审计报告

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金

容诚审字[2026]200Z1834号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目　　录

序号	内　　容	页码
1	审计报告	1 - 4
2	合并资产负债表	1
3	个别资产负债表	2
4	合并利润表	3
5	个别利润表	4
6	合并现金流量表	5
7	个别现金流量表	6
8	合并所有者权益（基金净值）变动表	7
9	个别所有者权益（基金净值）变动表	8
10	财务报表附注	9 - 48

RSM | 容诚

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
总所：北京市西城区阜成门外大街 22 号
1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26 (100037)
TEL:010-6600 1391 FAX:010-6600 1392
E-mail:bj@rsmchina.com.cn
https://www.rsm.global/china/

审 计 报 告

容诚审字[2026]200Z1834号

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：

一、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 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

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 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别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。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于东吴苏园 REIT，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时履行了职业道德方面的其他责任。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。

三、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 REIT 2025 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。

四、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。

五、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、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。

（此页无正文，为东吴苏园REIT容诚审字[2026]200Z1834号审计报告之签字盖章页。）

容诚会计师事务所　　中国注册会计师：_____

（特殊普通合伙）　　张　振　波

中国·北京　　中国注册会计师：_____

陶　文　欣

2026 年 3 月 30 日

§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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	206,106,242.03	231,641,797.10
应收账款	11.5.7.2	9,451,229.74	9,406,370.44
投资性房地产	11.5.7.3	2,820,000,000.00	3,013,000,000.00
其他资产	11.5.7.5	15,135,399.76	14,413,054.33
资产总计		**3,050,692,871.53**	**3,268,461,221.87**
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末 2025 年 12 月 31 日**	**上年度末 2024 年 12 月 31 日**
负 债：			
应付管理人报酬		6,125,545.80	7,705,717.49
应付托管费		310,556.81	335,505.78
应交税费	11.5.7.6	15,312,991.72	15,888,606.48
合同负债	11.5.7.7	861,395.35	1,124,308.08
其他负债	11.5.7.8	69,754,751.73	77,662,587.68
负债合计		**92,365,241.41**	**102,716,725.51**
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.9	3,492,000,000.00	3,492,000,000.00
未分配利润	11.5.7.10	-533,672,369.88	-326,255,503.64
所有者权益合计		**2,958,327,630.12**	**3,165,744,496.36**
负债和所有者权益总计		**3,050,692,871.53**	**3,268,461,221.87**

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 3.2870 元，基金份额总额 900,000,000.00 份（2024 年 12 月 31 日：基金份额净值 3.5175 元，基金份额总额 900,000,000.00 份）。

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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.16.1	3,437,326.67	4,592,885.38
长期股权投资	11.5.16.2	2,962,106,406.06	3,169,241,246.57
资产总计		**2,965,543,732.73**	**3,173,834,131.95**
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末 2025 年 12 月 31 日**	**上年度末 2024 年 12 月 31 日**
负 债：			
应付管理人报酬		6,125,545.80	6,934,129.81
应付托管费		310,556.81	335,505.78
其他负债		780,000.00	820,000.00
负债合计		**7,216,102.61**	**8,089,635.59**
所有者权益：			
实收基金		3,492,000,000.00	3,492,000,000.00
未分配利润		-533,672,369.88	-326,255,503.64
所有者权益合计		**2,958,327,630.12**	**3,165,744,496.36**
负债和所有者权益总计		**2,965,543,732.73**	**3,173,834,131.95**

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		**231,991,908.83**	**262,876,509.47**
1.营业收入	11.5.7.11	230,654,106.74	260,873,591.62
2.利息收入		1,337,802.09	2,002,917.85
二、营业总成本		**293,469,466.72**	**352,754,675.79**
1.营业成本	11.5.7.11	143,708,114.74	156,093,101.75
2.税金及附加	11.5.7.12	35,839,162.91	38,106,254.37
3.管理费用	11.5.7.13	852,085.97	806,506.13
4.财务费用	11.5.7.14	22,731.83	37,122.39
5.管理人报酬	11.5.11.3.1	6,125,545.80	7,705,717.49
6.托管费	11.5.11.3.2	310,556.81	335,505.78
7.信用减值损失	11.5.7.15	227,115.96	719,851.35
8.资产减值损失	11.5.7.16	105,608,602.75	148,130,004.61
9.其他费用	11.5.7.17	775,549.95	820,611.92
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		**-61,477,557.89**	**-89,878,166.32**
加：营业外收入	11.5.7.18	1,927,654.14	2,218,430.40
减：营业外支出		6,000.00	2,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**-59,555,903.75**	**-87,661,735.92**
减：所得税费用	11.5.7.19	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		**-59,555,903.75**	**-87,661,735.92**
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-59,555,903.75	-87,661,735.92
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		**-59,555,903.75**	**-87,661,735.92**

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		**154,790,484.96**	**174,696,448.56**
1.利息收入		50,336.36	120,938.24
2.投资收益		154,740,148.60	174,575,510.32
二、费用		**214,346,388.71**	**329,848,883.20**
1.管理人报酬		6,125,545.80	6,934,129.81
2.托管费		310,556.81	335,505.78
3.资产减值损失		207,134,840.51	321,758,753.43
4.其他费用		775,445.59	820,494.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**-59,555,903.75**	**-155,152,434.64**
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		**-59,555,903.75**	**-155,152,434.64**
五、其他综合收益的税后净额		**-**	**-**
六、综合收益总额		**-59,555,903.75**	**-155,152,434.64**

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 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		251,292,687.49	280,089,335.65
2.取得利息收入收到的现金		1,446,133.77	1,743,984.77
3.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.20.1	25,828,113.54	38,808,442.64
经营活动现金流入小计		278,566,934.80	320,641,763.06
1.购买商品、接受劳务支付的现金		64,881,311.80	78,051,732.91
2.支付的各项税费		52,071,035.46	56,322,994.76
3.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.20.2	39,180,848.44	43,791,623.07
经营活动现金流出小计		156,133,195.70	178,166,350.74
经营活动产生的现金流量净额		**122,433,739.10**	**142,475,412.32**
二、投资活动产生的现金流量：			
1.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	60,000.00
2. 收到其他与投资活动有关的现金		95,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		95,000,000.00	60,000.00
1.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	3,363,673.74
2.支付其他与投资活动有关的现金		120,000,000.00	15,000,000.00
投资活动现金流出小计		120,000,000.00	18,363,673.74
投资活动产生的现金流量净额		**-25,000,000.00**	**-18,303,673.74**
三、筹资活动产生的现金流量：			
1.分配支付的现金		147,860,962.49	163,962,028.31
筹资活动现金流出小计		147,860,962.49	163,962,028.31
筹资活动产生的现金流量净额		**-147,860,962.49**	**-163,962,028.31**
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		**-50,427,223.39**	**-39,790,289.73**
加：期初现金及现金等价物余额		216,393,955.22	256,184,244.95
六、期末现金及现金等价物余额		**165,966,731.83**	**216,393,955.22**

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.取得利息收入收到的现金		50,590.57	120,887.86
2.取得不动产投资收益收到的现金		154,740,148.60	174,575,510.32
经营活动现金流入小计		154,790,739.17	174,696,398.18
1.支付其他与经营活动有关的现金		8,085,081.18	10,505,655.45
经营活动现金流出小计		8,085,081.18	10,505,655.45
经营活动产生的现金流量净额		**146,705,657.99**	**164,190,742.73**
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
1.分配支付的现金		147,860,962.49	163,962,028.31
筹资活动现金流出小计		147,860,962.49	163,962,028.31
筹资活动产生的现金流量净额		**-147,860,962.49**	**-163,962,028.31**
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		**-1,155,304.50**	**228,714.42**
加：期初现金及现金等价物余额		4,591,875.14	4,363,160.72
六、期末现金及现金等价物余额		**3,436,570.64**	**4,591,875.14**

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	3,492,000,000.00	-326,255,503.64	3,165,744,496.36
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-207,416,866.24	-207,416,866.24
（一）综合收益总额	-	-59,555,903.75	-59,555,903.75
（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	-	-147,860,962.49	-147,860,962.49
（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	-	-	-
三、本期期末余额	3,492,000,000.00	-533,672,369.88	2,958,327,630.12
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	3,492,000,000.00	-74,631,739.41	3,417,368,260.59
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-251,623,764.23	-251,623,764.23
（一）综合收益总额	-	-87,661,735.92	-87,661,735.92
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-
产品赎回	-	-	-
（三）利润分配	-	-163,962,028.31	-163,962,028.31
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-
本期使用	-	-	-
（六）其他	-	-	-
三、本期期末余额	3,492,000,000.00	-326,255,503.64	3,165,744,496.36

11.4.2 个别所有者权益（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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	3,492,000,000.00	-326,255,503.64	3,165,744,496.36
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-207,416,866.24	-207,416,866.24
（一）综合收益总额	-	-59,555,903.75	-59,555,903.75
（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	-	-147,860,962.49	-147,860,962.49
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-
（五）其他	-	-	-
三、本期期末余额	3,492,000,000.00	-533,672,369.88	2,958,327,630.12
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	3,492,000,000.00	-7,141,040.69	3,484,858,959.31
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-319,114,462.95	-319,114,462.95
（一）综合收益总额	-	-155,152,434.64	-155,152,434.64
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-
产品赎回	-	-	-
（三）利润分配	-	-163,962,028.31	-163,962,028.31
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-
（五）其他	-	-	-
三、本期期末余额	3,492,000,000.00	-326,255,503.64	3,165,744,496.36

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 财务报表由下列负责人签署：

李素明　　李素明　　骆银

基金管理人负责人：李素明　　主管会计工作负责人：李素明　　会计机构负责人：骆银

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2021]1668号《关于准予东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由东吴基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期限为40年。本基金自2021年5月31日至2021年6月2日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售，准予募集的基金份额总额为900,000,000.00份，认购价格为人民币3.880元/份。本基金首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 3,492,000,000.00 元，业经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）普华永道中天验字（2021）第 0562 号予以验证。经向中国证监会备案，《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2021 年 6 月 7 日正式生效，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为东吴基金管理有限公司，基金托管人为招商银行股份有限公司，基金资产评估机构为中联资产评估咨询（上海）有限公司，基础设施项目的运营管理机构为苏州工业园区建屋产业园开发有限公司和苏州工业园区科技发展有限公司。

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

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的有关规定，本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于产业园类型的基础设施资产支持专项计划全部资产支持证券份额。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、政府机构支持债券、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（包括

现金，期限在1年以内（含1年）的银行存款、债券回购、同业存单，中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具）等法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。本基金的投资组合比例为：本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制。本基金暂不设立业绩比较基准。

本基金所投资基础设施项目的基本信息如下：

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

科智商管由苏州工业园区科技发展有限公司（以下简称“科技公司”）于2020年6月22日成立，注册资本为1,000,000元，经批准的经营范围包括一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；会议及展览服务；非居住房地产租赁；停车场服务；市场营销策划；企业管理；日用百货销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

园区艾派科由苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（以下简称“建屋产业公司”）于2020年6月29日成立，注册资本为1,000,000元，经批准的经营范围包括许可项目：工程造价咨询业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：非居住房地产租赁；企业管理；物业管理；停车场服务；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；办公设备租赁服务；日用品销售；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）。

科技公司和建屋产业公司为本基金的原始权益人。

本基金于 2021 年 6 月 8 日分别出资人民币 1,583,976,100.00 元和人民币 1,907,023,900.00 元认购东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划（以下简称“国际科技园 ABS”）和东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划（以下简称“2.5 产业园 ABS”，与国际科技园 ABS 合称“专项计划”），专项计划的计划管理人为东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”）。

本基金通过专项计划间接持有科智商管和园区艾派科 100%股权。

本基金及其子公司合称“本集团”。

本财务报表由本基金的基金管理人东吴基金管理有限公司于 2026 年 3 月 30 日批准报出。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则－基本准则》、各项具体会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》及相关规定（以下合称“企业会计准则”）、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注 11.5.4 所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团 2025 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下企业合并，本集团选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本集团比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本集团基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本集团为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

1.金融资产

（1）分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本集团现无金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。

（2）减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本集团对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合一	应收关联方款项
应收账款组合二	应收政府部门款项
应收账款组合三	应收第三方款项
其他应收款组合	应收关联方款项

对于划分为组合的应收账款和应收租赁款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

（3）终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

2. 金融负债

本集团将不能无条件地避免向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务，确认为金融负债，于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付款项及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3.权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权以及以出租为目的的建筑物和配套设施，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物（含土地使用权）	35-40 年	5%	2.4-2.7%
建筑物配套设施	10 年	5%	9.50%

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11.5.4.9 长期资产减值

投资性房地产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.10 所得税资产与递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

11.5.4.11 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

11.5.4.12 收入

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

本集团对外提供经营租赁服务和物业管理服务，经营租赁服务的收入确认参见附注11.5.4.14，物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

11.5.4.13 费用

本基金的管理人报酬（包括固定管理费和浮动管理费）和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。其中浮动管理费再分为归属基金管理人的浮动管理费和归属运营管理机构的浮动运营管理费两部分。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

11.5.4.14 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述符合条件的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

11.5.4.15 基金的收益分配政策

可供分配金额是在基金净利润基础上进行合理调整后的金额。基金管理人计算基金可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定基金可供分配金额计算调整项。

本基金的收益分配在符合收益分配条件的情况下每年不得少于一次。收益分配比例不得低于合并后本基金年度可供分配金额的 90%。自本基金成立之日起前 2 个自然年

度，收益分配金额为本基金 100%年度可供分配金额。本基金收益以现金形式分配。每一基金份额享有同等分配权。

经宣告的拟分配基金收益于分红除权日从所有者权益转出。

11.5.4.16 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.17 其他重要的会计政策和会计估计

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

1.投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果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、淘汰闲置或退出使用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或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

2.预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、国内生产总值、生产价格指数和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设在本报告期未发生重大变化。

3.所得税和递延所得税

本集团持有的项目公司在江苏省苏州市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

11.5.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》、财政部税务总局公告2025年第4号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关财税法规和实务操作，本基金及专项计划的主要税项列示如下：

（1）资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。

对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，对除持有金融债券外的金融同业往来利息收入亦免征增值税。2025年8月8日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在2025年8月8日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

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

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

本集团内项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税 种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	6%及 9%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	7%
教育费附加	缴纳的增值税税额	5%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%及 12%
土地使用税	土地面积	园区艾派科适用税率 3 元/平方米；科智商管适用税率 10 元/平方米

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	206,106,242.03	231,641,797.10
其他货币资金	-	-
小计	206,106,242.03	231,641,797.10
减：减值准备	-	-
合计	206,106,242.03	231,641,797.10

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	165,966,731.83	66,393,955.22
定期存款	40,000,000.00	165,000,000.00
其中：存款期限 1 个月以内	-	150,000,000.00
存款期限 3 个月以上	40,000,000.00	15,000,000.00
其他存款	-	-
应计利息	139,510.20	247,841.88
小计	206,106,242.03	231,641,797.10
减：减值准备	-	-
合计	206,106,242.03	231,641,797.10

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	9,286,372.03	10,249,180.69
1－2 年	1,266,879.02	51,933.34
2－3 年	16,871.00	-
3 年以上	-	-
小计	10,570,122.05	10,301,114.03
减：坏账准备	1,118,892.31	894,743.59
合计	9,451,229.74	9,406,370.44

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 2025 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	1,109,717.97	10.50	628,345.03	56.62	481,372.94
按组合计提预期信用损失的应收账款	9,460,404.08	89.50	490,547.28	5.19	8,969,856.80
其中：应收关联方款项	1,072,949.49	10.15	16,481.88	1.54	1,056,467.61
应收第三方款项	8,387,454.59	79.35	474,065.40	5.65	7,913,389.19
合计	10,570,122.05	100.00	1,118,892.31	10.59	9,451,229.74
类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	940,661.43	9.13	589,167.94	62.63	351,493.49
按组合计提预期信用损失的应收账款	9,360,452.60	90.87	305,575.65	3.26	9,054,876.95
其中：应收关联方款项	345,707.91	3.36	15,645.61	4.53	330,062.30
应收第三方款项	9,014,744.69	87.51	289,930.04	3.22	8,724,814.65
合计	10,301,114.03	100.00	894,743.59	8.69	9,406,370.44

注：于 2025 年 12 月 31 日，本集团认为按组合计提预期信用损失的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（2024 年 12 月 31 日：同）。

11.5.7.2.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
第三方	1,109,717.97	628,345.03	56.62	预计无法收回部分款项
合计	1,109,717.97	628,345.03	—	—
债务人名称	上年度末 2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
第三方	940,661.43	589,167.94	62.63	预计无法收回部分款项
合计	940,661.43	589,167.94	—	—

注：本集团由于与部分第三方租户已终止租赁关系，对应的应收款项信用风险显著增加，因此按照账面余额扣除预计可收回部分后的金额计提坏账准备。

11.5.7.2.4 按组合计提坏账准备的应收账款

单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
关联方	1,072,949.49	16,481.88	1.54
第三方	8,387,454.59	474,065.40	5.65
合计	9,460,404.08	490,547.28	5.19
债务人名称	上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
关联方	345,707.91	15,645.61	4.53
第三方	9,014,744.69	289,930.04	3.22
合计	9,360,452.60	305,575.65	3.26

11.5.7.2.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	本期初 2025 年 1 月 1 日	本期变动金额				本期末 2025 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	589,167.94	55,752.53	13,608.20	2,967.24	-	628,345.03
按组合计提预期信用损失的应收账款	305,575.65	490,547.28	305,575.65	-	-	490,547.28
其中：应收关联方款项	15,645.61	16,481.88	15,645.61	-	-	16,481.88
应收第三方款项	289,930.04	474,065.40	289,930.04	-	-	474,065.40
合计	894,743.59	546,299.81	319,183.85	2,967.24	-	1,118,892.31

注：本集团本期未发生重要转回或收回的坏账准备（2024 年度：同）。

11.5.7.2.6 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	2,967.24

其中，重要的应收账款核销情况：

债务人名称	应收账款 性质	核销金额	核销原因	履行的核销 程序	是否由关联 交易产生
苏州拿笛智能科技有限公司	租金及物管费	2,967.24	房屋租赁合同纠纷	根据法院判决书核销	否
合计		2,967.24			

11.5.7.2.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款年末余额的比例（%）	已计提 坏账准备	账面价值
微谱检测（苏州）有限公司	1,115,007.26	10.55	53,527.83	1,061,479.43
江苏乐易智慧科技有限公司	961,361.30	9.10	572,592.50	388,768.80
苏州工业园区科技发展有限公司	666,666.67	6.31	-	666,666.67
苏州百明建设有限公司	619,545.35	5.86	25,133.41	594,411.94
苏州万益特医疗用品有限公司	471,368.15	4.46	32,475.17	438,892.98
合计	3,833,948.73	36.28	683,728.91	3,150,219.82

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
一、账面原值	
1.期初余额	3,485,986,040.01
2.本期增加金额	4,136.73
其他原因增加	4,136.73
3.本期减少金额	-
4.期末余额	3,485,990,176.74
二、累计折旧（摊销）	
1.期初余额	324,856,035.40
2.本期增加金额	87,395,533.98
本期计提	87,395,533.98
3.本期减少金额	-
4.期末余额	412,251,569.38
三、减值准备	
1.期初余额	148,130,004.61
2.本期增加金额	105,608,602.75
3.本期减少金额	-
4.期末余额	253,738,607.36
四、账面价值	
1.期末账面价值	2,820,000,000.00
2.期初账面价值	3,013,000,000.00

注：本基金基金管理人于资产负债表日对投资性房地产执行减值测试，根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定其可收回金额。于 2025 年 12 月 31 日，投资性房地产的可收回金额采用预计未来现金流量的现值确定，金额为 2,820,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：3,013,000,000.00 元）。本基金根据投资性房地产期末可收回金额低于其账面价值部分计提资产减值损失 105,608,602.75 元（2024 年 12 月 31 日：148,130,004.61 元）。

11.5.7.4 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.4.1 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
可抵扣亏损-科智商管	114,248,447.02	87,700,156.75
可抵扣亏损-园区艾派科	113,304,691.19	70,694,029.33
可抵扣暂时性差异-科智商管	818,765.89	688,791.25
可抵扣暂时性差异-园区艾派科	300,126.42	205,952.34
合计	228,672,030.52	159,288,929.67

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2026 年	52,612,830.79	50,362,312.08	—
2027 年	37,778,246.29	37,778,246.29	—
2028 年	47,479,738.53	47,479,738.53	—
2029 年	44,114,160.85	22,773,889.18	—
2030 年	45,568,161.75	-	—
合计	227,553,138.21	158,394,186.08	—

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
其他应收款	13,450,863.83	13,907,047.33
预付账款	1,635,168.02	456,639.09
其他	49,367.91	49,367.91
合计	15,135,399.76	14,413,054.33

11.5.7.5.2 预付账款

11.5.7.5.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	1,635,168.02	456,639.09
合计	1,635,168.02	456,639.09

11.5.7.5.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
科技公司	987,505.52	60.39	2025 年 10 月 27 日	预付基础运营管理费及物业管理费
建屋产业公司	544,150.50	33.28	2025 年 11 月 21 日	预付基础运营管理费
中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司	103,512.00	6.33	2025 年 12 月 22 日	预付电梯保险服务
合计	1,635,168.02	100.00		

11.5.7.5.3 其他应收款

11.5.7.5.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	9,680,589.49	8,858,545.89
1-2 年	2,770,274.34	4,048,501.44
2 年以上	1,000,000.00	1,000,000.00
小计	13,450,863.83	13,907,047.33
减：坏账准备	-	-
合计	13,450,863.83	13,907,047.33

11.5.7.5.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
关联方代收款项	13,448,223.83	13,904,407.33
诉讼费	2,640.00	2,640.00
小计	13,450,863.83	13,907,047.33
减：坏账准备	-	-
合计	13,450,863.83	13,907,047.33

11.5.7.5.3.3 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款年末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
科技公司	10,525,464.72	78.25	-	10,525,464.72
苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司	1,031,938.39	7.67	-	1,031,938.39
建屋产业公司	1,890,820.72	14.06	-	1,890,820.72
苏州工业园区人民法院	2,640.00	0.02	-	2,640.00
合计	13,450,863.83	100.00	-	13,450,863.83

11.5.7.6 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
房产税	8,355,178.99	8,830,926.73
增值税	5,699,906.03	5,827,751.12
土地使用税	549,626.13	506,335.55
城市维护建设税	398,993.42	407,942.58
教育费附加	284,995.31	291,387.57
印花税	24,291.84	24,262.93
合计	15,312,991.72	15,888,606.48

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收服务款项	861,395.35	1,124,308.08
合计	861,395.35	1,124,308.08

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
其他应付款	60,738,114.41	67,953,047.38
预收账款	8,964,953.60	9,642,081.81
其他流动负债	51,683.72	67,458.49
合计	69,754,751.73	77,662,587.68

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收房屋租赁款	8,964,953.60	8,196,840.21
预收停车位租赁款	-	1,445,241.60
合计	8,964,953.60	9,642,081.81

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付押金及保证金	52,417,246.83	57,590,139.56
应付维修改造款	5,014,577.84	7,052,935.14
代收代付水电费	1,612,971.41	1,479,975.61
预提费用	780,000.00	820,000.00
应付关联方款项	429,596.15	753,461.29
其他	483,722.18	256,535.78
合计	60,738,114.41	67,953,047.38

11.5.7.8.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

金额单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
国际科技园五期 B 区项目各承租人	29,342,736.72	租赁押金
2.5 产业园一期、二期项目各承租人	17,043,135.34	租赁押金
合计	46,385,872.06	—

11.5.7.9 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额	账面金额
上年度末	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

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	-326,255,503.64	-	-326,255,503.64
本期利润	-59,555,903.75	-	-59,555,903.75
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	-147,860,962.49	-	-147,860,962.49
本期末	-533,672,369.88	-	-533,672,369.88

11.5.7.11 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		
	科智商管	园区艾派科	合计
营业收入			
租金收入	103,326,117.62	77,469,887.85	180,796,005.47
物业管理收入	29,508,634.67	13,099,046.42	42,607,681.09
停车位收入	1,834,862.37	4,850,946.69	6,685,809.06
其他	23,119.25	541,491.87	564,611.12
合计	134,692,733.91	95,961,372.83	230,654,106.74
营业成本			
投资性房地产折旧	50,055,221.83	37,340,312.15	87,395,533.98
基础运营管理费	17,353,224.83	13,381,352.75	30,734,577.58
物业管理费	13,882,579.85	5,849,056.60	19,731,636.45
维修维护费	2,488,140.46	3,358,226.27	5,846,366.73
合计	83,779,166.97	59,928,947.77	143,708,114.74

项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		
	科智商管	园区艾派科	合计
营业收入			
租金收入	114,493,420.50	89,895,428.91	204,388,849.41
物业管理收入	33,405,832.79	15,563,675.65	48,969,508.44
停车位收入	1,834,862.38	4,847,633.23	6,682,495.61
其他	64,816.47	767,921.69	832,738.16
合计	149,798,932.14	111,074,659.48	260,873,591.62
营业成本			
投资性房地产折旧	52,492,439.83	38,740,768.20	91,233,208.03
基础运营管理费	19,286,545.97	14,357,503.91	33,644,049.88
物业管理费	15,429,236.82	5,849,056.60	21,278,293.42
维修维护费	5,303,794.09	4,633,756.33	9,937,550.42
合计	92,512,016.71	63,581,085.04	156,093,101.75

11.5.7.12 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
房产税	27,115,633.01	28,847,352.79
增值税	4,250,550.00	4,658,975.24
土地使用税	1,967,621.40	1,794,459.08
城市建设维护税	1,393,476.55	1,510,431.25
教育费附加	995,340.41	1,078,879.45
印花税	116,541.54	216,156.56
合计	35,839,162.91	38,106,254.37

注：增值税为专项计划向项目公司提供借款的利息在集团层面无法抵消的增值税。

11.5.7.13 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
中介机构费用	427,024.95	346,607.65
保险费	409,523.08	156,919.31
其他	15,537.94	302,979.17
合计	852,085.97	806,506.13

11.5.7.14 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	22,731.83	37,122.39
合计	22,731.83	37,122.39

11.5.7.15 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
应收账款坏账损失	227,115.96	719,851.35
合计	227,115.96	719,851.35

11.5.7.16 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
投资性房地产减值损失	105,608,602.75	148,130,004.61
合计	105,608,602.75	148,130,004.61

11.5.7.17 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
审计费用	500,000.00	500,000.00
评估费用	155,000.00	200,000.00
信息披露费用	120,000.00	120,000.00
其他	549.95	611.92
合计	775,549.95	820,611.92

11.5.7.18 营业外收入

11.5.7.18.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
违约保证金收入	1,921,398.34	2,145,333.04
保险理赔款	6,255.80	-
供应商罚没收入	-	53,097.36
废品回收收入	-	20,000.00
合计	1,927,654.14	2,218,430.40

11.5.7.19 所得税费用

11.5.7.19.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-	-
合计	-	-

11.5.7.19.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
利润总额	-59,555,903.75	-87,661,735.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	-	-
子公司适用不同税率的影响	-11,652,382.79	-10,059,832.46
不可抵扣的成本、费用和损失影响	204,305.17	-
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	11,448,077.62	10,059,832.46
合计	-	-

11.5.7.20 现金流量表附注

11.5.7.20.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
代收水电费	20,122,924.61	20,826,525.76
收到租赁押金	4,964,883.09	7,718,935.30
收到关联方往来款	610,950.69	9,870,645.76
收到退租违约金	28,950.64	5,080.95
其他	100,404.51	387,254.87
合计	25,828,113.54	38,808,442.64

11.5.7.20.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
代付水电费	22,594,938.12	23,097,504.12
退还租赁保证金	7,380,112.33	9,489,525.71
支付基金管理人报酬	6,934,129.81	9,340,660.57
支付各项管理费用	1,097,880.62	628,191.91
支付基金审计及评估费用	695,000.00	700,000.00
支付托管费	335,505.78	344,500.70
其他	143,281.78	191,240.06
合计	39,180,848.44	43,791,623.07

11.5.7.21 现金流量表补充资料

11.5.7.21.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-59,555,903.75	-87,661,735.92
加：投资性房地产折旧	87,395,533.98	91,233,208.03
信用减值损失	227,115.96	719,851.35
资产减值损失	105,608,602.75	148,130,004.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-60,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-885,989.01	7,632,065.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-10,355,620.83	-17,517,981.71
经营活动产生的现金流量净额	122,433,739.10	142,475,412.32
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	165,966,731.83	216,393,955.22
减：现金的期初余额	216,393,955.22	256,184,244.95
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	-50,427,223.39	-39,790,289.73

11.5.7.21.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、现金	165,966,731.83	216,393,955.22
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	165,966,731.83	216,393,955.22
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	165,966,731.83	216,393,955.22
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

注：于 2025 年 12 月 31 日，期末现金及现金等价物余额未包含存期 3 个月以上的定期存款 40,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：15,000,000.00 元）。

11.5.8 集团的构成

单位：人民币元

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
国际科技园 ABS	不适用	不适用	投资管理	100	-	出资设立取得
2.5 产业园 ABS	不适用	不适用	投资管理	100	-	出资设立取得
科智商管	苏州	苏州	房屋租赁及物业管理	-	100	非同一控制下企业合并取得
园区艾派科	苏州	苏州	房屋租赁及物业管理	-	100	非同一控制下企业合并取得

11.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.9.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

11.5.9.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

11.5.9.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无须披露的资产负债表日后事项。

11.5.10 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
苏州工业园区圆融阳澄半岛酒店有限公司（“半岛酒店”，曾用名“苏州工业园区商旅阳澄半岛酒店有限公司”）	新建元控股的子公司

关联方名称	与本基金的关系
苏州圆融体育发展有限公司（“圆融体育”）	新建元控股的子公司
苏州新建元数字科技有限公司（“新建元数科”）	新建元控股的子公司
苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司（“科技园产业管理公司”）	原始权益人科技公司的子公司
苏州工业园区月亮湾文创园运营管理有限责任公司（“月亮湾文创运管公司”）	原始权益人科技公司的子公司
苏州国科综合数据中心有限公司（“国科综合数据公司”）	原始权益人科技公司的子公司

注：①自 2025 年 3 月 31 日起，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名称变更为“苏州工业园区圆融阳澄半岛酒店有限公司”，工商登记变更手续已于同日办理完毕。

②于 2024 年 9 月 5 日，圆融体育的实际控制人由圆融发展变更为苏州新时代文体会展集团有限公司，并更名为“苏州星海体育发展有限公司”，不再与本基金存在关联关系。

11.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.11.1 关联采购与销售情况

11.5.11.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
科技公司	物业管理费	13,882,579.85	15,429,236.82
科技公司	基础运营管理费	17,353,224.83	19,286,545.97
建屋产业公司	基础运营管理费	13,381,352.75	14,357,503.91
建屋产业公司	物业管理费	5,849,056.60	5,849,056.60
科技园产业管理公司	维修维护费	-16,331.24	255,578.51
国科综合数据公司	维修维护费	0.02	137,086.61
合计	—	50,449,882.81	55,315,008.42

11.5.11.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
新建元控股	物业管理服务	602,030.30	600,030.20
新建元产业	物业管理服务	331,169.11	435,020.05
新建元数科	物业管理服务	87,249.05	149,569.80
月亮湾文创运管公司	物业管理服务	16,422.96	23,276.64
合计	—	1,036,871.42	1,207,896.69

11.5.11.2 关联租赁情况

11.5.11.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
新建元产业	房屋租赁	1,817,867.88	2,252,887.93
建屋产业公司	房屋租赁	5,004,882.71	4,219,714.56
新建元控股	房屋租赁	3,150,984.24	3,751,014.44
新建元数科	房屋租赁	558,580.75	1,021,247.23
半岛酒店	房屋租赁	412,844.04	344,036.70
月亮湾文创运管公司	房屋租赁	48,022.94	68,064.00
建工图审	房屋租赁	18,028.14	88,614.72
圆融发展	房屋租赁	-	53,724.54
圆融体育	房屋租赁	-	314,862.36
科技公司	车位租赁	1,834,862.37	1,834,862.38
新建元控股	车位租赁	166,706.42	157,715.60
合计	—	13,012,779.49	14,106,744.46

11.5.11.3 关联方报酬

11.5.11.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	6,125,545.80	7,705,717.49
其中：固定管理费	6,125,545.80	6,661,502.16
浮动管理费	-	1,044,215.33
支付销售机构的客户维护费	16,733.63	681.03

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%

于 2025 年度，本基金未计提浮动管理费（2024 年度，浮动管理费合计人民币 1,044,215.33 元，其中，归属基金管理人东吴基金的浮动管理费为人民币 272,627.65 元；归属运营管理机构科技公司的浮动运营管理费为人民币 166,812.79 元；归属运营管理机构建屋产业公司的浮动运营管理费为人民币 604,774.89 元）。

3. 支付销售机构的客户维护费由基金管理人从应收的固定管理费中承担。

11.5.11.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	310,556.81	335,505.78

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

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

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

11.5.11.4 各关联方投资本基金的情况

11.5.11.4.1 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
关联方名称	年初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
科技公司	137,137,474.00	15.24%	-	-	-	137,137,474.00	15.24%
建屋产业公司	136,495,863.00	15.17%	-	-	-	136,495,863.00	15.17%
经发公司	98,709,916.00	10.97%	5,438,788.00	-	-	104,148,704.00	11.57%
合计	372,343,253.00	41.38%	5,438,788.00	-	-	377,782,041.00	41.98%
上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日							
关联方名称	年初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
科技公司	135,000,000.00	15.00%	2,137,474.00	-	-	137,137,474.00	15.24%
建屋产业公司	135,000,000.00	15.00%	1,495,863.00	-	-	136,495,863.00	15.17%
经发公司	90,000,000.00	10.00%	8,709,916.00	-	-	98,709,916.00	10.97%
东吴证券	24,085,141.00	2.68%	-	-	24,085,141.00	-	-
合计	384,085,141.00	42.68%	12,343,253.00	-	24,085,141.00	372,343,253.00	41.38%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金适用的交易费率与本基金法律文件规定一致。

11.5.11.5 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	
	年末余额	当年利息收入
招商银行	142,991,098.34	129,841.29
关联方名称	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
	年末余额	当年利息收入
招商银行	40,379,726.27	1,173,613.37

11.5.12 关联方应收应付款项

11.5.12.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付维修维保费	科技公司	10,525,464.72	-	10,999,988.98	-
代收款项	建屋产业公司	1,890,820.72	-	1,299,033.88	-
代收款项	科技园产业管理公司	1,031,938.39	-	1,408,388.69	-
代收款项	科技公司	-	-	196,995.78	-
预付基础运营管理费	科技公司	548,614.17	-	253,688.38	-
预付基础运营管理费	建屋产业公司	544,150.50	-	-	-
预付物业费	科技公司	438,891.35	-	202,950.71	-
停车场租金	科技公司	666,666.67	-	-	-
房屋租金	新建元控股	406,282.82	16,481.88	-	-
房屋租金	建工图审	-	-	7,140.00	207.76
房屋租金	半岛酒店	-	-	225,000.00	12,933.80
房屋租金	建屋产业公司	-	-	113,567.91	2,504.05
合计	—	16,052,829.34	16,481.88	14,706,754.33	15,645.61

11.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
基金管理人报酬	东吴基金	6,125,545.80	6,934,129.81
基础运营管理费及浮动管理费	建屋产业公司	-	850,992.25
浮动管理费	科技公司	-	166,812.79
基金托管费	招商银行	310,556.81	335,505.78
应付电梯专项款	科技公司	406,475.15	-
应付维修维护费	科技园产业管理公司	-	273,390.30
应付维修维护费	国科综合数据公司	-	186,059.43

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付租房押金	新建元数科	23,121.00	23,121.00
应付租房押金	月亮湾文创运管公司	-	24,673.20
预收停车场租金	科技公司	-	1,223,241.58
预收房屋租金	新建元控股	-	525,164.04
预收房屋租金	建屋产业公司	881,618.29	-
预收房屋租金	新建元产业	454,467.03	454,467.03
预收物业费	新建元产业	84,234.65	84,234.65
预收物业费	建工图审	5,513.15	-
预收物业费	新建元控股	-	120,006.04
代付款项	科技公司	1,800.00	-
合计	—	8,293,331.88	11,201,797.90

11.5.13 收益分配情况

11.5.13.1 收益分配基本情况

单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例（%）	备注
1	2025/4/21	2025-4-21（场外）/ 2025-4-22（场内）	1.6429	147,860,962.49	100.00	—
合计		—	—	147,860,962.49	100.00	

注：场外除息日为 2025 年 4 月 21 日，场内除息日为 2025 年 4 月 22 日。此次分红为本基金对 2024 年度可供分配金额的第一次分红。

11.5.13.2 可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本年合并净利润	-59,555,903.75	—
本年折旧和摊销	87,395,533.98	—
本年利息支出		—
本年所得税费用		—
本年息税折旧及摊销前利润	27,839,630.23	—
调增项		
1.使用以前期间预留的运营费用	24,991,047.11	（b）
2.使用期初预留的现金	1,600,000.00	—
3.不动产项目资产减值准备的变动	105,608,602.75	—
4.应收项目的变动	717,915.55	—
调减项		
5.应付项目的变动	-3,472,409.63	（a）
6.未来合理的相关运营支出预留	-19,560,508.94	（c）
7. 未来合理的重大资本性支出预留	-4,426,610.79	（d）
本年可供分配金额	133,297,666.28	—

注：

（a）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。

（b）使用以前期间预留的运营费用为本集团 2025 年度支付的前期已预留的基金管理费、托管费、运营管理费、物业管理费及税费。

（c）未来合理的相关运营支出预留包括预计于下一分红日前支付的 2025 年度管理人报酬、托管费、基础运营管理费、工程维修费、其他费用及税费支出。

（d）未来合理的重大资本性支出预留为本集团根据基于未来对房屋及建筑物的大修改造计划及预算作出的资金预留。2025 年度，本基金未使用以前年度预留资本性支出（2024 年度：本基金使用以前年度预留资本性支出 3,363,673.74 元，用于国际科技园五期 B 区电梯大修改造项目）。于 2025 年 12 月 31 日，本基金预留资本性支出余额为 11,385,467.16 元（2024 年 12 月 31 日：6,958,856.37 元）。

11.5.14 金融工具风险及管理

本基金在存续期内通过基础设施资产支持证券投资于基础设施项目，以获取基础设施项目收益为目标，主动运营管理基础设施项目。本基金的现金流波动与基础设施项目的租赁市场情况相关，风险收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。本基金在日常经营活动中面临的风险主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本基金将主要通过投资专项计划穿透取得基础设施项目完全所有权，基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的。

11.5.14.1 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金，应收账款和其他应收款等。

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。本集团银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收账款、应收租赁款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2025 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（2024 年 12 月 31 日：同）。

11.5.14.2 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日本集团财务报表中列示的现金反映了本集团所持有的流动性储备。本集团各项金融负债的到期日均在一年以内。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

11.5.14.3 市场风险

（a）外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

（b）利率风险

本集团的利率风险主要产生于银行存款及交易性金融资产等。银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。承担利率风险的交易性金融资产面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险。

本集团财务部门持续监控公司的利率风险，依据最新的市场状况通过调整现行持仓等方式作出决策。

于 2025 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（2024 年 12 月 31 日：同）。

（c）其他价格风险

其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。于2025 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（2024 年12 月 31 日：同）。

11.5.15 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

（1） 公允价值

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。

持续的以公允价值计量的金融工具

各层次金融工具公允价值

于 2025 年 12 月 31 日，本集团未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（2024 年 12 月 31 日：同）。

（c） 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款和其他负债等。于 2025 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异（2024 年 12 月 31 日：同）。

（2） 对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请中联资产评估（上海）有限公司（以下简称“中联资产评估”）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 2025 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 152,200 万元（2024 年 12 月 31 日：人民币 163,000 万元）和人民币 129,800 万元（2024 年 12 月 31 日：人民币 138,300 万元），评估方法为收益法，关键参数包括：出租率、租金增长率、费用支出、

折现率、收益年限。本基金的基金管理人管理层已对中联资产评估采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为中联资产评估采用的评估方法和参数具有合理性。

11.5.16 个别财务报表重要项目的说明

11.5.16.1 货币资金

11.5.16.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	3,437,326.67	4,592,885.38
其他货币资金	-	-
小计	3,437,326.67	4,592,885.38
减：减值准备	-	-
合计	3,437,326.67	4,592,885.38

11.5.16.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	3,436,570.64	4,591,875.14
定期存款	-	-
其他存款	-	-
应计利息	756.03	1,010.24
小计	3,437,326.67	4,592,885.38
减：减值准备	-	-
合计	3,437,326.67	4,592,885.38

11.5.16.2 长期股权投资

11.5.16.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,491,000,000.00	528,893,593.94	2,962,106,406.06	3,491,000,000.00	321,758,753.43	3,169,241,246.57
合计	3,491,000,000.00	528,893,593.94	2,962,106,406.06	3,491,000,000.00	321,758,753.43	3,169,241,246.57

11.5.16.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
国际科技园 ABS	1,907,023,900.00	-	-	1,907,023,900.00	112,301,106.54	290,319,194.38
2.5 产业园 ABS	1,583,976,100.00	-	-	1,583,976,100.00	94,833,733.97	238,574,399.56
合计	3,491,000,000.00	-	-	3,491,000,000.00	207,134,840.51	528,893,593.94

东吴基金管理有限公司

2026 年 3 月 30 日

营业执照

(副 本)(5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　刘维、肖厚发

经营范围　一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　8700.5 万元

成立日期　2013 年 12 月 10 日

主要经营场所　北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

登记机关　北京市西城区市场监督管理局

2026年 01月 08日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
备报告用专用

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制