

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〔2025〕22063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
二〇二五年三月二十七日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3211020057321101202500064		
合同编号：	中通合同字[2025]22048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[2025]22063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：	3,013,000,000.00元		
评估报告日：	2025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)	正式会员 编号：32020202
	沈晓阳	(资产评估师)	正式会员 编号：32080031
潘康、沈晓阳已实名认证			
QR Code (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：2025年03月27日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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	16
六、 评估依据	16
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	33
九、 评估假设	33
十、 评估结论	35
十一、 特别事项说明	35
十二、 资产评估报告使用限制说明	36
十三、 资产评估报告日	37
附 件	38



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》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第 6 号——年度报告(试行)》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

2024 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%~4%	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%~4%	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2024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301,300.00万元(精确到百万元)，大写人民币叁拾亿壹仟叁佰万元整。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	163,000.00	4,936.00
2	苏州2.5产业园一期及二期	230,923.94	115,441.56	138,300.00	5,989.00
合计		561,130.22	277,571.23	301,300.00	5,370.00



本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起，至 2025 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

无

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〔2025〕22063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2024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。

(三)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》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》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

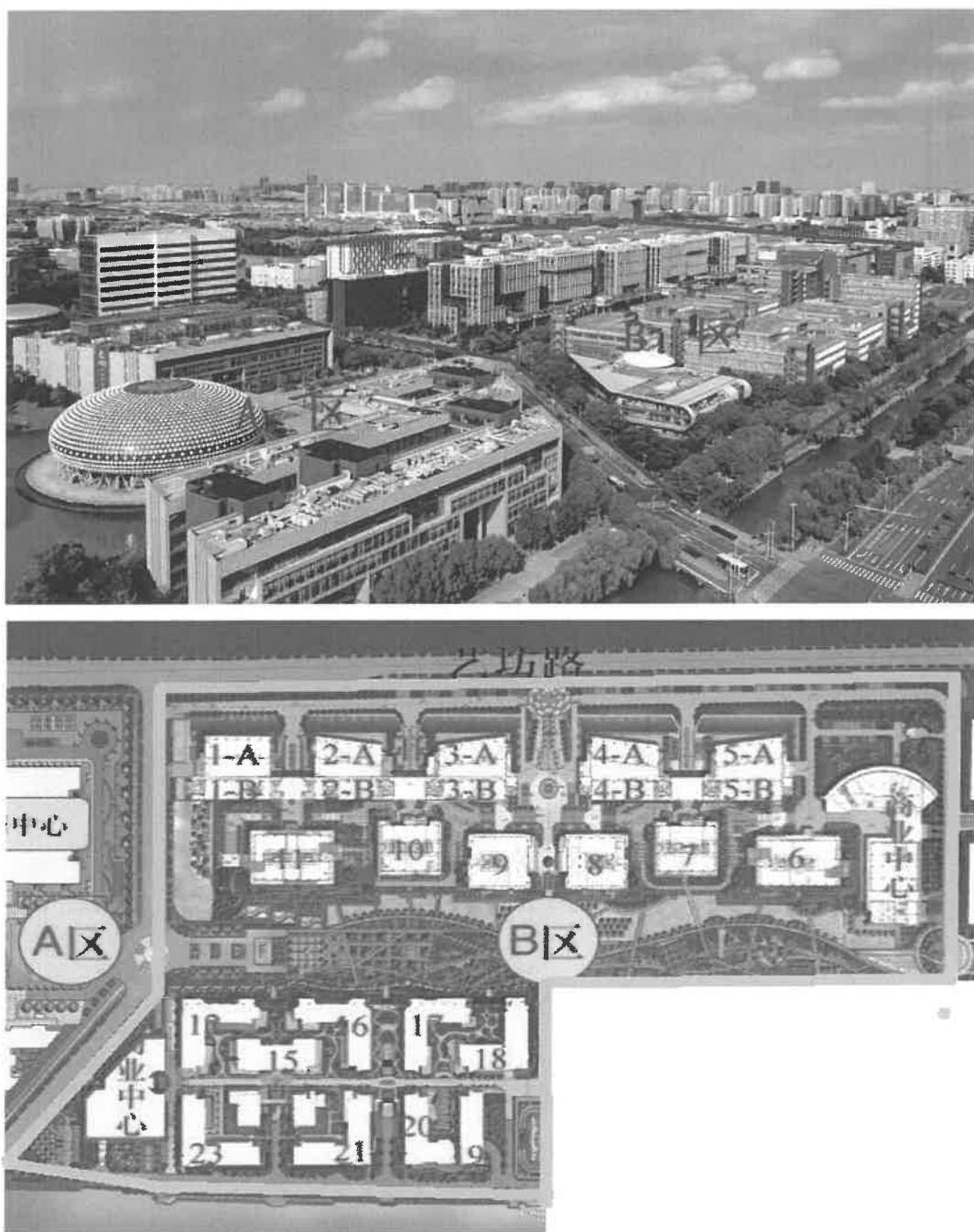
评估对象所在苏州国际科技园五期 B 区位于苏州市苏州工业园区星湖街 328 号，地处新平街与崇文路交叉口东南角，属于独墅湖科教创新区板块。

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。其所占用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
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 2023 年 6 月签定了《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	本期(2024年1月1日-2024年12月31日)/报告期末(2024年12月31日)	上年同期(2023年1月1日-2023年12月31日)/上年末(2023年12月31日)	同比
1	报告期末可供出租面积		m ²	269,619.36	269,619.36	0.00%
2	报告期末实际出租面积		m ²	215,211.39	237,934.81	-9.55%
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/可供出租面积	%	79.82	88.25	-9.55%
4	报告期末租金收缴率	截至各月末当年的累计实收租金/截至各期末当年的应收租金	%	97.33	98.07	-0.75%
5	报告期末剩余租期	$(\sum_{i=1}^n \text{租约} i \text{ 的剩余租期} * \text{租约} i \text{ 的租约面积}) / \text{租约总面积}$	天	554.20	472.03	17.41%
6	报告期内租金单价水平	租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/m ² /天	1.46	1.44	1.39%

注：通用指标中的租金金额均为含税口径。

根据运营公司 2024 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 10%。

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	上年同期(2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日)		本期期(2024 年 1 月 1 日至 2024 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%	114,493,420.50	76.43%
2	物业管理收入	36,659,376.58	22.73%	33,405,832.79	22.30%
3	停车位收入	1,834,862.38	1.14%	1,834,862.38	1.22%
4	其他收入	108,614.63	0.07%	64,816.47	0.04%
5	合计	161,295,484.79	100.00%	149,798,932.14	100.00%

◆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。其所占用地块呈规则四边形，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



25 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 2025 年 1 月 1 日至 2026 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	本期(2024年1月1日-2024年12月31日)/报告期末(2024年12月31日)	上年同期(2023年1月1日-2023年12月31日)/上年末(2023年12月31日)	同比
1	报告期末可供出租面积		m²	155,347.75	155,347.75	0.00%
2	报告期末实际出租面积		m²	116,961.44	128,402.72	-8.91%
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/可供出租面积	%	75.29	82.66	-8.91%
4	报告期末租金收缴率	截至各月末当年的累计实收租金/截至各期末当年的应收租金	%	98.74	99.65	-0.91%
5	报告期末剩余租期	$(\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积}) / \text{租约总面积}$	天	666.61	771.14	-13.56%
6	报告期内租金单价水平	租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/m²/天	2.08	2.07	0.48%

注：通用指标中的租金金额均为含税口径。

根据运营公司 2024 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 10%。

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	上年同期(2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日)		本期期(2024 年 1 月 1 日至 2024 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%	89,895,428.91	80.93%
2	物业管理收入	16,500,447.12	13.91%	15,563,675.65	14.01%
3	停车位收入	5,353,050.75	4.51%	4,847,633.23	4.36%
4	其他收入	556,436.91	0.47%	767,921.69	0.69%
5	合计	118,598,970.56	100.00%	111,074,659.48	100.00%

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场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市场价值作为本次评估的价值类型。

市场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2024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.《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》;

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《2025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

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《2025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：

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



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. 标的基础设施项目所在区域载体情况

(1)苏州工业园区概况

苏州工业园区是中国和新加坡两国政府间重要合作项目，是世界看中国、看江苏、看苏州的重要窗口。1994年2月，园区经国务院批准设立，行政区划面积278平方公里，其中中新合作区80平方公里，区域常驻人口超137万。

开发建设30年来，园区积极探索开放与创新融合、创新与产业融合、产业与城市融合的发展之路，高质量发展不断迈上新台阶，在国家级经开区综合考评中实现“九连冠”，在国家高新区综合排名中提升至第四位，跻身科技部建设世界一流高科技园区行列。

①行政区划与空间布局

根据《苏州工业园区总体规划(2012-2030)》，规划形成“双核多心十字轴、四片多区异彩呈”的空间结构。

◆布局结构

双核：湖西CBD、湖东CWD围绕金鸡湖合力发展，形成园区城市核心区。

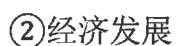
多心：结合城际轨道站点、城市轨道站点、功能区中心形成三副多点的中心空间。

十字轴：结合各功能片区中心分布，沿东西向城市轨道线和南北向城市公交走廊，形成十字型发展轴，加强周边地区与中心区的联系。

四片多区：包括娄葑、斜塘、胜浦和唯亭街道四片，每片结合功能又划分为若干片区。

◆中心体系规划

“两主、三副、八心、多点”的中心体系结构。“两主”，即两个城市级中心，包括苏州市中央商务区(CBD)、苏州东部新城中央商业文化区(CWD)和白塘生态综合功能区(BGD)。“三副”，即三个城市级副中心，即城铁综合商务区、月亮湾商务区和国际商务区。“八心”，即八个片区中心。



2024年,园区实现地区生产总值4002.4亿元,按不变价计算同比增长7.0%;一般公共预算收入415.3亿元,同口径增长1.0%;规上工业总产值6909.2亿元,增长4.9%;固定资产投资683.7亿元,增长15.3%;社会消费品零售总额1223.0亿元;进出口总额6914.3亿元;实际使用外资19.9亿美元。服务业占GDP比重53.0%。

工业:2024年,苏州工业园区实现规模以上工业总产值达6909.2亿元;苏相合作区规模以上工业总产值达503.9亿元。实现高新技术产业产值占规上工业总产值比重74.0%;苏相合作区高新技术产业产值占规上工业总产值比重67.7%。

服务业:2024年,服务业增加值2121.2亿元,占GDP比重53.0%。经认定的各级各类总部已达212家。其中,跨国公司地区总部及功能性机构(省级总部)67家,位列全省第一;苏州市级总部149家,约占全市总数的30%,位列全市第一。部分企业同时获得多级认定。

科技:2024年,苏州工业园区对照“开放创新的世界一流高科技园区”年度建设目标,优化升级科技创新政策体系,加快开展重点产业谋划布局,着力营造更加一流的区域创新生态,生物医药及大健康、纳米技术应用及新材料、人工智能及数字三大新兴产业分别实现产值1655亿元、1700亿元、1100亿元。

截至2024年底,累计有效期内国家高新技术企业超3000家,累计培育独角兽及潜在独角兽企业超220家,科技创新型企业超万家。累计评审苏州工业园区科技领军人才项目3350个。累计建成各类科技载体超1000万平方米、公共技术服务平台40多个。

③产业介绍

园区围绕“2+4+1”特色产业体系布局,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。

“2”两大主导产业:新一代信息技术、高端装备制造;

“4”四大新兴产业:生物医药及大健康、纳米技术应用及新材料、人工智能机数字产业、新能源及绿色产业;

“1”现代服务业。

目前累计引进外资项目超5200个,实际利用外资超420亿美元,其中108家世界500强企业在区内投资项目189个。



④园区产业发展规划

苏州工业园区以先进制造业和现代服务业深度融合为主线，二三产业实现均衡发展、双向赋能，获评省级两业融合试点地区。据《苏州工业园区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》显示，苏州工业园区要围绕“制造压舱、服务提档、业态创新”，加快打造先进制造业、现代服务业产业集群，推进数字经济和数字化发展。

在制造业方面，做大做强“2+3”先进制造产业集群，推动新一代信息技术、高端装备制造两大支柱产业向价值链高端攀升，实施生物医药、纳米技术应用、人工智能三大新兴产业攻坚行动，形成五大千亿级先进制造业集群。

在服务业方面，抓住国家服务业扩大开放机遇，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸，推动生活性服务业向高品质和多样化升级。

(2)工业园区四大功能分区情况

①金鸡湖商务区

金鸡湖商务区位于中国(江苏)自贸区苏州片区核心区，占地面积66.07平方公里，现有人口58.9万人，经营主体7.5万余家。它是园区最年轻的功能区，于2018年12月揭牌成立，也是园区最成熟、最具代表性的区域。它从1994年打下园区开发建设的第一根桩起，见证了园区工业化转型、城市化加速、国际化提升的发展历程，是引领苏州工业园区高质量发展和改革创新的核心区域，也是苏州最靓丽的城市名片。

金鸡湖商务区坐拥国内著名的内陆湖泊——金鸡湖，金鸡湖是国家5A级旅游景区，总面积11.5平方公里，其中水域面积7.4平方公里，是首批国家级夜间文旅消费集聚区、全国唯一“国家商务旅游示范区”的集中展示区。

金鸡湖商务区瞄准“苏州城市新中心”定位，加快构建优质高效、充满活力、竞争力强的“金鸡湖服务”产业新体系。以“智造·服务，深融强链”行动计划为抓手，力争到2025年，建设成为国家服务业经济转型的示范样板、长三角服务创新的特色高地、江苏服务业扩大开放前沿高地和苏州服务业高质量发展的先行试验区。

②阳澄湖半岛旅游度假区

苏州阳澄湖半岛旅游度假区位于苏州工业园区北部，南至娄江，西至陆泾河，东与北至阳澄湖园区界址，区域面积共95.55平方公里，规划人口39.7



万人，重点打造企业总部基地、中新生态科技城、国家级旅游度假区三大创新核，将打造创新动能强劲、创新要素齐全、创新企业汇聚、创新活力迸发、生态环境优美的特色旅游度假区。

◆企业总部基地总占地面积为1.5平方公里，总建筑面积将达280万平方米。基地以一带两环、一心多片的整体布局，规划有60多栋层次多样的总部楼宇，形成商务核心区、高科技产业集聚，重点吸引战略性新兴产业及各类创新型总部入驻。打造成集总部办公、商务休闲、时尚文娱、交通集散等功能于一体的门户枢纽和总部经济集聚区，成为园区转型发展新引擎、总部经济新高地、魅力城市新门户。

◆中新生态科技城是集产业、居住、商业等多功能于一体的宜居生态新城，面积4平方公里，北有京沪高铁，西有星塘街快速路，与湖东CBD快速联通，充分利用生态、绿色、低密度的现有优势，走产业绿色高端、资源高效利用、环境优美宜居、设施低碳共生的绿色发展之路。中新生态大厦地处中新生态科技城核心位置，是中新集团重点打造的纯生态科技办公项目，总建筑面积约10万平方米，是度假区会同“事业合伙人”推进布局智能经济融通发展示范的核心中台所在地，在“三核一带”产业空间布局中处融通关键节点，将成为推进智能经济融通发展示范的首发地和先导区。

◆江苏省苏州阳澄湖半岛旅游度假区是国家级经济技术开发区中唯一的一个“国家级旅游度假区”，是苏州工业园区发展休闲度假产业、加快转型升级的重点板块，区域总面积24.39平方公里，其中水域面积约9平方公里。近年来，紧紧围绕全域旅游发展战略，立足国家级旅游度假区的高标准、高要求，以“旅游+体育+健康”的核心发展思路，在华谊兄弟电影世界、比斯特苏州购物村、酒店集群带、高端养老社区等一批现有旅游资源基础上，更聚集了以中国自行车赛、全国定向比赛、全国航空航模比赛等代表性的国家级体育赛事，逐步推动文体旅游融合发展。

③高端制造与国际贸易区

高端制造与国际贸易区(简称“高贸区”)位于园区东部，东与昆山市接壤，西至钟南街，南至斜塘河、吴淞江，北至娄江，规划面积约66平方公里，区域内设置一个街道(胜浦街道)和一个海关特殊监管区域(园区综合保税区)，是园区陆域面积最大的功能区。高贸区共有37.16平方公里(含5.28平方公里园区



综保区)划入苏州自贸片区, 占苏州自贸片区面积超60%。

按照园区党工委、管委会总体部署及园区“十四五”规划纲要, 高贸区的发展定位是打造“高端制造集聚区、国际商务副中心、苏州开放桥头堡”。一是产业基础良好, 二是政策功能领先, 三是发展潜力强劲, 四是党建引领改革发展。

④苏州独墅湖科教创新区

苏州独墅湖科教创新区是苏州工业园区转型发展的核心区域, 是园区四大功能板块之一, 区域总面积约51.83平方公里(含水域面积12.88平方公里), 规划常住人口约40万, 目前常住人口约24万。科教创新区致力于构建高水平的产学研合作体系, 重点发展生物医药、人工智能、纳米技术应用和数字经济“3+1”核心产业。目标是建设成为创新资源集聚、新兴产业发达、高端人才荟萃、创新生态完善的科教协同创新示范区。

自2002年开发建设以来, 苏州独墅湖科教创新区已初步建成集教育科研、新兴产业、生活配套为一体的现代化新城区, 探索走出了一条以高端人才为引领、以合作办学为特色、以协同创新为方向的发展新路。吸引设立了中科大苏州高等研究院、牛津大学高等研究院(苏州)等33所中外知名院校, 教职工约6500人, 在校生人数近8万人, 留学生总数超3000人, 获批全国首个“高等教育国际化示范区”。先后引进中国科学院苏州纳米所、中国医学科学院系统医学研究所等15家“国家队”科研院所, 相继布局了华为苏州研发中心、微软苏州研发中心等新型研发机构。

区域累计建成省级及以上研发机构271个, 国家级孵化器8家, 省级孵化器7家; 国家级众创空间14家, 省级众创空间38家; 建成了生物药分离纯化、微纳机电制造、软件评测等30多个公共技术服务平台, 引进、培育了新加坡A*STAR、冷泉港亚洲等20余个国际科技合作交流平台; 拥有有效发明专利14702件。区内拥有国家重点人才工程计划247人, 占园区总量的77%; 省“双创人才”341人, 占园区总量的77%; 姑苏领军人才622人, 占园区79%; 园区领军人才1520人, 占园区57%, 初步形成了高层次、国际化、产业型人才高地。

依托生物医药产业园、纳米城、人工智能产业园、腾飞创新园、国家大学科技园、上市企业产业园等创新载体, 新兴产业加速布局、快速成长, 聚集了信达生物、同程旅行、苏大维格、康宁杰瑞、华为、思必驰信息科技等



超5000家技术先进、具有良好产业化前景的企业。目前，区内有中新集团、中衡设计、金螳螂、敏芯微电子、凌志软件、再鼎医药、信达生物、同程旅行、百济神州、苏大维格、亚盛医药、博瑞生物、思瑞浦微电子等上市企业44家(境外上市19家)。

(3)苏州工业园区内周边主要竞品产业园情况

苏州纳米城位于苏州工业园区金鸡湖大道 99号，规划建筑面积约170万平方米，成立于2010年。目前已投用专业载体近84万平方米。是苏州工业园区发展纳米产业的主阵地，聚焦第三代半导体、微纳制造、纳米功能材料和纳米大健康等四大领域，由苏州纳米科技发展有限公司开发建设管理，是目前全球最大的纳米技术应用综合社区。自正式启用以来，紧紧围绕第三代半导体、微纳制造、纳米功能材料与器件、纳米健康等细分领域，持续培育纳米技术产业生态圈。具备创新研发、工程化中试、小规模生产、成果转化等多种功能，重点聚焦微纳制造、纳米新材料、能源与清洁技术、纳米生物技术等重点领域。入驻企业超550家，国家高新技术企业超150家，培育5家上市企业，引进院士团队10个。

腾飞苏州创新园为凯德集团旗下腾飞产业园区代表性项目之一，成立于2015年，位于独墅湖科教创新区新平街388号，总面积37万平方米。创新园构建了以“企业孵化+种子基金+增值服务”的服务体系，服务初创科技企业，积极引进海内外高层次人才，逐步打造成为苏州人工智能、生物医药、信息技术和各类科研中心的聚集高地。

联东U谷科技产业园成立于2024年，位于苏州工业园区唯新路63号，由苏州联东金吴实业有限公司运营。总面积13万平方米，产业定位为医疗器械、纳米技术应用、人工智能、新一代信息技术、现代服务业，是区级孵化载体，通过提升容积率、实现工业上楼，吸引小而精、高成长型的研发类客户，打造新型产业社区。

通过对苏州工业园区内标的资产周边相似产业园载体进行市场调查，主要竞品物业市场调查情况如下表所示：

序号	产业园 载体名称	所属 片区	总面积 (万 m ²)	产业定位	载体 标签	成立 时间	载体 位置	运营公司名称
1	纳米技术国家 大学科技园	科教创 新区	22	纳米技术应用	国有	2010 年	若水路 388 号	苏州纳米技术大学 科技园有限公司
2	生物医药 产业园一期	科教创 新区	64	生物医药	国有	2007 年	桑田街 218 号	苏州工业园区生物 产业发展有限公司
3	生物医药 产业园二期	科教创 新区	30	医疗器械、生物 医药	国有	2013 年	桑田街 218 号	苏州工业园区生物 产业发展有限公司
4	生物医药 产业园三期	科教创 新区	49	医疗器械、生物 医药	国有	2019 年	新泽路 1 号	苏州工业园区生物 产业发展有限公司
5	生物医药 产业园四期	科教创 新区	67	医疗器械、生物 医药	国有	2023 年	星华街 东、独墅 湖大道南	苏州工业园区生物 产业发展有限公司
6	生物医药 产业园五期	科教创 新区	48	医疗器械、生物 医药	国有	2020 年	东堰里路 21 号	苏州工业园区生物 产业发展有限公司
7	苏州 纳米城	科教创 新区	170	纳米技术应用	国有	2010 年	金鸡湖大 道 99 号	苏州纳米科技发展 有限公司
8	苏州国际 科技园七期	科教创 新区	21	人工智能	国有	2024 年	金鸡湖大 道 88 号	苏州工业园区科技 发展有限公司
9	东坊产业园 (东景)	科教创 新区	7	其他	非国 有	2011 年	华云路 1 号	苏州工业园区东景 资产管理有限公司
10	腾飞 创新园	科教创 新区	37	人工智能、生物 医药、信息技术	非国 有	2015 年	新平街 388 号	腾飞新苏置业(苏 州)有限公司
11	星华 产业园	旅游度 假区	14	医疗器械、人工 智能、高端装备 制造	国有	2015 年	双马街 2 号	苏州工业园区恒泰 科技产业发展有限 公司
12	恒泰(朱家)高 端制造产业园	旅游度 假区	21	纳米技术应用、 人工智能、新一 代信息技术、高 端装备制造	国有	2023 年	浦田路 75 号	苏州工业园区恒泰 科技产业发展有限 公司
13	联东 U 谷·苏州 工业园区阳澄 湖半岛科技产 业园	旅游度 假区	13	医疗器械、纳米 技术应用、人工 智能、新一代信 息技术、现代服 务业	非国 有	2024 年	唯新路 63 号	苏州联东金吴实 业有限公司
14	启迪时尚 科技城	旅游度 假区	35	信息技术、新能 源、新材料、数 字文化	非国 有	2010 年	唯新路 60 号	启迪网联智能科技 有限公司

3. 评估主要评估参数

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%~4%	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%~4%	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》。

4. 评估测算相关参数说明

本次评估对于2025年度预测数据依据两家运营机构分别提供的《2025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2024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2025的出租率水平，对2026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2024年度受外部大环境影响，出租情况较以前年度有较大回调，较于以前年度峰值出租情况，未来出租率有较大的增长空间，在现有出租率水平基础上逐步回升至92%左右(接近于2022年度出租率峰值水平)。

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，基于产业园自身定位影响，在现有出租率水平基础上逐步增长，最终出租率至87%左右趋于稳定。

综上，科技园五期B区及2.5产业园一、二期年租金收入综合增长率假设为2%~4%。

综合增长率较上年预测提高的主要原因为出租率增长假设提高，租金增长率与上期相同均为年增长2%，保持不变。其中，出租率增长假设提高是由于受到外部总体环境因素影响，2024年出租回调幅度较大，给予了未来出租率较高的上升空间，因此预测2026年~2035年间出租率增长在1%~2%，2035

年以后将维持稳定状态。

综合租金增长率的变化对现金流和评估值的影响较小，本期增长率的变动，仅带动评估值增长2.7%，现金流增长3.4%。本次整体估值下降是由于2024年出租率下降较多，评估初始值下调导致。

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。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2030年停车费收入预测将调整至250万元，2031年起至2035年预测调整为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，2025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、10万元/年

(3)确定年净收入

年净收入=年总收入-一年总成本-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：

报酬率=无风险报酬率+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1.68%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。

本次评估对象为产业园类不动产中的研发办公业态，所在区域位于苏州工业园区，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

5. 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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
国际科技园五期 B 区	8,412.25	8,685.81	8,939.17	9,232.31	9,530.71
2.5 产业园一、二期	6,516.78	6,719.78	6,928.63	7,222.10	7,468.82
合 计	14,929.03	15,405.59	15,867.80	16,454.41	16,999.53

项 目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
国际科技园五期 B 区	9,866.74	10,215.63	10,526.84	10,847.98	10,977.80
2.5 产业园一、二期	7,749.26	8,017.87	8,282.14	8,555.05	8,685.23
合 计	17,616.00	18,233.50	18,808.98	19,403.03	19,663.03

项 目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
国际科技园五期 B 区	11,477.82	11,763.05	12,009.81	12,225.18	12,444.59
2.5 产业园一、二期	9,066.72	9,270.95	9,479.97	9,693.87	9,912.80
合计	20,544.54	21,034.00	21,489.78	21,919.05	22,357.39

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
国际科技园五期 B 区	12,668.12	12,895.83	13,127.80	13,364.15	13,343.57
2.5 产业园一、二期	10,136.85	10,360.37	10,562.01	10,767.53	10,802.79
合计	22,804.97	23,256.20	23,689.81	24,131.68	24,146.36

项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
国际科技园五期 B 区	13,850.21	14,100.13	14,354.73	14,614.13	14,878.43
2.5 产业园一、二期	11,190.57	11,408.24	11,630.12	11,856.28	12,086.81
合计	25,040.78	25,508.37	25,984.85	26,470.41	26,965.24

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
国际科技园五期 B 区	15,147.69	15,422.05	15,701.56	15,986.35	16,276.53
2.5 产业园一、二期	12,321.80	12,580.12	12,824.29	13,073.22	13,152.70
合计	27,469.49	28,002.17	28,525.85	29,059.57	29,429.23

项目	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年	2059 年
国际科技园五期 B 区	15,191.17	-	-	-	-
2.5 产业园一、二期	13,585.57	13,849.23	14,117.99	14,391.97	14,671.25
合计	28,776.74	13,849.23	14,117.99	14,391.97	14,671.25

项目	2060 年 3 月 7 日
国际科技园五期 B 区	-
2.5 产业园一、二期	2,445.20
合计	2,445.20

八、评估程序实施过程 and 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的条件下进行的。

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 2024 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 301,300.00 万元(精确到百万元)，大写人民币叁拾亿壹仟叁佰万元整。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	163,000.00	4,936.00
2	苏州 2.5 产业园 一期及二期	230,923.94	115,441.56	138,300.00	5,989.00
合计		561,130.22	277,571.23	301,300.00	5,370.00

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起，至 2025 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

无

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2025年3月27日。

资产评估师：



资产评估师：



附 件

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



关于本次评估经济行为的说明

中通诚资产评估有限公司：

我公司作为东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第 6 号——年度报告(试行)》的要求，东吴基金管理有限公司拟编制并披露基础设施基金定期报告，我公司需委托资产评估机构对本基金的基础设施项目(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持有的投资性房地产)的市场价值进行评估，为我公司编制并披露基础设施基金定期报告提供价值参考依据，现委托贵公司开展资产评估相关业务。

东吴基金管理有限公司

2025 年 3 月 27 日





营业执照

统一社会信用代码

913100007664967591

证照编号: 41000000202306250100

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息、
体验更多应用服务。



中国(上海)自由贸易试验区

名称 东吴基金管理有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 李素明

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】

注册资本 人民币10000.0000万元整

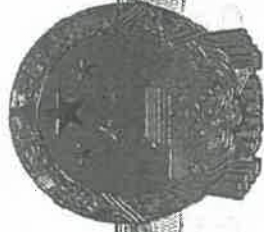
成立日期 2004年09月02日

住所 中国(上海)自由贸易试验区银城路117号9楼901、902室



登记机关

2023年06月25日



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。

名称	苏州工业园区科智商业管理有限公司	注册资本	100万元整
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	成立日期	2020年06月22日
法定代表人	李杰	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

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）



登记机关

2023年08月23日



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。



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独资）

法定代表人 李杰

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G1栋6楼

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：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）

登记机关



2023年08月28日



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32014104332



不动产权证书

BDG07

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	320513101106GB57953W000000000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

320513101106



不动产单元号	320513101106GB57953F00000000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	

不动产单元号	幢号	用途	面积	备注
320513101106GB57953F00010000	1	非居住	54129.58	其中地下面积3238.14
320513101106GB57953F00020000	2	非居住	22981.56	其中地下面积1769.87
320513101106GB57953F00030000	3	非居住	17417.04	其中地下面积1319.93
320513101106GB57953F00040000	4	非居住	17658.17	其中地下面积1417.07
320513101106GB57953F00050000	5	非居住	36338.23	其中地下面积6387.18
320513101106GB57953F00060000	6	非居住	17609.83	其中地下面积1395.56
320513101106GB57953F00070000	7	非居住	17441.21	其中地下面积1319.93
320513101106GB57953F00080000	8	非居住	23022.94	其中地下面积1736.28
320513101106GB57953F00090000	9	非居住	13432.38	
320513101106GB57953F00100000	10	非居住	11310.53	
320513101106GB57953F00110000	11	非居住	23183.56	其中地下面积23183.56
320513101106GB57953F00120000	12	非居住	40796.41	
320513101106GB57953F00130000	13	非居住	34884.84	

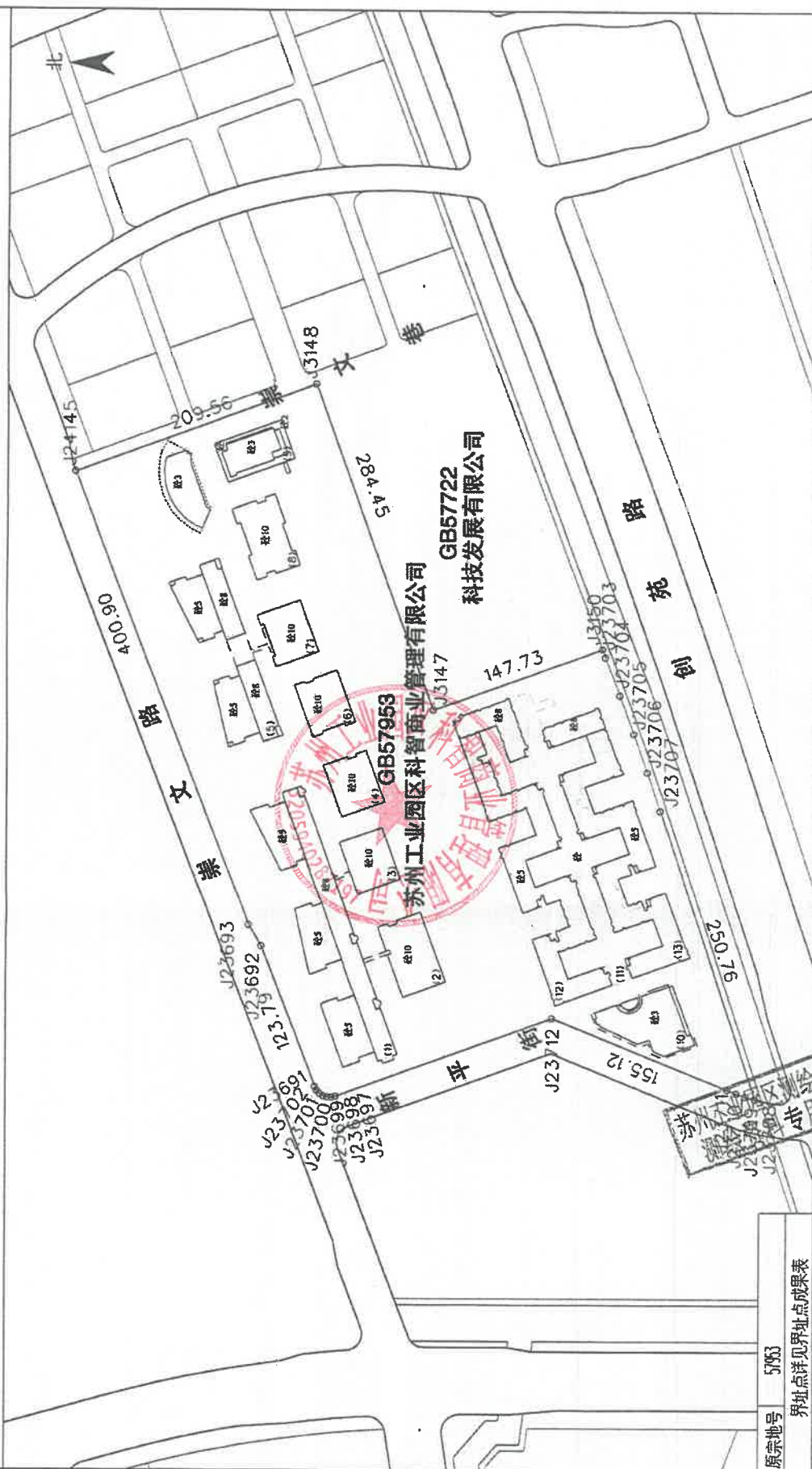


单位: m^2

宗地代码: 320513101106GB57953

宗地面积: 162129.67

土地权利人: 苏州工业园区科智商业管理有限公司



原宗地号	57953
------	-------

界址点详见界址点成果表

苏州独立坐标系, 1985国家高程基准

TD/T1001地籍调查规程

2020/08/06解析法测绘界址点

1:1500

苏州工业园区测绘地理信息有限公司

制图者: 潘杰 日期: 2020/08/06

制国者: 李炎寅 日期: 2020/08/06

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32014104340

权 利 人	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司		
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	320513102208GB86126W0000000000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			

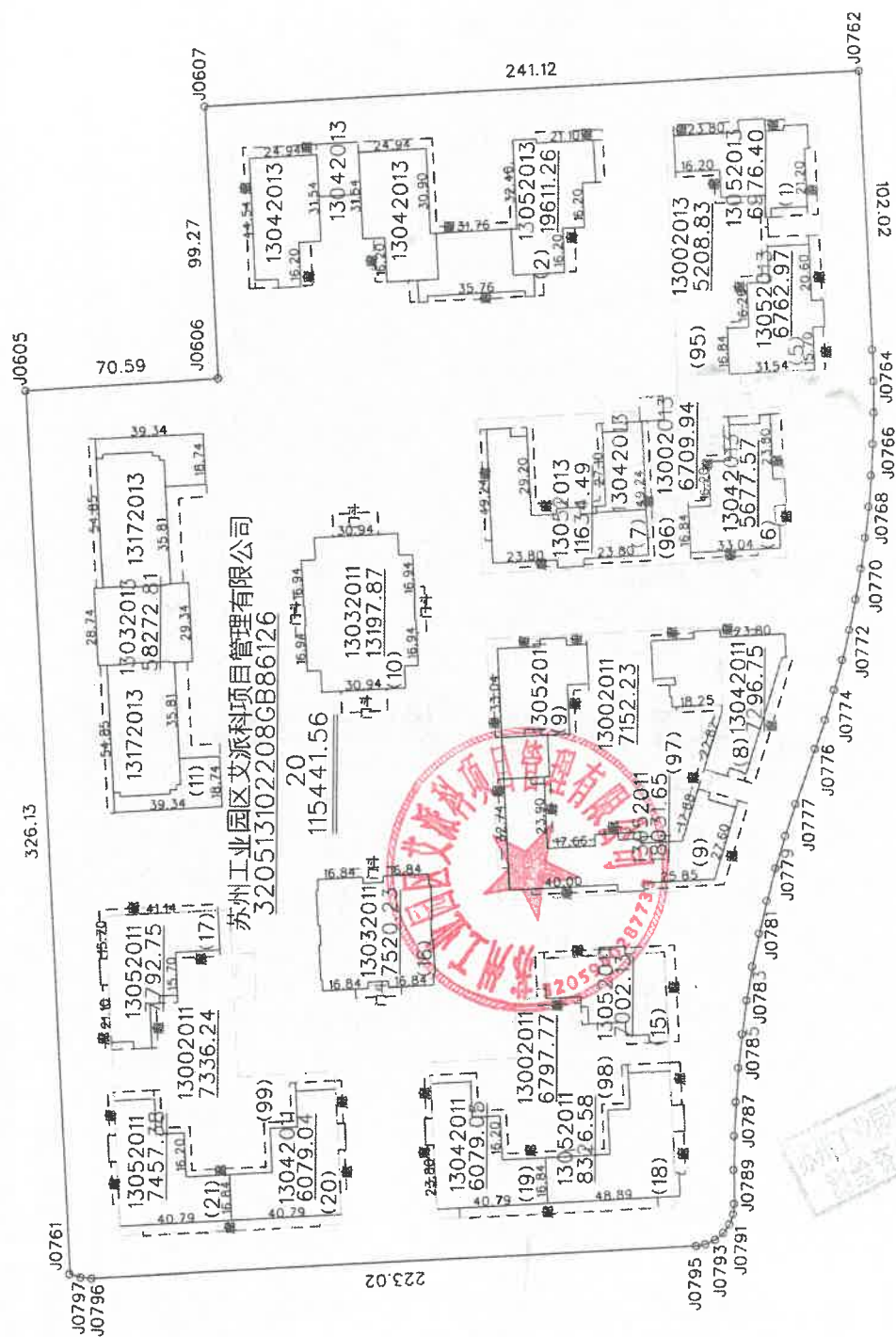


权利

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

不
320513102208GB86126W0000000000等
320513102208GB86126W0000000000等
320513102208GB86126W0000000000等
320513102208GB86126W0000000000等

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	
320513102208GB86126F00110000	11	非居住	58272.81	其中地下面积9021.73
320513102208GB86126F00150000	15	非居住	7002.13	
320513102208GB86126F00160000	16	非居住	7520.23	
320513102208GB86126F00170000	17	非居住	7792.75	
320513102208GB86126F00180000	18	非居住	8326.58	
320513102208GB86126F00190000	19	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



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公司

宗地代码: 320513102208GB86126

宗地面积: 115441.56

中新大道东

凤里街

河道 241.12

中国电信苏州分公司

空地 99.27

GB86126
苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

方中街

东长路

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



科技园现场照片



科技园现场照片



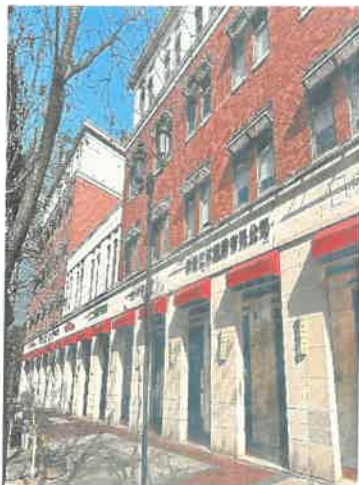
科技园现场照片



2.5 产业园现场照片



2.5 产业园现场照片



资产评估委托人承诺函

中通诚资产评估有限公司：

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》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》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在2024年12月31日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的信息资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

法定代表人
(或授权代表)



东吴基金管理有限公司

盖 章



2025年3月27日

产权持有人承诺函

中通诚资产评估有限公司：

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》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》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在2024年12月31日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的信息资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

法定代表人

(或授权代表)

苏州工业园区艾派科项目管理有限公司



盖 章

2025 年 3 月 27 日

产权持有人承诺函

中通诚资产评估有限公司：

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》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》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在2024年12月31日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的信息资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

法定代表人

(或授权代表)

苏州工业园区科智商业管理有限公司



2025 年 3 月 27 日

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》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》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 2024 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：



2025 年 3 月 27 日



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。



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



营业执照

(副本) (4-3)

统一社会信用代码

9111010510001442W



名称 中通诚资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘公勤

经营范围 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。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 400万元

成立日期 2000年04月20日

营业期限 2000年04月20日至 2050年04月19日

住所 北京市朝阳区胜古北里27号楼一层



登记机关

2019年04月08日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 32020202

会员姓名: 潘康

证件号码: 320504*****5

所在机构: 中通诚资产评估有限公司江苏仁合
分公司

年检情况: 通过 (2024-04-29)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

潘康



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：32080031

会员姓名：沈晓阳

证件号码：320502*****6

所在机构：中通诚资产评估有限公司江苏仁合
分公司

年检情况：通过（2024-04-29）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

沈晓阳



(有效期至2025-04-30日)

中通诚资产评估有限公司
资产评估委托合同

中通合同字[2025] 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： 徐昊
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： 苏州市姑苏区竹辉路477号晋海大厦3楼
联 系 人： 潘康
联系方式： 189-1402-8518

鉴于：

本委托合同确认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——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施

1/10

报告。

受托人或者其资产评估报告使用人应当遵照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

受托人或者其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：评估基准日后一年内有效。

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三方提供或者公开。法律、行政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。受托人按照本合同使用（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当事人另有约定的除外。

（五）其他约定：

依据《中华人民共和国财政部令 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仁合分公司负责操作，在实行统一管理的框架内完成合同所约定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亦由中通诚资产评估有限公司承担。除上述情形外，受托人需自行完成本合同约定服务，未经受托人书面同意，不得将全部或部分工作交由其他第三方完成。

2/10

提交约定的报告使用人。

5. 受托人报告提交期限受委托人、其他相关当事人提供的工作条件和配合、资料提供等事项的制约，同时还受作为资产评估报告出具前提的其他中介机构报告出具时间，以及资产评估程序、评估工作量、工作难度等因素的影响。若上述事项无法满足资产评估要求，则报告出具期限需要相应顺延。

6. 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不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的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

（二）委托人的权利和义务

1. 委托人对评估工作的进展具有充分知情权和建议权；在资产评估过程中，有根据工作进度和成效提出调整调整资产评估团队成员的权利。

2. 委托人应当为资产评估机构、资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助（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，负责资产评估机构、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，恰当使用资产评估报告是委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明细表及其他重要资料（包括但不限于开展资产评估业务所需的权属证明、财

3/10

基金定期报告。

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苏州工业园区星阳街528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环路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苏州工业园区星阳街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，土地使用权面积162,129.67平方米；位于苏州市苏州工业园区东环路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。

（三）评估基准日

2024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适用法律、行政法规规定的用户使用，其他任何机构和个人不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 资产评估报告用途：基金管理人编制、披露基础设施基金定

3/10

受托人保证上述约定事项中通诚资产评估有限公司江苏仁合分公司均已明确知晓且无异议，并且保证其具备完成指定事项服务的能力。中通诚资产评估有限公司江苏仁合分公司项目操作过程中履行与受托人在本合同项下同等的义务，因此产生的争议及责任由受托人承担并负责解决。

二、双方的权利和义务

（一）受托人的权利和义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日确定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。受托人承诺具备提供本合同约定服务所需业务资质，已向监管部门履行完成备案手续，并持续符合国家主管部门相关要求。

2. 受托人对委托人及其他相关当事人提供的评估资料有严格保密责任。未经资料提供者书面同意，受托人不得将该资料提供给任何第三方，并承诺采取所有合理必要的措施保护委托人及其他相关当事人评估资料的保密性及避免对委托人及其他相关当事人保密信息的任何未经授权的披露和使用，该等保密义务，在本合同终止或解除之后仍须遵守。

3. 受托人委派具有丰富经验的资产评估师承办该业务，以确保工作进度和质量；委托人有权对受托人、资产评估专业人员进行监督及与受托人有利害关系的人提出回避。

4. 根据委托人经济行为工作时间的要求，受托人需按双方约定期限各提交4份评估报告，报告书以（邮寄/当面提交）等方式

4/10

财务会计信息或者其他相关资料）的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签名、盖章或者法律允许其他方式，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，委托人和其他相关当事人应向受托人提供相应承诺函或说明函予以充分说明。

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）19.5万元（含税），大写（人民币）：壹拾玖万伍仟元整（含税），受托人依法应承担的纳税义务由其自行承担。除本合同规定的费用外，受托人无需支付受托人其他费用或款项。

（二）在本委托合同双方签署且受托人收到发票后5个工作日内，受托人应将上述评估服务费的50%（人民币9.75万元整）汇入受托人书面指定账户；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其余50%（人民币9.75万元整）汇入受托人书面指定账户。受托人应向受托人提供等额增值

税发票，受托人指定账户为：
因评估项目由中通诚资产评估有限公司江苏仁合分公司负责，故受托人指定评估服务费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：

5/10

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、电话：苏州市竹辉路477号 0512-65161653

开户行：上海浦发银行苏州分行沧浪支行

账号：89650154740004872

数字人民币钱包名称：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：0052282694393233

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委托人。

(二) 因非受托方责任而提前终止资产评估业务或解除资产评估委托合同，且受托方已向委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委托人订立补充合同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服务业务活动中，均严守廉洁从业底线，不存在违反廉洁从业相关法律法规、自律准则规定的行为，不违反公平公正原则，不得以任何形式谋取不正当利益或向公职人员、

本合同对方或其他利益关系人输送不正当利益，不干扰、唆使、协助他人干扰廉洁从业自律管理工作。

双方承诺，为达成及/或履行本合同，及其关联方的董事、管理人员、雇员、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的董事、管理人员、雇员、代理人或者顾问在内的任何有关人员直接或间接地提供资金、礼品或其他任何有价值的物品、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；受托人已经收取的服务费应当全部退还。

(三) 签约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) 委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、本合同一式四份，经双方法定代表人或授权代表签字、双

方盖章后生效，双方各执二份，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：2025年3月10日

订立地点：苏州