



基础设施公募基金 2022 年度评估报告

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的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2023 年 3 月

基础设施项目评估报告

估价项目名称：

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的市场价值

估价委托方：

东吴基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

于红（1120150022）

史心怡（1120210090）

估价报告出具日期：

二〇二三年三月二十日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F2）第 006 号

致估价委托方函

东吴基金管理有限公司

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”或者“我们”）荣幸地获得东吴基金管理有限公司（以下简称“委托方”）委托，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持有的全部基础设施项目（以下简称“全部基础设施项目”或“项目一”、“项目二”或“苏州国际科技园”、“苏州 2.5 产业园”）进行评估。

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，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露基础设施基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

根据《东吴苏州工业园区封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）》所载内容，基础设施项目指本基金通过特殊目的载体所投资的由项目公司合法所有的资产的房屋所有权及占用范围内土地使用权，本基金的基础设施项目为国际科技园五期 B 区和 2.5 产业园一期、二期项目，基础设施年度估值总和为截至每年 12 月 31 日基金持有的全部基础设施项目，以当年 12 月 31 日为价值时点的评估价值总和。

我们按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估全部基础设施项目的市场价值。估价结果如下：

东吴苏州工业园区封闭式基础设施证券投资基金持有的国际科技园五期 B 区和苏州 2.5 产业园一期及二期产业园基础设施项目，总建筑面积为 561,130.22 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2022 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 3,360,000,000 元（大写人民币叁拾叁亿陆仟万元整）。

备注：

- ① 本基金的基础设施项目为国际科技园五期 B 区和 2.5 产业园一期、二期项目，评估结果为全部基础设施项目价值总和，项目明细可见后附摘要表。
- ② 本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。
- ③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- ④ 总估值取整至百万位、单价取整至百位，估价结果不含增值税。
- ⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。



法定代表人

程家龙

二〇二三年三月二十日

评估结果摘要表

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值

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
评估委托方	: 东吴基金管理有限公司
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基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2022 年年度报告使用。
价值时点	: 2022 年 12 月 31 日
评估方法	: 收益法（现金流折现法）
项目一	: 项目公司持有的位于中国江苏省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 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,835,000,000 元，折合单价 5,600 元/平方米。
项目二	: 项目公司持有的位于中国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 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,525,000,000 元，折合单价 6,600 元/平方米。
备注:	: 项目公司指直接拥有基础设施项目合法、完整产权的法人实体（以下简称“项目公司”或者“产权方”），详细信息可见报告正文。

目 录

1. 注册估价师声明.....	1
2. 估价的假设和限制条件.....	2
3. 估价结果报告.....	6
3.1 委托人概况.....	6
3.2 产权方概况.....	6
3.3 委托人与产权方之间的关系.....	7
3.4 报告使用人.....	7
3.5 估价机构.....	7
3.6 估价目的.....	8
3.7 估价对象.....	8
3.8 价值时点.....	14
3.9 价值类型.....	14
3.10 估价依据.....	15
3.11 估价原则.....	16
3.12 估价方法.....	17
3.13 估价参数.....	17
3.14 估价结果.....	17
3.15 注册估价师.....	18
3.16 协助估价的人员.....	18
3.17 实地查勘期.....	18
3.18 估价作业日期.....	18
4. 附件.....	19
4.1 委托评估函.....	19
4.2 项目公司营业执照复印件.....	20
4.3 物业位置图.....	21
4.4 估价对象内外部状况及周围环境.....	22
4.5 估价对象权属证明复印件.....	28
4.6 估价机构营业执照复印件.....	30
4.7 估价机构相关资质证明复印件.....	31
4.8 估价人员相关专业执业资格复印件.....	32

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托方及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托方及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托方或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托方及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，同时恰当使用评估报告也是委托方、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划、 东吴-苏州新建元2.5产业园资产支持专项计划
基金管理人/委托人	指	东吴基金管理有限公司
专项计划管理人	指	东吴证券股份有限公司
产权方/项目公司一	指	苏州工业园区科智商业管理有限公司
产权方/项目公司二	指	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
运营服务机构一	指	苏州工业园区科技发展有限公司
运营服务机构二	指	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
基础设施项目/估价对象/项目一	指	中国苏州市苏州工业园区星湖街328号
基础设施项目/估价对象/项目二	指	中国苏州市苏州工业园区东长路88号
本估价报告	指	《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的市场价值年度评估报告》

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

项目公司依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清。估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地利用的地质因素。

对于估价对象的产权状况，我们将以委托方所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值，即估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。根据产权方提供资料，估价对象于价值时点2022年12月31日已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。

估价对象实地查勘之日为2023年1月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

根据产权方提供的相关资料，估价对象主要通过办公用房租赁获取经营收入，截至估价时点已部分对外出租，本次评估已考虑租赁合同对价值的影响，在此提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

产权方已提供给我们估价对象产权文件复印件，我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

产权方已提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其它相关文件或资料，我们没有理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2023年1月31日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项假设

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取其他与估价对象经营相关的重大情况或者变化。

2.8 估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

(3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。

(4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

(5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应

当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

委托人

企业名称：东吴基金管理有限公司

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区银城路117号9楼901、902室

法定代表人：陈军

注册资金：10000万元人民币

成立日期：2004年09月02日

营业期限：2004年09月02日至无固定期限

统一社会信用代码：913100007664967591

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】

3.2 产权方概况

产权方一

企业名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：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

法定代表人：徐明

注册资金：100万人民币

成立日期：2020年06月22日

营业期限：2020年06月22日至无固定期限

统一社会信用代码：91320594MA21RNWA7G

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）

产权方二

企业名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：苏州工业园区东长路88号G1栋6楼

法定代表人：徐明

注册资金：100万人民币

成立日期：2020年06月29日

营业期限：2020年06月29日至无固定期限

统一社会信用代码：91320594MA21U6EK4W

经营范围：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）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为东吴基金管理有限公司；物业产权方为苏州工业园区科智商业管理有限公司和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物业产权方的全部股权。

3.4 报告使用人

报告使用方为委托人、法律法规规定的基础设施基金存续期间的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2023年11月03日止

3.6 估价目的

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基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。

3.7 估价对象

3.7.1 项目一：中国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

3.7.1.1 实物状况

(1) 概况

估价对象所在「苏州国际科技园五期B区」坐落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。

估价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。其所占用地块呈规则梯形，地势平坦。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。

估价对象所在「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，本次估价对象为「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1,441个地下车位。

根据产权方提供的产权文件等资料，估价对象于价值时点各部分建筑面积及房屋用途如下：

幢号	楼层（自然层）	证载建筑面积 （平方米）	规划用途
B1	地上一层至地上八层	11,614.30	非居住
B2	地上一层至地上八层	19,562.71	非居住
B3	地下一层至地上八层	22,952.57	非居住
B4	地上一层至地上八层	16,393.88	非居住
B5	地下一层至地上八层	19,944.35	非居住
B6	地下一层至地上十层	23,022.94	非居住
B7	地下一层至地上十层	17,441.21	非居住
B8	地下一层至地上十层	17,609.83	非居住
B9	地下一层至地上十层	17,658.17	非居住
B10	地下一层至地上十层	17,417.04	非居住
B11	地下一层至地上十层	22,981.56	非居住
B12	地上一层至地上五层	40,796.41	非居住
B15	地上一层至地上五层		非居住
B16	地上一层至地上五层		非居住
B17	地上一层至地上五层		非居住
B18	地上一层至地上八层		非居住
B19	地上一层至地上八层	34,884.84	非居住
B20	地上一层至地上五层		非居住
B21	地上一层至地上五层		非居住
B22	地上一层至地上五层		非居住
B23	地上一层至地上五层		非居住
综合一	地下一层至地上三层	13,432.38	非居住
综合二	地下一层至地上三层	11,310.53	非居住
地下室	地下一层	23,183.56	非居住
合计		330,206.28	——

估价对象所在项目目前由苏州工业园区科智商业管理有限公司委托苏州工业园区国际科技发展有限公司进行物业管理服务。

（2）装修情况及配套设施

外装修：项目外立面为玻璃幕墙，局部贴墙砖或铝板。

内装修：

大堂：地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶；

公共部位：地面铺地砖，墙面贴石材或刷乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶；

租区室内：地面铺石材或地板，墙面刷乳胶漆，顶棚为矿棉吸音板吊顶

3.7.1.2 权益状况

根据产权方提供的《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

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		
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：162,129.67 平方米/建筑面积：330,206.28 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： 57953.1,57953.10,57953.11,57953.12,57953.13,57953.2,57953.3,57953.4,57953.5,57953.6,57953.7,57953.8,57953.9		
	幢号	用途	面积
	1	非居住	54,129.58
	2	非居住	22,981.56
	3	非居住	17,417.04
	4	非居住	17,658.17
	5	非居住	36,338.23
	6	非居住	17,609.83
	7	非居住	17,441.21
	8	非居住	23,022.94
	9	非居住	13,432.38
	10	非居住	11,310.53
	11	非居住	23,183.56
	12	非居住	40,796.41
	13	非居住	34,884.84
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		

3.7.2 项目二：中国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

3.7.2.1 实物状况

(1) 概况

估价对象所在「苏州2.5产业园」一期及二期产业园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。

估计对象共有宗地面积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，地势平坦，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。

估价对象所在「苏州2.5产业园」主要为科研用途物业，本次估价对象为「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。

(2) 装修情况及配套设施

外装修：建筑物外墙局部为石材，部分为红色外墙砖，局部为涂料，部分为玻璃幕墙装饰。楼梯面层铺踏步砖，不锈钢栏杆扶手。

内装修：建筑物研发区内墙面为混合砂浆抹刷白色涂料。地面铺地砖，天棚为石膏板吊顶。

大堂：地面铺石材，墙面贴石材或木饰面，顶棚为石膏板吊顶。

室内：地面铺石材，墙面刷乳胶漆，顶棚为矿棉吸音板吊顶。

毛坯交付标准：毛坯地面、毛坯墙面、无吊顶、木门、铝合金窗。

精装交付标准：方块地毯、轻钢龙骨隔墙刷乳胶漆、成品踢脚线、矿棉板吊顶、钢化玻璃门、铝合金窗、600*600格栅灯。

3.7.2.2 权益状况

根据产权方提供的《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

公募REITs代码 508027

价值时点：2022年12月31日

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			
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	320513 102208 GB86126 W000000000 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			
共有宗地面积	115,441.56 平方米			
房屋建筑面积	230,923.94 平方米			
附记	幢号	用途	面积	备注
	1	非居住	6,976.40	
	2	非居住	19,611.26	
	5	非居住	6,762.97	
	6	非居住	5,677.57	
	7	非居住	11,634.49	
	8	非居住	7,296.75	
	9	非居住	18,031.65	
	10	非居住	13,197.87	
	11	非居住	58,272.81	其中地下面积 9,021.73
	15	非居住	7,002.13	
	16	非居住	7,520.23	
	17	非居住	7,792.75	
	18	非居住	8,326.58	
	19	非居住	6,079.05	
	20	非居住	6,079.04	
	21	非居住	7,457.38	
	95	非居住	5,208.83	其中地下面积 5,208.83
	96	非居住	6,709.94	其中地下面积 6,709.94
	97	非居住	7,152.23	其中地下面积 7,152.23
	98	非居住	6,797.77	其中地下面积 6,797.77
	99	非居住	7,336.24	其中地下面积 7,336.24
该宗地使用权终止日期：2060 年 3 月 7 日				
登记机构	苏州工业园区国土环保局			
登记时间	2020 年 9 月 4 日			

3.7.3 经营情况

1) 2022年第4季度经营情况

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年第4季度报告》，2022年10月1日至2022年12月31日，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	2022年10月1日至2022年12月31日 金额（元）
1	租金收入	30,883,598.88
2	停车位收入	458,715.60
3	物业管理收入	9,481,229.55
4	其他收入	46,477.06
——	合计	40,870,021.09

2022年10月1日至2022年12月31日，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	2022年10月1日至2022年12月31日 金额（元）
1	租金收入	23,653,938.07
2	停车位收入	1,074,557.84
3	物业管理收入	2,572,772.64
4	其他收入	227,178.64
——	合计	27,528,447.19

2) 2022年度经营情况

根据《苏州工业园区科智商业管理有限公司2022年度运营报告》，2022年基础设施项目公司苏州工业园区科智商业管理有限公司累计实现收入12,543.56万元，平均可出租面积(报告期内全年累计可出租面积/12)为269,619.36平方米，平均实际出租面积(报告期内累计实际出租面积/12)为258,575.79平方米，平均出租率(平均实际出租面积/平均可出租面积)为95.59%，平均月租金(报告期内累计租金收入/报告期内平均实际出租面积/12)为27.45元/平方米¹。

2022年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	2022年1月1日至2022年12月31日 金额（元）
1	租金收入	85,164,145.83

¹ 在不考虑租金减免的情况下，全年平均租金（不含税）为 40.45 元/平米/月。

序号	构成	2022年1月1日至2022年12月31日 金额（元）
	物业收入	38,282,557.30
2	停车场租金收入	1,834,862.38
3	其他收入	154,055.00
——	合计	125,435,620.50

根据《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司2022年度运营报告》，2022年基础设施项目公司苏州工业园区艾派科项目管理有限公司累计实现收入9,782.39万元，平均可出租面积(报告期内全年累计可出租面积/12)为155,347.75平方米，平均实际出租面积(报告期内累计实际出租面积/12)为132,332.96平方米，平均出租率(平均实际出租面积/平均可出租面积)为85.18%，平均月租金(报告期内累计租金收入/报告期内平均实际出租面积/12)为48.25元/平方米²。

2022年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	2022年1月1日至2022年12月31日 金额（元）
1	租金收入	76,614,614.84
	物业收入	15,954,273.97
2	停车场租金收入	4,752,429.07
3	其他收入	502,544.70
——	合计	97,823,862.58

3) 2022年末经营情况

根据产权方提供资料，截至2022年12月31日，估价对象项目一中国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」产业园项目平均签约租金为45.19元/平方米/月（含税、不含物业费）。

根据产权方提供资料，截至2022年12月31日，估价对象项目二中国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平均签约租金为63.3元/平方米/月（含税、不含物业费）。

3.8 价值时点

2022年12月31日

3.9 价值类型

² 在不考虑租金减免的情况下，全年平均租金（不含税）为 57.94 元/平米/月。

本次估价的价值类型为市场价值。市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

本次估价的市场价值，是指估价对象在现状条件下于价值时点2022年12月31日，房屋建筑物用途为非居住（研发楼）的所有权价值连同剩余一定年限的科研设计用地（项目一）及工业土地（项目二）使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

- (a) 《中华人民共和国民法典》
- (b) 《中华人民共和国土地管理法》
- (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (d) 《中华人民共和国资产评估法》
- (e) 《不动产登记暂行条例》
- (f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》
- (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
- (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
- (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
- (j) 《中华人民共和国印花税法》
- (k) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
- (l) 《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）》
- (m) 《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》
- (n) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

- (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

- (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
- (3) 委托方及产权方提供的相关资料：
 - (a) 《委托评估函》
 - (b) 《不动产权证书》
 - (c) 《租赁合同》及《租赁明细表》
 - (d) 《营业执照》
 - (e) 委托方或产权方提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得其《不动产权证书》，项目一房屋规划用途为非居住，项目二房屋规划用途为非居住（研发楼），实际用途为非居住（研发楼），符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，确定本次估价采用收益法。收益法是预测估价对象的未来收益，利用折现率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价采用收益法中的报酬资本化法（现金流折现法），即预测估价对象未来各年的净收益，利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价参数

本次评估采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限	市场租金 ¹	折现率	运营期内市场租金增长率	2023 年常规维护维修及改造费
	(年)	(元/平方米/月)	(%)	(%)	(元)
苏州国际科技园 五期 B 区	33	办公 45 商业 48	6.5%	3.0%-5.0%	以《国际科技园五期 B 区维护及维修服务协议》为准
苏州 2.5 产业园	37	办公毛坯 57 办公精装 75	6.5%	2.0%-4.0%	以《苏州 2.5 产业园之运营管理协议》为准

备注：

1、市场租金为含税租金；

3.14 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当折现率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

东吴苏州工业园区封闭式基础设施证券投资基金持有的国际科技园五期B区和苏州2.5产业园一期及二期产业园基础设施项目，总建筑面积为561,130.22平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2022年12月31日的市场价值为人民币3,360,000,000元（大写人民币叁拾叁亿陆仟万元整）。明细如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	评估总值 (元)	折合单价 (元/平方米)
苏州国际科技园五期B区	330,206.28	162,129.67	1,835,000,000	5,600
苏州2.5产业园一期及二期	230,923.94	115,441.56	1,525,000,000	6,600
合计	561,130.22	277,571.23	3,360,000,000	6,000

备注：总估值取整至百万位，单价取整至百位。

3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022		2023.3.20
史心怡	1120210090		2023.3.20

3.16 协助估价的人员

陆金库、田鹤、杨晓谦、许航

3.17 实地查勘期

二〇二三年一月三十一日

3.18 估价作业日期

二〇二二年十二月三十一日至二〇二三年三月二十日

4. 附件

4.1 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因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，按照《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，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. 本次被评估单位为：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；
2. 本次被评估标的为：苏州国际科技园五期B区、苏州2.5产业园；
3. 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致；
4. 本次评估所需资料由委托方、被评估单位提供；
5. 价值时点为：2022年12月31日；
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方（签章）：东吴基金管理有限公司

日期：2022年12月31日



4.2 项目公司营业执照复印件



4.3 物业位置图



4.4 估价对象内外部状况及周围环境

估价对象一



北至崇文路



东至崇文巷



南至创苑路



西至新平街



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部

估价对象二



北临中新大道



东临凤里路



南临东长路



西临方中街



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



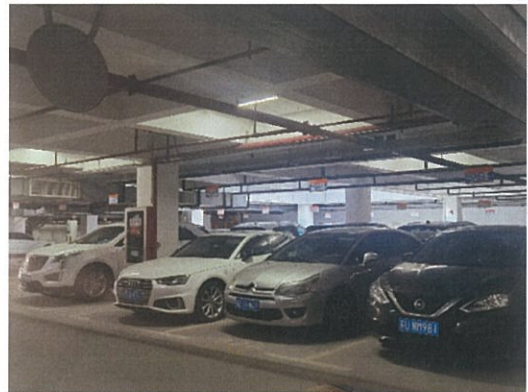
估价对象外观



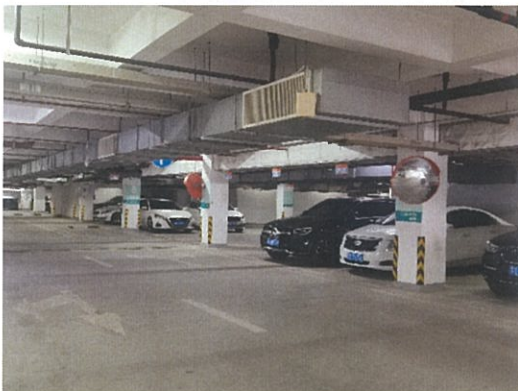
估价对象外观



估价对象车库入口



估价对象地下车库



估价对象地下车库



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部

公募REITs代码 508027

价值时点：2022年12月31日

4.5 估价对象权属证明复印件

苏 (2020) 苏州工业园区 不动产权第 0000200 号

附 记

权利人	苏州工业园区科智商业管理有限公司	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
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		

不动产单元号	320513101106GB57953W00000000等	权利其他状况
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		
权利其他状况		

不动产单元号	幢号	用途	面积	备注
320513101106GB57953W00000000	1	非居住	54129.58	其中地下面积9238.14
320513101106GB57953W00000000	2	非居住	22981.56	其中地下面积1709.87
320513101106GB57953W00000000	3	非居住	17417.04	其中地下面积1319.93
320513101106GB57953W00000000	4	非居住	17656.17	其中地下面积1417.67
320513101106GB57953W00000000	5	非居住	36338.23	其中地下面积5387.18
320513101106GB57953W00000000	6	非居住	17609.83	其中地下面积1395.36
320513101106GB57953W00000000	7	非居住	17441.21	其中地下面积1319.93
320513101106GB57953W00000000	8	非居住	23622.94	其中地下面积1736.28
320513101106GB57953W00000000	9	非居住	13432.38	
320513101106GB57953W00000000	10	非居住	11310.53	
320513101106GB57953W00000000	11	非居住	23183.56	其中地下面积2183.56
320513101106GB57953W00000000	12	非居住	46796.41	
320513101106GB57953W00000000	13	非居住	34884.84	

公募REITs代码 508027

价值时点：2022年12月31日

苏 (2020) 苏州工业园区 不动产权第 0000209 号 附 记

权利人	苏州工业园区艾微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	320513102208GB86126W000000000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：230523.94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

320513102208GB86126W000000000
320513102208GB86126W000000000
320513102208GB86126W000000000

不动产单元号	幢号	用途	面积	备注
320513102208GB86126W000000000	1	非居住	6976.4	
320513102208GB86126W000000000	2	非居住	19611.26	
320513102208GB86126W000000000	5	非居住	6762.97	
320513102208GB86126W000000000	6	非居住	5677.57	
320513102208GB86126W000000000	7	非居住	11634.49	
320513102208GB86126W000000000	8	非居住	7296.75	
320513102208GB86126W000000000	9	非居住	18031.65	
320513102208GB86126W000000000	10	非居住	13197.87	
320513102208GB86126W000000000	11	非居住	58272.81	其中地下室面积9021.73
320513102208GB86126W000000000	15	非居住	7002.13	
320513102208GB86126W000000000	16	非居住	7520.23	
320513102208GB86126W000000000	17	非居住	7792.75	
320513102208GB86126W000000000	18	非居住	8326.58	
320513102208GB86126W000000000	19	非居住	6079.05	
320513102208GB86126W000000000	20	非居住	6079.04	
320513102208GB86126W000000000	21	非居住	7457.38	
320513102208GB86126W000000000	95	非居住	5208.83	其中地下室面积3208.83
320513102208GB86126W000000000	96	非居住	6709.94	其中地下室面积6709.94
320513102208GB86126W000000000	97	非居住	7152.23	其中地下室面积7152.23
320513102208GB86126W000000000	98	非居住	6797.77	其中地下室面积6797.77
320513102208GB86126W000000000	99	非居住	7536.24	其中地下室面积7536.24

4.6 估价机构营业执照复印件



4.7 估价机构相关资质证明复印件



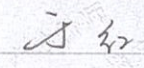
4.8 估价人员相关专业执业资格复印件

3

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关
No. 00208466

姓名 / Full name
于红
性别 / Sex
女
身份证件号码 / ID No.
120104197604187646
注册号 / Registration No.
1120150022
执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry
2024-10-27
持证人签名 / Bearer's signature




6

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关
No. 00208385

姓名 / Full name
史心怡
性别 / Sex
女
身份证件号码 / ID No.
13013119910202010x
注册号 / Registration No.
1120210090
执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry
2024-09-28
持证人签名 / Bearer's signature
