

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施  
证券投资基金  
2024 年第 3 季度报告

2024 年 9 月 30 日

基金管理人：东吴基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二四年十月二十五日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

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 2024 年 10 月 22 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。  
本报告期自 2024 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§ 2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

|              |                                                                                                          |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 基金名称         | 东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金                                                                                 |
| 基金简称         | 东吴苏园产业 REIT                                                                                              |
| 场内简称         | 东吴苏园                                                                                                     |
| 基金主代码        | 508027                                                                                                   |
| 交易代码         | 508027                                                                                                   |
| 基金运作方式       | 契约型封闭式                                                                                                   |
| 基金合同生效日      | 2021 年 6 月 7 日                                                                                           |
| 基金管理人        | 东吴基金管理有限公司                                                                                               |
| 基金托管人        | 招商银行股份有限公司                                                                                               |
| 报告期末基金份额总额   | 900,000,000.00 份                                                                                         |
| 基金合同存续期      | 40 年                                                                                                     |
| 基金份额上市的证券交易所 | 上海证券交易所                                                                                                  |
| 上市日期         | 2021 年 6 月 21 日                                                                                          |
| 投资目标         | 本基金主要投资于基础设施资产支持专项计划全部资产支持证券份额，穿透取得基础设施项目完全所有权。通过积极的投资管理和运营管理，力争提升基础设施项目的运营收益水平，并获取稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长。 |
| 投资策略         | 基金合同生效后，本基金将在扣除本基金预留费用后 100% 的初始基金资产投资于产业园资产支持专项计划全部资产支持证券，通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权，以最终获取最初由原始权益人          |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | 持有的基础设施项目完全所有权。前述项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见基金招募说明书。                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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  | <p>（一）本基金收益分配采取现金分红方式。</p> <p>（二）本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。自本基金成立之日起前 2 个自然年度，本基金应当将 100%经审计年度可供分配利润以现金形式分配给投资者。</p> <p>（三）每一基金份额享有同等分配权。</p> <p>（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。</p> <p>在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收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。</p> |
| 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               |

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

| 主要财务指标             | 报告期（ 2024 年 7 月 1 日 — 2024 年 9 月 30 日 ） |
|--------------------|-----------------------------------------|
| 1. 本期收入            | 64,907,834.95                           |
| 2. 本期净利润           | 14,712,894.26                           |
| 3. 本期经营活动产生的现金流量净额 | 47,795,913.13                           |

注：1. 本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额” 均指合并财务报表层面的数据。

2. 本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入、其他收益以及公允价值变动收益的总和。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 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                              | 37,030,892.67  | 0.0411   |    |
| 本年累计                            | 111,267,219.70 | 0.1236   |    |
| 2023 年                          | 163,969,396.50 | 0.1822   |    |
| 2022 年                          | 159,787,825.86 | 0.1775   |    |
| 2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日 | 92,615,834.46  | 0.1029   |    |

3.3.2 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   |    |
| 本年累计                            | 163,962,028.31 | 0.1822   |    |
| 2023 年                          | 159,785,983.51 | 0.1775   |    |
| 2022 年                          | 92,609,992.94  | 0.1029   |    |
| 2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日 | 0.00           | 0.0000   |    |

3.3.3 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         | 14,712,894.26 |     |
| 本期折旧和摊销         | 22,780,124.01 |     |
| 本期利息支出          | -             |     |
| 本期所得税费用         | -             |     |
| 本期税息折旧及摊销前利润    | 37,493,018.27 |     |
| 调增项             |               |     |
| 1. 应付项目的变动      | 5,364,766.90  | (a) |
| 调减项             |               |     |
| 1. 应收项目的变动      | -2,870,895.57 | (b) |
| 2. 未来合理期间内的运营费用 | -2,955,996.93 | (c) |
| 本期可供分配金额        | 37,030,892.67 |     |

注 1: (a) 应付项目各类应付款的本期变动额, 包括合同负债、预收账款、应付管理人报酬、应付托管费、应交税费、其他应付款等。

(b) 应收项目各类应收款的本期变动额, 包括应收账款、其他应收款、预付账款等。

(c) 未来合理期间内的运营费用对应调节项应付项目的变动, 将未来短期内需要支付的应付运营/费用进行预留, 包括: 应付管理人报酬、应付托管费、应交税费、其他应付款中的应付运管费、物管费、预提工程款项等。

注 2: 本期可供分配金额为 37,030,892.67 元, 以 2023 年 12 月 31 日评估价值 3,257,000,000.00 元计算, 本期年化现金流分派率为 4.52%。截至报告期末, 本年度累计可供分配金额的年化现金流分派率为 4.56%。

§ 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

报告期内, 苏州工业园区科智商业管理有限公司(以下简称“科智商管公司”)及苏州工业园区艾派科项目管理有限公司(以下简称“艾派科公司”)运作稳健。

基础设施项目运营情况:

科智商管公司和艾派科公司 2024 年 3 季度末整体出租率为 80.14%, 两项目详细运营数据如下:

科智商管公司 2024 年 3 季度平均月末可供出租面积为 269,619.36 平方米, 实际出租面积为

225,559.45 平方米，期末可供出租面积为 269,619.36 平方米，实际出租面积为 222,978.24 平方米；平均月末出租率为 83.66%，期末时点出租率为 82.70%，平均月末租金收缴率为 97.40%，期末租金收缴率为 96.53%，平均月末加权平均剩余租期为 591.15 天，期末加权平均剩余租期为 592.97 天，平均月末有效租金单价为 1.47 元/平米/天，期末有效租金单价为 1.47 元/平米/天。

艾派科公司 2024 年 3 季度平均月末可供出租面积为 155,347.75 平方米，实际出租面积为 118,214.30 平方米，期末可供出租面积为 155,347.75 平方米，实际出租面积为 117,596.19 平方米；平均月末出租率为 76.10%，期末时点出租率为 75.70%，平均月末租金收缴率为 95.10%，期末租金收缴率为 97.37%，平均月末加权平均剩余租期为 708.30 天，期末加权平均剩余租期为 698.88 天，平均月末有效租金单价为 2.08 元/平米/天，期末有效租金单价为 2.08 元/平米/天。

#### 基础设施项目资产负债情况：

截至 2024 年 9 月 30 日，科智商管公司总资产为 1,915,204,722.36 元（2023 年 9 月 30 日为 1,990,889,765.89 元），主要包括货币资金 119,603,550.25 元（2023 年 9 月 30 日为 131,631,147.36 元）、应收账款净值 4,860,409.62 元（2023 年 9 月 30 日为 11,571,741.15 元）、其他应收款净值 12,018,650.29 元（2023 年 9 月 30 日为 12,637,509.47 元）、投资性房地产 1,778,672,744.29 元（2023 年 9 月 30 日为 1,835,000,000.00 元）等，不存在资产被查封、扣押、冻结或被抵押、质押等权利受限情况；总负债为 1,291,466,587.94 元（2023 年 9 月 30 日为 1,341,574,112.38 元），主要包括预收账款、应交税费、应付利息、其他应付款、长期应付款、递延所得税负债等，无或有负债；资产负债率为 67.43%（2023 年 9 月 30 日为 67.39%）。

截至 2024 年 9 月 30 日，艾派科公司总资产为 1,561,167,572.15 元（2023 年 9 月 30 日为 1,618,659,459.82 元），主要包括货币资金 68,044,514.08 元（2023 年 9 月 30 日为 65,925,007.81 元）、应收账款净值 8,331,507.27 元（2023 年 9 月 30 日为 7,454,408.16 元）、其他应收款净值 3,739,050.80 元（2023 年 9 月 30 日为 20,280,043.85 元）、投资性房地产 1,481,000,000.00 元（2023 年 9 月 30 日为 1,525,000,000.00 元）等，不存在资产被查封、扣押、冻结或被抵押、质押等权利受限情况；总负债为 1,119,258,987.79 元（2023 年 9 月 30 日为 1,164,625,550.42 元），主要包括预收账款、应交税费、应付利息、合同负债、其他应付款、长期应付款、递延所得税负债等，无或有负债；资产负债率为 71.69%（2023 年 9 月 30 日为 71.95%）。

#### 基础设施项目盈利情况：

科智商管公司本期营业收入为 37,710,398.34 元，本期营业成本为 10,622,340.82 元，较去年同期下降 8.34%，主要是因为维修维护费下降。本期毛利率为 71.83%，息税折旧前净利率为 60.60%。

艾派科公司本期营业收入为 26,250,425.88 元，本期营业成本为 5,720,041.59 元，较去年同期上升 5.25%，主要是因为维修维护费有所上升。本期毛利率为 78.21%，息税折旧前净利率为 66.45%。

本期科智商管公司运营回收期内净收入实现全年净收入目标金额的 24.83%，前三季度运营回收期内净收入实现全年净收入目标金额的 78.46%；本期艾派科公司运营回收期内净收入实现全年净收入目标金额的 24.65%，前三季度运营回收期内净收入实现全年净收入目标金额的 83.55%。

在租户管理方面，两家运营管理机构均有丰富的产业园运营管理经验，底层项目资产集中度风险可控，两家基础设施项目单一租户租赁面积和租金贡献度均不超过 5%。

其中，苏州工业园区科技发展有限公司运营管理的国际科技园五期 B 区，拥有较为稳定的产业客户群体，积极维护产业基础扎实且付租信用良好的客户，定向淘汰产业特征弱化或付费信用不佳的客户，导入有利于产业链条齐全与生态完善的客户，从而提升客户质量。同时实施分散化策略，避免单个客户承租面积比例过高，降低大面积退租带来的闲置周期风险，形成恰当的租户流动与生态循环。

2.5 产业园一期、二期由苏州工业园区建屋产业园开发有限公司运营管理，在租户管理上主要着力以下几点，1、依托服务中心，做好个性化、定制化服务；2“尽早介入”，留足时间，做好前瞻性研判；3、跟踪企业运营情况，及时制定相应策略；4、做好数据分析与经验总结，不断调整服务内容。通过综合运用这些策略，不断改善租户体验，持续优化园区内营商环境，长期保持运营稳定。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

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（2024 年 7 月 1 日 — 2024 年 9 月 30 日） |              | 上年同期（2023 年 7 月 1 日 — 2023 年 9 月 30 日） |              |
|----|--------|--------------------------------------|--------------|----------------------------------------|--------------|
|    |        | 金额（元）                                | 占该项目总收入比例（%） | 金额（元）                                  | 占该项目总收入比例（%） |
| 1  | 租金收入   | 28,845,537.35                        | 76.49        | 32,337,389.37                          | 76.47        |
| 2  | 物业管理收入 | 8,399,539.91                         | 22.27        | 9,459,613.84                           | 22.37        |
| 3  | 停车位收入  | 458,715.58                           | 1.22         | 458,715.58                             | 1.08         |
| 4  | 其他收入   | 6,605.50                             | 0.02         | 31,376.11                              | 0.07         |
| 5  | 合计     | 37,710,398.34                        | 100.00       | 42,287,094.90                          | 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（2024 年 7 月 1 日 — 2024 年 9 月 30 日） |              | 上年同期（2023 年 7 月 1 日 — 2023 年 9 月 30 日） |              |
|----|--------|--------------------------------------|--------------|----------------------------------------|--------------|
|    |        | 金额（元）                                | 占该项目总收入比例（%） | 金额（元）                                  | 占该项目总收入比例（%） |
| 1  | 租金收入   | 21,378,828.32                        | 81.45        | 24,507,763.33                          | 77.44        |
| 2  | 物业管理收入 | 3,536,548.88                         | 13.47        | 5,847,601.99                           | 18.48        |
| 3  | 停车位收入  | 1,248,049.36                         | 4.75         | 1,288,312.34                           | 4.07         |
| 4  | 其他收入   | 86,999.32                            | 0.33         | 1,886.79                               | 0.01         |
| 5  | 合计     | 26,250,425.88                        | 100.00       | 31,645,564.45                          | 100.00       |

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

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（2024 年 7 月 1 日 — 2024 年 9 月 30 日） |              | 上年同期（2023 年 7 月 1 日 — 2023 年 9 月 30 日） |              |
|----|---------|--------------------------------------|--------------|----------------------------------------|--------------|
|    |         | 金额（元）                                | 占该项目总成本比例（%） | 金额（元）                                  | 占该项目总成本比例（%） |
| 1  | 运营管理费   | 4,908,794.30                         | 46.21        | 5,220,022.08                           | 45.04        |
| 2  | 物业管理费   | 3,927,035.46                         | 36.97        | 4,176,017.64                           | 36.03        |
| 3  | 维修维护费   | 1,786,511.06                         | 16.82        | 2,193,029.88                           | 18.92        |
| 4  | 其他成本/费用 | -                                    | -            | -                                      | -            |
| 5  | 合计      | 10,622,340.82                        | 100.00       | 11,589,069.60                          | 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（2024 年 7 月 1 日 — 2024 年 9 月 30 日） |              | 上年同期（2023 年 7 月 1 日 — 2023 年 9 月 30 日） |              |
|----|---------|--------------------------------------|--------------|----------------------------------------|--------------|
|    |         | 金额（元）                                | 占该项目总成本比例（%） | 金额（元）                                  | 占该项目总成本比例（%） |
| 1  | 运营管理费   | 3,575,230.90                         | 62.50        | 3,436,909.03                           | 63.24        |
| 2  | 物业管理费   | 682,546.54                           | 11.93        | 1,462,264.15                           | 26.90        |
| 3  | 维修维护费   | 1,462,264.15                         | 25.56        | 535,783.43                             | 9.86         |
| 4  | 其他成本/费用 | -                                    | -            | -                                      | -            |
| 5  | 合计      | 5,720,041.59                         | 100.00       | 5,434,956.61                           | 100.00       |

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

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（2024 年 7 月 1 日 — 2024 年 9 月 30 日） | 上年同期（2023 年 7 月 1 日 — 2023 年 9 月 30 日） |
|----|------|-------------|------|--------------------------------------|----------------------------------------|
|----|------|-------------|------|--------------------------------------|----------------------------------------|

|   |          |             |   | 指标数值             | 指标数值             |
|---|----------|-------------|---|------------------|------------------|
| 1 | 毛利率      | 毛利润/营业收入    | % | 71.83            | 72.59            |
| 2 | 息税折旧前净利率 | EBITDA/营业收入 | % | 60.60            | 62.70            |
| 3 | 总资产      | -           | 元 | 1,915,204,722.36 | 1,990,889,765.89 |
| 4 | 总负债      | -           | 元 | 1,291,466,587.94 | 1,341,574,112.38 |
| 5 | 资产负债率    | 总负债/总资产     | % | 67.43            | 67.39            |

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（2024 年 7 月 1 日 — 2024 年 9 月 30 日） | 上年同期（2023 年 7 月 1 日 — 2023 年 9 月 30 日） |
|----|----------|-------------|------|--------------------------------------|----------------------------------------|
|    |          |             |      | 指标数值                                 | 指标数值                                   |
| 1  | 毛利率      | 毛利润/营业收入    | %    | 78.21                                | 82.83                                  |
| 2  | 息税折旧前净利率 | EBITDA/营业收入 | %    | 66.45                                | 71.77                                  |
| 3  | 总资产      | -           | 元    | 1,561,167,572.15                     | 1,618,659,459.82                       |
| 4  | 总负债      | -           | 元    | 1,119,258,987.79                     | 1,164,625,550.42                       |
| 5  | 资产负债率    | 总负债/总资产     | %    | 71.69                                | 71.95                                  |

4.3 基础设施项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

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。

报告期内科智商管经营活动产生的现金流入为 46,965,259.71 元，去年同期为 57,197,355.04 元，同比减少 17.89%，主要是因为本期收取押金金额少于去年同期所致；本期经营活动产生的现金流出为 24,879,019.68 元，去年同期为 22,063,753.31 元；艾派科经营活动产生的现金流入为 38,133,689.10 元，去年同期为 36,330,060.23 元，同比增长 4.96%，主要是因为本期收到运管机构代收押金所致，本期经营活动产生的现金流出为 12,433,282.90 元，去年同期为 13,133,227.85 元。

4.3.2 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（如有）

无。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

本基金本报告期内无对外借入款项的情况。

4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本基金本报告期内无对外借入款项的情况。

4.5 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本基金本报告期内无购入或出售基础设施项目的情况。

4.5.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

本基金本报告期内无购入或出售基础设施项目的情况。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

| 序号 | 项目                | 金额（元）           |
|----|-------------------|-----------------|
| 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  | 银行存款和结算备付金合计      | 4, 584, 449. 81 |
| 4  | 其他资产              | -               |
| 5  | 合计                | 4, 584, 449. 81 |

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例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 其他资产构成

本基金本报告期末未持有其他资产。

§ 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 管理人及其管理基础设施基金的经验

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

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

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 | 公募 REITs 总部副总经理、基金经理 | 2021 年 6 月 7 日 | -    | 8 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。                                                                |   |
| 刘帆 | 基金经理 | 2024 年 2 月 6 日 | - | 6 年  | 刘帆女士，中国国籍，吉林财经大学会计硕士研究生毕业，具备证券投资基金从业资格，曾任职于南京万达茂投资有限公司，苏州万科企业有限公司从事基础设施项目运营管理工作，具备 5 年以上基础设施项目运营管理经验，2024 年 1 月加入东吴基金管理有限公司，现任基金经理。2024 年 2 月 6 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。 | - |
| 孙野 | 基金经理 | 2021 年 6 月 7 日 | - | 11 年 | 孙野先生，中国国籍，工学学士，工商管理硕士，研究生学历，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。 |  |
|--|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

6.1.3 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。

6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

本报告期内，本基金的固定管理费 1 按最新一期定期报告披露的基金合并报表中基金净资产的 0.15%的年费率按日计提，本基金的固定管理费 2 按本年度可供分配金额（扣除基金管理费及基金托管费之前）的 1.05%一次性计提，管理人同时根据《招募说明书》、《基金合同》和《运管协议》的规定计提浮动管理费。上述费用已于本期计提尚未收取。

本报告期内，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%的年费率按日计提，该费用已计提尚未收取。

本报告期内，按照运营管理协议规定，运营管理机构苏州工业园区科技发展有限公司应收取基础运营管理费 490.88 万元（不含税），运营管理机构苏州工业园区建屋产业园开发有限公司应收取基础运营管理费 357.52 万元（不含税）。

6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

## 6.4 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。

## 6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

本基金成立后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”）。

本基金的运营分析请参看 § 4 基础设施项目运营情况。

本报告期内，综合考虑本基金合规投资的相关要求，艾派科公司及科智商管公司监管户分别购买了 7500 万元和 15000 万元的银行定期存单用于合格投资，同时到期赎回了 3100 万元和 5900 万元的定期存单。

## 6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

### 1. 宏观经济展望

根据国家统计局最新数据，2024 年三季度国内生产总值 332,910 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.6%，较二季度环比增长 0.9%，保持稳定增长势头。分产业看，第一产业增加值 27,073 亿元，同比增长 3.2%；第二产业增加 124,832 亿元，同比增长 4.6%；第三产业增加 181,005 亿元，同比增长 4.8%。前三季度，全国规模以上工业增加值同比增长 5.8%。社会消费品零售总额同比增长 3.3%。扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 7.7%，分领域看，基础设施投资同比增长 4.1%，制造业投资增长 9.2%，房地产开发投资下降 10.1%。前三季度，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.3%，涨幅比上半年扩大 0.2 个百分点。

从 9 月单月来看，全国规模以上工业增加值同比增长 5.4%，比上月加快 0.9 个百分点；环比增长 0.59%。制造业采购经理指数为 49.8%，比上月上升 0.7 个百分点。社会消费品零售总额同比增长 3.2%，比上月加快 1.1 个百分点；环比增长 0.39%。进出口总额 37,480 亿元，同比增长 0.7%。其中，出口 21,653 亿元，增长 1.6%；进口 15,827 亿元，下降 0.5%。9 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.4%，环比持平。

总的来看，前三季度经济运行总体平稳、稳中有进，主要经济指标近期出现积极变化。但同时，我们也面临着更加严峻的外部环境，下一步需要强化存量政策和增量政策协同发力，推进各

项政策加快落地见效，巩固和增强经济回升向好势头。

## 2. 行业展望

虽然经济发展增速当下有所放缓，但是，产业园区作为区域经济发展的重要引擎，仍然表现出比较大的韧性。随着产业结构的不断升级和区域经济的深度融合，产业园区已成为推动科技创新、促进产业集聚、提升区域竞争力的重要平台之一。

当前，产业园区具体的共性特点表现在：

1. 产业集聚效应显著：各类产业园区通过政策引导、环境优化和服务配套，吸引了大量关联企业入驻，形成了完整的产业链和价值链，有效降低了企业运营成本，提升了市场竞争力。

2. 创新驱动发展：产业园区积极构建创新生态系统，加大研发投入，推动产学研用深度融合，加速科技成果转化，为产业升级注入了强劲动力。

3. 绿色低碳转型：面对全球气候变化和环保压力，产业园区正加快实施绿色低碳发展战略，推广清洁能源和节能减排技术，努力打造绿色园区、生态园区。

未来，随着我国宏观经济的持续复苏、新质生产力的不断提高，都有望为产业园区行业带来更加直接的带动作用。

基础设施项目所在的苏州工业园区今年迎来了开发建设三十周年，三十年来，园区不断完善科创载体建设培育体系，着力解决新时代企业创新创业新需求，推动政府和市场协同发力，涌现出一批特色鲜明、运行管理水平高、孵化绩效突出的标杆型科创载体，为培育科技型小微企业和高新技术企业、推动产业创新发展提供重要支撑。目前，园区已建成国际科技园、2.5 产业园、苏州生物医药产业园、苏州纳米城、人工智能产业园、阳澄数谷等产业载体约 1600 万平方米；集聚省级以上科技企业孵化器 40 家，省级以上众创空间 89 家，数量保持苏州第一；截至 2023 年底，各类孵化载体累计培育高新技术企业 700 余家、瞪羚企业超百家、独角兽企业 80 余家、上市企业 20 余家，孵化企业及团队带动市场投融资超 500 亿元，成为孕育科创种子、涵养创新生态的重要源泉。市场化运营的科技企业孵化器是园区科创体系中的重要组成部分。近年来，园区不断探索科创载体发展新模式，共同助力园区打造最优创新创业生态，加速创新理念和科技成果落地。

在苏州工业园区推进新型工业化工作会议上，园区提出，到 2026 年，苏州工业园区将形成新一代信息技术、高端装备制造 2 个 3000 亿元级产业集群，力争生物医药及大健康、纳米技术应用及新材料、人工智能及数字产业、新能源及绿色产业四大新兴产业集群产值突破 6000 亿元，全区规上工业总产值达 7500 亿元，实现质的有效提升和量的合理增长，推动 GDP 迈上 4500 亿元台阶。

§ 7 基金份额变动情况

|               |                |
|---------------|----------------|
|               | 单位：份           |
| 报告期期初基金份额总额   | 900,000,000.00 |
| 报告期期间基金总申购份额  | —              |
| 报告期期间其他份额变动情况 | —              |
| 报告期期末基金份额总额   | 900,000,000.00 |

§ 8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

基金管理人未持有本基金份额。

8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期间无基金管理人运用固有资金投资本基金情况。

§ 9 影响投资者决策的其他重要信息

为便于广大投资者更全面深入地了解本基金的经营成果、财务状况及底层基础设施资产运作状况，并与原始权益人、外部管理机构深入沟通，2024 年 9 月 24 日，本基金与原始权益人及外部管理机构共同举办了“东吴苏园产业 REIT 走进原始权益人”活动，本次活动吸引了东吴苏园产业 REIT 的 20 余家主要投资人亲临现场，并深入考察了 REIT 底层基础设施资产——2.5 产业园一、二期及国际科技园五期 B 区的运营实况，并与外部管理机构及原始权益人进行了交流。通过此次活动，投资者们对东吴苏园产业 REIT 基础设施项目的运营状况及未来发展有了更为清晰的认知，同时也进一步加深了与基金管理人、原始权益人之间的沟通与理解。

§ 10 备查文件目录

10.1 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。

## 10.2 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。

## 10.3 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

2024 年 10 月 25 日