

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

全部不动产市场价值

资产评估报告

中联沪评字【2026】第 45 号

中联资产评估咨询（上海）有限公司

二〇二六年三月三十日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131210012202600042
合同编号:	26660031B
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联沪评字【2026】第45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)持有的全部不动产市场价值资产评估报告
评估结论:	2,820,000,000.00元
评估报告日:	2026年03月30日
评估机构名称:	中联资产评估咨询(上海)有限公司
签名人员:	戴蔚凌 (资产评估师) 正式会员 编号: 32180033 余海波 (资产评估师) 正式会员 编号: 32180135
戴蔚凌、余海波已实名认证	
	
(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: 2026年03月30日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人 .....	5
二、 评估目的 .....	8
三、 评估对象和评估范围 .....	8
四、 价值类型 .....	14
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 .....	35
九、 评估假设 .....	40
十、 评估结论 .....	42
十一、 特别事项说明 .....	42
十二、 评估报告使用限制说明 .....	46
十三、 评估报告日 .....	47
附件 .....	49



## 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、行政法规规定和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违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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的可实现价格，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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单、权属证明等资料，已由委托人、产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。



六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果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。

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



# 东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券

## 投资基金(代码 508027)持有的

### 全部不动产市场价值

### 资产评估报告

中联沪评字【2026】第 45 号

#### 摘 要

中联资产评估咨询(上海)有限公司接受东吴基金管理有限公司的委托,根据《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[2023]55号)、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务办法(试行)》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》的要求,对所涉及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(代码 508027)持有的全部不动产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象及评估范围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(代码 508027)持有的全部不动产,房屋总建筑面积 561,130.22 平方米,所涉房地产对应分摊的土地使用权面积共 277,571.23 平方米。

评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。



本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合委托评估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,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)持有的全部不动产进行了评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序,得出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)持有的全部不动产在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下:

项目名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
苏州国际科技园五期 B 区项目	330,206.28	152,200.00
苏州 2.5 产业园项目	230,923.94	129,800.00
合计	561,130.22	282,000.00

**房地产总建筑面积: 561,130.22 平方米**

**房地产评估总价: 282,000.00 万元人民币**

**人民币大写金额: 贰拾捌亿贰仟万元整**

上述评估结果为不含增值税价格。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项,本次评估采用成本法对评估结果进行验证,请报告使用者关注第十一、特别事项说明第(一)条校验事项。

本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产项目资产的实际可交易价格,不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

根据资产评估相关法律法规,评估结果使用有效期一年,即自 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日使用有效。

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



# 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

### 全部不动产市场价值

### 资产评估报告

中联沪评字【2026】第 45 号

东吴基金管理有限公司：

中联资产评估咨询（上海）有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，按照《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[2023]55号)、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务办法(试行)》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》和《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》的要求，对所涉及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(代码 508027)持有的全部不动产在评估基准日 2025 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为东吴基金管理有限公司，产权持有人一为苏州工业园区科智商业管理有限公司、产权持有人二为苏州工业园区艾派科项目管理有限公司。



## (一) 委托人概况

名称：东吴基金管理有限公司（简称“东吴基金”）

类型：其他有限责任公司

住所：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：李素明

注册资金：10,000 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

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。

## (二) 产权持有人概况

### 1. 产权持有人

名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司（以下简称“科智”）

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

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

法定代表人：李杰

注册资金：100 万

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

社会信用代码：91320594MA21RNWA7G

经营范围：：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”)

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：苏州工业园区东长路 88 号 G1 栋 6 楼

法定代表人：李杰

注册资金：100 万

成立日期：2020 年 6 月 29 日

营业期限：2020 年 6 月 29 日至 2054 年 2 月 2 日

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)。

### (三) 委托人与产权持有人之间的关系

本次资产评估的委托人为东吴基金管理有限公司，产权持有人一为苏州工业园区科智商业管理有限公司、产权持有人二为苏州工业园区艾派科项目管理有限公司。委托人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(代码 508027)的基金管理人。委托人通过持有专项计划全部基础设施资产支持证券份额，最终持有产权持有单位 100% 股权，从而实现  
对不动产项目的投资。

### (四) 评估报告的使用人



评估报告的使用人为委托人及经济行为相关的当事方和监管机关，除此不存在其他资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、 评估目的

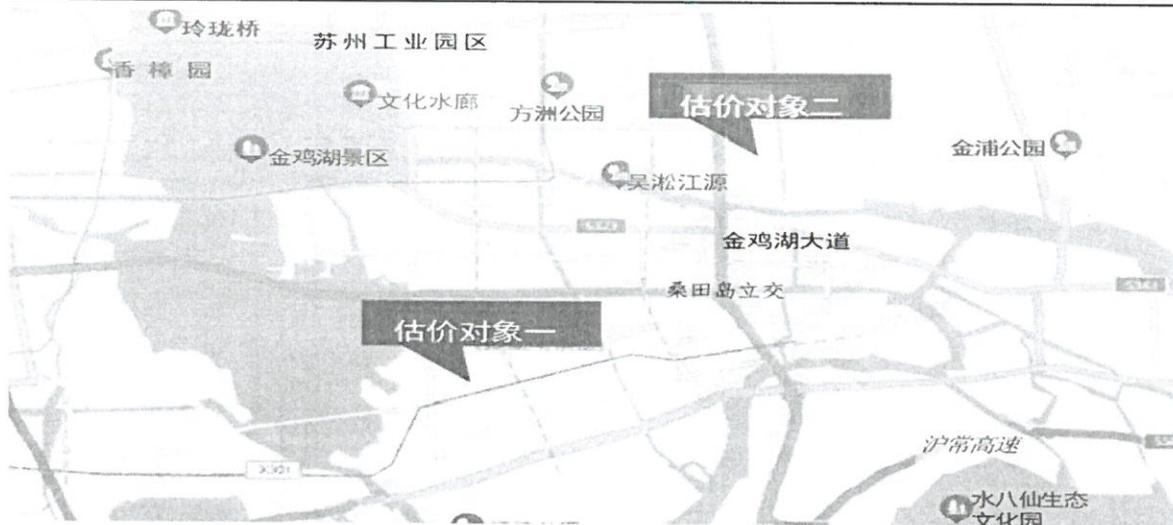
根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(中国证券监督管理委员会公告[2023]55号)、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务办法(试行)》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》的要求，基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行1次评估

本次资产评估的目的是反映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)持有的全部不动产于评估基准日的市场价值，为基金管理人提供价值参考依据。

## 三、 评估对象和评估范围

评估对象及评估范围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(代码 508027)持有的全部不动产，共计2项，主要为产权持有人用于出租经营使用的产业园项目，位置如下：





### 评估对象及范围一：

科智持有的位于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，产证证载建筑面积 330,206.28 平方米；

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 277 个地面车位和 1441 个地下车位。

### 评估对象及范围二：

艾派科持有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，产证证载建筑面积 230,923.94 平方米。



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。

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。

### (一) 产权概况

评估对象及范围一：

根据产权持有人提供的资料，纳入本次评估范围的房屋建筑物均已办理不动产登记。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: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	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		

评估对象及范围二:

根据产权持有人提供的资料,纳入本次评估范围的房屋建筑物均已办理不动产登记。

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	
	3	6,762.97	
	4	5,677.57	
	5	11,634.49	
	6	7,296.75	
	7	18,031.65	
	8	13,197.87	5,863.76
	9	58,272.81	9,021.73
	10	7,002.13	
	11	7,520.23	2,410.36
	12	7,792.75	
	13	8,326.58	
	14	6,079.05	
	15	6,079.04	
	16	7,457.38	
	17	5,208.83	5,208.83
	18	6,709.94	6,709.94
	19	7,152.23	7,152.23
	20	6,797.77	6,797.77
	21	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		

## (二) 物理概况

评估对象及范围一:

苏州国际科技园五期B区产业园项目坐落于苏州工业园区星湖街328号,位于苏州工业园区独墅湖科教创新区板块范围内。该区域属于这是苏州工业园区转型发展的核心项目,区域总规划面积约25平方公里,规划



总人口约 40 万人，致力于构建高水平的产学研合作体系，未来相关配套将不断完善。目前周边主要公共设施有生物医药产业园（生物纳米园）、独墅湖影剧院和体育馆等。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

苏州国际科技园五期 B 区产业园项目所在宗地土地使用权面积为 162,129.67 平方米，该地块东至崇文巷，西至新平街，南至创苑路，北至崇文路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较好。

苏州国际科技园五期 B 区产业园项目于 2011 年建成，现作为研发办公使用，所在宗地范围内共建有由 B1 区 1 栋、2 栋、3 栋、9 栋、10 栋和 11 栋；B2 区由 4 栋、5 栋、6 栋、7 栋、8 栋和综合一栋，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。根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，该估价对象主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

#### 评估对象及范围二：

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。目前周边主要公共设施有奥体中心、永旺梦乐城、儿童医院、九龙医院等。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

苏州 2.5 产业园一、二期用宗地使用权面积为 115,441.56 平方米，该地块位于凤里街西、中新大道南。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较好。

苏州 2.5 产业园一期于 2011 年建成，二期于 2013 年建成，现作为研发办公及配套商业使用，所在宗地范围内共建有 21 幢不动产建筑物。



根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘, 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。根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘, 该估价对象主体结构完好, 外观无明显破损, 楼宇设备设施齐全, 总体运行正常, 维护状况良好。

### (三) 利用状况

评估对象及范围一:

根据产权方提供资料, 截至价值时点 2025 年 12 月 31 日, 科智办公及配套商业部分可供出租面积 269,619.36 平方米, 已出租面积 189,184.30 平方米, 出租率为 70.17%。

评估对象及范围二:

根据产权方提供资料, 截至价值时点 2025 年 12 月 31 日, 艾派科项目可供出租面积 155,347.75 平方米, 已出租面积 102,581.34 平方米, 出租率为 66.03%。

### (四) 运营收支情况

1、苏州工业园区科智商业管理有限公司(“项目公司”)、东吴基金管理有限公司(“基金管理人”)、东吴证券股份有限公司(“资产支持证券管理人”)与苏州工业园区科技发展有限公司(“运营管理机构”)签订了《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》，聘任苏州工业园区科技发展有限公司作为运营管理机构为项目公司及基础设施资产的经营、管理提供本协议规定的各项服务。

评估对象主要运营收入为房屋租金收入、物业费收入；主要支出包括运营成本、销售费用、税金及附加。根据公开信息数据查询（季度数据合计），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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同比 (%)
		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	103,326,117.62	76.71	114,493,420.50	76.43	-9.75
2	物业管理收入	29,508,634.67	21.91	33,405,832.79	22.30	-11.67
3	停车位收入	1,834,862.37	1.36	1,834,862.38	1.22	0.00
4	其他收入	23,119.25	0.02	64,816.47	0.04	-64.33
5	营业收入合计	134,692,733.91	100	149,798,932.14	100	-10.08

2、苏州工业园区艾派科项目管理有限公司（“项目公司”）、东吴基金管理有限公司（“基金管理人”）、东吴证券股份有限公司（“资产支持证券管理人”）与苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（“运营管理机构”）签订了《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 产业园项目之运营管理协议》，聘任苏州工业园区建屋产业园开发有限公司作为运营管理机构为项目公司及基础设施资产的经营、管理提供本协议规定的各项服务。

评估对象主要运营收入为房屋租金收入、物业费收入；主要支出包括运营成本、销售费用、税金及附加。根据公开信息数据查询（季度数据合计），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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同比 (%)
		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	77,469,887.85	80.73	89,895,428.91	80.93	-13.82
2	物业管理收入	13,099,046.42	13.65	15,563,675.65	14.01	-15.84



序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同比
3	停车位收入	4,850,946.69	5.06	4,847,633.23	4.36	0.07
4	其他收入	541,491.87	0.56	767,921.69	0.69	-29.49
5	营业收入合计	95,961,372.83	100.00	111,074,659.48	100.00	-13.61

#### 四、 价值类型

依据本次评估目的, 确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

本项目资产评估的基准日是 2025 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑产权持有人申报的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

#### 六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据, 及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等, 具体如下:

##### (一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国证券法》;
3. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);



5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第691号，2017年10月30日国务院第191次常务会议通过）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
10. 《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〔2023〕55号）；
11. 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》（上证发〔2025〕138号上交所于2025年12月31日修订）；
12. 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》（上证发〔2025〕144号，上交所于2024年12月27日发布）；
13. 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》（上证函〔2025〕4382号，上交所于2025年12月31日发布并施行）；
14. 《中华人民共和国证券投资基金法》（2012年12月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订）
15. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

## （二）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-资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
5. 《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
6. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37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）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
12. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协(2017)45号)；
13. 其他与评估工作相关的准则等。

### **(三) 资产权属依据**

1. 不动产权证书等；
2. 其他参考资料。

### **(四) 取价依据**

1. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）；
2. 房屋租赁台账及租赁合同；
3. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
4. 苏州工业园区科技发展有限公司(运管公司)提供的《2026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《2026 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. 重要业务合同、资料；

12. 其他参考资料。

#### (五) 其它参考资料

1. 同花顺金融终端；

2. 彭博数据库；

3. 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社 2011 版）；

4. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

5. 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学[2015]4 号）；

6. 其他参考资料。

## 七、 评估方法

### (一) 评估方法选择



根据《资产评估执业准则-不动产》的要求,执行不动产评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性,选择评估方法。

根据纳入评估范围房地产的结构特点、使用性质等,结合《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[2023]55号)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.适宜采用的方法及理由

#### (1) 收益法

考虑到评估对象为产业园区办公用途房地产,目前正在出租,且周边租赁市场较为活跃,同类房地产出租较多,周边市场租金水平容易取得,未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性,符合收益法的应用条件及适用范围,故本次评估适宜采用收益法进行评估。

#### (2) 成本法

成本法能够客观反映资产重置成本及各项贬值,评估思路清晰、参数依据充分,因此本次评估采用成本法做验证具有合理性与适用性。

### 2.不适宜采用的方法及理由

#### (1) 市场法

考虑到评估对象为不动产,由于该类资产通常以资产包的形式进行交易,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) 假设开发法

评估对象已开发完成,且已处于正常经营状态,后续无大规模改扩建计划,故本次评估不适宜采用假设开发法进行评估。



## (二) 收益法简介

### 1、评估技术路线

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式如下：

### 1、评估技术路线

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

其中：

P: 房地产价值；

a<sub>i</sub>: 年净收益；

r: 折现率；

n: 收益年限；

V 残值：收益期结束时房屋建筑物或土地使用权残值。

### 2、标的不动产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。

#### ① 行政区划与空间布局

根据《苏州工业园区国土空间总体规划（2021-2035年）》，园区确立了“四向发展”战略。向西-缝合古城：建设苏州中央活力区，加快临界地区的缝合与织补，向南-创新联动：建设创新创业功能协同区，推动吴淞湾未来城建设，向东-集聚提升：打造先进制造业协同发展区，合力打造界浦



河高端制造带,向北-整合湖区:整体打造阳澄湖品牌,加快阳澄南岸新城建设。

总体空间结构:"一主两副、四片多点",“一主”以金鸡湖为中心,作为园区核心商务与公共服务枢纽;“两幅”城铁副中心、东边副中心,工业园区为交通枢纽型城市副中心;“四片”分为高端制造与国际贸易区、独墅湖科教创新区、阳澄湖半岛度假区、金鸡湖商务区;“多点”为白塘、月亮湾、综保区、青剑湖、娄葑南、娄葑北、唯亭东、胜浦等。

目前苏州工业园区下辖 5 个街道:娄葑街道、斜塘街道、唯亭街道、胜浦街道、金鸡湖街道。

## ② 经济发展

2025 年苏州工业园区经济发展态势良好,顺利完成全年目标任务,实现"十四五"圆满收官。全年实现地区生产总值 4163 亿元,同比增长 5.5%。规上工业总产值 7362 亿元,增长 6.1%,占全市 15%,进出口总额首次突破 8000 亿元,达 8345.9 亿元,增长 20.8%,外资、外贸均占全市三分之一左右。外贸结构优化,前 11 个月进出口 7484.3 亿元,创同期新高。加工贸易占比 58.3%,一般贸易和保税物流协同发展。外商投资企业进出口占 75.1%,民营企业增长 21.2%,出口增幅达 29.3%。对共建"一带一路"国家进出口增长 33.5%,对 RCEP 成员国增长 32.3%,对金砖国家增长 56.1%。生物医药产业人才、合作竞争力居全国第一。新增国家级专精特新"小巨人"企业占全市 30%左右。深入实施集成电路、人工智能大模型、具身智能等产业发展专项行动。集成电路进出口 3760.7 亿元,增长 35.1%;医药品出口激增 94%。展望未来,园区力争到"十五五"末,地区生产总值突破 5000 亿元,工业总产值突破 1 万亿元。

## ③ 产业介绍

苏州工业园区的"623"产业体系,可以清晰地分为两大主导产业和四大新兴产业,它们共同构成了园区经济发展的坚实骨架。两大主导产业,新



一代信息技术和高端装备制造。新一代信息技术主导产业能级稳步提升，全年规上工业总产值达 7362 亿元，同比增长 6.1%。集成电路产业表现尤为突出，全年进出口 3760.7 亿元，增长 35.1%。10 家企业的 11 款产品荣登"中国芯"榜单。高端装备制造主导产业能级稳步提升，全年规上工业总产值同样包含在 7362 亿元中。引入了博世集团百亿级智能驾控中国区产业创新项目等重量级项目。四大新兴产业为人工智能及数字产业、生物医药及大健康、纳米技术应用及新材料和新能源及绿色产业。人工智能及数字产业产业产值突破 1100 亿元，同比增长近 10%，集聚相关企业超 1800 家。已建成江苏首个大模型创新生态社区"模术空间"。优理奇人形机器人单月交付超百台；生物医药及大健康集聚相关企业超 2000 家，产业综合竞争力稳居全国第一方阵。新增 1 类创新药 9 款，10 款产品进入国家创新医疗器械通道；纳米技术应用及新材料作为四大新兴产业之一，与人工智能、生物医药共同构成园区创新的"铁三角"，持续快速发展。TCL 华星新型微显示产业创新中心落地，在 MLED 领域迈出关键一步；新能源及绿色产业作为四大新兴产业之一，在"双碳"背景下加速发展。园区万元 GDP 能耗仅为全国平均的三分之一，ESG 产业已形成约 500 亿元营收的产业集群。

除了六大产业集群，园区在新兴赛道上的布局也呈现出多点突破的态势，园区已发布《苏州工业园区具身智能机器人产业发展行动计划

（2025-2027 年）》，并涌现出优理奇人形机器人等明星产品。新盛里低空经济产业园内，麒航飞行等企业已在陆空一体交通出行领域率先"起飞"。园区正大力扶持"OPC"（OnePersonCompany）这一创新创业新模式，已拥有 3 个苏州市级 OPC 社区，为个人创业提供全链条支持。

#### ④区域政策

2025 年国家层面《实施自由贸易试验区提升战略的意见》与苏州地方政策形成叠加效应。2025 年税收政策的调整显著降低了企业的全球运营成本，特别是针对开展离岸贸易和跨境业务的企业。2025 年 3 月，财政部、



税务总局明确将江苏自贸区苏州片区纳入离岸贸易印花税优惠实施范围。自 2025 年 4 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日,对注册在苏州片区的企业开展离岸转手买卖业务书立的买卖合同,免征印花税。这一政策直接降低了企业从事高金额、低利润离岸贸易的税负成本,有助于吸引国际优质贸易资源集聚,巩固苏州作为长三角国际贸易枢纽的地位。

2025 年,苏州工业园区针对重点产业的扶持政策从普适性优惠转向全生命周期支持,特别是对集成电路和数字贸易的专项赋能。在 2024 年基础上,园区海关出台 2025 版"惠企新 10 条",重点优化集成电路产业的通关监管模式。新举措包括利用"上海机场-苏州前置货站"效能、优化分送集报模式、搭建 AEO 信用管理平台等。这使得区内半导体企业(如和舰芯片、智通国际)的物流效率大幅提升,供应链响应速度加快,直接刺激了产能增长和进出口贸易。《苏州工业园区关于支持重点产业强链补链延链的若干政策》(苏园管〔2025〕8 号)围绕"2+4+1"产业体系,对新落户重大项目、企业增资扩产、智能化改造给予设备投资贴息和研发支持。该政策特别强调"招投联动",鼓励国资基金引导社会资本投向产业链核心环节,有助于园区企业在 2025 年获得更便利的融资渠道。在《关于实施自由贸易试验区提升战略的意见》指引下,苏州国际数据港建设加速。2025 年,"数据要素×产业促进中心"投入使用,"苏数通"平台帮助企业高效完成数据出境安全评估。这一制度创新使得数据从"软资产"变为"硬通货",推动了智能网联汽车、生物医药等领域的数据跨境流动,为企业开展全球研发和服务贸易清除了障碍。

2025 年,苏州工业园区针对商贸电商和数字经济的扶持政策,直接惠及了 2.5 产业园内的核心企业,强化了其作为"制造大脑"的功能。《关于加快推动科技创新和产业创新融合发展的若干政策措施》(苏府规字〔2025〕13 号),支持数字经济、文创、总部经济重大项目,最高 1000 万元资金支持,研发投入最高 200 万元支持,全面落实研发费用加计扣除、



高企所得税减免。2.5 产业园企业研发、创新、总部建设全链条获市-区两级资金与政策保障，创新与运营成本大幅降低。《关于促进数据产业高质量发展的实施意见》（苏府办〔2025〕19号）支持数据服务、数据标注、数据交易企业，设立数据产业引导基金，推进长三角数据要素融通，优化数据金融、数据资产入表服务。2.5 产业园数据服务、数字内容、电商企业数据资产化、金融化提速，数据服务产业链加速完善。

2025 年，苏州产业园正处于“制度型开放”深化期。税收上，离岸贸易印花税免征直接提升了全球资源配置能力；产业上，集成电路“新 10 条”和强链补链政策巩固了制造业底盘；空间上，城市更新条例为产业升级腾挪了物理空间。这些政策叠加，使得产业园内的企业不仅能享受“减负”，更能获得“赋能”，从而在国内国际双循环中占据更有利的位置。

#### ⑤待估产业园行业竞争情况分析

苏州国际科技园以人工智能、集成电路、软件信息为主导产业，已形成高度集群化、高研发投入、强资本化、全链条孵化的产业生态，集聚了大量高新技术企业、上市企业与独角兽企业，研发强度、专利产出、人才密度均处于较高水平，在人工智能、芯片设计、工业软件等领域形成了较为完整的技术与场景协同体系。从行业整体格局看，园区依托苏州制造业优势，在 AI+制造、光通信芯片、车载智能、生物计算等细分赛道具备全国竞争力，同时拥有公共技术平台、科研院所与资本服务支撑，创新生态成熟。在竞争方面，区域内面临苏州纳米城、生物医药产业园、金鸡湖软件产业园等同区域载体在产业、项目、人才上的竞争与分流，长三角及全国层面则与上海张江、漕河泾、杭州未来科技城、深圳南山科技园等顶尖科技园区在高端资源、技术前沿、产业生态上形成对标竞争，整体呈现高端人才争夺激烈、技术迭代加速、区域同质化竞争加剧、外部供应链与技术环境复杂等压力。但苏州国际科技园凭借“AI+集成电路+软件”全栈协同、上市企业密度高、政策叠加红利明显、贴近本地制造业场景、运营与



生活成本相对合理等差异化优势，仍在全国硬科技园区中保持第一梯队地位，持续向具身智能、工业大模型、数据要素等新赛道延伸，巩固其作为区域数字经济与硬科技创新核心引擎的地位。

苏州 2.5 产业园以生产性服务业、数字经济、研发总部和数字创意为核心产业，聚焦先进制造业与现代服务业融合发展，形成了以外企研发中心、互联网头部企业、数字服务及文创类企业为主的“外研内企”协同格局，具备高附加值、强总部化、深产城融合的特点，园区单位税收贡献、高新技术企业占比、人才质量均处于苏州同类园区前列，同时依托完善的商业与生活配套、区位产业协同优势以及公募 REITs 资本运作优势，形成了较为突出的综合竞争力；在竞争格局方面，园区在区域内面临金鸡湖商务区、苏州国际科技园、苏州纳米城、生物医药产业园等载体在总部经济、数字服务、高端人才与产业资源上的分流与竞争，在长三角及全国层面则与上海张江、漕河泾、杭州未来科技城、深圳南山等顶尖园区在总部资源、创新要素、政策支持等方面形成对标竞争，当前行业整体呈现同质化竞争加剧、高端人才争夺激烈、一线城市对总部资源虹吸效应明显、产业需持续向高附加值方向升级等压力，但苏州 2.5 产业园凭借外资研发集聚、产城融合成熟、运营成本相对合理、产业配套完善等差异化优势，仍在长三角研发总部与数字服务领域保持中高端定位，持续向数字文创、AIGC 应用、高端生产性服务等方向升级，巩固其区域创新与产业服务的核心地位。

## (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。金鸡湖商务区最显著的特征是发达的楼宇经济和总部经济，被誉为“竖起来的产业园”。截至 2025 年底，商务区拥有各类商务楼宇 100 幢，其中税收超过 1 亿元的“亿元楼”达 35 幢。这些楼宇总建筑面积超 700 万平方米，集聚了苏州大市 90%



的银行分行和 75%的保险机构总部。已吸引省、市、区三级总部企业 217 家，其中包括 76 个世界 500 强企业投资项目。2025 年 9 月，商务区荣登"中国商务区总部经济竞争力 20 强"榜单。环金鸡湖区域是国内持牌金融机构分布最密集、种类最齐全的区域之一。环金鸡湖区域是国内持牌金融机构分布最密集、种类最齐全的区域之一。集聚金融及各类金融服务机构超 2000 家，其中持牌金融机构超 190 家，基金规模突破 4000 亿元。汇聚了全球四大会计师事务所等高端专业服务机构近 200 家，形成了强大的商务服务生态。

商务区北部正在崛起的阳澄数谷，是其推动产业升级的核心载体。锚定数字经济和绿色低碳两大方向，目前已引进重点项目超 70 个，储备项目超 500 个，未来将吸引约 10 万高端人才。苏州 ESG 产业创新中心已开园，中新绿色数码港正打造全国首个 ESG 产业创新中心，引领绿色可持续发展。累计拥有 2 家"灯塔工厂"、14 家国家级/省级绿色工厂，规上工业企业智改数转网联项目覆盖率已达 100%。打造"金鸡湖服务"品牌，通过"扬帆金鸡湖"、"金融茶馆"等活动，为企业提供精准服，全面落实帮代办服务机制，建立重点企业白名单制度，利用网格化、大数据分析实现对企业全覆盖的即时服务。

## 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。

2025 年，度假区最引人瞩目的变化是核心主题公园的全面焕新。亚洲私募基金安博凯（MBKPartners）旗下海合安文旅完成对原华谊兄弟电影世界的全资收购，更名为"海合安苏州阳澄半岛乐园"，并投入超 1 亿元进



行升级改造,乐园以"在地化+复合型"为理念,推出三大核心产品,实现全龄段覆盖和全时段运营。

2025年,度假区深度融入苏州工业园区"金秋·三湖嘉年华"活动,围绕"满澄尽啖黄金甲"主题,打造了一系列极具吸引力的"微度假"体验。度假区不仅关注文旅消费,也在同步推进产业载体"阳澄银座"的建设。作为阳澄南岸创新城的核心区域,这里正以"因楼制宜""一楼一业"的思路打造楼宇经济生态圈。2025年,区域内多个项目取得进展。新裕大厦竣工投用,科达总部、赛芯科技、金螳螂文化等项目相继完工,荟数字消费总部、苏州建工集团总部等项目已通过审议,同时通过基金、高校等渠道累计洽谈21个科技型研发项目。

2025年的亮眼成绩,为阳澄湖半岛的下一步发展奠定了坚实基础。未来,度假区将继续深化"文旅赋能商业"的模式,通过多业态融合、多玩法设计,将生态资源转化为可持续的消费场景,致力于打造长三角首个湖滨沉浸式文娱旅游目的地,并向世界级湖区旅游目的地迈进。

### ③ 高端制造与国际贸易区

高贸区坚持以项目建设为牵引,加快推进产业智能化、高端化转型。2025年成功引进耐世特、妥思、布鲁克纳等多个亚太研发制造总部项目,为区域发展注入强劲动力。积极落实"人工智能+"行动,中新具身智能产业园项目已启动建设。在智能制造领域,TCL华星光电入选园区唯一的国家级卓越级智能工厂,另有15家企业获评省级先进智能工厂

作为园区对外开放的前沿阵地,高贸区在2025年实现了多项具有突破意义的制度创新。打造了全国首个跨省市、跨关区航空前置货站,实现了"属地一次安检、一次查验",帮助企业降低地面物流成本最高可达30%。这一创新已逐步具备冷链专列、跨境电商B2B出口等功能,加速了上海与苏州间的生产要素高效流动。贸区积极拓展"保税+"新业态,推进综保区基



基础设施升级和制度创新。同时,园区海关开发的“慧关通”智慧报关厅平台,可提升单证申报处理效率 50%。

高贸区始终将优化营商环境作为重中之重,2025 年营商环境综合指数位列全市经济大镇第一。通过“收集-反馈-跟进”的全流程服务机制,为企业解决个性化难题,并建立了企业重点诉求办理机制。深入推进“六化”建设,持续提升本质安全水平,推动三星半导体成为园区唯一的一级标准化企业。在环境质量方面,臭氧浓度、空气质量优良天数比例均排名园区第一

#### ④苏州独墅湖科教创新区

2025 年,苏州独墅湖科教创新区作为园区科教融合与产业创新的核心引擎,通过“创新飞轮”的发展模式,在教育科技人才一体发展、上市企业培育、科技成果转化等方面取得了显著突破,成为园区培育新质生产力的主阵地。2025 年,科教创新区的上市企业表现尤为亮眼,资本市场“独墅湖板块”正加速形成。截至三季度末,46 家上市公司总市值约 5982 亿元,同比增长 82.4%。近九成企业市值实现同比增长,13 家企业市值翻倍。26 家 A 股上市公司合计营收约 348.1 亿元,同比增长 7%;合计归母净利润 23.35 亿元,同比激增 46.28%,远超园区及全市平均增速。A 股上市公司研发费用总额约 30.7 亿元,同比增长 4%,增速领跑园区的 1.6%和苏州市的 2.3%。

科教创新区提出“创新飞轮”概念,生动诠释产学研用协同的运行逻辑:政府作为关键齿轮率先启动,带动高校与企业两大齿轮同步运转,三者紧密咬合、同频共振。汇聚 33 所知名高校(研究院)和 15 家“国家队”科研院所,短短 2 公里的仁爱路被誉为“名校走廊”。推出“慧湖领创计划、慧湖优创计划、慧湖青创计划”三项创业扶持计划,97 个项目纳入扶持,69 个项目申报园区领军,10 个项目成功获评。青创港生态伙伴计划签约北京协



和医学院、清华大学、北京大学等 8 所高校校友会,构建科技成果转化"项目引育朋友圈"。青创港二期将于 2026 年下半年投用。

2026 年是《苏州工业园区推进高等教育科技人才一体化示范发展行动计划(2024-2026)》的收官之年。科教创新区将继续推进"慧湖 50L100E 实施计划",在深化产学研用融合上持续发力,在完善协同机制上大胆突破,在培育新质生产力上勇当先锋,为园区建设"开放创新的世界一流高科技园区"提供强而有力的人才保障、科技支撑和智力支持。

## (2) 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。

启迪科技城为启迪控股旗下重点产业载体项目，成立于 2010 年，位于江苏省苏州市工业园区唯新路 60 号（青剑湖商圈，星湖街与阳澄湖大道交叉口东侧），2016 年竣工投用，开发商为启迪控股，物业是江苏华清物业。总占地约 23.8 万 m<sup>2</sup>（356 亩），总建筑面积规划约 50 万 m<sup>2</sup>，实测约 34.2 万 m<sup>2</sup>，规划业态含 SOHO 公寓、研发办公、产业独栋；主楼 12 层，净高 3 米，得房率约 70%；车位共 900 个（地上 138、地下 762）。项目定位聚焦时尚科技+消费品服务，打造“社区、园区、校区”三区联动的科创产业聚集区，主打科技、文创、金融类企业。入驻企业已集聚苏州节能科技、紫光创新教育、宜科环保、博辉人力等企业，形成科技+文创+配套服务的产业链；园区自带便利店、咖啡厅、共享会议室、路演中心；周边有青剑湖邻里中心、星湖天街、星湖医院、青剑湖学校等生活与公共配套。项目提供孵化平台、政策对接、金融服务、人才培养、产业链资源链接等企业增值服务。

阳澄创新总部园位于园区北部阳澄银座北侧，瑞华路 66 号；2023 年 6 月开工，2024 年 7 月主体全面封顶，预计 2025 年 5 月竣工；开发商为苏州恒泰控股集团（恒泰商置），中铁建工承建，国企自持物业运维。总占地 6.25 万 m<sup>2</sup>，总建面约 22.43 万 m<sup>2</sup>；由 20 栋多层+高层单体围合，单体面积 2000 - 20000 m<sup>2</sup>/栋，可拆分至 80 - 2000 m<sup>2</sup>灵活办公单元；4.5 米标准层高，VAV 中央空调 24 小时独立控制，三网光纤全覆盖；车位规划充足，支持智能停车管理。产业定位以总部经济为核心，聚焦工业智能、数字创意、健康文旅、绿色低碳四大方向，打造数字产业总部社区，承接阳澄数谷与园区北部产业带的企业总部、研发中心。目前主体封顶，机电与幕墙收尾，处于预招商+竣工交付衔接期；部分楼栋已具备入驻条件，正分批验收移交，已签约/意向企业涵盖高端医疗器械、工业软件、数字科技类（如



鼎科医疗、新希望科技等)，形成初期产业圈层；面向企业提供独栋定制、分层租赁、灵活组合方案，重点引进总部型、研发型龙头；作为国企全新标杆项目，租金在北部片区处于中高端区间；政策叠加（园区科创扶持+阳澄数谷专项政策）对科技企业吸引力强；但是尚处培育期，整体入驻率未达成熟园区水平，周边部分配套仍在完善。

苏州新盛里三期（新盛里·低空经济产业园三期）是园区高贸区低效用地更新标杆项目，定位低空经济核心产业载体，截至 2026 年 3 月处于竣工交付、招商爬坡、生态成型阶段。项目位于苏州工业园区高贸区，长阳街 107 号（中新大道南、胜浦街道核心），总规模（全园区）占地 523 亩，总建面 55 万 m<sup>2</sup>（原 37 万 m<sup>2</sup>，扩容 35%），容积率 1.5，三期定位为低空经济中游+配套，含标准厂房、研发办公、配套服务空间。核心赛道：低空经济（无人机/通航/空天）、航空航天、半导体、精密制造、新材料、新能源。产业体系：“1+4”——1 个低空产业园+4 个特色基地（制造/检测/应用/服务）。政策加持：苏州首批低空经济先导产业园，配套 50 亿低空产业基金（10 亿直投），单项目最高补贴 5000 万。三期目前交付半年出租率约 60%，重点引进低空制造、系统集成、检测服务企业（如达天飞艇、钢研昊普、翔程航空等），苏州实验室、中检华通威、智创航空等已落地，形成低空制造+检测核心集群。

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 <sup>2</sup> )	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管理有限公司
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



序号	产业园载体名称	所属片区	总面积 (万 m <sup>2</sup> )	产业定位	载体 标签	成立时 间	载体 位置	运营公司名称
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
15	阳澄创新总部 园	旅游 度假 区	22.43	工业智能、数字创意、健康文旅、绿色 低碳	国 有	2023 年	瑞华路 66 号	苏州恒泰控股集团 (恒泰商置)
16	新盛里·低空经 济产业园三期	科教 创新区	18	低空经济(无人机/通航/空天)、航空航 天、半导体、精密制造、新材料、新能 源	国 有	2024 年	长阳街 107 号	苏州工业园区城市 重建有限公司

### 3、主要评估参数



本次评估对于 2026 年度预测数据依据两家运营机构分别提供的《2026 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

产业园 2025 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 2026 的出租率水平,对 2027 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 2025 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 95%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 1.5%~5.6%。

综合增长率较上年预测增高的主要原因为出租率增长率假设提高,租金增长率较上期降低。其中出租率假设提高是由于 2025 年下半年,市场已经出现了止跌企稳的迹象。科技园项目在 2025 年中时就已进入“相对止跌企稳的状态”,故预测经过一年的深度调整,租金和出租率已接近底部,继续大幅下滑的空间有限。未来出租率有较高的上升空间,因此预测 2027 年~2036 年间出租率增长在 2%~3%,2036 年以后将维持稳定状。租金增长率降低是由于 2025 年相较于前几年空置率持续走高,大环境整体经济增长放缓,直接抑制了企业的扩张冲动。部分园区采取了抑价换量的策略,市场价格持续承压。因此预测 2027 年~2036 年间租金增长率 1.5%~2.5%。



综合租金增长率的变化对现金流和评估值的影响较小。本次整体估值下降是由于 2025 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为每年增长 2%，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
苏州国际科技园五期 B 区	1718 个
苏州 2.5 产业园一、二期	1608 个

#### 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 2030 年，年租金 200 万元。2026 年停车位收入预测按合同收入确定，整租合同到期后适当提升。

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。

### (2)年总费用的确定

#### ①运行管理费、物业费及维保费

##### A.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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
苏州工业园区科智商业管理有限公司	12.5%	12.5%	12.5%	12.5%	12.5%

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不动产运营收入的 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不动产运营收入的 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。

### B、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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	13.5%	13.5%	13.5%	13.5%	13.5%

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;维保费依照企业与苏州工业园区建屋产业园开发有限公司签订的《2.5 产业园一期、二期维护及维修 2026 年至 2030 年服务协议》确定费率为实际取得收入的 4%。

#### 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、车位收入物业管理费收入	9%
	维保费支出运营管理费、物业费、保险费支出	6%
房产税	租金收入	9%
	空置部分按房产原值 70%计算	6%
土地使用税	租金收入	12%
	空置部分按房产原值 70%计算	1.2%
城市维护建设费、教育费附加	土地面积	科技园五期:10 元/平方米 2.5 产业园:3 元/平方米
印花税	增值税	12%
	按时缴纳	16 万/年、5 万/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 1.85%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。最终确定折现率为为 6.0%。



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《不动产权证书》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. 不动产项目(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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
国际科技园五期 B 区	7,545.11	7,803.02	8,068.46	8,406.70	8,759.46
2.5 产业园一、二期	5,839.34	6,079.81	6,293.89	6,627.10	6,927.47
合计	13,384.45	13,882.83	14,362.35	15,033.80	15,686.92
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
国际科技园五期 B 区	9,192.00	9,604.16	10,007.37	10,428.10	10,554.00
2.5 产业园一、二期	7,264.87	7,605.32	7,950.37	8,310.87	8,472.24
合计	16,456.87	17,209.48	17,957.74	18,738.97	19,026.23
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
国际科技园五期 B 区	11,112.88	11,332.99	11,557.86	11,787.61	12,022.34
2.5 产业园一、二期	8,894.01	9,069.97	9,249.66	9,433.17	9,620.57
合计	20,006.88	20,402.96	20,807.52	21,220.78	21,642.92
项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
国际科技园五期 B 区	12,281.69	12,526.76	12,811.01	13,103.11	13,068.75
2.5 产业园一、二期	9,811.97	10,013.03	10,212.71	10,416.66	10,527.43
合计	22,093.66	22,539.80	23,023.71	23,519.77	23,596.18
项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
国际科技园五期 B 区	13,547.35	13,768.15	13,992.58	14,220.69	14,452.54
2.5 产业园一、二期	10,895.57	11,120.67	11,302.21	11,486.66	11,674.03
合计	24,442.92	24,888.82	25,294.79	25,707.35	26,126.57
项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
国际科技园五期 B 区	14,688.21	14,927.75	15,171.22	15,418.72	14,547.57
2.5 产业园一、二期	11,864.36	12,076.79	12,273.28	12,472.84	12,501.38
合计	26,552.57	27,004.54	27,444.50	27,891.56	27,048.95
项目	2056 年	2057 年	2058 年	2059 年	2060 年
国际科技园五期 B 区					
2.5 产业园一、二期	12,881.62	13,090.90	13,303.52	13,519.52	1,731.47
合计	12,881.62	13,090.90	13,303.52	13,519.52	1,731.47

根据以上所得到的数据，经计算，得到委估房产的评估值为 282,000.00 万元。



## 八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

#### 1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的产权持有人及评估对象的基本情况,明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日;根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,签署资产评估委托合同。

#### 2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通,进一步确定了资产评估基本事项和产权持有人资产、经营状况后,收集产权持有人所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况,在此基础上拟定初步工作方案,制定评估计划。

#### 3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点,提交针对性的尽职调查资料清单,及资产清单等样表,要求产权持有人进行评估准备工作。

#### 4. 辅导填表和评估资料准备工作

与产权持有人相关工作人员联系,辅导产权持有人按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

### (二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下:

#### 1. 初步了解整体情况



听取委托人及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产技术状态等情况。

## 2. 审阅核对资料

对产权持有人提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请产权持有单位核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

## 3. 重点清查

根据申报资料，对申报的资产进行了现场勘查，对所涉房屋建筑物、全面盘点勘查，了解资产的管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对土地使用权，查阅了相关权证、合同、付款情况等资料，了解其四至和平面布置。

## 4. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体方法。

## 5. 进行评定估算

根据与委托人及产权持有人达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

### (三) 评估汇总阶段

对资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### (四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人和产权持有人就初步评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机



构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

## 九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### (一) 一般假设

#### 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的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，由于本次委估资产发生权属变更后，将按照原用途继续使用，本次采用原地续用假设。原地续用假设：假设产权持有者的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

### (二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。



3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提, 有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4. 本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

5. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准, 未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

6. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

7. 当上述条件发生变化时, 评估结果一般会失效。



## 十、 评估结论

根据有关法律法规和资产评估准则,经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,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)持有的全部不动产在评估基准日2025年12月31日的评估结论如下:

项目名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
苏州国际科技园五期 B 区项目	330,206.28	152,200.00
苏州 2.5 产业园项目	230,923.94	129,800.00
合计	561,130.22	282,000.00

**房地产总建筑面积: 561,130.22 平方米**

**房地产评估总价: 282,000.00 万元**

**人民币大写金额: 贰拾捌亿贰仟万元整**

**房地产评估单价: 5,026.00 元**

上述评估结果为不含增值税价格。

## 十一、 特别事项说明

### (一) 校验事项

根据2025年12月31日上海证券交易所发布的《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第1号——审核关注事项(试行)》中第四十四条中之规定:“评估机构原则上应当以收益法作为不动产项目的主要评估方法。”“评估机构应当选择其他不同评估方法进行校验,并披露评估假设,评估过程和评估价值等。”。根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第1号——审核关注事项(试行)》规定,本次采用成本法分别对苏州国际科技园五期B区项目、苏州2.5产业园项目的估价结果进行校验,具体分析如下:

#### 1、苏州国际科技园五期 B 区项目



苏州国际科技园五期B区位于苏州工业园区星湖街328号,根据《不动产权证书》等资料记载,产证证载建筑面积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,由21幢研发楼、2幢配套综合楼及地下车库组成。土地使用权面积162,129.67平方米,土地性质为科研设计用地。由于待估对象同一行政区或周边行政区大型科研产业园区交易案例较少,故不具备采用市场比较法的条件。

故使用重置成本法进行校验,重置成本法是指评估基准日,重新购置或建造与评估对象完全相同或具有同等功能的全新资产所需的成本。

待估对象包含土地和房屋建筑物,其中土地使用基准地价法,基准地价法是政府在一定期限内,对城镇各级土地或均质地域,按照不同用途(商业、住宅、工业等)分别评估确定的法定最高使用年期土地使用权区域平均价格,再根据修正体系进行相关修正,得出基准日土地评估结果。根据苏州市最新公布的基准地价,待估宗地属于科研设计用地,公布的基准地价为1,230.00元/m<sup>2</sup>,经修正测算后得出土地评估结果为19,552.84万元,平均单价为1,206.00元/m<sup>2</sup>。

房屋建筑物使用类比调整法,选取与待估建筑物类型、结构、层高、装修标准类似的近期竣工工程或典型工程,通过修正得出建安造价。选取合适案例经过类比调整后,得出房屋建筑物评估结果为139,012.09万元。平均单价为平均单价为4,209.86元/m<sup>2</sup>。

综上,通过对苏州国际科技园五期B区进行相关假设,并在此假设基础上采用重置成本法,得出苏州国际科技园五期B区评估结果158,600.00万元,得出结果与收益法结果相近。

## 2、苏州 2.5 产业园项目

苏州2.5产业园位于苏州工业园区东长路88号,根据《不动产权证书》等资料记载,产证证载建筑面积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,由2.5产业园一期及二期研发楼、配套底商及地下车库。土地使用权面积115,441.56平方米,土地性质为工业用地。由于待估对象同一行政区或周边行政区大型科研产业园区交易案例较少,故不具备采用市场比较法的条件。

故使用重置成本法进行校验,重置成本法是指评估基准日,重新购置或建造与评估对象完全相同或具有同等功能的全新资产所需的成本。

待估对象包含土地和房屋建筑物,其中土地使用基准地价法,基准地价法是政府在一定期限内,对城镇各级土地或均质地域,按照不同用途(商业、住宅、工业等)分别评估确定的法定最高使用年期土地使用权区域平均价格,再根据修正体系进行相关修正,得出基准日土地评估结果。根据苏州市最新公布的基准地价,待估宗地属于工业用地,公布的基准地价为1,045.00元/m<sup>2</sup>,经修正测算后得出土地评估结果为12,375.34万元,平均单价为1,072.00元/m<sup>2</sup>。

房屋建筑物使用类比调整法,选取与待估建筑物类型、结构、层高、装修标准类似的近期竣工工程或典型工程,通过修正得出建安造价。选取合适案例经过类比调整后,得出房屋建筑物评估结果为106,607.82万元。平均单价为平均单价为4,616.58元/m<sup>2</sup>。

综上,通过对苏州2.5产业园进行相关假设,并在此假设基础上采用重置成本法,得出苏州2.5产业园评估结果为119,000.00万元,得出结果与收益法结果相近。

## (二) 产权瑕疵事项

本次评估未发现委估资产存在产权瑕疵事项。

## (三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现委估资产存在法律、经济纠纷等未决事项。



#### (四) 抵押、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

本次评估未发现委估资产存在抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

#### (五) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。  
未发现公司存在重大期后事项。

#### (六) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此,评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估过程中,评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌,在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况,未进行任何结构和材质测试。

3. 本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关资料,委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

4. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供,委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

5. 在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:



(1)当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3)对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

6. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的资产评估明细表为准,未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

7. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是

对评估对象可实现价格的保证;

8. 本次评估结论未考虑评估增减值可能产生的税赋影响,也未考虑交易过程中可能产生的相关税费。

9. 截至评估基准日已出租的房产,本次评估按照租赁合同约定租金预测其未来收益。

10. 本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产项目资产的实际可交易价格,不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

## 十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是反映产权持有人在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的现行公允市价,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响,同时,本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变



化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定,并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有,未经委托人许可,本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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师不承担责任。

(五) 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,其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 评估结论的使用有效期:根据资产评估相关法律法规,评估结果使用有效期一年,自评估基准日 2025 年 12 月 31 日起计算,至 2026 年 12 月 30 日止。超过一年,需重新进行资产评估。

### 十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二六年三月三十日。



(此页无正文)

中联资产评估咨询(上海)有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二六年三月三十日

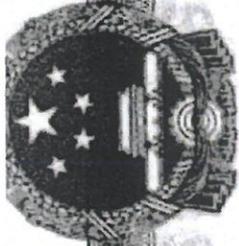


## 附件

1. 评估明细表；
2. 委托人和产权持有人企业法人营业执照（复印件）；
3. 主要权属证明资料（复印件）；
4. 委托人及产权持有人承诺函；
5. 签字资产评估师承诺函；
6. 中联资产评估咨询（上海）有限公司资产评估机构备案公告（复印件）；
7. 中联资产评估咨询（上海）有限公司企业法人营业执照（复印件）；
8. 资产评估师正式执业会员证书（复印件）；







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913100007664967591

证照编号: 41000000202306250101

中国(上海)自由贸易试验区

名称 东吴基金管理有限公司

注册资本 人民币10000.0000万元整

类型 其他有限责任公司

成立日期 2004年09月02日

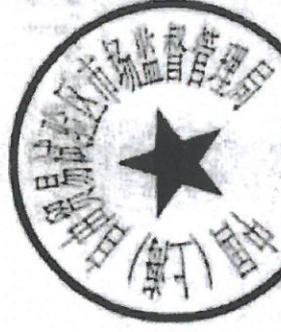
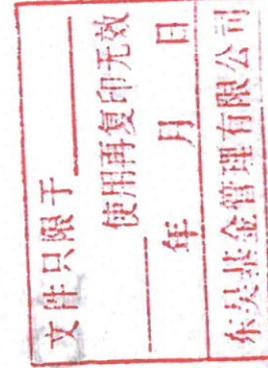
法定代表人 李素明

住所 中国(上海)自由贸易试验区银城路117号9楼901、902室

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】

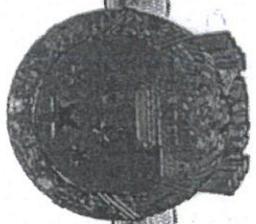
扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



登记机关

2023年06月25日





# 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。



统一社会信用代码  
91320594MA21RNWA7G (1/1)

注册资本 100万元整  
成立日期 2020年06月22日

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

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；物业管理；物业服务；停车管理服务；信息咨询服务；广告设计、代理；广告制作；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)  
许可项目：商业综合体管理；物业管理；会议及展览服务；市场营销策划；企业管理咨询；非居住房地产租赁；百货销售；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；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

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。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：



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



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	
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	320513101106GB7953W000000000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

320513101106A
320513101106B

不动产单元号	幢号	用途	面积	备注
320513101106GB57953F00010000	1	非居住	54129.59	其中地下面积9238.14
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	

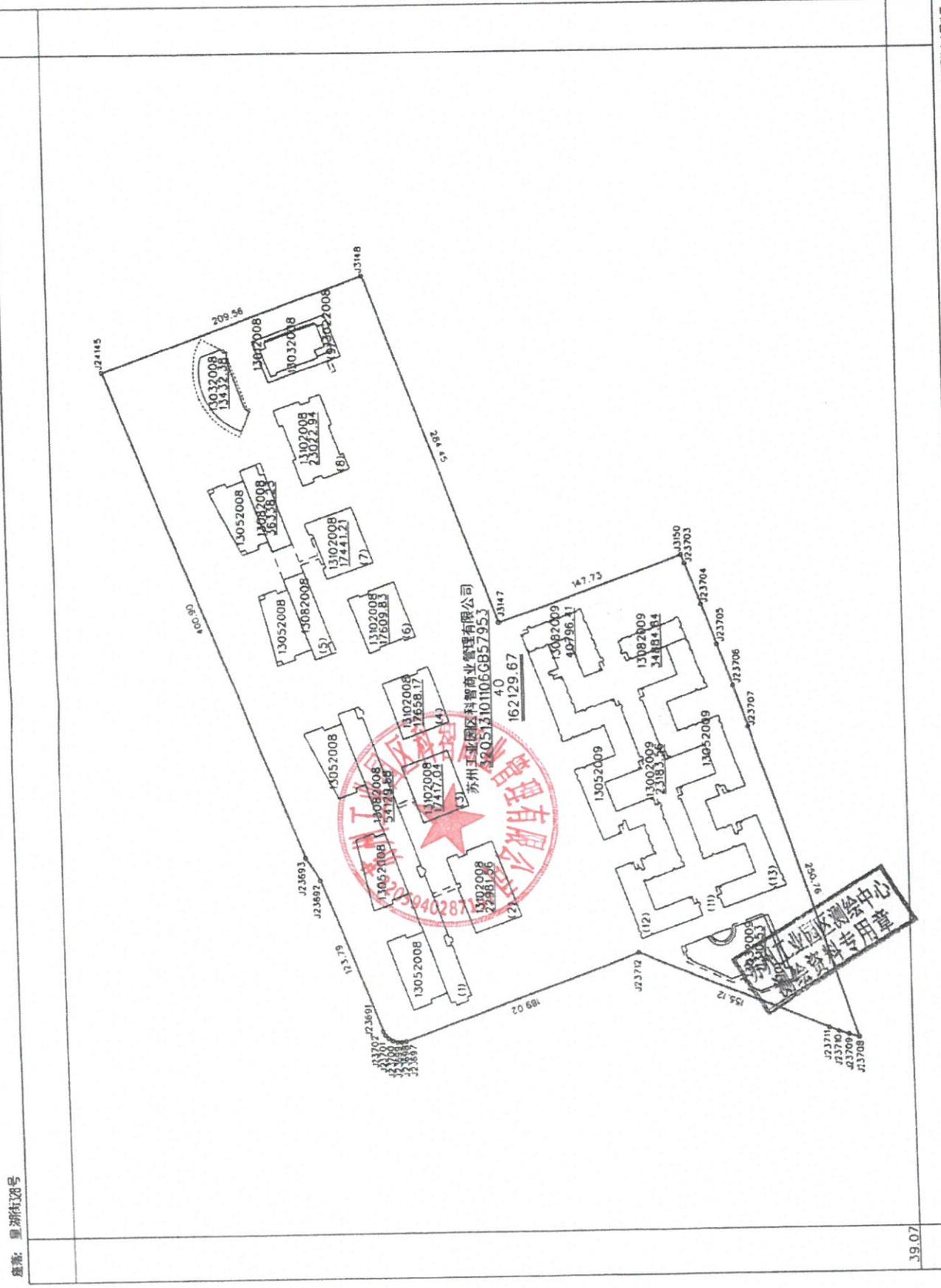
不动产单元号	320513101106GB57953F00000000等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	科研设计用地/非居住
面积	土地面积：162129.67平方米/ 建筑面积：339208.28平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月7日止
权利其他状况	





图号: 039054  
 宗地代码: 32053101066857953

# 房产分丘平面图



盛墩 皇湖街28号

39.07

64.15

苏州微点坐标

1:2900

测绘单位: 苏州工业园区测绘信息中心  
 2020.08.06



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

不动产权证书

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	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：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
320513102208G1
320513102208G1
320513102208G1
320513102208G1

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



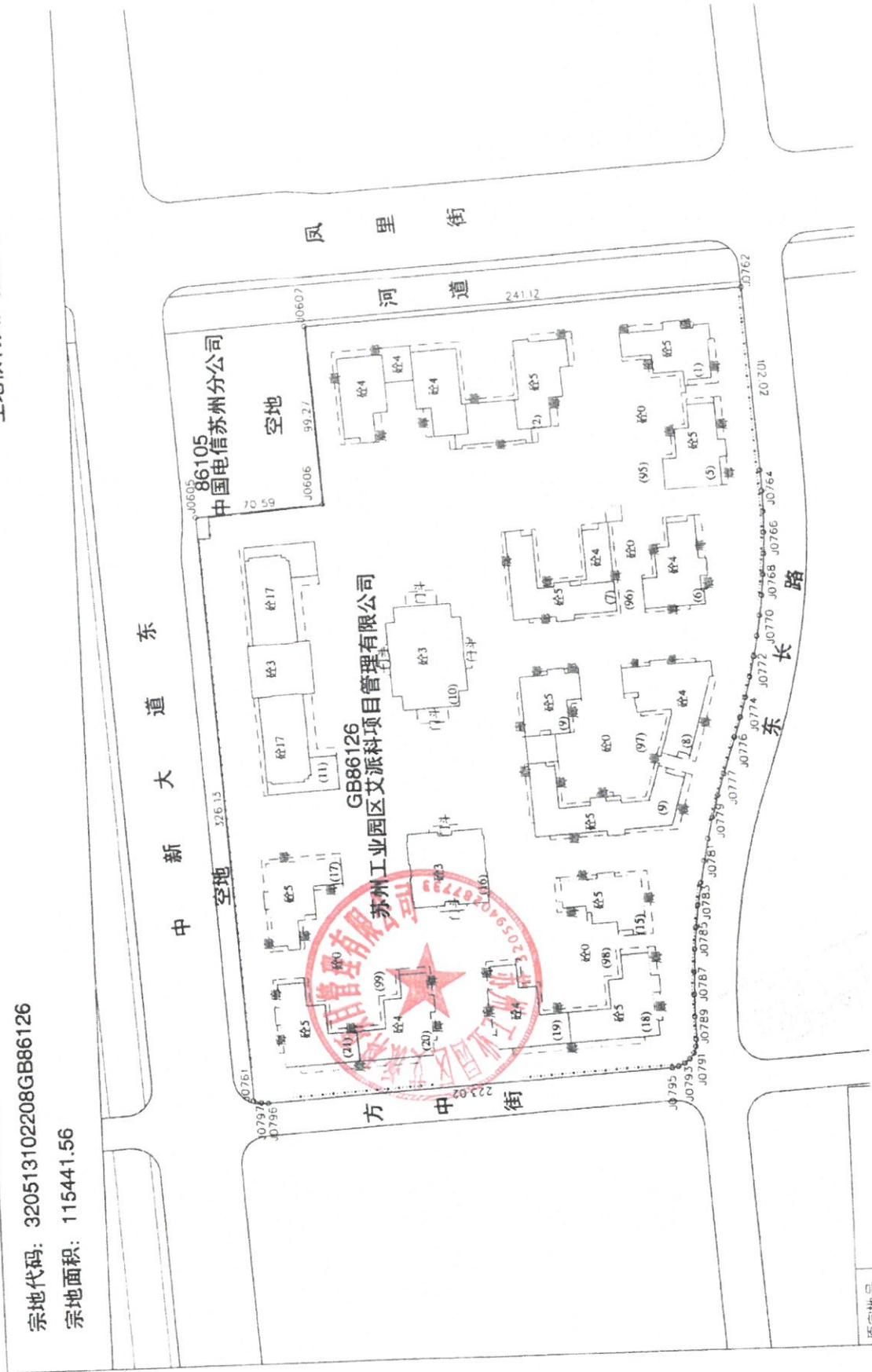
# 宗地图

单位: 1:1

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

# 委托人承诺函

中联资产评估咨询（上海）有限公司：

本公司因拟编制并披露不动产基金定期报告，委托中联资产评估咨询（上海）有限公司对该经济行为涉及的不动产的市场价值进行评估，评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。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，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产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；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

东吴基金管理有限公司(盖章):

法定代表人或授权代表(签字):

二〇二六年三月三十日

李素明

# 产权持有单位承诺函

中联资产评估咨询（上海）有限公司：

本东吴基金管理有限公司因拟编制并披露不动产基金定期报告，委托中联资产评估咨询（上海）有限公司对该经济行为涉及的不动产的市场价值进行评估，评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。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，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产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；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

苏州工业园区艾派科项目管理有限公司(盖章)：

法定代表人或授权代表(签字)：

二〇二六年三月三十日



# 产权持有单位承诺函

中联资产评估咨询（上海）有限公司：

本东吴基金管理有限公司因拟编制并披露不动产基金定期报告，委托中联资产评估咨询（上海）有限公司对该经济行为涉及的不动产的市场价值进行评估，评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。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，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产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；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

苏州工业园区科智商业管理有限公司(盖章)：

法定代表人或授权代表(签字)：

二〇二六年三月三十日

## 资产评估师承诺函

东吴基金管理有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位因拟编制并披露不动产基金定期报告，以 2025 年 12 月 31 日为评估基准日进行了评估，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、具备相应的执业资格；
- 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、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：

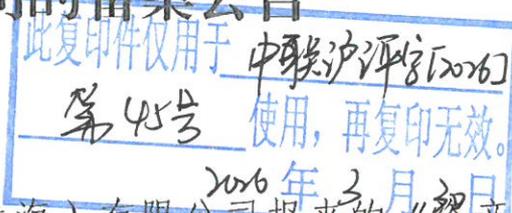


2026 年 3 月 30 日

# 上海市财政局

沪财企备案〔2021〕57号

## 关于设立中联资产评估咨询（上海） 有限公司的备案公告



中联资产评估咨询（上海）有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为中联资产评估咨询（上海）有限公司，组织形式为公司制。

二、法定代表人为鲁杰钢。

三、中联资产评估咨询（上海）有限公司的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案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。

上海市财政局

2021年12月17日

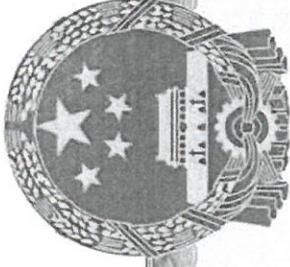
此复印件仅用于中联评字[2021]  
第45号 使用,再复印无效。  
2021年3月30日

信息公开属性：主动公开

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2021年12月21日印发



# 营业执照

统一社会信用代码  
91310113MA1GPNWKKXU

电子营业执照文件仅供信  
息参考，具体信息请登录  
公示系统查验或用电子营  
业执照软件扫码查验。



名称 中联资产评估咨询(上海)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 岳修奎

经营范围 一般项目：资产评估；信息咨询；信息咨询服务（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 人民币500.0000万元整

成立日期 2020年11月20日

住所 上海市闵行区东川路555号已楼2层0972室

说明：  
1、本营业执照于2026年01月19日11时26分07秒由岳修奎(法定代表人)留存(打印)  
2、数字签名：ADBGAEAE3NpEXxZDKzW8IA4Xju6LJ3IKGeAJSTMc9vAIX0AgOa4CIQDOKdG2EEGJKB5K7z+16xVIXdy/NsGzKTWFYmbCkQ==

执 照

登记机关 闵行区市场监督管理局

2026 年 01 月 16 日



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32180033

会员姓名：戴蔚凌

证件号码：321283\*\*\*\*\*9



所在机构：中联资产评估咨询（上海）有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



此复印件仅用于 中联资产评估咨询  
第45号 使用，再复印无效。  
2026年3月30日

扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

戴蔚凌



(有效期至 2026-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32180135

会员姓名：余海波



证件号码：320981\*\*\*\*\*5

所在机构：中联资产评估咨询（上海）有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



此复印件仅用于中联评字[2026]第45号使用，再复印无效  
2026年3月30日

扫码查看详细信息

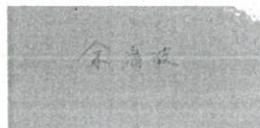
评估发现价值

诚信铸就伟业

本人印鉴：



签名：



(有效期至2026-04-30日止)