

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施 证券投资基金 2024 年中期报告

2024 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：二〇二四年八月三十日

§ 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 2024 年 8 月 27 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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2024 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.....6

 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.....11

 4.3 基础设施项目运营相关财务信息.....13

 4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息.....15

 4.5 基础设施项目公司经营现金流.....16

 4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况.....17

 4.7 基础设施项目投资情况.....17

 4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....17

 4.9 基础设施项目相关保险的情况.....17

 4.10 基础设施项目未来发展展望的说明.....17

 4.11 其他需要说明的情况.....18

§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告.....19

 5.1 报告期末基金的资产组合情况.....19

 5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合.....19

 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.....19

 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.....19

 5.5 投资组合报告附注.....19

 5.6 报告期末其他各项资产构成.....19

 5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分.....19

 5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明.....19

§6 管理人报告.....21

 6.1 基金管理人及主要负责人员情况.....21

 6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明.....24

 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.....24

 6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析.....24

 6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明.....24

 6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望.....24

6.7	管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	25
§7	托管人报告	26
7.1	报告期内本基金托管人遵规守信情况声明	26
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	26
7.3	托管人对本中期报告中财务信息内容的真实性、准确性和完整性发表意见	26
§8	中期财务报告（未经审计）	27
8.1	资产负债表	27
8.2	利润表	30
8.3	现金流量表	32
8.4	所有者权益变动表	34
8.5	报表附注	39
§9	评估报告	65
9.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	65
9.2	评估报告摘要	65
9.3	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	66
§10	基金份额持有人信息	67
10.1	基金份额持有人户数及持有人结构	67
10.2	基金前十名流通份额持有人	67
10.3	基金前十名非流通份额持有人	68
10.4	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	68
§11	基金份额变动情况	69
§12	重大事件揭示	70
12.1	基金份额持有人大会决议	70
12.2	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	70
12.3	涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	70
12.4	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	70
12.5	基金投资策略的改变	70
12.6	为基金进行审计的会计师事务所情况	70
12.7	为基金出具评估报告的评估机构情况	70
12.8	管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	70
12.9	其他重大事件	71
§13	影响投资者决策的其他重要信息	73
§14	备查文件目录	74
14.1	备查文件目录	74
14.2	存放地点	74
14.3	查阅方式	74

§ 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，并获取稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长。
投资策略	基金合同生效后，本基金将在扣除本基金预留费用后 100%的初始基金资产投资于产业园资产支持专项计划全部资产支持证券，通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目完全所有权。前述项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见基金招募说明书。
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

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	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	报告期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）
本期收入	136,679,919.72
本期净利润	40,021,951.43
本期经营活动产生的现金流量净额	55,859,990.24
期末数据和指标	2024 年末
期末基金总资产	3,387,566,411.95
期末基金净资产	3,293,428,183.71
期末基金总资产与净资产的比例（%）	102.86

注：1. 本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并财务报表层面的数据。

2. 本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入、其他收益以及公允价值变动收益的总和。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）
期末基金份额净值	3.6594
期末基金份额公允价值参考净值	-

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	74,236,327.03	0.0825	
2023 年	163,969,396.50	0.1822	
2022 年	159,787,825.86	0.1775	

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	163,962,028.31	0.1822	
2023 年	159,785,983.51	0.1775	
2022 年	92,609,992.94	0.1029	

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	40,021,951.43	
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	85,582,199.45	
调增项		
1. 使用以前期间预留的运营费用	33,856,856.90	
调减项		
1. 应收项目的变动	-3,888,082.04	(a)
2. 应付项目的变动	-25,513,868.16	(b)
3. 未来合理期间内的运营费用	-15,800,779.12	(c)
本期可供分配金额	74,236,327.03	

注 1：(a) 应收项目各类应收款的本期变动额，包括应收账款、其他应收款、预付账款等。

(b) 应付项目各类应付款的本期变动额，包括合同负债、预收账款、应付管理人报酬、应付托管费、应交税费、其他应付款等。

(c) 未来合理期间内的运营费用对应调节项应付项目的变动，将未来短期内需要支付的应付运营/费用进行预留，包括：应付管理人报酬、应付托管费、应交税费、其他应付款中的应付运管费、物管费、预提工程款项等。

注 2：本期可供分配金额为 74,236,327.03 元，以 2023 年 12 月 31 日评估价值 3,257,000,000.00 元计算，本期年化分派率为 4.58%。

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 2,549,021.02 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 169,935.22 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：

科智商管公司和艾派科公司 2024 年 2 季度末整体出租率为 84.14%，两项目详细运营数据如下：

科智商管公司 2024 年 2 季度平均月末可供出租面积为 269,619.36 平方米，实际出租面积为 232,789.60 平方米，期末可供出租面积为 269,619.36 平方米，实际出租面积为 232,290.37 平方米；平均月末出租率为 86.34%，期末时点出租率为 86.15%，平均月末租金收缴率为 98.45%，期末租金收缴率为 96.11%，平均月末加权平均剩余租期为 546.95 天，期末加权平均剩余租期为 582.75 天，平均月末有效租金单价为 1.45 元/平米/天，期末有效租金单价为 1.47 元/平米/天。

艾派科公司 2024 年 2 季度平均月末可供出租面积为 155,347.75 平方米，实际出租面积为 125,490.32 平方米，期末可供出租面积为 155,347.75 平方米，实际出租面积为 125,256.66 平方米；平均月末出租率为 80.78%，期末时点出租率为 80.63%，平均月末租金收缴率为 98.71%，期末租金收缴率为 97.16%，平均月末加权平均剩余租期为 770.81 天，期末加权平均剩余租期为 747.89 天，平均月末有效租金单价为 2.08 元/平米/天，期末有效租金单价为 2.08 元/平米/天。

基础设施项目资产负债情况：

截至 2024 年 6 月 30 日，科智商管公司总资产为 1,891,219,329.57 元（2023 年 6 月 30 日为 1,957,291,846.37 元），主要包括货币资金 97,592,300.45 元（2023 年 6 月 30 日为 96,497,545.63 元）、应收账款净值 4,030,759.02 元（2023 年 6 月 30 日为 10,682,695.42 元）、其他应收款净值 10,874,157.90 元（2023 年 6 月 30 日为 15,062,237.41 元）、投资性房地产 1,778,672,744.29 元（2023 年 6 月 30 日为 1,835,000,000.00 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 1,266,025,968.34 元（2023 年 6 月 30 日为 1,301,874,689.23 元），主要包括预收账款、应交税费、其它应付款、长期应付款、递延所得税负债等，无或有负债；资产负债率为 66.94%（2023 年 6 月 30 日为 66.51%）。

截至 2024 年 6 月 30 日，艾派科公司总资产为 1,544,578,478.74 元（2023 年 6 月 30 日为 1,598,047,712.09 元），主要包括货币资金 42,293,204.55 元（2023 年 6 月 30 日为 42,728,175.43 元）、应收账款净值 8,426,240.24 元（2023 年 6 月 30 日为 9,816,090.01 元）、其他应收款净值 12,859,033.95 元（2023 年 6 月 30 日为 20,503,446.65 元）、投资性房地产 1,481,000,000.00 元（2023 年 6 月 30 日为 1,525,000,000.00 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 1,102,654,537.80 元（2023 年 6 月 30 日为 1,137,285,085.77 元），主要包括预收账款、应交税费、应付利息、合同负债、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 71.39%（2023 年 6 月 30 日为 71.17%）。

基础设施项目盈利情况：

科智商管公司本期营业收入为 75,745,960.40 元，较去年同期下降 6.31%；本期营业成本为 18,415,753.95 元，与去年同期相比下降 20.53%，主要是维修维护费减少所致。本期毛利率为 75.69%，较去年同比增长了 4.35 个百分点，息税折旧前净利率为 65.17%。

艾派科公司本期营业收入为 58,755,509.44 元，较去年同期下降 1.36%；本期营业成本为 10,285,333.14 元，与去年同期相比下降 17.68%，主要是维修维护费减少所致。本期毛利率为 82.49%，较去年同比增长了 3.47 个百分点，息税折旧前净利率为 70.92%。

本期科智商管公司运营回收期内净收入实现全年净收入目标金额的 53.63%，本期艾派科公司运营回收期内净收入实现全年净收入目标金额的 58.90%。

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建设的重要增长点，经过 40 年的发展，实现了规模和质量的快速增长，成为衡量中国经济增长的“晴雨表”，成为确保中国经济稳定安全的“压舱石”。当前及未来一个阶段，我国经济面临着结构调整的重要转变，产业园区行业也将从增量时代转变为存量时代。分析产业园区的行业特点对于我们更好地发展产业园区行业有重要的意义。

1. 地方经济发展的排头兵

近年来，各级政府积极推动产业园区的规划、建设与管理，吸引了大量企业入驻，形成了一批具有鲜明特色和竞争优势的产业园区。随着新兴产业的快速发展和传统产业的转型升级，产业园区的数量和面积持续增加，行业规模进一步扩大。

2. 因地制宜的产业布局

我国产业园区的产业布局日益完善，呈现出多元化、特色化的发展趋势。各地根据自身的资源禀赋、产业基础 and 市场需求，合理规划产业园区的发展方向，形成了各具特色的产业园区。例如，东部沿海地区依托其对外开放的优势，发展了以高新技术产业、现代服务业和先进制造业为主导的产业园区；中西部地区则结合自身资源条件，发展了以资源加工、现代农业和特色制造业为主的产业园区。这些特色化的产业园区不仅提升了区域经济的竞争力，还促进了产业结构的优化升级。

3. 创新驱动的先行者

创新驱动是我国产业园行业持续发展的关键。产业园区作为创新资源密集的区域，积极引进和培育创新型人才，建立完善的创新体系，推动技术创新和产业升级。通过引进和消化国内外先进技术和经验，搭建创新平台、加强产学研合作、优化创新环境等措施，产业园区不断提升自身的创新能力和核心竞争力。这些创新成果不仅推动了产业园区的快速发展，还为我国经济的转型升级提供了有力支撑。

4. 可持续发展路径

可持续发展是我国产业园行业的重要目标。产业园区在发展过程中注重资源节约和环境保护，积极推动绿色发展和循环经济的实现。通过采用先进的节能减排技术、推广清洁生产方式、加强生

态环境建设等措施，产业园区实现了经济效益、社会效益和生态效益的协调统一。ESG 理念在全国产业园区行业全面实施，这种可持续发展路径不仅提升了产业园区的竞争力，还为我国经济的可持续发展做出了积极贡献。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

在当今快速发展的经济格局中，产业园区作为推动区域经济增长、促进产业升级的重要载体，其行业竞争日益激烈。以下从六个方面对产业园区行业的竞争情况进行详细说明。

1、政策环境分析

政策环境是影响产业园区发展的重要因素。政府通过制定一系列优惠政策，如税收优惠、土地供应、资金扶持等，来支持产业园区的建设和发展。这些政策不仅降低了企业和项目的运营成本，还提高了产业园区的吸引力。然而，不同地区的政策环境存在差异，导致产业园区在竞争中面临不同的优势和挑战。因此，产业园区需要密切关注政策动态，及时调整战略以应对政策环境的变化。

2、产业集群效应

产业集群效应是产业园区竞争力的重要体现。通过集聚相关企业和产业链上下游企业，产业园区形成了较强的产业集聚效应。这种集聚效应不仅降低了企业的运营成本，还促进了技术创新和产业升级。然而，产业集群的形成需要时间和资源的积累，产业园区需要不断完善产业链和配套服务，以吸引更多企业和项目入驻并形成良性循环。

3、基础设施与配套服务

完善的基础设施和配套服务是产业园区吸引企业和项目入驻的重要保障。产业园区需要提供便捷的交通、通讯、能源等基础设施，以及完善的商业、文化、教育等配套服务。这些设施和服务能够满足企业和员工的基本需求，提高产业园区的吸引力和竞争力。然而，不同产业园区在基础设施和配套服务方面存在差异，这直接影响到其竞争力和吸引力。

4、创新能力与研发支持

创新能力是产业园区持续发展的重要动力。产业园区需要积极引进和培育创新型人才，建立完善的创新体系，推动技术创新和产业升级。同时，产业园区还需要提供必要的研发支持和资金支持，以鼓励企业进行技术创新和产品研发。这种创新能力不仅能够提升产业园区的竞争力，还能够推动整个区域的经济发展。

5、品牌影响力与知名度

品牌影响力和知名度是产业园区吸引企业和项目入驻的重要因素。知名品牌产业园区具有更高的市场认知度和美誉度，能够吸引更多优质企业和项目入驻。同时，品牌影响力还能够提升产业园区的整体形象和价值，推动其持续发展。因此，产业园区需要注重品牌建设和宣传推广，提高自身的知名度和影响力。

6、区域竞争格局

区域竞争格局是影响产业园区发展的重要外部因素。不同地区的产业园区在资源禀赋、政策环境、经济发展水平等方面存在差异，导致其在竞争中面临不同的优势和挑战。为了应对区域竞争格

局的变化，产业园区需要密切关注市场动态和政策导向，及时调整战略和定位以应对挑战并抓住机遇。同时，产业园区还需要加强与周边园区的合作与交流，实现资源共享和优势互补以促进共同发展。

基础设施项目所在的苏州工业园区在产业园区的竞争优势明显，在成立三十周年之际，提出了新的宏伟目标，到 2026 年，形成新一代信息技术、高端装备制造 2 个 3000 亿元级产业集群，力争生物医药及大健康、纳米技术应用及新材料、人工智能及数字产业、新能源及绿色产业 4 大新兴产业集群产值突破 6000 亿元，全区规上工业总产值达 7500 亿元，实现质的有效提升和量的合理增长，推动 GDP 迈上 4500 亿元台阶。

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（2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日）		上年同期（2023 年 1 月 1 日至 2023 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	57,809,782.11	76.33	61,524,764.64	76.10
2	物业管理收入	16,993,563.62	22.43	18,360,029.31	22.71
3	停车位收入	917,431.20	1.21	917,431.20	1.13
4	其他收入	25,183.47	0.03	43,798.17	0.06
5	合计	75,745,960.40	100.00	80,846,023.32	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（2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日）		上年同期（2023 年 1 月 1 日至 2023 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	47,226,211.95	80.38	48,403,962.40	81.27
2	物业管理收入	8,407,000.78	14.31	8,037,293.61	13.49
3	停车位收入	2,478,939.81	4.22	2,837,341.41	4.76
4	其他收入	643,356.90	1.09	284,399.16	0.48
5	合计	58,755,509.44	100.00	59,562,996.58	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（2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日）	上年同期（2023 年 1 月 1 日至 2023 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	9,778,759.21	53.10	10,460,870.98	45.14
2	物业管理费	7,823,007.39	42.48	8,368,696.74	36.11
3	维修维护费	813,987.35	4.42	4,344,775.57	18.75
4	其他成本/费用	-	-	-	-
5	合计	18,415,753.95	100.00	23,174,343.29	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（2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日）		上年同期（2023 年 1 月 1 日至 2023 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	7,174,704.49	69.76	6,825,867.25	54.63
2	物业管理费	2,924,528.30	28.43	2,924,528.30	23.41
3	维修维护费	186,100.35	1.81	2,744,481.44	21.96
4	其他成本/费用	-	-	-	-
5	合计	10,285,333.14	100.00	12,494,876.99	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（2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日）	上年同期（2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	%	75.69	71.34
2	息税折旧前净利率	EBITDA/营业收入	%	65.17	61.62
3	总资产	-	元	1,891,219,329.57	1,957,291,846.37
4	总负债	-	元	1,266,025,968.34	1,301,874,689.23
5	资产负债率	总负债/总资产	%	66.94	66.51

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（2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日）	上年同期（2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	%	82.49	79.02

2	息税折旧前净利率	EBITDA/营业收入	%	70.92	67.76
3	总资产	-	元	1,544,578,478.74	1,598,047,712.09
4	总负债	-	元	1,102,654,537.80	1,137,285,085.77
5	资产负债率	总负债/总资产	%	71.39	71.17

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	报告期末 (2024 年 6 月 30 日)	报告期内 (2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日) 平均月末 (6 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	232,290.37	232,789.60
3	出租率	实际出租面积/可供出租面积	%	86.15	86.34
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	%	96.11	98.45
5	加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积} / \text{租约总面积}$	天	582.75	546.95
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	1.47	1.45

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 (2024 年 6 月 30 日)	报告期内 (2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日) 平均月末 (6 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	125,256.66	125,490.32
3	出租率	实际出租面积/可供出租面积	%	80.63	80.78
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	%	97.16	98.71
5	加权平均剩余租期	$\frac{\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积}}{\text{租约总面积}}$	天	747.89	770.81
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	2.08	2.08

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）= $\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积} / \text{租约总面积}$ 总租期应包含免租期。

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 97,120,401.10 元（2023 年上半年为 93,394,925.82 元），现金流出为 54,209,588.49 元（2023 年上半年为 50,350,848.62 元），经营活动产生的现金流量净额为 42,910,812.61 元（2023 年上半年为 43,044,077.20 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 59,268,874.24 元（2023 年上半年为 59,356,214.88 元），现金流出为 30,062,497.69 元（2023 年上半年为 34,714,611.50 元），经营活动产生的现金流量净额为 29,206,376.55 元（2023 年上半年为 24,641,603.38 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、冻结等他项权利限制的情况

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

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八连冠。

2024 年是中新苏州工业园区开发建设的第 30 个年头，站在开发建设 30 周年的新起点，苏州工业园区完整、准确、全面贯彻新发展理念，持续推动工业经济提质增效，厚植未来发展动能优势。

2023 年，生物医药及大健康、纳米技术应用及新材料、人工智能及数字产业总产值超 4000 亿元，形成了优质项目纷至沓来，创新成果不断涌现的产业创新集群。2024 年，园区提效增速，加快构建由 6 个重点产业集群和 23 条重点产业链组成的“623”产业体系，加强研究谋划一批能催生新产业、新模式、新动能、发展新质生产力的重大项目。园区滚动实施高质量发展三年行动计划，每年引进超 1000 个科技创新项目，加强产业“强链、补链、延链”。同时，在 2024 年上半年，园区发布《苏州工业园区 ESG 联盟伙伴计划》《苏州工业园区 ESG 产业发展行动计划》《苏州工业园区关于推进 ESG 发展的若干措施》，这意味着 ESG 已在园区全面铺开。园区 ESG 产业发展行动计划明确到 2025 年，全区 ESG 产业规模超 650 亿元，到 2030 年，集聚一大批引领前沿的 ESG 服务机构、世界一流的 ESG 应用人才，成功探索一批 ESG 应用实践的先进经验，在全国起到示范引领作用。

站在开发建设 30 周年的新起点，园区将会砥砺前行，感恩奋进。重点聚焦三个方面：一是打造具有世界聚合力的双向开放节点。持续学习借鉴新加坡经验，拓展多领域中新合作。对接国际高标准经贸规则，深化苏州自贸片区改革创新，赋能外资外贸高质量发展，打造国内一流的总部经济集聚区，引领苏州推进高水平制度型开放。二是打造具有重要影响力的区域科技创新高地。加快推进苏州实验室总部基地、国家生物药技术创新中心、国家第三代半导体技术创新中心（苏州）等重大平台建设。三年内，力争高新技术企业总数达 3500 家，各级科技领军人才总数超 5500 人。三是打造具有全球竞争力的现代产业高地。三年内，力争新一代信息技术、高端装备制造两大主导产业产值均突破 3000 亿元，生物医药及大健康等四大新兴产业总产值突破 6000 亿元，高新技术产业产值占规上工业总产值比重达到 75%，更好服务江苏打造具有全球影响力的产业科技创新中心、成为新质生产力的重要阵地。

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	4,576,029.90
4	其他资产	-
5	合计	4,576,029.90

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	公募 REITs 总部副总经理、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	2024 年 4 月 17 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，2023 年 3 月 2 日至 2024 年 4 月 17 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。	—
刘帆	基金经理	2024 年 2 月 6 日	—	6 年	刘帆女士，中国国籍，吉林财经大学会计硕士研究生毕业，具备证券投资基金从业资格，曾任职于南京万	—

					达茂投资有限公司，苏州万科企业有限公司从事基础设施项目运营管理工作，具备 5 年以上基础设施项目运营管理经验，2024 年 1 月加入东吴基金管理有限公司，现任基金经理。2024 年 2 月 6 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。	
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。	
--	--	--	--	--	--	--

注 1：2024 年 4 月 17 日，张百鹤先生因个人原因离任基金经理，该事项已公告。

注 2：2024 年 2 月 6 日，本基金增聘刘帆女士担任基金经理。该事项已公告。

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。

6.2 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 2024 年 4 月 17 日（场外）、4 月 19 日（场内）就 2023 年年度收益完成了第一次现金分红，收益分配基准日是 2023 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 1.8218 元，分红金额为 163,962,028.31 元，本基金 2023 年 1 月 1 日至收益分配基准日 2023 年 12 月 31 日期间的年度累计可供分配金额为 163,969,396.50 元，实际分红比例约为 100.00%。

本报告期内分红符合监管要求及合同约定，履行了公司相应的内部审批程序，并按监管要求进行了公告。

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

今年以来，全球经济增长动能偏弱，通胀具有粘性，地缘政治冲突、国际贸易摩擦等问题频发，国内有效需求不足，企业经营压力较大，重点领域风险隐患较多，推动经济稳定运行面临诸多困难和挑战。在这样复杂的局面下，上半年我国国民经济延续恢复向好态势，运行总体平稳、稳中有进。

从宏观指标看，根据国家统计局数据，我国国内生产总值 61.7 万亿元，同比增长 5.0%，从物价看，随着经济持续恢复、就业收入稳定，市场供需关系有所改善，物价水平温和回升，居民消费价格（CPI）同比上涨 0.1%。从直观反映经济运行情况的实物量指标来看，也保持了稳定增长，规模以上工业发电量同比增长 5.2%，货运量、营业性客运量分别增长 4.2%、13.2%。

7 月 18 日闭幕的二十届三中全会，就进一步全面深化改革、推进中国式现代化作出新部署，为新征程上我们应对各种风险挑战、更好实现高质量发展提供了遵循。展望下半年，我国正处于经济恢复和产业升级的关键期，随着促进发展的积极因素累积增多，经济有望继续恢复向好。

2. 产业园行业走势展望

在全球经济一体化的背景下，产业园作为促进产业升级、优化资源配置、加速创新发展的重要平台，其重要性日益凸显。随着科技的不断进步、产业结构的持续调整以及政策环境的不断优化，产业园行业正面临着前所未有的发展机遇与挑战。未来产业园行业的发展或呈现以下几个特点。

第一、智能化、绿色化转型加速：随着物联网、大数据、云计算等新一代信息技术的广泛应用，产业园区的智能化水平有望不断提升。同时，环保意识的增强和资源约束的加剧也有望促使产业园区向绿色化方向转型。未来，智能化、绿色化或将成为产业园区发展的重要趋势。

第二、产城融合更加紧密：产业园区的发展不仅要注重产业的集聚和升级，还要注重与城市发展的融合。未来，产业园区有望更加注重与城市基础设施、公共服务设施等方面的对接和融合，实现产城互动、融合发展。这种融合不仅有利于提升产业园区的综合竞争力，还有助于推动城市的可持续发展。

第三、国际合作与交流不断深化：在全球经济一体化的背景下，产业园区的国际合作与交流有望不断深化。通过参与国际产业分工与合作，产业园区可以引进更多国际先进技术和管理经验，提升自身发展水平。同时，也可以通过国际合作平台拓展海外市场，实现国际化发展。

第四、专业服务化转型成为趋势：随着产业园区内企业数量的不断增加和需求的日益多样化，服务化转型已成为产业园区发展的重要趋势。未来，产业园区有望更加注重提供全方位、多层次的服务支持，包括融资服务、人才引进与培训、法律咨询等，以满足企业的多样化需求。

产业园行业在未来有望继续保持快速发展的态势。面对新形势、新挑战和新机遇，产业园区需要不断创新思路、优化发展环境、提升服务能力，以更好地适应市场需求和产业发展趋势。同时，也需要加强国际合作与交流，积极引进国际先进技术和管理经验，致力推动产业园区向更高水平发展。

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：2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 6 月 30 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	8.5.7.1	145,410,469.79	256,185,302.93
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	12,456,999.26	9,462,124.68
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	3,205,916,383.14	3,248,803,886.87
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	8.5.7.5	23,782,559.76	22,956,001.30
资产总计		3,387,566,411.95	3,537,407,315.78
负债和所有者权益	附注号	本期末	上年度末

		2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款		-	-
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2,549,021.02	15,990,967.97
应付托管费		169,935.22	344,500.70
应付投资顾问费		-	-
应交税费	8.5.7.6	13,081,822.88	17,195,787.30
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	8.5.7.7	1,507,848.63	1,234,295.77
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	8.5.7.8	76,829,600.49	85,273,503.45
负债合计		94,138,228.24	120,039,055.19
所有者权益:			
实收基金	8.5.7.9	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	8.5.7.10	-198,571,816.29	-74,631,739.41
所有者权益合计		3,293,428,183.71	3,417,368,260.59
负债和所有者权益总计		3,387,566,411.95	3,537,407,315.78

注:报告截止日 2024 年 6 月 30 日,基金份额净值 3.6594 元,基金份额总额 900,000,000.00 份(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)。

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: 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 6 月 30 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	8. 5. 16. 1	4, 576, 029. 90	4, 364, 120. 58
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, 576, 029. 90	3, 495, 364, 120. 58
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024 年 6 月 30 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2, 549, 021. 02	9, 340, 660. 57
应付托管费		169, 935. 22	344, 500. 70
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		407, 760. 08	820, 000. 00
负债合计		3, 126, 716. 32	10, 505, 161. 27
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		449, 313. 58	-7, 141, 040. 69

所有者权益合计		3,492,449,313.58	3,484,858,959.31
负债和所有者权益总计		3,495,576,029.90	3,495,364,120.58

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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
一、营业总收入	8.5.7.11	135,651,854.37	141,987,190.32
1. 营业收入		134,501,469.84	140,409,019.90
2. 利息收入		1,150,384.52	1,435,130.36
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	8.5.7.12	0.01	143,040.06
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		96,657,968.29	105,508,848.17
1. 营业成本	8.5.7.11	74,261,335.11	81,229,468.30
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	8.5.7.13	19,103,301.85	20,979,052.79
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	8.5.7.14	142,552.31	86,638.08
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	8.5.7.15	23,450.78	24,436.77
8. 管理人报酬	8.5.11.3.1	2,549,021.02	2,608,295.07
9. 托管费	8.5.11.3.2	169,935.22	173,886.70
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	8.5.7.16	-	-
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	8.5.7.16	408,372.00	407,070.46
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		38,993,886.08	36,478,342.15
加：营业外收入	8.5.7.17	1,028,065.35	1,232,102.05
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		40,021,951.43	37,710,444.20

减：所得税费用	8.5.7.18	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		40,021,951.43	37,710,444.20
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		40,021,951.43	37,710,444.20
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		40,021,951.43	37,710,444.20

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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
一、收入		174,679,593.08	163,748,651.24
1.利息收入		104,082.76	53,764.65
2.投资收益（损失以“-”号填列）		174,575,510.32	163,694,886.59
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		3,127,210.50	3,189,141.82
1.管理人报酬		2,549,021.02	2,608,295.07
2.托管费		169,935.22	173,886.70
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		408,254.26	406,960.05
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		171,552,382.58	160,559,509.42
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		171,552,382.58	160,559,509.42
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		171,552,382.58	160,559,509.42

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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 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		139,803,646.09	139,169,820.52
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		1,150,435.30	1,434,564.00
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	8.5.7.19.1	15,570,693.41	12,225,051.92
经营活动现金流入小计		156,524,774.80	152,829,436.44
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		43,885,848.02	46,506,256.36
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		31,461,924.38	31,725,816.50
14. 支付其他与经营活动有关的现金	8.5.7.19.2	25,317,012.16	15,180,173.17
经营活动现金流出小计		100,664,784.56	93,412,246.03
经营活动产生的现金流量净额		55,859,990.24	59,417,190.41
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		2,672,744.29	-

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		2,672,744.29	-
投资活动产生的现金流量净额		-2,672,744.29	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	-
22. 取得借款收到的现金		-	-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		-	-
26. 偿付利息支付的现金		-	-
27. 分配支付的现金		163,962,028.31	159,785,983.51
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		163,962,028.31	159,785,983.51
筹资活动产生的现金流量净额		-163,962,028.31	-159,785,983.51
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		-110,774,782.36	-100,368,793.10
加：期初现金及现金等价物余额		256,184,244.95	245,357,623.37
六、期末现金及现金等价物余额		145,409,462.59	144,988,830.27

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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 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		174,575,510.32	163,694,886.59
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		104,127.62	53,192.13

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		174,679,637.94	163,748,078.72
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		10,505,655.45	2,826,622.83
经营活动现金流出小计		10,505,655.45	2,826,622.83
经营活动产生的现金流量净额		164,173,982.49	160,921,455.89
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	-
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16. 赎回支付的现金		-	-
17. 偿付利息支付的现金		-	-
18. 分配支付的现金		163,962,028.31	159,785,983.51
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		163,962,028.31	159,785,983.51
筹资活动产生的现金流量净额		-163,962,028.31	-159,785,983.51
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		211,954.18	1,135,472.38
加：期初现金及现金等价物余额		4,363,160.72	3,711,533.35
五、期末现金及现金等价物余额		4,575,114.90	4,847,005.73

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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益	资本公积	其他综合	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计

		工具		收益				
一、上期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	-74,631,739.41	3,417,368,260.59
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	-	-	-	-	-	-74,631,739.41	3,417,368,260.59
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-123,940,076.88	-123,940,076.88
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	40,021,951.43	40,021,951.43
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-163,962,028.31	-163,962,028.31
（	-	-	-	-	-	-	-	-

四) 其他综合收益结转留存收益								
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中: 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	-198,571,816.29	3,293,428,183.71
项目	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	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

额								
三、本期增 减 变 动 额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-122,075,539.31	-122,075,539.31
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	37,710,444.20	37,710,444.20
（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	-	-	-	-	-	-107,528,966.24	3,384,471,033.76

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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期				
	2024 年 1 月 1 日至 2024 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	-	-	-7,141,040.69	3,484,858,959.31
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	-	-	-7,141,040.69	3,484,858,959.31
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	7,590,354.27	-
（一）综合收益总额	-	-	-	171,552,382.58	-
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-163,962,028.31	-
（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	-	-	449,313.58	3,492,449,313.58
项目	上年度可比期间				
	2023 年 1 月 1 日至 2023 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	-	-	-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	-	-	-	773,525.91	773,525.91

少以“-”号填列)					
(一) 综合收益总额	-	-	-	160,559,509.42	160,559,509.42
(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	-	-	159,162.38	3,492,159,162.38

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:

李素明
基金管理人负责人

李素明
主管会计工作负责人

骆银
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，经批准的经营范围包括一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；会议及展览服务；非居住房地产租赁；停车场服务；市场营销策划；企业管理；日用百货销售；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；广告设计、代理；广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)；广告制作(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

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

科技公司和建屋产业公司为本基金的原始权益人。

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

本基金通过专项计划间接持有科智商管和园区艾派科 100%股权。

本基金及其子公司合称“本集团”。

8.5.2 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》和中国证监会、中国基金业协会发布的其他有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

8.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团 2024 年 1 月 1 日至 2024 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 2024 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2024 年 1 月 1 日至 2024 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会计报表所采用的会计政策、会计估计一致。

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 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

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	艾派科 1.5 元/平方米 科智 10 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 2024 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	145,410,469.79
其他货币资金	—
小计	145,410,469.79
减：减值准备	—
合计	145,410,469.79

8.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
活期存款	145,409,462.59
定期存款	—
其中：存款期限 1—3 个月	—
—	—

其他存款	-
应计利息	1,007.20
小计	145,410,469.79
减：减值准备	-
合计	145,410,469.79

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 2024 年 6 月 30 日
1 年以内	12,649,574.59
1—2 年	39,946.91
2—3 年	-
3 年以上	-
小计	12,689,521.50
减：坏账准备	232,522.24
合计	12,456,999.26

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 2024 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	35,062.33	0.28%	16,575.44	47.27%	18,486.89
按组合计提预期信用损失的应收账款	12,654,459.17	99.72%	215,946.80	1.71%	12,438,512.37
其中：应收关联方款项	296,863.14	2.34%	1,546.76	0.52%	295,316.38
应收第三方款项	12,357,596.03	97.38%	214,400.04	1.73%	12,143,195.99
合计	12,689,521.50	100.00%	232,522.24	1.83%	12,456,999.26

注：于 2024 年 6 月 30 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。

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 2024 年 6 月 30 日
-------	------------------------

	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
第三方	35,062.33	16,575.44	47.27%	预计无法收回部分款项
合计	35,062.33	16,575.44	—	—

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 2024 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
关联方	296,863.14	1,546.76	0.52%
第三方	12,357,596.03	214,400.04	1.73%
合计	12,654,459.17	215,946.80	1.71%

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 2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2024 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	21,184.92	—	—	4,609.48	—	16,575.44
按组合计提预期信用损失的应收账款	215,946.80	—	—	—	—	215,946.80
其中：应收关联方款项	1,546.76	—	—	—	—	1,546.76
应收政府部门款项	—	—	—	—	—	—
应收第三方款项	214,400.04	—	—	—	—	214,400.04
合计	237,131.72	—	—	4,609.48	—	232,522.24

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。

8.5.7.2.6 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
----	------

项目	核销金额
实际核销的应收账款	89,523.38

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
苏州传视影视传媒有限公司	租金及物管费	89,523.38	房屋租赁合同纠纷	根据法院判决书及管理 层决议核销	否
合计	—	89,523.38	—	—	—

8.5.7.2.7 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
苏州万科企业有限公司	1,412,995.55	11.14%	—	1,412,995.55
苏州工业园区百明建设有限公司	934,710.07	7.37%	23,366.65	911,343.42
江苏乐易智慧科技有限公司	775,901.64	6.11%	7,368.30	768,533.34
微谱生物科技有限公司	686,957.30	5.41%	7,262.24	679,695.06
泰科电子科技（苏州工业园区）有限公司	548,465.05	4.32%	6,804.77	541,660.28
合计	4,359,029.61	34.35%	44,801.96	4,314,227.65

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
2. 本期增加金额	—	—	2,672,744.29	2,672,744.29
外购	—	—	2,672,744.29	2,672,744.29
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	—	—	—	—

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
处置	-	-	-	-
-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	3, 482, 426, 714. 24	-	2, 672, 744. 29	3, 485, 099, 458. 53
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	233, 622, 827. 37	-	-	233, 622, 827. 37
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	279, 183, 075. 39	-	-	279, 183, 075. 39
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, 203, 243, 638. 85	-	2, 672, 744. 29	3, 205, 916, 383. 14
2. 期初账面价值	3, 248, 803, 886. 87	-	-	3, 248, 803, 886. 87

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 2024 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损-科智商管	71, 967, 189. 10

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
可抵扣亏损-园区艾派科	72,992,712.98
可抵扣暂时性差异-科智商管	99,295.41
可抵扣暂时性差异-园区艾派科	133,226.83
合计	145,192,424.32

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 2024 年 6 月 30 日	备注
2026 年	52,612,830.79	—
2027 年	37,778,246.29	—
2028 年	47,479,738.53	—
2029 年	7,089,086.47	—
合计	144,959,902.08	—

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 2024 年 6 月 30 日
其他应收款	23,733,191.85
预付账款	—
其他	49,367.91
合计	23,782,559.76

8.5.7.5.2 其他应收款

8.5.7.5.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 6 月 30 日
1 年以内	12,531,124.29
1—2 年	1,331,421.80
2—3 年	9,870,645.76
小计	23,733,191.85
减：坏账准备	—
合计	23,733,191.85

8.5.7.5.2.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024 年 6 月 30 日
关联方代收款项	23,733,191.85
业绩补偿款	-
关联方往来款	-
代垫诉讼费	-
小计	23,733,191.85
减：坏账准备	-
合计	23,733,191.85

8.5.7.5.2.3 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	12,859,033.95	54.18%	-	12,859,033.95
科技公司	9,463,736.97	39.88%	-	9,463,736.97
苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司	1,410,420.93	5.94%	-	1,410,420.93
合计	23,733,191.85	100.00%	-	23,733,191.85

8.5.7.6 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
增值税	3,225,287.75
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	224,977.83
教育费附加	160,698.46
房产税	8,964,523.29
土地使用税	506,335.55
土地增值税	-
印花税	-
其他	-
合计	13,081,822.88

8.5.7.7 合同负债

8.5.7.7.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
预收服务款项	1,507,848.63
合计	1,507,848.63

8.5.7.8 其他负债

8.5.7.8.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
其他应付款	69,733,449.92
预收账款	7,096,150.57
其他流动负债	-
合计	76,829,600.49

8.5.7.8.2 预收款项

8.5.7.8.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
预收房屋租赁款	6,790,340.19
预收停车位租赁款	305,810.38
合计	7,096,150.57

8.5.7.8.3 其他应付款

8.5.7.8.3.1 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 2024 年 6 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	62,254,453.02
应付维修改造款	5,537,972.42
应付关联方款项	1,368,512.70
预提费用	407,760.08
其他	164,751.70
合计	69,733,449.92

8.5.7.8.3.2 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	18,139,926.77	租赁押金
国际科技园五期 B 区项目各承租人	29,256,053.85	租赁押金
合计	47,395,980.62	—

8.5.7.9 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

8.5.7.10 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	-74,631,739.41	—	-74,631,739.41
本期利润	40,021,951.43	—	40,021,951.43
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	-163,962,028.31	—	-163,962,028.31
本期末	-198,571,816.29	—	-198,571,816.29

8.5.7.11 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
	合计
营业收入	—
租金收入	105,035,994.06
物业管理收入	25,400,564.40
停车位收入	3,396,371.01
其他	668,540.37
合计	134,501,469.84
营业成本	—
投资性房地产折旧	45,560,248.02

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
基础运营管理费	16,953,463.70
物业管理费	10,747,535.69
维修维护费	1,000,087.70
合计	74,261,335.11

8.5.7.12 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
增值税加计抵减	0.01
合计	0.01

8.5.7.13 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
增值税	2,192,421.59
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	738,723.81
教育费附加	527,659.87
房产税	14,646,652.08
土地使用税	897,229.54
土地增值税	-
印花税	100,614.96
其他	-
合计	19,103,301.85

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。

8.5.7.14 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
中介机构费用	136,418.96
保险费	-
其他	6,133.35
合计	142,552.31

8.5.7.15 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
银行手续费	23,450.78
其他	-
合计	23,450.78

8.5.7.16 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
审计费用	248,633.84
评估费用	99,453.90
信息披露费用	59,672.34
其他	611.92
合计	408,372.00

8.5.7.17 营业外收入

8.5.7.17.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
违约保证金收入	974,967.99
其他	53,097.36
合计	1,028,065.35

8.5.7.18 所得税费用

8.5.7.18.1 所得税费用情况

无。

8.5.7.18.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
利润总额	40,021,951.43

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
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	-1, 771, 119. 24
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1, 771, 119. 24
合计	0. 00

8.5.7.19 现金流量表附注

8.5.7.19.1收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
代收水电费	9, 387, 367. 17
收到租赁押金	5, 974, 765. 97
收到退租违约金	155, 462. 91
其他	53, 097. 36
合计	15, 570, 693. 41

8.5.7.19.2支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
代付水电费	9, 387, 367. 17
退还租赁保证金	5, 257, 868. 71
支付管理人报酬	9, 340, 660. 57
支付各项管理费用	23, 584. 91
支付基金审计及评估费用	700, 000. 00
支付托管费	344, 500. 70
其他	263, 030. 10
合计	25, 317, 012. 16

8.5.7.20 现金流量表补充资料

8.5.7.20.1现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
净利润	40,021,951.43
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）	-3,821,382.26
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-25,900,826.95
-	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	55,859,990.24
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	145,409,462.59
减：现金的期初余额	256,184,244.95
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-110,774,782.36

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，本集团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

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 2024年1月1日至2024 年6月30日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023 年6月30日
科技公司	物业管理费	7,823,007.39	8,368,696.74
科技公司	基础运营管理费	9,778,759.21	10,460,870.98
建屋产业公司	基础运营管理费	7,174,704.49	6,825,867.25
建屋产业公司	物业管理费	2,924,528.30	2,924,528.30
科技公司	维修维护费	813,987.35	4,344,775.57
建屋产业公司	维修维护费	186,100.35	2,744,481.44
合计	-	28,701,087.09	35,669,220.28

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 2024年1月1日至2024 年6月30日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023 年6月30日
新建元产业	物业管理费收入	207,701.88	207,701.88
新建元控股	物业管理费收入	360,018.12	360,018.12
圆融发展	物业管理费收入	-	10,522.87
建工图审	物业管理费收入	-	81,337.27
新建元数字科技	物业管理费收入	62,320.75	34,276.42
合计	-	630,040.75	693,856.56

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	908,933.94	908,933.94
建屋产业公司	房屋租赁	2,109,857.28	1,831,549.20
新建元控股	房屋租赁	1,575,492.12	1,575,492.11
建工图审	房屋租赁	15,284.41	378,848.39

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
新建元数科	房屋租赁	455,214.70	450,500.94
圆融发展	房屋租赁	19,329.54	107,449.10
圆融体育	房屋租赁	157,431.18	157,431.19
科技公司	车位租赁	917,431.20	917,431.19
合计	-	6,158,974.37	6,327,636.06

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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	2,549,021.02	2,608,295.07
其中：固定管理费	2,549,021.02	2,608,295.07
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	12,182.97	14,355.25

1. 固定管理费

支付基金管理人东吴基金的固定管理费包含固定管理费 1 及固定管理费 2，固定管理费 1 每日计提，按年支付；固定管理费 2 按年一次性收取。计算方法如下：

固定管理费 1=最新一期定期报告披露的基金合并报表中基金净资产×0.15%÷当年天数

本基金成立当年，如无定期报告，固定管理费 1 按前一估值日基金合并报表中基金净资产的费率按日计提，如无前一估值日，以基金募集规模作为计费基础。

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

固定管理费 1 每日计提，按年支付；固定管理费 2 按年一次性收取。

2. 浮动管理费

支付基金管理人东吴基金和运营管理机构浮动管理费包含浮动管理费 1 及浮动管理费 2，按年一次性收取，计算方法如下：

浮动管理费 1=(科智商管于每一基础设施项目运营收入回收期内实际收到的净收入-该基础设施项目运营收入回收期对应的国际科技园五期 B 区项目净收入目标金额)×40%

浮动管理费 2=(园区艾派科于每一基础设施项目运营收入回收期内实际收到的净收入-该基础设施项目运营收入回收期对应的 2.5 产业园一期、二期项目净收入目标金额)×40%

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。

8.5.11.3.2基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	169,935.22	173,886.70

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 2024 年 1 月 1 日至 2024 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%	2,137,474.00	-	-	137,137,474.00	15.24%
建屋产业	135,000,000.00	15.00%	1,495,863.00	-	-	136,495,863.00	15.17%

公司							
经发公司	90,000,000.00	10.00%	8,709,916.00	-	-	98,709,916.00	10.97%
东吴证券	22,117,051.00	2.46%	-	-	22,117,051.00	-	0.00%
合计	382,117,051.00	42.46%	12,343,253.00	-	22,117,051.00	372,343,253.00	41.38%
上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间 因拆 分变 动份 额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例 (%)				份额	比例 (%)
科技公司	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%	-	-	323,000.00	22,117,051.00	2.46%
合计	382,440,051.00	42.49%	-	-	323,000.00	382,117,051.00	42.46%

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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	124,273,311.86	1,121,169.37	122,419,913.00	1,409,894.84
合计	124,273,311.86	1,121,169.37	122,419,913.00	1,409,894.84

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 2024 年 6 月 30 日		上年度末 2023 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	9,463,736.97	-	10,926,914.76	-
预付维修维保费	建屋产业公司	2,988,388.19	-	-	-
代收款项	建屋产业公司	9,870,645.76	-	9,941,283.35	-
代收款项	科技园产业管理公司	1,410,420.93	-	1,332,636.75	-
房屋租金	圆融体育	99,487.95	803.10	32,772.36	803.10
房屋租金	半岛酒店	12,385.32	-	-	-
房屋租金	新建元数科	65,895.14	-	-	-
房屋租金	建屋产业公司	119,094.73	-	-	-
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
合计	-	24,030,054.99	803.10	22,980,307.69	1,546.76

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 2024 年 6 月 30 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
基金管理人报酬	东吴基金	2,549,021.02	9,340,660.57
基金托管费	招商银行	169,935.22	344,500.70
代收水电费	建屋产业公司	1,368,512.70	-
预收房屋租金	新建元控股	525,164.04	531,968.41
预收房屋租金	建屋产业公司	454,467.06	-

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 6 月 30 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
预收停车场租金	科技公司	305,810.38	1,223,241.58
预收物业费	新建元控股	120,006.04	113,406.08
基础运营管理费及浮动管理费	建屋产业公司	-	3,099,560.75
浮动管理费	科技公司	-	3,647,061.05
预收房屋租金	新建元数科	-	171,473.08
应付租房押金	圆融发展	-	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
合计	-	5,492,916.46	18,593,496.15

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	2024 年 4 月 15 日	2024 年 4 月 15 日	1.8218	163,962,028.31	100.00%	
合计	-	-	-	163,962,028.31	100.00%	-

注：场外除息日为 2024 年 4 月 15 日，场内除息日为 2024 年 4 月 16 日。此次分红为本基金 2024 年度的第一次分红。

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 2024 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 2024 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 2024 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 2024 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 2024 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 2024 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	4, 576, 029. 90
其他货币资金	-
小计	4, 576, 029. 90
减：减值准备	-
合计	4, 576, 029. 90

8.5.16.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
活期存款	4, 575, 114. 90
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	915. 00
小计	4, 576, 029. 90
减：减值准备	-
合计	4, 576, 029. 90

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 2024 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,491,000,000.00	-	3,491,000,000.00
合计	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 评估报告

9.1 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。

9.2 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。

9.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 10 基金份额持有人信息

10.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024 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 (%)
38,550	23,346.30	866,511,621.00	96.28%	33,488,379.00	3.72%
上年度末 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%

10.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024 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	苏州工业园区经济发展有限公司	98,709,916.00	10.97%
3	苏州工业园区科技发展有限公司	47,137,474.00	5.24%
4	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司	46,495,863.00	5.17%
5	国泰君安证券股份有限公司	25,089,720.00	2.79%
6	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	22,404,635.00	2.49%
7	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	16,580,302.00	1.84%
8	北京首源投资有限公司	16,200,000.00	1.80%
9	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%
10	嘉实基金—东兴证券股份有限公司—嘉实基金睿鑫单一资产管理计划	14,000,000.00	1.56%
合计	—	400,750,928.00	44.53%
上年度末 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%

10.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2024 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司	90,000,000.00	10.00%
2	苏州工业园区科技发展有限公司	90,000,000.00	10.00%
合计		180,000,000.00	20.00%
上年度末 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%

10.4 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	71,434.00	0.01%
	合计	71,434.00	0.01%

§ 11 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

§ 12 重大事件揭示

12.1 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。

12.2 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：

2024 年 4 月 24 日经东吴基金管理有限公司第三十一次股东会审议通过，聘任郭淳同志为东吴基金管理有限公司监事，王菁因工作调整不再担任监事职务。

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。

12.3 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。

12.4 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。

12.5 基金投资策略的改变

无。

12.6 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）。

12.7 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。

12.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

12.8.1 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。

12.8.2 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。

12.9 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	2024 年 1 月 17 日
2	东吴基金管理有限公司旗下基金 2023 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	2024 年 1 月 22 日
3	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年第 4 季度报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2024 年 1 月 22 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基金经理变更公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 2 月 7 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	2024 年 2 月 9 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交易情况提示的公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 2 月 20 日
7	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	2024 年 3 月 6 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关于更换存续期评估机构的公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 3 月 8 日
9	东吴基金管理有限公司旗下基金 2023 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	2024 年 3 月 29 日
10	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年年度报告	上交所、公司网站、中证信息网站	2024 年 3 月 29 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 2023 年度财务报表及审计报告	上交所、公司网站、中证信息网站	2024 年 3 月 29 日
12	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 年评估报告	上交所、公司网站、中证信息网站	2024 年 3 月 29 日
13	东吴基金管理有限公司关于东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2023 年度全年业绩说明会的公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 4 月 2 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收益分配的公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 4 月 11 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基金经理变更公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 4 月 18 日
16	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设	上交所网站、公司网站、	2024 年 4 月 19

	施证券投资基金更新招募说明书及产品资料概要	中证信息网站	日
17	东吴基金管理有限公司旗下基金 2024 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	2024 年 4 月 22 日
18	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 1 季度报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2024 年 4 月 22 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	2024 年 6 月 7 日
20	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	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 6 月 7 日
21	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	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 6 月 12 日
22	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	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 6 月 21 日

§ 13 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 14 备查文件目录

14.1 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。

14.2 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。

14.3 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 8 月 30 日