

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施 证券投资基金 2022 年中期报告

2022 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：二〇二二年八月三十一日

§ 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 2022 年 8 月 26 日复核了本报告中的财务指标、净值表现、利润分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2022 年 01 月 01 日起至 06 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 基金简介	5
2.1 基金产品基本情况	5
2.2 基础设施项目基本情况说明	6
2.3 基金管理人和基金托管人	6
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	7
2.5 信息披露方式	7
2.6 其他相关资料	7
§3 主要财务指标和基金收益分配情况	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 基金收益分配情况	8
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	9
§4 基础设施项目运营情况	10
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	10
4.2 基础设施项目所属行业情况	10
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	12
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	14
4.5 基础设施项目公司经营现金流	15
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	15
4.7 基础设施项目投资情况	16
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	16
4.9 基础设施项目相关保险的情况	16
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	16
4.11 其他需要说明的情况	17
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	18
5.1 报告期末基金的资产组合情况	18
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	18
5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细	18
5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细	18
5.5 投资组合报告附注	18
5.6 报告期末其他各项资产构成	18
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	18
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	18
§6 管理人报告	20
6.1 基金管理人及主要负责人员情况	20
6.2 管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明	22
6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明	22
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析	23
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	23
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	23

6.7	管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	24
§7	托管人报告	25
7.1	报告期内本基金托管人遵规守信情况声明	25
7.2	托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明	25
7.3	托管人对本中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见	25
§8	中期财务报告（未经审计）	26
8.1	资产负债表	26
8.2	利润表	29
8.3	现金流量表	31
8.4	所有者权益变动表	33
8.5	报表附注	37
§9	基金份额持有人信息	63
9.1	基金份额持有人户数及持有人结构	63
9.2	基金前十名流通份额持有人	63
9.3	基金前十名非流通份额持有人	64
9.4	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	65
§10	基金份额变动情况	66
§11	重大事件揭示	67
11.1	基金份额持有人大会决议	67
11.2	基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	67
11.3	涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	67
11.4	报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额	67
11.5	基金投资策略的改变	67
11.6	为基金进行审计的会计师事务所情况	67
11.7	为基金出具评估报告的评估机构情况	67
11.8	管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	67
11.9	其他重大事件	67
§12	影响投资者决策的其他重要信息	70
§13	备查文件目录	71
13.1	备查文件目录	71
13.2	存放地点	71
13.3	查阅方式	71

§ 2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	东吴苏园产业 REIT
场内简称	东吴苏园
基金主代码	508027
交易代码	508027/ 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。
业绩比较基准	本基金未设业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持专项计划全部资产支持证券份额，以获取基础设施运营收益并承担标的资产价格与现金流波动风险，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征。本基金预期风险低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。
基金收益分配政策	（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
外部管理机构	苏州工业园区科技发展有限公司、苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
其他外部管理机构	-

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称: 国际科技园五期 B 区项目

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

基础设施项目名称: 2.5 产业园一期、二期项目

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

2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		东吴基金管理有限公司	招商银行股份有限公司
信息披露负责人	姓名	刘婷婷	张燕
	联系电话	021-50509888-8308	0755-83199084
	电子邮箱	liutt@scfund.com.cn	yan_zhang@cmbchina.com
客户服务电话		021-50509666/400-821-0588	95555
传真		021-50509888-8211	0755-83195201

注册地址	上海浦东新区银城路 117 号 瑞明大厦 9 楼 901、902 室	深圳市深南大道 7088 号 招商银行大厦
办公地址	上海浦东新区银城路 117 号 瑞明大厦 9 楼	深圳市深南大道 7088 号 招商银行大厦
邮政编码	200120	518040
法定代表人	邓晖	缪建民

2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构

项目	基础设施资产支持证券管理人	外部管理机构	外部管理机构
名称	东吴证券股份有限公司	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
注册地址	苏州工业园区星阳街 5 号	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	苏州工业园区星阳街 5 号	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	215000	215123	215000
法定代表人	范力	徐健	朱翌旻

2.5 信息披露方式

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

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
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
会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	中国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	北京市朝阳区光华路 1 号嘉里中心北楼 14 层

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

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(2022-01-01 至 2022-06-30)
本期收入	93,466,985.62
本期净利润	21,314,962.03
本期经营活动产生的现金流量净额	53,887,527.83
期末数据和指标	报告期末(2022-06-30)
期末基金总资产	3,577,226,172.55
期末基金净资产	3,453,570,689.87
期末基金总资产与净资产的比例(%)	103.58%

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期(2022-01-01 至 2022-06-30)
期末基金份额净值	3.8373

3.3 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	52,445,950.43	0.0583	
2021 年(2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日)	92,615,834.46	0.1029	

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	92,609,992.94	0.1029	对应 2021 年实际可供分配金额 92,615,834.46 元
2021 年(2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日)	0.00	0.0000	

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	21,314,962.03	
本期折旧和摊销	45,560,248.02	
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	66,875,210.05	
调增项		
1. 未来合理期间内的运营费用	14,724,441.49	
调减项		
1. 应收项目的变动	-6,218,594.52	
2. 应付项目的变动	-22,935,106.59	
本期可供分配金额	52,445,950.43	

注：根据《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支持租户抗疫减免园区内部分租户租金的公告》，租金减免安排中，减免期为 2022 年 3 月-8 月，相关应对安排将在本年内陆续落实到位，具体内容详见上述公告及本报告 4.1 章节。由于相关应对安排与减免期存在期间错配情况，因此本期可供分配金额较上期有所下滑，随着相关应对措施逐步实施到位，最终将全额化解本次减免租金的影响。

3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

根据《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《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》约定，同时为落实《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支持租户抗议减免园区内部分租户租金的公告》中的相关举措，报告期内，基金管理人计提管理费 0.00 元，资产支持专项计划管理人计提管理费 0.00 元，基金托管人计提托管费 174,795.32 元，资产支持专项计划计提托管费 0.00 元。

§ 4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本报告期内，科智公司平均出租面积为 258,488.64 平方米，平均出租率为 95.82%。累计实现收入 53,978,460.52 元；艾派科公司实际出租面积 131,519.82 平方米，平均出租率为 84.68%，累计实现收入 37,804,977.94 元。

为响应落实党中央、国务院、江苏省关于疫情期间经济恢复等相关政策要求，根据苏州市政府发布的《关于进一步帮助市场主体纾困解难着力稳定经济增长若干政策措施》、苏州工业园区管理委员会发布的《关于有效应对疫情影响稳经济促增长若干措施》等文件精神，项目公司对园区服务业小微企业和个体工商户减免租金，本次减免，运营管理机构将根据《运营管理协议》进行业绩补偿，基金管理人将放弃部分基金管理费，运营管理机构将放弃部分运营管理费，同时通过补贴申请，相应税收减免等方式全额化解本次减免租金的影响。

4.2 基础设施项目所属行业情况

4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

产业园区指在一定的产业政策和区域政策的指导下，为了促进区域经济发展，政府通过提供基础设施及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资建厂，通过资本、产业、技术、知识、劳动力等要素高度集结，增强产业竞争力，促进目标产业集聚发展，并向外围辐射的特定区域。

我国产业园最早以工业集中地的形式出现，以 1979 年设立的深圳蛇口工业区为雏形，旨在为开展加工贸易提供特定的集中空间载体，经过 40 多年的发展积累，产业园布局不断拓展、平台功能持续增强、管理模式日趋成熟。近年来产业园对全国经济的贡献率逐步提高，其中，国家经开区、国家高新区两类园区对 GDP 的贡献占比最大。

产业园区按属性可大体上分为科技园区、一般工业园区、专业园区三大类；按承载功能可分为国家级开发区、省级开发区和各类专业园区；按开发模式可分为政府主导、企业主导、政企合作开发园区三种；而按开发建设参与主体，可大致分为政府平台企业、专业开发商、制造实体企业、互联网企业及金融机构开发建设产业园区。

根据国家发展改革委、科技部、国土资源部、住房城乡建设部、商务部、海关总署等发布的《中国开发区审核公告目录》（2018 版），国务院审批准设立的开发区有 552 家，其中经济技术开发区 219 家，高新技术产业开发区 156 家，海关特殊监管区域 135 家，边境/跨境经济合作区 19 家，其他类型开发区 23 家；省（自治区、直辖市）人民政府批准设立的开发区共 1,991 家；此外，还有数量众多的市县级地方政府批准设立的各类产业园区。布局行业涉及汽车、电子信息、装备制造、新能源、新材料、光电光伏、节能环保、医药、生物制药、绿色食品、化工、仓储物流、航空航天等。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

近年来，随着国家对新增的土地开发控制愈发严格，产业地产进入了存量资产运营的时代，产业园行业内部竞争加剧，对资产运营能力提出更高的要求。相比城市地产注重资金高周转，产业地产更注重产业整体价值的打造，注重服务于整个产业链条企业群体，注重对优质园区进行可持续的支持，来促进园区的优质资产价值提升。在这样一个整体趋势下，产业园区要从服务体系、投资体系和生态体系的三驾马车来发力，形成新兴的核心竞争力来应对日趋激烈的竞争环境。

其中产业服务的体系，就是要形成科技服务、人才服务、金融服务、生活服务、物业服务、信息服务等多维度的综合服务，覆盖企业更多需求。产业投资体系要以科技金融来助力企业的成长，既做到招大引强，也能够做到扶小助优，比如发起多只科创投资的基金，成立科技小额贷款的平台，从天使轮开始就扶持企业发展。产业生态体系要通过打造知识产权的平台、技术创新平台、产学研的转化平台、企业孵化等共性平台，培育涵盖初创企业、小微企业到瞪羚企业、单项冠军，乃至独角兽企业的产业生态，这三驾马车能够极大增加企业的黏性，推动产业园区的发展。

苏州工业园区是中国和新加坡两国政府间的重要合作项目，被誉为“中国改革开放的重要窗口”和“国际合作的成功范例”。苏州工业园区明确了 2025 年的奋斗目标，聚焦重大开放平台、重大产业载体、重大科创项目、重大城建工程，高水平建设创新集群引领、开放活力充沛、先进产业汇聚、顶尖人才荟萃、城市品质卓越的世界一流高科技园区。苏州也将举全市之力支持园区更高水平开放、更大力度创新、更深层次改革，全面提升创新策源能力、创新成果转化能力、创新资源集聚能力，创新人才培育能力，将之打造成为我国面向世界、面向现代化的重要开放门户，成为我国建设世界科技强国、成为世界主要科学中心和创新高地的重要阵地。

今年以来，历经疫情连番冲击及周边城市疫情外溢考验，产业链供应链波及深，经济社会承压重，园区顶住压力、保持定力，高效统筹。5 月底，园区制造业先行指数便“调头向上”重回临界点以上，上半年实际利用外资也成为全市恢复状态最好的板块。根据园区发布的信息，上半年园区实际利用外资 12.8 亿美元，同比增长 46%。上半年完成地区生产总值 1607 亿元，同比增长 1.4%，增速高于全市平均水平 1.1 个百分点；规上工业总产值 3016.7 亿元，同比增长 4.6%，高于我市平均水平 1.5 个百分点；固定资产投资 220.4 亿元，同比增长 5.9%；工业投资 74.7 亿元，同比增长 14.2%；进出口总额 584 亿美元，同比增长 12.9%；各项指标加速修复、回稳向好。

在产业服务体系方面，苏州工业园立足于建设现代化园区的需要，参考借鉴了新加坡在工业园区、“邻里中心”建设等方面的先进经验，构建经济、管理、文化、社会、生态发展水平全面协调现代化的新城区，同时积极打造创新集群，根据园区发布的信息，2022 年上半年园区围绕生物医药、纳米技术应用、人工智能三大新兴产业预计完成产值 1695 亿元，逆势保持 9.7% 增长；新增上市及过会企业 6 家，上市企业总数已达 59 家，其中科创板已上市企业 17 家、占全省超 20%；新增国家级科技企业孵化器 1 家，累计 10 家，占全省超 6%、全市超 17%。新增认定市级海外离岸创新中心 5 家，占全市 29.4%。园区将继续对重点企业采用“一企一策”模式，为每一家入库企业量身定制服

务方案，在产业投资方面，积极创新招商方式、拓宽招商渠道，跑出招商引资“加速度”，推动产业向更高端攀升。

4.3 基础设施项目运营相关财务信息

4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

4.3.1.1 基础设施项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

序号	构成	本期（2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日）		上年同期（2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 6 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	33,869,517.53	62.75%	7,290,594.42	75.10%
2	物业管理收入	19,149,309.97	35.48%	2,289,458.20	23.61%
3	停车位收入	917,431.20	1.70%	112,130.03	1.16%
4	其他收入	42,201.82	0.08%	3,302.75	0.03%
5	合计	53,978,460.52	100.00%	9,695,485.40	100.00%

基础设施项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

序号	构成	本期（2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日）		上年同期（2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 6 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	26,674,214.26	70.56%	5,178,342.24	87.35%
2	物业管理收入	8,248,526.65	21.82%	463,521.01	7.82%
3	停车位收入	2,674,150.10	7.07%	821,789.66	13.86%
4	其他收入	208,086.93	0.55%	-535,383.81	-9.03%
5	合计	37,804,977.94	100.00%	5,928,269.10	100.00%

4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.2.1 基础设施项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

序号	构成	本期（2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日）		上年同期（2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 6 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理费	-	-	1,237,711.34	44.96%
2	物业管理费	8,286,243.94	67.24%	990,169.37	35.97%
3	维修维护费	4,037,613.17	32.76%	524,789.77	19.07%
4	其他成本 / 费用	-	-	0.37	0.00%
5	合计	12,323,857.11	100.00%	2,752,670.85	100.00%

基础设施项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

序号	构成	本期（2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日）		上年同期（2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 6 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理费	-30,468.57	-22.07%	628,079.30	98.11%
2	维修维护费	168,548.79	122.07%	12,124.35	1.89%
3	其他成本 / 费用	-	-	-	-
4	合计	138,080.22	100.00%	640,203.65	100.00%

4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.3.1 基础设施项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日)	上年同期(2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 6 月 30 日)
----	------	-------------	------	-------------------------------------	--

					30 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利润	营业收入-营业成本	元	41,654,603.41	6,942,814.55
2	毛利率	毛利润/营业收入	%	77.17	71.61
3	资产负债率	总负债/总资产	%	66.13	64.55
4	流动比率	流动资产/流动负债		0.94	1.08
5	速动比率	速动资产/流动负债		0.94	1.08

基础设施项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日)	上年同期(2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 6 月 30 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利润	营业收入-营业成本	元	37,666,897.72	5,288,065.45
2	毛利率	毛利润/营业收入	%	99.63	89.20
3	资产负债率	总负债/总资产	%	71.42	67.93
4	流动比率	流动资产/流动负债		0.74	1.26
5	速动比率	速动资产/流动负债		0.74	1.26

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

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	2021 年 6 月 7 日 (基金合同生效日) — 2021 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	平均可出租面积	(期初可出租面积+期末可出租面积)/2	平方米	269,756.41	271,216.59
2	平均实际出租面积	(期初实际出租面积+期末实际出租面积)/2	平方米	258,488.64	252,836.07
3	平均出租率	平均实际出租面积/平均可出租面积	%	95.82	93.22
4	平均月租金	报告期内累计租金收入/平均实际出租面积/报告期内月数	元/平方米	21.84	38.89

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	2021 年 6 月 7 日 (基金合同生效日) — 2021 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	平均可出租面积	(期初可出租面积+期末可出租面积)/2	平方米	155,311.78	154,634.42
2	平均实际出租面积	(期初实际出租面积+期末实际出租面积)/2	平方米	131,519.82	114,720.19
3	平均出租率	平均实际出租面积/平均可出租面积	%	84.68	74.19
4	平均月租金	报告期内累计租金收入/平均实际出租面积/报告期内月数	元/平方米	34.02	58.73

4.5 基础设施项目公司经营现金流

4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

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。

报告期内苏州工业园区科智商业管理有限公司经营活动现金流入为 71,971,112.23 元，现金流出为 45,497,719.11 元，经营活动产生的现金流量净额为 26,473,393.12 元；苏州工业园区艾派科项目管理有限公司经营活动现金流入为 51,899,969.08 元，现金流出为 15,998,776.49 元，经营活动产生的现金流量净额为 35,901,192.59 元。

4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

截至本报告期末，本基础设施项目公司不存在单一客户租金占比较高的情况。

4.5.3 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说明

无。

4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.6.3 对基础设施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。

4.7 基础设施项目投资情况

4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

4.7.2 购入或出售基础设施项目情况以及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.8 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

无。

4.9 基础设施项目相关保险的情况

国际科技园五期 B 区项目报告期内保险情况：

保险种类	保险公司	被保险人	投保期限
财产一切险	中国太平洋财产保险股份有限公司	苏州工业园区科智商业管理有限公司	2021.12.10~2022.12.9
公众责任险	中国太平洋财产保险股份有限公司	苏州工业园区科智商业管理有限公司	2021.12.10~2022.12.9

2.5 产业园一期、二期项目报告期内保险情况：

保险种类	保险公司	被保险人	投保期限
财产一切险	中国太平洋财产保险股份有限公司	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	2022.1.1~2022.12.31
公众责任险	中国太平洋财产保险股份有限公司	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	2022.1.1~2022.12.31
机损险	中银保险有限公司	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	2021.9.21~2022.9.20

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

东吴苏园产业 REIT 持有的国际科技园五期 B 区项目和 2.5 产业园一期、二期项目位于苏州工业园区，地处长江经济带、长江三角洲重点区域，同时也是江苏自贸区所在地。苏州工业园区是中新政府间合作的首个旗舰项目，与长三角整体发展紧密衔接、相容贯通，政策环境优异，具备长足的发展潜力，在国家级经开区综合考评中已连续六年位列第一。

苏州工业园区现已逐步形成了以电子信息和机械制造为 2 大主导产业，以生物医药、人工智能和纳米技术应用为 3 大战略新兴产业的“2+3”特色产业体系。高新技术产业布局成熟，区域产业政策及上下游供应链健全，东吴苏园产业 REIT 所持有的两处基础设施项目资产是苏州工业园区信息技术、人工智能等国家重点打造的高新技术产业的核心载体，产业特征显著，其中国际科技园五期 B 区是苏州工业园区科技创新、知识创新和企业孵化的重要载体和新兴产业载体，2.5 产业园一期、二期项目是苏州工业园区“积极培育新兴产业增长点”的重点项目。两处项目资产运营成熟稳定，租户粘性大，抗风险能力强。

根据苏州工业园官网发布的规划，园区下一步将全力以赴抓好项目招引，继续推进一批体量大、质效高、带动性强的重大项目落地，打造“自贸区客厅”活动品牌，围绕融入“双循环”“双一流、新中心”等主题，加深总部企业中国区高管、专家学者、政府相关人员等的互动交流，更加充分了解市场主体开放创新需求，营造国际一流营商环境。园区同步瞄准国内前沿生物医药领域领军企业的平台型项目和区域总部的落户，折射出园区在资源整合方面的能力。同时，园区将进一步优化空间布局、做优城市功能，在全面深化吴淞湾未来城、金鸡湖右岸区域、城铁副中心等重点区域城市规划和建筑方案设计的同时，开展娄江北线城市界面提升、湖西工业区等重点区域和街道动迁社区“生活圈”更新研究，加快构建“西部—中部—东部”统筹协调、功能匹配、相得益彰的城市发展新格局。

由此，苏州工业园区将进一步深化中新合作经验，提升总部聚集效能，提升对外资企业和重点领域内资企业的虹吸效应，提升产城融合与精细化服务效能。苏州工业园区整体招商效能、产业积聚效应和产城服务能级的提升将对东吴苏园产业 REIT 的稳定发展起到正向带动作用。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额
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	4,198,179.84
4	其他资产	—
5	合计	4,198,179.84

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金报告期末未投资债券。

5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细

本基金报告期末未投资债券。

5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券之外的资产支持证券。

5.5 投资组合报告附注

本基金投资的前十名证券的发行主体本期未被监管部门立案调查，也未出现在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.6 报告期末其他各项资产构成

本基金本报告期末未持有其他资产。

5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分

本基金投资的前十名证券的发行主体本期未被监管部门立案调查，也未出现在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.8 报告期内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。

基金公司设立基金资产估值委员会，成员由主管运营的公司副总经理、督察长、研究策划部负责人、权益投资部负责人、固定收益部负责人、合规风控部负责人、产品策略部负责人、基金事务

部负责人以及至少一名基金事务部估值业务骨干等人员组成，主管运营的公司副总经理担任基金资产估值委员会主席。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；公司副总经理、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；公司现没有进行任何定价服务的约定。

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

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

公司自成立以来, 始终坚守“待人忠、办事诚、共享共赢”的东吴文化, 追求为投资者奉献可持续的长期回报。牢记“受人之托, 待人理财”的根本使命, 深耕细作夯实投研体系, 打造核心竞争力; 整合市场营销, 构建立体式营销体系; 全力做好人才工作, 构建人才梯队; 优化机制机制, 一切业绩说话; 紧抓时代机遇, 做好创新产品运营管理。近年来, 在泛资管大背景下, 公司推进公募基金、专户业务以及子公司业务协同发展, 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, 力争在未来 3 年时间内, 把公司建设成为具有核心竞争力的现代财富管理公司。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
徐昊	基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	7 年	徐昊先生, 中国国籍, 美国南加州大学金融工程硕士, CFA (特许金融分析师), 具备证券投资基金从业资格。曾就职于中山证券投资银行总部、东吴证券固定收益总部, 拥有丰富的 ABS 实操经验, 具有五年以上基础设施项目投资/运营管理经验。2021	-

					年 4 月 26 日加入东吴基金管理有限公司，现任基金经理。 2021 年 6 月 7 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。	
谢理斌	基金经 理	2021 年 6 月 7 日	-	7 年	谢理斌先生，中国国籍，北京大学金融学硕士，具备证券投资基金从业资格。曾就职于华夏幸福基业股份有限公司，曾参与华夏幸福产业园区的各类基础设施项目的投资建设及后期运营管理工作，具有五年以上的基础设施项目投资运营及管理经验。 2021 年 5 月 14 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。	
孙野	基金经 理	2021 年 6 月 7 日	—	10 年	孙野先生，中国国籍，西南财经大学工学学士，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。	—

注：徐昊、谢理斌和孙野为该基金的首任基金经理，此处的任职日期为基金成立日。

6.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

本基金本报告期末无基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情况。

6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

6.3 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。

6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

本报告期内，管理人未进行投资。

本报告期内，本基金运营正常，管理人秉持持有人利益优先的原则，审慎开展业务，未发生有损于投资人利益事项发生，具体运营状况请参看本报告“4、基础设施项目运营情况”。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本报告期内，本基金共进行了一次收益分配，于 2022 年 4 月 14 日公告每 10 份基金份额派发红利 1.029 元，本基金本期分红符合相关法律法规要求及《基金合同》约定。

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

1. 宏观经济展望

2022 年上半年，俄乌冲突带来的外部不稳定不确定因素增加，全球经济滞胀风险上升，3-5 月新一轮疫情冲击导致国内供给冲击、需求收缩、预期走弱三重压力进一步加大，导致经济下行压力较大。根据国家统计局公布的数据，上半年国内生产总值 562,642 亿元，按不变价格计算，同比增长 2.5%，低于去年同期两年复合增速 5.3%。分产业看，第一产业增加值 29,137 亿元，同比增长 5.0%；第二产业增加值 228,636 亿元，增长 3.2%；第三产业增加值 304,868 亿元，增长 1.8%。分季度看，一季度同比增长 4.8%，二季度同比增长 0.4%。二季度在 4 月份受疫情冲击、主要指标同比下滑的条件下，各方面加大稳增长力度，顶住了经济下行压力，最终实现了正增长。

从投资、消费、出口这“三驾马车”来看，投资与进出口的表现较为稳健，而消费数据略显低迷。根据国家统计局公布的数据，首先，上半年固定资产投资完成额累计同比增长 6.1%，超过过去 4 年以来的均值 2.3 个百分点。其次，在疫情的影响下，居民与企业的经济活动半径缩小，拖累消费增速，上半年社会消费品零售总额累计同比为-0.7%，低于过去 4 年以来的均值；但是，外贸表现依然强劲，在内外均有遭遇冲击的情况下，我国供应链仍保持安全稳定，海外需求强劲，在去年高基数的背景下，今年上半年出口累计同比依然实现 14.2%的高增长。

展望下半年，虽然全球经济滞胀风险在上升，国内经济恢复仍存在很多不稳定不确定因素，但是中国经济韧性强、潜力大，长期向好的基本特点没有变：一是经济增长的复苏趋势日渐明确。5 月以来随着生产需求逐步恢复，主要经济指标边际改善，经济增长动能呈现恢复势头。二季度可能是全年经济增长的较低点，三季度经济复苏趋势有望较强，四季度经济增速有望进一步加快。二是基建和制造业有望有力支撑经济复苏。基建投资增速加快，有望成为稳经济基本盘的重要抓手。三是出口有望保持韧性。我国制造业优势仍较强，光伏、汽车、新能源等行业的出口保持较快增长，上半年人民币兑美元汇率小幅贬值，以及未来美国可能削减对华商品关税等因素也将可能对出口带来一定促进作用。

随着疫情得到有效防控、一揽子宏观政策刺激效果的逐步显现以及“十四五”规划项目的全面落地，中国经济将有望释放出巨大的增长潜力，全年经济增速有望稳定在合理区间。

2. 产业园行业走势展望

面对日趋复杂的全球经济环境，以及新一轮科技革命和产业变革所带来的深刻影响，产业园区也面临着转型发展的新趋势：

（1）智慧园区的转型升级。2020 年以来，部分产业园头部运营商先后开始进行数字化转型，并在全国范围内进行布局；许多科技企业也纷纷将目光投向园区的数字化建设，重点推广平台和云资源，并整合生态合作伙伴在重点城市试水业务。此外，为园区数字化转型，产业园赛道领先企业和科技巨头之间的联系和合作也日益频繁。2022 年 1 月，国务院印发《“十四五”数字经济发展规划》，进一步指出要引导产业园区加快数字基础设施建设，利用数字技术提升园区管理和服务能力；各省市为推动本区域内园区数字化转型发展，也相继出了一些实施细则，各城投公司也纷纷搭建智慧园区平台。新时代下，数字化在推动产业升级同时，也赋予了园区全新含义，如利用 5G、私有云、物联网、人工智能等新一代信息技术，构建从基础设施层、平台能力层到应用层的一体化、数字化运营平台架构，实现园区内人与人、人与物、物与物的全链接，为制定决策提供持续、稳定、真实的数据来源，最大限度释放数据价值，智慧园区平台将持续为园区价值赋能。

（2）由外延式的扩张逐步转向内涵式的增长。以国家级的经开区作为引领，许多园区已经逐步改变过度依赖资源和能源消耗的发展模式，加快了内涵式的增长步伐，实现绿色、低碳、循环发展已经成为产业园区的发展新路。创新驱动能力成为园区发展的核心增长点，增强园区创新驱动能力，自主创新体系加速的构建。全国的孵化器、众创空间、加速器等创新创业的服务机构和载体规模数量持续增加，覆盖了从产品、创意到产品生产全服务的生态体系逐步完善。

（3）区域协同持续深化，资源流动整合加速。随着京津冀协同发展、长三角一体化发展，国家战略不断落实，粤港澳大湾区、长江中游城市群建设等区域的协同逐步深化，资源跨区域的流动整合、梯度转移与合理配置正在加速。开放合作不断加强，国际竞争转向竞合。随着一带一路、海上丝绸之路等国际合作的不断深化，以沿线中心城市为支撑，产业园区正在日益成为国际合作的热点高地，在推动各国共同打造开放、包容、均衡、普惠的区域经济合作架构上作用日益剧增。

产业园对区域经济发展的贡献是全方位的，肩负着促进经济规模发展、集聚创新资源、培育新兴产业、推动区域协同发展等重要使命，未来随着国家新兴产业的崛起和产业革命的变革，国内产业园龙头有望发挥愈发重要的作用。

6.7 管理人对关联交易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 托管人报告

7.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明

托管人声明：

招商银行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，我行在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规、托管协议的规定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

7.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、收益分配等情况的说明

招商银行根据法律法规、托管协议约定的投资监督条款，对托管产品的投资行为进行监督，并根据监管要求履行报告义务。

招商银行按照托管协议约定的统一记账方法和会计处理原则，独立地设置、登录和保管本产品的全套账册，进行会计核算和资产估值并与管理人建立对账机制。

本年度中期报告中利润分配情况真实、准确。

7.3 托管人对本中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

本年度中期报告中财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告内容真实、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

§ 8 中期财务报告（未经审计）

8.1 资产负债表

8.1.1 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：2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2022 年 6 月 30 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	8.5.7.1	125,687,911.12	164,410,193.80
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		—	—
债权投资		—	—
其他债权投资		—	—
其他权益工具投资		—	—
应收票据		—	—
应收账款	8.5.7.2	17,480,450.01	11,148,524.78
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	8.5.7.3	3,385,484,630.95	3,431,044,878.97
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	8.5.7.4	—	—
其他资产	8.5.7.5	48,573,180.47	24,130,838.40
资产总计		3,577,226,172.55	3,630,734,435.95
负债和所有者权益	附注号	本期末	上年度末

		2022 年 6 月 30 日	2021 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		-	6,519,092.09
应付托管费		174,795.32	198,995.68
应付投资顾问费		-	-
应交税费	8.5.7.6	8,002,912.51	14,143,575.51
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债		-	1,011,223.68
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	8.5.7.7	115,477,774.85	83,995,828.21
负债合计		123,655,482.68	105,868,715.17
所有者权益:			
实收基金	8.5.7.8	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	8.5.7.9	-38,429,310.13	32,865,720.78
所有者权益合计		3,453,570,689.87	3,524,865,720.78
负债和所有者权益总计		3,577,226,172.55	3,630,734,435.95

8.1.2 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：2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末	上年度末
-----	-----	-----	------

		2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
资 产:			
货币资金	8.5.16.1	4,198,179.84	2,034,433.21
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	8.5.16.2	3,491,000,000.00	3,491,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		3,495,198,179.84	3,493,034,433.21
负债和所有者权益	附注号	本期末 2022 年 6 月 30 日	上年度末 2021 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		-	4,650,733.74
应付托管费		174,795.32	198,995.68
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		896,712.18	800,000.00
负债合计		1,071,507.50	5,649,729.42
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		2,126,672.34	-4,615,296.21
所有者权益合计		3,494,126,672.34	3,487,384,703.79
负债和所有者权益总计		3,495,198,179.84	3,493,034,433.21

8.2 利润表

8.2.1 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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日(基金 合同生效日)至 2021 年 6 月 30 日
一、营业总收入		93,171,346.05	16,865,325.34
1. 营业收入	8.5.7.10	91,783,438.46	15,623,754.50
2. 利息收入		1,096,463.09	462,701.06
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	8.5.7.11	291,444.50	31,499.26
8. 其他业务收入		-	747,370.52
二、营业总成本		72,152,023.59	11,923,172.02
1. 营业成本	8.5.7.10	58,022,185.36	8,961,349.27
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	8.5.7.12	13,723,769.45	2,248,185.29
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	8.5.7.13	-176,773.84	1,155.19
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	8.5.7.14	10,874.82	12,888.27
8. 管理人报酬		-	344,416.32
9. 托管费		174,795.32	22,961.04
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	8.5.7.15	397,172.48	332,216.64
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		21,019,322.46	4,942,153.32
加：营业外收入	8.5.7.16	295,639.57	-
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		21,314,962.03	4,942,153.32
减：所得税费用		-	-131,197.43

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,314,962.03	5,073,350.75
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		21,314,962.03	5,073,350.75
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		21,314,962.03	5,073,350.75

8.2.2 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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日(基金 合同生效日)至 2021 年 6 月 30 日
一、收入		99,923,861.92	1,027,601.00
1. 利息收入		27,417.20	280,230.48
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		99,896,444.72	-
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		-	747,370.52
二、费用		571,900.43	459,685.20
1. 管理人报酬		-	344,416.32
2. 托管费		174,795.32	22,961.04
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		397,105.11	92,307.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		99,351,961.49	567,915.80
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		99,351,961.49	567,915.80
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		99,351,961.49	567,915.80

8.3 现金流量表

8.3.1 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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日(基金 合同生效日)至 2021 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		110,314,496.99	11,364,907.42
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		1,098,007.70	444,701.41
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	8.5.7.18.1	12,492,106.71	2,167,198.13
经营活动现金流入小计		123,904,611.40	13,976,806.96
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		32,108,853.44	3,296,740.69
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		24,842,279.76	2,009,928.76
14. 支付其他与经营活动有关的现金	8.5.7.18.2	13,065,950.37	303,265.15
经营活动现金流出小计		70,017,083.57	5,609,934.60
经营活动产生的现金流量净额		53,887,527.83	8,366,872.36
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		-	-
投资活动现金流入小计		-	-

18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	3,481,848,846.58
20. 支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	3,481,848,846.58
投资活动产生的现金流量净额		-	-3,481,848,846.58
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	3,492,000,000.00
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		-	3,492,000,000.00
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		92,609,992.94	-
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		92,609,992.94	-
筹资活动产生的现金流量净额		-92,609,992.94	3,492,000,000.00
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		-38,722,465.11	18,518,025.78
加：期初现金及现金等价物余额		164,409,881.73	-
六、期末现金及现金等价物余额		125,687,416.62	18,518,025.78

8.3.2 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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日(基金 合同生效日)至 2021 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回基础设施投资收到的现金		-	-
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		99,896,444.72	-
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		28,953.96	279,825.08
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-	747,370.52
经营活动现金流入小计		99,925,398.68	1,027,195.60
8. 取得基础设施投资支付的现金		-	3,491,000,000.00
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		5,151,849.63	-
经营活动现金流出小计		5,151,849.63	3,491,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额		94,773,549.05	-3,489,972,804.40
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	3,492,000,000.00
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		-	3,492,000,000.00
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		92,609,992.94	-
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		92,609,992.94	-
筹资活动产生的现金流量净额		-92,609,992.94	3,492,000,000.00
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		2,163,556.11	2,027,195.60
加：期初现金及现金等价物余额		2,034,215.63	-
五、期末现金及现金等价物余额		4,197,771.74	2,027,195.60

8.4 所有者权益变动表

8.4.1 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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日							所有者权益合计
	实收基金	其他	资本公积	其他综合	专项储备	盈余	未分配利润	

		权益工具		收益		公积		
一、上期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	32,865,720.78	3,524,865,720.78
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、本期初余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	32,865,720.78	3,524,865,720.78
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-71,295,030.91	-71,295,030.91
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	21,314,962.03	21,314,962.03
（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	-	-	-	-	-	-	-92,609,992.94	-92,609,992.94
（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	-	-	-	-	-	-38,429,310.13	3,453,570,689.87
项目	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 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	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	3,492,000,000.00
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	5,073,350.75	5,073,350.75
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	5,073,350.75	5,073,350.75
(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								
(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	-	-	-	-	-	5,073,350.75	3,497,073,350.75

8.4.2 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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 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	-	-	-4,615,296.21	3,487,384,703.79
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	-	-	-4,615,296.21	3,487,384,703.79
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	6,741,968.55	6,741,968.55
（一）综合收益总额	-	-	-	99,351,961.49	99,351,961.49
（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	-	-	-	-92,609,992.94	-92,609,992.94
（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	-	-	2,126,672.34	3,494,126,672.34
项目	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	3,492,000,000.00
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	567,915.80	567,915.80
(一) 综合收益总额	-	-	-	567,915.80	567,915.80
(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	-	-	-	-	-
(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	-	-	567,915.80	3,492,567,915.80

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 8.1 - 8.5 财务报表由下列负责人签署:

邓晖

徐明

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

8.5 报表附注

8.5.1 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深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司,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管项目管理有限公司(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。

本基金购买基础设施项目交易的具体情况如下：

东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”）按照国家相关法律、法规和上海证券交易所上市证 REITs（审）[2021]4 号《关于对东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金上市及东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划资产支持证券、东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》于 2021 年 6 月 8 日分别设立东吴-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”），本基金出资人民币 3,491,000,000.00 元认购专项计划全部份额。专项计划的计划管理人为东吴证券。

根据东吴证券（代表专项计划）分别与科技公司和建屋产业公司签订的《股权转让协议》，于 2021 年 6 月 8 日，专项计划取得科智商管持有的国际科技园五期 B 区项目园区艾派科持有的 2.5 产业园一期、二期项目，转让对价分别为人民币 961,823,900.00 元及人民币 721,476,100.00 元。

根据东吴证券（代表专项计划）分别与科智商管和园区艾派科签订的《借款合同》，国际科技园 ABS 向科智商管提供借款人民币 944,700,000.00 元；2.5 产业园 ABS 向园区艾派科提供借款人民币 862,000,000.00 元，借款期限均为自 2021 年 6 月 8 日起满 40 年（不含）止。

本基金及其子公司合称“本集团”。

8.5.2 会计报表的编制基础

本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。

8.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团 2022 年 1 月 1 日至 2022 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 2022 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2022 年 1 月 1 日至 2022 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。

8.5.4 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相一致的说明

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。

8.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

8.5.5.1 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。

8.5.5.2 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。

8.5.5.3 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。

8.5.6 税项

(1) 本基金及专项计划适用的税种及税率如下：

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》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

(a) 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。

对金融同业往来利息收入免征增值税。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。

(b) 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。

(2) 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	3 元/平方米

8.5.7 合并财务报表重要项目的说明

8.5.7.1 货币资金

8.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	125,687,911.12
其他货币资金	—
小计	125,687,911.12
减：减值准备	—
合计	125,687,911.12

8.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
活期存款	125,687,416.62
定期存款	—
其中：存款期限 1—3 个月	—
其他存款	—
应计利息	494.50
小计	125,687,911.12
减：减值准备	—
合计	125,687,911.12

8.5.7.2 应收账款

8.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2022 年 6 月 30 日
1 年以内	17,946,687.56
1—2 年	872,107.50
小计	18,818,795.06
减：坏账准备	1,338,345.05
合计	17,480,450.01

8.5.7.2.2 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 2022 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	1,170,925.12	6.22%	419,075.39	35.79%	751,849.73
按组合计提预期信用损失的应收账款	17,647,869.94	93.78%	919,269.66	5.21%	16,728,600.28
其中：应收关联方款项	1,344,561.90	7.14%	—	—	1,344,561.90
应收政府部门	7,027,664.42	37.34%	28,460.93	0.40%	6,999,203.49
应收第三方款项	9,275,643.62	49.29%	890,808.73	9.60%	8,384,834.89
合计	18,818,795.06	100.00%	1,338,345.05	7.11%	17,480,450.01

注：于 2022 年 6 月 30 日，本集团认为应收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。

8.5.7.2.3 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 2022 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
第三方	1,170,925.12	419,075.39	35.79%	预计无法收回部分款项
合计	1,170,925.12	419,075.39	35.79%	—

8.5.7.2.4 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 2022 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方	1,344,561.90	—	0.00%
政府部门	7,027,664.42	28,460.93	0.40%
第三方	9,275,643.62	890,808.73	9.60%
合计	17,647,869.94	919,269.66	5.21%

8.5.7.2.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2022 年 6 月 30 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	

类别	上年度末 2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2022 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	419,075.39	-	-	-	-	419,075.39
按组合计 提预期信 用损失的 应收账款	919,269.66	-	-	-	-	919,269.66
关联方	-	-	-	-	-	-
政府部门	28,460.93	-	-	-	-	28,460.93
第三方	890,808.73	-	-	-	-	890,808.73
合计	1,338,345.05	-	-	-	-	1,338,345.05

注：本集团本期未发生重要转回或收回的坏账准备。

8.5.7.2.6 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
苏州工业园区 投资促进局	7,027,664.42	37.34%	28,460.93	6,999,203.49
苏州工业园区 百明建设有限 公司	1,299,305.42	6.90%	-	1,299,305.42
苏州新建元控 股集团有限公 司	592,888.76	3.15%	-	592,888.76
盟拓软件（苏 州）有限公司	543,401.22	2.89%	-	543,401.22
苏州创腾软件 有限公司	523,802.46	2.78%	-	523,802.46
合计	9,987,062.28	53.06%	28,460.93	9,958,601.35

8.5.7.3 投资性房地产

8.5.7.3.1 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	3,482,426,714.24	-	-	3,482,426,714.24

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
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	3,482,426,714.24	-	-	3,482,426,714.24
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	51,381,835.27	-	-	51,381,835.27
2. 本期增加金额	45,560,248.02	-	-	45,560,248.02
本期计提	45,560,248.02	-	-	45,560,248.02
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	96,942,083.29	-	-	96,942,083.29
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
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	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	3,385,484,630.95	-	-	3,385,484,630.95
2. 期初账面价值	3,431,044,878.97	-	-	3,431,044,878.97

8.5.7.4 递延所得税资产和递延所得税负债

8.5.7.4.1 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 2022 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
可抵扣亏损	63,980,590.29
可抵扣暂时性差异	1,338,345.05
合计	65,318,935.34

8.5.7.4.2 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 2022 年 6 月 30 日	备注
2026 年	52,612,830.79	
2027 年	11,367,759.50	
合计	63,980,590.29	

8.5.7.5 其他资产

8.5.7.5.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
其他应收款	30,390,524.12
预付账款	17,810,155.41
其他	372,500.94
合计	48,573,180.47

8.5.7.5.2 预付账款

8.5.7.5.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2022 年 6 月 30 日
1 年以内	17,810,155.41
1—2 年	—
合计	17,810,155.41

8.5.7.5.2.2 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
苏州工业园区建屋产业园开发有限公司	6,809,935.95	38.24%	2022-04-15	由于政府发布减免 2022 年承租国有物业租金的通知，东吴苏园项目做出减免一季度和二季度

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
				运营管理费的相关应对措施，原先已支付的一季度和二季度的运营管理费重分类到预付账款中，不再退还，作为以后运营管理费的预付款。
苏州工业园区科技发展有限公司	5,437,970.15	30.53%	2022-01-27	由于政府发布减免 2022 年承租国有物业租金的通知，东吴苏园项目做出减免一季度和二季度的运营管理费的相关应对措施，原先已支付的一季度和二季度的运营管理费重分类到预付账款中，不再退还，作为以后运营管理费的预付款。
苏州工业园区科技发展有限公司	5,562,249.31	31.23%	2022-05-07	由于政府发布减免 2022 年承租国有物业租金的通知，东吴苏园项目做出减免一季度和二季度的运营管理费的相关应对措施，原先已支付的一季度和二季度的运营管理费重分类到预付账款中，不再退还，作为以后运营管理费的预付款。
合计	17,810,155.41	100.00%	-	-

8.5.7.5.3 其他应收款

8.5.7.5.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2022 年 6 月 30 日
1 年以内	30,390,524.12
1—2 年	-
小计	30,390,524.12
减：坏账准备	-
合计	30,390,524.12

8.5.7.5.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2022 年 6 月 30 日
关联方代收款项	30,388,669.96
人民法院	1,854.16
小计	30,390,524.12
减：坏账准备	—
合计	30,390,524.12

8.5.7.5.3.3 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	占其他应收款期末余额 的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
苏州工业园区建屋产业园开发有限公司	22,685,584.46	74.64%	—	22,685,584.46
苏州工业园区科技发展有限公司	6,447,946.40	21.22%	—	6,447,946.40
苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司	1,255,139.10	4.13%	—	1,255,139.10
苏州工业园区人民法院	1,854.16	0.01%	—	1,854.16
合计	30,390,524.12	100.00%	—	30,390,524.12

8.5.7.6 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
增值税	3,903,939.34
消费税	—
企业所得税	—
个人所得税	—
城市维护建设税	177,662.52
教育费附加	126,901.75
房产税	3,528,509.69
土地使用税	265,899.21
土地增值税	—
其他	—
合计	8,002,912.51

8.5.7.7 其他负债

8.5.7.7.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
其他应付款	77,144,402.46
预收账款	38,333,372.39
合计	115,477,774.85

8.5.7.7.2 预收款项

8.5.7.7.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
预收房屋租赁款	38,027,562.01
预收停车位租赁款	305,810.38
合计	38,333,372.39

8.5.7.7.3 其他应付款

8.5.7.7.3.1 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 2022 年 6 月 30 日
质保金	—
押金及保证金	66,678,947.57
应付关联方款项	2,651,142.64
预提费用	4,856,755.44
应付维修改造款	2,748,181.69
其他	209,375.12
合计	77,144,402.46

8.5.7.7.3.2 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	13,514,145.65	租赁押金
国际科技园五期 B 区项目各承租人	34,429,541.83	租赁押金
合计	47,943,687.48	—

8.5.7.8 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
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	900,000,000.00	3,492,000,000.00

8.5.7.9 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	32,865,720.78	-	32,865,720.78
本期利润	21,314,962.03	-	21,314,962.03
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	-92,609,992.94	-	-92,609,992.94
本期末	-38,429,310.13	-	-38,429,310.13

8.5.7.10 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期
	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
	合计
营业收入	-
租金收入	60,718,417.57
物业管理收入	27,397,836.62
停车位收入	3,416,895.52
其他	250,288.75
合计	91,783,438.46
营业成本	-
物业管理费	8,295,958.65
维修维护费	4,165,978.69
投资性房地产折旧	45,560,248.02
合计	58,022,185.36

8.5.7.11 其他收益

单位：人民币元

项目	本期
	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
增值税加计抵减	291,444.50

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
合计	291,444.50

8.5.7.12 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
增值税	3,010,187.50
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	715,842.91
教育费附加	511,316.31
房产税	8,946,141.89
土地使用税	416,356.84
土地增值税	-
印花税	123,924.00
其他	-
合计	13,723,769.45

8.5.7.13 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
中介机构费用	-176,773.84
合计	-176,773.84

8.5.7.14 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
银行手续费	10,874.82
其他	-
合计	10,874.82

8.5.7.15 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
信息披露费	49,588.57
审计费	247,944.66

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
评估费	99,178.95
其他	460.30
合计	397,172.48

8.5.7.16 营业外收入

8.5.7.16.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 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	-
违约金收入	295,639.57
其他	-
合计	295,639.57

8.5.7.17 所得税费用

8.5.7.17.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
当期所得税费用	0.00
递延所得税费用	0.00
合计	0.00

8.5.7.17.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
利润总额	21,314,962.03
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	-13,851,023.81
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	10,633,348.49
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	3,217,675.32

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
合计	-

8.5.7.18 现金流量表附注

8.5.7.18.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
代收水电费	7,902,378.55
收到租赁押金	4,309,813.94
收到退租违约金	179,914.22
其他	100,000.00
合计	12,492,106.71

8.5.7.18.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
代付水电费	7,902,378.55
支付基金管理人报酬	4,650,733.74
支付基金托管费	198,995.68
其他	313,842.40
合计	13,065,950.37

8.5.7.19 现金流量表补充资料

8.5.7.19.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	21,314,962.03
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	45,560,248.02
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	-

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
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)	-30,774,449.73
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	17,786,767.51
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	53,887,527.83
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	125,687,416.62
减: 现金的期初余额	164,409,881.73
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	-38,722,465.11

8.5.8 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	100.00%	-	出资设立 取得
2.5 产业园 ABS	不适用	不适用	投资管理	100.00%	-	出资设立 取得
科智商管	苏州	苏州	房屋租赁 及物业管理	-	100.00%	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	-	100.00%	非同一控 制下企业 合并取得

8.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

8.5.9.1 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。

8.5.9.2 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。

8.5.9.3 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。

8.5.10 关联方关系

8.5.10.1 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

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

8.5.10.2 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
苏州工业园区商旅阳澄半岛酒店有限公司（“半岛酒店”）	新建元控股的子公司
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（“新建元数字科技”）	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

8.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

8.5.11.1 关联采购与销售情况

8.5.11.1.1 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 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日(基金合 同生效日)至 2021 年 6 月 30 日
科技公司	物业管理费	8,286,243.94	990,169.37
科技公司	基础运营管理费	-	1,237,711.72
建屋产业公司	基础运营管理费	-30,468.57	621,502.34
科技公司	维修维护费	4,037,613.17	524,789.77
建屋产业公司	维修维护费	168,548.79	18,701.31
合计	-	12,461,937.33	3,392,874.51

8.5.11.1.2 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 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日(基金合 同生效日)至 2021 年 6 月 30 日
新建元产业	物业管理费收入	438,378.50	-
新建元控股	物业管理费收入	478,024.06	60,003.02
圆融发展	物业管理费收入	17,783.28	-
建工图审	物业管理费收入	13,100.92	-
合计	-	947,286.76	60,003.02

8.5.11.2 关联租赁情况**8.5.11.2.1 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	上年度可比期间 确认的租赁收入
新建元产业	房屋租赁	1,659,419.44	282,780.00
建屋产业公司	房屋租赁	1,553,241.13	166,287.81
新建元控股	房屋租赁	1,575,492.11	131,291.01
圆融发展	房屋租赁	104,606.53	16,486.90
半岛酒店	房屋租赁	-	30,581.04
建工图审	房屋租赁	520,589.10	86,764.85
圆融体育	房屋租赁	26,238.53	-
新建元数字科技	房屋租赁	450,500.94	-
合计	-	5,890,087.78	714,191.61

8.5.11.3 关联方报酬**8.5.11.3.1 基金管理费**

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日(基金合同生 效日)至 2021 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	0.00	344,416.32
其中：固定管理费	0.00	344,416.32
浮动管理费	0.00	-
支付销售机构的客户维护费	21,175.13	10,896.50

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) $\times 40\%$

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. 根据本基金的基金管理人东吴基金于 2022 年 7 月 16 日发布的《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支持租户抗疫减免园区内部分租户租金的公告》，本基金所持有的项目公司计划减免所持国际科技园五期 B 区、2.5 产业园一期、二期内服务业小微企业和个体工商户 2022 年 3 月至 8 月租金，共计 6 个月。租金减免实施后，为保护基金份额持有人的利益，本基金的基金管理人东吴基金将放弃部分基金管理费。因此，于 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日止期间，本基金的固定管理费为 0.00 元。

4. 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。

8.5.11.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日(基金合同生 效日)至 2021 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	174,795.32	22,961.04

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。

8.5.11.4 各关联方投资本基金的情况**8.5.11.4.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况**

无。

8.5.11.4.2 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 2022 年 1 月 1 日至 2022 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	135,000,000.00	15.00%	—	—	—	135,000,000.00	15.00%
建屋产业公司	135,000,000.00	15.00%	—	—	—	135,000,000.00	15.00%
经发公司	90,000,000.00	10.00%	—	—	—	90,000,000.00	10.00%
东吴证券	33,634,046.00	3.74%	—	—	8,998,618.00	24,635,428.00	2.74%
合计	393,634,046.00	43.74%	—	—	8,998,618.00	384,635,428.00	42.74%
上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 6 月 30 日							
关联	期初持有		期间申	期间因	减：期间赎回/	期末持有	

方名称	份额	比例 (%)	购/买入 份额	拆分变 动份额	卖出份额	份额	比例 (%)
科技公司	135,000,000.00	15.00%	-	-	-	135,000,000.00	15.00%
建屋 产业 公司	135,000,000.00	15.00%	-	-	-	135,000,000.00	15.00%
经发 公司	90,000,000.00	10.00%	-	-	-	90,000,000.00	10.00%
合计	360,000,000.00	40.00%	-	-	-	360,000,000.00	40.00%

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。

8.5.11.5 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 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日) 至 2021 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	103,891,495.23	1,070,106.75	3,027,439.49	422,586.92
合计	103,891,495.23	1,070,106.75	3,027,439.49	422,586.92

8.5.12 关联方应收应付款项

8.5.12.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2022 年 6 月 30 日		上年度末 2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
代收款项	建屋产业公司	22,685,584.46	-	19,435,793.55	-
代收款项	科技公司	6,447,946.38	-	3,357,486.29	-
代收款项	科技园产业管理 公司	1,255,139.10	-	1,207,169.10	-
房屋租金	新建元产业	363,257.92	-	-	-
房屋租金	建屋产业公司	213,145.59	-	213,145.57	-
房屋租金	新建元控股	592,888.76	-	210,181.81	-
房屋租金	半岛酒店	-	-	116,513.76	-
内部往来款	科技公司	-	-	58,910.80	-
房屋租金	圆融体育	175,269.63	-	-	-
停车费	建工图审	-	-	37,800.00	-
合计	-	31,733,231.84	-	24,637,000.88	-

8.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2022 年 6 月 30 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
基金管理人报酬	东吴基金	-	4,650,733.74
维修维护及物业管理费	科技园产业管理公司	1,197,367.62	1,741,164.14
基础运营管理费及浮动管理费	建屋产业公司	-	1,736,630.41
基础运营管理费及浮动管理费	科技公司	-	1,464,650.78
预收房屋租金	新建元控股	-	525,164.04
其他费用	建屋产业公司	-	426,232.31
基金托管费	招商银行	174,795.32	198,995.68
预收房屋租金	建屋产业公司	146,461.49	168,568.87
预收物业费	新建元产业	-	120,845.14
预收物业费	新建元控股	-	118,005.94
维修维护及物业管理费	科技公司	-	107,656.40
应付租房押金	建屋产业公司	1,395,215.24	-
应付租房押金	圆融发展	58,559.76	53,912.16
预收房屋租金	新建元产业	54,275.78	-
预收房屋租金	建工图审	32,091.19	34,678.90
预收房屋租金	圆融发展	19,329.48	16,486.90
预收房屋租金	新建元数字科技	189,897.22	-
预收房屋租金	圆融体育	-	14,678.96
合计	-	3,267,993.10	11,378,404.37

8.5.13 收益分配情况

8.5.13.1 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	2022 年 4 月 18 日	2022 年 4 月 18 日	1.0290	92,609,992.94	99.99%	除息日：场 外：2022 年 4 月 18 日；场 内：2022 年 4 月 19 日
合计	-	-	-	92,609,992.94	99.99%	-

8.5.13.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

8.5.14 金融工具风险及管理

8.5.14.1 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。

本集团的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，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，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 2022 年 6 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。

8.5.14.2 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。

8.5.14.3 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 2022 年 6 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。

(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 2022 年 6 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。

8.5.15 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

(a) 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。

(b) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2022 年 6 月 30 日，本集团未持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(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主要包括：货币资金、应收账款和其他应收款等。于 2022 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

8.5.16 个别财务报表重要项目的说明

8.5.16.1 货币资金

8.5.16.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	4,198,179.84	2,034,433.21
其他货币资金	-	-
小计	4,198,179.84	2,034,433.21
减：减值准备	-	-
合计	4,198,179.84	2,034,433.21

8.5.16.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
活期存款	4,197,771.74	2,034,215.63
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	408.10	217.58
小计	4,198,179.84	2,034,433.21
减：减值准备	-	-
合计	4,198,179.84	2,034,433.21

8.5.16.2 长期股权投资**8.5.16.2.1 长期股权投资情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日			上年度末 2021 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	-	3,491,000,000.00	3,491,000,000.00	-	3,491,000,000.00
合计	3,491,000,000.00	-	3,491,000,000.00	3,491,000,000.00	-	3,491,000,000.00

8.5.16.2.2 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	-	-
2.5 产业园 ABS	1,583,976,100.00	-	-	1,583,976,100.00	-	-
合计	3,491,000,000.00	-	-	3,491,000,000.00	-	-

§ 9 基金份额持有人信息

9.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2022 年 6 月 30 日					
持有人户数 (户)	户均持有的基金 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 (%)
56,173	16,021.93	855,661,766.00	95.07%	44,338,234.00	4.93%
上年度末 2021 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的基金 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 (%)
62,606	14,375.62	849,784,548.00	94.42%	50,215,452.00	5.58%

9.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2022 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	苏州银行股份有限公司	99,000,000.00	11.00%
2	申万宏源证券有限公司	39,828,978.00	4.43%
3	光大证券资管—光大银行—光证资管诚享 7 号集合资产管理计划	37,401,315.00	4.16%
4	华金证券—横琴人寿保险有限公司—华金证券横琴人寿基础设施策略 2 号 FOF 单一资产	34,945,224.00	3.88%
5	国泰君安证券股份有限公司	28,582,536.00	3.18%
6	东吴证券股份有限公司	24,635,428.00	2.74%
7	北京首源投资有限公司	16,200,000.00	1.80%
8	华金证券股份有限公司	16,200,000.00	1.80%
9	中保投资有限责任公司—中国保险投资基金 (有限合伙)	16,200,000.00	1.80%
10	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	16,079,924.00	1.79%
合计	—	329,073,405.00	36.56%
上年度末 2021 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	申万宏源证券有限公司	48,089,347.00	5.34%

2	国泰君安证券股份有限公司	41,518,500.00	4.61%
3	广发证券股份有限公司	33,969,781.00	3.77%
4	东吴证券股份有限公司	33,634,046.00	3.74%
5	光大证券资管—光大银行—光证资管诚享 7 号集合资产管理计划	16,248,752.00	1.81%
6	华金证券—横琴人寿保险有限公司—华金证券横琴人寿基础设施策略 2 号 FOF 单一资产	14,623,802.00	1.62%
7	光大证券资管—光大银行—光证资管诚享 6 号集合资产管理计划	13,506,969.00	1.50%
8	中国银河证券股份有限公司	13,234,000.00	1.47%
9	招商证券股份有限公司	8,853,731.00	0.98%
10	中信建投证券股份有限公司	7,819,530.00	0.87%
合计	—	231,498,458.00	25.72%

9.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2022 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	135,000,000.00	15.00%
2	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司	135,000,000.00	15.00%
3	苏州工业园区经济发展有限公司	90,000,000.00	10.00%
合计		360,000,000.00	40.00%
上年度末 2021 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	135,000,000.00	15.00%
2	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司	135,000,000.00	15.00%
3	苏州银行股份有限公司	99,000,000.00	11.00%
4	苏州工业园区经济发展有限公司	90,000,000.00	10.00%
5	光大证券资管—光大银行—光证资管诚享 7 号集合资产管理计划	16,200,000.00	1.80%
6	华金证券股份有限公司	16,200,000.00	1.80%
7	中保投资有限责任公司—中国保险投资基金（有限合伙）	16,200,000.00	1.80%
8	北京首源投资有限公司	16,200,000.00	1.80%
9	富国基金—中信银行—富国基金智享 8 号 FOF 集合资产管理计划	16,200,000.00	1.80%
合计		540,000,000.00	60.00%

9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	份额级别	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本基金	东吴苏园产业 REIT	37.00	0.00%
	合计	37.00	0.00%

§ 10 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2021 年 6 月 7 日）基金份额总额	900,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	900,000,000.00
本报告期基金总申购份额	—
本报告期其他份额变动情况	—
本报告期期末基金份额总额	900,000,000.00

§ 11 重大事件揭示

11.1 基金份额持有人大会决议

本基金本报告期内未召开基金份额持有人大会。

11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

本报告期内管理人、托管人的专门基金托管部门未发生重大的人事变动。

11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本基金本报告期内无涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼。

11.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额

无。

11.5 基金投资策略的改变

无。

11.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金聘任的为本基金审计的会计师事务所为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）。

11.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

本基金聘请了深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司作为基金的资产评估机构。戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅于 2020 年 5 月 15 日核发证书编号为粤房估备字壹 0200022 的《房地产估价机构备案证书》，备案等级为壹级。其经营范围为房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。许可经营项目是：资产评估。戴德梁行具备为基金提供资产评估服务的资格。本报告期内不存在改聘评估机构的情形，同时，管理人已经按照合同约定向评估机构支付了服务费用，基金发行评估时点为 2020 年 12 月 31 日，最近一次评估时点为 2021 年 12 月 31 日，为存续期第一次评估，未连续超过 3 年。

11.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内本基金的管理人、托管人及其高级管理人员没有受到稽查或处罚等情况。

11.9 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	东吴基金管理有限公司关于旗下公开募集证券投资基金和私募资产管理计划执行新金融工具相关会计准则的公告	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	2022 年 1 月 1 日
2	东吴基金管理有限公司旗下部分基金 2021 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	2022 年 1 月 24 日
3	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设	公司网站、中证信息网	2022 年 1 月 24

	施证券投资基金 2021 年第 4 季度报告	站、上交所网站	日
4	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金开通上海证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	证券时报、公司网站、中证信息网站、上交所网站	2022 年 2 月 26 日
5	东吴基金管理有限公司旗下部分基金 2021 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	2022 年 3 月 31 日
6	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2021 年年度报告	公司网站、中证信息网站、上交所网站	2022 年 3 月 31 日
7	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做市商的公告	证券时报、公司网站、中证信息网站、上交所网站	2022 年 4 月 8 日
8	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	证券时报、公司网站、中证信息网站、上交所网站	2022 年 4 月 14 日
9	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暂停跨系统转托管业务的公告	证券时报、公司网站、中证信息网站、上交所网站	2022 年 4 月 14 日
10	东吴基金管理有限公司旗下基金 2022 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、证券日报、公司网站、中证信息网站	2022 年 4 月 22 日
11	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年第 1 季度报告	公司网站、中证信息网站、上交所网站	2022 年 4 月 22 日
12	东吴基金管理有限公司关于终止北京植信基金销售有限公司、北京晟视天下基金销售有限公司、北京唐鼎耀华基金销售有限公司办理本公司旗下基金销售业务的公告	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	2022 年 4 月 29 日
13	东吴基金管理有限公司关于旗下部分基金可投资于北京证券交易所股票的公告	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	2022 年 5 月 23 日
14	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份额解除限售的提示性公告	证券时报、公司网站、中证信息网站、上交所网站	2022 年 5 月 23 日
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更新招募说明书及产品资料概要	公司网站、中证信息网站、上交所网站	2022 年 6 月 7 日
16	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份额解除限售的风险提示公告	证券时报、公司网站、中证信息网站、上交所网站	2022 年 6 月 8 日
17	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份额解除限售的公告	证券时报、公司网站、中证信息网站、上交所网站	2022 年 6 月 14 日
18	东吴基金管理有限公司关于参加平安证	中国证券报、上海证券	2022 年 6 月 28

	券股份有限公司费率优惠的公告	报、证券时报、证券日报、 公司网站、中证信息网站	日
--	----------------	-----------------------------	---

§ 12 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 13 备查文件目录

13.1 备查文件目录

- 1、中国证监会批准东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金设立的文件；
- 2、《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金托管协议》；
- 4、基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程；
- 5、报告期内东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金在指定报刊上各项公告的原稿。

13.2 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。

13.3 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

2022 年 8 月 31 日