

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施
证券投资基金
2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：东吴基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 1 月 22 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 2026 年 1 月 20 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。

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，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

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

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

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：国际科技园五期 B 区项目

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

不动产项目名称：2.5 产业园一期、二期项目

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

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目	基金管理人	运营管理机构	运营管理机构
名称	东吴基金管理有限公司	苏州工业园区科技发展有限公司	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
信息披露事务负责人	姓名	刘婷婷	颜永萍
	职务	督察长	财务总监
	联系方式	021-50509888-8308	0512-62529888
注册地址	上海浦东新区银城路 117 号瑞明大厦 9 楼 901、902 室	苏州工业园区星湖街 328 号	苏州工业园区东长路 88 号
办公地址	上海浦东新区银城路 117 号瑞明大厦 9 楼	苏州工业园区金鸡湖大道 88 号人工智能产业园 G1 栋 16 楼	苏州工业园区东长路 88 号 2.5 产业园 G1 栋 6 楼
邮政编码	200120	215123	215024
法定代表人	李素明	张峰	郑威

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	招商银行股份有限公司	东吴证券股份有限公司	招商银行股份有限公司
注册地址	深圳市深南大道 7088 号 招商银行大厦	苏州工业园区星阳街 5 号	深圳市深南大道 7088 号 招商银行大厦
办公地址	深圳市深南大道 7088 号 招商银行大厦	苏州工业园区星阳街 5 号	深圳市深南大道 7088 号 招商银行大厦
邮政编码	518040	215000	518040
法定代表人	缪建民	范力	缪建民

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2025 年 10 月 1 日 – 2025 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	54,488,103.80
2. 本期净利润	6,053,368.92
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	32,263,702.22
4. 本期现金流分派率 (%)	1.20
5. 年化现金流分派率 (%)	5.12

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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	31,209,236.62	0.0347	–
本年累计	133,327,843.84	0.1481	–

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	147,860,962.49	0.1643	–

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	6,053,368.92	–
本期折旧和摊销	21,848,883.50	–
本期利息支出	–	–
本期所得税费用	–	–
本期息税折旧及摊销前利润	27,902,252.42	–
调增项		
1-应收项目变动	1,283,510.47	–
2-应付项目变动	6,890,356.10	–
3-使用以前期间预留的运营费用	0.00	–

4-使用期初预留的现金	1,600,000.00	-
调减项		
1-未来合理期间内的运营费用	-2,040,271.58	-
2-预留重大资本性支出	-4,426,610.79	-
本期可供分配金额	31,209,236.62	-

注：本报告期未来合理支出相关预留金额为 6,466,882.37 元，主要因为需在未来合理期间支付管理人报酬、托管费、税费、相关中介费用以及维修维护方面的重大资本性支出。本报告期未使用以前期间预留的运营费用。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本期可供分配金额相较上年同期减少 538.84 万元，同比下降 14.72%。本期合并净利润金额相较上年同期增加 31.99 万元，可供分配金额较去年同期下降主要是由于应收项目和应付项目变动导致。一方面，本期应收账款变动较去年同期减少，上年同期应收账款余额减少较多；另一方面，本期应付账款变动较去年同期减少，本期管理人报酬、基础及绩效运管费变动较去年同期减少；此外，上年第 3 季度至第 4 季度维修费用变动调整导致其他应收款和其他应付款变动金额增多。

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

本报告期未来合理支出相关预留金额为 6,466,882.37 元，主要因为需在未来合理期间支付管理人报酬、托管费、税费、相关中介费用以及维修维护方面的重大资本性支出。

上年同期未来合理支出相关预留金额为 9,069,598.59 元，其中预留的运营费用合计 6,239,271.06 元，主要用于支付管理人报酬、托管费、税费、相关中介费用和运管管理费用，且已经使用完毕；其中预留重大资本性支出 2,830,327.53 元，因未发生重大维修维护事项结转至 2026 年及以后年度。

本期未来合理支出相关预留金额较前期安排有所减少，主要因本期在预留金额中冲回了部分预提的维修维护工程款项和部分预提的运用管理费支出。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

报告期内基金管理人的费用收取情况及依据

基金的管理费分为两个部分：固定管理费和浮动管理费

1、固定管理费

基金的固定管理费含固定管理费 1 及固定管理费 2，计算方法如下：

(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×0.15%÷当年天数 (基金固定管理费 1 每日计提, 按年支付。)

(2) 固定管理费 2=本基金当年度可供分配金额(扣除基金管理费及基金托管费之前)×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 按本基金当年度可供分配金额(扣除基金管理费及基金托管费之前)1.05%的费率计提。

固定管理费 1、固定管理费 2 已于本期计提尚未收取。

报告期内基金托管人的费用收取情况及依据

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

$H=E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$

H 为每日应计提的基金托管费

E 为最新一期定期报告披露的基金合并报表中基金净资产

基金托管费每日计提, 按年支付。

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

上述费用已于本期计提尚未收取。

报告期内资产支持证券管理人的费用收取情况及依据

资产支持证券管理人不收取管理费。

报告期内资产支持证券托管人的费用收取情况及依据

资产支持证券托管人不收取托管费。

报告期内运营管理机构的费用收取情况及依据

运营管理费的收取依据：

运营管理机构提供运营管理协议约定的基础设施资产运营服务，有权向项目公司收取管理费，包括基础运营管理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

季度基础管理费=项目公司的年度基础管理费/4。

基础设施基金设立后前五个基础设施资产运营收入回收期适用的基础管理费费率如下，后续每个基础设施资产运营收入回收期适用的基础管理费费率参照运营管理机构过往运营表现（包括但不限于上述运营目标的实现情况），以届时各方协商后书面确认的为准：

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

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

本协议期限内，项目公司应当于每个自然季度开始后 5 个工作日内向运营管理机构支付该季度的基础管理费。

2、浮动运营管理费

项目公司应当按照基金管理人对运营管理机构的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实际收取 438.08 万元（不含税）。运营管理机构苏州工业园区建屋产业园开发有

限公司实际收取 336.63 万元（不含税）。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。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

1、不动产项目运营年限

国际科技园五期 B 区于 2009 年至 2011 年陆续建成，截至本报告期运营期限为 14 至 16 年；
2.5 产业园一期、二期陆续竣工于 2011 年和 2013 年，截至本报告期运营期限为 14 年和 12 年。

2、不动产项目运营情况说明

截至 2025 年第 4 季度末，国际科技园五期 B 区项目出租率为 70.17%，同比下降 12.09%，2.5 产业园一、二期项目出租率为 66.03%，同比下降 12.30%，两个项目整体出租率为 68.66%，同比下降 12.16%。本报告期两个不动产项目其他运营指标相较往期保持稳定。

面对出租率下行的压力，两家运营管理机构持续努力提升东吴苏园产业 REIT 运营水平，在保证客户满意度和项目可持续运行的前提下，国际科技园五期 B 区项目主动节约运营支出 442 万元，运营回收期内净收入实现全年净收入目标金额的 22.70%，全年累计实现净收入目标金额的 99.99%；2.5 产业园一、二期项目主动节约运营支出 209 万元，运营回收期内净收入实现全年净收入目标金额的 19.56%，全年累计实现净收入目标金额的 93.57%。

3、不动产项目经营情况变化的原因分析

（1）区域园区及办公租赁市场整体承压。

在全球供应链重构，外资制造业收缩的背景下，企业倾向于降本增效、收缩租赁面积或共享办公，园区及办公租赁市场新增需求乏力。根据戴德梁行相关分析报告，截至 2025 年四季度，苏州市办公市场空置率整体攀升，市场去化压力加大。

（2）区域供给加大给招商造成一定压力。

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

（3）部分客户主动调整经营规模与场地布局。

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

业务发展选择不再续租。

4、已采取和拟采取的应对措施

国际科技园五期 B 区项目采取的举措

(1) 全力推动空置面积去化

全年累计完成新签约及扩换租户 37 家，新增面积 1.59 万平方米；实现续签租户超 85 家，续签面积超 5.8 万平方米，切实稳固了项目出租基本盘。2025 年第四季度新签约面积 4,227 平方米。截至 2025 年第 4 季度末，已签约但尚未起租的面积约为 1,645 平方米，未来将为整体出租率贡献约 0.61% 的增长空间。

(2) 多渠道拓展客户储备

目前，重点储备意向客户约 10 家，意向面积超 6,500 平方米，正在积极推进意向转化。

(3) 持续优化运营管理，提升资产价值

一是深化产业服务赋能：聚焦科技与产业攻坚任务，服务稳留龙头企业与重点企业，持续推进二次招商，挖掘存量企业产业链资源。坚持人才引领，高质量完成人才申报与政策落实工作。二是深化国内国际双循环布局：依托海外商务中心，打造 ODI 创新服务特色，一方面支持园区企业开展境外并购、技术合作与人才引进，助力国际化布局；另一方面以高效跨境服务作为招商抓手，吸引更多高科技项目与人才返程投资、落户园区，推动项目落地转化。三是促进产业基金协同合作。园区现持有多支投向人工智能等硬科技赛道的合作基金，接下来将通过引导基金已投项目入园落户、精准服务园区企业融资需求、邀请基金产业方 LP 考察园区等举措，以资本赋能推动产业园高质量发展。

2.5 产业园一、二期项目采取的举措

(1) 强化租约稳定性，建立完善的留存转化机制

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

(2) 实施动态定价策略，平衡量价关系

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

(3) 拓宽招商渠道，构建多元招商网络

深化多维招商矩阵，联动原始权益人战略资源，协同共建人才与综合服务驿站。明确未来将

更加聚焦于生物医药和智能制造产业赛道，创新线上招商模式，通过线上手段吸引远程客户实现初步了解。

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

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2025年10月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年10月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31日)	同比(%)
1	报告期末可供出租面积	--	平方米	424,967.11	424,967.11	0.00
2	报告期末实际出租面积	--	平方米	291,765.64	332,172.83	-12.16
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	68.66	78.16	-12.16
4	报告期末租金收缴率	截至各期末当年的累计实收租金/截至各期末当年的应收租金	%	98.34	97.95	0.40
5	报告期末加权平均剩余租期	(各租约i的剩余租期×租约i的租约面积)/租约总面积	天	476.86	593.78	-19.69
6	报告期内租金单价水平	租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/天	1.74	1.75	-0.57

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

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

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：国际科技园五期 B 区项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025年10月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年10月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31日)	同比(%)
1	报告期末可供出租面积	--	平方米	269,619.36	269,619.36	0.00
2	报告期末实际出租面积	--	平方米	189,184.30	215,211.39	-12.09
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	70.17	79.82	-12.09
4	报告期末租金收缴率	截至各期末当年的累计实收租金/截至各期末当年的应收租金	%	97.72	97.33	0.40
5	报告期末剩余租期情况	(各租约i的剩余租期×租约i的租约面积)/租约总面积	天	427.43	554.20	-22.87
6	报告期内租金单价水平	租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/天	1.47	1.47	0.00

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

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

不动产项目名称：2.5 产业园一期、二期项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025年10月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年10月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31日)	同比(%)
1	报告期末可供出租面积	--	平方米	155,347.75	155,347.75	0.00
2	报告期末实际出租面积	--	平方米	102,581.34	116,961.44	-12.29
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	66.03	75.29	-12.30
4	报告期末租金收缴率	截至各期末当年的累计实收租金/截至各期末当年的应收租金	%	99.17	98.74	0.44

5	报告期末剩余租期情况	(各租约i的剩余租期×租约i的租约面积)/租约总面积	天	568.02	666.61	-14.79
6	报告期内租金单价水平	租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/天	2.07	2.09	-0.96

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

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

4.1.4 其他运营情况说明

（1）租户总数及租户结构：

截止本报告期末，国际科技园五期 B 区项目租户总数为 251 户，租户结构如下：

序号	租户行业	租赁面积(平方米)	面积占比
1	信息技术	67,905.33	35.89%
2	人工智能	54,273.14	28.69%
3	集成电路	26,740.31	14.13%
4	餐饮	11,179.05	5.91%
5	其他科技服务业	10,890.09	5.76%
6	工业互联网	10,038.34	5.31%
7	专业服务	8,158.04	4.31%
	合计	189,184.30	100.00%

截止本报告期末，2.5 产业园一期、二期项目租户总数为 108 户，租户结构如下：

序号	租户行业	租赁面积(平方米)	面积占比
1	信息技术业	24,208.41	23.60%
2	电子产业	17,304.61	16.87%
3	其他	15,621.96	15.23%
4	生物医药产业	15,240.96	14.86%
5	房地产	9,569.03	9.33%
6	建筑工程业	5,705.98	5.56%
7	综合配套	3,599.91	3.51%
8	机械仪器及制造业	2,618.30	2.55%
9	批发零售业	2,420.32	2.36%

10	科研技术业	2, 406. 22	2. 35%
11	新能源、新材料产业	1, 628. 68	1. 59%
12	运输服务业	1, 337. 04	1. 30%
13	金融、租赁、商务服务业	919. 92	0. 90%
	合计	102, 581. 34	100. 00%

(2) 报告期内前 5 名租户租金收入情况及占总租金比例:

国际科技园五期 B 区项目:

序号	租户名称	报告期内租金收入	占该项目总租金收入比例
1	科智租户 A	1, 328, 745	5. 37%
2	科智租户 B	1, 206, 150	4. 88%
3	科智租户 D	726, 780	2. 94%
4	科智租户 F	703, 510	2. 84%
5	科智租户 E	661, 065	2. 67%

2.5 产业园一期、二期项目:

序号	租户名称	报告期内租金收入	占该项目总租金收入比例
1	艾派科租户 A	1, 295, 014	7. 08%
2	艾派科租户 C	1, 236, 121	6. 75%
3	艾派科租户 B	1, 178, 603	6. 44%
4	艾派科租户 D	1, 015, 712	5. 55%
5	艾派科租户 E	920, 427	5. 03%

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

风险提示:

本基金不动产项目收入很大程度依赖于项目公司所持不动产项目运营收入。国家宏观调控和行业周期的影响、不动产项目所在区域的区位风险及周边其他不动产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不动产项目经营带来不确定性，这些不确定性可能影响未来的不动产项目运营收益，可能会对项目公司所持不动产项目形成的现金流产生不利影响，造成投资者投资收益率偏低的风险。同时，我国产业园区行业发展迅速，市场供应逐步积累扩大，行业整体竞争情况可能加剧。资产周边未来可能出现新增项目供应，与之形成竞争关系，从而影响资产的出租率及租金水平。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额(元)	上年末金额(元)	变动比例(%)
1	总资产	3,239,285,570.93	3,262,917,703.25	-0.72
2	总负债	2,386,415,267.43	2,398,067,130.99	-0.49
序号	科目名称	报告期金额(元)	上年同期金额(元)	变动比例(%)
1	营业收入	53,555,270.40	62,411,297.56	-14.19
2	营业成本/费用	14,145,640.61	20,588,011.90	-31.29
3	EBITDA	31,913,126.71	33,542,809.70	-4.86

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称: 苏州工业园区科智商业管理有限公司

序号	构成	报告期末金额(元)	上年末金额(元)	较上年末变动(%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,630,004,136.73	1,630,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期借款	944,700,000.00	944,700,000.00	0.00
2	递延所得税负债	197,356,045.09	190,748,834.45	3.46

项目公司名称: 苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

序号	构成	报告期末金额(元)	上年末金额(元)	较上年末变动(%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,383,000,000.00	1,383,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期借款	862,000,000.00	862,000,000.00	0.00
2	递延所得税负债	156,035,149.54	151,251,108.90	3.16

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称: 苏州工业园区科智商业管理有限公司

序号	构成	本期		上年同期		金额同比(%)
		2025年10月1日至2025年12月31日	金额(元)	占该项目总收入比例(%)	金额(元)	
1	租金收入	24,732,392.36	76.66	27,838,101.04	76.60	-11.16
2	物业管理收入	7,052,773.62	21.86	8,012,729.26	22.05	-11.98
3	停车位收入	458,715.59	1.42	458,715.60	1.26	0.00
4	其他收入	19,816.50	0.06	33,027.50	0.09	-40.00

5	营业收入合计	32,263,698.07	100.00	36,342,573.40	100.00	-11.22
---	--------	---------------	--------	---------------	--------	--------

注：其他主营业务收入主要为虚拟注册费，该项金额较少，因此波动较大。

项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

序号	构成	本期 2025年10月1日至2025年 12月31日		上年同期 2024年10月1日至2024年12 月31日		金额同比 (%)
		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	18,301,841.44	85.96	21,290,388.64	81.67	-14.04
2	物业管理收入	1,791,015.04	8.41	3,620,125.99	13.89	-50.53
3	停车位收入	1,158,292.30	5.44	1,120,644.06	4.30	3.36
4	其他收入	40,423.55	0.19	37,565.47	0.14	7.61
5	营业收入合计	21,291,572.33	100.00	26,068,724.16	100.00	-18.33

注：物业管理收入跟出租率正相关，项目出租率下降，物业管理收入下降，同时，物业管理收入确认存在时间性差异，存在跨期账务调整，但不影响该项收入全年整体确认。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

序号	构成	本期 2025年10月1日至2025年 12月31日		上年同期 2024年10月1日至2024年12 月31日		金额同比 (%)
		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	3,863,230.36	44.13	4,765,805.25	42.75	-18.94
2	物业管理费	3,090,584.28	35.30	3,679,193.97	33.00	-16.00
3	维修维护费	1,800,398.32	20.57	2,703,295.68	24.25	-33.40
4	其他成本	0.00	0.00	0.00	0.00	-
5	营业成本合计	8,754,212.96	100.00	11,148,294.90	100.00	-21.47

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

项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

序号	构成	本期 2025年10月1日至2025 年12月31日		上年同期 2024年10月1日至2024年12 月31日		金额同比 (%)
		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	2,822,192.44	52.35	4,212,343.41	44.62	-33.00

2	物业管理费	1,462,264.15	27.12	1,462,264.15	15.49	0.00
3	维修维护费	1,106,971.06	20.53	3,765,109.44	39.89	-70.60
4	其他成本	0.00	0.00	0.00	0.00	-
5	营业成本合计	5,391,427.65	100.00	9,439,717.00	100.00	-42.89

注：根据运营管理协议规定，运营管理费按照基础设施资产运营收入的一定比例收取，基础设施资产运营收入下降，运营管理费相应下降。同时，上年同期运营管理费包含基础运营管理费及浮动运营管理费，本期仅包含基础运营管理费。维修维护费按照整体施工计划及工程进度确认。本年维修维护计划较上年整体下调，本期维修维护费按照施工进度正常确认。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期	上年同期
				2025年10月1日至2025年12月31日	2024年10月1日至2024年12月31日
1	毛利率	毛利润/主营业务收入	%	72.87	69.32
2	息税折旧前净利率	EBITDA/主营业务收入	%	59.63	56.02

项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期	上年同期
				2025年10月1日至2025年12月31日	2024年10月1日至2024年12月31日
1	毛利率	毛利润/主营业务收入	%	74.68	63.79
2	息税折旧前净利率	EBITDA/主营业务收入	%	59.53	50.57

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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

本报告期内科智商管经营活动产生的现金流入为 42,454,272.40 元，去年同期为 46,359,067.00 元；本期经营活动产生的现金流出为 26,574,677.53 元，去年同期为 28,111,515.26 元，本期经营活动现金流净额为 15,879,594.87 元，去年同期为 18,247,551.74 元。

本报告期内艾派科经营活动产生的现金流入为 27,947,685.49 元,去年同期为 32,640,523.30 元;本期经营活动产生的现金流出为 11,570,682.30 元,去年同期为 12,077,748.34 元,本期经营活动现金流量净额为 16,377,003.19 元,去年同期为 20,562,774.96 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.3.3 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。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	3,437,326.67	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,437,326.67	100.00

5.2 其他投资情况说明

无。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

无。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
孙野	基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	12.8 年	曾就职于东吴证券股份有限公司、上海新东吴优胜资产管理有限公司，具有五年以上基础设施项目投资/运营管理经验。2021 年 6 月 7 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。	孙野先生，中国国籍，西南财经大学工学学士，苏州大学工商管理硕士，具备证券投资基金从业资格。曾就职于东吴证券股份有限公司、上海新东吴优胜资产管理有限公司，具有五年以上基础设施项目投资/运营管理经验。2021 年 5 月 1 日起加入东吴基金管理有限公司，现任基金经理。2021 年 6 月 7 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。
徐昊	公募 REITs 总部副总经理、基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	10.2 年	曾就职于中山证券投资银行总部、东吴证券固定收益总部，拥有丰富的 ABS 实操经验，具有五年以上基础设施项目投资/运营管理经验。2021 年 6 月 7 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。	徐昊先生，中国国籍，美国南加州大学金融工程硕士，CFA(特许金融分析师)，具备证券投资基金从业资格。曾就职于中山证券投资银行总部、东吴证券固定收益总部，拥有丰富

						的 ABS 实操经验，具有五年以上基础设施项目投资/运营管理经验。2021 年 4 月 26 日加入东吴基金管理有限公司，现任公募 REITs 总部副总经理、基金经理。2021 年 6 月 7 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。
刘帆	基金经理	2024 年 2 月 6 日	-	7.4 年	曾任职于南京万达茂投资有限公司，苏州万科企业有限公司从事基础设施项目运营管理，具备 5 年以上基础设施项目运营管理经验。2024 年 2 月 6 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。	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，具备 5 年以上基础设施项目运营管理经验，2024 年 1 月加入东吴基金管理有限公司，2024 年 2 月 6 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。

						理。
--	--	--	--	--	--	----

注 1：任职日期和离任日期一般情况下指根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期；若该基金经理自基金合同生效日起即任职，则任职日期为基金合同生效日。

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

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	900,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	900,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

本基金管理人本报告期内未持有本基金份额。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复文件；
- 2、《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金托管协议》；
- 4、基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程；
- 5、报告期内东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金在中国证监会指定媒介上披露的各项公告。

11.2 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。

11.3 查阅方式

投资者可在基金管理人营业时间内免费查阅。

网站：<http://www.scfund.com.cn>

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人东吴基金管理有限公司。

客户服务中心电话（021）50509666/400-821-0588

东吴基金管理有限公司

2026 年 1 月 22 日