

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施
证券投资基金
2024 年第 4 季度报告

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：东吴基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二五年一月二十二日

§ 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 2025 年 1 月 17 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。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确认相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

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 10 月 1 日起至 12 月 31 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。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

注：（1）基金管理人和运营管理机构信息披露负责人信息

基金管理人：

东吴基金管理有限公司 刘婷婷（职务：督察长 电话：021-50509888-8308 电子邮箱：liutt@scfund.com.cn）；注册地址：上海浦东新区银城路 117 号瑞明大厦 9 楼 901、902 室；办公地址：上海浦东新区银城路 117 号瑞明大厦 9 楼；法定代表人：李素明；邮政编码：200120

运营管理机构：

苏州工业园区科技发展有限公司 颜永萍（职务：财务总监 电话：0512-62529888 电子邮箱：yanyp1@sispark.com.cn）；注册地址：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：张峰；邮政编码：215123

苏州工业园区建屋产业园开发有限公司 杨军（职务：副总经理 电话：0512-66608262 电子邮箱：

yangjun@genway.net); 注册地址: 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: 郑威; 邮政编码: 215024

(2) 资产支持证券管理人、基金托管人、资产支持证券托管人、原始权益人信息

资产支持证券管理人:

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; 办公地址: 苏州工业园区星阳街 5 号; 法定代表人: 范力; 邮政编码: 215000

基金托管人/资产支持证券托管人:

招商银行股份有限公司 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; 法定代表人: 缪建民; 邮政编码: 518040

原始权益人:

苏州工业园区科技发展有限公司 注册地址: 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: 张峰; 邮政编码: 215123

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: 郑威; 邮政编码: 215024

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 10 月 1 日 — 2024 年 12 月 31 日)
1. 本期收入	63,507,185.20
2. 本期净利润	5,733,423.00
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	38,819,508.95

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. 本期可供分配金额为 36,597,592.22 元，以 2024 年 12 月 31 日市值 3,033,000,000.00 元计算，本期年化现金流分派率为 4.80%。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 4.88%。

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	36,597,592.22	0.0407	
本年累计	147,864,811.92	0.1643	
2023 年	163,969,396.50	0.1822	
2022 年	159,787,825.86	0.1775	
2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日	92,615,834.46	0.1029	

注：本年累计可供分配金额为 147,864,811.92 元，较去年 163,969,396.50 元下降约 9.82%，主要因为本年度出租率较去年下降，收入和净利润下降所致。本期可供分配金额 36,597,592.22 元，较去年同期 48,529,592.96 元下降 24.59%，其原因是由于 2023 年同期回款金额较多，导致 2023 年 4 季度应收账款较 2023 年 3 季度末大幅减少，当季可供分配金额调增幅度较大，造成了周期性差异。

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	-	-	
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	5,733,423.00	
本期折旧和摊销	22,892,836.00	
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	28,626,259.00	
调增项		
1. 应收项目的变动	6,329,288.99	(a)
2. 应付项目的变动	9,211,642.82	(b)
调减项		
1. 重大资本性支出	-2,830,327.53	
2. 未来合理期间内的运营费用	-6,239,271.06	(c)
本期可供分配金额	36,597,592.22	

注：(a) 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。

(b) 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。

(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营费、物管费、预提工程款项等。

§ 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

1、对报告期内重要基础设施项目运营情况的说明：

国际科技园五期 B 区于 2009 年至 2011 年陆续建成，截至本报告期运营期限为 13 至 15 年；2.5 产业园一期、二期陆续竣工于 2011 年和 2013 年，截至本报告期运营期限为 13 年和 11 年。报告期内本基金基础设施项目整体运营情况良好。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 22.18%，全年实现净收入目标金额的 100.64%；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 19.49%，全年实现净收入目标金额的 103.02%。

2、报告期以及上年同期基础设施项目整体运营指标：

截止本报告期末，项目整体可供出租面积为 424,967.11 平方米，上年同期为 424,967.11 平方米；实际出租面积为 332,172.83 平方米，上年同期为 366,337.53 平方米；出租率为 78.16%，上年同期为 86.20%；租金收缴率为 97.95%，上年同期为 98.66%；加权平均剩余租期为 593.78 天，上年同期为 576.87 天；有效租金单价为 1.75 元/平方米/天，上年同期为 1.73 元/平方米/天。平均月末项目整体可供出租面积为 424,967.11 平方米，上年同期为 424,967.11 平方米；平均月末实际出租面积为 333,957.64 平方米，上年同期为 366,574.84 平方米；平均月末出租率为 78.58%，上年同期为 86.26%；平均月末租金收缴率为 98.30%，上年同期为 99.13%；平均月末加权平均剩余租期为 601.30 天，上年同期为 580.35 天；平均月末有效租金单价为 1.75 元/平方米/天，上年同期为 1.73 元/平方米/天。

3、报告期及上年同期重要基础设施项目运营指标：

两项目重要运营指标分别如下：

国际科技园五期 B 区项目截止本报告期末可供出租面积为 269,619.36 平方米，上年同期为 269,619.36 平方米；实际出租面积为 215,211.39 平方米，上年同期为 237,934.81 平方米；出租率为 79.82%，上年同期为 88.25%；租金收缴率为 97.33%，上年同期为 98.07%；加权平均剩余租期为 554.20 天，上年同期为 472.03 天；有效租金单价为 1.47 元/平方米/天，上年同期为 1.44 元/平方米/天。平均月末可供出租面积为 269,619.36 平方米，上年同期为 269,619.36 平方米；平均月末实际出租面积为 217,936.52 平方米，上年同期为 238,615.50 平方米；平均月末出租率为 80.83%，上年同期为 88.50%；平均月末租金收缴率为 97.96%，上年同期为 98.71%；平均月末加权平均剩余租期为 563.29 天，上年同期为 481.84 天；平均月末有效租金单价为 1.47 元/平方米/天，上年同期为 1.44 元/平方米/天。

2.5 产业园一期、二期项目截止本报告期末可供出租面积为 155,347.75 平方米，上年同期为 155,347.75 平方米；实际出租面积为 116,961.44 平方米，上年同期为 128,402.72 平方米；出租率为 75.29%，上年同期为 82.66%；租金收缴率为 98.74%，上年同期为 99.65%；加权平均剩余租期为 666.61 天，上年同期为 771.14 天；有效租金单价为 2.10 元/平方米/天，上年同期为 2.09 元/平方米/天。平均月末可供出租面积为 155,347.75 平方米，上年同期为 155,347.75 平方米；平均月末实际出租面积为 116,021.12 平方米，上年同期为 127,959.33 平方米；平均月末出租率为 74.68%，上年同期为 82.37%；平均月末租金收缴率为 98.73%，上年同期为 99.84%；平均月末加权平均剩余租期为 672.66 天，上年同期为 764.01 天；平均月末有效租金单价为 2.09 元/平方米/天，上年同期为 2.09 元/平方米/天。

4、其它运营情况说明：

(1) 租户总数及租户结构：

截止本报告期末，国际科技园五期 B 区项目租户总数为 295 户，租户结构如下：

序号	租户行业	租赁面积(平方米)	面积占比
1	信息技术	76,096	35.36%
2	人工智能	62,956	29.25%
3	集成电路	26,335	12.24%
4	其他科技业	13,351	6.20%
5	专业服务	12,622	5.86%
6	工业互联网	12,117	5.63%
7	餐饮	11,734	5.45%
	合计	215,211	100.00%

截止本报告期末，2.5 产业园一期、二期项目租户总数为 110 户，租户结构如下：

序号	租户行业	租赁面积(平方米)	面积占比
1	信息技术业	30,908	26.43%
2	电子产业	20,118	17.20%
3	生物医药产业	17,366	14.85%
4	房地产	9,874	8.44%
5	综合配套	3,773	3.23%
6	建筑工程业	3,770	3.22%
7	新能源、新材料产业	3,362	2.87%
8	机械仪器及制造业	2,618	2.24%
9	科研技术业	2,406	2.06%
10	批发零售业	2,330	1.99%
11	运输服务业	1,337	1.14%
12	金融、租赁、商务服务业	778	0.67%
13	其他	18,320	15.66%
	合计	116,961	100.00%

(2) 报告期内前 5 名租户租金收入情况及占总租金比例：

国际科技园五期 B 区项目：

序号	租户名称	报告期内租金不含税收入金额(元)	占总租金不含税收入比例
1	科智租户 A	1,298,825	4.67%
2	科智租户 B	1,206,150	4.33%
3	科智租户 C	778,466	2.80%

4	科智租户 D	741,188	2.66%
5	科智租户 E	666,072	2.39%

2.5 产业园一期、二期项目：

序号	租户名称	报告期内租金不含税收入金额（元）	占总租金不含税收入比例
1	艾派科租户 A	1,295,014	6.08%
2	艾派科租户 B	1,178,603	5.53%
3	艾派科租户 C	1,054,929	4.96%
4	艾派科租户 D	1,015,712	4.77%
5	艾派科租户 E	920,427	4.32%

5、风险提示：

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

4.2 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 10 月 1 日 — 2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 10 月 1 日 — 2023 年 12 月 31 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	27,838,101.04	76.60	28,830,477.19	75.55
2	物业管理收入	8,012,729.26	22.05	8,839,733.43	23.16
3	停车位收入	458,715.60	1.26	458,715.60	1.20
4	其他收入	33,027.50	0.09	33,440.35	0.09
5	合计	36,342,573.40	100.00	38,162,366.57	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 10 月 1 日 — 2024	上年同期（2023 年 10 月 1 日 —
----	----	---------------------------	------------------------

		年 12 月 31 日)		2023 年 12 月 31 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	21,290,388.64	81.67	23,277,310.05	84.98
2	物业管理收入	3,620,125.99	13.89	2,615,551.52	9.55
3	停车位收入	1,120,644.06	4.30	1,227,397.00	4.48
4	其他收入	37,565.47	0.14	270,150.96	0.99
5	合计	26,068,724.16	100.00	27,390,409.53	100.00

注：本期物业管理收入较去年同期增长 38.41%，其原因是 2023 年项目公司物业管理费按照收付实现制计量，2024 年转为权责发生制，计量方式发生变化。

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 10 月 1 日 — 2024 年 12 月 31 日)		上年同期 (2023 年 10 月 1 日 — 2023 年 12 月 31 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	4,765,805.25	42.75	8,764,976.08	87.32
2	物业管理费	3,679,193.97	33.00	4,094,332.09	40.79
3	维修维护费	2,703,295.68	24.25	-2,821,362.75	-28.11
4	其他成本/费用	-	-	-	-
5	合计	11,148,294.90	100.00	10,037,945.42	100.00

注：本期运营管理费较去年同期减少 45.63%，因为本期运营管理费包含浮动管理费，全年运营净收入目标完成情况不及同期完成水平，导致浮动管理费较同期有所下降。

本期维修维护费较去年同期变化较大，主要是因为 2023 年同期维修维护费为负值。2023 年 4 季度为控制维修维护成本，并对历年工程结余费用调整，导致其维修维护费为负数。本期维修维护费为正常开支。

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 10 月 1 日 — 2024 年 12 月 31 日)		上年同期 (2023 年 10 月 1 日 — 2023 年 12 月 31 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	4,212,343.41	44.62	6,822,759.60	70.83
2	物业管理费	1,462,264.15	15.49	1,462,264.15	15.18
3	维修维护费	3,765,109.44	39.89	1,347,979.03	13.99
4	其他成本/费用	-	-	-	-
5	合计	9,439,717.00	100.00	9,633,002.78	100.00

注：本期运营管理费较去年同期减少 38.26%。因为本期运营管理费包含浮动管理费，全年运营净

收入目标完成情况不及同期完成水平，导致浮动管理费较同期有所下降。

本期维修维护费较去年同期增加 179.32%，是因为项目公司根据年度维修维护计划安排，工程项目在本期集中开工，全年累计维修维护费与去年全年相比无显著增长。

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 10 月 1 日 — 2024 年 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 10 月 1 日 — 2023 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	%	69.32	73.70
2	息税折旧前净利率	EBITDA/营业收入	%	56.02	62.98
3	总资产	-	元	1,933,936,399.88	1,948,313,208.51
4	投资性房地产	-	元	1,779,559,325.77	1,776,000,000.00
5	总负债	-	元	1,315,026,333.97	1,326,038,169.43
6	长期借款	-	元	944,700,000.00	944,700,000.00
7	递延所得税负债	-	元	228,138,665.89	221,474,065.12
8	资产负债率	总负债/总资产	%	68.00	68.06

注：（1）与去年同期相比，毛利率下降 4.37 个百分点；息税折旧前净利率下降 6.95 个百分点；总资产下降 0.74%，其中投资性房地产上升 0.20%；总负债下降 0.83%，其中长期借款保持不变，递延所得税负债上升 3.01%；资产负债率下降 0.06 个百分点。

（2）上表中 2023 年同期主要资产科目、主要负债科目的时点数据与 2023 年年度报告数据保持一致；上表中本报告期投资性房地产科目在项目公司层面按公允价值计量，相应数据以 2023 年 12 月 31 日为基准日的评估值进行计算，后续将根据最新评估值在年报中对应调整。

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 10 月 1 日 — 2024 年 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 10 月 1 日 — 2023 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	%	63.79	64.83
2	息税折旧前净利率	EBITDA/营业收入	%	50.57	53.25
3	总资产	-	元	1,576,540,629.14	1,592,008,267.60
4	投资性房地产	-	元	1,481,000,000.00	1,481,000,000.00

5	总负债	-	元	1,144,930,628.46	1,157,212,222.68
6	长期负债	-	元	862,000,000.00	862,000,000.00
7	递延所得税负债	-	元	175,751,108.90	170,967,068.26
8	资产负债率	总负债/总资产	%	72.62	72.69

注：（1）与去年同期相比，毛利率下降 1.04 个百分点；息税折旧前净利率下降 2.68 个百分点；总资产下降 0.97%，其中投资性房地产保持不变；总负债下降 1.06%，其中长期借款保持不变，递延所得税负债上升 2.80%；资产负债率下降 0.07 个百分点。

（2）上表中 2023 年同期主要资产科目、主要负债科目的时点数据与 2023 年年度报告数据保持一致；上表中本报告期投资性房地产科目在项目公司层面按公允价值计量，相应数据以 2023 年 12 月 31 日为基准日的评估值进行计算，后续将根据最新评估值在年报中对应调整。

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。

本报告期内科智商管经营活动产生的现金流入为 46,359,067.00 元，去年同期为 61,269,148.21 元；本期经营活动产生的现金流出为 28,111,515.26 元，去年同期为 38,525,373.44 元，本期经营活动现金流净额为 18,247,551.74 元，去年同期为 22,743,774.77 元。本报告期内艾派科经营活动产生的现金流入为 32,640,523.30 元，去年同期为 42,738,426.37 元；本期经营活动产生的现金流出为 12,077,748.34 元，去年同期为 12,135,006.18 元，本期经营活动现金流量净额为 20,562,774.96 元，去年同期为 30,603,420.19 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	4,592,885.38
4	其他资产	-
5	合计	4,592,885.38

注：本报告期末银行存款和结算备付金占基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例为 100%。

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

基金管理费的收取依据：

基金的管理费分为两个部分：固定管理费和浮动管理费

1、固定管理费

基金的固定管理费含固定管理费 1 及固定管理费 2，计算方法如下：

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

(2) 固定管理费 2 = 本基金当年度可供分配金额（扣除基金管理费及基金托管费之前） $\times 1.05\%$ （固定管理费 2 基金管理人按年一次性收取。）

2、浮动管理费

浮动管理费含浮动管理费 1 和浮动管理费 2，计算方法如下：

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

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

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

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

基金托管费的收取依据：

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

$$H=E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金托管费

E 为最新一期定期报告披露的基金合并报表中基金净资产

基金托管费每日计提，按年支付。

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

运营管理费的收取依据：

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

1、基础运营管理费

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

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

基础设施基金设立后前五个基础设施资产运营收入回收期适用的基础管理费费率如下，后续每个基础设施资产运营收入回收期适用的基础管理费费率参照运营管理机构过往运营表现（包括

但不限于上述运营目标的实现情况），以届时各方协商后书面确认的为准：

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

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

本协议期限内，项目公司应当于每个自然季度开始后 5 个工作日内向运营管理机构支付该季度的基础管理费。项目公司支付的季度基础管理费按照如下公式计算：

季度基础管理费=项目公司的年度基础管理费/4。

2、浮动运营管理费

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

本报告期内，运营管理费的收取情况按照运营管理协议规定，运营管理机构苏州工业园区科技发展有限公司应收取基础运营管理费 459.90 万元（不含税），浮动管理费 16.68 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 360.76 万元（不含税），浮动管理费 60.48 万元（不含税）。本报告期内，运营管理机构苏州工业园区科技发展有限公司已收取基础运营管理费 485.27 万元（不含税），暂未收取当年浮动管理费；运营管理机构苏州工业园区建屋产业园开发有限公司已收取基础运营管理费 336.14 万元（不含税），暂未收取当年浮动管理费。根据运营管理协议规定，最终年度基础运营管理费根据运营回收期内项目公司实际取得的基础设施资产运营收入进行结算，多退少补。以上数据未经审计，待年度审计报告出具后视实际情况做相应调整。

资产支持证券管理人不收取管理费，资产支持证券托管人不收取托管费。

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 5000 万元和 8000 万元的银行存单用于合格投资，同时到期赎回了 3600 万元和 6400 万元的银行定期存单。

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 年四季度国内生产总值 373,726 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，保持稳定增长势头。分产业看，第一产业增加值 34,050 亿元，同比增长 3.7%；第二产业增加 135,595 亿元，同比增长 5.2%；第三产业增加 204,081 亿元，同比增长 5.8%。

四季度，规模以上工业增加值同比增长 5.7%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.2%，环比增长 0.64%。四季度，社会消费品零售总额同比增长 3.8%。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 3.7%，环比增长 0.12%。12 月份，居民消费价格同比上涨 0.1%，环比持平。

总的来看，2024 年经济运行稳中有进，高质量发展扎实推进，同时也注意到，当前外部环境变化带来不利影响加深，国内需求相对不足，经济运行仍面临不少困难和挑战。下阶段，需要我们进一步深化改革开放，实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新融合发展，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好。

2. 行业展望

产业园行业在全球经济波动和国内政策调整的双重影响下，展现出了独特的韧性和发展潜力。作为推动国家和地区经济发展的重要力量，产业园行业不仅通过聚集同类企业和产业链上下游企业形成规模效应和协同效应，还通过提供完善的基础设施、公共服务和技术支持，为企业的良好

发展环境做出了重要贡献。

产业园行业目前呈现以下几个发展趋势：

(1) 产业提质升级：面对同质化严重、招商盲目化的现状，产业园区的发展更加注重产业提质升级。一方面，通过淘汰低效产能、引入高新技术企业和战略性新兴产业，推动园区产业结构的优化升级；另一方面，通过技术改造、产业升级和产业链延伸，提升传统产业附加值，提升产业链的整体竞争力。

(2) 数字化转型：产业园区加快构建智慧园区体系，利用大数据、云计算、物联网等现代信息技术，实现园区管理、运营和服务的智能化。智慧园区的建设涵盖了智能安防、环境监测、能源管理、交通出行等多个方面，通过数据分析和智能决策，提升园区运营效率和服务水平。

(3) 绿色生态发展：绿色生态已成为产业园区发展的重要方向。产业园区更加注重绿色生态建设，通过推广绿色建筑、节能减排、循环利用等环保措施，降低园区能耗和排放。同时，园区还积极引入 ESG 指标考核，引进绿色产业和环保技术，推动绿色经济的发展。

(4) 创新招商模式：招商引资是产业园区发展的重要手段。产业园区不断创新招商模式，提升吸引力。一方面，加强与国际国内知名企业和机构的合作，特别是头部园区加大了对于国际企业的招引力度，引入高端项目和优秀人才；另一方面，园区利用大数据、云计算等现代信息技术，实现精准招商和高效服务。

展望未来，随着新一轮科技革命和产业变革的加速推进，新兴产业和高新技术产业的快速发展有望为产业园区提供更多的发展机遇，产业园行业不断更新迭代，更多科技赋能、环保赋能的产业园有望出现，未来，随着全球经济的不断发展和国内政策的持续优化完善，产业园行业有望迎来更加广阔的发展空间和更加美好的发展前景。

苏州工业园区在产业园区中综合实力突出，具体来看，有以下几个特点，一、新兴产业蓬勃发展，园区正加快构建由 6 个重点产业集群和 23 条重点产业链组成的“623”产业体系，高新技术产业、新兴产业产值占规上工业总产值比重分别达 74.6%、57.9%。超前布局的新兴产业连续多年保持 20%以上增长。二、优质企业加速壮大，园区持续优化创新创业生态圈，支持一批具有自主核心技术、持续创新能力强、发展后劲大的科技型企业，培育形成更多单打冠军、行业龙头、产业链主和具有国际竞争力的领军企业。三、绿色发展成效显著，园区始终坚持绿色可持续发展，积极申报并获批创建首批国家生态工业示范园区、国家循环经济试点园区、首批低碳工业园区试点园区、首批国家绿色园区、国家能源局首批分布式发电市场化交易试点地区等。率先发布全国首个区域 ESG 白皮书，探索制定全国首个产业园区 ESG 评价通则。

苏州工业园区一直是我国改革开放的重要窗口、国际合作的成功典范，2024 年 11 月，中新

两国签署《中新政府间关于推进苏州工业园区高质量发展合作愿景(2024-2033 年)》，商务部印发《支持苏州工业园区深化开放创新综合试验的若干措施》，支持园区以更高程度的开放抢抓新一轮发展新机遇。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

原始权益人苏州工业园区科技发展有限公司净回收资金为 8.14 亿元，使用计划为：投入“微软二期”项目 1.01 亿元、投入“BT+IT 融合创新中心”项目 0.88 亿元、投入“人工智能产业园二期”项目 6.25 亿元。在 2024 年第四季度实际投向为：投入“BT+IT 融合创新中心”项目 0.0038 亿元，占该项目计划使用净回收资金比为 0.4%；投入“人工智能产业园二期”项目 1.563 亿元，占该项目计划使用净回收资金比为 25.0%。2024 年第四季度期间净回收资金用途未发生变更。

截止 2024 年 12 月 31 日，科技公司已使用净回收资金 8.14 亿元，净回收资金余额为 0，净回收资金使用率为 100%。原始权益人苏州工业园区科技发展有限公司在报告期内严格按照国家法律法规要求使用资金并履行相应的报备及审批义务。

原始权益人苏州工业园区建屋产业园开发有限公司净回收资金为 9.37 亿元，使用计划为：投入“现代服务产业园 A 地块”项目 3.245 亿元、投入“汇智湾”项目 0.838 亿元、投入“苏宿智

能制造产业园”项目 0.479 亿元、投入“2.5 产业园三期三区”项目 2 亿元、投入“现代服务产业园数谷”项目 2.808 亿元。在 2024 年第四季度实际投向为：0 元，占比为 0%。2024 年第四季度期间净回收资金用途未发生变更。

截止 2024 年 12 月 31 日，建屋产业公司已使用净回收资金 9.37 亿元，净回收资金余额为 0，净回收资金使用率为 100%。原始权益人苏州工业园区建屋产业园开发有限公司在报告期内严格按照国家法律法规要求使用资金并履行相应的报备及审批义务。

§ 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

2025 年 1 月 22 日