



房地产估价报告

中国安徽省合肥市蜀山区潜山路「合肥万象城」
商业物业、「合肥君悦酒店」物业及地下车库物业市场
价值评估

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2026年04月24日



房地产估价报告

估价项目名称：

中国安徽省合肥市蜀山区潜山路「合肥万象城」商业物业、
「合肥君悦酒店」物业及地下车库物业之市场价值

估价委托人：

中信证券股份有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

郑涵（4420240347）

王芷（4420180087）

估价报告出具日期：

二〇二六年四月二十四日

估价报告编号：

F/SZ/2604/2272/ZH

二维码编号：

2604/SZ2235-02

致估价委托人函

中信证券股份有限公司

敬启者：

关于：中国安徽省合肥市蜀山区潜山路「合肥万象城」商业物业、「合肥君悦酒店」物业及地下车库物业（以下简称「估价对象」或「该物业」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得中信证券股份有限公司（以下简称「贵公司」）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二五年十二月三十一日，为「贵公司」参与“中信证券-华润置地消费基础设施 2024 年第 2 期资产支持专项计划（权益出表型）”了解估价对象的房地产市场价值而提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的最新资讯等相关资料，遵循《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》及《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的房地产市场价值。估价结果如下：

中国安徽省合肥市蜀山区潜山路「合肥万象城」商业物业、「合肥君悦酒店」物业及地下车库物业项目，共用国有建设用地使用权面积为 42,917.75 平方米，总建筑面积为 357,423.90 平方米，其中商业建筑面积为 205,037.18 平方米，酒店建筑面积为 60,539.79 平方米，停车位建筑面积为 91,846.93 平方米，于价值时点 2025 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 **5,073,000,000** 元（大写人民币伍拾亿柒仟叁佰万元整），市场价值单价为 14,193 元/平方米。明细如下：

实际用途	建筑面积 (平方米)	可租赁面积/酒店房间数/ 停车位数量	评估总价 (元)	评估单价 (元/平方米)
商业	205,037.18	104,840.65 (㎡)	4,440,000,000	21,655
停车位	91,846.93	2,320 (个) (含人防车位)		
酒店	60,539.79	347 (间)	633,000,000	10,456
合计	357,423.90	-	5,073,000,000	14,193

备注：①根据产权方指示，停车位证载建筑面积为 91,846.93 平方米，共计 2,320 个车位，其中地上车位 389 个，地下车位 1,931 个。停车位实际建筑面积为 122,961.00 平方米，面积差异 31,114.07 平方米，该部分差异主要是位于 B2 层、B3 层人防车位的以及 B1 层夹层、B1 层、B2 层、B3 层储藏室面积，在此提请报告使用者注意。

②根据运营方指示，6 层一处铺位原租赁面积 333 平方米，现已整改为商场会员中心；

③市场价值取整至佰万位，单价（为评估总价/建筑面积）取整至个位；

④本估价报告在房地产市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二六年四月二十四日至二〇二七年四月二十三日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

二〇二六年四月二十四日



目 录

1. 注册房地产估价师声明.....	1
2. 估价的假设和限制条件.....	2
3. 估价结果报告.....	5
3.1 估价委托人.....	5
3.2 产权方.....	5
3.3 委托方与产权方之间的关系.....	5
3.4 房地产估价机构.....	5
3.5 评估当事方和报告使用人.....	6
3.6 估价目的.....	6
3.7 估价对象.....	6
3.8 价值时点.....	16
3.9 价值类型.....	16
3.10 估价依据.....	17
3.11 估价原则.....	18
3.12 估价方法.....	19
3.13 估价结果.....	19
3.14 注册房地产估价师.....	20
3.15 协助估价的人员.....	20
3.16 实地查勘期.....	20
3.17 估价作业日期.....	20
4. 附件.....	21
4.1 委托评估函.....	21
4.2 物业位置图.....	22
4.3 估价对象内外部状况照片.....	23
4.4 估价对象周围环境和景观照片.....	24
4.5 估价对象权属证明复印件.....	25
4.6 估价机构营业执照复印.....	28
4.7 估价机构相关资质证明复印.....	29
4.8 估价人员相关专业执业资格复印件.....	30

1. 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 1.3 我们与本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，我们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。
- 1.4 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》和《房地产投资信托基金物业评估指引(试行)》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

本次评估的估价委托人为中信证券股份有限公司，估价对象产权人为华润置地（合肥）有限公司。

产权人（华润置地（合肥）有限公司）依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用；

估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清；

估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准；

估价对象可自由出售；

根据贵公司提供资料，估价对象于价值时点2025年12月31日已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。根据贵公司提供资料及介绍，华润置地（合肥）有限公司为估价对象唯一权利人，对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，本次估价以此为假设前提，在此提请报告使用者注意。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2026年3月25日，根据贵公司指示，价值时点为2025年12月31日，根据委托方介绍，该项目布局、保养、占用、运营情况于估价时点和勘察日期一样，我们将以此作为估价依据。

根据估价委托人介绍，估价对象至价值时点已办理《不动产权证书》，本次估价中所采用之建筑面积以产权方提供之《不动产权证书》（皖（2021）合肥市不动产权第11126714号、皖（2021）合肥市不动产权第11126713号、皖（2021）合肥市不动产权第11251476号）中所载建筑面积及产权方提供之《商业分层建筑面积明细》、《酒店基础资料》为准。

根据产权证记载，证载建筑面积合计为357,423.90平方米，其中商业建筑面积为205,037.18平方米，酒店建筑面积为60,539.79平方米，停车位建筑面积为91,846.93平方米。根据产权方指示，停车位证载建筑面积为91,846.93平方米，共计2,320个车位，其中地上车位389个，地下车位1,931个。停车位实际建筑面积为122,961.00平方米，面积差异31,114.07平方米，该部分差异主要是位于B2层、B3层人防车位的以及B1层夹层、B1层、B2层、B3层储藏室面积，在此提请报告使用者注意。

根据产权方提供的《不动产权证书》、《测绘报告》、《租赁明细表》、《现金流量表》等资料，估价对象「合肥万象城」商业部分证载建筑面积为205,037.18平方米，总可出租面积

为104,840.65平方米，使用率为51.1%，于价值时点已对外出租，已出租面积为104,840.65平方米，出租率约为100%。根据产权方指示，提供之《租赁台账》合法有效。本次评估可租赁面积以上述租赁台账为准，同时已考虑上述租赁台账对价值的影响，在此提请报告使用者注意。

根据产权方提供的《不动产权证书》、《酒店基础资料》等资料，估价对象「君悦酒店」酒店部分证载建筑面积60,539.79平方米，客房数量347间。本次评估以估价对象按现状用途持续经营为前提考虑。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税、消费税、附加税、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

产权方已提供给我们估价对象产权文件复印件，但我们并未进行相关产权文件的查证及确认，也未查核该产权文件所载的相关内容是否发生变更。所以在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

我们亦已获得产权方或有关人士提供给我们有关估价对象的财务报表、台账及其它相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2026年3月25日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们们的产权文件复印件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价

值产生的影响。

2.2 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.3 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.4 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.5 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二六年四月二十四日至二〇二七年四月二十三日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部份内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

根据我们的一贯做法，我们必须申明，本估价报告仅供贵公司使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部份内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3. 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：中信证券股份有限公司
住 所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座
统一社会信用代码：914403001017814402
法定代表人：张佑君

3.2 产权方

单位名称：华润置地（合肥）有限公司
住 所：安徽省合肥市蜀山区潜山路111号华润大厦A座5楼
统一社会信用代码：913401007668604182
法定代表人：胡传昶

3.3 委托方与产权方之间的关系

本次估价委托人为中信证券股份有限公司，估价对象产权方为华润置地（合肥）有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象发行「中信证券-华润置地消费基础设施2024年第2期资产支持专项计划（权益出表型）」。

3.4 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
法定代表人：程家龙
地 址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1
资质等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200022
有效期限：至2026年10月11日止

3.5 评估当事方和报告使用人

本次估价委托人中信证券股份有限公司，物业产权持有单位华润置地（合肥）有限公司为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就参与发行「中信证券-华润置地消费基础设施2024年第2期资产支持专项计划（权益出表型）」服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.6 估价目的

为「贵公司」参与「中信证券-华润置地消费基础设施2024年第2期资产支持专项计划（权益出表型）」了解估价对象的房地产市场价值而提供参考依据。

3.7 估价对象

3.7.1 区域位置

3.7.1.1 估价对象坐落位置

估价对象「合肥万象城」商业物业、「合肥君悦酒店」物业及地下车库物业位于安徽省合肥市蜀山区潜山路。



★ 估价对象位置示意图

3.7.1.2 蜀山区区属位置及概况

蜀山区，安徽省合肥市辖区，地处合肥市西南部，总面积663平方千米，实际管辖面积约220平方千米。属于江淮丘陵地带，境内具有丘陵岗地、低山残丘、河湖低洼平原三种地貌。属亚热带湿润季风气候，四季分明，雨量适中。截至2025年末，蜀山区下辖8个街道、2个镇、1个国家级开发区。截至2025年10月，蜀山区常住人口为113.01万人，户籍人口69.54万人。蜀山区是合肥市委、市政府所在地，是全市政治、文化中心，还是全国重要的科创基地，聚集全市70%的科教资源，拥有以中国科学技术大学为代表的高等院校29所。

2025年，蜀山区实现地区生产总值1,561.9亿元，同比增长4.5%。全年实现社消零总额677.4亿元，同比增长5.2%，增速排名四城区第一。

蜀山区行政示意图



物业邻近环境及建筑物

估价对象地处合肥市蜀山区，属于政务区核心地带，紧邻安徽合肥体育中心，区域内环绕天鹅湖、市政府大楼、合肥大剧院等城市级优质资源。周边优质商业聚集度高，银泰中心、合肥银泰in77、万达广场均汇聚于此，已经形成良好的商业氛围。

项目周边公共服务配套设施成熟，自然及人文环境良好。该区域内配套有合肥嘉和苑幼儿园、合肥市潜山路小学、合肥市嘉和苑小学、合肥市五十中学新校、合肥市第八中学、合肥市第十七中学、合肥市奥体小学等，涵盖了幼儿园到高中的优质教育资源；金融机构包括汇丰银行、渣打银行、中国光大银行、中国银行等众多银行；周边围绕有绿轴公园、天鹅湖体育公园等自然资源，合肥大剧院、安徽博物馆（新馆）、合肥体育中心等文体资源。

估价对象周边环境现状照片



周边环境



周边环境

3.7.2 物业之交通条件

估价对象交通便捷，自驾和公交出行均可便利达到估价对象。

周边城市交通主干道包括：潜山路、习友西路、合肥绕城高速等；

公交线路：周边分布有18路、64路、66路、105路、129路、140路、1003路、城市漫游观光线、T696路等多条公交线路；

地铁：距离轨道交通4号线天鹅湖站约1公里，距离轨道交通3号线省博物院站约1.4公里；

直线距离合肥新桥国际机场约37公里，直线距离合肥南站约7.7公里、距合肥站约16.8公里，直线距离合肥客运中心站（汽车南站）约7.9公里。

3.7.3 地块资料

根据估价人员的实地查勘，估价对象所在地块东至潜山路，南至习友西路辅路，西至绿洲东路，北至万佛湖路，估价对象所占地块规则，地势较平坦。



北侧万佛湖路



西侧绿洲东路



估价对象



东侧潜山路



南侧习友西路辅路

3.7.4 权益状况

(1) 中华人民共和国土地使用制度

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

(2) 估价对象业权文件摘录

根据产权方提供之估价对象《不动产权证书》（三份），有关内容摘录如下：

产权证号	皖（2021）合肥市不动产权第 11126714 号
权利人	华润置地（合肥）有限公司
共有情况	单独所有
坐落	政务区潜山路 111 号华润中心商 601 等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权力性质	出让/自建房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积 60,418.8 平方米/房屋建筑面积 205,037.18 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2050 年 3 月 01 日止
权利其他状况	专有建筑面积：156,742.54m ²
	分摊建筑面积：48,294.64m ²
	房屋结构：钢筋混凝土结构
	房屋总层数：58 房屋所在层：详见附表
附记	业务编号：202105120874
	持证人身份证件名称：营业执照
	持证人身份证件号码：913401007668604182
	自持，不可分割销售。

产权证号	皖（2021）合肥市不动产权第 11126713 号
权利人	华润置地（合肥）有限公司
共有情况	单独所有
坐落	蜀山区潜山路 111 号华润中心酒店-101/酒店 301/酒店 3801~5501/酒店 4001 夹
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权力性质	出让/自建房
用途	商服用地/酒店
面积	共有宗地面积 60,418.8 平方米/房屋建筑面积 60,539.79 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2050 年 3 月 01 日止
权利其他状况	专有建筑面积：36,004.96m ²
	分摊建筑面积：24,534.83m ²
	房屋结构：钢筋混凝土结构

中国安徽省合肥市蜀山区潜山路「合肥万象城」商业物业、「合肥君悦酒店」物业及地下车库物业市场价值评估

价值时点：2025年12月31日

	房屋总层数：58 房屋所在层：详见附表
附记	业务编号：202105120874
	持证人身份证件名称：营业执照
	持证人身份证件号码：913401007668604182
	自持，不可分割销售。

产权证号	皖（2021）合肥市不动产权第11251476号
权利人	华润置地（合肥）有限公司
共有情况	单独所有
坐落	蜀山区潜山路111号华润中心华润万象城车3001等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权力性质	出让/自建房
用途	商服用地/储藏室，机动车位
面积	共有宗地面积60418.8平方米/房屋建筑面积91,846.93平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2050年3月01日止
权利其他状况	专有建筑面积：25,436.46m ²
	分摊建筑面积：66,410.47 m ²
	房屋结构：钢筋混凝土结构
	房屋总层数：58 房屋所在层：详见附表
附记	业务编号：202109270697
	持证人身份证件名称：营业执照
	持证人身份证件号码：913401007668604182
	自持

根据产权方指示，估价对象停车位证载建筑面积**91,846.93**平方米，共计**2,320**个车位，其中地上车位**389**个，地下车位**1,931**个。实际建筑面积为**122,961.00**平方米，面积差异**31,114.07**平方米。该部分差异主要是位于**B2层、B3层**人防车位的以及**B1层夹层、B1层、B2层、B3层**储藏室面积，在此提请报告使用者注意。

3.7.5 估价对象概况

(1) 概况

估价对象「合肥万象城」商业物业、「合肥君悦酒店」物业及地下车库物业位于安徽省合肥市蜀山区潜山路，属合肥华润中心项目范围内。合肥华润中心是集购物、休闲、办公、酒店、餐饮、娱乐于一体的大型都市综合体，所在地处政务文化新区核心商业地段，毗邻天鹅湖景区，步行可至合肥体育中心。

估价对象「合肥万象城」是华润置地全国范围内第八个立项的万象城，商业建筑面积约为20万平方米，分布在地下1层至地上6层；「合肥万象城」商业物业上盖建筑为约20万平方米的2栋国际甲级写字楼“华润大厦”，其中「君悦酒店」位于华润大厦A栋地上1层、3层、38-55层，地下1-2层，目前凯悦国际酒店管理（北京）有限责任公司进行管理及运营，华润大厦A栋7-37层、华润大厦B栋7-43层作为办公物业出租运营。

华润大厦各楼层功能如下表所示：

	楼层	功能
华润大厦 A 座	B2 层-B3 层	车位、机房
	B1 层	商业、机房、车位
	1 层	商业、酒店大堂、办公大堂
	2 层	商业
	3 层	商业、酒店
	4 层-6 层	商业
	7 层-37 层	办公
	38 层-55 层	酒店
华润大厦 B 座	B2 层-B3 层	车位、机房
	B1 层	商业、机房、车位
	1 层	商业、办公大堂
	2 层-6 层	商业
	7 层-43 层	办公

此次评估范围为「合肥万象城」商业物业、「合肥君悦酒店」物业及地下车库物业。

「合肥万象城」基本情况

估价对象「合肥万象城」建成于2015年，地上共6层，地下共3层。估价对象所在宗地面积为60,418.8平方米，分摊土地面积为35,424.5平方米，土地使用年限为50年（至2050年止），估价对象所在宗地地势较平坦。商业建筑面积为205,037.18平方米，可出租面积为104,840.65平方米，于价值时点2025年12月31日估价对象已对外出租，已出租面积为104,840.65平方米，出租率约为100%。目前由润忻享商业管理（成都）有限公司合肥分公司进行物业管理，经营为万象城购物中心。

停车位证载建筑面积为91,846.93平方米，实际建筑面积合计为122,961平方米。商业配套地上停车位位于地上2-3层，建筑面积合计为17,826平方米，共有389个车位。估价对象「合肥万象城」所在宗地上有合肥万象城商业、华润大厦A栋办公及

中国安徽省合肥市蜀山区潜山路「合肥万象城」商业物业、「合肥君悦酒店」物业及地下车库物业市场价值评估

价值时点：2025年12月31日

「君悦酒店」、华润大厦B栋办公，该宗地共用一个地下车库，地下车库位于负1至负3层，共计3层。建筑面积合计为105,135平方米，共有1,931个车位。

估价对象「合肥万象城」及地下车库分层建筑面积如下：

层数	主力业态	商业建筑面积 (㎡)	车位		
			建筑面积 (㎡)	个数	
地上	1/F	零售、高端香化、珠宝腕表、户外生活、社交轻餐等	28,829.25		
	2/F	传统零售、大淑女装等	32,243.92	7,137	164
	3/F	中淑女装、教培、美发等	26,955.42	10,689	225
	4/F	运动服饰、健身房、电玩、餐饮等	36,910.95		
	5/F	冰场、影院、餐饮等	38,849.02		
	6/F	餐饮	16,470.45		
地下	B1	超市、生活方式、黄金珠宝、餐饮等	24,778.17	18,479	175
	B2	——		39,215	710
	B3	——		47,441	1,046
地上小计		——	180,259.01	17,826	389
地下小计		——	24,778.17	105,135	1,931
合计		——	205,037.18	122,961	2,320

「合肥君悦酒店」基本情况

根据委托方提供之《项目情况说明》，本次估价对象「合肥君悦酒店」经营范围为华润大厦A栋地上1层、3层、38-55层，地下1-2层，建筑面积合计为60,539.79平方米。于价值时点由房屋所有权人委托凯悦国际酒店管理（北京）有限责任公司进行管理运营，其签约酒店品牌为“君悦酒店”，于2019年12月19日开业，酒店装修标准及管理服务水平，按照君悦酒店的白金五星标准打造建设。

● 客房

合肥君悦酒店拥有347间客房，客房位于43层以上，室内空间中西结合，面积为42-280平方米不等；每间房均设有4K液晶电视机（流媒体投屏）和免费的无线网络等设施。

● 餐饮

酒店开设4家餐厅及酒廊，1层的Sugar Pavilion 提供新鲜烘焙及饮品；39层的全日制餐厅咖啡厅提供全天自助体验；39层的嘉宾轩行政酒廊为会员及行政客人提供下午茶和Happy Hour体验；40层的大堂酒廊包括会客区域、酒吧、图书馆、会议室以及商务中心，提供下午茶、中西茗茶、小吃及特色饮品；41层、42层的中餐厅君悦阁提供地道徽菜以及北京果木烤鸭，拥有十一间贵宾包房可容纳8至20位客人用餐；

● 会议及宴会

酒店拥有超过2500平方米灵活多样的会议和活动空间，包括1200平方米的大宴会厅、550平方米的小宴会厅、以及灵活多变的五间君府会议室。适用于商务会议、私人宴会和社交活动。所有会议及宴会设施均提供最先进的视听媒体科技和无线上网系统。

除此之外酒店还设有健身房及泳池等设施为住宿客人提供多元化服务。

楼层功能分布详见下表：

楼层	功能
B1-B2 层	机房
1 层	礼宾部、Sugar Pavilion
3 层	多功能会议厅
38 层	健身房、泳池、凯悦集团自用房
39 层	全日制餐厅咖啡厅、嘉宾轩
40 层	酒店大堂、大堂酒廊
41 层-42 层	中餐厅君悦阁
43 层	机房、客房
44 层-55 层	客房

备注：2层目前作为合肥万象城使用，不在君悦酒店评估范围内。

(2) 装修情况如下：

「合肥万象城」

外 墙：石材幕墙、玻璃幕墙；

内 墙：防霉涂料、贴砖等

地 面：地砖地面、水泥砂浆、地坪漆等

天 花：石膏艺术吊顶天花、泡沫玻璃（屋面）

门 窗：断热铝合金LOW-E玻璃门窗

「合肥君悦酒店」

外 墙：石材幕墙、玻璃幕墙；

内 墙：石材、木饰面、瓷砖、不锈钢、硬包、壁纸、肌理漆等

地 面：石材、瓷砖、不锈钢收边条、实木复合地板、PCV地胶地板、地毯等

天 花：石膏艺术吊顶天花、泡沫玻璃（屋面）

门 窗：断热铝合金LOW-E玻璃门窗、铝型材门，不锈钢把手，木饰面门等

(3) 配套设施

于价值时点2025年12月31日，估价对象「合肥万象城」商业物业中共配有垂直电梯37部，自动扶梯89部，「合肥君悦酒店」物业中共配有垂直电梯15部，自动扶梯4部。楼宇同时配有空调通风系统及采暖系统、监控门禁报警系统、光纤入户电话及网络系统、室内消火栓系统、自动喷水灭火系统、大空间智能型主动喷水灭火系统、气体灭火系统、建筑灭火器配置、厨房专用灭火设施、防排烟系统、火灾自动报警及联动系统、可燃气体报警系统、应急照明和疏散指示系统、智能照明控制系统、普通照明系统等设备设施；

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

(4) 物业占用情况

本次估价对象「合肥万象城」商业部分总可出租面积为104,840.65平方米，本次评估价值时点为2025年12月31日，于估价时点已出租面积为104,840.65平方米，出租率约为100%，共计412个租户；

根据产权方提供之《评估资料清单_酒店部分》等资料，估价对象之酒店物业均由君悦酒店经营管理，共设有347间客房，2025年平均入住率为84.5%；

地下车库部分建筑面积为91,846.93平方米，实际建筑面积合计为122,961平方米，共计2,320个车位，其中地上车位389个，地下车位1,931个。于估价时点作为整个项目的配套停车场使用。

(5) 物业经营情况

根据运营方提供资料，估价对象「合肥万象城」商业部分近三年经营数据如下：

中国安徽省合肥市蜀山区潜山路「合肥万象城」商业物业、「合肥君悦酒店」物业及地下车库物业市场价值评估

价值时点：2025年12月31日

经营数据	2023年	2024年	2025年
年均出租率	99.86%	98.91%	99.52%
租金水平（含提点） （元/平方米/月）	2,450.74	2,535.03	2,779.09
收入合计 （万元）	41,602.60	43,699.57	46,702.30

备注：收入合计口径包括固定租金收入、扣点租金收入、多经收入、停车位收入、物业管理收入、推广费收入、冰场收入、物业零星收入、POS机使用费收入，不含营业外收入、其他业务收入、客户关系相关收入。

根据运营方提供资料，「合肥君悦酒店」物业近三年经营数据如下：

经营数据	2023年	2024年	2025年
入住率	84.6%	81.8%	84.5%
平均房价	756	793	773
收入合计 （万元）	14,562.48	13,611.05	13,718.76

3.8 价值时点

2025年12月31日。

估价对象实地查勘之日为2026年3月25日，根据贵公司指示，价值时点为2025年12月31日，根据委托方介绍，该项目布局、保养、占用、运营情况于估价时点和勘察日期一样，我们将以此作为估价依据。

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2025年12月31日，记载用途为商业服务、酒店、储藏室、机动车位，实际用途为商业、酒店、停车位的建筑物所有权价值及相应分摊的土地用途为商服用地，土地剩余使用年限约为24.18年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的房地产市场价值。

3.10 估价依据

- (1) 国家和地方的有关法律、法规：
 - (a) 《中华人民共和国民法典》
 - (b) 《中华人民共和国土地管理法》
 - (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
 - (d) 《中华人民共和国资产评估法》
 - (e) 《不动产登记暂行条例》
 - (f) 《中华人民共和国增值税法》及《中华人民共和国增值税法实施条例》
 - (g) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
 - (h) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
 - (i) 《中华人民共和国印花税法》
 - (j) 其他有关法律法规及规章
- (2) 技术标准：
 - (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
 - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
 - (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》
- (3) 产权方提供的产权文件复印件等相关资料：
 - (a) 《不动产权证书》扫描件
 - (b) 《租赁台账》
 - (c) 《251231商业现金流量表》
 - (d) 《跟踪评估-商业资料清单》
 - (e) 《跟踪评估-酒店资料清单》

- (f) 产权方《营业执照》扫描件
 - (g) 产权方提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘、摄影、记录和抽检租赁合同、

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权人带来不同的收益，且房地产权人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权证书》，房屋规划用途为商业服务、酒店、储藏室、机动车位，实际用途为商业、酒店、停车位，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估物业之市场价值。

收益法

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。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来之长期回报作出评估。

中国安徽省合肥市蜀山区潜山路「合肥万象城」商业物业、「合肥君悦酒店」物业及地下车库物业项目，共用国有建设用地使用权面积为42,917.75平方米，总建筑面积为357,423.90平方米，其中商业建筑面积为205,037.18平方米，酒店建筑面积为60,539.79平方米，停车位建筑面积为91,846.93平方米，于价值时点2025年12月31日之市场价值为人民币**5,073,000,000**元（大写人民币伍拾亿柒仟叁佰万元整），市场价值单价为14,193元/平方米。明细如下：

实际用途	建筑面积 (平方米)	可租赁面积/酒店房间数/ 停车位数量	评估总价 (元)	评估单价 (元/平方米)
商业	205,037.18	105,260.37 (㎡)	4,440,000,000	21,655
停车位	91,846.93	2,320 (个) (含人防车位)		
酒店	60,539.79	347 (间)	633,000,000	10,456
合计	357,423.90	-	5,073,000,000	14,193

备注：①根据产权方指示，停车位证载建筑面积为91,846.93平方米，共计2,320个车位，其中地上车位389个，地下车位1,931个。停车位实际建筑面积为122,961.00平方米，面积差异

中国安徽省合肥市蜀山区潜山路「合肥万象城」商业物业、「合肥君悦酒店」物业及地下车库物业市场价值评估

价值时点：2025年12月31日

31,114.07平方米，该部分差异主要是位于B2层、B3层人防车位的以及B1层夹层、B1层、B2层、B3层储藏室面积，在此提请报告使用者注意。

②根据运营方指示，6层一处铺位原租赁面积333平方米，现已整改为商场会员中心；

③市场价值取整至佰万位，单价（为评估总价/建筑面积）取整至个位；

④本估价报告在房地产市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二六年四月二十四日至二〇二七年四月二十三日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

3.14 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郑涵	4420240347		2026.4.24
王芷	4420180087		2026.4.24

3.15 协助估价的人员

汤悦

3.16 实地查勘期

二〇二六年三月二十五日

3.17 估价作业日期

二〇二六年三月二十三日至二〇二六年四月二十四日

4. 附件

4.1 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我司作为“中信证券-华润置地消费基础设施2024年第2期资产支持专项计划（权益出表型）”的计划管理人，现按照相关要求，特委托贵公司对本专项计划底层资产进行年度跟踪评估。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

- 1、本次被评估标的为：中国安徽省合肥市蜀山区潜山路「合肥万象城」商业物业、「合肥君悦酒店」物业及地下车库物业（不动产权证书编号：皖（2021）合肥市不动产权第11126714号、皖（2021）合肥市不动产权第11126713号、皖（2021）合肥市不动产权第11251476号）；

（不动产权证记载建筑面积合计为357,423.90平方米，其中商业建筑面积为205,037.18平方米，酒店建筑面积为60,539.79平方米，停车位建筑面积为91,846.93平方米，共计2,320个车位，其中地上车位389个，地下车位1,931个。停车位实际建筑面积为122,961.00平方米，面积差异31,114.07平方米。该部分差异主要是位于B2层、B3层人防车位的以及B1层夹层、B1层、B2层、B3层储藏室面积。）

- 2、价值时点为：2025年12月31日；
- 3、评估目的：为“中信证券-华润置地消费基础设施2024年第2期资产支持专项计划（权益出表型）”涉及的房地产标的物业进行公允价值评估；
- 4、纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致；
- 5、本次评估所需资料由本公司及项目原始权益人提供；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方（签章）：中信证券股份有限公司



4.2 物业位置图



4.3 估价对象内外部状况照片



估价对象外观



估价对象外观



「合肥万象城」内部



「合肥万象城」皖巷



「君悦酒店」内部



「君悦酒店」内部

4.4 估价对象周围环境和景观照片



北侧万佛湖路



东侧潜山路



南侧习友西路辅路



西侧绿洲东路

中国安徽省合肥市蜀山区潜山路「合肥万象城」商业物业、「合肥君悦酒店」物业及地下车库物业市场价值评估

价值时点：2025年12月31日

4.5 估价对象权属证明复印件

■ 《不动产权证书》



中国安徽省合肥市蜀山区潜山路「合肥万象城」商业物业、「合肥君悦酒店」物业及地下车库物业市场价值评估

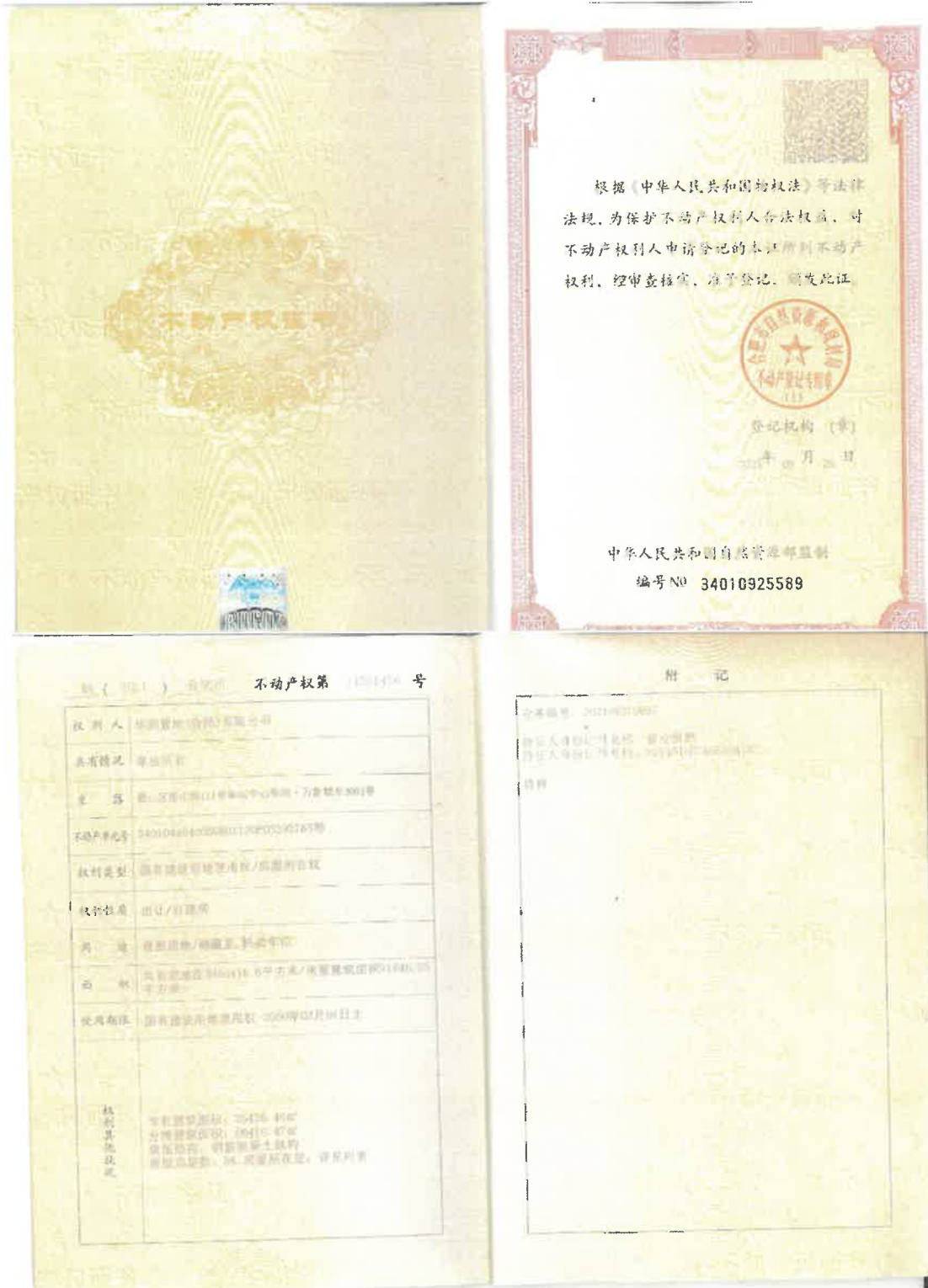
价值时点：2025年12月31日



不动产权		附记																					
<p>皖(2021)合肥市不动产权第11126714号</p> <table border="1"> <tr><td>权利人</td><td>华润置地(合肥)有限公司</td></tr> <tr><td>共有情况</td><td>单独所有</td></tr> <tr><td>坐落</td><td>政务区潜山路111号华润中心南501号</td></tr> <tr><td>不动产单元号</td><td>340104404005GB01130F03392345等</td></tr> <tr><td>权利类型</td><td>国有建设用地使用权/房屋所有权</td></tr> <tr><td>权利性质</td><td>出让/自建房</td></tr> <tr><td>用途</td><td>商服用地/商业服务</td></tr> <tr><td>面积</td><td>共有宗地面积60418.8平方米/房屋建筑面积205037.18平方米</td></tr> <tr><td>使用期限</td><td>国有建设用地使用权 2050年03月01日止</td></tr> <tr><td>其他</td><td>专有建筑面积: 15674.54㎡ 分摊建筑面积: 48294.64㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 幢层总层数: 58 房屋所在层: 详见附表</td></tr> </table>		权利人	华润置地(合肥)有限公司	共有情况	单独所有	坐落	政务区潜山路111号华润中心南501号	不动产单元号	340104404005GB01130F03392345等	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/自建房	用途	商服用地/商业服务	面积	共有宗地面积60418.8平方米/房屋建筑面积205037.18平方米	使用期限	国有建设用地使用权 2050年03月01日止	其他	专有建筑面积: 15674.54㎡ 分摊建筑面积: 48294.64㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 幢层总层数: 58 房屋所在层: 详见附表	<p>业务编号: 202105120874</p> <p>持证人身份证件名称: 营业执照 持证人身份证件号码: 913401007668604132</p> <p>自持, 不可分割销售。</p>	
权利人	华润置地(合肥)有限公司																						
共有情况	单独所有																						
坐落	政务区潜山路111号华润中心南501号																						
不动产单元号	340104404005GB01130F03392345等																						
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权																						
权利性质	出让/自建房																						
用途	商服用地/商业服务																						
面积	共有宗地面积60418.8平方米/房屋建筑面积205037.18平方米																						
使用期限	国有建设用地使用权 2050年03月01日止																						
其他	专有建筑面积: 15674.54㎡ 分摊建筑面积: 48294.64㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 幢层总层数: 58 房屋所在层: 详见附表																						
																							
皖(2021)合肥市不动产权第11126714号																							
序号	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利																	
1	华润置地(合肥)有限公司	单独所有	政务区潜山路111号华润中心南-101	340104404005GB01130F03392352	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/房																	
2	华润置地(合肥)有限公司	单独所有	政务区潜山路111号华润中心南101-1	340104404005GB01130F03392351	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/房																	
3	华润置地(合肥)有限公司	单独所有	政务区潜山路111号华润中心南101-2	340104404005GB01130F03392353	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/房																	
4	华润置地(合肥)有限公司	单独所有	政务区潜山路111号华润中心南101-3	340104404005GB01130F03392354	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/房																	
5	华润置地(合肥)有限公司	单独所有	政务区潜山路111号华润中心南101-4	340104404005GB01130F03392355	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/房																	
国有建设																							

中国安徽省合肥市蜀山区潜山路「合肥万象城」商业物业、「合肥君悦酒店」物业及地下车库物业市场价值评估

价值时点：2025年12月31日



中国安徽省合肥市蜀山区潜山路「合肥万象城」商业物业、「合肥君悦酒店」物业及地下车库物业市场价值评估

价值时点：2025年12月31日

4.6 估价机构营业执照复印



4.7 估价机构相关资质证明复印



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

4.8 估价人员相关专业执业资格复印件

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00304662</p>	 <p>姓名 / Full name 郑涵</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 230123199404050244</p> <p>注册号 / Registration No. 420240347</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2027-12-09</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 郑涵</p> <p style="text-align: right;">26</p>
<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00298145</p>	 <p>姓名 / Full name 王莹</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 410305198811024024</p> <p>注册号 / Registration No. 4420180087</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2027-05-13</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> <p style="text-align: right;">18</p>