

# 东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施 证券投资基金 2023 年年度报告

2023 年 12 月 31 日

基金管理人： 东吴基金管理有限公司

基金托管人： 招商银行股份有限公司

送出日期： 二〇二四年三月二十九日

## § 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。本年度报告/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 2024 年 3 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。

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。

本报告期自 2023 年 01 月 01 日起至 12 月 31 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	6
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 基础设施项目基本情况说明	7
2.3 基金管理人和基金托管人	7
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	8
2.5 信息披露方式	8
2.6 其他相关资料	8
§3 主要财务指标和基金收益分配情况	9
3.1 主要会计数据和财务指标	9
3.2 其他财务指标	9
3.3 基金收益分配情况	9
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	11
§4 基础设施项目运营情况	12
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	12
4.2 基础设施项目所属行业情况	13
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	14
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	16
4.5 基础设施项目公司经营现金流	18
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	18
4.7 基础设施项目投资情况	19
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	19
4.9 基础设施项目相关保险的情况	19
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	19
4.11 其他需要说明的情况	20
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	21
5.1 报告期末基金的资产组合情况	21
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	21
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	21
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	21
5.5 投资组合报告附注	21
5.6 报告期末其他各项资产构成	21
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	21
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	21
§6 管理人报告	23
6.1 基金管理人及主要负责人员情况	23
6.2 管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明	25
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	26
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析	26
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	26
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	26

6.7	管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	28
6.8	管理人内部关于本基金的监察稽核情况	28
§7	托管人报告	29
7.1	报告期内本基金托管人合规守信情况声明	29
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	29
7.3	托管人对本年度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	29
§8	资产支持证券管理人报告	30
8.1	报告期内本基金资产支持证券管理人合规守信及履职情况的说明	30
§9	外部管理机构报告	31
9.1	报告期内本基金外部管理机构合规守信及履职情况的说明	31
9.2	报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明	31
§10	审计报告	32
10.1	审计报告基本信息	32
10.2	审计报告的基本内容	32
10.3	对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	34
§11	年度财务报告	35
11.1	资产负债表	35
11.2	利润表	38
11.3	现金流量表	40
11.4	所有者权益变动表	42
11.5	报表附注	45
§12	评估报告	80
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	80
12.2	评估报告摘要	80
12.3	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	81
§13	基金份额持有人信息	82
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	82
13.2	基金前十名流通份额持有人	82
13.3	基金前十名非流通份额持有人	83
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	83
§14	基金份额变动情况	84
§15	重大事件揭示	85
15.1	基金份额持有人大会决议	85
15.2	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	85
15.3	涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	85
15.4	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	85
15.5	基金投资策略的改变	85
15.6	为基金进行审计的会计师事务所情况	85
15.7	为基金出具评估报告的评估机构情况	85
15.8	管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	86
15.9	其他重大事件	86
§16	影响投资者决策的其他重要信息	89
§17	备查文件目录	90
17.1	备查文件目录	90

17.2	存放地点 .....	90
17.3	查阅方式 .....	90

## § 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
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，获取稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目的价值。
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

## 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	张姗
	联系电话	021-50509888-8308	400-61-95555
	电子邮箱	liutt@scfund.com.cn	zhangshan_1027@cmbchina.com
客户服务电话		021-50509666/400-821-0588	400-61-95555
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		李素明	缪建民

注：基金管理人于 2023 年 6 月 28 日发布关于公司法定代表人变更公告，经工商行政管理部门核准，法定代表人变更为李素明先生。

## 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	215024
法定代表人	范力	张峰	郑威

## 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
登载基金年度报告的管理人互联网网址	www.scfund.com.cn
基金年度报告备置地点	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
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
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	中通诚资产评估有限公司	北京市朝阳区胜古北里 27 号楼一层

### § 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	2023 年	2022 年	2021 年 6 月 7 日 -2021 年 12 月 31 日
本期收入	285,946,842.79	233,994,441.22	148,671,978.15
本期净利润	70,607,671.03	74,290,845.23	32,865,720.78
本期经营活动产生的现金流量净额	170,612,605.09	173,557,734.58	154,258,728.31
期末数据和指标	2023 年末	2022 年末	2021 年末
期末基金总资产	3,537,407,315.78	3,625,704,680.33	3,630,734,435.95
期末基金净资产	3,417,368,260.59	3,506,546,573.07	3,524,865,720.78
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	103.51	103.40	103.00

#### 3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2023 年	2022 年	2021 年 6 月 7 日 -2021 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	3.7971	3.8962	3.9165

#### 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	163,969,396.50	0.1822	
2022 年	159,787,825.86	0.1775	
2021 年 6 月 7 日 -2021 年 12 月 31 日	92,615,834.46	0.1029	

##### 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	159,785,983.51	0.1775	
2022 年	92,609,992.94	0.1029	
2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日	0.00	0.0000	

### 3.3.2 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	70,607,671.03	
本期折旧和摊销	91,120,496.05	
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	161,728,167.08	
调增项		
1. 应收项目的变动	5,698,279.29	
2. 应付项目的变动	8,013,586.82	(a)
3. 使用以前期间预留的运营费用	26,878,423.58	(b)
调减项		
1. 未来合理的运营管理费用	-33,856,857.69	(c)
2. 未来合理的重大资本性支出预留	-4,492,202.58	(d)
本期可供分配金额	163,969,396.50	

注 1：(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 2023 年度支付的前期已预留的基金管理费、托管费、运营管理费、物业管理费及税费。

(c) 未来合理的相关运营支出预留包括预计于下一分红日前支付的 2023 年度管理人报酬、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) 未来合理的重大资本性支出预留为根据基于未来对房屋及建筑物的大修改造计划及预算作出的资金预留。

注 2：本期可供分配金额为 163,969,396.50 元，根据评估报告，于 2023 年 12 月 31 日，国际科技园五期 B 区项目和 2.5 产业园一期、二期项目的市场价值分别为人民币 1,776,000,000.00 元和人民币 1,481,000,000.00 元，合计市场价值为 3,257,000,000.00 元，本期现金流分派率为 5.03%。

### 3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

基础设施项目本期可供分配金额为 163,969,396.50 元，《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》只提供了 2021 年 6 月 7 日至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年度的可供分配金额预测值，并未提供 2023 年度预测值，故本报告期无与预测值的比较。如果沿用 2022 年

度可供分配金额的预测值 152,147,691.00 元作为 2023 年度可供分配金额的预测值，则本报告期实际完成率为 107.77%。

### 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》的约定，本报告期内，基金管理人计提基金管理费共 9,340,660.57 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 344,500.70 元，资产支持专项计划计提托管费 0.00 元，上述费用截止报告期末暂未收取。

## § 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

报告期内，苏州工业园区科智商业管理有限公司（以下简称“科智商管公司”）及苏州工业园区艾派科项目管理有限公司（以下简称“艾派科公司”）运作稳健。

基础设施项目运营情况：

科智商管公司 2023 年平均月末可供出租面积为 269,619.36 平方米，实际出租面积为 246,330.47 平方米，年末可供出租面积为 269,619.36 平方米，实际出租面积为 237,934.81 平方米；平均月末出租率为 91.36%，年末时点出租率为 88.25%，全年整体租金收缴率为 98.07%，年末加权平均剩余租期为 472.03 天，年末有效租金单价为 1.44 元/平米/天。

艾派科公司 2023 年平均月末可供出租面积为 155,347.75 平方米，实际出租面积为 132,073.65 平方米，年末可供出租面积为 155,347.75 平方米，实际出租面积为 128,402.72 平方米；平均月末出租率为 85.02%，年末时点出租率为 82.66%，全年整体租金收缴率为 99.65%，年末加权平均剩余租期为 771.14 天，年末有效租金单价为 2.09 元/平米/天。

基础设施项目资产负债情况：

截至 2023 年 12 月 31 日，科智商管公司总资产为 1,948,313,208.51 元（2022 年 12 月 31 日为 1,998,286,226.59 元），主要包括货币资金 154,374,922.13 元（2022 年 12 月 31 日为 145,089,368.43 元）、应收账款净值 4,923,568.43 元（2022 年 12 月 31 日为 6,361,437.31 元）、其他应收款净值 12,374,637.36 元（2022 年 12 月 31 日为 11,700,669.40 元）、投资性房地产 177,600 万元（2022 年 12 月 31 日：183,500 万元）等，不存在资产被查封、扣押、冻结或被抵押、质押等权利受限情况；总负债为 1,326,038,169.43 元（2022 年 12 月 31 日为 1,328,470,497.27 元），主要包括预收账款、应交税费、其他应付款、长期应付款、递延所得税负债等，无或有负债；资产负债率为 68.06%（2022 年 12 月 31 日为 66.48%）。

截至 2023 年 12 月 31 日，艾派科公司总资产为 1,592,008,267.60 元（2022 年 12 月 31 日为 1,642,891,895.80 元），主要包括货币资金 96,528,428.00 元（2022 年 12 月 31 日为 95,666,572.05 元）、应收账款净值 4,538,556.25 元（2022 年 12 月 31 日为 3,799,158.88 元）、其他应收款净值 9,941,283.35 元（2022 年 12 月 31 日为 18,426,164.87 元）、投资性房地产 148,100 万元（2022 年 12 月 31 日：152,500 万元）等，不存在资产被查封、扣押、冻结或被抵押、质押等权利受限情况；总负债为 1,157,212,222.68 元（2022 年 12 月 31 日为 1,164,527,834.33 元），主要包括预收账款、合同负债、应交税费、应付利息、其他应付款、长期应付款、递延所得税负债等，无或有负债；资产负债率为 72.69%（2022 年 12 月 31 日为 70.88%）。

基础设施项目盈利情况：

科智商管公司本期营业收入为 161,295,484.79 元，与去年相比增长 28.59%；科智商管公司本期营业成本为 44,801,358.31 元，与去年相比增长 96.84%，毛利率为 72.22%，息税折旧前净利率为 25.65%。

艾派科公司本期营业收入为 118,598,970.56 元，与去年相比增长 21.24%；艾派科公司本期营业成本为 27,562,836.38 元，与去年相比增长 146.12%。毛利率为 76.76%，息税折旧前净利率为 28.38%。

受 2022 年度疫情影响，本基金所持有的项目公司减免了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，共减免租金(不含税) 5,573.85 万元。导致 2022 年两家项目公司运营收入较低，2023 年营业收入同比增长较快。

2022 年度，为保护基金份额持有人的利益，本基金的基金管理人通过放弃部分基金管理费、运营管理机构通过放弃部分运营管理费并根据《运营管理协议》进行业绩补偿等方式，全额化解了减免租金对基金收益的影响。因此 2022 年两家项目公司运营成本较低，导致 2023 年营业成本同比有大幅的增长。

## 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

产业园区作为中国经济发展的重要引擎，集中体现了国家的产业政策和经济发展方向。经过多年的发展，中国的产业园区已经从单一的工业制造基地，转变为集合科技创新、产业孵化、人才培养、生态环保等多功能于一体的综合性区域。当前，中国的产业园区主要分布在东部沿海地区，其中，长三角、珠三角和京津冀等经济发达区域更是产业园区建设的热点地区。

中国产业园区的发展历程可以追溯到 20 世纪 80 年代，随着改革开放的深入推进，国家为了吸引外资、促进经济增长，开始设立各类经济开发区、高新技术产业开发区等产业园区。这些园区在初期主要以引进外资、发展劳动密集型产业为主，后期则逐渐转向技术创新和产业升级。进入 21 世纪，随着全球经济一体化的加速和中国经济结构的调整，产业园区开始向着更加多元化、专业化的方向发展。特别是在“中国制造 2025”、“互联网+”、“大众创业、万众创新”等国家战略的推动下，产业园区在促进产业转型升级、提升区域竞争力等方面发挥了重要作用。

当前，中国产业园区面临着新的发展机遇和挑战。一方面，随着全球经济的复苏和国际贸易环境的改善，产业园区在吸引外资、扩大出口等方面具备了更大的优势；另一方面，国内经济结构的调整和产业升级的需求，也对产业园区提出了更高的要求。

在这种情况下，产业园区需要不断创新发展模式，提升服务水平，以适应新的经济形势和发展要求。同时，还需要加强与其他地区、其他产业的协同发展，形成产业链、创新链、资金链等多方面的联动效应。

## 4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

苏州工业园区经过多年的发展，已经形成了电子信息、装备制造、生物医药等主导产业，这些产业在国内乃至全球都具有较高的竞争力。园区还注重培育新兴产业，如新能源、新材料等，使得园区的产业结构更加多元化。苏州工业园区鼓励企业创新，注重培育创新文化，为企业提供了良好的创新环境。园区还建立了多个创新平台，如孵化器、加速器等，为企业提供了从创意到商业化的全方位支持。

苏州工业园区重视人才引进和培养，拥有众多高校和研究机构，为园区提供了源源不断的人才资源。园区还建立了完善的人才服务体系，为企业提供了从人才引进到培训的全方位服务，帮助企业更好地吸引和留住人才。苏州工业园区注重生态环境保护，坚持绿色发展理念，打造了优美的生态环境。这种生态环境不仅提升了园区的整体形象，也为企业和人才提供了良好的工作和生活环境。

2023 年，园区实现地区生产总值 3686.0 亿元，同比增长 5.9%；一般公共预算收入 411.1 亿元，同口径增长 6.1%；固定资产投资 592.9 亿元，增长 25.3%；实际使用外资 19.5 亿美元；服务业增加值 1911.8 亿元，占 GDP 比重 51.9%。截至 2023 年底，苏州工业园区在经济密度、创新浓度、开放程度上依旧位于全国前列。呈现“稳中有进、稳中有新”发展态势。

园区内经认定的各级各类总部已达 212 家。其中，跨国公司地区总部及功能性机构（省级总部）67 家，位列全省第一；2023 年，苏州工业园区紧抓省委、市委支持建设开放创新的世界一流高科技园区战略机遇，持续加大创新平台建设、重点指标攻坚、新兴产业培育力度，生物医药、纳米技术应用、人工智能产业能级不断提升，2023 年分别实现产值 1523 亿元、1557 亿元、1006 亿元。

截至 2023 年底，累计有效期内国家高新技术企业近 2800 家，累计培育独角兽及准独角兽（培育）企业 218 家，科技创新型企业超万家。累计评审苏州工业园区科技领军人才项目 2991 个。累计建成各类科技载体超 1000 万平方米、公共技术服务平台 40 多个。

## 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(2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日)		上年同期(2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日)	
		金额(元)	占该项目总收入比例(%)	金额(元)	占该项目总收入比例(%)
1	租金收入	122,692,631.20	76.07%	85,164,145.82	67.89%
2	物业管理收入	36,659,376.58	22.73%	38,282,557.30	30.52%
3	停车位收入	1,834,862.38	1.14%	1,834,862.38	1.46%
4	其他收入	108,614.63	0.07%	154,055.00	0.12%
5	合计	161,295,484.79	100.00%	125,435,620.50	100.00%

注：受 2022 年疫情租金减免影响，科智商管公司去年同期租金收入大幅下降，该情况具有特殊性，本年租金已恢复正常水平。

#### 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（2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日）		上年同期（2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	96,189,035.78	81.10%	76,614,614.84	78.32%
2	物业管理收入	16,500,447.12	13.91%	15,954,273.97	16.31%
3	停车位收入	5,353,050.75	4.51%	4,752,429.07	4.86%
4	其他收入	556,436.91	0.47%	502,544.70	0.51%
5	合计	118,598,970.56	100.00%	97,823,862.58	100.00%

注：受 2022 年疫情租金减免影响，艾派科项目管理公司去年同期租金收入大幅下降，该情况具有特殊性，本年租金已恢复正常水平。

### 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（2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日）		上年同期（2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理费	24,445,869.14	54.57%	0.00	0.00%
2	物业管理费	16,639,046.47	37.13%	15,104,989.75	66.37%
3	维修维护费	3,716,442.70	8.30%	7,655,466.15	33.63%
4	其他成本/费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%
5	合计	44,801,358.31	100.00%	22,760,455.90	100.00%

注：受 2022 年疫情租金减免影响，科智商管公司聘请的外部管理机构科技公司放弃了部分运营管理费。

#### 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（2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日）		上年同期（2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理费	17,085,535.88	61.99%	6,923,889.41	61.83%
2	物业管理费	5,849,056.60	21.22%	0.00	0.00%
3	维修维护费	4,628,243.90	16.79%	4,275,005.43	38.17%
4	其他成本/费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%

5	合计	27,562,836.38	100.00%	11,198,894.84	100.00%
---	----	---------------	---------	---------------	---------

注：受 2022 年疫情租金减免影响，艾派科公司聘请的外部管理机构建屋产业公司放弃了部分运营管理费。为提升 2.5 产业园物业管理水平，艾派科公司与建屋产业公司签订《委托物业管理服务协议》，年度物业管理费为 620 万元（含税），服务期限为 2 年，自 2023 年 1 月 1 日起执行。

### 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（2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日）	上年同期（2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	%	72.22	81.85
2	息税折旧前净利率	EBITDA/营业收入	%	25.65	77.83
3	总资产	-	元	1,948,313,208.51	1,998,286,226.59
4	总负债	-	元	1,326,038,169.43	1,328,470,497.27
5	资产负债率	总负债/总资产	%	68.06	66.48

注：本期项目公司息税折旧前净利率较同期有所下降，主要因本期基础资产评估价值下调导致公允价值变动，从而使项目公司净利润减少所致。

#### 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（2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日）	上年同期（2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	%	76.76	88.55
2	息税折旧前净利率	EBITDA/营业收入	%	28.38	78.28
3	总资产	-	元	1,592,008,267.60	1,642,891,895.80
4	总负债	-	元	1,157,212,222.68	1,164,527,834.33
5	资产负债率	总负债/总资产	%	72.69	70.88

注：本期项目公司息税折旧前净利率较同期有所下降，主要因本期基础资产评估价值下调导致公允价值变动，从而使项目公司净利润减少所致。

## 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	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单	报告期末	报告期内
---	------	-------------	-----	------	------

号			位	(2023 年 12 月 31 日)	(2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日) 平均月末 (12 个月末的平均值)
				指标数值	指标数值
1	可供出租面积	项目总可供出租面积	平方米	269,619.36	269,619.36
2	实际出租面积	项目实际已出租面积	平方米	237,934.81	246,330.47
3	出租率	实际出租面积/可供出租面积	%	88.25	91.36
4	租金收缴率	截至各月末当年的累计实收租金/截至各月末当年的应收租金	%	98.07	99.48
5	加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的剩余租期 * 租约 i 的租约面积 / 租约总面积	天	472.03	448.00
6	有效租金单价	租约内应收租金总额(元)/实际出租面积(平方米) / 加权平均总租期(天)	元/平方米 / 天	1.44	1.44

## 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	报告期末 (2023 年 12 月 31 日)	报告期内 (2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日) 平均月末 (12 个月末的平均值)
				指标数值	指标数值
1	可供出租面积	项目总可供出租面积	平方米	155,347.75	155,347.75
2	实际出租面积	项目实际已出租面积	平方米	128,402.72	132,073.65
3	出租率	实际出租面积/可供出租面积	%	82.66	85.02
4	租金收缴率	截至各月末当年的累计实收租金/截至各月末当年的应收租金	%	99.65	99.96
5	加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的剩余租期 * 租约 i 的租约面积 / 租约总面积	天	771.14	797.94
6	有效租金单价	租约内应收租金总额(元)/实际出租面积(平方米) / 加权平均总租期(天)	元/平方米 / 天	2.09	2.07

注 1：上述通用指标含义、计算公式与上年年报有较大差异，因此本期报告不与去年同期做对比分析。

注 2：加权平均总租期（天）=  $\frac{\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积}}{\text{租约总面积}}$  总租期包含免租期。

注 3：加权平均剩余租期和加权平均总租期均使用租约面积进行加权。

注 4：通用指标中的租金金额均为含税口径。

注 5：平均月末租金收缴率为报告期末重新计算所得，与季度报告可能存在差异。

## 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 211,861,429.07 元，现金流出为 110,939,975.37 元，经营活动产生的现金流量净额为 100,921,453.70 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 138,424,701.48 元，现金流出为 59,982,845.53 元，经营活动产生的现金流量净额为 78,441,855.95 元。

2022 年同期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 174,521,835.95 元，现金流出为 79,759,243.49 元，经营活动产生的现金流量净额为 94,762,592.46 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 122,684,832.97 元，现金流出为 34,917,976.20 元，经营活动产生的现金流量净额为 87,766,856.77 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

无。

### 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的说明

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	2022. 12. 10~2023. 12. 9
			2023. 12. 10~2024. 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	2022. 12. 10~2023. 12. 9
			2023. 12. 10~2024. 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	2023. 1. 1~2023. 12. 31
			2024. 1. 1~2024. 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	2023. 1. 1~2023. 12. 31
			2024. 1. 1~2024. 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	2023. 1. 1~2023. 12. 31
			2024. 1. 1~2024. 12. 31

## 4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

基础设施项目的未来发展与苏州工业园区的发展密不可分，紧密相连。苏州工业园区发展前景十分广阔，其在多个方面均展现出强劲的发展势头。

在创新驱动方面，苏州工业园区高度重视创新驱动发展，累计有效期内国家高新技术企业近 2800 家，累计培育独角兽及准独角兽企业 218 家，科技创新型企业超万家。园区在生物医药、纳米技术应用、人工智能等领域形成了强大的产业基础和创新能力，其中生物医药领域综合竞争力稳居全国第一方阵，纳米技术应用领域跻身全球五大纳米产业集聚区，人工智能领域也形成了强大的产业创新平台。在前沿产业布局方面，苏州工业园区在新兴产业和未来产业方面进行了前瞻性的布局和引导。例如，在光子芯片与光器件、细胞和基因治疗等领域，园区主攻重点领域，侧重于第三代半导

体、纳米材料、光子芯片、光电子器件、光通信、细胞药物、基因诊断、核酸药物、生物和信息融合技术(ITBT)等方向。在区域合作与对外开放方面,苏州工业园区充分发挥其地理位置优势,加强与周边区域的合作,如与苏相合作区的产业协同发展,以及加强与江苏省、苏州市的政策对接和资源整合。

从上面可以看出,苏州工业园区多方面全布局的优势为未来的发展奠定了良好的基础,制定了正确的方向,在2024年,苏州工业园区仍将积极推进高水平中新双向开放,服务构建双循环新发展格局,持续擦亮中新合作品牌,高水平建设苏州自贸片区。

东吴苏园产业 REIT 也将继续依托园区科学有力的产业政策和卓越的招商运营能力与服务水平,持续做好 REIT 资产的运营管理工作,确保财务运营数据稳中有升,具体的年度计划如下:2024 年度,国际科技园五期 B 区项目运营回收期内净收入目标金额为 9,203.85 万元,2.5 产业园一期、二期项目运营回收期内净收入目标金额为 7,074.99 万元。

#### 4.11 其他需要说明的情况

2023 年度,国际科技园五期 B 区项目净收入目标金额为 9,112.72 万元,2.5 产业园一期、二期项目净收入目标金额为 7,004.94 万元。浮动管理费的考核指标说明、考核结果以及据此确定的浮动管理费金额详见本报告 11.5.11.3.1 基金管理费章节。

## § 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	4,364,120.58
4	其他资产	-
5	合计	4,364,120.58

### 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。

公司设立基金资产估值委员会，成员由公司总经理、督察长、投研部门（包括但不限于研究策划部、权益投资总部、固定收益总部、专户投资总部）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 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发展的长期回报。近年来,在泛资管大背景下,公司推进公募基金、私募资产管理业务协同发展,涵盖了高中低不同风险层次的多元化产品线,可满足不同类型投资者的投资需求,进一步加快向具有核心竞争力的综合性现代财富管理机构转型。

#### 6.1.2 基金经理(或基金经理小组)简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
徐昊	基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	8 年	徐昊先生,中国国籍,美国南加州大学金融工程硕士,CFA(特许金融分析师),具备证券投资基金从业资格。曾就职于中山证券投资银行总部、东吴证券固定收益总部,拥有丰富的 ABS 实操经验,具有五年以上基础设施项目投资/运营管理经验。2021 年 4 月 26 日加入东吴基金管理有限公司,现任基金经理。2021 年 6 月 7 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。	-

张百鹤	基金经理	2023 年 3 月 2 日	-	8 年	张百鹤先生, 中国国籍, 香港中文大学金融理学硕士, 具备证券投资基金从业资格。曾就职于中海地产(珠海)有限公司、苏州万科企业有限公司, 具有五年以上基础设施项目投资/运营管理经验。2023 年 2 月加入东吴基金管理有限公司, 现任基金经理。2023 年 3 月 2 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。	-
孙野	基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	11 年	孙野先生, 中国国籍, 工学学士, 工商管理硕士, 研究生学历, 具备证券投资基金从业资格。曾就职于东吴证券股份有限公司、上海新东吴优胜资产管理有限公司, 具有五年以上基础设施项目投资/运营管理经验。2021 年 5 月 1 日加入东吴基金管理有限公司, 现任基金经理。2021 年 6 月 7 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。	-
谢理斌	基金经	2021 年 6 月 7 日	2023 年 3	7 年	谢理斌先生, 中国国	

	理		月 9 日		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2023年3月9日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:2023年3月2日,本基金增聘张百鹤先生担任基金经理,2023年3月9日,因个人原因,谢理斌先生不再担任本基金基金经理,2024年2月6日,本基金增聘刘帆女士担任基金经理。上述事项均已公告。

### 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。

### 6.1.4 基金经理薪酬机制

本基金基金经理薪酬激励不存在与私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现挂钩的情况。

## 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《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律、法规和基金合同的规定,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，本基金未有新增投资。

报告期内，基金投资的基础设施项目运营情况详见本报告“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

本基金已于 2023 年 4 月 19 日（场外）、4 月 21 日（场内）就 2022 年年度收益完成了第一次现金分红，收益分配基准日是 2022 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 1.7754 元，分红金额为 159,785,983.51 元，本基金 2022 年 1 月 1 日至收益分配基准日 2022 年 12 月 31 日期间的年度累计可供分配金额为 159,787,825.86 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，并按监管要求进行公告。

### 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

2024 年中国的宏观经济预计有望保持稳健的增长态势。中央经济工作会议要求，2024 年经济工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，多出有利于稳预期、稳增长、稳就业的政策，在转方式、调结构、提质量、增效益上积极进取，不断巩固稳中向好的基础。要强化宏观政策逆周期和跨周期调节，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加强政策工具创新和协调配合。科技创新、消费增长、深化改革、扩大开放有望成为拉动经济增长的重要关键词。

主要的方向有望表现在：一是以科技创新为主线，在打造战略性新兴产业、培育未来产业的同时，加快传统产业转型升级，从而进一步完善现代化产业体系建设，推动科技创新行稳致远。二是发挥我国拥有超大规模消费市场的优势，激发有潜能的消费。通过出台刺激消费、加大国家消费的力度，特别是重视投资和消费的协同程度。三是为全面深化改革开放注入强大动力。深化国有企业改革，促进民营经济壮大，持续优化营商环境，这些举措将不断激发经营主体的积极性、创造性。四是加大吸引外资力度，积极稳定外贸基本盘，加快培育外贸新动能。巩固外资企业在华发展信心，提升产业链供应链韧性和安全水平。

在经济的调控方面，我们的政策空间仍然有望较足。中国物价较低，中央政府债务水平不高，加力实施货币政策和财政政策是比较有充分条件的。同时，海外进入降息通道也可能会增大我国的政策空间。

当然，2024 年宏观经济仍然可能存在一些风险，不容忽视。一是全球经济不确定性，特别是发达经济体货币政策的变化和贸易局势的演变，可能对中国出口和资本流动产生冲击。二是地缘政治

的不确定性，红海危机、巴以冲突、俄乌战争等或仍将持续，对于全球经济特别是大宗商品的价格可能会造成较大影响。三是选举年的波动因素，超级选举年，特别是年底的美国大选，这可能会导致很多国内问题国际化，经济问题政治化，放大并加剧局部的矛盾与冲突，对经济工作造成不利影响。

总体上，2024 年中国发展面临的有利条件有望强于不利因素，宏观经济有望在稳健中寻求发展，风险与机遇并存。在中央经济工作会议指导下，我们要把握好发展的大局，深化供给侧结构性改革，推动经济高质量发展。同时，也要密切关注国内外经济形势变化，加强风险防控，确保经济持续健康发展，为实现全年国内生产总值（GDP）增长率 5% 的目标而努力。

## 2、产业园行业走势展望

随着科技的不断进步和全球化的深入推进，产业园行业将可能迎来更加激烈的竞争和更广阔的发展空间。

首先，转型升级或将成为行业发展的核心动力。主要体现在（1）技术创新引领产业升级，在新技术革命和产业变革的推动下，产业园将更加注重技术创新，通过引进和培育高新技术企业，推动产业链向高端化发展。尤其是在人工智能、大数据、云计算、物联网等领域，产业园将努力打造创新集群，吸引更多高端人才和企业入驻，形成具有全球竞争力的创新生态系统。（2）绿色发展提升园区品质，面对全球气候变化和环境压力，绿色发展成为产业园转型升级的重要方向。通过推广节能环保技术，优化能源结构，提高资源利用效率，产业园将努力打造绿色、低碳、循环的发展模式。同时，注重生态保护和景观建设，提升园区的整体品质和吸引力。（3）服务升级优化营商环境，为了吸引更多优质企业和人才，产业园将不断提升服务水平和营商环境。这包括简化行政审批流程、优化政务服务、提供个性化服务等，为入驻企业提供更加便捷、高效、贴心的服务支持。同时，加强园区基础设施建设，完善配套服务，打造宜居宜业的现代化产业园区。

其次，产业园需要不断创新发展模式，以适应新形势下的市场需求。主要体现在（1）产业融合打造综合服务平台，未来，产业园将更加注重产业融合和跨界合作，打造综合性服务平台。通过整合产业链上下游资源，提供一站式解决方案，帮助企业降低运营成本、提高市场竞争力。同时，推动不同产业之间的交叉融合，培育新兴业态和商业模式，为产业发展注入新的活力。（2）共享经济推动资源优化配置，共享经济作为一种新型经济形态，将在产业园中发挥越来越重要的作用。通过共享设备、空间、技术等资源，实现资源的优化配置和高效利用。这不仅可以降低企业运营成本，提高资源利用效率，还有助于促进产业协同和创新合作。（3）智慧园区提升管理效率，智慧园区建设有望成为未来产业园发展的重要趋势。通过引入物联网、大数据、人工智能等技术手段，实现园区的智能化管理和服务。这包括智能安防、智能交通、智能能源管理等方面，提高园区的管理效率和服务水平，为企业创造更加便捷、安全、舒适的生产生活环境。

再次，产业园需要加强与国内外各类主体的合作，实现资源共享、优势互补和协同发展。主要体现在（1）国际合作拓展国际市场，通过与国外产业园区的合作交流，引入国际先进理念和技术，学习借鉴国际先进的管理经验，推动产业国际化发展。同时，积极参与国际竞争，拓展国际市场，

推动园区企业和产品走向世界。（2）跨区域合作优化产业布局，加强跨区域合作，推动不同地区之间的产业协同和错位发展。通过合作共建产业园区、共享资源和技术、开展产业链上下游合作等方式，优化产业布局，提高产业整体竞争力。（3）产学研合作促进科技创新，加强与高校、科研机构等产学研合作伙伴的联系和合作，共同推动科技创新和人才培养。通过设立联合研发中心、人才培养基地等合作模式，实现科技创新与产业发展的深度融合，推动园区经济高质量发展。

综上所述，产业园行业在未来可能将迎来转型升级、模式转换和持续深化三大发展趋势。通过加强技术创新、绿色发展和服务升级等措施，推动产业园转型升级；通过产业融合、共享经济和智慧园区建设等方式，实现模式转换创新；通过国际合作、跨区域合作和产学研合作等途径，深化合作交流。这些举措有望为产业园行业的未来发展注入新的动力和活力，推动行业不断迈向新的高度。

## 6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

报告期内关联关系及发生的关联交易详见第 11 章节“年度财务报告”之 11.5 报表附注，以租赁业务为交易目的的关联交易定价依据主要参考楼层、建筑及交付标准相似的出租单元租金价格，以运营为交易目的的关联交易主要延续本基金上市时公开产品文件的相关约定。根据《东吴苏园产业 REIT 运营管理委员会会议纪要及决议【2023 年】1 号》，为提升 2.5 产业园一、二期物业管理水平，艾派科公司与建屋产业公司签订《委托物业管理服务协议》，年度物业管理费为 620 万元（含税），服务期限为 2 年，自 2023 年 1 月 1 日起执行。

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。

## 6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

本报告期内，本基金管理人坚持从规范运作、防范风险、保障基金份额持有人利益的角度出发，建立健全内部风险控制体系，完善内幕交易防控机制，确保各项法规和制度的落实。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，推动内部控制机制的完善与优化。重点关注基金投资研究交易、市场销售以及运营等环节的合法合规和风险控制，及时发现需要完善的业务环节，与相关部门沟通并向公司管理层报告，根据要求定期向公司治理层及监管部门报送相关情况报告。

同时，本基金管理人开展多层次的员工合规教育和日常提示等措施，强化员工风控意识，努力营造合规经营文化。

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，积极采取措施，加强事前、事中和事后的内部控制，提高监察稽核工作的科学性和有效性。

## § 7 托管人报告

### 7.1 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遵规守信、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。

本年度报告中利润分配情况真实、准确。

### 7.3 托管人对本年度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 资产支持证券管理人报告

### 8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人合规守信及履职情况的说明

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基础设施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 外部管理机构报告

### 9.1 报告期内本基金外部管理机构合规守信及履职情况的说明

本报告期内，本基金运营管理机构严格遵守公募 REITs 上市各项监管规定，履行运营管理协议约定，落实基金管理人要求，勤勉尽责，表现良好。本报告期内，科技公司共收取运营管理费 20,798,808.09 元，浮动管理费 3,647,061.05 元，建屋产业公司共收取运营管理费 14,082,289.53 元，浮动管理费 3,003,246.35 元。外部管理机构的浮动管理费将在每个自然年度项目公司审计报告出具日后的第 2 个工作日起的 15 个工作日内实际向运营管理机构支付，截至本报告出具日，尚未向外部管理机构支付上述浮动管理费。外部管理机构同意，团队激励方案由外部管理机构自主确定。外部管理机构进一步同意将在实施完毕上述项目团队绩效激励后 10 日内，向基金管理人书面备案具体的激励方案。

### 9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明

2023 年 11 月 20 日，本基金基础设施项目之一 2.5 产业园一期、二期项目的外部管理机构苏州工业园区建屋产业园开发有限公司的法人代表由朱翌旻先生变更为郑威先生。具体情况请参阅管理人针对本事项的临时公告。

## § 10 审计报告

### 10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	普华永道中天审字(2024)第 27889 号

### 10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	<p>我们审计了东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“东吴苏园 REIT”)的财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表,2023 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益(基金净值)变动表以及财务报表附注。</p> <p>我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制,公允反映了东吴苏园 REIT 2023 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2023 年度的合并及个别经营成果和现金流量。</p>
形成审计意见的基础	<p>我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。</p> <p>按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于东吴苏园 REIT,并履行了职业道德方面的其他责任。</p>
其他信息	<p>东吴苏园 REIT 的基金管理人东吴基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括东吴苏园 REIT 2023 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。</p> <p>我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。</p> <p>结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这</p>

	方面，我们无任何事项需要报告。
管理层和治理层对财务报表的责任	<p>基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。</p> <p>在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估东吴苏园 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算东吴苏园 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>基金管理人治理层负责监督东吴苏园 REIT 的财务报告过程。</p>
注册会计师对财务报表审计的责任	<p>我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。</p> <p>在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：</p> <p>（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。</p> <p>（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。</p> <p>（三）评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。</p> <p>（四）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对东吴苏园 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致东吴苏园 REIT 不能持续经营。</p> <p>（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。</p>

	(六) 就东吴苏园 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。 我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。	
会计师事务所的名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	
注册会计师的姓名	张振波	夏文琦
会计师事务所的地址	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	
审计报告日期	2024 年 3 月 28 日	

### 10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息, 本基金的基金管理人聘请中通诚对国际科技园五期 B 区项目和 2.5 产业园一期、二期项目的市场价值进行评估。根据评估报告, 于 2023 年 12 月 31 日, 国际科技园五期 B 区项目和 2.5 产业园一期、二期项目的市场价值分别为人民币 177,600 万元和人民币 148,100 万元, 评估方法为收益法(现金流折现法), 关键参数包括: 土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性专项支出比例。本基金的基金管理人管理层已对中通诚采用的评估方法和参数的合理性进行了评价, 认为中通诚采用的评估方法和参数具有合理性。

## § 11 年度财务报告

### 11.1 资产负债表

#### 11.1.1 合并资产负债表

会计主体：东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.7.1	256,185,302.93	245,358,115.51
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	11.5.7.2	9,462,124.68	10,160,596.19
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	11.5.7.3	3,248,803,886.87	3,339,924,382.92
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	11.5.7.5	22,956,001.30	30,261,585.71
<b>资产总计</b>		<b>3,537,407,315.78</b>	<b>3,625,704,680.33</b>
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末</b>	<b>上年度末</b>

		2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>负 债:</b>			
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		15,990,967.97	4,993,420.37
应付托管费		344,500.70	348,892.44
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.6	17,195,787.30	16,317,552.90
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.7	1,234,295.77	966,345.33
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	11.5.7.8	85,273,503.45	96,531,896.22
<b>负债合计</b>		<b>120,039,055.19</b>	<b>119,158,107.26</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收基金	11.5.7.9	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	11.5.7.10	-74,631,739.41	14,546,573.07
<b>所有者权益合计</b>		<b>3,417,368,260.59</b>	<b>3,506,546,573.07</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>3,537,407,315.78</b>	<b>3,625,704,680.33</b>

注:报告截止日 2023 年 12 月 31 日,基金份额净值 3.7971 元,基金份额总额 900,000,000.00 份(2022 年 12 月 31 日:基金份额净值 3.8962 元,基金份额总额 900,000,000.00 份)。

### 11.1.2 个别资产负债表

会计主体: 东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日: 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.16.1	4,364,120.58	3,711,930.23
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	11.5.16.2	3,491,000,000.00	3,491,000,000.00
其他资产		-	-
<b>资产总计</b>		<b>3,495,364,120.58</b>	<b>3,494,711,930.23</b>
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2023 年 12 月 31 日</b>	<b>上年度末 2022 年 12 月 31 日</b>
<b>负债：</b>			
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		9,340,660.57	2,157,401.32
应付托管费		344,500.70	348,892.44
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		820,000.00	820,000.00
<b>负债合计</b>		<b>10,505,161.27</b>	<b>3,326,293.76</b>
<b>所有者权益：</b>			
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		-7,141,040.69	-614,363.53

所有者权益合计		3,484,858,959.31	3,491,385,636.47
负债和所有者权益总计		3,495,364,120.58	3,494,711,930.23

## 11.2 利润表

### 11.2.1 合并利润表

会计主体：东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
<b>一、营业总收入</b>		283,157,089.88	232,870,977.86
1. 营业收入	11.5.7.11	279,894,455.35	223,259,483.08
2. 利息收入		2,909,596.37	2,507,013.25
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	11.5.7.12	353,038.16	7,104,481.53
8. 其他业务收入		-	-
<b>二、营业总成本</b>		215,339,171.76	159,701,051.23
1. 营业成本	11.5.7.11	156,834,383.34	122,243,827.76
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	11.5.7.13	40,232,834.17	31,334,910.54
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	11.5.7.14	1,097,668.15	626,332.60
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11.5.7.15	55,351.99	41,726.43
8. 管理人报酬	11.5.11.3.1	15,990,967.97	4,993,420.37
9. 托管费	11.5.11.3.2	344,500.70	348,892.44
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	11.5.7.16	-37,004.82	-708,534.21
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	11.5.7.17	820,470.26	820,475.30
<b>三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）</b>		67,817,918.12	73,169,926.63
加：营业外收入	11.5.7.18	2,789,752.91	1,123,463.36
减：营业外支出		-	2,544.76

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		70,607,671.03	74,290,845.23
减：所得税费用	11.5.7.19	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		70,607,671.03	74,290,845.23
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		70,607,671.03	74,290,845.23
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		70,607,671.03	74,290,845.23

### 11.2.2 个别利润表

会计主体：东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
一、收入		163,764,826.69	99,937,627.31
1.利息收入		69,940.10	41,182.59
2.投资收益（损失以“-”号填列）		163,694,886.59	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		-	-
二、费用		10,505,520.34	3,326,701.69
1.管理人报酬		9,340,660.57	2,157,401.32
2.托管费		344,500.70	348,892.44
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		820,359.07	820,407.93
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		153,259,306.35	96,610,925.62
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		153,259,306.35	96,610,925.62
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		153,259,306.35	96,610,925.62

### 11.3 现金流量表

#### 11.3.1 合并现金流量表

会计主体：东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		311,953,126.47	246,666,154.17
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		2,909,030.53	2,506,832.70
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.20.1	35,520,084.90	48,080,843.09
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>350,382,241.90</b>	<b>297,253,829.96</b>
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		84,672,279.80	51,476,987.36
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		58,537,710.77	46,755,790.31
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.20.2	36,559,646.24	25,463,317.71
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>179,769,636.81</b>	<b>123,696,095.38</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>170,612,605.09</b>	<b>173,557,734.58</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
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		-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		159,785,983.51	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		159,785,983.51	92,609,992.94
筹资活动产生的现金流量净额		-159,785,983.51	-92,609,992.94
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		10,826,621.58	80,947,741.64
加：期初现金及现金等价物余额		245,357,623.37	164,409,881.73
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		256,184,244.95	245,357,623.37

### 11.3.2 个别现金流量表

会计主体：东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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		163,694,886.59	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		69,377.12	41,003.29
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		163,764,263.71	99,937,448.01
8. 取得基础设施投资支付的现金		-	-

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		3,326,652.83	5,650,137.35
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,326,652.83</b>	<b>5,650,137.35</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>160,437,610.88</b>	<b>94,287,310.66</b>
<b>二、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		159,785,983.51	92,609,992.94
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>159,785,983.51</b>	<b>92,609,992.94</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-159,785,983.51</b>	<b>-92,609,992.94</b>
<b>三、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>651,627.37</b>	<b>1,677,317.72</b>
加：期初现金及现金等价物余额		3,711,533.35	2,034,215.63
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>4,363,160.72</b>	<b>3,711,533.35</b>

#### 11.4 所有者权益变动表

##### 11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日							所有者权益合计
	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	
一、上期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	14,546,573.07	3,506,546,573.07
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	-	-	-	-	-	14,546,573.07	3,506,546,573.07
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-89,178,312.48	-89,178,312.48
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	70,607,671.03	70,607,671.03
(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	-	-	-	-	-	-	-159,785,983.51	-159,785,983.51
(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	-	-	-	-	-	-74,631,739.41	3,417,368,260.59
项目	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月31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	-	-	-	-	-	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)	-	-	-	-	-	-	-18,319,147.71	-18,319,147.71
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	74,290,845.23	74,290,845.23
(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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>3,492,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,546,573.07</b>	<b>3,506,546,573.07</b>

#### 11.4.2 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 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	-	-	-614,363.53	3,491,385,636.47
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	-	-	-614,363.53	3,491,385,636.47
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-6,526,677.16	-6,526,677.16
（一）综合收益总额	-	-	-	153,259,306.35	153,259,306.35
（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	-	-	-	-159,785,983.51	-159,785,983.51
（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	-	-	-7,141,040.69	3,484,858,959.31
项目	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 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	-	-	-	-	-
<b>二、本期期初余额</b>	<b>3,492,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-4,615,296.21</b>	<b>3,487,384,703.79</b>
<b>三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,000,932.68</b>	<b>4,000,932.68</b>
（一）综合收益总额	-	-	-	96,610,925.62	96,610,925.62
（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	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>3,492,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-614,363.53</b>	<b>3,491,385,636.47</b>

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 - 11.4 财务报表由下列负责人签署：

李素明

李素明

骆银

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

## 11.5 报表附注

### 11.5.1 基金基本情况

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

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,经批准的经营经营范围包括许可项目:工程造价咨询业务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:非居住房地产租赁;企业管理;物业管理;停车场服务;会议及展览服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);办公设备租赁服务;日用品销售;广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)。

科技公司和建屋产业公司为本基金的原始权益人。

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

本基金通过专项计划间接持有科智商管和园区艾派科 100%股权。

本基金及其子公司合称“本集团”。

本财务报表由本基金的基金管理人东吴基金管理有限公司于 2024 年 3 月 28 日批准报出。

### 11.5.2 会计报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

### 11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团 2023 年度财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本集团 2023 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2023 年度合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

### 11.5.4 重要会计政策和会计估计

#### 11.5.4.1 会计年度

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

#### 11.5.4.3 企业合并

非同一控制下的企业合并

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

#### 11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时,合并范围包括本基金及全部子公司。

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

#### 11.5.4.5 现金及现金等价物

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

#### 11.5.4.6 金融工具

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

债务工具

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

以摊余成本计量：

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

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

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

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

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

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

应收账款组合一应收关联方款项

应收账款组合二应收政府部门款项

应收账款组合三应收第三方款项

其他应收款组合应收关联方款项

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

#### （b）金融负债

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

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

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

#### （c）权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

### 11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

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

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

### 11.5.4.8 投资性房地产

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

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

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

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

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

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

#### 11.5.4.9 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### 11.5.4.10 递延所得税资产与递延所得税负债

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

#### 11.5.4.11 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

#### 11.5.4.12 收入

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

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

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

#### 11.5.4.13 费用

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

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

#### 11.5.4.14 租赁

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为出租人

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

经营租赁

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

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

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

#### 11.5.4.15 基金的收益分配政策

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

本基金的收益分配在符合收益分配条件的情况下每年不得少于一次。收益分配比例不得低于合并后本基金年度可供分配金额的90%。自本基金成立之日起前2个自然年度,收益分配金额为本基金100%年度可供分配金额。本基金收益以现金形式分配。每一基金份额享有同等分配权。

经宣告的拟分配基金收益于分红除权日从所有者权益转出。

#### 11.5.4.16 分部报告

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

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分:(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用;(2)本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果,以决定向其配置资源、

评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

#### 11.5.4.17 其他重要的会计政策和会计估计

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

##### (a) 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或退出使用的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

##### (b) 预期信用损失的计量

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

##### (c) 所得税和递延所得税

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

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

## 11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

### 11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

### 11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

### 11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

## 11.5.6 税项

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

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

对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。

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

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

本集团内项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	6%及 9%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	7%
教育费附加	缴纳的增值税税额	5%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%及 12%

土地使用税	土地面积	3 元/平方米
-------	------	---------

### 11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

#### 11.5.7.1 货币资金

##### 11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	256,185,302.93	245,358,115.51
其他货币资金	-	-
小计	256,185,302.93	245,358,115.51
减：减值准备	-	-
合计	256,185,302.93	245,358,115.51

##### 11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
活期存款	256,184,244.95	245,357,623.37
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	1,057.98	492.14
小计	256,185,302.93	245,358,115.51
减：减值准备	-	-
合计	256,185,302.93	245,358,115.51

#### 11.5.7.2 应收账款

##### 11.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	9,584,646.59	10,113,453.03
1—2 年	25,086.43	506,731.00
2—3 年	5,977.45	170,223.00
3 年以上	83,545.93	-
小计	9,699,256.40	10,790,407.03
减：坏账准备	237,131.72	629,810.84
合计	9,462,124.68	10,160,596.19

## 11.5.7.2.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	124,585.71	1.28%	21,184.92	17.00%	103,400.79
按组合计提预期信用损失的应收账款	9,574,670.69	98.72%	215,946.80	2.26%	9,358,723.89
其中：应收关联方款项	73,674.30	0.76%	1,546.76	2.10%	72,127.54
应收第三方款项	9,500,996.39	97.96%	214,400.04	2.26%	9,286,596.35
合计	9,699,256.40	100.00%	237,131.72	2.44%	9,462,124.68
类别	上年度末 2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	848,168.93	7.86%	462,077.45	54.48%	386,091.48
按组合计提预期信用损失的应收账款	9,942,238.10	92.14%	167,733.39	1.69%	9,774,504.71
其中：应收关联方款项	443,122.06	4.11%	6,881.23	1.55%	436,240.83
应收政府部门	2,904,252.06	26.92%	13,328.06	0.46%	2,890,924.00
应收第三方款项	6,594,863.98	61.11%	147,524.10	2.24%	6,447,339.88
合计	10,790,407.03	100.00%	629,810.84	5.84%	10,160,596.19

注：于 2023 年 12 月 31 日，本集团认为按组合计提预期信用损失的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(2022 年 12 月 31 日：同)。

## 11.5.7.2.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2023 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
第三方	124,585.71	21,184.92	17.00%	预计无法收回部分款项
合计	124,585.71	21,184.92	17.00%	—

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，因此按照预计可收回部分计提坏账准备。

**11.5.7.2.4按组合计提坏账准备的应收账款**

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2023年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方	73,674.30	1,546.76	2.10%
第三方	9,500,996.39	214,400.04	2.26%
合计	9,574,670.69	215,946.80	2.26%

**11.5.7.2.5本期坏账准备的变动情况**

单位：人民币元

类别	上年度末 2022年12月 31日	本期变动金额				本期末 2023年12月 31日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提 预期信用 损失的应 收账款	462,077.45	16,575.44	101,793.67	355,674.30	-	21,184.92
按组合计 提预期信 用损失的 应收账款	167,733.39	160,907.48	112,694.07	-	-	215,946.80
其中：应 收关联方 款项	6,881.23	1,546.76	6,881.23	-	-	1,546.76
应收政府 部门款项	13,328.06	-	13,328.06	-	-	-
应收第三 方款项	147,524.10	159,360.72	92,484.78	-	-	214,400.04
合计	629,810.84	177,482.92	214,487.74	355,674.30	-	237,131.72

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

注：本集团本期未发生重要转回或收回的坏账准备(2022年度：同)。

**11.5.7.2.6本期实际核销的应收账款情况**

单位：人民币元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	507,765.30

其中，重要的应收账款核销情况：

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
苏州良品优选科	租金及物业管理费	502,102.18	房屋租赁合	根据法院判	否

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
技股份有限公司			同纠纷	决书核销	
苏州云学时代科技有限公司	租金及物业管理费	5,663.12	房屋租赁合同纠纷	根据法院判决书核销	否
合计		507,765.30			

### 11.5.7.2.7按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
苏州工业园区百明建设有限公司	953,525.29	9.83%	23,366.65	930,158.64
微谱生物科技有限公司	612,458.89	6.31%	7,262.24	605,196.65
泰科电子科技(苏州工业园区)有限公司	538,010.66	5.55%	6,804.77	531,205.89
欧瑞思丹网络技术(苏州)有限公司	515,728.68	5.32%	9,376.74	506,351.94
苏州库瀚信息科技有限公司	460,127.93	4.74%	8,365.83	451,762.10
合计	3,079,851.45	31.75%	55,176.23	3,024,675.22

### 11.5.7.3 投资性房地产

#### 11.5.7.3.1采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	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
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	142,502,331.32	-	-	142,502,331.32

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	91,120,496.05	-	-	91,120,496.05
本期计提	91,120,496.05	-	-	91,120,496.05
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	233,622,827.37	-	-	233,622,827.37
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	3,248,803,886.87	-	-	3,248,803,886.87
2. 期初账面价值	3,339,924,382.92	-	-	3,339,924,382.92

#### 11.5.7.4 递延所得税资产和递延所得税负债

##### 11.5.7.4.1 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损-科智商管	72,526,939.36	45,212,030.91
可抵扣亏损-园区艾派科	73,763,253.83	48,876,976.18
可抵扣暂时性差异-科智商 管	103,904.89	530,444.83
可抵扣暂时性差异-园区艾 派科	133,226.83	99,366.01
合计	146,527,324.91	94,718,817.93

**11.5.7.4.2 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

单位：人民币元

年份	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日	备注
2026 年	52,612,830.79	52,612,830.79	—
2027 年	37,778,246.29	41,476,176.30	—
2028 年	55,899,116.11	—	—
合计	146,290,193.19	94,089,007.09	—

**11.5.7.5 其他资产****11.5.7.5.1 其他资产情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
其他应收款	22,315,920.71	30,126,834.27
预付账款	590,712.68	85,383.54
其他	49,367.91	49,367.90
合计	22,956,001.30	30,261,585.71

**11.5.7.5.2 预付账款****11.5.7.5.2.1 按账龄列示**

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	590,712.68	85,383.54
1—2 年	—	—
合计	590,712.68	85,383.54

**11.5.7.5.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况**

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
科技公司	590,712.68	100.00%	2023-10-26	预付基础运营管理费及物业管理费
合计	590,712.68	100.00%	-	-

**11.5.7.5.3 其他应收款****11.5.7.5.3.1 按账龄列示**

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	11,144,250.70	15,174,799.10
1—2 年	11,171,670.01	14,952,035.17
小计	22,315,920.71	30,126,834.27
减：坏账准备	-	-
合计	22,315,920.71	30,126,834.27

**11.5.7.5.3.2 按款项性质分类情况**

单位：人民币元

款项性质	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
关联方代收款项	22,315,920.71	27,016,089.69
业绩补偿款	-	3,110,744.58
关联方往来款	-	-
代垫诉讼费	-	-
小计	22,315,920.71	30,126,834.27
减：坏账准备	-	-
合计	22,315,920.71	30,126,834.27

**11.5.7.5.3.3 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款**

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
建屋产业公司	9,941,283.35	44.55%	-	9,941,283.35
科技公司	11,042,000.61	49.48%	-	11,042,000.61
苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司	1,332,636.75	5.97%	-	1,332,636.75
合计	22,315,920.71	100.00%	-	22,315,920.71

**11.5.7.6 应交税费**

单位：人民币元

税费项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
增值税	6,853,217.27	6,136,744.33
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-

税费项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
城市维护建设税	479,091.39	429,211.61
教育费附加	342,208.15	306,579.60
房产税	8,986,848.64	9,151,545.62
土地使用税	506,335.55	265,899.22
土地增值税	-	-
印花税	28,086.30	27,572.52
其他	-	-
合计	17,195,787.30	16,317,552.90

### 11.5.7.7 合同负债

#### 11.5.7.7.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
预收服务款项	1,234,295.77	966,345.33
合计	1,234,295.77	966,345.33

### 11.5.7.8 其他负债

#### 11.5.7.8.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
其他应付款	73,938,132.31	83,009,338.83
预收账款	11,261,313.39	13,464,576.68
其他流动负债	74,057.75	57,980.71
合计	85,273,503.45	96,531,896.22

### 11.5.7.8.2 预收款项

#### 11.5.7.8.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
预收房屋租赁款	9,781,202.84	11,987,295.98
预收停车位租赁款	1,480,110.55	1,477,280.70
合计	11,261,313.39	13,464,576.68

**11.5.7.8.3 其他应付款****11.5.7.8.3.1 按款项性质列示的其他应付款**

单位：人民币元

款项性质	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	-	-
应付押金及保证金	62,864,909.49	67,742,090.47
应付维修改造款	9,911,677.16	7,441,138.94
应付关联方款项	190,602.26	4,526,953.38
预提费用	820,000.00	3,041,535.72
其他	150,943.40	257,620.32
合计	73,938,132.31	83,009,338.83

**11.5.7.8.3.2 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	19,373,020.88	租赁押金
国际科技园五期 B 区项目各承租人	32,217,655.82	租赁押金
合计	51,590,676.70	-

**11.5.7.9 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
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	900,000,000.00	3,492,000,000.00

**11.5.7.10 未分配利润**

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	14,546,573.07	-	14,546,573.07
本期利润	70,607,671.03	-	70,607,671.03
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	-159,785,983.51	-	-159,785,983.51
本期末	-74,631,739.41	-	-74,631,739.41

**11.5.7.11 营业收入和营业成本**

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
	合计	合计
营业收入	-	-
租金收入	218,881,666.98	161,778,760.66
物业管理收入	53,159,823.70	54,236,831.27
停车位收入	7,187,913.13	6,587,291.45
其他	665,051.54	656,599.70
合计	279,894,455.35	223,259,483.08
营业成本	-	-
投资性房地产折旧	91,120,496.05	91,120,496.05
基础运营管理费	34,881,097.62	4,087,870.36
物业管理费	22,488,103.07	15,104,989.75
维修维护费	8,344,686.60	11,930,471.60
合计	156,834,383.34	122,243,827.76

**11.5.7.12 其他收益**

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
增值税加计抵减	353,038.16	429,456.95
业绩补偿款	-	3,110,744.58
疫情租赁减免补助	-	3,564,280.00
合计	353,038.16	7,104,481.53

**11.5.7.13 税金及附加**

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
增值税	5,256,183.20	4,928,618.45
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	1,696,277.58	1,485,178.45
教育费附加	1,211,626.86	1,060,841.65
房产税	30,044,865.32	22,765,471.99
土地使用税	1,794,459.06	832,713.69

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
土地增值税	-	-
印花税	229,422.15	262,086.31
其他	-	-
合计	40,232,834.17	31,334,910.54

注：增值税为专项计划向项目公司提供借款的利息在集团层面未完全抵消的增值税。

#### 11.5.7.14 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
中介机构费用	658,775.86	148,251.85
保险费	435,283.80	439,034.34
其他	3,608.49	39,046.41
合计	1,097,668.15	626,332.60

#### 11.5.7.15 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
银行手续费	55,351.99	41,726.43
其他	-	-
合计	55,351.99	41,726.43

#### 11.5.7.16 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	-37,004.82	-708,534.21
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	-37,004.82	-708,534.21

**11.5.7.17 其他费用**

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月 31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月 31日
审计费用	500,000.00	500,000.00
评估费用	200,000.00	200,000.00
信息披露费用	120,000.00	120,000.00
其他	470.26	475.30
合计	820,470.26	820,475.30

**11.5.7.18 营业外收入****11.5.7.18.1 营业外收入情况**

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月 31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月31 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	2,770,024.57	1,123,463.36
供应商罚没收入	10,849.44	-
保险理赔款	8,878.90	-
其他	-	-
合计	2,789,752.91	1,123,463.36

**11.5.7.19 所得税费用****11.5.7.19.1 所得税费用情况**

无。

**11.5.7.19.2 会计利润与所得税费用调整过程**

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月 31日
利润总额	70,607,671.03
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	-12,030,024.22
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
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	12,030,024.22
合计	-

### 11.5.7.20 现金流量表附注

#### 11.5.7.20.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
代收水电费	20,138,327.48	12,918,173.33
收到租赁押金	11,638,233.84	13,661,090.23
收到业绩补偿款	3,110,744.58	-
收到退租违约金	632,779.00	127,144.16
收到疫情免租影响退回的运营管理费	-	17,810,155.37
收到疫情免租相关的政府补助	-	3,564,280.00
合计	35,520,084.90	48,080,843.09

#### 11.5.7.20.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
代付水电费	20,138,327.48	12,918,173.33
退还租赁保证金	11,941,535.38	6,556,756.41
支付基金管理人报酬	2,157,401.32	4,650,733.74
支付各项管理费用	1,097,668.15	293,912.06
支付基金审计及评估费用	700,000.00	700,000.00
支付托管费	348,892.44	198,995.68
其他	175,821.47	144,746.49
合计	36,559,646.24	25,463,317.71

## 11.5.7.21 现金流量表补充资料

## 11.5.7.21.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	70,607,671.03	74,290,845.23
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	91,120,496.05	91,120,496.05
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）	8,003,490.09	-5,142,998.80
经营性应付项目的增加（减少以“-” 号填列）	880,947.92	13,289,392.10
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	170,612,605.09	173,557,734.58
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	256,184,244.95	245,357,623.37
减：现金的期初余额	245,357,623.37	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	10,826,621.58	80,947,741.64

**11.5.7.21.2 现金和现金等价物的构成**

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
一、现金	256,184,244.95	245,357,623.37
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	256,184,244.95	245,357,623.37
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	256,184,244.95	245,357,623.37
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	-	-

**11.5.8 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

**11.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明****11.5.9.1 承诺事项**

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

**11.5.9.2 或有事项**

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

### 11.5.9.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无须披露的资产负债表日后事项。

### 11.5.10 关联方关系

#### 11.5.10.1 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。

#### 11.5.10.2 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

### 11.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

#### 11.5.11.1 关联采购与销售情况

##### 11.5.11.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期	上年度可比期间
		2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

关联方名称	关联交易内容	本期 2023年1月1日至2023 年12月31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022 年12月31日
科技公司	物业管理费	16,639,046.47	15,104,989.75
科技公司	基础运营管理费	20,798,808.09	-
建屋产业公司	基础运营管理费	14,082,289.53	4,087,870.36
建屋产业公司	物业管理费	5,849,056.60	-
合计		57,369,200.69	19,192,860.11

### 11.5.11.2 关联租赁情况

#### 11.5.11.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间 确认的租赁收入
新建元产业	房屋租赁	2,225,511.76	2,695,270.98
建屋产业公司	房屋租赁	3,671,117.25	3,106,482.26
新建元控股	房屋租赁	3,691,011.42	3,150,984.22
建工图审	房屋租赁	439,956.30	1,248,100.25
新建元数科	房屋租赁	1,007,985.84	1,046,333.88
圆融发展	房屋租赁	248,983.11	255,972.96
圆融体育	房屋租赁	314,862.36	183,669.72
半岛酒店	房屋租赁	275,229.36	-
科技公司	车位租赁	1,834,862.38	1,834,862.38
新建元控股	车位租赁	143,587.16	126,055.05
合计		13,853,106.94	13,647,731.70

### 11.5.11.3 关联方报酬

#### 11.5.11.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12 月31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年 12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	15,990,967.97	4,993,420.37
其中：固定管理费	6,990,885.29	123,287.79
浮动管理费	9,000,082.68	4,870,132.58
支付销售机构的客户维护费	27,108.26	1,593.19

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)  $\times 40\%$

于 2023 年度，浮动管理费合计人民币 9,000,082.68 元，其中，归属基金管理人东吴基金的浮动管理费为人民币 2,349,775.28 元；归属运营管理机构科技公司的浮动运营管理费为人民币

3,647,061.05 元；归属运营管理机构建屋产业公司的浮动运营管理费为人民币 3,003,246.35 元

(2022 年度，浮动管理费合计人民币 4,870,132.58 元，其中，归属基金管理人东吴基金的浮动管理费为人民币 2,034,113.53 元；无归属运营管理机构科技公司的浮动运营管理费；归属运营管理机构建屋产业公司的浮动运营管理费为人民币 2,836,019.05 元)。

3. 支付销售机构的客户维护费由基金管理人从应收的固定管理费中承担。

### 11.5.11.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	344,500.70	348,892.44

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。

#### 11.5.11.4 各关联方投资本基金的情况

##### 11.5.11.4.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

##### 11.5.11.4.2 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 2023年1月1日至2023年12月31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	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	22,440,051.00	2.49%	1,645,090.00	-	-	24,085,141.00	2.68%
合计	382,440,051.00	42.49%	1,645,090.00	-	-	384,085,141.00	42.68%
上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月31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	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%	-	-	11,193,995.00	22,440,051.00	2.49%
合计	393,634,046.00	43.74%	-	-	11,193,995.00	382,440,051.00	42.49%

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

### 11.5.11.5 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期		上年度可比期间	
	2023年1月1日至2023年12月31日		2022年1月1日至2022年12月31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	215,484,165.84	2,899,555.51	212,827,080.70	2,457,600.77
合计	215,484,165.84	2,899,555.51	212,827,080.70	2,457,600.77

### 11.5.12 关联方应收应付款项

#### 11.5.12.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末		上年度末	
		2023年12月31日		2022年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付维修维保费	科技公司	10,926,914.76	-	7,285,702.35	-
代收款项	建屋产业公司	9,941,283.35	-	18,426,164.87	-
代收款项	科技园产业管理公司	1,332,636.75	-	1,304,222.47	-
预付基础运营管理费	科技公司	328,173.70	-	-	-
预付物业费	科技公司	262,538.98	-	-	-
代收款项	科技公司	115,085.85	-	-	-
房屋租金	新建元产业	40,901.94	743.66	12,473.51	103.71
房屋租金	圆融体育	32,772.36	803.10	49,687.97	847.03
业绩补偿款	科技公司	-	-	3,110,744.58	-
房屋租金	新建元数科	-	-	292,169.08	5,192.22
房屋租金	建屋产业公司	-	-	88,791.50	738.27
合计	-	22,980,307.69	1,546.76	30,569,956.33	6,881.23

#### 11.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
基金管理人报酬	东吴基金	9,340,660.57	2,157,401.32
基础运营管理费及浮动管理费	建屋产业公司	3,099,560.75	7,254,203.67

项目名称	关联方名称	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
浮动管理费	科技公司	3,647,061.05	-
预收停车场租金	科技公司	1,223,241.58	1,223,241.58
预收房屋租金	新建元控股	531,968.41	525,164.04
基金托管费	招商银行	344,500.70	348,892.44
预收房屋租金	新建元数科	171,473.08	-
预收物业费	新建元控股	113,406.08	118,005.94
应付租房押金	圆融发展	58,559.76	58,559.76
代付款项	科技公司	35,728.10	-
预收房屋租金	圆融发展	27,336.07	27,163.19
代付款项	建屋产业公司	-	2,337,905.48
其他费用	建屋产业公司	-	50,209.00
预收房屋租金	半岛酒店	-	21,483.94
合计	-	18,593,496.15	14,122,230.36

### 11.5.13 收益分配情况

#### 11.5.13.1 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	2023 年 4 月 17 日	2023 年 4 月 17 日	1.7754	159,785,983.51	100.00%	
合计	-	-	-	159,785,983.51	100.00%	-

注：场外除息日为 2023 年 4 月 17 日，场内除息日为 2023 年 4 月 18 日。此次分红为本基金 2023 年度的第一次分红。

#### 11.5.13.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

### 11.5.14 金融工具风险及管理

#### 11.5.14.1 信用风险

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

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

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

于 2023 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级(2022 年 12 月 31 日：同)。

#### **11.5.14.2 流动性风险**

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

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

#### **11.5.14.3 市场风险**

##### (a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

##### (b) 利率风险

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

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

于 2023 年 12 月 31 日，本集团未持有以公允价值计量的生息资产，因此市场利率的变化对本集团无重大影响(2022 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 2023 年 12 月 31 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险(2022 年 12 月 31 日：同)。

### 11.5.15 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

#### (1) 公允价值

##### (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 2023 年 12 月 31 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(2022 年 12 月 31 日：同)。

##### (c) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、合同负债和其他负债等。于 2023 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异(2022 年 12 月 31 日：同)。

#### (2) 对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请中通诚对国际科技园五期 B 区项目和 2.5 产业园一期、二期项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2023 年 12 月 31 日，国际科技园五期 B 区项目和 2.5 产业园一期、二期项目的市场价值分别为人民币 177,600 万元元和人民币 148,100 万元元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性专项支出比例。本基金的基金管理人管理层已对中通诚采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为中通诚采用的评估方法和参数具有合理性。

### 11.5.16 个别财务报表重要项目的说明

#### 11.5.16.1 货币资金

##### 11.5.16.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日

库存现金	-	-
银行存款	4,364,120.58	3,711,930.23
其他货币资金	-	-
小计	4,364,120.58	3,711,930.23
减：减值准备	-	-
合计	4,364,120.58	3,711,930.23

### 11.5.16.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
活期存款	4,363,160.72	3,711,533.35
定期存款	-	-
其中：存款期限1—3个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	959.86	396.88
小计	4,364,120.58	3,711,930.23
减：减值准备	-	-
合计	4,364,120.58	3,711,930.23

### 11.5.16.2 长期股权投资

#### 11.5.16.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日			上年度末 2022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

#### 11.5.16.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

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

ABS						
合计	3,491,000,000.00	-	-	3,491,000,000.00	-	-

## § 12 评估报告

### 12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

由于本基金成立、发行阶段聘请的评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司已为本基金连续提供评估服务达 3 年。根据相关规定，本基金已于 2024 年 3 月 8 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》，本次为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构为中通诚资产评估有限公司（以下简称“中通诚”或“评估机构”）。

中通诚具备从事证券、期货相关评估业务的资格，符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

本次评估报告价值时点为 2023 年 12 月 31 日，中通诚经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。

评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；估价报告的专业分析遵循独立、客观和公正的原则。

### 12.2 评估报告摘要

评估机构按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第 2 号—存续业务》、《关于做好公开募集基础设施证券投资基金（REITs）2023 年年度报告披露工作有关事项的通知》的要求，选用收益法评估全部基础设施项目的市场价值。

评估委托人：东吴基金管理有限公司

评估目的：

本次评估目的为基金管理人编制并披露基础设施基金定期报告需要。东吴基金管理有限公司委托中通诚资产评估有限公司对位于苏州市苏州工业园区星湖街 328 号苏州国际科技园五期 B 区产业园项目、位于苏州市苏州工业园区东长路 88 号苏州 2.5 产业园一期及二期产业园项目进行评估，为其提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：

本次评估对象是东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金(代码:508027)持有的苏州国际科技园五期 B 区、苏州 2.5 产业园一期及二期产业园基础设施项目。

与评估对象对应的评估范围为:(一)委托人申报的位于苏州市苏州工业园区星湖街 328 号苏州国际科技园五期 B 区产业园项目,证载建筑面积 330,206.28 平方米,土地使用权面积 162,129.67 平方米;(二)委托人申报的位于苏州市苏州工业园区东长路 88 号苏州 2.5 产业园一期及二期产业园项目,证载建筑面积 230,923.94 平方米,土地使用权面积 115,441.56 平方米。

价值类型:市场价值

评估基准日:2023 年 12 月 31 日

评估方法:收益法

评估结论:

项目一:项目公司持有的位于中国江苏省苏州市苏州工业园区星湖街 328 号「苏州国际科技园五期 B 区」产业园项目,证载建筑面积 330,206.28 平方米,于评估基准日的市场价值为 177,600.00 万元,折合每平米评估单价为 5,378 元。

项目二:项目公司持有的位于中国江苏省苏州市工业园区东长路 88 号「苏州 2.5 产业园一期及二期」产业园项目,证载建筑面积 230,923.94 平方米,于评估基准日的市场价值为 148,100.00 万元,折合每平米评估单价为 6,413 元。

东吴苏州工业园区封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目总建筑面积为 561,130.22 平方米,经评估测算后,得到于评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 325,700.00 万元,折合每平米评估单价为 5,804 元。

说明:

1. 评估报告使用人应当充分考虑估计报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响。本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格,不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2、评估价值取值精确到百万元位。

3、以上内容摘自评估报告正文,如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

### 12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

## § 13 基金份额持有人信息

### 13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2023 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 (%)
40,380	22,288.26	858,023,805.00	95.34%	41,976,195.00	4.66%
上年度末 2022 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 (%)
48,209	18,668.71	865,250,244.00	96.14%	34,749,756.00	3.86%

### 13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2023 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	苏州银行股份有限公司	99,000,000.00	11.00%
2	中铁信托有限责任公司—中铁信托—锦信 43 号集合资金信托计划	71,095,450.00	7.90%
3	申万宏源证券有限公司	31,162,029.00	3.46%
4	国泰君安证券股份有限公司	25,864,189.00	2.87%
5	东吴证券股份有限公司	24,085,141.00	2.68%
6	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	18,110,304.00	2.01%
7	北京首源投资有限公司	16,200,000.00	1.80%
8	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	15,133,018.00	1.68%
9	中国银河证券股份有限公司	13,649,433.00	1.52%
10	中再资管—招商银行—中再资产—基建强国 REITs 主题资产管理产品	12,903,469.00	1.43%
合计	-	327,203,033.00	36.36%
上年度末 2022 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	40,937,333.00	4.55%

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	国泰君安证券股份有限公司	28,582,536.00	3.18%
5	东吴证券股份有限公司	22,440,051.00	2.49%
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	21,300,310.00	2.37%
7	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	21,179,530.00	2.35%
8	中信证券—光大银行—中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	20,657,968.00	2.30%
9	华金证券股份有限公司	16,200,000.00	1.80%
10	北京首源投资有限公司	16,200,000.00	1.80%
11	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%
合计	-	340,099,043.00	37.79%

### 13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2023 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 2022 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%

### 13.4 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	61,434.00	0.01%
	合计	61,434.00	0.01%

**§ 14 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

## § 15 重大事件揭示

### 15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内未召开基金份额持有人大会。

### 15.2 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

本报告期内基金管理人发生以下人事变动：

1、2023 年 3 月 30 日经东吴基金管理有限公司第四届董事会 2023 年第 1 次临时会议审议通过，聘任李杰同志为东吴基金管理有限公司副总经理，2023 年 4 月 4 日完成相关手续后，正式履职。

2、2023 年 6 月 2 日经东吴基金管理有限公司第四届董事会第三次会议审议通过，聘任李素明同志为东吴基金管理有限公司董事、总经理兼财务负责人、法定代表人，2023 年 6 月 6 日完成相关手续后，正式履职；陈军先生不再代任公司总经理，不再担任公司董事及法定代表人。

3、2023 年 8 月 7 日经东吴基金管理有限公司第三十次股东会审议通过，聘任郭晶晶同志担任东吴基金管理有限公司董事，免去叶犇同志董事职务；聘任叶犇同志担任东吴基金管理有限公司监事长，免去袁维静同志监事长职务。

4、2023 年 12 月 27 日经东吴基金管理有限公司第四届董事会 2023 年第 3 次临时会议审议通过，同意陈军同志辞去公司常务副总经理职务，陈军同志不再担任公司常务副总经理。

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。

### 15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

无。

### 15.4 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。

### 15.5 基金投资策略的改变

无。

### 15.6 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），该事务所自 2021 年起为本基金提供审计服务至今，本报告期内应支付审计费 500,000.00 元。

### 15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

本基金本次聘请了中通诚资产评估有限公司作为基础设施项目的资产评估机构。中通诚已按照《证券服务机构从事证券服务业务备案管理规定》（证监会公告〔2020〕52 号）、《资产评估机构从事证券服务业务备案办法》（财资〔2020〕114 号）的规定在中国证监会、财政部备案，并符合国家

主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响其独立性的行为。其经营范围为各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。中通诚具备为本基金提供资产评估服务的资格。本次评估基准日为 2023 年 12 月 31 日，为更换评估机构后的首次评估。

## 15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

### 15.8.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内管理人及其高级管理人员无受稽查或处罚等情况。

### 15.8.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内托管人及其高级管理人员无受稽查或处罚等情况。

## 15.9 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管理的基金 2022 年年度基金净值公告	公司网站、中证信息网站	2023 年 1 月 1 日
2	东吴基金管理有限公司旗下基金 2022 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	2023 年 1 月 20 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 2022 年第 4 季度报告	公司网站、中证信息网站	2023 年 1 月 20 日
4	东吴基金管理有限公司关于公司法定代表人变更公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、上交所网站、公司网站、中证信息网站	2023 年 2 月 3 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基金经理变更公告	证券时报、上交所网站、公司网站、中证信息网站	2023 年 3 月 2 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更新招募说明书及产品资料概要	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2023 年 3 月 6 日
7	东吴基金管理有限公司关于经营证券期货业务许可证（副本）遗失公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、上交所网站、公司网站、中证信息网站	2023 年 3 月 8 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基金经理变更公告	证券时报、上交所网站、公司网站、中证信息网站	2023 年 3 月 9 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更新招募说明书及产品资料概要	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2023 年 3 月 13 日
10	东吴基金管理有限公司旗下部分基金 2022 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	2023 年 3 月 31 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 年年度报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2023 年 3 月 31 日
12	东吴基金管理有限公司高级管理人员变更公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、上交所网站、公司网站、中证信息网站	2023 年 4 月 4 日
13	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金二零二二年收益分配的公告	证券时报、上交所网站、公司网站、中证信息网站	2023 年 4 月 13 日
14	东吴基金管理有限公司旗下基金 2023 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	2023 年 4 月 21 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 2023 年第 1 季度报告	公司网站、中证信息网站	2023 年 4 月 21 日
16	东吴基金管理有限公司关于网上直销平台关闭建行网银直连支付的公告	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	2023 年 5 月 26 日
17	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示的公告	证券时报、上交所网站、公司网站、中证信息网站	2023 年 6 月 6 日
18	东吴基金管理有限公司高级管理人员变更公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、上交所网站、公司网站、中证信息网站	2023 年 6 月 7 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产品资料概要	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2023 年 6 月 7 日
20	东吴基金管理有限公司关于网上直销平台关闭招商银行网银直连支付的公告	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	2023 年 6 月 8 日
21	东吴基金管理有限公司关于公司法定代表人变更公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、上交所网站、公司网站、中证信息网站	2023 年 6 月 28 日
22	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二〇二三年中期主要运营数据的公告	证券时报、上交所网站、公司网站、中证信息网站	2023 年 7 月 3 日
23	东吴基金管理有限公司旗下基金 2023 年 2 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	2023 年 7 月 21 日
24	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年第 2 季度报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2023 年 7 月 21 日
25	东吴瑞盈 63 个月定期开放债券型证券投资基金 2023 年中期报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2023 年 8 月 31 日
26	东吴基金管理有限公司旗下基金 2023 年	中国证券报、上海证券	2023 年 8 月 31

	中期报告提示性公告	报、证券时报、证券日报、 公司网站、中证信息网站	日
27	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年第 3 季度报告	上交所网站、公司网站、 中证信息网站	2023 年 10 月 23 日
28	东吴基金管理有限公司旗下基金 2023 年 3 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	2023 年 10 月 25 日
29	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 2023 年度第三季度业绩说明会的公告	证券时报、上交所网站、 公司网站、中证信息网站	2023 年 10 月 31 日
30	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基础设施项目运营管理机构高管及法人变更的公告	证券时报、上交所网站、 公司网站、中证信息网站	2023 年 11 月 22 日
31	东吴基金管理有限公司关于提醒客户谨防虚假 APP、网站、二维码、公众号诈骗的风险提示公告	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	2023 年 12 月 15 日
32	东吴基金管理有限公司高级管理人员变更公告	中国证券报、上海证券 报、证券时报、证券日报、 上交所网站、公司网站、 中证信息网站	2023 年 12 月 29 日
33	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	证券时报、上交所网站、 公司网站、中证信息网站	2023 年 12 月 29 日

## § 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

## § 17 备查文件目录

### 17.1 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。

### 17.2 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。

### 17.3 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

2024 年 3 月 29 日