

河北省石家庄市长安区中山东路 39 号  
勒泰中心地下 4 层至地上 6 层商业裙楼  
房地产市场价值评估



估价单位：深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司

估价人员：何剑波 张文倩 孙超芳

# 房地产估价报告

估价报告编号：深同诚评字(2026A)04WV—QCY第0001号

估价项目名称：河北省石家庄市长安区中山东路39号勒泰中心地下4  
层至地上6层商业裙楼房地产市场价格价值评估

估价委托人：北京中联合国新投资基金管理有限公司

前海开源资产管理有限公司

房地产估价机构：深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：何剑波                      注册号：4420210315

张文倩    注册号：4420250111

估价报告出具日期：二〇二六年四月八日

电脑编号：2026-12461820

防伪查询请登录“同致诚评估”官方网站：[www.tzcpq.com](http://www.tzcpq.com)

郑重声明：请向同致诚评估工作人员索取收款票据

如有疑问，请致电：4000019358



防伪码(2026-12461820)

## 致估价委托人函

北京中联合国新投资基金管理有限公司、前海开源资产管理有限公司：

承蒙委托，我公司对石家庄勒泰商业管理有限公司拥有的位于河北省石家庄市长安区中山东路 39 号勒泰中心地下 4 层至地上 6 层商业裙楼房地产进行估价，建筑面积合计为 380,335.41 平方米，房屋用途分别为商业服务、仓储，土地用途为批发零售用地，土地使用权类型为出让，土地使用年限从 2009 年 01 月 11 日至 2049 年 01 月 10 日止，具体估价对象的名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况详见本估价报告的《估价对象权属状况表》。

根据《房地产估价委托书》，本次估价价值时点设定为二〇二五年十二月三十一日；估价目的是为估价委托人了解估价对象房地产的市场价值提供参考依据；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

估价人员结合估价目的，遵循估价原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，选用收益法、比较法对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值为 RMB4,896,790,000 元，大写人民币肆拾捌亿玖仟陆佰柒拾玖万元整，详见下页《估价结果汇总表》。

深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：

二〇二六年四月八日

## 估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	房屋用途	建筑面积 ( $m^2$ )	评估总值 (元)	评估单价 (元/ $m^2$ )
河北省石家庄市长安区中山东路 39 号勒泰中心地下 4 层至地上 6 层商业裙楼房地产	——	380,335.41	4,896,790,000	12,875

备注：评估总值取整至万位；评估单价=评估总值÷建筑面积，取整至个位。

### 特别提示：

本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，请报告使用者使用本报告前认真阅读，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果须作相应调整。估价对象的详细描述及有关说明，详见《估价结果报告》。

## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价假设.....	2
二、估价报告限制条件.....	4
估 价 结 果 报 告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
附    件.....	16

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1. 估价对象权属状况、面积等信息，以估价委托人提供的《不动产权证书》、产权人提供的《项目情况说明》等资料记载为依据，我们已对估价对象的权属状况、面积、用途等资料进行了审慎检查。

2. 本次估价是以估价委托人提供的权属证件和其它资料真实、合法、准确、完整为前提，如因估价委托人提供的资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任，我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状作一般性勘察，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假设估价对象能正常安全使用。

4. 我们已在能力范围内对领勘人指认的估价对象位置和界址进行实地查勘，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果因位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：（1）适当营销；（2）熟悉情况；（3）谨慎行事；（4）不受强迫；（5）公平交易。

6. 本估价报告中的评估总值为估价对象于价值时点状态的市场价值。

7. 本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

8. 估价对象为合法取得，权属清晰。

9. 本次估价是以估价对象能够持续经营为假设前提。

10. 根据估价委托人提供的《石家庄勒泰招商合同台账》（截至二〇二五年十二月三十一日）可知，估价对象部分已对外出租，租赁到期日不同。本次估价租约期内

按租约租金进行测算，租约期外按客观市场租金进行测算。

## （二）未定事项假设

无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

1. 根据产权人提供的《项目情况说明》，估价对象均已办理了抵押登记，截至价值时点该笔抵押尚未注销，抵押他项权利人为北京中联合国新投资基金管理有限公司。根据贵公司要求，本次评估结果为估价对象的房地产市场价格，故不考虑上述抵押权对其价值的影响，特提请报告使用者注意。

2. 本次估价的价值时点为二〇二五年十二月三十一日，估价对象实地查勘期为二〇二六年三月六日至二〇二六年三月六日，价值时点与实地查勘期不一致，本次估价设定估价对象于价值时点与实地查勘期的房地产状况一致，特提请报告使用者注意。

3. 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力或其它不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式或价格折让等因素导致的价格变化；也未考虑影响房地产价值的债权等法律义务限制。

## （四）不相一致假设

1. 本估价项目中估价对象的权属人均为石家庄勒泰商业管理有限公司，估价委托人为北京中联合国新投资基金管理有限公司、前海开源资产管理有限公司，本次估价以估价对象的权属人知悉并同意此次委托为假设前提，特提请报告使用者注意。

2. 估价对象房屋经济耐用年限长于土地剩余使用年限，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），土地使用权剩余使用期限和建筑物剩余经济寿命不同时结束的，应选取其中较短者为收益期，故本次估价取收益期为 23.03 年。由于权属人未能提供土地出让合同，未能明确估价对象土地剩余使用年限到期后建筑物的具体处理方式，本次估价设定土地使用年限到期后建筑物无偿移交，故收益期结束后建筑物的剩余价值不作考虑。

## （五）依据不足假设

1. 根据产权人提供的《项目情况说明》，估价对象数据情况如下：

层数	建筑面积	备注
----	------	----

层数	建筑面积	备注
地下4层至地下2层	145,586.01	2,583个车位, 现状为停车场
地下1层	62,524.09	商业
地上1层	32,340.00	商业
地上2层	31,697.00	商业
地上3层	33,684.00	商业
地上4层	31,910.00	商业
地上5层	29,000.00	商业
地上6层	13,594.31	商业
合计	380,335.41	—

本次以此作为评估前提, 若各层实际面积与此不符, 则估价结果应作相应调整或重新评估, 特提请报告使用者注意。

2. 因承租方原因, 我司估价人员未能对估价对象商业部分(碧涛阁)进行入内查勘, 本次评估设定估价对象的设备设施有正常的使用与维护, 能满足其正常使用; 根据领勘人介绍, 商业部分(碧涛阁)1-3层室内装修情况为局部毛坯、局部普通装修标准, 商业部分(碧涛阁)4-6层室内装修情况为普通装修标准, 本次评估以此为前提, 若与实际情况不符, 则估价结果应作相应调整或重新评估, 特提请报告使用者注意。

## 二、估价报告限制条件

1. 根据《房地产估价委托书》, 本次估价价值时点设定为二〇二五年十二月三十一日。

2. 本估价报告仅为估价委托人了解估价对象房地产的市场价值提供参考依据, 报告相关意见及结论仅供参考, 不对其他用途负责。若改变估价目的及使用条件, 需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3. 本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

4. 本估价结果包含估价对象的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权, 同时

包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施及房屋内部装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

5. 本报告中对于未来房地产市场发展趋势、判断，是估价人员基于价值时点的房地产市场状况、估价对象的具体情况作出的，仅供报告使用者参考。建议估价报告使用者在房地产市场价格变化较快、房地产状况发生改变时对估价对象的价值进行再评估。

6. 本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算）。

7. 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

8. 报告中数据均采用电算化连续计算得出，由于数据取整的关系可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

9. 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

10. 本估价报告须完整使用方为有效。本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签名后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

11. 本报告最终解释权归本公司所有，任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：北京中联合国新投资基金管理有限公司

住所：北京市朝阳区东方东路 19 号院 5 号楼-3 至 24 层 101 内 2 层 F218A

法定代表人姓名：周芊

单位名称：前海开源资产管理有限公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)

法定代表人姓名：张卫华

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司

地 址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901—906 室

法定代表人：陈平

资质等级：房地产估价机构备案等级：一级(证书编号：粤房估备字壹 0200104，

有效期限：至 2026 年 05 月 10 日)

土地备案与信用等级：一级(证书编号：A202644056 号，有效期限：

至 2026 年 12 月 31 日)

电 话：4000019358

### 三、估价目的

根据《房地产估价委托书》，本次估价目的是为估价委托人了解估价对象房地产的市场价值提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象财产范围

根据估价委托人提供的产权资料，本次估价对象为河北省石家庄市长安区中山东路 39 号勒泰中心地下 4 层至地上 6 层商业裙楼房地产，建筑面积合计为 380,335.41

平方米，所在共有宗地面积为 61,073.50 平方米（包含估价对象的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施及房屋内部装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

## （二）估价对象基本状况

### 项目概况：

估价对象勒泰中心地下 4 层至地上 6 层商业裙楼房地产位于河北省石家庄市长安区中山东路 39 号，勒泰中心位于河北省省会石家庄市核心商业圈，是集购物、餐饮、娱乐、休闲、办公及酒店等为一体的多功能复合型商业中心，毗邻中山东路，平安大街、建设大街等多条城市干道，交通条件优越。

据了解，勒泰中心投资总额达 53 亿元人民币，建筑面积超 62 万平方米，是集国际五星级酒店、国际商业旗舰店集群、国际高端餐饮、休闲娱乐，以及世界级写字楼、酒店式公寓为一体的城市商业新中心。由六层商业裙楼和地下四层超大型停车场，以及 46 层豪华智能写字楼、29 层 5A（LOFT）高档写字楼、45 层商务型超高层万豪酒店、30 层公寓式假日酒店四栋塔楼组成。拥有中国面积最大的空中广场，中国北部最大的纯商业综合体项目，华北第一家将酒店式公寓建在五星级酒店之上，华北第一家由四栋百米以上的超高层建筑组成的综合体。勒泰中心将辐射全国乃至全球，成为超区域型城市综合体项目，缩短石家庄与世界潮流接轨的步伐，成为城市的新名片和地标性建筑。





根据估价委托人提供的资料复印件及评估专业人员实地查勘，估价对象基本状况如下：

估价对象基本状况			
估价对象名称	河北省石家庄市长安区中山东路 39 号勒泰中心地下 4 层至地上 6 层商业裙楼房地产		
坐落	河北省石家庄市长安区中山东路 39 号		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	合计 380,335.41	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	61,073.50
法定用途	101 等 2 处：商业服务 -201：仓储	现状用途	101 等 2 处：商业 -201：停车场
权利人	石家庄勒泰商业管理有限公司，单独所有		
土地基本状况			
四至	东至栗康街，南至中山东路，西至长征街，北至正东路		
形状	较规则多边形		
土地开发程度	宗地红线外七通，宗地红线内建有建筑物		
土地使用期限	2009 年 01 月 11 日起 2049 年 01 月 10 日止		
建筑物基本状况			
建筑结构	钢筋混凝土结构	朝向	——
总楼层	商业裙楼总楼层共 10 层	估价对象所在楼层	地下负四层至负一层，地上一至六层
层高	首层层高约 6 米，二层约为 6 米，三层约为 5.5 米，四层约为 6 米，五层约为 5.5 米，六层约为 5 米，夹层层高约 2.5 米	景观	无特殊景观
临路情况	估价对象整体四面临路，东至栗康街，南至中山东路，西至长征街，北至正东路		
空间布局	根据我司估价人员实地查勘，估价对象整体经营作“勒泰中心”综合体，总楼层共 10 层，其中地下负四层至负一层，地上一至六层。 其中地下负四层至地下负二层现用作停车场，整体呈大开间布局，空间布局合理；地下负一层至地上六层整体经营商业，隔成若干独立商铺使用，整体呈商业布局，空间布局合理。		



估价对象基本状况				
估价对象名称		河北省石家庄市长安区中山东路 39 号勒泰中心地下 4 层至地上 6 层商业裙楼房地产		
装修状况		<p>商业部分（“勒泰中心”在营商业体）：            外墙：玻璃幕墙、条形砖；            门窗：铝合金玻璃门、玻璃窗；            地面：普通地砖、大理石；            内墙：瓷片、乳胶漆、墙砖；            天花：夹板造型吊顶、夹板吊顶、格栅吊顶、塑料扣板吊顶；</p> <p>商业部分（碧涛阁）：            未入内查勘，根据领勘人介绍，商业部分（碧涛阁）1-3 层室内装修情况为局部毛坯、局部普通装修标准，商业部分（碧涛阁）4-6 层室内装修情况为普通装修标准</p> <p>停车场：            天花、墙面：乳胶漆；            地面：地坪漆</p>		
设施设备	水 电	暗敷	电 梯	共 117 部电梯（含直梯及扶梯）
	管道煤气	管道燃气	消 防	消防系统、烟感喷淋等
	空 调	中央空调	其它设备	停车场、监控系统、网络接线、有线电视网、电话线、供暖等
使用与维护	竣工日期	2012 年 11 月 23 日	新旧程度	综合成新度约八五成
	使用状况	<p>根据我司估价人员实地查勘及领勘人介绍，估价对象业态分布情况如下：            商业部分（“勒泰中心”在营商业体）：            （商场内部）            负一层：餐饮、生活配套零售业态            一层：服饰、精品珠宝、化妆品、银行、数码及茶饮等业态            二层至三层：服装服饰、运动、生活家具及儿童体验乐园、餐饮等业态            四层至六层：餐饮、影院、剧院、娱乐等业态            （庄里街）            一层：小吃、餐饮业态            二至五层：餐饮业态            商业部分（碧涛阁）：            一层：眼镜超市、娱乐等业态            二层：餐饮业态            三层：——            四至六层：洗浴汤泉</p> <p>结合估价委托人提供的《石家庄勒泰招商合同台账》、产权人提供的《项目情况说明》，估价对象整体出租率约为 95.87%。</p>		
	维护与保养	维护与保养良好		
	物业管理	物业管理公司进行日常物业管理，管理较规范		
备 注		<p>1. 至价值时点，估价对象工程质量及维护、保养、使用情况较好，有专门物业管理进行维护保养，成新度较高，估价对象房屋未出现影响正常使用的工程质量问题。</p> <p>2. 因承租方原因，我司估价人员未能对估价对象商业部分（碧涛阁）进行入内查勘，本次评估设定估价对象的设备设施有正常的使用与维护，能满足其正常使用；根据领勘人介绍，商业部分（碧涛阁）1-3 层室内装修情况为局部毛坯、局部普通装修标准，商业部分（碧涛阁）4-6 层室内装修情况为普通装修标准。</p>		

**（三）估价对象权益状况**

表 1：

坐落	长安区中山东路 39 号勒泰中心 101 等 2 处
不动产权证书号	冀（2016）石家庄市不动产权第 0090463 号

坐落	长安区中山东路 39 号勒泰中心 101 等 2 处					
权利人	石家庄勒泰商业管理有限公司					
共有情况	单独所有					
不动产单元号	130102015008GB00013F00710713 等 2 个					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权					
权利性质	出让/存量房					
用途	批发零售用地/商业服务					
面积	共有宗地面积 61,073.50 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 234,749.4 m <sup>2</sup>					
使用期限	2019 年 01 月 11 日起 2049 年 01 月 10 日止					
权利其他状况	专有建筑面积：228,328.24 m <sup>2</sup> , 分摊面积：6,421.16 m <sup>2</sup> 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：50, 房屋所在层：-1 至 6, 6 房屋竣工时间：2012 年 11 月 23 日					
附 记	其中商业 2 间					
	房屋详情：					
	房号	所在层/总层数	建筑面积	专有建筑面积	房屋结构	房屋用途
	101	-1 至 6/50	234463.36 m <sup>2</sup>	228156.43 m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构	商业服务
3-601	6/50	286.04	171.81	钢筋混凝土结构	商业服务	
登记日期	2016 年 12 月 18 日					

表 2:

坐落	长安区中山东路 39 号勒泰中心-201					
不动产权证书号	冀（2016）石家庄市不动产权第 0090462 号					
权利人	石家庄勒泰商业管理有限公司					
共有情况	单独所有					
不动产单元号	130102015008GB00013F00710714					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权					
权利性质	出让/存量房					
用途	批发零售用地/仓储					
面积	共有宗地面积 61,073.50 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 145,586.01 m <sup>2</sup>					
使用期限	2019 年 01 月 11 日起 2049 年 01 月 10 日止					
权利其他状况	专有建筑面积：141,669.83 m <sup>2</sup> , 分摊面积：3,916.18 m <sup>2</sup> 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：50, 房屋所在层：-2 至-4 房屋竣工时间：2012 年 11 月 23 日					
附 记	——					

坐落	长安区中山东路 39 号勒泰中心-201
登记日期	2016 年 12 月 18 日

#### (四) 估价对象区位状况

估价对象名称		河北省石家庄市长安区中山东路 39 号勒泰中心地下 4 层至地上 6 层商业裙楼房地产
位置状况	坐落	河北省石家庄市长安区中山东路 39 号
	方位	东至栗康街，南至中山东路，西至长征街，北至正东路
	与重要场所距离	距离“石家庄北站”火车站 4.3 公里
	所在楼幢	“勒泰中心”商业体
	楼层	商业裙楼总楼层共 10 层，其中地下负四层至负一层，地上一至六层
	临路情况	估价对象整体四面临路，东至栗康街，南至中山东路，西至长征街，北至正东路
交通状况	道路状况	估价对象附近有中山东路、长征街等，道路通达度好
	公共交通	周边有地铁 1 号线“平安大街”站、地铁 1、2 号线“北国商城”站，及“勒泰中心南”、“勒泰中心北”、“栗康正东路口”等公交站，有 1 路、6 路、30 路、34 路、43 路、85 路等多条公交线途径，交通便捷度好。
	交通管制	无
	停车便利度	估价对象自身设有地下停车场，停车便利
外部配套设施情况	基础设施	七通（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、通暖）
	公共配套	周边有石家庄市实验小学、石家庄市第一中学、石家庄市第二十三中学、北国商城（建设南大街店）、新源乐汇城、新源蜂巢购物中心、河北医科大学第四医院、长安公园、平安公园、华夏银行（勒泰中心店）、中国民生银行（石家庄中山东路支行）、中国工商银行（长安支行）等配套设施，公共配套完善度好。
环境状况	自然环境	所在区域绿化程度高，有长安公园、平安公园等，自然环境好
	人文环境	周边学校众多，有石家庄市实验小学、石家庄市第一中学、石家庄市第二十三中学等学校，人文环境好
	景观	无特殊景观
商业氛围		位于长安区，属于一环核心区域，周边有北国商城、新源乐汇城、华润万象城、裕华万达广场等商场，商业氛围好
区位因素未来变化趋势		估价对象周边公共配套设施完善，土地利用状况良好。根据石家庄城市规划相关文件，估价对象所在片区未来发展前景良好。

## 五、价值时点

根据《房地产估价委托书》，本次估价的时点确定为二〇二五年十二月三十一日。

## 六、价值类型

### (一) 价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

## （二）价值定义

市场价值，是指估价对象在进行了适当营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值时点进行交易的估计金额。

## 七、估价原则

### （一）独立、客观、公正原则

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

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，本公司具有完全独立性，估价人员与估价对象及当事人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

### （二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以估价委托人提供的《不动产权证书》为依据；在合法使用方面，以使用管制及合法用途为依据，估价对象符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求。

### （三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

不同价值时点，同一宗房地产通常会有不同的价格，本次估价市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准，体现了价值时点原则。

### （四）替代原则

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

### （五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，在法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

## 八、估价依据

### (一) 相关法律、法规、政策性文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号,根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正,自 2020 年 1 月 1 日起施行)

2. 《中华人民共和国民法典》(自 2021 年 1 月 1 日起施行);

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第七十二号,根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正,自 2020 年 1 月 1 日起施行);

4. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号,自 2008 年 1 月 1 日起施行,2019 年 4 月 23 日修正);

5. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号,自 2016 年 12 月 1 日起施行);

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55 号发布,自 1990 年 5 月 19 日起实施,根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);

7. 建设部关于印发《房屋完损等级评定标准(试行)》的通知(城住字[1984]第 678 号,1985 年 1 月 1 日试行);

8. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》(2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过,2017 年 11 月 19 日公布,自公布之日起施行);

9. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号,自 2016 年 5 月 1 日起);

10. 《中华人民共和国增值税法》(2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会议第十三次会议通过,2026 年 1 月 1 日起实施);

11. 《中华人民共和国增值税法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 826 号,2026 年 1 月 1 日起实施);

12. 《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号，2026 年 1 月 1 日起实施）。

#### （二）估价标准和指导意见、办法

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日施行）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施）；
3. 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学〔2015〕4 号）。

#### （三）估价委托人提供的资料

1. 《房地产估价委托书》；
2. 《不动产权证书》、《石家庄市不动产登记资料查询结果》复印件；
3. 《项目情况说明》；
4. 《石家庄勒泰招商合同台账》（截止 2025-12-31）；
5. 估价委托人提供的其它相关资料。

#### （四）估价机构掌握和收集的资料

1. 评估专业人员实地查勘和市场调查收集的相关资料；
2. 估价机构及评估专业人员掌握的其他资料。

## 九、估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，结合估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，确定采用收益法、比较法进行评估。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。


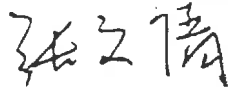
## 十、估价结果

估价人员结合估价目的，遵循估价原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的各项有利和不利因素，

按照科学的估价程序，结合本次估价目的，选用收益法、比较法对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值为 RMB4,896,790,000 元，大写人民币肆拾捌亿玖仟陆佰柒拾玖万元整，详见上文《估价结果汇总表》。

### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
何剑波	4420210315		2026年04月08日
张文倩	4420250111		2026年04月08日

### 十二、实地查勘期

估价对象实地查勘期为二〇二六年三月六日至二〇二六年三月六日

### 十三、估价作业期

二〇二五年十二月三十一日至二〇二六年四月八日。

## 附 件

附件一、房地产估价委托书

附件二、估价对象位置图

附件三、估价对象实地查勘情况和相关照片

附件四、估价对象权属证明复印件

注：《不动产权证书》、《石家庄市不动产登记资料查询结果》

附件五、《项目情况说明》

附件六、专业帮助情况和相关专业意见

注：没有人对本估价报告提供了重要专业帮助，故不存在此附件。

附件七、房地产估价机构营业执照复印件

附件八、房地产估价机构备案证书复印件

附件九、注册房地产估价师注册证书复印件

# 房地产估价委托书

深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司：

为我司了解石家庄市长安区中山东路 39 号石家庄勒泰中心（以下简称“该物业”）的房地产市场价值而提供参考依据，现委托贵司对石家庄勒泰商业管理有限公司所拥有的石家庄市长安区中山东路 39 号勒泰中心商业裙楼建筑面积 380,335.41 平方米房地产市场价值进行评估，具体委托事项如下：

1. 价值时点：2025 年 12 月 31 日；
2. 估价目的：为了解估价对象房地产的市场价值提供参考依据；
3. 物业情况如下：

估价对象	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
河北省石家庄市长安区中山东路 39 号勒泰中心地下 4 层至地上 6 层商业裙楼房地产	仓储、商业	380,335.41

4. 该物业的房屋、土地相关权属等权益状况以石家庄勒泰商业管理有限公司提供的产权资料复印件及《项目情况说明》为准；

5. 该物业的项目概况、经营收入状况、相关税费及支出等说明以石家庄勒泰商业管理有限公司出具的《项目情况说明》为准。



附件二、估价对象位置图



附件三、估价对象实地查勘情况和相关照片



物业外景



平面图及介绍



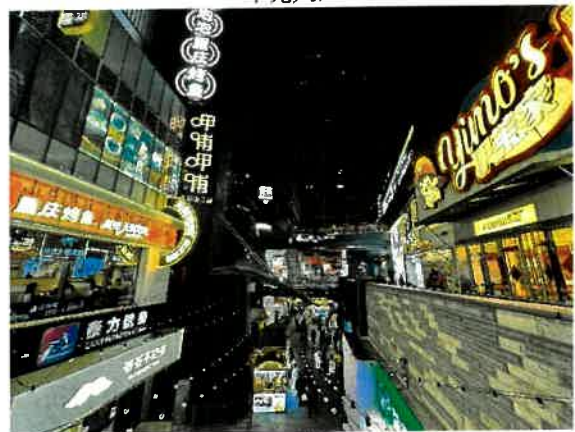
单元入口



单元入口



庄里街入口



庄里街



庄里街



庄里街



庄里街



庄里街



庄里街



庄里街



庄里街



庄里街



庄里街



庄里街



庄里街



庄里街与商场连接



庄里街



庄里街



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



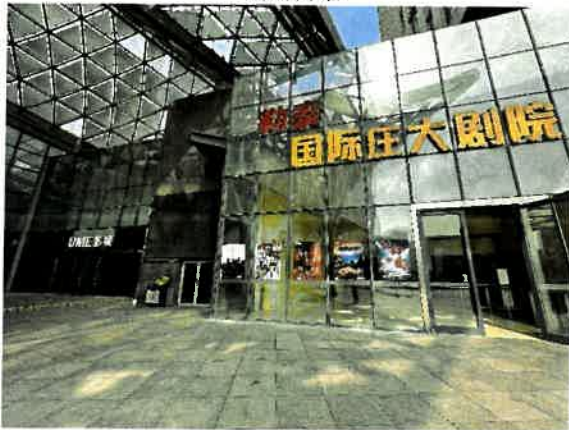
商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



商场内景



碧涛阁



碧涛阁一层临街商铺



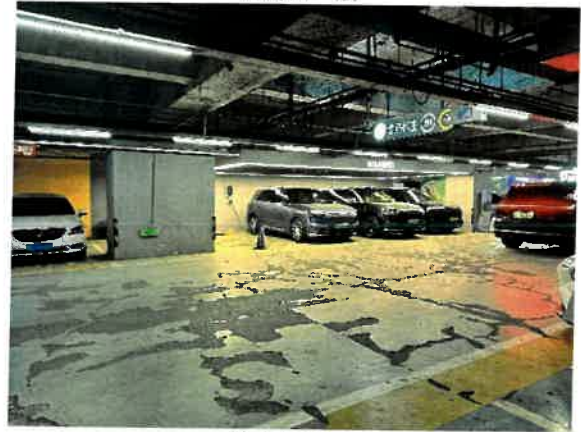
碧涛阁一层临街商铺



碧涛阁二层



碧涛阁四层



停车场内景



停车场内景



停车场内景



停车场内景



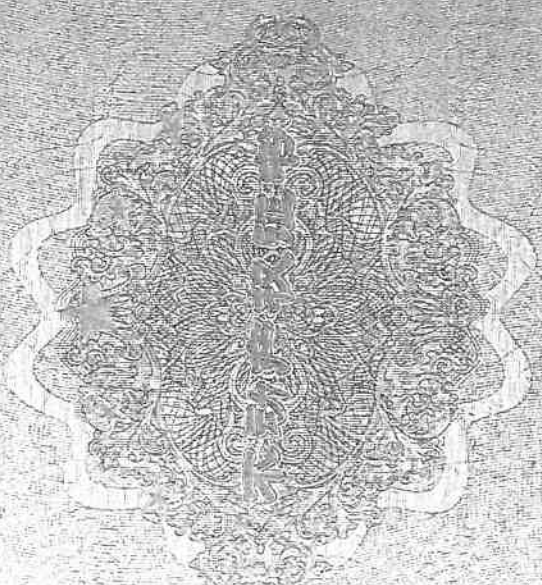
停车场内景



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制  
编号 NO D: 13000735362







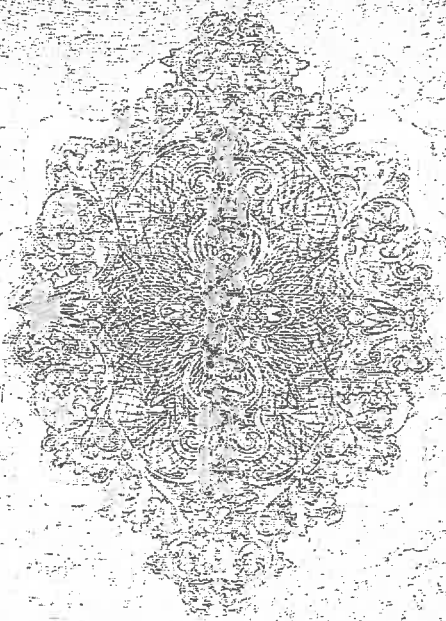
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2016

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO.D: 13000735363





Q 受理编号: DA2025048714

## 石家庄市不动产登记资料查询结果

查询申请人: 石家庄勒泰商业管理有限公司 营业执照/91130102MA07UGKK15

代理人: 姜亚菊 身份证/410725199503021245

查询目的: 核实信息

依据你(单位)提交的查询申请, 经查询石家庄市不动产登记信息系统, 结果如下:

权利内容信息	权利人	石家庄勒泰商业管理有限公司		
	证件类型	营业执照		
	证件号码	91130102MA07UGKK15		
	不动产权证书号	冀(2016)石家庄市不动产权第0090462号		
	共有方式	单独所有	登记原因	划转
自然状况信息	不动产坐落	长安区中山东路39号勒泰中心-201		
	建筑面积	145586.01㎡	登记时间	2016年12月18日
	权利性质	出让	规划用途	仓储
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	土地用途	批发零售用地
	土地使用期限	2009年01月11日起2049年01月10日止		
抵押信息	抵押权人: 北京中联国新投资基金管理有限公司, 不动产证明号: 冀(2025)石家庄市不动产证明第0091459号, 登记类型: 变更登记, 抵押方式: 一般抵押, 债权数额: 210200万元, 债务履行期限: 2022年08月03日起2026年12月31日止, 登记时间: 2025年12月09日(首次登记时间: 2022年08月03日), 共1条抵押信息。			
查封信息	无查封			
其他信息	无居住权登记, 无地役权登记, 无预告登记, 无异议登记, 无限制登记。			
说明	1. 申请人请核实以上信息, 如信息有误请告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息的, 需自行承担法律责任。 2. 本查询结果申请人及持有人对查询结果负有妥善保管、正当使用的义务, 不得将本查询结果用于查询目的以外其他用途, 因保管不善或不正当使用造成的伤害和损失自行承担相关法律责任。 3. 查询范围: 石家庄市长安区、新华区、桥西区、裕华区。 4. 以上信息查询时间点为2025年12月10日09:19:01, 仅供参考使用。			

Q 受理编号: DA2025048714

## 石家庄市不动产登记资料查询结果

查询申请人: 石家庄勒泰商业管理有限公司 营业执照/91130102MA07UGKK15

代理人: 姜亚菊 身份证/410725199503021245

查询目的: 核实信息

依据你(单位)提交的查询申请, 经查询石家庄市不动产登记信息系统, 结果如下:

权利内容信息	权利人	石家庄勒泰商业管理有限公司		
	证件类型	营业执照		
	证件号码	91130102MA07UGKK15		
	不动产权证书号	冀(2016)石家庄市不动产权第0090463号		
	共有方式	单独所有	登记原因	划转
自然状况信息	不动产坐落	长安区中山东路39号勒泰中心3-601等2处		
	建筑面积	234749.4m <sup>2</sup>	登记时间	2016年12月18日
	权利性质	出让	规划用途	商业服务
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	土地用途	批发零售用地
	土地使用期限	2009年01月11日起2049年01月10日止		
抵押信息	抵押权人: 北京中联国新投资基金管理有限公司, 不动产证明号: 冀(2025)石家庄市不动产证明第0091470号, 登记类型: 变更登记, 抵押方式: 一般抵押, 债权数额: 210200万元, 债务履行期限: 2022年08月03日起2026年12月31日止, 登记时间: 2025年12月09日(首次登记时间: 2022年08月03日), 共1条抵押信息。			
查封信息	无查封			
其他信息	无居住权登记, 无地役权登记, 无预告登记, 无异议登记, 无限制登记			
说明	1. 申请人请核实以上信息, 如信息有误请告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息的, 需自行承担法律责任。 2. 本查询结果申请人及持有人对查询结果负有妥善保管、正当使用的义务, 不得将本查询结果用于查询目的以外其他用途, 因保管不善或不正当使用造成的伤害和损失自行承担相关法律责任。 3. 查询范围: 石家庄市长安区、新华区、桥西区、裕华区。 4. 以上信息查询时间点为2025年12月10日09:19:46, 仅供参考使用。			





# 项目情况说明

致：北京中联合国新投资基金管理有限公司

前海开源资产管理有限公司

深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司

鉴于深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司接受北京中联合国新投资基金管理有限公司、前海开源资产管理有限公司委托对我公司旗下资产石家庄勒泰中心商业部分进行评估，我公司现将位于中国河北省石家庄市长安区中山东路 39 号勒泰中心地下 4 层至地上 6 层商业部分建筑面积 380,335.41 平方米裙楼(以下简称“评估标的物”)截至 2025 年 12 月 31 日的基本情况介绍如下：

## 1. 项目概况

评估标的物位于中国河北省石家庄市长安区中山东路 39 号勒泰中心地下 4 层至地上 6 层，层高分别为首层 6 米，二层 6 米，三层 5.5 米，四层 6 米，五层 5.5 米，六层 5 米，建成年代为 2012 年，建筑结构为钢混，商业部分使用率约为 57%。

## 2. 权益状况

根据《不动产权证书》[冀(2016)石家庄市不动产权第 0090462 号]及[冀(2016)石家庄市不动产权第 0090463 号]，评估标的物的总建筑面积为 380,335.41 平方米，其中地下 4 层至地下 2 层建筑面积 145,586.01 平方米，地下 1 层至地上 6 层建筑面积 234,749.40 平方米。整体石家庄勒泰中心土地使用权面积为 61,073.50 平方米，估价对象实际分摊的土地面积为 27,431.37 平方米，土地使用权终止日期为 2049 年 01 月 10 日。本次的评估标的物同该地块上其他建筑物共用上述土地。

各层建筑面积及现状用途情况如下：

序号	楼层	建筑面积	用途
1	地下 4 层-地下 2 层	145,586.01	2,583 个车位
2	-1	62,524.09	商业
3	1	32,340.00	商业
4	2	31,697.00	商业
5	3	33,684.00	商业
6	4	31,910.00	商业
7	5	29,000.00	商业
8	6	13,594.31	商业
——	合计	380,335.41	——

截至 2025 年 12 月 31 日，上述不动产存在抵押权，抵押情况为：

估价对象均已办理了抵押登记，截至价值时点该笔抵押尚未注销，抵押他项权利人为北

京中联新投资基金管理有限公司。

### 3. 租赁情况说明

评估标的物地下1层至地上6层为商业，截至2025年12月31日，商业区域总可出租面积为133,737.41平方米，已出租面积为128,216.25平方米，共计492个租户，整体出租率约为95.87%。

地下4层至地下2层为车位，共计2,583个车位。

剩余未出租部分目前空置。

### 4. 相关税费及支出

税费：按目前的计税标准每年应缴纳的城镇土地使用税为822,941元，房产税按照租金收入(扣除增值税)的12%缴纳；印花税按照财产租赁合同税率为0.1%征收，商场租金部分增值税按照5%税率简易征收，停车场租金部分增值税按照5%税率简易征收，其他收入按照6%税率征收。

支出：评估标的物2025年全年需支付的保险费用为人民币449,860.20元；2025年全年需支付的取暖费人民币4,289,318.80元；2025年支付的管理类费人民币27,924,132.91元。

### 4. 产权分割

鉴于评估标的物共计380,335.41平方米产权面积登记在两个不动产权证上，现就勒泰中心商场部分进行类似“商铺式”精细产权分割事宜，我公司作出不可撤销的声明如下：

(1) 我国法律上并不禁止商场进行产权分割行为。经向石家庄市住房保障和房产管理局相关部门咨询，石家庄市亦未明确禁止此种产权分割行为，该宗物业从法律方面不存在物理分割障碍。

(2) 同时，经向石家庄市房屋测绘管理部门咨询，该宗物业从规划设计建筑施工、房产测绘等规划及专业技术方面均不存在物理分割的障碍。

(3) 如因该宗物业在变现时需要进行产权拆分，我公司保证与规划、登记、消防、测绘等主管部门沟通，并取得相关审批和同意，对该物业进行产权分割。同时，经与政府等相关部门沟通，该宗物业在办理房屋产权分割手续过程时，除涉及测绘费用、产权登记手续费用等必要支出外，均不涉及如地价款补缴等其他重大费用支出。

(4) 如因该宗物业在进行产权拆分变现后，我公司承诺该宗物业仍由我公司进行统一经营管理。

### 6. 物业费收入

评估标的物由深圳万物商企物业服务有限公司石家庄分公司进行物业管理，由我公司向租户收取物业管理费，根据《石家庄勒泰中心资产经营与物业管理委托合同》，我公司按照合同约定向其支付管理费。

### 7. 车位收入

评估标的物地下4层至地下2层为车位，总建筑面积145,586.01平方米，共计2,583个车位，已整体出租于北京阳光海天停车管理有限公司，租期为2019年12月31日至2029年12月31日，租金如下：

序号	租赁期限		租金（元）	停车场服务费（元）	合计（元）
1	2019年12月31日	2020年12月30日	7,700,000	3,300,000	11,000,000
2	2020年12月31日	2021年12月30日	7,700,000	3,300,000	11,000,000
3	2021年12月31日	2022年12月30日	10,867,500	4,657,500	15,525,000
4	2022年12月31日	2023年12月30日	10,867,500	4,657,500	15,525,000
5	2023年12月31日	2024年12月29日	10,867,500	4,657,500	15,525,000
6	2024年12月30日	2025年12月29日	10,867,500	4,657,500	15,525,000
7	2025年12月30日	2026年12月29日	13,765,500	5,899,500	19,665,000
8	2026年12月30日	2027年12月29日	13,765,500	5,899,500	19,665,000
9	2027年12月30日	2028年12月28日	13,765,500	5,899,500	19,665,000
10	2028年12月29日	2029年12月28日	13,765,500	5,899,500	19,665,000
11	2029年12月29日	2030年12月28日	16,862,737.50	7,226,887.50	24,089,625
12	2030年12月29日	2031年12月28日	16,862,737.50	7,226,887.50	24,089,625
13	2031年12月29日	2032年12月27日	16,862,737.50	7,226,887.50	24,089,625
14	2032年12月28日	2033年12月27日	16,862,737.50	7,226,887.50	24,089,625
15	2033年12月28日	2034年12月27日	16,862,737.50	7,226,887.50	24,089,625

#### 8. 其他收入

涉及标的物业的租金、车位及其它多种经营收入将作为我司收入，截止2025年12月31日，我公司2025年1月1日至2025年12月31日，其它多种经营收入（展览服务费收入、宣传策划费收入、场地使用收入、广告收入）合计为39,158,510.23元，其中展览服务费收入18,150,165.83元、宣传策划费收入4,354,760.49元、场地使用收入13,002,295.91元、广告收入3,651,288.00元（均含税）。

我公司保证所提供之相关权证资料复印件均与原件相符，并对其真实性、合法性和完整性负责。

