

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

2022 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

报告送出日期：二〇二三年一月二十日

§ 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 2023 年 1 月 17 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 10 月 1 日起至 12 月 31 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 10 月 1 日 — 2022 年 12 月 31 日)
1. 本期收入	76,728,053.53
2. 本期净利润	27,126,706.85
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	69,230,833.57

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	66,030,337.27	0.0734	
本年累计	159,787,825.86	0.1775	
2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日	92,615,834.46	0.1029	

3.3.2 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	0.00	0.0000	
本年累计	92,609,992.94	0.1029	对应 2021 年实际可供分配金额 92,615,834.46 元。
2021 年 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	27,126,706.85	
本期折旧和摊销	22,780,124.02	

本期利息支出	-	
本期所得税费用	-	
本期税息折旧及摊销前利润	49,906,830.87	
调增项		
1. 应收项目的变动	10,214,135.87	
2. 应付项目的变动	22,382,129.08	
调减项		
1. 未来合理的相关支出预留	-16,472,758.55	
本期可供分配金额	66,030,337.27	

§ 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，苏州工业园区艾派科项目管理有限公司（以下简称“艾派科公司”）及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”）运作稳健，收益良好，出租率保持稳定。

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》（以下简称《租金减免公告》），减免租金政策在 2022 年前三季度结束，四季度项目公司各项收入均恢复至租金减免前的正常水平。经过对租金减免申请人的资质审核，最终符合条件的服务业小微企业、个体工商户实际减免租金为 6,075.50 万元（含税）。

本报告期内，科智商管公司本期实现运营收入合计 40,870,021.09 元，其中实现租金收入 30,883,598.88 元，同比分别提升 2.29% 和 2.93%；艾派科公司本期实现运营收入合计 27,528,447.19 元，同比略有下降，其中实现租金收入 23,653,938.07 元，同比提升 4.42%。

本报告期内，科智商管公司发生运营成本 5,706,823.49 元，较去年同期有较大幅度下降，主要因落实《租金减免公告》中的有关化解举措所致。艾派科公司本期发生运营成本 10,118,319.85 元，同比有较大幅度提高，主要因为本年前三季度该公司已通过暂停支付运营管理费、管控成本等其它举措达成《租金减免公告》中的相关承诺，在租金减免事项不会对基金份额持有人利益造成影响的前提下，本期发生部分运营管理费，并增加维修维护费用用于维持园区的日常经营。

本报告期内，科智商管公司实现毛利润 35,163,197.60 元，同比提升 30.63%，毛利率 86.04%，同比增加 18.67 个百分点。艾派科公司实现毛利润 17,410,127.34 元，同比下降 25.64%，毛利率 63.24%，同比下降 16.9 个百分点，艾派科公司本期毛利润水平下降主要因前述成本发生导致。

本报告期内，科智商管公司及艾派科公司合计收到疫情租金减免补贴款合计 3,564,280.00 元，并计入其他收益科目。另外，苏州工业园区科技发展有限公司（以下简称“科技公司”）作为国际科技园五期 B 区运营管理机构，根据《运营管理协议》承担部分业绩补偿责任并需支付给科智商管公司业绩补偿款，在抵扣完科技公司本年应收运营管理费后，科智商管公司将实际收到 3,110,744.58 元业绩补偿款，该部分收益计入其他收益科目。

报告期内，两家项目公司整体运营稳健，出租率稳中有升，显示了良好的发展水平。随着 2022 年减免租金政策结束，项目公司的收入水平均恢复正常，其运营管理质量、租户粘性、服务口碑也获得提升。

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 10 月 1 日 — 2022 年 12 月 31 日）		上年同期（2021 年 10 月 1 日 — 2021 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	30,883,598.88	75.57	30,004,022.65	75.10
2	停车位收入	458,715.60	1.12	458,715.60	1.15
3	物业管理收入	9,481,229.55	23.20	9,456,879.60	23.67
4	其他收入	46,477.06	0.11	33,862.36	0.08
5	合计	40,870,021.09	100.00	39,953,480.21	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 10 月 1 日 — 2022 年 12 月 31 日）		上年同期（2021 年 10 月 1 日 — 2021 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	23,653,938.07	85.93	22,652,423.32	77.53
2	停车位收入	1,074,557.84	3.90	833,549.30	2.85
3	物业管理收入	2,572,772.64	9.35	4,855,642.51	16.62
4	其他收入	227,178.64	0.83	874,908.29	2.99

	入				
5	合计	27,528,447.19	100.00	29,216,523.42	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 10 月 1 日 — 2022 年 12 月 31 日）		上年同期（2021 年 10 月 1 日 — 2021 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	0.00	0.00	6,518,624.11	50.01
2	物业管理费	3,794,630.01	66.49	4,144,594.78	31.79
3	维修维护费	1,912,193.48	33.51	2,093,257.54	16.06
4	其他成本 / 费用	0.00	0.00	279,282.49	2.14
5	合计	5,706,823.49	100.00	13,035,758.92	100.00

注：科智商管公司本期应付运营管理费与运营管理机构应付的业绩补偿款抵扣。详见本报告 4.1 部分表述。

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 10 月 1 日 — 2022 年 12 月 31 日）		上年同期（2021 年 10 月 1 日 — 2021 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	7,027,788.59	69.46	4,087,604.47	70.45
2	物业管理费	0.00	0.00	0.00	0.00
3	维修维护费	3,090,531.26	30.54	1,714,346.51	29.55
4	其他成本 / 费用	0.00	0.00	0.00	0.00
5	合计	10,118,319.85	100.00	5,801,950.98	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 10 月 1 日 — 2022 年 12 月 31 日）	上年同期（2021 年 10 月 1 日 — 2021 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利润	营业收入-营业成本	元	35,163,197.60	26,917,721.29
2	毛利率	毛利润/营业收入	%	86.04	67.37
3	资产负债率	总负债/总资产	%	66.48	65.72
4	流动比率	流动资产/流动负债		1.06	0.11
5	速动比率	速动资产/流动负债		1.06	0.11

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 10 月 1 日 — 2022 年 12 月 31 日）	上年同期（2021 年 10 月 1 日 — 2021 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利润	营业收入-营业成本	元	17,410,127.34	23,414,572.44
2	毛利率	毛利润/营业收入	%	63.24	80.14
3	资产负债率	总负债/总资产	%	70.88	70.01
4	流动比率	流动资产/流动负债		0.94	0.09
5	速动比率	速动资产/流动负债		0.94	0.09

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。

报告期内科智商管经营活动产生的现金流入为 50,194,842.22 元，经营活动产生的现金流出为 11,244,819.04 元；园区艾派科经营活动产生的现金流入为 37,442,786.19 元，经营活动产生的现金流出为 7,169,505.36 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	3,711,930.23
4	其他资产	-
5	合计	3,711,930.23

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

管理人在本年度积极落实《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于支持租户抗疫减免园区内部分租户租金的公告》中的各项举措。在投资人利益得以充分保障的基础上，根据《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定，本报告期内，基金管理人计提基金管理费共 215.74 万元，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 87,048.56 元，资产支持专项计划计提托管费 0.00 元，应支付运营管理机构运营管理费含税合计 744.95 万元。

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。

6.4 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

1. 宏观经济展望

根据国家统计局数据显示，12 月份，制造业采购经理指数（PMI）为 47.0%，非制造业商务活动指数为 41.6%，分别比上月下降 1.0 和 5.1 个百分点，均低于临界点，景气水平较上月均有所下降。我国经济同时面对复杂多变的外部环境，全球通胀虽高位回落，以美联储为代表的各国央行继续收紧货币政策，主要经济体衰退预期加大，外部需求明显收缩，进出口开始转为负增长。

12 月，中央经济工作会议在北京举行。会议指出我国经济恢复的基础尚不牢固，需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力仍然较大，外部环境动荡不安。但会议强调，我国经济韧性强、潜力大、活力足，各项政策效果持续显现。综合研判，2023 年，世界经济增速可能出现下滑，而我国经济得益于消费复苏和产业政策的持续发力，有望总体回升，或形成一个独立的上行轨迹。

2. 行业展望

2022 年，产业园区行业发生了许多重要事件。产业园 REITs 迎来多项突破，连续发行多个“首单”：全国首单标准厂房园区公募 REIT、全国首单民营园区公募 REIT、全国首单生物医药产业园 REIT，资产类型的多元扩容，是 REITs 市场走向进一步开放的标志。此外，扩募机制正式落地，扩募机制是 REITs 产品的一个重要的特性，海外 REITs 产品中新购入资产是常态，这套机制的落地，也是我国公募 REITs 走向成熟的一个重要标志。

展望未来，在“科技强国、科创驱动”国家战略指引下，产业园区正在步入一个新的历史阶段：一方面是新的资本和专业园区不断入场，另一方面是众多传统园区转型升级。同时，各级政府在城市高度、政策创新、产业基金等层面开始介入，为本地产业发展提供强大助力；产业园区把握未来产业发展大趋势，提前、主动布局战略新兴产业形成先发优势，且自身不断升级发展理念和运营管理水平，为未来发展打造更加深厚长久的动力。

§ 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

2023 年 1 月 20 日