正加快建成以高端装备制造、生物医药、纳米技术应用和人工智能等产业为引领，以成长性好、关联性强、带动性大的龙头企业为支撑的高端装备和先进制造高地、面向全球的自由贸易园区。

（2）高端现代服务业健康发展

2020 年，苏州工业园区服务业特别是高端现代服务业健康发展，第三产业产值 1,499.48 亿元，占 GDP 比重 52%。截至 2019 年，园区集聚金融和准金融机构 1,013 家，外资银行数量在全省排名第一。全年完成服务外包合同额 48.27 亿美元。经认定的各级总部企业和功能性机构已达 95 家，位列全省第一；占苏州市 26%，位列全市第一。

（3）坚持以创新引领转型升级

2020 年，园区新引进科技创新项目 1,086 个，其中新兴产业占比 82%；全年认定国家高企 744 家，有效期内国家高企 1,837 家，增长 31%；13 家企业上榜中国潜在独角兽企业榜单，占全省一半；2,630 家企业入库国家级科技型中小企业，较去年翻番。2020 年，园区生物医药、纳米技术应用、人工智能产业三大战略性新兴总产值达 2,494 亿元，增长 22.9%。其中，生物医药创新成果倍增，产值突破千亿元，集聚相关企业近 1,700 家，累计一类新药临床批件 280 个、上市销售新药 9 款。集成电路产业产值达 400 亿元，增长 11%，13 家企业入选苏州市优秀集成电路企业 20 强，全市占比近七成，国内半导体 MEMS 十强企业一半来自园区。新增上市企业 12 家（含已过会），占全市近 1/3。全社会研究与试验发展经费支出占 GDP 比重达 4.5%；企业研发投入达 186 亿元，增长 29%；新认定省级以上研发机构 125 家，占全市 40%。

（4）高水平对外开放

苏州工业园区高水平“引进来”和“走出去”，大力推进择商选资和提升利用外资水平，推动制造业向“制造+研发+营销+服务”转型、制造工厂向企业总部转型。

积极参与“一带一路”、长江经济带、长三角一体化等战略，推进国家级境外投资服务示范平台建设。2020 年，园区外贸规模、增速继续领跑全市，占全省外贸增量的 70%，离岸贸易企业数量增长 23%。其中，新增注册外资 35.2 亿美元，增长 81.4%；新设外资项目 295 个、增资项目 142 个，新兴产业占比 70%以上。目前，苏州工业园区加快推进苏宿工业园、苏通科技产业园、苏滁现代产业园、中新嘉善现代产业园等合作共建项目，园区经验辐射力、园区品牌影响力不断提升。

（五）基础设施项目所属行业及概况

基金的基础设施项目属于产业园区行业。

1.行业概况

产业园属于产业地产范畴，是由政府或企业为了促进某一产业发展为目标而创立的特殊区位环境，是一种推动区域经济发展、产业调整升级的空间聚集形式，有利于促进创新资源汇聚、新兴产业发展及城市化建设。伴随各个产业集聚化发展，产业园种类逐步多元化，主要包括高新技术产业开发区、经济技术开发区、特色小镇、以某一主导产业而建立的产业园区（如文化创意产业园、物流产业园等）、产业新城等。

2.基本分类

根据功能不同，我国产业园区大体上分为科技园、一般工业园区、专业园区三大类。科技园主要指聚集高新技术企业的产业园区，是吸引高新技术产业、促进经济发展的重要载体。科技园的产业主要以高新技术产业或国家战略发展创新型产业为主，主要产业包括新能源、新材料、信息技术、数字图像、环境保护、化学医药、航空航天等新兴产业领域。一般工业园区主要包括国家级经济技术开发区、保税区、出口加工区以及省级各类工业园区等。专业园区主要包括农业园区、物流园区、创意产业园区和总部经济园区等。

根据开发与运营主体的不同，产业园区的开发模式可分为：政府主导模式、企业主导模式、政府与企业联合模式。政府主导模式是目前我国较为常见的产业园区开发运营模式。在政府主导模式下，地方政府通常在园区设立产业园区管理委员会，管委会通过下设投资开发公司负责园区基础设施建设，如苏州中新工业园、上海张江高科技园区等。企业主导型模式是指产业内优势企业或地产企业参与园区开发、运营等，如联东集团联东 U 谷。政企联合模式是政府与企业联合设立产业园开发公司负责产业园开发建设，如华夏幸福基业产业新城。

根据开发资产运营模式的不同，产业园区主要分为重资产模式和轻资产模式。重资产模式是早年我国产业园区主要开发运营模式，一般模式为“开发-建设-出

售-再开发”，如天安数码城等。随着近年地产行业利润率和杠杆率的下降，部分产业园区开发和运营商开始寻求产业园转型升级，产业园从重资产模式逐渐向轻资产模式转变。目前产业园区的轻资产模式主要包括：运营品牌输出；搭建产业服务平台、提供增值服务模式；投资孵化模式；合作开发等。

根据受重视程度不同分为一级园区和二级园区。一级园区主要包括政府各类开发区，包括国家级经济技术开发区、国家级高新区，国家级新区，以及产业新城和产业小镇。二级园区类型较为丰富，包括促进当地产业发展的政府主导型园区、以租/售为收入来源的产业地产商以及完善产业链所需上下游的实体企业主导型。

3.行业规模

按照一级园区和二级园区分类，各级产业园的规模情况如下：

（1）一级园区

根据《中国开发区审核公告目录（2018 年版）》，国家级开发区总共有 552 家。其中，经济技术开发区 219 家，高新技术产业开发区 156 家，海关特殊监管区域（物流保税区）135 家，边境/跨境经济合作区 19 家，其他类型开发区 23 家。

①国家级经开区

根据商务部 2019 年国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价结果，2020 年，全国共 217 家国家级经开区，较上年再减少一家（宁夏石嘴山经开区连续两年排在倒数 5 名中，按照考核评价办法规定，退出国家级经开区序列）。2019 年，国家级经开区总计实现地区生产总值 10.5 万亿元，较 2018 年增长 10.3%，占国内生产总值的比重为 10.6%。其中，广州经开区、苏州工业园区、天津经开区、青岛经开区四家国家级经开区地区生产总值均超过 2,000 亿元。截至 2019 年末，国家级经开区拥有高新技术企业 3.1 万家，较上年末增长 39%，拥有国家级孵化器和众创空间 479 家，增长 6.2%。每万人发明专利拥有量 94 件，是全国平均水平的 7.1 倍。

②国家级高新区

根据 2020 年 7 月 23 日的国务院政策例行吹风会，2019 年，我国 169 家国家高新区实现生产总值 12.2 万亿元，上缴税费 1.9 万亿元，分别占国内生产总值的 12.3%、税收收入的 11.8%。

从创新投资来看，2019 年国家高新区的企业研发支出为 8259 亿元，占全国企业总投入的半壁江山。从创新产出来说，2019 年国家高新区发明专利的授权量占全国的 37.5%。PCT 国际专利申请量占全国的 44.7%。每 1 万从业人员拥有有效发明专利 388 件，是全国平均水平的 11.3 倍。

③国家级新区

国家发展改革委编写的《国家级新区发展报告 2019》显示，2018 年，18 个国家级新区(雄安新区除外)地区生产总值约 4.25 万亿元，占全国经济比重为 4.7%，对国内生产总值增长贡献率约为 5.6%，较上年提高约 1.5 个百分点。其中，上海浦东新区、天津滨海新区、重庆两江新区对所在省(市)地区生产总值的贡献率超过 10%。浦东新区经济总量首次突破万亿元，达到 10,461 亿元，同比增长 8%，约占上海市经济总量的三分之一。

成立时间较晚的几个国家级新区，虽然经济总量与其他新区存在差距，但经济增速保持较高水平。如 2015 年及以后成立的湖南湘江新区、福州新区、南京江北新区、哈尔滨新区和长春新区，2018 年 GDP 同比增速分别为 10.5%、10.6%、11.3%、8.0%、8.1%，均高于所在地区同期 GDP 增速，充分体现了国家级新区拉动地区经济增长的强大动力。

（2）二级园区

根据不完全统计，截至目前中国共有各类二级产业园 14,000 个以上，占地面积超过 160 万亩，市场规模约 8.3 万亿平方米（含物流仓储），位居全球第二，如按照近两年中国工业类资产成交均价 3,000 元/平方米估算，市场可交易规模约在 2.5 万亿元左右。

4.基础设施项目所属行业政策趋势

（1）行业管理体制及政策

序号	时间	主要政策	核心内容

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2003 年 7 月	《国务院办公厅关于暂停审批各类开发区的紧急通知》（国办发明电〔2003〕30 号）	暂停审批新设立和扩建各类开发区，包括经济技术开发区、高新技术产业开发区、旅游度假区、商贸开发区、工业园、创业园、软件园、环保产业园和物流产业园等各级各类开发区（园区）。国家级开发区确需扩建的，须报国务院审批。
2	2003 年 8 月	《国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》（国办发〔2003〕70 号）	对省级及以下各级政府擅自批准设立的各类开发区按照“撤销、核减、整合”的要求统一进行整改。
3	2003 年 11 月	《国务院关于加大工作力度进一步治理整顿土地市场秩序的紧急通知》（国发明电〔2003〕7 号）	
4	2004 年 12 月	根据国土资源部建议，经国务院领导批准，由国家发改委牵头会同有关部门，对开发区进行了设立审核	通过设立审核的开发区，落实开发区“四至范围”（东、南、西、北四周边界），设置界桩，将开发区清理整顿成果落到了实地。
5	2005 年 8 月	商务部颁布《国家级经济技术开发区扩建审批原则和审批程序》（商资字〔2005〕96 号）	规范了国家级开发区扩建的审批制度。
6	2007 年 4 月	国家发展改革委会同国土资源部、建设部上报国务院《全国各类开发区清理整顿工作总结报告》	《报告》指出国家只保留三类开发区，即综合性经济开发区、高新技术产业区和特色产业园区。在每个县、县级市和城市远郊区原则上只保留一家开发区。
7	2012 年 10 月	商务部发布《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015 年）》	《规划》指出，东部沿海地区的国家级开发区要率先转变经济发展方式，坚持高端发展的战略取向，进一步提高对外开放水平，着力提升科技创新能力，着力发展战略性新兴产业，打造若干规模和水平居世界前列的先进制造业基地，建设一批主体功能突出、辐射带动能力强的现代服务业集聚区。

序号	时间	主要政策	核心内容
8	2014 年 11 月	国务院办公厅颁发《国务院办公厅关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（国办发〔2014〕54 号）	以国家级经济技术开发区为试验田、排头兵，对开发区转型升级、创新发展进行探索。
9	2016 年 4 月	国务院办公厅《关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（国办发〔2016〕14 号）	指出政府加大政策支持力度，提高政策精准度，充分调动国家级经开区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性，继续把国家级经开区建设成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，对标国际产业发展趋势，以推动产业转型升级为核心，引领新产业、新业态发展方向，提高支柱产业对区域发展的贡献率。
10	2016 年 12 月	国务院印发《国务院关于印发“十三五”国家战略性新兴产业发展规划的通知》（国发〔2016〕67 号）	鼓励战略性新兴产业向国家级新区等重点功能平台集聚。推动签署落实政府间新兴产业和创新领域合作协议，建设双边特色产业国际合作园区，引导龙头企业到海外建设境外合作园区。
11	2017 年 2 月	国务院发布《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（国发办〔2017〕7 号）	《意见》指出要强化开发区精简高效的管理特色，创新开发区运营模式，以改革创新激发新时期开发区发展的动力和活力。
12	2017 年 8 月	国家发改委、国土资源部、环境保护部、商务部、海关总署发布《关于支持“飞地经济”发展的指导意见》（发改地区〔2017〕922 号）	《意见》指出要吸引社会资本参与园区开发和运营管理。提高园区专业化运行水平，支持通过特许经营、政府购买服务等方式，将园区部分或全部事务委托给第三方运营管理，条件成熟地区可探索园区管理与日常运营相分离。
13	2017 年 7 月	科技部发布《国家科技企业孵化器十三五发展规划》	《规划》提出，到 2020 年，围绕大众创新创业需求，完善多类型、多层次的创业孵化服务体系，汇聚国内外资源、融合全球各类孵化要素，以强化导师辅导与资本化服务促进高水平创业。
14	2017 年 9 月	第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议（修订）通过《中华人民共和国中小企业促进法》（ 中华人民共和国主席令第 74 号）	国家鼓励建设和创办小型微型企业创业基地、孵化基地，为小型微型企业提供生产经营场地和服务。

序号	时间	主要政策	核心内容
15	2018 年 12 月	科技部发布《科技企业孵化器管理办法》（ 国科发区〔2018〕300 号）	指出各级地方政府和科技部门、国家自主创新示范区、国家高新技术产业开发区管理机构及其相关部门应在孵化器发展规划、用地、财政等方面提供政策支持。
16	2019 年 5 月	国务院发布《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（ 国发〔2019〕11 号）	《意见》指出着力推进国家级经开区开放创新、科技创新、制度创新，提升对外合作水平、提升经济发展质量，打造改革开放新高地。

（2）行业政策趋势分析

2003 年 7 月，国务院办公厅颁发《关于暂停审批各类开发区的紧急通知》（国办发明电〔2003〕30 号），开始对开发区的过快发展进行反思。

2003 年 8 月，国务院及国务院办公厅相继颁布《国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》（国办发[2003]70 号）与《国务院关于加大工作力度进一步治理整顿土地市场秩序的紧急通知》（国发明电[2003]7239 号），开始了对开发区的全面清理整顿。对国家级开发区未经国务院批准擅自扩建的部分，予以核减，依法收回所占用的土地；对符合土地管理法律法规、土地利用总体规划、城镇体系规划和城市总体规划，且原批准规划面积已充分利用，确有扩建需要的，要求按照规定上报国务院审批，未获批准的，一律予以核减。对省级开发区中布局不合理、功能重复、占用土地过多的进行整合；对长期得不到开发、项目资金不落实的予以撤销，收回占用土地；对省级开发区未经省级政府批准擅自进行扩建的部分，凡不符合土地管理法律法规、土地利用总体规划、城镇体系规划和城市总体规划的予以核减，依法收回所占用的土地；符合土地管理法律法规、土地利用总体规划、城镇体系规划和城市总体规划，且原批准规划面积已充分利用，确有扩建需要的，要按照规定程序上报省级政府审批，未获批准的，一律予以核减。对省级及以下各级政府擅自批准设立的各类开发区按照“撤销、核减、整合”的要求统一进行整改。

2004 年末，根据国土资源部建议，经国务院领导批准，由国家发改委牵头会同有关部门，按照“布局集中、用地集约、产业集聚”的要求，对开发区进行

了设立审核。通过设立审核的开发区，落实开发区“四至范围”（东、南、西、北四周边界），设置界桩，将开发区清理整顿成果落到了实地。

2007 年，国家发展改革委会同国土资源部、建设部上报国务院《全国各类开发区清理整顿工作总结报告》。报告中指出经过清理整顿，全国开发区数量由 6,866 家减少到 1,568 家，减少 77.2%，规划面积由 3.86 万平方公里压缩 9,949 平方公里，减少 74.0%。其中，国务院批准的国家级开发 222 家（包括经济技术开发区 49 家、高新技术产业开发区 53 家、保税区 15 家、出口加工区 58 家、边境经济合作区 14 家、其他类型开发区 33 家），总面积 2,323.42 平方公里；各省级人民政府批准的省级开发区 1,346 家，核准面积 7,625.85 平方公里。目前，国家只保留三类开发区，即综合性经济开发区、高新技术产业区和特色产业园区。在每个县、县级市和城市远郊区原则上只保留一家开发区。

2014 年 10 月 30 日，国务院办公厅颁发《国务院办公厅关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（国办发[2014]54 号），以国家级经济技术开发区为试验田、排头兵，对开发区转型升级、创新发展进行探索。

根据商务部发布的《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015 年）》（以下简称“规划”），“十二五”期间，国家级开发区发展的总体目标为：地区生产总值年均增长 15%。2015 年末达到 53,000 亿元；实际利用外资年均增长 9%，达到 480 亿美元；税收收入年均增长 18%，达到 10,600 亿元；服务业增加值占生产总值比重达到 30%；高新技术企业产值占工业总产值比重达到 49%；人均地区生产总值达到 40 万元；单位面积土地地区生产总值贡献值 16 亿元/平方公里。单位地区生产总值能耗降低 15%，降至 0.41 吨标准煤/万元。规划指出，东部沿海地区的国家级开发区要率先转变经济发展方式，坚持高端发展的战略取向，进一步提高对外开放水平，着力提升科技创新能力，着力发展战略性新兴产业，打造若干规模和水平居世界前列的先进制造业基地，建设一批主体功能突出、辐射带动能力强的现代服务业集聚区。

“十二五”期间，国家级开发区发展的重点任务为：营造优良投资发展环境；提高先进制造业竞争力；大力发展战略性新兴产业；壮大提升高新技术产业；推动现代服务业发展；着力构建区域创新体系；提升要素资源集聚整合能力；优化

开放型经济格局；强化生态环境保护管理；全面促进区域协调发展。

2016 年 3 月，国务院办公厅颁布了《国务院办公厅关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（以下简称“《指导意见》”）。《指导意见》围绕完善国家级经开区综合发展水平考核评价制度，从夯实产业基础、激发创新活力、发挥区域带动作用、强化绿色集约发展、推进体制机制创新等五个方面，提出具体考核内容及通过考核促进国家级经开区实现的目标要求，加大政策支持力度，提高政策精准度，充分调动国家级经济技术开发区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性。

《指导意见》从提升产业核心竞争力、创新产业投融资方式、争取更多金融支持等方面，提出通过考核相关指标，赋予相关政策支持，促进国家级经开区参与全球产业分工和价值链重组，发展外向型产业集群，打造一批行业领军企业，强力推进产业集聚、集群、集约发展。新形势下，培育创业创新成为我国提升产业竞争力和加速转型升级的必然选择。国家级经开区必须顺应大众创业、万众创新的新趋势，通过打造发展新引擎，增强发展新动力，开拓发展新市场，营造良好的创新创业生态环境。

在过去 30 多年的发展历程中，国家级经开区有效发挥了示范、辐射和带动作用，在今后全面建设小康社会进程中，国家级经开区仍然要主动作为，为实施国家区域发展战略做出积极贡献。当前，我国资源环境矛盾日益凸显，《指导意见》从提高土地开发利用率、鼓励绿色低碳循环发展等方面对国家级经开区提出了新的更高要求。国家级经开区一直走在体制机制创新的最前沿。随着经开区的发展壮大，其承担的社会管理责任日益重大，开发区体制机制问题十分复杂，要真正形成集聚效应和增长动力，创新的任务仍然艰巨。

2017 年 1 月，国务院办公厅下发印发《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（以下简称《若干意见》），《若干意见》是我国第一个关于各类开发区的总体指导文件，对于建立促进和规范开发区发展的长效机制、推进供给侧结构性改革、振兴实体经济具有重要意义，将更好地发挥开发区在稳增长、调结构、促发展中的积极带动作用。《若干意见》对在党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会新形势下做好开发区工作，明确了当前和今后一段时期开发区行

业发展的总体思路：贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，加强对各类开发区的统筹规划，加快开发区转型升级，促进开发区体制机制创新，完善开发区管理制度和政策体系，进一步增强开发区功能优势。开发区行业做到“四个坚持”：坚持改革创新，强化开发区精简高效特色，以改革创新激发开发区发展的动力和活力。坚持规划引领，完善开发区空间布局和数量规模，形成布局合理、错位发展、功能协调的全国开发区发展格局。坚持集聚集约，引导工业项目向开发区集中，促进产业集聚、资源集约、绿色发展，切实发挥开发区规模经济效应。坚持发展导向，以规范促发展，正确把握发展和规范的关系，不断积累开发区发展新路径、新经验。

综上，中国开发区行业是中国改革开放的成功实践，对促进经济体制改革、改善投资环境、引导产业集聚、发展开放型经济发挥了不可替代的作用，开发区已成为推动中国工业化、城镇化快速发展和对外开放的重要平台。当前，全球经济和产业格局正在发生深刻变化，中国经济发展进入新常态，面对新形势，国家将进一步发挥开发区作为改革开放排头兵的作用，形成新的集聚效应和增长动力，引领经济结构优化调整和发展方式转变。中国开发区行业未来将坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，进一步加快开发区转型升级，促进开发区体制机制创新，完善开发区管理制度和政策体系，进一步增强开发区功能优势。坚持改革创新，强化精简高效的管理特色；坚持规划引领，完善空间布局和数量规模；坚持集聚集约，发挥规模经济效应；坚持发展导向，构建长效机制，开创中国开发区行业持续健康发展的新局面。

5.基础设施项目所属行业发展历程及趋势

（1）发展历程

20 世纪 50 年代后，随着新技术革命的发展，高科技园作为科技、教育和产业的综合体和空间集聚形式，在全球范围迅速发展。20 世纪 70 年代末，国内产业园区开始逐步建立，各级人民政府批准设立的经济技术开发区、高新技术产业开发区、工业园区、文化创意园区、生态园区、保税区和出口加工区借助政府给予的优惠政策和良好的基础设施迅速发展，成为引进外资、先进技术和管理经验

的重要基地。具体而言，国内产业园区发展可以划分成以下阶段：

1979 年-1983 年，从出口特区到工业园区。国务院批准在沿海地区开展加工贸易，蛇口工业区建立；深圳、珠海、汕头和厦门市试办出口特区，此时的特区行政化特征显著。

1984 年-2002 年，初创探索与经验推广。14 个沿海经济技术开发区，以及北京中关村、武汉东湖等高新区成立；90 年代中期后，苏州、临港、张江等开发区设立；转型过程中，市场经济正逐步成形，低端制造业靠扩张为主要动力。

2003 年-2005 年，整顿调整。1984 年到 2003 年间，我国的开发区数量从 14 个急剧增长到 6,866 个，园区的爆发式增长导致地方政府间的恶性竞争和企业的随意迁移；2003 年《国务院办公厅关于暂停审批各类开发区的紧急通知》的发布，宣告产业地产迈入规范经营阶段。整顿后开发区数量大幅减少，规划面积大幅缩减，逐步形成政府主导型、企业主导型、政企结合型三种模式。

2006 年-2016 年，市场化转型与模式创新。工业用地全面实行招拍挂的公开出让方式，民营资本的大举进入；华夏幸福、宏泰等民企 PPP 模式的探索，以土地一级开发为主要盈利；联东、天安借园区标准化开发模式实现了其产品在不同区域的快速复制。

2017 年至今，肩负重大使命与存量资产盘活。随着我国供给侧改革的深化与国际形势的变化，一方面，我国产业正处于从低附加值向产出更高附加值的环节转型，以生物、高端装备制造、新能源、新材料等为代表的战略新兴产业正蓬勃快速发展，对产业园的功能和配套设施等方面提出了更高的要求。产业园肩负着支持科技创新、助力实体经济转型与发展的重大使命。另一方面，前期产业园的大规模的建设，国内囤积了大量的产业园存量资产。如何盘活产业园存量资产，解决我国产业园面临的投资规模大、回收期长等现实问题，破解政府或企业自持负担过重的难题，推动实现以产业园为代表的不动产领域“去库存”，正成为一个亟需解决的重大现实课题。

根据前瞻产业研究院所出具的 1《中国产业园区规划布局与运营管理分析报告》，截至 2019 年 10 月末，我国共有 628 家国家级产业园区，2,053 家省级产业园区，以及若干个市级产业园区。国家级产业园区分为经济技术开发区、高新

技术产业开发区、海关特殊监管区、边境/跨境经济合作区和其他类型产业园区。其中经济技术开发区数量最多，达到 219 家；高新技术产业开发区数量为 168 家；国家级海关特殊监管区 143 家；国家级边/跨境经济合作区共有 19 家；国家级自贸区共有 18 家；国家级新区共有 19 家；国家级自主创新示范区共有 19 家；其他国家级开发区共有 23 家。

（2）行业趋势

当前，我国产业园区面临主要问题如下：

①产业园缺乏差异化、同质竞争加剧

产业园在开发前缺乏整体的顶层设计，存在产业定位不明确、园区功能区规划不合理、产业链关联度不高等问题，导致园区难形成核心竞争力，同类型园区相似度高，同质化竞争加剧。

②国际产业转移、海外招商资源减少

近年来国际产业转移导致中国市场的外资投资项目大规模减少，产业园面临招商资源少、部分租户流失等困境。

③传统招商模式的吸引力度减弱

产业园传统招商模式依靠土地、税收、财政补贴等优惠政策。近年来部分产业园区的优惠政策逐步取消，政策吸引力弱化，导致产业园的区位优势不明显，招商难度加大。

④园区服务缺乏专业化

园区运营服务是园区发展的重要支撑，大部分园区在企业孵化、企业资源对接、专业化咨询等园区运营增值服务存在滞后，不利于吸引企业入驻和帮助企业规模化发展。

未来，我国产业园区的发展趋势大致体现为如下四个特点：

①提供专业化服务，重视园区内部企业发展

园区的服务是产业园区发展的关键，目前我国大部分园区仍然处在招商引资的初始过程时，已有部分产业园区向促进园区入驻企业发展方面转型。根据企业成长需要，未来产业园区可以根据企业所处的不同发展阶段，为其提供不同的专业化服务。在企业初创阶段，园区孵化器为企业提供创业孵化服务；在企业成长

阶段，为企业提供融资服务等服务，在帮助企业成长的同时，也扩宽了园区的多元化发展道路。

②差异化经营，注重增值服务和创新业务

当前园区的政策优惠趋同度较高，为了吸引企业入驻，园区需要提供相应的增值服务和创新服务，如园区产业定位、配套设施、投融资服务等。通过增值服务不仅提高园区的服务功能，增加对入驻企业的吸引力，而且也为开发运营商带来更大的盈利空间，实现园区价值的最大化。因此，增值和创新服务将成为开发区增强核心竞争力，实现差异化经营的必由之路。

③从“园区经济”转向“城市经济”

随着产业园区的发展模式演化与升级，园区承载的功能日益多元化，大量城市要素和生产活动在园区内并存聚集，推动了产业地产的城市化进程，园区经济与城区经济逐渐走向融合。未来，产业地产商在建设运营产业园时，应遵循“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的理念，围绕人的需求、提升人的幸福感、助力产业和城市发展的目标，逐步摸索出一条与城市、环境良性共赢的道路。此外，还需要针对不同城市区域，进行个性化产业园。基于政策规划、区位优势、产业链现状，对区域、土地、产业价值的反省式、内涵式挖掘，基于产业主题和概念进行重新的“排列—组合—链接”，建设适合城市区域的特色产业园。

④着重于支持产业升级转型与科技创新

产业园受地方产业政策影响明显，随着我国供给侧改革深化和国内大循环的提出，未来一段时间，我国产业园的发展重点将落脚在促进产业转型升级，支持科技创新。其中产业升级转型有两个方向：一是促进产业迈向全球价值链中高端。二是培育战略新兴产业。

为更好地支持产业升级转型和科技创新，一方面，产业园应精准规划，积极引导传统企业的升级改造，并积极培育与当地主导产业相契合的战略新兴产业地产。另一方面，产业园区要能够提供优质产业资源导入与链接等服务，不同产业园间应加强资源整合和平台共建共享，加快自身内部体系改革与创新。

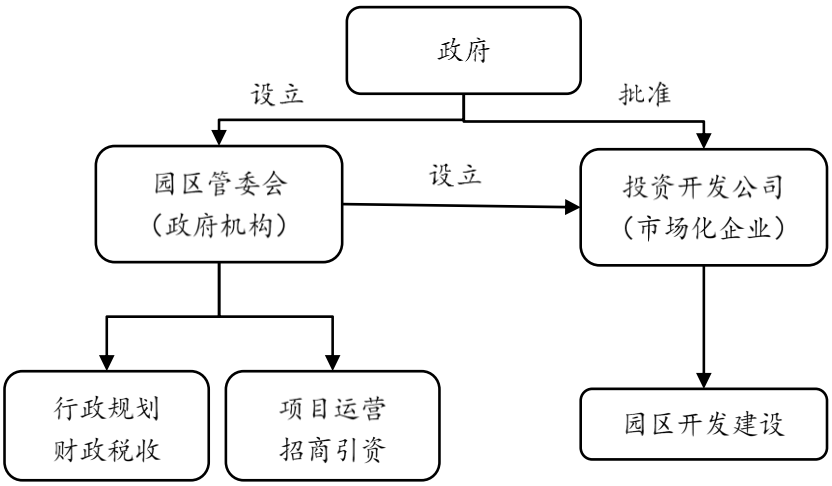
6.基础设施所属行业模式、特点及进入壁垒

（1）行业开发运营模式

目前，中国产业园开发运营模式有政府主导模式、企业主导模式、政企联合模式三大类。

①政府主导模式

政府主导模式是当前中国最常见的产业园开发运营模式。在该模式下，地方政府根据城市发展和社经济发展的需求，创造相关产业支持政策和税收优惠条件形成产业园项目的独特优势，随后通过下设不同部门对产业园进行战略规划、开发建设、项目运营等。地方政府除了成立相关领导小组主要负责园区发展重大决策和问题协调之外，为了不过度干预园区内部运作，政府在园区内设立派出机构——产业园区管理委员会（以下简称“管委会”），其主要负责园区的建设和发展，具有相应经济和行政管理权限，包括项目审批、机构部门设立、规划定点、产业招商等。另外，管委会通过下设投资开发公司负责园区基础设施建设。



中国大部分的经济开发区、高新区等大型产业园或产业聚集区域主要以政府主导模式为主，如本项目所在地苏州工业园区、北京中关村、上海张江高科技园区、武汉东湖新技术产业开发区等。但近年来产业园开发和运营主体逐渐多元化，完全由政府主导的产业园数量逐步减少，主要原因有两个：

I.园区开发加速升级，开发区等大型产业园项目耗资大幅上涨。但受到中央对地方政府负债率的限制，许多地方政府缺乏充足资金持续投入园区开发项目，因此政府需要引进民营企业开发平台；

II.招商资源竞争愈加激烈，但政府主导模式的产业园在存在招商机制不灵活、

招商能力偏弱和招商人员专业化能力欠缺等劣势，因此地方政府会加大引进第三方机构进行招商运营。

②企业主导模式

企业主导型模式是政府通过招标方式选择民营企业作为园区的开发、运营主体，政府负责城市发展、产业政策、土地用地等宏观调控，开发运营企业负责对产业园项目进行统一规划设计、基础设施建设、招商引资、运营服务产业孵化等，以市场化方式推动产业园运作与发展。产业园项目耗资庞大，因此园区开发与运营商一般为具有雄厚资金实力的产业地产开发商、房地产开发商、大型实体企业等。

根据开发主体的不同，企业主导模式可分为产业地产商主导模式与实体产业企业主导模式。

I. 产业地产商主导模式

地产商（如亿达中国、联东集团）为开发与运营主体，其在获取土地项目后，进行道路、厂房、绿化、住宅配套等方面的建设，随后对物业进行出售、租赁、转让、合作经营等途径实现获利。在招商方面，该模式一般会以龙头企业招商方式促使产业链上下游产业汇聚，同时引进产业孵化、金融、企业咨询、人力资源等配套服务辅助产业园的创新发展。

II. 实体产业企业主导模式

某产业中在拥有强大综合实力的企业（如互联网行业的阿里巴巴、京东、百度；家电行业的格力、美的、TCL 等）是产业园开发与运营的主体。在实体产业企业自身入驻园区并成为园区主导企业的情况下，其凭借自身资金实力与品牌优势，以园区物业出售、租赁等方式带动产业链上下游企业的汇聚，进而完善园区的全产业链布局，形成产业聚集效应。

企业主导模式产业园的优势在于引入企业机制，可有效改善园区开发和行政管理效率；专业化的园区运营商更能够洞察入驻企业的需求，有效提高园区招商效率。而劣势在于园区开发对企业的资金门槛高，运营风险较大；若政府对产业园的支持力度减弱，产业园在政策优惠与支持上将面临更大挑战。

③政企联合模式

政企联合模式是政府与企业联合设立产业园开发公司负责产业园开发建设，并设立管委会负责行政事务管理。该模式可分为开发合作与产权合作：开发合作模式指政府与企业达成合作协议，共同对进行产业园项目开发与运营；产权合作模式又可分为两种模式，一是由政府设立项目公司，并与第三方企业成立合资公司发与运营；二是政府负责提供土地使用权，以土地换取股份，企业负责出资成立合资公司进行产业园项目的开产业园项目开发建设。

总体而言，政企联合模式结合了政府的土地管理优势和企业开发运营优势，促进土地资源充分有效利用和产业园项目市场化运营。

（2）行业盈利模式

产业园的主要盈利来源于产业载体构建、产业发展、金融运作三方面。

①产业载体构建

以土地与物业为载体，通过区域基础建设开发、土地增值收益、房地产开发等方面获取收益。

②产业发展

通过产业政策扶持、产业增值服务、园区配套综合服务等方式获取收益。

③金融运作

通过产业投资、物业资本化运作方式获取收益。

（3）行业特点

当前，我国产业园行业的主要特点如下：

①开发时间长、资金沉淀压力大，现金流回笼周期长

产业园区的发展需要经历多个阶段，整体开发周期长。从园区开发到成熟，一般需要经历初创期、发展期、成熟期、转型期等多个阶段。此外，由于开发区面积较大，土地储备、物业开发涉及的资金投入规模较大，并且在招商引资和运营管理等方面的投资成本也较高。而资金回收主要依靠于租金等收入，资金回笼慢，资金占用周期长，投资回收期限长。

②政策主导性强、受地方产业政策影响较大

开发区受政策影响程度较大。一方面，产业园区内的主导产业的发展受地方产业政策的影响。地方产业政策的调整，会对产业园内的产业发展起到推动或限

制作用，从而影响产业园整体的盈利能力。另一方面，部分产业园招商模式仍需依靠土地、税收、财政补贴等优惠政策，政策的调整直接影响了部分产业园的招商能力。

③产业集聚效应和周边辐射效应显著

开发区的主导产业逐步发展后，就会产生集聚效应，形成具有一定地域范围的企业群体。在规模经济和范围经济共同推动下，企业群体发展为集聚产业区。集聚效应的产生，促进园区内间企业资源的整合和合作，推动了基础设施和公用事业的建设与充分利用，为跨产业的科技创新与技术融合提供了可能性。

此外，开发区的经济效应会向周边地区辐射，通过辐射效应带动城市的生产、商业配套产业的发展，促进城市乃至整个区域的产业发展和经济增长，推动区域的一体化建设。

④收入来源多元化

随着产业园的深入发展和模式创新，产业园区收入从租赁收入逐步迈向多元化发展。目前，产业园区公司的主要收入包括开发收入、工业房地产开发销售以及出租收入、市政建设收入、招商以及工程代理收入、综合服务收入、投资收入和财政补贴收入等。物业租售、园区服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成。

（4）行业进入壁垒情况

①专业经验壁垒

成熟产业园区的建立需要经历园区客户定位、园区设计改造、园区招商运营管理等众多环节，过程复杂，对园区运营服务商提出较高的专业经验要求。在各个环节做好规划、监督与审核，提高每个环节的效率，降低运营成本，高效完成分部任务十分具有挑战性，因此专业的经验是行业新入者一个巨大的进入壁垒。

②品牌壁垒

随着近年来产业园区的不断发展，下游科创企业对于办公环境、配套设施以及专业化服务的需求逐渐提高，园区品牌成为科创企业入住时重点考虑的因素，科创企业更愿意到知名度高的园区落户，科创产业园区的品牌效益也日益凸显。

国内新型产业园区项目多由知名企业承建，这些品牌企业长期从事产业园区的经营管理与开发业务，在市场上已经树立了良好的品牌形象，更能赢得客户的

认可和青睐，由于国内某些园区的管理设计规划不合理，很多地方出现后续资金不到位，导致违约的情况，所以上游供应商也会更加倾向于和有实力、有规模、品牌知名度高的园区运营商进行合作。对于业务已经非常成熟，形成大牌的品牌企业，政府也会给予大力的扶持。因此品牌影响力限制也是产业园区行业的重要壁垒之一。

③技术壁垒

产业园区的运营需要建立完整的系统化管理体系，需要不断地将全新的技术与经营管理相结合，科学合理地将多门学科知识以及新技术运用于园区规划设计及运营管理中，使园区项目达到良好的经济效益和社会效益是园区运营商需要长期探索、实践和积累才能形成地核心竞争力，因此技术限制是进入产业园区行业地重要壁垒之一。

④资金壁垒

产业园区运营服务商在原则拟承租的园区之前，需要进行融资，投入大量的资金对园区进行包括前期市场调研，客户定位，盈利能力评估等项目，后期的园区设计、改造建设以及项目招商、企业入驻后的日常园区运营管理等都是需要大量的资金作为铺垫。因此，资金限制也是进入本行业的重要壁垒之一。

（六）区域内基础设施行业情况分析

1.苏州市产业园区需求面

苏州经济的强劲动力、高新产业的快速发展和外商投资的流入，上述因素共同带动产业园区需求的增长。苏州市作为长三角城市群中的重要城市，是江苏省经济最发达的地区之一，强劲的经济增长动力和良好的宏观经济环境推动了产业园需求的长期增长。其中 2020 年苏州市地区生产总值 20,170.45 亿元，同比增长 3.4%。

此外，苏州市作为国内前列的制造业城市，传统制造业和以生物医药等为代表的高新产业发达，极大推动了产业园区租赁市场的迅猛发展。2020 年，苏州装备制造业产值首次突破万亿元，达 10,205 亿元，比上年增长 7.3%，成为“十三五”时期继电子信息产业后，苏州规模以上工业第二个产值突破万亿大关的产

业。2020 年全市电子信息、电气机械、医药制造和仪器仪表业等先进制造业产值分别增长 5.7%、10.2%、41.0%和 15.6%。新兴产业和高新技术产业产值占规模以上工业总产值比重分别达 55.7%和 50.9%。新一代信息技术、生物医药、纳米技术、人工智能四大先导产业产值占规上工业总产值的比重提高至 25.0%。

苏州市作为长三角区域的核心城市之一，目前已成为外商投资性企业、区域总部和研发中心最大的聚集地之一，园区办公市场需求日益旺盛。2020 年苏州市新设外商投资项目 1,256 个，实际使用外资 55.4 亿美元。全年新引进和形成的具有地区总部特征或共享功能的外资企业 35 个，累计超过 330 家。2020 年新批境外投资项目中方协议投资额 16.04 亿美元，保持全省第一，其中在“一带一路”沿线国家和地区新增对外投资项目 74 个，中方境外协议投资额 6.33 亿美元。

2.苏州市产业园区供给面

一方面，在政府高新产业支持政策以及国家级新区、开发区以及自贸区等多项政策支持下，近几年苏州产业园区数量持续增加，区域内产业地产实现大发展。2019 年 8 月，江苏自由贸易试验区设立，涵盖南京、苏州、连云港三个片区，其中苏州片区面积占比超 50%，为苏州市尤其是苏州工业园区内产业园的跨越式发展带来了契机。

另一方面，伴随着住宅地产的降温，苏州产业地产投资热度持续升温，工业地产市场供应量在 2016 年实现了反弹。近几年苏州市整体土地市场和工业用地供给的改善为产业园区落地提供了充足的必备条件，推动了产业园区供给的增加。

2020 年全年，苏州市土地市场共成交 779 宗，土地出让面积 2,926 万平方米，比上年同期增长 25.5%，成交金额达 1,955 亿元，比上年同期增长 5.7%，成交楼面地价达 3,349 元/平方米，比上年同期减少 27.4%。其中，商办用地共成交 91 宗，土地出让面积合计 180 平方米，比上年同期增长 36.4%，成交金额达 60.7 亿元，比上年同期增长 48.0%，成交楼面地价达 1,279 元/平方米，比上年同期下降 34.8%。

根据 2018 年《国家级开发区四至范围公告目录》的数据显示，苏州市有 6 家国家级开发区。此外，在江苏省科学技术厅公布的省级科技产业园名单中，苏

州市共有 32 家省级科技产业园。苏州市的产业园区主要集中分布在工业园区、高新区和吴中区。苏州工业园区的产业园区存量最多，包括苏州国际科技园、苏州纳米城、生物纳米园、建屋 2.5 产业园、纳米大学科技园、腾飞创意产业园、桑田岛生物产业园、苏化产业园、桑田岛科创园、博济生能产业园、东坊产业园、星华产业园、天亿达工业园等多家产业园。

3.产业园区市场竞品分析

（1）产业园大宗交易

2018 年至今，苏州市共有 6 宗产业园大宗交易记录。受产业园资产产业因素、需求等因素影响，苏州市产业园区整体交易数量较少，且不同的产业园区，建造标准差异、地理区域相差较大，交易价格波动加大，交易均价为 6,728 元/平方米，平均成交面积为 44,858.8 平方米。下表为 2018 年至今苏州市产业园大宗交易情况。

交易时间	项目名称	交易总价（万元）	交易面积（平方米）	交易均价（元/平方米）
2021 年第一季度	腾飞新苏工业坊二期	41,540	60,830	6,829
2021 年第一季度	腾飞新苏工业坊	113,771	166,601	6,829
2019 年第一季度	钟园路 72 号	8,003	6,669	12,000
2018 年第四季度	唯新路 83 号	11,200	22,397	5,001
2018 年第三季度	华西泵业苏州工业综合体	3,280	6,683	4,908
2018 年第三季度	霞盛路 25 号	3,280	5,973	5,491

（2）产业园租赁情况

根据戴德梁行的调研报告显示，苏州市产业园区租金大约为 40-55 元/平方米/月，其中苏州工业园内代表性的产业园租金大约为 45-60 元/平方米/月。下表为苏州工业园区内部分产业园租金情况。

序号	产业园名称	平均租金水平（元/平方米/月）
1	苏州纳米科技园	40-50
2	腾飞创新园	45-55
3	桑田岛科创园	50-55
4	启迪时尚科技城	50-55
5	国华大夏	45-50
6	欧瑞大夏	50-60

在租户类型上，苏州产业园中软件/互联网/通信/科技行业租户占比最大，其次是金融咨询、生物医药和化工行业等。租户类型与苏州市整体产业情况呈现一定关联性。

在出租率方面，苏州市产业园平均空置率约 15-20%。不同定位的产业园根据招商运营能力的不同，其空置率会存在一定差异，运营能力强的产业园出租率可达 90%以上。

（3）未来三年内入市竞品分析

根据调查人员及戴德梁行的调研结果显示，苏州工业园区目前已规划的产业园区主要分布于独墅湖和桑田岛板块。产业发展主要以生物医药、生物技术、人工智能、智能制造、大数据等新兴行业为主，与园区整体产业发展一致。目前已规划的产业园区预计将于未来三年陆续入市，具体规划如下：

序号	名称	总面积（平方米）	预计竣工时间	定位
1	博瑞医药全球总部	16,000	2022 年	包含多条高活性抗肿瘤产品生产线和非肿瘤高端注射剂生产线，产品涉及羧基麦芽糖铁注射液、甲磺酸艾日布林注射液等高端制剂
2	艾隆科技医疗总部园	14,000	2021 年	专注于医疗物资的智能管理领域，目前主要为各级医疗服务机构提供医疗物资智能化管理整体解决方案，产品主要包括覆盖智慧药房、智慧病区、智慧物流三大板块的医疗物资智能管理设备及软件信息平台。公司产品已覆盖国内 600 余家医疗卫生机构（其中包含 300 余家三甲医院）
3	华为桑田岛基地	431,333	2021 年	“四总部”包括华为公司中国区政企总部、华为公司中国区云与计算总部、华为公司 EBG 全球 OpenLab 总部、华为公司 WLAN 全球研发总部。“六中心”包括工业互联网赋能中心、人工智能创新中心、智能网联汽车测试中心、数字产业链协同中心、数字化治理与服务示范中心、ICT 人才培养中心
4	联创产业园	61,888.91	2022 年	包含办公楼、厂房、地下车库等 20 个建构筑物单体，将形成集绿化、景观、共享空间为一体的现代绿色产业园
5	新虹产业园	64,666.67	2021 年	新虹产业园通过“改造+新建”模式全新打造的产业园，为医疗研发、智能制造、生物科技、纳米科技等高精尖制造业提供厂房类载体

4.未来发展

随着苏州市整体经济的向好，现代物流、科技和信息服务等服务业和生物医药、新能源汽车等新兴制造业的健康发展，产业园市场的租赁需求在中长期内将

保持稳定。根据调查人员与戴德梁行对苏州市存量产业园区数据的监测，未来几年苏州产业园的供应量将保持增加，产业园平均租金将小幅上涨。同时，随着供应量增长速度放缓，产业园的空置率将有所降低。

在发展趋势方面，苏州市产业园区经历了从传统到新兴、从单一到多元、从租售到服务、从重资产开发到轻资产运营的进化过程，不断颠覆传统思维。未来，苏州市产业园区的表现形式将从单一的生产型园区到多功能的 4.0 产业园转变。4.0 产业园注重区域配套，以产城一体的模式，在工业物业、住宅、服务、商业配套等方面做到完美协调和配合。园区产业运营和园区配套服务将是产业园 4.0 时代下运营商获取增值溢价的两大核心板块。

（七）基础设施项目资产评估价值

单位：万元

项目	资产估值	账面价值	差值
国际科技园五期 B 区项目	183,000	98,301	86.16%
2.5 产业园一期、二期项目	152,000	86,354	76.02%

1.国际科技园五期 B 区项目

科智商管所持有的国际科技园五期 B 区项目于 2020 年 6 月 30 日资产划转基准日资产账面价值合计为 98,301 万元，与国际科技园五期 B 区项目 2020 年 12 月 31 日的资产评估值 183,000 万元对比，评估增值率约 86.16%。

2.2.5 产业园一期、二期项目

园区艾派科所持有的 2.5 产业园一期、二期项目于 2020 年 6 月 30 日资产划转基准日资产账面价值合计为 86,354 万元，与 2.5 产业园一期、二期项目 2020 年 12 月 31 日的资产评估值 152,000 万元对比，评估增值率约 76.02%。

三、基础设施项目现金流情况

（一）基础设施项目现金流真实性

国际科技园五期 B 区项目可租赁部分租金收入来自于 345 家租户，租金收入由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，基础设施项目现金流

真实有效。

2.5 产业园一期、二期项目可租赁部分租金收入来自于 117 家租户，由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，基础设施项目现金流真实有效。

（二）基础设施项目现金流实际情况

1.基础设施项目现金流稳定性

（1）国际科技园五期 B 区项目

近三年国际科技园五期 B 区项目现金流稳定，无明显波动。租金收入由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。项目历史现金流如下：

单位：万元[8]	**2018 年**	**2019 年**	**2020 年**
目标资产运营收入	14,357	14,518	11,862
目标资产运营支出	5,737	5,537	5,727
经营性净现金流	**8,620**	**8,981**	**6,135**

备注：

1.因疫情影响，国际科技园五期 B 区项目于 2020 年 2-4 月实行“一免两减半”的租金减免政策，即 2 月份租金全免，3 月份及 4 月份租金减半；

2.营业收入为不含增值税收入，且包含与物业资产有关的营业外收入。

（2）2.5 产业园一期、二期项目

近三年 2.5 产业园一期、二期项目现金流稳定增长。项目租金收入由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。历史现金流情况如下：

单位：万元[9]	**2018 年**	**2019 年**	**2020 年**
目标资产运营收入	6,613	8,071	6,607
目标资产运营支出	2,123	2,865	2,879
经营性净现金流	**4,490**	**5,206**	**3,728**

备注：

1.因疫情影响，2.5 产业园一期、二期项目于 2020 年 2-4 月实行“一免两减半”的租金减免政策，即 2 月份租金全免，3 月份及 4 月份租金减半；

2.营业收入为不含增值税收入，且包含与物业资产有关的营业外收入；

3.根据园区艾派科与建屋产业公司于 2020 年 6 月 20 日签署的《运营管理协议书》，园区艾派科自 2020 年 7 月 1 日起委托建屋产业公司实施 2.5 产业园一期、二期项目的运营管理；

[8] 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月数据取自国际科技园五期 B 区项目三年一期备考报表及审阅报告；2020 年 7-12 月数据取自科智公司审计报告。

[9] 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月数据取自 2.5 产业园一期、二期项目三年一期备考报表及审阅报告；2020 年 7-12 月数据取自园区艾派科公司审计报告。

2020 年度园区艾派科已合计向建屋产业公司支付 993.96 万元（包含资产划转后建屋产业公司垫付的项目维修费用），该《运营管理协议书》自 2021 年 4 月 1 日起终止。

（3）两处项目合计

从历史运营情况上看，两处项目 2018 年至 2019 年保持良好运营状态，运营收入稳定增长，合计增长率达 7.72%；2020 年，由于新冠疫情影响，为响应政策号召实施租金减免导致收入下降，在保持成本稳定的基础上，租金收入减少导致净收入较前两年有所下降，资本化率相应降低。

目前，随着国内疫情得到有效控制，企业生产已逐渐恢复正常，疫情带来的负面影响将得到较好控制；同时，苏州工业园区产业发展基础佳，政策支持力度大，区域内配套完善，上下游供应链健全，已形成良好聚集效应。加之运营方良好的管理能力与专业辅导能力，对租户形成了较强吸引力，租约供应丰富。因此，在排除了疫情影响后，截至 2020 年末，2.5 产业园一期、二期项目及国际科技园五期 B 区项目出租率均已逆势回升至 70%及 90%，均已高于 2019 年末的出租率水平，增长势头良好。

预计未来目标资产运营收入将在回归至稳定状态后随着区域、产业的快速发展保持一定增长，运营成本将在引入市场化激励机制后保持稳定并逐步得到控制优化。

两处项目合计历史现金流情况如下表所示：

单位：万元	**2018 年**	**2019 年**	**2020 年**
目标资产运营收入	20,970	22,589	18,469
目标资产运营支出	7,860	8,402	8,606
经营性净现金流	13,110	14,187	9,863
资产评估值	335,000		
资本化率（运营净收入/估值）	**3.91%**	**4.23%**	**2.94%**

备注：1、因疫情影响，2.5 产业园一期、二期项目及国际科技园五期 B 区项目于 2020 年 2-4 月实行“一免两减半”的租金减免政策，即 2 月份租金全免，3 月份及 4 月份租金减半；2、营业收入为不含增值税收入，且包含与物业资产有关的营业外收入。3、根据园区艾派科与建屋产业公司于 2020 年 6 月 20 日签署的《运营管理协议书》，园区艾派科自 2020 年 7 月 1 日起委托建屋产业公司实施 2.5 产业园一期、二期项目的运营管

理；2020 年度园区艾派科已合计向建屋产业公司支付 993.96 万元（包含资产划转后建屋产业公司垫付的项目维修费用），该《运营管理协议书》自 2021 年 4 月 1 日起终止。

2.基础设施项目现金流独立性

（1）国际科技园五期 B 区

国际科技园五期 B 区收入独立产生，主要为租金收入、物业费收入及停车费收入。国际科技园五期 B 区共有 21 幢研发楼和 2 幢配套综合楼，总建筑面积为 330,206.28 平方米，总可出租面积为 271,216.59 平方米，截至 2020 年末，已出租面积为 243,666.23 平方米。国际科技园五期 B 区项目通过向租户出租物业获取租金收入，通过运营服务机构和物业管理公司向租户提供物业管理服务收取物业费收入，配套停车设施每年可收取一定停车费收入。

（2）2.5 产业园一期、二期项目

2.5 产业园一期、二期项目收入独立产生，主要为租金收入、物业费收入及停车费收入。2.5 产业园一期、二期项目共有 19 幢研发物业，总建筑面积约 230,923.94 平方米，总可出租面积约 153,957.06 平方米，截至 2020 年末已出租面积约 107,696.10 平方米。2.5 产业园一期、二期项目通过向租户出租物业获取租金收入，通过运营服务机构和物业管理公司向租户提供物业管理服务收取物业费收入，配套停车设施每年可收取一定停车费收入。

3.基础设施项目现金流分散性

（1）国际科技园五期 B 区项目

国际科技园五期 B 区项目收入来源中租金收入占比 75%，物业收入占比 24%，停车费收入占比 1%。截至 2020 年末，项目共出租予 345 名租户。租户客群多元化，租户实力较强，整体租赁期限分布合理，收入分散程度较高。因其产业载体属性，主要行业集中在信息技术、专业服务、人工智能和金融机构等，按行业分类租户租赁面积占比明细如下：

租户行业	租赁面积(平方米)	面积占比	租户行业	租赁面积(平方米)	面积占比
信息技术	137,528.85	56.44%	文化传媒	7,563.07	3.10%
专业服务	20,040.12	8.22%	5G 通信	4,547.76	1.87%

人工智能	10,747.32	4.41%	人力资源	3,838.54	1.58%
金融机构	12,376.67	5.08%	医药	1,983.52	0.81%
集成电路	12,783.80	5.25%	新材料	2,119.03	0.87%
餐饮	10,566.04	4.34%	工业互联网	4,458.53	1.83%
零售	6,684.61	2.74%	娱乐体验	1,572.07	0.65%
大数据	6,856.30	2.81%	合计	243,666.23	100.00%

截至 2020 年末，项目租金收入和物业费收入合计占比约 99%，符合市场化物业资产招租的收入结构情况。按租赁面积排名，项目租户前十名租赁面积占国际科技园五期 B 区总可租面积比例为 21%，前十大租户均为市场化出租，且无单一租户产生的现金流超过同期总额 10%，收入的分散性较为合理。

序号	承租方	租赁面积(平方米)	租赁期限
1	苏州银行股份有限公司	12,376.67	2020/9/1-2023/3/16
2	微软（中国）有限公司苏州分公司	11,359.47	2020/8/25-2023/8/24
3	苏州科纬讯信息服务有限公司	8,087.90	2020/9/1-2021/1/31
4	亿磐系统科技（苏州）有限公司	7,595.88	2020/9/1-2022/7/31
5	江苏苏大天宫创业投资管理有限公司	3,480.40	2020/9/1-2021/4/30
6	欧瑞思丹网络技术（苏州）有限公司	3,251.98	2020/9/1-2023/2/28
7	苏州在路上信息咨询有限公司	3,101.03	2020/10/1-2021/11/30
8	盟拓软件(苏州)有限公司	2,954.76	2017/8/1-2021/7/31
9	震坤行工业超市（上海）有限公司	2,729.61	2020/9/1-2021/5/1
10	中软国际科技服务有限公司	2,622.53	2020/9/1-2022/1/31

（2）2.5 产业园一期、二期项目

2.5 产业园一期、二期项目收入来源中 2020 年租金收入占比约 80%，物业收入占比约 6%，停车费及其他收入占比 14%。截至 2020 年末，项目租予 117 户租户，租户客群多元化，租户实力较强，整体租赁期限分布合理，收入分散程度较高。业态集中在信息科技产业、电子电器产业、生物医药产业、物流产业和新材料产业，按行业分类租户租赁面积占比明细如下：

租户行业	已租赁面积（平方米）	面积占比
电子产业	4,435.48	4.12%
房地产	13,704.77	12.73%

机械仪器及制造业	5,641.22	5.24%
建筑工程业	4,399.40	4.09%
金融、租赁、商务服务业	3,911.05	3.63%
科研技术业	10,901.18	10.12%
批发零售业	3,871.88	3.60%
生物医药产业	4,057.40	3.77%
新能源、新材料产业	4,875.57	4.53%
信息技术业	31,688.17	29.42%
运输服务业	8,630.58	8.01%
商业	4,062.30	3.77%
其他	7,517.10	6.98%
合计	**107,696.10**	**100.00%**

截至 2020 年末，2.5 产业园一期、二期项目前十大租户合计租赁面积 39,386.77 平方米，占项目总可租面积 153,957.06 平方米比例约 25.58%，前十大租户均为市场化出租，且无单一租户产生的现金流超过同期总额 10%，具体情况如下：

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限
1	赫伯罗特船务（中国）有限公司	6,609.13	2018/2/1-2021/1/31
2	东沙湖社区工作委员会	5,677.57	2018/7/1-2021/6/30
3	苏州百特医疗用品有限公司	3,802.40	2019/10/29-2023/5/15
4	国际商业机器全球服务（大连）有限公司	3,613.28	2017/5/1-2022/4/30
5	苏州万科企业有限公司	3,613.28	2020/3/31-2025/3/30
6	苏州朗动网络科技有限公司	3,498.54	2018/3/2-2023/3/1
7	苏州通付盾信息技术有限公司	3,475.01	2016/5/1-2022/1/31 2020/12/20-2023/12/19
8	苏州新建元控股集团有限公司	3,180.16	2020/1/1-2021/8/31
9	微谱检测（苏州）有限公司	3,040.95	2020/11/10-2021/5/9 2020/11/10-2030/11/9
10	泰科电子（上海）有限公司苏州分公司	2,876.45	2018/5/20-2023/5/19
合计		**39,386.77**	

综合来看，2.5 产业园一期、二期项目的收入结构较为合理，其租金收入及物业费收入合计占比 86%以上，符合市场化物业资产招租的收入结构情况。同时，

收入的分散性也较为合理，租户客群多元化，前十大租户均为市场化出租，且无单一租户产生的现金流超过同期总额 10%，收入分散程度较高。

（三）基础设施项目现金流预测情况

1.国际科技园五期 B 区项目

2021 年 5-12 月及 2022 年国际科技园五期 B 区项目可用于分配的净现金流测算结果如下：

单位：万元	2021 年 5-12 月	2022 年 1-12 月
现金流入（合计）：	9,870	14,803
租金收入	7,382	11,049
物业费收入	2,365	3,571
停车收入	122	183
现金流出（合计）：	3,910	5,780
管理费用	1,260	1,890
物业费及相关费用	1,008	1,512
维修维护费	490	735
保险费	19	28
税金及附加	1,133	1,615
项目公司层面可供分派金额	5,959	9,022
国际科技园五期 B 区项目评估值	183,000	
国际科技园五期 B 区资本化率（年化运营净收入/估值）	4.88%	4.93%

①出租率保持稳定

国际科技园五期 B 区历史平均出租率稳定在 86%以上，谨慎预测未来 2 年的出租率稳定在 86%，具体情况如下：

	历史数据			预测数据	
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
出租率	88%	86%	90%	86%	86%

I. 2020 年到期租户续租率较高

2020 年全年，国际科技园五期 B 区到期租户共计 213 家，到期租赁面积共计 103,606.04m²，其中 135 家租户选择续租，对应续租面积共计 82,834.96m²，续租率达到 80%的较高水平。

II. 新增意向租户有效稳定出租率水平

国际科技园五期 B 区已有外部意向租户 30 家，计划租赁的可租面积约为 25,000m²，约占总可租赁面积的 9%，可填补约合理退租面积并有效稳定出租率水平。

②租金单价保持稳定

国际科技园五期 B 区的平均租金单价历史运营实际情况一直保持平稳，预测未来 2 年的平均租金将继续保持稳定。

I.已签约租金保持稳定

已签约的租赁合同期限内约定的租金年化增长率为 0%-2%。

II.价格体系租金稳定

租赁合同到期及新签约租户根据企业价格体系及市场租金情况预测。根据原始权益人科技公司内部价格体系，租金的年化增长率为 2%，考虑到 2020 年疫情影响，在测算过程中预测 2021-2022 年租金增长率为 0%。

基于上述考虑，续约租金的增长率不存在降低的客观因素，且目前增长率预测与已签约的租赁合同历史情况、企业的价格租金体系及周边市场化租金均相符，综合考虑出租率和租金水平基本保持稳定，2021 年的租金收入可达 11,800 万元。

2.2.5 产业园一期、二期项目

2021 年 5-12 月及 2022 年 2.5 产业园一期、二期项目可用于分配的净现金流测算结果如下：

单位：万元	2021 年 5-12 月	2022 年 1-12 月
现金流入（合计）：	6,379	9,838
租金收入	5,373	8,286
物业费收入	432	675
停车收入	268	410
其他收入	305	467
现金流出（合计）：	1,891	2,903
管理费用	752	1,160
维修维护费	318	490
保险费	11	16
税金及附加	810	1,236
项目公司层面可供分派金额	4,488	6,936
2.5 产业园一期、二期项目评估值	152,000	

2.5 产业园一期、二期项目资本化率（年化运营净收入/估值）	4.43%	4.56%

①出租率稳步提高

2.5 产业园一期、二期项目的历史平均出租率为 70%左右，预测未来 2 年的出租率将在历史的基础上有一定比例的提升且稳步增长，具有合理性，具体情况如下：

	历史数据			预测数据	
	2018 年	**2019 年**	**2020 年**	**2021 年**	**2022 年**
出租率[10]	70%	64%	70%	75%	80%

2019 年末和 2020 年初叠加疫情和租赁周期影响出租率出现小幅下降。出租率下降的原因，主要为部分大租户因整体组织架构调整原因搬离，周边产业园通过低租金的优惠招商政策吸引租户，部分租户在租约到期后仅保留研发团队，减少部分租赁面积；此外，受新冠疫情影响，部分已谈妥的意向租户无法正常办理入驻，导致出租率出现一定程度的下降。凭借 2.5 产业园区一期、二期优质的物业品质、完善的配套设施和良好的产业服务能力、聚集效应与带动作用，部分搬离租户又出现回流，叠加新增意向租户的补充，以及疫情恢复后原意向租户的正常入驻，可有效提升出租率。

I.疫情后原意向租户正常入驻

随着国内疫情得到有效控制，企业生产已恢复正常，以半导体、电子业为主力的物业租赁需求也逐步释放，随着招租能力的提升出租率获得快速提升。在疫情影响下年底出租率逆势回升至 70%。

II.新增意向租户有效稳定出租率水平

目前，已有外部意向租户 9 家，计划租赁的可租面积约为 12,000m²，约占可租赁面积 8%，结合 2021 年已完成续租的 6 家租户近 9,886 m²，可有效稳固 2.5 产业园一期、二期项目出租率。

III.区域产业园出租率水平整体较高

根据调查人员与戴德梁行的调研结果及长期数据跟踪，不同定位的产业园区

10 出租率：2018 年-2020 年历史出租率为当年年末出租率，2021 年及 2022 年预测出租率为当年平均出租率

根据招商运营能力空置率会存在一定差异，运营较成熟的产业园区出租率可达90%以上。周边可比案例：腾飞产业园出租率约92.5%，生物医药产业园出租率约为85%。戴德梁行根据调研数据预计本项目出租率在疫情影响恢复后，出租率逐步达到市场平均水平85%。

②租金单价稳定增长

2.5产业园一期、二期项目的平均租金单价历史运营实际情况一直平稳增长，预测未来二年的平均租金将继续保持稳定。

I.已签约租金保持稳定

已签约的租赁合同期限内约定的租金年化增长率为4%-8%。

II.价格体系租金稳步增长

租赁合同到期及新签约租户根据企业价格体系及市场租金情况预测。根据原始权益人建屋产业公司内部价格体系，租金的年化增长率为5%，考虑到2020年疫情影响，测算过程中预测2021年租金增长率为0%，2022年租金增长率为2%，该租金增长率测算与原始权益人租金价格体系情况基本相符，且预测较保守。

III.区域市场化租金同步上升

根据调查人员和戴德梁行的调研结果及长期数据跟踪，苏州产业园市场平均租金预计可实现2%-4%左右的增长，2.5产业园一期、二期项目整体品质较高，配套设施较为完善，环境良好，整体品质和环境高于区域其他产业园，其租金水平可达到甚至高于市场平均租金。未来2年租金水平测算增长与市场化租金增长率情况相符。

（四）基础设施项目重要现金流提供方情况

基础设施项目国际科技园五期B区及2.5产业园一期、二期项目不涉及现金流提供方占比超过10%的情况。

第四章　继任运营管理机构

一、机构筛选标准

1.在苏州设有总部、分公司、子公司等常设机构，且上述常设机构在苏州存续时间已满 2 年；

2.所运营的位于苏州地区的产业园资产面积不少于 50 万平方米；

3.拥有五年以上产业园运营管理经验的员工不少于两名；

4.近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

二、可选继任运营管理机构简介

根据以上筛选标准，筛选出可继任运营管理机构如下：

公司名称	注册地	成立时间	运营主要物业
苏州工业园区综保物业管理有限公司	苏州工业园区	2013 年	在管产业园项目面积共计 168.2 万平方米左右
永旺永乐（江苏）物业服务有限公司	苏州市	1998 年	在管产业园项目至少 85 万方
苏州工业园区生物产业发展有限公司	苏州工业园区	2005 年	在管产业园项目总规划建筑面积超过 600 万平方米
苏州纳米科技发展有限公司	苏州工业园区	2010 年	在管产业园面积约 170 万平方米
苏州苏高新科技产业发展有限公司	苏州高新区	2003 年	在管产业园项目总建筑面积超过 110 万平方米
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	苏州工业园区	1994 年	在管产业园项目总计面积超过 540 万平方米

1.苏州工业园区综保物业管理有限公司

苏州工业园区综保物业管理有限公司（简称“园区综保”）成立于 2013 年，企业注册地址于苏州工业园区现代大道 88 号现代物流大厦 1 层 108 室。

园区综保主营业务为物业管理及咨询服务、礼宾服务、中型饭店及餐饮管理服务、市政道路工程维修、物业设施设备维修和改造、绿化养护工程施工、装饰设计及施工、酒店管理、会议服务等。截至 2021 年 3 月末，园区综保在管产业园服务项目 13 个，面积共计 168.2 万平方米左右，目前在编人员约 1,000 人，其中中高级管理人员、技术人员约 70 人。

园区综保拥有国家一级物业管理资质、BOMA 白金会员、2016 中国物业服务-产业园区配套服务特色企业、2017 年中国产业园区物业管理领先企业、安全生产标准化二级单位、2019 年产业园区物业服务领先企业、2019 年物业服务企业综合实力 500 强等资质，并通过质量管理、环境管理、职业健康安全管理、能源管理体系、售后服务等体系认证。

2.永旺永乐（江苏）物业服务有限公司

永旺永乐（江苏）物业服务有限公司（简称“永旺永乐”）是永旺集团旗下全资子公司永旺永乐株式会社独资投资的企业，注册地址苏州市吴中区越溪苏震桃路 188 号 1 楼 1001 室。

永旺永乐具有国家一级物业管理资质，拥有 4,300 多人的各类专业人才和物业服务人员，注册资本 1,000 万元，服务总面积 1,500 多万平方米，涉及业态有商业综合体、住宅（含高端公寓、保障房）、政府办公（写字楼、产业园、大使馆）、公建项目（公园、机场、地铁）、银行、医院、学校、展馆、竞技馆、物流运转、顾问咨询等。永旺永乐在管产业园项目至少 85 万方。

永旺永乐取得全国物业管理一级资质企业、售后服务五星认证、企业诚信管理体系、环境管理体系、质量管理体系、能源管理体系、生活垃圾分类能力、职业健康安全管理等体系认证。永旺永乐曾荣获苏州市物业管理协会会长单位、苏州市“守合同重信用企业”、苏州市诚信认证企业、2020 中国物业服务专业化运营领先品牌企业、2020 年度“苏州市质量奖”、江苏省物业服务企业 TOP10 排名第 5 位、中国物业服务百强企业（47 位）、2020 值得资本市场关注的物业品牌等奖项。

3.苏州工业园区生物产业发展有限公司

苏州工业园区生物产业发展有限公司（简称“生物公司”）是苏州工业园区管委会直属企业，是负责苏州生物产业园（BioBAY）开发、建设、招商、运营的主体。公司注册资本 20 亿元人民币，于 2005 年 10 月组建成立。生物公司运营项目有苏州生物医药产业园、苏州工业园区上市企业产业园和苏虞生物医药产业园，总规划建筑面积超过 600 万平方米。

苏州生物医药产业园位于苏州工业园区，是苏州工业园区培育生物产业发展

的创新基地。苏州生物医药产业园目前已聚集了 430 余家高科技研发企业，形成了新药创制、医疗器械、生物技术等产业集群，并成为近 15,000 名高层次研发人才集聚、交流、合作的创新产业生态圈。冷泉港亚洲会议中心等项目更是使生物医药产业园成为全球生命科学领域的学术和产业交流中心。目前已开发建设 3 期，总建筑面积 129.7 万平方米。

苏州工业园区上市企业产业园，规划面积 400 万平方米，重点引进和培育上市（拟上市）企业、高成长性企业以及处于产业链、价值链高端的企业，已落户基石药业、亚盛医药、百济神州、博瑞生物等 25 个项目。

苏虞生物医药产业园，是高端生物医药产业化首选地，重点发展新药、生物技术及其相关领域等具有国际先进水平的产业化项目位于常熟北部，濒临长江，距离上海 1 小时车程，首期规划 100 万平方米，被评为“2014 年中国生物医药最具潜力园区 Top10”。

4.苏州纳米科技发展有限公司

苏州纳米科技发展有限公司（简称“纳米公司”）成立于 2010 年 9 月，注册资本近 15 亿元，是推动苏州工业园区纳米技术应用产业发展的主办军。纳米公司下辖三家全资子公司和六家参股公司，在管产业园面积约 170 万平方米。纳米公司以“纳米技术应用产业生态圈”为指导，重点开展产业基地建设与服务、产业创新资源引进与合作、产业投资与项目育成、产业平台建设与运作、产业集群发展促进和产业宣传与品牌塑造等六大类业务，致力于为推动纳米技术创新与产业化提供优越的基础设施、公共平台、产业服务及产业投资。

苏州纳米城是纳米公司开发建设的首个高科技产业园区项目，位于独墅湖科教创新区东部，占地约 1500 亩、规划建筑面积约 150 万平方米，被誉为全球最大的纳米技术应用产业综合社区，2013 年 1 月 18 日开园。

2018 年，纳米公司启动建设纳米健康产业园。该产业园区位于高端制造与国际贸易区，占地约 100 亩，规划建筑面积约 20 万平方米，聚焦纳米健康领域，打造具备创新研发、规模生产的高科技产业园，首期建成 8 万平方米产业载体；2019 年，苏州纳米科技发展有限公司聚焦第三代半导体技术领域，启动规划第三代半导体技术研究院和孵化基地。

5.苏州苏高新科技产业发展有限公司

苏州苏高新科技产业发展有限公司（简称“苏高科”）为苏高新集团全资子公司，成立于 2003 年 4 月，注册资本共计 76.51 亿元。主营业务包括：产业园开发建设、公共基础设施建设、配套商业、园区招商运营服务、物业管理、增值服务、轻资产管理、企业投资等。苏高科定位于“中国产城主力运营商”，奋进实干，助推集团产业板块跻身“2020 中国产业园区运营商综合实力 10 强”，位列第 8 名。

苏高科在管产业园载体有：国家级环保产业园、创新中心（OFFICE PARK）、苏高新南大创新园（溧阳）、苏高新张家港节能环保创新园、铜仁物流园、铜仁苏州大厦、智汇高科、第三置业、华奕天合、高新科技园、清华环境研究院等，在管产业园项目总建筑面积超过 110 万平方米。

6.中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司（简称“中新集团”）成立于 1994 年 08 月 13 日，注册地位于苏州工业园区月亮湾路 15 号中新大厦 48 楼。经营范围包括进行土地一级开发与经营、工业厂房及科研载体的开发与运营、物业管理、项目管理、酒店的经营管理、咨询服务、产业与基础设施开发；投资、举办企业；国家允许进行的其他业务活动；房地产开发与经营（不含除长租公寓以外的住宅）。苏州工业园区股份有限公司是中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的控股公司。

中新集团正在园区北部开发建设总面积 4 平方公里的高科技小区——中新生态科技城，努力将其打造成为一个节能减排、绿色环保的资源节约型、环境友好型生态示范区。中新集团已与苏宿工业园区签署备忘录合作开发商住地，并与南通市经济技术开发区总公司、江苏省农垦集团签署了协议，合作开发苏通科技产业园，项目面积约 50 平方公里。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金

中国江苏省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

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2021 年 4 月 24 日

www.cushmanwakefield.com

估价报告

估价项目名称：

中国江苏省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」产业园项目市场价值评估

估价委托人：

东吴基金管理有限公司

东吴证券股份有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

胡峰（3620060059）　　于红（1120150022）

估价报告出具日期：

二〇二一年四月二十四日

估价报告编号：

戴德梁行评报字（2021/BJ/F2）第0061号

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

东吴基金管理有限公司
中国(上海)自由贸易试验区银城路117号9楼901、902室

东吴证券股份有限公司
苏州工业园区星阳街5号

敬启者:

关于:中国江苏省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(以下简称「估价对象」或「该物业」)

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称「戴德梁行」或「本公司」)荣幸地获得东吴基金管理有限公司、东吴证券股份有限公司(以下简称「贵公司」)委托,对上述物业进行评估,价值时点为二〇二〇年十二月三十一日,为「委托人」分别作为东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划的计划管理人,按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的要求,在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘,并查询、收集估价所需的市场资讯等相关资料,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)》所载的规定,选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下:

中国江苏省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,总建筑面积为330,206.28平方米,于2020年12月31日之不动产市场价值为人民币1,830,000,000元(大写人民币壹拾捌亿叁仟万元整)。

备注:① 总估值取整至百万位。

② 本估价报告在市场情况无较大波动时有效使用期限为一年,自二〇二一年四月二十四日至二〇二二年四月二十三日,若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

③根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的规定,价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月,提示委托人和报告使用人注意。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

二〇二一年四月二十四日

评估结果汇总表

币种：人民币

中国江苏省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		
评估委托人	：	东吴基金管理有限公司 东吴证券股份有限公司
评估目的	：	为「委托人」分别作为东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。
价值时点	：	2020 年 12 月 31 日
产权方	：	苏州工业园区科智商业管理有限公司
土地到期日	：	2055 年 12 月 7 日
物业概况	：	于价值时点，估价对象「苏州国际科技园五期 B 区」由 21 幢研发楼、2 幢配套综合楼及地下车库组成，总建筑面积为 330,206.28 平方米，其中地上建筑面积为 282,438.76 平方米，地下建筑面积为 47,767.52 平方米，配有 1,441 个地下车位。 估价对象总可出租面积约为 271,216.59 平方米，主要作为研发用房出租，其中配套综合楼作为商业配套出租。于价值时点，估价对象物业出租率为 89.84%，月租金收入约为 1,029.81 万元（未考虑免租期）。
土地使用权面积（平方米）	：	162,129.67
建筑面积（平方米）	：	330,206.28
可租赁面积（平方米）	：	271,216.59
价值时点出租率	：	89.84%
评估方法	：	收益法
市场价值	：	**人民币 1,830,000,000 元** (大写人民币**壹拾捌亿叁仟万元整**)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

目 录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 5
3.1 估价委托人 5
3.2 估价机构 5
3.3 估价对象 5
3.4 估价报告使用人 14
3.5 估价目的 14
3.6 价值时点 14
3.7 价值类型 14
3.8 估价依据 14
3.9 估价原则 15
3.10 估价师 16
3.11 估价人员 16
3.12 估价方法 16
3.13 估价结果 17
3.14 实地查勘期 17
3.15 估价作业日期 17
4. 估价技术报告 18
4.1 估价对象描述与分析 18
4.2 估价对象租赁现状描述与分析 21
4.3 市场背景分析 26
4.4 最高最佳利用分析 44
4.5 估价方法适用性分析 45
4.6 估价测算过程 47
4.7 估价结果确定 62
5. 附件 63
5.1 委托评估函及项目情况说明 63
5.2 物业位置图 64
5.3 估价对象内外部状况照片 65
5.4 估价对象周围环境和景观照片 67
5.5 产权方营业执照复印件 68
5.6 价对象权属证明复印件 69
5.7 估价机构营业执照复印件 71
5.8 估价机构相关资质证明复印件 72
5.9 估价人员相关专业执业资格复印件 73

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

产权方（苏州工业园区科智商业管理有限公司）依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用；

估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清；

估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准；

估价对象需经政府相关部门报批并通过审核后，才可转让予符合当地产业规划条件的企业；

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的不动产市场价值。

同时，我们假设在土地使用权的法定年期内，估价对象的产权方，对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2021年3月25日，根据贵公司指示，价值时点为2020年12月31日，本次估价假设估价对象于价值时点2020年12月31日的物业状况与实地查勘日2021年3月25日保持一致。

估价中所采用之土地用途及土地使用权终止日期以产权方提供之《不动产权证书》【苏(2020)苏州工业园区不动产权第0000200号】复印件，估价对象所在宗地土地性质为出让，用途为科研设计用地，土地使用权终止日期至2055年12月7日。物业经营数据及其他相关资料以产权方提供之《项目情况说明》为准。

估价对象已完成建筑物权属登记，本次估价中所采用之建筑面积以产权方提供之《不动产权证书》【苏（2020）苏州工业园区不动产权第0000200号】为准，如有变动，则估值应相应调整。

根据产权方提供的资料，于价值时点，估价对象处于出租状态，本次估价已考虑其签约租金对估价对象市场价值的影响。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

产权方已提供给我们估价对象产权文件复印件，但我们并未进行相关产权文件的查证及确认，

也未查核该产权文件所载的相关内容是否发生变更。所以在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

我们亦已获得产权方或有关人士提供给我们有关估价对象的租赁合同及其它相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2021年3月25日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.2 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.3 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.4 依据不足假设

根据产权方提供的国有土地出让合同等资料，我们并未发现估价对象存在销售方面的限制，但根据产权方访谈介绍，估价对象需经政府相关部门报批并通过审核后，才可转让予符合当地产业规划条件的企业。

2.5 估价报告使用限制

本估价报告在市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二一年四月二十四日至二〇二二年四月二十三日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部份内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

根据我们的一贯做法，我们必须申明，本估价报告仅供贵公司使用，我们不承担对任何第三

者对本估价报告的全文或任何部份内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3. 估价结果报告

3.1 估价委托人

公司名称　：　东吴基金管理有限公司

注册地址　：　中国(上海)自由贸易试验区银城路117号9楼901、902室

统一社会信用代码　：91310000766496759l

公司名称　：　东吴证券股份有限公司

注册地址　：　苏州工业园区星阳街5号

统一社会信用代码　：91320000137720519P

3.2 估价机构

机构名称　：　深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：　程家龙

地　　址　：　深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级　：　壹级

证书编号　：　粤房估备字壹0200022

有效期限　：　至2023年11月03日止

3.3 估价对象

3.3.1 区域位置

3.3.1.1 估价对象坐落位置

估价对象所在「苏州国际科技园五期B区」坐落于苏州市苏州工业园区星湖街328号，地处新平街与崇文路交叉口，位于苏州工业园区独墅湖科教创新区板块。

★ 估价对象位置示意图

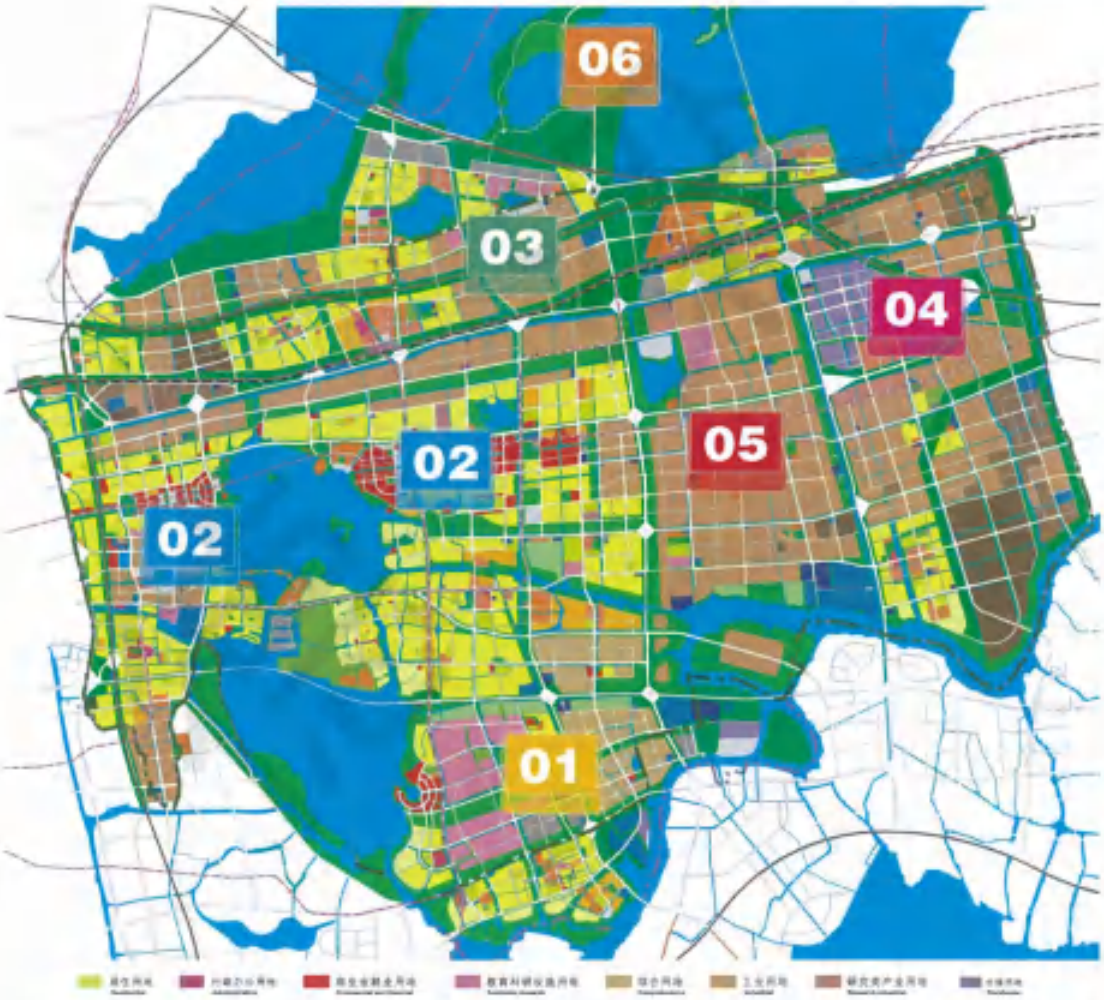
3.3.1.2　苏州工业园区区属位置及概况

苏州工业园区，位于中国江苏省苏州市姑苏区东侧，是苏州市所辖的国家级经济技术开发区和国家级高新技术产业开发区。园区于1994年2月经国务院批准设立，同年5月实施启动，行政区划面积278平方公里。截至2019年底，苏州工业园区下辖4个街道、4个社工委：娄葑街道、斜塘街道、唯亭街道、胜浦街道、湖西社工委、湖东社工委、东沙湖社工委、月亮湾社工委。苏州工业园区拥有户籍人口57.6万人，流动人口74.55万人，其中常住人口115.12万人。

2020年，苏州工业园区共实现地区生产总值2,907.09亿元，进出口总额941.77亿美元，社会消费品零售总额934.81亿元，城镇居民人均可支配收入超7.7万元。在商务部公布的国家级经开区综合考评中，苏州工业园区连续五年（2016、2017、2018年、2019年、2020年）位列第一，在国家级高新区综合排名中位列第四，并跻身科技部建设世界一流高科技园区行列，2018年入选江苏省改革开放40周年先进集体。

根据苏州市整体规划，苏州工业园区是苏州市未来发展的核心区域，整个城市发展重心向东南，与上海发展紧密连接。苏州工业园区自身的发展规划同样趋于科学平衡，设立6个发展重要区域：

1.独墅湖科教创新区
2.金鸡湖中央商务区
3.中新生态科技城
4.综合保税区
5.高新产业区
6.阳澄湖生态旅游度假区



资料来源：苏州市规划局

3.3.1.3　物业邻近环境及建筑物

估价对象地处新平街与崇文路交叉口东南角，属于独墅湖科教创新区板块。周边区域内科技园区较多，主要科技园区有腾飞苏州创新园、苏州纳米技术国家大学科技园、苏州生物医药产业园等。区域内有星湖财富广场、中新星湖天地、文萃广场等中小型商业设施。

估价对象周边分布有中国农业银行、中国建设银行、招商银行、中信银行、东亚银行、宁波银行、华夏银行、东吴证券、中国银河证券等金融、证券服务机构；有苏州独墅湖世尊酒店、福朋喜来登酒店等高端商务酒店，区域商务配套较为完善。估价对象人文环境优越，周边有苏州大学独墅湖校区、西交利物浦大学、苏州工业园区工业技术学校等。周边休闲娱乐场所还有独墅湖公园、白鹭园、苏州独墅湖影剧院、苏州独墅湖高等教育区体育发展中心体育馆等。

估价对象周边环境现状照片

苏州生物医药产业园

苏州国际科技园A区

3.3.1.4 物业之交通条件

估价对象处在新平街与崇文路交叉口东南角，自驾出行便利；该项目距离地铁2号线松涛街站约700米，离月亮湾站约800米。500米范围内公交线路有156路、128路、115路、208路等，公共交通便捷程度较高。本项目距离高铁苏州园区站约10公里，距离苏州站约15公里。

3.3.1.5　地块资料

根据估价人员的实地查勘，估价对象所在地块北至崇文路，南至创苑路，西至新平街，东至崇文巷。其所占用地块呈规则梯形，地势平坦。

北至崇文路

西至新平街

本项目

东至崇文巷

南至创苑路

3.3.2 产权状况

(1) 中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（2018年修正案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的不动产管理部门将颁发《不动产权证书》，以证明估价对象的土地使用权及房屋所有权。

(2) 不动产权证书

根据产权方提供的《不动产权证书》复印件，以下摘录《不动产权证书》内容：

证号	苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0000200 号
权利人	苏州工业园区科智商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	苏州工业园区星湖街 328 号
不动产单元号	320513101106GB57953W00000000 等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	科研设计用地/非居住
面积	土地面积：162,129.67 平方米/建筑面积：330,206.28 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 7 日止
附记	权利号：57953.1,57953.10,57953.11,57953.12,57953.13,57953.2,57953.3,57953.4,57953.5,57953.6,57953.7,57953.8,57953.9

幢号	用途	面积	备注
1	非居住	54,129.58	其中地下面积 9,238.14
2	非居住	22,981.56	其中地下面积 1,769.87
3	非居住	17,417.04	其中地下面积 1,319.93
4	非居住	17,658.17	其中地下面积 1,417.07
5	非居住	36,338.23	其中地下面积 6,387.18
6	非居住	17,609.83	其中地下面积 1,395.56
7	非居住	17,441.21	其中地下面积 1,319.93
8	非居住	23,022.94	其中地下面积 1,736.28
9	非居住	13,432.38	
10	非居住	11,310.53	

	11	非居住	23,183.56	其中地下面积 23,183.56
	12	非居住	40,796.41	
	13	非居住	34,884.84	
登记时间	2020 年 8 月 28 日			
登记机构	苏州工业园区国土环保局			

3.3.3 估价对象概况

(1) 概况

估价对象所在「苏州国际科技园五期B区」坐落于苏州市苏州工业园区星湖街328号，地处新平街与崇文路交叉口东南角，属于独墅湖科教创新区板块。

估价对象所在「苏州国际科技园五期B区」，由21幢研发楼、2幢配套综合楼及地下车库组成，本次估价对象为「苏州国际科技园五期B区」的全部研发楼、配套综合楼及地下车库。

「苏州国际科技园五期B区」分为B1区、B2区和B3区，B1区由1栋、2栋、3栋、9栋、10栋和11栋组成，B2区由4栋、5栋、6栋、7栋、8栋和综合一栋组成，B3区由12栋、15栋、16栋、17栋、18栋、19栋、20栋、21栋、22栋、23栋和综合二栋组成。B1区和B2区于2009年建成，B3区于2011年建成。

「苏州国际科技园五期B区」总建筑面积为330,206.28平方米，其中地上建筑面积为282,438.76平方米，地下建筑面积为47,767.52平方米，配有1,441个地下车位。

根据产权方提供的产权文件及《项目情况说明》等资料，估价对象于价值时点各部分建筑面积及房屋用途如下：

幢号	楼层（自然层）	证载建筑面积（平方米）	规划用途
B1	地上一层至地上八层	11,614.30	非居住
B2	地上一层至地上八层	19,562.71	非居住
B3	地下一层至地上八层	22,952.57	非居住
B4	地上一层至地上八层	16,393.88	非居住
B5	地下一层至地上八层	19,944.35	非居住
B6	地下一层至地上十层	23,022.94	非居住
B7	地下一层至地上十层	17,441.21	非居住
B8	地下一层至地上十层	17,609.83	非居住
B9	地下一层至地上十层	17,658.17	非居住
B10	地下一层至地上十层	17,417.04	非居住
B11	地下一层至地上十层	22,981.56	非居住
B12	地上一层至地上五层	40,796.41	非居住
B15	地上一层至地上五层		非居住
B16	地上一层至地上五层		非居住
B17	地上一层至地上五层		非居住
B18	地上一层至地上八层		非居住
B19	地上一层至地上八层	34,884.84	非居住
B20	地上一层至地上五层		非居住
B21	地上一层至地上五层		非居住
B22	地上一层至地上五层		非居住
B23	地上一层至地上五层		非居住
综合一	地下一层至地上三层	13,432.38	非居住
综合二	地下一层至地上三层	11,310.53	非居住
地下室	地下一层	23,183.56	非居住
合计		**330,206.28**	——

估价对象所在项目目前由苏州工业园区科智商业管理有限公司委托苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司进行物业管理服务。

物业费收费范围为8元/平方米/月至14.5元/平方米/月，具体标准为：整栋租赁物业费为8元/平方米/月，整层或单元租赁物业费为12元/平方米/月，若租赁范围内有业主方投资安装的空调，物业费在前述基础上加收2.5元/平方米/月。

(2) **装修情况如下：**

外装修：项目外立面为玻璃幕墙，局部贴墙砖或铝板。

内装修：

大堂：地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶；

公共部位：地面铺地砖，墙面贴石材或刷乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶；

租区室内：地面铺石材或地板，墙面刷乳胶漆，顶棚为矿棉吸音板吊顶。

(3) 配套设施

估价对象于价值时点2020年12月31日研发部分配有电梯系统，共计42部客梯、13部消防梯、2部货梯和6部自动扶梯。楼宇同时配有网络、消防报警、烟感、喷淋、中央空调等设备及系统。

(4) 物业占用情况

估价对象为「苏州国际科技园五期B区」的全部研发、配套综合及地下车库物业，总可出租面积约为271,216.59平方米，主要作为研发用房出租，其中配套综合楼作为商业配套出租。于价值时点，估价对象物业出租率为89.84%，月租金收入约为1,029.81万元（未考虑免租期）。

根据产权方提供的相关产权信息及估价人员实地查勘，物业各楼层的占用情况详见下表：

幢号	楼层（自然层）	证载建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	已出租面积（平方米）	规划用途
B1	地上一层至地上八层	11,614.30	11,614.30	9,179.45	非居住
B2	地上一层至地上八层	19,562.71	19,024.54	11,107.86	非居住
B3	地下一层至地上八层	22,952.57	13,551.87	11,432.13	非居住
B4	地上一层至地上八层	16,393.88	16,393.88	14,530.96	非居住
B5	地下一层至地上八层	19,944.35	12,839.14	11,491.60	非居住
B6	地下一层至地上十层	23,022.94	21,286.66	20,588.35	非居住
B7	地下一层至地上十层	17,441.21	16,081.22	16,081.22	非居住
B8	地下一层至地上十层	17,609.83	16,214.27	13,362.72	非居住
B9	地下一层至地上十层	17,658.17	16,241.09	14,308.76	非居住
B10	地下一层至地上十层	17,417.04	16,097.13	16,097.13	非居住
B11	地下一层至地上十层	22,981.56	21,211.72	20,313.47	非居住
B12	地上一层至地上五层	40,796.41	7,595.88	7,595.88	非居住
B15	地上一层至地上五层		6,092.37	4,959.07	非居住
B16	地上一层至地上五层		7,625.20	6,722.41	非居住
B17	地上一层至地上五层		7,598.89	6,608.99	非居住
B18	地上一层至地上八层		11,359.47	11,359.47	非居住
B19	地上一层至地上八层	34,884.84	7,656.25	7,656.25	非居住
B20	地上一层至地上五层		4,720.42	4,720.42	非居住
B21	地上一层至地上五层		8,234.69	7,471.79	非居住
B22	地上一层至地上五层		5,699.13	5,699.13	非居住
B23	地上一层至地上五层		7,604.53	7,604.53	非居住
综合一	地下一层至地上三层	13,432.38	8,962.67	7,263.37	非居住
综合二	地下一层至地上三层	11,310.53	7,511.27	7,511.27	非居住

地下室	地下一层	23,183.56	-	-	非居住
合计		**330,206.28**	**271,216.59**	**243,666.23**	—

3.4 估价报告使用人

本次估价委托人为东吴基金管理有限公司、东吴证券股份有限公司，物业产权持有单位苏州工业园区科智商业管理有限公司为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价目的

为「委托人」分别作为东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.6 价值时点

2020年12月31日。

3.7 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2020年12月31日，房屋规划用途为非居住的建筑物所有权及土地用途为科研设计用地，剩余使用年限为34.93年的土地使用权，且满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.8 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(3) 产权方提供的产权文件复印件等相关资料：

(a) 《不动产权证书》【苏（2020）苏州工业园区不动产权第0000200号】复印件

(b) 产权方《企业法人营业执照》复印件

(c) 《委托评估函》及《项目情况说明》复印件

(d) 《国际科技园五期B区租赁台账》电子版

(e) 产权方提供的其他资料

(4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.9 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且不动产产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为科研设计用地，房屋用途为非居住，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.10 估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
胡峰	3620060059		2021.4.26
于红	1120150022		2021.4.24

3.11 估价人员

张超、田鹤、陶怡

3.12 估价方法

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估物业之市场价值。

收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的公开市场价值进行了测算。根据估价经验，综合分析影响不动产价格的因素，并结合估价对象的具体情况，确定收益法测算的结果作为估价对象的最终估价结果。

于价值时点2020年12月31日，估价对象之市场价值为人民币1,830,000,000元（大写人民币**壹拾捌亿叁仟万元**整），单价为5,500元/平方米（总估值取整至百万位，单价取整至百位）。

3.14 实地查勘期

二〇二一年三月二十五日

3.15 估价作业日期

二〇二〇年五月六日至二〇二一年四月二十四日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象所在「苏州国际科技园五期B区」坐落于苏州市苏州工业园区星湖街328号，地处新平街与崇文路交叉口，位于苏州工业园区独墅湖科教创新区板块。估价对象所在地块北至崇文路，南至创苑路，西至新平街，东至崇文巷。

根据估价人员的实地查勘，估价对象所占用地块呈规则四边形，地势平坦，有利于规划利用。该地块市政基础设施齐全，宗地红线外已达到六通一平（通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气），宗地周边科研气氛成熟，有多个科技产业园区。

4.1.2 建筑物实物状况分析

(1) 概况

估价对象所在「苏州国际科技园五期B区」坐落于苏州市苏州工业园区星湖街328号，地处新平街与崇文路交叉口，位于苏州工业园区独墅湖科教创新区板块。

估价对象「苏州国际科技园五期B区」，由21幢研发楼、2幢配套综合楼及地下车库组成，本次估价对象为「苏州国际科技园五期B区」全部21幢研发楼、2幢配套综合楼及地下车库。

「苏州国际科技园五期B区」分为B1区、B2区和B3区，B1区由1栋、2栋、3栋、9栋、10栋和11栋组成，B2区由4栋、5栋、6栋、7栋、8栋和综合一栋组成，B3区由12栋、15栋、16栋、17栋、18栋、19栋、20栋、21栋、22栋、23栋和综合二栋组成。B1区和B2区于2009年建成，B3区于2011年建成。自然楼层地上最高10层，地下1层，总建筑面积为330,206.28平方米。估价对象于价值时点，2幢配套综合楼作为商业配套使用，其他楼宇均作为研发用房使用。

根据产权方提供的产权文件、《项目情况说明》及估价人员现场查勘，估价对象各部分建筑面积及房屋用途如下：

幢号	楼层（自然层）	证载建筑面积（平方米）	规划用途
B1	地上一层至地上八层	11,614.30	非居住
B2	地上一层至地上八层	19,562.71	非居住
B3	地下一层至地上八层	22,952.57	非居住
B4	地上一层至地上八层	16,393.88	非居住
B5	地下一层至地上八层	19,944.35	非居住
B6	地下一层至地上十层	23,022.94	非居住
B7	地下一层至地上十层	17,441.21	非居住

幢号	楼层（自然层）	证载建筑面积（平方米）	规划用途
B8	地下一层至地上十层	17,609.83	非居住
B9	地下一层至地上十层	17,658.17	非居住
B10	地下一层至地上十层	17,417.04	非居住
B11	地下一层至地上十层	22,981.56	非居住
B12	地上一层至地上五层	40,796.41	非居住
B15	地上一层至地上五层		非居住
B16	地上一层至地上五层		非居住
B17	地上一层至地上五层		非居住
B18	地上一层至地上八层		非居住
B19	地上一层至地上八层	34,884.84	非居住
B20	地上一层至地上五层		非居住
B21	地上一层至地上五层		非居住
B22	地上一层至地上五层		非居住
B23	地上一层至地上五层		非居住
综合一	地下一层至地上三层	13,432.38	非居住
综合二	地下一层至地上三层	11,310.53	非居住
地下室	地下一层	23,183.56	非居住
合计		**330,206.28**	——

估价对象所在项目目前由苏州工业园区科智商业管理有限公司委托苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司进行物业管理服务。

物业费收费范围为8元/平方米/月至14.5元/平方米/月，具体标准为：整栋租赁物业费为8元/平方米/月，整层或单元租赁物业费为12元/平方米/月，若租赁范围内有业主方投资安装的空调，物业费在前述基础上加收2.5元/平方米/月。

(2) 装修情况如下：

外装修：项目外立面为玻璃幕墙，局部贴墙砖或铝板。

内装修：

大堂：地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶；

公共部位：地面铺地砖，墙面贴石材或刷乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶；

租区室内：地面铺石材或地板，墙面刷乳胶漆，顶棚为矿棉吸音板吊顶。

(3) 配套设施

估价对象于价值时点2020年12月31日研发部分配有电梯系统，共计42部客梯、13部消防梯、2部货梯和6部自动扶梯。楼宇同时配有网络、消防报警、烟感、喷淋、中央空调等设备及系统。

(4) 物业占用情况

估价对象为「苏州国际科技园五期B区」的全部研发、配套综合及地下车库物业，总可出租面积约为271,216.59平方米，主要作为研发用房出租，其中配套综合楼作为商业配套出租。于价值时点，估价对象物业出租率为89.84%，月租金收入约为1,029.81万元（未考虑免租期）。

根据产权方提供的相关产权信息及估价人员实地查勘，物业各楼层的占用情况详见下表：

幢号	楼层（自然层）	证载建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	已出租面积（平方米）	规划用途
B1	地上一层至地上八层	11,614.30	11,614.30	9,179.45	非居住
B2	地上一层至地上八层	19,562.71	19,024.54	11,107.86	非居住
B3	地下一层至地上八层	22,952.57	13,551.87	11,432.13	非居住
B4	地上一层至地上八层	16,393.88	16,393.88	14,530.96	非居住
B5	地下一层至地上八层	19,944.35	12,839.14	11,491.60	非居住
B6	地下一层至地上十层	23,022.94	21,286.66	20,588.35	非居住
B7	地下一层至地上十层	17,441.21	16,081.22	16,081.22	非居住
B8	地下一层至地上十层	17,609.83	16,214.27	13,362.72	非居住
B9	地下一层至地上十层	17,658.17	16,241.09	14,308.76	非居住
B10	地下一层至地上十层	17,417.04	16,097.13	16,097.13	非居住
B11	地下一层至地上十层	22,981.56	21,211.72	20,313.47	非居住
B12	地上一层至地上五层	40,796.41	7,595.88	7,595.88	非居住
B15	地上一层至地上五层		6,092.37	4,959.07	非居住
B16	地上一层至地上五层		7,625.20	6,722.41	非居住
B17	地上一层至地上五层		7,598.89	6,608.99	非居住
B18	地上一层至地上八层		11,359.47	11,359.47	非居住
B19	地上一层至地上八层	34,884.84	7,656.25	7,656.25	非居住
B20	地上一层至地上五层		4,720.42	4,720.42	非居住
B21	地上一层至地上五层		8,234.69	7,471.79	非居住
B22	地上一层至地上五层		5,699.13	5,699.13	非居住
B23	地上一层至地上五层		7,604.53	7,604.53	非居住
综合一	地下一层至地上三层	13,432.38	8,962.67	7,263.37	非居住
综合二	地下一层至地上三层	11,310.53	7,511.27	7,511.27	非居住
地下室	地下一层	23,183.56	-	-	非居住
合计		**330,206.28**	**271,216.59**	**243,666.23**	—

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.3.2。

4.1.4 区位状况分析

估价对象地处新平街与崇文路交叉口东南角，属于独墅湖科教创新区板块。周边区域内科技园区较多，主要科技园区有腾飞苏州创新园、苏州纳米技术国家大学科技园、苏州

生物医药产业园等。区域内有星湖财富广场、中新星湖天地、文萃广场等中小型商业设施。

估价对象周边分布有中国农业银行、中国建设银行、招商银行、中信银行、东亚银行、宁波银行、华夏银行、东吴证券、中国银河证券等金融、证券服务机构；有苏州独墅湖世尊酒店、福朋喜来登酒店等高端商务酒店，区域商务配套较为完善。估价对象人文环境优越，周边有苏州大学独墅湖校区、西交利物浦大学、苏州工业园区工业技术学校等。周边休闲娱乐场所还有独墅湖公园、白鹭园、苏州独墅湖影剧院、苏州独墅湖高等教育区体育发展中心体育馆等。

估价对象处在新平街与崇文路交叉口东南角，自驾出行便利；该项目距离地铁2号线松涛街站约700米，离月亮湾站约800米。500米范围内公交线路有156路、128路、115路、208路等，公共交通便捷程度较高。本项目距离高铁苏州园区站约10公里，距离苏州站约15公里。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

估价对象「苏州国际科技园五期B区」规划用途为非居住，总建筑面积为330,206.28平方米，其中地上建筑面积为282,438.76平方米，地下建筑面积为47,767.52平方米。估价对象中2幢配套综合楼做商业配套使用，其他楼宇均作为研发用房使用。估价对象总可出租面积为271,216.59平方米，于价值时点，估价对象出租率约为89.84%，月租金收入约为1,029.81万元（未考虑免租期）。

4.2.1 收入分析

估价对象总建筑面积为 330,206.28 平方米，总可出租面积为 271,216.59 平方米，已出租面积为 243,666.23 平方米，出租率约为 89.84%。估价对象签约租户共计 345 个，租赁期限为 0.5 年至 8 年不等，月租金收入约为 1,029.81 万元（未考虑免租期）。

4.2.2 过往租金分析

根据产权方提供的《房屋租赁合同》及租赁明细，估价对象总建筑面积为 330,206.28 平方米，总可出租面积为 271,216.59 平方米，已出租面积为 243,666.23 平方米，出租率约为 89.84%。截至价值时点，物业已生效合同平均签约租金为 41.42 元/平方米/月（未考虑免租期影响），大部分租期在 3 年之内的租户在租约期内租金保持不变。

根据产权方提供的租赁合同明细表，截至价值时点，研发部分的平均出租率、平均出租单位租金如下所示：

	研发平均出租率（%）	平均已出租单位租金（元/平方米/月）[1]
截至 2020 年 12 月 31 日	89.85%	41.92

附注：

【1】 平均已出租单位租金乃根据 2020 年 12 月 31 日正在执行的租赁协议的总租金收入除以已租赁面积计算得出，且未考虑免租期影响。

4.2.3 租户结构分析

截至 2020 年 12 月 31 日，估价对象可租赁研发及配套部分共出租予 345 名租户，租户客群多元化，下表显示截至 2020 年 12 月 31 日按行业分类租户租赁面积占比明细：

租户行业	租赁面积（平方米）	面积占比
信息技术	137,528.85	56.44%
专业服务	20,040.12	8.22%
人工智能	10,747.32	4.41%
金融机构	12,376.67	5.08%
集成电路	12,783.80	5.25%
餐饮	10,566.04	4.34%
零售	6,684.61	2.74%
大数据	6,856.30	2.81%
文化传媒	7,563.07	3.10%
5G 通信	4,547.76	1.87%
人力资源	3,838.54	1.58%
医药	1,983.52	0.81%
新材料	2,119.03	0.87%
工业互联网	4,458.53	1.83%
娱乐体验	1,572.07	0.65%
合计	**243,666.23**	**100.00%**

根据产权方提供的资料，估价对象研发部分目前出租予 317 租户。按租赁面积排名，估价对象研发租户前十名排序请见下表：

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁单元	租约开始日	租约结束日	租期（年）
1	苏州银行股份有限公司	14.56	20-A102	2020/9/1	2023/3/16	2.54
		152.07	20-A101	2020/9/1	2023/3/16	2.54
		1,628.56	19-7F、8F	2020/9/1	2023/3/16	2.54
		2,950.67	19-4F、5F、6F	2020/9/1	2023/3/16	2.54
		2,335.65	20-4F、5F	2020/9/1	2023/3/16	2.54
		2,218.14	20-1F、2F、3F	2020/9/1	2023/3/16	2.54
		3,077.02	19-1F、2F、3F	2020/9/1	2023/3/16	2.54
2	微软(中国)有限公司苏州分公司	11,359.47	18 号楼	2020/8/25	2023/8/24	3.00
3	苏州科纬讯信息服务有限公司	876.51	21-A401	2020/9/1	2021/1/31	0.42
		995.77	21-B401	2020/9/1	2021/1/31	0.42
		1,388.53	23-2F	2020/9/1	2021/1/31	0.42
		757.69	23-B401	2020/9/1	2021/1/31	0.42
		871.81	23-A401	2020/9/1	2021/1/31	0.42
		849.60	23-A301	2020/9/1	2021/1/31	0.42
		756.66	23-B301	2020/9/1	2021/1/31	0.42
		757.69	23-B501	2020/9/1	2021/1/31	0.42
		833.64	23-A501	2020/9/1	2021/1/31	0.42
4	亿磐系统科技（苏州）有限公司	625.54	12-A101	2020/9/1	2022/7/31	1.91
		759.70	12-B501	2020/9/1	2022/7/31	1.91
		865.40	12-A401	2020/9/1	2022/7/31	1.91
		835.37	12-A501	2020/9/1	2022/7/31	1.91
		759.71	12-B201	2020/9/1	2022/7/31	1.91
		759.71	12-B101	2020/9/1	2022/7/31	1.91
		754.21	12-B301	2020/9/1	2022/7/31	1.91
		754.15	12-B401	2020/9/1	2022/7/31	1.91
		630.24	12-A201	2020/9/1	2022/7/31	1.91
		851.85	12-A301	2020/9/1	2022/7/31	1.91
5		529.51	4-B201	2021/1/1	2021/12/31	1.00

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁单元	租约开始日	租约结束日	租期（年）
	江苏苏大天宫创业投资管理有限公司	455.16	4-B202	2021/1/1	2021/12/31	1.00
		283.07	4-A101	2020/9/1	2021/4/30	0.66
		331.22	4-A102	2020/9/1	2021/4/30	0.66
		293.07	4-A103	2020/9/1	2021/4/30	0.66
		327.14	4-A201	2020/9/1	2021/4/30	0.66
		336.04	4-A202	2020/9/1	2021/4/30	0.66
		493.08	4-B101	2020/9/1	2021/4/30	0.66
		432.11	4-B102	2020/9/1	2021/5/14	0.70
6	欧瑞思丹网络技术（苏州）有限公司	889.57	9-902	2021/3/1	2023/2/28	2.00
		343.92	9-701	2020/9/1	2021/4/30	0.66
		563.85	9-803	2020/9/1	2021/4/30	0.66
		325.79	9-804	2020/9/1	2021/4/30	0.66
		343.92	9-801	2020/9/1	2021/4/30	0.66
		459.14	8-1003	2020/9/1	2021/4/30	0.66
		325.79	9-504	2020/9/1	2022/6/30	1.83
7	苏州在路上信息咨询有限公司	21.66	6-9A0	2020/12/1	2021/11/30	1.00
		1,071.50	6-902	2020/12/1	2021/11/30	1.00
		1,161.46	6-901	2020/12/1	2021/11/30	1.00
		846.41	10-401	2020/10/1	2021/9/30	1.00
8	盟拓软件(苏州)有限公司	370.16	4-B602	2020/11/2	2023/11/1	3.00
		290.59	8-602-2	2021/8/1	2024/7/31	3.00
		600.00	8-602-1	2021/8/1	2024/7/31	3.00
		803.42	8-501	2021/8/1	2024/7/31	3.00
		890.59	8-502	2021/8/1	2024/7/31	3.00
9	震坤行工业超市（上海）有限公司	940.58	10-602、6A0	2020/10/9	2021/5/1	0.56
		1,789.03	7-10F	2020/9/1	2021/5/1	0.66
10	中软国际科技服务有限公司	886.28	10-1002	2021/2/1	2022/1/31	1.00
		1,736.25	7-6F	2020/9/1	2021/10/22	1.14

根据产权方提供的资料，估价对象配套综合楼部分目前出租予 28 租户。按租赁面积排名，估价对象配套租户前十名排序请见下表：

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁单元	租约开始日	租约结束日	租期（年）
1	苏州美纵餐饮管理有限公司	1,900.00	ZH2-201	2020/9/1	2021/4/30	0.66
		2,388.67	ZH2-301-302	2020/9/1	2021/4/30	0.66
2	苏州时光里第七餐饮服务有限公司	1,425.75	ZH1-109-118	2020/9/1	2023/7/9	2.85
3	苏州鹏程餐饮管理有限公司	1,332.83	ZH1-206-209	2020/9/1	2024/4/30	3.66
4	苏州工业园区栖迟崇闻酒店管理有限公司	1,063.72	ZH1-B19-3	2020/9/1	2028/7/19	7.88
5	苏州莫嘉顿儿童看护服务有限公司	843.78	ZH1-302-303	2020/11/1	2023/10/31	3.00
6	老娘舅餐饮有限公司苏州工业园区星湖街分公司	534.00	ZH1-101-102	2020/9/1	2023/2/12	2.45
7	苏州海聚惠供应链管理有限公司	508.00	ZH1-204-205	2020/9/1	2023/8/31	3.00
8	苏州全城热炼体育科技有限公司	488.67	ZH2-202	2020/9/1	2022/2/14	1.45
9	苏州工业园区周震口腔诊所	469.00	ZH2-101	2020/10/27	2023/10/26	3.00
10	苏州工业园区谨曦成餐饮店	458.00	ZH2-101-01	2020/9/1	2023/5/31	2.75

4.2.4 租期分析

估价对象物业租赁协议的租赁年期一般为 1 至 3 年，与苏州工业园区市场的租赁惯例相符。租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约期满前 3 个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。

估价对象已签租约中有 73%的租约剩余租期小于 2 年，26%的租约剩余租期为 2 年至 5 年，1%的租约剩余租期大于 5 年。下表载列截至 2020 年 12 月 31 日，研发及配套部分未来到期的租约详情：

到期日	租约到期的出租面积（平方米）	到期租约占已出租面积的百分比（%）
2021/12/31	100,397.76	41%
2022/12/31	64,967.52	27%
2023/12/31	61,614.44	25%
2024/12/31	13,542.30	6%
2025 年及以后	3,144.21	1%

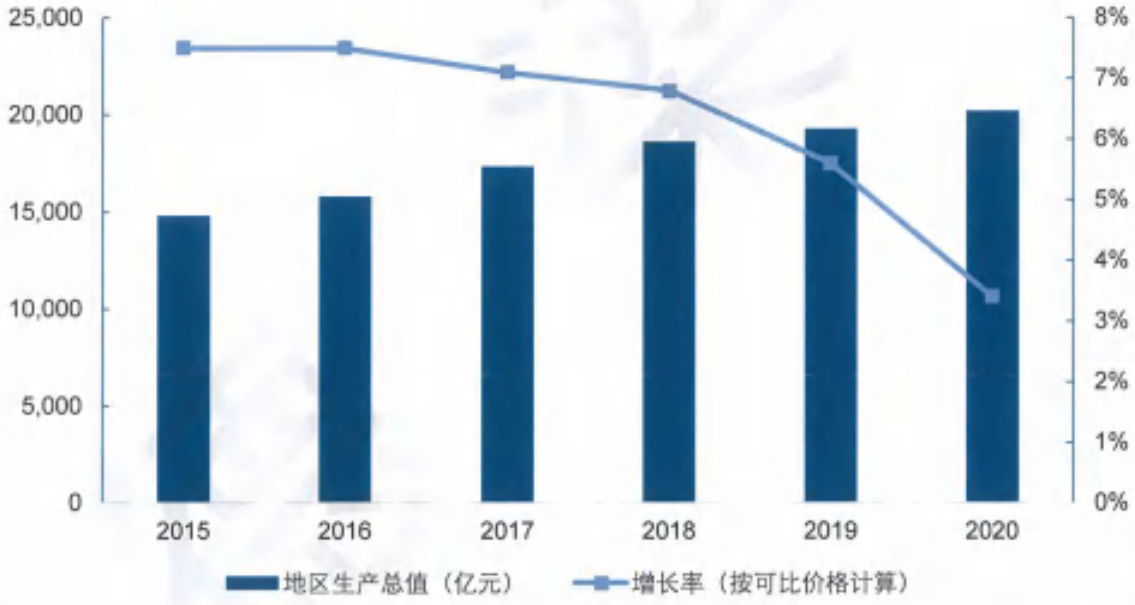
4.3 市场背景分析

4.3.1 苏州市经济运行状况

■ 苏州市地区生产总值

2013 年至 2020 年，苏州市地区生产总值逐年上涨，但增长率有所放缓。总体来看，全市经济运行稳健。2020 年，全市实现地区生产总值 20,170.5 亿元，比上年增长 3.4%。按常住人口计算，人均地区生产总值 18.76 万元（折合汇率 2.9 万美元），比上年增长 4.5%。

苏州市地区生产总值



数据来源：苏州市统计局

■ 固定资产投资及其增长

苏州市投资需求保持稳定。2020 年完成固定资产投资 5,224.4 亿元，同比增长 6.6%。其中工业投资 1,527.7 亿元，增长 27.4%；工业技改投资完成 820.5 亿元，比上年增长 2.2%，占工业投资比重 53.7%。房地产业开发投资完成 2,673.7 亿元，比上年下降 0.5%。全市完成民间投资 3,058.4 亿元，比上年增长 5.9%，占固定资产投资的比重达 58.5%。完成国有投资 1,403.2 亿元，比上年增长 6.0%；完成外资投资 762.8 亿元，比上年增长 10.4%。“两新”投资保持高速增长。全市新兴产业完成投资 1,330.3 亿元，比上年增长 35.0%，其中，生物技术和新医药、智能电网和物联网、节能环保产业投资增速分别高达 46.0%、64.7%、42.1%。高技术产业完成投资 665.8 亿元，比上年增长 37.4%，占固定资产投资比重比上年提高 2.9 个百分点。

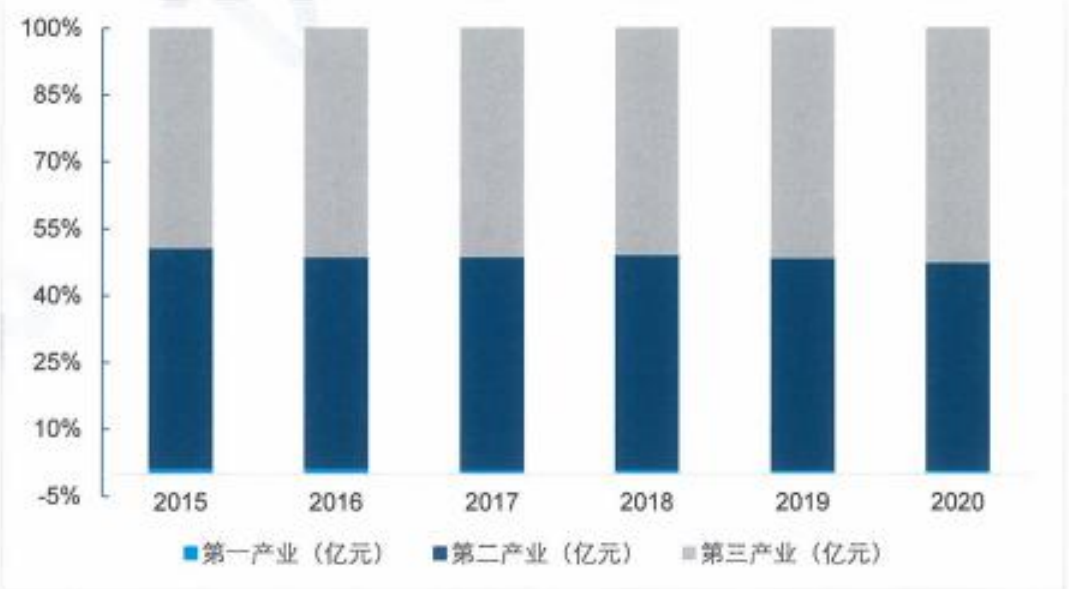
苏州市固定资产投资

数据来源：苏州市统计局

■ 产业结构

自 2015 年起，苏州市第三产业占比超越第二产业，成为苏州市的支柱产业。2020 年第一产业增加值 196.4 亿元，比上年下降 2.0%；第二产业增加值 9,385.6 亿元，比上年增长 3.4%；第三产业增加值 10,588.5 亿元，比上年增长 3.5%。2015 至 2020 年，第三产业占比从 49.3%上升至 52.5%，上涨 3.2 个百分点。

苏州市各产业生产总值



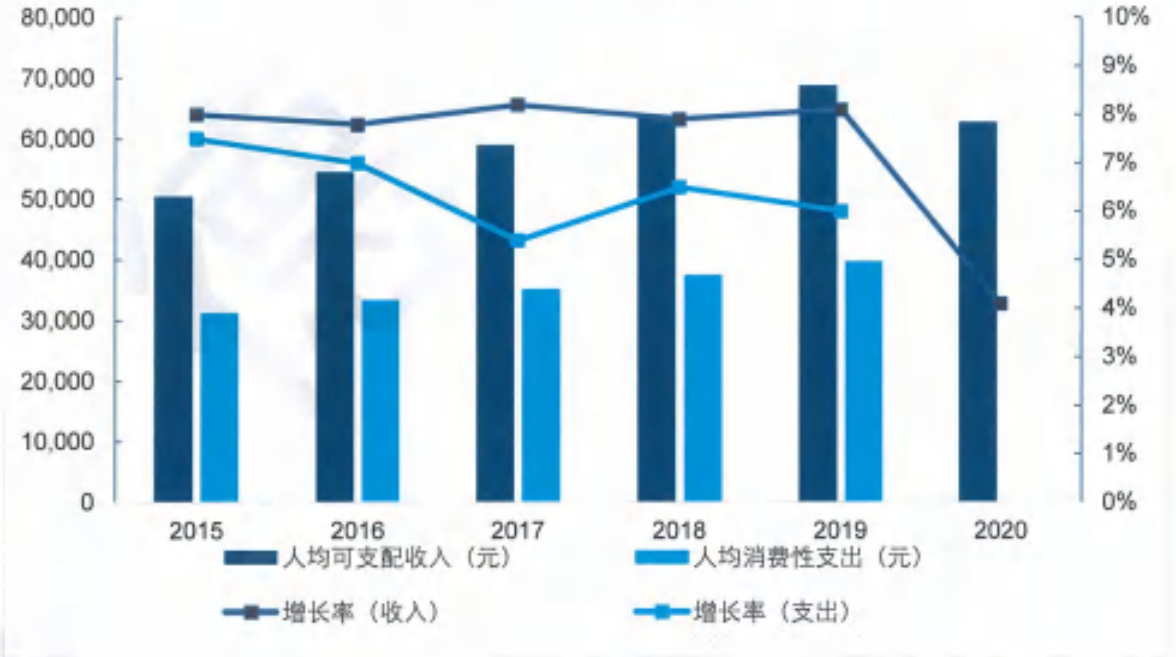
数据来源：苏州市统计局

苏州市“十四五”的工业目标是：加快制造业智能化、绿色化、服务化改造，提升安全环保和质量标准水平，支持企业兼并重组，加快淘汰落后产能。加大制造业企业精准诊断、综合评估和改造升级服务力度，三年内实现全市规上工业企业智能化改造和数字化转型全覆盖，力争在省级智能工厂和智能车间数量上实现新突破。加快工业互联网发展，鼓励行业骨干龙头企业建设一批国家级、省级工业互联网平台，引进更多跨行业跨领域平台落地苏州。提升工业互联网平台输出和服务能力，促进传统企业提升工艺水平、技术能力和产出效益。推进“互联网+”“智能+”“区块链+”，建设“5G+工业互联网”融合应用先导区、新一代人工智能创新发展试验区、车联网（智能网联汽车）先导区和全国工业互联网产业示范基地，打造“工业互联网看苏州”品牌。

■ 居民收入水平

2015 年至 2020 年，苏州市居民收入稳步提升。2020 年，全市居民人均可支配收入 62,582 元，比上年增长 4.1%。其中，城镇居民人均可支配收入 70,966 元，比上年增长 3.4%；农村居民人均可支配收入 37,563 元，比上年增长 6.9%。

苏州市城镇居民人均可支配收入



数据来源：苏州市统计局

注：2020 年苏州市城镇居民人均消费性支出尚未公布

■ 社会消费品零售总额与居民消费价格指数

2020 年苏州全市实现社会消费品零售总额 7,702 亿元，比上年下降 1.4%。按消费行业统计，批发和零售业零售额 7,093.3 亿元，比上年下降 0.8%；住宿和餐饮业零售额 608.7 亿元，比上年下降 8.2%。限额以上批零企业中，化妆品类、照相器材类、智能家用电器和音像器材类、计算机及其配套产品类、新能源汽车类商品零售额分别比上年增长 26.8%、51.1%、68.3%、14.6%和 105.3%。互联网零售成为消费回补强劲动力，全市限额以上批零业通过公共网络实现零售额 725.55 亿元，比上年增长 26.4%。

苏州市社会消费品零售总额与居民消费价格指数

注：居民消费价格指数是以上一年为 100 计算得出

数据来源：苏州市统计局

■ 人口规模和结构化城镇水平

苏州市人口总量基本稳定。2019 年末全市常住人口 1,075 万人，其中城镇人口 827.7 万人，城镇化率达 77%，比上年提升 0.9 个百分点。

苏州市常住人口

数据来源：苏州市统计局

注：2020 年苏州市人口统计数据暂未公布

4.3.2 苏州市不动产市场运行情况

4.3.2.1 苏州市不动产开发投资

2013 至 2019 年，苏州房地产开发投资总额逐年稳步增长，年均复合增长率约为 10.5%，其中 2014 年同比增幅为 19.6%，为六年里最高。2020 年，苏州全年房地产开发投资为 2,673.7 亿元，比上年下降 0.5%。

苏州市房地产开发投资（亿元）

资料来源：苏州市统计局

商品房施工面积自 2017 年开始缓慢回落。但 2020 年，苏州市商品房施工面积为 12,386 万平方米，同比上升 2%。其中商品住宅施工面积 9,133 万平方米，同比上升 1.3%。

苏州市房地产开发施工面积

数据来源：苏州市统计局

注：2020 年办公楼，商业营业用房施工面积尚未公布

2012-2018 年间，苏州市商品房新开工面积处于波动走势，企业对市场开发始终表现得相当谨慎。虽然 2015 年政策利好推动了苏州楼市回暖， 开发投资并未同步增长。2020 年，苏州市商品房新开工面积 2,399 万平方米，同比下降 13.1%。其中商品住宅新开工面积 1,846 万平方米，同比下跌 9.9%。

苏州市房地产新开工房屋面积

数据来源：苏州市统计局

注：2020年办公楼，商业营业用房新开工面积尚未公布

苏州市商品房竣工面积自2014年起不断增长，直到2018年开始下跌。2020年，苏州市商品房竣工面积1,546万平方米，同比上涨20.4%。其中商品住宅竣工面积1,192万平方米，同比上涨18.9%。

苏州市房地产市场竣工面积

数据来源：苏州市统计局

注：2020 年办公楼，商业营业用房竣工面积尚未公布

4.3.2.2 苏州市土地市场

2019 年全年，苏州市土地市场共成交 649 宗，土地出让面积 2,331 万平方米，比上年同期减少 3.5%，成交金额达 1,850 亿元，比上年同期减少 14.3%，成交楼面地价达 4,615 元/平方米，比上年同期上涨 37.9%。其中，商办用地共成交 77 宗，土地出让面积合计 132 万平方米，比上年同期减少 9.6%，成交金额达 41 亿元，比上年同期减少 9.8%，成交楼面地价达 1,961 元/平方米，比上年同期下降 17.2%。

2020 年全年，苏州市土地市场共成交 779 宗，土地出让面积 2,926 万平方米，比上年同期增长 25.5%，成交金额达 1,955 亿元，比上年同期增长 5.7%，成交楼面地价达 3,349 元/平方米，比上年同期减少 27.4%。其中，商办用地共成交 91 宗，土地出让面积合计 180 万平方米，比上年同期增长 36.4%，成交金额达 60.7 亿元，比上年同期增长 48.0%，成交楼面地价达 1,279 元/平方米，比上年同期下降 34.8%。

苏州市土地成交信息

时间	成交宗数	土地出让面积（万平方米）	成交金额（亿元）	成交楼面均价（元/平方米）
2019年1月	77	278.3	265.4	5,171
2019年2月	36	138.2	104.3	4,304
2019年3月	27	84.3	4.6	320
2019年4月	83	269.4	280.6	5,956
2019年5月	52	198.2	68.9	2,366
2019年6月	28	115.4	113.19	5,423
2019年7月	41	153.5	204.0	7,242
2019年8月	49	193.7	113.4	3,708
2019年9月	76	225.1	235.9	6,484
2019年10月	32	125.3	67.69	3,229
2019年11月	84	267.1	198.4	4,597
2019年12月	64	283.0	194.1	3,545
2019年合计	**649**	**2,331.4**	**1,850.3**	**4,615**
2020年1月	43	139.3	36.2	1,390
2020年2月	53	201.0	36.4	926
2020年3月	55	198.4	162.5	3,722
2020年4月	115	464.6	343.8	3,896
2020年5月	81	223.5	161.7	3,346
2020年6月	94	343.8	201.6	3,276
2020年7月	60	302.6	287.7	4,597
2020年8月	65	247.4	134.0	2,787
2020年9月	46	158.8	159.3	5,073
2020年10月	67	311.8	162.0	2,597
2020年11月	28	68.7	10.1	662
2020年12月	72	266.4	260.2	4,552
2020年合计	**779**	**2,926.3**	**1,955.4**	**3,349**

数据来源：苏州市国土局

据统计，2019 年成交的所有商办用地中，楼面地价最高的地块为苏地 2019-WG-51 号地块，位于姑苏区胥江以北、枣市街以南，该地块的楼面地价达到了 9,641 元/平方米，被苏

州运河文化发展有限公司于2019年11月竞得。最大出让面积地块为苏地2019-WG-53号，位于相城区高铁新城太东路南、相融路西，出让面积为164,832平方米，出让金额为49,450万元，被苏州环秀湖旅游发展有限公司于2019年11月竞得。

2020年，楼面地价最高的地块为苏园土挂（2020）01号地块，位于苏州工业园区钟南街东、共耀路北，该地块的楼面地价达到了30,228元/平方米，被旭辉集团于2020年7月竞得。最大出让面积地块为苏地2020-WG-5号，位于高新区科技城天佑路西、科霞路南北地块，出让面积为151,070平方米，出让金额为358,566万元，被苏州恒泰控股集团有限公司于2020年3月竞得。

4.3.3 苏州市产业园区研发市场

4.3.3.1 市场概述及分布特点

产业园区（又称工业园区)是为了工业发展专门规划出的一片区域，包含研发楼，研发中心和轻工业（不含重工业）。大部分产业园区建设在工业用地或研发用地上，部分产业园区，尤其是大规模的商业园区，为了更好的规划和商业支持，会选择建立在混合用地上。

产业园区与标准写字楼对比

类别	产业园区	写字楼
行业定位	电子通讯,信息技术,集成电路,制药，化工,新型材料，汽车,外包服务,金融信息等	银行及金融服务，法律，咨询,媒体，奢侈品零售
土地类别	部分为工业或研发用地，部分为混合用地	商业用地，混合用地
地理位置	非中心区或工业区,功能区,开发区	城市核心/新兴办公楼市场
建设目的	投资/获取收益/税收优惠/工业集团化发展	投资/获取收益
目标功能	研发,实验,核心校园,后台办公,数据中心,商务流程外包,呼叫中心,企业孵化器.	无具体目标(前台办公)
税收优惠	工业&人力资本税收优惠 区域性税收优惠	区域性税收优惠
具体情况	只有部分高层建筑，更多的是有工业和研发标准独立园区（楼板承重大，层高高和电力供应系统强，但交楼标准一般）	有规范交楼标准的不同级别写字楼

数据来源：戴德梁行

4.3.3.2 产业园区发展现状

2020 年，苏州实现制造业新兴产业产值和高新技术产业产值分别为 19,400 亿元、17,736 亿元，比上年分别增长 5.9%、6.4%，占规模以上工业总产值比重分别达 55.7%和 50.9%，比上年分别提高 2.1 和 1.5 个百分点。新一代信息技术、生物医药、纳米技术、人工智能四大先导产业产值占规模以上工业总产值的比重达 25.0%，比上年提高 4 个百分点，其中苏州市全力打造的“一号产业”生物医药产业产值增长 17.9%。

在政府的强烈导向作用下，产业园区数量激增，产业地产实现大发展。国家级新区、开发区以及自贸区等政策支持，让区域性建设热度不断蔓延。国家发改委更是打破传统行政区域限制，明确支持“飞地经济”发展模式。

伴随着住宅地产的降温，苏州产业地产投资热度持续升温，工业地产市场供应量在 2016 年实现了反弹。在前两年，工业用地实现了供应维稳，工业用地供给的改善为产业园区落地提供了充足的必备条件，大量产业园区供应顺势而起。相较于写字楼和购物中心，产业园区占地比较宽广，多数是上百亩地的面积。工业用地作为产业园区发展的重要空间载体，其供给量对产业园区建设产生了较大影响。在经济增长放缓的当下，通过产业园区实现制造业创造更多的价值，通过产业获取更多的财政税收。不管是发达地区还是欠发达地区都在大力促进产业发展，以带动当地的就业、区域经济增长、政府税收等。产业园区作为苏州城市制造业发展的主要承载主体，其需求直观体现在规模庞大的制造业。目前，苏州的产业园区主要集中分布在工业园区、高新区和吴中区。2018 年至今，苏州市共有 6 宗产业园区大宗交易记录。

苏州市产业园区大宗成交

交易时间	项目名称	买方	卖方	交易总价（万元）	交易面积（平方米）	交易均价（元/平方米）
2021Q1	腾飞新苏工业坊二期	凯德商用信托	新加坡报业控股等	41,540	60,830	6,829
2021Q1	腾飞新苏工业坊	凯德商用信托	新加坡报业控股等	113,771	166,601	6,829
2019Q1	钟园路 72 号	火宣控股集团有限公司	威刚科技	8,003	6,669	12,000
2018Q4	唯新路 83 号	苏州正得利环保技术服务有限公司	春兴铸造(苏州工业园区)有限公司	11,200	22,397	5,001
2018Q3	华西泵业苏州工业综合体	苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	苏州工业园区华西泵业有限公司	3,280	6,683	4,908
2018Q3	霞盛路 25 号	-	加迪影像科技	3,280	5,973	5,491

资料来源：戴德梁行

4.3.3.3 租金及空置率分析

作为长三角的龙头城市，苏州持续成为外商投资性企业、区域总部和研发中心最大的聚集

地之一，极大推动了园区研发用房市场的迅猛发展。目前，苏州的产业园区主要集中在高新区、吴中区和工业园区，工业园区的产业园存量占最大份额。苏州市产业园区研发用房多以租赁形式投放市场，一些新入市的园区研发用房由于商务氛围还未成熟，目前租金报价稳定在 40-55 元/平方米/月。产业园区租户类型中软件/互联网/通信/科技行业租户占比最大，此外主要集中在金融咨询、生物医药和化工行业。

从空置率方面看，产业园区研发项目陆续进入租赁市场，而一些大型企业出于租金成本考虑陆续把办公场所从市中心办公楼向郊区产业园区搬迁等因素的影响，为产业园区入驻率带来了活力，进而使得整体空置率有所下降。目前，根据戴德梁行长期跟踪的数据，苏州市产业园区研发用房平均空置率约 15-20%。区域内运营较成熟的产业园出租率可达 90%以上。

4.3.3.4 产业园区未来展望

产业园区经历了从传统到新兴、从单一到多元、从租售到服务、从重资产开发到轻资产运营的进化过程，不断颠覆传统思维。未来，产业园区产业运营和园区配套服务一定是产业园区 4.0 时代下运营商获取增值溢价的两大核心板块。产业园区的表现形式从单一的生产型园区到多功能的 4.0 产业园区转变，4.0 产业园区注重区域配套，以产城一体的模式，在工业物业、住宅、服务、商业配套等方面做到完美协调和配合。

4.0 产业园区不仅形成 12 小时的工作圈和 24 小时生活圈，满足不同企业的入住需求，也满足园区内人的生活需求，未来提供完善配套的产业新城将成为主流。产业园区将不再仅仅停留在“产”的阶段，而是向着一种新型的“产城人”多级融合发展模式进化。而这其中，信息化技术必定发挥着重要推手作用。其中由互联网和物联网串起各个角色，帮助制造业在互联网上实现智慧互联，包括设备健康管理，产品全流程追溯，优化生产工艺，提高良品率等，进而全面提升智能制造水平。

4.3.4 苏州工业园区市场

4.3.4.1 区域概述

■ **范围**

苏州工业园区于1994年2月经国务院批准设立，同年5月实施启动。行政区划278平方公里，其中，中新合作区80平方公里。截至2019年底，苏州工业园区下辖4个街道、4个社工委：娄葑街道、斜塘街道、唯亭街道、胜浦街道、湖西社工委、湖东社工委、东沙湖社工委、月亮湾社工委，园区拥有户籍人口57.6万人，流动人口74.55万人，其中常住人口115.12万人。园区东邻昆山，西接苏州古城区；以沪宁铁路、沪宁高速公路、312国道、机场路与上海衔接。

■ **区域发展目标**

根据苏州工业园区经济和社会发展“十三五”规划，苏州将坚持“产城融合、区域一体、以人为本、紧凑集约、绿色低碳、智能智慧”的理念，全面优化城市空间布局结构，整体形成“两主、三副、八心、多点”的中心体系结构。

“两主”，即两个城市级中心：位于娄葑街道的苏州市中央商务区（CBD）、位于斜塘街道的苏州东部新城中央商业文化区（CWD）和白塘生态综合功能区（BGD）。

“三副”，即三个城市级副中心：位于唯亭街道的城铁综合商务区、斜塘街道的月亮湾商务区和胜浦街道的国际商务区。

“八心”，结合轨道交通站点、生活区中心，依据一定的服务半径规划八个片区中心：唯亭街道片区中心（3 个）、娄葑街道片区中心（1 个）、斜塘生活区中心、车坊生活区中心、科教创新区片区中心，和胜浦生活区中心。

“多点”，即邻里中心。

重点发展中新合作区、科教创新区、阳澄湖半岛旅游度假区。

中新合作区：定位是苏州市中央商务区、苏州东部新城宜居示范区，湖西 CBD、湖东 CWD 和 BGD 围绕金鸡湖合力发展，形成园区城市核心区。其东部机遇空间，结合轨道交通站点，形成服务于两侧产业用地的研发、商务研发及配套设施等构成的混合功能带；结合白塘生态公园，形成 2.5 产业和商务研发为主、生态居住为辅的混合功能空间。

科教创新区：以月亮湾商务区和独墅湖科教创新区为主要产业增长区域，以纳米技术、生物医药、融合通信、软件及动漫游戏产业为主要方向，充分发挥其教育、科研、新兴产业一体化发展的独特优势，形成园区主要的自主创新基地。

阳澄湖半岛旅游度假区：始终围绕“国际化、现代化、园林化的休闲旅游度假”定位，以主题度假酒店、养生养老、文化娱乐、精品特色购物等为主要功能，严格保护湖区生态环境，严格筛选片区功能，严格管控开发建设，保证阳澄湖半岛旅游度假区高标准高质量发展。

同时，根据苏州城市总体战略定位，强化“轴心引领”，提升中央商务区核心功能，加快发展城市副中心商务区，统筹推进金鸡湖、独墅湖、阳澄湖三大核心功能板块建设，因地制宜推动多个片区繁荣发展，进一步深化城市核心功能布局。

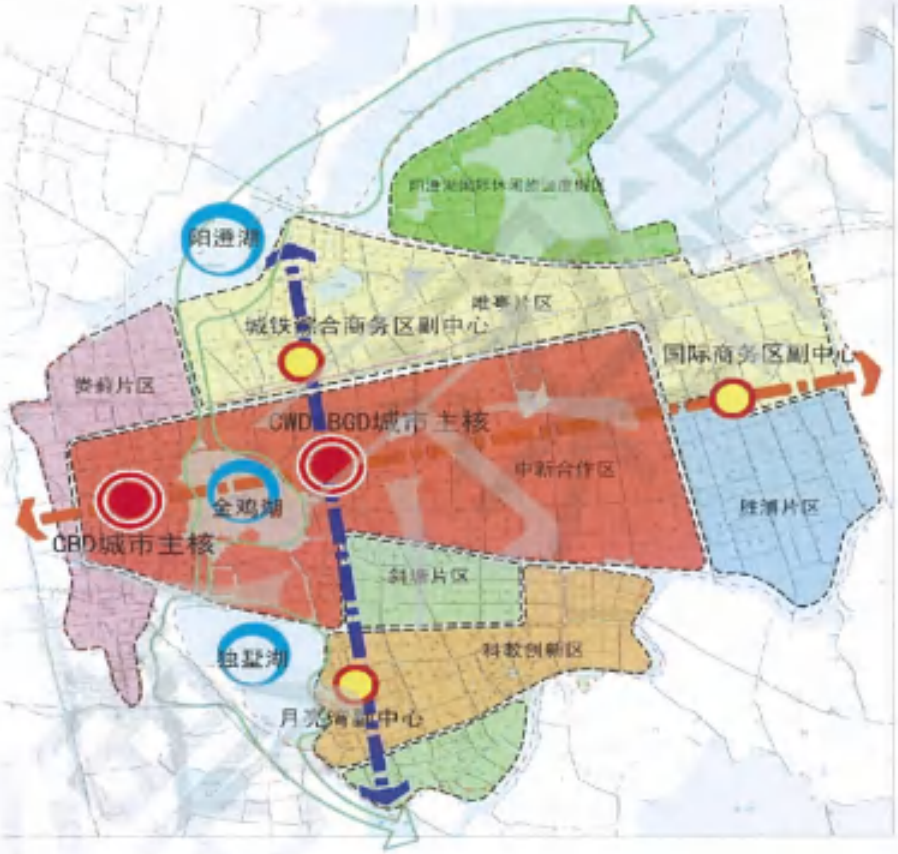
1）金鸡湖金融商贸功能板块：加快完善中心城市 CBD 功能，加快打造城市高端产业中心、金融商业中心、文化行政中心。

2）独墅湖科教创新功能板块：全力强化创新驱动，全面完善创新生态系统，大力发展高等教育、高技术研发、高科技产业，加快打造国内领先、国际知名的纳米技术创新及产业化基地、产学研集聚区和世界名校集聚区。

3）阳澄湖生态旅游功能板块：从高端养生、精品会议、主题度假酒店、特色文化、生态旅游等层面，全面提升生态旅游功能的战略地位，致力打造阳澄湖半岛国

家级生态旅游度假区，建设成为现代化、国际化、园林化的新型滨水休闲养生度假胜地。

苏州工业园区规划示意图



■ **交通情况**

苏州工业园区位于苏州古城区东部，以发达的高速公路、铁路、水路及航空网与世界各主要城市相连。其中轨道交通 20 分钟到达上海、60 分钟到达南京，与沪、宁、杭融入同城轨道化。苏南硕放国际机场距离约 30 公里。在苏州市新制定的城市总体设计中，明确了苏州工业园区在“双城双片区”格局中的“苏州新城”地位，即把园区建设成为长三角地区重要的总部经济和商务文化活动中心之一。

4.3.4.2 区域产业园区市场分析

根据《苏州工业园区总体规划（2012-2030）》，桑田岛位于苏州工业园区东部。主要规划有：教育用地、居住用地、部分商业配套用地、白地等。从定位上来看，桑田岛规划总体定位为：科技研发、教育、产业、生态及配套功能于一体的综合区。

工业园区的产业园区市场主要集中在桑田岛中心圈，目前已经建成并投入运营的规模化的项目主要有苏州纳米城、腾飞创意产业园、桑田岛生物产业园、协鑫能源中心、桑田岛科创园、东坊产业园、人工智能产业园、华为研发中心等等重量级创业研发产业园。以桑田岛为中心方圆 3 公里以内的自主创业园区是引领苏州科技教育产业、生物制药产业、人工智能产业、新能源产业等方面的教学、研发和孵化的重要基地。

- **苏州纳米城**距桑田岛地铁站约 3 公里左右，位于金鸡湖大道 99 号，占地 100 公顷，整个园区已经签约落户近 300 家纳米技术相关企业，包括中科院兰化所苏州研究院、中科院电子所苏州研究院、中科院苏州育成中心、还有苏州纳微生物科技、南工大（苏州）纳米材料产业技术研究院、苏州工业园区纳米产业技术研究院、中芬纳米创新中心、苏州晶联光电材料、苏州星烁纳米技术、苏州聚宜科技等大批纳米科技公司。另外还有协鑫集团、锦富新材、赣峰锂业、朗峰新材等一批创业板、中小板、新三板上市企业，以及芬兰、荷兰、捷克、伊朗和加拿大等五个纳米技术方面国际中心。园区领军人才等等共计 150 人左右，现在已经是国家科技企业孵化器，也是国家纳米技术国际创新园，国家纳米高新技术产业化基地的核心。
- **腾飞苏州创新园**位于著名的苏州工业园内的独墅湖科教创新区，占地 10 公顷。总建筑面积 20 万平方米，包含 4 幢高层和 20 幢独栋研发楼。这一综合性的园区融合了可持续发展的绿色环保设计元素，宁静的校园式氛围是高科技、服务外包和研发企业的理想办公场所。目前 20 万平方米高品质商务空间已全部建成。综合的商务空间，独特的企业

形象以及独特的校园式综合园区氛围，有利于激发科技精英和创意人才的创新灵感。为园区社群提供集“工作，生活，休闲”为一体的平衡生活。

- **桑田岛生物产业园**在桑田岛中心圈地带，距桑田岛地铁站 1 公里，位于桑田街 218 号。紧邻园区独墅湖大道，是生物医药产业园（原苏州生物纳米园）的二期，主要建设高端医疗器械与新药制剂的产业化基地，旨在形成生物医药孵化、加速与产业化的完整链条。桑田岛生物产业园占地 21 公顷，分三个区块开发。A 区总建筑面积 12 万平方米，已建成 9 栋标准厂房和 1 栋公共配套楼，目前已有百济神州、再鼎医药、贝克曼库尔特、亿腾等一批企业入驻。B 区总建筑面积 9.4 万平方米、已建成 13 栋标准厂房，目前已有立生医药、药明巨诺、克睿基因等企业签约进驻。C 区也已经建成并启用。
- **协鑫能源中心**也就是协鑫新能源（苏州总部），位于新庆路 28 号，距桑田岛地铁站 800 米左右。协鑫新能源是协鑫集团旗下以太阳能发电为主，集开发、建设、运营于一体的新能源企业，于 2014 年在香港联交所上市，集中式光伏电站和分布式光伏电站两大业务并重发展，持续为社会提供清洁、安全、高效的绿色普惠能源。协鑫新能源在国内拥有 8 个区域分公司，业务覆盖全国，并海外（北美）区域分公司，在海外关键目标市场设立代表处或派驻开发人员。截至 2019 年底，协鑫新能源总装机容量约 7,145MW，居全球第二。公司的电站建设布局全球，截至 2019 年底，已在全球持有 213 座电站。
- **桑田岛科创园与东坊产业园**并列位于华云路 1 号，距桑田岛地铁站 600 米。面积达 4.9 万平方米。桑田岛科创园是在东坊产业园原有基础上独立开辟出来的一个科技园区，由苏州恒泰控股集团旗下兆方资产管理有限公司打造的联合办公空间——领客空间统一经营。据悉，领客空间已联合同程众创、腾讯众创、蒲公英孵化器等多家专业孵化机构，形成协同共建的战略合作，未来将面向创业者提供技术支持、创意设计、新媒体推广等专业服务。桑田岛科创园是以“科创企业加速器”为定位，聚焦人工智能、智能制造等新兴产业的集聚发展。现在桑田岛科创园与东坊产业园内主要有苏州安藤药业、丹佛斯自动控制管理（上海）有限公司苏州分公司、安润医药科技、承泽医疗科技、伟肯（中国）电气传动有限公司、苏州清然环保科技、苏州小肥猪物联网技术、元码基因科技、阅尔基因技术、四叶草新能源、苏州沪云新药研发等近 50 家高品质企业落户。
- **苏州人工智能产业园**距桑田岛地铁站约 3 公里，位于金鸡湖大道 88 号，人工智能产业园是桑田岛北部的苏州国际科技园第七期工程园。整个人工智能产业园总规划面积近 43 万平方米，分两期进行，一期已经完成约 26 万平方米。它是苏州工业园区人工智能产业的创新中心和孵化中心，大力发展以人工智能为主的新兴产业，现在的人工智能产业园内已经有中科院自动化所、中科院计算所、中科院上海技术物理研究所、科大讯飞苏州科技有限公司等重量级公司入驻，未来还将吸引更多的高端高科技公司，是苏州工业园区发展人工智能产业的重要载体。

区域产业园区分布图

资料来源：戴德梁行

4.3.4.3 区域未来展望

2020 年，苏州市地区生产总值保持良好增长势头。互联网零售成为消费回补强劲动力，苏州市限额以上批零业通过公共网络实现零售额 725.55 亿元，比上年增长 26.4%。现代物流、科技和信息服务等生产性服务业增加值，在苏州服务业中占比超过了 50%，市场的租赁需求在中长期内将保持稳定。

根据片区产业规划，桑田岛中心板块未来将引入苹果第三个研发中心及一大批国内外名校，如西安交通大学、柏林大学、加州伯克利大学等在此落户。再加上周边的独墅湖高教区中，苏州大学、西交利物浦、中国人民大学国际学院（苏州研究所）以及新加坡国立大学、南京

大学、武汉大学、东南大学等国内知名高校都将聚集在此成立苏州研究院。未来的桑田岛中心圈板块及周边独墅湖高校区将是科技强区、教育高端的集中地。未来还有地铁 6 号线与现有的 2 号线相互换乘中转，另外桑田岛还将设立苏州东站，此站作为通苏嘉城际铁路的其中一个站点，在江浙沪大区位板块中成为新秀，拉动整个板块及苏州市的产业经济发展。

根据戴德梁行对苏州市存量产业园区数据的监测，随着未来几年供应量持续增加，平均租金预计将实现 2%-4%左右的小幅上涨；同时，随着供应量增长速度放缓，空置率将有所降低。

4.4 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象使用用途为研发及配套，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处苏州工业园区独墅湖科教创新区板块，办公集聚度较高，商业及公共配套设施较为齐全，吸引了众多国内外知名企业入驻，对产业园区研发物业有一定的市场需求，估价对象周边对外、对内交通较好，房屋证载使用用途为非居住，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象房屋规划用途为非居住，现状用途为研发和配套，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.5 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)，不动产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	市场比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的旧房（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了市场比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。

	市场比较法	收益法	成本法	假设开发法
	发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。		的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。	
估价方法应用的前提条件	市场比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似不动产的交易。不动产市场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用市场比较法。	不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，苏州市内产业园存量大，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得产业园资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

产业园基础设施作为投资人最关注的资产类别之一，在国内有相对活跃的交易市场。从区域布局来看，一线城市及周边区域和核心二线城市，特别是京津冀、长三角及大湾区等区域因其优越的区位条件、活跃的经济发展和完善的产业支撑政策，受到市场参与者的青睐，大宗交易尤其活跃。由于产业园基础设施通常以资产包的形式进行交易，且大部分交易参与方为机构投资人，公开披露的交易信息有限。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似资产交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的基本方法。具体步骤如下：

运用收益法求取估价对象的不动产价值，收益法主要是先预测估价对象日后产生的一连串定期现金流量，再就该一连串预测现金流量采用适当报酬率，以确定估价对象收入现值之指标。对于经营性物业而言，定期现金流量一般指收入总额减空置、经营开支及其他支销。该一连串定期经营收入净额、连同预计于预测期终时之终值估计金额，按报酬率折现至现值，该报酬率为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率。此方法常用于对提供收入的物业进行估值。

本次估价，估价人员对估价对象十年投资年期每年进行现金流量折现分析，第十一年的收入净额及剩余土地使用年期按适当报酬率资本化。估价人员在进行测算时未扣除任何收购成本及出售成本，认为此应为未来买家之考虑因素。同时假设估价对象于第十年底售出，售价依据第十一年收入预测计算。此方法乃假设估价对象以现金购买，并无涉及利息及其他融资成本。

4.6 估价测算过程

4.6.1 运营收入

A. 租金收入

- **出租计划**

估价对象「苏州国际科技园五期B区」规划用途为非居住，总建筑面积为330,206.28平方米，总可出租面积为271,216.59平方米。于价值时点，估价对象已出租面积为243,666.23平方米，出租率约为89.84%，月租金收入约为1,029.81万元（未考虑免租期）。

- **市场租金**

<u>研发部分</u>

正常客观情况下研发部分市场租金采用比较法求取。

确定研发物业市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的比较实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，做出修正后得出评估物业的市场价值。具体计算过程如下：

- 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似产业园区研发楼作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			苏州国际科技园五期 B 区	腾飞苏州创新园	苏州纳米园	苏州生物园 A1 栋
建筑年代			2009、2011	2016	2015	2008
项目地址			苏州工业园区星湖街 328 号	苏州工业园新平街 388 号	东长路 18 号	星湖街 218 号
案例来源			N/A	戴德梁行数据	戴德梁行数据	戴德梁行数据
交易时间			N/A	2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
交易价格（元/平方米/月）			N/A	40.45	43.00	39.90
交易情况			N/A	报价	成交	成交
不动产状况	区位状况	办公聚集度	较聚集	较聚集	较聚集	较聚集
		交通便捷度	良好	良好	良好	良好
		基础设施完善度	一般	一般	一般	一般
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	一般	一般	一般
		楼层	中区	中区	中区	低区
		临路状况	三面临街	三面临街	三面临街	三面临街
	实体状况	研发楼等级	乙级	乙级	乙级	乙级
		建筑面积（平方米）	中等	137	337	200
		配套设施设备	较好	好	较好	较好
		内部装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
		层高	正常	正常	正常	正常
		进深比	正常	正常	正常	正常
		使用率	正常	正常	正常	正常
		楼龄及保养	较好	好	好	较好
		物业管理	好	好	好	好
	权益状况	特殊因素	有优惠政策	无优惠政策	无优惠政策	有优惠政策
		规划限制条件（如容积率）	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
		租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大

★估价对象位置

对上述案例，我们从区位状况、实体状况和权益状况两大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间苏州工业园区产业园区租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

办公聚集度

通过比较可比实例与估价对象周边的研发氛围等做相应调整。

交通便捷度

通过考察距周边交通主干道、轨道交通、机场、火车站的距离、公交线路的多少等来考察可比实例与估价对象的优劣，并做出相应调整。

基础设施完善度

通过比较可比实例与估价对象周边的市政基础设施完善程度做相应调整。

自然及人文环境

通过比较可比实例与估价对象周边的自然景观、人文景观、商务氛围等做相应调整。

公共服务设施状况

通过比较可比实例与估价对象周边的商务设施及生活设施等的完备程度做相应调整。

楼层

对于研发楼物业，通常情况下，向上楼层越高，价格逐渐递增。为此，需要根据可比实例楼层情况进行相应的修正。

临路状况

通过比较可比实例与估价对象所临道路情况做相应调整。

研发楼等级

通过比较可比实例与估价对象研发楼档次、等级情况做相应调整。

建筑面积

根据估价对象的建筑面积对各可比实例的建筑面积进行相应的修正，以反映面积大小对单价的影响。

配套设施设备

通过对房屋空调系统、电梯、高科技通讯系统、保安系统等设施的完备程度、档次等进行对比分析，进行系数调整以反映孰优孰劣。

内部装修

通过对物业外立面、大堂、电梯厅、公共区域、内部的装修标准进行调整。

层高

通过比较可比实例与估价对象的层高高低做相应调整。

进深比

通过比较可比实例与估价对象的进深状况做相应调整。

使用率

通过比较可比实例与估价对象的可使用建筑面积占比情况进行相应调整。

楼龄及保养

通过对房屋的使用年限、新旧程度、维护状况的考察，进行相应调整。

物业管理

通过比较可比实例与估价对象的物业管理等级、水平做相应调整。

特殊因素

通过比较可比实例与估价对象特殊因素的情况进行相应调整。

规划限制条件

通过比较可比实例与估价对象规划限制条件（如容积率等）进行相应调整。

租赁占用情况

通过比较可比实例与估价对象租赁占用情况进行相应调整。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

比较因素修正指数表						
因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/月）			-	40.45	43.00	39.90
交易时间			（　） / 100	100%	100%	100%
交易情况			100 / （　）	102%	100%	100%
不动产状况	区位状况	办公聚集度	100 / （　）	100%	100%	100%
		交通便捷度	100 / （　）	100%	100%	100%
		基础设施完善度	100 / （　）	100%	100%	100%
		自然及人文环境	100 / （　）	100%	100%	100%
		公共服务设施状况	100 / （　）	98%	98%	98%
		楼层	100 / （　）	100%	100%	95%
		临路状况	100 / （　）	100%	100%	100%
	实体状况	研发楼等级	100 / （　）	100%	100%	100%
		建筑面积	100 / （　）	100%	95%	100%
		配套设施设备	100 / （　）	103%	100%	100%
		内部装修	100 / （　）	100%	100%	100%
		层高	100 / （　）	100%	100%	100%
		进深比	100 / （　）	100%	100%	100%
		使用率	100 / （　）	100%	100%	100%
		楼龄及保养	100 / （　）	103%	103%	100%
		物业管理	100 / （　）	100%	100%	100%
	权益状况	特殊因素	100 / （　）	98%	98%	100%
		规划限制条件（如容积率）	100 / （　）	100%	100%	100%
		租赁占用情况	100 / （　）	100%	100%	100%
修正因素合计			-	96%	106%	107%
修正价格（元/平方米/月）			-	39	46	43
权重			-	33%	33%	33%
评估单价取算数平均数			-	43		

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象的比准租金单价为39×33.33%+46×33.33%+43×33.33%=43元/平方米/月。

■ 结论

综上，比较法计算估价对象研发部分中区平均月租金单价为人民币43元/平方米/月。根据《苏州工业园区创新创业项目房租补贴资金实施细则》，为加快引进和扶持科技创新创业项目，对在苏州工业园区注册成立独立法人并有固定场地且在园区实际进行研发或生产经营的纳米技术、生物医药、云计算、智能制造、电子信息等新兴产业项目和园区科技领军人才创新创业工程项目提供房租补贴支持。[2019]139号苏州工业园区工委管委会会议纪要将科技资金房租补贴全免标准提高至40元/月/平方米。除领军人才项目外，补贴期限不超过一年全免一年半免。目前估价对象中租赁面积占比约20%的租户享受政府租金补贴，估价对象产权方与租户按政府补贴的租金标准签订房屋租赁合同，未来这一政策仍将延续。考虑到政府补贴租金标准对签约租金的影响，预计估价对象研发中区部分未来签约的平均租金水平应为43*80%+40*20%，约42元/平方米/月。考虑到研发物业租金随楼层升高而递增的规律，根据市场经验，对楼层差异进行修正，具体租金水平如下：

楼层	市场租金（元/平方米/月）
低区	40
中区	42
高区	46
顶层	53

配套部分

正常客观情况下配套部分市场租金采用比较法求取。

确定配套综合楼物业市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的比较实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，做出修正后得出评估物业的市场价值。具体计算过程如下：

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似产业园区配套物业作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			估价对象	可比实例四	可比实例五	可比实例六
项目名称			苏州国际科技园五期 B 区	永旺园区	八达街商铺	群兴一路商铺
建筑年代			2009、2011	2014	2019	2015
项目地址			苏州工业园区星湖街 328 号	钟南街 238 号	八达街	群星一路
案例来源			N/A	市场调研	市场调研	市场调研
交易时间			N/A	2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
交易价格（元/平方米/月）			N/A	50.00	54.13	50.94
交易情况			N/A	报价	报价	报价
不动产状况	区位状况	商业繁华度	一般	较繁华	较繁华	较繁华
		交通便捷度	良好	良好	良好	良好
		基础设施完善度	一般	较完善	一般	一般
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		楼层	低区	低区	低区	中区
		临路状况	三面临街	三面临街	两面临街	两面临街
	实体状况	配套类型	临街商铺	购物中心	临街商铺	临街商铺
		建筑面积（平方米）	200	30	135	320
		配套设施设备	较好	好	较好	较好
		内部装修	普通装修	普通装修	普通装修	精装修
		层高	正常	正常	正常	正常
		进深比	正常	正常	正常	正常
		使用率	正常	正常	正常	正常
		楼龄及保养	较好	好	好	好
		物业管理	好	好	好	好
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
		租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大

★ 估价对象位置

对上述案例，我们从区位状况、实体状况和权益状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间苏州工业园区产业园区租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

商业繁华度

通过比较可比实例与估价对象周边的商业繁华度氛围等做相应调整。

交通便捷度

通过考察距周边交通主干道、轨道交通、机场、火车站的距离、公交线路的多少等来考察可比实例与估价对象的优劣，并做出相应调整。

基础设施完善度

通过比较可比实例与估价对象周边的市政基础设施完善程度做相应调整。

自然及人文环境

通过比较可比实例与估价对象周边的自然景观、人文景观、商业氛围等做相应调整。

公共服务设施状况

通过比较可比实例与估价对象周边的商业设施及生活设施等的完备程度做相应调整。

楼层

对于配套商业物业，通常情况下，向上楼层越高，租金逐渐递减。为此，需要根据可比实例楼层情况进行相应的修正。

临路状况

通过比较可比实例与估价对象所临道路情况做相应调整。

配套类型

通过比较可比实例与估价对象所在楼宇的类型做相应调整。

建筑面积

根据估价对象的建筑面积对各可比实例的建筑面积进行相应的修正，以反映面积大小对单价的影响。

配套设施设备

通过对房屋空调系统、电梯、高科技通讯系统、保安系统等设施的完备程度、档次等进行对比分析，进行系数调整以反映孰优孰劣。

内部装修

通过对物业外立面、大堂、电梯厅、公共区域、内部的装修标准进行调整。

层高

通过比较可比实例与估价对象的层高高低做相应调整。

进深比

通过比较可比实例与估计对象的进深比做相应调整

使用率

通过比较可比实例与估价对象的可使用建筑面积占比情况进行相应调整。

楼龄及保养

通过对房屋的使用年限、新旧程度、维护状况的考察，进行相应调整。

物业管理

通过比较可比实例与估价对象的物业管理等级、水平做相应调整。

规划限制条件

通过比较可比实例与估价对象规划限制条件（如容积率等）进行相应调整。

租赁占用情况

通过比较可比实例与估价对象实际租赁情况进行相应调整。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

比较因素修正指数表						
因素			估价对象	可比实例四	可比实例五	可比实例六
交易价格（元/平方米/月）			-	50.00	54.13	50.94
交易时间			（ ） / 100	100%	100%	100%
交易情况			100 / （ ）	102%	102%	102%
不动产状况	区位状况	商业繁华度	100 / （ ）	105%	105%	105%
		交通便捷度	100 / （ ）	100%	100%	100%
		基础设施完善度	100 / （ ）	103%	100%	100%
		自然及人文环境	100 / （ ）	100%	100%	100%
		公共服务设施状况	100 / （ ）	100%	100%	100%
		楼层	100 / （ ）	100%	100%	95%
		临路状况	100 / （ ）	100%	95%	95%
	实体状况	配套类型	100 / （ ）	90%	100%	100%
		建筑面积	100 / （ ）	106%	105%	100%
		配套设施设备	100 / （ ）	103%	100%	100%
		内部装修	100 / （ ）	100%	100%	105%
		层高	100 / （ ）	100%	100%	100%
		进深比	100 / （ ）	100%	100%	100%
		使用率	100 / （ ）	100%	100%	100%
		楼龄及保养	100 / （ ）	103%	103%	103%
		物业管理	100 / （ ）	100%	100%	100%
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	100 / （ ）	100%	100%	100%
		租赁占用情况	100 / （ ）	100%	100%	100%
修正因素合计			-	90%	91%	96%
修正价格（元/平方米/月）			-	45	49	49
权重			-	33%	33%	33%
评估单价取算数平均数			-	48		

由于可比实例四、可比实例五、可比实例六与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象一层的比准租金单位为45×33.33%+49×33.33%+49×33.33%=48元/平方米/月。

■ 结论

综上，比较法计算估价对象配套部分平均月租金单价为人民币48元/平方米/月。考虑到配套部分租金随楼层升高而递减的规律，进行楼层差异修正，具体如下：

楼层	市场租金（元/平方米/月）
L1	48
L2	33
L3	31

➢ **租约限制**

估价对象为「苏州国际科技园五期B区」的全部研发及配套综合物业，总可出租面积约为271,216.59平方米，主要作为研发用房出租，其中配套综合楼作为商业配套出租。于价值时点，估价对象物业出租率为89.84%，月租金收入约为1,029.81万元（未考虑免租期）。各楼栋出租情况如下表：

楼栋	可出租面积（平方米）	已出租面积（平方米）	出租率
B1	11,614.30	9,179.45	79%
B2	19,024.54	11,107.86	58%
B3	13,551.87	11,432.13	84%
B4	16,393.88	14,530.96	89%
B5	12,839.14	11,491.60	90%
B6	21,286.66	20,588.35	97%
B7	16,081.22	16,081.22	100%
B8	16,214.27	13,362.72	82%
B9	16,241.09	14,308.76	88%
B10	16,097.13	16,097.13	100%
B11	21,211.72	20,313.47	96%
B12	7,595.88	7,595.88	100%
B15	6,092.37	4,959.07	81%
B16	7,625.20	6,722.41	88%

B17	7,598.89	6,608.99	87%
B18	11,359.47	11,359.47	100%
B19	7,656.25	7,656.25	100%
B20	4,720.42	4,720.42	100%
B21	8,234.69	7,471.79	91%
B22	5,699.13	5,699.13	100%
B23	7,604.53	7,604.53	100%
综合一	8,962.67	7,263.37	81%
综合二	7,511.27	7,511.27	100%
合计	**271,216.59**	**243,666.23**	**89.84%**

➢ **出租率**

根据估价人员实地查勘，并结合我们对该区域产业园市场供需情况的研究，我们认为该区域研发及配套需求处于稳定阶段，出租率将保持平稳。长远来说，估价对象在未来10年内出租率如下：

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
市场出租率	90%	92%	93%	94%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

2030年至土地终止期末出租率为95%属于合理水平。

➢ **租金增长率**

估价对象由二〇二一年至二〇三〇年的市场租金的预测年度增长率，乃以产权方提供的《租赁合同明细表》，并结合我们对该区域研发及配套市场供需情况的研究为依据，具体增长幅度如下表：

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
租金增长率	0%	3%	4%	4%	5%	5%	5%	4%	3.5%	3%

二〇三〇年至收益期届满的长期年度增长率为2.0%，乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

B. 物业费收入

根据产权人提供的历史经营数据及租赁合同等资料，估价对象的物业费收入为产权方收入，2021年物业费收入预计约为38,300,000元，以后每5年递增5%。

C. 停车费收入

根据产权人介绍，未来产权人与苏州工业园区科技发展有限公司将签订停车场整租协议，租赁期自2020年9月1日起5年，第一期整租租金为含税200万元/年。本次估价预计2021年至2025年停车费收入为200万元/年，自2026年起递增10%。

4.6.2 运营支出

➢ 管理费

根据产权方提供的过往经营数据及委托运营管理协议，基础管理费按照运营收入的12.5%计取；绩效管理费按当期实际运营净收益超过目标净收益部分的30%计取。

➢ 物业成本

根据产权方提供的资料及物业委托管理协议，估价对象每年支付的物业成本约为运营收入的10%。

➢ 资本化改造费（运营维护服务费）

根据产权方提供的过往经营数据及物业委托管理协议，按照运营收入的5%计取。

➢ 保险费

根据产权方提供的资料，估价对象每年支付的保险费约为296,561元。

➢ 增值税及附加

- 增值税：产权方为一般纳税人，租金收入和车位收入增值税销项税额为年总租金收入的8.26%（9%÷（1+9%）），物业管理费收入增值税销项税额为年总物业管理费收入的5.66%（6%÷（1+6%））；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。
- 城市维护建设税：取增值税税额的7%；
- 教育费附加：取增值税税额的3%；
- 地方教育费附加：取增值税税额的2%。

➢ 印花税

根据产权方提供的资料，估价对象按照不含税不含物业费总收入的0.1%的比例计取印花税。

➢ 房产税

按照国家现行税收征收办法缴税，以估价对象之研发出租部分及车位出租部分每年房产租金收入（不含增值税）的12%求取房产税，估计对象之未出租部分扣除房产原值的30%后按照1.2%求取房产税。

- 城镇土地使用税

根据产权方提供的《项目情况说明》等资料，估价对象土地使用税收费标准为3元/平方米/年，则每年缴纳的城镇土地使用税约为人民币486,389元。

4.6.3 收益年期

估价对象所在地块土地使用权终止日期为2055年12月7日，于价值时点2020年12月31日剩余使用年期为34.93年。估价对象B1区和B2区于2009年投入运营，B3区于2011年投入运营，钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2020年，B1区和B2区已使用约11年，剩余经济耐用年限为49年，B3区已使用约9年，剩余经济耐用年限为51年；根据孰短原则，于价值时点2020年12月31日估价对象剩余使用年期为34.93年。

4.6.4 折现率的求取

本次评估测算采用6.5%的折现率；该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述折现率时，采用期望投资折现率和累加法确定。首先，我们已调查活跃物业投资者在国内市场上新建、租赁经营产业园类物业所需的回报率，基于上文所述，我们认为市场对于优质产业用房类物业的预期回报率为5%～7%；同时，根据中国人民银行公布的于2015年10月24日一年期固定存款利率为1.5%，显示上述物业之风险溢价为3.5%～5.5%。依据我们对国际以及国内市场的比较分析，溢价较高可反映国内内在投资风险及物业风险。根据估价对象的区位、物业类型组合、租金收入以及租户组合等因素，我们认为计算采用上述折现率较为合理。

4.6.5 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币1,830,000,000元，按照建筑面积计算，折合单价为人民币5,500元/平方米。

4.7 估价结果确定

中国江苏省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，总建筑面积为330,206.28平方米，于2020年12月31日之不动产市场价值为人民币1,830,000,000元（大写人民币**壹拾捌亿叁仟万元整**）。

5. 附件

5.1 委托评估函及项目情况说明

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我们委托贵公司对苏州工业园区科智商业管理有限公司所拥有的位于中国江苏省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（以下简称"该物业"）市场价值进行评估，为我们参与东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。具体委托事项如下：

1. 价值时点为：2020 年 12 月 31 日；
2. 估价目的：为我们参与东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据
3. 该物业的建筑面积及房屋用途清单如下：

幢号	楼层（自然层）	证载建筑面积（平方米）	规划用途
B1	地上一层至地上八层	11,614.30	非居住
B2	地上一层至地上八层	19,562.71	非居住
B3	地下一层至地上八层	22,952.57	非居住
B4	地上一层至地上八层	16,393.88	非居住
B5	地下一层至地上八层	19,944.35	非居住
B6	地下一层至地上十层	23,022.94	非居住
B7	地下一层至地上十层	17,441.21	非居住
B8	地下一层至地上十层	17,609.83	非居住
B9	地下一层至地上十层	17,658.17	非居住
B10	地下一层至地上十层	17,417.04	非居住
B11	地下一层至地上十层	22,981.56	非居住
B12	地上一层至地上五层	40,796.41	非居住
B15	地上一层至地上五层		非居住
B16	地上一层至地上五层		非居住
B17	地上一层至地上五层		非居住
B18	地上一层至地上八层		非居住
B19	地上一层至地上八层	34,884.84	非居住
B20	地上一层至地上五层		非居住
B21	地上一层至地上五层		非居住
B22	地上一层至地上五层		非居住
B23	地上一层至地上五层		非居住
综合一	地下一层至地上三层	13,432.38	非居住

综合二	地下一层至地上三层	11,310.53	非居住
地下室	地下一层	23,183.56	非居住
合计		**330,206.28**	——

4. 该物业的房屋、土地相关权属等权益状况以物业产权方提供的产权文件复印件及《项目情况说明》为准；

5. 该物业的项目概况、运营情况、相关税费等以物业产权方出具的《项目情况说明》为准。

东吴证券股份有限公司

2年4月22日

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我们委托贵公司对苏州工业园区科智商业管理有限公司所拥有的位于中国江苏省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（以下简称"该物业"）市场价值进行评估，为我们参与东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。具体委托事项如下：

1. 价值时点为：2020 年 12 月 31 日；
2. 估价目的：为我们参与东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据
3. 该物业的建筑面积及房屋用途清单如下：

幢号	楼层（自然层）	证载建筑面积（平方米）	规划用途
B1	地上一层至地上八层	11,614.30	非居住
B2	地上一层至地上八层	19,562.71	非居住
B3	地下一层至地上八层	22,952.57	非居住
B4	地上一层至地上八层	16,393.88	非居住
B5	地下一层至地上八层	19,944.35	非居住
B6	地下一层至地上十层	23,022.94	非居住
B7	地下一层至地上十层	17,441.21	非居住
B8	地下一层至地上十层	17,609.83	非居住
B9	地下一层至地上十层	17,658.17	非居住
B10	地下一层至地上十层	17,417.04	非居住
B11	地下一层至地上十层	22,981.56	非居住
B12	地上一层至地上五层	40,796.41	非居住
B15	地上一层至地上五层		非居住
B16	地上一层至地上五层		非居住
B17	地上一层至地上五层		非居住
B18	地上一层至地上八层		非居住
B19	地上一层至地上八层	34,884.84	非居住
B20	地上一层至地上五层		非居住
B21	地上一层至地上五层		非居住
B22	地上一层至地上五层		非居住
B23	地上一层至地上五层		非居住
综合一	地下一层至地上三层	13,432.38	非居住

综合二	地下一层至地上三层	11,310.53	非居住
地下室	地下一层	23,183.56	非居住
合计		**330,206.28**	——

4. 该物业的房屋、土地相关权属等权益状况以物业产权方提供的产权文件复印件及《项目情况说明》为准；

5. 该物业的项目概况、运营情况、相关税费等以物业产权方出具的《项目情况说明》为准。

东昊基金管理有限公司

2021 年 4 月 22 日

项目情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

兹因委托深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对我司所拥有的位于中国江苏省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（以下简称「该物业」）市场价值进行评估，为我司作为东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人，了解「该物业」的房地产市场价值而提供内部参考依据，现将「该物业」基本情况介绍如下：

1、项目概况

该物业「苏州国际科技园五期 B 区」坐落于苏州市苏州工业园区星湖街 328 号，地处新平街与崇文路交叉口东南角，属于独墅湖科教创新区板块。

该物业「苏州国际科技园五期 B 区」，由 21 幢研发办公楼、2 幢商业综合楼及地下车库组成，本次估价对象为「苏州国际科技园五期 B 区」的全部研发办公楼、商业综合楼及地下车库。

「苏州国际科技园五期 B 区」分为 B1 区、B2 区和 B3 区，B1 区由 1 栋、2 栋、3 栋、9 栋、10 栋和 11 栋组成，B2 区由 4 栋、5 栋、6 栋、7 栋、8 栋和综合一栋组成，B3 区由 12 栋、15 栋、16 栋、17 栋、18 栋、19 栋、20 栋、21 栋、22 栋、23 栋和综合二栋组成。B1 区和 B2 区于 2009 年建成，B3 区于 2011 年建成。

「苏州国际科技园五期 B 区」总建筑面积为 330,206.28 平方米，其中地上建筑面积为 282,438.76 平方米，地下建筑面积为 47,767.52 平方米，配有 1,441 个地下车位。

根据不动产权证书【苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0000200 号】，该物业于价值时点各部分建筑面积及房屋用途如下：

幢号	楼层（自然层）	证载建筑面积（平方米）	规划用途
B1	地上一层至地上八层	11,614.30	非居住
B2	地上一层至地上八层	19,562.71	非居住
B3	地下一层至地上八层	22,952.57	非居住
B4	地上一层至地上八层	16,393.88	非居住
B5	地下一层至地上八层	19,944.35	非居住
B6	地下一层至地上十层	23,022.94	非居住
B7	地下一层至地上十层	17,441.21	非居住
B8	地下一层至地上十层	17,609.83	非居住
B9	地下一层至地上十层	17,658.17	非居住
B10	地下一层至地上十层	17,417.04	非居住
B11	地下一层至地上十层	22,981.56	非居住

房产税：按照国家现行税收征收办法缴税，出租部分为每年租金收入及车位出租收入（不含增值税）的 12%；未出租部分按从价计征，扣除房产原值的 30%后按照 1.2%求取房产税。

城镇土地使用税：按照 3 元/平方米/年的纳税标准缴纳城镇土地使用税。

我公司保证所提供之相关权证资料复印件均与原件相符，并对其真实性、合法性和完整性负责

苏州工业园区科智商业管理有限公司

2020 年 12 月 31 日

5.2　物业位置图

★ 估价对象位置示意图

5.3 估价对象内外部状况照片

项目外观

项目外观

研发楼大堂

研发楼内部

配套综合楼外观

配套综合楼外观

估价对象环境

估价对象外观

估价对象环境

估价对象外观

估价对象外观

估价对象外观

5.4 估价对象周围环境和景观照片

北至崇文路

东至崇文巷

南至创苑路

西至新平街

5.5　产权方营业执照复印件

营业执照（副本）

统一社会信用代码　91320594MA21RNWA7G　（1/1）

名　称　苏州工业园区科智商业管理有限公司

类　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　[illegible]

经营范围　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）

注册资本　100万元整

成立日期　2020年06月22日

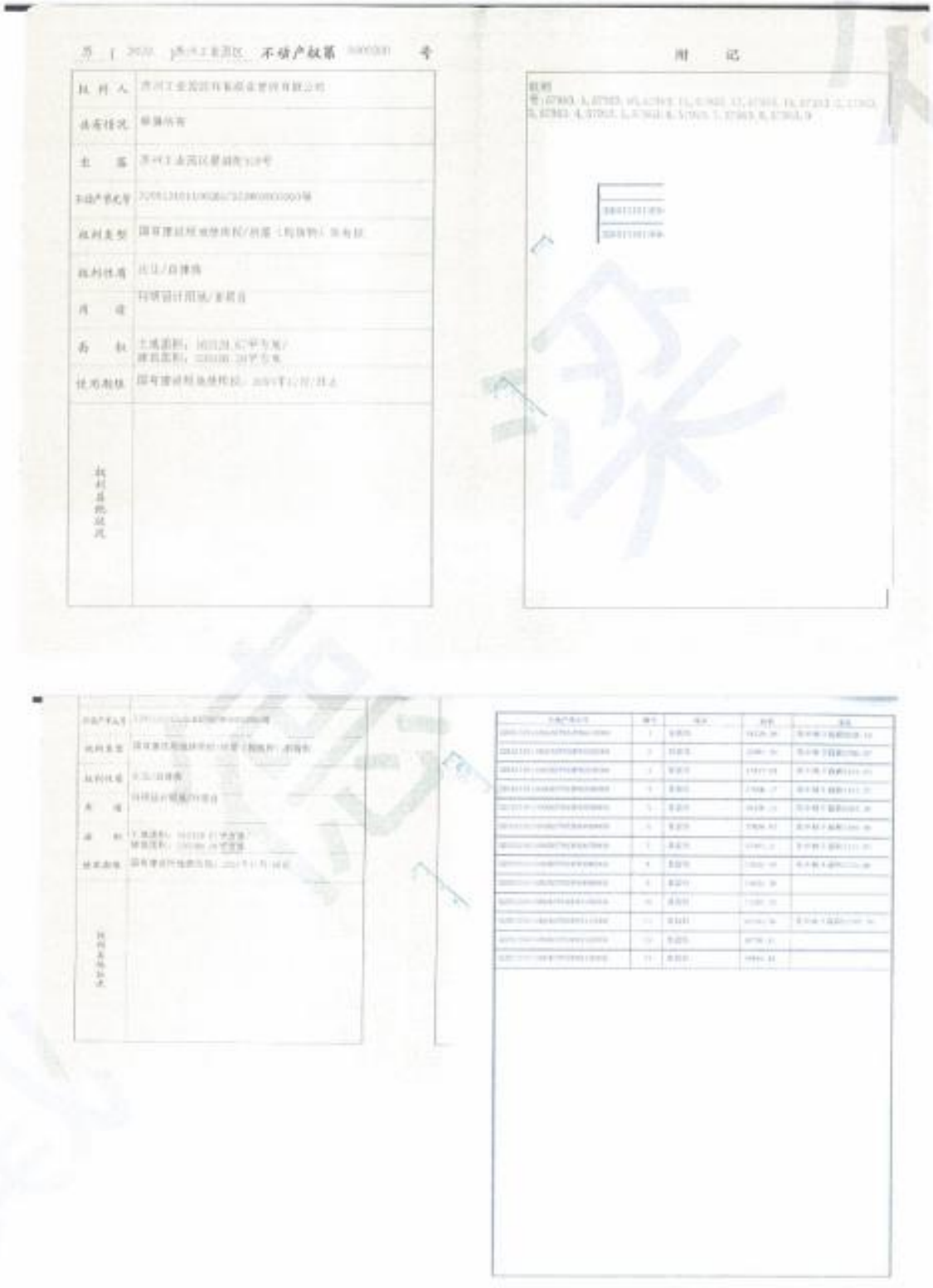
营业期限　2020年06月22日至[illegible]

住　所　中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区金鸡湖大道88号人工智能产业园G1栋15楼

登记机关　[illegible]

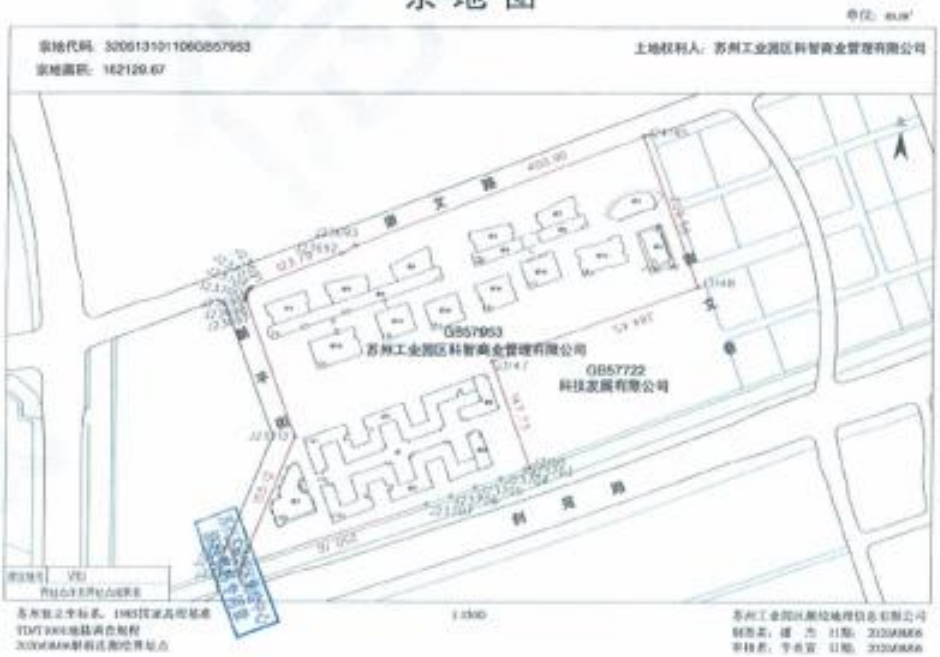
2020　年　06　月　[illegible]　日

5.6　价对象权属证明复印件



房产分丘平面图

宗地图


宗地代码：320613101106GB57953
宗地面积：162129.67
土地权利人：苏州工业园区科智商业管理有限公司
GB57953
苏州工业园区科智商业管理有限公司
GB57722
科技发展有限公司

5.7　估价机构营业执照复印件

5.8　估价机构相关资质证明复印件

房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企　业　名　称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法　定　代　表　人：程家龙

注　册　地　址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、5028I

有　效　期：至 2023年11月03日

备　案　等　级：壹级

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年12月04日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/dop

5.9　估价人员相关专业执业资格复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00206843

姓　名 / Full name

胡峰

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360481197807170099

注 册 号 / Registration No.

3620060059

执业机构 / Employer

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-07-19

持证人签名 / Bearer's signature

胡峰

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00163896

姓　名 / Full name

于红

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

120104197604167646

注 册 号 / Registration No.

1120150022

执业机构 / Employer

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-12

持证人签名 / Bearer's signature

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金

中国江苏省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

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2021 年 4 月 24 日

www.cushmanwakefield.com

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价报告

估价项目名称：

中国江苏省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市场价值评估

估价委托人：

东吴基金管理有限公司

东吴证券股份有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

于红（1120150022）　　胡峰（3620060059）

估价报告出具日期：

二〇二一年四月二十四日

估价报告编号：

戴德梁行评报字（2021/BJ/F2）第0065号

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

东吴基金管理有限公司
中国(上海)自由贸易试验区银城路117号9楼901、902室

东吴证券股份有限公司
苏州工业园区星阳街5号

敬启者:

关于:中国江苏省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(以下简称「估价对象」或「该物业」)

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称「戴德梁行」或「本公司」)荣幸地获得东吴基金管理有限公司、东吴证券股份有限公司(以下简称「贵公司」)委托,对估价对象进行评估,价值时点为二〇二〇年十二月三十一日,为「委托人」分别作为东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划的计划管理人,按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的要求,在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘,并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料,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)》所载的规定,选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下:

中国江苏省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,总建筑面积为230,923.94平方米,于2020年12月31日之不动产市场价值为人民币1,520,000,000元(大写人民币壹拾伍亿贰仟万元整)。

备注:① 总估值取整至百万位。

② 本估价报告在市场情况无较大波动时有效使用期限为一年,自二〇二一年四月二十四日至二〇二二年四月二十三日,若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

③根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的规定,价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月,提示委托人和报告使用人注意。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

二〇二一年四月二十四日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

评估结果汇总表

币种：人民币

中国江苏省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		
评估委托人	：	东吴基金管理有限公司 东吴证券股份有限公司
评估目的	：	为「委托人」分别作为东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。
价值时点	：	2020 年 12 月 31 日
产权方	：	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司
土地到期日	：	2060 年 3 月 7 日
物业概况	：	于价值时点，估价对象「苏州 2.5 产业园」一期及二期由 19 幢研发楼、配套底商及地下车库组成，总建筑面积为约 230,923.94 平方米，其中地上部分建筑面积 180,423.08 平方米，地下建筑面积 50,500.86 平方米。 估价对象总可出租面积约为 153,957.06 平方米，主要作为研发产业用房及部分配套出租。于价值时点，估价对象物业出租率为 70.0%，月租金收入约为 658.58 万元。
土地使用权面积（平方米）	：	115,441.56
建筑面积（平方米）	：	230,923.94
可租赁面积（平方米）	：	153,957.06
价值时点出租率	：	70.0%
评估方法	：	收益法
市场价值	：	**人民币 1,520,000,000 元** (大写人民币壹拾伍亿贰仟万元整)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目 录

1. 注册房地产估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 5
3.1 估价委托人 5
3.2 估价机构 5
3.3 估价对象 5
3.4 估价报告使用人 14
3.5 估价目的 15
3.6 价值时点 15
3.7 价值类型 15
3.8 估价依据 15
3.9 估价原则 16
3.10 估价方法 17
3.11 估价结果 17
3.12 估价师 18
3.13 协助估价的人员 18
3.14 实地查勘期 18
3.15 估价作业日期 18
4. 估价技术报告 19
4.1 估价对象描述与分析 19
4.2 估价对象租赁现状描述与分析 23
4.3 市场背景分析 25
4.4 最高最佳利用分析 44
4.5 估价方法适用性分析 45
4.6 估价测算过程 47
4.7 估价结果确定 63
5. 附件 64
5.1 委托评估函及项目情况说明 64
5.2 物业位置图 65
5.3 估价对象内外部状况照片 66
5.4 估价对象周围环境和景观照片 68
5.5 估价对象权属证明复印件 69
5.6 估价机构营业执照复印件 70
5.7 估价机构相关资质证明复印件 71
5.8 估价人员相关专业执业资格复印件 72

1. 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

产权方（苏州工业园区艾派科项目管理有限公司）依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用；

估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清；

估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准；

估价对象需经政府相关部门报批并通过审核后，才可转让予符合当地产业规划条件的企业；

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的不动产市场价值。

同时，我们假设在土地使用权的法定年期内，估价对象的产权方，对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2021年3月25日，根据贵公司指示，价值时点为2020年12月31日，本次估价假设估价对象于价值时点2020年12月31日的物业状况与实地查勘日2021年3月25日保持一致。

估价中所采用之土地用途及土地使用权终止日期以产权方提供之《不动产权证书》【苏(2020)苏州工业园区不动产权第0000209号】复印件，估价对象所在宗地土地性质为出让，用途为工业用地，土地使用权终止日期至2060年3月7日。物业经营数据及其他相关资料以产权方提供之《项目情况说明》为准。

估价对象已完成建筑物权属登记，本次估价中所采用之建筑面积以产权方提供之《不动产权证书》【苏（2020）苏州工业园区不动产权第0000209号】为准，如有变动，则估值应相应调整。

根据产权方提供的资料，于价值时点，估价对象处于出租状态，本次估价已考虑其签约租金对估价对象市场价值的影响。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

产权方已提供给我们估价对象产权文件复印件，但我们并未进行相关产权文件的查证及确认，

也未查核该产权文件所载的相关内容是否发生变更。所以在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

我们亦已获得产权方或有关人士提供给我们有关估价对象的租赁合同及其它相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2021年3月25日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.2 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.3 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.4 依据不足假设

根据产权方提供的国有土地出让合同，我们并未发现估价对象存在销售方面的限制，但根据产权方访谈介绍，估价对象需经政府相关部门报批并通过审核后，才可转让予符合当地产业规划条件的企业。

2.5 估价报告使用限制

本估价报告在市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二一年四月二十四日至二〇二二年四月二十三日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

最近爆发的新型冠状病毒（COVID-19）为全球金融市场带来了极大的动荡，亦给不动产市场带来不确定性。预计不动产价值将对这场大流行的发展和金融市场的变化非常敏感。不动产的营销和议价销售时间将比平常更长，对不同部分市场或有不同程度的影响。至于估值可以

维持多长时间、以及不动产价格可能在短时间内发生迅速且重大的波动，则存在不确定性。吾等对物业的估值仅在估值日期有效，且无法考虑在估值日期之后市场状况的任何后续变化及其如何对不动产价值产生影响。若有任何一方在进行任何交易时参考吾等之估值，则必须牢记这段时间内的市场波动性很高，并且自估值日期起，不动产价值可能会或不会发生变化。

截至报告出具日期评估师已经就疫情对本次评估目的、评估方法、假设和限制条件、重要参数和评估结果进行了审慎充分的论证，对目前可以观察到的和能够估计到的疫情影响在本次评估程序、评估方法和重要参数、评估假设和前提等在评估报告中做了相应的提示和说明。对于评估报告的使用，需要提示委托人、评估相关当事人等全部报告使用人在应用报告结论实施经济行为时，应充分判断疫情对经济的影响程度是否明显加深或者出现了评估过程中未能预计的情况，如果符合上述情形必须进行重新评估。需要声明的是评估师不应承担报告期后发生的且评估过程中未能预见的由于疫情造成的对评估结果的影响，在此情况下估价师亦不承担报告使用人执行相关经济行为而造成的损失。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

根据我们的一贯做法，我们必须申明，本估价报告仅供贵公司使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3. 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称 ： 东吴基金管理有限公司

住　　所 ： 中国(上海)自由贸易试验区银城路117号9楼901、902室

统一社会信用代码 ： 913100007664967591

单位名称 ： 东吴证券股份有限公司

住　　所 ： 苏州工业园区星阳街5号

统一社会信用代码 ： 91320000137720519P

3.2 估价机构

机构名称 ： 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人： 程家龙

地　　址 ： 深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A，502B1

资质等级 ： 壹级

证书编号 ： 粤房估备字壹0200022

有效期限 ： 至2023年11月03日止

3.3 估价对象

3.3.1 区域位置

3.3.1.1 估价对象坐落位置

估价对象所在项目「苏州2.5产业园」坐落于苏州市苏州工业园区东长路88号，地处凤里街与中新大道东交叉口西南角，位于苏州工业园区中新生态科技城版块。

★ 估价对象位置示意图

3.3.1.2 苏州工业园区区属位置及概况

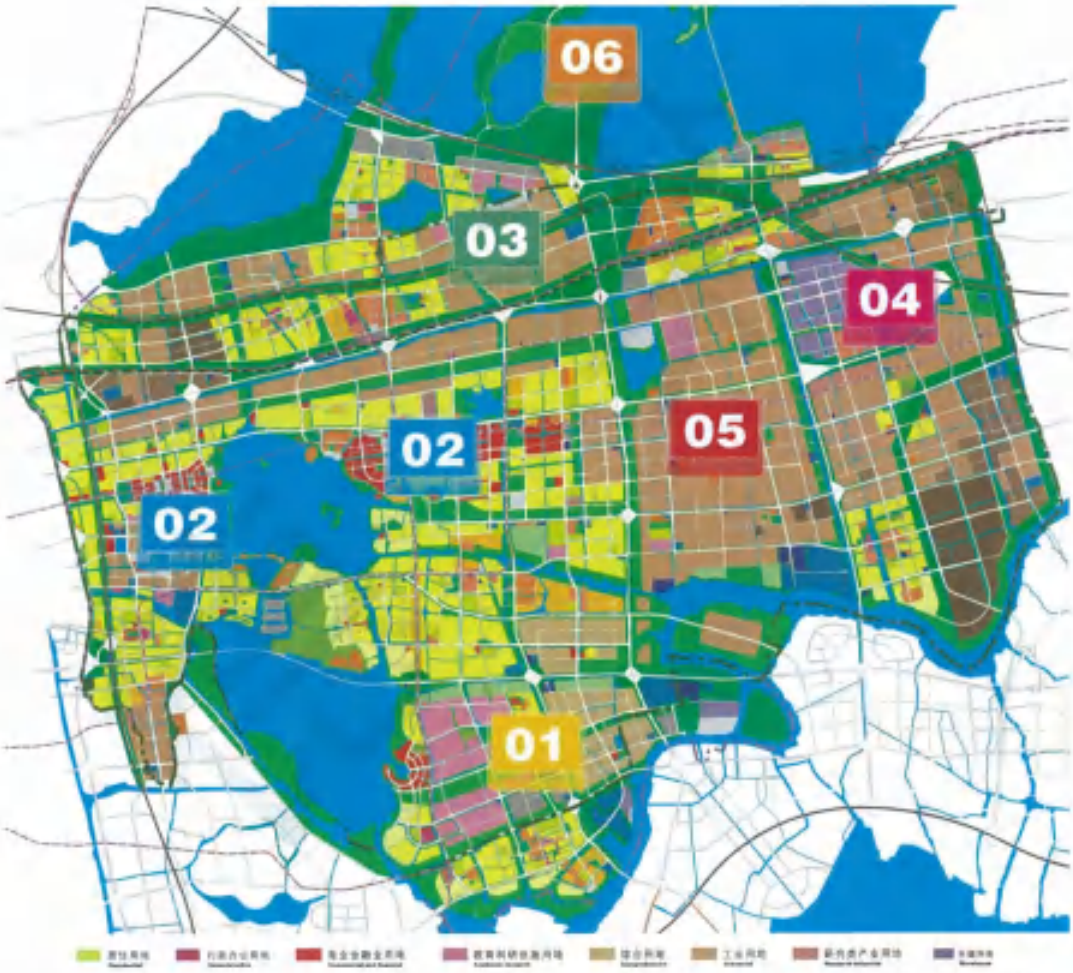
苏州工业园区，位于中国江苏省苏州市姑苏区东侧，是苏州市所辖的国家级经济技术开发区和国家级高新技术产业开发区。园区于1994年2月经国务院批准设立，同年5月实施启动，行政区划面积278平方公里。截至2019年底，苏州工业园区下辖4个街道、4个社工委：娄葑街道、斜塘街道、唯亭街道、胜浦街道、湖西社工委、湖东社工委、东沙湖社工委、月亮湾社工委。苏州工业园区拥有户籍人口57.6万人，流动人口74.55万人，其中常住人口115.12万人。

2020年，苏州工业园区共实现地区生产总值2,907.09亿元，进出口总额941.77亿美元，社会消费品零售总额934.81亿元，城镇居民人均可支配收入超7.7万元。 在商务部公布的国家级经开区综合考评中，苏州工业园区连续五年（2016、2017、2018年、2019年、2020年）位列第一，在国家级高新区综合排名中位列第四，并跻身科技部建设世界一流高科技园区行列，2018年入选江苏省改革开放40周年先进集体。

根据苏州市整体规划，苏州工业园区是苏州市未来发展的核心区域，整个城市发展重心向东南，与上海发展紧密连接。苏州工业园区自身的发展规划同样趋于科学平衡，设立6个发展重要区域：

1.独墅湖科教创新区

2.金鸡湖中央商务区
3.中新生态科技城
4.综合保税区
5.高新产业区
6.阳澄湖生态旅游度假区



资料来源：苏州市规划局

3.3.1.3 物业邻近环境及建筑物

估价对象地处凤里街与中新大道东交叉口西南角，属于中新生态科技城版块。周边区域内科技园区较多，主要科技园区有中节能（苏州）环保科技产业园、国际科技园、柳溪产业园、腾飞苏州创新园、苏州生物纳米科技园、苏州创意产业园等。区域内有永旺梦乐城、方洲邻里中心、凤凰湖天地、联丰广场等多处商业设施。

估价对象周边分布有中国农业银行、中国建设银行、招商银行、中国银行等金融机构，区域商务配套较为完善。估价对象人文环境优越，周边有苏州工业园区服务外包职业学院、东南大学公共学院、苏州大学（独墅湖校区）等。周边休闲娱乐场所有苏州奥林匹克体育中心、东沙湖生态公园等。

估价对象周边环境现状照片

苏州三星电子液晶显示科技园

中节能（苏州）环保科技产业园

3.3.1.4 物业之交通条件

估价对象地处凤里街与中新大道东交叉口西南角，自驾出行便利；该项目距离地铁1号线钟南街站约2公里；500米范围内公交线路有166路、116路、258路、136路等，公共交通便捷程度较高。本项目距离高铁苏州园区站约10公里，距离苏州站约25公里。

3.3.1.5 所在项目整体概况

估价对象位于江苏省苏州市苏州工业园区东长路88号「苏州2.5产业园」，项目所在地块北临中新大道东，西临方中街，南邻东长路，东临凤里街。估价对象包含研发楼、配套底商及地下车库，占地面积115,441.56平方米，总建筑面积230,923.94平方米。估价对象一期于2011年竣工投入运营，二期于2013年竣工投入运营。

估价对象四至

北至中新大道东

西至方中街

本项目

东至凤里街

南至东长路

3.3.2 产权状况

(1) 中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（2018年修正案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的不动产管理部门将颁发《不动产权证书》，以证明估价对象的土地使用权及房屋所有权。

(2) 不动产权证书

根据产权方提供的《不动产权证书》复印件，以下摘录《不动产权证书》内容：

证书证号	苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0000209 号
权利人	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	苏州工业园区东长路 88 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/非居住
面积	土地面积 115,441.56 平方米/ 建筑面积 230,923.94 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2060 年 3 月 7 日止
登记机构	苏州工业园区国土环保局
登记时间	2020 年 9 月 4 日
附记	见下表

幢号	用途	面积	备注
1	非居住	6,976.40	
2	非居住	19,611.26	
5	非居住	6,762.97	
6	非居住	5,677.57	
7	非居住	11,634.49	
8	非居住	7,296.75	
9	非居住	18,031.65	
10	非居住	13,197.87	
11	非居住	58,272.81	其中地下面积 9,021.73
15	非居住	7,002.13	

[redacted]	16	非居住	7,520.23	
	17	非居住	7,792.75	
	18	非居住	8,326.58	
	19	非居住	6,079.05	
	20	非居住	6,079.04	
	21	非居住	7,457.38	
	95	非居住	5,208.83	其中地下面积 5,208.83
	96	非居住	6,709.94	其中地下面积 6,709.94
	97	非居住	7,152.23	其中地下面积 7,152.23
	98	非居住	6,797.77	其中地下面积 6,797.77
	99	非居住	7,336.24	其中地下面积 7,336.24

3.3.3 估价对象概况

(1) 概况

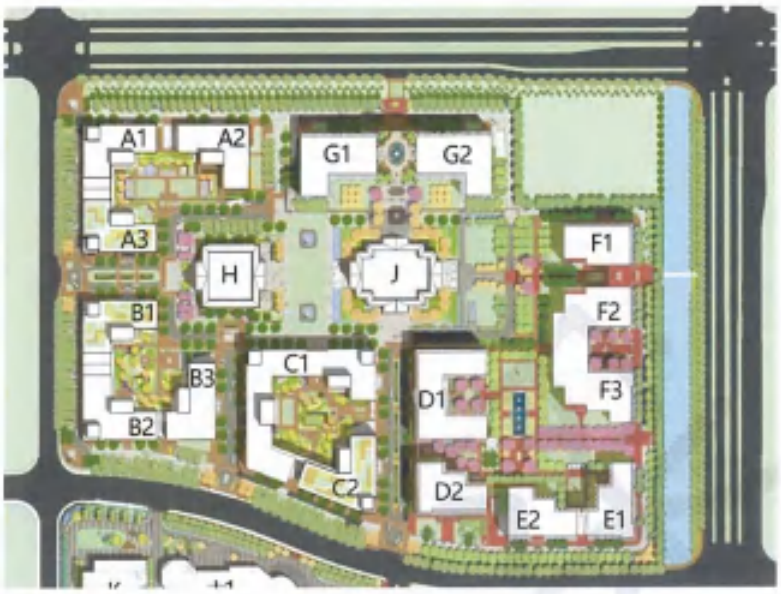
估价对象所在项目「苏州2.5产业园」坐落于苏州市苏州工业园区东长路88号，地处凤里街与中新大道东交叉口西南角，属于中新生态科技城版块。本次估价对象为「苏州2.5产业园」一期及二期研发楼、配套底商及地下车库。

「苏州2.5产业园」主要为科研用途物业，一期于2011年建成交付使用、二期于2013年建成交付使用。根据《房产测量成果》测绘报告记载，「苏州2.5产业园」一期及二期总建筑面积约230,923.94平方米，其中地上部分建筑面积180,423.08平方米，地下建筑面积50,500,86平方米。

「苏州2.5产业园」一期及二期共计19幢建筑，根据委托方指示及《房屋所有权证》等相关资料，本次评估之产权面积范围为A、B、C、D、E、G组团地上、地下部分及H幢和J幢地上、地下部分，共计19幢建筑。本次评估范围建筑面积合计230,923.94平方米，其中地上建筑面积180,423.08平方米，地下建筑面积50,500.86平方米。

估价对象「苏州2.5产业园」一期包含A1幢、A2幢、A3幢、B1幢、B2幢、B3幢、C1幢、C2幢、H幢、J幢共计10幢建筑地上及地下部分，建筑面积约110,069.67平方米，其中地上建筑面积80,509.31平方米，地下建筑面积29,560.36平方米。研发产业及配套可租赁面积67,488.44平方米。

估价对象「苏州2.5产业园」二期包含D1幢、D2幢、E1幢、E2幢、F1幢、F2幢、F3幢、G1幢、G2幢共计9幢建筑地上部分以及G组团地下部分，建筑面积约120,854.27平方米，其中地上建筑面积99,913.77平方米，地下建筑面积20,940.50平方米。可租赁面积86,468.62平方米。



「苏州2.5产业园」一期及二期共有19幢研发楼，分别为A1幢、A2幢、A3幢、B1幢、B2幢、B3幢、C1幢、C2幢、H幢、J幢、D1幢、D2幢、E1幢、E2幢、F1幢、F2幢、F3幢、G1幢和G2幢。其中G1幢和G2幢为高层，地上1-20层为研发用房，首层层高约6.2米、二层层高约5.6米；其余17栋研发楼为多层独栋，首层层高约5.6米，平均层层高约4.2米。一期和二期部分毛坯，部分精装交付。

根据产权方提供的《项目情况说明》，估价对象于价值时点各部分建筑面积及房屋用途如下：

序号	期号-楼幢	幢号	证载建筑面积（平方米）	规划用途
1	2-1	E1	6,976.40	非居住（研发）
2	2-2	F1F2F3	19,611.26	非居住（研发）
5	2-5	E2	6,762.97	非居住（研发）
6	2-6	D2	5,677.57	非居住（研发）
7	2-7	D1	11,634.49	非居住（研发）
8	1-3	C2	7,296.75	非居住（研发）
9	1-3	C1	18,031.65	非居住（研发）
10	1-5	J 地上及地下	13,197.87	非居住（研发）
11	2-11	G 组团	58,272.81	非居住（研发）
15	1-2	B2	7,002.13	非居住（研发）
16	1-4	H 地上及地下	7,520.23	非居住（研发）
17	1-1	A2	7,792.75	非居住（研发）

18	1-2	B3	8,326.58	非居住（研发）
19	1-2	B1	6,079.05	非居住（研发）
20	1-1	A3	6,079.04	非居住（研发）
21	1-1	A1	7,457.38	非居住（研发）
95		G 组团地下部分	5,208.83	非居住（研发）
96		G 组团地下部分	6,709.94	非居住（研发）
97		C1C2 地下部分	7,152.23	非居住（研发）
98		B1B2B3 地下部分	6,797.77	非居住（研发）
99		A1A2A3 地下部分	7,336.24	非居住（研发）
合计			**230,923.94**	——

(2) 装修情况如下：

外装修：建筑物外墙面局部为石材，部分为红色外墙砖，局部为涂料，部分为玻璃幕墙装饰。楼梯面层铺踏步砖，不锈钢栏杆扶手。

内装修： 建筑物研发区内墙面为混合砂浆抹刷白色涂料。地面铺地砖，天棚为石膏板吊顶。

大堂：地面铺石材，墙面贴石材或木饰面，顶棚为石膏板吊顶；

公共部位：地面铺石材，墙面贴石材或刷涂料，顶棚为石膏板吊顶；

室内：地面铺石材，墙面刷乳胶漆，顶棚为矿棉吸音板吊顶；

毛坯交付标准：毛坯地面、毛坯墙面、无吊顶、木门、铝合金窗；

精装交付标准：方块地毯、轻钢龙骨隔墙刷乳胶漆、成品踢脚线、矿棉板吊顶、钢化玻璃门、铝合金窗、600*600格栅灯。

(3) 配套设施

估价对象于价值时点2020年12月31日配有电梯系统，同时配有网络、消防报警、烟感、喷淋、中央空调等设备及系统。

(4) 物业占用情况

估价对象为「苏州2.5产业园」一期及二期研发楼、配套底商及地下车库，总可出租面积约153,957.06平方米，主要作为研发用房出租。其中临方中街之研发建筑，包括：A1幢、A3幢、B1幢、B2幢及B3幢首层局部位置作为配套底商使用。于价值时点，估价对象整体出租率约70.0%，月租金收入约658.58万元。

根据产权方提供的相关产权信息及估价人员实地查勘，物业各楼层的占用情况详见下表：

幢号	证载建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	现状用途
A1	7,457.38	6,457.45	研发楼
A2	7,792.75	7,136.16	研发楼
A3	6,079.04	4,832.64	研发楼
B1	6,079.05	5,623.19	研发楼
B2	7,002.13	6,549.85	研发楼
B3	8,326.58	8,169.89	研发楼
C1	18,031.65	16,819.62	研发楼
C2	7,296.75	6,884.78	研发楼
H	5,109.87	5,014.86	研发楼
J	7,334.11	-	配套/公摊
A 组团地下室	7,336.24	-	地下室
B 组团地下室	6,797.77	-	地下室
C 组团地下室	7,152.23	-	地下室
H 组团地下室	2,410.36	-	地下室
J 组团地下室	5,863.76	-	地下室
D1	11,634.49	11,378.92	研发楼
D2	5,677.57	5,677.57	研发楼
E1	6,976.40	6,649.01	研发楼
E2	6,762.97	6,609.13	研发楼
F1、F2、F3	19,611.26	19,094.20	研发楼
G1、G2	49,251.08	37,059.79	研发楼
D 组团地下室	6,709.94	-	地下室
E 组团地下室	5,208.83	-	地下室
G 组团地下室	9,021.73	-	地下室
合计	**230,923.94**	**153,957.06**	-

估价对象目前委托苏州工业园区建屋物业发展有限公司提供物业管理服务，物业费由物业公司代收取，采取酬金制。

3.4 估价报告使用人

本次估价委托人为东吴基金管理有限公司、东吴证券股份有限公司，物业产权持有单位苏州工业园区艾派科项目管理有限公司为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人、当事方

和委托人聘任的就本次东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价目的

为「委托人」分别作为东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和东吴-苏州新建元2.5产业园资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.6 价值时点

2020年12月31日。

3.7 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2020年12月31日，房屋规划用途为非居住（研发楼）的建筑物所有权及土地用途为工业用地，剩余使用年限为39.18年的土地使用权，且满足本估价报告中"估价假设和限制条件"下的不动产市场价值。

3.8 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(3) 产权方提供的产权文件复印件等相关资料：

(a) 《不动产权证书》【苏（2020）苏州工业园区不动产权第0000209号】复印件

(b) 《委托评估函》原件

(c) 《项目情况说明》原件

(d) 委托方、产权方《企业法人营业执照》复印件

(e) 委托方、产权方提供的其他资料

(4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.9 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且不动产产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为工业用地，房屋用途为非居住（研发楼），符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当

是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.10 估价方法

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估物业之市场价值。

收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.11 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的不动产市场价值进行了测算。根据估价经验，综合分析影响不动产价格的因素，并结合估价对象的具体情况，确定收益法测算的结果作为估价对象的最终估价结果。

于价值时点2020年12月31日，估价对象之市场价值为人民币1,520,000,000元（大写人民币壹拾伍亿贰仟万元整），单价为6,600元/平方米。

3.12 估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
胡峰	3620060059		2021.4.24
于红	1120150022		2021.4.24

3.13 协助估价的人员

张超、杜浩毓

3.14 实地查勘期

二〇二一年三月二十五日

3.15 估价作业日期

二〇二〇年十二月一日至二〇二一年四月二十四日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象所在项目「苏州2.5产业园」坐落于苏州市苏州工业园区东长路88号，地处凤里街与中新大道东交叉口，位于苏州工业园区中新生态科技城版块。估价对象所在地块北临中新大道东，西临方中街，南临东长路，东临凤里街。

根据估价人员的实地查勘，估价对象所占用地块呈规则四边形，地势平坦，有利于规划利用。该地块市政基础设施齐全，宗地红线外已达到六通一平（通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气），宗地周边科研气氛成熟，有多个科技产业园。

4.1.2 建筑物实物状况分析

(1) 概况

估价对象所在项目「苏州2.5产业园」坐落于苏州市苏州工业园区东长路88号，地处凤里街与中新大道东交叉口西南角，属于中新生态科技城版块。本次估价对象为「苏州2.5产业园」一期及二期研发楼、配套底商及地下车库。

「苏州2.5产业园」主要为科研用途物业，一期于2011年建成交付使用、二期于2013年建成交付使用。根据《房产测量成果》测绘报告记载，「苏州2.5产业园」一期及二期总建筑面积约230,923.94平方米，其中地上部分建筑面积180,423.08平方米，地下建筑面积50,500,86平方米。

「苏州2.5产业园」一期及二期共计19幢建筑，根据委托方指示及《房屋所有权证》等相关资料，本次评估之产权面积范围为A、B、C、D、E、G组团地上、地下部分及H幢和J幢地上、地下部分，共计19幢建筑。本次评估范围建筑面积合计230,923.94平方米，其中地上建筑面积180,423.08平方米，地下建筑面积50,500.86平方米。

估价对象「苏州2.5产业园」一期包含A1幢、A2幢、A3幢、B1幢、B2幢、B3幢、C1幢、C2幢、H幢、J幢共计10幢建筑地上及地下部分，建筑面积约110,069.67 平方米，其中地上建筑面积80,509.31平方米，地下建筑面积29,560.36平方米。可租赁面积67,488.44平方米。

估价对象「苏州2.5产业园」二期包含D1幢、D2幢、E1幢、E2幢、F1幢、F2幢、F3幢、G1幢、G2幢共计9幢建筑地上部分以及G组团地下部分，建筑面积约120,854.27 平方米，其中地上建筑面积99,913.77平方米，地下建筑面积20,940.50平方米。可租赁面积86,468.62平方米。

「苏州2.5产业园」一期及二期共有19幢研发楼，分别为A1幢、A2幢、A3幢、B1幢、B2幢、B3幢、C1幢、C2幢、H幢、J幢、D1幢、D2幢、E1幢、E2幢、F1幢、F2幢、F3幢、G1幢和G2幢。其中G1幢和G2幢为高层，地上1-20层为研发用房，首层层高约6.2米、二层层高约5.6米；其余17栋研发楼为多层独栋，首层层高约5.6米，平均层层高约4.2米。一期和二期部分毛坯，部分精装交付。

根据产权方提供的《项目情况说明》等资料，估价对象于价值时点各部分建筑面积及房屋用途如下：

幢号	证载建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	现状用途
A1	7,457.38	6,457.45	研发楼
A2	7,792.75	7,136.16	研发楼
A3	6,079.04	4,832.64	研发楼
B1	6,079.05	5,623.19	研发楼
B2	7,002.13	6,549.85	研发楼
B3	8,326.58	8,169.89	研发楼
C1	18,031.65	16,819.62	研发楼
C2	7,296.75	6,884.78	研发楼
H	5,109.87	5,014.86	研发楼
J	7,334.11	-	配套/公摊
A 组团地下室	7,336.24	-	地下室
B 组团地下室	6,797.77	-	地下室
C 组团地下室	7,152.23	-	地下室
H 组团地下室	2,410.36	-	地下室
J 组团地下室	5,863.76	-	地下室
D1	11,634.49	11,378.92	研发楼
D2	5,677.57	5,677.57	研发楼
E1	6,976.40	6,649.01	研发楼
E2	6,762.97	6,609.13	研发楼
F1、F2、F3	19,611.26	19,094.20	研发楼
G1、G2	49,251.08	37,059.79	研发楼
D 组团地下室	6,709.94	-	地下室
E 组团地下室	5,208.83	-	地下室
G 组团地下室	9,021.73	-	地下室
合计	**230,923.94**	**153,957.06**	-

估价对象目前委托苏州工业园区建屋物业发展有限公司提供物业管理服务，物业费由物业公司代收取，采取酬金制。

(2) 装修情况如下：

外装修：建筑物外墙面局部为石材，部分为红色外墙砖，局部为涂料，部分为玻璃幕墙装饰。楼梯面层铺踏步砖，不锈钢栏杆扶手。

内装修： 建筑物研发区内墙面为混合砂浆抹刷白色涂料。地面铺地砖，天棚为石膏板吊顶。

大堂： 地面铺石材，墙面贴石材或木饰面，顶棚为石膏板吊顶；

公共部位： 地面铺石材，墙面贴石材或刷涂料，顶棚为石膏板吊顶；

室内： 地面铺石材，墙面刷乳胶漆，顶棚为矿棉吸音板吊顶；

毛坯交付标准： 毛坯地面、毛坯墙面、无吊顶、木门、铝合金窗；

精装交付标准： 方块地毯、轻钢龙骨隔墙刷乳胶漆、成品踢脚线、矿棉板吊顶、钢化玻璃门、铝合金窗、600*600格栅灯。

(3) 配套设施

估价对象于价值时点2020年12月31日配有客梯系统，同时配有网络、消防报警、烟感、喷淋、中央空调等设备及系统。

(5) 物业占用情况

估价对象「苏州2.5产业园」一期及二期总可出租面积约153,957.06平方米，主要作为研发用房出租，其中临街研发楼A1幢、A3幢、B1幢、B2幢及B3幢首层局部位置作为配套底商使用。于价值时点，估价对象整体出租率约70.0%，月租金收入约658.58万元。其中一期研发产业用房部分可出租面积约62,388.27平方米，于价值时点出租率约82.1%；二期研发产业用房部分可出租面积约86,468.62平方米，于价值时点出租率约60.6%；配套底商部分可出租面积约5,100.17平方米，于价值时点出租率约79.7%。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.3.2

4.1.4 区位状况分析

估价对象地处凤里街与中新大道东交叉口西南角，属于中新生态科技城版块。周边区域内科技园区较多，主要科技园区有中节能（苏州）环保科技产业园、国际科技园、柳溪产业园、腾飞苏州创新园、苏州生物纳米科技园、苏州创意产业园等。区域内有永旺梦乐城、方洲邻里中心、凤凰湖天地、联丰广场等多处商业设施。

估价对象周边分布有中国农业银行、中国建设银行、招商银行、中国银行等金融机构，区域商务配套较为完善。估价对象人文环境优越，周边有苏州工业园区服务外包职业学院、东南大学公共学院、苏州大学（独墅湖校区）等。周边休闲娱乐场所有苏州奥林匹克体育中心、东沙湖生态公园等。

估价对象处在凤里街与中新大道东交叉口西南角，自驾出行便利；该项目距离地铁1号线钟南街站约2公里；500米范围内公交线路有166路、116路、258路、136路等，公共交通便捷程度较高。本项目距离高铁苏州园区站约10公里，距离苏州站约25公里。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

估价对象「苏州2.5产业园」规划用途为非居住（研发），根据《房产测量成果》测绘报告以及《房屋所有权证》记载，总建筑面积为230,923.94平方米，其中地上建筑面积180,423.08平方米，地下建筑面积50,500.86平方米。

估价对象「苏州2.5产业园」一期及二期总可出租面积约153,957.06平方米，主要作为研发用房出租，其中临街研发楼A1幢、A3幢、B1幢、B2幢及B3幢首层局部位置作为配套底商使用。于价值时点，估价对象整体出租率约70.0%，月租金收入约658.58万元。其中一期研发产业用房部分可出租面积约62,388.27平方米，于价值时点出租率约82.1%；二期研发产业用房部分可出租面积约86,468.62平方米，于价值时点出租率约60.6%；配套底商部分可出租面积约5,100.17平方米，于价值时点出租率约79.7%。

4.2.1 收入分析

估价对象总建筑面积约 230,923.94 平方米，总可出租面积约 153,957.06 平方米，已出租面积约 107,696.10 平方米，整体出租率约 70.0%。估价对象签约租户共计 117 户，租赁期限为 1 年至 10 年不等，月租金收入约 658.58 万元。

4.2.2 过往租金分析

根据产权方提供的《产业园租赁合同》及租赁明细，总建筑面积约 230,923.94 平方米，总可出租面积约 153,957.06 平方米，已出租面积约 107,696.10 平方米，整体出租率约 70.0%。截至价值时点，签约租户平均签约租金约 61.2 元/平方米/月。

根据产权方提供的租赁明细等资料，截至价值时点，研发产业用房部分的平均出租率、平均出租单位租金如下所示：

业态	研发产业用房平均出租率	平均已出租单位租金（元/平方米/月）[1]
一期一层	89%	56.4
一期毛坯	80%	45.4
一期精装	78%	68.5
二期一层	82%	57.1
二期毛坯	61%	54.7
二期精装	54%	64.0
H 幢	100%	90.0

附注：

【1】 平均已出租单位租金乃根据当期履行的租赁协议的月租金收入除以已租赁面积计算得出，且未考虑免租期影响。

【2】 其中 H 栋交付标准为定制精装修，与一般精装修有较大差异。

4.2.3 租户结构分析

截至 2020 年 12 月 31 日，估价对象共租予 117 户租户，租户客群多元化，下表显示截至 2020 年 12 月 31 日按行业分类租户租赁面积占比明细：

估价对象租户行业占比

业态	已租赁面积（平方米）	占总出租面积的百分比（%）
电子产业	4,435.48	4.12%
房地产	13,704.77	12.73%
机械仪器及制造业	5,641.22	5.24%
建筑工程业	4,399.40	4.09%
金融、租赁、商务服务业	3,911.05	3.63%
科研技术业	10,901.18	10.12%
批发零售业	3,871.88	3.60%
生物医药产业	4,057.40	3.77%
新能源、新材料产业	4,875.57	4.53%
信息技术业	31,688.17	29.42%
运输服务业	8,630.58	8.01%
配套	4,062.30	3.77%
其他	7,517.10	6.98%
总计	107,696.10	100.00%

根据产权方提供的租赁明细等资料，按租赁面积排名，估价对象研发租户前十名排序请见下表：

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租期（年）	租约起始日期	租约终止日期
1	赫伯罗特船务（中国）有限公司	6,609.13	8	2018/2/1	2026/1/31
2	东沙湖社区工作委员会	5,677.57	3	2018/7/1	2021/6/30
3	苏州百特医疗用品有限公司	3,802.40	3.5	2019/10/29	2023/5/15
4	苏州万科企业有限公司	3,613.28	5	2020/3/31	2025/3/30
5	国际商业机器全球服务（大连）有限公司	3,613.28	5	2017/5/1	2022/4/30
6	苏州朗动网络科技有限公司	3,498.54	5	2018/3/2	2023/3/1
7	苏州通付盾信息技术有限公司	3475.01	3/5.8	2016/5/1 2020/12/20	2022/1/31 2023/12/19
8	苏州新建元控股集团有限公司	3180.16	8/1.7	2013/9/1 2020/1/1	2021/8/31 2020/1/1
9	微谱检测（苏州）有限公司	3040.95	0.5/10	2020/11/10 2020/11/10	2021/5/9 2030/11/9
10	泰科电子（上海）有限公司苏州分公司	2876.45	5	2018/5/20	2023/5/19

4.2.4 租期分析

估价对象已签约租户主要租期为 3-6 年，其中有约 58%的租户租期为 1 年至 3 年，31.5%的租户租期为 4 年至 6 年，10.5%的租户租期大于 7 年。租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约期满前 3 个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。下表载列截至 2020 年 12 月 31 日，现有租户租约到期日所在年期统计：

期间	租约到期的研发产业用房出租面积（平方米）	到期租约占已出租面积的百分比（%）
2021 年	27,321.52	25.37%
2022 年	24,691.64	22.93%
2023 年	32,893.95	30.54%
2024 年	5,424.91	5.04%
2025 年	7,270.94	6.75%
2025 年之后	10,093.14	9.37%
合计	107,696.10	100%

4.3 市场背景分析

4.3.1 苏州市经济运行状况

- 苏州市地区生产总值

2013 年至 2020 年，苏州市地区生产总值逐年上涨，但增长率有所放缓。总体来看，全市经济运行稳健。2020 年，全市实现地区生产总值 20,170.5 亿元，比上年增长 3.4%。按常住人口计算，人均地区生产总值 18.76 万元（折合汇率 2.9 万美元），比上年增长 4.5%。

苏州市地区生产总值（2015-2020）

数据来源：苏州市统计局

■ 固定资产投资及其增长

苏州市投资需求保持稳定。2020 年完成固定资产投资 5,224.4 亿元，同比增长 6.6%。其中工业投资 1,527.7 亿元，增长 27.4%；工业技改投资完成 820.5 亿元，比上年增长 2.2%，占工业投资比重 53.7%。房地产业开发投资完成 2,673.7 亿元，比上年下降 0.5%。全市完成民间投资 3,058.4 亿元，比上年增长 5.9%，占固定资产投资的比重达 58.5%。完成国有投资 1,403.2 亿元，比上年增长 6.0%；完成外资投资 762.8 亿元，比上年增长 10.4%。“两新”投资保持高速增长。全市新兴产业完成投资 1,330.3 亿元，比上年增长 35.0%，其中，生物技术和新医药、智能电网和物联网、节能环保产业投资增速分别高达 46.0%、64.7%、42.1%。高技术产业完成投资 665.8 亿元，比上年增长 37.4%，占固定资产投资比重比上年提高 2.9 个百分点。

苏州市固定资产投资

数据来源：苏州市统计局

■ 产业结构

苏州市第三产业占比自 2015 年起超过第二产业，成为苏州市的支柱产业之一。2020 年第一产业增加值 196.4 亿元，比上年下降 2.0%；第二产业增加值 9,385.6 亿元，比上年增长 3.4%；第三产业增加值 10,588.5 亿元，比上年增长 3.5%。2015 至 2020 年，第三产业占比从 49.3%上升至 52.5%，上涨 3.2 个百分点。

苏州市各产业生产总值

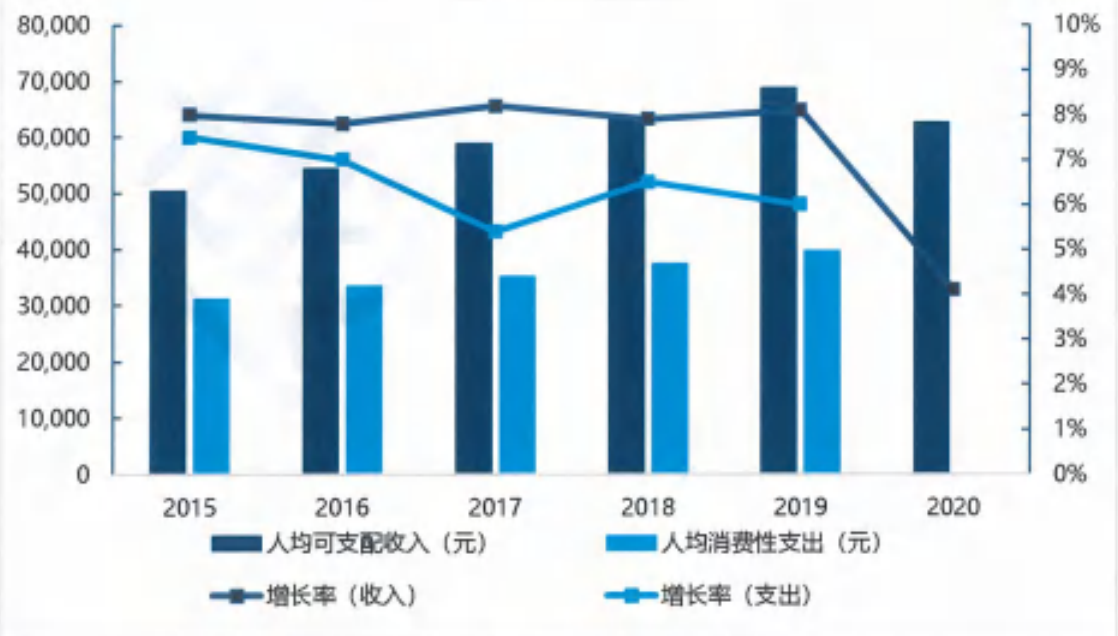
数据来源：苏州市统计局

苏州市“十四五”的工业目标是：加快制造业智能化、绿色化、服务化改造，提升安全环保和质量标准水平，支持企业兼并重组，加快淘汰落后产能。加大制造业企业精准诊断、综合评估和改造升级服务力度，三年内实现全市规上工业企业智能化改造和数字化转型全覆盖，力争在省级智能工厂和智能车间数量上实现新突破。加快工业互联网发展，鼓励行业骨干龙头企业建设一批国家级、省级工业互联网平台，引进更多跨行业跨领域平台落地苏州。提升工业互联网平台输出和服务能力，促进传统企业提升工艺水平、技术能力和产出效益。推进“互联网+”“智能+”“区块链+”，建设“5G+工业互联网”融合应用先导区、新一代人工智能创新发展试验区、车联网（智能网联汽车）先导区和全国工业互联网产业示范基地，打造“工业互联网看苏州”品牌。

■ 居民收入水平

2015 年至 2020 年，苏州市居民收入稳步提升。2020 年，全市居民人均可支配收入 62,582 元，比上年增长 4.1%。其中，城镇居民人均可支配收入 70,966 元，比上年增长 3.4%；农村居民人均可支配收入 37,563 元，比上年增长 6.9%。

苏州市城镇居民收入与支出



数据来源：苏州市统计局

注：2020 年苏州市城镇居民人均消费性支出尚未公布

■ 社会消费品零售总额与居民消费价格指数

2020 年苏州全市实现社会消费品零售总额 7,702 亿元，比上年下降 1.4%。按消费行业统计，批发和零售业零售额 7,093.3 亿元，比上年下降 0.8%；住宿和餐饮业零售额 608.7 亿元，比上年下降 8.2%。限额以上批零企业中，化妆品类、照相器材类、智能家用电器和音像器材类、计算机及其配套产品类、新能源汽车类商品零售额分别比上年增长 26.8%、51.1%、68.3%、14.6%和 105.3%。互联网零售成为消费回补强劲动力，全市限额以上批零业通过公共网络实现零售额 725.55 亿元，比上年增长 26.4%。

苏州市社会消费品零售总额与居民消费价格指数

注：居民消费价格指数是以上一年为 100 计算得出

数据来源：苏州市统计局

■ 人口规模和结构化城镇水平

苏州市人口总量基本稳定。2019 年末全市常住人口 1,075 万人，其中城镇人口 827.7 万人，城镇化率达 77%，比上年提升 0.9 个百分点。

苏州市常住人口数量

数据来源：苏州市统计局

注：2020 年苏州市人口统计数据暂未公布

4.3.2 苏州市不动产市场运行情况

4.3.2.1 苏州市不动产开发投资

2013 至 2019 年，苏州房地产开发投资总额逐年稳步增长，年均复合增长率约为 10.5%，其中 2014 年同比增幅为 19.6%，为六年里最高。2020 年，苏州全年房地产开发投资为 2,673.7 亿元，比上年下降 0.5%。

苏州市房地产开发投资额（亿元）

资料来源：苏州市统计局

商品房施工面积自 2017 年开始缓慢回落。但 2020 年，苏州市商品房施工面积为 12,386 万平方米，同比上升 2%。其中商品住宅施工面积 9,133 万平方米，同比上升 1.3%。

苏州市房地产开发施工面积

数据来源：苏州市统计局

注：2020 年办公楼，商业营业用房施工面积尚未公布

2012-2018 年间，苏州市商品房新开工面积处于波动走势，企业对市场开发始终表现得相当谨慎。虽然 2015 年政策利好推动了苏州楼市回暖， 开发投资并未同步增长。2020 年，苏州市商品房新开工面积 2,399 万平方米，同比下降 13.1%。其中商品住宅新开工面积 1,846 万平方米，同比下跌 9.9%。

苏州市房地产新开工房屋面积

数据来源：苏州市统计局
注：2020年办公楼，商业营业用房新开工面积尚未公布

苏州市商品房竣工面积自2014年起不断增长，直到2018年开始下跌。2020年，苏州市商品房竣工面积1,546万平方米，同比上涨20.4%。其中商品住宅竣工面积1,192万平方米，同比上涨18.9%。

苏州市房地产市场竣工面积

数据来源：苏州市统计局
注：2020年办公楼，商业营业用房竣工面积尚未公布

4.3.2.2 苏州市土地市场

2019 年全年，苏州市土地市场共成交 649 宗，土地出让面积 2,331 万平方米，比上年同期减少 3.5%，成交金额达 1,850 亿元，比上年同期减少 14.3%，成交楼面地价达 4,615 元/平方米，比上年同期上涨 37.9%。其中，商办用地共成交 77 宗，土地出让面积合计 132 万平方米，比上年同期减少 9.6%，成交金额达 41 亿元，比上年同期减少 9.8%，成交楼面地价达 1,961 元/平方米，比上年同期下降 17.2%。

2020 年全年，苏州市土地市场共成交 779 宗，土地出让面积 2,926 万平方米，比上年同期增长 25.5%，成交金额达 1,955 亿元，比上年同期增长 5.7%，成交楼面地价达 3,349 元/平方米，比上年同期减少 27.4%。其中，商办用地共成交 91 宗，土地出让面积合计 180 万平方米，比上年同期增长 36.4%，成交金额达 60.7 亿元，比上年同期增长 48.0%，成交楼面地价达 1,279 元/平方米，比上年同期下降 34.8%。

苏州市土地成交信息

时间	成交宗数	土地出让面积（万平方米）	成交金额（亿元）	成交楼面均价（元/平方米）
2019 年 1 月	77	278.3	265.4	5,171
2019 年 2 月	36	138.2	104.3	4,304
2019 年 3 月	27	84.3	4.6	320
2019 年 4 月	83	269.4	280.6	5,956
2019 年 5 月	52	198.2	68.9	2,366
2019 年 6 月	28	115.4	113.19	5,423
2019 年 7 月	41	153.5	204.0	7,242
2019 年 8 月	49	193.7	113.4	3,708
2019 年 9 月	76	225.1	235.9	6,484
2019 年 10 月	32	125.3	67.69	3,229
2019 年 11 月	84	267.1	198.4	4,597
2019 年 12 月	64	283.0	194.1	3,545

时间	成交宗数	土地出让面积（万平方米）	成交金额（亿元）	成交楼面均价（元/平方米）
2019 年合计	**649**	**2,331.4**	**1,850.3**	**4,615**
2020 年 1 月	43	139.3	36.2	1,390
2020 年 2 月	53	201.0	36.4	926
2020 年 3 月	55	198.4	162.5	3,722
2020 年 4 月	115	464.6	343.8	3,896
2020 年 5 月	81	223.5	161.7	3,346
2020 年 6 月	94	343.8	201.6	3,276
2020 年 7 月	60	302.6	287.7	4,597
2020 年 8 月	65	247.4	134.0	2,787
2020 年 9 月	46	158.8	159.3	5,073
2020 年 10 月	67	311.8	162.0	2,597
2020 年 11 月	28	68.7	10.1	662
2020 年 12 月	72	266.4	260.2	4,552
2020 年合计	**779**	**2,926.3**	**1,955.4**	**3,349**

数据来源：苏州市国土局

据统计，2019 年成交的所有商办用地中，楼面地价最高的地块为苏地 2019-WG-51 号地块，位于姑苏区胥江以北、枣市街以南，该地块的楼面地价达到了 9,641 元/平方米，被苏州运河文化发展有限公司于 2019 年 11 月竞得。最大出让面积地块为苏地 2019-WG-53 号，位于相城区高铁新城太东路南、相融路西，出让面积为 164,832 平方米，出让金额为 49,450 万元，被苏州环秀湖旅游发展有限公司于 2019 年 11 月竞得。

据统计，2020 年成交的所有商办用地中，楼面地价最高的地块为苏园土挂（2020）

01 号地块，位于苏州工业园区钟南街东、共耀路北，该地块的楼面地价达到了 30,228 元/平方米，被旭辉集团于 2020 年 7 月竞得。最大出让面积地块为苏地 2020-WG-5 号，位于高新区科技城天佑路西、科霞路南北地块，出让面积为 151,070 平方米，出让金额为 358,566 万元，被苏州恒泰控股集团有限公司于 2020 年 3 月竞得。

4.3.3 苏州市产业园市场

4.3.3.1 市场概述及分布特点

产业园（又称工业园区)是为了工业发展专门规划出的一片区域，包含研发楼，研发中心和轻工业（不含重工业）。大部分产业园建设在工业用地或研发用地上，部分产业园，尤其是大规模的商业园区，为了更好的规划和商业支持，会选择建立在混合用地上。

类别	产业园	写字楼
行业定位	电子通讯，信息技术，集成电路，制药，化工，新型材料，汽车，外包服务，金融信息等	银行及金融服务，法律，咨询，媒体，奢侈品零售
土地类别	部分为工业或研发用地，部分为混合用地	商业用地，混合用地
地理位置	非中心区或工业区，功能区，开发区	城市核心 / 新兴办公楼市场
建设目的	投资/ 获取收益/ 税收优惠/ 工业集团化发展	投资/ 获取收益
目标功能	研发,实验,核心校园，后台办公，数据中心，商务流程外包,呼叫中心，企业孵化器.	无具体目标(前台办公)
税收优惠	工业 & 人力资本税收优惠 区域性税收优惠	区域性税收优惠
具体情况	只有部分高层建筑，更多的是有工业和研发标准独立园区（楼板承重大，高层高和电力供应系统，但交楼标准较差）	有规范交楼标准的不同级别写字楼

数据来源：戴德梁行

4.3.3.2 产业园发展状态

2020 年，苏州实现制造业新兴产业产值和高新技术产业产值分别 19,400 亿元、17,736 亿元，比上年分别增长 5.9%、6.4%，占规模以上工业总产值比重分别达 55.7%和 50.9%，比上年分别提高 2.1 和 1.5 个百分点。新一代信息技术、生物医药、纳米技术、人工智能四大先导产业产值占规模以上工业总产值的比重达 25.0%，比上年提高 4 个百分点，其中苏州市全力打造的“一号产业”生物医药产业产值增长 17.9%。

在政府的强烈导向作用下，产业园区数量激增，产业地产实现大发展。国家级新区、开发区以及自贸区等政策支持，让区域性建设热度不断蔓延。国家发改委更是打破传统行政区域限制，明确支持“飞地经济”发展模式。

伴随着住宅地产的降温，苏州市产业地产投资热度持续升温，工业地产市场供应量在 2016 年实现了反弹。在前两年，工业用地实现了供应维稳，工业用地供给的改善为产业园落地提供了充足的必备条件，大量产业园供应顺势而出。随着产业园数量的增长，产业地产运营商得到快速发展，目前有超过半数的百强房企涉足产业地产。相较于写字楼和购物中心，产业园占地比较宽广，多数是上百亩土地的面积。工业用地作为产业园发展的重要空间载体，其供给量对产业园建设产生了较大影响。在经济增长放缓的当下，通过产业园实现制造业创造更多的价值，通过产业获取更多的财政税收。不管是发达地区还是欠发达地区都在大力促进产业发展，以带动当地的就业、区域经济增长、政府税收等。产业园作为苏州城市制造业发展的主要承载主体，其需求直观体现在规模庞大的制造业上。目前，苏州市产业园主要集中高新区、吴中区和工业园区。2018 年至今，苏州市共有 6 宗产业园区大宗交易记录。

苏州市产业园大宗成交

交易时间	项目名称	买方	卖方	交易总价（万元）	交易面积（平方米）	交易均价（元/平方米）
2021Q1	腾飞新苏工业坊二期	凯德商用信托	新加坡报业控股等	41,540	60,830	6,829
2021Q1	腾飞新苏工业坊	凯德商用信托	新加坡报业控股等	113,771	166,601	6,829
2019Q1	钟园路 72 号	火宣控股集团有限公司	威刚科技	8,003	6,669	12,000
2018Q4	唯新路 83 号	苏州正得利环保技术服务有限公司	春兴铸造(苏州工业园区)有限公司	11,200	22,397	5,001

交易时间	项目名称	买方	卖方	交易总价（万元）	交易面积（平方米）	交易均价（元/平方米）
2018Q3	民生路 1 号	苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	苏州工业园区华西泵业有限公司	3,280	6,683	4,908
2018Q3	霞盛路 25 号	-	加迪影像科技	3,280	5,973	5,491

资料来源：戴德梁行

4.3.3.3 租金及空置率分析

作为长三角的龙头城市，苏州持续成为外商投资性企业、区域总部和研发中心最大的聚集地之一，极大推动了园区研发用房市场的迅猛发展。目前，苏州的产业园主要集中在高新区、吴中区和工业园区，工业园区的产业园存量占最大份额。苏州市产业园研发用房多以租赁形式投放市场，一些新入市的园区研发用房由于商务氛围还未成熟，租金报价较低；目前租金报价稳定在 40-55 元/平方米/月。产业园租户类型中软件/互联网/通信/科技行业租户占比最大，此外主要集中在金融咨询、生物医药和化工行业。

从空置率方面看，产业园项目陆续进入租赁市场，而一些大型企业出于租金成本考虑陆续把办公场所从市中心办公楼向郊区产业园搬迁等因素的影响，为产业园入驻率带来了活力，进而使得整体空置率有所下降。目前，根据戴德梁行长期跟踪的数据，苏州市产业园研发用房平均空置率约 15-20%，区域内运营较成熟的产业园出租率可达 90%以上。

4.3.3.4 产业园未来展望

产业园经历了从传统到新兴、从单一到多元、从租售到服务、从重资产开发到轻资产运营的进化过程，不断颠覆传统思维。未来，产业园产业运营和园区配套服务一定是产业园 4.0 时代下运营商获取增值溢价的两大核心板块。产业园的表现形式从单一的生产型园区到多功能的 4.0 产业园转变，4.0 产业园注重区域配套，以产城一体的模式，在工业物业、住宅、服务、商业配套等方面做到完美协调和配合。

4.0 产业园不仅形成 12 小时的工作圈和 24 小时生活圈，满足不同企业的入驻需求，也满足园区内人的生活需求，未来提供完善配套的产业新城将成为主流。产业园将不再仅仅停留在"产"的阶段，而是向着一种新型的"产城人"多级融合发展模式进化。而这其中，信息化技术必定发挥着重要推手作用。其中由互联网和物联网串起各个角色，

帮助制造业在互联网上实现智慧互联，包括设备健康管理，产品全流程追溯，优化生产工艺，提高良品率等，进而全面提升智能制造水平。

4.3.4 苏州工业园区产业园市场调研

4.3.4.1 区域概述

■ **范围**

苏州工业园区于1994年2月经国务院批准设立，同年5月实施启动。行政区划278平方公里，其中，中新合作区78平方公里，截至2019年底，苏州工业园区现下属四个街道，分别是唯亭街道、胜浦街道、斜塘街道、娄葑街道，苏州工业园区拥有户籍人口57.6万人，流动人口74.55万人，其中常住人口115.12万人。园区东邻昆山，西接苏州古城区；以沪宁铁路、沪宁高速公路、312国道、机场路与上海衔接。

■ **区域发展历程**

苏州工业园区目标建设成为具有国际竞争力的高科技工业园区和现代化、国际化、信息化的创新型、生态型新城区。构建具有自身特色的由三大功能板块、两大枢纽节点、三大城市副核组成的"3+2+3"发展格局。其中：

三大功能板块：指金鸡湖金融商贸功能板块、独墅湖科教创新功能板块、阳澄湖生态养生功能板块。

- 金鸡湖金融商贸功能板块：以金鸡湖为中心，以轨道交通 1 号线为主线，形成贯穿湖西湖东、涵盖地上地下的苏州东部现代化城市形象和商业主轴，完善中心城市 CBD 功能，加快打造城市高端产业中心、金融商业中心、文化行政中心。
- 独墅湖科教创新功能板块：总面积为 25 平方公里，将大力发展高等教育、高新技术研发、高科技产业，加快打造国内领先、国际知名的纳米技术创新及产业化基地、产学研集聚区和世界名校集聚区。
- 阳澄湖生态养生功能板块：从养生、会展、文化等层面进一步提升该板块的地位，与金鸡湖周边大型商务会展功能形成互补，致力打造长三角乃至全国闻名的"会都"，将阳澄湖半岛建设成为现代化、国际化、园林化的滨水休闲养生度假胜地。

三大城市副核：各具特色的娄葑、唯亭和胜浦三个副中心，按照区镇一体化要求，加快打造成为人口规模各为 20-35 万人的中新合作区中最重要的三个功能配套分区。

苏州工业园区规划示意图

■ **交通情况**

苏州工业园区位于苏州古城区东部，以发达的高速公路、铁路、水路及航空网与世界各主要城市相连。其中轨道交通 20 分钟到达上海、60 分钟到达南京，与沪、宁、杭融入同城轨道化。苏南硕放国际机场距离约 30 公里。在苏州市新制定的城市总体设计中，明确了苏州工业园区在"双城双片区"格局中的"苏州新城"地位，即把园区建设成为长三角地区重要的总部经济和商务文化活动中心之一。

4.3.4.2 区域产业园市场分析

根据《苏州工业园区总体规划（2012-2030）》，桑田岛位于苏州工业园区东部。主要规划有：教育用地、居住用地、部分商业配套用地，白地等。从定位上来看，桑田岛规划总体定位为：科技研发、教育、产业、生态及配套功能于一体的综合区。

苏州工业园区的产业园主要集中在桑田岛中心圈。目前已经建成并投入运营的规模化项目主要有：苏州纳米城、腾飞创意产业园、桑田岛生物产业园、协鑫能源中心、桑田岛科创园、东坊产业园、人工智能产业园、华为研发中心等重量级创业研发产业园。以桑田岛为中心方圆 3 公里以内的自主创业园区是引领苏州科技教育产业、生物制药产业、人工智能产业、新能源产业等方面的教学、研发和孵化的重要基地。

- **苏州纳米城**距桑田岛地铁站约 3 公里，位于金鸡湖大道 99 号，占地约 100 公顷，整个园区已经签约落户近 300 家纳米技术相关企业，包括中科院兰化所苏州研究院、中科院电子所苏州研究院、中科院苏州育成中心、还有苏州纳微生物科技、南工大（苏州）纳米材料产业技术研究院、苏州工业园区纳米产业技术研究院、中芬纳米创新中心、苏州晶联光电材料、苏州星烁纳米技术、苏州聚宜科技等大批纳米科技公司。另外还有协鑫集团、锦富新材、赣峰锂业、朗峰新材等一批创业板、中小板、新三板上市企业，以及芬兰、荷兰、捷克、伊朗和加拿大等五个纳米技术方面国际中心。园区领军人才共计 150 人左右，苏州纳米城现在已经是国家科技企业孵化器，是国家纳米技术国际创新园、国家纳米高新技术产业化基地的核心。
- **腾飞苏州创新园**位于苏州工业园内的独墅湖科教创新区，占地约 10 公顷。总建筑面积约 20 万平方米，包含 4 幢高层和 20 幢独栋研发楼。这一综合性园区融合了可持续发展的绿色环保设计元素，宁静的校园式氛围是高科技、服务外包和研发企业的理想办公场所。目前 20 万平方米高品质商务空间已全部建成。综合的商务空间，独特的企业形象以及校园式综合园区氛围，有利于激发科技精英和创意人才的创新灵感，

为园区社群提供集"工作，生活，休闲"为一体的平衡生活。

- **桑田岛生物产业园**在桑田岛中心圈地带，距桑田岛地铁站约 1.3 公里，位于桑田街 218 号。紧邻园区独墅湖大道，是生物医药产业园（原苏州生物纳米园）二期，主要建设高端医疗器械与新药制剂的产业化基地，旨在形成生物医药孵化、加速与产业化的完整链条。桑田岛生物产业园占地约 21 公顷，分三个区块开发。其中，A 区总建筑面积约 12 万平方米，已建成 9 栋标准厂房和 1 栋公共配套楼，目前已有罗氏、百济神州、再鼎医药、贝克曼库尔特等一批企业入驻。B 区总建筑面积约 9.4 万平方米、已建成 13 栋标准厂房，目前已有思坦维、维林光电、以诺康、天昊、克睿基因等企业签约进驻。C 区也已经建成并启动招商。
- **协鑫能源中心**也就是协鑫新能源（苏州总部），位于新庆路 28 号，距桑田岛地铁站 800 米左右。协鑫新能源是协鑫集团旗下以太阳能发电为主，集开发、建设、运营于一体的新能源企业，于 2014 年在香港联交所上市，集中式光伏电站和分布式光伏电站两大业务并重发展，持续为社会提供清洁、安全、高效的绿色普惠能源。协鑫新能源在国内拥有 8 个区域分公司，业务覆盖全国，并海外（北美）区域分公司，在海外关键目标市场设立代表处或派驻开发人员。截至 2019 年底，协鑫新能源总装机容量约 7,145MW，居全球第二。公司的电站建设布局全球，截至 2019 年底，已在全球持有 213 座电站。
- **桑田岛科创园与东坊产业园**并列位于华云路 1 号，距桑田岛地铁站约 600 米，面积约 4.9 万平方米。桑田岛科创园是在东坊产业园原有基础上独立开辟出来的一个科技园区，由苏州恒泰控股集团旗下兆方资产管理有限公司打造的联合办公空间——领客空间统一经营。据悉，领客空间已联合同程众创、腾讯众创、蒲公英孵化器等多家专业孵化机构，形成协同共建的战略合作，未来将面向创业者提供技术支持、创意设计、新媒体推广等专业服务。桑田岛科创园是以"科创企业加速器"为定位，聚焦人工智能、智能制造等新兴产业的集聚发展。现在桑田岛科创园与东坊产业园内主要有苏州安藤药业、丹佛斯自动控制管理（上海）有限公司苏州分公司、安润医药科技、承泽医疗科技、伟肯（中国）电气传动有限公司、苏州清然环保科技、苏州小肥猪物联网技术、元码基因科技、阅尔基因技术、四叶草新能源、苏州沪云新药研发等近 50 家高品质企业落户。
- **苏州人工智能产业园**距桑田岛地铁站约 3 公里，位于金鸡湖大道 88 号。此处人工智能产业园是桑田岛北部的苏州国际科技园第七期工程园。整个人工智能产业园总规划面积近 43 万平方米，分两期进行，一期已经完成约 26 万平方米。该园区是苏州工业园区人工智能产业的创新中心和孵化中心，大力发展以人工智能为主的新兴产业。现在的人工智能产业园内已经有中科院自动化所、中科院计算所、中科院上海技术物理研究所、科大讯飞苏州科技有限公司等重量级公司入驻，未来还将吸引更多的高科技公司，是苏州工业园区发展人工智能产业的重要载体。

区域产业园分布图

★ 估价对象位置

资料来源：戴德梁行

4.3.4.3 区域未来展望

2020 年，苏州市地区生产总值保持良好增长势头。互联网零售成为消费回补强劲动力，苏州市限额以上批零业通过公共网络实现零售额 725.55 亿元，比上年增长 26.4%。现代物流、科技和信息服务等生产性服务业增加值，在苏州服务业中占比超过了 50%，市场的租赁需求在中长期内将保持稳定。

根据该片区产业规划，桑田岛中心板块未来将引入苹果第三个研发中心及一大批国内外名校，如西安交通大学、柏林大学、加州伯克利大学等在此落户。再加上周边独墅湖高教区中，苏州大学、西交利物浦、中国人民大学国际学院（苏州研究所）以及新加坡国立大学、南京大学、武汉大学、东南大学等国内知名高校都将聚集在此成立苏州研究院。未来的桑田岛中心圈版块及周边独墅湖高教区将是科技强区、高等教育的集中地。未来还有地铁 6 号线与现有的 2 号线相互换乘中转。另外桑田岛还将设立苏

州东站，此站作为通苏嘉城际铁路的其中一个站点，在江浙沪大区位板块中成为新秀，拉动整个板块及苏州市的产业经济发展。

根据戴德梁行对苏州市存量产业园数据的监测，随着未来几年供应量持续增加，平均租金预计将实现 2%-4%左右的小幅上涨；同时，随着供应量增长速度放缓，空置率将有所降低。

4.4 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，估价对象已完成《房屋所有权证》建筑物权属登记，具有合法的产权。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。估价对象已完成《房屋所有权证》建筑物权属登记。估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象使用用途为研发楼，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处苏州工业园区独墅湖科教创新区版块，研发科研集聚度较高，商业及公共配套设施较为齐全，吸引了众多国内外知名企业入驻，对产业园物业有一定的市场需求，估价对象周边对外、对内交通较好，房屋证载使用用途为非居住，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象房屋规划用途为非居住，现状用途为研发楼，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.5 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)，不动产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	市场比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的旧房（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。

	市场比较法	收益法	成本法	假设开发法
型	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了市场比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。
估价方法应用的前提条件	市场比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似不动产的交易。不动产市场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用市场比较法。	不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，苏州市内产业园存量大，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得产业园资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

产业园基础设施作为投资人最关注的资产类别之一，在国内有相对活跃的交易市场。从区域布局来看，一线城市及周边区域和核心二线城市，特别是京津冀、长三角及大湾区等区域因其优越的区位条件、活跃的经济发展和完善的产业支撑政策，受到市场参与者的青睐，大宗交易尤

其活跃。由于产业园基础设施通常以资产包的形式进行交易，且大部分交易参与方为机构投资人，公开披露的交易信息有限。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似资产交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的基本方法。具体步骤如下：

运用收益法求取估价对象的不动产价值，收益法主要是先预测估价对象日后产生的一连串定期现金流量，再就该一连串预测现金流量采用适当报酬率，以确定估价对象收入现值之指标。对于经营性物业而言，定期现金流量一般指收入总额减空置、经营开支及其他支销。该一连串定期经营收入净额、连同预计于预测期终时之终值估计金额，按报酬率折现至现值，该报酬率为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率。此方法常用于对提供收入的物业进行估值。

本次估价，估价人员对估价对象十年投资年期每年进行现金流量折现分析，第十一年的收入净额及剩余土地使用年期按适当报酬率资本化。估价人员在进行测算时未扣除任何收购成本及出售成本，认为此应为未来买家之考虑因素。同时假设估价对象于第十年底售出，售价依据第十一年收入预测计算。此方法乃假设估价对象以现金购买，并无涉及利息及其他融资成本。

4.6 估价测算过程

4.6.1 运营收入

A. 租金收入

- **出租计划**

估价对象「苏州2.5产业园」规划用途为非居住（研发），总建筑面积约230,923.94平方米，总可出租面积约153,957.06平方米。于价值时点，估价对象研发物业已出租面积约107,696.10平方米，整体出租率约70.0%，月租金收入约658.58万元。

- **市场租金**

正常客观情况下产业园市场租金采用比较法求取。

确定研发物业市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的比较实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，做出修正后得出评估物业的市场价值。具体计算过程如下：

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似产业园作为估价对象研发楼部分的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			待估物业	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			苏州 2.5 产业园	苏州纳米技术国家大学科技园	腾飞苏州创新园	苏州科技园区五期
建筑年代			一期 2011 年投入运营；二期 2013 年投入运营	2015 年	2016 年	2010 年
项目地址			苏州工业园区东长路 88 号	苏州工业园区若水路 388 号	苏州工业园新平街 388 号	星湖街 328 号
案例来源			N/A	戴德梁行数据	戴德梁行数据	戴德梁行数据
交易时间			N/A	2020/12/31	2020/12/31	2020/12/31
交易价格（元/平方米/月）			N/A	55.00	57.00	54.00
交易情况			N/A	成交	成交	成交
不动产状况	区位状况	办公聚集度	较繁华	一般	一般	一般
		交通便捷度	一般	良好	良好	良好
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	一般	一般	一般
		楼层	中区	中区	中区	中区
		临路状况	三面临街	一面临街	一面临街	两面临街
	实体状况	研发楼等级	乙级	乙级	乙级	乙级
		建筑面积	中等	中等	中等	中等
		配套设施设备	较好	一般	较好	一般
		内部装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
		层高	正常	正常	正常	正常
		进深比	正常	正常	正常	正常
		使用率	正常	正常	正常	正常
		楼龄及保养	较好	较好	较好	较好
		物业管理	较好	好	好	较好
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
		租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大

★ 估价对象位置

由于估价对象具有多种交付装修标准，既有毛坯状态又有精装修状态，装修水平对租金影响较大；其中H栋交付标准为定制精装修，整体装修水平和物业品质要远高于其他楼栋，故单独选取同类精装修写字楼可比实例，可比实例详情概述如下：

因素	待估物业	可比实例四	可比实例五	可比实例六
项目名称	苏州 2.5 产业园	慧湖大厦	苏悦广场	亿阳值通大厦
建筑年代	一期 2011 年投入运营；二期 2013 年投入运营	2012 年	2015 年	2012 年
项目地址	苏州工业园区东长路 88 号	苏州工业园区独墅湖月亮弯路 10 号	苏州工业园苏州大道 119 号	苏州工业园区东平街 272 号
案例来源	N/A	市场调研	市场调研	市场调研
交易时间	N/A	2020/12/22	2020/12/11	2020/12/5
交易价格（元/平方米/月）	N/A	90.00	99.90	110.00
交易情况	N/A	报价	报价	报价

不动产状况	区位状况	办公聚集度	较繁华	较繁华	繁华	较繁华
		交通便捷度	一般	良好	良好	良好
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	一般	一般	一般
		楼层	中区	高区	高区	高区
		临路状况	三面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	实体状况	写字楼等级	乙级	甲级	甲级	甲级
		建筑面积	中等	大	中等	小
		配套设施设备	较好	较好	较好	较好
		内部装修	精装修	精装修	精装修	精装修
		层高	正常	正常	正常	正常
		进深比	正常	正常	正常	正常
		使用率	正常	正常	正常	正常
		楼龄及保养	较好	较好	较好	较好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
		租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大	空置	空置	空置

★ 估价对象位置

对上述案例，我们从区域因素和个别因素两大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间苏州工业园区租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

办公聚集度

通过比较可比实例与估价对象周边的办公氛围等做相应调整。

交通便捷度

通过考察距周边交通主干道、轨道交通、机场、火车站的距离、公交线路的多少等来考察可比实例与估价对象的优劣，并做出相应调整。

基础设施完善度

通过比较可比实例与估价对象周边的市政基础设施完善程度做相应调整。

自然及人文环境

通过比较可比实例与估价对象周边的自然景观、人文景观、商务办公氛围等做相应调整。

公共服务设施状况

通过比较可比实例与估价对象周边的商务设施及生活设施等的完备程度做相应调整。

楼层

对于研发楼物业，通常情况下，向上楼层越高，价格逐渐递增。为此，需要根据可比实例楼层情况进行相应的修正。

临路状况

通过比较可比实例与估价对象所临道路情况做相应调整。

研发楼等级

通过比较可比实例与估价对象研发楼档次、等级情况做相应调整。

建筑面积

根据估价对象的建筑面积对各可比实例的建筑面积进行相应的修正，以反映面积大小对单价的影响。

配套设施设备

通过对房屋空调系统、电梯、高科技通讯系统、保安系统等设施的完备程度、档次等进行对比分析，进行系数调整以反映孰优孰劣。

内部装修

通过对物业外立面、大堂、电梯厅、公共区域、内部的装修标准进行调整。

层高

通过比较可比实例与估价对象的层高高低做相应调整。

进深比

通过比较可比实例与估价对象的进深状况做相应调整。

使用率

通过比较可比实例与估价对象的可使用建筑面积占比情况进行相应调整。

楼龄及保养

通过对房屋的使用年限、新旧程度、维护状况的考察，进行相应调整。

物业管理

通过比较可比实例与估价对象的物业管理等级、水平做相应调整。

规划限制条件

通过比较可比实例与估价对象规划限制条件（如容积率等）进行相应调整。

租赁占用情况

通过比较可比实例与估价对象租赁占用情况进行相应调整。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

比较因素修正指数表						
因素			待估物业	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/月）			-	55.00	57.00	54.00
交易时间			（ ） / 100	100%	100%	100%
交易情况			100 / （ ）	100%	100%	100%
不动产状况	区位状况	办公聚集度	100 / （ ）	96%	96%	96%
		交通便捷度	100 / （ ）	103%	103%	103%
		基础设施完善度	100 / （ ）	100%	100%	100%
		自然及人文环境	100 / （ ）	100%	100%	100%
		公共服务设施状况	100 / （ ）	98%	98%	98%
		楼层	100 / （ ）	100%	100%	100%
		临路状况	100 / （ ）	90%	90%	95%
	实体状况	研发楼等级	100 / （ ）	100%	100%	100%
		建筑面积	100 / （ ）	100%	100%	100%
		配套设施设备	100 / （ ）	97%	100%	97%
		内部装修	100 / （ ）	100%	100%	100%
		层高	100 / （ ）	100%	100%	100%
		进深比	100 / （ ）	100%	100%	100%
		使用率	100 / （ ）	100%	100%	100%
		楼龄及保养	100 / （ ）	100%	100%	100%
		物业管理	100 / （ ）	103%	103%	100%
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	100 / （ ）	100%	100%	100%
		租赁占用情况	100 / （ ）	100%	100%	100%
修正因素合计			-	115%	111%	112%
修正价格（元/平方米·月）			-	63.1	63.5	60.5
权重			-	33%	33%	33%
评估单价取算数平均数			-	62.4		

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象办公部分普通装修中区的比准单价租金为63.1×33.33%+63.5×33.33%+60.5×33.33%=62.4元/平方米/月。

比较因素修正指数表						
因素			待估物业	可比实例四	可比实例五	可比实例六
交易价格（元/平方米/月）			-	90.00	99.90	110.00
交易时间			（ ） / 100	100%	100%	100%
交易情况			100 / （ ）	102%	102%	102%
不动产状况	区位状况	办公聚集度	100 / （ ）	100%	105%	100%
		交通便捷度	100 / （ ）	103%	103%	103%
		基础设施完善度	100 / （ ）	100%	100%	100%
		自然及人文环境	100 / （ ）	100%	100%	100%
		公共服务设施状况	100 / （ ）	98%	98%	98%
		楼层	100 / （ ）	103%	103%	103%
		临路状况	100 / （ ）	90%	90%	90%
	实体状况	写字楼等级	100 / （ ）	108%	108%	108%
		建筑面积	100 / （ ）	95%	100%	105%
		配套设施设备	100 / （ ）	100%	100%	100%
		内部装修	100 / （ ）	100%	100%	100%
		层高	100 / （ ）	100%	100%	100%
		进深比	100 / （ ）	100%	100%	100%
		使用率	100 / （ ）	100%	100%	100%
		楼龄及保养	100 / （ ）	100%	100%	100%
		物业管理	100 / （ ）	100%	100%	100%
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	100 / （ ）	100%	100%	100%
		租赁占用情况	100 / （ ）	100%	100%	100%
修正因素合计			-	102%	92%	92%
修正价格（元/平方米·月）			-	92	92	102
权重			-	33%	33%	33%
评估单价取算数平均数			-	95		

由于可比实例四、可比实例五、可比实例六与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象H栋的比准单价租金为92×33.33%+92×33.33%+102×33.33%=95元/平方米/月。

■ 结论

综上，比较法计算估价对象研发楼部分精装修中区的平均月租金单价为人民币62.4元/平方米/月；估价对象研发楼部分一层层高较高，通达性较好，租金水平较高；装修标准既有毛坯状态，又有精装修状态，装修水平对租金影响较大；H栋整体装修水平和物业品质要远高于其他楼栋，H栋的平均月租金单价为人民币95元/平方米/月。综合考虑以上因素，我们对研发用房部分的市场租金进行了调整，请见下表：

楼栋/楼层	精装修单价（元/平方米/月）	毛坯单价（元/平方米/月）
H栋	95	-
中层	75	56
一层	-	62

确定配套底商物业市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的比较实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，做出修正后得出评估物业的市场价值。具体计算过程如下：

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似产业园研发楼配套底商作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			待估物业	可比实例七	可比实例八	可比实例九
项目名称			苏州 2.5 产业园	湖畔天城	中海海悦花园底商	东沙湖邻里中心
建筑年代			一期 2011 年投入运营；二期 2013 年投入运营	2011 年	2011 年	2011 年
项目地址			苏州工业园区东长路 88 号	苏州工业园区钟慧路 58 号	苏州工业园区钟园路 165 号	苏州工业园区东沙湖邻里中心 C 栋
案例来源			N/A	市场调研	市场调研	市场调研
交易时间			N/A	2020/12/31	2020/12/31	2020/12/31
交易价格（元/平方米/月）			N/A	122.45	111.00	126.26
交易情况			N/A	报价	报价	报价
不动产状况	区位状况	商业聚集度	较繁华	繁华	繁华	繁华
		交通便捷度	一般	优	优	良好
		基础设施完善度	较完善	完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	优	优	良好
		公共服务设施状况	较完善	完善	完善	完善
		楼层	低区	低区	低区	低区
		临路状况	三面临街	两面临街	三面临街	四面临街
	实	商业类型	研发楼底商	住宅底商	临街商铺	临街商铺
		建筑面积	中等	中等	中等	中等

	体状况	配套设施设备	较好	好	较好	较好
		内部装修	普通装修	精装修	精装修	精装修
		层高	正常	正常	正常	正常
		进深比	正常	正常	正常	正常
		使用率	正常	正常	正常	正常
		楼龄及保养	较好	较好	好	一般
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益状况	土地剩余年限	25 - 30	25 - 30	25 - 30	25 - 30
		规划限制条件（如容积率）	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
		租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大	空置	空置	空置

★ 估价对象位置

对上述案例，我们从区域因素和个别因素两大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间苏州工业园区租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

商业聚集度

通过比较可比实例与估价对象周边的商业氛围等做相应调整。

交通便捷度

通过考察距周边交通主干道、轨道交通、机场、火车站的距离、公交线路的多少等来考察可比实例与估价对象的优劣，并做出相应调整。

基础设施完善度

通过比较可比实例与估价对象周边的市政基础设施完善程度做相应调整。

自然及人文环境

通过比较可比实例与估价对象周边的自然景观、人文景观、商务办公氛围等做相应调整。

公共服务设施状况

通过比较可比实例与估价对象周边的商务设施及生活设施等的完备程度做相应调整。

楼层

对于商业物业，通常情况下，向上楼层越高，价格逐渐递减。为此，需要根据可比实例楼层情况进行相应的修正。

临路状况

通过比较可比实例与估价对象所临道路情况做相应调整。

商业类型

通过比较可比实例与估价对象配套用房规模体量及类型情况做相应调整。

建筑面积

根据估价对象的建筑面积对各可比实例的建筑面积进行相应的修正，以反映面积大小对单价的影响。

配套设施设备

通过对房屋空调系统、电梯、高科技通讯系统、保安系统等设施的完备程度、档次等进行对比分析，进行系数调整以反映孰优孰劣。

内部装修

通过对物业外立面、大堂、电梯厅、公共区域、内部的装修标准进行调整。

层高

通过比较可比实例与估价对象的层高高低做相应调整。

进深比

通过比较可比实例与估价对象的进深状况做相应调整。

使用率

通过比较可比实例与估价对象的可使用建筑面积占比情况进行相应调整。

楼龄及保养

通过对房屋的使用年限、新旧程度、维护状况的考察，进行相应调整。

物业管理

通过比较可比实例与估价对象的物业管理等级、水平做相应调整。

规划限制条件

通过比较可比实例与估价对象规划限制条件（如容积率等）进行相应调整。

租赁占用情况

通过比较可比实例与估价对象租赁占用情况进行相应调整。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

比较因素修正指数表					
因素			待估物业	可比实例七	可比实例八	可比实例九
交易价格（元/平方米/月）			-	122.45	111.00	126.26
交易时间			（ ） / 100	100%	100%	100%
交易情况			100 / （ ）	102%	102%	102%
不动产状况	区位状况	商业聚集度	100 / （ ）	105%	105%	105%
		交通便捷度	100 / （ ）	105%	105%	103%
		基础设施完善度	100 / （ ）	103%	100%	100%
		自然及人文环境	100 / （ ）	102%	102%	100%
		公共服务设施状况	100 / （ ）	102%	102%	102%
		楼层	100 / （ ）	100%	100%	100%
		临路状况	100 / （ ）	95%	100%	105%
	实体状况	配套物业等级	100 / （ ）	98%	105%	105%
		建筑面积	100 / （ ）	100%	100%	100%
		配套设施设备	100 / （ ）	105%	100%	100%
		内部装修	100 / （ ）	110%	110%	110%
		层高	100 / （ ）	100%	100%	100%
		进深比	100 / （ ）	100%	100%	100%
		使用率	100 / （ ）	100%	100%	100%
		楼龄及保养	100 / （ ）	100%	103%	97%
		物业管理	100 / （ ）	100%	100%	100%
	权益状况	土地剩余年限	100 / （ ）	100%	100%	100%
		规划限制条件（如容积率）	100 / （ ）	100%	100%	100%
		租赁占用情况	100 / （ ）	100%	100%	100%
修正因素合计			-	77%	72%	76%
修正价格（元/平方米·月）			-	94	80	95
权重			-	33%	33%	33%
评估单价取算数平均数			-	90		

由于可比实例七、可比实例八、可比实例九与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象配套物业首层的比准单价租金为94×33.33%+80×33.33%+95×33.33%=90元/平方米/月。

■ 结论

综上，比较法计算估价对象首层配套物业部分平均月租金单价为人民币90元/平方米/月。

➢ **租约限制**

估价对象「苏州2.5产业园」一期及二期，评估对象规划用途为非居住（研发），总建筑面积为230,923.94平方米，总可出租面积为153,957.06平方米，于价值时点，估价对象整体出租率约70.0%，月租金收入约658.58万元，其中一期精装部分可出租面积为

16,574.73平方米，于价值时点出租率约为78%；一期毛坯部分可出租面积为33,343.43平方米，于价值时点出租率约为80%；配套底商部分可出租面积为5,100.17平方米，于价值时点出租率约为80%；一期1层可出租面积为7,455.25平方米，于价值时点出租率约为89%；H栋二层为定制精装修，面积为5,014.86平方米；二期毛坯部分可出租面积为44,484.76平方米，于价值时点出租率约为61%；二期精装部分可出租面积为33,140.61平方米，于价值时点出租率约为54%；二期1层可出租面积为8,843.25 平方米，于价值时点出租率约为82%。

➢ **出租率**

根据估价人员实地查勘，并结合我们对该区域科研用房市场供需情况的研究，我们认为该区域科研办公需求处于稳定阶段，出租率将保持平稳状态。长远来说，估价对象研发用房物业在未来10年内出租率如下：

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
市场出租率	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

2031年至土地终止期末出租率为85%属于合理水平。

➢ **租金增长率**

估价对象由二〇二〇年至二〇二九年的市场租金的预测年度增长率，乃以产权方提供的《租赁合同》，并结合我们对该区域科研用房市场供需情况的研究为依据，具体增长幅度如下表：

年份	增长率	备注
2021	0.0%	——
2022年	2.0%	——
2023年	3.0%	
2024年至2029年	4.0%	——
2030年	3.0%	——
2031年	2.0%	——

二〇三一年至收益期届满的长期年度增长率为2.0%，乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

B. 物业费收入

根据产权人提供的历史经营数据及租赁合同等资料，估价对象的物业费收入为产权方收入。2021年物业费收入预计约为735万元。根据历史经营数据，考虑周边物业费水平及合同约定的增长率，并根据假设出租率同步增长。

C. 停车费收入

根据产权人提供的历史经营数据等资料，估价对象的停车费收入为产权方收入。2021年地下停车费收入预计约380万元。

D. 其他收入及多种经营收入

根据产权人提供的历史经营数据及其他资料，估价对象的收入中还包含其他收入及多种经营收入。预计2021年该部分收入约340万。

4.6.2 运营支出

➢ 管理费

根据产权方提供的过往经营数据及委托运营管理协议，基础管理费按照运营收入的11.5%-13.5%计取；绩效管理费按当期实际运营净收益超过目标净收益部分的30%计取。

➢ 资本化改造费（运营维护服务费）

根据产权方提供的过往经营数据及物业委托管理协议，按照运营收入的5%计取。

➢ 保险费

根据产权方提供的资料，估价对象每年支付公众责任险、机器损坏险及财产一切险合计保险费约17.24万元。

➢ 增值税及附加

- 增值税：产权方为一般纳税人，租金收入和车位收入增值税销项税额为年总租金收入的8.26%（9%÷（1+9%）），物业管理费收入增值税销项税额为年总物业管理费收入的5.66%（6%÷（1+6%））；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。
- 城市维护建设税：取增值税税额的7%；
- 教育费附加：取增值税税额的3%；
- 地方教育费附加：取增值税税额的2%。

➢ 印花税

根据产权方提供的资料，按照不含物业费收入的经营收入的0.1%比例计取印花税。

➢ 房产税

按照国家现行税收征收办法缴税，以估价对象之研发用房出租部分每年房产租金收入（不含增值税）的12%求取房产税，估价对象之未出租部分扣除房产原值的30%后按照1.2%求取房产税。

➢ 城镇土地使用税

根据产权方提供的《项目情况说明》等资料，估价对象土地使用税收费标准为10元/平方米/年，目前产权方享受城镇土地使用税优惠税率为3元/平方米/年，则应缴纳的城镇土地使用税约为人民币346,325元/年。

4.6.3 收益年期

估价对象所在地块土地使用权终止日期为2060年3月7日，于价值时点2020年12月31日剩余使用年期为39.18年；估价对象于2011年投入运营，建筑主体为钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2020年，已使用约9年，估价对象剩余经济耐用年限为51年；根据孰短原则，于价值时点2020年12月31日估价对象剩余使用年期为39.18年。

4.6.4 报酬率的求取

本次评估测算采用6.5%的报酬率（折现率）；该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述折现率时，采用期望投资折现率和累加法确定。首先，我们已调查活跃物业投资者在国内市场上新建、租赁经营产业园类物业所需的回报率，基于上文所述，我们认为市场对于优质产业用房类物业的预期回报率为5%～7%；同时，根据中国人民银行公布的于2015年10月24日一年期固定存款利率为1.5%，显示上述物业之风险溢价为3.5%～5.5%。依据我们对国际以及国内市场的比较分析，溢价较高可反映国内内在投资风险及物业风险。根据估价对象的区位、物业类型组合、租金收入以及租户组合等因素，我们认为计算采用上述折现率较为合理。

4.6.5 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币1,520,000,000元，按照建筑面积计算，折合单价为人民币6,600元/平方米。

4.7 估价结果确定

中国江苏省苏州市苏州工业园区东长路88号「苏州2.5产业园」一期及二期不动产项目，总建筑面积为230,923.94平方米，于2020年12月31日之不动产市场价值为人民币1,520,000,000元（大写人民币壹拾伍亿贰仟万元整）。

5. 附件

5.1 委托评估函及项目情况说明

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我们委托贵公司对苏州工业园区艾派科项目管理有限公司所拥有的位于中国江苏省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（以下简称"该物业"）市场价值进行评估，为我们参与东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。具体委托事项如下：

1. 价值时点为：2020 年 12 月 31 日；
2. 估价目的：为我们参与东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据；
3. 该物业的建筑面积及房屋用途清单如下：

序号	期号-楼幢	幢号	证载建筑面积	序号
1	2-1	E1	6,976.40	非居住（研发办公）
2	2-2	F1F2F3	19,611.26	非居住（研发办公）
5	2-5	E2	6,762.97	非居住（研发办公）
6	2-6	D2	5,677.57	非居住（研发办公）
7	2-7	D1	11,634.49	非居住（研发办公）
8	1-3	C2	7,296.75	非居住（研发办公）
9	1-3	C1	18,031.65	非居住（研发办公）
10	1-5	J地上及地下	13,197.87	非居住（研发办公）
11	2-11	G组团	58,272.81	非居住（研发办公）
15	1-2	B2	7,002.13	非居住（研发办公）
16	1-4	H地上及地下	7,520.23	非居住（研发办公）
17	1-1	A2	7,792.75	非居住（研发办公）
18	1-2	B3	8,326.58	非居住（研发办公）
19	1-2	B1	6,079.05	非居住（研发办公）
20	1-1	A3	6,079.04	非居住（研发办公）
21	1-1	A1	7,457.38	非居住（研发办公）
95		G组团地下部分	5,208.83	非居住（研发办公）
96		G组团地下部分	6,709.94	非居住（研发办公）
97		C1C2地下部分	7,152.23	非居住（研发办公）
98		B1B2B3地下部分	6,797.77	非居住（研发办公）
99		A1A2A3地下部分	7,336.24	非居住（研发办公）
合计			230,923.94	——

4. 该物业的房屋、土地相关权属等权益状况以物业产权方提供的产权文件复印件及《项目情况说明》为准；
5. 该物业的项目概况、运营情况、相关税费等以物业产权方出具的《项目情况说明》为准。

基金管理人：

东吴基金管理有限公司

2021 年 4 月 22 日

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我们委托贵公司对苏州工业园区艾派科项目管理有限公司所拥有的位于中国江苏省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（以下简称"该物业"）市场价值进行评估，为我们参与东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。具体委托事项如下：

1. 价值时点为：2020 年 12 月 31 日；
2. 估价目的：为我们参与东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据；
3. 该物业的建筑面积及房屋用途清单如下：

序号	期号-楼幢	幢号	证载建筑面积	序号
1	2-1	E1	6,976.40	非居住（研发办公）
2	2-2	F1F2F3	19,611.26	非居住（研发办公）
5	2-5	E2	6,762.97	非居住（研发办公）
6	2-6	D2	5,677.57	非居住（研发办公）
7	2-7	D1	11,634.49	非居住（研发办公）
8	1-3	C2	7,296.75	非居住（研发办公）
9	1-3	C1	18,031.65	非居住（研发办公）
10	1-5	J地上及地下	13,197.87	非居住（研发办公）
11	2-11	G组团	58,272.81	非居住（研发办公）
15	1-2	B2	7,002.13	非居住（研发办公）
16	1-4	H地上及地下	7,520.23	非居住（研发办公）
17	1-1	A2	7,792.75	非居住（研发办公）
18	1-2	B3	8,326.58	非居住（研发办公）
19	1-2	B1	6,079.05	非居住（研发办公）
20	1-1	A3	6,079.04	非居住（研发办公）
21	1-1	A1	7,457.38	非居住（研发办公）
95		G组团地下部分	5,208.83	非居住（研发办公）
96		G组团地下部分	6,709.94	非居住（研发办公）
97		C1C2地下部分	7,152.23	非居住（研发办公）
98		B1B2B3地下部分	6,797.77	非居住（研发办公）
99		A1A2A3地下部分	7,336.24	非居住（研发办公）
合计			230,923.94	——

4. 该物业的房屋、土地相关权属等权益状况以物业产权方提供的产权文件复印件及《项目情况说明》为准；
5. 该物业的项目概况、运营情况、相关税费等以物业产权方出具的《项目情况说明》为准。

专项计划管理人：

东吴证券股份有限公司

2021 年 1 月 22 日

项目情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

兹因委托深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对我司所拥有的位于中国江苏省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（以下简称「该物业」）市场价值进行评估，为我司作为东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人，了解「该物业」的房地产市场价值而提供内部参考依据，现将「该物业」基本情况介绍如下：

1、项目概况

「该物业」坐落于苏州市苏州工业园区东长路 88 号，地处凤里街与中新大道东交叉口西南角，位于苏州工业园区中新生态科技城版块。「该物业」包含研发办公楼、配套底商及地下车库，占地面积 115,441.56 平方米，总建筑面积 230,923.94 平方米。「该物业」一期于 2011 年竣工投入运营，二期于 2013 年竣工投入运营。「该物业」产权面积范围为 A、B、C、D、E、G 组团地上、地下部分及 H 幢和 J 幢地上、地下部分，共计 19 幢建筑。其中地上部分建筑面积 180,423.08 平方米，地下建筑面积 50,500.86 平方米。

「该物业」一期包含 A1 幢、A2 幢、A3 幢、B1 幢、B2 幢、B3 幢、C1 幢、C2 幢、H 幢、J 幢共计 10 幢建筑地上及地下部分，建筑面积约 110,069.67 平方米，其中地上建筑面积 80,509.31 平方米，地下建筑面积 29,560.36 平方米。研发办公及商业可租赁面积 67,488.44 平方米。

「该物业」二期包含 D1 幢、D2 幢、E1 幢、E2 幢、F1 幢、F2 幢、F3 幢、G1 幢、G2 幢共计 9 幢建筑地上部分以及 G 组团地下部分，建筑面积约 120,854.27 平方米，其中地上建筑面积 99,913.77 平方米，地下建筑面积 20,940.50 平方米。可租赁面积 86,468.62 平方米

根据《不动产权证书》及测绘报告记载，「该物业」各楼层建筑面积及房屋用途如下所示：

序号	期号-楼幢	幢号	证载建筑面积	序号
1	2-1	E1	6,976.40	非居住（研发办公）
2	2-2	F1F2F3	19,611.26	非居住（研发办公）
5	2-5	E2	6,762.97	非居住（研发办公）
6	2-6	D2	5,677.57	非居住（研发办公）
7	2-7	D1	11,634.49	非居住（研发办公）
8	1-3	C2	7,296.75	非居住（研发办公）
9	1-3	C1	18,031.65	非居住（研发办公）
10	1-5	J地上及地下	13,197.87	非居住（研发办公）
11	2-11	G组团	58,272.81	非居住（研发办公）
15	1-2	B2	7,002.13	非居住（研发办公）

16	1-4	H地上及地下	7,520.23	非居住（研发办公）
17	1-1	A2	7,792.75	非居住（研发办公）
18	1-2	B3	8,326.58	非居住（研发办公）
19	1-2	B1	6,079.05	非居住（研发办公）
20	1-1	A3	6,079.04	非居住（研发办公）
21	1-1	A1	7,457.38	非居住（研发办公）
95		G组团地下部分	5,208.83	非居住（研发办公）
96		G组团地下部分	6,709.94	非居住（研发办公）
97		C1C2地下部分	7,152.23	非居住（研发办公）
98		B1B2B3地下部分	6,797.77	非居住（研发办公）
99		A1A2A3地下部分	7,336.24	非居住（研发办公）
合计			**230,923.94**	——

2、权益状况

根据《不动产权证书》【苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0000209 号】，「该物业」所在宗地土地性质为出让，用途为工业用地，土地使用权终止日期至 2060 年 3 月 7 日。「该物业」已完成《不动产权证》所有权属登记。

3、运营状况

「该物业」总建筑面积约 230,923.94 平方米，总可出租面积约 153,957.06 平方米，已出租面积约 107,696.10 平方米，整体出租率约 70.0%。估价对象签约租户共计 117 户，租赁期限为 1 年至 10 年不等，月租金收入约 658.58 万元。签约租户平均签约租金约 61.2 元/平方米/月。

4、相关费用及税费

「该物业」税费情况如下：

增值税及附加：「该物业」增值税及附加征收方式采用一般征收，租金类收入增值税率为 9%，物业管理费收入增值税率为 6%；城建税、教育费附加、地方教育费附加等增值税附加税为增值税额的 12%。

印花税：合同印花税税率为 0.1%。

房产税：按照国家现行税收征收办法缴税，出租部分为每年房产租金收入（不含增值税）的 12%；未出租部分按从价计征，扣除房产原值的 30%后按照 1.2%求取房产税。

城镇土地使用税：按照 3 元/平方米/年的纳税标准缴纳城镇土地使用税。

我公司保证所提供之相关权证资料复印件均与原件相符，并对其真实性、合法性和完整性负责。

苏州工业园区[illegible]派科项目管理有限公司

2020 年 12 月 15 日

5.2 物业位置图

★ 估价对象位置示意图

5.3 估价对象内外部状况照片

建筑物外观

园区环境

建筑物大堂

建筑物内部

建筑物外观

建筑物外观

会议中心

建筑物外观

建筑物内部

建筑物内部

建筑物内部电梯间

园区配套

5.4 估价对象周围环境和景观照片

北至中新大道东

东至凤里街

南至东长路

西至方中街

5.5 估价对象权属证明复印件

不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2020年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ [illegible]

575/868

苏（2020）苏州工业园区 不动产权第 0000209 号

权利人	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	苏州工业园区东长路88号
不动产单元号	320513102208GB86126W00000000等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/非居住
面积	土地面积：115441.56平方米/ 建筑面积：230923.94平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2060年3月7日止
权利其他状况	

附 记

权利号:86126.1,86126.10,86126.11,86126.15,86126.16,86126.18,86126.19,86126.2,86126.20,86126.21,86126.5,86126.7,86126.8,86126.9,86126.95,86126.96,86126.97,86126.98,86126.99

不
320513102208GB
320513102208GB
320513102208GB

869/875

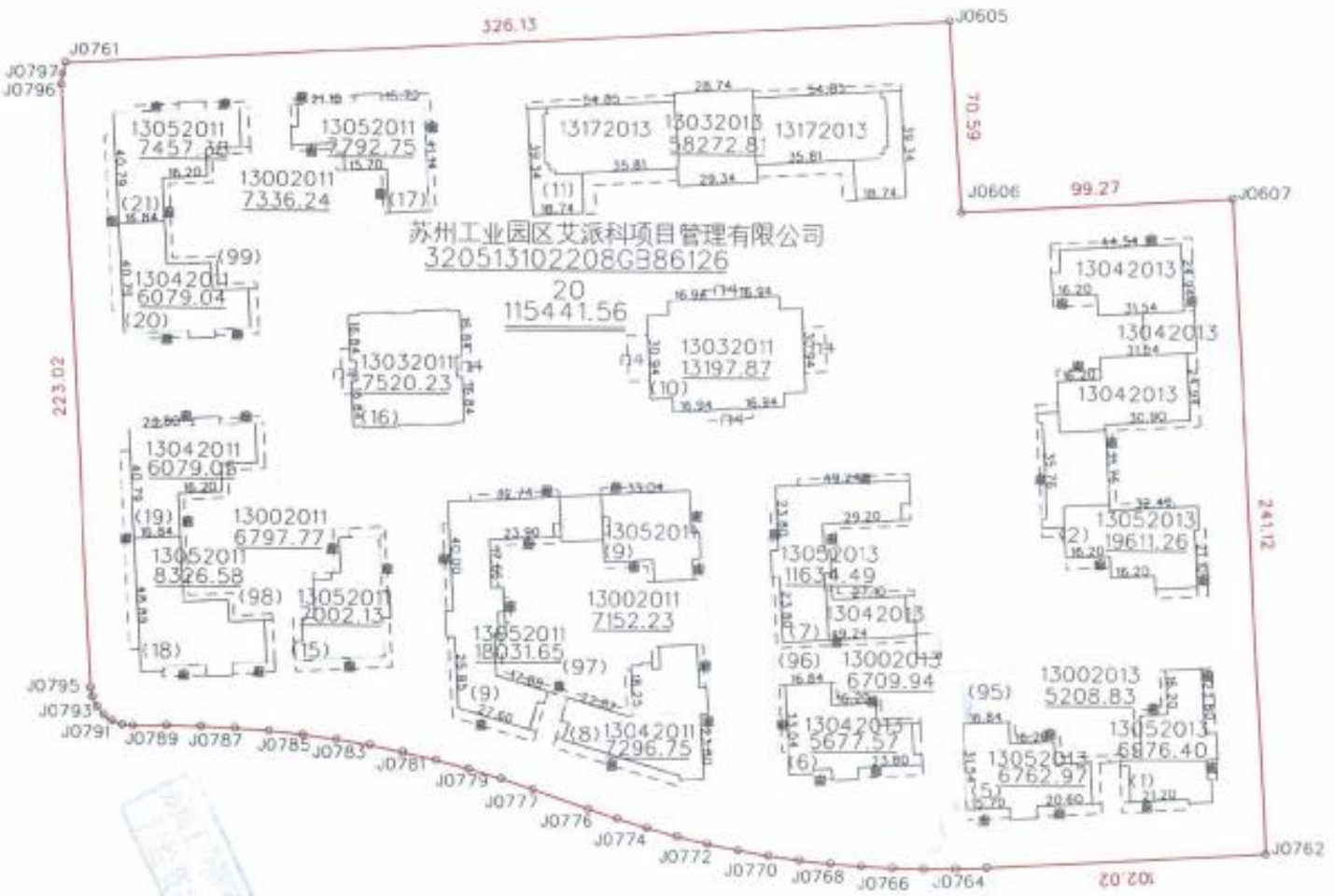
不动产单元号	幢号	用途	面积	备注
320513102208GB86126F00010000	1	非居住	6976.4	
320513102208GB86126F00020000	2	非居住	19611.26	
320513102208GB86126F00050000	5	非居住	6762.97	
320513102208GB86126F00060000	6	非居住	5677.57	
320513102208GB86126F00070000	7	非居住	11634.49	
320513102208GB86126F00080000	8	非居住	7296.75	
320513102208GB86126F00090000	9	非居住	18031.65	
320513102208GB86126F00100000	10	非居住	13197.87	
320513102208GB86126F00110000	11	非居住	58272.81	其中地下面积9021.73
320513102208GB86126F00150000	15	非居住	7002.13	
320513102208GB86126F00160000	16	非居住	7520.23	
320513102208GB86126F00170000	17	非居住	7792.75	
320513102208GB86126F00180000	18	非居住	8326.58	
320513102208GB86126F00190000	19	非居住	6079.05	
320513102208GB86126F00200000	20	非居住	6079.04	
320513102208GB86126F00210000	21	非居住	7457.38	
320513102208GB86126F00950000	95	非居住	5208.83	其中地下面积5208.83
320513102208GB86126F00960000	96	非居住	6709.94	其中地下面积6709.94
320513102208GB86126F00970000	97	非居住	7152.23	其中地下面积7152.23
320513102208GB86126F00980000	98	非居住	6797.77	其中地下面积6797.77
320513102208GB86126F00990000	99	非居住	7336.24	其中地下面积7336.24

附 图 页

房产分丘平面图

座落：东长路88号

图　　号：044068
宗地代码：320510220886O6



附 图 页

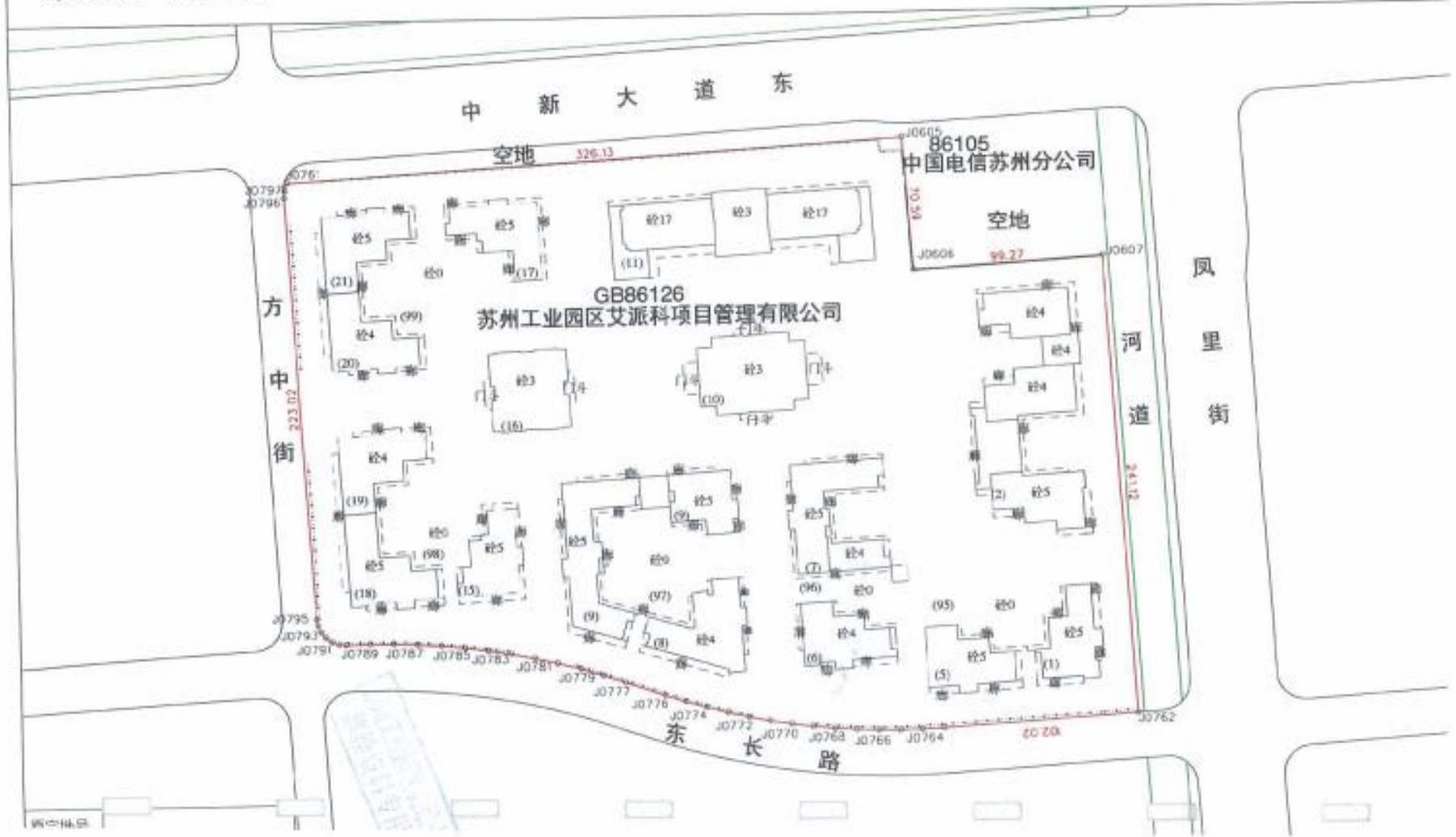
宗 地 图

单位：m

宗地代码：320513102208GB86126

宗地面积：115441.56

土地权利人：苏州工业园区艾派科项目管理有限



苏州工业园区国土环保局 宗地图验讫章

苏州工业园区国土环保局 宗地图验讫章

5.6 估价机构营业执照复印件

5.7 估价机构相关资质证明复印件

此复印件仅用于办理_____
_____，再次复印无效。

房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字营0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福华路中心广场1号京基建设广场T2座503A、504B1

有效期：至2023年11月03日

备案等级：壹级

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年12月04日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdjs.net/disp

5.8 估价人员相关专业执业资格复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00163696

姓 名 / Full name
于虹
性 别 / Sex
女
身份证件号码 / ID No.
120104197604167646
注 册 号 / Registration No.
1120150022
执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry
2021-9-12
持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会

资格证书专用章

发证机关

No. 00206843

姓 名 / Full name
胡峰
性 别 / Sex
男
身份证件号码 / ID No.
360481197807170099
注 册 号 / Registration No.
3620060059
执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry
2023-07-19
持证人签名 / Bearer's signature

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2021 年年度报告

2021 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：二〇二二年三月三十一日

§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 2022 年 3 月 29 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。

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。

本报告期自 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）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 基础设施项目基本情况说明 7
2.3 基金管理人和基金托管人 7
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构 8
2.5 信息披露方式 8
2.6 其他相关资料 8
§3 主要财务指标和基金收益分配情况 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 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明 10
§4 基础设施项目运营情况 11
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明 11
4.2 基础设施项目所属行业情况 11
4.3 基础设施项目运营相关财务信息 12
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息 14
4.5 基础设施项目公司经营现金流 15
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况 15
4.7 基础设施项目投资情况 15
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况 15
4.9 基础设施项目相关保险的情况 15
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明 16
4.11 其他需要说明的情况 17
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告 18
5.1 报告期末基金的资产组合情况 18
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合 18
5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细 18
5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细 18
5.5 投资组合报告附注 18
5.6 报告期末其他各项资产构成 18
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分 18
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明 19
§6 管理人报告 20
6.1 基金管理人及主要负责人员情况 20
6.2 管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明 22
6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明 23
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析 23
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明 23
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望 23

6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施 25
6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况 25
§7 托管人报告 27
7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明 27
7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明 27
7.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见 27
§8 资产支持证券管理人报告 28
8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人遵规守信及履职情况的说明 28
§9 外部管理机构报告 29
9.1 报告期内本基金外部管理机构遵规守信及履职情况的说明 29
9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明 29
§10 审计报告 30
10.1 审计报告基本信息 30
10.2 审计报告的基本内容 30
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 32
§11 年度财务报告 33
11.1 资产负债表 33
11.2 利润表 36
11.3 现金流量表 38
11.4 所有者权益变动表 40
11.5 报表附注 42
§12 评估报告 74
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明 74
12.2 评估报告摘要 74
12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明 75
§13 基金份额持有人信息 76
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构 76
13.2 基金前十名流通份额持有人 76
13.3 基金前十名非流通份额持有人 76
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况 77
§14 基金份额变动情况 78
§15 重大事件揭示 79
15.1 基金份额持有人大会决议 79
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 79
15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼 79
15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额 79
15.5 基金投资策略的改变 79
15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况 79
15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况 79
15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况 79
15.9 其他重大事件 79
§16 影响投资者决策的其他重要信息 82
§17 备查文件目录 83
17.1 备查文件目录 83

17.2 存放地点.....83
17.3 查阅方式.....83

§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
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金管理人	东吴基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	900,000,000.00 份
基金合同存续期	40 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2021 年 6 月 21 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持专项计划全部资产支持证券份额，穿透取得基础设施项目完全所有权。通过积极的投资管理和运营管理，力争提升基础设施项目的运营收益水平，并获取稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长。
投资策略	基金合同生效后，本基金将在扣除本基金预留费用后 100%的初始基金资产投资于产业园资产支持专项计划全部资产支持证券，通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目完全所有权。
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
外部管理机构	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 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：国际科技园五期 B 区项目

基础设施项目公司名称	苏州工业园区科智商业管理有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	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
基础设施项目地理位置	江苏省苏州市苏州工业园区星湖街 328 号

基础设施项目名称：2.5 产业园一期、二期项目

基础设施项目公司名称	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	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
基础设施项目地理位置	江苏省苏州市苏州工业园区东长路 88 号

2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		东吴基金管理有限公司	招商银行股份有限公司
信息披露负责人	姓名	刘婷婷	张燕
	联系电话	021-50509888-8308	0755-83199084
	电子邮箱	liutt@scfund.com.cn	yan_zhang@cmbchina.com
客户服务电话		021-50509666/400-821-0588	95555
传真		021-50509888-8211	0755-83195201
注册地址		上海浦东新区银城路 117 号瑞明大厦 9 楼 901、902 室	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦
办公地址		上海浦东新区银城路 117 号瑞明大厦 9 楼	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

邮政编码	200120	518040
法定代表人	邓晖	缪建民

2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构

项目	基础设施资产支持证券管理人	外部管理机构	外部管理机构
名称	东吴证券股份有限公司	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	苏州工业园区星阳街 5 号	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	苏州工业园区星阳街 5 号	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	215000	215123	215024
法定代表人	范力	徐健	肖传宗

2.5 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

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	中国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼
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	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	北京市朝阳区光华路 1 号嘉里中心北楼 14 层

§3 主要财务指标和基金收益分配情况

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	2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)-2021 年 12 月 31 日
本期收入	147,588,183.97
本期净利润	32,865,720.78
本期经营活动产生的现金流量净额	154,258,728.31
期末数据和指标	2021 年末
期末基金总资产	3,630,734,435.95
期末基金净资产	3,524,865,720.78
期末基金总资产与净资产的比例（%）	103.00%

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)-2021 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	3.9165

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	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	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	32,865,720.78	
本期折旧和摊销	51,381,835.27	
本期利息支出	-	

本期所得税费用	278,755.87	
本期息税折旧及摊销前利润	84,526,311.92	
调增项		
1.基础设施基金发行份额募集的资金	3,492,000,000.00	
2.应收项目的变动	896,911.92	
3.应付项目的变动	27,791,253.67	
调减项		
1.购买基础设施项目的支出	-3,490,000,000.00	
2.未来合理的相关支出预留	-22,598,643.05	
本期可供分配金额	92,615,834.46	

注：1.应付项目的变动包括预收款项、应付管理人报酬、应付托管费、应交税费及除应付押金及保证金以外其他应付款的变动，应付押金及保证金变动产生的现金流量因其性质而不计入可供分配金额。

2.未来合理的相关支出预留包括预计于下一分红日前支付的 2021 年度管理人报酬、托管费、基础运营管理费、物业管理费、其他费用及税费支出。

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

基础设施项目获取日期为 2021 年 6 月 8 日，根据《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”）预测的 2021 年 5 月~12 月可供分配金额 100,427,686 元，所对应的运营天数为 245 天，而报告期实际运营天数为 207 天，得到报告期内预测的可供分配金额为 84,851,146.95 元，本报告期实现可供分配金额为 92,615,834.46 元，完成《招募说明书》预测的 109.15%。

3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

根据《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《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》约定，报告期内，基金管理人计提管理费 4,650,733.74 元，资产支持专项计划管理人计提管理费 0.00 元，基金托管人计提托管费 198,995.68 元，资产支持专项计划计提托管费 0.00 元。

§4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本报告期内，基础设施项目公司整体运营情况稳定，截至2021年12月31日，科智公司实际出租面积259,149.82平方米，年底时点出租率为95.55%，报告期内实现营业收入8,863.98万元，预算收入为8,312.55万元，预算完成率为106.63%。截至2021年12月31日，艾派科公司实际出租面积126,774.40平方米，年底时点出租率为81.6%，报告期内实现营业收入5,681.46万元，预算收入为5,389.42万元，预算完成率为105.42%。超额完成的主要原因系管理人与运营管理机构克服了疫情和国家宏观政策调控影响，全面磨合，积极应对各种挑战，开源节流，超额完成收入指标任务。从成本上看，报告期内科智公司营业支出2,670.62万元，预算成本为2,350.91万元，超预算成本13.60%，艾派科公司营业支出934.19万元，预算成本为913.07万元，超预算成本2.31%，成本略超预算的原因主要是收入的增加，提高了与其对应比例计提的运营管理费、物业管理费等费用，但是总体都在控制范围之内。

截至2021年12月31日,国际科技园五期B区重点围绕招商体系构建业务体系和打造招商团队，打造大招商体系，聚焦人工智能、软件与互联网、集成电路设计、下一代信息网络等重点领域，通过创新招商模式，招商项目的数量和质量都有大幅提升； 2.5产业园一、二期通过全面提升产业链条发展质效，主动调整招商方向，积极布局数字经济、生物医药、金融科技、集成电路、智能制造等产业领域，加强进驻品牌质控，突出旗舰项目招商重点，品牌客户占比稳步扩大。

4.2 基础设施项目所属行业情况

4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

产业园区是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，担负着促进经济规模发展、聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列重要使命。产业园管理模式逐步从粗放式向集约式转变，形成了较为完善的全生命周期运作模式，从“重基建”向“重服务”过渡，“产城融合”不断深化，服务精细化水平不断提升。

我国产业园数量多、分布广、种类全。随着经济崛起，园区数量迅速增加，现已形成了东部省份最为密集、各大区域广泛分布的布局特点。伴随各产业集聚化发展，产业园种类逐步多元化，主要包括高新技术产业开发区、经济技术开发区、特色小镇、以某一主导产业而建立的产业园区（如文化创意产业园、物流产业园等）、科创园区、产业新城等。

产业园主要涉及开发运营机构、入驻企业、配套服务机构三类主体。其中，传统开发运营主体以园区管委会和国有园区平台公司为主导，且正逐步向国有管理平台、产业地产商、孵化器运营商、投资机构以及政企联合体等多元化市场主体竞合共存的格局发展；入驻企业从单一的加工制造型企业，拓展到总部型企业、服务型企业、研发型企业等类型；配套服务机构也越来越多样化，包括提供公共服务的物业管理公司、中介机构，以及提供专业服务的科技服务公司、金融机构等。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

近年来，各类产业园立足独特竞争优势，形成差异化发展。主要包括政策性开发区的综合型产业园、聚焦特定行业上下游配套的行业主题型产业园、以及立足科技孵化、成果转化与市场化应用的创业创新型产业园等。

其中政策性开发区产业园管理主体为政府，园区内的规划、项目审批、工商、税务、劳动关系等政府职能由管委会统筹实施，是我国改革开放以来各地政府促进区域经济发展的重要抓手。依靠特殊政策扶持与多年产业资源的积累，政策性开发区产业园已经成为我国各类产业园中综合竞争力最强的一类园区。行业主题型产业园着重搭建完备的上下游产业链，以及产业链中特定环节上各类参与主体的梯次配置，该类园区发展与国家产业政策、行业发展周期、关键技术革新、全球产业更替高度相关，易受行业景气度影响。创业创新型产业园形态多样，或依托高校立足科技研发，或服务创业团队谋求商业模式转化，或以成熟企业为重心实现应用推广，但高价值科技成果实现商业推广并获得市场认可需要较长的周期，依赖核心技术和高科技人才，园区发展客观上存在不确定性。

苏州工业园区作为政策型开发区综合型产业园区的典型代表，根据其官网发布的信息，2021 年实现地区生产总值 3330.3 亿元，同比增长 10%；实现规模以上工业总产值 6345.5 亿元，同比增长 17.5%；进出口总额 1119.7 亿美元，同比增长 18.9%；社会消费品零售总额 1102.7 亿元、同比增长 18%。园区呈现“稳中有进、稳中育新”发展态势，成为全国开放程度最高、发展质效最好、创新活力最强、营商环境最优的区域之一。

东吴苏园产业 REIT 的发展依托于苏州工业园区精准的政策支持、成熟的产业积聚、丰富的人才储备和完备的服务配套与产城融合搭建，在优质企业持续导入、租户粘性提升、高附加值业务拓展、科技创新培育等方面具备显著优势。

4.3 基础设施项目运营相关财务信息

4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

4.3.1.1 基础设施项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

序号	构成	本期（2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	66,565,489.77	75.10%
2	物业管理收入	20,988,636.28	23.68%
3	停车位收入	1,029,567.35	1.16%
4	其他收入	56,137.57	0.06%
5	合计	88,639,830.97	100.00%

基础设施项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

序号	构成	本期（2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	45,616,714.38	80.29%
2	停车位收入	7,724,502.74	13.60%
3	物业管理收入	2,857,261.38	5.03%
4	其他收入	616,161.88	1.08%
5	合计	56,814,640.38	100.00%

4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.2.1 基础设施项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

序号	构成	本期（2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理费	12,664,808.41	47.42%
2	物业管理费	9,061,542.53	33.93%
3	维修维护费	4,700,518.26	17.60%
4	其他成本/费用	279,282.86	1.05%
5	合计	26,706,152.06	100.00%

基础设施项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

序号	构成	本期（2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理费	6,721,889.54	71.95%
2	维修维护费	2,619,957.55	28.05%
3	其他成本/费用	-	-
4	合计	9,341,847.09	100.00%

4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.3.1 基础设施项目公司名称：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（2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日）
				指标数值
1	毛利润	营业收入-营业成本	元	61,933,678.91
2	毛利率	毛利润/营业收入	%	69.87
3	资产负债率	总负债/总资产	%	65.65
4	流动比率	流动资产/流动负债		10.87
5	速动比率	速动资产/流动负债		10.87

基础设施项目公司名称：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（2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日）
				指标数值
1	毛利润	营业收入-营业成本	元	47,472,793.29
2	毛利率	毛利润/营业收入	%	83.56
3	资产负债率	总负债/总资产	%	69.98
4	流动比率	流动资产/流动负债		8.64
5	速动比率	速动资产/流动负债		8.64

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

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	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日） －2021 年 12 月 31 日
				指标数值
1	平均可出租面积	（期初可出租面积+期末可出租面积）/2	平方米	271,216.59
2	平均实际出租面积	（期初实际出租面积+期末实际出租面积）/2	平方米	252,836.07
3	平均出租率	平均实际出租面积/平均可出租面积	%	93.22
4	平均月租金	报告期内累计租金收入/平均实际出租面积/6.77	元/平方米	38.89

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	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日） －2021 年 12 月 31 日
				指标数值
1	平均可出租面积	（期初可出租面积+期末可出租面积）/2	平方米	154,634.42
2	平均实际出租面积	（期初实际出租面积+期末实际出租面积）/2	平方米	114,720.19
3	平均出租率	平均实际出租面积/平均可出租面积	%	74.19
4	平均月租金	报告期内累计租金收入/平均实际出租面积/6.77	元/平方米	58.73

4.5 基础设施项目公司经营现金流

4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

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。

报告期内苏州工业园区科智商业管理有限公司经营活动现金流入为 145,504,058.06 元，现金流出为 45,351,647.03 元，经营活动产生的现金流量净额为 100,152,411.03 元；苏州工业园区艾派科项目管理有限公司经营活动现金流入为 67,645,195.60 元，现金流出为 14,456,462.36 元，经营活动产生的现金流量净额为 53,188,733.24 元。

4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

无。

4.5.3 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。

4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.6.3 对基础设施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。

4.7 基础设施项目投资情况

4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

4.7.2 购入或出售基础设施项目情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.9 基础设施项目相关保险的情况

国际科技园五期 B 区项目报告期内保险情况：

保险种类	保险公司	被保险人	投保期限
财产一切险	中国太平洋财产保险股份有限公司	苏州国际科技园产业管理有限公司	2020.12.10~2021.12.9（注一）
		苏州工业园区科智商业管理有限公司	2021.12.10~2022.12.9
公众责任险	中国太平洋财产保险股份有限公司	苏州国际科技园产业管理有限公司	2020.12.10~2021.12.9（注一）
		苏州工业园区科智商业管理有限公司	2021.12.10~2022.12.9

注一：此两项保险在基金成立前购买，以基础设施项目前持有人苏州国际科技园产业管理有限公司作为被保险人购买，保险财产为国际科技园五期B区项目。

2.5产业园一期、二期项目报告期内保险情况：

保险种类	保险公司	被保险人	投保期限
财产一切险	中国太平洋财产保险股份有限公司	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	2021.1.1~2021.12.31 2022.1.1~2022.12.31
公众责任险	中国太平洋财产保险股份有限公司	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	2021.1.1~2021.12.31 2022.1.1~2022.12.31
机损险	中银保险有限公司	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	2020.9.21~2021.9.20 2021.9.21~2022.9.20

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

东吴苏园产业REIT持有的国际科技园五期B区项目和2.5产业园一期、二期项目位于苏州工业园区，地处长江经济带、长江三角洲重点区域，同时也是江苏自贸区所在地。苏州工业园区是中新政府间合作的首个旗舰项目，与长三角整体发展紧密衔接、相容贯通，政策环境优异，具备长足的发展潜力，在国家级经开区综合考评中已连续六年位列第一。

苏州工业园区现已逐步形成了以电子信息和机械制造为2大主导产业，以生物医药、人工智能和纳米技术应用为3大战略新兴产业的“2+3”特色产业体系。高新技术产业布局成熟，区域产业政策及上下游供应链健全，东吴苏园产业REIT所持有的两处基础设施项目资产是苏州工业园区信息技术、人工智能等国家重点打造的高新技术产业的核心载体，产业特征显著，其中国际科技园五期B区是苏州工业园区科技创新、知识创新和企业孵化的重要载体和新兴产业载体，2.5产业园一期、二期项目是苏州工业园区“积极培育新兴产业增长点”的重点项目。两处项目资产运营成熟稳定，租户粘性大，抗风险能力强。

根据苏州工业园官网发布的规划，园区下一步将全力以赴抓好项目招引，继续推进一批体量大、质效高、带动性强的重大项目落地，打造“自贸会客厅”活动品牌，围绕融入“双循环”“双一流、新中心”等主题，加深总部企业中国区高管、专家学者、政府相关人员等的互动交流，更加充分了

解市场主体开放创新需求，营造国际一流营商环境。园区同步瞄准国内前沿生物医药领域领军企业的平台型项目和区域总部的落户，折射出园区在资源整合方面的能力。同时，园区将进一步优化空间布局、做优城市功能，在全面深化吴淞湾未来城、金鸡湖右岸区域、城铁副中心等重点区域城市规划和建筑方案设计的同时，开展娄江北线城市界面提升、湖西工业区等重点区域和街道动迁社区“生活圈”更新研究，加快构建“西部—中部—东部”统筹协调、功能匹配、相得益彰的城市发展新格局。

由此，苏州工业园区将进一步深化中新合作经验，提升总部聚集效能，提升对外资企业和重点领域内资企业的虹吸效应，提升产城融合与精细化服务效能。苏州工业园区整体招商效能、产业积聚效应和产城服务能级的提升将对东吴苏园产业 REIT 的稳定发展起到正向带动作用。

苏州工业园区对外开放程度高，在经济互动和人员交流等方面与长三角深度融合，疫情防控工作持续且艰巨。得益于园区疫情防控措施的科学高效落实和卓越的招商运营能力与服务水平，2021 年园区和东吴苏园产业 REIT 项目受疫情影响较小。但疫情长期反复对园区招商和运营构成持续压力，可能对 REITs 项目产生不利影响。为应对 2022 年以来的疫情，园区领导、运营管理机构和基金管理人正抓紧落实疫情防控要求，力求将疫情影响控降到最低程度；同时，包括东吴苏园产业 REIT 所持有项目在内，园区正在全面统筹资源，坚持推进招商和服务，有效保障园区正常运营和持续发展。

4.11 其他需要说明的情况

2022 年 3 月 18 日，苏州市财政局、苏州市人民政府国有资产监督管理委员会、苏州市机关事务管理局发布《苏州市关于减免 2022 年承租国有物业租金的通知》(苏财资〔2022〕3 号)，针对全市范围内承租国有企业（包括全资、控股和实际控制企业）和行政事业单位权属物业的服务业小微企业和个体工商户，承租 2022 年未被列为疫情中高风险地区所在的县级行政区内国有物业的，2022 年 3 月～5 月租金全免，上述《通知》发文之日后被列为中高风险地区的，在 3 月～5 月租金全免基础上，再顺延或从当月起追加减免 3 个月租金，但减免期到 2022 年 12 月 31 日止。承租 2022 年在上述《通知》发文之日前已被列为疫情中高风险地区所在的县级行政区内国有物业的，2022 年 3 月～8 月租金全免。

在苏州市工业园区内，除去国际科技园五期 B 区和 2.5 产业园一、二期项目外，仍有多个产业园属于国有企业权属物业，如本基金持有的上述物业不执行《通知》相关租金减免政策，可能会对未来出租率、租金收缴率等造成不利影响。

基金管理人将持续、密切关注上述《通知》的执行情况，在保护投资人利益的首要原则前提下，积极履行主动管理责任，自觉响应政府号召，承担相应的社会责任。

§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
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	2,034,215.63
4	其他资产	217.58
5	合计	2,034,433.21

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金报告期末未投资债券。

5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细

本基金报告期末未投资债券。

5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券之外的资产支持证券。

5.5 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。

5.6 报告期末其他各项资产构成

单位：人民币元

序号	名称	金额
1	存出保证金	-
2	应收清算款	-
3	应收利息	217.58
4	其他	-
5	合计	217.58

5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分

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。

5.8 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。

基金公司设立基金资产估值委员会，成员由主管运营的公司副总经理、督察长、研究策划部负责人、权益投资部负责人、固定收益部负责人、合规风控部负责人、产品策略部负责人、基金事务部负责人以及至少一名基金事务部估值业务骨干等人员组成，主管运营的公司副总经理担任基金资产估值委员会主席。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；公司副总经理、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；公司现没有进行任何定价服务的约定。

§6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 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、私募资产管理业务以及子公司业务协同发展，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 2021 年年末，公司整体资产管理规模为 399.99 亿元，其中公募基金 294.31 亿元，私募资产管理业务 105.68 亿元，子公司 4.74 亿元；旗下管理着 29 只公募基金(不含清盘中的基金），35 只存续私募资产管理计划（不包含正在清盘中的资产管理计划），9 项专项资产管理计划（子公司）。

6.1.2 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	基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	6 年	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。	
谢理斌	基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	6 年	谢理斌先生，中国国籍，北京大学金融学硕士，具备证券投资基金从业资格。曾就职于华夏幸福基业股份有限公司，曾参与华夏幸福产业园区的各类基础设施项目的投资建设及后期运营管理工作，具有五年以上的基础设施项目投资运营及管理经验。2021 年 5 月 14 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。	
孙野	基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	9 年	孙野先生，中国国籍，西南财经大学工学学士，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。	-

注：徐昊、谢理斌和孙野为该基金的首任基金经理，此处的任职日期为基金成立日。

6.1.3 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。

6.1.4 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。

6.2 管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明

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。

6.3 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。

6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

报告期内基金募集资金 3,492,747,370.52 元（含募集期银行利息收入），其中基金托管户预留 1,000,000.00 元，用于支付信息披露费用，审计费，评估费，转账手续费及其他不可预见费用，1,583,976,100.00 元投资于东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划，1,907,023,900.00 元投资于东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划。截至 2021 年 12 月 31 日基金托管户余额 2,034,215.63 元。

东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划募集资金 1,583,976,100.00 元，其中专项计划托管户预留 500,000.00 元，用于支付证券登记费及其他不可预见费用，721,476,100.00 元用于购买苏州工业园区艾派科项目管理有限公司股权，862,000,000.00 元用于发放股东借款，截至 2021 年 12 月 31 日该专项计划托管户余额 446,150.51 元；东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划募集资金 1,907,023,900.00 元，其中专项计划托管户预留 500,000.00 元，用于支付证券登记费及其他不可预见费用，961,823,900.00 元用于购买苏州工业园区科智商业管理有限公司股权，944,700,000.00 元用于发放股东借款，截至 2021 年 12 月 31 日该专项计划托管户余额 437,217.90 元。

报告期内未进行其他合格投资。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本报告期内，本基金未进行收益分配。

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

1. 宏观经济展望

2021 年，在面临国内外疫情反复和诸多严峻挑战下，国内生产总值突破 110 万亿元，比上年增长 8.1%，两年平均增长 5.1%。由此，我国经济体量跃上一个新的台阶。与此同时，我国经济发展中的科技含量稳步提升，带动社会经济转型提质增效。

2021 年我国工业生产持续发展，高技术制造业和装备制造业实现较快增长。根据国家统计局公布的数据，2021 年全国规模以上工业增加值比上年增长 9.6%，两年平均增长 6.1%。从门类上来看，高技术制造业、装备制造业增加值分别增长 18.2%、12.9%，增速分别比规模以上工业快 8.6、3.3 个百分点;从产品上来看,新能源汽车、工业机器人、集成电路、微型计算机设备产量分别增长 145.6%、44.9%、33.3%、22.3%。

2021 年我国固定资产投资持续增长，制造业和高技术产业投资维持较快增势。根据国家统计局公布的数据，2021 年全国固定资产投资（不含农户）近 55 万亿元，比上年增长 4.9%，两年平均增

长3.9%。高技术产业投资增长17.1%，快于全部投资12.2个百分点。其中，高技术制造业、高技术服务业投资分别增长22.2%、7.9%。高技术制造业中，电子及通信设备制造业、计算机及办公设备制造业投资分别增长25.8%、21.1%；高技术服务业中，电子商务服务业、科技成果转化服务业投资分别增长60.3%、16.0%。

2022年3月5日，第十三届全国人大五次会议上发布的政府工作报告提出，2022年我国经济增长目标为5.5%左右。围绕这一增长目标，宏观政策需要加大实施力度。一方面提升积极的财政政策效能，2022年将继续保持较大的支出强度，支出规模比去年扩大2万亿元以上。另一方面加大稳健的货币政策实施力度，扩大新增贷款规模，保持货币供应量和社会融资规模增速与名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定。

2022年在稳增长预期下，市场资金规模、信贷规模、专项债规模均将有望保持适度宽松。但随着海外逐步放开疫情管控，国内出口增长的边际效应可能将会递减，国内疫情反复和管控措施对国内消费的恢复构成持续且较大压力。在“房住不炒”的基本政策框架下，基础设施建设投资将有望成为国内经济发展的核心稳定器，科技研发投入的比重或将持续加大从而构筑可持续发展的核心动能。同时随着国际局势的动荡，大宗商品和能源价格将可能会出现较大波动，国际产业链格局也将大概率重塑，国内将可能围绕“双碳”经济、数字经济等补短板领域超前扩大投资，构筑“稳增长”的重要抓手。总体而言，尽管疫情影响仍在，国际环境不确定性提高，但国内经济增长长期向好的基本面不变，稳增长的格局不变。

2. 产业园行业走势展望

随着产业园区的主导产业由传统制造业向高新技术产业转型，国内产业园区的发展整体可能呈现出以下几个趋势：

（1）注重产业集群发展。即实现特定行业的上下游企业、核心环节的各类市场主体和要素提供商在同一区域协同发展。产业集群一方面构筑内生动力，实现体系内良性循环，另一方面对外部相关主体和要素产生虹吸效应，进而更新充实体系内发展，从而使优质的个体企业和创新技术在集群化环境中获得更充分且更有针对性的赋能。从未来园区政策走向看，优惠政策也将可能逐步从向特定区域倾斜转变向技术倾斜和向产业倾斜。

（2）注重向产业链上游迁移布局。产业园区的产业布局将依据产业技术发展的规律向产业链上游迁移，向研发、设计、中试等前端产业链布局，从而获取更高的附加值。未来园区在赋能科技创新方面，将更注重技术创新能力和技术转化效率，更加注重引进如研发中心、研发型产业、科技服务平台等主体。

（3）注重综合功能开发与“产城融合”搭建。现代产业发展需要快捷的信息获取和交流平台，需要资金、人才、技术等核心要素便利流动的多元化渠道。这要求产业园同时具备可定制厂房、共享实验室、展览展示中心、会议会展等多功能的建筑空间，还包括配备各种商业服务、金融信息服务、管理咨询服务、医疗服务、娱乐休憩服务等综合功能。

综上，随着国家逐步实施稳增长战略，新能源、人工智能、生物医药、电子信息、高端制造等新兴领域的技术革新将有望成为驱动经济转型发展的核心动能，产业园作为培育新兴产业、孵化科技创新的重要载体，将加速整合优势资源，聚焦重点领域的技术创新，在新的时代背景下，进一步做好承接国家产业战略的准备，在产业布局上不断提质增效，不断向产业链上游迁移，同时持续完善综合配套，不断提升精细化管理水平，实现产业园区集约式发展。随着国家新兴产业的崛起，国内产业园龙头将发挥愈发重要的作用。

6.7 管理人对关联交易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。

6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

本报告期内，本基金管理人坚持从规范运作、防范风险、保障基金份额持有人利益的角度出发，建立健全内部风险控制体系，完善内幕交易防控机制，确保各项法规和制度的落实，保证基金合同得到严格履行。加强对基金募集成立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，推动内部控制机制的完善与优化。发现违规隐患及时与有关业务人员沟通并向管理层报告，定期向公司董事、总经理和监管部门出具相关报告。

本报告期内，本基金管理人监察稽核重点开展的工作包括：

（1）根据法规要求，完善风险控制手段。本基金管理人根据《公募基金管理公司压力指引（试行）》及基金业协会的相关要求，结合公司旗下各公募基金的实际运作情况，对公司旗下公募基金开展了情景压力测试，形成压力测试分析报告，加强流动性风险管理。公司根据法规要求持续关注流动性法规执行情况，从制度建设、系统控制、指标监测、部门间协作等方面，不断优化流动性管理工作流程，建立健全公司流动性风险管理内部控制体系。

（2）以风险为导向，关键业务为重点开展专项稽核。本基金管理人找准业务重点及关键环节，抓住主要风险点，比照法律法规要求，扎实开展了多项专项稽核工作，取得了一定成效。本年度公司开展了REITs基金募集情况专项稽核和REITs业务投资者适当性专项稽核，深入内控薄弱环节，发现问题后及时采取整改措施，化解风险隐患，加强了公司风险合规管理。

（3）加强宣传推介材料审核，保证合规推介。公司根据《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金宣传推介材料管理暂行规定》等法规及相关监管要求，对拟对外发布的宣传材料发表初审及复审合规意见，包括不限于宣传单页、一页通、海报、PPT、视频、文章等。重点根据相关法规及监管要求对宣传材料中涉及到的风险揭示等内容作出合规风险提示及意见。

（4）跟踪监管动态，及时落实新规。本基金管理人及时根据新颁布的法律法规及监管要求进行内部讨论，成立工作小组，制订落实方案。及时开展内部培训，修改相关制度与流程，升级业务系统并调整风控设置，保障基金投资符合监管要求。

本基金管理人自成立以来，各项业务运作正常，内部控制和风险防范措施逐步完善并积极发挥作用。在今后的工作中，本基金管理人将继续坚持一贯的内部控制理念，完善内控制度，提高工作水平，努力防范和控制各种风险，保障基金份额持有人的合法权益。

§7 托管人报告

7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

招商银行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，我行在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规、托管协议的规定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明

招商银行根据法律法规、托管协议约定的投资监督条款，对托管产品的投资行为进行监督，并根据监管要求履行报告义务。

招商银行按照托管协议约定的统一记账方法和会计处理原则，独立地设置、登录和保管本产品的全套账册，进行会计核算和资产估值并与管理人建立对账机制。

本年度报告中利润分配情况真实、准确。

7.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

本年度报告中财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告内容真实、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

§8 资产支持证券管理人报告

8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人遵规守信及履职情况的说明

报告期内，本基金资产支持证券管理人按照计划说明书和标准条款的约定，使用募集资金购买基础资产并向项目公司发放股东借款，专项计划资产独立于资产支持证券管理人自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，对专项计划资产单独记账、独立核算。报告期内，资产支持证券管理人持续关注基础设施和参与人是否发生重大不利变化，是否存在违反相关规定、约定或或损害资产支持证券投资者利益行为的情况。

§9 外部管理机构报告

9.1 报告期内本基金外部管理机构遵规守信及履职情况的说明

本基金聘请的外部管理机构为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。

本报告期内，本基金运营管理机构严格遵守公募 REITs 上市各项监管规定，履行运营管理协议约定，落实基金管理人要求，勤勉尽责，表现良好。

9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明

无。

§10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	普华永道中天审字(2022)第 25385 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 2021 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止期间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。 我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制，公允反映了东吴苏园 REIT2021 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。
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 REIT2021 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。
注册会计师对财务报表审计的责任	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。 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： （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。 （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。 （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。 （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，就可能导致对东吴苏园 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。

	（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。 （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，以对合并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。	
会计师事务所的名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	
注册会计师的姓名	薛竞	夏文琦
会计师事务所的地址	中国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼	
审计报告日期	2022 年 3 月 25 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戴德梁行对国际科技园五期 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 2021 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 1,835,000,000.00 元和人民币 1,525,000,000.00 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支出。本基金的基金管理人管理层已对戴德梁行采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为戴德梁行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：2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2021 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.7.1	164,410,193.80
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	11,148,524.78
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	3,431,044,878.97
固定资产		-
在建工程		-
使用权资产		-
无形资产		-
开发支出		-
商誉		-
长期待摊费用		-
递延所得税资产		-
其他资产	11.5.7.5	24,130,838.40
资产总计		3,630,734,435.95
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末**

		2021 年 12 月 31 日
负 债：		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付票据		-
应付账款		-
应付职工薪酬		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		6,519,092.09
应付托管费		198,995.68
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.6	14,143,575.51
应付利息		-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.7	1,011,223.68
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	83,995,828.21
负债合计		105,868,715.17
所有者权益：		
实收基金	11.5.7.9	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	32,865,720.78
所有者权益合计		3,524,865,720.78
负债和所有者权益总计		3,630,734,435.95

注： 1. 报告截止日 2021 年 12 月 31 日，基金份额净值 3.9165 元，基金份额总额 900,000,000.00 份。

2. 本财务报表的实际编制期间为 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止期间。

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：2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2021 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.17.1	2,034,433.21
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	11.5.17.2	3,491,000,000.00
其他资产		-
资产总计		3,493,034,433.21
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末 2021 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		4,650,733.74
应付托管费		198,995.68
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		800,000.00
负债合计		5,649,729.42
所有者权益：		

实收基金		3,492,000,000.00
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		-4,615,296.21
所有者权益合计		3,487,384,703.79
负债和所有者权益总计		3,493,034,433.21

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：2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
一、营业总收入		147,588,183.97
1.营业收入	11.5.7.11	145,454,471.35
2.利息收入		1,128,449.72
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	257,892.38
8.其他业务收入	11.5.7.13	747,370.52
二、营业总成本		115,527,501.50
1.营业成本	11.5.7.11	85,561,476.08
2.利息支出		-
3.税金及附加	11.5.7.14	21,128,180.34
4.销售费用		-
5.管理费用	11.5.7.15	875,847.51
6.研发费用		-
7.财务费用	11.5.7.16	9,898.32
8.管理人报酬	11.5.12.3.1	6,519,092.09
9.托管费	11.5.12.3.2	198,995.68
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	11.5.7.17	223,321.54
12.资产减值损失		-
13.其他费用	11.5.7.18	1,010,689.94
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		32,060,682.47
加：营业外收入	11.5.7.19	1,083,794.18
减：营业外支出		-

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		33,144,476.65
减：所得税费用	11.5.7.20	278,755.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		32,865,720.78
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		32,865,720.78
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		32,865,720.78

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：2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
一、收入		1,034,838.21
1.利息收入		287,467.69
2.投资收益（损失以“-”号填列）		-
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		747,370.52
二、费用		5,650,134.42
1.管理人报酬		4,650,733.74
2.托管费		198,995.68
3.投资顾问费		-
4.利息支出		-
5.信用减值损失		-
6.资产减值损失		-
7.税金及附加		-
8.其他费用		800,405.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,615,296.21
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,615,296.21
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		-4,615,296.21

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：2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 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		191,963,866.95
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		1,128,137.65
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	21,185,523.04
经营活动现金流入小计		214,277,527.64
8.购买商品、接受劳务支付的现金		31,365,375.08
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		17,357,644.42
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.21.2	11,295,779.83
经营活动现金流出小计		60,018,799.33
经营活动产生的现金流量净额		154,258,728.31
二、投资活动产生的现金流量：		
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
17.收到其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流入小计		-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.22.2	3,481,848,846.58
20.支付其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计		3,481,848,846.58
投资活动产生的现金流量净额		3,481,848,846.58
三、筹资活动产生的现金流量：		

21.认购/申购收到的现金		3,492,000,000.00
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		3,492,000,000.00
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		-
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		-
筹资活动产生的现金流量净额		3,492,000,000.00
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		164,409,881.73
加：期初现金及现金等价物余额		-
六、期末现金及现金等价物余额		164,409,881.73

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：2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 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		-
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		287,250.11
7.收到其他与经营活动有关的现金		747,370.52
经营活动现金流入小计		1,034,620.63
8.取得基础设施投资支付的现金		3,491,000,000.00
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		405.00

经营活动现金流出小计		3,491,000,405.00
经营活动产生的现金流量净额		-3,489,965,784.37
二、筹资活动产生的现金流量：		
14.认购/申购收到的现金		3,492,000,000.00
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		3,492,000,000.00
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		-
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		-
筹资活动产生的现金流量净额		3,492,000,000.00
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		2,034,215.63
加：期初现金及现金等价物余额		-
五、期末现金及现金等价物余额		2,034,215.63

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：2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 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	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	3,492,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”	-	-	-	-	-	-	32,865,720.78	32,865,720.78

号填列）								
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	32,865,720.78	32,865,720.78
（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	-	-	-	-	-	-	-	-
（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	-	-	-	-	-	32,865,720.78	3,524,865,720.78

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：2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	3,492,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-4,615,296.21	-4,615,296.21
（一）综合收益总额	-	-	-	-4,615,296.21	-4,615,296.21
（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	-	-	-	-	-
（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	-	-	-4,615,296.21	3,487,384,703.79

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 - 11.4 财务报表由下列负责人签署：

邓晖	徐明	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深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，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管项目管理有限公司(以下简称“科智商管”)持有的国际科技园五期 B 区项目；(2) 苏州工业园区艾派科项目管理有限公司(以下简称“园区艾派科”，与科智商管合称“项目公司”)持有的 2.5 产业园一期、二期项目。

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

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

科技公司和建屋产业公司为本基金的原始权益人。

本基金购买基础设施项目交易的具体情况如下：

东吴证券股份有限公司(以下简称“东吴证券”)按照国家相关法律、法规和上海证券交易所上证 REITs(审)[2021]4 号《关于对东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金上市及东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划资产支持证券、东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》于 2021 年 6 月 8 日分别设立东吴-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”)，本基金出资人民币 3,491,000,000.00 元认购专项计划全部份额。专项计划的计划管理人为东吴证券。

根据东吴证券(代表专项计划)分别与科技公司和建屋产业公司签订的《股权转让协议》，于 2021 年 6 月 8 日，专项计划取得科智商管持有的国际科技园五期 B 区项目园区艾派科持有的 2.5 产业园一期、二期项目，转让对价分别为人民币 961,823,900.00 元及人民币 721,476,100.00 元。

根据东吴证券(代表专项计划)分别与科智商管和园区艾派科签订的《借款合同》，国际科技园 ABS 向科智商管提供借款人民币 944,700,000.00 元；2.5 产业园 ABS 向园区艾派科提供借款人民币 862,000,000.00 元，借款期限均为自 2021 年 6 月 8 日起满 40 年(不含)止。

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 2022 年 3 月 25 日批准报出。

11.5.2 会计报表的编制基础

本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 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止期间的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2021 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止期间的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

本会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止期间。

11.5.4.2 记账本位币

本基金记账本位币为人民币。本基金下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币，其记账本位币均为人民币。本财务报表以人民币列示。

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和可随时用于支付的存款。

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或金融负债。

(a) 金融资产

(i) 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。于 2021 年 12 月 31 日，本集团未持有以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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款项，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，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。

(ii) 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。

于每个资产负债表日，本集团对于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。

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。

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款项划分为若干组合，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，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。

(iii) 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。

(b) 金融负债

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。

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和以出租为目的的建筑物，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基金且其成本能够可靠的计量时，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%

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值率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)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：

1.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；

2.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

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务的控制权时，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。

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。

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的浮动运营管理费两部分。

其他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。

(a) 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。

11.5.4.15 基金的收益分配政策

（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。

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：

(a) 投资性房地产的可使用年限和残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或技术性陈旧的该些投资性房地产。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。

(b) 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未发生重大变化。

(c) 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的税务处理存在不确定性。在计提各个地区的所得税费用时，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

(1) 本基金及专项计划适用的税种及税率如下：

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，主要税项列示如下：

(a) 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。

(b) 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。

(2) 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	3 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 2021 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	164,410,193.80
其他货币资金	-
小计	164,410,193.80
减：减值准备	-
合计	164,410,193.80

11.5.7.1.2银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
活期存款	164,409,881.73
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	312.07
小计	164,410,193.80
减：减值准备	-
合计	164,410,193.80

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 2021 年 12 月 31 日
1 年以内	11,786,369.34
1－2 年	700,500.49
小计	12,486,869.83
减：坏账准备	1,338,345.05
合计	11,148,524.78

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 2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	1,190,096.07	9.53%	-419,075.39	35.21%	771,020.68
按组合计提预期信用损失的应收账款	11,296,773.76	90.47%	-919,269.66	8.14%	10,377,504.10
其中：应收关联方款项	577,641.14	4.63%	-	-	577,641.14
应收政府部门	2,904,176.78	23.26%	-28,460.93	0.98%	2,875,715.85
应收第三方款项	7,814,955.84	62.58%	-890,808.73	11.40%	6,924,147.11
合计	12,486,869.83	100.00%	-1,338,345.05	10.72%	11,148,524.78

注：于 2021 年 12 月 31 日，本集团认为应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。

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 2021 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
第三方	1,190,096.07	-419,075.39	35.21%	预计无法收回部分款项
合计	1,190,096.07	-419,075.39	-	—

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，因此按照预计可收回部分计提坏账准备。

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 2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
关联方	577,641.14	-	-
政府部门	2,904,176.78	-28,460.93	0.98%
第三方	7,814,955.84	-890,808.73	11.40%
合计	11,296,773.76	-919,269.66	—

11.5.7.2.5本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	期初 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）	本期变动金额				本期末 2021 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	-	358,272.34	-	-	60,803.05	419,075.39
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	28,460.93	-163,411.73	-	1,054,220.46	919,269.66
其中：应收关联方款项	-	-	-	-	-	-
应收政府部门款项	-	28,460.93	-	-	-	28,460.93
应收第三方款项	-	-	-163,411.73	-	1,054,220.46	890,808.73
合计	-	386,733.27	-163,411.73	-	1,115,023.51	1,338,345.05

注：1. 其他变动金额为于 2021 年 6 月 8 日专项计划取得项目公司股权时项目公司应收账款坏账准备余额。

2. 本集团本期未发生重要转回或收回的坏账准备。

11.5.7.2.6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
苏州工业园区投资促进局	2,904,176.78	23.26%	28,460.93	2,875,715.85
苏州良品优选科技股份有限公司	502,102.18	4.02%	108,676.00	393,426.18
苏州无限积点网络科技有限公司	492,771.07	3.95%	97,948.82	394,822.25
苏州工业园区建屋物业发展有限公司	455,840.76	3.65%	-	455,840.76
苏州易换骑网络科技有限公司	284,181.23	2.28%	4,222.08	279,959.15
合计	4,639,072.02	37.15%	239,307.83	4,399,764.19

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	-	-	-	-
2.本期增加金额	3,482,426,714.24	-	-	3,482,426,714.24
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
取得子公司	3,482,426,714.24	-	-	3,482,426,714.24
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	3,482,426,714.24	-	-	3,482,426,714.24
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	51,381,835.27	-	-	51,381,835.27
本期计提	51,381,835.27	-	-	51,381,835.27

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
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	51,381,835.27	-	-	51,381,835.27
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	3,431,044,878.97	-	-	3,431,044,878.97
2.期初账面价值	-	-	-	-

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 2021 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	-
可抵扣亏损-科智商管	-
可抵扣亏损-园区艾派科	12,326,819.64
可抵扣暂时性差异-科智商管	1,115,023.51
可抵扣暂时性差异-园区艾派科	223,321.54
合计	13,665,164.69

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 2021 年 12 月 31 日	备注
2026 年	12,326,819.64	
合计	12,326,819.64	

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 2021 年 12 月 31 日
其他应收款	24,061,843.74
其他	68,994.66
合计	24,130,838.40

11.5.7.5.2其他应收款

11.5.7.5.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2021 年 12 月 31 日
1 年以内	24,061,843.74
1—2 年	-
小计	24,061,843.74
减：坏账准备	-
合计	24,061,843.74

11.5.7.5.2.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2021 年 12 月 31 日
关联方代收款项	24,000,448.94
关联方往来款	58,910.80
代垫诉讼费	2,484.00
小计	24,061,843.74
减：坏账准备	-
合计	24,061,843.74

11.5.7.5.2.3 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
建屋产业公司	19,435,793.55	80.77%	-	19,435,793.55
科技公司	3,416,397.09	14.20%	-	3,416,397.09
苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司	1,207,169.10	5.02%	-	1,207,169.10
苏州工业园区人民法院	2,484.00	0.01%	-	2,484.00
合计	24,061,843.74	100.00%	-	24,061,843.74

11.5.7.6 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
增值税	4,373,304.26
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	306,131.32
教育费附加	218,665.22
房产税	8,954,132.40
土地使用税	265,899.21
土地增值税	-
印花税	25,443.10
其他	-
合计	14,143,575.51

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 2021 年 12 月 31 日
预收服务款项	1,011,223.68
合计	1,011,223.68

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 2021 年 12 月 31 日
其他应付款	71,854,483.69
预收账款	12,141,344.52
合计	83,995,828.21

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 2021 年 12 月 31 日
预收房屋租赁款	10,918,102.94

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
预收停车位租赁款	1,223,241.58
合计	12,141,344.52

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 2021 年 12 月 31 日
质保金	-
押金及保证金	62,439,062.25
关联方款项	3,607,975.69
维修改造款	2,859,828.13
预提费用	1,760,046.62
其他	1,187,571.00
合计	71,854,483.69

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	13,351,040.97	租赁押金
国际科技园五期 B 区项目各承租人	3,657,412.82	租赁押金
合计	17,008,453.79	

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
基金合同生效日	900,000,000.00	3,492,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	900,000,000.00	3,492,000,000.00

注：本基金合同于 2021 年 6 月 7 日生效，基金合同生效日的基金份额总额为 900,000,000.00 份基金份额，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。

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	-	-	-
本期利润	32,865,720.78	-	32,865,720.78

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	-	-	-
本期末	32,865,720.78	-	32,865,720.78

11.5.7.11 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日		
	科智商管	园区艾派科	合计
营业收入	-		-
租金收入	66,565,489.77	45,616,714.38	112,182,204.15
物业管理收入	20,988,636.28	7,724,502.74	28,713,139.02
停车位收入	1,029,567.35	2,857,261.38	3,886,828.73
其他	56,137.57	616,161.88	672,299.45
合计	88,639,830.97	56,814,640.38	145,454,471.35
营业成本	-		
投资性房地产折旧	29,536,346.54	21,845,488.74	51,381,835.28
基础运营管理费	11,334,728.14	6,183,611.46	17,518,339.60
物业管理费	9,061,542.53	-	9,061,542.53
维修维护费	4,700,518.26	2,619,957.55	7,320,475.81
其他	279,282.86	-	279,282.86
合计	54,912,418.33	30,649,057.75	85,561,476.08

11.5.7.12 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
增值税加计抵减	257,892.38
合计	257,892.38

11.5.7.13 其他业务收入

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
募集期利息归基金资产	747,370.52
合计	747,370.52

11.5.7.14 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
增值税	3,007,741.94
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	981,621.66
教育费附加	701,158.32
房产税	15,743,429.71
土地使用税	467,244.91
土地增值税	-
印花税	226,983.80
其他	-
合计	21,128,180.34

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未完全抵消的增值税。

11.5.7.15 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
中介机构费用	652,685.47
保险费	158,342.66
其他	64,819.38
合计	875,847.51

11.5.7.16 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
银行手续费	9,898.32
其他	-
合计	9,898.32

11.5.7.17 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	223,321.54
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	223,321.54

11.5.7.18 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
中登证券登记费用	209,459.94
信息披露费用	100,000.00
审计费用	500,000.00
评估费用	200,000.00
其他	1,230.00
合计	1,010,689.94

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 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 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	-
处置固定资产	136,038.58
违约保证金收入	947,755.60
其他	-
合计	1,083,794.18

11.5.7.20 所得税费用

11.5.7.20.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	278,755.87
合计	278,755.87

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 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
利润总额	33,144,476.65
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	-9,070,655.72
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	8,736,949.28
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	612,462.31
合计	278,755.87

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 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
代收水电费	9,025,968.20
收到租赁押金	7,640,072.63
收到工程款项	1,589,816.69
收到退租违约金	947,755.60
基金募集期利息归基金资产	747,370.52
其他	1,234,539.40
合计	21,185,523.04

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 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
代付水电费	10,199,344.07
支付各项管理费用	1,086,537.45
其他	9,898.31
合计	11,295,779.83

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 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
1．将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	32,865,720.78
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	51,381,835.27
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	278,755.87
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）	45,859,430.06
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	23,872,986.33
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	154,258,728.31
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	164,409,881.73

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
减：现金的期初余额	-
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	164,409,881.73

11.5.7.22.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	3,490,000,000.00
其中：科智商管	1,583,476,100.00
园区艾派科	1,906,523,900.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	8,151,153.42
其中：科智商管	3,597,009.45
园区艾派科	4,554,143.97
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	3,481,848,846.58

11.5.7.22.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
一、现金	164,409,881.73
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	164,409,881.73
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	164,409,881.73
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	-

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
科智商管	2021 年 6 月 8 日	961,823,900.00	100.00%	受让股份取得	2021 年 6 月 8 日	股权转让协议	89,420,557.91	-16,098,782.11
园区艾派科	2021 年 6 月 8 日	721,476,100.00	100.00%	受让股份取得	2021 年 6 月 8 日	股权转让协议	57,039,039.73	-20,462,596.65
合计		1,683,300,000.00	100.00%				146,459,597.64	

11.5.8.1.2被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.2.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	科智商管		园区艾派科	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	-	-	-	-
货币资金	4,554,143.97	4,554,143.97	3,597,009.45	3,597,009.45
应收账款	25,632,696.29	25,632,696.29	9,284,089.68	9,284,089.68
投资性房地产	1,830,000,000.00	958,090,203.89	1,520,000,000.00	846,132,932.90
固定资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
递延所得税资产	278,755.88	278,755.88	-	-
其他资产	24,883,525.96	24,883,525.96	21,338,793.38	21,338,793.38
负债：	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
长期借款	944,700,000.00	944,700,000.00	862,000,000.00	862,000,000.00
递延所得税负债	-	-	-	-
应交税费	4,895,846.59	4,895,846.59	5,751,509.08	5,751,509.08
预收账款	2,781,202.90	2,781,202.90	9,600,231.86	9,600,231.86
其他负债	43,359,341.77	43,359,341.77	15,607,596.65	15,607,596.65
净资产	889,612,730.84	17,702,934.73	661,260,554.92	-12,606,512.18
取得的净资产	889,612,730.84	17,702,934.73	661,260,554.92	-12,606,512.18

11.5.8.1.2.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“戴德梁行”)于 2021 年 4 月 24 日出具的资产评估报告，于购买日，项目公司持有的投资性房地产公允价值采用收益法确定。除投资性

房地产外，项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
国际科技园 ABS	不适用	不适用	投资管理	100.00%	-	出资设立取得
2.5 产业园 ABS	不适用	不适用	投资管理	100.00%	-	出资设立取得
科智商管	苏州	苏州	房屋租赁及物业管理	-	100.00%	非同一控制下企业合并取得
园区艾派科	苏州	苏州	房屋租赁及物业管理	-	100.00%	非同一控制下企业合并取得

11.5.10承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.10.1 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。

11.5.10.2 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。

11.5.10.3 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。

11.5.11关联方关系

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

本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。

11.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

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

苏州新建元控股集团有限公司（“新建元控股”）	间接控制原始权益人建屋产业公司
苏州圆融发展集团有限公司（“圆融发展”）	新建元控股的子公司
苏州工业园区建设工程设计施工图审查有限公司(“建工图审”)	新建元控股的子公司
苏州工业园区商旅阳澄半岛酒店有限公司（以下简称“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（原苏州工业园区建屋体育发展有限公司，以下简称“建屋体育”）	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

11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.12.1 关联采购与销售情况

11.5.12.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
科技公司	物业管理费	9,061,542.53
科技公司	基础运营管理费	11,334,728.14
建屋产业公司	基础运营管理费	6,183,611.46
科技公司	维修维护费	4,700,518.26
建屋产业公司	维修维护费	2,619,957.55
合计		33,900,357.94

11.5.12.2 关联租赁情况

11.5.12.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
新建元产业	房屋租赁	2,554,173.16
建屋产业公司	房屋租赁	2,122,988.81
新建元控股	房屋租赁	656,455.05
圆融发展	房屋租赁	160,545.91
半岛酒店	房屋租赁	152,905.20
新建元控股	车位租赁	134,400.00
合计	-	5,781,468.13

11.5.12.3 关联方报酬

11.5.12.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	6,519,092.09
其中：固定管理费	4,027,947.62
浮动管理费	2,491,144.47
支付销售机构的客户维护费	131,050.94

注：1. 固定管理费

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

固定管理费 1＝最新一期定期报告披露的基金合并报表中基金净资产×0.15%÷当年天数

本基金成立当年，如无定期报告，固定管理费 1 按前一估值日基金合并报表中基金净资产的费率按日计提，如无前一估值日，以基金募集规模作为计费基础。

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

固定管理费 1 每日计提，按年支付；固定管理费 2 按年一次性收取。

2. 浮动管理费

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

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

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

3. 支付销售机构的客户维护费由基金管理人从应收的固定管理费中承担。

11.5.12.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	198,995.68

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。

11.5.12.4 各关联方投资本基金的情况

11.5.12.4.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

11.5.12.4.2 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 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例（%）	份额			份额	比例（%）
科技公司	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	-	-	33,634,046.00	-	-	33,634,046.00	3.74%
合计	360,000,000.00	40.00%	33,634,046.00	-	-	393,634,046.00	43.74%

11.5.12.5 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入
招商银行	128,667,719.84	968,182.10
合计	-	-

11.5.13 关联方应收应付款项

11.5.13.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
代收款项	建屋产业公司	19,435,793.55	-
代收款项	科技公司	3,357,486.29	-
代收款项	科技园产业管理公司	1,207,169.10	-
房屋租金	建屋产业公司	213,145.57	-
房屋租金	新建元控股	210,181.81	-
房屋租金	半岛酒店	116,513.76	-
内部往来款	科技公司	58,910.80	-
停车费	建设工程审查	37,800.00	-
合计		24,637,000.88	-

11.5.13.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2021 年 12 月 31 日
基金管理人报酬	东吴基金	4,650,733.74
维修维护及物业管理费	科技园产业管理公司	1,741,164.14
基础运营管理费及浮动管理费	建屋产业公司	1,736,630.41
基础运营管理费及浮动管理费	科技公司	1,464,650.78
预收房屋租金	新建元控股	525,164.04
其他费用	建屋产业公司	426,232.31
基金托管费	招商银行	198,995.68
预收房屋租金	建屋产业公司	168,568.87
预收物业费	新建元产业	120,845.14
预收物业费	新建元控股	118,005.94
维修维护及物业管理费	科技公司	107,656.40
应付租房押金	圆融发展	53,912.16
预收房屋租金	建设工程审查	34,678.90
预收房屋租金	圆融发展	16,486.90
预收房屋租金	建屋体育	14,678.96
合计		11,378,404.37

11.5.14 收益分配情况

11.5.14.1 收益分配基本情况

本基金本报告期未进行收益分配。

11.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.15金融工具风险及管理

11.5.15.1 信用风险

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

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团的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，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，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 2021 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。

11.5.15.2 流动性风险

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

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

11.5.15.3 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

(b) 利率风险

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

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

于 2021 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。

(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 2021 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。

11.5.16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 2021 年 12 月 31 日，本集团未持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(c)不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产主要包括：货币资金、应收账款和其他应收款等。于 2021 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

11.5.17个别财务报表重要项目的说明

11.5.17.1 货币资金

11.5.17.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	2,034,433.21
其他货币资金	-
小计	2,034,433.21
减：减值准备	-
合计	2,034,433.21

11.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
活期存款	2,034,215.63
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	217.58
小计	2,034,215.63
减：减值准备	-
合计	2,034,433.21

11.5.17.2 长期股权投资

11.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,491,000,000.00	-	3,491,000,000.00
合计	3,491,000,000.00	-	3,491,000,000.00

11.5.17.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
国际科技园 ABS	-	1,907,023,900.00	-	1,907,023,900.00	-	-
2.5 产业园 ABS	-	1,583,976,100.00	-	1,583,976,100.00	-	-
合计	-	3,491,000,000.00	-	3,491,000,000.00	-	-

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。戴德梁行已参与多单国内基础设施公募 REITs 试点工作，目前已公开披露的首批及二批公募 REITs 试点项目中，戴德梁行参与 5 单，已积累丰富的公募 REITs 估值经验。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源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。

本次评估报告价值时点为 2021 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，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（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。

基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产的实际可交易价格，且不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

评估机构按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估全部基础设施项目的市场价值。估价结果如下：

东吴苏州工业园区封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目均为产业用房及配套项目，总建筑面积为 561,130.22 平方米，房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2021 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 3,360,000,000 元（大写人民币叁拾叁亿陆仟万元整）。

备注：

1.本基金持有的全部基础设施项目数量为两个，评估结果为全部基础设施项目价值总和，项目明细可见后附摘要表。

2.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。

评估委托人：东吴基金管理有限公司

评估目的：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》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告，本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。

价值时点：2021 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：项目公司苏州工业园区科智商业管理有限公司持有的位于中国江苏省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 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,835,000,000 元。

项目二：项目公司苏州工业园区艾派科项目管理有限公司持有的位于中国江苏省苏州市工业园区东长路 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 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,525,000,000 元。

12.3 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 2021 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（%）
62,606	14,375.62	849,784,548.00	94.42%	50,215,452.00	5.58%

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2021 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	申万宏源证券有限公司	48,089,347.00	5.34%
2	国泰君安证券股份有限公司	41,518,500.00	4.61%
3	广发证券股份有限公司	33,969,781.00	3.77%
4	东吴证券股份有限公司	33,634,046.00	3.74%
5	光大证券资管－光大银行－光证资管诚享 7 号集合资产管理计划	16,248,752.00	1.81%
6	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	14,623,802.00	1.62%
7	光大证券资管－光大银行－光证资管诚享 6 号集合资产管理计划	13,506,969.00	1.50%
8	中国银河证券股份有限公司	13,234,000.00	1.47%
9	招商证券股份有限公司	8,853,731.00	0.98%
10	中信建投证券股份有限公司	7,819,530.00	0.87%
合计		231,498,458.00	25.72%

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2021 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	苏州银行股份有限公司	99,000,000.00	11.00%
4	苏州工业园区经济发展有限公司	90,000,000.00	10.00%

5	光大证券资管－光大银行－光证资管诚享 7 号集合资产管理计划	16,200,000.00	1.80%
6	华金证券股份有限公司	16,200,000.00	1.80%
7	中保投资有限责任公司－中国保险投资基金（有限合伙）	16,200,000.00	1.80%
8	北京首源投资有限公司	16,200,000.00	1.80%
9	富国基金－中信银行－富国基金智享 8 号 FOF 集合资产管理计划	16,200,000.00	1.80%
合计		540,000,000.00	60.00%

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	份额级别	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	东吴苏园产业 REIT	37.00	0.0000%
	合计	37.00	0.0000%

§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
基金合同生效日起至报告期期末基金总申购份额	-
基金合同生效日起至报告期期末其他份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	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无重大人事变动。

本报告期内基金托管人的专门基金托管部门发生以下人事变动：

自 2021 年 10 月 27 日起，刘波先生不再担任招商银行股份有限公司资产托管部总经理职务。

15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

无。

15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额

无。

15.5 基金投资策略的改变

无。

15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金聘任的为本基金审计的会计师事务所为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙），该事务所自 2021 年起为本基金提供审计服务至今，本报告期内应支付审计费 500000 元。

15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

本基金聘请了深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司作为基金的资产评估机构。戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅于 2020 年 5 月 15 日核发证书编号为粤房估备字壹 0200022 的《房地产估价机构备案证书》，备案等级为壹级。其经营范围为房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。许可经营项目是：资产评估。戴德梁行具备为基金提供资产评估服务的资格。本报告期内不存在改聘评估机构的情形，同时，管理人已经按照合同约定向评估机构支付了服务费用，基金发行评估时点为 2020 年 12 月 31 日，本次评估时点为 2021 年 12 月 31 日，为存续期第一次评估，未连续超过 3 年。

15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

无。

15.9 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	东吴苏州工业园区产业园基础设施证券投资基金基金合同及招募说明书提示性	证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 5 月 19 日

	公告		
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询价公告	证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 5 月 19 日
3	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书	公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 5 月 19 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托管协议	公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 5 月 19 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基金合同	公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 5 月 19 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产品资料概要	公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 5 月 19 日
7	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份额发售公告	证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 5 月 26 日
8	东吴苏州工业园区产业园基础设施证券投资基金基金合同及招募说明书（更新）提示性公告	证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 5 月 26 日
9	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首次公开发售相关战略配售事项之专项核查意见	证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 5 月 26 日
10	上海市锦天城律师事务所关 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首次公开发售相关战略配售事项之专项法律意见书	证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 5 月 26 日
11	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以及基金合同	公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 5 月 26 日
12	东吴基金管理有限公司关于旗下东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金新增代销机构的公告	证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 5 月 27 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公众基金份额提前结束募集的公告	证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 6 月 1 日
14	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回拨及认购申请确认比例的公告	证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 6 月 3 日
15	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开通跨系统转托管业务的公告	证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 6 月 8 日
16	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战略投资者场内限售及场外锁定的公告	证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 6 月 8 日
17	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	证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 6 月 8 日

	基金基金合同生效公告		
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上市交易公告书	证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 6 月 16 日
19	东吴基金管理有限公司关于恢复使用招商银行直付通服务办理直销网上交易部分业务的公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 6 月 16 日
20	东吴基金管理有限公司关于网上直销平台恢复农行网银直连支付开户与签约业务的公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 6 月 16 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做市商的公告	证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 6 月 18 日
22	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	证券时报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 6 月 21 日
23	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	公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 6 月 25 日
24	东吴基金管理有限公司关于终止东吴基金手机 APP 服务及微信服务号交易功能的公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 7 月 3 日
25	东吴基金管理有限公司关于在直销网上交易平台开展转换业务申购补差费率优惠的公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 7 月 5 日
26	东吴基金管理有限公司关于旗下证券投资基金招募说明书及基金产品资料概要的补充提示	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 7 月 12 日
27	东吴基金管理有限公司旗下部分基金 2021 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	2021 年 10 月 27 日
28	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2021 年第 3 季度报告	公司网站、上交所网站、中证信息网站	2021 年 10 月 27 日
29	东吴基金管理有限公司关于参加国信证券股份有限公司费率优惠的公告	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	2021 年 11 月 24 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

2022 年 3 月 31 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

基础设施公募基金年度评估报告

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的中国江苏省苏州市苏州工业园区东长路 88 号「苏州 2.5 产业园」一期及二期产业园基础设施项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

基础设施项目评估报告

估价项目名称：

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的中国江苏省苏州市苏州工业园区东长路 88 号「苏州 2.5 产业园」一期及二期产业园基础设施项目的市场价值

估价委托方：

东吴基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

于红（1120150022）　　向雅莉（1120130039）

估价报告出具日期：

二〇二二年三月二十五日

估价报告编号：

戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 044 号

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托方函

东吴基金管理有限公司

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”或者“我们”）荣幸地获得东吴基金管理有限公司（以下简称“委托方”或者“基金管理人”）委托，对东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金通过“东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划”持有的中国江苏省苏州市苏州工业园区东长路 88 号「苏州 2.5 产业园」一期及二期产业园基础设施项目（以下简称“本项目”）进行评估。

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》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露基础设施基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

根据《东吴苏州工业园区封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）》所载内容，基础设施项目指本基金通过特殊目的载体所投资的由项目公司合法所有的资产的房屋所有权及占用范围内土的土地使用权，本基金的基础设施项目为国际科技园五期 B 区和 2.5 产业园一期、二期项目，本报告中估价对象为 2.5 产业园一期及二期。基础设施年度估值总和为截至每年 12 月 31 日基金持有的全部基础设施项目，以当年 12 月 31 日为价值时点的评估价值总和。

我们按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估本项目的市场价值。估价结果如下：

东吴苏州工业园区封闭式基础设施证券投资基金持有的「苏州 2.5 产业园」一期及二期产业园基础设施项目，总建筑面积为 230,923.94 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2021 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,525,000,000 元（大写人民币壹拾伍亿贰仟伍佰万元整）。

备注：

① 本基金的基础设施项目为国际科技园五期 B 区和 2.5 产业园一期、二期项目，以上评估结果仅为「苏州 2.5 产业园」一期及二期产业园项目价值。

② 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。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

二〇二二年三月二十五日

评估结果摘要表

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中国江苏省苏州市苏州工业园区东长路 88 号「苏州 2.5 产业园」一期及二期产业园基础设施项目的市场价值

评估委托方	：	东吴基金管理有限公司
评估目的	：	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》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。
价值时点	：	2021 年 12 月 31 日
评估方法	：	收益法（现金流折现法）
市场价值	：	项目公司持有的位于中国江苏省苏州市工业园区东长路 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 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,525,000,000 元，折合单价 6,600 元/平方米。
备注		项目公司指直接拥有基础设施项目合法、完整产权的法人实体（以下简称“项目公司”或者“产权方”），详细信息可见报告正文

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

目 录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 4
3.1 估价委托方 4
3.2 估价机构 4
3.3 评估当事方和报告使用方 4
3.4 估价目的 4
3.5 估价对象 5
3.6 价值时点 9
3.7 价值类型 9
3.8 估价原则 9
3.9 估价依据 10
3.10 估价方法 12
3.11 估价参数 12
3.12 估价结果 12
3.13 注册估价师 13
3.14 协助估价的人员 13
3.15 实地查勘期 13
3.16 估价作业日期 13
4. 附件 14
4.1 委托评估函 14
4.2 项目公司营业执照复印件 15
4.3 物业位置图 16
4.4 估价对象内外部状况及周围环境 17
4.5 估价对象权属证明复印件 19
4.6 估价机构营业执照复印件 20
4.7 估价机构相关资质证明复印件 21
4.8 估价人员相关专业执业资格复印件 22

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托方及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托方及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托方或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托方及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托方、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，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项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

项目公司依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清。估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

对于估价对象的产权状况，我们将以委托方所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值，即估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。根据产权方提供资料，估价对象于价值时点2021年12月31日已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》。

估价对象实地查勘之日为2022年3月11日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

根据产权方提供的相关资料，估价对象主要通过产业园租赁和物业管理服务等获取经营收入，截至估价时点已部分出租，本次评估已考虑租赁合同对价值的影响，在此提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

产权方已提供给我们估价对象产权文件复印件，我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

产权方已提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其它相关文件或资料，我们没有理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2022年3月11日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.2 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.3 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.4 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.5 估价报告使用限制

本估价报告在市场情况无较大波动时的有效使用期限为自报告出具日起一年内有效，即有效期至2023年3月24日，若市场情况有较大波动或超过一年时应该重新进行估价。

2020年爆发的新型冠状病毒（COVID-19）为全球金融市场带来了动荡，截至目前，疫情的影响尚未完全消除，市场依然存在不确定性。若有任何一方在进行任何交易时参考本估价报告，请知悉这段时间内的市场存在波动性，并且自价值时点起，不动产价值可能会或不会发生变化。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

本估价报告仅供贵公司使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3. 估价结果报告

3.1 估价委托方

单　位　名　称：　东吴基金管理有限公司

住　　所：　中国(上海)自由贸易试验区银城路117号9楼901、902室

统一社会信用代码：　913100007664967591

法 定 代 表 人：　邓晖

3.2 估价机构

机　构　名　称：　深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法 定 代 表 人：　程家龙

地　　址：　深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

资　质　等　级：　壹级

证　书　编　号：　粤房估备字壹0200022

有　效　期　限：　至2023年11月03日

3.3 评估当事方和报告使用方

本次估价当事方为项目公司，项目公司指直接拥有基础设施项目合法、完整产权的法人实体，即苏州工业园区艾派科项目管理有限公司。

报告使用方为委托方、当事方和法律法规规定的基础设施基金存续期间的其他使用人。

3.4 估价目的

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》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。

3.5 估价对象

3.5.1 苏州2.5产业园一期及二期

项目所在区域概况

苏州市是江苏省产值最大的城市，也是全国十强GDP排名中的前十强城市。2020年苏州市实现地区生产总值20,170.5亿元，按可比价格计算，比上年增长3.4%。其中第一产业增加值196.4亿元，下降2%；第二产业增加值9,385.6亿元，增长3.4%；第三产业增加值10,588.5亿元，增长3.5%，三次产业比为1.0:46.5:52.5。2021年，苏州市实现地区生产总值22,718.3亿元，按可比价计算，同比增长8.7%。

2021年全国产业园市场表现良好，中国高新技术、人工智能、5G技术、生物医药等产业的发展进一步支撑了产业办公需求。2021年苏州产业园市场整体表现平稳，以苏州工业园区为代表的园区办公市场租赁需求保持强劲。

苏州工业园区，位于中国江苏省苏州市姑苏区东侧，是苏州市所辖的国家级经济技术开发区和国家级高新技术产业开发区。园区于1994年2月经国务院批准设立，同年5月实施启动，行政区划面积278平方公里。截至2019年底，苏州工业园区下辖4个街道、4个社工委：娄葑街道、斜塘街道、唯亭街道、胜浦街道、湖西社工委、湖东社工委、东沙湖社工委、月亮湾社工委。苏州工业园区拥有户籍人口57.6万人，流动人口74.55万人，其中常住人口115.12万人。

2021年，苏州工业园区共实现地区生产总值3,330.26亿元，进出口总额7,232.53亿元，社会消费品零售总额1,102.70亿元，城镇居民人均可支配收入超8.6万元。 在商务部公布的国家级经开区综合考评中，苏州工业园区连续五年（2016、2017、2018年、2019年、2020年）位列第一，在国家级高新区综合排名中位列第四，并跻身科技部建设世界一流高科技园区行列，2018年入选江苏省改革开放40周年先进集体。

根据苏州市整体规划，苏州工业园区是苏州市未来发展的核心区域，整个城市发展重心向东南，与上海发展紧密连接。苏州工业园区自身的发展规划同样趋于科学平衡，设立6个发展重要区域：独墅湖科教创新区、金鸡湖中央商务区、中新生态科技城、综合保税区、高新产业区、阳澄湖生态旅游度假区。

估价对象地处凤里街与中新大道东交叉口西南角，属于中新生态科技城版块。周边区域内科技园区较多，主要科技园区有中节能（苏州）环保科技产业园、国际科技园、柳溪产业园、腾飞苏州创新园、苏州生物纳米科技园、苏州创意产业园等。区域内有永旺梦乐城、兆佳巷邻里中心、凤凰新天地等多处商业设施。

估价对象周边分布有中国农业银行、中国建设银行、招商银行、中国银行等金融机构，区域商务配套较为完善。估价对象人文环境优越，周边有苏州工业园区服务外包职业学

院、东南大学公共学院、苏州大学（独墅湖校区）等。周边休闲娱乐场所有苏州奥林匹克体育中心、东沙湖生态公园等。

估价对象地处凤里街与中新大道东交叉口西南角，自驾出行便利；该项目距离地铁1号线钟南街站约2公里；500米范围内公交线路有166路、116路、258路、136路等，公共交通便捷程度较高。本项目距离高铁苏州园区站约10公里，距离苏州站约25公里。

宗地及建筑物概况

估价对象所在宗地的土地使用权面积合计为115,441.56平方米，北临中新大道东，西临方中街，南邻东长路，东临凤里街。其所占用地块呈规则四边形，地势平坦，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

估价对象所在「苏州2.5产业园」坐落于苏州市苏州工业园区东长路88号，凤里街与中新大道东交叉口西南角，属于中新生态科技城版块。

估价对象所在「苏州2.5产业园」主要为科研用途物业，本次估价对象为「苏州2.5产业园」一期及二期研发楼、配套底商及地下车库。

「苏州2.5产业园」一期包含A1幢、A2幢、A3幢、B1幢、B2幢、B3幢、C1幢、C2幢、H幢、J幢共计10幢建筑地上及地下部分，建筑面积约110,069.67平方米；二期包含D1幢、D2幢、E1幢、E2幢、F1幢、F2幢、F3幢、G1幢、G2幢共计9幢建筑地上部分以及G组团地下部分。建筑面积约120,854.27平方米。一期于2011年建成交付使用、二期于2013年建成交付使用。

「苏州2.5产业园」总建筑面积为230,923.94平方米，其中地上建筑面积为180,423.08平方米，地下建筑面积为50,500.86平方米。

根据产权方提供的产权文件等资料，估价对象于价值时点各部分建筑面积及房屋用途如下：

期号-楼幢	幢号	证载建筑面积（平方米）	规划用途
2-1	E1	6,976.40	非居住（研发）
2-2	F1F2F3	19,611.26	非居住（研发）
2-5	E2	6,762.97	非居住（研发）
2-6	D2	5,677.57	非居住（研发）
2-7	D1	11,634.49	非居住（研发）
1-3	C2	7,296.75	非居住（研发）

期号-楼幢	幢号	证载建筑面积（平方米）	规划用途
1-3	C1	18,031.65	非居住（研发）
1-5	J 地上及地下	13,197.87	非居住（研发）
2-11	G 组团	58,272.81	非居住（研发）
1-2	B2	7,002.13	非居住（研发）
1-4	H 地上及地下	7,520.23	非居住（研发）
1-1	A2	7,792.75	非居住（研发）
1-2	B3	8,326.58	非居住（研发）
1-2	B1	6,079.05	非居住（研发）
1-1	A3	6,079.04	非居住（研发）
1-1	A1	7,457.38	非居住（研发）
	G 组团地下部分	5,208.83	非居住（研发）
	G 组团地下部分	6,709.94	非居住（研发）
	C1C2 地下部分	7,152.23	非居住（研发）
	B1B2B3 地下部分	6,797.77	非居住（研发）
	A1A2A3 地下部分	7,336.24	非居住（研发）
		230,923.94	——

估价对象所在项目目前由苏州工业园区建屋产业园开发有限公司委托苏州工业园区建屋物业发展有限公司进行物业管理服务。

产权登记概况

根据产权方提供的《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证书证号	苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0000209 号
权利人	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	苏州工业园区东长路 88 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/非居住
面积	土地面积 115,441.56 平方米/ 建筑面积 230,923.94 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2060 年 3 月 7 日止

登记机构	苏州工业园区国土环保局			
登记时间	2020 年 9 月 4 日			
附记	幢号	用途	面积	备注
	1	非居住	6,976.40	
	2	非居住	19,611.26	
	5	非居住	6,762.97	
	6	非居住	5,677.57	
	7	非居住	11,634.49	
	8	非居住	7,296.75	
	9	非居住	18,031.65	
	10	非居住	13,197.87	
	11	非居住	58,272.81	其中地下面积 9,021.73
	15	非居住	7,002.13	
	16	非居住	7,520.23	
	17	非居住	7,792.75	
	18	非居住	8,326.58	
	19	非居住	6,079.05	
	20	非居住	6,079.04	
	21	非居住	7,457.38	
	95	非居住	5,208.83	其中地下面积 5,208.83
	96	非居住	6,709.94	其中地下面积 6,709.94
	97	非居住	7,152.23	其中地下面积 7,152.23
	98	非居住	6,797.77	其中地下面积 6,797.77
	99	非居住	7,336.24	其中地下面积 7,336.24

经营使用概况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积155,311.78平方米，于价值时点已出租面积为126,774.40平方米，出租率为81.6%。截至价值时点，估价对象平均签约租金为65.3元/平方米/月（含税、不含物业费）。车位为时租车位及月租车位，共计1,608个。

历史运营情况

根据基金管理人提供的《项目情况说明》及相关资料，估价对象近一年运营收入、运营成本、运营净收益等数据如下：

年份	2021 年
租金收入（元）	74,232,630.94
物业费收入（元）	10,651,013.79
车位收入（元）	3,938,391.40
其他收入（元）	1,999,760.14
运营成本（元）	17,682,548.03
运营税金及附加（元）	13,601,081.21
运营净收益（元）	59,538,167.03

备注：

1. 所有收入均为不含增值税收入；
2. 租金收入、物业费及其他服务费收入、车位收入、运营成本、运营税金及附加摘自《项目情况说明》；
3. 运营净收益=租金收入+物业费及其他服务费收入+车位收入-运营成本-运营税金及附加，上述运营净收益与本次评估测算口径不完全相同。

3.6 价值时点

2021年12月31日

3.7 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

本次估价的市场价值，是指估价对象在现状条件下于价值时点2021年12月31日，房屋建筑物用途为非居住（研发楼）的所有权价值连同剩余一定年限的工业土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.8 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得其《不动产权证书》，房屋规划用途为非居住（研发楼），实际用途为非居住（研发楼），符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

3.9 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(k) 《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）》

(l) 《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》

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(3) 委托方及产权方提供的相关资料：

(a) 《不动产权证书》复印件

(b) 《租赁合同》及《租赁明细表》复印件

(c) 委托方《营业执照》复印件

(d) 产权方《营业执照》复印件

(e) 产权方提供的其他资料

(4) 估价人员实地查勘、摄影记录及公开信息

3.10 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，确定本次估价采用收益法。收益法是预测估价对象的未来收益，利用折现率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价采用收益法中的报酬资本化法（现金流折现法），即预测估价对象未来各年的净收益，利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

3.11 估价参数

在通过收益法对估价对象的市场价值进行测算过程中，我们采用的关键估价参数如下表：

项目名称	土地剩余年限	市场租金	折现率	运营期内市场租金增长率	2022年常规维护（修）改造费
	年	元/平方米/月	%	%	（万元）
苏州2.5产业园	38	办公毛坯 56 办公精装 75	6.5%	2.0%-4.0%	以《苏州2.5产业园之运营管理协议》为准

备注：

1.市场租金为含税不含物业费口径；

3.12 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当折现率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

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中国江苏省苏州市苏州工业园区东长路88号「苏州2.5产业园」一期及二期产业园基础设施项目，总建筑面积为230,923.94平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2021年12月31日的市场价值为人民币1,525,000,000元（大写人民币壹拾伍亿贰仟伍佰万元整）。明细如下：

项目名称	项目公司名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	评估总值（元）	折合单价（元/平方米）
苏州2.5产业园一期及二期	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	230,923.94	115,441.56	1,525,000,000	6,600

备注：总估值取整至百万位、单价取整至百位。

3.13 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022	于红	2022.3.25
向雅莉	1120130039	向雅莉	2022.3.25

3.14 协助估价的人员

刘亚方、杜浩毓、杨晓谦

3.15 实地查勘期

二〇二二年三月十一日

3.16 估价作业日期

二〇二一年十二月二十日至二〇二二年三月二十五日

4. 附件

4.1 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我公司作为东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《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》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. 本次被评估单位为：苏州工业园区科智商业管理有限公司、苏州工业园区艾派科项目管理有限公司；
2. 本次被评估标的为：苏州国际科技园五期B区、苏州2.5产业园；
3. 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致；
4. 本次评估所需资料由委托方、被评估单位提供；
5. 价值时点为：2021年12月31日；
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方（签章）：东吴基金管理有限公司

日期：2021年12月31日

4.2 项目公司营业执照复印件

编号 320594000202106080001

统一社会信用代码

91320594MA21U6EK4W

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　徐明

经营范围　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）（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）

注册资本　100万元整

成立日期　2020年06月29日

营业期限　2020年06月29日至******

住　　所　苏州工业园区东长路88号G1栋6楼

登记机关

2021 年 06 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

4.3 物业位置图

★ 估价对象位置示意图

4.4 估价对象内外部状况及周围环境

项目外观	项目外观
项目外部环境	项目外部环境
地下停车场	停车场出入口
地上停车场	停车场出入口

商业外观	商业内部现状
项目内部现状	项目内部现状
西至方中街	项目北至中新大道
南至东长路	东至凤里路

4.5 估价对象权属证明复印件

不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2020年　月　日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 32014104340

苏（2020）苏州工业园区 不动产权第 0000209 号

权利人	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	苏州工业园区东长路88号
不动产单元号	320513102208GB86126W00000000等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/非居住
面积	土地面积：115441.56平方米/ 建筑面积：230923.94平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2060年3月7日止
权利其他状况	

附 记

权利号:86126.1,86126.10,86126.11,86126.15,86126.16,86126.18,86126.19,86126.2,86126.20,86126.21,86126.5,86126.7,86126.8,86126.9,86126.95,86126.96,86126.97,86126.98,86126.99

不
320513102208GB
320513102208GB
320513102208GB

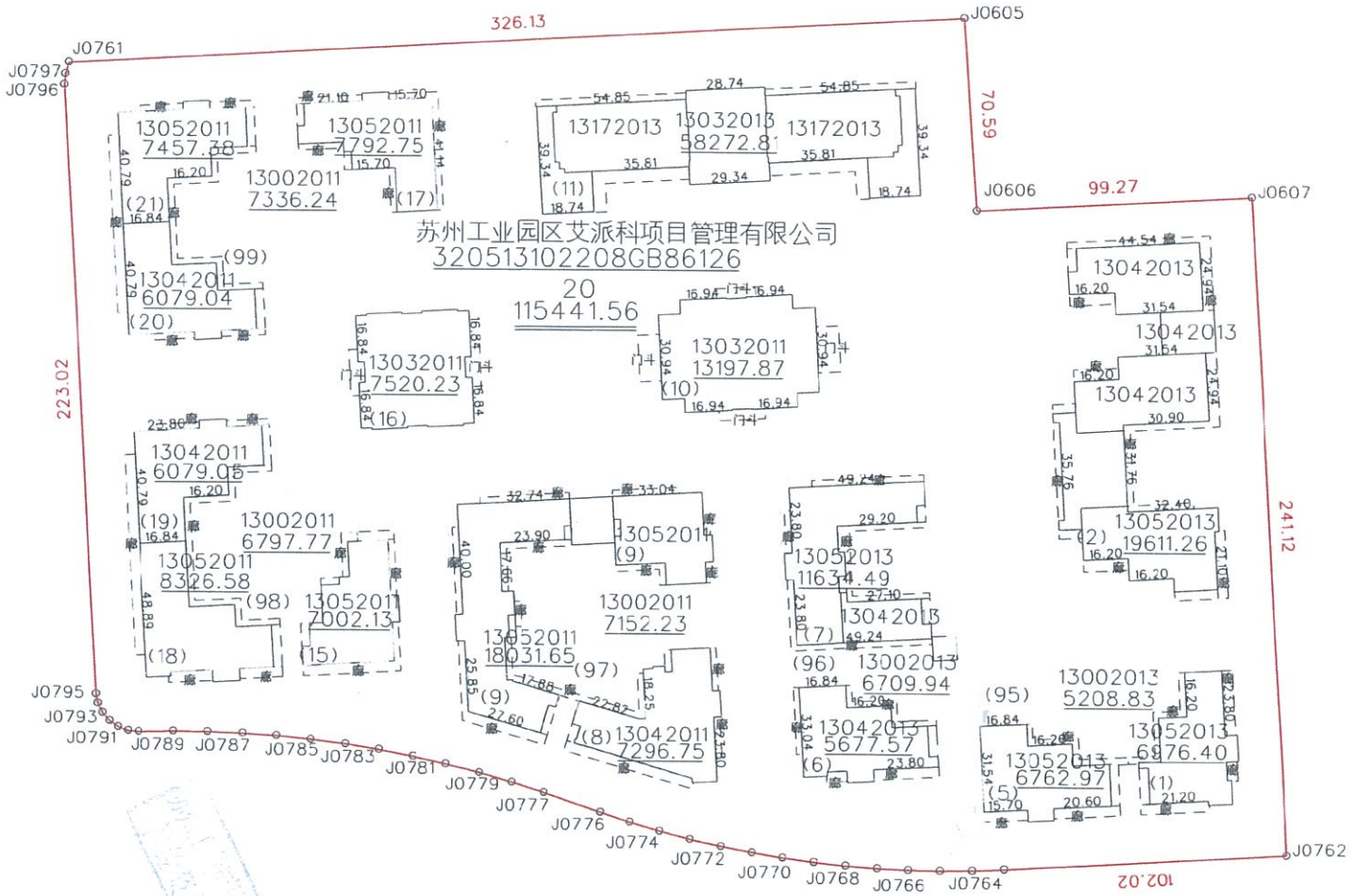
不动产单元号	幢号	用途	面积	备注
320513102208GB86126F00010000	1	非居住	6976.4	
320513102208GB86126F00020000	2	非居住	19611.26	
320513102208GB86126F00050000	5	非居住	6762.97	
320513102208GB86126F00060000	6	非居住	5677.57	
320513102208GB86126F00070000	7	非居住	11634.49	
320513102208GB86126F00080000	8	非居住	7296.75	
320513102208GB86126F00090000	9	非居住	18031.65	
320513102208GB86126F00100000	10	非居住	13197.87	
320513102208GB86126F00110000	11	非居住	58272.81	其中地下面积9021.73
320513102208GB86126F00150000	15	非居住	7002.13	
320513102208GB86126F00160000	16	非居住	7520.23	
320513102208GB86126F00170000	17	非居住	7792.75	
320513102208GB86126F00180000	18	非居住	8326.58	
320513102208GB86126F00190000	19	非居住	6079.05	
320513102208GB86126F00200000	20	非居住	6079.04	
320513102208GB86126F00210000	21	非居住	7457.38	
320513102208GB86126F00950000	95	非居住	5208.83	其中地下面积5208.83
320513102208GB86126F00960000	96	非居住	6709.94	其中地下面积6709.94
320513102208GB86126F00970000	97	非居住	7152.23	其中地下面积7152.23
320513102208GB86126F00980000	98	非居住	6797.77	其中地下面积6797.77
320513102208GB86126F00990000	99	非居住	7336.24	其中地下面积7336.24

附 图 页

房产分丘平面图

座落：东长路88号

图　　号：044068
宗地代码：320513102208GB86126



附 图 页

宗 地 图

单位：m

宗地代码：320513102208GB86126

宗地面积：115441.56

土地权利人：苏州工业园区艾派科项目管理有限

苏州工业园区国土环保局 宗地图骑缝章

苏州工业园区国土环保局 宗地图骑缝章

4.6 估价机构营业执照复印件

统一社会信用代码
91440300748859253X

营业执照

名　　称 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类　　型 有限责任公司
法定代表人 程家龙
成立日期 2003年04月07日
住　　所 深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

重要提示

登记机关
2019年08月15日

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

4.7　估价机构相关资质证明复印件

房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企　业　名　称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法　定　代　表　人：程家龙

注　册　地　址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

有　效　期：至2023年11月03日

备　案　等　级：壹级

先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入"粤建办事"扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年11月04日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/dop

4.8 估价人员相关专业执业资格复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00208466

姓 名 / Full name

于红

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

120104197604167646

注 册 号 / Registration No.

1120150022

执业机构 / Employer

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-10-27

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00208274

姓 名 / Full name

向雅莉

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

430523198611140060

注 册 号 / Registration No.

1120130039

执业机构 / Employer

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-07-18

持证人签名 / Bearer's signature

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

基础设施公募基金年度评估报告

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的中国江苏省苏州市苏州工业园区「苏州国际科技园」五期 B 区产业园基础设施项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

基础设施项目评估报告

估价项目名称：

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的中国江苏省苏州市苏州工业园区「苏州国际科技园」五期 B 区产业园基础设施项目的市场价值

估价委托方：

东吴基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

于红（1120150022）　　向雅莉（1120130039）

估价报告出具日期：

二〇二二年三月二十五日

估价报告编号：

戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 043 号

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托方函

东吴基金管理有限公司

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”或者“我们”）荣幸地获得东吴基金管理有限公司（以下简称“委托方”或者“基金管理人”）委托，对东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金通过“东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划”持有的中国江苏省苏州市苏州工业园区「苏州国际科技园」五期 B 区产业园基础设施项目（以下简称“本项目”）进行评估。

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》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露基础设施基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

根据《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》所载内容，基础设施项目指本基金通过特殊目的载体所投资的由项目公司合法所有的资产的房屋所有权及占用范围内土的土地使用权，本基金的基础设施项目为国际科技园五期 B 区和 2.5 产业园一期、二期项目，本报告中估价对象为国际科技园五期 B 区。基础设施年度估值以当年 12 月 31 日为价值时点。

我们按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估本项目的市场价值。估价结果如下：

东吴苏州工业园区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 区产业园基础设施项目，总建筑面积为 330,206.28 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2021 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,835,000,000 元（大写人民币壹拾捌亿叁仟伍佰万元整）。

备注：

① 本基金的基础设施项目为国际科技园五期 B 区和 2.5 产业园一期、二期项目，以上评估结果仅为「苏州国际科技园」五期 B 区产业园项目价值。

② 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。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

二〇二二年三月二十五日

评估结果摘要表

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中国江苏省苏州市苏州工业园区「苏州国际科技园」五期 B 区产业园基础设施项目的市场价值

评估委托方	：	东吴基金管理有限公司
评估目的	：	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》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。
价值时点	：	2021 年 12 月 31 日
评估方法	：	收益法（现金流折现法）
市场价值	：	项目公司持有的位于中国江苏省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 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,835,000,000 元，折合单价 5,600 元/平方米。
备注	：	项目公司指直接拥有基础设施项目合法、完整产权的法人实体（以下简称“项目公司”或者“产权方”），详细信息可见报告正文。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

目 录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 4
3.1 估价委托方 4
3.2 估价机构 4
3.3 评估当事方和报告使用方 4
3.4 估价目的 4
3.5 估价对象 5
3.6 价值时点 9
3.7 价值类型 9
3.8 估价原则 9
3.9 估价依据 10
3.10 估价方法 11
3.11 估价参数 12
3.12 估价结果 12
3.13 注册估价师 13
3.14 协助估价的人员 13
3.15 实地查勘期 13
3.16 估价作业日期 13
4. 附件 14
4.1 委托评估函 14
4.2 项目公司营业执照复印件 15
4.3 物业位置图 16
4.4 估价对象内外部状况及周围环境 17
4.5 估价对象权属证明复印件 18
4.6 估价机构营业执照复印件 21
4.7 估价机构相关资质复印件 22
4.8 估价人员相关专业执业资格复印件 23

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托方及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托方及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托方或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托方及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托方、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，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项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

项目公司依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清。估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

对于估价对象的产权状况，我们将以委托方所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值，即估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。根据产权方提供资料，估价对象于价值时点2021年12月31日已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。

估价对象实地查勘之日为2022年3月14日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

根据产权方提供的相关资料，估价对象主要通过产业园租赁和物业管理服务等获取经营收入，截至估价时点已部分出租，本次评估已考虑租赁合同对价值的影响，在此提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

产权方已提供给我们估价对象产权文件复印件，我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

产权方已提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其它相关文件或资料，我们没有理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2022年3月14日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.2 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.3 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.4 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.5 估价报告使用限制

本估价报告在市场情况无较大波动时的有效使用期限为自报告出具日起一年内有效，即有效期至2023年3月24日，若市场情况有较大波动或超过一年时应该重新进行估价。

2020年爆发的新型冠状病毒（COVID-19）为全球金融市场带来了动荡，截至目前，疫情的影响尚未完全消除，市场依然存在不确定性。若有任何一方在进行任何交易时参考本估价报告，请知悉这段时间内的市场存在波动性，并且自价值时点起，不动产价值可能会或不会发生变化。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

本估价报告仅供贵公司使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3. 估价结果报告

3.1 估价委托方

单　位　名　称：　东吴基金管理有限公司

住　　所：　中国(上海)自由贸易试验区银城路117号9楼901、902室

统一社会信用代码：　913100007664967591

法 定 代 表 人：　邓晖

3.2 估价机构

机　构　名　称：　深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法 定 代 表 人：　程家龙

地　　址：　深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

资　质　等　级：　壹级

证　书　编　号：　粤房估备字壹0200022

有　效　期　限：　至2023年11月03日

3.3 评估当事方和报告使用方

本次估价当事方为项目公司，项目公司指直接拥有基础设施项目合法、完整产权的法人实体，即苏州工业园区科智商业管理有限公司。

报告使用方为委托方、当事方和法律法规规定的基础设施基金存续期间的其他使用人。

3.4 估价目的

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》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。

3.5 估价对象

3.5.1 苏州国际科技园五期B区园

项目所在区域概况

苏州市是江苏省产值最大的城市，也是全国十强 GDP 排名中的前十强城市。2020 年苏州市实现地区生产总值 20,170.5 亿元，按可比价格计算，比上年增长 3.4%。其中第一产业增加值 196.4 亿元，下降 2%；第二产业增加值 9,385.6 亿元，增长 3.4%；第三产业增加值 10,588.5 亿元，增长 3.5%，三次产业比为 1.0:46.5:52.5。2021 年，苏州市实现地区生产总值 22,718.3 亿元，按可比价计算，同比增长 8.7%。

2021 年全国产业园市场表现良好，中国高新技术、人工智能、5G 技术、生物医药等产业的发展进一步支撑了产业办公需求。2021 年苏州产业园市场整体表现平稳，以苏州工业园区为代表的园区办公市场租赁需求保持强劲。

苏州工业园区，位于中国江苏省苏州市姑苏区东侧，是苏州市所辖的国家级经济技术开发区和国家级高新技术产业开发区。园区于1994年2月经国务院批准设立，同年5月实施启动，行政区划面积278平方公里。截至2020年底，苏州工业园区下辖5个街道：娄葑街道、斜塘街道、唯亭街道、胜浦街道、金鸡湖街道。苏州工业园区拥有户籍人口57.6万人，流动人口74.55万人，其中常住人口115.12万人。

2021年，苏州工业园区共实现地区生产总值3,330.26亿元，进出口总额7,232.53亿元，社会消费品零售总额1,102.70亿元，城镇居民人均可支配收入超8.6万元。 在商务部公布的国家级经开区综合考评中，苏州工业园区连续五年（2016、2017、2018年、2019年、2020年）位列第一，在国家级高新区综合排名中位列第四，并跻身科技部建设世界一流高科技园区行列，2018年入选江苏省改革开放40周年先进集体。

根据苏州市整体规划，苏州工业园区是苏州市未来发展的核心区域，整个城市发展重心向东南，与上海发展紧密连接。苏州工业园区自身的发展规划同样趋于科学平衡，设立6个发展重要区域：独墅湖科教创新区、金鸡湖中央商务区、中新生态科技城、综合保税区、高新产业区、阳澄湖生态旅游度假区。

估价对象地处新平街与崇文路交叉口东南角，属于独墅湖科教创新区板块。周边区域内科技园区较多，主要科技园区有腾飞苏州创新园、苏州纳米技术国家大学科技园、苏州生物医药产业园等。区域内有星湖财富广场、中新星湖天地、文萃广场等中小型商业设施。

估价对象周边分布有中国农业银行、中国建设银行、招商银行、中信银行、东亚银行、宁波银行、华夏银行、东吴证券、中国银河证券等金融、证券服务机构；有苏州独墅湖世尊酒店、福朋喜来登酒店等高端商务酒店，区域商务配套较为完善。估价对象人文环

境优越，周边有苏州大学独墅湖校区、西交利物浦大学、苏州工业园区工业技术学校等。周边休闲娱乐场所还有独墅湖公园、白鹭园、苏州独墅湖影剧院、苏州独墅湖高等教育区体育发展中心体育馆等。

估价对象处在新平街与崇文路交叉口东南角，自驾出行便利；本项目距离地铁2号线松涛街站约700米，离月亮湾站约800米。500米范围内公交线路有156路、128路、115路、208路等，公共交通便捷程度较高。本项目距离高铁苏州园区站约10公里，距离苏州站约15公里。

宗地及建筑物概况

估价对象所在宗地的土地使用权面积合计为162,129.67平方米，北至崇文路，南至创苑路，西至新平街，东至崇文巷。其所占用地块呈规则梯形，地势平坦。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

估价对象所在「苏州国际科技园五期B区」坐落于苏州市苏州工业园区星湖街328号，地处新平街与崇文路交叉口东南角，属于独墅湖科教创新区板块。

估价对象所在「苏州国际科技园五期B区」，由21幢研发楼、2幢配套综合楼及地下车库组成，本次估价对象为「苏州国际科技园五期B区」的全部研发楼、配套综合楼及地下车库。

「苏州国际科技园五期B区」分为B1区、B2区和B3区，B1区由1栋、2栋、3栋、9栋、10栋和11栋组成，B2区由4栋、5栋、6栋、7栋、8栋和综合一栋组成，B3区由12栋、15栋、16栋、17栋、18栋、19栋、20栋、21栋、22栋、23栋和综合二栋组成。B1区和B2区于2009年建成，B3区于2011年建成。

「苏州国际科技园五期B区」总建筑面积为330,206.28平方米，其中地上建筑面积为282,438.76平方米，地下建筑面积为47,767.52平方米，配有1,441个地下车位。

根据产权方提供的产权文件等资料，估价对象于价值时点各部分建筑面积及房屋用途如下：

幢号	楼层（自然层）	证载建筑面积（平方米）	规划用途
B1	地上一层至地上八层	11,614.30	非居住
B2	地上一层至地上八层	19,562.71	非居住
B3	地下一层至地上八层	22,952.57	非居住
B4	地上一层至地上八层	16,393.88	非居住
B5	地下一层至地上八层	19,944.35	非居住

幢号	楼层（自然层）	证载建筑面积（平方米）	规划用途
B6	地下一层至地上十层	23,022.94	非居住
B7	地下一层至地上十层	17,441.21	非居住
B8	地下一层至地上十层	17,609.83	非居住
B9	地下一层至地上十层	17,658.17	非居住
B10	地下一层至地上十层	17,417.04	非居住
B11	地下一层至地上十层	22,981.56	非居住
B12	地上一层至地上五层	40,796.41	非居住
B15	地上一层至地上五层		非居住
B16	地上一层至地上五层		非居住
B17	地上一层至地上五层		非居住
B18	地上一层至地上八层		非居住
B19	地上一层至地上八层	34,884.84	非居住
B20	地上一层至地上五层		非居住
B21	地上一层至地上五层		非居住
B22	地上一层至地上五层		非居住
B23	地上一层至地上五层		非居住
综合一	地下一层至地上三层	13,432.38	非居住
综合二	地下一层至地上三层	11,310.53	非居住
地下室	地下一层	23,183.56	非居住
合计		**330,206.28**	——

估价对象所在项目目前由苏州工业园区科智商业管理有限公司委托苏州工业园区国际科技发展有限公司进行物业管理服务。

产权登记概况

根据产权方提供的《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0000200 号
权利人	苏州工业园区科智商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	苏州工业园区星湖街 328 号
不动产单元号	320513101106GB57953W00000000 等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房

<table>
<tr><td>用途</td><td>科研设计用地/非居住</td></tr>
<tr><td>面积</td><td>土地面积：162,129.67 平方米/建筑面积：330,206.28 平方米</td></tr>
<tr><td>使用期限</td><td>国有建设用地使用权：2055 年 12 月 7 日止</td></tr>
<tr><td>附记</td><td>权利号：
57953.1,57953.10,57953.11,57953.12,57953.13,57953.2,57953.3,57953.4,57953.5,57953.6,57953.7,57953.8,57953.9

<table>
<tr><th>幢号</th><th>用途</th><th>面积</th><th>备注</th></tr>
<tr><td>1</td><td>非居住</td><td>54,129.58</td><td>其中地下面积 9,238.14</td></tr>
<tr><td>2</td><td>非居住</td><td>22,981.56</td><td>其中地下面积 1,769.87</td></tr>
<tr><td>3</td><td>非居住</td><td>17,417.04</td><td>其中地下面积 1,319.93</td></tr>
<tr><td>4</td><td>非居住</td><td>17,658.17</td><td>其中地下面积 1,417.07</td></tr>
<tr><td>5</td><td>非居住</td><td>36,338.23</td><td>其中地下面积 6,387.18</td></tr>
<tr><td>6</td><td>非居住</td><td>17,609.83</td><td>其中地下面积 1,395.56</td></tr>
<tr><td>7</td><td>非居住</td><td>17,441.21</td><td>其中地下面积 1,319.93</td></tr>
<tr><td>8</td><td>非居住</td><td>23,022.94</td><td>其中地下面积 1,736.28</td></tr>
<tr><td>9</td><td>非居住</td><td>13,432.38</td><td></td></tr>
<tr><td>10</td><td>非居住</td><td>11,310.53</td><td></td></tr>
<tr><td>11</td><td>非居住</td><td>23,183.56</td><td>其中地下面积 23,183.56</td></tr>
<tr><td>12</td><td>非居住</td><td>40,796.41</td><td></td></tr>
<tr><td>13</td><td>非居住</td><td>34,884.84</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>登记时间</td><td>2020 年 8 月 28 日</td></tr>
<tr><td>登记机构</td><td>苏州工业园区国土环保局</td></tr>
</table>

经营使用概况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积271,216.59平方米，于价值时点已出租面积为259,149.82平方米，出租率为96%。截至价值时点，估价对象平均签约租金为43.6元/平方米/月（含税，不含物业费）。车位为时租及月租车位，共计1,441个。

历史运营情况

根据产权方提供的《项目情况说明》及相关资料，估价对象近一年租金收入、物业费、车位收入、运营成本、运营税金及附加、运营净收益等数据如下：

年份	2021 年
租金收入（元）	115,027,243.77
物业费收入（元）	36,427,259.06

年份	2021 年
车位收入（元）	1,834,864.86
其他收入（元）	79,256.82
运营成本（元）	50,693,908.60
运营税金及附加（元）	16,815,419.93
运营净收益（元）	85,859,295.98

备注：

1. 所有收入均为不含增值税收入；
2. 租金收入、物业费收入、车位收入、其他收入、运营成本、运营税金及附加摘自《项目情况说明》；
3. 运营净收益=租金收入+物业费收入+车位收入+其他收入-运营成本-运营税金及附加，上述运营净收益与本次评估测算口径不完全相同。

3.6 价值时点

2021年12月31日

3.7 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

本次估价的市场价值，是指估价对象在现状条件下于价值时点2021年12月31日，房屋建筑物用途为非居住的所有权价值连同剩余一定年限的科研设计用地土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.8 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。

所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得其《不动产权证书》，房屋规划用途为非居住，实际用途为办公、商业，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

3.9 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(k) 《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）》

(l) 《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》

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(3) 委托方及产权方提供的相关资料：

(a) 《不动产权证书》复印件

(b) 《租赁合同》及《租赁明细表》复印件

(c) 委托方《营业执照》复印件

(d) 产权方《营业执照》复印件

(e) 产权方提供的其他资料

(4) 估价人员实地查勘、摄影记录及公开信息

3.10 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，确定本次估价采用收益法。收益法是预测估价对象的未来收益，利用折现率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价采用收益法中的报酬资本化法（现金流折现法），即预测估价对象未来各年的净收益，利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

3.11 估价参数

在通过收益法对估价对象的市场价值进行测算过程中，我们采用的关键估价参数如下表：

项目名称	土地剩余年限	市场租金	折现率	运营期内市场租金增长率	2022年常规维护（修）改造费
	年	元/平方米/月	%	%	（万元）
「苏州国际科技园五期B区」	34	43.2	6.5%	2.0%-5.0%	以《国际科技园五期B区维护及维修服务协议》为准

备注：

1.市场租金为含税不含物业费口径；

3.12 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当折现率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

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中国江苏省苏州市苏州工业园区「苏州国际科技园」五期B区产业园基础设施项目，总建筑面积为330,206.28平方米的房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2021年12月31日的市场价值为人民币1,835,000,000元（大写人民币壹拾捌亿叁仟伍佰万元整）。明细如下：

项目名称	项目公司名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	评估总值（元）	折合单价（元/平方米）
苏州国际科技园五期B区	苏州工业园区科智商业管理有限公司	330,206.28	162,129.67	1,835,000,000	5,600

备注：总估值取整至百万位、单价取整至百位。

3.13 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022	于红	2022.3.25
向雅莉	1120130039	向雅莉	2022.3.25

3.14 协助估价的人员

刘亚方、田鹤、许航

3.15 实地查勘期

二〇二二年三月十四日

3.16 估价作业日期

二〇二一年十二月二十日至二〇二二年三月二十五日

4. 附件

4.1 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我公司作为东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《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》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. 本次被评估单位为：苏州工业园区科智商业管理有限公司、苏州工业园区艾派科项目管理有限公司；
2. 本次被评估标的为：苏州国际科技园五期B区、苏州2.5产业园；
3. 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致；
4. 本次评估所需资料由委托方、被评估单位提供；
5. 价值时点为：2021年12月31日；
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方（签章）：东吴基金管理有限公司

日期：2021年12月31日

4.2 项目公司营业执照复印件

统一社会信用代码
91320594MA21RNWA7G

营业执照

名　　称　苏州工业园区科智商业管理有限公司
类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人　徐明
经营范围　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）

注册资本　100万元整
成立日期　2020年06月22日
营业期限　2020年06月22日至******
住　　所　中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区金鸡湖大道88号人工智能产业园G1栋15楼

登记机关　2021年06月08日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　　国家市场监督管理总局监制

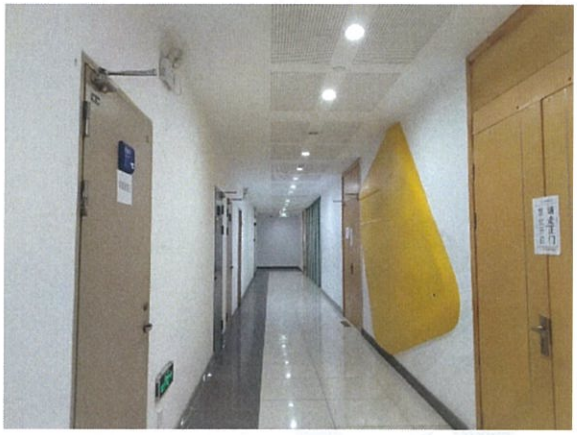
4.3 物业位置图

★ 估价对象位置示意图

4.4 估价对象内外部状况及周围环境

项目外观

项目外观



项目内部

项目内部

周边环境

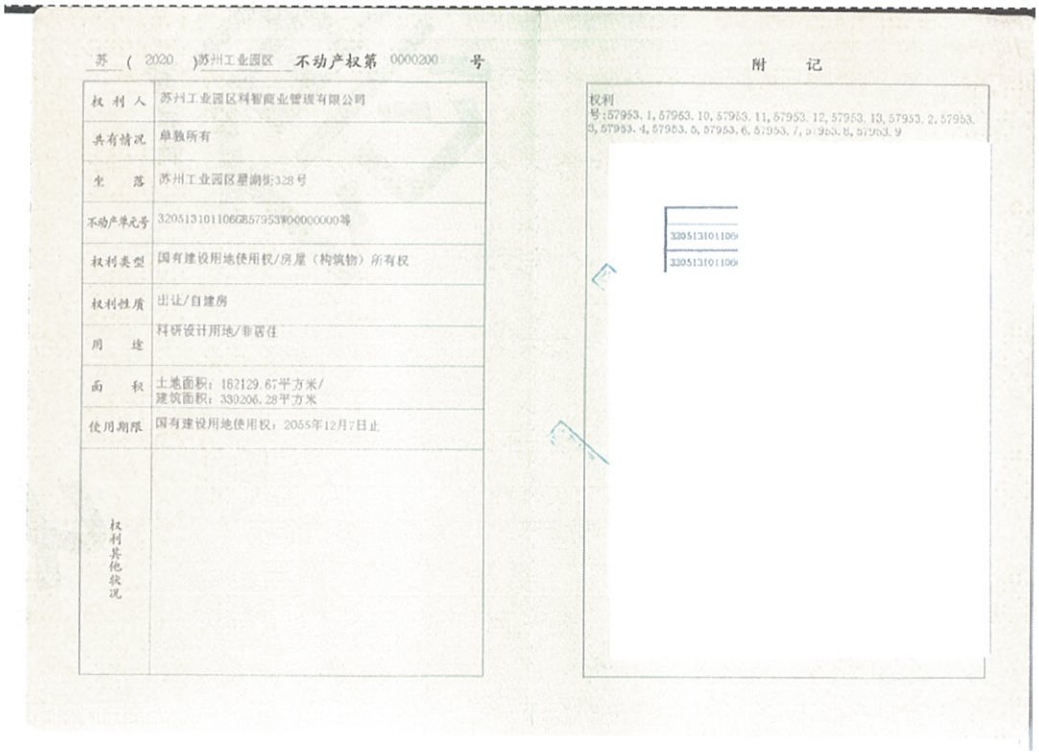
周边环境

4.5 估价对象权属证明复印件

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）
年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制
编号№ 32014104332



苏（2020）苏州工业园区 不动产权第 0000200 号

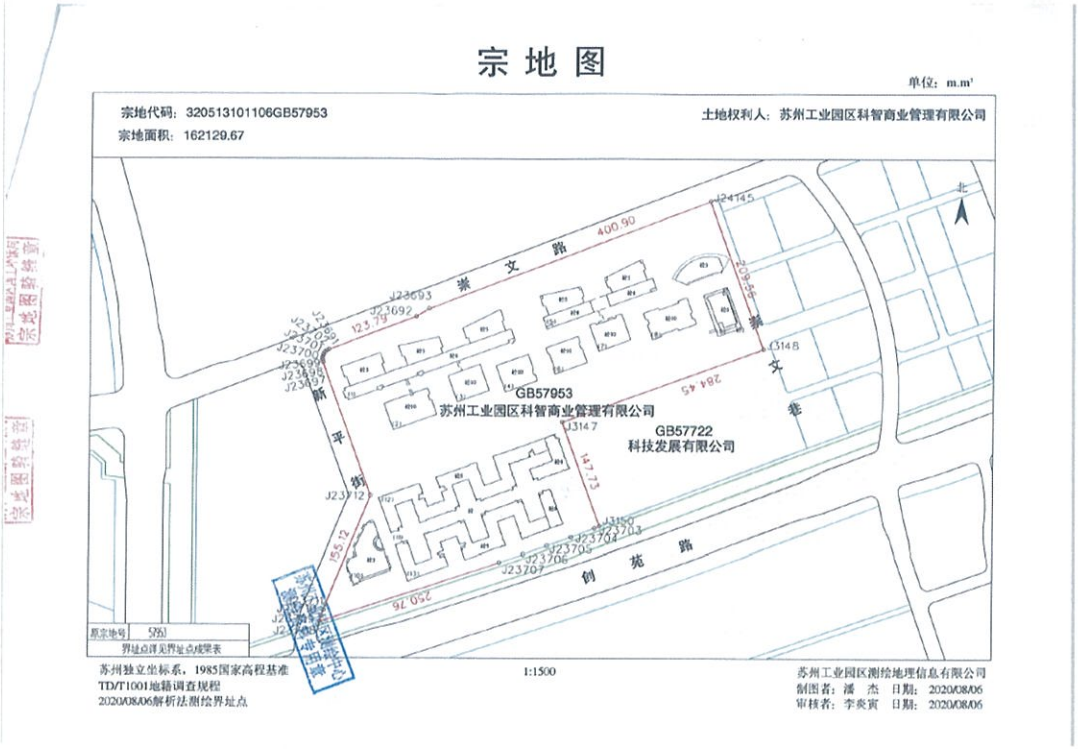
权利人	苏州工业园区科智商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	苏州工业园区星湖街328号
不动产单元号	320513101106GB57953W00000000等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	科研设计用地/非居住
面积	土地面积：182129.67平方米/建筑面积：330206.28平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月7日止
权利其他状况	

附记

权利号：57953.1, 57953.10, 57953.11, 57953.12, 57953.13, 57953.2, 57953.3, 57953.4, 57953.5, 57953.6, 57953.7, 57953.8, 57953.9

不动产单元号	320513101106GB57953W00000000等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	科研设计用地/非居住
面积	土地面积：162129.67平方米/ 建筑面积：350206.28平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月7日止
权利其他状况	

不动产单元号	幢号	用途	面积	备注
320513101106GB57953P00010000	1	非居住	54139.58	其中地下面积9238.14
320513101106GB57953P00020000	2	非居住	22981.55	其中地下面积1709.87
320513101106GB57953P00030000	3	非居住	17417.04	其中地下面积1319.93
320513101106GB57953P00040000	4	非居住	17658.17	其中地下面积1417.07
320513101106GB57953P00050000	5	非居住	36338.23	其中地下面积6387.18
320513101106GB57953P00060000	6	非居住	17609.83	其中地下面积1395.56
320513101106GB57953P00070000	7	非居住	17441.21	其中地下面积1319.93
320513101106GB57953P00080000	8	非居住	23022.94	其中地下面积1735.28
320513101106GB57953P00090000	9	非居住	13432.38	
320513101106GB57953P00100000	10	非居住	11310.53	
320513101106GB57953P00110000	11	非居住	23183.56	其中地下面积23183.56
320513101106GB57953P00120000	12	非居住	40796.41	
320513101106GB57953P00130000	13	非居住	54894.84	


宗地图
单位：m.m²
宗地代码：320513101106GB57953
宗地面积：162129.67
土地权利人：苏州工业园区科智商业管理有限公司
GB57953
苏州工业园区科智商业管理有限公司
GB57722
科技发展有限公司
米文路
新平街
创苑路
400.90
284.45
147.73
155.12
250.76
123.79
原宗地号
5861
界址点详见界址点成果表
苏州独立坐标系，1985国家高程基准
TD/T1001地籍调查规程
2020/08/06解析法测绘界址点
1:1500
苏州工业园区测绘地理信息有限公司
制图者：潘　杰　日期：2020/08/06
审核者：李炎寅　日期：2020/08/06

4.6 估价机构营业执照复印件

统一社会信用代码
91440300748859253X

营业执照

此复印件仅用于办理_____，再次复印无效。

名　　称　深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类　　型　有限责任公司
法定代表人　程家龙
成立日期　2003年04月10日
住　　所　深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定，经营范围中属于法律、法规规定应当许可经营的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及行政信息和其他信用信息，请登录工商等国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 其他企事业单位每年须于成立周年之日起四十日内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告，企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局
2019年08月19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

4.7 估价机构相关资质复印件

房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企　业　名　称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法　定　代　表　人：程家龙

注　册　地　址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、5028I

有　效　期：至2023年11月03日

备　案　等　级：壹级

先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年11月04日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/dop

4.8 估价人员相关专业执业资格复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00208466

姓 名 / Full name

于红

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

120104197604167646

注 册 号 / Registration No.

1120150022

执业机构 / Employer

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-10-27

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00208274

姓 名 / Full name

向雅莉

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

430523198611140060

注 册 号 / Registration No.

1120130039

执业机构 / Employer

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-07-18

持证人签名 / Bearer's signature