

房地产估价报告

华泰紫金苏州恒泰租赁住房
封闭式基础设施证券投资基金

江苏省苏州市苏州工业园区启月街1号
「菁英公寓」公共租赁住房房地产
之市场价值评估

呈送

华泰证券（上海）资产管理有限公司

2026年3月25日

房地产估价报告

估价报告编号：

CW/SH/N/2026/2015

估价项目名称：

江苏省苏州市苏州工业园区启月街1号「菁英公寓」公共租赁住房房地产之市场价值评估

估价委托人：

华泰证券（上海）资产管理有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

邓羽

注册号：3120190005

朱希淳

注册号：3120100016

估价报告出具日期：

2026年3月25日

致估价委托人函

致 华泰证券（上海）资产管理有限公司

敬启者：

关于：江苏省苏州市苏州工业园区启月街 1 号「菁英公寓」公共租赁住房房地产（以下简称“估价对象”）

承蒙 贵公司委托，我们遵循《房地产估价规范》、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》的估价原则和估价程序，选用科学合理的估价方法，对估价对象进行了价值评估。现评估工作已完成，随函呈上估价结果报告，并将估价结果简要报告如下：

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)规则适用指引第 6 号——年度报告(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》等要求，基金管理人应编制并披露不动产投资信托基金定期报告。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。

估价对象：评估范围为江苏省苏州市苏州工业园区启月街 1 号「菁英公寓」公共租赁住房房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），所在物业名称为「菁英公寓」，坐落于苏州市苏州工业园区启月街 1 号，土地规划用途为住宅用地，土地面积为 126,129.97 平方米，土地使用权期限至 2093 年 12 月 19 日止；建筑面积合计为 275,557.57 平方米（其中公共租赁住房建筑面积为 243,278.07 平方米，配套物业建筑面积为 12,568.69 平方米，非人防车位建筑面积为 19,710.81 平方米），房屋登记用途为住宅、成套住宅、商业配套、物业管理、非居住，权利人为苏州工业园区菁英公寓管理有限公司。

价值时点：2025 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

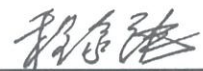
估价方法：收益法（现金流量折现法）。

估价结果：市场价值总价为人民币 1,293,000,000 元（大写金额：壹拾贰亿玖仟叁佰万元整），折合建筑面积单价为人民币 4,692 元/平方米。（与此估价结果有关的注意事项请见下页「估价结果汇总表」）

欲了解估价报告的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

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 总经理

二〇二六年三月二十五日

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (平方米)	估价方法	评估价值 (元)	单价 (元/平方米)
菁英公寓	275,557.57	收益法	1,293,000,000	4,692

注：1、估价结果取整至百万位。

2、本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自 2026 年 3 月 25 日至 2027 年 3 月 24 日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

目录

	<u>页码</u>
1 注册估价师声明	1
2 估价假设和限制条件.....	2
3 估价结果报告	5
3.1 估价委托人.....	5
3.2 房地产估价机构.....	5
3.3 估价目的.....	5
3.4 估价对象.....	5
3.5 价值时点.....	15
3.6 价值类型.....	15
3.7 估价原则.....	16
3.8 估价依据.....	16
3.9 估价方法.....	17
3.10 主要估价参数.....	18
3.11 估价结果.....	20
3.12 注册房地产估价师.....	20
3.13 实地查勘期.....	20
3.14 估价作业期.....	21
4 附件.....	22
4.1 估价对象全周期运营净收益.....	22
4.2 不同评估方法验证说明.....	24
4.3 估价委托书复印件.....	26
4.4 估价对象位置图.....	29
4.5 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	31
4.6 估价对象权属证明复印.....	34
4.7 专业帮助情况和相关专业意见.....	37
4.8 估价所依据的其他文件资料.....	38
4.9 估价委托人营业执照复印件.....	39
4.10 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	40
4.11 注册房地产估价师估价资格证书.....	42

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，与委托人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、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人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房地产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。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人、原始权益人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人、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估价报告的相关估价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估价结果进行转让。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

权利人「苏州工业园区菁英公寓管理有限公司」依法拥有估价对象「菁英公寓」的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准及验收。

估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象需经政府相关部门报批并通过审核后，才可转让予符合当地产业规划条件的企业。

本次估价以权利人同意为本次估价目的使用为前提，并且假设估价对象“维持价值时点状况”持续正常合法使用或经营。

根据估价委托人指示，价值时点为 2025 年 12 月 31 日。本次估价实地查勘期为 2026 年 2 月 4 日，我们假设估价对象实地查勘期的状况与价值时点的状况一致。

根据实地查勘，估价对象运营正常。

本次估价所依据的估价对象的权属、建筑面积、用途等资料以《不动产权证书》【苏（2025）苏州工业园区不动产权第 0000113 号】复印件中记载的为依据。

根据产权方提供的相关经营租赁资料，估价对象于价值时点部分物业已出租、部分空置，本次估价已考虑其签约租金对估价对象市场价值的影响。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得估价委托人及权利人提供给我们的估价对象权属证明复印件（见附件），但我们并未进行该权属文件的查证及确认，也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

我们已获得估价委托人及权利人提供给我们的估价对象的包括但不限于规划许可、法定通告、地役权、土地使用年期、土地与建筑物辨识、建筑物竣工日期、地块面积、建筑面积、占用情况、租赁情况、规划方案及其他相关事项。我们并无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。

我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积，我们以提供给我们的权属证明复印件所记载之地块面积、建筑面积作为估价的依据，我们也不承担对地块面积、建筑面积的准确性进行调查的责任。

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，权利人凭借递延条件合约、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。

特别事项说明

无。

2.2 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

根据《财政部 税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 4 号），税收优惠政策执行期限延长至 2027 年 12 月 31 日。估价人员假设该税收优惠政策会在未来得以延续。

2.3 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致事项，故本估价报告无背离事实假设。

2.4 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或

不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价对象状况之间无不一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

2.5 依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价对象无依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自 2026 年 3 月 25 日至 2027 年 3 月 24 日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中。

本估价报告仅供估价委托人「华泰证券（上海）资产管理有限公司」为本次估价目的「为华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（“华泰苏州恒泰租赁住房 REIT”）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）规则适用指引第6号——年度报告（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》等要求，基金管理人应编制并披露不动产投资信托基金定期报告。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而评估房地产的市场价值提供参考依据」使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部份内容的任何责任。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：华泰证券（上海）资产管理有限公司
住所：中国(上海)自由贸易试验区基隆路6号1222室
统一社会信用代码：91310000312590222J
法定代表人：江晓阳

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
住所：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
统一社会信用代码：91440300748859253X
法定代表人：程家龙
备案等级：壹级
证书编号：粤建房估备字壹0200022
有效期限：2026年10月11日止

3.3 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)规则适用指引第6号——年度报告(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》等要求，基金管理人应编制并披露不动产投资信托基金定期报告。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。

3.4 估价对象

3.4.1 评估范围及基本状况

本次估价对象为苏州市苏州工业园区启月街1号「菁英公寓」公共租赁住房房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），包含附着在房屋上不可分离的影响房屋使用价值的装饰装修、设施设备，不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。所在物业名称为「菁英公寓」，坐落于苏州市苏州工业园区启月街1号，土地规划用途为住宅用地，土地面积为126,129.97平方米，土地使用权期限至2093年12月19日止；建筑面积合计为275,557.57平方米（其中公共租赁住房建筑面积为243,278.07平方米，配套物业建筑面积为12,568.69平方米，非人防车位建筑面积为19,710.81平方米），房屋登记用途为住宅、成套住宅、商业配套、物业管理、非居住，权利人为苏州工业园区菁英公寓管理有限公司。

3.4.2 区位状况

苏州工业园区之位置及概况

苏州工业园区隶属江苏省苏州市，位于苏州市城东，1994年2月经国务院批准设立，同年5月实施启动，行政区划面积278平方公里（其中，中新合作区80平方公里），是中国和新加坡两国政府间的重要合作项目，被誉为“中国改革开放的重要窗口”和“国际合作的成功范例”。

区域经济发展概况

2025年，园区实现地区生产总值4,163.1亿元、增长5.5%，一般公共预算收入432.6亿元（税比93.6%），增长4.2%，规上工业总产值7,362亿元、增长6.1%，固定资产投资739.1亿元、增长8.1%，工业投资268.3亿元、增长5.2%，社会消费品零售总额917.2亿元、增长3.1%，进出口总额8,345.9亿元、增长20.8%，实际使用外资19.2亿美元、保持高位。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。

区域发展规划

根据苏州工业园区经济和社会发展“十四五”规划，苏州将坚持以生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间环境优美为目标，围绕建设“苏州城市新中心”的发展定位，优化形成“一核两轴三心四片多点”的空间布局：

- “一核”：金鸡湖商务主核

主要由湖西核心商务区、湖东商业文化区、白塘生态综合功能区等组成，构筑24小时集生活、娱乐、工作于一体的苏州CBD。其中，湖西核心商务区打造苏州金融商务和都市消费中心，湖东商业文化区、白塘生态综合功能区主要发展金融保险、地区总部等商务办公功能。

- “两轴”：东西向开放商务轴和南北向科技创新轴

沿东西向地铁线串联苏州老城区-金鸡湖商务主核-高端制造与国际贸易区，重点提供金融服务、商务服务、休闲文化服务和国际贸易服务。南北向科技创新轴，沿南北向城市交通走廊联接阳澄湖半岛旅游度假区-城铁副中心-独墅湖科教创新区-月亮湾副中心，促进阳澄湖、金鸡湖和独墅湖“三湖联动”，促进园区科技商务-创新生态-产业服务功能融合共生。

- “三心”：月亮湾副中心、城铁副中心、国际商务副中心

月亮湾副中心重点发展高端商务办公、星级国际酒店、文化娱乐等功能，形成独具人文科教和生态休闲特色的商业功能区。城铁副中心重点发展公司总部、设计咨询等商务办公功能。国际商务副中心重点发展金融、贸易、公共平台、电子商务和仓储物流产业。

- “四片”：四个功能片区

将金鸡湖商务区打造成为苏州国际会客厅：打响“金鸡湖服务”品牌，强化金融业核心引领作用，加快引进国内外金融机构、高端服务项目，举办现象级文化品牌活动，进一步繁荣环金鸡湖商圈，打造苏州市域的中央活力区。

将独墅湖科教创新区打造成为苏州科创策源地：承接建设一批国家级大科学装置与试验平台、实验室和高端研发中心，加快构建综合最优的创新生态，着力打造“中国药谷”核心区、纳米技术应用先导区、人工智能应用示范区。

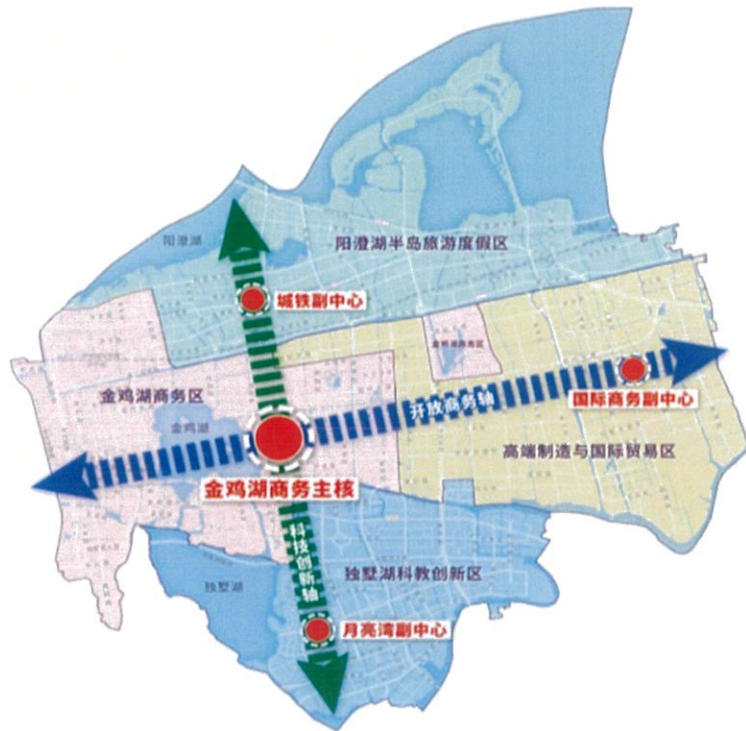
将高端制造与国际贸易区打造成为苏州开放桥头堡：探索推进综保区货物进出区监管改革，推动园区港与上海港、宁波港互联互通，探索虚拟空港创新发展。加快发展集成电路、智能制造、服务贸易产业，提升全球生产配套能力。

将阳澄湖半岛旅游度假区打造成为苏州科技生态区：发挥自然生态与科技生态叠加优势，以“企业总部基地+中新生态科技城+国家级旅游度假区”三大创新核为重点，全面建设智能经济融通发展示范区、战略性新兴产业新高地、新派江南文化策源地。

- “多点”：多个合作园区

探索建立合作共建、品牌共用、利益共享等异地园区合作新机制新模式，推动园区实现有限空间、无限发展。立足苏州市域、辐射长三角地区，深化和相城区（苏相合作区）、常熟（苏虞生物医药产业园）、吴中、张家港以及宿迁（苏宿工业园区）、南通（苏锡通科技产业园）、滁州（中新苏滁高新区）、嘉善（中新嘉善现代产业园）等地园区合作，共同构筑优势产业链条。面向“一带一路”沿线国家和地区，积极推进新疆霍尔果斯经开区、宁夏银川苏银产业园、中国-阿联酋产能合作示范园、缅甸新加坡工业园区等合作园区建设，加快印尼KEN科技产业园合作，提升国际产能合作和供应链配置水平。

苏州工业园区城市空间布局



数据来源：苏州市政府

估价对象之位置状况

估价对象为坐落于苏州市苏州工业园区的“菁英公寓”。

估价对象北邻启月街，其余三面均邻河道，以启月街为人员、车辆进出主要通道。

估价对象地处苏州工业园区独墅湖板块，距离地铁2号线独墅湖邻里中心地铁站约700米，步行约600米可达独墅湖邻里中心，周边汇集独墅湖小学、西安交通大学苏州附属中学（普惠路校区）和苏州大学（独墅湖校区）等教育资源，距离独墅湖月墅公园约500米，距离苏州园区火车站约10公里。

交通状况

估价对象周边交通便捷，邻近城市主干道，交通便利。

- 距离苏州园区火车站约10公里
- 邻近主干道：启月街、东方大道、星湖街、万寿街
- 公交线路：周边有多条公交线路，115路、156路、170路北线、1021路、1022路、1026路等
- 地铁线路：距离地铁2号线独墅湖邻里中心地铁站约700米

估价对象共计1,215个停车位，周边停车设施充足，基本可以满足居住以及临时停车的需要。

外部配套设施状况

估价对象周边的基础设施已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气）。

估价对象周边公共服务配套设施完善。医疗配套有苏州市独墅湖医院，距离约2.5公里；金融机构有中国建设银行、中国邮政储蓄银行和苏州银行等众多银行分支机构，距离均在2公里以内；生活配套有独墅湖邻里中心、普惠商业广场等。

周围环境状况

估价对象位于苏州工业园区独墅湖板块，周边居住用房较为集中，附近有独墅湖邻里中心、文荟商业街、海德商业街等优质商业资源；苏州市独墅湖医院等医疗资源；苏州大学（独墅湖校区）、西交利物浦大学、华为苏州研究所等教育资源。

估价对象周边自然环境较好，无可见环境污染，环境卫生状况良好。

3.4.3 实物状况

土地实物状况

根据《不动产权证书》（苏（2025）苏州工业园区不动产权第0000113号）的记载，估价对象土地面积为126,129.97平方米。

估价对象土地四至为北邻启月街，其余三面均邻河道。



北侧—启月街



西侧—河道



估价对象



东侧—河道



南侧-河道

估价对象土地形状为较规则四边形；平地，地势平坦；地基承载力稳定，无不良地质现象，可以用于建设用地；土壤没有受过污染。

估价对象土地开发程度已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气），地上建筑物已建成并投入使用。

建筑物实物状况

估价对象所在项目名称为「菁英公寓」，坐落于苏州市苏州工业园区启月街1号，一期、二期分别于2010年和2012年竣工。整个小区为欧式风格建筑设计，简约、明快、宁静、舒适，中高档装修，家电家具配置齐全，配套物业业态包括餐饮、超市、恒温游泳池、健身中心、银行等。

本次评估范围为「菁英公寓」公共租赁住房及配套物业，包括28幢高层、小高层住宅、8个地下车库（含824个地下车位及391个地上车位）和3幢独立的配套用房，总建筑面积为275,557.57平方米，其中公共租赁住房建筑面积为243,278.07平方米，配套物业建筑面积为12,568.69平方米，非人防车位建筑面积为19,710.81平方米。估价对象之建筑面积明细如下：

幢号	证载用途	备注	建筑面积 (平方米)	实际用途
1幢	住宅	公共租赁住房	8,068.07	公共租赁住房
2幢	住宅	公共租赁住房	8,069.60	公共租赁住房
3幢	住宅	公共租赁住房	9,106.17	公共租赁住房
4幢	住宅	公共租赁住房	9,095.43	公共租赁住房
5幢	住宅	公共租赁住房	10,279.98	公共租赁住房
6幢	成套住宅	公共租赁住房	6,603.85	公共租赁住房
7幢	成套住宅	公共租赁住房	6,576.22	公共租赁住房
8幢	成套住宅	公共租赁住房	17,231.16	公共租赁住房
9幢	商业配套	公共租赁住房	3,127.34	配套物业
10幢	住宅	公共租赁住房	10,279.50	公共租赁住房
11幢	成套住宅	公共租赁住房	6,603.85	公共租赁住房
12幢	成套住宅	公共租赁住房	6,576.22	公共租赁住房
13幢	成套住宅	公共租赁住房	17,215.58	公共租赁住房
14幢	商业配套	公共租赁住房	8,192.13	配套物业
15幢	住宅	公共租赁住房	6,429.67	公共租赁住房

16幢	成套住宅	公共租赁住房	6,395.01	公共租赁住房
17幢	成套住宅	公共租赁住房	8,031.76	公共租赁住房
18幢	成套住宅	公共租赁住房	8,032.98	公共租赁住房
19幢	住宅	公共租赁住房	10,564.86	公共租赁住房
20幢	成套住宅	公共租赁住房	6,471.46	公共租赁住房
21幢	成套住宅	公共租赁住房	6,471.46	公共租赁住房
22幢	成套住宅	公共租赁住房	6,471.46	公共租赁住房
23幢	物业管理	公共租赁住房	1,249.22	配套物业
24幢	住宅	公共租赁住房	8,089.55	公共租赁住房
25幢	住宅	公共租赁住房	9,090.73	公共租赁住房
26幢	成套住宅	公共租赁住房	8,074.74	公共租赁住房
27幢	成套住宅	公共租赁住房	10,321.73	公共租赁住房
28幢	成套住宅	公共租赁住房	8,963.97	公共租赁住房
29幢	成套住宅	公共租赁住房	8,963.97	公共租赁住房
30幢	成套住宅	公共租赁住房	8,963.97	公共租赁住房
31幢	成套住宅	公共租赁住房	6,235.12	公共租赁住房
93幢	非居住	公共租赁住房	5,115.52	车库
94幢	非居住	公共租赁住房	1,667.62	车库
95幢	非居住	公共租赁住房	1,835.46	车库
96幢	非居住	公共租赁住房	1,821.44	车库
97幢	非居住	公共租赁住房	1,884.02	车库
98幢	非居住	公共租赁住房	3,222.35	车库
99幢	非居住	公共租赁住房	4,164.40	车库
合计		-	275,557.57	-

根据产权方提供的资料，估价对象公共租赁住房共有2,559套租赁住宅，共计3,498个出租单元（对合租型房源进行拆分），共七类户型，其户型及房屋状况如下表：

户型	建筑面积 (平方米)	户数 (套)	可出租单元 (间)	装修状况	房屋配置
二室单身合租型	74.54	1	2	客厅：地面铺设地 砖、墙面刷涂料 卧室：地面铺设地 板、墙面刷涂料 厨房：地面铺设地 砖，墙面墙砖，组 合式橱柜 卫生间：地面地 砖，墙面墙砖，卫 浴三件套	床，床垫、床头柜、 衣橱、书桌、书桌 椅、餐桌、餐桌椅、 茶几、电视柜、沙 发、鞋柜、洗衣机、 冰箱、燃气热水器、 浴霸、空调、电视 机、微波炉、抽油烟 机、橱柜（含厨房电 器）、燃气灶
三室单身合租型	103.95-121.61	469	1,407		
二室简单家庭型	72.85-81.36	1,381	1,381		
二室高级家庭型	106.51-110.45	173	173		
三室简单家庭型	103.95-121.61	433	433		
三室高级家庭型	145.94-148.36	98	98		
四室高级家庭型	189.67	4	4		
合计	-	2,559	3,498		

经估价人员现场查勘，估价对象所在建筑物地基未发现不均匀沉降；房屋承重结构和围护墙完好；门窗开启灵活，涂料光泽度好，墙面无脱落现象；管道通畅，水卫、电照设备齐全完好；外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，日常维护保养状况良好。估价对象一期、二期分别建成于2010年和2012年，建筑物综合成新度良好。

3.4.4 权益状况

中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（2004年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖方式等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《房屋所有权证》，以证明该物业的土地使用权及房屋所有权。

自2015年03月01日起，《不动产登记暂行条例》开始施行，不动产实行统一登记，依法将土地、海域以及房屋、林木等定着物权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿，当地的不动产登记部门将颁发《不动产权证书》，以证明不动产的权利归属，已经发放的权属证书继续有效。

估价对象之权属证明复印件摘录（摘自估价委托人提供的权属证明复印件）

《不动产权证书》复印件摘录

证号	苏（2025）苏州工业园区不动产权第 0000113 号		
权利人	苏州工业园区菁英公寓管理有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	苏州工业园区启月街 1 号菁英公寓		
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	住宅用地/住宅，成套住宅，商业配套，物业管理，非居住		
面积	土地面积：126,129.97 平方米 建筑面积：275,557.57 平方米		
附记	幢号	建筑面积	用途
	1	8068.07	住宅
	2	8069.6	住宅
	3	9106.17	住宅
	4	9095.43	住宅
	5	10279.98	住宅
	6	6603.85	成套住宅
	7	6576.22	成套住宅
	8	17231.16	成套住宅
	9	3127.34	商业配套
	10	10279.5	住宅
11	6603.85	成套住宅	

	12	6576.22	成套住宅
	13	17215.58	成套住宅
	14	8192.13	商业配套
	15	6429.67	住宅
	16	6395.01	成套住宅
	17	8031.76	成套住宅
	18	8032.98	成套住宅
	19	10564.86	住宅
	20	6471.46	成套住宅
	21	6471.46	成套住宅
	22	6471.46	成套住宅
	23	1249.22	物业管理
	24	8089.55	住宅
	25	9090.73	住宅
	26	8074.74	成套住宅
	27	10321.73	成套住宅
	28	8963.97	成套住宅
	29	8963.97	成套住宅
	30	8963.97	成套住宅
	31	6235.12	成套住宅
	93	5115.52	非居住
	94	1667.62	非居住
	95	1835.46	非居住
	96	1821.44	非居住
	97	1884.02	非居住
	98	3222.35	非居住
	99	4164.40	非居住
登记日期	2025年5月12日		
登记机构	苏州工业园区规划建设委员会		

权益状况

估价对象所在土地性质为出让的国有建设用地使用权，使用权人为苏州工业园区菁英公寓管理有限公司，规划用途为住宅用地，土地使用期限为70年，至价值时点土地的剩余使用年限为68年。估价对象房屋所有权人为苏州工业园区菁英公寓管理有限公司，房屋登记用途为住宅、成套住宅、商业配套、物业管理、非居住，房屋实际使用用途为公共租赁住房、配套物业及车库。估价对象一期、二期分别建成于2010年、2012年，至价值时点已分别使用约15.2年和13.1年。

出租或占用情况

根据产权方提供的资料，估价对象总建筑面积为275,557.57平方米，其中公共租赁住房总建筑面积为243,278.07平方米，总可租面积为243,025.44平方米，总可出租房间数量

为2,559套，共计3,498个出租单元（对合租型房源进行拆分），于价值时点已部分对外出租，已出租房间单元数量为3,427间，出租率为97.97%，均为个人租户。

估价对象配套物业总建筑面积为12,568.69平方米，总可出租面积为7,460.39平方米（包含文体中心，若不包含，总可出租面积为5,206.86平方米），于价值时点已部分对外出租，已出租面积为6,909.03平方米（包含文体中心，若不包含，已出租面积为4,655.50平方米），签约租户共计22个，出租率为92.61%（包含文体中心，若不包含，出租率为89.41%）。

租约分析

根据产权方的介绍，估价对象公共租赁住房租赁协议的租赁年期一般为一年，产权方在租户租赁期届满75天前，会对租户及所在单位资格条件进行年审，年审合格的，可自主选择续租也可选择退租；年审不合格者，到期退租。根据苏州工业园区颁布的公租房政策，公租房的政策享受期为三年。

截至价值时点，估价对象公共租赁住房已出租房间单元数量为3,427间，出租率为97.97%，平均租金为1,849.74元/月/间；估价对象配套物业已出租面积为6,909.03平方米，出租率为92.61%，平均租金为53.01元/月/平方米（文体中心为承包经营合同，未加入平均租金统计）。

截至价值时点，估价对象现有公共租赁住房合同的最晚到期日为2027年3月15日，公共租赁住房未来到期的租约详情如下：

到期日	租约到期房间（间）	占已出租房间的百分比（%）
2026/6/30	1,269	37.03%
2026/12/31	1,834	53.52%
2027/6/30	324	9.45%
合计	3,427	100.00%

截至价值时点，估价对象现有配套物业租赁合同的最晚到期日为2030年2月14日（不含文体中心），根据租赁合同数据核查及现场勘查，商业配套租户类型主要包括便利店、餐饮、超市、药店、快递和儿童培训等生活必备业态。租期约为1-6年，其中多为3年及以下。

根据产权方提供的《菁英公寓9幢文体中心承包经营合同》、《菁英公寓9幢文体中心承包经营合同补充协议二》，由苏州先羽锋体育文化有限公司对文体中心进行承包经营，承租面积为2,253.53平方米，承包期为2023年12月1日-2028年11月30日。

配套物业未来到期的租约详情如下（含文体中心）：

到期日	出租面积（平方米）	占已出租面积的百分比（%）
2026/6/30	735.41	15.80%
2026/12/31	542.58	11.65%
2027/6/30	1,132.67	24.33%

2027/12/31	463.47	9.96%
2028/6/30	104.25	2.24%
2028/12/31	520.73	11.19%
2029/6/30	1,010.18	21.70%
2030/6/30	146.21	3.14%
合计	4,655.50	100%

历史经营情况

根据产权方提供的历史经营情况数据，估价对象公共租赁住房部分一期和二期分别于2010年12月和2013年3月投入使用，住宅部分自2020年开始内部修缮，内部修缮于2024年10月初结束。根据产权方提供的住宅部分历史出租率及候租情况，2013-2019年期间，历史出租率为94%-99%，候租人数区间为583-3,257人。内部修缮期间（2020-2024年期间），历史出租率为89%-94%，候租人数区间为121-783人。

根据备考财务数据，显示估价对象历史三年各项营业收入、费用及税金情况如下（单位：万元）：

年份	2025年	2024年	2023年
营业收入	7,885	7,447	7,067
营业成本 ¹	5,269	5,154	4,610
税金及附加	72	126	67
管理费用	3	53	123

他项权利设立及其他特殊情况

根据估价委托人提供的资料，估价对象无抵押担保情况、无受益物权设立情况、无拖欠税费情况、无被依法查封、采取财产保全措施或以其他形式限制权利情况。

3.5 价值时点

根据估价委托人指示，本次估价的时点为2025年12月31日。

3.6 价值类型

价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

价值定义

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

¹ 营业成本中包含折旧及摊销

价值内涵

本次评估的市场价值，是指于价值时点2025年12月31日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为住宅用地，土地开发程度为“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气），估价对象土地剩余使用年限为68年，土地面积为126,129.97平方米；房屋建筑物用途为住宅、成套住宅、商业配套、物业管理、非居住，房屋实际使用用途为公共租赁住房、配套物业及车库，总建筑面积为275,557.57平方米的所有权价值连同剩余一定年限的住宅用地土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.7 估价原则

独立、客观、公正原则

独立客观公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

一致性原则

一致性原则要求为同一估价目的对同类物业在同一价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在评估报告中说明并陈述理由。

一贯性原则

一贯性原则要求为同一估价目的对同一物业在不同价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在评估报告中说明并陈述理由。

3.8 估价依据

有关法律、法规和政策

《中华人民共和国民法典》。
《中华人民共和国土地管理法》。
《中华人民共和国城市房地产管理法》。
《中华人民共和国资产评估法》。
《中华人民共和国增值税法》。
《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。
《中华人民共和国房产税暂行条例》。
《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》。
《中华人民共和国印花税法》。
《财政部 税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2026年第4号）。
其他有关法律、法规及规章

有关估价标准

《房地产估价规范》GB/T 50291 -2015。
《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899 -2013。
《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学2015第4号）。
《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》。

估价委托人提供的估价所需资料

《不动产权证书》复印件
《苏州市房产测绘成果报告》复印件
估价委托人《企业法人营业执照》复印件
物业租赁资料

估价机构、估价人员掌握和搜集的估价所需资料

估价人员现场勘察、摄影和记录
苏州市房地产市场信息
企业提供项目的租赁台账
企业提供项目的不动产权证书和测绘报告

3.9 估价方法

房地产估价常用的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法的理论依据是替代原理，该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺、标准厂房、开发用地。而同类房地产数量很少的房地产、很

少发生交易的房地产、可比性很差的房地产难以采用比较法估价。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。收益法的理论依据是预期原理，该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商场、店铺、酒店、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）等。一般不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法的理论依据是生产费用价值论，该方法适用于可假定独立开发建设的整体房地产、没有交易或交易很少的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法的理论依据是预期原理，该方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房等。

根据本次估价目的，在对估价对象进行实地查勘后，结合其实际状况并经综合考虑，本次估价选用收益法进行估价。

选用估价方法的理由

估价对象用途为公共租赁住房、配套物业及车库，租赁市场活跃，能从租赁市场上获得可靠且持续的租赁市场价格，且估价对象未来收益及相关费用具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及实际范围，符合收益法的选用条件，因此选用收益法。

不选用估价方法的理由

估价对象为公共租赁住房不可交易，不符合比较法的选用条件，因此不选用比较法。

由于估价对象用途为公共租赁住房、配套物业及车库，同类房地产通常有租金等经济收入，比较法、收益法的估价结果比成本法的成本价值更能准确反映估价对象的市场价值。同时，苏州市近年来少有用于公共租赁住房的住宅用地交易案例，因此不选用成本法。

估价对象已建成并投入使用，且已为最高最佳利用，故不选用假设开发法。

3.10 主要估价参数

折现率

本次评估测算采用 6.00% 的折现率。

租金上涨幅度

		租金增长率预测									
年份		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
业态											
公共租赁住宅	三室单身合租型	0.00%	6.75%	0.00%	0.00%	6.75%	0.00%	0.00%	6.75%	0.00%	0.00%
	三房简单家庭户	0.00%	5.41%	0.00%	0.00%	5.13%	0.00%	0.00%	4.88%	0.00%	0.00%
	三房高级家庭户	0.00%	6.75%	0.00%	0.00%	6.75%	0.00%	0.00%	6.75%	0.00%	0.00%
	二室单身合租型	0.00%	6.75%	0.00%	0.00%	6.39%	0.00%	0.00%	6.00%	0.00%	0.00%
	二房简单家庭户	0.00%	6.75%	0.00%	0.00%	6.39%	0.00%	0.00%	6.00%	0.00%	0.00%
	二房高级家庭户	0.00%	6.75%	0.00%	0.00%	6.75%	0.00%	0.00%	6.75%	0.00%	0.00%
	四房高级家庭户	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
配套物业		0.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%

备注：

1、第1年为2026年，每年之终止日期均为当年12月31日，下同；

2、三室单身合租型和二室单身合租型的增长率为：以价值时点三室单身合租型875元/间/月、二室单身合租型1100元/间/月为基础，若租金提高75元/间/月，则预测期内每3年租金涨幅为6.00%-8.57%，出于保守考虑，预测期内设置为6.00%-6.75%；

3、三房简单家庭户和二房简单家庭户的增长率为：以价值时点三房简单家庭户2775元/间/月、二房简单家庭户2200元/间/月为基础，若租金提高150元/间/月，则预测期内每3年租金涨幅为4.88%-6.82%，出于保守考虑，预测期内设置为4.88%-6.75%。

公共租赁住宅部分第十一年至收益期届满的长期年度增长率为 2.19%，配套物业部分第十一年至收益期届满的长期年度增长率为 2.19%。

出租率

公共租赁住宅部分第一年至第七年出租率为 95%，第八年至第九年出租率为 92%，第十年及以后年度出租率为 94%；配套物业部分第一年出租率为 95%、第二年以后年度出租率为 96%。

运营净收益

根据本报告对估价对象运营收入、成本费用、税金及附加、资本性支出等的分析，本次评估测算中估价对象年度运营净收益如下：

科目 (单位：万元)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
运营收入	7,882.71	8,067.18	8,324.27	8,340.03	8,591.23
成本费用、税金及附加、资本性支出	1,936.08	1,960.88	1,996.04	2,008.90	2,052.19
运营净收益	5,946.63	6,106.30	6,328.23	6,331.13	6,539.04

科目 (单位：万元)	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营收入	8,860.48	8,876.71	8,862.24	9,129.68	9,331.18

成本费用、税金及附加、资本性支出	2,097.46	2,110.64	2,120.07	2,165.11	2,202.28
运营净收益	6,763.01	6,766.07	6,742.17	6,964.57	7,128.90

3.11 估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (平方米)	估价方法	评估价值 (元)	单价 (元/平方米)
菁英公寓	275,557.57	收益法	1,293,000,000	4,692

注：估价结果取整至百万位。

江苏省苏州市苏州工业园区启月街1号「菁英公寓」，在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2025年12月31日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为住宅用地，土地开发程度为“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气），估价对象土地剩余使用年限为68年，土地面积为126,129.97平方米，房屋登记用途为住宅、成套住宅、商业配套、物业管理、非居住，房屋实际使用用途为公共租赁住房、配套物业及车库，总建筑面积合计为275,557.57平方米。估价对象在价值时点状况下的市场价值总价为人民币**1,293,000,000元**（大写金额：**壹拾贰亿玖仟叁佰万元整**），折合建筑面积单价为人民币4,692元/平方米。

3.12 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邓羽	3120190005		2026年3月25日
朱希淳	3120100016		2026年3月25日

3.13 实地查勘期

本次评估实地查勘期为2026年2月4日。

3.14 估价作业期

2025年12月31日至2026年3月25日。

4 附件

4.1 估价对象全周期运营净收益

本报告按照预测期内和预测期外对运营净收益分别进行估计，预测期自价值时点 2025 年 12 月 31 日起至 2035 年末，其余期间为预测期外；预测期外净收益以长期增长率为固定比例进行估计，全周期期末截至收益期终止日 2072 年 11 月 18 日止。估价对象全周期运营净收益如下：（单位：元）

2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
59,466,303	61,062,956	63,282,320	63,311,257	65,390,373	67,630,148	67,660,728
2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
67,421,714	69,645,745	71,289,006	72,953,740	74,551,427	76,184,103	77,852,535
2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
79,557,505	81,299,815	83,080,281	84,899,739	86,759,043	88,659,066	90,600,700
2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
92,584,855	94,612,464	96,684,476	98,801,866	100,965,627	103,176,775	105,436,346
2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年	2059 年	2060 年
107,745,402	110,105,026	112,516,326	114,980,434	117,498,505	120,071,723	122,701,293
2061 年	2062 年	2063 年	2064 年	2065 年	2066 年	2067 年
125,388,452	128,134,459	130,940,603	133,808,203	136,738,602	139,733,178	142,793,334
2068 年	2069 年	2070 年	2071 年	2072 年		
145,920,508	149,116,167	136,614,854	52,544,013	47,369,047		

提示及声明：

- 1、上述表格记载的数据均基于委托方和相关当事方于报告出具日或之前提供的资料、信息及数据，评估机构在评估过程中进行了必要的调查、访谈和分析，我们已尽合理努力核实所获信息的真实性、准确性和完整性，但是我们不能保证所有信息均无遗漏或完全无误。报告结论及上述数据依赖于一系列关键假设（详见报告正文），如果这些信息或假设被证明存在遗漏或发生重大变化，报告结论及其所依赖的上述数据需要重新修订。
- 2、未来事件具有不确定性，实际结果可能与上述数据存在差异。评估结论及测算使用的上述数据代表评估机构在价值时点可以获得的最佳信息和专业判断所得出的观点。
- 3、本报告的结论及其上述数据并非对任何资产、业务、项目或投资机会的担保、保证或承诺，不构成任何形式的购买、出售、持有、投资或其他决策的建议。报告使用者应结合自身特定的目标、财务状况、风险承受能力以及获取的其他专业意见包括募集说明书、基金合同、基金法律意见书等独立做出判断和决策。
- 4、评估机构不承担包括委托方、报告使用者或其他第三方在内的机构不当使用上述数

据所形成的任何损失，也无法承担因不可抗力如自然灾害、重大政策突变、经济及市场环境波动等事件导致的后果。

- 5、本报告所载内容包括上述数据未经评估机构书面许可，不得全部或部分复制、分发、公开传播、修改或用于任何商业目的。

4.2 不同评估方法验证说明

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 6 号—年度报告（试行）》（2025 修订）中第十五条中之规定：基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。

选用的估价方法介绍：

定义：成本法是指测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

公式：房地产价格=土地重新购建价格+建筑物的重新购建价格-建筑物折旧。

技术路线：首先运用适当方法估算出估价对象的土地重新取得价值；再运用重置成本法估算出建筑物的重置价值，结合成新率，得到估价对象建筑物价值；然后将上述结果相加获取估价对象的市场价值。

估价测算过程：

运用成本法进行房地产估价时，一般按下列 3 个步骤进行：①测算重置成本②测算折旧③计算成本价值。各项成本的具体测算过程及结果如下：

（1）土地成本

土地成本设定为市场购买的土地成本，采用土地比较法进行测算得出土地总价。考虑到估价对象通过补缴土地出让金方式变更划拨用地为出让用地，因此土地成本参考补缴土地出让金的计价逻辑进行计算。并计取购置土地相关的契税、印花税等税费。经测算，土地成本为 28,068 万元。

（2）建设成本

建设成本主要包括前期费用、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施费、其他工程费以及开发期间税费等。由于估价对象为保障性租赁住房项目，按政策免收公共配套设施费，故该项按 0 计取。经测算，建设成本为 135,630 万元。

（3）管理费用

管理费用指为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，本次按土地取得成本与建设成本之和的一定比例进行合理计取。经测算，管理费用为 3,274 万元。

（4）销售费用与销售税费

估价对象开发完成后主要用于自持运营出租，无实际销售行为，故销售费用及销售税费均按 0 计取。

（5）投资利息

投资利息是指在房地产开发完成之前发生的所有必要费用应计算的利息。按估价对象类似工程合理建设工期（设定资金均匀投入）并结合同期银行贷款利率及融资成本测算。经测算，

投资利息为 6,078 万元。

(6) 开发利润

指房地产开发企业应获取的客观利润，本次按土地成本、建设成本等费用之和的一定比例进行合理计取。经测算，开发利润为 8,653 万元。

(7) 房地产重置成本

重置成本=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。经测算，房地产重置成本为 181,703 万元。

(8) 建筑物折旧

根据建筑物的经济寿命、实际竣工时间及有效经过年数，合理确定建筑物的折旧水平。经测算，建筑物折旧为 29,953 万元。

(9) 成本法估价结果

成本法结果=房地产重置成本-建筑物折旧

成本法测算估值=181,703 - 29,953 = 151,750 万元（即 1,517,000,000 元）。

结论：

综上，采用成本法计算估价对象估值为人民币 1,517,000,000 元，收益法测算估价对象估值为 1,293,000,000 元，两者差异在 20%之内。由此可验证收益法的结果是合理的。

4.3 估价委托书复印件



合同编号：

估价委托合同

(



本合同于 2026 年 3 月 日由甲乙双方在中国上海签订：

委托人（甲方）：华泰证券（上海）资产管理有限公司
注册地址：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室

受托人（乙方）：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司
地址：上海市南京西路 1266 号 2 幢 43 层 4310、4311 室

前文

甲方系根据《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的法人主体，具有委托独立估价机构提供相关服务评估的主体资格。

乙方系依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国资产评估法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的房地产估价机构，具有独立从事估价及相关服务的主体资格。

根据国家有关法律、法规和部门规章，为明确甲乙双方的权利和义务，甲乙双方经过友好协商，就甲方委托乙方进行评估业务的有关事宜，同意就下列条款签订《估价委托合同》（以下简称“本合同”）。

1. 定义

1.1 估价服务

本合同所称估价服务，是指房地产估价机构接受他人委托，选派注册房地产估价师对房地产价值或价格进行分析、测算和判断，并提供相关专业意见的活动。

1.2 估价基本事项

估价基本事项是估价目的、价值时点、估价对象和价值类型的统称，当上述事项中有任何一项在本合同生效日之后发生变更，则认为估价业务发生变更。

1.3 市场价值

估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2. 本次估价服务基本事项

2.1 估价目的

对不动产项目进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人已发行的不动产投资信托基金（REITs）提供价值参考依据。

2.2 估价对象

估价对象为苏州工业园区菁英公寓管理有限公司所持有的菁英公寓项目，估价对象为上述项目中作为不动产信托投资基金后持有的部



VAAZ250 E01 001 0-46

如乙方或乙方工作人员的行为涉嫌违反国家相关法律法规的,甲方将移交到司法机关依法处理。


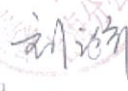
- (7) 本协议适用于合同双方的员工、代理人及其他相关人员,其他相关人员包括一方工作人员以外的与本协议有直接或间接利益关系的人员,包括但不限于工作人员的亲属、朋友。
- (8) 甲方声明:甲方对一切腐败行为采取零容忍态度,并一直贯彻合法经营、廉洁从业的原则。甲方严禁工作人员、代理人及其他相关人员提供或接受任何非法利益、索要非法利益,该等不正当行为均不被甲方允许或认可
- (9) 甲方知悉乙方是在海外公开上市的戴德梁行集团的一部分,因此乙方需要遵守上市所在国家的法律法规,包括但不限于反贿赂及腐败、反洗钱、经济制裁等相关法律法规。甲乙双方应遵守所有适用的中华人民共和国法律,如一方违反上述法律或继续履行本合同会导致另一方违反任何适用法律法规,该另一方有权单方解除本合同并应在终止合同前书面通知对方,并说明终止合同的理由。如该另一方为乙方,则乙方有权收取依本合同已提供之服务所对应的费用及甲方应当承担法律规定的赔偿或补救措施。

12. 其它事项

- (1) 本合同壹式贰份,甲方执壹份、乙方执壹份,自各方加盖公章或合同专用章之日起生效,各份具同等法律效力。
- (2) 本合同如有未尽事宜,甲、乙双方另行协商签订补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。
- (3) 本合同有效期内,如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件,导致甲、乙双方或任何一方无法履行本合同及其补充合同,双方应协商延期履行或解除合同。

(以下无正文)

甲方: 华泰证券(上海)资产管理有限公司
乙方: 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司

甲方代表(签字或盖章):  乙方代表(签字或盖章): 

日期: 2026年3月19日 日期: 2026年3月16日

4.4 估价对象位置图



江苏省苏州市苏州工业园区启月街1号「菁英公寓」公共租赁住房房地产之市场价值评估

上图为苏州市苏州工业园区启月街1号「菁英公寓」位置示意图，下图为局部位置示意图



4.5 估价对象实地查勘情况和相关照片

我们对估价对象进行了实地查勘，查勘人员为房地产估价师邓羽，实地查勘期为2026年2月4日。

4.5.1 估价对象实地查勘情况和相关照片 1



东至-河道



西至-河道



南至-河道



北至-启月街

4.5.2 估价对象实地查勘情况和相关照片 2



入口



外立面



配套



配套



内部



内部



内部



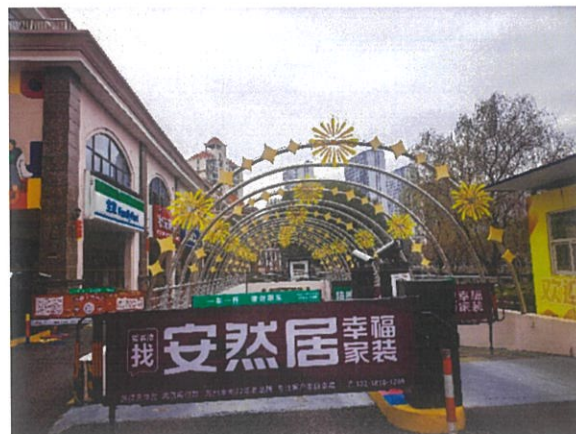
内部



商业



物业



车库



车库

4.6 估价对象权属证明复印

苏(2025) 苏州工业园区不动产权第 0000113 号

权利人	苏州工业园区菁英公寓管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	苏州工业园区启月街1号菁英公寓
不动产单元号	320513101106GB57311W00000000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	住宅用地/住宅,成套住宅,商业配套,物业管理,非居住
面积	土地面积: 126129.97平方米/ 建筑面积: 275657.67平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2093年12月19日止
权利其他状况	

附 记

权利 号:57311.1,57311.10,57311.11,57311.12,57311.13,57311.14,57311.15,57311.16,57311.17,57311.18,57311.19,57311.2,57311.20,57311.21,57311.22,57311.23,57311.24,57311.25,57311.26,57311.27,57311.28,57311.29,57311.3,57311.30,57311.31,57311.4,57311.5,57311.6,57311.7,57311.8,57311.9,57311.93,57311.94,57311.95,57311.96,57311.97,57311.98,57311.99 住宅用地(公共租赁住房)
不动产单元号
320513101106GB57311F00300000
320513101106GB57311F00310000
320513101106GB57311F00930000
320513101106GB57311F00940000
320513101106GB57311F00950000
320513101106GB57311F00960000
320513101106GB57311F00970000
320513101106GB57311F00980000
320513101106GB57311F00990000

江苏省苏州市苏州工业园区启月街1号「菁英公寓」公共租赁住房房地产之市场价值评估

Table 1: Property List

Table 1: Property List

不动产单元号	幢号	用途	面积	备注
320513101106GB57311F00010000	1	住宅	8068.07	其中地下面积392.86
320513101106GB57311F00020000	2	住宅	8069.6	其中地下面积394.39
320513101106GB57311F00030000	3	住宅	9106.17	其中地下面积391.54
320513101106GB57311F00040000	4	住宅	9095.43	其中地下面积393.97
320513101106GB57311F00050000	5	住宅	10279.98	其中地下面积716.53
320513101106GB57311F00060000	6	成套住宅	6603.85	
320513101106GB57311F00070000	7	成套住宅	6576.22	
320513101106GB57311F00080000	8	成套住宅	17231.16	
320513101106GB57311F00090000	9	商业配套	3127.34	
320513101106GB57311F00100000	10	住宅	10279.5	其中地下面积716.53
320513101106GB57311F00110000	11	成套住宅	6603.85	
320513101106GB57311F00120000	12	成套住宅	6576.22	
320513101106GB57311F00130000	13	成套住宅	17215.58	
320513101106GB57311F00140000	14	商业配套	8192.13	
320513101106GB57311F00150000	15	住宅	6429.67	其中地下面积383.36
320513101106GB57311F00160000	16	成套住宅	6395.01	
320513101106GB57311F00170000	17	成套住宅	8031.76	
320513101106GB57311F00180000	18	成套住宅	8032.98	
320513101106GB57311F00190000	19	住宅	10564.86	其中地下面积751.88
320513101106GB57311F00200000	20	成套住宅	6471.46	
320513101106GB57311F00210000	21	成套住宅	6471.46	
320513101106GB57311F00220000	22	成套住宅	6471.46	
320513101106GB57311F00230000	23	物业管理	1249.22	
320513101106GB57311F00240000	24	住宅	8089.55	其中地下面积716.61
320513101106GB57311F00250000	25	住宅	9090.73	其中地下面积393.97
320513101106GB57311F00260000	26	成套住宅	8074.74	
320513101106GB57311F00270000	27	成套住宅	10321.73	
320513101106GB57311F00280000	28	成套住宅	8963.97	

江苏省苏州市苏州工业园区启月街1号「菁英公寓」公共租赁住房房地产之市场价值评估

不动产单元号	幢号	用途	面积	备注
320513101106GB57311F00290000	29	成套住宅	8963.97	
320513101106GB57311F00300000	30	成套住宅	8963.97	
320513101106GB57311F00310000	31	成套住宅	6235.12	
320513101106GB57311F00930000	93	非居住	5115.52	其中地下面积5024.24
320513101106GB57311F00940000	94	非居住	1667.62	其中地下面积1667.62
320513101106GB57311F00950000	95	非居住	1835.46	其中地下面积1835.46
320513101106GB57311F00960000	96	非居住	1821.44	其中地下面积1821.44
320513101106GB57311F00970000	97	非居住	1884.02	其中地下面积1884.02
320513101106GB57311F00980000	98	非居住	3222.35	其中地下面积3203.12
320513101106GB57311F00990000	99	非居住	4164.4	其中地下面积3978.85

4.7 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供专业帮助。

4.8 估价所依据的其他文件资料

无。

4.9 估价委托人营业执照复印件



4.10 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：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

有效期：至 2026年10月11日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验





发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年10月11日



广东省建设行业数据开放平台查询网址：<http://data.gdcic.net/dop>

4.11 注册房地产估价师估价资格证书

<p>6</p> <p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00330090</p>	 <p>姓名 / Full name 朱希淳</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 310110197307304619</p> <p>注册号 / Registration No. 3120100016</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产 评估有限公司上海分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2028-06-18</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
<p>3</p> <p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00330388</p>	 <p>姓名 / Full name 邓羽</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 310109198405303010</p> <p>注册号 / Registration No. 3120190005</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产 评估有限公司上海分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2028-10-26</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>

估价对象风险提示

估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致估价对象的市场价值减损。

估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的市场价值减损。

估价报告使用者应合理使用市场价值。估价报告使用者应定期或者在房地产市场有较大波动时对房地产市场价值进行重估。