

中铁七局泰和里持有型不动产 资产支持专项计划

说明书

CMS  招商证券

计划管理人

招商证券资产管理有限公司



二零二六年三月

产品特性及主要风险提示

《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划说明书》（以下简称“《计划说明书》”）是依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（以下简称“《管理规定》”）及其他有关规定制作，管理人保证《计划说明书》的内容真实、准确、完整，不存在任何虚假记载和误导性陈述。

资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于管理人或者其他任何服务机构的负债。中国证券投资基金业协会对本专项计划的备案、上海证券交易所同意本期资产支持证券的挂牌转让，并不代表对本期资产支持证券的投资风险、价值或收益作出任何判断或保证。投资者应当认真阅读有关信息披露文件，进行独立的投资判断，自行承担投资风险。

参与专项计划的投资者保证其为合格投资者，并已阅知《计划说明书》全文，了解相关权利、义务和风险，自行承担投资风险。管理人特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本《计划说明书》“风险提示与防范措施”章节的全部内容，并特别关注以下主要风险：

一、与基础资产有关的风险

（一）市场风险

1、商业物业行业风险

从需求端来看，本专项计划基础资产的现金流来源于标的物业运营收入，主要为出租商铺租金等收入，如果未来国内经济增速持续放缓可能导致居民收入水平下降、城市人口流出，将会导致租金增长及出租率水平承压。从供给端来看，商业物业市场环境存在不确定性，若未来市场同类竞品供给加大，标的物业面临的竞争加大，可能会对标的物业运营收入造成不利影响，从而影响资产支持证券持有人的利益。

2、物业资产估值和现金流预测风险

本专项计划的交易结构和交易条款根据对标的物业的评估值、标的资产层面的未来现金流的预测及专项计划层面的未来现金流预测而设计，收益法评估及现金流预测的主要假设参数包括：租金、管理费和物业管理费单价，租金、管理费和物业管理费增长率、空置率、租赁期限、收缴率等。由于上述影响因素具有一定的不确定性，实际经营结果与法律政策、经济形势、社会环境、市场环境、利率或资产运营方运营能力等因素变化相关，因此对物业资产未来现金流的预测和对资产价值的评估也可能会出现一定程度的偏差，资产支持证券持有人可能面临物业资产评估和现金流预测偏差导致的资产支持证券投资风险。此外，由于D6地块于2025年6月才开业，D4地块还未进入正式运营，目前标的物业还处于培育期，报告期内底层分租层面现金流较低，本次物业估值和现金流预测均以整租层面现金流为基础，由于整租层面出租率、租金和管理费水平、收缴率等明显高于底层分租，因此本项目物业估值和现金流预测存在较历史实际分租情况下更为乐观的情况。

3、市场供需及竞争性项目风险

标的物业未来租金单价、租金收缴率等情况可能受到标的物业周边市场租赁情况、宏观经济等因素影响，进而影响标的物业实际经营收益，进一步影响专项计划的收益分配。

(二) 运营风险

1、物业资产经营风险

在专项计划存续期内，物业资产可能因经济环境变化、政策变动、运营或物业管理不善或除不可抗力之外的其他因素影响导致物业资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于预测现金流，存在运营收益不佳的风险。

2、物业资产运营时间较短的风险

本专项计划所持有的物业资产项目包括D4、D5和D6三个地块。其中，D5地块于2023年11月开始正式运营，D6地块于2025年6月开始正式运营，D4地块预计于2026年开始运营。项目总体运营时间较短，尚不足三年。如若发生租金、

管理费等波动、运营成本变动等情形，可能存在实际现金流大幅低于预测值及专项计划资产支持证券收益不达预期的风险。

3、未来运营收入不及预期相关风险

若未来目标项目的租金、管理费和物业管理费水平，出租率，租金、管理费和物业管理费增长率或收缴率不及预期，将导致未来运营收入不及预期，则可能会对专项计划收益产生不利影响。

4、运营成本变动风险

专项计划设立前，运营管理实施机构在按照《运营支持协议》约定提交经运营管理牵头机构认可的业绩目标，并负责协助项目公司制定项目公司未来【10】年各年度经营预算；年度预算外的任何支出，需经投资决策委员会审批同意。专项计划存续期内，如运营管理实施机构重新提交业绩目标时，应同时制订对应年度的年度经营预算方案，新的年度经营预算方案经资产支持证券持有人大会审核通过后生效，因此存续期内计划管理人及运营管理机构将充分并合理控制目标项目运营开支，但依然可能出现目标项目经营预算方案审批时间较长、运营开支超过经营预算或其增长速度超过目标项目运营收入增长的情况，从而导致目标项目净现金流的减少，包括但不限于：

(1) 直接或间接税务政策、法律法规的变化，物业资产税项及其他法定支出的增加；

(2) 相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；

(3) 物业资产维修和保养成本及资本性支出的增加；

(4) 项目公司需支付的目标项目的物业费、管理费用等费用支出的增加；

(5) 保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

(6) 其他不可预见情况导致的支出增长。项目公司在经营以及在向上分配的过程中，涉及多种税负，如果国家税收政策发生调整，项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征

管法律法规，适用税率发生变化，或者税务部门未来向项目公司征收任何额外的税负，专项计划收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

5、资产维修和改造的相关风险

随着使用年限增长，物业资产在未来可能需要主动或被动通过维修、重大改造升级等，以适应新的租赁需求。项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、物资设备供应短缺、物资采购价格上涨等事项的影响，导致成本大幅增加，工期延误将减少项目的运营收入。项目的维修和改造可能需要投入大量资金，但实际完成以后的招租情况可能无法达到预期水平。上述事项的发生可能导致项目运营收入损失或运营收入增长不达预期，对专项计划的现金流流入以及物业资产的估值，以及资产支持证券持有人利益分配均造成不利影响。

6、运营合规和安全生产风险

本专项计划目标项目为商业物业项目，其所适用的国家和地方法律法规对于目标项目的运营有多方面的合规要求，且可能不时作出规定的调整。如在目标项目运营过程中发现未能满足运营合规要求的情形，可能对目标项目的运营产生不利影响。此外，在项目日常运营中，可能由于消防安全、用电安全、燃气（如有）安全、电梯安全、运营安全、设备安全造成客户或运营机构工作人员受伤，从而影响项目运营，甚至承担一定赔偿责任。上述事项的发生可能导致项目财产损失，当期可供分配金额降低的风险。

7、运营模式风险

标的物业由项目公司整租给中产商业，构成关联交易。标的物业D4、D5和D6地块中合计61,254.15平方米面积由项目公司整体委托给中产商业进行对外招商、运营。经对比，标的物业整租层面的出租率，租金、管理费和物业管理费收入之和明显高于底层分租层面出租率、收入。专项计划存续期内，若市场或标的物业底层租户发生较大变化，如市场租金短期出现大幅下降而标的物业底层租金未能及时进行调整、底层租户发生重大经营策略变化导致集中提前退租、底层租约大面积集中到期且该等租约未获续期或替代等，将导致底层出租率下降；或底层租户因各种原因履约能力下降，导致其拒绝履行租约、拖欠租金、违约、退租等情形，导致底层租户收缴率不及预期；或未来市场竞争加剧，供

给增加，导致底层租户租金价格下降，中产商业收取的租金收入不及预期；以及未来标的物业运营不及预期，中产商业未与新的底层租户谈妥管理费收费标准导致无法收取管理费或管理费收费标准较低，将影响中产商业收到的标的物业底层运营净收入，导致其持续低于其支付给项目公司层面的运营净现金流。

8、标的物业及项目公司证照及印鉴管理不当风险

本项目的物业及项目公司涉及证照、印鉴及不动产权证较多，如管理不当，导致证照及印鉴遗失或挪用，将影响项目公司与标的物业正常运营及经营现金流归集，进而影响资产支持证券投资者的利益。

9、舆情风险

商业物业项目租客数量大、范围广，经营事项繁杂，可能存在：1) 客户投诉；2) 在全国性平面、广电类媒体报道，或在微博、抖音、头条等自媒体广泛传播的媒体传播事件；3) 受到行政处罚；4) 涉及法律诉讼、各类纠纷等相关舆情风险。上述事件的发生可能导致经营波动，进而影响投资人收益。

10、整租合同剩余期限无法覆盖专项计划存续期限的风险

泰和里整租合同期限至2040年3月31日，剩余年限不足15年，而专项计划到期年限为2064年12月，剩余年限39年，标的物业整租合同剩余年限无法覆盖专项计划存续期剩余年限，如整租合同到期后，中产商业与项目公司不再续签整租合同或下调目前整租合同租金和管理费，可能导致项目公司可供分配现金流降低，对资产支持证券持有人利益分配均造成不利影响。

11、底层合同未办理备案的风险

本项目正在履行的租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续，可能会受到处罚的风险。租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续不影响租赁合同效力。如经房屋租赁主管部门责令项目公司限期办理相关房屋租赁登记备案，项目公司逾期仍未完成的，根据《商品房屋租赁管理办法》的规定，项目公司可能会被处以一千元以上一万元以下罚款。本项目可能因上述租约未备案受到处罚而影响运营情况，进而影响到投资人利益。

(三) 交易风险

1、股权进场摘牌风险

针对项目公司股权转让程序，尤其是进场交易程序的执行，项目公司99%股权需提前进行转让的预披露公告，后续将进行正式挂牌流程，专项计划设立后，将在北京产权交易所对项目公司标的股权进行摘牌，完成标的股权交易。正式挂牌及摘牌阶段，北京产权交易所将对相关正式挂牌及摘牌文件和材料进行审核，如存在挂牌及摘牌文件和材料准备不齐全、不合规，不满足北京产权交易所相关要求，北京产权交易所可能驳回相关业务申请。若上述相关交易未在预定时间内完成或标的股权被第三方摘牌，会对专项计划造成不利影响。

2、标的资产交割的相关风险

在本次发行的交易结构中，计划管理人（代表专项计划）将根据《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司99%股权，并根据《股东借款协议》通过股东借款的形式完成对项目公司的债权投资，上述流程涉及的交易参与主体较多，涉及专项计划的设立备案，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在专项计划设立后因政策变动或操作风险导致项目无法按时完成交割的风险。

二、与各参与方相关的风险

（一）与运营管理牵头机构相关的风险

1、中铁七局资产负债率较高及资产流动性风险

中铁七局集团有限公司是中国中铁股份有限公司的全资子公司，是具有综合施工能力的大型建筑企业。建筑行业整体资产负债率水平较高，2022年末至2024年末及2025年9月末，公司资产负债率分别为77.20%、82.54%、87.88%和89.09%，这与公司所处行业特征相符合，建筑施工行业性质决定了公司的资金回笼周期长。若后续公司负债规模特别是有息负债增加将使公司债务本息支付压力增大，对其作为运营管理牵头机构提供运营支持带来一定影响，从而可能影响专项计划的收益分配。

2、中铁七局存货及合同资产占比较大风险

截至2022年末至2024年末及2025年9月末，公司的存货及合同资产合计

分别为 613,167.37 万元、1,367,582.19 万元、2,029,712.21 万元和 2,437,751.09 万元，占总资产比例分别为 21.48%、32.83%、32.20%和 27.50%，存货及合同资产在总资产中占比较大。随着公司业务规模的不断增长，存货及合同资产规模可能进一步扩大。如果已完工的施工项目未能及时结算，有可能对公司的资产流动性及盈利能力产生一定的不利影响，可能影响其作为运营管理牵头机构提供运营支持，从而可能影响资产支持证券持有人收益的分配。

3、中铁七局短期偿债能力指标较低风险

报告期各期末，公司流动比率分别为 1.08、1.07、1.02 和 0.92，速动比率分别为 0.85、0.72、0.65 和 0.81。流动比率和速动比率指标处于相对较低水平，可能对公司短期偿债能力造成负面影响并产生一定的流动性风险，可能对其作为运营管理牵头机构提供运营支持带来一定影响，从而可能影响资产支持证券持有人收益的分配。

4、中铁七局市场需求波动风险

公司以基建建设为核心主营业务，2022 年末至 2025 年 9 月末，公司基础设施建设业务收入分别为 5,779,843.86 万元、6,279,607.91 万元、6,172,232.56 万元和 3,973,004.68 万元，占营业收入比例分别为 96.15%、96.40%、95.45%和 94.12%。政府对我国总体经济状况的判断和对经济发展趋势的预期、现有基础设施的使用状况和对未来扩张需求的预期，均可能导致政府对基础设施建设的公共预算及投资规模发生改变，可能对公司承揽的业务量产生一定的影响，可能对其作为运营管理牵头机构提供运营支持带来一定影响，从而可能影响专项计划的收益分配。

5、中铁七局无法按约接受业绩考核及运营支持的风险

就运营管理牵头机构中铁七局而言：（1）在整租期内，每个特别考核日，若项目公司当个业绩结算周期累计实际 NOI 低于对应三年的业绩目标达标值之和，运营管理牵头机构应向项目公司提供一定限额运营支持。（2）如专项计划进入处置期，在处置期内，运营管理牵头机构有义务确保项目公司能够正常运营，运营牵头机构有义务向项目公司提供必要的运营支持资金、专业人员、物资支持等，以确保项目公司在处置期能够正常过渡。如中铁七局拒绝履约，可

能导致标的物业净现金流不及预期，从而影响专项计划的收益分配。

（二）与运营管理实施机构相关的风险

1、运营管理实施机构无法按约履行整租合同的风险

标的物业 D4、D5 和 D6 地块中合计 61,254.15 平方米面积由中产商业进行整租（剩余 D6 地块商业自用面积 6,984.25 平方米由中产商业租赁自用），中产商业为本项目重要现金流提供方，而中产商业成立时间较晚，运营商业不动产项目较少，同时中产商业存在所有者权益为负的情况。最近两年一期，中产商业营业收入较少，净利润波动较大且首年亏损，最近一期出现经营活动现金流转负的情况。中产商业在履约能力、运营管理经验、运营能力和持续经营能力等方面可能存在一定不足的情况。如中产商业拒绝履约支付相应租金、管理费或物业管理费，可能导致项目公司现金流不及预期，从而影响专项计划的收益分配。

2、运营管理实施机构无法按约接受业绩考核及运营支持的风险

根据《运营支持协议》约定，在每个一般考核日，若项目公司最近一年的实际 NOI 低于业绩目标达标值，运营管理实施机构应以其自项目公司累计收取的基础运营服务费和提取的超额业绩奖励（如有）之和为上限，将部分或全部基础运营服务费资金和超额业绩奖励资金（如有）内向项目公司返还，作为运营支持资金用于对项目公司的实际 NOI 进行资金补足，直至项目公司最近一年实际 NOI 达到对应年度业绩目标达标值；如运营管理实施机构未按约定返还运营支持资金，投资者可能因此产生投资损失。

（三）与支持机构相关的风险

1、中国中铁资产负债率较高及资产流动性风险

公司是全球最大的特大型多功能综合型建设集团之一，业务范围涵盖几乎所有建设领域，包括基础设施建设、设计咨询、装备制造、房地产开发等，行业整体资产负债率水平较高。近三年及一期，公司的资产负债率分别为 73.78%、72.86%、77.39%和 77.88%，水平相对较高。此外，建筑行业的行业性质决定了公司的项目建设周期长，因此合同要求客户按照项目进度分期付款。公司在项目进行的不同阶段通常要预付项目相关成本，客户拖欠付款可能

对其的营运资金和现金流构成压力。如果资金需求超过了公司的日常融资能力，且公司未能按时以合理成本进行融资，则公司可能无法承接新项目或开拓新业务领域和新地区市场，财务状况和经营业绩可能会受到一定的不利影响。

2、中国中铁存货和合同资产占比较大风险

公司主要从事铁路、公路、桥梁隧道、城市轨道交通及市政工程等基础设施建设业务，涉及较多的建造合同结算，因此已完工未结算款在合同资产中占比较大，且有一定的增长。此外，随着公司房地产开发业务的发展，存货中的房地产开发成本和开发产品的占比也有所增大。2025年9月末，公司存货和合同资产为6,401.29亿元，占总资产的比例为26.68%，在流动资产和总资产中占比较大。如合同资产中完工未结算款不能及时结算或房地产开发产品未能顺利完成销售实现回款，则有可能对公司的资产流动性及盈利能力产生一定的不利影响。

3、中国中铁应收款项集中度较高的信用风险

公司报告期内的应收账款主要为应收取已结算的工程合同款，其他应收款主要为投标及开展业务所需的各类保证金及押金。公司工程承包的业务性质使得本公司应收款项金额相对较高。截至2024年末，公司应收账款中欠款金额前五大客户占应收账款总额的比例集中度较高，其中公司来自第一大客户国铁集团及其主要下属单位的应收账款占公司应收账款总额的比例较大。该客户具有可靠及良好的信誉，但如极端情况公司第一大客户等债务方未能及时履行付款义务将导致公司面临信用风险，进而对公司的经营业绩及现金流情况产生一定的不利影响。

4、中国中铁流动负债占比较高风险

公司所处的建筑行业具有应付账款、预收款项等科目余额较高的行业特征，使得公司流动负债的占比较高。其中，应付账款主要包括应付材料采购款和应付工程进度款等，预收款项主要包括预收工程款和已结算尚未完工的建造合同等。此外，根据资金的期限需求，公司还配置了一部分的短期借款。截至2025年末，公司负债总额中流动负债占比为73.21%，非流动负债占比为26.79%，流动负债占比较大。如果后续融资出现困难，公司将面临较大的短期偿债压力，

可能对公司的资金流动性和经营活动产生一定的不利影响。

5、中国中铁受限资产占比较大风险

截至 2024 年末，公司所有权或使用权受到限制的资产 2,722.15 亿元，占公司合并口径股东权益的比重为 53.36%。公司受限资产主要为借款抵押的无形资产、存货、合同资产以及货币资金等。较大的受限资产规模将影响公司未来以资产抵质押的方式进行债务融资的能力，且若未来公司未能按时、足额偿付债务本息导致资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响偿债能力。

6、中国中铁经营活动现金流量净额波动风险

2022 年末至 2024 年末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 435.52 亿元、383.63 亿元和 280.51 亿元。经营活动产生的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金，占比分别为 97.17%、97.33%和 98.30%；经营活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金，占比达到 85.70%、85.44%和 82.61%。受国内与国际经济形势、政策、行业调控及公司经营情况的影响，公司的经营活动现金流量净额还可能出现较大波动，从而对公司的经营及投融资活动产生一定的不利影响。

三、与资产支持证券相关的风险

（一）专项计划投资决策委员会分配决议风险

根据《标准条款》，专项计划设置投资决策委员会，投资决策委员会设 5 名委员。其中，自持份额持有人有权委派 3 名委员；计划管理人有权委派 1 名委员；其余 1 名委员由除自持份额持有人之外的持有市场化份额最多的资产支持证券持有人委派。

投资决策委员会可决定专项计划于普通分配兑付日和/或处置分配兑付日和/或清算分配兑付日是否向资产支持证券持有人分配当期专项计划利益，该等事项表决需经投资决策委员会二分之一（含）以上表决同意。如投资决策委员会决定普通分配兑付日和/或处置分配兑付日和/或清算分配兑付日不向资产支持证券持有人分配当期专项计划利益，则影响资产支持证券收益的分配等。

（二）资产支持证券的流动性风险

本专项计划资产支持证券可以在上海证券交易所的固定收益证券综合电子平台进行转让流通。专项计划设置每 3 年的开放退出期，在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人可能面临无法在合理的时间内以合适价格出售资产支持证券的风险。

（三）资产支持证券持有人无法在开放退出行权日退出专项计划或退出时本金受损的风险

在专项计划开放退出登记期内，资产支持证券持有人有权向计划管理人申请退出专项计划，并向计划管理人登记其拟要求退出的资产支持证券。若在再销售期间，新投资者拟认购的资产支持证券份额少于对应的开放退出登记期内计划管理人确认申报退出的资产支持证券份额，则资产支持证券持有人将面临无法退出或本金受损的风险。

（四）资金混同及挪用风险

根据央企内部资金管理要求，项目公司可以向运营管理牵头机构中铁七局划付相应款项，如果项目公司向中铁七局划付的相应款项在标的债权还本付息日未及时返回项目公司监管账户，可能影响项目公司和标的项目正常运营，可能导致标的物业监管账户收到的运营净现金流被挪用，给资产支持证券带来一定的资金混同和挪用风险。

（五）特别优先收购权事件风险

项目设置了特别优先收购权行权机制。根据《优先收购权协议》，在发生：
 （1）如第 3 个、第 6 个、第 9 个和第 12 个普通优先收购权行权期，优先收购权人仍然决定不行使优先收购权，且运营管理实施机构未能按照《运营支持协议》的约定重新提交业绩目标，或运营管理实施机构提交的业绩目标议案连续 3 次经资产支持证券持有人大会审议未通过；（2）或跟踪评估值低于专项计划成立时初始估值的 80%；（3）或存续期内项目公司无法偿还外部借款本息时，触发特别优先收购权启动事件，优先收购权人有权行使优先收购权，收购全部标的股权+债权或标的资产。如优先收购权人放弃行使优先收购权，或优先收购权人虽然决定行使优先收购权但未按时足额支付相应收购价款的，专项计划进

入处置期，将可能对资产支持证券持有人产生不利影响。

(六) 专项计划提前终止的风险

若发生《计划说明书》、《标准条款》等文件约定的违约事件、极端风险事件、标的债权提前到期事件和处置启动事件，可能导致本专项计划进入处置期并提前终止，使得资产支持证券持有人可能获得的收益不及预期的风险。

四、与专项计划管理相关的风险

(一) 专项计划无法完成备案的风险

根据《资产支持专项计划备案管理办法》要求，管理人设立专项计划，应依据该规定进行备案。管理人应在专项计划设立完成后5个工作日内，向基金业协会报送相关备案材料。由于备案材料提交周期较短、本专项计划交易结构较为复杂等因素，专项计划存在因为政策或监管要求变化而无法按照预期完成备案材料提交的风险。此外，若专项计划发行失败则无法完成备案，资产支持证券亦无法在证券交易所挂牌上市。

(二) 计划管理人违约违规风险

在专项计划存续期间，计划管理人如出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，计划管理人可能会被取消资格，上交所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给投资者带来风险。

(三) 托管人及监管银行违约违规风险

专项计划存续期内的托管、分配等所有现金收支活动均涉及托管人。若托管人出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得投资收益。

本专项计划的监管银行负责监管基础资产产生的现金流的转付。若监管银行出现严重违反相关法律、法规和有关规定的情形，可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得本专项计划的投资收益。

(四) 计划管理人、计划托管人尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于计划管理人、计划托管人的尽责履约。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能给资产支持证券持有人造成损失。

（五）运营管理机构的尽职履约风险

物业资产的运营业绩与运营管理机构提供的服务及表现密切相关，本专项计划由选定的运营管理牵头机构及运营管理实施机构按照相关协议的约定落实运营管理服务。如运营管理实施机构及/或运营管理牵头机构经营情况恶化，运营管理实施机构及/或运营管理牵头机构可能无法尽职履约，将进一步导致物业资产运营情况不善、运营净现金流下降等风险。此外，本专项计划存续期间若运营管理牵头机构、运营管理实施机构和项目公司内控制度及程序不严谨，或者未能及时发现及防止与项目有关联内外部人员的相关违法违规行爲，则可能对底层资产收益造成重大不利影响。

五、其他风险

（一）政策风险

如本专项计划存续期间，国家或地方相关政策，如监管政策、货币政策、财政政策、税收政策、产业政策、投资政策及相关配套法规的调整与变化，可能会影响专项计划项下投资的收益水平。

（二）税收风险

专项计划存续期间可能涉及份额持有人、专项计划、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。

（三）发生不可抗力事件的风险

专项计划存续期间，直接或间接因计划管理人所不能控制的情况、环境导致计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致专项计划资产损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、电子或机械设备或通讯线路失灵、电话或其他接收系统出现问题、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、公共卫生事件、自然灾害等。若发生上述不可抗力因素，可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

(四) 技术风险和操作风险

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响，以及业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。这种技术风险可能来自计划管理人、计划托管人、专项计划监管银行、证券交易所、证券登记结算机构等。

(五) 道德风险

资产证券化产品相关参与方较多，可能存在一定道德风险，进而可能影响资产支持证券投资者的利益。

目录

产品特性及主要风险揭示.....	2
一、与基础资产有关的风险.....	2
二、与各参与方相关的风险.....	7
三、与资产支持证券相关的风险.....	11
四、与专项计划管理相关的风险.....	13
五、其他风险.....	14
释义.....	19
一、项目涉及的主体定义.....	19
二、主要专项计划文件.....	21
三、与专项计划相关的定义.....	23
四、专项计划销售所涉及的定义.....	28
五、项目涉及的各账户的定义.....	29
六、专项计划涉及的日期、期间的定义.....	29
七、项目涉及的事件及通知的定义.....	37
八、其他定义.....	44
第一章 当事人的权利和义务.....	47
1.1 资产支持证券持有人的权利和义务.....	47
1.2 计划管理人的权利和义务.....	48
1.3 计划托管人的权利和义务.....	51
1.4 其他参与机构的权利与义务.....	53
第二章 专项计划与资产支持证券基本情况.....	55
2.1 专项计划的名称.....	55
2.2 专项计划的类型.....	55
2.3 专项计划的目的.....	55
2.4 专项计划的募集规模.....	55
2.5 专项计划的投资范围.....	55
2.6 专项计划的设立.....	55
2.7 专项计划设立失败.....	56
2.8 专项计划的存续期间.....	56
2.9 专项计划的备案.....	56
2.10 资产支持证券品种及基本特征.....	56
2.11 资产支持证券的取得、登记、转让.....	58
2.12 开放退出机制.....	59
2.13 优先收购权.....	62
2.14 市场化处置安排.....	68
2.15 关于公募发行的相关安排.....	69
2.16 专项计划的扩募安排.....	69
2.17 极端风险事件及风险控制措施.....	70
第三章 专项计划交易结构及相关方简介.....	72
3.1 项目参与方基本情况.....	72
3.2 交易结构及交易流程.....	75
3.3 计划管理人聘请第三方的说明.....	76
3.4 原始权益人聘请第三方的说明.....	77

3.5 销售机构聘请第三方的说明.....	78
3.6 中介机构行贿情况核查.....	78
第四章 信用增级和信用触发机制.....	80
4.1 信用增级安排.....	80
4.2 增信措施触发顺序安排.....	81
第五章 原始权益人等主要业务参与人情况.....	83
5.1 原始权益人基本情况.....	83
5.2 运营管理机构.....	109
5.3 项目公司.....	158
5.4 支持机构.....	164
5.5 计划管理人.....	197
5.6 托管人.....	204
5.7 销售机构.....	208
第六章 基础资产情况、标的物业情况及现金流预测分析.....	212
6.1 基础资产及标的债权基本情况.....	212
6.2 项目公司情况.....	216
6.3 标的物业基本情况.....	222
6.4 标的物业运营情况.....	234
6.5 关于标的物业估值的说明.....	255
6.6 现金流预测.....	260
6.7 现金流模型及压力测试.....	274
第七章 专项计划现金流归集、投资及分配.....	278
7.1 现金流的归集与资金监管安排.....	278
7.2 专项计划的现金流归集安排.....	279
7.3 专项计划的分配.....	280
7.4 专项计划资金的运用.....	284
第八章 专项计划的资产管理安排.....	286
8.1 专项计划资产.....	286
8.2 专项计划费用.....	286
8.3 专项计划资产的处置限制.....	288
第九章 原始权益人风险自留的相关情况.....	289
第十章 风险揭示与防范措施.....	290
10.1 与基础资产有关的风险.....	290
10.2 与各参与方相关的风险.....	303
10.3 与资产支持证券相关的风险.....	316
10.4 与专项计划管理相关的风险.....	319
10.5 其他风险.....	322
第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项.....	325
11.1 专项计划的销售方案.....	325
11.2 专项计划的设立.....	327
11.3 资产管理合同和专项计划的终止.....	328
第十二章 信息披露安排.....	332
12.1 信息披露的形式.....	332
12.2 信息披露的内容及时间.....	332
12.2 信息披露文件的存放与查阅.....	337
12.3 向监管机构的备案及信息披露.....	338

第十三章 资产支持证券持有人大会	339
13.1 组成	339
13.2 召集的事由	339
13.3 召集的方式	340
13.4 通知	340
13.5 会议的召开	341
13.6 议事程序	342
13.7 表决权	342
13.8 普通决议事项	343
13.9 特别决议事项	343
13.10 会议方式	344
13.11 计票	344
13.12 决议的执行	345
13.13 会议记录	345
13.14 会议决议的披露	345
13.15 争议解决机制	346
13.16 投资决策委员会	346
第十四章 主要交易文件概要	352
14.1 《标准条款》	352
14.2 《认购协议》	352
14.3 《产权交易合同》和《股权转让协议》	352
14.4 《运营支持协议》	353
14.5 《托管协议》	353
14.6 《监管协议》	354
14.7 《股东借款协议》	354
14.8 《应收账款质押合同》	354
14.9 《抵押合同》	354
14.10 《优先收购权协议》	355
14.11 《支持函》	355
第十五章 重大利益关系说明及变更计划管理人的相关安排	356
15.1 专项计划管理人、托管人与原始权益人其他利益关系说明	356
15.2 专项计划变更计划管理人的相关安排	356
第十六章 违约责任	359
16.1 一般原则	359
16.2 认购人的违约责任	359
16.3 计划管理人的违约责任	359
第十七章 不可抗力	360
17.1 不可抗力事件	360
17.2 不可抗力事件通知	360
17.3 不视为违约	360
第十八章 法律适用和争议解决	361
18.1 法律适用	361
18.2 争议解决	361
第十九章 备查文件存放及查阅方式	362

释义

在《计划说明书》中，除非文意另有所指，下列简称、术语具有如下含义：

一、项目涉及的主体定义

- (1) **原始权益人/中铁中产**：系指中铁中产置业有限公司。
- (2) **管理人/计划管理人/招商资管**：系指招商证券资产管理有限公司，或根据《标准条款》任命的作为计划管理人的继任机构。
- (3) **运营管理牵头机构/中铁七局**：系指根据《运营支持协议》担任运营管理牵头机构的中铁七局集团有限公司，或根据该协议任命的作为运营管理牵头机构的继任机构。
- (4) **运营管理实施机构/整租方/中产商业**：系指根据《运营支持协议》担任运营管理实施机构的河南中产商业运营管理有限公司，或根据该协议任命的作为运营管理实施机构的继任机构。
- (5) **运营管理机构**：系指运营管理牵头机构、运营管理实施机构的单称或合称，视上下文而定。
- (6) **项目统筹机构**：系指中铁资本控股（北京）集团有限公司或其继任机构。
- (7) **优先收购权人**：系指根据《优先收购权协议》的约定对行权对象享有优先收购权的中铁七局或其指定机构，或根据该协议任命的作为优先收购权人的继任主体。
- (8) **支持机构**：系指根据《支持函》的约定承担支持义务的中国中铁股份有限公司或双方一致认可的运营支持机构。
- (9) **项目公司/借款人/抵押人/应收账款质押人**：系指郑州中产商业管理有限公司。
- (10) **托管人/托管银行/上海银行北京分行**：系指根据《托管协议》担任托管人的上海银行股份有限公司北京分行，或根据该协议任命的作为托管人的继任机构。

- (11) **监管银行/建设银行河南省分行**：系指根据《监管协议》担任监管银行的中国建设银行股份有限公司河南省分行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。
- (12) **销售机构/承销机构/招商证券**：系指招商证券股份有限公司。
- (13) **登记托管机构/中证登上海公司**：系指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
- (14) **挂牌转让机构/上交所**：系指上海证券交易所。
- (15) **资产评估机构/现金流预测机构**：系指中瑞世联资产评估集团有限公司或其继任机构。
- (16) **评级机构**：系指中诚信国际信用评级有限责任公司或其继任机构。
- (17) **法律顾问/律师事务所**：系指北京德恒律师事务所或其继任机构。
- (18) **会计师事务所**：系指德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）或其继任机构。
- (19) **专项审计机构**：系指天健会计师事务所（特殊普通合伙）或其继任机构。
- (20) **产权交易机构**：系指中铁中产对外转让其所持有的项目公司99%股权时所选择的、符合中国法律规定的产权交易机构，具体为北京产权交易所。
- (21) **认购人**：系指按照资产管理合同的约定，认购资产支持证券，将其合法拥有的人民币资金委托给计划管理人管理、运用，并按照其取得的资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险的专业投资者。
- (22) **专业投资者**：系指符合《管理规定》《证券期货投资者适当性管理办法（2022年修正）》《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023年修订）》专业投资者要求的投资者。

- (23) **资产支持证券持有人**：系指合法取得资产支持证券的专业投资者，包括首次认购和受让资产支持证券的专业投资者。资产支持证券持有人根据其所拥有的资产支持证券享有专项计划收益，承担专项计划资产风险。
- (24) **参与开放退出的资产支持证券持有人**：系指有权参与开放退出的资产支持证券持有人，即全体资产支持证券持有人。
- (25) **自持份额持有人**：系指任何作为中铁七局、中铁中产及该等主体的关联方（为专项计划确认自持份额持有人之目的，中铁七局、中铁中产及该等主体的关联方不包含计划管理人）的资产支持证券持有人。在专项计划存续期内，自持份额持有人持有的专项计划的资产支持证券份额不得低于专项计划的全部资产支持证券份额的34%（含本数）。
- (26) **市场化份额持有人**：系指除自持份额持有人之外的其他资产支持证券持有人。
- (27) **专项计划各方**：系指计划管理人、原始权益人、项目统筹机构、认购人/资产支持证券持有人、托管银行、监管银行、运营管理机构、支持机构、优先收购权人。
- (28) **外部贷款银行（如有）**：系指向项目公司发放银行贷款的商业银行及其分支机构。

二、主要专项计划文件

- (29) **《标准条款》**：系指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划标准条款》及对该等文件的任何修改或补充。
- (30) **《认购协议》**：系指计划管理人与认购人签署的《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》及对该协议的任何修改或补充。
- (31) **《计划说明书》**：系指《中铁七局泰和里持有型不动产资产支

持专项计划说明书》及对该等文件的任何修改或补充。

- (32) **资产管理合同**：《标准条款》《认购协议》和《计划说明书》一同构成计划管理人与认购人之间的资产管理合同。如《认购协议》和《计划说明书》的约定与《标准条款》不一致，则以《标准条款》的约定为准。
- (33) **《产权交易合同》**：系指计划管理人（代表专项计划）在产权交易机构成功摘牌项目公司 99%的股权后，按照中国法律的规定与原始权益人就项目公司 99%的股权受让签署的相关产权交易合同或产权转让合同、《股权转让协议》及对该等文件的任何修改或补充，具体名称以届时签署文件为准。
- (34) **《股权转让协议》**：系指计划管理人（代表专项计划）与中铁中产就项目公司 99%股权转让所签署的《股权转让协议》，《股权转让协议》作为《产权交易合同》的附件，系对《产权交易合同》的补充。
- (35) **《股东借款协议》**：系指计划管理人（代表专项计划）与项目公司就专项计划向项目公司提供股东借款签订的编号为【2026ZTQJTHL-GDJK】的《股东借款协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (36) **《应收账款质押合同》**：系指计划管理人（代表专项计划）与项目公司签署的编号为【2026ZTQJTHL-ZY】的《应收账款质押合同》及对该合同的任何修改或补充。
- (37) **《抵押合同》**：系指计划管理人（代表专项计划）与项目公司签署的编号为【2026ZTQJTHL-DY】的《抵押合同》及对该合同的任何修改或补充。
- (38) **《优先收购权协议》**：系指计划管理人（代表专项计划）与优先收购权人签署的编号为【2026ZTQJTHL-YXSG】的《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划之优先收购权协议》及对该协议的任何修改或补充。

- (39) **《项目统筹服务协议》**：系指计划管理人（代表专项计划）与项目统筹机构签署的编号为【2026ZTQJTHL-XMTC】的《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划之项目统筹服务协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (40) **《运营支持协议》**：系指计划管理人（代表专项计划）与运营管理机构签署的《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划运营支持协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (41) **《支持函》**：系指支持机构出具的《支持函》及对该函的任何修改或补充。
- (42) **《托管协议》**：系指计划管理人（代表专项计划）与托管人签署的《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (43) **《监管协议》/《项目公司监管协议》**：系指计划管理人（代表专项计划）、项目公司与监管银行签署的《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划之项目公司监管协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (44) **专项计划文件**：系指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《计划说明书》《标准条款》《认购协议》《产权交易合同》《股东借款协议》《应收账款质押合同》《抵押合同》《优先收购权协议》《项目统筹服务协议》《运营支持协议》《支持函》《托管协议》《监管协议》。

三、与专项计划相关的定义

- (45) **专项计划/本专项计划**：系指根据《管理规定》及其他法律法规，由计划管理人设立的中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划。
- (46) **标的债权**：系指计划管理人（代表专项计划）基于《股东借款协议》对借款人享有的债权本息及与该等债权相关的一切附属权利（包括但不限于违约金债权、损失赔偿权、孳息及其他权

益，如有）。

- (47) **标的股权**：系指计划管理人（代表专项计划）基于《产权交易合同》而持有的项目公司的 99% 的股权。
- (48) **基础资产**：系指原始权益人持有的并根据《产权交易合同》向专项计划转让的项目公司的 99% 股权。
- (49) **基础资产追加投资**：系指专项计划受让取得基础资产后对基础资产进行的追加投资，包括但不限于向项目公司提供借款等。
- (50) **标的资产**：系指 (a) 专项计划持有的标的股权、标的债权；或 (b) 项目公司持有标的物业。
- (51) **专项计划资产**：系指《标准条款》约定的属于专项计划的全部资产和收益。
- (52) **专项计划利益**：系指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益。
- (53) **专项计划费用**：系指标准条款第 17.1 款约定的由专项计划承担的费用。
- (54) **执行费用**：系指因专项计划资产涉及诉讼或仲裁而发生的相关费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。
- (55) **回收款**：系指专项计划项下，专项计划资产在专项计划存续期间产生的各项现金流入，包括但不限于：
- (a) 专项计划自项目公司获得分配的股息、红利等股权投资收益（如有）；
 - (b) 专项计划基于对项目公司享有的标的债权获得应付本金和/或利息；
 - (c) 专项计划账户中的资金取得的所有利息以及计划管理人进行合格投资所取得的收益；

(d) 专项计划取得的相关业务参与者支付的违约金（如有）。

- (56) **期间收益**:系指专项计划取得的各类现金收入,包括但不限于项目公司按照中国法律以及公司章程规定分配的标的股权所对应的股息、红利等股权投资收益、项目公司向专项计划偿还的标的债权本息、专项计划资金进行合格投资的投资收益以及专项计划取得的相关业务参与者支付的违约金(如有)等专项计划取得的根据管理人判断可以用于期间分配的资金,但不包括基于处置取得的收入。
- (57) **优先收购权**:系指优先收购权人根据《优先收购权协议》的约定享有的优先收购相应行权对象的权利。
- (58) **行权对象**:系指优先收购权人根据《优先收购权协议》的约定行使优先收购权的对象,包括(a)非由优先收购权人持有的全部资产支持证券;或(b)标的股权、标的债权;或(c)目标项目。
- (59) **收购价款**:系指优先收购权人根据《优先收购权协议》的约定行使优先收购权而支付的收购行权对象的对价资金。
- (60) **资产支持证券**:系指计划管理人依据《标准条款》和《认购协议》向投资者发行的一种证券,资产支持证券持有人基于其所持有的资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险。
- (61) **专项计划资金**:系指专项计划资产中表现为货币形式的部分。
- (62) **目标项目/物业资产/标的物**:系指项目公司持有的坐落于河南省郑州市二七区陇海中路6号院、9号院、12号院的“中铁·泰和里”项目。物业资产清单的具体信息详见《标准条款》及《产权交易合同》附件。
- (63) **运营收入**:系指整租方支付的目标项目全部经营范畴产生的实收经营收入,包括但不限于标的物业的整租租金收入、管理费收入和物管费收入以及其他与标的物业经营相关的收入(如

有)、标的物业租赁产生的违约金(如有)、滞纳金(如有),标的物业范围内与经营标的物业相关的补贴(如有)。

- (64) **运营支出:**系指项目公司为维持目标项目必要运营而发生的各项现金支出、税收和费用,包括但不限于支付给运营管理实施机构的基础运营服务费、税金(包括增值税、城市建设维护费、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、城镇土地使用税等各项税金)、管理费用、物业费支出、资本性支出、保险费,以及按照项目公司支出审批流程批准的其他合理的费用。
- (65) **预留金:**系指在专项计划设立日,由监管账户拨付至项目公司支出账户的用于支付专项计划设立日(含该日)起至首个收入核算日(含该日)期间目标项目正常运营所必须的经营支出,具体金额以专项计划设立前运营管理实施机构提交的项目公司未来10年经营预算所确定的该期间运营支出金额为准。为免疑问,预留金的使用属于《运营支持协议》项下的预算内支出,无需计划管理人或投资决策委员会另行审批。项目公司应于首个收入核算日对预留金使用情况进行核算,剩余部分(如有)作为下一个现金流归集期的项目公司预算资金进行对外支付。
- (66) **运营净现金流/NOI:**系指项目公司运营收入扣除运营支出后的余额。
- (67) **业绩目标/目标 NOI:**系指专项计划设立前运营管理实施机构制定的未来【10年】内项目公司每年运营净现金流应当达到的预测值。特别的,专项计划进入处置期前,如第【3】个、第【6】个、第【9】个普通优先收购权行权锁定期中铁七局仍决定不行使优先收购权的,运营管理实施机构应当在该等行权锁定期届满前60个工作日向计划管理人提交下一年度起未来【10】年的业绩目标;如第【12】个普通优先收购权行权锁定期中铁七局仍决定不行使优先收购权的,运营管理实施机构应当在该行权锁定期届满前60个工作日向计划管理人提交下一年度起未来【3】年的业绩目标,为免疑问,运营管理实施机构制定并提交

的业绩目标须经运营管理牵头机构认可。该事项应由计划管理人提交资产支持证券持有人大会进行决议（自持份额持有人应当回避表决），计划管理人应当根据资产支持证券持有人大会表决结果决定是否同意变更申请。若资产支持证券持有人大会表决通过的，则由计划管理人、项目公司与运营管理机构重新书面约定业绩目标，且该文件将作为本专项计划相关交易文件的一部分，并从表决通过之日的下个年度执行新的业绩目标方案。

- (68) **业绩目标达标值**：系指专项计划存续期内，任一年度的目标 NOI 预测值*业绩目标达标系数。专项计划存续期内前【10】年的业绩目标达标系数分别为【0.44】、【0.67】、【0.65】、【0.64】、【0.63】、【0.62】、【0.61】、【0.59】、【0.58】、【0.57】。资产支持证券持有人大会根据《标准条款》约定对业绩目标调整方案进行表决时，应同时决定对应年度的业绩目标达标系数调整方案。
- (69) **业绩目标达标值对应的专项计划预期分配值**：系指专项计划存续期间，任一年度业绩目标达标值扣除《现金流预测报告》所列的该年度预计发生的专项计划税金和费用后可于当年度对应的普通分配日向专项计划投资者分配的预期金额。为免疑问，专项计划进入处置期前，若第【3】个、第【6】个、第【9】个、第【12】个普通优先收购权行权锁定期届满，中铁七局仍不行使优先收购权的，届时将根据运营管理实施机构重新提交并经资产支持证券持有人大会表决通过的业绩目标及业绩目标达标系数计算调整业绩目标达成值对应的专项计划预期分配值。
- (70) **运营支持资金**：系指在发生《运营支持协议》约定的运营支持资金支付情形时，运营管理牵头机构应向项目公司支付的款项。该等款项的计算方式和支付安排具体以《运营支持协议》的约定为准。
- (71) **支持措施**：系指在发生支持事件时，为使得中铁七局能够按期

履行《运营支持协议》项下的约定义务，支持机构根据《支持函》自行或指定其他主体向中铁七局指定账户（项目公司监管账户）提供的支持，具体支持措施及安排以中铁七局或管理人发送的通知为准。

- (72) **基础运营服务费**：系指运营管理实施机构因提供运营管理服务而根据《运营支持协议》约定的条件或条款向项目公司收取的费用。特别的，若项目公司当年的实际 NOI 低于对应年度的业绩目标达标值，则项目公司不再向运营管理实施机构支付当年的基础运营服务费。
- (73) **超额业绩奖励（如有）**：系指运营管理实施机构因超额完成业绩承诺而有权获得的奖励。该等奖励的计算方式和支付安排具体以《运营支持协议》的约定为准。
- (74) **公募 REITs**：系指根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》等适用法律规定，在中华人民共和国境内公开募集资金设立的，主要投资于基础设施和/或不动产的资产支持证券以及中国证监会许可的其他证券的公开募集证券投资基金产品或其他不动产投资信托基金（REITs）产品。
- (75) **公募发行**：系指资产支持证券持有人将其持有的全部或部分资产支持证券转让予公募 REITs 或根据届时适用法律规定以其他方式发行公募 REITs 以实现相应资产支持证券持有人对相应资产支持证券投资的公开募集及发行。

四、专项计划销售所涉及的定义

- (76) **认购资金**：系指在专项计划发行期间认购人为认购资产支持证券而向销售机构交付并通过销售机构转付至募集资金账户的资金，或认购人为认购资产支持证券而直接划付至计划管理人募集资金账户的资金。
- (77) **专项计划募集资金**：系指计划管理人通过销售资产支持证券或委托销售机构销售资产支持证券而募集的认购资金总和。

五、项目涉及的各账户的定义

- (78) **募集资金账户**：系指计划管理人开立或指定的专用于发行期间接收、存放认购人通过销售机构交付的或直接向计划管理人划付的认购资金的人民币资金账户。
- (79) **监管账户/项目公司监管账户**：系指项目公司在监管银行开立的、专门用于接收专项计划发放的股东借款、接收项目公司运营收入、接收运营管理牵头机构支付的运营支持资金和其他款项、接收支持机构提供的支持（如有）、接收外部银行贷款（如有）以及支付项目公司运营支出（包含预留金等）、偿还项目公司存量有息负债等款项、支付标的债权本息、向股东分配股息、红利等股权投资收益（如有）、进行合格投资、因央企内部资金管理要求向中铁七局划付相应款项（如需）、支付监管费（如有）、支付基础运营服务费（如有）、支付超额业绩奖励（如有）等的人民币资金账户，具体账户信息、用途及权限以《监管协议》约定为准。
- (80) **项目公司支出账户**：系指项目公司日常对外支出以及代扣代缴社保费、税费的人民币资金账户。
- (81) **专项计划账户/托管账户**：系指计划管理人以专项计划的名义在托管人处开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、接收基础资产及基础资产追加投资的回收款及其他应属专项计划的款项、接收优先收购权人支付的收购价款（如有）、接收处置收入、支付产权交易机构保证金、支付标的股权转让价款、发放股东借款以及支付其他应属专项计划的款项、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

六、专项计划涉及的日期、期间的定义

- (82) **发行期间**：系指专项计划首次发行前，计划管理人确定的资产

支持证券销售推介的期间，但在该期间内，若投资者交付的认购资金总额（不含发行期间认购资金产生的利息）提前达到《计划说明书》规定的募集规模的，发行期提前结束。

- (83) **专项计划设立日**：系指就本专项计划的认购而言，专项计划募集资金已全额划付至专项计划账户，且根据会计师事务所验资，募集资金总额已达到《计划说明书》和《标准条款》所约定的目标募集金额，经计划管理人公告专项计划设立的当日。
- (84) **基准日/股权转让基准日**：系指【2025】年【7】月【31】日。
- (85) **租金支付日**：系指整租方向项目公司支付当个季度整租租金、管理费和物管费之日，具体为专项计划设立日起每季度开始的10日内。
- (86) **收入核算日**：系指项目公司对当个季度整租租金收入、管理费收入和物管费收入进行核算之日，具体为租金支付日后的第【3】个工作日。
- (87) **运营管理机构报告日**：系指运营管理实施机构按照《运营支持协议》的约定向计划管理人出具《期间运营管理机构报告》之日，即每年第二、第四个收入核算日后的第【20】个工作日。特别的，运营管理实施机构应在专项计划存续期内每年4月20日前向计划管理人提供上年度《年度运营管理机构报告》。
- (88) **监管账户核算日**：系指监管银行根据《项目公司监管协议》的约定对项目公司监管账户内资金进行核算，并与计划管理人、项目公司确认之日。在普通分配情况下，该日为普通分配日前【20】个工作日；在处置分配情况下，仅在被处置的资产为目标项目时，该日为处置分配日前的第【20】个工作日。
- (89) **业绩考核日**：系指管理人对运营管理机构的经营业绩进行考核之日，包括一般考核日和特别考核日。其中，一般考核日系指管理人考核运营管理机构最近一年的当年运营业绩（即项目公司最近一年的运营净现金流）之日，该日为普通分配日前【20】

个工作日；特别考核日系指管理人考核运营管理机构当个业绩结算周期的运营业绩（即项目公司近三年的运营净现金流）之日，即第 $3N$ ($N=1,2,3,\dots,13$) 个一般考核日。就第一个业绩结算周期而言，系指自专项计划设立日起至第一个特别考核日所在年度的上一年度 12 月 31 日止之间的期间；就后续每一个业绩结算周期而言，系指自上一个业绩结算周期次日至当个特别考核日所在年度的上一年度 12 月 31 日止之间的期间。

- (90) **运营支持资金支付日**：系指运营管理牵头机构将运营支持资金支付到项目公司监管账户之日，该日为特别考核日后的第【4】个工作日。专项计划处置期内的运营支持资金支付日应以届时管理人通知为准。
- (91) **支持启动日**：系指发生支持事件，支持机构自行或指定其他主体向中铁七局指定账户（项目公司监管账户）提供支持之日，为运营支持资金支付日后的第【3】个工作日，具体以中铁七局或管理人发送的通知为准。
- (92) **T-n 日**：系指分配日（T 日）前的第 n 个工作日（不包括 T 日）。
- (93) **项目公司股利分配日（T-【11】日）**：系指项目公司根据中国法律以及公司章程规定向其股东分配与其所持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益之日。具体为每个普通分配日前【11】个工作日。
- (94) **外部银行贷款还本付息日（如有）**：系指项目公司根据届时签署的《外部银行贷款合同》向外部贷款银行偿还当期应付借款本金之日，该日应不晚于标的债权还本付息日。
- (95) **标的债权还本付息日**：系指借款人根据《股东借款协议》的约定向出借人偿还标的债权本息之日，包括付息日及还本日。具体为每个普通分配日前【11】个工作日以及标的债权到期日（包括“标的债权提前到期日”与“标的债权预计到期日”）。借款人应确保截至该日，借款人当期划入专项计划账户的资金不

少于其依据《股东借款协议》应还的当期本息。

- (96) **监管账户划款日**：系指标的债权还本付息日与项目公司股利分配日的合称，即监管账户向专项计划账户划付标的债权本金及利息的日期，或监管账户向专项计划账户支付股息等股权投资收益之日。
- (97) **计划管理人核算日**：系指计划管理人对专项计划账户进行核算之日，在普通分配情况下，为普通分配日前的第【11】个工作日（T-【11】日）；处置分配情况下，为处置分配日前的第【7】个工作日（T-【7】日）；清算分配情况下，为专项计划清算变现完成后的第【6】个工作日。
- (98) **托管人报告日**：系指托管人按照《托管协议》约定向计划管理人出具《年度托管报告》之日。托管人应在专项计划存续期内每年4月30日前向计划管理人提供上年度《年度托管报告》。
- (99) **计划管理人报告日/收益分配公告日**：系指计划管理人按《标准条款》的约定向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》之日。在普通分配情况下，为普通分配日前的第【5】个工作日（T-【5】日）；在处置分配情况下，为处置分配日前的第【5】个工作日（T-【5】日）；在清算分配情况下，该日为专项计划清算变现完成后的第【8】个工作日。
- (100) **计划管理人分配日**：系指计划管理人向托管银行发出分配指令的日期，为分配日前的第【3】个工作日（T-【3】日）。
- (101) **托管银行划款日/分配资金划拨日**：系指托管银行将专项计划应分配的收益划入登记托管机构指定账户之日，为分配日前的第【2】个工作日（T-【2】日）。
- (102) **权益登记日**：系指如下日期：
- (a) 就专项计划分配而言，系指计划管理人公告资产支持证券持有人收益分配信息的通知中所确定的在中证登上海公司登记在册的资产支持证券持有人享有收益分配权的日期，为分配日

前的第【1】个工作日（T-【1】日）。

（b）就资产支持证券持有人大会而言，系指资产支持证券持有人大会的会议通知中确定的用于认定有权参会的资产支持证券持有人名单的日期。

（103）标的债权提前到期日：系指在标的债权提前到期事件生效的情况下，项目公司应提前偿还全部借款剩余本金和利息之日。

（104）标的债权预计到期日：系指正常情况下项目公司应偿还全部借款剩余本金和利息之日，具体以《股东借款协议》约定确定的借款到期日为准。

（105）普通分配日：系指在普通分配情形下，登记托管机构向资产支持证券持有人实际划转其专项计划利益分配款项之日。自专项计划设立日起，每个自然年度（含该年度）内进行一次定期的普通分配，普通分配日为每个自然年度【1】月的第【11】个工作日。特别地，专项计划首个普通分配日为【2027】年【1】月【15】日。最后一个普通分配日为专项计划预期到期日，如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个工作日。

（106）处置分配日：系指在处置分配情形下，登记托管机构应向资产支持证券持有人分配专项计划利益分配款项之日，具体为专项计划账户取得处置收入之日后的第【13】个工作日及专项计划处置期届满之日（如届时尚有相关专项计划资产未最终分配完毕）（为免疑问，如优先收购权人在普通优先收购权行权锁定期内决定行使优先收购权的，则在对应的开放退出行权日进行分配）。

（107）清算分配日：系指在清算分配情形下，登记托管机构向资产支持证券持有人分配专项计划利益分配款项之日，具体为专项计划清算变现完毕后的第【13】个工作日。

（108）分配日/T日：系指普通分配日、处置分配日和清算分配日。

（109）专项计划预期到期日：中铁七局泰和里持有型不动产资产支持

专项计划的预期到期日为【2064】年【12】月【8】日。专项计划预期到期日不一定是资产支持证券的实际到期日，资产支持证券的收益可能于预期到期日后法定到期日前分配完毕。为免疑问，如专项计划存续期间物业资产土地使用权期限延长或续期或专项计划完成扩募，均可能导致专项计划预期到期日延后。

(110) 法定到期日：系指专项计划最晚结束的日期，即自专项计划预期到期日起满【2】个自然年的对应日。为免疑问，如专项计划预期到期日延后，法定到期日相应顺延。

(111) 专项计划终止日：系指以下任一事件发生之日：

(a) 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；

(b) 自专项计划设立日（含该日）后【60】个工作日内，计划管理人（代表专项计划）未能在产权交易机构成功摘牌标的股权，且经投资决策委员会决议终止，或虽未决议终止但中铁中产在【5】个工作日内未就是否延期办理确定具体方案；

(c) 项目公司的股权转让工商变更登记未能于产权交易机构出具相关产权交易凭证后（含产权交易机构出具产权交易凭证的当日）的【60】个工作日内完成，且经投资决策委员会决议终止，或虽未决议终止但中铁中产和项目公司在【5】个工作日内未就是否延期办理确定具体方案；

(d) 优先收购权人根据《优先收购权协议》的约定行使对非由其持有的全部资产支持证券的优先收购权，并支付完毕收购价款且全部资产支持证券已变更登记至优先收购权人名下之日；或者优先收购权人根据《优先收购权协议》的约定选择行使对标的资产的优先收购权并支付全部收购价款的，专项计划在之后所对应紧邻的分配日终止；

(e) 专项计划资产分配完毕；

(f) 专项计划资产处置完毕并完成处置分配；

- (g) 专项计划目的无法实现;
- (h) 投资决策委员会决定终止;
- (i) 法定到期日届至;
- (j) 《计划说明书》约定的不可抗力事件导致专项计划不能存续;
- (k) 自专项计划设立日起(含该日)的【90】个工作日内,尚未按照《抵押合同》的约定完成抵押财产的抵押登记,且经投资决策委员会决议终止,或虽未决议终止但中铁中产和项目公司在【5】个工作日内未就是否延期办理确定具体方案;
- (l) 自专项计划设立日起(含该日)的【45】个工作日内,尚未按照《应收账款质押合同》的约定完成质押财产的质押登记,且经投资决策委员会决议终止,或虽未决议终止但中铁中产和项目公司在【5】个工作日内未就是否延期办理确定具体方案;
- (m) 法律、行政法规或者中国证监会规定的其他情形。

(112) 专项计划存续期间:系指自专项计划设立日起(含该日)至专项计划清算分配完毕之日止(含该日)的期间。

(113) R-n 日:系指开放退出行权日(R日)前的第n个工作日(不包括R日)。

(114) 优先收购权行权询征日:系指计划管理人向优先收购权人发送《优先收购权行权询征函》的日期,在专项计划处置期之前,计划管理人应在开放退出行权日前90个工作日询问优先收购权人是否行权;在专项计划进入处置期之后,计划管理人应在与第三方协商达成处置方案之日询问优先收购权人是否行权。特别的,如发生特别优先收购权启动事件,计划管理人应在该等事件发生之日询问优先收购权人是否行权。

(115) 行权锁定期/优先收购权行权锁定期:系指优先收购权人有权决定行使优先收购权的期间,具体如下:

(a)专项计划存续期间，且专项计划进入处置期前，优先收购权行权锁定期为每个开放退出行权日前的第【90】个工作日起（含该日）至第【60】个工作日（含该日）之间的期间；专项计划存续期间，且专项计划进入处置期后，中铁七局对计划管理人按照《标准条款》确定的处置方案均具有同等条件下的优先收购权。处置期内的优先收购权行权锁定期的具体期限以届时管理人通知为准（“普通优先收购权行权锁定期”）。

(b)特别的，如专项计划存续期间，如发生特别优先收购权启动事件时，中铁七局可以决定行使特别优先收购权，行权锁定期系指该等事件发生之日（含该日）至该日后【20】个工作日（含该日）之间的期间（“特别优先收购权行权锁定期”）。

(116) 收购价款支付日：系指在优先收购权人根据《优先收购权协议》的约定决定行使优先收购权的情形下，优先收购权人支付优先收购权行权价款的日期，具体以《优先收购权协议》的约定日期为准。

(117) 开放退出登记期：系指资产支持证券持有人可以向计划管理人申请办理资产支持证券退出登记的期间，为开放退出行权日前的第【45】个工作日（R-【45】日，“开放退出登记期起始日”）的 9:00 至开放退出行权日前的第【31】个工作日（R-【31】日，“开放退出登记期终止日”）的 17:00。

(118) 买方申购登记期：系指计划管理人接受新投资者申购可以退出的资产支持证券份额的期间，为开放退出行权日前的第【45】个工作日（R-【45】日）的 9:00 至开放退出行权日前的第【31】个工作日（R-【31】日）的 17:00。

(119) 开放退出行权日（R 日）：系指在开放退出机制中，参与开放退出的资产支持证券持有人与新投资者完成退出的资产支持证券份额交易之日，开放退出行权日为专项计划设立日后的第 3N（N=1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12）个普通分配日。

- (120) **处置期/市场化处置期**：系指专项计划在发生处置启动事件后对标的资产进行处置的期间，自处置启动事件发生之日（含该日）或投资决策委员会根据标准条款约定决议启动处置之日起专项计划进入处置期。
- (121) **可以退出的资产支持证券份额**：系指每次启动开放退出机制时，经过计划管理人核算、登记及确认后，可以进行退出并由新投资者申购的资产支持证券份额。
- (122) **新投资者**：系指申购可以退出的资产支持证券份额的投资者。
- (123) **现金流归集期**：系指自一个收入核算日（不含该日）起至下一个收入核算日（含该日）之间的期间，但第一个现金流归集期应为基准日（含该日）至第一个收入核算日（含该日）止，最后一个现金流归集期自上一个收入核算日（不含该日）至专项计划进入清算之日（含该日）止。
- (124) **计息期间**：系指自一个分配日起（含该日）至下一个分配日（不含该日）之间的期间（特别的，如某一期间内包含 2 月 29 日的，该期间内 2 月 29 日不计息），其中第一个计息期间应自专项计划设立日（含该日）起至第一个分配日（不含该日）结束。
- (125) **报告期间**：对于《期间运营管理机构报告》而言，系指一个运营管理机构报告日（含该日）或基准日（适用于第一期报告，含该日）至下一个运营管理机构报告日（不含该日）的期间；对于《年度运营管理机构报告》《年度托管报告》《年度资产管理报告》而言，系指当年 1 月 1 日（含该日）至当年 12 月 31 日（含该日）期间，但第一个报告期间为自基准日（含该日，适用于《年度运营管理机构报告》）或专项计划设立日（含该日，适用于《年度资产管理报告》和《年度托管报告》）起至当年 12 月 31 日（含该日）的期间。

七、项目涉及的事件及通知的定义

(126) 特别优先收购权启动事件：专项计划存续期间，如发生如下事件，则中铁七局可以在特别优先收购权行权锁定期内行使优先收购权：

(a) 专项计划进入处置期前，若第【3】个、第【6】个、第【9】个、第【12】个普通优先收购权行权锁定期，中铁七局仍决定不行使优先收购权，且运营管理实施机构未能按照《运营支持协议》约定重新提交业绩目标，或运营管理实施机构提交的业绩目标议案连续【3】次经资产支持证券持有人大会审议未通过；

(b) 专项计划存续期间，目标项目的跟踪评估值低于专项计划成立时目标项目初始评估值的【80%】；

(c) 专项计划存续期间，项目公司发生无法偿还外部银行贷款本息的情况。

(127) 违约事件：系指以下任一事件：

(a)截至任何一个计划管理人核算日，专项计划账户内可供分配资金按照本《标准条款》约定的分配顺序不足以支付相应分配日应付的专项计划费用；

(b)优先收购权人决定对行权对象行使优先收购权，但未能按照《优先收购权协议》的约定按时足额支付完毕收购价款的；

(c)交易文件的相关方的主要相关义务未能履行或实现，导致对资产支持证券持有人权益产生重大不利影响，该重大不利影响情形在出现后 30 日内未能得到补正或改善，资产支持证券持有人大会做出决议宣布构成违约事件。

(128) 极端风险事件：系指以下任一事件：

(a)运营管理实施机构未实现《运营支持协议》约定的业绩目标达标值，且运营管理实施机构和/或运营管理牵头机构亦未按约定履行业绩承诺、支付运营支持资金，经项目公司催告后【10】

日内仍未履约的；

(b)项目公司发生无法偿还内外部借款本息（如有）的情况，且运营管理牵头机构亦未按约定向项目公司提供运营支持，经项目公司催告后【10】日内仍未履行的；

(c)目标项目在专项计划存续期间，连续【3】年运营净现金流均低于对应年度的业绩目标达标值或累计【4】次运营净现金流低于对应年度的业绩目标达标值，且经专项计划管理人合理判断未来无改善可能；

(d)目标项目在专项计划存续期间或资产处置方案发生损失金额（为免疑问，损失金额指专项计划存续期间目标项目相邻两次资产评估值之间的下降的金额或有效资产处置方案中目标项目处置价格与最近一次目标项目资产评估值之间下降的金额）超过在届时最近的评估基准日确定的目标项目评估值的【20%】，或者虽然未达到前述损失的金额，但已经或可能导致标的项目整体上无法正常出租经营的；

(e)项目公司直接或间接丧失目标项目的所有权或者任何实质导致无法控制目标项目、享受目标项目权益的情况；

(f)专项计划存续期间内，因中铁七局股权结构变动导致中国中铁丧失控股地位；

(g)专项计划存续期间内，中铁七局的境内主体评级调整至 AA+ 或以下或评级展望为负面，或与任何金融机构签署的协议发生违约事件且该等协议涉及金额超过人民币 1 亿元或以上，或公司审计报告非标准无保留意见或按照监管规定的时间线延迟披露超过 3 个月。为免疑问，运营管理牵头机构更换为管理人认可的其他机构且经投资决策委员会决议给予中铁七局宽限期的，可以不视为触发极端风险事件。

为免疑问，就（a）（b）项极端风险事件中运营管理机构未按约定向项目公司提供运营支持的，项目公司应于运营支持资金

支付日当日向运营管理牵头机构/运营管理实施机构进行催告。

(129) 标的债权提前到期事件：系指以下任一事件：

- (a)发生除（b）项以外的处置启动事件且进入市场化处置期的；
- (b)专项计划终止日届至；
- (c)项目公司发生丧失清偿能力事件，经投资决策委员会做出决议宣布标的债权提前到期的；
- (d)发生极端风险事件，经投资决策委员会做出决议宣布标的债权提前到期的；
- (e)发生任何事件造成监管账户被冻结且于冻结后【15】日内未解除或未能按照计划管理人要求，开立符合要求的新的监管账户，经投资决策委员会做出决议宣布标的债权提前到期的；
- (f)目标项目被施加查封、扣押、冻结、抵押（为免疑问，不包括《抵押合同》项下为本专项计划设置的抵押）等任何形式的权利限制，经投资决策委员会做出决议宣布标的债权提前到期的；
- (g)发生其他《股东借款协议》约定的债权人有权要求标的债权提前到期的情形，且经投资决策委员会做出决议宣布标的债权提前到期的；
- (h)除前述事由外，投资决策委员会向计划管理人发出指令要求单方面宣布标的债权提前到期的。但该等指令应于载明的标的债权提前到期日前 20 个工作日内发出，计划管理人应当在指令发出当日通知项目公司。

发生（a）（b）项标的债权提前到期事件的，计划管理人可直接宣布标的债权提前到期并确定标的债权提前到期日，发生（c）至（h）项标的债权提前到期事件的，计划管理人应提请投资决策委员会审议决定是否宣布标的债权提前到期，并根据投资决策委员会决议确定标的债权提前到期日。

(130) 处置启动事件：系指以下任一事件：

- (a) 在发生特别优先收购权启动事件后，优先收购权人放弃或不行使优先收购权；
- (b) 发生任一标的债权提前到期事件；
- (c) 发生任一违约事件（为免疑问，如已因违约事件进入专项计划处置期但优先收购权人未足额支付收购价款的，不再重新触发进入专项计划处置期），且经投资决策委员会决定专项计划进入处置期的；
- (d) 资产支持证券的信用评级下调一个或者一个以上级别，且经投资决策委员会决定专项计划进入处置期的；
- (e) 物业资产项目下的土地使用权期限届满且未实现续期的，或者土地使用权被有权主管部门依法收回的；
- (f) 发生计划管理人认为专项计划需要进入处置期的其他情形，且经投资决策委员会决定专项计划进入处置期的。

(131) 计划管理人解任事件：系指以下任一事件：

- (a) 计划管理人被依法取消了中国法律规定的担任专项计划管理人应具备的业务资格；
- (b) 发生与计划管理人有关的丧失清偿能力事件；
- (c) 计划管理人违反专项计划文件的约定处分专项计划资产或者管理、处分专项计划资产有重大过失的，违背其在专项计划文件项下的职责，资产支持证券持有人大会决定解任计划管理人的；
- (d) 在由于计划管理人违反法律、行政法规或相关约定，并由此导致资产支持证券持有人不能获得收益或收益分配时，资产支持证券持有人大会决定解任计划管理人的；
- (e) 在专项计划存续期间内，如果出现计划管理人实质性地违反其在专项计划文件中所作出的陈述、保证和承诺，资产支持

证券持有人大会决定解任计划管理人的。

(132) 运营管理机构解任事件：系指以下任一事件：

- (a) 运营管理机构因故意或过失给专项计划造成重大损失；
- (b) 运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；
- (c) 运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；
- (d) 运营管理机构违反《运营支持协议》项下约定且经计划管理人通知后【30】个工作日仍未纠正其违约行为的；
- (e) 目标项目发生极端风险事件的；
- (f) 发生运营管理机构有关的丧失清偿能力事件；
- (g) 投资决策委员会合理认为已经发生与运营管理机构有关的重大不利变化。

(133) 托管银行解任事件/托管人解任事件：系指以下任一事件：

- (a) 托管银行总行被依法取消了证券投资基金托管业务的资格，或托管银行总行取消对托管银行办理证券投资基金托管业务的资格授权；
- (b) 托管银行没有根据《托管协议》的规定，按照计划管理人的指令转付专项计划账户中的资金，且经计划管理人书面通知后3个工作日内，仍未纠正的；
- (c) 托管银行实质性地违反了《托管协议》约定的除资金拨付之外的任何其他义务且对专项计划造成重大影响，且该等违约行为自发现之日起超过15个工作日仍未纠正的；
- (d) 托管银行在《托管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、说明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假表述、错误或存在重大遗漏的；

(e) 计划管理人认可的信用评级机构给予托管人总行的主体长期信用评级下降至低于【AA】级（不含【AA】级）；

(f) 发生与托管银行或其总行有关的丧失清偿能力事件。

(134) 监管银行解任事件：系指以下任一事件：

(a) 监管银行被依法取消了资金监管业务的资格或计划终止该项业务，或不再具有经营上述业务的有效授权；

(b) 监管银行违反了其在《监管协议》项下任何主要义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过15个工作日；

(c) 监管银行在本协议或其提交的其他文件中作出任何虚假或错误的陈述、证明或保证；

(d) 发生与监管银行有关的丧失清偿能力事件。

(135) 丧失清偿能力事件：就原始权益人、计划管理人、运营管理机构、托管银行或其总行、监管银行、优先收购权人、支持机构、项目统筹机构、项目公司而言，系指以下任一事件：

(a) 经相关监管机构同意，上述机构向人民法院提交破产申请，或相关监管机构向人民法院提出上述机构进行重整或破产清算的申请；

(b) 其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在120个工作日内被驳回或撤诉；

(c) 上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向相关监管机构申请解散；

(d) 相关监管机构根据有关法律法规规定责令上述机构解散；

(e) 相关监管机构公告将上述机构接管；

(f) 上述机构不能或宣布不能按期偿付债务；或根据应适用的法律被视为不能按期偿付债务；或

(g) 上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。

- (136) **支持事件**：系指发生中铁七局未能履行其在《运营支持协议》项下合同义务的情形。
- (137) **重大不利变化**：系指任何自然人、法人或其他组织的法律地位、财务状况、资产或业务前景的不利变化，这些变化对其履行专项计划文件项下义务的能力产生重大不利影响。
- (138) **重大不利影响**：系指根据计划管理人的合理判断，可能对以下各项产生重大不利影响的事件、情况、制裁或罚款：(a) 基础资产及基础资产追加投资的可回收性；(b) 原始权益人或项目统筹机构或运营管理机构、支持机构的（财务或其他）状况、业务或财产，或 (c) 原始权益人、项目统筹机构、计划管理人、运营管理机构、支持机构、托管银行、监管银行履行其在专项计划文件下各自义务的能力；(d) 资产支持证券持有人的权益；(e) 专项计划或专项计划资产。

八、其他定义

- (139) **资产支持证券持有人大会**：系指按照《标准条款》的规定召集并召开的资产支持证券持有人的会议。
- (140) **投资决策委员会**：系指在资产支持证券持有人大会项下设置的根据《标准条款》的规定履行相关职责的投资决策委员会。
- (141) **划款指令**：系指计划管理人向托管人发出的要求其划付资金的指令。
- (142) **合格投资**：系指计划管理人对专项计划账户内的资金所做的再投资，限于银行存款、货币市场基金等监管机构认可的风险较低的固定收益投资品种。合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专项计划文件的约定进行现金流分配之前到期，且不必就提前提取支付任何罚款。
- (143) **开放退出**：系指资产支持证券持有人按照标准条款第【6.5】条约定转让其持有的资产支持证券的行为。

- (144) **处置**：系指在专项计划处置期内：（1）专项计划以出售或其他方式对其持有的标的股权、标的债权进行处置；（2）项目公司以出售或其他方式对其所持有的物业资产进行处置；（3）中国法律所允许的其他处置方式。为免疑问，处置包括优先收购权人行使优先收购权时向优先收购权人转让的情形，对于直接或间接以资产支持证券的权益进行公募发行的情形，不属于专项计划文件项下的处置。
- (145) **处置收入**：系指通过处置所获得的现金收入，包括但不限于优先收购权人对行权对象行使优先收购权情况下支付的收购价款。
- (146) **普通分配**：系指专项计划基于回收款而向资产支持证券持有人进行的分配。
- (147) **处置分配**：系指基于处置取得的收入对资产支持证券持有人进行的分配。
- (148) **清算分配**：系指在专项计划清算阶段，专项计划以全部专项计划资产而向资产支持证券持有人进行的分配。
- (149) **初始评估报告**：系指资产评估机构出具的编号“【中瑞评报字[2025]第 502401 号】”的【《中铁资本有限公司拟发行持有型 ABS 项目涉及的位于河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院、9 号院、12 号院“中铁·泰和里”商业物业市场价值项目资产评估报告》】。
- (150) **初始评估值**：系指截至【2025】年【7】月【31】日，根据资产评估机构的初始评估报告所确定的目标项目的初始评估价值，即人民币【9.37】亿元。
- (151) **中国**：系指中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。
- (152) **中国证监会**：系指中国证券监督管理委员会。
- (153) **中国基金业协会/基金业协会**：系指中国证券投资基金业协会。

- (154) **法律**：系指中华人民共和国有权机关经合法程序制定、修订、发布的具有法律效力的任何宪法性规定、条约、公约、法律、行政法规、条例、地方性法规、规章、规定、通知、准则、证券交易所规则、行业自律协会规则、司法解释和其他规范性文件。
- (155) **《管理规定》**：系指中国证监会发布并于 2014 年 11 月 19 日起施行的《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》，包括其不时的修改及更新。
- (156) **《备案办法》**：系指中国基金业协会发布并于 2014 年 12 月 24 日起施行的《资产支持专项计划备案管理办法》，包括其不时的修改及更新。
- (157) **中登网**：系指中国人民银行征信中心建设的动产融资统一登记公示系统，网址为 <https://www.zhongdengwang.org.cn>。该系统可用于应收账款质押、应收账款转让、融资租赁、所有权保留等登记并对外提供查询服务。
- (158) **元**：系指人民币元。
- (159) **结息日**：系指托管银行按季度对专项计划账户资金进行结息之日，即每年的 3 月 21 日、6 月 21 日、9 月 21 日、12 月 21 日。
- (160) **年/年度/自然年度**：系指公历年。
- (161) **月**：系指公历年的月份。
- (162) **工作日**：系指除中国的法定公休日和节假日等之外的任何一上交所正常营业之日。
- (163) **日**：系指公历年的自然日。

第一章 当事人的权利和义务

法律、法规未禁止或未强制性规定的条件下，专项计划所设定的当事人权利与义务视为有效；如专项计划与法律、法规禁止性条款或强制性条款相违背或相抵触，则专项计划约定的当事人权利与义务无效。

1.1 资产支持证券持有人的权利和义务

除《认购协议》、本计划说明书及《标准条款》其他条款规定的权利和义务之外，专项计划的资产支持证券持有人还应享有以下权利，并承担以下义务：

1.1.1 资产支持证券持有人的权利

1.1.1.1 专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的规定，就持有的资产支持证券取得专项计划利益。

1.1.1.2 资产支持证券持有人有权根据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处置及收支情况，并有权要求计划管理人做出说明。

1.1.1.3 专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的规定，知悉有关专项计划的发行信息、托管信息、评级信息、利益分配信息、影响专项计划的重大事件的相关信息、清算报告。

1.1.1.4 专项计划资产支持证券持有人的合法权益因运营管理机构、计划管理人和托管人过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的规定取得赔偿。

1.1.1.5 资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在上交所固定收益证券综合电子平台依法转让。

1.1.1.6 资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十五条的规定召集或出席资产支持证券持有人会议，并行使表决等权利。

1.1.1.7 资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定参与分配清算后的专项计划资产。

1.1.1.8 中国法律规定的其他权利。

1.1.2 资产支持证券持有人的义务

1.1.2.1 专项计划的资产支持证券持有人应根据《认购协议》及《标准条款》的规定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用及纳税义务。

1.1.2.2 专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的风险和投资损失。

1.1.2.3 除专项计划文件另有约定外，在专项计划终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划的资产，不得要求计划管理人收购其持有的资产支持证券。

1.1.2.4 如实告知及承诺，包括但不限于及时、全面、准确、完整地告知其投资目的、投资偏好、投资限制和风险承受能力、资金来源等基本情况。

1.1.2.5 提供法律法规规定的信息资料及身份证明文件，配合履行反洗钱义务。

1.1.2.6 如优先收购权人决定对资产支持证券行使优先收购权时资产支持证券持有人已对其持有的资产支持证券进行质押，则在对应的开放退出行权日前资产支持证券持有人有义务配合解除资产支持证券上的质押限制。

1.1.2.7 中国法律规定的其他义务。

1.2 计划管理人的权利和义务

除《认购协议与风险揭示书》、本计划说明书及《标准条款》其他条款规定的权利和义务之外，计划管理人还应享有以下权利，并承担以下义务：

1.2.1 计划管理人的权利

1.2.1.1 计划管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定将专项计划的认购资金用于购买基础资产及对基础资产进行追加投资、进行合格投资（如有），并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

1.2.1.2 计划管理人有权在《标准条款》允许的范围内，将专项计划账户中的资金进行合格投资。

1.2.1.3 计划管理人有权根据《标准条款》的约定收取管理费，并根据专项计划文件约定支付专项计划的相关费用。

1.2.1.4 计划管理人有权根据资产管理合同的约定终止专项计划的运作。

1.2.1.5 计划管理人有权为专项计划以自己名义签订与专项计划相关的合同，并代表专项计划享有合同的各项权益及财产权益，以及以自己名义，代表专项计划行使投资过程中产生的权属登记等权利。

1.2.1.6 计划管理人有权委托托管人托管专项计划资金，并根据《托管协议》的约定，监督托管人的托管行为，并针对托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

1.2.1.7 计划管理人有权委任或解任专项计划的运营管理机构，根据《运营支持协议》的约定监督运营管理机构的服务行为，并针对运营管理机构的违约行为采取必要措施以保护资产支持证券持有人的合法权益。

1.2.1.8 计划管理人有权审批运营管理机构当年度业绩完成情况，决定与运营支持资金、基础运营服务费的支付情况，以及超额业绩奖励（如有）有关的事项。

1.2.1.9 当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，计划管理人有权代表全体资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任。

1.2.1.10 如专项计划文件的修改属于对资产支持证券持有人利益无实质性不利影响的微小技术性改动或修改属于法律法规强制性要求的，计划管理人有权进行该等修改；本约定构成专项计划及资产支持证券持有人对计划管理人的不可撤销的授权。

1.2.1.11 计划管理人有权按照《标准条款》的约定取得已经实际垫付但未受偿的专项计划费用。

1.2.1.12 全体资产支持证券持有人均同意，计划管理人代表专项计划行使及履行其作为项目公司股东、依据项目公司的公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及职责，包括但不限于（1）为搭建专项计划对项目公

司的投资结构之目的，对项目公司进行增资（如有）、将项目公司资本公积转增为注册资本（如有）、对项目公司进行减资（如有），并作出增资/减资决议文件，签署增资/减资文件、应付减资款确认协议等，并配合办理相应工商变更登记；（2）根据原始权益人委派或推荐董事、监事、经理等高级管理人员，作出股东决定进行选举/聘任（如需）。如涉及资产支持证券持有人大会审议事项的，需基于资产支持证券持有人大会的有效决议作出，如涉及投资决策委员会审议事项的，需基于投资决策委员会的有效决议作出。

1.2.1.13 全体资产支持证券持有人均同意，若投资决策委员会做出损害资产支持证券持有人利益、专项计划利益的表决，全体资产支持证券持有人授权计划管理人有权否决投资决策委员会做出的决议，且被计划管理人否决的决议属于无效决议，计划管理人重新制定收益分配方案，并再次提交投资决策委员会表决。

1.2.1.14 法律、法规规定及专项计划文件约定的其他权利。

1.2.2 计划管理人的义务

1.2.2.1 计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的约定为资产支持证券持有人利益管理、运用和处置专项计划资产，为资产支持证券持有人提供服务。

1.2.2.2 计划管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制制度，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。

1.2.2.3 计划管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的约定，将专项计划的认购资金用于购买基础资产及对基础资产追加投资。

1.2.2.4 计划管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《托管协议》的约定，接受托管人对专项计划资金拨付的监督。

1.2.2.5 计划管理人应当依据适用法律及《运营支持协议》的约定，监督运营管理机构对专项计划提供基础资产相关的管理服务，并及时向资产支持证券持有人汇报运营管理机构履责情况。

1.2.2.6 计划管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具《资产管理报告》，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

1.2.2.7 计划管理人应按照《标准条款》的约定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

1.2.2.8 计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、推广文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后十年。

1.2.2.9 在专项计划终止时，计划管理人应按照《管理规定》、《标准条款》及《托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

1.2.2.10 计划管理人因自身或其代理人的过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

1.2.2.11 因托管人过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代专项计划向托管人追偿。

1.2.2.12 如果计划管理人发现项目公司未能按照《股东借款协议》约定偿还标的债权本息等应付款项，或项目公司未能按照中国法律以及公司章程规定向其分配与其所持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益（如有）至专项计划账户，计划管理人应采取相应积极措施。

1.2.2.13 计划管理人应监督托管人、运营管理机构、原始权益人、项目统筹机构及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则计划管理人应代专项计划根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。

1.2.2.14 计划管理人应依法履行信息披露义务。

1.3 计划托管人的权利和义务

除《托管协议》其他条款规定的权利和义务之外，计划托管人还应享有以下权利，承担以下义务：

1.3.1 托管人的权利

1.3.1.1 托管人有权按照《托管协议》的约定收取专项计划的托管费。

1.3.1.2 托管人有权依据《管理规定》及《托管协议》的约定，保管专项计划账户内的专项计划资金。

1.3.1.3 托管人有权根据《托管协议》及其他有关规定对专项计划账户内的资金运作行使监督权。专托管人发现计划管理人的划款指令违反法律、行政法规、《管理规定》《标准条款》《计划说明书》《托管协议》或《收益分配报告》的，有权拒绝执行，并要求其改正；未能改正的，应当拒绝执行并及时向中国证券投资基金业协会报告，同时抄送对专项计划管理人具有辖区监管权的中国证监会派出机构。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，专项计划托管人不承担责任。

1.3.1.4 要求计划管理人积极配合托管人的托管工作，及时提供托管人履行托管职责所必需的相关资料。

1.3.1.5 中国法律规定或专项计划文件约定的其他权利。

1.3.2 托管人的义务

1.3.2.1 托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用，谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金（托管人对非因托管人原因导致资产的灭失不承担责任），确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。托管人对于专项计划资金的保管职责始于募集资金账户内的认购资金划付至专项计划账户之时。

1.3.2.2 托管人应依据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行计划管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

1.3.2.3 专项计划资产应独立于托管人的固有财产。专项计划托管人须协助计划管理人为专项计划资产设立独立的账户，将专项计划资产与托管人自有资产及其他托管资产实行严格的分账管理。

1.3.2.4 专项计划账户收到项目公司偿还的标的债权本息等应付款项、项目公司分配的股息、红利等股权投资收益后，根据计划管理人的申请，托管人应出具相应的银行结算证明。在监管账户划款日，计划管理人可以通过专项计划

托管人网站账户自助查询功能查询专项计划账户资金变动情况，计划管理人也可以向托管人发送查询通知，由托管人向计划管理人提供专项计划账户资金变动情况。

1.3.2.5 托管人应根据有关法律法规规定，按《托管协议》的约定制作并按时向计划管理人提供有关托管人履行《托管协议》项下义务的托管报告。

1.3.2.6 专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，托管人应在知道该临时事项发生之日起 2 个工作日内以电子邮件的方式通知计划管理人：

- (1) 发生托管人解任事件；
- (2) 托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；
- (3) 托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；
- (4) 托管人经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定；
- (5) 其他根据法律法规及监管要求需要临时信息披露的重大事项。

1.3.2.7 托管人应妥善保存与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起十年。

1.3.2.8 在专项计划终止或《托管协议》终止时，托管人应协助计划管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核计划管理人编制的清算报告，以及协助办理专项计划资金的分配。

1.3.2.9 托管人由于故意或重大过失未按《托管协议》约定执行指令或者错误执行指令进而导致专项计划资产产生损失的，托管人发现后应及时采取补救措施，并对由此给专项计划资产造成的直接损失负赔偿责任。

1.3.2.10 托管人应根据上海证券交易所监管规则，履行相应风险管理职责。

1.4 其他参与机构的权利与义务

专项计划所涉及的其他机构，包括原始权益人、监管银行、项目公司、法

律顾问、会计师事务所、房地产评估机构等的权利义务由相关合同或协议规定。

第二章 专项计划与资产支持证券基本情况

2.1 专项计划的名称

专项计划的名称为“中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划”。计划管理人根据专项计划文件管理、运用和处置专项计划资产时，应注明前述名称。

2.2 专项计划的类型

专项计划的类型为证券资管为开展资产证券化业务专门设立的资产支持专项计划。

2.3 专项计划的目的

计划管理人设立专项计划的目的是接受认购人的委托，按照专项计划文件的约定，将认购资金用于购买基础资产及对基础资产追加投资，并以该等基础资产、对基础资产追加投资所形成的资产及其管理、运用和处置形成的属于专项计划的全部资产和收益，按专项计划文件的约定向资产支持证券持有人进行利益分配。

2.4 专项计划的募集规模

本专项计划的资产支持证券目标募集总规模人民币【9.355】亿元。

2.5 专项计划的投资范围

专项计划所募集的认购资金只能根据《认购协议》及《标准条款》的约定，用于购买基础资产及对基础资产追加投资。

计划管理人有权指示托管人将专项计划账户中待分配的资金根据《标准条款》的约定进行合格投资。

2.6 专项计划的设立

1、专项计划发行期间内资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期间认购资金产生的利息）达到资产支持证券目标发售总规模，发行期间终止，专项计划募集资金应不迟于缴款截止日的下一个工作日全部划转至已开立的专

项计划账户，经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对募集资金账户或专项计划账户中的募集资金进行验资并出具验资报告后，计划管理人宣布专项计划设立，并向托管银行提交验资报告。

2、认购资金在认购人交付该等认购资金之日（含该日）至专项计划设立日（不含该日）期间的利息（如有）按照资产支持证券募集资金账户的实际存款利率计算（代扣银行手续费），该利息归属于专项计划资产，不折算为专项计划资产支持证券份额，不予退还给认购人，应划转至专项计划账户，不分配到认购人。

2.7 专项计划设立失败

1、发行期间结束时，若出现资产支持证券认购人的认购资金总额低于资产支持证券目标发售规模，则专项计划设立失败。届时，计划管理人应将认购人交付的认购资金于专项计划设立失败后 5 个工作日内退还给认购人。认购资金自缴款日（含该日）至退还日（不含该日）期间利息按照资产支持证券募集资金账户的实际存款利率计算（代扣银行手续费），于发行期间结束后最近一个结息日后 10 个工作日内退还给认购人。

2、前述条款的约定为《标准条款》特别条款；该特别条款并不因专项计划设立与否而改变对专项计划当事人的合法约束力，具有独立于《标准条款》的特殊法律效力。

2.8 专项计划的存续期间

专项计划的存续期间为自专项计划设立日起（含该日）至专项计划清算分配完毕之日止（含该日）的期间。

2.9 专项计划的备案

计划管理人应当自专项计划设立日后 5 个工作日内将专项计划设立情况报中国基金业协会按照该会现行有效的备案规则进行备案。

2.10 资产支持证券品种及基本特征

专项计划的资产支持证券仅设置单一类别。资产支持证券均代表其持有人

享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和《标准条款》的约定接受专项计划利益分配的权利。

2.10.1 资产支持证券名称

中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划资产支持证券。

2.10.2 计划管理人

【招商证券资产管理有限公司】。

2.10.3 品种及规模

中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划资产支持证券的总募集规模为【9.355】亿元。

2.10.4 发行方式

面值发行。

2.10.5 资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100.00 元。

2.10.6 产品期限

中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划资产支持证券期限为自专项计划设立日（含该日）起至预期到期日止（含该日）。

2.10.7 资产支持证券预期到期日

中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划的预期到期日为【2064】年【12】月【8】日。资产支持证券的期限可经投资决策委员会决议延长。专项计划预期到期日不一定是资产支持证券的实际到期日，资产支持证券的收益可能于预期到期日后法定到期日前分配完毕。

2.10.8 预期收益率

资产支持证券不设预期收益率。

2.10.9 利益分配

资产支持证券持有人有权根据《标准条款》第十三条和第十九条的约定在

普通分配、处置分配、清算分配中取得专项计划利益。

2.10.10 分配方式

按照《标准条款》第十三条的约定进行分配。

2.10.11 信用级别

评级机构考虑了专项计划基础资产及基础资产追加投资的情况、交易结构的安排、增信安排等因素，评估了有关的风险，给予资产支持证券评级为【AAA】级。

2.10.12 权益登记日

计划管理人披露的收益分配公告中所确定的在中证登上海公司登记在册的资产支持证券持有人享有收益分配权的日期。资产支持证券的权益登记日为每个分配日前1个工作日。

2.11 资产支持证券的取得、登记、转让

2.11.1 资产支持证券的取得

1、专项计划设立时，认购人根据其签署的《认购协议》及所支付的认购资金取得资产支持证券。认购人必须同时向计划管理人出具一份由其签署生效的《风险揭示书》以及计划管理人指定的其他材料。

2、专项计划存续期间，其他投资人可以通过符合《管理规定》等法规要求的流通方式受让或以其他合法方式取得该资产支持证券。投资人受让该资产支持证券时，一并承继其受让的资产支持证券所对应的资产管理合同项下的权利和义务。

2.11.2 资产支持证券的登记

计划管理人委托中证登上海公司办理资产支持证券的登记结算业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在中证登上海公司开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在中证登上海公司开立机构证券账户。

计划管理人应与中证登上海公司另行签署《证券登记及服务协议》，以明确计划管理人和中证登上海公司在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证

券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券收益、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

2.11.3 资产支持证券的转让

1、资产支持证券可以申请通过上交所的固定收益证券综合电子平台进行转让，但权益登记日至相应的分配日期间或表决权登记日至资产支持证券持有人大会召开之日期间，资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

2、通过上交所固定收益证券综合电子平台受让资产支持证券的投资者须具备专业投资者的资格，且转让后投资者合计不得超过 200 人。

3、资产支持证券的转让、登记、结算等相关规则和费率遵照上交所和中证登上海公司的相关业务规则进行。资产支持证券持有人就其转让所得依法需要纳税的，由其自行承担。

4、特别地，除非根据生效判决或裁定或计划管理人事先的书面同意，自持份额持有人认购资产支持证券后，不得转让其所持任何部分或全部资产支持证券。

5、若在专项计划存续期内，自持份额持有人拟通过二级市场等方式减持或增持资产支持证券份额的，需至少提前【30】个工作日书面通知计划管理人其拟减持或拟增持的资产支持证券份额、价格以及交易对手方等关键信息，若因自持份额持有人减持或增持行为可能导致投资决策委员会人员发生调整的，计划管理人需将该事项形成提案，提交资产支持证券持有人大会审议，投资决策委员会的委员根据资产支持证券持有人大会审议结果进行调整。为免疑问，在专项计划存续期内，自持份额持有人不能因减持行为导致其持有的资产支持证券份额低于【34】%。

2.12 开放退出机制

2.12.1 参与开放退出的资产支持证券

1、参与开放退出的资产支持证券持有人持有的资产支持证券可按照《标准

条款》第 6.5 条约定进行退出。

2、每次启动开放退出机制时，参与退出的资产支持证券持有人可以申请全部或部分退出其所持资产支持证券；选择申请部分退出其持有的资产支持证券的，资产支持证券持有人在开放退出机制启动后持有的资产支持证券余额不得低于 100 万元。当计划管理人发现资产支持证券持有人申请部分退出资产支持证券将致使其持有的全部资产支持证券余额低于 100 万元人民币的（不含 100 万元），计划管理人有权选择：(a)适当减少该资产支持证券持有人的退出份额，以保证退出申请确认后资产支持证券持有人持有的全部资产支持证券余额不低于 100 万元人民币；或者(b)要求该资产支持证券持有人退出全部资产支持证券。

2.14.2 资产支持证券的退出登记

1、计划管理人在开放退出行权日前的第【46】个工作日（R-【46】日）10:00 前在信息披露网站发布《接受资产支持证券开放退出登记申请的通知》以及《接受买方申购资产支持证券登记的通知》，宣布开放退出行权日前的第【45】个工作日（R-【45】日）至开放退出行权日前的第【31】个工作日（R-【31】日）的 9:00 至 17:00 为参与开放退出的资产支持证券持有人的开放退出登记期和新投资者的买方申购登记期。

2、参与开放退出的资产支持证券持有人有权在开放退出登记期内任何一个工作日的 09:00 至 17:00，按照计划管理人在其发布的接受退出登记申请的通知中所附退出申请的格式与要求，向计划管理人发出退出登记申请，说明其申请退出的资产支持证券份额情况。

3、参与开放退出的资产支持证券持有人有权在开放退出登记期终止日前一个工作日（R-【32】日，含该日）前的任何一个工作日的 09:00 至 17:00，以电子邮件或传真方式向计划管理人发出通知，撤回其退出登记申请，但自开放退出登记期终止日前一个工作日（R-【32】日，含该日）的 17:00 起，已申请退出的资产支持证券持有人不得撤回其退出申请。

4、在开放退出登记期终止日（R-【31】日），计划管理人向登记托管机构核实于该日日终登记在册的资产支持证券持有人情况，有权申请退出的资产支持证券持有人及其所持有的份额以前述登记在册的情况为准。不登记在册的资

产支持证券持有人的申请不予接受，申请退出的资产支持证券份额超过登记在册的份额的，以登记在册的份额数量为准。

5、在开放退出登记期终止日后的第1个工作日（R-【30】日），计划管理人对提出开放退出登记申请的资产支持证券持有人拟要求可以开放退出的资产支持证券份额以及对新投资者申购资产支持证券份额的进行核算及确认登记。

2.14.3 资产支持证券的买方申购

1、新投资者可以在买方申购登记期内的任何一个工作日的 09:00 至 17:00，向计划管理人发出申购通知，说明其拟申购的可以开放退出的资产支持证券份额数量。同一个新投资者发出多份认购申请通知的，以计划管理人在买方申购登记期内最后收到的一份申购通知为准。特别地，申请开放退出的资产支持证券持有人不得作为新投资者参与申购。

2、计划管理人将尽合理努力于开放退出登记期终止日（R-【31】日）后的第1个工作日（R-【30】日）至开放退出行权日前的第3个工作日（R-3日）对申请退出的资产支持证券份额和新投资者的申购份额进行撮合交易。如截至开放退出行权日前的第3个工作日（R-3日），全部申请退出的资产支持证券持有人申请退出的资产支持证券份额数量合计超过全部新投资者的申购份额，计划管理人有权决定按照以下规则对各申请退出的资产支持证券持有人申请退出的资产支持证券份额进行撮合交易：各申请退出的资产支持证券持有人当次可以交易的资产支持证券份额=该申请退出的资产支持证券持有人申请退出的资产支持证券份额*【全部新投资者的申购份额总额/全部申请退出的资产支持证券持有人申请退出的资产支持证券份额总额】。交易价格由申请退出的资产支持证券持有人与新投资者协商确定。申请退出的资产支持证券持有人与新投资者达成交易意向的，应于开放退出行权日前的第3个工作日（R-3日）前完成交易。为免疑问，计划管理人撮合交易的新投资者可能包括未在买方申购登记期内登记的投资者，但在买方申购登记期内登记的投资者的申购份额在同等条件下有权优先于未在买方申购登记期内登记的投资者的申购份额获得交易。

3、计划管理人于开放退出登记期终止日（R-【31】日）后的第2个工作日（R-【29】日），在信息披露网站披露《资产支持证券份额开放退出登记结果

公告》，该公告中将载明申请退出的资产支持证券份额核算及确认登记情况、新投资者在买方申购登记期内申购资产支持证券份额情况。申请退出的资产支持证券份额核算及确认登记、新投资者在买方申购登记期内申购资产支持证券份额情况均以该公告的信息为准；计划管理人于开放退出行权日后的第 1 个工作日（R+1 日），在信息披露网站披露《资产支持证券份额开放退出实施结果公告》，该公告中将载明完成撮合交易的申请退出的资产支持证券份额情况。原资产支持证券持有人、新投资者应及时查看公告。

4、原资产支持证券持有人、新投资者有义务按照计划管理人或届时指定销售机构的交易安排配合完成交易，包括在上述期间内完成内外部决策、审批程序并完成资产支持证券份额转让登记手续：

(1) 如因原资产支持证券持有人原因导致已办理退出确认手续且在计划管理人撮合交易中达成交易意向的资产支持证券份额未能完成交易的，该部分资产支持证券份额不再进行本次开放退出机制，计划管理人、新投资者不承担责任；该等未完成本次退出的资产支持证券由原资产支持证券持有人继续持有或自行交易，但可参与后续开放退出机制；如对其匹配的新投资者造成损失的，该等损失由对应的原资产支持证券持有人承担。

(2) 如因新投资者原因未能对在计划管理人撮合交易中达成交易意向的已办理退出确认手续的资产支持证券份额完成交易的，该部分资产支持证券份额仍适用本次开放退出机制。如对其匹配的原资产支持证券持有人造成损失的，该等损失由对应的未按约完成交易的新投资者承担。

2.13 优先收购权

2.13.1 优先收购权的行权对象

在优先收购权行权锁定期内，优先收购权人根据《标准条款》《优先收购权协议》的约定享有对相应行权对象的优先收购权。为免疑问，如届时有效的中国法律规定和/或有权主管机构对于优先收购权行权对象的转让存在禁止性或限制性要求的，优先收购权人应事先履行相关程序解除该等禁止或限制。

2.13.2 优先收购权行权锁定期

1、专项计划存续期间，且专项计划进入处置期前，优先收购权行权锁定期为每个开放退出行权日前的第【90】个工作日起（含该日）至第【60】个工作日（含该日）之间的期间；专项计划存续期间，且专项计划进入处置期后，中铁七局对计划管理人按照《标准条款》确定的处置方案均具有同等条件下的优先收购权。处置期内的优先收购权行权锁定期的具体期限以届时管理人通知为准。

2、特别的，如专项计划存续期间，如发生特别优先收购权启动事件时，中铁七局可以决定行使特别优先收购权，特别优先收购权的行权锁定期系指该等事件发生之日（含该日）至该日后【20】个工作日（含该日）之间的期间。

3、仅针对专项计划尚未进入处置期情形下的行权锁定期而言：（1）若在行权锁定期内发生了专项计划处置情形，且专项计划进入处置期的，则不再执行该等尚未进入专项计划处置期的行权锁定期及对应优先收购安排；（2）若在行权锁定期内未发生专项计划处置情形但在行权价款支付之前发生了专项计划处置情形且专项计划进入处置期的，则应继续执行该等尚未进入专项计划处置期的行权锁定期及对应优先收购安排（除非优先收购权人未行使或未按约定行使优先收购权）。

2.13.3 优先收购权的行权安排

1、计划管理人应当在相应的优先收购权行权询征日，向优先收购权人以邮寄形式将纸质版《优先收购权行权询征函》盖章原件邮寄或通过电子邮件将《优先收购权行权询征函》盖章原件扫描件（扫描件需与盖章原件保持一致）发送给优先收购权人，通知优先收购权人进入优先收购权行权锁定期并询问优先收购权人是否对相应行权对象行使优先收购权。

2、如优先收购权人决定对相应行权对象行使优先收购权，则优先收购权人应当在收到计划管理人发送的《优先收购权行权询征函》后，在所对应的优先收购权行权锁定期内以电子邮件形式（电子邮件中应至少包括行权通知盖章原件扫描件，下同）或邮寄形式向计划管理人发出书面行权通知（以下简称“行权通知”）。行权通知应当载明收购方案，具体包括行权主体、行权对象、行权价款、行权价款支付时间（应符合《优先收购权行权询征函》载明行权价款支付

时间要求)等信息。如优先收购权人未在前述期限内按照要求发送行权通知,则视为其在该优先收购权行权锁定期内放弃行使对相应行权对象的优先收购权。为免疑问,行权通知应在行权对象范围中选择具体的行权标的,对优先收购权行权人选择的每一种行权对象而言,应收购其选择的行权对象的全部,也即应收购全部非由优先收购权人持有的资产支持证券或专项计划持有的全部标的股权和标的债权及其附属担保权益的组合或收购全部标的物业。

3、优先收购权人应在符合其所适用的相关国资监管要求的前提下,参照行权对象的届时公允价值(即目标项目初始评估报告记载的评估值-项目公司未偿外部银行贷款本金(如有))予以确定该行权对象的行权价格。为免疑问,前述优先收购权人“所适用的相关国资监管要求”包括但不限于:国资监管要求履行的相关决策(包括但不限于优先收购权人、相关国家出资企业等就此所需履行的相关决策)。收购该相应行权对象所需履行的评估及评估备案要求。

4、资产支持证券持有人大会应按照如下规则对包括作为优先收购权行权对象的具体标的资产的收购价格在内的收购方案进行审议,确定是否接受优先收购权人以该收购价格行权对象行使优先收购权:1)当行权通知中载明的行权价款金额 $>$ 豁免表决的行权价款金额,则计划管理人有权代表全体资产支持证券持有人决定是否接受优先收购权人以该收购方案对行权对象行使优先收购权(原则上应决定同意优先收购权人的前述优先收购及收购方案),并由计划管理人组织实施,全体资产支持证券持有人同意无需另行召开资产支持证券持有人大会审议通过(全体资产支持证券持有人均同意由专项计划财产承担上述风险且同意不得因此向计划管理人追责)。2)当行权通知中载明的行权价款金额 $<$ 豁免表决的行权价款金额,则由计划管理人向全体资产支持证券持有人发送通知召开资产支持证券持有人大会,同时将优先收购权人的行权通知中所列明的行权方案通知全体资产支持证券持有人,并于优先收购权行权锁定期届满之日(不含该日)起第【15】个工作日(含该日)前对优先收购权人提出的方案进行讨论和表决(特别的,自持份额持有人就前述事项无表决权)。经上述表决方式通过后,即资产支持证券持有人大会接受优先收购权人以该收购方案对行权对象行使优先收购权。

5、仅针对专项计划进入处置期前优先收购权人行使普通优先收购权而言,

当行权对象为全部标的股权及标的债权的组合或者全部标的物业时，豁免表决的行权价款金额=“以初始评估报告测算的运营收入确定的当个开放退出行权日的上一自然年度 12 月 31 日目标项目的估值”（以下简称“目标项目预期估值”）×该开放退出行权日对应的优先收购权行权系数-项目公司未偿外部银行贷款本金（如有）-∑（A 值-B 值）+C 值。当行权对象为全部非由优先收购权人持有的资产支持证券时，则豁免表决的行权价款金额=根据本款前述公式计算的行权对象为全部标的股权及标的债权的组合或者全部标的物业时的豁免表决的行权价款金额×【非由优先收购权人持有的资产支持证券份额占专项计划全部资产支持证券份额的比例】。

6、上述公式中：“目标项目预期估值”按以下方式确定：根据初始评估报告所列“税前净现金流折现法”对应的收益法计算公式，保持评估范围、收费标准、评估方法、参数设置等基本条件不变，将初始评估报告中预测的未来每年运营收入金额进行取值，公式其他评估变量均按照初始评估报告值计算所得的当个开放退出行权日的上一自然年度 12 月 31 日目标项目的估值。“A 值”即专项计划设立日起至该开放退出行权日前最近一个普通分配日（含该日）专项计划实际向全体资产支持证券持有人分配的款项；“B 值”即专项计划设立日起至该开放退出行权日前最近一个普通分配日（含该日）业绩目标达标值对应的专项计划预期分配值之和；“C 值”即该开放退出行权日对应的业绩目标达标值。“开放退出行权日对应的优先收购权行权系数”具体数值如下：

第 1 个开放退出行权日	【96.98】%
第 2 个开放退出行权日	【95.82】%
第 3 个开放退出行权日	【95.72】%
第 4-N 个开放退出行权日	100%

7、特别优先收购权。特别地，专项计划进入处置期前，如第【3】个、第【6】个、第【9】个、第【12】个普通优先收购权行权锁定期，中铁七局仍决定不行使优先收购权，且运营管理实施机构未能按照《运营支持协议》的约定重新提交业绩目标，或运营管理实施机构提交的业绩目标议案连续【3】次经资产支持证券持有人大会审议未通过；或专项计划存续期间，目标项目的跟踪评

估值低于专项计划成立时目标项目初始估值的【80%】（不含本数），或在专项计划存续期间内，项目公司发生无法偿还外部借款本息的情况时，优先收购权人有权参照《标准条款》第 5.4.3.1 至 5.4.3.4 条以及 5.4.3.8 至 5.4.3.12 条约定行使优先收购权，将收购方案以书面形式告知计划管理人，并由计划管理人召开资产支持证券持有人大会对优先收购权人提出的行权条件进行讨论和表决（特别的，自持份额持有人就前述事项无表决权）。若资产支持证券持有人大会未通过优先收购权人提出的行权条件，则本次优先收购权行权终止且确认为优先收购权人放弃优先收购权。

8、仅针对优先收购人行使特别优先收购权而言，行权对象为全部标的股权及标的债权的组合或者全部标的物业时，豁免表决的行权价款金额=“以初始评估报告测算的运营收入确定的上一个开放退出行权日的上一自然年度 12 月 31 日目标项目的估值”（以下简称“目标项目预期估值”）×上一个开放退出行权日对应的优先收购权行权系数-项目公司未偿外部银行贷款本金（如有）-Σ（A 值-B 值）+C 值。特别的，如在第一个开放退出行权日前发生特别优先收购权启动事件，优先收购权人拟行使特别优先收购权的，豁免表决的行权价款金额=专项计划发行规模-项目公司未偿外部银行贷款本金（如有）-Σ（A 值-B 值）+C 值。当行权对象为全部非由优先收购权人持有的资产支持证券时，则豁免表决的行权价款金额=根据本款前述公式计算的行权对象为全部标的股权及标的债权的组合或者全部标的物业时的豁免表决的行权价款金额×【非由优先收购权人持有的资产支持证券份额占专项计划全部资产支持证券份额的比例】。

9、上述公式中：“目标项目预期估值”按以下方式确定：根据初始评估报告所列“税前净现金流折现法”对应的收益法计算公式，保持评估范围、收费标准、评估方法、参数设置等基本条件不变，将初始评估报告中预测的未来每年运营收入金额进行取值，公式其他评估变量均按照初始评估报告值计算所得的特别优先收购权启动事件发生之日前最近一个开放退出行权日的上一自然年度 12 月 31 日目标项目的估值。“A 值”即自专项计划设立日起至特别优先收购权启动事件发生之日前最近一个普通分配日（含该日）专项计划实际向全体资产支持证券持有人分配的款项；“B 值”即自专项计划设立日起至特别优先收购权启动事件发生之日前最近一个普通分配日（含该日）业绩目标达标值对应的专项计划

预期分配值之和（如 A 值、B 值无对应值，则 A 值、B 值、A 值-B 值均按 0 元处理）；“C 值”即特别优先收购权启动事件发生之日所在年度的业绩目标达标值。

10、计划管理人应在资产支持证券持有人大会决议生效后的次一工作日内，以邮寄形式将纸质版资产支持证券持有人大会审议结果通知的盖章原件或通过电子邮件将上述持有人大会审议结果通知的盖章原件扫描件（扫描件需与盖章原件保持一致）发送优先收购权人，如资产支持证券持有人大会接受收购方案，则计划管理人发出的通知中还应当载明确认的收购价格、优先收购权行权价款支付时间、收款账户等信息。收购方案一旦经计划管理人确认或经资产支持证券持有人大会表决通过后不得再行变更，优先收购权人应当根据《优先收购权协议》和计划管理人通知的要求，在收购价款支付日向计划管理人支付优先收购权行权价款。

11、为免疑问，优先收购人行使对相应行权对象的优先收购权并支付全部收购价款后，计划管理人（代表专项计划）应以处置所得处置收入在对应的处置分配日按照《标准条款》约定的顺序进行分配。特别的，如行权对象为非由优先收购权人持有的全部资产支持证券时，计划管理人应协助优先收购人和其他资产支持证券持有人完成拟优先收购的资产支持证券的交易，具体交割和过户安排需根据届时计划管理人确定的交易规则和操作要求或登记托管机构及其他相关机构制定的有效的交易规则和操作(如有)进行。

12、各方同意，如优先收购人决定行使优先收购权的，优先收购人可以自行指定第三方（包括但不限于其关联方）作为届时实际收购相应行权对象并支付收购价款的主体。优先收购人应在相应行权锁定期内书面通知计划管理人由其指定的第三方行使优先收购权，该被指定的第三方应在所对应的行权锁定期内向计划管理人发出其同意作为优先收购权人的书面函件，并由优先收购人对指定第三方的支付收购价款等义务承担连带责任。

2.13.4 优先收购权的终止和放弃

在优先收购人发出行权通知，但发生以下任一情形发生时，视为优先收购人行权终止或放弃：（1）截至对应优先收购权行权锁定期届满之日（不含

该日)起的第【15】个工作日,资产支持证券持有人大会尚未形成关于接受收购方案(包括接受优先收购权人以特定收购价格对行权对象行使优先收购权)的决议;(2)或截至已表决通过的收购方案确定的优先收购权行权价款支付时间,计划管理人尚未收到优先收购权人足额支付的优先收购权行权价款;发生上述情形,计划管理人有权宣布本次优先收购权行权终止且确认优先收购权人放弃行权,如涉及处置启动事件的,投资决策委员会有权按照《标准条款》的约定对标的资产实施市场化处置方案进行讨论和表决。

2.14 市场化处置安排

2.14.1 市场化处置期内的标的资产的处置

专项计划发生处置启动事件时,投资决策委员会有权按照如下方式对实施市场化处置进行讨论和表决,具体为:

- 1、标的物业优先以通过公募 REITs 平台进行退出的方式进行市场化处置(如届时政策允许);
- 2、中铁七局可选择行使优先收购权,但在每个行权锁定期(具体期限以届时管理人通知为准)内有且仅有一次行权机会;
- 3、计划管理人在专项计划存续期间将代表专项计划对标的资产向任何主体(包括但不限于任何第三方主体、金融产品)进行市场化处置。为免疑义,标的物业的市场化处置应当在国有土地使用权到期前进行;
- 4、由其他符合要求的金融产品收购标的资产。

2.14.2 处置安排

1、专项计划进入处置期后6个月内,计划管理人应制定处置方案,并由投资决策委员会对处置方案进行表决,计划管理人应按经投资决策委员会表决通过后的处置方案对标的资产进行处置。

2、如进入处置期后6个月届满,仍未形成有效的处置方案的,则计划管理人有权从标的资产中自主选择合适的拍卖标的进行处置(原则上应当优先选择标的股权和标的债权进行拍卖,为免疑问,标的债权在进入专项计划处置期后提前到期,项目公司应于计划管理人宣布的标的债权提前到期日还本付息。)

并对标的资产进行拍卖，首次拍卖设置的保留价格所依据的标的物业价值应等额于标的物业初始评估值。

3、计划管理人应在每次对标的资产进行拍卖后五（5）个工作日内将拍卖结果按照《标准条款》第 24.1 条之约定通知资产支持证券持有人。计划管理人首次拍卖失败的，有权选择在首次拍卖失败后，以首次拍卖设置的保留价格为基数下降 10%作为保留价格再次进行拍卖，后续每一次拍卖的保留价格均以上一次拍卖的保留价格为基数下降 10%，直至标的资产拍卖成功并完成处置。经两名（含本数）及以上投资决策委员会委员向计划管理人提议终止本次处置拍卖的，计划管理人应当组织召开投资决策委员会按照《标准条款》的约定决议是否终止正在进行的拍卖程序。

4、处置期内，中铁七局对上述各个条件下的处置方案均具有同等条件下的优先收购权。

2.15 关于公募发行的相关安排

1、在专项计划存续期间，以中国法律和有权主管机构允许进行公募发行为前提，经原始权益人、项目统筹机构与计划管理人协商一致，可以启动公募发行事宜，制定公募发行方案，并由计划管理人提议资产支持证券持有人大会对公募发行/退出方案进行审议；公募发行方案经资产支持证券持有人大会审议通过后，计划管理人有权按照公募发行方案对专项计划文件进行调整。

2、为执行公募发行/退出方案之目的，计划管理人有权指示全部或部分资产支持证券持有人将其持有的全部或部分资产支持证券转让予公募 REITs，资产支持证券持有人应按照计划管理人指示的方式进行相关交易，否则资产支持证券持有人应向专项计划承担违约责任。

2.16 专项计划的扩募安排

2.16.1 专项计划扩募的发起

1、自专项计划设立日起（含该日），原始权益人或计划管理人有权在专项计划存续期内提出专项计划扩募要求。

2、原始权益人或其指定主体、项目统筹机构与计划管理人根据扩募需求制

定扩募方案，扩募方案应按照中国法律、交易场所的具体要求履行相应的审批/备案手续。扩募方案包括但不限于：扩募所涉交易概况、交易标的（即扩募基础资产/扩募项目资产）及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。

3、扩募方案制定并按照中国法律、交易场所的具体要求履行相应的审批/备案手续后，计划管理人应当发布扩募公告，并将扩募方案提交投资决策委员会审议。其中，金额占专项计划净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）属于特别决议事项，必须经有表决权的委员所持表决权的 2/3 以上（含 2/3）同意；金额不足专项计划净资产 50%的扩募（金额是指连续 12 个月累计发生金额）属于普通决议事项，必须经有表决权的委员所持表决权的 1/2 以上（含 1/2）同意。经审议通过后，由计划管理人实施扩募方案，启动扩募资产支持证券的募集。

2.16.2 专项计划扩募的要素

1、专项计划扩募时，计划管理人（代表专项计划）将收购扩募项目公司股权/SPV（即特殊目的载体，如有）权益，并按照扩募方案向扩募项目公司发放股东借款/关联方借款；扩募设立日后，全部扩募项目资产所产生的项目公司运营净收入将共同作为全部资产支持证券的兑付资金来源。

2、扩募所对应的扩募基础资产、扩募项目资产应满足相关法律法规的要求。

2.17 极端风险事件及风险控制措施

自极端风险事件发生之日起，计划管理人有权同时采取包括但不限于以下一项或多项措施：

1、立即行使项目公司股东权利（而无需经过资产支持证券持有人大会决议通过）修改项目公司章程，明确以下事项：i) 计划管理人有权选聘、调整项目公司董事；ii) 计划管理人有权直接聘任项目公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员；

2、根据修改后的项目公司章程重新改选项目公司董事（如需）、选聘高级管理人员；

3、经投资决策委员会决议通过，决定对项目公司进行减资；

4、经投资决策委员会决议通过，决定对标的资产进行市场化处置。

特别的，如在发生极端风险事件前优先收购权人已书面通知管理人经决定行使特别优先收购权，且其提交的行权通知中载明的行权价款金额 \geq 豁免表决的行权价款金额，计划管理人应暂缓采取上述措施直至以下情形发生之日：（1）优先收购权人明确书面通知计划管理人不再支付收购价款；或（2）截至收购方案确定的收购价款支付日，优先收购权人尚未足额支付收购价款（以孰早发生为准）。

第三章 专项计划交易结构及相关方简介

3.1 项目参与方基本情况

3.1.1 管理人

参与机构名称	招商证券资产管理有限公司
参与机构简称	招商资管
法定代表人	易卫东
注册地址	深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座 2501
办公地址	深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座 2501
电话	0755-82714376
邮箱	yangyichuan@cmschina.com.cn
联系人	常翌翔、杨忆川、蒲金梳、李夏木
网址	amc.cmschina.com

3.1.2 销售机构

参与机构名称	招商证券股份有限公司
参与机构简称	招商证券
法定代表人	霍达
注册地址	深圳市福田区福田街道福华一路 111 号
办公地址	北京市西城区月坛南街 1 号院 3 号楼招商银行大厦 17 层
电话	0755-82960432
邮箱	yangyichuan@cmschina.com.cn
联系人	常翌翔、杨忆川、蒲金梳、李夏木
网址	www.cmschina.com

3.1.3 托管人

参与机构名称	上海银行股份有限公司北京分行
参与机构简称	上海银行北京分行
负责人	李岩
注册地址	北京市朝阳区建国门外大街丙 12 号楼 1 层、8 层、9 层、10 层、11 层
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街丙 12 号楼宝钢大厦 11 层
电话	17710595961
邮箱	shiyq2@bosc.cn
联系人	石亚全

网址	https://www.bosc.cn/zh/
----	---

3.1.4 原始权益人

参与机构名称	中铁中产置业有限公司
参与机构简称	中铁中产
法定代表人	孟庆方
注册地址	郑州市二七区陇海中路11号
办公地址	郑州市二七区陇海中路11号
电话	0371-86063972
联系人	高志振

3.1.5 运营管理牵头机构

参与机构名称	中铁七局集团有限公司
参与机构简称	中铁七局
法定代表人	师建军
注册地址	河南省郑州市航海东路1225号
办公地址	河南省郑州市航海东路1225号
电话	0371-86161387
联系人	孔俊

3.1.6 运营管理实施机构

参与机构名称	河南中产商业运营管理有限公司
参与机构简称	中产商业
法定代表人	王庆波
注册地址	河南省郑州市二七区陇海中路12号院347号
办公地址	河南省郑州市二七区陇海中路12号院347号
电话	0371-86063972
联系人	高志振

3.1.7 支持机构

参与机构名称	中国中铁股份有限公司
参与机构简称	中国中铁
法定代表人	陈文健
注册地址	北京市丰台区南四环西路128号院1号楼918
办公地址	北京市丰台区南四环西路128号院1号楼918
电话	010-59698645
联系人	周易

3.1.8 项目统筹机构

参与机构名称	中铁资本控股（北京）集团有限公司
参与机构简称	中铁资本控股
法定代表人	徐勇烈
注册地址	北京市海淀区复兴路69号院10号楼9层101
办公地址	北京市海淀区复兴路69号院10号楼9层101
电话	58898671

联系人	周易
-----	----

3.1.9 监管银行

参与机构名称	【中国建设银行股份有限公司河南省分行】
参与机构简称	【建行河南省分行】
负责人	【谢东】
注册地址	【郑州市花园路 80 号】
办公地址	郑州市花园路 80 号
电话	0371-65556851
邮箱	tianlu.ha@ccb.com
联系人	田璐
网址	http://www.ccb.com/cn

3.1.10 法律顾问

参与机构名称	北京德恒律师事务所
参与机构简称	德恒
负责人	王丽
注册地址	北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 12 层
办公地址	北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 12 层
电话	010-52682859
邮箱	qixin@dehenglaw.com
联系人	齐欣
网址	https://www.dehenglaw.com/

3.1.11 资产评估机构/现金流预测机构

参与机构名称	中瑞世联资产评估集团有限公司
参与机构简称	中瑞世联评估
法定代表人	何源泉
注册地址	深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座 1205A
办公地址	深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座 1205A
电话	13869865000
邮箱	13869865000@163.com
联系人	臧乙谕
网址	www.crwu.com

3.1.12 评级机构

参与机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
参与机构简称	中诚信国际
法定代表人	岳志岗
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼
电话	021-60330988
邮箱	jashi@ccxi.com.cn
联系人	严立琪

网址	https://www.ccxi.com.cn/
----	--------------------------

3.1.13 登记托管机构/支付代理机构

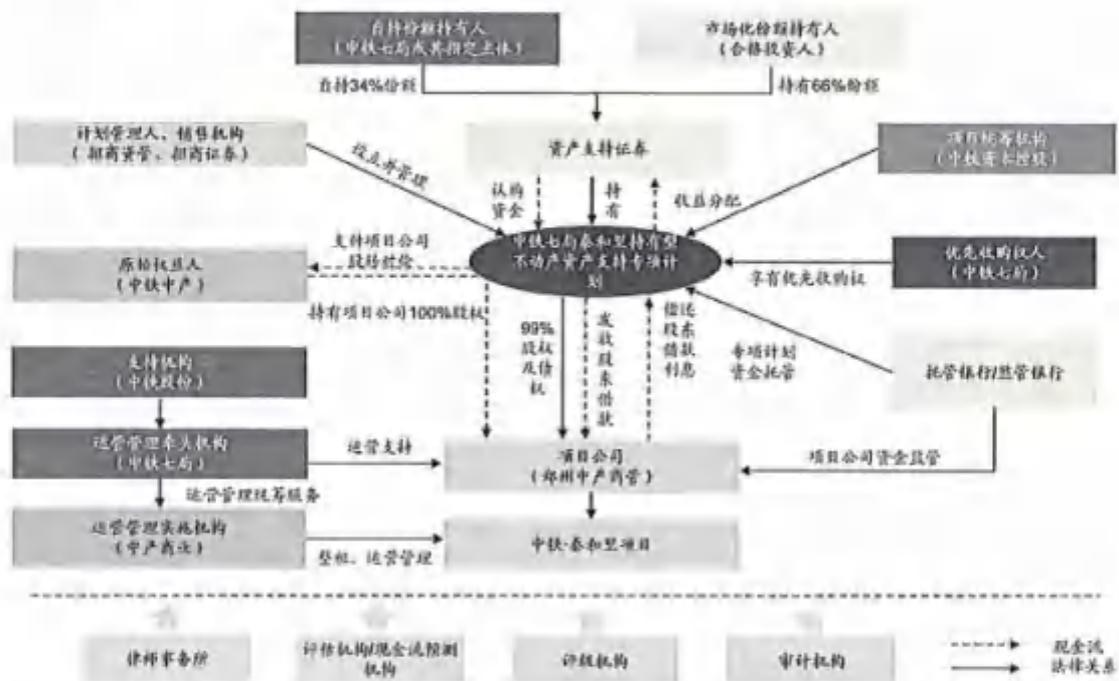
名称	【中国证券登记结算有限责任公司上海分公司】
网址	www.chinaclear.cn

3.1.14 证券交易所

名称	【上海证券交易所】
网址	www.sse.com.cn

3.2 交易结构及交易流程

3.2.1 交易结构图



3.2.2 交易流程

1、认购人通过与计划管理人签订《认购协议》，将其合法拥有的认购资金委托给计划管理人管理、运用，计划管理人设立并管理专项计划，认购人取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

2、在专项计划设立后，计划管理人（代表专项计划）在产权交易机构摘牌标的的股权（即原始权益人持有的项目公司 99%股权），并根据《产权交易合同》的约定，用专项计划募集资金支付股权转让价款，用于购买原始权益人持有的

标的股权。计划管理人（代表专项计划）根据《股东借款协议》约定向项目公司发放股东借款，项目公司以取得股东借款偿还项目公司上全部存量贷款本息。

3、计划管理人（代表专项计划）与原始权益人办理项目公司工商变更，项目公司需配合计划管理人办理标的物业抵押手续，应收账款质押登记。

4、运营管理实施机构根据《运营支持协议》的约定提供与标的物业相关的运营、管理及维护方面的服务，接受考核，运营管理牵头机构根据《运营支持协议》的约定提供运营支持。

5、计划管理人按照专项计划文件的约定将专项计划利益分配给专项计划资产支持证券持有人。

6、计划管理人根据《托管协议》的约定以专项计划的名义在托管银行处开立独立的人民币资金账户作为专项计划账户，专项计划的一切货币收支活动，均必须通过专项计划账户进行。托管银行根据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行管理人的划款指令，负责办理专项计划的资金往来等。

7、专项计划设立后，资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的机构证券账户中。专项计划存续期内，资产支持证券将在上海证券交易所综合协议交易平台进行转让和交易。

8、计划管理人根据《计划说明书》及相关文件的约定，向托管银行发出分配指令，托管银行根据分配指令，将相应资金划拨至指定账户用于支付资产支持证券本金（如有）和预期收益。

3.3 计划管理人聘请第三方的说明

为推进项目的顺利进行，计划管理人聘请北京德恒律师事务所担任本项目的法律顾问，为项目提供专项法律顾问服务，包括参与本项目交易方案的设计与论证；据计划管理人要求，协助起草、审核、修改本项目所需要的专项计划交易文件；根据计划管理人要求，撰写、修改、审阅与本专项计划底层基础资产重组相关的协议/合同等文件；对本项目交易文件涉及的相关法律问题提供咨询意见；对本项目项下交易的合法性、有效性等出具法律意见书；根据需要，参与计划管理人与本项目各方的谈判及重要会议；与本项目相关的其他法律服

务工作。计划管理人与北京德恒律师事务所就本专项计划律师费另行签署协议确定费用及收取方式。北京德恒律师事务所成立于 1993 年 3 月 10 日，其业务资质见第三章 3.1.10 法律顾问。

计划管理人聘请上会会计师事务所（特殊普通合伙）为本专项计划的认购款项实收情况进行审验，本期验资报告费用 0.65 万元，目前尚未支付，待本期专项计划设立后，由专项计划在清算前用专项计划账户内资金支付。上会会计师事务所（特殊普通合伙）成立于 2013 年 12 月 27 日。上会会计师事务所（特殊普通合伙）现持有上海市静安区市场监督管理局于 2024 年 11 月 27 日核准的统一社会信用代码为 91310106086242261L 的《营业执照》和中国证券监督管理委员会于 2019 年 12 月 30 日颁发的《经营证券期货业务许可证》。作为专项计划认购款项的验资机构，上会会计师事务所（特殊普通合伙）业务资质合法、有效。

同时，计划管理人依法聘请招商证券股份有限公司担任本专项计划的销售机构。

3.4 原始权益人聘请第三方的说明

在本专项计划中，原始权益人不存在有偿聘请第三方的行为。

本专项计划除聘请上述专项计划必要的证券服务机构之外，计划管理人及原始权益人不存在其他直接或间接有偿聘请其他第三方的情况，不存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为，不存在管理人因聘请第三方而减轻或免除应承担责任的情形，并在《计划说明书》等材料中对上述机构聘用情况进行了说明。

综上所述，本专项计划计划管理人对中介机构的聘请的所有相关过程符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（中国证监会公告〔2018〕22 号）的有关规定和要求；原始权益人在本期发行项目不存在聘请第三方的情况，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（中国证监会公告〔2018〕22 号）的有关规定和要求。

3.5 销售机构聘请第三方的说明

本项目销售机构招商证券股份有限公司聘请招商银行股份有限公司合肥分行担任本次项目的合作承揽机构。招商银行股份有限公司合肥分行成立于 2001 年，持有统一社会信用代码为 91340000733010177T 的营业执照。招商银行股份有限公司合肥分行同意接受招商证券之委托，在本次项目中为招商证券提供服务，服务的主要内容包括负责全面协调招商证券与原始权益人等各方的关系，以保证招商证券工作的顺利进行。

除聘请招商银行股份有限公司合肥分行提供服务外，招商证券在本项目中不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告〔2018〕22 号）的相关规定。

3.6 中介机构行贿情况核查

根据计划管理人、资产评估机构/现金流预测机构、法律顾问出具的书面确认文件，并经查询¹中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、12309 中国检察网（<https://www.12309.gov.cn/>）、中央纪委国家监委网站（<https://www.ccdi.gov.cn/>）、人民法院公告网（<https://rmfygg.court.gov.cn/>）、上海证券交易所网站（<https://www.sse.com.cn/>）、深圳证券交易所网站（<https://www.szse.cn/index/index.html>）：

1、专项计划审核阶段，中介机构及其相关人员²不存在以行贿行为干扰专项计划资产支持证券挂牌上市审核的情形。

2、近三年内中介机构及其相关人员不存在以下行贿行为：

1) 经人民法院生效裁判认定实施行贿犯罪；

2) 纪检监察机关未移送或者移送后人民检察院作出相对不起诉决定，人民法院作出无罪判决，但被人民法院生效裁判认定系受贿犯罪的行贿行为（被索贿的行贿行为除外）；

¹ 最后查询时间：2025 年 11 月 27 日。

² 中介机构的相关人员系指中介机构报告的签字人员。

3) 纪检监察机关通报的行贿行为。

第四章 信用增级和信用触发机制

4.1 信用增级安排

4.1.1 运营管理机构业绩考核及业绩对赌

就运营管理牵头机构中铁七局而言：（1）在项目公司与中产商业签署的《整租合同》期限内（以下简称“整租期”），每个特别考核日，若项目公司当个业绩结算周期累计实际 NOI 低于对应三年的业绩目标达标值之和，则管理人有权向运营管理牵头机构发出书面通知，要求运营管理牵头机构向项目公司提供一定限额运营支持，将运营支持资金于运营支持资金支付日足额支付到项目公司开立的监管账户，业绩对赌的运营支持金限额为【对应 3 年的目标 NOI 预测值之和*0.7】。运营管理牵头机构所支付的运营支持资金最低金额需确保增加运营支持资金后的项目公司近三年累计实际 NOI 数值不低于对应的三年业绩目标达标值之和。（2）如专项计划进入处置期，在处置期内，运营管理牵头机构有义务确保项目公司能够正常运营，运营牵头机构有义务向项目公司提供必要的运营支持资金、专业人员、物资支持等，以确保项目公司在处置期能够正常过渡。

就运营管理实施机构中产商业而言：（1）在每个一般考核日，若项目公司最近一年的实际 NOI 低于业绩目标达标值，则项目公司该年不再向运营管理实施机构支付《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划运营支持协议》第【6】条约约定的基础运营服务费。（2）在每个一般考核日，若项目公司最近一年实际 NOI 低于业绩目标达标值，则运营管理实施机构应以其自项目公司累计收取的基础运营服务费提取的和超额业绩奖励（如有）之和为上限，将部分或全部基础运营服务费资金和超额业绩奖励资金（如有）于一般考核日后【4】个工作日内向项目公司返还，作为运营支持资金用于对项目公司的实际 NOI 进行资金补足，直至项目公司最近一年实际 NOI 达到对应年度业绩目标达标值。

4.1.2 倾斜分配

本项目在处置分配中安排了倾斜分配。发生处置分配时，在支付□专项计划因处置而应承担而尚未支付的税收（如有）、执行费用（如有）、□因处置发生的而尚未支付的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用和□其他

专项计划费用，包括但不限于管理人的管理费（如有）、托管人于该处置分配日所在计息期间的托管费等之后，优先向市场化份额持有人分配，直至市场化份额持有人本金全部收回且达到按照业绩目标达标值对应的专项计划预期分配值所计算的预计值。

4.1.3 中国中铁出具支持函

中国中铁拟出具支持函，提供维好承诺，承诺“将加强对中铁七局日常经营的管理，全力督促上述成员单位按照所签署相关协议约定履行合同义务，避免出现重大经营风险和违约事件，以维护专项计划的权利。若中铁七局未能履行《运营支持协议》项下合同义务，中国中铁将积极协调中国中铁或双方一致认可的运营支持机构提供运营支持，以使得中铁七局能够按期履行《运营支持协议》项下的约定义务。”

4.2 增信措施触发顺序安排

专项计划采用了业绩考核及运营支持、倾斜分配、中国中铁维好承诺等增信措施。对资产支持证券而言，增信方式的触发顺序说明如下：

(1) 在每个一般考核日，若项目公司最近一年的实际 NOI 低于业绩目标达标值，则项目公司该年不再向运营管理实施机构支付基础运营服务费。且运营管理实施机构应以其自项目公司累计收取的基础运营服务费和提取的超额业绩奖励（如有）之和为上限，将部分或全部基础运营服务费资金和超额业绩奖励资金（如有）向项目公司返还，作为运营支持资金用于对项目公司的实际 NOI 进行资金补足，直至项目公司最近一年实际 NOI 达到对应年度业绩目标达标值。

(2) 在整租期内，每个特别考核日，若项目公司当个业绩结算周期累计实际 NOI 低于对应三年的业绩目标达标值之和，则管理人有权向运营管理牵头机构发出书面通知，要求运营管理牵头机构向项目公司提供一定限额内的运营支持，将运营支持资金于运营支持资金支付日足额支付到项目公司开立的监管账户。

(3) 在处置期内，运营管理牵头机构有义务确保项目公司能够正常运营，运营牵头机构有义务向项目公司提供必要的运营支持资金、专业人员、物资支

持等，以确保项目公司在处置期能够正常过渡。进入处置期，标的债权提前到期，基于以上处置期的运营支持安排，标的债权可处置性较高。

(4) 发生处置分配时，将优先向市场化份额持有人（市场化份额持有人持有全部资产支持证券的 66%）分配，直至市场化份额持有人本金全部收回且达到按照业绩目标达标值对应的专项计划预期分配值所计算的预计值。

(5) 此外，中国中铁拟出具支持函，提供维好承诺，承诺将加强对中铁七局日常经营的管理，全力督促上述成员单位按照所签署相关协议约定履行合同义务，避免出现重大经营风险和违约事件，以维护专项计划的权利。

第五章 原始权益人等主要业务参与人情况

5.1 原始权益人基本情况

5.1.1 原始权益人基本情况

注册名称：中铁中产置业有限公司

统一社会信用代码：91410000731297768J

所属行业：房地产业-房地产业

成立日期：2001年8月3日

注册资本：10,000万人民币元

主要经营场所：郑州市陇海中路11号

经营范围：房地产开发与经营；物业管理；房屋租赁。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

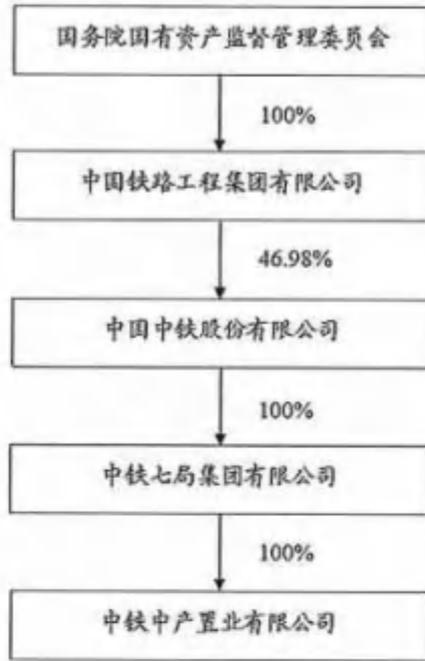
5.1.2 设立和存续情况

中铁中产置业有限公司成立于2001年8月3日，隶属于中铁七局集团有限公司，注册资本1亿元，是一家集房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁服务于一体的房地产企业。

5.1.3 股权结构、组织架构和治理架构

1、股权结构

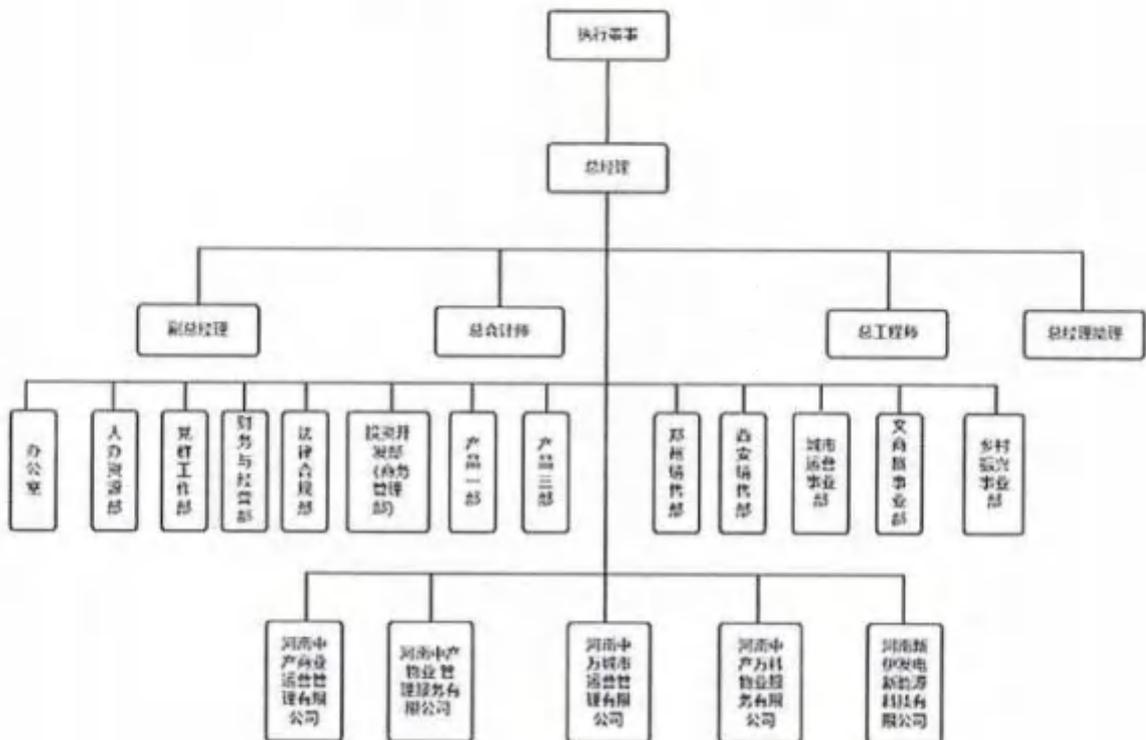
截至2025年9月30日，中铁中产置业有限公司的股权结构图如下：



中铁中产置业有限公司的控股股东为中铁七局集团有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

2、组织架构

截至 2025 年 9 月 30 日，中铁中产置业有限公司的组织架构图如下：



各主要部门的职能情况如下：

(1) 办公室

贯彻执行国家有关文秘、档案、行政管理工作的方针、政策、法规、法令及上级各项制度、规定，围绕企业中心工作，统筹做好办公室工作；负责公司领导公务活动安排和总经理办公会、工作会等重要会议的会务组织工作；负责公司文书类处理工作；负责公司印鉴和介绍信管理；负责公司生产经营管理信息的收集、整理、上报，负责公司档案管理工作；贯彻公司有关会议精神和领导的指示、批示，督促检查公司各部门对公司会议决议、决定事项的执行落实情况，并及时向公司领导报告；负责与上级、地方政府及相关单位的沟通、后勤管理工作；负责办公用品的集中采购、分发、调配工作；协助公司领导做好各部门间的综合协调工作；组织办理土地使用权证、用地规划、工程规划、施工许可、销售许可、不动产首次登记等项目开发相关手续；做好项目开发相关资料的整理、归档和保管工作；负责完成大商务管理工作、合规管理工作等。

(2) 人力资源部（党委干部部、劳务中心）

贯彻执行国家有关人事管理、劳动工资、社会保险工作的方针、政策、法规、法令及上级各项制度、规定，围绕企业中心工作，统筹做好人力资源工作；负责公司人力资源状况的评估及人力资源供给与需求的预测，拟订人力资源引进、开发、使用、培训计划及相关的管理办法和措施，并组织实施，负责拟定公司人事制度、用工制度、薪酬分配制度、工作时间、休假制度等；负责对公司中层管理人员的选拔、调配与奖惩提出方案，负责中层干部及优秀年轻干部队伍、员工的评聘、考核、调整等日常管理工作；负责组织公司各类技术人才的选拔推荐、业绩考核、专业技术职务评聘；负责拟定公司员工培训规划和年度计划，并组织实施培训工作；负责公司员工薪酬管理、各项社会保险、企业年金管理工作；负责公司员工档案管理、人力资源信息系统的运行、维护及管理工作；负责待岗员工管理工作；负责完成大商务管理工作、合规管理工作等。

(3) 党群工作部（纪委综合室、保密办）

协助公司党委书记做好公司党委方面工作。协助公司党委书记、围绕党的中心工作和公司发展战略、经营目标做好宣传鼓动和调查研究工作，为公司领

导决策提供参考依据。负责组织公司党委重要文件的起草、审核工作，以及党委会、党代会、党委办公会、党委中心组学习会等重大会议的文字起草、审核、会务组织和协调工作；负责公司企业文化和新闻宣传的组织、督导工作；负责公司督查督办事项的考核工作；负责与集团公司党委办公室、组织部、宣传部的沟通协调工作；协助公司纪委书记工作、做好纪检监察相关工作；协助公司工会主席做好公司工会方面的工作，认真贯彻执行《工会法》、《劳动法》、《中国工会章程》及上级工会和同级党委各项规定和指示；全面负责公司共青团的日常工作，负责制定、实施团委各项规章制度，做好青年工作的规划和重要活动的方案审定，确保工作的正确方向和活动的有效实施；负责公司新闻宣传工作，组织公司通讯员围绕公司房地产开发项目，开展宣传报道工作；协助公司工会主席做好女职工方面的工作，负责公司《女职工专项集体合同》起草和履行情况检查等组织工作；负责公司保密工作，负责制订和组织落实有关保密工作计划、保密制度、措施和专项保密工作方案，向公司保密委员会提出保密工作建议等。

(4) 财务与经营部（审计部）

认真贯彻执行《会计法》及相关财税法律、法规和国家统一的会计制度及局、公司的各项管理制度、规定；负责编制公司月、季、年财务报告；负责收入、成本、费用等科目的核算与监督；严格执行国家规定的银行存款和现金管理制度；负责对银行、税务、事务所等部门的联系和沟通；负责公司往来款项、应收应付、备用金等的核算及核对；负责本单位税金方面的计提、扣缴；负责与销售部门核对售房信息、按揭贷款信息并登记销售收入；负责编制工资计算表，根据工资表计列工资总额，各类扣款分类及时处理；负责公司公积金管理工作；负责固定资产核算和管理；贯彻执行《中华人民共和国审计法》等国家法律、法规及上级审计规定，拟定公司审计规章制度和实施办法并组织实施；制定公司审计工作计划；组织开展内部控制评价工作；负责公司审计信息化建设工作；负责上报集团公司审计先进集体和先进个人；加强企审共建；做好监事业务对接工作，协调组织监事各类专项调研工作等。

(5) 法律合规部

组织贯彻执行国家法律、法规、规章及上级法律合规管理相关规定，推动

公司主要负责人履行法治建设第一责任人职责的具体落实；负责公司合规管理工作，推动公司合规管理体系建设、制定合规管理制度、建立合规风险管理机制；按照公司“三重一大”决策规定，参与“三重一大”事项合法合规的尽职调查和审查，提出法律审查意见；依据公司规章制度的管理规定，组织规章制度评审；负责执行股份公司、集团公司公司合同示范文本应用，按照公司合同管理、电子用印管理规定做好合同评审和合同电子用印管理；参与重大合同的起草、论证、谈判、评审、提出法律意见；开展公司合同履行的日常管理和督导工作；负责公司法律纠纷案件处理工作；按照集团公司商业保险集中管理的要求，结合公司实际开展公司商业保险的集中管理、办理工作；负责公司风险管理和内部控制体系的建立、日常维护和持续改进，做好内控体系和监督审计工作；负责公司资质证书登记、变更、注销、年审及相关管理工作；负责公司相关统计工作等。

(6) 投资开发部（商务管理部）

积极融入集团公司立体经营体系，做好与区域公司、投资公司的配合工作；负责对拓展项目进行实地考察、市场调研、可研测算、可行性分析论证及组织新项目可行性研究报告的编制与审批工作；负责组织拓展项目的谈判、合同的起草、项目的签约工作；负责组织新项目公司审核过会、集团中报过会、配合经营开发中心股份上会工作；负责牵头主导新项目目标策划工作；负责招标、物资采购计划、算量审核执行监督工作；参与合同谈判、签订、履约、收尾全过程工作梳理与监督；负责分包分供商评价的监督、追踪工作；组织完善公司成本指标库；参与项目前中后期评价工作，关注与项目可研的偏差，及时向公司管理层提出项目纠偏措施；负责及时、准确了解国家有关法律法规和政府相关房地产新政，并及时上报公司领导和知会相关部门；收集公司经营区域房地产月报、季报、半年报、年报，及时上报公司领导及相关部门；根据集团要求，对接有关部门积极完成集团商务业务其他工作等。

(7) 产品部

负责公司开发项目的设计及工程项目管理工作，收集整理项目成本、掌握公司开发项目的成本动态、建立和完善公司项目成本数据库；参与建设项目的产品定位和市场调查、项目经济技术分析、可行性研究及投资估算；做好

项目的全过程产品研发；组织工程项目的勘察、设计和工程招标；做好工程项目的物资设备招标和认质认价工作；负责本部门主管工程项目的工程施工、物资设备与服务采购等合同的评审、签订、履行及评价工作；组织对工程质量、安全和成本影响较大的施组和关键技术方案进行审查；按照公司相关规定做好工程项目的设计变更和工程签证的管理工作；组织工程项目样板工序验收、分部工程验收、分户质量验收及消防、节能等各专项验收；负责工程竣工验收备案及监督备案等手续的办理；负责办理竣工物业的移交工作，督促承包商对未交验的物业资产、设施设备进行维护保养；项目竣工决算完毕，及时组织对项目实施过程、运行效果、目标实现度及主要经验教训进行总结，编写技术总结等。

(8) 郑州销售部

负责公司郑州地区项目楼盘的宣传、推广、策划、销售工作；负责公司郑州地区项目客户管理工作，处理协调公司与客户的纠纷、矛盾；负责调研郑州地区各阶段区域市场、楼市政策等情况，并及时反馈到公司；负责拓展公司郑州地区项目房地产市场及环境基本情况调查与分析、参与项目营销定位、新项目销售费用测算等工作；负责新项目实施阶段营销策划方案的编制；负责公司郑州地区项目楼盘的宣传合规管控与销售合同、协议及其他法律文件审查；负责制定公司郑州地区项目楼盘的销售标准化签约流程；负责组织公司郑州地区项目楼盘的交房业务各环节工作、商品房所有权证办理相关工作、合作方准入管控与合同履行监控，涉诉及非诉法律纠纷处置等工作；负责其他法律合规管理工作，为销售业务提供全面合规支持等。

(9) 西安销售部

负责组织、完成公司各类物业年度销售计划；负责收集、调查各阶段市场情况和政策情况，并及时反馈到公司；负责办理公司资质升级、延期工作；负责合同的签订、回收售楼款、及时清理欠款；负责做好售后服务工作；负责配合相关部门做好项目楼盘的广告策划、宣传工作；负责统计销售情况，客户信息及制定销售策略；负责客户档案的建立、不动产证的办理、项目交房工作，自持物业的招商运营管理工作、大商务管理及合规管理相关工作。

(10) 安全质量环保监督部

在公司安委会领导下，全面负责本公司安全质量环保管理相关工作；根据国家、地方、行业法规和政策要求，履行本公司安全监督职责，负责制定和督促落实公司安全质量、环境保护监管工作规章制度；负责公司安全质量、环境保护年度目标制度和年度达标考核；组织对公司项目安全文明施工、质量等进行检查工作；参与对工程质量、安全影响较大的施组和关键技术方案的审查，并对其实施情况进行重点监控；负责制定安全培训计划、组织新入职及相关人员的安全教育培训工作；负责公司安全质量、环境保护事故（事件）应急预案的编制、修订与控制；负责参与政府职能部门及上级单位的安全质量环保检查迎检工作等。

3、治理结构

(1) 股东的权利和义务

公司不设股东会，由股东对公司行使以下职权：

- 1) 批准公司的发展战略和中长期发展规划，批准公司的主业及调整方案；
- 2) 批准公司年度投资计划；
- 3) 委派和更换公司执行董事，任免执行董事、经理层人员，决定执行董事、经理层人员的报酬事项；
- 4) 批准公司执行董事工作报告；
- 5) 批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 对企业负责人进行业绩考核、奖惩并确定其薪酬标准，批准公司业绩考核和收入分配重大事项；
- 8) 决定公司增加或减少注册资本的方案；
- 9) 决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；
- 10) 决定公司章程的制定和修改；
- 11) 按规定权限对重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案进行

批准或备案；

12) 按规定权限对国有资产转让、子公司国有产权变动事项进行批准，对资产评估报告和估值报告进行审核批准及备案；

13) 批准公司的所有对外担保事项；

14) 批准公司的所有股权投资、对外捐赠方案、融资方案；

15) 批准有关公司激励约束机制的方案；

16) 批准公司工资总额年度预算方案；

17) 按规定权限批准公司拟于股东关联人发生的管理交易事项；

18) 批准公司新设境内法人机构和境外注册类机构的方案；

19) 批准公司内部管理机构和人员编制的标准；

20) 对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议；

21) 对公司年度财务决算进行审计，对公司重大事项进行抽查检查，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；

22) 法律、行政法规规定的其他职权。

(2) 执行董事的权利和义务

公司不设董事会，设执行董事1名，执行董事行使以下职权：

1) 执行股东决定，向股东报告工作；

2) 了解履行执行董事职责所需的国资监管政策和股东要求；

3) 获得履行执行董事职责所需的公司信息；

4) 根据履行职责的需要，开展工作调研，向公司有关人员了解情况；

5) 审核公司财务报告和内外部审计报告；

6) 决定内部管理机构的设置和公司分支机构的设立或撤销；

7) 根据股东确定的用工及薪酬总体计划，决定公司人力资源计划及员工工资、福利、奖惩及收入分配方案；

8) 建立健全内部监督管理和风险控制制度, 加强内部合规管理; 决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、合规管理体系, 对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价;

9) 听取公司经理层定期或不定期工作汇报, 批准总经理工作报告;

10) 拟定公司章程草案和公司章程修改方案;

11) 全面负责公司重大事项的报告工作;

12) 在发生不可抗力或重大危急情形时, 对超出其权限的事项作出特别决定, 事后应及时向股东报告;

13) 提请股东批准公司章程中规定的须由股东批准的事项;

14) 必要时以书面或者口头形式向股东反映和征询有关情况和意见;

15) 按照有关规定领取报酬、工作补贴;

16) 按照有关规定在履行执行董事职务时享有必要的工作条件和保障;

17) 法律、行政法规和章程规定的其他权利。

(3) 经理层的权利和义务

经理层包括总经理 1 名、副总经理若干名、总会计师、总工程师、总经济师、总法律顾问各 1 名。

总经理行使以下职权:

1) 主持公司的生产经营管理工作;

2) 组织拟订公司的发展战略和中长期发展规划, 经批准后组织实施;

3) 组织拟订公司年度经营计划、投资方案, 经批准后组织实施;

4) 组织拟订公司年度财务预算方案、决算方案, 利润分配方案和弥补亏损方案;

5) 组织拟订公司内部管理机构设置方案, 以及公司境内注册类机构的设立、注销、变更、重组方案;

6) 组织拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体管理办法、规章制度及实施细则，并组织实施；

7) 提请执行董事聘任或者解聘公司其他经理层人员；

8) 聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的人员；

9) 组织拟定公司员工的工资、福利、奖惩及收入分配方案，对子公司职工收入分配方案提出意见；

10) 组织拟定内部监督管理和风险控制制度，拟定公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经执行董事批准后组织实施；

11) 建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会；

12) 协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作；

13) 提出公司行使子公司股东权利所涉及重大事项的建议；

14) 法律、行政法规规定或者执行董事授权行使的其他职权。

4、内部管理制度

中铁中产置业有限公司严格按照《公司法》等有关法律，规范治理结构、严格经营运作，围绕公司战略目标，建立了严格有效的内部控制和风险控制体系，制定了一系列管理制度。相关制度办法包括但不限于《内部控制体系运行管理办法》等，具体如下。

(1) 内部控制体系运行管理包括以下内容：

1) 内部控制体系的日常维护；

2) 内部控制体系的有效运行；

3) 内部控制体系的监督评价；

4) 内部控制体系的持续改进。

公司建立健全内部控制体系，开展监督与评价工作，确保内部控制体系有效运行和不断改进。

(2) 管理职责

公司法律合规部是内部控制体系运行、监督评价的归口管理部门，负责内部控制体系的建立健全、有效实施、内部控制自我评价情况，协调内部控制审计及其他相关事宜，主要职责是：

- 1) 负责组织内部控制体系的日常维护管理和不断改进完善。
- 2) 负责组织开展内部控制体系的监督工作，负责监督工作的资料汇总、分析。
- 3) 负责组织执行层面的各项管理制度、业务管理流程的审查。
- 4) 负责组织公司层面重大、重要风险的定期评估，建立风险库和风险事件库，并编写《企业内控体系工作报告》。
- 5) 负责指导监督内部控制体系的建立和完善。
- 6) 负责组织实施内部控制体系评价，负责内部控制评价方案的制定。
- 7) 负责开展内部控制专项审计工作。
- 8) 负责拟定年度内部控制体系评价方案，内部控制评价记录、实施证据等相关资料的收集汇总。
- 9) 负责组织编写《公司内部控制自我评价报告》。

公司各部门是内部控制运行的执行机构，主要职责是：

- 1) 在日常经营管理活动中，负责职责范围内的管理制度、业务流程的执行，并提出改进意见和建议。
 - 2) 结合各项业务活动和监督检查工作，开展内部控制体系的监督检查。
 - 3) 负责职责范围内的业务流程及相关制度执行情况的自我监督与评价。
 - 4) 协助参与公司内部控制评价，提供评价所需证据资料。
 - 5) 负责职责范围内缺陷确认，并按期完成整改及监督整改。
 - 6) 负责编写职责范围内相关《内部控制自我评价报告》内容。
- 公司各部门明确管理职责，开展内部控制体系运行管理工作。

(3) 日常维护

内部控制体系的日常维护是从内部控制体系的设计和运行两方面，不断改进和完善内部控制体系文件、各项管理制度以及改进控制活动的过程。

当发生下列事项时，相关业务部门应修改和完善内部控制体系文件：

- 1) 国家法律法规、行业从业规定、监管部门要求等发生变化；
- 2) 《企业内部控制基本规范》、《配套指引》发生变化；
- 3) 公司战略调整、业务范围、组织机构、管理职责等内部环境发生调整变化；
- 4) 内部控制监督评价以及外部监督发现存在缺陷；
- 5) 公司经理层提出要求；
- 6) 公司各部门在日常管理活动中发现问题；
- 7) 发生内部控制重大失控事件；
- 8) 其他。

(4) 内部控制体系监督评价应遵循以下原则：

- 1) 全面性原则。包括内部控制的设计与实施，涵盖公司各项业务。
- 2) 重要性原则。在全面评价的基础上，关注重要业务单位、重要业务事项和高风险领域。
- 3) 客观性原则。准确揭示经营管理的风险状况，如是反映内部控制设计及运行的有效性和存在的缺陷。
- 4) 风险导向性原则。以风险评估为基础，根据风险发生的可能性和对整体或单个控制目标造成的影响程度，确定监督评价的重点业务单元、重要业务领域或流程环节。
- 5) 一致性原则。采用统一可比的方法和标准，保证监督评价结果的可比性。
- 6) 成本效益性原则。以适当的成本实现科学有效的监督评价。

(5) 内部控制体系监督评价的主要依据：

1) 国家相关法律法规、《企业内部控制基本规范》及其《企业内部控制评价指引》和《中央企业全面风险管理指引》以及行业从业规定、监管部门相关规定等。

2) 公司各项管理制度。

3) 业务管理流程及说明、控制文档、风险矩阵、风险库等。

4) 各项管理技术规范等其他有关规定。

(6) 内部控制体系监督与评价内容是：实现控制目标相关的内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等要素。

(7) 内部控制监督与评价的总体方法是抽样法，并综合运用个别访谈法、调查问卷法、比较分析法专题讨论会等方法，针对业务流程，按照业务发生频率及固有风险的高低，抽样一定比例的业务样本，对业务样本的符合性进行判断，对业务流程的有效性实施监督与评价。

根据业务频次抽样量参考如下标准：

序号	业务发生频率	抽样数量不少于
1	每年一次	1笔
2	每年一次以上至每季度一次	2笔
3	每季度一次以上至每月一次	4笔
4	每月一次以上至每周一次	12笔
5	每周一次以上至每天一次	20笔
6	每天多次	30笔

(8) 监督实施

公司各部门应结合年度工作计划安排和工作要点，与日常监督检查工作相结合，实施职责范围内的内部控制体系运行情况监督，并将监督相关的情况等相关资料，提交法律合规部。

法律合规部对监督工作情况进行汇总分析，作为年度评价工作的依据。

内部控制体系监督工作应关注：

1) 政策影响、管理薄弱、业务复杂、高危作业等重点部门和项目。

2) 战略规划、重大决策、境内外投资、财务预算、安全质量、环境保护、成本控制、合同管理、法律事务、项目管理、社会责任、信息化安全等高风险

业务领域，不相容职权分离、反舞弊等高风险环节。

3) 重要业务流程的关键控制点的控制措施制定及执行情况。

4) 企业发展战略、组织结构、经营活动、业务流程、关键岗位等发生较大调整或变化，风险评估结果等。

法律合规部负责组织对公司各部门内部控制体系运行情况的监督评价工作，并做好相关记录和实施证据的收集汇总。

(9) 评价实施

公司内部控制体系评价通常情况每年进行一次，于每年 12 月底以前完成对当年内部控制体系的评价。

内部评价基本程序是：制定评价工作方案，确定评价机构，收集整理监督资料，实施评价和提出初步缺陷意见，缺陷认定，汇总评价结果，编写、审批和披露《自我评价报告》等。

公司内部控制评价工作由公司评价机构（法规部）组织公司各业务部门开展内部控制体系评价工作。

评价内部控制有效性，应当充分考虑下列因素：

- 1) 是否针对重大、重要风险设置了合理的细化控制目标。
- 2) 是否针对细化控制目标设置了对应的控制流程。
- 3) 相关控制活动是否有效运行。
- 4) 相关控制活动是否得到了持续改进。
- 5) 实施相关控制活动的人员是否具备必需的权限和能力等。

法律合规部于每年 11 月前编制评价方案，确定评价机构，组织各部门进行内部控制体系评价，通过监督发现和确认存在的缺陷，对存在的缺陷整改提出措施、落实责任、明确整改时限等。

法律合规部根据年度监督评价结果，编写《公司内部控制自我评价报告》，于每年 12 月底前完成初稿，提交公司执行董事审议。

(10) 缺陷认定

1) 内部控制缺陷发现以监督为主，评价发现为辅。内部控制缺陷分为财务报告和非财务报告缺陷，包括设计缺陷和运行缺陷，分为重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷。缺陷认定一般标准见附件 2。

2) 内部控制缺陷认定实行逐级审批确认。一般缺陷由公司各部门在监督工作过程中确认；重要缺陷和重大缺陷提交公司总经理办公会审议确认。

3) 法律合规部负责对已确认缺陷汇总、统计、分析，提出整改意见和建议，经公司评定机构负责人批准，通报全公司。

4) 公司各部门应对确认的缺陷拟定整改计划和方案，明确负责人和相关人员，规定整改时限，做好整改及监督整改工作。并将整改结果及时反馈法律合规部，必要时法律合规部对整改情况进行抽查，跟踪整改。

5.1.4 主营业务情况

1、主营业务基本情况

中铁中产置业有限公司为世界 500 强企业中国中铁股份有限公司的全资子公司中铁七局的核心成员单位，成立于 2001 年 8 月，隶属于中铁七局集团有限公司，注册资金 1 亿元。

公司总部设在河南郑州，主营业务为房地产开发。公司拥有国家房地产开发二级资质，拥有两个全资子公司。公司主营业务为房产销售、商业运营以及物业管理，截至 2025 年 9 月末，主要项目为郑州中央商务区、中铁沅河湾 2 个项目，其中郑州中央商务区项目分为 D1-D6 六个地块开发，D3-D6 地块已完工，D1-D2 地块正在规划中；中铁沅河湾项目分为三期建设开发，目前沅河湾一期项目已完工，沅河湾二期正在开发建设中，部分楼栋已交付，沅河湾三期正在规划开发中。

公司在售项目已开发总可售面积 91.46 万平方米，已售面积 53.67 万平方米，未售项目集中在郑州中央商务区项目 D3-D6 地块、中铁沅河湾项目二期。截至 2025 年 9 月末，公司期末土地储备 7.47 万平方米，主要分布于郑州中央商务区项目 D1、D2 地块、中铁沅河湾三期。

表 5-1-1 中铁中产近三年及一期房地产开发情况

	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
新开工面积(万平方米)	0	0	0	20.1
竣工面积(万平方米)	0	32.49	43.83	7.08
在建项目数量(个)	1	2	2	2
在建面积(万平方米)	20.1	20.1	52.59	96.42

公司成立以来先后荣获中国房地产市场管理委员会授予的“百姓放心房地产开发企业”称号、中国绿色十大典范楼盘、中国中铁股份有限公司优秀企业、陕西省质量诚信示范单位、陕西省唯一推荐上报建设部的太阳能节能环保示范小区、西安市优秀住宅奖唐城杯、西安市质量信得过楼盘、园林式居住区、郑州市房管局住房制度改革先进单位等荣誉称号。

公司研发的室外景观系统、化粪池除臭系统、高水封排水系统等为企业带来巨大的收益。研发的小区人工降雨系统，有效改善了小区内的空气质量，提升了小环境品质；在设计上处处以业主居住方便舒适为目的，注重节能、环保、细节，首家在西安将户式太阳能嵌入高层建筑，率先使用户式新风系统、机械立体停车系统，为业主提供了高品质的生活条件。

公司秉承中国中铁集团“以企业为家庭，视员工为亲人”的家文化核心理念，大力推行家文化建设。做到关爱小家，共建大家，报效国家，实现企业与员工的共同抱负与美好愿景。

表 5-1-2 中铁中产近三年主营业务情况

单位：万元

业务板块	2024年		2023年		2022年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
商品房收入	83,024.21	62,929.96	30,841.11	19,744.63	20,515.28	12,307.37
租金收入	76.33	0.00	115.46	0.00	119.12	0.00
物业服务收入	209.26	214.46	244.05	192.80	188.87	173.15
其他业务	8.42	-	-	-	-	-
合计	83,318.22	63,144.42	31,200.62	19,937.43	20,823.28	12,480.52

2、与标的物业相关业务情况

本项目原始权益人中铁中产持有的商业不动产项目中铁·泰和里项目（截至

计划说明书出具日，其产权人为郑州中产商业管理有限公司），存续期间标的物业主要由河南中产商业运营管理有限公司运营。

河南中产商业运营管理有限公司成立于 2022 年，总部坐落于河南省郑州市。作为中铁中产置业有限公司控股子公司，为响应公司未来文商旅发展目标，紧跟市场发展趋势，以此公司为依托，大力发展文商旅业务，并为公司培养优秀商业人才。河南中产商业运营管理有限公司主要以中铁·泰和里经营内容为核心，完善运营管理架构，孵化培训运营人才，总结项目管理经验，打造商业运营轻资产模式，进一步拓展公司商业代管业务。

河南中产商业运营管理有限公司下设招商、营运、企划、信息化、行政人事及财务多个部门，拥有一支高素质、专业化的运营管理团队，团队成员均具备丰富的商业运营经验和敏锐的市场洞察力。在商业综合体管理、品牌策划、招商运营管理等领域取得了显著成绩。

河南中产商业运营管理有限公司运营的中铁泰和里商业街区已具备一定知名度，处于快速发展与提升影响力阶段。在区域商业综合体中，逐渐崭露头角，吸引了不少消费者和商户关注，在特色商业街区领域，正努力打造差异化竞争优势。

除中铁·泰和里所处的郑州中央商务区项目，原始权益人正在开发建设的项目包括西安浐灞生态区的西岸国际花园项目、西安西咸新区的沣河湾项目、焦作的中铁太行国际生态城项目。其中郑州火车站西广场周边的郑州中央商务区项目总投资额超过 200 亿，焦作中铁太行国际生态城项目规划面积 53 平方公里，计划总投资 500 亿元。

5.1.5 财务分析

1、财务报表

中铁中产置业有限公司 2022 年度、2023 年度财务报表已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2024 年度财务报表已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2025 年 1-9 月财务报表未经审计。中铁中产置业有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年度经审计以及 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表如下：

(1) 合并资产负债表

表 5-1-3 中铁中产近三年及最近一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
货币资金	14,204.53	17,695.40	17,133.17	25,958.99
应收账款	-	-	-	-
预付账款	117,058.59	175.27	141.10	130.55
其他应收款	57,359.23	49,344.56	4,608.35	19,838.26
存货	453,653.81	112,630.96	156,514.77	138,501.06
其他流动资产	7,452.58	10,641.21	17,561.94	11,975.90
流动资产合计	649,728.75	190,487.41	195,959.33	196,404.77
长期股权投资	14.70	-	-	-
固定资产	117.61	105.18	163.03	217.61
非流动资产合计	132.31	105.18	163.03	217.61
资产总计	649,861.06	190,592.59	196,122.36	196,622.38
短期借款	-	-	-	-
应付账款	45,717.18	25,780.25	26,074.56	18,939.93
合同负债	77,791.20	67,077.37	124,705.92	138,107.50
应交税费	15,107.62	13,007.28	7,823.58	6,347.58
其他应付款	370,415.47	48,826.06	7,928.70	6,667.99
流动负债合计	509,031.46	154,690.96	166,532.75	170,063.00
长期借款	27,973.39	-	-	-
长期应付款	39,880.19	62.41	34.00	47.72
非流动负债合计	67,853.58	62.41	34.00	47.72
负债合计	576,885.04	154,753.38	166,566.75	170,110.72
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	33,531.89	-	-	-
盈余公积	10,297.93	10,297.93	9,478.17	8,872.82
未分配利润	19,146.21	15,541.29	10,077.44	7,638.84
所有者权益合计	72,976.03	35,839.21	29,555.61	26,511.66
负债和所有者权益总计	649,861.06	190,592.59	196,122.36	196,622.38

(2) 合并利润表

表 5-1-4 中铁中产近三年及最近一期合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	101,688.17	83,318.22	31,200.62	20,823.28
减：营业成本	87,189.20	63,144.42	19,937.43	12,480.52
税金及附加	2,060.30	7,153.46	945.36	-1,388.31
销售费用	3,173.60	1,605.43	1,573.19	617.43
管理费用	284.66	762.84	928.71	855.45
财务费用	-46.97	-120.65	-116.06	-285.00
加：其他收益	2.66	-	-	3.06
投资收益	1.36	145.12	155.30	380.45
信用减值损失	0.09	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	9,031.48	10,917.83	8,087.28	8,926.69
加：营业外收入	7.91	-	4.10	5.49
减：营业外支出	9.70	-	3.74	0.77
三、利润总额	9,029.70	10,917.83	8,087.64	8,931.42
减：所得税费用	2,316.52	2,729.10	2,034.19	2,243.63
四、净利润	6,713.18	8,188.73	6,053.45	6,687.79
（一）按所有权归属分类：				
归属于母公司所有者的净利润	6,713.18	8,188.73	6,053.45	6,687.79
少数股东损益				
（二）按经营持续性分类：				
持续经营净利润	6,713.18	8,188.73	6,053.45	6,687.79
终止经营净利润	-	-	-	-
五、综合收益总额	6,713.18	8,188.73	6,053.45	6,687.79
其中：				
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,713.18	8,188.73	6,053.45	6,687.79
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

(3) 合并现金流量表

表 5-1-5 中铁中产近三年及最近一期合并现金流量表

单位：万元

	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	55,107.09	31,691.46	20,288.72	22,624.16
收到的税费返还	1.11	690.00	133.31	3,592.92
收到其他与经营活动有关的现金	358,383.88	46,404.54	15,359.93	32,685.58
经营活动现金流入小计	413,492.07	78,785.99	35,781.96	58,902.66
购买商品、接受劳务支付的现金	41,711.94	61,443.06	17,831.38	40,825.89
支付给职工及为职工支付的现金	2,376.42	4,360.22	4,442.47	4,379.71
支付的各项税费	5,774.23	4,268.72	6,612.67	7,396.21
支付其他与经营活动有关的现金	355,685.67	4,827.87	505.00	1.13
经营活动现金流出小计	405,548.27	74,899.86	29,391.52	52,602.94
经营活动产生的现金流量净额	7,943.80	3,886.13	6,390.44	6,299.72
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	18.44	26.40	155.30	
收到的其他与投资活动有关的现金	2,564.92	8,105.67	20,158.00	32,955.24
投资活动现金流入小计	2,583.35	8,132.08	20,313.30	32,955.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.53	3.48	29.57	7.13
支付的其他与投资活动有关的现金	13,565.00	11,452.49	33,500.00	10,191.70
投资活动现金流出小计	13,565.53	11,455.97	33,529.57	10,198.83
投资活动产生的现金流量净额	-10,982.18	-3,323.89	-13,216.27	22,756.41
三、筹资活动产生的现金流量：				
收到其他与筹资活动有关的现金	307,680.00	-	-	-
筹资活动现金流	307,680.00	-	-	-

入小计				
偿还债务支付的现金	2,461.88	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	2,000.00	3,753.00
支付其他与筹资活动有关的现金	306,764.80	-	-	-
筹资活动现金流出小计	309,226.68	-	2,000.00	3,753.00
筹资活动产生的现金流量净额	-1,546.68	-	-2,000.00	-3,753.00
四、现金及现金等价物净增加额	-4,585.05	562.23	-8,825.83	25,303.13
加：年初现金及现金等价物余额	18,789.58	17,133.17	25,958.99	655.87
五、年末现金及现金等价物余额	14,204.53	17,695.40	17,133.17	25,958.99

2、主要财务指标分析

(1) 资产负债结构分析

单位：万元、%

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	14,204.53	2.19	17,695.40	9.28	17,133.17	8.74	25,958.99	13.20
应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
预付账款	117,058.59	18.01	175.27	0.09	141.10	0.07	130.55	0.07
其他应收款	57,359.23	8.83	49,344.56	25.89	4,608.35	2.35	19,838.26	10.09
存货	453,653.81	69.81	112,630.96	59.10	156,514.77	79.80	138,501.06	70.44
其他流动资产	7,452.58	1.15	10,641.21	5.58	17,561.94	8.95	11,975.90	6.09
流动资产合计	649,728.75	99.98	190,487.41	99.94	195,959.33	99.92	196,404.77	99.89
长期股权投资	14.70	0.00	-	-	-	-	-	-
固定资产	117.61	0.02	105.18	0.06	163.03	0.08	217.61	0.11
非流动资产合计	132.31	0.02	105.18	0.06	163.03	0.08	217.61	0.11
资产总计	649,861.06	100.00	190,592.59	100.00	196,122.36	100.00	196,622.38	100.00

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，中铁中产置业有限公司总资产规模分别为196,622.38万元、196,122.36万元、190,592.59万元和649,861.06万元，资产规模呈现增长的趋势。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，预付账款规模分别为130.55万元、141.10万元、175.27万元和117,058.59万元，分别占资产总额的0.07%、0.07%、0.09%和18.01%；其他应收款规模分别为19,838.26万元、4,608.35万元、49,344.56万元和57,359.23万元，分别占资产总额的10.09%、2.35%、25.89%和8.83%；存货规模分别为138,501.06万元、156,514.77万元、112,630.96万元、453,653.81万元，分别占资产总额的70.44%、79.80%、59.10%和69.81%，存货主要为公司持有的待售房地产项目，包括土地、开发中的项目以及已完工但未售出的房产。

单位：万元、%

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	45,717.18	7.92	25,780.25	16.66	26,074.56	15.65	18,939.93	11.13
合同负债	77,791.20	13.48	67,077.37	43.34	124,705.92	74.87	138,107.50	81.19
应交税费	15,107.62	2.62	13,007.28	8.41	7,823.58	4.70	6,347.58	3.73
其他应付款	370,415.47	64.21	48,826.06	31.55	7,928.70	4.76	6,667.99	3.92
流动负债合计	509,031.46	88.24	154,690.96	99.96	166,532.75	99.98	170,063.00	99.97
长期借款	27,973.39	4.85	-	-	-	-	-	-
长期应付款	39,880.19	6.91	62.41	0.04	34.00	0.02	47.72	0.03
非流动负债合计	67,853.58	11.76	62.41	0.04	34.00	0.02	47.72	0.03
负债合计	576,885.04	100.00	154,753.38	100.00	166,566.75	100.00	170,110.72	100.00

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，中铁中产置业有限公司总负债规模分别为170,110.72万元、166,566.75万元、154,753.38万元和576,885.04万元。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，应付账款规模分别为18,939.93万元、26,074.56万元、25,780.25万元和45,717.18万元，分别占负债总额的11.13%、15.65%、16.66%和7.92%；合同负债规模分别为138,107.50万元、124,705.92万元、67,077.37万元和77,791.20万元，分别占负债总额的81.19%、74.87%、43.34%和13.48%，合同负债主要为预收售楼款；长期借款规模分别是0万元、0万元、0万元、27,973.39万元，主要系与郑州银行借款；同

期其他应付款规模分别为 6,667.99 万元、7,928.70 万元、48,826.06 万元和 370,415.47 万元，分别占负债总额的 3.92%、4.76%、31.55%和 64.21%，其他应付款主要为与其子公司云商置业等往来款，以及股东中铁七局对中铁中产的借款，2025 年 9 月末，其他应付款较 2024 年末增长 321,589.41 万元，主要系中铁七局的借款增加，截至 2025 年 9 月末中铁七局对中铁中产借款余额为 354,150.00 万元。

(2) 盈利能力分析

表 5-1-8 中铁中产近三年及最近一期经营情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	101,688.17	83,318.22	31,200.62	20,823.28
营业成本	87,189.20	63,144.42	19,937.43	12,480.52
净利润	6,713.18	8,188.73	6,053.45	6,687.79

2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，中铁中产置业有限公司实现营业收入分别为 20,823.28 万元、31,200.62 万元、83,318.22 万元和 101,688.17 万元，净利润分别为 6,687.79 万元、6,053.45 万元、8,188.73 万元和 6,713.18 万元。2024 年度，公司净利润较高，主要系商品房收入、租金收入和其他业务收入大幅增加所致。

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	3,173.60	3.12	1,605.43	1.93	1,573.19	5.04	617.43	2.97
管理费用	284.66	0.28	762.84	0.92	928.71	2.98	855.45	4.11
财务费用	-46.97	-0.05	-120.65	-0.14	-116.06	-0.37	-285.00	-1.37
期间费用合计	3,411.29	3.35	2,247.62	2.70	2,385.84	7.65	1,187.88	5.70

注：占比指占当期营业收入的比例。

2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，公司销售费用规模分别为 617.43 万元、1,573.19 万元、1,605.43 万元和 3,173.60 万元，占同期营业收入的比例分别为 2.97%、5.04%、1.93%和 3.12%。

2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，公司管理费用规模分别为 855.45 万元、928.71 万元、762.84 万元和 284.66 万元，占同期营业收入的比例分别为 4.11%、2.98%、0.92%和 0.28%。

2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，公司期间费用规模分别为 1,187.88 万元、2,385.84 万元、2,247.62 万元和 3,411.29 万元，占同期营业收入的比例分别为 5.70%、7.65%、2.70%和 3.35%。

5.1.6 主要债务情况及对外担保情况

1、债务融资情况

中铁中产置业有限公司资信状况良好，截至 2025 年 9 月 30 日，中铁中产置业有限公司共获得主要合作银行的授信额度【0】亿元，其中已使用授信【0】亿元，未使用额度【0】亿元。

截至 2025 年 9 月 30 日，中铁中产置业有限公司无债券发行记录。

截至 2025 年 9 月 30 日，中铁中产置业有限公司合计债务为 38.22 亿元，其中，中铁七局借款为 35.42 亿元、郑州银行借款为 2.80 亿元。

2、对外担保情况

截至 2025 年 9 月 30 日，中铁中产置业有限公司无对外担保情况。

5.1.7 原始权益人资信状况、是否存在重大违法违规情况、房地产企业核查、行贿情况核查

1、资信状况、是否存在重大违法违规情况核查

根据中国人民银行征信中心出具的中铁中产置业有限公司《企业信用报告》，截至 2025 年 9 月 30 日，中铁中产置业有限公司不存在不良或违约负债余额。

根据中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统查询结果，截至 2025 年 9 月 30 日，中铁中产置业有限公司不存在被公布为失信被执行人的情况。

根据应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国

家发展和改革委员会网站和财政部网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统查询结果，截至 2025 年 9 月 30 日，中铁中产置业有限公司不存在经上述网络渠道公示的安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的失信记录。

根据国家税务总局网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统查询结果，截至 2025 年 9 月 30 日，中铁中产置业有限公司在上述网络渠道不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

2、房地产企业相关核查

经计划管理人和律师核查，最近三年，原始权益人不存在违反《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）规定的重大违法违规行为，不存在经国土资源管理部门查处且尚未按照规定整改的情形。

原始权益人承诺，专项计划募集资金不直接或间接用于购置土地等相关禁止或限制的用途。

3、行贿情况核查

根据原始权益人出具的书面确认文件，并经查询³中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、12309 中国检察网（<https://www.12309.gov.cn/>）、中央纪委国家监委网站（<https://www.ccdi.gov.cn>）、人民法院公告网（<https://rmfygg.court.gov.cn/>）、上海证券交易所网站（<https://www.sse.com.cn/>）、深圳证券交易所网站（<https://www.szse.cn/index/index.html>）：

（1）专项计划审核阶段，实际融资人及其相关人员⁴不存在以行贿行为干扰专项计划资产支持证券挂牌上市审核的情形。

（2）实际融资人及其相关人员不存在涉嫌行贿被立案调查或者被司法机关侦查，尚未结案的情形。

³ 最后查询时间：2025 年 11 月 27 日。

⁴ 实际融资人系指通过转让项目公司股权融资的主体，即原始权益人。实际融资人及其相关人员具体包括实际融资人、实际融资人控股股东、实际融资人实际控制人及实际融资人的董事、监事、高级管理人员。

(3) 近三年内实际融资人及其相关人员、中介机构及其相关人员不存在以下行贿行为：

1) 经人民法院生效裁判认定实施行贿犯罪；

2) 纪检监察机关未移送或者移送后人民检察院作出相对不起诉决定，人民法院作出无罪判决，但被人民法院生效裁判认定系受贿犯罪的行贿行为（被索贿的行贿行为除外）；

3) 纪检监察机关通报的行贿行为。

5.2 运营管理机构

本资产支持专项计划运营管理机构由运营管理牵头机构和运营管理实施机构组成，运营管理牵头机构为中铁七局集团有限公司，运营管理实施机构为河南中产商业运营管理有限公司。

5.2.1 运营管理牵头机构——中铁七局集团有限公司

5.2.1.1 基本情况

注册名称：中铁七局集团有限公司

统一社会信用代码：914100001700716022

所属行业：建筑业-土木工程建筑业

法定代表人：师建军

成立日期：2000年7月26日

注册资本：261,181万人民币

注册地址：河南省郑州市航海东路1225号

经营范围：许可项目：建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；地质灾害治理工程施工；建设工程质量检测；建设工程勘察；建设工程设计；公路管理与养护；地质灾害治理工程设计；测绘服务；特种设备安装改造修理；矿产资源（非煤矿山）开采；发电业务、输电业务、供（配）电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；对外承包工程；体育场地设施工程施工；工程管理服务；铁路运输辅助活动；砼结构构件制造；金属结构制造；住房租赁；非居住房地产租赁；建筑工程用机械制造；建筑工程用机械销售；市政设施管理；建筑砌块制造；建筑砌块销售；电气设备销售；装卸搬运；人防工程设计；通用设备修理；专用设备修理；电气设备修理；公路水运工程试验检测服务；以自有资金从事投资活动；货物进出口；进出口代理；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；企业管理；城市绿化管理；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；生态恢复及生态保护服务；人

工造林；草种植；水资源管理；水污染治理；太阳能发电技术服务；工程和技术研究和试验发展；土石方工程施工（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）

5.2.1.2 设立和存续情况

中铁七局集团有限公司成立于 2000 年 7 月 26 日。2003 年 12 月，为加速实现铁路行业的主辅分离，重组铁路施工资源，增强国有大型施工企业的整体竞争力，优化资源配置，调整经营布局，根据国务院国资委《关于将铁道部部属勘察设计院等企业分别划入中国铁路工程总公司、中国铁道建筑总公司有关问题的通知》、铁道部《关于部属设计院和局属设计施工企业移交工作有关问题的通知》、国务院国资委和铁道部《关于将铁道部第二第三勘察设计院等 22 户企业划转中国铁路工程总公司有关问题的批复》，中国铁路工程总公司组建中铁七局集团有限公司的批文及《公司法》规定，由原郑州铁路建设集团有限公司、武汉铁路建设集团有限公司、洛阳铁路工程有限公司、襄樊铁路工程有限公司、安康铁路工程有限公司、中铁一局集团第三工程有限公司 6 家企业经过资产重组后，设立中铁七局集团有限公司。

2007 年 3 月，为适应中国中铁整体上市要求，公司进行股权结构改造，由中国中铁单独持有公司 100% 股权。

2014 年，中国中铁根据全面深化改革需要，决定将原中铁电气化局集团西安铁路工程有限公司重组并入中铁七局。

2015 年 1 月，公司对西安铁路工程有限公司进行企业改组，分立路桥公司。

2017 年 11 月，经中国中铁决定，公司注册资本由 172,712.19 万元变更为 250,000 万元。

2018 年 3 月 15 日，经中国中铁决定，公司注册资本由 250,000 万元变更为 260,000 万元。

2022 年 6 月 21 日，经中国中铁决定，公司注册资本由 260,000 万元变更为 261,181 万元。

截至尽职调查基准日，公司注册资本为 261,181 万元，控股股东中国中铁，

各主要部门的职能情况如下：

(1) 办公室（党办、董办、保密办、信访办）

负责抓好党务公开工作，负责“三重一大”决策运行和监管系统建设和日常运行维护，负责公司领导重要活动安排和各类重要会议的会务组织工作。负责办理董事会日常事务，对出资公司执行董事、监事及其办事机构的业务指导和检查，负责信息公开工作。负责保密办日常工作，收集、整理公司相关管理信息，公司信息调研工作，公司信访工作，公司文书处理及档案管理工作。

(2) 企业发展部（改革办、资管中心）

负责企业改革、改制和重组的调研、方案制订、审核、报批及组织实施。负责企业党、政机构设置，企业法人治理结构设置及编制管理工作，负责组织企业中长期发展战略及滚动发展规划的编制工作负责企业新设机构（除投融资项目公司、房地产类项目公司外）的设立、合并、注销及层级压减等工作的论证、审核、报批和批复事宜。企业质量、环境、职业健康安全管理体系的运行与管理工作。企业上市土地、房屋、建筑物类资产管理、非上市资产管理、企业办社会职能剥离以及历史遗留问题处置工作。企业现有办公用房使用合规性的监督管理。负责企业计划和统计工作，企业工商注册登记、变更、注销、年审以及相关管理工作。

(3) 财务部

负责公司资金的筹集和统一调度。成本费用管理的各项财务基础工作。公司对各单位及公司直（共）管项目（指挥部）绩效考核工作。公司内部债权债务管理工作，定期进行内部清算。公司各类社会保险、基金的财务会计核算工作。财务人员的专业管理。公司外汇管理和外经业务的财务管理。公司民企清欠工作。

(4) 人力资源部（党委干部部）

负责拟订公司人事制度、用工制度、薪酬分配制度、绩效考核制度、奖惩制度、工时休假制度等，并组织实施。按照领导人员选拔、任用程序，公司各单位领导人员的考察推荐和任期考核。组织招聘和分配工作；负责退役军人的接收安置工作和援疆援藏援青及对口扶贫人员的选拔、考察、联系等工作。公

司各类人才的培养、选拔推荐、专业（技术）职务评聘、职（执）业资格管理、技能人员职业技能等级认定与聘用、技能大师工作室评定等工作。公司教育培训管理。公司工资总额预算、统计分析、过程管控及清算管理等工作。在豫单位及公司直属派出机构员工的各项社会保险业务办理。

（5）法律合规部

负责推动企业主要负责人履行法治建设第一责任人职责的具体落实，制定公司法治工作规划并组织落实，法律顾问队伍建设；负责公司风险内控法律合规一体化建设工作，公司决策会议议案，规章制度、重要决策、法定代表人授权的合法合规性审核，规章制度综合管理工作，合同综合管理工作，公司章程管理；负责法律纠纷案件处理工作，外聘律师日常管理、非诉案件协调工作；负责商业保险的日常管理，公司信用信息综合管理，普法宣传与法治教育工作，法治信息化推广工作，为公司各类经营管理活动进行合规评审或提出法律意见。

（6）审计部（监事会办公室）

承担股东或公司董事会的审计监督工作。公司监事会制度建设，完成监事会办公室日常工作。制定公司审计工作计划，根据年度计划和领导临时工作安排，对公司投资项目以及本部经济单位、各子（分）公司的财务收支、工程项目、安全生产实施、安全生产费使用、经济效益、合同、基建项目、内控制度、财经法纪执行情况等实施审计监督。审计发现问题整改工作，定期开展审计整改专项检查。组织开展内部控制评价工作。受理未履行或未正确履行职责违规经营投资问题线索，组织核查处置工作。

（7）经营开发部

负责国内经营开发领域政策法规和市场动态的研究分析，履行公司国内经营开发业务的管理职责。负责区域经营建设管理工作。公司经营开发系统中信息、商务、技术、报价、经营要素、专业市场体系的建设、运转及业务支持工作。牵头负责铁路、大型重点项目的营销策划、投标策划及投标组织协调工作，指导、协调各单位开展经营开发工作。企业资质规划、申报、延续、变更及日常维护管理工作。

（8）投资管理部

负责国内基础设施投资类、房地产类项目政策法规和市场动态的研究分析，履行公司国内基础设施投资及类房地产板块相关投资业务管理职责。牵头负责投资项目信息筛选、跟踪督导，商务条件设定、可研编制及可行性论证分析等相关工作，履行集团公司、股份公司审批程序。配合投资项目投标策划工作，配合编制资格预审，标书审核相关工作。

(9) 工程管理中心

负责公司直管项目施工任务分劈，组织公司重点工程实施性施工组织设计的评审。归口管理新中标工程项目施工策划工作。施工生产的计划、调度工作。负责设备购置及管、用、养、修、算工作。负责监督、检查公司在建工程日常施工生产及设备管理执行情况。公司信用评价管理、评价及考核工作。工程回访及质量保修工作。公司分包企业管理体系的建立和维护，组织分包企业管理制度的制定和实施。

(10) 商务管理部

负责健全公司工程目标前经营、成本管理、劳务（专业）分包、红线责任成本预算、验工计价、二次经营、收尾项目等管理办法的制定、修订及督导实施。配合标前设计优化工作。督导落实三项工作。分包差价管理。项目营收管理。劳务（专业）分包招采工作。工程项目防亏治亏专项工作。收支查证工作。建立企业定额和商务指标信息库。完善公司分包价格监控体系。工程项目经济活动分析工作。工程项目信息化成本模块管理。公司造价工程师管理工作。

(11) 物资管理部

建立健全公司物资管理内控体系并监督执行。物资集中采购方案审批、过程监督、效果评价审核等工作。参与公司直管项目的前期物资管理策划、税务筹划、责任成本测算等工作，以及物资管理交底工作。物资采购价格、供应商管理和监督，发布公司合格供应商名录。建立公司大型周转材料调剂平台，工程项目综合管理系统的推广应用。

(12) 安全质量监察部（安委会办公室、安全生产稽查大队）

监督、协调本部业务主责部门按照系统管理和一岗双责的原则，履行安全管理责任。落实层级监管要求，落实项目分级监管要求，发布月度安全监察通

报，督促问题隐患整改闭环；组织对存在重大隐患的责任单位和责任人进行约谈。制定年度安全、质量、环境监督管理工作目标，组织召开安委会会议、季度安全生产会议及稽查工作会议。公司安全生产许可证的办理；做好安全生产“三类”人员、注册安全工程师的注册取证和延期教育。推进实施安全生产标准化建设，组织开展安全标准化工地、优质工程、绿色施工示范工程的申报和检查验收工作。公司安全生产的评先事宜。公司生产安全事故总体综合应急救援预案的编制、评审、修订和备案，监督、指导各单位定期开展应急救援演练。

（13）科技信息部（总工办）

负责健全施工技术管理体系，制定、完善相关制度，及时收集、整理、分析系统管理信息，并据以进行有效评价、指导和改进，保证系统管理运行通畅。负责重难点专项施工技术方案审核。对专项施工方案的有效实施进行监督检查，及时为施工现场提供技术咨询和帮扶指导。负责集团公司试验、检测、测量、监控量测、超前地质预报和计量器具管理工作。对各单位试验、检测、测量、监控量测、超前地质预报和计量器具管理工作进行业务指导和监督检查。组织制订并执行公司科技发展规划。制定并执行企业信息化建设发展规划。组织制订公司年度科技开发计划以及科研经费计划。公司科研项目立项、科研合同、科研经费拨付，科技成果评审、科技进步奖评选、工法、专利、成果转化等日常管理工作。“双碳”、智能建造等领域“四新”技术的科技攻关。制订、修订公司科技成果转化管理办法，并监督、检查和落实。主持或参与国家标准、行业标准、团体标准的编写。数据资产管理、挖掘、应用工作。公司数据中心、网络系统、业务信息系统、现场管理信息系统和会议系统的运行维护工作。BIM 技术应用的推广和管理工作。

（14）党委组织部

负责研究制定公司党建工作方面的政策、制度、规划和实施办法，并做好贯彻落实。检查指导各单位党委贯彻执行党代会（党员大会）、民主生活会、党内生活等制度情况。指导各单位党委贯彻落实党建工作责任制，组织开展各单位党建工作考核和党委书记抓党建工作述职评议考核工作。贯彻落实公司党委加强基层党组织建设的总体要求，全面加强“三基建设”，推动党建工作与生产经营深度融合。公司党委留用党费的收缴、使用和管理；检查指导各单位党

费的收缴、使用和管理工作；管理和指导公司党员党籍、组织关系工作；做好党内统计工作。

(15) 党委宣传部（企业文化部）

统筹协调意识形态工作，组织协调意识形态工作责任制落实情况日常监督检查结合巡视巡察工作开展专项检查。指导协调公司各级党委理论研究、学习、宣传工作。统筹分析研判和引导社会舆论，协调开展新闻发布工作。统筹指导公司社会主义核心价值观建设协调精神文化产品创作和生产统筹开展对外宣传工作指导舆情信息工作。负责宣传工作的内容建设和口径管理。

(16) 党委巡察办

贯彻落实党中央决策部署和同级党组织及其巡察工作领导小组的工作要求，对有关决定事项进行督办；向巡察工作领导小组报告工作情况和重要事项；统筹、协调、指导、保障巡察组开展工作；负责制定巡察工作方案，组织培训、巡前情况通报、协助做好巡察进驻，听取中期汇报、开展组办会商、筹备巡察工作领导小组会议、进行巡察反馈、做好巡察移交及归档。负责巡视巡察整改和成果运用的统筹协调、跟踪督促、汇总报告；牵头审核被巡察单位集中整改进展情况报告，出具书面审核意见，强化巡察整改实效。负责牵头做好迎接上级党委巡视工作，指导督导三级公司巡察机构开展巡察工作。负责协调有关部门协助、支持巡察工作，推动建立巡察监督与其他监督贯通协调的工作机制；负责巡察工作理论研究、政策调研、制度建设、信息化建设等工作；负责制定巡察工作规划、年度和阶段计划。

(17) 纪委

全面履行党章赋予的职责，聚焦主责主业，维护党的章程和其他党内法规，把政治监督摆在首位，督促推动集团公司党委坚定拥护“两个确立”，坚决做到“两个维护”。督促集团公司党委不折不扣贯彻落实习近平总书记重要指示批示精神，确保党的路线方针政策、决议和中央重大决策部署在企业落到实处，坚决政治贯彻落实中的形式主义和官僚主义，把监督发现问题与推动工作落实结合起来，确保企业改革发展等正确方向。协助党委落实全面从严治党主体责任，加强党风廉政建设和组织协调反腐败工作；强化日常监督，抓住“关键少数”，

加强对“一把手”和领导班子的监督。对选人用人实行全过程监督。依规依纪开展问责。

(18) 工会工作部

贯彻执行《工会法》《劳动法》《中国工会章程》等有关法律、法令、法规和条例，健全工会服务职工体系，组织安排一线职工慰问、劳模先进疗养和困难职工的帮扶救助工作。组织劳动竞赛、群众安全生产监督、创先评优和劳模选树工作。筹备召开公司职代会、工代会和有关会议组织开展幸福之家、工人先锋号、模范职工之家创建活动。落实“三让三不让”员工关爱工程，做好健康关爱计划和“三工”建设的组织实施与督查指导工作，加强各级女工组织建设。收缴、管理和使用好工会经费。

(19) 团委

坚持用科学理论武装团员青年，做好宣传教育工作，提高团员青年思想政治素质，帮助他们树立正确的世界观、人生观和价值观。围绕党的中心工作、集团公司经营生产重点和管理要求，积极开展各种团内主题活动，带领团员青年做促进企业全面深化改革的生力军和突击队。按照团章规定和工作需要，按期举行团员代表大会或代表会议，定期召开全委会、常委会、办公会。加强对团干部的培训、考核和管理，协助有关部门做好团干部的培养选拔工作，储备后备团干部。做好团费的收缴、管理及使用工作。

3、治理架构

为确立中铁七局集团有限公司的法律地位，规范公司的组织和行为，完善公司法人治理结构，保障股东、公司和债权人的合法权益，形成权责分明、管理科学的运行体制，根据《中华人民共和国公司法》及有关法律、行政法规的规定，中铁七局制定了公司章程，设立了董事会，聘请了总经理，上述机构和人员均能够切实履行应尽的职责和义务。

(1) 股东

公司不设股东会，由股东直接行使以下职权：

1) 批准公司的发展战略和中长期发展规划，批准公司的主业及调整方

案；

2) 批准公司年度投资计划；

3) 委派和更换非由职工代表担任的董事，对其履职情况进行评价，决定其报酬；

4) 批准董事会工作报告；

5) 批准公司年度财务预算方案、决算方案；

6) 批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；

7) 对企业负责人进行业绩考核、奖惩并确定其薪酬标准，批准公司业绩考核和收入分配重大事项；

8) 决定公司增加或减少注册资本的方案；

9) 决定公司年度债券发行计划；

10) 决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；

11) 决定公司章程的制定和修改；

12) 按规定权限对重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案进行批准或备案；

13) 按规定权限对国有资产转让、部分子公司国有产权变动事项进行批准，对资产评估报告和部分估值报告进行审核批准及备案；

14) 批准公司的所有对外担保事项；

15) 批准公司一定额度以上的股权投资、对外捐赠方案，批准公司融资方案；

16) 批准有关公司激励约束机制的方案；

17) 批准公司工资总额年度预算方案；

18) 按规定权限批准公司拟与股东关联人发生的超出董事会审批权限的关联交易事项；

19) 批准公司新设境内法人机构和境外注册类机构的方案；

20) 批准公司内部管理机构和人员编制的标准；

21) 对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议；

22) 对公司年度财务决算进行审计，对公司重大事项进行抽查检查，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；

23) 法律、行政法规规定的其他职权。

(2) 董事会

公司设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会由7名董事组成，外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。

董事会是公司的经营决策主体，定战略、作决策、防风险，行使下列职权：

- 1) 执行股东的决定，向股东报告工作；
- 2) 制订公司的发展战略和中长期发展规划，并对其执行情况进行监督评价；
- 3) 制订公司年度投资计划，决定经营计划、投资方案及一定金额范围内的投资项目；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 7) 制订公司年度债券发行计划；
- 8) 制订公司年度融资预算方案和投资项目融资方案；
- 9) 制订公司合并、分立、解散、清算、申请破产或者变更公司形式的方案；
- 10) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；
- 11) 制订公司重大国有资产转让、部分子公司国有产权变动方案，对部分估值报告进行审核批准及备案；
- 12) 制定公司的基本管理制度；
- 13) 制订公司激励约束机制的方案；
- 14) 决定公司内部管理机构的设置；
- 15) 决定公司境内分公司的设立，以及境内外注册类机构的注销、变更（非同比例增减资的注册资本变更除外）、重组；
- 16) 聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理、总会计师等经理层成员，根据董事长提名聘任或者解聘董事会秘书；
- 17) 制定经理层成员经营业绩考核和薪酬管理制度，组织实施经理层成员经营业绩考核，决定考核方案、考核结果和薪酬分配事项；

18) 在工资总额年度预算范围内决定公司员工的工资、福利、奖惩及收入分配方案；

19) 建立健全内部监督管理和风险控制制度，加强内部合规管理；决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

20) 指导、检查和评估公司内部审计工作，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，审议批准年度审计计划和重要审计报告；

21) 组织起草董事会工作报告；

22) 听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制度；

23) 审议公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案；

24) 决定公司行使子公司的股东权利所涉及的重大事项；

25) 决定公司全资子公司增加或减少注册资本的方案、控股子公司同比例增加或减少注册资本的方案（项目公司、非主业股权投资除外）；

26) 决定一定金额范围内的对外股权转让；

27) 决定一定金额范围内的年度预算内生产性（工业）厂房项目投资；

28) 决定一定金额范围内的境内基础设施投资项目；

29) 决定一定金额范围内的年度预算内矿山采剥工程投资项目；

30) 决定一定金额范围内的低效无效资产处置；

31) 决定一定金额内的境内参股合资公司投资方案（不含金融类、非主业以及无实控人），决定境内参股合资公司同比例增加注册资本以及减资、清算、解散、核销等股权处置方案；

32) 决定一定金额范围内的年度预算内机械设备投资；

33) 决定一定金额范围内的资产购买、出售或置换，资产证券化及本章程另有规定的除外；

34) 决定一定金额范围内的对外捐赠；

35) 决定一定金额范围内的资产减值准备核销事项；

36) 批准公司拟与股东关联人发生的达到以下标准的关联交易事项（仅限于租入或者租出资产；委托或者受托管理资产和业务；购买原材料、燃料、动力；销售产品、商品；提供或者接受劳务；提供或者接受勘察设计咨询、工程建设、技术、科研等服务；委托或者受托销售；存贷款业务）：

1. 拟与关联自然人发生的单项且连续十二月内累计交易金额低于 30 万元的关联交易；

2. 拟与关联法人发生的单项且连续十二月内累计交易金额在 5000 万元以下的关联交易；

37) 法律、行政法规、本章程规定和股东授权行使的其他职权。

(3) 经理层

公司设经理层，经理层是公司的执行机构，谋经营、抓落实、强管理，接受董事会的监督管理。经理层包括总经理 1 名、副总经理若干名、总会计师、总工程师、总经济师、总法律顾问以及董事会选聘的经理层其他人员。

总经理行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 组织拟订公司的发展战略和中长期发展规划，经批准后组织实施；
- 3) 组织拟订公司年度投资计划、经营计划、投资方案，经批准后组织实施；
- 4) 组织拟订公司年度财务预算方案、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5) 组织拟订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 6) 组织拟订年度债券发行计划；
- 7) 组织拟订公司内部管理机构设置方案，以及公司境内外注册类机构的设立、注销、变更、重组方案；
- 8) 组织拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；
- 9) 提请董事会聘任或者解聘公司其他经理层人员；
- 10) 聘任或解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；
- 11) 组织拟订公司员工的工资、福利、奖惩及收入分配方案，对子公司职工收入分配方案提出意见；
- 12) 组织拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、

内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

13) 建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会；

14) 协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作；

15) 提出公司行使子公司股东权利所涉及重大事项的建议；

16) 法律、行政法规规定或者董事会授权行使的其他职权。

5.2.1.4 主营业务情况

1、主营业务基本情况

中铁七局集团有限公司是具有综合施工能力的大型建筑企业，是世界 500 强企业——中国中铁股份有限公司旗下骨干成员，改革重组成立于 2003 年 12 月 25 日，注册地在河南省郑州市。2024 年企业年新签合同额超 1600 亿元、营业额接近 700 亿元。

公司持有铁路、建筑、公路、工程施工总承包四项特级，以及市政、通信、机电安装工程施工总承包一级等 219 项施工、设计等资质。业务范围覆盖铁路、公路、市政、城市轨道、房建及房地产开发、物资贸易、投融资、勘察设计、水利水电等业务，足迹遍布全国 30 多个省、直辖市、自治区，以及刚果（金）、塞内加尔、埃塞俄比亚、肯尼亚、纳米比亚、苏丹近 20 个国家和地区。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司纳入合并范围的一级子公司共 44 家。公司在册员工 15,340 人，其中管理及专业技术人员数 4,020 人，工人数 11,320 人。

2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，中铁七局实现营业收入分别为 6,011,225.86 万元、6,514,188.68 万元、6,466,178.60 万元和 4,245,524.09 万元。中铁七局主营业务收入主要来源于基础设施建设业务，2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月分别为 5,779,843.86 万元、6,279,607.91 万元、6,172,232.56 万元和 3,973,004.68 万元，占营业收入比例分别为 96.15%、96.40%、95.45%和 94.12%。2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，中铁七局营业收入构成情况如下：

表5-2-1 中铁七局营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	3,973,004.68	94.12	6,172,232.56	95.45	6,279,607.91	96.40	5,779,843.86	96.15
其他	248,186.30	5.88	293,946.04	4.55	234,580.77	3.60	231,382.00	3.85
合计	4,221,190.98	100.00	6,466,178.60	100.00	6,514,188.68	100.00	6,011,225.86	100.00

2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-9月，中铁七局营业成本分别为5,657,335.66万元、6,101,942.68万元、6,103,817.86万元和4,003,852.34万元，与主营业务收入变动趋势相一致。2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-9月，中铁七局营业成本构成情况如下：

表5-2-2 中铁七局营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	3,772,815.49	94.23	5,840,971.95	95.69	5,880,892.70	96.38	5,434,094.05	96.05
其他	231,036.85	5.77	262,845.91	4.31	221,049.98	3.62	223,241.61	3.95
合计	4,003,852.34	100.00	6,103,817.86	100.00	6,101,942.68	100.00	5,657,335.66	100.00

2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-9月，中铁七局毛利润分别为353,890.19万元、412,246.00万元、362,360.74万元和217,338.64万元，毛利率分别为5.89%、6.33%、5.60%和5.15%，2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-9月，中铁七局毛利率较为稳定。

2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-9月，中铁七局毛利润构成情况如下：

表5-2-3 中铁七局毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	200,189.19	92.11	331,260.61	91.42	398,715.21	96.72	345,749.81	97.70
其他	17,149.44	7.89	31,100.14	8.58	13,530.79	3.28	8,140.38	2.30

合计	217,338.64	100.00	362,360.74	100.00	412,246.00	100.00	353,890.19	100.00
----	------------	--------	------------	--------	------------	--------	------------	--------

2、基础设施建设业务经营情况

中铁七局基础设施建设业务是营业收入和毛利润主要来源，其中铁路、公路和房建业务营业收入占比较高。多年来，中铁七局秉承“勇于跨越，追求卓越”的企业精神，全方位参与市场竞争，不断提升企业治理效能和项目管理水平。先后参与了京张、京广、郑西、郑徐、郑万、浩吉、青藏、兰渝、太焦、汉十、敦白、中兰、郑济、沪渝蓉、西十、西康、兰合、合新、珠肇、广湛、川藏等多条高速铁路、重载铁路建设，完成了一大批高速公路、地铁、市政、房建、通信、电力等重点工程施工，实施了郑州航空港、韶关曲江大道、新乡 G107、焦作 G207、巩义 G310、桂林至柳州高速、新密城市更新、襄阳至宜昌高速、郑州中原区域城中村改造、南京至盐城高速、焦作生态环境治理等等投融资，生态环保项目。

表5-2-4 中铁七局基础设施建设业务收入构成情况

单位：亿元、%

业务	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
铁路	96.76	24.35	143.24	23.21	137.72	21.93	95.38	16.50
公路	105.99	26.68	157.5	25.52	132.26	21.06	170.33	29.47
市政	26.99	6.79	82.52	13.37	99.65	15.87	68.79	11.90
房建	113.24	28.50	131.93	21.37	149.08	23.74	124.95	21.62
轻轨/地铁	16.38	4.12	44.95	7.28	47.99	7.64	47.8	8.27
其他基建	37.94	9.55	57.08	9.25	61.27	9.76	70.73	12.24
合计	397.30	100.00	617.22	100.00	627.96	100.00	577.98	100.00

表5-2-5 中铁七局基础设施建设业务成本构成情况

单位：亿元、%

业务	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
铁路	93.48	24.78	139.21	23.83	133.47	22.70	94.3	17.35
公路	98.52	26.11	145.07	24.84	122.65	20.86	157.33	28.95
市政	25.97	6.88	79.56	13.62	92.2	15.68	64.93	11.95
房建	105.49	27.96	121.52	20.80	137.02	23.30	114.27	21.03
轻轨/地铁	16.49	4.37	44.67	7.65	45.05	7.66	44.72	8.23
其他基建	37.33	9.89	54.07	9.26	57.69	9.81	67.86	12.49
合计	377.28	100.00	584.10	100.00	588.09	100.00	543.41	100.00

2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，中铁七局基础设施建设业务新签订单额分别为 1,393.53 亿元、1,633.70 亿元、1,667.74 亿元和 855.67 亿元。中铁七局工程施工类业务新签订单主要以房建业务、铁路基建业务为主，工程施工类业务新签订单区域主要分布在河南省、华南区域、湖北省。

3、中铁七局所属行业状况及发展前景

中铁七局隶属于建筑行业。近年来，国民经济持续快速发展为我国基础设施建设行业的发展提供了良好契机。随着我国经济建设的不断深入，政府将逐步加大对基础设施建设的投资力度，长期来看，基础设施建设行业将面临良好的前景。

(1) 建筑行业发展现状

建筑业是国民经济的重要支柱产业之一，建筑业在国家拉动内需政策的持续实施、中心城市的建设和城镇化战略的推进下一直保持较快增长，其发展与社会固定资产投资规模保持着密切的关系。尽管近几年在经济发展“新常态”的背景下，同时受世界经济增长乏力、国内市场需求不振、传统行业产能过剩等因素的影响，全社会固定资产投资增速放缓，但投资额稳步增加，为建筑业提供了良好的市场环境。根据国家统计局数据显示，2021 年，全国固定资产投资（不含农户）544,547 亿元，同比增长 4.9%；2022 年，全国固定资产投资（不含农户）572,138 亿元，同比增长 5.1%；2023 年，全国固定资产投资（不含农户）503,036 亿元，同比增长 3.0%；2024 年，全国固定资产投资 514,374 亿元，比上年增长 3.2%，固定资产投资的快速增长，无疑为建筑业提供了强劲的发展动力。伴随着固定资产投资的快速增长，我国建筑业亦保持了持续增长态势，中国建筑业过去 30 年来产业规模不断扩大。根据国家统计局数据显示，2016 年，全国建筑业总产值达 19.35 万亿元，而到 2024 年，这一数字已经跃升至 32.65 万亿元。建筑业保持了持续稳定的增长态势。

(2) 行业竞争情况

基础设施建设业是中国国民经济的重要支柱产业之一，准入门槛较低，业内企业众多，实力规模差异较大，行业的市场竞争不断加剧。

1) 中国基础设施建设行业方面

中国基建业竞争格局中主要包括以下两个梯队：

第一梯队一般是一些特大型中央企业或国有企业，这些企业拥有资金、技术，专业经验和人才优势，且经过多年的生产经营，在行业内处于主导地位。上述企业主要包括中国中铁、中国交建、中国铁建、中国建筑以及中国电建在内的五大集团以及其旗下从事基建建设的企业。

第二梯队是除上述特大型国有跨国基建建设集团之外，各地方大中型国有企业或地方基建建设公司，其依靠自身的地缘优势，经营灵活且适应市场能力强，在各地区范围内形成独特的竞争优势，并逐步开始跨区域协调发展。

近几年来，中国基建业的竞争格局呈现以下三个特点：

第一，行业集中度将持续提升。长期以来，虽然行业内龙头企业林立，基建业行业进入门槛较低，行业内部存在大量中小型企业，但行业整体集中度较低，这主要是由于工程建设行业市场庞大，随着中国经济乃至全球经济的不断发展，为工程建设行业企业提供了充足的发展空间，众多中小型企业也依旧能够获得一定的市场。

第二，头部竞争仍然激烈。近年来，工程建设项目中以远低于招标控制价的价格中标的案例比比皆是，如何让竞标价格回归到正常区间，防止由于市场竞争而出现的恶意竞标是我国基建行业需要思考的问题。

第三，大型企业的竞争优势较为明显。国内基建行业企业数量呈现上升趋势，但大多数为中小型承包商。大型央企及地方龙头企业虽然数量较少，但却占据了大量的市场份额，中小企业主要业务大型企业的部分工程项目的分包工程，利润相对较低。

2) 市政建设方面

在中国的市政工程施工市场中，占主导地位的是具有总承包特、一级资质的市政建设企业，在分布上具有明显的地域特征，主要集中在浙江、江苏、四川、广东、福建、江西、重庆、北京等省市。由于市政工程施工进入壁垒较低，退出壁垒相对较高，导致行业集中度较低，行业生产能力相对过剩，产品同质化严重。未来随着城市建设中安全、环保、智能化标准的提高、PPP 等模式的兴起、市场开放程度的增加，对市政企业的要求越来越高，市场竞争进一步加

剧，必将导致市场结构的调整和新机会的增加。

3) 其他方面

承担工程总承包（EPC）任务的公司必须具备与工程总承包相适应的设施、经验、技术、管理能力和人力资源，也因此能够获得较分包商更高的盈利，但受项目业主利益驱动，目前国内市场中工程总承包项目仅为 10%左右，主要集中在石化、化工、电力和冶金等专业工程领域。目前，国家主管部门正在着力推进工程总承包模式，工程总承包运行模式的推广将使大型建筑企业的固有优势得到进一步提升。综合来看，工程总承包（EPC）是国际通行的工程建设实施方式，该模式有利于克服设计、采购、施工相互制约和脱节的矛盾，使各环节的工作合理交叉，确保工程进度和质量，更重要的是，有能力的总承包商通过参与设计阶段的项目能获得相对于施工项目更高的利润。因此，工程总承包运行模式的推广将使大型建筑企业的固有优势得到进一步凸显，而资质较差、实力较弱的中小建筑企业将面临的市场竞争压力加大。

现阶段，国有大中型企业或国有控股公司在我国建筑业内居于主导地位。国内大型建筑企业承建大规模工程的能力以及提供综合服务的能力领先于国内普通建筑企业，因此占据了高端建筑市场的较大份额。

4) 竞争对手情况

从整体上看，我国建筑市场主要有四类参与者：中央建筑企业、区域龙头建筑企业、外资建筑承包商巨头以及众多中小建筑公司。这四种竞争力量的此消彼长将会是未来二十年中国建筑行业的发展主旋律。目前，从我国建筑市场中总承包商的结构看，中央建筑企业实力雄厚，具有较强影响力；区域龙头企业一定领域和区域内占据重要的市场地位；此外，部分外资建筑巨头也参与我国国内市场竞争，这些企业与国内企业的合作正有所加强，在我国建筑市场中也扮演着重要角色。随着住建部和国家有关部门发布施行《外商投资建筑业企业管理规定》、《关于做好在中国境内承包工程的外国企业资质管理有关工作的通知》、《外商投资建筑业企业管理规定》的补充规定，外商进入中国建筑市场的门槛逐步降低，外资建筑业巨头会更多、更深地参与国内建筑市场的竞争，但其业务将主要集中于高端市场，包括设计、工程管理等方面，在增强

市场竞争的同时也将带来先进的管理理念与方法，有利于我国建筑企业自身能力的提高。

5.2.1.5 财务分析

1、财务报表

中铁七局集团有限公司 2022 年度、2023 年度财务报表已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2024 年度财务报表已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2025 年 1-9 月财务报表未经审计。中铁七局集团有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年度经审计以及 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表如下：

(1) 资产负债表

表5-2-6中铁七局近三年及最近一期末资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
货币资金	713,547.08	1,022,856.13	1,020,104.71	754,188.40
应收票据	6,544.67	12,724.71	4,200.21	5,264.58
应收账款	2,006,064.83	1,384,619.84	921,301.55	735,603.74
预付款项	574,887.48	631,399.99	414,094.87	310,531.94
其他应收款	192,089.72	201,891.24	200,657.63	280,112.69
存货	796,042.57	635,396.43	323,708.79	300,900.80
合同资产	1,641,708.52	1,394,319.78	1,043,877.40	312,266.57
一年内到期的非流动资产	39,914.46	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	323,949.43	323,808.92	237,799.86	155,745.61
流动资产合计	6,294,748.75	5,607,017.04	4,165,745.02	2,854,614.32
债权投资	12,832.53	12,832.53	0.00	0.00
长期应收款	805,856.83	776,887.84	0.00	0.00
长期股权投资	36,853.11	36,853.11	69,612.59	43,102.86
其他权益工具投资	335,135.24	311,161.38	269,976.62	206,300.28
其他非流动金融资产	0.00	0.00	100.00	100.00

投资性房地产	9.27	14.61	21.72	28.84
固定资产	197,397.94	208,881.55	227,343.67	218,604.31
在建工程	1,992.09	1,101.54	3,217.17	4,097.24
使用权资产	2,270.43	6,514.56	1,842.80	1,983.15
无形资产	803,328.77	592,024.20	16,575.26	17,162.62
长期待摊费用	2,706.59	776.24	1,151.48	1,494.78
递延所得税资产	4,126.98	1,125.63	1,515.29	1,552.79
其他非流动资产	368,710.77	270,242.29	317,184.21	242,117.99
非流动资产合计	2,571,220.57	2,218,415.48	908,540.81	736,544.86
资产总计	8,865,969.32	7,825,432.52	5,074,285.83	3,591,159.18
短期借款	599,500.00	528,900.00	171,000.00	142,000.00
衍生金融负债	2,147.81	115.94	115.94	0.00
应付票据	149,920.29	263,466.90	238,566.54	513,476.33
应付账款	4,379,470.32	3,137,880.37	2,223,268.47	878,488.81
预收款项	2,592.20	3,241.04	618.12	464.38
合同负债	512,384.94	530,411.83	406,175.62	463,896.28
应付职工薪酬	5,687.37	3,306.34	2,206.64	4,079.29
应交税费	65,087.55	51,884.68	45,436.41	40,165.56
其他应付款	539,852.25	468,082.14	523,011.10	339,311.45
一年内到期的非流动负债	341,639.74	261,097.07	95,587.61	156,717.44
其他流动负债	227,424.75	264,651.13	195,829.24	99,307.80
流动负债合计	6,825,707.21	5,513,037.43	3,901,815.70	2,637,907.35
长期借款	747,699.79	568,055.28	220,657.89	68,875.22
租赁负债	228.98	3,311.81	0.00	0.00
长期应付款	316,362.70	785,802.00	59,005.34	57,646.49
长期应付职工薪酬	6,133.42	6,491.00	6,808.00	7,872.00
递延所得税负债	2,711.58	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	1,073,136.47	1,363,660.09	286,471.23	134,393.71
负债合计	7,898,843.68	6,876,697.53	4,188,286.93	2,772,301.06
实收资本(或股本)	261,181.00	261,181.00	261,181.00	261,181.00
资本公积金	248,749.66	248,742.20	248,683.76	248,223.23
其他综合收益	1,324.44	2,754.03	4,568.54	4,082.19
盈余公积金	70,360.53	70,360.53	64,192.31	58,590.72

未分配利润	326,933.94	304,499.30	246,886.86	190,486.67
归属于母公司所有者权益合计	908,549.57	887,537.06	825,512.48	762,563.81
少数股东权益合计	58,576.07	61,197.93	60,486.42	56,294.31
所有者权益合计	967,125.64	948,735.00	885,998.90	818,858.13
负债和所有者权益总计	8,865,969.32	7,825,432.52	5,074,285.83	3,591,159.18

(2) 利润表

表 5-2-7 中铁七局近三年及最近一期利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	4,245,524.09	6,466,178.60	6,514,188.68	6,011,225.86
营业收入	4,245,524.09	6,466,178.60	6,514,188.68	6,011,225.86
二、营业总成本	4,137,196.48	6,303,087.74	6,353,751.96	5,861,409.66
营业成本	4,020,943.14	6,103,817.86	6,101,942.68	5,657,335.66
税金及附加	10,402.84	17,836.85	11,411.52	5,642.32
销售费用	5,895.60	5,484.16	5,127.22	3,746.76
管理费用	42,417.54	66,799.59	76,022.39	67,845.43
研发费用	44,962.38	98,256.28	152,498.88	112,802.75
财务费用	12,574.98	10,893.00	6,749.27	14,036.74
加：其他收益	673.89	1,495.40	1,719.10	1,339.82
投资净收益	-17,349.88	-25,336.70	-23,549.33	-22,105.31
公允价值变动净收益	0.00	0.00	-115.94	0.00
资产减值损失	-1,049.45	47.51	-2,249.83	252.53
信用减值损失	-4,941.42	-3,555.45	-5,026.27	1,793.40
资产处置收益	-1,294.22	-222.61	56.16	1,414.64
三、营业利润	84,366.53	135,519.00	131,270.61	132,511.27
加：营业外收入	2,833.60	3,234.62	2,927.91	1,989.11
减：营业外支出	2,736.21	3,765.03	2,714.99	3,050.33
四、利润总额	84,463.92	134,988.59	131,483.54	131,450.05
减：所得税费用	16,698.82	24,885.85	21,706.92	23,070.22
五、净利润	67,765.11	110,102.74	109,776.62	108,379.83

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
归属于母公司所有者的净利润	67,356.97	106,816.23	102,434.51	98,935.52
少数股东损益	408.13	3,286.50	7,342.11	9,444.31

(3) 现金流量表

表 5-2-8 中铁七局近三年及最近一期现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,158,607.21	5,669,453.66	6,166,768.13	6,465,814.23
收到的税费返还	2,980.69	6,073.61	10,054.48	38,323.61
收到其他与经营活动有关的现金	8,094.03	9,005.87	31,050.30	5,475.65
经营活动现金流入小计	4,169,681.93	5,684,533.14	6,207,872.91	6,509,613.49
购买商品、接受劳务支付的现金	3,992,651.00	4,886,817.84	5,331,644.95	5,735,492.06
支付给职工以及为职工支付的现金	257,937.47	372,830.86	382,046.13	364,506.29
支付的各项税费	97,383.73	98,504.31	83,621.73	68,964.62
支付其他与经营活动有关的现金	36,843.44	99,437.51	104,840.92	90,635.82
经营活动现金流出小计	4,384,815.64	5,457,590.52	5,902,153.73	6,259,598.80
经营活动产生的现金流量净额	-215,133.71	226,942.62	305,719.18	250,014.70
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	0.00	0.30	0.00	875.00
取得投资收益收到的现金	0.00	1,526.93	0.09	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	386.14	1,388.51	1,956.49	3,245.47
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	6,465.46	100,142.70	464.61
投资活动现金流入小计	386.14	9,381.21	102,099.27	4,585.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	205,286.94	351,639.58	55,026.61	52,695.09
投资支付的现金	23,973.86	77,661.45	92,176.34	57,424.98

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
支付其他与投资活动有关的现金	703.73	0.00	10,253.39	100,000.00
投资活动现金流出小计	229,964.52	429,301.03	157,456.34	210,120.07
投资活动产生的现金流量净额	-229,578.38	-419,919.82	-55,357.07	-205,535.00
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	0.00	636.00	30.00	68,833.00
取得借款收到的现金	819,532.10	812,017.99	328,852.20	280,407.10
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	819,532.10	812,653.99	328,882.20	349,240.10
偿还债务支付的现金	587,788.46	557,532.09	237,480.77	221,205.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	54,676.85	55,655.47	51,237.96	107,862.59
支付其他与筹资活动有关的现金	1,069.19	3,966.54	3,439.23	35,880.00
筹资活动现金流出小计	643,534.50	617,154.09	292,157.95	364,948.49
筹资活动产生的现金流量净额	175,997.60	195,499.90	36,724.25	-15,708.39
四、汇率变动对现金的影响	-582.58	293.33	590.30	5,218.83
五、现金及现金等价物净增加额	-269,297.08	2,816.03	287,676.66	33,990.14
期初现金及现金等价物余额	961,454.89	958,638.86	670,962.20	636,972.06
六、期末现金及现金等价物余额	692,157.80	961,454.89	958,638.86	670,962.20

2、主要财务指标分析

(1) 资产结构分析

随着业务规模的扩张，近三年及一期末公司的资产规模增长迅速。2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司的资产总额分别为3,591,159.18万元、5,074,285.83万元、7,825,432.52万元和8,865,969.32万元。

表 5-2-9 中铁七局近三年及最近一期末资产结构

单位：万元、%

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	6,294,748.75	71.00	5,607,017.04	71.65	4,165,745.02	82.10	2,854,614.32	79.49
非流动资产	2,571,220.57	29.00	2,218,415.48	28.35	908,540.81	17.90	736,544.86	20.51
资产总计	8,865,969.32	100.00	7,825,432.52	100.00	5,074,285.83	100.00	3,591,159.18	100.00

1) 流动资产分析

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司流动资产规模分别为2,854,614.32万元、4,165,745.02万元、5,607,017.04万元和6,294,748.75万元，占总资产比例分别为79.49%、82.10%、71.65%和71.00%。公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、存货、合同资产等。

表 5-2-10 中铁七局近三年及最近一期末流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	713,547.08	11.34	1,022,856.13	18.24	1,020,104.71	24.49	754,188.40	26.42
应收票据	6,544.67	0.10	12,724.71	0.23	4,200.21	0.10	5,264.58	0.18
应收账款	2,006,064.83	31.87	1,384,619.84	24.69	921,301.55	22.12	735,603.74	25.77
预付款项	574,887.48	9.13	631,399.99	11.26	414,094.87	9.94	310,531.94	10.88
其他应收款	192,089.72	3.05	201,891.24	3.60	200,657.63	4.82	280,112.69	9.81
存货	796,042.57	12.65	635,396.43	11.33	323,708.79	7.77	300,900.80	10.54
合同资产	1,641,708.52	26.08	1,394,319.78	24.87	1,043,877.40	25.06	312,266.57	10.94
一年内到期的非流动资产	39,914.46	0.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	323,949.43	5.15	323,808.92	5.78	237,799.86	5.71	155,745.61	5.46
流动资产合计	6,294,748.75	100.00	5,607,017.04	100.00	4,165,745.02	100.00	2,854,614.32	100.00

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司货币资金规模分别为754,188.40万元、1,020,104.71万元、1,022,856.13万元和713,547.08万元，占流动资产的比例分别为26.42%、24.49%、18.24%和11.34%。2023年末，公司货币资金较2022年末增加35.26%，主要系银行借款增加、主营业务回款顺畅所致。2025年9月末，公司货币资金较2024年末减少30.24%，主要系工程进度款等集中于年末回款，拉升2024年年底资金存量所致。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司应收账款规模分别为735,603.74万元、921,301.55万元、1,384,619.84万元和2,006,064.83万元，占流动资产比例分别为25.77%、22.12%、24.69%和31.87%。2024年末，公司应收账款较2023年末增加50.29%，主要系应收工程款增加所致。2025年9月末，公司应收账款较2024年末增加44.88%，主要系应收工程款增加所致。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司存货规模分别为300,900.80万元、323,708.79万元、635,396.43万元和796,042.57万元，占流动资产比例分别为10.54%、7.77%、11.33%和12.65%。2024年末，公司存货较2023年末增加96.29%，主要系随着公司业务规模扩大、新签订单增加、原材料储备量加大，存货规模随之增长所致。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司合同资产规模分别为312,266.57万元、1,043,877.40万元、1,394,319.78万元和1,641,708.52万元，占流动资产比例分别为10.94%、25.06%、24.87%和26.08%。公司合同资产主要系未到期的质保金和已完工未结算的工程款。2023年末，公司合同资产较2022年末增加234.29%，主要系新开工项目已完工部分暂未计价，导致合同资产金额增加所致。

2) 非流动资产分析

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司非流动资产规模分别为736,544.86万元、908,540.81万元、2,218,415.48万元和2,571,220.57万元，占总资产比例分别为20.51%、17.90%、28.35%和29.00%。公司非流动资产主要包括长期应收款、其他权益工具投资、固定资产、无形资产和其他非流动资产等。

表 5-2-11 中铁七局集近三年及最近一期末非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	12,832.53	0.50	12,832.53	0.58	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	805,856.83	31.34	776,887.84	35.02	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	36,853.11	1.43	36,853.11	1.66	69,612.59	7.66	43,102.86	5.85
其他权益工具投资	335,135.24	13.03	311,161.38	14.03	269,976.62	29.72	206,300.28	28.01
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.01	100.00	0.01
投资性房地产	9.27	0.00	14.61	0.00	21.72	0.00	28.84	0.00
固定资产	197,397.94	7.68	208,881.55	9.42	227,343.67	25.02	218,604.31	29.68
在建工程	1,992.09	0.08	1,101.54	0.05	3,217.17	0.35	4,097.24	0.56
使用权资产	2,270.43	0.09	6,514.56	0.29	1,842.80	0.20	1,983.15	0.27
无形资产	803,328.77	31.24	592,024.20	26.69	16,575.26	1.82	17,162.62	2.33
长期待摊费用	2,706.59	0.11	776.24	0.03	1,151.48	0.13	1,494.78	0.20
递延所得税资产	4,126.98	0.16	1,125.63	0.05	1,515.29	0.17	1,552.79	0.21
其他非流动资产	368,710.77	14.34	270,242.29	12.18	317,184.21	34.91	242,117.99	32.87
非流动资产合计	2,571,220.57	100.00	2,218,415.48	100.00	908,540.81	100.00	736,544.86	100.00

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司其他权益工具投资规模分别为206,300.28万元、269,976.62万元、311,161.38万元和335,135.24万元，占非流动资产比例分别为28.01%、29.72%、14.03%和13.03%。公司其他权益工具投资主要为非上市权益工具投资，报告期内总体规模较为稳定。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司固定资产规模分别为218,604.31万元、227,343.67万元、208,881.55万元和197,397.94万元，占非流动资产比例分别为29.68%、25.02%、9.42%和7.68%。公司固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备和运输工具，报告期内总体规模较为稳定。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司无形资产规模分别为17,162.62万元、16,575.26万元、592,024.20万元和803,328.77万元，占非流动资产比例分别为2.33%、1.82%、26.69%和31.24%。2024年末，公司无形资产较2023年末增加3,471.73%，主要系特许经营权增加较多所致。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司其他非流动资产规模分别为242,117.99万元、317,184.21万元、270,242.29万元和368,710.77万元，占非流动资产比例分别为32.87%、34.91%、12.18%和14.34%。公司其他非流动资产主要系合同资产，报告期内总体规模较为稳定。

(2) 负债结构分析

随着资产规模的不断扩大，公司负债规模亦呈现增长趋势。2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司总负债分别为 2,772,301.06 万元、4,188,282.93 万元、6,876,697.53 万元和 7,898,843.68 万元。

表 5-2-12 中铁七局近三年及最近一期末负债结构

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	6,825,707.21	86.41	5,513,037.43	80.17	3,901,815.70	93.16	2,637,907.35	95.15
非流动负债	1,073,136.47	13.59	1,363,660.09	19.83	286,471.23	6.84	134,393.71	4.85
负债总计	7,898,843.68	100.00	6,876,697.53	100.00	4,188,286.93	100.00	2,772,301.06	100.00

1) 流动负债分析

2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司流动负债规模分别为 2,637,907.35 万元、3,901,815.70 万元、5,513,037.43 万元和 6,825,707.21 万元，占总负债比例分别为 95.15%、93.16%、80.17%和 86.41%。公司流动负债主要包括短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款等。

表 5-2-13 中铁七局近三年及最近一期末流动负债结构

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	599,500.00	8.78	528,900.00	9.59	171,000.00	4.38	142,000.00	5.38
衍生金融负债	2147.81	0.03	115.94	0.00	115.94	0.00	0.00	0.00
应付票据	149,920.29	2.20	263,466.90	4.78	238,566.54	6.11	513,476.33	19.47
应付账款	4,379,470.32	64.16	3,137,880.37	56.92	2,223,268.47	56.98	878,488.81	33.30
预收款项	2,592.20	0.04	3,241.04	0.06	618.12	0.02	464.38	0.02
合同负债	512,384.94	7.51	530,411.83	9.62	406,175.62	10.41	463,896.28	17.59
应付职工薪酬	5,687.37	0.08	3,306.34	0.06	2,206.64	0.06	4,079.30	0.15
应交税费	65,087.55	0.95	51,884.68	0.94	45,436.41	1.16	40,165.56	1.52
其他应付款	539,852.25	7.91	468,082.14	8.49	523,011.10	13.40	339,311.45	12.86

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	341,639.74	5.01	261,097.07	4.74	95,587.61	2.45	156,717.44	5.94
其他流动负债	227,424.75	3.33	264,651.13	4.80	195,829.24	5.02	99,307.80	3.76
流动负债合计	6,825,707.21	100.00	5,513,037.43	100.00	3,901,815.70	100.00	2,637,907.35	100.00

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司短期借款规模分别为142,000.00万元、171,000.00万元、528,900.00万元和599,500.00万元，占流动负债比例分别为5.38%、4.38%、9.59%和8.78%。2024年末，公司短期借款较2023年末增加209.30%，主要系为扩大生产经营规模，公司通过增加贷款规模获取资金所致。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司应付账款规模分别为878,488.81万元、2,223,268.47万元、3,137,880.37万元和4,379,470.32万元，占流动负债比例分别为33.30%、56.98%、56.92%和64.16%。2023年末，公司应付账款较2022年末增加153.08%，主要系应付材料采购款和应付劳务费增加所致。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司合同负债规模分别为463,896.28万元、406,175.62万元、530,411.83万元和512,384.94万元，占流动负债比例分别为17.59%、10.41%、9.62%和7.51%。2023年末，公司合同负债较2022年末增加30.59%，主要系预收工程及材料款项增加所致。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司其他应付款规模分别为339,311.45万元、523,011.10万元、468,082.14万元和539,852.25万元，占流动负债比例分别为12.86%、13.40%、8.49%和7.91%。

2) 非流动负债分析

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司非流动负债规模分别为134,393.71万元、286,471.23万元、1,363,660.09万元和1,073,136.47万元，占总负债比例分别为4.85%、6.84%、19.83%和13.59%。公司非流动负债主要包括长期借款和长期应付款等。

表 5-2-14 中铁七局近三年及最近一期末非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	747,699.79	69.67	568,055.28	41.66	220,657.89	77.03	68,875.22	51.25
租赁负债	228.98	0.02	3,311.81	0.24	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应付款	316,362.70	29.48	785,802.00	57.62	59,005.34	20.60	57,646.49	42.89
长期应付职工薪酬	6,133.42	0.57	6,491.00	0.48	6,808.00	2.38	7,872.00	5.86
递延所得税负债	2,711.58	0.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	1,073,136.47	100.00	1,363,660.09	100.00	286,471.23	100.00	134,393.71	100.00

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司长期借款规模分别为68,875.22万元、220,657.89万元、568,055.28万元和747,699.79万元，占非流动负债比例分别为51.25%、77.03%、41.66%和69.67%。2023年末，公司长期借款较2022年末增加220.37%，主要系为扩大生产经营规模，公司通过增加贷款规模以获取资金所致。2024年末，公司长期借款较2023年末增加157.44%，主要系为扩大生产经营规模，公司通过增加贷款规模以获取资金所致。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司长期应付款规模分别为57,646.49万元、59,005.34万元、785,802.00万元和316,362.70万元，占非流动负债比例分别为42.89%、20.60%、57.62%和29.48%。2024年末，公司长期应付款较2023年末增加1,231.75%，主要系长期应付工程款增加所致。

(3) 盈利能力分析

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司实现营业收入分别为6,011,225.86万元、6,514,188.68万元、6,466,178.60万元和4,245,524.09万元；营业利润分别为132,511.27万元、131,270.61万元、135,519.00万元和84,366.53万元；净利润分别为108,379.83万元、109,776.62万元、110,102.74万元和67,765.11万元。公司经营情况稳定，盈利情况良好。

表 5-2-15 中铁七局近三年及最近一期主要利润表数据

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	4,245,524.09	6,466,178.60	6,514,188.68	6,011,225.86

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	4,245,524.09	6,466,178.60	6,514,188.68	6,011,225.86
二、营业总成本	4,137,196.48	6,303,087.74	6,353,751.96	5,861,409.66
营业成本	4,020,943.14	6,103,817.86	6,101,942.68	5,657,335.66
税金及附加	10,402.84	17,836.85	11,411.52	5,642.32
销售费用	5,895.60	5,484.16	5,127.22	3,746.76
管理费用	42,417.54	66,799.59	76,022.39	67,845.43
研发费用	44,962.38	98,256.28	152,498.88	112,802.75
财务费用	12,574.98	10,893.00	6,749.27	14,036.74
三、营业利润	84,366.53	135,519.00	131,270.61	132,511.27
四、利润总额	84,463.92	134,988.59	131,483.54	131,450.05
五、净利润	67,765.11	110,102.74	109,776.62	108,379.83

1) 期间费用分析

表 5-2-16 中铁七局近三年及最近一期期间费用构成情况

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	5,895.60	0.14	5,484.16	0.08	5,127.22	0.08	3,746.76	0.06
管理费用	42,417.54	1.00	66,799.59	1.03	76,022.39	1.17	67,845.43	1.13
研发费用	44,962.38	1.06	98,256.28	1.52	152,498.88	2.34	112,802.75	1.88
财务费用	12,574.98	0.30	10,893.00	0.17	6,749.27	0.10	14,036.74	0.23
期间费用合计	105,850.50	2.49	181,433.03	2.81	240,397.76	3.69	198,431.68	3.30

注：占比指占当期营业收入的比例。

2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-9月，公司期间费用合计分别为198,431.68万元、240,397.76万元、181,433.03万元和105,850.50万元，占当期营业收入的比例分别为3.30%、3.69%、2.81%和2.49%。

2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-9月，公司管理费用分别为67,845.43万元、76,022.39万元、66,799.59万元和42,417.54万元，占当期营业收入的比例分别为1.13%、1.17%、1.03%和1.00%。

2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-9月，公司研发费用分别为112,802.75万元、152,498.88万元、98,256.28万元和44,962.38万元，占当期营

业收入的比例分别为 1.88%、2.34%、1.52%和 1.06%。

5.2.1.6 主要债务情况及对外担保情况

1、债务融资情况

中铁七局集团有限公司资信状况良好，截至 2025 年 9 月 30 日，中铁七局集团有限公司贷款金额 146.43 亿元。截至 2025 年 9 月 30 日，中铁七局集团有限公司共获得主要合作银行的授信额度 1,115.79 亿元，其中已使用授信 472.86 亿元，未使用额度 642.93 亿元。

截至 2025 年 9 月 30 日，中铁七局集团有限公司无债券发行记录。

2、对外担保情况

截至 2025 年 9 月 30 日，中铁七局集团有限公司无对外担保情况。

5.2.1.7 主体评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据 2025 年 9 月 15 日出具的《2025 年度中铁七局集团有限公司信用评级报告》，中铁七局的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了中铁七局偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

5.2.1.8 资信情况及是否存在重大违法违规情况

根据中国人民银行征信中心出具的中铁七局集团有限公司《企业信用报告》，截至 2025 年 9 月 30 日，中铁七局集团不存在不良或违约负债余额。

根据中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统查询结果，截至 2025 年 9 月 30 日，中铁七局集团有限公司不存在被公布为失信被执行人的情况。

根据应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站和财政部网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统查询结果，截至 2025 年 9 月 30 日，中铁七局集团有限公司不存在经上述网络渠道公示的安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的失信记录。

根据国家税务局网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统查询结果，截至 2025 年 9 月 30 日，中铁七局集团有限公司在上述网络渠道不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

5.2.2 运营管理实施机构/整租方——河南中产商业运营管理有限公司

5.2.2.1 基本资料

注册名称：河南中产商业运营管理有限公司

统一社会信用代码：91410103MA9KXKEPXR

法定代表人：王庆波

设立日期：2022年3月17日

营业期限：2022年3月17日至无固定期限

注册资本：100万人民币

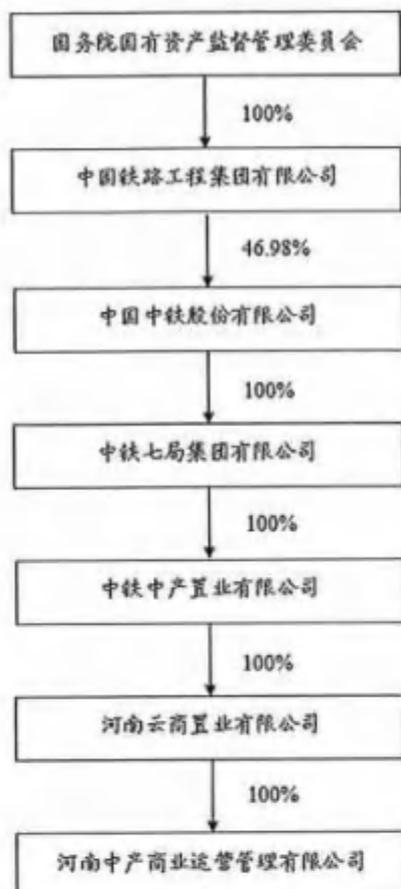
注册地址：河南省郑州市二七区陇海中路12号院347号

经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；企业总部管理；单位后勤管理服务；企业管理；酒店管理；餐饮管理；品牌管理；园区管理服务；承接档案服务外包；市场营销策划；广告设计、代理；广告制作；广告发布；项目策划与公关服务；集贸市场管理服务；企业形象策划；礼仪服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；企业管理咨询；劳务服务（不含劳务派遣）；体验式拓展活动及策划；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游乐园服务；休闲娱乐用品设备出租；娱乐性展览；健身休闲活动；会议及展览服务；非居住房地产租赁；电动汽车充电基础设施运营；停车场服务；医院管理；物业管理；城市绿化管理；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；外卖递送服务；食品销售（仅销售预包装食品）；个人互联网直播服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）（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）。

5.2.2.2 股权结构和治理结构

1、股权结构

截至2025年9月30日，河南中产商业运营管理有限公司的股权结构图如下：



河南中产商业运营管理有限公司的控股股东为河南云商置业有限公司（以下简称“云商置业”），实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

2、治理结构

（1）股东的权利和义务

公司为只有一个股东的有限责任公司，不设股东会。股东行使下列职权：

- 1) 决定和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- 2) 批准董事的报告；
- 3) 批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 4) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- 5) 对发行公司债券作出决定；
- 6) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- 7) 修改公司章程。

(2) 董事的权利和义务

公司不设董事会，设董事一人，由股东决定产生。董事任期每届三年，连选可以连任。董事行使下列职权：

- 1) 向股东报告工作；
- 2) 执行股东的决定；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 6) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 7) 决定公司内部管理机构的设置；
- 8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 9) 制定公司的基本管理制度。

(3) 经理的权利和义务

公司设经理，由董事决定聘任或者解聘，董事可以兼任公司经理。经理对董事负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事决定；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- 4) 拟定公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章；
- 6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

(4) 监事的权利和义务

经股东决定，公司不设监事会或者监事，由股东行使监督权。

(5) 股东特别行使下列监督职权

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对董事、高级管理人员执行职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员予以解任；
- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4) 董事、高级管理人员执行职务违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给公司造成损失的，对董事、高级管理人员提起诉讼。

5.2.2.3 与基础资产相关的业务情况

1、标的物业及运营情况

标的物业为项目公司自持的中铁·泰和里不动产，全部为商业，总建筑面积 68,238.40 平方米，账面价值 9.364 亿元，截至计划说明书出具日，其证载权利人为项目公司郑州中产商业管理有限公司，目前由项目公司与中产商业签署整租合同，项目招商运营管理权委托给中产商业，中产商业整租标的物业，严格按照协议约定，履行招商管理、商户运营、市场推广等职责，以保证项目现金流稳定性。标的物业明细如下：

单位：平方米

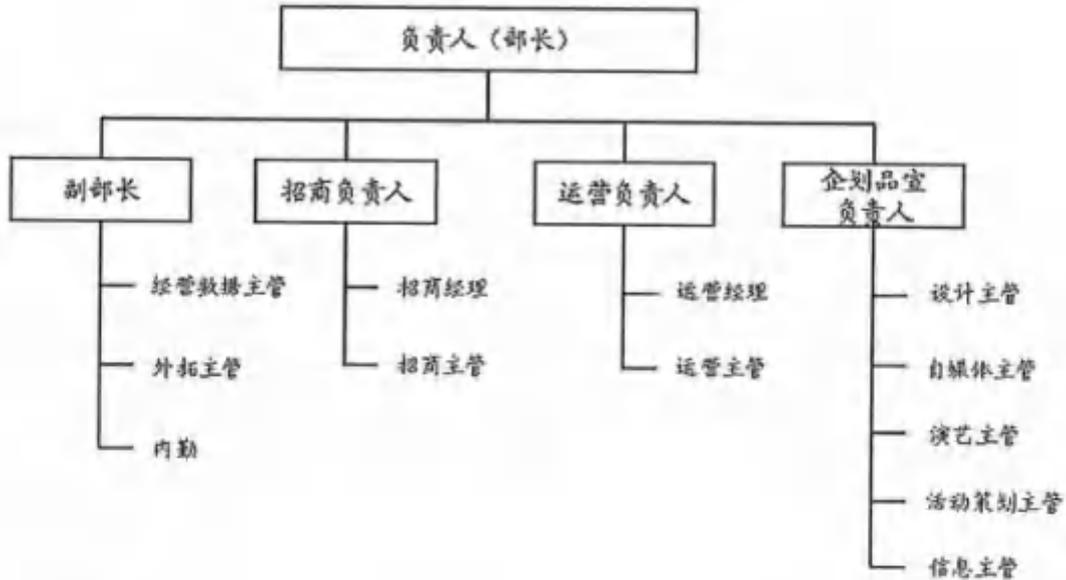
序号	房屋名称	建筑面积	运营层数	实际业态
1	D5 商业	11,387.74	3	商业
2	D6 商业	33,445.41	3	商业
3	D4 商业	23,405.25	3	商业
合计		68,238.40		

注：D6 商业部分建筑面积 33,445.41 平方米，其中对外出租建筑面积 26,461.16 平方米，自用建筑面积 6,984.25 平方米。

2、内部管理制度以及管理人员职责

河南中产商业运营管理有限公司沿用中铁中产置业有限公司管理制度，并针对泰和里项目的运营管理建立了较为完善合理的运营相关内部管理制度等，

并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对公司各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。具体各管理人员职责情况如下：



(1) 部长

统筹负责制定泰和里项目全年经济指标；完成全年招商任务、各项目业态定位及调整、大客户洽谈、公司部门对接；传达公司领导会议精神及工作安排；负责文商旅项目管理、进行业务拓展及外部资源对接等。

(2) 副部长

负责管理部门行政及对接公司各职能部门事务；负责部门招标采购，成本，合同等大商务管理工作；负责部门人员绩效考核；负责部门阶段性工作计划的制定，并跟进执行情况；负责文商旅项目管理、进行业务拓展及外部资源对接等。

(3) 招商负责人

负责项目招商工作并对招商质量进行把控，根据公司整体工作计划，负责制定年度、月度计划，并按计划开展工作，落实结果；负责完成商业定位及业态规划、招商方案及铺位分割；负责商业区域撤场的空铺招商、调整工作；根据公司制订的招商计划积极开发客户，协助招商人员谈判合作条件，签订合同，并对招商人员签订的合同审核把关，及时处理客户提出的问题；负责监督管理

招商人员，积累客户信息并进行归档；负责组织项目的市场调研，关注市场变化，参与项目定位前的考察工作；负责审核招商团队的月度工作计划，监督各项工作按计划执行；负责对招商代理公司进行月度、年度考核等。

(4) 运营负责人

负责运营全面管理工作；根据合同约定，与财务核对月度经济指标，完成项目收费任务；负责审核租赁经营合同的签订、变更，落实商户的缴费情况，评估商户的经营实力；负责营运信息系统的建立与管理，组织汇总，分析营运数据，完成商铺经营分析报告，根据经营状况做好商户经营辅导，提出招商调整，提出营销策划活动需求，经营环境改善和提升计划；落实好商户进场装修期间的改造、空调安装、门头安装、撤场验收手续的办理及跟进工作；负责与商业物业公司对接，维护商场环境；协调解决舆情中出现的问题，维护公司及项目的对外形象；负责处理客户投诉，并协调相关部门整改等。

(5) 企划品宣负责人

负责公司商业策划、商标及品牌创建及管理、品宣方面的所有工作；根据公司年度计划制定年度营销策划方案和计划，组织实施营销策划活动，开展营销企划活动的跟踪与评估；定期汇总、上报项目阶段性营销报表；解决商业策划中出现的问题，处理项目品宣疑难问题；参与公司对营销产品的价格制定，并提出建议；提出对商业策划、品宣推广、营销活动的推广方案；解决舆情中出现的问题，维护公司及项目的对外形象；负责商业的演艺组织、节目调整、演艺公司考核等工作。

3、主要信用记录

截至 2025 年 9 月 30 日，河南中产商业运营管理有限公司不存在未决诉讼或受有关监管机构处罚等情况。

根据中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统查询结果，截至 2025 年 9 月 30 日，河南中产商业运营管理有限公司不存在被公布为失信被执行人的情况。

根据应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站和财政部网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息

公示系统查询结果，截至 2025 年 9 月 30 日，河南中产商业运营管理有限公司不存在经上述网络渠道公示的安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的失信记录。

根据国家税务总局网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统查询结果，截至 2025 年 9 月 30 日，河南中产商业运营管理有限公司在上述网络渠道不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

4、运营管理实施机构商业物业运营管理能力

河南中产商业运营管理有限公司成立于 2022 年，总部坐落于河南省郑州市。作为河南云商置业有限公司全资子公司，为响应公司未来文商旅发展目标，紧跟市场发展趋势，大力发展文商旅业务，并为公司培养优秀商业人才。公司主要以中铁·泰和里经营内容为核心，完善运营管理架构，孵化培训运营人才，总结项目管理经验，打造商业运营轻资产模式，进一步拓展公司商业托管业务。

公司下设招商、营运、企划、信息化、行政人事及财务多个部门，拥有一支高素质、专业化的运营管理团队，团队成员均具备丰富的商业运营经验和敏锐的市场洞察力。在商业综合体管理、品牌策划、招商运营管理等领域取得了显著成绩。公司运营的中铁泰和里商业街区已具备一定知名度，处于快速发展与提升影响力阶段。在区域商业综合体中，逐渐崭露头角，吸引了不少消费者和商户关注，在特色商业街区领域，正努力打造差异化竞争优势。

5.2.2.4 近两年及最近一期末财务数据和主要财务指标分析

根据中产商业出具的 2023 年度未经审计的财务报表、河南祥泰会计师事务所（普通合伙）出具的 2024 年度《河南中产商业运营管理有限公司审计报告》（豫祥泰会审字【2025】第 1003 号）以及 2025 年 1-9 月的未经审计的财务报表，中产商业财务数据如下：

表 5-2-17 中产商业近两年及最近一期末资产构成及占比情况

单位：万元、%

资产	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

资产	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	67.53	23.90	272.28	88.93	67.99	25.34
预付账款	17.43	6.17	-	-	-	-
其他应收款	89.88	31.81	1.73	0.57	197.91	73.76
存货	77.07	27.28	-	-	-	-
其他流动资产	1.30	0.46	-	-	-	-
流动资产合计	253.21	89.61	274.01	89.49	265.90	99.10
固定资产	29.35	10.39	32.17	10.51	2.41	0.90
非流动资产合计	29.35	10.39	32.17	10.51	2.41	0.90
资产合计	282.56	100.00	306.18	100.00	268.31	100.00

注：占比加总不为100%主要因为各科目占比四舍五入所致。

2023年末、2024年末及2025年9月末，河南中产商业运营管理有限公司资产总额分别为268.31万元、306.18万元和282.56万元。其中，流动资产占总资产的比例分别为99.10%、89.49%和89.61%。公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成；非流动资产占总资产比例分别为0.90%、10.51%和10.39%。公司非流动资产由固定资产构成，占非流动资产比例为100%。

表 5-2-18 中产商业近两年及最近一期末负债构成及占比情况

单位：万元、%

资产	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同负债	-	-	-	-	24.49	7.70
应付账款	30.48	10.28				
应交税费	2.65	0.89	15.44	4.76	2.30	0.72
其他应付款	263.25	88.82	307.94	94.94	291.44	91.58
流动负债合计	296.38	100.00	323.38	99.70	318.23	100.00
长期应付款	0.00	0.00	0.98	0.30	-	-
非流动负债合计	0.00	0.00	0.98	0.30	-	-
负债合计	296.38	100.00	324.37	100.00	318.23	100.00

2023年末、2024年末和2025年9月末，河南中产商业运营管理有限公司负债总额分别为318.23万元、324.37万元和296.38万元。其中，流动负债占总

负债的比例分别为 100%、99.70%和 100%。公司流动负债主要由其他应付款构成，报告期内占总负债比例分别为 91.58%、94.94%和 88.82%。

报告期内，公司总资产规模小于总负债规模，主要系由于目标资产分期建设、分批投入运营，截至 2025 年 9 月 30 日，仅 D5 商业资产实现现金流，D6 商业新开业处于免租期，D4 还未进入正式运营。预计 2026 年 D4 商业开始营业，且 D6 地块免租期结束，收入将大幅度提升。

表 5-2-19：中产商业近两年及最近一期盈利情况

单位：万元

财务指标	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	599.78	930.63	151.47
其中：营业收入	599.78	930.63	151.47
二、营业总成本	602.77	897.63	201.47
其中：营业成本	438.67	422.71	135.63
税金及附加	3.18	5.06	1.42
销售费用	155.84	468.55	64.33
财务费用	1.54	1.31	0.10
管理费用	3.54	-	-
加：其他收益	0.00	-	0.04
信用减值损失	0.00	-0.01	-
三、营业利润	-2.99	32.99	-49.97
加：营业外收入	7.61	0.56	0.09
减：营业外支出	0.00	-	-
四、利润总额	4.62	33.54	-49.88
减：所得税费用	0.25	1.81	0.00
五、净利润	4.37	31.73	-49.88

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，河南中产商业运营管理有限公司营业总收入分别为 151.47 万元、930.63 万元和 599.78 万元；净利润分别为-49.88 万元、31.73 万元和 4.37 万元。

截至 2025 年 9 月 30 日，由于目标资产分期建设、分批投入运营，目前仅 D5 商业资产实现现金流，D6 商业新开业处于免租期，D4 还未进入正式运营。D5 商业自 2023 年 11 月开始收取租金及管理服务费收入，2023 年实现营业收入

151.47 万元，2024 年实现营业收入 930.63 万元。D6 地块于 2025 年 6 月进入正式运营，预计 2026 年 D4 商业开始营业，且 D6 地块免租期结束，中产商业收入将大幅度提升。

表 5-2-20：中产商业近两年及最近一期现金流量情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	775.18	1,212.72	174.78
收到其他与经营活动有关的现金	90.00	-	177.11
经营活动现金流入小计	865.18	1,212.72	351.89
购买商品、接受劳务支付的现金	730.94	976.63	276.45
支付给职工以及为职工支付的现金	2.29	-	-
支付的各项税费	52.71	31.81	4.71
支付其他与经营活动有关的现金	284.00	-	0.25
经营活动现金流出小计	1,069.94	1,008.43	281.41
经营活动产生的现金流量净额	-204.75	204.29	70.47
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	2.49
投资活动现金流出小计	-	-	2.49
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-2.49
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-
四、现金及现金等价物净增加额	-204.75	204.29	67.98
加：期初现金及现金等价物余额	272.28	67.99	0.01
五、期末现金及现金等价物余额	67.53	272.28	67.99

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 70.47 万元、204.29 万元和 -204.75 万元；2023 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为 -2.49 万元，2024 年度和 2025 年 9 月末，公司无投资活动产生的现金流量；2023 年度、2024 年度和 2025 年 9 月末，公司无筹资活动产

生的现金流量。

截至 2025 年 9 月 30 日，由于目标资产分期建设、分批投入运营，目前仅 D5 商业资产实现现金流，D6 商业新开业处于免租期，D4 还未进入正式运营。D5 商业自 2023 年 11 月开始收取租金及管理费等收入，2023 年实现经营性现金流量净额 70.47 万元、2024 年实现经营性现金流量净额 204.29 万元。

5.2.2.5 主要债务情况及对外担保情况

1、债务融资情况

中产商业资信状况良好，截至 2025 年 9 月 30 日，中产商业银行的授信额度【0】亿元，其中已使用授信【0】亿元。

2、对外担保情况

截至 2025 年 9 月 30 日，中产商业无对外担保情况。

5.2.2.6 运营管理实施机构资信情况及是否存在重大违法违规情况

根据中国人民银行征信中心出具的中产商业《企业信用报告》，截至 2025 年 9 月 30 日，中产商业不存在不良或违约负债余额。

根据中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统查询结果，截至 2025 年 9 月 30 日，中产商业不存在被公布为失信被执行人的情况。

根据应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站和财政部网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统查询结果，截至 2025 年 9 月 30 日，中产商业不存在经上述网络渠道公示的安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的失信记录。

根据国家税务总局网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统查询结果，截至 2025 年 9 月 30 日，中产商业在上述网络渠道不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

5.2.2.7 标的物业的运营管理安排

根据《运营支持协议》约定，运营管理牵头机构委托运营管理实施机构负责目标项目的运营维护管理。

1、运营管理实施机构提供的运营管理服务

根据《运营支持协议》第 3 条约定，为保障项目公司及目标项目的正常运营，在运营管理牵头机构的指导下，由运营管理实施机构提供如下运营管理服务（以下简称“运营管理服务”）：

(1) 在期限内，对目标项目实施统一的商业管理，包括但不限于：

- 1) 协助项目公司进行租户的管理和营运指导，对于经营不善的租户进行调整，保证写字楼持续健康运营。
- 2) 为目标项目开展多种业务创收提供指导性意见及实施计划，包括停车场、建筑物外立面广告位收入及多种经营收入等，以促进目标项目的盈利。
- 3) 利用运营管理机构在多年商业项目经营中所积累的管理经验，在运营阶段提出改进重点和持续发展规划方向，促进项目未来稳定持续的利润流入；特别地，运营管理机构将协助项目公司进行每季度的交易报告分析、财务报告分析，以及各项统计资料和数据的分析，以提供有针对性的改进意见。必要时，提出写字楼设备整改或翻新工作建议和规划，使得目标项目在同一商圈内具有竞争优势。
- 4) 在年初协助项目公司制定全年营销推广计划，根据全年营销推广计划，制定短期的宣传推广活动规划安排，活动内容包括媒体推广宣传等，服务内容包括但不限于前述活动策划、第三方服务商的接洽及筛选等。

(2) 在期限内，对目标项目实施统一的物业管理，包括但不限于：

- 1) 目标项目建筑本体、公共部位装饰装修、共用场地的日常巡检及修缮。
- 2) 目标项目共用服务设施设备的日常运行维护工作。
- 3) 目标项目内、外部公共区域的环境维护工作，包括但不限于日常清洁、石材养护、日常消毒、虫害消杀、外立面清洗、垃圾收集与清运等。

- 4) 目标项目室内外绿化服务：包括但不限于乔灌木修剪、草坪打理、室内外花卉绿植日常养护等。
- 5) 目标项目安全与秩序管理：包括不限于消防管理、治安管理、交通管理、大型活动管理等。
- 6) 客户服务：包括但不限于为租户提供的装修管理服务及其他增值服务以及为顾客提供的咨询、帮扶服务。
- 7) 目标项目档案管理：项目全套基建档案、客户档案、物业管理过程中形成的各类档案的完整收集、妥善保管以及合规利用。
- 8) 保险管理：目标项目运营相关险种的购置建议、报案、索赔、赔付等。
- 9) 工程改造：委托方授权范围内围绕目标项目经营及管理需要实施的设备设施、场地的改造工程管理。
- 10) 进行停车场管理，管理范围包括：停车场内车辆行驶及停放秩序管理；停车场管理系统的日常维护与管理；停车场内建筑本体及附属设施设备的运行及维护管理；消防、治安、交通安全管理；清洁卫生、消毒消杀、垃圾收集与清运等环境管理工作；停车场基建档案、车辆档案、经营手续、物业管理过程形成档案的完整收集、妥善保管；停车场运营相关的各类保险建议，报案、索赔、赔付等的管理；在项目公司授权下，办理停车场各类经营证照，确保项目公司各类经营证照、备案等手续齐全。
- 11) 物业收支管理：根据项目公司要求及授权，对目标项目物业管理收支项目进行的管理。
- 12) 物业管理人员管理：根据项目公司要求及授权，对目标项目工作人员进行用工管理。
- 13) 招标采购管理：根据项目公司要求及书面同意，对目标项目外包服务及物资供应项目进行外包管理，执行选聘、招标、供应商管理等相关工作。
- 14) 根据项目公司要求及授权，执行其他物业管理工作。

各方一致同意，运营管理实施机构有权委托第三方物业管理企业提供上述物业管理服务，届时由运营管理实施机构和物业管理企业另行签署物业管理协议，相关费用由运营管理实施机构承担。

(3) 协助项目公司为目标项目申请、维持并更新目标项目经营所必需的一切使用证书、证照和经营许可。

(4) 确保项目公司有权继续无偿使用“中铁”商标为目标项目命名。

(5) 合理、善意地努力遵守并促使目标项目遵守所有中国法律。

(6) 监督目标项目租户对目标项目的使用，向目标项目租户催收租金及其他费用（如有）。

(7) 监督并协调对目标项目进行的所有修整（含普通修整及大修维护），并应协助项目公司编制目标项目修整计划，以保持目标项目处于良好的运营状态。

(8) 协助项目公司确保目标项目已购买财产一切险及公众责任险，且财产一切险的投保额不低于目标项目最近一期资产评估报告的评估价值，并维持该等商业保险的有效性。专项计划设立时，目标项目所投保的财产一切险的保额不低于【9.37】亿元。

(9) 协助项目公司规范办理目标物业有关的租赁合同备案，确保目标物业项下全部租赁合同均符合房地产主管部门房屋租赁登记备案的要求。

(10) 应委托方和运营管理牵头机构要求，提供的其他目标项目运营服务。

2、预算管理

项目公司应当进行预算管理。专项计划设立前，运营管理实施机构在按照本协议约定提交经运营管理牵头机构认可的业绩目标的同时，应负责协助项目公司制定项目公司未来【10】年各年度经营预算（以下简称“年度经营预算”/“年度预算”），其中年度经营预算应包括目标项目当年的各项运营支出数额（为免疑问，本协议所称“年度经营预算”、“年度预算”、“预算”均指不含基础运营服务费在内的其他运营支出项）等事项，并且需细化到每个季度的预算金额。年度预算原则上应按照现金流预测报告所载明的成本预测数额制订。专

项计划存续期内，如运营管理实施机构根据《运营支持协议》第【4.2】款约定重新提交业绩目标时，应同时制订对应年度的年度经营预算方案，新的年度经营预算方案经资产支持证券持有人大会审核通过后生效。

对于年度预算内的相关支出事项，运营管理实施机构可直接进行审批，由项目公司执行用印及处理财务相关事宜。对于未在年度预算中考虑的支出和费用，运营管理实施机构应协助项目公司准备用款申请及相关证明性文件提交投资决策委员会审批并将审批结果提交管理人备案，在完成备案后，由管理人指令监管银行向项目公司拨付预算外资金，并由运营管理实施机构监督项目公司执行用印及处理财务相关事宜。

运营管理实施机构应妥善保存项目公司历次用款申请及相关材料，并应在每季度结束后 10 个工作日内向管理人报告年度预算执行情况，运营管理实施机构应当在每个运营管理机构报告日管理人出具当期/上一年度的运营管理机构报告，报告内容以交易场所、基金业协会等主管机关要求的信息披露内容为准。

3、证照、印鉴和资料的监管

为管理相关印鉴，由管理人指定人员独家保管该保险箱钥匙，由运营管理实施机构指定人员独家保管保险柜的开启密码，管理人和运营管理实施机构进行共同监管。就《运营支持协议》第 3.5 条约定共管的证照、印鉴和资料使用应遵从如下原则：

1) 年度预算内的相关事项所需印鉴及资金划转可在项目公司层面执行，运营管理实施机构配合项目公司和进行用印和划转，但投资决策委员会有权对用章情况进行复核监督；

2) 年度预算外的任何支出，需经投资决策委员会审批同意后方可用章及划转资金。运营管理实施机构及运营管理牵头机构应协助项目公司将付款及用章申请提交至投资决策委员会，投资决策委员会将该等付款申请转报管理人并附投资决策委员会的审核意见。如投资决策委员会同意付款申请的，管理人指定人员将配合运营管理实施机构及项目公司用印（如需）和划款操作。为免疑问，项目公司根据本协议约定应向运营管理实施机构支付的基础运营服务费及超额

业绩报酬（如有）事项无需投资决策委员会审核，管理人指定人员将配合运营管理实施机构及项目公司用印（如需）和划款操作。

4、账户管理

运营管理机构应监督项目公司对各账户单独核算，避免各账户内资金混同。具体而言，运营管理实施机构应确保目标项目运营收入应当全部进入项目公司监管账户⁵。项目公司监管账户定期向项目公司支出账户划付下一季度的预算资金用于项目公司日常对外支出。

5、项目公司收入核算

在每个收入核算日，运营管理实施机构应对该日对应的现金流归集期内的运营收入进行核算并将核算结果向运营管理牵头机构及委托方进行汇报。

运营管理机构有义务监督项目公司向管理人及其聘请的会计师事务所（如有）提供财务核算系统的查询接口，并向管理人及其聘请的会计师事务所（如有）提供财务报表审计所需的必要资料，包括但不限于项目公司监管账户的银行账户查询权限（可导出账户明细）、银行对账单、财务报表、科目余额表、序时账、合同台账、租赁合同、会计凭证、按客户核算的收入/预收账款/应收账款等。

⁵ 特别的，为央企内部资金管理要求，项目公司可以向运营管理牵头机构划付相应款项，但运营管理牵头机构应在每个监管账户划款日前将该等款项（如有）返还至项目公司监管账户。

5.3 项目公司

5.3.1 基本情况

注册名称：郑州中产商业管理有限公司

统一社会信用代码：91410103MAK0PDTR09

法定代表人：王庆波

设立日期：2025年11月4日

注册资本：10万人民币

注册地址：河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3095

经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；餐饮管理；市场营销策划；体验式拓展活动及策划；非居住房地产租赁；电动汽车充电基础设施运营；停车场服务；物业管理；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；个人互联网直播服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）（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）。

5.3.2 设立和存续情况

项目公司郑州中产商业管理有限公司已于2025年11月4日成立。成立时，项目公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中铁中产置业有限公司	10	100%
	合计	10	100%

截至计划说明书出具日，标的物业中铁·泰和里项目已变更至项目公司郑州中产商业管理有限公司名下，不动产证权属变更登记已全部办理完毕。

5.3.3 股权结构图

截至2025年11月4日，项目公司郑州中产商业管理有限公司股权结构图如下：



项目公司郑州中产商业管理有限公司的控股股东为中铁中产置业有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

5.3.4 主营业务情况

由于项目公司郑州中产商业管理有限公司于 2025 年 11 月 4 日刚设立，截至计划说明书出具日，项目公司重组已完成，已开展经营，标的项目整体运营情况如下：

标的物业为项目公司自持的中铁·泰和里不动产，全部为商业，总建筑面积 68,238.40 平方米，账面价值 9.364 亿元，截至 2025 年 9 月 30 日，其证载权利人为项目公司郑州中产商业管理有限公司，标的物业明细如下：

序号	房屋名称	建筑面积 (单位：平方米)	运营层数	实际业态
1	D5 商业	11,387.74	3	商业
2	D6 商业	33,445.41	3	商业
3	D4 商业	23,405.25	3	商业
合计		68,238.40		

注：D6 商业部分建筑面积 33,445.41 平方米，其中对外出租建筑面积 26,461.16 平方米，自用建筑面积 6,984.25 平方米。

截至计划说明书出具日，标的物业由项目公司与中产商业签署整租合同（包含 D6 地块自用部分面积），项目招商运营管理权委托给中产商业，中产商业整租标的物业，严格按照协议约定，履行招商管理、商户运营、市场推广等职责，以保证项目现金流稳定性。具体标的物业整租层面具体租赁情况详见“第六章 6.4.3 关联方租赁情况”。

5.3.5 财务状况

天健会计师事务所（特殊有限合伙）已出具基准日为 2025 年 7 月 31 日的，经审计的项目公司 2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月模拟报表的审计报告（天健审[2025]16800 号），项目公司 2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月模拟资产负债表、模拟利润表如下：

（1）模拟资产负债表

表 5-3-1 近两年及一期末模拟资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	-	-	-
应收账款	5,226.79	3,039.00	605.35
存货			
流动资产合计	5,226.79	3,039.00	605.35
非流动资产			
投资性房地产	93,644.24	81,571.84	70,289.74
递延所得税资产	153.99	124.98	54.08
非流动资产合计	93,798.23	81,696.82	70,343.82
资产合计	99,025.03	84,735.82	70,949.16
流动负债			
应交税费	-	-	-
其他应付款	58,205.75	43,829.49	39,001.39
其中：应付利息	-	-	-
流动负债合计	58,205.75	43,829.49	39,001.39
非流动负债			

项目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
长期借款	9,171.25	9,171.25	-
非流动负债合计	9,171.25	9,171.25	-
负债合计	67,377.00	53,000.74	39,001.39
所有者权益			
实收资本	10.00	10.00	10.00
资本公积	32,100.00	32,100.00	32,100.00
未分配利润	-461.97	-374.93	-162.23
归属于母公司的所有者权益合计	31,648.03	31,735.07	31,947.77
所有者权益合计	31,648.03	31,735.07	31,947.77
负债和所有者权益合计	99,025.03	84,735.82	70,949.16

(2) 模拟利润表

表 5-3-2 近两年及最近一期模拟利润表

单位：万元

项目	2025年1-7月	2024年度	2023年度
一、营业总收入	2,287.73	2,479.51	608.39
二、营业总成本	2,303.85	2,717.25	821.65
其中：营业成本	934.06	1,306.56	316.90
税金及附加	306.79	97.79	36.38
销售费用	274.80	221.06	227.53
管理费用	-	-	-
研发费用	-	-	-
财务费用	788.21	1,091.83	240.84
加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失	-99.94	-45.86	-3.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-

项目	2025年1-7月	2024年度	2023年度
三、营业利润	-116.06	-283.60	-216.30
加：营业外收入	-	-	-
其中：政府补助			
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额	-116.06	-283.60	-216.30
减：所得税	-29.02	-70.90	-54.08
五、净利润	-87.05	-212.70	-162.23
持续经营净利润	-87.05	-212.70	-162.23
终止经营净利润	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	-87.05	-212.70	-162.23

2、主要财务指标分析

根据以上郑州中产商业管理有限公司模拟资产负债表和模拟利润表，2023年末、2024年末和2025年7月末，项目公司资产主要以投资性房地产为主，其中近两年及一期，投资性房地产分别为70,289.74万元、81,571.84万元和93,644.24万元。截至2025年7月末，投资性房地产主要为D4、D5和D6地块。

2023年末、2024年末和2025年7月末，项目公司负债主要为其他应付款和长期借款，其中其他应付款分别为39,001.39万元、43,829.49万元和58,205.75万元，主要为对关联方的往来款。长期借款分别为0万元、9,171.25万元和9,171.25万元，长期借款主要为与郑州银行股份有限公司金水支行的借款。截至2025年11月13日，云商置业已清偿完毕以上与郑州银行的长期借款9,171.25万元。

2023年度、2024年度和2025年1-7月，项目公司营业收入分别为608.39万元、2,479.51万元和2,287.73万元。报告期内项目公司营业收入为正，主要系根据会计准则，整个租赁期限内租金在免租期期内进行分摊，实际无现金流入。

5.3.6 公司的信用情况

项目公司郑州中产商业管理有限公司已于2025年11月4日成立。根据中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信

息查询系统查询结果，截至 2025 年 11 月【27】日，郑州中产商业管理有限公司不存在被公布为失信被执行人的情况。

根据应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站和财政部网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统查询结果，截至 2025 年 11 月【27】日，郑州中产商业管理有限公司不存在经上述网络渠道公示的安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的失信记录。

根据国家税务总局网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统查询结果，截至 2025 年 11 月【27】日，郑州中产商业管理有限公司在上述网络渠道不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

5.4 支持机构

5.4.1 支持机构基本情况

注册名称：中国中铁股份有限公司

统一社会信用代码：91110000710935003U

所属行业：建筑业-土木工程建筑业

法定代表人：陈文健

成立日期：2007年9月12日

注册资本：2,457,092.9283万人民币

注册地址：北京市丰台区南四环西路128号院1号楼918

经营范围：土木工程建筑和线路、管道、设备安装的总承包；上述项目勘测、设计、施工、建设监理、技术咨询、技术开发、技术转让、技术服务的分项承包；土木工程专用机械设备、器材、构件、钢梁、钢结构、建筑材料的研制、生产、销售、租赁；在新建铁路线正式验收交付运营前的临时性客、货运输业务及相关服务；承包本行业的国外工程，境内外资工程；房地产开发、经营，资源开发，物贸物流；进出口业务；经营对销贸易和转口贸易；汽车销售；电子产品及通信信号设备、交电、建筑五金、水暖器材、日用百货的销售。

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

5.4.2 支持机构设立和存续情况

公司成立于2007年9月12日，是由中铁工以整体重组、独家发起的方式设立的股份有限公司。2007年9月11日，经国务院国资委《关于设立中国中铁股份有限公司的批复》（国资改革[2007]1095号）批准，中铁工以其拥有的货币资金、实物资产、无形资产、下属公司的股权等出资投入公司。公司成立时注册资本128亿元。

中铁工的前身是1950年设立的铁道部工程总局和设计总局，后变更为铁道

部基本建設總局。1989年6月14日，鐵道部、鐵道部政治部作出《關於成立中國鐵路工程總公司的決定》（鐵勞[1989]68號），決定自1989年7月1日起，撤銷鐵道部基本建設總局，成立中國鐵路工程總公司。1990年3月7日，國家工商行政管理總局作出（90）工商企字第10001051-3號《核准登記通知書》，核准中國鐵路工程總公司的登記申請。2017年12月28日，中鐵工由中國鐵路工程總公司更名為中國鐵路工程集團有限公司。

經國務院國資委於2007年9月25日作出的國資改革[2007]1132號文《關於中國中鐵股份有限公司轉為境內外募集股份的公司的批复》和中國證監會於2007年11月6日作出證監發行字[2007]396號文《關於核准中國中鐵股份有限公司首次公開發行股票的通知》核准，公司以每股人民幣2.80元的价格首次公開發行4,675,000,000股A股，並於2007年12月3日在上海證券交易所掛牌上市。A股發行後公司總股本為17,475,000,000股，其中，中國鐵路工程集團有限公司持股12,800,000,000股，占公司股本總額的73.25%；社會公眾股東持股4,675,000,000股，占公司股本總額的22.75%。

經國務院國資委於2007年9月25日作出的國資改革[2007]1132號文《關於中國中鐵股份有限公司轉為境內外募集股份的公司的批复》、中國證監會於2007年11月6日作出證監國合字[2007]35號文《關於同意中國中鐵股份有限公司發行境外上市外資股的批复》以及2007年12月6日香港聯合交易所的批准，公司以全球發售和香港公開發行的方式，每股港元5.78元的价格首次發行了4,207,390,000股H股（行使超額配售權後），其中包括中國鐵路工程集團有限公司同步出售國有股382,490,000股。H股發行後，公司總股本為21,299,900,000股，其中中國鐵路工程集團有限公司持有12,417,510,000股A股，占公司股本總額的58.30%；A股公眾股東持有4,675,000,000股，占公司股本總額的21.95%；H股股東持有4,207,390,000股H股，占公司股本總額的19.75%。

根據中華人民共和國財政部、國務院國資委、中國證監會和全國社會保障基金理事會聯合發布的《境內證券市場轉持部分國有股充實全國社會保障基金實施辦法》的規定，中鐵工作為公司的國有股東，向全國社會保障基金理事會履行國有股轉持義務。轉持股數為公司A股首次公開發行股份數量的10%，即

46,750 万股，该转持工作已于 2009 年 9 月 22 日完成。转持后，中铁工持有公司股份 1,195,001 万股，约占公司总股本的 52.10%。

2015 年 6 月 18 日，中国证监会作出《关于核准中国中铁股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2015〕1312 号），核准公司非公开发行不超过 158,520 万股新股，自核准发行之日起 6 个月内有效。本次发行新增股份已于 2015 年 7 月 14 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续。本次非公开发行 A 股股票 1,544,401,543 股，本次发行后，公司股本将由 21,299,900,000 股增加至 22,844,301,543 股。本次发行前，中铁工于 2015 年 7 月 9 日通过二级市场买入的方式增持公司 150 万股 A 股，增持后，中国铁路工程集团有限公司持有公司股份 1,195,151 万股，约占公司已发行总股本的 52.11%。中铁工认购本次发行的数量为 308,880,308 股，本次发行后，中国铁路工程集团有限公司持有公司 12,260,390,308 股 A 股股份，持股比例为 53.67%。2016 年 1 至 2 月，中铁工通过二级市场买入方式陆续增持本公司 H 股股票共计 16,439 万股，增持后持有本公司 1,242,478 万股，为公司控股股东。

2018 年 9 月 14 日，经国务院国有资产监督管理委员会批准，中铁工分别无偿划转给北京诚通金控投资有限公司（以下简称“诚通金控”）和国新投资有限公司（以下简称“国新投资”）其所持有的中国中铁 A 股股份，划转股数均为 424,904,009 股。上述无偿划转完成后，公司总股本不变。其中：中铁工持有公司 11,574,976,290 股股份（含 A 股 11,410,582,290 股、H 股 164,394,000 股），占公司股本的 50.67%，仍为公司控股股东。公司实际控制人仍为国务院国有资产监督管理委员会。公司历史沿革不存在名股实债的情形，符合国家相关法律法规的规定。

2018 年 7 月，公司控股股东中铁工根据国务院国有资产监督管理委员会《关于无偿划转中国铁路工程集团有限公司所持中国中铁股份有限公司部分股份的通知》（国资产权〔2018〕407 号），以其持有的本公司各 424,904,009 股 A 股股份分别无偿划转给北京诚通金控投资有限公司和国新投资有限公司；上述无偿划转完成后，公司总股本不变。其中中铁工持有本公司 11,574,976,290 股股份，占本公司股本的 50.67%，诚通金控和国新投资分别持有本公司 424,904,009 股 A 股股份，分别占本公司总股本的 1.86%。2018 年 12 月公司控

股股东中铁工基于对公司价值的认可及未来持续稳定发展的信心，通过上海证券交易所集中竞价方式增持公司 A 股股份 7,960,600 股，本次增持股份约占公司 A 股总股本的 0.0427%，增持后中铁工持有本公司股份 11,582,936,890 股，约占公司总股本的 50.70%。

2019 年 9 月 24 日，公司发布公告，公司发行新增股份用于收购控股子公司中铁二局、中铁三局、中铁五局和中铁八局的少数股东权益。公司本次交易的法律顾问北京市嘉源律师事务所于 2019 年 9 月 23 日出具《北京市嘉源律师事务所关于中国中铁股份有限公司发行股份购买资产之实施情况的法律意见书》。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具验资报告，此次增资后公司注册资本及实收资本由 22,844,301,543.00 元变更为 24,570,929,283.00 元，控股股东中铁工持有发行人股权比例为 47.21%。

经国务院国资委以国资考分〔2021〕597 号文批准和公司 2021 年第二次临时股东大会、2021 年第一次 A 股类别股东会及 2021 年第一次 H 股类别股东会批准，公司实施了 2021 年限制性股票激励计划首期授予工作，以 3.55 元/股向 697 名激励对象共授予限制性股票 170,724,400 股，并于 2022 年 2 月 23 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成公司首次授予股票登记工作。本期首次授予合计收到 697 名激励对象出资金额为人民币 606,071,620 元，其中计入股本人民币 170,724,400 元，计入资本公积（股本溢价）人民币 435,247,220 元。公司原注册资本为人民币 24,570,929,283 元，鉴于本期首次授予限制性股票激励计划已实施完毕，公司注册资本由人民币 24,570,929,283 元增加至人民币 24,741,653,683 元。目前尚未办理完毕工商变更手续。

2022 年 11 月 30 日，公司 2021 年限制性股票激励计划预留部分授予完成，限制性股票预留部分授予登记数量 1,192.2 万股，公司总股本由 24,741,653,683 股增加至 24,753,575,683 股。具体详情可参见《中国中铁 2021 年限制性股票激励计划预留部分授予结果公告》（临 2022-058）。

2022 年 12 月 28 日，因公司 2021 年限制性股票激励计划首次授予对象中，2 名激励对象因组织安排调离公司且不在公司任职，3 名激励对象因不能胜任工作岗位，业绩考核不合格、过失、违法违规等原因不再属于激励计划规定的激励范围，根据《中国中铁股份有限公司 2021 年限制性股票激励计划（草案）》

及相关法律法规的规定，公司对上述 5 名激励对象已获授但尚未解除限售的 137.97 万股限制性股票办理了回购注销，公司总股本将由 24,753,575,683 股减少至 24,752,195,983 股。具体详情可参见《中国中鉄关于 2021 年限制性股票激励计划部分限制性股票回购注销实施公告》（临 2022-060）。

2024 年 3 月 7 日，因公司 2021 年限制性股票激励计划首次授予对象中，1 名激励对象因组织安排调离公司且不在公司任职，1 名激励对象死亡，1 名激励对象在劳动合同期内主动提出辞职，2 名激励对象违法、违规，2 名激励对象 2022 年度个人考核结果为称职（当期解除限售的限制性股票比例为 80%，剩余 20%未解除限售的限制性股票由公司回购注销），根据《中国中鉄股份有限公司 2021 年限制性股票激励计划（草案）》及相关法律法规的规定，公司对上述 7 名激励对象已获授但尚未解除限售的 1,566,166 股限制性股票办理了回购注销，公司总股本将由 24,752,195,983 股减少至 24,750,629,817 股。具体详情可参见《中国中鉄关于 2021 年限制性股票激励计划部分限制性股票回购注销实施公告》（临 2024-005）。

2024 年 8 月 31 日，公司 2021 年限制性股票激励计划授予对象中，1 名激励对象因组织安排调离公司且不在公司任职，36 名激励对象达到法定退休年龄正常退休且退休时间距解除限售时间超过 6 个月，2 名激励对象在劳动合同期内主动提出辞职，3 名激励对象因不能胜任工作岗位、业绩考核不合格、过失、违法违规等原因不再属于激励计划规定的激励范围，1 名激励对象 2022 年度个人考核结果为称职（当期解除限售的限制性股票比例为 80%，剩余 20%未解除限售的限制性股票由公司回购注销），根据《中国中鉄股份有限公司 2021 年限制性股票激励计划（草案）》及相关法律法规的规定，公司决定回购注销上述 43 名激励对象已获授但尚未解除限售的 7,384,576 股限制性股票，公司总股本将由 24,750,629,817 股减少至 24,743,245,241 股。具体详情可参见《中国中鉄关于 2021 年限制性股票激励计划部分限制性股票回购注销实施公告》（临 2024-039）。

2024 年 10 月 31 日，因公司 2021 年限制性股票激励计划首次授予的激励对象中，1 名激励对象因成为国务院国资委管理领导而不能持有公司限制性股票，1 名激励对象因组织安排调离公司，且调离时间距第二批解除限售时间超过

六个月，3名激励对象因不能胜任工作岗位、业绩考核不合格、过失、违法违规等原因不再属于激励计划规定的激励范围。1名激励对象因组织安排调离公司，且调离时间距第二批次解除限售时间不足六个月，但距第三批次解除限售时间超过六个月，6名激励对象达到法定退休年龄正常退休，且退休时间距第二批次解除限售时间不足六个月，但距第三批次解除限售时间超过六个月。2名激励对象因个人2023年度考核结果为称职（当期解除限售的限制性股票比例为80%，剩余20%未解除限售的限制性股票由公司回购注销），根据《中国中铁股份有限公司2021年限制性股票激励计划（草案）》及相关法律法规的规定，公司决定回购注销上述14名激励对象已获授但尚未解除限售的1,380,123股限制性股票，公司总股本将由24,743,245,241股减少至24,741,865,118股。具体详情可参见《中国中铁关于2021年限制性股票激励计划部分限制性股票回购注销实施公告》（临2024-047）。

2025年3月13日，因公司2021年限制性股票激励计划首次授予对象中，2名激励对象因成为不能持有公司限制性股票人员而不再属于激励计划规定的激励范围，3名激励对象因不能胜任工作岗位、业绩考核不合格、过失、违法违规等原因不再属于激励计划规定的激励范围，公司董事会审议决定回购注销上述5名激励对象已获授但尚未解除限售的限制性股票共计856,199股A股股票。本次回购注销完成后，公司总股本将由24,741,865,118股减少至24,741,008,919股，公司注册资本也相应由24,741,865,118元减少为24,741,008,919元。具体内容详见公司同日披露的《中国中铁股份有限公司关于回购注销2021年限制性股票激励计划部分限制性股票的公告》（公告编号：临2025-010）。

截至尽职调查基准日，公司注册资本为24,570,929,283元，控股股东中铁工持有公司股权比例为42.98%，公司未进行上述限制性股票回购注销的工商变更。

5.4.3 支持机构股权结构、组织架构和治理架构

1、股权结构

截至2025年9月30日，中国中铁前十名股东持股情况如下：

表 5-4-1 中国中铁前十大股东持股情况

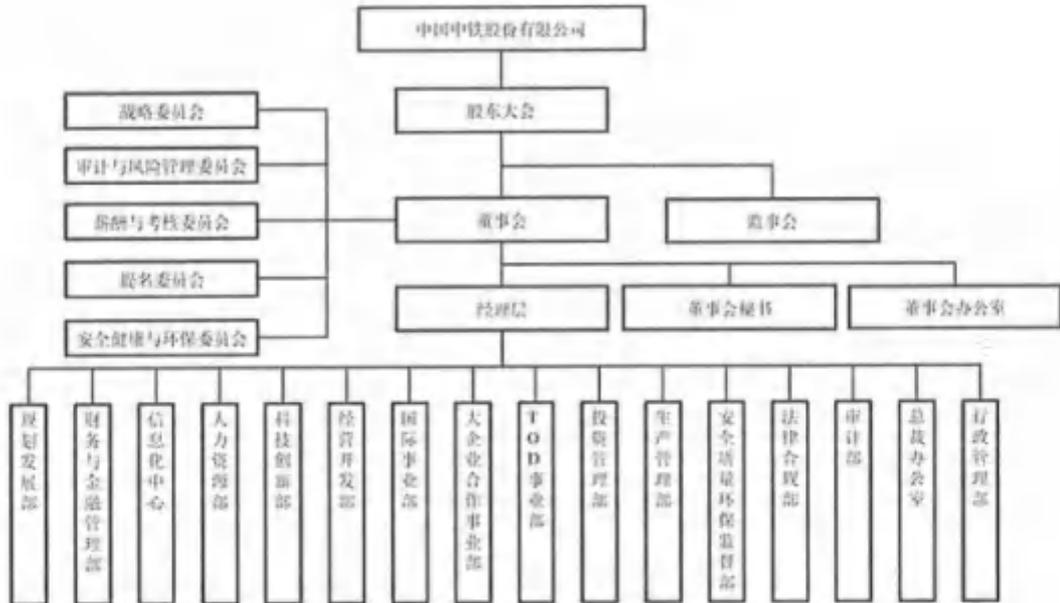
序号	股东名称	认购股份数 (股)	认购比例 (%)
1	中国铁路工程集团有限公司	11,623,119,890	46.98
2	HKSCC NOMINEES LIMITED	4,012,094,101	16.22
3	国新发展投资管理有限公司	742,605,892	3.00
4	中国证券金融股份有限公司	619,264,325	2.50
5	香港中央结算有限公司	268,922,936	1.09
6	中央汇金资产管理有限责任公司	230,435,700	0.93
7	中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深300交易型开放式指数证券投资基金	174,811,789	0.71
8	中国长城资产管理股份有限公司	138,562,835	0.56
9	博时基金—农业银行—博时中证金融资产管理计划	131,135,600	0.53
	易方达基金—农业银行—易方达中证金融资产管理计划	131,135,600	0.53
	大成基金—农业银行—大成中证金融资产管理计划	131,135,600	0.53
	嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	131,135,600	0.53
	广发基金—农业银行—广发中证金融资产管理计划	131,135,600	0.53
	中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划	131,135,600	0.53
	华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	131,135,600	0.53
	银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	131,135,600	0.53
	南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	131,135,600	0.53
合计		18,990,037,868	76.76

公司的控股股东是中国铁路工程集团有限公司（简称“中铁工”）。截至尽职调查基准日，中铁工持有公司 46.98% 的股份。中铁工是由国务院国资委全资设立的，注册资本 1,210,000.00 万元。

公司的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会，为国务院直属正部级特设机构，根据第十届全国人民代表大会第一次会议批准的国务院机构改革方案和《国务院关于机构设置的通知》设置。国务院授权国务院国资委代表国家履行出资人职责。国务院国资委的监管范围是中央所属企业（不含金融类企业）的国有资产。截至尽职调查基准日，国务院国资委持有中铁工 100% 的股权。

2、组织架构

截至尽职调查基准日，中国中铁股份有限公司的组织架构图如下：



各主要部门的职能情况如下：

(1) 董事会办公室

负责董事会综合事务、信息披露、投资者关系、市值管理、产权代表管理、监事会综合事务等工作。

(2) 总裁办公室

负责行政综合事务、保密、文秘、信访等工作。

(3) 规划发展部

负责发展战略、改制重组、内部控制、风险管理、生产经营计划、统计、企业业绩考核、政策研究、资质管理等工作。

(4) 财务与金融管理部

负责预算、决算、经济分析及评价、资产管理、财务业绩考核、资金管理、信用资源管理、财务信息化建设、财务监察等工作。

(5) 信息化中心

负责信息化建设、信息化战略规划、软硬件资产管理和网络信息安全、信

息化考核评价等工作。

(6) 人力资源部

负责劳动组织、劳动合同、用工管理，技能鉴定、薪酬、全员业绩考核、企业负责人履职待遇和业务支出、社保等工作。

(7) 科技创新部

负责科技创新战略、科技创新管理、科技项目研发、科技人员培训、科普等工作。

(8) 经营开发部

负责铁路经营、非铁路经营、施工总承包等工作。

(9) 国际事业部

负责综合商务、经营开发、外事、境外投资项目过程管理等工作。

(10) 大企业合作事业部

负责大企业和军民融合经营发展战略、大企业和军民融合市场开发、客户关系维护等工作。

(11) TOD 事业部

负责 TOD 项目为主的组织协调运作、策划与开发、规划与设计、融资与投资、建设与运营等工作。

(12) 投资管理部

负责基础设施投资、房地产、资源、境外投资评估决策等工作。

(13) 生产管理部

负责境内外企业生产的指导、协调、服务、监督等工作。

(11) 安全质量环保监督部

负责施工组织、安全管理、工程质量、环境保护等工作。

(12) 法律合规部

负责法律综合服务、法律审核和监督、权益维护等工作。

(13) 审计部

负责日常审计、经济责任审计、投资项目后评价、公司内部控制评价等工作。

(17) 行政管理部

负责机关后勤事务、离退休员工管理、内部治安保卫等工作。

3、治理架构

(1) 股东会

股东会是公司的权力机构，根据相关法律法规和《公司章程》的规定，股东会的主要职权包括：选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议、批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或减少注册资本作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；授权董事会对发行公司债券作出决议；对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；修改《公司章程》；审议批准《公司章程》第五十条规定的担保事项；审议批准《公司章程》中规定的财务资助事项；审议批准公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；审议批准变更募集资金用途事项；审议股权激励计划；审议员工持股计划；审议根据公司股票上市地上市规则规定需由股东会作出决议的重大交易事项、关联交易事项；审议法律法规、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会作出决议的其他事项。

报告期内，中国中铁历次股东会均严格按照《公司章程》与《股东会议事规则》的相关规定规范运行。

(2) 董事会

1) 董事会的构成

公司章程规定董事会应由 7-9 名董事组成；公司董事会成员中至少应当包括三分之一以上的独立董事且不低于三人，其中至少有一名会计专业人士。董事会每届任期 3 年，董事由股东会选举或更换并可在任期届满前由股东会解除其职务。截至本计划说明书出具日，中国中铁董事会由 8 名董事组成，其中执

行董事3名，非执行董事5名。

2) 董事会的职责

董事会制定贯彻党中央、国务院决策部署和落实国家发展战略重大举措的方案；负责召集股东会会议，并向股东会报告工作；执行股东会的决议；决定公司的战略规划、业务规划、决定公司的经营计划、投资方案及《公司章程》规定须经股东会审议范围以外的公司融资；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本的方案；制订发行公司债券或其他证券及上市方案；制订合并、分立、分拆、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；制订公司重大资产收购、出售，收购公司股票的方案；决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立或者撤销；决定公司子公司的合并、分立、重组、解散等事项；决定公司工资总额预算与清算、职工收入分配、公司年金等薪酬福利政策及方案；决定聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总裁的提名，决定聘任或者解聘公司经理层其他人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制定公司的基本管理制度；负责建立健全公司内部控制体系、风险管理体系、合规管理体系、违规经营投资责任追究工作体系、环境社会和治理（Environmental, Social and Governance, ESG）管理体系，对公司内部控制、风险管理和法律合规管理制度及有效实施进行总体监控和评价；制订《公司章程》的修改方案；制定公司的股权激励计划方案；负责公司市值管理、信息披露、投资者关系管理等工作；决定公司内部审计机构负责人，审议批准年度审计计划和重要审计报告，指导、检查和评估公司内部审计工作；向股东会提请聘请或更换为公司提供审计的会计师事务所；听取公司总裁或受总裁委托的公司高级管理人员的工作汇报，检查总裁和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总裁和其他高级管理人员的问责制度；决定董事会专门委员会的设置；选举公司董事长和副董事长；审议批准《公司章程》第五十条规定须经股东会审议范围以外的公司对外担保事项；审议批准公司须经股东会审议范围以外的所有财务资助事项（含有息或者无息借款、委托贷款等），但资助对象为公司合并报表范围内且该控股子公司其他股东中不包含公司的控股股东、实际控制人及其关联人的除外；决定公司的预算外费用支出；批准须经股东会

审议范围以外的对外捐赠、委托理财事项；决定公司为自身债务设定的资产抵押、质押事项；审议批准《公司章程》规定须经股东会审议范围以外的公司收购出售资产事项；制定公司重大会计政策和会计估计变更方案；决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项；审议公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案；负责编制公司定期报告、社会责任报告、ESG（环境、社会与管治）报告；决定公司行使所出资企业的股东权利所涉及的重大事项；制定董事会授权决策方案，并对授权行使事项情况进行监督；制定及检讨公司的企业管治政策及常规；检讨及监察董事会及高级管理人员的培训及持续专业发展；检讨及监察公司在遵守法律及监管规定方面的政策及常规；制定、检讨及监察雇员及董事的操守准则及合规手册；检讨公司遵守香港联交所其上市规则中规定的《企业管治守则》的情况及在《企业管治报告》内的披露；法律法规或《公司章程》规定，以及股东会授予的其他职权。

报告期内，中国中铁历次董事会会议均严格按照《公司章程》与《董事会议事规则》的相关规定规范运行。

（3）独立董事

《公司章程》对独立董事的任职资格、独立董事的职责、独立董事工作制度等事项作出了详细的规定。公司设有独立董事 3 名。独立董事均为专业人士，履行职责时关注中小股东的合法权益，以独立客观的立场参与公司重大事项的决策。

（4）监事会

中国中铁不设监事会、监事，由董事会审计与风险管理委员会行使《公司法》规定的监事会职权。

（5）董事会秘书

中国中铁设董事会秘书 1 名，一般为专职。首次任职董事会秘书时的年龄应当满足至少 3 年任期。董事会秘书为公司的高级管理人员，分管公司董事会办公室。董事会秘书由董事会委任。公司董事或除公司总裁、总会计师外的其他高级管理人员可以兼任公司董事会秘书。公司聘请的会计师事务所的会计师不得兼任公司董事会秘书。

董事会秘书的主要职责包括：组织开展公司治理研究，协助董事长拟定有关重大方案，制订或者修订董事会运行的规章制度；组织落实公司治理有关制度，管理相关事务；组织筹备股东会、董事会及相关专门委员会会议，准备议案和相关材料并对其完整性进行把关；据实形成会议记录并签名，草拟会议决议，保管会议决议、记录和其他材料；负责公司信息披露事务，协调公司信息披露工作，组织制定公司信息披露事务管理制度，督促公司及相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定；负责公司信息披露的保密及内幕信息管理工作，在未公开重大信息泄露时，立即向证券交易所报告并披露；负责投资者关系管理，与投资者建立畅通的沟通机制，积极收集、分析市场各方对上市公司投资价值的判断和对上市公司经营的预期，持续提升信息披露透明度和精准度；负责组织拟订公司市值管理相关制度、评估市值管理成效，协助董事会和董事长组织开展市值管理相关工作；负责协调公司重大经营管理事项由不同治理主体审议、决策的相关工作；负责与董事联络，组织向董事提供信息和材料，安排董事调研，与企业相关职能部门和所属企业沟通协调董事会运行、董事履职支撑服务事项；负责董事会与国资监管、证券监管机构的日常联络，协调公司与实际控制人、中介机构、媒体等之间的信息沟通；跟踪了解董事会决议和董事会授权决策事项的执行情况，及时向董事长报告，重要进展、重大情况还应当向董事会报告；组织舆情监测分析，密切关注各类媒体报道和市场传闻，并主动求证真实情况，发现可能对投资者决策或者上市公司股票交易价格产生较大影响的，应当及时向董事会报告，督促公司等相关主体及时回复证券交易所问询；组织公司董事和高级管理人员就相关法律、行政法规、证券监管机构相关规定进行培训；协助筹划或者实施公司资本市场再融资或者并购重组事项了解各自在信息披露中的职责；督促董事和高级管理人员遵守法律行政法规、证券监管机构相关规定和公司章程，切实履行其所作出的承诺；在知悉公司、董事、监事和高级管理人员作出或者可能作出违反有关规定的决议时，应当予以提醒并立即如实向证券交易所报告；负责公司股票及其衍生品种变动管理事务；组织准备和递交需由董事会出具的文件；法律、行政法规和公司上市地证券交易所要求履行或者董事会赋予的其他职责。

5.4.4 支持机构主营业务情况

公司是全球最具实力、最具规模的特大型多功能综合型建设集团之一，主营业务包括基础设施建设、设计咨询、装备制造、房地产开发以及其他业务五大领域。经过多年的实践和发展，公司各业务板块之间形成了紧密的上下游关系，基础设施投资、矿产资源开发、房地产开发业务带动设计咨询、基础设施建设业务，设计咨询带动基础设施建设业务，装备制造为基础设施建设提供架桥机、盾构等施工设备和道岔、桥梁钢结构等工程所需零部件，物资贸易为基础设施建设提供钢材、水泥等物资供应，金融业务为房地产开发、基础设施投资提供融资服务，逐步形成了公司纵向“建筑业一体化”、横向“主业突出、相关多元”的产品产业布局。

公司连续 19 年进入世界企业 500 强，位列《财富》世界 500 强第 35 位，《财富》中国上市公司 500 强第 9 位；连续 16 年获评上海证券交易所上市公司考核 A 级（优秀），其中连续 11 年获得上海证券交易所信息披露 A 类评价结果。

5.4.5 支持机构财务情况

1、财务报表

中国中铁股份有限公司 2022 年度、2023 年度财务报告已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2024 年度财务报告已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2025 年 1-9 月财务报表未经审计。中国中铁股份有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年度经审计以及 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表如下：

(1) 资产负债表

表 5-4-2 中国中铁近三年及最近一期末资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
货币资金	19,154,116.50	25,006,198.80	23,451,277.00	23,858,410.40
交易性金融资产	1,215,264.90	1,202,480.80	888,012.80	1,017,682.50
衍生金融资产	11,602.70	12,981.20	13,518.00	13,542.80
应收票据	162,281.90	186,600.20	187,712.90	233,133.20

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
应收账款	29,571,715.50	24,619,435.20	15,685,181.60	12,223,778.90
应收款项融资	64,623.00	75,202.30	107,829.80	76,560.60
预付款项	4,407,356.60	4,025,446.90	4,558,465.80	4,832,741.30
其他应收款(合计)	4,649,603.40	4,359,422.70	3,831,383.50	3,502,253.30
存货	25,711,515.90	24,571,564.80	21,936,068.10	20,787,101.80
合同资产	38,301,345.90	33,311,954.80	23,419,092.50	16,973,458.60
划分为持有待售的资产	68,851.20	68,851.20	68,851.20	-
一年内到期的非流动资产	1,129,724.40	806,001.10	728,245.50	1,172,128.70
其他流动资产	6,712,456.10	8,163,109.50	5,693,823.90	5,165,792.20
流动资产合计	131,160,458.00	126,409,249.50	100,569,462.60	89,856,584.30
债权投资	2,296,141.60	2,477,362.90	2,627,735.20	1,913,875.60
其他权益工具投资	1,911,784.50	2,097,148.80	1,826,720.10	1,494,531.40
其他非流动金融资产	1,704,401.90	1,796,471.20	1,892,926.90	1,354,313.60
长期应收款	14,800,883.90	8,585,954.90	1,478,137.70	2,015,597.70
长期股权投资	13,718,344.60	12,685,813.20	12,377,508.60	10,988,121.00
投资性房地产	2,019,279.10	1,895,923.70	1,708,190.10	1,522,397.60
固定资产(合计)	7,439,810.10	7,491,238.90	7,148,552.00	6,680,562.90
在建工程(合计)	7,395,645.30	6,906,333.80	6,335,616.40	5,070,520.60
使用权资产	310,699.30	442,185.70	227,385.00	175,422.80
无形资产	27,584,516.30	25,162,423.90	19,838,613.70	17,007,512.30
开发支出	26,907.60	26,377.50	24,374.90	23,223.20
商誉	155,775.60	155,775.60	167,604.30	177,124.40
长期待摊费用	75,737.70	82,033.00	82,938.10	115,738.80
递延所得税资产	1,602,211.70	1,521,630.50	1,316,583.40	1,210,906.30
其他非流动资产	27,764,491.40	27,905,439.90	25,321,569.90	21,710,151.80
非流动资产合计	108,806,630.60	99,232,113.50	82,374,456.30	71,460,000.00
资产总计	239,967,088.60	225,641,363.00	182,943,918.90	161,316,584.30
短期借款	13,678,866.20	10,067,441.90	6,737,812.40	7,121,045.00
吸收存款	655,194.30	762,693.80	386,936.70	600,344.70
交易性金融负债	2,918.80	2,810.40	2,325.20	2,769.10
衍生金融负债	80,031.40	63,667.00	26,874.10	6,810.20
应付票据	5,084,038.80	5,766,254.00	6,617,365.80	9,439,847.50

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
应付账款	78,884,919.80	71,550,669.40	52,256,342.70	38,603,147.80
预收款项	171,029.60	221,865.60	117,905.80	103,053.20
合同负债	15,374,184.30	16,113,869.00	13,570,800.40	13,693,712.00
应付职工薪酬	585,515.40	654,011.40	557,979.40	453,697.60
应交税费	1,305,604.80	1,470,135.00	1,539,114.30	1,474,645.40
其他应付款(合计)	12,236,219.30	11,467,656.60	10,430,238.30	8,906,281.40
一年内到期的非流动负债	3,822,730.90	4,881,378.20	4,124,135.70	3,826,177.00
其他流动负债	4,937,975.30	4,597,262.80	4,696,357.50	3,105,747.90
流动负债合计	136,819,228.90	127,619,715.10	101,064,188.30	87,337,278.80
长期借款	35,940,886.80	32,564,637.50	27,971,880.70	24,037,788.70
应付债券	4,979,503.80	3,775,979.60	3,183,609.30	3,937,274.20
租赁负债	278,627.30	301,546.30	113,534.50	113,940.00
长期应付款(合计)	7,807,583.50	9,443,032.90	3,888,239.90	2,907,228.50
长期应付职工薪酬	155,864.40	165,414.40	178,734.80	204,970.00
预计负债	262,801.50	170,923.80	106,104.10	57,807.70
递延所得税负债	513,665.00	471,067.70	349,367.30	301,900.20
递延收益	113,591.40	92,908.50	96,776.90	106,566.00
其他非流动负债	9,546.50	22,149.00	1,283.90	5,940.00
非流动负债合计	50,062,070.20	47,007,659.70	35,889,531.40	31,673,415.30
负债合计	186,881,299.10	174,627,374.80	136,953,719.70	119,010,694.10
实收资本(或股本)	2,474,100.90	2,474,186.50	2,475,219.60	2,475,219.60
其它权益工具	5,528,778.10	5,028,981.80	4,971,205.70	4,562,102.60
其中：永续债	5,528,778.10	5,028,981.80	4,971,205.70	4,562,102.60
资本公积金	5,638,994.20	5,644,896.90	5,661,835.60	5,647,960.20
减：库存股	16,932.90	33,348.70	57,591.50	61,185.50
其它综合收益	-41,230.30	-33,147.90	-47,606.90	-39,091.10
盈余公积金	1,854,630.30	1,854,157.40	1,729,762.20	1,586,237.70
一般风险准备	433,595.20	438,266.50	410,342.30	396,505.10
未分配利润	21,216,693.40	20,097,449.90	18,110,183.80	15,555,298.30
归属于母公司所有者权益合计	37,088,628.90	35,471,442.40	33,253,350.80	30,123,046.90
少数股东权益	15,997,160.60	15,542,545.80	12,736,848.40	12,182,843.30
所有者权益合计	53,085,789.50	51,013,988.20	45,990,199.20	42,305,890.20

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
负债和所有者权益总计	239,967,088.60	225,641,363.00	182,943,918.90	161,316,584.30

(2) 利润表

表 5-4-3 中国中铁近三年及最近一期利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	77,605,908.90	116,031,143.00	126,347,469.30	115,435,849.20
其中：营业收入	77,381,365.00	115,743,904.10	126,084,108.30	115,150,111.40
利息收入	95,638.40	116,688.80	94,253.20	66,813.30
手续费及佣金收入	128,905.50	170,550.10	169,107.80	218,924.50
二、营业总成本	75,007,785.80	111,446,196.90	121,055,708.70	110,768,499.60
其中：营业成本	70,695,485.10	104,397,273.10	113,462,639.30	103,854,400.70
利息支出	46,695.90	53,216.50	61,841.00	24,785.50
税金及附加	348,877.40	604,301.70	619,182.90	657,895.40
销售费用	430,992.70	694,351.60	684,991.40	632,788.10
管理费用	1,520,082.60	2,409,638.30	2,739,934.60	2,506,058.30
研发费用	1,367,164.00	2,663,233.30	3,000,003.90	2,774,224.30
财务费用	598,488.10	624,182.40	487,115.60	318,347.30
其中：利息费用	977,555.60	1,254,271.30	1,168,387.10	937,009.30
利息收入	482,426.50	787,452.10	871,230.20	718,049.70
加：其他收益	54,182.80	104,805.20	137,668.00	139,295.10
投资净收益	21,227.40	-39,533.80	-7,122.90	116,359.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	190,452.40	241,075.50	359,077.60	329,721.80
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-292,652.00	-514,476.70	-513,935.90	-452,019.10
公允价值变动净收益	-27,999.90	-41,821.00	-24,564.50	-56,325.40
资产减值损失	-78,043.00	-308,825.60	-205,974.50	-345,461.60
信用减值损失	-272,576.30	-502,780.90	-611,220.40	-267,355.70
资产处置收益	7,203.10	48,242.70	47,659.10	51,010.70
三、营业利润	2,302,117.20	3,845,032.70	4,628,205.40	4,304,872.50
加：营业外收入	141,280.00	126,790.80	103,154.70	61,659.20
减：营业外支出	69,983.10	84,712.80	124,370.00	108,182.20

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
四、利润总额	2,373,414.10	3,887,110.70	4,606,990.10	4,258,349.50
减：所得税费用	451,600.50	811,307.60	843,345.30	761,136.40
五、净利润	1,921,813.60	3,075,803.10	3,763,644.80	3,497,213.10
归属于母公司所有者的净利润	1,749,015.50	2,788,674.50	3,348,277.50	3,127,581.20
少数股东损益	172,798.30	287,128.60	415,367.30	369,631.90

(3) 现金流量表

表 5-4-4 中国中铁近三年及最近一期现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	72,842,437.50	102,784,596.70	125,026,544.40	120,361,186.00
收到的税费返还	207,951.20	451,649.00	986,764.20	1,830,224.50
客户存款净增加额	-	375,757.10	-	276,001.90
收取利息和手续费净增加额	224,543.90	287,238.90	258,462.40	286,822.10
存放中央银行款项的净减少额	43,103.90	-	173,938.40	-
收到其他与经营活动有关的现金	5,606,279.70	665,798.80	2,011,905.10	1,115,353.80
经营活动现金流入小计	78,924,316.20	104,565,040.50	128,457,614.50	123,869,588.30
购买商品、接受劳务支付的现金	73,700,777.20	84,065,839.20	106,478,683.10	102,419,137.30
支付给职工以及为职工支付的现金	6,498,460.30	9,466,312.00	9,695,162.00	9,009,218.20
支付的各项税费	2,340,154.20	3,332,052.70	3,541,607.70	3,359,995.90
客户贷款及垫款净增加额	64,381.20	210,000.00	-	75,496.20
客户存款净减少额	107,499.50	-	213,408.00	-
支付利息、手续费及佣金的现金	46,695.90	53,216.50	61,841.00	24,785.50
存放中央银行款项的净增加额	-	95,968.50	11,681.70	163,411.80
支付其他与经营活动有关的现金	3,454,615.90	4,536,542.50	4,618,881.50	4,462,348.90
经营活动现金流出小计	86,212,584.20	101,759,931.40	124,621,265.00	119,514,393.80
经营活动产生的现金流量净额	-7,288,268.00	2,805,109.10	3,836,349.50	4,355,194.50

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	949,705.40	1,568,229.00	1,522,591.00	1,105,666.50
取得投资收益收到的现金	317,384.20	396,031.10	288,869.80	215,120.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	64,608.70	261,788.30	192,814.50	256,375.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,007.70	1,000.00	79,307.30	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,112,400.80	507,211.30	134,815.10	125,486.70
投资活动现金流入小计	2,446,106.80	2,734,259.70	2,218,397.70	1,702,649.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,983,330.50	5,800,192.80	5,844,572.30	6,230,810.00
投资支付的现金	1,770,058.00	3,168,411.40	3,513,690.10	3,602,038.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	32,220.00	132,203.10	74,387.30
支付其他与投资活动有关的现金	123,413.10	1,962,316.60	191,991.20	234,252.80
投资活动现金流出小计	4,876,801.70	10,963,140.80	9,682,456.70	10,141,488.60
投资活动产生的现金流量净额	-2,430,694.80	-8,228,881.10	-7,464,059.00	-8,438,839.20
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	949,173.10	2,640,793.30	918,483.60	2,136,156.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	949,173.10	2,640,793.30	918,483.60	2,071,162.30
取得借款收到的现金	20,635,341.00	26,026,264.30	22,634,158.30	23,270,670.10
收到其他与筹资活动有关的现金	751,240.80	8,263.10	255,112.90	400,263.50
发行其他权益工具收到的现金	-	1,100,836.20	2,989,407.70	839,372.30
筹资活动现金流入小计	22,335,754.90	29,776,156.90	26,797,162.50	26,646,462.70
偿还债务支付的现金	14,160,796.60	20,158,982.70	20,735,924.60	14,474,393.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,848,355.20	2,430,665.20	2,580,167.20	2,318,052.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	175,510.10	238,759.90	265,931.50	236,354.20
支付其他与筹资活动有关的现金	1,067,272.60	1,447,032.80	767,953.70	217,524.40
筹资活动现金流出小计	17,076,424.30	24,036,680.70	24,084,045.50	17,009,970.30

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
筹资活动产生的现金流量净额	5,259,330.60	5,739,476.20	2,713,117.00	9,636,492.40
四、汇率变动对现金的影响	46,226.10	17,789.90	30,835.90	134,316.30
五、现金及现金等价物净增加额	-4,413,406.10	333,494.10	-883,756.60	5,687,164.00
期初现金及现金等价物余额	19,948,463.30	19,614,969.20	20,498,725.80	14,811,561.80
六、期末现金及现金等价物余额	15,535,057.20	19,948,463.30	19,614,969.20	20,498,725.80

2、主要财务指标分析

(1) 资产结构分析

随着业务规模的扩张，近三年及一期末公司的资产规模增长迅速。2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司的资产总额分别为161,316,584.30万元、182,943,918.90万元、225,641,363.00万元和239,967,088.60万元。

表 5-4-5 中国中铁近三年及最近一期末资产结构

单位：万元、%

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	131,160,458.00	54.66	126,409,249.50	56.02	100,569,462.60	54.97	89,856,584.30	55.70
非流动资产	108,806,630.60	45.34	99,232,113.50	43.98	82,374,456.30	45.03	71,460,000.00	44.30
资产总计	239,967,088.60	100.00	225,641,363.00	100.00	182,943,918.90	100.00	161,316,584.30	100.00

1) 流动资产分析

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司流动资产规模分别为89,856,584.30万元、100,569,462.60万元、126,409,249.50万元和131,160,458.00万元，占总资产比例分别为55.70%、54.97%、56.02%和54.66%。公司流动资产的比重较大，符合建筑类行业企业存货、合同资产、应收账款等流动资产科目余额较大的行业特征。公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、存货、合同资产等。

表 5-4-6 中国中铁近三年及最近一期末流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	19,154,116.50	14.60	25,006,198.80	19.78	23,451,277.00	23.32	23,858,410.40	26.55
交易性金融资产	1,215,264.90	0.93	1,202,480.80	0.95	888,012.80	0.88	1,017,682.50	1.13
衍生金融资产	11,602.70	0.01	12,981.20	0.01	13,518.00	0.01	13,542.80	0.02
应收票据	162,281.90	0.12	186,600.20	0.15	187,712.90	0.19	233,133.20	0.26
应收账款	29,571,715.50	22.55	24,619,435.20	19.48	15,685,181.60	15.60	12,223,778.90	13.60
应收款项融资	64,623.00	0.05	75,202.30	0.06	107,829.80	0.11	76,560.60	0.09
预付款项	4,407,356.60	3.36	4,025,446.90	3.18	4,558,465.80	4.53	4,832,741.30	5.38
其他应收款	4,649,603.40	3.54	4,359,422.70	3.45	3,831,383.50	3.81	3,502,253.30	3.90
存货	25,711,515.90	19.60	24,571,564.80	19.44	21,936,068.10	21.81	20,787,101.80	23.13
合同资产	38,301,345.90	29.20	33,311,954.80	26.35	23,419,092.50	23.29	16,973,458.60	18.89
划分为持有待售的资产	68,851.20	0.05	68,851.20	0.05	68,851.20	0.07	-	-
一年内到期的非流动资产	1,129,724.40	0.86	806,001.10	0.64	728,245.50	0.72	1,172,128.70	1.30
其他流动资产	6,712,456.10	5.12	8,163,109.50	6.46	5,693,823.90	5.66	5,165,792.20	5.75
流动资产合计	131,160,458.00	100.00	126,409,249.50	100.00	100,569,462.60	100.00	89,856,584.30	100.00

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司货币资金规模分别为23,858,410.40万元、23,451,277.00万元、25,006,198.80万元和19,154,116.50万元，占流动资产的比例分别为26.55%、23.32%、19.78%和14.60%。2025年9月末，公司货币资金较2024年末减少23.40%，主要系统筹资金安排及时支付供应商款项。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司应收账款规模分别为12,223,778.90万元、15,685,181.60万元、24,619,435.20万元和29,571,715.50万元，占流动资产比例分别为13.60%、15.60%、19.48%和22.55%。2024年末，公司应收账款较2023年末增加56.96%，主要系基础设施投资项目投入增加所致。2025年9月末，公司应收账款较上年末增长20.12%，主要系业务规模正常带动和部分工程项目业主付款滞后。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司存货规模分别为20,787,101.80万元、21,936,068.10万元、24,571,564.80万元和25,711,515.90万元，占流动资产比例分别为23.13%、21.81%、19.44%和19.60%。报告期内，

公司存货占流动资产比重较大，其符合建筑行业的业务特征和公司自身的业务结构。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司合同资产规模分别为16,973,458.60万元、23,419,092.50万元、33,311,954.80万元和38,301,345.90万元，占流动资产比例分别为18.89%、23.29%、26.35%和29.20%。2025年9月末，公司合同资产较上年年末增长14.98%，主要系工程项目已完未验增加。

2) 非流动资产分析

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司非流动资产规模分别为71,460,000.00万元、82,374,456.30万元、99,232,113.50万元和108,806,630.60万元，占总资产比例分别为44.30%、45.03%、43.98%和45.34%。公司非流动资产主要包括长期应收款、长期股权投资、固定资产、无形资产和其他非流动资产等。

表 5-4-7 中国中铁近三年及最近一期末非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	2,296,141.60	2.11	2,477,362.90	2.50	2,627,735.20	3.19	1,913,875.60	2.68
其他权益工具投资	1,911,784.50	1.76	2,097,148.80	2.11	1,826,720.10	2.22	1,494,531.40	2.09
其他非流动金融资产	1,704,401.90	1.57	1,796,471.20	1.81	1,892,926.90	2.30	1,354,313.60	1.90
长期应收款	14,800,883.90	13.60	8,585,954.90	8.65	1,478,137.70	1.79	2,015,597.70	2.82
长期股权投资	13,718,344.60	12.61	12,685,813.20	12.78	12,377,508.60	15.03	10,988,121.00	15.38
投资性房地产	2,019,279.10	1.86	1,895,923.70	1.91	1,708,190.10	2.07	1,522,397.60	2.13
固定资产	7,439,810.10	6.84	7,491,238.90	7.55	7,148,552.00	8.68	6,680,562.90	9.35
在建工程	7,395,645.30	6.80	6,906,333.80	6.96	6,335,616.40	7.69	5,070,520.60	7.10
使用权资产	310,699.30	0.29	442,185.70	0.45	227,385.00	0.28	175,422.80	0.25
无形资产	27,584,516.30	25.35	25,162,423.90	25.36	19,838,613.70	24.08	17,007,512.30	23.80
开发支出	26,907.60	0.02	26,377.50	0.03	24,374.90	0.03	23,223.20	0.03
商誉	155,775.60	0.14	155,775.60	0.16	167,604.30	0.20	177,124.40	0.25
长期待摊费用	75,737.70	0.07	82,033.00	0.08	82,938.10	0.10	115,738.80	0.16

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税资产	1,602,211.70	1.47	1,521,630.50	1.53	1,316,583.40	1.60	1,210,906.30	1.69
其他非流动资产	27,764,491.40	25.52	27,905,439.90	28.12	25,321,569.90	30.74	21,710,151.80	30.38
非流动资产合计	108,806,630.60	100.00	99,232,113.50	100.00	82,374,456.30	100.00	71,460,000.00	100.00

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司长期应收款规模分别为2,015,597.70万元、1,478,137.70万元、8,585,954.90万元和14,800,883.90万元，占非流动资产比例分别为2.82%、1.79%、8.65%和13.60%。2023年末，公司长期应收款规模较2022年末减少26.67%，主要系伴随着企业发展、长期工程的增加所产生的应收长期工程款回收所致。2024年末，公司长期应收款规模较2023年末增加480.86%，主要系应收长期工程款的款项增多所致。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司长期股权投资规模分别为10,988,121.00万元、12,377,508.60万元、12,685,813.20万元和13,718,344.60万元，占非流动资产比例分别为15.38%、15.03%、12.78%和12.61%。2024年末，公司长期股权投资规模较2023年末增加2.49%，主要系随着基础设施投资项目的投资规模加大，股权投资规模相应增加。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司固定资产规模分别为6,680,562.90万元、7,148,552.00万元、7,491,238.90万元和7,439,810.10万元，占非流动资产比例分别为9.35%、8.68%、7.55%和6.84%。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司无形资产规模分别为17,007,512.30万元、19,838,613.70万元、25,162,423.90万元和27,584,516.30万元，占非流动资产比例分别为23.80%、24.08%、25.36%和25.35%。2023年末，公司无形资产规模较2022年末增加16.65%，主要系建设期的无形资产模式基础设施投资项目投资规模增加所致。2024年末，公司无形资产规模较2023年末增加26.84%。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司其他非流动资产规模分别为21,710,151.80万元、25,321,569.90万元、27,905,439.90万元和27,764,491.40万元，占非流动资产比例分别为30.38%、30.74%、28.12%和

25.52%。2023 年末，公司其他非流动资产规模较 2022 年末增加 16.63%，主要系金融资产模式基础设施投资项目投资规模增加，以及随着工程建造业务规模增长，应收质量保证金增加所致。2024 年末，公司其他非流动资产规模较 2023 年末增加 10.20%。

(2) 负债结构分析

2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司总负债分别为 119,010,692.10 万元、136,953,719.70 万元、174,627,374.80 万元和 186,881,299.10 万元。报告期内，公司负债规模持续扩大，其中主要包括短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、长期借款、长期应付款等。

表 5-4-8 中国中鉄近三年及最近一期末负债结构

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	136,819,228.90	73.21	127,619,715.10	73.08	101,064,188.30	73.79	87,337,278.80	73.39
非流动负债	50,062,070.20	26.79	47,007,659.70	26.92	35,889,531.40	26.21	31,673,415.30	26.61
负债总计	186,881,299.10	100.00	174,627,374.80	100.00	136,953,719.70	100.00	119,010,694.10	100.00

1) 流动负债分析

2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司流动负债规模分别为 87,337,278.80 万元、101,064,188.30 万元、127,619,715.10 万元和 136,819,228.90 万元，占总资产比例分别为 73.39%、73.79%、73.08%和 73.21%。公司流动负债主要包括短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款等。

表 5-4-9 中国中鉄近三年及最近一期末流动负债结构

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	13,678,866.20	10.00	10,067,441.90	7.89	6,737,812.40	6.67	7,121,045.00	8.15
吸收存款	655,194.30	0.48	762,693.80	0.60	386,936.70	0.38	600,344.70	0.69
交易性金融负债	2,918.80	0.00	2,810.40	0.00	2,325.20	0.00	2,769.10	0.00

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
衍生金融负债	80,031.40	0.06	63,667.00	0.05	26,874.10	0.03	6,810.20	0.01
应付票据	5,084,038.80	3.72	5,766,254.00	4.52	6,617,365.80	6.55	9,439,847.50	10.81
应付账款	78,884,919.80	57.66	71,550,669.40	56.07	52,256,342.70	51.71	38,603,147.80	44.20
预收款项	171,029.60	0.13	221,865.60	0.17	117,905.80	0.12	103,053.20	0.12
合同负债	15,374,184.30	11.24	16,113,869.00	12.63	13,570,800.40	13.43	13,693,712.00	15.68
应付职工薪酬	585,515.40	0.43	654,011.40	0.51	557,979.40	0.55	453,697.60	0.52
应交税费	1,305,604.80	0.95	1,470,135.00	1.15	1,539,114.30	1.52	1,474,645.40	1.69
其他应付款	12,236,219.30	8.94	11,467,656.60	8.99	10,430,238.30	10.32	8,906,281.40	10.20
一年内到期的非流动负债	3,822,730.90	2.79	4,881,378.20	3.82	4,124,135.70	4.08	3,826,177.00	4.38
其他流动负债	4,937,975.30	3.61	4,597,262.80	3.60	4,696,357.50	4.65	3,105,747.90	3.56
流动负债合计	136,819,228.90	100.00	127,619,715.10	100.00	101,064,188.30	100.00	87,337,278.80	100.00

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司短期借款规模分别为7,121,045.00万元、6,737,812.40万元、10,067,441.90万元和13,678,866.20万元，占流动负债比例分别为8.15%、6.67%、7.89%和10.00%。2024年末，公司短期借款规模较2023年末增加49.42%，主要系新增部分短期借款所致。2025年9月末，公司短期借款规模较2024年末增加35.87%，增长的主要原因是补充流动性资金需求。

2022年末、2023年末、2024年末公司短期借款主要是信用借款，2022年末、2023年末和2024年末，公司信用借款规模分别为7,042,590.90万元、6,640,812.40万元和9,978,241.90万元，占短期借款的比例分别为98.90%、98.56%和99.11%。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司应付账款规模分别为38,603,147.80万元、52,256,342.70万元、71,550,669.40万元和78,884,919.80万元，占流动负债比例分别为44.20%、51.71%、56.07%和57.66%。2023年末，公司应付账款较2022年末增加35.37%，公司应付账款主要系材料采购款，增长的原因主要系业务规模增长和合理调整付款方式所致。2024年末，公司应付账款较2023年末增加36.92%。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司合同负债规模分别为13,693,712.00万元、13,570,800.40万元、16,113,869.00万元和

15,374,184.30 万元，占流动负债比例分别为 15.68%、13.43%、12.63%和 11.24%。2024 年末，公司合同负债规模较 2023 年末增加 18.74%，主要系预收工程款大幅增加所致。

2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司其他应付款规模分别为 8,906,281.40 万元、10,430,238.30 万元、11,467,656.60 万元和 12,236,219.30 万元，占流动负债比例分别为 10.20%、10.32%、8.99%和 8.94%。2023 年末，公司其他应付款规模较 2022 年末增加 17.11%，主要系各类往来款项和保证金随业务规模扩大而增加。2024 年末，公司其他应付款规模较 2023 年末增加 9.95%。2025 年 9 月末，公司其他应付款规模较 2024 年末增加 6.70%，主要系一各类往来款项随业务正常带动增加；二是应付股利和永续债利息阶段性增加。2024 年末，公司账龄超过一年的其他应付款为 1,745,141.40 万元，2023 年末为 2,073,416.30 万元、2022 年末为 1,403,474.50 万元，主要为公司收取的保证金和押金，鉴于交易双方仍继续发生业务往来，该款项尚未结清。

2) 非流动负债分析

2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司非流动负债规模分别为 31,673,415.30 万元、35,889,531.40 万元、47,007,659.70 万元和 50,062,070.20 万元，占总负债比例分别为 26.61%、26.21%、26.92%和 26.79%。公司非流动负债主要包括长期借款、长期应付款等。

表 5-4-10 中国中铁近三年及最近一期末非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	35,940,886.80	71.79	32,564,637.50	69.28	27,971,880.70	77.94	24,037,788.70	75.89
应付债券	4,979,503.80	9.95	3,775,979.60	8.03	3,183,609.30	8.87	3,937,274.20	12.43
租赁负债	278,627.30	0.56	301,546.30	0.64	113,534.50	0.32	113,940.00	0.36
长期应付款	7,807,583.50	15.60	9,443,032.90	20.09	3,888,239.90	10.83	2,907,228.50	9.18
长期应付职工薪酬	155,864.40	0.31	165,414.40	0.35	178,734.80	0.50	204,970.00	0.65
预计负债	262,801.50	0.52	170,923.80	0.36	106,104.10	0.30	57,807.70	0.18
递延所得税负债	513,665.00	1.03	471,067.70	1.00	349,367.30	0.97	301,900.20	0.95

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延收益	113,591.40	0.23	92,908.50	0.20	96,776.90	0.27	106,566.00	0.34
其他非流动负债	9,546.50	0.02	22,149.00	0.05	1,283.90	0.00	5,940.00	0.02
非流动负债合计	50,062,070.20	100.00	47,007,659.70	100.00	35,889,531.40	100.00	31,673,415.30	100.00

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司长期借款规模分别为24,037,788.70万元、27,971,880.70万元、32,564,637.50万元和35,940,886.80万元，占非流动负债比例分别为75.89%、77.94%、69.28%和71.79%。2023年末，公司长期借款规模较2022年末增加16.37%，主要系为匹配基础设施投资项目的投资需求所致。2024年末，公司长期借款规模较2023年末增加16.42%。

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司长期应付款规模分别为2,907,228.50万元、3,888,239.90万元、9,443,032.90万元和7,807,583.50万元，占非流动负债比例分别为9.18%、10.83%、20.09%和15.60%。

(3) 盈利能力分析

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，公司实现营业总收入分别为115,435,849.20万元、126,347,469.30万元、116,031,143.00万元和77,605,908.90万元；营业利润分别为4,304,872.50万元、4,628,205.40万元、3,845,032.70万元和2,302,117.20万元；净利润分别为3,497,213.10万元、3,763,644.80万元、3,075,803.10万元和1,921,813.60万元。公司经营情况稳定，盈利情况良好。

表 5-4-11 中国中铁近三年及最近一期主要利润表数据

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	77,605,908.90	116,031,143.00	126,347,469.30	115,435,849.20
营业收入	77,381,365.00	115,743,904.10	126,084,108.30	115,150,111.40
二、营业总成本	75,007,785.80	111,446,196.90	121,055,708.70	110,768,499.60
营业成本	70,695,485.10	104,397,273.10	113,462,639.30	103,854,400.70
税金及附加	348,877.40	604,301.70	619,182.90	657,895.40

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
销售费用	430,992.70	694,351.60	684,991.40	632,788.10
管理费用	1,520,082.60	2,409,638.30	2,739,934.60	2,506,058.30
研发费用	1,367,164.00	2,663,233.30	3,000,003.90	2,774,224.30
财务费用	598,488.10	624,182.40	487,115.60	318,347.30
三、营业利润	2,302,117.20	3,845,032.70	4,628,205.40	4,304,872.50
四、利润总额	2,373,414.10	3,887,110.70	4,606,990.10	4,258,349.50
五、净利润	1,921,813.60	3,075,803.10	3,763,644.80	3,497,213.10

1) 期间费用分析

表 5-4-12 中国中铁近三年及最近一期期间费用构成情况

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	430,992.70	0.56	694,351.60	0.60	684,991.40	0.54	632,788.10	0.55
管理费用	1,520,082.60	1.96	2,409,638.30	2.08	2,739,934.60	2.17	2,506,058.30	2.17
研发费用	1,367,164.00	1.76	2,663,233.30	2.30	3,000,003.90	2.37	2,774,224.30	2.40
财务费用	598,488.10	0.77	624,182.40	0.54	487,115.60	0.39	318,347.30	0.28
期间费用合计	3,916,727.40	5.05	6,391,405.60	5.51	6,912,045.50	5.47	6,231,418.00	5.40

注：占比指占当期营业总收入的比例。

2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-9月，公司期间费用合计分别为6,231,418.00万元、6,912,045.50万元、6,391,405.60万元和3,916,727.40万元，占当期营业收入的比例分别为5.40%、5.47%、5.51%和5.05%。

2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-9月，公司管理费用分别为2,506,058.30万元、2,739,934.60万元、2,409,638.30万元和1,520,082.60万元，占当期营业收入的比例分别为2.17%、2.17%、2.08%和1.96%。

2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-9月，公司研发费用分别为2,774,224.30万元、3,000,003.90万元、2,663,233.30万元和1,367,164.00万元，占当期营业收入的比例分别为2.40%、2.37%、2.30%和1.76%。

5.4.6 支持机构债务情况及对外担保情况

1、银行授信情况

中国中铁股份有限公司资信状况良好，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。截至 2024 年 12 月 31 日，中国中铁股份有限公司剩余授信额度【20,117.78】亿元。

2、债务融资情况

截至 2025 年 9 月末，公司合并口径的有息债务余额为 6,622.96 亿元，截至 2025 年 9 月末，公司及其主要子公司不存在债务违约记录。

截至 2024 年末，公司合并口径的有息债务余额为 5,054.73 亿元。截至 2024 年末，公司及其主要子公司不存在债务违约记录。

表 5-4-13 中国中铁存续债券发行情况

证券代码	证券类别	证券简称	起息日	到期日	票面利率 (%)	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	发行期限 (年)
243142.SH	一般公司债	25 铁工 K2	2025-06-19	2030-06-19	1.86	30.00	30.00	5.00
102582365.IB	一般中期票据	25 中铁股 MTN002 (科创 债)	2025-06-11	2030-06-11	1.88	30.00	30.00	5.00
243043.SH	一般公司债	25 铁工 K1	2025-06-06	2030-06-06	1.92	30.00	30.00	5.00
102582128.IB	一般中期票据	25 中铁股 MTN001	2025-05-23	2030-05-23	1.92	30.00	30.00	5.00
242953.SH	一般公司债	25 铁 YK05	2025-05-14	2028-05-14	2.10	20.00	20.00	3.00
242842.SH	一般公司债	25 铁 YK04	2025-04-23	2030-04-23	2.16	10.00	10.00	5.00
242841.SH	一般公司债	25 铁 YK03	2025-04-23	2028-04-23	2.10	15.00	15.00	3.00
242525.SH	一般公司债	25 铁 YK01	2025-03-11	2030-03-11	2.40	30.00	30.00	5.00
102485211.IB	一般中期票据	24 中铁股 MTN003	2024-12-02	2029-12-02	2.33	10.00	10.00	5.00
241672.SH	一般公司债	24 铁工 K7	2024-09-26	2029-09-26	2.24	20.00	20.00	5.00
241630.SH	一般公司债	24 铁工 K6	2024-09-13	2034-09-13	2.35	5.00	5.00	10.00
241629.SH	一般公司债	24 铁工 K5	2024-09-13	2029-09-13	2.18	25.00	25.00	5.00
241530.SH	一般公司债	24 铁 YK07	2024-08-26	2029-08-26	2.26	15.00	15.00	5.00
241531.SH	一般公司债	24 铁 YK08	2024-08-26	2034-08-26	2.49	5.00	5.00	10.00
241445.SH	一般公司债	24 铁 YK06	2024-08-15	2034-08-15	2.43	15.00	15.00	10.00
241442.SH	一般公司债	24 铁 YK05	2024-08-15	2029-08-15	2.23	15.00	15.00	5.00
241327.SH	一般公司债	24 铁 YK04	2024-07-24	2034-07-24	2.47	10.00	10.00	10.00
241322.SH	一般公司债	24 铁 YK03	2024-07-24	2029-07-24	2.26	20.00	20.00	5.00

证券代码	证券类别	证券简称	起息日	到期日	票面利率 (%)	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	发行期限 (年)
241252.SH	一般公司债	24 铁 YK01	2024-07-11	2029-07-11	2.29	15.00	15.00	5.00
241253.SH	一般公司债	24 铁 YK02	2024-07-11	2034-07-11	2.54	5.00	5.00	10.00
102482421.IB	一般中期票据	24 中铁股 MTN002A	2024-06-21	2029-06-21	2.30	15.00	15.00	5.00
102482422.IB	一般中期票据	24 中铁股 MTN002B	2024-06-21	2034-06-21	2.53	15.00	15.00	10.00
241093.SH	一般公司债	24 铁工 K4	2024-06-11	2034-06-11	2.60	10.00	10.00	10.00
241092.SH	一般公司债	24 铁工 K3	2024-06-11	2029-06-11	2.33	20.00	20.00	5.00
241032.SH	一般公司债	24 铁工 K2	2024-05-23	2034-05-23	2.71	20.00	20.00	10.00
241031.SH	一般公司债	24 铁工 K1	2024-05-23	2029-05-23	2.40	10.00	10.00	5.00
102481951.IB	一般中期票据	24 中铁股 MTN001B	2024-05-17	2034-05-17	2.69	10.00	10.00	10.00
102481950.IB	一般中期票据	24 中铁股 MTN001A	2024-05-17	2029-05-17	2.45	15.00	15.00	5.00
240397.SH	一般公司债	铁工 YK22	2023-12-12	2028-12-12	3.35	9.00	9.00	5.00
240309.SH	一般公司债	铁工 YK19	2023-11-23	2026-11-23	3.07	15.00	15.00	3.00
240310.SH	一般公司债	铁工 YK20	2023-11-23	2028-11-23	3.28	10.00	10.00	5.00
240235.SH	一般公司债	铁工 YK17	2023-11-13	2026-11-13	3.14	12.00	12.00	3.00
240232.SH	一般公司债	铁工 YK18	2023-11-13	2028-11-13	3.35	18.00	18.00	5.00
240149.SH	一般公司债	铁工 YK16	2023-10-26	2028-10-26	3.48	10.00	10.00	5.00
240148.SH	一般公司债	铁工 YK15	2023-10-26	2026-10-26	3.25	15.00	15.00	3.00
240059.SH	一般公司债	铁工 YK13	2023-10-16	2026-10-16	3.20	25.00	25.00	3.00
240060.SH	一般公司债	铁工 YK14	2023-10-16	2028-10-16	3.40	5.00	5.00	5.00
240032.SH	一般公司债	铁工 YK12	2023-09-26	2028-09-26	3.36	5.00	5.00	5.00
240035.SH	一般公司债	铁工 YK11	2023-09-26	2026-09-26	3.15	15.00	15.00	3.00
115978.SH	一般公司债	铁工 KY09	2023-09-14	2026-09-14	3.25	25.00	25.00	3.00
115979.SH	一般公司债	铁工 KY10	2023-09-14	2028-09-14	3.39	5.00	5.00	5.00
115878.SH	一般公司债	铁工 YK07	2023-08-25	2026-08-25	2.88	10.00	10.00	3.00
115879.SH	一般公司债	铁工 YK08	2023-08-25	2028-08-25	3.19	20.00	20.00	5.00
115782.SH	一般公司债	铁工 YK05	2023-08-11	2026-08-11	2.94	10.00	10.00	3.00
115785.SH	一般公司债	铁工 YK06	2023-08-11	2028-08-11	3.30	25.00	25.00	5.00
115688.SH	一般公司债	铁工 YK03	2023-07-24	2026-07-24	2.95	10.00	10.00	3.00
115689.SH	一般公司债	铁工 YK04	2023-07-24	2028-07-24	3.30	20.00	20.00	5.00
115650.SH	一般公司债	铁工 YK02	2023-07-12	2028-07-12	3.39	35.00	35.00	5.00

证券代码	证券类别	证券简称	起息日	到期日	票面利率 (%)	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	发行期限 (年)
102381560.IB	一般中期票据	23 中铁股 MTN002	2023-06-29	2026-06-29	2.89	30.00	30.00	3.00
102381481.IB	一般中期票据	23 中铁股 MTN001	2023-06-20	2028-06-20	3.15	25.00	25.00	5.00
138647.SH	一般公司债	22 铁工 Y6	2022-12-16	2025-12-16	3.97	15.00	15.00	3.00
137912.SH	一般公司债	22 铁工 Y3	2022-10-25	2025-10-25	2.70	10.00	10.00	3.00
137913.SH	一般公司债	22 铁工 Y4	2022-10-25	2027-10-25	3.09	15.00	15.00	5.00
137872.SH	一般公司债	22 铁工 Y1	2022-09-26	2025-09-26	2.69	10.00	10.00	3.00
137875.SH	一般公司债	22 铁工 Y2	2022-09-26	2027-09-26	3.07	15.00	15.00	5.00
5338.HK	海外债	中国中铁 4 20270706	2022-07-06	2027-07-06	2.00	5.00	5.00	5.00
185869.SH	一般公司债	22 铁工 04	2022-06-09	2027-06-09	3.30	2.00	2.00	5.00
185262.SH	一般公司债	22 铁工 02	2022-01-12	2027-01-12	3.28	10.00	10.00	5.00
188427.SH	一般公司债	21 铁工 02	2021-07-23	2026-07-23	3.40	8.00	8.00	5.00
188270.SH	一般公司债	21 中铁 Y4	2021-06-18	2026-06-18	2.05	10.00	10.00	5.00
188193.SH	一般公司债	21 铁工 Y2	2021-06-03	2026-06-03	3.85	2.00	2.00	5.00
5692.HK	海外债	中国中铁 3.25 20260728	2016-07-28	2026-07-28	3.25	5.00	5.00	10.00
136200.SH	一般公司债	16 铁工 02	2016-01-28	2026-01-28	3.80	21.20	21.20	10.00
122055.SH	一般公司债	10 中铁 C14	2010-10-19	2025-10-19	2.50	35.00	35.00	15.00

注：用于资产支持证券信用与发行主体信用无直接对应关系，因此暂不做统计。表中美元债券余额为基于 2024 年 12 月 29 日美元兑人民币汇率收盘价计算的以人民币计价的债券余额。

3、对外担保情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司对外担保（不包括对子公司的担保及按揭担保）余额为 65.01 亿元，占期末净资产的 1.27%，具体情况如下表所示：

表 5-4-14 中国中铁及其下属公司对外担保情况

单位：万元

相关单位	被担保单位	担保金额	担保类型	被担保债务到期时间
中铁四局集团有限公司	徐州市迎宾快速路建设有限公司	119,000.00	连带责任担保	2028-10-29
中铁五局集团有限公司	青海五矿中铁公路建设管理有限公司	14,850.00	连带责任担保	2045-12-30
中铁五局集团有限公司	江西省城科云创置业有限公司	2,885.66	连带责任担保	2029-09-21

相关单位	被担保单位	担保金额	担保类型	被担保债务到期时间
中铁十局集团有限公司	重庆中铁任之养老产业有限公司	50,000.00	连带责任担保	2025-02-28
中铁大桥局集团有限公司	武汉杨汴港大桥有限公司	55,320.76	连带责任担保	2025-12-30
中铁大桥局集团有限公司	汕头市牛田洋快速通道投资发展有限公司	8,745.71	连带责任担保	2039-08-23
中铁上海工程局集团有限公司	防城港市中铁堤路园投资发展有限公司	500.00	连带责任担保	2030-12-31
中铁国际集团有限公司	MontagProp Proprietary Limited	6,126.00	连带责任担保	2025-06-30
中铁南方投资集团有限公司	汕头市牛田洋快速通道投资发展有限公司	392,682.82	连带责任担保	2039-08-23
合计		650,110.95		

5.4.7 支持机构主体评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据 2025 年 4 月 14 日出具的《2025 年度中国中铁股份有限公司信用评级报告》和 2025 年 6 月 10 日出具的《中国中铁股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第二期）信用评级报告》，中国中铁的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了中国中铁偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

5.4.8 支持机构资信情况、是否存在重大违法违规情况

截至 2025 年 9 月末，公司不存在债务违约记录。

根据中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统查询结果，截至 2025 年 9 月 30 日，中国中铁股份有限公司不存在被公布为失信被执行人的情况。

根据应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站和财政部网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统查询结果，截至 2025 年 9 月 30 日，中国中铁股份有限公司不存在经上述网络渠道公示的安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的失信记录。

根据国家税务总局网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统查询结果，截至 2025 年 9 月 30 日，中国中铁股份有限公司在上述网络渠道不存

在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

5.5 计划管理人

5.5.1 基本情况

5.5.1.1 基本情况

企业名称	招商证券资产管理有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
登记状态	存续（在营、开业、在册）
成立日期	2015年4月3日
统一社会信用代码	914403003351197322
注册资本	100,000万元人民币
法定代表人	易卫东
住所	深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座 2501
经营范围	一般经营项目是：无，许可经营项目是：证券资产管理业务。公开募集证券投资基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

5.5.1.2 历史沿革

招商证券资产管理有限公司前身为招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）资产管理总部。

2015年1月26日，经中国证监会《关于核准招商证券股份有限公司设立资产管理子公司的批复》（证监许可[2015]123号）批准，并经深圳市市场监督管理局核准，招商证券资产管理有限责任公司于2015年4月3日在深圳前海注册成立，注册资本为3亿元，为招商证券全资子公司。

2015年5月起，原招商证券管理的所有集合与专项资产管理计划管理人由“招商证券股份有限公司”变更为“招商证券资产管理有限公司”。

2016年6月29日，招商资管注册资本由3亿元增加至10亿元，增资后招商证券持股比例仍为100%。

2023年7月24日，招商资管收到中国证监会《关于核准招商证券资产管理有限公司公开募集证券投资基金管理业务资格的批复》。

2023年3月，公司注册地址变更为“深圳市前海深港合作区南山街道兴海大道3040号前海世茂金融中心二期2902（前海世茂大厦29层02-08号）”。

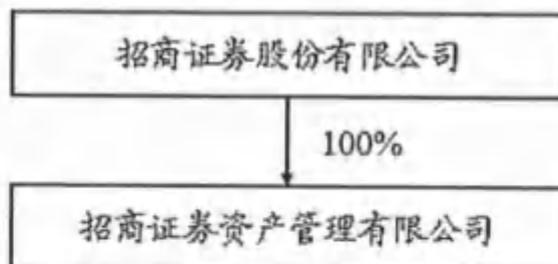
2023年7月，公司注册地址变更为“广东省深圳市前海深港合作区南山街道听海大道5059号前海鸿荣源中心A座2501”。

2024年4月3日，公司取得中国证监会核发新的《经营证券期货业务许可

证》，公司正式对外开展公募业务。

5.5.1.3 股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，招商资管股权结构如下：



5.5.2 经营情况和资信水平

5.5.2.1 经营情况

2024 年末，招商资管总资产为 59.58 亿元，其中母公司总资产为 59.47 亿元，较 2023 年末的 56.62 亿元增长 5.04%，净资产为 55.93 亿元。2024 年度，招商资管营业收入为 8.71 亿元，净利润为 2.79 亿元。

表 5-5-1 招商资管近三年末主要财务指标情况

单位：亿元

经营指标	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	59.58	56.62	54.14
净资产	56.62	53.00	50.32
营业收入	8.71	8.33	10.31
净利润	2.79	2.64	4.04

数据来源：招商资管 2024 年审计报告、2023 年审计报告、2022 年审计报告

5.5.2.2 资信水平

2024 年末，招商资管总负债为 3.66 亿元，其中母公司负债为 3.55 亿元，占比 97%。母公司负债主要包括：应付职工薪酬、应付税费和应付款项等。2024 年末，招商资管无到期未偿还的债务，整体偿债能力强，流动风险可控。

5.5.3 管理人的客户资产管理业务资质、业务开展情况、管理制度、业务流程和风险控制措施等

5.5.3.1 客户资产管理业务资质

2002 年 5 月，招商证券股份有限公司获得中国证监会批准，核准从事受托投资管理业务的资格。

2015年1月26日，招商证券股份有限公司收到中国证监会《关于核准招商证券股份有限公司设立资产管理子公司的批复》（证监许可〔2015〕123号），获准设立招商证券资产管理有限公司。2015年4月14日，招商证券资产管理有限公司获得中国证监会颁发的《经营证券业务许可证》并承接招商证券股份有限公司全部资产管理业务。

招商资管现持有中国证监会颁发的流水号为000000073629《经营证券期货业务许可证》，证券期货业务范围为：证券资产管理；公开募集证券投资基金管理。

5.5.3.2 业务开展情况

2024年，市场先抑后扬，指数在下跌和修复中于三季度末反弹，市场成交量显著增长，权益产品迎来市场机遇。行业方面，受益于居民财富管理需求的释放，资产管理规模整体保持增长，其中公募基金规模增长最大，证券公司及资管子公司竞争持续分化，各家机构推动主动管理和特色化产品转型，并积极布局公募业务。报告期内，招商资管期末总资产管理规模2,673.92亿元，较上年末下降9.31%。招商资管加速提升投研能力，优化投研团队架构和投研机制，大力引进投研人才，公募基金业务正式起步，年内发行两只公募基金产品。

招商资管获评中国证券报“2024年度三年期金牛券商集合资产管理人”、“五年期FOF型金牛资管计划”奖项。

2024年，招商资管实现营业收入8.72亿元，其中资管业务净收入7.28亿元，利息净收入0.44亿元、投资收益0.94亿元、公允价值变动损益0.05亿元、其他收益0.01亿元；营业支出4.99亿元，实现净利润2.79亿元。

表 5-5-2 招商资管最近三年资产管理规模情况

单位：亿元

类别	资产管理规模		
	2024年	2023年	2022年
公募基金业务	1.06	0.00	0.00
集合资管计划	1,265.62	1,151.96	1,380.08
单一资管计划	758.72	1,071.02	1,153.57
专项资管计划	648.53	725.56	637.69
合计	2,673.92	2,948.54	3,171.34

数据来源：招商证券2024年年度报告、2023年年度报告、2022年年度报告

2024年，招商资管发行、管理资产支持专项计划83单，发行金额504.50亿元；2023年，招商资管发行、管理资产支持专项计划83单，发行金额

504.50 亿元；2022 年，招商资管发行、管理资产支持专项计划 63 单，发行金额 440.30 亿元；2021 年，招商资管发行、管理资产支持专项计划 46 单，发行金额 347.91 亿元；2020 年发行、管理资产支持专项计划 39 单，发行金额 315.45 亿元；2019 年发行、管理资产支持专项计划 27 单，发行金额 293.75 亿元；2018 年发行、管理资产支持专项计划 20 单，发行金额 219.86 亿元。2018 年至 2023 年末，招商资管共成功发行、管理 278 个资产支持专项计划，发行规模总额达 2,121.77 亿元。

表 5-5-3 招商资管 2018 年-2024 年发行项目总数、发行总额情况

单位：单、亿元

年度	发行项目总数	发行总额（亿元）
2018 年	20	219.86
2019 年	27	293.75
2020 年	39	315.45
2021 年	46	347.91
2022 年	63	440.30
2023 年	83	504.50
2024 年	84	521.22
合计	362	2,642.98

数据来源：Wind

5.5.3.3 管理制度

2021 年以来，招商资管与母公司招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）合作开展企业资产证券化业务，由母公司招商证券承担企业资产证券化业务承做、承销、后督等工作。

招商资管和招商证券根据证监会、交易所等外部监管机构颁布的相关法规和指引等，针对企业资产证券化业务的发行承销业务制定全面、统一的业务管理制度和操作流程，对企业资产证券化业务涉及的整体业务管理、具体业务承揽承做、立项与申报、尽职调查与信息披露、发行簿记销售、存续期管理、风险控制等做出了明确规范要求，覆盖了企业资产证券化业务开展的各个环节，明确了相关单位各自的职责分工与权限。

5.5.3.4 业务流程

招商证券和招商资管根据对企业资产证券化各业务节点的风险控制措施，将业务流程划分为具体业务承揽承做、立项与申报、尽职调查与信息披露、发行簿记销售、存续期管理五项环节。

(1) 具体业务承揽承做

企业资产证券化业务部门/项目组负责项目承揽初期的可行性判断，应当遵循最大限度控制公司风险的原则对项目进行必要的调查、审慎决策，并承担相应责任。

(2) 立项与申报

项目立项时点为项目组与客户签署正式业务合同之前，企业资产证券化项目的立项标准、决策程序应当严格执行企业资产证券化业务相关的立项制度。招商证券内核委员会企业资产证券化业务内核小组、包销承诺委员会和风险管理委员会负责资产证券化业务的申报和发行决策。

(3) 尽职调查与信息披露

项目组作为第一道防线负责项目前端的质量控制和风险管理，项目组人员应当遵循勤勉尽职、审慎核查的基本原则，完成尽职调查和材料制作工作，在项目组内部建立相应的阶梯型质量控制职能和机制，确保在承做阶段充分尽调，准确完整和及时发现和揭示项目风险，针对项目风险制定有效的风险应对措施。

(4) 发行簿记销售

招商资管已按照监管要求设立簿记建档场所，项目由招商证券投资银行委员会债务资本市场部、债券销售部负责组织发行、销售。

(5) 存续期管理

在专项计划存续期内，各业务部门持续动态监测、排查、分类、预警资产支持证券信用风险，及时主动采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件。

5.5.3.5 风险控制措施

(1) 风险控制的原则

1) 招商资管和招商证券在开展企业资产证券化业务过程中进行风险控制应当遵循全面性、规范性、审慎性、适当性的基本原则。

2) 全覆盖原则。招商资管和招商证券的内部控制应当覆盖企业资产证券化业务，贯穿于立项、执行、质控、内核、申报、反馈、获批、发行、存续期管理等各个环节，对项目执行质量和风险实施全程监控，确保不存在内部控制空白或漏洞。

3) 统一审核原则。业务部门的质量控制部门按照统一标准履行企业资产证

券化项目的质量控制审核职责；业务部门的后督管理组按照统一标准履行企业资产证券化项目存续期管理和审核职责；内核部统一履行以公司名义对外提交、报送、出具或披露材料和文件的最终审批职责；企业资产证券化业务内核小组统一履行企业资产证券化项目的申报决策职责。

4) 责权对等原则。为加强项目质量控制与风险管理，落实主体责任，招商证券投资银行委员会的项目承做部门应充分做好尽职调查，勤勉尽责履行内部制度中规定的相应职责，审慎评估项目实质风险，对各自承做的项目质量和风险承担责任。

(2) 风险控制的内容

业务部门/项目组作为企业资产证券化业务的一线执行部门，负责企业资产证券化业务的承揽承做，对项目的质量及尽调工作的真实完整准确性负责。业务部门/项目组应建立完善的风险评估和处理机制，强化风险责任制，明确各方当事人各自不同的风险控制责任，并通过建立奖惩机制等措施，有效控制项目风险。

质量控制部对企业资产证券化业务实施贯穿全流程、各环节的动态跟踪和管理，对企业资产证券化项目履行质量把关及事中风险管理。

后督管理组对企业资产证券化项目的存续期事务统筹管理，对企业资产证券化项目存续期内的项目执行履行质量把关及事中风险管理。

内核部、法律合规部、风险管理部介入资产证券化业务主要业务环节、把控关键风险节点，实现公司层面对资产证券化业务风险的整体管控。

5.5.4 合规、风控制度以及风险处置应对措施

(1) 合规、风控制度建设

为加强投资银行类业务在后续管理阶段的风险管理，促进投资银行类业务健康持续发展，招商证券制订了《招商证券股份有限公司投资银行类业务后续管理阶段重大风险项目关注池管理办法》，其中明确资产证券化业务存续期的信用风险管理工作。该制度对资产支持证券存续期管理要求的重点内容主要包括以下几个方面：

一是明确了各部门开展资产支持证券存续期信用风险管理职责。其中，业务单位承担资产支持证券存续期信用风险管理的主要责任，落实存续期信用风险管理工作要求；后续管理部门负责对业务部门企业资产支持证券存续期管理

工作进行统一管理和督导，制定存续期管理事务相应的管理制度和操作指引；招商证券风险管理部牵头业务部门及后续管理部门制定存续期信用风险排查方案并组织开展排查，建立重大风险项目关注池，明确相关入池标准和程序并进行日常管理维护，完成风险排查工作报告，制定和完善风险分类标准；招商证券法律合规部按规定开展合规审查、合规监督检查、提示等合规管理工作。

二是建立了以信用风险为导向的分类标准、信用风险管理流程及工作机制。各部门根据职责分工，每月对资产支持证券进行监测和风险分类，根据风险分类不同安排风险排查频度，对违约风险及时化解和处置。

三是建立定期与不定期的风险管理报告制度。根据信息披露和监管报送要求，招商资管定期和不定期对外报告。

(2) 风险处置应对措施

根据资产支持证券确认的风险分类结果采取相应的风险化解和处置措施。

对于关注类，业务单位及时向融资人了解可能影响专项计划还本付息的重要风险事项，并持续监测相关风险事项的变化情况及融资人采取的风控措施。

对于风险类或违约类，业务单位及时督促原始权益人、增信机构制定风险化解和处置预案，并在公司内部成立信用风险化解和处置领导小组，由领导小组根据预案及实际情况负责协调原始权益人、各相关中介机构和投资者落实风险化解和处置措施，确定具体工作安排，推动风险化解和处置预案执行。

5.5.5 管理人最近一年因重大违法违规行为受到行政处罚的情形

最近一年，招商资管不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

5.5.6 结论

招商资管是一家依法设立并有效存续的有限责任公司，获准从事证券资产管理业务，有权开展资产证券化业务，具备担任专项计划管理人的资格。

5.6 托管人

本项目托管人由上海银行北京分行担任，上海银行北京分行基本情况如下：

5.6.1 上海银行北京分行基本情况

名称：上海银行股份有限公司北京分行

统一社会信用代码：91110105697716200E

负责人：李岩

成立时间：2009年11月26日

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街丙12号楼1层、8层、9层、10层、11层

经营范围：办理人民币存款、贷款、结算业务；办理票据贴现；代理发行、代理兑付、销售政府债券；提供担保；代理收付款项；提供保管箱业务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；国际结算；外汇票据的承兑和贴现；总行授权的外汇担保；资信调查、咨询和见证业务；总行在中国银行业监督管理委员会批准的业务范围内授权的业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

5.6.2 上海银行概述

1、基本情况

名称：上海银行股份有限公司（以下简称“上海银行”）

注册地址：上海市黄浦区中山南路688号

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区银城中路168号

法定代表人：金煜

成立时间：1995年12月29日

组织形式：股份有限公司（中外合资、上市）

注册资本：142.065287亿元

存续期间：持续经营

基金托管业务批准文号：中国证监会证监许可[2009]814号

保险资金托管业务评估函编号：资金部函【2014】364号

电话：95594

传真：021-68476901

2、历史沿革及业务发展

上海银行成立于1995年12月29日，总部位于上海，是上海证券交易所主板上市公司，股票代码601229。上海银行以“精品银行”为战略愿景，秉持“精诚至上，信义立行”的核心价值观，围绕高质量可持续发展目标，将数字化作为创新驱动、提升能级的核心力量，加快转型发展，努力实现新的质变。

自成立以来，上海银行坚守金融企业初心使命，积极融入地方经济建设，助力长三角一体化、京津冀协同、粤港澳大湾区、成渝双城经济圈等战略实施，服务上海“五个中心”、“五个新城”、自贸区等创新发展，区域服务能级不断提升；着力支持实体经济转型升级，在普惠、科创、绿色、民生等领域加大投入，打造“上行惠相伴”、“绿树城银”等特色服务品牌，构建开放合作的创新服务平台，推出“上行e链”、“智慧e疗”等专业服务体系，业务规模持续增长；不断服务人民美好生活追求，深入建设“适老、为老、惠老”的养老金融服务模式、培育大财富管理专业能力、助力满足场景化消费需求等，为客户提供不止于金融的综合服务。

目前，上海银行已在上海、宁波、南京、杭州、天津、成都、深圳、北京、苏州设立一级分行，在无锡、绍兴、南通、常州、盐城、温州、前海、深汕特别合作区、泰州等设立二级分行，分支机构布局覆盖长三角、京津冀、粤港澳、成渝等国家战略实施区域。陆续设立了上银香港及其子公司上银国际、上银基金及其子公司上银瑞金、上银理财，发起设立四家村镇银行，与携程共同设立尚诚消费金融，跨境和综合经营布局完善。

近年来，上海银行综合实力不断增强、发展品质稳步提升。目前，集团总资产已超3万亿元，年营收超500亿元、盈利超200亿元，资产质量保持银行业较好水平。上海银行是国内20家系统重要性银行之一，在英国《银行家》杂志全球银行1000强榜单中列前百强。

5.6.3 上海银行资产托管业务情况

1. 托管业务资质

上海银行于 2009 年 8 月 18 日获得中国证监会、中国银监会核准开办证券投资基金托管业务，批准文号：中国证监会证监许可[2009]814 号；2014 年 12 月 26 日获得中国保险监督管理委员会核准从事保险资金托管业务，保险资金托管业务评估函编号：中国保监会资金部函【2014】364 号。作为上海市外商投资股权投资试点企业托管银行、深圳市金融发展服务办公室备案的外商投资股权投资企业托管银行，具备了证券投资基金托管、保险资金托管和私募投资基金服务机构资质，并在私募投资基金和跨境资金托管领域形成专业特色。

根据上海银行年度授权，上海银行北京分行可以开展资产证券化产品托管/业务。

2. 基金托管业务经营情况

上海银行将“托管银行”作为重要的特色定位之一，强化产品创新，打造托管银行特色优势。自 2009 年获批证券投资基金托管资格，经过 10 年多的发展，打造了一支专业、高效的托管团队，并从全方位提升市场营销、产品研发、托管运作、风险管理等方面的能力，建立了完备的产品线，积累了丰富的托管业务经验，赢得良好的业界口碑，先后斩获华尔街见闻、东方财富、思维财经等评选的托管奖项。

近年来，上海银行顺应市场发展趋势和监管导向，持续深化业务转型，把握市场热点，积极拓展公募基金、保险等重点领域，大力提升托管竞争力，保险托管规模突破 2000 亿元，公募基金托管规模近 3000 亿元。同时，上海银行持续探索并积极推进托管产品创新，为包括基金公司、证券公司、信托公司、商业银行、保险公司、期货公司和私募投资机构等各类机构提供资产托管服务，形成了托管产品及服务多元化发展的格局，资产托管规模超过 3 万亿元，其中同业机构托管规模超过 2 万亿元。

5.6.4 托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施

1. 托管业务管理制度

托管制度方面，上海银行已发布近 30 项托管制度，内容涉及资金清算、会计核算、信息披露、稽核监督、内控与风险管理、信息系统管理、保密和档案管理、应急处理等各个方面，涵盖了托管业务所有环节。

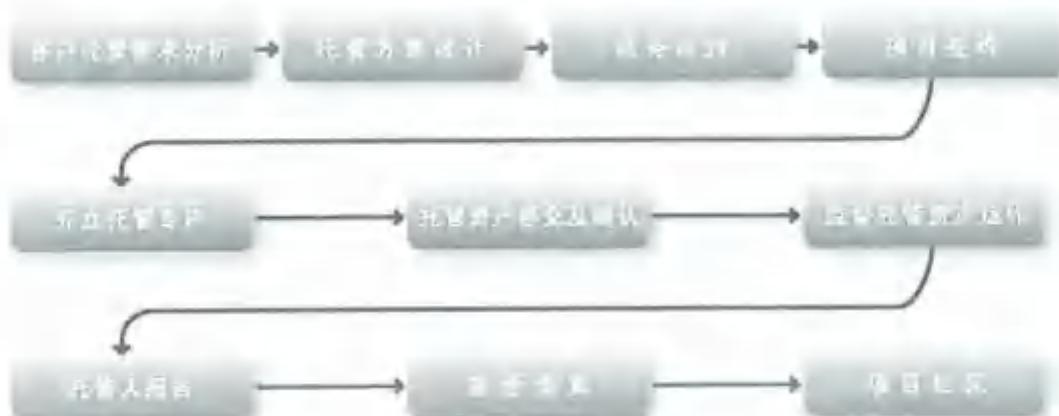
2. 托管业务流程

上海银行已经建立成熟的、完善的托管服务流程。服务流程涵盖托管方案设计、项目谈判及签约、托管运作到基金清算分配整个过程。

3. 内部控制原则

(1) 全面性原则：监督制约必须渗透到托管业务的全过程和各个操作环节，覆盖到资产托管部所有的部室、岗位和人员。

(2) 独立性原则：资产托管部内设独立的稽核监督团队，保持高度的独立性和权威性，负责对托管业务风险控制工作进行指导和监督。



(3) 相互制约原则：各业务部室在内部组织结构上形成相互制约，建立不同岗位之间的制衡体系。

(4) 审慎性原则：内控与风险管理必须以防范风险、审慎经营为前提，保证托管资产的安全与完整；托管业务经营管理必须按照“内控优先”的原则，在新设机构或新增业务时，做到先期完成相关制度建设。

(5) 有效性原则：内部控制体系应与所处的环境相适应，以合理的成本实现内控目标，内部制度的制订应当具有前瞻性，并应当根据国家政策、法律及经营管理的需要，适时进行相应修改和完善；内部控制应当具有高度的权威性，任何人不得拥有不受内部控制约束的权力，内部控制存在的问题应当能够得到

及时反馈和纠正。

4. 风险防控措施

管理机制方面，上海银行建立一线岗位以经办复核机制为基础的自控、科室间制衡的互控、总行风险管理部门的监控相结合的风险控制体系。此外，资产托管部办公场地位纳入全行安保监控体系管理。托管运作办公区域配备了独立门禁设施，设置无盲点摄像监控，并为运作人员配备了电话录音系统。同时，资产托管部实行严格的保密制度和信息授权制度，托管业务系统使用按权限和级别进入，确保资金安全。

系统方面，上海银行于 2020 年底成功上线新一代托管系统，采用灵活架构设计和服务器虚拟化技术，可随时根据业务量的增长和服务器负载情况调整服务器数量。数据备份和应急系统方面，我行托管系统通过双机热备和同城异地灾备处理制度，实现主机系统和备份系统的即时切换，避免造成数据丢失和切换过程中的通讯中断，应急处理机器硬件损毁等意外事件。系统技术设施方面，托管业务技术系统包含核算估值、资金清算、权限管理、数据接收、投资监督及风险监控等功能模块，涵盖了基金托管各业务环节。

系统直连直通及资金清算系统方面，2022 年我行新一代托管系统实现中债新一代系统直联接口、上清所二代直联接口、中登深圳 DCOM 实时接口等三项直联直通功能，2024 年针对线上直联功能进行了大幅优化改造，实现期货交易出入金银企直联、北京中登 DVP 打标直联等功能，提高了资金汇划效率和资金头寸风险管控能力，托管综合服务水平也有所提升。同时上海银行可提供 7X24 小时“全年无休”的资金清算服务，通过多渠道的资金清算路径，包括人行大小额及超级网银支付系统、上海银行核心系统、城商行支付系统等，确保全国各地银行实时达帐。同时，上海银行将指定专员处理托管产品划款指令，并跟踪到账情况。

5.7 销售机构

5.7.1 基本资料

中文名称	招商证券股份有限公司
统一社会信用代码	91440300192238549B

公司简称	招商证券
类型	股份有限公司（上市）
注册资本	人民币 869,652.68 万元
法定代表人	霍达
成立日期	1993 年 8 月 1 日
注册地址	深圳市福田区福田街道福华一路 111 号
经营范围	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品业务；保险兼业代理业务；证券投资基金托管；股票期权做市；上市证券做市交易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

5.7.2 股权结构

1、股东情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司前十名股东持股情况如下：

表 5-7-1 招商证券前十大股东持股情况

单位：股

股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况	股东性质
招商局金融控股有限公司	2,047,900,517	23.55	—	无	国有法人
深圳市集盛投资发展有限公司	1,703,934,870	19.59	—	无	国有法人
香港中央结算（代理人）有限公司	1,274,291,252	14.65	—	无	境外法人
中国远洋运输有限公司	544,632,418	6.26	—	无	国有法人
河北港口集团有限公司	343,282,732	3.95	—	无	国有法人
中交资本控股有限公司	223,845,103	2.57	—	无	国有法人
香港中央结算有限公司	149,444,028	1.72	—	无	境外法人
中国证券金融股份有限公司	170,789,261	1.96	—	无	未知
中远海运（广州）有限公司	109,199,899	1.26	—	无	国有法人
中国建设银行股份有限公司-国泰中证全指证券公司交易型开放式指数证券投资基金	95,900,073	1.10	—	无	其他

2、控股股东及实际控制人情况

公司控股股东为招商局金融控股有限公司，实际控制人为招商局集团有限公司。控股股东招商局金融控股有限公司直接和间接持有公司股份的比例为 42.17%；实际控制人招商局集团有限公司通过其子公司招商局金融控股有限公

(1) 服务内容

本项目由招商证券投资银行委员会债务资本市场部、债券销售部负责组织发行、销售。

(2) 保密

销售机构对专项计划项下所知晓的原始权益人任何信息资料，负有保密责任；销售机构获悉的原始权益人信息资料只限于专项计划使用，未经原始权益人同意，不得用于其它任何目的和项目（但法律法规及其他监管规定要求需披露给相关部门的除外，专项计划设立和推广中应向监管机构、证券交易所、投资者或其他中介机构、销售机构等进行的披露除外）。

第六章 基础资产情况、标的物业情况及现金流预测分析

6.1 基础资产及标的债权基本情况

根据《标准条款》，基础资产系指原始权益人持有的并根据《产权交易合同》向专项计划转让的项目公司的 99% 股权。标的债权系指计划管理人（代表专项计划）基于《股东借款协议》对借款人享有的债权本息及与该等债权相关的一切附属权利（包括但不限于违约金债权、损失赔偿权、孳息及其他权益，如有）。

根据专项计划文件及《房地产估值报告》，标的物业系指项目公司持有的坐落于河南省郑州市二七区陇海中路 13 号的中铁·泰和里 D4、D5 和 D6 地块项目，全部为商业，总建筑面积 68,238.40 平方米，账面价值 9.364 亿元。

6.1.1 标的股权

1、基本情况

项目公司郑州中产商业管理有限公司已于 2025 年 11 月 4 日设立，原始权益人中铁中产 100% 持有项目公司股权。

经核查项目公司国家企业信用信息公示系统，截至 2025 年 11 月 19 日，项目公司系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

2、标的股权的取得

就项目公司股权的转让，中铁中产拟与管理人（代表专项计划）签署《产权交易合同》，中铁中产拟将其所持项目公司 99%⁶ 股权通过北京产权交易所挂牌转让予管理人发起设立的专项计划。根据《产权交易合同》的约定，管理人应将转让价款汇入北交所指定的结算账户，该产权交易获得北交所出具的产权交易凭证后，中铁中产应促使项目公司办理股权变更登记手续，管理人应给予

⁶ 原始权益人持有的项目公司 1% 股权无任何特殊权利，仅享有对应的表决权，且仅便利股权变更登记而留存对应股权。

必要的协助与配合。根据《股权转让协议》的约定，在《股权转让协议》第 2.2 条“股权转让先决条件”均满足或经相关方豁免的前提下，自交割日起，受让方即成为标的股权的所有权人，享有自基准日起标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。各方一致确认，基准日前的项目公司股东权益、利益及风险均由转让方享有或承担。

6.1.2 标的债权

管理人（代表专项计划）向原始权益人购买项目公司 99% 股权后，即成为项目公司股东。管理人（代表专项计划）将与项目公司签订《股东借款协议》，向项目公司提供股东借款，项目公司应根据《股东借款协议》的约定，向管理人（代表专项计划）履行还本付息义务。管理人（代表专项计划）按照《股东借款协议》的约定向项目公司发放完毕股东借款后，即对项目公司享有借款债权。

经核查拟签署的《股东借款协议》，计划管理人及法律顾问认为，该合同不存在《民法典》第一百五十三条规定的因违反法律、行政法规效力性强制性规定而导致民事法律行为无效的情形，不存在《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定（2020 第二次修正）》第十三条规定的人民法院应当认定为民间借贷合同无效的情形，未损害社会公共利益及国家、集体或者第三人的利益，合法有效。

6.1.3 基础资产及标的债权的真实性和合法性

1、标的股权的真实性和合法性

经核查项目公司的工商档案以及国家企业信用信息公示系统，截至 2025 年 11 月 19 日，项目公司合法存续，原始权益人合法持有项目公司 100% 的股权。

2、标的债权的真实性和合法性

计划管理人（代表专项计划）拟与项目公司签署《股东借款协议》并根据《股东借款协议》的约定向项目公司发放股东借款。根据拟签署的《股东借款协议》及专项计划相关交易安排，计划管理人（代表专项计划）拟于取得项目公司 99% 股权后按照《股东借款协议》的约定向项目公司发放股东借款，计划管理人使用募集资金向项目公司发放借款符合募集资金的用途。在《股东借款

协议》生效且计划管理人按照约定履行完毕其在《股东借款协议》项下的放款义务后，计划管理人取得对项目公司的相应借款债权，标的债权真实、合法、有效。

综上，计划管理人及法律顾问认为，基础资产及标的债权真实、合法、有效。

6.1.4 基础资产及标的债权的权利限制和负担情况

1、标的股权的权利限制和负担情况

根据项目公司的工商档案、国家企业信用信息公示系统以及中国裁判文书网的查询结果，截至 2025 年 11 月 20 日，标的股权真实、合法、有效、完整、权属明确、不涉及诉讼、仲裁或其他纠纷，标的股权不存在质押、冻结、查封等担保负担或其他权利限制。

2、标的债权的权利限制和负担情况

截至本计划说明书出具之日，标的债权尚未形成。

综上，计划管理人及法律顾问认为，基础资产不存在抵押、质押等权利限制和负担情况，亦不存在诉讼、仲裁或其他纠纷。

6.1.5 基础资产及标的债权的完整性

标的股权真实、合法、有效，在原始权益人根据《产权交易合同》将其持有的项目公司 99% 股权的转让至管理人（代表专项计划）后，计划管理人（代表专项计划）即合法有效的持有标的股权。另，如本计划说明书正文部分“第六章 6.3 标的物业基本情况”部分所述，中铁中产下属子公司云商置业已就标的物业的转让与项目公司签署了《商业资产无偿划转协议》，且已办理完毕权属变更登记。

根据本专项计划交易安排，管理人（代表专项计划）将与项目公司签订《股东借款协议》，向项目公司提供股东借款，项目公司应根据《股东借款协议》的约定，向管理人（代表专项计划）履行还本付息义务。管理人（代表专项计划）按照《股东借款协议》的约定向项目公司发放完毕股东借款后，即完整地享有对项目公司的借款债权。

综上，计划管理人及法律顾问认为，基础资产及标的债权具有完整性。

6.1.6 基础资产及标的债权的特定化

本专项计划的基础资产系指原始权益人持有的并根据《产权交易合同》向专项计划转让的项目公司的 99% 股权。在专项计划成立后，计划管理人代表专项计划通过产权交易机构成功摘牌并完成交割后持有的标的股权，依据《产权交易合同》和产权交易凭证可实现产权清晰和可特定化。

本专项计划的标的债权系指计划管理人（代表专项计划）基于《股东借款协议》对借款人享有的债权本息及与该等债权相关的一切附属权利（包括但不限于违约金债权、损失赔偿权、孳息及其他权益，如有）。标的债权系计划管理人基于《股东借款协议》以专项计划资金发放的借款，债权清晰且可特定化。

此外，根据计划管理人（代表专项计划）与运营管理机构签署的《运营支持协议》，项目公司开立监管账户和支出账户。项目公司监管账户用于接收专项计划发放的股东借款、接收项目公司运营收入、接收运营管理牵头机构支付的运营支持资金和其他款项、接收支持机构提供的支持（如有）、接收外部银行贷款（如有）以及支付项目公司运营支出（包含预留金等）、偿还项目公司存量有息负债等款项、支付标的债权本息、向股东分配股息、红利等股权投资收益（如有）、进行合格投资、因央企内部资金管理要求向中铁七局划付相应款项（如需）、支付监管费（如有）、支付基础运营服务费（如有）、支付超额业绩奖励（如有）等《监管协议》约定的用途；项目公司支出账户用于支付项目公司的日常对外支出以及代扣代缴社保费、税费等固定支出。运营管理机构应监督项目公司对各账户单独核算，避免各账户内资金混同。具体而言，运营管理实施机构应确保目标项目运营收入应当全部进入项目公司监管账户（特别的，为央企内部资金管理要求，项目公司可以在预留运营支出后向运营管理牵头机构划付项目公司监管账户里的剩余款项，但运营管理牵头机构应确保项目公司在每个监管账户核算日前将该等款项（如有）返还至项目公司监管账户）。项目公司监管账户定期向项目公司支出账户划付当个季度的预算资金用于项目公司日常对外支出。

综上，计划管理人及法律顾问认为，基础资产及标的债权可实现特定化。

6.1.7 基础资产及标的债权不属于《负面清单》所列资产类型

本专项计划所涉及的基础资产为标的股权，基础资产追加投资包括标的债权，基础资产及标的债权不属于《负面清单》中规定的资产，不属于《管理规定》禁止从事资产证券化业务的范围。

综上，计划管理人及法律顾问认为，基础资产及标的债权不属于《负面清单》所列资产类型。

6.1.8 原始权益人开展资产证券化业务不违反地方政府债务管理规定

根据原始权益人提供的资料并经计划管理人及法律顾问核查，原始权益人非地方政府或地方政府融资平台公司。根据计划管理人和法律顾问查询郑州市人民政府、郑州市财政局等网站的公开信息，截至 2025 年【9】月【30】日，原始权益人开展本专项计划不违反地方政府债务管理规定，不存在通过发行资产支持证券新增地方政府隐性债务的情形。

综上，计划管理人及法律顾问认为，原始权益人开展资产证券化业务不违反地方政府债务管理的规定。

6.1.9 原始权益人内部决议

原始权益人股东中铁七局集团有限公司已于 2025 年 9 月 1 日作出《中铁中产置业有限公司股东决定》，同意中产置业担任原始权益人，以中铁·泰和里 D4、D5、D6 地块项目开展持有型不动产资产证券化（私募 REITs）项目。

6.2 项目公司情况

6.2.1 项目公司股权转让的真实性、合法性、有效性

项目公司郑州中产商业管理有限公司已于 2025 年 11 月 4 日成立。截至计划说明书出具日，项目公司已完成重组，标的物业中铁·泰和里项目已变更至项目公司名下。

经计划管理人及法律顾问核查，原始权益人已就转让项目公司股权等事宜取得内部决策文件且已完成国有资产转让的备案程序。

根据《产权交易合同》的约定，管理人（代表专项计划）在产权交易机构

通过公开摘牌的方式取得项目公司 99%的股权后，管理人（代表专项计划）即真实、合法、有效的持有项目公司 99%股权。

6.2.2 项目公司股权转让的前置程序及专项计划的相关安排

根据《北京产权交易所企业国有产权转让操作规则》第二章至第五章的规定，转让方和受让方在北交所交易签约之前，应当履行如下前置程序：

1、转让方应当在转让行为获批后【10】个工作日内，向北交所提交信息预披露申请，进行信息预披露；转让方应当履行完毕信息预披露相关程序后，方可进行产权转让信息正式披露。

2、转让方可以自行或通过交易服务会员向北交所提出信息披露申请，提交《产权转让信息披露申请书》及附件等纸质文档材料。

3、意向受让方在信息披露公告期内，可以自行或通过交易服务会员向北交所提出受让申请，提交《产权受让申请书》及附件等纸质文档材料。

根据《标准条款》的约定，计划管理人（代表专项计划）须在专项计划设立日（含该日）后【60】个工作日内在产权交易机构成功摘牌标的股权。如计划管理人（代表专项计划）未能在产权交易机构成功摘牌标的股权，且投资决策委员会决议终止，或虽未决议终止但【中铁中产】在【5】个工作日内未就是否延期办理确定具体方案，专项计划终止。

6.2.3 项目公司股权转让的完整性

根据《股权转让协议》的约定，在《股权转让协议》第 2.2 条“股权转让先决条件”均满足或经相关方豁免的前提下，自交割日起，计划管理人（代表专项计划）享有自基准日起标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

6.2.4 项目公司股权转让对价的公允性

根据拟签署的《产权交易合同》，标的股权的转让价格为人民币 31,534.10 万元。根据中瑞世联出具的《股权价值资产评估报告》，项目公司模拟股东全部权益价值评估结果为 317,037,828.59 元，99%标的股权评估值为 315,340,974.66 元。项目公司股权转让价格不属于《最高人民法院关于适用〈中

《中华人民共和国民法典>合同编通则若干问题的解释》第四十二条规定的明显不合理低价或高价，符合产权交易机构关于股权交易对价的相关要求，不存在《民法典》规定的显失公平的情形。

综上，计划管理人及法律顾问认为，项目公司股权的转让具备真实性、合法性、有效性、完整性、转让对价公允性。

6.2.5 项目公司股权转让限制

经计划管理人和法律顾问核查项目公司的公司章程、原始权益人的《企业信用报告》（查询时间：2025年【10】月【20】日），查询国家企业信用信息公示系统（<http://gsxt.gov.cn>）、信用中国（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国人民银行（<http://www.pbc.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn>）、中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn>），项目公司郑州中产商业管理有限公司于2025年11月4日刚成立，项目公司股权不存在查封、冻结、质押等情形，原始权益人不存在以项目公司股权为存量融资业务提供担保的情形，项目公司股权不存在禁止或限制转让的情形。

因此，计划管理人及法律顾问认为，原始权益人中铁中产转让项目公司99%股权符合《公司法》的相关规定及产权交易机构的相关程序，计划管理人（代表专项计划）在产权交易机构通过公开摘牌的方式取得项目公司99%股权后，计划管理人（代表专项计划）即真实、合法、有效、完整地持有项目公司99%股权。

6.2.6 项目公司的负债情况

经审阅项目公司《企业信用报告》（查询时间：2025年11月19日），截至2025年11月19日，项目公司不存在融资性负债，不涉及地方政府隐性债务。

6.2.7 项目公司的对外借款情况

对外借款合同约定方面，2024年4月12日，河南云商置业有限公司与郑州银行股份有限公司金水支行签署编号为郑银固借字第 01202404010074233 号的《固定资产借款合同》，约定由郑州银行股份有限公司金水支行向云商置业提

供本金金额为人民币 3 亿元的借款（简称“借款”），借款期限为 120 个月，从 2024 年 4 月 12 日起至 2034 年 4 月 11 日止。为确保前述《固定资产借款合同》的履行，云商置业（作为抵押人）与郑州银行股份有限公司金水支行（作为抵押权人）签订了《最高额抵押合同》（合同编号：郑银最高抵字第 07202404010074232 号），约定将抵押人名下郑州中央商务区项目 D5 地块 1-3 层底商及部分住宅抵押给郑州银行股份有限公司金水支行。根据天健会计师事务所（特殊有限合伙）出具基准日为 2025 年 7 月 31 日的，2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月的中铁中产新设的项目公司郑州中产商业管理有限公司模拟报表的专项审计报告，截至 2025 年 7 月 31 日，项目公司上长期借款为【9,171.25】万元，为前述与郑州银行股份有限公司金水支行分摊至中铁·泰和里项目 D4、D5、D6 地块上的借款。截至 2025 年 11 月 13 日，云商置业已偿还郑州银行股份有限公司金水支行贷款 9,171.25 万元，云商置业下关于标的物业所涉及银行贷款已全部清偿完毕，云商置业已于 2025 年 11 月 21 日完成抵押解除手续的办理。

根据天健会计师事务所（特殊有限合伙）出具基准日为 2025 年 7 月 31 日的，2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月的项目公司模拟报表的专项审计报告，截至 2025 年 7 月 31 日，项目公司模拟资产负债表上其他应付款为【58,205.75】万元，主要为与关联方【中产置业】的往来款。因此，在标的物业重组并至项目公司后，由项目公司承继云商置业与关联方【中产置业】的往来款【58,205.75】万元以及置换以上 9,171.25 万元银行借款的与【中产置业】的往来款合计 67,377.00 万元，截至计划说明书出具日，云商置业已就标的物业的转让与项目公司签署了《商业资产重组协议》，已将以上负债中的【61,996.22】万元债权无偿划转至项目公司。

专项计划设立后，项目公司应以取得的股东借款偿还以上存量借款。根据《抵押合同》约定，项目公司和管理人（代表专项计划）应于专项计划设立日起【90】个工作日内到法定登记机关办理完成《抵押合同》项下的抵押权登记，且抵押权人管理人（代表专项计划）应当被登记为抵押物的第一顺位且唯一抵押权人。根据《应收账款质押合同》约定，出质人应于专项计划设立日起【45】个工作日内在中国人民银行征信中心建设的动产融资统一登记公示系统（网址为 <https://www.zhongdengwang.org.cn>）办妥质押财产的应收账款质押登记手续。

并确保将质权人登记为质押财产的第一顺位质权人。

6.2.8 资产支持证券持有人大会对项目公司运营的控制权

1、项目公司股东权利

根据项目公司的公司章程，项目公司不设股东会，由股东直接行使批准董事的工作报告、按权限批准国有资产转让事项、任免执行董事和经理层人员等职权。项目公司不设董事会，设执行董事 1 名，向股东负责；并设总经理 1 名、高级管理人员若干名组成经理层，执行股东、执行董事的决定并负责公司的日常经营管理。基于上述，计划管理人及法律顾问认为，管理人（代表专项计划）受让项目公司 99% 股权后，即成为项目公司控股股东，对项目公司及标的物业的运营具有控制权，对标的物业的处置具有决定权。

2、资产支持证券持有人大会决策权

根据《标准条款》的约定，资产支持证券持有人大会作为专项计划的最高权力机构，有权审议批准以下重大事项，包括但不限于：（1）审议批准业绩目标调整方案、年度预算调整方案、业绩目标达标系数调整方案；（2）根据《标准条款》约定审议批准优先收购权人提交的优先收购方案；（3）除因发生违约事件（b）项而触发的处置启动事件外，根据《标准条款》约定对标的资产市场化处置金额低于业绩目标达标值的相关方案进行表决。

当发生上述（1）、（2）事项时，自持份额持有人（即中鉄七局、中鉄中产及该等主体的关联方）应当回避表决。基于上述，计划管理人及法律顾问认为，本专项计划设置的资产支持证券持有人大会决策事项及表决机制可以实现对项目公司运营的控制。

3、投资决策委员会决策权

根据《标准条款》的约定，投资决策委员会作为资产支持证券持有人大会的常设机构，有权审议批准以下事项：（1）年度经营计划的审批及调整；（2）超当年度预算外的支出；（3）新增对外借款或调整存量借款的借款条件；（4）审议批准计划管理人提交的专项计划收益分配方案（包括普通分配、处置分配、清算分配）并决定是否在相应分配日按照收益分配方案向资产支持证券持有人分配专项计划利益；（5）审议原始权益人及其关联方、计划管理人根据扩募需

求在专项计划存续期内提出的专项计划扩募方案；（6）审议批准单次超过专项计划净资产比例 20%（不含 20%）的资产购入或出售；（7）发生运营管理机构解任事件时，根据《标准条款》约定审议批准解任、更换运营管理机构方案；（8）根据《标准条款》约定对是否启动处置以及标的资产市场化处置相关方案进行表决；（9）审议批准专项计划投资目标、投资策略等重大调整；（10）审议决定标的借款提前到期事项；（11）根据《标准条款》对极端风险事件相关风险控制措施方案进行表决；（12）专项计划终止，根据《标准条款》的约定需要投资决策委员会对清算方案进行审核的；（13）自专项计划设立日起（含该日）【60】个工作日内，计划管理人（代表专项计划）未能在产权交易机构成功摘牌标的的股权，需要召开投资决策委员会对是否提前终止专项计划进行审议；（14）由于相应登记机关等非因项目公司股权转让方导致项目公司的股权转让工商变更登记未能根据《产权交易合同》的约定于产权交易机构出具相关产权交易凭证后（含产权交易机构出具产权交易凭证的当日）的【60】个工作日内完成，需要召开投资决策委员会对是否提前终止专项计划事宜进行审议；（15）自专项计划设立日起（含该日）的【90】个工作日内，尚未按照《抵押合同》的约定完成抵押财产的抵押登记，需要召开投资决策委员会对是否提前终止专项计划事宜进行审议；（16）自专项计划设立日起（含该日）的【45】个工作日内，尚未按照《应收账款质押合同》的约定完成质押财产的质押登记，需要召开投资决策委员会对是否提前终止专项计划事宜进行审议；（17）决定提前终止或者延长专项计划存续期限，但《标准条款》已明文规定的情形除外；（18）发生需要由投资决策委员会审议的专项计划终止事件，对是否进入清算程序进行审议；（19）除授权管理人直接决策事项外，其他《中华人民共和国公司法》及项目公司章程规定的由股东行使的权利；（20）资产管理合同约定的其他事项。

上述事项中第（2）项中累计超当年度预算比例 5%（含）以上的支出、第（3）项中累计新增借款 5,000 万元以上、第（5）项中金额占专项计划净资产 50%及以上的扩募方案（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）属于投资决策委员会特别决议事项，需经有表决权的委员所持表决权的 2/3 以上（含 2/3）通过方为有效。根据本专项计划设置的投资决策委员会成员组成方案，投资决策

委员会共 5 名委员，每名委员享有 1 票表决权。其中：自持份额持有人有权委派 3 名委员，并任命其中一名委员为主任委员，计划管理人有权委派 1 名委员，其余 1 名委员由除自持份额持有人之外的持有市场化份额最多的资产支持证券持有人委派。根据上述约定，投资决策委员会审议特别决议事项至少需由含计划管理人委员代表和/或市场化份额持有人委员代表在内的 4 名委员表决通过方可生效。此外，自持份额持有人及其关联方与表决议案具有利害关系的，自持份额持有人及其关联方所委派的委员应当回避。与自持份额持有人及其关联方具有利害关系的议案包括上述第（7）项、第（8）项中因发生违约事件（b）项而触发的处置启动事件以及第（10）项。同时，如专项计划存续期间，需调整投资决策委员会设置方案，决定解任、更换投资决策委员会委员，必须经全部有表决权的资产支持证券持有人持有表决权总数的 2/3 以上（不含 2/3）同意。

基于上述，计划管理人及法律顾问认为，投资决策委员会对年度经营计划、年度预算支出、对外借款等事项享有决策权，且本专项计划投资决策委员会设置方案及表决机制可以实现资产支持证券持有人大会通过投资决策委员会对项目公司日常经营重要事项的间接控制。

综上，计划管理人及法律顾问认为，计划管理人（代表专项计划）受让项目公司 99% 股权后，投资决策委员会对项目公司及标的物业的运营具有控制权，对标的物业的处置具有决定权。

6.3 标的物业基本情况

6.3.1 标的物业的资产范围

根据专项计划文件及《房地产估值报告》，标的物业系指项目公司持有的坐落于河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院、9 号院、12 号院的“中铁·泰和里”D4、D5 和 D6 项目的商业，建筑面积合计 68,238.40 平方米，账面价值 93,644.24 万元。为免疑义，标的物业不包含车位。

6.3.2 标的物业的权属

根据郑州市自然资源和规划局与云商置业签署的三份《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号分别为：豫（郑）自然资协出（2024）第 EQ-001 号、郑自然资出让-EQ-2021054、豫（郑）自然资协出（2023）第 EQ-001 号）以及

云商置业提供的土地出让金缴款凭证及完税证明，云商置业享有标的物业占用范围内的国有建设用地使用权。

2025年11月14日，云商置业与项目公司签署了《商业资产无偿划转协议》，双方确认，云商置业持有的“中铁·泰和里”项目D4、D5、D6商业资产无偿转让给项目公司，《商业资产无偿划转协议》签署后及时将标的物业过户至项目公司名下。根据《不动产登记资料查询结果证明》以及项目公司提供的标的物业不动产权属证书等材料，截至本计划说明书出具日，标的物业的不动产权利人为项目公司，云商置业与项目公司已办理完毕标的物业权属变更登记。

根据《国有建设用地使用权出让合同》和标的物业不动产权属证书，标的物业土地使用权的剩余期限可以覆盖本专项计划存续期限，符合《指引1号》的相关要求。

综上所述，计划管理人及法律顾问认为，项目公司即真实、合法、有效地持有标的物业的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

6.3.3 标的物业的权利限制和负担情况

根据相关法律法规、标的物业的固定资产投资管理手续相关文件，结合《不动产登记资料查询结果证明》，标的物业不存在抵押、查封等其他权利限制和负担情况。

6.3.4 标的物业的固定资产投资管理手续情况

根据项目公司提供资料并经计划管理人及法律顾问核查，标的物业所取得的主要固定资产投资管理手续情况如下：

表 6-3-1 标的物业固定资产投资管理手续情况

序号	证照/文件分类	出具主体/签署主体	出具时间/签署时间	证照/文件名称
1	企业投资项目备案表	郑州市二七区发展改革和改革委员会	2020年10月14日	《河南省企业投资项目备案证明》（项目代码：2020-410103-70-03-088403）
		郑州市二七区发展和改革委员会	2021年12月8日	《河南省企业投资项目备案证明》（项目代码：2112-410103-04-01-532424）
		郑州市二七区发展和改革委员会	2018年3月30日	《河南省企业投资项目备案证明》（项目代码：2018-410103-70-03-014039）
2	环评	郑州市二七区环境	2017年3月15日	关于中铁七局集团有限公司

		保护局		《郑州市二七区火车站西广场棚户区改造安置房项目环境影响报告表》审批意见（二七环建表〔2017〕11号）
3	建设用地规划许可证	郑州市自然资源和规划局	2024年12月13日	《建设用地规划许可证》（地字第4101002024YG0001477号）
		郑州市自然资源和规划局二七区	2021年12月17日	《建设用地规划许可证》（地字第410103202109028号）
		郑州市自然资源和规划局二七区	2024年1月25日	《建设用地规划许可证》（地字第4101032024YG0002474号）
4	建设工程规划许可证 ⁷	郑州市自然资源和规划局二七分局	2024年11月25日	《郑州市自然资源和规划局二七分局关于郑州中央商务区D4地块项目现状指标情况说明的函》
		郑州市自然资源和规划局二七区	2022年6月2日	《建设工程规划许可证》（建字第410103202200016（建筑）号）
		郑州市自然资源和规划局二七分局	2024年1月22日	《郑州市自然资源和规划局二七分局关于郑州中央商务区D6地块项目现状指标情况说明的函》
5	土地取得方式	郑州市自然资源和规划局、河南云商置业有限公司	2024年11月18日	《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：豫（郑）自然资协出（2024）第EQ-001号）
		郑州市自然资源和规划局、河南云商置业有限公司	2021年12月2日	《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：郑自然资出让-EQ-2021054）
		郑州市自然资源和规划局、河南云商置业有限公司	2023年10月11日	《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：豫（郑）自然资协出（2023）第EQ-001号）
6	不动产权证	郑州市自然资源和规划局	《不动产权证书》编号等要素详见本计划说明书附件一	

⁷根据《郑州市人民政府关于市房地产领域问题楼盘信访突出问题化解攻坚工作若干意见》（郑政文〔2019〕106号），为推动问题楼盘项目尽快完善相关手续，对于无法补办规划手续的项目，由自然资源和规划部门依据实际测量成果出具现状指标说明函，完善相关土地手续。

7	建筑工程施工许可证 ⁸	郑州市二七区住房和城乡建设局	2024年12月18日	《关于郑州中央商务区D4地块项目的情况说明》
		郑州市二七区建设和交通局	2022年12月8日	《建筑工程施工许可证》 (编号: 410103202212080101)
		郑州市二七区建设和交通局	2024年3月7日	《关于郑州中央商务区D6地块项目的情况说明》
8	竣工验收报告/五方验收单/竣工验收备案 ⁹	郑州市二七区住房和城乡建设局	2024年12月18日	《关于郑州中央商务区D4地块项目的情况说明》
		建设单位:河南云商置业有限公司; 监理单位:广源管理咨询有限公司; 设计单位/勘察单位:中国核电工程有限公司郑州分公司; 施工单位:中银七局集团第五工程有限公司	2022年12月15日	《工程竣工验收报告》 《工程竣工验收意见表》
9	消防验收 ¹⁰	郑州市二七区住房和城乡建设局	2024年12月18日	《关于郑州中央商务区D4地块项目的情况说明》
		郑州市二七区建设和交通局	2023年7月3日	《关于郑州中央商务区D5地块项目的情况说明》
		郑州市二七区建设和交通局	2024年3月7日	《关于郑州中央商务区D6地块项目的情况说明》
10	规划验收	郑州市自然资源和规划局二七分局	2024年11月25日	《郑州市自然资源和规划局二七分局关于郑州中央商务区D4地块项目现状指标情况说明的函》
		郑州市自然资源和规划局二七分局	2023年5月31日	《关于郑州中央商务区D5地块项目现状指标情况说明的函》
		郑州市自然资源和规划局二七分局	2024年1月22日	《郑州市自然资源和规划局二七分局关于郑州中央商务区D6地块项目现状指标情况说明的函》

⁸ 根据郑州市城乡建设局《关于房地产保交楼问题楼盘风险化解 优化企业纾困帮扶的提案的答复》(关于对市政协十五届一次会议 20230514号提案的回复)相关内容:“按照《郑州市人民政府关于市房地产领域问题楼盘信访突出问题化解攻坚工作若干意见》(郑政文〔2019〕106号)和《郑州市问题楼盘专项攻坚化解工作领导小组关于问题楼盘攻坚化解相关政策意见的会议纪要》(〔2021〕1号)文件要求,对列入市级台账的问题楼盘实行“双检双评”,即由具有资质的第三方检测机构和相应能力的技术服务机构对结构安全和消防工程进行检测,经专家论证,形成评审论证报告,我局根据检测鉴定报告、评审论证报告,出具书面《情况说明》,替代无法取得的《建筑工程施工许可证》、《工程竣工验收备案表》、《特殊建设工程消防验收意见书》及《建设工程消防验收备案凭证》。

⁹ 同脚注7。

¹⁰ 同脚注7。

经核查，云商置业就标的物业无需办理节能审查、环保验收手续，具体情况如下：（1）根据标的物业建设时期适用的《固定资产投资项目节能审查办法（2016）》¹¹《固定资产投资项目节能审查办法（2023）》¹²，标的物业年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤且年电力消费量不满 500 万千瓦，不属于需要单独进行节能审查的固定资产投资项目；（2）标的物业不涉及环境敏感区，根据现行有效的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》¹³《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》¹⁴，房地产开发、商业综合体的项目无需办理环保验收手续，故后续项目公司就标的物业无需办理环保验收手续。

经计划管理人及法律顾问核查，标的物业已按照规定办理了项目备案、环评、用地、规划、施工、竣工验收、消防验收、规划验收等手续，该等固定资产投资手续合法、合规。

6.3.5 标的物业的用途

根据《不动产登记资料查询结果证明》、标的物业的不动产权属证书等材料，标的物业的用途为零售商业用地/商业。标的物业规划用途为商业¹⁵，实际用途为商业用地，与证载用途一致。

¹¹《固定资产投资项目节能审查办法（2016）》第六条：“年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）的固定资产投资项目应按照相关节能标准，规范建设，不再单独进行节能审查。”

¹²《固定资产投资项目节能审查办法（2023）》第九条第三款：“年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目，涉及国家秘密的固定资产投资项目以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定公布并适时更新）的固定资产投资项目，可不单独编制节能报告。项目应按照相关节能标准，规范建设。项目可行性研究报告或项目申请报告应对项目能源利用、节能措施和能效水平等进行分析。节能审查机关对项目不再单独进行节能审查，不再出具节能审查意见。”

¹³涉及环境敏感区的房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等需要办理环境影响报告表；不涉及环境敏感区的房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等无需办理环境影响评价手续。

¹⁴《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》第十七条：“编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目竣工后，建设单位应当按照国务院环境保护行政主管部门规定的标准和程序，对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告。”

¹⁵根据《建设用地规划许可证》，标的物业土地用途为二类居住用地（R2），根据《土地出让合同》约定“本宗地允许兼容商业用地，住宅建筑面积的比例应小于所在地块地上总建筑面积的 85%，兼容的商业建筑面积占地上总建筑面积比例为 15%-20%。”根据规划验收文件《郑州市自然资源和规划局二七分局关于郑州中央商务区 D4 地块项目现状指标情况说明的函》，D4 地块内地上建筑面积 176,890.68 平方米，商业建筑面积 25,168.39 平方米。根据《郑州市自然资源和规划局二七分局关于郑州中央商务区 D5 地块项目现状指标情况说明的函》和测绘报告，D5 地块 1 号楼和 2 号楼及商业裙房地上总建筑面积 50,318.39 平方米，商业面积 11,408.06 平方米；根据《郑州市自然资源和规划局二七分局关于郑州中央商务区 D6 地块项目现状指标情况说明的函》D6 地上建筑面积 173,285.47 平方米，商业建筑面积 32,813.61 平方米，三个地块商业面积加总占地上总建筑面积的 17.33%，满足《土地出让合同》约定。

6.3.6 项目的投保情况

经计划管理人及法律顾问核查，截至本计划说明书出具日，标的物业的投保情况具体如下：

1、公众责任险

经计划管理人及法律顾问核查，云商置业已为进入运营的 D5 和 D6 地块购买公众责任险。具体如下：

(1) D5 地块公众责任险

保单号	AZHZMCB07025QAAAA1MV
保险公司	中国太平洋财产保险股份有限公司
投保人名称	河南云商置业有限公司
被保险人名称	河南中产商业运营管理有限公司
承保具体区域	河南中产商业运营管理有限公司承租的河南云商置业有限公司郑州中央商务区项目 D5 地块区域（加屋顶、内外广场）全部面积范围
保险期限	自 2025 年 09 月 25 日零时起至 2026 年 09 月 24 日二十四时止
公众责任保障内容	累计赔偿限额 1000 万；每次事故赔偿限额 500 万，每次事故人身伤亡赔偿限额 150 万，每次事故财产损失赔偿限额 300 万；每次事故每人伤亡赔偿限额 60 万，每次事故每人医疗费用赔偿限额 10 万。
保险费	28,000.00 元

(2) D6 地块公众责任险

保单号	PZCG202541010000000172
保险公司	中国人民财产保险股份有限公司
投保人名称	河南云商置业有限公司
被保险人名称	河南中产商业运营管理有限公司
承保具体区域	郑州中央商务区项目 D6 地块项目商业街全部面积范围
保险期限	自 2025 年 06 月 15 日零时起至 2026 年 06 月 14 日二十四时止
公众责任保障内容	累计责任限额 10,000,000.00 元，每次事故财产损失免赔额 500.00 元，每次事故每人人身伤亡责任限额 1,000,000.00 元，每次事故每人医疗费用责任限额 100,000.00 元，每次事故人身伤亡责任限额 1,500,000.00 元，每次事故责任限额 5,000,000.00 元，每次事故财产损失责任限额 3,000,000.00 元
保险费	27,000.00 元

综上所述，计划管理人及法律顾问认为，上述保险单不违反《中华人民共和国保险法》《民法典》等法律和行政法规的强制性规定，合法、有效。

2、财产一切险

项目公司计划在本专项计划设立前为 D4、D5 和 D6 地块购买财产一切险，投保安排如下：

投保单号	TQYA26410105000000000004
投保人名称	郑州中产商业管理有限公司
被保险人名称	郑州中产商业管理有限公司
保险标的项目	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院“D4 区域”1-3 层； 河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院“D5 区域”1-3 层； 河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院“D6 区域”1-3 层； 以及附加条款中房屋建筑等标的项目
保险期限	保险期间为一年，预计在本专项计划设立前生效
总保险金额	937,000,000.00 元
总保险费	93,700.00 元

综上所述，计划管理人及法律顾问认为，上述保险单不违反《中华人民共和国保险法》《民法典》等法律和行政法规的强制性规定，合法、有效。

6.3.7 标的物业的经营情况

1、基本情况

根据项目公司提供的《营业执照》，项目公司的经营范围包括“一般项目：商业综合体管理服务；餐饮管理；市场营销策划；体验式拓展活动及策划；非居住房地产租赁；电动汽车充电基础设施运营；停车场服务；物业管理；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；个人互联网直播服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）（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）”。

经核查，截至计划说明书出具日，除 D4、D6 项目商业物业外，标的物业运营时间已满 1 年。

基于项目公司《营业执照》显示的经营范围，以及项目公司享有的对标的物业的所有权，专项计划存续期间项目公司有权对外出租标的物业，以获取物业租金收入。项目公司与整租方中产商业已就标的物业签署《整租合同》，经

计划管理人及法律顾问核查，该《整租合同》不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效的情形。故标的物业能够合法经营，项目公司有权根据《整租合同》的约定向整租方中产商业收取整租租金收入、管理费收入和物管费收入以及其他与标的物业经营相关的收入（如有）。

2、经营收入情况

截至 2025 年 9 月 30 日，中产商业承租泰和里项目 D4、D5、D6 地块租赁面积合计 68,238.40 平方米，占已租赁面积比例 100%，并签署《整租合同》，其中，除 D6 地块的 6,984.25 平方米为中产商业自用，建筑面积占比为 10.24%，其余面积均为由中产商业整租后再对外出租，商业模式合理。上述关联租赁履行了项目公司内部必要的签批程序。因此，上述关联租赁已履行相应的决策程序。

经查阅《整租合同》以及现金流预测机构出具的《现金流预测报告》，标的物业目前处于出租经营状态，由整租方中产商业经营团队统一经营管理，标的物业整租合同期内租金水平与标的物业周边区域类似商业物业的租金水平相当，且整租方中产商业的分租经营情况稳定，租金收缴情况较好，标的物业的整租模式具备商业合理性，标的物业的现金流主要来源于整租租金收入、管理费收入和物业管理费收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入，标的物业可以产生持续、稳定现金流，具有持续经营能力、较好的增长潜力，不存在影响持续经营的法律障碍。

经查阅标的物业周边同类物业收费标准，标的物业租金价格不存在明显超过周边市场价格的情形，不存在《民法典》规定的显失公平的情形，整租租金价格符合价格公允性的要求，不会对标的物业的市场化经营造成重大不利影响。

3、经营收入的权利负担

经计划管理人及法律顾问查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn>）、查阅项目公司《企业信用报告》（查询时间：2025 年 11 月 19 日），截至 2025 年 11 月 21 日，标的物业经营收入不存在质押、冻结等权利限制和权利负担情况。

4、重要现金流提供方

经计划管理人及法律顾问查阅标的物业整租的租赁合同台账，标的物业重

要现金流提供方¹⁶为中产商业，其基本情况详见“第五章 5.2.2 运营管理实施机构/整租方-河南中产商业运营管理有限公司”。

(1) 财务情况

根据中产商业提供的 2023 年度-2024 年度未经审计财务报表及 2025 年第三季度财务报表、《企业信用报告》（查询时间：2025 年【11】月【18】日），中产商业资质优良，财务情况稳健。

(2) 资信情况

经计划管理人及法律顾问查询中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://gsxt.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn>）、中国证券基金业协会网站（<https://www.amac.org.cn/>）、信用中国（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn>）、国家市场监督管理总局网站（<https://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn>）、国家税务总局重大税收违法案件信息（<http://hd.chinatax.gov.cn/xxk/>）、中国人民银行（<http://www.pbc.gov.cn/>）的公开信息，截至 2025 年【11】月【19】日：

- 1) 中产商业最近一年不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形；
- 2) 中产商业近两年不存在被任何金融监管部门采取行政监管措施、被暂停或限制进行融资的情形；
- 3) 中产商业近两年未受到基金业协会的处分；
- 4) 中产商业近两年在资本市场诚信数据库中不存在负面信息；
- 5) 中产商业近两年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执

¹⁶ 重要现金流提供方系指现金流预测基准目标的物业现金流单一提供方按照约定未支付现金流金额占基础资产未来现金流总额比例超过 15%，或者该单一提供方及其关联方的未支付现金流金额合计占基础资产未来现金流总额比例超过 20%的现金流提供方。

行人、失信生产经营单位或者其他失信单位；

6) 中产商业近两年未被列入国家企业信用信息公示系统的经营异常名录或严重违法企业名录，在“信用中国”网站上不存在不良信用记录等情形；

7) 中产商业近两年不存在安全生产、环境保护、产品质量、财政性资金管理使用领域的失信信息；

8) 中产商业近两年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

综上所述，计划管理人及法律顾问认为，中产商业系依法设立并有效存续的有限责任公司，财务状况良好，资信情况符合《指引 2 号》第 2.4.6 条及《负面清单》的相关规定。

6.3.8 标的物业的底层租赁情况

1. 底层租赁合同的核查标准

综合考虑租赁地块、租赁面积、租金标准等维度，计划管理人和法律顾问根据 D5 和 D6 地块的租赁台账采用如下抽样尽职调查方法对标的物业的底层租赁合同进行核查：（1）将租赁台账按照签约面积大小进行降序排列，选取签约面积前十大的底层租赁合同作为抽样样本；（2）将租赁台账中按照每平方米固定租金标准计收租金的底层租赁合同按照租金单价高低进行降序排列，选取租金单价前五大的底层租赁合同作为抽样样本，与前述步骤已抽取样本重复的不另行抽取；（3）选取按照租户营业额分段计收租金的全部的底层租赁合同作为抽样样本，与前述步骤已抽取样本重复的不另行抽取；（4）选取按照租户营业额的固定比例计收租金的全部底层租赁合同作为抽样样本，与前述步骤已抽取样本重复的不另行抽取。

截至 2025 年 9 月 30 日，承租标的物业的底层正在履行的底层租赁合同共计 118 份。其中，计划管理人和法律顾问按照上述抽样尽职调查方法共抽取 50 份底层租赁合同。经核查，该 50 份底层租赁合同不存在因违反法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效的情形。

2. 底层租赁合同签署情况

经审阅标的物业 D5 和 D6 地块租赁台账、底层租赁合同并经项目公司确认，截至 2025 年 9 月 30 日，项目公司与 D5 和 D6 地块底层租户均签署了租赁合同但尚未办理租赁备案登记。

《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 修正）》第五十四条规定：“房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。”

《民法典》第七百零六条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”

综上所述，计划管理人和法律顾问认为，底层租赁合同的条款内容未违反适用法律、行政法规的强制性规定，合法有效，项目公司与底层租户未办理租赁备案登记不影响租赁合同的效力。

3. 底层租赁合同的涉诉情况

截至 2025 年 11 月 21 日，根据对中国裁判文书网 (<https://wenshu.court.gov.cn/>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>)、全国企业破产重整案件信息网 (<https://pccz.court.gov.cn/pcajxxw/index/xxwsy>)、国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>) 查询，不存在以中产商业为被告或当事人的尚未完结的房屋租赁合同纠纷。

6.3.9 标的物业的可处置性

1、《整租合同》中的可处置性

经计划管理人及法律顾问核查，《整租合同》中不存在限制项目公司出售、抵押标的物业的约定。

2、优先收购权的行使、终止和放弃

根据《标准条款》《优先收购权协议》的约定，在优先收购权行权锁定期内，优先收购权人享有对相应行权对象的优先收购权。在优先收购权人发出行权通知，但发生以下任一情形发生时，视为优先收购权人行权终止或放弃：（1）

截至对应优先收购权行权锁定期届满之日（不含该日）起的第【15】个工作日，资产支持证券持有人大会尚未形成关于接受收购方案（包括接受优先收购权人以特定收购价格对行权对象行使优先收购权）的决议；（2）截至已表决通过的收购方案确定的收购价款支付时间，计划管理人尚未收到优先收购权人足额支付的收购价款；发生上述情形，计划管理人有权宣布本次优先收购权行权终止且确认优先收购权人放弃行权，如涉及处置启动事件的，投资决策委员会有权按照《标准条款》的约定对标的资产实施市场化处置进行讨论和表决。

3、市场化处置期内的标的资产的处置

专项计划发生处置启动事件时，投资决策委员会有权按照如下方式对实施市场化处置进行讨论和表决，具体为：

（1）标的物业优先以通过公募 REITs 平台进行退出的方式进行市场化处置（如届时政策允许）；

（2）中铁七局可选择行使优先收购权，但在每个行权锁定期（具体期限以届时管理人通知为准）内有且仅有一次行权机会；

（3）计划管理人在专项计划存续期间将代表专项计划对标的资产向任何主体（包括但不限于任何第三方主体、金融产品）进行市场化处置。为免疑义，标的物业的市场化处置应当在国有土地使用权到期前进行；

（4）由其他符合要求的金融产品收购标的资产。

4、处置安排

（1）专项计划进入处置期后 6 个月内，计划管理人应制定处置方案，并由投资决策委员会对处置方案进行表决，计划管理人应按经投资决策委员会表决通过后的处置方案对标的资产进行处置。

（2）如进入处置期后 6 个月届满，仍未形成有效的处置方案的，则计划管理人有权从标的资产中自主选择合适的拍卖标的进行处置（原则上应当优先选择标的股权和标的债权进行拍卖，为免疑问，标的债权在进入专项计划处置期后提前到期，项目公司应于计划管理人宣布的标的债权提前到期日还本付息。）并对标的资产进行拍卖，首次拍卖设置的保留价格所依据的标的物业价值应等

额于标的物业初始评估值。

(3) 计划管理人应在每次对标的资产进行拍卖后五（5）个工作日内将拍卖结果按照《标准条款》第 24.1 条之约定通知资产支持证券持有人。计划管理人首次拍卖失败的，有权选择在首次拍卖失败后，以首次拍卖设置的保留价格为基数下降 10% 作为保留价格再次进行拍卖，后续每一次拍卖的保留价格均以上一次拍卖的保留价格为基数下降 10%，直至标的资产拍卖成功并完成处置。经两名（含本数）及以上投资决策委员会委员向计划管理人提议终止本次处置拍卖的，计划管理人应当组织召开投资决策委员会按照《标准条款》的约定决议是否终止正在进行的拍卖程序。

(4) 处置期内，中铁七局对上述各个条件下的处置方案均具有同等条件下的优先收购权。

综上，计划管理人及法律顾问认为，标的物业不存在处置限制，按照处置方案要求的处置费用具备公允性。

6.4 标的物业运营情况

6.4.1 物业资产基本情况介绍

1、物业资产简介

中铁·泰和里项目位于郑州市火车站商圈核心位置，东至新圃西街，西至京广路，南至陇海路，北至火车站西广场，是集生活购物、时尚娱乐、餐饮美食及互动体验等多元功能于一体的一站式商业中心。项目共 7.1 万平方米，分为四个地块（D3、D4、D5、D6），本次入池 D4、D5、D6 共 3 个地块：

“印巷 1923”主题街区（D5 地块），商业面积 1.14 万 m^2 ，该项目已于 2022 年 12 月全部完成竣工备案并交付，于 2023 年 11 月正式开业进入运营。

“唐宋梦华”主题街区（D6 地块），商业面积 3.34 万平方米，该项目已于 2023 年 11 月全部完成竣工备案并交付，于 2025 年 6 月正式开业进入运营。

“记忆河南”主题街区（D4 地块），商业面积 2.34 万平方米，该项目已于 2024 年 4 月全部完成竣工备案并交付，预计 2026 年年初进行运营（中产商业计划 D4 地块全部完成招租后再进入运营）。

同补充协议（合称为“整租合同”），就租金、管理费和物业管理费金额、年度递增率及收取方式等进行了约定。截至计划说明书出具日，整租层面出租率100%，租期、租金、管理费和物业管理费等情况如下：

表 6-4-2 各地块租赁信息

单位：元/平方米/月

地块	租赁期限	租金标准 (2025 年)	管理费标 准(2025 年)	租金管理 费递增标 准	物业管理费 标准(2025 年)	物业管 理费递 增标准
D4	2025年8月1日至 2040年3月31日， 租期14.67年	35.54	23.69	2025年- 2026年为 1.5%， 2026年之 后每年递 增2%	7.50	2025年- 2026年 为 1.5%， 2026年 之后每 年递增 1.5%
D5	2025年8月1日至 2040年3月31日， 租期14.67年	51.71	34.47		7.50	
D6（非自用部 分）	2025年8月1日至 2040年3月31日， 租期14.67年	49.50	33.00		7.50	
D6（自用部 分）	2025年8月1日至 2040年3月31日， 租期14.67年	41.14	27.43		7.50	

以上租金、管理费和物业管理费合称为整租费用，整租费用按季度支付（除第一个收费周期），在每个租金支付日（每季度开始的10日内）支付当季度的整租费用。标的物业整租层面具体租赁情况详见“第六章 6.4.3 关联方租赁情况”。

根据《标准条款》《运营支持协议》和《整租合同》约定，在满足当年运营净现金流（运营收入减去运营成本）不低于当年业绩目标达标值情形下，项目公司可以对当年的整租费用进行调整，在整租方中产商业于任意年度最后一个租金支付日（含）累计支付的当年度整租费用超过当年度业绩目标达标值和运营成本之和（即整租固定费用¹⁷，）的情况下，项目公司可对超额部分¹⁸是否顺延至下一年度最后一个租金支付日支付进行决定。项目公司应将整租费用的具体调整金额以及超额收入是否顺延支付事先告知计划管理人和中产商业。

此外，整租合同中约定了如下违约追索条款：中产商业逾期交付租金，每

¹⁷ 整租固定费用=业绩目标达标值+运营成本

¹⁸ 超额部分=整租费用全部金额-整租固定费用

逾期 1 日，应向支付拖欠租金总额万分之 0.1 的滞纳金；约定续租安排条款本整租合同到期前 90 天，项目公司与整租方将对是否进行续期进行商议，同等情况下整租方具有优先租赁权。

(3) 标的物业底层租赁层面出租情况

截至 2025 年 9 月末，由于目标资产分期建设、分批投入运营，标的物业还处于培育期，仅 D5 商业资产实现现金流，D6 商业新开业部分租户处于免租期，D4 还未进入正式运营。D5 商业自 2023 年 11 月份开始进入正式运营，并收取租金及管理服务费等收入。

1) 底层租赁情况

截至 2025 年 9 月 30 日，D4 地块可出租面积 23,405.25 平方米，商业街 D5 地块可出租面积 11,387.74 平方米，D6 地块可出租面积 33,445.41 平方米。出租率方面，D4 地块已签订 3 份租约，签约出租面积 1,261.30 平方米，但尚未起租；D5 地块已出租面积 8,801.49 平方米，出租率 77.29%；D6 地块已出租面积 28,233.95 平方米（其中对外出租面积 21,249.70 平方米，自用办公面积 6,984.25 平方米），出租率 84.42%；截至 2025 年 9 月末，D5 租金水平平均 51.35 元/平方米/月、D6 租金水平平均 50.18 元/平方米/月。具体如下：

表 6-4-3 截至 2025 年 9 月末 D5、D6 地块出租情况

序号	楼号	已出租面积 (m ²)				未出租面积 (m ²)		出租率		平均租金 (元/平方米/月)
		合计	商业	办公	车位	商业	办公	商业	办公	
1	D5	8,801.49	8,801.49	-	-	2,586.25	-	77.29%		51.35
2	D6	28,233.95	21,249.70	6,984.25	-	5,211.46	-	84.42%		50.18
合计		37,035.44	30,051.19	6,984.25	-	7,797.71	-	82.61% (不含 D4)		

换租频率：2024 年末 D5 出租率 91%，2024 年由于项目处于起步阶段，部分商户经营调整，换租频率相对较高，约为 30%；2025 年随着项目运营稳定，换租频率下降至 20%左右。2024 年到期商户续租率达到 70%；2025 年续租率 80%。

D4 地块建筑面积 23,405.25 平方米，为“记忆河南”主题街区。根据近两年二七区位其他可比商业招租情况分析，运营管理实施机构计划 D4 地块采用“即招即开业”的业务模式，不做整体开业。截至 2026 年 2 月末，D4 地块已签约租

户 3 家，分别为舞蹈机构协会，素质类培训学校，高净值人群服务（月子服务），租赁面积为近 3,000 平方米。截至 2026 年 2 月末已具备签约意向租户 3 家，预计租赁面积为 5,000 平方米，主要业态为生活消费，超市，和酒店业。

根据《运营支持协议》约定，本专项计划设置 2026 年末 D4 地块出租率达标值为 50%，如截至 2026 年末，D4 地块出租率低于出租率达标值 50%，则即使截至 2026 年度的业绩考核日项目公司最近一年实际 NOI 满足业绩目标达标值，运营管理实施机构只收取当年基础运营服务费的 80%。

2) 底层租户业态分布情况

根据企业提供的截至 2025 年 9 月 30 日的租赁台账，D5 和 D6 地块已签署租赁合同合计 118 份（不含 D6 地块自用部分）。底层租户合同主要包括租金、运营管理费¹⁹和物业管理费等 3 部分。租金根据出租面积及楼层等各有不同，主要以固定租金为主，按季度支付租金。少部分租户为联营租户（根据营收扣点收取租金），包括奈雪的茶、名创优品、豪享来、1-7PLAY 儿童乐园等，租金按季度或月度支付。运营管理费一般包含在租金内，目前未要求租户单独支付；物业管理费收取标准为 8.5 元/平方米/月。租户承担的其他费用包括水、电、气和市场推广费（如有），由租户自行承担，部分租户需缴纳履约保证金。物业管理费为 8.5 元/平方米/月。

截至 2025 年 9 月 30 日，D5、D6 地块已签署租赁合同合计 118 份（不含 D6 地块自用部分），其中 D5 地块签约 44 份租约，D6 地块（非自用）签约 74 份租约，商铺业态包含餐饮、零售、配套、娱乐体验四个部分，主要业态分布情况具体如下：

表 6-4-4 D5、D6 地块（非自用）主要业态分布

¹⁹ 根据抽样的 50 份底层房屋租赁合同来看，运营管理费占租金的 20%（D6 地块）、15%（D5 地块），部分租户未约定运营管理费（比如 D5 地块的奈雪的茶、豪享来、D6 地块的肯德基等），运营管理费包含在租金中，不单独收取。

业态分类	租约数量	租约数量占比	建筑面积 (平方米)	建筑面积占比
餐饮	55	46.61%	12,033.77	40.04%
零售	19	16.10%	5,144.65	17.12%
配套	22	18.64%	5,262.06	17.51%
娱乐体验	22	18.64%	7,610.71	25.33%
合计	118	100.00%	30,051.19	100.00%

在租户筛选上，承租方首选市场连锁直营品牌，其次区域连锁直营品牌，连锁加盟商客户，市场新兴主理人品牌以及个体自创特色品牌。目前主要客户涵盖多个业态，如餐饮类有知名品牌肯德基、奈雪的茶、郑州夜市小吃街等；零售类有名创优品、丹尼斯全日鲜等；娱乐体验类有小窝桌游、网渔网咖、小铁台球等，前三大业态分别是餐饮、配套和娱乐体验，对应业态的租约数量分别是 55 份、22 份、22 份，承租的建筑面积占比分别是 46.61%、18.64%和 18.64%。长租客户主要集中在一些实力较强、品牌影响力较大的商家，这些长租客户经营状况良好，与项目保持着长期稳定的合作关系。签约品牌/商家肯德基与奈雪的茶等少部分商户合同期 5 年以上。

3) 底层租约期限分布情况

根据计划管理人核查，截至 2025 年 9 月 30 日，D5、D6 两个地块签署的底层租约期限以 3 年、5 年居多，合计分别占 D5、D6 总建筑面积的约 80%和 65%。

D5 地块底层租约期限分布如下：

表 6-4-5 D5 地块底层租约期限分布

底层租约期限 (年)	签约租约 (份)	建筑面积 (平方米)	建筑面积占比
1-2 年	5	172.56	1.96%
2-3 年	7	329.25	3.74%
3-4 年	14	2,306.05	26.20%
4-5 年	2	557.20	6.33%
5 年以上	16	5,436.43	61.77%
总计	44	8,801.49	100.00%

D6 地块底层租约期限分布如下：

表 6-4-6 D6 地块（非自用）底层租约期限分布

底层租约期限（年）	签约租约（份）	建筑面积（平方米）	建筑面积占比
1-2 年	16	626.85	2.95%
2-3 年	15	2,271.85	10.69%
3-4 年	22	5,221.67	24.57%
4-5 年	0	0.00	0.00%
5 年以上	21	13,129.33	61.79%
合计	74	21,249.70	100.00%

4) 底层租约签署的租金价格分布情况

根据计划管理人核查，截至 2025 年 9 月 30 日，D5 地块、D6 地块（非自用）分租租金（固定租金，部分含管理费，且不单独收取）单价区间分别是【13.60-182.07】元/平方米/月、【13.34-336.86】元/平方米/月。D5 地块底层租户租约中联营租户（以非固定租金签约的租户）租约占比较低，仅 2 份租约，大部分以固定租金签约，固定租金中 100 元/平方米/月以上租约最多为 15 份，其次是 25-50 元/平方米/月区间的租约为 12 份，建筑面积占比合计最高为 36.77%；D6 地块底层租约中非固定租金租约占比较高，签约租赁合同 23 份，签约面积占比最高为 44.86%，固定租金中 100 元/平方米/月以上租约最多为 18 份，其次为 0-25 元/平方米/月区间，租约数为 12 份，建筑面积占比合计最高为 26.26%。

D5 地块底层租约签约租金分布如下：

表 6-4-7 D5 地块底层租金分布

签约租金（元/平方米/月）	签约租约（份）	建筑面积（平方米）	建筑面积占比
非固定租金	2	375.51	4.27%
0-25	6	2,078.44	23.61%
25-50	12	3,236.61	36.77%
50-75	6	1,647.03	18.71%
75-100	3	543.22	6.17%
100 以上	15	920.68	10.46%
总计	44	8,801.49	100.00%

D6 地块底层租约签约租金分布如下：

表 6-4-8 D6 地块（非自用）底层租金分布

签约租金（元/平方米/月）	签约租约（份）	建筑面积（平方米）	建筑面积占比
非固定租金	23	9,532.25	44.86%
0-25	12	5,579.27	26.26%
25-50	11	2,845.65	13.39%
50-75	5	908.35	4.27%
75-100	5	1,132.42	5.33%
100 以上	18	1,251.76	5.89%
总计	74	21,249.70	100.00%

6.4.2 物业资产运营收入及支出情况

1、标的物业整租层面运营收入及支出情况

截至 2025 年 9 月 30 日，在整租层面，根据“第六章 6.4.3 关联方租赁情况”披露的整租合同和自用租赁合同，暂未收到运营收入回款。

2、标的物业底层租赁层面运营收入及支出情况

表 6-4-9 标的物业底层租赁层面运营收入及支出情况表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
1.运营总收入	607.39	930.63	151.47
1.1 租金收入	313.67	438.41	137.30
1.2 物业管理费收入	62.11	104.71	1.37
1.3 其他收入（水电费、宣传费等）	231.61	387.51	12.80
2. 运营总成本	602.77	895.78	201.35
2.1 运营费用（包括推广宣传费、招商服务费、演绎活动费及办公费等）	599.59	890.72	201.35
2.2 税费	3.18	5.06	-
3、运营净收益（NOI）	4.62	34.85	-49.88

标的物业底层运营收入主要包括租金（含运营管理费）、物业管理费和其他收入，截至 2025 年 9 月 30 日，D4 地块尚未开始运营；D5 商业自 2023 年 11 月份正式进入运营，D6 地块于 2025 年 6 月对外营业，并收取租金及物业管理费等收入。2023 年、2024 年和 2025 年 1-9 月分别实现营业收入 151.47 万元、930.63 万元、607.39 万元，由于 D6 地块于 2025 年 6 月对外营业，因此 2023 年、

2024 年运营收入主要为 D5 地块租金及其他收入。

标的物业的底层运营成本主要为运营费用和税费，其中运营费用包括推广宣传费、招商服务费、演绎活动费及办公费等。2023 年、2024 年和 2025 年 1-9 月分别产生运营总成本 201.35 万元、895.78 万元和 602.77 万元。同期，运营净收益（NOI）分别为-49.88 万元、34.85 万元和 4.62 万元。

截至 2025 年 9 月 30 日，D5 地块、D6 地块（含自用）出租率分别为 77.29%和 84.42%；平均租金水平分别为 51.35 元/平方米/月和 50.18 元/平方米/月。物业管理费标准为 8.5 元/平方米/月。

6.4.3 关联方租赁情况

截至 2025 年 9 月 30 日，标的物业涉及关联方租赁情况如下：

1、D5 地块

D5 地块建筑面积 11,387.74 平方米。

云商置业和中产商业于【2023】年【3】月【4】日签订 D5 地块《房屋及场地租赁合同》，约定租赁 D5 地块建筑面积 8,028.80 平方米（包含公共区域及楼梯间），租赁期限自 2023 年 04 月 01 日至 2040 年 03 月 31 日止，其中免租期自 2023 年 04 月 01 日至 2025 年 03 月 31 日止，租金按照 D5 地块房屋的建筑面积计算的租金标准 43 元/平方米/月，管理费按照房屋的建筑面积计算的管理费标准 37 元/平方米/月，均每五年递增一次（免租期结束后开始），递增率为 3%。

双方于【2023】年【6】月【5】日签订 D5 地块《<房屋及场地租赁合同>补充协议》约定中产商业增加的承租 D5 地块房屋的租赁面积为 3,358.94 平方米，增加的承租房屋的租赁期限自 2023 年 07 月 01 日起至 2040 年 06 月 30 日止，其中免租期自 2023 年 07 月 01 日起至 2025 年 06 月 30 日止；租金按照 D5 地块房屋的建筑面积计算的租金标准不变，为 43 元/平方米/月，管理费按照房屋的建筑面积计算的管理费标准 37 元/平方米/月，均每五年递增一次（免租期结束后开始），递增率为 3%。D5 地块合计承租 11,387.74 平方米。

双方于【2025】年【1】月【1】日签订 D5 地块《<房屋及场地租赁合同>

补充协议二》，约定租赁 D5 地块建筑面积合计 11,387.74 平方米，租赁期限自 2025 年 01 月 01 日至 2040 年 03 月 31 日止，其中免租期自 2025 年 01 月 01 日起至 2025 年 07 月 31 日止；租金按照建筑面积计算，2025 年房屋租金标准为 51.71 元/平方米/月，管理费标准为 34.47 元/平方米/月，物业管理费标准为 7.5 元/平方米/月。租金及管理费标准自 2025 年之后每年递增一次，2025 年至 2026 年递增率为 1.5%，2026 年之后递增率为 2%；物业管理费标准自 2025 年之后每年递增一次，递增率为 1.5%。

项目公司、中产商业和云商置业于【2026】年【3】月【6】日签订 D5 地块《<房屋及场地租赁合同>补充协议三》，约定租赁 D5 地块建筑面积合计 11,387.74 平方米，租赁期限自 2025 年 08 月 01 日至 2040 年 03 月 31 日止，其余租金、管理费和物业管理费标准和增长率等条款延续《<房屋及场地租赁合同>补充协议二》约定。

2、D6 地块

D6 地块建筑面积合计 33,445.41 平方米，分为对外出租部分和自用部分，其中对外出租部分建筑面积 26,461.16 平方米，自用部分建筑面积 6,984.25 平方米。

针对 D6 地块对外出租部分，云商置业和中产商业于【2024】年【3】月【21】日签订 D6 地块《房屋及场地租赁合同》，约定租赁建筑面积 26,461.16 平方米（包含公共区域及楼梯间），租赁期限自 2024 年 04 月 01 日至 2040 年 03 月 31 日，其中免租期自 2024 年 04 月 01 日至 2025 年 03 月 31 日止；租金按照房屋的建筑面积计算的租金标准 41 元/平方米/月，管理费按照房屋的建筑面积计算的租金标准 35 元/平方米/月，均每五年递增一次（免租期结束后开始），递增率为 3%。

双方于【2025】年【1】月【1】日签订了 D6 地块（对外出租）《<房屋及场地租赁合同>补充协议》，约定租赁 D6 地块建筑面积 26,461.16 平方米，租赁期限自 2025 年 01 月 01 日至 2040 年 03 月 31 日止，其中免租期自 2025 年 01 月 01 日起至 2025 年 07 月 31 日止；租金按照建筑面积计算，2025 年房屋租金标准为 49.5 元/平方米/月，管理费标准为 33 元/平方米/月，物业管理费标准为 7.5 元/平方米/月。租金及管理费标准自 2025 年之后每年递增一次，2025 年至 2026 年递增率为 1.5%，2026 年之后递增率为 2%。物业管理费标准自 2025 年

之后每年递增一次，递增率为 1.5%。

项目公司、中产商业和云商置业于【2026】年【3】月【6】日签订 D6 地块（对外出租）《<房屋及场地租赁合同>补充协议二》，约定租赁 D6 地块（对外出租）建筑面积合计 26,461.16 平方米，租赁期限自 2025 年 08 月 01 至 2040 年 03 月 31 日止，其余租金、管理费和物业管理费标准和增长率等条款延续《<房屋及场地租赁合同>补充协议二》之约定。

针对 D6 地块自用部分，云商置业和中产商业于【2025】年【1】月【1】日签订 D6 地块《自用房屋租赁合同》，约定承租 D6 地块建筑面积 6,984.25 平方米房屋，租赁期限自 2025 年 01 月 01 至 2040 年 03 月 31 日止，其中免租期自 2025 年 01 月 01 日起至 2025 年 07 月 31 日止；租金按照建筑面积计算，2025 年房屋租金标准为 41.14 元/平方米/月，管理费标准为 27.43 元/平方米/月，物业管理费标准为 7.5 元/平方米/月。租金及管理费标准自 2026 年之后每年递增一次，2025 年至 2026 年递增率为 1.5%，2026 年之后递增率为 2%。物业管理费标准自 2026 年之后每年递增一次，递增率为 1.5%。

项目公司、中产商业和云商置业于【2026】年【3】月【6】日签订 D6 地块（自用）《<自用房屋租赁合同>补充协议》，约定租赁 D6 地块（自用）建筑面积合计 6,984.25 平方米，租赁期限自 2025 年 08 月 01 至 2040 年 03 月 31 日止，其余租金、管理费和物业管理费标准和增长率等条款延续《<自用房屋租赁合同>补充协议》之约定。

3、D4 地块

D4 地块建筑面积 11,387.74 平方米。截至 2025 年 6 月 30 日，D4 地块尚未正式进入运营。

云商置业和中产商业于【2025】年【8】月【1】日签订 D4 地块《房屋租赁合同》，约定承租 D4 地块建筑面积 23,405.25 平方米房屋，租赁期限自 2025 年 08 月 01 日至 2040 年 03 月 31 日，合同签订后无免租期；租金按照建筑面积计算，2025 年房屋租金标准为 35.54 元/平方米/月，管理费标准为 23.69 元/平方米/月，物业管理费标准为 7.5 元/平方米/月。租金及管理费标准 2025 年至 2026 年递增率为 1.5%，自 2026 年之后每年递增一次，每年的递增率为 2%。物业管理费标准 2025 年至 2026 年递增率为 1.5%，自 2026 年之后每年递增一

次，每年的递增率为 1.5%。

项目公司、中产商业和云商置业于【2026】年【3】月【6】日签订 D4 地块《<房屋租赁合同>补充协议》，约定租赁 D4 地块建筑面积合计 23,405.25 平方米，租赁期限自 2025 年 08 月 01 至 2040 年 03 月 31 日止，其余租金、管理费和物业管理费标准和增长率等条款延续《<房屋租赁合同>补充协议》之约定。

自租赁起始日开始，第一个收费周期为自 2025 年 8 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日），自 2026 年 4 月 1 日起，项目公司以每个【季度】为一个收费周期。项目公司应于租金支付日（每季度开始的 10 日内）向中产商业一次性收取当个收费周期的租金、管理费及物业管理费。

根据《整租合同》约定，项目公司有权在任意年度最后一个租金支付日（含）前根据当年的业绩目标对当年的整租费用（包括租金、管理费及物业管理费，下同）进行调整。中产商业在任意年度最后一个租金支付日（含）累计支付的当年度整租费用扣除项目公司每年运营成本后的运营净现金流不得低于当年业绩目标达标值，项目公司有权决定超额部分可以顺延至下一年度最后一个租金支付日进行支付。整租费用调整情况以及超额部分是否顺延支付以项目公司届时向中产商业发送的书面通知为准。

6.4.4 关联方整租的商业合理性和租金定价公允性说明

1、采用关联方整租模式的商业合理性说明

(1) 中产商业的定位

重组完成前标的物业中铁·泰和里项目持有人为云商置业，其主营业务为房地产（主要为住宅）开发与销售，为了更好优化旗下商业不动产资源配置，云商置业将旗下中铁·泰和里通过整租模式委托给中产商业整租再进行招商及运营，重组完成后，为延续之前运营模式，由标的物业持有人项目公司与中产商业重新签署整租合同将标的物业委托给中产商业招商及运营，是基于真实的商业目的。中产商业为中铁七局着力发展物业板块和商业运营板块，丰富业务收入所专门设立的子公司，并引进了包括招商、营运、品牌策划、信息、行政、财务等方面的人才。其中，招商、运营等业务团队来自万达、佳兆业等优质运营管理机构，总监级领导具备 15 年以上的从业经历，在河南省内外具备丰富的经验。

公司领导层相关领导曾任职于陕文投，负责长安十二时辰项目。信息团队经理在国企拥有丰富的管理经验，企划团队总监来自于郑州银基，其余运营管理人员均通过社会招聘引入，并拥有超过 5 年的从业经验。项目公司将旗下商业不动产资产整租给中产商业再进行散租履行招商管理、商户运营、市场推广等职责，中产商业与众多知名品牌建立长期合作，沉淀稳定品牌合作网络，有利于打造集团内标杆项目，提高中铁七局商业运营板块专业化管理水平，降低招商运营成本，优化未来中铁七局商业不动产资产投资、建设、运营、管理能力，更好地赋能物业板块和商业运营板块发展。

项目公司为承接标的物业实现轻重资产分离而新设立的公司，截至计划说明书出具之日，项目公司已与中产商业签署整租合同，中产商业承接标的物业的招商运营管理责任，依托股东中铁七局的支持，中产商业在运营管理上逐步形成系统化经验，具有良好的市场招商能力和稳定的运营能力，具备比较高的安全边际，通过整租再散租的运营模式将中产商业和标的物业深度绑定，可最大程度保证了项目运营及现金流稳定性，因此本项目采用整租模式具备商业合理性。

（2）非租收入的占比较高

标的物业 2024 年、2025 年 1-9 月的运营收入中，其他收入占比分别是 41.64%、38.13%，主要为宣传费、水电费、NPC 服务等非租收入。本项目所在的郑州中央商务区为河南省及郑州市重点项目，总占地面积约 396 亩，规划建筑面积 115 万平方米，是郑州市政府倾力打造的城市会客厅名片。中铁·泰和里项目定位一轴四街区的沉浸式商业街，打造河南省首创“场景+文化+内核”主题的可消费性文旅夜经济场，“印巷 1923”主题街区（D5 地块）虽然已开业一年，但其建筑面积在标的物业总建筑面积中占比仅 16.69%，面积较小，文化、品牌和集群效应还未凸显，而 2025 年 6 月开业的“唐宋梦华”主题街区（D6 地块）建筑面积在标的物业中占比 49.01%，随着“唐宋梦华”主题街区（D6 地块）开业，以及后续“记忆河南”主题街区（D4 地块）进入正式运营，中产商业也计划后续引入短剧拍摄等进一步创造非租收入，通过构建多场景主题演绎，互动和体验，增强消费者体验，增加餐饮、文化手作等连带消费，通过沉浸互动体验聚集消费客群并提升消费转化，预计未来底层租户租金和非租收入水平将能得

到进一步提升。

因此，整租模式是中铁七局基于更好地推进商业不动产资产投资和运营更加专业化分工和运作的重要保障机制，具备商业合理性，可实现标的物业整体运营的最大效能。

2、关联方整租定价公允性说明

(1) 与周边竞品物业租金价格对比

截至 2025 年 9 月 30 日，D5、D6（出租）、D6（自用）、D4 地块整租层面租金和管理费标准之和换算成日租金和管理费标准²⁰（含税，含物业费）分别是 3.08 元/平方米/日、2.96 元/平方米/日、2.50 元/平方米/日、2.19 元/平方米/日低于周边同一区域（郑州市二七区）的可比物业市场租金，对比周边同一区域（郑州市二七区）的可比物业市场租金情况如下：

表 6-4-10 同区域可比物业市场租金情况

序号	项目名称	项目位置	项目定位、业态	租金单价 (元/平方米/ 天)	开业时间
1	鑫苑·鑫都汇	郑州市二七区大学路与政通路交叉口	“社区日常便民需求中心”，社区便民型商业，以超市、生鲜、社区餐饮、生活服务（如药店、早教）为主	3.7（含税、含物业费）	2021 年
2	德化街商业	郑州市二七区二七商圈核心区域（二七塔南侧）	“大众消费型商业步行街”，传统大众零售+小吃餐饮，以平价服饰、连锁快餐、特色小吃为主	3.3（含税、不含物业费）	2002 年
3	鑫苑现代城-永安街临街商业	二七区庆丰街 17 号	以餐饮为主的临街商业	3.6（含税、含物业费）	鑫苑现代城交付时间为 2012 年
4	长城康桥华城	大学路与陇海路交汇处	总占地面积 80 余亩，商业、酒店、高层住宅为一体的大型城市建筑综合体（底商和周边商业街区）	3.8（含税、不含物业费）	2015-2017 年陆续开业

以上周边同一区域（郑州市二七区）的可比物业运营时间都长于标的物业，

²⁰ 换算为日租金和管理费标准之和（含税，不含物业费）分别是 2.83 元/平方米/日、2.71 元/平方米/日、2.25 元/平方米/日、1.95 元/平方米/日。

由于标的物业还处于培育期，目前整租合同约定的租金和管理费之和的单价低于周边同一区域的可比物业市场租金是合理的，未出现与底层租赁市场明显偏离，整租合同设定租金增长率为2%，与郑州市租金增长水平基本持平。以德化街商业举例，目前标的物业中单价最高的D5地块租金和管理费之和的单价（含税、不含物业费）在以上周边可比物业中最低的德化街租金单价（含税、不含物业费）的86%，德化街已运营超过20年，但租金单价依然高于标的物业，因此未来标的物业租金和管理费增长还存在一定空间，因此目前租金和管理费定价合理公允。

(2) 与底层租户固定租金对比

截至2025年9月30日，D5、D6（出租）、D6（自用）、D4地块整租层面租金和管理费标准之和分别为86.18元/平方米/月、82.5元/平方米/月、68.57元/平方米/月、59.23元/平方米/月，物业管理费为7.5元/平方米/月，对比同期底层租户签约的固定租金情况如下：

表 6-4-11 截至 2025 年 9 月 30 日底层签约固定租金租约情况

单位：元/平方米/月

项目	固定租金租约	租金标准（含管理费） 区间	租金标准（含 管理费）平均	物业管理 费标准
D5 地块	42 份	【13.60-182.07】	51.35	8.5
D6 地块（非自用）	51 份	【13.34-336.86】	50.18	8.5

根据对底层租赁台账统计，D5 地块底层租户固定租金在 D5 整租租金和管理费之和之上的租约有 18 份，其对应租约租金分布在【91.5-182.07】元/平方米/月；D6 地块（非自用部分）底层租户固定租金在 D6（非自用）整租租金和管理费之和之上的租约有 21 份，其对应租约租金分布在【83-336.86】元/平方米/月，且 2025 年 6 月开业的 D6 地块底层签约部分租约最高租金已高于 D5 地块。

此外，比较实际底层租金单价与整租租金单价，D5、D6（出租）、D6（自用）、D4 地块整租层面租金（含管理费、物业管理费）日单价分别是 3.08 元/平方米/天、2.96 元/平方米/天、2.50 元/平方米/天、2.19 元/平方米/天。底层分租层面，2024 年仅 D5 地块开业运营，2024 年末 D5 出租率 91%，扣掉免租期，换算后 D5 日租金单价（含非租收入，含物业管理费）为 2.95 元/平方

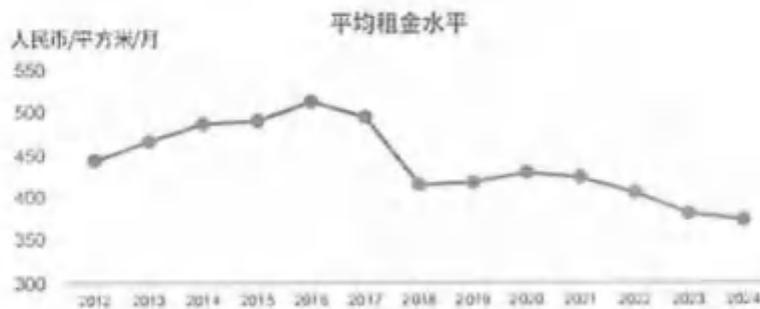
米/天，D6 地块开业后，其租金单价（含非租收入，含物业管理费）基本与 D5 保持持平。

（3）未来出租率、单价及收缴率的趋势分析

标的物业周边同一区域（郑州市二七区）的可比物业鑫苑·鑫都汇、德化街商业、鑫苑现代城-永安街临街商业、长城康桥华城市场租金情况分别是 3.7 元/平方米/天（含税、含物业费）、3.3 元/平方米/天（含税、不含物业费）、3.6 元/平方米/天（含税、含物业费）、3.8 元/平方米/天（含税、不含物业费）。

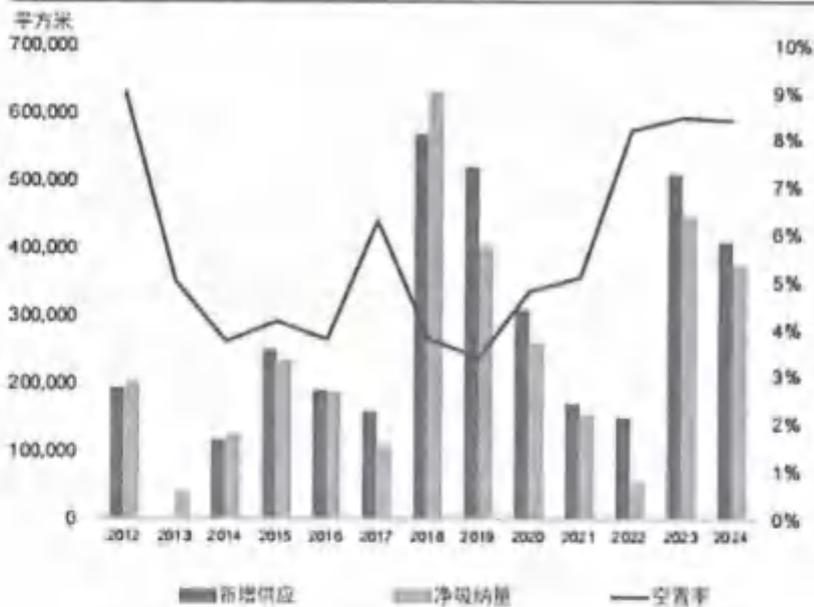
郑州市近三年来零售市场严峻，空置率逐年递增，租金水平下降，为了提高 D5 和 D6 运营前期出租率，保证顺利开业，中铁·泰和里项目采取先以较低租金策略快速提升出租率的方案，后续再进行一定换租，也因此导致了 2024 年和 2025 年前 3 季度整体收入波动，但就对比 D5 地块和 D6 地块 2025 年 6 月末和 2025 年 9 月末平均租金已有一定提升。

根据戴德梁行提供的郑州零售市场 2012 年-2024 年租金情况，自 2020 年公共卫生事件以来，郑州市零售市场平均租金水平持续下滑。2020-2023 年空置率也逐年递增，在 2024 年终于企稳。



数据来源：戴德梁行

新增供应,净吸纳量和空置率



数据来源：戴德梁行

郑州市二七区属于老城核心区域，商业竞争激烈，标的物业 D5 地块在 2023 年 11 月底开业面临公共卫生事件之后的租金和空置率双重挑战。由于“中铁”整体品牌在商业不动产市场并不凸显，为了保证 D5 地块的正常开业，前期以较低租金策略快速提升出租率，用部分租户的低单价来换取出租率的提升，2024 年由于项目处于起步阶段，部分商户经营调整，换租频率相对较高，约为 30%；2025 年随着项目运营稳定，换租频率下降至 20%左右。

根据戴德梁行 2024 年郑州市写字楼与零售市场概况报告，合计建筑面积约 67 万平方米的七个项目计划于 2025 年入市，计划入市的大量新增供应将加剧业主间对租户及消费者的争夺，鉴于此，部分购物中心的业主将不得不降低租金预期，以及提供优惠的条件来吸引更多的优质租户入驻。D6 地块在 2025 年 6 月开业，未来还有 D4 地块入市，从未来规划看，先通过有竞争力的租金条件确保标的物业活下来、先保障较高的出租率，是为后续进行业态优化、品牌升级和整体调改奠定基础，待市场回暖或项目成熟后，再逐步调整租金水平以实现长期收益。从 D5 地块续租情况上，也可以看到这一态势的延续有效保证了稳定的出租率。截至 2025 年 6 月末，底层分租层面，D5 和 D6 平均租金（不含非租收入，不含物业费）分别是 44.5 元/平方米/月、42.8 元/平方米/月，截至 2025 年 9 月末，D5 和 D6 平均租金（不含非租收入，不含物业费）分别是

51.35 元/平方米/月、50.18 元/平方米/月，不含非租收入的平均租金水平有所提升，而 D5 地块 2024 年到期商户续租率达到 70%；2025 年续租率 80%，D5 地块部分存续租户由于签署租金时点较早于 D6 地块，D5 平均租金稍高于 D6 地块，也符合郑州市零售市场租金走势。

同时，据郑州统计局数据，2024 年全年社会消费品零售总额 5,884.6 亿元，比上年增长 4.7%，说明郑州市消费市场稳定恢复。展望未来，中央政府积极的财政政策和适度宽松的货币政策，以及提振消费的一系列措施，将支撑郑州消费市场活力涌动，与此同时，郑州正在加速建设国际消费中心城市。《郑州市加快城市国际化全面提升竞争力总体规划》提出到 2025 年，社会消费品零售总额达到 7,000 亿元。泰和里项目，地理位置优越，项目公司存在 NPC 表演服务等非租收入，2024 年、2025 年 1-9 月的运营收入中，其他收入占比分别是 41.64%、38.13%。由于标的物业具备较强的文艺属性，目前也在申请国家级 AAAA 景区，并考虑引入短剧拍摄等提升其他收入，预计未来对物业的整体运营和收入将有进一步提升，未来分租层面租户租金增长仍有一定空间，预计未来底层出租率将在目前基础上保持在 80%左右，收缴率将维持现有收缴率水平不变。

综上所述，考虑到非租收入占比较高，整租租金和管理费之和的单价与实际含非租收入换算后的底层租金单价未有较大差异。整租层面租金和管理费定价未出现与底层租赁市场明显偏离，未来有提升空间，整租定价公允合理。

6.4.5 标的物业优势

中铁·泰和里项目地理位置优越，周边交通便利，项目定位为“集购物、餐饮、娱乐、休闲等多种功能于一体的沉浸演艺式文商旅融合街区”，在区域内具备独特性和稀缺性，项目优质，虽然目前项目还处于培育期，但背靠中铁七局旗下商业运营的专业招商运营管理团队，结合周边可比物业租金水平和出租情况，合理预计未来项目底层租金、出租率和收入均有提升空间。

中铁·泰和里项目的具体优势如下：

1、地理位置优越

项目位于河南省郑州市二七区陇海路与京广路交汇处，紧邻郑州火车站，处于郑州火车站商圈核心位置，项目东至新圃西街，西至京广路，南至陇海路，北至火车站西广场，地理位置优越，周边有京广快速路、陇海快速路等城市主干道，公共交通网络发达、公共交通便利畅通，地铁 1 号线、6 号线、10 号线三条线路环绕，5 分钟直达，25 条公交线路，快捷畅达郑州各区域，项目周边 2 公里内 100 万人口，分布 29 幢写字楼、37 家酒店、112 个教育机构，402 个社区、810 个公共设施，为客流量提供了充分的保障。

2、商业模式多样，具有稀缺性

相较于以商业、餐饮为主的周边竞品项目，本项目定位为“集购物、餐饮、娱乐、休闲等多种功能于一体的沉浸演艺式文商旅融合街区”。通过一轴、四街区、六大主题的沉浸式街景，结合不同时代中原文化的情景演艺，力争打造河南首个沉浸式文商旅夜经济场。对不同类型、层次的客群均有较好的吸引力。标的物业定位如下：

表 6-4-12 标的物业定位情况

序号	地块	项目定位、业态	正式开业时间
1	D5	为印巷 1923 主题街区主题，以上世纪 20 年代建筑风格为主，复刻百年前的市井文化，让消费者沉浸在热闹与繁华的剧情中，在寻味美食、购物闲趣之时，体验千姿百态的市井生活。	2023 年 11 月
2	D6	为“唐宋梦华”主题街区主题，通过现代的设计手法和理念，重现唐宋时期的繁荣景象，让游客能够亲身体验到千年前的唐风宋韵。街区将呈现穿越时空的互动情景，引入“梦回唐宋”大型沉浸式演艺、国风剧本游、河南十八地市非遗、各地老字号美食、换装馆、展览馆等，为市民及游客创造一个充满历史韵味的梦幻空间。	2025 年 6 月
3	D4	为“记忆河南”主题街区的主题，主打的是郑州市井生活，河南地域风情，以主题餐厅、时尚餐厅、文化小吃等为主要业态。	预计 2026 年年 初

与标的物业同在郑州市二七区的商业竞品项目均为商业步行街区或底商，处于不同区域的磨街文创园和郑州记忆 1952 油化厂旅游休闲街区属于文旅休闲区或文创园，其项目定位与泰和里项目均存在较大不同，标的物业在区域内具有独特性和稀缺性，客群与周边竞品项目无较大重叠。标的物业周边竞品项目与标的物业对比如下：

表 6-4-13 标的物业周边竞品项目定位、与标的物业对比

序号	项目名称	地理位置	租户类型及定位	与本项目对比的优劣势分析	可能对本项目造成的影响
1	中铁·泰和里	郑州市二七区陇海中路6号院、9号院、12号院	“沉浸式文商旅夜经济综合体” 涵盖购物中心、主题商业街、酒店等业态	-	-
2	德化步行街	郑州市二七区二七商圈核心区域（二七塔南侧）	“大众消费型商业步行街” 传统大众零售+小吃餐饮，以平价服饰、连锁快餐、特色小吃为主	优势：商圈成熟，客流量大，大众客群基础扎实； 劣势：业态老旧、同质化严重，缺乏中高端及体验类租户	客群以大众消费为主，与中铁·泰和里中高端定位无重叠，无直接竞争；仅可能分流少量低频大众餐饮需求
3	鑫苑·鑫都汇	郑州市二七区大学路与政通路交叉口	“社区日常便民需求中心” 社区便民型商业，以超市、生鲜、社区餐饮、生活服务（如药店、早教）为主	优势：贴近社区居民，刚性消费需求稳定； 劣势：辐射范围有限，缺乏品牌化租户	聚焦社区日常便民需求，与中铁·泰和里定位差异显著，无直接竞争
4	磨街文创园	郑州市金水区东风路附近（文创产业集聚区）	“文创园区” 文创体验+小众商业，以独立文创店铺、手作工坊、小众咖啡馆、艺术展览为主	优势：文创IP鲜明，吸引年轻客群，体验感强； 劣势：客群覆盖面窄，消费频次低，商业变现弱	客群、业态均为小众细分领域，与中铁·泰和里大众品质定位无交集，无竞争
5	郑州记忆1952油化厂旅游休闲街区	郑州市惠济区沙口路附近（原油化厂旧址改造）	“城市文旅休闲目的地” 复古工业风休闲+文旅配套，以复古餐厅、网红打卡点、主题民宿、文旅商品店为主	优势：建筑特色鲜明，文旅属性强，吸引外地游客及打卡客群； 劣势：距离市区核心商圈远，本地客群复购低	侧重文旅及“打卡式”消费，与中铁·泰和里定位完全区分，无直接竞争；可丰富区域商业形态

3、持有方主体强大、运营管理实施机构运营能力较强

项目由中铁七局全资间接持有，背靠中国中铁，有着强大的招商团队负责制定年度招商战略、品牌资源库建设及主力店签约，确保招商和运营工作高效推进。

运营管理实施机构中产商业为为中铁七局着力发展物业板块和商业运营板块，丰富业务收入所专门设立的子公司，并引进了包括招商、营运、品牌策划、信息、行政、财务等方面的人才。员工履历方面，中产商业招商、运营等业务

团队来自万达、佳兆业等优质运营管理机构，总监级领导具备 15 年以上的从业经历，在河南省内外具备丰富的经验。公司领导层相关领导曾任职于陕文投，负责长安十二时辰项目。信息团队经理在国企拥有丰富的管理经验，企划团队总监来自于郑州银基，其余运营管理人员均通过社会招聘引入，并拥有超过 5 年的从业经验。

内部制度上，中产商业制定了《运营管理办法》和《运营安全管理办法》，覆盖商业街区秩序维护、安全管理等全流程，明确消防系统每日巡检、电梯每月 2 次保养、电气故障 30 分钟响应等具体标准，保障运营规范化。

在管物业方面，目前运营中的物业仅中铁·泰和里项目，中产商业目前以中铁·泰和里为核心，构建“招商-营运-企划-物业”：团队配置上，搭建“总经理+运营/招商/策划三总监+股东委派助理”的管理层架构，下设招商、营运等部门，通过“月度考核+年度综合评定”的绩效机制保障执行力，且与众多知名品牌建立长期合作，沉淀稳定品牌合作网络。招商端建立分层客户遴选标准，引入肯德基、奈雪、名创优品等知名品牌，营运端实行精细化服务与动态调整，对新兴业态或培育期商家给予管理费优惠。并建立“提醒-上门-法律”的催收流程。同时，2024-2025 年中产商业联合中铁七局中标中原医学科学城城市更新项目（一期）、蒙阳市南部片区城市更新建设项目，以上 2 个项目目前均在建设中，积累大型项目协同与区域商业定位经验。

4、运营管理实施机构解、选聘机制完善

本项目已制定完善的运营机构的解聘及选聘机制。《运营支持协议》约定运营管理机构出现重大过失、故意不当行为等对项目公司造成重大不利影响，违约未纠正或丧失履约能力（如停业、破产等）等情形时，项目公司和计划管理人可通知终止协议并另选运营机构。同时，本项目已设定运营管理机构解任事件机制，约定当运营管理机构故意或过失给专项计划造成重大损失，丧失履约和清偿能力，或不再具备专业资质和人员配备等时，将触发运营管理机构解任事件，届时由计划管理人和项目公司制定运营管理机构解任和更换方案，投资决策委员会根据《标准条款》约定审议批准解任、更换运营管理机构的方案，其中设置自持份额持有人派出委员回避表决机制，可有效保障投资人利益。备选运管机构标准和可选范围如下：如发生中产商业解聘、更换事件，计划管理

人将协同中铁七局，优先选择中铁系统内具备成熟商业运营管理经验、丰富项目运营经验、完善团队架构和人员配置，且具有长期、稳定品牌合作的机构担任本项目运营管理机构。

综上所述，标的物业中铁·泰和里项目地理位置优越，与周边竞品定位存在显著差异，项目在区域内具备独特性和稀缺性，项目公司将标的物业整租给中产商业再委托给中产商业进行分租，履行对物业的招商管理、商户运营、市场推广等职责，是基于真实的商业目的，在中铁七局的支持下，中产商业具有良好的市场招商能力和稳定的运营能力，具备较高的安全边际，通过整租再分租的运营模式将中产商业和标的物业的深度绑定。专项计划制定了第三方运营机构解聘及选聘机制，备选运营机构标准，最大程度保证了项目运营及现金流稳定性。

6.5 关于标的物业估值的说明

6.5.1 标的物业评估基本情况

评估范围：位于河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院、9 号院、12 号院“中铁·泰和里”商业物业。评估范围具体包括房屋及其合理分摊的土地使用权、附属房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施，不包括附加装饰、动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。建筑面积合计 68,238.40 平方米。

评估基准日：2025 年 7 月 31 日

评估预测期间：2025 年 8 月 1 日至 2064 年 12 月 8 日期间

评估方法：收益法、市场法²¹

(1) 收益法

收益法评估时，分为报酬资本化法和直接资本化法，本次评估参照《房地产估价规范》的规定优先选用报酬资本化法进行评估，选用报酬资本化法评估时，可分为全剩余寿命模式和持有加转售模式，由于持有加转售模式中期末转

²¹ 市场法仅在国资备案时作为参考，评估结果为 100%收益法（即收益法权重 100%）得出。

售收益及期末报酬率较难预测得出，且评估对象目前正常经营且收益稳定，租金收入实例较充分，故本次评估采用全剩余寿命模式进行评估；评估对象已设立租赁权，且租期较长，租金符合客观市场租金，故租约期内采用合同租金，租约期外采用市场租金综合测算，其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^{n-t} \right] \times \frac{1}{(1+Y)^t}$$

V：收益价值

A_i：房地产租期内每年净收益

A：房地产租期外未来第一年净收益

Y：报酬率

g：租期外净收益每年递增率

n：获取收益的持续年限

t：租期内获取收益的持续年限

(2) 市场法

a. 市场法定义

根据替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格进行差异修正，以估算评估对象价格的方法。

其计算公式为：

$$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P 评估对象价格

PB 比较实例价格

A 评估对象交易情况指数除以比较实例房地产交易情况指数

B 评估对象估价期日地价指数除以比较实例房地产交易日期地价指数

C 评估对象区位状况因素条件指数除以比较实例房地产区位状况因素条件指数

D 评估对象实物状况因素条件指数除以比较实例房地产实物状况因素条件指数

E 评估对象权益状况因素条件指数除以比较实例房地产权益状况因素条件指数

b.主要步骤如下:

A 搜集交易实例;

B 选取可比案例;

C 建立价格可比基础;

D 进行交易情况修正;

E 进行交易日期修正;

F 进行区位状况因素修正;

G 进行实物状况因素修正;

H 进行权益状况因素修正;

I 求出比准价格。

6.5.2 评估假设

1、报酬率 Y 的确定

计算公式:

报酬率=无风险报酬率+投资风险报酬率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

根据郑州市同类物业的实际情况及评估工作的经验,评估采取累加法确定委估房地产的报酬率,即房地产报酬率等于无风险报酬率加上风险报酬率。无风险报酬率取一年期定期存款利率(即 0.95%),风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿,即超过无风险报酬率以上部分的报酬率,具体是对委估房地产自身及其所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。

投资风险报酬率,是指当投资于收益不确定、具有一定风险性房地产时,要求对所承担的额外风险的补偿,本项目投资项目风险一般,取 3.55%;

管理负担补偿率是指一项投资所要求管理付出对应的补偿，房产要求的管理工作一般超过存款、证券，本次取管理负担补偿率 1.5%；

缺乏流动性补偿率是指投资者对所投入资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房屋与存款、股票、债券、黄金等投资相比，买卖困难，变现能力弱。本次取缺乏流动性补偿率 1.5%。

投资带来的优惠率是指由于投资房地产可能获得额外好处，如易于获得融资和所得税抵扣优惠等，本次评估仅考虑易于获得融资的优惠率，取值 1.5%。

委估房地产报酬率=无风险报酬率+投资风险报酬率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

$$=0.95\%+3.55\%+1.5\%+1.5\%-1.5\%$$

$$=6.0\%$$

2、收益年限 n 的确定

委估房地产收益年限，是从评估基准日开始计算的未来可以获得收益的持续时间，即评估基准日至土地使用年限结束之日或建筑物寿命截止之日。委估房地产“D4 区域”建筑物约建于 2024 年，建筑物剩余经济耐用年限为 59 年，由于委估房地产的土地性质为国有用地，土地剩余使用年限 39.35 年，短于建筑物经济使用寿命，按孰短原则，故“D4 区域”收益年限取剩余土地使用年限为 39.35 年。

估值评估使用的其他评估假设与现金流预测参数假设保持一致，具体参数设置请见“第六章 6.6.2 预测假设”。

6.5.3 估值参数合理性说明

1、关于整租租金单价/出租率的合理性

关于单价，经核查，选取了郑州市二七区周边可比物业鑫苑·鑫都汇、德化街商业、鑫苑现代城-永安街临街商业、长城康桥华城市场一楼商铺租金分别是 3.7 元/平方米/天（含税、含物业费）、3.3 元/平方米/天（含税、不含物业费）、3.6 元/平方米/天（含税、含物业费）、3.8 元/平方米/天（含税、不含物业费）作为参照，得到周边区域市场一楼商铺租金在 3.3~3.6 元/平方米/天区间，根据

本项目 1-3 层修正系数对可比案例的价格进行修正，本项目 D5、D6（出租）、D6（自用）、D4 地块整租租金（含税、含管理费、物业管理费）评估单价分别按照 3.08 元/平方米/天、2.96 元/平方米/天、2.50 元/平方米/天、2.19 元/平方米/天预测，与市场租金相当。管理人及评估机构认为履行了评估准则要求，可比案例和修正系数科学，估值具有合理性。

关于整租出租率，经核查，当前整租租金处于与公允价值相当水平；本项目属于并表项目，由于收益始终留存在表内，通常会结合交易双方各自的利益诉求在合理公允的范围内设置交易对价；收益法评估值金额仅高账面价值 0.06%，具有估值合理性；承租方为央企公司，合理期待其具有租金支付能力。综上，整租具有商业合理性和估值合理性。

（2）关于折现率取值合理性

本次对项目的报酬率采取累加法按照无风险报酬率加风险报酬率确定，项目定位为文商旅街区，其所处位置为郑州市核心地段，地理位置优越，周边交通便利，未来收益风险相对居中，同时考虑租约期内已签订租赁合同，而租约期外整租方续租概率较大，受未来市场环境及出租率等因素的影响有限，综合判断折现率为 6.00%。综上，折现率取值具有合理性。

（3）关于散租出租率的合理性

2024 年末标的物业 D5 地块出租率约 91%，2025 年 3 季度末 D5 和 D6 地块综合出租率约 83%，D4 地块还未进入运营，目前意向签约面积约 20%。目前项目还在培育期，基于短期内 2 个已正式运营的地块已实现 80%以上出租率的客观事实，以及标的物业整体的区位较为良好，在区域内具备独特性和稀缺性，结合过往同类型物业租户承租能力、稳定性等因素，合理预计未来项目出租率将有提升空间。

此外，整租方中产商业为中铁七局着力发展物业板块和商业运营板块所专门设立的子公司，其招商、运营等业务团队来自万达、佳兆业等优质运营管理机构，公司相关领导曾任职于陕文投，负责长安十二时辰项目，公司具备专业的运营团队和人员配置，运营团队经验丰富，内部制度完善。租约到期后，合同续租的概率大，故评估预测租赁到期后租赁模式不变，租赁期外按照 95%的

出租率假设具有合理性。

6.5.4 评估结论

经评估，中铁资本有限公司拟发行持有型 ABS 项目涉及的位于河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院、9 号院、12 号院“中铁·泰和里”商业物业的资产账面价值为 93,644.24 万元，评估价值合计为 93,700 万元，评估增值 55.76 万元，增值率为 0.06%。

表 6-5-2 标的物业估值情况

序号	物业名称	用途	所在层数	建筑面积 (平方米)	评估值 (万元)	评估单价 (元/平方米)
1	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院“D4 项目”	商业	1-3 层	23,405.25	26,200	11,194
2	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院“D5 项目”	商业	1-3 层	11,387.74	17,900	15,719
3	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院“D6 项目”	商业	1-3 层	33,445.41	49,600	14,830
	合计			68,238.40	93,700	-

6.6 现金流预测

6.6.1 预测方法

本次预测内容为预测物业于 2025 年 8 月 1 日至 2064 年 12 月 8 日共计 39.35 年的经营性净现金流。预测方法即通过预测物业运营的现金流入扣减运营性净现金流出而得出经营性净现金流，具体内容包括现金流入（租金收入、管理费收入、物管费收入）、税金（增值税、城市建设维护费、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、城镇土地使用税）、管理费用、物业费支出、资本性支出、保险费等项目。

公式：

净现金流=现金流入-现金流出

1、现金流入 R

现金流入包括租金收入、管理费收入、物管费收入等（均含税）。

(1) 租金收入

$$R1 = \sum S_i \times UP_i \times T_i \times VR_i$$

其中：R1：租金收入

Si：计租面积

Ti：计租时间（均按照 365.25 天/年计）

UPi：年租金单价

VRi：出租率

(2) 管理费收入

$$R2 = \sum S_i \times UP_2 \times T_i \times VR_i$$

其中：R2：租金收入

Si：面积

Ti：时间（均按照 365.25 天/年计）

UP2：管理费单价

VRi：出租率

(3) 物管费收入

$$R3 = \sum S_i \times UP_3 \times T_i \times VR_i$$

其中：R3：租金收入

Si：面积

Ti：时间（均按照 365.25 天/年计）

UP3：物管费单价

VRi：出租率

2、现金流出

现金流出包括租赁项目相关的日常经营支出，主要包括税金（增值税、城市建设维护费、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、城镇土地使用税）、管理费用、物业费支出、资本性支出、保险费。相关费用根据现有规模结合物业经营情况进行预测。

6.6.2 预测假设

1、正常情形下，现金流预测的参数假设

正常情形，即中产商业根据《整租合同》约定的整租费用（租金、管理费和物业管理费）全额支付的情形，在该正常情形下，现金流预测的参数假设如下：

表 6-6-1 预测假设参数和依据

主要参数		假设依据
租金、管理费单价	D4/D5/D6（出租）/D6（自用）月度租金分别：35.54、51.71、49.5、41.14 元/月/平方米；管理费分别 23.69、34.47、33、27.43 元/月/平方米	根据市场调查，该区域类似商业物业的租金水平与预测对象合同期内租金水平与市场水平相当，按合同租金实现收入的概率大。且根据对运营团队访谈了解，租约到期后，合同续租的概率大，故假设租赁到期后仍为整租模式，租金及增长率保持稳定。
出租率	D5 和 D6 地块租赁期 2025 年 1 月 1 日-2040 年 3 月 31 日：100.00%，其中 2025 年 1 月 1 日-2025 年 7 月 31 日为免租期；D4 地块租赁期 2025 年 8 月 1 日-2040 年 3 月 31 日：100.00%，无免租期。	整租合同租赁期内（专项计划存续期前约 15 年），标的项目将由中产商业向项目公司整租，各分散租户将与中产商业签署租赁合同。中产商业按照签署的整租合同定期向项目公司支付租金，因此出租率的假设 100.00%。
	2040 年 4 月-2064 年：95%	预测对象于预测基准日租赁模式均为整租，租约到期后，合同续租的概率大，故本次预测假设于预测期内，租赁到期后租赁模式不变。考虑到上述因素，结合预测对象自身经营状况、片区同类型物业的租售市场现状，确定预测对象在租赁期内出租率为 100.00%，租赁期外出租率为 95%。
收缴率	租金收缴率：98.5% 管理费收缴率：100% 物业管理费：100%	租金：根据市场已公开发行的 REITs 产品披露的收缴率，成都大悦城项目 2025 年 1-6 月实际收缴率 97.42%；苏州相城天虹广场项目 2022 年年末实际收缴率为 99.74%；济南首创奥雷项目历史实际收缴率为 100%，预测收缴率则为 99%；绿发商业历史实际收缴率 100%，预测收缴率为 99%，根据审慎原则，本次设定收缴率为 98.5%。 管理费：管理费的出租率、收缴率与租金的出租率、收缴率成正相关关系，故确定物业费租赁期内收缴率为 100%。 物业管理费：由于物管费的出租率、收缴率与租金的出租率、收缴率成正相关关系，故确定物管费租赁期内收缴率为

主要参数		假设依据
		100%。
租金、管理费增长率	2025年-2026年增长率1.5%； 2026年之后每年增长率2%	1. 租赁期内租金递增率的确定：根据整租合同，约定租金均于2026年1月1日递增1.5%，其余会计年每年底在前一会计年基础上增长2%，故本次预测租赁期内各地块租金均于2026年1月1日递增1.5%，其余会计年每年底在前一会计年基础上增长2%。 2. 租赁期外租金年递增率的确定：预测对象租约期内租金增长率为2%，根据市场调查，近几年郑州市商业物业的租金年增长率在2%左右。考虑到上述因素，结合片区同类型物业的租赁市场现状、房地产市场变化情况，确定预测对象租赁期外租金确定为每年增长2%。
物业管理费	7.5元/平方米/月	根据整租合同及访谈介绍，预测对象物业费为7.5元/m ² /月。
物业管理费增长率	增长率1.5%	根据郑州市经济水平发展情况、区域内物管费增长水平，结合预测对象自身经营状况，确定物业费年增长率为1.5%。
增值税	预测对象的租赁收入增值税税率为9%，增值税销项税额为不含税收入×9%；预测对象的管理费收入及物业费收入增值税税率为6%，增值税销项税额为不含税收入×6%	根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及附件、《关于调整增值税税率的通知》中相关计税规定，根据《增值税及附加税费申报表》记载，项目持有人为一般纳税人，所在项目为新项目。预测对象为租赁收入、管理费收入、物管收入，应分别按照不动产经营租赁服务及商务辅助服务缴纳增值税。
城市维护建设税	按增值税的7%计算	根据《中华人民共和国城市维护建设税法》，城市维护建设税以纳税人实际缴纳的增值税，消费税税额为计税依据，分别与增值税，消费税同时缴纳。预测对象所在地的税率为7%，本次预测对象无消费税。
教育费附加及地方教育附加	增值税×(3%+2%)	根据《征收教育费附加的暂行规定》，教育费附加：以各单位和个人实际缴纳的增值税，消费税的税额为计征依据，教育费附加率为3%，分别与增值税、消费税同时缴纳。教育费附加按增值税的3%计算；根据《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98号），各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税和消费税税额的2%
房产税	出租部分从租：当期不含税商业租金收入×12% 空置部分从价：房产原值×建筑面积×70%=1.2%×(1-出租率)	根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，本次预测房产税分为从价计征房产税和从租计征房产税，其中出租部分按照从租计征模式计算房产税（税率按照12%计算），空置部分按照从价计征方式计算房产税（计价方式为房产原值×70%×1.2%）
城镇土地使用税	预测咨询对象证载土地面积×18	根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》第三条规定：“土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收。 预测咨询对象所在宗地土地城镇土地使用税标准为18元/平方米
印花税	租金不含税收入×0.1%	根据《中华人民共和国印花税法》，应税合同的计税依据，为合同所列的金额，不包括列明的增值税税款，税率为0.1%。本次预测印花税采用不含税收入的0.1%
管理费	租金收入的7%	常规管理费用包括办公费用、差旅费、车辆使用费、专业顾问费、业务招待费等。根据市场调研同类型商场，结合提供的资料及对运营团队访谈了解，确定预测对象运营管理成本

主要参数		假设依据
		为租金收入的 7%
物业管理成本	物业管理收入的 88%	根据市场调研同类型商场，结合提供的资料及对运营团队访谈了解，确定预测对象物业管理成本为物业管理收入的 88%
资本性支出	按含税租金收入的 2%	资本性支出（亦称为重置提拨款）是在预测对象经济寿命内，为定期更换（需要一次性支付）经济寿命较短的建筑构件、设施设备、装饰装修等所计提准备的费用，根据建筑物状况调查结果、权利人进行装饰装修、建筑构件、设施设备更换等历史数据及未来计划安排综合判断，一般以房屋的重置成本/租金收入一定比率或按照一定金额按年计提。本次评估按预测对象的含税租金收入计算，根据提供的资料及对运营团队访谈了解，预测对象资本性支出按含税租金收入×1.1%计算
保险费	房产原值的 0.1%	保险费是指预测对象在经营过程中为应经财产支付财产保险费用。根据一般的财产保险合同订立依据，本次按预测对象房产原值的 0.1%确定财产保险费用

数据来源：《现金流预测报告》

2、加压情形下，现金流预测的参数假设

加压情形下，即在满足当年运营净现金流（运营收入减去运营成本）不低于当年业绩目标达标值情形下，项目公司可以对当年的整租费用进行调整，中产商业根据《整租合同》约定仅支付整租固定费用（整租固定费用=当年业绩目标达标值+当年运营成本），剩余整租费用超额部分项目公司有权决定中产商业可以顺延至下一年度最后一个租金支付日进行支付。

加压情形下，根据《现金流预测报告》，现金流预测的参数假设如下：

假设租金、管理费、物业费收入降 26%，毛租金增长率为每 5 年 3%，2025 年至 2027 年管理费用占毛租金收入比为 6.5%、2028 年起每年递增 1%、递增至 15%停止递增保持为 15%。

6.6.2 标的物业产生的现金流预测情况

1、正常情形下，现金流预测

以 2025 年 7 月 31 日为预测基准日，假设产权持有单位在持续经营的前提下，预测正常情形下，对象中铁泰和里项目于 2025 年 8 月 1 日至 2064 年 12 月 8 日期间的物业运营净现金流预测详见下表：

表 6-6-2 正常情形下，现金流预测表

单位：万元

项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、现金流入	360,382.18	2,733.01	6,657.67	6,787.70	6,920.30	7,055.51	7,193.35	7,333.92	7,477.23	7,623.36	7,772.37
1.1 租金收入	197,826.62	1,486.27	3,620.58	3,692.99	3,766.85	3,842.20	3,919.04	3,997.42	4,077.37	4,158.91	4,242.10
1.2 管理费收入	131,884.41	990.85	2,413.73	2,461.99	2,511.24	2,561.46	2,612.69	2,664.95	2,718.24	2,772.60	2,828.05
1.3 物业费收入	30,671.15	255.89	623.36	632.72	642.21	651.85	661.62	671.55	681.62	691.85	702.22
二、现金流出	95,845.28	744.07	1,811.75	1,844.19	1,877.21	1,910.91	1,945.12	1,980.06	2,015.65	2,051.83	2,088.76
2.1 税费	49,860.82	374.09	910.69	928.13	945.92	964.13	982.62	1,001.52	1,020.79	1,040.41	1,060.48
2.1.1 房产税	22,507.38	163.63	398.59	406.56	414.70	423.00	431.45	440.09	448.88	457.86	467.02
2.1.2 增值税	22,829.97	171.58	417.98	426.33	434.84	443.54	452.41	461.46	470.68	480.09	489.69
2.1.3 城市维护建设税	1,598.12	12.01	29.26	29.84	30.44	31.06	31.68	32.30	32.95	33.60	34.28
2.1.4 教育费附加	684.98	5.14	12.53	12.79	13.04	13.31	13.57	13.85	14.13	14.40	14.69
2.1.5 地方教育费附加	456.64	3.44	8.37	8.53	8.69	8.88	9.05	9.23	9.41	9.60	9.80
2.1.6 印花税	334.78	2.54	6.18	6.30	6.43	6.56	6.68	6.81	6.96	7.08	7.22
2.1.7 城镇土地使用税	1,448.95	15.75	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78
2.2 运营成本	45,984.46	369.98	901.06	916.06	931.29	946.78	962.50	978.54	994.86	1,011.42	1,028.28
2.2.1 管理费	13,847.83	104.05	253.43	258.51	263.68	268.95	274.33	279.81	285.42	291.12	296.95
2.2.2 物业费支出	26,990.66	225.19	548.55	556.80	565.15	573.63	582.22	590.96	599.83	608.83	617.95
2.2.3 资本性支出	3,956.55	29.72	72.42	73.86	75.33	76.84	78.37	79.95	81.55	83.18	84.84
2.2.4 保险费	1,189.42	11.02	26.66	26.89	27.13	27.36	27.58	27.82	28.06	28.29	28.54
三、年净收益	264,536.90	1,988.94	4,845.92	4,943.51	5,043.09	5,144.60	5,248.23	5,353.86	5,461.58	5,571.53	5,683.61

单位：万元

项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
一、现金流入	7,924.30	8,079.22	8,237.18	8,398.25	8,562.50	8,488.96	8,573.21	8,740.93	8,911.99	9,086.41
1.1 租金收入	4,326.93	4,413.47	4,501.74	4,591.76	4,683.61	4,649.96	4,699.69	4,793.67	4,889.55	4,987.33
1.2 管理费收入	2,884.62	2,942.31	3,001.15	3,061.18	3,122.40	3,099.98	3,133.13	3,195.78	3,259.69	3,324.89
1.3 物业费收入	712.75	723.44	734.29	745.31	756.49	739.02	740.39	751.48	762.75	774.19
二、现金流出	2,126.33	2,164.64	2,203.66	2,243.39	2,283.90	2,279.94	2,305.38	2,346.60	2,388.61	2,431.37
2.1 税费	1,080.92	1,101.78	1,123.05	1,144.74	1,166.89	1,181.10	1,200.58	1,223.32	1,246.53	1,270.18
2.1.1 房产税	476.36	485.89	495.60	505.52	515.63	534.37	547.42	557.86	568.53	579.39
2.1.2 增值税	499.47	509.46	519.65	530.03	540.63	536.65	542.33	553.18	564.22	575.50
2.1.3 城市维护建设税	34.97	35.66	36.38	37.10	37.85	37.58	37.97	38.73	39.49	40.29
2.1.4 教育费附加	14.99	15.29	15.60	15.91	16.23	16.10	16.27	16.59	16.93	17.26
2.1.5 地方教育费附加	9.99	10.18	10.39	10.60	10.82	10.73	10.85	11.06	11.30	11.51
2.1.6 印花税	7.36	7.52	7.65	7.80	7.95	7.89	7.96	8.12	8.28	8.45
2.1.7 城镇土地使用税	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78
2.2 运营成本	1,045.41	1,062.86	1,080.61	1,098.65	1,117.01	1,098.84	1,104.80	1,123.28	1,142.08	1,161.19
2.2.1 管理费	302.88	308.94	315.13	321.43	327.85	325.49	328.97	335.56	342.27	349.10
2.2.2 物业费支出	627.21	636.62	646.18	655.87	665.71	650.33	651.55	661.30	671.23	681.29
2.2.3 资本性支出	86.54	88.27	90.04	91.83	93.68	93.00	94.00	95.88	97.78	99.74
2.2.4 保险费	28.78	29.03	29.26	29.52	29.77	30.02	30.28	30.54	30.80	31.06
三、年净收益	5,797.97	5,914.58	6,033.52	6,154.86	6,278.60	6,209.02	6,267.83	6,394.33	6,523.38	6,655.04

单位：万元

项目	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
一、现金流入	9,264.30	9,445.64	9,630.58	9,819.14	10,011.40	10,207.48	10,407.40	10,611.24	10,819.09	11,031.04
1.1 租金收入	5,087.10	5,188.83	5,292.61	5,398.47	5,506.43	5,616.56	5,728.91	5,843.47	5,960.33	6,079.54
1.2 管理费收入	3,391.39	3,459.23	3,528.41	3,598.98	3,670.95	3,744.38	3,819.26	3,895.65	3,973.56	4,053.03
1.3 物业费收入	785.81	797.58	809.56	821.69	834.02	846.54	859.23	872.12	885.20	898.47
二、现金流出	2,474.96	2,519.36	2,564.67	2,610.70	2,657.68	2,705.55	2,754.26	2,803.91	2,854.51	2,906.00
2.1 税费	1,294.29	1,318.90	1,344.03	1,369.60	1,395.75	1,422.40	1,449.56	1,477.25	1,505.55	1,534.36
2.1.1 房产税	590.46	601.78	613.31	625.06	637.06	649.29	661.77	674.48	687.46	700.69
2.1.2 增值税	587.01	598.73	610.70	622.90	635.36	648.08	661.03	674.23	687.71	701.46
2.1.3 城市维护建设税	41.09	41.91	42.75	43.59	44.48	45.36	46.27	47.20	48.15	49.10
2.1.4 教育费附加	17.61	17.96	18.33	18.69	19.07	19.44	19.83	20.23	20.64	21.04
2.1.5 地方教育费附加	11.74	11.97	12.21	12.46	12.70	12.96	13.21	13.48	13.76	14.04
2.1.6 印花税	8.60	8.77	8.95	9.12	9.30	9.49	9.67	9.85	10.05	10.25
2.1.7 城镇土地使用税	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78
2.2 运营成本	1,180.67	1,200.46	1,220.64	1,241.10	1,261.93	1,283.15	1,304.70	1,326.66	1,348.96	1,371.64
2.2.1 管理费	356.10	363.22	370.48	377.89	385.44	393.16	401.02	409.04	417.22	425.57
2.2.2 物业费支出	691.51	701.87	712.42	723.09	733.94	744.96	756.13	767.48	778.98	790.65
2.2.3 资本性支出	101.74	103.77	105.86	107.97	110.13	112.33	114.58	116.87	119.21	121.59
2.2.4 保险费	31.32	31.60	31.88	32.15	32.42	32.70	32.97	33.27	33.55	33.83
三、年净收益	6,789.34	6,926.28	7,065.91	7,208.44	7,353.72	7,501.93	7,653.14	7,807.33	7,964.58	8,125.04

单位：万元

项目	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
一、现金流入	11,247.18	11,467.56	11,692.28	11,921.43	12,155.11	12,393.35	12,514.43	10,398.52	9,288.97	3,498.67
1.1 租金收入	6,201.13	6,325.16	6,451.65	6,580.69	6,712.31	6,846.55	6,915.35	5,733.18	5,117.26	1,899.65
1.2 管理费收入	4,134.09	4,216.78	4,301.11	4,387.13	4,474.88	4,564.37	4,610.23	3,822.12	3,411.50	1,266.43
1.3 物业费收入	911.96	925.62	939.52	953.61	967.92	982.43	988.85	843.22	760.21	332.59
二、现金流出	2,958.51	3,012.02	3,066.47	3,121.99	3,178.59	3,236.18	3,263.90	2,723.65	2,437.26	951.74
2.1 税费	1,563.75	1,593.76	1,624.32	1,655.53	1,687.38	1,719.82	1,735.82	1,438.36	1,283.57	478.95
2.1.1 房产税	714.21	727.98	742.00	756.32	770.95	785.82	793.13	655.33	584.68	217.25
2.1.2 增值税	715.47	729.77	744.36	759.24	774.43	789.91	797.84	661.72	590.69	219.61
2.1.3 城市维护建设税	50.07	51.09	52.10	53.14	54.20	55.29	55.84	46.32	41.36	15.37
2.1.4 教育费附加	21.46	21.90	22.34	22.78	23.23	23.71	23.93	19.85	17.73	6.59
2.1.5 地方教育费附加	14.31	14.59	14.89	15.19	15.50	15.80	15.96	13.24	11.81	4.39
2.1.6 印花税	10.45	10.65	10.85	11.08	11.29	11.51	11.62	9.66	8.63	3.25
2.1.7 城镇土地使用税	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.50	32.24	28.67	12.49
2.2 运营成本	1,394.76	1,418.26	1,442.15	1,466.46	1,491.21	1,516.36	1,528.08	1,285.29	1,153.69	472.79
2.2.1 管理费	434.07	442.77	451.62	460.65	469.86	479.26	484.08	401.32	358.21	132.98
2.2.2 物业费支出	802.53	814.54	826.78	839.18	851.77	864.54	870.19	742.03	668.99	292.68
2.2.3 资本性支出	124.02	126.52	129.03	131.61	134.25	136.93	138.31	114.67	102.35	37.99
2.2.4 保险费	34.14	34.43	34.72	35.02	35.33	35.63	35.50	27.27	24.14	9.14
三、年净收益	8,288.67	8,455.54	8,625.81	8,799.44	8,976.52	9,157.17	9,250.53	7,674.87	6,851.71	2,546.93

2、加压情形下，现金流预测

以 2025 年 7 月 31 日为预测基准日，假设产权持有单位在持续经营的前提下，预测加压情形下，对象中铁泰和里项目于 2025 年 8 月 1 日至 2064 年 12 月 8 日期间的物业运营净现金流预测详见下表：

表 6-6-3 加压情形下，现金流预测表

单位：万元

项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、现金流入	213,661.77	2,078.07	4,994.27	5,001.29	5,008.41	5,015.64	5,022.97	5,166.21	5,173.77	5,181.44	5,189.22
1.1 租金收入	114,394.94	1,131.69	2,716.05	2,716.05	2,716.05	2,716.05	2,716.05	2,797.53	2,797.53	2,797.53	2,797.53
1.2 管理费收入	76,263.42	754.46	1,810.70	1,810.70	1,810.70	1,810.70	1,810.70	1,865.02	1,865.02	1,865.02	1,865.02
1.3 物业费收入	23,003.41	191.92	467.52	474.54	481.66	488.89	496.22	503.66	511.22	518.89	526.67
二、现金流出	68,118.47	564.86	1,362.00	1,393.87	1,400.42	1,432.51	1,439.22	1,500.29	1,507.24	1,540.49	1,547.63
2.1 税费	29,315.24	288.76	693.06	691.36	691.41	689.75	689.79	707.53	707.59	705.89	705.93
2.1.1 房产税	13,322.15	124.59	299.01	299.01	299.01	299.01	299.01	307.98	307.98	307.98	307.98
2.1.2 增值税	12,808.49	130.79	313.95	312.43	312.48	310.98	311.01	318.73	318.77	317.24	317.27
2.1.3 城市维护建设税	896.61	9.16	21.98	21.87	21.87	21.77	21.77	22.31	22.31	22.21	22.21
2.1.4 教育费附加	384.27	3.92	9.42	9.37	9.37	9.33	9.33	9.56	9.56	9.52	9.52
2.1.5 地方教育费附加	256.16	2.62	6.28	6.25	6.25	6.22	6.22	6.37	6.38	6.34	6.35
2.1.6 印花税	198.61	1.93	4.64	4.65	4.65	4.66	4.67	4.80	4.81	4.82	4.82
2.1.7 城镇土地使用税	1,448.95	15.75	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78
2.2 运营成本	38,803.23	276.10	668.94	702.51	709.01	742.76	749.43	792.76	799.65	834.60	841.70
2.2.1 管理费	15,082.94	73.56	176.54	203.70	203.70	230.86	230.86	265.77	265.77	293.74	293.74
2.2.2 物业费支出	20,242.99	168.89	411.42	417.60	423.86	430.22	436.67	443.22	449.87	456.62	463.47
2.2.3 资本性支出	2,287.88	22.63	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	55.95	55.95	55.95	55.95
2.2.4 保险费	1,189.42	11.02	26.66	26.89	27.13	27.36	27.58	27.82	28.06	28.29	28.54
三、年净收益	145,543.30	1,513.21	3,632.27	3,607.42	3,607.99	3,583.13	3,583.75	3,665.92	3,666.53	3,640.95	3,641.59

单位：万元

项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
一、现金流入	5,197.11	5,345.00	5,353.14	5,361.40	5,369.79	5,356.69	5,501.78	5,510.10	5,518.55	5,527.13
1.1 租金收入	2,797.53	2,881.45	2,881.45	2,881.45	2,881.45	2,881.45	2,967.89	2,967.89	2,967.89	2,967.89
1.2 管理费收入	1,865.02	1,920.97	1,920.97	1,920.97	1,920.97	1,920.97	1,978.60	1,978.60	1,978.60	1,978.60
1.3 物管费收入	534.56	542.58	550.72	558.98	567.37	554.27	555.29	563.61	572.06	580.64
二、现金流出	1,581.05	1,619.66	1,654.10	1,661.67	1,696.37	1,707.41	1,777.73	1,785.46	1,821.12	1,829.08
2.1 税费	704.19	724.16	722.40	722.44	720.68	743.00	769.09	769.24	767.53	767.68
2.1.1 房产税	307.98	317.22	317.22	317.22	317.22	339.66	356.76	356.86	356.97	357.06
2.1.2 增值税	315.72	325.17	323.59	323.63	322.05	321.94	329.85	329.89	328.25	328.30
2.1.3 城市维护建设税	22.10	22.76	22.65	22.65	22.54	22.54	23.09	23.09	22.98	22.98
2.1.4 教育费附加	9.47	9.76	9.71	9.71	9.66	9.66	9.90	9.90	9.85	9.85
2.1.5 地方教育费附加	6.31	6.50	6.47	6.47	6.44	6.44	6.60	6.60	6.57	6.57
2.1.6 印花税	4.83	4.97	4.98	4.98	4.99	4.98	5.11	5.12	5.13	5.14
2.1.7 城镇土地使用税	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78
2.2 运营成本	876.86	895.50	931.70	939.23	975.69	964.41	1,008.64	1,016.22	1,053.59	1,061.40
2.2.1 管理费	321.72	331.37	360.18	360.18	389.00	389.00	430.34	430.34	460.02	460.02
2.2.2 物业费支出	470.41	477.47	484.63	491.90	499.29	487.76	488.66	495.98	503.41	510.96
2.2.3 资本性支出	55.95	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63	59.36	59.36	59.36	59.36
2.2.4 保险费	28.78	29.03	29.26	29.52	29.77	30.02	30.28	30.54	30.80	31.06
三、年净收益	3,616.06	3,725.34	3,699.04	3,699.73	3,673.42	3,649.28	3,724.05	3,724.64	3,697.43	3,698.05

单位：万元

项目	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
一、现金流入	5,535.85	5,693.08	5,702.06	5,711.16	5,720.41	5,729.80	5,892.16	5,901.83	5,911.64	5,921.59
1.1 租金收入	2,967.89	3,056.93	3,056.93	3,056.93	3,056.93	3,056.93	3,148.64	3,148.64	3,148.64	3,148.64
1.2 管理费收入	1,978.60	2,037.96	2,037.96	2,037.96	2,037.96	2,037.96	2,099.10	2,099.10	2,099.10	2,099.10
1.3 物管费收入	589.36	598.19	607.17	616.27	625.52	634.91	644.42	654.09	663.90	673.85
二、现金流出	1,823.27	1,867.54	1,875.90	1,884.34	1,892.92	1,901.63	1,947.59	1,956.57	1,965.66	1,974.88
2.1 税费	768.77	789.85	790.03	790.19	790.36	790.53	812.26	812.43	812.61	812.79
2.1.1 房产税	357.16	367.07	367.18	367.28	367.39	367.49	377.70	377.81	377.92	378.03
2.1.2 增值税	329.18	339.03	339.08	339.13	339.17	339.22	349.37	349.42	349.48	349.53
2.1.3 城市维护建设税	23.04	23.73	23.74	23.74	23.74	23.75	24.46	24.46	24.46	24.47
2.1.4 教育费附加	9.88	10.17	10.17	10.17	10.18	10.18	10.48	10.48	10.48	10.49
2.1.5 地方教育费附加	6.58	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	6.99	6.99	6.99	6.99
2.1.6 印花税	5.15	5.29	5.30	5.31	5.32	5.33	5.48	5.49	5.50	5.50
2.1.7 城镇土地使用税	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78
2.2 运营成本	1,054.50	1,077.69	1,085.87	1,094.15	1,102.56	1,111.10	1,135.33	1,144.14	1,153.05	1,162.09
2.2.1 管理费	445.18	458.54	458.54	458.54	458.54	458.54	472.30	472.30	472.30	472.30
2.2.2 物业费支出	518.64	526.41	534.31	542.32	550.46	558.72	567.09	575.60	584.23	592.99
2.2.3 资本性支出	59.36	61.14	61.14	61.14	61.14	61.14	62.97	62.97	62.97	62.97
2.2.4 保险费	31.32	31.60	31.88	32.15	32.42	32.70	32.97	33.27	33.55	33.83
三、年净收益	3,712.58	3,825.54	3,826.16	3,826.82	3,827.49	3,828.17	3,944.57	3,945.26	3,945.98	3,946.71

单位：万元

项目	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
一、现金流入	5,931.71	6,099.39	6,109.81	6,120.38	6,131.11	6,141.99	6,254.64	5,113.38	4,491.29	1,676.51
1.1 租金收入	3,148.64	3,243.10	3,243.10	3,243.10	3,243.10	3,243.10	3,307.80	2,688.58	2,352.68	856.24
1.2 管理费收入	2,099.10	2,162.07	2,162.07	2,162.07	2,162.07	2,162.07	2,205.20	1,792.38	1,568.45	570.83
1.3 物业费收入	683.97	694.22	704.64	715.21	725.94	736.82	741.64	632.42	570.16	249.44
二、现金流出	1,984.26	2,032.03	2,041.66	2,051.43	2,061.40	2,071.47	2,101.25	1,732.82	1,532.07	597.60
2.1 税费	812.96	835.36	835.53	835.70	835.91	836.11	850.78	691.96	606.24	223.39
2.1.1 房产税	378.15	388.67	388.77	388.88	389.01	389.12	395.96	320.15	280.31	102.37
2.1.2 增值税	349.57	360.04	360.09	360.14	360.20	360.26	367.42	298.94	261.68	95.50
2.1.3 城市维护建设税	24.47	25.20	25.21	25.21	25.21	25.22	25.72	20.93	18.32	6.69
2.1.4 教育费附加	10.49	10.80	10.80	10.80	10.81	10.81	11.02	8.97	7.85	2.87
2.1.5 地方教育费附加	6.99	7.20	7.20	7.20	7.20	7.21	7.35	5.98	5.23	1.91
2.1.6 印花税	5.51	5.67	5.68	5.69	5.70	5.71	5.81	4.75	4.18	1.56
2.1.7 城镇土地使用税	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.78	37.50	32.24	28.67	12.49
2.2 运营成本	1,171.30	1,196.67	1,206.13	1,215.73	1,225.49	1,235.36	1,250.47	1,040.86	925.83	374.21
2.2.1 管理费	472.30	486.47	486.47	486.47	486.47	486.47	496.17	403.29	352.90	128.44
2.2.2 物业费支出	601.89	610.91	620.08	629.38	638.83	648.40	652.64	556.53	501.74	219.51
2.2.3 资本性支出	62.97	64.86	64.86	64.86	64.86	64.86	66.16	53.77	47.05	17.12
2.2.4 保险费	34.14	34.43	34.72	35.02	35.33	35.63	35.50	27.27	24.14	9.14
三、年净收益	3,947.45	4,067.36	4,068.15	4,068.95	4,069.71	4,070.52	4,153.39	3,380.56	2,959.22	1,078.91

6.7 现金流模型及压力测试

本交易中，采用现金流覆盖法及物业折价法来评估受评证券的信用质量。通过编写适用于本交易的现金流模型，测算在正常景况和压力景况下，普通分配情形下最高市场化份额持有人可供分配资金对最高市场化份额证券投资资金的覆盖情况，处置分配情形下标的资产处置净收入对最高市场化份额证券剩余投资资金的覆盖情况。其中，根据专项计划分配机制，普通分配时最高市场化份额持有人可供分配现金流为专项计划层面可供分配资金扣除专项计划费用后的 66%，而专项计划层面可供分配资金来源于标的债权利息的偿还；处置分配时最高市场化份额持有人可供分配现金流即为标的资产处置净收入。

本节测算采用的现金流入为最高市场化份额持有人可供分配资金；现金流出为最高市场化份额证券的投资资金。现金流模型的主要参数设定如下：

6-7-1 现金流模型基本参数

指标	参数值
专项计划预计设立日	2026/3/7
增值税及其附加税税率	3.36%
业绩目标达标系数	2026年-2035年：与《运营支持协议》约定一致 2036年-2064年12月：假设各期业绩目标达标系数与预测一致 ²²

注：若专项计划各项费用的费率与假设条件不一致，则覆盖倍数也会相应变化。

资料来源：招商资管提供，中诚信国际整理

6.7.1 现金流入分析

现金流入即专项计划层面可供分配资金和最高市场化份额持有人可供分配资金。根据中瑞世联出具的《现金流预测报告》，在满足相关测算假设的情况下，专项计划预期存续期内专项计划层面和最高市场化份额持有人层面的可供分配资金表现如下图所示。

²² 2036年-2064年12月，预测各期业绩目标达标系数为 0.56、0.55、0.54、0.53、0.54、0.53、0.52、0.51、0.50、0.49、0.48、0.47、0.46、0.46、0.44、0.44、0.43、0.42、0.41、0.41、0.40、0.39、0.38、0.37、0.37、0.36、0.43、0.45、1.08

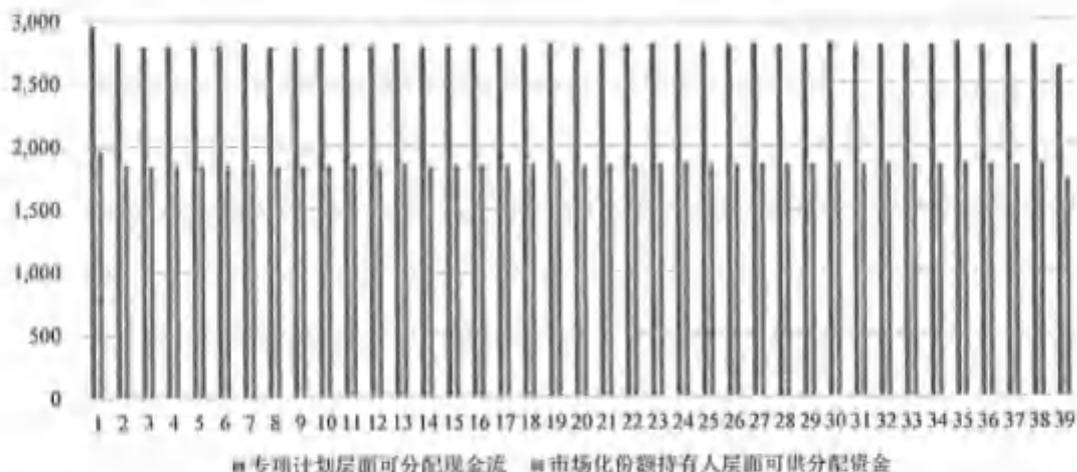


图 6-7-1 专项计划层面和最高市场化份额持有人层面可供分配资金情况 (万元)

资料来源:《现金流预测报告》, 中诚信国际整理

6.7.2 压力测试条件

1、普通分配

专项计划普通分配中, 最高市场化份额持有人可供分配资金对最高市场化份额证券投资资金的覆盖倍数系评估最高市场化份额证券投资资金能否足额收回的重要指标, 而最高市场化份额持有人可供分配资金最终主要受标的物业出租率、租金单价增长率、运营支出等因素影响。本节将把标的物业租金单价、管理费单价、物管费单价、租金增长率以及管理费用占租金收入比重作为变量, 来观察压力景况下最高市场化份额持有人可供分配资金对最高市场化份额证券投资资金的覆盖情况。

正常景况下, 假设标的物业出租率和租金单价增长率、管理费收入、物业费收入均符合现金流预测, 同时, 运营支出亦符合现金流预测。

压力景况下, 考虑到未来标的物业运营净收入可能不达预期, 我们在压力景况下假设标的物业运营净收入为《现金流预测报告》中的压力情况净现金流。

正常景况及压力景况的模型参数具体如下:

6-7-2 专项计划存续期间各景况下模型参数

条件	正常景况	压力景况
租金、管理	符合现金流预测	下降 26%

费、物业管理费单价		
租金增长率	符合现金流预测	每5年增长3%
管理费用	符合现金流预测	占租金收入比重为6.5%，2028年起每年递增1%，递增至15%停止递增

注：与运营收入挂钩的运营支出，按照压力景况下的运营收入重新计算。

资料来源：中诚信国际整理

2、处置分配

专项计划处置分配中，标的资产处置净收入对最高市场化份额证券剩余投资资金的覆盖倍数系评估最高市场化份额证券投资资金能否足额回收的重要指标，其主要受标的物业公允价值以及剩余最高市场化份额证券投资资金规模的影响。故本节将标的物业公允价值和剩余最高市场化份额证券投资资金规模作为变量，来观察压力情况下标的资产处置净收入对最高市场化份额证券剩余投资资金的覆盖情况。

本节将对第3个开放退出行权日的处置退出情况现金流进行分析。正常景况下，我们假设标的物业的公允价值系评估价值时点2025年7月31日的标的物业估值，即93,700.00万元。压力景况下，我们假设标的物业的公允价值系普通分配压力景况下净现金流折现后估值。

正常景况及压力景况的模型参数具体如下：

6-7-3 处置分配各景况下模型参数（万元）

指标	正常景况	压力景况
投资资金已回收比例	26.60%	26.60%
标的物业公允价值	估值	普通分配压力景况下净现金流折现

注：压力景况下，投资资金已回收比例系基于普通分配下压力景况中物业运营净收入对应的分配资金进行测算。

资料来源：中诚信国际整理

6.7.3 模型结果

1、普通分配

在专项计划普通分配情形下，基于现金流模型和上述参数假设，计算出正常景况下和压力景况下，专项计划预期存续期内最高市场化份额持有人可供分配资金对最高市场化份额证券投资资金的覆盖倍数，各景况下的覆盖倍数详见

下表。正常景况和压力景况下最高市场化份额证券投资资金预计均将于 2060 年 1 月全额收回。

6-7-4 最高市场化份额证券投资资金的覆盖倍数情况 (X)

情景	覆盖倍数
正常景况	1.16
压力景况	1.16

资料来源：中诚信国际整理

2、处置分配

在本专项计划处置分配中，基于现金流模型和上述参数假设，计算出正常景况和压力景况下标的资产处置净收入对最高市场化份额证券剩余投资资金的覆盖倍数。当专项计划处分标的资产时，投资资金已回收比例为普通分配下压力景况中物业运营净收入对应的分配资金，且标的物业公允价值系普通分配压力景况下净现金流折现后估值情况下，标的资产处置净收入仍可保障最高市场化份额证券剩余投资资金的偿付。

6-7-5 最高市场化份额证券剩余投资资金的覆盖情况 (X)

指标	正常景况	压力景况
覆盖倍数	2.07	1.14

资料来源：中诚信国际整理

第七章 专项计划现金流归集、投资及分配

7.1 现金流的归集与资金监管安排

7.1.1 账户设置

1、项目公司监管账户：系指项目公司在监管银行开立的、专门用于接收专项计划发放的股东借款、接收项目公司运营收入、接收运营管理牵头机构支付的运营支持资金和其他款项、接收支持机构提供的支持（如有）、接收外部银行贷款（如有）以及支付项目公司运营支出（包含预留金等）、偿还项目公司存量有息负债等款项、支付标的债权本息、向股东分配股息、红利等股权投资收益（如有）、进行合格投资、因央企内部资金管理要求向中铁七局划付相应款项（如需）、支付监管费（如有）、支付基础运营服务费（如有）、支付超额业绩奖励（如有）等的人民币资金账户，具体账户信息、用途及权限以《监管协议》约定为准。

2、项目公司支出账户：系指项目公司日常对外支出以及代扣代缴社保费、税费的人民币资金账户。

3、募集资金账户：系指计划管理人开立或指定的专用于发行期间接收、存放认购人通过销售机构交付的或直接向计划管理人划付的认购资金的人民币资金账户。

4、专项计划账户：系指计划管理人以专项计划的名义在托管人处开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、接收基础资产及基础资产追加投资的回收款及其他应属专项计划的款项、接收优先收购权人支付的收购价款（如有）、接收处置收入、支付产权交易机构保证金、支付标的股权转让价款、发放股东借款以及支付其他应属专项计划的款项、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

7.1.2 专项计划账户的开立

在专项计划设立日当日或之前，计划管理人应根据《计划说明书》、《托管协议》、《认购协议》以及《标准条款》的约定以专项计划的名义在托管银

行开立独立的人民币资金账户，作为专项计划账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、接收基础资产及基础资产追加投资的回收款及其他应属专项计划的款项、接收优先收购权人支付的收购价款（如有）、接收处置收入、支付产权交易机构保证金、支付标的股权转让价款、发放股东借款以及支付其他应属专项计划的款项、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

根据《托管协议》的约定解任托管人后，计划管理人应任命继任托管人。计划管理人应于实际可行时尽快但最迟于任命继任托管人后的 5 个工作日内在继任托管人处为专项计划开立新的专项计划账户并下达划款指令将原专项计划资金转入新的专项计划账户。

7.1.3 专项计划账户的结息

专项计划资金所产生的利息由托管人根据《托管协议》的约定结息。

7.2 专项计划的现金流归集安排

7.2.1 物业运营收入的现金流归集

标的物业运营收入实行闭环管理，物业运营收入直接归集进入项目公司监管账户，并向项目公司支出账户定期划付当个季度的预算资金用于项目公司日常对外支出以及社保费、税费等费用的代扣代缴，以及用于因央企内部资金管理要求向中铁七局划付相应款项（如需）等。

同时，需在监管账户核算日对项目公司监管账户内资金进行核算，并与计划管理人、项目公司进行确认。

7.2.2 专项计划层面的现金流归集

专项计划层面的现金流来源包括标的债权借款本息和股利分配（如有）。

1、借款本息的归集

在标的债权还本付息日，项目公司将按照《股东借款协议》等相关协议的约定向专项计划偿还当期应付利息和应付本金（如有）。

2、股利分配（如有）的归集

在项目公司股利分配日，项目公司将按照中国法律以及项目公司章程规定分别向其各股东分配与其所持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益（如有）。

7.3 专项计划的分配

7.3.1 专项计划的分配类别

专项计划的分配包括普通分配、处置分配、清算分配，具体而言：

1、普通分配，系指在未发生处置启动事件的情况下，专项计划基于回收款向资产支持证券持有人进行的分配。

2、处置分配，系指在处置启动日后，专项计划基于处置收入及回收款向资产支持证券持有人进行的分配。

3、清算分配，系指在专项计划清算阶段，专项计划以全部专项计划资产而向资产支持证券持有人进行的分配。专项计划的清算分配按照《标准条款》第19.2.5款约定执行。

4、专项计划进行分配前应取得投资决策委员会的决议同意（包括根据《标准条款》约定视为投资决策委员会同意的情形）。

7.3.2 专项计划的普通分配流程和分配顺序

7.3.2.1 专项计划的普通分配流程

1、在收入核算日（S日），项目公司应对当个季度整租租金收入、管理费收入和物管费收入进行核算；

2、在运营管理机构报告日，运营管理实施机构应向计划管理人出具《运营管理机构报告》；

3、在监管账户核算日，监管银行应根据监管协议的约定对监管账户内资金进行核算，并与计划管理人和项目公司进行确认；

4、在一般考核日，计划管理人对运营管理机构最近一年的运营业绩进行考核，并决定是否向运营管理实施机构支付运营管理服务费；在特别考核日，计

划管理人对运营管理机构最近三年的运营业绩进行考核，并确定运营支持资金金额；

5、在运营支持资金支付日，运营管理牵头机构将运营支持资金支付到项目公司监管账户；

6、如发生支持事件，支持机构应根据中铁七局或管理人发送的通知向项目公司监管账户提供支持；

7、在每个标的债权还本付息日，项目公司应根据《股东借款协议》的约定向计划管理人（代表专项计划）偿还当期应付标的债权本息；

8、在每个项目公司股利分配日，项目公司按照中国法律以及公司章程规定向计划管理人（代表专项计划）分配股息、红利等股权投资收益（如有）；

9、在计划管理人核算日，托管人应对专项计划账户资金进行核算并将专项计划账户资金初始核算的结果及资金到账情况以电话、传真、电子邮件或双方认可的其他方式反馈给计划管理人；

10、在托管人报告日，托管人应根据《托管协议》的约定向计划管理人出具《托管报告》；

11、在计划管理人报告日（T-5日），计划管理人应将《收益分配报告》向资产支持证券持有人披露，同时向托管银行披露；

12、计划管理人于计划管理人分配日（T-3日）通过电子邮件或传真方式向托管银行发送划款指令；

13、托管银行在核实《收益分配报告》及划款指令后，于托管银行划款日（T-2日）16:00时前按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券利益划入登记托管机构指定账户。

14、在分配日（T日），登记托管机构应将相应款项划付至各证券公司结算备付金账户，各证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划付至资产支持证券持有人资金账户。特别的，如出现特殊情况或采用线下分配时，可由托管银行在分配日根据划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券利益划入资产支持证券持有人指定账户。

7.3.2.2 专项计划资产的普通分配顺序

计划管理人应按照下列顺序对专项计划资产进行相应的分配或运用（若同一顺序的任意一笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付，且不足部分在下次进行普通分配、处置分配时优先支付），法律法规及《标准条款》对专项计划费用支付另有约定的除外。

- 1、支付专项计划应承担的税费、执行费用；
- 2、支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；
- 3、支付其他专项计划费用；
- 4、同顺序且按比例支付该普通分配日应支付的资产支持证券利益。

7.3.3 专项计划的处置分配流程和分配顺序

7.3.3.1 专项计划的处置分配流程

1、专项计划实施处置后，如处置的对象为目标项目，相关付款方应根据约定向项目公司支付交易价款；并由项目公司根据《标准条款》及其他专项计划文件的约定向计划管理人（代表专项计划）进行支付；如处置的对象为标的股权及标的债权的，相关付款方应根据约定直接向计划管理人（代表专项计划）支付交易价款。专项计划获得处置收入后，按照如下流程进行专项计划层面的处置分配：

2、专项计划取得处置收入的当日，计划管理人应根据《托管协议》约定的方式与托管人确认资金到账情况。

3、在计划管理人核算日，托管银行应对专项计划账户资金进行核算并将专项计划账户资金初始核算的结果及资金到账情况以电话、传真、电子邮件或双方认可的其他方式反馈给计划管理人；

4、在计划管理人报告日（T-5日），计划管理人应将《收益分配报告》向资产支持证券持有人披露，同时向托管银行披露；

5、计划管理人于计划管理人分配日（T-3日）通过电子邮件或传真方式向托管银行发送划款指令；

6、托管银行在核实《收益分配报告》及划款指令后，于托管银行划款日

(T-2日)16:00时前按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券利益划入登记托管机构指定账户。

7、在分配日(T日),登记托管机构应将相应款项划付至各证券公司结算备付金账户,各证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划付至资产支持证券持有人资金账户。特别的,如出现特殊情况或采用线下分配时,可由托管银行在分配日根据划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券利益划入资产支持证券持有人指定账户。

7.3.3.2 专项计划资产的处置分配顺序

1、专项计划进入处置期后,专项计划收到基于处置取得的收入后,应将专项计划账户内全部资金按照下述顺序进行分配(若同一顺序的多笔款项不能足额分配时,按各项金额的比例支付):

(1) 支付专项计划因处置而应承担而尚未支付的税收(如有)、执行费用(如有);

(2) 支付因处置发生的而尚未支付的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用;

(3) 支付其他专项计划费用,包括但不限于管理人的管理费(如有)、托管人于该处置分配日所在计息期间的托管费等;

(4) 向市场化份额持有人分配,直至市场化份额持有人本金全部收回且达到按照业绩目标达标值对应的专项计划预期分配值所计算的预计值;

(5) 向自持份额持有人分配,直至自持份额投资人本金全部收回且达到按照业绩目标达标值对应的专项计划预期分配值所计算的预计值;

(6) 剩余资金同顺序按比例支付给全体资产支持证券持有人,直至剩余金额分配完毕。

特别的,如专项计划进行处置分配时,资产支持证券持有人大会尚未决策制订出调整后的业绩目标及业绩目标达标系数,则当年度的业绩目标达标值对应的专项计划预期分配值参照上一年度的业绩目标达标值对应的专项计划预期分配值执行。

2、为免疑问，如优先收购权人行使普通优先收购权或特别优先收购权，专项计划收到基于优先收购权人行权所形成的处置收入后，应将专项计划账户内全部资金按照下述顺序进行分配（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付）：

- (1) 支付专项计划应承担的税费、执行费用；
- (2) 支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；
- (3) 支付其他专项计划费用；

将支付前述各项费用或分配后的余额作为专项计划利益，同顺序且按比例支付给资产支持证券持有人，直至剩余金额分配完毕。

7.3.4 清算分配顺序

清算分配的分配顺序，按照《标准条款》第 19.2.5 款的约定顺序分配。

7.4 专项计划资金的运用

7.4.1 购买基础资产及对基础资产追加投资

1、受让标的股权

(1) 计划管理人应根据产权交易机构的要求，向专项计划托管人发出划款指令，指示托管人将专项计划资金中的交易保证金划拨至产权交易机构指定的银行账户。如计划管理人以专项计划资金先行支付交易保证金的，届时有权要求产权交易机构向其返还（如交易保证金不转为产权交易价款的一部分）。

(2) 计划管理人应根据《产权交易合同》和《托管协议》的约定，在《产权交易合同》签署并生效后的【1】个工作日内向专项计划托管人发出划款指令，指示托管人将专项计划资金中的产权交易价款一次性或分笔（视届时产权交易机构要求而定）划拨至产权交易机构指定的银行账户，用于购买相应的标的股权，并取得产权交易凭证。

专项计划托管人应根据《托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于收到划款指令后 2 个工作日内予以付款。

2、发放股东借款

计划管理人购买标的股权并取得产权交易凭证后，即成为项目公司股东，应根据《股东借款协议》的约定，向项目公司发放股东借款。计划管理人应于取得项目公司出具的《股东名册》后的【2】个工作日内向专项计划托管人发出划款指令，指示专项计划托管人将专项计划资金中等值于《股东借款协议》约定的借款本金的部分款项划拨至项目公司监管账户。专项计划托管人应根据《托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应依据《托管协议》的约定予以付款。

为免疑问，为搭建专项计划对项目公司的投资结构之目的，专项计划对项目公司发放股东借款事项直接由管理人和项目公司其他股东作出相应的股东会决议（如需）并根据《标准条款》的约定执行，无需经过资产支持证券持有人大会决议，此事项构成资产支持证券持有人大会对管理人不可撤销的授权。

7.4.2 合格投资

1、在《标准条款》允许的范围内，计划管理人有权将专项计划账户中的资金进行合格投资，合格投资限于银行存款、货币市场基金等监管机构认可的风险较低的固定收益投资品种。计划管理人有权要求并指示托管银行进行合格投资，托管银行应根据管理人的划款指令划拨资金。

2、合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专项计划文件的约定进行现金流分配之前到期，且不必就提前提取支付任何罚款。托管银行对合格投资的相关期限不作复核。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成回收款的一部分，如果计划管理人收到该投资收益的退税款项，托管银行应根据计划管理人的划款指令将该款项作为基础资产相关的收入。

3、只要计划管理人按照专项计划文件的约定，指示托管银行将专项计划账户中的资金进行合格投资，托管银行按照《标准条款》和《托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则计划管理人和托管银行对于因该等合格投资价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等合格投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

4、如办理定期存款或通知存款，计划管理人应按照托管人的程序办理，托管人根据管理人的指令调拨资金。

第八章 专项计划的资产管理安排

8.1 专项计划资产

专项计划资产包括但不限于以下资产：

- 1、认购人根据《认购协议》及《标准条款》第三条交付的认购资金；
- 2、专项计划设立后，计划管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产、对基础资产追加投资而形成的资产、合格投资、回收款以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）。
- 3、除了上述列示的但应归属于专项计划的其他资产。

10.1.2 专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产或在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时主张优先购买权，不得要求专项计划回购资产支持证券。资产管理合同另有约定的除外。

8.2 专项计划费用

8.2.1 专项计划费用

1、由专项计划承担的费用包括但不限于因其买卖、管理和处置专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、项目统筹机构的委托管理费、开（销）户费用和账户管理费（如有）、登记托管机构的登记费、验资费（含银行询证费）、托管银行的托管费、监管银行的监管费、对专项计划进行跟踪信用评级的评级费（如有）、跟踪评估费（如有）、专项计划审计费、专项计划存续期间的律师费用（如有）、持有人名册申请费（如有）、交易所费用、兑付兑息费、资金划付费（如有）、信息披露费、执行费用、召开资产支持证券持有人大会的会务费（如有）、专项计划清算费用以及计划管理人或其他第三方垫付的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

2、不由专项计划承担的费用包括：（a）专项计划推广及上市过程中，由

项目统筹机构承担的费用，包括但不限于：计划管理人的管理费、销售机构的销售费用、专项计划成立前对专项计划进行初始信用评级的评级费、对物业资产进行资产评估的评估费、聘请法律顾问进行初始法律尽职调查并出具专业意见的律师费、聘请会计师事务所进行现金流审核并出具专业意见所应付的会计师费用、专项审计费用；（b）计划管理人和托管银行因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或专项计划资产的损失

3、除项目统筹机构或其他第三方另行支付外，在专项计划存续期间实际发生的应由专项计划资产承担的费用从专项计划资产中支付，列入专项计划费用。计划管理人以固有财产先行垫付的，有权从专项计划资产中优先受偿。

4、计划管理人、运营管理机构 and 托管银行因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用支出或专项计划资产的损失，以及处理与专项计划运作无关的事项发生的费用等不列入专项计划资产应承担的费用，由未履行或未完全履行相关协议约定的一方或多方承担

8.2.2 专项计划的费用和支取方式

1、计划管理人的管理费

计划管理人的管理费由项目统筹机构承担。具体以计划管理人与项目统筹机构签署的相关协议为准。

2、销售机构的销售费用

销售机构的销售费用由项目统筹机构承担。具体以各销售机构与项目统筹机构签署的协议为准。

3、托管人的托管费

托管人的托管费由专项计划承担。托管银行复核确认后于《标准条款》约定日期从专项计划账户中提取并支付给托管银行。托管银行在每个计息期间托管费=【资产支持证券总规模*【0.001%】/365*计息期间实际天数】。尾数计算到分，分以下四舍五入；按日计提，单利计算。

4、项目统筹机构的委托管理费

项目统筹机构收取的委托管理费由专项计划承担。托管银行复核确认后于

《标准条款》约定日期从专项计划账户中提取并支付给项目统筹机构。项目统筹机构在每个核算期间的委托管理费=市场化份额持有人合计持有的资产支持证券规模*【0.2%】/365*核算期间实际天数。尾数计算到分，分以下四舍五入；按日计提，单利计算。

5、其他费用

除本章节上述第 3 条至第 4 条约定的费用以外的其他专项计划费用由计划管理人根据有关协议和法规的规定进行核算和支付。

8.2.3 专项计划涉及的税收

1、专项计划运作过程中涉及的各纳税主体，依照国家法律法规的规定自行履行纳税义务。为免疑问，若根据中国相关税法的规定须要就专项计划因此取得的收益缴纳增值税等税负的，则该部分税收由专项计划资产承担。资产支持证券持有人实际获得的产品收益金额将可能会因此减少。

2、如本计划财产进行清算后，发生计划管理人被税务机关要求补缴应由本计划资产及资产支持证券持有人承担的增值税的情况，资产支持证券持有人同意向计划管理人支付该等补缴的税款金额，计划管理人有权向资产支持证券持有人就补缴的税款金额进行追偿。

8.3 专项计划资产的处置限制

1、专项计划资金由托管银行托管，并独立于原始权益人、计划管理人、托管银行及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

2、原始权益人、计划管理人、托管银行及其他业务参与者因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

3、计划管理人管理、运用和处置专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、计划管理人、托管银行、资产支持证券持有人及其他业务参与人的固有财产产生的债务相互抵销。计划管理人管理、运用和处置不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

4、除依《管理规定》及其他有关规定和《标准条款》约定处置外，专项计划资产不得被处置。

第九章 原始权益人风险自留的相关情况

【资产支持证券由符合中国证监会要求的合格投资者认购。其中，在专项计划设立时【中铁七局集团有限公司】或其指定主体将持有 34%的资产支持证券。在专项计划存续期内，【中铁七局集团有限公司】或其指定主体持有的资产支持证券份额不低于【34】%。

第十章 风险揭示与防范措施

10.1 与基础资产有关的风险

10.1.1 市场风险

1、商业物业行业风险

从需求端来看，本专项计划基础资产的现金流来源于标的物业运营收入，主要为出租商铺租金等收入，如果未来国内经济增速持续放缓可能导致居民收入水平下降、城市人口流出，将会导致租金增长及出租率水平承压。从供给端来看，商业物业市场环境存在不确定性，若未来市场同类竞品供给加大，标的物业面临的竞争加大，可能会对标的物业运营收入造成不利影响，从而影响资产支持证券持有人的利益。

缓释措施：

标的物业D4、D5和D6地块中合计61,254.15平方米面积由中产商业进行整租，剩余D6地块自用面积6,984.25平方米，也由中产商业租赁自用，中产商业为中铁七局子公司，中铁七局具有良好的主体信用，其主体信用评级为AAA，中产商业履约能力较强，此外，本专项计划设置了运营管理机构业绩考核及运营支持、中国中铁出具支持函等增信措施，一定层面上可保证项目公司层面现金流的稳定性，可对资产支持证券投资人享有的收益分配形成稳定覆盖，为资产支持证券的利益偿付提供信用支持。

2、物业资产估值和现金流预测风险

本专项计划的交易结构和交易条款根据对标的物业的评估值、标的资产层面的未来现金流的预测及专项计划层面的未来现金流预测而设计，收益法评估及现金流预测的主要假设参数包括：租金、管理费和物业管理费单价，租金、管理费和物业管理费增长率、空置率、租赁期限、收缴率等。由于上述影响因素具有一定的不确定性，实际经营结果与法律政策、经济形势、社会环境、市场环境、利率或资产运营方运营能力等因素变化相关，因此对物业资产未来现金流的预测和对资产价值的评估也可能会出现一定程度的偏差，资产支持证券持有人可能面临物业资产评估和现金流预测偏差导致的资产支持证券投资风险。

此外，由于D6地块于2025年6月才开业，D4地块还未进入正式运营，目前标的物业还处于培育期，报告期内底层分租层面现金流较低，本次物业估值和现金流预测均以整租层面现金流为基础，由于整租层面出租率、租金和管理费水平、收缴率等明显高于底层分租，因此本项目物业估值和现金流预测存在较历史实际分租情况下更为乐观的情况。

缓释措施：

首先，标的物业D4、D5和D6地块中合计61,254.15平方米面积由中产商业进行整租，剩余D6地块商业自用面积6,984.25平方米，也由中产商业租赁自用，中产商业为中铁七局子公司，履约能力较强，租赁期限内项目公司现金流稳定性较高；租赁期到期（租赁到期日2024年3月31日）之后评估充分考虑市场行情，在资产评估和现金流预测中设置了5%的空置率，结合本专项计划设置的运营管理机构业绩考核、中国中铁出具支持函等增信措施对现金流的保障，预计未来项目公司层面的经营收益与预测现金流出现较大偏差的可能性较低。

其次，标的物业每年进行跟踪评估，若发生标的物业的跟踪评估值低于专项计划成立时标的无额初始评估值的80%时，触发特别优先收购权启动事件，优先收购权人有权行使优先收购权，收购标的股权和标的债权或标的物业，资产支持证券持有人届时可退出；极端情形下，如优先收购权人放弃行权或不行权，则进入处置期，标的债权提前到期，根据《运营支持协议》，运营管理牵头机构需保证项目公司正常运营，标的债权可处置性较高，处置期设置倾斜分配，可以自持份额投资人的利益为限为市场化投资人提供信用支持，保证了市场化投资人的退出。

第三，在任一预测周期内基础资产实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结构下降20%以上，或最近一次对任一预测周期的现金流预测结构比上次披露的预测结果下降20%以上，管理人将进行临时公告，如极端情况下，影响资产支持证券持有人收益分配，管理人有权提请召开持有人大会，向全体资产支持证券持有人通报相关情形。

3、市场供需及竞争性项目风险

标的物业未来租金单价、租金收缴率等情况可能受到标的物业周边市场租赁情况、宏观经济等因素影响，进而影响标的物业实际经营收益，进一步影响专项计划的收益分配。

缓释措施：

对于底层租户层面，本项目位于郑州市核心区域，区位良好，租户分散且集中度较低，随着D4地块开业，标的物业进入稳定运营，中产商业作为运营管理实施机构对标的物业（除自用部分）进行整体租赁、提供招商和运营，并接受业绩考核，目标项目底层运营收入波动风险相对可控。

在项目公司层面，标的物业D4、D5和D6地块中合计61,254.15平方米面积由中产商业进行整租，剩余D6地块自用面积6,984.25平方米，也由中产商业租赁自用，中产商业为中铁七局子公司，履约能力较强，租赁期内项目公司现金流稳定，此外，本专项计划设置了运营管理机构的业绩考核及运营支持、中国中铁出具支持函等增信措施，一定层面上可保证项目公司层面现金流的稳定性，为资产支持证券的利益偿付提供信用支持。

10.1.2 运营风险

1、物业资产经营风险

在专项计划存续期内，物业资产可能因经济环境变化、政策变动、运营或物业管理不善或除不可抗力之外的其他因素影响导致物业资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于预测现金流，存在运营收益不佳的风险。

缓释措施：

首先，本项目设置了运营管理牵头机构中铁七局和运营管理实施机构中产商业，根据《运营支持协议》安排，中产商业将在中铁七局指导下为标的物业提供约定的运营管理服务，以保障项目公司及目标项目的正常运营。

其次，本专项计划安排了极端风险事件，目标项目在专项计划存续期间发生损失金额超过在届时最近的评估基准日确定的目标项目评估值的【20%】，或者虽然未达到前述损失的金额，但已经或可能导致标的项目整体上无法正常

出租经营的，经投资决策委员会做出决议宣布标的债权提前到期，专项计划进入处置期。根据《运营支持协议》，运营管理牵头机构需保证项目公司正常运营，标的债权可处置性较高，处置期设置倾斜分配，可以自持份额投资人的利益为限为市场化投资人提供信用支持，保证了市场化投资人的退出。

2、物业资产运营时间较短的风险

本专项计划所持有的物业资产项目包括D4、D5和D6三个地块。其中，D5地块于2023年11月正式运营，D6地块于2025年6月正式运营，D4地块预计于2026年开始运营。项目总体运营时间较短，尚不足三年。如若发生租金、管理费等波动、运营成本变动等情形，可能存在实际现金流大幅低于预测值及专项计划资产支持证券收益不达预期的风险。

缓释措施：

首先，在项目公司层面，标的物业D4、D5和D6地块中合计61,254.15平方米面积由中产商业进行整租，剩余D6地块自用面积6,984.25平方米，也由中产商业租赁自用，租赁期到期日为2040年3月31日，租赁期限长期且稳定，中产商业为中铁七局子公司，中铁七局具有良好的主体信用，其主体信用评级为AAA，中产商业履约能力较强，项目公司层面现金流预测系基于整租和自用租约的基础上进行的预测，租赁期内项目公司现金流稳定性较高。同时，本项目运营管理实施机构中产商业接受业绩考核，运营管理牵头机构中铁七局在《整租合同》期限内提供一定额度内的运营支持，因此专项计划存续期内，项目公司实际NOI可对投资人享有的分配收益形成稳定覆盖，一定层面上可保证项目公司层面现金流的稳定性，为资产支持证券的利益偿付提供信用支持。

其次，若发生任一预测周期内基础资产实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结构下降20%以上，或最近一次对任一预测周期的现金流预测结构比上次披露的预测结果下降20%以上，管理人将进行临时公告，如极端情况下，影响资产支持证券持有人收益分配，管理人有权提请召开持有人大会，向全体资产支持证券持有人通报相关情形。

3、未来运营收入不及预期相关风险

若未来目标项目的租金、管理费和物业管理费水平，出租率，租金、管理费和物业管理费增长率或收缴率不及预期，将导致未来运营收入不及预期，则可能会对专项计划收益产生不利影响。

缓释措施：

首先，项目公司已与中产商业就标的物业D4、D5和D6地块中合计61,254.15平方米面积签署整租合同及补充协议，约定以上面积由中产商业进行整租并整体招商、运营，剩余D6地块自用面积6,984.25平方米，也由中产商业租赁自用并签署租赁合同，因此截至目前标的物业出租率100%，租赁期到期日为2040年3月31日，租赁期限较长，中产商业为中铁七局子公司，中铁七局具有良好的主体信用，为中国中铁全资子公司，其主体信用评级为AAA（中诚信），中产商业履约能力较强，租赁期内保持出租率100%，收缴率100%的概率较大，项目公司层面现金流预测系基于整租和自用租约的基础上进行的预测，项目公司现金流稳定性较高。

其次，本项目运营管理实施机构中产商业接受业绩考核，运营管理牵头机构中铁七局在《整租合同》期限内提供一定额度内的运营支持，业绩考核和运营支持安排在一定层面上可保证项目公司层面现金流的稳定性，对资产支持证券投资人享有的收益分配形成稳定覆盖。

第三，中国中铁作为支持机构将出具支持函，提供维好承诺，承诺将加强对中铁七局日常经营的管理，全力督促上述成员单位按照所签署相关协议约定履行合同义务，避免出现重大经营风险和违约事件，以维护专项计划的权利。若中铁七局未能履行《运营支持协议》项下合同义务，中国中铁承诺将积极协调中国中铁或双方一致认可的运营支持机构提供运营支持，以使得中铁七局能够按期履行《运营支持协议》项下的约定义务。

最后，若发生任一预测周期内基础资产实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结构下降20%以上，或最近一次对任一预测周期的现金流预测结构比上次披露的预测结果下降20%以上，管理人将进行临时公告，如极端情况下，影响资产支持证券持有人收益分配，管理人有权提请召开持有人大会，向全体资产支持证券持有人通报相关情形。

4、运营成本变动风险

专项计划设立前，运营管理实施机构在按照《运营支持协议》约定提交经运营管理牵头机构认可的业绩目标，并负责协助项目公司制定项目公司未来【10】年各年度经营预算；年度预算外的任何支出，需经投资决策委员会审批同意。专项计划存续期内，如运营管理实施机构重新提交业绩目标时，应同时制订对应年度的年度经营预算方案，新的年度经营预算方案经资产支持证券持有人大会审核通过后生效，因此存续期内计划管理人及运营管理机构将充分并合理控制目标项目运营开支，但依然可能出现目标项目经营预算方案审批时间较长、运营开支超过经营预算或其增长速度超过目标项目运营收入增长的情况，从而导致目标项目净现金流的减少，包括但不限于：

(1) 直接或间接税务政策、法律法规的变化，物业资产税项及其他法定支出的增加；

(2) 相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；

(3) 物业资产维修和保养成本及资本性支出的增加；

(4) 项目公司需支付的目标项目的物业费、管理费用等费用支出的增加；

(5) 保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

(6) 其他不可预见情况导致的支出增长。项目公司在经营以及在向上分配的过程中，涉及多种税负，如果国家税收政策发生调整，项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向项目公司征收任何额外的税负，专项计划收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

缓释措施：

首先，本项目运营管理实施机构中产商业接受业绩考核，运营管理牵头机构中铁七局在整租期限内提供一定额度内的运营支持。中铁七局为中国中铁全资子公司，具有良好的主体信用，其主体信用评级为 AAA（中诚信），中产商业为其全资子公司，运营管理机构履约能力较强，以上业绩考核和运营支持安

排在一定层面上可保证项目公司层面现金流的稳定性，对资产支持证券投资人享有的收益分配形成稳定覆盖。

其次，中国中铁作为支持机构将出具支持函，提供良好承诺，承诺将加强对中铁七局日常经营的管理，全力督促上述成员单位按照所签署相关协议约定履行合同义务，避免出现重大经营风险和违约事件，以维护专项计划的权利。若中铁七局未能履行《运营支持协议》项下合同义务，中国中铁承诺将积极协调中国中铁或双方一致认可的运营支持机构提供运营支持，以使得中铁七局能够按期履行《运营支持协议》项下的约定义务。

第三，若发生任一预测周期内基础资产实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结构下降20%以上，或最近一次对任一预测周期的现金流预测结构比上次披露的预测结果下降20%以上，管理人将进行临时公告，如极端情况下，影响资产支持证券持有人收益分配，管理人有权提请召开持有人大会，向全体资产支持证券持有人通报相关情形。

5、资产维修和改造的相关风险

随着使用年限增长，物业资产在未来可能需要主动或被动通过维修、重大改造升级等，以适应新的租赁需求。项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、物资设备供应短缺、物资采购价格上涨等事项的影响，导致成本大幅增加，工期延误将减少项目的运营收入。项目的维修和改造可能需要投入大量资金，但实际完成以后的招租情况可能无法达到预期水平。上述事项的发生可能导致项目运营收入损失或运营收入增长不达预期，对专项计划的现金流流入以及物业资产的估值，以及资产支持证券持有人利益分配均造成不利影响。

缓释措施：

首先，本项目运营管理实施机构中产商业接受业绩考核，运营管理牵头机构中铁七局在《整租合同》期限内提供一定额度内的运营支持。中铁七局为中国中铁全资子公司，具有良好的主体信用，其主体信用评级为 AAA（中诚信），中产商业为其全资子公司，运营管理机构履约能力较强，以上业绩考核和运营支持安排在一定层面上可保证项目公司层面现金流的稳定性，对资产支持证券投资人享有的分配收益形成稳定覆盖。

其次，中国中铁作为支持机构将出具支持函，提供维好承诺，承诺将加强对中铁七局日常经营的管理，全力督促上述成员单位按照所签署相关协议约定履行合同义务，避免出现重大经营风险和违约事件，以维护专项计划的权利。

第三，若发生任一预测周期内基础资产实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结构下降20%以上，或最近一次对任一预测周期的现金流预测结构比上次披露的预测结果下降20%以上，管理人将进行临时公告，如极端情况下，影响资产支持证券持有人收益分配，管理人有权提请召开持有人大会，向全体资产支持证券持有人通报相关情形。

6、运营合规和安全生产风险

本专项计划目标项目为商业物业项目，其所适用的国家和地方法律法规对于目标项目的运营有多方面的合规要求，且可能不时作出规定的调整。如在目标项目运营过程中发现未能满足运营合规要求的情形，可能对目标项目的运营产生不利影响。此外，在项目日常运营中，可能由于消防安全、用电安全、燃气（如有）安全、电梯安全、运营安全、设备安全造成客户或运营机构工作人员受伤，从而影响项目运营，甚至承担一定赔偿责任。上述事项的发生可能导致项目财产损失、当期可供分配金额降低的风险。

缓释措施：

首先，本项目设置了运营管理牵头机构中铁七局和运营管理实施机构中产商业，根据《运营支持协议》安排，中产商业将在中铁七局指导下为标的物业提供约定的运营管理服务，以保障项目公司及目标项目的正常运营，以满足合规运营和安全生产要求。

其次，本专项计划安排了极端风险事件，极端情况如下，如发生运营合规和安全生产风险，导致目标项目发生损失金额超过在届时最近的评估基准日确定的目标项目评估值的【20%】，或者虽然未达到前述损失的金额，但已经或可能导致标的项目整体上无法正常出租经营的，经投资决策委员会做出决议宣布标的债权提前到期，专项计划进入处置期。根据《运营支持协议》，运营管理牵头机构需保证项目公司正常运营，标的债权可处置性较高，处置期设置倾

斜分配，可以自持份额投资人的利益为限为市场化投资人提供信用支持，保证了市场化投资人的退出。

7、运营模式风险

标的物业由项目公司整租给中产商业，构成关联交易，标的物业D4、D5和D6地块中合计61,254.15平方米面积由项目公司整体委托给中产商业进行对外招商、运营，经对比，标的物业整租层面的出租率，租金、管理费和物业管理费收入之和明显高于底层分租层面出租率、收入。专项计划存续期内，若市场或标的物业底层租户发生较大变化，如市场租金短期出现大幅下降而标的物业底层租金未能及时进行调整、底层租户发生重大经营策略变化导致集中提前退租、底层租约大面积集中到期且该等租约未获续期或替代等，将导致底层出租率下降；或底层租户因各种原因履约能力下降，导致其拒绝履行租约、拖欠租金、违约、退租等情形，导致底层租户收缴率不及预期；或未来市场竞争加剧，供给增加，导致底层租户租金价格下降，中产商业收取的租金收入不及预期；以及未来标的物业运营不及预期，中产商业未与新的底层租户谈妥管理费收费标准导致无法收取管理费或管理费收费标准较低，将影响中产商业收到的标的物业底层运营净收入，导致其持续低于其支付给项目公司层面的运营净现金流。

缓释措施：

首先，在项目公司层面，标的物业出租率100%，承租方中产商业为中铁七局子公司，中铁七局具有良好的主体信用，其主体信用评级为AAA，中产商业履约能力较强，项目公司层面现金流预测系基于整租和自用租约的基础上进行的预测，项目公司现金流稳定性较高。同时，本项目运营管理机构中产商业和中铁七局接受业绩考核并提供运营支持，一定层面上可保证项目公司层面现金流的稳定性，为资产支持证券的本金和收益的偿付提供信用支持。

其次，本项目位于郑州市核心区域，区位良好，租户分散且集中度较低，随着D4地块开业，标的物业进入稳定运营，中产商业作为运营管理实施机构对标的物业（除自用部分）进行整体租赁、提供招商和运营，中产商业将严格按照协议约定，履行招商管理、商户运营、市场推广等职责，并接受业绩考核，

如前期目标项目底层运营收入低于整租层面支付租金、管理费等费用，也有利于倒逼中产商业提高招商、运营能力，提升目标项目运营水平。

此外，根据《运营支持协议》约定，中铁七局作为运营管理牵头机构委托中产商业负责目标项目的运营维护管理，但运营管理牵头机构的责任不因其委托运营管理实施机构而减轻或免除，目标项目的运营管理最终责任仍由运营管理牵头机构承担。

最后，中国中铁作为支持机构将出具支持函，提供维好承诺，承诺将加强对中铁七局日常经营的管理，全力督促上述成员单位按照所签署相关协议约定履行合同义务，避免出现重大经营风险和违约事件，以维护专项计划的权利。若中铁七局未能履行《运营支持协议》项下合同义务，中国中铁承诺将积极协调中国中铁或双方一致认可的运营支持机构提供运营支持，以使得中铁七局能够按期履行《运营支持协议》项下的约定义务。

8、标的物业及项目公司证照及印鉴管理不当风险

本项目的物业及项目公司涉及证照、印鉴及不动产权证较多，如管理不当，导致证照及印鉴遗失或挪用，将影响项目公司与标的物业正常运营及经营现金流归集，进而影响资产支持证券投资者的利益。

缓释措施：

根据《运营支持协议》约定，项目公司需购置保险箱并放置于管理人指定地点，用于保管标的物业的重要印鉴（包括但不限于公章、财务专用章、法定代表人人名章、合同专用章及银行账户预留印鉴等）、重要证照（包括但不限于《营业执照》副本、《开户许可证》（如有）、《贷款卡》、国有建设用地使用权证、房屋所有权证、不动产权证书等不动产权属证书等）等等。为管理相关印鉴，计划管理人指定人员独家保管该保险箱钥匙，运营管理实施机构指定人员独家保管保险柜的开启密码，计划管理人和运营管理实施机构进行共同监管，并根据《运营支持协议》约定原则明确前述共管的证照、印鉴等的使用流程与使用规范，避免发送遗失或挪用风险。

9、舆情风险

商业物业项目租客数量大、范围广，经营事项繁杂，可能存在：1) 客户投诉；2) 在全国性平面、广电类媒体报道，或在微博、抖音、头条等自媒体广泛传播的媒体传播事件；3) 受到行政处罚；4) 涉及法律诉讼、各类纠纷等相关舆情风险。上述事件的发生可能导致经营波动，进而影响投资人收益。

缓释措施：

首先，在项目公司层面，标的物业D4、D5和D6地块中合计61,254.15平方米面积由中产商业进行整租，剩余D6地块自用面积6,984.25平方米，也由中产商业租赁自用，中产商业为中铁七局子公司，中铁七局具有良好的主体信用，其主体信用评级为AAA，中产商业履约能力较强，租赁期内项目公司现金流稳定性较高。同时，本项目运营管理实施机构中产商业接受业绩考核，运营管理牵头机构中铁七局在《整租合同》期限内提供一定额度内的运营支持，因此专项计划存续期内，项目公司实际NOI可对投资人享有的分配收益形成稳定覆盖，一定层面上可保证项目公司层面现金流的稳定性，为资产支持证券的利益偿付提供信用支持。

其次，中产商业作为运营管理实施机构对标的物业（除自用部分）进行整体租赁、提供招商和运营，中产商业将严格按照协议约定，履行招商管理、商户运营、市场推广等职责，并接受业绩考核。中铁七局作为运营管理牵头机构委托中产商业负责目标项目的运营维护管理，将督促中产商业维护目标项目的稳定运营。

10、整租合同剩余期限无法覆盖专项计划存续期限的风险

泰和里整租合同期限至2040年3月31日，剩余年限不足15年，而专项计划到期年限为2064年12月，剩余年限39年，标的物业整租合同剩余年限无法覆盖专项计划存续期剩余年限，如整租合同到期后，中产商业与项目公司不再续签整租合同或下调目前整租合同租金和管理费，可能导致项目公司可供分配现金流降低，对资产支持证券持有人利益分配均造成不利影响。

缓释措施：

首先，中产商业为中铁七局着力发展物业板块和商业运营板块，丰富业务收入所专门设立的子公司，并引进了包括招商、营运、品牌策划、信息、行政、

财务等方面的人才。其中，招商、运营等业务团队来自万达、佳兆业等优质运营管理机构，总监级领导具备15年以上的从业经历，在河南省内外具备丰富的经验。项目公司将标的物业整租给中产商业再委托中产商业进行散租履行招商管理、商户运营、市场推广等职责，是基于真实的商业目的，在中铁七局的支持下，中产商业具有良好的市场招商能力和稳定的运营能力，可最大程度保证了项目运营及现金流稳定性，因此在《整租合同》到期后，中产商业继续整租标的物业进行整体运营的概率极高。

此外，本项目运营管理实施机构中产商业接受业绩考核，运营管理牵头机构中铁七局在《整租合同》期限内提供一定额度内的运营支持。中铁七局为中国中铁全资子公司，具有良好的主体信用，其主体信用评级为AAA（中诚信），运营管理机构履约能力较强，业绩考核和运营支持安排在一定层面上可保证项目公司层面现金流的稳定性，对资产支持证券投资人享有的分配收益形成稳定覆盖。

11、底层合同未办理备案的风险

本项目正在履行的租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续，可能会受到处罚的风险。租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续不影响租赁合同效力。如经房屋租赁主管部门责令项目公司限期办理相关房屋租赁登记备案，项目公司逾期仍未完成的，根据《商品房屋租赁管理办法》的规定，项目公司可能被处以一千元以上一万元以下罚款。本项目可能因上述租约未备案受到处罚而影响运营情况，进而影响到投资人利益。

缓释措施：

根据《民法典》第七百零六条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”综上，底层租赁合同的条款内容未违反适用法律、行政法规的强制性规定，合法有效，项目公司与底层租户未办理租赁备案登记不影响租赁合同的效力。

10.1.3 交易风险

1、股权进场摘牌风险

针对项目公司股权转让程序，尤其是进场交易程序的执行，项目公司99%股权需提前进行转让的预披露公告，后续将进行正式挂牌流程，专项计划设立后，将在北京产权交易所对项目公司标的股权进行摘牌，完成标的股权交易。正式挂牌及摘牌阶段，北京产权交易所将对相关正式挂牌及摘牌文件和材料进行审核，如存在挂牌及摘牌文件和材料准备不齐全、不合规，不满足北京产权交易所相关要求，北京产权交易所可能撤回相关业务申请。若上述相关交易未在预定时间内完成或标的股权被第三方摘牌，会对专项计划造成不利影响。

缓释措施:

针对股权进场摘牌交易未在预定时间内完成的风险，计划管理人将持续关注正式挂牌及摘牌相关材料准备，及时跟进北京产权交易所审核动态。若专项计划设立日起【60】个工作日届满计划管理人（代表专项计划）尚未能在产权交易机构成功摘牌标的股权。经合法产权交易流程已确定无法成为项目公司99%股权的受让方等，且经投资决策委员会决议终止，或在经投资决策委员会决议通过的延期办理期限内仍未办理完成的，导致专项计划目的无法实现时，将触发专项计划终止事件，并进行清算和最终向资产支持证券持有人分配。

针对标的股权可能被第三方摘牌得风险，进场交易过程中，依据专项计划后续安排对资产受让方设置相应转让条件，该等条件项下的权利负担将在最大程度上消除第三方摘牌可能性。

2、标的资产交割的相关风险

在本次发行的交易结构中，计划管理人（代表专项计划）将根据《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司99%股权，并根据《股东借款协议》通过股东借款的形式完成对项目公司的债权投资，上述流程涉及的交易参与主体较多，涉及专项计划的设立备案，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在专项计划设立后因政策变动或操作风险导致项目无法按时完成交割的风险。

缓释措施:

专项计划设立时的项目公司股权已成功完成摘牌。针对项目公司相关的交割风险，根据专项计划文件的约定，专项计划设立日起（含该日）【60】个工

作日内，计划管理人（代表专项计划）未能在产权交易机构成功摘牌项目公司股权（即计划管理人未被产权交易机构确认为项目公司股权的受让人）的，需要召开投资决策委员会对是否提前终止专项计划进行审议。

计划管理人在产权交易机构成功摘牌项目公司股权后，根据《股权转让协议》的约定，转让方及项目公司应配合受让方自产权交易机构出具相关产权交易凭证后（含产权交易机构出具产权交易凭证的当日）后【60】个工作日内，办理完成本次股权转让涉及的工商变更登记手续，包括但不限于向有权的市场监督管理部门提交其要求的所有文件。此外，专项计划设置提前终止事件，若项目公司的股权转让工商变更登记未能于产权交易机构出具相关产权交易凭证后（含产权交易机构出具产权交易凭证的当日）的【60】个工作日内完成，且经投资决策委员会决议终止，或虽未决议终止但中铁中产和项目公司在【5】个工作日内未就是否延期办理确定具体方案的，将触发提前终止事件，并进行清算和最终向资产支持证券持有人分配。

本项目各参与机构具备丰富的同类项目执行经验，原始权益人、计划管理人及各参与机构将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使项目的交割按计划完成。

10.2 与各参与方相关的风险

10.2.1 与运营管理牵头机构相关的风险

1、中铁七局资产负债率较高及资产流动性风险

中铁七局集团有限公司是中国中铁股份有限公司的全资子公司，是具有综合施工能力的大型建筑企业。建筑行业整体资产负债率水平较高，2022年末至2024年末及2025年9月末，公司资产负债率分别为77.20%、82.54%、87.88%和89.09%，这与公司所处行业特征相符合，建筑施工行业性质决定了公司的资金回笼周期长。若后续公司负债规模特别是有息负债增加将使公司债务本息支付压力增大，对其作为运营管理牵头机构提供运营支持带来一定影响，从而可能影响专项计划的收益分配。

缓释措施：

中铁七局集团有限公司是具有综合施工能力的大型建筑企业，是世界 500 强企业——中国中铁股份有限公司旗下骨干成员。企业年新签合同额超 1600 亿元、营业额超 700 亿元。公司业务范围覆盖铁路、公路、市政、城市轨道交通、房建及房地产开发、物资贸易、投融资、勘察设计、水利水电等业务，足迹遍布全国 30 多个省、直辖市、自治区，以及刚果（金）、塞内加尔、埃塞俄比亚、肯尼亚、纳米比亚、苏丹近 20 个国家和地区。盈利能力方面，近三年及一期，中铁七局实现营业收入分别为 6,011,225.86 万元、6,514,188.68 万元、6,466,178.60 万元和 4,245,524.09 万元；净利润分别为 108,379.83 万元、109,772.62 万元、110,102.74 万元和 67,765.11 万元。公司经营情况稳定，盈利情况良好。银行授信方面，中铁七局与进出口银行、国开行，建行、交行等四大行，中信银行、招商银行、浦发银行等大型股份制商业银行，以及郑州银行等地方城商行均建立了合作。截至 2025 年 9 月末，中铁七局集团有限公司共获得主要合作银行的授信额度 1,115.79 亿元，其中已使用授信 472.86 亿元，未使用额度 642.93 亿元。中铁七局银行授信充足，融资渠道畅通，资信良好。中铁七局长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，出现违约风险概率极低。

此外，中铁七局还持续获得其股东中国中铁的大力支持。中国中铁作为专项计划支持机构将出具支持函，提供维好承诺，承诺将加强对中铁七局日常经营的管理，全力督促上述成员单位按照所签署相关协议约定履行合同义务，避免出现重大经营风险和违约事件，以维护专项计划的权利。

2、中铁七局存货及合同资产占比较大风险

截至 2022 年末至 2024 年末及 2025 年 9 月末，公司的存货及合同资产合计分别为 613,167.37 万元、1,367,582.19 万元、2,029,712.21 万元和 2,437,751.09 万元，占总资产比例分别为 21.48%、32.83%、32.20%和 27.50%，存货及合同资产在总资产中占比较大。随着公司业务规模的不断增长，存货及合同资产规模可能进一步扩大。如果已完工的施工项目未能及时结算，有可能对公司的资产流动性及盈利能力产生一定的不利影响，可能影响其作为运营管理牵头机构提供运营支持，从而可能影响资产支持证券持有人收益的分配。

缓释措施：

中铁七局存货及合同资产逐年递增，主要系随着公司业务规模扩大，新签订单增加、原材料储备量加大，存货及合同资产规模随之增长所致。中铁七局集团有限公司是具有综合施工能力的大型建筑企业，是世界 500 强企业——中国中铁股份有限公司旗下骨干成员。企业年新签合同额超 1600 亿元，营业额超 700 亿元。公司业务范围覆盖铁路、公路、市政、城市轨道交通、房建及房地产开发、物资贸易、投融资、勘察设计、水利水电等业务，足迹遍布全国 30 多个省、直辖市、自治区，以及刚果（金）、塞内加尔、埃塞俄比亚、肯尼亚、纳米比亚、苏丹近 20 个国家和地区。近三年及一期，中铁七局实现营业收入分别为 6,011,225.86 万元、6,514,188.68 万元、6,466,178.60 万元和 4,245,524.09 万元；净利润分别为 108,379.83 万元、109,772.62 万元、110,102.74 万元和 67,765.11 万元。公司经营情况稳定，盈利情况良好。截至 2025 年 9 月末，中铁七局集团有限公司共获得主要合作银行的授信额度 1,115.79 亿元，其中已使用授信 472.86 亿元，未使用额度 642.93 亿元。中铁七局银行授信充足，融资渠道畅通，资信良好。中铁七局长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，出现违约风险概率极低。

此外，中铁七局还持续获得其股东中国中铁的大力支持。中国中铁作为专项计划支持机构将出具支持函，提供维好承诺，承诺将加强对中铁七局日常经营的管理，全力督促上述成员单位按照所签署相关协议约定履行合同义务，避免出现重大经营风险和违约事件，以维护专项计划的权利。

3、中铁七局短期偿债能力指标较低风险

报告期各期末，公司流动比率分别为 1.08、1.07、1.02 和 0.92，速动比率分别为 0.85、0.72、0.65 和 0.81。流动比率和速动比率指标处于相对较低水平，可能对公司短期偿债能力造成负面影响并产生一定的流动性风险；可能对其作为运营管理牵头机构提供运营支持带来一定影响，从而可能影响资产支持证券持有人收益的分配。

缓释措施：

近三年及一期，中铁七局流动比率、速动比率虽然处于相对较低水平，但基本保持稳定。2022 年-2024 年，中铁七局 EBITDA 利息保障倍数分别为

17.08、19.34 和 16.23，对利息保障程度较好，偿债能力较强。中铁七局集团有限公司是具有综合施工能力的大型建筑企业，是世界 500 强企业——中国中铁股份有限公司旗下骨干成员。企业年新签合同额超 1600 亿元、营业额超 700 亿元。公司业务范围覆盖铁路、公路、市政、城市轨道、房建及房地产开发、物资贸易、投融资、勘察设计、水利水电等业务，足迹遍布全国 30 多个省、直辖市、自治区，以及刚果（金）、塞内加尔、埃塞俄比亚、肯尼亚、纳米比亚、苏丹近 20 个国家和地区。近三年及一期，中铁七局实现营业收入分别为 6,011,225.86 万元、6,514,188.68 万元、6,466,178.60 万元和 4,245,524.09 万元；净利润分别为 108,379.83 万元、109,772.62 万元、110,102.74 万元和 67,765.11 万元。公司经营情况稳定，盈利情况良好。截至 2025 年 9 月末，中铁七局集团有限公司共获得主要合作银行的授信额度 1,115.79 亿元，其中已使用授信 472.86 亿元，未使用额度 642.93 亿元。中铁七局银行授信充足，融资渠道畅通，资信良好。中铁七局长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，出现违约风险概率极低。

此外，中铁七局还持续获得其股东中国中铁的大力支持。中国中铁作为专项计划支持机构将出具支持函，提供维好承诺，承诺将加强对中铁七局日常经营的管理，全力督促上述成员单位按照所签署相关协议约定履行合同义务，避免出现重大经营风险和违约事件，以维护专项计划的权利。

4、中铁七局市场需求波动风险

公司以基建建设为核心主营业务。2022 年末至 2025 年 9 月末，公司基础设施建设业务收入分别为 5,779,843.86 万元、6,279,607.91 万元、6,172,232.56 万元和 3,973,004.68 万元，占营业收入比例分别为 96.15%、96.40%、95.45%和 94.12%。政府对我国总体经济状况的判断和对经济发展趋势的预期、现有基础设施的使用状况和对未来扩张需求的预期，均可能导致政府对基础设施建设的公共预算及投资规模发生改变，可能对公司承揽的业务量产生一定的影响，可能对其作为运营管理牵头机构提供运营支持带来一定影响，从而可能影响专项计划的收益分配。

缓释措施：

中铁七局集团有限公司是具有综合施工能力的大型建筑企业，是世界 500 强企业——中国中铁股份有限公司旗下骨干成员。企业年新签合同额超 1600 亿元、营业额超 700 亿元。公司业务范围覆盖铁路、公路、市政、城市轨道、房建及房地产开发、物资贸易、投融资、勘察设计、水利水电等业务，足迹遍布全国 30 多个省、直辖市、自治区，以及刚果（金）、塞内加尔、埃塞俄比亚、肯尼亚、纳米比亚、苏丹近 20 个国家和地区。近三年及一期，中铁七局实现营业收入分别为 6,011,225.86 万元、6,514,188.68 万元、6,466,178.60 万元和 4,245,524.09 万元。中铁七局持续获得其股东中国中铁的大力支持，银行授信充足，融资渠道畅通，资信良好，截至 2025 年 9 月末，中铁七局集团有限公司共获得主要合作银行的授信额度 1,115.79 亿元，其中已使用授信 472.86 亿元，未使用额度 642.93 亿元。中铁七局长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，出现违约风险概率极低。

此外，中国中铁作为支持机构将出具支持函，提供维好承诺，承诺将加强对中铁七局日常经营的管理，全力督促上述成员单位按照所签署相关协议约定履行合同义务，避免出现重大经营风险和违约事件，以维护专项计划的权利。若中铁七局未能履行《运营支持协议》项下合同义务，中国中铁承诺将积极协调中国中铁或双方一致认可的运营支持机构提供运营支持，以使得中铁七局能够按期履行《运营支持协议》项下的约定义务。

5、中铁七局无法按约接受业绩考核及运营支持的风险

就运营管理牵头机构中铁七局而言：（1）在整租期内，每个特别考核日，若项目公司当个业绩结算周期累计实际 NOI 低于对应三年的业绩目标达标值之和，运营管理牵头机构应向项目公司提供一定限额运营支持。（2）如专项计划进入处置期，在处置期内，运营管理牵头机构有义务确保项目公司能够正常运营，运营牵头机构有义务向项目公司提供必要的运营支持资金、专业人员、物资支持等，以确保项目公司在处置期能够正常过渡。如中铁七局拒绝履约，可能导致标的物业净现金流不及预期，从而影响专项计划的收益分配

缓释措施：

中铁七局集团有限公司是具有综合施工能力的大型建筑企业，是世界 500

强企业——中国中铁股份有限公司旗下骨干成员。企业年新签合同额超 1600 亿元、营业额超 700 亿元。公司业务范围覆盖铁路、公路、市政、城市轨道、房建及房地产开发、物资贸易、投融资、勘察设计、水利水电等业务，足迹遍布全国 30 多个省、直辖市、自治区，以及刚果（金）、塞内加尔、埃塞俄比亚、肯尼亚、纳米比亚、苏丹近 20 个国家和地区。近三年及一期，中铁七局实现营业收入分别为 6,011,225.86 万元、6,514,188.68 万元、6,466,178.60 万元和 4,245,524.09 万元。中铁七局持续获得其股东中国中铁的大力支持，银行授信充足，融资渠道畅通，资信良好，截至 2025 年 6 月末，中铁七局集团有限公司共获得主要合作银行的授信额度 1,115.79 亿元，其中已使用授信 472.86 亿元，未使用额度 642.93 亿元。中铁七局长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，出现违约风险概率极低。

此外，中国中铁作为支持机构将出具支持函，提供维好承诺，承诺将加强对中铁七局日常经营的管理，全力督促上述成员单位按照所签署相关协议约定履行合同义务，避免出现重大经营风险和违约事件，以维护专项计划的权利。若中铁七局未能履行《运营支持协议》项下合同义务，中国中铁承诺将积极协调中国中铁或双方一致认可的运营支持机构提供运营支持，以使得中铁七局能够按期履行《运营支持协议》项下的约定义务。

10.2.2 与运营管理实施机构相关的风险

1、运营管理实施机构无法按约履行整租合同的风险

标的物业 D4、D5 和 D6 地块中合计 61,254.15 平方米面积由中产商业进行整租（剩余 D6 地块商业自用面积 6,984.25 平方米由中产商业租赁自用），中产商业为本项目重要现金流提供方，如中产商业拒绝履约支付相应租金、管理费或物业管理费，可能导致项目公司现金流不及预期，从而影响专项计划的收益分配。

缓释措施：

首先，运营管理实施机构中产商业为中铁七局下属全资子公司，履约能力较强，运营管理实施机构不履约的概率较低。其次，专项计划设置了运营管理机构业绩考核和运营支持，一定程度上可保障项目公司现金流的稳定性。

其次，若项目公司实际NOI不及预期，可供分配给投资人的收益低于预期，而投资决策委员会做出损害资产支持证券持有人利益、专项计划利益的决议，则计划管理人有权否决投资决策委员会做出的该等决议，该等决议一经否决即属于无效决议，投资决策委员会各委员代表不得抗辩。计划管理人应重新制作收益分配方案，并再次提交投资决策委员会表决。

第三，中国中铁作为支持机构将出具支持函，提供维好承诺，承诺将加强对中铁七局日常经营的管理，全力督促上述成员单位按照所签署相关协议约定履行合同义务，避免出现重大经营风险和违约事件，以维护专项计划的权利。

第四，若发生任一预测周期内基础资产实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结构下降20%以上，或最近一次对任一预测周期的现金流预测结构比上次披露的预测结果下降20%以上，管理人将进行临时公告，如极端情况下，影响资产支持证券持有人收益分配，管理人有权提请召开持有人大会，向全体资产支持证券持有人通报相关情形。

2、运营管理实施机构无法按约接受业绩考核及运营支持的风险

根据《运营支持协议》约定，在每个一般考核日，若项目公司最近一年的实际 NOI 低于业绩目标达标值，运营管理实施机构应以其自项目公司累计收取的基础运营服务费和提取的超额业绩奖励（如有）之和为上限，将部分或全部基础运营服务费资金和超额业绩奖励资金（如有）内向项目公司返还，作为运营支持资金用于对项目公司的实际 NOI 进行资金补足，直至项目公司最近一年实际 NOI 达到对应年度业绩目标达标值；如运营管理实施机构未按约定返还运营支持资金，投资者可能因此产生投资损失。

缓释措施：

首先，运营管理实施机构中产商业为中铁七局下属全资子公司，履约能力较强，运营管理实施机构不履约的概率较低，中铁七局作为运营管理牵头机构监督管理中产商业负责目标项目的运营管理。同时，专项计划设置每3年一个业绩考核周期，若项目公司累计三年实际NOI低于对应三年业绩目标达标值之和，则运营管理牵头机构向项目公司提供运营支持，运营支持资金最低额需满足项

目公司近三年累计的实际NOI之和加上运营支持资金不低于对应三年的业绩目标达标值之和，一定程度上可保障项目公司现金流的稳定性。

其次，若项目公司实际NOI不及预期，可供分配给投资人的收益低于预期，而投资决策委员会做出损害资产支持证券持有人利益、专项计划利益的决议，则计划管理人有权否决投资决策委员会做出的该等决议，该等决议一经否决即属于无效决议，投资决策委员会各委员代表不得抗辩。计划管理人应重新制作收益分配方案，并再次提交投资决策委员会表决。

第三，中国中铁作为支持机构将出具支持函，提供维好承诺，承诺将加强对中铁七局日常经营的管理，全力督促上述成员单位按照所签署相关协议约定履行合同义务，避免出现重大经营风险和违约事件，以维护专项计划的权利。

第四，若发生任一预测周期内基础资产实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结构下降20%以上，或最近一次对任一预测周期的现金流预测结构比上次披露的预测结果下降20%以上，管理人将进行临时公告，如极端情况下，影响资产支持证券持有人收益分配，管理人有权提请召开持有人大会，向全体资产支持证券持有人通报相关情形。

10.2.3 与支持机构相关的风险

1、中国中铁资产负债率较高及资产流动性风险

公司是全球最大的特大型多功能综合型建设集团之一，业务范围涵盖几乎所有建设领域，包括基础设施建设、设计咨询、装备制造、房地产开发等，行业整体资产负债率水平较高。近三年及一期，公司的资产负债率分别为73.78%、72.86%、77.39%和77.88%，水平相对较高。此外，建筑行业的行业性质决定了公司的项目建设周期长，因此合同要求客户按照项目进度分期付款。公司在项目进行的不同阶段通常要预付项目相关成本，客户拖欠付款可能对其的营运资金和现金流构成压力。如果资金需求超过了公司的日常融资能力，且公司未能按时以合理成本进行融资，则公司可能无法承接新项目或开拓新业务领域和新地区市场，财务状况和经营业绩可能会受到一定的不利影响。

缓释措施：

中国中铁股份有限公司为A+H股上市公司，是全球最具实力、最具规模的特大型多功能综合型建设集团之一。公司连续19年进入世界企业500强，位列《财富》世界500强第35位，《财富》中国上市公司500强第9位；连续16年获评上海证券交易所上市公司考核A级（优秀）。中国中铁下辖多家上市公司，具有较强的资本市场直接融资能力，可通过股票、债券等获得相应融资，资信状况良好，直接和间接融资渠道畅通，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，截至【2024年末】，中国中铁剩余授信额度【20,117.78】亿元，剩余授信额度充足，偿债能力可控，备用流动性充足。

中国中铁的控股股东是中国铁路工程集团有限公司（持有公司42.98%的股份），实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。中国中铁主营业务包括基础设施建设、设计咨询、装备制造、房地产开发以及其他业务五大领域，在铁路、轨道交通、长大隧道桥梁等建设领域具备突出的竞争优势，在隧道掘进机、道岔等专用机械领域具有领先的生产能力，业务多元化程度高，可提供建筑全产业链一体化服务能力，具备极强的工程承揽能力，重点客户关系良好，项目储备充足。随着业务的发展、经营规模的扩大，中国中铁营业收入和利润规模同步增长，近三年及一期，中国中铁实现营业收入分别为115,435,849.20万元、126,347,469.30万元、116,031,143.00万元和77,605,908.90万元；净利润分别为3,497,213.10万元、3,763,642.80万元、3,075,803.10万元和1,921,813.60万元。中国中铁长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，出现违约风险概率极低。

2、中国中铁存货和合同资产占比较大风险

公司主要从事铁路、公路、桥梁隧道、城市轨道交通及市政工程等基础设施建设业务，涉及较多的建造合同结算，因此已完工未结算款在合同资产中占比较大，且有一定的增长。此外，随着公司房地产开发业务的发展，存货中的房地产开发成本和开发产品的占比也有所增大。2025年9月末，公司存货和合同资产为6,401.29亿元，占总资产的比例为26.68%，在流动资产和总资产中占比较大。如合同资产中完工未结算款不能及时结算或房地产开发产品未能顺利完成销售实现回款，则有可能对公司的资产流动性及盈利能力产生一定的不利影响。

缓释措施：

近年来随着业务的发展、经营规模的扩大，中国中铁营业收入和利润规模同步增长。盈利能力方面，近三年及一期，中国中铁实现营业收入分别为115,435,849.20万元、126,347,469.30万元、116,031,143.00万元和77,605,908.90万元；净利润分别为3,497,213.10万元、3,763,642.80万元、3,075,803.10万元和1,921,813.60万元，经营情况稳定，盈利情况良好。近三年及一期，中国中铁存货规模稳定维持在高位，符合建筑行业的业务特征和公司自身的业务结构。中国中铁合同资产主要系未到期的质保金和已完工未结算的工程款，合同资产逐年增加，主要系新开工项目已完工部分暂未计价，导致合同资产金额增加所致，符合建筑类行业企业行业特征。

中国中铁股份有限公司为A+H股上市公司，是全球最具实力、最具规模的特大型多功能综合型建设集团之一，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。公司连续19年进入世界企业500强，位列《财富》世界500强第35位。中国中铁在铁路、轨道交通、长大隧道桥梁等建设领域具备突出的竞争优势，在隧道掘进机、道岔等专用机械领域具有领先的生产能力，业务多元化程度高，可提供建筑全产业链一体化服务能力，具备极强的工程承揽能力，重点客户关系良好，项目储备充足。中国中铁资信状况良好，直接和间接融资渠道畅通，备用流动性充足，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，截至【2024年末】，中国中铁剩余授信额度【20,117.78】亿元，剩余授信额度充足，间接债务融资能力较强。中国中铁长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，出现违约风险概率极低。

3、中国中铁应收款项集中度较高的信用风险

公司报告期内的应收账款主要为应收取已结算的工程合同款，其他应收款主要为投标及开展业务所需的各类保证金及押金。公司工程承包的业务性质使得本公司应收款项金额相对较高。截至2024年末，公司应收账款中欠款金额前五大客户占应收账款总额的比例集中度较高，其中公司来自第一大客户国铁集团及其主要下属单位的应收账款占公司应收账款总额的比例较大。该客户具有可靠及良好的信誉，但如极端情况公司第一大客户等债务方未能及时履行付款义务将导致公司面临信用风险，进而对公司的经营业绩及现金流情况产生一定的不利影响。

缓释措施:

中国中铁在铁路轨交、桥梁隧道等基础设施建设领域龙头地位稳固，资质齐备且等级高，具备极强的工程承揽能力和充足的项目储备。公司先后参与建设的铁路占中国铁路总里程的三分之二以上，建成电气化铁路占中国电气化铁路的90%，在铁路、桥梁、隧道、轨道交通等为主的传统基建领域中具备很高的市场占有率，其客户主要为中国国家铁路集团及铁路系统单位、地方政府及相关平台公司等。

公司的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会，连续19年进入世界企业500强，位列《财富》世界500强第35位。中国中铁主营业务包括基础设施建设、设计咨询、装备制造、房地产开发以及其他业务五大领域。中国中铁在铁路、轨道交通、长大隧道桥梁等建设领域具备突出的竞争优势，在隧道掘进机、道岔等专用机械领域具有领先的生产能力，业务多元化程度高，具备极强的工程承揽能力，重点客户关系良好，项目储备充足，经营情况稳定。中国中铁为A+H股上市公司，直接和间接融资渠道畅通，备用流动性充足，资信状况良好，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，截至【2024年末】，中国中铁剩余授信额度【20,117.78】亿元，剩余授信额度充足，间接债务融资能力较强。中国中铁长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，出现违约风险概率极低。

4、中国中铁流动负债占比较高风险

公司所处的建筑行业具有应付账款、预收款项等科目余额较高的行业特征，使得公司流动负债的占比较高。其中，应付账款主要包括应付材料采购款和应付工程进度款等，预收款项主要包括预收工程款和已结算尚未完工的建造合同等。此外，根据资金的期限需求，公司还配置了一部分的短期借款。截至2025年9月末，公司负债总额中流动负债占比为73.21%，非流动负债占比为26.79%，流动负债占比较大。如果后续融资出现困难，公司将面临较大的短期偿债压力，可能对公司的资金流动性和经营活动产生一定的不利影响。

缓释措施:

从短期偿债能力指标来看，截至2022年末、2023年末、2024年末及2025年9月末，中国中铁流动比率分别为1.03、1.00、0.99和0.96，速动比率分别为0.79、0.78、0.80和0.77，基本保持稳定。从长期偿债能力指标来看，截至2022年末、2023年末和2024年末，中国中铁资产负债率分别为73.78%、74.86%和77.39%。EBITDA利息保障倍数分别为4.58、4.53和4.04。偿债指标虽然有所弱化，但中国中铁资信状况良好，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力，备用流动性充足。且中国中铁为A+H股上市公司，上交所知名成熟发行人以及交易商协会一类企业，资信情况良好，直接融资渠道畅通。中国中铁下辖多家上市公司，具有较强的资本市场直接融资能力，可通过股票、债券等获得相应融资。中国中铁授信额度充足，截至【2024年末】，**【20,117.78】**亿元，未使用授信充足，在畅通的外部融资渠道支撑下，偿债压力可控。

中国中铁股份有限公司控股股东是中国铁路工程集团有限公司（持有公司42.98%的股份），实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。公司连续19年进入世界企业500强，位列《财富》世界500强第35位。中国中铁主营业务包括基础设施建设、设计咨询、装备制造、房地产开发以及其他业务五大领域，具备极强的工程承揽能力，重点客户关系良好，项目储备充足。近三年及一期，中国中铁实现营业收入分别为115,435,849.20万元、126,347,469.30万元、116,031,143.00万元和77,605,908.90万元；净利润分别为3,497,213.10万元、3,763,642.80万元、3,075,803.10万元和1,921,813.60万元，经营情况稳定，盈利情况良好。中国中铁长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，出现违约风险概率极低。

5、中国中铁受限资产占比较大风险

截至2024年末，公司所有权或使用权受到限制的资产2,722.15亿元，占公司合并口径股东权益的比重为53.36%。公司受限资产主要为借款抵押的无形资产、存货、合同资产以及货币资金等。较大的受限资产规模将影响公司未来以资产抵质押的方式进行债务融资的能力，且若未来公司未能按时、足额偿付债务本息导致资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响偿债能力。

缓释措施:

近三年来中国中铁偿债指标虽然有所弱化,但中国中铁与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系,具有较强的间接融资能力,备用流动性充足。且中国中铁为A+H股上市公司、上交所知名成熟发行人以及交易商协会一类企业,资信情况良好,直接融资渠道畅通。中国中铁下辖多家上市公司,具有较强的资本市场直接融资能力,可通过股票、债券等获得相应融资。中国中铁资信状况良好,授信额度充足,截至【2024年末】,剩余授信额度【20,117.78】亿元,未使用授信充足,在畅通的外部融资渠道支撑下,偿债压力可控。

中国中铁股份有限公司主营业务包括基础设施建设、设计咨询、装备制造、房地产开发以及其他业务五大领域,在铁路轨交、桥梁隧道等基础设施建设领域龙头地位稳固,具备极强的工程承揽能力,重点客户关系良好,项目储备充足。公司连续19年进入世界企业500强,位列《财富》世界500强第35位。随着业务的发展、中国中铁经营规模的扩大,营业收入和利润规模同步增长,近三年及一期,中国中铁实现营业收入分别为115,435,849.20万元、126,347,469,30万元、116,031,143.00万元和77,605,908.90万元;净利润分别为3,497,213.10万元、3,763,642.80万元、3,075,803.10万元和1,921,813.60万元,中国中铁长期信用等级为AAA,评级展望为稳定,出现违约风险概率极低。

6、中国中铁经营活动现金流量净额波动风险

2022年末至2024年末,公司经营活动产生的现金流量净额分别为435.52亿元、383.63亿元和280.51亿元。经营活动产生的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金,占比分别为97.17%、97.33%和98.30%;经营活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金,占比达到85.70%、85.44%和82.61%。受国内与国际经济形势、政策、行业调控及公司经营情况的影响,公司的经营活动现金流量净额还可能出现较大波动,从而对公司的经营及投融资活动产生一定的不利影响。

缓释措施:

近三年，中国中鉄经营获现能力有所下降，相关偿债指标呈弱化态势，但中国中鉄与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力，备用流动性充足。且中国中鉄为A+H股上市公司，上交所知名成熟发行人以及交易商协会一类企业，资信情况良好，直接融资渠道畅通。中国中鉄下辖多家上市公司，具有较强的资本市场直接融资能力，可通过股票、债券等获得相应融资。中国中鉄资信状况良好，授信额度充足，截至【2024年末】，剩余授信额度【20,117.78】亿元，未使用授信充足，在畅通的外部融资渠道支撑下，偿债压力可控。

中国中鉄股份有限公司主营业务包括基础设施建设、设计咨询、装备制造、房地产开发以及其他业务五大领域，在铁路轨交、桥梁隧道等基础设施建设领域龙头地位稳固，具备极强的工程承揽能力，重点客户关系良好，项目储备充足。公司连续19年进入世界企业500强，位列《财富》世界500强第35位。随着业务的发展、中国中鉄经营规模的扩大，营业收入和利润规模同步增长，近三年及一期，中国中鉄实现营业收入分别为115,435,849.20万元、126,347,469.30万元、116,031,143.00万元和77,605,908.90万元；净利润分别为3,497,213.10万元、3,763,642.80万元、3,075,803.10万元和1,921,813.60万元，中国中鉄长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，出现违约风险概率极低。

10.3 与资产支持证券相关的风险

10.3.1 专项计划投资决策委员会分配决议风险

根据《标准条款》，专项计划设置投资决策委员会，投资决策委员会设5名委员。其中，自持份额持有人有权委派3名委员；计划管理人有权委派1名委员；其余1名委员由除自持份额持有人之外的持有市场化份额最多的资产支持证券持有人委派。

投资决策委员会可决定专项计划于普通分配兑付日和/或处置分配兑付日和/或清算分配兑付日是否向资产支持证券持有人分配当期专项计划利益，该等事项表决需经投资决策委员会二分之一（含）以上表决同意。如投资决策委员会决定普通分配兑付日和/或处置分配兑付日和/或清算分配兑付日不向资产支持证券持有人分配当期专项计划利益，则影响资产支持证券收益的分配等。

缓释措施:

根据《标准条款》，计划管理人代表资产支持证券持有人利益，全体资产支持证券持有人同意计划管理人委派的委员必须按下述意见予以行使表决权：

- (1) 决定专项计划在普通分配日向资产支持证券持有人予以分配专项计划利益；
- (2) 决定专项计划在处置分配日向资产支持证券持有人予以分配专项计划利益；
- (3) 决定专项计划在清算分配日向资产支持证券持有人予以分配专项计划利益。

计划管理人应当确保其所指定的人员按照上述要求行使表决权。若投资决策委员会做出损害资产支持证券持有人利益、专项计划利益的决议，计划管理人有权否决投资决策委员会做出的该等决议，该等决议一经否决即属于无效决议，投资决策委员会各委员代表不得抗辩。计划管理人应重新制作收益分配方案，并再次提交投资决策委员会表决。

10.3.2 资产支持证券的流动性风险

本专项计划资产支持证券可以在上海证券交易所的固定收益证券综合电子平台进行转让流通。专项计划设置每 3 年的开放退出期，在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人可能面临无法在合理的时间内以合适价格出售资产支持证券的风险。

缓释措施:

资产支持证券的流动性亦受到上海证券交易所的固定收益证券综合电子平台及监管机构认可的其他平台参与机构、规模等一系列因素的影响，预期将随着交易品种的丰富，参与机构的多样化以及同类资产支持证券上市规模的扩大而进一步提高。在开放退出期，资产支持证券持有人可登记退出所持证券，计划管理人将通过做市或再销售协助撮合转售证券。

10.3.3 资产支持证券持有人无法在开放退出行权日退出专项计划或退出时本金受损的风险

在专项计划开放退出登记期内，资产支持证券持有人有权向计划管理人申请退出专项计划，并向计划管理人登记其拟要求退出的资产支持证券。若在再销售期间，新投资者拟认购的资产支持证券份额少于对应的开放退出登记期内计划管理人确认申报退出的资产支持证券份额，则资产支持证券持有人将面临

无法退出或本金受损的风险。

缓释措施：

在开放退出期，资产支持证券持有人可登记退出所持证券，计划管理人将通过做市或再销售协助撮合转售证券，原始权益人、计划管理人及各参与机构将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使项目的资产支持证券持有人的退出。

此外，标的物业由中产商业进行整租（除自用部分），中产商业为中铁七局子公司，履约能力较强，租赁期内项目公司现金流稳定，此外，本专项计划设置了运营管理机构的业绩考核及运营支持、中国中铁出具支持函等增信措施，一定层面上可保证项目公司层面现金流的稳定性，估值发生大幅度变化的极端情况出现的概率较小，资产支持证券公允价值低于资产支持证券本金的概率较小。

10.3.4 资金混同及挪用风险

根据央企内部资金管理要求，项目公司可以向运营管理牵头机构中铁七局划付相应款项，如果项目公司向中铁七局划付的相应款项在标的债权还本付息日未及及时返回项目公司监管账户，可能影响项目公司和标的项目正常运营，可能导致标的物业监管账户收到的运营净现金流被挪用，给资产支持证券带来一定的资金混同和挪用风险。

缓释措施：

本专项计划设置了运营管理机构的业绩考核及运营支持、中国中铁出具支持函等增信措施，中国中铁将督促中铁七局按照相关协议约定履约职责，一定层面上可保证项目公司层面现金流的稳定性，为资产支持证券的利益偿付提供信用支持。

10.3.5 特别优先收购权事件风险

项目设置了特别优先收购权行权机制。根据《优先收购权协议》，在发生：
 (1) 如第 3 个、第 6 个、第 9 个和第 12 个普通优先收购权行权期，优先收购权人仍然决定不行使优先收购权，且运营管理实施机构未能按照《运营支持协

议》的约定重新提交业绩目标，或运营管理实施机构提交的业绩目标议案连续3次经资产支持证券持有人大会审议未通过；（2）或跟踪评估值低于专项计划成立时初始估值的80%；（3）或存续期内项目公司无法偿还外部借款本息时，触发特别优先收购权启动事件，优先收购权人有权行使优先收购权，收购全部标的股权+债权或标的资产。如优先收购权人放弃行使优先收购权，或优先收购权人虽然决定行使优先收购权但未按时足额支付相应收购价款的，专项计划进入处置期，将可能对资产支持证券持有人产生不利影响。

缓释措施：

如发生特别优先收购权事件，专项计划进入处置期，标的债权提前到期。根据《运营支持协议》，运营管理牵头机构需保证项目公司正常运营，标的债权可处置性较高，处置期设置倾斜分配，可以自持份额投资人的利益为限为市场化投资人提供信用支持，保证了市场化投资人的退出。

10.3.6 专项计划提前终止的风险

若发生《计划说明书》、《标准条款》等文件约定的违约事件、极端风险事件、标的债权提前到期事件和处置启动事件，可能导致本专项计划进入处置期并提前终止，使得资产支持证券持有人可能获得的收益不及预期的风险。

缓释措施：

如出现上述事件，专项计划进入处置期，标的债权提前到期。根据《运营支持协议》，运营管理牵头机构需保证项目公司正常运营，标的债权可处置性较高，处置期设置倾斜分配，可以自持份额投资人的利益为限为市场化投资人提供信用支持，保证了市场化投资人的退出。

10.4 与专项计划管理相关的风险

10.4.1 专项计划无法完成备案的风险

根据《资产支持专项计划备案管理办法》要求，管理人设立专项计划，应依据该规定进行备案。管理人应在专项计划设立完成后5个工作日内，向基金业协会报送相关备案材料。由于备案材料提交周期较短、本专项计划交易结构较为复杂等因素，专项计划存在因为政策或监管要求变化而无法按照预期完成备

案材料提交的风险。此外，若专项计划发行失败则无法完成备案，资产支持证券亦无法在证券交易所挂牌上市。

缓释措施：

专项计划文件已明确约定，管理人应当自专项计划设立日起5个工作日内将专项计划设立情况报中国基金业协会按照该会届时有效的备案规则进行备案。计划管理人为国内实力较强的金融机构，不仅拥有完备的硬件设备、充足的人员储备，而且在同类业务中已经积累了较为丰富的经验。届时计划管理人也将积极与基金业协会沟通，按照备案规则尽快推动完成专项计划备案工作。

10.4.2 计划管理人违约违规风险

在专项计划存续期间，计划管理人如出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，计划管理人可能会取消资格，上交所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给投资者带来风险。

缓释措施：

在专项计划运作过程中通过设置专项计划账户以及强化计划管理人的内部管理体系能够有效降低计划管理人违约违规风险。在专项计划运作过程中，认购资金及购买基础资产后产生的收益资金均存入计划管理人在托管人处设立专项计划账户，托管人负责收益资金的归集、划转、分配全过程的监督以及资金划转的实施，上述措施能够有效降低专项计划资产被挪用或不当使用的风险。

计划管理人已按照《证券公司内部控制指引》、《证券公司治理准则（试行）》等相关规定的要求，形成了一套具有符合证券业规范运作要求的、系统的制度化管理体系。在专项计划运作过程中，计划管理人将按照全程合规性检查制度，加强内部控制，强化职业道德教育，严格执行交易流程，避免操作风险；严格执行信息披露制度，降低管理风险。

10.4.3 托管人及监管银行违约违规风险

专项计划存续期内的托管、分配等所有现金收支活动均涉及托管人。若托管人出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得投资收益。

本专项计划的监管银行负责监管基础资产产生的现金流的转付。若监管银行出现严重违反相关法律、法规和有关规定的情形，可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得本专项计划的投资收益。

缓释措施：

本专项计划托管人为【上海银行北京分行】、监管银行为【建行河南省分行】，托管银行和监管银行均拥有相关业务资格，业务经验丰富，合规运营情况良好，发生上述极端情况的可能性较小。

10.4.4 计划管理人、计划托管人尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于计划管理人、计划托管人的尽责履约。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能给资产支持证券持有人造成损失。

缓释措施：

本专项计划聘任的相关机构的专业经验丰富，风控措施完备。专项计划存续期间内，资产支持证券持有人大会对计划管理人进行监督，计划管理人和计划托管人相互监督，确保计划资金的安全。如果上述机构未履行勤勉尽责义务，导致专项计划资产支持证券持有人利益受到损害的，将追究其违约责任，并根据相关的解聘更换程序解聘，其原履行的职能和义务将由继任的机构继续履行。

10.4.5 运营管理机构的尽职履约风险

物业资产的运营业绩与运营管理机构提供的服务及表现密切相关，本专项计划由选定的运营管理牵头机构及运营管理实施机构按照相关协议的约定落实运营管理服务。如运营管理实施机构及/或运营管理牵头机构经营情况恶化，运营管理实施机构及/或运营管理牵头机构可能无法尽职履约，将进一步导致物业资产运营情况不善、运营净现金流下降等风险。此外，本专项计划存续期间若运营管理牵头机构、运营管理实施机构和项目公司内控制度及程序不严谨，或者未能及时发现及防止与项目有关联内外部人员的相关违法违规行为，则可能对底层资产收益造成重大不利影响。

缓释措施：

本专项计划通过《运营支持协议》约定了针对运营管理牵头机构和运营管理实施机构的权利和义务，并对其制定了业绩考核和运营支持机制；同时，中国中铁作为支持机构将出具支持函，提供维好承诺，承诺将加强对中铁七局日常经营的管理，全力督促上述成员单位按照所签署相关协议约定履行合同义务，避免出现重大经营风险和违约事件，以维护专项计划的权利。若中铁七局未能履行《运营支持协议》项下合同义务，中国中铁承诺将积极协调中国中铁或双方一致认可的运营支持机构提供运营支持，以使得中铁七局能够按期履行《运营支持协议》项下的约定义务。计划管理人将实时督促运营管理牵头机构履行职责，降低运营管理机构的尽职履约风险。

10.5 其他风险

10.5.1 政策风险

如本专项计划存续期间，国家或地方相关政策，如监管政策、货币政策、财政政策、税收政策、产业政策、投资政策及相关配套法规的调整与变化，可能会影响专项计划项下投资的收益水平。

缓释措施：

计划管理人将加强宏观经济和政策研究，深入与主管部门的联系、沟通，加强对政策和市场发展趋势的把握，及时披露相关信息，根据政策变化情况适时采取应对措施。

10.5.2 税收风险

专项计划存续期间可能涉及份额持有人、专项计划、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。

缓释措施：

考虑专项计划的交易实质，预期未来将继续按照税收中性原则执行，税收政策变化导致额外增加资产支持证券持有人税务负担的风险较低。同时，计划管理人在管理专项计划过程中将加强政策研究，并和税务部门和税务专业机构保持沟通，尽可能避免此类风险对专项计划造成不利影响。

10.5.3 发生不可抗力事件的风险

专项计划存续期间，直接或间接因计划管理人所不能控制的情况、环境导致计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致专项计划资产损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、电子或机械设备或通讯线路失灵、电话或其他接收系统出现问题、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、公共卫生事件、自然灾害等。若发生上述不可抗力因素，可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

缓释措施：

在发生不可抗力事件时，计划管理人将与各相关方积极沟通、配合，采取各种合理可行的措施履行相关义务，最大程度降低不可抗力事件造成的不利影响。计划管理人将根据具体情况与相关方协商，决定是否提前终止专项计划或按照不可抗力事件对专项计划的影响免除或延迟相关义务的履行，并提请资产支持证券持有人大会通过。

10.5.4 技术风险和操作风险

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响，以及业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。这种技术风险可能来自计划管理人、计划托管人、专项计划监管银行、证券交易所、证券登记结算机构等。

缓释措施：

计划管理人、计划托管人、证券交易所、证券登记结算机构等主体均建立了较为完善的信息技术系统，现有系统能够在一定程度上防范因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响的事件。各方机构应选派经验丰富的从业人员专人负责专项计划交易系统管理事宜，一经发现任何一家机构的技术系统异常应及时通知该机构进行查验，降低技术风险带来的专项计划资产或资产支持证券持有人权益损失。

10.5.5 道德风险

资产证券化产品相关参与方较多，可能存在一定道德风险，进而可能影响资产支持证券投资者的利益。

缓释措施:

目前资产证券化产品已建立严格的监管和合规要求,确保各参与方遵守法律法规和相关要求。同时,本专项计划存续期间将聘请独立审计机构和评估机构,真实、准确地展现专项计划相关运营信息。此外,计划管理人将严格遵守合同约定,追究相关方违约责任,保障投资人的利益。

第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项

11.1 专项计划的销售方案

11.1.1 专项计划的推广期

系指专项计划首次发行前，计划管理人确定的资产支持证券销售推介的期间，但在该期间内，若投资者交付的认购资金总额（不含发行期间认购资金产生的利息）提前达到《计划说明书》规定的募集规模的，推广期提前结束。专项计划推广期间最后一日的【18:00】为认购人缴款截止时间，该日为资产支持证券缴款截止日，相关簿记公告另有规定的除外。

11.1.2 推广方式与发行场所

1、推广方式：本资产支持专项计划通过簿记建档或定价发行的方式销售专项计划资产支持证券。

2、发行场所：上海证券交易所。

11.1.3 销售时间

专项计划的具体销售时间由管理人适时确定。

11.1.4 参与原则

专项计划资产支持证券不设认购参与费用。

资产支持证券参与原则如下：

(1) 认购人认购资产支持证券，需按计划管理人规定的程序、方式认购和缴款；

(2) 专项计划推广期不设认购人单个账户最高认购金额限制；

(3) 在专项计划推广期内认购人可多次认购资产支持证券，已参与的申请在发行期内不允许撤销，首次认购金额不得低于人民币壹佰万元（RMB：1,000,000 元整），每次追加认购的金额不得低于人民币壹佰万元（RMB：1,000,000 元整），且必须为人民币壹佰万元（RMB：1,000,000 元整）的整数倍。

11.1.5 认购人的合法性要求

认购人系指签署《认购协议》，以其合法拥有的人民币资金购买资产支持证券，并按照其取得的资产支持证券类别与份额享有专项计划资产收益、承担专项计划资产风险的投资者。

参与上交所资产证券化产品交易的投资者应当为合格投资者，合格投资者应当符合以下条件：

1、满足《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第二十九条对于合格投资者的规定；

2、有完全民事行为能力（法律、法规和有关规定禁止参与者除外），认购资产支持证券时已充分理解专项计划风险，具有足够的风险承受能力；

3、认购资产支持证券的行为不违反任何相关法规，且已通过必要的内部审批及授权；

4、认购资产支持证券的资金系合法自有资金或具有合法处分权的资金。

11.1.6 参与方式

资产支持证券认购人必须以现金方式参与专项计划。

11.1.7 参与手续

1、咨询

认购人仔细阅读专项计划有关文件，向销售人员咨询与专项计划有关的事项，充分了解参与专项计划可能存在的投资风险。

2、申请

认购人在首次参与专项计划时，须持有具有合格的证券账户（指上海证券交易所证券账户或在中国证券登记结算有限公司上海分公司开立的基金账户）、投资者证明文件，提出参与申请。

机构投资者的证明文件包括：有效营业执照副本及其复印件（加盖公章）或有效注册登记证书副本及其复印件（加盖公章）、法人授权委托书（加盖公

章)并由法定代表人签字或盖章、代办人(如有)有效身份证件及其复印件。

3、划款

签署合同、划款投资者签署《认购协议》，并按照《认购协议》办理划款手续。

4、确认

确认认购人认购资金划入募集资金专户并经管理人确认的，视为认购人已参与专项计划。

11.1.8 认购资金的交付、保管

1、认购人应签署《认购协议》并按照协议约定在认购人缴款截止时间之前办理划款手续。认购人认购资金划入募集资金账户并经计划管理人确认的，视为认购人已参与专项计划。

2、计划管理人开立或指定募集资金账户，专门用于接收、存放发行期间内认购人通过销售机构交付的或直接向计划管理人划付的认购资金。专项计划发行期间内，任何人不得动用募集资金账户内的认购资金。

3、专项计划设立后，计划管理人将委托托管人保管专项计划资金，托管人应依据《托管协议》的约定保管专项计划资金，并监督计划管理人对专项计划资金的使用。

11.2 专项计划的设立

11.2.1 专项计划的设立

1、专项计划发行期间内资产支持证券认购人的认购资金总额(不含发行期间认购资金产生的利息)达到资产支持证券目标发售总规模，发行期间终止，专项计划募集资金应不迟于缴款截止日的下一个工作日全部划转至已开立的专项计划账户，经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对募集资金账户或专项计划账户中的募集资金进行验资并出具验资报告后，计划管理人宣布专项计划设立，并向托管银行提交验资报告。

2、认购资金在认购人交付该等认购资金之日(含该日)至专项计划设立日

(不含该日)期间的利息(如有)按照资产支持证券募集资金账户的实际存款利率计算(代扣银行手续费),该利息归属于专项计划资产,不折算为专项计划资产支持证券份额,不予退还给认购人,应划转至专项计划账户,不分配到认购人。

11.2.2 专项计划设立失败

1、发行期间结束时,若出现资产支持证券认购人的认购资金总额低于资产支持证券目标发售规模,则专项计划设立失败。届时,计划管理人应将认购人交付的认购资金于专项计划设立失败后5个工作日内退还给认购人。认购资金自缴款日(含该日)至退还日(不含该日)期间利息按照资产支持证券募集资金账户的实际存款利率计算(代扣银行手续费),于发行期间结束后最近一个结息日后10个工作日内退还给认购人。

2、前述条款的约定为《标准条款》特别条款;该特别条款并不因专项计划设立与否而改变对专项计划当事人的合法约束力,具有独立于《标准条款》的特殊法律效力。

11.3 资产管理合同和专项计划的终止

11.3.1 资产管理合同终止

资产管理合同将于以下时间终止,资产管理合同终止时,《认购协议》及《标准条款》项下的清算条款、违约责任条款、争议解决条款仍然有效:

1、如根据《标准条款》第4.7款规定专项计划设立失败的,资产管理合同于计划管理人向认购人退还完毕认购资金及第4.7款规定的相应利息时终止;

2、专项计划终止时,资产管理合同终止。

11.3.2 专项计划的终止与清算

1、专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或计划管理人的解任或辞任而终止;资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任计划管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

2、专项计划于以下任一事件发生之日终止(“专项计划终止事件”):

(a) 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；

(b) 自专项计划设立日（含该日）后【60】个工作日内，计划管理人（代表专项计划）未能在产权交易机构成功摘牌标的股权，且经投资决策委员会决议终止，或虽未决议终止但中铁中产在【5】个工作日内未就是否延期办理确定具体方案；

(c) 项目公司的股权转让工商变更登记未能于产权交易机构出具相关产权交易凭证后（含产权交易机构出具产权交易凭证的当日）的【60】个工作日内完成，且经投资决策委员会决议终止，或虽未决议终止但中铁中产和项目公司在【5】个工作日内未就是否延期办理确定具体方案；

(d) 优先收购权人根据《优先收购权协议》的约定行使对非由其持有的全部资产支持证券的优先收购权，并支付完毕收购价款且全部资产支持证券已变更登记至优先收购权人名下之日；或者优先收购权人根据《优先收购权协议》的约定选择行使对标的资产的优先收购权并支付全部收购价款的，专项计划在之后所对应紧邻的分配日终止。

(e) 专项计划资产分配完毕；

(f) 专项计划资产处置完毕并完成处置分配；

(g) 专项计划目的无法实现；

(h) 投资决策委员会决定终止；

(i) 法定到期日届至；

(j) 《计划说明书》约定的不可抗力事件导致专项计划不能存续；

(k) 自专项计划设立日起（含该日）的【90】个工作日内，尚未按照《抵押合同》的约定完成抵押财产的抵押登记，且经投资决策委员会决议终止，或虽未决议终止但中铁中产和项目公司在【5】个工作日内未就是否延期办理确定具体方案；

(l) 自专项计划设立日起（含该日）的【45】个工作日内，尚未按照《应收账款质押合同》的约定完成质押财产的质押登记，且经投资决策委员会决议终止，或虽未决议终止但中铁中产和项目公司在【5】个工作日内未就是否延期

办理确定具体方案；

(m) 法律、行政法规或者中国证监会规定的其他情形。

3、清算小组

(1) 自专项计划终止之日起 3 个工作日内由计划管理人组织成立清算小组。

(2) 清算小组成员由计划管理人、托管人、会计师和律师（如需）组成，清算小组的会计师和律师（如需）由管理人聘请。

(3) 清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

(4) 清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用，属于专项计划费用，由专项计划承担。

4、清算程序

(1) 专项计划进入清算程序后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产和/标的资产进行估值和变现，按照投资决策委员会的意见对项目公司应收未收的整租租金、管理费和物管费进行处置。

(2) 清算小组应当在专项计划终止后 10 个工作日内按《标准条款》第 19.2.5 款及其他有关规定完成清算方案的编制，并依照《标准条款》第十四条要求进行信息披露。特别地，由于专项计划处置期内专项计划资产通过处置分配而全部分配完毕的，或发生专项计划终止事件（b）项导致专项计划终止且专项计划资产全部分配完毕的，或专项计划进入清算程序后专项计划资产分配完毕，或届时专项计划项下不存在非现金形式的专项计划资产的，清算组无须编制清算方案，直接编制清算报告并按照下述第（5）项进行披露。

(3) 计划管理人应按照《标准条款》第十五章的约定召集投资决策委员会，对清算方案进行审议。

(4) 投资决策委员会审议通过清算方案的，清算小组应按照经审核的清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配，并注销专项计划账户；投资决策委员会审议未通过清算方案的，应向清算小组提出书面的修改建议（但该建议应不违反《标准条款》的约定），清算小组将按照投资决策委员会的意见修改

清算方案，并执行修改后的清算方案。

(5) 计划管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，向托管银行、资产支持证券持有人出具清算报告（对资产支持证券持有人按照《标准条款》第 14.1 款约定的方式进行披露），并将清算结果向中国证券投资基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。清算报告需经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所审计。计划管理人按照经投资决策委员会大会审核的清算方案进行清算的，资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议，但计划管理人存在过错的除外。清算报告向资产支持证券持有人公布后 15 个工作日内，清算小组未收到书面异议的，计划管理人和托管银行就清算报告所列事项解除责任。

5、清算资产的分配

专项计划终止后，以专项计划资产剩余资产为限，专项计划资产按下列顺序清偿（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付；为免疑义，如投资决策委员会在清算方案中要求项目公司收取超额整租租金、管理费和物管费，则超额部分亦作为专项计划资产剩余资产按下列顺序清偿）：

- (a) 支付清算费用；
- (b) 交纳专项计划所欠税款和政府收费（如有）；
- (c) 清偿未受偿的其他专项计划费用；
- (d) 将支付前述各项费用或分配后的余额（如有）作为专项计划利益支付给资产支持证券持有人。

6、清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由管理人和托管人保存 10 年以上。

第十二章 信息披露安排

专项计划存续期间，计划管理人应按照《标准条款》和《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》、《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第5号——资产支持证券持续信息披露》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

12.1 信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下指定网站（简称“信息披露网站”）上公告：

- 1、计划管理人网站：<https://amc.cmschina.com/>
- 2、上海证券交易所网站：www.sse.com.cn
- 3、中国基金业协会指定的其他网站

12.2 信息披露的内容及时间

12.2.1 定期报告

1、《资产管理报告》

计划管理人应在专项计划存续期间的每年4月30日之前向资产支持证券持有人披露专项计划上一年度的《年度资产管理报告》。《年度资产管理报告》内容包括但不限于：基础资产及基础资产追加投资的运行情况；原始权益人、项目统筹机构、计划管理人、托管银行及相关服务机构的履约情况；原始权益人的经营情况；专项计划账户资金收支情况与投资管理情况；资产支持证券的本息兑付情况；增信措施及其执行情况；计划管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。具体报告内容以上海证券交易所的规则为准。

专项计划设立不足2个月或每年4月30日之前专项计划所有挂牌证券全部摘牌的，计划管理人可以不披露专项计划设立当年的《年度资产管理报告》。

《年度资产管理报告》由计划管理人负责编制，经托管银行复核后于指定网站上公告。《年度资产管理报告》应当由计划管理人向中国证券投资基金业

协会报告。

2、《托管报告》

托管银行应于每年的4月30日之前向计划管理人出具上一年度的《年度托管报告》。上一年度的《年度托管报告》由计划管理人于每年的4月30日之前向资产支持证券持有人披露。

《年度托管报告》内容包括但不限于：专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、托管人履责情况等；对计划管理人的监督情况，包括计划管理人的管理指令遵守《标准条款》《计划说明书》或者《托管协议》约定的情况以及对《资产管理报告》中托管人可独立掌握的有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。具体报告内容以上海证券交易所的规则为准。

专项计划设立不足2个月或每年4月30日之前专项计划所有挂牌证券全部摘牌的，托管银行可以不出具专项计划设立当年的《年度托管报告》，但如果计划管理人决定披露专项计划设立当年的《年度资产管理报告》，托管银行应当向计划管理人出具专项计划设立当年的《年度托管报告》。

《年度托管报告》由托管银行负责编制，并根据《标准条款》约定出具给计划管理人。《年度托管报告》应由计划管理人向中国证券投资基金业协会报告。

3、《运营管理机构报告》

《运营管理机构报告》包含《期间运营管理机构报告》和《年度运营管理机构报告》。运营管理机构应于每个运营管理机构报告日向计划管理人提供专项计划的《期间运营管理机构报告》，并于每年的4月20日之前向计划管理人出具上一年度的《年度运营管理机构报告》。上一年度的《年度运营管理机构报告》由计划管理人于每年的4月30日之前向资产支持证券持有人披露。

专项计划设立不足2个月或每年4月30日之前专项计划所有挂牌证券全部摘牌的，运营管理机构可以不出具专项计划设立当年的《年度运营管理机构报告》，但如果计划管理人决定披露专项计划设立当年的《年度资产管理报告》，运营管理机构应当向计划管理人出具专项计划设立当年的《年度运营管理机构

报告》。

《期间运营管理机构报告》和《年度运营管理机构报告》由运营管理机构负责编制，并根据《标准条款》约定出具给计划管理人。《年度运营管理机构报告》应由计划管理人向中国证券投资基金业协会报告。

4、《审计报告》

会计师事务所应于专项计划存续期间内每年的4月30日前向计划管理人提供专项计划上一年度的《审计报告》。《审计报告》内容主要包括报告期内对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和审计机构对专项计划出具的专项审计意见。如专项计划设立日至该年度应当披露的《审计报告》的报告期末不足2个月或者每年4月30日之前专项计划所有挂牌证券全部被摘牌的，计划管理人可不聘请会计师事务所编制，计划管理人可不披露该年度的《审计报告》。

5、《收益分配报告》

计划管理人应于收益分配公告日向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》，披露该期资产支持证券的收益分配信息，内容包括但不限于权益登记日、分配日、分配办法以及每份资产支持证券的兑付数额等。

6、《跟踪评级报告》

专项计划存续期间，评级机构应于每年的6月30日前向计划管理人提供一份专项计划上一年度的《定期跟踪评级报告》，并应当及时向计划管理人提供《不定期跟踪评级报告》。《定期跟踪评级报告》和《不定期跟踪评级报告》由计划管理人对外进行公告，根据专项计划的资信状况及时调整信用评级、揭示风险情况。

7、《评估报告》

专项计划存续期间，跟踪评估机构应采取相同的评估方法按年度对目标项目进行评估，于每年3月31日之前发布基准日为上年度12月31日的《评估报告》。

评估报告应包括但不限于以下要点：估价目的、估价对象、价值时点、估

计假设、市场背景分析、估价方法、估价测算过程、估价结果等。评估报告由计划管理人向投资者披露，根据物业资产的价值变化及时揭示风险情况。

8、《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，计划管理人应向托管银行、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果向中国证券投资基金业协会报告。《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及会计师事务所对《清算报告》的审计意见。

9、有关开放退出机制安排的公告

计划管理人在开放退出行权日前的第【46】个工作日（R-【46】日）10:00 前在信息披露网站发布《接受资产支持证券开放退出登记申请的通知》以及《接受买方申购资产支持证券登记的通知》。

计划管理人于退出登记期终止日（R-【31】日）后的第 2 个工作日（R-【29】日），在信息披露网站披露《资产支持证券份额开放退出登记结果公告》；并于开放退出行权日后的第 1 个工作日（R+1 日），在信息披露网站披露《资产支持证券份额开放退出实施结果公告》。

12.2.2 临时公告

专项计划存续期间，如果发生下列可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的重大事件，计划管理人应当在知道或应当知道该重大事件发生后以及取得相关进展后 2 个工作日内将有关该重大事项的情况向资产支持证券持有人作临时披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并向上交所、中国基金业协会报告：

- (1) 专项计划未能按照《计划说明书》和《标准条款》约定的时间、金额、方式等向资产支持证券持有人分配收益；
- (2) 资产支持证券信用评级下调、评级展望发生负面变化或被列入信用观察名单；
- (3) 任一会计年度内专项计划资产发生的资产损失累计每超过全部资产支持证券未偿还本金余额 10%（含本数）；
- (4) 基础资产及基础资产追加投资的运行情况、产生现金流的能力发生

重大变化；

(5) 原始权益人、管理人、托管人、运营管理机构、项目统筹机构、支持机构、优先收购权人、监管银行、项目公司等资产证券化业务参与人或者基础资产发生法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

(6) 基础资产及基础资产追加投资所产生的现金流在任一预测周期内实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结果下降 20%以上，或最近一次对任一预测周期的现金流预测结果比上一次披露的预测结果下降 20%以上；

(7) 原始权益人、管理人、托管人、运营管理机构、项目统筹机构、支持机构、优先收购权人、监管银行、项目公司等资产证券化业务参与人违反专项计划文件约定，对资产支持证券持有人利益产生重大不利影响；

(8) 原始权益人、管理人、托管人、运营管理机构、项目统筹机构、支持机构、优先收购权人、监管银行、项目公司等资产证券化业务参与人的资信状况或经营情况发生重大变化，或被列为失信被执行人，受到刑事处罚、重大行政处罚或者相关立案调查，发生超过上年末合并口径净资产 5%且超过 5000 万元的债务违约或者其他资信状况的重大变化，可能影响资产支持证券投资者权益的，或者发生公开市场债务违约或者作出减资、合并、分立等决定，可能影响资产支持证券投资者权益的，或者作出解散、申请破产等决定，被申请破产的；

(9) 原始权益人、计划管理人、托管人、监管银行等资产证券化业务参与人发生变更；

(10) 原始权益人、计划管理人、托管人、监管银行等资产证券化业务参与人信用等级发生调整，包括信用评级或评级展望发生变化、被列入信用观察名单等，可能影响资产支持证券持有人利益；

(11) 专项计划文件的主要约定发生变化；

(12) 专项计划文件约定或者承诺在专项计划设立后完成相关资产抵质押登记、解除相关资产权利负担，或承诺履行其他事项的，前述约定或承诺事项未在相应期限内完成；

(13) 基础资产权属或基于基础资产追加投资所产生的资产权属发生变化或者争议，被设置权利负担或其他权利限制；

(14) 专项计划现金流归集相关账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制

使用，或基础资产及基础资产追加投资所产生的现金流出现被滞留、截留、挪用等情况，可能对资产支持证券投资者权益产生重大不利影响的；

(15) 市场上出现关于原始权益人、管理人、托管人、运营管理机构、项目统筹机构、支持机构、优先收购权人、监管银行、项目公司等资产证券化业务参与机构的重大不利报道或负面市场传闻，可能影响资产支持证券投资者利益；

(16) 发生计划管理人解任事件、运营管理机构解任事件、托管银行解任事件；

(17) 发生违约事件；

(18) 资产支持证券持有人大会作出决议；

(19) 其他可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的情形。

12.2.3 临时公告的内容

重大事件临时公告的信息披露内容应当至少包括以下事项：

(1) 专项计划与资产支持证券的基本情况；

(2) 重大事件的事实、成因；

(3) 对资产支持证券的影响分析；

(4) 上交所规定的其他信息披露内容。

已披露的重大事件出现可能对资产支持证券收益分配、转让价格等产生较大影响的进展或者变化的，管理人应当于重大事件出现重大进展或者变化的 2 个工作日内披露后续进展或者变化情况。

12.2.4 澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即向上交所、中国基金业协会报告。

12.2 信息披露文件的存放与查阅

定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于计划管理人所在地、托管人所在地、有关销售机构及其网点，并在指定网站披露，供资产支持

证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

计划管理人和托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，计划管理人和托管人应保证与所公告的内容完全一致。

12.3 向监管机构的备案及信息披露

1、专项计划设立日起 5 个工作日内，计划管理人应将专项计划的设立情况报告中国基金业协会备案，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如需）。

2、本条所述定期公告、临时公告、其他公告、澄清公告与说明在指定网站对资产支持证券持有人披露后 5 个工作日内由管理人向中国基金业协会备案（如需）。

3、管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起 5 个工作日内向中国基金业协会报告。

4、专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，管理人应将清算结果向中国基金业协会报告。

5、监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

第十三章 资产支持证券持有人大会

13.1 组成

资产支持证券持有人大会由全体资产支持证券持有人组成。

13.2 召集的事由

在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，计划管理人应召开资产支持证券持有人大会：

- 1、审议批准业绩目标调整方案、年度预算调整方案、业绩目标达标系数调整方案；
- 2、根据《标准条款》约定审议批准优先收购权人提交的优先收购方案；
- 3、发生计划管理人解任事件、托管银行解任事件或计划管理人、专项计划托管银行根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；
- 4、若发生违约事件（c）项情形，对应对措施进行审议；
- 5、专项计划文件的终止或重大修改，但该等修改属于微小的技术性改动或是根据适用中国法律的强制性要求而做出的除外；
- 6、增加项目统筹机构的委托管理费或专项计划托管银行的托管费；
- 7、拟修改持有人会议规则（包括但不限于改变召开资产支持证券持有人大会所需的最低出席人数或表决权比例限制或通过决议所需的资产支持证券持有人同意的比例）；
- 8、专项计划已经或者预计不能按照约定分配收益，计划管理人向资产支持证券持有人通报相关情形；
- 9、基础资产及基础资产追加投资所产生的现金流归集相关账户被冻结或者限制使用，现金流未按照约定足额归集、划转或者被截留、挪用，影响资产支持证券收益分配的，计划管理人向资产支持证券持有人通报相关情形；
- 10、审议批准公募 REITs 方案；
- 11、决定调整投资决策委员会设置方案，决定解任、更换投资决策委员会

委员；

12、除因发生违约事件（b）项而触发的处置启动事件外，根据《标准条款》约定对标的资产市场化处置金额低于业绩目标达标值的相关方案进行表决；

13、资产管理合同约定的，或发生其他对持有人权益有重大影响的事项，或计划管理人认为需提议资产支持证券持有人大会审议的其他事项。

13.3 召集的方式

13.3.1 计划管理人召集

出现《标准条款》第 15.2 款约定的事由，计划管理人应召集资产支持证券持有人大会，并确定资产支持证券持有人大会的开会时间、地点及权益登记日。

13.3.2 资产支持证券持有人召集

（1）单独或合计持有资产支持证券总额 10%或以上的资产支持证券持有人，为资产支持证券持有人的共同利益事项，可以请求计划管理人召集资产支持证券持有人大会。提议计划管理人召集大会的资产支持证券持有人应提交书面召集大会申请，该申请应载明提议事项及理由。

（2）资产支持证券持有人依《标准条款》的约定申请召集资产支持证券持有人大会，计划管理人应当自收到书面提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或者不召集会议的理由。

（3）同意召集会议的，计划管理人应当于书面回复日起 15 个工作日内召集资产支持证券持有人大会，提议人同意延期召开的除外。计划管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，单独或者合计持有资产支持证券总额 10%或以上的持有人有权自行召集持有人会议，管理人应当为召开资产支持证券持有人大会提供必要协助。计划管理人应于提议召开的资产支持证券持有人决定召集之日起 5 个工作日内向其提供资产支持证券持有人的名单。

13.4 通知

召开资产支持证券持有人大会，召集人应至少提前 10 个工作日（或召集人

与资产支持证券持有人达成一致的其它时间)以邮寄或传真或电子邮件等方式通知全体资产支持证券持有人并按照中国法律、有权主管机构的要求发布召开资产支持证券持有人大会的公告。会议通知至少应载明以下内容:

- (1) 专项计划和资产支持证券的基本情况;
- (2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式;
- (3) 会议召集事由;
- (4) 会议时间和地点;
- (5) 会议召开形式:可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式;会议以网络投票方式进行的,召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息;
- (6) 会议拟审议议案:议案应当属于资产支持证券持有人大会权限范围,有明确的决议事项,并且符合中国法律、法规和上交所业务规则的相关规定;
- (7) 会议议事程序:包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间、计票方式和其他相关事项;
- (8) 资产支持证券持有人大会权益登记日:应当为资产支持证券持有人大会召开日前 1 个工作日;有权参加资产支持证券持有人大会并享有表决权的资产支持证券持有人以权益登记日收市后的持有人名册为准;
- (9) 委托事项:资产支持证券持有人委托他人参会的,受托参会人员应当出具授权委托书和身份证明,在授权范围内参加资产支持证券持有人大会并履行受托义务;
- (10) 中国法律、有权主管机构的要求通知和公告的其他内容。

会议通知中未包含的议案,应当不晚于权益登记日前 1 个工作日公告,未按规定以及约定公告的议案不得提交该次持有人会议审议。

13.5 会议的召开

1、大会召开的方式由召集人决定。大会可采取现场方式召开,也可采取通讯方式召开。但更换管理人的必须以现场开会方式召开。

2、资产支持证券持有人大会应当有持有资产支持证券份额 1/2 以上（含 1/2）的资产支持证券持有人参加，方可召开。

3、出席大会的资产支持证券持有人应委派至少 1 名授权代表出席会议，并出具加盖单位公章的授权代表授权委托书。计划管理人和托管银行的授权代表应当列席资产支持证券持有人大会。

4、通讯方式开会符合以下条件时，方为有效：召集人按《标准条款》约定公布会议通知后，在两个工作日内连续公布相关提示性公告；召集人按照会议通知约定的方式收取资产支持证券持有人的书面表决意见；直接出具书面意见的资产支持证券持有人或受托代表他人出具书面意见的代理人所代表的资产支持证券份额须达到的资产支持证券份额总数的 2/3 以上（含 2/3）。

5、资产支持证券持有人会议应当由律师见证。见证律师应当对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权、决议的合法性及其效力等事项出具法律意见书并与持有人会议决议公告一同披露。

13.6 议事程序

以现场方式开会的，首先由大会主持人按照下列第 13.11 款的约定确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议，大会决议应当于会议结束后及时披露。大会主持人为管理人授权出席会议的代表，在管理人未能主持大会的情况下，由出席大会的资产支持证券持有人以所代表的资产支持证券份额 1/2 以上多数（不含 1/2）选举产生一名资产支持证券持有人的授权代表作为该次资产支持证券持有人大会的主持人。

以通讯方式开会的，应以书面方式进行表决，由召集人在公证机关或律师事务所的监督下按照会议通知规定的方式收取的资产支持证券持有人的书面表决意见。

13.7 表决权

1、资产支持证券持有人所持的每份资产支持证券享有一票表决权。

2、资产支持证券持有人大会召开之日前第 5 个工作日为表决权登记日。表决权登记日日终时的资产支持证券持有人为有权出席资产支持证券持有人大会

的资产支持证券持有人，并根据其持有的资产支持证券享有相应的表决权。表决权登记日日终时的资产支持证券持有人依据登记托管机构所记载的相关数据信息确定。

3、资产支持证券持有人可以委托代理人出席资产支持证券持有人大会，代理人应向计划管理人提供资产支持证券持有人出具的载明授权范围的授权委托书，并在授权范围内行使表决权。每位资产支持证券持有人仅能出具一份授权委托书并委托一位代理人。

4、资产支持证券持有人大会采取记名方式进行投票表决。

5、资产支持证券持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

6、出席资产支持证券持有人大会的同一资产支持证券持有人，就同一议案不得分割行使其表决权。法人或其他组织为资产支持证券持有人时，其代表人仅限于一人。

7、资产支持证券持有人与表决议案具有利害关系的，应当回避。各方明确，与自持份额持有人具有利害关系的议案包括【第 13.2 款第 1 条、第 2 条】。

8、为免疑问，如就某一议案，相关资产支持证券持有人需回避表决的，在计算表决权比例时，该等回避表决的表决权不计入确定表决权比例的分子（即参加会议的并对该议案表决同意的表决权总数）和分母（即参加会议的并对该议案有表决权的资产支持证券持有人所持表决权总数）。

13.8 普通决议事项

除特别决议事项以外的事项为普通决议事项。资产支持证券持有人大会就普通决议事项所形成的决议，必须经全部有表决权的资产支持证券持有人持有表决权总数的 1/2 以上（不含 1/2）同意。

13.9 特别决议事项

资产支持证券持有人大会就本《计划说明书》【第 13.2 款第 5 条、第 6 条、第 7 条、第 10 条、第 11 条、第 12 条】（下称“特别决议事项”）所形成的决议，必须经全部有表决权的资产支持证券持有人持有表决权总数的 2/3 以上（不含

2/3) 同意。

13.10 会议方式

1、资产支持证券持有人大会可以采取现场或通讯方式进行，资产支持证券持有人可以以现场方式或通讯方式行使表决权。

2、以通讯方式行使表决权的资产支持证券持有人，视为亲自出席资产支持证券持有人大会。资产支持证券持有人以通讯方式行使表决权的，其行使表决权的意思表示（以下简称“意思表示”）应于资产支持证券持有人大会开会 3 个工作日前送达计划管理人。资产支持证券持有人先后送达两份以上的意思表示的，以后送达者为准，但后送达的意思表示不符合前述时间要求的除外。资产支持证券持有人以通讯方式行使表决权后，打算亲自出席资产支持证券持有人大会的，至迟应于资产支持证券持有人大会开会前 1 个工作日，以与行使表决权相同之方式撤销前项行使表决权之意思表示；逾期撤销者，以通讯方式行使之表决权为准。资产支持证券持有人以通讯方式行使表决权，同时委托代理人出席资产支持证券持有人大会的，以委托代理人出席行使之表决权为准。

13.11 计票

资产支持证券持有人大会的计票方式为：

(1) 如资产支持证券持有人大会由计划管理人召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的资产支持证券持有人中选举两名资产支持证券持有人的授权代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由资产支持证券持有人自行召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的资产支持证券持有人中选举三名资产支持证券持有人的授权代表担任监票人。

(2) 监票人应当在资产支持证券持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

(3) 如果会议主持人对于提交的表决结果有怀疑，可以对所投票数进行重新清点；如果会议主持人未进行重新清点，而出席会议的资产支持证券持有人代表对会议主持人宣布的表决结果有异议，有权在宣布表决结果后立即要求重新清点，会议主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。

13.12 决议的执行

1、资产支持证券持有人大会的决议，由资产支持证券持有人大会选任的人执行。资产支持证券持有人大会可以授权计划管理人执行资产支持证券持有人大会的决议。

2、资产支持证券持有人大会选任的人，可以代表资产支持证券持有人，为全体资产支持证券持有人利益进行有关专项计划的诉讼或诉讼外的行为。

3、按照《标准条款》第 15.12 款约定由资产支持证券持有人选任的人，其权限、报酬、报酬之计算方法及支付时期等事项，应由资产支持证券持有人大会于选任该等人时一并予以决议。

13.13 会议记录

资产支持证券持有人大会应当将决议作成会议记录，召集人、计划管理人应当在会议记录上签字并盖章。会议记录、出席资产支持证券持有人的签名册及代理出席的授权委托书应由计划管理人一并保存，保存期限自专项计划终止日起不得少于十年。

13.14 会议决议的披露

1、资产支持证券持有人会议表决截止日次一工作日内，管理人或其他召集人应向全体资产支持证券持有人披露会议决议公告。资产支持证券持有人会议决议公告应由计划管理人及时报基金业协会备案。

2、资产支持证券持有人会议决议公告包括但不限于以下内容：

(1) 会议召开时间、形式和地点，会议召集人，权益登记日等持有人会议召开情况；

(2) 会议出席情况和出席会议的资产支持证券持有人所持表决权情况；

(3) 会议有效性；

(4) 各项议案的议题和表决结果及决议生效情况；

(5) 律师见证情况。

13.15 争议解决机制

1、若召开资产支持证券持有人大会在程序上或决议内容上明显违反法律法规、《标准条款》或《计划说明书》约定的，资产支持证券持有人有权提起资产支持证券持有人会议决议瑕疵诉讼（撤销之诉或确认无效之诉）。

2、资产支持证券持有人提起资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼的，计划管理人、托管人可以请求法院责令提起诉讼的资产支持证券持有人提供相应的担保。

13.16 投资决策委员会

13.16.1 专项计划在资产支持证券持有人大会项下设置投资决策委员会，负责处理专项计划日常管理事务。计划管理人应为投资决策委员会工作创造便利条件，主持投资决策委员会会议，并执行投资决策委员会决议。

13.16.2 投资决策委员会共 5 名委员，每名委员享有 1 票表决权。其中：

- (1) 自持份额持有人有权委派 3 名委员，并任命其中一名委员为主任委员。
- (2) 计划管理人有权委派 1 名委员。
- (3) 其余 1 名委员由除自持份额持有人之外的持有市场化份额最多的资产支持证券持有人委派。

13.16.3 委员参加投资决策委员会工作，应当客观公正，勤勉尽职、廉洁自律，不得玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权，不得直接或间接输送或谋取不当利益；委员不得擅自以投资决策委员会或投资决策委员会职务的名义对外进行与投资决策委员会职责无关的活动。委员对专项计划负有保密义务，对履行委员职责时所接触、知晓的涉密事项，应当严格保密。全体投资决策委员会应当基于项目公司及目标项目的实际运营情况合理行使表决权，不得作出违反法律法规、监管规则或损害资产支持证券持有人利益、专项计划利益的表决。

13.16.4 投资人代表委员的选聘和委派

13.16.4.1 计划管理人应在专项计划设立之日起【3】个工作日内向持有市场

化份额最多的资产支持证券持有人发出投资人代表委员的候选人征集通知，明确征集期。

13.16.4.2 有委派资格的持有人有权在征集期内向计划管理人书面委派 1 名投资人代表作为委员候选人。

13.16.4.3 如征集期内，有委派资格的持有人委派委员候选人的，则该有委派资格的持有人所委派的投资者代表即当选为首届投资者代表委员。如有委派资格的持有人未能在征集期内委派的，计划管理人有权向第二大市场化份额资产支持证券份额持有人发出投资者代表委员的候选人征集通知，依次类推，直至首届投资者代表委员人数届满。如投资者代表委员在前述征集程序全部完成后仍未产生的，则该投资者代表委员席位暂时空缺。在投资者代表委员空缺的情况下，具有委派资格的资产支持证券份额持有人仍有权向计划管理人发送通知进行投资者代表委员的委派。特别的，如专项计划存续期间，出现任一市场化份额持有人交易资产支持证券的，该市场化份额持有人应在交易发生之日（含该日）起【3】个工作日内通知计划管理人，如任一市场化份额持有人通过交易资产支持证券而成为新的有委派资格的持有人，计划管理人应在上述情形发生之日（含该日）起【15】个工作日内召集资产支持证券持有人大会，审议原投资者代表委员的解任及新投资者代表委员的选聘事项。

13.16.4.4 投资人代表委员辞任的，应由委派其担任投资人代表委员的持有人于投资人代表委员辞任前【30】个工作日通知计划管理人，并自该投资者代表的书面辞任申请送达计划管理人后【30】个工作日届满之日起不再履职；如投资者代表委员被解任的（特别地，计划管理人可以视情况将选聘和解聘的资产支持证券持有人会议合并），则自资产支持证券持有人大会审议通过之日起不再履职。

13.16.4.5 自 13.16.4.4 款约定的情况发生之日 10 日内，计划管理人应通知具有委派资格的资产支持证券持有人，向资产支持证券持有人征集候选人。有委派资格的持有人有权向计划管理人委派投资者代表作为委员候选人；特别地，因交易资产支持证券而成为有委派资格的持有人的亦有权随时向计划管理人委派 1 名投资者代表作为委员候选人。

13.16.4.6 投资者代表委员缺任时（包括但不限于不存在有委派资格的持有人从而无法委派投资者代表候选人，或有委派资格的持有人不委派投资者代表的，或资产支持证券持有人会议尚未审议确认结果的，或因投资者代表委员请辞或被解任的），均不影响投资决策委员会的召集。投资决策委员会每次召开会议之前，计划管理人应对投资者委派委员的资格进行确认。

13.16.4.7 除资产管理合同另有约定外，在专项计划存续期间，如出现以下情形之一的，投资决策委员会主任应召集并召开投资决策委员会会议，原始权益人发现下列情形的，应及时通知计划管理人：

(1) 年度经营计划的审批及调整；

(2) 超当年度预算外的支出；

(3) 新增对外借款或调整存量借款的借款条件；

(4) 审议批准计划管理人提交的专项计划收益分配方案（包括普通分配、处置分配、清算分配）并决定是否在相应分配日按照收益分配方案向资产支持证券持有人分配专项计划利益；

(5) 审议原始权益人及其关联方、计划管理人根据扩募需求在专项计划存续期内提出的专项计划扩募方案；

(6) 审议批准单次超过专项计划净资产比例 20%（不含 20%）的资产购入或出售；

(7) 发生运营管理机构解任事件时，根据《标准条款》约定审议批准解任、更换运营管理机构方案；

(8) 根据《标准条款》约定对是否启动处置以及标的资产市场化处置相关方案进行表决；

(9) 审议批准专项计划投资目标、投资策略等重大调整；

(10) 审议决定标的借款提前到期事项；

(11) 根据《标准条款》对极端风险事件相关风险控制措施方案进行表决；

(12) 专项计划终止，根据《标准条款》的约定需要投资决策委员会对清

算方案进行审核的；

(13) 自专项计划设立日起（含该日）【60】个工作日内，计划管理人（代表专项计划）未能在产权交易机构成功摘牌标的股权，需要召开投资决策委员会对是否提前终止专项计划进行审议；

(14) 由于相应登记机关等非因项目公司股权转让方导致项目公司的股权转让工商变更登记未能根据《产权交易合同》的约定于产权交易机构出具相关产权交易凭证后（含产权交易机构出具产权交易凭证的当日）的【60】个工作日内完成，需要召开投资决策委员会对是否提前终止专项计划事宜进行审议；

(15) 自专项计划设立日起（含该日）的【90】个工作日内，尚未按照《抵押合同》的约定完成抵押财产的抵押登记，需要召开投资决策委员会对是否提前终止专项计划事宜进行审议；

(16) 自专项计划设立日起（含该日）的【45】个工作日内，尚未按照《应收账款质押合同》的约定完成质押财产的质押登记，需要召开投资决策委员会对是否提前终止专项计划事宜进行审议；

(17) 决定提前终止或者延长专项计划存续期限，但《标准条款》已明文规定的情形除外；

(18) 发生需要由投资决策委员会审议的专项计划终止事件，对是否进入清算程序进行审议；

(19) 除授权管理人直接决策事项外，其他《中华人民共和国公司法》及项目公司章程规定的由股东行使的权利；

(20) 资产管理合同约定的其他事项。

13.16.4.8 投资决策委员会会议根据需要可随时安排召开（经两名（含本数）及以上投资决策委员会委员向计划管理人提议，计划管理人应安排召开投资决策委员会会议，并由计划管理人召集和主持）。

13.16.4.9 召开投资决策委员会的，召集人应提前 5 个工作日以邮寄、传真、电子邮件或公告方式通知全体委员（其中，投资人代表委员由计划管理人代为通知）。经合计持有【3】票以上（含【3】票）表决权的委员同意可以变更或

豁免前述通知时限；任何出席会议的委员在会议开始之前或开始时未对会议通知提出异议，应被视为其已收到会议通知且已同意变更或豁免通知时限。会议通知至少应载明以下内容：会议时间、地点、会议议题、表决期限等。投资决策委员会应在会议通知载明的表决截止日期当日或次日形成投资决策委员会决议。为免疑问，就 13.16.4.7 款第（4）项，投资决策委员会应于不晚于分配日前的第【3】个工作日（T-【3】日）作出有效的决议，如投资决策委员会未能在任一分配日前【3】个工作日作出有效决议的，则视为其同意按照收益分配方案进行当次分配。

13.16.4.10 投资决策委员会会议可以采取现场会议、电话会议或书面方式召开。

13.16.4.11 投资决策委员会采取书面方式表决。

13.16.4.12 特别决议事项及普通决议事项。特别决议事项包括【13.16.4.7 款第（2）项中累计超当年度预算比例 5%（含）以上的支出、13.16.4.7 款第（3）项中累计新增借款 5,000 万元以上、13.16.4.7 款第（5）项中金额占专项计划净资产 50%及以上的扩募方案（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）】，投资决策委员会审议特别决议事项需经有表决权的委员所持表决权的 2/3 以上（含 2/3）通过方为有效。除特别决议事项以外的其他事项为普通决议事项，投资决策委员会审议普通决议事项（第 13.16.4.13 款所列事项除外）需经有表决权的委员所持表决权的 1/2 以上（含 1/2）通过方为有效。特别的，投资决策委员会审议涉及第 13.16.4.13 款所列普通决议事项，需经有表决权的委员一致通过方为有效；若无法达成一致，按照第 13.16.4.16 款规定召开资产支持证券持有人大会进行决议。

13.16.4.13 自持份额持有人及其关联方与表决议案具有利害关系的，自持份额持有人及其关联方所委派的委员应当回避。与自持份额持有人及其关联方具有利害关系的议案包括【第 13.16.4.7 款（7）项、第 13.16.4.7 款（8）项中因发生违约事件（b）项而触发的处置启动事件、第 13.16.4.7 款（10）项】。为免疑义，全体委员对第 13.16.4.7 款（12）项清算方案中的处置事项（包括但不限于对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产和/标的资产进行估值和变现，对项目公司应收未收的整租租金、管理费和物管费进行处置）

无需回避表决。

13.16.4.14 为免疑问，如就某一议案，相关委员需回避表决的，在计算表决权比例时，该等回避表决的表决权不计入确定表决权比例的分子（即参加会议的并对该议案表决同意的表决权总数）和分母（即参加会议的并对该议案有表决权的表决权总数）。

13.16.4.15 就 13.16.4.7 款第（4）项，计划管理人代表资产支持证券持有人利益，全体资产支持证券持有人同意计划管理人委派的委员必须按下述意见予以行使表决权：（1）决定专项计划在普通分配日向资产支持证券持有人予以分配专项计划利益；（2）决定专项计划在处置分配日向资产支持证券持有人予以分配专项计划利益；（3）决定专项计划在清算分配日向资产支持证券持有人予以分配专项计划利益。计划管理人应当确保其所指定的人员按照上述要求行使表决权。若投资决策委员会做出损害资产支持证券持有人利益、专项计划利益的决议，计划管理人有权否决投资决策委员会做出的该等决议，该等决议一经否决即属于无效决议，投资决策委员会各委员代表不得抗辩。计划管理人应重新制作收益分配方案，并再次提交投资决策委员会表决。

13.16.4.16 除【13.16.4.7 款第（4）项】外，如投资决策委员会就同一事项连续召开两次，仍无法形成有效决议的，计划管理人应将决策事项提请资产支持证券持有人大会审议。

13.16.4.17 投资决策委员会有权对整租租金、管理费和物管费等整租费用进行调整，有权决定项目公司延后收取整租费用。特别地，在运营净现金流不低于每年核定业绩目标的情况下，项目公司可以直接对整租租金、管理费和物管费等整租费用进行调整。在整租方于任意年度最后一个租金支付日（含）累计支付的当年度整租费用超过当年度业绩目标达标值和运营支出之和的情况下，项目公司可以直接对超额部分是否顺延至下一年度最后一个租金支付日支付进行决定。

第十四章 主要交易文件概要

14.1 《标准条款》

《标准条款》明确约定了定义、当事人、认购资金、专项计划的基本情况（包括但不限于资产支持专项计划的名称、类型、目的、募集规模、投资范围、设立、设立失败、存续期间、备案），专项计划资金的运用和收益，资产支持证券的品种及基本特征、取得、登记、转让、开放退出机制，认购人的陈述和保证，计划管理人的陈述和保证，资产支持证券持有人的权利和义务，托管人的权利和义务，专项计划账户的开立和结息，专项计划的分配，信息披露，资产支持证券持有人大会的组成、召集的事由、召集的方式、通知、会议的召开、议事程序、表决权、普通决议事项和特别决议事项、会议方式、计票、决议的执行、会议记录、会议决议的披露、争议解决机制、投资决策委员会，计划管理人的解任和辞任，专项计划费用，风险揭示，资产管理合同和专项计划的终止，违约责任，不可抗力，保密义务，法律适用和争议解决，其他等事宜。

14.2 《认购协议》

认购人认购各类别和品种的资产支持证券，应与计划管理人签订《认购协议》，《认购协议》约定了资产支持证券认购人认购资产支持证券的相关事宜。

管理人制订了《风险揭示书》作为《认购协议》的附件，《风险揭示书》向认购人揭示专项计划投资风险，如与基础资产相关的风险；与交易有关的风险；与主体有关的风险；与专项计划相关的风险以及其他风险等。

14.3 《产权交易合同》和《股权转让协议》

计划管理人（代表专项计划）依据中国法律的规定，就通过产权交易机构公开方式收购项目公司 99%的股权事宜，拟与原始权益人签署《产权交易合同》。

《产权交易合同》明确约定了包括但不限于产权转让标的、标的企业、产权转让方式、产权转让价款及支付、产权转让的交割事项、产权交易费用的承担、职工安置方案、声明与保证、违约责任、合同的变更和解除、管辖及争议解决方式、合同的生效及其他事项。

为进一步明确《产权交易合同》项下各方的权利和义务，计划管理人（代表专项计划）、原始权益人和项目公司拟签署《股权转让协议》。《股权转让协议》作为《产权交易合同》的附件，系对《产权交易合同》项下各方权利义务的补充和确认。

《股权转让协议》明确约定了股权转让价款及支付、股权转让先决条件、工商变更登记、员工及债权债务处理、转让方的陈述与保证、转让方就标的股权所做的陈述与保证、项目公司的陈述与保证、项目公司就目标项目所做的陈述与保证、受让方的陈述与保证、转让方的承诺、受让方的承诺、违约责任、法律适用和争议的解决等事项。

14.4 《运营支持协议》

就计划管理人（代表专项计划）聘任运营管理机构对目标项目进行经营、管理事项，计划管理人（代表专项计划）拟与项目公司、中银七局和中产商业签署《运营支持协议》。

《运营支持协议》明确约定了委任、运营支持服务范围、业绩承诺及考核管理、支持安排、基础运营服务费、期限、期满、终止、违约责任、通知、转让、管辖法律、争议解决、可分割性、保密条款、声明和保证、签署与生效等事项。

14.5 《托管协议》

就专项计划资产的托管事宜，计划管理人（代表专项计划）拟于专项计划发行前聘请托管人并与托管人签署《托管协议》。根据《托管协议》约定，计划管理人委托托管人保管专项计划的资产，托管人为专项计划的资产提供托管服务。

《托管协议》主要约定了托管银行的委任、计划管理人和托管人的权利和义务、计划管理人和托管人的陈述和保证、与专项计划有关的账户的开立和管理、划款指令的发送、确认和执行、专项计划资金的保管和运用、专项计划的会计核算和账户核对、专项计划托管人和专项计划管理人之间的业务监督、专项计划托管人的解任和专项计划管理人的更换、专项计划的费用、协议终止、

违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决等重大事项。

14.6 《监管协议》

就项目公司监管账户的监管事宜，管理人（代表专项计划）、项目公司拟与监管银行达成《监管协议》。根据《监管协议》的约定，管理人和项目公司委托监管银行为监管账户提供监管服务，监管银行愿意接受该委任，项目公司接受并配合监管银行和管理人根据其各自签署的《监管协议》对监管账户进行的监管。

《监管协议》主要约定了监管银行的委任、委托人的陈述和保证、监管银行的陈述和保证、项目公司监管账户的开立与管理、资金的保管和运用、监管账户的会计核算和账户核对、业务监督、监管银行的解任/计划管理人的更换、协议的生效及终止、违约责任、不可抗力、保密义务及反虚假宣传条款、法律适用和争议解决等重大事项。

14.7 《股东借款协议》

计划管理人（代表专项计划）就向项目公司提供股东借款事宜，拟与项目公司签署《股东借款协议》。

《股东借款协议》明确约定了借款金额、借款用途、借款利率、期限、计息、结息、还款、担保措施、权利义务的转让、双方的权利义务、陈述与保证、税费、违约责任与协议解除、法律适用与争议解决、生效及其他等事项。

14.8 《应收账款质押合同》

为保障计划管理人（代表专项计划）在《股东借款协议》项下的债权的实现，计划管理人（代表专项计划）与项目公司拟签署《应收账款质押合同》。

《应收账款质押合同》明确约定了主债权的基本情况、质押财产、担保范围、质押期限、质押财产的限制、第三方妨碍、质权的实现、违约责任、主合同变更和其他担保、出质人的陈述与保证、出质人的承诺、合同的效力、质权的消灭、不可抗力、法律适用及争议解决、通知、保密条款、其他约定等事项。

14.9 《抵押合同》

为担保《股东借款协议》项下借款人债务本息及其他一切相关费用能得到按时足额偿还，计划管理人（代表专项计划）与项目公司拟签署《抵押合同》。

《抵押合同》明确约定了被担保主债权的种类、金额和期限、抵押担保的范围、抵押物、抵押物的占管、抵押登记、抵押权的实现、抵押人的声明和保证、抵押人的权利和义务、抵押权人的权利和义务、保险、相关税费、违约责任、协议的生效、转让、变更与解除、法律适用和争议解决、保密条款、其他等事项。

14.10 《优先收购权协议》

中铁七局作为优先收购权人拟与计划管理人（代表专项计划）、项目公司签署《优先收购权协议》。

《优先收购权协议》明确约定了优先收购权的行权对象、优先收购权行权锁定期、标的资产的优先收购安排、优先收购权的终止和放弃、市场化处置期内中铁建工的优先收购权、收购价款的接收账户、收购价款支付日、协议的转让、各方的陈述、保证和承诺、违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决、其他等重大事项。

14.11 《支持函》

中国中铁作为支持机构拟出具《支持函》，将加强对中铁七局日常经营的管理，全力督促上述成员单位按照所签署相关协议约定履行合同义务，避免出现重大经营风险和违约事件，以维护专项计划的权利。若中铁七局未能履行《运营支持协议》项下合同义务，中国中铁将提供运营支持，以使得中铁七局能够按期履行《运营支持协议》项下的约定义务。

第十五章 重大利益关系说明及变更计划管理人的相关安排

15.1 专项计划管理人、托管人与原始权益人其他利益关系说明

截至本《计划说明书》出具日，计划管理人和原始权益人之间，以及专项计划托管人和原始权益人之间均不存在股权关系，并且无协议安排使得双方在未来 12 个月内产生股权关联关系。近三年来计划管理人和原始权益人不存在承销保荐、财务顾问及其他业务关系。

此外，计划管理人、托管人与原始权益人之间亦不存在其他可能损害资产支持证券持有人合法权益的重大关联关系。

15.2 专项计划变更计划管理人的相关安排

15.2.1 计划管理人的解任

1、专项计划发生《标准条款》约定的任何计划管理人解任事件时，应根据《标准条款》第十五章的约定召开资产支持证券持有人大会；如果资产支持证券持有人大会做出解任计划管理人的决议，则资产支持证券持有人大会应向计划管理人发出书面解任通知，该通知中应当充分说明理由并应注明计划管理人解任的生效日期。

2、资产支持证券持有人大会发出计划管理人解任通知后，计划管理人应继续履行专项计划文件项下计划管理人的全部职责和义务，并接受资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：（1）在资产支持证券持有人大会任命继任计划管理人生效之日；（2）计划管理人解任通知中确定的日期。在继续履行职责期间，计划管理人有权继续收取管理费。

此外，在依据《标准条款》及其他专项计划文件的约定选任符合要求的新的计划管理人之前，若基金业协会为本专项计划指定临时计划管理人的，计划管理人应继续履行专项计划文件项下计划管理人的全部职责和义务，并接受资产支持证券持有人大会的监督，直至临时计划管理人开始履职之日为止。在继

续履行职责期间，计划管理人有权继续收取管理费。

3、除发生计划管理人解任事件之外，专项计划的资产支持证券持有人大会不得解任计划管理人。

15.2.2 管理人的辞任

1、未经资产支持证券持有人大会决议，专项计划的计划管理人不得辞任。

2、资产支持证券持有人大会批准计划管理人辞任后，计划管理人应继续履行专项计划文件项下计划管理人的全部职责和义务，并接受资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：

(1) 在资产支持证券持有人大会任命继任计划管理人生效之日；

(2) 资产支持证券持有人大会决议中确定的计划管理人离职日期。在继续履行职责期间，计划管理人有权继续收取管理费。

15.2.3 继任管理人的委任

1、资产支持证券持有人大会决议解任计划管理人或同意计划管理人辞任的，资产支持证券持有人大会应任命继任计划管理人，同时将对继任计划管理人的任命通知计划管理人、资产支持证券持有人以及评级机构。

2、继任计划管理人应为符合中国法律规定、具有担任专项计划的计划管理人资格的证券资产管理公司。

3、继任计划管理人应签署并向资产支持证券持有人大会交付其接受委任的书面文件，并立即与托管银行重新签订《托管协议》，进而享有并承担其前任计划管理人在其作为一方的专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务。

4、辞任或被解任的计划管理人在辞任或被解任后应：(1) 立即签署并交付形式和内容符合继任计划管理人和资产支持证券持有人大会要求的书面文件，向继任计划管理人完全转让该辞任或被解任计划管理人在专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务；(2) 向继任计划管理人转让并交付该辞任或被解任计划管理人根据专项计划文件持有的全部财产；(3) 向继任计划管理人转让并交付其担任计划管理人所取得或持有的一切与专项计划有关的资料、文件、记录；以及(4) 办理其他必要的、合理的交接手续。辞任或被解任的计划管理

人应当自完成移交手续之日起 5 个工作日内，向中国证券投资基金业协会报告，同时抄送对移交双方有辖区监管权的中国证监会派出机构。

5、计划管理人应当自完成《标准条款》第 16.3.4 款约定的移交手续之日起 5 个工作日内，向基金业协会报告，同时抄送对移交双方有辖区监管权的中国证监会派出机构。

6、计划管理人变更后，继任计划管理人应向中国证券投资基金业协会报告，同时抄送变更前后对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

第十六章 违约责任

16.1 一般原则

任何一方违反资产管理合同的约定，视为该方违约，违约方应向其他方赔偿因其违约行为而遭受的直接损失。

16.2 认购人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，认购人应赔偿计划管理人因以下事项而遭受的直接损失：

- 1、认购人未按照其签署的《认购协议》的约定足额向计划管理人交付认购资金；
- 2、因认购人交付给计划管理人的认购资金的合法性存在问题而导致专项计划的设立或运行遭受影响，或者导致计划管理人受到起诉或任何调查；
- 3、认购人在资产管理合同中做出的任何陈述和保证在做出时是错误的、虚假的或有误导的。

16.3 计划管理人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，计划管理人应赔偿资产支持证券持有人因以下事项而遭受的直接损失：

- 1、因计划管理人过错而丧失其拥有的与《标准条款》项下管理服务相关的业务资格；
- 2、计划管理人在其签署的《认购协议》或其他专项计划文件中做出的任何陈述和保证以及计划管理人根据专项计划文件提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的；
- 3、计划管理人未履行或未全部履行法律法规规定的职责、资产管理合同约定的任何职责或义务，致使专项计划的资产受到损失；
- 4、计划管理人就资产支持证券登记、交易等事项未按专项计划文件的约定办理。

第十七章 不可抗力

17.1 不可抗力事件

“不可抗力”是指《标准条款》各方不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据《标准条款》履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策的颁布或对原法律或国家政策的修改，或者证券监管机构强制要求终止专项计划（该等强制要求不可归咎于任何一方，或者因专项计划各方和/或其关联方各运营网站的黑客攻击、电信部门技术调整或故障、网站升级等原因而造成的专项计划各方和/或其关联方之服务、营业的中断或者延迟等。

17.2 不可抗力事件通知

如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应尽最大努力减少由此可能造成的损失，立即用可能的快捷方式通知对方，并在 15 个工作日内提供证明文件说明有关事件的细节和不能履行或部分不能履行或需延迟履行《标准条款》的原因。合同各方应在协商一致的基础上决定是否延期履行《标准条款》或终止《标准条款》，并达成书面合同。

17.3 不视为违约

如果发生不可抗力，致使一方不能履行或迟延履行《标准条款》项下之各项义务，则该方对无法履行或迟延履行其在《标准条款》项下的任何义务不承担责任，但该方迟延履行其在《标准条款》项下义务后发生不可抗力的，该方对无法履行或迟延履行其在《标准条款》项下的义务不能免除责任。不可抗力事件消除后，受不可抗力阻止的一方应尽快向其他方发出不可抗力事件消除的通知，而其他方收到该通知后应予以确认。

第十八章 法律适用和争议解决

18.1 法律适用

资产管理合同的订立、生效、履行、解释、修改和终止等事项适用中国法律。

18.2 争议解决

凡因资产管理合同引起的或与资产管理合同有关的任何争议，由双方协商解决。如果在该通知发出后 30 个自然日内争议仍无法得到解决，任何一方有权将争议提交【北京】仲裁委员会按其届时有效之仲裁规则在北京仲裁解决。各方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决为最终裁决，对各方均具有约束力。

除各方发生争议的事项外，各方仍应当本着善意的原则按照资产管理合同的规定继续履行各自义务。

第十九章 备查文件存放及查阅方式

本《计划说明书》的附录和备查文件包括以下文件，该等文件是本《计划说明书》不可分割的有机组成部分：

1. 《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划标准条款》
2. 《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》
3. 《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划托管协议》
4. 《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划运营支持协议》
5. 《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划之项目公司监管协议》
6. 《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划之优先收购权协议》
7. 《股权转让协议》
8. 《股东借款协议》
9. 《支持函》
10. 《抵押合同》
11. 《应收账款质押合同》
12. 《中铁资本有限公司拟发行持有型 ABS 涉及的河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院、9 号院、12 号院“中铁·泰和里”商业物业未来 39.35 年现金流预测咨询报告》
13. 《中铁资本有限公司拟发行持有型 ABS 项目涉及的位于河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院、9 号院、12 号院“中铁·泰和里”商业物业市场价值项目资产评估报告》
14. 《北京德恒律师事务所关于中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划的法律意见》
15. 《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划投资评级报告》

备查文件查阅地点：

招商证券资产管理有限公司

联系地址：北京市西城区月坛南街1号院3号楼招商银行大厦17层

联系电话：0755-82960432

联系人：常翌翔、杨忆川、蒲金桅、李夏木

附件一：D4、D5 和 D6 地块《不动产权证书》证载情况统计表

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
1	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0011083号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1003号	1层1003号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.59	1	2026年1月23日
2	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022804号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1004号	1层1004号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.62	1	2026年2月6日
3	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022805号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1005号	1层1005号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.84	1	2026年2月6日
4	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022806号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1006号	1层1006号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.62	1	2026年2月6日
5	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022959号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1007号	1层1007号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.59	1	2026年2月6日
6	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022962号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1008号	1层1008号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.62	1	2026年2月6日
7	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022957号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1009号	1层1009号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.32	1	2026年2月6日
8	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022957号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1010号	1层1010号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	43.36	1	2026年2月6日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证书	不动产权第0022961号	商业管理有限公司	6号院商业裙房1层1010号	号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
9	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023068号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1011号	1层1011号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.59	1	2026年2月6日
10	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023066号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1012号	1层1012号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.62	1	2026年2月6日
11	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023070号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1013号	1层1013号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.84	1	2026年2月6日
12	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023071号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1014号	1层1014号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.62	1	2026年2月6日
13	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022808号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1015号	1层1015号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.19	1	2026年2月6日
14	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022807号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1016号	1层1016号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.62	1	2026年2月6日
15	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022803号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1017号	1层1017号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	56.96	1	2026年2月6日
16	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1018号	1层1018号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.50	1	2026年2月6日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类用途）	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
17	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022965号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1019号	1层1019号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.59	1	2026年2月6日
18	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022966号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1020号	1层1020号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.62	1	2026年2月6日
19	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022970号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1021号	1层1021号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	57.67	1	2026年2月6日
20	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022967号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1022号	1层1022号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	55.83	1	2026年2月6日
21	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022971号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1023号	1层1023号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.16	1	2026年2月6日
22	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022969号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1024号	1层1024号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.62	1	2026年2月6日
23	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022958号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1025号	1层1025号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	36.20	1	2026年2月6日
24	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0025726号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1026号	1层1026号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	55.83	1	2026年2月10日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
25	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0025724号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1027号	1层1027号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	98.56	1	2026年2月10日
26	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0025729号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1028号	1层1028号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	98.51	1	2026年2月10日
27	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0025721号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1029号	1层1029号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	55.64	1	2026年2月10日
28	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0025727号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1030号	1层1030号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	40.95	1	2026年2月10日
29	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0025722号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1031号	1层1031号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.96	1	2026年2月10日
30	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027558号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1032号	1层1032号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	30.86	1	2026年2月11日
31	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027559号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1033号	1层1033号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.03	1	2026年2月11日
32	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027549号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1034号	1层1034号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.32	1	2026年2月11日
33	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市	郑州中产	二七区陇海中路	1层	出让/市场化商品房	零售商业	56.44	1	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0027560号	商业管理有限公司	6号院商业裙房1层1035号	1035号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
34	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027545号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1036号	1层1036号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.69	1	2026年2月11日
35	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027551号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1037号	1层1037号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	21.15	1	2026年2月11日
36	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027546号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1038号	1层1038号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.94	1	2026年2月11日
37	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027556号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1039号	1层1039号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	56.44	1	2026年2月11日
38	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027552号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1040号	1层1040号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.32	1	2026年2月11日
39	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027563号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1041号	1层1041号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.59	1	2026年2月11日
40	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027565号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1042号	1层1042号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	35.88	1	2026年2月11日
41	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1043号	1层1043号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.32	1	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
42	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027566号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1044号	1层1044号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	56.44	1	2026年2月11日
43	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027564号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1045号	1层1045号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.94	1	2026年2月11日
44	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027547号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1046号	1层1046号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.73	1	2026年2月11日
45	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027568号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1047号	1层1047号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	22.19	1	2026年2月11日
46	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027548号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1048号	1层1048号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	13.39	1	2026年2月11日
47	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023840号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1049号	1层1049号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	30.14	1	2026年2月9日
48	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023848号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1050号	1层1050号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	33.02	1	2026年2月9日
49	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023844号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1051号	1层1051号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.43	1	2026年2月9日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途(地类)用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
50	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023842号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1052号	1层1052号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.63	1	2026年2月9日
51	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023849号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1053号	1层1053号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	51.02	1	2026年2月9日
52	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022960号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1054号	1层1054号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.63	1	2026年2月6日
53	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022333号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1055号	1层1055号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	36.20	1	2026年2月5日
54	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022337号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1056号	1层1056号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.70	1	2026年2月5日
55	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022335号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1057号	1层1057号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.18	1	2026年2月5日
56	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022334号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1058号	1层1058号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.13	1	2026年2月5日
57	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022336号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1059号	1层1059号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.96	1	2026年2月5日
58	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022336号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1059号	1层1059号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.96	1	2026年1月23日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证书	不动产权第0013650号	商业管理有限公司	6号院商业裙房1层1060号	1060号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
59	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0013621号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1061号	1层1061号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	84.15	1	2026年1月26日
60	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0013626号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1062号	1层1062号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	27.64	1	2026年1月23日
61	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0014772号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1063号	1层1063号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	79.24	1	2026年1月27日
62	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0014968号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1064号	1层1064号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	40.55	1	2026年1月26日
63	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015464号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1065号	1层1065号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.73	1	2026年1月27日
64	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015815号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1066号	1层1066号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	36.36	1	2026年1月28日
65	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015484号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1067号	1层1067号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	37.41	1	2026年1月27日
66	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1068号	1层1068号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	31.80	1	2026年1月29日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
67	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015740号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1069号	1层1069号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	36.65	1	2026年1月28日
68	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015626号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1070号	1层1070号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.19	1	2026年1月27日
69	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015675号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1071号	1层1071号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.84	1	2026年1月27日
70	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015471号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1072号	1层1072号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	40.92	1	2026年1月28日
71	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015699号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1073号	1层1073号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	39.95	1	2026年1月27日
72	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015351号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1074号	1层1074号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	24.72	1	2026年1月27日
73	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015573号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1075号	1层1075号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	87.46	1	2026年1月27日
74	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016413号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1076号	1层1076号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	133.88	1	2026年1月28日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
75	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016971号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1077号	1层1077号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	77.60	1	2026年1月29日
76	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016345号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1078号	1层1078号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.66	1	2026年1月28日
77	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016947号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1079号	1层1079号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	67.75	1	2026年1月29日
78	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0017125号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1080号	1层1080号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	33.06	1	2026年1月29日
79	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016340号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1081号	1层1081号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	62.20	1	2026年1月28日
80	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016323号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1082号	1层1082号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	83.08	1	2026年1月28日
81	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016183号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1083号	1层1083号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	39.62	1	2026年1月28日
82	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016272号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1084号	1层1084号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.32	1	2026年1月28日
83	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016272号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1084号	1层1084号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.32	1	2026年1月28日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0016206号	商业管理有限公司	6号院商业裙房1层1085号	1085号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
84	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015143号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1086号	1层1086号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	39.60	1	2026年1月27日
85	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0013647号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1087号	1层1087号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	82.85	1	2026年1月23日
86	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015234号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1088号	1层1088号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	69.28	1	2026年1月27日
87	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0014782号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1089号	1层1089号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	82.74	1	2026年1月26日
88	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015415号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1090号	1层1090号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.96	1	2026年1月27日
89	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018048号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1091号	1层1091号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.72	1	2026年1月30日
90	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016922号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1092号	1层1092号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.43	1	2026年1月29日
91	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1093号	1层1093号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	33.95	1	2026年1月29日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
92	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0014830号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1094号	1层1094号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.74	1	2026年1月26日
93	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015378号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1095号	1层1095号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	73.46	1	2026年1月27日
94	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0013340号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1096号	1层1096号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	103.21	1	2026年1月26日
95	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0013732号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1097号	1层1097号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	104.66	1	2026年1月26日
96	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018374号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1098号	1层1098号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	95.65	1	2026年1月30日
97	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0017949号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1099号	1层1099号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	87.64	1	2026年1月30日
98	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018035号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1100号	1层1100号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	136.04	1	2026年1月30日
99	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018154号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1101号	1层1101号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	91.82	1	2026年1月30日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途(地类)用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
100	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0017822号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1102号	1层1102号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	25.91	1	2026年1月30日
101	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018059号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1103号	1层1103号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.33	1	2026年1月30日
102	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018071号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1104号	1层1104号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.33	1	2026年1月30日
103	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0017904号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1105号	1层1105号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.65	1	2026年1月30日
104	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018897号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1106号	1层1106号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	37.70	1	2026年2月2日
105	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0014923号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1107号	1层1107号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	70.95	1	2026年1月26日
106	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0014910号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1108号	1层1108号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.05	1	2026年1月26日
107	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0017760号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1109号	1层1109号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	90.29	1	2026年1月30日
108	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市	郑州中产	二七区陇海中路	1层	出让/市场化商品房	零售商业	54.37	1	2026年2月6日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证书	不动产权第0022750号	商业管理有限公司	6号院商业裙房1层1110号	1110号	房：国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
109	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022752号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1111号	1层1111号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.78	1	2026年2月6日
110	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022751号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1112号	1层1112号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.85	1	2026年2月6日
111	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022753号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1113号	1层1113号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	43.95	1	2026年2月6日
112	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0022749号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1114号	1层1114号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	66.25	1	2026年2月6日
113	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0023038号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1115号	1层1115号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.05	1	2026年2月6日
114	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0023042号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1116号	1层1116号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	33.20	1	2026年2月6日
115	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0023043号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1117号	1层1117号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	40.93	1	2026年2月6日
116	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1118号	1层1118号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	36.97	1	2026年2月6日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途(地类)用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
117	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023045号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1119号	1层1119号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	54.14	1	2026年2月6日
118	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023044号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1120号	1层1120号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	51.27	1	2026年2月6日
119	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023040号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1121号	1层1121号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	54.14	1	2026年2月6日
120	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023041号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1122号	1层1122号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	51.50	1	2026年2月6日
121	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023163号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1123号	1层1123号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	20.24	1	2026年2月6日
122	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022906号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1124号	1层1124号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	33.37	1	2026年2月6日
123	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022902号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1125号	1层1125号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	55.46	1	2026年2月6日
124	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021222号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1126号	1层1126号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	56.78	1	2026年2月5日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
125	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021224号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1127号	1层1127号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	59.33	1	2026年2月5日
126	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021223号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1128号	1层1128号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	58.04	1	2026年2月5日
127	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021225号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1129号	1层1129号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	54.17	1	2026年2月5日
128	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022903号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1130号	1层1130号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	31.75	1	2026年2月6日
129	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022905号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1131号	1层1131号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	20.79	1	2026年2月6日
130	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022904号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1132号	1层1132号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.08	1	2026年2月6日
131	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022907号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1133号	1层1133号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	51.59	1	2026年2月6日
132	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023166号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1134号	1层1134号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.88	1	2026年2月6日
133	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023166号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1134号	1层1134号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.88	1	2026年2月6日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0023162号	商业管理有限公司	6号院商业裙房1层1135号	1135号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
134	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0023167号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1136号	1层1136号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.04	1	2026年2月6日
135	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0023165号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1137号	1层1137号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.04	1	2026年2月6日
136	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0023164号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1138号	1层1138号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.14	1	2026年2月6日
137	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0023168号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1139号	1层1139号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	67.06	1	2026年2月6日
138	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0021226号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1140号	1层1140号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.61	1	2026年2月5日
139	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0022255号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1141号	1层1141号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	58.04	1	2026年2月5日
140	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0022254号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1142号	1层1142号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	58.93	1	2026年2月3日
141	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房1层1143号	1层1143号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	61.25	1	2026年2月5日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		证书	0022256号	有限公司	层1143号	号	使用权/房屋所有权	业			
142	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022257号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2001号	2层2001号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	77.50	2	2026年2月5日
143	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022253号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2002号	2层2002号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.84	2	2026年2月5日
144	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021181号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2003号	2层2003号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.95	2	2026年2月5日
145	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021180号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2004号	2层2004号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.55	2	2026年2月5日
146	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021182号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2005号	2层2005号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.26	2	2026年2月5日
147	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021183号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2006号	2层2006号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.73	2	2026年2月5日
148	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023352号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2007号	2层2007号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	65.72	2	2026年2月6日
149	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023353号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2008号	2层2008号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.84	2	2026年2月6日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
150	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023354号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2009号	2层2009号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.32	2	2026年2月6日
151	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023350号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2010号	2层2010号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.95	2	2026年2月6日
152	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023351号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2011号	2层2011号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.55	2	2026年2月6日
153	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024603号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2012号	2层2012号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.15	2	2026年2月10日
154	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024604号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2013号	2层2013号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.73	2	2026年2月10日
155	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024605号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2014号	2层2014号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.34	2	2026年2月10日
156	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0013765号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2015号	2层2015号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.92	2	2026年1月26日
157	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0013661号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2016号	2层2016号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	59.53	2	2026年1月23日
158	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0013661号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2016号	2层	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.90	2	2026年1月29日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证书	不动产权第0017043号	商业管理有限公司	6号院商业裙房2层2017号	2017号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
159	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0017505号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2018号	2层2018号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.95	2	2026年1月29日
160	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019058号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2019号	2层2019号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.43	2	2026年2月2日
161	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0017014号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2020号	2层2020号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	61.37	2	2026年1月29日
162	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0017117号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2021号	2层2021号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	77.20	2	2026年1月29日
163	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015113号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2022号	2层2022号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.73	2	2026年1月27日
164	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0014998号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2023号	2层2023号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.52	2	2026年1月26日
165	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0014950号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2024号	2层2024号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	57.59	2	2026年1月26日
166	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2025号	2层2025号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	103.77	2	2026年1月23日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
167	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0013618号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2026号	2层2026号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	28.19	2	2026年1月23日
168	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015152号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2027号	2层2027号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	59.21	2	2026年1月27日
169	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015166号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2028号	2层2028号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.82	2	2026年1月27日
170	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015441号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2029号	2层2029号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.68	2	2026年1月27日
171	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015245号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2030号	2层2030号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	32.14	2	2026年1月27日
172	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015582号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2031号	2层2031号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.93	2	2026年1月27日
173	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015218号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2032号	2层2032号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	55.56	2	2026年1月27日
174	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015610号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2033号	2层2033号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.06	2	2026年1月27日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地）用类/用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
175	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015560号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2034号	2层2034号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	54.19	2	2026年1月27日
176	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015497号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2035号	2层2035号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	97.33	2	2026年1月27日
177	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015630号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2036号	2层2036号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	74.01	2	2026年1月27日
178	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015547号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2037号	2层2037号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	69.52	2	2026年1月27日
179	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0014893号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2038号	2层2038号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	37.55	2	2026年1月26日
180	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018064号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2039号	2层2039号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	69.52	2	2026年1月30日
181	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0017497号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2040号	2层2040号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	74.03	2	2026年1月29日
182	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018054号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2041号	2层2041号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	97.41	2	2026年1月30日
183	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018054号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路	2层	出让/市场化商品房	零售商业	36.00	2	2026年2月5日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/用地(类)用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0021167号	商业管理有限公司	6号院商业裙房2层2042号	2042号	出让/国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
184	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021164号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2043号	2层2043号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	57.65	2	2026年2月5日
185	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021165号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2044号	2层2044号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	21.39	2	2026年2月5日
186	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021166号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2045号	2层2045号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.12	2	2026年2月5日
187	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021163号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2046号	2层2046号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.86	2	2026年2月5日
188	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0017107号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2047号	2层2047号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	66.14	2	2026年1月29日
189	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0017019号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2048号	2层2048号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	78.98	2	2026年1月29日
190	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016975号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2049号	2层2049号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	75.62	2	2026年1月29日
191	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2050号	2层2050号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	74.67	2	2026年1月29日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
192	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015465号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2051号	2层2051号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	75.64	2	2026年1月27日
193	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0017534号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2052号	2层2052号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	79.44	2	2026年1月30日
194	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0017030号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2053号	2层2053号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	74.48	2	2026年1月29日
195	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0017513号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2054号	2层2054号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	57.82	2	2026年1月29日
196	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016907号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2055号	2层2055号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.21	2	2026年1月29日
197	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016945号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2056号	2层2056号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.74	2	2026年1月29日
198	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0017119号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2057号	2层2057号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.99	2	2026年1月29日
199	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016506号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2058号	2层2058号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.85	2	2026年1月29日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途(地类用途)	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
200	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016478号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2059号	2层2059号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.45	2	2026年1月28日
201	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016545号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2060号	2层2060号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.49	2	2026年1月29日
202	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016390号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2061号	2层2061号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.42	2	2026年1月28日
203	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016546号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2062号	2层2062号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	131.56	2	2026年1月29日
204	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016449号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2063号	2层2063号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	55.85	2	2026年1月28日
205	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0016522号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2064号	2层2064号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	85.75	2	2026年1月29日
206	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0013905号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2065号	2层2065号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	83.60	2	2026年1月26日
207	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0015409号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2066号	2层2066号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	67.42	2	2026年1月27日
208	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市	郑州中产	二七区陇海中路	2层	出让/市场化商品房	零售商业	46.39	2	2026年1月27日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0015685号	商业管理有限公司	6号院商业裙房2层2067号	2067号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
209	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0013642号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2068号	2层2068号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	125.43	2	2026年1月23日
210	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0014859号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2069号	2层2069号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	125.45	2	2026年1月26日
211	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027950号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2070号	2层2070号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.80	2	2026年2月12日
212	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027428号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2071号	2层2071号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	207.41	2	2026年2月11日
213	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027426号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2072号	2层2072号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	143.30	2	2026年2月11日
214	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027424号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2073号	2层2073号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	57.52	2	2026年2月11日
215	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027425号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2074号	2层2074号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	57.56	2	2026年2月11日
216	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027425号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2075号	2层2075号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	65.38	2	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
217	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027429号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2075号	2层2076号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	63.83	2	2026年2月11日
218	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027423号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2076号	2层2077号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.00	2	2026年2月11日
219	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027430号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2077号	2层2078号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	61.43	2	2026年2月11日
220	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027431号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2078号	2层2079号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	55.14	2	2026年2月11日
221	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027427号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2079号	2层2080号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.13	2	2026年2月9日
222	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023931号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2080号	2层2081号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.67	2	2026年2月9日
223	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023930号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2081号	2层2082号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	42.93	2	2026年2月9日
224	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023938号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2082号	2层2083号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	56.74	2	2026年2月9日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
225	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023843号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2084号	2层2084号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	81.15	2	2026年2月9日
226	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0025711号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2085号	2层2085号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.57	2	2026年2月10日
227	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0025712号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2086号	2层2086号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	69.24	2	2026年2月10日
228	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0025713号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2087号	2层2087号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.57	2	2026年2月10日
229	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026707号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2088号	2层2088号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.36	2	2026年2月11日
230	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024588号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2089号	2层2089号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	86.89	2	2026年2月10日
231	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024587号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2090号	2层2090号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.43	2	2026年2月10日
232	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024033号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2091号	2层2091号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.44	2	2026年2月9日
233	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024033号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2091号	2层2091号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.44	2	2026年2月9日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0024032号	商业管理有限公司	6号院商业裙房2层2092号	2092号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
234	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024029号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2093号	2层2093号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.41	2	2026年2月9日
235	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024030号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2094号	2层2094号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	93.63	2	2026年2月9日
236	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024026号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2095号	2层2095号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	93.02	2	2026年2月9日
237	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024031号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2096号	2层2096号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	70.64	2	2026年2月9日
238	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024034号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2097号	2层2097号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	40.75	2	2026年2月9日
239	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024025号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2098号	2层2098号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.88	2	2026年2月9日
240	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024027号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2099号	2层2099号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	35.48	2	2026年2月9日
241	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2100号	2层2100号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	35.50	2	2026年2月9日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
242	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023891号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2101号	2层2101号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	108.08	2	2026年2月9日
243	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023889号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2102号	2层2102号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.88	2	2026年2月9日
244	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023893号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2103号	2层2103号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.47	2	2026年2月9日
245	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023894号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2104号	2层2104号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.93	2	2026年2月9日
246	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023890号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2105号	2层2105号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	61.15	2	2026年2月9日
247	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024592号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2106号	2层2106号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	61.15	2	2026年2月10日
248	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024593号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2107号	2层2107号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	61.15	2	2026年2月10日
249	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024591号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2108号	2层2108号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	68.18	2	2026年2月10日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
250	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024590号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2109号	2层2109号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	69.73	2	2026年2月10日
251	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024589号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2110号	2层2110号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.43	2	2026年2月10日
252	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024485号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2111号	2层2111号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	26.46	2	2026年2月10日
253	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024486号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2112号	2层2112号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	35.07	2	2026年2月10日
254	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024489号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2113号	2层2113号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	35.07	2	2026年2月10日
255	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029094号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2114号	2层2114号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.67	2	2026年2月12日
256	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0025723号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2115号	2层2115号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.50	2	2026年2月10日
257	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029095号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2116号	2层2116号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	72.47	2	2026年2月12日
258	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029095号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2116号	2层2116号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	73.72	2	2026年2月10日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0025730号	商业管理有限公司	6号院商业裙房2层2117号	2117号	房：国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
259	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0025728号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2118号	2层2118号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	92.22	2	2026年2月10日
260	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0025725号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2119号	2层2119号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	62.57	2	2026年2月10日
261	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029099号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2120号	2层2120号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	54.21	2	2026年2月12日
262	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029091号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2121号	2层2121号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	42.74	2	2026年2月12日
263	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027949号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2122号	2层2122号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.89	2	2026年2月12日
264	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027953号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2123号	2层2123号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	66.31	2	2026年2月12日
265	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029096号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2124号	2层2124号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	58.22	2	2026年2月12日
266	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029096号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2125号	2层2125号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.20	2	2026年2月12日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/用地(类)用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
267	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027463号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2126号	2层2126号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	40.29	2	2026年2月11日
268	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027460号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2127号	2层2127号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	37.76	2	2026年2月11日
269	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029097号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2128号	2层2128号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.68	2	2026年2月12日
270	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029098号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2129号	2层2129号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.37	2	2026年2月12日
271	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027951号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2130号	2层2130号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.68	2	2026年2月12日
272	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027954号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2131号	2层2131号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.60	2	2026年2月12日
273	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027947号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2132号	2层2132号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.98	2	2026年2月12日
274	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027944号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2133号	2层2133号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	56.64	2	2026年2月12日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
275	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027943号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2134号	2层2134号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	56.47	2	2026年2月12日
276	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027948号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2135号	2层2135号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.90	2	2026年2月12日
277	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027952号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2136号	2层2136号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.90	2	2026年2月12日
278	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0029092号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2137号	2层2137号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	42.93	2	2026年2月12日
279	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0023892号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2138号	2层2138号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.73	2	2026年2月9日
280	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0023895号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2139号	2层2139号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.51	2	2026年2月9日
281	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0021021号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2140号	2层2140号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.43	2	2026年2月5日
282	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0021212号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2141号	2层2141号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	65.06	2	2026年2月5日
283	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0021212号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2141号	2层2141号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.71	2	2026年2月5日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途(地类)用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0021128号	商业管理有限公司	6号院商业裙房2层2142号	2142号	房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
284	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027550号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2143号	2层2143号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.95	2	2026年2月11日
285	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027557号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2144号	2层2144号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.87	2	2026年2月11日
286	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027561号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2145号	2层2145号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	55.30	2	2026年2月11日
287	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027562号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2146号	2层2146号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.26	2	2026年2月11日
288	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027569号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2147号	2层2147号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	39.78	2	2026年2月11日
289	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027554号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2148号	2层2148号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.20	2	2026年2月11日
290	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027555号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2149号	2层2149号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	67.17	2	2026年2月11日
291	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027555号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2150号	2层2150号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	61.96	2	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
292	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021217号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2151号	2层2151号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.69	2	2026年2月5日
293	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022264号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2152号	2层2152号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	59.57	2	2026年2月5日
294	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021184号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房2层2153号	2层2153号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.05	2	2026年2月5日
295	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023812号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3021号	3层3021号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.65	3	2026年2月9日
296	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023809号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3022号	3层3022号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	37.64	3	2026年2月9日
297	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024607号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3023号	3层3023号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	56.27	3	2026年2月10日
298	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027955号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3024号	3层3024号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	101.38	3	2026年2月12日
299	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024606号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3025号	3层3025号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	27.54	3	2026年2月10日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
300	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023808号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3026号	3层3026号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	57.85	3	2026年2月9日
301	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023810号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3041号	3层3041号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	35.17	3	2026年2月9日
302	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023811号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3042号	3层3042号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	56.32	3	2026年2月9日
303	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024303号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3043号	3层3043号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	20.90	3	2026年2月9日
304	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027402号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3044号	3层3044号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.01	3	2026年2月11日
305	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027403号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3045号	3层3045号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.75	3	2026年2月11日
306	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027409号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3046号	3层3046号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.62	3	2026年2月11日
307	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027401号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3047号	3层3047号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	115.15	3	2026年2月11日
308	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027401号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3047号	3层3047号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	113.33	3	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途(地用类)	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0027406号	商业管理有限公司	6号院商业裙房3层3048号	3048号	房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
309	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027410号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3049号	3层3049号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	115.02	3	2026年2月11日
310	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027400号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3050号	3层3050号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	119.64	3	2026年2月11日
311	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027404号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3051号	3层3051号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	127.29	3	2026年2月11日
312	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024851号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3052号	3层3052号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	72.77	3	2026年2月10日
313	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027411号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3053号	3层3053号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	56.49	3	2026年2月11日
314	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027405号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3054号	3层3054号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	51.98	3	2026年2月11日
315	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027407号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3055号	3层3055号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.50	3	2026年2月11日
316	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3056号	3层3056号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.86	3	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用类型	规划用途/（地）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
317	D4	证书 不动产权证书	0027408号 豫(2026)郑州市不动产权第0023779号	有限公司 郑州中产商业管理有限公司	层3056号 二七区陇海中路6号院商业裙房3层3057号	3层 3057号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.61	3	2026年2月9日
318	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023784号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3058号	3层 3058号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	51.24	3	2026年2月9日
319	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023780号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3059号	3层 3059号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.26	3	2026年2月9日
320	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023778号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3060号	3层 3060号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.19	3	2026年2月9日
321	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023776号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3061号	3层 3061号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	128.53	3	2026年2月9日
322	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023785号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3062号	3层 3062号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	54.56	3	2026年2月9日
323	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023777号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3063号	3层 3063号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	83.77	3	2026年2月9日
324	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023781号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3064号	3层 3064号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	81.67	3	2026年2月9日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
325	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023783号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3065号	3层3065号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	65.86	3	2026年2月9日
326	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023786号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3066号	3层3066号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.32	3	2026年2月9日
327	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023782号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3067号	3层3067号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.09	3	2026年2月9日
328	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023072号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3068号	3层3068号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.09	3	2026年2月6日
329	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023069号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3069号	3层3069号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	259.81	3	2026年2月6日
330	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023067号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3070号	3层3070号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	140.00	3	2026年2月6日
331	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029596号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3071号	3层3071号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	56.19	3	2026年2月12日
332	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029604号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3072号	3层3072号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	56.21	3	2026年2月12日
333	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029604号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3072号	3层3072号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	63.40	3	2026年2月12日

序号	地址	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证	不动产权证第0029599号	商业管理有限公司	6号院商业裙房3层3073号	3073号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
334	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权证第0029597号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3074号	3层3074号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	62.36	3	2026年2月12日
335	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权证第0029583号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3075号	3层3075号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	65.81	3	2026年2月12日
336	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权证第0029592号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3076号	3层3076号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.02	3	2026年2月12日
337	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权证第0029600号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3077号	3层3077号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.87	3	2026年2月12日
338	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权证第0029601号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3078号	3层3078号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	51.87	3	2026年2月12日
339	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权证第0029585号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3079号	3层3079号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.62	3	2026年2月12日
340	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权证第0026710号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3080号	3层3080号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.94	3	2026年2月11日
341	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权证第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3081号	3层3081号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	54.28	3	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
342	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026704号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3082号	3层3082号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	79.28	3	2026年2月11日
343	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029602号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3083号	3层3083号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.47	3	2026年2月12日
344	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029593号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3084号	3层3084号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	67.64	3	2026年2月12日
345	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029584号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3085号	3层3085号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	33.78	3	2026年2月12日
346	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0031522号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3086号	3层3086号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	84.89	3	2026年2月25日
347	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029591号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3087号	3层3087号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	40.48	3	2026年2月12日
348	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029605号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3088号	3层3088号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.32	3	2026年2月12日
349	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029594号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3089号	3层3089号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.32	3	2026年2月12日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用类型	规划用途(地类用途)	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
350	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029588号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3090号	3层3090号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	40.49	3	2026年2月12日
351	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029586号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3091号	3层3091号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	51.18	3	2026年2月12日
352	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029598号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3092号	3层3092号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.48	3	2026年2月12日
353	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029589号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3093号	3层3093号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.75	3	2026年2月12日
354	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029603号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3094号	3层3094号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	39.81	3	2026年2月12日
355	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029590号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3095号	3层3095号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.73	3	2026年2月12日
356	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029587号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3096号	3层3096号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.67	3	2026年2月12日
357	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029595号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3097号	3层3097号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.69	3	2026年2月12日
358	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029595号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3097号	3层3097号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	105.60	3	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0027433号	商业管理有限公司	6号院商业裙房3层3098号	3098号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
359	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027436号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3099号	3层3099号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	51.67	3	2026年2月11日
360	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027457号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3100号	3层3100号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	76.70	3	2026年2月11日
361	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027434号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3101号	3层3101号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	73.45	3	2026年2月11日
362	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027435号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3102号	3层3102号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	92.64	3	2026年2月11日
363	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027458号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3103号	3层3103号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	91.79	3	2026年2月11日
364	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027432号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3104号	3层3104号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	93.74	3	2026年2月11日
365	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0026273号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3105号	3层3105号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	106.12	3	2026年2月10日
366	D4	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3106号	3层3106号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	106.82	3	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		证书	0026711号	有限公司	层3106号	号	使用权/房屋所有权	业			
367	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026709号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3107号	3层3107号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.20	3	2026年2月11日
368	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026705号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3108号	3层3108号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	25.85	3	2026年2月11日
369	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026706号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3109号	3层3109号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.26	3	2026年2月11日
370	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027945号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3110号	3层3110号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.26	3	2026年2月12日
371	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027946号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3111号	3层3111号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.55	3	2026年2月12日
372	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023845号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3112号	3层3112号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	37.62	3	2026年2月9日
373	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023846号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3113号	3层3113号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	70.80	3	2026年2月9日
374	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023847号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3114号	3层3114号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	72.02	3	2026年2月9日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
375	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026274号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3115号	3层3115号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	90.19	3	2026年2月10日
376	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026267号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3116号	3层3116号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	61.13	3	2026年2月10日
377	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026268号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3117号	3层3117号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.97	3	2026年2月10日
378	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026270号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3118号	3层3118号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.76	3	2026年2月10日
379	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026271号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3119号	3层3119号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	43.85	3	2026年2月10日
380	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026266号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3120号	3层3120号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.79	3	2026年2月10日
381	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029100号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3121号	3层3121号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	56.88	3	2026年2月12日
382	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026272号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3122号	3层3122号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.12	3	2026年2月10日
383	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026272号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3122号	3层3122号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	39.36	3	2026年2月9日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类用途）	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0023937号	商业管理有限公司	6号院商业裙楼3层3123号	3123号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
384	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023933号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙楼3层3124号	3层3124号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	36.89	3	2026年2月9日
385	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023935号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙楼3层3125号	3层3125号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.45	3	2026年2月9日
386	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023934号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙楼3层3126号	3层3126号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	51.17	3	2026年2月9日
387	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023936号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙楼3层3127号	3层3127号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.45	3	2026年2月9日
388	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023932号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙楼3层3128号	3层3128号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	51.39	3	2026年2月9日
389	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027394号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙楼3层3129号	3层3129号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	63.49	3	2026年2月11日
390	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027388号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙楼3层3130号	3层3130号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	55.34	3	2026年2月11日
391	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023938号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙楼3层3131号	3层3131号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	55.17	3	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地用途表）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
392	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027389号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3132号	3层3132号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.75	3	2026年2月11日
393	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027395号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3133号	3层3133号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.36	3	2026年2月11日
394	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027398号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3134号	3层3134号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.94	3	2026年2月11日
395	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027390号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3135号	3层3135号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	40.77	3	2026年2月11日
396	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027396号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3136号	3层3136号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	43.48	3	2026年2月11日
397	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027461号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3137号	3层3137号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	43.41	3	2026年2月11日
398	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026269号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3138号	3层3138号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	63.56	3	2026年2月10日
399	D4	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027459号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3139号	3层3139号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.57	3	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
400	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0024487号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3140号	3层3140号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.71	3	2026年2月10日
401	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0024490号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3141号	3层3141号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.63	3	2026年2月10日
402	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027391号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3142号	3层3142号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	54.02	3	2026年2月11日
403	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027392号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3143号	3层3143号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	37.38	3	2026年2月11日
404	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0024484号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3144号	3层3144号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.86	3	2026年2月10日
405	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0024488号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3145号	3层3145号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.12	3	2026年2月10日
406	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0025709号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3146号	3层3146号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	65.62	3	2026年2月10日
407	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0025710号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3147号	3层3147号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.54	3	2026年2月10日
408	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0025711号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3148号	3层3148号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	59.29	3	2026年2月10日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证书	不动产权第0026275号	商业管理有限公司	6号院商业裙房3层3148号	3148号	房：国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
409	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027393号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3149号	3层3149号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	58.20	3	2026年2月11日
410	D4	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027462号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路6号院商业裙房3层3150号	3层3150号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	62.58	3	2026年2月11日
411	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0029781号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1001号	1层1001号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	54.34	1	2026年2月13日
412	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0029786号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1002号	1层1002号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	102.08	1	2026年2月13日
413	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0029788号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1003号	1层1003号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	10.55	1	2026年2月13日
414	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0029785号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1004号	1层1004号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.11	1	2026年2月13日
415	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0029969号	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1005号	1层1005号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.50	1	2026年2月13日
416	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第	郑州市商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1006号	1层1006号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	61.12	1	2026年2月12日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
417	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029285号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1007号	1层1007号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	61.12	1	2026年2月12日
418	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029284号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1008号	1层1008号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.32	1	2026年2月12日
419	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029288号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1009号	1层1009号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.67	1	2026年2月12日
420	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029286号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1010号	1层1010号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	23.99	1	2026年2月12日
421	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027451号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1011号	1层1011号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	33.54	1	2026年2月11日
422	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027437号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1012号	1层1012号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	10.55	1	2026年2月11日
423	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027452号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1013号	1层1013号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	82.58	1	2026年2月11日
424	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027449号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1014号	1层1014号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	71.27	1	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
425	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027455号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1015号	1层1015号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	66.00	1	2026年2月11日
426	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027440号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1016号	1层1016号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	58.27	1	2026年2月11日
427	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027441号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1017号	1层1017号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	36.73	1	2026年2月11日
428	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027442号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1018号	1层1018号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.32	1	2026年2月11日
429	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027456号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1019号	1层1019号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.79	1	2026年2月11日
430	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027450号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1020号	1层1020号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.52	1	2026年2月11日
431	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027492号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1021号	1层1021号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	62.11	1	2026年2月11日
432	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027493号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1022号	1层1022号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	30.06	1	2026年2月11日
433	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027493号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1022号	1层1022号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	54.93	1	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途(地类)用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
		产权证书	不动产权第0027494号	商业管理有限公司	9号院商业裙房1层1023号	1023号	房: 国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
434	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027496号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1024号	1层1024号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	55.22	1	2026年2月11日
435	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027497号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1025号	1层1025号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.99	1	2026年2月11日
436	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027495号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1026号	1层1026号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.80	1	2026年2月11日
437	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027499号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1027号	1层1027号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	98.62	1	2026年2月11日
438	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027500号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1028号	1层1028号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	10.39	1	2026年2月11日
439	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027498号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1029号	1层1029号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	11.69	1	2026年2月11日
440	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029563号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1030号	1层1030号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	40.33	1	2026年2月12日
441	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1031号	1层1031号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.20	1	2026年2月12日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
442	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029568号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1032号	1层1032号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.20	1	2026年2月12日
443	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029569号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1033号	1层1033号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	30.08	1	2026年2月12日
444	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029564号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1034号	1层1034号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	59.60	1	2026年2月12日
445	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029567号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1035号	1层1035号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	101.70	1	2026年2月12日
446	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029565号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1036号	1层1036号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.60	1	2026年2月12日
447	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029566号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1037号	1层1037号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	55.91	1	2026年2月12日
448	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029561号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1038号	1层1038号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	37.96	1	2026年2月12日
449	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029570号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1039号	1层1039号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.35	1	2026年2月12日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途(地类用途)	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
450	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029560号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1040号	1层1040号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.50	1	2026年2月12日
451	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029244号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1041号	1层1041号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	32.10	1	2026年2月12日
452	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029237号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1042号	1层1042号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.52	1	2026年2月12日
453	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029245号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1043号	1层1043号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	26.89	1	2026年2月12日
454	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029239号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1044号	1层1044号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	22.59	1	2026年2月12日
455	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029241号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1045号	1层1045号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	18.82	1	2026年2月12日
456	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029242号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1046号	1层1046号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	31.95	1	2026年2月12日
457	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029240号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1047号	1层1047号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	40.87	1	2026年2月12日
458	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029240号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1047号	1层1047号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	32.58	1	2026年2月12日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证书	不动产权第0029243号	商业管理有限公司	9号院商业裙房1层1048号	1048号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
459	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029238号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1049号	1层1049号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	25.84	1	2026年2月12日
460	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029236号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1050号	1层1050号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	36.18	1	2026年2月12日
461	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027412号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1051号	1层1051号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	62.01	1	2026年2月11日
462	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027413号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1052号	1层1052号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.23	1	2026年2月11日
463	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027420号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1053号	1层1053号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.23	1	2026年2月11日
464	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027415号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1054号	1层1054号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.23	1	2026年2月11日
465	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027414号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1055号	1层1055号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	55.35	1	2026年2月11日
466	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027414号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1056号	1层1056号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.42	1	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/用地(类)用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
		证书	0027418号	有限公司	层1056号	号	使用权/房屋所有权				
467	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027416号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1057号	1层1057号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	29.11	1	2026年2月11日
468	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027421号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1058号	1层1058号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	18.76	1	2026年2月11日
469	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027422号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1059号	1层1059号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.17	1	2026年2月11日
470	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027417号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1060号	1层1060号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.17	1	2026年2月11日
471	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026595号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1061号	1层1061号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.72	1	2026年2月11日
472	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026598号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1062号	1层1062号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.72	1	2026年2月11日
473	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026600号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1063号	1层1063号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.72	1	2026年2月11日
474	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026593号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1064号	1层1064号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.72	1	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
475	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第00266601号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1065号	1层1065号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.72	1	2026年2月11日
476	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第00266599号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1066号	1层1066号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.72	1	2026年2月11日
477	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第00266597号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1067号	1层1067号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.72	1	2026年2月11日
478	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第00266602号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1068号	1层1068号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	66.64	1	2026年2月11日
479	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第00266596号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1069号	1层1069号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	33.72	1	2026年2月11日
480	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第00266594号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1070号	1层1070号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	32.92	1	2026年2月11日
481	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026735号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1071号	1层1071号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	29.65	1	2026年2月11日
482	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026737号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1072号	1层1072号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	32.92	1	2026年2月11日
483	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026737号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1072号	1层1072号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	62.57	1	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0026730号	商业管理有限公司	9号院商业裙房1层1073号	1073号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
484	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026738号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1074号	1层1074号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.76	1	2026年2月11日
485	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026731号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1075号	1层1075号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.76	1	2026年2月11日
486	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026732号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1076号	1层1076号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.76	1	2026年2月11日
487	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026739号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1077号	1层1077号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.76	1	2026年2月11日
488	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026734号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1078号	1层1078号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.76	1	2026年2月11日
489	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026736号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1079号	1层1079号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.76	1	2026年2月11日
490	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026733号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1080号	1层1080号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.76	1	2026年2月11日
491	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026735号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1081号	1层1081号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.76	1	2026年2月10日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		证书	0024660号	有限公司	层1081号	号	使用权/房屋所有权	业			
492	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030054号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1082号	1层1082号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.76	1	2026年2月13日
493	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030048号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1083号	1层1083号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	30.50	1	2026年2月13日
494	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030051号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1084号	1层1084号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	33.86	1	2026年2月13日
495	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030040号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1085号	1层1085号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	26.42	1	2026年2月13日
496	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030049号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1086号	1层1086号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	18.23	1	2026年2月13日
497	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030055号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1087号	1层1087号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	39.86	1	2026年2月13日
498	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027082号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1088号	1层1088号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.64	1	2026年2月11日
499	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027070号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1089号	1层1089号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.64	1	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
500	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030359号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1090号	1层1090号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.64	1	2026年2月14日
501	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030056号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1091号	1层1091号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.64	1	2026年2月13日
502	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030057号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1092号	1层1092号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.98	1	2026年2月13日
503	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030041号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1093号	1层1093号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	27.21	1	2026年2月13日
504	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027087号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1094号	1层1094号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	18.77	1	2026年2月11日
505	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027076号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1095号	1层1095号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.46	1	2026年2月11日
506	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027077号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1096号	1层1096号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	21.26	1	2026年2月11日
507	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027088号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1097号	1层1097号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	25.79	1	2026年2月11日
508	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027088号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1097号	1层1097号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	21.32	1	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/用地(类)用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
		产权证书	不动产权证第0027085号	商业管理有限公司	9号院商业裙房1层1098号	1098号	房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	商业用地/商业			
509	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权证第0027083号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1099号	1层1099号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	14.96	1	2026年2月11日
510	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权证第0027079号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1100号	1层1100号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.57	1	2026年2月11日
511	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权证第0030375号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1101号	1层1101号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	42.24	1	2026年2月14日
512	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权证第0030360号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1102号	1层1102号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	43.31	1	2026年2月14日
513	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权证第0030376号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1103号	1层1103号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	36.16	1	2026年2月14日
514	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权证第0030052号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1104号	1层1104号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.15	1	2026年2月13日
515	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权证第0030374号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1105号	1层1105号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	36.94	1	2026年2月14日
516	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权证第0030374号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1106号	1层1106号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	30.71	1	2026年2月13日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
517	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024043号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1107号	1层1107号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	16.67	1	2026年2月9日
518	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030037号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1108号	1层1108号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	56.89	1	2026年2月13日
519	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024044号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1109号	1层1109号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	73.08	1	2026年2月9日
520	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024047号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1110号	1层1110号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	25.04	1	2026年2月9日
521	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030044号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1111号	1层1111号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	106.28	1	2026年2月13日
522	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024045号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1112号	1层1112号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	39.71	1	2026年2月9日
523	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024046号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1113号	1层1113号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	55.42	1	2026年2月9日
524	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024786号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1114号	1层1114号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	91.66	1	2026年2月10日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
525	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024783号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1115号	1层1115号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	91.66	1	2026年2月10日
526	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024782号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1116号	1层1116号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	43.37	1	2026年2月10日
527	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024785号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1117号	1层1117号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	51.20	1	2026年2月10日
528	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024784号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1118号	1层1118号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.54	1	2026年2月10日
529	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030377号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1119号	1层1119号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	70.20	1	2026年2月14日
530	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030378号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1120号	1层1120号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	30.76	1	2026年2月14日
531	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027603号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1121号	1层1121号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.42	1	2026年2月11日
532	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027597号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1122号	1层1122号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	30.54	1	2026年2月11日
533	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027597号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1122号	1层1122号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	17.36	1	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证书	不动产权第0027590号	商业管理有限公司	9号院商业裙房1层1123号	1123号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
534	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027591号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1124号	1层1124号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.00	1	2026年2月11日
535	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027587号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1125号	1层1125号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.93	1	2026年2月11日
536	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027593号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1126号	1层1126号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	26.19	1	2026年2月11日
537	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027599号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1127号	1层1127号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	26.38	1	2026年2月11日
538	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027594号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1128号	1层1128号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.86	1	2026年2月11日
539	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027588号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1129号	1层1129号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.45	1	2026年2月11日
540	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027589号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1130号	1层1130号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	58.24	1	2026年2月11日
541	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1131号	1层1131号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.97	1	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/用地类别	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
		证书	0027585号	有限公司	层1131号	号	使用权/房屋所有权	业			
542	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027586号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1132号	1层1132号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	25.93	1	2026年2月11日
543	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027600号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1133号	1层1133号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	24.82	1	2026年2月11日
544	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027595号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1134号	1层1134号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.28	1	2026年2月11日
545	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027598号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1135号	1层1135号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	21.20	1	2026年2月11日
546	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027592号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1136号	1层1136号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.67	1	2026年2月11日
547	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027601号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1137号	1层1137号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.04	1	2026年2月11日
548	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027602号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1138号	1层1138号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	33.28	1	2026年2月11日
549	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027596号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1139号	1层1139号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	70.61	1	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
550	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027604号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1140号	1层1140号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	26.35	1	2026年2月11日
551	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027472号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1141号	1层1141号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	33.72	1	2026年2月11日
552	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027473号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1142号	1层1142号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.91	1	2026年2月11日
553	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027468号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1143号	1层1143号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	25.70	1	2026年2月11日
554	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027470号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1144号	1层1144号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	62.00	1	2026年2月11日
555	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027471号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1145号	1层1145号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	11.48	1	2026年2月11日
556	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027469号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1146号	1层1146号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	27.61	1	2026年2月11日
557	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027467号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1147号	1层1147号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.89	1	2026年2月11日
558	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027466号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1148号	1层1148号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.93	1	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产证书	不动产权第0027465号	商业管理有限公司	9号院商业裙房1层1148号	1148号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
559	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027466号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1149号	1层1149号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.93	1	2026年2月11日
560	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027642号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1150号	1层1150号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.93	1	2026年2月11日
561	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027618号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1151号	1层1151号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	80.09	1	2026年2月11日
562	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027619号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1152号	1层1152号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	78.43	1	2026年2月11日
563	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027616号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1153号	1层1153号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	87.76	1	2026年2月11日
564	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027627号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1154号	1层1154号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	22.59	1	2026年2月11日
565	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027620号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1155号	1层1155号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.21	1	2026年2月11日
566	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1156号	1层1156号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.16	1	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/ 土地使用 权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类 型	规划用 途/ (地 类) 用途	建筑面 积 (平方 米)	层 数	登记时间
567	D6	不动 产权证 证书	豫(2026)郑州市 不动产权证第 0027632号	郑州中产 商业管理 有限公司	层1156号 二七区陇海中路 9号院商业裙房1 层1157号	1层 1157 号	出让/市场化商品 房; 国有建设用地 使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	49.96	1	2026年2月11日
568	D6	不动 产权证 证书	豫(2026)郑州市 不动产权证第 0027638号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房1 层1158号	1层 1158 号	出让/市场化商品 房; 国有建设用地 使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	87.13	1	2026年2月11日
569	D6	不动 产权证 证书	豫(2026)郑州市 不动产权证第 0027633号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房1 层1159号	1层 1159 号	出让/市场化商品 房; 国有建设用地 使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	28.00	1	2026年2月11日
570	D6	不动 产权证 证书	豫(2026)郑州市 不动产权证第 0027622号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房1 层1160号	1层 1160 号	出让/市场化商品 房; 国有建设用地 使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	108.35	1	2026年2月11日
571	D6	不动 产权证 证书	豫(2026)郑州市 不动产权证第 0029619号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房1 层1161号	1层 1161 号	出让/市场化商品 房; 国有建设用地 使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	32.39	1	2026年2月12日
572	D6	不动 产权证 证书	豫(2026)郑州市 不动产权证第 0029620号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房1 层1162号	1层 1162 号	出让/市场化商品 房; 国有建设用地 使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	23.20	1	2026年2月12日
573	D6	不动 产权证 证书	豫(2026)郑州市 不动产权证第 0029613号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房1 层1163号	1层 1163 号	出让/市场化商品 房; 国有建设用地 使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	23.20	1	2026年2月12日
574	D6	不动 产权证 证书	豫(2026)郑州市 不动产权证第 0029616号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房1 层1164号	1层 1164 号	出让/市场化商品 房; 国有建设用地 使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	32.39	1	2026年2月12日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
575	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029626号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1165号	1层1165号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	71.20	1	2026年2月12日
576	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029627号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1166号	1层1166号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.49	1	2026年2月12日
577	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029614号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1167号	1层1167号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	63.69	1	2026年2月12日
578	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029607号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1168号	1层1168号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	78.73	1	2026年2月12日
579	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027487号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1169号	1层1169号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	16.97	1	2026年2月11日
580	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027476号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1170号	1层1170号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	63.12	1	2026年2月11日
581	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027483号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1171号	1层1171号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	27.08	1	2026年2月11日
582	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027482号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1172号	1层1172号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.61	1	2026年2月11日
583	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027482号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1172号	1层1172号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.85	1	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0027484号	商业管理有限公司	9号院商业裙房1层1173号	1173号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
584	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027485号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1174号	1层1174号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	67.47	1	2026年2月11日
585	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027477号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1175号	1层1175号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	57.49	1	2026年2月11日
586	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027474号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1176号	1层1176号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	57.49	1	2026年2月11日
587	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027478号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层1177号	1层1177号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	56.15	1	2026年2月11日
588	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027957号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2001号	2层2001号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	511.42	2	2026年2月12日
589	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027958号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2002号	2层2002号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	164.72	2	2026年2月12日
590	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027963号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2003号	2层2003号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	170.91	2	2026年2月12日
591	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2004号	2层2004号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	121.16	2	2026年2月12日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类用途）	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		证书	0027963号	有限公司	层2004号	号	使用权/房屋所有权	业			
592	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027960号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2005号	2层2005号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	134.83	2	2026年2月12日
593	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027961号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2006号	2层2006号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	134.83	2	2026年2月12日
594	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027966号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2007号	2层2007号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	560.03	2	2026年2月12日
595	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027962号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2008号	2层2008号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	31.40	2	2026年2月12日
596	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027959号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2009号	2层2009号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	142.25	2	2026年2月12日
597	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027964号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2010号	2层2010号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	219.52	2	2026年2月12日
598	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029858号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2011号	2层2011号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	113.05	2	2026年2月13日
599	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029859号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2012号	2层2012号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	106.73	2	2026年2月13日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用类型	规划用途/（地类用途）	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
600	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029861号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2013号	2层2013号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	130.41	2	2026年2月13日
601	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029860号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2014号	2层2014号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	156.79	2	2026年2月13日
602	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029866号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2015号	2层2015号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	122.56	2	2026年2月13日
603	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029862号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2016号	2层2016号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	124.13	2	2026年2月13日
604	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029864号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2017号	2层2017号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	100.58	2	2026年2月13日
605	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029865号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2018号	2层2018号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.33	2	2026年2月13日
606	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029863号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2019号	2层2019号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	66.97	2	2026年2月13日
607	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029857号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2020号	2层2020号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	73.16	2	2026年2月13日
608	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029858号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2021号	2层2021号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	71.53	2	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/用地类别	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0027611号	商业管理有限公司	9号院商业裙房2层2021号	2021号	房: 国有建设用地使用权/房屋所有权	商业用地/商业			
609	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027608号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2022号	2层2022号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	73.16	2	2026年2月11日
610	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027614号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2023号	2层2023号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	71.53	2	2026年2月11日
611	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027609号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2024号	2层2024号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	73.16	2	2026年2月11日
612	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027605号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2025号	2层2025号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	71.53	2	2026年2月11日
613	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027612号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2026号	2层2026号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	73.16	2	2026年2月11日
614	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027613号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2027号	2层2027号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	70.27	2	2026年2月11日
615	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0027607号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2028号	2层2028号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	73.16	2	2026年2月11日
616	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2029号	2层2029号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.53	2	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途(地类用途)	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
		证书	0027610号	有限公司	2层2029号	号	使用权/房屋所有权	业			
617	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027606号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2030号	2层2030号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.99	2	2026年2月11日
618	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027443号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2031号	2层2031号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	69.51	2	2026年2月11日
619	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027454号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2032号	2层2032号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	63.34	2	2026年2月11日
620	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027444号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2033号	2层2033号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	71.22	2	2026年2月11日
621	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027447号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2034号	2层2034号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	71.25	2	2026年2月11日
622	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027448号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2035号	2层2035号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	71.22	2	2026年2月11日
623	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027438号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2036号	2层2036号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.22	2	2026年2月11日
624	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027453号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2037号	2层2037号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	28.77	2	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
625	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027445号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2038号	2层2038号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	90.60	2	2026年2月11日
626	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027446号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2039号	2层2039号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.20	2	2026年2月11日
627	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027439号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2040号	2层2040号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	62.18	2	2026年2月11日
628	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029970号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2041号	2层2041号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	93.53	2	2026年2月13日
629	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029966号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2042号	2层2042号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	83.39	2	2026年2月13日
630	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029967号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2043号	2层2043号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	27.36	2	2026年2月13日
631	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030007号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2044号	2层2044号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	80.94	2	2026年2月13日
632	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029971号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2045号	2层2045号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	68.45	2	2026年2月13日
633	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029971号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2045号	2层	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业	86.93	2	2026年2月13日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地）用类	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0029964号	商业管理有限公司	9号院商业裙房2层2046号	2046号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
634	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024121号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2047号	2层2047号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	29.17	2	2026年2月9日
635	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024122号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2048号	2层2048号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	37.83	2	2026年2月9日
636	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024120号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2049号	2层2049号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	68.33	2	2026年2月9日
637	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029965号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2050号	2层2050号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	71.22	2	2026年2月13日
638	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030008号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2051号	2层2051号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	68.98	2	2026年2月13日
639	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030006号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2052号	2层2052号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	71.22	2	2026年2月13日
640	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029972号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2053号	2层2053号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	35.84	2	2026年2月13日
641	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2054号	2层2054号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.20	2	2026年2月13日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/用地用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
		证书	0030010号	有限公司	层2054号	号	使用权/房屋所有权	业			
642	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027144号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2055号	2层2055号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.95	2	2026年2月11日
643	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027147号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2056号	2层2056号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.63	2	2026年2月11日
644	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027148号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2057号	2层2057号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	103.50	2	2026年2月11日
645	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030009号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2058号	2层2058号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	68.45	2	2026年2月13日
646	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027145号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2059号	2层2059号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	66.82	2	2026年2月11日
647	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027146号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2060号	2层2060号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	68.45	2	2026年2月11日
648	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029269号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2061号	2层2061号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.70	2	2026年2月12日
649	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029271号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2062号	2层2062号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.35	2	2026年2月12日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
650	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029272号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2063号	2层2063号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.70	2	2026年2月12日
651	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029266号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2064号	2层2064号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.35	2	2026年2月12日
652	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029263号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2065号	2层2065号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	43.82	2	2026年2月12日
653	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029264号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2066号	2层2066号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	80.09	2	2026年2月12日
654	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029267号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2067号	2层2067号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	69.35	2	2026年2月12日
655	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029270号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2068号	2层2068号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	20.43	2	2026年2月12日
656	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029273号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2069号	2层2069号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.77	2	2026年2月12日
657	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027094号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2070号	2层2070号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.43	2	2026年2月11日
658	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027094号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2070号	2层	出让/市场化商品房	零售商业	70.14	2	2026年2月12日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产证书	不动产权第0029268号	商业管理有限公司	9号院商业裙房2层2071号	2071号	房：国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
659	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0029746号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房1层2072号	2层2072号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.32	2	2026年2月13日
660	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0029749号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2073号	2层2073号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	51.56	2	2026年2月13日
661	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0029750号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2074号	2层2074号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	36.75	2	2026年2月13日
662	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0029751号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2075号	2层2075号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	78.54	2	2026年2月13日
663	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0029745号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2076号	2层2076号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	63.67	2	2026年2月13日
664	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0029747号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2077号	2层2077号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	61.63	2	2026年2月13日
665	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0029744号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2078号	2层2078号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	194.26	2	2026年2月13日
666	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0029743号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2079号	2层2079号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	127.13	2	2026年2月13日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途(地类用途)	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
667	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029265号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2080号	2层2080号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	139.66	2	2026年2月12日
668	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027095号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2081号	2层2081号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	119.35	2	2026年2月11日
669	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027097号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2082号	2层2082号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	39.26	2	2026年2月11日
670	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027098号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2083号	2层2083号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	133.73	2	2026年2月11日
671	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027090号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2084号	2层2084号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.98	2	2026年2月11日
672	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027093号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2085号	2层2085号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	89.17	2	2026年2月11日
673	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027091号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2086号	2层2086号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	148.48	2	2026年2月11日
674	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027096号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2087号	2层2087号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	148.46	2	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
675	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027071号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2088号	2层2088号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	82.92	2	2026年2月11日
676	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027078号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2089号	2层2089号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	70.25	2	2026年2月11日
677	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027206号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2090号	2层2090号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	79.15	2	2026年2月11日
678	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027207号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2091号	2层2091号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	79.15	2	2026年2月11日
679	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027203号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2092号	2层2092号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	113.72	2	2026年2月11日
680	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030309号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2093号	2层2093号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.83	2	2026年2月14日
681	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030310号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2094号	2层2094号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	72.12	2	2026年2月14日
682	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030308号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2095号	2层2095号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.49	2	2026年2月14日
683	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路	2层	出让/市场化商品房	零售商业	40.34	2	2026年2月13日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0030045号	商业管理有限公司	9号院商业裙房2层2096号	2096号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
684	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030059号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2097号	2层2097号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	86.85	2	2026年2月13日
685	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030038号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2098号	2层2098号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	42.42	2	2026年2月13日
686	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027208号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2099号	2层2099号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	42.70	2	2026年2月11日
687	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027204号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2100号	2层2100号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	72.51	2	2026年2月11日
688	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027488号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2101号	2层2101号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	86.57	2	2026年2月11日
689	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027475号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2102号	2层2102号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	94.33	2	2026年2月11日
690	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027489号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2103号	2层2103号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	78.86	2	2026年2月11日
691	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2104号	2层2104号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	35.96	2	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		证书	0027486号	有限公司	层2104号	号	使用权/房屋所有权	业			
692	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027490号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2105号	2层2105号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	33.80	2	2026年2月11日
693	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027480号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2106号	2层2106号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	54.29	2	2026年2月11日
694	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027479号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2107号	2层2107号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	29.11	2	2026年2月11日
695	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027481号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2108号	2层2108号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	56.82	2	2026年2月11日
696	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027491号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2109号	2层2109号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.08	2	2026年2月11日
697	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027886号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2110号	2层2110号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.33	2	2026年2月12日
698	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027891号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2111号	2层2111号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	67.50	2	2026年2月12日
699	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027883号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2112号	2层2112号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	74.69	2	2026年2月12日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
700	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027892号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2113号	2层2113号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	56.41	2	2026年2月12日
701	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027885号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2114号	2层2114号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	208.21	2	2026年2月12日
702	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027884号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2115号	2层2115号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	114.33	2	2026年2月12日
703	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027890号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2116号	2层2116号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	42.68	2	2026年2月12日
704	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027888号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2117号	2层2117号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	54.56	2	2026年2月12日
705	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027887号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2118号	2层2118号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	118.92	2	2026年2月12日
706	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027889号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2119号	2层2119号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.62	2	2026年2月12日
707	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029168号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2120号	2层2120号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	98.04	2	2026年2月12日
708	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029168号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2120号	2层2120号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	18.60	2	2026年2月10日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证书	不动产权第0025705号	商业管理有限公司	9号院商业裙房2层2121号	2121号	房：国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
709	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0025699号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2122号	2层2122号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.72	2	2026年2月10日
710	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0025701号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2123号	2层2123号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	87.30	2	2026年2月10日
711	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0025702号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2124号	2层2124号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	80.86	2	2026年2月10日
712	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0025703号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2125号	2层2125号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	80.86	2	2026年2月10日
713	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0030050号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2126号	2层2126号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	80.86	2	2026年2月13日
714	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027583号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2127号	2层2127号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	129.72	2	2026年2月11日
715	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027578号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2128号	2层2128号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	127.03	2	2026年2月11日
716	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2129号	2层2129号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	142.14	2	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
717	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027576号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2130号	2层2130号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	124.07	2	2026年2月11日
718	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027579号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2131号	2层2131号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	123.11	2	2026年2月11日
719	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027580号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2132号	2层2132号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	57.86	2	2026年2月11日
720	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027574号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2133号	2层2133号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.43	2	2026年2月11日
721	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027581号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2134号	2层2134号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.47	2	2026年2月11日
722	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027571号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2135号	2层2135号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	74.28	2	2026年2月11日
723	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027570号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2136号	2层2136号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.92	2	2026年2月11日
724	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027577号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2137号	2层2137号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	57.51	2	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
725	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027573号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2138号	2层2138号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.35	2	2026年2月11日
726	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027582号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2139号	2层2139号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	161.15	2	2026年2月11日
727	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027575号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2140号	2层2140号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.46	2	2026年2月11日
728	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029617号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2141号	2层2141号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	37.55	2	2026年2月12日
729	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029628号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2142号	2层2142号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	37.55	2	2026年2月12日
730	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029624号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2143号	2层2143号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.46	2	2026年2月12日
731	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029625号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2144号	2层2144号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	114.52	2	2026年2月12日
732	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029610号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2145号	2层2145号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	71.61	2	2026年2月12日
733	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029610号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路	2层	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业	50.65	2	2026年2月12日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证书	不动产权第0029615号	高立管理有限公司	9号院商业裙房2层2146号	2146号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
734	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029621号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2147号	2层2147号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	43.84	2	2026年2月12日
735	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029611号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2148号	2层2148号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	88.56	2	2026年2月12日
736	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029608号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2149号	2层2149号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	98.95	2	2026年2月12日
737	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029622号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2150号	2层2150号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	43.84	2	2026年2月12日
738	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029623号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2151号	2层2151号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	86.81	2	2026年2月12日
739	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029606号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2152号	2层2152号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	37.53	2	2026年2月12日
740	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029612号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2153号	2层2153号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	109.28	2	2026年2月12日
741	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2154号	2层2154号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	93.11	2	2026年2月12日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类用途）	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		证书	0029609号	有限公司	层2154号	号	使用权/房屋所有权	业			
742	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029629号	郑州市中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2155号	2层2155号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	93.11	2	2026年2月12日
743	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029618号	郑州市中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房2层2156号	2层2156号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	90.95	2	2026年2月12日
744	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027643号	郑州市中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3001号	3层3001号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	526.42	3	2026年2月11日
745	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027625号	郑州市中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3002号	3层3002号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	168.08	3	2026年2月11日
746	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027628号	郑州市中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3003号	3层3003号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	114.63	3	2026年2月11日
747	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027624号	郑州市中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3004号	3层3004号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	109.99	3	2026年2月11日
748	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027629号	郑州市中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3005号	3层3005号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	150.79	3	2026年2月11日
749	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027630号	郑州市中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3006号	3层3006号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	150.68	3	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
750	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027639号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3007号	3层3007号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	195.95	3	2026年2月11日
751	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027634号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3008号	3层3008号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	228.13	3	2026年2月11日
752	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027631号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3009号	3层3009号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	32.04	3	2026年2月11日
753	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027625号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3010号	3层3010号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	145.17	3	2026年2月11日
754	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027635号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3011号	3层3011号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	149.52	3	2026年2月11日
755	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027644号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3012号	3层3012号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	115.48	3	2026年2月11日
756	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027640号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3013号	3层3013号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	108.93	3	2026年2月11日
757	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027645号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3014号	3层3014号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	132.99	3	2026年2月11日
758	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0027645号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3014号	3层	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	160.04	3	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用类型	规划用途(地类)用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
		产权证	不动产权证 0027626号	商业管理 有限公司	9号院商业裙房3 层3015号	3015 号	房; 国有建设用地 使用权/房屋所有权	商业 用地/商 业			
759	D6	不动 产权证	豫(2026)郑州市 不动产权证第 0027636号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房3 层3016号	3层 3016 号	出让/市场化商品 房; 国有建设用地 使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	125.09	3	2026年2月11日
760	D6	不动 产权证	豫(2026)郑州市 不动产权证第 0027637号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房3 层3017号	3层 3017 号	出让/市场化商品 房; 国有建设用地 使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	127.64	3	2026年2月11日
761	D6	不动 产权证	豫(2026)郑州市 不动产权证第 0027641号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房3 层3018号	3层 3018 号	出让/市场化商品 房; 国有建设用地 使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	102.67	3	2026年2月11日
762	D6	不动 产权证	豫(2026)郑州市 不动产权证第 0027617号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房3 层3019号	3层 3019 号	出让/市场化商品 房; 国有建设用地 使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	49.32	3	2026年2月11日
763	D6	不动 产权证	豫(2026)郑州市 不动产权证第 0027646号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房3 层3020号	3层 3020 号	出让/市场化商品 房; 国有建设用地 使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	42.06	3	2026年2月11日
764	D6	不动 产权证	豫(2026)郑州市 不动产权证第 0025708号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房3 层3021号	3层 3021 号	出让/市场化商品 房; 国有建设用地 使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	46.72	3	2026年2月10日
765	D6	不动 产权证	豫(2026)郑州市 不动产权证第 0025704号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房3 层3022号	3层 3022 号	出让/市场化商品 房; 国有建设用地 使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	45.06	3	2026年2月10日
766	D6	不动 产权证	豫(2026)郑州市 不动产权证第	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房3	3层 3023	出让/市场化商品 房; 国有建设用地	零售商业 用地/商	46.72	3	2026年2月10日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
767	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0025706号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3024号	3层3024号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.06	3	2026年2月10日
768	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0025707号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3025号	3层3025号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.72	3	2026年2月10日
769	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027072号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3026号	3层3026号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.06	3	2026年2月11日
770	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027700号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3027号	3层3027号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	74.67	3	2026年2月12日
771	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029968号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3028号	3层3028号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	71.71	3	2026年2月13日
772	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029963号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3029号	3层3029号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	74.67	3	2026年2月13日
773	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027419号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3030号	3层3030号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	40.25	3	2026年2月11日
774	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027099号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3031号	3层3031号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.86	3	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
775	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027100号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3032号	3层3032号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	70.94	3	2026年2月11日
776	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027092号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3033号	3层3033号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.64	3	2026年2月11日
777	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027701号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3034号	3层3034号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	72.69	3	2026年2月12日
778	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027702号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3035号	3层3035号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	72.71	3	2026年2月12日
779	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027073号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3036号	3层3036号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	72.69	3	2026年2月11日
780	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027086号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3037号	3层3037号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	39.01	3	2026年2月11日
781	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027084号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3038号	3层3038号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	29.36	3	2026年2月11日
782	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027089号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3039号	3层3039号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	92.46	3	2026年2月11日
783	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027089号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3039号	3层3039号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.23	3	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证书	不动产权第0027080号	商业管理有限公司	9号院商业裙房3层3040号	3040号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
784	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027383号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3041号	3层3041号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	63.37	3	2026年2月11日
785	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027374号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3042号	3层3042号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	95.46	3	2026年2月11日
786	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027367号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3043号	3层3043号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	84.35	3	2026年2月11日
787	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027368号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3044号	3层3044号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	28.71	3	2026年2月11日
788	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027369号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3045号	3层3045号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	82.61	3	2026年2月11日
789	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027375号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3046号	3层3046号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	69.86	3	2026年2月11日
790	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027372号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3047号	3层3047号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	88.72	3	2026年2月11日
791	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027371号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3048号	3层3048号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	28.55	3	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用类型	规划用途(地类用途)	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
		证书	0027376号	有限公司	层3048号	号	使用权/房屋所有权	业			
792	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027379号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3049号	3层3049号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	39.84	3	2026年2月11日
793	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027384号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3050号	3层3050号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	69.74	3	2026年2月11日
794	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027380号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3051号	3层3051号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	72.69	3	2026年2月11日
795	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027370号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3052号	3层3052号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	70.40	3	2026年2月11日
796	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027377号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3053号	3层3053号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	72.69	3	2026年2月11日
797	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027381号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3054号	3层3054号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	36.57	3	2026年2月11日
798	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027371号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3055号	3层3055号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.21	3	2026年2月11日
799	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027378号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3056号	3层3056号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	76.35	3	2026年2月11日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
800	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027365号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3057号	3层3057号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	74.60	3	2026年2月11日
801	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027366号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3058号	3层3058号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.34	3	2026年2月11日
802	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027373号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3059号	3层3059号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.68	3	2026年2月11日
803	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027382号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3060号	3层3060号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	49.34	3	2026年2月11日
804	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029580号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3061号	3层3061号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.68	3	2026年2月12日
805	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029579号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3062号	3层3062号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	69.86	3	2026年2月12日
806	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029578号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3063号	3层3063号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	68.20	3	2026年2月12日
807	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029575号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3064号	3层3064号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	69.86	3	2026年2月12日
808	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029574号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3065号	3层3065号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.04	3	2026年2月12日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/用地(类)用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
		产证书	不动产权第0029576号	商业管理有限公司	9号院商业裙房3层3065号	3065号	房: 国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
809	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029573号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3066号	3层3066号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	81.73	3	2026年2月12日
810	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029577号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3067号	3层3067号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	70.78	3	2026年2月12日
811	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029581号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3068号	3层3068号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	20.86	3	2026年2月12日
812	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029582号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3069号	3层3069号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	42.62	3	2026年2月12日
813	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029574号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3070号	3层3070号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	35.14	3	2026年2月12日
814	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029173号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3071号	3层3071号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	71.59	3	2026年2月12日
815	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029166号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3072号	3层3072号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.34	3	2026年2月12日
816	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029166号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3073号	3层3073号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.63	3	2026年2月12日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		证书	0029171号	有限公司	层3073号	号	使用权/房屋所有权	业			
817	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029167号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3074号	3层3074号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	37.51	3	2026年2月12日
818	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029172号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3075号	3层3075号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	80.13	3	2026年2月12日
819	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029169号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3076号	3层3076号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.98	3	2026年2月12日
820	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029164号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3077号	3层3077号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	62.90	3	2026年2月12日
821	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029165号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3078号	3层3078号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	198.27	3	2026年2月12日
822	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029170号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3079号	3层3079号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	129.74	3	2026年2月12日
823	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027081号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3080号	3层3080号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	142.53	3	2026年2月11日
824	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029782号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3082号	3层3082号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	40.05	3	2026年2月13日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途(地类)用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
825	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0029791号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3083号	3层3083号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	142.14	3	2026年2月13日
826	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026542号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3084号	3层3084号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	57.51	3	2026年2月11日
827	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026543号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3085号	3层3085号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	151.51	3	2026年2月11日
828	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026545号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3086号	3层3086号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	151.51	3	2026年2月11日
829	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026540号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3087号	3层3087号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	84.62	3	2026年2月11日
830	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026541号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3088号	3层3088号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	71.69	3	2026年2月11日
831	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026544号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3089号	3层3089号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	80.78	3	2026年2月11日
832	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026546号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3090号	3层3090号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	80.78	3	2026年2月11日
833	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0026547号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3091号	3层3091号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	116.08	3	2026年2月13日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途(地类)用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0029789号	商业管理有限公司	9号院商业裙房3层3091号	3091号	房;国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
834	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0029793号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3092号	3层3092号	出让/市场化商品房;国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.82	3	2026年2月13日
835	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0029790号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3093号	3层3093号	出让/市场化商品房;国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	73.63	3	2026年2月13日
836	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0029784号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3094号	3层3094号	出让/市场化商品房;国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.53	3	2026年2月13日
837	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0029794号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3095号	3层3095号	出让/市场化商品房;国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	129.81	3	2026年2月13日
838	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0029783号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3096号	3层3096号	出让/市场化商品房;国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	43.29	3	2026年2月13日
839	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0029787号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3097号	3层3097号	出让/市场化商品房;国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	43.58	3	2026年2月13日
840	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0029795号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3099号	3层3099号	出让/市场化商品房;国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	66.95	3	2026年2月13日
841	D6	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3100号	3层3100号	出让/市场化商品房;国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	76.29	3	2026年2月13日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		证书	0029792号	有限公司	层3100号	号	使用权/房屋所有权	业			
842	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024661号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3101号	3层3101号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	79.88	3	2026年2月10日
843	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024655号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3102号	3层3102号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	127.21	3	2026年2月10日
844	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024656号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3103号	3层3103号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	87.62	3	2026年2月10日
845	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024662号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3104号	3层3104号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	51.32	3	2026年2月10日
846	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024664号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3105号	3层3105号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	35.01	3	2026年2月10日
847	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024657号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3106号	3层3106号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	68.88	3	2026年2月10日
848	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024663号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3107号	3层3107号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	76.25	3	2026年2月10日
849	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024658号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3108号	3层3108号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	89.20	3	2026年2月10日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
850	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0024659号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3110号	3层3110号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	116.71	3	2026年2月10日
851	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0024889号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3111号	3层3111号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	43.56	3	2026年2月10日
852	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0024886号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3112号	3层3112号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	55.77	3	2026年2月10日
853	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0024887号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3113号	3层3113号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	121.36	3	2026年2月10日
854	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0024893号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3114号	3层3114号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	42.46	3	2026年2月10日
855	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0024895号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3115号	3层3115号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	100.07	3	2026年2月10日
856	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0024888号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3116号	3层3116号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	18.98	3	2026年2月10日
857	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0024892号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3117号	3层3117号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.64	3	2026年2月10日
858	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市	郑州中产	二七区陇海中路	3层	出让/市场化商品房	零售商业	89.09	3	2026年2月10日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证书	不动产权证第0024890号	商业管理有限公司	9号院商业裙房3层3118号	3118号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
859	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权证第0024891号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3119号	3层3119号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	82.52	3	2026年2月10日
860	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权证第0024894号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3120号	3层3120号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	82.52	3	2026年2月10日
861	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权证第0030046号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3121号	3层3121号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	82.52	3	2026年2月13日
862	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权证第0027074号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3122号	3层3122号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	132.38	3	2026年2月11日
863	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权证第0030035号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3123号	3层3123号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	129.64	3	2026年2月13日
864	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权证第0030053号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3124号	3层3124号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	145.07	3	2026年2月13日
865	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权证第0030039号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3125号	3层3125号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	126.62	3	2026年2月13日
866	D6	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权证第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3126号	3层3126号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	125.65	3	2026年2月13日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
			0030043号	有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房3 层3126号	号	使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业			
867	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030036号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房3 层3127号	3层 3127号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	59.05	3	2026年2月13日
868	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0027075号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房3 层3128号	3层 3128号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	49.42	3	2026年2月11日
869	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030047号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房3 层3129号	3层 3129号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	49.46	3	2026年2月13日
870	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0030042号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房3 层3130号	3层 3130号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	75.79	3	2026年2月13日
871	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019230号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房3 层3131号	3层 3131号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	49.92	3	2026年2月2日
872	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018981号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房3 层3132号	3层 3132号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	46.28	3	2026年2月2日
873	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019246号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房3 层3133号	3层 3133号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	167.98	3	2026年2月2日
874	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019241号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路 9号院商业裙房3 层3134号	3层 3134号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业 用地/商 业	53.54	3	2026年2月2日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
875	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019298号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3135号	3层3135号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.32	3	2026年2月2日
876	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018830号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3136号	3层3136号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.34	3	2026年2月2日
877	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018718号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3137号	3层3137号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	53.54	3	2026年2月2日
878	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019653号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3138号	3层3138号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	116.85	3	2026年2月3日
879	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018916号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3139号	3层3139号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	77.10	3	2026年2月2日
880	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018605号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3140号	3层3140号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	51.69	3	2026年2月2日
881	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018642号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3141号	3层3141号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.85	3	2026年2月2日
882	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018498号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3142号	3层3142号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	87.74	3	2026年2月2日
883	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市	郑州中产	二七区陇海中路	3层	出让/市场化商品房	零售商业	101.01	3	2026年2月2日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产证书	不动产第0018539号	商业管理有限公司	9号院商业裙房3层3143号	3143号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
884	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018809号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3144号	3层3144号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.75	3	2026年2月2日
885	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019790号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3145号	3层3145号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	88.62	3	2026年2月3日
886	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0018554号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3146号	3层3146号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.30	3	2026年2月2日
887	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019794号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3147号	3层3147号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	111.53	3	2026年2月3日
888	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024363号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3148号	3层3148号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	95.02	3	2026年2月9日
889	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019904号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3149号	3层3149号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	95.02	3	2026年2月3日
890	D6	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019813号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路9号院商业裙房3层3150号	3层3150号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	92.82	3	2026年2月3日
891	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层101	1层101号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	54.28	1	2026年2月3日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		证书	0019832号	有限公司	号		使用权/房屋所有权	业			
892	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019856号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层102号	1层102号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	65.58	1	2026年2月3日
893	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020027号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层103号	1层103号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	37.93	1	2026年2月3日
894	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019646号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层104号	1层104号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	33.1	1	2026年2月3日
895	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020098号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层105号	1层105号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.93	1	2026年2月3日
896	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019769号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层106号	1层106号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	39.27	1	2026年2月3日
897	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019608号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层107号	1层107号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	39.65	1	2026年2月3日
898	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020036号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层108号	1层108号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	42.00	1	2026年2月3日
899	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019858号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层109号	1层109号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	42.47	1	2026年2月3日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人 土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积 （平方米）	层数	登记时间
900	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0020060号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层110号	1层110号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.02	1	2026年2月3日
901	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0019617号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层111号	1层111号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	35.61	1	2026年2月3日
902	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0019685号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层112号	1层112号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.56	1	2026年2月3日
903	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0019749号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层113号	1层113号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	35.65	1	2026年2月3日
904	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0020035号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层114号	1层114号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.41	1	2026年2月3日
905	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0020046号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层115号	1层115号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.65	1	2026年2月3日
906	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0019932号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层116号	1层116号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	103.85	1	2026年2月3日
907	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0020082号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层117号	1层117号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.80	1	2026年2月3日
908	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0020082号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层117号	1层117号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.63	1	2026年2月3日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产证书	不动产权第0019636号	商业管理有限公司	12号院1层118号	118号	房：国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
909	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020161号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层119号	1层119号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	89.46	1	2026年2月4日
910	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020229号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层120号	1层120号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	216.78	1	2026年2月4日
911	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020195号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层121号	1层121号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.61	1	2026年2月4日
912	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020418号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层122号	1层122号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.40	1	2026年2月4日
913	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020030号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层123号	1层123号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	63.50	1	2026年2月3日
914	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019693号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层124号	1层124号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	59.85	1	2026年2月3日
915	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019910号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层125号	1层125号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	69.01	1	2026年2月3日
916	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019910号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层126号	1层126号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	35.25	1	2026年2月4日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途(地类)用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
917	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019691号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路127号院1层127号	1层127号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	30.94	1	2026年2月3日
918	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020157号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路128号院1层128号	1层128号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	31.16	1	2026年2月4日
919	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020155号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路129号院1层129号	1层129号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	30.19	1	2026年2月4日
920	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020153号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路130号院1层130号	1层130号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	25.84	1	2026年2月4日
921	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019987号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路131号院1层131号	1层131号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	35.02	1	2026年2月3日
922	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019826号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路132号院1层132号	1层132号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	33.46	1	2026年2月3日
923	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020074号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路133号院1层133号	1层133号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	32.68	1	2026年2月3日
924	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020015号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路134号院1层134号	1层134号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	32.29	1	2026年2月3日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途(地类用途)	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
925	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0019891号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层135号	1层135号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.67	1	2026年2月3日
926	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020970号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层136号	1层136号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	31.91	1	2026年2月5日
927	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020403号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层137号	1层137号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	26.32	1	2026年2月4日
928	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020788号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层138号	1层138号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	33.46	1	2026年2月4日
929	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020493号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层139号	1层139号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	54.14	1	2026年2月4日
930	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020439号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层140号	1层140号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	51.08	1	2026年2月4日
931	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020496号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层141号	1层141号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	57.54	1	2026年2月4日
932	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020435号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层142号	1层142号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.42	1	2026年2月4日
933	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020435号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层142号	1层142号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	20.35	1	2026年2月4日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证书	不动产权第0020472号	商业管理 有限公司	12号院1层143号	143号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
934	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020502号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路12号院1层144号	1层 144号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	36.32	1	2026年2月4日
935	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020478号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路12号院1层145号	1层 145号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	29.91	1	2026年2月4日
936	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020572号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路12号院1层146号	1层 146号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.91	1	2026年2月4日
937	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020486号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路12号院1层147号	1层 147号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.46	1	2026年2月4日
938	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020857号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路12号院1层148号	1层 148号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.93	1	2026年2月4日
939	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020865号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路12号院1层149号	1层 149号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	99.44	1	2026年2月4日
940	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020811号	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路12号院1层150号	1层 150号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	110.87	1	2026年2月4日
941	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产 商业管理 有限公司	二七区陇海中路12号院1层151号	1层 151号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	24.59	1	2026年2月4日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		证书	0020872号	有限公司	号		使用权/房屋所有权	业			
942	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020573号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层152号	1层152号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	101.92	1	2026年2月4日
943	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020544号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层153号	1层153号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	63.30	1	2026年2月4日
944	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020463号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层154号	1层154号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	57.75	1	2026年2月4日
945	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020787号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层155号	1层155号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	63.51	1	2026年2月4日
946	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020868号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层156号	1层156号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	70.03	1	2026年2月4日
947	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020842号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层157号	1层157号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	77.68	1	2026年2月4日
948	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020873号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层158号	1层158号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	40.11	1	2026年2月4日
949	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0020854号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层159号	1层159号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.38	1	2026年2月4日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
950	D5	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0020438号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层160号	1层160号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.99	1	2026年2月4日
951	D5	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0020598号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层161号	1层161号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	60.47	1	2026年2月4日
952	D5	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0020814号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层163号	1层163号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.54	1	2026年2月4日
953	D5	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0020419号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层164号	1层164号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.25	1	2026年2月4日
954	D5	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0020440号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层165号	1层165号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	48.51	1	2026年2月4日
955	D5	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0020721号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层166号	1层166号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.74	1	2026年2月4日
956	D5	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0020521号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层167号	1层167号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	62.04	1	2026年2月4日
957	D5	不动产权证书	豫（2026）郑州市不动产权第0020528号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院1层168号	1层168号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	13.34	1	2026年2月4日
958	D5	不动产权证书	豫（2026）郑州市	郑州中产	二七区陇海中路	2层	出让/市场化商品房	零售商业	80.65	1	2026年2月4日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证	不动产权证 0020426号	商业管理有限公司	12号院2层201号	201号	房；国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
959	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权证 0020825号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层202号	2层202号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	93.23	1	2026年2月4日
960	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权证 0020884号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层203号	2层203号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	85.62	1	2026年2月4日
961	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权证 0020830号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层204号	2层204号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	70.85	1	2026年2月4日
962	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权证 0020477号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层205号	2层205号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	105.06	1	2026年2月4日
963	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权证 0020430号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层206号	2层206号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	82.74	1	2026年2月4日
964	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权证 0020845号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层207号	2层207号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	83.61	1	2026年2月4日
965	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权证 0020535号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层208号	2层208号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	87.22	1	2026年2月4日
966	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权证	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层209号	2层209号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	89.57	1	2026年2月5日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类用途）	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		证书	0021244号	有限公司	号		使用权/房屋所有权	业			
967	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021371号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层210号	2层210号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	72.73	1	2026年2月5日
968	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022095号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层211号	2层211号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	75.63	1	2026年2月5日
969	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021442号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层212号	2层212号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	87.58	1	2026年2月5日
970	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021391号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层213号	2层213号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	62.32	1	2026年2月5日
971	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021399号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层214号	2层214号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	72.41	1	2026年2月5日
972	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022318号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层215号	2层215号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	64.71	1	2026年2月5日
973	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022633号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层216号	2层216号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	87.62	1	2026年2月6日
974	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021252号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层217号	2层217号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	71.47	1	2026年2月5日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
975	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022520号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层218号	2层218号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	75.87	1	2026年2月5日
976	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021382号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层219号	2层219号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	478.45	1	2026年2月5日
977	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022098号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层220号	2层220号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.46	1	2026年2月5日
978	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021560号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层223号	2层223号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	34.76	1	2026年2月5日
979	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022116号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层224号	2层224号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.02	1	2026年2月5日
980	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022343号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层225号	2层225号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	85.15	1	2026年2月5日
981	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021280号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层226号	2层226号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	40.13	1	2026年2月5日
982	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021443号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层228号	2层228号	出让/市场化商品房；国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	40.49	1	2026年2月5日
983	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021443号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路	2层	出让/市场化商品房	零售商业	55.00	1	2026年2月5日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途(地类)用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0022414号	商业管理有限公司	12号院2层229号	229号	房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
984	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0021448号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层230号	2层230号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	206.97	1	2026年2月5日
985	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0021438号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层231号	2层231号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	99.44	1	2026年2月5日
986	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0021435号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层232号	2层232号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	133.81	1	2026年2月5日
987	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0021403号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层233号	2层233号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	72.35	1	2026年2月6日
988	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0021292号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层234号	2层234号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	93.51	1	2026年2月5日
989	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0022519号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层235号	2层235号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	92.74	1	2026年2月5日
990	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第0022614号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层236号	2层236号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	168.95	1	2026年2月6日
991	D5	不动产权证	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层238号	2层238号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	38.36	1	2026年2月5日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人 土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积 （平方米）	层数	登记时间
		证书	0022301号	有限公司	号		使用权/房屋所有权	业			
992	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022295号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层239号	2层239号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	86.13	1	2026年2月5日
993	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021418号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层240号	2层240号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	89.76	1	2026年2月5日
994	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022327号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层241号	2层241号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	61.12	1	2026年2月5日
995	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022602号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层242号	2层242号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	62.43	1	2026年2月6日
996	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022507号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层243号	2层243号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	69.94	1	2026年2月5日
997	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022298号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层244号	2层244号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	84.92	1	2026年2月5日
998	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022207号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层245号	2层245号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	66.95	1	2026年2月5日
999	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021405号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层246号	2层246号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	65.12	1	2026年2月5日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
1000	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0021413号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层250号	2层250号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	71.05	1	2026年2月5日
1001	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023299号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层251号	2层251号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	72.16	1	2026年2月6日
1002	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023677号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层252号	2层252号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	75.68	1	2026年2月9日
1003	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022931号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层253号	2层253号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	65.12	1	2026年2月6日
1004	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023661号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院2层254号	2层254号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	96.80	1	2026年2月9日
1005	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023669号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层301号	3层301号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	82.53	1	2026年2月9日
1006	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023311号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层302号	3层302号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	95.39	1	2026年2月6日
1007	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024354号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层303号	3层303号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	87.61	1	2026年2月9日
1008	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024354号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层303号	3层303号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	72.49	1	2026年2月9日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用类型	规划用途(地类用途)	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
		产权证	不动产权第0024278号	商业管理有限公司	12号院3层304号	304号	房: 国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
1009	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023103号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层305号	3层305号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	107.51	1	2026年2月6日
1010	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023234号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层306号	3层306号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	78.33	1	2026年2月6日
1011	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022887号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层307号	3层307号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	79.27	1	2026年2月6日
1012	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023241号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层308号	3层308号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	82.60	1	2026年2月6日
1013	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022901号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层309号	3层309号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	84.93	1	2026年2月6日
1014	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022711号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层310号	3层310号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	74.42	1	2026年2月6日
1015	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022924号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层311号	3层311号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	77.38	1	2026年2月6日
1016	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层312号	3层312号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	89.61	1	2026年2月9日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		证书	0023766号	有限公司	号		使用权/房屋所有权	业			
1017	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023313号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层313号	3层313号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	45.24	1	2026年2月6日
1018	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023212号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层314号	3层314号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	52.17	1	2026年2月6日
1019	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023013号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层315号	3层315号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	44.41	1	2026年2月6日
1020	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023005号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层316号	3层316号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	58.74	1	2026年2月6日
1021	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023315号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层317号	3层317号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.59	1	2026年2月6日
1022	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024226号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层318号	3层318号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	47.59	1	2026年2月9日
1023	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024334号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层319号	3层319号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	50.21	1	2026年2月9日
1024	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022992号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层320号	3层320号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	28.43	1	2026年2月6日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途(地类)用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
1025	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0022747号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层321号	3层321号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	90.65	1	2026年2月6日
1026	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0023175号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层322号	3层322号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	87.13	1	2026年2月6日
1027	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024388号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层323号	3层323号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	82.12	1	2026年2月9日
1028	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024390号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层324号	3层324号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	41.43	1	2026年2月9日
1029	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024329号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层325号	3层325号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	65.33	1	2026年2月9日
1030	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024218号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层326号	3层326号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	46.51	1	2026年2月9日
1031	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024306号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层328号	3层328号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	91.58	1	2026年2月9日
1032	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024360号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层329号	5层329号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	74.34	1	2026年2月9日
1033	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024360号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层329号	3层	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业	211.78	1	2026年2月6日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		产权证书	不动产权第0022869号	商业管理有限公司	12号院3层331号	331号	房：国有建设用地使用权/房屋所有权	用地/商业			
1034	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024325号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层332号	3层332号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	101.75	1	2026年2月9日
1035	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024385号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层333号	3层333号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	136.92	1	2026年2月9日
1036	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024342号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层334号	3层334号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	74.03	1	2026年2月9日
1037	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024394号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层335号	3层335号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	95.68	1	2026年2月9日
1038	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024458号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层336号	3层336号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	94.89	1	2026年2月10日
1039	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024432号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层337号	3层337号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	172.87	1	2026年2月10日
1040	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024415号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层338号	3层338号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	39.25	1	2026年2月10日
1041	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024415号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层339号	3层339号	出让/市场化商品房/国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	82.45	1	2026年2月9日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途/（地类）用途	建筑面积（平方米）	层数	登记时间
		证书	0024382号	有限公司	号		使用权/房屋所有权	业			
1042	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024297号	杭州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层340号	3层340号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	61.50	1	2026年2月9日
1043	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024387号	杭州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层341号	3层341号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	62.54	1	2026年2月9日
1044	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024372号	杭州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层342号	3层342号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	63.88	1	2026年2月9日
1045	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024380号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层343号	3层343号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	71.57	1	2026年2月9日
1046	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024373号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层344号	3层344号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	86.90	1	2026年2月9日
1047	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024331号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层345号	3层345号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	68.51	1	2026年2月9日
1048	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024369号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层346号	3层346号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	66.64	1	2026年2月9日
1049	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024215号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层350号	3层350号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	72.70	1	2026年2月9日

序号	地块	权证名称	产权证号	所有权人/土地使用权人	坐落	房间号	房屋性质/使用权类型	规划用途(地用类)用途	建筑面积(平方米)	层数	登记时间
1050	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024398号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层351号	3层351号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	73.84	1	2026年2月9日
1051	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024350号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层352号	3层352号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	77.44	1	2026年2月9日
1052	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024337号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层353号	3层353号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	66.64	1	2026年2月9日
1053	D5	不动产权证书	豫(2026)郑州市不动产权第0024348号	郑州中产商业管理有限公司	二七区陇海中路12号院3层354号	3层354号	出让/市场化商品房; 国有建设用地使用权/房屋所有权	零售商业用地/商业	99.05	1	2026年2月9日

(本页无正文,为《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划说明书》
之签署页)

招商证券资产管理有限公司
2026年 3 月 16 日