

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 2 季度报告

2022 年 6 月 30 日

基金管理人：东吴基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二二年七月二十一日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2022 年 7 月 18 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2022 年 4 月 1 日起至 6 月 30 日止。

§ 2 基金产品概况

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

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2022 年 4 月 1 日 — 2022 年 6 月 30 日）
1. 本期收入	21,382,283.18
2. 本期净利润	-2,183,841.09
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	11,274,771.76

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

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 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	17,605,345.39	0.0196	
本年累计	52,445,950.43	0.0583	
2021 年（2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日）	92,615,834.46	0.1029	

3.3.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	92,609,992.94	0.1029	对应 2021 年实际可供分配金额 92,615,834.46 元
本年累计	92,609,992.94	0.1029	
2021 年（2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日）	0.00	0.0000	

3.3.3 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	-2,183,841.09	
本期折旧和摊销	22,780,124.01	

本期利息支出	-	
本期所得税费用	-	
本期利息折旧及摊销 前利润	20,596,282.92	
调增项		
1. 应收项目的变动	-1,743,717.94	
2. 应付项目的变动	-21,275,152.47	
3. 未来合理期间内的 运营费用	20,027,932.88	
本期可供分配金额	17,605,345.39	

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

§ 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

苏州工业园区科智商业管理有限公司（以下简称“科智商管”）及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”）减免所持国际科技园五期 B 区、2.5 产业园一期、二期内服务业小微企业和个体工商户 2022 年 3 月至 8 月租金，共计 6 个月。受此影响，本期营业收入出现了一定程度的下滑。基金管理人、运营管理机构将通过多种方式全额化解减免租金安排对于基金持有人利益造成的影响，具体安排见本基金 2022 年 7 月 16 日披露的《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于支持租户抗疫减免园区内部分租户租金的公告》。

科智商管本期营业收入为 13,024,225.92 元，上期营业收入为 40,954,234.61 元，收入环比下降 68.20%，园区艾派科本期营业收入为 7,604,628.73 元，上期营业收入为 30,200,349.21 元，收入环比下降 74.82%。科智商管本期毛利润为 11,908,153.59 元，毛利率为 91.43%。园区艾派科本期毛利润为 10,853,808.97 元，毛利率为 142.73%。

报告期内，科智商管和园区艾派科均不存在对外借入款项情况。

两家项目公司整体运营稳健，出租率保持稳定，短期内因为疫情影响的收入减少对本基金的持续经营能力和长期发展无不良影响。相关减免租金政策的执行也将有利于帮助中小微企业持续经营和发展，有利于提升租户的粘性和基金资产运营的口碑。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

序号	构成	本期(2022 年 4 月 1 日 — 2022 年 6 月 30 日)		上年同期(2021 年 6 月 7 日 — 2021 年 6 月 30 日)	
		金额(元)	占该项目总收入比例(%)	金额(元)	占该项目总收入比例(%)
1	租金收入	2,982,926.93	22.90	7,290,594.42	75.20
2	物业管理收入	9,564,785.24	73.44	2,289,458.20	23.61
3	停车位收入	458,715.60	3.52	112,130.03	1.16
4	其他收入	17,798.15	0.14	3,302.75	0.03
5	合计	13,024,225.92	100.00	9,695,485.40	100.00

基础设施项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

序号	构成	本期(2022 年 4 月 1 日 — 2022 年 6 月 30 日)		上年同期(2021 年 6 月 7 日 — 2021 年 6 月 30 日)	
		金额(元)	占该项目总收入比例(%)	金额(元)	占该项目总收入比例(%)
1	租金收入	4,790,838.42	63.00	5,178,342.24	87.35
2	物业管理收入	1,539,973.92	20.25	463,521.01	7.82
3	停车位收入	1,252,320.66	16.47	821,789.66	13.86
4	其他收入	21,495.73	0.28	-535,383.81	-9.03
5	合计	7,604,628.73	100.00	5,928,269.10	100.00

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

序号	构成	本期(2022 年 4 月 1 日 — 2022 年 6 月 30 日)		上年同期(2021 年 6 月 7 日 — 2021 年 6 月 30 日)	
		金额(元)	占该项目总成本比例(%)	金额(元)	占该项目总成本比例(%)
1	运营管理费	-5,130,160.55	-459.66	1,237,711.34	44.96
2	物业管理费	4,197,923.97	376.13	990,169.37	35.97
3	维修维护费	2,048,308.91	183.53	524,789.77	19.07
4	其他成本/费用	-	-	0.37	0.00
5	合计	1,116,072.33	100.00	2,752,670.85	100.00

基础设施项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

序号	构成	本期(2022 年 4 月 1 日 — 2022 年 6 月 30 日)		上年同期(2021 年 6 月 7 日 — 2021 年 6 月 30 日)	
		金额(元)	占该项目总	金额(元)	占该项目总

			成本比例 (%)		成本比例 (%)
1	运营管理费	-3,390,368.75	104.35	628,079.30	98.11
2	维修维护费	141,188.51	-4.35	12,124.35	1.89
3	其他成本/费用	-	-	-	-
4	合计	-3,249,180.24	100.00	640,203.65	100.00

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2022 年 4 月 1 日 — 2022 年 6 月 30 日)	上年同期 (2021 年 6 月 7 日 — 2021 年 6 月 30 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利润	营业收入-营业成本	元	11,908,153.59	6,942,814.55
2	毛利率	毛利润/营业收入	%	91.43	71.61
3	资产负债率	总负债/总资产	%	66.12	64.55
4	流动比率	流动资产/流动负债		0.94	1.08
5	速动比率	速动资产/流动负债		0.94	1.08

基础设施项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2022 年 4 月 1 日 — 2022 年 6 月 30 日)	上年同期 (2021 年 6 月 7 日 — 2021 年 6 月 30 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利润	营业收入-营业成本	元	10,853,808.97	5,288,065.45
2	毛利率	毛利润/营业收入	%	142.73	89.20
3	资产负债率	总负债/总资产	%	71.14	67.93
4	流动比率	流动资产/流动负债		0.74	1.26
5	速动比率	速动资产/流动负债		0.76	1.26

4.3 基础设施项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

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。

报告期内科智商管现金流入为 26,720,977.62 元，现金流出为 22,641,808.94 元；园区艾派科现金流入为 25,620,321.74 元，现金流出为 10,033,537.02 元。

4.3.2 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。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

本基金本报告期内无对外借入款项的情况。

4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本基金本报告期内无对外借入款项的情况。

4.5 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本基金本报告期内无购入或出售基础设施项目的情况。

4.5.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

本基金本报告期内无购入或出售基础设施项目的情况。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）
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	银行存款和结算备付金合计	4,198,179.84
4	其他资产	-
5	合计	4,198,179.84

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例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 其他资产构成

本基金本报告期末未持有其他资产。

§ 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 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，公司积极推进公募基金、私募资产管理业务以及子公司业务协同发展，构建了涵盖股票型、债券型、混合型、货币型、指数型、REITS 等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。

本基金管理人系首次管理基础设施基金。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

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

					实操经验，具有五年以上基础设施项目投资/运营管理经验。2021 年 4 月 26 日加入东吴基金管理有限公司，现任基金经理。2021 年 6 月 7 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。	
谢理斌	基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	7 年	谢理斌先生，中国国籍，北京大学金融学硕士，具备证券投资基金从业资格。曾就职于华夏幸福基业股份有限公司，曾参与华夏幸福产业园区的各类基础设施项目的投资建设及后期运营管理工作，具有五年以上的基础设施项目投资运营及管理经验。2021 年 5 月 14 日起加入东吴基金管理有限公司，现任基金经理。2021 年 6 月 7 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。	-
孙野	基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	10 年	孙野先生，中国国籍，西南财经大学工学学士，具备证券投资基金从业资格。曾就职于东吴证券股份有限公司、上海新东吴优胜资产管理有限公司，具有五年以上基础设施项目投资/运营管理经验。2021 年 5 月 1 日起加入东吴基金管理有限公司，现任基金经理。2021 年 6 月 7 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。	-

注：徐昊、谢理斌和孙野为该基金的首任基金经理，此处的任职日期为基金成立日。

6.1.3 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 报告期内基金费用收取情况的说明

本报告期内，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%的年费率按日计提。

为全额化解本次减免租金的影响，充分保护基金份额持有人的利益，基金管理人将从 4 月 1 日起暂停每日计提固定管理费，一季度已经计提的管理费将在二季度冲回。运营管理机构已放弃收取 1、2 季度运营管理费用，已经收取的运营管理费将在 2 季度冲回调整。

6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《证券投资基金法》、中国证监会的规定和基金合同的规定及其他有关法律、法规，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。

6.4 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。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

本基金成立后投资的基础设施项目为 1、科智商管持有的位于苏州工业园区星湖街 328 号的国际科技园五期 B 区项目的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权（以下简称“国际科技园五期 B 区项目”）；2、园区艾派科持有的苏州工业园区东长路 88 号的 2.5 产业园一期、二期项目的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权（以下简称“2.5 产业园一期、二期项目”）。

本基金的运营分析请参看 § 4 基础设施项目运营情况。

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

一、宏观经济展望

受房地产市场持续下滑、欧美货币政策转向、俄乌冲突等因素叠加影响，特别是本轮疫情冲击，2022 年上半年，中国宏观经济复苏势头放缓，出现一定下行压力。但在经历了近 3 个月的大规模疫情冲击后，以 6 月初上海、北京宣布启动恢复正常生产生活秩序为标志，长三角地区、京津冀地区为首，中国经济总体进入疫后复苏阶段。根据国家统计局数据显示，中国经济关键指标

参数已经开始自我修复，6 月官方制造业 PMI 为 50.2%，前值 49.6%；非制造业 PMI 为 54.7%，前值 47.8%；综合 PMI 产出指数 54.1%，前值 48.4%，PMI 显示出较快复苏迹象。此外，6 月份规模以上工业增加值、服务业生产指数也有所反弹，增速分别上升至 3.90%和 1.30%。

展望下半年，多重积极因素将可能于下半年推动消费加快修复，经济有望开始反弹。一是随着疫情不断好转和复商复市的加速推进，二季度被压抑的消费需求有望被激发。二是在复工复产和纾困政策逐步落实到位的共同推动下，就业状况好转有望带动增加消费需求。三是政策层面要求下半年促消费力度加大，各类消费券和购物券的发行有望助力消费恢复。四是在利好政策的推动下，汽车消费市场有望得到进一步提振。五是随着房地产销售和投资在下半年筑底企稳，房地产相关消费有望逐步回暖。

二、行业展望

产业园区作为产业汇聚的重要载体，担负着重要的产业升级推动作用，是中国经济转型升级的强力引擎。同时我国产业园区发展步入存量改革+创新发展期，相较于早期盲目扩张与粗放式的同质化经营，各类型产业园区大都趋向于“专业化、特色化、科创化”的发展模式，通过打造主题产业园区聚焦重点领域，协调资源分配，促进产业集聚，培育出更高层次和更高形态的产业园区。

各类产业园通过持续动态优化，谋求差异化路径，不断增强自身的独特竞争优势，将有望在“十四五”期间迎来新的发展机遇。（1）政策性开发区起步最早，已经步入发展成熟期，未来大概率以存量园区转型升级为发展重心。一些步伐领先的开发区正在积极向产城融合、技术创新方向发展。（2）特色主题产业园在各地大力构建现代化产业体系的政策推动下，有望迎来新一轮快速发展。上海、天津、四川等地已相继出台专项政策，将集中打造一批省市级特色主题园。（3）创新驱动型产业园在全国加速产业链、创新链“双向融合”过程中具有模式领先优势，是受地方政府和开发商、科技企业等多方青睐的新兴园区形态，但打造难度大、运营服务门槛高，未来几年可能仍只在市场、科技资源、人才等条件充分的地区有高质量发展潜力。（4）城市功能型产业园是近年来增量园区的主流形态，在城镇化建设、旧城改造、传统园区转型中有较好的发展前景，但运营模式尚不成熟，需要探索由外延式扩张转向内涵式发展、从物理设施建设向服务环境与产业氛围营造过渡的发展之路。

§ 7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	900,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	—
报告期期间其他份额变动情况	—
报告期期末基金份额总额	900,000,000.00

§ 8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

基金管理人未持有本基金份额。

8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期间无基金管理人运用固有资金投资本基金情况。

§ 9 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 10 备查文件目录

10.1 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。

10.2 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。

10.3 查阅方式

投资者可在基金管理人营业时间内免费查阅。

网站：<http://www.scfund.com.cn>

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人东吴基金管理有限公司。

客户服务中心电话 （021）50509666 / 400-821-0588

东吴基金管理有限公司

2022 年 7 月 21 日