

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

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 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
公募 REITs 简称	东吴苏园产业 REIT
公募 REITs 代码	508027
基金合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金管理人名称	东吴基金管理有限公司
基金托管人名称	招商银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《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）》、《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》、《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》

二、2023 年上半年主要运营数据

2023 年以来，基金管理人与运营管理机构采取了一系列积极措施以稳定并提升项目总体表现，底层资产出租率及合同平均租金表现平稳。2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日期间，主要运营数据表现如下：

（一）2.5 产业园 1 期、2 期

2023 年上半 年运营数据	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	上半年 平均值
月末时点出租率 (%)	86.60	86.72	86.84	86.79	86.83	85.61	86.18
合同平均租金 (含税) (元/m ²)	59.41	64.44	60.40	63.16	61.24	63.39	61.77

2023 年上半年,出租率均值为 86.18%,较 2022 年同期上涨 2.39 个百分点,较 2022 年下半年下跌 0.86 个百分点,合同租金均值为 61.77 元/m²,较 2022 年同期上涨 6.24%,较 2022 年下半年上涨 6.63%。

(二) 国际科技园 5 期 B 区

2023 年上半 年运营数据	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	上半年 平均值
月末时点出租率 (%)	92.30	92.53	93.06	93.48	93.83	93.95	93.20
合同平均租金 (含税) (元/m ²)	45.50	45.21	45.23	45.55	45.10	45.48	45.35

2023 年上半年,出租率均值为 93.20%,较 2022 年同期下跌 2.83 个百分点,较 2022 年下半年下跌 2.9 个百分点,合同租金均值为 45.35 元/m²,较 2022 年同期上涨 4.18%,较 2022 年下半年上涨 1.57%。

三、分红派息率情况说明

2023 年 6 月 30 日,本基金在二级市场的收盘价为 3.849 元,复权后相较于 2023 年 1 月 3 日开盘价跌幅为 12.44%。为保护投资者利益,本公司特向投资者提示如下:

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 2022 年年度报告》,东吴苏园产业 REIT 在 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间的可供分配金额为 159,787,825.86 元。假设 2023 年可供分配金额与 2022 年持平,即 2023 年可供分配金额亦为 159,787,825.86 元,基于该数据进行预测,如投资者在首次发行时买入本基金,则 2023 年分红派息率预测值约为 4.58%;如投

投资者根据 2023 年 6 月 30 日收盘价在二级市场交易买入本基金，则 2023 年分红派息率预测值约为 4.61%。

分红派息率的计算方法举例说明如下：

1. 投资人在首次发行时买入本基金，买入价格 3.88 元/份，则该投资者的 2023 年的分红派息率为 $159,787,825.86 / (3.88 * 900,000,000) = 4.58\%$ 。
2. 投资人在二级市场以 2023 年 6 月 30 日收盘价买入本基金，买入价格 3.849 元/份，则该投资者的 2023 年的分红派息率为 $159,787,825.86 / (3.849 * 900,000,000) = 4.61\%$ 。

本基金首次发行时的年化分红派息率预测值=预计年度可供分配现金流/基金发行规模。对应到每个投资者的年化分红派息率预测值=预计年度可供分配现金流/基金买入成本。二级市场交易价格下跌会导致买入成本下跌，导致投资者实际的分红派息率上升。

需特别说明的是：

以上计算说明中的 2023 年度预测可供分配金额系假设与 2022 年度实际可供分配金额相同，该假设数据不代表实际年度分配金额，如实际年度分配金额升高或降低，将影响届时分红派息率的计算结果。

四、相关机构联系方式

投资者可以通过本基金管理人的网站：<http://www.scfund.com.cn> 或客户服务电话：(021) 50509666 / 400-821-0588 进行相关咨询。

五、其他提示

截至目前，本基金运作正常，无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

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，也不保证最低收益，基金过往业绩并不预示其未来业绩表现。投资者投资于本基金时应认真阅读本基金的基金合同和最新的招募说明书等法律文件，全面认识基础设施基金产品的风险收益特征，选择适配自身风险承受能力的基金产品，自行承担投资风险。

本基金管理人全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

特别提示：本公告所载 2023 年中期的运营数据仅为初步核算数据，未经审计，与 2023 年中期报告中披露的最终数据可能存在差异，请投资者审慎使用。

特此公告。

东吴基金管理有限公司

二〇二三年七月三日