

本报告依据中国资产评估准则编制

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
全部基础设施项目市场价值

资产评估报告

中通评报字〔2024〕22058号

共一册 第一册
声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇二四年三月二十七日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3211020057321101202400069
合同编号:	中通合同字[2024]22061号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中通评报字[2024]22058号
报告名称:	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金(代码508027)持有的全部基础设施项目市场价值资产评估报告
评估结论:	3,257,000,000.00元
评估报告日:	2024年03月27日
评估机构名称:	中通诚资产评估有限公司
签名人员:	潘康 (资产评估师) 会员编号: 32020202 沈晓阳 (资产评估师) 会员编号: 32080031
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年03月27日

目 录

第一册(声明、摘要、正文及附件)

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概况.....	5
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型.....	15
五、 评估基准日.....	15
六、 评估依据.....	15
七、 评估方法.....	18
八、 评估程序实施过程和情况.....	24
九、 评估假设.....	25
十、 评估结论.....	26
十一、 特别事项说明.....	27
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	27
十三、 资产评估报告日.....	28
附 件.....	29



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单及其他相关资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

摘 要

一、本次评估对应的经济行为

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,基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。

二、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该经济行为涉及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、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。

三、评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

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。

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2023 年 12 月 31 日

六、评估方法

本次评估采用收益法进行评估

◆收益法的基本公式为：

$$P = \sum_{i=0.5}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中：

P——待估房产总价；

a_i ——第*i*年估价对象年纯收益；

r——折现率；

n——收益年限。

◆主要评估参数

本次评估采用的主要参数如下表所示：

序号	项目名称	土地到期日	折现率	运营期内租金增长率	测算参考依据
1	苏州国际科技园五期B区	2055年12月7日止	6.0%	2%~3%	与苏州工业园区科技发展有限公司签定的《关于苏州国际科技园五期B区项目之运营管理协议》、《委托物业管理服务协议》。
2	苏州2.5产业园一、二期	2060年3月7日止	6.0%	2%~3.5%	与苏州工业园区建屋产业园开发有限公司签定的《关于苏州2.5产业园之运营管理协议》、《委托物业管理服务协议》。

◆基础设施项目(苏州国际科技园五期B区及苏州2.5产业园一、二期)全周期净收入现金流预测表详见正文。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日2023年12月31日，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评估价值为325,700.00万元(精确到百万元)，大写人民币叁拾贰亿伍仟柒佰万元整。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

序号	项目内容	建筑面积(平方米)	土地面积(平方米)	评估价值(万元)	评估单价(元/平方米)
1	苏州国际科技园五期B区	330,206.28	162,129.67	177,600.00	5,378.00
2	苏州2.5产业园一期及二期	230,923.94	115,441.56	148,100.00	6,413.00
合计		561,130.22	277,571.23	325,700.00	5,804.00

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起，至 2024 年 12 月 30 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)重要的利用专家工作情况

无

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

被评估单位未向评估人员提供任何形式的对外保证、担保、抵押质押和或有事项。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九)其他有关情况说明

1. 本次评估时固定资产评估金额均已扣除了增值税。
2. 本报告所出具的评估结论未考虑评估增减值对企业相关税费的影响，也未考虑经济行为实施时交易环节相关税费的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

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 全部基础设施项目市场价值 资产评估报告

中通评报字〔2024〕22058号

东吴基金管理有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的要求，采用收益法对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)持有的全部基础设施项目在2023年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人概况

名称：东吴基金管理有限公司(以下简称“东吴基金”、“委托人”)

统一社会信用代码：913100007664967591

类型：其他有限责任公司

法定代表人：李素明

注册资本：10000 万元整

成立日期：2004 年 9 月 2 日

营业期限：2004 年 9 月 2 日至无固定期限

住所：中国(上海)自由贸易试验区银城路 117 号 9 楼 901、902 室

主要经营范围：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。【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】

项目投资基金概况：东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金(代码 508027)成立于 2021 年 6 月 7 日，该基础设施基金以获取基础设施

项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，基金管理人为东吴基金管理有限公司，基金托管银行为招商银行股份有限公司，上市地点为上海证券交易所，上市日期为 2021 年 6 月 21 日。

(二)产权持有人概况

1. 产权持有人一

名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司(以下简称“科智商管”)

统一信用代码：91320594MA21RNWA7G

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：李杰

注册资本：100 万元整

成立日期：2020 年 6 月 22 日

营业期限：2020 年 6 月 22 日至无固定期限

住所：中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区金鸡湖大道 88 号人工智能产业园 G1 栋 15 楼

主要经营范围：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)

2. 产权持有人二

名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司(以下简称“艾派科”)

统一信用代码：91320594MA21U6EK4W

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：李杰

注册资本：100 万元整

成立日期：2020 年 6 月 29 日

营业期限：2020 年 6 月 29 日至无固定期限

住所：苏州工业园区东长路 88 号 G1 栋 6 楼

主要经营范围：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

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)(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)

(三)委托人与产权持有人的关系

本次评估委托人为东吴基金管理有限公司；产权持有人分别为苏州工业园区科智商业管理有限公司、苏州工业园区艾派科项目管理有限公司。

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记载，委托人为封闭式公募基础设施基金的管理人，该基金通过基础设施资产支持证券等特殊目的载体持有基础设施项目公司即产权持有人的全部股权。

(四)其他评估报告使用人概况

本报告专为委托人使用，并为本报告所列明的评估目的服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。除非事前征得评估机构书面明确同意，对于其他用途或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

二、评估目的

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，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。

东吴基金管理有限公司委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及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、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。

三、评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

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。

本次评估涉及两个房地产项目，地理位置如下图所示：



◆项目一：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

1. 基本情况

评估对象所在苏州国际科技园五期 B 区位于苏州市苏州工业园区星湖街 328 号，地处新平街与崇文路交叉口东南角，属于独墅湖科教创新区板块。

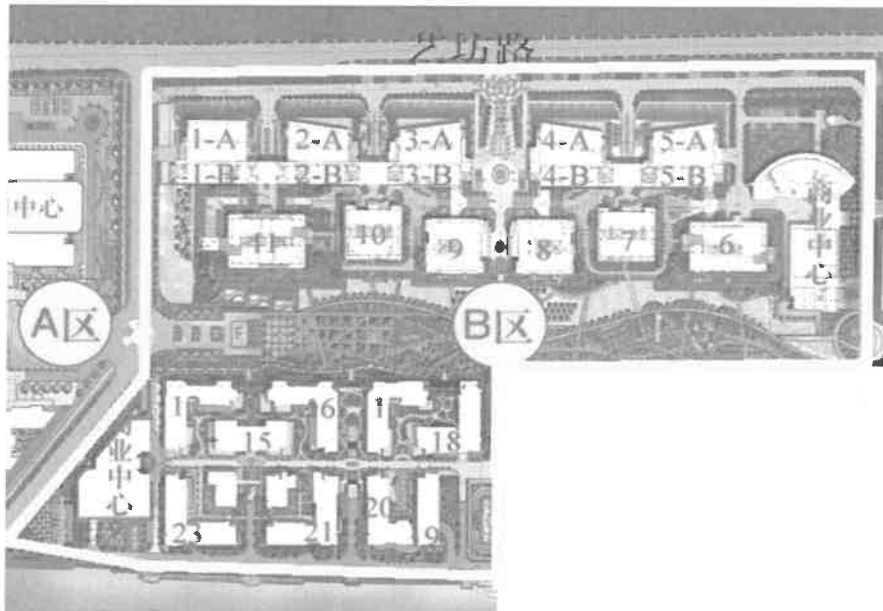
评估对象所在宗地的土地使用权面积合计为 162,129.67 平方米，北至崇文路，南至创苑路，西至新平街，东至崇文巷。其所占地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

评估对象所在苏州国际科技园五期 B 区，由 21 幢研发楼、2 幢配套综合楼及地下车库组成，本次评估对象为苏州国际科技园五期 B 区的全部研发楼、配套综合楼及地下车库。

苏州国际科技园五期 B 区分为 B1 区、B2 区和 B3 区，B1 区由 1 栋、2

栋、3栋、9栋、10栋和11栋组成；B2区由4栋、5栋、6栋、7栋、8栋和综合一栋组成，B3区由12栋、15栋、16栋、17栋、18栋、19栋、20栋、21栋、22栋、23栋和综合二栋组成。B1区和B2区于2009年建成，B3区于2011年建成。

苏州国际科技园五期B区总建筑面积为330,206.28平方米，其中地上建筑面积为282,438.76平方米，地下建筑面积为47,767.52平方米，配有1441个地下车位。苏州国际科技园五期B区项目总图布置情况如下：



根据产权方提供的产权文件等资料，评估对象于基准日各单体建筑面积及房屋用途如下：

幢号	楼层	证载面积(平方米)	用途
B1	地上一层至八层	11,614.30	非居住
B2	地上一层至八层	19,562.71	非居住
B3	地下一层至八层	22,952.57	非居住
B4	地上一层至八层	16,393.88	非居住
B5	地下一层至八层	19,944.35	非居住
B6	地下一层至十层	23,022.94	非居住
B7	地下一层至十层	17,441.21	非居住
B8	地下一层至十层	17,609.83	非居住
B9	地下一层至十层	17,658.17	非居住
B10	地下一层至十层	17,417.04	非居住
B11	地下一层至十层	22,981.56	非居住
B12	地上一层至五层	40,796.41	非居住
B15	地上一层至五层		非居住
B16	地上一层至五层		非居住
B17	地上一层至八层		非居住
B18	地上一层至八层		非居住

幢号	楼层	证载面积(平方米)	用途
B19	地上一层至五层	34,884.84	非居住
B20	地上一层至五层		非居住
B21	地上一层至五层		非居住
B22	地上一层至五层		非居住
B23	地上一层至五层		非居住
综合一	地下一层至三层	13,432.38	非居住
综合二	地下一层至三层	11,310.53	非居住
地下室	地下一层	23,183.56	非居住
合计		330,206.28	

评估对象所在项目现委任苏州工业园区科技发展有限公司营运管理，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苏州国际科技园五期 B 区项目之运营管理协议》，年度基础性管理费按基础设施资产运营收入的一定比例计取，费率计算方式见下表所示：

项目工程名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
苏州工业园区科智商业管理有限公司	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%

评估对象所在项目现委托苏州工业园区科技发展有限公司进行物业管理服务，于 2021 年 8 月 30 日签定了《委托物业管理服务协议》，物业管理服务费按基础设施资产运营收入的 10% 计取。

根据《运营管理协议》的相关约定，评估对象所在项目的维护及维修服务由苏州工业园区科技发展有限公司负责。依照《维护及维修服务协议》约定，维护及维修服务费用按基础设施资产运营收入的 5% 计取。

评估对象所在项目地下部分(建筑面积 47,767.52 平方米)由苏州工业园区科技发展有限公司整体承租用于停车场使用，租赁期限自 2020 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日，租期 5 年，年租金 200 万元。

2. 权属情况

根据产权方提供的《不动产权证书》，证载信息内容如下：

证 号	苏(2020)苏州工业园区不动产权第 0000200 号
权 利 人	苏州工业园区科智商业管理有限公司
公用情况	单独所有
坐 落	苏州工业园区星湖街 328 号
不动产权单元号	320513101106GB57953W00000000 等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)使用权
权利性质	出让/自建房
用 途	科研设计用地/非居住
面 积	土地面积：162129.67 平方米/建筑面积：330206.28 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 7 日止

附 记	权利号: 57953.1, 57953.11, 57953.12, 57953.13, 57953.2, 57953.3, 57953.4, 57953.5, 57953.6, 57953.7, 57953.8, 57953.9		
	幢号	面积(平方米)	其中地下室面积(平方米)
	1	54,129.58	9,238.14
	2	22,981.56	1,769.87
	3	17,417.04	1,319.93
	4	17,658.17	1,417.07
	5	36,338.23	6,387.18
	6	17,609.83	1,395.56
	7	17,441.21	1,319.93
	8	23,022.94	1,736.28
	9	13,432.38	
	10	11,310.53	
	11	23,183.56	23,183.56
	12	40,796.41	
13	34,884.84		
	合计	330,206.28	47,767.52
登记时间	2020年8月28日		
登记机构	苏州工业园区国土环保局		

3. 租赁利用状况

报告期内国际科技园五期B区项目相关通用指标信息如下表所示:

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	m ²	269,619.36	269,619.36
2	实际出租面积	项目实际已出租面积	m ²	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	$(\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积}) / \text{租约总面积}$	天	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(平米)/加权平均总租期(天)	元/m ² /天	1.44	1.44

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。

根据运营公司 2023 年度可租物业前十大租户信息显示, 单一租户租赁面积和租金贡献度均不超过 5%。

4. 年度经营情况

项目公司苏州工业园区科智商业管理有限公司营业收入情况如下:

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	0.00%	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,本年轻金已恢复正常水平。

◆项目二:苏州市苏州工业园区东长路88号苏州2.5产业园一、二期

1. 基本情况

评估对象所在苏州2.5产业园一、二期项目坐落于苏州工业园区东长路88号,凤里街与中新大道东交叉口西南角,属于中新生态科技城版块。

评估对象所在宗地面积115,441.56平方米。所在地块北临中新大道东,西临方中街,南邻东长路,东临凤里街。其所占地块呈规则四边形,地势平缓,地质条件良好,土地承载能力较强。宗地红线外基础设施已达到“五通”,包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

评估对象所在苏州2.5产业园主要为科研用途物业,本次评估对象为苏州2.5产业园一期及二期研发楼、配套底商及地下车库。苏州2.5产业园一期包含A1幢、A2幢、A3幢、B1幢、B2幢、B3幢、C1幢、C2幢、H幢、J幢共计10幢建筑地上及地下部分,建筑面积约110,069.67平方米;二期包含D1幢、D2幢、E1幢、E2幢、F1幢、F2幢、F3幢、G1幢、G2幢共计9幢建筑地上部分以及G组团地下部分。建筑面积约120,854.27平方米。苏州2.5产业园总建筑面积为230,923.94平方米,其中地上建筑面积为180,423.08平方米,地下建筑面积为50,500.86平方米。一期于2011年建成交付使用、二期于2013年建成交付使用。车位为时租车位及月租车位,共计1,608个。

苏州2.5产业园一期及二期项目总图布置情况如下:



评估对象所在项目现委任苏州工业园区建屋产业园开发有限公司运营管理，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苏州 2.5 产业园之运营管理协议》，年度基础性管理费按基础设施资产运营收入的一定比例计取，费率计算方式见下表所示：

项目工程名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	11.50%	11.50%	11.50%	12.50%	13.50%

评估对象所在项目现委托苏州工业园区建屋产业园开发有限公司进行物业管理服务，根据续签的《委托物业管理服务协议》约定服务期限 2 年，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，服务期满双方协商一致续签的另签合同，每年服务费 620 万元。

2. 权属状况

根据产权方提供的《不动产权证书》，证载信息内容如下：

证 号	苏(2020)苏州工业园区不动产权第 0000209 号
权 利 人	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司
公用情况	单独所有
坐 落	苏州工业园区东长路 88 号
不动产权单元号	3205131010220GB86126W00000000 等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)使用权
权利性质	出让/自建房
用 途	工业用地/非居住
面 积	土地面积：115441.56 平方米/建筑面积：230923.94 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2060 年 3 月 7 日止

附 记	幢号	面积(平方米)	其中地下室面积(平方米)
		1	6,976.40
	2	19,611.26	
	5	6,762.97	
	6	5,677.57	
	7	11,634.49	
	8	7,296.75	
	9	18,031.65	
	10	13,197.87	5,863.76
	11	58,272.81	9,021.73
	15	7,002.13	
	16	7,520.23	2,410.36
	17	7,792.75	
	18	8,326.58	
	19	6,079.05	
	20	6,079.04	
	21	7,457.38	
	95	5,208.83	5,208.83
	96	6,709.94	6,709.94
	97	7,152.23	7,152.23
	98	6,797.77	6,797.77
	99	7,336.24	7,336.24
	合计	230,923.94	50,500.86
登记时间	2020年9月4日		
登记机构	苏州工业园区国土环保局		

3. 租赁利用状况

报告期内 2.5 产业园一期及二期项目相关通用指标信息如下表所示：

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	m ²	155,347.75	155,347.75
2	实际出租面积	项目实际已出租面积	m ²	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	$(\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积}) / \text{租约总面积}$	天	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(平米)/加权平均总租期(天)	元/m ² /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）= $(\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积}) / \text{租约总面积}$ ，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。

根据运营公司 2023 年度可租物业前十大租户信息显示，单一租户租赁面积和租金贡献度均不超过 5%。

4. 年度经营情况

项目公司苏州工业园区艾派科项目管理有限公司营业收入情况如下：

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。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择公允价值作为本次评估的价值类型。

公允价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日是2023年12月31日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

委托人提供的经济行为说明。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》;
2. 《中华人民共和国民法典》;
3. 《中华人民共和国证券法》;
4. 《中华人民共和国公司法》;
5. 《中华人民共和国土地管理法》;
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
7. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号);
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第134号发布,国务院令
第691号最新修订);
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部 国家税务总局令
第50号发布,财政部、国家税务总局令第65号最新修订);
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
11. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署
公告2019年第39号);
12. 《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号);
13. 《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)》;
14. 《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》;
15. 《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》;
16. 其他适用的相关法律、行政法规、文件政策、准则及规定。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号); 10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
11. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号);
12. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协〔2017〕45号);
13. 《企业会计准则第3号——投资性房地产》;
14. 《企业会计准则第39号——公允价值计量》。

(四)权属依据

1. 《不动产权证书》;
2. 其他有关资料。

(五)取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;
2. 房地产市场价格调查资料;
3. 被评估单位提供的房产《租赁合同》;
4. 苏州工业园区科技发展有限公司(运管公司)提供的《2024年度基础设施资产管理年度计划》;
5. 东吴基金(管理人)、科智商管(项目公司)、苏州工业园区科技发展有限公司(运管公司)签订的《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苏州国际科技园五期B区项目之运营管理协议》;
6. 科智商管与苏州工业园区科技发展有限公司签订的《委托物业管理服务协议》;
7. 科智商管与苏州工业园区科技发展有限公司签订的《国际科技园五期B区维护及维修服务协议》;
8. 苏州工业园区建屋产业园开发有限公司(运管公司)提供的《2024年度基础设施资产管理年度计划》;
9. 东吴基金(管理人)、艾派科(项目公司)、苏州工业园区建屋产业园开发有限公司(运管公司)签订的《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投

资基金关于苏州2.5产业园之运营管理协议》;

10. 艾派科与苏州工业园区建屋产业园开发有限公司签订的《委托物业管理服务协议》;

11. 评估人员的现场勘察记录;

12. 评估人员收集的其他相关取价参数资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》、《以财务报告为目的的评估指南》和《投资性房地产评估指导意见》，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则有关计量方法规定，分析市场法、收益法和成本法三种评估基本方法及其他评估方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

根据纳入评估服务房地产的特点及使用性质，结合《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的要求，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估方法。具体如下：

1. 市场法

根据《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)第十七条规定要求，资产评估师采用市场法评估不动产时，应当收集足够的交易实例。拥有大量不动产交易实例资料，是运用市场法评估的先决条件。考虑到评估对象为产业园基础设施资产，由于该类资产通常以资产组的形式进行交易，属于大宗交易且大部分交易参与方为机构投资人，公开数据较难获取，周边同类业态的房产难以取得足够数量的可比案例，故本次评估不适宜采用市场法进行评估。

2. 收益法

根据《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)第二十条规定要求，资产评估师采用收益法评估不动产时，不动产应当具有经济收益或者潜在收益；不动产未来收益及风险能够较正确地预测与量化；不动产的未来收益应当是不动产本身带来的收益。根据所获取的房屋租赁合同情况，现有房产用于出租使用，可获取物业租赁收入，未来收益及相关费用能够较为

正确地预测与量化，故本次评估具备采用收益法进行评估的条件。

3. 成本法

成本法的实质是在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用，然后根据委估房地产的已使用年限及尚可使用年限估算成新率以及可能存在的其他各种贬值因素，并从中扣除得到委估房地产价值。评估对象为经营性物业，其价值主要取决于效用不是成本，成本法测算不能合理体现其公允价值，且评估人员难以取得委估房产建造时的相关资料，故本次评估未采用成本法对上述资产进行评估。

基于以上分析判断，我们最终选择采用收益法对评估对象进行评估。

(二)收益法

本次申报评估资产为产业园项目房地产，根据评估对象的特点，评估人员采用收益法作为评估的方法确定房地合一的市场价值。

1. 评估技术路线

所谓收益法是指运用适当的折现率(资本化率)，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益及土地使用权期满后地上建设物残值折算到评估基准日的现值，求其之和得出评估对象房地产价格的一种评估方法。

收益法的基本公式为：

$$P = \sum_{i=0.5}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中：

P——待估房产总价；

a_i ——第*i*年估价对象年纯收益；

r——折现率；

n——收益年限。

2. 主要评估参数

本次评估采用的参数如下表所示：

序号	项目名称	土地到期日	折现率	运营期内租金增长率	测算参考依据
1	苏州国际科技园五期B区	2055年12月7日止	6.0%	2%~3%	与苏州工业园区科技发展有限公司签定的《关于苏州国际科技园五期B区项目之运营管理协议》、《委托物业管理服务协议》。
2	苏州2.5产业园一、二期	2060年3月7日止	6.0%	2%~3.5%	与苏州工业园区建屋产业园开发有限公司签定的《关于苏州2.5产业园之运营管理协议》、《委托物业管理服务协议》。

3. 评估测算相关参数说明

本次评估对于2024年度预测数据依据两家运营机构分别提供的《2024年度基础设施资产管理年度计划》为基础。以后年度评估相关主要参数确定情况如下：

(1)年总收益的确定

①年租金收入的确定

根据企业以前年度租金收入水平、租约期内租金价格调整情况综合分析后按年租金增长率2%测算年租金收入。

出租率增长的确定：两个产业园物业的出租率均以可出租总面积计算，本次评估以产业园2023年出租率水平为基础同时参考以前年度运营情况，结合运营单位预测情况确定2024年的出租率水平，对2025年及以后年度的出租率预测增长至合理的峰值水平。

科技园五期B区目前出租率较高，未来出租率增长空间较小，在现有出租率水平基础上逐步回升至96%左右(与2022年度出租率水平相当)。

2.5产业园一、二期目前出租率较低，未来出租率有增长空间，因此2025~2027年出租率按每年增长1.5%，2028~2030年出租率按每年增长1.0%，2031~2035年出租率每年增长0.5%，最终出租率至93%左右趋于稳定。

综上，科技园五期B区年租金收入综合增长率为2%~3%；2.5产业园一、二期年租金收入综合增长率为2%~3.5%。

②年物业管理费收入的确定

根据企业以前年度物业管理费收入综合分析后确定年物业费收入2030年(含)以前为每年增长2%，后期为每年增长1%，以此预测物业管理费收入。

③年停车位收入

A. 产业园停车位情况：

项目	车位数量	收费标准
苏州国际科技园五期B区	1718个	停车收费标准：1小时免费，1~2小时6元，超出部分以3元/小时计费，24小时内35元封顶；月租车收费标准：300元/月。
苏州2.5产业园一、二期	1608个	30分钟内免费，首段2小时内5元，超出部分以5元/小时计费，24小时内50元封顶；月租车收费标准：300元/月。

B. 年停车位收入的确定

a. 苏州国际科技园五期B区

科技园五期B区地下部分现由苏州工业园区科技发展有限公司整体承租用于停车场使用，整租协议至2025年，年租金200万元。2024、2025年停车位收入预测按合同收入确定，整租合同到期后2026年起至2035年停车费收入预测将调整至300万元，2036年后预测调整为每年400万元。

b. 苏州2.5产业园一、二期

根据企业以前年度停车费收入水平进行预测，2024年为500万元，后续年度考虑到产业园出租率上升影响将适当上调，后续年度将上升至每年600万元。

(2)年总费用的确定

①运行管理费、物业费及维保费

◆科技园五期B区

苏州工业园区科智商业管理有限公司与苏州工业园区科技发展有限公司签定的《关于苏州国际科技园五期B区项目之运营管理协议》，约定了年度基础性管理费费率。

项目工程名称	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
苏州工业园区科智商业管理有限公司	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%

与苏州工业园区科技发展有限公司签定的《委托物业管理服务协议》约定物业管理服务费按基础设施资产运营收入的10%计取。

与苏州工业园区科技发展有限公司签定的《维护及维修服务协议》约定，维护及维修服务费用按基础设施资产运营收入的5%计取。

科技园五期B区评估预测运营管理费、物业费、维保费按约定费率计算。

◆2.5产业园一、二期

苏州工业园区艾派科项目管理有限公司与苏州工业园区建屋产业园开发有限公司签定的《关于苏州2.5产业园之运营管理协议》，约定了年度基础性

管理费费率。

项目工程名称	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	11.50%	11.50%	11.50%	12.50%	13.50%

与苏州工业园区建屋产业园开发有限公司签定的《委托物业管理服务协议》，约定物业管理服务费按每年 620 万元计取。

评估预测时运营管理费按约定费率计算；物业费参照《委托物业管理服务协议》约定金额，后续年度适当调整；维保费用依照企业以前年度发生额，并参照科技园五期维保费率水平后确定为5%。

②保险费预测

保险费是指房地产所有人为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用，本次评估按公司历史年度实际发生额预测。

③资本性支出预测

本次评估预测资本性支出是指为保障房屋建筑正常使用，年度维保费之外定期发生的专项改造费用，本次评估以后年度预测周期按每10年投入一次。其中，科技园五期B区于2024年已实际发生的电梯专项工程，按10年进行分摊。

④相关税费

相关税费包括出租房产需缴纳的增值税、房产税、土地使用税、城市维护建设费、教育费附加、印花税等。

相关税费计算依据如下表所示：

项目	计税基数	税率
增值税	租金收入、车位收入	9%
	物业管理费收入	6%
	维保费支出	9%
	运营管理费、物业费、保险费支出	6%
房产税	租金收入	12%
	空置部分按房产原值70%计算	1.2%
土地使用税	土地面积	科技园五期：10元/平方米 2.5产业园：3元/平方米
城市维护建设费、教育费附加	增值税	12%
印花税	按实缴纳	20万元/年、15万元/年

(3)确定年净收入

年净收入=年总收入-年总成本-运营管理机构浮动管理费

(4)确定折现率

本次评估采用的报酬率即折现率为6.0%。报酬率是为资本成本或用以转

换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

$$\text{报酬率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率2.56%进行确定；

风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资风险补偿；(2)管理负担补偿；(3)缺乏流动性风险补偿；(4)区位风险补偿；(5)行业及管理负担风险补偿；(6)合规风险补偿；(7)增长风险补偿。风险报酬率取值根据评估对象的区位、物业类型组合、租金收入及租户组合等因素的影响程度进行判断。

本次评估对象位于苏州，当地社会环境发展良好，结合项目资产实体状况、供需情况及运营情况等综合分析，我们认为计算采用上述折现率较为合理。

(5)确定收益年限

折现期限按《不动产权证》所确定的土地终止日期计算确定。收益年限如下表所示：

项目	土地到期日
苏州国际科技园五期B区	2055年12月7日止
苏州2.5产业园一、二期	2060年3月7日止

4. 基础设施项目(苏州国际科技园五期B区及苏州2.5产业园一、二期)全周期净收入现金流预测表如下：

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
国际科技园五期B区	9,394.97	9,662.56	9,982.64	10,273.11	10,571.57
2.5产业园一、二期	7,162.58	7,355.26	7,615.31	7,884.21	8,152.98
合计	16,557.55	17,017.82	17,597.94	18,157.32	18,724.54

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
国际科技园五期B区	10,878.50	11,194.38	11,433.01	11,677.47	11,892.57
2.5产业园一、二期	8,401.37	8,657.20	8,871.30	9,097.44	9,313.81
合计	19,279.87	19,851.57	20,304.31	20,774.91	21,206.38

项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
国际科技园五期B区	11,876.23	12,352.48	12,625.59	12,848.69	13,075.88
2.5产业园一、二期	9,359.42	9,758.65	9,945.63	10,135.86	10,330.03
合计	21,235.65	22,111.13	22,571.22	22,984.55	23,405.91

项目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
国际科技园五期B区	13,307.19	13,543.15	13,783.20	14,027.93	14,277.31
2.5产业园一、二期	10,527.48	10,728.82	10,941.75	11,150.90	11,363.98
合计	23,834.67	24,271.97	24,724.95	25,178.83	25,641.29

项目	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
国际科技园五期B区	14,270.02	14,790.06	15,053.47	15,322.07	15,595.35
2.5产业园一、二期	11,407.37	11,803.15	12,029.23	12,259.22	12,493.78
合计	25,677.39	26,593.21	27,082.70	27,581.29	28,089.13

项目	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
国际科技园五期B区	15,873.86	16,157.58	16,446.56	16,741.29	17,041.27
2.5产业园一、二期	12,732.86	12,976.50	13,244.08	13,497.46	13,756.00
合计	28,606.72	29,134.08	29,690.64	30,238.75	30,797.27

项目	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年
国际科技园五期B区	17,347.03	16,186.76	-	-	-
2.5产业园一、二期	13,844.88	14,287.39	14,560.87	14,839.54	15,124.02
合计	31,191.91	30,474.15	14,560.87	14,839.54	15,124.02

项目	2059年	2060年3月7日
国际科技园五期B区	-	-
2.5产业园一、二期	15,413.68	2,568.96
合计	15,413.68	2,568.96

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，

形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(一)基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3. 持续经营假设。持续经营假设是指一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

(二)具体假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设资产组所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发

生重大变化。

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

5. 假设资产组的经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

6. 假设资产组的运营公司经营管理人员尽职，资产组继续保持现有的经营管理模式。

7. 假设委托人、产权持有人及资产运营公司提供的有关产权资料、运营资料、政策文件等相关资料真实有效。

8. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在评估基准日 2023 年 12 月 31 日，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评估价值为 325,700.00 万元(精确到百万元)，大写人民币叁拾贰亿伍仟柒佰万元整。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

序号	项目内容	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	评估价值 (万元)	评估单价 (元/平方米)
1	苏州国际科技园 五期 B 区	330,206.28	162,129.67	177,600.00	5,378.00
2	苏州 2.5 产业园 一期及二期	230,923.94	115,441.56	148,100.00	6,413.00
	合计	561,130.22	277,571.23	325,700.00	5,804.00

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起，至 2024 年 12 月 30 日止。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作情况

无

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

被评估单位未向评估人员提供任何形式的对外保证、担保、抵押质押和或有事项。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九)其他有关情况说明

1. 本次评估结果不包含增值税。
2. 本报告所出具的评估结论未考虑评估增减值对企业相关税费的影响,也未考虑经济行为实施时交易环节相关税费的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

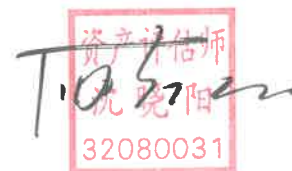
十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2024年3月27日。

资产评估师：



资产评估师：



附 件

- 一、委托人和被评估单位法人营业执照；
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 三、评估对象位置图；
- 四、评估对象状况及周边现场照片；
- 五、签名资产评估师的承诺函；
- 六、资产评估机构备案公告；
- 七、评估机构法人营业执照副本；
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 九、资产评估明细表；
- 十、资产评估委托合同。

附件一：委托人和被评估单位法人营业执照

委托人营业执照



国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。


国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

产权持有人一营业执照

统一社会信用代码
91320594MA21RNWA7G (1/1)

营业执照
(副本)

编号 320594666202308230423



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。


注册资本 100万元整

成立日期 2020年06月22日

住所 中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区金鸡湖大道88号人工智能产业园G1栋15楼

登记机关

2023年



名称 苏州工业园区科智商业管理有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 李杰

经营范围 一般项目:商业综合体管理服务,物业管理,物业服务,停车场服务,市场营销策划,企业管理咨询,非居住房地产租赁,日用百货销售,信息咨询服务(不含金融行业),广告设计、代理,广告发布(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)

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址: <https://www.gsxt.gov.cn>

产权持有人二营业执照

营业执照
(副本)

统一社会信用代码 91320594MA21U6EK4W (1/1)

编号 320594666202308230424

扫描二维码
国家企业信用信息公示系统
系统,了解更多信息。
名称、住所、经营范围、

名称 苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人)

法定代表人 李杰

经营范围 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,具体经营项目以相关部门批准意见为准)一般项目:非居住类地产租赁,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),办公设备及租赁服务,日用品销售,广告发布(非广播电视),电视台、广播电台、报刊出版单位。(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)

注册资本 100万元整

成立日期 2020年06月29日

住所 苏州工业园区东长路88号G11栋6楼

登记机关 苏州工业园区行政审批局

2023年08月09日

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

附件二：权属证明资料

国际科技园五期 B 区

附 记

苏 (2020) 苏州工业园区 不动产权第 0000200 号	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">权利人</td> <td>苏州工业园区科智商业管理有限公司</td> </tr> <tr> <td>共有情况</td> <td>单独所有</td> </tr> <tr> <td>坐 落</td> <td>苏州工业园区星湖街328号</td> </tr> <tr> <td>不动产单元号</td> <td>320513101106GB57953W00000000等</td> </tr> <tr> <td>权利类型</td> <td>国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权</td> </tr> <tr> <td>权利性质</td> <td>出让/自建房</td> </tr> <tr> <td>用 途</td> <td>科研设计用地/非居住</td> </tr> <tr> <td>面 积</td> <td>土地面积：162129.67平方米/ 建筑面积：330206.28平方米</td> </tr> <tr> <td>使用期限</td> <td>国有建设用地使用权：2055年12月7日止</td> </tr> <tr> <td>权利其他状况</td> <td></td> </tr> </table>	权利人	苏州工业园区科智商业管理有限公司	共有情况	单独所有	坐 落	苏州工业园区星湖街328号	不动产单元号	320513101106GB57953W00000000等	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	权利性质	出让/自建房	用 途	科研设计用地/非居住	面 积	土地面积：162129.67平方米/ 建筑面积：330206.28平方米	使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月7日止	权利其他状况	
权利人	苏州工业园区科智商业管理有限公司																				
共有情况	单独所有																				
坐 落	苏州工业园区星湖街328号																				
不动产单元号	320513101106GB57953W00000000等																				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权																				
权利性质	出让/自建房																				
用 途	科研设计用地/非居住																				
面 积	土地面积：162129.67平方米/ 建筑面积：330206.28平方米																				
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月7日止																				
权利其他状况																					

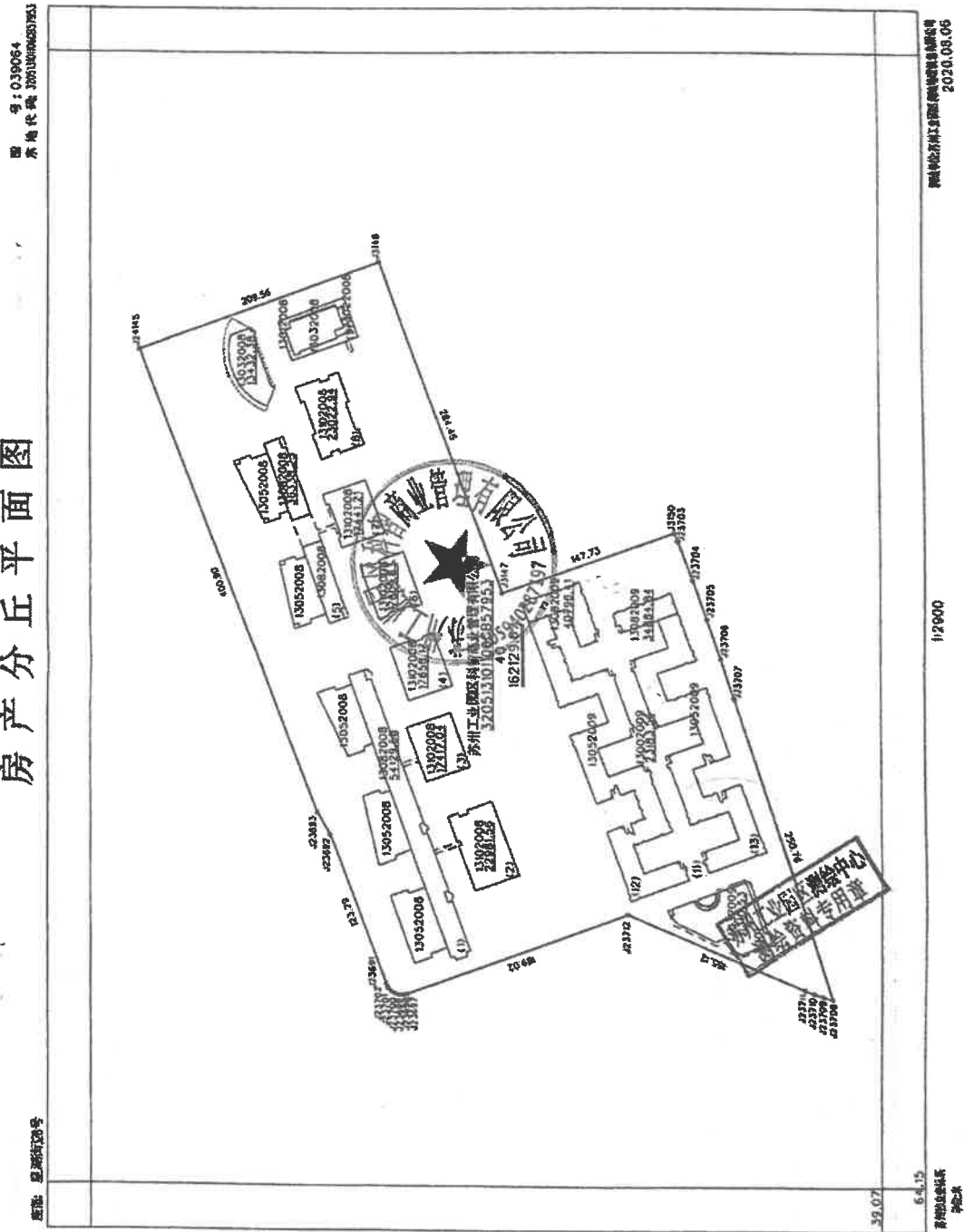
权利号：57953. 1, 57953. 10, 57953. 11, 57953. 12, 57953. 13, 57953. 2, 57953. 3, 57953. 4, 57953. 5, 57953. 6, 57953. 7, 57953. 8, 57953. 9

320513101106
320513101106A

不动产单元号	不动产单元号	用途	权利性质	权利类型	不动产单元号	用途	权利性质	权利类型	面积	备注
3205131011066587953F000000000000	3205131011066587953F000000000000	工业用地	出让/自建房	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	1	非居住	非居住	非居住	54129.59	其中地下面积8238.14
3205131011066587953F000000000000	3205131011066587953F000000000000	工业用地	出让/自建房	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	2	非居住	非居住	非居住	23381.59	其中地下面积1769.87
3205131011066587953F000000000000	3205131011066587953F000000000000	工业用地	出让/自建房	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	3	非居住	非居住	非居住	17417.04	其中地下面积811910.93
3205131011066587953F000000000000	3205131011066587953F000000000000	工业用地	出让/自建房	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	4	非居住	非居住	非居住	17658.17	其中地下面积1417.07
3205131011066587953F000000000000	3205131011066587953F000000000000	工业用地	出让/自建房	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	5	非居住	非居住	非居住	36339.23	其中地下面积6397.18
3205131011066587953F000000000000	3205131011066587953F000000000000	工业用地	出让/自建房	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	6	非居住	非居住	非居住	17609.83	其中地下面积1295.56
3205131011066587953F000000000000	3205131011066587953F000000000000	工业用地	出让/自建房	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	7	非居住	非居住	非居住	17441.21	其中地下面积1319.93
3205131011066587953F000000000000	3205131011066587953F000000000000	工业用地	出让/自建房	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	8	非居住	非居住	非居住	20022.94	其中地下面积1799.38
3205131011066587953F000000000000	3205131011066587953F000000000000	工业用地	出让/自建房	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	9	非居住	非居住	非居住	13132.38	
3205131011066587953F000000000000	3205131011066587953F000000000000	工业用地	出让/自建房	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	10	非居住	非居住	非居住	11319.53	
3205131011066587953F000000000000	3205131011066587953F000000000000	工业用地	出让/自建房	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	11	非居住	非居住	非居住	23183.55	其中地下面积2180.56
3205131011066587953F000000000000	3205131011066587953F000000000000	工业用地	出让/自建房	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	12	非居住	非居住	非居住	40796.41	
3205131011066587953F000000000000	3205131011066587953F000000000000	工业用地	出让/自建房	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	13	非居住	非居住	非居住	34584.84	



房产分丘平面图



2.5 产业园一、二期

苏 (2020) 苏州工业园区 不动产权第 0000209 号		附 记
权利人	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	权利号:86126.1,86126.10,86126.11,86126.15,86126.16,86126.18,86126.19,86126.2,86126.20,86126.21,86126.5,86126.7,86126.8,86126.9,86126.95,86126.96,86126.97,86126.98,86126.99 3205131022086E 3205131022086E 3205131022086E 3205131022086E
共有情况	单独所有	
坐落	苏州工业园区东长路88号	
不动产单元号	3205131022086886126W0000000000等	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/非居住	
面积	土地面积: 115441.56平方米/ 建筑面积: 230923.94平方米	
使用期限	国有建设用地使用权: 2060年3月7日止	
权利其他状况		



不动产单元号	幢号	用途	面积	备注
320513102208GB86126F00010000	1	非居住	6976.4	
320513102208GB86126F00020000	2	非居住	19611.26	
320513102208GB86126F00050000	5	非居住	6762.97	
320513102208GB86126F00060000	6	非居住	5677.57	
320513102208GB86126F00070000	7	非居住	11634.49	
320513102208GB86126F00080000	8	非居住	7296.75	
320513102208GB86126F00090000	9	非居住	18031.65	
320513102208GB86126F00100000	10	非居住	13197.87	~ 107.5862.7 ⁶
320513102208GB86126F00110000	11	非居住	58272.81	其中地下面积9021.73
320513102208GB86136F00150000		非居住	7002.13	
320513102208GB86126F00160000	16	非居住	7520.23	~ 24.2.16
320513102208GB86126F00170000		非居住	7792.75	
320513102208GB86126F00180000	18	非居住	8326.58	
320513102208GB86126F00190000		非居住	6079.05	
320513102208GB86126F00200000	20	非居住	6079.04	
320513102208GB86126F00210000	21	非居住	7457.38	
320513102208GB86126F00950000	95	非居住	5208.83 ✓	其中地下面积5208.83
320513102208GB86126F00960000	96	非居住	6709.94 ✓	其中地下面积6709.94
320513102208GB86126F00970000	97	非居住	7152.23 ✓	其中地下面积7152.23
320513102208GB86126F00980000	98	非居住	6797.77 ✓	其中地下面积6797.77
320513102208GB86126F00990000	99	非居住	7336.24 ✓	其中地下面积7336.24

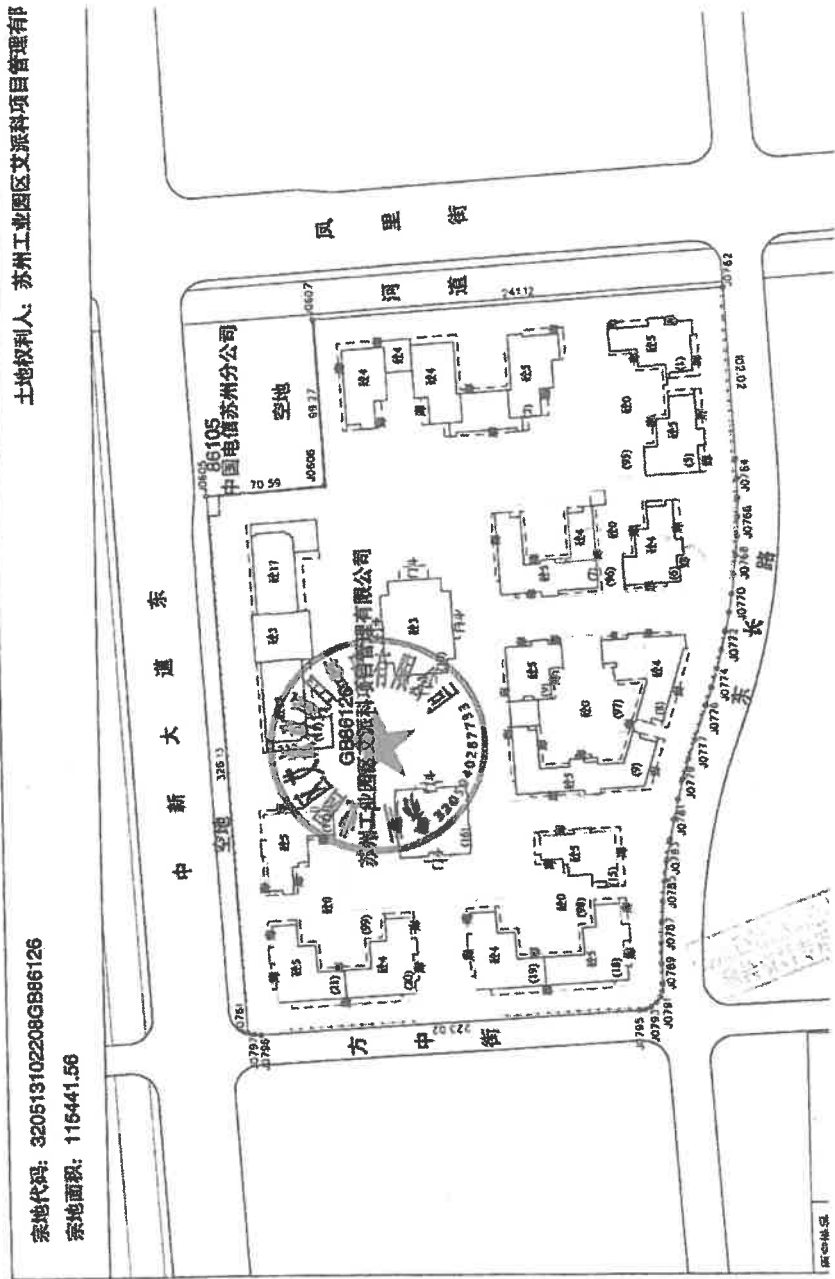
附图页

宗地图

单位: m

土地权利人: 苏州工业园区艾派科项目管理有限

宗地代码: 320513102208GB86126
 宗地面积: 115441.56



苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

附件三：评估对象位置图



附件四：评估对象现场照片

国际科技园五期 B 区





2.5 产业园一、二期





附件五：签字评估师承诺函

资产评估师承诺函

东吴基金管理有限公司：

中通诚资产评估有限公司受贵公司委托，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 REITs2023 年年度报告披露工作有关事项的通知》的要求，为基金管理人编制并披露基础设施基金定期报告的需要。对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)持有的全部基础设施项目，以 2023 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



2024 年 3 月 27 日

附件六：资产评估机构备案公告



北京市财政局

2018-0006 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》(财资〔2017〕26号)第十四条有关规定,下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构,符合《资产评估法》第十五条规定条件,其原持有的资产评估资格证书已交回,现予以公告。

- 1、中通诚资产评估有限公司
- 2、北京普丰资产评估有限公司
- 3、北京德昊资产评估事务所有限责任公司
- 4、北京恒介资产评估有限公司
- 5、北京中评恒信资产评估有限责任公司
- 6、北京金诚立信资产评估有限公司

7、北京京隆资产评估事务所(普通合伙)
 以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询
 特此公告。



附件七：评估机构法人营业执照



附件八：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件


资产评估师职业资格证书
登记卡
(评估机构人员)

姓名：潘康

性别：男

登记编号：32020202

单位名称：中通诚资产评估有限公司
江苏仁合分公司

初次执业登记日期：2002-05-16

年检信息：通过（2023-04-20）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2023-06-05

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cn.caa.org.cn>


(扫描二维码，查询评估师信息)



附件十：资产评估委托合同

中通诚资产评估有限公司
资产评估委托合同
中通诚评字[2024] 号

本资产评估委托合同由下列各方达成并订立：

委托人： 东吴基金管理有限公司
联系地址： 苏州工业园区星阳街5号6楼
联系人： 邵美
联系方式： 189-6366-6166

受托人： 中通诚资产评估有限公司
联系地址： 苏州市姑苏区代涛路477号御湖大厦1楼
联系人： 邵美
联系方式： 189-1462-8518

鉴于：
本委托合同项下东吴基金管理有限公司（以下简称委托人）委托中通诚资产评估有限公司（简称受托人）就其所委托的资产进行评估，并约定有关事项如下：

一、评估基本事项

(一)评估目的

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——评估业务》的要求，基金管理人应聘请具备相应

基金从业资格。
委托人委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的位于苏州市工业园区星阳街328号[苏州国际科技园五期B区]产业园项目、位于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进行评估，为其提供价值参考依据。

(二)评估对象和评估范围

与评估对象对应的评估范围为委托人申报的位于苏州市工业园区星阳街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，土地使用面积162,159.67平方米；位于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230,922.94平方米，土地使用面积115,441.36平方米。

(三)评估基准日

2023年12月31日

(四)评估报告使用范围

本资产评估报告使用范围，包括

1. 资产评估报告使用人

(1)委托人，即：东吴基金管理有限公司

(2)委托人以外的其他使用人；

本报告仅供资产评估委托合同约定的和法律法规规定的的使用人使用，其他任何机构和任何个人不得成为本资产评估报告的的使用人。

2. 资产评估报告用途：基金管理人编制、披露基础资产基金定

重要事项。
受托人应遵照资产评估报告使用人应遵循法律、行政法规规定和资产评估报告使用目的及用途使用资产评估报告。
委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 评估结论的使用有效期：评估基准日自一年以内有效。

4. 资产评估报告的摘抄、引用或者披露：
未经委托人书面许可，资产评估机构、资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第二方或者其他第三方公开，法律法规另有规定的除外。

未经得中通诚资产评估有限公司书面同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，委托人授权本评估报告（包括摘抄、引用或者披露）资产评估报告、法律、行政法规规定以及相关行业人员另有约定的除外。

(五)其他约定：
依据《中华人民共和国财政部令第97号《资产评估行业财政监督管理办法》》之规定，中通诚资产评估有限公司指定本次资产评估由中通诚资产评估有限公司江苏分公司负责操作，在实际操作管理的框架内与合同项下的资产评估服务及相应义务，并以中通诚资产评估有限公司名义出具评估报告，由此产生的后果及责任由中通诚资产评估有限公司承担。除上述情形外，受托人擅自开展本合同约定事项，未经委托人书面同意，不得将全部或部分工作交由其他第三方完成。

受托人应当遵守法律、行政法规和中国证监会有关资产评估行业的相关规定，并依法履行信息披露义务。
中通诚资产评估有限公司及其分公司应当遵守法律、行政法规和委托人书面合同约定的义务。因此产生的争议或纠纷由委托人自行承担及解决。

二、双方的权利和义务

(一)委托人的权利和义务

1. 遵守相关法律法规，依法提供评估所需资料，并对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责；

2. 委托人应当及时、完整、准确地提供评估所需资料，并对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责；

3. 委托人应当及时、完整、准确地提供评估所需资料，并对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责；

4. 委托人应当及时、完整、准确地提供评估所需资料，并对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责；

法定的其他使用人。

5. 受托人应当及时通报受托人、其他相关当事人提供的合作条件和配合、资料提供等事项的履行,同时受托人应当及时出具出具其提供的其他中介机构出具的时间,以及资产评估程序、评估工作、工作标准等各方面的影响。若上述事项无法满足资产评估要求,则应当出具限期整改通知函。

6. 受托人和其他相关当事人如发生违约或者不如实提供资产评估所需资料证明、财务会计信息或者其他相关资料的,资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(二) 受托人的权利和义务

1. 受托人对评估工作的进展具有充分知情权和建设性;在资产评估过程中,有根据工作进度和成果提出调整或调整评估方法的权利。

2. 受托人应当与资产评估机构、资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的合作条件和协助(包括但不限于协助相关当事人如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料);受托人应当根据资产评估业务需要,负责资产评估前期、资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性。除使用资产评估报告是受托人和其他相关当事人的责任;受托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估所需其他重要资料(包括但不限于开展资产评估业务所需的权属证明、

3-19

非公开信息或者其他形式资料)的真实性、完整性、合法性进行确认,确认方式包括但不限于盖章或者法律文件的其他形式,如受托人或其他相关当事人对委托评估的资产不具有法律权属或法律权属不清,存在瑕疵,受托人和其他相关当事人应当及时提供相应证明或说明,否则不足以充分说明。

4. 作为资产评估程序的一部分,受托人及其他相关当事人应当提供一份资产评估的委托承诺书,对有关资产、负债、权益方面的资产评估要求作出必要的说明。

三、资产评估服务费金额及支付方式

(一) 本项资产评估服务费总额为(人民币) (含税),大写(人民币): (含税)。受托人依法应承担的税费义务由其自行承担。除本合同约定外的费用外,受托人无需支付受托人其他任何费用。

(二) 在本委托合同签署且受托人收到发票后的 5 个工作日内,受托人应将上述评估服务费的 50% 汇入受托人指定账户;资产评估报告出具且受托人收到发票后的 5 个工作日内,受托人应将上述评估服务费的剩余 50% 汇入受托人指定账户。受托人应向受托人提供等额增值税专用发票,受托人指定账户为:

四、评估机构由中通诚资产评估有限公司江苏仁合分公司负责,受托人指定评估服务由中通诚资产评估有限公司江苏仁合分公司收取并开具相应发票,具体信息如下:

3-20

名称:中通诚资产评估有限公司江苏仁合分公司

纳税人识别号:91320508588402931A

地址:苏州市行健路477号0512-65161653

开户行:上海浦发银行苏州分行沧浪支行

账号:89658154740804872

联系人及手机号码:中通诚资产评估有限公司江苏仁合分公司

结算账户行:上海浦发银行苏州分行沧浪支行

数字人民币钱包编号:0052282694393223

受托人应确保上述账户信息与提供的发票上账户信息保持一致,如受托人账户信息发生变更,应在受托人付款前书面通知受托人。

(二) 因非受托方责任而提前终止资产评估业务并解除资产评估委托合同,且受托方已向受托方提交评估报告初稿的,受托人应当按照上述评估服务费总额的百分之捌拾(80%)支付相应的评估服务费。

四、资产评估委托合同的变更

资产评估委托合同签订后发现相关事项存在遗漏、约定不明确,或者在合同履行中约定内容发生变化的,资产评估机构可以要求与受托人订立补充协议或者重新订立资产评估委托合同,或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

五、廉洁从业及反商业贿赂

双方承诺,双方工作人员在开展相关业务过程中,均严格遵守廉洁从业规定,不存在违反国家相关法律法规、自律规范规定的行为,不违反公平、公正原则,不以任何形式谋取不正当利益或向公职人员、

3-19

非合同对方或其他利益关系人输送不正当利益,不干扰、操纵、妨碍他人依法依规从事法律管理工作。

双方承诺,为形成及/或履行本合同,及其及其关联的董事、管理人员、监事、代理人或顾问不曾也不会违反任何反商业贿赂相关的法律法规,向任何政府官员、本合同对方、任何相关第三方及其关联方行贿、管理人员、监事、代理人或顾问在内的任何相关人员直接或间接提供资金、礼品或其他任何有价物品、服务,或者从事任何其他贿赂行为。

六、违约责任和争议解决

(一) 因受托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限,受托人无法履行资产评估委托合同,受托人可以单方解除资产评估委托合同,由受托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(二) 因受托人原因导致资产评估程序受限,受托人无法履行资产评估委托合同,受托人可以单方解除资产评估委托合同,并不支付任何费用;受托人已收取的服务费应当全部退还。

(三) 委托各方因不可抗力无法履行本业务资产评估委托合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。


(四) 受托人与受托人在本资产评估委托合同履行过程中产生争议的,应由双方友好协商解决,如不能协商一致,提交苏州仲裁委员会仲裁解决。


七、本合同一式两份,经双方法定代表人或授权代表签字,双

3-20

本章程生效后,取各二份,具有同等法律效力,其他未尽事宜,
由双方协商解决
(以下无正文)

(本页无正文,为《资产评估委托合同》双方签字盖章页)

委托人:东吴基金管理有限公司
法定代表人(或授权代表)签字: 

受托人:中通诚资产评估有限公司
法定代表人(或授权代表)签字: 

订立日期: 2024年3月7日
订立地点: 苏州

7/28 19/28