

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施
证券投资基金
2026 年中期报告

2026 年 6 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

送出日期：2026 年 8 月 31 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 8 月 26 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对中期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，投资者在作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。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 不动产基金简介	6
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	7
2.3 不动产基金扩募情况	7
2.4 基金管理人和运营管理机构	7
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	7
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	8
2.7 信息披露方式	8
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	8
3.3 不动产基金收益分配情况	9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	10
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	13
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	13
3.7 报告期内发生的关联交易	13
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	13
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	13
3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	13
§ 4 不动产项目基本情况	13
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	13
4.2 不动产项目所属行业情况	18
4.3 不动产项目运营相关财务信息	22
4.4 项目公司经营现金流	25
4.5 项目公司对外借入款项情况	26
4.6 不动产项目投资情况	26
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	26
4.8 不动产项目相关保险的情况	26
4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	26
4.10 其他需要说明的情况	27
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	27
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	27
5.2 投资组合报告附注	27
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	27
§ 6 回收资金使用情况	28

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	28
§ 7 管理人报告	28
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	28
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	31
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	32
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	33
§ 8 运营管理机构报告	34
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	34
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	36
§ 9 其他业务参与者履职报告	37
9.1 托管人报告	37
9.2 资产支持证券管理人报告	38
9.3 原始权益人报告	39
§ 10 中期财务报告（未经审计）	40
10.1 资产负债表	40
10.2 利润表	43
10.3 现金流量表	45
10.4 所有者权益变动表	48
10.5 报表附注	52
§ 11 基金份额持有人信息	77
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	77
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人	77
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	78
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	78
§ 12 不动产基金份额变动情况	78
§ 13 重大事件揭示	79
13.1 基金份额持有人大会决议	79
13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	79
13.3 不动产基金投资策略的改变	79
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	79
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	79
13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	79
13.7 其他重大事件	79
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息	81
§ 15 备查文件目录	81
15.1 备查文件目录	81
15.2 存放地点	82

15.3 查阅方式 82

§ 2 不动产基金简介

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	（一）本基金收益分配采取现金分红方式。 （二）本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。自本基金成立之日起前 2 个自然年度，本基金应当将 100%经审计年度可供分配利润以现金形式分配给投资者。 （三）每一基金份额享有同等分配权。 （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收

	益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	东吴证券股份有限公司
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	杨军
	职务	督察长	财务总监	副总经理
	联系方式	021-50509888-8308	0512-62529888	0512-66608262
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	壮子阳	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

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	无	无
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	无	无

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	www.scfund.com.cn
不动产基金中期报告备置地点	基金管理人及托管人办公处

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
本期收入	109,374,663.77
本期净利润	20,208,797.22
本期经营活动产生的现金流量净额	52,188,352.12
本期现金流分派率（%）	2.55
年化现金流分派率（%）	5.15
期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金总资产	2,924,557,602.98
期末不动产基金净资产	2,845,246,453.59
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	102.79

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	3.1614
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	59,592,153.80	0.0662	-
2025 年	133,297,666.28	0.1481	-
2024 年	147,864,811.92	0.1643	-
2023 年	163,969,396.50	0.1822	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	133,289,973.75	0.1481	-
2025 年	147,860,962.49	0.1643	-
2024 年	163,962,028.31	0.1822	-
2023 年	159,785,983.51	0.1775	-

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	20,208,797.22	-
本期折旧和摊销	42,185,235.99	-
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	62,394,033.21	-
调增项		
1-使用以前期间预留的运营费用	19,385,508.94	(b)
2-使用期初预留的现金	1,500,000.00	(d)
调减项		
1-应收项目的变动	-3,924,900.22	-

2-应付项目的变动	-8,218,100.30	(a)
3-未来合理的相关运营支出预留	-11,544,387.83	(c)
本期可供分配金额	59,592,153.80	-

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基金本报告期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未来合理期间需支付的管理人报酬、托管费、基础运营管理费、物业管理费、工程维修费、其他费用及税费支出。

(d) 为稳定投资人收益，本期使用期初预留资金中的 150 万元用于分配。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

上年同期可供分配金额为 67,776,294.17 元，本期较上年同期减少 8,184,140.37 元，变化幅度超过 10%，本期项目运营成本与上年同期基本一致，变动主要原因是项目出租率同比下滑，导致经营收入有所减少。

3.3.2.3 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 11,544,387.83 元，均为预留的运营管理费用，主要因为需在未来合理期间支付管理人报酬、托管费、税费、专业机构服务费。

上年同期未来合理支出相关预留金额为 15,123,827.07 元，均为预留的运营管理费用，主要用于支付管理人报酬、托管费、税费、专业机构服务费、运营管理费，且已经使用完毕。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

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 $\times 0.15\% \div$ 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) $\times$ 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) $\times$ 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 已于本期计提尚未收取。

本报告期内基金管理人已收取上一年度基金固定管理费，不收取浮动管理费。

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。

本报告期内基金托管人已收取上一年度基金托管费。

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				
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 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				
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	13.50%	13.50%	13.50%	13.50%	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 821.06 万元（不含税），实际收取 821.06 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 619.37 万元（不含税），实际收取 619.37 万元（不含税）。

本期收到苏州工业园区科技发展有限公司退回 2025 年度多收取的基础运营管理费 51.76 万元（不含税），收到苏州工业园区建屋产业园开发有限公司退回 2025 年度多收取的基础运营管理费 54.42 万元（不含税）。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内，具体情况详见“10.5.11 关联方关系”、“10.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”、和“10.5.13 关联方应收应付款项”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

管理人根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为应收账款。报告期内，应收账款适用的会计政策与最近一期年度会计报表所采用的会计政策一致，计提的坏账准备情况详见“10.5.7.2 应收账款”。

3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

管理人于 2026 年 1 月 1 日发布了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人及其关联方增持期间届满暨增持计划实施情况说明的公告》，截至该公告披露之日，该公告述及的增持计划实施期限已届满。本基金原始权益人及其关联方作为增持主体，承诺其在本增持计划实施期间届满后 6 个月内不会通过大宗、协议转让或竞价交易等方式进行减持，减持行为将严格遵循相关法律法规要求。本报告期内，以上增持主体未对所增持的本基金份额进行减持，履行了上述公告中做出的承诺。

§ 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 15 至 17 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 15 年和 13 年。

2、不动产项目运营情况说明

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 50.19%；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 49.34%。

3、报告期内周边新增竞争性项目的基本情况以及对基金份额持有人权益的影响

报告期内周边新增竞争性项目为西安交通大学苏州科教创新基地。

项目于 2025 年第四季度开始对外招商，2026 年二季度投入运营。西安交大苏州研究院总部正式搬迁至此办公。该项目距离 2.5 产业园一、二期约 500 米，位于港田路南侧正对面，由西交大苏州研究院与河北浩正方信地产公司合作建设运营；项目占地约 43 亩，总建面约 7 万 m²，可租赁面积约 5 万 m²，由一栋 18 层研发主楼及东西裙楼组成。

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(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)/上年同期末 (2025 年 6 月 30 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	283,244.43	309,905.83	-8.60
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	%	66.65	72.92	-8.60
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	%	96.98	95.95	1.07
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	598.20	547.94	9.17
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	1.71	1.74	-1.72

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。

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(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025年1月1 日至2025年6 月30日)/上年 同期末(2025 年6月30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	180,085.32	205,269.12	-12.27
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	%	66.79	76.13	-12.27
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	%	96.30	94.97	1.40
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	554.86	500.80	10.79
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	1.45	1.47	-1.36

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。

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(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025年1月1 日至2025年6 月30日)/上年 同期末(2025 年6月30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	103,159.11	104,636.71	-1.41

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	%	66.41	67.36	-1.41
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	%	97.85	97.23	0.64
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	673.86	640.41	5.22
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	2.03	2.09	-2.87

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。

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 237 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	67,069.76	37.24%
2	人工智能	47,984.25	26.65%
3	集成电路	28,124.66	15.62%
4	餐饮	11,248.07	6.25%
5	其他科技服务业	10,357.82	5.75%
6	工业互联网	6,148.06	3.41%
7	专业服务	9,152.70	5.08%
	合计	180,085.32	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 107 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	23,809.80	23.08%
2	电子产业	18,667.76	18.10%
3	生物医药产业	16,116.64	15.62%

4	其他	14,434.12	13.99%
5	房地产	9,569.03	9.28%
6	建筑工程业	5,278.98	5.12%
7	综合配套	3,406.24	3.30%
8	机械仪器及制造业	3,028.30	2.94%
9	科研技术业	2,406.22	2.33%
10	批发零售业	2,229.55	2.16%
11	新能源、新材料产业	1,955.52	1.90%
12	运输服务业	1,337.04	1.30%
13	金融、租赁、商务服务业	919.91	0.89%
	合计	103,159.11	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	占总租金收入比例
1	科智租户 A	2,657,491	5.65%
2	科智租户 B	2,412,300	5.13%
3	科智租户 D	1,453,560	3.09%
4	科智租户 F	1,407,021	2.99%
5	科智租户 E	1,328,946	2.83%

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	占总租金收入比例
1	艾派科租户 A	2,590,027	7.13%
2	艾派科租户 B	2,357,206	6.48%
3	艾派科租户 C	2,345,125	6.45%
4	艾派科租户 D	2,031,424	5.59%
5	艾派科租户 E	1,840,855	5.06%

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。不动产项目周边未来可能出现新增项目供应，与之形成竞争关系，从而影响不动产项目的出租率及租金水平。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

一、行业基本情况

国内产业园区不动产是承载先进制造、科创企业、数字经济产业活动的核心物理载体，以产业载体出租、配套运营服务为主要商业模式。近年来，政策持续引导产业用地集约利用、推动存量资产盘活，公募 REITs 常态化发行进一步打通行业“投融管退”闭环。行业需求依托区域产业基础、招商引资政策、产业链集聚水平；供给端新增产业载体开发持续收紧，行业重心由增量新建转向存量运营提质。中长期看，高端制造、生物医药、新一代信息技术等新兴产业持续催生专业化产业空间需求。

二、行业发展阶段

当前，我国产业园区不动产行业已告别高速增量开发阶段，全面进入存量优化与结构性调整阶段。过去依靠土地增值、大规模新建扩张的发展模式逐步弱化，市场竞争重心转向精细化运营、租户结构优化、资产增值改造。区域分化特征显著：核心城市群、重点产业片区优质载体供需相对平衡；部分非核心区域存在载体供给过剩、同质化竞争压力。市场参与者逐步由单纯物业“房东”，向产业服务、资源赋能、资产增值运营转型。同时绿色低碳园区、高标准厂房、专业化主题园区成为发展主流，资产合规性、能耗指标、ESG 水平逐步成为资本评估资产价值的重要标尺。

三、周期性特点

产业园区不动产属于弱周期性不动产行业，景气度与宏观经济、实体经济企业扩张意愿密切相关。

宏观上行周期，企业扩产、研发投入意愿提升，带动园区出租率上行、租金议价能力增强；

当经济承压阶段，企业扩张节奏放缓，招商难度加大，市场易出现“以价换量”、免租期延长、新签约租金下行等现象。

行业周期存在明显结构性分化：处于重点产业链上游、战略新兴产业赛道租户聚集的园区抗波动能力更强；通用型、定位模糊的园区受周期冲击更大。相比住宅地产，产业园区租金波动幅度更小、租约期限更长，现金流稳定性优于普通商业物业；但资产回报调整周期较长，景气修复节奏滞后于宏观需求回暖。

四、行业竞争格局

当前行业呈现区域割据、分层竞争、强者恒强的格局，不存在全国性绝对垄断主体。

第一梯队为地方国资园区平台，依托土地资源、政企协同、产业招商政策优势，主导核心片区成熟园区开发运营；第二梯队为全国性民营产业地产运营商、外资物流与产业不动产企业，聚焦高标准厂房、专业化主题园区；大量区域性中小运营商构成市场第三梯队，项目普遍规模偏小、运营能力偏弱。

竞争核心要素逐步由土地获取能力，转变为区位条件、产业定位匹配度、招商运营能力、租户质量、长期资产管理水平。存量时代下，优质成熟资产稀缺性持续凸显，具备持续运营优化能力、能够对接公募 REITs 等资本市场工具的市场主体竞争优势进一步放大。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

可比区域内类似的资产主要有腾飞苏州创新园、联东 U-谷科技产业园、启迪科技城、阳澄创新总部园、苏州新盛里三期和西安交通大学苏州科教创新基地。

腾飞苏州创新园为凯德集团旗下腾飞产业园区代表性项目之一，成立于 2015 年，位于独墅湖科教创新区新平街 388 号，总面积 37 万平方米。创新园构建了以“企业孵化+种子基金+增值服务”的服务体系，服务初创科技企业，积极引进海内外高层次人才，逐步打造成为苏州人工智能、生物医药、信息技术和各类科研中心的聚集高地。

联东 U 谷科技产业园成立于 2024 年，位于苏州工业园区唯新路 63 号，由苏州联东金吴实业有限公司运营。总面积 13 万平方米，产业定位为医疗器械、纳米技术应用、人工智能、新一代信息技术、现代服务业，是区级孵化载体，通过提升容积率、实现工业上楼，吸引小而精、高成长型的研发类客户，打造新型产业社区。

阳澄创新总部园成立于 2023 年开工建设，项目位于苏州工业园区瑞华路 66 号（阳澄银座北侧区域），总占地面积 6.25 万平方米，总建筑面积约 22.43 万平方米，由苏州恒泰控股集团旗下恒泰商置公司开发建设管理。项目以打造总部经济为核心，聚焦工业智能、数字创意、健康文旅、绿色低碳四大特色产业方向，由 20 个多层及高层单体围合而成，建筑体量覆盖 2000 平方米/栋

-20000 平方米/栋，可灵活分割适配 80-2000 平方米办公需求。依托园区北部产业高地优势与生态资源，构建产业资源集聚、数字智慧赋能、生态融合发展的数字产业总部社区，重点引进企业总部、研发中心等功能性机构，助力阳澄银座加快吸引产业龙头、综合性研发总部，做优区域经济新增长。

启迪科技城为启迪控股旗下重点产业载体项目，成立于 2010 年，位于苏州工业园区唯新路 60 号（含启迪人工智能产业园），项目占地面积 356 亩，总规划建筑面积约 50 万平方米，已建面积 39.5 万平方米。由苏州启迪科技园发展有限公司开发建设管理，依托清华产业资源优势，构建“科技园区+科技产业+科技金融”三位一体的发展模式，重点引进新一代信息技术、节能环保、新能源、新材料、数字文化等产业项目，打造集科技研发、企业办公、成果转化、人才集聚和配套服务于一体的综合性科技创新平台。通过链接全球创新资源，为不同发展阶段的科技企业提供全生命周期支持，逐步成为苏州区域内推动产学研深度融合、培育高成长科技企业的核心阵地。

苏州新盛里三期（新盛里·低空经济产业园三期）是园区高贸区低效用地更新标杆项目，定位低空经济核心产业载体，截至 2026 年 3 月处于竣工交付、招商爬坡、生态成型阶段。项目位于苏州工业园区高贸区，长阳街 107 号（中新大道南、胜浦街道核心），总规模（全园区）占地 523 亩，总建面 55 万 m²（原 37 万 m²，扩容 35%），容积率 1.5，三期定位为低空经济中游+配套，含标准厂房、研发办公、配套服务空间。核心赛道：低空经济（无人机 / 通航 / 空天）、航空航天、半导体、精密制造、新材料、新能源。

西安交通大学苏州科教创新基地。项目于 2025 年第四季度开始对外招商，2026 年二季度投入运营。西安交大苏州研究院总部正式搬迁至此办公。该项目距离 2.5 产业园一期、二期约 500 米，位于港田路南侧正对面，由西交大苏州研究院与河北浩正方信地产公司合作建设运营；项目占地约 43 亩，总建面约 7 万 m²，可租赁面积约 5 万 m²，由一栋 18 层研发主楼及东西裙楼组成。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重 大影响

2026 年以来，政策层层递进、同向发力，形成“国家定向赋能、省级统筹支撑、市级落地提质、园区精准迭代”的立体化政策体系，强化了区域产业园区行业发展逻辑与长期价值格局。2026 年 1 月，国家部委专项授权苏州开展生物医药研发物品进口便利化、科创数据跨境流动安全试点，核心落地场景聚焦苏州工业园区，大幅优化区域主导产业研发营商环境，强化园区生物医药、人工智能、数字科创产业的全国领先优势；2026 年 7 月，国家明确布局以苏州工业园区为核心极的苏州国家级创新集聚区，统筹全市产业创新资源向园区倾斜，赋予区域高端科创、先进制造集聚发展的官方顶层定位，形成区别于省内其他区域的独家政策壁垒。省级层面持续优化城市更新、

老旧工业区改造、高标准厂房升级、工业上楼审批机制，完善存量工业用地混合利用、分割登记、绩效盘活配套规则，同步推进全省工业光伏全覆盖、园区绿色低碳升级行动，为苏州存量产业园迭代升级提供坚实制度保障。苏州市层面通过工业安置房制度、市域产能梯度转移、低效厂房常态化出清等政策，推动低端产能有序外疏、优质科创与先进制造资源向核心板块集聚，持续优化区域产业空间布局。同时国家持续保持资产重组、不动产划转税收中性，为区域存量资产整合、架构梳理、公募 REITs 申报盘活提供稳定可预期的财税环境。

在政策红利释放的同时，新一轮行业与区域规则也对产业园区运营发展提出更高标准、更严约束。产业准入门槛持续抬升，明确聚焦生物医药、人工智能、高端装备、新材料等战略性新兴产业，严格限制低效、低端业态入驻；绿色建筑、节能降碳、智慧运维逐步成为产业载体标配，对园区硬件设施、运维能力、绿色配套水平形成刚性约束。在此背景下，定位模糊、硬件老旧、业态低端、无改造升级空间的通用型传统产业园将持续面临招商乏力、租户迭代滞后、资产增值受限的压力。

长期来看，苏州工业园区内产权清晰、合规完备、租户结构优质、深度契合区域主导产业方向、具备完善绿色智慧配套的存量产业园区，将持续凸显极强的经营稳定性、现金流持续性与资产保值增值能力，行业前部地位预计会持续巩固。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

商务部国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价持续开展，苏州工业园区持续巩固全国第一梯队地位，延续强劲竞争优势。园区构建由 6 个重点产业集群和 23 条重点产业链组成的“623”产业体系，生物医药产业综合竞争力、人才集聚、国际合作水平持续领跑全国；纳米新材料、生物医药及高端医疗器械巩固国家先进制造业集群地位，持续保持全球五大纳米技术集聚区影响力。生产性服务业持续成为苏州与苏州工业园区先进制造业转型升级的核心支撑力量。

从园区层面产业结构来看，依托制造业智能化、数字化、绿色化转型红利，先进制造业与现代服务业深度融合态势持续深化。2026 年，园区纵深推进“627”现代服务业产业体系落地实施，力争全年服务业增加值突破 2300 亿元，生产性服务业增加值超 1600 亿元；一季度数据显示，园区第三产业增加值 538.52 亿元，同比增长 4.5%，生产性服务业占服务业比重达到 70.5%，延续“七分生产、三分生活”成熟产业格局，持续赋能生物医药、纳米技术、高端装备等主导产业提质增效，是园区经济稳定增长的重要支柱。园区锚定年度目标持续推动生产性服务业向研发设计、检验检测、工业软件、知识产权、科技金融等高附加值环节延伸。

从全市范围来看，2026 年作为“十五五”开局之年，苏州全力实施服务业扩能提质行动，持续打造服务业头部城市。全市经济增长预期目标为 GDP 增长 5%以上，规上生产性服务业营业收入

预期增长 8%。制造业智改数转、低碳改造需求持续释放，拉动研发服务、信息技术、商务人力资源等生产性服务业需求扩容。2026 年一季度，全市服务业增加值同比增长 4.5%，规模以上生产性服务业营业收入增长 17.8%，对规模以上服务业营收增长贡献率达 69.8%；其中研发设计与其他技术服务、信息服务、人力资源管理服务业营业收入同比分别增长 20.3%、17.2%、14.1%，细分赛道增速持续高于地区 GDP 平均增速。伴随人工智能赋能制造业、产业链本地化配套需求提升，叠加园区“627”现代服务业产业体系持续深化落地，预计未来数年苏州生产性服务业市场规模稳步扩张，专业化、高端化、融合化发展趋势明确。

苏州工业园区内产业载体集聚度持续提升，各产业载体在产业定位、企业培育、政策供给、配套服务层面，与本基金在管资产形成良性竞合格局。竞争层面，区域内各产业载体依托苏州工业园区政策优势持续优化招商与运营体系：一方面持续加码软件企业税收优惠、研发经费扶持、科技人才补贴、人才落户支持等核心政策；另一方面围绕创业孵化扶持、产业载体租金优惠、人才公寓配套、企业增值服务打造差异化竞争力，持续优化营商环境，争夺优质科创企业与产业链项目。合作层面，本基金在管项目资产可与周边产业园深化协同联动：立足产业互补优势，联合为制造业企业提供软件开发、技术研发、综合生产性服务一体化解决方案，推动产业链资源互通、优势互补；依托区域产业协作网络，持续拓展服务边界，共同提升载体运营综合竞争力，合力推动区域产业协同升级与高质量发展。（数据来源：苏州市 2026 年国民经济发展计划、苏州市统计局 2026 年一季度经济运行数据、苏州工业园区管委会官方发布资料）

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 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	2,961,465,323.74	3,046,281,434.20	-2.78
2	总负债	2,256,509,589.01	2,338,165,267.43	-3.49
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	107,282,934.73	118,725,555.59	-9.64
2	营业成本/费用	27,014,248.29	27,193,224.03	-0.66
3	EBITDA	67,203,098.85	77,414,612.61	-13.19

4.3.2 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2026年6月30日金额（元）	上年末2025年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,522,000,000.00	1,522,000,000.00	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	173,674,256.48	170,356,045.09	1.95

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2026年6月30日金额（元）	上年末2025年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,298,000,000.00	1,298,000,000.00	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	137,177,169.86	134,785,149.54	1.77

4.3.3 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额同比变化 （%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	47,032,608.30	76.36	52,450,718.17	76.66	-10.33
2	物业管理收入	13,631,108.78	22.13	15,050,759.99	22.00	-9.43
3	停车位收入	917,431.20	1.49	917,431.20	1.34	0.00
4	其他收入	9,908.25	0.02	-	-	-
5	营业收入合计	61,591,056.53	100.00	68,418,909.36	100.00	-9.98

注：其他收入主要为虚拟注册费，上年同期未发生。

项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额同比变化 （%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	36,348,719.77	79.55	40,098,809.07	79.71	-9.35
2	物业管理收入	6,850,269.63	14.99	7,315,002.01	14.54	-6.35
3	停车位收入	2,251,375.09	4.93	2,525,810.99	5.02	-10.87
4	其他收入	241,513.71	0.53	367,024.16	0.73	-34.20
5	营业收入合计	45,691,878.20	100.00	50,306,646.23	100.00	-9.17

注：其他收入主要为仓库费用、摊位费等，去年同期主要为偶发的装修复原费，导致去年同期金

额较大。

4.3.4 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总成本比例(%)	金额	占该项目总成本比例(%)	
1	运营管理费	8,210,612.17	50.59	8,996,170.52	54.63	-8.73
2	物业管理费	6,568,489.72	40.47	7,196,936.41	43.70	-8.73
3	维修维护费	1,451,423.74	8.94	274,568.55	1.67	428.62
4	其他成本	-	-	-	-	-
5	营业成本合计	16,230,525.63	100.00	16,467,675.48	100.00	-1.44

注：维修维护费按照整体施工计划及工程进度确认，上年同期无新签维修维护合同，同时对合同结算金额进行调整，本期维修维护费用恢复至正常水平。

项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总成本比例(%)	金额	占该项目总成本比例(%)	
1	运营管理费	6,193,701.62	57.44	7,041,648.46	65.65	-12.04
2	物业管理费	2,924,528.30	27.12	2,924,528.30	27.27	0.00
3	维修维护费	1,665,492.74	15.44	759,371.79	7.08	119.33
4	其他成本	-	-	-	-	-
5	营业成本合计	10,783,722.66	100.00	10,725,548.55	100.00	0.54

注：维修维护费按照整体施工计划及工程进度确认。上年同期有冲回 2024 年底计提金额，本期按照维修维护进度正常确认。

4.3.5 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日
----	------	-------------	------	---------------------------------------	------------------------------

				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	%	73.65	75.93
2	息税折旧前净利率	EBITDA/营业收入	%	62.23	64.25

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/主营业务收入	%	76.40	78.68
2	息税折旧前净利率	EBITDA/主营业务收入	%	63.19	66.51

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 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 77,629,262.01 元，去年同期为 84,178,881.74 元；本期经营活动产生的现金流出为 38,078,015.22 元，去年同期为 47,310,720.81 元，本期经营活动现金流净额为 39,551,246.79 元，去年同期为 36,868,160.93 元。

本报告期内艾派科经营活动产生的现金流入为 45,349,050.20 元，去年同期为 51,171,157.47 元；本期经营活动产生的现金流出为 20,932,353.02 元，去年同期为 24,170,314.40 元，本期经营活动现金流量净额为 24,416,697.18 元，去年同期为 27,000,843.07 元。

4.4.2 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

本报告期底层资产 2.5 产业园一期、二期项目存在租金及物业管理服务费收入占比较高的租户，该租户为苏州新建元控股集团有限公司及其关联企业，贡献租金及物业管理费收入共计 636.40 万元（不含税），占报告期 2.5 产业园一期、二期项目租金、物业管理费收入总额的比例为 14.73%（不含税），占报告期两个底层资产总租金、物业管理费收入的比例为 6.13%（不含税）。该租户交易价格公允，财务状况稳健，经营发展良好。

4.4.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施 的说明

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

被保险人	投保期限	保险险种	承保范围	保费金额（元）	主要使用情况
苏州工业园区科智商业管理有限公司	2025 年 12 月 10 日 -2026 年 12 月 9 日	财产一切险	国际科技园五期 B 区	247,760.00	无
		公众责任险		20,000.00	无

被保险人	投保期限	保险种类	承保范围	保费金额（元）	主要使用情况
苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	2026 年 1 月 1 日 -2026 年 12 月 31 日	公共责任险	2.5 产业园一、二期	6,000.00	园内车辆底盘磕损，理赔 19,000 元
		财产一切险		126,575.00	无
		机损险		33,759.46	无

4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

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的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	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	4,288,995.64	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	4,288,995.64	100.00

5.2 投资组合报告附注

基金管理人未发现本基金投资的前十名证券的发行主体出现本期被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《企业会计准则》、《证券投资基金会计核算业务指引》以及中国证监会相关规定和基金合同的约定，日常估值由基金管理人同基金托管人一同进行，基金份额净值由基金管理人完成估值后，经基金托管人复核无误后由基金管理人对外公布。月末、年中和年末估值复核与基金会计账目的核对同时进行。

公司设立基金资产估值委员会，成员由公司总经理、督察长、分管固定收益总部和专户投资总部的公司副总经理、投研部门（包括但不限于权益投资总部、固定收益总部、专户投资总部、权益研究部）负责人、合规风控部负责人、产品策略部负责人、基金事务部负责人等人员组成，公司总经理担任基金资产估值委员会主席，基金事务部负责人担任基金资产估值委员会秘书。同时，基金资产估值委员会主席指定的其他人员可以列席会议。

公司在充分考虑参与估值流程各方及人员的经验、专业胜任能力和相关工作经验的基础上，

由估值委员会负责研究、指导基金估值业务。投研部门相关业务人员负责在基金资产估值委员会要求下提供相关分析及数量模型构建及修改的建议；基金会计等参与基金组合估值方法的确定，复核估值价格，并与相关托管行进行核对确认；督察长、合规风控人员对有关估值政策、估值流程和程序、估值方法等事项的合规合法性进行审核与监督。基金经理可参与估值委员会对估值的讨论，发表意见和建议，与估值委员会成员共同商定估值原则和政策，但不介入基金日常估值业务。

公司参与估值流程各方之间没有存在任何重大利益冲突。

§ 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 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

东吴基金管理有限公司于 2004 年 8 月 27 日获证监基金字[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。

截至报告期末，东吴基金共管理本基金 1 只不动产基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

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	-	13.3 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	孙野先生, 中国国籍, 西南财经大学工学学士, 苏州大

					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。	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（主持工作）、基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	10.7 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 日加入东吴基金有限公

						司，现任公募 REITs 总部副总经理（主持工作）、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	-	7.9 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工作，具备 5 年以上基础设施项目运营管理工作经验。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工作，具备 5 年以上基础设施项目运营管理工作经验，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。

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。

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。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产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。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本报告期内，本基金管理人按照法律法规关于公平交易的相关规定，严格执行公司公平交易管理制度，确保公司管理的不同投资组合在授权、研究分析、投资决策、交易执行、业绩评估等投资管理活动和环节得到公平对待。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本报告期内，本基金未有新增投资。

报告期内基金投资的不动产项目运营情况详见本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

管理人以维护投资人利益作为收益分配工作的首要原则，在合规框架下不断优化分红机制。本报告期内，本基金于 2026 年 4 月 27 日（场外）、4 月 29 日（场内）就 2025 年年度收益完成了现金分红，收益分配基准日是 2025 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 1.4810 元，分红金额为 133,289,973.75 元，本基金自 2025 年 1 月 1 日至收益分配基准日 2025 年 12 月 31 日的年度累计可供分配金额为 133,297,666.28 元，实际分红比例为 99.99%。本报告期内分红符合监管要求及合同约定，履行了公司相应的内部审批程序，并按监管要求进行了公告。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

本基金管理人制定了基础设施证券投资基金投资、运营相关管理制度及《关联交易管理办法》，明确了公司及所管理组合的关联交易管理要求与流程；建立了利益冲突识别及处理、利益输送防范相关制度及机制，并在报告期内有效执行。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

本基金管理人坚持从合法经营、规范运作、勤勉尽责、维护基金份额持有人利益最大化角度出发，坚守合规底线。本报告期内公司监察稽核工作按照规定的权限和程序，通过实时监控、定

期检查、重点稽核和人员访谈等方式，开展基金运作和公司管理的合规性稽核，发现问题及时提出改进建议并督促改进，定期向公司董事会和公司管理层出具监察稽核报告。本报告期内重点工作包括：实施投资监督和风险监测，加强对基金投资运作和公司经营管理的合规性监察，采取实时监控、定期检查、专项稽核等方式，推动内部管理机制的完善与优化；对基金运作合规情况进行监控并跟踪分析异常指标，及时沟通、及时进行风险提示防范风险；开展了对公司基金投资、研究、销售、后台运营、廉洁从业、反洗钱等方面的专项稽核工作，对稽核中发现问题及时反馈并提出改进建议，按照工作程序向公司管理层进行报告；加强员工合规管理，结合各项新规等要求，通过线上、线下多种方式组织开展员工合规培训，加强对员工职业操守的教育和监督，提升员工合规内控意识；扎实推进反洗钱工作，推动反洗钱工作深入开展。本基金管理人将不断深入分析和识别市场变化和潜在风险，持续提高监察稽核工作的科学性和有效性。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人根据有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，主动履行不动产项目运营管理职责，主要包括：建立并执行项目公司印章、证照及档案管理制度；对不动产项目租赁合同、工程项目等进行审批及用印；根据《资金归集协议》《资金监管协议》对项目公司现金流进行归集及划转；协同运营管理机构制定并落实不动产项目运营策略等。报告期内，基金管理人加强与运营管理机构的沟通，定期开展不动产项目经营情况、净收入目标达成情况等的总结，保障不动产项目平稳运营。报告期内，管理人始终坚持以投资者利益为核心，聚焦公募 REITs 产品规范运作与价值提升，加强与投资者、原始权益人的沟通联动，并严格按照监管要求，规范开展业绩说明会，搭建高效沟通桥梁。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，管理人共召集召开 2 次运营管理委员会会议，审议并通过了 2026 年年度计划、2026 年年度维修改造计划、评估机构更换、提前退租企业违约金减免规则等议案。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

管理人定期检查运营管理机构就受托开展不动产项目运营管理活动保存的记录、合同等文件，并及时通知其对相关问题进行整改。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

报告期内，管理人持续监督运营管理机构资质情况，确保其满足外部运管机构聘任条件。并

依据与其签署的《运营管理协议》、《委托物业管理服务协议》、《维护及维修服务协议》等对运营管理机构应当履行的义务进行日常监督。同时管理人委派基金经理担任项目公司财务负责人，对外部运管机构负责的日常财务核算工作进行监督。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，信息披露事务负责人始终秉持勤勉尽责的原则，严格遵循监管要求，组织和协调信息披露事务。通过完善制度流程、细化审核指引，确保定期报告及临时报告内容真实、准确、完整、及时。

投资者沟通方面，信息披露事务负责人高度重视与投资者的沟通交流，组织协调公司公募 REITs 等部门，搭建多元化信息传递渠道，通过公司公告、举行业绩说明会等多种方式积极主动回应投资者关切与基金运作动态，同步强化舆情监测与风险预警。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内信息披露事务负责人没有发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

信息披露审核和发布流程执行情况：

本报告期内，根据《公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时公告（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》和《公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》的要求，基金管理人在既有信息披露制度和 workflows 的基础上，进一步细化信息披露工作模板和 workflows，组织原始权益人、运营管理机构、会计师事务所、评估机构等业务参与人明确业务分工，相继完成了各期间定期报告及临时公告。各业务参与人恪守职责、专业审慎、紧密配合，以维护投资人利益为导向，积极有效地落实了相关工作机制，确保信息披露的及时性、准确性和完整性。

内幕信息管理情况：

本基金管理人已就公募 REITs 业务专门制定了敏感信息知情人登记制度。报告期内，针对定期报告事项、收益分配事项以及其它可能对投资人利益产生影响的事项，严格履行内部登记流程，同时督促相关外部参与机构完成登记工作，与各方明确相关事项的审慎注意义务。通过严格的内幕信息管理，确保信息的保密性和公平性，防止内幕信息泄露或不当利用，切实维护投资者的合法权益。

信息披露相关档案管理情况：

本基金管理人在基金层面和项目公司层面设立专岗，建立了 REIT 电子档案管理流程，对财务数据、运营数据、专业机构报告、资料收集、测算及复核等工作底稿进行了有序管理，确保所有信息披露文件妥善保存，便于监管机构和投资者查询和验证。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

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和苏州工业园区建屋产业园开发有限公司严格按照《运营管理协议》要求，秉持勤勉尽责、诚实守信的工作态度，全面落实资产管理、财务管理、租户管理、风险控制、合规运营、投资者关系管理以及可持续发展等方面的工作，切实保障了底层资产的稳定运营。在运营中不存在违反《运营管理协议》相关条款的情形。实现了基金资产的安全、稳健运营和对投资者利益的保护。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

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和苏州工业园区建屋产业园开发有限公司严格遵守法律法规、行业监管及公募 REITs 上市各项监管规定，定期开展内部审计和合规检查，切实履行运营管理职责和信息披露义务，确保信息披露公允，保障运营资产的资产安全与基金份额持有人权益。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

苏州工业园区科技发展有限公司：

本报告期内，苏州工业园区科技发展有限公司作为东吴苏园产业 REIT 运管机构之一，始终致力于园区科技创新生态的不断优化，致力于自身运营效率和管理水平的不断提升。在国际科技园五期 B 区的运营管理上主要采取了以下措施：

科技公司综合运用多种策略，以提升园区的招商、稳商、护商功能。

一是聚力攻坚招商工作。

精准把握产业发展趋势和政策导向，靶向锁定产业链关键环节、核心节点和高成长性赛道。加快招引一批技术领先、模式先进、带动力强、具有核心市场竞争力的龙头企业和标杆项目。深耕细分特色赛道培育优势业态，打造辨识度高、集聚效应凸显的产业标杆。

二是抓实存量企业稳商提质工作。

坚持招商与稳商留商并重，持续深化常态化企业走访、常态化诉求响应、常态化跟踪服务机制。根据企业规模、发展阶段、产业类型、成长潜力实施分层分类、精准施策、梯度培育，针对性提供政策对接、要素保障、难题攻坚、发展赋能等精细化、定制化服务。持续深化与园区上市企业的资源联动，充分依托龙头企业资源优势带动上下游配套企业集聚发展，全面激活存量企业增资扩产、技术创新、转型升级、二次创业的内生动力，推动存量企业提质增效。

三是系统构建优质产业生态。

持续擦亮特色产业活动品牌，高水平办好智博会、供需对接、场景对接等活动。围绕“模术空间”“模术街区”建设，持续完善 OPC 全周期项目服务和培育体系。持续深化 ODI 国际化创新服务体系建设，聚焦本土优质企业发展需求，精准提供海外市场对接、跨境资源链接、国际政策咨询、海外布局指导等专业化服务，全力支持园区本土企业拓展国际市场、完善全球布局，提升产业国际化发展水平。

四是深化创新招投联动赋能模式。

充分发挥产业基金资本赋能、杠杆撬动作用，创新“以投代引、投招结合、投服一体”工作机制，重点聚焦园内优质潜力企业、产业链关键节点项目进行精准化投资赋能。通过资本加持精准导入优质产业项目、高端产业资源和前沿技术团队，依托基金资源链接行业头部机构、产业生态圈资源，进一步打通项目招引、企业培育、产业赋能全链条。

通过以上策略，报告期内国际科技园五期 B 区保持资产运营稳定。

苏州工业园区建屋产业园开发有限公司：

本报告期内，苏州工业园区建屋产业园开发有限公司作为东吴苏园产业 REIT 运管机构之一，紧扣“存量提质”与“服务增值”双轮驱动战略，将轻资产运营理念深度融入资产管理实践。公司聚焦产业链精准招商与标准化服务体系构建，通过数字化赋能与生态化运营，有效提升了资产运营韧性与客户黏性，项目整体出租率与租金收缴率保持稳定，运营质效持续优化。

在招商管理方面：

建屋产业园公司坚持“以链聚商、以研促招”的专业化招商路径，推动招商工作从“资源依赖型”向“能力驱动型”转型：

一是深化产业链图谱研究，围绕园区主导产业定位，系统梳理上下游关键环节与目标企业清单，实施“挂图作战”与定向攻坚，成功引进多家细分领域领军企业及补链强链项目，产业集聚度进一步提升。

二是强化跨区域招商协同，依托集团产业资源网络与海外商务中心，主动对接长三角、成渝地区等重点区域优质项目源，拓展招商半径，实现跨园区、跨板块的资源统筹与客户导流。

三是建立招商全流程标准化管控机制，从线索获取、带看洽谈到签约落地实行节点化管理与数据化追踪，提升转化效率。同时完善渠道合作体系，增强外部渠道粘性与自拓客户占比，形成内外联动的立体化招商格局。

在运营管理方面：

1. 推行“全生命周期”客户服务标准体系，将入驻引导、日常响应、续租跟进、退租交接等环节纳入统一服务规范，确保服务品质一致性与可预期性，夯实运营基本盘。

2. 优化续租预警与弹性谈判机制，对到期客户提前启动深度需求诊断，“一企一案”制定续约方案；对高潜力企业提供空间适配改造、租期灵活调整等定制化支持，有效提升续租率与客户满意度。

3. 建立运营数据复盘与策略迭代闭环，按季度分析出租率波动、租金水平、客户结构及流失原因，动态调整定价策略与服务资源配置，确保运营举措与市场变化同频共振。

通过上述系统性招商及运营管理措施的落地实施，报告期内 2.5 产业园一期、二期资产运营平稳有序，出租率维持稳定，客户满意度与续约意愿持续提升，为 REITs 底层资产的长期稳健运行提供了坚实保障。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

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和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均根据法律法规的相关规定与监管部门的要求，正常履职，完成了相关的工作。

主要包括以下几点内容：

1. 组织和协调信息披露事务：认真学习相关政策，建立健全信息披露配合制度及内幕信息管理制度。通过合理的组织形式、披露流程、保密措施等，确保披露信息的及时性、真实性、准确性和完整性。

2. 与投资者沟通联络情况：报告期内，两家运管机构信息披露事务负责人深度参与产业园集体业绩说明会。通过此次活动，增强了投资者的投资信心，为不动产项目资产稳健经营发展营造了良好的外部环境，维护了基金持有人的利益。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

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和苏州工业园区建屋产业园开发有限公司严格按照监管要求，配合基金管理人规范日常信息披露落实工作，按期提供财务信息、运营数据和临时公告事项公告所需内容，通过公告平台、投资者说明会、发布季度和年度报告等方式，主动与投资者保持沟通，及时回应市场关切，增强投资者信心。与此同时，公司建立了完善的内控机制和风险控制机制，积极配合审计机构和监管部门的审查工作，确保信息披露内容的真实性、准确性和完整性，确保投资者和监管机构能够全面了解公募 REITs 的运营状况和财务表现，进一步增强了市场的透明度和公信力。确保信息的准确性和完整性。对披露的信息进行严格的审核和把关，避免出现虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏。

8.2.4 配合信息披露情况

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和苏州工业园区建屋产业园开发有限公司均按照信息披露配合制度所规定的流程规范与协作机制高度配合基金管理人信息披露工作，重视信息质量，确保严格遵循信息披露时间要求。报告期内，运营管理机构配合基金管理人相继完成各期间定期报告，及时提供报告临时公告涉及的信息，信息披露工作严格遵循相关法规和监管要求，未出现违规情况。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

托管人声明：

招商银行（以下简称“本基金托管人”）具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规规定、基金合同和托管协议约定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对本基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对不动产基金的

投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为不动产项目购买足额保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定的信息披露条款，对本报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

作为项目公司股东，资产支持专项计划依据项目公司《公司章程》行使股东职权，包括：

1、决定公司的经营方针和投资计划；2、委派和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；3、审批执行董事的报告；4、审批监事的报告；5、审批公司的年度财务预算方案、决算方案；6、审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；7、对公司增加或者减少注册资本作出决定；8、对发行公司债券作出决定；9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；10、修改公司章程。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

作为不动产项目公司债权人，资产支持证券管理人代表资产支持专项计划根据《借款合同》的约定，向项目公司发出《付息安排调整通知书》，调整借款利率，收取借款利息。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，资产支持证券管理人按约定披露了专项计划的《年度资产管理报告》、《审计报告》、《年度托管报告》。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，本基金资产支持证券管理人按照计划说明书和标准条款的约定开展存续管理工作。专项计划资产独立于资产支持证券管理人自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，对专项计划资产单独记账、独立核算。报告期内，资产支持证券管理人持续关注不动产项目和参与人是否发生重大不利变化，是否存在违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者利益行为

的情况。

9.3 原始权益人报告

9.3.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

无。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末，原始权益人苏州工业园区科技发展有限公司累计持有本基金份额 137,137,474.00 份，占本基金已发行份额总数的 15.24%；原始权益人苏州工业园区建屋产业园开发有限公司累计持有本基金份额 136,495,863.00 份，占本基金已发行份额总数的 15.17%；关联方苏州工业园区经济发展有限公司累计持有本基金份额 104,148,704.00 份，占本基金已发行份额总数的 11.57%。本基金原始权益人及其关联方累计共持有本基金份额 377,782,041.00 份，合计占本基金已发行份额总数的 41.98%。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

基金管理人分别于 2023 年 12 月 29 日、2025 年 1 月 1 日发布了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人及其关联方拟增持基金份额计划的公告》、《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人及其关联方增持期间届满情况说明暨拟继续增持的公告》。2026 年 1 月 1 日，基金管理人发布了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人及其关联方增持期间届满暨增持计划实施情况说明的公告》，截至该公告披露之日，上述增持计划实施期限已届满。截至本报告期末，原始权益人苏州工业园区科技发展有限公司累计增持本基金份额 2,137,474.00 份，占本基金已发行基金总份额的 0.24%；原始权益人苏州工业园区建屋产业园开发有限公司累计增持本基金份额 1,495,863.00 份，占本基金已发行基金总份额的 0.17%；关联方苏州工业园区经济发展有限公司累计增持本基金份额 14,148,704.00 份，占本基金已发行基金总份额的 1.57%。本基金原始权益人及其关联方累计增持本基金份额 17,782,041.00 份，占本基金已发行基金总份额的 1.98%。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

在报告期内，原始权益人严格按照相关法律法规规定，按照监管要求，全面履行信息披露配合义务。通过公司管理层、信息披露事务负责人及相关部门的通力协作，确保了信息披露的准确性、及时性和完整性，有效维护了投资者的合法权益和市场的健康发展。

1. 组织架构与职责明确

公司管理层高度重视信息披露工作，设立了专门的信息披露事务负责人，并明确了相关部门的职责分工。信息披露事务负责人会同财务部、运营部、法务部、综合等部门，共同负责信息披露的编制、审核和发布工作。

2. 信息披露的准确性、及时性和完整性

原始权益人建立了严格的信息披露审核机制，确保所有披露的信息均经过多部门联合审核，确保数据的准确性和完整性。同时，注重信息的时效性，确保投资者能够及时获取到最新的信息。原始权益人严格按照交易所规则及 REITs 相关监管指引的要求，加强与基金管理人的沟通，配合基金管理人完成了信息披露，确保信息披露符合监管要求。原始权益人高度注重信息披露的全面性和完整性，确保所有重要信息均得到充分披露，以期为投资者提供全面的决策依据。

3. 投资者沟通与反馈

原始权益人建立了完善的投资者沟通机制，通过投资者关系平台、电话会议、路演等方式，加强与投资者的沟通与交流。同时，原始权益人及时回应投资者的关切和反馈，确保投资者的知情权得到充分保障。

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他重大变化情况

无。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	124,648,138.75	206,106,242.03
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.2	13,329,650.63	9,451,229.74
应收清算款		-	-

应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.3	2,777,814,764.01	2,820,000,000.00
固定资产		-	-
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他资产	10.5.7.5	8,765,049.59	15,135,399.76
资产总计		2,924,557,602.98	3,050,692,871.53
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款		-	-
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2,200,509.31	6,125,545.80
应付托管费		146,700.50	310,556.81
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.6	12,142,183.11	15,312,991.72
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.7	1,431,131.90	861,395.35
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他负债	10.5.7.8	63,390,624.57	69,754,751.73

负债合计		79,311,149.39	92,365,241.41
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.9	3,492,000,000.00	3,492,000,000.00
其他权益工具		—	—
资本公积		—	—
其他综合收益		—	—
专项储备		—	—
盈余公积		—	—
未分配利润	10.5.7.10	-646,753,546.41	-533,672,369.88
所有者权益合计		2,845,246,453.59	2,958,327,630.12
负债和所有者权益总计		2,924,557,602.98	3,050,692,871.53

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 3.1614 元，基金份额总额 900,000,000.00 份(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)。

10.1.2 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.17.1	4,288,995.64	3,437,326.67
结算备付金		—	—
存出保证金		—	—
衍生金融资产		—	—
交易性金融资产		—	—
债权投资		—	—
其他债权投资		—	—
其他权益工具投资		—	—
买入返售金融资产		—	—
应收清算款		—	—
应收利息		—	—
应收股利		—	—
应收申购款		—	—
长期股权投资	10.5.17.2	2,962,106,406.06	2,962,106,406.06
其他资产		—	—
资产总计		2,966,395,401.70	2,965,543,732.73
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负 债：			
短期借款		—	—
衍生金融负债		—	—

交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2,200,509.31	6,125,545.80
应付托管费		146,700.50	310,556.81
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		549,997.58	780,000.00
负债合计		2,897,207.39	7,216,102.61
所有者权益：			
实收基金		3,492,000,000.00	3,492,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-528,501,805.69	-533,672,369.88
所有者权益合计		2,963,498,194.31	2,958,327,630.12
负债和所有者权益总计		2,966,395,401.70	2,965,543,732.73

10.2 利润表

10.2.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		107,680,716.04	119,345,897.57
1. 营业收入	10.5.7.11	107,282,934.73	118,725,555.59
2. 利息收入		397,781.31	620,341.98
3. 投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
7. 其他收益		-	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		89,165,866.55	92,060,355.73

1. 营业成本	10.5.7.11	69,199,484.28	70,890,991.03
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	10.5.7.12	17,066,735.29	18,080,194.98
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	10.5.7.13	152,136.78	163,912.74
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	10.5.7.14	9,816.65	11,310.61
8. 管理人报酬		2,200,509.31	2,354,793.71
9. 托管费		146,700.50	156,986.73
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失		-	-
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	10.5.7.15	390,483.74	402,165.93
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		18,514,849.49	27,285,541.84
加：营业外收入	10.5.7.16	1,693,947.73	1,188,622.27
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		20,208,797.22	28,474,164.11
减：所得税费用	10.5.7.17	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,208,797.22	28,474,164.11
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		20,208,797.22	28,474,164.11
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		20,208,797.22	28,474,164.11

10.2.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期	上年度可比期间
		2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

一、收入		141,198,136.28	154,777,870.32
1. 利息收入		24,638.94	37,721.72
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		141,173,497.34	154,740,148.60
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 其他业务收入		-	-
二、费用		2,737,598.34	2,913,842.01
1. 管理人报酬		2,200,509.31	2,354,793.71
2. 托管费		146,700.50	156,986.73
3. 投资顾问费		-	-
4. 利息支出		-	-
5. 信用减值损失		-	-
6. 资产减值损失		-	-
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		390,388.53	402,061.57
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		138,460,537.94	151,864,028.31
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		138,460,537.94	151,864,028.31
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		138,460,537.94	151,864,028.31

10.3 现金流量表

10.3.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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		111,983,138.99	123,590,299.01
2. 处置证券投资收到的现金净额		-	-
3. 买入返售金融资产净减少额		-	-

4. 卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5. 取得利息收入收到的现金		349,587.81	555,948.73
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.18.1	10,683,198.33	11,263,738.15
经营活动现金流入小计		123,015,925.13	135,409,985.89
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		22,862,780.69	34,015,333.38
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13. 支付的各项税费		27,663,249.87	28,618,146.59
14. 支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.18.2	20,301,542.45	22,150,778.06
经营活动现金流出小计		70,827,573.01	84,784,258.03
经营活动产生的现金流量净额		52,188,352.12	50,625,727.86
二、投资活动产生的现金流量：			
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17. 收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.18.3	40,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		40,000,000.00	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		404,675.15	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20. 支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.18.4	40,000,000.00	80,000,000.00
投资活动现金流出小计		40,404,675.15	80,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-404,675.15	-80,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	-
22. 取得借款收到的现金		-	-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		-	-
26. 偿付利息支付的现金		-	-
27. 分配支付的现金		133,289,973.75	147,860,962.49
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		133,289,973.75	147,860,962.49
筹资活动产生的现金流量净额		-133,289,973.75	-147,860,962.49
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		-81,506,296.78	-177,235,234.63

加：期初现金及现金等价物余额		165,966,731.83	216,393,955.22
六、期末现金及现金等价物余额		84,460,435.05	39,158,720.59

10.3.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回不动产投资收到的现金		-	-
2. 取得不动产投资收益收到的现金		141,173,497.34	154,740,148.60
3. 处置证券投资收到的现金净额		-	-
4. 买入返售金融资产净减少额		-	-
5. 卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6. 取得利息收入收到的现金		24,537.37	38,047.16
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		141,198,034.71	154,778,195.76
8. 取得不动产投资支付的现金		-	-
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付的各项税费		-	-
13. 支付其他与经营活动有关的现金		7,056,493.56	8,085,066.18
经营活动现金流出小计		7,056,493.56	8,085,066.18
经营活动产生的现金流量净额		134,141,541.15	146,693,129.58
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	-
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16. 赎回支付的现金		-	-
17. 偿付利息支付的现金		-	-
18. 分配支付的现金		133,289,973.75	147,860,962.49
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		133,289,973.75	147,860,962.49
筹资活动产生的现金流量净额		-133,289,973.75	-147,860,962.49
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		851,567.40	-1,167,832.91
加：期初现金及现金等价物余额		3,436,570.64	4,591,875.14
五、期末现金及现金等价物余额		4,288,138.04	3,424,042.23

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	-533,672,369.88	2,958,327,630.12
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	-533,672,369.88	2,958,327,630.12
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-113,081,176.53	-113,081,176.53
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	20,208,797.22	20,208,797.22
（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	-	-	-	-	-	-	-133,289,973.75	-133,289,973.75
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	-646,753,546.41	2,845,246,453.59
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	-326,255,503.64	3,165,744,496.36
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前	-	-	-	-	-	-	-	-

期差错更正								
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	-326,255,503.64	3,165,744,496.36
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-119,386,798.38	-119,386,798.38
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	28,474,164.11	28,474,164.11
（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	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	-445,642,302.02	3,046,357,697.98

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-533,672,369.88	2,958,327,630.12
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,492,000,000.00	-	-	-533,672,369.88	2,958,327,630.12
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填列）	-	-	-	5,170,564.19	5,170,564.19
（一）综合收益总额	-	-	-	138,460,537.94	138,460,537.94
（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	-	-	-	-133,289,973.75	-133,289,973.75
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-528,501,805.69	2,963,498,194.31
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计

一、上期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-326,255,503.64	3,165,744,496.36
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,492,000,000.00	-	-	-326,255,503.64	3,165,744,496.36
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	4,003,065.82	4,003,065.82
(一)综合收益总额	-	-	-	151,864,028.31	151,864,028.31
(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	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-322,252,437.82	3,169,747,562.18

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.4 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

主管会计工作负责人

会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 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，不动产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。

本基金所投资不动产项目的基本信息如下：

本基金初始投资的不动产项目为（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”。

10.5.2 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”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的《公开募集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>》《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》和中国证监会、中国基金业协会发布的其他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。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

10.5.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致的说明

本基金本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计差错更正。

10.5.6 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》、国务院令 第 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》、财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》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。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

2027 年 12 月 31 日前，对证券投资基金管理人运用基金资产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	6%及 9%

税 种	计税依据	税率
	额计算)	
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

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	124,648,138.75
其他货币资金	-
小计	124,648,138.75
减：减值准备	-
合计	124,648,138.75

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	84,460,435.05
定期存款	40,000,000.00
其中：存款期限 1-3 个月	-
存款期限 3 个月以上	40,000,000.00
其他存款	-
应计利息	187,703.70
小计	124,648,138.75
减：减值准备	-
合计	124,648,138.75

10.5.7.2 应收账款

10.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	13,008,947.48
1—2 年	755,674.73

2—3 年	683,920.73
3 年以上	—
小计	14,448,542.94
减：坏账准备	1,118,892.31
合计	13,329,650.63

10.5.7.2.2 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 2026 年 6 月 30 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	1,053,955.77	7.29	628,345.03	59.62	425,610.74
按组合计提预期信用损失的应收账款	13,394,587.17	92.71	490,547.28	3.66	12,904,039.89
其中：应收关联方款项	1,053,313.35	7.29	16,481.88	1.56	1,036,831.47
其中：应收第三方款项	12,341,273.82	85.42	474,065.40	3.84	11,867,208.42
合计	14,448,542.94	100.00	1,118,892.31	7.74	13,329,650.63

注：于 2026 年 6 月 30 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。

10.5.7.2.3 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 2026 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
第三方	1,053,955.77	628,345.03	59.62	预计无法收回部分款项
合计	1,053,955.77	628,345.03	59.62	—

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。

10.5.7.2.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)

关联方组合	1,053,313.35	16,481.88	1.56
第三方组合	12,341,273.82	474,065.40	3.84
合计	13,394,587.17	490,547.28	3.66

10.5.7.2.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 6 月 30 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	628,345.03	-	-	-	-	628,345.03
按组合计 提预期信 用损失的 应收账款	490,547.28	-	-	-	-	490,547.28
其中：应 收关联方 款项	16,481.88	-	-	-	-	16,481.88
其中：应 收第三方 款项	474,065.40	-	-	-	-	474,065.40
合计	1,118,892.31	-	-	-	-	1,118,892.31

10.5.7.2.6 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余 额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
华润江苏医药 有限公司	1,520,881.05	10.53	-	1,520,881.05
微谱检测（苏 州）有限公司	1,119,068.46	7.75	53,527.83	1,065,540.63
苏州工业园区 百明建设有限 公司	997,546.61	6.90	25,133.41	972,413.20
江苏乐易智慧 科技有限公司	961,361.30	6.65	572,592.50	388,768.80
苏州万科企业 有限公司	605,829.24	4.19	4,216.28	601,612.96
合计	5,204,686.66	36.02	655,470.02	4,549,216.64

10.5.7.3 投资性房地产

10.5.7.3.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关 土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	3,485,990,176.74	-	-	3,485,990,176.74
2. 本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	3,485,990,176.74	-	-	3,485,990,176.74
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	412,251,569.38	-	-	412,251,569.38
2. 本期增加金额	42,185,235.99	-	-	42,185,235.99
本期计提	42,185,235.99	-	-	42,185,235.99
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	454,436,805.37	-	-	454,436,805.37
三、减值准备				
1. 期初余额	253,738,607.36	-	-	253,738,607.36
2. 本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-

加				
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	253,738,607.36	-	-	253,738,607.36
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,777,814,764.01	-	-	2,777,814,764.01
2. 期初账面价值	2,820,000,000.00	-	-	2,820,000,000.00

10.5.7.4 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.4.1 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 2026 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	-
可抵扣亏损-科智商管	105,625,923.37
可抵扣亏损-园区艾派科	90,777,485.08
可抵扣暂时性差异-科智商管	818,765.89
可抵扣暂时性差异-园区艾派科	300,126.42
合计	197,522,300.76

10.5.7.4.2 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 2026 年 6 月 30 日	备注
2027 年	37,778,246.29	-
2028 年	47,479,738.53	-
2029 年	44,114,160.85	-
2030 年	46,740,135.59	-
2031 年	20,291,127.19	-
合计	196,403,408.45	-

10.5.7.5 其他资产

10.5.7.5.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
其他应收款	8,591,467.28
预付账款	124,214.40
其他	49,367.91

合计	8,765,049.59
----	--------------

10.5.7.5.2 预付账款

10.5.7.5.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	124,214.40
1-2 年	-
合计	124,214.40

10.5.7.5.2.2 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
中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司	124,214.40	100.00	2026-6-22	预付保险费
合计	124,214.40	100.00	-	-

10.5.7.5.3 其他应收款

10.5.7.5.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	4,042,197.28
1-2 年	3,549,270.00
2-3 年	1,000,000.00
小计	8,591,467.28
减：坏账准备	-
合计	8,591,467.28

10.5.7.5.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
关联方代收款项	8,588,827.28
诉讼费	2,640.00
小计	8,591,467.28
减：坏账准备	-
合计	8,591,467.28

10.5.7.5.3.3 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期	已计提坏账准备	账面价值
-------	------	---------	---------	------

		末余额的比例（%）		
苏州工业园区科技发展有限公司	6,960,807.78	81.02	-	6,960,807.78
苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司	1,030,224.22	11.99	-	1,030,224.22
建屋产业园开发有限公司	597,795.28	6.96	-	597,795.28
苏州工业园区人民法院	2,640.00	0.03	-	2,640.00
合计	8,591,467.28	100.00	-	8,591,467.28

10.5.7.6 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	3,033,347.65
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	212,200.20
教育费附加	151,571.43
房产税	8,157,907.66
土地使用税	549,626.13
土地增值税	-
印花税	37,530.04
其他	-
合计	12,142,183.11

10.5.7.7 合同负债

10.5.7.7.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收服务款项	1,431,131.90
合计	1,431,131.90

10.5.7.8 其他负债

10.5.7.8.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
----	------------------------

其他应付款	55,674,795.24
预收账款	7,629,961.42
其他流动负债	85,867.91
合计	63,390,624.57

10.5.7.8.2 预收款项

10.5.7.8.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收房屋租赁款	6,712,530.23
预收停车位租赁款	917,431.19
合计	7,629,961.42

10.5.7.8.3 其他应付款

10.5.7.8.3.1 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 2026 年 6 月 30 日
押金及保证金	48,731,306.99
维修改造款	4,456,120.26
关联方款项	1,410,698.50
预提费用	549,997.58
其他	526,671.91
合计	55,674,795.24

注：报告期末关联方款项为药谷一期外部管理机构提供的流动性支持资金。

10.5.7.8.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
2.5 产业园一期、二期项目各承租人	15,786,491.98	租赁押金
国际科技园五期 B 区项目各承租人	26,297,739.21	租赁押金
合计	42,084,231.19	

10.5.7.9 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	900,000,000.00	3,492,000,000.00
本期末	900,000,000.00	3,492,000,000.00

10.5.7.10 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	-533,672,369.88	-	-533,672,369.88
本期利润	20,208,797.22	-	20,208,797.22

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	-133,289,973.75	-	-133,289,973.75
本期末	-646,753,546.41	-	-646,753,546.41

10.5.7.11 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		
	科智商管	园区艾派科	合计
营业收入	-	-	-
租金收入	47,032,608.30	36,348,719.77	83,381,328.07
物业管理收入	13,631,108.78	6,850,269.63	20,481,378.41
停车位收入	917,431.20	2,251,375.09	3,168,806.29
其他	9,908.25	241,513.71	251,421.96
合计	61,591,056.53	45,691,878.20	107,282,934.73
营业成本	-	-	-
投资性房地产折旧	24,149,987.47	18,035,248.52	42,185,235.99
基础运营管理费	8,210,612.17	6,193,701.62	14,404,313.79
物业管理费	6,568,489.72	2,924,528.30	9,493,018.02
维修维护费	1,451,423.74	1,665,492.74	3,116,916.48
合计	40,380,513.10	28,818,971.18	69,199,484.28

10.5.7.12 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,883,105.80
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	651,482.61
教育费附加	465,344.71
房产税	12,998,467.66
土地使用税	983,810.70
土地增值税	-
印花税	84,523.81
其他	-
合计	17,066,735.29

10.5.7.13 管理费用

单位：人民币元

项目	本期
----	----

	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
中介机构费用	142,924.53
其他	9,212.25
合计	152,136.78

10.5.7.14 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	9,816.65
其他	-
合计	9,816.65

10.5.7.15 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
审计费用	247,944.66
评估费用	82,545.55
信息披露费用	59,507.37
其他	486.16
合计	390,483.74

10.5.7.16 营业外收入

10.5.7.16.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
违约保证金收入	1,677,691.09
保险理赔款	16,256.64
其他	-
合计	1,693,947.73

10.5.7.17 所得税费用

10.5.7.17.1 所得税费用情况

无。

10.5.7.17.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
----	---------------------------------------

利润总额	20,208,797.22
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	-5,072,781.80
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	5,072,781.80
合计	-

10.5.7.18 现金流量表附注

10.5.7.18.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
代收水电费	7,682,687.98
收到租赁押金	2,930,653.71
其他	69,856.64
合计	10,683,198.33

10.5.7.18.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
代付水电费	9,288,527.68
退还租赁保证金	3,794,441.29
支付基金管理人报酬	6,125,545.80
支付各项管理费用	123,834.89
支付基金审计及评估费用	500,000.00
支付托管费	310,556.81
其他	158,635.98
合计	20,301,542.45

10.5.7.18.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
存期 3 个月以上的定期存款到期	40,000,000.00
合计	40,000,000.00

10.5.7.18.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
----	----

	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
存入存期 3 个月以上的定期存款	40,000,000.00
合计	40,000,000.00

10.5.7.19 现金流量表补充资料

10.5.7.19.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	20,208,797.22
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	42,185,235.99
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-
财务费用(收益以“-”号填列)	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	2,443,735.78
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-12,649,416.87
-	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	52,188,352.12
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	84,460,435.05
减：现金的期初余额	165,966,731.83
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	-81,506,296.78

10.5.7.19.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、现金	84,460,435.05
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	84,460,435.05
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	84,460,435.05
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	-

10.5.8 合并范围的变更

无。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
国际科技园 ABS	不适用	不适用	投资管理	100	-	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

10.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.10.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

10.5.10.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无需要披露的重大或有事项。

10.5.10.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准日，本基金无其他需要披露的资产负债表日后事项。

10.5.11 关联方关系

10.5.11.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本基金本报告期不存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况。

10.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
-------	---------

东吴基金管理有限公司（“东吴基金”）	基金管理人、基金销售机构
招商银行股份有限公司（“招商银行”）	基金托管人、计划托管人
东吴证券股份有限公司（“东吴证券”）	专项计划管理人、基金管理人的股东
苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（“建屋产业公司”）	原始权益人、基金运营管理机构、持有本基金 10% 以上基金份额的份额持有人
苏州工业园区科技发展有限公司（“科技公司”）	原始权益人、基金运营管理机构、持有本基金 10% 以上基金份额的份额持有人
苏州工业园区经济发展有限公司（“经发公司”）	持有本基金 10% 以上基金份额的份额持有人
苏州新建元产业发展有限公司（“新建元产业”）	直接控制原始权益人建屋产业公司
苏州新建元控股集团有限公司（“新建元控股”）	间接控制原始权益人建屋产业公司
苏州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
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
苏州市智能网联科技发展有限公司（“苏州智能网联”）	新建元控股的孙公司
苏州工业园区汇英商业服务有限公司（“汇英商业”）	新建元产业之子公司

注：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。

10.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.12.1 关联采购与销售情况

10.5.12.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
科技公司	物业管理费	6,568,489.72	7,196,936.41
科技公司	基础运营管理费	8,210,612.17	8,996,170.52
建屋产业公司	基础运营管理费	6,193,701.62	7,041,648.46
建屋产业公司	物业管理费	2,924,528.30	2,924,528.30
科技园产业管理公司	维修维护费	-	-16,331.24

合计	-	23,897,331.81	26,142,952.45
----	---	---------------	---------------

10.5.12.1.2 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
月亮湾文创运管公司	物业管理服务	-	11,638.32
新建元控股	物业管理服务	256,167.18	360,018.12
新建元产业	物业管理服务	87,695.84	207,701.88
新建元数科	物业管理服务	-	74,784.90
苏州智能网联	物业管理服务	92,882.04	-
合计	-	436,745.06	654,143.22

10.5.12.2 关联租赁情况

10.5.12.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁 收入
月亮湾文创运管公司	房屋租赁	-	34,032.00
新建元产业	房屋租赁	908,933.94	1,129,097.94
建屋产业公司	房屋租赁	2,345,125.08	2,532,640.13
新建元控股	房屋租赁	1,575,492.12	1,957,111.32
建工图审	房屋租赁	-	3,119.27
新建元数科	房屋租赁	-	558,055.50
半岛酒店	房屋租赁	137,614.68	137,614.68
苏州智能网联	房屋租赁	510,841.74	-
汇英商业	房屋租赁	155,537.64	-
科技公司	车位租赁	917,431.20	917,431.20
合计	-	6,550,976.40	7,269,102.04

10.5.12.3 关联方报酬

10.5.12.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	2,200,509.31	2,354,793.71
其中：固定管理费	2,200,509.31	2,354,793.71
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	7,351.80	9,339.41

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 $\times 0.15\% \div$ 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） $\times 1.05\%$

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） $\times 40\%$

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） $\times 40\%$

3. 支付销售机构的客户维护费由基金管理人从应收的固定管理费中承担。

10.5.12.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	146,700.50	156,986.73

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 $\times 0.01\% \div$ 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。

10.5.12.4 各关联方投资本基金的情况

10.5.12.4.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本基金的基金管理人本报告期及上年度可比期间均未运用固有资金投资本基金的情况。

10.5.12.4.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期

2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回/卖出份 额	期末持有	
	份额	比例(%)	份额			份额	比例(%)
科技公司	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	104,148,704.00	11.57	-	-	-	104,148,704.00	11.57
合计	377,782,041.00	41.98	-	-	-	377,782,041.00	41.98
上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		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	-	-	-	98,709,916.00	10.97
合计	372,343,253.00	41.38	-	-	-	372,343,253.00	41.38

10.5.12.5 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行股份有限公司	62,876,643.28	64,171.15	20,869,046.82	105,153.09
合计	62,876,643.28	64,171.15	20,869,046.82	105,153.09

10.5.13 关联方应收应付款项

10.5.13.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		上年度末 2025 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	6,960,807.78	-	10,525,464.72	-

预付维修维 保费	建屋产业公司	597,795.28	-	1,890,820.72	-
代收款项	科技园产业管 理公司	1,030,344.22	-	1,031,938.39	-
预付基础运 营管理费	科技公司	-	-	548,614.17	-
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	-
停车场租金	科技公司	-	-	666,666.67	-
房屋租金	新建元控股	524,288.76	16,481.88	406,282.82	16,481.88
房屋租金	建工图审	-	-	-	-
房屋租金	半岛酒店	150,000.00	-	-	-
房屋租金	苏州智能网联	329,797.11	-	-	-
应收物业费	苏州智能网联	49,227.48	-	-	-
应收停车费	苏州智能网联	-	-	-	-
其他应收款	建屋产业公司	-	-	-	-
合计	-	9,642,260.63	16,481.88	16,052,829.34	16,481.88

10.5.13.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
基金管理人报酬	东吴基金	2,200,509.31	6,125,545.80
基金托管费	招商银行	146,700.50	310,556.81
应付电梯专项款	科技公司	-	406,475.15
预收停车场租金	科技公司	917,431.19	-
预收房屋租金	建屋产业公司	775,610.44	881,618.29
预收房屋租金	新建元产业	454,467.03	454,467.03
预收房屋租金	汇英商业	25,922.90	-
代付款项	科技公司	42,145.75	1,800.00
预收物业费	建工图审	-	5,513.15
预收物业费	新建元产业	-	84,234.65
应付租房押金	苏州智能网联	266,648.85	-
应付租房押金	新建元数科	-	23,121.00
合计	-	4,829,435.97	8,293,331.88

10.5.14 收益分配情况

10.5.14.1 收益分配基本情况

金额单位：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	2026 年 4 月 23 日	2026 年 4 月 23 日	1.4810	133,289,973.75	99.99	-
合计				133,289,973.75	99.99	-

注：场外除息日为 2026 年 4 月 23 日，场内除息日为 2026 年 4 月 24 日。此次分红为本基金对 2026 年度可供分配金额的第一次分红。

10.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.15 金融工具风险及管理

10.5.15.1 信用风险

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

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。本集团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 2026 年 06 月 30 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（2025 年 12 月 31 日：同）。

10.5.15.2 流动性风险

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

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

10.5.15.3 市场风险

（a）外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

（b）利率风险

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

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

于 2026 年 06 月 30 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（2025 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 2026 年 06 月 30 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险（2025 年 12 月 31 日：同）。

10.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

（1）公允价值

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 2026 年 06 月 30 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（2025 年 12 月 31 日：同）。

（2）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 2026 年 06 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异（2025 年 12 月 31 日：同）。

10.5.17 个别财务报表重要项目的说明

10.5.17.1 货币资金

10.5.17.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	4,288,995.64
其他货币资金	-
小计	4,288,995.64
减：减值准备	-
合计	4,288,995.64

10.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	4,288,138.04
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	857.60
小计	4,288,995.64
减：减值准备	-
合计	4,288,995.64

10.5.17.2 长期股权投资

10.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	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
合计	3,491,000,000.00	528,893,593.94	2,962,106,406.06

10.5.17.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
国际科技园 ABS	1,907,023,900.00	-	-	1,907,023,900.00	-	290,319,194.38
2.5 产业园 ABS	1,583,976,100.00	-	-	1,583,976,100.00	-	238,574,399.56

合计	3,491,000 ,000.00	-	-	3,491,00 0,000.00	-	528,893,5 93.94
----	----------------------	---	---	----------------------	---	--------------------

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 日					
持有人户 数（户）	户均持有的 不动产基金 份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例 （%）	持有份额（份）	占总份额比例 （%）
29,643	30,361.30	864,271,602.00	96.03	35,728,398.00	3.97
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户 数（户）	户均持有的 不动产基金 份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例 （%）	持有份额（份）	占总份额比例 （%）
31,501	28,570.52	856,843,609.00	95.20	43,156,391.00	4.80

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	苏州工业园区科技发展有限公司	137,137,474.00	15.24
2	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司	136,495,863.00	15.17
3	苏州工业园区经济发展有限公司	104,148,704.00	11.57
4	苏州银行股份有限公司	99,000,000.00	11.00
5	东方证券股份有限公司	38,909,280.00	4.32
6	上海国际信托有限公司－上海信托“红宝石”安心稳健系列投资资金信托基金（上信－H－8001）	24,854,865.00	2.76
7	国泰海通证券股份有限公司	23,095,016.00	2.57
8	紫金财产保险股份有限公司	22,180,908.00	2.46
9	长城人寿保险股份有限公司－自有资金	17,687,618.00	1.97
10	平安证券股份有限公司	13,346,478.00	1.48
合计		616,856,206.00	68.54
上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）

1	苏州工业园区经济发展有限公司	104,148,704.00	11.57
2	苏州银行股份有限公司	99,000,000.00	11.00
3	苏州工业园区科技发展有限公司	47,137,474.00	5.24
4	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司	46,495,863.00	5.17
5	东方证券股份有限公司	38,909,280.00	4.32
6	紫金财产保险股份有限公司	22,180,908.00	2.46
7	国泰海通证券股份有限公司	18,430,000.00	2.05
8	平安证券股份有限公司	18,020,886.00	2.00
9	上海国际信托有限公司—上海信托“红宝石”安心稳健系列投资资金信托基金（上信—H—8001）	17,900,000.00	1.99
10	上海金得私募基金管理有限公司—金得尧典 29 号私募证券投资基金	17,514,069.00	1.95
合计		429,737,184.00	47.75

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
—	—	—	—
合计		—	—
上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	苏州工业园区科技发展有限公司	90,000,000.00	10.00
2	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司	90,000,000.00	10.00
合计		180,000,000.00	20.00

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	31,434.00	0.0035

§ 12 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2021 年 6 月 7 日）基金份额总额	—
本报告期期初不动产基金份额总额	900,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	—
本报告期期末不动产基金份额总额	900,000,000.00

§ 13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

报告期内本基金未召开基金份额持有人大会。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内基金管理人发生以下人事变动：

2026 年 2 月 3 日经东吴基金管理有限公司第五届董事会第三次会议审议通过，聘任葛锋先生为东吴基金管理有限公司常务副总经理，聘任夏志凡先生为东吴基金管理有限公司副总经理，李杰先生不再担任东吴基金管理有限公司副总经理职务。

本基金本报告期内基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

13.3 不动产基金投资策略的改变

报告期内本基金投资策略未改变。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期为本基金提供审计服务的会计师事务所为容诚会计师事务所（特殊普通合伙），本报告期无改聘或解聘的情况。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金已于 2026 年 2 月 27 日发布《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于更换存续期评估机构的公告》，为维护基金份额持有人利益，保障基金平稳运作，本基金管理人对存续期评估机构进行了严格选聘，结合评估机构的专业资质、独立性、收费标准、服务优势等要素，在履行相应内部程序后，本基金将评估机构由中通诚资产评估有限公司更换为中联资产评估咨询（上海）有限公司。

本基金管理人与中联资产评估咨询（上海）有限公司已于 2026 年 2 月 26 日签署了《资产评估委托合同》，中联资产评估咨询（上海）有限公司自同日起被聘请为本基金存续期评估机构，负责对本基金持有的不动产项目进行评估，并出具评估报告。

13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

报告期内参与人不涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

13.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础	上交所网站、证券时报、	2026 年 1 月 1 日

	设施证券投资基金关于原始权益人及其关联方增持期间届满暨增持计划实施情况说明的公告	公司网站、中证信息网站	
2	东吴基金管理有限公司旗下基金 2025 年 4 季度报告提示性公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站	2026 年 1 月 22 日
3	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2026 年 1 月 22 日
4	东吴基金管理有限公司高级管理人员变更公告	上交所网站、中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站	2026 年 2 月 14 日
5	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于更换存续期评估机构的公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2026 年 2 月 27 日
6	东吴基金管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况（2025 年度）	公司网站、中证信息网站	2026 年 3 月 31 日
7	东吴基金管理有限公司旗下基金 2025 年年度报告提示性公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站	2026 年 3 月 31 日
8	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 年年度报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2026 年 3 月 31 日
9	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 年度审计报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2026 年 3 月 31 日
10	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 年度资产评估报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2026 年 3 月 31 日
11	东吴基金管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况（2025 年度）	公司网站、中证信息网站	2026 年 3 月 31 日
12	东吴基金管理有限公司关于东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年年度业绩说明会的公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2026 年 4 月 15 日
13	东吴基金管理有限公司关于东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2026 年 4 月 21 日
14	东吴基金管理有限公司旗下基金 2026 年 1 季度报告提示性公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日	2026 年 4 月 22 日

		报、公司网站、中证信息网站	
15	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2026 年 4 月 22 日
16	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构董事长及法定代表人变更的公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2026 年 5 月 21 日
17	东吴基金管理有限公司关于设立深圳分公司的公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站	2026 年 5 月 22 日
18	东吴基金管理有限公司关于设立上海分公司的公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站	2026 年 6 月 1 日
19	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书及基金产品资料概要	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2026 年 6 月 5 日
20	关于东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2026 年 6 月 11 日
21	关于东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的提示性公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2026 年 6 月 16 日
22	关于东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的提示性公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2026 年 6 月 22 日

§ 14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 15 备查文件目录

15.1 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。

15.2 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。

15.3 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 8 月 31 日