

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

中瑞咨报字[2025]第 502411 号

(共一册，第一册)

中瑞世联资产评估集团有限公司
ChungRui World Union Appraisal Group

2026 年 1 月 6 日

目 录

声 明.....	1
报告摘要.....	2
报告正文.....	6
一、委托人、产权持有单位和价值咨询委托合同约定的其他咨询报告使用人.....	6
二、咨询目的.....	9
三、咨询对象和咨询范围.....	9
四、咨询基准日.....	9
五、咨询依据.....	9
六、咨询程序实施过程和情况.....	11
七、咨询假设.....	13
八、咨询方法.....	14
九、咨询结论.....	79
十、特别事项说明.....	81
十一、咨询报告使用限制说明.....	81
十二、咨询报告日.....	83
咨询报告附件.....	84

声 明

本咨询报告并非《中华人民共和国资产评估法》中定义的资产评估报告。

本报告的观点基于对产权持有单位提交的资料所涉及的重大方面进行审阅和必要的合理性分析。咨询过程中我们通过管理层提供的盈利预测，同时结合产权持有单位管理层访谈和市场调研等形式了解咨询对象未来的收益情况。保证相关基础信息、数据的真实性、准确性和完整性是产权持有单位管理层的责任，恰当使用咨询报告是委托人和相关当事方的责任。咨询报告程序披露的完整性、咨询方法的合理性，是我们的责任。对于使用不当造成的损失，我们不负相关责任。

本咨询报告仅供下文指定的咨询目的下使用。本报告中的观点不构成对任何第三方（包括但不限于目标公司股东）的建议、推荐或者补偿。本次咨询结论未考虑交易环节涉及的商业、法律、税务、监管环境等其他因素。本报告也不对咨询行为对应的交易完成或失败后目标公司的股权做出任何评价。

就报告中所涉及的公开渠道可查询信息，本报告不构成对其准确性、完整性或适当性的任何保证。报告使用人应当关注咨询结论成立的假设前提、特别事项说明和使用限制。

我们与咨询报告中的委估标的没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。我们出具的咨询报告中的分析、判断和结论受咨询报告中假设和限定条件的限制，咨询报告使用者应当充分考虑咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对咨询结论的影响。

本报告仅供委托人——中铁资本有限公司和委托合同约定的其他报告使用者按约定的咨询目的使用。除此之外，任何得到本报告的第三方不应使用本报告。未经我们事先书面同意，不得为任何其他目的使用、复制或传播报告的全部或任何内容。

中铁资本有限公司拟发行持有型 ABS
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
报告摘要

一、项目情况

委托人：中铁资本有限公司

咨询目的：为中铁资本有限公司拟设立并发行资产支持专项计划提供参考依据而预测咨询对象运营性净现金流。

咨询对象：中铁资本有限公司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（咨询基准日至 2064 年 12 月 8 日）经营性现金流。

咨询范围：建筑面积合计为 68,238.40 平方米商业物业的运营性净现金流。

咨询基准日：2025 年 7 月 31 日。

二、主要假设

根据与委托人的讨论，我们在本次咨询中采用了以下主要咨询假设，咨询人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同咨询结果的责任。

1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和社会环境除公众已知外无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

2.假设咨询对象未来的经营管理团队尽职尽责，能正常发挥资产生产经营功能并保持持续经营；

3.假设咨询对象的经营管理团队和产权持有人完全遵守所有有关的法律法规；

4.假设咨询对象的经营管理团队保持现有的管理方式和管理水平，且其经营范围、方式与目前保持一致；

5.假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对咨询对象造成重大不利影响；

6.假设咨询对象在预测期内不出现大型经营事故；

7. 假设于预测期内上述各项税费的计税方式、税率或征收率以及附加税费的计缴比例均保持不变；

8. 根据访谈结合合同类型项目的运营成本确定本次咨询运营成本，并假设于预测期间维持咨询对象运营必要的成本保持不变；

9. 假设于预测期内物业运营成本及费用占比保持稳定；

咨询假设详见报告“咨询假设”部分。

三、咨询结论

以 2025 年 7 月 31 日为本报告的咨询基准日，假设咨询对象持续经营的前提下，咨询对象咨询基准日至 2064 年 12 月 8 日共计 39.35 年经营性现金流预测详见下表：

经营性现金流预测结果表

单位：万元

起始时间	终止时间	现金流入	现金流出	净现金流
2025/7/31	2025/12/31	2,733.01	744.07	1,988.94
2026/1/1	2026/12/31	6,657.67	1,811.75	4,845.92
2027/1/1	2027/12/31	6,787.70	1,844.19	4,943.51
2028/1/1	2028/12/31	6,920.30	1,877.21	5,043.09
2029/1/1	2029/12/31	7,055.51	1,910.91	5,144.60
2030/1/1	2030/12/31	7,193.35	1,945.12	5,248.23
2031/1/1	2031/12/31	7,333.92	1,980.06	5,353.86
2032/1/1	2032/12/31	7,477.23	2,015.65	5,461.58
2033/1/1	2033/12/31	7,623.36	2,051.83	5,571.53
2034/1/1	2034/12/31	7,772.37	2,088.76	5,683.61
2035/1/1	2035/12/31	7,924.30	2,126.33	5,797.97
2036/1/1	2036/12/31	8,079.22	2,164.64	5,914.58
2037/1/1	2037/12/31	8,237.18	2,203.66	6,033.52
2038/1/1	2038/12/31	8,398.25	2,243.39	6,154.86
2039/1/1	2039/12/31	8,562.50	2,283.90	6,278.60
2040/1/1	2040/12/31	8,488.96	2,279.94	6,209.02
2041/1/1	2041/12/31	8,573.21	2,305.38	6,267.83
2042/1/1	2042/12/31	8,740.93	2,346.60	6,394.33
2043/1/1	2043/12/31	8,911.99	2,388.61	6,523.38
2044/1/1	2044/12/31	9,086.41	2,431.37	6,655.04
2045/1/1	2045/12/31	9,264.30	2,474.96	6,789.34
2046/1/1	2046/12/31	9,445.64	2,519.36	6,926.28
2047/1/1	2047/12/31	9,630.58	2,564.67	7,065.91

起始时间	终止时间	现金流入	现金流出	净现金流
2048/1/1	2048/12/31	9,819.14	2,610.70	7,208.44
2049/1/1	2049/12/31	10,011.40	2,657.68	7,353.72
2050/1/1	2050/12/31	10,207.48	2,705.55	7,501.93
2051/1/1	2051/12/31	10,407.40	2,754.26	7,653.14
2052/1/1	2052/12/31	10,611.24	2,803.91	7,807.33
2053/1/1	2053/12/31	10,819.09	2,854.51	7,964.58
2054/1/1	2054/12/31	11,031.04	2,906.00	8,125.04
2055/1/1	2055/12/31	11,247.18	2,958.51	8,288.67
2056/1/1	2056/12/31	11,467.56	3,012.02	8,455.54
2057/1/1	2057/12/31	11,692.28	3,066.47	8,625.81
2058/1/1	2058/12/31	11,921.43	3,121.99	8,799.44
2059/1/1	2059/12/31	12,155.11	3,178.59	8,976.52
2060/1/1	2060/12/31	12,393.35	3,236.18	9,157.17
2061/1/1	2061/12/31	12,514.43	3,263.90	9,250.53
2062/1/1	2062/12/31	10,398.52	2,723.65	7,674.87
2063/1/1	2063/12/31	9,288.97	2,437.26	6,851.71
2064/1/1	2064/12/8	3,498.67	951.74	2,546.93
合计		360,382.18	95,845.28	264,536.90

四、特别事项

以下为在预测过程中已发现可能影响咨询结论但非咨询人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1.由委托人和其他当事人提供的与咨询相关的会计凭证、情况介绍、未来发展的咨询等数据及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应对其提供的以上原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

2.关于拟发行持有型 ABS 涉及的咨询对象及其对未来业务咨询数据的准确性直接影响到本报告咨询结果的准确性；

3.对咨询对象存在的可能影响营业收入、营业成本及费用等的瑕疵事项，在其未作特殊说明而咨询人员已履行调查程序仍无法获知的情况下，咨询机构不承担相关责任；

4.未来装修改造不会对经营产生重大不利影响；

5.在报告出具前咨询人员已与委托人进行了必要沟通，并提示报告使用者需合理解并恰当地使用本报告，咨询人员及咨询机构不承担相关当事人决策的责任。

6.根据《不动产权证书》记载，咨询对象竣工时间：D4 区域为 2024 年，D5

区域为 2022 年，D6 区域为 2023 年，依此判断咨询对象为增值税的新项目，另根据委托人提供的《增值税及附加税费申报表》记载，咨询对象权利人为一般纳税人。故本次评估中涉及的增值税均采用一般计税模式进行计算。

咨询报告使用人应当充分考虑咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对咨询结论的影响。

以上内容摘自咨询报告正文，欲了解本咨询业务的详细情况和正确理解咨询结论，应当阅读咨询报告正文。

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 年经营性现金流预测
咨询报告
报告正文

中瑞咨报字[2025]第 502411 号

中铁资本有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称为“中瑞世联”或我公司）接受贵公司的委托，履行适当的咨询程序，对拟发行持有型 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（咨询基准日至 2064 年 12 月 8 日）经营性现金流进行了咨询测算。现将咨询情况报告如下：

一、 委托人、产权持有单位和价值咨询委托合同约定的其他咨询报告使用人

本次资产评估的委托人为中铁资本有限公司，产权持有人为河南云商置业有限公司，无咨询委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

委托单位：中铁资本有限公司

住 所：北京市丰台区东管头 1 号院 1 号楼 1-216 室

法定代表人：王国明

经营范围：项目投资；资产管理；投资管理；企业管理；企业管理咨询；投资咨询；经济贸易咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

2. 公司产权结构

截至咨询基准日，公司股权架构图如下：



(二) 产权持有单位概况

1. 注册登记情况

名称：河南云商置业有限公司

统一社会信用代码：914100003994901432

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：郑州市二七区陇海中路 11 号

法定代表人：师丹

注册资本：30,000 万(元)

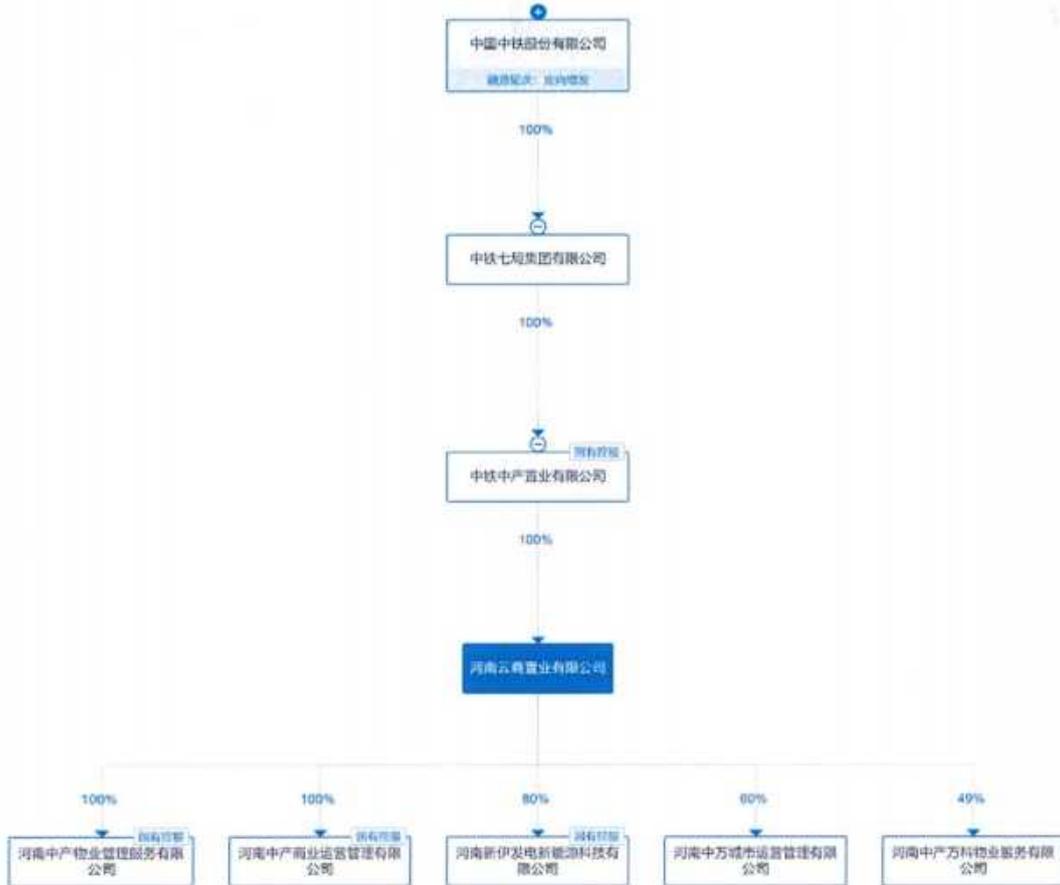
成立日期：2014-05-21

营业期限：2014-05-21 至 无固定期限

经营范围：房地产开发、经营及营销策划；旧城改造项目开发；土地整理；建筑拆除工程；房地产中介服务；物业管理；城市基础设施建设；建筑工程信息咨询；农

业综合开发；建筑材料销售；建筑机械设备租赁。

2. 公司股权结构



(三) 原始权益人概况

注册登记情况

委托单位：中铁中产置业有限公司

住 所：郑州市陇海中路 11 号

法定代表人：孟庆方

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）

(二) 委托人和产权持有人、原始权益人之间的关系

委托人与产权持有人、原始权益人为关联公司，均为中国中铁股份有限公司下辖公司。

(三) 价值咨询委托合同约定的其他咨询报告使用人

价值咨询委托合同未约定其他咨询报告使用人。本咨询报告仅供委托人和国家法

律、法规规定的咨询报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 咨询目的

为中铁资本有限公司拟设立并发行资产支持专项计划提供参考依据而预测物业运营性净现金流。

三、 咨询对象和咨询范围

(一) 咨询范围为拟发行持有型 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，即建筑面积合计为 68,238.40 平方米的商业物业。

序号	坐落	所在区域	产权持有人	建筑面积 (m ²)	建筑物用途	土地面积 (m ²)	土地用途
1	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院	D4	河南云商	23,405.25	商业	7,460.09	批发零售用地
2	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院	D5	置业有限	11,387.74	商业	3,076.49	
3	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院	D6	公司	33,445.41	商业	10,451.92	
合计				68,238.40	-	20,988.50	-

(二) 预测时期：2025 年 8 月 1 日至 2064 年 12 月 8 日共计 39.35 年。

(三) 咨询对象：经营性净现金流。

(四) 利用（引用）其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者估值）

本咨询报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、 咨询基准日

本项目咨询基准日是 2025 年 7 月 31 日，此预测基准日根据咨询委托合同确立咨询基准日。

五、 咨询依据

(一) 咨询行为依据

1. 《中铁七局集团有限公司第六届董事会第九次会议纪要》（河南云商置业有限公司股东中铁七局集团有限公司 2025 年 8 月 29 日出具）；

2. 《咨询委托合同》。

(二) 参考法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起实施）；

2.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日,中华人民共和国主席令
第 46 号,中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通
过);

3.《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令第五号,自 2009
年 5 月 1 日起施行);

4.《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日,中华人民共和国主席令第
15 号,2023 年 12 月 29 日第十四届全国人大常委会第七次会议修订);

5.《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日,十三届全国人大常委会
第十二次会议修订,自 2020 年 1 月 1 日起实施);

6.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日,十三届全国人大
常委会第十二次会议修订,自 2020 年 1 月 1 日起实施);

7.《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日,中华人民共和国主席令第 14 号,
第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

8.《资产评估行业财政监督管理办法》(2019 年 1 月 2 日发布实施,中华人民共
和国财政部令第 97 号);

9.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权
[2006]274 号);

10.《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》(国资发产权规[2024]8
号);

11.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2017 年 10 月 30 日,国务院
令第 691 号);

12.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

13.《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);

14.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告
2019 年第 39 号);

15.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 权属依据

1.《不动产权证书》;

2.《不动产登记证明》;

3. 查册复印件;

4. 营业执照;

5.其他权属证明文件。

（四）取价依据

1. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2025 年 7 月 21 日公布的贷款市场报价利率（LPR）；
2. 国家统计局公布的价格指数等价格信息资料；
3. 国家统计局、国家有关部门和行业协会发布的统计数据；
4. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料。

（五）其他依据

1. 委托人与我公司签订的《现金流预测咨询合同》；
2. 中瑞世联资产评估集团有限公司数据资料；
3. 产权持有单位提供的其他有关资料。

六、 咨询程序实施过程和情况

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就咨询目的、咨询对象和咨询范围、价值类型、咨询基准日、咨询报告使用范围、咨询报告提交期限及方式、咨询服务费及支付方式、咨询工作各方参与人工作配合和协助等咨询业务基本事项达成一致，签订价值咨询委托合同，拟定资产咨询计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产咨询方案，组建了资产咨询团队。为便于产权持有人财务与资产管理人员理解并提交资产咨询资料，我公司对产权持有人相关配合人员进行了资产咨询资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有人清查资产、准备资料、核实资产、验证资料，对资产咨询资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

咨询专业人员于 2025 年 7 月 24 日至 2025 年 11 月 14 日对咨询对象进行了必要的清查核实。资产核实过程如下：

（1）指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

咨询专业人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产咨询明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入咨询范围

的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善产权持有人填报的资产咨询明细表

咨询专业人员通过查阅有关资料，了解纳入咨询范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产咨询明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产咨询明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产咨询明细表”进行完善。

(3)现场勘查

根据纳入咨询范围的资产类型、数量和分布状况，咨询专业人员在产权持有人相关人员的配合下，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产咨询明细表

咨询专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产咨询明细表”。

(5)查验产权证明文件资料

咨询专业人员对咨询范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

(四)资料收集

资产咨询专业人员根据咨询项目的具体情况进行了咨询资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，并对收集的咨询资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

咨询专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的咨询方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步咨询结论。项目负责人对固定资产资产估算初步结论进行汇总，撰写并形成初步咨询报告。

(六)内部审核

根据我公司咨询业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产咨询报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就咨询报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交咨询报告。

七、 咨询假设

本咨询报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1.持续使用假设：资产持续使用假设是指咨询时需根据被咨询资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定咨询方法、参数和依据。

（二）一般假设

1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和社会环境除公众已知外无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

2.假设咨询对象未来的经营管理团队尽职尽责，能正常发挥资产生产经营功能并保持持续经营；

3.假设咨询对象的经营管理团队和物业产权人完全遵守所有有关的法律法规；

4.假设咨询对象的经营管理团队保持现有的管理方式和管理水平，且其经营范围、方式与目前保持一致；

5.假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对咨询对象造成重大不利影响；

6.假设咨询对象在预测期内不出现大型经营事故；

7.假设于预测期内上述各项税费的计税方式、税率或征收率以及附加税费的计缴比例均保持不变；

8.根据访谈结合合同类型项目的运营成本确定本次咨询运营成本，并假设于预测期间维持咨询对象运营必要的成本保持不变；

9.假设于预测期内物业运营成本及费用占比保持稳定。

（三）特殊假设

1.假设产权持有单位相关的利率、税率等咨询基准日后不发生重大变化；

2.假设产权持有单位完全遵守所有有关的法律法规；

3.资产咨询专业人员对咨询对象的现场勘查仅限于咨询对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以咨询对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本报告咨询结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述咨询假设和限制条

件不一致的事项发生时，本咨询结果一般会失效。

八、咨询方法

本次咨询内容为预测物业于 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、城市维护建设费、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

（一）现金流入

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

$$R_1 = \sum S_i \times UP_1 \times T_i \times VR_i$$

其中：

R₁: 租金收入

S_i: 计租面积

T_i: 计租时间（均按照 365.25 天/年计）

UP₁: 年租金单价

VR_i: 出租率

2. 管理费收入

$$R_3 = \sum S_i \times UP_2 \times T_i \times VR_i$$

其中：

R₂: 租金收入

S_i: 面积

T_i: 时间（均按照 365.25 天/年计）

UP₂: 管理费单价

VR_i: 出租率

3. 物管费收入

$$R_3 = \sum S_i \times UP_3 \times T_i \times VR_i$$

其中：

R₃: 租金收入

S_i: 面积

T_i: 时间（均按照 365.25 天/年计）

UP₃: 物管费单价

VR_i: 出租率

（二）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、城市维护建设费、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。

九、市场背景分析

（一）本地经济环境

根据地区生产总值统一核算结果，郑州市 2025 年前三季度实现地区生产总值 11,189.8 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%。分产业看，第一产业增加值 153.1 亿元，同比增长 2.9%；第二产业增加值 4,173.7 亿元，同比增长 5.6%；第三产业增加值 6,863.0 亿元，同比增长 5.3%。

➤ 生产供给稳定增长

农业生产形势较好。前三季度，全市农林牧渔业总产值同比增长 3.2%，比上半年提高 0.2 个百分点。畜牧业生产快速发展。经济作物供应稳定。

工业经济稳中有进。全市坚持把制造业高质量发展作为主攻方向，推动重点产业链群优化升级，工业保持较快增长态势。前三季度，全市规模以上工业增加值同比增长 8.8%，高于全省 0.4 个百分点，比上半年提高 0.3 个百分点。行业增长面有所扩大。规上工业 37 个行业大类中，27 个行业增加值保持增长，增长面 73.0%，比上半年提高 8.1 个百分点。汽车、电子等主导行业带动明显。规上工业主导产业增加值同比增

长 9.2%。其中，汽车制造业、电子信息工业增加值分别同比增长 19.2%、11.8%，合计拉动全市规上工业增加值增长 5.7 个百分点。

服务业发展良好。全市坚持全面构建优质高效服务业新体系，着力培育服务业发展新优势，持续推动服务业高质量发展。规模以上服务业加快增长。1-8 月，全市规模以上服务业营业收入（不含铁路局）同比增长 10.4%，高于全省 2.4 个百分点。十大行业门类中有 9 个实现同比增长，其中水利、环境和公共设施管理业，租赁和商务服务业营业收入分别同比增长 26.7%、19.0%。文旅、交通活跃度提升。文化体育和娱乐业，交通运输、仓储和邮政业营业收入分别同比增长 12.1%、9.4%，分别比上半年提高 1.5 个、0.4 个百分点。金融市场稳健运行。9 月末，全市金融机构本外币存贷款余额同比增长 6.4%，其中存款余额同比增长 8.3%，贷款余额同比增长 4.7%。

➤ 有效需求稳步释放

固定资产投资平稳增长。全市坚持把重大项目建设作为经济工作的主抓手，全力以赴抓项目稳投资，推动项目快落地、快建设、快投产、快达效，以有效投资引领高质量发展。前三季度，全市固定资产投资同比增长 4.5%，比上半年提高 0.2 个百分点。重大项目建设大力推进。亿元及以上项目完成投资同比增长 12.8%，拉动全市投资增长 6.8 个百分点。民间投资意愿持续增强。民间投资同比增长 9.5%，高于全省 2.0 个百分点，拉动全市投资增长 5.4 个百分点，占比较去年同期提高 3.0 个百分点。设备更新政策效应不断显现。设备工器具购置投资同比增长 9.7%，高于全市投资增速 5.2 个百分点，其中工业设备工器具购置投资同比增长 35.8%。

消费潜能持续激发。全市把提振消费摆到更加突出的位置，大力推动消费政策扩围提质、落实兑现，消费需求不断释放。前三季度，全市社会消费品零售总额 4,903.9 亿元，同比增长 5.6%。当月零售增速回升。9 月份，全市社会消费品零售总额同比增长 3.4%，比上月提高 0.2 个百分点；其中，限额以上单位消费品零售额同比增长 4.9%，比上月提高 2.7 个百分点。基本生活类消费较快增长。前三季度，限额以上单位粮油食品、日用品类零售额分别同比增长 21.1%、12.7%，高于限上零售额增速 11.4 个、3.0 个百分点。文体类消费增势较好。限额以上单位体育娱乐用品类、文化办公用品类零售额分别同比增长 77.8%、41.3%，合计拉动限上零售额增长 1.0 个百分点。智能升级类消费需求旺盛。限额以上单位智能手机、照相器材、可穿戴智能设备类商品

零售额分别同比增长 103.4%、121.3%、121.7%。

外贸规模不断扩大。前三季度，全市进出口 4,332.5 亿元，同比增长 25.3%，高于全省 6.6 个百分点。其中，出口 2,855.7 亿元，同比增长 35.7%；进口 1,476.8 亿元，同比增长 9.2%。

➤ 发展质效有力提升

对标高质量发展要求，大力推进民生补短提质攻坚，持续增加民生投入，民生大局保持稳定。民生支出持续加大。一般公共预算支出中节能环保、交通运输、农林水等民生领域支出分别同比增长 71.4%、49.2%、13.2%。能源保供坚实有力。全市规模以上工业原煤产量 1671.41 万吨、同比增长 4.7%；规模以上工业发电量 346.45 亿千瓦时、同比增长 2.7%。价格水平总体稳定。9 月份，全市居民消费价格同比下降 0.2%。其中，其他用品和服务价格上涨 9.6%，衣着价格上涨 2.4%，医疗保健价格上涨 2.2%，教育文化和娱乐价格上涨 0.9%，居住价格上涨 0.5%；食品烟酒价格下降 1.7%，生活用品及服务价格下降 1.3%，交通和通信价格下降 4.7%。

➤ 新质生产力发展壮大

全市坚持科技创新与产业创新深度融合，围绕新质生产力布局创新链产业链，产业结构优化升级，新动能不断积蓄增强。新产业蓬勃发展。前三季度，规上工业高新技术产业、高技术制造业、战略性新兴产业增加值分别同比增长 10.2%、9.9%、9.2%，持续带动工业经济向新向好发展。其中规上新能源汽车产业、新一代信息技术产业增加值分别同比增长 20.9%、12.3%。新产品供给提升。锂离子电池、卫星导航定位接收机、服务器、新能源汽车等新产品产量分别同比增长 49.5%、44.0%、27.2%、15.0%。新投资保持活跃。医药制造业，计算机及办公设备制造业，航空、航天器及设备制造业投资分别同比增长 42.2%、41.2%、26.1%。新型消费不断向好。直播带货、社交电商、短视频购物等新兴业态迅速崛起，成为释放消费潜力的重要渠道。限额以上单位通过公共网络实现的商品零售额同比增长 19.8%，高于全省 2.8 个百分点，占限上零售额的比重 19.8%，比去年同期提高 2.4 个百分点。

小结：总的来看，随着各项政策效果加力释放，全市经济内生动力不断增强，发展态势稳中向好。

（二）房地产市场总体状况

➤ 土地市场

2025 年 1-9 月，郑州共推出各类用地规划建筑面积 1,358.89 万 m²，同比下降 31.48%；成交规划建筑面积 1,115.83 万 m²，同比下降 14.91%。2025 年 1-9 月，郑州成交楼面均价为 1,040 元/m²，同比上涨 39.6%；平均溢价率为 6.32%，较去年同期增长 3.92 个百分点；各类用地出让金达 116.35 亿元，同比增长 18.12%。

2025 年 1-9 月，郑州共推出商办用地规划建筑面积 68.22 万 m²，同比下降 2.33%；成交规划建筑面积 34.18 万 m²，同比下降 73.28%。2025 年 1-9 月，郑州成交楼面均价为 2,822 元/m²，同比上涨 48.45%；平均溢价率为 0%，较去年同期下降 0.85 个百分点；商办用地出让金达 9.65 亿元，同比下降 60.33%。

➤ 房地产市场

2025 年 1-9 月，郑州商业成交均价为 9,273 元/m²，同比上涨 6%。

9 月，郑州商业成交均价为 14,569 元/m²，同比上涨 64.1%。

2025 年 1-9 月，郑州商业成交面积为 33.7 万 m²，同比下降 46.9%；商业成交套数为 2,666 套，同比下降 63.5%。

2025 年 09 月，郑州商业成交面积为 3.70 万 m²，同比下降 4.36%；商业成交套数为 173 套，同比下降 46.27%。

2025 年 1-9 月，荥阳市、郑东新区、经开区等区域为郑州商业成交主力区域，共成交 10.4 万 m²，占城市成交面积的 30.9%。其中，成交面积同比增长的区域有二七区、登封市、航空港区等，同比分别增长 153.1%、118.0%、19.5%；成交面积同比下降的区域有惠济区、管城回族区、郑东新区等，同比分别下降 77.6%、77.3%、70.9%

2025 年 1-9 月，郑州商业月均新批上市面积为 1.32 万 m²，同比下降 50.7%。

十、咨询对象介绍

（一）经营团队介绍

至预测基准日，咨询对象由河南中产商业运营管理有限公司（产权人关联企业）运营，运营团队介绍如下：

河南中产商业运营管理有限公司是 2022 年成立，作为河南云商的全资子公司，主要是响应未来文旅发展的目标，根据市场的发展趋势，以公司为依托，发展文旅业

务，为公司培养文商旅的人才。

河南中产商业运营管理有限公司主要以泰和里的经营为核心，完善管理框架，总结项目管理经验，打造商业运营轻资产的规模，进一步拓展商业托管业务。

河南中产商业运营管理有限公司下设有招商、营运、企划、信息、行政人才、财务测算等多个部门，总共有 38 名员工，其中在商业综合体管理、品牌策划、招商运营领域取得了显著的成效。

（二）租赁现状

咨询对象所在项目“中铁·泰和里”，位于火车站商圈核心位置，该项目为郑州市政府倾力打造的“城市会客厅”和“形象展示厅”，内建有大型购物中心、民国风情商业街、高星酒店、甲级写字楼、高档住宅、精品公寓等，集生活购物、时尚娱乐、健康养生、运动休闲、教育培训、餐饮美食、旅游观光、互动体验、商务办公九大功能于一体的一站式商业中心。

咨询对象为项目内的 D4、D5、D6 地块上的“火车时代”“印巷 1923 区”“唐宋梦华”“记忆河南”等主题街区，总建筑面积为 68,238.40 m²，可租赁面积为 68,238.40 m²。

根据委托人提供的《房屋租赁合同》《房屋及场地租赁合同》《<房屋及场地租赁合同>补充协议》《<房屋及场地租赁合同>补充协议二》《自用房屋租赁合同》，至预测基准日，咨询对象均已整体设立租赁权，承租人均均为河南中产商业运营管理有限公司，出租率为 100%，租金收取方式均为固定租金。

区域	建筑面积 (m ²)	租赁期	租金
D4	23,405.25	2025 年 08 月 01 日至 2040 年 03 月 31 日	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 2025 年之后每年递增一次，每年的递增率为 1.5%。租金、管理费和物业管理费自 2026 年起在每年 1 月 1 日调整。
D5	11,387.74	2025 年 01 月 01 日至 2040 年 03 月 31 日	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%。租金、管理费和物业管理费自 2026 年起在每年 1 月 1 日调整。
D6	26,461.16	2025 年 01 月 01 日至 2040 年 03 月 31 日	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%。租金、管理费和物业管理费自 2026 年起在每年 1 月 1 日调整。

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

区域	建筑面积 (m ²)	租赁期	租金
	6,984.25	2025 年 01 月 01 日 至 2040 年 03 月 31 日	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 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%。租金、管理费和物业管理费自 2026 年起在每年 1 月 1 日调整。

根据访谈介绍，D4、D5 区域均由河南中产商业运营管理有限公司分租给散户经营，D6 区域中 26,461.16 m² 由河南中产商业运营管理有限公司分租给散户经营，D6 区域中 6,984.25 m² 由河南中产商业运营管理有限公司分租给产权人关联公司使用。

(三) 物业权属情况

1. 不动产登记情况

> D4 地块

《不动产权证书》证载情况统计表 1

权利人	河南云商置业有限公司
共有情况	单独所有
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商场化商品房
用途	零售商业用地/商业
宗地面积	29,859.3 m ²
使用期限	国有建设用地使用权：2024 年 12 月 09 日至 2064 年 12 月 08 日
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构
	总层数：3
	竣工日期：2024 年 04 月 26 日

《不动产权证书》证载情况统计表 2

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
1	豫(2025)郑州市不动产权第 0184613 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1003	1 层	商业	49.59
2	豫(2025)郑州市不动产权第 0184342 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1004	1 层	商业	45.62
2	豫(2025)郑州市不动产权第 0184536 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1005	1 层	商业	45.84
3	豫(2025)郑州市不动产权第 0184614 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1006	1 层	商业	45.62
3	豫(2025)郑州市不动产权第 0184482 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1007	1 层	商业	49.59
4	豫(2025)郑州市不动产权第 0184736 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1008	1 层	商业	45.62
4	豫(2025)郑州市不动产权第 0184294 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1009	1 层	商业	47.32
5	豫(2025)郑州市不动产权第 0184615 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1010	1 层	商业	43.36
5	豫(2025)郑州市不动产权第 0184483 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1011	1 层	商业	49.59
6	豫(2025)郑州市不动产权第 0184343 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1012	1 层	商业	45.62
6	豫(2025)郑州市不动产权第 0184616 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1013	1 层	商业	45.84
7	豫(2025)郑州市不动产权第 0184617 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1014	1 层	商业	45.62
8	豫(2025)郑州市不动产权第 0184680 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1015	1 层	商业	46.19
9	豫(2025)郑州市不动产权第 0184618 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1016	1 层	商业	45.62
10	豫(2025)郑州市不动产权第 0184295 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1017	1 层	商业	56.96
11	豫(2025)郑州市不动产权第 0184619 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1018	1 层	商业	34.50
12	豫(2025)郑州市不动产权第 0184344 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1019	1 层	商业	49.59
13	豫(2025)郑州市不动产权第 0184345 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1020	1 层	商业	45.62
14	豫(2025)郑州市不动产权第 0184681 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1021	1 层	商业	57.67
15	豫(2025)郑州市不动产权第 0184346 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1022	1 层	商业	55.83
16	豫(2025)郑州市不动产权第 0184737 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1023	1 层	商业	50.16
17	豫(2025)郑州市不动产权第 0184620 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1024	1 层	商业	45.62
18	豫(2025)郑州市不动产权第 0184347 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1025	1 层	商业	36.20
19	豫(2025)郑州市不动产权第 0184484 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1026	1 层	商业	55.83
20	豫(2025)郑州市不动产权第 0184406 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1027	1 层	商业	98.56

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
21	豫(2025)郑州市不动产权第 0184537 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1028	1 层	商业	98.51
22	豫(2025)郑州市不动产权第 0184348 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1029	1 层	商业	55.64
23	豫(2025)郑州市不动产权第 0184485 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1030	1 层	商业	40.95
24	豫(2025)郑州市不动产权第 0184349 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1031	1 层	商业	45.96
25	豫(2025)郑州市不动产权第 0184538 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1032	1 层	商业	30.86
26	豫(2025)郑州市不动产权第 0184539 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1033	1 层	商业	45.03
27	豫(2025)郑州市不动产权第 0184350 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1034	1 层	商业	48.32
28	豫(2025)郑州市不动产权第 0184540 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1035	1 层	商业	56.44
29	豫(2025)郑州市不动产权第 0184296 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1036	1 层	商业	45.69
30	豫(2025)郑州市不动产权第 0184407 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1037	1 层	商业	21.15
31	豫(2025)郑州市不动产权第 0184297 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1038	1 层	商业	50.94
32	豫(2025)郑州市不动产权第 0184486 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1039	1 层	商业	56.44
33	豫(2025)郑州市不动产权第 0184408 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1040	1 层	商业	48.32
34	豫(2025)郑州市不动产权第 0184621 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1041	1 层	商业	45.59
35	豫(2025)郑州市不动产权第 0184682 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1042	1 层	商业	35.88
36	豫(2025)郑州市不动产权第 0184409 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1043	1 层	商业	48.32
37	豫(2025)郑州市不动产权第 0184683 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1044	1 层	商业	56.44
38	豫(2025)郑州市不动产权第 0184622 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1045	1 层	商业	50.94
39	豫(2025)郑州市不动产权第 0184298 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1046	1 层	商业	34.73
40	豫(2025)郑州市不动产权第 0184738 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1047	1 层	商业	22.19
41	豫(2025)郑州市不动产权第 0184299 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1048	1 层	商业	13.39
42	豫(2025)郑州市不动产权第 0184300 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1049	1 层	商业	30.14
43	豫(2025)郑州市不动产权第 0184739 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1050	1 层	商业	33.02
44	豫(2025)郑州市不动产权第 0184541 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1051	1 层	商业	50.43
45	豫(2025)郑州市不动产权第 0184487 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1052	1 层	商业	48.63

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
46	豫(2025)郑州市不动产权第 0184740 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1053	1 层	商业	51.02
47	豫(2025)郑州市不动产权第 0184542 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1054	1 层	商业	46.63
48	豫(2025)郑州市不动产权第 0184301 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1055	1 层	商业	36.20
49	豫(2025)郑州市不动产权第 0184623 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1056	1 层	商业	52.70
50	豫(2025)郑州市不动产权第 0184410 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1057	1 层	商业	64.18
51	豫(2025)郑州市不动产权第 0184351 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1058	1 层	商业	34.13
52	豫(2025)郑州市不动产权第 0184543 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1059	1 层	商业	34.96
53	豫(2025)郑州市不动产权第 0184302 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1060	1 层	商业	34.96
54	豫(2025)郑州市不动产权第 0184303 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1061	1 层	商业	84.15
55	豫(2025)郑州市不动产权第 0184624 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1062	1 层	商业	27.64
56	豫(2025)郑州市不动产权第 0184304 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1063	1 层	商业	79.24
57	豫(2025)郑州市不动产权第 0184352 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1064	1 层	商业	40.55
58	豫(2025)郑州市不动产权第 0184411 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1065	1 层	商业	44.73
59	豫(2025)郑州市不动产权第 0184412 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1066	1 层	商业	36.36
60	豫(2025)郑州市不动产权第 0184305 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1067	1 层	商业	37.41
61	豫(2025)郑州市不动产权第 0184488 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1068	1 层	商业	31.80
62	豫(2025)郑州市不动产权第 0184741 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1069	1 层	商业	36.65
63	豫(2025)郑州市不动产权第 0184544 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1070	1 层	商业	48.19
64	豫(2025)郑州市不动产权第 0184742 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1071	1 层	商业	48.84
65	豫(2025)郑州市不动产权第 0184489 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1072	1 层	商业	40.92
66	豫(2025)郑州市不动产权第 0184743 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1073	1 层	商业	39.95
67	豫(2025)郑州市不动产权第 0184306 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1074	1 层	商业	24.72
68	豫(2025)郑州市不动产权第 0184353 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1075	1 层	商业	87.46
69	豫(2025)郑州市不动产权第 0184413 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1076	1 层	商业	133.88
70	豫(2025)郑州市不动产权第 0184414 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1077	1 层	商业	77.60

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(㎡)
71	豫(2025)郑州市不动产权第 0184415 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1078	1 层	商业	48.66
72	豫(2025)郑州市不动产权第 0184684 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1079	1 层	商业	67.75
73	豫(2025)郑州市不动产权第 0184354 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1080	1 层	商业	33.06
74	豫(2025)郑州市不动产权第 0184744 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1081	1 层	商业	62.20
75	豫(2025)郑州市不动产权第 0184307 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1082	1 层	商业	83.08
76	豫(2025)郑州市不动产权第 0184308 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1083	1 层	商业	39.62
77	豫(2025)郑州市不动产权第 0184685 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1084	1 层	商业	46.32
78	豫(2025)郑州市不动产权第 0184686 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1085	1 层	商业	46.32
79	豫(2025)郑州市不动产权第 0184416 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1086	1 层	商业	39.60
80	豫(2025)郑州市不动产权第 0184625 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1087	1 层	商业	82.85
81	豫(2025)郑州市不动产权第 0184545 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1088	1 层	商业	69.28
82	豫(2025)郑州市不动产权第 0184745 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1089	1 层	商业	82.74
83	豫(2025)郑州市不动产权第 0184355 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1090	1 层	商业	38.96
84	豫(2025)郑州市不动产权第 0184490 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1091	1 层	商业	46.72
85	豫(2025)郑州市不动产权第 0184491 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1092	1 层	商业	60.43
86	豫(2025)郑州市不动产权第 0184492 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1093	1 层	商业	33.95
87	豫(2025)郑州市不动产权第 0184356 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1094	1 层	商业	46.74
88	豫(2025)郑州市不动产权第 0184357 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1095	1 层	商业	73.46
89	豫(2025)郑州市不动产权第 0184626 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1096	1 层	商业	103.21
90	豫(2025)郑州市不动产权第 0184493 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1097	1 层	商业	104.66
91	豫(2025)郑州市不动产权第 0184309 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1098	1 层	商业	95.65
92	豫(2025)郑州市不动产权第 0184687 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1099	1 层	商业	87.64
93	豫(2025)郑州市不动产权第 0184546 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1100	1 层	商业	136.04
94	豫(2025)郑州市不动产权第 0184494 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1101	1 层	商业	91.82
95	豫(2025)郑州市不动产权第 0184746 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1102	1 层	商业	25.91

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
96	豫(2025)郑州市不动产权第 0184358 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1103	1 层	商业	34.33
97	豫(2025)郑州市不动产权第 0184310 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1104	1 层	商业	34.33
98	豫(2025)郑州市不动产权第 0184547 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1105	1 层	商业	47.65
99	豫(2025)郑州市不动产权第 0184495 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1106	1 层	商业	37.70
100	豫(2025)郑州市不动产权第 0184311 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1107	1 层	商业	70.95
101	豫(2025)郑州市不动产权第 0184417 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1108	1 层	商业	46.05
102	豫(2025)郑州市不动产权第 0184418 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1109	1 层	商业	90.29
103	豫(2025)郑州市不动产权第 0184548 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1110	1 层	商业	54.37
104	豫(2025)郑州市不动产权第 0184627 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1111	1 层	商业	34.78
105	豫(2025)郑州市不动产权第 0184549 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1112	1 层	商业	41.85
106	豫(2025)郑州市不动产权第 0184628 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1113	1 层	商业	43.95
107	豫(2025)郑州市不动产权第 0184496 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1114	1 层	商业	66.25
108	豫(2025)郑州市不动产权第 0184312 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1115	1 层	商业	60.05
109	豫(2025)郑州市不动产权第 0184688 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1116	1 层	商业	33.20
110	豫(2025)郑州市不动产权第 0184689 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1117	1 层	商业	40.93
111	豫(2025)郑州市不动产权第 0184747 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1118	1 层	商业	36.97
112	豫(2025)郑州市不动产权第 0184313 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1119	1 层	商业	54.14
113	豫(2025)郑州市不动产权第 0184690 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1120	1 层	商业	51.27
114	豫(2025)郑州市不动产权第 0184359 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1121	1 层	商业	54.14
115	豫(2025)郑州市不动产权第 0184550 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1122	1 层	商业	51.50
116	豫(2025)郑州市不动产权第 0184360 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1123	1 层	商业	20.24
117	豫(2025)郑州市不动产权第 0184748 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1124	1 层	商业	33.37
118	豫(2025)郑州市不动产权第 0184419 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1125	1 层	商业	55.46
119	豫(2025)郑州市不动产权第 0184314 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1126	1 层	商业	56.78
120	豫(2025)郑州市不动产权第 0184629 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1127	1 层	商业	59.33

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
121	豫(2025)郑州市不动产权第 0184551 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1128	1 层	商业	58.04
122	豫(2025)郑州市不动产权第 0184749 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1129	1 层	商业	54.17
123	豫(2025)郑州市不动产权第 0184497 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1130	1 层	商业	31.75
124	豫(2025)郑州市不动产权第 0184630 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1131	1 层	商业	20.79
125	豫(2025)郑州市不动产权第 0184498 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1132	1 层	商业	49.08
126	豫(2025)郑州市不动产权第 0184750 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1133	1 层	商业	51.59
127	豫(2025)郑州市不动产权第 0184552 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1134	1 层	商业	52.88
128	豫(2025)郑州市不动产权第 0184315 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1135	1 层	商业	52.88
129	豫(2025)郑州市不动产权第 0184631 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1136	1 层	商业	38.04
130	豫(2025)郑州市不动产权第 0184499 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1137	1 层	商业	38.04
131	豫(2025)郑州市不动产权第 0184420 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1138	1 层	商业	45.14
132	豫(2025)郑州市不动产权第 0184751 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1139	1 层	商业	67.06
133	豫(2025)郑州市不动产权第 0184752 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1140	1 层	商业	60.61
134	豫(2025)郑州市不动产权第 0184500 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1141	1 层	商业	58.04
135	豫(2025)郑州市不动产权第 0184361 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1142	1 层	商业	58.93
136	豫(2025)郑州市不动产权第 0184501 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 1 层 1143	1 层	商业	61.25
137	豫(2025)郑州市不动产权第 0184556 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2001	2 层	商业	77.50
138	豫(2025)郑州市不动产权第 0184320 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2002	2 层	商业	48.84
139	豫(2025)郑州市不动产权第 0184430 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2003	2 层	商业	50.95
140	豫(2025)郑州市不动产权第 0184321 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2004	2 层	商业	48.55
141	豫(2025)郑州市不动产权第 0184431 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2005	2 层	商业	47.26
142	豫(2025)郑州市不动产权第 0184432 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2006	2 层	商业	46.73
143	豫(2025)郑州市不动产权第 0184637 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2007	2 层	商业	65.72
144	豫(2025)郑州市不动产权第 0184638 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2008	2 层	商业	48.84
145	豫(2025)郑州市不动产权第 0184760 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2009	2 层	商业	44.32

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
146	豫(2025)郑州市不动产权第 0184433 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2010	2 层	商业	50.95
147	豫(2025)郑州市不动产权第 0184557 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2011	2 层	商业	48.55
148	豫(2025)郑州市不动产权第 0184322 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2012	2 层	商业	47.15
149	豫(2025)郑州市不动产权第 0184365 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2013	2 层	商业	46.73
150	豫(2025)郑州市不动产权第 0184434 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2014	2 层	商业	47.34
151	豫(2025)郑州市不动产权第 0184435 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2015	2 层	商业	46.92
152	豫(2025)郑州市不动产权第 0184366 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2016	2 层	商业	59.53
153	豫(2025)郑州市不动产权第 0184639 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2017	2 层	商业	34.90
154	豫(2025)郑州市不动产权第 0184558 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2018	2 层	商业	50.95
155	豫(2025)郑州市不动产权第 0184323 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2019	2 层	商业	47.43
156	豫(2025)郑州市不动产权第 0184367 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2020	2 层	商业	61.37
157	豫(2025)郑州市不动产权第 0184697 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2021	2 层	商业	77.20
158	豫(2025)郑州市不动产权第 0184559 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2022	2 层	商业	46.73
159	豫(2025)郑州市不动产权第 0184761 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2023	2 层	商业	38.52
160	豫(2025)郑州市不动产权第 0184560 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2024	2 层	商业	57.59
161	豫(2025)郑州市不动产权第 0184505 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2025	2 层	商业	103.77
162	豫(2025)郑州市不动产权第 0184762 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2026	2 层	商业	28.19
163	豫(2025)郑州市不动产权第 0184368 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2027	2 层	商业	59.21
164	豫(2025)郑州市不动产权第 0184369 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2028	2 层	商业	48.82
165	豫(2025)郑州市不动产权第 0184506 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2029	2 层	商业	41.68
166	豫(2025)郑州市不动产权第 0184698 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2030	2 层	商业	32.14
167	豫(2025)郑州市不动产权第 0184324 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2031	2 层	商业	53.93
168	豫(2025)郑州市不动产权第 0184325 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2032	2 层	商业	55.56
169	豫(2025)郑州市不动产权第 0184326 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2033	2 层	商业	60.06
170	豫(2025)郑州市不动产权第 0184436 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2034	2 层	商业	54.19

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
171	豫(2025)郑州市不动产权第 0184327 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2035	2 层	商业	97.33
172	豫(2025)郑州市不动产权第 0184699 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2036	2 层	商业	74.01
173	豫(2025)郑州市不动产权第 0184763 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2037	2 层	商业	69.52
174	豫(2025)郑州市不动产权第 0184561 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2038	2 层	商业	37.55
175	豫(2025)郑州市不动产权第 0184640 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2039	2 层	商业	69.52
176	豫(2025)郑州市不动产权第 0184700 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2040	2 层	商业	74.03
177	豫(2025)郑州市不动产权第 0184701 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2041	2 层	商业	97.41
178	豫(2025)郑州市不动产权第 0184702 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2042	2 层	商业	36.00
179	豫(2025)郑州市不动产权第 0184641 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2043	2 层	商业	57.65
180	豫(2025)郑州市不动产权第 0184642 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2044	2 层	商业	21.39
181	豫(2025)郑州市不动产权第 0184643 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2045	2 层	商业	48.12
182	豫(2025)郑州市不动产权第 0184562 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2046	2 层	商业	48.86
183	豫(2025)郑州市不动产权第 0184644 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2047	2 层	商业	66.14
184	豫(2025)郑州市不动产权第 0184703 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2048	2 层	商业	78.98
185	豫(2025)郑州市不动产权第 0184704 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2049	2 层	商业	75.62
186	豫(2025)郑州市不动产权第 0184370 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2050	2 层	商业	74.67
187	豫(2025)郑州市不动产权第 0184371 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2051	2 层	商业	75.64
188	豫(2025)郑州市不动产权第 0184372 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2052	2 层	商业	79.44
189	豫(2025)郑州市不动产权第 0184437 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2053	2 层	商业	74.48
190	豫(2025)郑州市不动产权第 0184438 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2054	2 层	商业	57.82
191	豫(2025)郑州市不动产权第 0184764 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2055	2 层	商业	53.21
192	豫(2025)郑州市不动产权第 0184373 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2056	2 层	商业	53.74
193	豫(2025)郑州市不动产权第 0184563 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2057	2 层	商业	48.99
194	豫(2025)郑州市不动产权第 0184507 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2058	2 层	商业	53.85
195	豫(2025)郑州市不动产权第 0184439 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2059	2 层	商业	52.45

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
196	豫(2025)郑州市不动产权第0184508号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2060	2层	商业	53.49
197	豫(2025)郑州市不动产权第0184509号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2061	2层	商业	53.42
198	豫(2025)郑州市不动产权第0184705号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2062	2层	商业	131.56
199	豫(2025)郑州市不动产权第0184645号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2063	2层	商业	55.85
200	豫(2025)郑州市不动产权第0184564号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2064	2层	商业	85.75
201	豫(2025)郑州市不动产权第0184440号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2065	2层	商业	83.60
202	豫(2025)郑州市不动产权第0184441号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2066	2层	商业	67.42
203	豫(2025)郑州市不动产权第0184565号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2067	2层	商业	46.39
204	豫(2025)郑州市不动产权第0184566号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2068	2层	商业	125.43
205	豫(2025)郑州市不动产权第0184510号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2069	2层	商业	125.45
206	豫(2025)郑州市不动产权第0184646号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2070	2层	商业	60.80
207	豫(2025)郑州市不动产权第0184706号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2071	2层	商业	207.41
208	豫(2025)郑州市不动产权第0184442号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2072	2层	商业	143.30
209	豫(2025)郑州市不动产权第0184374号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2073	2层	商业	57.52
210	豫(2025)郑州市不动产权第0184375号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2074	2层	商业	57.56
211	豫(2025)郑州市不动产权第0184707号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2075	2层	商业	65.38
212	豫(2025)郑州市不动产权第0184328号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2076	2层	商业	63.83
213	豫(2025)郑州市不动产权第0184708号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2077	2层	商业	50.00
214	豫(2025)郑州市不动产权第0184765号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2078	2层	商业	61.43
215	豫(2025)郑州市不动产权第0184443号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2079	2层	商业	55.14
216	豫(2025)郑州市不动产权第0184376号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2080	2层	商业	53.13
217	豫(2025)郑州市不动产权第0184329号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2081	2层	商业	48.67
218	豫(2025)郑州市不动产权第0184766号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2082	2层	商业	42.93
219	豫(2025)郑州市不动产权第0184444号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2083	2层	商业	56.74
220	豫(2025)郑州市不动产权第0184511号	河南省郑州市二七区陇海中路6号院商业裙房2层2084	2层	商业	81.15

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
221	豫(2025)郑州市不动产权第 0184647 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2085	2 层	商业	47.57
222	豫(2025)郑州市不动产权第 0184648 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2086	2 层	商业	69.24
223	豫(2025)郑州市不动产权第 0184649 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2087	2 层	商业	34.57
224	豫(2025)郑州市不动产权第 0184445 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2088	2 层	商业	45.36
225	豫(2025)郑州市不动产权第 0184377 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2089	2 层	商业	86.89
226	豫(2025)郑州市不动产权第 0184330 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2090	2 层	商业	41.43
227	豫(2025)郑州市不动产权第 0184767 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2091	2 层	商业	48.44
228	豫(2025)郑州市不动产权第 0184709 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2092	2 层	商业	48.44
229	豫(2025)郑州市不动产权第 0184650 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2093	2 层	商业	41.41
230	豫(2025)郑州市不动产权第 0184651 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2094	2 层	商业	93.63
231	豫(2025)郑州市不动产权第 0184512 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2095	2 层	商业	93.02
232	豫(2025)郑州市不动产权第 0184652 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2096	2 层	商业	70.64
233	豫(2025)郑州市不动产权第 0184768 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2097	2 层	商业	40.75
234	豫(2025)郑州市不动产权第 0184378 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2098	2 层	商业	48.88
235	豫(2025)郑州市不动产权第 0184513 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2099	2 层	商业	35.48
236	豫(2025)郑州市不动产权第 0184514 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2100	2 层	商业	35.50
237	豫(2025)郑州市不动产权第 0184567 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2101	2 层	商业	108.08
238	豫(2025)郑州市不动产权第 0184446 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2102	2 层	商业	52.88
239	豫(2025)郑州市不动产权第 0184653 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2103	2 层	商业	41.47
240	豫(2025)郑州市不动产权第 0184654 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2104	2 层	商业	47.93
241	豫(2025)郑州市不动产权第 0184447 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2105	2 层	商业	61.15
242	豫(2025)郑州市不动产权第 0184710 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2106	2 层	商业	61.15
243	豫(2025)郑州市不动产权第 0184769 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2107	2 层	商业	61.15
244	豫(2025)郑州市不动产权第 0184655 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2108	2 层	商业	68.18
245	豫(2025)郑州市不动产权第 0184568 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2109	2 层	商业	69.73

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
246	豫(2025)郑州市不动产权第 0184515 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2110	2 层	商业	53.43
247	豫(2025)郑州市不动产权第 0184569 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2111	2 层	商业	26.46
248	豫(2025)郑州市不动产权第 0184570 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2112	2 层	商业	35.07
249	豫(2025)郑州市不动产权第 0184656 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2113	2 层	商业	35.07
250	豫(2025)郑州市不动产权第 0184571 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2114	2 层	商业	48.67
251	豫(2025)郑州市不动产权第 0184379 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2115	2 层	商业	38.50
252	豫(2025)郑州市不动产权第 0184572 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2116	2 层	商业	72.47
253	豫(2025)郑州市不动产权第 0184770 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2117	2 层	商业	73.72
254	豫(2025)郑州市不动产权第 0184516 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2118	2 层	商业	92.22
255	豫(2025)郑州市不动产权第 0184448 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2119	2 层	商业	62.57
256	豫(2025)郑州市不动产权第 0184711 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2120	2 层	商业	54.21
257	豫(2025)郑州市不动产权第 0184380 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2121	2 层	商业	42.74
258	豫(2025)郑州市不动产权第 0184573 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2122	2 层	商业	44.89
259	豫(2025)郑州市不动产权第 0184771 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2123	2 层	商业	66.31
260	豫(2025)郑州市不动产权第 0184574 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2124	2 层	商业	58.22
261	豫(2025)郑州市不动产权第 0184449 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2125	2 层	商业	47.20
262	豫(2025)郑州市不动产权第 0184712 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2126	2 层	商业	40.29
263	豫(2025)郑州市不动产权第 0184575 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2127	2 层	商业	37.76
264	豫(2025)郑州市不动产权第 0184576 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2128	2 层	商业	53.68
265	豫(2025)郑州市不动产权第 0184657 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2129	2 层	商业	52.37
266	豫(2025)郑州市不动产权第 0184658 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2130	2 层	商业	53.68
267	豫(2025)郑州市不动产权第 0184772 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2131	2 层	商业	52.60
268	豫(2025)郑州市不动产权第 0184517 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2132	2 层	商业	64.98
269	豫(2025)郑州市不动产权第 0184381 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2133	2 层	商业	56.64
270	豫(2025)郑州市不动产权第 0184331 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2134	2 层	商业	56.47

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
271	豫(2025)郑州市不动产权第 0184518 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2135	2 层	商业	49.90
272	豫(2025)郑州市不动产权第 0184659 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2136	2 层	商业	49.90
273	豫(2025)郑州市不动产权第 0184382 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2137	2 层	商业	42.93
274	豫(2025)郑州市不动产权第 0184577 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2138	2 层	商业	41.73
275	豫(2025)郑州市不动产权第 0184660 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2139	2 层	商业	44.51
276	豫(2025)郑州市不动产权第 0184450 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2140	2 层	商业	44.43
277	豫(2025)郑州市不动产权第 0184451 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2141	2 层	商业	65.06
278	豫(2025)郑州市不动产权第 0184383 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2142	2 层	商业	49.71
279	豫(2025)郑州市不动产权第 0184384 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2143	2 层	商业	53.95
280	豫(2025)郑州市不动产权第 0184519 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2144	2 层	商业	53.87
281	豫(2025)郑州市不动产权第 0184578 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2145	2 层	商业	55.30
282	豫(2025)郑州市不动产权第 0184579 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2146	2 层	商业	38.26
283	豫(2025)郑州市不动产权第 0184773 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2147	2 层	商业	39.78
284	豫(2025)郑州市不动产权第 0184452 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2148	2 层	商业	47.20
285	豫(2025)郑州市不动产权第 0184453 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2149	2 层	商业	67.17
286	豫(2025)郑州市不动产权第 0184713 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2150	2 层	商业	61.96
287	豫(2025)郑州市不动产权第 0184520 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2151	2 层	商业	60.69
288	豫(2025)郑州市不动产权第 0184580 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2152	2 层	商业	59.57
289	豫(2025)郑州市不动产权第 0184581 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 2 层 2153	2 层	商业	64.05
290	豫(2025)郑州市不动产权第 0184718 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3021	3 层	商业	45.65
291	豫(2025)郑州市不动产权第 0184663 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3022	3 层	商业	37.64
292	豫(2025)郑州市不动产权第 0184586 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3023	3 层	商业	56.27
293	豫(2025)郑州市不动产权第 0184776 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3024	3 层	商业	101.38
294	豫(2025)郑州市不动产权第 0184461 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3025	3 层	商业	27.54
295	豫(2025)郑州市不动产权第 0184334 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3026	3 层	商业	57.85

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
296	豫(2025)郑州市不动产权第 0184666 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3041	3 层	商业	35.17
297	豫(2025)郑州市不动产权第 0184667 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3042	3 层	商业	56.32
298	豫(2025)郑州市不动产权第 0184778 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3043	3 层	商业	20.90
299	豫(2025)郑州市不动产权第 0184589 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3044	3 层	商业	47.01
300	豫(2025)郑州市不动产权第 0184590 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3045	3 层	商业	47.75
301	豫(2025)郑州市不动产权第 0184779 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3046	3 层	商业	64.62
302	豫(2025)郑州市不动产权第 0184464 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3047	3 层	商业	115.15
303	豫(2025)郑州市不动产权第 0184720 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3048	3 层	商业	113.33
304	豫(2025)郑州市不动产权第 0184780 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3049	3 层	商业	115.02
305	豫(2025)郑州市不动产权第 0184393 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3050	3 层	商业	119.64
306	豫(2025)郑州市不动产权第 0184668 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3051	3 层	商业	127.29
307	豫(2025)郑州市不动产权第 0184394 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3052	3 层	商业	72.77
308	豫(2025)郑州市不动产权第 0184781 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3053	3 层	商业	56.49
309	豫(2025)郑州市不动产权第 0184669 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3054	3 层	商业	51.98
310	豫(2025)郑州市不动产权第 0184721 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3055	3 层	商业	52.50
311	豫(2025)郑州市不动产权第 0184722 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3056	3 层	商业	47.86
312	豫(2025)郑州市不动产权第 0184591 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3057	3 层	商业	52.61
313	豫(2025)郑州市不动产权第 0184782 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3058	3 层	商业	51.24
314	豫(2025)郑州市不动产权第 0184592 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3059	3 层	商业	52.26
315	豫(2025)郑州市不动产权第 0184465 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3060	3 层	商业	52.19
316	豫(2025)郑州市不动产权第 0184337 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3061	3 层	商业	128.53
317	豫(2025)郑州市不动产权第 0184783 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3062	3 层	商业	54.56
318	豫(2025)郑州市不动产权第 0184338 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3063	3 层	商业	83.77
319	豫(2025)郑州市不动产权第 0184593 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3064	3 层	商业	81.67
320	豫(2025)郑州市不动产权第 0184670 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3065	3 层	商业	65.86

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
321	豫(2025)郑州市不动产权第 0184784 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3066	3 层	商业	45.32
322	豫(2025)郑州市不动产权第 0184594 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3067	3 层	商业	41.09
323	豫(2025)郑州市不动产权第 0184723 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3068	3 层	商业	41.09
324	豫(2025)郑州市不动产权第 0184525 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3069	3 层	商业	259.81
325	豫(2025)郑州市不动产权第 0184395 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3070	3 层	商业	140.00
326	豫(2025)郑州市不动产权第 0184671 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3071	3 层	商业	56.19
327	豫(2025)郑州市不动产权第 0184785 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3072	3 层	商业	56.21
328	豫(2025)郑州市不动产权第 0184724 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3073	3 层	商业	63.40
329	豫(2025)郑州市不动产权第 0184672 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3074	3 层	商业	62.36
330	豫(2025)郑州市不动产权第 0184339 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3075	3 层	商业	65.81
331	豫(2025)郑州市不动产权第 0184595 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3076	3 层	商业	60.02
332	豫(2025)郑州市不动产权第 0184725 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3077	3 层	商业	53.87
333	豫(2025)郑州市不动产权第 0184726 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3078	3 层	商业	51.87
334	豫(2025)郑州市不动产权第 0184396 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3079	3 层	商业	46.62
335	豫(2025)郑州市不动产权第 0184596 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3080	3 层	商业	41.94
336	豫(2025)郑州市不动产权第 0184397 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3081	3 层	商业	54.28
337	豫(2025)郑州市不动产权第 0184526 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3082	3 层	商业	79.28
338	豫(2025)郑州市不动产权第 0184727 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3083	3 层	商业	46.47
339	豫(2025)郑州市不动产权第 0184597 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3084	3 层	商业	67.64
340	豫(2025)郑州市不动产权第 0184340 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3085	3 层	商业	33.78
341	豫(2025)郑州市不动产权第 0184786 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3086	3 层	商业	84.89
342	豫(2025)郑州市不动产权第 0184527 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3087	3 层	商业	40.48
343	豫(2025)郑州市不动产权第 0184787 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3088	3 层	商业	47.32
344	豫(2025)郑州市不动产权第 0184598 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3089	3 层	商业	47.32
345	豫(2025)郑州市不动产权第 0184466 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3090	3 层	商业	40.49

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
346	豫(2025)郑州市不动产权第 0184398 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3091	3 层	商业	51.18
347	豫(2025)郑州市不动产权第 0184673 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3092	3 层	商业	44.48
348	豫(2025)郑州市不动产权第 0184467 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3093	3 层	商业	45.75
349	豫(2025)郑州市不动产权第 0184728 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3094	3 层	商业	39.81
350	豫(2025)郑州市不动产权第 0184468 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3095	3 层	商业	47.73
351	豫(2025)郑州市不动产权第 0184399 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3096	3 层	商业	34.67
352	豫(2025)郑州市不动产权第 0184599 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3097	3 层	商业	34.69
353	豫(2025)郑州市不动产权第 0184528 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3098	3 层	商业	105.60
354	豫(2025)郑州市不动产权第 0184788 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3099	3 层	商业	51.67
355	豫(2025)郑州市不动产权第 0184469 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3100	3 层	商业	76.70
356	豫(2025)郑州市不动产权第 0184674 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3101	3 层	商业	73.45
357	豫(2025)郑州市不动产权第 0184729 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3102	3 层	商业	92.64
358	豫(2025)郑州市不动产权第 0184529 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3103	3 层	商业	91.79
359	豫(2025)郑州市不动产权第 0184400 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3104	3 层	商业	93.74
360	豫(2025)郑州市不动产权第 0184675 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3105	3 层	商业	106.12
361	豫(2025)郑州市不动产权第 0184600 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3106	3 层	商业	106.82
362	豫(2025)郑州市不动产权第 0184530 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3107	3 层	商业	52.20
363	豫(2025)郑州市不动产权第 0184401 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3108	3 层	商业	25.85
364	豫(2025)郑州市不动产权第 0184402 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3109	3 层	商业	34.26
365	豫(2025)郑州市不动产权第 0184403 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3110	3 层	商业	34.26
366	豫(2025)郑州市不动产权第 0184404 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3111	3 层	商业	47.55
367	豫(2025)郑州市不动产权第 0184676 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3112	3 层	商业	37.62
368	豫(2025)郑州市不动产权第 0184730 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3113	3 层	商业	70.80
369	豫(2025)郑州市不动产权第 0184731 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3114	3 层	商业	72.02
370	豫(2025)郑州市不动产权第 0184789 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3115	3 层	商业	90.19

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
371	豫(2025)郑州市不动产权第 0184470 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3116	3 层	商业	61.13
372	豫(2025)郑州市不动产权第 0184531 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3117	3 层	商业	52.97
373	豫(2025)郑州市不动产权第 0184601 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3118	3 层	商业	41.76
374	豫(2025)郑州市不动产权第 0184602 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3119	3 层	商业	43.85
375	豫(2025)郑州市不动产权第 0184341 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3120	3 层	商业	64.79
376	豫(2025)郑州市不动产权第 0184732 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3121	3 层	商业	56.88
377	豫(2025)郑州市不动产权第 0184603 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3122	3 层	商业	46.12
378	豫(2025)郑州市不动产权第 0184677 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3123	3 层	商业	39.36
379	豫(2025)郑州市不动产权第 0184471 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3124	3 层	商业	36.89
380	豫(2025)郑州市不动产权第 0184604 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3125	3 层	商业	52.45
381	豫(2025)郑州市不动产权第 0184472 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3126	3 层	商业	51.17
382	豫(2025)郑州市不动产权第 0184605 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3127	3 层	商业	52.45
383	豫(2025)郑州市不动产权第 0184405 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3128	3 层	商业	51.39
384	豫(2025)郑州市不动产权第 0184606 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3129	3 层	商业	63.49
385	豫(2025)郑州市不动产权第 0184473 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3130	3 层	商业	55.34
386	豫(2025)郑州市不动产权第 0184474 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3131	3 层	商业	55.17
387	豫(2025)郑州市不动产权第 0184733 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3132	3 层	商业	48.75
388	豫(2025)郑州市不动产权第 0184607 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3133	3 层	商业	47.36
389	豫(2025)郑州市不动产权第 0184734 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3134	3 层	商业	41.94
390	豫(2025)郑州市不动产权第 0184475 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3135	3 层	商业	40.77
391	豫(2025)郑州市不动产权第 0184608 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3136	3 层	商业	43.48
392	豫(2025)郑州市不动产权第 0184609 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3137	3 层	商业	43.41
393	豫(2025)郑州市不动产权第 0184532 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3138	3 层	商业	63.56
394	豫(2025)郑州市不动产权第 0184533 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3139	3 层	商业	48.57
395	豫(2025)郑州市不动产权第 0184610 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3140	3 层	商业	52.71

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
396	豫(2025)郑州市不动产权第 0184678 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3141	3 层	商业	52.63
397	豫(2025)郑州市不动产权第 0184476 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3142	3 层	商业	54.02
398	豫(2025)郑州市不动产权第 0184477 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3143	3 层	商业	37.38
399	豫(2025)郑州市不动产权第 0184478 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3144	3 层	商业	38.86
400	豫(2025)郑州市不动产权第 0184611 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3145	3 层	商业	46.12
401	豫(2025)郑州市不动产权第 0184479 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3146	3 层	商业	65.62
402	豫(2025)郑州市不动产权第 0184612 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3147	3 层	商业	60.54
403	豫(2025)郑州市不动产权第 0184790 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3148	3 层	商业	59.29
404	豫(2025)郑州市不动产权第 0184480 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3149	3 层	商业	58.20
405	豫(2025)郑州市不动产权第 0184679 号	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院商业裙房 3 层 3150	3 层	商业	62.58
合计					23,405.25

备注：以上为摘录，其他权属信息详见报告附件

➤ D5 地块

《不动产权证书》证载情况统计表 1

权利人	河南云商置业有限公司
共有情况	单独所有
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商场化商品房
用途	零售商业用地/商业
宗地面积	13,690.9 m ²
使用期限	国有建设用地使用权：2021 年 12 月 15 日至 2061 年 12 月 14 日
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构
附记	总层数：32 竣工日期：2022 年 12 月 15 日
附记	土地用地：城镇住宅兼容零售商业、餐饮、旅馆，地下空间用途为交通服务场站

《不动产权证书》证载情况统计表 2

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
1	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550656 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 101	1 层	商业	54.28
2	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550456 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 102	1 层	商业	65.58
3	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550274 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 103	1 层	商业	37.93
4	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550657 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 104	1 层	商业	33.10
5	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550368 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 105	1 层	商业	45.93
6	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550457 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 106	1 层	商业	39.27
7	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550166 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 107	1 层	商业	39.65
8	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550757 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 108	1 层	商业	42.00
9	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550758 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 109	1 层	商业	42.47
10	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550759 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 110	1 层	商业	34.02
11	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550167 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 111	1 层	商业	35.61
12	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550083 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 112	1 层	商业	44.56
13	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550566 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 113	1 层	商业	35.65
14	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550369 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 114	1 层	商业	46.41
15	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550458 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 115	1 层	商业	45.65
16	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550459 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 116	1 层	商业	103.85
17	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550567 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 117	1 层	商业	45.80
18	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550760 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 118	1 层	商业	48.63
19	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550460 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 119	1 层	商业	89.46
20	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550761 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 120	1 层	商业	216.78
21	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550084 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 121	1 层	商业	46.61
22	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550085 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 122	1 层	商业	50.40
23	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550658 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 123	1 层	商业	63.50
24	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550370 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 124	1 层	商业	59.85

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
25	豫(2023)郑州市不动产权第 0550659 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 125	1 层	商业	69.01
26	豫(2023)郑州市不动产权第 0550168 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 126	1 层	商业	35.25
27	豫(2023)郑州市不动产权第 0550660 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 127	1 层	商业	30.94
28	豫(2023)郑州市不动产权第 0550169 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 128	1 层	商业	31.16
29	豫(2023)郑州市不动产权第 0550170 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 129	1 层	商业	30.19
30	豫(2023)郑州市不动产权第 0550171 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 130	1 层	商业	25.84
31	豫(2023)郑州市不动产权第 0550461 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 131	1 层	商业	35.02
32	豫(2023)郑州市不动产权第 0550086 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 132	1 层	商业	33.46
33	豫(2023)郑州市不动产权第 0550275 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 133	1 层	商业	32.68
34	豫(2023)郑州市不动产权第 0550172 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 134	1 层	商业	32.29
35	豫(2023)郑州市不动产权第 0550661 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 135	1 层	商业	34.67
36	豫(2023)郑州市不动产权第 0550087 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 136	1 层	商业	31.91
37	豫(2023)郑州市不动产权第 0550462 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 137	1 层	商业	26.32
38	豫(2023)郑州市不动产权第 0550568 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 138	1 层	商业	33.46
39	豫(2023)郑州市不动产权第 0550762 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 139	1 层	商业	54.14
40	豫(2023)郑州市不动产权第 0550173 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 140	1 层	商业	51.08
41	豫(2023)郑州市不动产权第 0550371 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 141	1 层	商业	57.54
42	豫(2023)郑州市不动产权第 0550662 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 142	1 层	商业	64.42
43	豫(2023)郑州市不动产权第 0550463 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 143	1 层	商业	20.35
44	豫(2023)郑州市不动产权第 0550174 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 144	1 层	商业	36.32
45	豫(2023)郑州市不动产权第 0550464 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 145	1 层	商业	29.91
46	豫(2023)郑州市不动产权第 0550763 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 146	1 层	商业	50.91
47	豫(2023)郑州市不动产权第 0550276 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 147	1 层	商业	38.46
48	豫(2023)郑州市不动产权第 0550175 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 148	1 层	商业	41.93
49	豫(2023)郑州市不动产权第 0550569 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 149	1 层	商业	99.44

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
50	豫(2023)郑州市不动产权第 0550176 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 150	1 层	商业	110.87
51	豫(2023)郑州市不动产权第 0550663 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 151	1 层	商业	24.59
52	豫(2023)郑州市不动产权第 0550277 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 152	1 层	商业	101.92
53	豫(2023)郑州市不动产权第 0550088 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 153	1 层	商业	63.30
54	豫(2023)郑州市不动产权第 0550278 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 154	1 层	商业	57.75
55	豫(2023)郑州市不动产权第 0550372 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 155	1 层	商业	63.51
56	豫(2023)郑州市不动产权第 0550664 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 156	1 层	商业	70.03
57	豫(2023)郑州市不动产权第 0550279 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 157	1 层	商业	77.68
58	豫(2023)郑州市不动产权第 0550764 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 158	1 层	商业	40.11
59	豫(2023)郑州市不动产权第 0550570 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 159	1 层	商业	34.38
60	豫(2023)郑州市不动产权第 0550373 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 160	1 层	商业	38.99
61	豫(2023)郑州市不动产权第 0550665 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 161	1 层	商业	60.47
62	豫(2023)郑州市不动产权第 0550374 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 163	1 层	商业	45.54
63	豫(2023)郑州市不动产权第 0550375 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 164	1 层	商业	46.25
64	豫(2023)郑州市不动产权第 0550376 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 165	1 层	商业	48.51
65	豫(2023)郑州市不动产权第 0550571 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 166	1 层	商业	41.74
66	豫(2023)郑州市不动产权第 0550089 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 167	1 层	商业	62.04
67	豫(2023)郑州市不动产权第 0550572 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 1 层 168	1 层	商业	13.34
68	豫(2023)郑州市不动产权第 0550574 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 201	2 层	商业	80.65
69	豫(2023)郑州市不动产权第 0550575 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 202	2 层	商业	93.23
70	豫(2023)郑州市不动产权第 0550576 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 203	2 层	商业	85.62
71	豫(2023)郑州市不动产权第 0550180 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 204	2 层	商业	70.85
72	豫(2023)郑州市不动产权第 0550465 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 205	2 层	商业	105.06
73	豫(2023)郑州市不动产权第 0550091 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 206	2 层	商业	82.74
74	豫(2023)郑州市不动产权第 0550766 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 207	2 层	商业	83.61

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
75	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550092 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 208	2 层	商业	87.22
76	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550767 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 209	2 层	商业	89.57
77	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550466 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 210	2 层	商业	72.73
78	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550666 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 211	2 层	商业	75.63
79	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550280 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 212	2 层	商业	87.58
80	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550181 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 213	2 层	商业	62.32
81	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550182 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 214	2 层	商业	72.41
82	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550281 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 215	2 层	商业	64.71
83	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550378 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 216	2 层	商业	87.62
84	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550282 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 217	2 层	商业	71.47
85	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550577 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 218	2 层	商业	75.87
86	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550093 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 219	2 层	商业	478.45
87	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550667 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 220	2 层	商业	45.46
88	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550183 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 223	2 层	商业	34.76
89	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550578 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 224	2 层	商业	45.02
90	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550379 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 225	2 层	商业	85.15
91	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550768 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 226	2 层	商业	40.13
92	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550094 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 228	2 层	商业	40.49
93	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550769 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 229	2 层	商业	55.00
94	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550284 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 230	2 层	商业	206.97
95	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550668 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 231	2 层	商业	99.44
96	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550285 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 232	2 层	商业	133.81
97	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550095 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 233	2 层	商业	72.35
98	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550669 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 234	2 层	商业	93.51
99	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550467 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 235	2 层	商业	92.74

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
100	豫 (2023) 郑州市不动产权第 05500670 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 236	2 层	商业	168.95
101	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550184 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 238	2 层	商业	38.36
102	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550770 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 239	2 层	商业	86.13
103	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550671 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 240	2 层	商业	89.76
104	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550185 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 241	2 层	商业	61.12
105	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550672 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 242	2 层	商业	62.43
106	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550469 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 243	2 层	商业	69.94
107	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550380 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 244	2 层	商业	84.92
108	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550096 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 245	2 层	商业	66.95
109	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550286 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 246	2 层	商业	65.12
110	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550097 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 250	2 层	商业	71.05
111	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550674 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 251	2 层	商业	72.16
112	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550098 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 252	2 层	商业	75.68
113	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550470 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 253	2 层	商业	65.12
114	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550287 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 2 层 254	2 层	商业	96.80
115	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550100 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 301	3 层	商业	82.53
116	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550579 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 302	3 层	商业	95.39
117	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550471 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 303	3 层	商业	87.61
118	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550288 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 304	3 层	商业	72.49
119	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550771 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 305	3 层	商业	107.51
120	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550580 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 306	3 层	商业	78.33
121	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550101 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 307	3 层	商业	79.27
122	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550675 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 308	3 层	商业	82.60
123	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550187 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 309	3 层	商业	84.93
124	豫 (2023) 郑州市不动产权第 0550472 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 310	3 层	商业	74.42

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(㎡)
125	豫(2023)郑州市不动产权第0550188号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层311	3层	商业	77.38
126	豫(2023)郑州市不动产权第0550473号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层312	3层	商业	89.61
127	豫(2023)郑州市不动产权第0550676号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层313	3层	商业	45.24
128	豫(2023)郑州市不动产权第0550772号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层314	3层	商业	52.17
129	豫(2023)郑州市不动产权第0550773号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层315	3层	商业	44.41
130	豫(2023)郑州市不动产权第0550677号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层316	3层	商业	58.74
131	豫(2023)郑州市不动产权第0550189号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层317	3层	商业	47.59
132	豫(2023)郑州市不动产权第0550581号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层318	3层	商业	47.59
133	豫(2023)郑州市不动产权第0550678号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层319	3层	商业	50.21
134	豫(2023)郑州市不动产权第0550289号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层320	3层	商业	28.43
135	豫(2023)郑州市不动产权第0550102号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层321	3层	商业	90.65
136	豫(2023)郑州市不动产权第0550774号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层322	3层	商业	87.13
137	豫(2023)郑州市不动产权第0550679号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层323	3层	商业	82.12
138	豫(2023)郑州市不动产权第0550103号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层324	3层	商业	41.43
139	豫(2023)郑州市不动产权第0550474号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层325	3层	商业	65.33
140	豫(2023)郑州市不动产权第0550104号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层326	3层	商业	46.51
141	豫(2023)郑州市不动产权第0550582号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层328	3层	商业	91.58
142	豫(2023)郑州市不动产权第0550190号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层329	3层	商业	74.34
143	豫(2023)郑州市不动产权第0550290号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层331	3层	商业	211.78
144	豫(2023)郑州市不动产权第0550475号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层332	3层	商业	101.75
145	豫(2023)郑州市不动产权第0550775号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层333	3层	商业	136.92
146	豫(2023)郑州市不动产权第0550776号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层334	3层	商业	74.03
147	豫(2023)郑州市不动产权第0550191号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层335	3层	商业	95.68
148	豫(2023)郑州市不动产权第0550680号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层336	3层	商业	94.89
149	豫(2023)郑州市不动产权第0550681号	河南省郑州市二七区陇海中路12号院3层337	3层	商业	172.87

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
150	豫(2023)郑州市不动产权第 0550777 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 338	3 层	商业	39.25
151	豫(2023)郑州市不动产权第 0550105 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 339	3 层	商业	82.45
152	豫(2023)郑州市不动产权第 0550682 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 340	3 层	商业	61.50
153	豫(2023)郑州市不动产权第 0550106 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 341	3 层	商业	62.54
154	豫(2023)郑州市不动产权第 0550583 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 342	3 层	商业	63.88
155	豫(2023)郑州市不动产权第 0550107 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 343	3 层	商业	71.57
156	豫(2023)郑州市不动产权第 0550192 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 344	3 层	商业	86.90
157	豫(2023)郑州市不动产权第 0550778 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 345	3 层	商业	68.51
158	豫(2023)郑州市不动产权第 0550381 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 346	3 层	商业	66.64
159	豫(2023)郑州市不动产权第 0550108 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 350	3 层	商业	72.70
160	豫(2023)郑州市不动产权第 0550477 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 351	3 层	商业	73.84
161	豫(2023)郑州市不动产权第 0550584 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 352	3 层	商业	77.44
162	豫(2023)郑州市不动产权第 0550683 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 353	3 层	商业	66.64
163	豫(2023)郑州市不动产权第 0550382 号	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院 3 层 354	3 层	商业	99.05
合计					11,387.74

备注：以上为摘录，其他权属信息详见报告附件

>D6 区域

《不动产权证书》记载情况统计表 1

权利人	河南云商置业有限公司
共有情况	单独所有
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商场化商品房
用途	零售商业用地/商业
宗地面积	31,362.77 m ²
使用期限	国有建设用地使用权：2023 年 10 月 23 日至 2063 年 10 月 22 日
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构
	总层数：3
	竣工日期：2023 年 11 月 10 日

(本页空白处无正文)

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(㎡)
1	豫(2024)郑州市不动产权第 0255691 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1001	1 层	商业	54.34
2	豫(2024)郑州市不动产权第 0255691 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1002	1 层	商业	102.08
3	豫(2024)郑州市不动产权第 0255693 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1003	1 层	商业	10.55
4	豫(2024)郑州市不动产权第 0255688 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1004	1 层	商业	50.11
5	豫(2024)郑州市不动产权第 0256017 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1005	1 层	商业	50.50
6	豫(2024)郑州市不动产权第 0256018 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1006	1 层	商业	61.12
7	豫(2024)郑州市不动产权第 0255892 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1007	1 层	商业	61.12
8	豫(2024)郑州市不动产权第 0255636 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1008	1 层	商业	41.32
9	豫(2024)郑州市不动产权第 0256080 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1009	1 层	商业	47.67
10	豫(2024)郑州市不动产权第 0255964 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1010	1 层	商业	23.99
11	豫(2024)郑州市不动产权第 0255893 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1011	1 层	商业	33.54
12	豫(2024)郑州市不动产权第 0255637 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1012	1 层	商业	10.55
13	豫(2024)郑州市不动产权第 0255894 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1013	1 层	商业	82.58
14	豫(2024)郑州市不动产权第 0255839 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1014	1 层	商业	71.27
15	豫(2024)郑州市不动产权第 0256081 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1015	1 层	商业	66.00
16	豫(2024)郑州市不动产权第 0255692 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1016	1 层	商业	58.27
17	豫(2024)郑州市不动产权第 0255693 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1017	1 层	商业	36.73
18	豫(2024)郑州市不动产权第 0255694 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1018	1 层	商业	38.32
19	豫(2024)郑州市不动产权第 0256082 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1019	1 层	商业	41.79
20	豫(2024)郑州市不动产权第 0255840 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1020	1 层	商业	41.52
21	豫(2024)郑州市不动产权第 0255695 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1021	1 层	商业	62.11
22	豫(2024)郑州市不动产权第 0256696 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1022	1 层	商业	30.06
23	豫(2024)郑州市不动产权第 0255697 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1023	1 层	商业	54.93
24	豫(2024)郑州市不动产权第 0255841 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1024	1 层	商业	55.22

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
25	豫(2024)郑州市不动产权第 0255895 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1025	1 层	商业	46.99
26	豫(2024)郑州市不动产权第 0255698 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1026	1 层	商业	53.80
27	豫(2024)郑州市不动产权第 0255965 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1027	1 层	商业	98.62
28	豫(2024)郑州市不动产权第 0256083 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1028	1 层	商业	10.39
29	豫(2024)郑州市不动产权第 0255896 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1029	1 层	商业	11.69
30	豫(2024)郑州市不动产权第 0255897 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1030	1 层	商业	40.33
31	豫(2024)郑州市不动产权第 0256084 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1031	1 层	商业	41.20
32	豫(2024)郑州市不动产权第 0256085 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1032	1 层	商业	41.20
33	豫(2024)郑州市不动产权第 0255898 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1033	1 层	商业	30.08
34	豫(2024)郑州市不动产权第 0256019 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1034	1 层	商业	59.60
35	豫(2024)郑州市不动产权第 0255899 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1035	1 层	商业	101.70
36	豫(2024)郑州市不动产权第 0255966 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1036	1 层	商业	49.60
37	豫(2024)郑州市不动产权第 0255766 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1037	1 层	商业	55.91
38	豫(2024)郑州市不动产权第 0256086 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1038	1 层	商业	37.96
39	豫(2024)郑州市不动产权第 0255767 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1039	1 层	商业	60.35
40	豫(2024)郑州市不动产权第 0255699 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1040	1 层	商业	41.50
41	豫(2024)郑州市不动产权第 0256020 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1041	1 层	商业	32.10
42	豫(2024)郑州市不动产权第 0255700 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1042	1 层	商业	41.52
43	豫(2024)郑州市不动产权第 0256087 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1043	1 层	商业	26.89
44	豫(2024)郑州市不动产权第 0255768 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1044	1 层	商业	22.59
45	豫(2024)郑州市不动产权第 0255842 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1045	1 层	商业	18.82
46	豫(2024)郑州市不动产权第 0255843 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1046	1 层	商业	31.95
47	豫(2024)郑州市不动产权第 0255769 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1047	1 层	商业	40.87
48	豫(2024)郑州市不动产权第 0255967 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1048	1 层	商业	32.58

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
49	豫(2024)郑州市不动产权第 0255701 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1049	1 层	商业	25.84
50	豫(2024)郑州市不动产权第 0255638 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1050	1 层	商业	36.18
51	豫(2024)郑州市不动产权第 0255702 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1051	1 层	商业	62.01
52	豫(2024)郑州市不动产权第 0255703 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1052	1 层	商业	60.23
53	豫(2024)郑州市不动产权第 0256021 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1053	1 层	商业	60.23
54	豫(2024)郑州市不动产权第 0255844 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1054	1 层	商业	60.23
55	豫(2024)郑州市不动产权第 0255770 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1055	1 层	商业	55.35
56	豫(2024)郑州市不动产权第 0255968 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1056	1 层	商业	44.42
57	豫(2024)郑州市不动产权第 0255845 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1057	1 层	商业	39.11
58	豫(2024)郑州市不动产权第 0256022 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1058	1 层	商业	18.76
59	豫(2024)郑州市不动产权第 0256023 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1059	1 层	商业	45.17
60	豫(2024)郑州市不动产权第 0255817 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1060	1 层	商业	45.17
61	豫(2024)郑州市不动产权第 0255704 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1061	1 层	商业	64.72
62	豫(2024)郑州市不动产权第 0255900 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1062	1 层	商业	64.72
63	豫(2024)郑州市不动产权第 0255969 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1063	1 层	商业	64.72
64	豫(2024)郑州市不动产权第 0255639 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1064	1 层	商业	64.72
65	豫(2024)郑州市不动产权第 0255970 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1065	1 层	商业	64.72
66	豫(2024)郑州市不动产权第 0255901 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1066	1 层	商业	64.72
67	豫(2024)郑州市不动产权第 0255848 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1067	1 层	商业	64.72
68	豫(2024)郑州市不动产权第 0255971 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1068	1 层	商业	66.64
69	豫(2024)郑州市不动产权第 0255771 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1069	1 层	商业	33.72
70	豫(2024)郑州市不动产权第 0255640 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1070	1 层	商业	32.92
71	豫(2024)郑州市不动产权第 0255902 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1071	1 层	商业	29.65
72	豫(2024)郑州市不动产权第 0255972 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1072	1 层	商业	32.92

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
73	豫(2024)郑州市不动产权第 0255641 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1073	1 层	商业	62.57
74	豫(2024)郑州市不动产权第 0256024 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1074	1 层	商业	60.76
75	豫(2024)郑州市不动产权第 0255642 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1075	1 层	商业	60.76
76	豫(2024)郑州市不动产权第 0255643 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1076	1 层	商业	60.76
77	豫(2024)郑州市不动产权第 0256088 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1077	1 层	商业	60.76
78	豫(2024)郑州市不动产权第 0255705 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1078	1 层	商业	60.76
79	豫(2024)郑州市不动产权第 0255903 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1079	1 层	商业	60.76
80	豫(2024)郑州市不动产权第 0255644 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1080	1 层	商业	60.76
81	豫(2024)郑州市不动产权第 0255849 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1081	1 层	商业	60.76
82	豫(2024)郑州市不动产权第 0256089 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1082	1 层	商业	60.76
83	豫(2024)郑州市不动产权第 0255973 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1083	1 层	商业	30.50
84	豫(2024)郑州市不动产权第 0256025 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1084	1 层	商业	33.86
85	豫(2024)郑州市不动产权第 0255772 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1085	1 层	商业	26.42
86	豫(2024)郑州市不动产权第 0255974 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1086	1 层	商业	18.23
87	豫(2024)郑州市不动产权第 0256090 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1087	1 层	商业	39.86
88	豫(2024)郑州市不动产权第 0255904 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1088	1 层	商业	44.64
89	豫(2024)郑州市不动产权第 0255645 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1089	1 层	商业	44.64
90	豫(2024)郑州市不动产权第 0255773 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1090	1 层	商业	44.64
91	豫(2024)郑州市不动产权第 0256091 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1091	1 层	商业	44.64
92	豫(2024)郑州市不动产权第 0256092 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1092	1 层	商业	45.98
93	豫(2024)郑州市不动产权第 0255774 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1093	1 层	商业	27.21
94	豫(2024)郑州市不动产权第 0256093 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1094	1 层	商业	18.77
95	豫(2024)郑州市不动产权第 0255706 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1095	1 层	商业	41.46
96	豫(2024)郑州市不动产权第 0255707 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1096	1 层	商业	21.26

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
97	豫(2024)郑州市不动产权第 0256094 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1097	1 层	商业	25.79
98	豫(2024)郑州市不动产权第 0256026 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1098	1 层	商业	21.32
99	豫(2024)郑州市不动产权第 0255905 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1099	1 层	商业	14.96
100	豫(2024)郑州市不动产权第 0255775 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1100	1 层	商业	46.57
101	豫(2024)郑州市不动产权第 0255975 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1101	1 层	商业	42.24
102	豫(2024)郑州市不动产权第 0255850 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1102	1 层	商业	43.31
103	豫(2024)郑州市不动产权第 0255976 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1103	1 层	商业	36.16
104	豫(2024)郑州市不动产权第 0256027 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1104	1 层	商业	38.15
105	豫(2024)郑州市不动产权第 0255776 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1105	1 层	商业	36.94
106	豫(2024)郑州市不动产权第 0256095 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1106	1 层	商业	30.71
107	豫(2024)郑州市不动产权第 0255646 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1107	1 层	商业	16.67
108	豫(2024)郑州市不动产权第 0255708 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1108	1 层	商业	56.89
109	豫(2024)郑州市不动产权第 0255709 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1109	1 层	商业	73.08
110	豫(2024)郑州市不动产权第 0255977 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1110	1 层	商业	25.04
111	豫(2024)郑州市不动产权第 0255906 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1111	1 层	商业	106.28
112	豫(2024)郑州市不动产权第 0255710 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1112	1 层	商业	39.71
113	豫(2024)郑州市不动产权第 0255777 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1113	1 层	商业	55.42
114	豫(2024)郑州市不动产权第 0256096 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1114	1 层	商业	91.66
115	豫(2024)郑州市不动产权第 0255711 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1115	1 层	商业	91.66
116	豫(2024)郑州市不动产权第 0255647 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1116	1 层	商业	43.37
117	豫(2024)郑州市不动产权第 0256028 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1117	1 层	商业	51.20
118	豫(2024)郑州市不动产权第 0255907 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1118	1 层	商业	46.54
119	豫(2024)郑州市不动产权第 0255978 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1119	1 层	商业	70.20
120	豫(2024)郑州市不动产权第 0256097 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1120	1 层	商业	30.76

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
121	豫(2024)郑州市不动产权第 0256098 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1121	1 层	商业	44.42
122	豫(2024)郑州市不动产权第 0255979 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1122	1 层	商业	30.54
123	豫(2024)郑州市不动产权第 0255851 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1123	1 层	商业	17.36
124	豫(2024)郑州市不动产权第 0255852 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1124	1 层	商业	46.00
125	豫(2024)郑州市不动产权第 0255778 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1125	1 层	商业	46.93
126	豫(2024)郑州市不动产权第 0255908 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1126	1 层	商业	26.19
127	豫(2024)郑州市不动产权第 0256029 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1127	1 层	商业	26.38
128	豫(2024)郑州市不动产权第 0255909 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1128	1 层	商业	53.86
129	豫(2024)郑州市不动产权第 0255779 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1129	1 层	商业	53.45
130	豫(2024)郑州市不动产权第 0255780 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1130	1 层	商业	58.24
131	豫(2024)郑州市不动产权第 0255648 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1131	1 层	商业	44.97
132	豫(2024)郑州市不动产权第 0255712 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1132	1 层	商业	25.93
133	豫(2024)郑州市不动产权第 0256030 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1133	1 层	商业	24.82
134	豫(2024)郑州市不动产权第 0255910 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1134	1 层	商业	41.28
135	豫(2024)郑州市不动产权第 0255980 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1135	1 层	商业	21.20
136	豫(2024)郑州市不动产权第 0255853 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1136	1 层	商业	41.67
137	豫(2024)郑州市不动产权第 0256031 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1137	1 层	商业	50.04
138	豫(2024)郑州市不动产权第 0256032 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1138	1 层	商业	33.28
139	豫(2024)郑州市不动产权第 0255911 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1139	1 层	商业	70.61
140	豫(2024)郑州市不动产权第 0256099 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1140	1 层	商业	26.35
141	豫(2024)郑州市不动产权第 0256033 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1141	1 层	商业	33.72
142	豫(2024)郑州市不动产权第 0256100 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1142	1 层	商业	64.91
143	豫(2024)郑州市不动产权第 0255854 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1143	1 层	商业	25.70
144	豫(2024)郑州市不动产权第 0255981 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1144	1 层	商业	62.00

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m²)
145	豫(2024)郑州市不动产权第 0255982 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1145	1 层	商业	11.48
146	豫(2024)郑州市不动产权第 0255912 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1146	1 层	商业	27.61
147	豫(2024)郑州市不动产权第 0255781 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1147	1 层	商业	53.89
148	豫(2024)郑州市不动产权第 0255649 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1148	1 层	商业	49.93
149	豫(2024)郑州市不动产权第 0255713 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1149	1 层	商业	49.93
150	豫(2024)郑州市不动产权第 0256101 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1150	1 层	商业	49.93
151	豫(2024)郑州市不动产权第 0255714 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1151	1 层	商业	80.09
152	豫(2024)郑州市不动产权第 0255715 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1152	1 层	商业	78.43
153	豫(2024)郑州市不动产权第 0255650 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1153	1 层	商业	87.76
154	豫(2024)郑州市不动产权第 0255782 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1154	1 层	商业	22.59
155	豫(2024)郑州市不动产权第 0255716 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1155	1 层	商业	47.21
156	豫(2024)郑州市不动产权第 0255717 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1156	1 层	商业	48.16
157	豫(2024)郑州市不动产权第 0255855 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1157	1 层	商业	49.96
158	豫(2024)郑州市不动产权第 0255983 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1158	1 层	商业	87.13
159	豫(2024)郑州市不动产权第 0255856 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1159	1 层	商业	28.00
160	豫(2024)郑州市不动产权第 0255718 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1160	1 层	商业	108.35
161	豫(2024)郑州市不动产权第 0255984 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1161	1 层	商业	32.39
162	豫(2024)郑州市不动产权第 0255985 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1162	1 层	商业	23.20
163	豫(2024)郑州市不动产权第 0255857 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1163	1 层	商业	23.20
164	豫(2024)郑州市不动产权第 0255913 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1164	1 层	商业	32.39
165	豫(2024)郑州市不动产权第 0256102 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1165	1 层	商业	71.20
166	豫(2024)郑州市不动产权第 0256103 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1166	1 层	商业	49.49
167	豫(2024)郑州市不动产权第 0255858 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1167	1 层	商业	63.69
168	豫(2024)郑州市不动产权第 0255719 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1168	1 层	商业	78.73

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
169	豫(2024)郑州市不动产权第 0256104 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1169	1 层	商业	16.97
170	豫(2024)郑州市不动产权第 0255783 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1170	1 层	商业	63.12
171	豫(2024)郑州市不动产权第 0256034 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1171	1 层	商业	27.08
172	豫(2024)郑州市不动产权第 0255914 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1172	1 层	商业	53.61
173	豫(2024)郑州市不动产权第 0256035 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1173	1 层	商业	41.85
174	豫(2024)郑州市不动产权第 0256036 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1174	1 层	商业	67.47
175	豫(2024)郑州市不动产权第 0255784 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1175	1 层	商业	57.49
176	豫(2024)郑州市不动产权第 0255720 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1176	1 层	商业	57.49
177	豫(2024)郑州市不动产权第 0255785 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 1 层 1177	1 层	商业	56.15
178	豫(2024)郑州市不动产权第 0255652 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2001	2 层	商业	511.42
179	豫(2024)郑州市不动产权第 0255653 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2002	2 层	商业	164.72
180	豫(2024)郑州市不动产权第 0255917 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2003	2 层	商业	170.91
181	豫(2024)郑州市不动产权第 0255786 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2004	2 层	商业	121.16
182	豫(2024)郑州市不动产权第 0255723 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2005	2 层	商业	134.83
183	豫(2024)郑州市不动产权第 0255724 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2006	2 层	商业	134.83
184	豫(2024)郑州市不动产权第 0256105 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2007	2 层	商业	560.03
185	豫(2024)郑州市不动产权第 0255725 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2008	2 层	商业	31.40
186	豫(2024)郑州市不动产权第 0255654 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2009	2 层	商业	142.25
187	豫(2024)郑州市不动产权第 0255787 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2010	2 层	商业	219.52
188	豫(2024)郑州市不动产权第 0255788 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2011	2 层	商业	113.05
189	豫(2024)郑州市不动产权第 0255789 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2012	2 层	商业	106.73
190	豫(2024)郑州市不动产权第 0255861 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2013	2 层	商业	130.41
191	豫(2024)郑州市不动产权第 0255790 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2014	2 层	商业	156.79
192	豫(2024)郑州市不动产权第 0255988 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2015	2 层	商业	122.56

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
193	豫(2024)郑州市不动产权第 0255862 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2016	2 层	商业	124.13
194	豫(2024)郑州市不动产权第 0255918 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2017	2 层	商业	100.58
195	豫(2024)郑州市不动产权第 0255919 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2018	2 层	商业	48.33
196	豫(2024)郑州市不动产权第 0255863 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2019	2 层	商业	66.97
197	豫(2024)郑州市不动产权第 0255655 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2020	2 层	商业	73.16
198	豫(2024)郑州市不动产权第 0255920 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2021	2 层	商业	71.53
199	豫(2024)郑州市不动产权第 0255791 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2022	2 层	商业	73.16
200	豫(2024)郑州市不动产权第 0256106 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2023	2 层	商业	71.53
201	豫(2024)郑州市不动产权第 0255792 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2024	2 层	商业	73.16
202	豫(2024)郑州市不动产权第 0255656 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2025	2 层	商业	71.53
203	豫(2024)郑州市不动产权第 0255921 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2026	2 层	商业	73.16
204	豫(2024)郑州市不动产权第 0255922 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2027	2 层	商业	70.27
205	豫(2024)郑州市不动产权第 0255726 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2028	2 层	商业	73.16
206	豫(2024)郑州市不动产权第 0255793 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2029	2 层	商业	38.53
207	豫(2024)郑州市不动产权第 0255657 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2030	2 层	商业	38.99
208	豫(2024)郑州市不动产权第 0255727 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2031	2 层	商业	69.51
209	豫(2024)郑州市不动产权第 0256040 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2032	2 层	商业	63.34
210	豫(2024)郑州市不动产权第 0255728 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2033	2 层	商业	71.22
211	豫(2024)郑州市不动产权第 0255794 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2034	2 层	商业	71.25
212	豫(2024)郑州市不动产权第 0255795 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2035	2 层	商业	71.22
213	豫(2024)郑州市不动产权第 0255658 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2036	2 层	商业	38.22
214	豫(2024)郑州市不动产权第 0255989 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2037	2 层	商业	28.77
215	豫(2024)郑州市不动产权第 0255729 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2038	2 层	商业	90.60
216	豫(2024)郑州市不动产权第 0255730 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2039	2 层	商业	52.20

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
217	豫(2024)郑州市不动产权第 0255659 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2040	2 层	商业	62.18
218	豫(2024)郑州市不动产权第 0256041 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2041	2 层	商业	93.53
219	豫(2024)郑州市不动产权第 0255923 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2042	2 层	商业	83.39
220	豫(2024)郑州市不动产权第 0255990 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2043	2 层	商业	27.36
221	豫(2024)郑州市不动产权第 0255796 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2044	2 层	商业	80.94
222	豫(2024)郑州市不动产权第 0256042 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2045	2 层	商业	68.45
223	豫(2024)郑州市不动产权第 0255731 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2046	2 层	商业	86.93
224	豫(2024)郑州市不动产权第 0255924 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2047	2 层	商业	29.17
225	豫(2024)郑州市不动产权第 0255991 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2048	2 层	商业	37.83
226	豫(2024)郑州市不动产权第 0255797 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2049	2 层	商业	68.33
227	豫(2024)郑州市不动产权第 0255798 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2050	2 层	商业	71.22
228	豫(2024)郑州市不动产权第 0255799 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2051	2 层	商业	68.98
229	豫(2024)郑州市不动产权第 0255660 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2052	2 层	商业	71.22
230	豫(2024)郑州市不动产权第 0256043 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2053	2 层	商业	35.84
231	豫(2024)郑州市不动产权第 0255925 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2054	2 层	商业	49.20
232	豫(2024)郑州市不动产权第 0255800 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2055	2 层	商业	52.95
233	豫(2024)郑州市不动产权第 0256044 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2056	2 层	商业	47.63
234	豫(2024)郑州市不动产权第 0256107 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2057	2 层	商业	103.50
235	豫(2024)郑州市不动产权第 0255801 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2058	2 层	商业	68.45
236	豫(2024)郑州市不动产权第 0255926 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2059	2 层	商业	66.82
237	豫(2024)郑州市不动产权第 0255992 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2060	2 层	商业	68.45
238	豫(2024)郑州市不动产权第 0256045 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2061	2 层	商业	46.70
239	豫(2024)郑州市不动产权第 0256108 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2062	2 层	商业	48.35
240	豫(2024)郑州市不动产权第 0256109 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2063	2 层	商业	46.70

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
241	豫(2024)郑州市不动产权第 0255864 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2064	2 层	商业	48.35
242	豫(2024)郑州市不动产权第 0255802 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2065	2 层	商业	43.82
243	豫(2024)郑州市不动产权第 0255803 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2066	2 层	商业	80.09
244	豫(2024)郑州市不动产权第 0255865 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2067	2 层	商业	69.35
245	豫(2024)郑州市不动产权第 0256046 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2068	2 层	商业	20.43
246	豫(2024)郑州市不动产权第 0256110 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2069	2 层	商业	41.77
247	豫(2024)郑州市不动产权第 0255866 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2070	2 层	商业	34.43
248	豫(2024)郑州市不动产权第 0255927 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2071	2 层	商业	70.14
249	豫(2024)郑州市不动产权第 0255928 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2072	2 层	商业	49.32
250	豫(2024)郑州市不动产权第 0256111 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2073	2 层	商业	51.56
251	豫(2024)郑州市不动产权第 0256112 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2074	2 层	商业	35.75
252	豫(2024)郑州市不动产权第 0256113 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2075	2 层	商业	78.54
253	豫(2024)郑州市不动产权第 0255867 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2076	2 层	商业	63.67
254	豫(2024)郑州市不动产权第 0255929 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2077	2 层	商业	61.63
255	豫(2024)郑州市不动产权第 0255861 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2078	2 层	商业	194.26
256	豫(2024)郑州市不动产权第 0256047 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2079	2 层	商业	127.13
257	豫(2024)郑州市不动产权第 0255804 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2080	2 层	商业	139.66
258	豫(2024)郑州市不动产权第 0255868 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2081	2 层	商业	119.35
259	豫(2024)郑州市不动产权第 0255993 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2082	2 层	商业	39.26
260	豫(2024)郑州市不动产权第 0256048 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2083	2 层	商业	133.73
261	豫(2024)郑州市不动产权第 0255662 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2084	2 层	商业	46.98
262	豫(2024)郑州市不动产权第 0255732 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2085	2 层	商业	89.17
263	豫(2024)郑州市不动产权第 0255663 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2086	2 层	商业	118.48
264	豫(2024)郑州市不动产权第 0255869 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2087	2 层	商业	148.46

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
265	豫(2024)郑州市不动产权第0255664号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2088	2层	商业	82.92
266	豫(2024)郑州市不动产权第0255733号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2089	2层	商业	70.25
267	豫(2024)郑州市不动产权第0255930号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2090	2层	商业	79.15
268	豫(2024)郑州市不动产权第0255931号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2091	2层	商业	79.15
269	豫(2024)郑州市不动产权第0255734号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2092	2层	商业	113.72
270	豫(2024)郑州市不动产权第0255805号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2093	2层	商业	49.83
271	豫(2024)郑州市不动产权第0255806号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2094	2层	商业	72.12
272	豫(2024)郑州市不动产权第0255735号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2095	2层	商业	49.49
273	豫(2024)郑州市不动产权第0255932号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2096	2层	商业	40.34
274	豫(2024)郑州市不动产权第0256114号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2097	2层	商业	86.85
275	豫(2024)郑州市不动产权第0255736号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2098	2层	商业	42.42
276	豫(2024)郑州市不动产权第0255933号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2099	2层	商业	42.70
277	豫(2024)郑州市不动产权第0255737号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2100	2层	商业	72.51
278	豫(2024)郑州市不动产权第0256115号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2101	2层	商业	86.57
279	豫(2024)郑州市不动产权第0255738号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2102	2层	商业	94.33
280	豫(2024)郑州市不动产权第0256116号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2103	2层	商业	78.86
281	豫(2024)郑州市不动产权第0256049号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2104	2层	商业	35.96
282	豫(2024)郑州市不动产权第0256117号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2105	2层	商业	33.80
283	豫(2024)郑州市不动产权第0255870号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2106	2层	商业	54.29
284	豫(2024)郑州市不动产权第0255807号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2107	2层	商业	29.11
285	豫(2024)郑州市不动产权第0255871号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2108	2层	商业	56.82
286	豫(2024)郑州市不动产权第0256118号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2109	2层	商业	50.08
287	豫(2024)郑州市不动产权第0255934号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2110	2层	商业	34.33
288	豫(2024)郑州市不动产权第0256119号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房2层2111	2层	商业	67.50

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
289	豫(2024)郑州市不动产权第 02556665 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2112	2 层	商业	74.69
290	豫(2024)郑州市不动产权第 0256120 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2113	2 层	商业	56.41
291	豫(2024)郑州市不动产权第 0255872 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2114	2 层	商业	208.21
292	豫(2024)郑州市不动产权第 0255739 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2115	2 层	商业	114.33
293	豫(2024)郑州市不动产权第 0256050 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2116	2 层	商业	42.68
294	豫(2024)郑州市不动产权第 0255994 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2117	2 层	商业	54.56
295	豫(2024)郑州市不动产权第 0255935 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2118	2 层	商业	118.92
296	豫(2024)郑州市不动产权第 0255995 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2119	2 层	商业	41.62
297	豫(2024)郑州市不动产权第 0255873 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2120	2 层	商业	98.04
298	豫(2024)郑州市不动产权第 0255996 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2121	2 层	商业	18.60
299	豫(2024)郑州市不动产权第 0255740 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2122	2 层	商业	44.72
300	豫(2024)郑州市不动产权第 0255874 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2123	2 层	商业	87.30
301	豫(2024)郑州市不动产权第 0255875 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2124	2 层	商业	80.86
302	豫(2024)郑州市不动产权第 0255936 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2125	2 层	商业	80.86
303	豫(2024)郑州市不动产权第 0255997 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2126	2 层	商业	80.86
304	豫(2024)郑州市不动产权第 0256121 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2127	2 层	商业	129.72
305	豫(2024)郑州市不动产权第 0256051 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2128	2 层	商业	127.03
306	豫(2024)郑州市不动产权第 0255998 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2129	2 层	商业	142.14
307	豫(2024)郑州市不动产权第 0256052 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2130	2 层	商业	124.07
308	豫(2024)郑州市不动产权第 0256053 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2131	2 层	商业	123.11
309	豫(2024)郑州市不动产权第 0255808 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2132	2 层	商业	57.86
310	豫(2024)郑州市不动产权第 0256054 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2133	2 层	商业	48.43
311	豫(2024)郑州市不动产权第 0255741 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2134	2 层	商业	48.47
312	豫(2024)郑州市不动产权第 0255666 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2135	2 层	商业	74.28

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
313	豫(2024)郑州市不动产权第 0255999 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2136	2 层	商业	48.92
314	豫(2024)郑州市不动产权第 0255712 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2137	2 层	商业	57.51
315	豫(2024)郑州市不动产权第 0255743 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2138	2 层	商业	45.35
316	豫(2024)郑州市不动产权第 0256055 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2139	2 层	商业	161.15
317	豫(2024)郑州市不动产权第 0255937 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2140	2 层	商业	52.46
318	豫(2024)郑州市不动产权第 0255938 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2141	2 层	商业	37.55
319	豫(2024)郑州市不动产权第 0256122 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2142	2 层	商业	37.55
320	豫(2024)郑州市不动产权第 0256056 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2143	2 层	商业	52.46
321	豫(2024)郑州市不动产权第 0256057 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2144	2 层	商业	114.52
322	豫(2024)郑州市不动产权第 0255809 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2145	2 层	商业	71.61
323	豫(2024)郑州市不动产权第 0255876 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2146	2 层	商业	50.65
324	豫(2024)郑州市不动产权第 0256000 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2147	2 层	商业	43.84
325	豫(2024)郑州市不动产权第 0255810 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2148	2 层	商业	88.56
326	豫(2024)郑州市不动产权第 0255744 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2149	2 层	商业	98.95
327	豫(2024)郑州市不动产权第 0256001 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2150	2 层	商业	43.84
328	豫(2024)郑州市不动产权第 0256002 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2151	2 层	商业	86.81
329	豫(2024)郑州市不动产权第 0255667 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2152	2 层	商业	37.53
330	豫(2024)郑州市不动产权第 0255811 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2153	2 层	商业	109.28
331	豫(2024)郑州市不动产权第 0255745 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2154	2 层	商业	93.11
332	豫(2024)郑州市不动产权第 0256123 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2155	2 层	商业	93.11
333	豫(2024)郑州市不动产权第 0255939 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 2 层 2156	2 层	商业	90.95
334	豫(2024)郑州市不动产权第 0256126 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3001	3 层	商业	526.42
335	豫(2024)郑州市不动产权第 0255747 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3002	3 层	商业	168.08
336	豫(2024)郑州市不动产权第 0255814 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3003	3 层	商业	114.63

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
337	豫(2024)郑州市不动产权第 0255748 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3004	3 层	商业	109.99
338	豫(2024)郑州市不动产权第 0255815 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3005	3 层	商业	150.79
339	豫(2024)郑州市不动产权第 0255816 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3006	3 层	商业	150.68
340	豫(2024)郑州市不动产权第 0256004 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3007	3 层	商业	195.95
341	豫(2024)郑州市不动产权第 0255940 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3008	3 层	商业	228.13
342	豫(2024)郑州市不动产权第 0255817 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3009	3 层	商业	32.04
343	豫(2024)郑州市不动产权第 0255749 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3010	3 层	商业	145.17
344	豫(2024)郑州市不动产权第 0255941 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3011	3 层	商业	149.52
345	豫(2024)郑州市不动产权第 0256127 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3012	3 层	商业	115.48
346	豫(2024)郑州市不动产权第 0256060 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3013	3 层	商业	108.93
347	豫(2024)郑州市不动产权第 0256128 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3014	3 层	商业	132.99
348	豫(2024)郑州市不动产权第 0255750 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3015	3 层	商业	160.04
349	豫(2024)郑州市不动产权第 0255942 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3016	3 层	商业	125.09
350	豫(2024)郑州市不动产权第 0255943 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3017	3 层	商业	127.64
351	豫(2024)郑州市不动产权第 0256061 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3018	3 层	商业	102.67
352	豫(2024)郑州市不动产权第 0255868 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3019	3 层	商业	49.32
353	豫(2024)郑州市不动产权第 0256129 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3020	3 层	商业	42.06
354	豫(2024)郑州市不动产权第 0256130 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3021	3 层	商业	46.72
355	豫(2024)郑州市不动产权第 0255944 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3022	3 层	商业	45.06
356	豫(2024)郑州市不动产权第 0255751 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3023	3 层	商业	46.72
357	豫(2024)郑州市不动产权第 0256062 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3024	3 层	商业	45.06
358	豫(2024)郑州市不动产权第 0256063 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3025	3 层	商业	46.72
359	豫(2024)郑州市不动产权第 0255869 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3026	3 层	商业	45.06
360	豫(2024)郑州市不动产权第 0256064 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3027	3 层	商业	74.67

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
361	豫(2024)郑州市不动产权第 0256005 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3028	3 层	商业	71.71
362	豫(2024)郑州市不动产权第 0255670 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3029	3 层	商业	74.67
363	豫(2024)郑州市不动产权第 0256006 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3030	3 层	商业	40.25
364	豫(2024)郑州市不动产权第 0256065 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3031	3 层	商业	38.86
365	豫(2024)郑州市不动产权第 0256131 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3032	3 层	商业	70.94
366	豫(2024)郑州市不动产权第 0255671 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3033	3 层	商业	64.64
367	豫(2024)郑州市不动产权第 0256066 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3034	3 层	商业	72.69
368	豫(2024)郑州市不动产权第 0256132 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3035	3 层	商业	72.71
369	豫(2024)郑州市不动产权第 0255672 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3036	3 层	商业	72.69
370	豫(2024)郑州市不动产权第 0256067 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3037	3 层	商业	39.01
371	豫(2024)郑州市不动产权第 0255945 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3038	3 层	商业	29.36
372	豫(2024)郑州市不动产权第 0256133 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3039	3 层	商业	92.46
373	豫(2024)郑州市不动产权第 0255879 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3040	3 层	商业	53.23
374	豫(2024)郑州市不动产权第 0256068 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3041	3 层	商业	63.37
375	豫(2024)郑州市不动产权第 0255946 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3042	3 层	商业	95.46
376	豫(2024)郑州市不动产权第 0255818 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3043	3 层	商业	84.35
377	豫(2024)郑州市不动产权第 0255819 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3044	3 层	商业	28.71
378	豫(2024)郑州市不动产权第 0255820 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3045	3 层	商业	82.61
379	豫(2024)郑州市不动产权第 0255947 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3046	3 层	商业	69.86
380	豫(2024)郑州市不动产权第 0255880 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3047	3 层	商业	88.72
381	豫(2024)郑州市不动产权第 0255948 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3048	3 层	商业	28.55
382	豫(2024)郑州市不动产权第 0256007 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3049	3 层	商业	39.84
383	豫(2024)郑州市不动产权第 0256069 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3050	3 层	商业	69.74
384	豫(2024)郑州市不动产权第 0256008 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3051	3 层	商业	72.69

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
385	豫(2024)郑州市不动产权第0255821号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3052	3层	商业	70.40
386	豫(2024)郑州市不动产权第0255949号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3053	3层	商业	72.69
387	豫(2024)郑州市不动产权第0256009号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3054	3层	商业	36.57
388	豫(2024)郑州市不动产权第0255822号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3055	3层	商业	50.21
389	豫(2024)郑州市不动产权第0255950号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3056	3层	商业	76.35
390	豫(2024)郑州市不动产权第0255673号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3057	3层	商业	74.60
391	豫(2024)郑州市不动产权第0255674号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3058	3层	商业	49.34
392	豫(2024)郑州市不动产权第0255881号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3059	3层	商业	47.68
393	豫(2024)郑州市不动产权第0256010号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3060	3层	商业	49.34
394	豫(2024)郑州市不动产权第0256134号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3061	3层	商业	47.68
395	豫(2024)郑州市不动产权第0256070号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3062	3层	商业	69.86
396	豫(2024)郑州市不动产权第0255882号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3063	3层	商业	68.20
397	豫(2024)郑州市不动产权第0255752号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3064	3层	商业	69.86
398	豫(2024)郑州市不动产权第0255753号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3065	3层	商业	64.04
399	豫(2024)郑州市不动产权第0255675号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3066	3层	商业	81.73
400	豫(2024)郑州市不动产权第0255754号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3067	3层	商业	70.78
401	豫(2024)郑州市不动产权第0256135号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3068	3层	商业	20.86
402	豫(2024)郑州市不动产权第0256136号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3069	3层	商业	42.62
403	豫(2024)郑州市不动产权第0255676号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3070	3层	商业	35.14
404	豫(2024)郑州市不动产权第0256137号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3071	3层	商业	71.59
405	豫(2024)郑州市不动产权第0255823号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3072	3层	商业	50.34
406	豫(2024)郑州市不动产权第0255824号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3073	3层	商业	52.63
407	豫(2024)郑州市不动产权第0255824号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3074	3层	商业	37.51
408	豫(2024)郑州市不动产权第0256072号	河南省郑州市二七区陇海中路9号院商业裙房3层3075	3层	商业	80.13

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
409	豫(2024)郑州市不动产权第 0256011 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3076	3 层	商业	64.98
410	豫(2024)郑州市不动产权第 0256677 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3077	3 层	商业	62.90
411	豫(2024)郑州市不动产权第 0256678 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3078	3 层	商业	198.27
412	豫(2024)郑州市不动产权第 0256012 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3079	3 层	商业	129.74
413	豫(2024)郑州市不动产权第 0256883 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3080	3 层	商业	142.53
414	豫(2024)郑州市不动产权第 0255755 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3082	3 层	商业	40.05
415	豫(2024)郑州市不动产权第 0256073 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3083	3 层	商业	142.14
416	豫(2024)郑州市不动产权第 0255884 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3084	3 层	商业	57.51
417	豫(2024)郑州市不动产权第 0255885 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3085	3 层	商业	151.51
418	豫(2024)郑州市不动产权第 0256074 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3086	3 层	商业	151.51
419	豫(2024)郑州市不动产权第 0255825 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3087	3 层	商业	84.62
420	豫(2024)郑州市不动产权第 0255826 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3088	3 层	商业	71.69
421	豫(2024)郑州市不动产权第 0255951 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3089	3 层	商业	80.78
422	豫(2024)郑州市不动产权第 0256075 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3090	3 层	商业	80.78
423	豫(2024)郑州市不动产权第 0256013 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3091	3 层	商业	116.08
424	豫(2024)郑州市不动产权第 0256138 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3092	3 层	商业	50.82
425	豫(2024)郑州市不动产权第 0256014 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3093	3 层	商业	73.63
426	豫(2024)郑州市不动产权第 0255827 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3094	3 层	商业	50.53
427	豫(2024)郑州市不动产权第 0256139 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3095	3 层	商业	129.81
428	豫(2024)郑州市不动产权第 0255756 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3096	3 层	商业	43.29
429	豫(2024)郑州市不动产权第 0255952 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3097	3 层	商业	43.58
430	豫(2024)郑州市不动产权第 0256140 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3099	3 层	商业	66.95
431	豫(2024)郑州市不动产权第 0256076 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3100	3 层	商业	76.29
432	豫(2024)郑州市不动产权第 0255886 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3101	3 层	商业	79.88

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
433	豫(2024)郑州市不动产权第 0255679 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3102	3 层	商业	127.21
434	豫(2024)郑州市不动产权第 0255757 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3103	3 层	商业	87.62
435	豫(2024)郑州市不动产权第 0255887 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3104	3 层	商业	51.32
436	豫(2024)郑州市不动产权第 0255953 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3105	3 层	商业	35.01
437	豫(2024)郑州市不动产权第 0255758 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3106	3 层	商业	68.88
438	豫(2024)郑州市不动产权第 0255888 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3107	3 层	商业	76.25
439	豫(2024)郑州市不动产权第 0255759 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3108	3 层	商业	89.20
440	豫(2024)郑州市不动产权第 0255828 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3110	3 层	商业	116.71
441	豫(2024)郑州市不动产权第 0255829 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3111	3 层	商业	43.56
442	豫(2024)郑州市不动产权第 0255680 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3112	3 层	商业	55.77
443	豫(2024)郑州市不动产权第 0255681 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3113	3 层	商业	121.36
444	豫(2024)郑州市不动产权第 0256077 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3114	3 层	商业	42.46
445	豫(2024)郑州市不动产权第 0256141 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3115	3 层	商业	100.07
446	豫(2024)郑州市不动产权第 0255682 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3116	3 层	商业	18.98
447	豫(2024)郑州市不动产权第 0256015 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3117	3 层	商业	45.64
448	豫(2024)郑州市不动产权第 0255830 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3118	3 层	商业	89.09
449	豫(2024)郑州市不动产权第 0255683 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3119	3 层	商业	82.52
450	豫(2024)郑州市不动产权第 0256078 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3120	3 层	商业	82.52
451	豫(2024)郑州市不动产权第 0255954 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3121	3 层	商业	82.52
452	豫(2024)郑州市不动产权第 0255683 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3122	3 层	商业	132.38
453	豫(2024)郑州市不动产权第 0255684 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3123	3 层	商业	129.64
454	豫(2024)郑州市不动产权第 0256079 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3124	3 层	商业	145.07
455	豫(2024)郑州市不动产权第 0255760 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3125	3 层	商业	126.62
456	豫(2024)郑州市不动产权第 0255889 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3126	3 层	商业	125.65

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

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积(m ²)
457	豫(2024)郑州市不动产权第 0255685 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3127	3 层	商业	59.05
458	豫(2024)郑州市不动产权第 0255686 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3128	3 层	商业	49.42
459	豫(2024)郑州市不动产权第 0255955 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3129	3 层	商业	49.46
460	豫(2024)郑州市不动产权第 0255832 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3130	3 层	商业	75.79
461	豫(2024)郑州市不动产权第 0255687 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3131	3 层	商业	49.92
462	豫(2024)郑州市不动产权第 0256016 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3132	3 层	商业	46.28
463	豫(2024)郑州市不动产权第 0256142 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3133	3 层	商业	167.98
464	豫(2024)郑州市不动产权第 0255890 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3134	3 层	商业	53.54
465	豫(2024)郑州市不动产权第 0255956 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3135	3 层	商业	38.32
466	豫(2024)郑州市不动产权第 0255957 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3136	3 层	商业	38.34
467	豫(2024)郑州市不动产权第 0256143 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3137	3 层	商业	53.54
468	豫(2024)郑州市不动产权第 0255688 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3138	3 层	商业	116.85
469	豫(2024)郑州市不动产权第 0255761 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3139	3 层	商业	77.10
470	豫(2024)郑州市不动产权第 0255958 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3140	3 层	商业	51.69
471	豫(2024)郑州市不动产权第 0255833 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3141	3 层	商业	44.85
472	豫(2024)郑州市不动产权第 0255834 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3142	3 层	商业	87.74
473	豫(2024)郑州市不动产权第 0255959 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3143	3 层	商业	101.01
474	豫(2024)郑州市不动产权第 0255762 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3144	3 层	商业	44.75
475	豫(2024)郑州市不动产权第 0256144 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3145	3 层	商业	88.62
476	豫(2024)郑州市不动产权第 0255960 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3146	3 层	商业	38.30
477	豫(2024)郑州市不动产权第 0255835 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3147	3 层	商业	111.53
478	豫(2024)郑州市不动产权第 0255763 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3148	3 层	商业	95.02
479	豫(2024)郑州市不动产权第 0255689 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3149	3 层	商业	95.02
480	豫(2024)郑州市不动产权第 0255836 号	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院商业裙房 3 层 3150	3 层	商业	92.82

序号	不动产权证书号	坐落	所在层	用途	建筑面积 (m ²)
合计					
					33,445.41

备注：以上信息为摘录，其他权属信息详见报告附件

(四) 物业实物状况

(1) 土地基本状况

房地产名称	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
宗地四至	南临陇海路，西临京广路，北、东临其他物业
土地用途	零售商业用地
剩余使用年限	D4 地块为 39.35 年，D5 地块为 36.37 年，D6 地块为 38.23 年
所在项目土地面积	D4 地块共有宗地面积为 29,859.3 m ² ；D5 地块共有宗地面积 13,690.9 m ² ；D6 地块共有宗地面积为 31,362.77 m ² 。
宗地形状	较规则
地形地势	地形平坦，排水设施良好，地质水文状况较好。
水文地质	无不良地质现象，土地承载力较强，利于工程建设。
规划限制条件	无特殊土地使用管制
开发程度	宗地红线外六通“通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气”、宗地红线内六通一平“通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、场地平整”，现地上已开发建设，建有多栋建筑物。
地上现状	纳入本次评估范围的咨询对象为商业物业，目前已全部出租，并投入使用。

(2) 建筑物基本状况

房地产名称	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			
建筑物基本状况	建筑面积 (m ²)	68,238.40	建成时间	D4 区域为 2024 年，D5 区域为 2022 年，D6 区域为 2023 年
	建筑形态	单式建筑	层高	约 4 米
	建筑结构及总楼层	钢筋混凝土结构	所在楼层	D4 区域为 3 层，D5 区域为 32 层，D6 区域为 32 层；咨询对象均位于 1-3 层
	规划用途/现状用途	商业	使用状况	商业
	维护保养	好	完损状况	完好房
	设施设备	咨询对象配备有多部直升电梯、扶梯、中央空调、烟感报警、自动喷淋等设施设备。		
物业装修状况	公共部分装修			
	外墙为面砖、干挂石材、涂料，地面铺设大理石，内墙贴大理石，天花为石膏板吊顶。			
	室内部分装修			
	D4 区域： 外墙为墙砖、干挂石材、涂料，入户为玻璃地弹门，室内为清水，地面为水泥地，墙面及天花为水泥砂浆抹平； D5 区域： 根据承租方的经营业务呈现不同装饰装修； D6 区域： 根据承租方的经营业务呈现不同装饰装修。			
其他特殊说	现维护保养良好，为基本完好房，设施设备配置均满足使用要求。			

明	
---	--

（五）租赁状况

截至咨询基准日，根据委托人提供的房屋租赁合同记载，咨询对象均设立租赁权。

咨询对象所在项目“中铁·泰和里”，位于火车站商圈核心位置，该项目为郑州市政府倾力打造的“城市会客厅”和“形象展示厅”，内建有大型购物中心、民国风情商业街、高星酒店、甲级写字楼、高档住宅、精品公寓等，集生活购物、时尚娱乐、健康养生、运动休闲、教育培训、餐饮美食、旅游观光、互动体验、商务办公九大功能于一体的一站式商业中心。

咨询对象为项目内的 D4、D5、D6 地块上的“火车时代”“印巷 1923 区”“唐宋梦华”“记忆河南”等主题街区，总建筑面积为 68,238.40 m²，可租赁面积为 68,238.40 m²。

根据委托人提供的《房屋租赁合同》《房屋及场地租赁合同》《<房屋及场地租赁合同>补充协议》《<房屋及场地租赁合同>补充协议二》《自用房屋租赁合同》，咨询对象均已整体设立租赁权，承租人均均为河南中产商业运营管理有限公司，出租率为 100%，租金收取方式均为固定租金。

区域	建筑面积 (m ²)	租赁期	租金
D4	23,405.25	2025 年 08 月 01 日至 2040 年 03 月 31 日	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 2025 年之后每年递增一次，每年的递增率为 1.5%。租金、管理费和物业管理费自 2026 年起在每年 1 月 1 日调整。
D5	11,387.74	2025 年 01 月 01 日至 2040 年 03 月 31 日	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%。租金、管理费和物业管理费自 2026 年起在每年 1 月 1 日调整。
D6	26,461.16	2025 年 01 月 01 日至 2040 年 03 月 31 日	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%。租金、管理费和物业管理费自 2026 年起在每年 1 月 1 日调整。
	6,984.25	2025 年 01 月 01 日至 2040 年 03 月 31 日	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 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%。租金、管理费和物业管理费自 2026 年起在每年 1 月 1 日调整。

根据访谈介绍，D4、D5 区域均由河南中产商业运营管理有限公司分租给散户经

营，D6 区域中 26,461.16 m²由河南中产商业运营管理有限公司分租给散户经营，D6 区域中 6,984.25 m²由河南中产商业运营管理有限公司分租给产权人关联公司使用。

（六）他项权利状况

截至咨询基准日，根据委托人介绍及提供的《不动产登记证明》《最高额抵押合同》显示，截至咨询基准日，部分咨询对象（D5 区域部分物业）已设立抵押权，其余咨询对象未设立抵押权。

除上述租赁权、抵押权外，咨询对象未设立如地役权、典权等其他他项权利，并未被查封。

（七）物业区位状况

咨询对象位于河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院、9 号院、12 号院，所在项目名称为“中铁·泰和里”，区域内商业以主题商业街及临街底商为主，有铁道天润花园、铁道陇海家园、隆福国际等住宅小区底商，有世贸购物中心、万达广场（郑州二七店）、无限城购物中心等商业体；区域内人流量较大，商业繁华度较高。周边有交通银行、民生银行、光大银行、永辉超市、美嘉美超市、华隆商超优选、郑州树青中医院、郑州市第三人民医院、郑州市二七区人民医院、郑州市二七区陇海中路小学、二七区永安街小学、郑州市五十七中学（东校区）、郑州市四十四初级中学等配套设施，区域规划好，公共配套设施完善。附近有 1 路、20 路、40 路、57 路、213 路、551 路、981 路等多条公交线路途经，距地铁 10 号线、1 号线“郑州火车站”直线距离约 1 公里，公共交通较便捷。

十一、现金流预测的主要影响因素分析

本项目现金流预测具体包括租金收入、管理费收入、物管费收入的现金流入及税金、管理费用、物业费支出、资本性支出、保险费等现金流出。

（一）现金流入预测

1. 租金收入预测

租金收入预测因素主要为计租面积、租金水平、租金增长率、出租率、收缴率等影响因素确认。

1) 计租面积的确认

根据委托人介绍及提供的《不动产权证书》、房屋租赁合同等资料，确定有效出租面积如下：

序号	坐落	区域	用途	建筑面积 (m ²)
1	河南省郑州市二七区陇海中路 6 号院	D4	商业	23,405.25
2	河南省郑州市二七区陇海中路 12 号院	D5	商业	11,387.74
3	河南省郑州市二七区陇海中路 9 号院	D6	商业	33,445.41 (其中 26,461.16 m ² 底层分租给散户、6,984.25 m ² 底层出租给产权人关联公司)
合计			-	68,238.40

考虑经营的连续性，本次咨询采用上述面积进行预测。

2)租金单价的确认

根据咨询对象《房屋及场地租赁合同》记载情况，本次咨询所描述的租金单价以建筑面积为基数表示。

根据《房屋租赁合同》《房屋及场地租赁合同》《<房屋及场地租赁合同>补充协议》《<房屋及场地租赁合同>补充协议二》《自用房屋租赁合同》及访谈介绍，咨询对象目前处于出租经营状态，由经营团队统一经营管理，于预测基准日租赁模式为整租，出租率均为 100%，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%，D4 区域租期起止时间为 2025 年 8 月 1 日至 2040 年 3 月 31 日，D5、D6 区域租期起止时间为 2025 年 1 月 1 日至 2040 年 3 月 31 日。

根据租赁合同及访谈介绍，咨询对象 D4 区域涉及的商业物业起始月租金为 83.18 万元，平均月租金水平为 35.54 元/m²；D5 地块涉及的商业物业起始月租金为 58.89 万元，平均月租金水平为 51.71 元/m²；D6 区域涉及的底层散租商业物业起始月租金为 130.98 万元，平均月租金水平为 49.50 元/m²；D6 区域涉及的底层关联公司承租商业物业起始月租金为 28.74 万元，平均月租金水平为 41.14 元/m²。根据市场调查，该区域类似商业物业的租金水平与咨询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。故我们假设租赁到期后仍为整租模式，租金及增长率保持稳定。

➤租赁期内租金预测

预测租金收入时租赁期内我们采用合同租金进行租金收入测算，即咨询对象 D4 地块涉及的商业物业预测期首期(2025 年 8 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)租金为 415.89 万元，D5 地块涉及的商业物业预测期首期(2025 年 8 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)租金为 294.44 万元，D6 地块涉及的商业物业预测期首期(2025 年 8 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)租金为 798.59 万元。

➤租赁期外租金预测

由于合同期内租金水平与市场水平相当，租赁合同到期后我们采用已签约租金，结合市场租金年增长率 2% 进行租赁期外起始月月租金测算，物业租赁到期后按租赁期外起始月月租金结合每年的租金增长情况进行预测。

➢ 收缴率预测

根据访谈，预测对象租金收缴情况均较好，历史年度租金收缴率均为 100%，且合同均约定了保证金和延迟缴纳的相关条款，可保证承租人按时足额缴纳租金。但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 月实际收缴率为 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，本次预测设定收缴率为 98.5%。

3) 租金增长率的预测

■ 租赁期内租金递增率的确定：

根据委托人提供的房屋租赁合同，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%，故本次咨询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%。

■ 租赁期外租金年递增率的确定：

依据委托人提供的房屋租赁合同记载，咨询对象租约期内年租金增长率众数为 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，确定咨询对象租赁期外租金确定为每年增长 2%。

4) 出租率的预测

咨询对象于预测基准日租赁模式均为整租，根据对运营团队访谈了解，租约到期后，合同续租的概率大，故本次咨询假设于预测期内，租赁到期后租赁模式不变。

考虑到上述因素，结合咨询对象自身经营状况、片区同类型物业的租售市场现状，确定咨询对象在租赁期内出租率为 100%，租赁期外出租率为 95%。

5) 租金收入的预测

综上，咨询对象租金收入预测如下：

单位：万元

起始时间	终止时间	D4 区域租金收入	D5 区域租金收入	D6 区域租金收入	租金收入
2025/7/31	2025/12/31	409.65	290.02	786.60	1,486.27
2026/1/1	2026/12/31	997.92	706.49	1,916.17	3,620.58
2027/1/1	2027/12/31	1,017.87	720.62	1,954.50	3,692.99

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

起始时间	终止时间	D4 区域租金收入	D5 区域租金收入	D6 区域租金收入	租金收入
2028/1/1	2028/12/31	1,038.23	735.04	1,993.58	3,766.85
2029/1/1	2029/12/31	1,059.00	749.74	2,033.46	3,842.20
2030/1/1	2030/12/31	1,080.18	764.73	2,074.13	3,919.04
2031/1/1	2031/12/31	1,101.78	780.03	2,115.61	3,997.42
2032/1/1	2032/12/31	1,123.82	795.63	2,157.92	4,077.37
2033/1/1	2033/12/31	1,146.29	811.54	2,201.08	4,158.91
2034/1/1	2034/12/31	1,169.22	827.77	2,245.11	4,242.10
2035/1/1	2035/12/31	1,192.60	844.32	2,290.01	4,326.93
2036/1/1	2036/12/31	1,216.46	861.21	2,335.80	4,413.47
2037/1/1	2037/12/31	1,240.79	878.43	2,382.52	4,501.74
2038/1/1	2038/12/31	1,265.60	896.00	2,430.16	4,591.76
2039/1/1	2039/12/31	1,290.92	913.92	2,478.77	4,683.61
2040/1/1	2040/12/31	1,281.65	907.35	2,460.96	4,649.96
2041/1/1	2041/12/31	1,295.35	917.06	2,487.28	4,699.69
2042/1/1	2042/12/31	1,321.25	935.40	2,537.02	4,793.67
2043/1/1	2043/12/31	1,347.68	954.11	2,587.76	4,889.55
2044/1/1	2044/12/31	1,374.63	973.19	2,639.51	4,987.33
2045/1/1	2045/12/31	1,402.13	992.66	2,692.31	5,087.10
2046/1/1	2046/12/31	1,430.17	1,012.51	2,746.15	5,188.83
2047/1/1	2047/12/31	1,458.77	1,032.76	2,801.08	5,292.61
2048/1/1	2048/12/31	1,487.95	1,053.42	2,857.10	5,398.47
2049/1/1	2049/12/31	1,517.71	1,074.48	2,914.24	5,506.43
2050/1/1	2050/12/31	1,548.06	1,095.97	2,972.53	5,616.56
2051/1/1	2051/12/31	1,579.03	1,117.90	3,031.98	5,728.91
2052/1/1	2052/12/31	1,610.60	1,140.25	3,092.62	5,843.47
2053/1/1	2053/12/31	1,642.81	1,163.06	3,154.46	5,960.33
2054/1/1	2054/12/31	1,675.67	1,186.32	3,217.55	6,079.54
2055/1/1	2055/12/31	1,709.18	1,210.05	3,281.90	6,201.13
2056/1/1	2056/12/31	1,743.37	1,234.25	3,347.54	6,325.16
2057/1/1	2057/12/31	1,778.23	1,258.94	3,414.48	6,451.65
2058/1/1	2058/12/31	1,813.80	1,284.11	3,482.78	6,580.69
2059/1/1	2059/12/31	1,850.07	1,309.80	3,552.44	6,712.31
2060/1/1	2060/12/31	1,887.07	1,335.99	3,623.49	6,846.55
2061/1/1	2061/12/31	1,924.81	1,294.58	3,695.96	6,915.35
2062/1/1	2062/12/31	1,963.31	0.00	3,769.87	5,733.18
2063/1/1	2063/12/31	2,002.58	0.00	3,114.68	5,117.26
2064/1/1	2064/12/8	1,899.65	0.00	0.00	1,899.65
合计		56,895.86	36,059.65	104,871.11	197,826.62

备注：D5 地块建设用地使用权到期日为 2061 年 12 月 14 日，D6 地块建设用地使用权到期日为 2063 年 10 月 22 日，建设用地使用权到期后至预测期结束按照 0 计

现金流入。

2. 租赁服务费收入预测

租赁服务费收入预测因素主要为面积、租赁服务费水平、增长率、出租率、收缴率等影响因素确认。

根据房屋租赁合同及访谈介绍，咨询对象 D4 地块涉及的商业物业预测期首期（2025 年 8 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）租赁服务费为 277.26 万元；D5 地块涉及的商业物业预测期首期（2025 年 8 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）租赁服务费为 196.29 万元；D6 地块涉及的商业物业预测期首期（2025 年 8 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）租赁服务费为 532.39 万元。

根据房屋租赁合同及访谈介绍，租赁服务费均于 2026 年 1 月 1 日递增 1.5%、其余会计年每年年底在前一会计年基础上增长 2%，故本次咨询租赁期内各地块租金均于 2026 年 1 月 1 日递增 1.5%、其余会计年每年年底在前一会计年基础上增长 2%。

由于租赁服务费的出租率、收缴率与租金的出租率、收缴率成正相关关系，故确定租赁服务费租赁期内出租率为 100%、租赁期外出租率为 95%，收缴率为 100%。

3. 物管费收入预测

物管费收入预测因素主要为面积、物管费水平、增长率、出租率、收缴率等影响因素确认。

根据房屋租赁合同及访谈介绍，咨询对象物管费为 7.5 元/m²/月。

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出租率为 100%、租赁期外出租率为 95%，收缴率为 100%。

根据郑州市经济水平发展情况、区域内物管费增长水平，结合咨询对象自身经营状况，确定物管费年增长率为 1.5%。

4. 现金流入预测

现金流入=租金流入+管理收入+物管收入，2025 年 8 月 1 日至 2064 年 12 月 8 日咨询对象经营性现金流入预测如下：

单位：万元

起始时间	终止时间	租金收入	租赁服务费收入	物业费收入	现金流入
2025/7/31	2025/12/31	1,486.27	255.89	255.89	2,733.01
2026/1/1	2026/12/31	3,620.58	623.36	623.36	6,657.67
2027/1/1	2027/12/31	3,692.99	632.72	632.72	6,787.70
2028/1/1	2028/12/31	3,766.85	642.21	642.21	6,920.30
2029/1/1	2029/12/31	3,842.20	651.85	651.85	7,055.51

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

起始时间	终止时间	租金收入	租赁服务费收入	物业费收入	现金流入
2030/1/1	2030/12/31	3,919.04	661.62	661.62	7,193.35
2031/1/1	2031/12/31	3,997.42	671.55	671.55	7,333.92
2032/1/1	2032/12/31	4,077.37	681.62	681.62	7,477.23
2033/1/1	2033/12/31	4,158.91	691.85	691.85	7,623.36
2034/1/1	2034/12/31	4,242.10	702.22	702.22	7,772.37
2035/1/1	2035/12/31	4,326.93	712.75	712.75	7,924.30
2036/1/1	2036/12/31	4,413.47	723.44	723.44	8,079.22
2037/1/1	2037/12/31	4,501.74	734.29	734.29	8,237.18
2038/1/1	2038/12/31	4,591.76	745.31	745.31	8,398.25
2039/1/1	2039/12/31	4,683.61	756.49	756.49	8,562.50
2040/1/1	2040/12/31	4,649.96	739.02	739.02	8,488.96
2041/1/1	2041/12/31	4,699.69	740.39	740.39	8,573.21
2042/1/1	2042/12/31	4,793.67	751.48	751.48	8,740.93
2043/1/1	2043/12/31	4,889.55	762.75	762.75	8,911.99
2044/1/1	2044/12/31	4,987.33	774.19	774.19	9,086.41
2045/1/1	2045/12/31	5,087.10	785.81	785.81	9,264.30
2046/1/1	2046/12/31	5,188.83	797.58	797.58	9,445.64
2047/1/1	2047/12/31	5,292.61	809.56	809.56	9,630.58
2048/1/1	2048/12/31	5,398.47	821.69	821.69	9,819.14
2049/1/1	2049/12/31	5,506.43	834.02	834.02	10,011.40
2050/1/1	2050/12/31	5,616.56	846.54	846.54	10,207.48
2051/1/1	2051/12/31	5,728.91	859.23	859.23	10,407.40
2052/1/1	2052/12/31	5,843.47	872.12	872.12	10,611.24
2053/1/1	2053/12/31	5,960.33	885.20	885.20	10,819.09
2054/1/1	2054/12/31	6,079.54	898.47	898.47	11,031.04
2055/1/1	2055/12/31	6,201.13	911.96	911.96	11,247.18
2056/1/1	2056/12/31	6,325.16	925.62	925.62	11,467.56
2057/1/1	2057/12/31	6,451.65	939.52	939.52	11,692.28
2058/1/1	2058/12/31	6,580.69	953.61	953.61	11,921.43
2059/1/1	2059/12/31	6,712.31	967.92	967.92	12,155.11
2060/1/1	2060/12/31	6,846.55	982.43	982.43	12,393.35
2061/1/1	2061/12/31	6,915.35	988.85	988.85	12,514.43
2062/1/1	2062/12/31	5,733.18	843.22	843.22	10,398.52
2063/1/1	2063/12/31	5,117.26	760.21	760.21	9,288.97
2064/1/1	2064/12/8	1,899.65	332.59	332.59	3,498.67
合计		197,826.62	30,671.15	30,671.15	360,382.18

(二) 现金流出预测

1. 税费

1) 增值税

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。咨询对象为租赁收入、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。故咨询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%；咨询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%。

2) 城市维护建设税

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。咨询对象所在地的税率为 7%，本次咨询对象无消费税，因此其城市维护建设税按增值税的 7% 计算。

$$\text{城市维护建设税} = \text{增值税} \times 7\%$$

3) 教育费附加及地方教育附加

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%。

$$\text{教育费附加及地方教育附加} = \text{增值税} \times (3\% + 2\%)$$

4) 房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，本次咨询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%）。依据委托人介绍，咨询对象房产原值如下：

区域	房产原值（元）
D4	80,935,355
D5	62,074,571
D6	121,406,839

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）。

5) 城镇土地使用税

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。

根据权利人介绍，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。

城镇土地使用税=咨询对象证载土地面积×18

6)印花税

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%。本次咨询印花税采用不含税收入的 0.1%。

印花税=租金不含税收入×0.1%

7)税费

则税费收入预测如下：

单位：万元

起始时间	终止时间	房产税	增值税	城市建设维护税	教育费附加	地方教育费附加	印花税	城镇土地使用税	税费
2025/7/31	2025/12/31	163.63	171.58	12.01	5.14	3.44	2.54	15.75	374.09
2026/1/1	2026/12/31	398.59	417.96	29.26	12.53	8.37	6.18	37.78	910.69
2027/1/1	2027/12/31	406.56	426.33	29.84	12.79	8.53	6.30	37.78	928.13
2028/1/1	2028/12/31	414.70	434.64	30.44	13.04	8.69	6.43	37.78	945.92
2029/1/1	2029/12/31	423.00	443.54	31.06	13.31	8.88	6.56	37.78	964.13
2030/1/1	2030/12/31	431.45	452.41	31.68	13.57	9.05	6.68	37.78	982.62
2031/1/1	2031/12/31	440.09	461.46	32.30	13.85	9.23	6.81	37.78	1,001.52
2032/1/1	2032/12/31	448.88	470.68	32.95	14.13	9.41	6.96	37.78	1,020.79
2033/1/1	2033/12/31	457.86	480.09	33.60	14.40	9.60	7.08	37.78	1,040.41
2034/1/1	2034/12/31	467.02	489.69	34.28	14.69	9.80	7.22	37.78	1,060.48
2035/1/1	2035/12/31	476.36	499.47	34.97	14.99	9.99	7.36	37.78	1,080.92
2036/1/1	2036/12/31	485.89	509.46	35.66	15.29	10.18	7.52	37.78	1,101.78
2037/1/1	2037/12/31	495.60	519.65	36.38	15.60	10.39	7.65	37.78	1,123.05
2038/1/1	2038/12/31	505.52	530.03	37.10	15.91	10.60	7.80	37.78	1,144.74
2039/1/1	2039/12/31	515.63	540.63	37.85	16.23	10.82	7.95	37.78	1,166.89
2040/1/1	2040/12/31	524.37	536.65	37.58	16.10	10.73	7.89	37.78	1,181.10
2041/1/1	2041/12/31	547.42	542.33	37.97	16.27	10.85	7.96	37.78	1,200.58
2042/1/1	2042/12/31	557.86	553.18	38.73	16.69	11.06	8.12	37.78	1,223.32
2043/1/1	2043/12/31	568.53	564.22	39.49	16.93	11.30	8.28	37.78	1,246.53
2044/1/1	2044/12/31	579.39	575.50	40.29	17.26	11.51	8.45	37.78	1,270.18
2045/1/1	2045/12/31	590.46	587.01	41.09	17.61	11.74	8.60	37.78	1,294.29
2046/1/1	2046/12/31	601.78	598.73	41.91	17.96	11.97	8.77	37.78	1,318.90
2047/1/1	2047/12/31	613.31	610.70	42.75	18.33	12.21	8.95	37.78	1,344.03
2048/1/1	2048/12/31	625.06	622.90	43.59	18.69	12.46	9.12	37.78	1,369.50
2049/1/1	2049/12/31	637.06	635.36	44.48	19.07	12.70	9.30	37.78	1,395.75
2050/1/1	2050/12/31	649.29	648.08	45.36	19.44	12.96	9.49	37.78	1,422.40

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

起始时间	终止时间	房产税	增值税	城市建设维护税	教育费附加	地方教育费附加	印花税	城镇土地使用税	税费
2051/1/1	2051/12/31	661.77	661.03	46.27	19.83	13.21	9.67	37.78	1,449.56
2052/1/1	2052/12/31	674.48	674.23	47.20	20.23	13.48	9.85	37.78	1,477.25
2053/1/1	2053/12/31	687.46	687.71	48.15	20.64	13.76	10.05	37.78	1,505.55
2054/1/1	2054/12/31	700.69	701.46	49.10	21.04	14.04	10.25	37.78	1,534.36
2055/1/1	2055/12/31	714.21	715.47	50.07	21.46	14.31	10.45	37.78	1,563.75
2056/1/1	2056/12/31	727.98	729.77	51.09	21.90	14.59	10.65	37.78	1,593.76
2057/1/1	2057/12/31	742.00	744.36	52.10	22.34	14.89	10.85	37.78	1,624.32
2058/1/1	2058/12/31	756.32	759.24	53.14	22.78	15.19	11.08	37.78	1,655.53
2059/1/1	2059/12/31	770.95	774.43	54.20	23.23	15.50	11.29	37.78	1,687.38
2060/1/1	2060/12/31	785.82	789.91	55.29	23.71	15.80	11.51	37.78	1,719.82
2061/1/1	2061/12/31	793.13	797.84	55.84	23.93	15.96	11.62	37.50	1,735.82
2062/1/1	2062/12/31	655.33	661.72	46.32	19.65	13.24	9.66	32.24	1,438.36
2063/1/1	2063/12/31	584.66	590.69	41.36	17.73	11.81	8.63	28.67	1,283.57
2064/1/1	2064/12/8	217.25	219.61	15.37	6.59	4.39	3.25	12.49	478.95
合计		22,507.38	22,829.97	1,598.12	684.98	456.64	334.78	1,448.95	49,860.82

2. 管理费

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，结合委托人提供的资料及对运营团队访谈了解，确定咨询对象运营管理成本为租金收入的 7%。

3. 物业管理成本

根据市场调研同类型商场，结合委托人提供的资料及对运营团队访谈了解，确定咨询对象物业管理成本为物业管理收入的 88%。

4. 资本性支出

资本性支出（亦称为重置提拨款）是在咨询对象经济寿命内，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、装饰装修等所预提准备的费用，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。本次评估按咨询对象的含税租金收入计算，根据委托人提供的资料及对委托人和运营团队访谈了解，咨询对象资本性支出按含税租金收入×2%计算。

5. 保险费

保险费是指咨询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，本次按咨询对象房产原值的 0.1% 确定财产保险费用。

6. 现金流出预测

现金流出=税金+管理费+物业管理费+资本性支出+保险费，2025 年 8 月 1 日至
2064 年 12 月 8 日咨询对象经营性现金流出预测如下：

单位：万元

起始时间	终止时间	税费	管理费用	物业费支出	资本性支出	保险费	现金流出
2025/7/31	2025/12/31	374.09	104.05	225.19	29.72	11.02	744.07
2026/1/1	2026/12/31	910.69	253.43	548.55	72.42	26.66	1,811.75
2027/1/1	2027/12/31	928.13	258.51	556.80	73.86	26.89	1,844.19
2028/1/1	2028/12/31	945.92	263.68	565.15	75.33	27.13	1,877.21
2029/1/1	2029/12/31	964.13	268.95	573.63	76.84	27.36	1,910.91
2030/1/1	2030/12/31	982.62	274.33	582.22	78.37	27.58	1,945.12
2031/1/1	2031/12/31	1,001.52	279.81	590.96	79.95	27.82	1,980.06
2032/1/1	2032/12/31	1,020.79	285.42	599.83	81.55	28.06	2,015.65
2033/1/1	2033/12/31	1,040.41	291.12	608.83	83.18	28.29	2,051.83
2034/1/1	2034/12/31	1,060.48	296.95	617.95	84.84	28.54	2,088.76
2035/1/1	2035/12/31	1,080.92	302.88	627.21	86.54	28.78	2,126.33
2036/1/1	2036/12/31	1,101.78	308.94	636.62	88.27	29.03	2,164.64
2037/1/1	2037/12/31	1,123.05	315.13	646.18	90.04	29.26	2,203.66
2038/1/1	2038/12/31	1,144.74	321.43	655.87	91.83	29.52	2,243.39
2039/1/1	2039/12/31	1,166.89	327.85	665.71	93.68	29.77	2,283.90
2040/1/1	2040/12/31	1,181.10	325.49	650.33	93.00	30.02	2,279.94
2041/1/1	2041/12/31	1,200.58	328.97	651.55	94.00	30.28	2,305.38
2042/1/1	2042/12/31	1,223.32	335.56	661.30	95.88	30.54	2,346.60
2043/1/1	2043/12/31	1,246.53	342.27	671.23	97.78	30.80	2,388.61
2044/1/1	2044/12/31	1,270.18	349.10	681.29	99.74	31.06	2,431.37
2045/1/1	2045/12/31	1,294.29	356.10	691.51	101.74	31.32	2,474.96
2046/1/1	2046/12/31	1,318.90	363.22	701.87	103.77	31.60	2,519.36
2047/1/1	2047/12/31	1,344.03	370.48	712.42	105.86	31.88	2,564.67
2048/1/1	2048/12/31	1,369.60	377.89	723.09	107.97	32.15	2,610.70
2049/1/1	2049/12/31	1,395.75	385.44	733.94	110.13	32.42	2,657.68
2050/1/1	2050/12/31	1,422.40	393.16	744.96	112.33	32.70	2,705.55
2051/1/1	2051/12/31	1,449.56	401.02	756.13	114.58	32.97	2,754.26
2052/1/1	2052/12/31	1,477.25	409.04	767.48	116.87	33.27	2,803.91
2053/1/1	2053/12/31	1,505.55	417.22	778.98	119.21	33.55	2,854.51
2054/1/1	2054/12/31	1,534.36	425.57	790.65	121.59	33.83	2,906.00
2055/1/1	2055/12/31	1,563.75	434.07	802.53	124.02	34.14	2,958.51
2056/1/1	2056/12/31	1,593.76	442.77	814.54	126.52	34.43	3,012.02
2057/1/1	2057/12/31	1,624.32	451.62	826.78	129.03	34.72	3,066.47
2058/1/1	2058/12/31	1,655.53	460.65	839.18	131.61	35.02	3,121.99
2059/1/1	2059/12/31	1,687.38	469.86	851.77	134.25	35.33	3,178.59

起始时间	终止时间	税费	管理费用	物业费支出	资本性支出	保险费	现金流出
2060/1/1	2060/12/31	1,719.82	479.26	864.54	136.93	35.63	3,236.18
2061/1/1	2061/12/31	1,735.82	484.08	870.19	138.31	35.50	3,263.90
2062/1/1	2062/12/31	1,438.36	401.32	742.03	114.67	27.27	2,723.65
2063/1/1	2063/12/31	1,283.57	358.21	668.99	102.35	24.14	2,437.26
2064/1/1	2064/12/8	478.95	132.98	292.68	37.99	9.14	951.74
合计		49,860.82	13,847.83	26,990.66	3,956.55	1,189.42	95,845.28

十二、咨询结论

本着独立、客观和公正的原则，预测人员对咨询对象于 2025 年 8 月 1 日至 2064 年 12 月 8 日共计 39.35 年的经营性现金流进行了预测。

在咨询对象按照现有经营模式持续经营的前提下，2025 年 8 月 1 日至 2064 年 12 月 8 日经营性净现金流均为正值，项目未来经营状况较好。

预测的项目经营性净现金流具体数据详见下表：

单位：万元

起始时间	终止时间	现金流入	现金流出	净现金流
2025/7/31	2025/12/31	2,770.75	770.47	2,000.28
2026/1/1	2026/12/31	6,749.55	1,876.08	4,873.47
2027/1/1	2027/12/31	6,881.41	1,909.73	4,971.71
2028/1/1	2028/12/31	7,015.91	1,944.01	5,071.90
2029/1/1	2029/12/31	7,153.02	1,978.93	5,174.09
2030/1/1	2030/12/31	7,292.81	2,014.50	5,278.31
2031/1/1	2031/12/31	7,435.36	2,050.71	5,384.65
2032/1/1	2032/12/31	7,580.71	2,087.65	5,493.06
2033/1/1	2033/12/31	7,728.92	2,125.23	5,603.69
2034/1/1	2034/12/31	7,880.03	2,163.57	5,716.46
2035/1/1	2035/12/31	8,034.12	2,202.59	5,831.53
2036/1/1	2036/12/31	8,191.23	2,242.35	5,948.88
2037/1/1	2037/12/31	8,351.43	2,282.81	6,068.62
2038/1/1	2038/12/31	8,514.80	2,324.08	6,190.72
2039/1/1	2039/12/31	8,681.37	2,366.13	6,315.24
2040/1/1	2040/12/31	8,851.27	2,343.48	6,175.79
2041/1/1	2041/12/31	8,573.21	2,363.26	6,209.95
2042/1/1	2042/12/31	8,740.93	2,405.56	6,335.37
2043/1/1	2043/12/31	8,911.99	2,448.66	6,463.33
2044/1/1	2044/12/31	9,086.41	2,492.61	6,593.80
2045/1/1	2045/12/31	9,264.30	2,537.32	6,726.98
2046/1/1	2046/12/31	9,445.64	2,582.92	6,862.72
2047/1/1	2047/12/31	9,630.58	2,629.41	7,001.17

起始时间	终止时间	现金流入	现金流出	净现金流
2048/1/1	2048/12/31	9,819.14	2,676.69	7,142.45
2049/1/1	2049/12/31	10,011.40	2,724.88	7,286.52
2050/1/1	2050/12/31	10,207.48	2,774.03	7,433.45
2051/1/1	2051/12/31	10,407.40	2,824.04	7,583.36
2052/1/1	2052/12/31	10,611.24	2,874.99	7,736.25
2053/1/1	2053/12/31	10,819.09	2,926.86	7,892.23
2054/1/1	2054/12/31	11,031.04	2,979.77	8,051.27
2055/1/1	2055/12/31	11,247.18	3,033.69	8,213.49
2056/1/1	2056/12/31	11,467.56	3,088.61	8,378.95
2057/1/1	2057/12/31	11,692.28	3,144.50	8,547.78
2058/1/1	2058/12/31	11,921.43	3,201.50	8,719.93
2059/1/1	2059/12/31	12,155.11	3,259.57	8,895.54
2060/1/1	2060/12/31	12,393.35	3,318.70	9,074.65
2061/1/1	2061/12/31	12,514.43	3,347.18	9,167.25
2062/1/1	2062/12/31	10,398.52	2,793.13	7,605.39
2063/1/1	2063/12/31	9,288.97	2,499.42	6,789.55
2064/1/1	2064/12/8	3,498.67	975.75	2,522.92
合计		361,918.07	98,585.37	263,332.70

十三、特别事项说明

以下为在预测过程中已发现可能影响咨询结论但非咨询人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1.由委托人和其他当事人提供的与咨询相关的会计凭证、情况介绍、未来发展的咨询等数据及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应对其提供的以上原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

2.关于拟发行持有型 ABS 涉及的咨询对象及其对未来业务咨询数据的准确性直接影响到本报告咨询结果的准确性；

3.对咨询对象存在的可能影响营业收入、营业成本及费用等的瑕疵事项，在其未作特殊说明而咨询人员已履行调查程序仍无法获知的情况下，咨询机构不承担相关责任；

4.未来装修改造不会对经营产生重大不利影响；

5.在报告出具前咨询人员已与委托人进行了必要沟通，并提示报告使用者需合理理解并恰当使用本报告，咨询人员及咨询机构不承担相关当事人决策的责任。

6.根据《不动产权证书》记载,咨询对象竣工时间: D4 区域为 2024 年, D5 区域为 2022 年, D6 区域为 2023 年, 依此判断咨询对象为增值税的新项目, 另根据委托人提供的《增值税及附加税费申报表》记载, 咨询对象权利人为一般纳税人。故本次评估中涉及的增值税均采用一般计税模式进行计算。

咨询报告使用人应当充分考虑咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对咨询结论的影响。

以上内容摘自咨询报告正文, 欲了解本咨询业务的详细情况和正确理解咨询结论, 应当阅读咨询报告正文。

十四、咨询报告使用限制说明

本咨询报告只能用于本咨询报告载明的咨询目的和用途。

本咨询报告结论不得作为转让价值、交易对价等经济行为的依据。

本报告并非《中华人民共和国资产评估法》中定义的资产评估报告, 不能作为资产评估报告使用。

委托人或者其他咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定和本咨询报告载明的使用范围使用本咨询报告的, 本咨询机构及咨询人员不承担责任。

除委托人、委托合同中约定的其他咨询报告使用人和法律、行政法规规定的咨询报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

咨询报告使用人应当正确理解和使用咨询结论, 咨询结论不等同于咨询对象可实现价格, 咨询结论不应当被认为是对咨询对象可实现价格的保证。

咨询人员在本次咨询过程中对相关资产所做的咨询, 是为客观反映咨询对象在咨询基准日、所述咨询目的下的价值, 我们无意要求产权持有单位按本资产报告咨询结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由产权持有单位的上级财税主管部门批准决定。

本咨询报告内容的解释权属本咨询机构, 除国家法律、法规有明确的特殊规定外, 其他任何单位、部门均无权解释; 咨询报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需经本咨询机构审阅相关内容后, 并征得本咨询机构书面同意, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

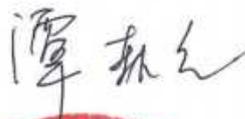
十五、咨询报告日

本咨询报告日为 2026 年 1 月 6 日。

咨询人员:



咨询人员:



中瑞世联资产评估集团有限公司



2026 年 1 月 6 日

咨询报告附件

附件一、压力测试；

附件二、《中铁七局集团有限公司第六届董事会第九次会议纪要》；

附件三、委托人营业执照复印件；

附件四、资产评估机构备案文件复印件及相关证书复印件；

附件五、资产评估机构营业执照副本复印件。

附件一、压力测试

本次咨询是基于咨询基准日所获知及调研到的咨询对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是现金流预测的预测期往往超过 10 年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。

根据委托人提供的房屋租赁合同，产权人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）进行调整。

为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对现金流产生的影响，我们假设运营收入应该是假设预测期起始租金、管理费、物业费收入降 26%，下降至正常情形下运营收入的 75%；毛租金增长率为每 5 年增长 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%情况下的现金流如下：

单位：万元

起始时间	终止时间	现金流入	现金流出	净现金流
2025/7/31	2025/12/31	2,078.07	564.86	1,513.21
2026/1/1	2026/12/31	4,994.27	1,362.00	3,632.27
2027/1/1	2027/12/31	5,001.29	1,393.87	3,607.42
2028/1/1	2028/12/31	5,008.41	1,400.42	3,607.99
2029/1/1	2029/12/31	5,015.64	1,432.51	3,583.13
2030/1/1	2030/12/31	5,022.97	1,439.22	3,583.75
2031/1/1	2031/12/31	5,166.21	1,500.29	3,665.92
2032/1/1	2032/12/31	5,173.77	1,507.24	3,666.53
2033/1/1	2033/12/31	5,181.44	1,540.49	3,640.95
2034/1/1	2034/12/31	5,189.22	1,547.63	3,641.59
2035/1/1	2035/12/31	5,197.11	1,581.05	3,616.06
2036/1/1	2036/12/31	5,345.00	1,619.66	3,725.34
2037/1/1	2037/12/31	5,353.14	1,654.10	3,699.04
2038/1/1	2038/12/31	5,361.40	1,661.67	3,699.73
2039/1/1	2039/12/31	5,369.79	1,696.37	3,673.42
2040/1/1	2040/12/31	5,356.69	1,707.41	3,649.28
2041/1/1	2041/12/31	5,501.78	1,777.73	3,724.05
2042/1/1	2042/12/31	5,510.10	1,785.46	3,724.64
2043/1/1	2043/12/31	5,518.55	1,821.12	3,697.43

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

起始时间	终止时间	现金流入	现金流出	净现金流
2044/1/1	2044/12/31	5,527.13	1,829.08	3,698.05
2045/1/1	2045/12/31	5,535.85	1,823.27	3,712.58
2046/1/1	2046/12/31	5,693.08	1,867.54	3,825.54
2047/1/1	2047/12/31	5,702.06	1,875.90	3,826.16
2048/1/1	2048/12/31	5,711.16	1,884.34	3,826.82
2049/1/1	2049/12/31	5,720.41	1,892.92	3,827.49
2050/1/1	2050/12/31	5,729.80	1,901.63	3,828.17
2051/1/1	2051/12/31	5,892.16	1,947.59	3,944.57
2052/1/1	2052/12/31	5,901.83	1,956.57	3,945.26
2053/1/1	2053/12/31	5,911.64	1,965.66	3,945.98
2054/1/1	2054/12/31	5,921.59	1,974.88	3,946.71
2055/1/1	2055/12/31	5,931.71	1,984.26	3,947.45
2056/1/1	2056/12/31	6,099.39	2,032.03	4,067.36
2057/1/1	2057/12/31	6,109.81	2,041.66	4,068.15
2058/1/1	2058/12/31	6,120.38	2,051.43	4,068.95
2059/1/1	2059/12/31	6,131.11	2,061.40	4,069.71
2060/1/1	2060/12/31	6,141.99	2,071.47	4,070.52
2061/1/1	2061/12/31	6,254.64	2,101.25	4,153.39
2062/1/1	2062/12/31	5,113.38	1,732.82	3,380.56
2063/1/1	2063/12/31	4,491.29	1,532.07	2,959.22
2064/1/1	2064/12/8	1,676.51	597.60	1,078.91
合计		213,661.77	68,118.47	145,543.30

中铁七局集团有限公司董事会会议纪要

[2025] 9 号

中铁七局集团有限公司董事会办公室

2025 年 8 月 29 日

中铁七局集团有限公司 第六届董事会第九次会议纪要

2025 年 8 月 29 日下午，中铁七局集团有限公司第六届董事会第九次会议在中铁七局本部 101 会议室召开。会议应到董事 7 人，实到 7 人，纪委书记，总会计师，总法律顾问，首席合规官，副总经理，董事会秘书，本部相关部门（办公室、法规部、投资部、财务部、企发部、人资部、综合事务管理中心、审计部）负责人列席会议并为议案审议提供相关解释说明。

会议由董事长师建军提议召开并主持，会议共安排 10 项议程，审议表决 9 项议案。法律合规部门会前按规定对议案进行了法律合规性审核，重要事项履行了党委常委会议研究讨论前置程序；由总经理组织提交的议案经过了总经理办公会议研究拟订；对议案中涉及到的战略类、薪酬与考核类、审计与风险（合规）类相关内容，会前分别组织召开了第六届董事会战略委员会第七次会议、薪酬与考核委员会第三次会议和审计与风险（合规）委

员会第三次会议，并就相关议案进行充分讨论。本次会议的召开符合《公司法》《公司章程》和《董事会议事规则》等有关规定。

会议逐项审议了

《关于中铁七局中铁泰和里项目发行持有型不动产 ABS 的议案》

董事以书面记名投票表决方式分别对各项议案进行有效表决。会议纪要如下：

[REDACTED]

四、会议审议了总经理组织提交的《关于中铁七局中铁泰和里项目发行持有型不动产 ABS 的议案》。

会议认为，中铁泰和里项目发行持有型不动产 ABS，能够有效盘活存量资产增加现金流入、降低资产负债率、打通资产盘活新路径，通过扩募机制不断纳入后备优质资产，服务公司业务扩张需求，形成“投融管退”的良性循环。

会议以 7 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果，通过了该项议案。

同意云商置业在郑州市成立全资项目公司，作为“中铁·泰和里”D4、D5、D6 商业资产和地下车位发行持有型不动产 ABS 的主体。

同意云商置业将持有的“中铁·泰和里”D4、D5、D6 商业资产和地下车位以评估价 9.3 亿元（暂定）划转至项目公司，作为发行持有型不动产 ABS 的基层资产，划转后云商置业持有该产品份额的 34%。

发行方案最终以股份公司批复为准。

[REDACTED]

[The text in this block is extremely faint and illegible, appearing as a series of horizontal grey bars.]



会议时间：2025年8月29日 18:20-19:10

会议地点：中铁七局本部 101 会议室

出席会议人员：

董事会成员：师建军、何江、苑宝印、王传霖、陈赤、胡丁旺、史珪。

列席会议人员：

纪委书记：李奇峰。

总会计师、总法律顾问、首席合规官：刘文国。

副总经理：杜翔斌。

副总经理、董事会秘书：孙胜峰。

部门负责人：舒吉林（办公室主任）、马丰红（办公室常务副主任）、刘建国（法规部部长）、曾宪勇（投资部部长）、李朝志（财务部部长）、王立（企发部部长）、廖杰（人资部部长）、毛三华（综合事务管理中心主任）、张春勇（审计部部长）。

表决结果统计：孙少甫

表决结果监督：王传霖

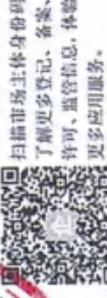
会议记录：刘冰

分送：中铁股份董事会办公室，集团公司董事、高管人员，集团公司党委、纪委、工会、团委，本部各部门，所属子、分公司。



证券
办理再融资
此复印件仅供使用，再复印无效
统一社会信用代码

营业执照



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

统一社会信用代码
91110108MA007NPY5G

名称 中铁资本有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
法定代表人 王国明
注册资本 376041 万元
成立日期 2016 年 08 月 19 日
住所 北京市丰台区东管头 1 号院 1 号楼 1-216 室

经营范围 项目投资；资产管理；投资管理；投资管理；企业管理咨询；企业管理咨询；投资咨询；经济贸易咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保 5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）



登记机关
2024 年 02 月 27 日

深圳市财政局

深圳市财政局关于中瑞世联资产评估集团有限公司跨省（市）迁移的备案公告

（深财资备案〔2023〕54号）

中瑞世联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、资产评估机构名称为中瑞世联资产评估集团有限公司，组织形式为公司制，统一社会信用代码：91110102678011336A。

二、法定代表人为何源泉。

三、中瑞世联资产评估集团有限公司跨省（市）级行政区划迁移至本市，该公司的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



(此页无正文)



(联系人：于曦，电话：0755-83938020)



抄送：深圳市资产评估协会。



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：43020020

设立备案机关：财政部

设立公函编号：湘国资评字[2000]31号

设立公函日期：2000年01月21日



扫码查看详细信息

机构名称：中瑞世联资产评估集团有限公司

统一社会信用代码：
91110102678011336A

组织形式：有限责任公司

法定代表人：何源泉

注册资本：5,000.00 万元

办公场所：深圳市前海深港合作区南山街道听海
1204A

成立日期：2010年07月08日

资产评估师数：78人

年检信息：通过（2025年）

有效期：2026年04月30日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91110102678011336A



名称 中瑞世联资产评估集团有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 何磊

成立日期 2008年07月23日

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1205A



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2024年10月15日

