华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金

招募说明书

基金管理人：华安基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

签署日期：2026 年 6 月

重要提示

基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。中国证监会对本基金募集的注册以及上海证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或者保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。

基金管理人管理的其他基金的过往业绩并不预示本基金未来表现。本基金的可供分配金额测算以及不动产资产评估结果不代表实际现金流分配或者资产实际可交易价格。投资有风险，投资者应当认真阅读招募说明书以及有关的信息披露文件，审慎判断相关风险，自主作出投资决策。普通投资者在首次购买本基金时须签署风险揭示书，确认已了解本基金产品特征及主要风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

本次发行简要情况表

基金名称	华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金
不动产项目名称	锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店
（预计）募集规模	17.00 亿元
（拟）上市的证券交易所	上海证券交易所
基金管理人	华安基金管理有限公司
基金托管人	中信银行股份有限公司
资产支持证券管理人	华安未来资产管理（上海）有限公司
财务顾问	国泰海通证券股份有限公司
原始权益人	上海锦江资产管理有限公司（简称“锦江资管”）
运营管理机构	上海锦江资产管理有限公司（运营管理统筹机构，简称“锦江资管”）、上海锦江国际旅馆投资有限公司（运营管理实施机构，简称“锦江国际旅馆”）
招募说明书签署日期	2026 年 6 月

目　录

重要提示 1

本次发行简要情况表 2

目　录 3

绪言 6

释义 7

一、基金、专项计划、项目公司涉及的主要定义 7
二、法律法规的相关定义 12
三、其他 14

第一章 招募说明书概要及风险因素 15

第一节 招募说明书概要 15
一、重大事项提示 15
二、不动产基金整体架构 18
三、不动产基金发行概况以及本次发行的中介机构基本情况表 19
四、不动产项目概况 21
五、不动产项目经营情况 23
六、不动产项目资产评估和现金流预测情况 24
七、不动产基金治理及运营管理安排情况 27
八、基金合同的主要内容 31
第二节 风险因素 32
一、与公募基金相关的风险 32
二、与专项计划管理相关的风险 36
三、与不动产项目相关的风险 37
四、与交易安排有关的风险 47
五、本基金其他风险 48

第二章 不动产项目 51

第一节 不动产项目概况 51
一、不动产项目概况 51
二、不动产项目的合规性 110
三、共用资产 173
四、不动产项目转让 177
五、资产到期移交和处置安排 183
六、项目公司（含 SPV）基本情况 184
七、不动产项目经营模式 195
八、重要现金流提供方 212
九、行业及竞争情况 212
十、区域分析 231
第二节 不动产项目经营业绩与财务状况分析 236
一、不动产项目财务情况 236
二、不动产项目经营情况 265

三、不动产项目的租户情况.....298
四、不动产项目的整租安排及整租方有关情况.....298
五、不动产项目已明确的租约调整计划.....298
六、租赁合同的特殊条款.....298
七、不动产项目收费权或者经营权相关情况.....298
八、减免优惠.....298
九、政府补贴.....298
十、税收.....299
十一、资产选取依据.....300
十二、同业竞争.....301
十三、会计政策.....302
第三节 原始权益人.....303
一、原始权益人基本情况.....303
二、募集资金用途.....331
第四节 运营管理机构.....333
一、运营管理统筹机构.....333
二、运营管理实施机构.....333
三、运管机构与不动产项目相关的业务情况.....349
第五节 存在重要影响的其他事项.....356
第三章 资产评估与现金流测算.....357
第一节 资产评估.....357
一、不动产项目评估情况.....357
二、估值参数取值合理性.....372
第二节 现金流测算分析.....423
一、基金可供分配金额测算情况.....423
二、资本性支出.....442
三、期初现金分配安排.....443
四、敏感性分析.....443
五、分派率.....444
第四章 治理机制与运营管理安排.....445
第一节 不动产基金治理.....445
一、分层决策机制概述.....445
二、基金份额持有人大会（基金层面）.....446
三、基金管理人在基金治理中的权利与义务、内部决策机制（基金层面）.....455
四、基金托管人在基金治理中的权利与义务（基金层面）.....461
五、计划管理人、计划托管人在基金治理中的权利与义务（专项计划层面）.....464
六、项目公司层面的组织架构和治理安排.....469
第二节 运营管理安排.....470
一、基金管理人运管安排.....470
二、运管协议的主要内容.....470
三、运营管理费用.....480

第五章 不动产基金 487
第一节 本次发行参与机构的基本情况 487
一、基金管理人 487
二、资产支持证券管理人 487
三、基金托管人 487
四、财务顾问 488
五、基金份额发售机构 488
六、注册登记机构 489
七、律师事务所 489
八、会计师事务所 490
九、资产评估机构 490
第二节 不动产基金的交易安排 491
一、不动产基金的整体架构 491
二、交易流程和交易结构 492
三、资产支持证券的基本情况 497
四、对外借款 498
第三节 关联交易与利益冲突 500
一、报告期关联交易 500
二、关联方及关联交易的界定 513
三、存续期关联交易审议程序、信息披露安排，以及内部控制措施 515
四、利益冲突 516
五、本基金利益冲突的防范措施 521
第四节 基金运作 524
一、基金的信息披露 524
二、基金的募集 530
三、基金合同的生效 537
四、基金的投资 541
五、基金的财产 545
六、不动产基金扩募 547
七、基金资产的估值 551
八、基金的收益与分配，含账户设置与划转安排 557
九、基金的费用与税收 561
十、基金的会计与审计 566
十一、基金的终止与清算 568
十二、基金合同的内容摘要 570
十三、基金托管协议的内容摘要 570
十四、基金经理基本情况及兼任的合规性说明 570
第五节 其他事项 572
一、对基金份额持有人的服务 572
二、招募说明书存放及查阅方式 573
三、备查文件 573
第六章 附件 574

绪言

本招募说明书依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基金指引》”）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（以下简称“《商业不动产基金公告》”）和其他有关法律法规及行业自律组织规范，以及《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。本基金是根据本招募说明书所载明的资料申请募集的。本基金管理人没有委托或者授权任何其他人提供未在本招募说明书中载明的信息，或者对本招募说明书作任何解释或者说明。

本招募说明书内容包括不动产基金、不动产项目以及基金合同的重要内容。基金合同是约定基金当事人之间权利、义务的法律文件。投资者自依据基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受，并按照《基金法》、基金合同以及其他有关规定享有权利、承担义务。投资者欲了解基金份额持有人的权利和义务，应当详细查阅基金合同。

释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、基金、专项计划、项目公司涉及的主要定义

1、基金/本基金：指华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金

2、基金管理人：指华安基金管理有限公司

3、基金托管人：指中信银行股份有限公司

4、基金合同：指《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订和补充

5、托管协议：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》及对该协议的任何有效修订和补充

6、招募说明书：指《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》及其更新

7、基金产品资料概要：指《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金基金产品资料概要》及其更新

8、基金份额询价公告：指《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告》

9、基金份额发售公告：指《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》及对该发售公告的任何有效修订、补充或更新

10、上市交易公告书：指《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书》

11、基金合同当事人：指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人

12、个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人

13、机构投资者：指依法可以投资证券投资基金的、在中华人民共和国境内合法登记并存续或经有关政府部门批准设立并存续的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织

14、合格境外机构投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定可以投资于在中国境内依法募集的证券投资基金的中国境外的机构投资者

15、人民币合格境外机构投资者：指按照《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定，运用来自境外的人民币资金进行境内证券投资的境外法人

16、投资人/投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的合称

17、战略投资者：指符合本基金战略投资者选择的特定标准、事先与基金管理人签署配售协议、认购的基金份额期限具有锁定期的投资人。本基金首次发售时，战略投资者包括原始权益人或其同一控制下的关联方及其他符合本基金战略投资者选择标准的专业机构投资者

18、网下投资者：证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外机构投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价

19、基金份额持有人：指依据基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人

20、不动产资产支持专项计划/专项计划：指华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划，及本基金存续期内可能购入的与基金管理人存在实际控制关系或受同一控制人控制的计划管理人设立的不动产资产支持专项计划

21、不动产资产支持证券/资产支持证券/目标不动产资产支持证券：指本基金以基金资产投资的，依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以不动产项目产生的现金流为偿付来源，以不动产资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表不动产财产或财产权益份额的有价证券。本基金以初始募集资金投资的不动产资产支持证券为华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划资产支持证券

22、原始权益人：指不动产基金所持有不动产项目的原所有人。本基金首次发售时，原始权益人指上海锦江资产管理有限公司（以下简称“锦江资管”）

23、不动产项目公司/项目公司：指拥有不动产资产合法、完整产权或经营权利的法人实体。就本基金首次发售时，项目公司指时尚之旅酒店管理有限公司

24、资产支持证券管理人/专项计划管理人：指华安未来资产管理（上海）有限公司（以下简称“华安资产”）

25、监管银行：指中信银行股份有限公司上海分行，根据《资金监管协议》约定对本基金所持有项目公司的相关资金账户进行资金监管

26、专项计划托管人/资产支持证券托管人：指中信银行股份有限公司上海分行

27、不动产资产/目标不动产资产/不动产项目资产/底层资产：指不动产项目对应房屋所有权及其所占有范围内的国有土地使用权的单称及/或合称，视上下文义而定。本基金首次发售时的目标不动产资产，指锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店

28、不动产项目/目标不动产项目/商业不动产项目：指基金所投资的资产支持专项计划持有的项目公司、不动产资产的单称及/或合称。为免疑义，本基金首次发售时的目标不动产项目为通过“华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划”持有的不动产项目

29、运营管理机构：指接受基金管理人委托对不动产项目进行运营管理的《基金指引》规定的外部管理机构，就本基金而言，指锦江资管（担任运营管理统筹机构）、上海锦江国际旅馆投资有限公司（担任运营管理实施机构，简称“锦江国际旅馆”，下同）的合称

30、财务顾问：指国泰海通证券股份有限公司

31、评估机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为不动产项目提供资产评估服务的专业评估机构。本基金首次申报时，指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

32、律师事务所/法律顾问/律师：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为本基金提供法律咨询服务的律师事务所。本基金首次申报时，指北京市中伦律师事务所

33、会计师事务所/审计机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请为本基金提供会计/审计服务的会计师事务所。本基金首次申报时，指立信会计师事务所（特殊普通合伙）

34、参与机构：指为本基金提供专业服务的资产评估机构、会计师事务所、律师事务所、运营管理机构等专业机构

35、基金销售业务：指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额等业务

36、销售机构：指华安基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上海证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位

37、场外：指上海证券交易所交易系统外的销售机构利用其自身柜台或者其他交易系统办理基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购

38、场内：指通过具有相应业务资格的上海证券交易所会员单位利用上海证券交易所交易系统办理基金份额的认购和上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购

39、会员单位：指具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位

40、登记业务：指中国证券登记结算有限责任公司相关业务规则定义的基金份额的登记、存管、结算及相关业务，及其不时修订和补充

41、登记机构/中国结算：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司

42、登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统。投资人通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在本系统

43、证券登记系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记系统。投资人通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在本系统

44、基金交易账户：指销售机构为投资人开立的、记录投资人通过该销售机构办理认购、转托管等基金业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户

45、场外基金账户：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金账户，投资者参与本基金场外认购的，应当持有场外基金账户，记录在该账户下的基金份额登记在登记机构的登记结算系统

46、场内证券账户：指投资人开立的中国结算上海人民币普通股票账户或封闭式基金账户，基金投资者通过上海证券交易所交易系统办理基金交易、场内认购等业务时需持有场内证券账户，记录在该账户下的基金份额登记在登记机构的证券登记系统

47、基金合同生效日：指基金募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期

48、基金合同终止日：指基金合同规定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期

49、基金募集期/募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，具体详见基金份额发售公告

50、工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日

51、封闭式基金：指基金份额总额在基金合同期限内固定不变（因扩募等事项导致基金份额总额发生变化的情况除外），基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金

52、封闭期/存续期：指自基金合同生效日至《基金合同》终止之间的期限，封闭期/存续期内本基金不开放申购、赎回业务

53、认购：指在基金募集期内，投资人根据基金合同和招募说明书的规定申请购买基金份额的行为

54、转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作

55、基金收益：指基金投资所得目标不动产资产支持证券收益分配、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节约

56、基金可供分配金额：指在净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素，具体法律法规另有规定的，从其规定

57、基金资产总值/基金总资产：指基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、各类有价证券、银行存款本息、应收款项及其他资产的价值总和，即基金合并报表层面计量的总资产

58、基金资产净值/基金净资产：指基金资产减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产

59、估值日：指根据国家法律法规规定需要对外披露合并财务报表的资产负债表日，估值日包括半年度和年度最后一日以及法律法规规定的其他日期

60、基金份额净值：指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数

61、基金资产估值：指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金资产净值和基金份额净值的过程

62、扩募：指不动产基金存续期内，经履行变更注册、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入不动产项目等相关法律法规允许的用途

63、本次交易：本基金通过首次发售募集资金，用于投资华安资产发行的华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划，以穿透持有目标不动产项目全部所有权

64、规定媒介：指符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊及《信息披露办法》规定的互联网网站（包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站）等媒介

二、法律法规的相关定义

1、法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等

2、《民法典》：指 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，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订

3、《基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订

4、《证券法》：指 1998 年 12 月 29 日经第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，经 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正，2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第一次修订，2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正，2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，并自 2020 年 3 月 1 日起施行的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订

5、《销售办法》：指中国证监会 2020 年 8 月 28 日颁布、同年 10 月 1 日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

6、《信息披露办法》：指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施的，并经 2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

7、《运作办法》：指中国证监会 2014 年 7 月 7 日颁布、同年 8 月 8 日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

8、《基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 7 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

9、《商业不动产基金公告》：指中国证监会 2025 年 12 月 31 日颁布并实施的《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》

10、业务规则：指上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、华安基金管理有限公司及销售机构的相关业务规则及对其不时做出的修订

三、其他

1、中国证监会：指中国证券监督管理委员会

2、银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局

3、元：指人民币元

4、不可抗力：指基金合同当事人无法预见、无法避免、无法克服且在基金合同由基金管理人、基金托管人签署之日后发生的，使基金合同当事人无法全部或部分履行基金合同的任何事件，包括但不限于洪水、地震及其他自然灾害、战争、骚乱、火灾、政府征用、没收、恐怖袭击、公共卫生事件、法律法规变化、突发停电或其他突发事件、证券交易所非正常暂停或停止交易

5、中国：指中华人民共和国。为框定发售区域之目的，就基金合同而言，基金份额的发售区域不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区

第一章 招募说明书概要及风险因素

第一节 招募说明书概要

本概要仅对招募说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应当认真阅读招募说明书正文和附件。

一、重大事项提示

本基金于 2026 年 5 月 14 日经中国证券监督管理委员会《关于准予华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金注册的批复》（证监许可[2026]1162 号）注册，进行募集。

本基金为不动产基金，不动产基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具备不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额；不动产基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。不动产基金以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。

本基金主要投资不动产项目为最终投资标的的不动产资产支持专项计划。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括不动产基金的特有风险及基金投资的其他风险。其中：

（1）与公募基金相关的风险包括但不限于：集中投资风险、作为上市基金存在的风险、基金价格波动风险、流动性风险、受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险、关联交易风险、税收等政策调整风险、基金发售失败风险、本基金整体架构所涉及的风险、中介机构履约风险、市场风险、基金解禁风险、基金份额交易价格折溢价风险、其他风险。

（2）与专项计划管理相关的风险包括但不限于：流动性风险、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险、专项计划运作风险和账户管理风险、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人尽责履约风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、法律及政策环境改变的风险等。

（3）与不动产项目相关的风险包括但不限于：

1）行业政策及行业管理风险，包括但不限于：城市规划及不动产资产周边产业规划、宏观政策等发生变化的风险，经济周期波动及相关行业政策法规发生变化的风险。

2）不动产项目运营风险包括但不限于：运营收入不达预期的风险、运营管理机构的管理风险、第三方代收客房收入可能导致资金到账滞后或损失的风险、运营支出及相关税费增长的风险、不动产资产维修改造、资本性支出等超预期的风险、投资目标不达预期的风险、不动产项目酒店品牌许可的相关风险、不动产项目经营资质在基金存续期内存在展期安排等风险、部分投资建设手续缺失的风险、存在项目公司与其他方共用设备及共用建筑的风险、存在长期租赁地下区域的风险、商业不动产项目存在不动产权证书未记载土地信息的风险、商业不动产项目存在投保额无法覆盖评估价值的风险。

3）评估及现金流预测风险包括但不限于：评估风险、现金流预测的风险、不动产项目直接或间接对外融资的风险、项目公司期初货币资金未全额在预测期可供分配金额预测中体现的风险。

4）与不动产项目相关的其他风险包括但不限于：处置风险、同区域内其他项目的竞争风险、本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间的潜在竞争、利益冲突及利益输送风险、不动产项目所有权续期风险、意外事件及不可抗力对不动产项目造成的风险等。

（4）与交易安排有关的风险包括但不限于：交易失败风险、股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项等风险、SPV 公司与项目公司未能及时完成吸收合并的风险、运营管理风险、业务主体更换风险、股东借款带来的现金流波动风险。

（5）本基金其他风险包括但不限于：信用风险、管理风险、操作或技术风险、合规性风险、政策变更风险、本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险、其他风险等。

本基金投资中出现的各类风险具体见招募说明书“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”部分。

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 25 年，存续期内本基金封闭运作，基金份额持有人不可办理申购、赎回业务。如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则基金合同终止。

本基金在存续期内采取封闭式运作并在符合相关条件后在证券交易所上市，不开放申购与赎回。使用场外基金账户认购的基金份额持有人可直接参与相关平台交易，或将基金份额跨系统转托管至场内证券经营机构后参与证券交易所场内交易。

投资者购买本基金的基金份额需遵守《REITs 业务办法》等相关规则规定。特别地，投资者及其一致行动人同意在拥有本基金份额时即视为承诺，若违反该规则第五十六条第一款、第二款的规定买入在不动产基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

投资者在参与不动产基金相关业务前，应当认真阅读《基金合同》《招募说明书》、风险揭示书、基金产品资料概要等信息披露文件，了解基金的风险收益特征，熟悉不动产基金相关规则，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和投资者的风险承受能力相适应，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在作出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行负担。

二、不动产基金整体架构

本基金在基金合同生效后以首次募集资金投资的不动产资产支持证券为“华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划”，通过持有上述资产支持证券的全部份额，进而持有目标不动产资产所属的项目公司及 SPV 公司的全部股权及对该等项目/SPV 公司的全部股东债权。

本基金整体架构图（实施吸收合并前）如下：

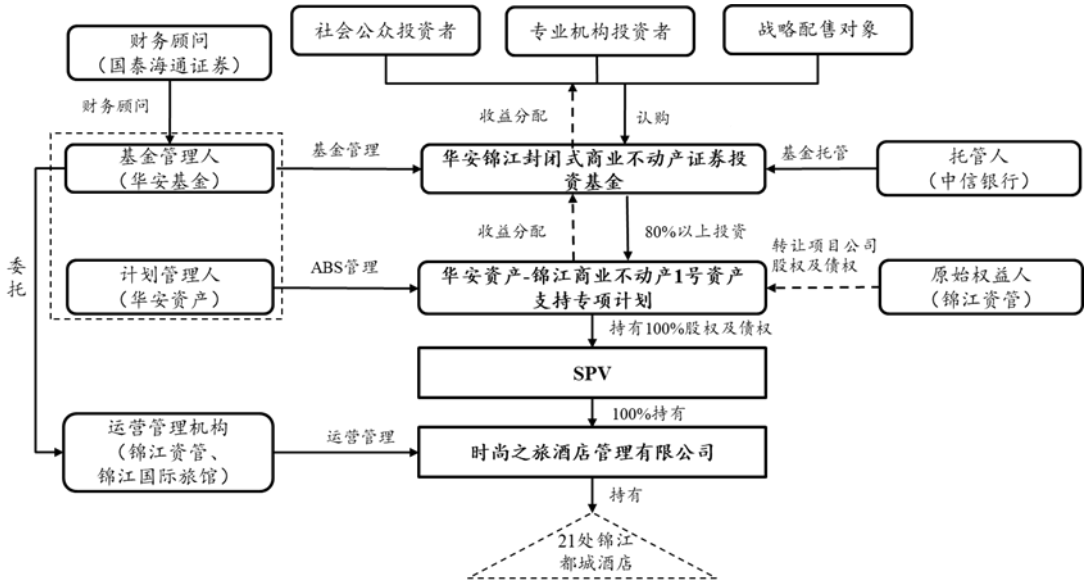


图 1 吸收合并前架构图

如本次吸收合并完成后，本基金的整体架构图如下：

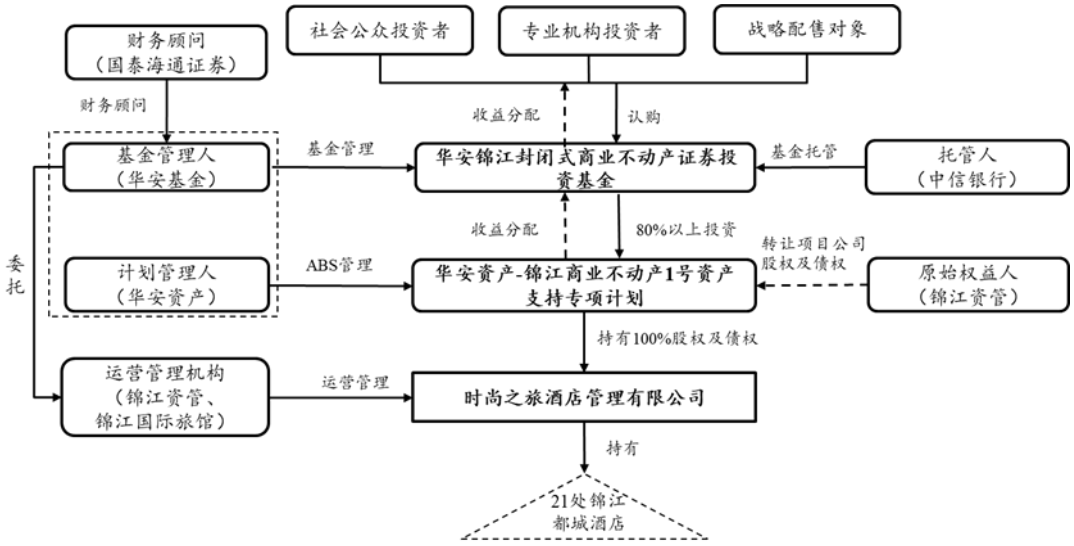


图 2 吸收合并后架构图

三、不动产基金发行概况以及本次发行的中介机构基本情况表

表 1 基金发行概况及中介机构基本情况表

基本情况	
基金名称	华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金
专项计划名称	华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划
不动产项目业态	商业不动产
基金投资标的	按照基金合同约定，本基金主要投资于目标不动产资产支持证券全部份额，本基金的其他基金资产可以投资于利率债、信用等级在 AAA（含）以上的债券及货币市场工具。本基金以初始募集资金投资的目标不动产资产支持证券为华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划资产支持证券。
基金存续期限	自基金合同生效之日起 25 年
专项计划期限	自专项计划设立之日起 25 年
预计基金募集份额（亿份）	7
预计募集规模（亿元）	17.00
不动产项目估值（亿元）	16.84
净现金流分派率	2026 年为 4.56%、2027 年为 4.32%
基金收益预计分配频率和分配比例	在符合有关基金分配条件的前提下，本基金每年至少收益分配一次。基金应当将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。
回收资金用途	原始权益人承诺使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。原始权益人承诺将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不用于购置商品住宅用地。
原始权益人及其同一控制下关联方拟持战配比例	不低于 20%
预计是否出表	是
特殊条款	无
参与人概况	
基金管理人	华安基金管理有限公司
专项计划管理人	华安未来资产管理（上海）有限公司
托管人	中信银行股份有限公司
财务顾问	国泰海通证券股份有限公司
原始权益人	上海锦江资产管理有限公司
原始权益人企业性质	国有控股

原始权益人所属行业	商务服务业
原始权益人注册地	上海市奉贤区百秀路 399 号 2207 室
原始权益人控股股东和持股比例	锦江国际（集团）有限公司，100%
原始权益人实控人	上海市国有资产监督管理委员会
原始权益人上市地点和股票代码	无
运营管理机构	上海锦江资产管理有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司
运营管理机构注册地	上海市奉贤区百秀路 399 号 2207 室（锦江资管）、上海市浦建路 1121 号 104 室（锦江国际旅馆）
运营管理机构经营地	上海市黄浦区延安东路 100 号联谊大厦（锦江资管）、深圳市南山区高新南十道 16 号金地威新中心 C 栋 3 楼（锦江国际旅馆）
重要现金流提供方	无
资产评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
基金法律顾问	北京市中伦律师事务所
专项计划法律顾问	北京市中伦律师事务所
审计不动产项目财务情况的会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审阅基金可供分配金额测算报告的会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
现金流测算机构	不涉及
流动性服务商	本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务

四、不动产项目概况

表 2 商业不动产项目概况总览

	不动产项目情况			
项目概述	位于全国 18 座城市的 21 家“锦江都城”品牌酒店			
大类资产类型	商业不动产			
项目业态	酒店			
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司			
	项目所在地	**建筑面积和可供出租的房间数**	**投入运营时间**	**使用期限及剩余年限**
锦江都城广州白云店	广东省广州市白云区云城南二路 171 号	建筑面积：7,459.00 平方米 房间数：155 间	2011 年	使用期限：2049 年 11 月 28 日 剩余年限：23.91 年
锦江都城郑州二七店	河南省郑州市二七区大学南路 8 号	建筑面积：6,601.07 平方米 房间数：133 间	2013 年	使用期限：2051 年 3 月 7 日 剩余年限：25.18 年
锦江都城长沙开福五一广场店	湖南省长沙市开福区中山路 589 号	建筑面积：7,765.78 平方米 房间数：155 间	2018 年	使用期限：2050 年 7 月 29 日 剩余年限：24.58 年
锦江都城合肥政务中心店	安徽省合肥市政务区南二环路 3818 号	建筑面积：7,594.15 平方米 房间数：151 间	2012 年	使用期限：2050 年 9 月 20 日 剩余年限：24.72 年
锦江都城武汉体育中心店	湖北省武汉市武汉经济技术开发区 12C2 地块东风大道 111 号	建筑面积：7,164.24 平方米 房间数：158 间	2011 年	使用期限：2050 年 6 月 3 日 剩余年限：24.42 年
锦江都城武汉积玉桥店	湖北省武汉市武昌区临江大道 98 号	建筑面积：7,610.11 平方米 房间数：151 间	2013 年	使用期限：2050 年 7 月 28 日 剩余年限：24.57 年
锦江都城合肥包河包公园店	安徽省合肥市包河区马鞍山路 130 号	建筑面积：6,666.33 平方米 房间数：133 间	2011 年	使用期限：2049 年 6 月 23 日 剩余年限：23.48 年
锦江都城沈阳铁西店	辽宁省沈阳市铁西区北一中路 1-1 号	建筑面积：8,799.97 平方米 房间数：140 间	2012 年	使用期限：2050 年 6 月 13 日 剩余年限：24.45 年
锦江都城石家庄裕华店	河北省石家庄市裕华区槐安东路 123 号	建筑面积：7,618.23 平方米 房间数：147 间	2012 年	使用期限：2048 年 12 月 30 日 剩余年限：23.00 年
锦江都城福州仓山店	福建省福州市仓山区金山街道浦上大道 272 号	建筑面积：7,743.50 平方米 房间数：155 间	2012 年	使用期限：2050 年 7 月 27 日 剩余年限：24.57 年
锦江都城福州台江店	福建省福州市台江区鳌峰街道鳌江路 8 号	建筑面积：6,167.67 平方米 房间数：133 间	2012 年	使用期限：2049 年 7 月 22 日 剩余年限：23.56 年
锦江都城常州新北店	江苏省常州市新北区通江中路 88 号	建筑面积：6,921.43 平方米 房间数：138 间	2012 年	使用期限：2050 年 6 月 29 日 剩余年限：24.49 年

	不动产项目情况			
锦江都城江阴澄江店	江苏省江阴市江阴澄江街道文富南路 6 号	建筑面积：7,805.53 平方米 房间数：161 间	2014 年	使用期限：2050 年 12 月 19 日 剩余年限：24.97 年
锦江都城南昌红谷滩店	江西省南昌市红谷滩新区会展路 999 号	建筑面积：7,626.74 平方米 房间数：152 间	2012 年	使用期限：2050 年 10 月 29 日 剩余年限：24.83 年
锦江都城绍兴柯桥店	浙江省绍兴市柯桥区钱陶路 799 号	建筑面积：8,073.91 平方米 房间数：162 间	2011 年	使用期限：2049 年 9 月 29 日 剩余年限：23.75 年
锦江都城晋江梅岭店	福建省晋江市晋江梅岭街道世纪大道 888 号	建筑面积：7,481.79 平方米 房间数：145 间	2013 年	使用期限：2050 年 11 月 11 日 剩余年限：24.86 年
锦江都城泰州海陵店	江苏省泰州市海陵区青年南路 320 号	建筑面积：7,673.57 平方米 房间数：133 间	2012 年	使用期限：2050 年 3 月 31 日 剩余年限：24.25 年
锦江都城廊坊广阳店	河北省廊坊市广阳区新华路 50 号	建筑面积：7,875.90 平方米 房间数：156 间	2012 年	使用期限：2050 年 6 月 24 日 剩余年限：24.48 年
锦江都城芜湖镜湖店	安徽省芜湖市镜湖区赭山东路 1 号	建筑面积：8,086.04 平方米 房间数：146 间	2013 年	使用期限：2051 年 3 月 24 日 剩余年限：25.23 年
锦江都城宁德蕉城店	福建省宁德市蕉城区天湖东路 1 号	建筑面积：7,448.79 平方米 房间数：153 间	2012 年	使用期限：2051 年 1 月 3 日 剩余年限：25.01 年
锦江都城镇江润州店	江苏省镇江市润州区庄泉路 17 号	建筑面积：7,148.08 平方米 房间数：129 间	2012 年	使用期限：2049 年 12 月 20 日 剩余年限：23.97 年

五、不动产项目经营情况

（一）主要经营指标

不动产项目最近三年的主要经营指标如下表所示：

表 3 最近三年不动产项目主要经营指标

单位：间、%、元/间/天

不动产项目主要经营指标	2025 年度	2024 年度	2023 年度
可供房数	1,081,345	1,112,275	1,047,297
平均入住率（OCC）	61.93	62.26	69.37
平均房价（ADR）	255.99	273.58	279.83
每间可售房收入（RevPAR）	158.53	170.32	194.12

注：上述指标的计算公式如下：
（1）可供房数指期间按天数计算的累计可供房间数，不包括因改造而未营业的房间数
（2）平均入住率（OCC）＝使用房数 / 可供房数
（3）平均房价（ADR）＝客房收入 / 使用房数
（4）每间可售房收入（RevPAR）＝客房收入 / 可供房数

（二）重要现金流提供方

本项目不适用。2025 年度，本项目无终端客户及其关联方提供的现金流（营业收入口径）超过该客户所在资产当年营业收入的 10%，即本项目无重要现金流提供方。

（三）行业及区域竞争情况

当前酒店行业呈现头部集中化特征，按酒店数量计算，锦江酒店为中国最大的连锁酒店集团。中国前五大连锁酒店集团的酒店数量约占所有连锁酒店总数的 41.0%，锦江酒店 2024 年在中国管理约 1.22 万家酒店，位居中国所有连锁酒店集团首位。

按客房数量计算，2024 年中国前五大连锁酒店集团的客房数量约占所有连锁酒店客房总数的 37.0%。锦江酒店在中国管理约 120 万间客房，2024 年市场份额达 13.0%，自 2016 年起连续多年位列中国所有连锁酒店集团首位。

六、不动产项目资产评估和现金流预测情况

评估机构采用收益法对不动产项目进行估值测算，评估基准日为 2025 年 12 月 31 日，不动产项目市场价值为人民币 1,684,000,000 元（大写人民币壹拾陆亿捌仟肆佰万元整）。具体内容如下：

表 4 不动产项目资产评估和现金流预测表

序号	项目	收益年限（年）	评估方法	估值规模（万元）	评估增值率	预测现金流年复合增长率	折现率	Caprate（2026年）
1	锦江都城广州白云店	24	收益法	18,700	159.62%	3.9%	5.50%	5.2%
2	锦江都城郑州二七店	25	收益法	6,000	38.47%	3.2%	6.00%	5.7%
3	锦江都城长沙开福五一广场店	25	收益法	8,800	8.44%	4.4%	6.00%	4.9%
4	锦江都城合肥政务中心店	25	收益法	6,900	52.48%	2.9%	6.25%	6.3%
5	锦江都城武汉体育中心店	25	收益法	10,700	138.76%	3.6%	6.00%	5.6%
6	锦江都城武汉积玉桥店	25	收益法	11,000	61.06%	3.3%	6.00%	5.9%
7	锦江都城合肥包河包公园店	24	收益法	5,100	38.66%	4.7%	6.25%	5.1%
8	锦江都城沈阳铁西店	25	收益法	5,400	15.83%	4.2%	6.25%	5.1%
9	锦江都城石家庄裕华店	23	收益法	10,000	107.12%	3.4%	6.50%	6.3%
10	锦江都城福州仓山店	25	收益法	12,100	152.72%	3.7%	6.50%	5.9%
11	锦江都城福州台江店	24	收益法	10,900	225.80%	4.9%	6.50%	5.3%
12	锦江都城常州新北店	25	收益法	6,100	71.33%	5.1%	6.50%	4.7%
13	锦江都城江阴澄江店	25	收益法	3,000	-29.81%	3.5%	6.50%	5.5%
14	锦江都城南昌红谷滩店	25	收益法	7,500	60.95%	4.8%	6.50%	5.0%
15	锦江都城绍兴柯桥店	24	收益法	6,000	34.64%	4.7%	6.50%	5.3%
16	锦江都城晋江梅岭店	25	收益法	8,000	59.47%	2.3%	6.75%	6.9%
17	锦江都城泰州海陵店	24	收益法	4,400	6.39%	2.6%	6.75%	6.7%

序号	项目	收益年限（年）	评估方法	估值规模（万元）	评估增值率	预测现金流年复合增长率	折现率	Caprate（2026年）
18	锦江都城廊坊广阳店	25	收益法	5,200	26.09%	3.0%	6.75%	6.4%
19	锦江都城芜湖镜湖店	25	收益法	5,500	18.26%	2.9%	6.75%	6.4%
20	锦江都城宁德蕉城店	25	收益法	11,900	155.37%	3.1%	6.75%	6.4%
21	锦江都城镇江润州店	24	收益法	5,200	38.51%	4.8%	6.75%	5.1%
合计				**168,400**	**68.26%**	**3.7%**	/	**5.7%**

注：上表中资本化率（Cap Rate）=运营净收益（NOI，未扣减资本性支出）/不动产评估价值

表 5 运营净收益压力测试情况表

运营净收益变化比例	评估基准日估值：16.84 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	15.13	-10.15%
下降 5%	15.93	-5.40%
基准	**16.84**	**0.00%**
增长 5%	17.63	4.69%
增长 10%	18.45	9.56%

表 6 长期增长率压力测试情况表

长期增长率变化	评估基准日估值：16.84 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	16.49	-2.08%
下降 0.25%	16.62	-1.31%
基准（2.25%）	**16.84**	**0.00%**
增长 0.25%	16.91	0.42%
增长 0.5%	17.09	1.48%

表 7 折现率压力测试情况表

折现率变化	评估基准日估值：16.84 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	17.69	5.05%
下降 0.25%	17.23	2.32%
基准	**16.84**	**0.00%**
增长 0.25%	16.36	-2.85%
增长 0.5%	15.93	-5.40%

七、不动产基金治理及运营管理安排情况

表 8 REITs 治理架构表

层级	机制设计要点
持有人大会	基金份额持有人大会是本基金的最高治理决策机构。基金份额持有人大会决策权限按照《基金法》《基金指引》《商业不动产基金公告》的法规要求设定，不存在非法定事项。 关于基金份额持有人大会的决策权限与议事规则具体内容，详见本基金《基金合同》第八部分“基金份额持有人大会”。
基金管理人	基金管理人内部设置公募 REITs 投资决策委员会，作为基金管理人内部不动产基金的最高投资决策机构，对不动产基金相关重大事项进行决策，具体包括制定、完善投资及运营管理决策制度和流程，确定各公募 REITs 的投资运营原则、投资运营目标、投资运营策略以及投资运营管理方向，不动产项目筛选准入事项，重大投资方案的讨论、评估、决策，重大不动产项目运营事项的讨论和决策，评估各公募 REITs 产品的风险状况，审议基金经理提交的超权限的事项等。 基金管理人内部设置独立的不动产投资管理部作为公募 REITs 业务的归口部门，负责公司公募 REITs 投资管理等各类具体业务。 本基金未设置运营管理委员会。
拟任基金经理情况	1、拟任基金经理基本情况 朱家腾，硕士研究生， 5 年不动产项目投资管理经验。曾任中银国际证券股份有限公司高级经理。2023 年 6 月加入华安基金，现拟任不动产投资管理部基金经理。 从静，硕士研究生， 8 年不动产项目运营管理经验。曾任上海万科企业投资合伙人。2023 年 8 月加入华安基金，现任不动产投资管理部基金经理。 骆桑若，硕士研究生， 7 年不动产项目运营管理经验。曾任万科集团总部、北京万科企业财务运营合伙人。2023 年 10 月加入华安基金，现任不动产投资管理部基金经理。 2、存在基金经理兼任情况、符合兼任要求 从静先生、骆桑若女士同时担任华安百联消费 REIT 的基金经理。综合考量基金管理人管理的 REITs 产品数量、从静先生、骆桑若女士的专业能力以及基金管理人内部管理安排等因素，基金管理人认为从静先生、骆桑若女士兼任本基金基金经理具有合理性。
专项计划管理人	专项计划管理人除管理专项计划日常事项等法定职责外，不存在其他特殊安排。
项目公司	项目公司设置董事 1 人、监事 1 人、财务负责人 1 人，均由基金管理人委派

表 9 运管管理安排表

运营管理统筹机构名称	上海锦江资产管理有限公司（以下简称“锦江资管”）
运营管理统筹机构企业性质	国有控股
运营管理统筹机构控股股东和持股比例	锦江国际（集团）有限公司（以下简称“锦江国际集团”），100%

运营管理统筹机构实际控制人	上海市国有资产监督管理委员会
运营管理统筹机构所属行业	商务服务业
运营管理统筹机构主营业务	锦江资管定位为锦江国际集团专业化的投资与资产管理平台，开展物业资产管理及租赁、城市更新、资产评估、酒店业主管理及参股企业管理、金融股权投资管理、营建管理条线、产业基金和并购投资及资本运作等业务线。锦江资管 2023-2025 年主营业务收入分别为 21,178.01 万元、19,307.61 万元和 20,101.43 万元。其中，客房板块收入分别为 12,068.26 万元、12,370.46 万元和 13,119.43 万元，占主营业务收入的比重分别为 56.98%、64.07%和 65.27%，是公司最核心的收入来源，占比始终保持在 56%以上。餐饮板块收入分别为 5,021.50 万元、4,543.33 万元和 4,274.88 万元，占主营业务收入的比重分别为 23.71%、23.53%和 21.27%，是第二大收入板块，2023 年以来，随其他收入类型拓展略有回落。
不动产项目管理经验	锦江资管为锦江国际集团旗下资产提供资产管理服务，管理类型涵盖上海静安昆仑等高星级酒店资产、约 45 万平方米的办公资产、约 45 万平方米的商业资产、约 30 万平方米的仓储物流园区和约 4 万平方米的创业园区等。
运管管理安排	运营管理统筹机构承担统筹、协调存续期运营工作等职责，主要包括：统筹管理、对外信息披露牵头工作、预算审核及管理咨询、财务统筹工作、行业市场分析建议、固定资产维护、翻修改造、资本性支出等事项的咨询建议、收购处置服务。
运营管理决策流程	(1) 对于年度运营计划、维保计划及经营预算范围内支出事项，由运营管理实施机构协助项目公司线上发起用印审批流程，经过运营管理统筹机构和基金管理人复核确认后（基金管理人应在合理时间内按规定予以复核），由相关印章管理设备保管人员开启印章管理设备用印； (2) 对于年度运营计划、维保计划及经营预算范围外事项，运营管理实施机构应编制专项书面报告，运营管理统筹机构进行必要性、合理性、经济性分析并向项目公司出具评审意见，再由运营管理实施机构协助项目公司线上发起用印审批流程，经过运营管理统筹机构和基金管理人审批后，由相关印章管理设备保管人员开启印章管理设备用印。

运营管理实施机构名称	上海锦江国际旅馆投资有限公司（以下简称“锦江国际旅馆”）
运营管理实施机构企业性质	国有控股
运营管理实施机构控股股东和持股比例	上海锦江国际酒店股份有限公司（以下简称“锦江酒店”），100%
运营管理实施机构实际控制人	上海市国有资产监督管理委员会
运营管理实施机构所属行业	商务服务业

运营管理实施机构主营业务	锦江国际旅馆专注于酒店运营及投资和资产管理等多重业务，业务模式包括自营管理模式以及特许经营管理模式。自营模式收入源于客房及餐饮销售，特许经营管理模式收入源于协议约定的管理费。2023-2025 年，锦江国际旅馆营业收入分别为 82,937.89 万元、100,568.49 万元、182,477.43 万元，主要系酒店客房收入。
不动产项目管理经验	锦江国际旅馆旗下合计运营管理酒店门店 326 家，总客房间数 38,809 间。从管理类型来看，自有酒店 9 家，租赁酒店 88 家，采取直营模式管理，客房间数 12,764 间。加盟/委托管理店 229 家，客房间数 26,045 间。从酒店类型来看，中端及以上酒店 209 家，客房间数 24,336 间，经济型酒店 117 家，客房间数 14,473 间。
运管管理安排	运营管理实施机构承担具体的运营管理职责，主要包括年度运营计划、维保计划及经营预算编制、日常运营服务（包括输出酒店日常运营的品牌标准、提供营销、会员计划、酒店订房、酒店运营管理系统服务等）。
运营管理决策流程	(1)对于年度运营计划、维保计划及经营预算范围内支出事项，由运营管理实施机构协助项目公司线上发起用印审批流程，经过运营管理统筹机构和基金管理人复核确认后（基金管理人应在合理时间内按规定予以复核），由相关印章管理设备保管人员开启印章管理设备用印； (2)对于年度运营计划、维保计划及经营预算范围外事项，运营管理实施机构应编制专项书面报告，运营管理统筹机构进行必要性、合理性、经济性分析并向项目公司出具评审意见，再由运营管理实施机构协助项目公司线上发起用印审批流程，经过运营管理统筹机构和基金管理人审批后，由相关印章管理设备保管人员开启印章管理设备用印。

表 10 运营管理费用表

运营管理费用	计费基础	具体计算方式	与本项目历史收取情况以及同行业可比项目的对比情况
基础管理费	营业总收入	运营管理统筹机构：营业总收入（不含税）×1% 运营管理实施机构：营业总收入（不含税）×23% 运营管理实施机构收取的基础管理费由以下三部分费用组成： 基础管理费=人员服务费+基本服务费 A+基本服务费 B 1）人员服务费 人员服务费=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×20% 2）基本服务费 A 基本服务费 A 主要包括运营管理实施机构为所有酒店项目提供酒店品牌和酒店运营管理系统所产生的品牌许可费用和系统服务费用。 基本服务费 A=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×1% 3）基本服务费 B 基本服务费 B 主要包括运营管理实施机构为本项目提供信息披露、报表编制、投资者关系等公募 REITs 相关业务服务而产生的费用。 基本服务费 B=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×2%	近三年人工成本占营业总收入的 25.63%、29.21%、29.53%； 行业运管费一般不包括人工成本，为基本管理费=营业总收入×1.5~4%； 行业品牌许可费=营业总收入×0.5-1%或客房收入×3~5%。
绩效管理费	年度超额综合 GOP	运营管理统筹机构：年度超额综合 GOP×10%×1/24； 运营管理实施机构：年度超额综合 GOP×10%×23/24	超额完成业绩或未完成业绩，使用对称比例计算绩效管理费，奖惩对等。负向绩效管理费设置扣除上限，统筹机构不超过其在该财务年度所收取的基础管理费，实施机构不超过其在该财务年度所收取的基础管理费。

八、基金合同的主要内容

基金合同是规定基金合同当事人之间权利义务关系的基本法律文件，其他与基金相关的涉及基金合同当事人之间权利义务关系的任何文件或表述，如与基金合同有冲突，均以基金合同为准。基金合同当事人按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。

基金合同的当事人包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。基金投资人自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受。

本概要仅对招募说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招募说明书正文及附件。

第二节 风险因素

本基金是不动产基金，通过主要资产投资于不动产资产支持证券以间接持有不动产项目，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，通过获取不动产项目运营收益并提升不动产项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。不动产基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征。

本风险揭示书的揭示事项仅为列举事项，未能详尽载明不动产基金的所有风险。投资者在参与该项业务前，应当认真阅读基金合同、招募说明书、产品资料概要等法律文件，熟悉不动产基金相关法律法规、交易所相关业务规则等，对其他可能存在的风险因素也应当有所了解和掌握，并确信自己已经做好足够的风险控制和财务安排，避免因参与不动产基金遭受难以承受的风险。

投资本基金可能面临以下风险，包括但不限于：

一、与公募基金相关的风险

（一）集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响，而本基金在封闭运作期内主要投资于商业不动产类的不动产资产支持专项计划，并持有其全部资产支持证券，通过不动产资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权，并取得不动产项目完全所有权。因此，相较分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将受到所投资不动产项目较大的影响，具有较高的集中投资风险。

（二）作为上市基金存在的风险

在《基金合同》生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上海证券交易所挂牌上市交易。本基金上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因停牌、暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被上海证券交易所终止上市，连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人按照有关规定申请基金终止上市），对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险等。

本基金份额在上海证券交易所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。

（三）基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于不动产项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产项目的市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起本基金价格波动，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系变化等因素而面临交易价格异常波动的风险。

基金份额的交易价格与实际价值可能出现偏离。如本基金份额上市后在二级市场交易价格发生较大波动，可能影响投资人收益。前述假设不变的情况下，如基金份额交易价格大幅上涨，可能存在该价格下对应的分派率下降的情况。

（四）流动性风险

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 25 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回，场内份额只能通过上海证券交易所进行场内交易、场外份额需转托管至场内证券登记系统后方可参与场内交易或直接在基金通平台转让，存在流动性不足等风险。

按照《基金指引》相关要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易。因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金可能面临因上市交易份额不充分而导致的流动性风险。

（五）受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险

本基金主要投资于商业不动产项目。基金管理人在本基金存续期间可能管理有其他同样投资于不动产项目的基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易关系且投资策略不同，但各自在角色上可能存在关联关系，同时底层物业资产存在同质性，理论上存在竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

（六）关联交易风险

本基金主要投资于不动产项目。原始权益人、运营管理实施机构及其关联方可能持有或运营与不动产项目同类型的资产。本基金通过扩募方式收购其他商业

不动产项目时，可能收购原始权益人、运营管理机构及其关联方持有的不动产项目，从而存在发生关联交易的风险。

（七）税收等政策调整风险

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持证券、不动产项目公司等各层面多种税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

（八）基金发售失败风险

本基金募集期限届满后，出现以下情形之一的将致使基金募集失败：

1、基金募集份额总额未达到准予注册规模的 80%；

2、基金募集资金规模少于 2 亿元，或基金认购人数少于 1,000 人；

3、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；

4、扣除战略配售部分后，网下发售比例低于本次公开发售数量的 70%；

5、导致基金募集失败的其他情形。

发生上述情况致使基金募集失败，可能影响投资人对本基金投资的收益实现。

（九）本基金整体架构所涉及的风险

《基金合同》生效后，本基金将以首次募集资金认购华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划。如因资产支持专项计划未能成功备案可能延缓项目整体交易进度甚至导致中止或终止交易，从而对本基金投资产生不利影响。

根据相关交易文件的约定，在完成专项计划设立并向 SPV 发放增资款和股东借款、专项计划收购 SPV 以及 SPV 收购项目公司等一系列交易后，项目公司将吸收合并 SPV，SPV 所有财产及权利义务均由项目公司无条件承受，使得 SPV 对股东的债务下沉至项目公司层面，项目公司向股东支付的部分或全部股东借款利息可税前扣除，有利于提升存续期间的可供分配金额。若吸收合并无法按期完成或最终无法完成，项目公司可以税前扣除的股东借款利息将低于预计水平，基金实际可供分配金额将低于预计水平。

本基金整体架构的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金的成立和存续面临法律和税务风险。

（十）中介机构履约风险

本基金的正常运行依赖于基金管理人、计划管理人、基金托管人、计划托管人、运营管理机构等的尽责服务，当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给基金份额持有人造成损失。

（十一）市场风险

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于 80%，投资于利率债、AAA 级信用债、货币市场工具的比例不超过 20%。证券市场价格因受各种因素的影响而引起的波动，将使本基金资产面临潜在的风险。证券市场价格受到经济因素、政治因素、投资心理和交易制度等各种因素的影响，导致基金收益水平变化而产生风险，主要包括：

1、政策风险

货币政策、财政政策、产业政策、区域发展政策等国家政策的变化对证券市场产生一定的影响，导致市场价格波动，影响基金收益而产生风险。

2、经济周期风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，而周期性的经济运行周期表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对收益产生影响。

3、利率风险

利率直接影响着债券的价格和收益率，影响着企业的融资成本和利润。本基金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，其收益水平会受到利率变化的影响。如果市场利率上升，本基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。

4、购买力风险

基金的利润将主要通过现金形式来分配，而现金可能因为通货膨胀的影响而导致购买力下降，从而使基金的实际收益下降。

5、再投资风险

再投资风险反映了利率下降对固定收益证券利息收入再投资收益的影响，这与利率上升所带来的价格风险（即利率风险）互为消长。具体为当利率下降时，基金从投资的固定收益证券所得的利息收入进行再投资时，将获得比以前较少的收益率，这将对基金的净值增长率产生影响。

6、信用风险

基金在交易过程中发生交收违约，或者基金所投资债券之发行人出现违约、拒绝支付到期本息，或由于债券发行人信用质量降低导致债券价格下降，或者债券回购交易到期时交易对手方不能履行付款或结算义务等，造成基金资产损失的风险。

（十二）基金解禁风险

原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售的比例合计不低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者可以参与本基金份额战略配售，持有本基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

此外，基金份额还可能根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入不动产项目（试行）》等其他规则、监管规定等产生限售，基金份额限售到期时将面临集中解禁。若投资者届时集中卖出本基金份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

（十三）基金份额交易价格折溢价风险

本基金基金合同生效后，将根据相关法律法规申请在交易所上市。本基金基金份额上市交易后，在每个交易日的交易时间将根据相关交易规则确定交易价格，该交易价格可能受本基金投资的不动产项目经营情况、所在行业情况、市场情绪及供求关系等因素影响；此外，本基金还将按照相关业务规则、基金合同约定进行估值并披露基金份额净值等信息。由于基金份额交易价格与基金份额净值形成机制以及影响因素不同，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的风险。

（十四）其他风险

战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。金融市场危机、行业竞争、交易对手违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金份额持有人利益受损。

二、与专项计划管理相关的风险

（一）流动性风险

在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格处置资产支持证券而遭受损失的风险。

（二）专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即本基金）无法获得预期收益、专项计划更换资产支持证券管理人甚至导致本基金提前终止。

（三）专项计划运作风险和账户管理风险

专项计划存续期间，专项计划账户中的资金划转、资产分配等事项均依赖资产支持证券管理人和资产支持证券托管人的互相沟通和配合，一旦出现协调失误或者资产支持证券管理人、资产支持证券托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

（四）资产支持证券管理人、资产支持证券托管人尽责履约风险

专项计划的正常运行依赖于资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等参与主体的尽责服务，存在资产支持证券管理人违约违规风险、资产支持证券托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给资产支持证券持有人造成损失。

（五）资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险

在专项计划存续期间，如资产支持证券管理人出现严重违反相关法律、法规的规定和专项计划文件有关约定的情形，资产支持证券管理人可能会被取消资格，上交所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给资产支持证券持有人带来风险。

（六）法律、政策环境改变的风险

如专项计划存续期间，有关政策、法律法规等发生变化，可能会对专项计划产生不利影响。同时，国家或地方相关政策如货币政策、财政政策、税收政策、产业政策、投资政策及相关配套法规的调整与变化，可能会影响专项计划的投资收益水平。

三、与不动产项目相关的风险

（一）行业政策及行业管理风险

1、城市规划及不动产资产周边产业规划、宏观政策等发生变化的风险

随着城市规模的日益扩大，不动产项目所在地区可能发生城市用地规划、产业规划、政策等的调整，导致不动产资产周边的产业结构发生变化，影响本不动产项目收益水平，进而对不动产资产的经营产生不利影响。

2、经济周期波动及相关行业政策法规发生变化的风险

本基金投资的不动产项目属于酒店行业,易受经济周期波动、行业消费趋势及偏好、人口状况、区域经济发展水平等因素的影响。经济衰退期内，消费者往往减少酒店行业消费；在经济增长期内，消费者在酒店行业的消费能力较强。

同时，酒店行业受大量法律和行政法规的约束和影响。相关法律及强制性规定要求的变化，包括国家宏观经济政策、地方政府、对相关政策作出调整，均可能对不动产资产的运营产生影响。

（二）不动产项目运营风险

本基金的收益很大程度依赖不动产项目的运营情况，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，不动产项目运营过程运营收入的波动也将影响本基金收益分配水平的稳定。

1、运营收入不达预期的风险

本基金投资的不动产项目收益来源于酒店客房收入、餐饮收入及其他收入。一旦宏观经济环境、运营管理等相关收入驱动因素恶化，基金将面临重大不利影响，包括但不限于：酒店入住率降低、平均房价降低。基金存续期内，若宏观经济环境变化、运营不善或其他不可控风险导致上述指标持续低于预期，项目现金流将下降，实际收益可能低于预测值，进而影响基金整体回报。

本项目未改造房型的硬件设施相比周边新入市项目存在劣势，如翻新改造进度滞后，将面临较大的竞争压力，运营数据存在进一步下滑的风险。另外，本项目的酒店布局广泛，部分三、四线城市（如江阴、晋江等）的商务需求支撑力相对较弱，若当地经济或产业结构发生变化，这些区域的酒店可能面临较大的业绩波动。

2、运营管理机构的管理风险

本基金将聘请运营管理机构（包含运营管理统筹机构及运营管理实施机构）对不动产资产提供运营管理服务，聘请运营管理机构为不动产资产提供运营管理服务可能存在下述管理风险：

（1）虽然对运营管理机构建立了相应的管理机制及考核安排，但本基金的表现也仍部分取决于运营管理机构的人员素质、管理能力及外聘的物业机构的管

理能力等；同时，运营管理机构核心人员，包括但不限于管理层及关键技术人员的变动，可能对不动产项目运营产生一定影响；

（2）本基金的运营管理统筹机构及运营管理实施机构分别为锦江资管及锦江国际旅馆，上述公司或与其具有关联关系的公司的业务可能与其为本基金提供运营管理服务具有直接或间接竞争、利益冲突关系，使本基金存在一定的运营管理风险；

（3）本基金存续期间，存在运营管理协议条款发生变更、运营管理机构不续聘或解聘且无法继续聘任到合适的运营管理机构的可能性，且运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的不动产资产存在竞争关系的项目，对不动产资产的运营可能会造成重大不利影响；

（4）本基金存续期间，若发生了需要更换运营管理机构的事项，则原运营管理机构将不再运营管理不动产资产，届时将出现变更运营管理机构的相关风险（包括但不限于新任运营管理机构的运营管理经验、能力不同于原运营管理机构的风险等）。

3、第三方代收客房收入可能导致资金到账滞后或损失的风险

项目公司客房收入分为线上直销、直连分销（OTA）和线下直销三大渠道，前两个收入渠道涉及第三方代收转付。线上直销收入由上海锦江国际电子商务有限公司统一代收后，与项目公司结算；直连分销（OTA）收入由携程、美团等第三方平台向消费者收取后，先与锦江信息技术（广州）有限公司结算，再由锦江信息技术（广州）有限公司与项目公司结算。

第三方代收转付的结算模式，受第三方结算流程、对账周期、内部管理等因素影响，项目公司已实现的客房收入存在无法及时归集至自有账户的风险。另外，代收房费的第三方主体如出现无法持续经营的情况，项目公司对应的客房收入将面临无法全额收回的风险。

4、运营支出及相关税费增长的风险

基金管理人及运营管理机构将尽力在满足运营管理需求的前提下，合理控制不动产资产的运营开支。尽管如此，依然可能出现运营开支的增长超出预期的情况，从而导致项目净现金流的减少，包括但不限于：

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

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

（3）不动产资产维修和保养成本及资本性支出的增加；

（4）相关市场营销费等支出提高；

（5）项目运营管理费及品牌使用费增加；

（6）保险费用上涨；

（7）其他不可预见情况导致的支出增长。

项目公司在经营以及在向上分配的过程中，涉及多种税负，如果国家税收政策发生调整，项目公司所适用的税收征收管理法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征收管理法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向项目公司征收任何额外的税负，基金收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

5、不动产资产维修改造、资本性支出等超预期的风险

本基金存续期间，不动产资产适用的建筑标准可能变得更为严格，本基金可能需要支出巨额费用以确保符合该标准。不动产资产可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对本基金的收益造成不利影响。

不动产资产维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、建设事故、物资设备供应短缺、承包商未能履约、相关技能的劳工短缺、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致成本大幅增加、工程无法按时完成的情况，工期延误将减少不动产资产的运营收入。

不动产资产的维修和改造可能需要投入大量资金，因此可能出现项目公司运营现金流无法满足不动产资产维修和改造资本支出的情况，导致必要的不动产资产维修和改造计划推迟，使不动产资产无法在理想状态下运营。同时，不动产资产维修和改造实际完成以后的入住情况可能无法达到预期水平，使改造投资的收益目标无法达成，对项目经营业绩产生不利影响。

不动产资产的评估报告及可供分配金额测算报告已对未来可能因不动产资产维修和改造而发生的资本性支出进行了适当的考虑。尽管如此，仍可能出现未来不动产资产维修和改造资本支出超出预期的情况，导致必要的不动产资产维修和改造计划推迟，使不动产资产无法在理想状态下运营，或者降低当期的可供分配金额水平。

6、投资目标不达预期的风险

（1）本基金通过主动的投资管理和运营管理，虽然已制定明确的投资计划及具体的实施策略，但仍难以保证可以成功推行此计划策略，也难以保证可以以具有成本效益的方式推行。因此，基金的投资目标存在无法在预期时间内实现，或无法完全实现的风险；

（2）本基金争取获得稳定的现金流，而本基金的可供分配金额取决于净利润，并在此基础上进行合理调整，具体确定逻辑及调整受会计准则的影响。如将来出现会计准则变更，则可能影响本基金、专项计划、项目公司所控制的不动产资产的会计表现及本基金的可供分配金额。

7、不动产项目酒店品牌许可的相关风险

本不动产项目以锦江都城品牌开展经营活动。在极端情形下，若因品牌授权变动、合作关系调整等因素导致品牌使用权无法存续，项目或将被迫停止使用该品牌。此举可能引发客源流失的潜在风险，既会对存量客户的留存造成不利影响，也可能削弱对新客户的吸引力，进而对酒店的正常运营节奏和经营效益产生一定程度的负面影响。

为保障本酒店项目得以持续以锦江都城品牌运营，《运营管理协议》中明确约定运营管理机构承担运营管理职责包含：为使酒店项目可持续以锦江都城品牌进行经营，协调并确保项目公司就酒店项目有权使用相关商业标识、商业名称、视觉形象识别 VI 体系、商标、版权及其他相关品牌经营资源的许可。

8、不动产项目经营资质在基金存续期内存在展期安排等风险

不动产项目酒店运营过程中，需要取得各类经营资质，包括但不限于：食品经营许可证、卫生许可证。上述经营资质在本基金存续期中存在展期安排。如未按照规定办理食品经营许可可能导致项目公司面临罚款、无法开展相关食品经营活动，但涉及食品经营许可对应的经营收入占项目公司经营收入的占比小，对商业不动产项目整体经营的影响较为可控。如未按照规定办理公共场所卫生许可的展期手续可能导致项目公司面临罚款、无法开展相关经营活动，进而影响酒店项目正常经营；如未按照规定办理二次供水卫生许可的展期手续可能导致项目公司面临罚款。

若运营管理机构未履职、项目公司未配合提供材料或行政主管部门未能按照期限完成资料审核，存在经营资质无法按时展期、不动产项目无经营资质运营的风险。

9、部分投资建设手续缺失的风险

由于本次入池的商业不动产项目由项目公司通过资产收购方式受让取得。由于项目公司未参与该项目的初始建设环节，部分不动产项目存在初始建设、装修改造阶段合规手续缺失/无法查询获取的情形，比如节能审查、土地预审意见等；部分项目存在未取得规划批准及施工许可手续的加建工程。未来可能存在被监管部门要求限期整改、面临行政处罚或罚款、停止使用或责令关闭等风险，从而干扰项目正常运营进度，产生经济损失，进而对项目整体盈利能力造成不利影响。

为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，如项目公司因不动产项目立项、报建、施工、验收、改建、扩建、装修改造过程中的任何手续文件缺失或无法办理手续文件影响项目持续稳定运营或被行政主管部门予以处罚或因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，由原始权益人予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

10、存在项目公司与其他方共用设备及共用建筑的风险

本项目位于综合体内，存在与其他方共用消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室等不动产设施设备的情形，个别项目存在酒店大堂、餐厅、地下设备间等共有建筑。未来若维护责任划分不清或费用承担约定，存在引发多方推诿、面临连带追责的风险；若各方操作规范、使用需求存在差异，存在干扰设施运行、引发安全隐患的风险。

为缓释风险，原始权益人承诺，负责协调和采取有效措施，确保未纳入资产范围内的资产不影响不动产项目稳定运营；若因与不动产项目未入池资产（包括共用设施设备资产）持有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由原始权益人负责解决和承担。

11、存在长期租赁地下区域的风险

11 个商业不动产项目存在通过签署《租赁协议》的方式取得部分地下区域使用权的情况。根据双方签署的《租赁协议》，租赁期限为二十年，自资产转让方交付租赁物之日起算，二十年租期届满后租赁物自动续租，直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限届满。

根据《中华人民共和国民法典》第七百零五条规定，租赁合同约定的期限不得超过二十年。本项目中《租赁协议》中合同首个二十年的租赁期限合法有效，超出二十年的部分存在被人民法院认定为无效的法律风险；二十年合法期限到期后，根据《民法典》的相关规定以及司法实践，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，被认定为不定期租赁。据此，上述事项存在如下风险：《租赁协议》中租赁期限超出二十年的部分存在被人民法院认定为无效的法律风险，项目公司可能无法稳定取得后续地下设备的租赁使用权，若出租人单方解约要求腾退，可能导致项目设备搬迁、重新签署租赁协议、运营成本增加等风险。

项目公司已协调十一个商业不动产项目与各出租人完成租赁合同补充协议的签署，重新约定和确认租赁合同的期限自 2026 年 3 月起计算二十年。为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，因租赁合同相关的期限事项影响项目持续稳定运营或因此造成项目公司承担任何成本、费用或损失的，由原始权益人予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

12、商业不动产项目存在不动产权证书未记载土地信息的风险

锦江都城廊坊广阳店对应的冀（2017）廊坊市不动产权第 0012445 号《不动产产权证书》未记载相关土地权属信息。就该事项，根据廊坊市自然资源和规划局的反馈意见，确认前述不动产权证书未记载土地信息的情形不影响不动产权利人的权属认定，对应房产可正常办理转让登记手续。尽管当地不动产登记主管部门已就转让环节出具上述实操口径反馈，但该事项存在以下风险：不排除在抵押登记等特定场景下，因土地权属信息未通过法定登记公示，导致相关手续无法正常办理的风险；前述当地主管部门的实操口径可能因国家及地方不动产登记政策、监管要求的调整发生变化的风险。

13、商业不动产项目存在投保额无法覆盖评估价值的风险

项目公司为商业不动产项目购买了财产一切险，整体保险金额已覆盖对应不动产项目的评估价值，但存在九个商业不动产项目保险金额低于对应单个不动产项目的评估价值，可能存在保险保障不足的风险，分别为锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城常州新北店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城镇江润州店。

此外，本基金存续期内，基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的不动产资产进行投保，但受限于保险行业的法律法规和保险公司内部管理要求，商业保险合同中对不动产资产的投保金额可能存在上限，从而可能出现基金运作期内发生不动产资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值；不动产项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖不动产项目的收入损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对不动产资产持有人利益产生风险。

（三）评估及现金流预测风险

1、评估风险

本基金拟投资的不动产项目采用收益法进行评估，收益法估值依赖于对项目未来现金流、报酬率等多个参数的假设。由于预测期限较长，部分假设较小幅度的偏差可能显著影响不动产项目的估值，从而导致评估价值无法准确反映不动产项目的公允价值。同时，不动产项目的评估结果并未考虑因设立本基金而发生的基金管理费、专项计划的计划管理费等费用，而该等费用需要由基金财产承担。此外，不动产项目的评估过程中通常不考虑突发事件或不可抗力因素对现金流的潜在负面影响，在未来持续运作过程中，可能出现长期收益不及预期的风险。

2、现金流预测的风险

本基金对不动产项目的未来现金流进行了预测，其核心影响因素为不动产项目的运营收入净额，具体取决于酒店行业的发展趋势及运营管理机构的管理能力等，其中酒店行业的表现与宏观经济环境、居民出行意愿、居民消费水平及消费意愿等因素密切相关。同时，本基金的现金流预测基于对住宿收入、运营管理费、维护成本等关键指标的假设，但由于市场环境变化、运营成本波动等不确定因素，不动产项目的实际收入与支出可能偏离预期，从而导致现金流预测出现偏差，进而对基金份额持有人的收益产生不利影响。

3、不动产项目直接或间接对外融资的风险

根据《基金指引》的规定，本基金可对外借款用于不动产项目的日常运营、维修改造、不动产项目收购等，基金总资产不得超过基金净资产的 140%，其中用于不动产项目收购的借款金额不得超过基金净资产的 20%。在本基金存续期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，本基金及不动产项目可能无法取得充足

的借款资金，对不动产项目的正常维护改造及不动产项目收购计划产生不利影响。特别地，在本基金存续期内，基金合并报表层面对固定资产等科目后续计量拟采用成本法，基金净资产将随着固定资产等科目的折旧而逐年递减，从而对基金对外借款的金额上限形成制约。若不动产项目直接或间接对外借入款项，而不动产项目的经营现金流入不达预期，或不动产项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括：

（1）不动产项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；

（2）本基金无法直接或间接进一步获得外部借款；

（3）存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；

（4）本基金或项目公司可能无法履行融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取诉讼、仲裁等方式从而强制执行不动产项目等措施。

上述事件的发生，可能对本基金及项目公司的财务状况、现金流、可供分配金额、二级市场交易价格等均造成重大不利影响。

4、项目公司期初货币资金未全额在预测期可供分配金额预测中体现的风险

为了减少非经营性因素对可供分配金额预测的扰动，以及全额期初现金的分配可能影响项目公司资本结构导致可供分配金额减少，预测期项目公司的期初货币资金暂未全额在本基金可供分配金额预测中体现。本基金上市后拟对项目公司持有的期初货币资金进行部分预留，用于保障不动产项目未来正常开展经营活动。基金管理人将基于基金份额持有人利益最大化原则，综合考虑不动产项目实际运营情况、货币资金必要预留金额、期初货币资金分配对项目公司资本结构及未来可供分配金额的影响，审慎地决定项目公司实际的期初货币资金分配方案。

（四）处置风险

本基金拟投资的不动产项目为酒店项目，受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，未来若需要对项目进行处置变现，处置过程的时间和变现金额具有一定的不确定性，从而影响基金份额持有人预期收益的实现。在极端情况下，本基金最终实现的变现资产可能将无法弥补对项目公司股权的投资本金，进而导致投资者亏损。

（五）同区域内其他项目的竞争风险

本不动产项目位于 18 个城市，同区域内存在一定竞争物业。随着现有或未来的市场份额竞争的进一步加剧，本不动产项目与邻近酒店项目在招商时客群可能存在一定的重叠，造成消费客群部分分流，可能会对本项目房价、入住率等指标造成一定的不利影响，进而对本基金造成不利影响。

（六）本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间的潜在竞争、利益冲突及利益输送风险

原始权益人及其关联方、运营管理机构在全国范围内亦持有或运营与本基金拟投资不动产项目类似的资产，且不排除在本基金存续期间继续投资、收购及运营同类资产。

因此，本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间存在包括但不限于如下方面的潜在竞争、利益冲突和利益输送风险：投资机会、项目收购、不动产项目运营管理等。此外，本基金存续期间如拟收购原始权益人及其关联方、运营管理机构直接或间接拥有的不动产项目，将存在竞争、利益冲突和利益输送风险。

（七）不动产项目所有权续期风险

根据目前适用的相关法律，不动产资产占用范围内的土地使用权到期后，原土地使用权人并无自动续约权，原土地使用权人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果延期申请获批准，土地使用权人可能需（除需符合其他要求外）支付延期对应的土地出让金。如果政府相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准延长土地使用权期限，本基金的运作可能受到负面影响。政府有权在认为符合公众利益的情况下，根据法律法规的规定将土地强制收回，做出的赔偿金额基于财产的公开市价而定，并根据相关法律规定的基准进行评估。若政府强制征收本基金不动产资产，则根据该计算基准向本基金支付的补偿金额可能低于本基金的估值或已为该项目支付的价格。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

（八）意外事件及不可抗力对不动产项目造成的风险

不动产运营过程中，项目公司可能面临不动产项目的损害、破坏或灭失、人身伤害或死亡以及承担相应法律责任的风险。不动产项目维修、改造过程中，本基金通过运营管理机构为不动产项目提供电梯维护等维修及保养服务，可能涉及电梯、风机等机械设施设备的操作，过程中亦可能会发生意外事故。

此外，本基金也可能受地震、台风、水灾、火灾、战争、公共卫生事件、政策、法律变更及其他不能预见或其后果不能防止或不可避免的不可抗力事件的影响，从而对不动产项目的经营产生重大不利影响。

四、与交易安排有关的风险

（一）交易失败风险

本基金投资的资产支持专项计划设立后，计划管理人（代表专项计划）将通过 SPV 收购项目公司 100%股权，并通过 SPV 向项目公司原股东支付股权转让价款。若发生《项目公司股权转让协议》约定的解除情形且相关方解除《项目公司股权转让协议》的，本基金将无法完成对项目公司的股权收购，存在交易失败的风险。此外，若前述交易安排未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，会对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致基金合同提前终止。

（二）股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

本基金交易安排中，拟收购的项目公司已存续一定时间，在本基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼以及或有负债事宜。如不动产基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

（三）SPV 公司与项目公司未能及时完成吸收合并的风险

在本基金的交易架构中，拟于基金成立后由项目公司吸收合并 SPV 公司，吸收合并完成后，SPV 公司注销，项目公司存续并承继 SPV 公司对专项计划的债务。项目公司吸收合并 SPV 公司存在项目公司或 SPV 公司所在地相关主管部门不予同意的风险。如项目公司因任何原因不能及时完成对 SPV 公司的吸收合并，则项目公司不能继承 SPV 公司对专项计划的债务。另外，因未能及时完成吸收合并，后续不动产项目运营收入逐层分配至投资人的过程中，项目公司、SPV 公司均需缴纳相关税费。前述情形将导致基金可供分配金额较预测值减少，影响投资人收益。

（四）运营管理风险

本基金通过特殊目的载体间接持有不动产项目完全所有权，除运营管理协议和监管协议另有约定外，就不动产项目的运营管理和出售等，本基金将通过各层特殊目的载体最终向项目公司和不动产项目出具相关指令或决定，其中任一环节

存在瑕疵或延时的，均可能导致相关指令或决定无法及时、完全传递至不动产项目公司和不动产项目，由此可能对不动产项目公司和不动产项目的运作造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。本基金的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金的成立和存续面临法律和税务风险。

（五）业务主体更换风险

本基金通过资产支持证券直接或间接持有不动产项目的所有权，资产支持证券的资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等按照法律法规和相关文件规定需要更换的，可能会导致本基金的基金管理人、基金托管人亦需要相应更换，存在不确定性，需要根据届时适用的法律而定，可能会对本基金运作的稳定性造成不利影响。

（六）股东借款带来的现金流波动风险

在本基金的交易架构中，专项计划向SPV增资并发放股东借款用于支付SPV公司在《项目公司股权转让协议》项下应支付的股权转让价款及股权交割涉及到的相关税费等。本基金设立后，项目公司将反向吸收合并 SPV 并继承此项债务。其中部分股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。但该结构存在以下风险：1、如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流波动风险；2、如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致 SPV/项目公司可能不能按照《股东借款协议》的约定偿还股东借款本金和利息，使本基金可供分配金额不达预期，带来现金流波动风险。

五、本基金其他风险

（一）信用风险

基金在交易过程发生交收违约，或交易对手方可能因财务状况或其他原因不能履行付款或结算的义务，从而对基金资产价值造成不利影响，导致基金资产损失。

（二）管理风险

在基金管理运作过程中，可能因基金管理人对经济形势和证券市场等判断有误、获取的信息不全等影响基金的收益水平。基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等对基金收益水平存在影响。

（三）操作或技术风险

指相关当事人在业务各环节操作过程中，因内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。

在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理公司、登记机构、其他销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

（四）合规性风险

指基金管理或运作过程中，违反国家法律法规的规定，或者基金投资违反法规及基金合同有关规定的风险。

（五）政策变更风险

因相关法律法规或监管机构政策修改等基金管理人无法控制的因素的变化，使基金或投资者利益受到影响的风险，例如，监管机构对基金估值政策的修改导致基金估值方法的调整而引起基金净值波动的风险；相关法规的修改导致基金投资范围变化，基金管理人为调整投资组合而引起基金净值波动的风险等。

（六）本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券市场普遍规律等做出的概述性描述，代表了一般市场情况下本基金的长期风险收益特征。销售机构（包括基金管理人直销机构和其他销售机构）根据相关法律法规对本基金进行“销售适当性风险评价”，不同的销售机构采用的评价方法也不尽相同，因此销售机构的基金产品“风险等级评价”与基金法律文件中风险收益特征的表述可能存在不同，投资人在购买本基金时需按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验。

（七）其他风险

1、战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。

2、金融市场危机、行业竞争、代理商违约、托管人违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金持有人利益受损。

3、因人为因素而产生的风险，如基金经理违反职业操守的道德风险，以及因内幕交易、欺诈等行为产生的违规风险。

第二章 不动产项目

第一节 不动产项目概况

一、不动产项目概况

本基金拟投资的不动产项目资产系位于中国 18 个城市的 21 家锦江都城酒店，酒店整幢面积在 6,168-8,800 平方米左右，客房数在 129-162 间之间，大部分在 2010-2013 年左右建成并开业，物业资产基本情况如下：

表 11 商业不动产项目概况总览

项目	锦江都城广州白云店	锦江都城郑州二七店	锦江都城长沙开福五一广场店	锦江都城合肥政务中心店
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产
项目业态	酒店	酒店	酒店	酒店
项目所在地	白云区云城南二路 171 号	二七区大学南路 8 号	开福区中山路 589 号	政务区南二环路 3818 号
资产范围	包括地上七层，具体为：地上一层为餐厅，地上二层为会议室、员工办公室，地上三至七层为酒店客房	包括地上一层至二层、四至十层，具体为：地上一层为酒店大堂，地上二层为厨房餐厅，地上四层至十层为健身房、自助洗衣房和酒店客房	包括地上二层至十一层，具体为：地上二层为酒店餐厅、员工办公室，地上三层为酒店客房、会议室，地上四至十一层为酒店客房	包括地上三层至十一层，具体为：地上三层为酒店餐厅，地上四层为酒店客房、会议室、健身房、自助洗衣房，地上五至十一层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,459.00 平方米 房间数：155 间	建筑面积：6,601.07 平方米 房间数：133 间	建筑面积：7,765.78 平方米 房间数：155 间	建筑面积：7,594.15 平方米 房间数：151 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2010 年 竣工时间：2010 年 起始运营时间：2011 年	开工时间：2011 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2013 年	开工时间：2010 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2018 年	开工时间：2011 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2012 年
使用期限	2049 年 11 月 28 日	2051 年 3 月 7 日	2050 年 7 月 29 日	2050 年 9 月 20 日
剩余年限	23.91 年	25.18 年	24.58 年	24.72 年
用地性质	商业金融业用地	商服用地	商业用地	商业用地
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司	时尚之旅酒店管理有限公司	时尚之旅酒店管理有限公司	时尚之旅酒店管理有限公司

项目	锦江都城广州白云店	锦江都城郑州二七店	锦江都城长沙开福五一广场店	锦江都城合肥政务中心店
他项权利	无			

表 15 商业不动产项目概况总览（续）

项目	锦江都城武汉体育中心店	锦江都城武汉积玉桥店	锦江都城合肥包河包公园店	锦江都城沈阳铁西店
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产
项目业态	酒店	酒店	酒店	酒店
项目所在地	武汉经济技术开发区 12C2 地块东风大道 111 号	武昌区临江大道 98 号	包河区马鞍山路 130 号	铁西区北一中路 1-1 号
资产范围	包括地上十层，具体为：地上一层为酒店大堂、会议室，地上二层为餐厅、自助洗衣房，地上三层至十层为酒店客房	包括地上十层，具体为：地上一层为酒店大堂，地上二层为餐厅，地上三层为会议室、健身房、自助洗衣房和酒店客房，地上四层至十层为酒店客房	包括地上二层至十层，具体为：地上二层为酒店餐厅，地上三层为酒店客房、洗衣房，地上四层至十层为酒店客房	包括地下一层及地上十层，具体为：地下一层为员工办公室及更衣室、设备用房，地上一层为酒店大堂，地上二层为餐厅，地上三至十层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,164.24 平方米 房间数：158 间	建筑面积：7,610.11 平方米 房间数：151 间	建筑面积：6,666.33 平方米 房间数：133 间	建筑面积：8,799.97 平方米 房间数：140 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2010 年 竣工时间：2011 年 起始运营时间：2011 年	开工时间：2010 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2013 年	开工时间：2009 年 竣工时间：2011 年 起始运营时间：2011 年	开工时间：2010 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2012 年
使用期限	2050 年 6 月 3 日	2050 年 7 月 28 日	2049 年 6 月 23 日	2050 年 6 月 13 日
剩余年限	24.42 年	24.57 年	23.48 年	24.45 年
用地性质	商服用地	其他商服用地	商业用地	商业服务
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司	时尚之旅酒店管理有限公司	时尚之旅酒店管理有限公司	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无			

表 16 商业不动产项目概况总览（续）

项目	锦江都城石家庄裕华店	锦江都城福州仓山店	锦江都城福州台江店	锦江都城常州新北店
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产
项目业态	酒店	酒店	酒店	酒店
项目所在地	裕华区槐安东路123号	仓山区金山街道浦上大道272号	台江区鳌峰街道鳌江路8号	新北区通江中路88号
资产范围	包括地下一层、地上十层，具体为：地下一层为设备用房，地上一层为酒店大堂、餐厅、员工办公厅，地上二层为酒店办公室、会议室、员工餐厅、厨房，地上三层为设备转换层，地上四层为酒店客房及自助洗衣房，地上五层至十层为酒店客房	包括地上十层，具体为：地上一层为酒店大堂，地上二层为酒店餐厅，地上三层为酒店客房、会议室、洗衣房及健身房，地上四至十层为酒店客房、员工办公室	包括地上一层、地上三至七层，具体为：地上一层为酒店大堂、酒店餐厅，地上三至七层为酒店客房、健身房、洗衣房、员工办公室	包括地上九层，具体为：地上一层为酒店大堂及员工办公室，地上二层为酒店餐厅，地上三层为酒店客房、会议室、健身房及自助洗衣房，地上四至九层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,618.23平方米 房间数：147间	建筑面积：7,743.50平方米 房间数：155间	建筑面积：6,167.67平方米 房间数：133间	建筑面积：6,921.43平方米 房间数：138间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2009年 竣工时间：2012年 起始运营时间:2012年	开工时间：2010年 竣工时间：2011年 起始运营时间：2012年	开工时间：2009年 竣工时间：2010年 起始运营时间：2012年	开工时间：2010年 竣工时间：2011年 起始运营时间：2012年
使用期限	2048年12月30日	2050年7月27日	2049年7月22日	2050年6月29日
剩余年限	23.00年	24.57年	23.56年	24.49年
用地性质	商务金融用地	商服用地	商业	商业
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司	时尚之旅酒店管理有限公司	时尚之旅酒店管理有限公司	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无			

表 17 商业不动产项目概况总览（续）

项目	锦江都城江阴澄江店	锦江都城南昌红谷滩店	锦江都城绍兴柯桥店	锦江都城晋江梅岭店
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产
项目业态	酒店	酒店	酒店	酒店
项目所在地	江阴澄江街道文富南路 6 号	红谷滩新区会展路 999 号	柯桥区钱陶路 799 号	晋江梅岭街道世纪大道 888 号
资产范围	包括地上二层至九层，具体为：地上二层为会议室、厨房、员工办公室、员工餐厅，地上三至九层为酒店客房	包括地上一层至九层，具体为：地上一层为酒店大堂，地上二层为酒店餐厅、洗衣房、健身区域，地上三至九层为酒店客房	包括地上三层至十层，具体为：地上三至九层为酒店客房，地上十层为酒店会议室、茶室、洗衣房、健身房、设备用房	包括地上九层，具体为：地上一层为酒店大堂、健身房，地上二层为酒店餐厅，地上三至九层为酒店客房、会议室、员工办公室
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,805.53 平方米 房间数：161 间	建筑面积：7,626.74 平方米 房间数：152 间	建筑面积：8,073.91 平方米 房间数：162 间	建筑面积：7,481.79 平方米 房间数：145 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2011 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2014 年	开工时间：2011 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2012 年	开工时间：2009 年 竣工时间：2010 年 起始运营时间：2011 年	开工时间：2011 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2013 年
使用期限	2050 年 12 月 19 日	2050 年 10 月 29 日	2049 年 9 月 29 日	2050 年 11 月 11 日
剩余年限	24.97 年	24.83 年	23.75 年	24.86 年
用地性质	住宿餐饮用地	商业用地	商业用地	酒店
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司	时尚之旅酒店管理有限公司	时尚之旅酒店管理有限公司	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无			

表 18 商业不动产项目概况总览（续）

项目	锦江都城泰州海陵店	锦江都城廊坊广阳店	锦江都城芜湖镜湖店	锦江都城宁德蕉城店	锦江都城镇江润州店
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产
项目业态	酒店	酒店	酒店	酒店	酒店
项目所在地	海陵区青年南路 320 号	广阳区新华路 50 号	镜湖区赭山东路 1 号	蕉城区天湖东路 1 号	润州区庄泉路 17 号

项目	锦江都城泰州海陵店	锦江都城廊坊广阳店	锦江都城芜湖镜湖店	锦江都城宁德蕉城店	锦江都城镇江润州店
资产范围	包括地下一层、地上八层，具体为：地下一层为设备用房，地上一层为酒店大堂、健身房、自助洗衣房及员工办公室，地上二层为酒店餐厅，地上三至八层为酒店客房	包括地上八层，具体为：地上一层为酒店大堂及自助洗衣房，地上二层为酒店餐厅，地上三层为会议室、酒店客房及员工办公室，地上四层至地上八层为酒店客房	包括地下一层及地上十层，具体为：地下一层为设备用房，地上一层为酒店大堂，地上二层为酒店餐厅，地上三层为酒店客房、员工办公室，地上四至十层为酒店客房	包括地上九层，具体为：地上一层为酒店大堂，地上二层为酒店餐厅、健身房、洗衣房，地上三至九层为酒店客房、员工办公室	包括地上八层，具体为：地上一层为酒店大堂、餐厅、设备用房，地上二层为酒店会议室、健身房、自助洗衣房、员工办公室，地上三至八层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,673.57 平方米 房间数：133 间	建筑面积：7,875.90 平方米 房间数：156 间	建筑面积：8,086.04 平方米 房间数：146 间	建筑面积：7,448.79 平方米 房间数：153 间	建筑面积：7,148.08 平方米 房间数：129 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2010 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2012 年	开工时间：2010 年 竣工时间：2011、2012 年 起始运营时间：2012 年	开工时间：2011 年 竣工时间：2013 年 起始运营时间：2013 年	开工时间：2011 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2012 年	开工时间：2009 年 竣工时间：2011 年 起始运营时间：2012 年
使用期限	2050 年 3 月 31 日	2050 年 6 月 24 日	2051 年 3 月 24 日	2051 年 1 月 3 日	2049 年 12 月 20 日
剩余年限	24.25 年	24.48 年	25.23 年	25.01 年	23.97 年
用地性质	住宿餐饮用地	住宿餐饮用地	住宿餐饮用地	商服	商务金融用地
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司	时尚之旅酒店管理有限公司	时尚之旅酒店管理有限公司	时尚之旅酒店管理有限公司	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无				

（一）项目概况、区位及交通情况

1、锦江都城广州白云店

（1）不动产项目概况

表 12 锦江都城广州白云店概况

项目	锦江都城广州白云店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店

项目	锦江都城广州白云店
项目所在地	白云区云城南二路 171 号
资产范围	包括地上七层，具体为：地上一层为餐厅，地上二层为会议室、员工办公室，地上三至七层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,459.00 平方米 房间数：155 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2010 年 竣工时间：2010 年 起始运营时间：2011 年
使用期限	2049 年 11 月 28 日
剩余年限	23.91 年
用地性质	商业金融业用地
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章
投保情况	财产一切险：保险金额 17,416.86 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 3 锦江都城广州白云店正面



图 4 锦江都城广州白云店侧面



图 5 锦江都城广州白云店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城广州白云店位于广州市白云区。白云区位于广州市老城区北部，东邻天河区、黄埔区，西界南海区，北接花都区、从化区，南连越秀区、荔湾区。

项目所在综合体位于云城南二路 171 号，所在位置东至白云金街，南至云城南二路，西、北至商业综合体 C 区写字楼，临近网红打卡点无限极广场、凯德广场、5 号停机坪，酒吧一条街等；周边有大型娱乐场所（KTV、游戏城、影城、酒吧街、网红打卡、韩国街等）；广州体育馆，白云国际会议中心；距离地铁 2 号线飞翔公园站较近，可直达广州火车站和广州南站；换乘 3 号线可直达广州白云国际机场；换乘 12 号线/14 号线可达广州白云站；接驳多条快速路和高速路，交通出行便利。

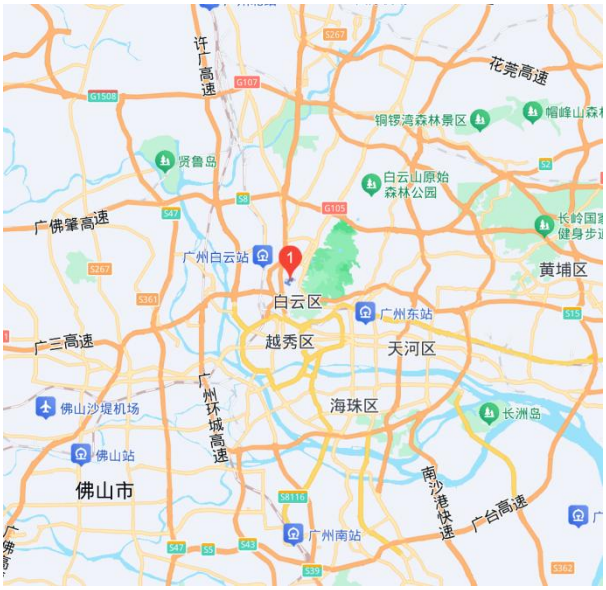


图 6 锦江都城广州白云店区位

2、锦江都城郑州二七店

（1）不动产项目概况

表 13 锦江都城郑州二七店概况

项目	锦江都城郑州二七店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	二七区大学南路 8 号
资产范围	包括地上一层至二层、四至十层，具体为：地上一层为酒店大堂，地上二层为厨房餐厅，地上四层至十层为健身房、自助洗衣房和酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：6,601.07 平方米 房间数：133 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2011 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2013 年
使用期限	2051 年 3 月 7 日
剩余年限	25.18 年
用地性质	商服用地
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章

项目	锦江都城郑州二七店
投保情况	财产一切险：保险金额 5,605.04 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 7 锦江都城郑州二七店正面



图 8 锦江都城郑州二七店侧面

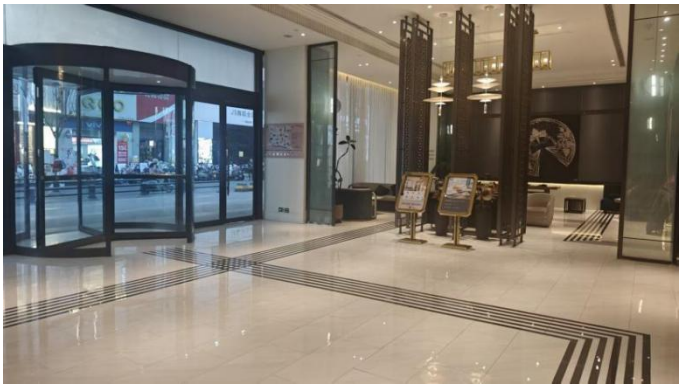


图 9 锦江都城郑州二七店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城郑州二七店位于郑州二七区大学南路南侧，地铁 5/7 号线市第二人民医院站 F 口南 100 米即达，身处兼具红色底蕴与商业活力的二七区核心商贸文旅板块。二七区地处郑州市区中心偏西南，东和管城回族区接壤，南、西南接新郑市、新密市，西、西北与荥阳市、中原区毗邻，北连金水区。辖区总面积 156.2 平方公里，建成区面积 36.25 平方公里。

周边商业配套丰富多元，盒马鲜生、二七万达、丹尼斯大卫城等商场环伺，可满足购物、餐饮、休闲等一站式消费需求；政务出行同样便捷，距二七区人民法院、二七区政府约 900 米；医疗资源触手可及，郑州市第二人民医院仅约 400 米，步行 8 分钟即达，儿童医院（南院区）仅约 200 米，步行 5 分钟便可抵达，交通便利。



图 10 锦江都城郑州二七店区位

3、锦江都城长沙开福五一广场店

（1）不动产项目概况

表 14 锦江都城长沙开福五一广场店概况

项目	锦江都城长沙开福五一广场店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	开福区中山路 589 号
资产范围	包括地上二层至十一层，具体为：地上二层为酒店餐厅、员工办公室，地上三层为酒店客房、会议室，地上四至十一层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,765.78 平方米 房间数：155 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2010 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2018 年
使用期限	2050 年 7 月 29 日
剩余年限	24.58 年
用地性质	商业用地
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章
投保情况	财产一切险：保险金额 10,977.65 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 11 锦江都城长沙开福五一广场店正面



图 12 锦江都城长沙开福五一广场店侧面

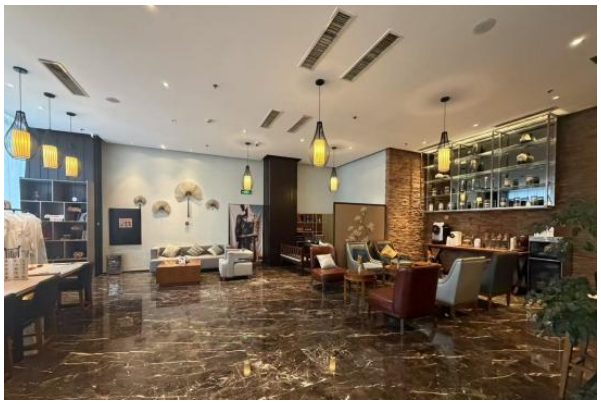


图 13 锦江都城长沙开福五一广场店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城长沙开福五一广场店位于湖南省长沙市开福区中山路 589 号，东临西长街、南接开福金街、西靠商业综合体、北连西长街临街商铺，路网成熟，通行顺畅。开福区位于长沙市北部，傍湘江下游东岸，处浏阳河、湘江汇合之东南端，总面积约 188 平方千米。东与芙蓉区、雨花区接壤，南抵五一路与天心区相邻，西临湘江与岳麓区隔江相望，北与望城区、长沙县毗连。

项目所在综合体地铁 2 号线湘江中路站直达，出站后步行约 330 米即可抵达酒店，无需绕行；地铁 1 号线距酒店仅一站之遥，可通过五一广场站换乘，便捷通达长沙站、北辰三角洲等区域。周边公交网络密集，临近湘江中路营盘路口、潮宗街等站点，可搭乘多条线路直达五一广场、太平老街、开福寺等核心区域。酒店紧邻湘江中路主干道，通过“四横四纵”路网可快速衔接劳动路、黄兴北路等交通要道，30 分钟车程可达长沙南站，45 分钟车程直达黄花国际机场。



图 14 锦江都城长沙开福五一广场店区位

4、锦江都城合肥政务中心店

（1）不动产项目概况

表 15 锦江都城合肥政务中心店概况

项目	锦江都城合肥政务中心店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	政务区南二环路 3818 号
资产范围	包括地上三层至十一层，具体为：地上三层为酒店餐厅，地上四层为酒店客房、会议室、健身房、自助洗衣房，地上五至十一层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,594.15 平方米 房间数：151 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2011 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2012 年
使用期限	2050 年 9 月 20 日
剩余年限	24.72 年
用地性质	商业用地
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章

项目	锦江都城合肥政务中心店
投保情况	财产一切险：保险金额 10,084.77 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 15 锦江都城合肥政务中心店正面



图 16 锦江都城合肥政务中心店侧面



图 17 锦江都城合肥政务中心店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城合肥政务中心店位于政务区南二环路 3818 号。合肥市政务文化新区是合肥市“141”城市空间发展战略中主城区重要组成部分，也是一座集行政办公、文教体育、金融商贸、旅游度假、居住休闲功能为一体，独具人居生态特色的魅力新区、时尚之城，已经发展成为省会合肥新的政治经济中心和商业文化中心。

酒店东、西至高和西路临街商铺，南至天鹅湖金街，北至高和西路，周围交通便利，有 129、162、156 路等公交线路途经，距离合肥南站车程约 15 分钟，可从合肥南站乘地铁 4 号线至图书馆站换乘 3 号线至大剧院 3 号出口，步行 800 米左右即可到达酒店；距离合肥站车程约 25 分钟，可乘地铁 3 号线直达大剧院 3 号出口。



图 18 锦江都城合肥政务中心店区位

5、锦江都城武汉体育中心店

（1）不动产项目概况

表 16 锦江都城武汉体育中心店概况

项目	锦江都城武汉体育中心店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	武汉经济技术开发区 12C2 地块东风大道 111 号
资产范围	包括地上十层，具体为：地上一层为酒店大堂、会议室，地上二层为餐厅、自助洗衣房，地上三层至十层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,164.24 平方米 房间数：158 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2010 年 竣工时间：2011 年 起始运营时间：2011 年
使用期限	2050 年 6 月 3 日
剩余年限	24.42 年
用地性质	商服用地
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章
投保情况	财产一切险：保险金额 10,684.14 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。

项目	锦江都城武汉体育中心店
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 19 锦江都城武汉体育中心店正面



图 20 锦江都城武汉体育中心店侧面



图 21 锦江都城武汉体育中心店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城武汉体育中心店位于武汉市经济技术开发区东风大道 111 号，隶属当地综合体核心商圈；武汉经济技术开发区，国家级经济技术开发区，整体托管武汉市汉南区，位于湖北省武汉市西南部，武汉三环线和武汉外环线之间，总面积 489.74 平方千米。下辖 7 个街道。

周边设地铁武汉体育中心站，数 10 条公交线路；机场距离酒店 40 公里，武汉火车站 35 公里，武昌火车站以及汉口火车站 20 公里。

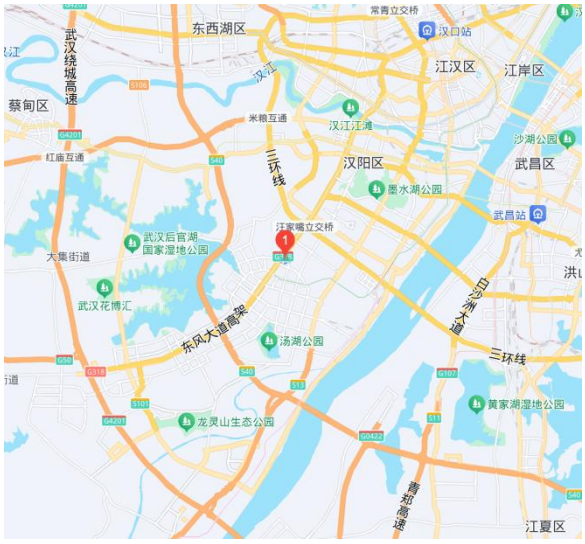


图 22 锦江都城武汉体育中心店区位

6、锦江都城武汉积玉桥店

（1）不动产项目概况

表 17 锦江都城武汉积玉桥店概况

项目	锦江都城武汉积玉桥店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	武昌区临江大道 98 号
资产范围	包括地上十层，具体为：地上一层为酒店大堂，地上二层为餐厅，地上三层为会议室、健身房、自助洗衣房和酒店客房，地上四层至十层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,610.11 平方米 房间数：151 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2010 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2013 年
使用期限	2050 年 7 月 28 日
剩余年限	24.57 年
用地性质	其他商服用地
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章
投保情况	财产一切险：保险金额 11,098.92 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示

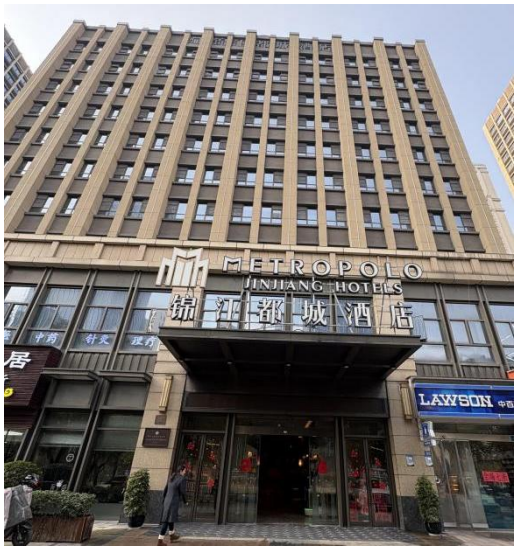


图 23 锦江都城武汉积玉桥店正面



图 24 锦江都城武汉积玉桥店侧面



图 25 锦江都城武汉积玉桥店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城武汉积玉桥店位于武昌区临江大道 98 号，地理位置优越，附近有积玉桥地铁站，和平大道武汉工人文化宫公交站。武昌江滩、渡轮码头约在 5 分钟内步行可达，楚河汉街、户部巷、汉秀剧场、武汉大学、省图书馆等景点驾车约 10 分钟可达；江汉路步行街、汉口近代历史建筑群、武汉广场、中山公园、协和医院均在地铁 3 站以内可达。

项目所在综合体东至和平大道，西至万达步行街，南至前进路，北至万达广场内部路，由商业广场、国际 5A 甲级写字楼、超五星级酒店、万达公馆、SOHO 写字楼、室外街业态组成。



图 26 锦江都城武汉积玉桥店区位

7、锦江都城合肥包河包公园店

（1）不动产项目概况

表 18 锦江都城合肥包河包公园店概况

项目	锦江都城合肥包河包公园店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	包河区马鞍山路 130 号
资产范围	包括地上二层至十层，具体为：地上二层为酒店餐厅，地上三层为酒店客房、洗衣房，地上四层至十层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：6,666.33 平方米 房间数：133 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2009 年 竣工时间：2011 年 起始运营时间：2011 年

项目	锦江都城合肥包河包公园店
使用期限	2049 年 6 月 23 日
剩余年限	23.48 年
用地性质	商业用地
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章
投保情况	财产一切险：保险金额 5,149.69 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 27 锦江都城合肥包河包公园店正面



图 28 锦江都城合肥包河包公园店侧面



图 29 锦江都城合肥包河包公园店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城合肥包河包公园店位于合肥市包河区，东、南至万达中心名宅小区，西至马鞍山路，北至万达广场内部路。酒店周边有综合商业体吾悦广场，距离合肥包公园 5A 景区 300 米，距离古逍遥津公园 600 米，距离安徽体育场 200 米，属于包河区商业及旅游核心区位。

酒店位于合肥南北一号线主干道高架旁，周边交通线路较多，合肥地铁 1 号线包公园地铁站 B 出口直达，无缝衔接城市交通网络，满足商旅快进快出需求；1 号线贯穿合肥南北火车站高铁站，连接合肥其他多条地铁路线，交通方便。酒店附近有公交线路 B7、67、137、145、226、235，跨市区东西南北区均可直达，主干线路通长江中路，南一环，东一环、芜湖路、太湖路、南二环等。



图 30 锦江都城合肥包河包公园店区位

8、锦江都城沈阳铁西店

（1）不动产项目概况

表 19 锦江都城沈阳铁西店概况

项目	锦江都城沈阳铁西店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	铁西区北一中路 1-1 号
资产范围	包括地下一层及地上十层，具体为：地下一层为员工办公室及更衣室、设备用房，地上一层为酒店大堂，地上二层为餐厅，地上三至十层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：8,799.97 平方米 房间数：140 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2010 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2012 年
使用期限	2050 年 6 月 13 日
剩余年限	24.45 年
用地性质	商业服务
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章
投保情况	财产一切险：保险金额 5,879.85 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 31 锦江都城沈阳铁西店正面



图 32 锦江都城沈阳铁西店侧面

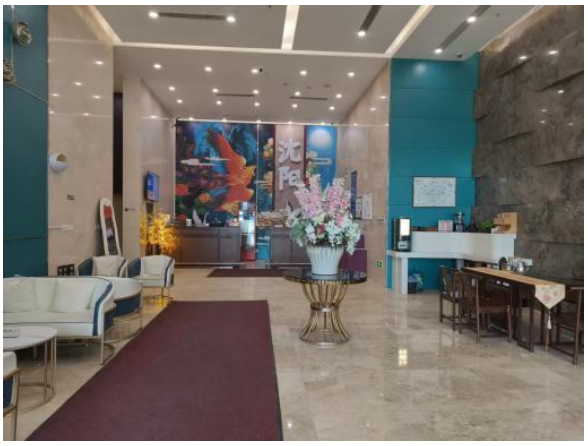


图 33 锦江都城沈阳铁西店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城沈阳铁西店位于铁西区北一中路 1-1 号。铁西区，隶属于辽宁省沈阳市，是沈阳市的中心城区之一，北临皇姑区、于洪区，西接辽中区，东与和平区、苏家屯区接界。铁西区位于沈阳市主城区西南部，由铁西主城区、沈阳经济技术开发区、中德（沈阳）高端装备制造产业园合署办公而成，是国家级装备制造业集中布局的重要区域，是沈阳市工业发展的核心区。

酒店位于辽宁省沈阳市铁西区北一中路商业区，地理位置优越，毗邻万达广场、比优特超市、沈阳国际纺织服装城、星摩尔购物中心、宜家家居等；临近省内知名连锁网红打卡地塔湾兴顺夜市、中国工业博物馆等景点；交通便利，步行约 3 分钟即可到达地铁 9 号线重型文化广场站，距离沈阳火车站西广场、太原街商圈驾车约 15 分钟，沈阳北站驾车 20 分钟，桃仙机场驾车 45 分钟，接近东西快速干道，交通便捷。



图 34 锦江都城沈阳铁西店区位

9、锦江都城石家庄裕华店

（1）不动产项目概况

表 20 锦江都城石家庄裕华店概况

项目	锦江都城石家庄裕华店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	裕华区槐安东路 123 号
资产范围	包括地下一层、地上十层，具体为：地下一层为设备用房，地上一层为酒店大堂、餐厅、员工办公厅，地上二层为酒店办公室、会议室、员工餐厅、厨房，地上三层为设备转换层，地上四层为酒店客房及自助洗衣房，地上五层至十层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,618.23 平方米 房间数：147 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2009 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2012 年
使用期限	2048 年 12 月 30 日
剩余年限	23.00 年
用地性质	商务金融用地
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章

项目	锦江都城石家庄裕华店
投保情况	财产一切险：保险金额 11,544.63 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 35 锦江都城石家庄裕华店正面



图 36 锦江都城石家庄裕华店侧面



图 37 锦江都城石家庄裕华店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城石家庄裕华店位于裕华区槐安东路 123 号。裕华区，地处河北省中南部平原，石家庄市区东南部，西邻建设大街、汇通路与桥西区接壤，东与藁城区为邻。北以裕华路、京深高速和石太铁路为界与长安区相接，南与栾城区、鹿泉区交界，裕华区常住人口 78 万，共 9 个街道、1 个镇，总面积 60.8 平方千米，区政府驻塔南路 169 号。2024 年裕华区 GDP 约 580 亿元。

锦江都城石家庄裕华店位于裕华万达火车头步行街内，其所在的综合体为集大型购物中心、连锁超市、写字楼、酒店、国际影城、国际公寓、住宅为一体的城市商业广场。同时，火车头步行街正在推进地铁建造工程，预计 2027 年开通；项目毗邻 49、57、65 路等公交线路，交通便利，人流量大。



图 38 锦江都城石家庄裕华店区位

10、锦江都城福州仓山店

（1）不动产项目概况

表 21 锦江都城福州仓山店概况

项目	锦江都城福州仓山店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	仓山区金山街道浦上大道 272 号
资产范围	包括地上十层，具体为：地上一层为酒店大堂，地上二层为酒店餐厅，地上三层为酒店客房、会议室、洗衣房及健身房，地上四至十层为酒店客房、员工办公室
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,743.50 平方米 房间数：155 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2010 年 竣工时间：2011 年 起始运营时间：2012 年
使用期限	2050 年 7 月 27 日
剩余年限	24.57 年
用地性质	商服用地
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章
投保情况	财产一切险：保险金额 14,481.94 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 39 锦江都城福州仓山店正面



图 40 锦江都城福州仓山店侧面



图 41 锦江都城福州仓山店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城福州仓山店位于福州市仓山区。仓山区地处福州城区南部，辖整个南台岛，四面临江，北隔闽江分别与鼓楼区、台江区、晋安区、马尾区相望，东面与马尾港隔海相距 7.61 海里，南临乌龙江与闽侯县、长乐区相连。

锦江都城福州仓山店位于仓山区金山街道浦上大道 272 号，地处浦上大道与金洲南路交汇处，毗邻福州金山、橘园洲、福湾三大工业园区及福州大学城，驱

车前往海峡奥体会展中心约 4.3 公里；临近地铁 5 号线浦上大道出口、公交车线路，交通便捷。酒店坐落于当地核心商圈内，广场内设大型购物商场、万达百货、沃尔玛超市、大型娱乐场、美食街及停车场，周边生活、娱乐设施齐全。



图 42 锦江都城福州仓山店区位

11、锦江都城福州台江店

（1）不动产项目概况

表 22 锦江都城福州台江店概况

项目	锦江都城福州台江店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	台江区鳌峰街道鳌江路 8 号
资产范围	包括地上一层、地上三至七层，具体为：地上一层为酒店大堂、酒店餐厅，地上三至七层为酒店客房、健身房、洗衣房、员工办公室
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：6,167.67 平方米 房间数：133 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2009 年 竣工时间：2010 年 起始运营时间：2012 年
使用期限	2049 年 7 月 22 日
剩余年限	23.56 年
用地性质	商业
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章

项目	锦江都城福州台江店
投保情况	财产一切险：保险金额 12,002.31 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 43 锦江都城福州台江店正面



图 44 锦江都城福州台江店侧面



图 45 锦江都城福州台江店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城福州台江店位于福州市台江区。台江区地处福州城的南面，闽江下游北港北岸，东北与晋安区一河之隔，南、西南临闽江与仓山区隔江相望，北及西北与鼓楼区毗邻。

项目所在综合体位于台江区鳌峰街道鳌江路 8 号，距离鳌峰洲地铁站公交站 C 出口和公交站步行 3 分钟左右，为出行提供了极大的便利。此外，酒店周边公交线路丰富，可直达市区多个重要节点。在交通方面，酒店距离福州站车程约 20 分钟；距离福州南站车程约 25 分钟可到达（地铁 4 号线城门站转至地铁 1 号线），距离机场车程约 50 分钟。在游览景点方面，酒店距离烟台山漫步商业街车程约 15 分钟；距鼓山风景区车程约 15 分钟；距离著名的三坊七巷景点车程约 30 分钟。客人也可以选择乘坐地铁 4 号线至东街口站，步行即可到达三坊七巷。此外，酒店距离上下行历史文化街区乘坐出租车约 18 分钟可抵达，酒店步行仅需 1 分钟即可到达美食步行街和购物中心。



图 46 锦江都城福州台江店区位

12、锦江都城常州新北店

（1）不动产项目概况

表 23 锦江都城常州新北店概况

项目	锦江都城常州新北店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	新北区通江中路 88 号
资产范围	包括地上九层，具体为：地上一层为酒店大堂及员工办公室，地上二层为酒店餐厅，地上三层为酒店客房、会议室、健身房及自助洗衣房，地上四至九层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：6,921.43 平方米 房间数：138 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2010 年 竣工时间：2011 年 起始运营时间：2012 年
使用期限	2050 年 6 月 29 日
剩余年限	24.49 年
用地性质	商业
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章
投保情况	财产一切险：保险金额 4,580.66 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。

项目	锦江都城常州新北店
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 47 锦江都城常州新北店正面



图 48 锦江都城常州新北店侧面



图 49 锦江都城常州新北店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城常州新北店位于常州市新北区。新北区，隶属于江苏省常州市，地处常州北部，北濒长江，与泰州市隔江相望，东与无锡市江阴市相邻，西与镇江市扬中市、丹阳市接壤，南接天宁区、钟楼区。

酒店位于常州市新北区中心地段，周边有综合商业体万达广场，距离常州博物馆，常州行政中心，常州奥体中心均在 1 公里左右，距离常州最大 5A 级景区中华恐龙园景区 3 公里左右，在商业以及旅游方面均属核心区位。酒店周边交通线路较多，交通方便，如 BRT1、13、23 条线，横跨常州新北至武进，市区均有直达。酒店周边毗邻城市主干道通江中路、太湖路，暂无改造计划或者封闭计划。



图 50 锦江都城常州新北店区位

13、锦江都城江阴澄江店

（1）不动产项目概况

表 24 锦江都城江阴澄江店概况

项目	锦江都城江阴澄江店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	江阴澄江街道文富南路 6 号
资产范围	包括地上二层至九层，具体为：地上二层为会议室、厨房、员工办公室、员工餐厅，地上三至九层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,805.53 平方米 房间数：161 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2011 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2014 年
使用期限	2050 年 12 月 19 日
剩余年限	24.97 年
用地性质	住宿餐饮用地
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章
投保情况	财产一切险：保险金额 6,358.57 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 51 锦江都城江阴澄江店正面



图 52 锦江都城江阴澄江店侧面



图 53 锦江都城江阴澄江店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城江阴澄江店位于江阴澄江街道文富南路 6 号。江阴市为江苏省省辖县级市，由无锡市代管，位于无锡市北侧，北枕长江，与靖江市隔江相望，南近太湖，与无锡市接壤，江阴市是长江南北重要的交通枢纽和江海联运的天然良港城市，总面积逾 987 平方千米。

锦江都城江阴澄江店位于江阴市城西片区，坐落于当地核心综合体内，是城西的中高端品牌连锁酒店，距江阴市中心步行街仅 3 公里，距长江村 2 公里，万达停车场免费停车，周边购物（万达百货）、餐饮（万达 3 楼餐饮街、金街）、娱乐（大歌星、影城）等配套设施齐全，开车至常州恐龙园约 35 分钟即可到达。酒店地理位置十分优越，交通便捷，公交 18、19（江阴汽车客运站始发）、29、39 等多条线路及来往于江阴和常州之间的城际公交均可到达，距离最近地铁站南门站仅 2 公里，地铁 30 分钟即可到达无锡市区，距离江阴高铁站 5 公里，驾车仅需 15-20 分钟即可到达。

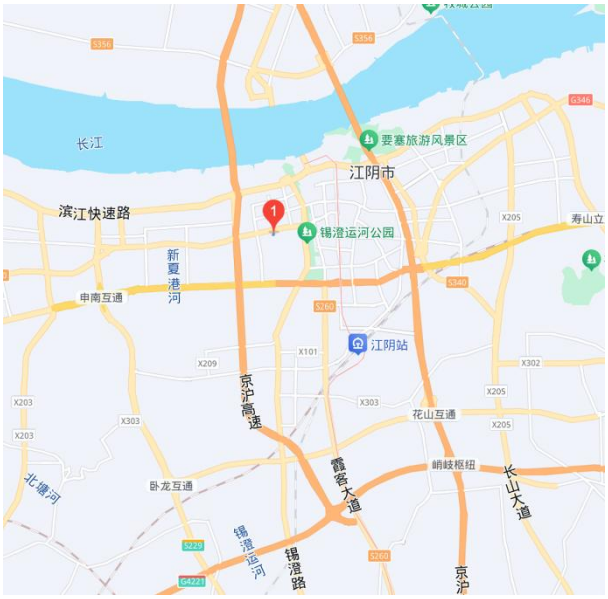


图 54 锦江都城江阴澄江店区位

14、锦江都城南昌红谷滩店

（1）不动产项目概况

表 25 锦江都城南昌红谷滩店概况

项目	锦江都城南昌红谷滩店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	红谷滩新区会展路 999 号
资产范围	包括地上一层至九层，具体为：地上一层为酒店大堂，地上二层为酒店餐厅、洗衣房、健身区域，地上三至九层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,626.74 平方米 房间数：152 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2011 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2012 年
使用期限	2050 年 10 月 29 日
剩余年限	24.83 年
用地性质	商业用地
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章
投保情况	财产一切险：保险金额 10,269.17 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。

项目	锦江都城南昌红谷滩店
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 55 锦江都城南昌红谷滩店正面



图 56 锦江都城南昌红谷滩店侧面

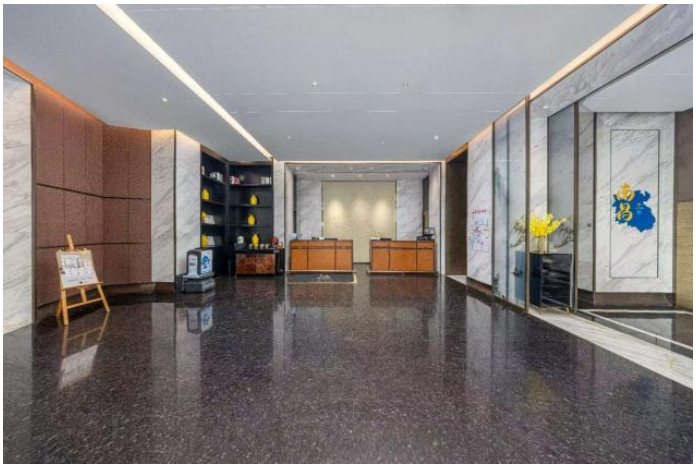


图 57 锦江都城南昌红谷滩店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城南昌红谷滩店位于红谷滩新区会展路 999 号，红谷滩区位于江西省中北部，赣江西岸，现为江西省委、省政府，南昌市委、市政府所在地，是全省的省行政中心、金融中心、商务中心、文化旅游中心、创新中心。

项目所在综合体位于南昌市红谷滩 CBD 核心中央商务区凤凰中大道与会展路交汇处，处于红谷滩区核心地段，向北二十分钟抵达南昌昌北国际机场，向东过大桥抵达胜利路商圈以及中山商圈，向南十分钟抵达南昌西站，向西十分钟上城市快速路。酒店周边有地铁 1 号线卫东站，主干道有凤凰中大道、会展路、沙井路、芳华路等城市主干道，距离南昌西站约 9.6 千米。



图 58 锦江都城南昌红谷滩店区位

15、锦江都城绍兴柯桥店

（1）不动产项目概况

表 26 锦江都城绍兴柯桥店概况

项目	锦江都城绍兴柯桥店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	柯桥区钱陶路 799 号
资产范围	包括地上三层至十层，具体为：地上三至九层为酒店客房，地上十层为酒店会议室、茶室、洗衣房、健身房、设备用房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：8,073.91 平方米 房间数：162 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2009 年 竣工时间：2010 年 起始运营时间：2011 年
使用期限	2049 年 9 月 29 日
剩余年限	23.75 年
用地性质	商业用地
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章
投保情况	财产一切险：保险金额 5,030.15 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 59 锦江都城绍兴柯桥店正面



图 60 锦江都城绍兴柯桥店侧面



图 61 锦江都城绍兴柯桥店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城绍兴柯桥店位于柯桥区钱陶路 799 号，周边有蓝天广场、大润发等商业场所，距离柯桥 CBD 国际贸易区也较近，商业氛围浓厚，购物、餐饮、娱乐等设施一应俱全。酒店位于绍兴柯桥两大著名古镇——柯桥古镇和安昌古镇之间，出行至柯岩风景区、鲁迅故里、东方山水等景点均在 20 分钟左右的车程，旅游资源丰富。

项目所在综合体位于绍兴市柯桥区湖中路以东，迎驾桥路以南，湖东路以西，钱陶公路以北，酒店距离万达广场公交站 50 米，步行约 2 分钟即可到达，可以乘坐 108 路、805 路、801 路、807 路、108A 路等公交车，距离会展中心地铁站

-C 口约 1.7 千米，距离瓜渚湖地铁站约 2.5 千米。酒店距离绍兴北站约 3.8 千米，距离杭州萧山国际机场约 25.8 千米，交通便利。



图 62 锦江都城绍兴柯桥店区位

16、锦江都城晋江梅岭店

（1）不动产项目概况

表 27 锦江都城晋江梅岭店概况

项目	锦江都城晋江梅岭店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	晋江梅岭街道世纪大道 888 号
资产范围	包括地上九层，具体为：地上一层为酒店大堂、健身房，地上二层为酒店餐厅，地上三至九层为酒店客房、会议室、员工办公室
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,481.79 平方米 房间数：145 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2011 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2013 年
使用期限	2050 年 11 月 11 日
剩余年限	24.86 年
用地性质	酒店
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章

项目	锦江都城晋江梅岭店
投保情况	财产一切险：保险金额 7,972.75 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 63 锦江都城晋江梅岭店正面

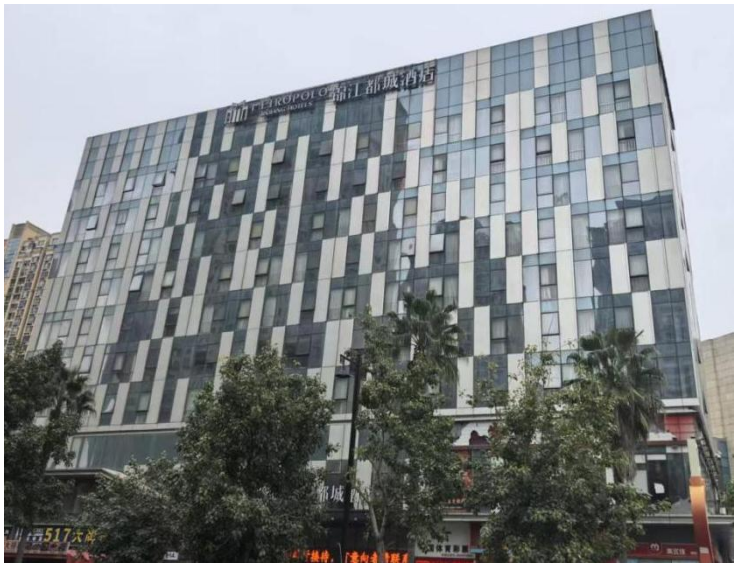


图 64 锦江都城晋江梅岭店侧面



图 65 锦江都城晋江梅岭店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城晋江梅岭店位于晋江市梅岭街道。梅岭街道地处晋江市北部，东与陈埭镇接壤，南接青阳街道，西界西园街道，北与池店镇相邻。

项目所在综合体位于晋江梅岭街道世纪大道 888 号，是 2012 年在泉州地区开业的大型城市综合体，项目包括：高档住宅、甲级写字楼、时尚步行街、精品百货、高级商务酒店、时尚购物中心等顶级配套，是泉州地区首家大型潮流时尚城，也是泉州城市新型商业中心，其位于世纪大道与石鼓路交汇处，毗邻国家 4A 级旅游景区（晋江五店市传统街区），步行 5 分钟可达。酒店地理位置优越，交通便利，可满足游客吃喝玩乐购全方面需求，如距离阳光夜市美食街、晋江博物馆等车程约 10 分钟，距离紫帽山旅游度假区、梧林传统村、开元寺、第二体育中心等车程约 30 分钟，距离晋江国际机场、泉州南站、晋江高铁站、泉州站、池店高速路口等交通枢纽车程亦在 30 分钟之内。



图 66 锦江都城晋江梅岭店区位

17、锦江都城泰州海陵店

（1）不动产项目概况

表 28 锦江都城泰州海陵店概况

项目	锦江都城泰州海陵店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	海陵区青年南路 320 号
资产范围	包括地下一层、地上八层，具体为：地下一层为设备用房，地上一层为酒店大堂、健身房、自助洗衣房及员工办公室，地上二层为酒店餐厅，地上三至八层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,673.57 平方米 房间数：133 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2010 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2012 年
使用期限	2050 年 3 月 31 日
剩余年限	24.25 年
用地性质	住宿餐饮用地
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章
投保情况	财产一切险：保险金额 3,950.68 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。

项目	锦江都城泰州海陵店
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 67 锦江都城泰州海陵店正面



图 68 锦江都城泰州海陵店侧面



图 69 锦江都城泰州海陵店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城泰州海陵店位于海陵区青年南路 320 号。泰州市是长江三角洲中心区城市、长江三角洲地区重要的工贸港口城市，地处中国华东地区、江苏省中部，是扬子江城市群重要组成部分，南濒长江、北临盐城市、东临南通市、西接扬州市。

酒店位于泰州市中心区域，周边配套设施完善，毗邻梅兰芳公园、光孝律寺、东城湖、老街、凤城河风景区等景点。距离泰州汽车南站较近，乘坐 1、15、20、168 路等公交线均可到达酒店，公交线路覆盖汽车南站、景区、核心商圈，交通便利。此外，城市轨交 3 号线拟沿济川路经过酒店附近，目前已处规划阶段；酒店东临万达广场、西接青年南路、南靠泰州金街、北邻通扬运河，均为城区主干道，自驾便捷，酒店配专属停车场。目前，周边主干道暂无扩宽、改造、封闭计划。



图 70 锦江都城泰州海陵店区位

18、锦江都城廊坊广阳店

（1）不动产项目概况

表 29 锦江都城廊坊广阳店概况

项目	锦江都城廊坊广阳店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	广阳区新华路 50 号
资产范围	包括地上八层，具体为：地上一层为酒店大堂及自助洗衣房，地上二层为酒店餐厅，地上三层为会议室、酒店客房及员工办公室，地上四层至地上八层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,875.90 平方米 房间数：156 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2010 年 竣工时间：2011、2012 年 起始运营时间：2012 年

项目	锦江都城廊坊广阳店
使用期限	2050 年 6 月 24 日
剩余年限	24.48 年
用地性质	住宿餐饮用地
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章
投保情况	财产一切险：保险金额 5,908.10 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 71 锦江都城廊坊广阳店正面



图 72 锦江都城廊坊广阳店侧面



图 73 锦江都城廊坊广阳店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城廊坊广阳店位于广阳区新华路 50 号，广阳区隶属于河北省廊坊市，是廊坊市中心城区之一，是廊坊市的政治、经济和文化中心，中国共产党廊坊市委员会、廊坊市人民政府所在地，地处河北省中北部，廊坊市区北部。截至 2025 年 6 月，广阳区面积 464 平方公里，常住人口 74 万，西部与北部与首都北京南部相邻，东部紧邻天津武清区，南部为廊坊安次区和永清县。廊坊市行政区域为两区六县制，广阳区（含开发区）2023 年 GDP 约 816 亿，为廊坊区县之首。

酒店地处当地核心综合体商圈，周边商务散客资源丰富。酒店交通便利、距离廊坊高铁站车程 10 分钟，距离大兴国际机场 40 分钟，酒店所在商圈临近四大主干道，设有多条公交线路，目前，周边主干道暂无扩宽、改造、封闭计划。



图 74 锦江都城廊坊广阳店区位

19、锦江都城芜湖镜湖店

（1）不动产项目概况

表 30 锦江都城芜湖镜湖店概况

项目	锦江都城芜湖镜湖店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	镜湖区赭山东路 1 号
资产范围	包括地下一层及地上十层，具体为：地下一层为设备用房，地上一层为酒店大堂，地上二层为酒店餐厅，地上三层为酒店客房、员工办公室，地上四至十层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：8,086.04 平方米 房间数：146 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2011 年 竣工时间：2013 年 起始运营时间：2013 年
使用期限	2051 年 3 月 24 日
剩余年限	25.23 年
用地性质	住宿餐饮用地
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章
投保情况	财产一切险：保险金额 4,796.57 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 75 锦江都城芜湖镜湖店正面



图 76 锦江都城芜湖镜湖店侧面



图 77 锦江都城芜湖镜湖店大堂

（3）项目区位及交通情况

酒店位于镜湖区赭山东路 1 号，镜湖区是芜湖市的中心城区，位于长江下游南岸，青弋江北岸，总面积 121 平方千米。区内有国家 4A 级旅游景区 4 个、国家 3A 级旅游景区 5 个。

酒店北至万福街临街商铺、东至万福街、南至万福街临街商铺，西至芜湖金街。酒店周边有公交车站、轻轨 2 号线地铁等，主干道有北京中路、弋江路、赭

山路等城市交通主干道，距离芜湖站驾车距离 2.9 公里，神山口地铁站 0.6 公里，周边公交线路有 7 路、15 路、21 路、45 路、游 2 路等；距离芜湖长江大桥驾车 7.2 公里，芜宣机场 43 公里。



图 78 锦江都城芜湖镜湖店区位

20、锦江都城宁德蕉城店

（1）不动产项目概况

表 31 锦江都城宁德蕉城店概况

项目	锦江都城宁德蕉城店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	蕉城区天湖东路 1 号
资产范围	包括地上九层，具体为：地上一层为酒店大堂，地上二层为酒店餐厅、健身房、洗衣房，地上三至九层为酒店客房、员工办公室
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,448.79 平方米 房间数：153 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2011 年 竣工时间：2012 年 起始运营时间：2012 年
使用期限	2051 年 1 月 3 日
剩余年限	25.01 年
用地性质	商服
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章

项目	锦江都城宁德蕉城店
投保情况	财产一切险：保险金额 12,335.40 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 79 锦江都城宁德蕉城店正面



图 80 锦江都城宁德蕉城店侧面



图 81 锦江都城宁德蕉城店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城宁德蕉城店位于宁德市蕉城区。蕉城区地处福建省东北部的鹫峰山南麓、三都澳之滨，东与霞浦县隔海相望，东北与福安市相连，北接周宁县，西倚屏南县、古田县，南邻福州市罗源县。

酒店位于宁德市蕉城区中心地段，周边有综合商业体万达广场，宝信广场，距离宁德行政中心、常州会展中心均约 3 公里路程，距离宁德时代新能源办公中心约 10 公里路程，属于市民活动核心地段。交通方面，公交 17 路、18 路、20 路、22 路可直达酒店，周边有天湖东路、侨兴路、宁川北路等城市主干道，距离宁德动车站约 5 公里，距离宁德南高速入口约 2 公里。目前，周边道路无扩宽、改造、封闭计划。



图 82 锦江都城宁德蕉城店区位

21、锦江都城镇江润州店

（1）不动产项目概况

表 32 锦江都城镇江润州店概况

项目	锦江都城镇江润州店
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
项目所在地	润州区庄泉路 17 号
资产范围	包括地上八层，具体为：地上一层为酒店大堂、餐厅、设备用房，地上二层为酒店会议室、健身房、自助洗衣房、员工办公室，地上三至八层为酒店客房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,148.08 平方米 房间数：129 间
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2009 年 竣工时间：2011 年 起始运营时间：2012 年
使用期限	2049 年 12 月 20 日
剩余年限	23.97 年
用地性质	商务金融用地
可供分配金额测算	详见本招募说明书第三章
投保情况	财产一切险：保险金额 2,164.34 万元，投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 营业中断险：保险金额共 10,650.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。 公众责任险：保险金额共 6,700.00 万元（全部 21 个酒店），投保期限至 2026 年 6 月 30 日。
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
他项权利	无

（2）项目图示



图 83 锦江都城镇江润州店正面



图 84 锦江都城镇江润州店侧面

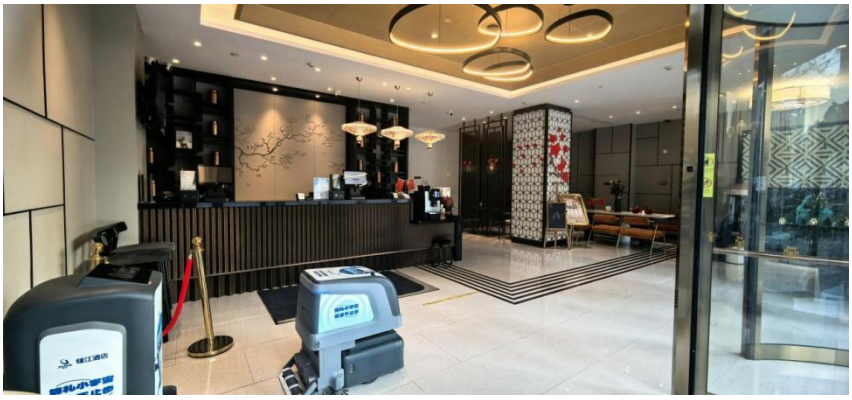


图 85 锦江都城镇江润州店大堂

（3）项目区位及交通情况

锦江都城镇江润州店位于润州区庄泉路 17 号。镇江市为江苏省辖地级市。位于长江与京杭大运河“十”字交汇处，长三角中心城市，地处江苏南部，西衔南京市，南靠常州市，北邻扬州市。镇江市润州区为镇江主城区之一，市政府所在地。

酒店周边集聚“交通+商业+行政”等三重核心资源，近邻镇江火车站、镇江汽运中心，并处于镇江万达广场商圈，为新城区核心商圈。酒店周边交通发达，火车站南广场及万达广场拥有较多公交站台，可通达城市主要角落；距离新区的主干道南徐大道仅约 1 公里。目前，酒店周边市政道路暂无扩宽、改造、封闭计划。



图 86 锦江都城镇江润州店区位

（二）项目定位及目标客群情况

1、本项目定位

本项目底层资产锦江都城酒店专注于有限服务型连锁酒店领域，定位为中高端酒店。以标准化运营体系、具备价格竞争力的住宿体验与广泛的门店网络为核心竞争优势，致力于为商旅及休闲旅游客户提供与其需求相匹配的住宿服务。

本项目通过精简与传统全服务酒店相关的非核心配套设施，重点提升客房住宿体验，并已建立全国统一的服务流程、卫生标准及设施规范。依托“舒适实用、高性价比”的价值主张，本项目底层资产均位于万达商圈、交通枢纽及文旅景区等重点区位，有效响应中高端酒店市场的结构性需求，在保持服务品质一致性的同时，具备良好的成本控制能力。

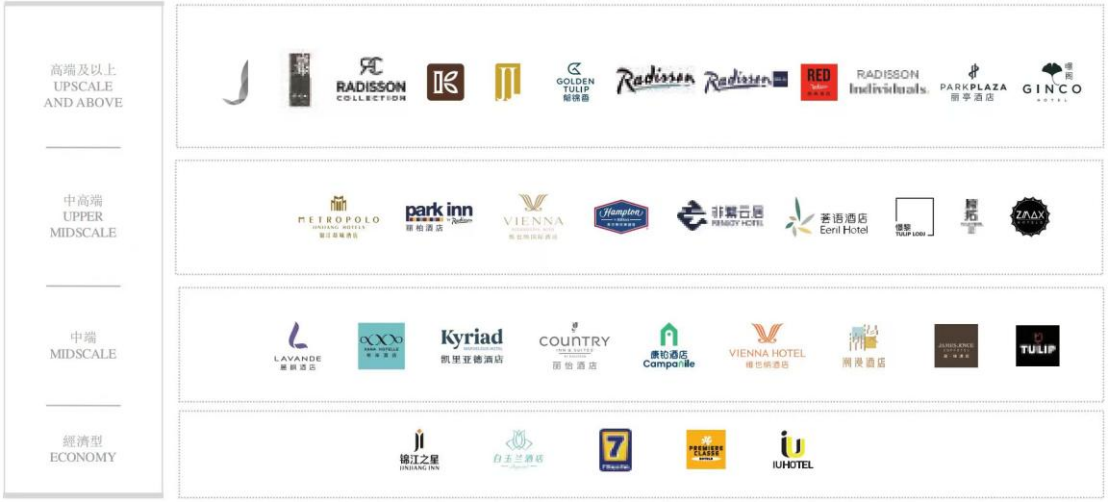


图 87 锦江国际集团酒店品牌矩阵图

2、目标客户群体

本项目主要服务于商旅和休闲旅游客群，其共同特征为对连锁品牌具有较高认知度、注重住宿性价比且需求清晰，客户基础稳定，消费意愿明确。

（1）商旅客户

群体特征：以商务出行为主的职场人士，消费理性，住宿预算明确，注重出行效率与住宿实用性，对酒店的基础商务配套与交通便利性有明确要求。

业务契合度：本项目底层资产集中于商务区及交通枢纽周边，便于客户就近入住；标准化服务与基础商务设施匹配其对高效、稳定住宿的需求，定价策略亦贴合企业差旅费用管理要求。

（2）休闲旅游客户

群体特征：涵盖各类旅游出行消费者，重视住宿安全、交通便利与服务品质的稳定性，倾向于选择口碑良好的连锁酒店品牌。

业务契合度：酒店严格执行标准化的卫生与安全管理体系，以降低旅客异地住宿的顾虑；定价策略符合休闲游客的消费特征，位于景区与万达商圈周边的布局便于其行程安排。

二、不动产项目的合规性

（一）不动产项目符合国家战略、发展规划、产业政策的情况

本项目底层资产为有限服务型酒店，聚焦商旅及大众休闲旅游消费市场，提供标准化、高品质且高性价比的住宿服务。项目的投资建设与运营管理，符合国家扩大内需、促进服务消费高质量发展的相关导向，契合国家重大战略、国民经济发展规划及产业政策要求。

1、符合国家重大战略、国家宏观调控政策

扩大内需、促进消费是新时代国家经济发展的核心战略之一，中共中央、国务院多次明确要求将恢复和扩大消费置于优先位置，强化消费对经济发展的基础性作用。酒店行业作为服务消费的重要细分领域，是落实国家扩大内需战略、推动消费升级的关键载体，其提质升级对畅通经济循环、稳定社会就业、满足人民美好生活需要具有重要支撑意义。

2024 年 12 月召开的中央经济工作会议强调，创新多元化消费场景，扩大服务消费，促进文化旅游业发展。

2025 年 10 月，中共中央第二十届四中全会审议通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，指出要坚持高质量发展原则，建设强大国内市场，加快构建新发展格局，坚持扩大内需战略基点，推动消费和投资、供给和需求良性互动。

2025 年 12 月，中央经济工作会议提出，要坚持内需主导，建设强大国内市场，深入实施提振消费专项行动，扩大优质商品和服务供给。

本项目聚焦商旅及大众休闲旅游刚需消费市场，凭借连锁化、标准化运营提升服务效率与品质，优化社会住宿供给结构，既满足商务人士对高效便捷住宿的需求，也适配大众休闲旅游群体对高品质、高性价比住宿的诉求，同时服务于商贸流通、人员往来及文旅消费需求，为实体经济发展和文旅融合发展提供优质配套保障，助力消费市场活力提升，是响应国家扩大内需战略、落实服务消费升级政策的市场化实践，契合国家核心战略导向。

2、符合国民经济发展规划

国家顶层规划文件对酒店行业所在的服务消费领域、商贸文旅融合发展方向作出了明确部署，为行业高质量发展提供了清晰指引。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出坚持扩大内需战略基点，扩大优质经营主体，分领域推进生产性服务业向专业化和价值链高端延伸，促进生活性服务业高品质、多样化、便利化发展。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》明确推进文旅深度融合、大力发展文化旅游业，提出推进旅游强国建设，丰富高品质旅游产品供给，提高旅游服务质量的具体要求。

本项目为有限服务型酒店，聚焦商旅及大众休闲旅游消费市场，提供标准化、高品质、高性价比的住宿服务，与上述国民经济发展规划要求相契合。

3、项目符合《产业结构调整指导目录》和相关产业政策规定

国家层面多项产业政策明确了酒店行业的发展方向与支持路径，营造了有利于住宿业优质发展的政策环境。

国家发展改革委于 2023 年 12 月 27 日发布《产业结构调整指导目录（2024 年本）》（国家发展和改革委员会令第 7 号），将“办公楼、写字楼、学校、医

院、场馆、酒店、产业园区、商业综合体等物业管理”纳入“鼓励类”产业目录，为酒店行业发展提供了明确的产业导向支持。

2024 年 8 月，国务院印发《关于促进服务消费高质量发展的意见》，将餐饮住宿消费列为重点挖掘潜力的基础型消费领域，明确提出提升住宿服务品质、支持住宿业与旅游、康养、研学等业态融合发展的要求，同时提出加强国家文化和旅游消费示范城市建设，推进商旅文体健融合发展。

2025 年 9 月，商务部等九部门联合印发《关于促进住宿业高质量发展的指导意见》，系统部署推动住宿业“品质化、智慧化、融合化、绿色化、国际化”发展的具体举措，标志着住宿业高质量发展已成为国家层面的重要产业导向。

本项目通过提供标准化、高品质住宿服务践行住宿业品质化发展要求，依托连锁化运营模式提升服务效率，业务发展方向与上述产业政策导向高度契合。

（二）不动产项目权属、他项权利及解除安排

1、商业不动产项目的取得过程和权属情况

项目公司于 2011 年 8 月与资产转让方控股股东签署了《合作协议》。《合作协议》约定自签署之日起，在资产转让方开发的综合体项目中，双方按《合作协议》约定确定拟合作的项目。在每个合作项目中，资产转让方负责规划建设一座商务型酒店，并按协议约定条件销售给项目公司，项目公司按照约定购买商务型酒店。

根据《合作协议》约定，项目公司陆续与资产转让方签署了关于各商业不动产项目的商品房买卖合同，并取得了各商业不动产项目的不动产权。

关于商业不动产项目取得过程以及权属情况的详细信息如下：

（1）锦江都城广州白云店

项目公司与资产转让方于 2011 年 2 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城广州白云店合作合同》”）。根据《锦江都城广州白云店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,381.76 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2012 年 3 月 21 日签订了 7 份《广州市商品房买卖合同》（合同编号分别为：201203174583、201203174703、20120317484X、201203174605、201203174722、201203174639、201203174760）（以下简称“《锦

江都城广州白云店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于广州市白云区云城南二路 171 号的一层 102 房、二层 201 房、三层 301 房、四层 401 房、五层 501 房、六层 601 房及七层 701 房，各单元建筑面积分别为 364.1925 平方米（102 房）、438.3644 平方米（201 房）、1,331.2943 平方米（301 房）、1,331.2943 平方米（401 房）、1,331.2943 平方米（501 房）、1,331.2943 平方米（601 房）、1,331.2943 平方米（701 房）。

根据锦江都城广州白云店对应的《房地产权证》、广州市规划和自然资源局于 2026 年 2 月 9 日出具的《广州市不动产登记查册表》（编号：20260209M03P、20260209TZCI，以下简称“《锦江都城广州白云店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城广州白云店地上一层至七层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城广州白云店不动产查询结果》，锦江都城广州白云店的总建筑面积为 7,459 平方米。

（2）锦江都城郑州二七店

项目公司与资产转让方签署了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城郑州二七店合作合同》”），根据《锦江都城郑州二七店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 6,619.82 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的商品房面积实测技术报告书为准。

资产转让方与项目公司于 2013 年 8 月 14 日签署了《商品房买卖合同》（合同编号为 13001401297）及《合同补充协议》（以下简称“《锦江都城郑州二七店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购郑州二七区大学南路 8 号 12 号楼 3 单元一至十层 176 号的商品房，建筑面积为 6,601.07 平方米。

根据锦江都城郑州二七店对应的《不动产权证书》、郑州市不动产登记中心于 2026 年 2 月 9 日出具的两份《不动产登记资料查询结果证明》（编号：X2026020926652 与 X2026020926609，以下简称“《锦江都城郑州二七店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城郑州二七店所有权人为项目公司。根据《锦江都城郑州二七店不动产查询结果》，锦江都城郑州二七店的总建筑面积为 6,601.07 平方米。

（3）锦江都城长沙开福五一广场店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城长沙开福五一广场店合作合同》”）。根据《锦江都城长沙开福五一广场店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,794.64 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2013 年 12 月 3 日签订了 10 份《长沙市商品房买卖合同》（合同编号分别为：713259085201、713259086301、713259087401、713259088501、713259089601、713259090701、713259091801、713259092901、7132590241001、7132590351101）（以下简称“《锦江都城长沙开福五一广场店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于长沙市开福区中山路 589 号 B 区室外街北区及商务酒店 201、301、401、501、601、701、801、901、1001 及 1101 单元，房屋共 10 套，各单元建筑面积分别为 322.87 平方米（201 单元）、826.99 平方米（301 单元）、826.99 平方米（401 单元）、826.99 平方米（501 单元）、826.99 平方米（601 单元）、826.99 平方米（701 单元）、826.99 平方米（801 单元）、826.99 平方米（901 单元）、826.99 平方米（1001 单元）、826.99 平方米（1101 单元）。

根据锦江都城长沙开福五一广场店对应的《不动产权证书》、长沙市不动产登记中心于 2026 年 2 月 10 日出具的《不动产登记情况表》（编号：20260210_2841_1、20260210_2841_2、20260210_2841_3、20260210_2841_4、20260210_2841_5、20260210_2841_6、20260210_2841_7、20260210_2841_8、20260210_2841_9、20260210_2841_10，以下简称“《锦江都城长沙开福五一广场店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城长沙开福五一广场店地上二层至十一层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城长沙开福五一广场店不动产查询结果》，锦江都城长沙开福五一广场店的总建筑面积为 7,765.78 平方米。

（4）锦江都城合肥政务中心店

项目公司与资产转让方于 2012 年 2 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城合肥政务中心店合作合同》”）。根据《锦江都城合肥政务中心店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店

建筑面积合计约为 7,493.663 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告书为准。

项目公司与资产转让方于 2012 年 2 月 29 日签订了 8 份《商品房买卖合同》（合同编号分别为：20110289800697HF20120041、20110289800697HF20120035、20110289800697HF20120036、20110289800697HF20120034、20110289800697HF20120037、20110289800697HF20120038、20110289800697HF20120039、20110289800697HF20120040），于 2015 年 3 月 23 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（合同编号 20110289800697HF20150001）（以下合称“《锦江都城合肥政务中心店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于合肥市政务区南二环路 3818 号 5 幢 5-商 315 房、3 幢 3-商 401 房、3-商 501 房、3-商 601 房、3-商 701 房、3-商 801 房、3-商 901 房、3-商 1001 房及 3-商 1101 房。各单元建筑面积分别为 334.21 平方米（5-商 315 房）、1,022.78 平方米（3-商 401 房）、1,022.78 平方米（3-商 501 房）、1,022.78 平方米（3-商 601 房）、1,022.78 平方米（3-商 701 房）、1,022.78 平方米（3-商 801 房）、1,022.78 平方米（3-商 901 房）、1,022.78 平方米（3-商 1001 房）、907.56 平方米（3-商 1101 房）。

根据锦江都城合肥政务中心店对应的《不动产权证书》、合肥市不动产登记中心于 2026 年 2 月 9 日出具的《合肥市不动产登记信息查询结果》（以下简称“《锦江都城合肥政务中心店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城合肥政务中心店地上三层至十一层的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城合肥政务中心店不动产查询结果》，锦江都城合肥政务中心店的总建筑面积为 7,594.15 平方米。

（5）锦江都城武汉体育中心店

项目公司与资产转让方于 2012 年 5 月 24 日签订了 1 份《武汉市商品房买卖合同》（合同编号为：经 113206823）（以下简称“《锦江都城武汉体育中心店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于武汉经济技术开发区 12C2 地块的商务酒店一至十层，建筑面积为 7,164.24 平方米。

根据锦江都城武汉体育中心店对应的《房屋所有权证》、武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和城乡建设局于 2026 年 2 月 6 日出具的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（编号：wk-2026000297，以下简称“《锦江都城武汉体

育中心店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城武汉体育中心店地上一层至十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城武汉体育中心店不动产查询结果》，锦江都城武汉体育中心店的总建筑面积为 7,164.24 平方米。

（6）锦江都城武汉积玉桥店

项目公司与资产转让方于 2012 年 3 月签署了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城武汉积玉桥店合作合同》”）。根据《锦江都城武汉积玉桥店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 6,745.19 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2013 年 9 月 28 日签订了 1 份《武汉市商品房买卖合同》（合同编号为：昌 113034573）（以下简称“《锦江都城武汉积玉桥店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于武昌区积玉桥街临江大道 98 号 10 栋 1-10 层 A 室，建筑面积为 7,610.11 平方米。

根据锦江都城武汉积玉桥店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、武汉市自然资源和城乡建设局于 2026 年 2 月 6 日出具的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（以下简称“《锦江都城武汉积玉桥店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城武汉积玉桥店地上一层至十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城武汉积玉桥店不动产查询结果》，锦江都城武汉积玉桥店的总建筑面积为 7,610.11 平方米。

（7）锦江都城合肥包河包公园店

项目公司与资产转让方于 2010 年 11 月签署了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城合肥包河包公园店合作合同》”）。根据《锦江都城合肥包河包公园店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 6,495 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2010 年 12 月 7 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（合同编号为：GF-2000-0171，以下简称“《锦江都城合肥包河包公园店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于合肥市马鞍山路 130 号 2 幢 2-商

210、2-301、2-401、2-501、2-601、2-701、2-801、2-901、2-1001 单元，建筑面积合计约 6,495 平方米。

根据锦江都城合肥包河包公园店对应的《国有土地使用证》《房地产权证》、合肥市不动产登记中心于 2026 年 2 月 9 日出具的《不动产登记簿查询记录》及《合肥市不动产登记信息查询结果》（以下合称“《锦江都城合肥包河包公园店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城合肥包河包公园店地上二层至十层的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城合肥包河包公园店不动产查询结果》，锦江都城合肥包河包公园店的总建筑面积为 6,666.33 平方米。

（8）锦江都城沈阳铁西店

项目公司与资产转让方于 2012 年 3 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城沈阳铁西店合作合同》”）。根据《锦江都城沈阳铁西店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,992.57 平方米，前述建筑面积为暂定面积，最终销售建筑面积以房地产测绘机构出具的商品房面积实测技术报告书为准。

项目公司与资产转让方于 2019 年 1 月 21 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（合同编号为 E1905008964）（以下简称“《锦江都城沈阳铁西店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于铁西区北一中路 1-1 号的单元间号为“101”、楼层为负一至十层、用途为商业的商品房，建筑面积为 8,799.97 平方米。

根据锦江都城沈阳铁西店对应的《不动产权证书》、沈阳市不动产登记中心于 2026 年 3 月 2 日出具的《不动产电子登记（簿）查询证明》（编号：TX-CDCZ20260302510，以下简称“《锦江都城沈阳铁西店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城沈阳铁西店地下一层至地上十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城沈阳铁西店不动产查询结果》，锦江都城沈阳铁西店的总建筑面积为 8,799.97 平方米。

（9）锦江都城石家庄裕华店

项目公司与资产转让方于 2011 年 12 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城石家庄裕华店合作合同》”）。根据《锦江都城石家庄裕华店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑

面积合计约为 7,582.17 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售建筑面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2012 年 12 月 24 日签订了 1 份《石家庄市商品房买卖合同》（合同编号为：20121224172328169 48），并就该合同另行签订了 2 份《商品房买卖合同补充协议》（与前述《石家庄市商品房买卖合同》以下简称“《锦江都城石家庄裕华店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于裕华区槐安东路 123 号约定范围的商品房，建筑面积为 7,618.23 平方米。

根据锦江都城石家庄裕华店对应的《不动产权证书》、石家庄市自然资源和规划局于 2026 年 1 月 5 日出具的《石家庄市不动产登记资料查询结果》（受理编号：DA2026000225，以下简称“《石家庄市不动产登记资料查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城石家庄裕华店地下一层以及地上一层至十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《石家庄市不动产登记资料查询结果》，锦江都城石家庄裕华店的总建筑面积为 7,618.23 平方米。

（10）锦江都城福州仓山店

项目公司与资产转让方于 2012 年 3 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城福州仓山店合作合同》”）。根据《锦江都城福州仓山店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,743.50 平方米，前述面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2012 年 3 月 22 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（合同编号为 MF-2007-01，以下简称“《锦江都城福州仓山店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于仓山区金山街道浦上大道北侧与金洲南路东侧交叉处的 A6#幢一层商务酒店大堂及二至十层商务酒店，建筑面积为 7,743.50 平方米。

根据锦江都城福州仓山店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、福州市不动产登记和交易中心于 2026 年 2 月 11 日出具的《不动产登记信息查询结果》（编号：2026020001424，以下简称 “《锦江都城福州仓山店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城福州仓山店地上一层至十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦

江都城福州仓山店不动产查询结果》，锦江都城福州仓山店的总建筑面积为7,743.50 平方米。

（11）锦江都城福州台江店

项目公司与资产转让方于 2011 年 5 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城福州台江店合作合同》”）。根据《锦江都城福州台江店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积约为 6,167.67 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2011 年 12 月 16 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（以下简称“《锦江都城福州台江店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于台江区鳌峰街道江滨中大道北侧、曙光路东侧的第 C3#幢三至七层 01 商务酒店、一层 202 商业（餐厅、厨房）及 203 商务酒店门厅，建筑面积为 6,167.67 平方米。

根据锦江都城福州台江店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、福州市不动产登记中心于 2026 年 2 月 11 日出具的《不动产登记信息查询结果》（编号：2026020001424，以下简称“《锦江都城福州台江店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城福州台江店地上一层、地上三层至七层的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城福州台江店不动产查询结果》，锦江都城福州台江店的总建筑面积为 6,167.67 平方米。

（12）锦江都城常州新北店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城常州新北店合作合同》”）。根据《锦江都城常州新北店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 6,938.99 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售建筑面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2011 年 12 月 19 日签订了 8 份《商品房买卖合同》（合同备案号分别为：3FB083A46A4F4C529246、43F36CBD4B1B43559909、0A1775195ABB421E8685、EDE15F68D71D473CBEC4、0BC2FD1716E441CEA436、9949BE2616B14B02B334、9857A03ADD0B4316A31B、

9FA44683370648A0AE09）（以下简称“《锦江都城常州新北店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于常州市新北区通江中路 88 号 A2 幢 A2-201、A2-301、A2-401、A2-501、A2-601、A2-701、A2-801、A2-901，房屋共 8 套，各单元建筑面积分别为 279.32 平方米（A2-201）、1,005.30 平方米（A2-301）、1,015.61 平方米（A2-401）、1,015.61 平方米（A2-501）、1,015.61 平方米（A2-601）、1,015.61 平方米（A2-701）、1,015.61 平方米（A2-801）、576.32 平方米（A2-901）。

根据锦江都城常州新北店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、常州市自然资源和规划局于 2026 年 2 月 9 日出具的《不动产登记簿查询结果》（以下简称“《锦江都城常州新北店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城常州新北店地上一层至九层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城常州新北店不动产查询结果》，锦江都城常州新北店的总建筑面积为 6,921.43 平方米。

根据原始权益人和项目公司的确认，《锦江都城常州新北店收购合同》即为项目公司与资产转让方就收购锦江都城常州新北店签署的全部商品房买卖合同，项目公司未针对地上一层与资产转让方单独签署商品房买卖合同，但根据《房屋所有权证》及《锦江都城常州新北店不动产查询结果》，锦江都城常州新北店最终实际登记的房屋所在层包括地上一层，针对上述情形项目公司与资产转让方不存在任何潜在争议或纠纷。

根据常州市房产测绘中心于 2011 年 11 月 1 日出具的常房测[2011]第 0158 号《勘测报告》，锦江都城常州新北店所在 8 号楼的总建筑面积为 6,921.43 平方米，包含地上一至九层，并且对应的分层平面图包含地上一层。根据法律顾问于 2026 年 2 月 9 日与常州市新北自然资源和规划技术保障中心进行的访谈结果，《锦江都城常州新北店收购合同》记载的 A2-201 至 A2-901 出自对锦江都城常州新北店所处商业综合体整体进行的分层预测绘结果，A2-101 为分摊给 A2-201 至 A2-901 的公摊面积，故《锦江都城常州新北店收购合同》约定的资产转让范围未包含 A2-101。此后常州市房产测绘中心对商业综合体进行实测时，考虑到锦江都城常州新北店已取得单独的公安门牌编号、A2-201 至 A2-901 将整体转让给项目公司，并且 A2-101 的全部面积应分摊给项目公司，故实测结果将 A2-101 直接纳入了锦江都城常州新北店的专有面积，项目公司据此取得了范围包含地上

一层的《房屋所有权证》。综上，管理人及律师认为，收购合同中约定的资产转让范围与实际不符的情形不影响本项目的权属清晰性、符合《上交所审核关注事项》第七条、第十二条相关规定。

为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，通过《项目公司股权转让协议》约定，如因商业不动产项目收购合同中约定的资产转让范围与实际商业不动产项目经营范围不一致直接或间接导致本基金或项目公司损失的，由原始权益人承担因此对本基金或项目公司造成的全部损失。

（13）锦江都城江阴澄江店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城江阴澄江店合作合同》”）。根据《锦江都城江阴澄江店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店地上建筑面积合计约为7,757.27平方米，前述预估面积为暂定面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于2012年5月21日签订了1份《商品房买卖合同》（合同备案号为：201205210037）并于2014年11月18日签订《补充条款》（以下合称“《锦江都城江阴澄江店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于江阴市文富南路6号二至九层的房屋，建筑面积为7,805.53平方米。

根据锦江都城江阴澄江店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、江阴市不动产登记中心于2026年2月6日出具的《江阴市不动产登记簿证明》（登记簿查询编号：202602067237、202602067238，以下简称“《锦江都城江阴澄江店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城江阴澄江店地上二层至九层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城江阴澄江店不动产查询结果》，锦江都城江阴澄江店的总建筑面积为7,805.53平方米。

（14）锦江都城南昌红谷滩店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城南昌红谷滩店合作合同》”）。根据《锦江都城南昌红谷滩店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为7,528.7平方米，前述预估面积为暂定销售面积。

项目公司与资产转让方于 2012 年 5 月 28 日签订了 1 份《南昌市商品房买卖合同》（合同编号为：1000282397）（以下简称“《锦江都城南昌红谷滩店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于南昌市红谷滩区约定范围的商务酒店-101 室（第 1-9 层），房屋共 1 套，建筑面积为 7,626.74 平方米。

根据锦江都城南昌红谷滩店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、南昌市自然资源和规划事务服务中心于 2026 年 2 月 9 日出具的《南昌市不动产登记信息查询结果》（编号：ZC202602090023，以下简称“《锦江都城南昌红谷滩店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城南昌红谷滩店地上一层至九层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城南昌红谷滩店不动产查询结果》，锦江都城南昌红谷滩店的总建筑面积为 7,626.74 平方米。

（15）锦江都城绍兴柯桥店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城绍兴柯桥店合作合同》”）。根据《锦江都城绍兴柯桥店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店地上建筑面积合计约为 8,042 平方米，前述预估面积为暂定面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2010 年 11 月签订了《商品房买卖合同》及《商品房买卖合同补充协议》（以下合称“《锦江都城绍兴柯桥店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于绍兴柯桥万达广场 7 幢 3-10 层共 177 套房屋。

根据锦江都城绍兴柯桥店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、绍兴市柯桥区不动产登记服务中心于 2026 年 2 月 10 日出具的《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查询证明》（编号：DJ3306-20260210-0025693，以下简称“《锦江都城绍兴柯桥店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城绍兴柯桥店地上三层至十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城绍兴柯桥店不动产查询结果》，锦江都城绍兴柯桥店的总建筑面积为 8,073.91 平方米。

（16）锦江都城晋江梅岭店

项目公司与资产转让方于 2012 年签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城晋江梅岭店合作合同》”）。根据《锦江都城晋江梅岭店合作合同》

的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店地上建筑面积合计约为 7,368.37 平方米，前述面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2013 年 7 月 18 日签订了《商品房买卖合同》（合同编号为：201307180085），并后续签订了《<商品房买卖合同>补充协议》（以下合称“《锦江都城晋江梅岭店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于晋江市梅岭街道约定范围的 1 幢商务酒店一至九层，基于房地产测绘公司出具的测绘报告，该酒店建筑面积为 7,481.79 平方米。

根据锦江都城晋江梅岭店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、晋江市不动产登记中心于 2026 年 3 月 13 日出具的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：202603130020，以下简称“《锦江都城晋江梅岭店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城晋江梅岭店地上一层至九层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城晋江梅岭店不动产查询结果》，锦江都城晋江梅岭店的总建筑面积为 7,481.79 平方米。

（17）锦江都城泰州海陵店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城泰州海陵店合作合同》”）。根据《锦江都城泰州海陵店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,801.53 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2011 年 11 月 25 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（编号：WDG-1-101，以下简称“《锦江都城泰州海陵店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于泰州市海陵区济川路北侧、青年路东侧、海陵南路西侧、老通扬运河南侧约定范围的商品房，建筑层数地上八层、地下一层，建筑面积共 7,801.53 平方米。

根据锦江都城泰州海陵店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、泰州市自然资源和规划局于 2026 年 2 月 10 日出具的《泰州市不动产登记信息查询结果》（以下简称“《锦江都城泰州海陵店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城泰州海陵店地下一层、地上一层

至八层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城泰州海陵店不动产查询结果》，锦江都城泰州海陵店的总建筑面积为 7,673.57 平方米。

（18）锦江都城廊坊广阳店

项目公司与资产转让方于 2011 年 11 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城廊坊广阳店合作合同》”）。根据《锦江都城廊坊广阳店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,875.39 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2011 年 11 月 24 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（合同编号：GF20111124023）及《补充协议》（以下简称“《锦江都城廊坊广阳店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于廊坊市广阳区新华路西、金光道北、文明路东、永丰道南的第 309 幢 3 单元 1 层 3-101 号房，包含建筑层数地上八层，地下二层，建筑面积共 7,875.39 平方米。

根据锦江都城廊坊广阳店对应的《不动产权证书》、廊坊市自然资源和规划局于 2026 年 1 月 4 日出具的《廊坊市不动产登记信息查询结果单》（编号：CXLF202601040002，以下简称“《锦江都城廊坊广阳店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城廊坊广阳店地上一层至八层房屋所有权人为项目公司。根据《锦江都城廊坊广阳店不动产查询结果》，锦江都城廊坊广阳店的总建筑面积为 7,875.90 平方米。

（19）锦江都城芜湖镜湖店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城芜湖镜湖店合作合同》”）。根据《锦江都城芜湖镜湖店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 8,167.33 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2012 年 5 月 18 日签订了 10 份《商品房买卖合同》（合同编号分别为：预字 200824793、预字 200824798、预字 200824796、预字 200824795、预字 200824789、预字 200824790、预字 200824788、预字 200824797、预字 200824794、预字 200824791）（以下简称“《锦江都城芜湖镜湖店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于芜湖市镜湖区万达广场 4 号楼 01

（包括地上十层），各层建筑面积分别为 307.22 平方米（1 层）、906.98 平方米（2 层）、906.98 平方米（3 层）、906.98 平方米（4 层）、906.98 平方米（5 层）、906.98 平方米（6 层）、906.98 平方米（7 层）、906.98 平方米（8 层）、906.98 平方米（9 层）、604.27 平方米（10 层）。

根据锦江都城芜湖镜湖店对应的《不动产权证书》、芜湖市不动产登记中心于 2026 年 2 月 10 日出具的《芜湖市不动产权属信息查询证明》（编号：CX20260210000041，以下简称“《锦江都城芜湖镜湖店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城芜湖镜湖店地下一层、地上一层至十层的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城芜湖镜湖店不动产查询结果》，锦江都城芜湖镜湖店的总建筑面积为 8,086.04 平方米。

（20）锦江都城宁德蕉城店

项目公司与资产转让方于 2013 年 8 月 28 日签订了 9 份《商品房买卖合同》（备案合同编号分别为：20121200201、20121200196、20121200212、20121200218、20121200219、20121200224、20121200226、20121200228、20121200229）（以下简称“《锦江都城宁德蕉城店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于宁德市蕉城区天湖东路 1 号 3 幢 3-1038、3-201、3-301、3-401、3-501、3-601、3-701、3-801 以及 3-901，各单元建筑面积分别为 364.33 平方米（1038 单元）、379.63 平方米（201 单元）、955.39 平方米（301 单元）、958.24 平方米（401 单元）、958.24 平方米（501 单元）、958.24 平方米（601 单元）、958.24 平方米（701 单元）、958.24 平方米（801 单元）、958.24 平方米（901 单元）。

根据锦江都城宁德蕉城店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、宁德市不动产登记中心于 2026 年 2 月 10 日出具的《宁德市不动产登记查询证明》（编号：20260210000184，以下简称“《锦江都城宁德蕉城店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城宁德蕉城店地上一层至九层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城宁德蕉城店不动产查询结果》，锦江都城宁德蕉城店的总建筑面积为 7,448.79 平方米。

（21）锦江都城镇江润州店

项目公司与资产转让方于 2011 年签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城镇江润州店合作合同》”）。根据《锦江都城镇江润州店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,042.32 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2011 年 11 月 24 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（合同备案号为：1200741111240001，以下简称“《锦江都城镇江润州店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于黄山西路约定范围的商品房，建筑面积为 7,042.32 平方米。

根据锦江都城镇江润州店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、镇江市不动产登记交易中心于 2026 年 1 月 12 日出具的《镇江市不动产登记信息查询结果》（以下简称“《锦江都城镇江润州店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城镇江润州店地上一层至八层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城镇江润州店不动产查询结果》，锦江都城镇江润州店的总建筑面积为 7,148.08 平方米。

截至本招募说明书出具之日，项目公司已提供各商业不动产项目购房款项的支付进度确认文件和相应的购房款支付凭证。根据原始权益人和项目公司的确认，各商业不动产项目的购房款项已支付完毕，项目公司与各商业不动产的资产转让方不存在任何的支付款项的纠纷和争议。基于原始权益人提供的支付文件并经原始权益人确认，管理人及律师认为，商业不动产项目的购房款已支付完毕。

2、关于项目大堂区域的说明

（1）各项目大堂等区域核查的具体情况

除商业不动产项目不动产权面积已包含酒店大堂的项目外，就锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店共 6 个项目的地上大堂区域情况说明如下：

表 33 项目大堂区域情况

项目名称	核查事项	具体情况
锦江都城广州白云	使用情况	依据管理人及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、餐厅使用。

项目名称	核查事项	具体情况
店	相关协议约定	依据《锦江都城广州白云店合作合同》约定，项目公司购买的商务酒店范围包含地上一层，用途为酒店大堂、西餐厅、管理用房。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层酒店大堂为该层 102 房及地上二层至七层公摊面积，项目公司为地上一层（西餐厅）及地上二层至七层的单一业主，享有所有权。
	产权及证件核查情况	依据锦江都城广州白云店的《房地产权证》，记载项目公司拥有地上一层 102 房产权（用途商业（西餐厅），面积 364.19 ㎡），未明确将酒店大堂区域列为独立产权单元。依据项目公司提供的由广州市自然资源测绘有限公司出具的编号“穗测函[2026]42 号”《复函》，在充分核查项目的历史信息后确认酒店大堂的分摊情况为由西餐厅（102 单元）、多功能厅（201 单元）、酒店（3-7 层 01 单元）分摊。 管理人及律师认为，锦江都城广州白云店的酒店大堂属于共有建筑；因参与分摊的西餐厅（102 单元）、多功能厅（201 单元）、酒店（3-7 层 01 单元）的不动产权人均为项目公司，项目公司对酒店大堂实质上具有所有权。
锦江都城长沙开福五一广场店	使用情况	依据管理人及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、门厅使用。
	相关协议约定	依据《锦江都城长沙开福五一广场店合作合同》《锦江都城长沙开福五一广场店收购合同》附件四约定，项目公司的购买范围包含地上一层。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层大堂为地上二层至十一层公摊面积，项目公司为单一业主，享有所有权。
	产权及证件核查情况	依据锦江都城长沙开福五一广场店的《不动产权证书》，未将地上一层酒店大堂列为独立产权单元；项目测绘报告附图标注该区域为“商务酒店大堂”，但分摊方案未明确其面积。依据项目公司提供的由长沙测绘有限公司出具的《关于开福区中山路 589 号开福万达广场 B 区室外街北区及商务酒店房产测绘成果报告中共有建筑面积分摊情况的说明》，确认 1 层商务酒店大堂分摊至 2 至 11 层 01 户室。 管理人及律师认为，锦江都城长沙开福五一广场店酒店大堂属于共有建筑；因参与分摊的 2 至 11 层 01 户室的不动产权人均为项目公司，项目公司对酒店大堂实质上具有所有权。
锦江都城合肥政务中心店	使用情况	依据管理人及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、门厅使用。
	相关协议约定	依据协议核查，《锦江都城合肥政务中心店合作合同》《锦江都城合肥政务中心店收购合同》约定购买范围含地上一层。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层大堂为地上三层至十一层公摊面积，项目公司为单一业主，享有所有权。

项目名称	核查事项	具体情况
	产权及证件核查情况	依据锦江都城合肥政务中心店的《不动产权证书》，不动产权登记未将地上一层酒店大堂列为独立产权单元。 依据项目公司提供的由合肥市三维房地产测绘有限公司出具的《房地产测绘报告书》（以下简称“锦江都城合肥政务中心店测绘报告”）记载，并经律师向合肥市三维房地产测绘有限公司的访谈确认，项目公司已取得《不动产权证书》的地上三层至十一层，对应为“E 座 4-11 层商业（酒店，3#楼）”及“5-商 315（5#楼）”，已作为独立的产权单元予以列示。酒店大堂（在锦江都城合肥政务中心店测绘报告中为阴影区域）属于 A（-2 层车库和-2 层库房）和“E 座 4-11 层商业（酒店，3#楼）”共有建筑，A（-2 层车库和-2 层库房）参与共有的原因是“门厅-E”区域存在编号为 33 号的电梯可以到达负二层；竣工图载明“门厅-E”的用途为“酒店大堂”。 管理人及律师认为，锦江都城合肥政务中心店酒店大堂属于共有建筑，项目公司作为“E 座 4-11 层商业（酒店，3#楼）”专有部分的不动产权人对酒店大堂具有共有权。基于“门厅-E”的规划用途、竣工图用途均为酒店大堂，项目公司将该区域作为酒店大堂使用，符合规划用途，不构成改变共有部分用途，亦不违反法律、行政法规的强制性规定，项目公司有权合法、持续使用该区域作为酒店大堂。
锦江都城合肥包河包公园店	使用情况	依据管理人及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、门厅使用。
	相关协议约定	依据《锦江都城合肥包河包公园店合作合同》《锦江都城合肥包河包公园店收购合同》，约定购买范围含地上一层。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层大堂为地上二层至十层公摊面积，项目公司为单一业主，享有所有权。
	产权及证件核查情况	依据锦江都城合肥包河包公园店的《房地产权证》，不动产权登记未将地上一层酒店大堂列为独立产权单元；合肥市自然资源和规划局平面图标注地上一层“酒店大堂”区域（面积 152.9 ㎡）。依据项目公司提供的由合肥市三维房地产测绘有限公司出具的《房地产测绘报告书》（以下简称“锦江都城合肥包河包公园店测绘报告”）记载，并经法律顾问向合肥市三维房地产测绘有限公司的访谈确认，酒店大堂（锦江都城合肥包河包公园店测绘报告记载为阴影区域）为共用建筑，由 2#楼 3-10 层（含 2-210）专有部分产权人和负一层、负二层专有部分产权人共有。 管理人及律师认为，锦江都城合肥包河包公园店酒店大堂属于共有建筑，项目公司作为“2#楼 3-10 层（含 2-210）”专有部分的不动产权人对酒店大堂具有共有权。基于酒店大堂的规划用途、竣工图用途均为酒店大堂，项目公司将该区域作为酒店大堂使用，符合规划用途，不构成改变共有部分用途，亦不违反法律、行政法规的强制性规定，项目公司有权合法、持续使用该区域作为酒店大堂。
锦江都城江阴澄江店	使用情况	依据管理人及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、门厅、餐厅、洗衣房使用。
	相关协议约定	依据《锦江都城江阴澄江店合作合同》，约定购买范围含地上一层（用途含大堂等）。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层大堂为地上二层至九层公摊面积，项目公司为单一业主，享有所有权。

项目名称	核查事项	具体情况
	产权及证件核查情况	依据锦江都城江阴澄江店的《锦江都城江阴澄江店不动产查询结果》，不动产权登记未将地上一层酒店大堂列为独立产权单元。经查锦江都城江阴澄江店《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》，记载酒店层数为地上一至九层。法律顾问向江阴市房产测绘和房屋修缮服务有限公司查询了实测报告所依据的测绘图，并经法律顾问向江阴市房产测绘和房屋修缮服务有限公司的访谈确认，文富南路 6 号房屋的 1 层在测绘时属于分摊面积，分摊给文富南路 6 号 2-9 层的业主。 管理人及律师认为，根据《房产测绘管理办法》第十六条规定，房屋测绘图纸属于法定的房产测绘成果，能够作为认定共有建筑和共有关系的依据；因参与分摊的文富南路 6 号 2-9 层的不动产权人均为项目公司，项目公司对锦江都城江阴澄江店酒店大堂实质上具有所有权。
锦江都城绍兴柯桥店	使用情况	依据管理人及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、门厅使用，地上二层实际作为酒店餐厅使用。
	相关协议约定	依据《锦江都城绍兴柯桥店合作合同》《锦江都城绍兴柯桥店收购合同》，附件二约定购买范围含地上一、二层。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层大堂、地上二层餐厅为地上三层至十层公摊面积，项目公司为单一业主，享有所有权。

项目名称	核查事项	具体情况
	产权及证件核查情况	依据锦江都城绍兴柯桥店《房屋所有权证》，不动产权登记未将地上一层酒店大堂、地上二层酒店餐厅列为独立产权单元。因测绘机构绍兴市柯桥区三维房地产测绘有限公司（原名为绍兴县三维房地产测绘有限公司）已注销，法律顾问无法向测绘机构进一步核实地上一层酒店大堂、地上二层酒店餐厅的实测情况。根据《房产测绘管理办法》第十七条的规定，当事人对房产测绘成果有异议的，可以委托国家认定的房产测绘成果鉴定机构鉴定。据此，在当事人对房产测绘成果有争议的情况下，国家认定的房产测绘成果鉴定机构能够作为认定的依据。截至本招募说明书出具之日，因项目所在地绍兴市范围内暂无经国家或浙江省法定程序认定、具备独立房产测绘成果鉴定资质的专门机构，原始权益人委托项目所在地具备为不动产权登记出具房屋实测报告资质的机构绍兴杭越测绘技术服务有限公司，向不动产登记中心调取了原房产测绘成果，并基于原房产测绘成果，根据原测绘报告出具时所适用的房产测量规范及相关技术标准，结合本项目竣工图纸及现场情况，对项目共有情况进行了确认。根据绍兴杭越测绘技术服务有限公司出具的实测报告和《关于锦江都城绍兴柯桥店共有建筑面积分摊情况的说明》，“贵司（时尚之旅酒店管理有限公司）运营的锦江都城绍兴柯桥店（下称‘本项目’）所在楼栋，曾由绍兴县三维房地产测绘有限公司于 2010 年 11 月出具《房屋建筑面积测绘成果书》（编号：绍县三维测（实）字 2010（262）号）（下称“原测绘报告”）。现我司根据原测绘报告出具时所适用的房产测量规范及相关技术标准，结合本项目竣工图纸及现场情况，就本项目所在楼栋出具测绘报告，确认本项目一楼大堂和二楼餐厅由三至十楼分摊。”因为锦江都城绍兴柯桥店所在项目已经完成了房屋实测，且已完成房屋首次登记和转移登记，项目不存在由第三方测绘机构重新出具测绘报告并提交给不动产登记中心作为不动产权属认定依据的可能性。绍兴杭越测绘技术服务有限公司出具的实测报告和《关于锦江都城绍兴柯桥店共有建筑面积分摊情况的说明》虽然效力上无法等同于房产测绘成果鉴定机构鉴定结论，但该等认定是基于向不动产登记中心调取的原房产测绘成果、原测绘报告出具时所适用的房产测量规范及相关技术标准作出，律师认为，对该等认定结果予以采纳具有事实依据和合理性。 基于锦江都城绍兴柯桥店《锦江都城绍兴柯桥店合作合同》收购范围的约定，《商品房买卖合同》的房屋分摊建筑面积的说明，参考第三方绍兴杭越测绘技术服务有限公司基于原房屋测绘结果、原测绘报告和竣工图纸对原测绘报告分摊关系的认定意见，管理人及律师认为，项目公司作为锦江都城绍兴柯桥店地上三层至十层专有部分的不动产权人对地上一层酒店大堂、地上二层酒店餐厅实质上具有所有权。

（2）关于以房产测绘成果作为判断共有建筑的依据的特别说明

根据《房产测绘管理办法》第十一条、第十六条、第十七条的规定，国家实行房产测绘单位资格审查认证制度。用于房屋权属登记等房产管理的房产测绘成果，房地产行政主管部门应当对施测单位的资格、测绘成果的适用性、界址点准

确性、面积测算依据与方法等内容进行审核。审核后的房产测绘成果纳入房产档案统一管理。

依据《不动产登记暂行条例》及实施细则，不动产界址、空间界限、面积等权籍调查成果是不动产登记的必备法定要件，是不动产登记机构界定专有部分与共有部分范围、记载不动产登记簿的核心依据，具备法定资质的测绘机构出具的房产测绘结果，是不动产权籍调查成果的核心载体，构成了共有建筑范围与权属认定的直接法定基础材料。

上述规定构成了不动产从房产测绘到不动产权属登记的行政管理和责任划分的法律制度安排。由具备相应房产测绘资质的机构出具的房产测绘成果，经房地产行政主管部门审核后，可直接用于房屋权属登记等房产管理事项，房屋测绘成果是不动产产权界定的法定技术文件，测绘机构需对测绘成果的质量负责。

具体到本项目而言，各商业不动产项目均已依据测绘机构出具的房屋测绘成果、经房地产行政主管部门审核后完成了不动产权登记，该等房屋测绘成果属于确定不动产权属、共有建筑范围与权属认定的具备法律效力的基础材料。

根据《房产测绘管理办法》第十六条规定，房产测绘成果包括房产簿册、房产数据和房产图集等。据此，管理人及律师认为，房屋测绘图纸属于法定的房产测绘成果，能够作为认定共有建筑和共有关系的依据；测绘机构为不动产登记环节不动产产权界定的法定技术文件房产测绘成果的负责机构，测绘机构基于房产测绘成果出具的确认性文件，属于对于房产测绘成果的有权确认，能够作为认定共有建筑和共有关系的依据。

为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，如因锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店上述酒店大堂、餐厅（如适用）的权属存在任何争议的，如该等争议造成项目公司承担任何成本、费用或损失的，由原始权益人予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

3、关于项目地下区域的说明

（1）地下区域是否独立产生现金流

根据工程尽调报告及原始权益人确认，各门店地下区域具体情况如下：

表 34 相关门店地下区域具体情况

门店	地下空间用途	是否产生独立现金流收入
锦江都城广州白云店	冷冻机房、生活泵房、配电间、网络机房、更衣室	否
锦江都城郑州二七店	空调机房、生活水泵房、弱电机房、排污间	否
锦江都城长沙开福五一广场店	冷冻机房、生活泵房、变电所、库房、卫生间、垃圾间	否
锦江都城合肥政务中心店	低压配电室、锅炉房、弱电机房、空调机房、生活水泵房	否
锦江都城武汉体育中心店	低压配电室、监控室与网络机房、空调制冷机房、热水机房、生活水泵房、后勤办公区	否
锦江都城武汉积玉桥店	变电所、锅炉房、监控室、空调机房、生活水泵房、办公室、更衣室、仓库、厕所	否
锦江都城合肥包河包公园店	低压配电室、锅炉房、监控室、生活水泵房、后勤办公区	否
锦江都城沈阳铁西店	锅炉房、空调机房、生活水泵房、监控机房、员工办公室、员工更衣室	否
锦江都城石家庄裕华店	低压配电间、弱电机房、空调机房、生活水泵房、员工宿舍	否
锦江都城福州仓山店	变电所、冷冻机房、生活泵房、网络机房、更衣室、卫生间、仓库、办公室	否
锦江都城福州台江店	变电所、冷冻机房、生活泵房、网络机房	否
锦江都城常州新北店	低压配电室、弱电机房、空调机房与锅炉房、生活水泵房、后勤区	否
锦江都城江阴澄江店	低压配电室、弱电机房、空调机房、生活水泵房、后勤区	否
锦江都城南昌红谷滩店	配电间、冷冻机房、网络机房、生活泵房、更衣室、卫生间、垃圾房、办公室（会议室）	是
锦江都城绍兴柯桥店	变电所、生活泵房	否
锦江都城晋江梅岭店	变电所、生活泵房、网络机房、库房、更衣室、卫生间、办公室、垃圾房	否
锦江都城泰州海陵店	低压配电室、弱电机房、空调机房、锅炉房、生活水泵房、后勤区	否
锦江都城廊坊广阳店	空调机房、生活泵房、维修间兼监控机房、布草间	否
锦江都城芜湖镜湖店	变电所、弱电机房、生活水泵房、后勤区	否

门店	地下空间用途	是否产生独立现金流收入
锦江都城宁德蕉城店	变电所、储藏室、生活泵房、网络机房、办公室、更衣室、库房、垃圾房、污水间	否
锦江都城镇江润州店	无地下室	否

其中，仅锦江都城南昌红谷滩店涉及现金流收入，其具体收入金额及占比如下：

表 35 锦江都城南昌红谷滩店地下空间现金流具体情况

单位：元

项目	2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
会议服务收入	41,891.51	0.61%	44,150.95	0.48%	-	-

2023-2025 年，上述会议服务收入占门店收入比重分别为 0%，0.48%和 0.61%；2025 年度，上述会议服务收入占本次入池所有门店收入总和的 0.02%，占比较小。

（2）关于项目公司对地下设备间面积具有所有权的依据

不动产项目中除不动产权登记已明确包含酒店实际使用的地下区域的项目（共 5 个，锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城镇江润州店和锦江都城芜湖镜湖店）外，不动产项目的地下区域使用情况共分成两类，分别为：

1）已签署租赁协议对实际使用的地下区域具有租赁权的项目（共 11 个）：锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城宁德蕉城店；

2）未作为独立产权单元记载于《不动产权证书》、但能够基于分摊关系确定项目公司对酒店实际使用的地下区域具有所有权或共有权的项目（5 个）：锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城广州白云店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城廊坊广阳店。

就上述情况，分别说明如下：

1）已签署租赁协议对实际使用的地下区域具有租赁权的项目（共 11 个）。

根据管理人及法律顾问的现场踏勘、核查《不动产权证书》《租赁合同》并基于原始权益人确认，情况如下：

表 36 项目地下区域及租赁合同情况

项目名称	地下室区域和使用情况	租赁合同的约定	原始权益人事实确认
锦江都城郑州二七店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方于 2013 年 8 月 6 日签订了一份《租赁协议》，协议约定，（1）项目公司拟将锦江都城郑州二七店地下室用于放置酒店设备，但因政策原因，地下室无法通过销售方式办理到项目公司名下；（2）由项目公司向资产转让方租赁位于郑州二七区大学南路 8 号 12 号楼地下、总建筑面积为 560.69 平方米的场地，用于放置锦江都城郑州二七店运营所需的部分设备；（3）租赁期限为 20 年，自资产转让方交付租赁物且双方办理完毕交接手续之日起算，20 年租期届满后租赁物自动续租，直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限届满，续租期内项目公司无须另行支付租金；（4）租赁期限内，租金总额为人民币 3,510,480 元	确认锦江都城郑州二七店地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城长沙开福五一广场店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方于 2013 年 12 月 16 日签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于地下一层、建筑面积为 600 平方米的场地，用于放置锦江都城长沙开福五一广场店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为 20 年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20 年租期届满后租赁物自动续租 20 年，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币 5,175,030 元	确认该店地下一层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城武汉体育中心店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于 B5 栋商务酒店地下一层东侧，建筑面积约为 600 平方米的场地，用于放置锦江都城武汉体育中心店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为 20 年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20 年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即自 2010 年 6 月 4 日至 2050 年 6 月 3 日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币 3,881,188 元	确认该店地下一层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间

项目名称	地下室区域和使用情况	租赁合同的约定	原始权益人事实确认
锦江都城福州仓山店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层、二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方于2012年3月22日签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于A6#楼地下一、二层西侧，建筑面积约为800平方米的场地，用于放置锦江都城福州仓山店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即自2010年7月29日至2050年7月27日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币5,342,696元	确认该店地下一、二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城福州台江店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方于2011年12月16日签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于C5号楼的地下一层，建筑面积约为750平方米的场地，用于放置锦江都城福州台江店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币3,046,800元	确认该店地下一层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城常州新北店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于8#楼地下一层，建筑面积约为568.94平方米的场地，用于放置锦江都城常州新北店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物之日（即2012年1月1日）起算，20年租期届满后租赁物自动续租20年，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即自2010年7月17日至2050年6月29日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币3,315,612元	确认该店地下一层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间

项目名称	地下室区域和使用情况	租赁合同的约定	原始权益人事实确认
锦江都城江阴澄江店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层、二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于文富南路6号楼地下一、二层，建筑面积为 640 平方米的场地，用于放置锦江都城江阴澄江店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为 20 年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20 年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即 2010 年 12 月 20 日至 2050 年 12 月 19 日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币 3,744,000 元	确认该店地下一、二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城南昌红谷滩店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层、地下二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于地下一层、地下二层（地下二层租赁范围系根据租赁协议附图确定），建筑面积为 591 平方米的场地，用于放置锦江都城南昌红谷滩店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为 20 年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20 年租期届满后租赁物自动续租，直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币 2,756,760 元	确认该店地下一层、地下二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城绍兴柯桥店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用所在商业综合体大商业4号楼地下一层、二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于所在商业综合体大商业 4 号楼地下 1、2 层西侧，建筑面积约为 492 平方米的场地，用于放置锦江都城绍兴柯桥店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为 20 年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20 年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即 2009 年 9 月 30 日至 2049 年 9 月 29 日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币 1,863,779.57 元	确认所在商业综合体大商业 4 号楼地下一、二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间

项目名称	地下室区域和使用情况	租赁合同的约定	原始权益人事实确认
锦江都城晋江梅岭店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层、二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于地下一、二层北侧，建筑面积为 589.64 平方米的场地，用于放置锦江都城晋江梅岭店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为 20 年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20 年租期届满后租赁物自动续租 20 年，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币 3,616,262 元	确认该店地下一、二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城宁德蕉城店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层、二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于 3#楼地下一层、地下二层，建筑面积约为 771.88 平方米的场地，用于放置锦江都城宁德蕉城店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为 20 年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20 年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即 2011 年 1 月 4 日至 2051 年 1 月 3 日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币 4,058,545 元	确认该店地下一、二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间

根据双方签署的《租赁协议》以及原始权益人确认，双方的商务安排为在国有土地使用年限内，项目公司享有对租赁物的使用权。经法律顾问核查，并经原始权益人确认，各《租赁协议》项下租金均已支付完毕。管理人及律师认为，《租赁协议》中合同首个二十年的租赁期限合法有效，超出二十年的部分存在被人民法院认定为无效的法律风险；二十年合法期限到期后，根据《民法典》的相关规定以及司法实践，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，被认定为不定期租赁。

租赁合同涉及的项目中土地使用权最晚的到期日为 2051 年 1 月 3 日，最长剩余期限约 25 年。为缓释前述租赁期限被认定为无效的风险，原始权益人及项目公司已采取如下措施：

①项目公司已协调各出租人完成租赁协议补充协议的签署，其中锦江都城常州新北店重新约定和确认租赁协议的期限自 2026 年 3 月 27 日起计算二十年，其他涉及的商业不动产项目均重新约定和确认租赁协议的期限自 2026 年 3 月 15 日起计算二十年。管理人及律师认为，基于重新签署的租赁协议补充协议，自上述重新约定和确认的起始日期起算二十年的租期合法有效。

②就剩余约五年的租赁期限，原始权益人承诺在租赁协议最长期限到期日前，积极协调出租人完成租赁协议的重新签署，对合同起始日进行重新约定，以使得有效租赁期限能够覆盖至土地使用权到期日。

③为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，因租赁协议相关的期限事项影响项目持续稳定运营或因此造成项目公司承担任何成本、费用或损失的，由原始权益人予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

综上，管理人及律师认为，上述地下室租赁事项对项目运营稳定性的影响较小，且已设置风险缓释措施。

2）未作为独立产权单元记载于《不动产权证书》、但能够基于分摊关系确定项目公司对酒店实际使用的地下区域具有所有权的项目（5 个）：锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城广州白云店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城廊坊广阳店。

具体权属情况依次确认如下：

首先，根据上述项目办理不动产产权登记时所适用的《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000），“B3-1 共有建筑面积的内容。共有建筑面积的内容包括：电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等，以及为整幢服务的公共用房和管理用房的建筑面积，以水平投影面积计算。”设备间属于《房产测量规范》中应当计入共有建筑面积范围的特定区域。

其次，法律顾问对各项目地下设备间的实际共有情况进行了核查，依据项目测绘报告、项目测绘图或项目实测单位的确认，锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城广州白云店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城廊坊广阳店的地下设备间均属于共有建筑，具体如下：

①锦江都城合肥政务中心店

根据《锦江都城合肥政务中心店合作合同》《锦江都城合肥政务中心店收购合同》约定购买范围含设备间。依据合肥市三维房地产测绘有限公司出具的锦江都城合肥政务中心店测绘报告记载，-2 层垃圾房-E、变电所-E、管井-E、生活泵房-E、报警阀室-E；-1 层 SJ-E、DJ-E、弱电机房-E 区域均为 E 座酒店部分〔指 E 座 4-11 层商业（酒店，3#楼）〕共有。

基于《锦江都城合肥政务中心店合作合同》《锦江都城合肥政务中心店收购合同》约定、测绘报告的记载，管理人及律师认为，地下设备间属于共有建筑，项目公司作为“E 座 4-11 层商业（酒店，3#楼）”专有部分的单一不动产权人对地下设备间实质上具有所有权。

②锦江都城合肥包河包公园店

根据《锦江都城合肥包河包公园店合作合同》《锦江都城合肥包河包公园店收购合同》约定购买范围含地下设备间。依据合肥市三维房地产测绘有限公司出具的锦江都城合肥包河包公园店测绘报告记载，地下一层设备间包括酒店换热间、酒店水泵房 1、酒店配电、酒店锅炉房（锦江都城合肥包河包公园店测绘报告记载为阴影区域）为共用建筑，由 2#楼 3-10 层（含 2-210）专有部分产权人共有。

基于《锦江都城合肥包河包公园店合作合同》《锦江都城合肥包河包公园店收购合同》约定、测绘报告的记载，管理人及律师认为，地下设备间（包括酒店换热间、酒店水泵房 1、酒店配电、酒店锅炉房）属于共有建筑，项目公司作为“由 2#楼 3-10 层（含 2-210）”专有部分的单一不动产权人对地下设备间实质上具有所有权。

③锦江都城广州白云店

依据《锦江都城广州白云店合作合同》约定，项目公司购买的商务酒店范围包含设备间。法律顾问向锦江都城广州白云店的《房地产权证》的测绘单位广州市自然资源测绘有限公司进行了核实，广州市自然资源测绘有限公司向项目公司出具了编号“穗测函[2026]42 号”《复函》，确认“云城南二路 171 号地下一层设备用房分摊情况如下：1. 酒店配电房、空调机房、污水间（靠近 53 号车位）：由西餐厅（102 单元）、多功能厅（201 单元）、酒店（3-7 层 01 单元）分摊。2. 生活水泵房、消防水泵房、消防水池、垃圾房、淋浴、安保中控室：由整栋大楼分摊。”

对于酒店专属使用的地下设备间（包括酒店配电房、空调机房、污水间（靠近 53 号车位）），管理人及律师认为，因参与分摊的西餐厅（102 单元）、多功能厅（201 单元）、酒店（3-7 层 01 单元）的不动产权人均为项目公司，项目公司对该等区域实质上具有所有权。

对于由整栋大楼分摊的生活水泵房、消防水泵房、消防水池、垃圾房、淋浴、安保中控室区域，基于该等区域属于整栋大楼的分摊区域，管理人及律师认为，

该等区域共有关系明确，由物业管理公司按照规划用途管理，不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

④锦江都城武汉积玉桥店

根据《锦江都城武汉积玉桥店合作合同》《锦江都城武汉积玉桥店收购合同》约定购买范围含地下设备间（包括水泵房、配电间、消控室等功能用房）。

根据武汉市房产测绘中心出具关于武汉积玉桥万达广场（二期）D 区 9、10、11 栋、H 区 12、13 栋的《房产测绘技术报告》（20123088 号），D 区 10 栋一、二层局部为商业，10 号楼一、二层局部和三层以上为酒店。根据锦江都城武汉积玉桥店所在项目的《共有共用面积认定表》、房屋共有面积分摊方案和项目竣工图，地下一层的商务酒店变配电所、商务酒店生活泵房、消控室、商务酒店冷冻站、热水机组、值班控制室、燃气计量室为 10 号楼的不动产权人共有。

基于《锦江都城武汉积玉桥店合作合同》《锦江都城武汉积玉桥店收购合同》约定和项目的《房产测绘技术报告》和《共有共用面积认定表》等房屋测绘文件，管理人及律师认为，地下设备间（包括商务酒店变配电所、商务酒店生活泵房、消控室、商务酒店冷冻站、热水机组、值班控制室、燃气计量室）属于 10 号楼全体业主共有的共有建筑，其中，商务酒店变配电所、商务酒店生活泵房、商务酒店冷冻站、热水机组、值班控制室、燃气计量室在测绘文件和图纸中均明确标识商务酒店的设备室用途，消控室由物业管理公司按照规划用途使用，该等地下区域共有关系明确，不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

⑤锦江都城廊坊广阳店

根据《锦江都城廊坊广阳店合作合同》《锦江都城廊坊广阳店收购合同》约定购买范围含地下设备间（包括负一层监控室、负二层生活水泵房、负二层空调机房）。

根据法律顾问向项目不动产登记的测绘机构廊坊市广厦房地产测绘中心提供的项目测绘图和现场访谈确认，负一层监控室、负二层生活水泵房、负二层空调机房为地上一至八层酒店部分的专属分摊，由地上一至八层酒店部分的不动产权人共有。

基于《锦江都城廊坊广阳店合作合同》《锦江都城廊坊广阳店收购合同》约定、项目测绘图和廊坊市广厦房地产测绘中心的测绘确认，管理人及律师认为，地下设备间（包括负一层监控室、负二层生活水泵房、负二层空调机房）属于地

上一至八层酒店部分的共有建筑，项目公司作为地上一至八层酒店部分专有部分的单一不动产权人，对地下设备间实质上具有所有权。

截至本招募说明书出具之日，管理人及律师确认地下设备间均为共有建筑；基于该等地下设备间的规划、竣工图均具有明确的设备用房的使用用途，项目公司将该区域作为酒店设备间使用，符合规划用途，不构成改变共有部分用途，亦不违反法律、行政法规的强制性规定，项目公司有权合法、持续使用该区域作为设备间用途。

为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，通过《项目公司股权转让协议》约定，如因项目公司未取得商业不动产项目地下设备间区域的所有权而导致项目公司无法在项目土地年限内使用地下设备间区域及相关设备设施、或因项目公司使用地下设备间区域及相关设备设施被任何有权主体提出任何权利主张的（包括但不限于支付任何费用）、或因此直接或间接导致本基金或项目公司损失的，由原始权益人承担因此对本基金或项目公司造成的全部损失。

4、关于未取得规划批准及施工许可手续的加建工程

（1）加建工程面积及现金流占比情况

1）面积及占比情况

经工程顾问尽调及原始权益人确认，商业不动产项目中存在未完整取得合规手续加建工程的门店共 4 家，具体为锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城沈阳铁西店和锦江都城江阴澄江店，其加建部分具体建设内容及面积占比情况如下。

表 37 未取得规划批准及施工许可手续的加建工程情况

项目	面积（平方米）	占单个建筑面积的比例	建设内容
锦江都城广州白云店	136.44	1.83%	天井加建玻璃顶棚；三层中庭区域搭建健身房
锦江都城郑州二七店	55.00	0.83%	十层局部加建办公室
锦江都城沈阳铁西店	514.08	5.84%	十层局部加建会议室及办公室；屋顶加建员工宿舍
锦江都城江阴澄江店	86.00	1.10%	屋顶加建钢结构锅炉房防护棚
合计	**791.52**		**-**

基于原始权益人的确认，前述加建部分属于基于现有酒店不动产所有权的加建和添附，项目公司基于实际投资建设对该等加建区域实际占有和使用。

上述加建工程的面积合计为 791.52 平方米，21 个商业不动产项目总建筑面积为 157,331.83 平方米，加建工程面积占 21 个商业不动产项目总建筑面积的比重约 0.50%，占比较小。

2）现金流及占比情况

上述加建工程中，仅锦江都城沈阳铁西店的会议室部分用作对外出租，其余 4 个商业不动产项目的加建工程未独立产生现金流。锦江都城沈阳铁西店的现金流收入情况如下：

表 38 锦江都城沈阳铁西店加建工程产生现金流情况

单位：元

项目	2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
会议服务收入	57,641.59	0.72%	34,283.99	0.39%	50,518.97	0.49%

2023-2025 年，锦江都城沈阳铁西店的营业收入分别为 1,027.83 万元、889.33 万元和 802.06 万元；其中会议服务收入分别为 5.05 万元、3.43 万元和 5.76 万元；会议服务收入占锦江都城沈阳铁西店营业收入的比重分别为 0.49%、0.39%和 0.72%。

2025 年度，21 个商业不动产项目营业收入合计 17,667.87 万元，前述会议服务收入占 21 个商业不动产项目营业收入的比重约 0.03%，占比较小。

综上，加建工程产生的现金流及面积占 21 个商业不动产项目的比重较小。

（2）加建工程对项目权属合法有效转移、持续稳定运营的分析

根据《民法典》第二百零九条、第二百一十四条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记发生效力，自记载于不动产登记簿时生效。锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城沈阳铁西店和锦江都城江阴澄江店均已完成不动产的权属登记。加建部分不属于不动产登记范围，不产生合法物权效力，该等部分不属于不动产项目不动产的范围，其合规瑕疵不影响已登记的不动产的物权合法性。

根据法律顾问及工程顾问的现场踏勘，并经原始权益人确认，上述加建工程的主要用途为酒店内部的办公室、员工更衣室、员工浴室等，均属于酒店配套且可替代性强的功能区域。

根据工程顾问出具的《房屋结构安全排查报告》，上述项目房屋结构体系完整、整体连接构造基本可靠，未发现明显结构安全隐患，主要结构构件基本满足正常使用安全要求。

根据原始权益人确认，如被行政主管部门要求进行整改或拆除，原始权益人将采取妥善措施对加建工程进行改造，其涉及的设备等有合适的空间安置，保障不会对项目持续稳定运营造成不利影响。

为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，如行政主管部门要求或因其他原因导致需对锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城江阴澄江店加建工程实施整改或进行拆除的，原始权益人将积极配合基金管理人实施整改或实施拆除工程，配合办理整改或拆除相关审批备案手续（若有）。如因锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城江阴澄江店的任何建筑物或构筑物未取得规划批准和施工许可，导致行政主管部门要求项目公司拆除相关建筑物或构筑物并将项目物业恢复原状而产生任何费用或行政处罚、或因使用该等建筑物或构筑物而导致任何责任、第三方索赔或权利主张、或因此直接或间接导致本基金或项目公司损失的，由原始权益人承担因此对本基金或项目公司造成的全部损失。

基于上述，管理人及律师认为，上述加建内容不影响商业不动产项目权属合法有效转移和项目的持续稳定运营。

5、关于商业不动产项目是否涉及重大纠纷的确认

根据管理人及律师于国家企业信用信息公示系统、“信用中国”网站、中国裁判文书网、中国执行信息公开网的查询结果，并经原始权益人和项目公司确认，截至尽调基准日，商业不动产项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。

经管理人及律师查询中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中国执行信息公开网、“信用中国”网站、中国裁判文书网、国家企业信用信息公示系统，根据项目公司及各项目公司分公司的《专项信用报告（有无违法违规记录证明版）》并经原始权益人和项目公司确认，截至尽调基准日，商业不动产项目近 3 年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

6、商业不动产项目的权利限制情况及解除安排

（1）锦江都城广州白云店

根据《锦江都城广州白云店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 9 日，锦江都城广州白云店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（2）锦江都城郑州二七店

根据《锦江都城郑州二七店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 9 日，锦江都城郑州二七店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（3）锦江都城长沙开福五一广场店

根据《锦江都城长沙开福五一广场店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 10 日，锦江都城长沙开福五一广场店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（4）锦江都城合肥政务中心店

根据《锦江都城合肥政务中心店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 9 日，锦江都城合肥政务中心店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（5）锦江都城武汉体育中心店

根据《锦江都城武汉体育中心店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 6 日，锦江都城武汉体育中心店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（6）锦江都城武汉积玉桥店

根据《锦江都城武汉积玉桥店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 6 日，锦江都城武汉积玉桥店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（7）锦江都城合肥包河包公园店

根据《锦江都城合肥包河包公园店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 9 日，锦江都城合肥包河包公园店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（8）锦江都城沈阳铁西店

根据《锦江都城沈阳铁西店不动产查询结果》，截至 2026 年 3 月 2 日，锦江都城沈阳铁西店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（9）锦江都城石家庄裕华店

根据《石家庄市不动产登记资料查询结果》，截至 2026 年 1 月 5 日，锦江都城石家庄裕华店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（10）锦江都城福州仓山店

根据《锦江都城福州仓山店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 11 日，锦江都城福州仓山店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（11）锦江都城福州台江店

根据《锦江都城福州台江店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 11 日，锦江都城福州台江店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（12）锦江都城常州新北店

根据《锦江都城常州新北店不动产查询结果》、华安资产与项目公司签订的编号为 HAZC-24JJ1-DYHT-CZ 的《抵押合同》，截至 2026 年 2 月 9 日，锦江都城常州新北店房屋和土地存在抵押，抵押权人为华安资产，被担保主债权数额为 666,666,666.67 元，抵押期限为 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 3 月 5 日，存在禁止或者限制转让抵押不动产的约定。根据《锦江都城常州新北店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 9 日，锦江都城常州新北店房屋和土地不存在查封情况。

根据常州市自然资源和规划局于 2026 年 4 月 24 日出具的《不动产登记簿查询结果》，截至 2026 年 4 月 24 日，锦江都城常州新北店房屋和土地不存在抵押、不存在查封。

（13）锦江都城江阴澄江店

根据《锦江都城江阴澄江店不动产查询结果》、华安资产与项目公司签订的编号为 HAZC-24JJ1-DYHT-JY 的《抵押合同》，截至 2026 年 2 月 6 日，锦江都城江阴澄江店房屋和土地存在抵押，抵押权人为华安资产，被担保主债权数额为 666,666,666.67 元，债权履行期限为 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 3 月 5 日，存在禁止或者限制转让抵押不动产的约定。根据《锦江都城江阴澄江店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 6 日，锦江都城江阴澄江店房屋和土地不存在查封情况。

根据江阴市不动产登记中心于 2026 年 4 月 24 日出具的《江阴市不动产登记簿证明》，截至 2026 年 4 月 24 日，锦江都城江阴澄江店房屋和土地不存在抵押、不存在查封。

（14）锦江都城南昌红谷滩店

根据《锦江都城南昌红谷滩店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 9 日，锦江都城南昌红谷滩店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（15）锦江都城绍兴柯桥店

根据《锦江都城绍兴柯桥店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 10 日，锦江都城绍兴柯桥店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（16）锦江都城晋江梅岭店

根据《锦江都城晋江梅岭店不动产查询结果》，截至 2026 年 3 月 13 日，锦江都城晋江梅岭店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（17）锦江都城泰州海陵店

根据《锦江都城泰州海陵店不动产查询结果》、华安资产与项目公司签订的编号为 HAZC-24JJ1-DYHT-TZ 的《抵押合同》，截至 2026 年 2 月 10 日，锦江都城泰州海陵店房屋和土地存在抵押，抵押权人为华安资产，被担保主债权数额为 666,666,666.67 元，债务履行期限为 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 3 月 5 日，存在禁止或者限制转让抵押不动产的约定。截至 2026 年 2 月 10 日，锦江都城泰州海陵店房屋和土地不存在查封情况。

根据泰州市自然资源和规划局于 2026 年 4 月 27 日出具的《泰州市不动产登记信息查询结果》，截至 2026 年 4 月 27 日，锦江都城泰州海陵店房屋和土地不存在抵押、不存在查封。

（18）锦江都城廊坊广阳店

根据《锦江都城廊坊广阳店不动产查询结果》，截至 2026 年 1 月 4 日，锦江都城廊坊广阳店房屋不存在抵押、查封情况。

（19）锦江都城芜湖镜湖店

根据《锦江都城芜湖镜湖店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 10 日，锦江都城芜湖镜湖店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（20）锦江都城宁德蕉城店

根据《锦江都城宁德蕉城店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 10 日，锦江都城宁德蕉城店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（21）锦江都城镇江润州店

根据《锦江都城镇江润州店不动产查询结果》，截至 2026 年 1 月 12 日，锦江都城镇江润州店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

除上述抵押情况外，商业不动产项目存在应收账款质押。具体如下：

华安资产与项目公司签订了编号为 HAZC-24JJ1-JKXY 的《股东借款协议》以及编号为 HAZC-24JJ1-JZXY 的《减资及债务确认协议》。为保障《股东借款协议》以及《减资及债务确认协议》项下债权的实现，华安资产与项目公司签订了编号为 HAZC-24JJ1-ZYHT 的《应收账款质押合同》，约定以项目公司自 2024 年 2 月 1 日（不含该日）起至 2027 年 3 月 5 日（含该日）期间合法所有的自物

业资产（即：项目公司持有的 21 个商业不动产项目）取得的物业资产运营收入应收账款设定质押。

根据原始权益人确认和承诺，原始权益人拟在本项目获取中国证监会准予注册的批文前完成受让项目公司的 100%的股权，由原始权益人受让华安资产对项目公司的债权或完成项目公司对《股东借款协议》及《减资及债务确认协议》项下全部债务清偿，并注销并解除前述应收账款质押、不动产抵押。

根据商业不动产项目不动产查询结果、项目公司提供的中国人民银行征信中心于 2026 年 1 月 21 日出具的《企业信用报告（自主查询版）》（编号：2026012114092631382387）及原始权益人和项目公司的确认并经管理人及律师查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，截至尽调基准日，除上述情形外，商业不动产项目不存在其他抵押、查封等权利限制情况，商业不动产项目应收账款不存在其他经登记的质押等其他权利限制情况。

根据原始权益人及项目公司于 2026 年 4 月 27 日签署的《关于终止<抵押合同>和<应收账款质押合同>的协议书》及于中国人民银行征信中心办理的注销登记证明（编号：33526250005686632712），截至 2026 年 4 月 27 日，前述应收账款质押已经解除，商业不动产项目不存在应收账款质押。

（三）商业不动产项目的合规手续

1、商业不动产项目的关键合规手续情况

本次入池的商业不动产项目由项目公司通过资产收购方式受让取得。由于项目公司未参与该项目的初始建设环节，未原始持有该阶段的建设手续文件。为核实项目初始建设的合规性，项目公司、管理人及律师已共同采取以下合理可行的核查措施，以调取初始建设阶段的手续文件：

（1）档案机构查询：以不动产产权人身份，向项目所在地城市建设档案馆提交申请，查阅、复制该项目历史建设手续档案资料；

（2）政府信息公开申请：以不动产产权人身份，向自然资源和规划局、住房和城乡建设局等相关行政主管部门提交政府信息公开申请，查阅、复制该项目历史建设手续档案资料。

受限于各地城建档案馆的档案调取限制性规定、相关行政主管部门档案管理的客观完备程度，以及相关方的档案保管条件与留存完整性等不可归责于项目公

司、管理人及律师的客观因素，经穷尽上述核查手段后，仍未能完全取得该项目初始建设阶段的全部手续文件。

基于上述情况，法律顾问及管理人遵循重大性原则，对该项目初始建设阶段的关键合规文件进行了重点核查，包括：建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、消防验收（或备案）文件、环境保护验收文件、竣工验收备案文件。

根据原始权益人及项目公司提供的资料（复印件）并经原始权益人和项目公司确认，经法律顾问及管理人逐一核查，本次入池的商业不动产项目初始建设阶段均已取得关键合规手续或相关主管部门的合规说明，符合《上交所审核关注事项》第十二条第（六）款的要求，具体汇总如下。

表 39 商业不动产项目关键合规文件情况

序号	项目名称	建设用地规划许可证	建设工程规划许可	消防验收	环保验收	竣工验收备案
1	锦江都城广州白云店	√	√	√	√	√
2	锦江都城郑州二七店	√	√	√	√	√
3	锦江都城长沙开福五一广场店	√	√	√	√	√
4	锦江都城合肥政务中心店	√	√	√	√	√
5	锦江都城武汉体育中心店	√	√	√	√	√
6	锦江都城武汉积玉桥店	√	√	√	√	√
7	锦江都城合肥包河包公园店	√	√	√	√	√
8	锦江都城沈阳铁西店	√	√	√	√	√
9	锦江都城石家庄裕华店	√	√	√[1]	√	√
10	锦江都城福州仓山店	√	√	√	√	√
11	锦江都城福州台江店	√	√	√	√	√

[1] 已通过查档的方式取得《建设工程竣工验收消防复查意见书》（编号：石公消验复[2012]第 0001 号），且石家庄市消防救援支队出具了《石家庄市消防救援支队关于锦江都城石家庄裕华店消防验收事项的说明》，确认项目消防验收备案合格。

序号	项目名称	建设用地规划许可证	建设工程规划许可	消防验收	环保验收	竣工验收备案
12	锦江都城常州新北店	√	√	√	根据项目建设时适用的法律法规应当办理，已取得主管部门合规说明[2]	√
13	锦江都城江阴澄江店	√	√	√	√	√
14	锦江都城南昌红谷滩店	√	√	√	根据项目建设时适用的法律法规应当办理，已取得主管部门合规说明[3]	√
15	锦江都城绍兴柯桥店	√	√	√	√	√
16	锦江都城晋江梅岭店	√	√	√	√	√
17	锦江都城泰州海陵店	√	√	√[4]	√	√

[2] 属于根据项目建设时适用的法律法规应当办理，根据目前适用的法律法规已无需办理的情形，项目已取得主管部门的合规说明函件。常州市生态环境局于 2026 年 2 月 25 日出具合规说明（编号：20260213124824UIX），确认根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》第 7 条第 44 项第 97 类，锦江都城常州新北店无需补办环保验收手续。

[3] 属于根据项目建设时适用的法律法规应当办理，根据目前适用的法律法规已无需办理的情形，项目已取得主管部门的合规说明函件。南昌市生态环境局于 2026 年 3 月 3 日出具合规说明（编号：1772091085609），南昌市红谷滩新区红谷滩万达广场 A 区商务酒店（酒店名称为“锦江都城南昌红谷滩店”）所在区域不涉及环境敏感区，不纳入建设项目环境影响评价管理，无需办理建设项目竣工环保验收手续。

[4] 已通过查档的方式取得《关于泰州海陵万达广场投资有限公司泰州万达时尚旅酒店内部装修及消防设施改造工程消防验收合格的意见》（泰公消验[2011]第 0235 号），且泰州市消防救援局出具了《泰州市消防救援局关于时尚之旅酒店管理有限公司泰州分公司消防手续的说明》，确认项目消防手续齐全，无需补办消防手续。

序号	项目名称	建设用地规划许可证	建设工程规划许可	消防验收	环保验收	竣工验收备案
18	锦江都城廊坊广阳店	√	√	√	√	√
19	锦江都城芜湖镜湖店	√	√	√[5]	根据项目建设时适用的法律法规应当办理，已取得主管部门合规说明[6]	√
20	锦江都城宁德蕉城店	√	√	√	根据项目建设时适用的法律法规应当办理，已取得主管部门合规说明[7]	√
21	锦江都城镇江润州店	√	√	√	√	√

2、商业不动产项目的其他合规手续情况

除关键合规手续外，管理人及法律顾问对商业不动产项目的其他合规手续进行了逐一核查，其他合规手续范围包括：1、项目审批、核准或备案手续；2、建设项目选址意见书；3、土地预审意见、建设用地批准书；4、节能审查（节能报

[5] 已通过查档的方式取得备案号 340000WYS120016874 的《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》，且芜湖市镜湖区消防救援支队出具了《证明》，确认消防备案抽查合格。

[6] 属于根据项目建设时适用的法律法规应当办理，根据目前适用的法律法规已无需办理的情形，项目已取得主管部门的合规说明函件。芜湖市生态环境局于 2026 年 2 月 28 日出具合规说明（编号：20260214001），根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》规定，不涉及环境敏感区的宾馆、酒店无需办理环境影响评价手续。

[7] 属于根据项目建设时适用的法律法规应当办理，根据目前适用的法律法规已无需办理的情形，项目已取得主管部门的合规说明函件。宁德市生态环境局于 2026 年 2 月 24 日出具合规说明（编号：146546），根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版），宁德万达广场锦江都城酒店所在地址不涉及环境敏感区，不纳入建设项目环境影响评价管理。不纳入建设项目环境影响评价管理的建设项目，无需办理建设项目竣工环保验收手续。

告、节能审查意见）；5、环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复；6、施工许可证；7、规划验收；8、节能验收。

就存在其他合规手续缺失的项目情况及影响，依次具体说明如下：

（1）关于项目审批、核准或备案手续

截至本招募说明书出具之日，原始权益人未能查找到锦江都城长沙开福五一广场店的立项核准文件。其余 20 个项目均已取得项目立项核准和备案手续，项目立项手续合法有效。

法律顾问基于项目公司（作为产权人）的授权已向项目所在地城建档案馆、发展改革委提出查档申请，但因项目立项手续为建设单位办理的投资建设手续，相关主管部门拒绝查询并向项目公司提供项目立项核准和备案文件。

固定资产投资项目的审批、核准或备案的立项手续属于建设单位在最初始阶段应办理的手续。根据《企业投资项目核准和备案管理条例》第十八条和第十九条的规定，其违法后果具体包括：核准项目：责令停止建设或者停产，对企业（即建设单位）处项目总投资额 1‰以上 5‰以下的罚款；备案项目：责令企业（即建设单位）限期改正；逾期不改正的，处 2 万元以上 5 万元以下的罚款。

就本项目而言，商业不动产项目均为项目公司通过商品房买卖的方式自原建设单位受让取得，立项违法行为的法定追责对象为原建设单位，项目公司作为资产受让方并非法定的责任主体，且原建设单位无向项目公司追偿的法律依据或协议约定。

考虑到商业不动产项目均已经竣工验收且办理不动产权证书，管理人及律师认为，前述罚则不影响项目公司作为资产受让方对不动产项目的权属和持续运营，未能查找到锦江都城长沙开福五一广场店立项核准文件的情况不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（2）关于项目土地预审意见

截至本招募说明书出具之日，锦江都城郑州二七店已取得项目土地预审意见，项目土地预审意见合法有效。

除锦江都城郑州二七店外，原始权益人未能查找到其余 20 个项目的土地预审意见。法律顾问基于项目公司（作为产权人）的授权已向项目所在地城建档案馆提出查档申请，但未能取得项目土地预审意见。因该等手续属于原建设单位应

当办理的手续文件，法律顾问无法确认前述手续缺失，系原建设单位未依法办理土地预审意见，还是文件保管不当等原因所致。

根据《建设项目用地预审管理办法》《土地管理法实施条例》的规定，未经土地预审或预审未通过的，不得批复可行性研究报告、核准项目申请报告；土地出让部门在对建设项目用地进行审查时，需要附具土地行政主管部门出具的建设项目用地预审报告。

考虑到不动产项目均已经签署土地出让合同、完成竣工验收且办理不动产权证书，管理人及律师认为，因该等手续属于原建设单位应当办理的手续文件，项目公司作为资产受让方，并非原建设单位，前述罚则不影响项目公司作为资产受让方对不动产项目的权属和持续运营，相关项目未能查找到土地预审意见或原建设单位未办理土地预审意见的情况不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（3）关于建设用地批准书

截至本招募说明书出具之日，锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店共 8 个项目已取得建设用地批准书，建设用地批准书合法有效。

原始权益人未能查找到其余 13 个项目的建设用地批准书。法律顾问基于项目公司（作为产权人）的授权已向项目所在地城建档案馆提出查档申请，但未能取得建设用地批准书。因该等手续属于原建设单位应当办理的手续文件，法律顾问无法确认前述手续缺失，系原建设单位未依法办理建设用地批准书，还是文件保管不当等原因所致。

根据《土地管理法》《土地管理法实施条例》的相关规定，如存在非法占用土地的，存在被要求责令整改和予以处罚的法律风险。因商业不动产项目均通过挂牌出让的方式取得土地，且项目公司均通过资产转让的方式获取资产的不动产权，据此，管理人及律师认为，相关项目未能查找到建设用地批准书或原建设单位未办理建设用地批准书的情况不影响不动产项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（4）节能审查（节能报告、节能审查意见）

截至本招募说明书出具之日，锦江都城石家庄裕华店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店共 5 个项目已办理节能审查手续。锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城廊坊广阳店共 11 个项目因项目立项时间早于《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号）的实施时间，不适用节能审查的强制性要求。

此外，原始权益人未提供 5 个项目节能审查文件，分别为锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城常州新北店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城芜湖镜湖店。根据现行有效的《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》（国家发展和改革委员会令第 31 号）第二十四条，对未按规定进行节能审查，擅自投入生产、使用的固定资产投资项目，存在以下法律后果：(1)由管理节能工作的部门责令停止建设或停止生产、使用，限期整改；(2)不能整改、整改不到位或逾期不整改的生产性项目，由管理节能工作的部门报请本级人民政府按照国务院规定的权限责令关闭，并依法追究有关责任人的责任。

针对 5 个项目未提供节能审查文件事项，项目公司已委托节能评估单位上海同济工程咨询有限公司（简称“节能评估单位”）对锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城常州新北店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城芜湖镜湖店项目的节能情况进行了节能自查并出具了节能报告。经节能评估单位核查，项目的建设符合国家、地方及行业的节能相关法律、法规、政策、标准规范的要求，采用的技术能够满足国家、地方和行业节能设计标准及规范。

根据前述规定以及节能评估单位出具的节能报告，酒店业态不属于“生产性项目”，因不能整改等原因被要求责令关闭的极端风险较低。此外，不动产项目中项目公司是资产受让方，不是依法应当在建设阶段申请取得节能审查的建设单位，在项目已经完成竣工验收并办理产权登记的情形下，项目公司作为资产受让方对于建设单位未办理节能审查不宜认定为存在主观过错，项目公司被认定为对于建设单位未办理项目节能审查存在主观过错、被要求责令关闭的风险较低。

基于上述，管理人和律师认为，锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城常州新北店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城芜湖镜湖店

5个项目未能查找到节能审查意见的事项不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营，且已设置相应措施对风险予以缓释。

（5）关于环境影响评价批复

截至本招募说明书出具之日，锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店共16个项目已取得环境影响评价批复，手续合法有效。

原始权益人未能查找到其余5个项目（锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城福州仓山店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店）的环境影响评价批复。

法律顾问基于项目公司（作为产权人）的授权已向项目所在地城建档案馆提出查档申请，但因该项手续为建设单位办理的投资建设手续，相关主管部门未能向产权人提供环境影响评价批复。

环境影响评价批复是环评验收的前置手续和环评验收的依据，因不动产项目均已取得环评验收或取得环境主管部门出具的合规说明，管理人及律师认为，未能查找到锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城福州仓山店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店环境影响评价批复的事项不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（6）关于规划验收

截至本招募说明书出具之日，除未能查找到锦江都城沈阳铁西店项目规划验收的单项验收手续外，其余项目均已取得规划验收文件，手续合法有效。

根据《中华人民共和国城乡规划法》的规定，项目未办理规划验收的，存在以下法律规定的违法后果，包括：（1）责令建设单位限期补报；（2）逾期不补报的，处1万元以上5万元以下的罚款；（3）无法办理竣工验收备案等。此外，规划验收通常为办理不动产权首次登记的前提，未经规划验收，存在无法办理不动产首次登记的风险。

基于上述罚则均是对建设单位的罚则，因本项目已完成不动产首次登记且已通过商品房买卖的方式完成不动产转移登记，管理人及律师认为，前述罚则不影

响项目公司作为资产受让方对不动产项目的权属和持续运营，未能查找到锦江都城沈阳铁西店项目规划验收的单项验收手续的情况不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（7）关于节能验收

截至本招募说明书出具之日，锦江都城沈阳铁西店项目未办理节能验收；根据项目建设时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号），其余项目不适用节能验收的要求。

根据原始权益人向沈阳市铁西区发展和改革局的书面咨询，沈阳市铁西区发展和改革局书面回复“经过咨询上级发改部门，因项目立项时间较久，暂时无法补办节能评估和节能审查意见、节能验收文件。如咨询人对此存有顾虑，建议可自行开展节能评估工作，对能耗不达标设备进行淘汰更新”。基于前述反馈意见，项目公司已委托节能评估单位对锦江都城沈阳铁西店的节能情况进行了节能自查并出具了节能报告。经节能评估单位核查，项目的建设符合国家、地方及行业的节能相关法律、法规、政策、标准规范的要求，采用的技术能够满足国家、地方和行业节能设计标准及规范。根据前述，律师认为，项目公司已按照主管部门要求自行开展了节能评估工作，因当前项目的建设能够满足节能相关法律、法规、政策、标准规范的要求，项目未能取得节能验收文件的情况不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（8）其他

除上述分析外，21 个商业不动产项目的施工许可证均合法有效；除锦江都城江阴澄江店已取得选址意见书外，其余 20 个商业不动产项目均通过挂牌出让的方式取得土地，根据项目建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条，无需办理选址意见书。

（9）风险缓释措施

为进一步缓释未能查找到相关投资建设手续对于投资人的风险，就上述投资建设手续缺失的情况，原始权益人已出具承诺函，承诺如项目公司因不动产项目立项、报建、施工、验收、改建、扩建、装修改造过程中的任何手续文件缺失影响项目持续稳定运营或被行政主管部门予以处罚或因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，由原始权益人予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（四）土地使用权取得的合法性、有效性，土地使用权剩余期限

本商业不动产项目土地使用权剩余期限情况详见“第二章-第一节-一、不动产项目概况”。

本项目 21 个底层不动产项目土地使用权具体情况如下：

1、锦江都城广州白云店

根据《锦江都城广州白云店收购合同》，资产转让方将坐落于广州市白云区云城南二路 171 号的一层 102 房、二层 201 房、三层 301 房、四层 401 房、五层 501 房、六层 601 房及七层 701 房的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商务金融用地。

2012 年 12 月，项目公司就锦江都城广州白云店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得了 7 本《房地产权证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城广州白云店地上一层至七层房屋对应的国有建设用地使用权。

2、锦江都城郑州二七店

根据《锦江都城郑州二七店收购合同》，资产转让方将坐落于郑州二七区大学南路 8 号 12 号楼 3 单元一至十层 176 号的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业服务业、住宅用地。

项目公司就锦江都城郑州二七店房屋对应的国有建设用地使用权取得了编号为“豫（2020）郑州市不动产权第 0101304 号”的《不动产权证书》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城郑州二七店项目对应的国有建设用地使用权。

3、锦江都城长沙开福五一广场店

根据《锦江都城长沙开福五一广场店收购合同》，资产转让方将坐落于长沙市开福区中山路 589 号 B 区室外街北区及商务酒店 201、301、401、501、601、701、801、901、1001 及 1101 单元的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业用地。

2017 年 9 月，项目公司就锦江都城长沙开福五一广场店地上二层至十一层房屋对应的国有建设用地使用权取得了 10 本《不动产权证书》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城长沙开福五一广场店地上二层至十一层房屋对应的国有建设用地使用权。

4、锦江都城合肥政务中心店

根据《锦江都城合肥政务中心店收购合同》，资产转让方将坐落于合肥市政务区南二环路 3818 号 5 幢 5-商 315、3 幢 3-商 401、3-商 501、3-商 601、3-商 701、3-商 801、3-商 901、3-商 1001、3-商 1101 单元的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业、办公。

2017 年 4 月 6 日、2017 年 4 月 7 日，项目公司就锦江都城合肥政务中心店地上三层至十一层房屋对应的国有建设用地使用权取得了 9 本《不动产权证书》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城合肥政务中心店地上三层至十一层房屋对应的国有建设用地使用权。

5、锦江都城武汉体育中心店

根据《锦江都城武汉体育中心店收购合同》，资产转让方将坐落于武汉经济技术开发区 12C2 地块 B 区商务酒店栋一至十层的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商服用地。

2012 年 10 月 12 日，项目公司就锦江都城武汉体育中心店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“武开国用（商 A2012）第 864 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城武汉体育中心店地上一层至十层房屋对应的国有建设用地使用权。

6、锦江都城武汉积玉桥店

根据《锦江都城武汉积玉桥店收购合同》，资产转让方将坐落于武昌区积玉桥街临江大道 98 号 10 栋一至十层 A 室的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为其他商服用地。

2013 年 12 月 18 日，项目公司就锦江都城武汉积玉桥店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“武昌国用（商 2013）第 16334 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城武汉积玉桥店地上一层至十层房屋对应的国有建设用地使用权。

7、锦江都城合肥包河包公园店

根据《锦江都城合肥包河包公园店收购合同》，资产转让方将坐落于合肥市马鞍山路 130 号 2 幢 2-商 210、2-301、2-401、2-501、2-601、2-701、2-801、2-

901、2-1001 单元的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业、办公、住宅。

2012 年 9 月 17 日，项目公司就锦江都城合肥包河包公园店地上二层至十层房屋对应的国有建设用地使用权取得了 9 本《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城合肥包河包公园店地上二层至十层房屋对应的国有建设用地使用权。

8、锦江都城沈阳铁西店

根据《锦江都城沈阳铁西店收购合同》，资产转让方将坐落于铁西区北一中路 1-1 号的单元间号为“101”、楼层为负一至十层、用途为商业的商品房的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业服务。

2026 年 3 月 2 日，项目公司就锦江都城沈阳铁西店地下一层至地上十层房屋所有权及对应的国有建设用地使用权取得编号为“辽（2026）沈阳市不动产权第 0050430 号”的《不动产权证书》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城沈阳铁西店地下一层至地上十层房屋对应的国有建设用地使用权。

9、锦江都城石家庄裕华店

根据《锦江都城石家庄裕华店收购合同》，资产转让方将坐落于裕华区槐安东路 123 号约定范围的商品房的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司。

2020 年 6 月 19 日，项目公司就锦江都城石家庄裕华店地下一层、地上十层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“冀（2020）石家庄市不动产权第 0043229 号”的《不动产权证书》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城石家庄裕华店地下一层至地上十层房屋对应的国有建设用地使用权。

10、锦江都城福州仓山店

根据《锦江都城福州仓山店收购合同》，资产转让方将坐落于仓山区金山街道浦上大道北侧与金洲南路东侧交叉处的 A6#幢一层商务酒店大堂及二至十层商务酒店的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商服用地、住宅用地。

2013 年 1 月 5 日，项目公司就锦江都城福州仓山店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“榕仓国用（2013）第 00115000134 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城福州仓山店地上一层至十层房屋对应的国有建设用地使用权。

11、锦江都城福州台江店

根据《锦江都城福州台江店收购合同》，资产转让方将坐落于台江区鳌峰街道江滨中大道北侧、曙光路东侧第 C3#幢三至七层 01 商务酒店、一层 202 商业（餐厅、厨房）及 203 商务酒店门厅的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业或办公。

2012 年 2 月 14 日，项目公司就锦江都城福州台江店地上一层、地上三层至七层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“榕台国用（2012）第 00394301067 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城福州台江店地上一层、地上三层至七层房屋对应的国有建设用地使用权。

12、锦江都城常州新北店

根据《锦江都城常州新北店收购合同》，资产转让方将坐落于常州市新北区通江中路 88 号 A2 幢 A2-201、A2-301、A2-401、A2-501、A2-601、A2-701、A2-801、A2-901 的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业。

2012 年 6 月 27 日，项目公司就锦江都城常州新北店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“常国用（2012）第 7805 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城常州新北店地上一层至九层房屋对应的国有建设用地使用权。

13、锦江都城江阴澄江店

根据《锦江都城江阴澄江店收购合同》，资产转让方将坐落于江阴市文富南路 6 号二至九层的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业、办公、旅馆业、住宅。

2015 年 11 月 2 日，项目公司就锦江都城江阴澄江店地上二层至九层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“澄土国用（2015）第 23981 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城江阴澄江店地上二层至九层房屋对应的国有建设用地使用权。

14、锦江都城南昌红谷滩店

根据《锦江都城南昌红谷滩店收购合同》，资产转让方将坐落于南昌市红谷滩区约定范围的商务酒店-101 室（第 1-9 层）的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商务综合。

2014 年 9 月 19 日，项目公司就锦江都城南昌红谷滩店地上一层至九层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“洪土国用（登红 2014）第 D644 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城南昌红谷滩店地上一层至九层房屋对应的国有建设用地使用权。

15、锦江都城绍兴柯桥店

根据《锦江都城绍兴柯桥店收购合同》，资产转让方将坐落于绍兴柯桥万达广场 7 幢 3-10 层共 177 套房屋的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业及商务办公。

2012 年 11 月，项目公司就锦江都城绍兴柯桥店地上房屋对应的国有建设用地使用权共取得 177 张《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城绍兴柯桥店地上三层至十层房屋对应的国有建设用地使用权。

16、锦江都城晋江梅岭店

根据《锦江都城晋江梅岭店收购合同》，资产转让方将坐落于晋江市梅岭街道商业综合体 1 幢商务酒店一至九层的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商住。

2014 年 7 月 30 日，项目公司就锦江都城晋江梅岭店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“晋国用（2014）第 01234 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城晋江梅岭店地上一层至九层房屋对应的国有建设用地使用权。

17、锦江都城泰州海陵店

根据《锦江都城泰州海陵店收购合同》，资产转让方将坐落于泰州市海陵区济川路北侧、青年路东侧、海陵南路西侧、老通扬运河南侧约定范围的商品房的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商务金融、商服、住宅。

2012 年 11 月 9 日，项目公司就锦江都城泰州海陵店地上八层、地下一层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为泰州国用（2012）第 18124 号的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城泰州海陵店地上八层、地下一层房屋对应的国有建设用地使用权。

18、锦江都城廊坊广阳店

根据《锦江都城廊坊广阳店收购合同》，资产转让方将坐落于廊坊市广阳区新华路西、金光道北、文明路东、永丰道南的第 309 幢 3 单元 1 层 3-101 号房（总层数为地下二层至地上八层）的商品房房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业。

截至本招募说明书出具之日，锦江都城廊坊广阳店不动产查档未能显示土地使用权信息关联情况，原始权益人、法律顾问向廊坊市不动产登记中心进行了现场咨询，因项目建设单位未在项目建设完成后进行房产落宗的实测，因此项目公司无法单方面申请在不动产权证书上增加土地信息；当前已办理的不动产权证书合法有效，不影响权利人的权属认定；不动产的土地信息根据“廊国用（2010）第 01410 号”《国有土地使用证》信息确定。

根据向不动产登记中心的现场咨询结果，法律顾问进一步通过河北政务服务网进行确认并获得书面反馈：“廊坊市自然资源和规划局反馈，咨询人办理的不动产权证书未记载土地信息，不影响权利人的权属认定，房产可正常转让。”

根据《民法典》第三百五十七条的规定，建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。根据《城市房地产管理法（2019 修正）》第三十二条的规定，房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。基于前述规定，因锦江都城廊坊广阳店已就房屋办理了合法有效的不动产权证书，基于《民法典》第三百五十七条和《城市房地产管理法（2019 修正）》第三十二条的规定，并根据廊坊市自然资源和规划局的确认，管理人及律师认为，

不动产权证书未记载土地信息的情况，不影响权属认定，不影响不动产权的权属转移。

为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，如因锦江都城廊坊广阳店不动产权证书未记载土地信息事项，影响项目权属认定、项目权属转移、项目持续稳定运营或因此造成项目公司任何损失的，由原始权益人予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

19、锦江都城芜湖镜湖店

根据《锦江都城芜湖镜湖店收购合同》，资产转让方将坐落于芜湖市镜湖区万达广场 4 号楼 01（总层数为十一层，包括地上十层及地下一层）的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业。

项目公司就锦江都城芜湖镜湖店地上十层、地下一层房屋对应的国有建设用地使用权已取得编号为“皖（2026）芜湖市不动产权第 1878709 号”的《不动产权证书》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城芜湖镜湖店地上十层、地下一层房屋对应的国有建设用地使用权。

20、锦江都城宁德蕉城店

根据《锦江都城宁德蕉城店收购合同》，资产转让方将坐落于宁德市蕉城区天湖东路 1 号 3 幢 3-1038、3-201、3-301、3-401、3-501、3-601、3-701、3-801 以及 3-901 的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商服、住宅用地。

2014 年 9 月 22 日，项目公司就锦江都城宁德蕉城店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得了 9 本《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城宁德蕉城店地上一层至九层房屋对应的国有建设用地使用权。

21、锦江都城镇江润州店

根据《锦江都城镇江润州店收购合同》，资产转让方将坐落于黄山西路约定范围的商品房的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商务金融用地。

2012 年 7 月 23 日，项目公司就锦江都城镇江润州店地上一层至八层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“镇国用（2012）第 8514 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城镇江润州店地上一层至八层房屋对应的国有建设用地使用权。

（五）土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致性情况

根据商业不动产项目对应的《房地产权证》《不动产权证书》等记载项目规划用途的证照，经法律顾问核查并经原始权益人和项目公司确认，商业不动产项目的权证证载规划用途和房屋实际用途情况如下。

表 40 规划、实际用途一致性情况

项目名称	土地用途	权证证载的规划用途	实际用途
锦江都城广州白云店	商业金融业用地	一层为商业（西餐厅）、二层为商业（多功能厅），三至七层为商业（酒店）	酒店餐厅、会议室、员工办公室、酒店客房
锦江都城郑州二七店	商服用地	酒店	酒店大堂、餐厅、健身房、自助洗衣房、酒店客房
锦江都城长沙开福五一广场店	商业用地	商业	酒店餐厅、员工办公室、酒店客房、会议室
锦江都城合肥政务中心店	商业用地	商业	酒店餐厅、酒店客房、会议室、健身房、自助洗衣房
锦江都城武汉体育中心店	商服用地	商业服务	酒店大堂、会议室、餐厅、自助洗衣房、酒店客房
锦江都城武汉积玉桥店	其他商服用地	酒店	酒店大堂、餐厅、会议室、健身房、自助洗衣房、酒店客房
锦江都城合肥包河包公园店	商业用地	商业	酒店餐厅、酒店客房、洗衣房
锦江都城沈阳铁西店	商业服务	商业	员工办公室、更衣室、设备用房、酒店大堂、餐厅、酒店客房
锦江都城石家庄裕华店	商务金融用地	商业服务	设备用房、酒店大堂、餐厅、员工办公室、酒店办公室、会议室、员工餐厅、厨房、设备转换层、酒店客房、自助洗衣房
锦江都城福州仓山店	商服用地	商务酒店	酒店大堂、酒店餐厅、酒店客房、会议室、洗衣房、健身房、员工办公室
锦江都城福州台江店	商业	地上一层为商业、地上三至七层为酒店	酒店大堂、餐厅、酒店客房、洗衣房、健身房、员工办公室

项目名称	土地用途	权证证载的规划用途	实际用途
锦江都城常州新北店	商业	商业	酒店大堂、员工办公室、酒店餐厅、酒店客房、会议室、健身房、自助洗衣房
锦江都城江阴澄江店	住宿餐饮用地	非住宅	会议室、厨房、员工办公室、员工餐厅、酒店客房
锦江都城南昌红谷滩店	商业用地	非住宅	酒店大堂、酒店餐厅、洗衣房、健身区域、酒店客房
锦江都城绍兴柯桥店	商业用地	商业	酒店客房、酒店会议室、茶室、洗衣房、健身房、设备用房
锦江都城晋江梅岭店	酒店	酒店	酒店大堂、健身房、酒店餐厅、酒店客房、员工办公室
锦江都城泰州海陵店	住宿餐饮用地	非住宅	设备用房、酒店大堂、健身房、自助洗衣房、员工办公室、酒店餐厅、酒店客房
锦江都城廊坊广阳店	住宿餐饮用地	商业、金融、信息	酒店大堂、自助洗衣房、酒店餐厅、会议室、员工办公室、酒店客房
锦江都城芜湖镜湖店	住宿餐饮用地	酒店	酒店大堂、酒店餐厅、酒店客房、员工办公室
锦江都城宁德蕉城店	商服	商业营业用房	酒店大堂、酒店餐厅、健身房、酒店客房、员工办公室
锦江都城镇江润州店	商务金融用地	商务酒店	酒店大堂、餐厅、设备用房、酒店会议室、健身房、自助洗衣房、员工办公室、酒店客房

综上，截至尽调基准日，商业不动产项目的主要实际用途与其规划用途、权证所记载用途相符。

经法律顾问核查，商业不动产项目的资产收购合同与产权证书记载的土地具体用途和差异情况如下：

表 41 收购合同与权证记载一致性情况

项目名称	收购合同土地用途	权证记载土地用途	差异分析
锦江都城广州白云店	商务金融用地	商业金融业用地	实质上相同
锦江都城郑州二七店	商业服务业、住宅用地	商服用地	酒店实际位于商服用地，用途与产权证一致。
锦江都城长沙开福五一广场店	商业用地	商业用地	一致，不存在差异
锦江都城合肥政务中心店	商业、办公	商业用地	合同记载的“商业、办公”均为商服用地范畴，权证简化为“商业用地”系登记时采用一级地类表述

项目名称	收购合同土地用途	权证记载土地用途	差异分析
锦江都城武汉体育中心店	商服用地	商服用地	一致，不存在差异
锦江都城武汉积玉桥店	商业金融业用地	其他商服用地	合同“商业金融业用地”与“其他商服用地”属同一大类
锦江都城合肥包河包公园店	商业、办公、住宅	商业用地	酒店实际位于商业用地，用途与权证一致
锦江都城沈阳铁西店	商业服务	商业服务	一致，不存在差异
锦江都城石家庄裕华店	商务酒店	商务金融用地	合同记载“商务酒店”系对建设项目的描述，权证“商务金融用地”为土地批准用途
锦江都城福州仓山店	商服用地、住宅用地	商服用地	酒店实际位于商服用地上，用途与权证一致
锦江都城福州台江店	商业或办公	商业	“商业或办公”与“商业”同属商服大类，登记为“商业”系简化表述，酒店位于商业用地上，不存在冲突
锦江都城常州新北店	商业	商业	一致，不存在差异
锦江都城江阴澄江店	商业、办公、旅馆业、住宅	住宿餐饮用地	合同约定用途较广原因是综合体建筑涉及多项土地用途，权证“住宿餐饮用地”明确指向酒店功能，符合酒店实际用途，其他用途未在本次产权范围，不存在冲突
锦江都城南昌红谷滩店	商务综合	商业用地	“商务综合”系对项目功能的描述，权证“商业用地”为登记用途，酒店作为商业经营，用途相符
锦江都城绍兴柯桥店	商业及商务办公	商业用地	合同“商业及商务办公”与“商业用地”属同一大类，差异仅为表述详略
锦江都城晋江梅岭店	商住	酒店	合同“商住”指商业住宅混合，但权证明确为“酒店”，说明土地用途已调整为酒店用途或原“商住”中的商业部分实际用于酒店，实际用途与权证一致
锦江都城泰州海陵店	商务金融、商服、住宅	住宿餐饮用地	权证“住宿餐饮用地”与酒店用途一致，合同中的其他用途未登记
锦江都城廊坊广阳店	商业	批发零售用地、城镇住宅用地	根据《国有建设用地使用权出让合同》约定，批发零售用地中包括部分商务金融、住宿餐饮用地，即指附件《规划设计要求》中的“商业金融用地、商务办公用地、文化娱乐用地”。据此，建设商务酒店符合土地出让用途的要求
锦江都城芜湖镜湖店	商业	住宿餐饮用地	合同记载“商业”为一级类，权证“住宿餐饮用地”为二级类，属同一大类，酒店用途与权证一致
锦江都城宁德蕉城店	商服、住宅用地	商服	酒店实际位于商服用地上，用途与权证一致
锦江都城镇江润州店	商务金融用地	商务金融用地	一致，不存在差异

根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）及《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017 年 11 月 1 日起实施）国家标准，商服用地（一级类）包含零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地等二级类用地。

上述项目存在的收购合同与产权证书记载差异，原因在于：（1）资产收购合同上的土地用途为整个完整综合用地地块的土地用途，酒店的土地用途是完整地块土地用途之一；（2）项目建设完成并完成初始登记后，特定不动产登记单元的房屋用途和土地用途相对应进行登记，因此酒店部分的土地用途能够和酒店的房屋规划用途相一致。

上述项目的土地实际用途均为酒店经营，与产权证书记载的用途（均属商服用地大类或其具体子类）一致。酒店作为旅馆业经营场所，属于商服用地项下“旅馆用地”或“商业用地”的法定用途范围，不存在土地实际用途与权证用途相冲突的情形。

综上，管理人及律师认为，本项目土地用途情况符合《上交所审核关注事项》第十二条第（七）项关于“不动产项目的土地实际用途原则上应当与其规划用途、权证所载用途相符”的要求。

（六）商业不动产项目的投保情况

本不动产项目针对商业不动产已购买财产一切险等相关保险，具体情况如下所示。

1、财产一切险

经核查，申能财产保险股份有限公司上海分公司就商业不动产项目签发了保险单号为 6603018010460250000082 的《财产一切险保险单》，被保险人为项目公司，保险标的地址包括全部商业不动产项目，险种为财产一切险，保险期间自 2025 年 7 月 1 日 0 时起至 2026 年 6 月 30 日 24 时止，保险金额为人民币 1,782,922,102.31 元。

项目公司为商业不动产项目购买了财产一切险，整体保险金额已覆盖对应不动产项目的评估价值，但存在九个商业不动产项目保险金额低于对应单个不动产项目的评估价值，分别为锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城常州新北店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城镇江润州店。针对

上述事项，原始权益人拟于前述保险到期时，继续为其所持有的不动产项目进行投保，为不动产项目购买足额的财产一切保险，以覆盖不动产项目估值。

2、公众责任险

经核查，申能财产保险股份有限公司上海分公司就商业不动产项目签发了保险单号为 660301812016025000018 的《公众责任保险保险单》，被保险人为项目公司，保险标的地址包括全部商业不动产项目，险种为公众责任险，保险期限自 2025 年 7 月 1 日 0 时起至 2026 年 6 月 30 日 24 时止，保险金额为人民币 67,000,000.00 元。

3、营业中断险

经核查，申能财产保险股份有限公司上海分公司就商业不动产项目签发了保险单号为 6603018010560250000001 的《营业中断保险保险单》，被保险人为项目公司，保险标的地址包括全部商业不动产项目，险种为营业中断损失险，保险期限自 2025 年 7 月 1 日 0 时起至 2026 年 6 月 30 日 24 时止。

综合以上，管理人及律师认为，商业不动产项目所对应的财产一切险、公众责任险及营业中断险保险单不违反《中华人民共和国保险法》《民法典》等法律和行政法规的强制性规定，合法、有效。根据原始权益人和项目公司的确认，项目公司就其持有的商业不动产项目享有对应的财产一切险、公众责任险和营业中断险保险单项下的相应保险权益。

（七）经营资质取得情况、经营资质期限、有效性及存续期展期安排

根据原始权益人及项目公司提供的资料（复印件）并经原始权益人和项目公司确认，经法律顾问逐一核查，本次入池的商业不动产项目已按规定办理了《特种行业许可证》（以下简称“特行许可”）、《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（以下简称“消防开业检”）、《食品经营许可证》（以下简称“食品经营许可”）及《卫生许可证》（以下简称“卫生许可”）。

1、关于特行许可和消防开业检

根据《旅馆业治安管理办法》《中华人民共和国消防法》规定，特行许可和消防开业检不存在证件有效期，特行许可和消防开业检不涉及办理证照展期手续的事项。

2、关于食品经营许可和卫生许可的展期安排

截至本招募说明书出具之日，各商业不动产项目的食品经营许可及卫生许可的有效期的届满日期如下：

表 42 各商业不动产项目的食品经营许可证及卫生许可的有效期情况

序号	项目名称	食品经营许可证	卫生许可证
1	锦江都城广州白云店	有效期至 2028 年 7 月 9 日。	有效期至 2027 年 11 月 8 日。
2	锦江都城郑州二七店	有效期至 2028 年 6 月 13 日。	有效期至 2027 年 2 月 20 日。
3	锦江都城长沙开福五一广场店	有效期至 2028 年 8 月 7 日。	有效期至 2026 年 10 月 26 日。
4	锦江都城合肥政务中心店	有效期至 2031 年 3 月 10 日。	有效期至 2030 年 3 月 3 日。
5	锦江都城武汉体育中心店	有效期至 2026 年 9 月 27 日。	有效期至 2028 年 5 月 23 日。
6	锦江都城武汉积玉桥店	有效期至 2031 年 3 月 11 日。	有效期至 2029 年 4 月 28 日。
7	锦江都城合肥包河包公园店	有效期至 2027 年 10 月 27 日。	有效期至 2028 年 12 月 23 日。
8	锦江都城沈阳铁西店	有效期至 2028 年 10 月 10 日。	旅店：有效期至 2028 年 10 月 15 日。 二次供水：有效期至 2028 年 6 月 23 日。
9	锦江都城石家庄裕华店	有效期至 2027 年 10 月 27 日。	有效期至 2026 年 8 月 29 日。
10	锦江都城福州仓山店	有效期至 2026 年 5 月 12 日。	有效期至 2028 年 4 月 21 日。
11	锦江都城福州台江店	有效期至 2028 年 6 月 6 日。	有效期至 2029 年 9 月 14 日。
12	锦江都城常州新北店	有效期至 2030 年 12 月 22 日。	有效期至 2027 年 12 月 17 日。
13	锦江都城江阴澄江店	有效期至 2027 年 8 月 21 日。	有效期至 2026 年 8 月 8 日。
14	锦江都城南昌红谷滩店	有效期至 2029 年 1 月 31 日。	有效期至 2028 年 9 月 9 日。
15	锦江都城绍兴柯桥店	有效期至 2026 年 11 月 16 日。	有效期至 2027 年 5 月 23 日。
16	锦江都城晋江梅岭店	有效期至 2029 年 3 月 25 日。	有效期至 2029 年 7 月 27 日。

序号	项目名称	食品经营许可证	卫生许可证
17	锦江都城泰州海陵店	有效期至 2026 年 6 月 6 日。	有效期至 2028 年 3 月 12 日。
18	锦江都城廊坊广阳店	有效期至 2028 年 7 月 3 日。	有效期至 2027 年 5 月 11 日。
19	锦江都城芜湖镜湖店	有效期至 2026 年 8 月 15 日。	有效期至 2027 年 6 月 6 日。
20	锦江都城宁德蕉城店	有效期至 2027 年 12 月 12 日。	有效期至 2026 年 8 月 31 日。
21	锦江都城镇江润州店	有效期至 2027 年 9 月 1 日。	有效期至 2028 年 3 月 14 日。

（1）关于不动产基金存续期间食品经营许可及卫生许可展期具体安排

关于食品经营许可：依据《食品经营许可和备案管理办法》第三十二条、三十三条、三十四条的规定，食品经营者应在食品经营许可有效期届满前 90 个工作日至 15 个工作日期间提交延续申请，需提交申请书、许可证原件等有关材料，主管部门于许可证有效期届满前作出续期的决定。

关于卫生许可：1）关于公共场所卫生许可：依据《公共场所卫生管理条例实施细则》第二十三条、二十四条、二十七条的规定，公共场所经营者应在卫生许可有效期届满 30 日前提交展期申请，需提交申请表、身份证明、平面布局图、卫生检测报告等材料，主管部门于 20 日内完成审核。2）关于二次供水卫生许可：依据《生活饮用水卫生监督管理办法》第十六条、二十条的规定，供水单位应在卫生许可有效期届满前 6 个月重新申请换发新证，需提交申请表、水质检验报告等材料。

基金存续期限内，管理人将依据《食品经营许可和备案管理办法》《公共场所卫生管理条例实施细则》《生活饮用水卫生监督管理办法》等相关规定，明确分工及流程，由管理人牵头协调促成项目公司提交展期申请，委托运营管理机构协助执行，具体安排如下：

1）责任主体：管理人统筹监督，牵头协调促成项目公司提交申请，委托运营管理机构协调并落实项目公司及时办理展期申请手续，项目公司配合提供材料，管理人监督运营管理机构做好经营资质管理。

2）时间节点：管理人督促运营管理机构，协助项目公司在食品经营许可届满前 90 个至 15 个工作日期间提交食品经营许可的展期申请，协助项目公司在公

共场所卫生许可届满 30 日前以及二次供水卫生许可届满前 6 个月提交关于卫生许可的展期申请，确保在有效期内完成审批。

3）材料及审核：管理人督促运营管理机构协助项目公司准备全套材料，管理人前置审核后，协调项目公司提交，运营管理机构跟踪审批进度，管理人全程监督。

（八）其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件取得情况

根据原始权益人的披露及法律顾问的适当核查，项目公司在 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间，对不动产项目进行了装修改造，但项目公司未逐一办理施工许可等手续。

根据工程顾问在各商业不动产项目的《工程尽职调查报告》中的确认，项目公司在 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间对不动产项目进行的装修改造，该等装修改造不存在消防工程和结构工程的改造内容，在不动产工程方面未发现可能导致不动产资产项目无法持续运营的实质性障碍。

就此，根据原始权益人的书面确认，尽管项目公司未就装修改造逐一办理施工许可等手续，但在不动产项目运营的所有重大方面，不存在已知的、已发现的可能导致不动产项目无法持续运营的实质性障碍。不动产项目目前已合法取得《特种行业许可证》《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》等其运营所需的现行有效的必备证照。

根据项目公司的《专项信用报告（无违法违规记录证明版）》（编号为202601211748AI001187）并经管理人及律师适当核查，截至 2026 年 1 月 21 日，项目公司无违法违规记录。

为进一步缓释本基金投资人的风险，原始权益人承诺如下：如项目公司因不动产项目立项、报建、施工、验收、改建、扩建、装修改造过程中的任何手续文件缺失或无法办理手续文件影响项目持续稳定运营或被行政主管部门予以处罚或因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（九）其他合规事项

1、关于单体建筑的认定

本次核查涉及的商业不动产项目均位于所在综合体项目范围内，与综合体其他建筑物相邻毗连。根据工程顾问出具的《工程尽职调查报告》，商业不动产项目的具体情况如下：

表 43 单体建筑具体情况

项目名称	资产	单体建筑具体情况
锦江都城广州白云店	地上七层	锦江都城广州白云店（包括地上 1 至 7 层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城郑州二七店	地上一层至十层	锦江都城郑州二七店（一层大堂、地上一层至十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城长沙开福五一广场店	一层大堂、地上二层至十一层	锦江都城长沙开福五一广场店（包括一层大堂、地上二层至十一层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城合肥政务中心店	一层大堂、地上三层至十一层	锦江都城合肥政务中心店（包括一层大堂、地上三层至十一层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城武汉体育中心店	地上十层	锦江都城武汉体育中心店（包括地上十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城武汉积玉桥店	地上十层	锦江都城武汉积玉桥店（包括地上十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城合肥包河包公园店	一层大堂、地上二层至十层	锦江都城合肥包河包公园店（一层大堂、地上二层至十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。

项目名称	资产	单体建筑具体情况
锦江都城沈阳铁西店	地下一层、地上十层	锦江都城沈阳铁西店（一层大堂、地上一层至十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城石家庄裕华店	地下一层、地上十层	锦江都城石家庄裕华店（一层大堂、地上一层至十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城福州仓山店	地上十层	锦江都城福州仓山店（包括地上一层至十层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城福州台江店	地上一层、地上三至七层	锦江都城福州台江店（包括地上一层、地上三层至七层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城常州新北店	地上九层	锦江都城常州新北店（地上九层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城江阴澄江店	地上一层大堂、地上二层至九层	锦江都城江阴澄江店（包括地上一层大堂、地上二层至九层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城南昌红谷滩店	地上一层至九层	锦江都城南昌红谷滩店（包括地上一层至九层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城绍兴柯桥店	地上一层大堂、地上二层餐厅、地上三层至十层	锦江都城绍兴柯桥店（包括地上一层大堂、地上二层餐厅、地上三层至十层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城晋江梅岭店	地上九层	锦江都城晋江梅岭店（包括地上一层至九层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。

项目名称	资产	单体建筑具体情况
锦江都城泰州海陵店	地下一层、地上八层	锦江都城泰州海陵店（包括地下一层、地上八层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城廊坊广阳店	地上八层	锦江都城廊坊广阳店（包括地上八层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城芜湖镜湖店	地上十层	锦江都城芜湖镜湖店（包括地上十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城宁德蕉城店	地上九层	锦江都城宁德蕉城店（包括地上一层至九层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城镇江润州店	地上八层	锦江都城镇江润州店（包括地上八层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。

根据工程顾问出具的《工程尽职调查报告》，本次核查的商业不动产项目属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。

基于上述，管理人及法律顾问认为，商业不动产项目资产范围明确，产生租赁收入的单体建筑已全部纳入资产范围，符合《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》第十二条单体建筑面积比例的规定。

三、共用资产

（一）共用资产情况及共用资产未入池的情况

1、各商业不动产项目的主要共用设施设备等资产

根据工程顾问出具的《工程尽职调查报告》，各商业不动产项目的共用资产，主要包括消防泵房、室外总体（给水排水管网）、配电系统及消控室。

各商业不动产项目均由项目公司与资产转让方以资产收购方式取得，收购范围包括商务酒店的部分。项目公司对于该等共用资产享有共有权利，而非排他的所有权。因此，该等共用资产未纳入商业不动产项目底层资产的资产范围。

由于各商业不动产项目均为所在商业综合体项目的组成部分，上述共用资产，包括消防泵房、室外总体（给水排水管网）、配电系统及消控室。根据《民法典》第二百七十一条的规定，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。综上，根据《民法典》相关规定，由于该等共用资产均属于业主共有部分，项目公司可以使用，并且由物业管理公司统一管理，不影响项目公司作为业主方享有该等配套服务或对共用设施设备享有共有权利。

表 44 不动产项目主要涉及共用设备

序号	项目名称	共用设备的范围
1	锦江都城广州白云店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
2	锦江都城郑州二七店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
3	锦江都城长沙开福五一广场店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
4	锦江都城合肥政务中心店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
5	锦江都城武汉体育中心店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
6	锦江都城武汉积玉桥店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
7	锦江都城合肥包河包公园店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
8	锦江都城沈阳铁西店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
9	锦江都城石家庄裕华店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
10	锦江都城福州仓山店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
11	锦江都城福州台江店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
12	锦江都城常州新北店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
13	锦江都城江阴澄江店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
14	锦江都城南昌红谷滩店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
15	锦江都城绍兴柯桥店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
16	锦江都城晋江梅岭店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、防排烟系统、消控室

序号	项目名称	共用设备的范围
17	锦江都城泰州海陵店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
18	锦江都城廊坊广阳店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
19	锦江都城芜湖镜湖店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
20	锦江都城宁德蕉城店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
21	锦江都城镇江润州店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室

2、特定项目的酒店大堂、餐厅、地下设备间等共有建筑

锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店共 6 个项目的地上大堂区域、餐厅（如适用）为共有建筑。前述共有建筑均属于商业不动产项目的资产范围。

锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城广州白云店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城廊坊广阳店共 5 个项目的地下设备间为共有建筑。前述共有建筑均属于商业不动产项目的资产范围。项目公司作为酒店专有部分的不动产权人对前述共有建筑具有管理和使用的权利。

（二）对于主要共用设备的运营安排及分析

1、关于酒店项目专有专用设施设备

根据工程顾问在《工程尽职调查报告》中的确认，本次核查的商业不动产项目属于可以独立运营、单独管理的单体建筑，其专有专用设施设备（包括酒店运营所需的冷热水系统、酒店内消防系统、酒店内空调及供暖系统、通风系统、厨房排油烟系统、防排烟系统、应急照明系统、酒店内火灾报警系统、弱电智能化系统、电梯等）均由项目公司独立运营、管理和维护。

基于上述，管理人及法律顾问认为，项目公司对该等与酒店运营密切相关的设施设备、酒店专有专用区域内的公共空间改造、酒店专用设施维修维护以及酒店项目提标改造等方面具有决定权。

2、关于特定项目的共有建筑

锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店共 4 个项目的地上大堂区域、餐厅（如适用），及锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城广州白云店、锦江都城

廊坊广阳店共 4 个项目的地下设备间而言，因项目公司为参与共有的专有部分的单一不动产权人，不存在其他参与共有的权利人，项目公司对该等区域实质上具有所有权，管理人及法律顾问认为，项目公司对该等区域与酒店运营密切相关的设施设备、酒店专有专用区域内的公共空间改造、酒店专用设施维修维护以及酒店项目提标改造等方面具有决定权。

就锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店的酒店大堂，及锦江都城武汉积玉桥店的地下设备间而言，该等酒店大堂、地下设备间均存在明确的规划用途，管理人及法律顾问认为，项目公司有权基于共有关系，合法、持续使用该区域按照酒店大堂和地下设备间的规划用途使用，由于该等设施均为酒店专用的设施，项目公司对该等区域按照规划用途使用及与该等规划用途相关的改造、维修维护方面具有决定权。

3、关于共用设施设备

根据工程顾问在《工程尽职调查报告》中的确认，由于不动产项目位于所在综合体项目的组成部分，各项目存在共用设施设备。

就消防泵房、室外给排水管网、10kV 共用配电系统、消控室等设施，该等设施属于服务于整个地块和综合体项目的基础设施，不属于酒店运营管理中直接面向客户的设施设备。酒店对上述设施的核心需求为稳定运行、权责划分明确、成本可控，该等需求均可通过《物业管理服务协议》明确物业服务企业的运维、值守、应急处置等刚性义务全面实现，酒店项目公司通过行使业主权利即可保障该等所需的设施服务能力。

该等共用设施设备由物业管理公司统一管理。就该等根据项目公司与各商业不动产项目的物业管理公司签署的《物业服务合同》，项目公司已就共用设施设备的后续安排作出明确约定，具体包括：

（1）物业管理公司收取的物业服务费用用于支付公共部位、公用设施的日常运行、维护费；共用部位、共用设施及公众责任险费用；

（2）项目公司负责项目公司区域范围内的设施、设备的日常运行、维护和大、中修及更新改造；物业管理公司负责商业广场内、项目公司区域外的公共设施、共用设备的日常养护、运行服务，提供公共秩序维护、环境绿化养护服务。

基于上述，项目公司已对共用设备设施的管理责任、费用承担进行了明确的安排。

（三）风险缓释措施

管理人已在招募说明书“风险因素”章节对共用设备进行风险披露。

为进一步缓释项目共用设备对于后续不动产项目稳定运营的影响，原始权益人承诺，负责协调和采取有效措施，确保未纳入资产范围内的资产不影响不动产项目稳定运营；若因与不动产项目未入池资产（包括共用设施设备资产）持有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由原始权益人负责解决和承担。

四、不动产项目转让

（一）转让安排概述

本基金通过特殊目的载体取得商业不动产项目完全所有权的基本安排如下：

截至本招募说明书出具之日，项目公司 100%的股权由原始权益人持有。基金管理人拟设立商业不动产基金，商业不动产基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让原始权益人持有的项目公司 100%的股权。

上述交易完成后，本基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得商业不动产项目完全所有权。

（二）原始权益人转让不动产项目获得合法有效的授权以及外部有权机构审批相关情况

1、内部决策程序

（1）项目公司股东内部决策程序

截至尽调基准日，项目公司 100%的股权由华安资产代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划持有。经核查东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划标准条款，计划管理人提出处分方案，其应召开资产支持证券持有人大会。就该等处分方案，必须经权益级资产支持证券未偿本金余额 1/2 的资产支持证券持有人出席，且经出席的本类别资产支持证券持有人表决权总数的 2/3 以上同意。资产支持证券持有人大会关于该等处分方案经上述程序决议通过后，应当自该等决议公告之日起生效。

截至本招募说明书出具之日，原始权益人已经自华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）受让项目公司的 100%股权。

（2）原始权益人内部决策程序

原始权益人股东已于 2026 年 1 月 26 日作出《上海锦江资产管理有限公司股东决定》，同意自华安资产受让项目公司 100%股权，并进一步同意待受让项目公司 100%股权后，由原始权益人以其间接持有的锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店作为不动产项目，申请发行商业不动产 REITs，同意原始权益人设立特殊目的载体（即 SPV 公司），在商业不动产 REITs 设立并认购资产支持专项计划的全部份额后，将 SPV 公司 100%股权转让予资产支持专项计划，同意原始权益人将项目公司 100%股权转让予商业不动产 REITs 项下资产支持专项计划或其下设特殊目的载体（视最终交易结构而定）。

原始权益人作为 SPV 公司股东已于 2026 年 3 月 6 日作出《北京时旅企业管理有限公司股东决定》，同意原始权益人以转让 SPV 公司 100%股权的方式参与原始权益人申请发行的商业不动产 REITs，同意原始权益人向华安资产设立的专项计划转让 SPV 公司 100%股权。

根据原始权益人和项目公司的确认，原始权益人及其股东已就本项目的开展履行所需内部决策程序。

2、国有资产交易程序

（1）转让安排的合法有效性

根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）的规定，“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”

原始权益人股东锦江国际（集团）有限公司于 2026 年 3 月 24 日取得上海市国有资产监督管理委员会（以下简称“上海国资委”）核发的《市国资委关于锦江国际集团发行商业不动产 REIT 有关事项的批复》（沪国资委产权[2026]86 号，

以下简称“批复”）。批复原则同意以时尚之旅酒店管理有限公司持有的 21 家锦江都城酒店资产参与商业不动产 REIT 发行，所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

（2）转让对价的公允性

根据《项目公司股权转让协议》的约定，项目公司股权转让价款=商业不动产证券投资基金实际募集规模－需预留的相关税费－SPV 股权转让价款－项目公司债权转让价款，且若《项目公司股权转让协议》约定的目标股权的股权转让价款低于经国有资产监督管理机构批复同意的转让底价，则转让方均有权解除该协议。

根据《基金指引》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》和《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》，商业不动产基金的询价、定价发行方案应当按照公开、公平、公正的原则制定并事先公开披露，由具备专业机构投资者资格的网下投资者参与询价，网下投资者应遵循科学、独立、客观、审慎的原则合理报价，基金管理人、财务顾问应当基于所有网下投资者报价的中位数和加权平均数等询价结果审慎合理确定商业不动产基金份额认购价格；商业不动产基金募集规模为商业不动产基金份额认购价格与商业不动产基金份额总数的乘积。

因此，本基金募集规模可体现专业机构投资者基于资产评估报告对商业不动产项目的认可程度，根据本基金募集规模计算项目公司股权转让对价的价格形成机制具备公允性。

（三）有关法律法规以及协议文件对不动产项目土地使用权、资产、项目公司股权、特许经营权、经营收益权的转让限制情况以及主管部门或者相关权利方明确同意转让的证明

截至本招募说明书出具日，商业不动产项目所涉及的相关法律法规、不动产权证书、融资合同、土地出让等有偿使用合同中，对本项目的土地使用权、资产、项目公司股权、经营收益权的转让限制，商业不动产项目已符合相关要求或主管部门或者相关权利方明确同意转让，具体如下：

1、土地出让合同项下的转让限制

（1）锦江都城广州白云店

根据锦江都城广州白云店编号为 440111-2009-000012 的《广州市国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城广州白云店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（2）锦江都城郑州二七店

根据锦江都城郑州二七店编号为豫（郑）出让（2010 年）第 0059 号的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城郑州二七店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（3）锦江都城长沙开福五一广场店

根据锦江都城长沙开福五一广场店编号为 XC（1）2010000094 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城长沙开福五一广场店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（4）锦江都城合肥政务中心店

根据锦江都城合肥政务中心店的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城合肥政务中心店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（5）锦江都城武汉体育中心店

根据锦江都城武汉体育中心店编号为鄂 WH（WJK）-2010-00017 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城武汉体育中心店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（6）锦江都城武汉积玉桥店

根据锦江都城武汉积玉桥店编号为 WH-2010-66 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城武汉积玉桥店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（7）锦江都城合肥包河包公园店

根据锦江都城合肥包河包公园店编号为合地市区经营[2009]187 号的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城合肥包河包公园店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（8）锦江都城沈阳铁西店

根据锦江都城沈阳铁西店编号为 2101062010A0023 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城沈阳铁西店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（9）锦江都城石家庄裕华店

根据锦江都城石家庄裕华店的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城石家庄裕华店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（10）锦江都城福州仓山店

根据锦江都城福州仓山店编号为榕地合[2010]032 号的《福州市国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城福州仓山店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（11）锦江都城福州台江店

根据锦江都城福州台江店编号为榕地合[2009]015 号的《福州市国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城福州台江店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（12）锦江都城常州新北店

根据锦江都城常州新北店编号为 3204112010CR0059 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城常州新北店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（13）锦江都城江阴澄江店

根据锦江都城江阴澄江店编号为 3202812010CR0272 的《国有建设用地使用权出让合同》（包括其变更协议），该合同未有对锦江都城江阴澄江店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（14）锦江都城南昌红谷滩店

根据锦江都城南昌红谷滩店编号为 36201001120010 的《国有建设用地使用权出让合同》（包括其变更协议），该合同未有对锦江都城南昌红谷滩店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（15）锦江都城绍兴柯桥店

根据锦江都城绍兴柯桥店编号为 3306212009A21 的《国有建设用地使用权出让合同》（土地受让人为资产转让方控股股东，原始权益人未取得土地使用权受让人主体变更的协议文件），该合同未有对锦江都城绍兴柯桥店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（16）锦江都城晋江梅岭店

根据锦江都城晋江梅岭店编号为 35058220101111G127 号的《国有建设用地使用权出让合同》（包括其变更协议），该合同未有对锦江都城晋江梅岭店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（17）锦江都城泰州海陵店

根据锦江都城泰州海陵店编号为 3212012012CR0020 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城泰州海陵店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（18）锦江都城廊坊广阳店

根据锦江都城廊坊广阳店编号为 c131000120100045 号的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城廊坊广阳店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（19）锦江都城芜湖镜湖店

根据锦江都城芜湖镜湖店编号为 340200 出让[2010]048 号的《国有建设用地使用权出让合同》（包括其变更协议），该合同未有对锦江都城芜湖镜湖店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（20）锦江都城宁德蕉城店

根据锦江都城宁德蕉城店编号为 350900201011104G015 号的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城宁德蕉城店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（21）锦江都城镇江润州店

根据锦江都城镇江润州店编号为 3211012010CR0009 的《国有建设用地使用权出让合同》（包括其补充协议），该合同未有对锦江都城镇江润州店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

2、融资合同项下的转让限制及解除情况

截至尽调基准日，华安资产与项目公司签订了编号为 HAZC-24JJ1-JKXY 的《股东借款协议》以及编号为 HAZC-24JJ1-JZXY 的《减资及债务确认协议》。

为保障《股东借款协议》以及《减资及债务确认协议》项下债权的实现，华安资产与项目公司签订了编号为 HAZC-24JJ1-ZYHT 的《应收账款质押合同》，约定以项目公司自 2024 年 2 月 1 日（不含该日）起至 2027 年 3 月 5 日（含该日）期间合法所有的自物业资产（即：项目公司持有的 21 个商业不动产项目）

取得的物业资产运营收入应收账款设定质押。《应收账款质押合同》约定，“本合同签署后，未经质权人书面同意，出质人不得将质物擅自出售、交换、赠与、转让或以其他方式处分质物；不得再在质物上设置任何形式的优先权及其他第三人权利；不得从事任何使质物产生或可能产生任何形式的权属争议、法定限制或其他权利瑕疵的行为。”

同时，为保障《股东借款协议》以及《减资及债务确认协议》项下债权的实现，华安资产与项目公司签订了编号为 HAZC-24JJ1-DYHT-CZ、HAZC-24JJ1-DYHT-JY、HAZC-24JJ1-DYHT-TZ 的三份《抵押合同》，约定项目公司以《抵押合同》中“抵押财产清单”（即：项目公司持有的 3 个商业不动产项目，分别为锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城泰州海陵店）向华安资产提供抵押担保。上述三份《抵押合同》均约定，“抵押期间，乙方无权擅自以出售、交换、赠与等方式转让本合同项下抵押物。”

截至本招募说明书出具之日，根据华安资产、原始权益人、项目公司于 2026 年 4 月 23 日共同签署的《上海锦江资产管理有限公司与华安未来资产管理（上海）有限公司及时尚之旅酒店管理有限公司之债权转让及确认协议》，原始权益人及项目公司于 2026 年 4 月 27 日签署的《关于终止<抵押合同>和<应收账款质押合同>的协议书》，常州市自然资源和规划局于 2026 年 4 月 24 日出具的《不动产登记簿查询结果》，江阴市不动产登记中心于 2026 年 4 月 24 日出具的《江阴市不动产登记簿证明》，泰州市自然资源和规划局于 2026 年 4 月 27 日出具的《泰州市不动产登记信息查询结果》，以及于中国人民银行征信中心办理的注销登记证明（编号：33526250005686632712），前述《应收账款质押合同》《抵押合同》项下转让限制及各项权利负担均已解除。

五、资产到期移交和处置安排

根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条：“住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。”

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十二条：“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前

一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。”

根据届时政策要求，基金管理人将秉持持有人利益优先的原则，审慎考虑土地使用权续期。本次资产评估中尚未将不动产项目建筑物剩余价值及土地使用权续期等因素纳入估值。如未来项目公司因建筑物残值获得补偿或土地使用权续期后价值有所提升，前述可能获得的收益归属于投资人所有。

本项目资产到期移交及处置安排如下：如按基金合同约定由基金份额持有人大会决议进行基金资产处置的，基金管理人将秉持持有人利益优先的原则，寻求潜在买家，选择最有利于本基金投资收益实现的买家报价方案。基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

六、项目公司（含 SPV）基本情况

（一）SPV

1、基本情况

北京时旅企业管理有限公司（以下简称“SPV”或“SPV 公司”）基本情况如下：

表 45 SPV 公司基本情况

公司名称	北京时旅企业管理有限公司
法定代表人	徐伟力
成立日期	2026 年 3 月 2 日
注册资本	100 万人民币
注册地址	北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 3 号楼 A-T4055 室（集群注册）

公司名称	北京时旅企业管理有限公司
经营范围	一般项目：企业管理；酒店管理；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；日用品销售；五金产品批发；金属材料销售；金属制品销售；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；停车场服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

SPV 在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录。

2、SPV 股权结构

SPV 由锦江资管 100%持股。

3、SPV 财务情况

SPV 实缴金额为 0 元，截至本招募说明书出具之日，公司无任何资产、负债。

（二）项目公司

1、基本情况

项目公司时尚之旅酒店管理有限公司基本情况如下：

表 46 项目公司基本情况

企业名称	时尚之旅酒店管理有限公司
统一社会信用代码	91110000696302567Q
法定代表人	严骏
住所	北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 3 号楼 1-3736 室
成立日期	2010 年 1 月 25 日
注册资本	33,333.3333 万元
企业类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
经营范围	酒店管理；项目投资、投资管理；工程技术咨询、经济信息咨询；销售日用品；批发五金、交电、金属材料；会议服务；机动车公共停车场服务；技术服务；销售食品；零售烟草；物业管理；以下限分支机构经营：住宿；餐饮服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、零售烟草以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、历史沿革

截至尽调基准日，项目公司历史沿革如下：

时尚之旅酒店管理有限公司成立时系由中国华力控股集团有限公司和洋浦华力时代实业有限公司共同出资，于 2010 年 1 月在北京市工商行政管理局注册成立的其他有限责任公司，成立时注册资本为人民币 40,000 万元。

成立时股东股权情况为：

表 47 成立时股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	中国华力控股集团有限公司	24,000.00	60.00	4,800.00	12.00
2	洋浦华力时代实业有限公司	16,000.00	40.00	3,200.00	8.00
	合计	**40,000.00**	**100.00**	**8,000.00**	**20.00**

2010 年 5 月，时尚之旅股东第二期出资，出资情况如下：

表 48 股东第二期出资情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	中国华力控股集团有限公司	24,000.00	60.00	12,000.00	20.00
2	洋浦华力时代实业有限公司	16,000.00	40.00	8,000.00	30.00
	合计	**40,000.00**	**100.00**	**20,000.00**	**50.00**

2010 年 12 月，洋浦华力时代实业有限公司将其所持有的时尚之旅 40%的股权转让给中国华力控股集团有限公司。

股权转让后的股东股权情况如下：

表 49 股权转让后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	中国华力控股集团有限公司	40,000.00	100.00	20,000.00	50.00
	合计	**40,000.00**	**100.00**	**20,000.00**	**50.00**

2011 年 5 月，时尚之旅减少注册资本，变更后注册资本为 10,000.00 万元。

变更后股东股权比例如下：

表 50 减资变更后注册资本情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	中国华力控股集团有限公司	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00
	合计	**10,000.00**	**100.00**	**10,000.00**	**100.00**

2011 年 9 月，时尚之旅的全资控股股东中国华力控股集团有限公司与天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，将其所持有的时尚之旅 97%的股权以人民币 97,000,000.00 元转让给与天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）。

股权转让后的股东股权情况如下：

表 51 股权转让后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）	9,700.00	97.00	9,700.00	97.00
2	中国华力控股集团有限公司	300.00	3.00	300.00	3.00
	合计	**10,000.00**	**100.00**	**10,000.00**	**100.00**

2011 年 9 月 15 日，时尚之旅申请增加注册资本，变更后的注册资本为人民币 30,000.00 万元，由股东天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）一次缴足。

增资后的股东股权情况如下：

表 52 增资后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）	29,700.00	99.00	29,700.00	99.00
2	中国华力控股集团有限公司	300.00	1.00	300.00	1.00
	合计	**30,000.00**	**100.00**	**30,000.00**	**100.00**

2013 年 6 月，时尚之旅的控股股东中国华力控股集团有限公司、天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）与上海锦江国际酒店股份有限公司（曾用名：上海锦江国际酒店发展股份有限公司）签订股权转让协议，将其共同持有的时尚之旅 100%的股权以人民币 710,000,000.00 元转让给上海锦江国际酒店股份有限公司。

股权转让后的股东股权情况如下：

表 53 股权转让后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	上海锦江国际酒店股份有限公司	30,000.00	100.00	30,000.00	100.00
	合计	**30,000.00**	**100.00**	**30,000.00**	**100.00**

2015 年 1 月，时尚之旅增加注册资本，变更后的注册资本为人民币 60,000.00 万元，由股东上海锦江国际酒店股份有限公司一次缴足。

增资后的股东股权情况如下：

表 54 增资后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	上海锦江国际酒店股份有限公司	60,000.00	100.00	60,000.00	100.00
	合计	**60,000.00**	**100.00**	**60,000.00**	**100.00**

2016 年 8 月，时尚之旅增资人民币 30,000.00 万元，变更后的注册资本为人民币 90,000.00 万元，由股东上海锦江国际酒店股份有限公司一次缴足。

增资后的股东股权情况如下：

表 55 增资后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	上海锦江国际酒店股份有限公司	90,000.00	100.00	90,000.00	100.00
	合计	**90,000.00**	**100.00**	**90,000.00**	**100.00**

2024 年 4 月，时尚之旅股东由上海锦江国际酒店股份有限公司变更为华安未来资产管理（上海）有限公司。

表 56 股东变更后情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	华安未来资产管理（上海）有限公司	90,000.00	100%
合计		**90,000.00**	**100%**

2024 年 7 月，时尚之旅减少注册资本，变更后的注册资本为人民币 33,333.33 万元。

表 57 减资变更后注册资本情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	华安未来资产管理（上海）有限公司	33,333.33	100%
合计		**33,333.33**	**100%**

3、股东出资情况

2024 年 3 月，上海锦江国际酒店股份有限公司以项目公司及持有的商业不动产项目发行类 REITs 产品，即东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项，专项计划管理人为华安资产。

截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司 100%的股权由华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）持有。项目公司的出资额及占比情况如下：

表 58 项目公司出资情况

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	华安未来资产管理（上海）有限公司	33,333.33	100%
合计		**33,333.33**	**100%**

截至本招募说明书出具之日，原始权益人已经自华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）受让项目公司的 100%股权，原始权益人合法持有项目公司的 100%股权和其他附属权益及衍生权益。

4、重大重组情况

除本章节“2、历史沿革”和“3、股东出资情况”所披露的重大重组外，项目公司设立后通过资产收购的方式取得商业不动产的不动产权。具体收购资产及权属情况见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“二、不动产项目的合规性”之“（二）不动产项目权属、他项权利及解除安排”。

5、组织结构与内部控制

项目公司下设 21 家分公司，分别为时尚之旅酒店管理有限公司福州仓山分公司、时尚之旅酒店管理有限公司红谷滩分公司、时尚之旅酒店管理有限公司长沙分公司、时尚之旅酒店管理有限公司沈阳铁西分公司、时尚之旅酒店管理有限公司廊坊分公司、时尚之旅酒店管理有限公司石家庄分公司、时尚之旅酒店管理有限公司合肥包河区分公司、时尚之旅酒店管理有限公司合肥政务区分公司、时尚之旅酒店管理有限公司芜湖镜湖万达广场分公司、时尚之旅酒店管理有限公司福州台江分公司、时尚之旅酒店管理有限公司宁德蕉城分公司、时尚之旅酒店管理有限公司晋江梅岭分公司、时尚之旅酒店管理有限公司常州分公司、时尚之旅酒店管理有限公司泰州分公司、时尚之旅酒店管理有限公司江阴澄江分公司、时尚之旅酒店管理有限公司镇江润州分公司、时尚之旅酒店管理有限公司绍兴柯桥分公司、时尚之旅酒店管理有限公司广州白云分公司、时尚之旅酒店管理有限公司郑州二七分公司、时尚之旅酒店管理有限公司武汉沌口分公司和时尚之旅酒店管理有限公司武汉积玉桥分公司。具体股权结构如下：

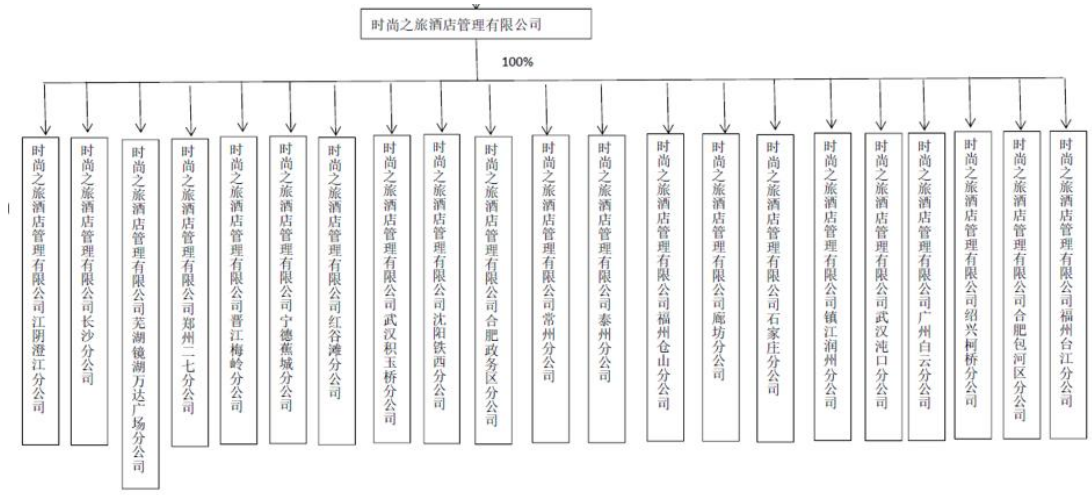


图 88 项目公司下设分公司的股权结构图

根据《项目公司章程》，项目公司设置了股东、董事等，截至尽调基准日，项目公司组织机构健全、清晰。

（1）董事

公司不设董事会，设董事一人，由股东选举产生。董事任期 3 年，任期届满，可连选连任。

董事行使下列职权：

1）负责向股东报告工作；

2）执行股东的决议；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

7）决定公司内部管理机构的设置；

8）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

9）制定公司的基本管理制度。

公司章程对董事职权的限制不得对抗善意相对人。

（2）经理

公司设经理，由董事决定聘任或者解聘。经理对董事负责根据公司章程的规定或者董事的授权行使职权。

（3）监事

公司不设监事。

（三）财务会计制度和财务管理制度

项目公司整体财务会计制度和财务管理制度参照锦江国际旅馆的内控制度执行，详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”之“运营管理实施机构”之“（四）组织架构及内部治理机制情况”，不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度”。

（四）资产独立性及财务独立性

1、资产独立性

（1）资产的权益情况

截至尽调基准日，项目公司合法持有商业不动产项目对应的房屋所有权，具体内容详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之

“二、不动产项目的合规性”之“（四）土地使用权取得的合法性、有效性，土地使用权剩余期限”。

（2）不动产项目的他项权利

商业不动产项目的权利限制情况及解除安排详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“二、不动产项目的合规性”之“（二）不动产项目权属、他项权利及解除安排”。

2、财务独立性

项目公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，项目公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（五）是否合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利

截至尽调基准日，项目公司的股权结构和注册资本情况如下：

表 59 项目公司股权结构和注册资本情况

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	持股比例
1	华安未来资产管理（上海）有限公司	33,333.33	100%
合计		**33,333.33**	**100%**

截至尽调基准日，华安资产合法拥有其对项目公司出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。项目公司 100%的股权由华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）持有。原始权益人承诺在公募基金获取中国证券监督管理委员会准许注册批文前，自华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）受让项目公司的 100%股权。待原始权益人完成前述安排后，能够取得项目公司 100%的股权及其全部股东权利。

截至本招募说明书出具之日，原始权益人已经自华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）受让项目公司的 100%股权，原始权益人合法持有项目公司的 100%股权和其他附属权益及衍生权益。

综上，管理人及律师认为，就项目公司持有的底层资产，项目公司为底层不动产项目的合法所有权人，权属清晰。

（六）是否存在重大违法、违规或不诚信行为，是否被认定为失信被执行人、是否受到过行政处罚以及相应的整改情况

经查询中国执行信息公开网，截至尽调基准日，项目公司及项目公司分公司不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中国执行信息公开网、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，并经原始权益人、项目公司确认，截至尽调基准日，项目公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，不存在重大违法违规行为和记录。

（七）不动产基金设立前后项目公司核心人员、财务、运营变化情况

不动产基金设立前，截至 2025 年 12 月 31 日，根据原始权益人的说明以及项目公司的工商档案，项目公司 100%的股权由华安未来资产管理（上海）有限公司（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）持有。华安未来资产管理（上海）有限公司（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）委托上海锦江都城酒店管理有限公司（下称“锦江都城”）作为运营管理服务机构代为运营管理，由锦江都城及其授权指定方对项目公司及酒店项目进行财务处理。本不动产项目中各门店员工劳动关系归属于项目公司各分公司。

不动产基金设立后，基金管理人拟聘请锦江资管作为运营管理统筹机构，锦江国际旅馆作为运营管理实施机构对项目公司及酒店项目进行运营管理及财税服务。因本项目资产分散在 18 个城市，因酒店行业属地化管理的业务需求，原始权益人拟将项目公司旗下 21 家门店员工的劳动关系从项目公司各分公司转签至锦江国际旅馆的全资子公司上海锦江品牌管理有限公司（下称“上海锦品”）旗下各分公司，员工劳动关系平稳过渡，并由锦江国际旅馆与上海锦江品牌管理有限公司签署人员借用协议，负责本项目的运营管理工作。具体人员借用安排如下：

1、锦江国际旅馆自借用上海锦品员工之日起承担该等员工的工资、绩效相关薪酬、福利、社会保险、住房公积金等所有人工成本。借用员工薪酬标准、绩效考核等由锦江国际旅馆统一管理，均按照锦江国际旅馆统一标准和方案执行。

2、在借用期间，借用员工的工资、绩效相关薪酬、福利、社会保险、住房公积金等人工成本由上海锦品支付，锦江国际旅馆每月将对应费用足额支付给上海锦品。

3、锦江国际旅馆有权对借用员工进行日常管理、工作调度和指挥，有权监督和考核借用员工的工作情况。

4、为了保守商业秘密，锦江国际旅馆可以自己名义与借用员工签订保密协议。

5、锦江国际旅馆对借用员工的职业道德规范、工作任务、技能培训、应达到的工作要求、应知道的安全事项、应遵守的各项纪律等履行告知、教育、管理和督查的义务。

6、借用员工需遵守锦江国际旅馆依法制定的各项规章制度，对于严重违反锦江国际旅馆合法规章制度、不能胜任工作、劳动合同期限届满不再续订的员工，或经双方协商一致不再借用的员工，锦江国际旅馆应提前 30 日正式知会上海锦品做人员接收准备，然后将借用员工退回上海锦品，由上海锦品另行安排。

过渡期间按照运营平稳有序原则，进行劳动关系切换，后续将结合各门店具体情况，进行具体调整，优化人房比。

上海锦品为锦江国际旅馆的全资子公司，通过人员借用协议，锦江国际旅馆有权对借用员工进行日常管理、工作调度和指挥，有权监督和考核借用员工的工作情况。借用员工薪酬标准、绩效考核等由锦江国际旅馆统一管理，均按照锦江国际旅馆统一标准和方案执行。借用员工的相关人员成本每月由锦江国际旅馆支付给上海锦品。

项目公司原有 21 家门店员工合计 622 人。截至 2026 年 3 月 31 日，运营管理实施机构已完成 12 家门店约 340 名员工转签工作，剩余 9 家门店员工约 280 名员工预计在本项目发行前完成转签。

锦江都城已与锦江国际旅馆签署吸收合并协议，同意锦江国际旅馆吸收合并锦江都城，合并后锦江国际旅馆存续，锦江都城将注销。

七、不动产项目经营模式

（一）业务基本情况

1、品牌介绍

本项目底层资产品牌为锦江都城（METROPOLO）,锦江都城源自上世纪 30 年代的上海都城饭店，品牌名称起源于 20 世纪 30 年代的海派文化，专为来自海内外的中高端商旅客人服务，截至 2025 年 12 月 31 日，锦江国际集团体系内，在运营（已开业）的锦江都城品牌酒店共 188 家。

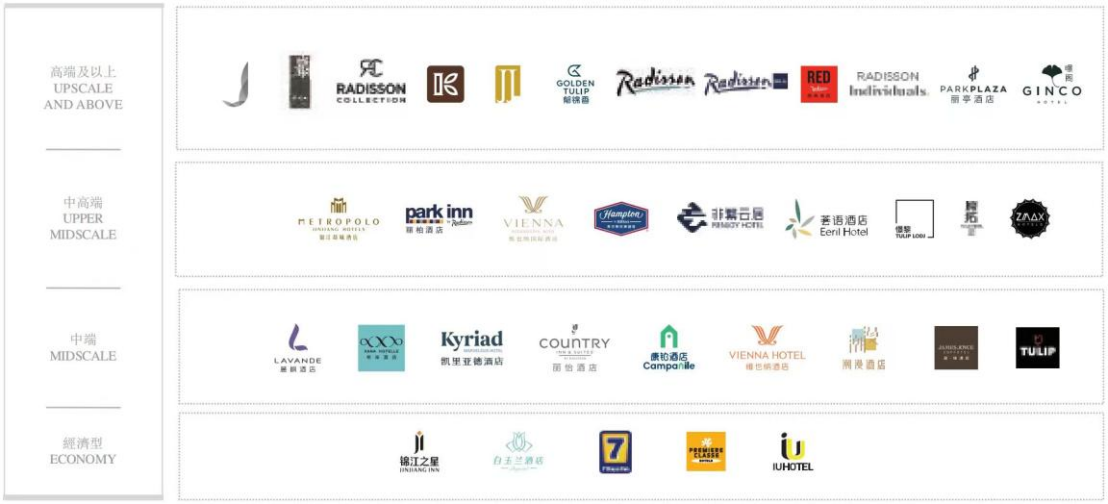


图 89 锦江国际集团酒店品牌矩阵图

2、评定等级

在有限服务型酒店中，锦江都城酒店定位为中高端酒店，未进行星级的划分与评定。

3、房型构成

截至 2025 年 12 月 31 日，本项目底层资产 21 家锦江都城酒店总房量 3,086 间，其中客房 2,997 间、员工用房 21 间、改造中房间 68 间。截至本招募说明书出具日，改造后的 68 间房已投入运营。

锦江都城酒店为客户提供多元化档次的房型选择，涵盖时尚、精致、风雅、探索、都会等系列，以下为各门店 2025 年 12 月 31 日客房房型构成：

表 60 锦江都城广州白云店客房房型构成情况

房型	数量	房型占比
时尚大床房	6	3.87%
行政尊享大床房	54	34.84%

行政尊享双床房	30	19.35%
精致大床房	11	7.10%
精致双床房	11	7.10%
风雅大床房	16	10.32%
风雅健养大床房	1	0.65%
风雅双床房	11	7.10%
行政尊享套房	9	5.81%
香氛安睡大床房	4	2.58%
精致套房	2	1.29%
客房合计	**155**	**100.00%**

表 61 锦江都城郑州二七店客房房型构成情况[8]

房型	房间数	占比
探索大床房	18	13.95%
探索双床房	18	13.95%
精致大床房	2	1.55%
精致双床房	3	2.33%
安舒大床房	47	36.43%
安舒双床房	20	15.50%
风雅大床房	18	13.95%
风雅健养大床房	1	0.78%
风雅套房	2	1.55%
客房合计	**129**	**100.00%**

表 62 锦江都城长沙五一广场酒店客房房型构成情况[9]

房型	房间数	占比
时尚大床房	10	6.58%
行政尊享大床房	13	8.55%
行政尊享双床房	31	20.39%
探索大床房	6	3.95%
都会大床房	17	11.18%
风雅大床房	40	26.32%

[8] 锦江都城郑州二七店另有 4 间员工用房。

[9] 锦江都城长沙五一广场店另有 3 间员工用房。

房型	房间数	占比
行政尊享套房	1	0.66%
温馨家庭套房	1	0.66%
风雅双床房	31	20.39%
都会商务套房	2	1.32%
客房合计	**152**	**100.00%**

表 63 锦江都城合肥政务中心店客房房型构成情况

房型	房间数	占比
时尚大床房	1	0.66%
安舒大床房	4	2.65%
安舒双床房	2	1.32%
精致大床房	39	25.83%
精致双床房	45	29.80%
探索大床房	28	18.54%
探索双床房	10	6.62%
风雅大床房	18	11.92%
风雅双床房	2	1.32%
温馨家庭房	2	1.32%
客房合计	**151**	**100.00%**

表 64 锦江都城武汉体育中心店房型构成[10]

房型	数量	占比
精致大床房	21	13.46%
精致双床房	16	10.26%
风雅大床房	42	26.92%
风雅双床房	18	11.54%
都会大床房	11	7.05%
都会双床房	8	5.13%
探索大床房	22	14.10%
探索双床房	16	10.26%
时尚大床房	1	0.64%
探索套房	1	0.64%

[10] 锦江都城武汉体育中心店另有 2 间员工用房。

客房合计	**156**	**100.00%**

表 65 锦江都城武汉积玉桥店客房房型构成情况[11]

房型	房间数	占比
温馨家庭房	1	1.27%
探索大床房	13	16.46%
探索双床房	4	5.06%
都会大床房	27	34.18%
都会健养大床房	1	1.27%
都会双床房	17	21.52%
风雅大床房	14	17.72%
风雅双床房	1	1.27%
探索套房	1	1.27%
客房合计	**79**	100.00%

表 66 锦江都城合肥包河包公园店客房房型构成情况

房型	房间数	占比
时尚大床房	2	1.50%
精致大床房	19	14.29%
精致双床房	10	7.52%
探索大床房	24	18.05%
探索双床房	10	7.52%
都会大床房	22	16.54%
都会双床房	8	6.02%
风雅大床房	25	18.80%
风雅双床房	6	4.51%
温馨家庭房	3	2.26%
都会健养大床房	4	3.01%
客房合计	**133**	**100.00%**

表 67 锦江都城沈阳铁西店客房房型构成情况[12]

房型	房间数	占比

[11] 锦江都城武汉积玉桥店另有 4 间员工用房，68 间改造中房间。

[12] 锦江都城沈阳铁西店客另有 1 间员工用房。

时尚双床房	3	2.16%
安舒大床房	5	3.60%
精致大床房	74	53.24%
精致双床房	50	35.97%
精致套房	3	2.16%
妙享主题家庭房	4	2.88%
客房合计	**139**	**100.00%**

表 68 锦江都城石家庄裕华店客房房型构成情况

房型	房间数	占比
时尚大床房	10	6.80%
都会大床房	16	10.88%
都会双床房	16	10.88%
探索大床房	36	24.49%
探索双床房	40	27.21%
风雅大床房	19	12.93%
风雅双床房	2	1.36%
温馨家庭房	4	2.72%
探索套房	4	2.72%
客房合计	**147**	**100.00%**

表 69 锦江都城福州仓山店客房房型构成情况

房型	房数	占比
精致大床房	10	6.45%
精致双床房	5	3.23%
都会大床房	38	24.52%
都会双床房	21	13.55%
都会城景大床房	26	16.77%
都会城景双床房	14	9.03%
风雅大床房	26	16.77%
风雅双床房	14	9.03%
风雅套房	1	0.65%
客房合计	**155**	**100.00%**

表 70 锦江都城福州台江店客房房型构成情况

房型	房间数	占比
精致大床房	9	6.77%
都会大床房	13	9.77%
都会双床房	8	6.02%
风雅大床房	53	39.85%
风雅双床房	24	18.05%
风雅城景大床房	18	13.53%
风雅城景双床房	8	6.02%
客房合计	**133**	**100.00%**

表 71 锦江都城常州新北店客房房型构成情况

房型	房间数	占比
时尚大床房	7	5.07%
时尚双床房	7	5.07%
精致大床房	51	36.96%
精致双床房	27	19.57%
都会大床房	35	25.36%
都会双床房	9	6.52%
精致套房	2	1.45%
客房合计	**138**	**100.00%**

表 72 锦江都城江阴澄江店客房房型构成情况[13]

房型	房间数	占比
安舒大床房	23	14.47%
安舒双床房	21	13.21%
精致商务房	42	26.42%
精致双床房	23	14.47%
都会商务房	32	20.13%
行政尊享大床房	14	8.81%
温馨家庭房	4	2.52%
客房合计	**159**	**100.00%**

表 73 锦江都城南昌红谷滩店客房房型构成情况

[13] 锦江都城江阴澄江店客另有 2 间员工用房。

房型	房间数	占比
时尚大床房	1	0.66%
时尚双床房	2	1.32%
精致大床房	20	13.16%
精致双床房	38	25.00%
风雅大床房	14	9.21%
风雅双床房	7	4.61%
都会大床房	29	19.08%
都会双床房	14	9.21%
探索大床房	21	13.82%
精致套房	3	1.97%
都会套房	2	1.32%
探索套房	1	0.66%
客房合计	**152**	**100.00%**

表 74 锦江都城绍兴柯桥店[14]客房房型构成情况

房型	房间数	占比
时尚大床房	6	3.77%
时尚双床房	10	6.29%
精致大床房	60	37.74%
精致双床房	30	18.87%
探索大床房	31	19.50%
风雅大床房	8	5.03%
风雅双床房	10	6.29%
温馨家庭房	4	2.52%
客房合计	**159**	**100%**

表 75 锦江都城晋江梅岭店客房房型构成情况

房型	房间数	占比
温馨家庭房	1	0.69%
探索大床房	20	13.79%
精致大床房	40	27.59%

[14] 锦江都城绍兴柯桥店另有 3 间员工用房。

精致双床房	39	26.90%
都会大床房	20	13.79%
风雅大床房	10	6.90%
风雅双床房	10	6.90%
精致套房	3	2.07%
都会套房	2	1.38%
客房合计	**145**	**100%**

表 76 锦江都城泰州海陵店客房房型构成情况[15]

房型	房间数	占比
时尚大床房	22	16.67%
时尚双床房	7	5.30%
精致大床房	36	27.27%
精致双床房	5	3.79%
风雅大床房	30	22.73%
风雅双床房	12	9.09%
都会大床房	5	3.79%
温馨家庭房	11	8.33%
温馨家庭套房	4	3.03%
客房合计	**132**	**100.00%**

表 77 锦江都城廊坊广阳店客房房型构成情况

房型	数量	占比
时尚大床房	8	5.13%
时尚双床房	8	5.13%
精致大床房	36	23.08%
精致双床房	22	14.10%
都会大床房	38	24.36%
都会双床房	14	8.97%
探索大床房	17	10.90%
探索双床房	7	4.49%
温馨家庭房	2	1.28%

[15] 锦江都城泰州海陵店另有 1 间员工用房。

精致套房	2	1.28%
都会套房	2	1.28%
客房合计	**156**	**100.00%**

表 78 锦江都城芜湖镜湖店客房房型构成情况

房型	数量	占比
时尚大床房	2	1.37%
精致大床房	12	8.22%
精致双床房	30	20.55%
精致健养大床房	13	8.90%
探索大床房	19	13.01%
都会大床房	37	25.34%
都会双床房	15	10.27%
风雅大床房	14	9.59%
温馨家庭套房	4	2.74%
客房合计	**146**	**100.00%**

表 79 锦江都城宁德蕉城店客房房型构成情况

房型	房间数	占比
都会大床房	26	16.99%
都会双床房	28	18.30%
探索大床房	10	6.54%
探索双床房	11	7.19%
都会城景大床房	45	29.41%
都会城景双床房	5	3.27%
行政尊享大床房	18	11.76%
行政尊享双床房	2	1.31%
行政尊享健养大床房	2	1.31%
温馨家庭套房	2	1.31%
行政尊享套房	4	2.61%
客房合计	**153**	**100.00%**

表 80 锦江都城镇江润州店房型构成[16]

[16] 锦江都城镇江润州店另有 1 间员工用房

房型	数量	占比
时尚商务房	10	7.81%
时尚双床房	7	5.47%
精致大床房	39	30.47%
精致双床房	24	18.75%
都会大床房	13	10.16%
都会双床房	8	6.25%
风雅大床房	13	10.16%
风雅双床房	8	6.25%
都会商务套房	4	3.13%
行政尊享套房	2	1.56%
客房合计	**128**	**100.00%**

4、房价体系

21 家锦江都城酒店房价体系基于市场定位、房型差异、客源类型及销售时段多维度构建，为动态定价框架，核心目标是平衡入住率与平均房价，实现收益最大化。

房型层面按层级定价，基础房型涵盖都会间、精致房等，以满足基础住宿需求为核心，性价比高，作为酒店核心流量房型；升级房型包括城景房、探索房、行政房等，凭借更宽敞的空间、更完善的配套及部分 VIP 专属权益，定价高于基础房型；特色房型则含套房、家庭房、健养房等，精准匹配特定客群需求，溢价空间居各房型之首。

客源维度实行分类定价，散客价即门市价，面向直接到店或线上渠道预订的散客；协议价针对企业客户、旅行社、长住客等合作对象，依据合作协议定价，低于门市价；会员价依托锦江会员体系（普卡、银卡、金卡、白金卡四级）实行分级折扣，等级越高优惠力度越大；团队价面向旅游团、会议团等批量预订客群，结合团队规模与消费能力定制，采用“一团一议”模式。

销售策略上兼顾固定与灵活定价，常态定价为固定价格，适用于淡季或客源稳定的酒店，价格波动小且可结合市场微调；动态定价基于供需关系实时调整，在节假日、展会、重大考试等需求高峰期提前上调，临近入住日期再根据房源余量灵活调整。

同时，房价包含服务费、税费等强制性费用，部分酒店针对加床、儿童同住收取额外费用，且房价与退改政策直接挂钩，不可取消房型价格通常低于支持灵活退改的房型。

（二）盈利模式概况和主要运营策略

1、盈利模式

本项目底层资产为中高端有限服务型酒店，指以客房为唯一或核心产品，以连锁为经营模式，统一装修风格，统一服务标准，面向大众、价格经济、满足消费者在外出住宿时对安全、卫生、便捷等方面基本要求的并具有国际接待水准的有限服务型住宿业态。本项目底层资产盈利以住宿收入为核心来源，同时辅以餐饮、会议服务、商品销售等多元收入。业务结构清晰、聚焦主业且具备稳定性。

2、主要运营策略

本项目底层资产围绕资产管理、经营提效及风险应对三大维度，制定精细化运营策略，保障资产稳健增值与现金流稳定。

（1）资产管理

资产管理方面一是实施资产评估分级与“一店一策”策略，结合物业条件（楼龄、地段）、地段价值、经营表现（单房收益、净利润率）及改造成本与潜力，将资产划分为战略旗舰店（标杆赋能）、价值提升店（改造提效）、稳定现金流店（优化运营）三类，精准匹配运营方向；二是精准规划资本性投入，聚焦中高端体验核心，除日常维保外，优先投入睡眠、洗浴、智能系统、公区社交等直接提升定价能力的环节及节能系统等降本模块，通过建立模块化改造标准、集中采购与标准化施工，平衡投报周期、控制成本并缩短停业时长。

（2）经营提效

经营提效聚焦数字化赋能与精细化成本管控。数字化方面，强化品牌标准落地，通过标准化流程、数字化工具及闭环客户反馈机制保障全域服务一致性；依托比邻星系统沉淀做房、保修等过程数据，聚焦核心服务价值创造，实现品质与效益平衡；搭建业绩、成本分析看板，推广自助入住机、送货机器人、AI 电话等数字化工具，为管理决策提供数据支撑。成本管控方面，以“向管理要利润”为核心，除关注租金等大额成本外，重点管控能耗、人工、洗涤、客耗品、早餐采购等日常支出，通过能耗对标、节能改造压降核心变动成本，建立“成本健康度”仪表盘，确保每笔支出精准服务于客户体验提升与运营效率优化。

（3）风险应对

针对市场风险，建立多维度应对机制保障稳定运营。应对需求波动风险，一方面推动客源结构多元化，深耕协议客户、长住客及本地休闲客群，降低对单一旅游客源的依赖；另一方面实现收益管理敏捷化，建立市场变化快速调价机制，为不同客群定制差异化“产品包”。应对竞争与成本风险，依托规模优势，在价格、会员体系、品牌信任度上构建竞争壁垒，规避同质化价格战；通过能耗管理系统与预防性维护，结合“成本健康度”仪表盘动态监控变动成本，严控整体运营成本。应对资产贬值与政策风险，定期开展资产重估，密切跟踪市场租金及资产估值变化，对经营承压、位置优势弱化的物业提前评估改造、重定位或退出可行性；主动适配 ESG 发展趋势，将绿色改造、数据安全等合规要求纳入长期投资计划，转化为品牌核心竞争力。

（三）运营管理和现金流归集安排

1、运营管理安排

本项目运营管理采用委托管理模式，通过专业机构协作与优质品牌赋能保障项目经营表现。基金管理人拟委托锦江资管作为运营管理统筹机构，负责整体运营规划与统筹协调；拟委托锦江国际旅馆作为运营管理实施机构，承担日常经营管理的具体执行工作；同时，使用“锦江都城酒店”品牌，借助其成熟的品牌体系、运营标准及客源优势，助力酒店高效运营。

2、现金流归集安排

（1）项目公司监管账户

在本基金存续期，项目公司将根据《项目公司监管协议》开立的专门用于接收本项目产生的项目运营收入及其他收入（如有），并对外进行支付的人民币资金账户。

（2）现金流归集安排

1）主要收入渠道

截至尽调基准日，本项目底层资产收入来源主要为客房收入，分为线上直销、直连分销（OTA）以及线下直销三种收入渠道。线上直销主要指通过锦江荟（官网、APP、微信小程序等）预订酒店的线上渠道，这部分收入由上海锦江国际电子商务有限公司收取后与项目公司按周结算。直连分销（OTA）主要指通过第三方渠道（如携程、美团及其他平台）预订酒店的线上渠道，这部分收入由锦江信

息技术（广州）有限公司向第三方渠道收取，主要第三方渠道为按周结算，锦江信息技术（广州）有限公司再与项目公司按周结算。线下直销主要指通过酒店门店预订并付款的方式，这部分收入分两种方式，一是旅客到店现金或转账支票付款的款项，直接缴存项目公司分公司银行账户；二是现场通过银行 POS 机和扫码盒子（微信、支付宝等）支付的款项，先由锦江之星旅馆有限公司收取，再支付给项目公司。

①本项目通过各渠道产生的收入占比情况、变动趋势具体如下：

表 81 本项目通过各渠道产生的收入占比情况

单位：万元

客房收入一级来源	客房收入二级来源	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
		客房收入金额	客房收入占比	客房收入金额	客房收入占比	客房收入金额	客房收入占比
中央预订系统	集团直连 OTA 渠道客户	6,800.86	39.67%	5,243.85	27.68%	2,046.04	10.06%
	集团协议客户	1,954.10	11.40%	1,851.22	9.77%	1,537.85	7.56%
	锦江荟个人会员	4,015.51	23.42%	3,866.66	20.41%	6,121.59	30.11%
小计		12,770.48	74.50%	10,961.73	57.86%	9,705.48	47.74%
门店	门店 OTA 客户	777.24	4.53%	2,370.09	12.51%	4,150.69	20.42%
	门店协议客户	2,721.54	15.88%	4,354.94	22.99%	5,202.13	25.59%
	散客	873.10	5.09%	1,257.40	6.64%	1,272.01	6.26%
小计		4,371.88	25.50%	7,982.43	42.14%	10,624.83	52.26%
客房收入合计		17,142.36	100.00%	18,944.16	100.00%	20,330.31	100.00%

如上表所示，本项目客源主要来源于中央预定系统及门店获取。

其中，来源于中央预订系统的客户可分为与集团签订合作协议的 OTA 渠道客户、与集团签订合作协议的协议客户及通过锦江荟（官网、APP、小程序及其他渠道）预定的个人会员。

来源于门店获取的客户可分为与门店签订合作协议的 OTA 渠道客户、与门店签订合作协议的协议客户及前台直接预定的散客。

②各渠道收入占比及变动趋势分析

2023 年至 2025 年，来源于中央预定系统的收入及占比逐年增加，收入占比由 2023 年的 47.74%提升到 2025 年的 74.50%，客房收入渠道的占比变动具体分

析如下：

A.集团 OTA 渠道客户：占比连续三年大幅提升，从 2023 年的 10.06%增至 2025 年的 39.67%，成为第一大收入渠道，系锦江国际集团逐步将 OTA 渠道收拢至总部管理，强化价格统一管控所致。

B.集团协议客户：收入及占比稳步增长，占比从 2023 年的 7.56%增至 2025 年的 11.40%，体现锦江国际集团协议客户资源持续沉淀。

C.来自中央预订系统的锦江荟会员：收入及占比整体回落，2023-2024 年明显下降，2025 年小幅回升，主要受 OTA 渠道分流影响。

D.门店 OTA 渠道客户：收入及占比连续三年显著下降，从 2023 年的 20.42%降至 2025 年的 4.53%，系锦江国际集团逐步将 OTA 渠道收拢至总部管理所致。

E.门店协议客户：收入及占比逐年下降，占比从 2023 年的 25.59%降至 2025 年的 15.88%，系锦江国际集团出台政策，支持协议客户由锦江国际集团统一管理，线下协议客源向线上渠道转移所致。

F.来自门店的散客：收入及占比小幅波动，整体略有回落，符合线下散客消费随机性特征。

本项目各渠道收入中，来源于中央预定系统的收入及占比呈逐年上升趋势，主要系锦江国际集团逐步将 OTA 渠道统一归集至总部管理，并持续拓展协议客户所致。

③本项目收入渠道符合行业惯例

A.锦江体系内中高端品牌

根据运营管理机构提供的数据，锦江体系内的中高端品牌各渠道占比合计如下：

表 82 锦江体系内的中高端品牌各渠道占比

客房收入一级来源	客房收入二级来源	2025 年度	2024 年度	2023 年度
		客房收入占比	客房收入占比	客房收入占比
中央预订系统	集团直连 OTA 渠道客户	36.5%	25.5%	9.5%
	集团协议客户	9.5%	8.0%	7.5%
	锦江荟个人会员	26.0%	21.0%	25.0%

客房收入一级来源	客房收入二级来源	2025 年度	2024 年度	2023 年度
		客房收入占比	客房收入占比	客房收入占比
小计		**72.0%**	**54.5%**	**42.0%**
门店	门店 OTA 客户	6.5%	20.5%	33.0%
	门店协议客户	16.0%	17.0%	17.5%
	散客	5.5%	8.0%	7.5%
小计		**28.0%**	**45.5%**	**58.0%**
客房收入占比合计		**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

本项目所属的锦江都城品牌属于锦江体系内的中高端有限服务品牌，报告期内本项目各渠道客房收入占比与锦江体系内的中高端品牌基本匹配。

B.同行业可比公司

经查询同行业可比公司公开信息，本项目收入渠道符合行业惯例，可比公司的收入渠道情况具体如下：

a.华住集团（01179.HK）

根据华住集团 2024 年年报所述“我们已成功打造一个具有自主知识产权的全球统一数字化核心平台。全球统一分销平台（H-HUB）。该平台实现所有国家、所有品牌及所有酒店的 100%直接连接，通过华住 App、B2B 企业渠道及海外华住会网络预订引擎（IBE）等直接渠道进行销售。同时，该平台与全球 20 多家分销平台整合，包括各大线上旅行社、全球分销系统、旅行管理公司等，实现全球酒店库的统一管理、定价与分销。”可知，华住集团的收入渠道包括华住 APP 等直接渠道及各类分销平台。

b.首旅酒店（600258.SH）

根据首旅酒店 2025 年半年报所述“用户运营方面，公司以数字化工具赋能全域用户生命周期运营，打通会员、OTA 及大客户渠道，实现公私域联动盘活用户。”可知，首旅酒店的收入渠道包括会员、OTA 及大客户等渠道。

c.君亭集团（301073.SZ）

根据君亭集团 2024 年年报所述“2024 年，总会员量突破 1800 万。商旅业务完成华为慧通、中国电信等五大平台上线，新签约 41 家头部企业，进一步拓展业务版图。OTA 运营领域举办 15 场联合营销活动，有效提升了集团品牌的曝光

度。此外，新增了境外 webbeds 渠道，并重点优化了 booking、agoda、expedia 等渠道的运营，打通了与海外销售渠道的直连工作，使得境外渠道的业绩呈现出快速增长的态势。”可知，君亭集团的收入渠道包括会员、协议客户、OTA 等渠道。

综上，本项目收入渠道结构符合酒店行业运营模式发展的普遍惯例，客源结构具备合理性。

2）资金归集

在本基金存续期，项目公司应以项目公司监管账户收取不动产项目底层现金流入，即项目公司取得的项目运营收入等全部收入以及全部现金流入。

项目公司运营不动产项目而取得的所有收入，包括但不限于不动产项目的客房收入、餐饮收入及其他因不动产项目的合法运营、管理以及其他合法经营业务而产生的收入均应直接由项目公司监管账户收取。

监管银行负责及时自分公司监管账户向时尚之旅监管账户归集资金（但监管银行应保证分公司监管账户余额不低于基金管理人在银企直连系统/网上银行设置的浮动最低金额）。

（四）项目运营未来展望

本不动产项目为 21 家锦江都城酒店，定位为中高端酒店，运营管理机构可为本项目采取未来主要运营策略如下：

1、品质与标准

运营标准强执行：保证运营服务标准的一致性，确保客户在任何一家门店都能获得稳定、高品质的体验。同时，针对硬件老化及商圈竞争格局的变化，逐步推进系统性翻新计划，优先投资于客房核心设施与公区环境，以硬件提升强化品质感知。通过“强标准”与“硬升级”的双轮驱动，确保品牌承诺在每家店都得到可靠兑现，将标准的执行力转化为客户的信任与选择。

2、日常门店经营

收益管理：收益管理部门将制定基础定价策略、房量控制和渠道管理规则，对于远期有收益影响的大事件，提前进行价格铺排；同时对直营店进行价格监控，防止“互相杀价”或破坏价格体系。对于已进行了部分客房改造的酒店，应以较高价格出售已改造产品为主，有效提升收益。

成本管理：核心是“向管理要利润”，日常更关注成本的支出，包括日常能耗成本、洗涤成本、客耗品、早餐等采购成本，开展能耗对标与节能改造以压降核心变动成本，建立“成本健康度”仪表盘，让每一分支出都服务于客户体验与效率提升。

服务质量与效率：坚守“洁净、安全、响应”三大底线。通过标准化流程、数字化工具（如自助入住机、送货机器人、AI 电话）及闭环的客户反馈机制确保稳定交付。运营效率聚焦“消除浪费”，利用比邻星系统，做好做房与保修的过程数据，让员工精力集中于创造客户价值，实现品质与效益的平衡。本项目物业基本位于城市核心或主要商圈，客源以商务为主，除品牌运营标准外，需强化商旅客户接待配套（例如会议室，洗衣服改造）及商旅客户的服务管理细节（服务流程设计）。

3、支持与赋能体系

系统与数字化赋能：建立业绩、成本等分析看板，同时增加数字化工具的应用（如自助入住机、送货机器人、AI 电话），为管理决策提供支持。专业化职能支持：财务、人力、工程、法务等部门为单店提供专业指导，处理复杂问题。营销与会员支持：进行品牌营销和大型市场活动，为单店引流。强大的中央预订系统和会员体系是直营店的重要客源保障，指导单店开展本地化营销。

4、运营提升方案

对于 2025 年改造的门店，主要策略围绕“重塑市场形象”和“激活新资产”来设计。市场形象重启计划：渠道信息的更新，包括但不限于图片/视频、文字介绍、装修时间更新；社交媒体的传播。团队与产品的校准：对员工再次培训，确保服务与硬件档次匹配；提炼产品的新卖点进行宣传推广、老客户回访与激活、异业联盟及商旅协议的新开发。本项目门店均位于城市主要商圈，存在同城跨商圈住宿需求，区域管理团队需加强同城销售客户统筹能力。定价策略方面基于全新的硬件水平及周边商圈重新定位，建立新的价格标准。

对于周边环境变化导致业绩波动的门店，可采取如下措施：（1）客源结构重塑与开源计划。新流量的渠道挖掘：分析新的客源来源后线上精准锁定，加大渠道的定向投放。本地市场锁定长住与合约客，主动拜访周边新迁入的企业、长期施工项目、培训机构，推出极具竞争力的长包房和协议价方案，建立稳定的客

源基本盘。（2）产品与服务微创新。打造“不得不选”的理由，如在预算有限的情况下，集中资源打造一个“记忆点”，例如提供免费早餐、迷你吧赠饮。

八、重要现金流提供方

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》第 78 条的要求，重要现金流提供方是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，不动产项目中任一资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过该资产同一时期现金流总额的 10%的现金流提供方。

本项目不适用。2025 年度，本项目无终端客户及其关联方提供的现金流（营业收入口径）超过该客户所在资产当年营业收入的 10%，即本项目无重要现金流提供方。

九、行业及竞争情况

（一）项目所属行业

根据国家统计局《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017），本不动产项目所属的行业分类为“H61 住宿业”之“H612 一般旅馆”。本不动产项目均为中高端有限服务型连锁酒店，指以客房为唯一或核心产品，以连锁为经营模式，统一装修风格，统一服务标准，面向大众、价格经济、满足消费者在外出住宿时对安全、卫生、便捷等方面基本要求的并具有国际接待水准的有限服务型住宿业态。

（二）酒店行业政策法规与市场环境

1、酒店行业核心法律法规、行业政策

近年来，国家及各部门持续出台促消费、扩内需及住宿业专项政策，为酒店行业的稳定发展、品质升级与业态创新提供了坚实政策支撑；同时，酒店作为旅馆业范畴的特种行业，需严格遵守治安监管要求，依法合规经营。

表 83 近年来酒店行业核心法律法规汇总

序号	发布时间	发布部门	法律法规	相关核心内容
1	2021 年 4 月 29 日	全国人民代表大会常务委员会	《中华人民共和国消防法》	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查实行告知承诺管理。公众聚集场所在投入使用、营业前，建设单位或者使用单位应当向场所所在地的县级以上地方人民政府消防救援机构申请消防安全检查，作出场所符合消

序号	发布时间	发布部门	法律法规	相关核心内容
				防技术标准和管理规定的承诺，提交规定的材料，并对其承诺和材料的真实性负责
2	2022 年 3 月 29 日	国务院	《旅馆业治安管理办法》	申请开办旅馆，应取得市场监管部门核发的营业执照，向当地公安机关申领特种行业许可证后，方准开业。旅馆接待旅客住宿必须登记。登记时，应当查验旅客的身份证件，按规定的项目如实登记。接待境外旅客住宿，还应当在 24 小时内向当地公安机关报送住宿登记表。
3	2023 年 6 月 15 日	国家市场监督管理总局	《食品经营许可和备案管理办法》	在中华人民共和国境内从事食品销售和餐饮服务活动，应当依法取得食品经营许可。
4	2024 年 12 月 6 日	国务院	《公共场所卫生管理条例》	经营单位应当在营业前向设区的市级、县级人民政府疾病预防控制部门申请办理卫生许可证。

表 84 近年来酒店行业核心行业政策汇总

序号	发布时间	发布部门	政策名称	相关核心内容
1	2018 年 9 月 20 日	中共中央、国务院	《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》	围绕居民吃穿用住行和服务消费升级方向，突破深层次体制机制障碍，适应居民分层次多样性消费需求，保证基本消费经济、实惠、安全，培育中高端消费市场，形成若干发展势头良好、带动力强的消费新增长点。
2	2020 年 2 月 28 日	发展改革委等 10 部门	《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》	为顺应居民消费升级趋势，加快完善促进消费体制机制，进一步改善消费环境，发挥消费基础性作用，助力形成强大国内市场，旨在从六个方面促进消费扩容提质，包括市场供给、消费升级、消费网络、消费生态体系、消费能力及消费环境。
3	2022 年 12 月 14 日	中共中央、国务院	《扩大内需战略规划纲要（2022-2035 年）》	顺应消费升级趋势，提升传统消费，培育新型消费，扩大服务消费，适当增加公共消费，着力满足个性化、多样化、高品质消费需求。
4	2023 年 12 月 27 日	国家发展和改革委员会	《产业结构调整指导目录（2024 年本）》（国家发展和改革委员会令第 7 号）	将“酒店等物业管理”纳入鼓励类产业目录，为酒店行业发展提供明确产业导向支持。
5	2024 年 8 月 3 日	国务院	《关于促进服务消费高质量发展的意见》	将餐饮住宿消费列为挖掘潜力的基础型消费领域，提出提升住宿服务品质、支持住宿业与旅游、康养、研

				学等业态融合发展，推进商旅文体健融合发展。
6	2025 年 3 月 16 日	中共中央办公厅、国务院办公厅	《提振消费专项行动方案》	从城乡居民增收、消费能力保障、服务消费提质、大宗消费更新、消费品质提升、消费环境改善、限制措施清理、完善支持政策八个方面大力提振消费，全方位扩大国内需求，增收减负提升消费能力，高质量供给创造有效需求，优化消费环境增强消费意愿。
7	2025 年 9 月 30 日	商务部等九部门	《关于促进住宿业高质量发展的指导意见》	住宿业是促消费、惠民生、稳就业的重要领域，在促进商旅文体健融合发展中发挥重要链接和支撑作用，系统部署推动住宿业“品质化、智慧化、融合化、绿色化、国际化”发展，为提振消费、扩大内需作出积极贡献。
8	2025 年 10 月 23 日	中共中央	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》	强大国内市场是中国式现代化的战略依托。坚持扩大内需这个战略基点，坚持惠民生和促消费、投资于物和投资于人紧密结合，以新需求引领新供给，以新供给创造新需求，促进消费和投资、供给和需求良性互动，增强国内大循环内生动力和可靠性。

2、酒店行业法律法规、行业政策的影响

（1）经营资质与准入门槛

根据《中华人民共和国消防法》《旅馆业治安管理办法》《食品经营许可和备案管理办法》《公共场所卫生管理条例》等相关规定，酒店投入运营之前应取得公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证、特种行业许可证、卫生许可证等核心资质；若配套餐饮服务，还需取得食品经营许可证，确保合规运营。

（2）运营模式

政策明确引导住宿业向品质化、智慧化、融合化方向发展，本项目的连锁化、标准化运营模式契合政策导向，本项目将进一步适配智慧化管理、绿色运营等要求。同时，旅客身份登记、可疑情况报告等治安管理规定，需融入日常运营流程，确保合规操作，避免违规风险。

（3）行业竞争格局

扩大内需、提振消费的政策持续释放服务消费潜力，文旅融合、“住宿+”业态拓展等政策导向，推动行业竞争从同质化价格竞争转向差异化品质竞争。具备

品牌优势、标准化服务能力、多元场景适配性的项目更具竞争力，而本项目聚焦商旅及大众休闲旅游刚需市场，提供高品质高性价比服务，契合政策支持方向，有望在竞争中占据优势。

（三）酒店行业市场情况

1、行业概况

酒店行业按服务与价格可分为四类：经济型、中端、中高端以及高端及以上档次。连锁酒店拓展其酒店业务网络通常有两种主要模式，即特许经营及委托运营管理（F&M）模式与自有和租赁（O&L）模式，前者也称为轻资产模式。酒店集团会为加盟商配备经验丰富的总经理，协助搭建酒店管理团队并开展酒店骨干员工培训。在特许经营及管理模式下，酒店集团的资本密集度相对较低，收益主要来源于每间可用客房收入（RevPAR）的增长与门店扩张，不仅能够实现更高的利润率与投入资本回报率（ROIC），盈利的周期性波动也相对更小。在自有及租赁模式下，酒店集团拥有或租赁实体酒店物业，承担酒店开发、改造、定制、维修、维护及运营成本。在此模式下，酒店集团具备更高的经营杠杆与更强的经营控制权，但同时也面临更高的资本密集度与初始投入、更显著的盈利周期性波动，以及更高的负债水平。

按服务类型，酒店也可以分为全服务酒店和有限服务酒店。全服务型酒店即高星级酒店，是为追求高品质体验的宾客精心打造的综合性酒店。高星酒店不仅注重住宿产品的舒适度与豪华感，更在设备配置、组织结构以及饭店服务等方面展现出与众不同的特点。在设备配置方面，高星级酒店通常拥有完善的设施和功能区域，如客房、设备齐全的会议室、餐厅、宴会厅以及各类康体娱乐设施，以满足了宾客多样化需求。

有限服务型酒店，是指以适合大众消费，突出住宿核心产品，为客人提供基本专业服务的酒店。从酒店的功能设置来看，有限服务酒店在设备配置、组织结构、饭店服务等方面具有与全服务酒店不同的特点。以锦江酒店旗下的有限服务型酒店营运及管理业务为例，经营模式上主要分为“直营经营”和“加盟特许经营”两种。其中，直营模式，是指通过自有物业或租赁物业的形式，使用旗下特定品牌独立经营酒店。酒店管理公司从直营酒店取得的收入，主要来源为客房收入及餐饮收入，并享有或承担酒店的经营收益或损失。此外，加盟特许经营模式，主要分为“特许经营”和“受托管理”两种形式。特许经营形式，是指酒店管理

公司通过与酒店业主签署特许经营合同，将旗下所拥有的品牌、注册商标、经营方式、操作程序等经营资源在约定期限内许可给受许酒店使用，并向受许酒店收取特许经营费等。受托管理形式，是指酒店管理公司通过与酒店业主签署管理合同，将管理模式、服务规范、质量标准和管理人员等输出给受托管理酒店，并向受托管理酒店收取管理费等。

酒店行业的上游领域包括为酒店经营者提供经营场地的商业物业开发商与持有人，以及供应酒店日常运营所需设施、设备和必备物料的供应商。酒店服务的终端客户为行业下游消费者，通常涵盖商务出行与观光旅游的个人旅客，以及参与商业会议、行业论坛、活动展览的企业客户。终端客户可通过酒店自有平台（应用程序、小程序、官方网站等）、在线旅游平台（OTA）、企业账户、电话或酒店现场预订等方式直接预订客房。其中，酒店自有平台凭借交易便捷、成本较低、可与品牌直接互动等优势，已成为当下消费者青睐的预订渠道之一。除直接向酒店预订外，终端客户也可通过在线旅游平台预订客房。在线旅游平台（OTA）指可供终端客户搜索、对比及预订酒店的网站或应用程序，其承担着市场平台的角色，连接终端客户与酒店双方。在线旅游平台能够帮助酒店提升在终端客户群体中的曝光度与触达范围，对酒店而言，也是助力其触达全球客群的重要预订渠道。

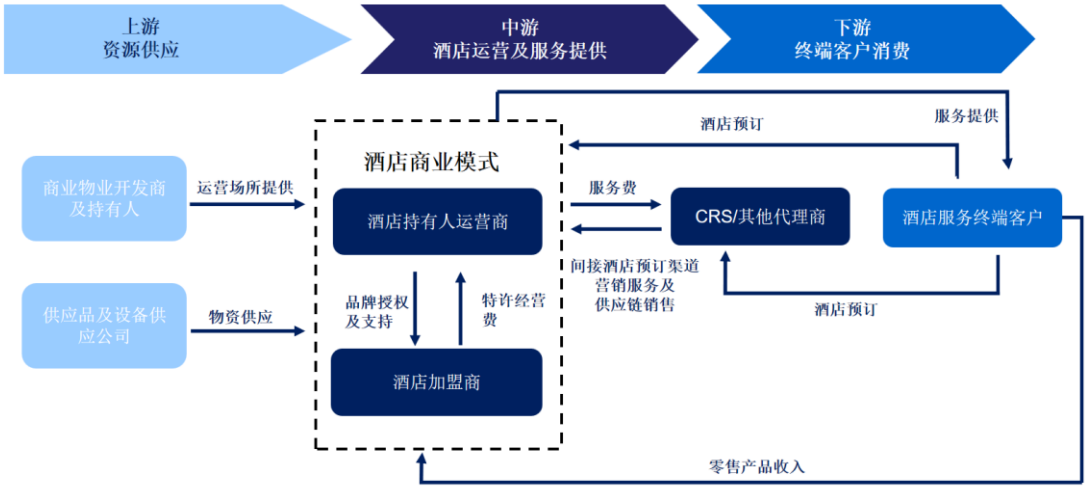


图 90 酒店行业价值链

数据来源：锦江酒店港股招股说明书及弗若斯特沙利文分析

2、酒店行业市场供给情况

（1）整体供给情况

根据弗若斯特沙利文的资料，截至 2024 年 12 月 31 日，中国酒店客房总数达到 2,150 万间，2019 年至 2024 年的年均复合增长率为 1.8%。中国酒店业正经历典型的周期性波动及结构性转型。2020 年至 2023 年，该行业受公共卫生事件影响经历低迷及复苏阶段，导致供给侧发生变化。中国酒店总数由 2019 年的 548,700 家减少至 2023 年的 468,400 家。2024 年及 2025 年，行业处于调整及结构性转型的阶段，主要特点包括供应量迅速增长、竞争加剧及每间可用客房收入（RevPAR）等核心营运指标承压。未来几年，该行业将逐步迈向高质量发展及新一轮行业整合，其中主要参与者预期将进一步扩大市场份额。主要驱动因素将包括连锁化率上升、通过翻新及升级优化资产、扩大非客房收入来源以及在低线市场进行创新。

在酒店行业供给结构方面，我国酒店包含连锁酒店及非连锁酒店（独立酒店）。自 20 世纪 90 年代，我国经济型连锁酒店逐步兴起，截至 2024 年底，按酒店客房数量计算，中国酒店市场的连锁化率达到 42.8%，显示出连锁酒店在中国酒店行业具有强劲的增长潜力。展望未来，预计非连锁酒店数量将小幅下降；而连锁酒店客房数量预计同期将以 6.7%的年均复合增长率增长。因此，中国酒店连锁渗透率预计到 2029 年将进一步提升至 53.6%。凭借资本、品牌及管理优势，连锁酒店预计将通过加盟模式快速扩张，以抢占市场份额。其标准化服务与规模效应整体优于独立酒店。此外，消费者为保障服务品质，更倾向于选择知名连锁酒店，这也导致缺乏品牌影响力的独立酒店难以吸引客源。

单位：万间

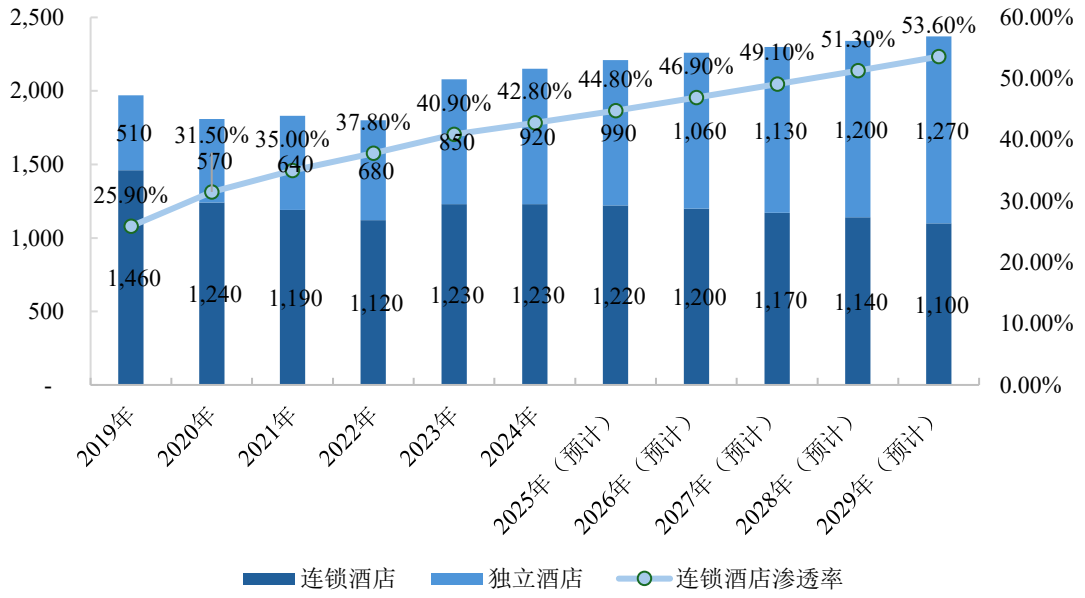


图 91 我国连锁及独立酒店客房数量

资料来源：锦江酒店港股招股说明书及弗若斯特沙利文分析

单位：万家

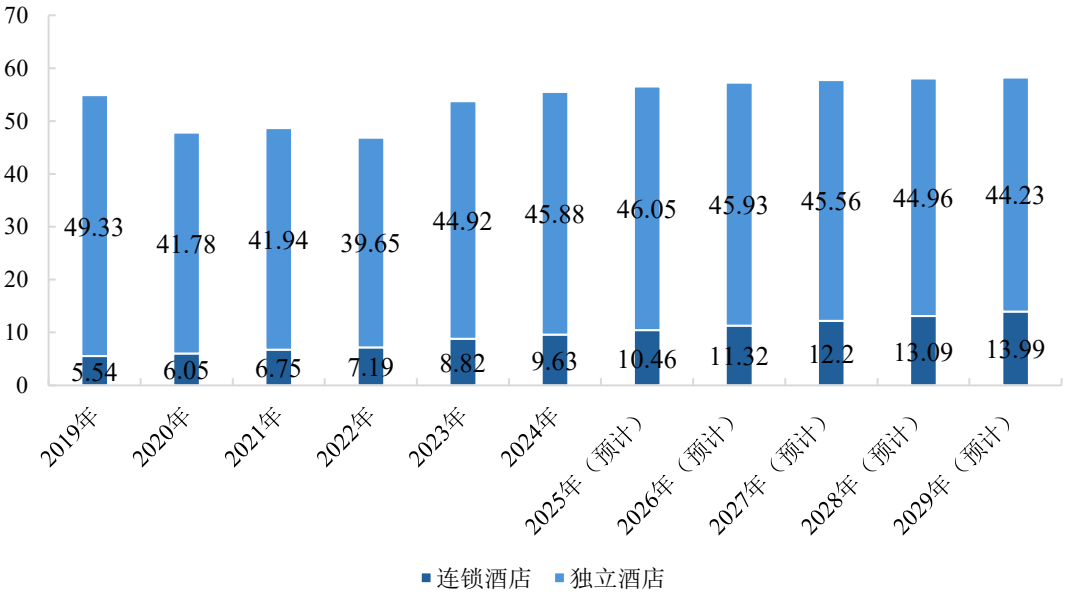


图 92 我国连锁及独立酒店数量

资料来源：锦江酒店港股招股说明书及弗若斯特沙利文分析

（2）连锁酒店供给情况

截至 2024 年 12 月 31 日，中国连锁酒店的总数及提供的客房数分别达到 9.63 万家和 920 万间。总体而言，中国酒店行业按服务与价格可分为四类：经济型、中端、中高端以及高端及以上。

以 2024 年的连锁酒店客房数量计算，经济型酒店、中端酒店、中高端酒店及高端及以上酒店的市场份额分别占 47.8%、20.7%、14.1%及 17.4%。2019 年至 2024 年，各档次连锁酒店均展现出强劲韧性，酒店数量及客房数持续增长。在头部连锁酒店的带动作用下，中端及中高端市场客房数在 2019 年至 2024 年期间分别实现了 13.7%及 21.1%的年均复合增长率，增长显著。根据弗若斯特沙利文分析，预计 2024 年至 2029 年，中端及中高端市场有望较快增长势头，客房数的年均复合增长率于 2024 年至 2029 年分别为 8.8%及 10.1%。

单位：万间

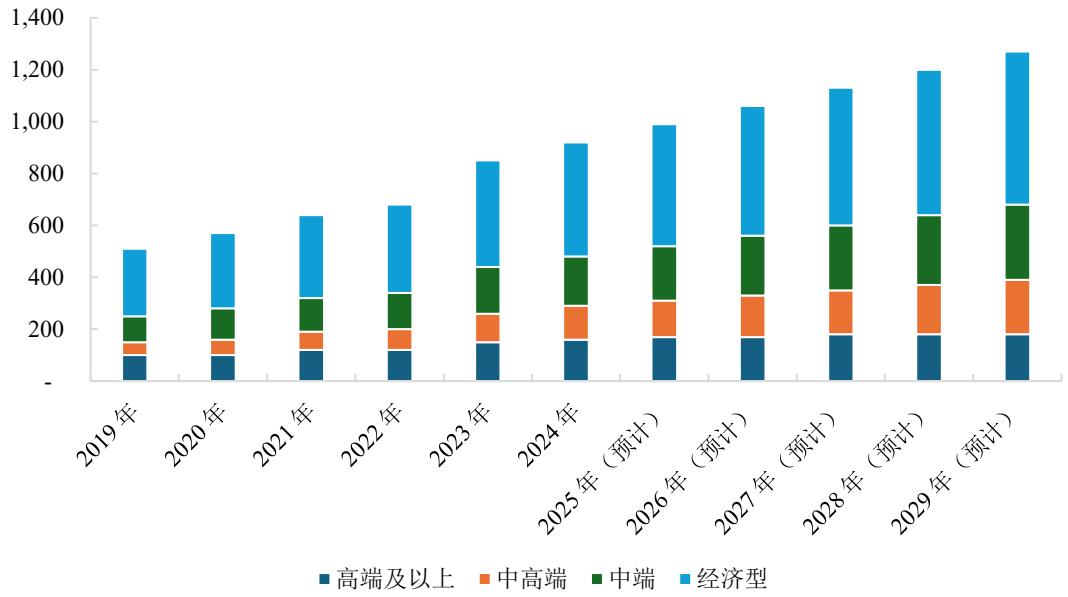


图 93 按酒店档次划分的连锁酒店客房数量

资料来源：锦江酒店港股招股说明书及弗若斯特沙利文分析

单位：万家

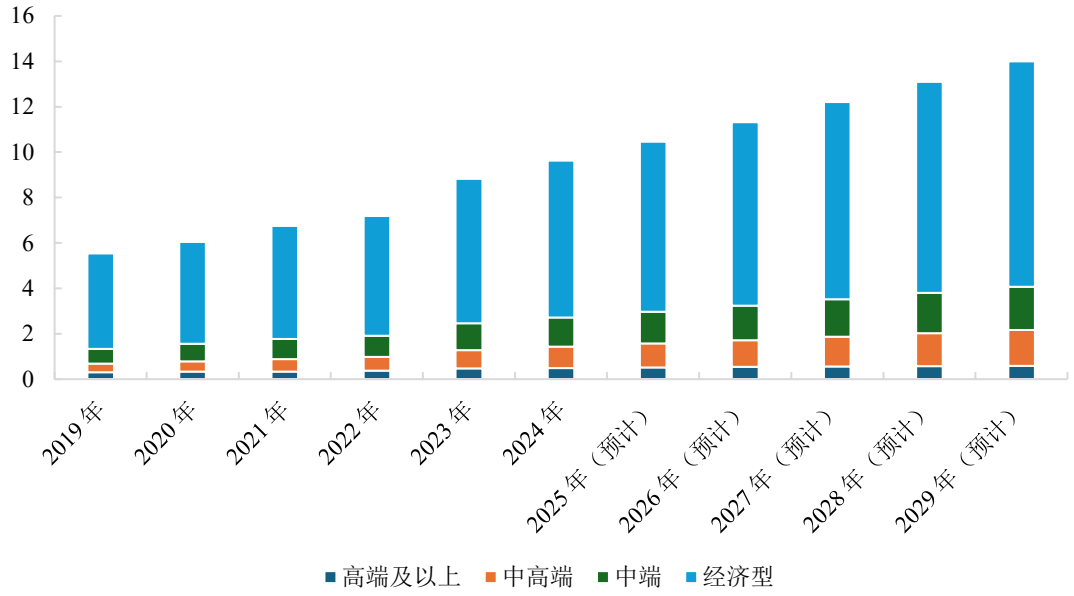


图 94 按酒店档次划分的连锁酒店数量

资料来源：锦江酒店港股招股说明书及弗若斯特沙利文分析

3、酒店行业需求驱动因素

（1）人口总量为酒店行业提供基础性支撑

2014-2025 年，我国总人口规模始终维持在 13.76 亿人至 14.05 亿人区间，整体呈现稳步增长后小幅波动的运行态势，庞大且相对稳定的人口基数，为酒店行业需求提供了基础性支撑。

从人口总量变化来看，2014 年至 2021 年，年末总人口呈稳步增长态势，从 13.76 亿人逐步增至 14.13 亿人，累计净增 0.37 亿人，人口总量的持续扩大为消费市场整体扩容奠定了基础，间接带动商务出行、休闲旅游、探亲访友等各类住宿需求的稳步释放。2022 年至 2025 年，总人口规模出现小幅波动，但仍稳定在 14 亿人以上的超大规模，构成国内消费市场的核心基本盘。

从与酒店行业需求的关联性来看，我国稳定的人口总规模保障了潜在住宿消费人群的规模优势。伴随城镇化进程推进及居民消费结构升级，城镇人口占比持续提升，带动商务活动频次增加、休闲消费意愿增强，为酒店行业尤其是中高端酒店需求提供了结构性支撑。同时，近年来居民人均服务消费支出呈增长趋势，维持了酒店行业需求市场的稳定性。

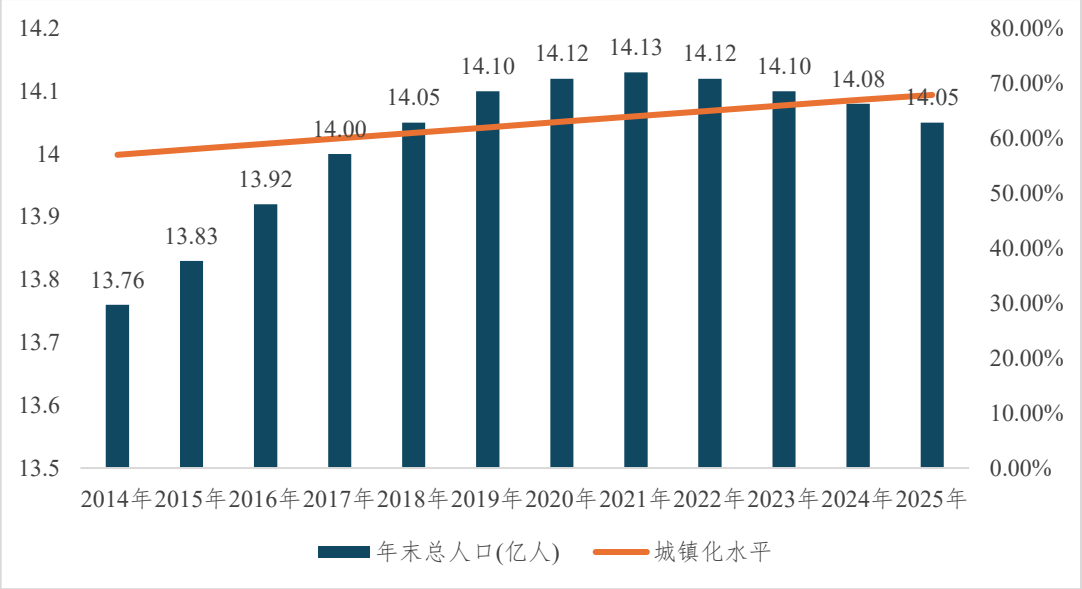


图 952014-2025 年我国人口数量及城镇化水平统计图

数据来源：国家统计局

（2）宏观经济增长筑牢酒店业复苏基本面

中国经济的稳健增长与旅游市场的旺盛活力，共同构成了驱动国内酒店业快速复苏的核心驱动因素。

2014-2025 年，我国宏观经济整体呈现稳步增长、结构优化的发展态势，经济总量与产业结构均实现显著升级，为文旅住宿等消费型服务业提供了坚实的基本面支撑。

从经济总量来看，国内生产总值从 2014 年的 65.58 万亿元增长至 2025 年的 140.19 万亿元，11 年间规模翻倍有余，年均保持稳健增长态势。分季度与年度表现看，即便经历短期波动，经济增长韧性依旧凸显，2024 年 GDP 达 134.81 万亿元，2025 年进一步突破 140 万亿元大关，经济总量的持续扩容为消费市场的繁荣奠定了核心基础。人均国内生产总值同步实现跨越式提升，从 2014 年的 4.78 万元增长至 2025 年的 9.97 万元，接近 10 万元门槛，居民收入水平的提高直接拉动了消费能力与消费意愿的双升，为旅游、住宿等服务消费的增长提供了有力支撑。

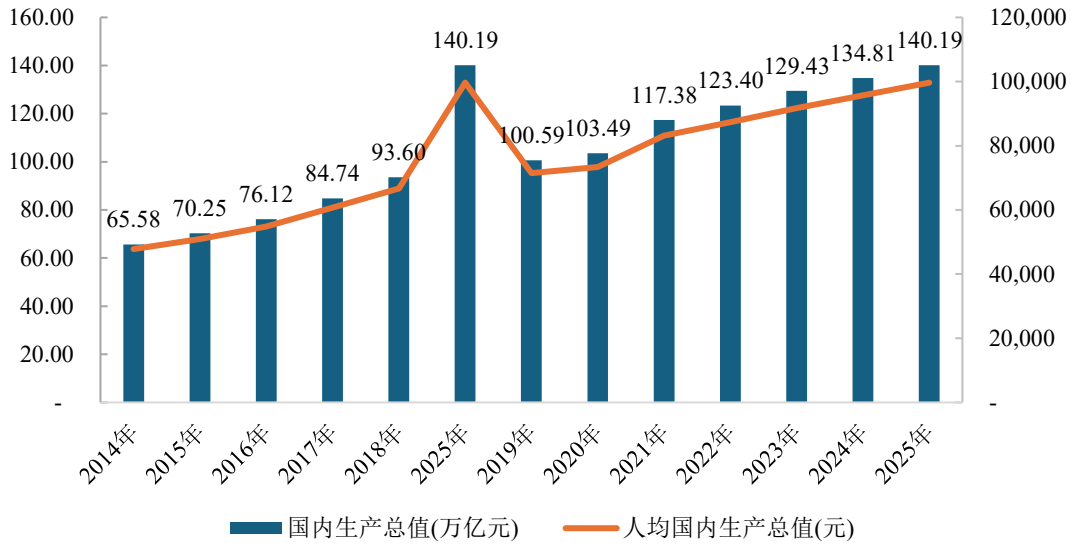


图 96 2014-2025 年我国国民生产总值情况

数据来源：国家统计局

从产业结构来看，第三产业增加值占比持续提升，主导经济增长的格局愈发稳固，与本项目酒店资产所属行业高度契合。2014 年第三产业增加值为 32.29 万亿元，2025 年增至 80.89 万亿元，11 年间规模扩大超 2.5 倍；同期第二产业增加值从 27.73 万亿元增长至 49.97 万亿元，第一产业增加值从 5.56 万亿元增长至 9.33 万亿元。第三产业的快速发展，反映出我国经济结构向服务型经济转型的趋势，文旅住宿作为第三产业的重要细分领域，直接受益于产业结构优化带来的消费需求扩容。

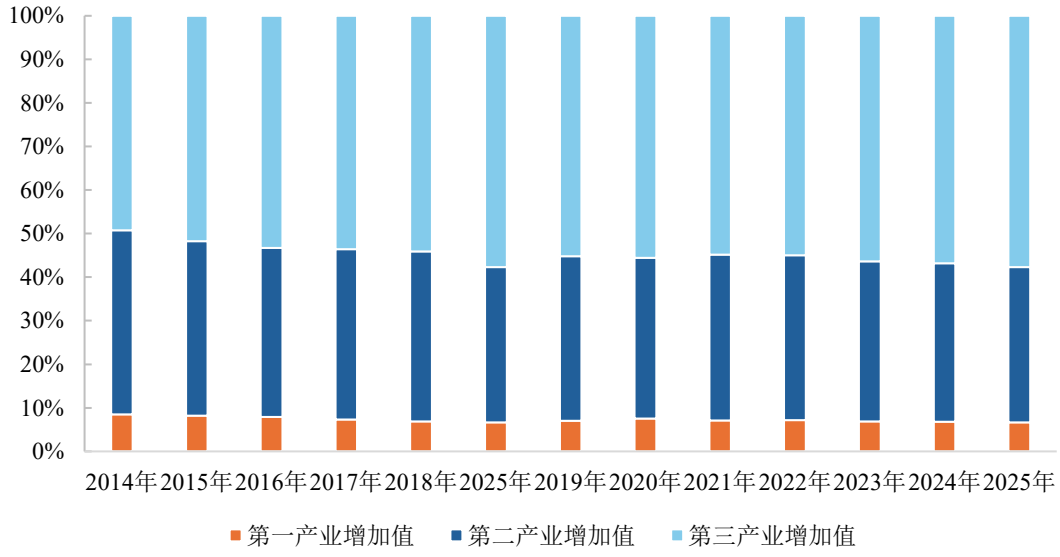


图 972014-2025 年我国产业增加值统计图

数据来源：国家统计局

（3）旅游出行攀升拉动酒店行业需求

2014-2025 年，我国旅游业历经稳步增长、短期波动与强劲复苏的完整周期，市场规模与消费能级持续提升，成为拉动酒店行业需求增长的核心动力，为酒店行业提供了坚实的客源支撑。

从市场规模来看，国内游客人次呈现“稳步攀升—短期回调—快速复苏”的走势。2014-2019 年，行业保持持续扩张态势，国内游客人次从 36.11 亿人次增长至 60.06 亿人次，6 年间增长幅度超 66%，彰显出旅游业强劲的内生增长动力。2020-2022 年，受外部环境影响，市场规模出现阶段性回调。2023 年起，行业进入快速复苏通道，国内游客人次回升至 48.91 亿人次，恢复至 2019 年同期的 81.44%；2024 年进一步攀升至 56.15 亿人次，接近 2019 年的峰值水平；2025 年，国内游客人次达到 65.22 亿，创下近十年历史新高，势头强劲。其规模扩容直接拉动酒店住宿需求增长，为酒店入住率提升提供核心客源保障，尤其利好本项目布局的中高端酒店承接商务出行、休闲度假等多元客群的住宿需求。

从消费能级来看，国内旅游总花费与游客人次的增长趋势基本一致，且消费增长韧性更为突出。2014-2019 年，国内旅游总花费从 3.03 万亿元增长至 5.73 万亿元，增长幅度达 88.87%，年均复合增长率高于游客人次增速，反映出人均旅游消费的稳步提升。2020-2022 年，旅游总花费随市场规模同步收缩，但 2023 年迅速回升至 4.91 万亿元，2024 年突破 5.75 万亿元，超越 2019 年历史峰值；2025 年，国内旅游总花费进一步增长至 6.30 万亿元，人均旅游消费能力持续增强。这一趋势反映出游客对住宿品质的要求持续升级，从“满足基本住宿需求”转向“追求品质化、个性化体验”，与本项目连锁型中高端酒店的定位高度契合，不仅推动酒店平均房价提升，更助力其在市场竞争中占据优势地位，实现收益水平稳步增长。

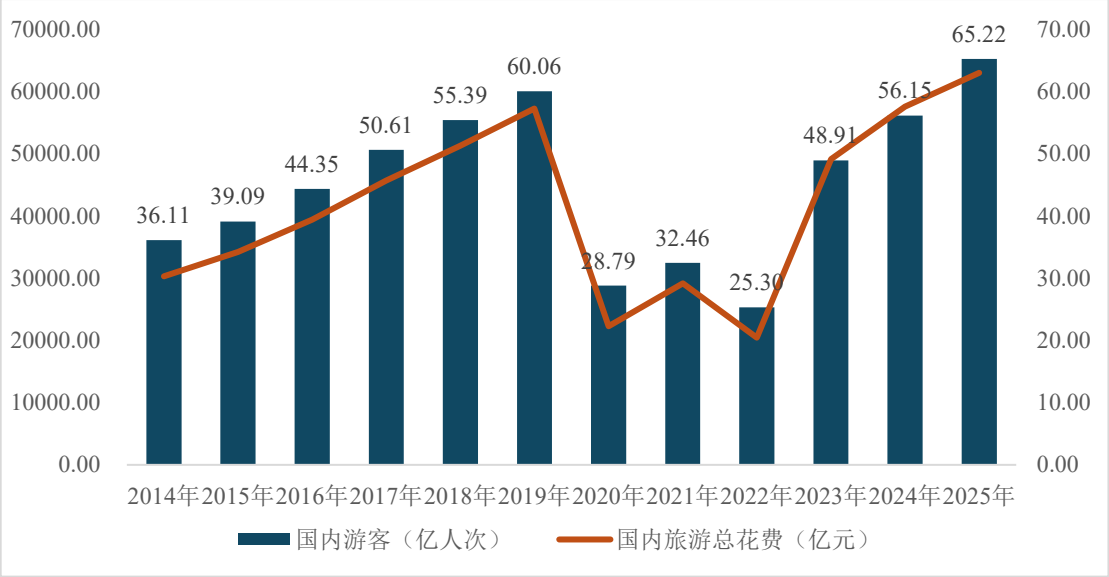


图 98 2014-2025 年国内旅游市场情况

数据来源：国家统计局

（4）交通便利性提升与持续城市化

近年来，中国持续推进交通基础设施建设，显著提升了旅游目的地可达性与游客出行便捷度，有效拉动酒店住宿需求增长。随着航空、高铁、高速公路等交通网络不断完善，游客跨区域流动能力大幅增强，激活旅游市场活力。例如，文化和旅游部等多部门印发的《关于促进旅游公共服务高质量发展的指导意见》提出，推动各地将连接干线公路与 A 级旅游景区、旅游度假区的道路建设纳入交通建设规划，支持有条件地区打造串联主要旅游区的旅游交通环线。此外，政策鼓励建设旅游集散中心、旅游停车场等配套设施，进一步提升旅游交通服务水平。

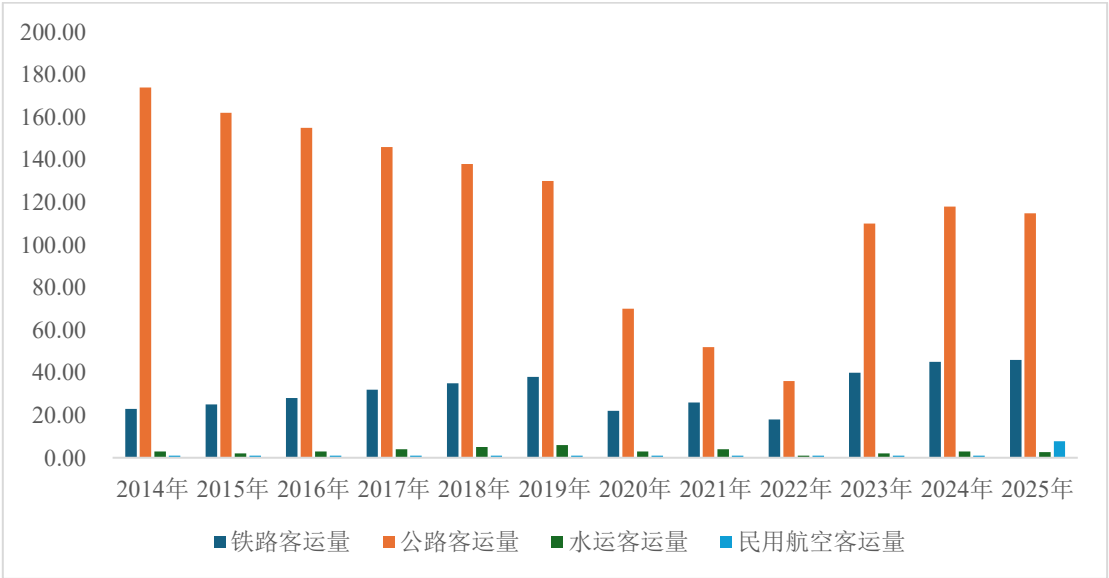


图 992014-2025 年全国客运量情况

数据来源：国家统计局

（5）我国住宿业情况

需求的旺盛直接传导至住宿业的经营表现向好，从近十年国内住宿业营业额和客房收入数据来看，2024 年住宿业营业额达到 5,577.40 亿元，客房收入达 3,456.04 亿元，较 2023 年分别增长 4.9%和 7.9%，已显著超越 2019 年的历史峰值。这一趋势印证了行业复苏的韧性，也反映出中高端住宿产品的消费升级趋势——客房收入的增速持续高于整体营业额，表明住宿消费正从基础需求向品质体验升级，为中高端有限服务型酒店等资产创造了更广阔的盈利空间。

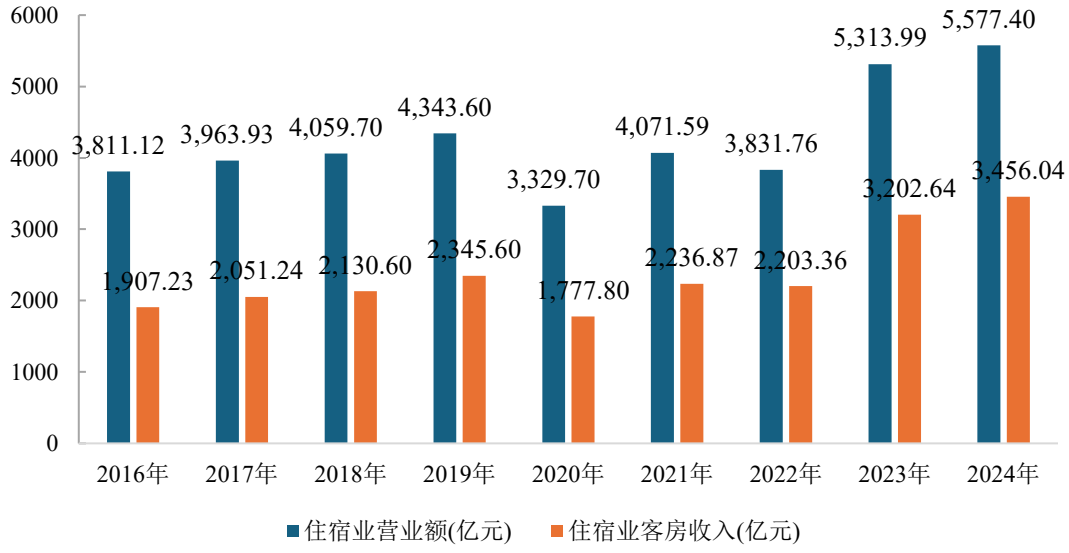


图 100 近十年国内住宿业营业额和客房收入情况

数据来源：国家统计局

4、行业竞争格局

当前酒店行业呈现头部集中化特征，中国前五大连锁酒店集团的酒店数量约占所有连锁酒店总数的 41.0%。

根据锦江酒店港股招股说明书显示，按 2024 年酒店数量计算，锦江酒店为中国及全球最大的连锁酒店集团。2024 年，按酒店数量计算，中国前五大连锁酒店集团的酒店数量约占所有连锁酒店总数的 41.0%，锦江酒店 2024 年在中国管理约 1.22 万家酒店，位居中国所有连锁酒店集团首位；按客房数量计算，2024 年中国前五大连锁酒店集团的客房数量约占所有连锁酒店客房总数的 37.0%，锦江酒店在中国管理约 120 万间客房，2024 年市场份额达 13.0%，自 2016 年起连续九年位列中国所有连锁酒店集团首位。

表 85 2024 年以连锁酒店客房数量计的前五大酒店集团

单位：万间

排名	酒店集团	客房总数量	市场份额
1	锦江酒店	120.00	13.0%
2	公司 A	110.00	12.0%
3	公司 B	50.00	5.4%
4	公司 C	30.00	3.3%
5	公司 D	30.00	3.3%
-	前五大	340.00	37.0%
-	其他	580.00	63.0%
-	**连锁酒店客房总数量**	**920.00**	**100.0%**

资料来源：锦江酒店港股招股说明书

表 86 2024 年以连锁酒店数量计的前五大酒店集团

单位：万家

排名	酒店集团	酒店总数量	市场份额
1	锦江酒店	1.22	12.7%
2	公司 A	1.10	11.4%
3	公司 B	0.70	7.3%
4	公司 D	0.48	5.0%
5	公司 E	0.44	4.6%
前五大		3.94	41.0%
其他		5.69	59.0%
连锁酒店总数量		**9.63**	**100.0%**

资料来源：锦江酒店港股招股说明书

5、行业历史发展情况

2007-2011 年为国内经济型酒店爆发式增长期。相较于单体酒店，经济型酒店凭借高性价比与标准化服务，快速契合市场需求并蓬勃兴起，实现规模快速扩张，每间可用客房收入（RevPAR）表现亮眼，但整体保持良好水平。

2012-2016 年，经济型酒店逐步迈入成熟阶段。受宏观经济波动和行业政策等因素影响，RevPAR 增速持续趋缓，2015 年更是承压下行出现负增长。这一态势导致 2016 年连锁酒店供给增速从高速回落，RevPAR 全年处于低位震荡状态。

2016 年第四季度至 2018 年第一季度，行业触底回升，中端酒店迎来发展机遇期。2016 年底起，一方面 2015-2016 年经济型酒店客房量增速放缓，供给端持续优化；另一方面宏观经济逐步复苏，双重因素推动酒店 RevPAR 开启回升态势。同时，伴随消费升级趋势凸显，中端酒店快速崛起，进一步带动行业 RevPAR 稳步提升。

2018 年第二季度至 2019 年，RevPAR 再度承压下行。受经济型、中端酒店持续扩张，以及宏观经济扰动导致需求疲软的双重影响，2018 年第二季度起，酒店 RevPAR 在高基数基础上增速逐步回落，2019 年第二至第三季度陷入负增长，直至 2019 年底，部分行业龙头企业经营边际才呈现微弱企稳迹象。

2020-2022 年，行业受公共卫生事件冲击整体承压。受公共卫生事件影响期间，酒店 RevPAR 多数时段处于低迷状态，仅在出行需求恢复正常的阶段性周期内，出现短暂复苏反弹。

2023 年至今，行业开启复苏进程。2023 年起酒店行业逐步复苏，不同区域、不同行业龙头企业的经营复苏节奏呈现差异化特征。

6、行业未来发展趋势

（1）行业集中度与连锁酒店渗透率不断提升

与国际市场相比，中国酒店行业连锁渗透率仍有增长空间。头部酒店集团凭借资本与品牌优势，通过并购及整合中小酒店资源快速扩大市场份额。这一趋势既推动行业集中度提升，也给中小酒店生存带来压力。未来，随着头部企业持续扩大规模，行业整合步伐将进一步加快。

（2）品牌多元化与酒店个性化需求同步增长

随着旅游消费升级，越来越多消费者追求优质住宿体验，不再仅满足于价格实惠、位置便利等基本需求。在此背景下，中国酒店业出现结构性变化，中端及中高端酒店客房供应增速超过经济型酒店。国内头部酒店集团通过品牌多元化战略，推出更多小众品牌，以满足个性化、差异化市场需求，品牌矩阵已从经济型延伸至生活方式、度假、精品等领域，旨在强化客户黏性、提升市场竞争力。但需注意，新品牌孵化与运营成本较高，且品牌过度扩张可能引发同质化风险。

（3）中央预订系统与忠诚度计划优化

近期，越来越多酒店加大投入，提升通过中央预订系统实现的直接渠道预订率，此举旨在降低对在线旅游平台（OTA）的依赖，同时深化消费者关系。与此

同时，酒店集团积极完善忠诚度计划生态，通过优化积分奖励体系、提供个性化会员福利等方式，提升客户留存率。

（4）技术发展驱动数字化转型

数字技术应用为酒店业提质增效注入新动能。头部酒店集团已广泛采用自助入住、智能机器人、移动应用程序及人工智能助手等技术，在优化客户体验的同时降低运营成本。但中小酒店受资金、人才、制度等因素制约，在科技投入与技术应用方面仍面临挑战，数字化水平的差距进一步拉大了行业发展鸿沟。

7、行业发展前景的有利和不利因素

（1）有利因素

1）政策支持力度持续加大

在政策端，国家持续加大对服务消费及住宿业的支持力度，为酒店行业发展创造了良好的政策环境。国务院《关于促进服务消费高质量发展的意见》从顶层设计层面明确了以新发展理念统筹扩大内需与供给侧改革的方向，提出通过提升服务品质、丰富消费场景、优化消费环境来激发服务消费内生动力，为住宿业的高质量发展奠定了坚实的政策基础。商务部等九部门联合印发的《关于促进住宿业高质量发展的指导意见》进一步细化了行业发展路径，明确了住宿业“品质化、智慧化、融合化、绿色化、国际化”的五大发展方向，并鼓励住宿业与旅游、康养等业态深度融合，为中高端酒店的品质升级与业态创新提供了清晰的政策指引。本项目作为连锁型中高端酒店，契合国家扩大消费、推动住宿业高质量发展的政策导向，上述政策形成的完整支撑体系，将为酒店行业的长期运营与价值提升提供有力保障。

2）消费需求结构与酒店档次结构高度匹配

我国酒店市场档次分布呈金字塔型结构，与当前消费市场对品质体验和性价比的双重需求高度契合，既满足了大众消费群体的住宿需求，又契合企业差旅成本控制趋势；文旅深度融合、“住宿+”跨界场景拓展以及入境游市场回暖，进一步丰富了行业的需求场景，为行业发展注入新的增长动力。

3）行业连锁化程度持续提升服务标准化、规范化

酒店行业连锁化率稳步提高，头部企业的市场集聚效应持续强化，连锁化运营模式凭借标准化服务体系、规范化管理流程的优势，有效保障了住宿产品品质

的稳定性与一致性。同时，标准化、规范化的运营模式也降低了行业监管难度，便于监管部门开展统一化、高效化的行业管理，推动行业整体向高质量发展转型。

4）技术赋能提升行业效率

人工智能技术在酒店业的应用加速落地，众多酒店经营者积极规划布局相关应用场景，覆盖自助入住、智能运营决策、客户服务等多个核心环节，助力行业简化运营流程、实现供需精准匹配，推动行业向精细化、智能化运营转型。

（2）不利因素

近年全国酒店新增供给较多，部分区域出现供给与需求匹配度不足的情况，存量市场竞争日趋激烈。部分中低端酒店及非核心区位项目面临客源分流压力，单房收益提升面临一定挑战。

（四）所属行业的周期性、区域性或者季节性特征

1、周期性特征

酒店行业的发展与宏观经济周期高度相关，具备显著的顺周期属性。经济上行期，宏观经济景气度提升，居民可支配收入增加，旅游消费、商务出行需求同步扩张，带动酒店客房入住率、平均房价及单房收益（RevPAR）等核心指标向好，行业整体盈利水平提升。经济下行期，企业缩减差旅预算、居民降低非必要消费支出，旅游及商务出行需求收缩，酒店市场供大于求的矛盾加剧，行业竞争压力增大，部分中低端酒店面临客源流失、收益下滑的压力。

特殊影响因素方面，突发公共卫生事件、地缘政治冲突等非周期性因素，也会对酒店行业造成短期剧烈冲击，但此类影响不具备持续性，行业需求会随外部环境改善逐步修复。

2、区域性特征

酒店行业的供给与需求分布呈现显著的区域不均衡性，与区域经济发展水平、人口流量、旅游资源禀赋高度相关。

核心城市与经济圈优势显著，一线及新一线城市、长三角、珠三角、京津冀等经济发达区域，商务活动频繁、旅游资源集中、人口流动性强，酒店市场需求旺盛，高星级酒店及中高端连锁酒店的布局密度高，客房收益水平显著高于其他区域。

旅游目的地季节性溢价明显，拥有优质自然或人文旅游资源的区域，酒店需求与旅游旺季高度绑定，客房价格波动幅度较大；而缺乏核心吸引物的三四线及

以下城市，酒店市场以满足本地及基础商旅需求为主，整体档次偏低、收益水平相对稳定。

区域发展差异驱动市场分化，随着城镇化进程推进及区域协调发展战略落地，部分中西部核心城市及新兴经济带的酒店需求逐步释放，但与东部发达地区仍存在一定差距。

3、季节性特征

酒店行业的经营表现受季节更替及节假日安排的影响显著，需求波动具有规律性。

旺季特征上，每年的春节、五一、国庆等法定节假日，叠加暑期的旅游高峰，居民休闲度假需求集中爆发，旅游目的地酒店的入住率大幅攀升，酒店具备较强的提价能力。同时，春秋两季气候宜人，也是商务出行的活跃期，核心城市商务型酒店需求稳定。

淡季特征上，冬季（除北方冰雪旅游目的地外）及节假日之间的淡季时段，旅游需求回落，商务活动频率有所降低，酒店市场进入需求低谷。

（五）酒店行业特有的经营模式情况

1、本项目委托管理模式的潜在风险及对运营稳定性的影响

（1）管理服务质量适配性的潜在风险

项目运营效果与管理方的专业能力直接相关，若管理方的运营体系与本项目所在区域的市场需求适配度不足，或派驻团队的服务水平未达预期，可能短暂影响酒店的服务品质与客源吸引力。本项目可通过前期对运营管理机构资质和运营管理经验的严格筛选、合作过程中建立常态化考核机制，有效降低此类风险，保障运营质量的稳定性。

（2）合同灵活性与市场适配平衡的潜在风险

委托管理合同通常具有一定的合作周期，对管理权限、费用标准等条款有明确约定，在市场环境发生快速变化时，可能需要双方协商调整运营策略，存在短期适配成本。多数委托管理合同会预留灵活调整条款，通过前期充分协商可提前规避此类问题，不会对运营稳定性造成根本性影响。

（3）品牌声誉连带影响的潜在风险

本项目的市场形象与管理方的品牌声誉相关联，若管理方旗下其他项目出现负面舆情，可能对本项目产生短期间接影响。但由于酒店服务具有区域性特点，

且通过强化本项目自身的服务品质与本地口碑建设，可有效弱化此类连带影响，保障核心客源的稳定性。

2、本项目委托管理模式的竞争力分析

（1）专业运营能力加持，快速实现标准化落地

委托管理模式可借助管理方成熟的标准化运营体系、专业的管理团队和丰富的行业经验，快速完成酒店从筹备到运营的全流程搭建，有效降低因运营经验不足导致的试错成本。同时，标准化的服务流程和品质管控体系，能够保障酒店服务质量的稳定性，提升客户满意度和复购率，在区域市场中形成差异化竞争优势。

（2）品牌资源赋能，强化客源引流能力

合作管理方的品牌影响力和会员体系，是项目核心竞争力的重要组成部分。管理方的全国性会员网络、统一的预订平台和营销渠道，能够为项目带来稳定的客源输入，降低对本地零散客源和 OTA 平台的依赖度，提升客房入住率的稳定性。此外，品牌自带的市场认知度，可帮助项目在开业初期快速打开市场，缩短市场培育周期。

（3）轻资产运营属性，降低业主运营压力

委托管理模式可实现资产所有权与运营权的分离，业主无需投入大量精力搭建运营团队和管理体系，仅需履行监督职责，有效降低日常运营管理压力。同时，管理方的专业成本管控能力和供应链资源，能够在一定程度上优化项目的运营成本结构，提升项目的盈利空间，增强项目在区域市场的综合竞争力。

十、区域分析

（一）所在区域宏观经济及对项目运营的影响

1、本项目底层资产区域分布情况

底层资产分别位于中国境内 18 个城市，其中 1 家酒店位于一线城市广州，7 家酒店位于新一线城市长沙、武汉、郑州、合肥、沈阳，7 家酒店位于二线城市石家庄、福州、常州、无锡、南昌、绍兴，6 家酒店位于三线城市泉州、泰州、廊坊、芜湖、宁德及镇江。

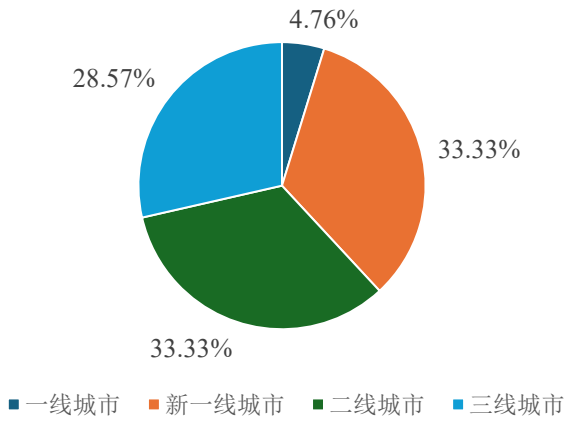


图 101 底层资产区域分布情况

2、区域宏观经济

（1）区域国民生产总值情况

本项目底层酒店资产布局于中国境内 18 个城市，全面覆盖一线城市、新一线城市、二线城市及三线城市四大能级，资产布局与各能级城市的 GDP 规模、产业结构及消费潜力等核心经济禀赋相契合，依托不同区域的经济发展梯度与增长动能，构建起兼具收益稳定性、增长潜力与风险分散性的空间布局体系，为底层酒店资产的长期运营奠定了坚实的区域经济基础。

一线城市为广州，作为珠三角核心与华南地区经济枢纽，其 GDP 规模与产业能级在所有布局城市中处于领先地位。2025 年广州 GDP 达 32,039.46 亿元，消费群体支付能力较强。从产业结构看，第一产业增加值 317.02 亿元，第二产业增加值 7,710.27 亿元，第三产业增加值 24,012.17 亿元，第三产业占比超 74%，高端服务业集聚，商务、会展、文旅等消费需求活跃，对中高端住宿需求具有较强支撑，成为酒店资产收益的核心锚点，同时凭借 GDP4.00%的增速保持需求增长韧性。

新一线城市为长沙、武汉、郑州、合肥、沈阳，这类城市作为国家级城市群核心节点，2025 年 GDP 规模整体处于 9,100 亿-22,200 亿元区间，增速维持在 2.00%-6.10%，产业结构持续优化，为住宿需求增长提供有力支撑。2025 年，武汉 GDP 达 22,147.35 亿元，增速 5.60%，第三产业增加值 15,076.42 亿元，服务业主导特征明显，商务与文旅需求兼具；2025 年，长沙 GDP 为 15,737.82 亿元，增速 4.00%，三次产业增加值分别为 491.75 亿元、5,504.83 亿元、9,741.24 亿元，产业协同发展带动住宿需求稳步释放；2025 年，郑州 GDP 为 15,244.50 亿元，

增速 5.40%，第三产业增加值 9,477.80 亿元，服务业升级与商贸流通发展支撑商务差旅需求；2025 年，合肥 GDP 为 14,210.00 亿元，增速 6.10%，GDP 增速在能级内表现较好，扎实的产业基础形成人口集聚效应，消费市场扩容对中高端住宿需求形成拉动；2025 年，沈阳 GDP 为 9,100.33 亿元，增速 2.00%，第三产业增加值 5,743.22 亿元，占比超 63%，服务业稳步发展为住宿需求提供稳定保障。

二线城市为石家庄、福州、常州、无锡、南昌、绍兴 6 家，这类城市 2025 年 GDP 规模集中在 8,100 亿-16,800 亿元区间，存在一定差异但整体消费潜力充足，增速多在 5.10%-6.50%，第二、三产业协同发展构建起多元住宿需求场景。2025 年，无锡 GDP 为 16,773.94 亿元，增速 5.10%，第二产业增加值 7,870.47 亿元、第三产业增加值 8,760.99 亿元，产业均衡发展为住宿需求提供坚实基础；2025 年，福州 GDP 为 15,112.32 亿元，增速 5.60%，第三产业增加值 8,909.96 亿元，依托海西经济区优势，商贸与文旅需求持续释放；2025 年，常州 GDP 为 11,158.70 亿元，增速 5.20%，三次产业结构不断优化，消费能级较强，是长三角区域住宿需求的重要支撑点；2025 年，绍兴 GDP 为 8,932.13 亿元，6.50%的增速展现出较强经济活力，第二、三产业协同推动消费市场扩容；2025 年，石家庄 GDP 为 8,651.70 亿元，增速 6.00%，第三产业增加值 5,671.90 亿元，占比超 65%，服务业发展支撑本地及周边住宿需求；2025 年，南昌 GDP 为 8,141.69 亿元，增速 5.50%，作为区域中心城市，承接周边消费辐射，住宿需求场景较为多元。

三线城市为泉州、泰州、廊坊、芜湖、宁德、镇江 6 家，2025 年，这类城市 GDP 规模整体低于高能级城市，依托特色产业与区域辐射，形成差异化增长格局，三次产业结构适配本地住宿需求。2025 年，泉州 GDP 为 13,778.34 亿元，增速 5.30%，第二产业增加值 6,957.71 亿元、第三产业增加值 6,548.35 亿元，产业实力较强，商务与文旅需求共同驱动住宿消费；2025 年，镇江 GDP 为 5,736.78 亿元，增速 5.40%，依托长三角协同发展，承接核心城市短途文旅与商务外溢需求；2025 年，泰州 GDP 为 7,255.27 亿元，增速 5.30%，产业特色鲜明，为酒店资产提供稳定的本地商务客源；2025 年，芜湖 GDP 为 5,402.69 亿元，增速 6.30%，依托新兴产业发展带动经济提速，同步拉动商务差旅需求；2025 年，廊坊 GDP 为 4,040.50 亿元，增速 5.80%，借助京津双城辐射，通勤商务与短途度假需求较为活跃；2025 年，宁德 GDP 为 4,251.72 亿元，7.5%的增速为统计城市中最高，其三次产业结构适配本地住宿需求，为资产收益提供多元化补充。

表 87 底层资产所在区域 2025 年国民生产总值情况

单位：亿元

序号	区域名称	城市能级	GDP（亿元）	GDP 增速(%)	第一产业	第二产业	第三产业
1	广州市	一线	32,039.46	4.00	317.02	7,710.27	24,012.17
2	长沙市	新一线	15,737.82	4.00	491.75	5,504.83	9,741.24
3	武汉市	新一线	22,147.35	5.60	481.21	6,589.72	15,076.42
4	郑州市	新一线	15,244.50	5.40	189.90	5,576.80	9,477.80
5	合肥市	新一线	14,210.00	6.10	338.40	5,221.90	8,649.70
6	沈阳市	新一线	9,100.33	2.00	376.15	2,980.97	5,743.22
7	石家庄市	二线	8,651.70	6.00	573.60	2,406.20	5,671.90
8	福州市	二线	15,112.32	5.60	748.72	5,453.63	8,909.96
9	常州市	二线	11,158.70	5.20	183.60	5,154.40	5,820.70
10	无锡市	二线	16,773.94	5.10	142.48	7,870.47	8,760.99
11	南昌市	二线	8,141.69	5.50	261.68	3,381.13	4,498.88
12	绍兴市	二线	8,932.13	6.50	266.02	4,195.77	4,470.34
13	泉州市	三线	13,778.34	5.30	272.28	6,957.71	6,548.35
14	泰州市	三线	7,255.27	5.30	362.88	3,328.72	3,563.67
15	廊坊市	三线	4,040.50	5.80	217.30	1,322.30	2,500.90
16	芜湖市	三线	5,402.69	6.30	189.40	2,415.34	2,797.95
17	宁德市	三线	4,251.72	7.50	430.43	2,322.77	1,498.52
18	镇江市	三线	5,736.78	5.40	174.69	2,581.02	2,981.07

数据来源：Dealing Matrix

（2）区域财政实力情况

底层资产所在 18 个城市财政实力与能级梯度高度契合，为酒店资产的长期稳定运营提供了坚实的财政支撑。

2025 年，广州地方综合财力达 4,546.47 亿元，一般公共预算收入 2,183.00 亿元、支出 2,817.47 亿元，三项核心财政指标均居所有布局城市首位，直接带动商务会展、文旅消费等中高端住宿需求的刚性增长，成为酒店资产收益的核心锚点。2025 年，长沙、武汉、郑州、合肥、沈阳地方综合财力普遍处于 1,300 亿-2,900 亿元区间，一般公共预算收支规模与区域发展能级相匹配。石家庄、福州、常州、无锡、南昌、绍兴地方综合财力集中在 1,000 亿-2,100 亿元区间，财政收支结构适配消费升级与需求外溢双重特征。泉州、泰州、廊坊、芜湖、宁德、镇江城市

地方综合财力虽整体低于高能级城市，但依托特色产业财政扶持或城市群辐射红利，形成差异化住宿需求支撑。

表 88 底层资产所在 2025 年区域财政情况分析

序号	区域名称	地方综合财力（亿元）	一般公共预算收入（亿元）	一般公共预算支出（亿元）	城镇居民人均可支配收入(元)
1	广州市	4,546.47	2,183.00	2,817.47	86,069.00
2	长沙市	2,193.40	1,296.87	1,625.77	72,117.00
3	武汉市	2,934.59	1,743.06	2,520.61	67,248.00
4	郑州市	1,181.00	1,181.00	1,517.12	52,413.10
5	合肥市	1,373.40	977.30	1,558.60	65,568.00
6	沈阳市	1,797.83	794.23	1,031.93	58,297.00
7	石家庄市	1,097.12	727.50	1,248.40	52,559.00
8	福州市	1,679.66	750.55	1,038.57	63,435.00
9	常州市	1,259.97	715.50	832.80	77,763.00
10	无锡市	2,024.50	1,225.39	1,274.84	83,158.00
11	南昌市	1,336.52	537.77	914.44	59,609.00
12	绍兴市	1,513.65	603.45	812.13	87,605.00
13	泉州市	884.14	592.07	882.13	66,511.00
14	泰州市	1,023.10	475.49	686.40	65,053.00
15	廊坊市[17]	750.77	306.28	702.30	55,977.00
16	芜湖市	789.10	439.60	651.70	59,743.00
17	宁德市	332.58	271.45	458.40	48,730.00
18	镇江市	666.41	339.03	568.23	67,727.00[18]

数据来源：Dealing Matrix

（二）区域内可比竞品情况

详见本招募说明书“第三章 资产评估与现金流测算”之“第一节 资产评估”之“二、估值参数取值合理性”之“（六）可比项目情况”。

[17] 廊坊市区域财政数据系 2024 年数据。

[18] 镇江市城镇居民人均可支配收入系 2024 年数据。

第二节 不动产项目经营业绩与财务状况分析

一、不动产项目财务情况

（一）财务报表

立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了时尚之旅 2023 年度、2024 年度及 2025 年度的财务报表，并出具了编号为“信会师报字[2026]第 ZA21752 号”的审计报告。

投资者认购本基金时，应认真阅读项目公司财务报表和审计报告全文。本招募说明书中，部分合计数与各分项数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

1、资产负债表

表 89 资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	13,649.90	4,011.09	457.99
应收账款	418.08	822.57	4,567.54
预付款项	84.24	147.13	124.33
其他应收款	5,103.74	2,423.63	5,931.92
存货	160.60	174.21	186.15
其他流动资产	695.53	788.51	736.06
流动资产合计	**20,112.09**	**8,367.15**	**12,003.99**
非流动资产			
固定资产	95,236.06	97,919.34	97,527.93
在建工程	825.04	145.63	5,068.92
使用权资产	9.71	12.95	16.19
无形资产	-	0.27	0.83
递延所得税资产	258.28	770.02	130.14
其他非流动资产	4,012.14	4,157.19	4,343.55
非流动资产合计	**100,341.23**	**103,005.39**	**107,087.57**
资产总计	**120,453.32**	**111,372.54**	**119,091.56**
流动负债			

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付账款	4,479.61	4,394.11	5,739.09
预收款项	19.91	-	-
合同负债	210.69	32.82	64.64
应付职工薪酬	16.69	16.67	11.58
应交税费	490.06	337.63	353.61
其他应付款	13,400.93	5,928.36	16,041.19
一年内到期的非流动负债	7.03	3.19	6.66
其他流动负债	10.23	1.47	-
流动负债合计	**18,635.14**	**10,714.25**	**22,216.77**
非流动负债			
长期借款	-	-	3,233.96
租赁负债	3.57	6.99	10.18
长期应付款	65,118.48	65,695.29	-
其他非流动负债	319.90	332.80	345.70
非流动负债合计	**65,441.95**	**66,035.08**	**3,589.84**
负债合计	**84,077.09**	**76,749.32**	**25,806.61**
所有者权益			
实收资本	33,333.33	33,333.33	90,000.00
资本公积	7,536.91	-	-
盈余公积	1,850.78	1,850.78	1,850.78
未分配利润	-6,344.79	-560.90	1,434.18
所有者权益合计	**36,376.23**	**34,623.21**	**93,284.96**
负债和所有者权益总计	**120,453.32**	**111,372.54**	**119,091.56**

2、利润表

表 90 利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**17,667.87**	**19,500.47**	**20,938.38**
其中：营业收入	17,667.87	19,500.47	20,938.38
二、营业总成本	**22,701.32**	**21,621.37**	**19,073.75**
其中：营业成本	14,176.71	14,878.75	14,396.80
税金及附加	1,171.35	1,223.61	1,110.83

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
销售费用	1,426.52	1,410.93	1,498.78
管理费用	2,081.34	2,084.34	2,058.29
财务费用	3,845.40	2,023.74	9.06
其中：利息费用	3,895.53	2,039.14	52.87
利息收入	59.11	24.07	51.85
加：其他收益	30.18	166.07	411.24
信用减值损失	33.19	-568.29	-65.03
资产处置收益	5.05	6.32	3.91
三、营业利润	**-4,965.03**	**-2,516.79**	**2,214.76**
加：营业外收入	25.79	20.99	11.60
减：营业外支出	62.71	122.25	103.82
四、利润总额	**-5,001.94**	**-2,618.05**	**2,122.54**
减：所得税费用	781.95	-622.97	529.00
五、净利润	**-5,783.89**	**-1,995.08**	**1,593.54**
六、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**
七、综合收益总额	**-5,783.89**	**-1,995.08**	**1,593.54**

3、现金流量表

表 91 现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	14,461.24	23,809.90	21,425.18
收到其他与经营活动有关的现金	8,703.27	5,777.44	1,166.37
经营活动现金流入小计	**23,164.51**	**29,587.34**	**22,591.55**
购买商品、接受劳务支付的现金	4,660.70	5,030.90	6,947.33
支付给职工以及为职工支付的现金	5,184.12	5,619.48	5,292.24
支付的各项税费	1,469.65	1,642.19	1,883.57
支付其他与经营活动有关的现金	761.82	812.18	4,664.58
经营活动现金流出小计	**12,076.29**	**13,104.76**	**18,787.72**
经营活动产生的现金流量净额	**11,088.22**	**16,482.59**	**3,803.83**
投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.24	6.61	10.08

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资活动现金流入小计	**4.24**	**6.61**	**10.08**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,549.74	3,535.91	7,176.46
投资活动现金流出小计	**4,549.74**	**3,535.91**	**7,176.46**
投资活动使用的现金流量净额	**-4,545.49**	**-3,529.30**	**-7,166.39**
筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	-	10,000.00	5,300.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7,536.91	-	-
筹资活动现金流入小计	**7,536.91**	**10,000.00**	**5,300.00**
偿还债务支付的现金	4,471.92	6,242.80	3,867.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	13,157.38	52.26
筹资活动现金流出小计	**4,471.92**	**19,400.18**	**3,919.44**
筹资活动使用的现金流量净额	**3,064.99**	**-9,400.18**	**1,380.56**
现金及现金等价物净增加额	**9,607.72**	**3,553.10**	**-1,982.00**
加：期初现金及现金等价物余额	4,011.09	457.99	2,440.00
期末现金及现金等价物余额	**13,618.81**	**4,011.09**	**457.99**

4、财务报表的编制基础

以上财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。以上财务报表以持续经营为基础编制。

（二）重要会计政策和会计估计

1、金融工具

公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

（1）金融工具的分类

根据公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

1）业务模式是以收取合同现金流量为目标；

2）合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

1）业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

2）合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1）该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；

不包含重大融资成分的应收账款以及公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，公司终止确认金融资产：

1）收取金融资产现金流量的合同权利终止；

2）金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

3）金融资产已转移，虽然公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1）所转移金融资产的账面价值；

2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1）终止确认部分的账面价值；

2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

（4）金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其余部分；公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法

公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。

2、固定资产

（1）固定资产的确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

（2）折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

表 92 各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-60	0-10	1.50-5.00
机器设备	3-20	0-10	4.50-33.33
运输工具	4-10	5-10	9.00-23.75
酒店装修支出	3-10	0	10.00-33.33

（3）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

3、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

4、长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

5、收入

公司的收入主要来源于如下业务类型：

（1）酒店客房服务收入；

（2）餐饮收入。

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取

得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益。

（2）客户能够控制公司履约过程中在建的商品。

（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

公司上述餐饮收入系在相关履约义务完成时确认收入，酒店客房服务收入按照履约进度，在一段时间内确认收入。具体如下：

（1）餐饮收入：公司提供餐饮服务的，在餐饮服务提供给客户的时点确认收入。

（2）酒店客房服务收入：公司提供酒店客房服务的，在提供相关服务的期间内按履约进度确认酒店客房服务收入。

公司对于酒店客房服务收入采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

合同资产，是指公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察

的，公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

客户额外购买选择权包括客户奖励积分，对于向客户提供了重大权利的额外购买选择权；公司将其作为单项履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品或服务控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，公司综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息予以估计。

公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时公司的身份是主要责任人还是代理人。公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照既定的佣金金额或比例确定。

公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费计入交易价格。该初始费与向客户转让已承诺的商品或服务不相关，该初始费作为未来将转让商品或服务的预收款，在未来转让该商品或服务时确认为收入。

6、其他

其他重要会计政策和会计估计详见本招募说明书附件之不动产项目最近三年的财务报告及审计报告。

（三）重大会计政策变更、会计估计变更情况

1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。其中“关于单项交易产生的资产

和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

该规定自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自 2022 年度提前执行。对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

公司执行该规定对公司无影响。

（2）执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

1）关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

①企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

②对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

③对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。

公司执行该规定对公司无影响。

2）关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应当考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息。执行该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

公司执行该规定对公司无影响。

3）关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定对公司无影响。

（3）执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。

公司执行该规定对公司无影响。

（4）执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。

公司执行该规定对公司无影响。

（5）执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易场所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额

计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》（财会〔2025〕33 号）的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。

公司执行该规定对公司无影响。

2、重要会计估计变更

报告期内公司无重要会计估计变更。

（四）税项

详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩与财务状况分析”之“十、税收”。

（五）主要报表科目分析

1、营业收入和营业成本分析

1）营业收入

表 93 项目公司近三年营业收入构成

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店客房	17,142.36	97.03%	18,944.16	97.15%	20,330.31	97.10%
餐饮服务[19]	122.00	0.69%	117.87	0.60%	123.18	0.59%
其他	403.51	2.28%	438.45	2.25%	484.89	2.32%
合计	**17,667.87**	**100.00%**	**19,500.47**	**100.00%**	**20,938.38**	**100.00%**

最近三年，项目公司的营业收入分别为 20,938.38 万元、19,500.47 万元和 17,667.87 万元，收入主要来源为酒店客房收入、餐饮服务收入和其他收入，其他收入包括会籍礼包销售收入、商品销售收入、会议服务收入等。2023 年，随着公共卫生事件的结束，酒店业迎来明显复苏，因此当年度项目公司营业收入达到了

[19] 酒店的核心产品是住宿服务，餐饮常作为其重要的配套或增值服务。在销售时，酒店普遍采用“客房+早餐”或“全包价”等打包套餐模式。在这种情况下，餐饮服务是住宿产品不可分割的一部分，其收入在定价时已与房费合并计算，在实际收款和会计核算中通常作为一个整体收入处理，难以精确拆分。因此项目公司收入构成中，与房费打包收取的餐饮服务费合并核算在酒店客房收入中，餐饮服务收入仅核算单独收取的餐饮服务费。

20,938.38 万元；2024 年及 2025 年，项目公司营业收入出现一定程度的阶段性下滑，主要系项目开业较早导致产品力有所下降，以及近年酒店市场新增供应导致市场竞争激烈所致。

2）营业成本

表 94 项目公司近三年营业成本构成

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店客房	13,247.42	93.44%	13,975.26	93.93%	12,906.99	89.65%
餐饮服务	780.03	5.50%	901.54	6.06%	981.51	6.82%
其他	149.26	1.05%	1.96	0.01%	508.30	3.53%
合计	**14,176.71**	**100.00%**	**14,878.75**	**100.00%**	**14,396.80**	**100.00%**

最近三年，项目公司的营业成本分别为 14,396.80 万元、14,878.75 万元和 14,176.71 万元，主要包括酒店客房成本、餐饮服务成本和其他成本。最近三年，酒店客房成本占营业成本的比例分别为 89.65%、93.93%和 93.44%。酒店客房成本占营业成本的比例较高，且在最近三年稳定保持在 89%以上，与营业收入构成匹配，整体符合酒店行业的成本构成特征。

2、资产、负债及所有者权益分析

（1）资产分析

表 95 项目公司近三年资产结构

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产						
货币资金	13,649.90	11.33%	4,011.09	3.60%	457.99	0.38%
应收账款	418.08	0.35%	822.57	0.74%	4,567.54	3.84%
预付款项	84.24	0.07%	147.13	0.13%	124.33	0.10%
其他应收款	5,103.74	4.24%	2,423.63	2.18%	5,931.92	4.98%
存货	160.60	0.13%	174.21	0.16%	186.15	0.16%
其他流动资产	695.53	0.58%	788.51	0.71%	736.06	0.62%
流动资产合计	**20,112.09**	**16.70%**	**8,367.15**	**7.51%**	**12,003.99**	**10.08%**

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动资产						
固定资产	95,236.06	79.06%	97,919.34	87.92%	97,527.93	81.89%
在建工程	825.04	0.68%	145.63	0.13%	5,068.92	4.26%
使用权资产	9.71	0.01%	12.95	0.01%	16.19	0.01%
无形资产	-	-	0.27	0.00%	0.83	0.00%
递延所得税资产	258.28	0.21%	770.02	0.69%	130.14	0.11%
其他非流动资产	4,012.14	3.33%	4,157.19	3.73%	4,343.55	3.65%
非流动资产合计	**100,341.23**	**83.30%**	**103,005.39**	**92.49%**	**107,087.57**	**89.92%**
资产总计	**120,453.32**	**100.00%**	**111,372.54**	**100.00%**	**119,091.56**	**100.00%**

最近三年末，项目公司资产总额分别为 119,091.56 万元、111,372.54 万元、120,453.32 万元，整体保持稳定。最近三年末，项目公司流动资产占总资产的比例分别为 10.08%、7.51%和 16.70%，非流动资产占总资产的比例分别为 89.92%、92.49%和 83.30%，项目公司资产主要由货币资金、其他应收款、固定资产和其他非流动资产构成。

1）货币资金

表 96 项目公司近三年货币资金情况

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	7.27	0.05%	0.26	0.01%	4.59	1.00%
银行存款	13,611.54	99.72%	4,010.84	99.99%	174.55	38.11%
存放财务公司款项	-	-	-	-	278.85	60.88%
应收利息	31.09	0.23%	-	-	-	-
合计	**13,649.90**	**100.00%**	**4,011.09**	**100.00%**	**457.99**	**100.00%**

最近三年末，项目公司货币资金余额分别为 457.99 万元、4,011.09 万元和 13,649.90 万元，占总资产的比例分别为 0.38%、3.60%和 11.33%。2023 年末，项目公司货币资金余额较小，主要原因系 2023 年客房改造数量较多，由此导致资本性支出资金较多；2024 年末及 2025 年末，项目公司货币资金大幅增加，增量

货币资金主要来源于运管方提供的项目运营管理流动性支持资金。最近三年末，项目公司无所有权受到限制的货币资金。

2）其他应收款

表 97 项目公司近三年其他应收款情况（按款项性质分类）

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
代垫款及其他	5,053.29	98.91%	2,356.69	97.03%	5,864.58	98.78%
押金及保证金	47.03	0.92%	63.52	2.62%	58.59	0.99%
业务周转金	8.50	0.17%	8.50	0.35%	13.83	0.23%
合计	**5,108.82**	**100.00%**	**2,428.71**	**100.00%**	**5,937.00**	**100.00%**

表 98 项目公司近三年其他应收款情况（按账龄分类）

单位：万元

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	4,987.28	2,358.71	5,866.54
1-2 年（含 2 年）	55.81	-	2.97
2-3 年（含 3 年）	-	2.97	-
3 年以上	65.73	67.03	67.48
小计	5,108.82	2,428.71	5,937.00
减：坏账准备	5.08	5.08	5.08
合计	**5,103.74**	**2,423.63**	**5,931.92**

表 99 项目公司 2025 年末其他应收款明细

单位：万元

款项性质	往来对象性质	应收对象名称	2025 年 12 月 31 日账面余额	形成原因
代垫款及其他	应收原始权益人关联方往来款	锦江之星旅馆有限公司	4,818.83	非委管业务：历史期间代收房费，项目公司代垫社保公积金、渠道费、人员工资等
		上海锦江都城酒店管理有限公司	87.24	非委管业务：项目公司代垫款
		深圳锦都酒店管理有限公司	24.96	非委管业务：项目公司代垫款

款项性质	往来对象性质	应收对象名称	2025 年 12 月 31 日账面余额	形成原因
		上海锦江国际酒店股份有限公司	6.30	非委管业务：项目公司代垫款
		武汉市七天酒店管理有限公司	3.87	非委管业务：项目公司代垫款
		喆啡酒店管理（深圳）有限公司	3.59	非委管业务：项目公司代垫款
		上海锦江国际旅馆投资有限公司	2.43	非委管业务：项目公司代垫款
		深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	2.28	非委管业务：项目公司代垫款
		成都市七天酒店管理有限公司	1.25	非委管业务：项目公司代垫款
		小计	**4,950.76**	
	应收非关联方款项	外部供应商	62.35	工程及经营性成本对应的增值税进项税暂估
		西安锦江之星旅馆有限公司	28.45	项目公司代垫款
		员工	6.66	应收员工借款，项目公司代垫员工个人所得税、社保、公积金
		其他	5.08	其他代垫款
		小计	**102.53**	
	合计		**5,053.29**	
押金及保证金	应收非关联方款项	外部供应商	46.44	停车、住宿、能源等经营性押金及保证金
		河北展旗房地产经纪有限公司	0.29	门店员工宿舍押金
		深圳市万象美物业管理有限公司南昌分公司	0.30	会议室租赁保证金
	合计		**47.03**	
业务周转金	应收非关联方款项	员工	8.50	应收门店备用金
	合计		**8.50**	
总计			**5,108.82**	

备注：上表部分数据存在尾差，为四舍五入所致。

最近三年末，项目公司其他应收款账面余额分别为 5,937.00 万元、2,428.71 万元和 5,108.82 万元。2024 年末，其他应收款金额大幅下降，主要原因系当年代垫款项及内部资金进行了部分清理结算。截至 2025 年末，项目公司其他应收款由代垫款及其他、押金及保证金、业务周转金构成，其中代垫款及其他的账面余额占比最高，而代垫款及其他中以应收原始权益人关联方往来款为主，应收原始

权益人关联方往来款占其他应收款账面余额的比例为 96.91%。截至 2025 年末，项目公司其他应收款账龄绝大部分在 1 年以内（含 1 年），整体账龄较短。

3）固定资产

表 100 项目公司近三年固定资产情况

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	80,097.12	84.10%	83,184.16	84.95%	86,240.22	88.43%
机器设备	352.04	0.37%	259.75	0.27%	187.93	0.19%
电子设备、器具及家具	4,468.24	4.69%	4,357.93	4.45%	3,577.62	3.67%
固定资产装修支出	10,310.46	10.83%	10,104.40	10.32%	7,505.53	7.70%
运输工具	8.20	0.01%	13.09	0.01%	16.64	0.02%
合计	**95,236.06**	**100.00%**	**97,919.34**	**100.00%**	**97,527.93**	**100.00%**

最近三年末，项目公司固定资产账面价值分别为 97,527.93 万元、97,919.34 万元和 95,236.06 万元，占总资产的比例分别为 81.89%、87.92%和 79.06%，整体占比较为稳定。项目公司固定资产主要由房屋及建筑物、固定资产装修支出和电子设备、器具及家具构成，截至 2025 年末占固定资产账面价值的比例分别为 84.10%、10.83%和 4.69%。

4）其他非流动资产

最近三年末，项目公司其他非流动资产账面价值分别为 4,343.55 万元、4,157.19 万元和 4,012.14 万元，占总资产的比例分别为 3.65%、3.73%和 3.33%，整体占比保持稳定。最近三年末，项目公司其他非流动资产皆为地下建筑物租赁使用费。

（2）负债分析

表 101 项目公司近三年负债结构

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债						
应付账款	4,479.61	5.33%	4,394.11	5.73%	5,739.09	22.24%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收款项	19.91	0.02%	-	-	-	-
合同负债	210.69	0.25%	32.82	0.04%	64.64	0.25%
应付职工薪酬	16.69	0.02%	16.67	0.02%	11.58	0.04%
应交税费	490.06	0.58%	337.63	0.44%	353.61	1.37%
其他应付款	13,400.93	15.94%	5,928.36	7.72%	16,041.19	62.16%
一年内到期的非流动负债	7.03	0.01%	3.19	0.00%	6.66	0.03%
其他流动负债	10.23	0.01%	1.47	0.00%	-	-
流动负债合计	**18,635.14**	**22.16%**	**10,714.25**	**13.96%**	**22,216.77**	**86.09%**
非流动负债						
长期借款	-	-	-	-	3,233.96	12.53%
租赁负债	3.57	0.00%	6.99	0.01%	10.18	0.04%
长期应付款	65,118.48	77.45%	65,695.29	85.60%	-	-
其他非流动负债	319.90	0.38%	332.80	0.43%	345.70	1.34%
非流动负债合计	**65,441.95**	**77.84%**	**66,035.08**	**86.04%**	**3,589.84**	**13.91%**
负债合计	**84,077.09**	**100.00%**	**76,749.32**	**100.00%**	**25,806.61**	**100.00%**

最近三年末，项目公司负债总额分别为 25,806.61 万元、76,749.32 万元、84,077.09 万元，整体呈逐年上升趋势。其中 2024 年负债总额同比大幅增加，主要原因系由于东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划交易结构安排，项目公司股东在 2024 年对项目公司发放股东借款并新增减资债权，初始债权本金合计 66,666.67 万元，并同步置换项目公司存量负债 10,000.00 万元。最近三年末，项目公司流动负债占总负债的比例分别为 86.09%、13.96%和 22.16%，非流动负债占总负债的比例分别为 13.91%、86.04%和 77.84%，项目公司负债主要由应付账款、其他应付款、长期借款和长期应付款构成。

1）应付账款

表 102 项目公司近三年应付账款情况

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付经营款	1,984.63	44.30%	1,990.61	45.30%	2,034.38	35.45%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付装修工程款	2,494.98	55.70%	2,403.51	54.70%	3,704.71	64.55%
合计	**4,479.61**	**100.00%**	**4,394.11**	**100.00%**	**5,739.09**	**100.00%**

最近三年末，项目公司应付账款分别为 5,739.09 万元、4,394.11 万元和 4,479.61 万元，应收账款金额较为稳定，但由于项目公司总负债逐年增加，因此应付账款占总负债的比例呈逐年下降趋势。最近三年末，项目公司应付账款皆由应付装修工程款及应付经营款构成。

2）其他应付款

表 103 项目公司近三年其他应付款情况

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付股利	-	-	-	-	13,157.38	82.02%
关联方往来款	-	-	-	-	2,031.49	12.66%
往来款	13,027.54	97.21%	5,056.27	85.29%	-	-
预提费用	156.14	1.17%	345.90	5.83%	699.85	4.36%
定金和押金	2.72	0.02%	1.02	0.02%	1.30	0.01%
其他	214.53	1.60%	525.16	8.86%	151.17	0.94%
合计	**13,400.93**	**100.00%**	**5,928.36**	**100.00%**	**16,041.19**	**100.00%**

最近三年末，项目公司其他应付款分别为 16,041.19 万元、5,928.36 万元和 13,400.93 万元，整体呈一定的波动趋势。项目公司 2023 年其他应付款同比大幅增加，主要系项目公司向股东分配股利所致；项目公司 2024 年末其他应付款同比大幅减少，主要系应付股利结清所致；2025 年末其他应付款相较于 2024 年末大幅增加，主要系项目公司逐步优化结算方式及流程所致。最近三年末，项目公司其他非流动负债以关联方往来款、往来款及应付股利为主，关联方往来款、往来款及应付股利合计金额占其他应付款的比例分别为 94.69%、85.29%和 97.21%。最近三年末，项目公司无账龄超过 1 年的重大其他应付款。

表 104 项目公司 2025 年末其他应付款-往来款明细

单位：万元

款项性质	往来对象性质	应付对象名称	2025 年 12 月 31 日账面余额	形成原因
往来款	应付原始权益人关联方往来款	上海锦江都城酒店管理有限公司	12,495.51	委管业务：应付运营管理流动性支持资金
		上海锦江国际电子商务有限公司	200.88	非委管业务：已收回未核销的应收房费
		锦江信息技术（广州）有限公司	127.94	非委管业务：已收回未核销的应收房费
		深圳锦江酒店管理有限公司	43.40	非委管业务：应付工会经费
		锦江之星旅馆有限公司	29.37	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司	12.83	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		维也纳酒店有限公司	5.79	非委管业务：应付其他代垫款
		上海金沙江大酒店有限公司	5.66	非委管业务：应付其他代垫款
		七天酒店（深圳）有限公司	2.86	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	2.38	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		上海七天居酒店管理有限公司	2.10	非委管业务：应付其他代垫款
		七天四季酒店（广州）有限公司	2.07	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		上海锦江国际旅馆投资有限公司	1.85	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		上海锦江品牌管理有限公司	1.23	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		丽枫舒适酒店管理（深圳）有限公司	0.55	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		希岸酒店管理(广州)有限公司	0.45	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		上海维也纳酒店管理有限公司	0.32	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		福州锦旅投资管理有限公司	0.09	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款

款项性质	往来对象性质	应付对象名称	2025 年 12 月 31 日账面余额	形成原因
		上海锦江国际酒店股份有限公司	0.002	非委管业务：应付其他代垫款
	合计		**12,935.25**	
	应付非关联方款项	客户	92.29	客户预存房费等
	合计		**92.29**	
	总计		**13,027.54**	

备注：上表部分数据存在尾差，为四舍五入所致。

截至 2025 年末，项目公司其他应付款中的往来款按往来对象性质可分为应付原始权益人关联方往来款和应付非关联方款项，其中应付原始权益人关联方往来款占比最高，占其他应付款-往来款账面余额的比例为 99.29%。

3）长期借款

表 105 项目公司近三年长期借款情况

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
关联方往来款	-	-	-	-	3,232.82	99.96%
预提费用	-	-	-	-	1.14	0.04%
合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**3,233.96**	**100.00%**

2023 年上海锦江国际酒店股份有限公司与项目公司签订《借款协议》，借款金额为 5,300.00 万元人民币，借款利息为年息 1.15%，借款期限 2023 年 4 月 27 日至 2026 年 4 月 27 日，2023 年借款本金余额为 3,232.82 万元，实际结束日期为 2024 年 3 月 21 日。截至 2025 年末，项目公司长期借款金额为 0 万元。

4）长期应付款

最近三年末，项目公司长期应付款分别为 0 万元、65,695.29 万元和 65,118.48 万元。2024 年末，项目公司长期应付款相较于 2023 年末大幅增加至 65,695.29 万元，主要原因系由于东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划交易结构安排，项目公司股东在 2024 年对项目公司发放股东借款并新增减资债权，初始债权本金合计 66,666.67 万元，项目公司的对应负债计入长期应付款科目。2025 年末，项目公司长期应付款金额相较于 2024 年末小幅减少，主要原因系 2025 年项目公司部分偿还股东借款本金所致。

（3）所有者权益分析

最近三年末，项目公司所有者权益总额分别为 93,284.96 万元、34,623.21 万元和 36,376.23 万元，整体呈下降趋势。其中 2024 年末，项目公司所有者权益相较于 2023 年末大幅下降 62.88%，主要系当年项目公司完成减资所致。

1）实收资本

最近三年末，项目公司实收资本分别为 90,000.00 万元、33,333.33 万元和 33,333.33 万元。2024 年末，项目公司实收资本相较于 2023 年末大幅下降 62.96%，主要原因系 2024 年东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划发行完成后，根据交易结构安排，项目公司减少注册资本 56,666.67 万元，减资后注册资本变更为 33,333.33 万元。

2）资本公积

最近三年末，项目公司资本公积分别为 0 万元、0 万元和 7,536.91 万元。2025 年末，项目公司资本公积大幅增加至 7,536.91 万元，主要原因系项目公司在当期收到上海锦江都城酒店管理有限公司补偿款。

3、相关税金和费用占营业收入的比重和变化情况

表 106 项目公司近三年税金及附加以及期间费用结构

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
税金及附加	1,171.35	6.63%	1,223.61	6.27%	1,110.83	5.31%
销售费用	1,426.52	8.07%	1,410.93	7.24%	1,498.78	7.16%
管理费用	2,081.34	11.78%	2,084.34	10.69%	2,058.29	9.83%
财务费用	3,845.40	21.76%	2,023.74	10.38%	9.06	0.04%
合计	**8,524.61**	**48.25%**	**6,742.61**	**34.58%**	**4,676.95**	**22.34%**

项目公司最近三年税金及附加及期间费用合计金额分别为 4,676.95 万元、6,742.61 万元和 8,524.61 万元，占营业收入比例分别为 22.34%、34.58%和 48.25%，呈现逐年增加的趋势，主要原因系财务费用增加较快。

表 107 项目公司近三年财务费用结构

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
利息费用	3,895.53	2,039.14	52.87

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
其中：租赁负债利息费用	0.41	0.54	0.11
减：利息收入	59.11	24.07	51.85
其他	8.98	8.67	8.03
合计	**3,845.40**	**2,023.74**	**9.06**

项目公司财务费用主要为利息费用，最近三年利息费用分别为 52.87 万元、2,039.14 万元和 3,895.53 万元，其中 2024 年度财务费用大幅增加，主要原因系由于东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划于 2024 年 3 月发行，根据交易结构安排，项目公司经营净收益以项目公司支付股东借款及减资债权利息的方式归集至专项计划，因此导致专项计划发行以来项目公司利息费用显著增加。

4、各期资本性支出情况

不动产项目资本性支出主要包括为保障物业可持续良好运营，所进行的酒店资产修缮及产品更新迭代等支出。2023-2025 年度，不动产项目资本性支出金额分别为 7,176.46 万元、3,535.91 万元和 4,549.74 万元。

5、现金流量分析

表 108 项目公司近三年现金流结构

单位：万元

	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入小计	23,164.51	29,587.34	22,591.55
经营活动现金流出小计	12,076.29	13,104.76	18,787.72
经营活动产生的现金流量净额	**11,088.22**	**16,482.59**	**3,803.83**
投资活动现金流入小计	4.24	6.61	10.08
投资活动现金流出小计	4,549.74	3,535.91	7,176.46
投资活动产生的现金流量净额	**-4,545.49**	**-3,529.30**	**-7,166.39**
筹资活动现金流入小计	7,536.91	10,000.00	5,300.00
筹资活动现金流出小计	4,471.92	19,400.18	3,919.44
筹资活动产生的现金流量净额	**3,064.99**	**-9,400.18**	**1,380.56**
现金及现金等价物净增加额	**9,607.72**	**3,553.10**	**-1,982.00**
加：期初现金及现金等价物余额	4,011.09	457.99	2,440.00
期末现金及现金等价物余额	**13,618.81**	**4,011.09**	**457.99**

最近三年，项目公司经营活动现金流入总额分别为 22,591.55 万元、29,587.34 万元和 23,164.51 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 3,803.83 万元、16,482.59 万元和 11,088.22 万元。报告期内，项目公司经营活动现金流入总额及经营活动产生的现金流量净额均呈波动上升趋势，其中 2024 年经营活动产生的现金流量净额同比大幅增加 333.32%，主要原因系主营业务收入提高使现金流入上升，人员调整、渠道合作调整等因素使费用下降，共同导致经营活动产生的现金流量净额大幅增加。

最近三年，项目公司投资活动现金流出总额分别为 7,176.46 万元、3,535.91 万元和 4,549.74 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-7,166.39 万元、-3,529.30 万元和-4,545.49 万元，其中 2023 年投资活动产生的现金净流出金额较大，主要原因系 2023 年客房装修改造等资本性支出金额较大。

最近三年，项目公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,380.56 万元、-9,400.18 万元和 3,064.99 万元。2024 年，项目公司筹资活动产生的现金流量由净流入阶段性转为净流出，主要原因系由于东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划于 2024 年 3 月发行，根据交易结构安排，项目公司经营净收益以项目公司支付股东借款及减资债权利息的方式归集至专项计划，因此导致专项计划发行以来项目公司存在较大金额的利息费用支出。

6、报告期不动产项目主要财务指标

表 109 报告期不动产项目主要财务指标

项目财务指标	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（亿元）	12.05	11.14	11.91
资产负债率（%）	69.80	68.91	21.67
营业毛利率（%）	19.76	23.70	31.24
营业收入（亿元）	1.77	1.95	2.09
净利润（亿元）	-0.58	-0.20	0.16
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	1.11	1.65	0.38
EBITDA（亿元）	0.52	0.60	0.78

项目财务指标	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
大幅波动/持续为负等异常情况	2025 年项目公司净利润为负，主要系项目公司向专项计划支付利息费用所致。	（1）2024 年末项目公司资产负债率大幅上升，主要原因系由于东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划交易结构安排，项目公司股东在 2024 年对项目公司发放股东借款并新增减资债权，初始债权本金合计 66,666.67 万元，因此项目公司 2024 年负债总额同比大幅增加； （2）2024 年项目公司净利润为负，主要原因系项目公司向专项计划支付利息费用所致。	2023 年项目公司经营活动产生的现金流量净额较低，主要原因系人工成本、佣金、物资采购等费用成本的增加所致。

备注：

1.资产负债率=负债总额/资产总额×100%；

2.营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%。

二、不动产项目经营情况

（一）运营管理模式

截至 2025 年 12 月末，不动产项目运营管理模式为委托管理，委托方为华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划”），受托方为上海锦江都城酒店管理有限公司（以下简称“锦江都城”）。委托运营管理期限自 2024 年 4 月 12 日签署的《上海市产权交易合同》项下交割日（“起始日”）起至起始日之日起满 3 年止。

委托方委托锦江都城负责标的公司及其所持有的酒店的商业运营及品牌管理等相关事项并同意锦江都城是托管酒店的唯一运营管理者，锦江都城根据委托方的授权就托管酒店提供租赁管理、物业服务、日常运营服务，并为提供前述服务之目的，许可标的公司及托管酒店使用“锦江都城酒店”商标。

（二）核心运营指标

2023-2025 年，不动产项目平均入住率（OCC）分别为 69.37%、62.26%及 61.93%。平均房价（ADR）分别为 279.83 元/间/天、273.58 元/间/天及 255.99 元

/间/天。每间可售房收入（RevPAR）分别为 194.12 元/间/天、170.32 元/间/天及 158.53 元/间/天。

2023 年相比 2022 年，各项运营指标均出现明显提升，其中平均入住率（OCC）增长 18.78%，平均房价（ADR）增长 10.70%，每间可售房收入（RevPAR）增长 31.49%。上述运营指标的提升主要系由于公共卫生事件的结束，社会商旅及旅游需求出现大幅度反弹，带来房价与入住率的双提升。

2024 年及 2025 年，受宏观经济及酒店行业供求关系影响，叠加本项目底层资产普遍已经运营超过 10 年，产品及设施改造升级工作尚未全部完成，整体平均入住率分别下滑 10.26%及 0.53%，平均房价分别下滑 2.23%及 6.43%，每间可售房收入（RevPAR）分别下滑 12.26%及 6.92%。

表 110 不动产项目近三年主要经营指标

单位： 间、%、元/间/天

不动产项目主要经营指标	2025 年		2024 年		2023 年	
	数据	同比	数据	同比	数据	同比
可供房数	1,081,345	-2.78%	1,112,275	6.20%	1,047,297	-2.56%
平均入住率（OCC）	61.93	-0.53%	62.26	-10.26%	69.37	18.78%
平均房价（ADR）	255.99	-6.43%	273.58	-2.23%	279.83	10.70%
每间可售房收入（RevPAR）	158.53	-6.92%	170.32	-12.26%	194.12	31.49%

注：上述指标的计算公式如下：
（1）可供房数指期间按天数计算的累计可供房间数，不包括因改造而未营业的房间数
（2）平均入住率（OCC）＝使用房数 / 可供房数
（3）平均房价（ADR）＝客房收入 / 使用房数
（4）每间可售房收入（RevPAR）＝客房收入 / 可供房数
（5）平均入住率同比变化率=（本年度平均入住率/上年度平均入住率-1）*100%

分门店看，武汉体育中心店、石家庄裕华店、绍兴柯桥店在 2025 年经营数据实现提升。

广州白云店、长沙开福五一广场店因在 2025 年对项目部分房间进行了改造升级，施工过程中产生的噪音与粉尘等问题，阶段性影响入住率与平均房价。

晋江梅岭店、廊坊广阳店、南昌红谷滩店、武汉积玉桥店、江阴澄江店、芜湖镜湖店、沈阳铁西店因部分房型装修年份较久，影响入住率与平均房价，后续将通过资本性支出改造进行产品力提升。

表 111 不动产项目各门店近三年主要经营指标

单位：间、%、元/间/天

门店		2025 年		2024 年		2023 年	
		数据	同比	数据	同比	数据	同比
锦江都城广州白云店	可供房数	47,213	-9.17%	51,980	-7.96%	56,474	1.52%
	平均入住率（OCC）	72.13	-4.56%	75.57	-9.10%	83.13	29.73%
	平均房价（ADR）	380.13	-1.43%	385.65	-0.70%	388.37	4.51%
	每间可售房收入（RevPAR）	274.17	-5.93%	291.45	-9.73%	322.87	35.59%
锦江都城郑州二七店	可供房数	44,003	-7.82%	47,737	-2.40%	48,910	5.35%
	平均入住率（OCC）	71.71	9.78%	65.32	-10.10%	72.65	47.89%
	平均房价（ADR）	212.83	-1.36%	215.75	-3.58%	223.76	3.87%
	每间可售房收入（RevPAR）	152.62	8.29%	140.93	-13.31%	162.57	53.62%
锦江都城长沙开福五一广场店	可供房数	50,154	-9.27%	55,280	-2.29%	56,575	0.44%
	平均入住率（OCC）	64.71	-5.75%	68.66	-15.81%	81.55	43.93%
	平均房价（ADR）	291.58	-7.41%	314.90	-9.23%	346.92	23.95%
	每间可售房收入（RevPAR）	188.69	-12.73%	216.22	-23.57%	282.91	78.41%
锦江都城合肥政务中心店	可供房数	56,812	-1.92%	57,923	7.80%	53,732	-7.90%
	平均入住率（OCC）	62.33	3.68%	60.12	-13.48%	69.49	41.36%
	平均房价（ADR）	229.04	-11.99%	260.23	-1.85%	265.13	9.56%
	每间可售房收入（RevPAR）	142.77	-8.75%	156.46	-15.07%	184.23	54.86%
锦江都城武汉体育中心店	可供房数	56,936	-1.05%	57,542	23.85%	46,461	-17.58%
	平均入住率（OCC）	66.02	7.17%	61.60	-7.76%	66.78	19.41%
	平均房价（ADR）	298.99	-0.19%	299.56	-1.09%	302.87	8.86%
	每间可售房收入（RevPAR）	197.39	6.97%	184.52	-8.77%	202.25	29.98%
锦江都城武汉积玉桥店	可供房数	49,698	-14.60%	58,191	13.34%	51,343	-12.07%
	平均入住率（OCC）	63.24	-0.18%	63.36	-13.07%	72.89	9.65%
	平均房价（ADR）	297.28	-5.68%	315.19	-0.25%	315.97	21.58%
	每间可售房收入（RevPAR）	188.01	-5.85%	199.70	-13.29%	230.31	33.32%

门店		2025 年		2024 年		2023 年	
		数据	同比	数据	同比	数据	同比
锦江都城合肥包河包公园店	可供房数	48,487	0.36%	48,312	29.08%	37,427	-22.82%
	平均入住率（OCC）	45.12	1.74%	44.35	-23.67%	58.11	16.12%
	平均房价（ADR）	223.91	-5.85%	237.83	-0.87%	239.91	-0.65%
	每间可售房收入（RevPAR）	101.04	-4.22%	105.49	-24.33%	139.40	15.37%
锦江都城沈阳铁西店	可供房数	50,735	-0.27%	50,874	0.27%	50,735	-0.57%
	平均入住率（OCC）	69.97	-5.90%	74.36	-6.00%	79.11	14.43%
	平均房价（ADR）	217.64	-4.81%	228.65	-7.91%	248.28	5.83%
	每间可售房收入（RevPAR）	152.29	-10.43%	170.02	-13.44%	196.41	21.10%
锦江都城石家庄裕华店	可供房数	40,761	-21.16%	51,702	-3.64%	53,655	0.82%
	平均入住率（OCC）	84.75	14.34%	74.12	-12.24%	84.46	14.88%
	平均房价（ADR）	263.35	-0.98%	265.95	-9.87%	295.07	11.12%
	每间可售房收入（RevPAR）	223.18	13.22%	197.12	-20.90%	249.22	27.66%
锦江都城福州仓山店	可供房数	56,575	-0.63%	56,934	-0.10%	56,993	25.51%
	平均入住率（OCC）	62.40	-1.61%	63.42	-8.10%	69.01	-5.77%
	平均房价（ADR）	321.58	-8.25%	350.50	3.62%	338.24	2.74%
	每间可售房收入（RevPAR）	200.65	-9.73%	222.28	-4.77%	233.41	-3.18%
锦江都城福州台江店	可供房数	48,763	-0.57%	49,044	0.31%	48,891	21.80%
	平均入住率（OCC）	58.15	-7.22%	62.68	-11.32%	70.68	8.09%
	平均房价（ADR）	333.35	-3.84%	346.65	-0.25%	347.51	1.43%
	每间可售房收入（RevPAR）	193.86	-10.78%	217.28	-11.54%	245.61	9.64%
锦江都城常州新北店	可供房数	50,370	-0.84%	50,796	0.12%	50,735	8.70%
	平均入住率（OCC）	58.31	15.37%	50.54	-19.11%	62.49	25.20%
	平均房价（ADR）	209.69	-12.44%	239.50	-2.24%	244.99	-0.70%
	每间可售房收入（RevPAR）	122.28	1.01%	121.05	-20.93%	153.09	24.32%
锦江都城江阴澄江店	可供房数	58,109	-1.39%	58,926	0.27%	58,765	5.01%
	平均入住率（OCC）	48.84	-8.00%	53.08	-2.16%	54.25	-3.33%

门店		2025 年		2024 年		2023 年	
		数据	同比	数据	同比	数据	同比
	平均房价（ADR）	154.08	-12.56%	176.22	-11.97%	200.18	-5.80%
	每间可售房收入（RevPAR）	75.25	-19.56%	93.54	-13.87%	108.60	-8.94%
锦江都城南昌红谷滩店	可供房数	55,480	-0.27%	55,632	10.34%	50,420	0.88%
	平均入住率（OCC）	46.63	-20.47%	58.63	-9.76%	64.97	23.57%
	平均房价（ADR）	253.48	-7.54%	274.16	6.49%	257.46	16.28%
	每间可售房收入（RevPAR）	118.19	-26.48%	160.75	-3.90%	167.27	43.69%
锦江都城绍兴柯桥店	可供房数	58,524	11.28%	52,593	16.49%	45,149	-23.64%
	平均入住率（OCC）	43.93	23.85%	35.47	-34.99%	54.56	6.21%
	平均房价（ADR）	217.57	-3.17%	224.69	11.36%	201.77	4.22%
	每间可售房收入（RevPAR）	95.58	19.94%	79.69	-27.61%	110.09	10.69%
锦江都城晋江梅岭店	可供房数	52,925	-0.27%	53,068	13.17%	46,892	-12.60%
	平均入住率（OCC）	80.48	-6.77%	86.32	25.82%	68.61	14.58%
	平均房价（ADR）	257.27	-3.81%	267.46	7.22%	249.46	12.02%
	每间可售房收入（RevPAR）	207.05	-10.32%	230.87	34.90%	171.15	28.36%
锦江都城泰州海陵店	可供房数	43,005	1.52%	42,363	-2.56%	43,476	1.41%
	平均入住率（OCC）	71.84	-2.21%	73.47	4.63%	70.22	22.66%
	平均房价（ADR）	196.21	-6.11%	208.97	-3.31%	216.12	18.03%
	每间可售房收入（RevPAR）	140.96	-8.19%	153.54	1.17%	151.76	44.78%
锦江都城廊坊广阳店	可供房数	56,940	-0.27%	57,096	3.91%	54,949	2.79%
	平均入住率（OCC）	71.51	10.11%	64.94	-11.90%	73.71	5.12%
	平均房价（ADR）	195.07	-11.66%	220.81	-10.52%	246.76	7.96%
	每间可售房收入（RevPAR）	139.49	-2.71%	143.38	-21.18%	181.90	13.49%
锦江都城芜湖镜湖店	可供房数	53,290	-0.27%	53,436	6.64%	50,109	-2.49%
	平均入住率（OCC）	59.62	-2.97%	61.45	-10.24%	68.46	0.73%
	平均房价（ADR）	213.72	-8.90%	234.61	-2.77%	241.29	26.77%
	每间可售房收入（RevPAR）	127.43	-11.60%	144.16	-12.72%	165.18	27.69%

门店		2025 年		2024 年		2023 年	
		数据	同比	数据	同比	数据	同比
锦江都城宁德蕉城店	可供房数	55,845	-0.27%	55,998	26.01%	44,438	-3.52%
	平均入住率（OCC）	57.96	-1.88%	59.07	-8.35%	64.45	16.01%
	平均房价（ADR）	350.85	-3.55%	363.77	0.80%	360.87	19.10%
	每间可售房收入（RevPAR）	203.35	-5.36%	214.87	-7.62%	232.59	38.17%
锦江都城镇江润州店	可供房数	46,720	-0.27%	46,848	13.80%	41,168	-10.31%
	平均入住率（OCC）	51.17	-1.42%	51.91	-10.58%	58.05	88.25%
	平均房价（ADR）	221.16	-3.73%	229.73	2.77%	223.53	22.09%
	每间可售房收入（RevPAR）	113.17	-5.11%	119.26	-8.09%	129.76	129.82%

（三）收入情况

21 处锦江都城酒店运营收入来源包括客房收入、餐饮及商品销售收入、会议服务收入、其他营业收入。2025 年，客房收入占比 97.03%，餐饮及商品销售收入占比 0.97%，会议服务收入占比 0.25%，其他营业收入占比 1.76%。2023 年、2024 年及 2025 年，客房收入占营业收入的比例分别为 97.10%、97.15%和 97.03%。整体而言，客房收入占营业收入的比例较高，且近三年都稳定保持在 97%以上。21 处锦江都城酒店收入主要来自于市场化客户，现金流具备独立性和分散性。21 处锦江都城酒店的收入构成及占比情况具体如下表所示：

表 112 不动产项目近三年运营收入构成及占比情况

单位：万元

酒店资产名称	收入来源	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
21 处锦江都城酒店合计	客房收入	金额	17,142.36	18,944.16	20,330.31
		占比	97.03%	97.15%	97.10%
	餐饮及商品销售收入	金额	170.52	173.12	195.41
		占比	0.97%	0.89%	0.93%
	会议服务收入	金额	44.64	57.45	47.40
		占比	0.25%	0.29%	0.23%
	其他营业收入	金额	310.36	325.74	365.25
		占比	1.76%	1.67%	1.74%
	合计	**金额**	**17,667.87**	**19,500.47**	**20,938.38**

酒店资产名称	收入来源	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城广州白云店	客房收入	金额	1,294.42	1,514.98	1,823.38
		占比	96.96%	96.98%	96.81%
	餐饮及商品销售收入	金额	17.69	10.43	21.81
		占比	1.32%	0.67%	1.16%
	会议服务收入	金额	3.42	4.96	10.12
		占比	0.26%	0.32%	0.54%
	其他营业收入	金额	19.49	31.76	28.18
		占比	1.46%	2.03%	1.50%
	合计	**金额**	**1,335.01**	**1,562.13**	**1,883.50**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城郑州二七店	客房收入	金额	671.57	672.77	795.13
		占比	96.00%	93.46%	94.98%
	餐饮及商品销售收入	金额	6.95	26.01	20.71
		占比	0.99%	3.61%	2.47%
	会议服务收入	金额	0.13	0.05	-
		占比	0.02%	0.01%	-
	其他营业收入	金额	20.91	21.04	21.36
		占比	2.99%	2.92%	2.55%
	合计	**金额**	**699.57**	**719.86**	**837.20**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城长沙开福五一广场店	客房收入	金额	946.37	1,195.26	1,600.56
		占比	97.17%	98.17%	98.27%
	餐饮及商品销售收入	金额	1.37	2.46	2.70
		占比	0.14%	0.20%	0.17%
	会议服务收入	金额	4.59	6.22	5.90
		占比	0.47%	0.51%	0.36%
	其他营业收入	金额	21.60	13.66	19.53
		占比	2.22%	1.12%	1.20%
	合计	**金额**	**973.93**	**1,217.59**	**1,628.69**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
	客房收入	金额	811.08	906.27	989.92

酒店资产名称	收入来源	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
锦江都城合肥政务中心店		占比	96.25%	97.24%	97.45%
	餐饮及商品销售收入	金额	12.61	11.34	9.91
		占比	1.50%	1.22%	0.98%
	会议服务收入	金额	3.84	0.03	-
		占比	0.46%	0.00%	-
	其他营业收入	金额	15.12	14.39	16.02
		占比	1.79%	1.54%	1.58%
	合计	**金额**	**842.65**	**932.02**	**1,015.84**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城武汉体育中心店	客房收入	金额	1,123.85	1,061.75	939.69
		占比	98.36%	98.03%	95.64%
	餐饮及商品销售收入	金额	3.40	7.72	19.72
		占比	0.30%	0.71%	2.01%
	会议服务收入	金额	0.88	1.11	3.50
		占比	0.08%	0.10%	0.36%
	其他营业收入	金额	14.51	12.48	19.66
		占比	1.27%	1.15%	2.00%
	合计	**金额**	**1,142.64**	**1,083.05**	**982.56**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城武汉积玉桥店	客房收入	金额	934.37	1,162.09	1,182.46
		占比	97.61%	96.66%	97.41%
	餐饮及商品销售收入	金额	1.20	4.13	7.52
		占比	0.13%	0.34%	0.62%
	会议服务收入	金额	3.05	16.12	2.90
		占比	0.32%	1.34%	0.24%
	其他营业收入	金额	18.64	19.92	21.01
		占比	1.95%	1.66%	1.73%
	合计	**金额**	**957.26**	**1,202.26**	**1,213.89**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城合肥包河包公园店	客房收入	金额	489.90	509.63	521.74
		占比	95.18%	94.46%	94.53%
		金额	13.95	18.08	17.17

酒店资产名称	收入来源	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
	餐饮及商品销售收入	占比	2.71%	3.35%	3.11%
	会议服务收入	金额	-	-	-
		占比	0.00%	-	-
	其他营业收入	金额	10.85	11.82	13.00
		占比	2.11%	2.19%	2.35%
	合计	**金额**	**514.69**	**539.53**	**551.90**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城沈阳铁西店	客房收入	金额	772.65	864.98	996.48
		占比	96.33%	97.26%	96.95%
	餐饮及商品销售收入	金额	1.97	1.98	7.36
		占比	0.25%	0.22%	0.72%
	会议服务收入	金额	5.76	3.43	5.05
		占比	0.72%	0.39%	0.49%
	其他营业收入	金额	21.67	18.95	18.93
		占比	2.70%	2.13%	1.84%
	合计	**金额**	**802.06**	**889.33**	**1,027.83**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城石家庄裕华店	客房收入	金额	909.72	1,019.17	1,337.18
		占比	92.14%	94.69%	96.25%
	餐饮及商品销售收入	金额	49.57	24.65	7.03
		占比	5.02%	2.29%	0.51%
	会议服务收入	金额	5.17	4.21	4.04
		占比	0.52%	0.39%	0.29%
	其他营业收入	金额	22.89	28.24	41.00
		占比	2.32%	2.62%	2.95%
	合计	**金额**	**987.34**	**1,076.27**	**1,389.25**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城福州仓山店	客房收入	金额	1,135.20	1,265.54	1,330.30
		占比	97.75%	97.37%	97.04%
	餐饮及商品销售收入	金额	5.46	4.67	6.99
		占比	0.47%	0.36%	0.51%

酒店资产名称	收入来源	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
	会议服务收入	金额	1.07	1.16	2.79
		占比	0.09%	0.09%	0.20%
	其他营业收入	金额	19.61	28.39	30.83
		占比	1.69%	2.18%	2.25%
	合计	**金额**	**1,161.34**	**1,299.75**	**1,370.92**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城福州台江店	客房收入	金额	945.30	1,065.62	1,200.83
		占比	98.60%	98.15%	98.12%
	餐饮及商品销售收入	金额	1.10	1.37	2.76
		占比	0.12%	0.13%	0.23%
	会议服务收入	金额	0.57	0.42	0.29
		占比	0.06%	0.04%	0.02%
	其他营业收入	金额	11.77	18.35	19.92
		占比	1.23%	1.69%	1.63%
	合计	**金额**	**958.74**	**1,085.76**	**1,223.79**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城常州新北店	客房收入	金额	615.90	614.90	776.70
		占比	97.16%	3.15%	97.33%
	餐饮及商品销售收入	金额	5.66	7.90	9.74
		占比	0.89%	0.04%	1.22%
	会议服务收入	金额	0.87	3.20	2.48
		占比	0.14%	0.02%	0.31%
	其他营业收入	金额	11.49	8.74	9.12
		占比	1.81%	0.04%	1.14%
	合计	**金额**	**633.92**	**634.74**	**798.04**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城江阴澄江店	客房收入	金额	437.26	551.22	638.17
		占比	98.04%	98.53%	98.27%
	餐饮及商品销售收入	金额	1.68	2.06	5.33
		占比	0.38%	0.37%	0.82%
	会议服务收入	金额	1.32	1.52	1.15
		占比	0.30%	0.27%	0.18%

酒店资产名称	收入来源	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
	其他营业收入	金额	5.75	4.64	4.78
		占比	1.29%	0.83%	0.74%
	合计	**金额**	**446.00**	**559.44**	**649.43**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城南昌红谷滩店	客房收入	金额	655.72	894.28	843.38
		占比	96.15%	97.29%	97.88%
	餐饮及商品销售收入	金额	4.00	9.46	5.70
		占比	0.59%	1.03%	0.66%
	会议服务收入	金额	4.19	4.42	-
		占比	0.61%	0.48%	-
	其他营业收入	金额	18.07	11.03	12.58
		占比	2.65%	1.20%	1.46%
	合计	**金额**	**681.98**	**919.19**	**861.66**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城绍兴柯桥店	客房收入	金额	559.35	419.13	497.05
		占比	97.34%	95.60%	96.10%
	餐饮及商品销售收入	金额	9.11	11.01	7.92
		占比	1.59%	2.51%	1.53%
	会议服务收入	金额	1.54	0.26	0.86
		占比	0.27%	0.06%	0.17%
	其他营业收入	金额	4.65	8.03	11.39
		占比	0.81%	1.83%	2.20%
	合计	**金额**	**574.65**	**438.43**	**517.22**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城晋江梅岭店	客房收入	金额	1,095.80	1,225.20	802.54
		占比	98.86%	98.88%	98.92%
	餐饮及商品销售收入	金额	1.04	2.11	1.17
		占比	0.09%	0.17%	0.14%
	会议服务收入	金额	0.53	0.39	-
		占比	0.05%	0.03%	-
	其他营业收入	金额	11.05	11.39	7.63
		占比	1.00%	0.92%	0.94%

酒店资产名称	收入来源	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
	合计	**金额**	**1,108.41**	**1,239.09**	**811.34**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城泰州海陵店	客房收入	金额	606.21	650.45	659.80
		占比	95.49%	95.84%	95.80%
	餐饮及商品销售收入	金额	17.73	13.67	14.16
		占比	2.79%	2.01%	2.06%
	会议服务收入	金额	-	-	-
		占比	0.00%	-	-
	其他营业收入	金额	10.90	14.54	14.76
		占比	1.72%	2.14%	2.14%
	合计	**金额**	**634.84**	**678.66**	**688.71**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城廊坊广阳店	客房收入	金额	794.25	818.65	999.52
		占比	97.07%	97.06%	97.27%
	餐饮及商品销售收入	金额	5.56	5.57	6.37
		占比	0.68%	0.66%	0.62%
	会议服务收入	金额	2.42	3.17	2.98
		占比	0.30%	0.38%	0.29%
	其他营业收入	金额	15.96	16.05	18.68
		占比	1.95%	1.90%	1.82%
	合计	**金额**	**818.18**	**843.44**	**1,027.55**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城芜湖镜湖店	客房收入	金额	679.09	770.33	827.69
		占比	98.23%	98.73%	98.74%
	餐饮及商品销售收入	金额	1.46	1.90	2.94
		占比	0.21%	0.24%	0.35%
	会议服务收入	金额	-	-	-
		占比	0.00%	-	-
	其他营业收入	金额	10.80	8.03	7.63
		占比	1.56%	1.03%	0.91%
	合计	**金额**	**691.35**	**780.26**	**838.27**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

酒店资产名称	收入来源	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
锦江都城宁德蕉城店	客房收入	金额	1,135.60	1,203.24	1,033.58
		占比	98.34%	98.38%	98.04%
	餐饮及商品销售收入	金额	1.20	2.05	1.49
		占比	0.10%	0.17%	0.14%
	会议服务收入	金额	-	-	-
		占比	0.00%	-	-
	其他营业收入	金额	17.99	17.76	19.18
		占比	1.56%	1.45%	1.82%
	合计	**金额**	**1,154.79**	**1,223.05**	**1,054.26**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
锦江都城镇江润州店	客房收入	金额	528.74	558.70	534.21
		占比	96.40%	96.89%	94.30%
	餐饮及商品销售收入	金额	7.81	4.57	16.92
		占比	1.42%	0.79%	2.99%
	会议服务收入	金额	5.31	6.79	5.33
		占比	0.97%	1.18%	0.94%
	其他营业收入	金额	6.64	6.55	10.07
		占比	1.21%	1.14%	1.78%
	合计	**金额**	**548.50**	**576.61**	**566.53**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

（四）成本费用情况

项目公司 2023 年、2024 年和 2025 年的运营成本分别为 11,572.19 万元、11,122.07 万元和 10,671.06 万元，具体包括人工成本、能源费、清洁及物料费、宣传推广费、餐饮及商品销售成本、维修及保养、其他成本。

近三年运营成本小幅下降主要系营业收入下降和成本优化引起。具体到各项成本明细占营业收入的比重方面：人工成本占营业收入的比重在 2024 年上升主要系收入下降和奖金计提引起；21 处锦江都城酒店的成本构成及占营业收入的比重情况具体如下表所示：

表 113 不动产项目运营相关成本费用明细及占营业收入的比重

单位：万元

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
项目公司持有的 21 处锦江都城酒店合计（含项目公司总公司）	人工成本	金额	5,216.95	5,696.36	5,367.01
		占比	29.53%	29.21%	25.63%
	能源费	金额	1,390.86	1,332.38	1,537.11
		占比	7.87%	6.83%	7.34%
	清洁及物料费	金额	1,289.98	1,461.25	1,473.78
		占比	7.30%	7.49%	7.04%
	宣传推广费	金额	1,178.10	1,163.83	1,206.38
		占比	6.67%	5.97%	5.76%
	餐饮及商品销售成本	金额	867.78	971.42	1,068.58
		占比	4.91%	4.98%	5.10%
	维修及保养	金额	202.18	219.16	270.32
		占比	1.14%	1.12%	1.29%
	其他成本	金额	525.21	277.67	649.01
		占比	2.97%	1.42%	3.10%
	运营成本合计	金额	10,671.06	11,122.07	11,572.19
		占比	60.40%	57.03%	55.27%
	物业费	金额	627.29	650.57	719.01
		占比	3.55%	3.34%	3.43%
	保险费	金额	36.66	52.85	21.44
		占比	0.21%	0.27%	0.10%
	税金及附加	金额	1,171.35	1,223.61	1,110.83
		占比	6.63%	6.27%	5.31%
	折旧摊销	金额	6,349.57	6,548.53	5,641.23
		占比	35.94%	33.58%	26.94%
锦江都城广州白云店	人工成本	金额	322.01	367.81	333.69
		占比	24.12%	23.55%	17.72%
	能源费	金额	81.65	-37.98	194.78
		占比	6.12%	-2.43%	10.34%
	清洁及物料费	金额	80.61	78.48	81.08
		占比	6.04%	5.02%	4.30%
	宣传推广费	金额	113.30	84.17	98.89
		占比	8.49%	5.39%	5.25%
		金额	81.54	88.20	87.16

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
	餐饮及商品销售成本	占比	6.11%	5.65%	4.63%
	维修及保养	金额	15.49	14.85	21.75
		占比	1.16%	0.95%	1.15%
	其他成本	金额	54.03	26.22	67.41
		占比	4.05%	1.68%	3.58%
	运营成本合计	金额	748.62	621.75	884.76
		占比	56.08%	39.80%	46.97%
	物业费	金额	32.43	34.93	35.87
		占比	2.43%	2.24%	1.90%
	保险费	金额	3.25	3.25	0.63
		占比	0.24%	0.21%	0.03%
	税金及附加	金额	75.48	80.33	82.65
		占比	5.65%	5.14%	4.39%
	折旧摊销	金额	429.97	397.92	398.91
		占比	32.21%	29.81%	29.88%
锦江都城郑州二七店	人工成本	金额	196.80	227.56	219.83
		占比	28.13%	31.61%	26.26%
	能源费	金额	68.92	68.43	70.64
		占比	9.85%	9.51%	8.44%
	清洁及物料费	金额	63.85	65.89	64.17
		占比	9.13%	9.15%	7.66%
	宣传推广费	金额	49.42	47.54	51.50
		占比	7.06%	6.60%	6.15%
	餐饮及商品销售成本	金额	44.71	38.28	32.60
		占比	6.39%	5.32%	3.89%
	维修及保养	金额	6.52	8.33	10.77
		占比	0.93%	1.16%	1.29%
	其他成本	金额	10.21	12.87	32.24
		占比	1.46%	1.79%	3.85%
	运营成本合计	金额	440.44	468.90	481.74
		占比	62.96%	65.14%	57.54%
	物业费	金额	26.84	27.18	26.21

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
		占比	3.84%	3.89%	3.75%
	保险费	金额	1.72	2.60	0.41
		占比	0.25%	0.36%	0.05%
	税金及附加	金额	46.65	48.94	47.32
		占比	6.67%	6.80%	5.65%
	折旧摊销	金额	249.32	285.23	231.79
		占比	1.41%	1.46%	1.11%
锦江都城长沙开福五一广场店	人工成本	金额	286.24	353.27	302.06
		占比	29.39%	29.01%	18.55%
	能源费	金额	81.71	82.60	85.80
		占比	8.39%	6.78%	5.27%
	清洁及物料费	金额	95.94	93.99	111.65
		占比	9.85%	7.72%	6.86%
	宣传推广费	金额	63.65	88.07	129.12
		占比	6.54%	7.23%	7.93%
	餐饮及商品销售成本	金额	83.08	82.91	98.13
		占比	8.53%	6.81%	6.03%
	维修及保养	金额	11.35	18.30	11.61
		占比	1.16%	1.50%	0.71%
	其他成本	金额	27.85	12.40	40.99
		占比	2.86%	1.02%	2.52%
	运营成本合计	金额	649.83	731.55	779.37
		占比	66.72%	60.08%	47.85%
	物业费	金额	33.66	40.04	25.06
		占比	3.46%	4.11%	2.57%
	保险费	金额	1.15	2.17	2.32
		占比	0.12%	0.18%	0.14%
	税金及附加	金额	85.89	176.92	70.03
		占比	8.82%	14.53%	4.30%
	折旧摊销	金额	380.48	385.91	499.49
		占比	2.15%	1.98%	2.39%
锦江都城合肥政务中心店	人工成本	金额	237.16	252.32	224.51
		占比	28.14%	27.07%	22.10%

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
	能源费	金额	69.19	76.90	71.36
		占比	8.21%	8.25%	7.02%
	清洁及物料费	金额	55.48	58.15	61.62
		占比	6.58%	6.24%	6.07%
	宣传推广费	金额	46.53	48.09	48.55
		占比	5.52%	5.16%	4.78%
	餐饮及商品销售成本	金额	32.03	36.91	37.68
		占比	3.80%	3.96%	3.71%
	维修及保养	金额	7.70	9.36	7.46
		占比	0.91%	1.00%	0.73%
	其他成本	金额	19.98	12.00	28.49
		占比	2.37%	1.29%	2.80%
	运营成本合计	金额	468.08	493.73	479.66
		占比	55.55%	52.97%	47.22%
	物业费	金额	35.04	34.81	38.23
		占比	4.16%	4.13%	4.54%
	保险费	金额	2.00	3.49	0.46
		占比	0.24%	0.37%	0.04%
	税金及附加	金额	59.50	59.25	56.99
		占比	7.06%	6.36%	5.61%
	折旧摊销	金额	262.74	292.55	252.54
		占比	1.49%	1.50%	1.21%
锦江都城武汉体育中心店	人工成本	金额	285.18	286.48	266.25
		占比	24.96%	26.45%	27.10%
	能源费	金额	73.55	70.78	62.76
		占比	6.44%	6.54%	6.39%
	清洁及物料费	金额	84.70	92.56	68.63
		占比	7.41%	8.55%	6.98%
	宣传推广费	金额	90.16	93.58	50.85
		占比	7.89%	8.64%	5.18%
	餐饮及商品销售成本	金额	57.71	52.07	66.40
		占比	5.05%	4.81%	6.76%
		金额	11.72	5.36	13.54

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
	维修及保养	占比	1.03%	0.50%	1.38%
	其他成本	金额	22.54	7.15	35.55
		占比	1.97%	0.66%	3.62%
	运营成本合计	金额	625.55	607.98	563.99
		占比	54.75%	56.14%	57.40%
	物业费	金额	26.71	32.48	51.52
		占比	2.34%	2.84%	4.51%
	保险费	金额	2.13	1.34	1.81
		占比	0.19%	0.12%	0.18%
	税金及附加	金额	43.40	43.40	43.40
		占比	3.80%	4.01%	4.42%
	折旧摊销	金额	396.54	396.42	310.49
		占比	2.24%	2.03%	1.48%
锦江都城武汉积玉桥店	人工成本	金额	257.37	289.46	266.83
		占比	26.89%	24.08%	21.98%
	能源费	金额	75.14	81.56	73.09
		占比	7.85%	6.78%	6.02%
	清洁及物料费	金额	61.84	72.39	63.69
		占比	6.46%	6.02%	5.25%
	宣传推广费	金额	81.71	80.95	46.62
		占比	8.54%	6.73%	3.84%
	餐饮及商品销售成本	金额	40.81	45.12	44.69
		占比	4.26%	3.75%	3.68%
	维修及保养	金额	9.75	7.26	9.20
		占比	1.02%	0.60%	0.76%
	其他成本	金额	28.01	14.23	36.10
		占比	2.93%	1.18%	2.97%
	运营成本合计	金额	554.62	590.96	540.22
		占比	57.94%	49.15%	44.50%
	物业费	金额	27.76	28.55	28.02
		占比	2.90%	2.98%	2.93%
	保险费	金额	1.34	2.18	2.34
		占比	0.14%	0.18%	0.19%

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
	税金及附加	金额	66.38	65.08	67.35
		占比	6.93%	5.41%	5.55%
	折旧摊销	金额	394.62	426.80	318.83
		占比	2.23%	2.19%	1.52%
锦江都城合肥包河包公园店	人工成本	金额	204.70	210.12	191.62
		占比	39.77%	38.94%	34.72%
	能源费	金额	59.35	57.46	55.49
		占比	11.53%	10.65%	10.05%
	清洁及物料费	金额	37.58	46.93	42.98
		占比	7.30%	8.70%	7.79%
	宣传推广费	金额	24.74	27.86	31.81
		占比	4.81%	5.16%	5.76%
	餐饮及商品销售成本	金额	33.33	28.77	31.34
		占比	6.48%	5.33%	5.68%
	维修及保养	金额	9.84	6.62	9.27
		占比	1.91%	1.23%	1.68%
	其他成本	金额	15.64	9.26	22.32
		占比	3.04%	1.72%	4.05%
	运营成本合计	金额	385.19	387.02	384.84
		占比	74.84%	71.73%	69.73%
	物业费	金额	29.83	27.35	45.80
		占比	5.80%	5.31%	8.90%
	保险费	金额	1.16	2.36	0.39
		占比	0.22%	0.44%	0.07%
	税金及附加	金额	43.50	43.50	44.13
		占比	8.45%	8.06%	8.00%
	折旧摊销	金额	282.56	287.80	174.07
		占比	1.60%	1.48%	0.83%
锦江都城沈阳铁西店	人工成本	金额	262.44	275.96	280.09
		占比	32.72%	31.03%	27.25%
	能源费	金额	79.75	83.39	86.88
		占比	9.94%	9.38%	8.45%
		金额	74.42	64.87	78.98

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
	清洁及物料费	占比	9.28%	7.29%	7.68%
	宣传推广费	金额	56.39	44.38	52.67
		占比	7.03%	4.99%	5.12%
	餐饮及商品销售成本	金额	51.66	46.85	73.39
		占比	6.44%	5.27%	7.14%
	维修及保养	金额	6.99	6.08	13.40
		占比	0.87%	0.68%	1.30%
	其他成本	金额	18.22	13.40	28.73
		占比	2.27%	1.51%	2.80%
	运营成本合计	金额	549.85	534.93	614.14
		占比	68.55%	60.15%	59.75%
	物业费	金额	30.24	42.54	30.22
		占比	3.77%	5.30%	3.77%
	保险费	金额	2.16	2.91	0.47
		占比	0.27%	0.33%	0.05%
	税金及附加	金额	60.08	60.78	61.01
		占比	7.49%	6.83%	5.94%
	折旧摊销	金额	197.93	203.29	223.65
		占比	1.12%	1.04%	1.07%
锦江都城石家庄裕华店	人工成本	金额	283.19	322.29	331.95
		占比	28.68%	29.94%	23.89%
	能源费	金额	67.04	80.65	73.40
		占比	6.79%	7.49%	5.28%
	清洁及物料费	金额	67.48	89.95	114.76
		占比	6.83%	8.36%	8.26%
	宣传推广费	金额	53.91	45.66	82.79
		占比	5.46%	4.24%	5.96%
	餐饮及商品销售成本	金额	57.61	76.13	99.14
		占比	5.84%	7.07%	7.14%
	维修及保养	金额	13.61	15.30	19.04
		占比	1.38%	1.42%	1.37%
	其他成本	金额	18.75	5.80	54.45
		占比	1.90%	0.54%	3.92%

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
	运营成本合计	金额	561.58	635.77	775.53
		占比	56.88%	59.07%	55.82%
	物业费	金额	32.49	24.89	33.18
		占比	3.29%	2.52%	3.36%
	保险费	金额	2.27	3.80	0.47
		占比	0.23%	0.35%	0.03%
	税金及附加	金额	59.87	63.09	64.25
		占比	6.06%	5.86%	4.63%
	折旧摊销	金额	321.72	262.62	270.31
		占比	1.82%	1.35%	1.29%
锦江都城福州仓山店	人工成本	金额	301.84	336.33	327.35
		占比	25.99%	25.88%	23.88%
	能源费	金额	51.27	57.93	60.38
		占比	4.42%	4.46%	4.40%
	清洁及物料费	金额	78.16	90.53	98.82
		占比	6.73%	6.97%	7.21%
	宣传推广费	金额	85.02	82.08	79.49
		占比	7.32%	6.31%	5.80%
	餐饮及商品销售成本	金额	42.23	47.76	59.54
		占比	3.64%	3.67%	4.34%
	维修及保养	金额	17.34	17.41	23.41
		占比	1.49%	1.34%	1.71%
	其他成本	金额	28.84	24.53	28.82
		占比	2.48%	1.89%	2.10%
	运营成本合计	金额	604.70	656.56	677.80
		占比	52.07%	50.51%	49.44%
	物业费	金额	32.66	32.18	36.85
		占比	2.81%	2.77%	3.17%
	保险费	金额	2.77	2.76	2.09
		占比	0.24%	0.21%	0.15%
	税金及附加	金额	58.18	58.85	54.07
		占比	5.01%	4.53%	3.94%
	折旧摊销	金额	342.96	369.46	382.26

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
		占比	1.94%	1.89%	1.83%
锦江都城福州台江店	人工成本	金额	280.23	297.72	280.50
		占比	29.23%	27.42%	22.92%
	能源费	金额	48.79	48.75	50.00
		占比	5.09%	4.49%	4.09%
	清洁及物料费	金额	53.80	64.92	78.70
		占比	5.61%	5.98%	6.43%
	宣传推广费	金额	43.59	34.71	33.22
		占比	4.55%	3.20%	2.71%
	餐饮及商品销售成本	金额	46.47	53.33	60.43
		占比	4.85%	4.91%	4.94%
	维修及保养	金额	10.95	13.52	15.98
		占比	1.14%	1.24%	1.31%
	其他成本	金额	28.58	13.00	41.21
		占比	2.98%	1.20%	3.37%
	运营成本合计	金额	512.40	525.95	560.03
		占比	53.44%	48.44%	45.76%
	物业费	金额	25.67	25.79	19.83
		占比	2.68%	2.69%	2.07%
	保险费	金额	2.33	2.30	1.70
		占比	0.24%	0.21%	0.14%
	税金及附加	金额	43.50	44.88	41.01
		占比	4.54%	4.13%	3.35%
	折旧摊销	金额	268.59	266.98	274.72
		占比	1.52%	1.37%	1.31%
锦江都城常州新北店	人工成本	金额	213.93	243.98	242.56
		占比	33.75%	38.44%	30.39%
	能源费	金额	74.38	84.59	58.86
		占比	11.73%	13.33%	7.38%
	清洁及物料费	金额	45.20	45.15	60.25
		占比	7.13%	7.11%	7.55%
	宣传推广费	金额	42.94	38.61	53.04
		占比	6.77%	6.08%	6.65%

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
	餐饮及商品销售成本	金额	30.32	36.31	38.62
		占比	4.78%	5.72%	4.84%
	维修及保养	金额	12.43	11.50	11.01
		占比	1.96%	1.81%	1.38%
	其他成本	金额	19.83	16.73	15.98
		占比	3.13%	2.64%	2.00%
	运营成本合计	金额	439.04	476.87	480.32
		占比	69.26%	75.13%	60.19%
	物业费	金额	27.81	3.15	48.23
		占比	4.39%	0.50%	7.61%
	保险费	金额	1.09	2.24	0.39
		占比	0.17%	0.35%	0.05%
	税金及附加	金额	45.62	44.70	44.26
		占比	7.20%	7.04%	5.55%
	折旧摊销	金额	176.92	198.40	218.77
		占比	1.00%	1.02%	1.04%
锦江都城江阴澄江店	人工成本	金额	184.01	213.50	209.10
		占比	41.26%	38.16%	32.20%
	能源费	金额	74.02	72.33	77.41
		占比	16.60%	12.93%	11.92%
	清洁及物料费	金额	41.37	47.09	49.54
		占比	9.28%	8.42%	7.63%
	宣传推广费	金额	20.03	34.94	36.64
		占比	4.49%	6.25%	5.64%
	餐饮及商品销售成本	金额	8.08	32.44	25.23
		占比	1.81%	5.80%	3.88%
	维修及保养	金额	6.64	9.98	9.11
		占比	1.49%	1.78%	1.40%
	其他成本	金额	8.00	18.20	10.27
		占比	1.79%	3.25%	1.58%
	运营成本合计	金额	342.15	428.48	417.29
		占比	76.72%	76.59%	64.25%
	物业费	金额	22.93	41.21	30.40

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
		占比	5.14%	9.24%	6.82%
	保险费	金额	1.32	2.67	0.44
		占比	0.30%	0.48%	0.07%
	税金及附加	金额	51.51	51.99	51.37
		占比	11.55%	9.29%	7.91%
	折旧摊销	金额	210.74	226.64	269.15
		占比	1.19%	1.16%	1.29%
锦江都城南昌红谷滩店	人工成本	金额	204.76	236.11	248.34
		占比	30.02%	25.69%	28.82%
	能源费	金额	59.99	60.25	62.29
		占比	8.80%	6.55%	7.23%
	清洁及物料费	金额	40.84	58.71	71.03
		占比	5.99%	6.39%	8.24%
	宣传推广费	金额	17.43	59.71	42.29
		占比	2.56%	6.50%	4.91%
	餐饮及商品销售成本	金额	24.85	42.28	47.03
		占比	3.64%	4.60%	5.46%
	维修及保养	金额	6.66	10.07	10.29
		占比	0.98%	1.10%	1.19%
	其他成本	金额	21.73	13.43	29.65
		占比	3.19%	1.46%	3.44%
	运营成本合计	金额	376.25	480.55	510.92
		占比	55.17%	52.28%	59.30%
	物业费	金额	28.43	28.70	29.62
		占比	4.17%	4.21%	4.34%
	保险费	金额	2.17	1.99	2.28
		占比	0.32%	0.22%	0.26%
	税金及附加	金额	53.18	53.15	53.06
		占比	7.80%	5.78%	6.16%
	折旧摊销	金额	306.38	305.90	238.72
		占比	1.73%	1.57%	1.14%
锦江都城绍兴柯桥店	人工成本	金额	216.08	227.75	206.52
		占比	37.60%	51.95%	39.93%

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
	能源费	金额	56.04	58.48	84.59
		占比	9.75%	13.34%	16.36%
	清洁及物料费	金额	39.04	59.84	61.55
		占比	6.79%	13.65%	11.90%
	宣传推广费	金额	42.60	25.64	25.10
		占比	7.41%	5.85%	4.85%
	餐饮及商品销售成本	金额	41.42	36.70	31.14
		占比	7.21%	8.37%	6.02%
	维修及保养	金额	6.27	7.78	9.96
		占比	1.09%	1.77%	1.93%
	其他成本	金额	12.26	6.60	24.36
		占比	2.13%	1.51%	4.71%
	运营成本合计	金额	413.72	422.78	443.22
		占比	72.00%	96.43%	85.69%
	物业费	金额	33.38	34.68	29.09
		占比	5.81%	6.04%	5.06%
	保险费	金额	1.17	2.29	0.40
		占比	0.20%	0.52%	0.08%
	税金及附加	金额	92.59	46.09	46.69
		占比	16.11%	10.51%	9.03%
	折旧摊销	金额	398.77	365.29	180.30
		占比	2.26%	1.87%	0.86%
锦江都城晋江梅岭店	人工成本	金额	297.91	293.43	238.96
		占比	26.88%	23.68%	29.45%
	能源费	金额	54.17	55.49	46.14
		占比	4.89%	4.48%	5.69%
	清洁及物料费	金额	75.59	108.33	58.66
		占比	6.82%	8.74%	7.23%
	宣传推广费	金额	67.07	72.97	54.45
		占比	6.05%	5.89%	6.71%
	餐饮及商品销售成本	金额	37.71	39.54	35.31
		占比	3.40%	3.19%	4.35%
		金额	5.68	4.34	9.24

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
	维修及保养	占比	0.51%	0.35%	1.14%
	其他成本	金额	19.94	9.85	15.47
		占比	1.80%	0.80%	1.91%
	运营成本合计	金额	558.05	583.95	458.23
		占比	50.35%	47.13%	56.48%
	物业费	金额	27.81	38.02	23.39
		占比	2.51%	3.43%	2.11%
	保险费	金额	2.39	1.71	1.71
		占比	0.22%	0.14%	0.21%
	税金及附加	金额	39.31	39.17	40.26
		占比	3.55%	3.16%	4.96%
	折旧摊销	金额	316.61	334.16	196.03
		占比	1.79%	1.71%	0.94%
锦江都城泰州海陵店	人工成本	金额	219.48	244.59	239.14
		占比	34.57%	36.04%	34.72%
	能源费	金额	78.16	81.72	71.20
		占比	12.31%	12.04%	10.34%
	清洁及物料费	金额	49.41	61.88	55.14
		占比	7.78%	9.12%	8.01%
	宣传推广费	金额	53.56	47.72	46.45
		占比	8.44%	7.03%	6.74%
	餐饮及商品销售成本	金额	32.37	32.77	45.66
		占比	5.10%	4.83%	6.63%
	维修及保养	金额	5.71	8.27	22.67
		占比	0.90%	1.22%	3.29%
	其他成本	金额	10.87	10.82	6.10
		占比	1.71%	1.59%	0.89%
	运营成本合计	金额	449.57	487.77	486.36
		占比	70.82%	71.87%	70.62%
	物业费	金额	29.62	32.02	33.81
		占比	4.67%	5.04%	5.33%
	保险费	金额	0.99	2.33	0.41
		占比	0.16%	0.34%	0.06%

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
	税金及附加	金额	48.75	48.77	48.76
		占比	7.68%	7.19%	7.08%
	折旧摊销	金额	282.36	308.19	232.46
		占比	1.60%	1.58%	1.11%
锦江都城廊坊广阳店	人工成本	金额	294.21	320.07	291.63
		占比	35.96%	37.95%	28.38%
	能源费	金额	67.45	67.15	61.94
		占比	8.24%	7.96%	6.03%
	清洁及物料费	金额	76.54	81.24	77.38
		占比	9.36%	9.63%	7.53%
	宣传推广费	金额	51.79	51.16	70.73
		占比	6.33%	6.07%	6.88%
	餐饮及商品销售成本	金额	49.08	42.66	47.55
		占比	6.00%	5.06%	4.63%
	维修及保养	金额	14.94	12.61	12.16
		占比	1.83%	1.49%	1.18%
	其他成本	金额	28.94	4.75	40.43
		占比	3.54%	0.56%	3.93%
	运营成本合计	金额	582.95	579.63	601.81
		占比	71.25%	68.72%	58.57%
	物业费	金额	34.45	33.92	33.76
		占比	4.21%	4.15%	4.13%
	保险费	金额	1.34	3.47	0.42
		占比	0.16%	0.41%	0.04%
	税金及附加	金额	50.33	47.95	48.88
		占比	6.15%	5.69%	4.76%
	折旧摊销	金额	253.62	267.22	227.79
		占比	1.44%	1.37%	1.09%
锦江都城芜湖镜湖店	人工成本	金额	224.96	216.19	205.65
		占比	32.54%	27.71%	24.53%
	能源费	金额	54.82	57.46	59.77
		占比	7.93%	7.36%	7.13%
		金额	51.93	65.05	51.77

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
	清洁及物料费	占比	7.51%	8.34%	6.18%
	宣传推广费	金额	55.80	50.11	79.16
		占比	8.07%	6.42%	9.44%
	餐饮及商品销售成本	金额	10.75	34.00	36.38
		占比	1.55%	4.36%	4.34%
	维修及保养	金额	4.78	9.22	8.65
		占比	0.69%	1.18%	1.03%
	其他成本	金额	19.07	13.44	20.98
		占比	2.76%	1.72%	2.50%
	运营成本合计	金额	422.10	445.48	462.35
		占比	61.05%	57.09%	55.16%
	物业费	金额	32.00	37.47	35.38
		占比	4.63%	5.42%	5.12%
	保险费	金额	1.24	2.64	0.44
		占比	0.18%	0.34%	0.05%
	税金及附加	金额	57.23	56.40	54.90
		占比	8.28%	7.23%	6.55%
	折旧摊销	金额	231.17	248.31	236.63
		占比	1.31%	1.27%	1.13%
锦江都城宁德蕉城店	人工成本	金额	250.63	269.10	263.16
		占比	21.70%	22.00%	24.96%
	能源费	金额	49.17	61.37	62.29
		占比	4.26%	5.02%	5.91%
	清洁及物料费	金额	62.82	65.32	85.82
		占比	5.44%	5.34%	8.14%
	宣传推广费	金额	78.23	68.65	55.45
		占比	6.77%	5.61%	5.26%
	餐饮及商品销售成本	金额	35.04	39.90	36.96
		占比	3.03%	3.26%	3.51%
	维修及保养	金额	10.92	12.83	14.13
		占比	0.95%	1.05%	1.34%
	其他成本	金额	20.77	8.78	23.85
		占比	1.80%	0.72%	2.26%

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
	运营成本合计	金额	507.59	525.96	541.67
		占比	43.96%	43.00%	51.38%
	物业费	金额	33.11	35.73	31.89
		占比	2.87%	3.09%	2.76%
	保险费	金额	1.98	2.38	1.46
		占比	0.17%	0.19%	0.14%
	税金及附加	金额	43.79	43.75	43.83
		占比	3.79%	3.58%	4.16%
	折旧摊销	金额	403.65	405.31	343.63
		占比	2.28%	2.08%	1.64%
锦江都城镇江润州店	人工成本	金额	193.81	212.32	197.27
		占比	35.33%	36.82%	34.82%
	能源费	金额	66.31	63.07	68.06
		占比	12.09%	10.94%	12.01%
	清洁及物料费	金额	53.37	49.97	37.56
		占比	9.73%	8.67%	6.63%
	宣传推广费	金额	40.25	37.26	37.54
		占比	7.34%	6.46%	6.63%
	餐饮及商品销售成本	金额	27.00	38.49	34.22
		占比	4.92%	6.68%	6.04%
	维修及保养	金额	6.88	10.17	7.69
		占比	1.25%	1.76%	1.36%
	其他成本	金额	15.63	8.92	22.01
		占比	2.85%	1.55%	3.88%
	运营成本合计	金额	403.25	420.21	404.35
		占比	73.52%	72.88%	71.37%
	物业费	金额	24.43	14.95	52.64
		占比	4.45%	2.73%	9.60%
	保险费	金额	0.69	1.97	0.40
		占比	0.13%	0.34%	0.07%
	税金及附加	金额	46.61	46.61	46.61
		占比	8.50%	8.08%	8.23%
	折旧摊销	金额	241.93	314.14	164.49

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
		占比	1.37%	1.61%	0.79%

（五）不动产项目经营毛利率（GOP Margin）和运营净收益率（NOI Margin）

最近三年，21 处锦江都城酒店的经营毛利润（GOP）分别为 9,366.20 万元、8,378.40 万元和 6,996.81 万元，经营毛利率（GOP Margin）分别为 44.73%、42.97%和 39.60%。最近三年，由于未完成改造提升的客房产品力下降，以及酒店市场新增供应带来的激烈市场竞争，21 处锦江都城酒店的运营收入有所下滑，2023-2025 年运营收入复合增长率为-8.14%；同时，由于运营效率的提升，21 处锦江都城酒店的运营成本有所下降，2023-2025 年运营成本复合增长率为-3.97%。由于近三年 21 处锦江都城酒店运营成本下降幅度低于运营收入下降幅度，因此最近三年 GOP Margin 整体出现一定程度的阶段性下降。本项目从 2021 年至 2025 年，启动了集中分批改造计划，完成客房改造约 1,536 间，剩余大部分客房计划在后续 5 年改造，以提升酒店的市场竞争力；此外，运营管理机构将从品牌标准、会员体系、中央预订、数字化管理、集中采购到人才培养等方面为项目全方位赋能，助力项目在未来持续提升运营效率、降低运营成本。前述提升措施有助于 21 处锦江都城酒店在未来运营期间的 GOP Margin 趋于企稳回升。

最近三年，21 处锦江都城酒店的运营净收益（NOI）分别为 338.45 万元、2,915.46 万元和 611.78 万元，运营净收益率（NOI Margin）分别为 1.62%、14.95%和 3.46%。21 处锦江都城酒店最近三年的 NOI Margin 存在一定波动，其中 2023 年的 NOI Margin 偏低，主要原因包括部分酒店当年度投入了较大金额的资本性支出用于房间迭代装修改造；2024 年的 NOI Margin 大幅提升至 14.95%，主要系当年度房间改造数量相较于 2023 年大幅减少，资本性支出金额同比显著下降所致；2025 年的 NOI Margin 下滑至 3.46%，主要系运营收入阶段性下降叠加现金流口径资本性支出较 2024 年上升所致。随着 21 处锦江都城酒店陆续进行产品迭代升级，21 处锦江都城酒店在未来运营期间的 NOI Margin 有望趋于稳定。

最近三年，21 处锦江都城酒店的 GOP、GOP Margin、NOI 和 NOI Margin 具体如下表所示：

表 114 不动产项目近三年 GOP Margin 和 NOI Margin 情况

单位：万元

酒店资产名称	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
21 处锦江都城酒店合计（含时尚之旅本部）	GOP[20]	6,996.81	8,378.40	9,366.20
	GOP Margin[21]	39.60%	42.97%	44.73%
	NOI[22]	611.78	2,915.46	338.45
	NOI Margin[23]	3.46%	14.95%	1.62%
锦江都城广州白云店	GOP	586.39	940.38	998.74
	GOP Margin	43.92%	60.20%	53.03%
	NOI	-443.31	611.43	782.75
	NOI Margin	-33.21%	39.14%	41.56%
锦江都城郑州二七店	GOP	259.13	250.96	355.46
	GOP Margin	37.04%	34.86%	42.46%
	NOI	-275.79	129.15	218.43
	NOI Margin	-39.42%	17.94%	26.09%
锦江都城长沙开福五一广场店	GOP	324.11	486.04	849.32
	GOP Margin	33.28%	39.92%	52.15%
	NOI	-491.62	214.44	607.49
	NOI Margin	-50.48%	17.61%	37.30%
锦江都城合肥政务中心店	GOP	374.57	438.29	536.18
	GOP Margin	44.45%	47.03%	52.78%
	NOI	241.46	255.45	183.29
	NOI Margin	28.66%	27.41%	18.04%
锦江都城武汉体育中心店	GOP	517.09	475.07	418.58
	GOP Margin	45.25%	43.86%	42.60%
	NOI	115.45	261.86	-603.92
	NOI Margin	10.10%	24.18%	-61.46%
锦江都城武汉积玉桥店	GOP	402.64	611.29	673.67
	GOP Margin	42.06%	50.85%	55.50%
	NOI	-58.44	225.51	-22.85
	NOI Margin	-6.11%	18.76%	-1.88%

[20] GOP=运营收入-运营成本

[21] GOP Margin=GOP/运营收入×100%

[22] NOI=GOP-税金及附加-物业费-保险费-资本性支出

[23] NOI Margin=NOI/运营收入×100%

酒店资产名称	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
锦江都城合肥包河包公园店	GOP	129.50	152.51	167.07
	GOP Margin	25.16%	28.27%	30.27%
	NOI	36.52	-184.82	-478.01
	NOI Margin	7.09%	-34.26%	-86.61%
锦江都城沈阳铁西店	GOP	252.21	354.40	413.68
	GOP Margin	31.45%	39.85%	40.25%
	NOI	122.05	240.04	307.95
	NOI Margin	15.22%	26.99%	29.96%
锦江都城石家庄裕华店	GOP	425.76	440.50	613.71
	GOP Margin	43.12%	40.93%	44.18%
	NOI	-491.74	239.32	427.08
	NOI Margin	-49.80%	22.24%	30.74%
锦江都城福州仓山店	GOP	556.63	643.19	693.11
	GOP Margin	47.93%	49.49%	50.56%
	NOI	309.54	504.59	441.06
	NOI Margin	26.65%	38.82%	32.17%
锦江都城福州台江店	GOP	446.34	559.81	663.77
	GOP Margin	46.56%	51.56%	54.24%
	NOI	290.56	393.01	410.70
	NOI Margin	30.31%	36.20%	33.56%
锦江都城常州新北店	GOP	194.89	157.87	317.72
	GOP Margin	30.74%	24.87%	39.81%
	NOI	101.85	96.98	174.03
	NOI Margin	16.07%	15.28%	21.81%
锦江都城江阴澄江店	GOP	103.85	130.95	232.14
	GOP Margin	23.28%	23.41%	35.75%
	NOI	-29.06	18.99	128.35
	NOI Margin	-6.52%	3.39%	19.76%
锦江都城南昌红谷滩店	GOP	305.73	438.64	350.74
	GOP Margin	44.83%	47.72%	40.70%
	NOI	131.37	106.24	-236.55
	NOI Margin	19.26%	11.56%	-27.45%

酒店资产名称	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
锦江都城绍兴柯桥店	GOP	160.93	15.65	74.00
	GOP Margin	28.00%	3.57%	14.31%
	NOI	-32.40	-1,161.63	-651.70
	NOI Margin	-5.64%	-264.95%	-126.00%
锦江都城晋江梅岭店	GOP	550.37	655.14	353.11
	GOP Margin	49.65%	52.87%	43.52%
	NOI	418.63	317.01	-522.77
	NOI Margin	37.77%	25.58%	-64.43%
锦江都城泰州海陵店	GOP	185.27	190.89	202.35
	GOP Margin	29.18%	28.13%	29.38%
	NOI	-110.89	19.44	-233.50
	NOI Margin	-17.47%	2.86%	-33.90%
锦江都城廊坊广阳店	GOP	235.23	263.81	425.74
	GOP Margin	28.75%	31.28%	41.43%
	NOI	119.19	64.40	31.56
	NOI Margin	14.57%	7.64%	3.07%
锦江都城芜湖镜湖店	GOP	269.25	334.78	375.92
	GOP Margin	38.95%	42.91%	44.84%
	NOI	147.74	191.32	93.45
	NOI Margin	21.37%	24.52%	11.15%
锦江都城宁德蕉城店	GOP	647.20	697.09	512.58
	GOP Margin	56.04%	57.00%	48.62%
	NOI	543.65	418.52	-359.99
	NOI Margin	47.08%	34.22%	-34.15%
锦江都城镇江润州店	GOP	145.25	156.40	162.18
	GOP Margin	26.48%	27.12%	28.63%
	NOI	42.55	-30.51	-334.82
	NOI Margin	7.76%	-5.29%	-59.10%

（六）季节性或周期性波动特征

从 21 处锦江都城酒店的运营情况来看，其营业收入呈现一定的淡旺季波动特征。每年的春节、劳动节、国庆节等法定节假日，叠加暑期出行热潮，旅游住宿需求集中释放，推动酒店入住率与营收增长。

根据项目公司提供的21处锦江都城酒店管理报表分月度运营数据，2023年至2024年期间，普遍存在5月、7月、10月的环比营业收入上升的情况；从季度营业收入来看，环比变动比率基本保持在11%以内。

（七）项目历史收缴情况

2023年至2025年，本项目收缴率分别为：96.72%、99.89%和97.65%，其中2023年度收缴率偏低，主要系公共卫生事件影响所致；2025年收缴率为97.65%，主要系线上直销、直连分销（OTA）以及部分线下协议客户存在结算周期所致。

表 115 项目历史收缴率情况

期间	2025年度	2024年度	2023年度
收缴率	97.65%	99.89%	96.72%

注1：收缴率=（当期营业收入-截至2025年末当期应收未收应收账款）/当期营业收入。
注2：根据项目公司提供数据，截至2026年2月28日，考虑期后回款的2025年度收缴率为99.72%。

三、不动产项目的租户情况

不适用，不动产项目主要依托于客房收入，并非租赁收入。

四、不动产项目的整租安排及整租方有关情况

不适用，不动产项目不存在整租安排。

五、不动产项目已明确的租约调整计划

不适用，不动产项目不存在已明确的租约调整计划。

六、租赁合同的特殊条款

不适用，不动产项目主要依托于客房收入，并非租赁收入。

七、不动产项目收费权或者经营权相关情况

不适用，不动产项目系产权类资产，不存在收费权或者经营权。

八、减免优惠

报告期内不动产项目不存在收费减免或者政策性优惠情况。

九、政府补贴

项目收入来源中存在少量政府补贴，2023年至2025年各年度政府补贴金额分别为38.86万元、28.67万元和29.50万元，为失业保险稳岗返还和锦江都城酒店品牌创新项目扶持基金。

失业保险稳岗返还系指《人力资源社会保障部、财政部、税务总局关于延续实施失业保险稳岗惠民政策措施的通知》（人社部发〔2025〕18 号）中规定政策，不具有持续性且依附于特定条件产生，不属于针对不动产项目的专项补贴。

锦江都城酒店品牌创新项目系项目公司于 2014 年度取得上海市国有资产监督管理委员会“锦江都城酒店品牌创新项目”扶持基金，2020 年通过验收，共收到品牌扶持基金人民币 1,000 万元，用于时尚之旅标准化建设。补助内容与资产相关，按资产剩余年限摊销确认进入其他收益，详见下表。

表 116 项目公司近三年政府补助

单位：万元

科目	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
政府补助-其他	失业保险稳岗返还	16.60	15.77	20.66
政府补助-与资产相关	锦江都城酒店品牌创新项目	12.90	12.90	18.20
合计		**29.50**	**28.67**	**38.86**

十、税收

（一）不动产项目当前运营所适用的税收政策

不动产项目当前运营所适用的税收政策及税率如下：

表 117 不动产项目适用税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、9%、13%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。	1.2%
教育税附加	应缴流转税税额	3%
地方教育税附加	应缴流转税税额	2%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%、7%
土地使用税	以实际占用的土地面积为计税依据，按所在地区的适用税额标准计算缴纳。	每年每平方米人民币 5-30 元
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

备注：印花税按照《中华人民共和国印花税法》及其相关规定计算缴纳。

（二）不动产项目报告期内税收优惠政策情况

报告期内，不动产项目税收优惠政策如下：

1、根据财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号相关规定，1、自 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。2、2019 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减应纳税额。

2、根据财政部、税务总局公告 2023 年第 1 号财政部、税务总局关于延续实施有关个人所得税优惠政策的公告，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10％抵减应纳税额。

3、根据各地区政府和税务局文件关于因公共卫生事件导致生产经营受到重大影响，缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的，可申请房产税、城镇土地使用税困难减免。

历史三年不动产项目税收优惠金额分别为 372.13 万元、136.96 万元和 0.00 万元，当期利润总额分别为 2,122.54 万元、-2,618.05 万元和-5,001.94 万元，税收优惠金额占当期利润总额绝对值的比例分别为 17.53%、5.23%和 0%。

截至尽调基准日，本项目不再享受上述税收优惠政策。

表 118 不动产项目税收优惠占当期利润总额的情况

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
税收优惠	0.00	1,369,593.55	3,721,292.35
其中：进项税加计抵减	0.00	23,874.30	773,092.78
其中：税收减免	0.00	1,345,719.25	2,948,199.57
利润总额	-50,019,431.05	-26,180,460.26	21,225,380.94
绝对值占比	**0.00**	**5.23%**	**17.53%**

十一、资产选取依据

原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第三节 关联交易与利益冲突”之“四、利益冲突”。

本项目作为不动产基金资产的主要考虑如下：

（一）品牌定位：在锦江酒店管理的有限服务型酒店品牌中，本项目作为“锦江都城”品牌，在锦江内部定位为“中高端”品牌，具备较强的品牌竞争力。本项目以标准化运营体系、具备价格竞争力的住宿体验与广泛的门店网络为核心竞

争优势，致力于为商旅及休闲旅游客户提供与其需求相匹配的住宿服务。本项目通过精简与传统全服务酒店相关的非核心配套设施，重点提升客房住宿体验，并已建立全国统一的服务流程、卫生标准及设施规范。依托“舒适实用、高性价比”的价值主张。

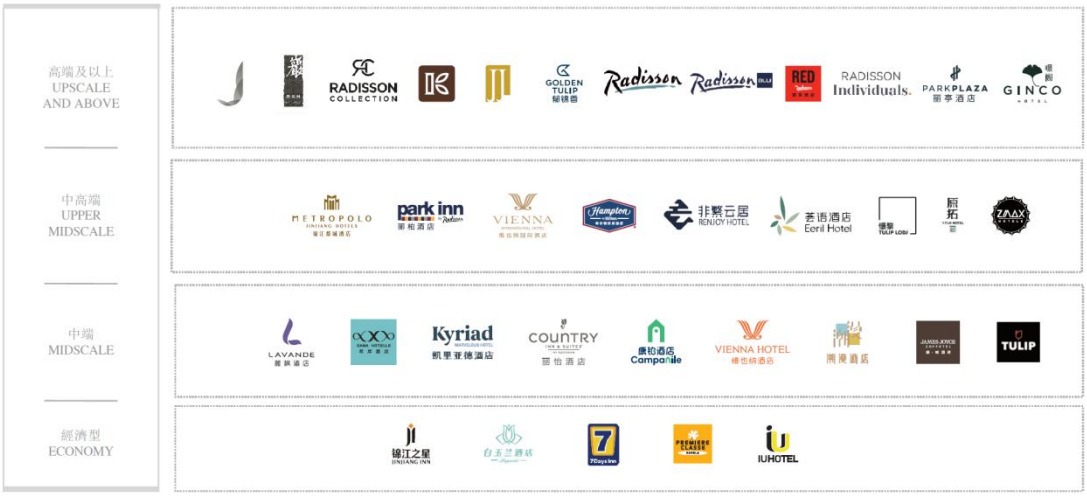


图 102 锦江体系内主要运营品牌及定位

数据来源：锦江酒店

（二）经营优势：全服务型酒店即高星级酒店，除了提供客房服务外，通常还更多的功能区域，如会议室、餐厅、宴会厅以及各类康体娱乐设施等。而有限服务型酒店以突出住宿核心产品，为客人提供基本的专业服务。从酒店的功能设置来看，有限服务酒店在设备配置、组织结构、饭店服务等方面具有与全服务酒店不同的特点。相较于全服务型酒店，有限服务型酒店经营效率通常相对更高，且收入主要为客房收入，其他收入占比较低，整体收入可预测性相对较好。本项目历史三年中客房收入占运营收入比重为 95%-97%，整体客房收入占比通常高于全服务型酒店。

（三）区域分散：单个城市的资产经营表现容易受到当地区域经济环境、消费水平等宏观影响。本项目 21 家酒店分布于全国 18 个城市，涉及一线、新一线和二三线等多类城市，有助于分散区域宏观风险。

十二、同业竞争

不动产项目的同业竞争情况详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第三节 关联交易与利益冲突”之“四、利益冲突”。

十三、会计政策

报告期内项目公司采用的会计政策和会计估计方法详见本招募说明书之“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩与财务状况分析”之“一、不动产项目财务情况”之“（二）重要会计政策和会计估计”及“（三）重大会计政策变更、会计估计变更情况”。

第三节 原始权益人

一、原始权益人基本情况

（一）基本信息

截至本招募说明书出具之日，锦江资管基本情况如下：

表 119 锦江资管基本情况

公司名称	上海锦江资产管理有限公司
法定代表人	张羽翀
设立日期	2015 年 2 月 12 日
营业期限	2015 年 2 月 12 日至无固定期限
注册资本	100,000 万元
注册地址	上海市奉贤区百秀路 399 号 2207 室
统一社会信用代码	91310000324577295L
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
所属行业	商务服务业
公司经营范围	投资管理，实业投资，投资咨询，企业营销策划，物业管理，房地产咨询，资产管理，仓储服务（除危险品）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）设立、存续和历史沿革

1、公司的设立

上海锦江资产管理有限公司前身为上海锦江资本管理有限公司（以下简称“锦江资本”），成立于 2015 年 2 月 12 日，注册资本 100,000 万元，由锦江国际（集团）有限公司以货币方式出资设立。据此，上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局于 2015 年 2 月 12 日向锦江资本核发了《准予设立/开业登记通知书》及《营业执照》（注册号：310141000130743），公司类型为一人有限责任公司（法人独资），经营范围为：投资管理，实业投资，投资咨询，企业营销策划，物业管理，房地产咨询，资产管理，仓储服务（除危险品）。

2、2015 年 11 月变更营业执照

2015 年 11 月 17 日，根据工商总局等六部门《关于贯彻落实<国务院办公厅关于加快推进“三证合一”登记制度改革的意见>的通知》（工商企注字[2015]121 号）要求，上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局准予锦江资本换发营业执照（统一社会信用代码：91310000324577295L）。

3、2019 年 11 月变更公司名称

2019 年 11 月 11 日，公司名称由“上海锦江资本管理有限公司”变更为“上海锦江资产管理有限公司”，并于中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局完成了变更登记，同步提交章程修正案备案。

4、2023 年 2 月变更住所、变更法定代表人

根据《公司法》及公司章程有关规定，股东决定将公司住所由“中国（上海）自由贸易试验区美盛路 168 号北楼底层 N104 部位”变更为“上海市奉贤区海湾镇五四公路 4399 号 78 幢”；撤销原董事会，免去马名驹董事、董事长职务，免去朱虔、张羽翀董事职务；撤销原监事会，免去王国兴监事、监事会主席职务，免去徐铮监事职务；委派张羽翀为公司执行董事，委派徐铮为公司监事；公司法定代表人由马名驹变更为张羽翀。

2023 年 2 月 2 日，上海市奉贤区市场监督管理局准予上述事项变更。

5、2023 年 10 月公司监事备案

2023 年 10 月 17 日，锦江资管就监事变更事项向上海市奉贤区市场监督管理局完成登记备案，将公司监事由徐铮变更为徐峥。

6、2025 年 4 月变更住所

2025 年 4 月 25 日，公司住所由“上海市奉贤区海湾镇五四公路 4399 号 78 幢”变更为“上海市奉贤区百秀路 399 号 2207 室”，并于上海市奉贤区市场监督管理局完成变更登记，同时同步提交章程修正案备案。

7、2025 年 11 月公司监事人员备案、章程（含修正案）备案

2025 年 11 月 26 日，锦江资管向上海市奉贤区市场监督管理局完成相关事项登记备案，具体为明确公司不设监事，免去徐铮公司监事职务；审议通过公司新章程并完成章程备案。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人、股权受限情况

1、公司股权结构

截至本招募说明书出具之日，根据工商登记信息，经原始权益人确认，锦江国际（集团）有限公司直接持有锦江资管 100%的股权，为锦江资管的控股股东，锦江资管的实际控制人为上海市国资委。

原始权益人股权结构图如下[24]：

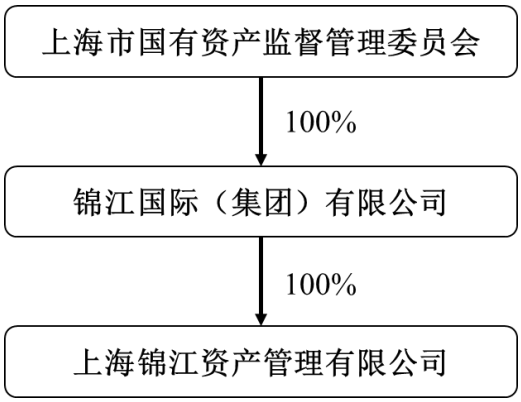


图 103 锦江资管股权结构

2、公司控股股东情况

（1）基本情况

表 120 锦江资管控股股东主要信息

公司名称	锦江国际（集团）有限公司
法定代表人	张晓强
设立日期	1991 年 4 月 13 日
营业期限	1991 年 4 月 13 日至无固定期限
注册资本	200,000 万元
注册地址	上海市延安东路 100 号 23 楼
统一社会信用代码	91310000132220312N
企业类型	有限责任公司（国有独资）
所属行业	商务服务业

[24] 锦江国际（集团）有限公司的股权存在已划转但未进行工商变更登记的情况，详见下文“2、公司控股股东情况-（2）历史沿革”。

公司名称	锦江国际（集团）有限公司
经营范围	一般项目：企业总部管理；企业管理；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；酒店管理；餐饮管理；供应链管理服务；旅游开发项目策划咨询；财务咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；游乐园服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内贸易代理；货物进出口；技术进出口；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；日用百货销售；家具销售；游艺及娱乐用品销售；厨具卫具及日用杂品零售；家用电器销售；企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；市场营销策划；广告制作；广告发布；广告设计、代理；摄影扩印服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；销售代理；鲜蛋零售；小微型客车租赁经营服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宿服务；餐饮服务；食品销售；鲜肉零售；道路货物运输（不含危险货物）；旅游业务；道路旅客运输经营；巡游出租汽车经营服务；房地产开发经营；家禽饲养；牲畜饲养；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（2）历史沿革

1984 年 8 月 16 日，经上海市人民政府批准（沪委[1984]51 号），公司的前身上海市锦江联营公司由上海市工商行政管理局核准后注册登记并开业。1985 年 12 月 30 日，经上海市工商行政管理局核准，上海市锦江联营公司更名为上海市锦江（集团）联营公司。

1991 年 4 月 13 日，上海市锦江（集团）联营公司的注册资本变更为人民币 75,961 万元，并重新办理了工商登记。1995 年 6 月 12 日，经上海市工商行政管理局核准，上海市锦江（集团）联营公司更名为上海市锦江（集团）公司。

1997 年 12 月 12 日，依照上海市人民政府办公厅印发关于《同意上海市锦江（集团）公司更名的通知》（沪府办[1997]47 号），并经国家工商行政管理总局核准，1998 年 2 月 18 日，上海市锦江（集团）公司更名为锦江（集团）有限公司。

2003 年 5 月，上海市人民政府印发《关于同意组建锦江国际（集团）有限公司的批复》（沪府[2003]42 号），批准组建锦江国际（集团）有限公司，依照上海市国有资产监督管理委员会办公室印发关于《锦江集团及其母公司锦江（集团）有限公司更名为锦江国际集团及锦江国际（集团）有限公司的批复》（沪国资重[2003]128 号），并经国家工商行政管理总局核准，2003 年 6 月 23 日，锦江（集团）有限公司更名为锦江国际（集团）有限公司，且工商变更手续已完毕。

2003 年 9 月，经上海市人民政府“沪府[2003]42 号”文及上海市国有资产监督管理委员会“沪国资产[2003]263 号”文批准，公司的注册资本变更为人民币 200,000 万元，相关历史沿革变更合法合规。公司于 2020 年 9 月 27 日接到上海市国有资产监督管理委员会、上海市财政局以及上海市人力资源社会保障局联合下发的《关于划转百联集团有限公司、锦江国际（集团）有限公司、上海现代建筑设计（集团）有限公司部分国有资本有关事项的通知》（沪国资委产权【2020】254 号），将市国资委持有的公司 10%的国有股权一次性划转给上海市财政局持有；2021 年 6 月 11 日，锦江国际集团发布《上海锦江国际酒店股份有限公司关于间接控股股东部分国有股权无偿划转的提示性公告》，上海市国资委持有的锦江国际集团 19%股权无偿划转至上海地产（集团）有限公司，上述两次无偿划转尚未完成工商登记变更。

（3）业务情况

锦江国际集团是中国规模最大的综合性酒店旅游企业集团，拥有酒店、旅游、客运三大主业和城市服务、资产管理等相关产业，控股“锦江酒店”（600754、900934）、“锦江在线”（600650、900914）和“锦江旅游”（900929）三家上市公司。“锦江”是具有 90 年历史的民族品牌，中国驰名商标。

围绕国有企业“走出去”，集团实施“深耕国内、全球布局、跨国经营”战略，积极参与全球产业分工合作。截至 2025 年 12 月末，集团持有权益并自行管理的酒店数达 762 家、客房数超过 10 万间，集团管理的酒店分布世界 100 多个国家。旅游产业拓展锦旅控股、上海国旅、锦江会展（中旅国际）、锦江商旅 4 大专业化赛道，着力酒旅融合、资源与创新驱动，向全国领先的文旅会展综合服务商转型。客运产业有约 1 万辆中高档客车，从事出租、商旅（外事）等用车服务，成为本地城市客运行业综合服务标杆企业。集团统筹产业链资源，拓展锦江城市服务新兴产业，打造“城市服务系统供应商”，助力自贸区临港新片区、“五大新城”和东方枢纽上海东站等重点区域建设发展。

截至本招募说明书出具之日，锦江国际集团直接持有锦江资管 100%股份，不存在质押所持锦江资管股权的情况。

3、公司实际控制人情况

截至本招募说明书出具之日，锦江资管实际控制人为上海市国资委，上海市国资委通过锦江国际集团间接持有锦江资管 100%股权。

（四）组织架构和内部治理机制情况

1、组织架构

锦江资管组织结构如下图：

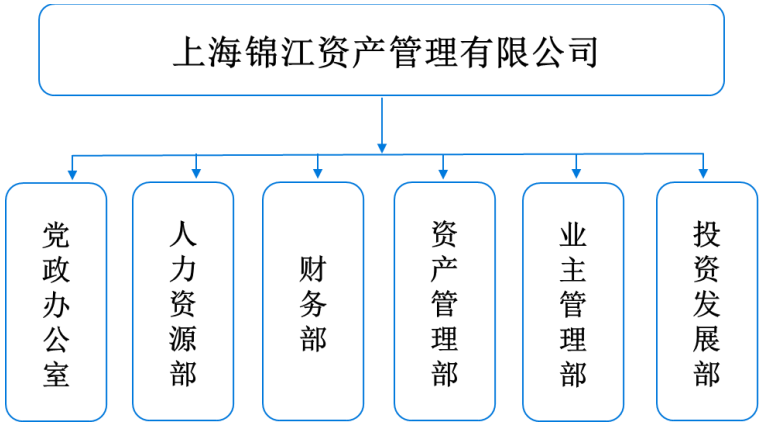


图 104 公司组织结构图

2、治理结构

根据《公司法》等有关法律法规的规定及《上海锦江资产管理有限公司章程》，原始权益人锦江资管建立了较完整的内部治理结构。

（1）股东职权

公司不设股东会，由股东依法单独行使以下职权：

1）审核公司战略和发展规划，批准公司的主业及调整方案；

2）审核批准公司的经营方针和年度投资计划；

3）委派和更换非由职工代表担任的董事，按有关规定决定有关董事的报酬及奖惩事项；

4）审核批准董事报告；

5）审核批准公司的年度财务（包括国有资产经营）预算方案、决算方案；对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；

6）按公司领导人员管理权限审核公司业绩考核和重大收入分配事项；

7）审核批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

8）决定公司的增加或者减少注册资本；

9）决定公司发行债券或其他具有债券性质的证券；

10）决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜；

11）制定和修改公司章程；

12）决定公司的重大对外投资（包括对被投资对象的管理，决定全资和控股子公司的设立、合并、分立、变更、解散、清算以及增加或减少注册资本的方案，决定子公司层面重大的债务重组、资产重组、产权转让和其他方式的资产经营、资产处置事项的方案）、重大资产处置、重大对外担保以及重大融资事项；

13）批准董事提交的公司内部改革重组、股份制改造方案；

14）决定聘任或解聘会计师事务所，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；

15）审核由公司自行决定的重大会计政策和会计估计变更方案；

16）为公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

17）法律、法规、规章、规范性文件以及本章程规定的其他应当由股东行使的职权。

（2）董事职权

公司不设董事会，设董事 1 名，对股东负责，由股东委派，股东有权对董事进行考评并解除其委派董事的职务。董事每届任期为三年，获得连续委派或者连续当选可以连任。

董事对股东负责，接受股东的指导和监督。董事决定公司重大问题，应当事先听取公司党委的意见。对于公司的重大事项决策、重要干部任免、重大项目安排和大额度资金的使用运作以及其他有关的重大经营管理事项,应当经党委研究讨论后由董事或者经理层作出决定。董事的职权如下：

1）向股东报告工作；

2）执行股东的决定；

3）制订公司战略和发展规划；

4）制订公司经营方针和投资计划；

5）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

6）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7）制订公司增加或者减少注册资本及发行公司债券或其他具有债券性质的证券的方案；

8）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

9）根据股东相关投资监督管理办法规定，确定应由董事决定的对外投资、资产处置、融资事项额度，批准对经理层授权额度以上的对外投资、资产处置以

及融资事项，并批准股东规定限额以下的资产处置;制定投资管理制度并报送股东；

10）根据股东建议或安排，并按照有关干部任用程序，聘任和解聘本公司总经理及其他高级管理人员，决定其报酬和奖惩事项；

11）依据产权关系并根据股东的有关决定和干部任免程序，决定任免或建议任免所出资企业的企业负责人；

a）对不设董事会的全资子公司，决定其总经理、副总经理、财务负责人的聘任或解聘，并决定其报酬和奖惩事项；

b）对设董事会的全资子公司，决定其董事长、副董事长、董事的聘任或解聘，决定其报酬和奖惩事项；并向其提出总经理、副总经理、财务负责人的任免建议；

c）决定向控股子公司派出的董事、监事人选，决定控股子公司的董事长副董事长和监事会主席的推荐人选，决定其报酬和奖惩事项；并向其提出总经理、副总经理、财务负责人人选的建议；

d）决定向参股公司派出的董事、监事人选，决定其报酬和奖惩事项；

12）确定对公司所投资企业重大事项的管理原则；根据股东的有关决定和相关程序，决定分公司、子公司等分支机构的设立或者撤销；

13）制订、调整公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，批准公司职工收入、公司年金方案；对工资分配决议执行情况进行监督；

14）在年度财务预算范围内决定本公司借贷、担保等重大融资、担保方案以及对外捐赠或者赞助,但依照法律法规规定或本章程其他条款规定应当由股东决定的除外；

15）决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系；对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

16）制订董事年度工作报告；

17）制定公司的基本管理制度以及董事认为必要的其他规章制度；

18）决定公司内部管理机构的设置；

19）制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

20）股东依据法律、法规、规章、规范性文件以及本章程规定或授予的职权。

（3）高级管理人员

总经理、财务负责人、副总经理为公司高级管理人员。股东可以决定公司其他人员为高级管理人员。高级管理人员每届任期三年（该任期与同届董事任职期限一致），经连聘可以连任。总经理对董事负责，行使以下职权：

1）主持公司的日常经营管理工作，组织实施董事决定，在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，决定和实施资金使用和调度计划、费用开支计划；

2）组织实施公司年度经营计划、财务预算方案和投资方案；

3）根据公司年度投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

4）拟订公司的发展规划和年度经营计划；

5）拟订公司的年度投资计划和投资方案，包括收购、兼并其他企业的方案；在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，确定公司的全资和控股子公司的对外投资事项；

6）拟订公司的年度财务预算方案、决算方案；

7）拟订公司的利润分配方案和亏损弥补方案；

8）拟订全资和控股子公司的设立、合并、分立、变更、解散、清算以及增加或减少注册资本的方案，拟订子公司层面重大的债务重组、资产重组、产权转让和其他方式的资产经营、资产处置事项的方案；在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，确定全资和控股子公司上报的盘活存量资产的方案；

9）拟订盘活本公司及全资子公司的国有土地资源的方案；

10）拟订公司重大融资方案；在股东批准的年度财务预算方案内，在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，决定公司本身限额以下的筹资融资方案，以及审核、批准为子公司向金融机构借款提供担保的事项；

11）拟订公司内部管理机构的设置方案；

12）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

13）拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事批准后组织实施；

14）根据董事决定，建立健全合规管理组织架构；批准合规管理具体制度规定；批准合规管理计划，采取措施确保合规制度得到有效执行；明确合规管理流程，确保合规要求融入业务领域；及时制止并采取措施纠正不合规的经营行为；

15）在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，行使资金使用审批权、子公司投资项目设定权，存量资产处置和第三层次企业改制审批权、为子公司借款提供担保的审批权；

16）根据股东的有关决定和干部任免程序，提请聘任或者解聘公司其他高级管理人员；

17）根据公司需执行的干部任免程序，决定聘任或者解聘除应由董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员和公司员工，并决定其报酬和奖惩事项；

18）在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，签署必须由公司法定代表人签署以外的公司重要文件、重大合同；

19）在法律、法规、规章、规范性文件以及本章程规定和经理层授权额度范围内或者董事的书面授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；

20）法律、法规、规章、规范性文件以及本章程规定和经理层授权额度范围内或者董事书面授权行使的其他职权。

3、公司主要部门职能

（1）党政办公室

党政办公室是服务公司党委和经营层的综合办事机构，核心职责是贯彻执行党的路线方针政策、发挥承上启下协调中枢与参谋辅政作用、保障公司党委和班子会决策部署落实、服务企业生产经营和高质量发展。

（2）人力资源部

主要职责为围绕企业战略，以服务高质量发展为导向，系统开展人才的“选、育、用、留”工作，建立现代人力资源管理体系，为企业的生产经营和改革发展提供坚强的人力资源支撑和组织保障。

（3）财务部

主要负责通过科学的资金管理、全面的预算控制、规范的会计核算和有效的财务监督，保障企业资金安全高效运行，为经营决策提供精准数据支撑，并确保国有资产保值增值与合规运营。

（4）资产管理部

主要负责对公司持有、使用的各类非酒店资产（商城、办公、物流、冷链、厂房等）进行全生命周期的规范管理，确保国有资产的安全完整、高效运营和保值增值。

（5）业主管理部

主要负责代表公司行使酒店业主职能，对高星酒店项目的改造过程进行统筹、协调、监督与管理，监督高星酒店的日常经营、预算和相关考核，实现高星酒店项目的预期效益。

（6）投资发展部

主要负责金融股权投资、投资并购、产业基金等募资、投资、投后管理等相关工作，并统筹协调锦江国际集团的重大资本运作工作。

4、公司内控制度情况

根据锦江资管提供的内控制度文件，锦江资管已建立投资管理、风险管理、财务、预算、资金、对外担保等各项内部控制制度，内部控制健全。

（五）业务模式、行业地位和持续经营能力分析

1、主营业务

锦江资管定位为锦江国际集团专业化的投资与资产管理平台，围绕“融、投、建、管、退”五大环节，以市场化、专业化运作方式开展物业资产管理及租赁、城市更新、资产评估、酒店业主管理及参股企业管理、金融股权投资管理、营建管理条线、产业基金和并购投资及资本运作等业务线，协同其他板块，通过专业化管理，优化及实现资产布局和价值提升，践行锦江国际集团资产管理和酒店管理的“双轮驱动”战略。

具体业务线职责如下：

（1）统筹协调全集团重大资本运作、资产重组、资源整合、并购投资

牵头制定全集团资本运作战略规划与实施路径，统筹协调重大资产重组方案的设计、论证与落地，推动集团内部业态、资产、渠道等资源的优化配置与高效整合开展并购投资机会挖掘、尽调评估、交易谈判等，助力集团产业能级提升与价值增长。

（2）大力发展产业基金，持续扩大资产管理规模

围绕集团核心业务布局，积极引入社会资本及金融机构合作。构建“募、投、管、退”全流程基金管理体系，强化投资赋能与风险管控，提升基金投资综合效

益。通过专业化投资管理能力赋能锦江国际集团酒店业务的重点品牌发展矩阵，稳步扩大资产管理规模，增强集团资本运作与价值创造能力。

（3）工程设计和营建服务

提供工程改造所需要的投资概算、工程管理，招投标代理等专业化服务，以及各专项工程设计业务。

（4）酒店业主管理及参股企业管理

履行锦江国际集团自持酒店物业的业主管理职责，涵盖酒店项目前期筹备、运营监督、收益管理、资产维护与改造升级等全生命周期管理，保障酒店资产的运营效益与价值稳定。同时，参与参股企业重大经营决策制定，加强投后协同与赋能管理，推动参股企业与集团主业的资源联动，提升股权资产价值。

（5）统筹全集团土地征收收储及城市更新业务

牵头对接政府相关主管部门，统筹制定锦江国际集团土地征收、收储的整体规划与实施计划，推进土地权属梳理、补偿谈判、手续办理等前期工作。聚焦城市核心区域存量资产，统筹开展城市更新项目的调研论证、方案设计、政策申报、开发建设与运营管理，盘活低效闲置土地资源，拓展锦江国际集团产业发展新空间，培育新的利润增长点。

（6）统筹管理及协调全集团房屋及土地资产的租赁业务

统筹开展租赁市场调研、租金定价、招商洽谈、合同签订与履约管理等工作。协调解决跨区域、跨业态租赁业务中的资源调配、纠纷处理等问题，提升资产出租率与租金收缴率，实现存量不动产资产的高效盘活与价值最大化。

（7）统筹管理及协调全集团资产评估工作

统筹开展资本运作、资产重组、产权交易、投融资决策、资产处置等场景下的资产评估工作。审核评估报告的合理性与准确性，确保评估结果客观公允，为集团各类经营决策与资产交易提供精准的价值参考依据。

2、行业地位

锦江资管作为锦江国际集团“双轮驱动”战略的核心承载主体，是国内文旅及综合资产管理领域的标杆型企业，依托集团全球第二、亚洲第一的酒店规模优势，构建了独特且难以复制的行业竞争力。锦江资管核心竞争力分析如下：

（1）集团资源赋能。依托锦江国际集团深厚的产业积淀与资源整合能力，锦江资管成为连接集团产业生态与资本市场的关键枢纽。锦江国际集团覆盖全球

的酒店网络、丰富的文旅场景资源及强大的品牌影响力，为锦江资管提供了稳定的资产来源与广阔的业务拓展空间，使锦江资管在酒店类资产及关联产业资产管理领域具备行业先发优势。

（2）全品类资产管理的经验。锦江资管目前已形成覆盖酒店与非酒店资产的综合管理能力。在酒店资产管理领域，以产业基金业务为平台，构建了“募投建管退”全流程业务体系；在非酒店资产领域，深耕土地收储、城市更新、工程营建、资本运作、金融股权投资、租赁业务等多个板块，形成了跨业态、多场景的资产管理方法论。

（3）协同效应明显。通过与锦江酒店形成紧密的协同效应，构建了“资产持有+专业运营”的独特模式。一方面，将优质酒店资产委托锦江酒店进行专业化运营，借助其品牌矩阵、数字化管理能力及运营经验，实现资产经营效益的快速提升；另一方面，通过产业基金收购核心地段物业，为锦江酒店拓展优质运营项目，形成良性循环，推动管理规模与品牌价值的双重提升。

（4）资产证券化的先发优势。锦江资管率先探索酒店资产证券化路径，发行国内首单酒店资产类 REITs 产品，打通存量资产退出通道，为行业提供了可复制的资本运作经验；同时联合头部机构成立酒店产业基金，也有效整合社会资本，扩大资产管理规模，形成了综合性的资产服务生态。

锦江资管作为业主方代表，持续为集团旗下资产提供资产管理服务，管理类型涵盖上海静安昆仑等高星级酒店资产、约 45 万平方米的办公资产、约 45 万平方米的商业资产、约 30 万平方米的仓储物流园区和约 4 万平方米的创业园区等。

作为业主方代表，锦江资管提供的资产管理服务与运管统筹机构职责有所契合，作为业主代表统筹各项工作：

（1）酒店年度预算审核，确保其基于合理且可实现的假设。

（2）审核酒店提出的大修、翻牌等更新改造计划资本性支出的合理性和经济可行性分析，并监督实施及验收，确保业主资金得到有效且合规的使用，按期完成并达成预期效果，实现资产的保值增值。

（3）运营管理团队年度考核指标的制定，以及绩效考核，与运管公司就考核方案进行沟通、谈判。

（4）日常监督管理。监督酒店的日常酒店运行情况，对酒店日常经营与管理提出意见建议。酒店运营绩效监督管理，汇总酒店经营数据，进行预实对比分

析，及时与运管机构沟通，确保年度经营目标的实现；依据预算完成情况，监督酒店管理团队的日常酒店运行情况，对酒店日常经营与管理提出意见建议。

（5）租赁管理。对于酒店可供出租场地进行租赁管理和审核，协同酒店提升经营收益。

3、持续经营能力分析

（1）主要负责人员情况

锦江资管经营人员稳定，员工人数稳步上升。截至 2025 年 12 月 31 日，锦江资管员工数量共计 46 人[25]，平均从业时间逾 23 年，本科以及本科以上人员占比 93%，专业技术人员 26 人，技能人员 6 人。

锦江资管的核心负责人员均具备深厚的行业积淀、多元的从业背景与丰富的实操经验，覆盖金融投资、酒店运营、地产管理、产业基金、风险合规等多个关键领域，形成了专业互补、协同高效的管理决策体系。

表 121 公司主要负责人员及简历

人员姓名	主要经历
张羽翀	现任锦江国际（集团）有限公司投资总监，上海锦江资产管理有限公司总经理。九三学社社员，工商管理硕士。曾任中国农村发展信托投资公司北京证券部项目经理，东方信能集团有限公司高级项目经理，新时代信托投资股份有限公司资产管理部副经理，锦江国际（集团）有限公司金融事业部高级项目经理，锦江国际（集团）有限公司金融事业部常务副总经理，上海锦江国际投资管理有限公司首席运营官、上海锦江在线网络服务股份有限公司首席执行官，上海锦江国际投资管理有限公司董事、首席执行官。上海锦江在线网络服务股份有限公司董事。建信人寿保险股份有限公司监事。2025 年 9 月 27 日起任华安基金管理有限公司董事会董事。
张明	现任上海锦江资产管理有限公司高级专家，分管投资工作。中共党员，交通大学酒店管理学学士，曾任锦江国际（集团）有限公司地产事业部副总经理，锦江酒店资产管理公司副总裁，上海锦江国际投资管理有限公司副总裁。
徐伟力	现任上海锦江资产管理有限公司产业基金负责人。房地产估价师，历任上海实业投资经理、朗诗青杉资本董事总经理。拥有 20 多年的房地产行业从业经验，成功主导境内外多个项目的募投管退全流程工作。拥有房地产投资收并购、地产基金、资产管理、大宗退出和 CMBS 等资产证券化的实操经验。
陈恺	现任上海锦江资产管理有限公司投资发展部总监。曾任国内 PE 基金管理公司风险合规部副经理，外资 FA 公司投资经理，外资酒店管理公司投资部经理等职务，上海锦江资产管理有限公司合规风控副总监。参与并实施了酒店产业基金一-三期试点项目并购、卢浮、丽笙等海外酒店管理公司的收购和投资管理工作。

（2）核心业务成熟稳定

[25] 数据口径为锦江资管本级主体，不包括子公司。

锦江资管核心业务成熟稳定，依托锦江国际集团深厚的产业积淀，已构建起覆盖酒店资产管理、资产租赁、资产评估及资本运作的成熟运营体系。锦江资管目前在酒店资产管理领域形成了“募投建管退”全生命周期管理模式，一方面，能够承接集团旗下酒店资产的业主管理工作，另一方面，能够通过资产证券化等创新路径盘活存量资产。同时，通过与锦江酒店的深度协同，核心业务在资产获取、运营优化等环节形成闭环支撑，强化了业务开展的稳定性与可持续性。

（六）近三年的主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

1、主营业务收入

锦江资管 2023-2025 年主营业务收入按板块分类情况如下：

表 122 锦江资管主营业务收入情况

单位：万元

收入类型	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
客房	13,119.43	65.27%	12,370.46	64.07%	12,068.26	56.98%
餐饮	4,274.88	21.27%	4,543.33	23.53%	5,021.50	23.71%
托管服务收入	1,179.25	5.87%	1,179.25	6.11%	1,179.25	5.57%
配套服务收入	658.77	3.28%	549.67	2.85%	547.78	2.59%
其他	869.1	4.31%	664.9	3.44%	2,361.22	11.15%
合计	**20,101.43**	**100.00%**	**19,307.61**	**100.00%**	**21,178.01**	**100.00%**

从主营业务收入情况来看，锦江资管 2023-2025 年主营业务收入分别为 21,178.01 万元、19,307.61 万元和 20,101.43 万元。其中，客房板块收入分别为 12,068.26 万元、12,370.46 万元和 13,119.43 万元，占主营业务收入的比重分别为 56.98%、64.07%和 65.27%，是公司最核心的收入来源，占比始终保持在 56%以上。餐饮板块收入分别为 5,021.50 万元、4,543.33 万元和 4,274.88 万元，占主营业务收入的比重分别为 23.71%、23.53%和 21.27%，是第二大收入板块。

报告期内，营业收入相对稳定。整体来看，锦江资管通过拓展托管、配套服务等业务，逐步丰富了营收结构，一定程度上提升了收入来源的多元性。

2、主营业务成本

锦江资管 2023-2025 年主营业务成本情况如下：

表 123 锦江资管主营业务成本情况

单位：万元

成本类型	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
职工薪酬	6,235.36	40.41%	6,083.93	42.92%	6,196.59	43.67%
折旧摊销	2,281.97	14.79%	1,712.59	12.08%	1,654.59	11.66%
耗材和低值易耗品	2,015.78	13.06%	2,144.91	15.13%	2,278.42	16.06%
能源燃料费	1,336.33	8.66%	1,301.21	9.18%	1,381.87	9.74%
管理费及佣金	977.13	6.33%	943.53	6.66%	927.25	6.53%
其他费用	2,582.32	16.74%	1,988.57	14.03%	1,751.14	12.34%
合计	**15,428.89**	**100.00%**	**14,174.74**	**100.00%**	**14,189.86**	**100.00%**

从主营业务成本情况来看，锦江资管成本以酒店运营及托管服务相关支出为主，2023-2025 年度营业成本分别为 14,189.86 万元、14,174.74 万元和 15,428.89 万元。其中，职工薪酬占总成本比重较为稳定，2023-2025 年度占比分别为 43.67%、42.92%和 40.41%。折旧摊销方面，2023-2025 年度占比分别为 11.66%、12.08%和 14.79%，波动主要与固定资产折旧和资产结构调整相关，如在建工程逐步投入等。耗材和低值易耗品、能源燃料费的占比长期保持稳定，是酒店日常运营的常规支出。

整体来看，锦江资管成本结构与业务类型相对匹配：以人工成本为主，叠加酒店运营的常规支出。

（七）近三年的财务数据及偿债能力分析

本招募说明书引用的财务数据来自于锦江资管 2023 年度经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计编号为“普华永道中天审字[2024]第 28666 号”的审计报告、2024 年度经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计的编号为“德师报(审)字(25)第 P05474 号”的审计报告及 2025 年度经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计的编号为“德师报(审)字(26)第 P06189 号”的审计报告。

表 124 锦江资管近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	45,723.73	76,575.96	80,768.71
应收账款	943.63	586.71	2,725.16
预付款项	100.52	65.89	61.51
其他应收款	291.75	1,286.10	77.96
存货	61.84	44.43	44.43
一年内到期的非流动资产	45,694.40	26.40	26.40
其他流动资产	799.64	308.46	214.99
流动资产合计	**93,615.50**	**78,893.95**	**83,919.16**
非流动资产：			
长期应收款	933.33	21,791.41	21,167.44
长期股权投资	22,119.68	1,414.76	1,456.04
固定资产	109,365.77	29,913.43	31,336.42
在建工程	472.43	5,399.80	-
使用权资产	106,157.97	38.80	-
无形资产	554.36	39.70	44.16
商誉	3,373.91	2,344.64	2,344.64
递延所得税资产	137.43	91.00	1,028.15
长期待摊费用	10,362.37	-	-
其他非流动资产	115.40	23,252.62	23,252.62
非流动资产合计	**253,592.64**	**84,286.15**	**80,629.48**
资产总计	**347,208.14**	**163,180.10**	**164,548.64**
流动负债：			
应付账款	32,799.5	701.53	658.10
预收款项	20.35	-	-
应付职工薪酬	872.6	890.40	1,053.37
应交税费	807.28	422.58	3,939.26
其他应付款	3,319.41	3,335.01	3,257.59
合同负债	295.07	344.98	344.98
一年内到期的非流动负债	1,303.05	24.07	-
其他流动负债	17.70	20.70	18.04
流动负债合计	**39,434.97**	**5,739.27**	**9,271.34**

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
非流动负债：			
长期借款	41,400.00	-	-
租赁负债	110,407.41	12.57	-
递延收益	-	-	44.01
递延所得税负债	6,808.00	7,093.56	6,383.78
非流动负债合计	**158,615.41**	**7,106.13**	**6,427.79**
负债合计	**198,050.38**	**12,845.40**	**15,699.13**
所有者权益：			
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	64,904.80	64,904.80	64,795.66
其他综合收益	-364.21	-364.21	-364.21
盈余公积	1,961.31	1,649.62	1,649.62
未分配利润	-17,344.14	-15,855.51	-17,231.56
所有者权益合计	**149,157.76**	**150,334.70**	**148,849.51**
负债和所有者权益总计	**347,208.14**	**163,180.10**	**164,548.64**

表 125 锦江资管近三年合并利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	**20,101.43**	**19,307.61**	**21,178.01**
减：营业成本	15,428.89	14,174.74	14,189.86
税金及附加	479.81	381.26	343.20
销售费用	751.24	802.66	689.66
管理费用	4,218.09	2,591.76	2,902.39
财务费用	-186.15	-1,575.90	-1,172.69
其中：利息费用	923.21	2.85	
利息收入	1,159.23	1,618.60	1,215.60
加：其他收益	26.16	77.44	188.9
投资收益	502.29	353.13	19,399.77
信用减值损失	-4.41	-	-1,031.92
资产减值损失	-		
资产处置收益	5.16	-	26.06

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业利润	**-61.26**	**3,363.65**	**22,808.40**
加：营业外收入	48.12	-	0.00
减：营业外支出	18.83	8.45	12.08
利润总额	**-31.97**	**3,355.20**	**22,796.32**
减：所得税费用	1,144.98	1,979.14	2,614.54
净利润	**-1,176.94**	**1,376.06**	**20,181.78**
综合收益总额	**-1,176.94**	**1,376.06**	**20,181.78**

表 126 锦江资管近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	21,014.26	22,669.66	21,012.87
收到其他与经营活动有关的现金	1,403.61	877.52	858.97
经营活动现金流入小计	**22,417.88**	**23,547.18**	**21,871.84**
购买商品、接受劳务支付的现金	7,768.88	7,900.22	5,934.46
支付给职工以及为职工支付的现金	7,654.14	8,033.99	7,672.51
支付的各项税费	2,210.74	4,975.03	1,295.54
支付其他与经营活动有关的现金	1,906.57	422.74	2,586.47
经营活动现金流出小计	**19,540.33**	**21,331.97**	**17,488.98**
经营活动产生的现金流量净额	**2,877.54**	**2,215.21**	**4,382.86**
投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	876.00	828.68	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25.37	0.28	58,903.64
收到的其他与投资活动有关的现金	2,721.62	154.00	26,935.88
投资活动现金流入小计	**3,622.99**	**982.96**	**85,839.53**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,055.53	5,821.68	315.43
投资支付的现金	23,704.27	1,600.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,086.91		
支付其他与投资活动有关的现金		5,500.00	53,044.00
投资活动现金流出小计	**72,846.72**	**12,921.68**	**53,359.43**

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资活动产生的现金流量净额	**-69,223.72**	**-11,938.73**	**32,480.10**
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金		-	-
取得借款所收到的现金	40,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计	**40,000.00**	**-**	**-**
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	45.02		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,929.40	17.01	-
筹资活动现金流出小计	**1,974.42**	**17.01**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**38,025.58**	**-17.01**	**-**
汇率变动对现金及现金等价物的影响		7.23	-3.40
现金及现金等价物净增加额	-28,320.60	-9,733.30	36,859.56
加：期/年初现金及现金等价物余额	63,939.32	73,672.62	36,813.06
期/年末现金及现金等价物余额	**35,618.71**	**63,939.32**	**73,672.62**

1、资产情况分析

表 127 锦江资管资产结构情况

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	45,723.73	76,575.96	80,768.71
应收账款	943.63	586.71	2,725.16
预付款项	100.52	65.89	61.51
其他应收款	291.75	1,286.10	77.96
存货	61.84	44.43	44.43
一年内到期的非流动资产	45,694.40	26.40	26.40
其他流动资产	799.64	308.46	214.99
流动资产合计	**93,615.50**	**78,893.95**	**83,919.16**
非流动资产：			
长期应收款	933.33	21,791.41	21,167.44
长期股权投资	22,119.68	1,414.76	1,456.04
固定资产	109,365.77	29,913.43	31,336.42

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
在建工程	472.43	5,399.80	-
使用权资产	106,157.97	38.80	-
无形资产	554.36	39.70	44.16
商誉	3,373.91	2,344.64	2,344.64
递延所得税资产	137.43	91.00	1,028.15
长期待摊费用	10,362.37	-	-
其他非流动资产	115.40	23,252.62	23,252.62
非流动资产合计	**253,592.64**	**84,286.15**	**80,629.48**
资产总计	**347,208.14**	**163,180.10**	**164,548.64**

2023-2025 年末，锦江资管总资产分别为 164,548.64 万元、163,180.10 万元及 347,208.14 万元。2023-2024 年小幅回落，2025 年末回升，整体呈波动增长态势。

总体而言，锦江资管资产结构前期以流动资产为主，后向非流动资产倾斜，主要体现为在建工程方面的增长。2023-2025 年，锦江资管流动资产占比分别为 51.00%、48.35%、26.96%，非流动资产占比分别为 49.00%、51.65%、73.04%。锦江资管流动资产中所占比重较大的主要为货币资金，非流动资产中所占比重较大的主要为在建工程、固定资产、长期股权投资。

（1）货币资金

锦江资管货币资金 2023-2025 年末余额分别为 80,768.71 万元、76,575.96 万元和 45,723.73 万元，占总资产比重分别为 49.09%、46.93%和 13.17%。2024 年末较 2023 年末小幅减少 4,192.75 万元，2025 年末较 2024 年末大幅回落，整体波动较为明显。2023 年货币资金增加主要来自于处置持有的联营公司，2025 年货币资金减少主要系锦江资管下属企业参与并投入东方枢纽建设。

（2）存货

存货主要为日常经营相关物资，2023-2025 年末余额分别为 44.43 万元、44.43 万元和 61.84 万元，占总资产比重分别为 0.03%、0.03%和 0.02%，整体金额及占比均处于较低水平。

（3）长期股权投资

2023-2025 年末长期股权投资余额分别为 1,456.04 万元、1,414.76 万元和 22,119.68 万元，占总资产比重分别为 0.88%、0.87%和 6.37%。2023-2024 年大幅缩减，2025 年末显著回升，主要系锦江资管下属企业参与并投入东方枢纽建设。

（4）固定资产

固定资产主要包括房屋及建筑物、设备等，2023-2025 年末余额分别为 31,336.42 万元、29,913.43 万元和 109,365.77 万元，占总资产比重分别为 19.04%、18.33%和 31.50%。受固定资产折旧及处置等因素影响，余额有所波动，2025 年固定资产上升系锦江资管下属企业投资建设东方枢纽项目并完工。

（5）在建工程

锦江资管在建工程 2024 年末、2025 年末余额分别为 5,399.80 万元、472.43 万元，占总资产比重分别为 3.31%、0.14%。2025 年在建工程减少系年末锦江资管下属企业投资建设东方枢纽项目完工转入固定资产。

2、负债情况分析

表 128 锦江资管负债结构情况

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动负债：			
应付账款	32,799.5	701.53	658.10
预收款项	20.35	-	-
应付职工薪酬	872.6	890.40	1,053.37
应交税费	807.28	422.58	3,939.26
其他应付款	3,319.41	3,335.01	3,257.59
合同负债	295.07	344.98	344.98
一年内到期的非流动负债	1,303.05	24.07	-
其他流动负债	17.70	20.70	18.04
流动负债合计	**39,434.97**	**5,739.27**	**9,271.34**
非流动负债：			
长期借款	41,400.00	-	-
租赁负债	110,407.41	12.57	-
递延收益	-	-	44.01
递延所得税负债	6,808.00	7,093.56	6,383.78

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
非流动负债合计	**158,615.41**	**7,106.13**	**6,427.79**
负债合计	**198,050.38**	**12,845.40**	**15,699.13**
所有者权益：			
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	64,904.80	64,904.80	64,795.66
其他综合收益	-364.21	-364.21	-364.21
盈余公积	1,961.31	1,649.62	1,649.62
未分配利润	-17,344.14	-15,855.51	-17,231.56
所有者权益合计	**149,157.76**	**150,334.70**	**148,849.51**
负债和所有者权益总计	**347,208.14**	**163,180.10**	**164,548.64**

报告期内，锦江资管的负债结构整体稳定，部分科目有所调整。2023-2025 年末，锦江资管负债合计分别为 15,699.13 万元、12,845.40 万元、198,050.38 万元。2024 年末较 2023 年末负债总额减少 2,853.73 万元；2025 年末较 2024 年末负债总额大幅增加，主要系锦江资产收到锦国投 2.8 亿借款。用于增资下属企业参与并投入东方枢纽建设。

（1）应付账款

锦江资管 2023-2025 年末应付账款余额分别为 658.10 万元、701.53 万元、32,799.50 万元，占总负债比重分别为 4.19%、5.46%、16.56%。2024 年末较 2023 年末增加 43.43 万元，增幅 6.60%；2025 年末较 2024 年末增加 32,097.97 万元，增幅 4,575.42%，主要来自于锦江资管下属企业应付东方枢纽项目建设方工程款 29,279.55 元。

（2）合同负债

2023-2025 年末合同负债余额分别为 344.98 万元、344.98 万元、295.07 万元，占总负债比重分别为 2.20%、2.69%、0.15%，合同负债余额整体相对稳定。

（3）其他应付款

锦江资管 2023-2025 年末其他应付款余额分别为 3,257.59 万元、3,335.01 万元、3,319.41 万元，占总负债比重分别为 20.75%、25.96%、1.68%。该项目规模长期保持稳定，2023-2024 年末小幅波动，2025 年末占比下降系负债总额增加所致。

（4）长期借款

锦江资管仅2025年末体现长期借款余额41,400万元，占总负债比重20.90%，主要系2025年锦江资产收到锦国投2.8亿借款。

3、盈利能力分析

表 129 锦江资管主要盈利情况

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
营业收入	20,101.43	19,307.61	21,178.01
营业成本	15,428.89	14,174.74	14,189.86
销售费用	751.24	802.66	689.66
管理费用	4,218.09	2,591.76	2,902.39
财务费用	-186.15	-1,575.90	-1,172.69
营业利润	-61.26	3,363.65	22,808.40
利润总额	-31.97	3,355.20	22,796.32
净利润	-1,176.94	1,376.06	20,181.78

报告期内，锦江资管的盈利水平随业务类型及成本费用变动呈现一定波动。2023-2025 年度，锦江资管营业收入分别为 21,178.01 万元、19,307.61 万元、20,101.43 万元；净利润分别为20,181.78万元、1,376.06万元、-1,176.94万元。2024年度营收较2023年度有所回落，净利润同步调整。2025年度营收及净利润较去年同期减少，其中，营收同比减少系静安昆仑去年同期收到并确认接待援沪医疗队的相关收入；财务费用减少则系锦江资管资金用于东方枢纽建设，利息收入下降所致。

4、现金流量分析

2023-2025年度，锦江资管经营活动产生的现金流量净额分别为4,382.86万元、2,215.21万元、2,877.54万元。

2023-2025年度，锦江资管投资活动产生的现金流量净额分别为32,480.10万元、-11,938.73万元、-69,223.72万元。2024年度投资活动由净流入转为净流出；2025 年度净流出规模扩大，主要系用于东方枢纽建设项目购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金显著增加所致。

2023-2024年度锦江资管未发生显著筹资活动，2025年筹资活动产生的现金流量净额为38,025.58万元，主要系锦江资管因投资建设东方枢纽项目向关联方

上海锦江国际投资管理有限公司借入 28,000 万元，向关联方上海锦韶投资管理有限公司借入 12,000 万元。

5、主要财务指标

表 130 锦江资管主要财务指标

项目	2025 年度/2025 年末	2024 年度/2024 年末	2023 年度/2023 年末
总资产（亿元）	34.72	16.32	16.45
资产负债率（%）	57.04	7.87	9.54
营业收入（亿元）	2.01	1.93	2.12
营业毛利率（%）	23.24	26.58	33.00
净利润（亿元）	-0.12	0.14	2.02
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	0.29	0.22	0.44
EBITDA（亿元）	0.48	0.52	2.49

（八）资信水平、商业信用、主体评级情况

根据中国人民银行征信中心于 2026 年 1 月 8 日出具的《企业信用报告》，锦江资管不存在不良或违约负债的情况。

截至 2025 年 12 月末，锦江资管尚未开展公开市场融资，尚无第三方信用评级机构出具的评级报告。

（九）债务和资本市场公开融资情况

1、公开市场融资

截至 2025 年 12 月末，锦江资管尚未开展公开市场融资。

2、银行授信

截至 2025 年 12 月末，锦江资管暂无银行授信，亦无存续银行借款。

3、对外担保

截至 2025 年 12 月末，锦江资管不涉及对外担保情况。

（十）资信情况

根据原始权益人的确认及经查询国家金融监督管理总局网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财

政部网站、国家税务总局网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、“中国执行信息公开网”、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，截至尽调基准日，原始权益人最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

（十一）原始权益人承诺函

1、商业不动产公募 REITs 总体要求

原始权益人已出具《上海锦江资产管理有限公司承诺函》，承诺事项如下：

（1）本公司近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，最近 3 年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或者限制融资的情形。本项目所涉不动产项目不存在重大权属纠纷，运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

（2）如项目公司因不动产项目立项、报建、施工、验收、改建、扩建、装修改造过程中的任何手续文件缺失影响项目持续稳定运营或被行政主管部门予以处罚或因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（3）如因锦江都城廊坊广阳店不动产权证书未记载土地信息事项，影响项目权属认定、项目权属转移、项目持续稳定运营或因此造成项目公司任何损失的，本公司承诺由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（4）本公司承诺使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。本公司承诺将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不用于购置商品住宅用地。

（5）本公司承诺负责协调和采取有效措施，确保未纳入资产范围内的资产不影响不动产项目稳定运营。若因与本项目未入池资产持有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由本公司负责解决和承担。

（6）由于不动产项目位于所在综合体项目的组成部分，不动产项目存在共用设施设备的情况，就此本公司承诺，负责协调和采取有效措施，确保未纳入资

产范围内的资产不影响不动产项目稳定运营；若因与不动产项目未入池资产（包括共用设施设备资产）持有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由本公司负责解决和承担。

（7）本公司将敦促项目公司与 SPV 公司根据招募说明书及相关吸收合并协议的安排，按期完成项目公司吸收合并 SPV 的相关工作。如在不动产基金上市所在年度项目公司未完成对 SPV 的吸收合并，则对于项目公司因未完成吸收合并而多缴纳所得税款所造成的直接经济损失，本公司或本公司关联方将向项目公司或不动产基金予以补偿。

（8）本公司承诺在公募基金获取中国证监会准许注册批文前，自华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）受让并取得项目公司的 100%股权并注销应收账款质押登记。

2、资产所有权及资本性支出

关于资产所有权及资本性支出等事项，原始权益人已出具《上海锦江资产管理有限公司承诺函》，承诺事项如下：

（1）项目公司合法且完全持有不动产项目的所有权或者经营权利。项目公司对不动产项目目前正在使用的区域范围（包括酒店大堂、客房、设备房、配套功能区、地下室设备用房等）享有完全的、合法的所有权和/或使用权且该等所有权或使用权的年限均不低于全部不动产项目各自所在土地的国有土地使用权出让年限。除法律法规规定在不动产项目使用期限内所需支付的税、费外，项目公司无需在全部不动产项目各自所在土地的国有土地使用权出让年限内向任何第三方支付资产受让价款、租金或使用费用。项目公司对不动产项目目前正在使用的设施设备拥有完全的、合法的所有权或者使用权。

（2）如因锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店上述酒店大堂、餐厅（如适用）的权属存在任何争议的，如该等争议造成项目公司承担任何成本、费用或损失的，本公司承诺，由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（3）针对《租赁协议》项下超过 20 年租期自动续约的安排，本公司承诺在租赁协议最长期限到期日前，积极协调出租人完成租赁协议的重新签署，对合同起始日进行重新约定，以使得有效租赁期限能够覆盖至土地使用权到期日。因租

赁协议相关的期限事项影响项目持续稳定运营或因此造成项目公司承担任何成本、费用或损失的，由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（4）本公司承诺，在商业不动产证券投资基金发行完成后，严格按照已披露的2026年至2030年年度资本性支出计划开展不动产项目的装修改造工作；同时，确保不动产项目后续所有装修改造工作在报批、报建及运营管理等所有重大方面符合届时现行有效法律法规的规定，且就实际资本性支出总额超出承诺部分的全部资金支出由本公司承担，商业不动产证券投资基金无需承担因该等超出金额所产生的任何成本、费用及损失。

同时，本公司承诺，若在商业不动产证券投资基金上市后的前五个财务年度（2026年度至2030年度）中的任一财务年度，所有不动产项目的实际资本开支的总额超出商业不动产基金发售阶段披露的资本支出计划总额，则超出部分应通过以下方式和顺序承担：

1)本公司及其同一控制下关联方份额持有人(以下简称"自持份额持有人")自愿放弃其持有的商业不动产证券投资基金的基金份额在该年度应获取的、等额于超出部分金额的可供分配金额的方式承担，以使得自持份额持有人以外的其他基金份额持有人免于承担因超出部分金额造成的损失。

2）如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作的或按照本条第1）款承担后仍有不足的，则由本公司与基金管理人另行约定操作方式以实质实现前款约定的其他基金份额持有人免于承担超出部分金额损失的商业目的。

3、同业竞争和利益冲突防范措施

关于同业竞争和利益冲突防范措施，原始权益人已出具《上海锦江资产管理有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺事项如下：

（1）本公司将根据自身针对酒店项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

（2)如本公司持有或运营不动产项目同区域三公里范围内的竞争性项目(以下简称"竞争性项目")的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项

目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用原始权益人或运营管理统筹机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（3）平等对待本公司和/或本公司控制的关联方提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不得故意降低不动产基金项下的不动产项目的市场竞争能力。

（4）在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

4、特定情形回购事项

关于特定情形回购事项，原始权益人已出具《上海锦江资产管理有限公司关于在特定情形下购回全部基金份额或不动产项目权益之承诺函》，承诺事项如下：

（1）本公司、时尚之旅酒店管理有限公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（2）如本公司、时尚之旅酒店管理有限公司所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司应当购回不动产基金全部基金份额或不动产项目权益。

二、募集资金用途

本项目关于净回收资金的使用安排具体如下：

（一）回收资金用途及金额

作为锦江国际集团核心资产管理与资本运作平台，锦江资管将充分发挥资产整合、价值提升与资本运营的关键作用，积极参与存量资产盘活工作，助力锦江国际集团实现资产规模与资产管理能力的持续提升。本次商业不动产 REITs 净回收资金初步合计约 13.59 亿元（最终需以实际发行规模、认购比例以及缴纳税费为准），将主要用于高星酒店改造、产业基金及锦江乐园等项目的投资，其余净回收资金将用于日常运营补充。

在拟投资项目中，高星酒店改造项目主要包括金门大饭店品牌换新及修缮、上海宾馆改造、和平饭店维克多厅及样板间施工和龙柏饭店更新改造等；产业基金项目主要为锦江资管与其他出资方共同设立的股权投资基金等；锦江乐园项目

主要为锦江乐园改造更新，该项目将引入华纳兄弟公司旗下的“哈利波特”IP，并在原锦江乐园范围内新建主题乐园、IP 酒店、改造现有的摩天轮等。

（二）原始权益人关于回收资金用途的承诺

原始权益人已出具《承诺函》，“承诺使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。本公司承诺将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不用于购置商品住宅用地。”

（三）原始权益人回收资金管理制度

原始权益人已制定回收资金监管制度，明确“回收资金的使用方式包括但不限于以资本金形式注入、以借款形式投入投资项目，或就投资项目的开发、升级、运营、数字化改造等事项签署相关合同并以回收资金支付对应款项等。回收资金的使用须符合国家法律法规及监管要求，不得流入商品住宅开发等监管部门禁止 REITs 回收资金流入的领域”。

第四节 运营管理机构

一、运营管理统筹机构

（一）基本信息

详见本招募说明书“第二章 第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”。

（二）设立、存续和历史沿革情况

详见本招募说明书“第二章 第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人情况

详见本招募说明书“第二章 第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”。

（四）组织架构及内部治理机制情况，不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

详见本招募说明书“第二章 第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”。

（五）业务模式和持续经营能力

详见本招募说明书“第二章 第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”。

（六）近 3 年的财务数据及主要财务指标分析

详见本招募说明书“第二章 第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”。

（七）资信情况

详见本招募说明书“第二章 第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”。

二、运营管理实施机构

（一）基本信息

本项目运营管理实施机构为上海锦江国际旅馆投资有限公司，截至本招募说明书出具之日，锦江国际旅馆的基本信息如下：

表 131 锦江国际旅馆基本信息

企业名称	上海锦江国际旅馆投资有限公司
统一社会信用代码	91310115770214670R
企业性质	国有企业
法定代表人	艾耕云
所属行业	商务服务业
注册地址	上海市浦建路 1121 号 104 室
经营地址	深圳市南山区高新南十道 16 号金地威新中心 C 栋 3 楼
成立日期	2004 年 12 月 20 日
注册资本	人民币 137,300 万元
企业类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
经营范围	对旅馆业的投资及咨询，商务咨询，宾馆设备的销售，客房预订，票务代理，会务服务，日用百货、电子产品的销售，受托房屋租赁，物业管理，收费停车场，住宿、餐饮、商场的经营管理及服务，食品流通，烟草专卖零售（限分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）设立、存续和历史沿革情况

2004 年 12 月 20 日，锦江国际（集团）有限公司与上海锦江国际酒店发展股份有限公司按照 80%：20%的比例出资设立上海锦江国际旅馆投资有限公司，注册资本 14,000 万元。注册地址为上海市浦建路 1121 号 104 室。法定代表人为陈文君。经营范围：宾（旅）馆投资、咨询，宾馆设备配售。

2005 年 2 月 5 日，注册资本从 1.4 亿元增至 3 亿元，股东按原持股比例现金出资，经营范围新增“客房、餐饮、商场的经营管理（限分支机构经营）”，修改公司章程。

2005 年 6 月 3 日，原股东锦江国际(集团)有限公司所持 80%股权划转至上海新亚(集团)有限公司。股东变更后为上海新亚(集团)有限公司（占股 80%）和上海锦江国际酒店发展股份有限公司（占股 20%），董监事人员委派主体调整但人员不变。

2007 年 3 月 6 日，注册资本从 3 亿元增至 12.25 亿元，上海新亚(集团)有限公司更名上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司，持股比例仍为 80%、20%。经营范围新增“住宿、餐饮服务（限分支机构经营）”，修订公司章程。

2010 年 6 月 22 日上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司将所持 80%股权转让给上海锦江国际酒店发展股份有限公司。公司变为一人有限责任公司（法人独资），股东仅为上海锦江国际酒店发展股份有限公司，修订公司章程并完成工商备案。

2011 年 11 月 10 日法定代表人、董事长由陈文君变更为徐祖荣。董事会新增俞萌、刘国祥等董事，退出陈灏、马名驹等董事，监事会主席由黎敏幼变更为徐峥。

2013 年 8 月 26 日设立攀枝花东区分公司、宁波北仑分公司、营口东升分公司。

2013 年 9 月 26 日设立潍坊分公司、济南经三路分公司、徐州分公司等 20 余家分公司。

2013 年 10 月 23 日新增蚌埠分公司、威海新威路分公司、汕头金砂路分公司等 10 家分公司。

2013 年 12 月 18 日新增慈溪长途汽车站分公司、昆明环城南路分公司、大连联合路分公司等 30 余家分公司。

2014 年 7 月 2 日新增无锡中山路分公司等 8 家分公司。

2015 年 1 月 29 日注册资本由 122,500 万元变更为 152,500 万元，修改公司章程。

2015 年 9 月 21 日新增沈阳南三马路分公司等 12 家分公司。

2016 年 2 月 17 日营业范围新增“票务代理、会务服务”等配套业务，更新社会信用代码，修订公司章程。

2016 年 11 月 30 日法定代表人、董事长由徐祖荣变更为张晓强，经营范围补充“日用百货、电子产品销售”，修订公司章程。

2019 年 1 月 15 日，修订公司章程。

2020 年 1 月 7 日股东名称由上海锦江国际酒店发展股份有限公司变更为上海锦江国际酒店股份有限公司，通过新章程。

2022 年 1 月 28 日注册资本由 152500 万元变更为 137300 万元，分立为七家公司，通过章程修正案。

2022 年 8 月 2 日撤销董事会，法定代表人由董事长张晓强变更为执行董事沈莉担任，监事会主席徐峥卸任，监事由程民根、昝琳变更为侯乐蕊，通过新章程。

2024 年 5 月 31 日法定代表人由沈莉变更为艾耕云。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人情况

根据上海锦江国际旅馆投资有限公司的公司章程，股东的出资额情况如下：

表 132 锦江国际旅馆股权结构

股东的姓名或者名称	认缴出资额（万元）	出资比例
上海锦江国际酒店股份有限公司	137,300.00	100%

（四）组织架构及内部治理机制情况，不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

1、组织架构

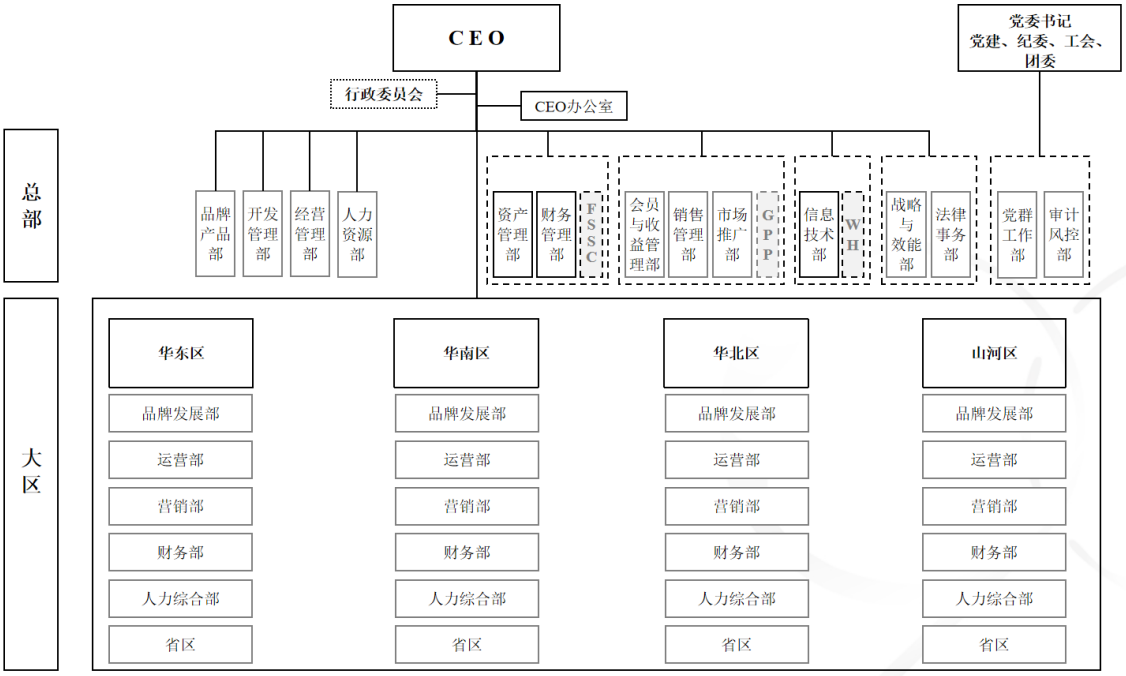


图 105 内部组织架构图

主要业务部门职责如下：

（1）党群工作部：负责党群的日常工作包括但不限于党建、纪检、工会、共青团等工作。

（2）品牌产品部：统筹品牌规划、研发及生命周期研究，不断迭代品牌商业模式与标准，打造具有市场竞争力的品牌。

（3）开发管理部：统筹开发规划，通过机制建设、系统搭建与业务支持，优化开发平台，确保公司开发目标的高质量达成。

（4）经营管理部：作为公司经营中枢统筹经营管理闭环，负责经营预算与业绩督导，并通过运营标准、加盟服务与品质安全的体系建设与规划，提升运营效率及质量，确保经营目标的实现。

（5）人力资源部：构建并完善人力资源管理体系、企业文化体系，为业务持续稳健的发展提供保障与支持。

（6）资产管理部：统筹公司资产业务的管理，通过投资规划、筹建管理与业务赋能支持，保障公司资产有效管理。

（7）财务管理部：统筹公司经营与预算分析、财务风险管理、业财支持服务等内容，为业务提供财务牵引与支持。

（8）会员与收益管理部：通过对会员、价格、销售、渠道的管理与赋能，实现会员增长与体验提升，确保公司市场目标的达成。

（9）销售管理部：负责统筹企业客户的开发标准管理，推动企业客户管理标准化建设及企业商旅系统化发展，并制定相关销售管理政策。

（10）市场推广部：通过公共关系管理、品牌营销与传播推广，提升企业品牌影响力和客户美誉度。

（11）信息技术部：通过搭建、管理与优化信息系统，运用前沿技术驱动业务流程变革，推动公司全面数字化转型，确保数字化战略高效落地。

（12）战略与效能部：负责公司战略发展规划、洞察与分析，并通过流程优化与 AI 创新应用，驱动战略落地与组织 效能全面提升。

（13）法律事务部：构建并完善中国区法律风险防控体系，为中国区的经营管理提供法务支持，并统筹中国区公章、证照、档案的规范管理。

（14）审计风控部：通过审计监察与风险控制体系建设，内部控制审查、风险精准识别防控，保障公司管理合规、资产安全，推动公司稳健发展。

2、内部治理机制

（1）公司股东行使如下职权:

1）委派和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项;

2）审议批准董事的报告;

3）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

4）对公司增加或者减少注册资本作出决定;

5）对发行公司债券作出决定;

6）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;

7）修改公司章程。

股东作出上述决定应当采用书面形式，并由股东签名或者盖章后置备于公司。

公司向其他企业投资或者为他人提供担保，由股东作出决定。

（2）公司设董事一名，任期三年。董事任期届满，可以连任。董事由股东委派产生。董事对股东负责，行使下列职权:

1）向股东报告工作;

2）执行股东的决定;

3）决定公司的经营计划和投资方案;

4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;

7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

8）决定公司内部管理机构的设置;

9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项;

10）制定公司的基本管理制度。

董事作出决定应当采用书面形式并签名后置备于公司

公司股东决定、董事决定内容违反法律、行政法规的无效。相关决定被人民法院宣告无效、撤销或者确认不成立的，公司应当向公司登记机关申请撤销变更登记。

（3）公司设经理一名，由董事决定聘任或者解聘。经理每届任期为三年，任期届满，可以连任。

（4）公司不设监事。

3、不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

锦江国际旅馆作为上海锦江国际酒店股份有限公司的全资子公司，其内控制度及业务流程参照上海锦江国际酒店股份有限公司中国区的相关制度流程执行，

包括但不限于预算管理制度、资金管理制度、合同管理制度、供应链采购管理制度、公章管理制度、内控稽核手册、突发事件管理制度等。

（1）预算管理制度

为实现资源的有效配置、经营过程的可控可测，并为绩效考核提供客观、统一的依据，构建了与公司战略和经营目标紧密衔接、贯穿“编制-执行-监控-调整-考核”全流程的全面预算管理系统。

编制与审批：采用“自上而下”与“自下而上”结合的方式。各预算单位编制后逐级汇总审核，预算需分解至月度，并具有合理性。

执行、控制与分析：控制方式分为按项目控制（资本支出、广告费等）和按科目余额控制（经营费用）；财务管理部对预算执行偏差较大的单位进行预警，督促整改；定期更新全年预测，以动态把握目标达成情况。

（2）资金管理制度

为加强资金管理、防范财务风险、规范业务流程，制定并发布了一系列资金管理制度，构建了以“锦江共享服务平台”（SSC）为核心、覆盖资金收付、账户管理、员工借款及现金管控的全流程管理体系。

1）财务管理总体架构与核心角色

SSC（锦江共享服务平台）是资金管理的归口与执行中心，负责银行账户管理、资金归集调拨、支付处理、对账、网银盾及印鉴保管等集中化操作。

2）银行账户管理

账户开立/变更/注销：均需 OA 审批，并报财务总监、CFO 及集团核准。

银企直联与网银：优先开立银企直联账户；不具备条件的须办理网银，网银盾统一由 SSC 管理。

对账与认领：SSC 负责银企对账，系统自动或手工认领流水，定期编制余额调节表。

3）支付管理：常规支付通过财务中台审批后由 SSC 统一执行；应急支付启用网银盾需审批并记录。

（3）合同管理制度

为维护公司在经营管理和经济活动中的合法权益，规范合同管理、控制合同风险，明确合同管理职责及管理范围，根据相关法律法规，结合公司的实际情况，特制定本制度，包括合同的前置程序、合同的起草、示范合同与标准合同条款的

管理，合同的审核，合同的签署，合同的归档、查询及借阅、合同的履行等。法律事务部作为合同管理统筹部门，对全部合同具有审查及监督权。合同承办部门根据部门职责直接管理归口主办的合同事项，负责合同发起和跟进合同的审批、签署、交付归档及履行等合同管理职责。

（4）供应链采购管理制度

为规范公司供应链采购流程，使供应链采购管理合规、高效，持续加强供应链竞争力，节省供应链成本，提升供应链业绩及效益，制定本制度。采购管理权限划分为集采（GPP）和自采(外部采购)，集采按品牌要求在 GPP 平台下单采购，自采为非 GPP 平台采购。集采负责工程类/IT 类采购金额 10 万元以上、非工程类/IT 类采购金额 5 万元以上采购项目实施。其余采购项目进行自采。

（5）公章管理制度

为规范公司各分支机构印章（包括公章、合同章、电子公章）的刻制、管理和使用，降低和规避公司运营中的用章风险，保障经营管理活动的顺利开展，制定了公章管理制度。包括印章的类型与用途，涉及部门及对应管理职责，印章管理内容包括：印章的刻制、注销、遗失办理、印章使用流程、借出申请等。

合同/协议类文件由申请部门发起业务对应合同审批流程，流程审批完成之后用印。非合同/协议类（如函件、证明、说明、委托书等），由申请部门发起 OA 系统非合同类文件流程，审批完成之后用印。

（6）内控稽核手册

为规范锦江酒店 PMS 系统操作流程，确保全流程合法、合理、合规运行，同时构建高效的数据异常定位机制，以精准识别经营业务风险，提升整体运营效益、强化风险管控能力奠定坚实基础，特制定财务稽核手册，包括：预定管理禁止行为、入住接待禁止行为、财务处理禁止行为、退房管理禁止行为等。

（7）突发事件管理制度

为了加强突发事件应急处置的标准化、规范化建设，提升突发事件的整体处置能力，确保在出现突发事件时能够得到高效妥善的处置，最大程度降低突发事件造成的影响和损失，维护正常的经营秩序和高质量发展，特制定本制度，包括：

1）突发事件上报时限要求：发生各类突发事件后，门店总经理须以电话和企微方式于 1 小时内完成上报，汇报对象包括片区总经理、省区总经理、区域安

全管理负责人、区域总经理等。区域安全管理负责人需向总部安委办（运营管理部）、市场推广部等部门进行上报，应于接到门店汇报信息 1 个小时内上报。

2）突发事件的处置：责任单位需成立突发事件处理小组，全面负责事件处理，包括但不限于：召开事件处理会议、布置处理工作、决定启动应急预案、事件信息传递、处理决策、资源调配和现场工作指导等。

3）应急预案：针对九大典型酒店突发事件，制定了九种突发事件应急预案。包括消火栓检查工作流程、突发火警应急预案、电梯故障应急预案、突发停水、停电、停气应急预案、宾客物品遗失、失窃、受损应急预案、疑似食物中毒事件应急预案、宾客死亡（濒死）应急预案、防台防汛和自然灾害应急预案、醉酒闹事、斗殴、赌博、吸毒事件应急预案。

（五）业务模式和持续经营能力

上海锦江国际旅馆投资有限公司为上海锦江国际酒店股份有限公司的全资子公司，专注于酒店运营及投资和资产管理等多重业务，旗下拥有多元化的酒店品牌，包括锦江都城、白玉兰、锦江之星等多类品牌。

业务模式包括自营管理模式以及特许经营管理模式。自营模式，主要依托公司自有或物业租赁用于酒店运营，主营业务收入源于客房及餐饮销售，并根据酒店运营需要承担其运营成本。特许经营及管理模式，（i）公司构建了全面、精细且严格的体系，通过明确“报备 - 报批 - 报告”三类授权规则，授权加盟商使用公司相关的酒店品牌、标识及商标，根据特许经营协议委任或委派酒店经理（视情况而定），进行特许经营酒店人员架构搭建、资产安全、运营收益等日常营运进行管理。（ii）根据特许经营协议向特许经营酒店提供管理服务，并收取协议约定的管理费。

公司按照“做精总部、做强区域、做实省区”的方针，围绕“坚持核心主业发展、坚持高质量发展、坚持稳中求进谋发展”的基本原则，依托集团全产业链优势激活发展引擎，紧扣科技脉搏推进“数字化”转型，强化品牌矩阵夯实主力轨道品牌，聚焦重点领域关键环节持续推进变革创新，着力于提升品牌、质量、效益，推动实现高质量发展。

1、优化品牌结构夯实产品品质提升品牌竞争力

公司顺应消费趋势，持续强化品牌价值和影响力，打造更具生命力的品牌矩阵。有限服务型酒店在聚焦优势资源、发展主力品牌的基础上进一步优化策略，

结合锦江酒店战略重点，打造成熟品牌保持规模增长，维持锦江酒店的规模领先优势；培育极具市场竞争力的核心中高端品牌，注重品质及消费者体验；进一步拓展、打造公寓和度假赛道，打造度假产业集群，成为酒旅融合新样板。

2、紧握科技脉搏推进“数字化”转型

WeHotel 全球酒店互联网平台发挥技术赋能运营作用，面向用户自主研发了会员数字营销的会员管理系统、面向各产业板块的系统解决方案、面向集团的“云、数、网、安”数字底座等全链路技术产品矩阵，推进锦江酒店的传统业务向数字化转型升级。在运营锦江会员体系方面，通过打通数据壁垒，积极链接锦江荟APP/小程序、公众号等线上入口，为会员提供差异化、场景化的权益体验，促进会员流量在生态体系内的流通互导，全面提升会员黏度和会员贡献率。同时，积极推进会员积分货币化，以锦江大会员为基础，整合“住、游、吃、行”全场景服务，将单一服务转化为立体价值网络，促进锦江全产业链生态化融合，让会员权益突破边界，在更多生活场景中释放价值，实现“会员-产业-平台”的共赢生态。

GPP 全球采购共享平台实现覆盖酒店全生命周期的数字化采购和供应链服务，进一步赋能酒店管理和效益增长。快速增强高星级业务在营及筹建采购业务覆盖能力，还为外部市场客户提供个性化需求定制服务。

3、多维度创革鼎新增强自身竞争力

公司围绕核心战略，紧密连接前端区域、品牌团队与市场侧，制定标准、沉淀经验，锻造了强大的自主创新能力。通过优化品牌矩阵，结合核心资源配置，形成优势品牌引领，激活市场竞争力。

结合锦江国际旅馆的业务模式、人员配备情况及财务指标分析，其具备持续经营能力。

（六）近 3 年的财务数据及主要财务指标分析

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）已对锦江国际旅馆的 2023 年度财务报告进行了审计，并出具了编号为德师报（审）字（24）第 P07650 号的审计报告，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）已对锦江国际旅馆的 2024 年度财务报告进行了审计，并出具了编号为毕马威华振沪审字第 2502949 号的审计报告。锦江国际旅馆 2025 年 1-12 月财务报告未经审计。

1、合并资产负债表

表 133 锦江国际旅馆近三年合并资产负债表

单位：万元

资产	2025 年	2024 年	2023 年
流动资产：			
货币资金	25,170.08	14,746.48	31,285.19
应收账款	58,796.38	26,072.22	15,818.27
预付款项	1,854.55	2,736.64	664.64
其他应收款	63,365.53	65,764.29	56,162.34
存货	807.83	989.66	990.39
一年内到期的非流动资产	3,191.08	18,006.17	3,285.73
其他流动资产	4,535.04	4,785.85	3,823.14
流动资产合计	**157,720.48**	**133,101.31**	**112,029.71**
非流动资产：			
长期应收款	28,018.62	31,200.89	41,812.08
长期股权投资	7,780.23	7,892.75	8,184.49
固定资产	13,000.82	12,778.11	14,141.81
在建工程	2,515.36	11,419.38	4,810.88
使用权资产	110,076.85	124,269.88	125,025.47
无形资产	3,526.77	3,642.56	3,757.43
长期待摊费用	45,491.73	48,910.28	57,403.73
递延所得税资产	11,511.84	7,548.15	5,445.76
其他非流动资产	2,667.94	1,738.06	15,939.47
非流动资产合计	**224,590.16**	**249,400.07**	**276,521.11**
资产合计	**382,310.65**	**382,501.38**	**388,550.82**
流动负债：			
应付账款	7,840.58	8,567.78	7,591.96
预收款项	188.69	172.11	210.37
合同负债	66.09	6.29	727.16
应付职工薪酬	14,598.16	2,782.00	309.95
应交税费	4,031.57	1,264.34	1,510.37
其他应付款	77,255.07	85,740.51	75,501.98
一年到期的非流动负债	31,384.56	26,262.93	25,871.47
流动负债合计	**135,364.73**	**124,795.95**	**111,723.26**

资产	2025 年	2024 年	2023 年
非流动负债：			
长期借款		-	2,350.83
租赁负债	141,176.91	161,411.07	175,690.30
递延所得税负债		231.15	346.11
其他非流动负债	15,310.38	16,405.47	-
非流动负债合计	**156,487.28**	**178,047.70**	**178,387.23**
负债合计	**291,852.01**	**302,843.65**	**290,110.49**
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	137,300.00	137,300.00	137,300.00
资本公积	40,157.39	40,157.39	40,157.39
盈余公积	1,446.99	1,446.99	1,446.99
未分配利润	-88,035.23	-98,917.66	-80,270.85
归属于母公司所有者权益	90,869.15	79,986.71	98,633.52
少数股东权益	-410.52	-328.99	-193.19
所有者权益（或股东权益）合计	**90,458.63**	**79,657.72**	**98,440.33**
负债和所有者权益（或股东权益）合计	**382,310.65**	**382,501.38**	**388,550.82**

2、利润表

表 134 锦江国际旅馆近三年合并利润表

单位：万元

项目	2025 年	2024 年	2023 年
一、营业总收入	**182,477.43**	**100,568.49**	**82,937.89**
减：营业总成本	**163,984.89**	**90,049.55**	**70,430.04**
税金及附加	925.91	355.27	294.49
销售费用	5,726.27	5,553.13	6,341.40
管理费用	17,700.97	15,579.51	11,746.12
财务费用	6,901.99	7,021.40	7,996.75
其中：利息费用	214.95	117.99	25.34
利息收入	79.84	289.87	172.97
加：其他收益	**180.65**	**81.72**	**403.71**
投资收益（损失以"-"号填列）	18,745.52	350.42	360.35

项目	2025 年	2024 年	2023 年
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-112.52		
信用减值损失（损失以"-"号填列）	613.02	-2,362.81	-498.58
资产处置收益（损失以"-"号填列）	467.13	-94.46	4,444.28
二、营业利润（亏损以"-"号填列）	**7,243.70**	**-20,015.51**	**-9,161.16**
加：营业外收入	429.68	99.21	93.15
减：营业外支出	711.25	1,550.21	321.56
三、利润总额（亏损以"-"号填列）	**6,962.13**	**-21,466.50**	**-9,389.58**
减：所得税费用	-3,838.77	-2,683.90	-1,638.18
四、净利润（亏损以"-"号填列）	**10,800.91**	**-18,782.61**	**-7,751.40**
五、综合收益总额	**10,800.91**	**-18,782.61**	**-7,751.40**
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,882.43	-18,646.81	-7,619.24
归属于少数股东的综合收益总额	-81.53	-135.80	-132.16

3、现金流量表

表 135 锦江国际旅馆近三年合并现金流量表

单位：万元

	2025 年	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	166,990.26	93,226.71	96,338.81
收到的其他与经营活动有关的现金	4,878.68	4,645.89	31,818.54
经营活动现金流入小计	**171,868.94**	**97,872.60**	**128,157.35**
购买商品、接受劳务支付的现金	30,722.75	45,662.14	22,571.35
支付给职工以及为职工支付的现金	88,892.80	28,683.84	24,927.40
支付的各项税费	6,849.29	3,010.81	1,817.29
支付其他与经营活动有关的现金	25,340.76	9,474.38	21,066.88
经营活动现金流出小计	**151,805.60**	**86,831.17**	**70,382.92**
经营活动产生的现金流量净额	**20,063.34**	**11,041.43**	**57,774.43**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	15,000.00	4,500.00	1,771.34
取得投资收益收到的现金	41.56	671.16	498.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	230.81	5,617.03	1,267.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,551.81		

	2025 年	2024 年	2023 年
收到其他与投资活动有关的现金	3,780.40	3,836.89	4,604.65
投资活动现金流入小计	**20,604.58**	**14,625.09**	**8,142.38**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,061.17	13,855.38	6,416.71
投资支付的现金		0.30	1,651.00
支付的其他与投资活动有关的现金			4,500.00
投资活动现金流出小计	**6,061.17**	**13,855.68**	**12,567.71**
投资活动产生的现金流量净额	**14,543.41**	**769.41**	**-4,425.33**
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款所收到的现金			1,650.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,455.00	13,850.00	-
筹资活动现金流入小计	**1,455.00**	**13,850.00**	**1,650.00**
偿还债务支付的现金		-	450.00
分配股利、利润或偿付利息支持的现金	213.80	114.88	24.96
支付其他与筹资活动有关的现金	26,680.06	37,584.67	32,381.04
筹资活动现金流出小计	**26,893.87**	**37,699.55**	**32,855.99**
筹资活动产生的现金流量净额	**-25,438.87**	**-23,849.55**	**-31,205.99**
四、现金及现金等价物净增加额	**9,167.88**	**-12,038.71**	**22,143.10**
加：期初现金及现金等价物余额	14,746.48	26,785.19	4,642.09
五、期末现金及现金等价物余额	**23,914.37**	**14,746.48**	**26,785.19**

4、主要财务数据分析

（1）资产情况

表 136 锦江国际旅馆近三年资产构成情况

单位：万元，%

资产	2025 年	2024 年	2023 年
流动资产合计	157,720.48	133,101.31	112,029.71
比例	41.25	34.80	28.83
非流动资产合计	224,590.16	249,400.07	276,521.11
比例	58.75	65.20	71.17
资产合计	382,310.65	382,501.38	388,550.82

2023-2025年末，锦江国际旅馆的资产总额分别为388,550.82万元、382,501.38万元和 382,310.65 万元，其中流动资产占比分别为 28.83%、34.80%及 41.25%，

主要由货币资金、应收账款和其他应收款构成。非流动资产占比分别为 71.17%、65.20%及 58.75%，主要由使用权资产、长期待摊费用组成。

（2）负债情况

表 137 锦江国际旅馆近三年负债构成情况

单位：万元，%

负债	2025 年	2024 年	2023 年
流动负债合计	135,364.73	124,795.95	111,723.26
比例	46.38	41.21	38.51
非流动负债合计	156,487.28	178,047.70	178,387.23
比例	53.62	58.79	61.49
负债合计	291,852.01	302,843.65	290,110.49

2023-2025 年末，锦江国际旅馆的负债总额分别为 290,110.49 万元、302,843.65 万元和 291,852.01 万元，其中流动负债占比分别为 38.51%、41.21%及 46.38%，主要为其他应付款、应付职工薪酬及一年到期的非流动负债，非流动负债占比分别为 61.49%、58.79%及 53.62%，主要为租赁负债。

（3）偿债能力分析

表 138 锦江国际旅馆近三年主要偿债能力指标

指标	2025 年	2024 年	2023 年
流动比率（倍）	1.17	1.07	1.00
速动比率（倍）	1.16	1.06	0.99
资产负债率（%）	76.34	79.17	74.66

2023-2025 年末，锦江国际旅馆流动比率分别为 1.00 倍、1.07 倍及 1.17 倍，速动比率分别为 0.99 倍、1.06 倍及 1.16 倍，资产负债率分别为 74.66%、79.17%及 76.34%。2023-2024 年末及 2025 年末，锦江国际旅馆的流动比率和速动比率逐步提升，资产负债率相对稳定。

（4）盈利能力分析

表 139 锦江国际旅馆近三年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2025 年	2024 年	2023 年
营业总收入	182,477.43	100,568.49	82,937.89
营业总成本	163,984.89	90,049.55	70,430.04

项目	2025 年	2024 年	2023 年
营业利润	7,243.70	-20,015.51	-9,161.16
净利润	10,800.91	-18,782.61	-7,751.40

2023-2025 年，锦江国际旅馆营业收入分别为 82,937.89 万元，100,568.49 万元，182,477.43 万元，主要系酒店客房收入；营业成本分别为 70,430.04 万元，90,049.55 万元及 163,984.89 万元，主要为自营酒店的运营成本，酒店的宣传费投入，渠道的拓展费用等。营业利润为-9,161.16 万元，-20,015.51 万元及 7,243.70 万元，历史亏损主要原因为公共卫生事件的延续影响，以及加大资本性维修改造投入所致。

（5）现金流量分析

表 140 锦江国际旅馆近三年现金流量

单位：万元

指标	2025 年	2024 年	2023 年
经营活动产生的现金流量净额	20,063.34	11,041.43	57,774.43
投资活动产生的现金流量净额	14,543.41	769.41	-4,425.33
筹资活动产生的现金流量净额	-25,438.87	-23,849.55	-31,205.99

2023-2025 年，锦江国际旅馆经营活动产生的现金流量净额分别为 57,774.43 万元、11,041.43 万元及 20,063.34 万元。投资活动产生的现金流量净额分别为-4,425.33 万元、769.41 万元及 14,543.41 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为-31,205.99 万元、-23,849.55 万元及-25,438.87 万元，主要为酒店及总部的租赁支出以及股利分配。

（七）资信情况

经查询国家金融监督管理总局网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、“中国执行信息公开网”、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、“信用中国”网站、“国家企业信用信息公示系统”并经运营管理实施机构确认，截至 2025 年 12 月 31 日，运营管理实施机构最近三年在投资建设、生产运营、金

融监管、工商、税务领域不存在重大违法违规记录。运营管理实施机构最近一年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情形。

三、运管机构与不动产项目相关的业务情况

（一）经中国证监会备案情况

本基金申请注册过程中，锦江国际旅馆投资将按照中国证监会要求履行相关备案程序。

（二）不动产运营管理资质及同行业不动产项目运营管理经验、管理的同类项目历史运营表现等

截至尽调基准日，锦江国际旅馆旗下合计运营管理酒店门店 326 家，总客房间数 38,809 间。从管理类型来看，自有酒店 9 家，租赁酒店 88 家，采取直营模式管理，客房间数 12,764 间。加盟/委托管理店 229 家，客房间数 26,045 间。从酒店类型来看，中端及以上酒店 209 家，客房间数 24,336 间，经济型酒店 117 家，客房间数 14,473 间。

锦江国际旅馆直营模式下，与标的不动产项目同类型的中高端酒店中，2023-2025 年的平均入住率为 69%-71%，平均房价为 345 元/间/天-380 元/间/天，平均 RevPAR 为 251 元/间/天-267 元/间/天。加盟/委托管理模式下，与标的不动产项目同类型的中高端酒店中，2023-2025 年的平均入住率为 59%-63%，平均房价为 290 元/间/天-316 元/间/天，平均 RevPAR 为 172 元/间/天-196 元/间/天。

上述加盟/委托管理店现属于上海锦江都城酒店管理有限公司，已与锦江国际旅馆签署协议，后续将被锦江国际旅馆吸收合并。

表 141 锦江国际旅馆管理的项目情况-按管理类型分

管理类型	酒店家数	客房间数
直营（自有）	9	1,391
直营（租赁）	88	11,373
加盟/委管店	229	26,045
合计	**326**	**38,809**

表 142 锦江国际旅馆管理的项目情况-按酒店类型分

酒店类型	酒店家数	客房间数
中端及以上酒店	209	24,336
经济型酒店	117	14,473
合计	**326**	**38,809**

（三）为管理不动产项目配备的主要负责人员情况、主要负责人员在不动产项目运营或投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况

截至尽调基准日，锦江国际旅馆为管理不动产项目配备了专业的管理团队。其中平台管理人员 848 人，门店管理人员 622 人。门店管理人员现劳动关系将从项目公司各分公司转签至锦江国际旅馆的全资子公司上海锦江品牌管理有限公司旗下各分公司。

1、主要管理人员简历

表 143 锦江国际旅馆主要管理人员情况

姓名	主要经历	职责安排
严骏	公司高级副总裁，拥有 26.5 年财务与酒店行业管理经验，历任多家企业及财务高管。上海财经大学会计硕士、金融学本科，持注册会计师、高级会计师、国际注册内审师等多项权威专业资质，具备深厚财务专业能力与丰富行业管理经验。	高级副总裁
钱康	2020 年 12 月加入公司，担任中国区酒店业务品牌支持中心副总裁，2025 年 12 月，兼任会员与收益管理部总经理，全面参与中国区酒店业务相关管理工作。加入公司前，2019 年 10 月至 2020 年 4 月任职于维也纳酒店深圳总部，担任公司副总裁；在企业管理与品牌支持领域积累了深厚经验。	高级副总裁（分管会员与收益管理部）
莫敏俭	2015 年 7 月加入公司，担任财务管理部副总裁。2021 年 1 月起，同时兼任财务部总经理与财务管理部总经理，统筹多个品牌 BU 的财务相关工作。2025 年 3 月，出任中国区酒店业务公司领导副总裁，同时兼任战略与效能部总经理，全面参与公司战略规划与效能提升工作。2017 年 3 月至 2021 年 4 月，曾任职于铂涛集团，先后担任副总裁、丽枫 CFO/副总裁，在品牌运营与财务管理方面积累了扎实经验。	副总裁（分管战略与效能部）
苏雷	2013 年 5 月加入公司，担任品牌发展部副总经理。2025 年 3 月起担任资产管理部总经理，同年 9 月调任该职并于 12 月进一步出任开发管理部总经理，同时在 11 月兼任开发管理部相关职务，全面统筹中国区酒店业务开发与资产管理工作。2015 年 8 月至 2021 年 4 月，曾任职于铂涛集团，担任开发副总裁，在品牌开发领域积累了丰富实践经验。	开发管理部总经理

姓名	主要经历	职责安排
谌业伟	2017 年 4 月加入公司，担任中国区业务端上海总部丽系 BU 矩阵丽柏品牌 BU 丽柏品牌 CEO。2025 年 3 月调任品牌产品部总经理，2025 年 7 月全面负责中国区酒店业务品牌产品相关工作。加入公司前，曾先后任职于东呈酒店集团、上海云雨信息科技有限公司、七天四季酒店（广州）有限公司等企业，在酒店运营与品牌管理方面积累了丰富实践经验。	品牌产品部总经理
霍玮	18 年全球战略传播与品牌公关经验，兼具顶尖品牌方与顶级专业服务商双重任职经历，先后从事消费、酒店旅游、新能源汽车、金融科技等行业，曾任喜茶品牌公关总监、奶糖派总经理助理兼品牌传播负责人、香蜜闺秀品牌公关负责人。	市场推广部总经理
罗裕安	近 20 年酒店及客户服务行业经验，深耕酒店预订、收益管理、会员体系运营及客户服务管理等领域，具备丰富的团队管理与跨部门协作经验。曾先后任职于锦江信息技术（广州）有限公司副总裁，七天四季酒店（广州）有限公司高级经理等职。	会员与收益管理部总经理
甘秋生	2014 年 5 月加入公司，担任中国区业务端深圳二部欢朋品牌 BU 矩阵欢朋品牌 BU 创新发展部储备酒店总经理。2025 年 3 月，正式出任信息技术部总经理，2025 年 4 月全面负责中国区酒店业务信息技术相关工作。2015 年 7 月至 2021 年 4 月，曾任职于铂涛集团，担任服务与流程总监，在酒店服务流程优化领域积累了扎实经验。	信息技术部总经理
张旭涛	2021 年 1 月加入公司，担任中国区酒店业务董事长办公室审计风控部总经理。2025 年 3 月，正式出任审计风控部总经理，全面负责中国区酒店业务审计风控相关工作。加入公司前，2010 年 12 月至 2021 年 1 月任职于海航集团有限公司监察审计部，担任总经理；2021 年 5 月至 6 月任职于七天酒店（深圳）有限公司，担任审计风控系统总经理，在审计风控领域积累了丰富的实践经验。	审计风控部总经理
高兆明	2024 年 4 月加入公司，担任中国区酒店业务人力行政中心组织文化部总经理。2025 年 3 月起出任人力资源部总经理，全面负责中国区酒店业务人力资源相关工作。加入公司前，曾先后任职于碧桂园集团、正略钧策/拓克管理咨询公司、卓越集团、锦艺&敏捷集团、禹洲集团、深圳市甲乙丙管理咨询工作室等企业，在人力资源管理与咨询领域积累了深厚经验。	人力资源部总经理
王家林	2020 年 1 月加入公司，担任中国区酒店业务财务支持中心预算分析部总经理，2025 年 3 月，正式出任财务管理部总经理，全面负责中国区酒店业务财务管理相关工作，凭借多年财务领域深耕，为公司财务稳健运行提供有力保障。	财务管理部总经理

姓名	主要经历	职责安排
张燕	2018 年 12 月加入公司，担任中国区酒店业务业务支持中心法律事务部总经理，2024 年 1 月调任中国区酒店业务资产管理中心法律事务部总经理。2025 年 3 月起正式出任法律事务部总经理，2025 年 12 月全面负责中国区酒店业务法律事务相关工作。2019 年 3 月至 2021 年 6 月，曾先后任职于铂涛集团、七天酒店（深圳）有限公司，担任合同管理总监、法务总监、法律事务系统总经理等职，在法律事务处理方面积累了丰富经验。	法律事务部总经理
乔东岭	2020 年 1 月加入公司，担任中国区酒店业务董事长办公室党群工作部总经理。2024 年 1 月调任行政事务部总经理，同年 2 月兼任党群工作部总经理。2025 年 3 月，正式出任党群工作部部长，全面负责中国区酒店业务党群工作部相关工作，凭借多年行政管理经验，为部门发展提供有力支撑。	党群工作部部长
刘铃	2006 年 3 月加入公司，初始职位为枫渡品牌 CEO。2025 年 3 月调任资产管理部副总经理（投资管理），同年 4 月起担任经营管理部副总经理（主持工作），并于 2026 年 1 月晋升为经营管理部总经理，全面负责中国区酒店业务经营管理相关工作。在此之前，2020 年 1 月至 2021 年 4 月，曾任职于铂涛集团，担任枫渡 CEO，积累了丰富的品牌运营经验。	经营管理部总经理
孙亮	2020 年 3 月加入公司，初始职位为数据工程师。2022 年 7 月调任深圳一部开发中台负责人，同年 8 月兼任深圳一部开发管理部负责人。2025 年 3 月出任开发管理部总经理，同年 12 月调任资产管理部副总经理（主持工作），2026 年 1 月全面参与酒店开发与资产管理相关工作。加入公司前，曾任职于上海锦江都城酒店管理有限公司等企业，担任 COO、高级副总裁等职，在酒店运营管理方面积累了深厚经验。	资产管理部副总经理（主持工作）
周丽娟	2002 年 3 月加入公司，担任中国区酒店业务品牌支持中心商企发展部企业客户管理部总经理。2024 年 1 月，升任销售管理部副总经理（主持工作），2025 年 3 月全面负责中国区酒店业务销售管理相关工作。加入公司前，1998 年 10 月至 2002 年 3 月，曾先后任职于江苏盐城市商业大厦、深圳蛇口华洋宾馆大酒店、深圳蛇口恒生商场等单位，积累了基层服务与管理经验。	销售管理部副总经理（主持工作）

2、按年龄划分

表 144 锦江国际旅馆门店管理人员情况

年龄	人数(人)	占员工总数比例
30 岁及以下	174	27.97%
31 岁-50 岁	296	47.59%
50 岁及以上	152	24.44%
合计	**622**	**100.00%**

表 145 锦江国际旅馆平台管理人员情况

年龄	人数(人)	占员工总数比例
30 岁及以下	107	12.62%
31 岁-50 岁	701	82.67%
50 岁及以上	40	4.72%
合计	**848**	**100.00%**

3、按学历划分

表 146 锦江国际旅馆门店管理人员情况

学历	人数(人)	占员工总数比例
硕士及以上	1	0.16%
本科	80	12.86%
大专及以下	541	86.98%
合计	**622**	**100.00%**

表 147 锦江国际旅馆平台管理人员情况

学历	人数(人)	占员工总数比例
硕士及以上	46	5.42%
本科	411	48.47%
大专及以下	391	46.11%
合计	**848**	**100.00%**

（四）不动产项目运营管理业务制度和流程、运营管理安排

针对不动产项目的运营管理安排，基金管理人委托锦江资管作为运营管理统筹机构，负责整体运营规划与统筹协调；委托锦江国际旅馆作为运营管理实施机构，承担日常经营管理的具体执行工作；同时，使用“锦江都城酒店”品牌，借助其成熟的品牌体系、运营标准及客源优势，助力酒店高效运营。

不动产项目运营管理业务制度和流程详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”之“二、运营管理实施机构”。

（五）项目资金收支安排和风险管控安排

1、项目资金收支安排

（1）监管账户

项目公司在监管银行开立的、专门用于项目公司所有货币资金收支活动的人民币资金账户，包括但不限于接收项目公司运营收入、其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有）并根据《项目公司监管协议》的约定对外进行支付等。

（2）收入监管

本基金存续期间，项目公司应以项目公司监管账户收取不动产项目底层现金流入，即项目公司取得的项目运营收入等全部收入以及全部现金流入。

项目公司运营不动产项目而取得的所有收入，包括但不限于不动产项目的客房收入、餐饮收入以及其他合法经营业务而产生的收入均应直接由项目公司监管账户收取。

监管银行负责及时自分公司监管账户向时尚之旅监管账户归集资金（但监管银行应保证分公司监管账户余额不低于基金管理人在银企直连系统/网上银行设置的浮动最低金额）。

除不动产项目运营收入之外，不动产项目资产底层现金流入还包括①所有处置及出售物业、资产的收益；②押金及其他需要退回的保证金；③自专项计划取得的借款；④项目公司的全部其他收入以及全部现金流入。

（3）支出监管

根据具体业务需求，项目公司监管账户应用于对外支付经基金管理人批准的运营税费支出、分配股东分红、偿付借款本息、非运营收入的划出、合格投资、基金管理人批准同意的其他款项收支。通过项目公司监管账户缴纳的水电费、税费为被动扣付，无需监管银行审批。

除为上述目的外，非经基金管理人书面同意，监管账户内的资金不得用于其他任何用途。

2、风险管控安排

（1）基金存续期间内，未经基金管理人书面同意，项目公司不得单方面增加、改变或撤销监管账户，监管银行应拒绝项目公司的前述申请。

（2）项目公司承诺不得对监管账户或其中资金设立保证金质押、账户质押或存单质押等担保形式或其他任何权利限制和负担。

（3）监管账户不得开通提现、通存通兑、不开通除网银功能以外的电子渠道支付功能，不得购买、开立支票、汇票、本票。基本户开立且本协议签订生效后，基本户即进入被监管状态。

（4）监管银行应为项目公司开通相关账户的网银查询、对账功能。项目公司授权基金管理人有权随时通过项目公司查询监管账户余额和资金流水明细。

（5）监管银行应对监管账户的资金流向进行监督。

（6）监管银行不得将监管账户中的资金进行抵销或截留以用于偿还任何对监管银行所欠的债务。

（7）在监管期限内，如果发生监管账户被司法查封、冻结、扣划或被采取其他强制执行措施，或由于其他原因不能使用时，项目公司必须在监管银行处另行开立新的监管账户。

（五）运营管理机构同时向其他机构提供同类项目运营管理服务的情况，相关独立机构或者独立部门的设立情况，以及避免出现利益冲突的风险缓释措施

详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第三节 关联交易与利益冲突”之“四、利益冲突”。

（六）各运营管理机构的职能分工、权责划分、协调机制

本项目运营管理机构分为统筹机构与实施机构。

上海锦江资产管理有限公司作为运营管理统筹机构，负责协调锦江国际集团（包括锦江国际集团及其下属子公司、分公司等关联方，下同）内部资源、预算审核及管理咨询、财务统筹工作、牵头对外信息披露、行业市场分析建议、翻修改造咨询、收购处置服务等。

上海锦江国际旅馆投资有限公司作为运营管理实施机构，负责具体的酒店日常管理工作，包含但不限于：年度商业计划、维保计划及经营预算编制，进行日常运营管理工作，提供集团服务（营销服务、会员计划服务、酒店订房服务、酒店系统服务），商标许可，制定价格体系，提供酒店资产日常检查、维护及应急处理服务，提供物业日常管理服务，采购服务，提供酒店项目经营团队，财税、法务服务，购买保险，安全管理，负责翻修改造的具体实施工作等。

第五节 存在重要影响的其他事项

除本招募说明书已披露内容外，本项目未涉及重要影响的其他事项。

第三章 资产评估与现金流测算

第一节 资产评估

一、不动产项目评估情况

（一）评估基准日

本基金不动产项目的评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

（二）评估方法

考虑到不动产资产为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据不动产资产的特点和实际状况，评估机构戴德梁行采用收益法作为本次评估的评估方法。

应用收益法进行评估时，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评估对象的市场价值，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评估对象可能带来的长期回报作出评估。本次评估中戴德梁行将不动产资产按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对上述预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至评估基准日。

（三）评估假设条件

1、运营收入

不动产项目的运营收入包含客房收入、餐饮收入及其它收入。报告期内，客房收入占比约为 97%，餐饮及其他收入占比约为 3%。运营收入各项评估参数假设如下：

（1）客房收入

1）客房单价及增长率

酒店客源构成复杂，一般有国内外旅游散客、国内外商务旅客、大型会议会展客户、国内外旅行团、航空机组人员等，不同客源会通过不同渠道订房。从客源订房渠道来看，入住客人订房主要通过三个渠道，分别为会员系统预订（旅游散客、商旅客等）、协议及大客户预订（会议会展客户、旅行团客户、机组人员客户）、OTA 线上渠道预订（旅游散客、商旅客等），一般不同客源对应的价格

有所不同，而酒店平均客房单价为包含上述各类客源渠道平均后的价格水平，能够反映酒店经营的综合客房单价水平。

本次评估机构采用 2025 年平均客房单价作为评估基准日客房单价。评估机构结合各估价对象的运营阶段、市场情况及运营团队未来经营计划预测，预测期内设置客房单价增长率如下：

表 148 不动产项目预测期内客房单价增长率假设

序号	项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	锦江都城广州白云店	4.0%	4.0%	3.5%	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
2	锦江都城郑州二七店	0.0%	4.0%	3.0%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
3	锦江都城长沙开福五一广场店	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
4	锦江都城合肥政务中心店	0.0%	0.0%	2.5%	2.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%
5	锦江都城武汉体育中心店	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
6	锦江都城武汉积玉桥店	4.0%	3.5%	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
7	锦江都城合肥包河包公园店	0.0%	0.0%	4.0%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
8	锦江都城沈阳铁西店	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
9	锦江都城石家庄裕华店	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
10	锦江都城福州仓山店	2.5%	2.5%	4.0%	4.0%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
11	锦江都城福州台江店	4.5%	4.5%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
12	锦江都城常州新北店	4.5%	4.0%	4.0%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
13	锦江都城江阴澄江店	0.0%	0.0%	3.5%	3.5%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
14	锦江都城南昌红谷滩店	0.0%	0.0%	4.0%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
15	锦江都城绍兴柯桥店	0.0%	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
16	锦江都城晋江梅岭店	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
17	锦江都城泰州海陵店	0.0%	0.0%	4.0%	3.5%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
18	锦江都城廊坊广阳店	0.0%	4.0%	3.5%	3.5%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
19	锦江都城芜湖镜湖店	0.0%	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
20	锦江都城宁德蕉城店	0.0%	0.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
21	锦江都城镇江润州店	0.0%	3.5%	3.0%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%

2）入住率

根据评估机构市场调研及运营团队访谈，中端及中高端酒店基础房型房间数量在总房间数量中的占比较高，经营稳定的中端及中高端酒店入住率可达

75%~85%之间，本不动产项目 21 家酒店资产 2015 年至 2025 年（剔除 2020-2022 年）各门店平均入住率为 57%~84%。评估机构结合各底层资产项目的运营阶段、市场情况、未来经营计划及运营团队预测，预测期内入住率假设如下：

表 149 不动产项目预测期内入住率假设

序号	项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	锦江都城广州白云店	79%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	锦江都城郑州二七店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3	锦江都城长沙开福五一广场店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	锦江都城合肥政务中心店	69%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
5	锦江都城武汉体育中心店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
6	锦江都城武汉积玉桥店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
7	锦江都城合肥包河包公园店	53%	57%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%
8	锦江都城沈阳铁西店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
9	锦江都城石家庄裕华店	81%	81%	81%	81%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
10	锦江都城福州仓山店	69%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
11	锦江都城福州台江店	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
12	锦江都城常州新北店	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
13	锦江都城江阴澄江店	57%	60%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%
14	锦江都城南昌红谷滩店	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
15	锦江都城绍兴柯桥店	52%	57%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%
16	锦江都城晋江梅岭店	78%	75%	72%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
17	锦江都城泰州海陵店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
18	锦江都城廊坊广阳店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
19	锦江都城芜湖镜湖店	67%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
20	锦江都城宁德蕉城店	65%	68%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
21	锦江都城镇江润州店	58%	65%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%

3）年可售客房数

截至评估基准日，不动产项目涉及的 21 家锦江都城酒店合计客房 2,997 间，运营管理临时占用房 21 间、改造中房间 68 间，总房量 3,086 间。根据原始权益人提供资料，21 间运营管理临时占用房及完成改造后的 68 间房间均将纳入客房

体系。同时，未来另有 18 间客房将改为配套用房，不再纳入客房体系，故未来总客房数为 3,068 间。

评估机构采用剔除各门店未来客房升级改造占用客房数后的年度可售客房数（可售客房间数*天数）进行收入测算，根据未来各门店拟改造客房数量及客房升级改造计划，预测期内年可售客房数假设如下：

表 150 不动产项目 21 家酒店预测期内当年度可售客房数

序号	项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	锦江都城广州白云店	54,715	56,575	56,730	56,575	56,575	56,575	56,730	56,575	56,575	56,575
2	锦江都城郑州二七店	48,545	45,485	48,678	45,125	48,545	48,545	48,678	48,545	48,545	48,545
3	锦江都城长沙开福五一广场店	49,535	55,115	55,266	55,115	51,785	55,115	55,266	55,115	55,115	55,115
4	锦江都城合肥政务中心店	55,115	55,115	55,266	55,115	52,415	49,625	55,266	55,115	55,115	55,115
5	锦江都城武汉体育中心店	51,960	54,750	54,900	54,750	54,750	54,750	54,900	54,750	54,750	54,750
6	锦江都城武汉积玉桥店	54,755	55,115	55,266	55,115	55,115	55,115	55,266	55,115	55,115	55,115
7	锦江都城合肥包河包公园店	48,545	48,545	45,888	48,545	48,545	48,545	48,678	48,545	48,545	48,545
8	锦江都城沈阳铁西店	46,600	46,600	46,740	43,600	51,100	51,100	51,240	51,100	51,100	51,100
9	锦江都城石家庄裕华店	51,135	53,655	53,802	53,655	53,655	53,655	53,802	53,655	53,655	53,655
10	锦江都城福州仓山店	55,375	56,575	54,330	54,175	55,735	56,575	56,730	56,575	56,575	56,575
11	锦江都城福州台江店	45,365	45,365	48,678	48,545	48,545	48,545	48,678	48,545	48,545	48,545
12	锦江都城常州新北店	46,410	50,370	48,258	48,120	50,370	50,370	50,508	50,370	50,370	50,370
13	锦江都城江阴澄江店	58,765	58,765	56,166	51,565	55,615	58,765	58,926	58,765	58,765	58,765
14	锦江都城南昌红谷滩店	55,480	55,480	52,752	52,600	55,480	55,480	55,632	55,480	55,480	55,480
15	锦江都城绍兴柯桥店	59,130	59,130	59,292	59,130	59,130	59,130	59,292	59,130	59,130	59,130
16	锦江都城晋江梅岭店	49,415	52,925	53,070	52,925	49,055	52,925	53,070	52,925	52,925	52,925
17	锦江都城泰州海陵店	48,545	48,545	45,708	48,545	48,545	48,545	48,678	48,545	48,545	48,545
18	锦江都城廊坊广阳店	56,940	53,520	57,096	53,520	53,760	56,940	57,096	56,940	56,940	56,940
19	锦江都城芜湖镜湖店	51,100	51,100	49,530	49,570	49,390	51,100	51,240	51,100	51,100	51,100

序号	项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
20	锦江都城宁德蕉城店	55,845	55,845	55,998	55,845	55,845	55,845	55,998	55,845	55,845	55,845
21	锦江都城镇江润州店	47,085	43,575	47,214	42,945	47,085	47,085	47,214	47,085	47,085	47,085

综上，预测期内每年客房收入为：年客房收入=总可售客房数×客房单价×当年入住率

（2）餐饮及其他收入

根据评估机构市场调研及运营团队访谈，本不动产项目 21 家酒店资产均为有限服务酒店，即以提供客房为主要经营模式，各酒店均配备 1 间餐厅提供早餐及部分会务活动餐饮，其他收入主要包括商品销售及会议服务收入等。截至评估基准日，不动产项目历史三年收入占比如下：

表 151 不动产项目报告期内客房收入、餐饮及其他收入占比情况

指标	2023 年	2024 年	2025 年
客房收入占比	97%	97%	97%
餐饮及其他收入占比	3%	3%	3%

根据历史三年收入占比情况分析，报告期内各标的项目餐饮及其他收入占比较为稳定，评估机构参考各项目 2022 至 2025 年平均客房收入占比情况（剔除部分项目受公共卫生事件影响较大年份），按照 95%~99%进行预测，整体平均为 97%。

表 152 不动产项目预测期内客房收入、餐饮及其他收入占比情况

序号	项目名称	客房收入占比	餐饮及其他收入占比
1	锦江都城广州白云店	97%	3%
2	锦江都城郑州二七店	95%	5%
3	锦江都城长沙开福五一广场店	98%	2%
4	锦江都城合肥政务中心店	97%	3%
5	锦江都城武汉体育中心店	97%	3%
6	锦江都城武汉积玉桥店	98%	2%
7	锦江都城合肥包河包公园店	95%	5%
8	锦江都城沈阳铁西店	97%	3%
9	锦江都城石家庄裕华店	95%	5%

序号	项目名称	客房收入占比	餐饮及其他收入占比
10	锦江都城福州仓山店	97%	3%
11	锦江都城福州台江店	98%	2%
12	锦江都城常州新北店	97%	3%
13	锦江都城江阴澄江店	98%	2%
14	锦江都城南昌红谷滩店	97%	3%
15	锦江都城绍兴柯桥店	96%	4%
16	锦江都城晋江梅岭店	99%	1%
17	锦江都城泰州海陵店	96%	4%
18	锦江都城廊坊广阳店	97%	3%
19	锦江都城芜湖镜湖店	98%	2%
20	锦江都城宁德蕉城店	98%	2%
21	锦江都城镇江润州店	95%	5%
平均值		**97%**	**3%**

餐饮及其他收入=客房收入/客房收入占比×餐饮及其他收入占比

（3）收缴率

截至评估基准日，本项目历史三年收缴率情况如下：

表 153 项目历史收缴率情况

期间	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收缴率	97.65%	99.89%	96.72%

注 1：收缴率=（当期营业收入-截至 2025 年末当期应收未收应收账款）/当期营业收入。

注 2：根据项目公司提供数据，截至 2026 年 2 月 28 日，考虑期后回款的 2025 年度收缴率为 99.72%。

本项目的收入主要来源于客房及餐饮收入，历史收缴情况良好，2023 年至 2025 年，本项目收缴率分别为：96.72%、99.89%和 97.65%，其中 2023 年度收缴率偏低，主要系公共卫生事件影响所致；2025 年收缴率为 97.65%，主要系线上直销、直连分销（OTA）以及部分线下协议客户存在结算周期所致。

基于本项目历史收缴情况，本次评估对预测期内每期收入进行调整，考虑 2%的账期影响。具体而言，将 2025 年运营收入的 2%及首年（2026 年）预测收入的 98%计算为首年运营收入，将其余金额计算至下一年度（2027 年）；以此规则将第二年（2027 年）及后续年度预测运营收入调整为当年年度预测收入 98 %与上年度预测收入 2%的合计金额，以体现结算周期的影响。

2、运营支出

运营支出主要包含人工成本、餐饮及商品销售成本、维修及保养成本、清洁及物料成本、能源费、宣传推广费及其它成本等。主要运营支出的假设如下：

表 154 运营支出主要假设参数

序号	项目名称	人工成本	餐饮及商品销售成本	维修及保养	清洁及物料费	能源费	宣传推广费	其他成本-通讯费及其他
		（*运营收入）	（首年按如下比例*运营收入，后续按照1%增长）	（首年按如下比例*运营收入，后续按照1%增长）	（首年按如下比例*运营收入，后续按照1%增长）	（首年按如下比例*运营收入，后续按照1%增长）	（*运营收入）	（首年按以下金额，后续每年按照1%增长，元）
1	锦江都城广州白云店	20.0%	4.5%	1.0%	4.5%	5.0%	0.5%	145,669
2	锦江都城郑州二七店	20.0%	5.0%	1.0%	8.0%	8.5%	0.5%	58,026
3	锦江都城长沙开福五一广场店	20.0%	7.5%	1.0%	9.0%	8.0%	0.5%	102,557
4	锦江都城合肥政务中心店	20.0%	3.5%	1.0%	7.0%	8.0%	0.5%	53,519
5	锦江都城武汉体育中心店	20.0%	5.0%	1.0%	7.0%	6.0%	0.5%	64,787
6	锦江都城武汉积玉桥店	20.0%	3.0%	1.0%	5.0%	6.0%	0.5%	61,788
7	锦江都城合肥包河包公园店	20.0%	5.0%	1.0%	6.5%	10.0%	0.5%	40,901
8	锦江都城沈阳铁西店	20.0%	7.0%	1.0%	10.0%	11.0%	0.5%	71,937
9	锦江都城石家庄裕华店	20.0%	4.5%	1.0%	5.5%	6.0%	0.5%	61,845
10	锦江都城福州仓山店	20.0%	3.5%	1.0%	6.0%	4.5%	0.5%	115,190
11	锦江都城福州台江店	20.0%	4.5%	1.0%	5.5%	4.5%	0.5%	114,949
12	锦江都城常州新北店	20.0%	4.5%	1.0%	7.5%	11.5%	0.5%	61,909
13	锦江都城江阴澄江店	20.0%	4.0%	1.0%	9.0%	15.5%	0.5%	51,558
14	锦江都城南昌红谷滩店	20.0%	5.0%	1.0%	5.5%	7.5%	0.5%	90,010
15	锦江都城绍兴柯桥店	20.0%	5.0%	1.0%	5.5%	8.5%	0.5%	57,539
16	锦江都城晋江梅岭店	20.0%	3.5%	1.0%	7.5%	6.0%	0.5%	37,283
17	锦江都城泰州海陵店	20.0%	4.5%	1.0%	6.5%	10.0%	0.5%	82,955

序号	项目名称	人工成本	餐饮及商品销售成本	维修及保养	清洁及物料费	能源费	宣传推广费	其他成本-通讯费及其他
		（*运营收入）	（首年按如下比例*运营收入，后续按照1%增长）	（首年按如下比例*运营收入，后续按照1%增长）	（首年按如下比例*运营收入，后续按照1%增长）	（首年按如下比例*运营收入，后续按照1%增长）	（*运营收入）	（首年按以下金额，后续每年按照1%增长，元）
18	锦江都城廊坊广阳店	20.0%	6.0%	1.0%	10.0%	8.5%	0.5%	71,034
19	锦江都城芜湖镜湖店	20.0%	3.5%	1.0%	7.0%	7.0%	0.5%	68,700
20	锦江都城宁德蕉城店	20.0%	3.0%	1.0%	5.0%	4.0%	0.5%	52,465
21	锦江都城镇江润州店	20.0%	4.5%	1.0%	8.0%	10.0%	0.5%	74,099

（1）人工成本

不动产项目员工主要包括前厅及客房部、餐饮部、工程部、财务、管理及行政员工，人工成本则为相应所支出的人力薪酬、福利奖金、差旅及接待费等人力相关成本。不动产项目将由运营管理机构提供酒店运营管理服务，运营管理费中包含上述成本。评估机构基于人员数量、薪酬情况以及管理层对于人工成本的预测等因素，预测期人工成本按照总运营收入的 20%进行测算。

（2）餐饮及商品销售成本

餐饮及商品销售成本主要包含餐厅经营所需日常原材料及耗材采购成本及销售商品采购成本。基于不动产项目历史成本情况及管理层对于未来成本预测，评估机构对餐饮及商品销售成本在预测期首年按照总运营收入的 3%~7.5%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

（3）维修及保养成本

维修及保养成本主要为日常维修及保养所需支出，基于不动产项目历史成本情况及管理层对于未来成本预测，评估机构对维修及保养成本在预测期首年按照总运营收入的 1%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

（4）清洁及物料成本

清洁及物料成本主要为客房日常清洁所需物料布草支出，基于不动产项目历史成本情况及管理层对于未来成本预测，评估机构对清洁及物料成本在预测期首年按照总运营收入的 4.5%~10.0%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

（5）能源费

评估机构基于不动产项目的历史成本情况及未来成本预测，评估机构对能源费在预测期首年按照总运营收入的 4%~15.5%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

（6）宣传推广费

宣传推广费主要为 OTA 渠道的佣金等支出，根据原始权益人提供的历史成本情况及未来成本预测，评估机构对预测期内宣传推广费按照总运营收入的 0.5%进行测算。

（7）其它成本

根据原始权益人提供资料，除上述各项成本以外不动产项目日常运营仍有部分小额成本开支，主要为邮电通讯费及其他零星开支。根据原始权益人提供的历史成本情况及未来成本预测，评估机构对 2026 年其他成本按照 154 万元/年进行测算，2027 年起每年递增 1%。

3、固定开支

（1）基础管理费

根据运营管理团队未来收取基础管理费的相关安排，评估机构假设运营管理实施机构收取之基础管理费（含品牌许可费及系统服务费）为总运营收入的 1%。

（2）保险费

不动产项目预计投保险种包含财产一切险、公众责任险、营业中断险及机器损坏险，评估机构根据预计投保保额及保险费率，按如下假设测算保险费：

表 155 保险费假设参数

险种	保险费率	基数
财产一切险	0.0168%	评估总价
公众责任险	1,660 元/个项目	——
营业中断险	0.0216%	总运营收入
机器损坏险	900 元/个项目	——

（3）物业成本

不动产项目物业成本主要包括大物业管理费、停车费及其他，结合历史数据及合同约定，评估机构对 2026 年物业费按照 658 万元/年进行测算，2027 年起每年递增 1%。

4、税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

（1）增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

不动产项目预测期内发生应税销售为客房收入、餐饮及其他收入。一般纳税人取得客房及餐饮收入的增值税税率为 6%。

本次测算收入及成本均按照不含增值税口径进行计算。

（2）增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

根据增值税附加历史收入占比情况，预测期内不动产项目增值税附加合计按照运营收入的 0.2%计算。

（3）房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

由于不动产项目均为经营性物业，房产税计征方式为从价计征。估价对象预计每年房产税约为 1,063 万元。

（4）城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。

不动产项目预计每年城镇土地使用税合计约为 36 万元。

5、资本性支出

资本性支出主要包括客房翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。

客房翻新支出部分本次测算参考原始权益人提供的客房翻新改造计划，在 2027-2030 年按照收入的一定比例进行计算，其中 2027 年为运营收入的 6.5%；2028 年为运营收入的 10%；2029 年为运营收入的 11.5%；2030 年为运营收入的 8.5%。预测期内其余年度均按照运营收入的 1%进行计算。

主体工程及设备设施大修、更换及升级调整部分参考工程技术尽职调查机构上海同济检测技术服务有限公司（以下简称“同济检测”）出具的《工程尽调报告》，估价对象预测期内资本性支出合计约为 5,048 万元（不含增值税）。

6、长期增长率

评估机构假设不动产项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 2.25%，乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

7、折现率

评估机构在参照评估基准日时点十年到期国家债券的收益率的基础上，结合投资不动产的风险补偿及其他风险补偿因素，确定不动产项目 21 家酒店资产采用 5.50%~6.75%的折现率，具体参数假设如下：

表 156 折现率假设参数

序号	项目名称	省份	城市	区	折现率
1	锦江都城广州白云店	广东省	广州市	白云区	5.50%
2	锦江都城郑州二七店	河南省	郑州市	二七区	6.00%
3	锦江都城长沙开福五一广场店	湖南省	长沙市	开福区	6.00%
4	锦江都城合肥政务中心店	安徽省	合肥市	政务区	6.25%
5	锦江都城武汉体育中心店	湖北省	武汉市	武汉经济技术开发区	6.00%
6	锦江都城武汉积玉桥店	湖北省	武汉市	武昌区	6.00%

序号	项目名称	省份	城市	区	折现率
7	锦江都城合肥包河包公园店	安徽省	合肥市	包河区	6.25%
8	锦江都城沈阳铁西店	辽宁省	沈阳市	铁西区	6.25%
9	锦江都城石家庄裕华店	河北省	石家庄	裕华区	6.50%
10	锦江都城福州仓山店	福建省	福州市	仓山区	6.50%
11	锦江都城福州台江店	福建省	福州市	台江区	6.50%
12	锦江都城常州新北店	江苏省	常州市	新北区	6.50%
13	锦江都城江阴澄江店	江苏省	无锡市	江阴市	6.50%
14	锦江都城南昌红谷滩店	江西省	南昌市	红谷滩新区	6.50%
15	锦江都城绍兴柯桥店	浙江省	绍兴市	柯桥区	6.50%
16	锦江都城晋江梅岭店	福建省	泉州市	晋江市	6.75%
17	锦江都城泰州海陵店	江苏省	泰州市	海陵区	6.75%
18	锦江都城廊坊广阳店	河北省	廊坊市	广阳区	6.75%
19	锦江都城芜湖镜湖店	安徽省	芜湖市	镜湖区	6.75%
20	锦江都城宁德蕉城店	福建省	宁德市	蕉城区	6.75%
21	锦江都城镇江润州店	江苏省	镇江市	润州区	6.75%

数据来源：戴德梁行

8、收益年期

不动产项目21家酒店资产土地使用权终止日期为2048年12月30日至2051年3月24日，于评估基准日剩余使用年期为23.0年至25.2年；建成时间为2010年至2012年，均为钢混结构非生产用房，最高经济耐用年限为60年，截至评估基准日，按最早完工时间计算已使用年限，房屋建筑物剩余经济耐用年限均超过土地使用权剩余年期。根据孰短原则，不动产项目收益年期为23.0年至25.2年。

评估机构基于审慎原则，在不动产项目土地使用年限到期后，不考虑到期残值。

（四）评估价值

表157 评估价值结果

序号	项目名称	建筑面积（平方米）	收益法估值（万元）	建筑面积评估单价（元/平方米）	客房评估单价（元/间）
1	锦江都城广州白云店	7,459	18,700	25,070	1,206,452
2	锦江都城郑州二七店	6,601	6,000	9,089	451,128

序号	项目名称	建筑面积（平方米）	收益法估值（万元）	建筑面积评估单价（元/平方米）	客房评估单价（元/间）
3	锦江都城长沙开福五一广场店	7,766	8,800	11,332	582,781
4	锦江都城合肥政务中心店	7,594	6,900	9,086	456,954
5	锦江都城武汉体育中心店	7,164	10,700	14,935	713,333
6	锦江都城武汉积玉桥店	7,610	11,000	14,454	728,477
7	锦江都城合肥包河包公园店	6,666	5,100	7,650	383,459
8	锦江都城沈阳铁西店	8,800	5,400	6,136	385,714
9	锦江都城石家庄裕华店	7,618	10,000	13,126	680,272
10	锦江都城福州仓山店	7,744	12,100	15,626	780,645
11	锦江都城福州台江店	6,168	10,900	17,673	819,549
12	锦江都城常州新北店	6,921	6,100	8,813	442,029
13	锦江都城江阴澄江店	7,806	3,000	3,843	186,335
14	锦江都城南昌红谷滩店	7,627	7,500	9,834	493,421
15	锦江都城绍兴柯桥店	8,074	6,000	7,431	370,370
16	锦江都城晋江梅岭店	7,482	8,000	10,693	551,724
17	锦江都城泰州海陵店	7,674	4,400	5,734	330,827
18	锦江都城廊坊广阳店	7,876	5,200	6,602	333,333
19	锦江都城芜湖镜湖店	8,086	5,500	6,802	392,857
20	锦江都城宁德蕉城店	7,449	11,900	15,976	777,778
21	锦江都城镇江润州店	7,148	5,200	7,275	403,101
合计		**157,332**	**168,400**	**10,703**	**548,892**

（五）账面价值与评估价值的差异情况

截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目账面原值合计 168,241.79 万元，评估价值相较账面原值增值额合计为 158.21 万元，增值率为 0.09%。账面价值合计 100,081.56 万元，评估价值相较账面价值增值额合计为 68,318.44 万元，增值率为 68.26%。

评估增值的主要原因是不动产项目按照成本模式计量，账面价值为初始入账价值即账面原值扣除折旧后的净值；而评估价值则依照收益法进行估值，更接近市场价值。账面价值与评估价值差异来源于两方面：一是由于不动产项目建成及开始运营时间较早，所处经济区域发展迅速，不动产项目的整体市场价值提高；

二是由于不动产项目账面价值按照成本模式计量，在会计报表中未做公允价值调整，会计科目折旧年限较长，累计折旧使得账面净值逐年下降。

表 158 账面价值与评估价值的差异情况

序号	项目	账面价值（万元）	评估价值（万元）	增值额（万元）	增值率
1	锦江都城广州白云店	7,202.73	18,700.00	11,497.27	159.62%
2	锦江都城郑州二七店	4,333.22	6,000.00	1,666.78	38.47%
3	锦江都城长沙开福五一广场店	8,115.36	8,800.00	684.64	8.44%
4	锦江都城合肥政务中心店	4,525.16	6,900.00	2,374.84	52.48%
5	锦江都城武汉体育中心店	4,481.42	10,700.00	6,218.58	138.76%
6	锦江都城武汉积玉桥店	6,829.72	11,000.00	4,170.28	61.06%
7	锦江都城合肥包河包公园店	3,678.07	5,100.00	1,421.93	38.66%
8	锦江都城沈阳铁西店	4,661.85	5,400.00	738.15	15.83%
9	锦江都城石家庄裕华店	4,828.21	10,000.00	5,171.79	107.12%
10	锦江都城福州仓山店	4,787.86	12,100.00	7,312.14	152.72%
11	锦江都城福州台江店	3,345.62	10,900.00	7,554.38	225.80%
12	锦江都城常州新北店	3,560.31	6,100.00	2,539.69	71.33%
13	锦江都城江阴澄江店	4,274.21	3,000.00	-1,274.21	-29.81%
14	锦江都城南昌红谷滩店	4,659.69	7,500.00	2,840.31	60.95%
15	锦江都城绍兴柯桥店	4,456.46	6,000.00	1,543.54	34.64%
16	锦江都城晋江梅岭店	5,016.60	8,000.00	2,983.40	59.47%
17	锦江都城泰州海陵店	4,135.89	4,400.00	264.11	6.39%
18	锦江都城廊坊广阳店	4,124.07	5,200.00	1,075.93	26.09%
19	锦江都城芜湖镜湖店	4,650.88	5,500.00	849.12	18.26%
20	锦江都城宁德蕉城店	4,659.93	11,900.00	7,240.07	155.37%
21	锦江都城镇江润州店	3,754.30	5,200.00	1,445.70	38.51%
合计		**100,081.56**	**168,400.00**	**68,318.44**	**68.26%**

注：增值率=（截至 2025 年 12 月 31 日评估价值-截至 2025 年 12 月 31 日账面价值）/截至 2025 年 12 月 31 日账面价值。

（六）资本化率（Cap Rate）

资本化率（Cap Rate）是将纯收益资本化（或转化）为价格的比率，用于衡量不动产投资的收益率。基于大宗交易可比口径，本项目资本化率（Cap Rate）

采用的计算公式为：资本化率（Cap Rate）=运营净收益（NOI，未扣减资本性支出）/不动产评估价值。

资本化率作为不动产投资领域的重要参数被广泛使用，投资人在确定资本化率时通常能够找到属性相似的不动产进行对比。不动产的类型、所处区位等因素均会影响资产的价值。本不动产项目 2026 年的整体资本化率为 5.7%，2027 年整体资本化率为 6.3%。

表 159 不动产项目资本化率情况

序号	项目名称	2026 年资本化率（CapRate）	2027 年资本化率（CapRate）
1	锦江都城广州白云店	5.2%	5.9%
2	锦江都城郑州二七店	5.7%	5.4%
3	锦江都城长沙开福五一广场店	4.9%	6.3%
4	锦江都城合肥政务中心店	6.3%	6.4%
5	锦江都城武汉体育中心店	5.6%	6.3%
6	锦江都城武汉积玉桥店	5.9%	6.3%
7	锦江都城合肥包河包公园店	5.1%	5.8%
8	锦江都城沈阳铁西店	5.1%	5.4%
9	锦江都城石家庄裕华店	6.3%	7.0%
10	锦江都城福州仓山店	5.9%	6.4%
11	锦江都城福州台江店	5.3%	6.2%
12	锦江都城常州新北店	4.7%	6.5%
13	锦江都城江阴澄江店	5.5%	6.2%
14	锦江都城南昌红谷滩店	5.0%	5.8%
15	锦江都城绍兴柯桥店	5.3%	6.1%
16	锦江都城晋江梅岭店	6.9%	7.5%
17	锦江都城泰州海陵店	6.7%	6.7%
18	锦江都城廊坊广阳店	6.4%	6.1%
19	锦江都城芜湖镜湖店	6.4%	6.9%
20	锦江都城宁德蕉城店	6.4%	6.8%
21	锦江都城镇江润州店	5.1%	5.8%
合计		**5.7%**	**6.3%**

注：上表中资本化率（Cap Rate）=运营净收益（NOI，未扣减资本性支出）/不动产评估价值

二、估值参数取值合理性

（一）运营收入

1、客房单价

根据评估机构市场调研及分析梳理，评估机构认为不动产项目 2025 年平均房价处于可比项目客房报价之间，符合客观市场水平，故本次评估采用 2025 年平均客房单价作为评估基准日客房单价。结合可比项目报价、不动产项目会员系统及 OTA 渠道报价，不动产项目与可比项目报价具体情况如下：

表 160 不动产项目与可比项目报价分析

单位：元/间/天

序号	项目名称	可比项目报价			不动产项目报价		2025 年平均房价
		可比项目 1	可比项目 2	可比项目 3	会员系统	OTA 渠道	
1	锦江都城广州白云店	470-500	320-480	300-470	360-430	360-450	380
2	锦江都城郑州二七店	210-290	250-290	180-240	190-270	200-300	213
3	锦江都城长沙开福五一广场店	330-480	230-400	240-430	200-340	220-350	292
4	锦江都城合肥政务中心店	270-330	200-480	230-260	210-320	220-330	229
5	锦江都城武汉体育中心店	330-410	340-460	380-490	350-400	370-470	299
6	锦江都城武汉积玉桥店	270-370	370-420	230-310	350-450	300-410	297
7	锦江都城合肥包河包公园店	200-380	220-400	310-390	210-330	210-310	224
8	锦江都城沈阳铁西店	260-440	180-310	180-340	190-210	220-240	218
9	锦江都城石家庄裕华店	330-390	270-290	250-290	240-330	250-310	263
10	锦江都城福州仓山店	320-430	230-320	410-440	290-360	290-370	322
11	锦江都城福州台江店	360-500	300-370	310-370	270-400	300-430	333
12	锦江都城常州新北店	260-310	160-210	390-460	170-260	180-260	210
13	锦江都城江阴澄江店	200-270	160-220	180-250	140-240	150-220	154
14	锦江都城南昌红谷滩店	390-460	300-420	240-360	220-360	230-370	253
15	锦江都城绍兴柯桥店	260-380	260-290	260-320	150-260	160-330	218
16	锦江都城晋江梅岭店	290-380	280-350	340-420	240-290	250-290	257
17	锦江都城泰州海陵店	140-250	270-310	160-190	140-220	150-220	196
18	锦江都城廊坊广阳店	150-250	200-300	290-540	190-290	200-300	195
19	锦江都城芜湖镜湖店	300-370	190-270	220-310	170-250	190-260	214
20	锦江都城宁德蕉城店	380-440	270-350	200-330	310-410	310-430	351
21	锦江都城镇江润州店	250-280	210-260	230-270	150-250	160-250	221

数据来源：戴德梁行

备注：

1.上述报价均为除套房外的其他标准房型于估价作业期内获取之不短于 15 日后之预定价格，且为非节假日价格;

2.会员报价采用“锦江荟”APP 普卡价格;

3.上述报价均为含税价格，2025 年平均房价为不含税价格。

2、房价增长率

评估机构基于区域市场需求、资产运营及翻新改造计划等因素，合理确定预测期内 21 家酒店资产的具体客房单价增长率。

（1）各项目最近三年客房单价增长率情况

根据统计梳理，本项目 21 家酒店最近三年客房单价增长率情况如下：

表 161 不动产项目最近三年客房单价增长率

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年
1	锦江都城广州白云店	4.51%	-1.04%	-1.09%
2	锦江都城郑州二七店	3.87%	-4.09%	-0.83%
3	锦江都城长沙开福五一广场店	23.95%	-9.38%	-7.25%
4	锦江都城合肥政务中心店	9.56%	-2.10%	-11.76%
5	锦江都城武汉体育中心店	8.86%	-1.29%	0.01%
6	锦江都城武汉积玉桥店	21.58%	-0.27%	-5.66%
7	锦江都城合肥包河包公园店	-0.65%	-1.08%	-5.65%
8	锦江都城沈阳铁西店	5.83%	-7.99%	-4.73%
9	锦江都城石家庄裕华店	11.12%	-10.15%	-0.66%
10	锦江都城福州仓山店	2.74%	3.58%	-8.21%
11	锦江都城福州台江店	1.43%	-0.30%	-3.79%
12	锦江都城常州新北店	-0.70%	-2.69%	-12.04%
13	锦江都城江阴澄江店	-5.80%	-12.36%	-12.17%
14	锦江都城南昌红谷滩店	16.28%	6.19%	-7.29%
15	锦江都城绍兴柯桥店	4.22%	11.30%	-3.12%
16	锦江都城晋江梅岭店	12.02%	6.74%	-3.38%
17	锦江都城泰州海陵店	18.03%	-3.36%	-6.05%
18	锦江都城廊坊广阳店	7.96%	-10.65%	-11.52%
19	锦江都城芜湖镜湖店	26.77%	-2.96%	-8.72%
20	锦江都城宁德蕉城店	19.10%	0.84%	-3.59%
21	锦江都城镇江润州店	22.09%	2.51%	-3.48%

从历史数据表现来看，本项目 21 家酒店经营存在一定波动。2023 年伴随整体旅游及住宿市场持续复苏，多数酒店客房单价呈现明显回升态势；2024 年至 2025 年，市场在前期复苏后有所收缩调整。根据原始权益人提供资料，锦江酒店在公共卫生事件后，为应对酒店行业复苏后的市场竞争格局，在 2024 年至 2025 年进行了一系列主动价格策略调整，主要考虑如下：

1）积极的价格策略为抢占市场份额奠定基础

在公共卫生事件后，酒店行业的市场格局有所调整，为稳固锦江酒店旗下酒店在各地市场中的市场份额占比，锦江酒店对旗下酒店的价格进行了策略性调整，通过短期下调平均客房单价，巩固提升入住率的经营策略，在提升入住率的同时，亦进一步扩大了锦江酒店会员的数量基数，为后续市场发展奠定基础。

2）积极调价策略提升酒店 RevPAR（平均每间房收益）

在应对市场竞争的环境下，酒店通过调整平均客房单价和平衡入住率的方式，最终预期实现 RevPAR（平均每间房收益）的提升。在 2024-2025 年积极的价格策略影响下，2025 年 4 季度开始，锦江中国区经营酒店 RevPAR（平均每间房收益）已经超过 2024 年同期，2026 年 1 季度继续稳步提升，可以看到价格策略对于酒店收益提升的积极作用。

3）当前经过前述价格调整后酒店的平均房价已经趋于平稳，前期经营策略初见成效，为后续收益管理奠定了基础。本次评估，评估基准日平均房价以 2025 年平均房价为基础，反映当前酒店经营水平，具有合理性。

同时，通过对比其它不动产业态，评估机构认为酒店的经营属性更强，在较为不确定性的市场环境下，酒店的主动改造提升预计将成为后续客房单价提升的核心动力。

（2）客房主动翻新改造助力未来客房单价提升

21 家酒店均为锦江酒店旗下中高端品牌“锦江都城”品牌酒店，酒店为客户提供不同的房型选择，包括时尚房型、精致房型、风雅房型、探索房型、都会房型等，不同房型对应价格有较明显差异，其中时尚房型与精致房型一般为尚未进行翻新改造的客房，而翻新改造后的房型根据翻新改造的程度差异（轻改与重改）一般为风雅房型、探索房型、都会房型等。根据原始权益人提供资料及锦江荟 APP 与其它订房渠道信息，通常翻新改造后的房型较翻新改造前的房型有 40-80 元的价格提升。按照 21 家酒店合计 3,068 间客房计算，平均每家酒店的客房数约为 146 间，在 2025 年平均客房单价 256 元/间/晚的基础上，改造一间客房可使得单家酒店平均客房数对应的整体房价提升约 0.11%~0.21%，平均为 0.16%。根据改造方案，2026-2030 年间，21 家酒店在未来各年改造房间数约为 14~80 间，对应当年主动改造对应将带来的房价增长预计为 2.2%~12.8%。

综上，考虑预测期内客房主动翻新改造的提升影响，同时进一步审慎考虑房价提升的逐步释放，预测期内各年度客房单价增长率设定为0.0%~4.5%具备合理性。

3、入住率

（1）基于21家酒店长历史中长周期平均入住率水平，预测期入住率具备合理性

根据统计，21家酒店过往三年各年入住率、过往三年平均入住率及2015年至2025年平均入住率如下：

表162 不动产项目历史期间入住率水平

序号	项目名称	2023年	2024年	2025年	历史三年平均	2015年至2025年平均[1]
1	锦江都城广州白云店	83%	76%	72%	**77%**	**81%**
2	锦江都城郑州二七店	73%	66%	72%	**70%**	**70%**
3	锦江都城长沙开福五一广场店	82%	69%	65%	**72%**	**-[2]**
4	锦江都城合肥政务中心店	69%	60%	62%	**64%**	**67%**
5	锦江都城武汉体育中心店	67%	62%	66%	**65%**	**68%**
6	锦江都城武汉积玉桥店	73%	63%	64%	**67%**	**66%**
7	锦江都城合肥包河包公园店	58%	44%	45%	**49%**	**66%**
8	锦江都城沈阳铁西店	79%	74%	70%	**75%**	**74%**
9	锦江都城石家庄裕华店	84%	74%	85%	**81%**	**84%**
10	锦江都城福州仓山店	69%	63%	62%	**65%**	**77%**
11	锦江都城福州台江店	71%	63%	58%	**64%**	**74%**
12	锦江都城常州新北店	62%	51%	58%	**57%**	**69%**
13	锦江都城江阴澄江店	54%	53%	49%	**52%**	**69%**
14	锦江都城南昌红谷滩店	65%	59%	47%	**57%**	**74%**
15	锦江都城绍兴柯桥店	55%	35%	44%	**45%**	**57%**
16	锦江都城晋江梅岭店	69%	87%	80%	**79%**	**74%**
17	锦江都城泰州海陵店	70%	74%	72%	**72%**	**77%**
18	锦江都城廊坊广阳店	74%	65%	72%	**70%**	**63%**
19	锦江都城芜湖镜湖店	68%	62%	60%	**63%**	**72%**
20	锦江都城宁德蕉城店	64%	59%	58%	**60%**	**74%**
21	锦江都城镇江润州店	58%	52%	51%	**54%**	**65%**
合计		**69%**	**62%**	**62%**	**65%**	**71%**

备注：

1.2015年-2025年平均入住率统计未包含受公共卫生事件影响之2020年-2022年；

2. 锦江都城长沙开福五一广场店于2018年开业，2020年之前仍处于未稳定运营期间，未纳入统计。

近年来国内酒店行业受行业周期波动及公共卫生事件影响较为显著。根据厚海数据平台及浩华报告，全国酒店客房供给增速自 2018 年达到峰值 18%后，整体呈放缓趋势，2022 年低点为 9%，2024 年回升至 12%，新增供给增速呈下行趋势，酒店行业正从高速扩张期转向存量优化期。同时，2020-2022 年公共卫生事件对国内酒店行业带来了外部冲击，根据《中国饭店业务统计》，公共卫生事件冲击期行业入住率大幅下跌，全国三星级及有限服务酒店平均入住率一度低至约 50%，之后进入复苏波动期，2023 年全国三星级及有限服务酒店平均入住率快速回升至约 65%。酒店经营属性较强，短期经营表现往往容易受到各方因素影响，如短期差旅增加，周边道路调整，酒店翻新改造等。例如，随着酒店运营年限的增加，酒店会投入一定金额的翻新改造成本使得酒店能在新的市场环境下保持竞争力，但改造有可能使得短期入住率下降，但长期一般会有助于入住率企稳或提升，短期经营数据难以完全反映项目在成熟稳定运营状态下的真实入住率水平。因此，在对于未来入住率设置的考虑上，评估机构在预测期近端参考过往三年经营水平设定入住率，而稳定期入住率基于中长周期运营视角，以项目长周期经营期数据、可比项目平均入住率水平为核心参考依据，剔除短期非正常因素扰动，以确定各项目中长期稳态入住率水平。

综上，管理人及评估机构认为，预测期首年入住率水平以过往三年经营水平为基础并综合考虑运营团队未来一年经营预算设定，稳定期入住率参考中长期平均入住率水平，符合各项目历史经营情况及酒店行业经营特性，较为合理。

（2）运管机构在管同级次项目及可比项目入住率情况

酒店业态的经营表现及住宿吸引力，主要受所在区域住店需求，以及品牌吸引力与运管团队运营服务能力这几大核心因素影响。标的项目所在区域的同类竞品项目入住率基本维持在 60%-80%，部分临近重要交通枢纽或热门景区的门店，因优势区位条件加持，入住率可达 90%以上。根据运营管理机构提供的锦江体系内自营、与锦江都城同属中高端有限服务酒店的维也纳国际酒店相关运营数据，与标的项目各门店位于同城市同区域的维也纳国际酒店近三年入住率均能达到较高水平。

表 163 区域内可比项目入住率情况

项目名称	所在城市	所在区域	区域内竞品入住率水平	区域内维也纳国际酒店近三年入住率水平	估值假设稳定期入住率
锦江都城广州白云店	广州市	白云区	70%-80%	70%	80%
锦江都城郑州二七店	郑州市	二七区	65%-90%	77%	70%
锦江都城长沙开福五一广场店	长沙市	开福区	45%-85%	88%	70%
锦江都城合肥政务中心店	合肥市	蜀山区	70%-85%	78%	70%
锦江都城武汉体育中心店	武汉市	武汉经济技术开发区	60%-75%	73%	70%
锦江都城武汉积玉桥店	武汉市	武昌区	65%-80%	83%	70%
锦江都城合肥包河包公园店	合肥市	包河区	55%-65%	76%	62%
锦江都城沈阳铁西店	沈阳市	铁西区	45%-75%	72%	70%
锦江都城石家庄裕华店	石家市	裕华区	60%-90%	82%	80%
锦江都城福州仓山店	福州市	仓山区	45%-80%	74%	70%
锦江都城福州台江店	福州市	台江区	65%-75%	76%	70%
锦江都城常州新北店	常州市	新北区	70%-80%	75%	70%
锦江都城江阴澄江店	江阴市	江阴市	85%-90%	78%	62%
锦江都城南昌红谷滩店	南昌市	红谷滩新区	65%-85%	71%	65%
锦江都城绍兴柯桥店	绍兴市	柯桥区	50%-75%	85%	62%
锦江都城晋江梅岭店	晋江市	晋江市	75%-90%	80%	70%
锦江都城泰州海陵店	泰州市	海陵区	60%-80%	76%	70%
锦江都城廊坊广阳店	廊坊市	广阳区	50%-75%	73%	70%
锦江都城芜湖镜湖店	芜湖市	镜湖区	70%-90%	88%	70%
锦江都城宁德蕉城店	宁德市	蕉城区	50%-75%	70%	70%
锦江都城镇江润州店	镇江市	润州区	45%-90%	64%	69%

如上表所示，标的项目所在区域内有限服务酒店住店需求较高，区域市场整体入住率长期维持在稳健区间。

结合各项目所在区域内竞品项目入住率情况及运管机构在管其他同类项目实际经营情况，入住率设定具备合理性。

（3）运营管理机构制定积极的运营管理策略以确保预测期入住率的达成

根据运营管理机构提供的经营计划及运营提升策略，2026 年起运营管理机构将通过渠道推广与流量赋能、品质提升与硬件改造等方式积极推动自营酒店的经营提升。

1）锦江荟 APP 及小程序营销活动

针对 21 家锦江都城酒店，锦江荟 APP 及小程序平台将整合现有营销资源，统筹开展多维度线上运营推广工作，具体包含：①流量曝光：在酒店所属城市预订列表页面，优化店铺展示位置，提升页面曝光优先级；②会员权益：会员预订入住该批锦江都城酒店可享受平台积分权益加码，积分可用于后续订单房费抵扣；③精准触达：平台面向出行意向客群发放酒店专属优惠权益，结合短信渠道进行出行需求匹配推送，引导用户择优选择对应门店；④外部引流：联动外部合作渠道发放酒店专属优惠权益，引导外部流量导入锦江荟 APP 及小程序，助力门店预订量提升。除此以外，运管机构还将增加主题营销活动，主要包括通过在抖音、小红书、微博、微信等平台开展专题营销、增加曝光等方式为 21 家锦江都城酒店进一步推广和宣传。据运管团队合理预估，2026 年 21 家锦江都城酒店将通过锦江荟 APP 及小程序有效增加酒店订单，从而带动入住率提升。

2）结合区域商圈特征制定门店专属营销计划

①商务+产业集群型门店（锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城福州仓山店、锦江都城武汉体育中心店）：此类门店临近产业园或政企，针对此类门店，运管机构将重点支持长包房产品设计，提供周边公寓价格调研数据，协助门店制定灵活的定价策略；协助门店对接本地产业园、大型企业，并提供团体差旅合作方案模板。此外，运管机构将向此类门店输出政企协议客户开发专项培训，提供年度长约签订话术与权益设计方案，稳固周中商务客源；针对差旅客户，设计专属服务包（如办公配套、早餐升级等）。

②旅游+景区联动型门店（锦江都城晋江梅岭店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城镇江润州店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城常州新北店）：此类门店临近景区/文旅项目，针对此类门店，运管机构将协助其对接周边景区，设计酒景套票与跨界合作方案，提供宣传物料设计与渠道推广支持；指导门店参与旅游平台

景区联动活动，提升曝光度。针对节假日、花季、展会等重要收益节点，运管机构将协助门店提前铺排价格策略工具，输出“少房高单价”等收益最大化方案；协助门店设计短休产品（如火车站候车钟点房、景区游览间隙休息套餐等），提升闲置时段客房利用率。

③交通枢纽型门店（锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城镇江润州店）：此类门店临近高铁站/火车站，针对此类门店，运管机构将协助门店优化交通枢纽客群专属产品，设计短租钟点房（2-5 小时）、换乘住宿套餐，提供线上线下引流方案（如火车站指引牌、平台“交通便利”标签强化等）；协助门店对接周边餐饮、咖啡品牌，开发“酒店+餐饮”短休组合产品。同时，运管机构将为门店提供高铁站周边客流数据分析，指导门店精准对接换乘客群、游学团队，输出团队接待流程与服务方案。

④改造升级型门店（已制定翻新改造计划的所有门店）：运管机构将为此类门店提供改造期过渡运营方案，包括临时宣传渠道搭建、老客户留存活动策划、施工期间服务保障流程等；协助门店对接改造专项供应商资源，争取装修材料、设备采购折扣，控制改造预算。此外，运管机构还将为此类门店日工改造后品牌焕新支持，包括新媒体宣传矩阵搭建、开业促销活动策划、OTA 平台“品质升级”标签申报等，助力门店快速提升品牌曝光度与客户转化率。

3）新增设置省区销售专岗，21 家锦江都城酒店作为省区销售单独考核指标

锦江酒店中国区 2025 年末新增省区销售 67 人聚焦属地企业客户，省区销售主要聚焦新能源、矿产能源、政企协会、律师协会、公安局、教育校企等行业，对前述各类企业的商旅客源进行拓展。其中，21 家锦江都城酒店作为省区销售单独考核指标，将在 2026 年由省区销售强化引流，预计可有效转化为入住率提升。

（4）客房翻新带来入住率稳步提升

为提升客户入住体验，21 家锦江都城酒店在过往数年内逐步推进客房翻新改造，截至评估基准日，总客房中已完成翻新改造的客房合计为 1,604 间，预计于预测期内将有 1,464 间客房（占比约 48%）持续进行翻新改造。未来翻新改造后的客房由于其设备及装修水平的提升所带来的客户体验优化，预计其入住率水平将优于未进行翻新改造的客房。

结合各项目历史入住率水平、运营管理机构运营管理策略及客房翻新改造计划综合分析，管理人及评估机构认为入住率设定具备合理性。

（二）运营支出

1、人工成本

本项目人工成本主要包括前厅及客房部、餐饮部、工程部、财务、管理及行政员工的人力薪酬、福利奖金、差旅及接待费等相关成本。不动产项目历史期间人工成本占收入比例较高，主要是由于部分项目人员冗余所致。

随着前台自助入住系统、AI 语音客服和智能问答、送货机器人等服务升级，预计前台及客房部员工数量将有所下降。此外，针对销售部及人事行政部财务人员，将通过区域统筹管理及共享模式得到节约。

本项目 2023-2025 年人工成本占当年营业收入比重分别为 25.63%、29.21%、29.53%。历史人工成本占营业收入比重较高，主要因为人员数量较多叠加收入基数下降。截至 2025 年 12 月 31 日，本项目所有门店员工人数为 622 人，人房比约 20%，人均创收约 28 万元/人/年。根据运营管理机构提供数据，锦江旗下同属中高端酒店品牌的维也纳国际酒店，2025 年在营门店人房比约为 19%，人均创收约 44 万元/人/年，本项目在人房比和经营效率上存在较大提升空间。一方面，根据本项目资产评估预测，2026 年起预测营业收入相比历史三年水平有所提升，未来人工成本占营业收入的比重将有所下降。另外，运营管理实施机构后续计划对各部门进行如下优化提效措施：

1、酒店总经理办公室：将挂靠在部门内的其他岗位，如储备、外派人员等移出该店，或与其他岗位进行优化合并；

2、前厅部：通过逐步增加前台自助入住系统、AI 语音客服和智能问答、送货机器人的使用，试点并推广智能排班，灵活安排前台的用工。将前厅员工的人房比配置从 1:15 降低到 1:22；

3、客房部：通过灵活用工，增加智慧查房等新功能、新工具，将客房人员的配置从 1:15 降低到 1:19；

4、销售部：通过省区销售的统筹，相应减少门店销售人员的编制；

5、人事行政部：推行省区共享模式，将门店人员配置进行优化；

6、餐饮部：未来将聚焦提供优质早餐服务，减少中晚餐服务，减少餐饮人员的配置；

7、对于同城门店，采取共享服务用工的形式，降低人工成本。

经过上述优化措施，运营管理机构初步测算门店员人数预计可精简约 18%。整体人房比下降至约 17%，人均创收提升至约 39 万元/人/年，2026 年人工成本预计整体可降至约 4,000 万元，相比 2026 年预测营业收入占比约 20%。

根据运营管理协议，运营管理实施机构收取的基础管理费中，人员服务费占营业收入的比重约为 20%，与优化后的人工成本占比水平基本相符。本次评估人工成本按照运营收入的 20%进行测算，参数假设具备合理性。

2、餐饮及商品销售成本

餐饮及商品销售成本主要包含餐厅经营所需日常原材料及耗材采购成本，以及销售商品采购成本，其金额主要受原材料及商品采购成本波动等因素影响。本项目历史三年餐饮及商品销售成本占收入比例分别为 5.10%、5.00%及 4.90%，整体呈下降趋势，2025 年餐饮及商品销售成本较 2023 年年化降幅约为 9.88%。本项目餐饮服务以自助早餐为主，其成本相对刚性，受到入住率的影响相对较小。此外根据原始权益人及运管机构介绍，运营管理机构预计推进同城降费及物耗共享手段，以进一步降低餐饮及商品采购成本。

本次评估测算 2026 年餐饮及商品销售成本约为 888 万元，占 2026 年预测收入的比例为 4.5%。2026 年相较 2025 年实际支出增长约 2.4%，后续年度按照每年 1%递增，具备合理性。

3、维修及保养成本

维修及保养成本主要为日常维修及保养所需支出，主要受到物业设备设施数量、维保及维修频率及单价等因素影响。本项目历史三年维修及保养成本占收入比例分别为 1.29%、1.12%、1.14%，整体呈持续下降并趋于稳定态势，2025 年维修及保养成本较 2023 年年化降幅约为 13.52%。运营管理机构通过逐渐将老旧高能耗设备替换为高效节能设备，以实现维保成本节降。此外，运营管理机构可通过管理提效及流程优化进一步提升维修效率，降低维保成本。

本次评估 2026 年维修及保养成本按照总运营收入的 1%测算（即 205 万元），较 2025 年实际支出金额增长约 1.2%，后续年度按照每年 1%递增，具备合理性。

4、清洁及物料成本

清洁及物料成本主要为客房日常清洁所需物料布草支出，包括布草洗涤及更换等，主要物料采购成本及洗涤价格等因素影响。本项目历史三年清洁及物料成

本占收入比例分别为 7.00%、7.50%、7.30%，2025 年清洁及物料成本较 2023 年年化降幅约为 6.44%。根据运营管理机构历史经验及实操案例，通过推行同城集采降费及物耗共享政策，可以实现约 10%成本节降。运营管理机构将逐步在本项目推行相关政策以实现此项成本的有效管控。

本次评估测算 2026 年清洁及物料成本约为 1,309 万元，较 2025 年实际支出增长约 1.5%，后续年度按照每年 1%递增，具备合理性。

5、能源费

能源费主要为酒店运营所需水、电、燃气等能源消耗支出，其水平受多重因素综合影响。其中公共区域、设备机房及 24 小时运营保障系统能耗占比较高，这部分能耗为酒店运营刚性需求，固定成本占比高、变动成本弹性低，与客房入住率无直接线性关联，整体能源费对入住率变化的敏感度较低。本项目历史三年能源费占收入比例分别为 7.30%、6.80%、7.90%，2025 年能源费成本较 2023 年年化降幅约为 4.88%。

本次评估测算 2026 年能源费成本约为 1,420 万元，较 2025 年实际支出增长约 2.1%，后续年度按照每年 1%递增，具备合理性。

6、宣传推广费

宣传推广费主要为直销及 OTA 渠道佣金相关支出，主要受销售渠道结构、OTA 佣金率及营销活动力度等因素影响。运营管理机构将通过线下直销转化、异业合作开展及协议客户提升等方式对客源渠道进行全方面调整优化，以降低 OTA 渠道占比。根据相关协议及运管安排，自 2026 年起锦江酒店中央预订渠道将全面取消本项目所有门店全渠道佣金收费。考虑到除销售佣金外的业务宣传费 2023-2025 年成本分别为 39.82 万元、26.44 万元和 33.85 万元，占当期运营收入的比例分别为 0.19%、0.14%和 0.19%，本次评估宣传推广费按照总运营收入的 0.5%测算，具备合理性。

7、其它成本

其他成本主要包括会籍礼包成本、邮电通讯费及其他等零星支出。根据相关协议及运管安排，自 2026 年起锦江酒店直营门店免除会籍礼包费相关成本。本次评估不考虑后续会籍礼包成本，其他成本中邮电通讯费参考各项目历史三年平均支出水平测算，此外额外考虑每个项目每年 2 万元零星开支。本次评估测算 2026 年其他成本约为 154 万元，后续年度按照每年 1%递增，具备合理性。

（三）资本性支出

考虑到不动产项目所处酒店行业的特殊性，评估机构将资本性支出分为两种类型分别进行预测，即 FFE 和日常维修资本性支出。FFE （Furniture, Fixtures & Equipment）即家具、固定装置及设备，覆盖酒店运营所需的非建筑结构类、可移动或半固定的长期资产，是酒店资本性支出的重要组成部分，具有投入金额大、使用周期长、可资本化等特点；日常维修资本性支出主要指建筑工程（结构、外立面）、机电系统（强弱电、给排水）等事项的维修改造，以保障不动产项目维持良好运营状态。

1、资本性支出（FFE）

考虑到本项目大部分底层资产开业时间集中在 2011-2013 年，按照“8-10 年重改”的时间节奏，2021 年及之后全面启动客房翻新改造工作。截至评估基准日，累计已完成改造的客房数量为 1,604 间，剩余未完成改造的房间数量为 1,464 间。运营管理团队结合不动产项目现状及未来运营策略，在不动产基金存续期间，计划客房翻新改造集中在预测期前五年（即 2026-2030 年）实施，21 家酒店计划翻新改造房间数合计 1,403 间，改造成本合计 11,370 万元；2031 年完成剩余 61 间客房的改造，改造成本合计 610 万元。

在改造工期方面，评估机构基于历史改造情况，考虑到 2021 年以来启动的首轮集中翻新改造已陆续推进超过 5 年时间，随着后续翻新改造工作更加趋于标准化和模块化，叠加运营管理机构严格按既定工期落实升级改造计划，合理预计轻改和重改的改造工期分别为 60 天和 90 天。

针对 2026 年至 2030 年的改造计划，运营管理机构已制定详细计划如下：

表 164　2026 年至 2030 年客房翻新改造房间数计划

单位：间

序号	项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	锦江都城广州白云店	31	-	-	-	-	**31**
2	锦江都城郑州二七店	-	34	-	38	-	**72**
3	锦江都城长沙开福五一广场店	62	-	-	-	37	**99**
4	锦江都城合肥政务中心店	-	-	-	-	30	**30**
5	锦江都城武汉体育中心店	31	-	-	-	-	**31**
6	锦江都城武汉积玉桥店	4	-	-	-	-	**4**

序号	项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
7	锦江都城合肥包河包公园店	-	-	31	-	-	**31**
8	锦江都城沈阳铁西店	30	30	30	50		**140**
9	锦江都城石家庄裕华店	42	-	-	-	-	**42**
10	锦江都城福州仓山店	20	-	40	40	14	**114**
11	锦江都城福州台江店	53	53	-	-	-	**106**
12	锦江都城常州新北店	44	-	25	25		**94**
13	锦江都城江阴澄江店	-	-	46	80	35	**161**
14	锦江都城南昌红谷滩店	-	-	32	32	-	**64**
15	锦江都城绍兴柯桥店	-	-	-	-	-	**-**
16	锦江都城晋江梅岭店	39		-	-	43	**82**
17	锦江都城泰州海陵店	-	-	33	-	-	**33**
18	锦江都城廊坊广阳店	-	38	-	38	53	**129**
19	锦江都城芜湖镜湖店	-	-	19	17	19	**55**
20	锦江都城宁德蕉城店	-	-	-	-	-	**-**
21	锦江都城镇江润州店	-	39	-	46	-	**85**
合计		**356**	**194**	**256**	**366**	**231**	**1,403**

表 165 2026 年至 2030 年客房翻新改造成本

单位：万元

序号	项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	锦江都城广州白云店	155	-	-	-	-	**155**
2	锦江都城郑州二七店	-	340	-	380	-	**720**
3	锦江都城长沙开福五一广场店	620	-	-	-	370	**990**
4	锦江都城合肥政务中心店	-	-	-	-	300	**300**
5	锦江都城武汉体育中心店	310	-	-	-	-	**310**
6	锦江都城武汉积玉桥店	40	-	-	-	-	**40**
7	锦江都城合肥包河包公园店	-	-	310	-	-	**310**
8	锦江都城沈阳铁西店	150	150	150	250	-	**700**
9	锦江都城石家庄裕华店	210	-	-	-	-	**210**
10	锦江都城福州仓山店	100	-	200	200	70	**570**
11	锦江都城福州台江店	265	265	-	-	-	**530**
12	锦江都城常州新北店	440	-	250	250	-	**940**

序号	项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
13	锦江都城江阴澄江店	-	-	230	800	350	**1,380**
14	锦江都城南昌红谷滩店	-	-	320	320	-	**640**
15	锦江都城绍兴柯桥店	-	-	-	-	-	**-**
16	锦江都城晋江梅岭店	390	-	-	-	430	**820**
17	锦江都城泰州海陵店	-	-	330	-	-	**330**
18	锦江都城廊坊广阳店	-	380	-	380	265	**1,025**
19	锦江都城芜湖镜湖店	-	-	190	170	190	**550**
20	锦江都城宁德蕉城店	-	-	-	-	-	**-**
21	锦江都城镇江润州店	-	390	-	460	-	**850**
合计		**2,680**	**1,525**	**1,980**	**3,210**	**1,975**	**11,370**

根据上述翻新改造计划，2026-2030 年，本项目计划轻改房量合计为 532 间，轻改单价约 5 万元/间，轻改总价约 2,660.00 万元；计划重改房量合计为 871 间，重改单价约 10.00 万元/间，重改总价约 8,710.00 万元。

由于每年翻新改造房量及金额根据酒店物业运营情况不同会有所差异，因此通过直接对比各年改造房量及金额大小不能准确说明改造的延续情况。从改造周期来看，在现有累计已改造 1,604 间客房的基础上，2026 年至 2030 年将计划再完成改造 1,403 间客房，21 家酒店基本全部完成首轮翻新改造工作。从改造单价来看，历史五年轻改和重改的改造单价均值分别为 4.27 万元/间和 11.06 万元/间，其中近 10 家门店（如锦江都城广州白云店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城廊坊广阳店等）已进行过公区提升改造，预计未来公区改造需求将有所减少。因此改造计划中的轻改和重改单价分别按照 5.00 万元/间和 10.00 万元/间进行设定，相比历史数据具有延续性和合理性。

表 166 历史客房翻新改造与计划翻新改造情况

单位：万元、间、万元/间

类型	年份	重改总价	重改房数	重改单价	轻改总价	轻改房数	轻改单价	资本性支出（FFE）金额
历史翻新改造	2021 年	1,828.10	129	14.17	342.18	73	4.69	2,170.28
	2022 年	2,131.75	298	7.15	1,339.17	321	4.17	3,470.92

类型	年份	重改总价	重改房数	重改单价	轻改总价	轻改房数	轻改单价	资本性支出（FFE）金额
	2023 年	9,125.27	771	11.84	-	-	-	9,125.27
	2024 年	2,221.94	239	9.30	-	-	-	2,221.94
	2025 年	1,681.57	99	16.99	-	-	-	1,681.57
	合计/均值	**16,988.62**	**1,536**	**11.06**	**1,681.35**	**394**	**4.27**	**18,669.97**
计划翻新改造	2026 年	1,800.00	180	10.00	880.00	176	5.00	2,680.00
	2027 年	1,110.00	111	10.00	415.00	83	5.00	1,525.00
	2028 年	1,400.00	140	10.00	580.00	116	5.00	1,980.00
	2029 年	2,760.00	276	10.00	450.00	90	5.00	3,210.00
	2030 年	1,640.00	164	10.00	335.00	67	5.00	1,975.00
	合计/均值	**8,710.00**	**871**	**10.00**	**2,660.00**	**532**	**5.00**	**11,370.00**

注 1：上表中重改金额包含公区提升改造金额

注 2：上表中历史翻新改造金额按照改造工期对应的工程结算口径列示，未考虑跨期结算的因素，与现金流口径存在一定差异

评估机构参考运营管理团队拟定的上述 2026 年至 2030 年客房翻新改造计划，合计支出金额为 11,370 万元。同时考虑到各项目仍在持续进行翻新改造工作，原始权益人明确将于本基金取得中国证监会准予注册的批文前，在项目公司账面额外预留 3,100 万元的翻新改造资金。考虑到项目公司预留资金可覆盖 2026 年已实施及计划实施的客房翻新改造工程，评估机构假设 2026 年至 2030 年资本性支出（FFE）占当期营业收入的比例分别为 1.00%、6.50%、10.00%、11.50%和 8.50%，合计共约 8,330 万元，假设金额与上述改造计划金额扣除预留改造资金后的余额相当。另外，考虑到 2030 年之后本项目首轮集中翻新改造工作已基本完成，预计下一轮集中翻新改造时间间隔较长，因此假设 2031 年至 2035 年的资本性支出（FFE）占营业收入比例为 1.00%，具备合理性。

2、资本性支出（日常维修）

工程技术尽职调查机构同济检测对不动产项目的使用情况与各项设施设备现状进行了尽职调查，并分别对 21 家酒店项目出具了《工程尽职调查报告》。同济检测考虑项目历史上的设备设施维修保养情况与项目运营年限对资本性支出做出预测：首先参考新建类似项目每平米或单位造价，在各项设施设备当前使用状态、维修历史、使用年限的基础上，结合预测维修更新频率，对在剩余土地使用年限内的资本性支出按建筑装饰、给排水系统、暖通空调系统、强电系统、

弱电系统、消防系统、电梯系统进行分项预测，得到剩余土地使用年限内的预测资本性支出。各分项预测的逻辑具体如下：

表 167 资本性支出（日常维修）各分项预测逻辑

资本性支出项目		预测逻辑
建筑装饰	外立面（外墙清洗与维修）	参考新建类似项目单平米造价，外立面使用 10 年考虑，考虑在剩余土地使用年限内外墙局部维修与清洗
	屋面（防水层维修）	参考新建类似项目单平米造价，防水使用年限按 15 年考虑，考虑在剩余土地使用年限内屋面防水及保护层更换 1 次
	装修（包含地面、天花、隔墙、门窗等维修）	参考新建类似项目单平米造价，考虑在剩余土地使用年限内装修局部维修
给排水系统	生活给水系统（水箱、水泵、管道阀门）	参考新建类似项目单位造价，生活给水系统主设备的经济预计寿命约为 10 年，考虑在剩余土地使用年限内设备更换 1 次，考虑在剩余土地使用年限内 50%管线及阀门更换 1 次。
	生活热水系统（热源设备、水箱、水泵、管道阀门）	参考新建类似项目单位造价，热水系统主管线的经济预计寿命约为 10 年，考虑在剩余土地使用年限内设备更换 1 次，考虑在剩余土地使用年限内 50%管线及阀门更换 1 次。
	排水系统（设备、管道阀门）	参考新建类似项目单位造价，排水系统主管线的经济预计寿命约为 15 年，考虑在剩余土地使用年限内设备更换 1 次，考虑在剩余土地使用年限内 50%管线及阀门更换 1 次。
暖通空调系统	冷热源系统（设备主机、水泵、管道阀门）	参考新建类似项目单位造价，冷热源系统主设备的经济寿命约为 10 年，考虑在剩余土地使用年限内主要设备更换 1 次，50%暖通系统管线及阀门更换 1 次。
	末端系统（风机盘管、支管）	参考新建类似项目单位造价，暖通系统管线的经济寿命约为 8 年，50%暖通系统管线及阀门更换 1 次。

资本性支出项目		预测逻辑
	通风系统（新风设备、排风设备、风管阀门）	参考新建类似项目单位造价，通风系统主设备的经济寿命约为 10 年，考虑在剩余土地使用年限内主要设备更换 1 次，50%暖通系统管线及阀门更换 1 次。
强电系统	变配电系统（变电所内设备）	参考新建类似项目单平米造价，变配电系统设备年限按 15 年考虑，考虑在剩余土地使用年限内主要设备维修 1 次
	配电干线及桥架	参考新建类似项目单位造价，配电干线及桥架的经济寿命约为 25 年，考虑在剩余土地使用年限内 50%配电干线及桥架更换 1 次。
	末端配电（楼层/客房配电箱、插座）	参考新建类似项目单位造价，末端配电设备的经济寿命约为 10 年，考虑在剩余土地使用年限内末端配电设备更换 1 次。
弱电系统	弱电与智能化系统	参考新建类似项目单位造价，弱电系统设备预计经济寿命约为 10 年，考虑在剩余土地使用年限内弱电系统设备更换 1 次
	客控与电视系统	参考新建类似项目单位造价，弱电系统设备预计经济寿命约为 7 年，考虑在剩余土地使用年限内弱电系统设备更换 1 次
消防系统	消防水系统（消防泵及稳压泵等、管道阀门、末端设施）	参考新建类似项目单位造价，消防水系统主设备的经济预计寿命约为 10 年，考虑在剩余土地使用年限内喷淋及消火栓系统设备更新 1 次。
	防排烟系统（排烟风机、正压风机、风管阀门）	参考新建类似项目单位造价，消防排烟主设备的经济寿命约为 8 年，考虑在剩余土地使用年限内主要设备更换 1 次，50%系统管线及阀门更换 1 次。
	电气消防系统（火灾报警、应急照明、消防电源监控等）	参考新建类似项目单位造价，消防电系统管线经济预计寿命约为 8 年，考虑在剩余土地使用年限内 50%消防电系统管线更换 1 次。

资本性支出项目		预测逻辑
电梯系统	电梯系统维修更换	参考新建类似项目单位造价，电梯经济使用预计寿命约为 15 年，考虑在剩余土地使用年限内电梯设备更换 1 次

数据来源：同济检测

根据同济检测出具的《工程尽职调查报告》，预计 2026 年至 2035 年之间预测资本性支出（日常维修）金额合计为 5,047.78 万元，具体情况如下：

表 168 预测期内资本性支出（日常维修）情况

单位：万元

序号	项目名称	2026	2027	2028	2029	2030
1	锦江都城广州白云店	18.41	19.33	20.62	26.69	29.46
2	锦江都城郑州二七店	17.75	18.64	19.88	25.74	28.40
3	锦江都城长沙开福五一广场店	39.63	41.61	44.38	57.46	63.41
4	锦江都城合肥政务中心店	21.92	23.01	24.55	31.78	35.07
5	锦江都城武汉体育中心店	26.75	28.09	29.96	38.79	42.80
6	锦江都城武汉积玉桥店	44.39	46.61	49.72	64.37	71.02
7	锦江都城合肥包河包公园店	19.29	20.26	21.61	27.97	30.87
8	锦江都城沈阳铁西店	23.96	25.16	26.84	34.75	38.34
9	锦江都城石家庄裕华店	29.84	31.33	33.42	43.26	47.74
10	锦江都城福州仓山店	26.49	27.82	29.67	38.41	42.39
11	锦江都城福州台江店	19.50	20.48	21.84	28.28	31.20
12	锦江都城常州新北店	18.57	19.49	20.79	26.92	29.71
13	锦江都城江阴澄江店	18.46	19.38	20.67	26.76	29.53
14	锦江都城南昌红谷滩店	17.83	18.72	19.97	25.86	28.53
15	锦江都城绍兴柯桥店	32.70	34.33	36.62	47.41	52.31
16	锦江都城晋江梅岭店	19.97	20.97	22.37	28.96	31.95
17	锦江都城泰州海陵店	18.93	19.88	21.20	27.45	30.29
18	锦江都城廊坊广阳店	21.57	22.65	24.16	31.28	34.52
19	锦江都城芜湖镜湖店	18.92	19.87	21.19	27.44	30.27
20	锦江都城宁德蕉城店	31.41	32.98	35.18	45.55	50.26
21	锦江都城镇江润州店	18.49	19.41	20.71	26.81	29.58
合计		**504.78**	**530.02**	**565.35**	**731.93**	**807.64**

数据来源：工程尽调机构

（续上表）

单位：万元

序号	项目名称	2031	2032	2033	2034	2035	合计
1	锦江都城广州白云店	12.33	12.89	16.57	13.99	13.81	184.10
2	锦江都城郑州二七店	11.89	12.43	15.98	13.49	13.31	177.52
3	锦江都城长沙开福五一广场店	26.55	27.74	35.67	30.12	29.72	396.29
4	锦江都城合肥政务中心店	14.69	15.34	19.73	16.66	16.44	219.18
5	锦江都城武汉体育中心店	17.92	18.73	24.08	20.33	20.06	267.51
6	锦江都城武汉积玉桥店	29.74	31.07	39.95	33.74	33.29	443.90
7	锦江都城合肥包河包公园店	12.93	13.50	17.36	14.66	14.47	192.92
8	锦江都城沈阳铁西店	16.05	16.77	21.57	18.21	17.97	239.62
9	锦江都城石家庄裕华店	19.99	20.89	26.85	22.68	22.38	298.36
10	锦江都城福州仓山店	17.75	18.54	23.84	20.13	19.87	264.92
11	锦江都城福州台江店	13.07	13.65	17.55	14.82	14.63	195.01
12	锦江都城常州新北店	12.44	13.00	16.71	14.11	13.92	185.66
13	锦江都城江阴澄江店	12.37	12.92	16.61	14.03	13.84	184.55
14	锦江都城南昌红谷滩店	11.95	12.48	16.05	13.55	13.37	178.31
15	锦江都城绍兴柯桥店	21.91	22.89	29.43	24.85	24.52	326.95
16	锦江都城晋江梅岭店	13.38	13.98	17.97	15.18	14.98	199.70
17	锦江都城泰州海陵店	12.68	13.25	17.04	14.39	14.20	189.32
18	锦江都城廊坊广阳店	14.45	15.10	19.41	16.39	16.18	215.72
19	锦江都城芜湖镜湖店	12.68	13.24	17.03	14.38	14.19	189.21
20	锦江都城宁德蕉城店	21.05	21.99	28.27	23.87	23.56	314.13
21	锦江都城镇江润州店	12.39	12.94	16.64	14.05	13.87	184.88
合计		**338.20**	**353.34**	**454.30**	**383.63**	**378.58**	**5,047.78**

数据来源：工程尽调机构

从资本性支出的金额来看，考虑到相关设施设备将分批、逐步达到耐用年限，工程技术尽职调查机构根据各个酒店开业时间及设备使用年限周期，预计 2030 年前后将达到大多数设备的更换周期，故预测支出峰值发生于该时期。

本项目大部分底层资产开业时间集中在 2011-2013 年，按照“8-10 年重改”的时间节奏，2021 年及之后全面启动客房翻新改造工作。截至评估基准日，累计

已完成改造的客房数量为 1,604 间，剩余未完成改造的房间数量为 1,464 间。而 2026 年至 2030 年将持续进行剩余未改造房间的翻新改造工作，在改造期间建筑装饰、给排水系统、暖通空调系统、强电系统、弱电系统、消防系统、电梯系统等也会同步进行投入大修和改造。从资本性支出金额来看，2026 年至 2030 年预计投入资本性支出总金额为 3,139.72 万元，年均 627.94 万元，高于历史 4 年平均水平。在完成全部酒店整体升级改造后，资本性支出回归正常水平，历史资本性支出与预估资本性支出情况如下：

表 169 不动产项目实际资本性支出与预估资本性支出情况

单位：万元

时间	资本性支出（日常维修）
2022 年	400.68
2023 年	455.37
2024 年	728.87
2025 年	737.51
历史四年平均	**580.61**
2026 年（预测）	504.78
2027 年（预测）	530.02
2028 年（预测）	565.35
2029 年（预测）	731.93
2030 年（预测）	807.64
预测期平均（前 5 年）	**627.94**
2031 年（预测）	338.20
2032 年（预测）	353.34
2033 年（预测）	454.30
2034 年（预测）	383.63
2035 年（预测）	378.58
预测期平均（前 10 年）	**504.78**

数据来源：工程尽调机构

评估机构参考工程技术尽职调查机构的上述资本性支出（日常维修）假设，预测期内资本性支出合计约为 5,047.78 万元（不含增值税），与历史数据相比具有延续性，与项目运营年限匹配，具备合理性。

为保障未来资本性支出计划落地实施，提升项目公司整体运营效能，本基金针对上市后前 5 年的资本性开支设置了一定保障措施：

原始权益人承诺，在商业不动产证券投资基金发行完成后，严格按照已披露的 2026 年至 2030 年年度资本性支出计划开展不动产项目的装修改造工作；同时，确保不动产项目后续所有装修改造工作在报批、报建及运营管理等所有重大方面符合届时现行有效法律法规的规定，且就实际资本性支出总额超出承诺部分的全部资金支出由转让方承担，商业不动产证券投资基金无需承担因该等超出金额所产生的任何成本、费用及损失。

同时，原始权益人承诺，若在商业不动产证券投资基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度）中的任一财务年度，所有不动产项目的实际资本开支的总额超出商业不动产基金发售阶段披露的资本支出计划总额，则超出部分应通过以下方式和顺序承担：

（i）转让方及其同一控制下关联方份额持有人（以下简称“自持份额持有人”）自愿放弃其持有的商业不动产证券投资基金的基金份额在该年度应获取的、等额于超出部分金额的可供分配金额的方式承担，以使得自持份额持有人以外的其他基金份额持有人免于承担因超出部分金额造成的损失。

（ii）如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作的或按照本条第（i）款承担后仍有不足的，则由转让方与基金管理人方另行约定操作方式以实质实现前款约定的其他基金份额持有人免于承担超出部分金额损失的商业目的。

（四）长期增长率

综合考虑宏观经济发展及行业发展，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等不可抗力因素，不动产项目长期增长率采用 2.25%属于合理水平，具体理由如下：

1、全国宏观市场

在宏观经济层面，全国经济稳中向好，2025 年全年完成国内生产总值 140.2 万亿元，按可比价计算，比上年增长 5.0%，自 2005 年至 2025 年历史二十年间年均复合增长率超 11.1%。2025 年全国社会消费品零售总额 50.1 亿元，比上年增长 3.7%，自 2005 年至 2025 年历史二十年间年均复合增速约 11.2%。2025 年全国居民人均可支配收入为 43,377 元，名义同比增长 5.0%，扣除价格因素后实

际增长 5.0%，收入增长与经济增长协同性良好。自 2005 年至 2025 年历史二十年间全国消费者价格指数(CPI)平均增长 2.1%。

综合来看，全国宏观经济运行稳中有进、整体向好，居民生活水平稳步提升，居民消费活力持续释放、消费结构不断优化，全国 GDP 与社会消费品零售总额除特殊年份外年增速均高于 2.25%，未来经济发展韧性强劲、态势长期向好。

2、资产周边市场分析

本不动产项目 21 家酒店分别位于中国境内的 18 个城市，38%的资产位于一线及新一线城市，33%的资产位于二线城市，29%位于三线城市，消费市场活跃。标的资产紧邻万达广场，多位于城市核心商圈或核心商务区，商业范围浓厚。不动产项目品牌为锦江都城，服务专业度较好，会员体系完善，品牌影响力较好，资产运营情况良好。

（五）折现率

折现率可反映市场对标的不动产项目的预期回报率，其取值受资产所处城市、区位等综合因素影响。本次资产评估采用的折现率情况如下：

表 170 本项目折现率取值情况

序号	项目名称	城市能级	折现率
1	锦江都城广州白云店	一线城市	5.50%
2	锦江都城郑州二七店	新一线城市-头部城市或核心区位	6.00%
3	锦江都城长沙开福五一广场店	新一线城市-头部城市或核心区位	6.00%
4	锦江都城武汉体育中心店	新一线城市-头部城市或核心区位	6.00%
5	锦江都城武汉积玉桥店	新一线城市-头部城市或核心区位	6.00%
6	锦江都城合肥政务中心店	新一线城市	6.25%
7	锦江都城合肥包河包公园店	新一线城市	6.25%
8	锦江都城沈阳铁西店	新一线城市	6.25%
9	锦江都城石家庄裕华店	二线城市	6.50%
10	锦江都城福州仓山店	二线城市	6.50%
11	锦江都城福州台江店	二线城市	6.50%
12	锦江都城常州新北店	二线城市	6.50%
13	锦江都城江阴澄江店	二线城市	6.50%
14	锦江都城南昌红谷滩店	二线城市	6.50%
15	锦江都城绍兴柯桥店	二线城市	6.50%
16	锦江都城晋江梅岭店	三线城市	6.75%
17	锦江都城泰州海陵店	三线城市	6.75%
18	锦江都城廊坊广阳店	三线城市	6.75%
19	锦江都城芜湖镜湖店	三线城市	6.75%

序号	项目名称	城市能级	折现率
20	锦江都城宁德蕉城店	三线城市	6.75%
21	锦江都城镇江润州店	三线城市	6.75%

评估机构采用累加法确定上述折现率。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照评估基准日 2025 年 12 月 31 日十年到期国家债券的收益率 1.85%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。

本次商业不动产项目资产分布区域较广，城市分布从一线城市、新一线头部城市、普通新一线城市、二线城市到三线城市均有涉及。资产类型均为酒店，经营模式及品牌一致，项目体量较小，建筑面积在 6,000~9,000 平方米之间。因此，本次折现率中除(3)区位风险补偿 21 家酒店有所差异外，其余(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿均为一致水平，因此本次选取新一线城市作为区位分析均值，得到新一线城市折现率后再根据各项目所在区位对(3)区位风险补偿进行逐一修正。

以新一线城市区位为标的，考虑到本次商业不动产项目为平均 120-150 间客房的小房量中高端酒店，资产体量较一般大宗交易较小，较购物中心等大体量不动产大宗交易活跃度更高；新一线城市持续吸引青年人才与产业人口集聚，形成规模庞大、结构优化、消费意愿旺盛的中坚消费群体，催生品质消费、服务消费、新兴消费多元升级，展现出强劲的消费活力与市场韧性，区位优势明显；酒店行业的稳健运营对综合管理能力具有较高要求，而中高端有限服务酒店的管理难度显著低于传统高端酒店，具有一定的行业管理负担；同时，考虑到本项目合规手续完备，且在经营预测中预留较充足的改造翻新成本以应对未来市场竞争环境等因素，新一线城市之商业不动产项目在投资不动产的风险补偿均值 3.50%的基础上，上调 0.95%，综合风险报酬率取值为 4.45%，即位于普通新一线城市之商业不动产项目折现率取值为 6.25%。

在新一线城市折现率基础上，对其它城市区位风险补偿进行修正如下：

表 171 本项目折现率区位风险补偿修正

城市能级	区位风险补偿修正	折现率取值
一线城市	-0.75%	5.50%
新一线城市-头部城市或核心区位	-0.25%	6.00%
新一线城市	—	6.25%
二线城市	+0.25%	6.50%
三线城市	+0.50%	6.75%

管理人及评估机构认为，上述折现率具备合理性，主要考虑因素如下：

1、单个资产体量小，流动性优势明显

就本项目而言，本次不动产项目为平均 120-150 间客房的小房量中高端酒店，均为建筑面积 6,000~9,000 平方米的具备独立产权登记的不动产，且不动产项目均为项目公司通过商品房买卖的方式自原建设单位受让取得，资产体量较一般大宗交易较小，资产总价约为 3,000 万至 2 亿之间，均值约 8,000 万元，较购物中心等大体量不动产流动性优势明显，大宗交易活跃度更高。

2、资产分布广且超过 70%资产位于二线及以上城市，区位优势明显

就本项目而言，本次商业不动产组合共涵盖 21 家酒店资产，广泛布局于全国 18 个城市，资产地域覆盖范围广阔，城市能级结构多元，已形成涵盖一线城市、新一线头部城市、普通新一线城市、二线城市及三线城市的多层次网络化布局。在全部不动产项目中，共有 15 家酒店坐落于二线及以上城市，对应建筑面积占比达 70%，客房数量占比达 72%，核心优质城市资产占据主导地位，为项目整体收益稳定性提供了有力支撑。从城市布局结构来看，项目除布局一线城市广州外，还重点进驻长沙、武汉、沈阳、郑州等经济活跃度高、消费市场基础扎实、人口集聚效应显著的核心城市，同时布局无锡、镇江、绍兴、泉州等文旅资源富集、旅游客流稳定、商旅需求旺盛的特色城市。多层次、差异化的城市区位组合，有效分散了单一区域市场波动风险，充分依托不同能级城市的经济增长潜力与消费活力优势，为不动产项目实现持续稳健运营与现金流稳定回流奠定了坚实的市场基础。

3、中高端酒店管理优势显著，集团化运营为酒店发展持续赋能

酒店行业的稳健运营高度依赖成熟的综合管理能力，而中高端酒店在运营管理层面具备显著优于传统高端酒店与经济型酒店的综合优势。从管理运营来看，中高端酒店在服务标准、人员配置、设施维护及客户需求响应上更加标准化、轻量化，运营体系成熟可控，管理负担相较高端酒店更小，而相较于经济型酒店，中高端酒店又具备更完善的服务体系与更强的品质管控能力，有效规避了经济型酒店品牌力薄弱、客单价偏低、抗风险能力不足等问题，在管理难度与运营效率之间实现平衡。从市场需求端来看，中高端酒店契合当前国内消费升级与商旅市场结构优化的主流趋势，拥有庞大且稳定的需求支撑。随着国内商务出行、休闲旅游市场持续复苏，广大商务客群、青年旅客及家庭游客更加注重性价比与品质感的平衡，既追求安全舒适的住宿体验，又对价格具备较高敏感度，中高端酒店恰好精准匹配这一核心消费诉求，市场需求韧性强、客群基础广泛、具备强劲的市场生命力与长期增长潜力，成为当前酒店行业中需求最稳定、发展最具确定性的优质赛道。

本次不动产项目均为锦江酒店旗下锦江都城品牌酒店，依托行业头部集团的规模化运营优势与全链条管理能力，从品牌标准、会员体系、中央预订、数字化管理、集中采购到人才培养等方面实现全方位赋能，有效提升运营效率、降低运营成本、增强抗风险能力，强大的集团化管理体系为项目旗下酒店实现持续稳定经营、现金流安全回流及资产价值稳步提升提供了坚实可靠的保障。

综上，管理人及评估机构认为本次评估折现率基于不动产特征，并根据不同项目所在区位取值 5.50%~6.75%具备合理性。

（六）可比项目情况

1、可比项目选取标准

（1）地理位置临近

优先选取与估价对象同属一个核心商圈的竞品案例，同时兼顾交通枢纽关联度，竞品案例与估价对象相似，邻近地铁口、火车站、机场等核心交通节点，或与估价对象处于同等交通辐射范围，以保证客群重叠度与周边商业配套情况具备一定可比性。

（2）市场定位对标

选取的竞品案例均为有限服务中端酒店，与估价对象定位一致，排除高端酒店或设计型民宿等，以确保竞品案例的产品品质及服务标准与估价对象具备一定可比性。

（3）规模体量可比

酒店的客房数量、宴会厅等配套设施规模决定了其接待能力和运营模式，因此本次竞品分析优先选取客房量级接近、功能空间（如会议室、餐厅、健身房）配套相仿的竞品案例，与估价对象在经营维度具备一定可比性。

2、可比项目具体情况

按照上述标准，戴德梁行对每个估价对象选取 3 家同区域对标酒店，从区位条件、硬件设施、运营数据、品牌服务等维度进行对比分析，具体情况如下：

（1）估价对象 1：锦江都城广州白云店



表 172 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	全季酒店（广州白云山远景路店）	喆啡锐品酒店（广州白云万达广场店）	骑士物语酒店（广州白云站新市墟地铁站店）
开业时间	2025 年	2025 年	2025 年
运营商	华住	锦江	单体酒店

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	133 间	157 间	110 间
客房报价	470-500 元/间/天	320-480 元/间/天	300-470 元/间/天
入住率	75%-80%	70%-75%	70%-75%
竞争性分析	**区位交通：**距离地铁口 500 米内，距离广州白云国际机场 25km、广州白云火车站及广州站 3.5km，交通通达性较好； **设备设施：**健身房、餐厅、公共停车场等配套设施较齐全； **服务及品牌：**服务专业度较好，会员粘性及品牌影响力较好。	**区位交通：**距离地铁口 500 米内，距离广州白云国际机场 27km、广州站 2.8km，交通通达性较好； **设备设施：**健身房、餐厅、公共停车场、洗衣房、会议室、咖啡吧等配套设施齐全； **服务及品牌：**服务规范，会员体系完善，品牌影响力一般。	**区位交通：**距离地铁口 300 米以内，距离广州白云国际机场 23km、广州白云站 2.7km，交通通达性较好； **设备设施：**健身房、餐厅、停车场、洗衣房等配套设施较齐全； **服务及品牌：**服务一致性较弱，会员粘性及品牌影响力弱。

（2）估价对象 2：锦江都城郑州二七店





表 173 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
名称	美豪鹊知巢酒店（二七万达第二人民医院地铁站店）	维也纳酒店(郑州二七区政府万达广场地铁站店)	艺龙玺程国际酒店（郑州二七万达第二人民医院地铁站店）
开业时间	2012 年，2022 年装修	2023 年	2025 年
运营商	单体酒店	锦江	艺龙
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	79 间	85 间	73 间
客房报价	210-290 元/间/天	250-290 元/间/天	180-240 元/间/天
竞争性分析	**区位交通：** 距离地铁口约 600 米，周边商业配套完善；**设备设施：**配备部分智能设施，缺少健身房等相关配套；**服务及品牌：**服务一致性较弱，缺乏集团化的品牌推广与会员架构。	**区位交通：** 距离地铁口约 450 米，周边商业配套完善；**设备设施：**配备全屋智能设备设施，缺少健身房配套；**服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：** 距离地铁口约 150 米，周边商业配套完善；**设备设施：** 产品较新，配备全屋智能设备设施；**服务及品牌：**房量少、接纳量有限，会员体系及品牌影响力较弱。

（3）估价对象 3：锦江都城长沙开福五一广场店





表 174 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3：
照片			

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3：
名称	长沙品酒店（五一广场培元桥地铁站店）	锦江都城酒店（长沙五一广场 IFS 国金中心店）	维也纳国际酒店(长沙芙蓉广场 IFS 国金中心店)
开业时间	2016 年	2023 年	2010 年
运营商	单体酒店	锦江	锦江
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	221 间	87 间	190 间
客房报价	330-480 元/间/天	230-400 元/间/天	240-430 元/间/天
入住率	45%-55%	70%-85%	60%-70%
竞争性分析	**区位交通：**距离地铁口约 480 米，邻近地标潮宗街区，临湘江，有江景房； **设备设施：**新中式装修，配有餐厅包厢、健身房、洗衣房等配套设施；但开业时间早，设施老旧，隔音较差； **服务及品牌：**服务一致性较弱，会员粘性及品牌影响力弱。	**区位交通：**距离地铁口约 260 米，步行可达五一广场、IFS 国金中心，交通通达性较好； **设备设施：**健身房、餐厅、会议厅等配套设施齐全，提供免费洗衣服务； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距离地铁口约 260 米，步行可达五一广场、IFS 国金中心，交通通达性较好； **设备设施：**与锦江都城酒店共用大堂，健身房、餐厅、会议厅等配套设施齐全，提供免费洗衣服务； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

（4）估价对象 4：锦江都城合肥政务中心店



表 175 竞争物业情况

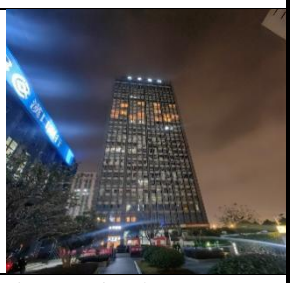
竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	维也纳国际酒店（合肥市政务中心地铁站店）	瑯盛国际酒店(合肥天鹅湖万达广场店)	汉庭酒店(合肥市政府店)
开业时间	2022 年	2020 年	2015 年
运营商	锦江	单体酒店	华住
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	113 间	79 间	107 间
客房报价	270-330 元/间/天	200-480 元/间/天	230-260 元/间/天
入住率	80%-85%	70%-75%	80%-85%
竞争性分析	**区位交通：**距离地铁口 200 米内，距离合肥新桥机场 36km，合肥南站 7km，合肥站 13km，交通通达性较好； **设备设施：**拥有全屋智能、餐厅、健身房、会议室、自助洗衣房等配套设施，配套齐全； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距离地铁口 500 米内，距离合肥新桥机场 36km，合肥南站 7km，交通通达性较好； **设备设施：**拥有全屋智能、湖景房、餐厅、健身房、洗衣房、停车场等配套设施，配套齐全； **服务及品牌：**服务一致性较弱，会员粘性及品牌影响力弱。	**区位交通：**距离地铁口 100 米内，距离合肥新桥机场 36km，合肥南站 7km，合肥站 13km，交通通达性好； **设备设施：**拥有餐厅、停车场等基础配套设施，配套一般； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

（5）估价对象 5：锦江都城武汉体育中心店





表 176 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3：
照片			
名称	全季酒店(武汉沌口开发区店)	枫渡酒店（武汉沌口体育中心店）	全季酒店(武汉沌口永旺梦乐城店)
开业时间	2015 年	2022 年	2021 年
运营商	华住	锦江	华住
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	120 间	168 间	106 间
客房报价	330-410 元/间/天	340-460 元/间/天	380-490 元/间/天
入住率	60%-65%	65%-70%	70%-75%
竞争性分析	**区位交通：**距离地铁口超 500 米，交通通达性较弱； **设备设施：**开业时间较早，设施维护良好，配有餐厅、洗衣房； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距离地铁口约 90 米，步行可达武汉体育中心体育场，交通通达性较好； **设备设施：**全屋配有智能可控，健身房、洗衣房、SPA、会议厅等配套设施齐全； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**周边无邻近地铁站，距永旺梦乐城超 1 公里，交通通达性较弱； **设备设施：**配有充电车位、洗衣房、健身房，提供健身课程，缺少相关商务配套； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

（6）估价对象 6：锦江都城武汉积玉桥店

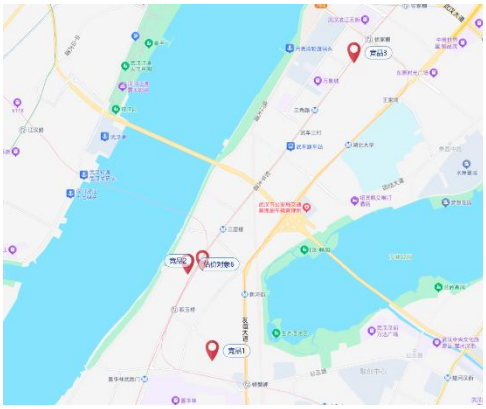




表 177 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	汉庭酒店(武汉昙华林螃蟹岬地铁站店)	全季酒店(武汉武昌江滩积玉桥店)	维也纳酒店（湖北大学武昌江滩徐家棚店）
开业时间	2023 年	2025 年	2022 年
运营商	华住	华住	锦江
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	122 间	154 间	146 间
客房报价	270-370 元/间/天	370-420 元/间/天	230-310 元/间/天
入住率	——	70%-80%	65%-75%
竞争性分析	**区位交通：**距离地铁口超 500 米，交通通达性一般，地处昙华林商圈，紧邻武昌区人民法院，承接商务出差+文旅消费双重客群； **设备设施：**配有洗衣房、餐厅、停车场，但缺少相关商务配套，房间面积较小； **服务及品牌：**服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距离地铁口约 480 米，距武昌站 5.1 公里，临江景观较好，周边无大型商业配套； **设备设施：**全季 5.0 茶空间，配有智能可控，健身房、洗衣房、会议厅等配套设施齐全； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距地铁口约 250 米，地处武昌区 CBD 核心，紧邻湖北大学、近武昌万象城、滨江天街两大商业体； **设备设施：**健身房、洗衣房、会议厅等配套设施齐全，部分客房为内窗； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

（7）估价对象 7：锦江都城合肥包河包公园店



表 178 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	合肥皖能大厦(包河万达店)	维也纳国际酒店(合肥包河万达广场合工大屯溪路校区店)	泓瑞美居酒店（淮河路步行街）
开业时间	1999 年	2021 年	2021 年
运营商	单体酒店	锦江	华住
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	188 间	166 间	198 间
客房报价	200-380 元/间/天	220-400 元/间/天	310-390 元/间/天
入住率	55-60%	60-65%	55-60%

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
竞争性分析	**区位交通：**距离地铁口超 500 米，距离安徽体育馆 500 米内，交通通达性较一般； **设备设施：**配有餐厅、健身房、停车场、会议厅等配套设施，配套较好，但整体开业较早，设施相对老旧； **服务及品牌：**服务一致性较弱，会员粘性及品牌影响力弱。	**区位交通：**距离地铁口超 500 米，交通通达性较一般； **设备设施：**配有餐厅、健身房、停车场、会议厅等配套设施，配套较好； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距离地铁口 500 米内，临近淮河路步行街，交通通达性较一般； **设备设施：**配有餐厅、健身房、停车场、咖啡厅等配套设施，配套较好； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

（8）估价对象 8：锦江都城沈阳铁西店





表 179 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	太平洋丽晶酒店（沈阳站宜家家居店）	智选假日酒店(沈阳站塔湾地铁站店)	宜尚酒店(沈阳北一路万达广场沈阳站店)
开业时间	2014 年	2016 年	2021 年
运营商	光兴集团	洲际酒店集团	东呈酒店集团

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	235 间	320 间	99 间
客房报价	260-440 元/间/天	180-310 元/间/天	180-340 元/间/天
入住率	45%-60%	60%-75%	65%-75%
竞争性分析	**区位交通：**距离地铁口超 500 米，交通通达性较弱； **设备设施：**健身房、宴会厅、棋牌室等配套设施齐全； **服务及品牌：**服务专业度较好，会员粘性及品牌影响力较弱。	**区位交通：**临主干道塔湾街，周边以住宅为主，商业办公氛围度较差； **设备设施：**健身房、会议室等配套设施齐全； **服务及品牌：**服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**紧邻北一路高架，交通通达性较好； **设备设施：**开业时间较短，设备设施较新； **服务及品牌：**服务专业度较低；会员粘性及品牌影响力一般。

（9）估价对象 9：锦江都城石家庄裕华店





表 180 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	桔子酒店（石家庄裕华万达广场店）	维也纳国际（石家庄裕华万达广场世纪公园店）	麗枫酒店（石家庄裕华万达广场医科大学建华校区店）

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
开业时间	2025 年	2025 年	2023 年
运营商	华住	锦江	锦江
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	94 间	98 间	86 间
客房报价	330-390 元/间/天	270-290 元/间/天	250-290 元/间/天
竞争性分析	**区位交通：**距离地铁口超 1km，交通通达性较一般，距离裕华万达火车头步行街 500 米； **设备设施：**配有餐厅、健身房、停车场、洗衣房等配套设施，配套较好； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距离地铁口超 1km，距离世纪公园 300 米，交通通达性较一般； **设备设施：**配有餐厅、健身房、停车场、洗衣房等配套设施，配套较好； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距离地铁口 1km 内，距离世纪公园 800 米，交通通达性较一般； **设备设施：**配有餐厅、健身房、停车场、洗衣房等配套设施，配套较好； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

（10）估价对象 10：锦江都城福州仓山店

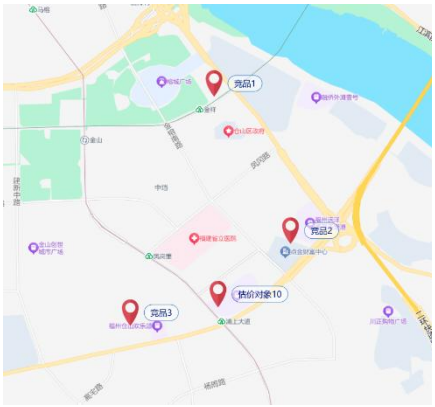




表 181 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3：
照片			
名称	福州三迪华美达广场酒店(仓山万达金祥地铁站店)	维也纳国际酒店(福州仓山万达店)	三宝大饭店(福州浦上大道店)
开业时间	2014 年，2019 年装修	2017 年	2015 年
运营商	温德姆	锦江	单体酒店
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	122 间	130 间 （部分客房装修）	270 间
客房报价	320-430 元/间/天	230-320 元/间/天	410-440 元/间/天
入住率	45%-55%	65%-80%	45%-55%
竞争性分析	**区位交通：**距离地铁口约 170 米，距福州站、福州南站均约 20 分钟车程，交通通达性较好； **设备设施：**健身房、餐厅、会议厅等基础配套设施齐全，另配有泳池、SPA、行政酒廊，但设施相对老旧； **服务及品牌：**服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力一般。	**区位交通：**距离地铁口超 500 米，距福州站、福州南站均 10-15 分钟车程，步行可达仓山万达广场； **设备设施：**设施较老旧，房间隔音一般，仅配有餐厅、会议厅，配套设施不齐全； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距离地铁口超 500 米，附近设有机场往返班车站点，交通通达性一般； **设备设施：**禅意主题，配有全素食餐厅、健身房、会议厅，开业时间早，设施老旧； **服务及品牌：**服务一致性弱，会员粘性及品牌影响力较弱。

（11）估价对象 11：锦江都城福州台江店





表 182 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	凯里亚德酒店(福州台江金融街万达店)	桔子酒店(福州台江万达金融街店)	全季酒店(福州金融街万达排尾路店)
开业时间	2025 年	2023 年	2025 年
运营商	锦江	华住	华住
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	139 间	130 间	111 间
客房报价	360-500 元/间/天	300-370 元/间/天	310-370 元/间/天
入住率	65%-75%	70%-75%	—
竞争性分析	**区位交通：**距地铁站超 1 公里，直面江景，部分客房受噪音影响，交通通达性较弱； **设备设施：**开业时间短，硬件设施新，配备全屋智控系统，洗衣房、健身房、会议厅等配套设施齐全； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距地铁站口超 500 米，步行可达万达广场，交通通达性一般； **设备设施：**开业时间较短，配备全屋智控系统，洗衣房、健身房、餐厅等配套设施齐全，无相关商务配套； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距地铁站超 1 公里，周边邻近无大型商业体，交通通达性较弱； **设备设施：**25 年 9 月开业，华住 5.0 版本，配备全屋智控系统，洗衣房、健身房、餐厅等配套设施齐全，商务属性弱； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

（12）估价对象 12：锦江都城常州新北店





表 183 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	汉庭酒店(常州新北万达店)	如家酒店(常州万达广场通江大道店)	亚朵酒店(常州环球恐龙城店)
开业时间	2012 年	2011 年	2018 年
运营商	华住	首旅如家	亚朵
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	86 间	113 间	140 间
客房报价	260-310 元/间/天	160-210 元/间/天	390-460 元/间/天
入住率	75%-80%	70%-80%	75%-80%
竞争性分析	**区位交通：**临城市主干道太湖中路，周边公共交通线路较为密集； **设备设施：**2021 年升级 3.0 版，设施较新，但隔音效果一般，房间空间较紧凑； **服务及品牌：**服务专业度一般；会员体系	**区位交通：**临近高速口，易受到噪音影响，酒店门口设有 BRT 站点，直通常州火车站及市区； **设备设施：**房间设施偏基础，商务属性较弱； **服务及品牌：**服务专业度较低；会员粘性及品牌影响力一般。	**区位交通：**近恐龙园景区，亲子旅游客源占比较大，与万达商圈客群重合度有限； **设备设施：**床品、洗浴等级较为高端，智能化程度较高； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
	完善，品牌影响力较好。		

（13）估价对象 13：锦江都城江阴澄江店





表 184 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	汉庭酒店(江阴万达广场店)	如家商旅酒店(江阴万达广场五星路店)	维也纳酒店(江阴万达店)
开业时间	2015 年	2022 年	2023 年
运营商	华住	首旅如家	锦江
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	63 间	91 间	98 间
客房报价	200-270 元/间/天	160-220 元/间/天	180-250 元/间/天
入住率	——	——	85%-90%
竞争性分析	**区位交通：**南临芙蓉大道，出行较为便利；**设备设施：**2020 年后完成升级，设施新且维护好，停车便利，但隔音效果一般，部分房间易受到马路噪音的影响；	**区位交通：**近五星路主干道，出行较为便利；**设备设施：**房型多样，选择空间较大；智能设备设施配套较为有限；	**区位交通：**紧邻万达，有商圈优势，出行较为便利；**设备设施：**配套会议室及影音室，满足小型团建、商务会议需求并提供延迟退房服务，但部分设施老化

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
	服务及品牌：服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力较好。	**服务及品牌：**服务专业度较低；会员粘性及品牌影响力一般。	程度较高； **服务及品牌：**服务专业度较低；会员粘性及品牌影响力一般。

（14）估价对象 14：锦江都城南昌红谷滩店

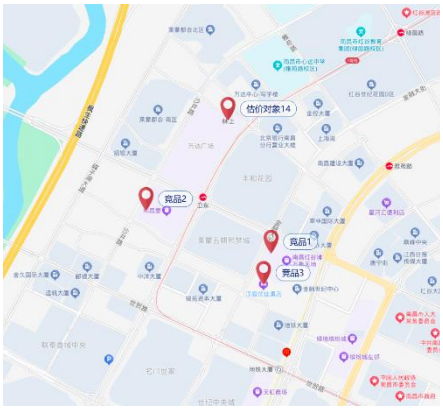




表 185 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3：
照片			
名称	全季酒店（南昌红谷滩万达广场店）	桔子酒店(南昌红谷滩万达广场店)	汉庭优佳酒店(南昌红谷滩万达广场酒店)
开业时间	2023 年	2021 年	2021 年
运营商	华住	华住	华住
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	96 间	115 间	137 间
客房报价	390-460 元/间/天	300-420 元/间/天	240-360 元/间/天
入住率	75%-85%	70%-75%	65%-75%

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3：
竞争性分析	**区位交通：**紧邻南昌红谷滩万象天地，周边办公氛围浓厚；1km 范围内设置有两个地铁站点； **设备设施：**洗衣房、健身房、餐厅等配套设施齐全，但未设置酒店独用电梯，高峰期等待时间长； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距地铁站 300 米，紧邻万达商圈，交通通达性较好； **设备设施：**配有全屋智控系统，洗衣房、健身房、会议厅等设施齐全，但会议设施较小； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距地铁站 370 米，紧邻万达商圈，交通通达性较好； **设备设施：**2024 年完成局部软装翻新，床品、家具等易损件均已换新； **服务及品牌：**服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力较好。

（15）估价对象 15：锦江都城绍兴柯桥店

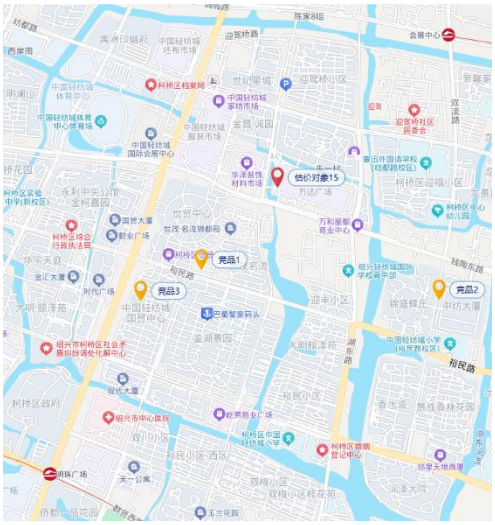




表 186 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	曼居酒店(绍兴柯桥万达店)	桔子酒店(绍兴柯桥万达会展中心店)	开元名庭大酒店（绍兴金昌店）
开业时间	2012 年开业	2022 年	2007 年
运营商	德胧（原开元）	华住	开元

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	139 间	90 间	92 间
客房报价	260-380 元/间/天	260-290 元/间/天	260-320 元/间/天
入住率	65%-75%	60%-70%	50%-60%
竞争性分析	**区位交通：**地处柯桥核心商圈，步行可达万达广场、银泰城，餐饮购物便捷； **设备设施：**客房面积相对紧凑，会议设施较小； **服务及品牌：**服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距万达商圈有一定距离，交通便捷程度一般； **设备设施：**酒店新，免费停车、充电桩、机器人服务、洗衣房、健身室齐全，自助入住便捷；部分房间朝向物流区，有轻微噪音； **服务及品牌：**服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距万达核心商圈距离较远，商圈配套依赖度低； **设备设施：**部分设施稍旧，装修风格偏传统，年轻客群接受度一般； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

（16）估价对象 16：锦江都城晋江梅岭店

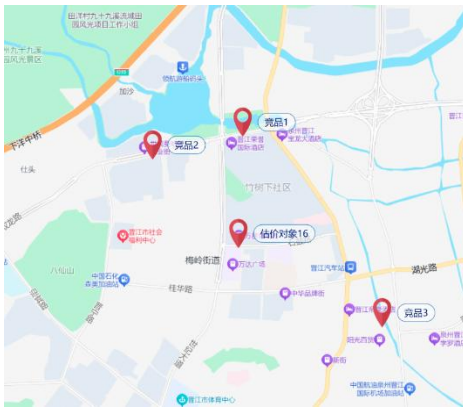




表 187 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3：
照片			
名称	凯里亚德酒店(泉州晋江国际机场五店市店)	全季酒店(泉州晋江万达广场店)	亚朵酒店（泉州晋江万达广场阳光路店）

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3：
开业时间	2022 年	2025 年	2023 年
运营商	锦江	华住	锦江
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	210 间	130 间	123 间
客房报价	290-380 元/间/天	280-350 元/间/天	340-420 元/间/天
入住率	75%-85%	80%-90%	85%-90%
竞争性分析	**区位交通：**距晋江机场约 10 分钟车程，到达五店市 4A 级旅游景区约 5 分钟车程； **设备设施：**洗衣房、健身房、会议厅等设施齐全，健身房器材种类多，客房面积较大； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**步行可达万达广场商圈，距晋江机场 5.2 公里，交通通达性较好； **设备设施：**自助入住便捷，洗衣房、健身房、餐厅等配套设施齐全，商务属性弱； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距晋江机场仅 1.9 公里，步行可达阳光夜市、阳光路商圈，但易受车流、夜市噪音影响； **设备设施：**健身房、洗衣房、书吧等设施齐全，支持自助入住/退房，车位数量稍显不足； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

（17）估价对象 17：锦江都城泰州海陵店

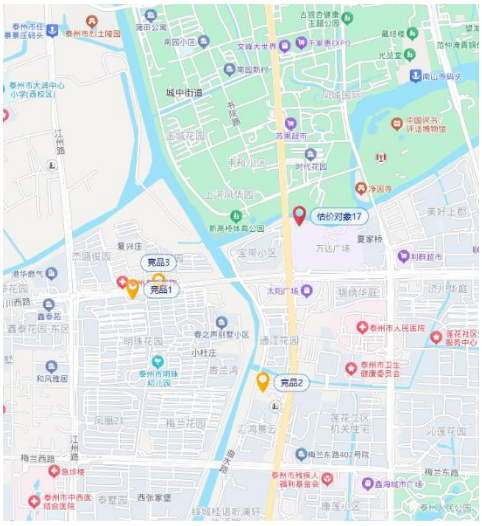




表 188 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	维也纳酒店(泰州万达广场店)	全季酒店(泰州万达广场店)	汉庭酒店(泰州万达店)
开业时间	2020 年	2019 年	2012 年
运营商	锦江	华住	华住
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	82 间	120 间	90 间
客房报价	140-250 元/间/天	270-310 元/间/天	160-190 元/间/天
入住率	75%-80%	60%-70%	60%-70%
竞争性分析	**区位交通：**位于济川西路，距万达约 400 米，周边社区配套较成熟； **设备设施：**商务设施配套较全，但部分房间隔音一般； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**近万达南门公交站，公共交通出行较为便捷； **设备设施：**智能设备较全面，可享受智能入住 / 零秒退房服务，但基础房型空间舒适度一般； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**临近万达，停车较为便利； **设备设施：**2019 年升级 2S 版，性价比较高；但房间隔音效果一般； **服务及品牌：**服务规范，会员体系完善，品牌影响力较好。

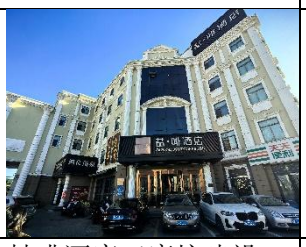
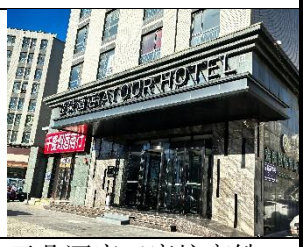
（18）估价对象 18：锦江都城廊坊广阳店



估价对象 18



表 189 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	臻至酒店（廊坊万达广场店）	喆啡酒店（廊坊建设路店）	亚朵酒店（廊坊高铁站光明桥店）
开业时间	2023 年	2022 年	2021 年
运营商	单体酒店	锦江	亚朵
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	108 间	119 间	115 间
客房报价	150-250 元/间/天	200-300 元/间/天	290-540 元/间/天
入住率	65%-75%	50%-60%	——
竞争性分析	**区位交通：**距离广阳高铁站 1.8 公里，位于万达商圈核心位置，周边商业资源丰富； **设备设施：**配有基础的设备设施，缺少健身房配套； **服务及品牌：**单体酒店品牌认知度低，服务规范性略弱。	**区位交通：**距离广阳高铁站 3.4 公里，偏离万达核心商圈； **设备设施：**咖啡主题特色，配有 24 小时咖啡厅及客房挂耳咖啡服务；房间面积相对偏小； **服务及品牌：**服务规范，会员体系完善，品牌影响力一般。	**区位交通：**距离广阳高铁站 1.3 公里，周边商业配套较弱； **设备设施：**商务配套完备，保养较好； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

（19）估价对象 19：锦江都城芜湖镜湖店





表 190 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	桔子酒店(芜湖站万达广场店)	芜湖华美达酒店	维也纳酒店(芜湖高铁站瑞丰商博城店)
开业时间	2025 年	2016 年	2021 年
运营商	华住	单体酒店	锦江
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	118 间	111 间	90 间
客房报价	300-370 元/间/天	190-270 元/间/天	220-310 元/间/天
入住率	70%-75%	70%-75%	85%-90%

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
竞争性分析	**区位交通：**距离地铁口约 350m，距离万达广场约 500 米，距离芜湖站 1.4km，距离芜湖宣州机场 45km，交通通达性较好； **设备设施：**配有餐厅、健身房、停车场、洗衣房、会议室等配套设施，配套较好； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距离地铁口超 1km，距离芜湖站 3.3km，距离芜湖宣州机场 43km，交通通达性一般； **设备设施：**配有餐厅、健身房、停车场、洗衣房、会议厅等配套设施，配套较好； **服务及品牌：**服务一致性较弱，会员粘性及品牌影响力弱。	**区位交通：**距离地铁口超 1km，距离芜湖站 5.1km，距离芜湖宣州机场 43km，交通通达性一般； **设备设施：**配有餐厅、健身房、停车场、洗衣房、会议厅等配套设施，配套较好； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

（20）估价对象 20：锦江都城宁德蕉城店

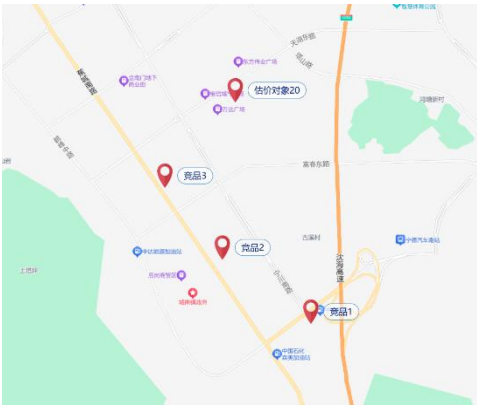




表 191 竞争物业情况

照片			
名称	亚朵酒店（宁德蕉城大润发店）	全季酒店（宁德大润发国际广场店）	维也纳国际酒店（宁德万达店）
开业时间	2025 年	2020 年	2018 年
运营商	亚朵	华住	锦江
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	115 间	141 间	136 间

照片			
客房报价	380-440 元/间/天	270-350 元/间/天	200-330 元/间/天
入住率	60%-75%	60%-65%	50%-55%
竞争性分析	**区位交通：**距南高速路口约 200 米，距宁德站 7 公里，约 14 分钟车程，周边无大型商圈； **设备设施：**开业时间短，设施新，配备全屋智控系统、暖气，餐厅提供中西式餐饮； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**地处大润发国际广场内，距万达商圈 800 米，周边商业配套密集； **设备设施：**配有餐厅、健身房、停车场、洗衣房、会议厅等配套设施，配套较好； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距宁德站 6.6 公里，距万达商圈 750 米，周边商业配套密集； **设备设施：**配有餐厅、茶室、洗衣房、会议厅等配套设施，配套较好；但开业时间较早，设施较老旧； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

（21）估价对象 21：锦江都城镇江润州店





表 192 竞争物业情况

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			

竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
名称	桔子酒店（镇江火车站万达广场店）	如家精选酒店（镇江火车站万达广场店）	汉庭酒店(镇江火车站万达广场店)
开业时间	2017 年	2021 年	2025 年
运营商	华住	首旅如家	华住
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	114 间	144 间	91 间
客房报价	250-280 元/间/天	210-260 元/间/天	230-270 元/间/天
入住率	45%-50%	50%-60%	80%-90%
竞争性分析	**区位交通：**近火车站、汽车站、万达商圈，交通便捷程度较高； **设备设施：**智能设备设施配套较为齐全，但价格较高，性价比一般； **服务及品牌：**服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**紧邻城市主干道黄山西路，交通便捷程度较高； **设备设施：**基础房型空间紧凑，智能化设备设施配备程度一般； **服务及品牌：**服务专业度较低；会员粘性及品牌影响力一般。	**区位交通：**近火车站、万达商圈，交通便捷程度较高； **设备设施：**华住会员权益全，基础服务完善；隔音一般，临马路、电梯房易受噪音干扰； **服务及品牌：**服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力较好。

（七）同行业上市公司重大资产重组和大宗交易情况

根据戴德梁行资本市场部数据显示，全国不动产大宗交易市场 2020 年-2024 年每年的交易金额在 2,000-2,600 亿左右，2025 年全国大宗交易总额约为 1,448 亿元，同比下降 34%；成交宗数 292 总，同比下降 21%；单宗中位数为 2.43 亿元，为历史 5 年同期最低。整体来看，国内酒店及文旅地产在大宗交易市场中始终处于“低占比、弱活跃”状态，2022 年至 2025 年间其成交额占整体商业地产大宗交易的比例约为 5.6%。

根据公开交易信息，戴德梁行统计了全国范围内不同城市级别酒店项目交易情况：

表 193 全国范围内不同城市级别酒店项目交易情况

项目	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
物业名称	三亚亚龙湾希尔顿酒店	杭州未来科技城木莲庄酒店	济南施柏阁酒店	长沙万达文华酒店
行政区/城市	吉阳区/三亚	余杭区/杭州	历城区/济南	开福区/长沙

项目	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
物业地址	海南省三亚市吉阳区湾月路 3 号	杭州市余杭区文一西路 998 号海创园 2 号楼	山东省济南市历城区号凤鸣路 5865-2 号	湖南省长沙市开福区湘江中路 308 号
建成/翻新年份	2006 年/2017 年	2015 年	2021 年	2012 年/2018 年
总建筑面积（万平方米）	7.5	1.8	1.7	6.6
客房数（间）	492	192	256	416
成交价（亿元）	17.1	2.3	4.1	5.1
单房价（万元/间）	348	120	185	124
卖家	中国金茂	合景泰富集团	融创中国	富力集团
买家	海南荔枝咨询有限公司	知识城集团、SCI 集团	济南历城集团	湖南骊驰咨询管理有限公司
成交时间	2024	2024	2024	2025

数据来源：公开信息、RCA、戴德梁行整理

从不动产资产所处的 18 个城市来看，大宗交易案例较少。上述大宗交易案例中位于三亚（核心旅游城市）的亚龙湾希尔顿酒店项目单间客房价超过 300 万元/间，其他位于新一线及二线城市项目单间客房价在 120 万元/间-185 万元/间。本次评估不动产资产估值基于底层酒店资产的未来持续运营净现金流，估值逻辑围绕投资者长期收益回报展开，一线城市单间客房评估价为 121 万元/间，其他新一线、二线及三线城市不动产资产单间客房评估价为 19 万元/间-82 万元/间，具备合理性。

第二节 现金流测算分析

基金管理人编制了 2026 年 12 月 31 日及 2027 年 12 月 31 日的预测合并资产负债表，2026 年度及 2027 年度的预测合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额测算表以及可供分配金额测算报告附注。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对该可供分配金额测算报告进行了审核并出具了可供分配金额测算报告之审核报告。

投资者认购本基金时，应认真阅读《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金可供分配金额测算报告之审核报告》全文。可供分配金额测算报告在预测的假设前提与限制条件下编制，所依据的各种假设具有不确定性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。若前述预测假设与限制条件发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、基金可供分配金额测算情况

（一）预测报表

1、预测合并资产负债表

表 194 预测合并资产负债表

单位：人民币元

资产	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
流动资产：		
货币资金	217,165,133.70	216,840,124.88
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,178,545.00	4,848,024.15
应收款项融资		
预付款项	842,375.46	842,375.46
其他应收款	51,037,401.82	51,037,401.82
存货	1,606,042.31	1,606,042.31
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		

资产	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
其他流动资产	2,098,899.36	
流动资产合计	**277,928,397.65**	**275,173,968.62**
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,562,170,176.96	1,493,096,247.04
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	64,692.85	32,257.81
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,582,786.62	2,582,786.62
其他非流动资产	38,380,515.30	36,639,610.96
非流动资产合计	**1,603,198,171.73**	**1,532,350,902.43**
资产总计	**1,881,126,569.38**	**1,807,524,871.05**

表 195 预测合并资产负债表（续）

单位：人民币元

负债和所有者权益	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		

负债和所有者权益	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	44,805,494.17	45,445,298.25
预收款项		
合同负债	2,829,612.72	2,656,150.69
应付职工薪酬		
应交税费	2,894,520.58	3,156,256.49
其他应付款	134,009,345.65	134,009,345.65
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	70,256.37	70,256.37
其他流动负债	131,939.41	122,120.80
流动负债合计	**184,741,168.90**	**185,459,428.25**
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	35,659.81	35,659.81
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	3,199,000.00	3,199,000.00
非流动负债合计	**3,234,659.81**	**3,234,659.81**
负债合计	**187,975,828.71**	**188,694,088.06**
所有者权益：		
实收基金	1,700,272,437.03	1,700,272,437.03
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	75,369,130.32	75,369,130.32
减：库存股		

负债和所有者权益	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-82,490,826.68	-156,810,784.36
所有者权益合计	**1,693,150,740.67**	**1,618,830,782.99**
负债和所有者权益总计	**1,881,126,569.38**	**1,807,524,871.05**

2、预测合并利润表

表 196 预测合并利润表

单位：人民币元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
一、营业总收入	**196,739,494.73**	**210,155,125.69**
其中:营业收入	196,739,494.73	210,155,125.69
二、营业总成本	**203,861,191.09**	**206,860,222.81**
其中:营业成本	185,088,500.13	188,091,575.98
其中:折旧摊销	90,554,602.37	89,807,521.41
税金及附加	14,228,063.11	14,231,876.76
管理费用	378,255.73	381,153.51
基金管理人报酬及托管费	3,566,372.12	3,555,616.56
基金其他费用	600,000.00	600,000.00
三、利润总额	**-7,121,696.36**	**3,294,902.88**
减:所得税费用		
四、净利润	**-7,121,696.36**	**3,294,902.88**

3、预测合并现金流量表

表 197 预测合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	208,099,368.46	222,911,673.44

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计	**208,099,368.46**	**222,911,673.44**
购买商品、接受劳务支付的现金	100,818,396.99	104,169,369.58
支付给职工及为职工支付的现金	166,884.19	
支付的各项税费	16,234,116.75	16,226,138.03
支付其他与经营活动有关的现金	4,567,323.19	4,559,639.28
经营活动现金流出小计	**121,786,721.12**	**124,955,146.89**
经营活动产生的现金流量净额	**86,312,647.34**	**97,956,526.55**
二、投资活动产生的现金流量		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	7,646,540.64	20,666,674.81
收购商业不动产项目公司支付的现金净额	1,698,272,437.03	
投资活动现金流出小计	**1,705,918,977.67**	**20,666,674.81**
投资活动使用的现金流量净额	**-1,705,918,977.67**	**-20,666,674.81**
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	1,700,272,437.03	
筹资活动现金流入小计	**1,700,272,437.03**	
向基金份额持有人分配支付的现金		77,614,860.56
支付募集资金相关的发行费用		
偿还借款本金支付的现金		
筹资活动现金流出小计		**77,614,860.56**
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	**1,700,272,437.03**	**-77,614,860.56**
四、现金及现金等价物净增加额	**80,666,106.70**	**-325,008.82**
加:年初现金及现金等价物余额	136,499,027.00	217,165,133.70
五、年末现金及现金等价物余额	**217,165,133.70**	**216,840,124.88**

4、可供分配金额测算表

本基金预测期内可供分配金额测算表如下：

表 198 可供分配金额测算表

单位：人民币元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
一、合并净利润	**-7,121,696.36**	**3,294,902.88**
二、将合并净利润调整为税息折旧摊销前利润		
折旧和摊销	90,554,602.37	89,807,521.41
所得税费用		
息税折旧摊销前利润	83,432,906.01	93,102,424.29
三、其他调整		
商业不动产基金发行份额募集的资金	1,700,272,437.03	
收购商业不动产项目公司股权所支付的现金净额	-1,698,272,437.03	
支付募集资金相关的发行费用		
偿还借款本金支付的现金		
应收及应付项目的变动	-477,461.92	1,048,780.21
支付的利息和所得税费用		
资本性支出	-7,646,540.64	-20,666,674.81
年初现金余额	2,305,957.11	
未来合理的相关支出预留	-2,000,000.00	
四、本年可供分配金额	**77,614,860.56**	**73,484,529.69**
五、预测现金流分派率（年化）	**4.56%**	**4.32%**

基于本次基金模拟发售规模为人民币 17.00 亿元（实际发售规模根据发售结果最终确定），2026 年及 2027 年可供分配现金预测值分别为人民币 77,614,860.56 元和 73,484,529.69 元，年化现金流分派率预测值分别为 4.56%和 4.32%。

（二）基金可供分配金额测算的假设

1、可供分配金额测算的基本假设

（1）本基金及本基金所投资的商业不动产项目经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境在预测期间内不会出现可能对本基金运营造成重大不利影响的任何重大事项或变化；

（2）本基金的运营及项目公司的商业不动产项目不会因任何不可抗力事件或无法预料的因素或非本基金管理人所能控制的任何无法预料的原因（包括但不限于发生天灾、劳务纠纷、重大诉讼及仲裁）而受到严重影响。同时，项目公司的商业不动产项目的实际使用状况不会出现重大不利情况等；

（3）本基金及项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化；

（4）本基金及项目公司在预测期所涉及的税收政策无重大变化，资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税；

（5）本基金及项目公司所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化；

（6）本基金及项目公司的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷等的重大影响；

（7）本基金及项目公司的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响；

（8）现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化；

（9）预测期内本基金管理人董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在预测期内保持关键管理人员的稳定性；

（10）未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品的影响。

2、可供分配金额测算的特定假设

（1）基金发行份额募集的资金及购买项目公司情况

本基金为契约型封闭式，设定存续期为 25 年，本基金的基金份额首次发售分别为战略配售、网下配售、公众投资者认购等活动，拟募集资金约为人民币 17.00 亿元。本基金拟在成立后在上海证券交易所上市交易。本基金的基金管理人为华安基金，基金托管人为中信银行。本可供分配金额测算报告中，上述募集资金在可供分配金额测算表中列示为其他调整项，并在预测合并现金流量表中列示为发行基金份额收到的现金。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司于 2026 年 4 月 20 日出具的商业不动产项目评估报告，于 2025 年 12 月 31 日商业不动产项目的市场价值为人民币 16.84 亿元。

假定本基金于 2026 年 1 月 1 日成立，募集资金总计人民币 17.00 亿元，假设募集资金总额为截至评估基准日的“不动产项目总体评估值+项目公司（总资产-固定资产-在建工程-使用权资产-其他非流动资产）-项目公司（总负债-长期应付款）+需预留的相关税费”。

（2）购买标的商业不动产项目

根据《基金指引》要求及本基金向战略投资者定向配售安排，原始权益人将认购本基金发行的一定份额。假设原始权益人合计持有的本基金份额将不会构成其在本基金层面的控制，并且本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主动履行其运营管理商业不动产项目的职责，包括对运营管理机构的履职情况的监督和考核，从而原始权益人或其关联方提供的运营管理服务也无法构成其在项目公司层面的控制。在上述假设均可满足的前提下，本基金通过专项计划收购 SPV 的股权从而间接取得项目公司股权的交易将构成非同一控制下的并购交易。

本基金选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本基金比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本基金基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

本基金判断购买商业不动产不构成业务合并，作为取得一组资产购买交易进行确认和计量。可供分配金额测算报告以此作为假设编制。

（3）本基金购买商业不动产项目的对价

本不动产基金拟募集资金规模为 170,027.24 万元，其中购买不动产项目所支付的现金为 169,827.24 万元。

购买商业不动产项目所支付的现金=不动产项目总体评估值+项目公司（总资产-固定资产-在建工程-使用权资产-其他非流动资产）-项目公司（总负债-长期应付款）。

（4）可供分配金额测算表相关假设

可供分配金额测算报告是根据《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》的要求，在预测合并净利润基础上进行有关调整后，计算得出可供分配金额。在测算预测期间内可供分配金额的过程中，先将预测的合并

净利润调整为税息折旧及摊销前利润，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

3、可供分配金额测算的具体假设

（1）货币资金

预测期末货币资金包括项目公司原有的货币资金余额、发行基金份额收到的现金、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额、经营活动产生的现金流量净额以及向基金份额持有人进行收益分配产生的现金变动等。

表 199 货币资金明细表

单位：元

项目	2026.12.31 预测数	2027.12.31 预测数
货币资金	217,165,133.70	216,840,124.88

（2）应收账款、应付账款、应交税费、合同负债、其他流动负债

预测期内每年年末应收账款、应付账款、应交税费、合同负债余额是基于年初余额加上各应收应付项目的变动数进行调整。

（3）其他应收款、其他应付款

假设基金预测期内其他应收款、其他应付款的保证金、周转金及相关往来款等不发生变化。

（4）存货

存货为原材料、库存商品（主要为低值易耗品）假设不发生变化。

（5）其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣进项税，预测期内每年年末其他流动资产余额为年初余额加上当年销售、采购金额对应的销项及进项税额之差。

（6）固定资产、使用权资产、在建工程、其他非流动资产

预测期内固定资产期末余额为年初固定资产余额加上购买日可辨认净资产公允价值高于账面价值的部分全部分摊至商业不动产项目公司的固定资产金额及每年的资本支出金额，并扣除每年计算的折旧金额后得出年末余额。

假设 2025 年末的在建工程于 2026 年初完工。预测期间内的资本支出相关的工程于当年完工并结转固定资产，按照结转固定资产类别的折旧率进行摊销，预测期各期末在建工程无余额。

使用权资产及其他非流动资产按照原资产的期末余额扣除预测期内每年的折旧、摊销金额得出期末余额。

（7）长期应付款

假设预测期间股东借款不发生变化。

（8）营业收入

商业不动产项目收入构成为客房收入、餐饮收入及其他收入，其中客房收入占比约为 97%，餐饮及其他收入占比约为 3%。结合经营情况、历史经营指标、发展趋势、宏观经济状况及行业发展情况，对未来收益预测等资料进行分析，确定预测期内各年度之运营收入。

预测期内营业收入明细预测数据如下：

表 200 营业收入明细表

单位：元

营业收入	2026年度预测数	2027年度预测数
客房	190,857,949.59	203,889,780.39
餐饮及其他	5,881,545.14	6,265,345.30

1）客房收入

①客房单价及增长率

酒店客源构成复杂，一般有国内外旅游散客、国内外商务旅客、大型会议会展客户、国内外旅行团、航空机组人员等，不同客源会通过不同渠道订房。从客源订房渠道来看，入住客人订房主要通过三个渠道，分别为会员系统预订（旅游散客、商旅客等）、协议及大客户预订（会议会展客户、旅行团客户、机组人员客户）、OTA 线上渠道预订（旅游散客、商旅客等），一般不同客源对应的价格有所不同，而酒店平均客房单价为包含上述各类客源渠道平均后的价格水平，能够反映酒店经营的综合客房单价水平。

根据分析客房报价处于可比实例客房报价之间，且高于 2025 年平均客房单价，故采用 2025 年平均客房单价作为评估基准日客房单价。

结合各门店的运营阶段、市场情况及运营团队未来经营计划预测，预测期内设置客房单价增长率如下：

表 201 客房单价增长率表

项目名称	2026年度预测数	2027年度预测数
锦江都城广州白云店	4.00%	4.00%
锦江都城郑州二七店	0.00%	4.00%
锦江都城长沙开福五一广场店	3.50%	3.50%
锦江都城合肥政务中心店	0.00%	0.00%
锦江都城武汉体育中心店	3.00%	3.00%
锦江都城武汉积玉桥店	4.00%	3.50%
锦江都城合肥包河包公园店	0.00%	0.00%
锦江都城沈阳铁西店	3.50%	3.50%
锦江都城石家庄裕华店	3.50%	3.00%
锦江都城福州仓山店	2.50%	2.50%
锦江都城福州台江店	4.50%	4.50%
锦江都城常州新北店	4.50%	4.00%
锦江都城江阴澄江店	0.00%	0.00%
锦江都城南昌红谷滩店	0.00%	0.00%
锦江都城绍兴柯桥店	0.00%	0.00%
锦江都城晋江梅岭店	4.00%	3.00%
锦江都城泰州海陵店	0.00%	0.00%
锦江都城廊坊广阳店	0.00%	4.00%
锦江都城芜湖镜湖店	0.00%	0.00%
锦江都城宁德蕉城店	0.00%	0.00%
锦江都城镇江润州店	0.00%	3.50%

②入住率

根据市场调研及运营团队访谈，中端及中高端酒店基础房型房间数量在总房间数量中的占比较高，经营稳定的中端及中高端酒店入住率可达 75%~85%之间，各门店 2015 年至 2025 年度（剔除 2020-2022 年）各门店平均入住率为 57%~84%，2015 年至 2025 年度各门店平均入住率最高为 68%~97%。

各门店运营阶段、市场情况、未来经营计划及运营团队预测，预测期内设置入住率如下：

表 202 入住率表

项目名称	2026 年度预测数	2027 年度预测数
锦江都城广州白云店	79.00%	80.00%
锦江都城郑州二七店	70.00%	70.00%
锦江都城长沙开福五一广场店	70.00%	70.00%
锦江都城合肥政务中心店	69.00%	70.00%
锦江都城武汉体育中心店	70.00%	70.00%
锦江都城武汉积玉桥店	70.00%	70.00%
锦江都城合肥包河包公园店	53.00%	57.00%
锦江都城沈阳铁西店	70.00%	70.00%
锦江都城石家庄裕华店	81.00%	81.00%
锦江都城福州仓山店	69.00%	70.00%
锦江都城福州台江店	65.00%	70.00%
锦江都城常州新北店	65.00%	70.00%
锦江都城江阴澄江店	57.00%	60.00%
锦江都城南昌红谷滩店	55.00%	60.00%
锦江都城绍兴柯桥店	52.00%	57.00%
锦江都城晋江梅岭店	78.00%	75.00%
锦江都城泰州海陵店	70.00%	70.00%
锦江都城廊坊广阳店	70.00%	70.00%
锦江都城芜湖镜湖店	67.00%	70.00%
锦江都城宁德蕉城店	65.00%	68.00%
锦江都城镇江润州店	58.00%	65.00%

年客房收入=总客房数×客房单价×当年入住率×当年天数

2）客房收入占比及餐饮与其他收入

根据调研及运营团队访谈，各门店以提供客房为主要经营模式，各酒店均配备 1 间餐厅提供早餐及部分会务活动餐饮，其他收入主要包括商品销售及会议服务收入等。

根据历史三年收入占比情况分析，客房收入作为主要的收入构成，平均收入占比为 97%；各项目历史三年平均客房收入占比在 92%~99%之间不等，参考各项目 2022 至 2025 年平均客房收入占比情况（剔除部分项目受公共卫生事件影响较大年份），按照 95%~99%进行计算，整体平均为 97%。

即：餐饮及其他收入 = 客房收入 / 客房收入占比 x 餐饮及其他收入占比

综上分析，总运营收入 = 客房收入 + 餐饮及其它收入

（9）营业成本

营业成本主要包括运营管理费、餐饮及商品销售成本、维修及保养成本、清洁及物料成本、能源费、宣传推广费、折旧及摊销、物业费、其它成本等。

预测期内营业成本的明细如下：

表 203 营业成本明细表

单位：元

营业成本	2026 年度预测数	2027 年度预测数
运营管理费	47,217,478.73	50,437,230.17
餐厅及商品销售成本	8,883,674.93	8,972,511.68
维修及保养成本	2,046,090.75	2,066,551.65
清洁及物料费成本	13,088,661.98	13,219,548.60
能源费	14,198,183.90	14,340,165.74
宣传推广费	983,697.47	1,050,775.63
其他成本	1,538,720.00	1,554,107.20
折旧及摊销	90,554,602.370	89,807,521.41
物业费	6,577,390.00	6,643,163.90

1）运营管理费

运营管理费包含了运营管理统筹机构收取的基础管理费及运营管理实施机构收取的基础管理费。

运营管理统筹机构对酒店项目收取的基础管理费主要涵盖以下成本：运营管理统筹机构为服务运营管理委托事项及运营管理协助事项而产生的人员成本及与前述人员有关的行政费用、第三方费用、相关税费。按照各年度营业总收入的1%进行测算。

运营管理实施机构收取的基础管理费由以下三部分费用组成：

基础管理费=人员服务费+基本服务费 A+基本服务费 B

人员服务费包括运营管理实施机构所承担的所有酒店人员费用。按照各年度营业总收入的 20%进行测算。

基本服务费 A 主要包括运营管理实施机构为所有酒店项目提供酒店品牌和酒店运营管理系统所产生的品牌许可费用和系统服务费用。按照各年度营业总收入的 1%进行测算。

基本服务费 B 主要包括运营管理实施机构为商业不动产基金提供信息披露、报表编制、投资者关系等相关业务服务而产生的费用。按照各年度营业总收入的 2%进行测算。

2）餐饮及商品销售成本

餐饮及商品销售成本主要包含餐厅经营所需日常原材料及耗材采购成本及销售商品采购成本。根据历史成本情况及未来成本预测，餐饮及商品销售成本首年按照运营收入的 3%-7.5%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

3）维修及保养成本

维修及保养成本主要为日常维修及保养所需支出，根据历史成本情况及未来成本预测，维修保养成本首年按照运营收入的 1%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

4）清洁及物料成本

清洁及物料成本主要为客房日常清洁所需物料布草支出，根据历史成本情况及未来成本预测，清洁及物料成本首年按照运营收入的 4.5%-10%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

5）能源费

根据历史成本情况及未来成本预测，能源费首年按照运营收入的 4%-15.5%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

6）宣传推广费

根据历史成本情况及未来成本预测，预测期内宣传推广费按照运营收入的 0.5%进行测算。

7）其他成本

除上述各项成本以外日常运营仍有部分小额成本开支，主要为邮电通讯费及其他零星开支等。根据历史成本情况及未来成本预测，2026 年其他成本按照 154 万元/年进行测算，2027 年起每年递增 1%。

8）折旧及摊销

折旧及摊销是基于购买日购买商业不动产项目所支付的对价高于可辨认净资产及长期应付款账面价值之和的金额分摊至商业不动产项目的增值资产，按照2025 年 12 月 31 日增值资产的剩余使用年限计算预测期内的折旧金额，折旧费用考虑了预测期内的资本性支出所产生的折旧费用。假设原资产的预计使用寿命、预计净残值率及摊销期限保持不变。

9）物业费

物业成本主要包括大物业管理费、停车费及其他， 2026 年物业费按照 658 万元/年进行测算，2027 年起每年递增 1%。

（10）税金及附加

税金及附加主要包括房产税、城镇土地使用税、增值税及附加等。预测期内税金及附加的明细如下：

表 204 税金及附加明细表

单位：元

税金及附加	2026 年度预测数	2027 年度预测数
房产税	10,629,855.10	10,629,855.10
城镇土地使用税	361,085.90	361,085.90
增值税附加等	393,478.99	420,310.25
专项计划利息收入增值税及附加	2,843,643.12	2,820,625.51

（11）管理费用、基金管理人报酬及托管费

管理费用为购买的保险费，保险费包含营业中断险、财产一切险、公众责任险、营业中断险及机器损坏险。预测期间内保险费用参考历史期间实缴保险金额进行预测。

预测期内管理费用、基金管理人报酬及托管费明细如下：

表 205 管理费用、基金管理人报酬及托管费明细表

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
保险费	378,255.73	381,153.51
基金管理人报酬及托管费	3,566,372.12	3,555,616.56
基金其他费用	600,000.00	600,000.00

1）保险费

表 206 保险费明细表

险种	保险费率	基数
财产一切险	0.0168%	评估总价
公众责任险	1,660 元/个项目	——
营业中断险	0.0216%	营业收入
机器损坏险	900 元/个项目	——

2）基金管理人报酬及托管费

本基金的基金管理及托管费用主要包括资产支持专项计划和公募基金的管理费用以及托管费用，预测期间该类支出每年均按照基金规模的一定比例进行确定，并且假定于预测期内比例保持不变。2026 年度，资产支持专项计划管理费、公募基金管理费、托管费合计为基金募集资金规模的 0.21%；2027 年度，资产支持专项计划管理费、公募基金管理费、托管费合计为期初基金合并净资产的 0.21%。

3）基金其他费用

基金其他费用包含基金及专项计划层面的审计、评估、信息披露费等费用。根据基金管理人及项目公司预测，基金其他费用在 2026 年度及 2027 年度分别为 60 万元。

（12）所得税费用

根据《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税[2008]1 号）规定，对本基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。因此，本基金对取得的收益暂不征收企业所得税。专项计划和公募基金不属于当前税收法规框架下的独立纳税主体，无需履行企业所得税的纳税申报业务。

项目公司的应税所得是根据商业不动产获得的收入与其他应税所得合并后，扣除包括运营委托管理费用等在内的成本费用计算得出的。根据企业所得税及相关法律法规，项目公司的应税所得应按 25%的税率缴纳企业所得税。根据《企业所得税法实施条例》第三十八条规定，企业在生产经营活动中发生的下列利息支出，准予扣除：非金融企业向非金融企业借款的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分。此外，项目公司在计算应纳税所得税时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超

过 2:1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

预计 SPV 及项目公司间的反向吸并将在基金发行后 3 个月内完成，并完成股东借款债股结构的搭建。在此期间内，项目公司及 SPV 公司于预测期内项目公司账面现有的股东借款所产生的利息可进行税前抵扣。股东借款债股结构搭建完成后预测期内项目公司所得税费用为零。

（13）资本性支出

资本性支出主要包括客房翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。

客房翻新支出部分本次测算参考客房翻新改造计划按照收入的一定比例进行计算，其中 2026 年度为运营收入的 1%，2027 年为运营收入的 6.5%。

主体工程及设备设施大修、更换及升级调整部分参考《工程尽职调查报告》本预测期内合计 1,034.79 万元（不含增值税）。

（14）应收应付项目的变动

项目公司的营运资本科目主要为应收账款、应付账款等项目。结合历史运营情况和假设成立日的期初余额，预测期内预计相关应收和应付项目调整金额如下：

表 207 预计相关应收和应付项目调整金额表

报表项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
应收账款项目的变动	-997,792.44	330,520.85
应付账款项目的变动	9,391.88	639,804.08
预收款项、合同负债项目的变动	523,655.61	-173,462.03
应付职工薪酬的变动	-166,884.19	
其他流动负债项目的变动	29,640.88	-9,818.61
应交税费项目的变动	124,526.34	261,735.91

1）应收账款项目的变动

应收账款为项目公司在运营过程中形成的应收客房收入等，根据历史周转率预测。

2）应付账款项目的变动

应付账款为项目公司在运营过程中形成的应付采购款等，根据历史周转率预测。

3）预收款项、合同负债项目的变动

预收账款、合同负债主要为预收的客房收入、租金等，均根据历史周转率预测。

4）应付职工薪酬的变动

项目公司在运营过程中形成的应付职工薪酬，预计 2026 年 12 月 31 日前支付完成且预测其不再发生。

5）其他流动负债项目的变动

其他流动负债为正常经营产生的合同负债对应的待转销项税额。

6）应交税费的变动

应交税费主要包括房产税、土地使用税、增值税、企业所得税等，根据历史周转率预测。本基金拟按计划使用账面留存的期初现金支付预测期期初的应交所得税及个人所得税。

（15）未来合理的相关支出预留

基金未来合理的相关支出为预留的不可预见费等。

（16）年初现金余额

预测期内，项目公司在预测期期初持有的货币资金，其中属于合同负债的部分参与基金分配。

（17）销售商品、提供劳务收到的现金

销售商品、提供劳务收到的现金以项目公司预测期的营业收入为基础，并对预测期应收账款的变动进行调整后予以确定。

（18）购买商品、接受劳务支付的现金

购买商品、接受劳务支付的现金包含以项目公司预测期内支付营业成本中的运营管理费、餐饮及商品销售成本、维修及保养成本、清洁及物料成本、能源费、宣传推广费、物业费、其它成本等，以项目公司预测期的成本费用为基础，并对预测期应付款项的变动进行调整后予以确定，其中预测期应付款项余额根据历史周转率预测。

（19）支付给职工及为职工支付的现金

假设 2025 年末的职工薪酬在 2026 年度支付。

（20）支付的各项税费

支付的各项税费是假设商业不动产项目预测期需要支付的各项税费，以项目公司预测期的税金及附加、项目公司的增值税、专项计划当期简易征收方式计算的应缴纳的增值税、当期所得税等税费为基础予以确定。

（21）支付其他与经营活动有关的现金

支付其他与经营活动有关的现金包含预测期内需要支付的保险费、基金管理人报酬及托管费和基金其他费用等。假定保险费、基金管理人报酬、基金其他费用均于费用发生当期支付。

（22）购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金

购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金为项目公司预测的资本性支出。

（23）发行基金份额收到的现金、购买商业不动产项目所支付的现金

发行基金份额收到的现金、购买商业不动产项目所支付的现金的相关假设详见本招募说明书“第三章 资产评估与现金流测算”之“第二节 现金流测算分析”之“一、基金可供分配金额测算情况”之“（二）基金可供分配金额测算的假设”之“2、可供分配金额测算的特定假设”

（24）向基金份额持有人分配支付的现金

假设本基金按照预测可供分配金额的100%向投资者分配股利，假设基金成立的当年不进行分配，当年的可供分配金额于次年进行支付。

（三）评估报告和可供分配金额测算报告对不动产项目现金流预测结果的差异情况

评估报告和可供分配现金流报告的现金流情况对比如下:

表 208 评估报告和可供分配金额测算报告的现金流情况对比

单位:万元

项目	2026 年度预测数		2027 年度预测数	
报告名称	评估报告	可供分配金额测算报告	评估报告	可供分配金额测算报告
营业收入	19,673.95	19,673.95	21,015.51	21,015.51
息税折旧摊销前利润（扣除不含税的资本性支出）	8,892.87	7,641.77	8,715.48	7,414.22

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
息税折旧摊销前利润（扣除不含税的资本性支出）差异	-14.07%	-14.93%

由于评估报告与可供分配金额测算的口径不同，无法直接从最终的可供分配现金流进行比较，因此选取息税折旧摊销前利润（扣除不含税的资本性支出）进行同口径比较，差异大于 5%，主要原因包括：

1、支付给运营管理统筹机构的基础管理费：根据《运营管理服务协议》约定，运营管理统筹机构按照不动产项目营业总收入的 1%收取基础管理费，主要涵盖为服务运营管理委托事项及运营管理协助事项而产生的人员成本及与人员有关的行政费用、第三方费用、相关税费。该部分费用未在估值中考虑，仅在供分配金额测算中考虑。该差异金额 2026 年为 196.74 万元，2027 年为 210.16 万元。

2、支付给运营管理实施机构的基本服务费 B：所有酒店项目的营业总收入之和×2%，2026 年为 393.48 万元，2027 年为 420.31 万元，未在估值中考虑，仅在可供分配金额测算中考虑。

3、基金管理费、专项计划管理费、基金托管费，2026 年为 356.64 万元、2027 年为 355.56 万元。未在估值中考虑，仅在可供分配金额测算中考虑。

4、基金其他费用，2026 年、2027 年均为 60.00 万元。未在估值中考虑，仅在可供分配金额测算中考虑。

5、专项计划利息收入增值税及附加，2026 年为 284.36 万元、2027 年为 282.06 万元。未在估值中考虑，仅在可供分配金额测算中考虑。

6、账期差异，其余差异为估值中对每年收入考虑 2%的账期影响，可供分配金额测算未在息税折旧摊销前利润中考虑账期影响，而是在应收应付变动中按历史平均应收账款周转率考虑上述影响。

二、资本性支出

资本性支出主要包括客房翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。

客房翻新支出部分本次测算参考客房翻新改造计划按照收入的一定比例进行计算，其中 2026 年度为运营收入的 1%，2027 年为运营收入的 6.5%。

主体工程及设备设施大修、更换及升级调整部分参考《工程尽职调查报告》本预测期内合计 1,034.79 万元（不含增值税）。

三、期初现金分配安排

截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司账面货币资金金额为 136,499,027.00 元，其中 82,971,943.83 元为往来款（其他应付款-其他应收款）清理备付金；50,087,719.80 元为其他经营性负债的备付金（流动负债总额-其他应付款-预收款项-合同负债）；2,305,957.11 元主要为预收房费（预收款项+合同负债），预计后续将逐步结转收入，在最大限度保障投资人利益的前提下，拟将该预收房费用于 2026 年度可供分配资金；剩余 1,133,406.26 元预留用于未来资产零星维修及其他日常经营性支出，由运营管理机构结合项目实际经营情况提出申请，经基金管理人审批通过后拨付相关款项。

扣除往来款（其他应付款-其他应收款）清理备付金后，项目公司期初现金与经营性负债基本匹配，将主要作为装修工程款、日常采购经营款、职工薪酬及运营税费等相关经营性用途的备付金。从基金份额持有人利益出发，在保障项目公司日常稳定运营的基础上，将项目公司期初现金中的预收房费 2,305,957.11 元用于 2026 年度可供分配资金，可最大限度提升投资者收益分配水平。

若不考虑该期初现金，2026 年度可供分配金额为 75,308,903.45 元，预测现金流分派率为 4.43%；若考虑该期初现金，2026 年度可供分配金额为 77,614,860.56 元，预测现金流分派率为 4.56%。

管理人已在本招募说明书“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”之“三、与不动产项目相关的风险”之“（三）评估及现金流预测风险”中揭示上述风险。

管理人认为，前述安排有利于保护基金份额持有人利益。

四、敏感性分析

可供分配金额测算审核报告中的可供分配金额测算基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，可供分配金额测算审核报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金投资人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本（付现成本，不包含折旧摊销，下同）关键假设进行了敏感

性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

预测期内，营业收入和营业成本的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下：

表 209 2026 年度敏感性分析结果

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动（%）
营业收入	上升 5%	77,614,860.56	87,451,835.30	12.67
营业收入	下降 5%	77,614,860.56	67,777,885.82	-12.67
付现成本	上升 5%	77,614,860.56	73,312,247.23	-5.54
付现成本	下降 5%	77,614,860.56	81,917,473.88	5.54

表 210 2027 年度敏感性分析结果

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动（%）
营业收入	上升 5%	73,484,529.69	83,971,628.33	14.27
营业收入	下降 5%	73,484,529.69	62,997,431.06	-14.27
付现成本	上升 5%	73,484,529.69	67,578,983.14	-8.04
付现成本	下降 5%	73,484,529.69	79,390,076.24	8.04

五、分派率

基于本次基金模拟发售规模为人民币 17.00 亿元（实际发售规模根据发售结果最终确定），2026 年及 2027 年可供分配现金预测值分别为人民币 77,614,860.56 元和 73,484,529.69 元，年化现金流分派率预测值分别为 4.56%和 4.32%。

根据公开披露信息，截至评估基准日，10 年期国债收益率为 1.85%。

第四章 治理机制与运营管理安排

第一节 不动产基金治理

一、分层决策机制概述

不动产基金采用“公募基金+不动产资产支持证券”的产品结构。基金管理人（代表基金的利益）通过资产支持证券和项目公司取得不动产项目完全所有权或经营权利。

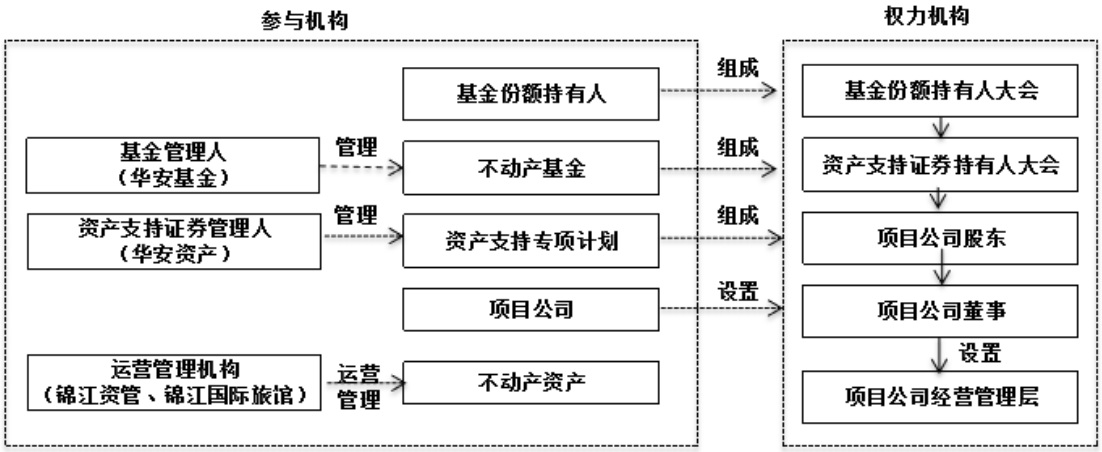


图 106 基金整体治理架构（反向吸收合并后）

基金层面，通过基金合同约定基金份额持有人大会的决策权限与议事规则、基金管理人及基金托管人的权利义务。此外，基金管理人内部设置公募 REITs 投资决策委员会作为基金管理人内部公开募集不动产基金的最高投资决策机构。本基金份额持有人大会可设立日常机构，相关设立方案以届时持有人大会决议及有效的法律法规为准。本基金通过持有人大会的各项安排及表决机制、运营管理相关制度、运营管理服务协议和监管协议等约定，使得投资者能参与到重大运营管理的决策中，投资者自身利益得到充分保护不受侵害。

专项计划层面，通过《标准条款》约定基金管理人（代表基金的利益）作为单一不动产资产支持证券持有人、专项计划管理人、以及专项计划托管人的权利义务，以及专项计划份额持有人大会的决策权限与议事规则，确保专项计划管理人依照基金管理人（代表基金的利益）的指示行使其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

项目公司层面，为进一步确保基金管理人能够代表本基金切实行使股东权利，项目公司的法定代表人、董事、监事、经理（如有）、财务负责人等决策人员均由基金管理人委派，确保基金管理人对各层的决策权。

二、基金份额持有人大会（基金层面）

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。为免歧义，若基金份额持有人违反基金合同第六部分规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

基金成立后，经代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人或基金管理人提请，经基金份额持有人大会决策可设立日常机构，相关设立方案以届时持有人大会决议及有效的法律法规为准。

根据《基金法》第 48 条，基金份额持有人大会日常机构可行使的职权如下：

（1）召集基金份额持有人大会;

（2）提请更换基金管理人、基金托管人;

（3）监督基金管理人的投资运作、基金托管人的托管活动;

（4）提请调整基金管理人、基金托管人的报酬标准;

（5）基金合同约定的其他职权。

（一）召开事由

1、当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会，但法律法规、中国证监会或基金合同另有规定的除外：

（1）变更基金类别；

（2）变更基金投资目标、范围或策略；

（3）变更基金份额持有人大会程序；

（4）决定基金扩募；

（5）延长基金合同期限；

（6）提前终止《基金合同》；

（7）更换基金管理人（基金管理人与其他公开募集证券投资基金管理人合并而发生基金管理人变更时除外，基金管理人职责由合并后的公司承继）；

（8）更换基金托管人；

（9）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（10）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额超过基金净资产20%的不动产项目或不动产资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（11）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（12）除基金合同约定的法定解聘情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构；

（13）转换基金运作方式；

（14）本基金与其他基金的合并；

（15）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

（16）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（17）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

（18）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于国家或者当地有权机构出台相关规定、政策等要求、鼓励、倡导不动产项目减免租金）；

（19）法律法规、《基金合同》或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2、在法律法规规定和《基金合同》约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改，不需召开基金份额持有人大会：

（1）法律法规要求增加的基金费用及其它由基金承担费用的收取；

（2）因相应的法律法规发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

（3）《基金合同》的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化；

（4）基金管理人、登记机构、基金销售机构调整有关基金转托管、基金交易、非交易过户等业务规则。证券交易所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

（5）本基金推出新业务或新服务；

（6）本基金以首次发售募集资金所投资的目标资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未成功购入的，从而终止《基金合同》；或目标资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功购入 SPV 公司全部股权或对应《SPV 股权转让协议》被解除的，从而终止《基金合同》；或 SPV 公司在基金合同生效之日起 6 个月内未成功购入项目公司全部股权或对应《项目公司股权转让协议》被解除的，从而终止《基金合同》；

（7）因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改；

（8）基金管理人在发生运营管理机构法定解任情形时解聘运营管理机构从而应当对《基金合同》及相关文件进行修改；

（9）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解任情形以外的事项需解聘运营管理机构的，应提交基金份额持有人表决；

（10）本基金进行基金份额折算；

（11）按照《基金合同》、专项计划文件约定进行的项目公司与 SPV 公司之间的吸收合并；

（12）基金管理人在对基金合同无其他实质性修改的前提下，依法将基金管理人变更为其设立的子公司；

（13）本基金所持有的全部不动产项目无法维持正常、持续运营或难以再产生持续、稳定现金流的，从而终止《基金合同》；

（14）按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）会议召集人及召集方式

1、当出现基金合同约定的基金份额持有人大会召集事由时，基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上的基金份额持有人以及基金合同约定的其他

主体（如有），可以向基金份额持有人大会提出议案。除法律法规规定或《基金合同》另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

2、基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

3、基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

4、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

5、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

6、基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（三）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

1、召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点和会议形式；

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

（4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（5）会务常设联系人姓名及联系电话；

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（7）召集人需要通知的其他事项。

2、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。

3、如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

（四）基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规、监管机构允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

1、现场开会。由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

（1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

（2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3

个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

2、通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按《基金合同》约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告；

（2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的，不影响表决效力；

（3）本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见；

（4）上述第（3）项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

3、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

4、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

（五）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如《基金合同》的重大修改、决定终止《基金合同》、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及《基金合同》规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第七条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的 50%以上（含 50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（六）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。但与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无须回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1、一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

2、特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。发生下列情形的，以特别决议通过方为有效：

（1）除法律法规另有规定或基金合同另有约定外，转换基金运作方式、更换基金管理人或者基金托管人、终止《基金合同》、本基金与其他基金合并；

（2）对不动产基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（3）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（4）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目或不动产资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（5）基金成立并以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额占基金净资产 20%及以上关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（6）对基金份额持有人利益有重大影响的其他事项。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

（七）计票

1、现场开会

（1）如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

（3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有怀疑，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

（4）计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

2、通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

3、基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。但与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无须回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

（八）会议记录

1、基金份额持有人大会的会议记录由召集人负责，并由出席会议的召集人或其代表在会议记录上签名。

2、现场开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

（1）会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；

（2）会议主持人以及出席或列席会议的基金份额持有人或其授权代表；

（3）出席会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

（4）对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；

（5）律师及计票人、监票人姓名；

（6）法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

3、通讯开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

（1）会议时间、地点、方式、议程、召集人姓名或名称和会议主持人；

（2）参加会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

（3）律师及计票人、监票人姓名；

（4）法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

（九）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日后依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。

（十）本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无须召开基金份额持有人大会审议。

三、基金管理人在基金治理中的权利与义务、内部决策机制（基金层面）

（一）基金管理人的权利

根据《基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1）依法募集资金；

（2）自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产、运营管理不动产项目；

（3）依照《基金合同》收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（4）销售基金份额；

（5）按照规定召集基金份额持有人大会；

（6）依据《基金合同》及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（8）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

（9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（10）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》规定的费用；

（11）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（12）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于包括目标不动产资产支持证券在内的证券所产生的权利，具体包括：

1）作为目标不动产资产支持证券持有人的权利，包括决定目标不动产资产支持证券的扩募、延长目标不动产资产支持证券的期限、决定修改目标不动产资产支持证券法律文件重要内容等；

2）通过目标不动产资产支持证券直接或间接行使对不动产项目公司享有的权利，包括决定不动产项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准不动产项目公司董事会的报告、审议批准不动产项目公司年度财务预算和决算方案等；

（13）依照法律法规，可以为基金的利益行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及交易所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额占基金资产净

资产 20%及以下的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售事项（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）、决定金额未超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）、决定基金直接或间接对外借入款项、决定调整运营管理机构报酬标准（具体按照运营管理服务协议实施）等（基金合同另有约定的除外）；

（14）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

（15）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（16）选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、财务顾问、评估机构、外部服务机构或其他为基金提供服务的外部机构（基金合同另有约定的除外）；

（17）基金管理人可以设立专门的子公司或委托符合条件的运营管理机构负责不动产项目日常运营维护、档案归集管理等；

（18）委托运营管理机构运营管理不动产项目的，派员负责项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况；

（19）发生以下法定情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

1）运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

2）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

（20）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购等的业务规则；

（21）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

（二）基金管理人的义务

根据《基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金试点公告》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记事宜；

（2）办理基金备案手续；

（3）自《基金合同》生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（4）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

（5）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

（6）除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

（7）依法接受基金托管人的监督；

（8）采取适当合理的措施使计算基金份额认购价格的方法符合《基金合同》等法律文件的规定，按有关规定计算并公告基金净值信息；

（9）进行基金会计核算，编制基金中期及年度合并及单独财务报表；

（10）编制定期报告与临时报告；

（11）严格按照《基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

（12）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构或因审计、法律、评估、财务顾问、运营管理机构等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（13）按《基金合同》的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

（14）依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（15）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料 20 年以上，法律法规或监管部门另有规定的从其规定；

（16）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照《基金合同》规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

（17）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配。基金清算涉及不动产项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置并尽快完成剩余财产的分配；

（18）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

（19）因违反《基金合同》导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（20）监督基金托管人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，基金托管人违反《基金合同》造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（21）当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任；

（22）以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为；

（23）基金发售失败的，基金管理人将投资人已交纳款项并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金份额认购人；

（24）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（25）建立并保存基金份额持有人名册；

（26）按照法律法规规定及基金合同约定，专业审慎运营管理不动产项目，主动履行《基金指引》第三十八条规定的不动产项目运营管理职责，包括：

1）及时办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

2）建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

3）建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章；

4）为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

5）制定及落实不动产项目运营策略；

6）签署并执行不动产项目运营的相关协议；

7）收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

8）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

9）实施不动产项目维修、改造等；

10）不动产项目档案归集管理等；

11）按法律法规要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

12）依法披露不动产项目运营情况；

13）提供公共产品和服务的不动产资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

14）建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险；

15）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

16）中国证监会规定的其他职责。

就上述 4）-9）职责的履行，基金管理人有权委托运营管理机构负责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

（27）聘请评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估。本基金运作过程中出现下列情形的，基金管理人应当及时聘请评估机构对不动产项目资产进行评估：

1）不动产项目购入或出售；

2）基金扩募；

3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

4）不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质影响；

5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

（28）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（三）基金管理人的内部决策机制

1、基金管理人采取集体投资决策制度，并设置公募 REITs 投资决策委员会作为基金管理人内部公开募集不动产投资信托基金的最高投资决策机构。

2、公募 REITs 投委会议事规则及决策程序

（1）议事内容

①制定、完善投资及运营管理决策制度和流程；

②确定各公募 REITs 的投资运营原则、投资运营目标、投资运营策略以及投资运营管理方向；

③不动产项目筛选准入事项（包括但不限于各公募 REITs 大类不动产项目资产选取标准、项目资产筛选和投资价值评估、项目经营业绩评价等）；

④进行重大投资方案的讨论、评估、决策（主要包括不动产项目的购入、处置、基金的扩募方案、投资资产支持证券及资产支持证券涉及的变更事项、基金对外借款、基金首发询价区间、定价方式）；

⑤进行重大不动产项目运营事项的讨论和决策（主要包括解聘/选聘运营管理机构、决定项目公司的经营方针和投资计划、选择和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准公司董事会的报告、审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案、审阅不动产项目相关的定期报告（包括《季度管理报告》《年度物业资产运营报告》））；

⑥审议不动产外部专家咨询委员会议事规则；

⑦评估各公募 REITs 产品的风险状况；

⑧审议基金经理提交的超权限的事项；

⑨其他需要的讨论的事项。

（2）会议表决程序

公募 REITs 投委会会议作出的决议须经代表三分之二以上表决权同意方能通过。公募 REITs 投委会决策会议根据公募 REITs 涉及的不动产资产的特点和行业情况做出决策，基金经理负责执行或监督执行。如决策事项属于《基金指引》规定的需要持有人大会审议的事项，则公募 REITs 投委会决策后按照法律法规规定及基金管理人内部流程提交基金份额持有人大会审议。

四、基金托管人在基金治理中的权利与义务（基金层面）

（一）根据《基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1）自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

（2）依《基金合同》约定获得基金托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（4）监督基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（5）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

（6）根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户，为基金办理证券交易资金清算；

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

（二）根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

（2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

（3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4）除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照《基金合同》的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）保守基金商业秘密，除《基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关或因审计、法律、评估、财务顾问、运营管理等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（8）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

（9）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（10）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行；如果基金管理人有未执行《基金合同》规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

（11）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 20 年以上；

（12）从基金管理人或其委托的登记机构处接收基金份额持有人名册；

（13）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（14）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益；

（15）依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（16）按照法律法规和《基金合同》的规定监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露等；

（17）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

（18）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行业监督管理机构，并通知基金管理人；

（19）因违反《基金合同》导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（20）按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行相关义务，基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（21）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（22）监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

（23）监管本基金资金账户、不动产项目运营收支账户重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（24）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

五、计划管理人、计划托管人在基金治理中的权利与义务（专项计划层面）

（一）计划管理人的权利与义务

1、计划管理人的权利

（1）计划管理人有权根据《标准条款》《认购协议》《计划说明书》及《专项计划托管协议》等专项计划文件的约定将专项计划的认购资金用于基础资产投资，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

（2）计划管理人有权在《标准条款》《计划说明书》及《专项计划托管协议》等专项计划文件允许的范围内，将专项计划账户中的资金进行合格投资。

（3）计划管理人有权根据专项计划文件的约定收取管理费。

（4）计划管理人有权根据《标准条款》的约定终止专项计划的运作。

（5）计划管理人有权委托专项计划托管银行托管专项计划资金，并根据《专项计划托管协议》的约定，监督专项计划托管银行的托管行为，并针对专项计划托管银行的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

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

（7）计划管理人可申请开通专项计划账户的网银查询权限，专项计划账户收到回收款后，计划管理人可自行查询资金变动情况。

（8）中国法律规定及专项计划文件约定的其他权利。

2、计划管理人的义务

（1）计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据适用的法律规定、《认购协议》《标准条款》及《计划说明书》的约定为资产支持证券持有人提供服务。

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

（3）计划管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的约定，将专项计划的认购资金用于受让 SPV100%股权、向 SPV 实缴出资、发放增资款和借款、支付与前述交易相关的税费，并由 SPV 进一步受让项目公司 100%股权。

（4）计划管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《专项计划托管协议》的约定，接受专项计划托管银行对专项计划资金拨付的监督。

（5）计划管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具计划管理人《收益分配报告》和《资产管理报告》及履行相关的信息披露义务，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

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

（7）计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、交易记录、会计账册等文件、资料，自专项计划终止日起二十年内计划管理人应继续履行上述保管义务。

（8）在专项计划终止时，计划管理人应按照《管理规定》《标准条款》《认购协议》《计划说明书》及《专项计划托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

（9）计划管理人因自身或其代理人的过错导致专项计划资产产生任何损失的，应向资产支持证券持有人承担相应的赔偿责任。

（10）计划管理人应严格遵守《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 4 号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》的相关规定，在资产支持证券存续期履职过程中，重点加强信用风险管理，履行相应职责。

（11）计划管理人应当为资产支持证券持有人的利益管理专项计划资产，监督、检查项目公司等机构的持续经营情况和基础资产现金流状况，防止专项计划资产被混同、挪用，出现重大异常情况的，计划管理人应当采取必要措施，维护专项计划资产安全。

（12）因专项计划托管银行过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代资产支持证券持有人向专项计划托管银行追偿。

（13）计划管理人应监督专项计划托管银行及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则计划管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的约定追究其违约责任。

（14）计划管理人应按照《管理规定》及《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等对相关交易主体和基础资产进行全面的尽职调查，可聘请相关中介机构出具专业意见。

（15）中国法律规定或专项计划文件约定的其他义务。

（二）专项计划托管银行的权利和义务

1、专项计划托管银行的权利

（1）专项计划托管银行有权依据《管理规定》及《专项计划托管协议》的约定，保管专项计划的现金资产。

（2）专项计划托管银行发现计划管理人的划款指令金额大于专项计划账户的余额时，有权拒绝执行，并要求其改正；专项计划托管银行发现计划管理人出具的划款指令违反法律、行政法规、《管理规定》《专项计划托管协议》约定的，有权拒绝执行，并要求其改正；发现计划管理人出具的《收益分配报告》中内容违反《专项计划托管协议》约定，有权要求其改正，并拒绝执行收益分配方案；未能改正的，应当拒绝执行并及时报告中国基金业协会，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。由此给专项计划资产造成的损失，由过错方负责赔偿。

（3）发生以下任一情形时，专项计划托管银行有权终止托管服务，并采取《商业银行资产托管业务指引》规定的措施：

1）计划管理人违反资产管理原则或目的，不当处分专项计划财产的；

2）计划管理人未能遵守或履行本协议约定的有关承诺、义务、陈述或保证；

3）计划管理人被依法取消从事资产管理业务的相关资质或经营异常；

4）计划管理人被依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或失联；

（4）因计划管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时，专项计划托管银行有权但无义务向计划管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

（5）中国法律规定或《专项计划托管协议》约定的其他权利。

2、专项计划托管银行的义务

（1）专项计划托管银行应依据《管理规定》及《专项计划托管协议》的规定，管理专项计划账户，执行计划管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

（2）专项计划托管银行应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内资金与专项计划托管银行自行资产及托管的第三方财产相互独立，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。如专项计划账户被任何第三方向司法机关申请采取查封、冻结、扣划等类似强制措施，专项计划托

管银行按相关法律法规规定执行并及时告知管理人，但法律法规、有权机关等明确要求专项计划托管银行不得告知的除外。

（3）计划管理人可以随时通过托管客户端查询专项计划账户资金变动情况，计划管理人也可以向专项计划托管银行发送查询通知，由专项计划托管银行向计划管理人提供专项计划账户资金变动情况或账户资金余额。计划管理人在通知专项计划托管人项目公司股利分配日应当划入专项计划账户的金额后，如果专项计划托管银行发现项目公司未能于任一项目公司股利分配日将相应的现金类收入划付至专项计划账户或项目公司未能于任一标的债权还款日将相应的标的债权本息划付至专项计划账户，专项计划托管银行应在相应分配日后的 1 个工作日内将上述事项以电子邮件方式通知计划管理人，以便计划管理人采取相应积极措施。

（4）专项计划托管银行应按《专项计划托管协议》的约定制作并按时向计划管理人提供有关专项计划托管银行履行《专项计划托管协议》项下义务的专项计划托管报告（包括《当期专项计划托管报告》和《年度专项计划托管报告》）。

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

1) 发生专项计划托管银行解任事件；

2）专项计划托管银行的法定名称、营业场所等工商登记事项发生变更；

3）专项计划托管银行涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

4）专项计划托管银行资信状况或经营情况发生重大变化，或被列为失信被执行人，或发生公开市场债务违约，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，或受到重大刑事或行政处罚等；

5）专项计划托管银行信用等级发生调整，包括信用评级或评级展望发生变化、被列入信用观察名单等，可能影响资产支持证券持有人利益；

6）专项计划托管银行违反专项计划文件约定，对资产支持证券持有人利益产生不利影响；

7）专项计划托管银行的系统发生故障或遭遇黑客入侵，影响专项计划托管资产的安全或专项计划账户资金划付；

8）专项计划托管银行发生丧失清偿能力事件；

9）专项计划账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况；

10）其他中国法律规定的情形。

（6）专项计划托管银行应按照《管理规定》及《专项计划托管协议》的约定，按照计划管理人要求，及时将专项计划账户的银行结算证明通过邮寄、电子邮件方式发送给计划管理人，及时配合计划管理人了解账户资金变动情况，专项计划账户开户机构负责保管原件。专项计划托管银行应妥善保存与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的交易记录、会计账册等文件、资料，保管期限不低于法律法规要求的最低期限。

（7）专项计划终止或《专项计划托管协议》终止时，专项计划托管银行应协助计划管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核计划管理人编制的清算报告，以及依据计划管理人出具的划款指令办理专项计划资金的分配。

（8）专项计划托管银行因故意或过失而错误执行或未及时执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，专项计划托管银行发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的实际损失负赔偿责任。除此之外，专项计划托管银行对因执行计划管理人的合法指令而对专项计划造成的损失不承担赔偿责任。

（9）作为信息披露义务人专项计划托管银行应当依据《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》的规定及时、公平履行定期报告信息披露义务，所披露的信息应当真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（10）专项计划托管银行应当依据《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 4 号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》的规定，在资产支持证券存续期履行信用风险管理中应当履行职责，并积极配合计划管理人及其他参与机构和投资者开展专项计划的风险管理工作。

（11）专项计划托管银行需接受计划管理人向其发出的包括但不限于合同文本加盖公章的复印件、扫描件等形式的相关文件，其法律效力视同原件。

（12）中国法律规定或《专项计划托管协议》约定的其他义务。

六、项目公司层面的组织架构和治理安排

基金管理人（代表基金的利益）通过资产支持证券和项目公司取得不动产项目完全所有权或经营权利，有权就项目公司主要人员的安排作出决定或组织市场化招聘，并对项目公司开展审计，项目公司应给予所有必要之配合。

项目公司在满足业务实际需求的前提下，总体上应以精简、高效的原则配置人员。项目公司的法定代表人、董事、监事、经理（如有）、财务负责人均应由基金管理人指定人员担任。

第二节 运营管理安排

一、基金管理人运管安排

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责。同时，基金管理人拟委托运营管理机构负责本项目的部分运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

本基金拟分别聘请上海锦江资产管理有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司作为本项目的运营管理统筹机构和运营管理实施机构（统称“运营管理机构”），负责本项目的运营管理。

针对本项目的运营管理事项，基金管理人、项目公司与运营管理机构签署了《运营管理服务协议》，主要相关内容如下：

二、运管协议的主要内容

（一）协议各方的主要权利义务

1、基金管理人的一般权利义务

（1）基金管理人和运营管理机构将协商制定及修改有关项目公司各项运营管理制度的手册，包括但不限于印章管理、证照管理、档案管理、财务及采购、安全管理等相关制度和决策重大运营管理事项。

（2）基金管理人有权查阅运营管理机构与酒店项目运营、管理和维护相关的全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料。

（3）基金管理人有权对运营管理机构进行监督、检查及督促，定期或不定期对酒店项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理相关工作提出建议和意见。运营管理机构应当充分尊重基金管理人的主动管理义务，并在基金管理人就酒店项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应。

（4）基金管理人有权按照《运营管理服务协议》的约定对运营管理机构进行考核。

（5）在商业不动产基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度）中的任一财务年度，在运营管理机构提出年度运营计划、维保计划及经营预算中包含资本性支出计划，并且该等资本性支出计划经基金管理人审批的前提下，基金管理人应确保审批项目公司将按照该等资本性支出计划提供相应资金以进行相关酒店项目的维护、改造。

（6）在发生本协议约定的解聘情形时，基金管理人有权按照本协议约定的方式解聘运营管理机构。

（7）基金管理人应当确保项目公司按照本协议约定的金额及计算方式向运营管理机构支付运营管理费。

（8）基金管理人有权派员统筹项目公司的财务管理。

（9）基金管理人应当配合运营管理机构履行运营管理职责。

（10）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

2、项目公司的一般权利义务

（1）项目公司有权对运营管理机构进行监督、检查及督促。

（2）项目公司有权取得酒店项目的运营收入（包括租金及其他费用等）。

（3）项目公司应当按照本协议约定的金额及计算方式向运营管理机构支付运营管理费。

（4）在商业不动产基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度）中的任一财务年度，在运营管理机构提出年度运营计划、维保计划及经营预算中包含资本性支出计划，并且该等资本性支出计划经基金管理人审批的前提下，项目公司应按照该等资本性支出计划提供相应资金以进行相关酒店项目的维护、改造。

（5）项目公司应当配合运营管理机构履行运营管理职责。

（6）项目公司应当为运营管理统筹机构、运营管理实施机构等相关方在本酒店项目上提供运营服务的人员免费提供办公用房。

（7）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

3、运营管理机构的一般权利义务

（1）运营管理机构有权按照《运营管理服务协议》的约定收取运营管理费。

（2）运营管理机构应严格遵守法律法规及相关监管政策要求，诚实信用、勤勉尽责、专业审慎地履行《运营管理服务协议》约定的各项运营管理职责和义务，尽一切合理努力确保酒店项目运营过程中项目公司始终遵守法律法规的规定、相关监管政策要求和各项合同（包括但不限于租赁合同）项下的义务。

（3）运营管理机构应当充分尊重基金管理人的主动管理义务，并在基金管理人就酒店项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应。配合基金管理人、专项计划管理人项目公司的监督、检查及督促，并接受基金管理人的考核。

（4）运营管理机构应当及时告知基金管理人或向基金管理人披露已发生的或可能发生的、与项目公司、酒店项目运营相关的重大事件。

（5）运营管理机构应配合政府及相关部门对酒店项目的各项检查、拜访、接待工作，包括不限于应急管理、安全生产、消防检查、环保、各项申报等工作。

（6）运营管理机构应保守商业秘密，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关证券或基金交易活动。

（7）运营管理机构应当配合基金管理人等机构履行信息披露义务，向基金管理人提供履行信息披露义务所必需的经营报告等文件资料，并确保提供的文件资料真实、准确、完整。运营管理机构应根据中国证监会、证券交易所的相关业务规则履行信息披露配合义务，包括但不限于制定信息披露配合制度、指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，将信息披露配合制度、信息披露事务负责人等信息向证券交易所报备等。

（8）运营管理机构承诺在履行本协议项下职责和义务的过程中始终为商业不动产基金财产的最大利益行事，并尽最大努力促进和保护商业不动产基金财产的最大利益。运营管理机构将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或酒店项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或酒店项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供酒店运营管理服务或同时直接或间接持有其他酒店项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的酒店项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同酒店项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同酒店项目在运营管理方面的交叉和冲突。

（9）运营管理机构应当定期对派驻项目公司的管理团队、工作人员进行包括但不限于安全、保密、职业道德的教育和相关工作专业能力的培训，以保证其提供的运营管理服务的质量，并确保核心管理团队的稳定性。但对于工作疏忽、未尽职守的工作人员，应及时更换。

（10）运营管理机构负责酒店项目的安全管理工作，包括安全制度的建设、安全生产保障设施设备的设置及维护、安全管理事件应急管理及善后处理工作等。

（11）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

（二）运营服务内容

根据基金管理人、项目公司、运营管理机构签署的《运营管理服务协议》约定，运营管理机构的主要职责内容包括如下：

1、运营管理统筹机构承担统筹、协调存续期运营工作等职责，主要包括以下内容：

（1）协调锦江国际集团资源，协调运营管理实施机构开展具体运营工作，保障酒店项目稳定运营。

（2）对外信息披露牵头工作：协调锦江国际集团体系内相关主体按基金管理人及监管机构的要求提供信息披露所需信息，并配合基金管理人完成信息披露工作。

（3）预算审核及管理咨询：就运营管理实施机构编制的年度运营计划、维保计划及酒店项目经营预算（“年度运营计划、维保计划及经营预算”）的初步方案，向基金管理人提供审核咨询意见，对酒店项目经营业绩动态跟踪及监控，对预算偏差及时提供纠偏措施建议，确保酒店项目年度预算目标的实现。

（4）财务统筹工作：就酒店项目的各项财务、会计工作进行统筹、管理和完善，并协调及确保运营管理实施机构全面、及时地执行日常财务、会计事项，保障酒店项目的正常经营。

（5）行业市场分析建议：向项目公司提供酒店项目所在行业领域的最新行业市场情况、运营趋势、管理模式和实践信息，并结合酒店项目的运营情况进行分析并提供改进建议，并就前述事项出具行业市场分析报告。

（6）固定资产维护、翻修改造、资本性支出等事项的咨询建议：为提升酒店项目品质，根据酒店项目的翻修改造需求，依托专业的团队进行翻修改造相关的方案设计论证和提供咨询服务（包括改造可行性、改造手续、施工方选择和招标、改造成本等）；协调和监督运营管理实施机构组织开展对酒店项目进行的所有修整、改造（包含但不限于日常普通修整、应急抢修、年度大中修、加固升级等建筑本体及附属设施设备维修、FF&E（家具、固定装置和设备）等装修升级改造更换等的预算、招标执行、法律法规要求的审批手续办理、改造执行、验收等环节工作），以保持酒店项目处于良好的运营状态，确保不会因为相关费用计提不足或者维修、更换、装修、改造等措施不充分，导致酒店项目的运营指标显著下滑或导致酒店项目非自然损失。

（7）收购处置服务：在商业不动产基金开展资产收购及资产处置时向基金管理人提供资产研判、运营优化、合规性完善等资产处置服务。

2、运营管理实施机构承担具体的运营管理职责，主要包括以下内容：

（1）年度运营计划、维保计划及经营预算编制：运营管理实施机构负责制定年度运营计划、维保计划及经营预算的初步方案，经运营管理统筹机构审议后，由运营管理实施机构协助项目公司发起审批流程，经运营管理统筹机构和基金管理人批准后执行。

（2）日常运营服务：基于基金管理人审批确认后的年度运营计划、维保计划及经营预算，为酒店项目提供以下日常运营管理服务：

1）输出酒店日常运营的品牌标准：提供酒店日常运营的品牌标准，并基于品牌标准制定并实施与酒店项目日常运营相关的所有制度和政策（包括但不限于客房和其他设施运营、销售及预订、财务、采购、维修维护、安全管理等方面）；

2）日常运营管理工作：负责根据酒店运营制度和政策进行酒店客房和其他设施的日常运营和管理工作，以确保酒店项目始终符合品牌标准；

3）集团服务：

①营销服务。包括但不限于制定、策划和执行营销计划，管理酒店项目所有主要的广告宣传活动、市场营销活动和推广活动的策划和执行；

②会员计划服务。提供锦江会员计划，并负责会员计划的市场推广和会员维护，并按约定的政策为会员提供服务；

③酒店订房服务。基于酒店中央预订系统（包括但不仅限于网站、APP、微信、客户联络中心等）和第三方合作平台，提供酒店客房预订的服务；

④酒店运营管理系统服务。为酒店项目提供日常运营所需的运营管理系统及相关服务；

4）品牌许可。为使酒店项目可持续以锦江都城品牌进行经营，协调并确保项目公司就酒店项目有权使用相关商业标识、商业名称、视觉形象识别 VI 体系、商标、版权及其他相关品牌经营资源的许可，并保证该等许可的使用期限依据相关许可协议的约定执行且处于有效期内；

5）制定价格体系。包括但不限于：决定并确立酒店项目客房及所有设施的价目、价格和费率，包括房间费率、食物和饮料政策和费率等

6）酒店资产日常检查、维护及应急处理服务。包括但不限于：负责执行酒店项目资产的日常检查与维护，特种设备的日常维护、安全检查，包括但不限于安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

7）实施固定资产维护、改造、资本性支出事项。包括但不限于：(i) 固定资产管理服务，包括 FF&E（家具、固定装置和设备）的登记、入库等；(ii) 对于日常普通修整（例如酒店客房和其他设施的日常维修、轻度翻新）和应急抢修（例如突发的损坏毁坏和安全隐患，可能危及公共安全及他人合法权益），运营管理实施机构需安排和督促相关酒店工作人员或其他专业服务机构及时完成维修工作；(iii) 对于年度大中修、加固升级等建筑本体及附属设施设备维修、FF&E（家具、固定装置和设备）等装修升级改造更换，基于基金管理人审批确认后的资本性支出计划，运营管理实施机构需负责制定相关工程计划，协助项目公司按照法律法规要求完成与工程相关的所有审批、备案等手续，组织实施该等工程及竣工验收（或质量验收），并组织相关机构出具阶段性工程报告（如基金管理人要求）。运营管理实施机构需就具体事项制定操作方案（包括工程服务和物资采购安排、工期规划等）并协助项目公司执行；

8）物业日常管理服务。负责进行酒店区域范围内的日常维护保养、保洁、安保等工作，并与为酒店所在综合体项目提供物业管理服务的机构进行对接；

9）采购服务。包括但不限于制定采购计划，并采购并准备 FF&E（家具、固定装置和设备）、运营酒店项目所需的日常运营物资、设备及服务，并对项目公司采购的第三方商品或服务质量进行合理监督；

10）提供酒店项目经营团队。提供为保障酒店项目稳定经营所需的所有酒店管理人员和一般工作人员，以开展酒店项目的日常运营工作。

11）财税服务。包括但不限于建立并维护财务账册、会计系统及内部控制，执行财务、税务管理，编制月度、季度、中期和年度财务报表，协助由基金管理人聘请的审计师进行年度审计，协助项目公司准备酒店项目的纳税申报；

12）协调与酒店项目运营相关的日常法律事务。协助处理与酒店项目经营有关的纠纷、诉讼、仲裁。

13）保险事项。协助制定酒店项目的财产一切险、机损险、营业中断险、公众责任险、董监高责任险以及其他必要保险险种的投保方案，并协助项目公司购买足够的保险。在保险事故发生后，协助项目公司办理相关保险理赔事宜；

14）确保酒店项目经营合法合规。包括但不限于基于酒店项目在交接时的实际情况，确保酒店项目经营的合法合规，积极协调并落实项目公司向相关主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与酒店项目相关各项事宜所涉及的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料；

15）安全管理。协助项目公司制定各项安全管理规则制度，对酒店项目资产和运营管理工作采取必要的安全管理措施，确保酒店项目的安全有序及正常运行。

16）协助完成主管部门检查、验收工作。包括但不限于对接相关行业主管部门并按照该等主管部门要求协助项目公司完成该等主管部门对酒店项目的检查和验收工作，包括各类年度申报工作、消防检查、安全检查等；

17）档案管理。协助项目公司对酒店项目运营过程中形成的各类文件、合同等建立台账、进行归档并妥善保管。

18）其他与酒店项目运营相关的协助事项。

（三）业务移交安排

商业不动产基金设立后，由基金管理人、项目公司向运营管理实施机构移交与《运营管理服务协议》项下委托运营管理事项相关的各项资料、文件、记录、物品等，并办理委托运营事项的移交手续。基金管理人、项目公司及运营管理实施机构应签署形式和内容符合基金管理人要求的书面移交清单。

自移交之日起，运营管理实施机构应妥善保管并使用所移交的各项资料、文件、记录、物品等，若因运营管理实施机构原因导致前述资料、文件遗失、损坏、灭失，或因运营管理实施机构不当使用该等资料、文件等致使基金管理人或酒店项目遭受任何损失的，运营管理实施机构应积极补救并承担相应的赔偿责任。

（四）考核安排

基金管理人有权对运营管理机构的运营管理服务进行检查考核，以全面、客观评估其服务质量；如运营管理机构提供的运营管理服务不符合本协议约定的，基金管理人有权要求运营管理机构在其指定的合理期限内整改。若任何一方因不可抗力而无法履行或全面履行或及时履行其本协议项下的义务和责任，对于受不可抗力影响的部分事项及安排应予以豁免考核。

（五）解聘条件和流程

1、发生下列情形（以下简称“法定解聘情形”）之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给商业不动产基金造成重大损失；

（2）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

（3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

（4）任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整的，上述法定情形应相应调整并直接适用。

运营管理机构任一方发生上述运营管理机构法定解聘情形的，基金管理人有权同时解聘运营管理统筹机构与运营管理实施机构，各方对此不持有异议。

2、基金管理人自行或依据《基金合同》项下有权主体之提议解聘运营管理机构的，应同时确定继任运营管理机构名单，一并提交商业不动产基金份额持有人大会进行表决，并应经参加大会的商业不动产基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

（六）协议违约

各方应严格遵守《运营管理服务协议》的约定，任何一方违反本协议的部分或全部约定，均应向守约方承担违约责任，并赔偿因其违约给对方造成的直接实际损失。

如基金管理人、项目公司未按期足额向运营管理机构支付运营管理费，基金管理人、项目公司应向运营管理机构继续支付运营管理费直至应付未付金额支付完毕为止，并赔偿因其未按期足额支付运营管理费给运营管理机构造成的直接实际损失。

发生如下情形之一，给项目公司、商业不动产基金造成直接实际损失的，运营管理机构按本协议约定承担违约责任：

1、运营管理机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理职责或协助职责。

2、运营管理机构未根据本协议约定或法律法规相关要求配合基金管理人等机构履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的。

对于归因于违约方而引起的针对守约方提出、提起或维持的任何索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁，如果守约方被要求就该等索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁付出任何款项，或者被要求作为对该等索赔、民事或刑事诉讼、程序、指控或

公诉进行抗辩的任何费用（包括但不限于合理的律师费、诉讼或仲裁费、执行费等）而付出任何款项，违约方应向守约方偿付或赔偿该等款项。尽管有上述规定，如果基金管理人经从运营管理机构之外的其他方获得足额补偿的，运营管理机构无须就该等索赔向基金管理人承担责任，且对于保单可实际理赔金额之内的基金管理人受偿事项，运营管理机构亦无须向基金管理人承担责任。

除《运营管理服务协议》另有约定外，任何一方无正当理由不得单方终止本协议，若任何一方无正当理由单方面终止本协议的，违约方应当赔偿因其违约给对方造成的直接实际损失，同时守约方有权要求继续履行本协议。

（七）终止

《运营管理服务协议》应于以下终止事件发生后终止，除此之外，任何一方均不得单方终止本协议，否则应承担相应的违约责任：

1、各方协商一致终止本协议时，本协议于各方协商一致的终止日终止。

2、运营管理机构任期届满时，本协议自运营管理机构任期届满之日终止。

3、发生运营管理机构解聘情形的，本协议终止。

4、基金管理人被解聘的，本协议终止。

5、适用法律法规及本协议约定的其他协议终止事件。

（八）争议解决方式

凡因《运营管理服务协议》引起的或与《运营管理服务协议》有关的任何争议，由各方协商解决。当一方向另一方发出书面协商通知，协商应立即开始进行。如果在该通知发出后 30 个自然日内争议仍无法得到解决，任何一方有权将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会，按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海，仲裁裁决是终局性的并对各方当事人具有约束力，除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

（九）关键运营管理事项的决策机制

1、预算编制

运营管理实施机构负责制定年度运营计划、维保计划及经营预算的初步方案，经运营管理统筹机构审议后，由运营管理实施机构协助项目公司发起审批流程，经运营管理统筹机构和基金管理人批准后执行。

年度运营计划、维保计划和经营预算可基于业务需要进行调整，并经运营管理统筹机构审议后，由运营管理实施机构协助项目公司发起审批流程，经运营管理统筹机构和基金管理人批准后执行。

2、付款审批

对于年度运营计划、维保计划及经营预算范围内支出事项，由运营管理实施机构协助项目公司发起付款审批流程，经运营管理统筹机构及基金管理人复核后付款。

对于年度运营计划、维保计划及经营预算范围外支出事项，运营管理实施机构应编制专项书面报告，运营管理统筹机构进行必要性、合理性、经济性分析并向项目公司出具评审意见，再由运营管理实施机构协助项目公司发起付款审批流程，经运营管理统筹机构和基金管理人批准后付款。

3、印章管理与合同签署

项目公司（及其分公司）的印章包括公章、法定代表人（负责人）人名章、财务章；非经基金管理人同意，项目公司（及其分公司）不得制作或授权使用其他印章。项目公司（及其分公司）的印章应按基金管理人的要求纳入印章管理设备内，印章管理设备的使用权限由基金管理人设定并维护。

对于年度运营计划、维保计划及经营预算范围内支出事项，由运营管理实施机构协助项目公司线上发起用印审批流程，经过运营管理统筹机构和基金管理人复核确认后（基金管理人应在合理时间内按规定予以复核），由相关印章管理设备保管人员开启印章管理设备用印；

对于年度运营计划、维保计划及经营预算范围外事项，运营管理实施机构应编制专项书面报告，运营管理统筹机构进行必要性、合理性、经济性分析并向项目公司出具评审意见，再由运营管理实施机构协助项目公司线上发起用印审批流程，经过运营管理统筹机构和基金管理人审批后，由相关印章管理设备保管人员开启印章管理设备用印。

（十）转委托限制

运营管理机构不得将其运营管理酒店项目的主要职责转委托给其他机构。

运营管理机构有权为履行前述受托职责而委托其他专业服务机构、供应商或指定其关联方（合称“第三方服务提供者”）提供如下运营服务范围中的非主体、非关键性服务（合称“辅助性服务”），包括但不限于通讯、人事代理服务等须特

殊资质及资格方可提供的服务，以及基金管理人认可的其他非主体、非关键性服务事项。

运营管理机构决定由第三方服务提供者提供项目辅助性服务时，运营管理机构应当行使合理的商业判断以确保该等第三方服务确为业务的开展所需要，运营管理机构应勤勉尽职地对第三方服务提供者的工作进行监督，且运营管理机构对基金管理人应承担的运营管理服务义务不因此转移或减损。

三、运营管理费用

（一）费用构成

运营管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取运营管理费，运营管理费由以下两部分费用组成：运营管理费=基础管理费+绩效管理费。

（二）收取基准、计算方式与调整安排

1、基础管理费

（1）运营管理统筹机构收取的基础管理费

运营管理统筹机构收取的基础管理费=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×1%

运营管理统筹机构对酒店项目收取的基础管理费主要涵盖以下成本：运营管理统筹机构为服务运营管理委托事项及运营管理协助事项而产生的人员成本及与前述人员有关的行政费用、第三方费用、相关税费。

（2）运营管理实施机构收取的基础管理费

运营管理实施机构收取的基础管理费由以下三部分费用组成：

基础管理费=人员服务费+基本服务费 A+基本服务费 B

1）人员服务费

人员服务费包括运营管理实施机构所承担的所有酒店人员费用。

人员服务费=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×20%

上述公式计算的人员服务费为不含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

2）基本服务费 A

基本服务费 A 主要包括运营管理实施机构为所有酒店项目提供酒店品牌和酒店运营管理系统所产生的品牌许可费用和系统服务费用。

基本服务费 A=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×1%

上述公式计算的基本服务费 A 为不含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

3）基本服务费 B

基本服务费 B 主要包括运营管理实施机构为本项目提供信息披露、报表编制、投资者关系等公募 REITs 相关业务服务而产生的费用。

基本服务费 B=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×2%

上述公式计算的基本服务费 B 为不含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

2、绩效管理费

根据不同情形，分为正向绩效管理费和负向绩效管理费，具体如下：

（1）正向绩效管理费

当且仅当在某一财务年度所有酒店项目的综合预算实现率大于 100%时，运营管理机构可就所有酒店项目收取该财务年度的正向绩效管理费。运营管理统筹机构和运营管理实施机构之间应根据其各自收取的基础管理费的比例（即运营管理统筹机构：运营管理实施机构=1:23）进行绩效管理费的分配，即：

运营管理统筹机构收取的绩效管理费=年度超额综合 GOP×10%×1/24

运营管理实施机构收取的绩效管理费=年度超额综合 GOP×10%×23/24

其中：

①“所有酒店项目的综合预算实现率”=所有酒店项目的实际年度综合 GOP/所有酒店项目的目标年度综合 GOP×100%。

②“年度超额综合 GOP”=所有酒店项目的实际年度综合 GOP-所有酒店项目的目标年度综合 GOP。

③“所有酒店项目的实际年度综合 GOP”=所有酒店项目的实际年度 GOP 之和。每个酒店项目的实际年度 GOP，应根据每个酒店项目的每个财务年度的审计报告确定。

④“所有酒店项目的目标年度综合 GOP”=所有酒店项目的目标年度 GOP 之和。所有酒店项目的目标年度综合 GOP，在商业不动产基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度），应根据商业不动产基金发售阶段披露的招募

说明书中评估机构出具的资产评估报告，及其测算底稿确定，此后财务年度应根据届时每一财务年度的《年度跟踪评估报告》中的相关数据确定。

（2）负向绩效管理费

若在某一财务年度所有酒店项目的综合预算实现率小于 100%时，运营管理统筹机构和运营管理实施机构，应分别根据其收取基础管理费的比例（即运营管理统筹机构:运营管理实施机构=1:23），从其各自就所有酒店项目后续所收取的基础管理费中扣减以下负向绩效管理费，具体如下：

①运营管理统筹机构扣减的负向绩效管理费=（所有酒店项目的目标年度综合 GOP-所有酒店项目的实际年度综合 GOP）×10%×1/24，且扣减上限不超过运营管理统筹机构在该财务年度所收取的基础管理费。

②运营管理实施机构扣减的负向绩效管理费=（所有酒店项目的目标年度综合 GOP-所有酒店项目的实际年度综合 GOP）×10%×23/24，且扣减上限不超过运营管理实施机构在该财务年度所收取的基础管理费。

上述公式计算的基础管理费、绩效管理费为不包含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

（三）支付主体、支付方式和支付频次等

1、基础管理费按季度支付（为明确起见，基础管理费应自项目公司股权交割日起计算并支付）。运营管理统筹机构和运营管理实施机构应在每个季度结束后分别计算其所收取的上一季度的基础管理费，并按项目公司或项目公司分公司要求提交该费用之发票，项目公司或项目公司分公司在收到运营管理统筹机构和运营管理实施机构提供的发票后，由项目公司或项目公司分公司向运营管理统筹机构和运营管理实施机构支付基础管理费。

2、绩效管理费按财务年度支付。运营管理统筹机构和运营管理实施机构应在经审计的项目公司年度审计报告出具后分别计算其所收取的上一财务年度的绩效管理费并按项目公司或项目公司分公司要求提交该费用之发票，项目公司或项目公司分公司在收到运营管理统筹机构和运营管理实施机构提供的发票后，由项目公司或项目公司分公司向运营管理统筹机构和运营管理实施机构支付绩效管理费。如商业不动产基金成立当年不披露年度审计报告的，当年绩效管理费并入次年计算。

（四）与历史运营管理费用的匹配情况、运营管理费率与行业平均水平的对比分析情况

1、与历史运管费用的匹配情况

本项目运营管理统筹机构及运营管理实施机构基础管理费按营业总收入的24%收取。运营管理实施机构收取的基础管理费按营业总收入的23%收取，分为人员服务费、基本服务费A、基本服务费B。因经营模式差异，本项目历史未设置品牌使用费及其他管理费。

人工成本方面，本项目人员服务费按营业总收入的20%收取，2023-2025年历史人工成本占当年营业收入比重分别为25.63%、29.21%、29.53%。历史人工成本占营业收入比重较高，主要因为人员数量较多叠加收入基数较低。截至2025年12月31日，本项目所有门店员工人数为622人，人房比约20%，人均创收约28万元/人/年。根据运营管理机构提供数据，锦江旗下同属中高端酒店品牌的维也纳国际酒店，2025年在营门店人房比约为19%，人均创收约44万元/人/年，本项目在人房比和经营效率上存在较大提升空间。

一方面，根据本项目资产评估预测，2026年起预测营业收入相比历史三年水平有所提升，未来人工成本占营业收入的比重将有所下降。另外，通过本次市场化转型，锦江国际旅馆进一步优化员工配置、部分人员退休后不再新增编制，同时提升系统信息化、数智化水平，打造一个自驱敏捷、高效专业的运营团队，促使相关成本费用控制在市场化的合理水平，提升市场竞争力。运营管理机构初步测算门店员人数预计可精简约18%。整体人房比下降至约17%，人均创收提升至约39万元/人/年，2026年人工成本预计整体可降至约4,000万元，相比2026年预测营业收入占比约20%，后续随着预测营业收入基数的增长，人工成本总额可进一步提升。

根据运营管理协议，运营管理实施机构收取的基础管理费中，人员服务费占营业收入的比重约为20%，与优化后的人工成本占比水平基本相符。

2、运营管理费率与行业平均水平的对比分析情况

根据戴德梁行发布的《中国酒店业市场投资与价值洞察2025》，目前酒店行业管理模式主要分为三种，分别为委托管理、特许经营及自主管理。其中委托管理模式即业主方与品牌及管理方签订合同，品牌及管理方输出品牌和管理体系及

核心管理人员，业主方支付品牌许可费和管理费。委托管理模式下，管理方主要收取的费用为基本管理费、奖励管理费及品牌许可费。

基本管理费是业主方支付酒店管理方的基础管理费，不涉及业绩表现。基于不同的项目类型、定位、规模等因素，通常计取总收入或经调整总收入的 1.5%-4%不等，其中中位数为 2%。在特殊情况下，会存在品牌许可费与基本管理费博弈或仅计取其中一种费用的情况。

品牌许可费是业主支付品牌方的品牌许可费，不涉及业绩表现。基于不同的项目类型、定位、规模等因素，一般计取总收入或经调整总收入的 0.5%-1%，或计取客房收入的 3%-5%。根据调研，部分酒店的品牌许可费与基本管理费会设定总和上限或双方博弈费用高低，如超过约定上限，只计取其中一种费用。

奖励管理费是业主方根据酒店管理方实际运营效果而支付的一种奖励性质的费用，其形式丰富多样。一般根据阶梯式 GOP（经营毛利润）或 AGOP（经调整经营毛利润）计取 GOP 或 AGOP 的 4%~8%。但根据开业时间长短，奖励管理费也呈现费率逐渐降低的趋势，一般开业时间在 2000 年-2013 年的酒店，奖励管理费费率较高，中位数在 6%~8%；反观 2013 年后开业的酒店，其奖励管理费费率有一定程度的降低，甚至有部分酒店在谈判初期约定管理方无法达成预设 GOP，将不会获得任何奖励管理费。

与行业委托管理模式不同之处在于，本项目运营管理实施机构负责输出全部管理人员，故人员及相关成本计入基础管理费之人员服务费。除人员服务费之外，本项目运营管理统筹机构的基础管理费按营业总收入的 1%收取，运营管理实施机构的基本管理费 B 按营业总收入的 2%收取，费用比例符合行业惯例。

本项目的品牌许可费用包含在运营管理实施机构按营业收入的 1%收取的基本管理费 A 中，费用比例符合行业惯例。

绩效管理费方面，本项目根据实际年度综合 GOP 与目标年度综合 GOP 差额的 10%比例计算，奖罚幅度对等，计算依据参考行业经验的同时，有利于激励运营管理机构提升项目运营表现，符合行业惯例。

（五）管理费考核目标基准确定机制，超额收益分享和亏损承担责任

1、基金管理人与运营管理机构约定了绩效管理费奖惩机制，具体考核目标基准，超额收益分享和亏损承担责任详见本招募说明书“第四章 治理机制与运

营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“三、运营管理费用”之“（二）收取基准、计算方式与调整安排”之“2、绩效管理费”。

2、在商业不动产基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度）中的任一财务年度，若所有酒店项目的实际年度综合 GOP 未达到所有酒店项目的目标年度综合 GOP，从运营管理统筹机构和运营管理实施机构的基础管理费扣减负向绩效管理费后仍达不到所有酒店项目的目标年度综合 GOP 的，则运营管理实施机构应补足至所有酒店项目的目标年度综合 GOP。商业不动产基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度）的所有酒店项目的目标年度综合 GOP，根据商业不动产基金发售阶段披露的招募说明书中评估机构出具的资产评估报告，及其测算底稿，分别应为：【116,251,350 元、126,652,127 元、134,130,850 元、137,309,686 元、144,295,709 元】。

按上述约定计算的补足金额为不含增值税的金额，且适用税率的增值税由支付方承担。

（六）运营管理团队的绩效评价与收入分配激励机制

运营管理机构同意将不低于每一财务年度获得的绩效管理费总额的 20%用于奖励酒店项目的运营管理团队。相关激励岗位及激励方案由运营管理机构作为年度运营计划、维保计划及经营预算的一部分进行列示，并提交本基金管理人。

（七）突发事件及时响应处置披露机制

1、运营管理机构协助项目公司制定各项安全管理规则制度，对酒店项目资产和运营管理工作采取必要的安全管理措施，确保酒店项目的安全有序及正常运行。遇应急突发事件时及时向运营管理统筹机构、项目公司、基金管理人反馈，并处理该等事件。

2、运营管理机构需严格按照《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》等相关指引（包括上海证券交易所不时发布的后续修订）要求履行运营管理机构的信息披露义务（包括但不限于按照指引要求设置专岗负责信息披露事项等），充分配合基金管理人完成法规要求的信息披露事务。

（八）不动产项目现金流回款以及分配路径，账户设置和现金流自产生至当期分配给不动产基金期间在各账户间的划转安排

详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第四节 基金运作”之“八、基金的收益与分配，含账户设置与划转安排”之“（二）账户设置与划转安排”。

第五章 不动产基金

第一节 本次发行参与机构的基本情况

一、基金管理人

基金管理人名称：华安基金管理有限公司

法定代表人：徐勇

住所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 B 楼 2118 室

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 8 号国金中心二期 31-32 层

联系人：王艳

客户服务统一咨询电话：40088-50099

公司网站：www.huaan.com.cn

基金管理人具体情况详见“附件八：本次发行参与机构的基本情况”之“第一部分 基金管理人”。

二、资产支持证券管理人

名称：华安未来资产管理（上海）有限公司

法定代表人：杜煊君

成立日期：2013 年 10 月 1 日

注册资本：人民币 27,870.00 万元

住所：中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 360 号 38 楼

联系人：辛玮、汪寅晓

电话：021-38969766

三、基金托管人

名称：中信银行股份有限公司（简称“中信银行”）

住所：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

办公地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

法定代表人：方合英

成立时间：1987 年 4 月 20 日

联系人：中信银行资产托管部

联系电话：4006800000

传真：010-85230024

客服电话：95558

网址：www.citicbank.com

基金托管人具体情况详见“附件八：本次发行参与机构的基本情况”之“第二部分 基金托管人”。

四、财务顾问

名称：国泰海通证券股份有限公司

法定代表人：朱健

成立日期：1999 年 8 月 18 日

注册资本：人民币 1,762,892.58 万元

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市静安区新闸路 669 号

电话：95521

传真：/

联系人：郭实、吴迪珂、马怀玉、王舒乐、王家瑞、戴馨雨、刘西凤、严学安

五、基金份额发售机构

（一）场外销售机构

1、直销机构

（1）华安基金管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 B 楼 2118 室

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 8 号国金中心二期 31-32 层

法定代表人：徐勇

成立日期：1998 年 6 月 4 日

客户服务统一咨询电话：40088-50099

公司网站：www.huaan.com.cn

（2）华安基金管理有限公司电子交易平台

华安电子交易网站：www.huaan.com.cn；m.huaan.com.cn

移动客户端：华安基金 APP

（3）华安基金管理有限公司直销交易中心

地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 8 号国金中心二期 31－32 层

联系人：刘芷伶

电话：021-38969933

2、代销机构

基金管理人可以根据情况增加其他销售代理机构，并在基金管理人网站公示。

（二）场内销售机构

详见基金份额发售公告。

（三）基金管理人可根据有关法律法规，选择其他符合要求的机构代理发售本基金，并及时公告。基金管理人可以根据情况增加其他发售代理机构，并在基金管理人网站公示。

六、注册登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

法定代表人：于文强

联系人：陈文祥

电话：021-68419095

传真：021-68870311

七、律师事务所

律师事务所名称：北京市中伦律师事务所

负责人：张学兵

住所：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层

办公地址：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层

联系人：魏轶东、纪超、周喆豪、施峰

联系方式：010 5957 2288

八、会计师事务所

会计师事务所名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：杨志国

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

办公地址：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

联系人：刘桢

联系方式：021-63391166

九、资产评估机构

资产评估机构名称：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

住所：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

办公地址：北京市朝阳区光华路 1 号北京嘉里中心 4 层

联系人：杨枝

联系方式：010 6505 5028

第二节 不动产基金的交易安排

一、不动产基金的整体架构

本基金在基金合同生效后以首次募集资金投资的不动产资产支持证券为“华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划”，通过持有上述资产支持证券的全部份额，进而持有目标不动产资产所属的项目公司及 SPV 公司的全部股权及对该等项目/SPV 公司的全部股东债权。

本基金整体架构图（实施吸收合并前）如下：

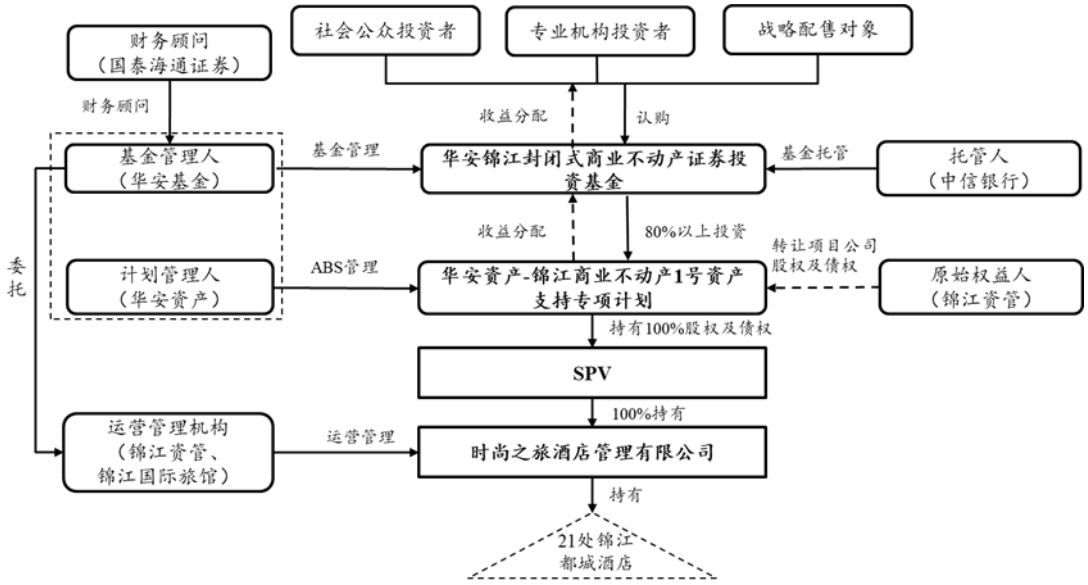


图 107 吸收合并前架构图

如本次吸收合并完成后，本基金的整体架构图如下：

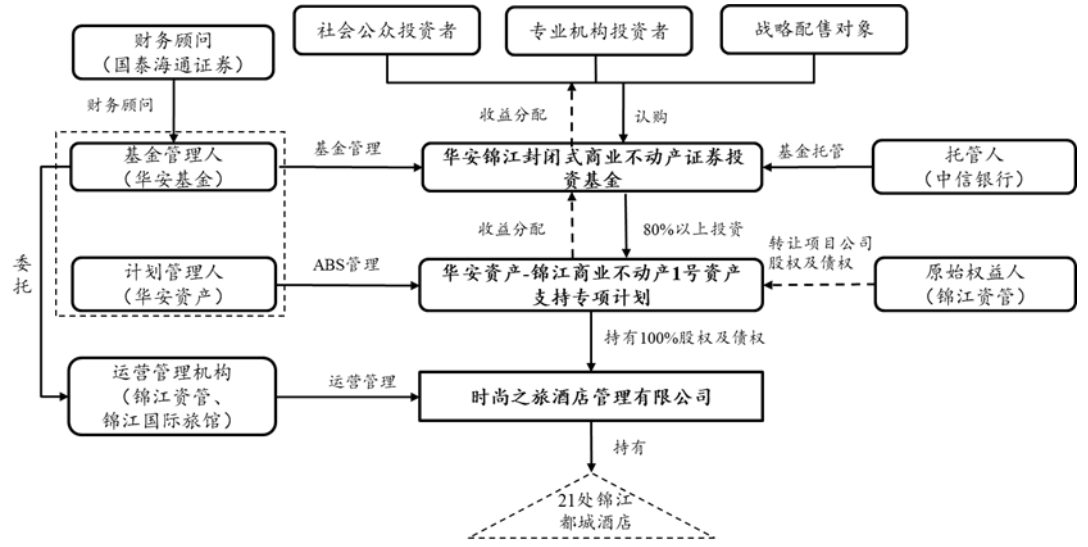


图 108 吸收合并后架构图

二、交易流程和交易结构

（一）资产重组安排

截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司 100%的股权由华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）持有。截至本招募说明书出具之日，原始权益人锦江资管已经自华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）受让项目公司的 100%股权，原始权益人合法持有项目公司的 100%股权和其他附属权益及衍生权益。

在本基金发行后，锦江资管拟向本基金分别转让 SPV 及项目公司 100%的股权。具体基金发行后的相关安排详见本章节“（二）不动产基金的设立与投资安排”与“（三）不动产资产支持专项计划的设立与投资安排”。

（二）不动产基金的设立与投资安排

1、基金合同生效

（1）基金管理人获得中国证监会关于准予本基金注册的批文及上海证券交易所关于同意基金上市的无异议函，计划管理人华安资产获得上海证券交易所关于同意不动产资产支持证券挂牌的无异议函。

（2）基金管理人按照法律法规及基金合同约定启动并完成基金募集发售工作。本基金募集结束并达到基金备案条件后，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，自取得中国证监会书面确认之日起，《基金合同》正式生效。

2、基金投资安排

基金管理人根据基金合同约定，以及基金管理人与计划管理人华安资产签订的《认购协议》，以本基金募集资金在扣除基金层面预留费用后，全部用于认购由华安资产设立的“华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划”的全部资产支持证券份额。上述专项计划成立后，本基金取得专项计划的全部份额，成为其唯一持有人。

（三）不动产资产支持专项计划的设立与投资安排

1、不动产资产支持专项计划的设立

若资产支持证券认购人的认购资金总额（不含专项计划募集期间认购资金产生的利息）不低于资产支持证券目标发售规模，则管理人应在资产支持证券缴款截止日后的第一个工作日内将认购资金（不含利息）全部划转至已开立的专项计划账户并完成验资，完成验资当日为专项计划设立日，计划管理人宣布专项计划

设立。计划管理人应于专项计划设立日后的第 1 个工作日通知所有投资者，并在专项计划设立日起 5 个工作日内向资产支持证券托管人提交验资报告（电子扫描件）。

专项计划设立后，认购资金在认购人缴款日（含）至专项计划设立日前一日（含）期间不计息。

计划管理人应当自专项计划设立日起 5 个工作日内将设立情况报中国基金业协会备案，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

2、不动产资产支持专项计划投资安排

（1）基础资产投资

在专项计划设立后，计划管理人（代表专项计划）应按照专项计划文件的约定，将募集资金用于购买 SPV 的 100%的股权、向 SPV 实缴出资、发放增资款及借款、支付与前述交易相关的税费，并由 SPV 进一步受让项目公司 100%股权和项目公司债权。

A.计划管理人应根据《SPV 股权转让协议》的约定，在相应期限内向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将相应专项计划资金划拨至原始权益人指定的账户，用于购买 SPV 的 100%的股权。

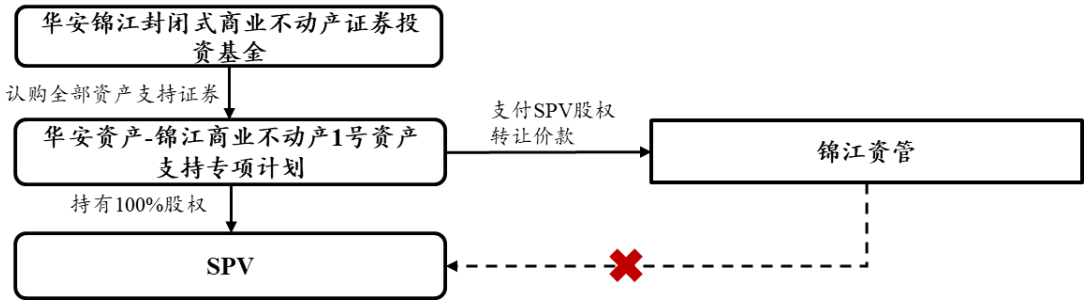


图 109 专项计划向原始权益人收购 SPV100%股权

B.计划管理人（代表专项计划）应根据《SPV 股权转让协议》向 SPV 实缴出资并发放增资款。

计划管理人应根据《SPV 借款协议》的约定，在相应期限内向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将相应专项计划资金划拨至 SPV 监管账户，用于向 SPV 发放借款。

计划管理人应以专项计划资金支付与受让 SPV100%股权、向 SPV 实缴出资、发放增资款和借款、支付相关的税费。

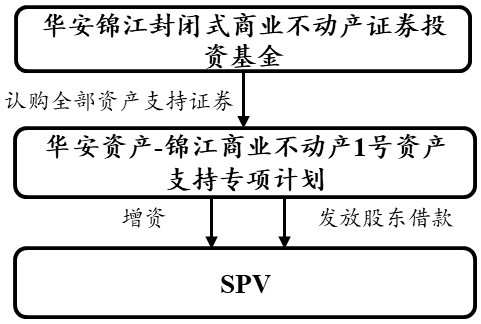


图 110 专项计划向 SPV 增资并发放股东借款

C.根据《项目公司股权转让协议》，SPV 向原始权益人相应支付股权转让对价，收购项目公司 100%股权。根据《项目公司债权转让协议》，SPV 向原始权益人相应支付债权转让对价，受让项目公司债权。

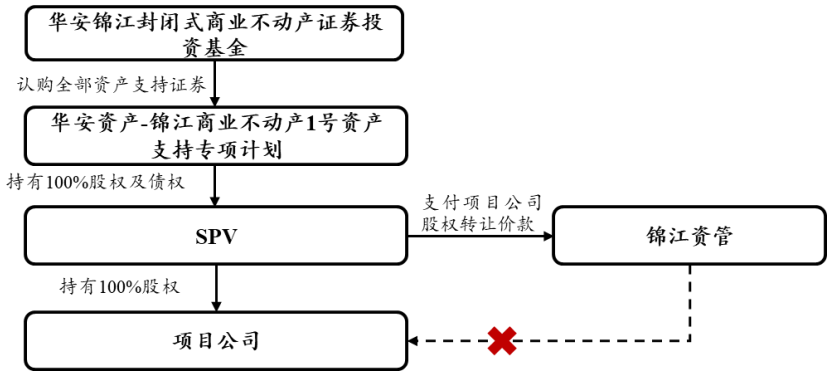


图 111 SPV 收购原始权益人持有的项目公司 100%股权

D.项目公司吸收合并 SPV 公司后，项目公司承继 SPV 公司的全部资产、负债、业务、资质、人员、合同及其他一切权利与义务。在项目公司完成对 SPV 公司的合并后，SPV 公司履行注销手续。

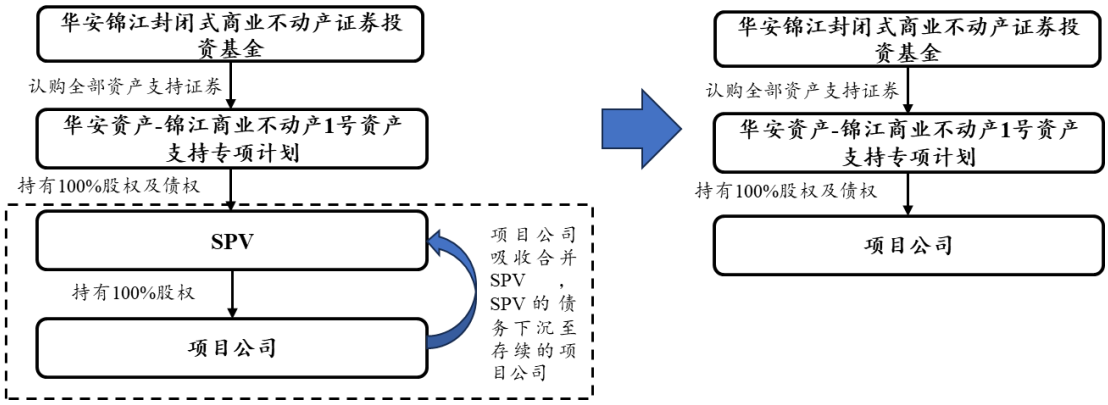


图 112 项目公司吸收合并 SPV

（2）合格投资

在《标准条款》允许的范围内，计划管理人可以将专项计划账户中的资金进行合格投资，即将该等资金投资于银行存款、银行定期存单及其他现金管理类产品以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具，如法律法规或监管机构以后允许投资其他品种，计划管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。计划管理人应保存所有按照《标准条款》约定进行合格投资的记录。计划管理人有权要求并指示专项计划托管银行进行合格投资。专项计划托管银行根据计划管理人的划款指令调拨资金。

合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专项计划文件的约定进行现金流分配之前到期。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成基础资产收入的一部分，专项计划托管银行应根据计划管理人的划款指令将投资收益直接转入专项计划账户，如果计划管理人收到该投资收益的退税款项，专项计划托管银行应根据计划管理人的划款指令将该款项作为基础资产收入。

只要计划管理人按照专项计划文件的约定，指示专项计划托管银行将专项计划账户中的资金进行合格投资，专项计划托管银行按照《标准条款》和《专项计划托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则计划管理人和专项计划托管银行对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

（四）项目公司股权转让、股权交割、工商变更、反向吸收合并安排

1、SPV 股权转让相关安排

（1）SPV 股权转让价款

计划管理人代表专项计划的利益作为 SPV 股权的受让方，以专项计划资产而非自有资产向转让方支付目标股权转让价款。

根据《SPV 股权转让协议》，SPV 股权转让价款金额为人民币 1 元。在《SPV 股权转让协议》约定的股权转让价款支付条件全部成就且持续满足或经受让方豁免的前提下，在专项计划设立日后的 5 个工作日内向转让方支付全部目标股权的股权转让价款。

（2）SPV 工商变更安排

在SPV股权转让价款支付完毕且完成国有产权注销之日起的5个工作日内，转让方应确保 SPV 向市场监督管理机关提交本次股权转让的工商变更登记申请材料，完成SPV股权转让工商变更登记。

2、项目公司股权转让相关安排

SPV作为受让方应根据《项目公司股权转让协议》的约定，向原始权益人（即转让方）购买其持有的项目公司100%股权。

（1）项目公司股权转让价款

项目股权的股权转让价款=商业不动产证券投资基金实际募集规模-需预留的相关税费-SPV股权转让价款-项目公司债权转让价款

其中：

1）商业不动产证券投资基金实际募集规模=《发售公告》中披露的认购价格×《发售公告》中披露的基金份额发售数量。

2）SPV股权转让价款为计划管理人（代表专项计划）、转让方和SPV签订的《SPV股权转让协议》约定的股权转让价款金额。

3）项目公司债权转让价款为转让方、SPV和项目公司签订的《项目公司债权转让协议》约定的目标债权的转让对价。

4）需预留的相关税费包括公募基金层面预留的费用、专项计划层面预留的费用和 SPV 层面预留的费用，包括但不限于交易税费、初始系统费、资金汇划费、登记托管服务费、市场主体变更费，共计人民币200万元。

若《项目公司股权转让协议》约定的目标股权的股权转让价款低于经国有资产监督管理机构批复同意的转让底价，则转让方有权选择解除本协议。

（2）项目公司工商变更安排

在项目公司股权转让价款支付完毕且转让方完成项目公司国有产权注销（如需）之日起的5个工作日内，转让方锦江资管应确保项目公司向市场监督管理机关提交本次股权转让的工商变更登记申请材料，完成项目公司股权转让工商变更登记。

3、反向吸收合并安排

详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第二节 不动产基金的交易安排”之“二、交易流程和交易结构”之“（三）不动产资产支持专项计划的设立与投资安排”。

针对反向吸收合并安排的相关风险详见本招募说明书“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”。

（五）不动产项目交割安排、评估基准日至交割日相关成本收益归属

在自 SPV 股权转让工商变更登记完成日起（含该日）的 20 个工作日内，受让方应当就项目公司截至交割基准日的资产负债等财务情况聘请具有相应专业资质的审计机构进行专项交割审计，并出具交割审计报告（以下简称“《交割审计报告》”）。其中，交割基准日为 SPV 股权转让工商变更登记完成日的前一日。

各方确认，如果在评估基准日（系指截至《发售公告》发布时点披露的最新的资产评估机构出具的资产评估报告评估基准日，下同）至交割基准日期间（以下简称“交割过渡期”），项目公司发生的损益（因正常运营所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的任何损益，以下简称“期间损益”）均归属于受让方，在此原则项下：

1、转让方应确保项目公司的资产负债情况在交割过渡期内无重大实质变化，基于《交割审计报告》就交割过渡期内项目公司是否存在非正常经营损失，受限于《项目公司股权转让协议》相关约定，转让方和 SPV 应在《交割审计报告》出具后 10 个工作日内进行书面确认。如存在非正常经营损失（为免疑义，非正常经营损失包括项目公司支付股东借款），转让方应当在转让方和 SPV 书面确认后 10 个工作日内向项目公司予以等额补足。

2、各方同意，目标股权的股权转让价款不因交割审计而进行调整。

三、资产支持证券的基本情况

本专项计划资产支持证券不分层。资产支持证券代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和本标准条款的约定接受专项计划利益分配的权利。

（一）资产支持证券名称

华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划资产支持证券。

（二）计划管理人

华安未来资产管理（上海）有限公司。

（三）规模

资产支持证券的目标募集规模根据公募基金的询价发行结果，由计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》确定，具体以计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》中确认的金额为准。

（四）发行方式

面值发行。

（五）资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。资产支持证券在专项计划设立日的总面值为：每份资产支持证券的单位面值×资产支持证券发行的份数总和。

（六）产品期限

自专项计划设立日起（含该日）至专项计划终止日止（含该日）。

（七）预期到期日

自资产支持证券的预期到期日为公募基金的到期日，资产支持证券的预期到期日可经资产支持证券持有人大会决议延长。但资产支持证券可根据《标准条款》相关约定提前终止。

（八）偿付方式

在普通分配兑付日、处置分配兑付日、清算分配兑付日按照《标准条款》相关约定偿付资产支持证券的收益。

（九）信用级别

未评级。

（十）权益登记日

收益分配的权益登记日为每个兑付日前的第 1 个交易日，具体以上交所和/或登记托管机构发布的届时有效的规定为准。权益登记日日终在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得资产支持证券在当期的收益。

四、对外借款

本基金在首次发行时未设置对外借款。

在本基金存续期，本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

（一）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（二）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（三）本基金已持不动产和拟收购不动产相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

（四）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

（五）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（六）中国证监会规定的其他要求；

基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

第三节 关联交易与利益冲突

一、报告期关联交易

（一）基金管理人运用基金财产买卖不动产资产支持证券涉及的关联交易及其他关联交易概况

报告期内，基金管理人不存在运用基金财产买卖不动产资产支持证券的情况。

（二）报告期内对项目运营、财务状况或未来发展等存在重要影响的重大关联交易的情况，包括关联方名称，交易内容，交易的必要性，交易价格的公允性、合理性

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《时尚之旅酒店管理有限公司审计报告》（信会师报字[2026]第 ZA21752 号），本项目近三年的关联交易情况如下：

1、关联方及关联关系

截至尽调基准日，项目公司的母公司为华安资产。

表 211 华安资产基本信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
华安资产	上海	商务服务业	2.79 亿元	100.00	100.00

报告期内，其他涉及关联交易的关联方如下：

表 212 关联方清单

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海锦江国际酒店股份有限公司[注1]	历史母公司
锦江之星旅馆有限公司	同一历史母公司
上海锦江都城酒店管理有限公司	同一历史母公司
上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司	同一历史母公司
上海锦江国际旅馆投资有限公司	同一历史母公司
维也纳酒店有限公司	同一历史母公司
深圳锦江酒店管理有限公司	同一历史母公司
七天酒店（深圳）有限公司	同一历史母公司
锦江信息技术（广州）有限公司	同一历史母公司
上海锦江国际电子商务有限公司	同一历史母公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店[注2]	同一历史间接控股方
上海金沙江大酒店有限公司	同一历史间接控股方
上海锦江旅游控股有限公司	同一历史间接控股方
深圳锦都酒店管理有限公司	同一历史母公司
杭州锦澈投资管理有限公司	同一历史母公司
七天四季酒店（广州）有限公司	同一历史母公司
武汉市七天酒店管理有限公司	同一历史母公司
上海维也纳酒店管理有限公司	同一历史母公司
深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	同一历史母公司
上海锦江品牌管理有限公司	同一历史母公司
上海锦江国际食品餐饮管理有限公司	同一历史母公司
上海锦江联采供应链有限公司	同一历史母公司
上海锦江资产管理有限公司	同一历史间接控股方
锦江国际集团财务有限责任公司	同一历史间接控股方
天津维也纳酒店管理有限公司	同一历史母公司
武汉市维也纳酒店管理有限公司	同一历史母公司
杭州维也纳酒店管理有限公司	同一历史母公司
嘉兴锦湖酒店管理有限公司	同一历史母公司
潮漫酒店管理（深圳）有限公司	同一历史母公司

注 1：2024 年 4 月 29 日，锦江酒店将所持有本公司 100%的股权全部转让给华安未来资产管理（上海）有限公司，在转让之前锦江酒店为本公司的母公司，其他关联方与本公司的关系基于锦江酒店为本公司的母公司的情况下，转让后以上公司不再为本公司关联方。

注 2：上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店曾用名为上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司新亚大酒店。

2、最近三年关联交易情况

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告及项目公司提供的业务合同等资料，项目公司近三年涉及的主要关联交易情况如下：

（1）关联交易情况

1）采购商品/接受劳务的关联交易

表 213 采购商品/接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年	2024 年	2023 年
上海锦江国际电子商务有限公司	支付佣金	-	92.12	558.45

关联方	关联交易内容	2025 年	2024 年	2023 年
锦江信息技术（广州）有限公司	会籍礼包成本	-	-80.67	396.35
锦江信息技术（广州）有限公司	积分使用费	-	-0.99	24.72

2）出售商品/提供劳务的关联交易

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告期内，来源于关联方的客房餐饮收入分别为 75.10 万元、14.53 万元及 0 万元。

3）资金拆借的关联交易

表 214 资金拆借的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年	2024 年	2023 年
华安未来资产管理（上海）有限公司[注1]	资金拆借净额	-	65,202.25	-
华安未来资产管理（上海）有限公司	拆借利息	3,895.11	2,030.34	-
上海锦江国际酒店股份有限公司[注2]	资金拆借净额	-	-	3,232.82
上海锦江国际酒店股份有限公司	拆借利息	-	8.26	52.77

注 1：2024 年华安未来资产管理(上海)有限公司与时尚之旅酒店管理有限公司签订《股东借款协议》约定，本次借款金额为 1 亿元人民币，约定利率为年息 6%，借款期限为 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 3 月 5 日。

2024 年 3 月，华安未来资产管理(上海)有限公司与时尚之旅酒店管理有限公司签订《减资及债务确认协议》约定，时尚之旅酒店管理有限公司减少注册资本 56,666.67 万元人民币，减资后注册资本变更为 33,333.33 万元人民币。

注 2：2022 年，上海锦江国际酒店股份有限公司与时尚之旅签订《借款协议》约定，本次借款金额为 1,800 万元人民币，借款利率为年息 1.15%。

2023 年，上海锦江国际酒店股份有限公司与时尚之旅签订《借款协议》约定，本次借款金额为 5,300 万元人民币，借款利率为年息 1.15%。

4）其他关联交易

项目公司的客房收入及支付给 OTA 的佣金等部分存在通过锦江信息技术（广州）有限公司及上海锦江国际电子商务有限公司进行代收代付的行为。

表 215 代收代付统计表

单位：万元

关联方	代收代付的内容	2025 年	2024 年	2023 年
上海锦江国际电子商务有限公司	代收房费	-	2,061.91	7,659.44
锦江信息技术（广州）有限公司	代收房费	-	1,411.94	2,046.04

关联方	代收代付的内容	2025 年	2024 年	2023 年
锦江信息技术（广州）有限公司	代收代付 OTA 佣金	-	87.92	233.57

（2）关联方应收应付款项

1）应收项目

表 216 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金							
	锦江国际集团财务有限责任公司					278.85	
应收账款							
	锦江之星旅馆有限公司					2,584.85	
	上海锦江国际电子商务有限公司					115.29	
预付款项							
	上海锦江国际电子商务有限公司					0.86	
其他应收款							
	锦江之星旅馆有限公司					4,962.16	
	上海锦江都城酒店管理有限公司					708.74	
	上海锦江国际酒店股份有限公司					6.30	
	上海锦江国际旅馆投资有限公司					0.91	
	上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司					2.36	
	上海维也纳酒店管理有限公司					1.48	

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	深圳锦都酒店管理有限公司					5.09	
	深圳锦江酒店管理有限公司					2.67	
	武汉市七天酒店管理有限公司					0.24	

2）应付项目

表 217 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应付款				
	杭州锦澈投资管理有限公司			3.34
	锦江信息技术（广州）有限公司			281.83
	锦江之星旅馆有限公司			7,150.81
	七天四季酒店（广州）有限公司			0.40
	上海金沙江大酒店有限公司			5.66
	上海锦江都城酒店管理有限公司			2.48
	上海锦江国际电子商务有限公司			67.85
	上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店			6.31
	上海锦江国际旅馆投资有限公司			84.37
	上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司			500.00
	上海维也纳酒店管理有限公司			1.85
	深圳锦江酒店管理有限公司			0.11
	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司			257.19
长期借款				

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
	上海锦江国际酒店股份有限公司			3,233.96
长期应付款				
	华安未来资产管理(上海)有限公司	65,266.91	65,695.29	

3、关联交易的必要性，交易价格的公允性、合理性

（1）采购商品/接受劳务产生的关联交易

1）必要性和合理性

①上海锦江国际电子商务有限公司（以下简称“锦江国际电子商务”）

2022 年，时尚之旅与锦江国际电子商务签订了《时尚之旅中央预订服务合作协议》及《时尚之旅商旅订房服务合作协议》，协议中约定由锦江国际电子商务为时尚之旅提供客户酒店中央预订平台的运营、产品、技术支持及代结算服务。协议中约定了锦江国际电子商务将收取一定比例的技术服务费，包括商旅订房服务费、支付手续费等费用。

②锦江信息技术（广州）有限公司（以下简称“锦江信息技术（广州）”）

2022 年，时尚之旅与锦江信息技术（广州）签订《时尚之旅会员积分、礼包及分销渠道合作协议》，协议中约定：

A.协议双方共同包装酒店会籍礼包供时尚之旅成员酒店销售，礼包销售收入扣除员工奖励后由时尚之旅成员酒店、协议双方三方共同分成；

B.会员以指定条件入住时尚之旅成员酒店后，锦江信息技术（广州）向会员奖励相应积分，该积分成本由该时尚之旅成员酒店承担，会员可在指定渠道使用积分抵扣时尚之旅成员酒店房间的房费。会员使用积分抵扣房费消耗的积分，由锦江信息技术（广州）向时尚之旅支付积分消耗费用。

2）交易价格的公允性

深圳锦江酒店管理有限公司南山分公司与锦江国际电子商务、锦江信息技术（广州）分别签订了《锦江酒店（中国区）中央预订服务合作协议》《锦江酒店（中国区）与 WeHotel 商旅订房服务合作协议》《锦江酒店（中国区）酒店会籍礼包业务合作协议》。经核查，时尚之旅、深圳锦江酒店管理有限公司南山分公司分别与锦江国际电子商务、锦江信息技术（广州）签订的协议中，对于属于“锦

江都城”品牌的酒店收取的预定服务费、会籍礼包分成比例、积分奖励及消耗规则不存在显著差异，因此，关联价格具有公允性。

（2）出售商品/提供劳务产生的关联交易

1）必要性和合理性

本项目存在锦江国际集团内部员工因公务需要（包括但不限于出差等）入住项目酒店的情形，相关交易属于业务经营活动，具有合理性。

2）交易价格的公允性

经核查，锦江国际集团员工可通过集团自有平台、外部 OTA 渠道或线下预订等方式入住本项目酒店，其支付方式包括公司统一结算与个人先行垫付后报销等类型。相关支付价格与外部客户未见显著差异，交易定价具备公允性。

（3）关联方资金拆借产生的关联交易

1）必要性和合理性

①华安资产

2024 年，华安资产与时尚之旅签订《股东借款协议》约定，本次借款金额为 1 亿元人民币，约定利率为年息 6%，借款期限 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 3 月 5 日。

2024 年 3 月华安资产与时尚之旅签订《减资及债务确认协议》约定，时尚之旅减少注册资本 56,666.67 万元人民币，减资后注册资本变更为 33,333.33 万元人民币。

②锦江酒店

2022 年，锦江酒店与时尚之旅签订《借款协议》，约定因时尚之旅业务发展需要，向锦江酒店借款。本次借款金额为 1,800 万元人民币，借款利率为年息 1.15%，截至尽调基准日该合同已终止。

2023 年，锦江酒店与时尚之旅签订《借款协议》，约定因时尚之旅业务发展需要，向锦江酒店借款。本次借款金额为 5,300 万元人民币，借款利率为年息 1.15%，截至尽调基准日该合同已终止。

综上，上述关联方资金拆借基于真实的业务背景与经营需要而发生，具有充分的必要性与商业合理性。

2）交易价格的公允性

时尚之旅于2022年及2023年分别向锦江酒店借入1,800万元及5,300万元，按年利率1.15%计息。锦江酒店同期发生的2笔其他借款协议与上述借款均采用同一利率，详见下表，交易定价具备公允性。

表 218 锦江酒店同期借款明细表

贷款人	借款人	借款本金（万元）	利率
锦江酒店	时尚之旅	1,800	1.15%
锦江酒店	时尚之旅	5,300	1.15%
锦江酒店	七天酒店（深圳）有限公司	380	1.15%
锦江酒店	锦江之星旅馆有限公司	6,300	1.15%

综上，关联交易整体存在合理性、必要性，关联交易价格公允，与市场交易价格或独立第三方价格不存在较大差异。

4、关联交易风险缓释措施

经核查及项目公司确认，本项目的关联交易履行了必要的程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求，该等基于决策程序的关联交易定价不存在显失公允的情形。

本基金发行后，项目公司与关联方必要的关联交易，将根据有关法律法规的规定、项目公司内部管理控制要求执行，履行必要的决策程序，确保关联交易定价不存在显失公允的情形，并遵守基金关联交易制度等严格履行信息披露义务和有关报批程序，关联交易风险相对可控。

5、报告期内项目公司与原始权益人及其关联方之间的交易情况

锦江资管为本基金的原始权益人。根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告及项目公司提供的业务合同等资料，项目公司与锦江资管及其关联方的主要交易及往来等情况如下：

（1）涉及关联交易的其他关联方

报告期内，其他涉及关联交易的关联方如下：

表 219 关联方清单

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海锦江国际酒店股份有限公司	同一间接控股方
锦江之星旅馆有限公司	同一间接控股方
上海锦江都城酒店管理有限公司	同一间接控股方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司	同一间接控股方
上海锦江国际旅馆投资有限公司	同一间接控股方
维也纳酒店有限公司	同一间接控股方
上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店[注1]	同一间接控股方
深圳锦江酒店管理有限公司	同一间接控股方
七天酒店（深圳）有限公司	同一间接控股方
上海金沙江大酒店有限公司	同一间接控股方
锦江信息技术（广州）有限公司	同一间接控股方
上海锦江国际电子商务有限公司	同一间接控股方
上海锦江旅游控股有限公司	同一间接控股方
深圳锦都酒店管理有限公司	同一间接控股方
福州市鼓楼区锦旅投资有限公司[注2]	同一间接控股方
杭州锦澈投资管理有限公司	同一间接控股方
七天四季酒店（广州）有限公司	同一间接控股方
武汉市七天酒店管理有限公司	同一间接控股方
上海维也纳酒店管理有限公司	同一间接控股方
深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	同一间接控股方
希岸酒店管理(广州)有限公司	同一间接控股方
喆啡酒店管理（深圳）有限公司	同一间接控股方
丽枫舒适酒店管理（深圳）有限公司	同一间接控股方
上海锦江品牌管理有限公司	同一间接控股方
上海锦江国际食品餐饮管理有限公司	同一间接控股方
上海锦江联采供应链有限公司	同一间接控股方
锦江国际集团财务有限责任公司	同一间接控股方
锦江国际酒店管理有限公司	同一间接控股方
天津维也纳酒店管理有限公司	同一间接控股方
武汉市维也纳酒店管理有限公司	同一间接控股方
杭州维也纳酒店管理有限公司	同一间接控股方
嘉兴锦湖酒店管理有限公司	同一间接控股方
潮漫酒店管理（深圳）有限公司	同一间接控股方
上海七天居酒店管理有限公司	同一间接控股方
上海七天投资管理有限公司	同一间接控股方
成都市七天酒店管理有限公司	同一间接控股方

注 1：上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店曾用名为上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司新亚大酒店。
注 2：福州市鼓楼区锦旅投资有限公司曾用名为福州锦旅投资管理有限公司。

（2）关联交易情况

1）采购商品/接受劳务的关联交易

表 220 采购商品/接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年	2024 年	2023 年
上海锦江国际电子商务有限公司	支付佣金	268.54	275.59	558.45
锦江信息技术（广州）有限公司	会籍礼包成本	149.26	1.96	396.35
锦江信息技术（广州）有限公司	积分使用费	37.70	12.02	24.72

2）出售商品/提供劳务的关联交易

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告期内，来源于原始权益人及其关联方的客房餐饮收入分别为 75.10 万元、51.82 万元及 77.85 万元。

3）资金拆借的关联交易

表 221 资金拆借的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年	2024 年	2023 年
上海锦江国际酒店股份有限公司	资金拆借净额	-	-	3,232.82
上海锦江国际酒店股份有限公司	利息支出	-	8.26	52.77

4）其他关联交易

①项目公司的客房收入、支付给 OTA 的佣金、员工补充医疗保险等事项部分存在通过锦江信息技术（广州）有限公司、上海锦江国际电子商务有限公司及锦江之星旅馆有限公司进行代收代付的行为。

表 222 代收代付统计表

单位：万元

关联方	代收代付的内容	2025 年	2024 年	2023 年
上海锦江国际电子商务有限公司	代收房费	5,969.62	5,717.88	7,659.44

关联方	代收代付的内容	2025 年	2024 年	2023 年
锦江信息技术（广州）有限公司	代收房费	6,800.86	5,243.85	2,046.04
锦江信息技术（广州）有限公司	代收代付 OTA 佣金	898.48	562.88	233.57
锦江之星旅馆有限公司	代付补充医疗保险	27.93	-	-

②收到上海锦江都城酒店管理有限公司补偿款，金额为 7,536.91 万元。

（3）关联方应收应付款项

1）应收项目

表 223 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金							
	锦江国际集团财务有限责任公司					278.85	
应收账款							
	锦江之星旅馆有限公司	0.38				2,584.85	
	锦江信息技术（广州）有限公司	0.82		331.17			
	上海锦江国际电子商务有限公司	263.00		44.12		115.29	
	上海七天投资管理有限公司	4.20					
预付款项							
	上海锦江国际电子商务有限公司					0.86	
其他应收款							
	锦江之星旅馆有限公司	4,818.83		2,094.29		4,962.16	
	上海锦江都城酒店管理有限公司	87.24		44.44		708.74	
	上海锦江国际酒店股份有限公司	6.30		6.30		6.30	
	上海锦江国际旅馆投资有限公司	2.43		2.43		0.91	
	上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司					2.36	
	上海维也纳酒店管理有限公司			0.29		1.48	

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	深圳锦都酒店管理有限公司	24.96		10.53		5.09	
	深圳锦江酒店管理有限公司			4.41		2.67	
	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	2.28					
	武汉市七天酒店管理有限公司	3.87		2.42		0.24	
	喆啡酒店管理（深圳）有限公司	3.59		1.89			
	成都市七天酒店管理有限公司	1.25					

2）应付项目

表 224 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付账款				
	上海锦江国际旅馆投资有限公司	0.07	0.07	
	锦江之星旅馆有限公司	1.52		
	上海锦江国际食品餐饮管理有限公司		0.68	
	上海锦江品牌管理有限公司	1.52		
	上海七天居酒店管理有限公司	1.36		
其他应付款				
	福州市鼓楼区锦旅投资有限公司	0.09		
	杭州锦澈投资管理有限公司			3.34
	锦江信息技术（广州）有限公司	127.94	105.04	281.83
	锦江之星旅馆有限公司	29.37	114.49	7,150.81
	丽枫舒适酒店管理（深圳）有限公司	0.55	0.11	
	七天酒店（深圳）有限公司	2.86	1.25	
	七天四季酒店（广州）有限公司	2.07	1.63	0.40
	上海金沙江大酒店有限公司	5.66	5.66	5.66
	上海锦江都城酒店管理有限公司	12,495.51	4,772.63	2.48
	上海锦江国际电子商务有限公司	200.88	27.28	67.85

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
	上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店		20.09	6.31
	上海锦江国际旅馆投资有限公司	1.85	1.85	84.37
	上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司			500
	上海锦江品牌管理有限公司	1.23		
	上海维也纳酒店管理有限公司	0.32	2.73	1.85
	深圳锦江酒店管理有限公司	43.40	8.69	0.11
	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	2.38	1.53	257.19
	维也纳酒店有限公司	5.79		
	希岸酒店管理(广州)有限公司	0.45	0.45	
	喆啡酒店管理（深圳）有限公司		0.11	
	上海锦江国际酒店股份有限公司	0.001		
	上海锦江国际酒店股份有限公司	12.83		
	上海七天居酒店管理有限公司	2.10		
长期借款				
	上海锦江国际酒店股份有限公司			3,233.96

（4）关联交易的必要性，交易价格的公允性、合理性

关联交易的必要性、公允性、合理性见本节之“一、报告期关联交易”之“（二）报告期内对项目运营、财务状况或未来发展等存在重要影响的重大关联交易的情况，包括关联方名称，交易内容，交易的必要性，交易价格的公允性、合理性”之“3、关联交易的必要性，交易价格的公允性、合理性”。

（三）不动产项目现金流来源于关联方的情况

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，并经核查本项目协议、合同等，本项目存在支付给锦江国际电子商务佣金、支付给锦江信息技术（广州）会籍礼包成本及积分成本、收取积分房费、锦江国际集团内部员工因公入住本项目产生收入等情形，以上交易存在合理性且必要性，且上述关联交易可能将延续至不动产基金存续期间。但本项目现金流穿透来自于终端客户，较为分散，本项目实现市场化运营，不存在实质依赖关联方经营的情形。

本基金将严格按照本基金关于关联交易的相关规定执行，根据交易金额大小履行必要的审批程序，且需要定期披露关联交易情况，接受公众监督。

二、关联方及关联交易的界定

（一）本基金的关联方

1、关联法人

（1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

（3）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、资产支持证券管理人管理的同类型产品（同类型产品是指投资对象与本基金投资不动产项目类型相同或相似的产品）；

（5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

（6）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

2、关联自然人

（1）直接或间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

（3）本条第（1）项和第（2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

（4）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的自然人。

（二）关联交易的类型

本基金的关联交易，是指本基金或者本基金控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

1、基金层面：不动产基金购买资产支持证券、不动产基金借入款项、聘请运营管理机构等；

2、资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；

3、项目公司层面：不动产项目出售与购入；不动产项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《不动产基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。关联交易具体包括如下事项：

（1）购买或者出售资产；

（2）对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

（3）提供财务资助；

（4）提供担保；

（5）租入或者租出资产；

（6）委托或者受托管理资产和业务；

（7）赠与或者受赠资产；

（8）债权、债务重组；

（9）签订许可使用协议；

（10）转让或者受让研究与开发项目；

（11）购买原材料、燃料、动力；

（12）销售产品、商品；

（13）提供或者接受劳务；

（14）委托或者受托销售；

（15）在关联方的财务公司存贷款；

（16）与关联方共同投资；

（17）根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

（18）法律法规规定的其他情形。

（三）本基金的初始关联交易

根据关联方和关联交易的定义，本基金成立时，关联方及开展的关联交易情况如下表所示：

表 225 基金成立时关联方及关联交易

关联方	关联关系	关联交易
华安基金	华安基金为本基金的基金管理人	本基金 80%以上基金资产投资于华安资产作为资产支持证券管理人而设立的不动产资产支持专项计划
锦江资管	锦江资管为本基金首次募集时的原始权益人及运营管理统筹机构	本基金持有的资产支持专项计划受让锦江资管持有的 SPV 公司或项目公司 100%股权；本基金聘请锦江资管担任不动产项目的运营管理统筹机构
锦江国际旅馆	担任本基金不动产项目的运营管理实施机构	本基金聘请锦江国际旅馆担任不动产项目的运营管理实施机构

三、存续期关联交易审议程序、信息披露安排，以及内部控制措施

（一）关联交易的决策与审批

1、重大关联交易的审批

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。

重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。如涉及本基金收购不动产项目后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额），则应当按法律法规规定召开基金份额持有人大会，前述规定之外的其他重大关联交易由基金管理人审批。

2、一般关联交易的审批

除上述第 1 条约定的重大关联交易外，本基金及本基金控制的特殊目的载体与关联方之间发生的其他导致转移资源或者义务的事项为一般关联交易。

一般关联交易由总经理或其授权人员进行审批，一般关联交易如涉及本基金收购不动产项目后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额），则应当召开基金份额持有人大会，前述规定之外的其他一般关联交易由基金管理人审批。

3、基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

4、无需另行决策与审批的关联交易事项

就基金合同、招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定的关联交易事项，该等关联交易事项无需另行进行决策与审批，但在发生后应按法律法规、监管机构的要求进行信息披露

（二）关联交易的信息披露安排

基金管理人应按照法律法规及《基金合同》约定，在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关风险防范措施，并以临时公告的方式披露不动产基金的重大关联交易。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者上海证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向上交所申请豁免披露或者履行相关义务。

（三）内部控制措施

针对不动产基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理和风险管理及内部控制的专项制度，针对基金管理人运用基金资产收购不动产项目后涉及的其他重大关联交易，明确规定了相应的决策机制。

针对于此，在基金合同生效前，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于不动产项目所涉及的相关主体，判断是否构成关联方；如构成关联方的，在不属于禁止或限制交易的基础上，结合关联交易的性质，严格按照法律法规、中国证监会的相关规定和内部审议程序，在审议通过的基础上执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。在本基金的运作管理过程中，凡是涉及新增关联交易的，均应当根据关联交易的性质履行相关程序（例如，由本基金的基金份额持有人大会等在各自权限范围内审议），在严格履行适当程序后方可执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

四、利益冲突

（一）原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情形

本基金的原始权益人为锦江资管，锦江资管的控股股东为锦江国际集团，实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会，锦江国际集团及锦江资管持有的其他同类不动产项目如下：

1、锦江资管

（1）截至 2025 年末，锦江资管持有的酒店情况如下表所示：

表 226 锦江资管持有的酒店清单

酒店种类	锦江资管持有权益并自行管理	
	酒店数（个）	客房数（间）
全服务型酒店	1	669
有限服务酒店	1	273
合计	**2**	**942**

（2）项目周边 3 公里内锦江资管持有的其他酒店

截至 2025 年末，本项目周边 3 公里内锦江资管未持有其他酒店。

2、锦江国际集团

（1）截至 2025 年末，锦江国际集团持有的酒店情况如下表所示：

表 227 锦江国际集团持有的酒店清单

单位：个、间

酒店种类	锦江国际集团持有权益并自行管理		锦江国际集团持有权益并交由第三方管理		酒店数合计	客房数合计
	酒店数	客房数	酒店数	客房数		
全服务型酒店	100	27,251	4	1,417	**104**	**28,668**
有限服务酒店	662	75,238	0	0	**662**	**75,238**
合计	**762**	**102,489**	**4**	**1,417**	**766**	**103,906**

（2）锦江国际集团持有的其他同类资产与本项目底层资产同业竞争风险分析

锦江国际集团是国内规模最大的旅游酒店集团之一，酒店经营业态布局丰富，多元化程度较高。锦江国际集团持有的同类资产分散于各国、国内各省市的各个区域，其持有的部分酒店可能与本项目存在一定程度的同业竞争。具体分析如下：

1）在酒店类型方面，本项目底层资产均属于有限服务酒店中的中高端酒店，而集团持有的其他酒店可分为全服务型酒店和有限服务酒店，不同酒店类型的定位和目标客群存在一定差异；

2）从锦江国际集团管理策略方面，为规避内部同业竞争问题，自 2022 年 1 月起，锦江国际集团将原本按品牌划分的管理模式，调整为“区域+品牌”双维度管理的模式。自 2024 年 1 月起，进一步统一为区域单一维度管理模式，取消品牌管理维度，形成“区域-省区-片区（城市）-门店”的四级管理架构，门店由所在城市片区统一管理，减少了不同品牌间的同业竞争风险。

综上，锦江国际集团持有的酒店品牌及数量较多，与本项目可能存在一定程度的同业竞争，为进一步缓释同业竞争风险，锦江国际集团已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，且城市片区统一管理的模式有助于减少不同品牌间的同业竞争。

（二）原始权益人、运营管理机构同时向不动产基金以外的其他机构提供同类不动产项目运营管理服务的情形

本项目原始权益人为锦江资管，运营管理机构包括运营管理统筹机构和运营管理实施机构。运营管理统筹机构为原始权益人锦江资管，运营管理实施机构为锦江国际旅馆。

截至 2025 年 12 月末，锦江资管和锦江国际旅馆同时向不动产基金以外的其他机构提供同类不动产项目运营管理服务的情况具体如下：

1、锦江资管

（1）截至 2025 年 12 月末，锦江资管运营的酒店情况如下表所示：

表 228 锦江资管运营的酒店清单

酒店种类	锦江资管持有权益并自行管理	
	酒店数（个）	客房数（间）
全服务型酒店	1	669
有限服务酒店	1	273
合计	**2**	**942**

（2）项目周边 3 公里内锦江资管运营的其他酒店

截至 2025 年 12 月末，本项目周边 3 公里内锦江资管未运营其他酒店。

2、锦江国际旅馆

截至 2025 年 12 月末，锦江国际旅馆运营的其他酒店情况如下表所示：

（1）按管理类型分类

表 229 锦江国际旅馆运营的其他酒店清单（按管理类型分类）

序号	管理类型	酒店数（个）	客房数（间）
1	直营（自有）	9	1,391
2	直营（租赁）	88	11,373
3	加盟	208	23,047
合计		**305**	**35,811**

（2）按酒店类型分类

表 230 锦江国际旅馆运营的其他酒店清单（按酒店类型分类）

序号	酒店类型	酒店数（个）	客房数（间）
1	全服务型酒店	-	-
2	有限服务酒店	**305**	**35,811**
	其中：中端及以上酒店	188	21,338
	其中：经济型酒店	117	14,473
合计		**305**	**35,811**

（3）项目周边 3 公里内运营的其他中高端酒店列表

表 231 项目周边 3 公里内运营的其他酒店列表

序号	城市	门店名称	酒店类型	地址	开业时间	客房数（间）	物业权属
1	石家庄	石家庄长安万达北宋地铁站锦江都城酒店	中高端	河北省石家庄市长安区建华城市广场 B 座	2022-9-30	65	加盟
2	泉州	泉州晋江机场阳光夜市锦江都城酒店	中高端	福建省泉州市晋江市阳光路 74 号阳光堡钻酒店	2023-12-29	109	加盟
3	长沙	长沙五一广场 IFS 国金中心锦江都城酒店	中高端	湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路一段 540 号国贸金融中心	2023-10-30	87	加盟
4	武汉	武汉江汉路步行街江滩丽芮酒店	中高端	湖北省武汉市江汉区中山大道 818 号	2025-9-29	106	加盟
5	郑州	郑州嵩山路嵩淮地铁站锦江都城酒店	中高端	郑州市二七区嵩山南路 1 号	2018-9-29	96	加盟
6	江阴	锦江都城酒店（江阴八佰伴中山公园地铁站店）	中高端	江阴市暨阳路 20 号	2020-12-18	104	加盟

（4）锦江国际旅馆运营的其他同类资产与本项目底层资产同业竞争风险相对可控

锦江国际旅馆运营的同类资产在商业空间布局上整体坚持科学合理规划。锦江国际旅馆运营的同类资产分散于各省市的各个区域，同类资产中仅有 6 家中高端酒店位于本项目 3 公里内，可能存在一定程度的同业竞争。

但以上 6 家酒店与本项目底层资产在资产体量、集团管理策略等方面存在差异，整体竞争程度可控，同业竞争风险相对可控，具体分析如下：

1）在资产体量方面，本项目底层资产与锦江国际旅馆运营的其他中高端品牌资产对比如下：

表 232 资产体量对比

序号	本项目名称	本项目客房数（间）	同类项目名称	同类项目客房数（间）
1	锦江都城石家庄裕华店	147	石家庄长安万达北宋地铁站锦江都城酒店	65
2	锦江都城晋江梅岭店	145	泉州晋江机场阳光夜市锦江都城酒店	109
3	锦江都城长沙开福五一广场店	152	长沙五一广场 IFS 国金中心锦江都城酒店	87
4	锦江都城武汉积玉桥店	147	武汉江汉路步行街江滩丽芮酒店	106
5	锦江都城郑州二七店	129	郑州嵩山路嵩淮地铁站锦江都城酒店	96
6	锦江都城江阴澄江店	159	锦江都城酒店（江阴八佰伴中山公园地铁站店）	104
合计		**879**		**567**

综上可得，本项目底层资产与锦江国际旅馆运营的其他中高端品牌酒店相比，客房数量较多，体量较大；

2）从集团管理策略方面，为防范内部同业竞争问题，自 2022 年 1 月起，锦江国际集团将原本按品牌划分的管理模式，调整为“区域+品牌”双维度管理的模式。自 2024 年 1 月起，进一步统一为区域单一维度管理模式，取消品牌管理维度，形成“区域-省区-片区（城市）-门店”的四级管理架构，门店由所在城市片区统一管理，减少了不同品牌间的同业竞争问题。

综上，锦江国际旅馆运营的酒店品牌及数量较多，在空间布局上整体坚持科学合理规划。其中，本项目底层资产与锦江国际旅馆运营的本项目 3 公里以内的其他中高端酒店可能存在一定程度的同业竞争，但在资产体量、集团管理策略等方面与本项目存在差异，未来因同业竞争而导致的影响有限，整体竞争程度可控。

（三）基金管理人管理多个同类不动产基金的情形

基金管理人无其他在管理的同类型商业不动产证券投资基金。

基金管理人后续若同时管理其他投资于商业不动产的不动产证券投资基金，如该等不动产证券投资基金的投资策略、不动产项目所在区域、不动产项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他不动产证券投资基金将可能面临潜在利益冲突，包括：投资、项目收购、运营、采购服务、市场地位及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突。

五、本基金利益冲突的防范措施

（一）基金管理人

本基金拟通过以下措施缓释相关潜在利益冲突风险，包括：

1、基金管理人内部制度层面

在本基金的运作中，基金管理人已建立健全内部审批机制和评估机制，采取切实有效措施，防范和尽力避免利益冲突，保护投资者合法权益。针对公募 REITs 业务，基金管理人制定了《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）投资管理业务操作规程》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）项目运营制度》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）风险管理制度》等，建立了不动产基金的投资、运营的相关规则，以防范可能发生的利益冲突。

2、不动产基金的运营管理层面

针对运营管理过程中的关联交易事项，基金管理人将遵循投资者利益优先原则，以公允的价格和方式开展，并根据法律法规以定期报告或临时报告的方式予以披露。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

3、不动产基金的投资扩募层面

基金管理人通过信息隔离和决策流程独立等方式来防范利益冲突。基金拟扩募并新购入不动产项目时，基金管理人将依法召集基金份额持有人大会对相关事项进行审议表决。

（二）原始权益人

为避免可能出现的利益冲突，不动产基金存续期间，本基金的原始权益人将严格遵守相关法律法规的规定，控制与项目公司、不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，并及时披露与项目公司、不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

原始权益人已出具关于避免同业竞争的承诺函，详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（十一）原始权益人承诺函”。

（三）运营管理机构

运营管理机构将严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

本基金针对与运营管理机构可能存在的利益冲突采取了如下风险缓释措施：

（1）在基金管理人、项目公司和运营管理机构等相关方签署的《运营管理协议》中约定，运营管理机构承诺其将在履行协议项下职责和义务的过程中始终为商业不动产基金财产的最大利益行事，并尽最大努力促进和保护商业不动产基金财产的最大利益。运营管理机构将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或酒店项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或酒店项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供酒店运营管理服务或同时直接或间接持有其他酒店项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的酒店项目在人员、业务等方面独立运营，确保隔离不同酒店项目之间的商业或其他敏感信息，避免不同酒店项目在运营管理方面的交叉和冲突。

（2）运营管理统筹机构出具承诺函，承诺如下：

1）本公司将根据自身针对酒店项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2）如本公司持有或运营不动产项目同区域三公里范围内的竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用原始权益人或运营管理统筹机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3）平等对待本公司和/或本公司控制的关联方提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不得故意降低不动产基金项下的不动产项目的市场竞争能力。

4）在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

（3）运营管理实施机构出具承诺函，承诺如下：

1）本公司将根据自身针对不动产项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2）如本公司持有或运营不动产项目的“竞争性项目”的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。在本公司担任本项目的运营管理实施机构期间，以每个酒店项目的正门为中心，在以下所列半径区域范围内，运营管理实施机构不会开业经营（自营、特许或者管理等方式）另一家“锦江都城”品牌的酒店：

①一线城市：1.5 公里半径范围内；

②新一线城市、二线城市、省会城市：2 公里半径范围内；

③其他城市及百强县：2.5 公里半径范围内；

④县及乡镇：3 公里半径范围内。

（以上各级城市及百强县的划分标准以本公司与基金管理人协商确定的榜单为准）

在本承诺出具时，已经签订特许、管理等相关协议或者已经开业的同品牌酒店不受该等约定限制。为避免歧义，本条款不适用于非酒店产品（包括住宅公寓、私人别墅开发、分时度假、间隔或分式产权项目）。

3）平等对待本公司和/或本公司控制的关联方提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不得故意降低不动产基金项下的不动产项目的市场竞争能力。

4）在本公司担任本项目的运营管理实施机构期间，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

第四节 基金运作

一、基金的信息披露

（一）基金披露的渠道

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的全国性报刊（以下简称“规定报刊”）及《信息披露办法》规定的互联网网站（以下简称“规定网站”）等媒介披露，并保证基金投资者能够按照《基金合同》约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人等法律法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

（二）基金信息披露文件的种类及相关要求

公开披露的基金信息包括：

1、基金招募说明书、《基金合同》、基金托管协议、基金产品资料概要

（1）《基金合同》是界定《基金合同》当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资者重大利益的事项的法律文件。

（2）基金招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资者决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露及基金份额持有人服务以及《基金指引》规定的应当披露的其他内容。《基金合同》生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

（3）基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

（4）基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息，简明清晰说明基金产品结构及风险收益特征。《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人应当在基金份额公开发售三日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告和基金合同提示性公告登载在规定报刊上，将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、《基金合同》和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在规定网站上。

2、基金份额询价公告

基金管理人在网下询价开始前，应当按照规定披露基金份额询价公告。

3、基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并按规定披露。

4、《基金合同》生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载《基金合同》生效公告。

5、基金份额上市交易公告书

本基金的基金份额获准在上海证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日前将基金份额上市交易公告书登载在规定网站上，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

6、基金资产信息

《基金合同》生效后，基金管理人应当在中期报告及年度报告中披露期末基金份额净值、期末基金净资产、期末基金总资产、基金总资产占基金净资产比例等。

7、基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，并将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在每个季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

《基金合同》生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露基金定期报告，内容包括：

（1）基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

（2）基金所持有不动产项目明细及相关运营情况；

（3）基金财务报告及不动产项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

（4）基金所持有的不动产项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

（5）基金所持有的不动产项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基金指引》借款要求的情况说明；

（6）基金与不动产资产支持证券管理人和托管人、运营管理机构等履职情况；

（7）基金与基金所持有的不动产资产支持证券管理人、基金托管人及参与机构费用收取情况；

（8）报告期内购入或出售不动产项目情况；

（9）关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

（10）报告期内基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有基金份额及变化情况；

（11）可能影响投资者决策的其他重要信息。

基金季度报告披露内容可不包括前款第（3）、（6）、（9）、（10）项，基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

8、临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当依照《信息披露办法》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》的规定编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

（1）基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

（2）《基金合同》终止、基金清算；

（3）转换基金运作方式、基金合并；

（4）更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金改聘评估机构、会计师事务所、律师事务所等专业机构；

（5）基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

（6）基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

（7）基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；

（8）基金份额回拨；

（9）基金中止发售、募集期延长或提前结束募集；

（10）基金管理人高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；

（11）基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十；

（12）涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

（13）基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；

（14）基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易事项，但中国证监会另有规定的除外；

（15）基金收益分配事项；

（16）管理费、托管费等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

（17）基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五；

（18）基金推出新业务或服务；

（19）基金发生重大关联交易；

（20）基金持有的不动产项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产 140%；

（21）金额占基金净资产 10%及以上的交易；

（22）金额占基金净资产 10%及以上的损失；

（23）不动产项目购入、出售；

（24）基金扩募；

（25）基金持有的不动产项目运营情况、现金流或产生现金流的能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生重大变化；

（26）基金管理人、基金所持有的不动产资产支持证券管理人发生重大变化或管理不动产基金的主要负责人员发生变动；

（27）战略投资者持有的基金战略配售份额符合解除限售条件的；

（28）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；

（29）本基金更换专业机构、运营管理机构；

（30）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、运营管理机构等涉及重大诉讼或者仲裁；

（31）本基金交易价格发生较大波动、本基金停复牌；

（32）出现可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的传闻或者报道；

（33）基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项或中国证监会规定和基金合同约定的其他事项。

9、权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

（1）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（2）投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金的基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（3）投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会关于公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式相关规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过该不动产基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过该不动产基金份额的 30%但未超过 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

（4）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的 50%时，继续增持该不动产基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《上市公司收购管理办法》规定情形的可免于发出要约；被收购不动产基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

10、澄清公告

在《基金合同》存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份

额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告基金上市交易的证券交易所。

11、基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

12、清算报告

基金合同出现终止情形的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

13、中国证监会规定的其他信息

二、基金的募集

（一）基金的募集规模总额

中国证监会准予本基金募集规模总额为 7 亿份。

（二）发售业务时间安排

本基金的基金份额发售业务分为网下询价阶段和募集认购阶段，具体时间安排详见基金份额询价公告、基金份额发售公告等相关公告。

（三）发售方式

本基金的首次发售将通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的方式进行。

其中：

战略投资者需根据事先签订的配售协议进行认购。

对网下投资者进行询价发售，如对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得的配售比例应当相同。扣除向战略投资者配售部分后，本基金份额向网下投资者发售比例不得低于本次公开发售数量的 70%。

对于公众投资者，待网下询价结束后，基金份额通过各销售机构以询价确定的认购价格公开发售，包括场内和场外两种认购方式。

场内发售是指本基金募集期结束前获得基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位发售基金份额的行为。通过场内认购的基金份额登记在证券登记系统投资人的场内证券账户下。

场外将通过基金管理人的直销网点及基金场外销售机构的销售网点发售或按基金管理人、场外销售机构提供的其他方式办理公开发售（具体名单详见基金份额发售公告或相关业务公告）。通过场外认购的基金份额登记在登记结算系统投资人的场外基金账户下。

（四）发售对象及选择标准

包括战略投资者、网下投资者及公众投资者。

战略投资者包括不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其它专业机构投资者。其中，对于参与本基金战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具体选择标准详见招募说明书或基金份额询价公告等相关文件。参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基金指引》及相关业务规则规定的要求，不得接受他人委托或者委托他人参与，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

网下投资者为证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外机构投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。参与本次战略配售的投资者不得参与本次不动产基金份额网下询价，但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

公众投资者为符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。

（五）本基金战略投资者认购份额、比例及持有期限

根据基金份额发售计划，原始权益人或其同一控制下的关联方通过战略配售合计认购本基金份额不低于本次基金份额发售数量的 20%。其中，占基金份额发售总量 20%的份额持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分的基金份额持有期自上市之日起不少于 36 个月。基金份额持有期间不允许质押。原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。其它参与战略配售的专业机构投资者（如有）持有本基金的基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

以上战略配售投资者将与基金管理人在询价日前签署战略配售协议，具体战略配售比例等相关信息将在基金份额询价公告、基金份额发售公告等相关公告中披露。最终获配的战略投资者名称、基金份额数量以及限售期安排等以基金合同生效公告中披露的情况为准。

（六）网下投资者的发售数量、配售原则和配售方式

1、网下询价并定价

本基金的基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。

网下投资者及配售对象的信息以中国证券业协会注册的信息为准。

2、网下投资者的发售数量

扣除向战略投资者配售部分后，本基金的基金份额网下发售比例应不低于本次公开发售数量的 70%。

3、网下配售原则及配售方式

网下投资者通过上海证券交易所发行平台参与基金份额的网下配售。基金管理人按照询价确定的认购价格办理网下投资者的网下基金份额的认购和配售。

如对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得配售比例相同。

（七）基金份额认购价格的确定

本基金通过向符合条件的网下投资者进行询价直接确定发行价格。

基金管理人及其聘请的财务顾问将根据剔除不符合条件的报价后所有网下投资者报价的中位数和加权平均数，结合公募证券投资基金、公募理财产品、社保基金、养老金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者资金等配售对象的报价情况，审慎合理确定认购价格。

（八）基金份额的认购

1、认购时间安排

募集期限及具体认购期间详见届时披露的基金份额发售公告。

2、认购方式及确认

（1）战略投资者的认购

募集期结束前，战略投资者应当在约定的期限内，以认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。参与战略配售的原始权益人，可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

（2）网下投资者的认购

基金份额认购价格确定后，询价阶段提供有效报价的投资者方可参与网下认购。有效报价是指网下投资者提交的不低于基金管理人及财务顾问确定的认购价格，同时符合基金管理人、财务顾问事先确定且公告的其他条件的报价。

网下投资者应当通过上海证券交易所网下发行电子平台向基金管理人提交认购申请。网下投资者提交认购申请后，应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的缴纳，并通过中国结算登记份额。

（3）公众投资者的认购

募集期内，公众投资者可以通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购基金份额。

3、认购账户

投资者使用场内证券账户认购的本基金的基金份额，可直接参与证券交易所场内交易。投资者使用场外基金账户认购的，应先转托管至场内证券经营机构后，方可参与证券交易所场内交易。

（九）回拨机制

募集期届满，公众投资者认购份额不足的，基金管理人和财务顾问可以将公众投资者部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量低于网下最低发售量的，不得向公众投资者回拨。

网下投资者认购数量高于网下最低发售量，且公众投资者有效认购倍数较高的，网下发售部分可以向公众投资者回拨。回拨后的网下发售比例，不得低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的 70%。

基金管理人、财务顾问应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上海证券交易所并公

告。未在规定时间内通知上海证券交易所并公告的，基金管理人应根据基金份额发售公告确定的公众投资者、网下投资者发售量进行份额配售。

本基金本次募集涉及的回拨机制具体安排请参见基金管理人发布的基金份额发售公告及相关公告。如果法律法规、监管部门、上海证券交易所等另有规定的从其规定。

（十）基金份额的配售

基金管理人、财务顾问按照事先确定的配售原则在有效认购的网下投资者中选择配售基金份额的对象。面向公众投资者发售部分应当按照相同比例进行配售。

募集期结束后，各配售对象可通过询价平台查询其网下获配情况。

（十一）基金认购份额或金额的限制

1、网下投资者认购时，应当按照确定的认购价格填报一个认购数量，其填报的认购数量不得低于询价阶段填报的“拟认购数量”，也不得高于基金管理人、财务顾问确定的每个配售对象认购数量上限，且不得高于网下发售份额总数量。

2、对于公众投资者，区分场内及场外两种认购情形：

（1）场外认购

在基金募集期内，投资者通过场外销售机构或基金管理人的电子交易平台认购的单笔最低限额为人民币 1,000 元（含认购费，下同），各销售机构可根据自己的情况调高首次最低认购金额和最低追加认购金额限制；投资者通过直销机构（电子交易平台除外）认购单笔最低限额为人民币 100,000 元。

基金管理人可根据市场情况，在法律法规允许的情况下，调整上述对认购的金额限制，基金管理人必须在调整实施前依照《信息披露办法》的有关规定在指定媒介公告并报中国证监会备案。

（2）场内认购

本基金场内认购单笔最低认购金额为 1,000 元，超过 1,000 元的须为 1 元的整数倍。

3、投资人认购的基金份额数以基金合同生效后登记机构的确认为准。

4、本基金的募集规模总额为 7 亿份，具体规模控制的方案，详见基金份额询价公告、基金份额发售公告或其他公告。

（十二）认购费用

1、对于战略投资者及网下投资者，本基金不收取认购费。

2、对于公众投资者，通过直销机构认购本金的公众投资者不收取认购费，通过代销机构认购本基金份额的公众投资者，收取认购费。公众投资者在募集期内如果有多笔通过代销机构的认购，适用费率按单笔分别计算，认购费率如下表所示：

表 233 认购费率情况

份额类别	认购金额（M，元）	认购费率
场外份额	M＜500 万	0.3%
	M≥500 万	每笔 1000 元
场内份额	参照场外认购费率执行	

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准。

基金管理人及其他基金销售机构可以在不违背法律法规规定及《基金合同》约定的情形下，对基金认购费用实行一定的优惠，费率优惠的相关规则和流程详见基金管理人或其他基金销售机构届时发布的相关公告或通知。

（十三）基金认购份额的计算

1、战略投资者及网下投资者认购金额和认购份额的计算

本基金的战略投资者及网下投资者采用“份额认购、份额确认”的方式，不收取认购费，计算公式为：

认购金额=认购份额×基金份额认购价格

其中，每笔认购份额最低值及追加认购份额最低值需满足相关要求，具体信息请参看基金管理人届时发布的基金份额发售公告。

2、公众投资者认购金额和认购份额的计算

本基金的公众投资者采用“金额认购、份额确认”的方式

（1）若投资者通过直销机构认购本基金，认购份额的计算公式为：

认购份额＝认购金额/基金份额认购价格

（2）若投资者通过代销机构认购本基金，基金的认购金额包括认购费用和净认购金额。

1）当认购费用适用比例费率时，认购份额的计算方法如下：

认购费=有效认购金额×认购费率/（1+认购费率）

认购份额＝（有效认购金额－认购费）/基金份额认购价格

2）当认购费用为固定金额时，认购份额的计算方法如下：

认购费用＝固定金额

认购份额=（有效认购金额－认购费用）/基金份额认购价格

例：某公众投资者通过代销机构投资 10 万元认购本基金，认购价格为 1.01，对应的认购费率为 0.30%。则其可得到的认购份额为：

认购费 100,000×0.30%/（1+0.30%）=299.10 元

认购份额=（100,000-299.10）/1.01=98,713.76 份（先按四舍五入原则保留到小数点后两位）=98,713 份（再按截位法保留到整数位）

退回金额=0.76×1.01=0.77 元

（3）场内及场外认购份额的计算中，投资者认购所得场内或场外份额先按四舍五入原则保留到小数点后两位，再按截位法保留到整数位，小数部分对应的金额退还投资人。

3、募集资金利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息将直接归入基金资产，不折算为投资者基金份额。

（十四）募集期间的资金与费用

1、募集期间的资金

基金募集期间募集的资金应当存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

2、募集期相关费用及合理性说明

（1）基金认购费用，在投资人认购本基金时收取，不列入基金资产，主要由各销售机构用于与本基金的市场推广、销售、登记等各项费用；

（2）基金募集期间的信息披露费、会计师费、律师费以及其他费用，不得从基金财产中列支。

（十五）募集资金用途

按照与专项计划管理人事先签署的认购协议约定，将本基金的主要资产投资于目标不动产资产支持证券的全部份额。

（十六）中止发售、募集失败的情形及其处理

1、中止发售情形及其处理方式

基金询价阶段后，如出现网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售总量或事先披露的其它约定情形的，基金管理人、财务顾问有权中止发售，并发布中止基金份额发售公告。中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。

2、募集失败及其处理方式

如果募集期限届满，出现下列情形的，则本基金募集失败：

（1）基金份额总额未达到准予注册规模的 80%；

（2）募集资金规模不足 2 亿元，或投资者少于 1,000 人；

（3）原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；

（4）扣除战略配售部分后，网下发售比例低于公开发售数量的 70%；

（5）导致基金募集失败的其他情形。

基金募集失败的，基金管理人在募集期限届满后 30 日内返还投资人已交纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

三、基金合同的生效

（一）基金备案的条件

本基金自基金份额发售之日起，在基金募集份额总额不低于准予注册规模的 80%，及基金募集金额不少于 2 亿元人民币且基金认购人数不少于 1000 人，以及原始权益人或其同一控制下的关联方按照规定参与战略配售、同时扣除战略配售后网下发售比例不低于公开发售数量的 70%的条件下，基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书可以决定停止基金发售，并在 10 日内聘请法定验资机构验资，自收到验资报告之日起 10 日内，向中国证监会办理基金备案手续。

基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，《基金合同》生效；否则《基金合同》不生效。基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对《基金合同》生效事宜予以公告。基金管理人应将基金募集期间募集的资金存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

（二）基金合同不能生效时募集资金的处理方式

如果募集期限届满，未满足基金备案条件，基金管理人应当承担下列责任：

1、以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；

2、在基金募集期限届满后 30 日内返还投资者已交纳的款项，并加计银行同期活期存款利息；

3、如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得请求报酬。基金募集期间产生的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等各项费用不得从投资者认购款项中支付。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

（三）基金份额的上市交易

基金合同生效后，在符合相关法律法规和基金份额上市条件的前提下，本基金将在上海证券交易所上市交易。

1、基金份额上市

基金合同生效后，在满足《基金法》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》等相关规则的要求后，基金管理人可向上海证券交易所申请基金份额上市。

基金上市前，基金管理人应与上海证券交易所签订上市协议书。本基金的基金份额获准在上海证券交易所上市的，基金管理人应在本基金的基金份额上市日前，按照相关法律法规要求发布基金份额上市交易公告书。

2、基金份额的上市交易

本基金上市后，可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上海证券交易所认可的交易方式交易。使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照上海证券交易所、中国结算规则办理。

本基金在上海证券交易所的上市交易需遵守《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《REITs 业务办法》等有关规定。

基金份额上市交易后，登记在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记系统中的基金份额可直接在上海证券交易所上市交易；登记在中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统中的场外基金份额，可通过办理跨系统转托管业务将基金份额转至场内证券登记系统后参与场内交易，或直接参与相关平台交易。

3、本基金份额的收购及相关权益变动相关事项

根据《REITs 业务办法》及其它有关规定，涉及本基金的收购及相关权益变动的事项，需遵守以下要求：

（1）投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人同意并确认，自拥有基金份额时即视为对如下两条事项作出了不可撤销的承诺：

1）通过上海证券交易所交易或上海证券交易所认可的其他方式，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的份额。

2）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额的 10%后，其通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金的基金份额的比例每增加或者减少 5%，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告。在该事实发生之日起至公告后 3 日内，不得再行买卖本基金的份额。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，承诺若违反上述第 1）2）条规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会关于公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式相关规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过该基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过该基金份额的 30%但未超过 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

（2）要约收购

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的 50%时，继续增持该不动产基金份额的，应当按照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合上海证券交易所业务规则规定情形的可免除发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售拥有权益的基金份额达到或超过本基金份额 50%，继续增持本基金份额的，适用前述规定。

本基金管理人应当按照《上市公司收购管理办法》的有关规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式对本基金进行收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，不动产基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式对本基金进行收购的，当事人应当参照上海证券交易所和中国结算上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

（3）免于发出要约的情形

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 2/3 的，继续增持本基金的基金份额的，可免于发出要约。

除符合上款规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 50%的，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持基金份额。

4、扩募基金份额的上市

本基金存续期间购入不动产项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照上海证券交易所业务规则，向上海证券交易所申请新增基金份额上市。

5、基金的登记结算方式

本基金的登记结算需遵守中国证券登记结算有限责任公司指引规则有关规定。

6、上市交易的停复牌和终止上市

上市基金份额的停复牌和终止上市按照《基金法》相关规定和上海证券交易所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

7、基金份额折算与变更登记

基金合同生效后，本基金可以进行份额折算，无需召开基金份额持有人大会。

本基金进行基金份额折算的，基金管理人应事先确定基金份额折算日，并依照《信息披露办法》的有关规定进行公告。基金份额折算由基金管理人向登记机

构申请办理基金份额折算与变更登记。基金份额折算后，基金的基金份额总额与基金份额持有人持有的基金份额数额将发生调整，但调整后的基金份额持有人持有的基金份额占基金份额总额的比例不发生变化。基金份额折算对基金份额持有人的权益无实质性影响。基金份额折算后，基金份额持有人将按照折算后的基金份额享有权利并承担义务。

如果基金份额折算过程中发生不可抗力，基金管理人可延迟办理基金份额。

8、若上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司增加了基金上市交易、份额转让等新功能，本基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无须召开基金份额持有人大会。

9、基金份额的结算

本基金的基金份额按照中国结算的业务规则采取分系统登记原则。记录在投资者场内证券账户中的基金份额登记在中国结算证券登记结算系统；记录在投资者开放式基金账户中的基金份额登记在中国结算开放式基金登记结算系统。

基金份额的具体结算以相关法律法规、中国证券登记结算有限责任公司指引规则的规定为准。

四、基金的投资

（一）投资目标

本基金主要投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权，最终取得相关不动产项目完全所有权。本基金在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。

（二）投资范围

本基金主要投资于目标不动产资产支持证券全部份额，本基金的其他基金资产可以投资于利率债、信用等级在 AAA（含）以上的债券及货币市场工具。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目

购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配或中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在该债券可交易之日起 3 个月之内调整。

如果法律法规对该比例要求有变更的，基金管理人在履行适当程序后，可对本基金的投资比例进行相应调整。

（三）投资策略

本基金主要投资于优质商业不动产项目资产，在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。主要投资策略包括：

1、不动产资产的运营管理和投资策略

（1）不动产资产运营管理策略

本基金将按照法律法规规定和基金合同约定履行不动产项目运营管理职责，积极主动运营管理所投资的不动产项目资产，充分汲取聘请的运营管理机构的专业管理经验，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，并通过主动管理提升不动产项目资产的市场价值。

（2）基金扩募收购策略

基金存续期内，本基金将寻求并购优质商业不动产资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，力争进一步提升基金的资产投资能力和运营收益，同时有效分散基础资产的经营风险。

（3）资产出售及处置策略

本基金的资产处置方式以向第三方协议转让不动产项目的股权或资产为主，基金管理人会根据不动产项目资产的投资运营情况适时评估合适的投资退出机会，秉持持有人利益优先的原则，寻求潜在买家，选择最有利于本基金投资收益实现的买家报价方案，按照基金合同约定履行相关程序后，专业审慎地处置不动产项目资产。

（4）融资策略

在基金存续期内，在有效控制基金风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方法包括但不限于使用基金持有的债券资产进行回购交易、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。

本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规的规定。

2、其他投资策略

本基金其余基金资产将投资于利率债、信用等级在 AAA（含）以上的债券及货币市场工具，以有效利用基金资产，提高基金资产的投资收益。本基金对信用评级的认定参照基金管理人选定的评级机构出具的信用评级。

（四）投资及借款限制

1、组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配或中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在该债券可交易之日起 3 个月之内调整；

（2）本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

2）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

3）本基金已持不动产和拟收购不动产相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

4）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

5）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

6）中国证监会规定的其他要求；

基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等；

（3）除基金合同另有约定外，本基金所持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

（4）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

（5）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

（6）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

除上述第（1）（2）（5）项情形之外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制。

2、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

（5）向其基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。

基金管理人运用基金财产收购不动产项目后从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制等相关制度，履行适当程序，如涉及金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额），还应当按法律法规规定的程序召开基金份额持有人大会。

基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准。

（五）业绩比较基准

本基金暂不设业绩比较基准。

如果今后法律法规要求，或有更权威的、更能为市场普遍接受或能更合理地衡量比较本基金业绩表现的业绩比较基准推出，本基金管理人可以依据维护投资者合法权益的原则，与基金托管人协商一致报中国证监会备案后及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无须召开基金份额持有人大会。

（六）风险收益特征

本基金为不动产证券投资基金，存续期内主要投资于不动产资产支持证券，以获取不动产运营收益并承担不动产资产价格波动，其预期风险与收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

五、基金的财产

（一）基金总资产

基金总资产指基金合并财务报表层面计量的基金总资产（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产），包括基金拥有的不动产资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、应收款项以及其它资产的价值总和，即基金合并报表层面计量的总资产。

（二）基金净资产

基金净资产是指基金资产减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

（三）基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户，并由基金托管人按照基金合同及基金托管协议等的约定进行管理。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和基金登记机构等相关主体自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

资产支持证券托管人根据相关法律法规、业务规则以及专项计划文件的约定为专项计划开立专项计划托管账户，并由资产支持证券托管人按照专项计划托管协议的约定进行管理。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收资产支持证券认购者的认购资金、接收不动产项目公司分红、股东借款本息及其他款项、接收其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、支付基础资产追加投资款项、支付专项计划利益及专项计划费用，进行合格投资，均必须通过该账户进行。

不动产项目运营收支账户由基金管理人、不动产项目公司共同委托的资金监管银行按照相应监管协议的约定开立，项目公司一切收支活动涉及的现金流入和流出（包括但不限于收取不动产项目运营收入，并根据监管协议的约定对外支付相关费用和支出等），均必须通过该账户进行。

（四）基金财产的保管和处分

本基金的基金财产独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人、基金销售机构、不动产资产支持证券管理人及其他参与机构的财产，并由基金托管人保管。原始权益人、基金管理人、基金托管人、不动产资产支持证券管理人、基金登记机构、基金销售机构及其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其

债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》的规定处分外，基金财产不得被处分。

原始权益人、基金管理人、基金托管人、不动产资产支持证券管理人及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与其固有资产产生的债务相互抵销；基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人、不动产资产支持证券管理人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵消。不同不动产基金财产的债权债务，不得相互抵消。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人等相关机构因基金财产的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收益，归入基金财产。

六、不动产基金扩募

（一）新购入不动产项目的条件

在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的情况下，本基金申请在存续期间新购入不动产项目的，本基金应当符合下列条件：

1、符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及有关规定的要求；

2、不动产基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 6 个月，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

3、会计基础工作规范，最近 1 年财务报表（如有）的编制和披露符合企业会计准则或者有关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告（如有）未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告（如有）被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

4、中国证监会和上海证券交易所规定的其他条件。

（二）新购入不动产项目与扩募程序

1、初步磋商

基金管理人与交易对方就不动产项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。

基金管理人及交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。

基金管理人披露拟购入不动产项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者不动产基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

2、尽职调查

基金管理人应当按照《基金指引》《商业不动产基金公告》等相关规定对拟购入的不动产项目进行全面尽职调查，基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，尽职调查要求与不动产基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与新购入不动产项目原始权益人存在关联关系，或享有不动产项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设不动产资产支持证券的，基金管理人应当与不动产资产支持证券管理人协商确定不动产资产支持证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人应当聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入不动产项目出具意见。

3、基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入不动产项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入不动产项目决定后两日内披露临时公告，同时披露拟购入不动产项目的决定、产品变更草案、扩募方案（如有）等。

4、向中国证监会、上海证券交易所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入不动产项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、上海证券交易所不动产基金产品变更和不动产资产支持证券相关申请程序（以下简称“变更注册程序”）。

对于不动产项目交易金额超过基金净资产 20%的或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。

基金管理人应按规定及时履行在此期间的相关信息披露义务。基金扩募期间涉及停复牌业务的，基金管理人应当按照证券交易所相关规定办理。

5、其他

（1）经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

（2）本基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（以下简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向原不动产基金持有人配售份额（以下简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（以下简称“公开扩募”）。

（三）扩募定价原则、定价方法

1、向原持有人配售

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和拟购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

2、公开扩募

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和拟购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。

公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的不动产基金交易均价。

3、定向扩募

（1）定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价的 90%。

（2）定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为本次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

1）持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人的投资者；

2）拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

3）通过本次扩募拟引入的专业机构投资者。

定向扩募的发售对象属于《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》第四十八条第二款规定以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

（四）扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募公告等相关公告。

（五）法律法规或监管部门对不动产基金新购入不动产项目与扩募另有规定的，从其规定。

（六）本基金存续期间扩募安排计划

截至 2025 年 12 月末，原始权益人及其控股股东持有可供扩募资产建筑面积合计 105.40 万平方米，客房数量合计 8,788 间，可供扩募资产充足，主要特点如下：

1、地理区位优越：可供扩募资产主要位于上海市，且大多位于外滩、茂名南路、人民广场、徐家汇和陆家嘴等核心商圈；

2、资产设施良好：近 5 年有 60%以上酒店完成装修，设施维护状况良好；

3、历史价值突出：持有多个知名酒店，具有独特资产价值，具备稀缺性。

表 234 可供扩募资产情况

序号	酒店名称	所在城市	建筑面积(万平方米)	客房数量(间)
1	上海锦江饭店	上海市	5.00	434
2	上海新锦江大酒店	上海市	6.50	582
3	上海国际饭店	上海市	4.50	260
4	上海龙柏饭店	上海市	3.80	150
5	上海金门大酒店	上海市	3.20	177
6	武汉锦江国际大酒店	武汉市	7.00	400
7	昆明锦江大酒店	昆明市	5.50	317
8	西安锦江西京国际饭店	西安市	4.80	232
9	上海扬子江丽笙精选酒店	上海市	5.20	523
10	上海虹桥宾馆	上海市	4.60	602
11	上海建国宾馆	上海市	4.00	455

序号	酒店名称	所在城市	建筑面积(万平方米)	客房数量(间)
12	静安海格公寓	上海市	2.80	62
13	上海宾馆	上海市	3.50	527
14	上海和平饭店	上海市	5.60	268
15	上海锦江汤臣大酒店	上海市	6.80	418
16	上海静安昆仑大酒店	上海市	7.20	669
17	上海东锦江希尔顿逸林酒店	上海市	6.00	850
18	上海华亭宾馆	上海市	8.50	1020
19	上海花园饭店	上海市	4.80	471
20	上海锦江都城达华宾馆	上海市	2.50	111
21	上海外滩华尔道夫酒店	上海市	3.60	260
合计			**105.40**	**8,788**

七、基金资产的估值

（一）估值日

本基金的估值日为每自然半年度最后一日，每自然年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。

（二）核算及估值对象

本基金及纳入合并财务报表范围内的各类会计主体所持有的各项资产及负债，包括但不限于不动产资产支持证券、债券、银行存款本息、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

（三）核算及估值方法

基金管理人应当按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于不动产基金通过特殊目的载体获得不动产项目完全所有权，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时，应当统一不动产基金和被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与不动产基金不一致的，基金管理人应当按照不动产基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和不动产基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

1、基金管理人在编制不动产基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第 13 号》的规定，审慎判断取得的不动产项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，应该依据《企业会计准则第 20 号——企业合并》，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下的企业合并的，基金管理人应对不动产项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

2、应当按照《企业会计准则》的规定，在合并层面对基金的各项资产和负债进行后续计量，除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。计量模式确定后不得随意变更。

在符合会计准则（即有确凿证据证明公允价值可持续可靠计量等）和最大限度保护基金份额持有人合法权益的前提下，如不动产项目资产公允价值显著高于账面价值，经基金份额持有人大会同意，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，应按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

3、在确定不动产项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。

采用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据的，基金管理人应审慎分析评估质量，不能简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

4、对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、无形资产等长期资产，若存在减值迹象的，应当按照《企业会计准则》规定进行减值测试并计提资产减值准备。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年

年末进行减值测试。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了时对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

5、不动产基金持有的资产支持证券在基金个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

6、基金持有的其它资产及负债的估值方法

（1）对于已上市或已挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值；

（2）对于已上市或已挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；

对于含投资者回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值，同时应充分考虑发行人的信用风险变化对公允价值的影响。回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的，按照长待偿期所对应的价格进行估值。

（3）对于未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

（4）同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

（5）持有的银行定期存款或通知存款以本金列示，按相应利率逐日计提利息。

7、如有确凿证据表明按上述方法进行估值不能客观反映其公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的价格估值。

8、相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金资产净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果按规定对外予以公布。

（四）核算及估值程序

1、基金份额净值按照估值日基金净资产除以该日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

基金管理人于每个估值日计算基金资产净值及基金份额净值，并按规定公告。

2、基金管理人应每个估值日对基金资产估值。但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每个估值日对基金资产估值后，将基金资产净值和基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人按照基金合同规定对外公布。

3、根据《基金指引》的有关规定，不动产基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估，并在不动产基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的不动产项目资产，上述评估结果不影响不动产基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（五）核算及估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

1、估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资者的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

2、估值错误处理原则

（1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

（2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

（3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

（4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

3、估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

（1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

（2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

（3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

（4）根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

4、基金份额净值估值错误处理的方法如下：

（1）基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大；

（2）错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案；

（3）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。

（六）暂停估值的情形

1、基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2、因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；

3、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

（七）基金净值的确认

基金资产净值和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人应于每个估值日计算当日的基金资产净值和基金份额净值并发送给基金托管人。基金托管人对净值计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人对基金净值按规定予以公布。

（八）特殊情况的处理

1、基金管理人或基金托管人按估值方法的第 7 项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产估值错误处理；

2、由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司发送的数据错误等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

（九）不动产项目估值及评估机构相关事项

1、不动产项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

2、基金存续期间，基金管理人应当聘请符合条件并经中国证监会备案的评估机构对不动产资产每年进行 1 次评估。评估机构为同一只不动产基金提供评估服务不得连续超过 3 年。基金管理人可根据法律法规规定及基金合同约定，以及相关服务协议约定，解聘并更换评估机构。

出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对不动产项目资产进行评估：

（1）不动产项目购入或出售；

（2）不动产基金扩募；

（3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

（4）不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

（5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

3、评估报告应包括下列内容：

（1）评估基础及所用假设的全部重要信息；

（2）所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；

（3）不动产项目详细信息，包括不动产项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；

（4）不动产项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；

（5）影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；

（6）评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；

（7）调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；

（8）可能影响不动产项目评估的其他事项。

4、更换评估机构的程序

不动产基金存续期限内，管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

八、基金的收益与分配，含账户设置与划转安排

（一）基金的收益与分配

1、基金可供分配金额

基金可供分配金额指在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

（1）折旧和摊销；

（2）利息支出；

（3）所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润（EBITDA）调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

（1）当期购买不动产项目等资本性支出；

（2）取得借款收到的现金；

（3）偿还借款支付的现金；

（4）不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

（5）不动产项目资产减值准备的变动；

（6）不动产项目资产的处置利得或损失；

（7）支付的利息及所得税费用；

（8）应收和应付项目的变动；

（9）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

（10）其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

基金可供分配金额涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。相关法律法规、部门规章、规范性文件、会计准则对基金可供分配金额、基金可供分配金额相关计算调整项的计算另有调整的，或基金管理人综合考虑项目公司持续发

展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素确实需要变更调整项并经与基金托管人协商一致的，基金管理人应当按照相关法律法规要求，及时履行公告程序，披露变更的原因和理由。为免疑义，基金可供分配金额相关计算调整项的变更无须召开基金份额持有人大会审议。

2、基金收益分配原则

（1）本基金收益分配采取现金分红方式；在符合有关基金分配条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将不低于合并后基金年度可供分配金额的90%以现金形式分配给投资者。若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；

（2）每一基金份额享有同等分配权；

（3）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

本基金每次收益分配比例详见届时基金管理人发布的公告。

在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。

本基金连续 2 年未按照法律法规规定进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

3、收益分配方案

基金收益分配方案中应载明截止收益分配基准日的可供分配金额、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

4、收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》《基金指引》的有关规定在规定媒介公告。

5、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

（二）账户设置与划转安排

1、本基金涉及的各层级账户的设置

（1）基金托管账户

基金托管人以基金的名义在其营业机构开设资产托管专户，并根据基金管理人合法合规的有效指令办理资金收付。本基金的一切货币收支活动，均需通过基金托管人或基金的资产托管专户进行。基金的资产托管专户的开立和使用，限于

满足开展本基金业务的需要。除因本基金业务需要，基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用以基金名义开立的银行账户进行本基金业务以外的活动。

（2）专项计划账户

计划管理人委托专项计划托管银行以专项计划的名义在其营业机构开立人民币资金账户作为专项计划账户。专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、专项计划利益及其他应属专项计划的款项、支付 SPV 股权转让价款、在成为 SPV 股东后缴纳 SPV 出资及增资和提供借款、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

（3）项目公司监管账户

项目公司根据《项目公司监管协议》开立的专门用于接收本项目产生的项目运营收入及其他收入（如有），并对外进行支付的人民币资金账户。

（4）SPV 监管账户

SPV 在监管银行开立的、专门用于 SPV 所有货币资金收支活动的人民币资金账户，包括但不限于接收 SPV 运营收入、其他合法收入（如有）、专项计划借款以及出资款、接收项目公司的股东分红（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有）并根据《SPV 监管协议》的约定对外进行支付等。

2、现金流回款以及划转安排

（1）主要收入渠道

截至尽职调查基准日，本项目底层资产收入来源主要为客房收入，分为线上直销、直连分销（OTA）以及线下直销三种收入渠道。线上直销主要指通过锦江荟（官网、APP、微信小程序等）预订酒店的线上渠道，这部分收入由上海锦江国际电子商务有限公司收取后与项目公司按周结算。直连分销（OTA）主要指通过第三方渠道（如携程、美团及其他平台）预订酒店的线上渠道，这部分收入由锦江信息技术(广州)有限公司向第三方渠道收取，主要第三方渠道为按周结算，锦江信息技术（广州）有限公司再与项目公司按周结算。线下直销主要指通过酒店门店预订并付款的方式，这部分收入分两种方式，一是旅客到店现金或转账支票付款的款项，直接缴存项目公司分公司银行账户；二是现场通过银行 POS 机和扫码盒子（微信、支付宝等）支付的款项，先由锦江之星旅馆有限公司收取，再支付给项目公司。

不动产基金存续期间，涉及上述结算收款安排的项目公司银行账户均为监管账户，并在基金托管人处开立。此外，根据《运营管理协议》，运营管理实施机构应负责将刷卡或扫码支付的款项，直接存入项目公司监管账户。

（2）资金归集

在本基金存续期，项目公司应以项目公司监管账户收取不动产项目底层现金流入，即项目公司取得的项目运营收入等全部收入以及全部现金流入。

项目公司运营不动产项目而取得的所有收入，包括但不限于不动产项目的客房收入、餐饮收入及其他因不动产项目的合法运营、管理以及其他合法经营业务而产生的收入均应直接由项目公司监管账户收取。

监管银行负责及时自分公司监管账户向时尚之旅监管账户归集资金（但监管银行应保证分公司监管账户余额不低于基金管理人在银企直连系统/网上银行设置的浮动最低金额）。

（3）资金划转

1）在项目公司划款日，项目公司向专项计划支付与其持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益或借款本息，项目公司将相关资金支付至专项计划账户。

2）在计划管理人、专项计划托管人履行相关流程后，由专项计划向基金托管账户分配现金流。基金管理人根据法律法规或《基金合同》约定向基金份额持有人分配现金流或进行投资。

九、基金的费用与税收

（一）基金费用的种类

1、基金的管理费用，包括固定管理费及运营管理费；

2、基金托管人的托管费；

3、《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用；

4、《基金合同》生效后与基金相关的会计师费、律师费、公证费、资产评估费、财务顾问费、仲裁费和诉讼费等；

5、基金份额持有人大会费用；

6、基金的证券交易费用；

7、基金的银行汇划费用；

8、基金的账户开户费用、账户维护费用；

9、基金上市费和年费；

10、基金的登记结算费用；

11、按照国家有关规定和《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用；

12、为基金及特殊目的载体提供专业服务的机构收取的服务费用；

13、拟投资不动产资产支持证券审计费、诉讼费和仲裁费及其他相关费用。

上述费用包括基金、资产支持证券、项目公司层面发生的各类费用。

（二）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金的管理费用

（1）基金的固定管理费

本基金的固定管理费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的 0.2%年费率计提。固定管理费的计算方法如下：

H＝E*0.2%÷当年天数

其中：

H 为每日应计提的基金固定管理费

E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））

基金固定管理费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付。由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径及协商确定的日期进行资金支付。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）运营管理费用

运营管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取运营管理费，运营管理费由以下两部分费用组成：运营管理费=基础管理费+绩效管理费。

1）基础管理费

由运营管理统筹机构收取的基础管理费及运营管理实施机构收取的基础管理费两部分组成，具体如下：

① 运营管理统筹机构收取的基础管理费

运营管理统筹机构收取的基础管理费=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×1%

上述公式计算的基础管理费为不包含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

运营管理统筹机构对酒店项目收取的基础管理费主要涵盖以下成本：运营管理统筹机构为服务运营管理委托事项及运营管理协助事项而产生的人员成本及与前述人员有关的行政费用、第三方费用、相关税费。

② 运营管理实施机构收取的基础管理费

运营管理实施机构收取的基础管理费由以下三部分费用组成：

基础管理费=人员服务费+基本服务费 A+基本服务费 B

A.人员服务费

人员服务费包括运营管理实施机构所承担的所有酒店人员费用。

人员服务费=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×20%

上述公式计算的人员服务费为不含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

B.基本服务费 A

基本服务费 A 主要包括运营管理实施机构为所有酒店项目提供酒店品牌和酒店运营管理系统所产生的品牌许可费用和系统服务费用。

基本服务费 A=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×1%

上述公式计算的基本服务费 A 为不含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

C.基本服务费 B

基本服务费 B 主要包括运营管理实施机构为本项目提供信息披露、报表编制、投资者关系等公募 REITs 相关业务服务而产生的费用。

基本服务费 B=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×2%

上述公式计算的基本服务费 B 为不含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

2）绩效管理费

根据不同情形，分为正向绩效管理费和负向绩效管理费，具体如下：

A.正向绩效管理费

当且仅当在某一财务年度所有酒店项目的综合预算实现率大于 100%时，运营管理机构可就所有酒店项目收取该财务年度的正向绩效管理费。运营管理统筹机构和运营管理实施机构之间应根据其各自收取的基础管理费的比例（即运营管理统筹机构：运营管理实施机构=1:23）进行绩效管理费的分配，即：

运营管理统筹机构收取的绩效管理费=年度超额综合 GOP×10%×1/24

运营管理实施机构收取的绩效管理费=年度超额综合 GOP×10%×23/24

其中：

①“所有酒店项目的综合预算实现率”=所有酒店项目的实际年度综合 GOP/所有酒店项目的目标年度综合 GOP×100%。

②“年度超额综合 GOP”=所有酒店项目的实际年度综合 GOP-所有酒店项目的目标年度综合 GOP。

③“所有酒店项目的实际年度综合 GOP”=所有酒店项目的实际年度 GOP 之和。每个酒店项目的实际年度 GOP，应根据每个酒店项目的每个财务年度的审计报告确定。

④“所有酒店项目的目标年度综合 GOP”=所有酒店项目的目标年度 GOP 之和。所有酒店项目的目标年度综合 GOP，在商业不动产基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度），应根据商业不动产基金发售阶段披露的招募说明书中评估机构出具的资产评估报告，及其测算底稿确定，此后财务年度应根据届时每一财务年度的《年度跟踪评估报告》中的相关数据确定。

B.负向绩效管理费

若在某一财务年度所有酒店项目的综合预算实现率小于 100%时，运营管理统筹机构和运营管理实施机构，应分别根据其收取基础管理费的比例（即运营管理统筹机构:运营管理实施机构=1:23），从其各自就所有酒店项目后续所收取的基础管理费中扣减以下负向绩效管理费，具体如下：

①运营管理统筹机构扣减的负向绩效管理费=（所有酒店项目的目标年度综合 GOP-所有酒店项目的实际年度综合 GOP）×10%×1/24，且扣减上限不超过运营管理统筹机构在该财务年度所收取的基础管理费。

②运营管理实施机构扣减的负向绩效管理费=（所有酒店项目的目标年度综合 GOP-所有酒店项目的实际年度综合 GOP）×10%×23/24，且扣减上限不超过运营管理实施机构在该财务年度所收取的基础管理费。

绩效管理费按财务年度支付。运营管理统筹机构和运营管理实施机构应在经审计的项目公司年度审计报告出具后分别计算其所收取的上一财务年度的绩效管理费并按项目公司或项目公司分公司要求提交该费用之发票，项目公司或项目公司分公司在收到运营管理统筹机构和运营管理实施机构提供的发票后，由项目公司或项目公司分公司向运营管理统筹机构和运营管理实施机构支付绩效管理费。如商业不动产基金成立当年不披露年度审计报告的，当年绩效管理费并入次年计算。

本基金运营管理费按相关协议的约定计提及支付。

上述公式计算的基础管理费、绩效管理费为不包含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

2、基金托管人的托管费

本基金的托管费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的 0.01%的年费率计提。托管费的计算方法如下：

H＝E×0.01%÷当年天数

其中：

H 为每日应计提的基金托管费

E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））

基金托管费每日计提，逐日累计至每年年末，按年从基金财产支付，由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径及协商确定的日期进行资金支付。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类”中第 3－12 项费用，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。上述“一、基金费用的种类”中第 13 项费用，从资产支持证券列支。

（三）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

1、基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3、《基金合同》生效前的相关费用。就不动产基金募集产生的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。如不动产基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

4、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

（四）基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

十、基金的会计与审计

（一）基金会计政策

1、基金管理人为本基金的基金会计责任方；

2、基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露；

3、基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

4、会计制度执行国家有关会计制度；

5、本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式。

本基金合并层面可辨认资产主要是固定资产、应收款项，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

（1）固定资产

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

本基金固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期

间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧年限、残值率和年折旧率如下：

表 235 固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-60	0-10	1.50-5.00
机器设备	3-20	0-10	4.50-33.33
运输工具	4-10	5-10	9.00-23.75
酒店装修支出	3-10	0	10.00-33.33

本基金至少在每年年度终了对固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率进行复核。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在符合会计准则（即有确凿证据证明公允价值可持续可靠计量等）和最大限度保护基金份额持有人合法权益的前提下，如不动产项目资产公允价值显著高于账面价值，经基金份额持有人大会同意，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

（2）应收账款

应收款项为应收账款及其他应收款。

本基金将对应收款项单独进行减值测试。当存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

（3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融

负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

6、本基金独立建账、独立核算；

7、基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

8、基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

9、基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制不动产基金中期、年度合并及单独财务报表。财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

（二）基金的年度审计

1、基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计；

2、会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意；

3、基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

十一、基金的终止与清算

1、《基金合同》约定的基金终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

（1）本基金存续期届满，且未延长基金合同有效期限；

（2）本基金所持有的不动产资产支持证券已全部变现或提前终止清算，且连续 6 个月未成功认购其他不动产资产支持证券；

（3）本基金投资的全部不动产项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的不动产项目；

（4）本基金所持有的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

（5）本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流的；

（6）基金份额持有人大会决定终止的；

（7）本基金以首次发售募集资金所投资的目标资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未成功购入的，或目标资产支持专项

计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功购入 SPV 公司全部股权或对应《SPV 股权转让协议》被解除的。或 SPV 公司在基金合同生效之日起 6 个月内未成功购入项目公司全部股权或对应《项目公司股权转让协议》被解除的；

（8）基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

（9）《基金合同》约定的其他情形；

（10）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

2、基金财产的清算

（1）基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

（2）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《中华人民共和国证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

（3）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

（4）基金财产清算程序

1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

3）对基金财产进行估值和变现；

4）制作清算报告；

5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

7）对基金剩余财产进行分配。

（5）基金财产清算的期限为 6 个月，但因本基金所持证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

3、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

4、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

5、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

6、基金合同终止或基金清算涉及不动产项目处置的相关情况说明

详见本招募说明书之“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“五、资产到期移交和处置安排”。

十二、基金合同的内容摘要

详见本招募说明书之“附件七：基金合同及托管协议相关情况”

十三、基金托管协议的内容摘要

详见本招募说明书之“附件七：基金合同及托管协议相关情况”

十四、基金经理基本情况及兼任的合规性说明

（一）拟任基金经理基本情况

朱家腾，硕士研究生， 5 年不动产项目投资管理经验。曾任中银国际证券股份有限公司高级经理。2023 年 6 月加入华安基金，现拟任不动产投资管理部基金经理。

从静，硕士研究生， 8 年不动产项目运营管理经验。曾任上海万科企业投资合伙人。2023 年 8 月加入华安基金，现任不动产投资管理部基金经理。

骆桑若，硕士研究生， 7 年不动产项目运营管理经验。曾任万科集团总部、北京万科企业财务运营合伙人。2023 年 10 月加入华安基金，现任不动产投资管理部基金经理。

（二）基金经理兼任的合规性说明

截至本招募说明书出具之日，朱家腾先生未担任其他基金的基金经理，从静先生、骆桑若女士已担任华安百联消费 REIT 的基金经理。

华安百联消费 REIT 于 2024 年 7 月 11 日成立，从静先生、骆桑若女士自 2024 年 7 月 11 日起担任基金经理，负责运营管理相关工作。

综合考量基金管理人管理的 REITs 产品数量、从静先生、骆桑若女士的专业能力以及基金管理人内部管理安排等因素，基金管理人认为从静先生、骆桑若女士兼任两只基金的基金经理具有合理性，具体说明如下：

（1）基金管理人经验层面：基金管理人在管的已上市 REITs 基金共 3 只，分别是华安张江产业园 REIT、华安百联消费 REIT 和华安外高桥 REIT。目前 3 只 REITs 基金管理和运营情况平稳、良好。

（2）个人能力层面：从静先生和骆桑若女士从 2024 年 7 月 11 日起担任华安百联消费 REIT 基金经理，具备 6 个月以上不动产基金的运营管理经验。

（3）工作分工层面：基金管理人已建立有效运营管理机制，确保从静先生、骆桑若女士具有充足的时间和能力，可同时胜任在各只基金中的工作。

综上所述，从静先生、骆桑若女士兼任本基金的基金经理具备合理性。

第五节 其他事项

一、对基金份额持有人的服务

本公司承诺为基金份额持有人提供一系列的服务，并将根据基金份额持有人的需要和市场的变化，适时对服务项目进行调整。主要服务内容如下：

（一）投资人对账单服务

本公司对有纸质版对账单需求的客户可提供账单邮寄服务；每月向定制电子对账单服务的基金份额持有人发送电子对账单。

（二）电话咨询服务

客服热线提供 7×24 小时的基金净值信息、投资人账户交易情况、基金产品与服务等信息的自助查询。

客服热线人工座席在交易日提供人工服务，基金投资人可以通过热线获得业务咨询、信息查询、服务投诉、信息定制、账户资料修改等专项服务。

（三）网络在线服务

投资人可以通过本公司网站的“在线客服”在线就基金投资、交易操作中的各种问题进行咨询互动。

（四）信息定制服务

投资人可以通过拨打本公司客服热线、发送邮件或者直接登录本公司网站定制电子对账单及资讯服务等各类信息服务。

（五）投诉受理服务

投资人可以通过各销售机构网点柜台、客服热线人工服务、在线客服、客服电子邮箱、纸质信函等多种不同的渠道提出投诉或意见。本公司将在收到投诉之日起 3 个工作日作出处理回复，情况复杂的，可以延长处理期限，但延长期限不得超过 20 日，并及时告知投诉人延长期限及理由。

（六）网站交易服务

依据相关的招募说明书、基金合同的约定以及《业务规则》的规定，本公司可向个人投资人和机构投资人提供基金电子直销交易服务。具体业务规则详见基金管理人网站说明。

（七）基金管理人客户服务联系方式

客户服务热线：40088-50099（免长途话费）

公司网址：www.huaan.com.cn

电子信箱：fuwu@huaan.com.cn

服务地址：上海市浦东新区浦东南路 360 号新上海国际大厦 37 层

邮政编码：200120

（八）如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请联系基金管理人客户服务热线，或通过电子邮件、信件等方式联系基金管理人。请确保投资前，您/贵机构已经全面理解了本招募说明书。

二、招募说明书存放及查阅方式

招募说明书（包括更新的招募说明书）发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所，供社会公众查阅、复制。

三、备查文件

（一）备查文件

1、中国证监会对本基金的募集作出准予注册的文件

2、基金合同

3、托管协议

4、法律意见书

5、基金管理人业务资格批件和营业执照

6、基金托管人业务资格批件和营业执照

7、登记协议

8、中国证监会要求的其他文件

（二）存放地点

除第 6 项在基金托管人处外，其余文件均在基金管理人的住所。

（三）查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件。

第六章 附件

附件一：原始权益人及其控股股东、实际控制人、运营管理机构对相关事项的承诺

附件二：不动产项目最近 3 年的财务报告及审计报告

附件三：基金可供分配金额测算报告

附件四：不动产项目尽职调查报告

附件五：不动产项目评估报告

附件六：财务顾问报告

附件七：基金合同及托管协议相关情况

附件八：本次发行参与机构的基本情况

（本页无正文，为《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》之盖章页）



华安基金管理有限公司

2026 年 6 月 23 日

附件一：原始权益人及其控股股东、实际控制人、运营管理机构对相关事项的承诺

锦江国际（集团）有限公司
关于在特定情形下购回全部基金份额或不动产项目权益之承诺函

鉴于：

上海锦江资产管理有限公司拟作为原始权益人，以时尚之旅酒店管理有限公司100%股权及时尚之旅酒店管理有限公司持有的锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店作为底层资产（以下合称“不动产项目”）申请发行华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本项目”或“不动产基金”，具体名称以中国证监会准予注册的名称为准）。为开展本项目之目的，锦江国际（集团）有限公司（以下简称“本公司”）作为本项目的原始权益人上海锦江资产管理有限公司的控股股东，作出说明与承诺如下：

1.本公司、上海锦江资产管理有限公司、时尚之旅酒店管理有限公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2.如本公司、上海锦江资产管理有限公司、时尚之旅酒店管理有限公司所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司应当购回不动产基金全部基金份额或不动产项目权益。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（本页以下无正文）

（本页为锦江国际（集团）有限公司关于在特定情形下购回全部基金份额或不动产项目权益之承诺函的签署页）

锦江国际（集团）有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2026 年 1 月 26 日

锦江国际（集团）有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

鉴于：

上海锦江资产管理有限公司拟作为原始权益人，以时尚之旅酒店管理有限公司 100%股权及时尚之旅酒店管理有限公司持有的锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店作为底层资产（以下合称“不动产项目”）申请发行华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本项目”或“不动产基金”，具体名称以中国证监会准予注册的名称为准）。为开展本项目之目的，锦江国际（集团）有限公司（以下简称“本公司”）作为本项目的原始权益人上海锦江资产管理有限公司的控股股东，作出说明与承诺如下：

本公司将督促运营管理机构，根据酒店项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于运营管理机构自身和/或本公司实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

在本公司关联企业提供不动产项目运营管理服务期间，如本公司及/或同一控制下的关联方持有或运营不动产项目同区域三公里范围内的竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）的，本公司将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制不动产项目，平等对待不动产项目和竞争性项目。本公司承诺不会将不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用不动产基金原始权益人控股股东的优势地位或利用该地位获得

的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

平等对待本公司和/或本公司控制的关联方提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不得故意降低不动产基金项下的不动产项目的市场竞争能力。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给不动产项目、不动产基金项下专项计划、不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（本页以下无正文）

（本页为锦江国际（集团）有限公司关于避免同业竞争的承诺函签署页）

锦江国际（集团）有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

日期： 2026 年 1 月 26 日

上海锦江资产管理有限公司
关于在特定情形下购回全部基金份额或不动产项目权益之承诺函

鉴于：

上海锦江资产管理有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人，以时尚之旅酒店管理有限公司 100%股权及时尚之旅酒店管理有限公司持有的锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店作为底层资产（以下合称“不动产项目”）申请发行华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本项目”或“不动产基金”，具体名称以中国证监会准予注册的名称为准）。为开展本项目之目的，本公司作为本项目的原始权益人，作出说明与承诺如下：

1.本公司、时尚之旅酒店管理有限公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2.如本公司、时尚之旅酒店管理有限公司所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司应当购回不动产基金全部基金份额或不动产项目权益。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（本页以下无正文）

（本页为上海锦江资产管理有限公司关于在特定情形下购回全部基金份额或不动产项目权益之承诺函的签署页）

上海锦江资产管理有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2026 年 1 月 26 日

上海锦江资产管理有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

鉴于：

上海锦江资产管理有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人，以时尚之旅酒店管理有限公司100%股权及时尚之旅酒店管理有限公司持有的锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店作为底层资产（以下合称“不动产项目”）申请发行华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本项目”或“不动产基金”，具体名称以中国证监会准予注册的名称为准）。为开展本项目之目的，本公司作为本项目的原始权益人及运营管理统筹机构，作出说明与承诺如下：

（1）本公司将根据自身针对酒店项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

（2）如本公司持有或运营不动产项目同区域三公里范围内的竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用原始权益人或运营管理统筹机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（3）平等对待本公司和/或本公司控制的关联方提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不得故意降低不动产基金项下的不动产项目的市场竞争能力。

（4）在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给不动产项目、不动产基金项下专项计划、不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（本页以下无正文）

（本页为上海锦江资产管理有限公司关于避免同业竞争的承诺函签署页）

上海锦江资产管理有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

日期： 2026 年 1 月 26 日

上海锦江资产管理有限公司

承诺函

上海锦江资产管理有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人，以时尚之旅酒店管理有限公司（以下简称“项目公司”）持有的锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店（以下合称“不动产项目”）申请发行华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本项目”或“不动产基金”，具体名称以中国证监会准予注册的名称为准）。为开展本项目之目的，本公司作为本项目的原始权益人，作出说明与承诺如下：

1. 项目公司合法且完全持有不动产项目的所有权或者经营权利。项目公司对不动产项目目前正在使用的区域范围（包括酒店大堂、客房、设备房、配套功能区、地下室设备用房等）享有完全的、合法的所有权和/或使用权且该等所有权或使用权的年限均不低于全部不动产项目各自所在土地的国有土地使用权出让年限。除法律法规规定在不动产项目使用期限内所需支付的税、费外，项目公司无需在全部不动产项目各自所在土地的国有土地使用权出让年限内向任何第三方支付资产受让价款、租金或使用费用。项目公司对不动产项目目前正在使用的设施设备拥有完全的、合法的所有权或者使用权。

2. 如因锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店上述酒店大堂、餐厅（如适用）的权属存在任何争议的，如

该等争议造成项目公司承担任何成本、费用或损失的，本公司承诺，由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

3. 针对《租赁协议》项下超过 20 年租期自动续约的安排，本公司承诺在租赁协议最长期限到期日前，积极协调出租人完成租赁协议的重新签署，对合同起始日进行重新约定，以使得有效租赁期限能够覆盖至土地使用权到期日。因租赁协议相关的期限事项影响项目持续稳定运营或因此造成项目公司承担任何成本、费用或损失的，由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

4. 本公司承诺，在商业不动产证券投资基金发行完成后，严格按照已披露的 2026 年至 2030 年年度资本性支出计划（详见附件一《时尚之旅酒店管理有限公司持有位于中国境内 21 家酒店不动产项目 2026 年至 2030 年翻新改造计划》）开展不动产项目的装修改造工作；同时，确保不动产项目后续所有装修改造工作在报批、报建及运营管理等所有重大方面符合届时现行有效法律法规的规定，且就实际资本性支出总额超出承诺部分的全部资金支出由本公司承担，商业不动产证券投资基金无需承担因该等超出金额所产生的任何成本、费用及损失。

   同时，本公司承诺，若在商业不动产证券投资基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度）中的任一财务年度，所有不动产项目的实际资本开支的总额超出商业不动产基金发售阶段披露的资本支出计划总额，则超出部分应通过以下方式和顺序承担：

   （i）本公司及其同一控制下关联方份额持有人（以下简称“自持份额持有人”）自愿放弃其持有的商业不动产证券投资基金的基金份额在该年度应获取的、等额于超出部分金额的可供分配金额的方式承担，以使得自持份额持有人以外的其他基金份额持有人免于承担因超出部分金额造成的损失。

   （ii）如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作的或按照本条第（i）款承担后仍有不足的，则由本公司与基金管理人另行约定操作方式以实质实现前款约定的其他基金份额持有人免于承担超出部分金额损失的商业目的。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（以下无正文）

附件一:《时尚之旅酒店管理有限公司持有位于中国境内21家酒店不动产项目2026年至2030年翻新改造计划》

表　2026年至2030年客房翻新改造房间数计划

单位：间

序号	项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
1	锦江都城广州白云店	31	-	-	-	-	**31**
2	锦江都城郑州二七店	-	34	-	38	-	**72**
3	锦江都城长沙开福五一广场店	62	-	-	-	37	**99**
4	锦江都城合肥政务中心店	-	-	-	-	30	**30**
5	锦江都城武汉体育中心店	31	-	-	-	-	**31**
6	锦江都城武汉积玉桥店	4	-	-	-	-	**4**
7	锦江都城合肥包河包公园店	-	-	31	-	-	**31**
8	锦江都城沈阳铁西店	30	30	30	50		**140**
9	锦江都城石家庄裕华店	42	-	-	-	-	**42**
10	锦江都城福州仓山店	20	-	40	40	14	**114**
11	锦江都城福州台江店	53	53	-	-	-	**106**
12	锦江都城常州新北店	44	-	25	25		**94**
13	锦江都城江阴澄江店	-	-	46	80	35	**161**
14	锦江都城南昌红谷滩店	-	-	32	32	-	**64**
15	锦江都城绍兴柯桥店	-	-	-	-	-	-
16	锦江都城晋江梅岭店	39		-	-	43	**82**
17	锦江都城泰州海陵店	-	-	33	-	-	**33**
18	锦江都城廊坊广阳店	-	38	-	38	53	**129**
19	锦江都城芜湖镜湖店	-	-	19	17	19	**55**
20	锦江都城宁德蕉城店	-	-	-	-	-	-
21	锦江都城镇江润州店	-	39	-	46	-	**85**
合计		**356**	**194**	**256**	**366**	**231**	**1,403**

表　2026 年至 2030 年客房翻新改造成本

单位：万元

序号	项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	锦江都城广州白云店	155	-	-	-	-	**155**
2	锦江都城郑州二七店	-	340	-	380	-	**720**
3	锦江都城长沙开福五一广场店	620	-	-	-	370	**990**
4	锦江都城合肥政务中心店	-	-	-	-	300	**300**
5	锦江都城武汉体育中心店	310	-	-	-	-	**310**
6	锦江都城武汉积玉桥店	40	-	-	-	-	**40**
7	锦江都城合肥包河包公园店	-	-	310	-	-	**310**
8	锦江都城沈阳铁西店	150	150	150	250	-	**700**
9	锦江都城石家庄裕华店	210	-	-	-	-	**210**
10	锦江都城福州仓山店	100	-	200	200	70	**570**
11	锦江都城福州台江店	265	265	-	-	-	**530**
12	锦江都城常州新北店	440	-	250	250	-	**940**
13	锦江都城江阴澄江店	-	-	230	800	350	**1,380**
14	锦江都城南昌红谷滩店	-	-	320	320	-	**640**
15	锦江都城绍兴柯桥店	-	-	-	-	-	**-**
16	锦江都城晋江梅岭店	390	-	-	-	430	**820**
17	锦江都城泰州海陵店	-	-	330	-	-	**330**
18	锦江都城廊坊广阳店	-	380	-	380	265	**1,025**
19	锦江都城芜湖镜湖店	-	-	190	170	190	**550**
20	锦江都城宁德蕉城店	-	-	-	-	-	**-**
21	锦江都城镇江润州店	-	390	-	460	-	**850**
合计		**2,680**	**1,525**	**1,980**	**3,210**	**1,975**	**11,370**

（本页为上海锦江资产管理有限公司承诺函签署页）

承诺人（盖章）：上海锦江资产管理有限公司

法定代表人（签字）：

日期： 2026 年 4 月 7 日

上海锦江资产管理有限公司

承诺函

上海锦江资产管理有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人，以时尚之旅酒店管理有限公司（以下简称“项目公司”）持有的锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店（以下合称“不动产项目”）申请发行华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本项目”或“不动产基金”，具体名称以中国证监会准予注册的名称为准）。为开展本项目之目的，本公司作为本项目的原始权益人，作出说明与承诺如下：

1. 本公司近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，最近 3 年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或者限制融资的情形。本项目所涉不动产项目不存在重大权属纠纷，运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

2. 如项目公司因不动产项目立项、报建、施工、验收、改建、扩建、装修改造过程中的任何手续文件缺失影响项目持续稳定运营或被行政主管部门予以处罚或因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

3. 如因锦江都城廊坊广阳店不动产权证书未记载土地信息事项，影响项目权属认定、项目权属转移、项目持续稳定运营或因此造成项目公司任何损失的，本公司承诺由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

4. 本公司承诺使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。本公司承诺将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不用于购置商品住宅用地。

5. 本公司承诺负责协调和采取有效措施，确保未纳入资产范围内的资产不影响不动产项目稳定运营。若因与本项目未入池资产持有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由本公司负责解决和承担。

6. 由于不动产项目位于所在综合体项目的组成部分，不动产项目存在共用设施设备的情况，就此本公司承诺，负责协调和采取有效措施，确保未纳入资产范围内的资产不影响不动产项目稳定运营；若因与不动产项目未入池资产（包括共用设施设备资产）持有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由本公司负责解决和承担。

7. 本公司将敦促项目公司与 SPV 公司根据招募说明书及相关吸收合并协议的安排，按期完成项目公司吸收合并 SPV 的相关工作。如在不动产基金上市所在年度项目公司未完成对 SPV 的吸收合并，则对于项目公司因未完成吸收合并而多缴纳所得税款所造成的直接经济损失，本公司或本公司关联方将向项目公司或不动产基金予以补偿。

8. 本公司承诺在公募基金获取中国证监会准许注册批文前，自华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）受让并取得项目公司的 100%股权并注销应收账款质押登记。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（以下无正文）

（本页为上海锦江资产管理有限公司承诺函签署页）

承诺人（盖章）：上海锦江资产管理有限公司

法定代表人（签字）：

日期： 2026 年 4 月 7 日

上海锦江国际旅馆投资有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

鉴于：

上海锦江资产管理有限公司拟作为原始权益人，以时尚之旅酒店管理有限公司 100%股权及时尚之旅酒店管理有限公司持有的锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店作为底层资产（以下合称“不动产项目”）申请发行华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本项目”或“不动产基金”，具体名称以中国证监会准予注册的名称为准）。为开展本项目之目的，上海锦江国际旅馆投资有限公司（以下简称“本公司”）作为本项目的运营管理实施机构，作出说明与承诺如下：

（1）本公司将根据自身针对不动产项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

（2）如本公司持有或运营不动产项目的“竞争性项目”的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。在本公司担任本项目的运营管理实施机构期间，以每个酒店项目的正门为中心，在以下所列半径区域范围内，运营管理实施机构不会开业经营（自营、特许或者管理等方式）另一家“锦江都城”品牌的酒店：

（i）一线城市：1.5 公里半径范围内；

（ii）新一线城市、二线城市、省会城市：2 公里半径范围内；

（iii）其他城市及百强县：2.5 公里半径范围内；

（iv）县及乡镇：3 公里半径范围内。

（以上各级城市及百强县的划分标准以本公司与基金管理人协商确定的榜单为准）

在本承诺出具时，已经签订特许、管理等相关协议或者已经开业的同品牌酒店不受该等约定限制。为避免歧义，本条款不适用于非酒店产品（包括住宅公寓、私人别墅开发、分时度假、间隔或分式产权项目）。

（3）平等对待本公司和/或本公司控制的关联方提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不得故意降低不动产基金项下的不动产项目的市场竞争能力。

（4）在本公司担任本项目的运营管理实施机构期间，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

在本公司担任本项目的运营管理实施机构期间，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（本页以下无正文）

（本页为上海锦江国际旅馆投资有限公司关于避免同业竞争的承诺函签署页）

上海锦江国际旅馆投资有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

日期： 2026 年 1 月 26 日

附件二：不动产项目最近 3 年的财务报告及审计报告

时尚之旅酒店管理有限公司

审计报告及财务报表

2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：沪267ONNSZKS

时尚之旅酒店管理有限公司

审计报告及财务报表

（2023 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日止）

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	公司资产负债表	1-2
	公司利润表	3
	公司现金流量表	4
	公司所有者权益变动表	5-7
	财务报表附注	1-81

审计报告

信会师报字[2026]第 ZA21752 号

时尚之旅酒店管理有限公司：

一、 审计意见

我们审计了时尚之旅酒店管理有限公司（以下简称公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度、2024 年度及 2025 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度、2024 年度及 2025 年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层对财务报表的责任

公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与管理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

立信会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国•上海

二〇二六年四月三日

时尚之旅酒店管理有限公司
资产负债表
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注五	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
流动资产：				
货币资金	（一）	136,499,027.00	40,110,936.77	4,579,930.88
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	（二）	4,180,752.56	8,225,703.80	45,675,375.40
应收款项融资				
预付款项	（三）	842,375.46	1,471,302.05	1,243,346.49
其他应收款	（四）	51,037,401.82	24,236,299.21	59,319,172.03
存货	（五）	1,606,042.31	1,742,144.57	1,861,532.83
其中：数据资源				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	（六）	6,955,316.84	7,885,078.28	7,360,565.19
流动资产合计		201,120,915.99	83,671,464.68	120,039,922.82
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	（七）	952,360,581.74	979,193,402.48	975,279,333.32
在建工程	（八）	8,250,363.76	1,456,282.25	50,689,233.55
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	（九）	97,127.89	129,474.31	161,909.35
无形资产	（十）		2,654.82	8,297.38
其中：数据资源				
开发支出				
其中：数据资源				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	（十一）	2,582,786.62	7,700,223.24	1,301,430.80
其他非流动资产	（十二）	40,121,419.64	41,571,859.35	43,435,511.37
非流动资产合计		1,003,412,279.65	1,030,053,896.45	1,070,875,715.77
资产总计		1,204,533,195.64	1,113,725,361.13	1,190,915,638.59

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

时尚之旅酒店管理有限公司
资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	（十四）	44,796,102.29	43,941,122.74	57,390,910.66
预收款项	（十五）	199,093.97		
合同负债	（十六）	2,106,863.14	328,231.84	646,417.10
应付职工薪酬	（十七）	166,884.19	166,656.11	115,811.84
应交税费	（十八）	4,900,574.22	3,376,297.64	3,536,054.07
其他应付款	（十九）	134,009,345.65	59,283,571.80	160,411,897.67
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	（二十）	70,256.37	31,869.45	66,600.61
其他流动负债	（二十一）	102,298.53	14,708.27	
流动负债合计		186,351,418.36	107,142,457.85	222,167,691.95
非流动负债：				
长期借款	（二十二）			32,339,572.87
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债	（二十三）	35,659.81	69,916.18	101,785.63
长期应付款	（二十四）	651,184,815.23	656,952,873.72	
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债	（二十五）	3,199,000.00	3,328,000.00	3,457,000.00
非流动负债合计		654,419,475.04	660,350,789.90	35,898,358.50
负债合计		840,770,893.40	767,493,247.75	258,066,050.45
所有者权益：				
股本	（二十六）	333,333,333.00	333,333,333.00	900,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	（二十七）	75,369,130.32		
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	（二十八）	18,507,762.40	18,507,762.40	18,507,762.40
未分配利润	（二十九）	-63,447,923.48	-5,608,982.02	14,341,825.74
所有者权益合计		363,762,302.24	346,232,113.38	932,849,588.14
负债和所有者权益总计		1,204,533,195.64	1,113,725,361.13	1,190,915,638.59

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

时尚之旅酒店管理有限公司
利润表
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	（三十）	176,678,674.94	195,004,723.78	209,383,826.50
减：营业成本	（三十）	141,767,115.85	148,787,528.19	143,967,978.08
税金及附加	（三十一）	11,713,524.99	12,236,072.78	11,108,279.68
销售费用	（三十二）	14,265,220.24	14,109,260.06	14,987,815.53
管理费用	（三十三）	20,813,362.23	20,843,385.63	20,582,880.58
研发费用				
财务费用	（三十四）	38,453,980.37	20,237,409.18	90,571.71
其中：利息费用		38,955,266.06	20,391,434.67	528,747.58
利息收入		591,055.77	240,747.12	518,451.73
加：其他收益	（三十五）	301,817.41	1,660,742.50	4,112,409.43
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	（三十六）	331,944.38	-5,682,927.28	-650,265.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）	（三十七）	50,502.07	63,190.05	39,131.76
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-49,650,264.88	-25,167,926.79	22,147,577.09
加：营业外收入	（三十八）	257,904.99	209,932.22	115,964.92
减：营业外支出	（三十九）	627,071.16	1,222,465.69	1,038,161.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-50,019,431.05	-26,180,460.26	21,225,380.94
减：所得税费用	（四十）	7,819,510.41	-6,229,652.50	5,290,019.01
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-57,838,941.46	-19,950,807.76	15,935,361.93
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-57,838,941.46	-19,950,807.76	15,935,361.93
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4. 其他债权投资信用减值准备				
5. 现金流量套期储备				
6. 外币财务报表折算差额				
7. 其他				
六、综合收益总额		-57,838,941.46	-19,950,807.76	15,935,361.93
七、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

时尚之旅酒店管理有限公司
现金流量表
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		144,612,399.93	238,099,010.14	214,251,766.39
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		87,032,657.53	57,774,433.94	11,663,735.00
经营活动现金流入小计		231,645,057.46	295,873,444.08	225,915,501.39
购买商品、接受劳务支付的现金		46,606,983.78	50,308,975.52	69,473,268.79
支付给职工以及为职工支付的现金		51,841,222.11	56,194,831.40	52,922,410.73
支付的各项税费		14,696,476.24	16,421,939.55	18,835,702.85
支付其他与经营活动有关的现金		7,618,220.86	8,121,830.19	46,645,830.32
经营活动现金流出小计		120,762,902.99	131,047,576.66	187,877,212.69
经营活动产生的现金流量净额		110,882,154.47	164,825,867.42	38,038,288.70
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		42,433.73	66,085.00	100,759.28
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		42,433.73	66,085.00	100,759.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		45,497,367.64	35,359,122.61	71,764,641.01
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		45,497,367.64	35,359,122.61	71,764,641.01
投资活动产生的现金流量净额		-45,454,933.91	-35,293,037.61	-71,663,881.73
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金			100,000,000.00	53,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		75,369,130.32		
筹资活动现金流入小计		75,369,130.32	100,000,000.00	53,000,000.00
偿还债务支付的现金		44,719,194.00	62,428,041.67	38,671,786.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			131,573,782.25	522,641.77
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		44,719,194.00	194,001,823.92	39,194,428.66
筹资活动产生的现金流量净额		30,649,936.32	-94,001,823.92	13,805,571.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		96,077,156.88	35,531,005.89	-19,820,021.69
加：期初现金及现金等价物余额		40,110,936.77	4,579,930.88	24,399,952.57
六、期末现金及现金等价物余额		136,188,093.65	40,110,936.77	4,579,930.88

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

时尚之旅酒店管理有限公司
所有者权益变动表
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2025 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	333,333,333.00								18,507,762.40	-5,608,982.02	346,232,113.38
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	333,333,333.00								18,507,762.40	-5,608,982.02	346,232,113.38
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					75,369,130.32					-57,838,941.46	17,530,188.86
（一）综合收益总额										-57,838,941.46	-57,838,941.46
（二）所有者投入和减少资本					75,369,130.32						75,369,130.32
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他					75,369,130.32						75,369,130.32
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	333,333,333.00				75,369,130.32				18,507,762.40	-63,447,923.48	363,762,302.24

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：王家琳

会计机构负责人：王家琳

时尚之旅酒店管理有限公司
所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2024 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	900,000,000.00								18,507,762.40	14,341,825.74	932,849,588.14
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	900,000,000.00								18,507,762.40	14,341,825.74	932,849,588.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-566,666,667.00									-19,950,807.76	-586,617,474.76
（一）综合收益总额										-19,950,807.76	-19,950,807.76
（二）所有者投入和减少资本	-566,666,667.00										-566,666,667.00
1．所有者投入的普通股	-566,666,667.00										-566,666,667.00
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	333,333,333.00								18,507,762.40	-5,608,982.02	346,232,113.38

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

时尚之旅酒店管理有限公司
所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2023 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	900,000,000.00								16,914,226.21	131,573,782.25	1,048,488,008.46
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	900,000,000.00								16,914,226.21	131,573,782.25	1,048,488,008.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									1,593,536.19	-117,231,956.51	-115,638,420.32
（一）综合收益总额										15,935,361.93	15,935,361.93
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									1,593,536.19	-133,167,318.44	-131,573,782.25
1．提取盈余公积									1,593,536.19	-1,593,536.19	
2．对所有者（或股东）的分配										-131,573,782.25	-131,573,782.25
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	900,000,000.00								18,507,762.40	14,341,825.74	932,849,588.14

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

时尚之旅酒店管理有限公司
财务报表附注

（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

时尚之旅酒店管理有限公司（以下简称“公司”或“本公司”） 系一家于 2010 年 1 月 25 日在北京市成立的有限公司。于 2013 年 6 月 14 日，本公司原投资人天津华胜旅业股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“华胜旅业”)和中国华力控股集团有限公司(以下简称“华力控股”)与上海锦江国际酒店股份有限公司(以下简称“锦江酒店”)签署了本公司股权的转让协议。2016 年 8 月 11 日，锦江酒店对本公司增资人民币 3 亿元。增资后，本公司注册资本增加至人民币 9 亿元。

2024 年 4 月 29 日，锦江酒店将所持有本公司 100%的股权全部转给华安未来资产管理(上海)有限公司。上述股权转让完成后，本公司的母公司变更为华安未来资产管理(上海)有限公司。

2024 年 7 月公司减少注册资本 56,666.67 万元，本次减资完成后，公司注册资本变更为 33.333.33 万元人民币，华安未来资产管理（上海）有限公司仍持有公司 100%股权，并于 2024 年 7 月 8 日完成注册资本金的工商登记变更。

本公司经营期限为 30 年，公司目前法定代表人：严骏。经营范围包括：酒店管理；项目投资、投资管理；工程技术咨询、经济信息咨询；销售日用品；批发五金、交电、金属材料；会议服务；机动车公共停车场服务；技术服务；销售食品；零售烟草；物业管理；以下限分支机构经营：住宿；餐饮服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、零售烟草以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注 “三、（五）金融工具、（十三）收入”。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度、2024 年度、2025 年度期间的经营成果和现金流量。

(一) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(二) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(三) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(四) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(五) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

— 业务模式是以收取合同现金流量为目标；

— 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

— 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

— 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1）该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

一 收取金融资产现金流量的合同权利终止；

一 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

一 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其余部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。

(六) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为：原材料、库存商品。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(七) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-60	0-10	1.50-5.00
机器设备	3-20	0-10	4.50-33.33
运输工具	4-10	5-10	9.00-23.75
酒店装修支出	3-10	0	10.00-33.33

3、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(八) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(九) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

在预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

(十一) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(十三) 收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

(1) 酒店客房服务收入

(2) 餐饮收入

收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本公司上述餐饮收入系在相关履约义务完成时确认收入，酒店客房服务收入按照履约进度，在一段时间内确认收入。具体如下：

(1) 餐饮收入：本集团提供餐饮服务的，在餐饮服务提供给客户的时点确认收入。

(2) 酒店客房服务收入：本集团提供酒店客房服务的，在提供相关服务的期间内按履约进度确认酒店客房服务收入。

本公司对于酒店客房服务收入采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

合同资产，是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项(而非全部)履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

客户额外购买选择权包括客户奖励积分，对于向客户提供了重大权利的额外购买选择权；本公司将其作为单项履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品或服务控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息予以估计。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照既定的佣金金额或比例确定。

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

在合同开始(或接近合同开始)日向客户收取的无需退回的初始费计入交易价格。该初始费与向客户转让已承诺的商品或服务不相关，该初始费作为未来将转让商品或服务的预收款，在未来转让该商品或服务时确认为收入。

(十四) 合同成本

合同成本包括合同取得成本和合同履约成本。

1、 取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行推销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

2、 履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；(2)该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

(十五) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

• 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

• 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(十七) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

（1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照本附注“三、（十一）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（六）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（六）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

(十八) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》〔财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”〕。其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

该规定自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自 2022 年度提前执行。对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

本公司执行该规定对公司无影响。

（2）执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》〔财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”〕。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

- 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。
- 对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。

本公司执行该规定对公司无影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应当考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

本公司执行该规定对公司无影响。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定对公司无影响。

（3）执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。

本公司执行该规定对公司无影响。

（4）执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。

本公司执行该规定对公司无影响。

（5）执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易场所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》（财会〔2025〕33 号）的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。

本公司执行该规定对公司无影响。

2、 重要会计估计变更

本报告期内公司无重要会计估计变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、9%、13%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。	1.2%、12%
教育税附加	应缴流转税税额	3%
地方教育税附加	应缴流转税税额	2%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

(二) 税收优惠

1、根据财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号相关规定，1、自 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。2、2019 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减应纳税额。

2、根据财政部、税务总局公告 2023 年第 1 号财政部、税务总局关于延续实施有关个人所得税优惠政策的公告，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额。

3、根据各地区政府和税务局文件关于因公共卫生事件导致生产经营受到重大影响，缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的，可申请房产税、城镇土地使用税困难减免。

五、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
库存现金	72,725.00	2,586.00	45,940.89
数字货币			
银行存款	136,115,368.65	40,108,350.77	1,745,526.09
其他货币资金			
存放财务公司款项（注）			2,788,463.90
应收利息	310,933.35		
合计	136,499,027.00	40,110,936.77	4,579,930.88
其中：存放在境外的款项总额			
存放在境外且资金汇回受到限制的款项			

于 2025 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日，本公司无所有权受到限制的货币资金。

注：存放财务公司款项系存于锦江国际集团财务有限责任公司（系经批准的非银行金融机构，以下简称“财务公司”）的款项。

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
6 个月以内	4,151,157.63	4,916,060.48	35,476,067.41
6-12 个月	5,446.00	1,458,340.55	426,801.40
12 个月以上	7,105,510.87	9,264,609.09	11,502,885.63
小计	11,262,114.50	15,639,010.12	47,405,754.44
减：坏账准备	7,081,361.94	7,413,306.32	1,730,379.04
合计	4,180,752.56	8,225,703.80	45,675,375.40

注：期末用于借款质押的应收账款详见本附注“五、（十三）所有权或使用权受限的资产”，抵押事项详见本附注“九、重要承诺事项”。

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

2025 年 12 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	6,868,260.00	60.99	6,868,260.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	4,393,854.50	39.01	213,101.94	4.85	4,180,752.56
其中：账龄组合	4,393,854.50	39.01	213,101.94	4.85	4,180,752.56
合计	11,262,114.50	100.00	7,081,361.94		4,180,752.56

2024 年 12 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	6,998,260.00	44.75	6,998,260.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	8,640,750.12	55.25	415,046.32	4.80	8,225,703.80
其中：账龄组合	8,640,750.12	55.25	415,046.32	4.80	8,225,703.80
合计	15,639,010.12	100.00	7,413,306.32		8,225,703.80

2023 年 12 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	11,032,010.00	23.27	1,103,201.00	10.00	9,928,809.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	36,373,744.44	76.73	627,178.04	1.72	35,746,566.40
其中：账龄组合	36,373,744.44	76.73	627,178.04	1.72	35,746,566.40
合计	47,405,754.44	100.00	1,730,379.04		45,675,375.40

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	2025.12.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提依据
公共卫生事件期间政府征用款	6,868,260.00	6,868,260.00	100.00	预计无法收回

名称	2024.12.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提依据
公共卫生事件期间政府征用款	6,998,260.00	6,998,260.00	100.00	预计无法收回

名称	2023.12.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提依据
公共卫生事件期间政府征用款	11,032,010.00	1,103,201.00	10.00	预计部分无法收回

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	2025.12.31			2024.12.31			2023.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	4,393,854.50	213,101.94	4.85	8,640,750.12	415,046.32	4.80	36,373,744.44	627,178.04	1.72

3、 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	2022.12.31	本期变动金额				2023.12.31
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	452,935.98	650,265.02				1,103,201.00
账龄组合	627,178.04					627,178.04
合计	1,080,114.02	650,265.02				1,730,379.04

类别	2023.12.31	本期变动金额				2024.12.31
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	1,103,201.00	5,895,059.00				6,998,260.00
账龄组合	627,178.04	-212,131.72				415,046.32
合计	1,730,379.04	5,682,927.28				7,413,306.32

类别	2024.12.31	本期变动金额				2025.12.31
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	6,998,260.00		130,000.00			6,868,260.00
账龄组合	415,046.32	-201,944.38				213,101.94
合计	7,413,306.32	-201,944.38	130,000.00			7,081,361.94

其中坏账准备收回或转回金额重要的：

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	转回或收回时间	确定原坏账准备的依据及其合理性
沈阳市铁西区卫生健康局	130,000.00		银行存款	2025 年 1 月和 5 月	预计无法收回

4、 本报告期无实际核销的应收账款情况。

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	2025.12.31		2024.12.31		2023.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	842,375.46	100.00	1,471,302.05	100.00	1,243,346.49	100.00
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上						
合计	842,375.46	100.00	1,471,302.05	100.00	1,243,346.49	100.00

2、 无账龄超过一年的重要预付款项。

(四) 其他应收款

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应收利息			
应收股利			
其他应收款项	51,037,401.82	24,236,299.21	59,319,172.03
合计	51,037,401.82	24,236,299.21	59,319,172.03

1、 其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内（含 1 年）	49,872,800.48	23,587,105.29	58,665,448.11
1 至 2 年	558,103.53		29,700.00
2 至 3 年		29,700.00	
3 年以上	657,282.36	670,278.47	674,808.47
小计	51,088,186.37	24,287,083.76	59,369,956.58
减：坏账准备	50,784.55	50,784.55	50,784.55
合计	51,037,401.82	24,236,299.21	59,319,172.03

（2）按坏账计提方法分类披露

2025 年 12 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	51,088,186.37	100.00	50,784.55	0.10	51,037,401.82
其中：账龄组合					
采用其他方法组合	51,088,186.37	100.00	50,784.55	0.10	51,037,401.82
合计	51,088,186.37	100.00	50,784.55		51,037,401.82

2024 年 12 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	24,287,083.76	100.00	50,784.55	0.21	24,236,299.21
其中：账龄组合					
采用其他方法组合	24,287,083.76	100.00	50,784.55	0.21	24,236,299.21
合计	24,287,083.76	100.00	50,784.55		24,236,299.21

2023 年 12 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	59,369,956.58	100.00	50,784.55	0.09	59,319,172.03
其中：账龄组合					
采用其他方法组合	59,369,956.58	100.00	50,784.55	0.09	59,319,172.03
合计	59,369,956.58	100.00	50,784.55		59,319,172.03

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	2025.12.31			2024.12.31			2023.12.31		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
采用其他方法组合	51,088,186.37	50,784.55	0.10	24,287,083.76	50,784.55	0.21	59,369,956.58	50,784.55	0.09

（3）坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022.12.31 余额	50,784.55			50,784.55
2022.12.31 余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023.12.31 余额	50,784.55			50,784.55

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023.12.31 余额	50,784.55			50,784.55
2023.12.31 余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024.12.31 余额	50,784.55			50,784.55

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024.12.31 余额	50,784.55			50,784.55
2024.12.31 余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025.12.31 余额	50,784.55			50,784.55

（4）本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	2022.12.31	本期变动金额				2023.12.31
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按信用风险特征组合计提坏账准备	50,784.55					50,784.55
合计	50,784.55					50,784.55

类别	2023.12.31	本期变动金额				2024.12.31
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按信用风险特征组合计提坏账准备	50,784.55					50,784.55
合计	50,784.55					50,784.55

类别	2024.12.31	本期变动金额				2025.12.31
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按信用风险特征组合计提坏账准备	50,784.55					50,784.55
合计	50,784.55					50,784.55

（5）本报告期无实际核销的其他应收款项情况

（6）按款项性质分类情况

款项性质	账面余额		
	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
代垫款及其他	50,532,907.90	23,566,905.29	58,645,778.11
押金及保证金	470,278.47	635,178.47	585,893.92
业务周转金	85,000.00	85,000.00	138,284.55
合计	51,088,186.37	24,287,083.76	59,369,956.58

(五) 存货

1、 存货分类

类别	2025.12.31			2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,343,034.73		1,343,034.73	1,533,437.54		1,533,437.54	1,685,940.17		1,685,940.17
库存商品	263,007.58		263,007.58	208,707.03		208,707.03	175,592.66		175,592.66
合计	1,606,042.31		1,606,042.31	1,742,144.57		1,742,144.57	1,861,532.83		1,861,532.83

(六) 其他流动资产

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
增值税留抵税额	937,155.41		
待抵扣进项税额	5,579,684.59	5,631,282.28	6,242,728.59
预缴企业所得税		1,866,980.61	292,779.86
预缴其他税金	75,463.07		
待摊费用	363,013.77	386,815.39	825,056.74
合计	6,955,316.84	7,885,078.28	7,360,565.19

(七) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
固定资产	952,360,581.74	979,193,402.48	975,279,333.32
固定资产清理			
合计	952,360,581.74	979,193,402.48	975,279,333.32

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备、器具及家具	固定资产装修支出	运输工具	合计
1．账面原值						
（1）2022.12.31	1,196,896,463.61	7,623,792.76	91,248,972.95	190,338,741.95	233,511.48	1,486,341,482.75
（2）本期增加金额	1,434,771.37	268,332.59	9,002,094.65	37,560,351.44	4,490.83	48,270,040.88
—购置		118,007.77	651,992.20	1,553,008.46		2,323,008.43
—在建工程转入	1,434,771.37	150,324.82	8,350,102.45	36,007,342.98	4,490.83	45,947,032.45
（3）本期减少金额	2,243.55	433,552.30	11,819,668.45	3,428,600.39		15,684,064.69
—处置或报废	2,243.55	427,229.29	11,819,668.45	3,428,600.39		15,677,741.68
—调拨转出		6,323.01				6,323.01
（4）2023.12.31	1,198,328,991.43	7,458,573.05	88,431,399.15	224,470,493.00	238,002.31	1,518,927,458.94
2．累计折旧						
（1）2022.12.31	305,075,507.85	5,380,388.61	58,360,743.67	134,778,392.29	26,939.40	503,621,971.82
（2）本期增加金额	30,851,845.26	587,881.81	5,316,489.79	17,833,833.73	44,666.52	54,634,717.11
—计提	30,851,845.26	587,881.81	5,316,489.79	17,833,833.73	44,666.52	54,634,717.11
（3）本期减少金额	569.31	388,960.31	11,022,020.50	3,197,013.19		14,608,563.31
—处置或报废	569.31	385,556.50	11,022,020.50	3,197,013.19		14,605,159.50
—调拨转出		3,403.81				3,403.81
（4）2023.12.31	335,926,783.80	5,579,310.11	52,655,212.96	149,415,212.83	71,605.92	543,648,125.62
3．减值准备						
（1）2022.12.31						
（2）本期增加金额						
—计提						
（3）本期减少金额						
—处置或报废						
（4）2023.12.31						
4．账面价值						
（1）2023.12.31 账面价值	862,402,207.63	1,879,262.94	35,776,186.19	75,055,280.17	166,396.39	975,279,333.32
（2）2022.12.31 账面价值	891,820,955.76	2,243,404.15	32,888,229.28	55,560,349.66	206,572.08	982,719,510.93

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备、器具及家具	固定资产装修支出	运输工具	合计
1．账面原值						
（1）2023.12.31	1,198,328,991.43	7,458,573.05	88,431,399.15	224,470,493.00	238,002.31	1,518,927,458.94
（2）本期增加金额	310,199.68	1,440,232.44	15,982,882.41	50,137,952.16	18,407.08	67,889,673.77
—购置		306,578.64	581,539.64			888,118.28
—在建工程转入	310,199.68	1,133,653.80	15,401,342.77	50,137,952.16	18,407.08	67,001,555.49
（3）本期减少金额		249,187.92	2,266,733.80	746,856.58		3,262,778.30
—处置或报废		249,187.92	2,266,733.80	746,856.58		3,262,778.30
（4）2024.12.31	1,198,639,191.11	8,649,617.57	102,147,547.76	273,861,588.58	256,409.39	1,583,554,354.41
2．累计折旧						
（1）2023.12.31	335,926,783.80	5,579,310.11	52,655,212.96	149,415,212.83	71,605.92	543,648,125.62
（2）本期增加金额	30,870,809.67	703,696.21	7,845,390.35	24,111,902.66	53,855.82	63,585,654.71
—计提	30,870,809.67	703,696.21	7,845,390.35	24,111,902.66	53,855.82	63,585,654.71
（3）本期减少金额		230,860.30	1,932,391.84	709,576.26		2,872,828.40
—处置或报废		230,860.30	1,932,391.84	709,576.26		2,872,828.40
（4）2024.12.31	366,797,593.47	6,052,146.02	58,568,211.47	172,817,539.23	125,461.74	604,360,951.93
3．减值准备						
（1）2023.12.31						
（2）本期增加金额						
—计提						
（3）本期减少金额						
—处置或报废						
（4）2024.12.31						
4．账面价值						
（1）2024.12.31 账面价值	831,841,597.64	2,597,471.55	43,579,336.29	101,044,049.35	130,947.65	979,193,402.48
（2）2023.12.31 账面价值	862,402,207.63	1,879,262.94	35,776,186.19	75,055,280.17	166,396.39	975,279,333.32

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备、器具及家具	固定资产装修支出	运输工具	合计
1．账面原值						
（1）2024.12.31	1,198,639,191.11	8,649,617.57	102,147,547.76	273,861,588.58	256,409.39	1,583,554,354.41
（2）本期增加金额		1,844,352.91	9,355,446.42	26,167,495.84		37,367,295.17
—购置		1,216,894.94	1,189,341.46			2,406,236.40
—在建工程转入		627,457.97	8,166,104.96	26,167,495.84		34,961,058.77
（3）本期减少金额		294,175.26	4,139,985.84	3,879,219.77		8,313,380.87
—处置或报废		294,175.26	4,139,985.84	3,879,219.77		8,313,380.87
（4）2025.12.31	1,198,639,191.11	10,199,795.22	107,363,008.34	296,149,864.65	256,409.39	1,612,608,268.71
2．累计折旧						
（1）2024.12.31	366,797,593.47	6,052,146.02	58,568,211.47	172,817,539.23	125,461.74	604,360,951.93
（2）本期增加金额	30,870,408.34	808,754.93	8,000,954.72	22,281,188.40	48,946.71	62,010,253.10
—计提	30,870,408.34	808,754.93	8,000,954.72	22,281,188.40	48,946.71	62,010,253.10
（3）本期减少金额		181,483.46	3,888,530.72	2,053,503.88		6,123,518.06
—处置或报废		181,483.46	3,888,530.72	2,053,503.88		6,123,518.06
（4）2025.12.31	397,668,001.81	6,679,417.49	62,680,635.47	193,045,223.75	174,408.45	660,247,686.97
3．减值准备						
（1）2024.12.31						
（2）本期增加金额						
—计提						
（3）本期减少金额						
—处置或报废						
（4）2025.12.31						
4．账面价值						
（1）2025.12.31 账面价值	800,971,189.30	3,520,377.73	44,682,372.87	103,104,640.90	82,000.94	952,360,581.74
（2）2024.12.31 账面价值	831,841,597.64	2,597,471.55	43,579,336.29	101,044,049.35	130,947.65	979,193,402.48

注：期末用于借款抵押的固定资产详见本附注“五、（十三）所有权或使用权受限的资产”，抵押事项详见本附注“九、重要承诺事项”。

(八) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	2025.12.31			2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	8,250,363.76		8,250,363.76	1,456,282.25		1,456,282.25	50,689,233.55		50,689,233.55
工程物资									
合计	8,250,363.76		8,250,363.76	1,456,282.25		1,456,282.25	50,689,233.55		50,689,233.55

2、 重要在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	2022.12.31	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2023.12.31	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
都城商务·合肥包河店 23 年升级改造工程（2023/2/22）	9,249,467.54		5,545,095.62			5,545,095.62	59.95	61%				
都城商务·绍兴柯桥店 23 年升级改造工程（2023/6/16）	22,159,895.25		6,527,686.55			6,527,686.55	29.46	80%				
都城商务·武汉沌口店 23 年升级改造工程（2023/2/24）	12,798,673.37		7,889,048.28			7,889,048.28	61.64	60%				

项目名称	预算数	2022.12.31	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2023.12.31	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
都城商务·晋江店 23 年升级改造工程（2023/2/21）	11,457,243.77		8,037,912.49			8,037,912.49	70.16	55%				
都城商务·宁德店 23 年升级改造工程（2023/2/10）	9,129,324.44		8,375,527.01	7,375,064.87		1,000,462.14	91.74	主工程完工 100%				
大修项目-都城商务·武汉沌口店 21	7,115,797.00	6,462,971.59	65,282.54	5,909,759.29		618,494.84	91.74	主工程完工 100%				
都城商务·武汉沌口店 22 年维修 202208	577,850.00	196,308.47	45,191.81			241,500.28	41.79	60%				
都城商务·南昌店 23 年升级改造工程（2023/5/22）	6,645,398.67		3,961,961.30			3,961,961.30	59.62	60%				
都城商务·泰州店 23 年升级改造工程（2023/2/7）	6,383,902.00		3,443,000.63			3,443,000.63	53.93	60%				
都城商务·廊坊店 23 年升级改造工程（2023/2/24）	4,427,635.77		2,636,900.41			2,636,900.41	59.56	65%				

项目名称	预算数	2022.12.31	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2023.12.31	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
都城商务•武汉积玉桥店 23 年升级改造工程（2022/02/20）	8,335,627.07		3,462,497.92			3,462,497.92	41.54	50%				
都城商务・芜湖店 23 年升级改造工程（2023/3/1）	2,600,337.77		1,463,805.94			1,463,805.94	56.29	60%				
合计		6,659,280.06	51,453,910.50	13,284,824.16		44,828,366.40						

项目名称	预算数	2023.12.31	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2024.12.31	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
都城商务•石家庄店 24 年升级改造工程	8,889,767.97		782,110.09			782,110.09	8.80	0%				
都城商务・郑州店 24 年升级改造工程	4,764,171.09		401,078.67			401,078.67	8.42	0%				
合计			1,183,188.76			1,183,188.76						

项目名称	预算数	2024.12.31	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2025.12.31	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
都城商务·武汉积玉桥店 25 年升级改造工程（2025-2-10）	11,050,823.07		6,394,661.26			6,394,661.26	57.87	95.00%				
都城商务·广州白云店 24 年升级改造工程	11,585,555.06		9,041,599.21	8,261,782.68		779,816.53	78.04	主工程完工 100%				
合计			15,436,260.47	8,261,782.68		7,174,477.79						

(九) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物
1．账面原值	
（1）2022.12.31 余额	
（2）本期增加金额	167,315.19
—新增租赁	167,315.19
（3）本期减少金额	
—转出至固定资产	
—处置	
（4）2023.12.31 余额	167,315.19
2．累计折旧	
（1）2022.12.31 余额	
（2）本期增加金额	5,405.84
—计提	5,405.84
（3）本期减少金额	
—转出至固定资产	
—处置	
（4）2023.12.31 余额	5,405.84
3．减值准备	
（1）2022.12.31 余额	
（2）本期增加金额	
—计提	
（3）本期减少金额	
—转出至固定资产	
—处置	
（4）2023.12.31 余额	
4．账面价值	
（1）2023.12.31 账面价值	161,909.35
（2）2022.12.31 账面价值	

项目	房屋及建筑物
1．账面原值	
（1）2023.12.31 余额	167,315.19
（2）本期增加金额	
—新增租赁	
（3）本期减少金额	
—转出至固定资产	
—处置	
（4）2024.12.31 余额	167,315.19
2．累计折旧	
（1）2023.12.31 余额	5,405.84
（2）本期增加金额	32,435.04
—计提	32,435.04
（3）本期减少金额	
—转出至固定资产	
—处置	
（4）2024.12.31 余额	37,840.88
3．减值准备	
（1）2023.12.31 余额	
（2）本期增加金额	
—计提	
（3）本期减少金额	
—转出至固定资产	
—处置	
（4）2024.12.31 余额	
4．账面价值	
（1）2024.12.31 账面价值	129,474.31
（2）2023.12.31 账面价值	161,909.35

项目	房屋及建筑物
1．账面原值	
（1）2024.12.31 余额	167,315.19
（2）本期增加金额	
—新增租赁	
（3）本期减少金额	
—转出至固定资产	
—处置	
（4）2025.12.31 余额	167,315.19
2．累计折旧	
（1）2024.12.31 余额	37,840.88
（2）本期增加金额	32,346.42
—计提	32,346.42
（3）本期减少金额	
—转出至固定资产	
—处置	
（4）2025.12.31 余额	70,187.30
3．减值准备	
（1）2024.12.31 余额	
（2）本期增加金额	
—计提	
（3）本期减少金额	
—转出至固定资产	
—处置	
（4）2025.12.31 余额	
4．账面价值	
（1）2025.12.31 账面价值	97,127.89
（2）2024.12.31 账面价值	129,474.31

(十) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件
1．账面原值	
（1）2022.12.31	945,046.59
（2）本期增加金额	
—购置	
（3）本期减少金额	
—处置	
（4）2023.12.31	945,046.59
2．累计摊销	
（1）2022.12.31	931,106.74
（2）本期增加金额	5,642.47
—摊销	5,642.47
（3）本期减少金额	
—处置	
（4）2023.12.31	936,749.21
3．减值准备	
（1）2022.12.31	
（2）本期增加金额	
—计提	
（3）本期减少金额	
—处置	
（4）2023.12.31	
4．账面价值	
（1）2023.12.31 账面价值	8,297.38
（2）2022.12.31 账面价值	13,939.85

项目	软件
1．账面原值	
（1）2023.12.31	945,046.59
（2）本期增加金额	
—购置	
（3）本期减少金额	
—处置	
（4）2024.12.31	945,046.59
2．累计摊销	
（1）2023.12.31	936,749.21
（2）本期增加金额	5,642.56
—摊销	5,642.56

项目	软件
（3）本期减少金额	
—处置	
（4）2024.12.31	942,391.77
3．减值准备	
（1）2023.12.31	
（2）本期增加金额	
—计提	
（3）本期减少金额	
—处置	
（4）2024.12.31	
4．账面价值	
（1）2024.12.31 账面价值	2,654.82
（2）2023.12.31 账面价值	8,297.38

项目	软件
1．账面原值	
（1）2024.12.31	945,046.59
（2）本期增加金额	
—购置	
（3）本期减少金额	
—处置	
（4）2025.12.31	945,046.59
2．累计摊销	
（1）2024.12.31	942,391.77
（2）本期增加金额	2,654.82
—摊销	2,654.82
（3）本期减少金额	
—处置	
（4）2025.12.31	945,046.59
3．减值准备	
（1）2024.12.31	
（2）本期增加金额	
—计提	
（3）本期减少金额	
—处置	
（4）2025.12.31	
4．账面价值	
（1）2025.12.31 账面价值	
（2）2024.12.31 账面价值	2,654.82

(十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	2025.12.31		2024.12.31		2023.12.31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	7,132,146.49	1,783,036.62	7,464,090.87	1,866,022.72	1,748,723.17	437,180.80
可用以后年度税前利润弥补的亏损			20,010,636.52	5,002,200.52		
政府补助	3,199,000.00	799,750.00	3,328,000.00	832,000.00	3,457,000.00	864,250.00
合计	10,331,146.49	2,582,786.62	30,802,727.39	7,700,223.24	5,205,723.17	1,301,430.80

2、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	2025.12.31		2024.12.31		2023.12.31	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产		2,582,786.62		7,700,223.24		1,301,430.80
递延所得税负债						

(十二) 其他非流动资产

项目	2025.12.31			2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
地下建筑物租赁使用费	40,121,419.64		40,121,419.64	41,571,859.35		41,571,859.35	43,435,511.37		43,435,511.37

(十三) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2025.12.31				2024.12.31				2023.12.31			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
固定资产	151,722,084.02	100,480,658.32	抵押	借款抵押	151,722,084.02	104,456,917.56	抵押	借款抵押				
应收账款	11,262,114.50	4,180,752.56	质押	借款质押	15,639,010.12	8,225,703.80	质押	借款质押				
合计	162,984,198.52	104,661,410.88			167,361,094.14	112,682,621.36						

(十四) 应付账款

应付账款列示

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应付装修工程款	24,949,836.41	24,035,055.57	37,047,074.79
应付经营款	19,846,265.88	19,906,067.17	20,343,835.87
合计	44,796,102.29	43,941,122.74	57,390,910.66

(十五) 预收款项

预收款项列示

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
预收租金	199,093.97		

(十六) 合同负债

合同负债情况

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
预收或应收合同对价	2,106,863.14	328,231.84	646,417.10

(十七) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
短期薪酬	54,047.74	47,988,744.64	47,976,021.51	66,770.87
离职后福利-设定提存计划	46,918.96	4,948,511.23	4,946,389.22	49,040.97
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	100,966.70	52,937,255.87	52,922,410.73	115,811.84

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
短期薪酬	66,770.87	51,002,236.68	50,953,193.89	115,813.66
离职后福利-设定提存计划	49,040.97	5,218,813.24	5,217,011.76	50,842.45
辞退福利		10,575.00	10,575.00	
一年内到期的其他福利				
合计	115,811.84	56,231,624.92	56,180,780.65	166,656.11

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31
短期薪酬	115,813.66	46,373,905.64	46,368,206.21	121,513.09
离职后福利-设定提存计划	50,842.45	5,400,833.54	5,406,304.89	45,371.10
辞退福利		49,225.50	49,225.50	
一年内到期的其他福利				
合计	166,656.11	51,823,964.68	51,823,736.60	166,884.19

2、 短期薪酬列示

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
（1）工资、奖金、津贴和补贴	2,626.87	38,809,656.06	38,774,763.02	37,519.91
（2）职工福利费		3,486,286.30	3,486,286.30	
（3）社会保险费	42,538.47	2,793,825.64	2,817,288.55	19,075.56
其中：医疗保险费	39,127.64	2,595,909.09	2,616,042.86	18,993.87
工伤保险费	74.04	96,164.90	96,157.25	81.69
生育保险费	3,336.79	101,751.65	105,088.44	
其他				
（4）住房公积金	8,882.40	2,048,972.38	2,047,679.38	10,175.40
（5）工会经费和职工教育经费		746,852.00	746,852.00	
（6）短期带薪缺勤				
（7）短期利润分享计划				
（8）其他短期薪酬		103,152.26	103,152.26	
合计	54,047.74	47,988,744.64	47,976,021.51	66,770.87

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
（1）工资、奖金、津贴和补贴	37,519.91	41,869,623.33	41,815,561.16	91,582.08
（2）职工福利费		3,517,283.78	3,517,283.78	
（3）社会保险费	19,075.56	2,875,742.81	2,890,780.19	4,038.18
其中：医疗保险费	18,993.87	2,770,424.49	2,785,467.27	3,951.09
工伤保险费	81.69	105,318.32	105,312.92	87.09
生育保险费				
其他				
（4）住房公积金	10,175.40	1,978,554.26	1,968,536.26	20,193.40
（5）工会经费和职工教育经费		761,032.50	761,032.50	

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
（6）短期带薪缺勤				
（7）短期利润分享计划				
（8）其他短期薪酬				
合计	66,770.87	51,002,236.68	50,953,193.89	115,813.66

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31
（1）工资、奖金、津贴和补贴	91,582.08	37,903,886.01	37,897,385.86	98,082.23
（2）职工福利费		2,888,636.10	2,888,636.10	
（3）社会保险费	4,038.18	2,870,349.76	2,873,396.48	991.46
其中：医疗保险费	3,951.09	2,745,800.13	2,748,784.51	966.71
工伤保险费	87.09	124,549.63	124,611.97	24.75
生育保险费				
其他				
（4）住房公积金	20,193.40	2,014,059.23	2,015,703.23	18,549.40
（5）工会经费和职工教育经费		693,084.54	693,084.54	
（6）短期带薪缺勤				
（7）短期利润分享计划				
（8）其他短期薪酬		3,890.00		3,890.00
合计	115,813.66	46,373,905.64	46,368,206.21	121,513.09

3、 设定提存计划列示

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
基本养老保险	46,823.72	4,777,633.25	4,775,575.55	48,881.42
失业保险费	95.24	170,877.98	170,813.67	159.55
企业年金缴费				
其他				
合计	46,918.96	4,948,511.23	4,946,389.22	49,040.97

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
基本养老保险	48,881.42	5,042,315.57	5,040,568.68	50,628.31
失业保险费	159.55	176,497.67	176,443.08	214.14
企业年金缴费				

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
其他				
合计	49,040.97	5,218,813.24	5,217,011.76	50,842.45

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31
基本养老保险	50,628.31	5,219,271.01	5,224,576.56	45,322.76
失业保险费	214.14	181,562.53	181,728.33	48.34
企业年金缴费				
其他				
合计	50,842.45	5,400,833.54	5,406,304.89	45,371.10

(十八) 应交税费

税费项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
增值税	310,125.14	342,778.37	222,835.68
企业所得税	1,550,396.03		
个人所得税	580,183.95	570,608.52	615,610.21
城市维护建设税	6,488.01	8,708.68	5,453.56
房产税	2,334,643.94	2,334,643.94	2,567,322.81
教育费附加	4,634.28	6,220.50	3,895.42
土地使用税	94,660.49	94,660.45	105,713.33
其他税费	19,442.38	18,677.18	15,223.06
合计	4,900,574.22	3,376,297.64	3,536,054.07

(十九) 其他应付款

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应付利息			
应付股利			131,573,782.25
其他应付款项	134,009,345.65	59,283,571.80	28,838,115.42
合计	134,009,345.65	59,283,571.80	160,411,897.67

1、 应付股利

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
上海锦江国际酒店股份有限公司			131,573,782.25

2、 其他应付款项

（1）按款项性质列示

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
关联方往来款			20,314,851.46
往来款	130,275,449.31	50,562,709.62	
预提费用	1,561,389.27	3,459,039.24	6,998,540.49
定金和押金	27,241.41	10,200.00	13,000.00
其他	2,145,265.66	5,251,622.94	1,511,723.47
合计	134,009,345.65	59,283,571.80	28,838,115.42

于 2025 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，无账龄超过 1 年的重大其他应付款。

(二十) 一年内到期的非流动负债

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
一年内到期的租赁负债	70,256.37	31,869.45	66,600.61

(二十一) 其他流动负债

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
待转销项税额	102,298.53	14,708.27	

(二十二) 长期借款

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
信用借款			32,328,213.11
应付利息			11,359.76
合计			32,339,572.87

注： 2023 年上海锦江国际酒店股份有限公司与本公司签订《借款协议》约定，本次借款金额为 5300 万元人民币，借款利息为年息 1.15%，借款期限 2023 年 4 月 27 日至 2026 年 4 月 27 日，2023 年借款本金余额为 32,328,213.11 元，实际结束日期为 2024 年 3 月 21 日。

(二十三) 租赁负债

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
租赁付款额	105,916.18	101,785.63	168,386.24
其中：未确认融资费用	4,243.82	8,374.37	-13,773.76
减：一年内到期的租赁负债	70,256.37	31,869.45	66,600.61
合计	35,659.81	69,916.18	101,785.63

(二十四) 长期应付款

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
长期应付款	651,184,815.23	656,952,873.72	

长期应付款

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
股东借款	651,184,815.23	656,952,873.72	

(二十五) 其他非流动负债

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
品牌扶持基金	3,199,000.00	3,328,000.00	3,457,000.00

注：公司于 2014 年度取得上海市国有资产监督管理委员会“锦江都城酒店品牌创新项目”扶持基金，2020 年通过验收，共收到品牌扶持基金人民币 10,000,000.00 元，用于时尚之旅标准化建设。

(二十六) 实收资本

项目	2022.12.31	本期变动增（+）减（－）				2023.12.31
		所有者投入	公积金转增资本	其他	小计	
上海锦江国际酒店股份有限公司	900,000,000.00					900,000,000.00

项目	2023.12.31	本期变动增（+）减（一）				2024.12.31
		所有者投入	公积金转增资本	其他	小计	
上海锦江国际酒店股份有限公司	900,000,000.00			-900,000,000.00	-900,000,000.00	-
华安未来资产管理(上海)有限公司				333,333,333.00	333,333,333.00	333,333,333.00
合计	900,000,000.00			-566,666,667.00	-566,666,667.00	333,333,333.00

注：2024 年 4 月华安未来资产管理（上海）有限公司通过上海联合产权交易所以公开摘牌的方式收购本公司 100%股权，已于 2024 年 4 月 29 日完成工商登记变更。上述股权转让完成后，本公司的母公司变更为华安未来资产管理(上海)有限公司。

2024 年 7 月公司减少注册资本 56,666.67 万元，本次减资完成后，公司注册资本变更为 33.333.33 万元人民币，华安未来资产管理（上海）有限公司仍持有公司 100%股权，并于 2024 年 7 月 8 日完成注册资本金的工商登记变更。

项目	2024.12.31	本期变动增（+）减（一）				2025.12.31
		所有者投入	公积金转增资本	其他	小计	
华安未来资产管理(上海)有限公司	333,333,333.00					333,333,333.00

(二十七) 资本公积

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31
其他资本公积		75,369,130.32		75,369,130.32

注：收到上海锦江都城酒店管理有限公司补偿款，金额为 75,369,130.32 元。

(二十八) 盈余公积

项目	2022.12.31	会计政策变更调整	2023.1.1	本期增加	本期减少	2023.12.31
法定盈余公积	16,914,226.21		16,914,226.21	1,593,536.19		18,507,762.40

注：公司法定盈余公积金按当期净利润的 10%提取。

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
法定盈余公积	18,507,762.40			18,507,762.40

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31
法定盈余公积	18,507,762.40			18,507,762.40

(二十九) 未分配利润

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
调整前上年年末未分配利润	-5,608,982.02	14,341,825.74	131,573,782.25
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减－）			
调整后年初未分配利润	-5,608,982.02	14,341,825.74	131,573,782.25
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-57,838,941.46	-19,950,807.76	15,935,361.93
减：提取法定盈余公积			1,593,536.19
应付普通股股利			131,573,782.25
期末未分配利润	-63,447,923.48	-5,608,982.02	14,341,825.74

(三十) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	172,643,560.73	140,274,552.17	190,620,239.22	148,767,961.39	204,534,890.81	138,884,997.91
其他业务	4,035,114.21	1,492,563.68	4,384,484.56	19,566.80	4,848,935.69	5,082,980.17
合计	176,678,674.94	141,767,115.85	195,004,723.78	148,787,528.19	209,383,826.50	143,967,978.08

营业收入、成本明细：

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
酒店客房	171,423,568.82	132,474,238.31	189,441,588.15	139,752,580.79	203,303,127.33	129,069,891.09
餐饮服务	1,219,991.91	7,800,313.86	1,178,651.07	9,015,380.60	1,231,763.48	9,815,106.82
其他	4,035,114.21	1,492,563.68	4,384,484.56	19,566.80	4,848,935.69	5,082,980.17
合计	176,678,674.94	141,767,115.85	195,004,723.78	148,787,528.19	209,383,826.50	143,967,978.08

(三十一) 税金及附加

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
城市维护建设税及教育费附加	238,978.17	367,232.76	279,070.84
房产税	11,082,412.76	11,503,612.60	10,464,473.23
土地使用税	388,860.56	361,932.85	363,016.41
印花税	3,273.50	3,294.57	1,719.20
合计	11,713,524.99	12,236,072.78	11,108,279.68

(三十二) 销售费用

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
人工费用	2,471,987.12	2,459,852.75	2,935,517.29
广告外事宣传	11,781,000.43	11,638,343.38	12,032,980.86
物料低易品	2,063.90	1,383.09	3,910.26
差旅费	3,627.61	3,309.82	5,153.98
邮电通讯费	4,288.18	5,535.91	3,937.48
其他费用	2,253.00	835.11	6,315.66
合计	14,265,220.24	14,109,260.06	14,987,815.53

(三十三) 管理费用

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
人工费用	6,240,128.21	7,048,778.24	7,225,099.85
折旧费	11,846,942.81	11,857,783.44	11,855,736.14
摊销费用		2,102.68	2,102.65
保险费	366,565.12	364,905.75	16,372.96
租赁费	393,730.00	295,296.15	350,155.79
中介费	803,028.52	169,238.72	248,855.72
物料低易品	176,585.54	299,017.23	505,382.70
装饰布置维修	198,291.07	136,287.81	174,467.63
邮电通讯费	65,393.04	77,689.26	77,806.67
能源燃料费	17,802.73	13,717.19	6,629.72
差旅费	9,793.37	13,401.66	27,188.99
其他费用	695,101.82	565,167.50	93,081.76
合计	20,813,362.23	20,843,385.63	20,582,880.58

(三十四) 财务费用

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
利息费用	38,955,266.06	20,391,434.67	528,747.58
其中：租赁负债利息费用	4,130.55	5,399.39	1,071.05
减：利息收入	591,055.77	240,747.12	518,451.73
汇兑损益			
其他	89,770.08	86,721.63	80,275.86
合计	38,453,980.37	20,237,409.18	90,571.71

(三十五) 其他收益

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
政府补助-其他	166,005.14	157,726.88	206,555.37
政府补助-与资产相关（注）	129,000.00	129,000.00	182,000.00
进项税加计抵减		23,874.30	773,092.78
税收减免		1,345,719.25	2,948,199.57
代扣个人所得税手续费	6,812.27	4,422.07	2,561.71
合计	301,817.41	1,660,742.50	4,112,409.43

注：系与资产相关的政府补助，为“锦江都城酒店品牌创新项目”扶持基金每期计入其他收益的金额。

(三十六) 信用减值损失

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
应收账款坏账损失	-331,944.38	5,682,927.28	650,265.02

(三十七) 资产处置收益

项目	发生额		
	2025 年度	2024 年度	2023 年度
非流动资产处置收益	50,502.07	63,190.05	39,131.76
其中：固定资产处置收益	50,502.07	63,190.05	39,131.76

(三十八) 营业外收入

项目	发生额		
	2025 年度	2024 年度	2023 年度
罚款收入	13.02		
违约金及赔偿收入	41,669.59	169,516.83	61,948.00
其他	216,222.38	40,415.39	54,016.92
合计	257,904.99	209,932.22	115,964.92

(三十九) 营业外支出

项目	发生额		
	2025 年度	2024 年度	2023 年度
非流动资产报废损失	373,067.30	375,963.09	936,923.65
罚款支出	211,665.29	551,549.64	4,428.22
违约金及赔偿支出	15,300.00	26,352.83	11,000.00
其他	27,038.57	268,600.13	85,809.20
合计	627,071.16	1,222,465.69	1,038,161.07

(四十) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
当期所得税费用	2,702,073.79	123,639.94	5,082,868.62
递延所得税费用	5,117,436.62	-6,353,292.44	207,150.39
合计	7,819,510.41	-6,229,652.50	5,290,019.01

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
利润总额	-50,019,431.05	-26,180,460.26	21,225,380.94
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-12,504,857.77	-6,545,115.07	5,306,345.24
子公司适用不同税率的影响			
调整以前期间所得税的影响	-123,639.94	123,639.94	
非应税收入的影响			
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	24,665,381.34	191,822.63	5,775.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,217,373.22		-22,101.70
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响			
所得税费用	7,819,510.41	-6,229,652.50	5,290,019.01

(四十一) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	2025 年度	2024 年度	2023 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	-57,838,941.46	-19,950,807.76	15,935,361.93
加：信用减值损失	-331,944.38	5,682,927.28	650,265.02
资产减值损失			
固定资产折旧	62,010,253.10	63,585,654.71	54,634,717.11
油气资产折耗			
使用权资产折旧	32,346.42	32,435.04	5,405.84
无形资产摊销	2,654.82	5,642.56	5,642.47
长期待摊费用摊销	1,450,439.71	1,863,652.02	1,768,647.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-50,502.07	-63,190.05	976,072.63
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	373,067.30	375,963.09	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）			
财务费用（收益以“－”号填列）	38,955,266.06	20,391,434.67	528,747.58
投资损失（收益以“－”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列	5,117,436.62	-6,398,792.44	207,150.39
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列			
存货的减少（增加以“－”号填列）	136,102.26	119,388.26	-190,353.94
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-21,771,856.60	66,918,882.98	-26,353,177.27
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	82,797,832.69	32,262,677.06	-10,130,190.92
其他			
经营活动产生的现金流量净额	110,882,154.47	164,825,867.42	38,038,288.70
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
承担租赁负债方式取得使用权资产			
3、现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	136,188,093.65	40,110,936.77	4,579,930.88
减：现金的期初余额	40,110,936.77	4,579,930.88	24,399,952.57
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	96,077,156.88	35,531,005.89	-19,820,021.69

2、 现金和现金等价物的构成

项目	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
一、现金	136,188,093.65	40,110,936.77	4,579,930.88
其中：库存现金	72,725.00	2,586.00	45,940.89
可随时用于支付的数字货币			
可随时用于支付的银行存款	136,115,368.65	40,108,350.77	4,533,989.99
可随时用于支付的其他货币资金			
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			
拆放同业款项			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	136,188,093.65	40,110,936.77	4,579,930.88
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物			

(四十二) 租赁

作为承租人

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
租赁负债的利息费用	4,130.55	5,399.39	1,071.05
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用			
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）			
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额			
其中：售后租回交易产生部分			
转租使用权资产取得的收入			
与租赁相关的总现金流出		36,000.00	36,000.00
售后租回交易产生的相关损益			
售后租回交易现金流入			
售后租回交易现金流出			

六、 政府补助

(一) 计入当期损益的政府补助

类型	2025 年度	2024 年度	2023 年度
与资产相关的政府补助	129,000.00	129,000.00	182,000.00
与收益相关的政府补助	166,005.14	157,726.88	206,555.37
合计	295,005.14	286,726.88	388,555.37

(二) 涉及政府补助的负债项目

负债项目	2022.12.31	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	2023.12.31	与资产相关/与收益相关
其他非流动负债	3,639,000.00			182,000.00			3,457,000.00	与资产相关政府补助

负债项目	2023.12.31	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	2024.12.31	与资产相关/与收益相关
其他非流动负债	3,457,000.00			129,000.00			3,328,000.00	与资产相关政府补助

负债项目	2024.12.31	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	2025.12.31	与资产相关/与收益相关
其他非流动负债	3,328,000.00			129,000.00			3,199,000.00	与资产相关政府补助

七、 与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

(一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资和衍生金融资产等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收账款、和其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

(二) 流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

(三) 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

（1）利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

（2）汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

（3）其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。

八、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
华安未来资产管理（上海）有限公司	上海	商务服务业	2.79 亿元	100.00	100.00

(二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海锦江国际酒店股份有限公司（注 1）	母公司
锦江之星旅馆有限公司	同一母公司
上海锦江都城酒店管理有限公司	同一母公司
上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司	同一母公司
上海锦江国际旅馆投资有限公司	同一母公司
维也纳酒店有限公司	同一母公司
深圳锦江酒店管理有限公司	同一母公司
七天酒店（深圳）有限公司	同一母公司
锦江信息技术（广州）有限公司	同一母公司
上海锦江国际电子商务有限公司	同一母公司
上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店（注 2）	同一间接控股方
上海金沙江大酒店有限公司	同一间接控股方
上海锦江旅游控股有限公司	同一间接控股方
深圳锦都酒店管理有限公司	同一母公司
杭州锦澈投资管理有限公司	同一母公司
七天四季酒店（广州）有限公司	同一母公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
武汉市七天酒店管理有限公司	同一母公司
上海维也纳酒店管理有限公司	同一母公司
深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	同一母公司
上海锦江品牌管理有限公司	同一母公司
上海锦江国际食品餐饮管理有限公司	同一母公司
上海锦江联采供应链有限公司	同一母公司
上海锦江资产管理有限公司	同一间接控股方
锦江国际集团财务有限责任公司	同一间接控股方
天津维也纳酒店管理有限公司	同一母公司
武汉市维也纳酒店管理有限公司	同一母公司
杭州维也纳酒店管理有限公司	同一母公司
嘉兴锦湖酒店管理有限公司	同一母公司
潮漫酒店管理（深圳）有限公司	同一母公司

注 1：2024 年 4 月 29 日，锦江酒店将所持有本公司 100%的股权全部转给华安未来资产管理(上海)有限公司，在转让之前锦江酒店为本公司的母公司，其他关联方与本公司的关系基于锦江酒店为本公司的母公司的情况下，转让后以上公司不再为本公司关联方。

注 2：上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店曾用名为上海锦江国际酒店 (集团) 股份有限公司新亚大酒店。

(三) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海锦江国际电子商务有限公司	支付佣金		921,192.29	5,584,480.33
锦江信息技术(广州)有限公司	会籍礼包成本		-806,725.45	3,963,493.95
锦江信息技术(广州)有限公司	积分使用费		-9,875.39	247,213.16

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
锦江之星旅馆有限公司	客房餐饮收入		2,698.41	55,350.49
上海锦江都城酒店管理有限公司	客房餐饮收入			193,749.10
上海锦江国际电子商务有限公司	客房餐饮收入（积分）		126,994.00	197,920.00
上海锦江国际酒店股份有限公司	客房餐饮收入			754.72
上海锦江国际旅馆投资有限公司	客房餐饮收入		1,575.47	76,124.53
上海锦江品牌管理有限公司	客房餐饮收入		3,629.25	
上海锦江国际食品餐饮管理有限公司	客房餐饮收入			2,547.16
上海锦江联采供应链有限公司	客房餐饮收入			1,237.73
上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司	客房餐饮收入			854.07
上海锦江旅游控股有限公司	客房餐饮收入			7,066.04
上海锦江资产管理有限公司	客房餐饮收入			233.02
锦江国际集团财务有限责任公司	客房餐饮收入		330.19	
七天酒店（深圳）有限公司	客房餐饮收入		404.72	10,810.37
七天四季酒店（广州）有限公司	客房餐饮收入		4,867.93	146,400.93
深圳锦都酒店管理有限公司	客房餐饮收入		594.34	25,961.13
深圳锦江酒店管理有限公司	客房餐饮收入			234.91
上海维也纳酒店管理有限公司	客房餐饮收入		1,396.23	27,225.71
天津维也纳酒店管理有限公司	客房餐饮收入			792.45
维也纳酒店有限公司	客房餐饮收入			283.02
武汉市维也纳酒店管理有限公司	客房餐饮收入			452.83
深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	客房餐饮收入		2,787.73	
杭州维也纳酒店管理有限公司	客房餐饮收入			2,169.82
嘉兴锦湖酒店管理有限公司	客房餐饮收入			547.17
潮漫酒店管理（深圳）有限公司	客房餐饮收入			333.02

2、 关联方资金拆借

关联方	2025 年度拆借净额	2025 年度拆借利息
拆入		
华安未来资产管理(上海)有限公司（注 1）		38,951,135.51

关联方	2024 年度拆借净额	2024 年度拆借利息
拆入		
华安未来资产管理(上海)有限公司（注 1）	652,022,511.71	20,303,418.72
上海锦江国际酒店股份有限公司（注 2）		82,616.56

关联方	2023 年度拆借净额	2023 年度拆借利息
拆入		
上海锦江国际酒店股份有限公司（注 2）	32,328,213.11	527,676.53

注 1：2024 年华安未来资产管理(上海)有限公司与时尚之旅酒店管理有限公司签订《股东借款协议》约定，本次借款金额为 1 亿元人民币，约定利率为年息 6%，借款期限 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 3 月 5 日。

2024 年 3 月华安未来资产管理(上海)有限公司时尚之旅酒店管理有限公司签订《减资及债务确认协议》约定，时尚之旅酒店管理有限公司减少注册资本 56,666.67 万元人民币，减资后注册资本变更为 33,333.33 万元人民币。该笔减资款于时尚之旅酒店管理有限公司完成工商变更登记后，于 2027 年 3 月 5 日前偿还。

注 2：2022 年上海锦江国际酒店股份有限公司与时尚之旅酒店管理有限公司签订《借款协议》约定，本次借款金额为 1800 万元人民币，借款利率为年息 1.15%，借款期限 2022 年 11 月 11 日至 2025 年 11 月 11 日，实际结束日期为 2023 年 10 月 9 日。

2023 年上海锦江国际酒店股份有限公司与时尚之旅酒店管理有限公司签订《借款协议》约定，本次借款金额为 5300 万元人民币，借款利率为年息 1.15%，借款期限 2023 年 4 月 27 日至 2026 年 4 月 27 日，实际结束日期为 2024 年 3 月 21 日。

3、 其他关联交易

代收代付的事项

关联方	代收代付的内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海锦江国际电子商务有限公司	代收房费		20,619,120.88	76,594,424.58
锦江信息技术(广州)有限公司	代收房费		14,119,432.99	20,460,394.25
锦江信息技术(广州)有限公司	代收代付 OTA 佣金		879,238.15	2,335,733.90

(四) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	2025.12.31		2024.12.31		2023.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金							
	锦江国际集团财务有限责任公司					2,788,463.90	
应收账款							
	锦江之星旅馆有限公司					25,848,530.07	
	上海锦江国际电子商务有限公司					1,152,913.60	
预付款项							
	上海锦江国际电子商务有限公司					8,550.00	
其他应收款							
	锦江之星旅馆有限公司					49,621,574.82	
	上海锦江都城酒店管理有限公司					7,087,432.32	
	上海锦江国际酒店股份有限公司					63,000.00	
	上海锦江国际旅馆投资有限公司					9,076.44	
	上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司					23,616.00	
	上海维也纳酒店管理有限公司					14,773.00	
	深圳锦都酒店管理有限公司					50,888.06	
	深圳锦江酒店管理有限公司					26,715.20	
	武汉市七天酒店管理有限公司					2,424.05	

2、 应付项目

项目名称	关联方	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
其他应付款				
	杭州锦澈投资管理有限公司			33,439.12
	锦江信息技术（广州）有限公司			2,818,279.64
	锦江之星旅馆有限公司			71,508,083.09
	七天四季酒店（广州）有限公司			4,031.00
	上海金沙江大酒店有限公司			56,604.10
	上海锦江都城酒店管理有限公司			24,777.80
	上海锦江国际电子商务有限公司			678,543.44
	上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司新亚大酒店			63,084.90
	上海锦江国际旅馆投资有限公司			843,690.39
	上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司			5,000,000.00
	上海维也纳酒店管理有限公司			18,524.80
	深圳锦江酒店管理有限公司			1,131.07
	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司			2,571,895.84
长期借款				
	上海锦江国际酒店股份有限公司			32,339,572.87
长期应付款				
	华安未来资产管理(上海)有限公司	652,669,144.67	656,952,873.72	

九、 承诺及或有事项

重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1、抵押资产情况：

公司以泰州市海陵区青年南路 320 号 101 室，建筑面积 7,673.57 平方米；常州市新北区通江中路 88 号 8 号楼，建筑面积 6,921.43 平方米；江阴市文富南路 6 号，建筑面积 7,805.53 平方米作为抵押物，向华安未来资产管理（上海）有限公司借款，主债权本金金额合计人民币 666,666,666.67 元，债务履行期限 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 3 月 5 日。2024 年房屋账面价值（固定资产）104,456,917.56 元, 2025 年房屋账面价值（固定资产）100,480,658.32 元。

2、质押往来款情况：

公司自 2024 年 2 月 1 日（不含该日）起至 2027 年 3 月 5 日（含该日）期间合法所有的自物业资产取得的物业资产运营收入（包括但不限于项目公司运营物业资产而取得的客房收入、餐饮收入、租金收入、押金利息收入，以及项目公司认可的其他合理收入）以及运营收入应收账款在质押存续期间产生的孳息，作为质押物，向华安未来资产管理（上海）有限公司借款，主债权本金金额合计人民币 666,666,666.67 元。2024 年运营收入 195,004,723.78 元，应收账款账面价值 8,225,703.80 元；2025 年运营收入 176,678,674.94 元，应收账款账面价值 4,180,752.56 元。

十、 资产负债表日后事项

本公司无须披露的资产负债表日后事项。

十一、 其他重要事项

上海锦江资产管理有限公司拟收购华安未来资产管理(上海)有限公司持有的本公司 100%股权，并出售给华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划，上海锦江资产管理有限公司在出售本公司股权之前，作为本公司的原始权益人。本公司与上海锦江资产管理有限公司及其关联方的交易及往来等情况如下：

(一) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海锦江国际酒店股份有限公司	同一间接控股方
锦江之星旅馆有限公司	同一间接控股方
上海锦江都城酒店管理有限公司	同一间接控股方
上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司	同一间接控股方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海锦江国际旅馆投资有限公司	同一间接控股方
维也纳酒店有限公司	同一间接控股方
上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店（注 1）	同一间接控股方
深圳锦江酒店管理有限公司	同一间接控股方
七天酒店（深圳）有限公司	同一间接控股方
上海金沙江大酒店有限公司	同一间接控股方
锦江信息技术（广州）有限公司	同一间接控股方
上海锦江国际电子商务有限公司	同一间接控股方
上海锦江旅游控股有限公司	同一间接控股方
深圳锦都酒店管理有限公司	同一间接控股方
福州市鼓楼区锦旅投资有限公司（注 2）	同一间接控股方
杭州锦澈投资管理有限公司	同一间接控股方
七天四季酒店（广州）有限公司	同一间接控股方
武汉市七天酒店管理有限公司	同一间接控股方
上海维也纳酒店管理有限公司	同一间接控股方
深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	同一间接控股方
希岸酒店管理(广州)有限公司	同一间接控股方
喆啡酒店管理（深圳）有限公司	同一间接控股方
丽枫舒适酒店管理（深圳）有限公司	同一间接控股方
上海锦江品牌管理有限公司	同一间接控股方
上海锦江国际食品餐饮管理有限公司	同一间接控股方
上海锦江联采供应链有限公司	同一间接控股方
锦江国际集团财务有限责任公司	同一间接控股方
锦江国际酒店管理有限公司	同一间接控股方
天津维也纳酒店管理有限公司	同一间接控股方
武汉市维也纳酒店管理有限公司	同一间接控股方
杭州维也纳酒店管理有限公司	同一间接控股方
嘉兴锦湖酒店管理有限公司	同一间接控股方
潮漫酒店管理（深圳）有限公司	同一间接控股方
上海七天居酒店管理有限公司	同一间接控股方
上海七天投资管理有限公司	同一间接控股方
成都市七天酒店管理有限公司	同一间接控股方

注 1：上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店曾用名为上海锦江国际酒店 (集团) 股份有限公司新亚大酒店。

注 2：福州市鼓楼区锦旅投资有限公司曾用名为福州锦旅投资管理有限公司。

(二) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海锦江国际电子商务有限公司	支付佣金	2,685,435.71	2,755,926.51	5,584,480.33
锦江信息技术(广州)有限公司	会籍礼包成本	1,492,563.68	19,566.80	3,963,493.95
锦江信息技术(广州)有限公司	积分使用费	377,028.48	120,206.69	247,213.16

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
锦江之星旅馆有限公司	客房餐饮收入		5,483.10	55,350.49
上海锦江都城酒店管理有限公司	客房餐饮收入	960.38	2,388.68	193,749.10
上海锦江国际电子商务有限公司	客房餐饮收入（积分）	442,882.00	426,148.00	197,920.00
上海锦江国际酒店股份有限公司	客房餐饮收入	1,038.68		754.72
上海锦江国际旅馆投资有限公司	客房餐饮收入	918.73	1,575.47	76,124.53
上海锦江品牌管理有限公司	客房餐饮收入	7,934.92	11,669.81	
上海锦江国际食品餐饮管理有限公司	客房餐饮收入			2,547.16
上海锦江联采供应链有限公司	客房餐饮收入			1,237.73

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司	客房餐饮收入			854.07
上海锦江旅游控股有限公司	客房餐饮收入			7,066.04
上海锦江资产管理有限公司	客房餐饮收入	2,074.19	3,836.79	233.02
锦江国际集团财务有限责任公司	客房餐饮收入		330.19	
锦江国际酒店管理有限公司	客房餐饮收入		504.72	
七天酒店（深圳）有限公司	客房餐饮收入	525.47	45,771.72	10,810.37
七天四季酒店（广州）有限公司	客房餐饮收入	724.53	7,013.19	146,400.93
武汉市七天酒店管理有限公司	客房餐饮收入	2,368.75	884.96	
深圳锦都酒店管理有限公司	客房餐饮收入	2,743.39	869.81	25,961.13
深圳锦江酒店管理有限公司	客房餐饮收入			234.91
上海维也纳酒店管理有限公司	客房餐饮收入	230.19	2,156.61	27,225.71
天津维也纳酒店管理有限公司	客房餐饮收入			792.45
维也纳酒店有限公司	客房餐饮收入			283.02
武汉市维也纳酒店管理有限公司	客房餐饮收入			452.83
深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	客房餐饮收入	1,936.79	9,213.95	
杭州维也纳酒店管理有限公司	客房餐饮收入			2,169.82
希岸酒店管理（广	客房餐饮收入		308.49	

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
州）有限公司				
杭州锦澈投资管理有限公司	客房餐饮收入	217.92		
嘉兴锦湖酒店管理有限公司	客房餐饮收入			547.17
潮漫酒店管理（深圳）有限公司	客房餐饮收入			333.02
上海七天居酒店管理有限公司	客房餐饮收入	313,907.49		

2、 关联方资金拆借

关联方	2024 年度拆借净额	2024 年度拆借利息
拆入		
上海锦江国际酒店股份有限公司（注）		82,616.56

关联方	2023 年度拆借净额	2023 年度拆借利息
拆入		
上海锦江国际酒店股份有限公司（注）	32,328,213.11	527,676.53

注：2022 年上海锦江国际酒店股份有限公司与时尚之旅酒店管理有限公司签订《借款协议》约定，本次借款金额为 1800 万元人民币，借款利率为年息 1.15%，借款期限 2022 年 11 月 11 日至 2025 年 11 月 11 日，实际结束日期为 2023 年 10 月 9 日。2023 年上海锦江国际酒店股份有限公司与时尚之旅酒店管理有限公司签订《借款协议》约定，本次借款金额为 5300 万元人民币，借款利率为年息 1.15%，借款期限 2023 年 4 月 27 日至 2026 年 4 月 27 日，实际结束日期为 2024 年 3 月 21 日。

3、 其他关联交易

（1）代收代付的事项

关联方	代收代付的内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海锦江国际电子商务有限公司	代收房费	59,696,166.96	57,178,839.58	76,594,424.58
锦江信息技术(广州)有限公司	代收房费	68,008,593.92	52,438,474.64	20,460,394.25
锦江信息技术(广州)有限公司	代收代付 OTA 佣金	8,984,809.46	5,628,821.69	2,335,733.90
锦江之星旅馆有限公司	代付补充医疗保险	279,270.00		

（2）收到上海锦江都城酒店管理有限公司补偿款，金额为 75,369,130.32 元。

(三) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	2025.12.31		2024.12.31		2023.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金							
	锦江国际集团财务有限责任公司					2,788,463.90	
应收账款							
	锦江之星旅馆有限公司	3,800.00				25,848,530.07	
	锦江信息技术（广州）有限公司	8,157.25		3,311,739.03			
	上海锦江国际电子商务有限公司	2,629,967.78		441,236.12		1,152,913.60	
	上海七天投资管理有限公司	42,000.00					

项目名称	关联方	2025.12.31		2024.12.31		2023.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项							
	上海锦江国际电子商务有限公司					8,550.00	
其他应收款							
	锦江之星旅馆有限公司	48,188,330.66		20,942,947.29		49,621,574.82	
	上海锦江都城酒店管理有限公司	872,432.35		444,351.89		7,087,432.32	
	上海锦江国际酒店股份有限公司	63,000.00		63,000.00		63,000.00	
	上海锦江国际旅馆投资有限公司	24,316.70		24,316.70		9,076.44	
	上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司					23,616.00	
	上海维也纳酒店管理有限公司			2,948.00		14,773.00	
	深圳锦都酒店管理有限公司	249,601.98		105,348.73		50,888.06	
	深圳锦江酒店管理有限公司			44,106.98		26,715.20	
	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	22,817.36					
	武汉市七天酒店管理有限公司	38,695.19		24,184.49		2,424.05	
	喆啡酒店管理（深圳）有限公司	35,935.92		18,866.40			
	成都市七天酒店管理有限公司	12,516.11					

2、 应付项目

项目名称	关联方	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应付账款				
	上海锦江国际旅馆投资有限公司	700.00	700.00	
	上海锦江国际电子商务有限公司	15,183.85		
	上海锦江国际食品餐饮管理有限公司		6,753.99	
	上海锦江品牌管理有限公司	15,200.10		
	上海七天居酒店管理有限公司	13,642.86		
其他应付款				
	福州市鼓楼区锦旅投资有限公司	948.66		
	杭州锦澈投资管理有限公司			33,439.12
	锦江信息技术（广州）有限公司	1,279,391.04	1,050,419.76	2,818,279.64
	锦江之星旅馆有限公司	293,675.24	1,144,892.16	71,508,083.09
	丽枫舒适酒店管理（深圳）有限公司	5,484.85	1,100.00	
	七天酒店（深圳）有限公司	28,577.18	12,465.53	
	七天四季酒店（广州）有限公司	20,680.05	16,300.05	4,031.00
	上海金沙江大酒店有限公司	56,604.10	56,604.10	56,604.10
	上海锦江都城酒店管理有限公司	124,955,113.46	47,726,334.82	24,777.80
	上海锦江国际电子商务有限公司	2,008,759.15	272,841.96	678,543.44
	上海锦江国际酒店(集团)		200,912.35	63,084.90

项目名称	关联方	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
	股份有限公司新亚大酒店			
	上海锦江国际旅馆投资有限公司	18,452.35	18,452.35	843,690.39
	上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司			5,000,000.00
	上海锦江品牌管理有限公司	12,294.73		
	上海维也纳酒店管理有限公司	3,167.74	27,314.94	18,524.80
	深圳锦江酒店管理有限公司	433,982.47	86,874.32	1,131.07
	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	23,760.98	15,341.32	2,571,895.84
	维也纳酒店有限公司	57,856.88		
	希岸酒店管理(广州)有限公司	4,523.87	4,523.87	
	喆啡酒店管理（深圳）有限公司		1,146.88	
	上海锦江国际酒店股份有限公司	16.24		
	上海锦江国际酒店股份有限公司	128,254.34		
	上海七天居酒店管理有限公司	21,000.00		
长期借款				
	上海锦江国际酒店股份有限公司			32,339,572.87

时尚之旅酒店管理有限公司

（加盖公章）

二〇二六年四月三日



统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号：01000000202603110018

营业执照

（副 本）

扫描经营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。

名　　称　立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　朱建弟，杨志国

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询，会计培训；信息系统领域内的技术服务；法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

出 资 额　人民币15650.0000万元整

成立日期　2011年01月24日

主要经营场所　上海市黄浦区南京东路61号四楼

仅供出报告使用，其他无效

登记机关

2026 年 03 月 11 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0001247

会计师事务所

执业证书

名　　称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：宋建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000006

批准执业文号：沪财会〔2000〕26号（转制批文 沪财会[2010]82号）

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

仅供出报告使用，其他无效。

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：上海市财政局

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate
310000060227

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
上海市注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance
1996 年 /y 05 月 /m 24 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

刘桢(310000060227)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

刘桢(310000060227)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

刘桢的年检二维码

年 /y 月 /m 日 /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name 刘桢

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1973-06-16

工作单位 Working unit 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 310107197306164628



姓　名　沈士钊
Full name

性　别　男
Sex

出生日期　1992-06-08
Date of birth

工作单位　立信会计师事务所（特殊普通合伙）
Working unit

身份证号码　310105199206085013
Identity card No.



证书编号：310000063799
No. of Certificate

批准注册协会：上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2023 年/y 06 月/m 15 日/d
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

沈士钊.png

年/y　月/m　日/d

附件三：基金可供分配金额测算报告

华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金可供分配金额测算报告之审核报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：沪26HWYC1XV3

华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金
可供分配金额测算报告
之审核报告

目录 页次

一、	审核报告	1-2
二、	可供分配金额测算报表	1-5
	可供分配金额测算报告附注	1-35

审核报告

信会师报字[2026]第 ZA22716 号

华安基金管理有限公司：

我们审核了后附的由华安基金管理有限公司（即：华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金管理人，以下简称“华安基金”或“基金管理人”）编制的华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“基金”）的可供分配金额测算报告，包括 2026 年 12 月 31 日及 2027 年 12 月 31 日的预测合并资产负债表，2026 年度及 2027 年度的预测合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额测算表以及可供分配金额测算报告附注（以下简称“本报告”）。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。华安基金负责按照报告附注二所述的编制基础编制可供分配金额测算报告，并对测算结果及其所依据的各项假设条件负责，这些假设已在后附的可供分配金额测算报告的附注五和附注六中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为可供分配金额测算报告提供合理基础。我们认为，该报告是在这些假设条件的基础上恰当编制的，并按照后附的可供分配金额测算报告附注二中所述的编制基础进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅供华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金管理人华安基金本次向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所申请公开募集华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金使用，未经本所同意，不得用作任何其他目的。

立信会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国•上海　　二〇二六年四月二十日

重要提示：本可供分配金额测算报告是华安基金管理有限公司管理层在最佳估计假设的基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，预测的可供分配金额存在无法实现的风险，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

预测合并资产负债表

编制单位：华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金　　单位：人民币元

资产	附注六	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
流动资产：			
货币资金	（一）	217,165,133.70	216,840,124.88
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	（二）	5,178,545.00	4,848,024.15
应收款项融资			
预付款项		842,375.46	842,375.46
其他应收款	（三）	51,037,401.82	51,037,401.82
存货	（四）	1,606,042.31	1,606,042.31
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	（五）	2,098,899.36	
流动资产合计		**277,928,397.65**	**275,173,968.62**
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	（六）	1,562,170,176.96	1,493,096,247.04
在建工程	（六）		
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	（六）	64,692.85	32,257.81
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,582,786.62	2,582,786.62
其他非流动资产	（六）	38,380,515.30	36,639,610.96
非流动资产合计		**1,603,198,171.73**	**1,532,350,902.43**
资产总计		**1,881,126,569.38**	**1,807,524,871.05**

基金管理人负责人　　主管会计工作负责人　任志浩　　会计机构负责人　童欣

重要提示：本可供分配金额测算报告是华安基金管理有限公司管理层在最佳估计假设的基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，预测的可供分配金额存在无法实现的风险，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

预测合并资产负债表（续）

编制单位：华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金　　单位：人民币元

负债和所有者权益	附注六	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(二)	44,805,494.17	45,445,298.25
预收款项			
合同负债	(二)	2,829,612.72	2,656,150.69
应付职工薪酬			
应交税费	(二)	2,894,520.58	3,156,256.49
其他应付款	(三)	134,009,345.65	134,009,345.65
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		70,256.37	70,256.37
其他流动负债	(二)	131,939.41	122,120.80
流动负债合计		**184,741,168.90**	**185,459,428.25**
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		35,659.81	35,659.81
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		3,199,000.00	3,199,000.00
非流动负债合计		**3,234,659.81**	**3,234,659.81**
负债合计		**187,975,828.71**	**188,694,088.06**
所有者权益:			
实收基金		1,700,272,437.03	1,700,272,437.03
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		75,369,130.32	75,369,130.32
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		-82,490,826.68	-156,810,784.36
所有者权益合计		**1,693,150,740.67**	**1,618,830,782.99**
负债和所有者权益总计		**1,881,126,569.38**	**1,807,524,871.05**

基金管理人负责人　　主管会计工作负责人　　会计机构负责人

重要提示：本可供分配金额测算报告是华安基金管理有限公司管理层在最佳估计假设的基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，预测的可供分配金额存在无法实现的风险，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

预测合并利润表

编制单位：华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金　　单位：人民币元

项目	附注六	2026 年度预测数	2027 年度预测数
一、营业总收入		**196,739,494.73**	**210,155,125.69**
其中:营业收入	(七)	196,739,494.73	210,155,125.69
二、营业总成本		**203,861,191.09**	**206,860,222.81**
其中:营业成本	(八)	185,088,500.13	188,091,575.98
其中:折旧摊销	(八)	90,554,602.37	89,807,521.41
税金及附加	(九)	14,228,063.11	14,231,876.76
管理费用	(十)	378,255.73	381,153.51
基金管理人报酬及托管费	(十)	3,566,372.12	3,555,616.56
基金其他费用	(十)	600,000.00	600,000.00
三、利润总额		**-7,121,696.36**	**3,294,902.88**
减:所得税费用	(十一)		
四、净利润		**-7,121,696.36**	**3,294,902.88**

基金管理人负责人　徐勇　　主管会计工作负责人　任志浩　　会计机构负责人　童欣

重要提示：本可供分配金额测算报告是华安基金管理有限公司管理层在最佳估计假设的基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，预测的可供分配金额存在无法实现的风险，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

预测现金流量表

编制单位：华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金　　单位：人民币元

项目	附注六	2026 年度预测数	2027 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	(十六)	208,099,368.46	222,911,673.44
收到其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		**208,099,368.46**	**222,911,673.44**
购买商品、接受劳务支付的现金	(十七)	100,818,396.99	104,169,369.58
支付给职工及为职工支付的现金	(十八)	166,884.19	
支付的各项税费	(十九)	16,234,116.75	16,226,138.03
支付其他与经营活动有关的现金	(二十)	4,567,323.19	4,559,639.28
经营活动现金流出小计		**121,786,721.12**	**124,955,146.89**
经营活动产生的现金流量净额		**86,312,647.34**	**97,956,526.55**
二、投资活动产生的现金流量			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	(二十一)	7,646,540.64	20,666,674.81
购买商业不动产项目支付的现金	(二十二)	1,698,272,437.03	
投资活动现金流出小计		**1,705,918,977.67**	**20,666,674.81**
投资活动使用的现金流量净额		**-1,705,918,977.67**	**-20,666,674.81**
三、筹资活动产生的现金流量			
发行基金份额收到的现金	(二十二)	1,700,272,437.03	
筹资活动现金流入小计		**1,700,272,437.03**	
向基金份额持有人分配支付的现金	(二十三)		77,614,860.56
支付募集资金相关的发行费用			
偿还借款本金支付的现金			
筹资活动现金流出小计			**77,614,860.56**
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		**1,700,272,437.03**	**-77,614,860.56**
四、现金及现金等价物净增加额		**80,666,106.70**	**-325,008.82**
加:年初现金及现金等价物余额		136,499,027.00	217,165,133.70
五、年末现金及现金等价物余额		**217,165,133.70**	**216,840,124.88**

基金管理人负责人 徐勇　　主管会计工作负责人 任志浩　　会计机构负责人 童欣

重要提示：本可供分配金额测算报告是华安基金管理有限公司管理层在最佳估计假设的基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，预测的可供分配金额存在无法实现的风险，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

可供分配金额测算表

编制单位：华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金　　单位：人民币元

项目	附注六	2026 年度预测数	2027 年度预测数
一、合并净利润		**-7,121,696.36**	**3,294,902.88**
二、将合并净利润调整为税息折旧摊销前利润			
折旧和摊销	（八）	90,554,602.37	89,807,521.41
所得税费用	（十一）		
息税折旧摊销前利润		83,432,906.01	93,102,424.29
三、其他调整			
商业不动产基金发行份额募集的资金	（二十二）	1,700,272,437.03	
购买商业不动产项目所支付的现金	（二十二）	-1,698,272,437.03	
支付募集资金相关的发行费用			
偿还借款本金付的现金			
应收及应付项目的变动	（十三）	-477,461.92	1,048,780.21
支付的利息和所得税费用	（十一）		
资本性支出	（十二）	-7,646,540.64	-20,666,674.81
年初现金余额	（十五）	2,305,957.11	
未来合理的相关支出预留	（十四）	-2,000,000.00	
四、本年可供分配金额		**77,614,860.56**	**73,484,529.69**

基金管理人负责人 徐勇　　主管会计工作负责人 任志浩　　会计机构负责人 童欣

此可供分配金额计算表已于 2026 年 4 月 20 日获华安基金管理有限公司批准。

后附的可供分配金额测算报告附注为本可供分配金额测算表的组成部分。

华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金
可供分配金额测算报告附注

（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

一、 基本情况

(一) 基金基本情况

华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本基金”)拟由华安基金管理有限公司（以下简称“华安基金”）依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》和其他有关法律法规及监管政策的规定以及《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》（以下简称《基金合同》）的约定公开募集。本基金为商业不动产封闭式，存续期限为基金合同生效日起 25 年，采用向战略投资者定向配售、向网下投资者询价配售及向公众投资者定价发售相结合的募集方式，募集资金预计为人民币 17.00 亿元。本基金拟于成立后在上海证券交易所上市交易。本基金的基金管理人为华安基金，基金托管人为中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”），资产支持证券管理人为华安未来资产管理（上海）有限公司。本基金成立日为 2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）。

本基金拟认购华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划（以下简称“资产支持专项计划”)的全部资产支持证券。资产支持专项计划拟以时尚之旅酒店管理有限公司（以下简称“时尚之旅”或“项目公司”)的股权和债权作为基础资产，以北京时旅企业管理有限公司（以下简称“SPV”）收购上海锦江资产管理有限公司（以下简称“锦江资管”或“原始权益人”)下设的项目公司的全部股权和债权而间接持有商业不动产项目（以下简称“商业不动产项目”或“目标项目”）。SPV 与项目公司吸收合并后，资产支持专项计划直接持有项目公司。本基金及纳入合并范围的子公司以下合称“本基金”。

(二) 项目的基本情况

本基金拟投资的不动产项目资产系时尚之旅拥有的位于中国 18 个城市的 21 家锦江都城酒店，分别于 2010 年至 2012 年建成，2011 年至 2018 年开业，总建筑面积 157,331.83 平 方米，共 3,068 间酒店客房，同时每家酒店均配备餐厅、会议室及其它配套服务设施。为锦江酒店旗下中高端品牌「锦江都城」品牌酒店，酒店为客户提供不同的房型选择，包括时尚房型、精致房型、风雅房型、探索房型、都会房型等。

(三) 交易基本情况

SPV 及项目公司的全部股权及项目公司的债权在假设基金成立日前由原始权益人直接持有，在专项计划设立后将募集资金用于购买 SPV 的 100%股权、向 SPV 实缴出资、发放增资款及借款、支付与前述交易相关的税费，并由 SPV 进一步受让项目公司 100%股权和项目公司债权。收购完成后由项目公司吸收合并 SPV。

二、 编制基础

可供分配金额测算报告（以下简称“本报告”)是由本基金管理人华安基金管理层（以下简称 “管理层”）根据原始权益人提供的本基金所投资的商业不动产项目历史经营业绩为基础，在充分考虑外部管理机构对预测期间项目公司的财务预算、第三方评估机构（包括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”)提供的类似项目发展经验及该区域酒店的市场状况以及附注五中列示的各项基本假设和特定假设的前提而编制的。

除编制过程中应用的各项基本假设和特定假设外，本报告编制所采用的会计政策在所有重大方面与项目公司的已审财务报表中采用的会计政策一致。本基金管理人在编制可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策和会计估计，详见附注三。

本报告的预测期间为 2026 年度及 2027 年度（以下简称“预测期间”)。本报告是基于假设本基金自假设基金成立日起，即合并资产支持专项计划、SPV 和项目公司财务报表而编制的。于预测期间本基金纳入合并范围内的子公司包括华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划、SPV 及项目公司。

本报告仅供华安基金管理有限公司向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所申请公开募集华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金使用，不适用于其他用途。本报告由华安基金于 2026 年 4 月 20 日批准报出。华安基金确认截至报告编制日，本报告所依据的各项假设仍然适当。

三、 重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本基金选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

(三) 营业周期

本基金以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债流动性的划分标准。

(四) 企业合并

1、在同一控制下的企业合并中，本基金作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权，如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；如以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2、本基金对外合并如属非同一控制下的企业合并，按下列情况确定长期股权投资的初始投资成本：

（1）一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

（2）通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；

（3）为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；

（4）在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

3、本基金对外合并如属非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。对长期股权投资的初始投资成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，按照下列方法处理：

（1）对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；

（2）经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

(五) 合并报表编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

本基金应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及基金所控制的结构化主体等）。本基金合并范围包括本基金及全部子公司。

编制合并报表时，本基金与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以基金和子公司的财务报表为基础，在抵销基金与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由本基金合并编制。本基金在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数。本基金在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。本基金在报告期内处置子公司，将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。

基金购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益基金在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留

存收益。本基金因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(六) 金融工具

本报告主体（或称“本基金”）在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本报告主体管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本报告主体将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

— 业务模式是以收取合同现金流量为目标；

— 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本基金将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

— 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

— 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本基金可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本基金将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本基金可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债 (含属于金融负债的衍生工具) 和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本基金将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本基金决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本基金终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其余部分；本基金若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本基金若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本基金采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，

选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本基金对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本基金考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本基金始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本基金选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，本基金在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本基金通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本基金即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本基金即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本基金按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

(七) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为：原材料、库存商品。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(八) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-60	0-10	1.50-5.00
机器设备	3-20	0-10	4.50-33.33
运输工具	4-10	5-10	9.00-23.75
酒店装修支出	3-10	0	10.00-33.33

3、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(九) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(十) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十一) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

在预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

(十二) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(十三) 收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

(1) 酒店客房服务收入

(2) 餐饮收入

收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本公司上述餐饮收入系在相关履约义务完成时确认收入，酒店客房服务收入按照履约进度，在一段时间内确认收入。具体如下：

(1) 餐饮收入：本集团提供餐饮服务的，在餐饮服务提供给客户的时点确认收入。

(2) 酒店客房服务收入：本集团提供酒店客房服务的，在提供相关服务的期间内按履约进度确认酒店客房服务收入。

本公司对于酒店客房服务收入采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

合同资产，是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项(而非全部)履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

客户额外购买选择权包括客户奖励积分，对于向客户提供了重大权利的额外购买选择权；本公司将其作为单项履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品或服务控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息予以估计。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照既定的佣金金额或比例确定。

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

在合同开始(或接近合同开始)日向客户收取的无需退回的初始费计入交易价格。该初始费与向客户转让已承诺的商品或服务不相关，该初始费作为未来将转让商品或服务的预收款，在未来转让该商品或服务时确认为收入。

(十四) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

（1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、（十二）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（六）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（六）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

四、 税项

(一) 公募基金及专项计划适用税种及税率

1、 增值税

根据《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税[2016]40 号）及《关于资管产品增值税有关问题的通知》（财税[2017]56 号）等国家有关税收规定，基金及专项计划运营过程中发生的增值税应税行为，以基金管理人以及资产支持证券管理人为增值税纳税人，按照 3.00%的征收率缴纳增值税。根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]136 号）及《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税[2016]140 号），如果公募基金从专项计划取得的收益不是保本收益，同时也未约定返还投资本金，则该收益不属于增值税应税范围。

2、 所得税

根据《中华人民共和国证券投资基金法》（2015 年修订），本基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担。

根据《关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税〔2008〕1 号）第二（一）条，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(二) 项目公司适用税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

税种	计税依据	税率
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	租金收入按 9%征收
		客房服务、餐饮、会籍礼包销售、会议费等按 6%征收
		商品销售收入按 13%征收
		能源费按 13%征收
		资本性支出按9%征收
城市维护建设税，教育费附加及地方教育费附加	实际缴纳的增值税税额	按 10-12%征收
房产税	出租房产从租计征，房产租金收入	12%
	自用房产从价计征，房产原值一次减去10%-30%后的余值	1.2%
印花税	不含税租金收入	按照《中华人民共和国印花税法》及其相关规定计算缴纳印花税
土地使用税	生产经营所实际占用的土地面积	5-30 元 / 平方米 / 年

五、 可供分配金额测算报告假设条件

(一) 基本假设

以下是在预测期内编制可供分配金额测算报告时采用的一般性假设，这些一般性假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此可供分配金额的实际结果可能与本报告中的预测存在差异：

1、本基金及本基金所投资的商业不动产项目经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境在预测期间内不会出现可能对本基金运营造成重大不利影响的任何重大事项或变化；

2、本基金的运营及项目公司的商业不动产项目不会因任何不可抗力事件或无法预料的因素或非本基金管理人所能控制的任何无法预料的原因（包括但不限于发生天灾、劳务纠纷、重大诉讼及仲裁）而受到严重影响。同时，项目公司的商业不动产项目的实际使用状况不会出现重大不利情况等；

3、本基金及项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化；

4、本基金及项目公司在预测期所涉及的税收政策无重大变化，资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税；

5、本基金及项目公司所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化；

6、本基金及项目公司的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷等的重大影响；

7、本基金及项目公司的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响；

8、现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化；

9、预测期内本基金管理人董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在预测期内保持关键管理人员的稳定性；

10、未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品的影响。

(二) 特定假设

1、 基金发行份额募集的资金及购买项目公司情况

本基金为契约型封闭式，设定存续期为 25 年，本基金的基金份额首次发售分别为战略配售、网下配售、公众投资者认购等活动，拟募集资金约为人民币 17.00 亿元。本基金拟在成立后在上海证券交易所上市交易。本基金的基金管理人为华安基金，基金托管人为中信银行。本可供分配金额测算报告中，上述募集资金在可供分配金额测算表中列示为其他调整项，并在预测合并现金流量表中列示为发行基金份额收到的现金。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司于 2026 年 4 月 20 日出具的商业不动产项目评估报告，于 2025 年 12 月 31 日商业不动产项目的市场价值为人民币 16.84 亿元。

假定本基金于 2026 年 1 月 1 日成立，募集资金总计人民币 17.00 亿元，假设募集资金总额为截至评估基准日的“不动产项目总体评估值+项目公司（总资产-固定资产-在建工程-使用权资产-其他非流动资产）-项目公司(总负债-长期应付款)+需预留的相关税费”。

2、 购买商业不动产项目

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求及本基金向战略投资者定向配售安排，原始权益人将认购本基金发行的一定份额。假设原始权益人合计持有的本基金份额将不会构成其在本基金层面的控制，并且

本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主动履行其运营管理商业不动产项目的职责，包括对运营管理机构的履职情况的监督和考核，从而原始权益人或其关联方提供的运营管理服务也无法构成其在项目公司层面的控制。在上述假设均可满足的前提下，本基金通过专项计划收购 SPV 的股权从而间接取得项目公司股权的交易将构成非同一控制下的并购交易。

本基金选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本基金比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本基金基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

本基金判断购买商业不动产项目不构成业务合并，作为取得一组资产购买交易进行确认和计量。本可供分配金额测算报告以此作为假设编制。

3、 本基金购买商业不动产项目的对价

本不动产基金拟募集资金规模为 170,027.24 万元，其中购买不动产项目所支付的现金为 169,827.24 万元。

购买商业不动产项目所支付的现金=不动产项目总体评估值+项目公司（总资产-固定资产-在建工程-使用权资产-其他非流动资产）-项目公司(总负债-长期应付款)。

4、 可供分配金额测算表相关假设

本可供分配金额测算报告是根据《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》的要求，在预测合并净利润基础上进行有关调整后，计算得出可供分配金额。在测算预测期间内可供分配金额的过程中，先将预测的合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

其中：折旧和摊销费用和所得税费用金额的假设参见附注六、（八）及附注六、（十一）。商业不动产基金发行份额募集的资金、购买商业不动产项目所支付的现金的假设参见附注六、（二十二）。应收和应付项目的变动根据应收和应付项目的历史周转率计算假设参见附注六、（十三）。预测期资本性支出假设参见附注六、（十二）。未来合理的相关支出预留，为不可预见费用。

六、 预测报表主要科目附注和具体假设

(一) 货币资金

预测期末货币资金包括项目公司原有的货币资金余额、发行基金份额收到的现金、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额、经营活动产生的现金流量净额以及向基金份额持有人进行收益分配产生的现金变动等。

项目	2026.12.31 预测数	2027.12.31 预测数
货币资金	217,165,133.70	216,840,124.88

(二) 应收账款、应付账款、应交税费、合同负债、其他流动负债

预测期内每年年末应收账款、应付账款、应交税费、合同负债及其他流动负债余额是基于年初余额加上各应收、应付项目的变动数进行调整。详见本附注六、（十三）。

(三) 其他应收款、其他应付款

假设基金预测期内其他应收款、其他应付款的保证金、周转金及相关往来款等不发生变化。

(四) 存货

存货为原材料、库存商品（主要为低值易耗品）假设不发生变化。

(五) 其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣进项税，预测期内每年年末其他流动资产余额为年初余额加上当年销售、采购金额对应的销项及进项税额之差，留抵税额抵扣完后计入当年应交税费期末余额。

(六) 固定资产、使用权资产、在建工程、其他非流动资产

预测期内固定资产期末余额为年初固定资产余额加上购买日可辨认净资产公允价值高于账面价值的部分全部分摊至商业不动产项目公司的固定资产金额及每年的资本支出金额，并扣除每年计算的折旧金额后得出年末余额。

假设 2025 年末的在建工程于 2026 年初完工。预测期间内的资本支出相关的工程于当年完工并结转固定资产，按照结转固定资产类别的折旧率进行摊销，预测期各期末在建工程无余额。

使用权资产及其他非流动资产按照原资产的期末余额扣除预测期内每年的折旧、摊销金额得出期末余额。

（七） 营业收入

商业不动产项目收入构成为客房收入、餐饮收入及其他收入，其中客房收入占比约为 97%，餐饮及其他收入占比约为 3%。结合经营情况、历史经营指标、发展趋势、宏观经济状况及行业发展情况，并对未来收益预测等资料进行分析，确定预测期内各年度之运营收入。

营业收入	附注	2026年度预测数	2027年度预测数
客房	1	190,857,949.59	203,889,780.39
餐饮及其他	2	5,881,545.14	6,265,345.30

1、 客房收入

（1）客房单价及增长率

酒店客源构成复杂，一般有国内外旅游散客、国内外商务旅客、大型会议会展客户、国内外旅行团、航空机组人员等，不同客源会通过不同渠道订房。从客源订房渠道来看，入住客人订房主要通过三个渠道，分别为会员系统预定（旅游散客、商旅客等）、协议及大客户预定（会议会展客户、旅行团客户、机组人员客户）、OTA 线上渠道预定（旅游散客、商旅客等），一般不同客源对应的价格有所不同，而酒店平均客房单价为包含上述各类客源渠道平均后的价格水平，能够反映酒店经营的综合客房单价水平。

根据分析客房报价处于可比实例客房报价之间，且高于 2025 年度平均客房单价，说明平均客房单价符合客观市场水平，故采用 2025 年平均客房单价作为价值时点客房单价。

结合各门店的运营阶段、市场情况及运营团队未来经营计划预测，预测期内设置客房单价增长率如下：

项目名称	2026年度预测数	2027年度预测数
锦江都城广州白云店	4.00%	4.00%
锦江都城郑州二七店	0.00%	4.00%
锦江都城长沙开福五一广场店	3.50%	3.50%
锦江都城合肥政务中心店	0.00%	0.00%
锦江都城武汉体育中心店	3.00%	3.00%
锦江都城武汉积玉桥店	4.00%	3.50%

项目名称	2026年度预测数	2027年度预测数
锦江都城合肥包河包公园店	0.00%	0.00%
锦江都城沈阳铁西店	3.50%	3.50%
锦江都城石家庄裕华店	3.50%	3.00%
锦江都城福州仓山店	2.50%	2.50%
锦江都城福州台江店	4.50%	4.50%
锦江都城常州新北店	4.50%	4.00%
锦江都城江阴澄江店	0.00%	0.00%
锦江都城南昌红谷滩店	0.00%	0.00%
锦江都城绍兴柯桥店	0.00%	0.00%
锦江都城晋江梅岭店	4.00%	3.00%
锦江都城泰州海陵店	0.00%	0.00%
锦江都城廊坊广阳店	0.00%	4.00%
锦江都城芜湖镜湖店	0.00%	0.00%
锦江都城宁德蕉城店	0.00%	0.00%
锦江都城镇江润州店	0.00%	3.50%

（2）入住率

根据市场调研及运营团队访谈，中端及中高端酒店基础房型房间数量在总房间数量中的占比较高，经营稳定的中端及中高端酒店入住率可达75%~85%之间，各门店 2015 年至 2025 年度（剔除 2020-2022 年）各门店平均入住率为 57%~84%，2015 年至 2025 年度各门店平均入住率最高为68%~97%。

各门店运营阶段、市场情况、未来经营计划及运营团队预测，预测期内设置入住率如下：

项目名称	2026年度预测数	2027年度预测数
锦江都城广州白云店	79.00%	80.00%
锦江都城郑州二七店	70.00%	70.00%
锦江都城长沙开福五一广场店	70.00%	70.00%
锦江都城合肥政务中心店	69.00%	70.00%
锦江都城武汉体育中心店	70.00%	70.00%
锦江都城武汉积玉桥店	70.00%	70.00%
锦江都城合肥包河包公园店	53.00%	57.00%

项目名称	2026年度预测数	2027年度预测数
锦江都城沈阳铁西店	70.00%	70.00%
锦江都城石家庄裕华店	81.00%	81.00%
锦江都城福州仓山店	69.00%	70.00%
锦江都城福州台江店	65.00%	70.00%
锦江都城常州新北店	65.00%	70.00%
锦江都城江阴澄江店	57.00%	60.00%
锦江都城南昌红谷滩店	55.00%	60.00%
锦江都城绍兴柯桥店	52.00%	57.00%
锦江都城晋江梅岭店	78.00%	75.00%
锦江都城泰州海陵店	70.00%	70.00%
锦江都城廊坊广阳店	70.00%	70.00%
锦江都城芜湖镜湖店	67.00%	70.00%
锦江都城宁德蕉城店	65.00%	68.00%
锦江都城镇江润州店	58.00%	65.00%

年客房收入 = 总客房数 x 客房单价 x 当年入住率 x 当年天数

2、 客房收入占比及餐饮与其他收入

根据调研及运营团队访谈，各门店以提供客房为主要经营模式，各酒店均配备 1 间餐厅提供早餐及部分会务活动餐饮，其他收入主要包括商品销售及会议服务收入等。

根据历史三年收入占比情况分析，客房收入作为主要的收入构成，平均收入占比为 97%；各项目历史三年平均客房收入占比在 92%~99%之间不等，参考各项目 2022 至 2025 年平均客房收入占比情况（剔除部分项目受公共卫生事件影响较大年份），按照 95%~99%进行计算，整体平均为 97%。

即：餐饮及其他收入 = 客房收入 / 客房收入占比 x 餐饮及其他收入占比。

综上分析，总运营收入 = 客房收入 + 餐饮及其它收入。

(八) 营业成本

营业成本主要包括运营管理费、餐饮及商品销售成本、维修及保养成本、清洁及物料成本、能源费、宣传推广费、折旧及摊销、物业费、其它成本等。

预测期内营业成本的明细如下：

营业成本	附注	2026年度预测数	2027年度预测数
运营管理费	1	47,217,478.73	50,437,230.17
餐饮及商品销售成本	2	8,883,674.93	8,972,511.68
维修及保养成本	3	2,046,090.75	2,066,551.65
清洁及物料费成本	4	13,088,661.98	13,219,548.60
能源费	5	14,198,183.90	14,340,165.74
宣传推广费	6	983,697.47	1,050,775.63
其他成本	7	1,538,720.00	1,554,107.20
折旧及摊销	8	90,554,602.370	89,807,521.41
物业费	9	6,577,390.00	6,643,163.90

1、 运营管理费

运营管理费包含了运营管理统筹机构收取的基础管理费及运营管理实施机构收取的基础管理费。

运营管理统筹机构对酒店项目收取的基础管理费主要涵盖以下成本：运营管理统筹机构为服务运营管理委托事项及运营管理协助事项而产生的人员成本及与前述人员有关的行政费用、第三方费用、相关税费。按照各年度营业总收入的 1%进行测算。

运营管理实施机构收取的基础管理费由以下三部分费用组成：

基础管理费=人员服务费+基本服务费 A+基本服务费 B

人员服务费包括运营管理实施机构所承担的所有酒店人员费用。按照各年度营业总收入的 20%进行测算。

基本服务费 A 主要包括运营管理实施机构为所有酒店项目提供酒店品牌和酒店运营管理系统所产生的品牌许可费用和系统服务费用。按照各年度营业总收入的 1%进行测算。

基本服务费 B 主要包括运营管理实施机构为商业不动产基金提供信息披露、报表编制、投资者关系等相关业务服务而产生的费用。按照各年度营业总收入的 2%进行测算。

2、 餐饮及商品销售成本

餐饮及商品销售成本主要包含餐厅经营所需日常原材料及耗材采购成本及销售商品采购成本。根据历史成本情况及未来成本预测，餐饮及商品销售成本首年按照运营收入的 3%-7.5%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

3、 维修及保养成本

维修及保养成本主要为日常维修及保养所需支出，根据历史成本情况及未来成本预测，维修保养成本首年按照运营收入的 1%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

4、 清洁及物料成本

清洁及物料成本主要为客房日常清洁所需物料布草支出，根据历史成本情况及未来成本预测，清洁及物料成本首年按照运营收入的 4.5%-10%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

5、 能源费

根据历史成本情况及未来成本预测，能源费首年按照运营收入的 4%-15.5%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

6、 宣传推广费

根据历史成本情况及未来成本预测，预测期内宣传推广费按照运营收入的 0.5%进行测算。

7、 其他成本

除上述各项成本以外日常运营仍有部分小额成本开支，主要为邮电通讯费及其他零星开支等。根据历史成本情况及未来成本预测，2026 年其他成本按照 154 万元/年进行测算，2027 年起每年递增 1%。

8、 折旧及摊销

折旧及摊销是基于购买日购买商业不动产项目所支付的对价高于可辨认净资产及长期应付款账面价值之和的金额分摊至商业不动产项目的增值资产，按照 2025 年 12 月 31 日增值资产的剩余使用年限计算预测期内的折旧金额，折旧费用考虑了预测期内的资本性支出所产生的折旧费用。假设原资产的预计使用寿命、预计净残值率及摊销期限保持不变。

9、 物业费

物业成本主要包括大物业管理费、停车费及其他， 2026 年物业费按照 658 万元/年进行测算，2027 年起每年递增 1%。

(九) 税金及附加

税金及附加主要包括房产税、城镇土地使用税、增值税及附加等。各项税率详见附注四、税项部分。预测期内税金及附加的明细如下：

税金及附加	附注	2026年度预测数	2027年度预测数
房产税	1	10,629,855.10	10,629,855.10
城镇土地使用税	1	361,085.90	361,085.90
增值税附加等	1	393,478.99	420,310.25
专项计划利息收入增值税及附加	2	2,843,643.12	2,820,625.51

1、 项目层面税金及附加

根据附注四、税项列示的税率和预测期内的计税基础计算。

2、 专项计划层面税金及附加

根据税务相关法规和实务操作，对于专项计划持有项目公司债权后从项目公司收取的利息或利息性质的收入适用简易计税办法，按 3%税率缴纳增值税，并按 12%税率缴纳增值税附加税费。

(十) 管理费用、基金管理人报酬及托管费

预测期内管理费用、基金管理人报酬及托管费明细如下:

项目	附注	2026年度预测数	2027年度预测数
保险费	1	378,255.73	381,153.51
基金管理人报酬及托管费	2	3,566,372.12	3,555,616.56
基金其他费用	3	600,000.00	600,000.00

1、 保险费

管理费用为购买的保险费，保险费包含财产一切险、公众责任险、营业中断险及机器损坏险。预测期间内保险费用参考历史期间实缴保险金额进行预测。

险种	保险费率	基数
财产一切险	0.0168%	评估总价
公众责任险	1,660元/个项目	
营业中断险	0.0216%	营业收入

险种	保险费率	基数
机器损坏险	900元/个项目	

2、 基金管理人报酬及托管费

本基金的基金管理及托管费用主要包括资产支持专项计划和公募基金的管理费用以及托管费用，预测期间该类支出每年均按照基金规模的一定比例进行确定，并且假定于预测期内比例保持不变。2026 年度，资产支持专项计划管理费、公募基金管理费、托管费合计为基金募集资金规模的 0.21%；2027 年度，资产支持专项计划管理费、公募基金管理费、托管费合计为期初基金合并净资产的 0.21%。

3、 基金其他费用

基金其他费用包含基金及专项计划层面的审计、评估、信息披露费等费用。根据基金管理人及项目公司预测，基金其他费用在 2026 年度及 2027 年度分别为 60 万元。

(十一) 所得税费用

根据《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税[2008]1 号）规定，对本基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。因此，本基金对取得的收益暂不征收企业所得税。专项计划和公募基金不属于当前税收法规框架下的独立纳税主体，无需履行企业所得税的纳税申报业务。

项目公司的应税所得是根据商业不动产获得的收入与其他应税所得合并后，扣除包括运营委托管理费用等在内的成本费用计算得出的。根据企业所得税及相关法律法规，项目公司的应税所得应按 25％的税率缴纳企业所得税。根据《企业所得税法实施条例》第三十八条规定，企业在生产经营活动中发生的下列利息支出，准予扣除：非金融企业向非金融企业借款的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分。此外，项目公司在计算应纳税所得税时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过 2:1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

预计 SPV 及项目公司间的反向吸并将在基金发行后 3 个月内完成，并完成股东借款债股结构的搭建。在此期间内，项目公司及 SPV 公司于预测期内项目公司账面现有的股东借款所产生的利息可进行税前抵扣。股东借款债股结构搭建完成后

预测期内项目公司所得税费用为零。

(十二) 资本性支出

资本性支出主要包括客房翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。

客房翻新支出部分本次测算参考客房翻新改造计划按照收入的一定比例进行计算，其中 2026 年度为运营收入的 1%，2027 年为运营收入的 6.5%。

主体工程及设备设施大修、更换及升级调整部分参考《工程尽职调查报告》本预测期内合计 1,034.79 万元（不含增值税）。

(十三) 应收应付项目的变动

项目公司的营运资本科目主要为应收账款、应付账款等项目。结合历史运营情况和假设成立日的期初余额，预测期内预计相关应收和应付项目调整金额如下：

报表项目	附注	2026年度预测数	2027年度预测数
应收账款项目的变动	1	-997,792.44	330,520.85
应付账款项目的变动	2	9,391.88	639,804.08
预收款项、合同负债项目的变动	3	523,655.61	-173,462.03
应付职工薪酬的变动	4	-166,884.19	
其他流动负债项目的变动	5	29,640.88	-9,818.61
应交税费项目的变动	6	124,526.34	261,735.91

1、 应收账款项目的变动

应收账款为项目公司在运营过程中形成的应收客房收入等，根据历史周转率预测。

2、 应付账款项目的变动

应付账款为项目公司在运营过程中形成的应付采购款等，根据历史周转率预测。

3、 预收款项、合同负债项目的变动

预收账款、合同负债主要为预收的客房收入、租金等，均根据历史周转率预测。

4、 应付职工薪酬的变动

项目公司在运营过程中形成的应付职工薪酬，预计 2026 年 12 月 31 日前支付完成且预测其不再发生。

5、 其他流动负债项目的变动

其他流动负债为正常经营产生的合同负债对应的待转销项税额。

6、 应交税费的变动

应交税费主要包括房产税、土地使用税、增值税、企业所得税等，根据历史周转率预测。本基金拟按计划使用账面留存的期初现金支付预测期期初的应交所得税及个人所得税。

(十四) 未来合理的相关支出预留

基金未来合理的相关支出为预留的不可预见费等。

(十五) 年初现金余额

预测期内，项目公司在预测期期初持有的货币资金，其中属于合同负债的部分参与基金分配。

(十六) 销售商品、提供劳务收到的现金

销售商品、提供劳务收到的现金以项目公司预测期的营业收入为基础，并对预测期应收账款的变动进行调整后予以确定。

(十七) 购买商品、接受劳务支付的现金

购买商品、接受劳务支付的现金包含以项目公司预测期内支付营业成本中的运营管理费、餐饮及商品销售成本、维修及保养成本、清洁及物料成本、能源费、宣传推广费、物业费、其它成本等，以项目公司预测期的成本费用为基础，并对预测期应付款项的变动进行调整后予以确定，其中预测期应付款项余额根据历史周转率预测。

(十八) 支付给职工及为职工支付的现金

假设 2025 年末的职工薪酬在 2026 年度支付。

(十九) 支付的各项税费

支付的各项税费是假设商业不动产项目预测期需要支付的各项税费，以项目公司预测期的税金及附加、项目公司的增值税、专项计划当期简易征收方式计算的应缴纳的增值税、当期所得税等税费为基础予以确定。

(二十) 支付其他与经营活动有关的现金

支付其他与经营活动有关的现金包含预测期内需要支付的保险费、基金管理人报酬及托管费和基金其他费用等。假定保险费、基金管理人报酬、基金其他费用均于费用发生当期支付。

(二十一) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金

购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金为项目公司预测的资本性支出。

(二十二) 发行基金份额收到的现金、购买商业不动产项目所支付的现金

发行基金份额收到的现金、购买商业不动产项目所支付的现金的相关假设详见附注五、（二）。

(二十三) 向基金份额持有人分配支付的现金

假设本基金按照预测可供分配金额的 100%向投资者分配股利，假设基金成立的当年不进行分配，当年的可供分配金额于次年进行支付。

七、 敏感性分析

可供分配金额测算审核报告中的可供分配金额测算基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，可供分配金额测算审核报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金投资人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本（付现成本，不包含折旧摊销，下同）关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额的影响。该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

预测期内，营业收入和营业成本的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下：

2026 年度

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动（%）
营业收入	上升 5%	77,614,860.56	87,451,835.30	12.67
营业收入	下降5%	77,614,860.56	67,777,885.82	-12.67
付现成本	上升 5%	77,614,860.56	73,312,247.23	-5.54
付现成本	下降5%	77,614,860.56	81,917,473.88	5.54

2027 年度

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动（%）
营业收入	上升 5%	73,484,529.69	83,971,628.33	14.27
营业收入	下降5%	73,484,529.69	62,997,431.06	-14.27
付现成本	上升 5%	73,484,529.69	67,578,983.14	-8.04
付现成本	下降5%	73,484,529.69	79,390,076.24	8.04

八、 影响可供分配金额测算结果实现的主要风险因素

本基金所作可供分配金额测算表已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但由于可供分配金额测算表所依据的各种假设具有不确定性，本基金提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意以下有关风险的影响。

1、政策变化，包括土地使用、行业管理等相关政策变化可能对项目公司盈利能力及现金流造成较大不利影响。

2、市场风险，本基金所持有的商业不动产资产类别的行业和区域集中度较高。若行业前景、经营环境等方面发生变化、标的资产的运营终止、中止或受到地方经济变化、人口变化、疾病等外界因素重大影响，可能导致项目公司运营收入不及预期，进而对基金的分配造成不利影响。

3、运营风险，本基金投资集中度高，收益率很大程度依赖项目公司运营情况。如基金管理人或运营管理机构经营管理能力不足、入住率波动、运营成本变动，导致实际现金流大幅低于测算现金流，则存在基金收益率不达预期的风险。

4、竞争性项目风险，本基金投资的项目公司在其一定距离范围内可能存在新审批或新建设同类型项目的可能性，新建设或新审批的项目可能与本标的项目产生竞争，对本基金投资的项目公司客户带来分流，对入住率产生一定的不利影响，存在一定的市场竞争风险。

5、意外事件、安全生产事故、交通事故及不可抗力给项目公司造成的风险，项目公司可通过运营管理机构为项目公司提供维修及保养服务，维修及保养服务涉及电梯、风机等重型机械的操作，操作过程中可能会发生意外事件；商业不动产项目运营过程中，项目公司可能面临商业不动产项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及承担相应法律责任的风险。此外，如发生地震、台风、水灾、火灾、战争、瘟疫、政策、法律变更及其他不可抗力事件，商业不动产项目经营情况可能受到影响，进而对本基金的收益分配造成不利影响。

6、基金管理人及外部管理机构关键管理人员的变动，可能对本基金的经营业绩产生不利影响。本基金的成功部分取决于基金管理人及外部管理机构的关键管理人员及若干其他主要高级管理人员的贡献，因未来其可能离职，或离职后入职其他与本基金相竞争的机构，因此，对本基金的业务、财务状况及前景可能造成不利影响。

本可供分配金额测算报告由本基金的基金管理人于2026年4月20日批准报出。基金的基金管理人确认，截止本可供分配金额测算报告批准报出日止，编制本可供分配金额测算报告所依据的各项假设依然适当。

本报告仅供华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人华安基金本次向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所申请公开发行该基金之目的使用，不适用于其他用途。

华安基金管理有限公司

2026年4月20日

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号：01000000202603110018

营业执照

（副本）

扫描经营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。

仅供出报告使用，其他无效

名　　称　立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　朱建弟，杨志国

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统领域内的技术服务；法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

出　资　额　人民币15650.0000万元整

成立日期　2011年01月24日

主要经营场所　上海市黄浦区南京东路61号四楼

登记机关

2026　年　03　月　11　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0001247

会计师事务所

执业证书

名　　称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：宋建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000006

批准执业文号：沪财会〔2000〕26号（转制批文 沪财会[2010]82号）

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

仅供出报告使用，其他无效。

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：上海市财政局

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate
310000060227

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
上海市注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance
1996 年 /y 05 月 /m 24 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

刘桢(310000060227)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

刘桢(310000060227)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

刘桢的年检二维码

年 /y 月 /m 日 /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name 刘桢

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1973-06-16

工作单位 Working unit 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 310107197306164628

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　名 沈士钊
Full name
性　别 男
Sex
出生日期 1992-06-08
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所（特殊普通合伙）
Working unit
身份证号码 310105199206085013
Identity card No.



证书编号：310000063799
No. of Certificate

批准注册协会：上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2023 年/y 06 月/m 15 日/d
Date of Issuance

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

沈士钊.png

年/y 月/m 日/d

5

附件四：不动产项目尽职调查报告

华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金

尽职调查报告

基金管理人：华安基金管理有限公司

计划管理人：华安未来资产管理（上海）有限公司

二〇二六年六月

目录

第一章 尽职调查情况描述 1

一、尽职调查基准日 1

二、尽职调查内容 1

三、尽职调查程序 2

（一）向相关主体下发尽职调查文件清单 2

（二）与中介机构共同进行现场访谈 2

（三）审阅尽职调查搜集的文件和其他业务参与人的相关文件 3

四、出具尽职调查报告 3

第二章 不动产项目公司情况 4

一、项目公司（含 SPV）的基本情况 4

二、项目公司所属行业情况及竞争状况 13

三、项目公司的经营模式 32

四、关联交易与利益冲突 37

五、项目公司的历史财务表现 59

六、项目公司纳入不动产基金后的变化情况 73

第三章 不动产项目情况 76

一、不动产项目评估情况 76

二、估值参数取值合理性 92

三、不动产项目的合规性 107

四、不动产项目的物理状态 167

五、不动产项目的市场和客群情况 168

六、共用资产 174

第四章 不动产项目资产现金流情况 178

一、不动产资产现金流真实性 178

二、不动产资产现金流预测情况 178

三、重要现金流提供方情况 199

第五章 对业务参与人的尽职调查 200

一、对原始权益人的尽职调查 200

二、对商业不动产运营管理机构的尽职调查 236

三、对基金托管人/资产支持证券托管人的尽职调查 266

四、不动产基金的治理机制 271

第六章 尽职调查结论意见 277

管理人声明

华安基金管理有限公司已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《公开募集不动产投资信托基金(REITs)尽职调查工作指引(试行)》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》的要求，对华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金

尽职调查参与人员

华安基金管理有限公司

报告日期：2026年6月23日

尽职调查参与人员

辛玮 汪寅晓 _____ _____

_____ _____ _____ _____

华安未来资产管理（上海）有限公司

报告日期：2026年6月23日

第一章 尽职调查情况描述

华安基金管理有限公司（以下简称“我司”/“华安基金”）是华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本公募基金”）的基金管理人，依据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《公开募集不动产投资信托基金(REITs)尽职调查工作指引(试行)》等法律法规，以及中国证监会的有关规定和公司内部制度的规定，本着独立性、审慎性、专业性和全面性的原则，与资产支持证券管理人华安未来资产管理（上海）有限公司组成尽职调查联合体（尽调联合体），对交易参与人和不动产项目做了审慎、独立的调查工作。对于本次尽职调查，基金管理人确认已履行勤勉、尽责的调查义务。

一、尽职调查基准日

《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金尽职调查报告》（以下简称“本尽职调查报告”或“本报告”）是依据本尽职调查基准日 2025 年 12 月 31 日我司所掌握的材料及了解到的信息而出具。

二、尽职调查内容

我司联合华安未来资产管理（上海）有限公司对项目公司的原始权益人、项目公司、特殊目的公司、业务参与人及不动产项目进行了尽职调查。尽职调查通过查阅相关业务参与人提供的资料、列席会议，并结合实地调查、市场公开信息收集分析、访谈、信息分析、印证和讨论等方式开展。

查阅的主要渠道包括：由公司提供相关资料；通过银行信贷登记咨询系统获得相关资料；通过公开信息披露媒体、互联网及其他可靠渠道搜集相关资料。访谈是指通过与公司的高级管理人员，以及财务、营运等部门的负责人员进行对话和访谈，从而掌握公司的最新情况，并核实已有的资料。实地调查是指到公司的主要办公地点进行实地调查。实地调查可包括整体工作状况、管理人员管理水平、运营及管理物业情况和现场人员工作情况等内容。信息分析是指通过各种方法对采集的信息、资料进行分析，从而得出结论性意见。印证主要是指通过与有关机构进行沟通和验证，从而确认查阅和实地调查结论的真实性。

对担任原始权益人的上海锦江资产管理有限公司（以下简称“锦江资管”）尽职调查包括基本情况、组织架构与治理结构、主营业务情况及财务状况等；对

担任项目公司的时尚之旅酒店管理有限公司尽职调查包括基本情况、主营业务情况及财务状况、组织架构与治理结构、失信被执行记录等其他情况；对担任特殊目的公司的北京时旅企业管理有限公司（以下简称“SPV”或“SPV 公司”）尽职调查包括基本情况、主营业务情况及财务状况、组织架构与治理结构、失信被执行记录等其他情况；对担任运营管理机构的锦江资管及上海锦江国际旅馆投资有限公司（以下简称“锦江国际旅馆”）尽职调查包括基本情况、主营业务情况及财务状况、组织架构与治理结构、运营管理经验及人员配备、失信被执行记录等其他情况；对担任资产支持证券管理人（“计划管理人”）的华安未来资产管理（上海）有限公司的尽职调查内容包括管理人的基本情况、股东架构、业务介绍及优势。对担任基金托管人的中信银行股份有限公司、专项计划托管人的中信银行股份有限公司上海分行的尽职调查内容包括托管人的资信水平、托管业务资质、托管业务管理制度、业务流程及风险控制措施。对不动产项目（指锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店）的尽职调查包括运营及管理情况、盈利模式及不动产资产现金流预测分析等。

三、尽职调查程序

（一）向相关主体下发尽职调查文件清单

尽职调查文件清单根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金(REITs)尽职调查工作指引(试行)》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等相关规定制作，列出我司及资产支持证券管理人所需了解的问题，形成尽职调查文件清单。

（二）与中介机构共同进行现场访谈

与项目公司、锦江资管的高管、相关负责人进行访谈，了解其在业务审批、

管理、财务、人力资源等方面的认识和规划，并对行业特点、不动产项目的定位、酒店运营、管理情况及财务状况等做进一步了解。

（三）审阅尽职调查搜集的文件和其他业务参与人的相关文件

收集到各参与方提供的资料后，分类并进行整理及分析，包括：项目公司、特殊目的公司、锦江资管等的基本情况、经审计的财务报表、与不动产项目相关的材料、资产评估机构、会计师事务所及律师事务所关于本项目的意见等。

四、出具尽职调查报告

根据调查研究结果出具初步尽职调查报告。根据需要，对前期没有解决的问题和事项进行确定，再次补充深入调查清单，直至调查清单所列任务全部完成。

第二章 不动产项目公司情况

一、项目公司（含 SPV）的基本情况

（一）SPV

1、基本情况

北京时旅企业管理有限公司（以下简称“SPV”或“SPV 公司”）基本情况如下：

表：SPV 公司基本情况

公司名称	北京时旅企业管理有限公司
法定代表人	徐伟力
成立日期	2026 年 3 月 2 日
注册资本	100 万人民币
注册地址	北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 3 号楼 A-T4055 室（集群注册）
经营范围	一般项目：企业管理；酒店管理；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；日用品销售；五金产品批发；金属材料销售；金属制品销售；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；停车场服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

SPV 在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录。

2、SPV 股权结构

SPV 由锦江资管 100%持股。

3、SPV 财务情况

SPV 实缴金额为 0 元，截至本尽职调查报告出具之日，公司无任何资产、负债。

（二）项目公司

1、基本情况

项目公司时尚之旅酒店管理有限公司基本情况如下：

表：项目公司基本情况

企业名称	时尚之旅酒店管理有限公司
统一社会信用代码	91110000696302567Q
法定代表人	严骏
住所	北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 3 号楼 1-3736 室
成立日期	2010 年 1 月 25 日
注册资本	33333.3333 万元
企业类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
经营范围	酒店管理；项目投资、投资管理；工程技术咨询、经济信息咨询；销售日用品；批发五金、交电、金属材料；会议服务；机动车公共停车场服务；技术服务；销售食品；零售烟草；物业管理；以下限分支机构经营：住宿；餐饮服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、零售烟草以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、历史沿革

截至尽调基准日，项目公司历史沿革如下：

时尚之旅酒店管理有限公司成立时系由中国华力控股集团有限公司和洋浦华力时代实业有限公司共同出资，于 2010 年 1 月在北京市工商行政管理局注册成立的其他有限责任公司，成立时注册资本为人民币 40,000 万元。

成立时股东股权情况为：

表：成立时股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	中国华力控股集团有限公司	24,000.00	60.00	4,800.00	12.00
2	洋浦华力时代实业有限公司	16,000.00	40.00	3,200.00	8.00
	合计	**40,000.00**	**100.00**	**8,000.00**	**20.00**

2010 年 5 月，时尚之旅股东第二期出资，出资情况如下：

表：股东第二期出资情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	中国华力控股集团有限公司	24,000.00	60.00	12,000.00	20.00
2	洋浦华力时代实业有限公司	16,000.00	40.00	8,000.00	30.00
	合计	**40,000.00**	**100.00**	**20,000.00**	**50.00**

2010 年 12 月，洋浦华力时代实业有限公司将其所持有的时尚之旅 40%的股权转让给中国华力控股集团有限公司。

股权转让后的股东股权情况如下：

表：股权转让后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	中国华力控股集团有限公司	40,000.00	100.00	20,000.00	50.00
	合计	**40,000.00**	**100.00**	**20,000.00**	**50.00**

2011 年 5 月，时尚之旅减少注册资本，变更后注册资本为 10,000.00 万元。变更后股东股权比例如下：

表：减资变更后注册资本情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	中国华力控股集团有限公司	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00
	合计	**10,000.00**	**100.00**	**10,000.00**	**100.00**

2011 年 9 月时尚之旅的全资控股股东中国华力控股集团有限公司与天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，将其所持有的时尚之旅 97%的股权以人民币 97,000,000.00 元转让给与天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）。

股权转让后的股东股权情况如下：

表：股权转让后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）	9,700.00	97.00	9,700.00	97.00
2	中国华力控股集团有限公司	300.00	3.00	300.00	3.00
	合计	**10,000.00**	**100.00**	**10,000.00**	**100.00**

2011 年 9 月 15 日，时尚之旅申请增加注册资本，变更后的注册资本为人民币 30,000.00 万元，由股东天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）一次缴足。

增资后的股东股权情况如下：

表：增资后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）	29,700.00	99.00	29,700.00	99.00
2	中国华力控股集团有限公司	300.00	1.00	300.00	1.00
	合计	**30,000.00**	**100.00**	**30,000.00**	**100.00**

2013 年 6 月，时尚之旅的控股股东中国华力控股集团有限公司、天津华胜旅业股权投资合伙企业(有限合伙)与上海锦江国际酒店股份有限公司(曾用名：上海锦江国际酒店发展股份有限公司）签订股权转让协议，将其共同持有的时尚之旅 100%的股权以人民币 710,000,000.00 元转让给上海锦江国际酒店股份有限公司。

股权转让后的股东股权情况如下：

表：股权转让后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	上海锦江国际酒店股份有限公司	30,000.00	100.00	30,000.00	100.00

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
	合计	**30,000.00**	**100.00**	**30,000.00**	**100.00**

2015 年 1 月，时尚之旅增加注册资本，变更后的注册资本为人民币 60,000.00 万元，由股东上海锦江国际酒店股份有限公司一次缴足。

增资后的股东股权情况如下：

表：增资后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	上海锦江国际酒店股份有限公司	60,000.00	100.00	60,000.00	100.00
	合计	**60,000.00**	**100.00**	**60,000.00**	**100.00**

2016 年 8 月，时尚之旅增资人民 30,000.00 万元，变更后的注册资本为人民币 90,000.00 万元，由股东上海锦江国际酒店股份有限公司一次缴足。

增资后的股东股权情况如下：

表：增资后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	上海锦江国际酒店股份有限公司	90,000.00	100.00	90,000.00	100.00
	合计	**90,000.00**	**100.00**	**90,000.00**	**100.00**

2024 年 4 月，时尚之旅股东由上海锦江国际酒店股份有限公司变更为华安未来资产管理（上海）有限公司。

表：股东变更后情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	华安未来资产管理（上海）有限公司	90,000.00	100%
合计		**90,000.00**	**100%**

2024 年 7 月，时尚之旅减少注册资本，变更后的注册资本为人民币 33,333.33 万元。

表：减资变更后注册资本情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	华安未来资产管理（上海）有限公司	33,333.33	100%
合计		**33,333.33**	**100%**

3、股东出资情况

2024 年 3 月，上海锦江国际酒店股份有限公司以项目公司及持有的商业不动产项目发行类 REITs 产品，即东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项，专项计划管理人为华安资产。

截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司 100%的股权由华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）持有。项目公司的出资额及占比情况如下：

表：项目公司出资情况

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	华安未来资产管理（上海）有限公司	33,333.33	100%
合计		**33,333.33**	**100%**

截至本报告出具之日，原始权益人锦江资管已经自华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）受让项目公司的 100%股权，原始权益人合法持有项目公司的 100%股权和其他附属权益及衍生权益。

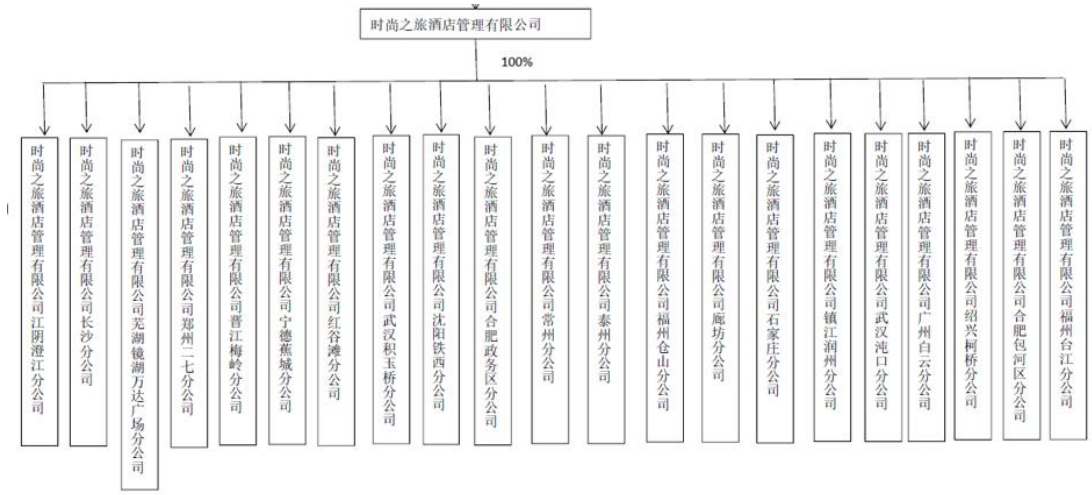
4、重大重组情况

除本章节“2、历史沿革”和“3、股东出资情况”所披露的重大重组外，项目公司设立后通过资产收购的方式取得商业不动产的不动产权。具体收购资产及权属情况见本报告“第三章 不动产项目情况”之“三、不动产项目的合规性”。

5、组织结构与内部控制

项目公司下设 21 家分公司，分别为时尚之旅酒店管理有限公司福州仓山分公司、时尚之旅酒店管理有限公司红谷滩分公司、时尚之旅酒店管理有限公司长沙分公司、时尚之旅酒店管理有限公司沈阳铁西分公司、时尚之旅酒店管理有限

公司廊坊分公司、时尚之旅酒店管理有限公司石家庄分公司、时尚之旅酒店管理有限公司合肥包河区分公司、时尚之旅酒店管理有限公司合肥政务区分公司、时尚之旅酒店管理有限公司芜湖镜湖万达广场分公司、时尚之旅酒店管理有限公司福州台江分公司、时尚之旅酒店管理有限公司宁德蕉城分公司、时尚之旅酒店管理有限公司晋江梅岭分公司、时尚之旅酒店管理有限公司常州分公司、时尚之旅酒店管理有限公司泰州分公司、时尚之旅酒店管理有限公司江阴澄江分公司、时尚之旅酒店管理有限公司镇江润州分公司、时尚之旅酒店管理有限公司绍兴柯桥分公司、时尚之旅酒店管理有限公司广州白云分公司、时尚之旅酒店管理有限公司郑州二七分公司、时尚之旅酒店管理有限公司武汉沌口分公司和时尚之旅酒店管理有限公司武汉积玉桥分公司。具体股权结构如下：



图：项目公司下设分公司的股权结构图

根据《项目公司章程》，项目公司设置了股东、董事等，截至尽调基准日，项目公司组织机构健全、清晰。

（1）董事

公司不设董事会，设董事一人，由股东选举产生。董事任期 3 年，任期届满，可连选连任。

董事行使下列职权：

1）负责向股东报告工作；

2）执行股东的决议；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

7）决定公司内部管理机构的设置；

8）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

9）制定公司的基本管理制度。

公司章程对董事职权的限制不得对抗善意相对人。

（2）经理

公司设经理，由董事决定聘任或者解聘。经理对董事负责根据公司章程的规定或者董事的授权行使职权。

（3）监事

公司不设监事。

（三）财务会计制度和财务管理制度

项目公司整体财务会计制度和财务管理制度参照锦江国际旅馆的内控制度执行，详见本报告“第五章 对业务参与人的尽职调查”之“二、对商业不动产运营管理机构的尽职调查”。

（四）资产独立性及财务独立性

1、资产独立性

（1）资产的权益情况

截至尽调基准日，项目公司合法持有商业不动产项目对应的房屋所有权，具体内容详见本报告“第三章 不动产项目情况”之“三、不动产项目的合规性”之“（四）土地使用权取得的合法性、有效性，土地使用权剩余期限”。

（2）不动产项目的他项权利

商业不动产项目的权利限制情况及解除安排详见本报告“第三章 不动产项目情况”之“三、不动产项目的合规性”。

2、财务独立性

项目公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，项目公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（五）是否合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利

截至尽调基准日，项目公司的股权结构和注册资本情况如下：

表：项目公司股权结构和注册资本情况

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	持股比例
1	华安未来资产管理（上海）有限公司	33,333.33	100%
合计		**33,333.33**	**100%**

截至尽调基准日，华安资产合法拥有其对项目公司出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。项目公司100%的股权由华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）持有。原始权益人承诺在公募基金获取中国证券监督管理委员会准许注册批文前，自华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）受让项目公司的 100%股权。待原始权益人完成前述安排后，能够取得项目公司 100%的股权及其全部股东权利。

截至本报告出具之日，原始权益人已经自华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）受让项目公司的 100%股权，原始权益人合法持有项目公司的 100%股权和其他附属权益及衍生权益。

综上，管理人及律师认为，就项目公司持有的底层资产，项目公司为底层不动产项目的合法所有权人，权属清晰，资产范围明确。

（六）是否存在重大违法、违规或不诚信行为，是否被认定为失信被执行人、是否受到过行政处罚以及相应的整改情况

经查询中国执行信息公开网，截至尽调基准日，项目公司及项目公司分公司

不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中国执行信息公开网、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，并经原始权益人、项目公司确认，截至尽调基准日，项目公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，不存在重大违法违规行为和记录。

二、项目公司所属行业情况及竞争状况

（一）项目公司所属行业、监管体制及政策趋势

1、项目公司所属的行业

根据国家统计局《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017），本不动产项目所属的行业分类为“H61 住宿业”之“H612 一般旅馆”。本不动产项目均为中高端有限服务型连锁酒店，指以客房为唯一或核心产品，以连锁为经营模式，统一装修风格，统一服务标准，面向大众、价格经济、满足消费者在外出住宿时对安全、卫生、便捷等方面基本要求的并具有国际接待水准的有限服务型住宿业态。

2、酒店行业政策法规与市场环境

（1）酒店行业核心法律法规、行业政策

近年来，国家及各部门持续出台促消费、扩内需及住宿业专项政策，为酒店行业的稳定发展、品质升级与业态创新提供了坚实政策支撑；同时，酒店作为旅馆业范畴的特种行业，需严格遵守治安监管要求，依法合规经营。

表：近年来酒店行业核心法律法规汇总

序号	发布时间	发布部门	法律法规	相关核心内容
1	2021 年 4 月 29 日	全国人民代表大会常务委员会	《中华人民共和国消防法》	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查实行告知承诺管理。公众聚集场所在投入使用、营业前，建设单位或者使用单位应当向场所所在地的县级以上地方人民政府消防救援机构申请消防安全检查，作出场所符合消防技术标准和管理规定的承诺，提交规定的材料，并对其承诺和材料的真实性负责
2	2022 年 3 月 29 日	国务院	《旅馆业治安管理办法》	申请开办旅馆，应取得市场监管部门核发的营业执照，向当地公安机关申领特种行业许可证后，方准开业。旅馆接待旅客住宿必须登记。登记时，应当查验旅客的身份证件，按规定的项目如实登记。接待境外旅客住宿，还应当在 24 小时内向当地公安机关报送住宿登记表。
3	2023 年 6 月 15 日	国家市场监督管理总局	《食品经营许可和备案管理办法》	在中华人民共和国境内从事食品销售和餐饮服务活动，应当依法取得食品经营许可。
4	2024 年 12 月 6 日	国务院	《公共场所卫生管理条例》	经营单位应当在营业前向设区的市级、县级人民政府疾病预防控制部门申请办理卫生许可证。

表：近年来酒店行业核心行业政策汇总

序号	发布时间	发布部门	政策名称	相关核心内容
1	2018 年 9 月 20 日	中共中央、国务院	《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》	围绕居民吃穿用住行和服务消费升级方向，突破深层次体制机制障碍，适应居民分层次多样性消费需求，保证基本消费经济、实惠、安全，培育中高端消费市场，形成若干发展势头良好、带动力强的消费新增长点。
2	2020 年 2 月 28 日	发展改革委等 10 部门	《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》	为顺应居民消费升级趋势，加快完善促进消费体制机制，进一步改善消费环境，发挥消费基础性作用，助力形成强大国内市场，旨在从六个方面促进消费扩容提质，包括市场供给、消费升级、消费网络、消费生态体系、消费能力及消费环境。
3	2022 年 12 月 14 日	中共中央、国务院	《扩大内需战略规划纲要（2022-2035 年）》	顺应消费升级趋势，提升传统消费，培育新型消费，扩大服务消费，适当增加公共消费，着力满足个性化、多样化、高品质消费需求。

序号	发布时间	发布部门	政策名称	相关核心内容
4	2023 年 12 月 27 日	国家发展和改革委员会	《产业结构调整指导目录（2024 年本）》（国家发展和改革委员会令第 7 号）	将“酒店等物业管理”纳入鼓励类产业目录，为酒店行业发展提供明确产业导向支持。
5	2024 年 8 月 3 日	国务院	《关于促进服务消费高质量发展的意见》	将餐饮住宿消费列为挖掘潜力的基础型消费领域，提出提升住宿服务品质、支持住宿业与旅游、康养、研学等业态融合发展，推进商旅文体健融合发展。
6	2025 年 3 月 16 日	中共中央办公厅、国务院办公厅	《提振消费专项行动方案》	从城乡居民增收、消费能力保障、服务消费提质、大宗消费更新、消费品质提升、消费环境改善、限制措施清理、完善支持政策八个方面大力提振消费，全方位扩大国内需求，增收减负提升消费能力，高质量供给创造有效需求，优化消费环境增强消费意愿。
7	2025 年 9 月 30 日	商务部等九部门	《关于促进住宿业高质量发展的指导意见》	住宿业是促消费、惠民生、稳就业的重要领域，在促进商旅文体健融合发展中发挥重要链接和支撑作用，系统部署推动住宿业“品质化、智慧化、融合化、绿色化、国际化”发展，为提振消费、扩大内需作出积极贡献。
8	2025 年 10 月 23 日	中共中央	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》	强大国内市场是中国式现代化的战略依托。坚持扩大内需这个战略基点，坚持惠民生和促消费、投资于物和投资于人紧密结合，以新需求引领新供给，以新供给创造新需求，促进消费和投资、供给和需求良性互动，增强国内大循环内生动力和可靠性。

（2）酒店行业法律法规、行业政策的影响

1）经营资质与准入门槛

根据《中华人民共和国消防法》《旅馆业治安管理办法》《食品经营许可和备案管理办法》《公共场所卫生管理条例》等相关规定，酒店投入运营之前应取得公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证、特种行业许可证、卫生许可证等核心资质；若配套餐饮服务，还需取得食品经营许可证，确保合规运营。

2）运营模式

政策明确引导住宿业向品质化、智慧化、融合化方向发展，本项目的连锁化、

标准化运营模式契合政策导向，本项目将进一步适配智慧化管理、绿色运营等要求。同时，旅客身份登记、可疑情况报告等治安管理规定，需融入日常运营流程，确保合规操作，避免违规风险。

3）行业竞争格局

扩大内需、提振消费的政策持续释放服务消费潜力，文旅融合、“住宿+”业态拓展等政策导向，推动行业竞争从同质化价格竞争转向差异化品质竞争。具备品牌优势、标准化服务能力、多元场景适配性的项目更具竞争力，而本项目聚焦商旅及大众休闲旅游刚需市场，提供高品质高性价比服务，契合政策支持方向，有望在竞争中占据优势。

（二）行业的发展情况、前景、有利和不利因素、主要企业及市场份额

1、行业概况

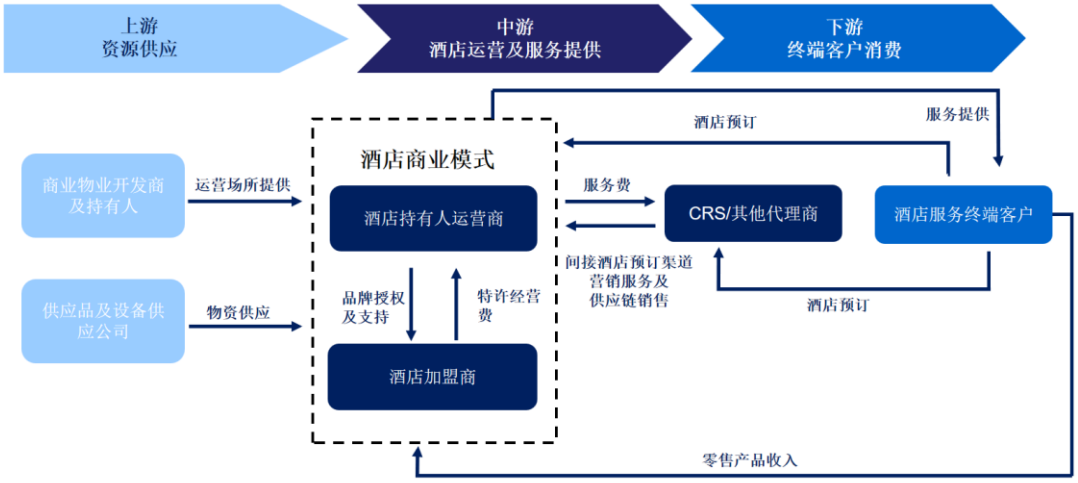
酒店行业按服务与价格可分为四类：经济型、中端、中高端以及高端及以上档次。连锁酒店拓展其酒店业务网络通常有两种主要模式，即特许经营及委托运营管理（F&M）模式与自有和租赁（O&L）模式，前者也称为轻资产模式。酒店集团会为加盟商配备经验丰富的总经理，协助搭建酒店管理团队并开展酒店骨干员工培训。在特许经营及管理模式下，酒店集团的资本密集度相对较低，收益主要来源于每间可用客房收入（RevPAR）的增长与门店扩张，不仅能够实现更高的利润率与投入资本回报率（ROIC），盈利的周期性波动也相对更小。在自有及租赁模式下，酒店集团拥有或租赁实体酒店物业，承担酒店开发、改造、定制、维修、维护及运营成本。在此模式下，酒店集团具备更高的经营杠杆与更强的经营控制权，但同时也面临更高的资本密集度与初始投入、更显著的盈利周期性波动，以及更高的负债水平。

按服务类型，酒店也可以分为全服务酒店和有限服务酒店。全服务型酒店即高星级酒店，是为追求高品质体验的宾客精心打造的综合性酒店。高星酒店不仅注重住宿产品的舒适度与豪华感，更在设备配置、组织结构以及饭店服务等方面展现出与众不同的特点。在设备配置方面，高星级酒店通常拥有完善的设施和功能区域，如客房、设备齐全的会议室、餐厅、宴会厅以及各类康体娱乐设施，以满足了宾客多样化需求。

有限服务型酒店，是指以适合大众消费，突出住宿核心产品，为客人提供基本专业服务的酒店。从酒店的功能设置来看，有限服务酒店在设备配置、组织结构、饭店服务等方面具有与全服务酒店不同的特点。以锦江酒店旗下的有限服务型酒店营运及管理业务为例，经营模式上主要分为“直营经营”和“加盟特许经营”两种。其中，直营模式，是指通过自有物业或租赁物业的形式，使用旗下特定品牌独立经营酒店。酒店管理公司从直营酒店取得的收入，主要来源为客房收入及餐饮收入，并享有或承担酒店的经营收益或损失。此外，加盟特许经营模式，主要分为“特许经营”和“受托管理”两种形式。特许经营形式，是指酒店管理公司通过与酒店业主签署特许经营合同，将旗下所拥有的品牌、注册商标、经营方式、操作程序等经营资源在约定期限内许可给受许酒店使用，并向受许酒店收取特许经营费等。受托管理形式，是指酒店管理公司通过与酒店业主签署管理合同，将管理模式、服务规范、质量标准和管理人员等输出给受托管理酒店，并向受托管理酒店收取管理费等。

酒店行业的上游领域包括为酒店经营者提供经营场地的商业物业开发商与持有人，以及供应酒店日常运营所需设施、设备和必备物料的供应商。酒店服务的终端客户为行业下游消费者，通常涵盖商务出行与观光旅游的个人旅客，以及参与商业会议、行业论坛、活动展览的企业客户。目前，终端客户可通过酒店自有平台（应用程序、小程序、官方网站等）、在线旅游平台（OTA）、企业账户、电话或酒店现场预订等方式直接预订客房。其中，酒店自有平台凭借交易便捷、成本较低、可与品牌直接互动等优势，已成为当下消费者青睐的预订渠道之一。除直接向酒店预订外，终端客户也可通过在线旅游平台预订客房。在线旅游平台（OTA）指可供终端客户搜索、对比及预订酒店的网站或应用程序，其承担着市场平台的角色，连接终端客户与酒店双方。在线旅游平台能够帮助酒店提升在终端客户群体中的曝光度与触达范围，对酒店而言，也是助力其触达全球客群的重要预订渠道。

图：酒店行业价值链



数据来源：锦江酒店港股招股说明书及弗若斯特沙利文分析

2、酒店行业市场供给情况

（1）整体供给情况

根据弗若斯特沙利文的资料，截至 2024 年 12 月 31 日，中国酒店客房总数达到 2,150 万间，2019 年至 2024 年的年均复合增长率为 1.8%。中国酒店业正经历典型的周期性波动及结构性转型。2020 年至 2023 年，该行业受公共卫生事件影响经历低迷及复苏阶段，导致供给侧发生变化。中国酒店总数由 2019 年的 548,700 家减少至 2023 年的 468,400 家。2024 年及 2025 年，行业处于调整及结构性转型的阶段，主要特点包括供应量迅速增长、竞争加剧及每间可用客房收入（RevPAR）等核心营运指标承压。未来几年，该行业将逐步迈向高质量发展及新一轮行业整合，其中主要参与者预期将进一步扩大市场份额。主要驱动因素将包括连锁化率上升、通过翻新及升级优化资产、扩大非客房收入来源以及在低线市场进行创新。

在酒店行业供给结构方面，我国酒店包含连锁酒店及非连锁酒店（独立酒店）。自 20 世纪 90 年代，我国经济型连锁酒店逐步兴起，截至 2024 年底，按酒店客房数量计算，中国酒店市场的连锁化率达到 42.8%，显示出连锁酒店在中国酒店行业具有强劲的增长潜力。展望未来，预计非连锁酒店数量将小幅下降；而连锁酒店客房数量预计同期将以 6.7%的年均复合增长率增长。因此，中国酒店连锁渗透率预计到 2029 年将进一步提升至 53.6%。凭借资本、品牌及管理优势，连锁酒店预计将通过加盟模式快速扩张，以抢占市场份额。其标准化服务与规模效

应整体优于独立酒店。此外，消费者为保障服务品质，更倾向于选择知名连锁酒店，这也导致缺乏品牌影响力的独立酒店难以吸引客源。

图：我国连锁及独立酒店客房数量

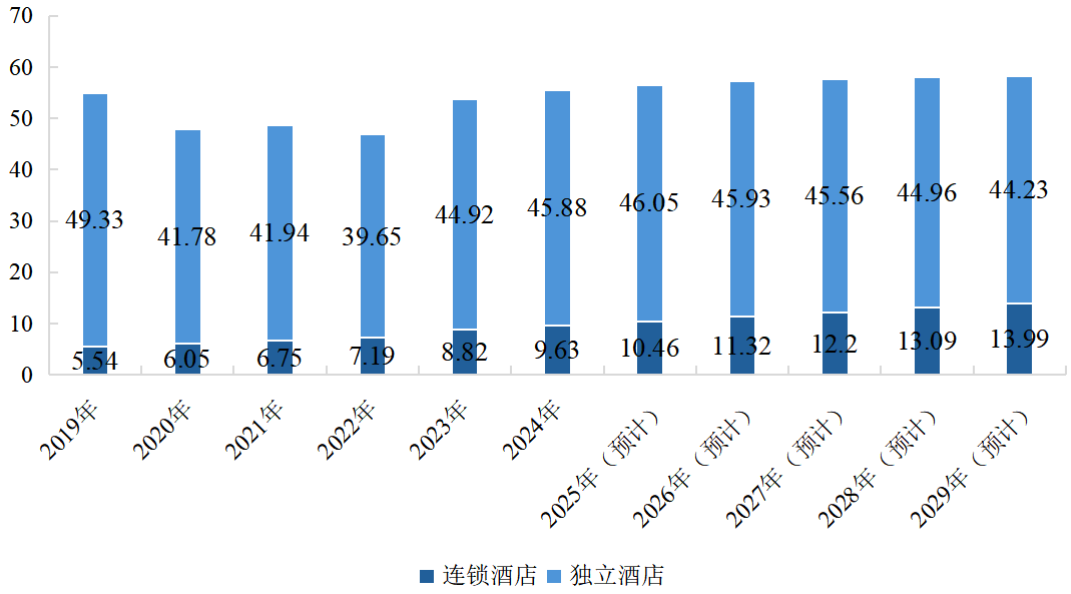
单位：万间



资料来源：锦江酒店港股招股说明书及弗若斯特沙利文分析

图：我国连锁及独立酒店数量

单位：万家



资料来源：锦江酒店港股招股说明书及弗若斯特沙利文分析

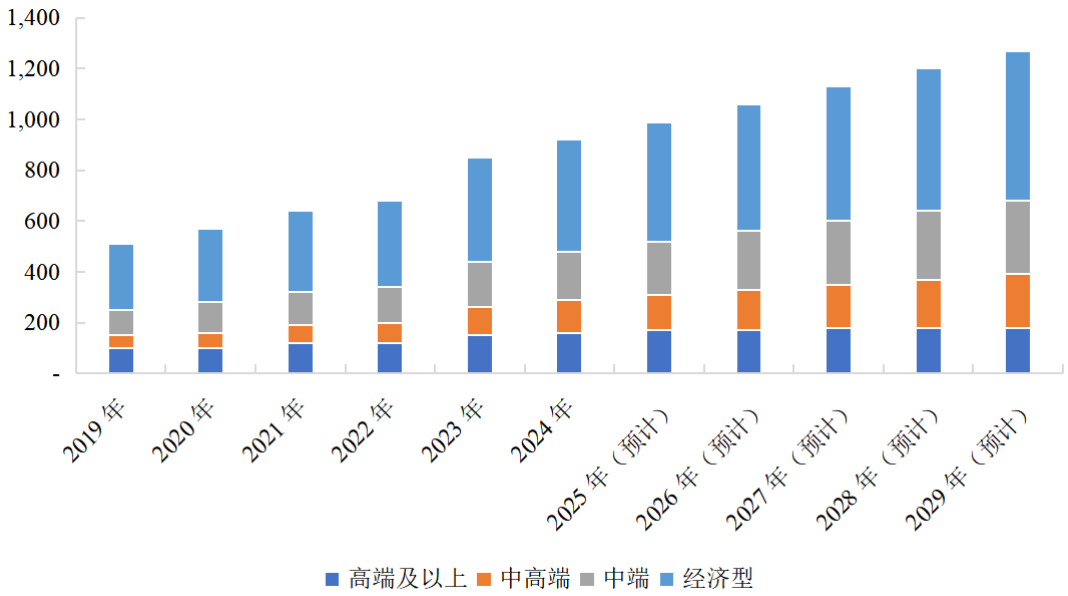
（2）连锁酒店供给情况

截至 2024 年 12 月 31 日，中国连锁酒店的总数及提供的客房数分别达到 9.63 万家和 920 万间。总体而言，中国酒店行业按服务与价格可分为四类：经济型、中端、中高端以及高端及以上。

以 2024 年的连锁酒店客房数量计算，经济型酒店、中端酒店、中高端酒店及高端及以上酒店的市场份额分别占 47.8%、20.7%、14.1%及 17.4%。2019 年至 2024 年，各档次连锁酒店均展现出强劲韧性，酒店数量及客房数持续增长。在头部连锁酒店的带动作用下，中端及中高端市场客房数在 2019 年至 2024 年期间分别实现了 13.7%及 21.1%的年均复合增长率，增长显著。根据弗若斯特沙利文分析，预计 2024 年至 2029 年，中端及中高端市场有望较快增长势头，客房数的年均复合增长率于 2024 年至 2029 年分别为 8.8%及 10.1%。

图：按酒店档次划分的连锁酒店客房数量

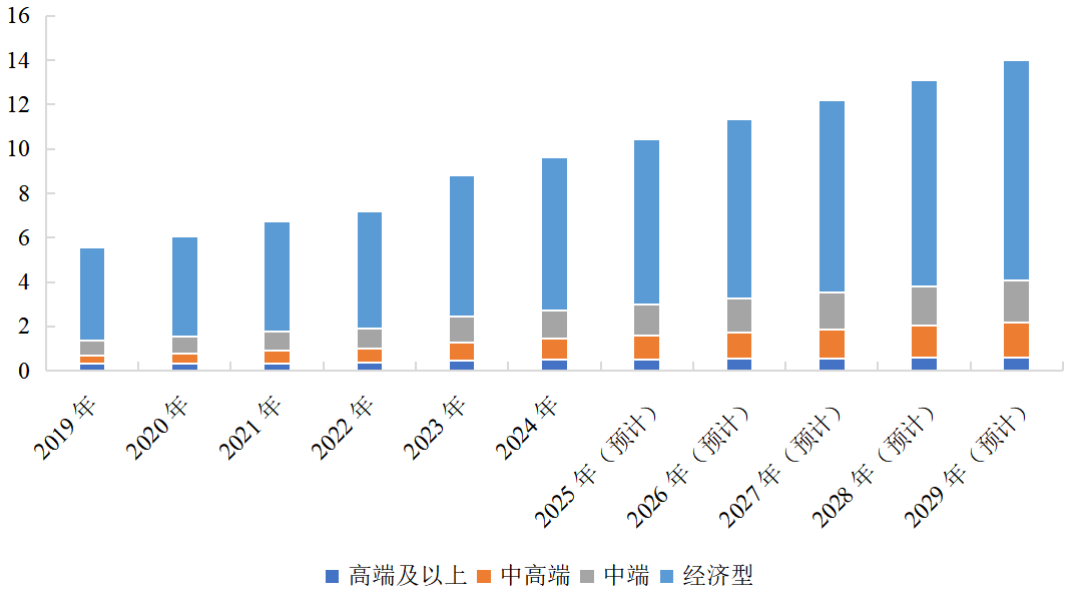
单位：万间



资料来源：锦江酒店港股招股说明书及弗若斯特沙利文分析

图：按酒店档次划分的连锁酒店数量

单位：万家



资料来源：锦江酒店港股招股说明书及弗若斯特沙利文分析

3、酒店行业需求驱动因素

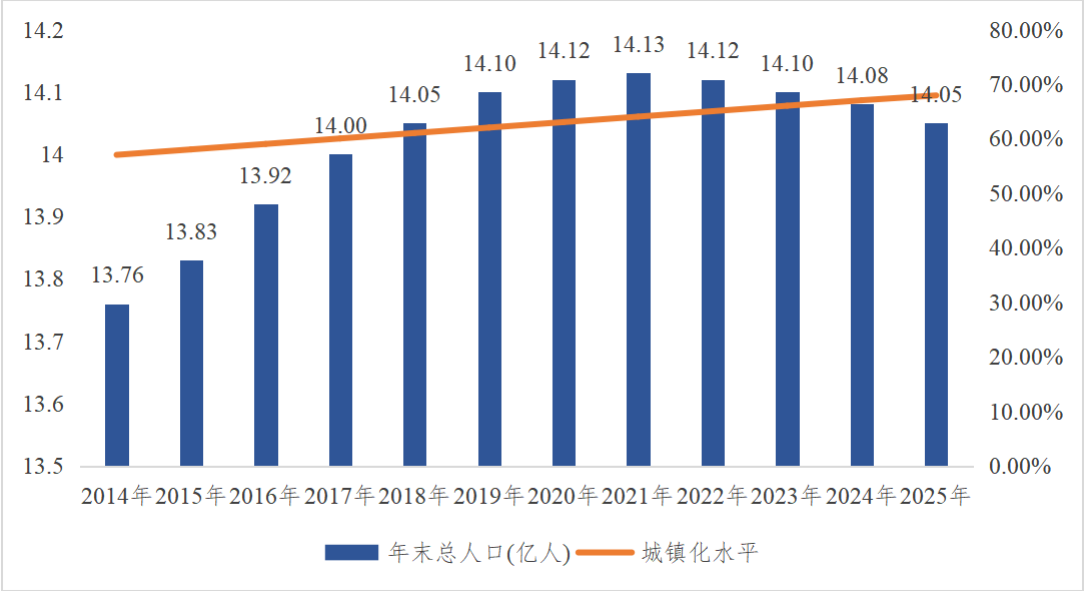
（1）人口总量为酒店行业提供基础性支撑

2014-2025 年，我国总人口规模始终维持在 13.76 亿人至 14.05 亿人区间，整体呈现稳步增长后小幅波动的运行态势，庞大且相对稳定的人口基数，为酒店行业需求提供了基础性支撑。

从人口总量变化来看，2014 年至 2021 年，年末总人口呈稳步增长态势，从 13.76 亿人逐步增至 14.13 亿人，累计净增 0.37 亿人，人口总量的持续扩大为消费市场整体扩容奠定了基础，间接带动商务出行、休闲旅游、探亲访友等各类住宿需求的稳步释放。2022 年至 2025 年，总人口规模出现小幅波动，但仍稳定在 14 亿人以上的超大规模，构成国内消费市场的核心基本盘。

从与酒店行业需求的关联性来看，我国稳定的人口总规模保障了潜在住宿消费人群的规模优势。伴随城镇化进程推进及居民消费结构升级，城镇人口占比持续提升，带动商务活动频次增加、休闲消费意愿增强，为酒店行业尤其是中高端酒店需求提供了结构性支撑。同时，近年来居民人均服务消费支出呈增长趋势，维持了酒店行业需求市场的稳定性。

图：2014-2025 年我国人口数量及城镇化水平统计图



数据来源：国家统计局

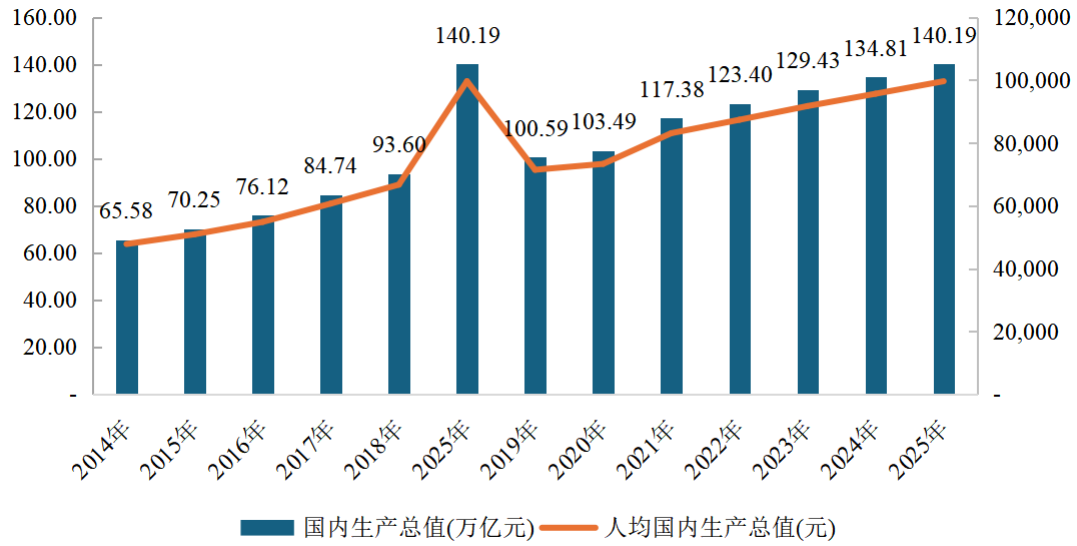
（2）宏观经济增长筑牢酒店业复苏基本面

中国经济的稳健增长与旅游市场的旺盛活力，共同构成了驱动国内酒店业快速复苏的核心驱动因素。

2014-2025 年，我国宏观经济整体呈现稳步增长、结构优化的发展态势，经济总量与产业结构均实现显著升级，为文旅住宿等消费型服务业提供了坚实的基本面支撑。

从经济总量来看，国内生产总值从 2014 年的 65.58 万亿元增长至 2025 年的 140.19 万亿元，11 年间规模翻倍有余，年均保持稳健增长态势。分季度与年度表现看，即便经历短期波动，经济增长韧性依旧凸显，2024 年 GDP 达 134.81 万亿元，2025 年进一步突破 140 万亿元大关，经济总量的持续扩容为消费市场的繁荣奠定了核心基础。人均国内生产总值同步实现跨越式提升，从 2014 年的 4.78 万元增长至 2025 年的 9.97 万元，接近 10 万元门槛，居民收入水平的提高直接拉动了消费能力与消费意愿的双升，为旅游、住宿等服务消费的增长提供了有力支撑。

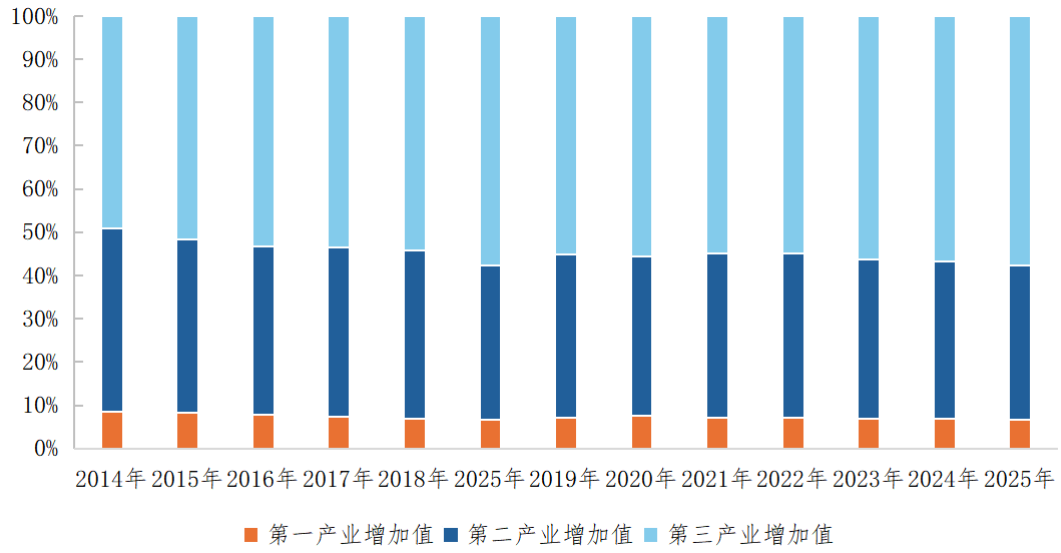
图：2014-2025 年我国国民生产总值情况



数据来源：国家统计局

从产业结构来看，第三产业增加值占比持续提升，主导经济增长的格局愈发稳固，与本项目酒店资产所属行业高度契合。2014 年第三产业增加值为 32.29 万亿元，2025 年增至 80.89 万亿元，11 年间规模扩大超 2.5 倍；同期第二产业增加值从 27.73 万亿元增长至 49.97 万亿元，第一产业增加值从 5.56 万亿元增长至 9.33 万亿元。第三产业的快速发展，反映出我国经济结构向服务型经济转型的趋势，文旅住宿作为第三产业的重要细分领域，直接受益于产业结构优化带来的消费需求扩容。

图：2014-2025 年我国产业增加值统计图



数据来源：国家统计局

（3）旅游出行攀升拉动酒店行业需求

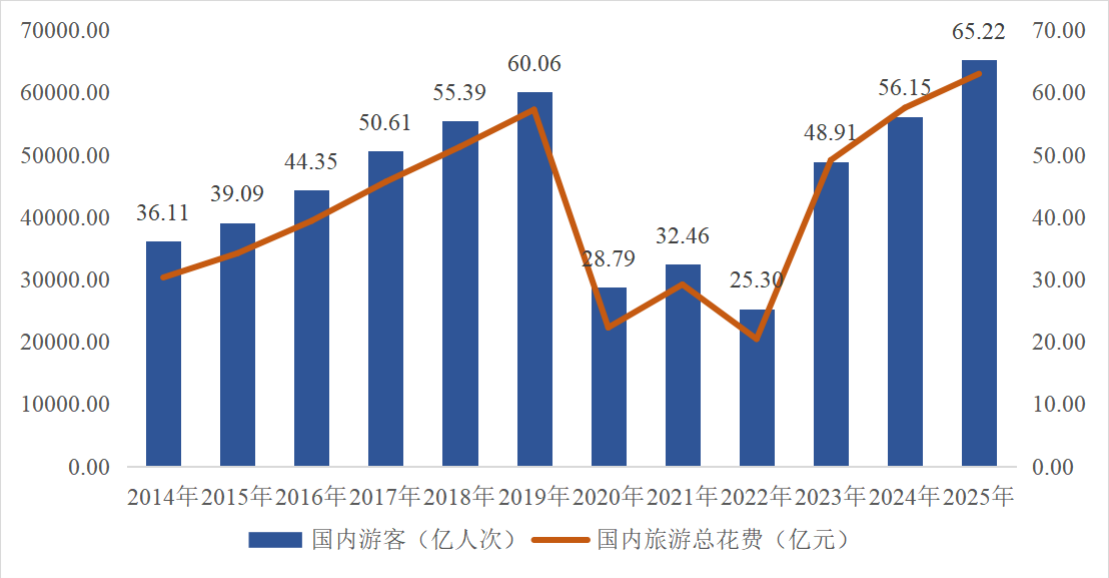
2014-2025 年，我国旅游业历经稳步增长、短期波动与强劲复苏的完整周期，市场规模与消费能级持续提升，成为拉动酒店行业需求增长的核心动力，为酒店行业提供了坚实的客源支撑。

从市场规模来看，国内游客人次呈现“稳步攀升—短期回调—快速复苏”的走势。2014-2019 年，行业保持持续扩张态势，国内游客人次从 36.11 亿人次增长至 60.06 亿人次，6 年间增长幅度超 66%，彰显出旅游业强劲的内生增长动力。2020-2022 年，受外部环境影响，市场规模出现阶段性回调。2023 年起，行业进入快速复苏通道，国内游客人次回升至 48.91 亿人次，恢复至 2019 年同期的 81.44%；2024 年进一步攀升至 56.15 亿人次，接近 2019 年的峰值水平；2025 年，国内游客人次达到 65.22 亿，创下近十年历史新高，势头强劲。其规模扩容直接拉动酒店住宿需求增长，为酒店入住率提升提供核心客源保障，尤其利好本项目布局的中高端酒店承接商务出行、休闲度假等多元客群的住宿需求。

从消费能级来看，国内旅游总花费与游客人次的增长趋势基本一致，且消费增长韧性更为突出。2014-2019 年，国内旅游总花费从 3.03 万亿元增长至 5.73 万亿元，增长幅度达 88.87%，年均复合增长率高于游客人次增速，反映出人均旅游消费的稳步提升。2020-2022 年，旅游总花费随市场规模同步收缩，但 2023 年迅速回升至 4.91 万亿元，2024 年突破 5.75 万亿元，超越 2019 年历史峰值；2025

年，国内旅游总花费进一步增长至 6.30 万亿元，人均旅游消费能力持续增强。这一趋势反映出游客对住宿品质的要求持续升级，从“满足基本住宿需求”转向“追求品质化、个性化体验”，与本项目连锁型中高端酒店的定位高度契合，不仅推动酒店平均房价提升，更助力其在市场竞争中占据优势地位，实现收益水平稳步增长。

图：2014-2025 年国内旅游市场情况

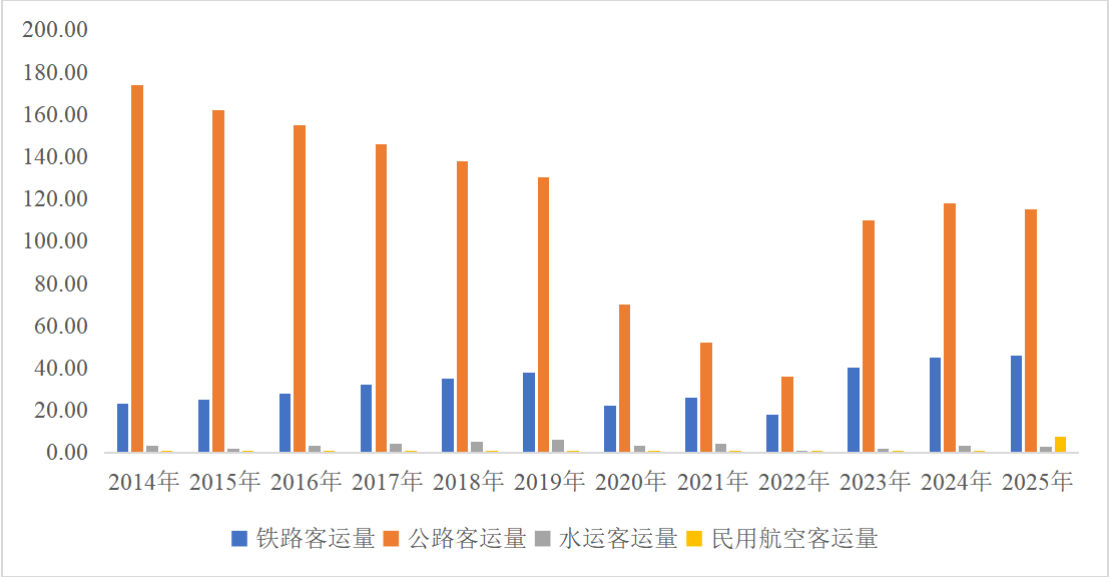


数据来源：国家统计局

（4）交通便利性提升与持续城市化

近年来，中国持续推进交通基础设施建设，显著提升了旅游目的地可达性与游客出行便捷度，有效拉动酒店住宿需求增长。随着航空、高铁、高速公路等交通网络不断完善，游客跨区域流动能力大幅增强，激活旅游市场活力。例如，文化和旅游部等多部门印发的《关于促进旅游公共服务高质量发展的指导意见》提出，推动各地将连接干线公路与 A 级旅游景区、旅游度假区的道路建设纳入交通建设规划，支持有条件地区打造串联主要旅游区的旅游交通环线。此外，政策鼓励建设旅游集散中心、旅游停车场等配套设施，进一步提升旅游交通服务水平。

图：2014-2025 年全国客运量情况

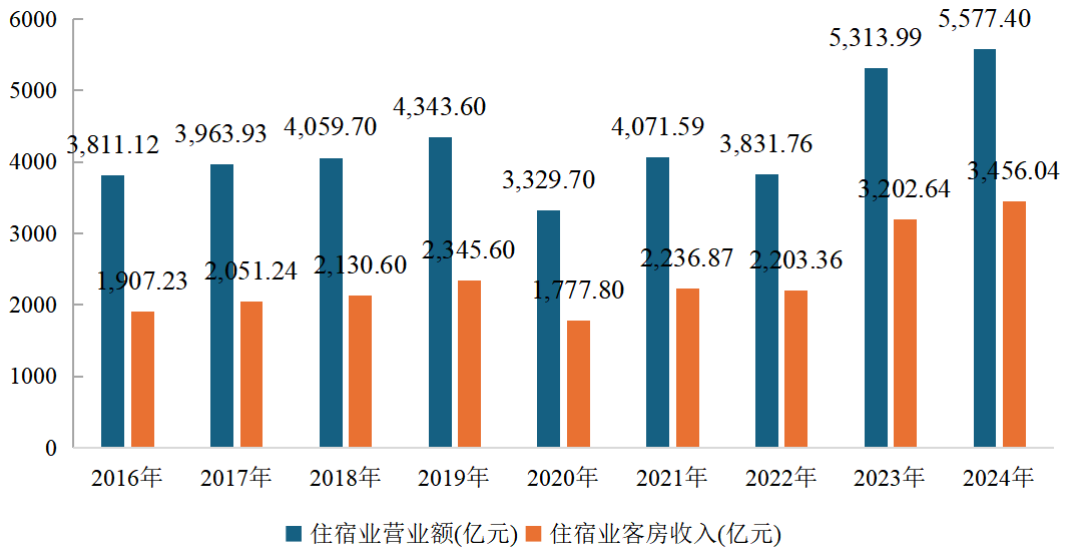


数据来源：国家统计局

（5）我国住宿业情况

需求的旺盛直接传导至住宿业的经营表现向好，从近十年国内住宿业营业额和客房收入数据来看，2024 年住宿业营业额达到 5,577.40 亿元，客房收入达 3,456.04 亿元，较 2023 年分别增长 4.9%和 7.9%，已显著超越 2019 年的历史峰值。这一趋势印证了行业复苏的韧性，也反映出中高端住宿产品的消费升级趋势——客房收入的增速持续高于整体营业额，表明住宿消费正从基础需求向品质体验升级，为中高端有限服务型酒店等资产创造了更广阔的盈利空间。

图：2016-2024 年国内住宿业营业额和客房收入情况



数据来源：国家统计局

4、行业竞争格局

当前酒店行业呈现头部集中化特征，中国前五大连锁酒店集团的酒店数量约占所有连锁酒店总数的 41.0%。

根据锦江酒店港股招股说明书显示，按 2024 年酒店数量计算，锦江酒店为中国及全球最大的连锁酒店集团。2024 年，按酒店数量计算，中国前五大连锁酒店集团的酒店数量约占所有连锁酒店总数的 41.0%，锦江酒店 2024 年在中国拥有约 1.22 万家酒店，位居中国所有连锁酒店集团首位；按客房数量计算，2024 年中国前五大连锁酒店集团的客房数量约占所有连锁酒店客房总数的 37.0%，锦江酒店在中国拥有约 120 万间客房，2024 年市场份额达 13.0%，自 2016 年起连续九年位列中国所有连锁酒店集团首位。

表：2024 年以连锁酒店客房数量计的前五大酒店集团

单位：万间

排名	酒店集团	客房总数量	市场份额
1	锦江酒店	120.00	13.0%
2	公司 A	110.00	12.0%
3	公司 B	50.00	5.4%
4	公司 C	30.00	3.3%

排名	酒店集团	客房总数量	市场份额
5	公司 D	30.00	3.3%
前五大		340.00	37.0%
其他		580.00	63.0%
连锁酒店客房总数量		**920.00**	**100.0%**

资料来源：锦江酒店港股招股说明书

表：2024 年以连锁酒店数量计的前五大酒店集团

单位：万家

排名	酒店集团	酒店总数量	市场份额
1	锦江酒店	1.22	12.7%
2	公司 A	1.10	11.4%
3	公司 B	0.70	7.3%
4	公司 D	0.48	5.0%
5	公司 E	0.44	4.6%
前五大		3.94	41.0%
其他		5.69	59.0%
连锁酒店总数量		**9.63**	**100.0%**

资料来源：锦江酒店港股招股说明书

5、行业历史发展情况

2007-2011 年为国内经济型酒店爆发式增长期。相较于单体酒店，经济型酒店凭借高性价比与标准化服务，快速契合市场需求并蓬勃兴起，实现规模快速扩张，每间可用客房收入（RevPAR）表现亮眼，但整体保持良好水平。

2012-2016 年，经济型酒店逐步迈入成熟阶段。受宏观经济波动和行业政策等因素影响，RevPAR 增速持续趋缓，2015 年更是承压下行出现负增长。这一态势导致 2016 年连锁酒店供给增速从高速回落，RevPAR 全年处于低位震荡状态。

2016 年第四季度至 2018 年第一季度，行业触底回升，中端酒店迎来发展机遇期。2018 年第二季度至 2019 年，RevPAR 再度承压下行。

2020-2022 年，行业受公共卫生事件冲击整体承压。受公共卫生事件影响期间，酒店 RevPAR 多数时段处于低迷状态，仅在出行需求恢复正常的阶段性周期内，出现短暂复苏反弹。

2023 年至今，行业开启复苏进程。2023 年起酒店行业逐步复苏，不同区域、不同行业龙头企业的经营复苏节奏呈现差异化特征。

6、行业未来发展趋势

（1）行业集中度与连锁酒店渗透率不断提升

与国际市场相比，中国酒店行业连锁渗透率仍有增长空间。头部酒店集团凭借资本与品牌优势，通过并购及整合中小酒店资源快速扩大市场份额。这一趋势既推动行业集中度提升，也给中小酒店生存带来压力。未来，随着头部企业持续扩大规模，行业整合步伐将进一步加快。

（2）品牌多元化与酒店个性化需求同步增长

随着旅游消费升级，越来越多消费者追求优质住宿体验，不再仅满足于价格实惠、位置便利等基本需求。在此背景下，中国酒店业出现结构性变化，中端及中高端酒店客房供应增速超过经济型酒店。国内头部酒店集团通过品牌多元化战略，推出更多小众品牌，以满足个性化、差异化市场需求，品牌矩阵已从经济型延伸至生活方式、度假、精品等领域，旨在强化客户黏性、提升市场竞争力。但需注意，新品牌孵化与运营成本较高，且品牌过度扩张可能引发同质化风险。

（3）中央预订系统与忠诚度计划优化

近期，越来越多酒店加大投入，提升通过中央预订系统实现的直接渠道预订率，此举旨在降低对在线旅游平台（OTA）的依赖，同时深化消费者关系。与此同时，酒店集团积极完善忠诚度计划生态，通过优化积分奖励体系、提供个性化会员福利等方式，提升客户留存率。

（4）技术发展驱动数字化转型

数字技术应用为酒店业提质增效注入新动能。头部酒店集团已广泛采用自助入住、智能机器人、移动应用程序及人工智能助手等技术，在优化客户体验的同时降低运营成本。但中小酒店受资金、人才、制度等因素制约，在科技投入与技术应用方面仍面临挑战，数字化水平的差距进一步拉大了行业发展鸿沟。

7、行业发展前景的有利和不利因素

（1）有利因素

1）政策支持力度持续加大

在政策端，国家持续加大对服务消费及住宿业的支持力度，为酒店行业发展创造了良好的政策环境。国务院《关于促进服务消费高质量发展的意见》从顶层设计层面明确了以新发展理念统筹扩大内需与供给侧改革的方向，提出通过提升服务品质、丰富消费场景、优化消费环境来激发服务消费内生动力，为住宿业的高质量发展奠定了坚实的政策基础。商务部等九部门联合印发的《关于促进住宿业高质量发展的指导意见》进一步细化了行业发展路径，明确了住宿业“品质化、智慧化、融合化、绿色化、国际化”的五大发展方向，并鼓励住宿业与旅游、康养等业态深度融合，为中高端酒店的品质升级与业态创新提供了清晰的政策指引。本项目作为连锁型中高端酒店，契合国家扩大消费、推动住宿业高质量发展的政策导向，上述政策形成的完整支撑体系，将为酒店行业的长期运营与价值提升提供有力保障。

2）消费需求结构与酒店档次结构高度匹配

我国酒店市场档次分布呈金字塔型结构，与当前消费市场对品质体验和性价比的双重需求高度契合，既满足了大众消费群体的住宿需求，又契合企业差旅成本控制趋势；文旅深度融合、“住宿+”跨界场景拓展以及入境游市场回暖，进一步丰富了行业的需求场景，为行业发展注入新的增长动力。

3）行业连锁化程度持续提升服务标准化、规范化

酒店行业连锁化率稳步提高，头部企业的市场集聚效应持续强化，连锁化运营模式凭借标准化服务体系、规范化管理流程的优势，有效保障了住宿产品品质的稳定性与一致性。同时，标准化、规范化的运营模式也降低了行业监管难度，便于监管部门开展统一化、高效化的行业管理，推动行业整体向高质量发展转型。

4）技术赋能提升行业效率

人工智能技术在酒店业的应用加速落地，众多酒店经营者积极规划布局相关应用场景，覆盖自助入住、智能运营决策、客户服务等多个核心环节，助力行业简化运营流程、实现供需精准匹配，推动行业向精细化、智能化运营转型。

（2）不利因素

近年全国酒店新增供给较多，部分区域出现供给与需求匹配度不足的情况，存量市场竞争日趋激烈。部分中低端酒店及非核心区位项目面临客源分流压力，单房收益提升面临一定挑战。

（三）行业特有经营模式及行业可比企业采用的商业模式、销售模式、盈利模式

1、本项目委托管理模式的潜在风险及对运营稳定性的影响

（1）管理服务质量适配性的潜在风险

项目运营效果与管理方的专业能力直接相关，若管理方的运营体系与本项目所在区域的市场需求适配度不足，或派驻团队的服务水平未达预期，可能短暂影响酒店的服务品质与客源吸引力。本项目可通过前期对运营管理机构资质和运营管理经验的严格筛选、合作过程中建立常态化考核机制，有效降低此类风险，保障运营质量的稳定性。

（2）合同灵活性与市场适配平衡的潜在风险

委托管理合同通常具有一定的合作周期，对管理权限、费用标准等条款有明确约定，在市场环境发生快速变化时，可能需要双方协商调整运营策略，存在短期适配成本。多数委托管理合同会预留灵活调整条款，通过前期充分协商可提前规避此类问题，不会对运营稳定性造成根本性影响。

（3）品牌声誉连带影响的潜在风险

本项目的市场形象与管理方的品牌声誉相关联，若管理方旗下其他项目出现负面舆情，可能对本项目产生短期间接影响。但由于酒店服务具有区域性特点，且通过强化本项目自身的服务品质与本地口碑建设，可有效弱化此类连带影响，保障核心客源的稳定性。

2、本项目委托管理模式的竞争力分析

（1）专业运营能力加持，快速实现标准化落地

委托管理模式可借助管理方成熟的标准化运营体系、专业的管理团队和丰富

的行业经验，快速完成酒店从筹备到运营的全流程搭建，有效降低因运营经验不足导致的试错成本。同时，标准化的服务流程和品质管控体系，能够保障酒店服务质量的稳定性，提升客户满意度和复购率，在区域市场中形成差异化竞争优势。

（2）品牌资源赋能，强化客源引流能力

合作管理方的品牌影响力和会员体系，是项目核心竞争力的重要组成部分。管理方的全国性会员网络、统一的预订平台和营销渠道，能够为项目带来稳定的客源输入，降低对本地零散客源和 OTA 平台的依赖度，提升客房入住率的稳定性。此外，品牌自带的市场认知度，可帮助项目在开业初期快速打开市场，缩短市场培育周期。

（3）轻资产运营属性，降低业主运营压力

委托管理模式可实现资产所有权与运营权的分离，业主无需投入大量精力搭建运营团队和管理体系，仅需履行监督职责，有效降低日常运营管理压力。同时，管理方的专业成本管控能力和供应链资源，能够在一定程度上优化项目的运营成本结构，提升项目的盈利空间，增强项目在区域市场的综合竞争力。

三、项目公司的经营模式

（一）主营业务概况及业务开展的时间

1、营业收入

表：项目公司近三年营业收入构成

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店客房	17,142.36	97.03%	18,944.16	97.15%	20,330.31	97.10%
餐饮服务[1]	122.00	0.69%	117.87	0.60%	123.18	0.59%

[1] 酒店的核心产品是住宿服务，餐饮常作为其重要的配套或增值服务。在销售时，酒店普遍采用“客房+早餐”或“全包价”等打包套餐模式。在这种情况下，餐饮服务是住宿产品不可分割的一部分，其收入在定价时已与房费合并计算，在实际收款和会计核算中通常作为一个整体收入处理，难以精确拆分。因此项目公司收入构成中，与房费打包收取的餐饮服务费合并核算在酒店客房收入中，餐饮服务收入仅核算单独收取的餐饮服务费。

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他	403.51	2.28%	438.45	2.25%	484.89	2.32%
合计	**17,667.87**	**100.00%**	**19,500.47**	**100.00%**	**20,938.38**	**100.00%**

最近三年，项目公司的营业收入分别为 20,938.38 万元、19,500.47 万元和 17,667.87 万元，收入主要来源为酒店客房收入、餐饮服务收入和其他收入，其他收入包括会籍礼包销售收入、商品销售收入、会议服务收入等。2023 年，随着公共卫生事件的结束，酒店业迎来明显复苏，因此当年度项目公司营业收入达到了 20,938.38 万元；2024 年及 2025 年，项目公司营业收入出现一定程度的阶段性下滑，主要系项目开业较早导致产品力有所下降，以及近年酒店市场新增供应导致市场竞争激烈所致。

2、营业成本

表：项目公司近三年营业成本构成

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店客房	13,247.42	93.44%	13,975.26	93.93%	12,906.99	89.65%
餐饮服务	780.03	5.50%	901.54	6.06%	981.51	6.82%
其他	149.26	1.05%	1.96	0.01%	508.30	3.53%
合计	**14,176.71**	**100.00%**	**14,878.75**	**100.00%**	**14,396.80**	**100.00%**

最近三年，项目公司的营业成本分别为 14,396.80 万元、14,878.75 万元和 14,176.71 万元，主要包括酒店客房成本、餐饮服务成本和其他成本。最近三年，酒店客房成本占营业成本的比例分别为 89.65%、93.93%和 93.44%。酒店客房成本占营业成本的比例较高，且在最近三年稳定保持在 89%以上，与营业收入构成匹配，整体符合酒店行业的成本构成特征。

（二）运营管理模式

截至 2025 年 12 月末，不动产项目运营管理模式为委托管理，委托方为华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期

资产支持专项计划”），受托方为上海锦江都城酒店管理有限公司（以下简称“锦江都城”）。委托运营管理期限自 2024 年 4 月 12 日签署的《上海市产权交易合同》项下交割日（“起始日”）起至起始日之日起满 3 年止。

委托方委托锦江都城负责标的公司及其所持有的酒店的商业运营及品牌管理等相关事项并同意锦江都城是托管酒店的唯一运营管理者，锦江都城根据委托方的授权就托管酒店提供租赁管理、物业服务、日常运营服务，并为提供前述服务之目的，许可标的公司及托管酒店使用“锦江都城酒店”商标。

（三）核心运营指标

2023-2025 年，不动产项目平均入住率（OCC）分别为 69.37%、62.26%及 61.93%。平均房价（ADR）分别为 279.83 元/间/天、273.58 元/间/天及 255.99 元/间/天。每间可售房收入（RevPAR）分别为 194.12 元/间/天、170.32 元/间/天及 158.53 元/间/天。

2023 年相比 2022 年，各项运营指标均出现明显提升，其中平均入住率（OCC）增长 18.78%，平均房价（ADR）增长 10.70%，每间可售房收入（RevPAR）增长 31.49%。上述运营指标的提升主要系由于公共卫生事件的结束，社会商旅及旅游需求出现大幅度反弹，带来房价与入住率的双提升。

2024 年及 2025 年，受宏观经济及酒店行业供求关系影响，叠加本项目底层资产普遍已经运营超过 10 年，产品及设施改造升级工作尚未全部完成，整体平均入住率分别下滑 10.26%及 0.53%，平均房价分别下滑 2.23%及 6.43%，每间可售房收入（RevPAR）分别下滑 12.26%及 6.92%。

表：不动产项目近三年主要经营指标

单位：元/间，%

不动产项目主要经营指标	2025 年		2024 年		2023 年	
	数据	同比	数据	同比	数据	同比
可供房数	1,081,345	-2.78%	1,112,275	6.20%	1,047,297	-2.56%
平均入住率（OCC）	61.93	-0.53%	62.26	-10.26%	69.37	18.78%
平均房价（ADR）	255.99	-6.43%	273.58	-2.23%	279.83	10.70%

不动产项目主要经营指标	2025 年		2024 年		2023 年	
	数据	同比	数据	同比	数据	同比
每间可售房收入（RevPAR）	158.53	-6.92%	170.32	-12.26%	194.12	31.49%

注：上述指标的计算公式如下：
（1）可供房数=可供房数（天）*期间天数
（2）平均入住率（OCC）＝使用房数 / 可供房数
（3）平均房价（ADR）＝客房收入 / 使用房数
（4）每间可售房收入（RevPAR）＝客房收入 / 可供房数
（5）平均入住率同比变化率=（本年度平均入住率/上年度平均入住率-1）*100%

（四）项目经营和招商策略

本项目底层资产围绕资产管理、经营提效及风险应对三大维度，制定精细化运营策略，保障资产稳健增值与现金流稳定。

1、资产管理

资产管理方面一是实施资产评估分级与“一店一策”策略，结合物业条件（楼龄、地段）、地段价值、经营表现（单房收益、净利润率）及改造成本与潜力，将资产划分为战略旗舰店（标杆赋能）、价值提升店（改造提效）、稳定现金流店（优化运营）三类，精准匹配运营方向；二是精准规划资本性投入，聚焦中高端体验核心，除日常维保外，优先投入睡眠、洗浴、智能系统、公区社交等直接提升定价能力的环节及节能系统等降本模块，通过建立模块化改造标准、集中采购与标准化施工，平衡投报周期、控制成本并缩短停业时长。

2、经营提效

经营提效聚焦数字化赋能与精细化成本管控。数字化方面，强化品牌标准落地，通过标准化流程、数字化工具及闭环客户反馈机制保障全域服务一致性；依托比邻星系统沉淀做房、保修等过程数据，聚焦核心服务价值创造，实现品质与效益平衡；搭建业绩、成本分析看板，推广自助入住机、送货机器人、AI 电话等数字化工具，为管理决策提供数据支撑。成本管控方面，以“向管理要利润”为核心，除关注租金等大额成本外，重点管控能耗、人工、洗涤、客耗品、早餐采购等日常支出，通过能耗对标、节能改造压降核心变动成本，建立“成本健康度”仪表盘，确保每笔支出精准服务于客户体验提升与运营效率优化。

3、风险应对

针对市场风险，建立多维度应对机制保障稳定运营。应对需求波动风险，一方面推动客源结构多元化，深耕协议客户、长住客及本地休闲客群，降低对单一旅游客源的依赖；另一方面实现收益管理敏捷化，建立市场变化快速调价机制，为不同客群定制差异化“产品包”。应对竞争与成本风险，依托集团规模优势，在价格、会员体系、品牌信任度上构建竞争壁垒，规避同质化价格战；通过能耗管理系统与预防性维护，结合“成本健康度”仪表盘动态监控变动成本，严控整体运营成本。应对资产贬值与政策风险，定期开展资产重估，密切跟踪市场租金及资产估值变化，对经营承压、位置优势弱化的物业提前评估改造、重定位或退出可行性；主动适配 ESG 发展趋势，将绿色改造、数据安全等合规要求纳入长期投资计划，转化为品牌核心竞争力。

（五）不动产资产现金流的回收流程以及管理系统

1、项目公司监管账户

在本基金存续期，项目公司将根据《项目公司监管协议》开立的专门用于接收本项目产生的项目运营收入及其他收入（如有），并对外进行支付的人民币资金账户。

2、现金流归集安排

（1）主要收入渠道

本项目底层资产收入来源主要为客房收入，分为线上直销、直连分销（OTA）以及线下直销三种收入渠道。线上直销主要指通过锦江荟（官网、APP、微信小程序等）预订酒店的线上渠道，这部分收入由上海锦江国际电子商务有限公司收取后与时尚之旅定期结算。直连分销（OTA）主要指通过第三方渠道（如携程、美团及其他平台）预订酒店的线上渠道，这部分收入由锦江信息技术（广州）有限公司向第三方渠道收取后与时尚之旅定期结算。线下直销主要指通过酒店门店预订并付款的方式。

（2）资金归集

在本基金存续期，项目公司应以项目公司监管账户收取不动产项目底层现金流入，即项目公司取得的项目运营收入等全部收入以及全部现金流入。

项目公司运营不动产项目而取得的所有收入，包括但不限于不动产项目的客房收入、餐饮收入及其他因不动产项目的合法运营、管理以及其他合法经营业务而产生的收入均应直接由项目公司监管账户收取。

监管银行负责及时自分公司监管账户向时尚之旅监管账户归集资金（但监管银行应保证分公司监管账户余额不低于基金管理人在银企直连系统/网上银行设置的浮动最低金额）。

四、关联交易与利益冲突

（一）报告期关联交易

1、基金管理人运用基金财产买卖不动产资产支持证券涉及的关联交易及其他关联交易概况

报告期内，基金管理人不存在运用基金财产买卖不动产资产支持证券的情况。

2、报告期内对项目运营、财务状况或未来发展等存在重要影响的重大关联交易的情况，包括关联方名称，交易内容，交易的必要性，交易价格的公允性、合理性

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《时尚之旅酒店管理有限公司审计报告》（信会师报字[2026]第 ZA21752 号），本项目近三年的关联交易情况如下：

（1）关联方及关联关系

截至尽调基准日，项目公司的母公司为华安资产。

表：华安资产基本信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
华安资产	上海	商务服务业	2.79 亿元	100.00	100.00

报告期内，其他涉及关联交易的关联方如下：

表：关联方清单

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海锦江国际酒店股份有限公司[注1]	历史母公司
锦江之星旅馆有限公司	同一历史母公司
上海锦江都城酒店管理有限公司	同一历史母公司
上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司	同一历史母公司
上海锦江国际旅馆投资有限公司	同一历史母公司
维也纳酒店有限公司	同一历史母公司
深圳锦江酒店管理有限公司	同一历史母公司
七天酒店（深圳）有限公司	同一历史母公司
锦江信息技术（广州）有限公司	同一历史母公司
上海锦江国际电子商务有限公司	同一历史母公司
上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店[注2]	同一历史间接控股方
上海金沙江大酒店有限公司	同一历史间接控股方
上海锦江旅游控股有限公司	同一历史间接控股方
深圳锦都酒店管理有限公司	同一历史母公司
杭州锦澈投资管理有限公司	同一历史母公司
七天四季酒店（广州）有限公司	同一历史母公司
武汉市七天酒店管理有限公司	同一历史母公司
上海维也纳酒店管理有限公司	同一历史母公司
深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	同一历史母公司
上海锦江品牌管理有限公司	同一历史母公司
上海锦江国际食品餐饮管理有限公司	同一历史母公司
上海锦江联采供应链有限公司	同一历史母公司
上海锦江资产管理有限公司	同一历史间接控股方
锦江国际集团财务有限责任公司	同一历史间接控股方
天津维也纳酒店管理有限公司	同一历史母公司
武汉市维也纳酒店管理有限公司	同一历史母公司
杭州维也纳酒店管理有限公司	同一历史母公司
嘉兴锦湖酒店管理有限公司	同一历史母公司
潮漫酒店管理（深圳）有限公司	同一历史母公司

注 1：2024 年 4 月 29 日，锦江酒店将所持有本公司 100%的股权全部转让给华安未来资产管理（上海）有限公司，在转让之前锦江酒店为本公司的母公司，其他关联方与本公司的关系基于锦江酒店为本公司的母公司的情况下，转让后以上公司不再为本公司关联方。

注 2：上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店曾用名为上海锦江国际酒店（集团）股份

有限公司新亚大酒店。

（2）最近三年关联交易情况

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告及项目公司提供的业务合同等资料，项目公司近三年涉及的主要关联交易情况如下：

1）关联交易情况

①采购商品/接受劳务的关联交易

表：采购商品/接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年	2024 年	2023 年
上海锦江国际电子商务有限公司	支付佣金	-	92.12	558.45
锦江信息技术(广州)有限公司	会籍礼包成本	-	-80.67	396.35
锦江信息技术(广州)有限公司	积分使用费	-	-0.99	24.72

②出售商品/提供劳务的关联交易

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告期内，来源于关联方的客房餐饮收入分别为 75.10 万元、14.53 万元及 0 万元。

③资金拆借的关联交易

表：资金拆借的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年	2024 年	2023 年
华安未来资产管理（上海）有限公司[注1]	资金拆借净额	-	65,202.25	-
华安未来资产管理（上海）有限公司	拆借利息	3,895.11	2,030.34	-
上海锦江国际酒店股份有限公司[注2]	资金拆借净额	-	-	3,232.82
上海锦江国际酒店股份有限公司	拆借利息	-	8.26	52.77

注 1：2024 年华安未来资产管理(上海)有限公司与时尚之旅酒店管理有限公司签订《股东借款协议》约定，本次借款金额为 1 亿元人民币，约定利率为年息 6%，借款期限为 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 3 月 5 日。

2024 年 3 月，华安未来资产管理(上海)有限公司与时尚之旅酒店管理有限公司签订《减资及债务确认协议》约定，时尚之旅酒店管理有限公司减少注册资本 56,666.67 万元人民币，

减资后注册资本变更为 33,333.33 万元人民币。

注 2：2022 年，上海锦江国际酒店股份有限公司与时尚之旅签订《借款协议》约定，本次借款金额为 1,800 万元人民币，借款利率为年息 1.15%。

2023 年，上海锦江国际酒店股份有限公司与时尚之旅签订《借款协议》约定，本次借款金额为 5,300 万元人民币，借款利率为年息 1.15%。

④其他关联交易

项目公司的客房收入及支付给 OTA 的佣金等部分存在通过锦江信息技术（广州）有限公司及上海锦江国际电子商务有限公司进行代收代付的行为。

表：代收代付统计表

单位：万元

关联方	代收代付的内容	2025 年	2024 年	2023 年
上海锦江国际电子商务有限公司	代收房费	-	2,061.91	7,659.44
锦江信息技术（广州）有限公司	代收房费	-	1,411.94	2,046.04
锦江信息技术（广州）有限公司	代收代付 OTA 佣金	-	87.92	233.57

2）关联方应收应付款项

①应收项目

表：应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金							
	锦江国际集团财务有限责任公司					278.85	
应收账款							
	锦江之星旅馆有限公司					2,584.85	
	上海锦江国际电子商务有限公司					115.29	
预付款项							

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海锦江国际电子商务有限公司					0.86	
其他应收款							
	锦江之星旅馆有限公司					4,962.16	
	上海锦江都城酒店管理有限公司					708.74	
	上海锦江国际酒店股份有限公司					6.30	
	上海锦江国际旅馆投资有限公司					0.91	
	上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司					2.36	
	上海维也纳酒店管理有限公司					1.48	
	深圳锦都酒店管理有限公司					5.09	
	深圳锦江酒店管理有限公司					2.67	
	武汉市七天酒店管理有限公司					0.24	

②应付项目

表：应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应付款				
	杭州锦澈投资管理有限公司			3.34
	锦江信息技术(广州)有限公司			281.83

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
	锦江之星旅馆有限公司			7,150.81
	七天四季酒店(广州)有限公司			0.40
	上海金沙江大酒店有限公司			5.66
	上海锦江都城酒店管理有限公司			2.48
	上海锦江国际电子商务有限公司			67.85
	上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店			6.31
	上海锦江国际旅馆投资有限公司			84.37
	上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司			500.00
	上海维也纳酒店管理有限公司			1.85
	深圳锦江酒店管理有限公司			0.11
	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司			257.19
长期借款				
	上海锦江国际酒店股份有限公司			3,233.96
长期应付款				
	华安未来资产管理(上海)有限公司	65,266.91	65,695.29	

（3）关联交易的必要性，交易价格的公允性、合理性

1）采购商品/接受劳务产生的关联交易

①必要性和合理性

A.上海锦江国际电子商务有限公司（以下简称“锦江国际电子商务”）

2022 年，时尚之旅与锦江国际电子商务签订了《时尚之旅中央预订服务合作协议》及《时尚之旅商旅订房服务合作协议》，协议中约定由锦江国际电子商务为时尚之旅提供客户酒店中央预订平台的运营、产品、技术支持及代结算服务。协议中约定了锦江国际电子商务将收取一定比例的技术服务费，包括商旅订房服务费、支付手续费等费用。

B 锦江信息技术（广州）有限公司（以下简称“锦江信息技术（广州）”）

2022 年，时尚之旅与锦江信息技术（广州）签订《时尚之旅会员积分、礼包及分销渠道合作协议》，协议中约定：

a.协议双方共同包装酒店会籍礼包供时尚之旅成员酒店销售，礼包销售收入扣除员工奖励后由时尚之旅成员酒店、协议双方三方共同分成；

b.会员以指定条件入住时尚之旅成员酒店后，锦江信息技术（广州）向会员奖励相应积分，该积分成本由该时尚之旅成员酒店承担，会员可在指定渠道使用积分抵扣时尚之旅成员酒店房间的房费。会员使用积分抵扣房费消耗的积分，由锦江信息技术（广州）向时尚之旅支付积分消耗费用。

②交易价格的公允性

深圳锦江酒店管理有限公司南山分公司与锦江国际电子商务、锦江信息技术（广州）分别签订了《锦江酒店（中国区）中央预订服务合作协议》《锦江酒店（中国区）与 WeHotel 商旅订房服务合作协议》《锦江酒店（中国区）酒店会籍礼包业务合作协议》。经核查，时尚之旅、深圳锦江酒店管理有限公司南山分公司分别与锦江国际电子商务、锦江信息技术（广州）签订的协议中，对于属于“锦江都城”品牌的酒店收取的预定服务费、会籍礼包分成比例、积分奖励及消耗规则不存在显著差异，因此，关联价格具有公允性。

2）出售商品/提供劳务产生的关联交易

①必要性和合理性

本项目存在锦江国际集团内部员工因公务需要（包括但不限于出差等）入住项目酒店的情形，相关交易属于业务经营活动，具有合理性。

②交易价格的公允性

经核查，锦江国际集团员工可通过集团自有平台、外部 OTA 渠道或线下预订等方式入住本项目酒店，其支付方式包括公司统一结算与个人先行垫付后报销等类型。相关支付价格与外部客户未见显著差异，交易定价具备公允性。

3）关联方资金拆借产生的关联交易

①必要性和合理性

A 华安资产

2024 年，华安资产与时尚之旅签订《股东借款协议》约定，本次借款金额为 1 亿元人民币，约定利率为年息 6%，借款期限 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 3 月 5 日。

2024 年 3 月华安资产与时尚之旅签订《减资及债务确认协议》约定，时尚之旅减少注册资本 56,666.67 万元人民币，减资后注册资本变更为 33,333.33 万元人民币。

B.锦江酒店

2022 年，锦江酒店与时尚之旅签订《借款协议》，约定因时尚之旅业务发展需要，向锦江酒店借款。本次借款金额为 1,800 万元人民币，借款利率为年息 1.15%，截至尽调基准日该合同已终止。

2023 年，锦江酒店与时尚之旅签订《借款协议》，约定因时尚之旅业务发展需要，向锦江酒店借款。本次借款金额为 5,300 万元人民币，借款利率为年息 1.15%，截至尽调基准日该合同已终止。

综上，上述关联方资金拆借基于真实的业务背景与经营需要而发生，具有充分的必要性与商业合理性。

②交易价格的公允性

时尚之旅于 2022 年及 2023 年分别向锦江酒店借入 1,800 万元及 5,300 万元，按年利率 1.15%计息。锦江酒店同期发生的 2 笔其他借款协议与上述借款均采用同一利率，详见下表，交易定价具备公允性。

表：锦江酒店同期借款明细表

贷款人	借款人	借款本金（万元）	利率
锦江酒店	时尚之旅	1,800	1.15%
锦江酒店	时尚之旅	5,300	1.15%
锦江酒店	七天酒店（深圳）有限公司	380	1.15%
锦江酒店	锦江之星旅馆有限公司	6,300	1.15%

综上，关联交易整体存在合理性、必要性，关联交易价格公允，与市场交易

价格或独立第三方价格不存在较大差异。

（4）关联交易风险缓释措施

经核查及项目公司确认，本项目的关联交易履行了必要的程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求，该等基于决策程序的关联交易定价不存在显失公允的情形。

本基金发行后，项目公司与关联方必要的关联交易，将根据有关法律法规的规定、项目公司内部管理控制要求执行，履行必要的决策程序，确保关联交易定价不存在显失公允的情形，并遵守基金关联交易制度等严格履行信息披露义务和有关报批程序，关联交易风险相对可控。

（5）报告期内项目公司与原始权益人及其关联方之间的交易情况

锦江资管为本基金的原始权益人。根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告及项目公司提供的业务合同等资料，项目公司与锦江资管及其关联方的主要交易及往来等情况如下：

1）涉及关联交易的其他关联方

报告期内，其他涉及关联交易的关联方如下：

表：关联方清单

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海锦江国际酒店股份有限公司	同一间接控股方
锦江之星旅馆有限公司	同一间接控股方
上海锦江都城酒店管理有限公司	同一间接控股方
上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司	同一间接控股方
上海锦江国际旅馆投资有限公司	同一间接控股方
维也纳酒店有限公司	同一间接控股方
上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店[注1]	同一间接控股方
深圳锦江酒店管理有限公司	同一间接控股方
七天酒店（深圳）有限公司	同一间接控股方
上海金沙江大酒店有限公司	同一间接控股方
锦江信息技术（广州）有限公司	同一间接控股方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海锦江国际电子商务有限公司	同一间接控股方
上海锦江旅游控股有限公司	同一间接控股方
深圳锦都酒店管理有限公司	同一间接控股方
福州市鼓楼区锦旅投资有限公司[注2]	同一间接控股方
杭州锦澈投资管理有限公司	同一间接控股方
七天四季酒店（广州）有限公司	同一间接控股方
武汉市七天酒店管理有限公司	同一间接控股方
上海维也纳酒店管理有限公司	同一间接控股方
深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	同一间接控股方
希岸酒店管理(广州)有限公司	同一间接控股方
喆啡酒店管理（深圳）有限公司	同一间接控股方
丽枫舒适酒店管理（深圳）有限公司	同一间接控股方
上海锦江品牌管理有限公司	同一间接控股方
上海锦江国际食品餐饮管理有限公司	同一间接控股方
上海锦江联采供应链有限公司	同一间接控股方
锦江国际集团财务有限责任公司	同一间接控股方
锦江国际酒店管理有限公司	同一间接控股方
天津维也纳酒店管理有限公司	同一间接控股方
武汉市维也纳酒店管理有限公司	同一间接控股方
杭州维也纳酒店管理有限公司	同一间接控股方
嘉兴锦湖酒店管理有限公司	同一间接控股方
潮漫酒店管理（深圳）有限公司	同一间接控股方
上海七天居酒店管理有限公司	同一间接控股方
上海七天投资管理有限公司	同一间接控股方
成都市七天酒店管理有限公司	同一间接控股方

注 1：上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店曾用名为上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司新亚大酒店。

注 2：福州市鼓楼区锦旅投资有限公司曾用名为福州锦旅投资管理有限公司。

2）关联交易情况

①采购商品/接受劳务的关联交易

表：采购商品/接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年	2024 年	2023 年
上海锦江国际电子商务有限公司	支付佣金	268.54	275.59	558.45
锦江信息技术(广州)有限公司	会籍礼包成本	149.26	1.96	396.35
锦江信息技术(广州)有限公司	积分使用费	37.70	12.02	24.72

②出售商品/提供劳务的关联交易

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告期内，来源于原始权益人及其关联方的客房餐饮收入分别为 75.10 万元、51.82 万元及 77.85 万元。

③资金拆借的关联交易

表：资金拆借的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年	2024 年	2023 年
上海锦江国际酒店股份有限公司	资金拆借净额	-	-	3,232.82
上海锦江国际酒店股份有限公司	利息支出	-	8.26	52.77

④其他关联交易

A.项目公司的客房收入、支付给 OTA 的佣金、员工补充医疗保险等事项部分存在通过锦江信息技术（广州）有限公司、上海锦江国际电子商务有限公司及锦江之星旅馆有限公司进行代收代付的行为。

表：代收代付统计表

单位：万元

关联方	代收代付的内容	2025 年	2024 年	2023 年
上海锦江国际电子商务有限公司	代收房费	5,969.62	5,717.88	7,659.44
锦江信息技术(广州)有限公司	代收房费	6,800.86	5,243.85	2,046.04
锦江信息技术(广州)有限公司	代收代付 OTA 佣金	898.48	562.88	233.57
锦江之星旅馆有限公司	代付补充医疗保险	27.93	-	-

B.收到上海锦江都城酒店管理有限公司补偿款，金额为 7,536.91 万元。

3）关联方应收应付款项

①应收项目

表：应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金							
	锦江国际集团财务有限责任公司					278.85	
应收账款							
	锦江之星旅馆有限公司	0.38				2,584.85	
	锦江信息技术（广州）有限公司	0.82		331.17			
	上海锦江国际电子商务有限公司	263.00		44.12		115.29	
	上海七天投资管理有限公司	4.20					
预付款项							
	上海锦江国际电子商务有限公司					0.86	
其他应收款							
	锦江之星旅馆有限公司	4,818.83		2,094.29		4,962.16	
	上海锦江都城酒店管理有限公司	87.24		44.44		708.74	
	上海锦江国际酒店股份有限公司	6.30		6.30		6.30	
	上海锦江国际旅馆投资有限公司	2.43		2.43		0.91	
	上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司					2.36	
	上海维也纳酒店管理有限公司			0.29		1.48	
	深圳锦都酒店管理有限公司	24.96		10.53		5.09	
	深圳锦江酒店管理有限公司			4.41		2.67	
	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	2.28					
	武汉市七天酒店管理有限公司	3.87		2.42		0.24	

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	喆啡酒店管理（深圳）有限公司	3.59		1.89			
	成都市七天酒店管理有限公司	1.25					

②应付项目

表：应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付账款				
	上海锦江国际旅馆投资有限公司	0.07	0.07	
	锦江之星旅馆有限公司	1.52		
	上海锦江国际食品餐饮管理有限公司		0.68	
	上海锦江品牌管理有限公司	1.52		
	上海七天居酒店管理有限公司	1.36		
其他应付款				
	福州市鼓楼区锦旅投资有限公司	0.09		
	杭州锦澈投资管理有限公司			3.34
	锦江信息技术（广州）有限公司	127.94	105.04	281.83
	锦江之星旅馆有限公司	29.37	114.49	7,150.81
	丽枫舒适酒店管理（深圳）有限公司	0.55	0.11	
	七天酒店（深圳）有限公司	2.86	1.25	
	七天四季酒店（广州）有限公司	2.07	1.63	0.40
	上海金沙江大酒店有限公司	5.66	5.66	5.66
	上海锦江都城酒店管理有限公司	12,495.51	4,772.63	2.48
	上海锦江国际电子商务有限公司	200.88	27.28	67.85
	上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店		20.09	6.31
	上海锦江国际旅馆投资有限公司	1.85	1.85	84.37
	上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司			500
	上海锦江品牌管理有限公司	1.23		

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
	上海维也纳酒店管理有限公司	0.32	2.73	1.85
	深圳锦江酒店管理有限公司	43.40	8.69	0.11
	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	2.38	1.53	257.19
	维也纳酒店有限公司	5.79		
	希岸酒店管理(广州)有限公司	0.45	0.45	
	喆啡酒店管理（深圳）有限公司		0.11	
	上海锦江国际酒店股份有限公司	0.001		
	上海锦江国际酒店股份有限公司	12.83		
	上海七天居酒店管理有限公司	2.10		
长期借款				
	上海锦江国际酒店股份有限公司			3,233.96

4）关联交易的必要性，交易价格的公允性、合理性

关联交易的必要性、公允性、合理性见本节之“一、报告期关联交易”之“（二）报告期内对项目运营、财务状况或未来发展等存在重要影响的重大关联交易的情况，包括关联方名称，交易内容，交易的必要性，交易价格的公允性、合理性”之“3、关联交易的必要性，交易价格的公允性、合理性”。

3、不动产项目现金流来源于关联方的情况

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，并经核查本项目协议、合同等，本项目存在支付给锦江国际电子商务佣金、支付给锦江信息技术（广州）会籍礼包成本及积分成本、收取积分房费、锦江国际集团内部员工因公入住本项目产生收入等情形，以上交易存在合理性且必要性，且上述关联交易可能将延续至不动产基金存续期间。但本项目现金流穿透来自于终端客户，较为分散，本项目实现市场化运营，不存在实质依赖关联方经营的情形。

本基金将严格按照本基金关于关联交易的相关规定执行，根据交易金额大小履行必要的审批程序，且需要定期披露关联交易情况，接受公众监督。

（二）利益冲突

1、原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情形

本基金的原始权益人为锦江资管，锦江资管的控股股东为锦江国际集团，实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会，锦江国际集团及锦江资管持有的其他同类不动产项目如下：

（1）锦江资管

1）截至 2025 年末，锦江资管持有的酒店情况如下表所示：

表：锦江资管持有的酒店清单

酒店种类	锦江资管持有权益并自行管理	
	酒店数（个）	客房数（间）
全服务型酒店	1	669
有限服务酒店	1	273
合计	**2**	**942**

2）项目周边 3 公里内锦江资管持有的其他酒店

截至 2025 年末，本项目周边 3 公里内锦江资管未持有其他酒店。

（2）锦江国际集团

1）截至 2025 年末，锦江国际集团持有的酒店情况如下表所示：

表：锦江国际集团持有的酒店清单

单位：个、间

酒店种类	锦江国际集团持有权益并自行管理		锦江国际集团持有权益并交由第三方管理		酒店数合计	客房数合计
	酒店数	客房数	酒店数	客房数		
全服务型酒店	100	27,251	4	1,417	**104**	**28,668**
有限服务酒店	662	75,238	0	0	**662**	**75,238**
合计	**762**	**102,489**	**4**	**1,417**	**766**	**103,906**

2）锦江国际集团持有的其他同类资产与本项目底层资产同业竞争风险分析

锦江国际集团是国内规模最大的旅游酒店集团之一，酒店经营业态布局丰富，多元化程度较高。锦江国际集团持有的同类资产分散于各国、国内各省市的各个区域，其持有的部分酒店可能与本项目存在一定程度的同业竞争。具体分析如下：

①在酒店类型方面，本项目底层资产均属于有限服务酒店中的中高端酒店，而集团持有的其他酒店可分为全服务型酒店和有限服务酒店，不同酒店类型的定位和目标客群存在一定差异；

②从锦江国际集团管理策略方面，为规避内部同业竞争问题，自 2022 年 1 月起，锦江国际集团将原本按品牌划分的管理模式，调整为“区域+品牌”双维度管理的模式。自 2024 年 1 月起，进一步统一为区域单一维度管理模式，取消品牌管理维度，形成“区域-省区-片区（城市）-门店”的四级管理架构，门店由所在城市片区统一管理，减少了不同品牌间的同业竞争风险。

综上，锦江国际集团持有的酒店品牌及数量较多，与本项目可能存在一定程度的同业竞争，为进一步缓释同业竞争风险，锦江国际集团已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，且城市片区统一管理的模式有助于减少不同品牌间的同业竞争。

2、原始权益人、运营管理机构同时向不动产基金以外的其他机构提供同类不动产项目运营管理服务的情形

本项目原始权益人为锦江资管，运营管理机构包括运营管理统筹机构和运营管理实施机构。运营管理统筹机构为原始权益人锦江资管，运营管理实施机构为锦江国际旅馆。

截至 2025 年 12 月末，锦江资管和锦江国际旅馆同时向不动产基金以外的其他机构提供同类不动产项目运营管理服务的情况具体如下：

（1）锦江资管

1）截至 2025 年 12 月末，锦江资管运营的酒店情况如下表所示：

表：锦江资管运营的酒店清单

酒店种类	锦江资管持有权益并自行管理	
	酒店数（个）	客房数（间）
全服务型酒店	1	669
有限服务酒店	1	273
合计	**2**	**942**

2）项目周边 3 公里内锦江资管运营的其他酒店

截至 2025 年 12 月末，本项目周边 3 公里内锦江资管未运营其他酒店。

（2）锦江国际旅馆

截至 2025 年 12 月末，锦江国际旅馆运营的酒店情况如下表所示：

1）按管理类型分类

表：锦江国际旅馆运营的其他酒店清单（按管理类型分类）

序号	管理类型	酒店数（个）	客房数（间）
1	直营（自有）	9	1,391
2	直营（租赁）	88	11,373
3	加盟	208	23,047
合计		**305**	**35,811**

2）按酒店类型分类

表：锦江国际旅馆运营的其他酒店清单（按酒店类型分类）

序号	酒店类型	酒店数（个）	客房数（间）
1	全服务型酒店	-	-
2	有限服务酒店	**305**	**35,811**
	其中：中端及以上酒店	188	21,338
	其中：经济型酒店	117	14,473
合计		**305**	**35,811**

3）项目周边 3 公里内运营的其他中高端酒店列表

表：项目周边 3 公里内运营的其他酒店列表

序号	城市	门店名称	酒店类型	地址	开业时间	客房数（间）	物业权属
1	石家庄	石家庄长安万达北宋地铁站锦江都城酒店	中高端	河北省石家庄市长安区建华城市广场 B 座	2022-9-30	65	加盟
2	泉州	泉州晋江机场阳光夜市锦江都城酒店	中高端	福建省泉州市晋江市阳光路 74 号阳光堡钻酒店	2023-12-29	109	加盟

序号	城市	门店名称	酒店类型	地址	开业时间	客房数（间）	物业权属
3	长沙	长沙五一广场 IFS 国金中心锦江都城酒店	中高端	湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路一段 540 号国贸金融中心	2023-10-30	87	加盟
4	武汉	武汉江汉路步行街江滩丽芮酒店	中高端	湖北省武汉市江汉区中山大道 818 号	2025-9-29	106	加盟
5	郑州	郑州嵩山路嵩淮地铁站锦江都城酒店	中高端	郑州市二七区嵩山南路 1 号	2018-9-29	96	加盟
6	江阴	锦江都城酒店（江阴八佰伴中山公园地铁站店）	中高端	江阴市暨阳路 20 号	2020-12-18	104	加盟

4）锦江国际旅馆运营的其他同类资产与本项目底层资产同业竞争风险相对可控

锦江国际旅馆运营的同类资产在商业空间布局上整体坚持科学合理规划。锦江国际旅馆运营的同类资产分散于各省市的各个区域，同类资产中仅有 6 家中高端酒店位于本项目 3 公里内，可能存在一定程度的同业竞争。

但以上 6 家酒店与本项目底层资产在资产体量、集团管理策略等方面存在差异，整体竞争程度可控，同业竞争风险相对可控，具体分析如下：

①在资产体量方面，本项目底层资产与锦江国际旅馆运营的其他中高端品牌资产对比如下：

表：资产体量对比

序号	本项目名称	本项目客房数（间）	同类项目名称	同类项目客房数（间）
1	锦江都城石家庄裕华店	147	石家庄长安万达北宋地铁站锦江都城酒店	65
2	锦江都城晋江梅岭店	145	泉州晋江机场阳光夜市锦江都城酒店	109
3	锦江都城长沙开福五一广场店	152	长沙五一广场 IFS 国金中心锦江都城酒店	87
4	锦江都城武汉积玉桥店	147	武汉江汉路步行街江滩丽芮酒店	106
5	锦江都城郑州二七店	129	郑州嵩山路嵩淮地铁站锦江都城酒店	96
6	锦江都城江阴澄江店	159	锦江都城酒店（江阴八佰伴中山公园地铁站店）	104

序号	本项目名称	本项目客房数（间）	同类项目名称	同类项目客房数（间）
合计		**879**		**567**

综上可得，本项目底层资产与锦江国际旅馆运营的其他中高端品牌酒店相比，客房数量较多，体量较大；

②从集团管理策略方面，为防范内部同业竞争问题，自 2022 年 1 月起，锦江国际集团将原本按品牌划分的管理模式，调整为“区域+品牌”双维度管理的模式。自 2024 年 1 月起，进一步统一为区域单一维度管理模式，取消品牌管理维度，形成“区域-省区-片区（城市）-门店”的四级管理架构，门店由所在城市片区统一管理，减少了不同品牌间的同业竞争问题。

综上，锦江国际旅馆运营的酒店品牌及数量较多，在空间布局上整体坚持科学合理规划。其中，本项目底层资产与锦江国际旅馆运营的本项目 3 公里以内的其他中高端酒店可能存在一定程度的同业竞争，但在资产体量、集团管理策略等方面与本项目存在差异，未来因同业竞争而导致的影响有限，整体竞争程度可控。

3、基金管理人管理多个同类不动产基金的情形

截至尽调基准日，基金管理人无其他在管理的同类型商业不动产证券投资基金。

基金管理人后续若同时管理其他投资于商业不动产的不动产证券投资基金，如该等不动产证券投资基金的投资策略、不动产项目所在区域、不动产项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他不动产证券投资基金将可能面临潜在利益冲突，包括：投资、项目收购、运营、采购服务、市场地位及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突。

（三）本基金利益冲突的防范措施

1、基金管理人

本基金拟通过以下措施缓释相关潜在利益冲突风险，包括：

（1）基金管理人内部制度层面

在本基金的运作中，基金管理人已建立健全内部审批机制和评估机制，采取切实有效措施，防范和尽力避免利益冲突，保护投资者合法权益。针对公募 REITs 业务，基金管理人制定了《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）投资管理业务操作规程》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）项目运营制度》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）风险管理制度》等，建立了不动产基金的投资、运营的相关规则，以防范可能发生的利益冲突。

（2）不动产基金的运营管理层面

针对运营管理过程中的关联交易事项，基金管理人将遵循投资者利益优先原则，以公允的价格和方式开展，并根据法律法规以定期报告或临时报告的方式予以披露。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

（3）不动产基金的投资扩募层面

基金管理人通过信息隔离和决策流程独立等方式来防范利益冲突。基金拟扩募并新购入不动产项目时，基金管理人将依法召集基金份额持有人大会对相关事项进行审议表决。

2、原始权益人

为避免可能出现的利益冲突，不动产基金存续期间，本基金的原始权益人将严格遵守相关法律法规的规定，控制与项目公司、不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，并及时披露与项目公司、不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

原始权益人已出具关于避免同业竞争的承诺函。

3、运营管理机构

运营管理机构将严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

本基金针对与运营管理机构可能存在的利益冲突采取了如下风险缓释措施：

（1）在基金管理人、项目公司和运营管理机构等相关方签署的《运营管理协议》中约定，运营管理机构承诺其将在履行协议项下职责和义务的过程中始终为商业不动产基金财产的最大利益行事，并尽最大努力促进和保护商业不动产基金财产的最大利益。运营管理机构将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或酒店项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或酒店项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供酒店运营管理服务或同时直接或间接持有其他酒店项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的酒店项目在人员、业务等方面独立运营，确保隔离不同酒店项目之间的商业或其他敏感信息，避免不同酒店项目在运营管理方面的交叉和冲突。

（2）运营管理统筹机构出具承诺函，承诺如下：

1）本公司将根据自身针对酒店项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2）如本公司持有或运营不动产项目同区域三公里范围内的竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用原始权益人或运营管理统筹机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3）平等对待本公司和/或本公司控制的关联方提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不得故意降低不动产基金项下的不动产项目的市场竞争能力。

4）在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

（3）运营管理实施机构出具承诺函，承诺如下：

1）本公司将根据自身针对不动产项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2）如本公司持有或运营不动产项目的“竞争性项目”的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。在本公司担任本项目的运营管理实施机构期间，以每个酒店项目的正门为中心，在以下所列半径区域范围内，运营管理实施机构不会开业经营（自营、特许或者管理等方式）另一家“锦江都城”品牌的酒店：

①一线城市：1.5 公里半径范围内；

②新一线城市、二线城市、省会城市：2 公里半径范围内；

③其他城市及百强县：2.5 公里半径范围内；

④县及乡镇：3 公里半径范围内。

（以上各级城市及百强县的划分标准以本公司与基金管理人协商确定的榜单为准）

在本承诺出具时，已经签订特许、管理等相关协议或者已经开业的同品牌酒店不受该等约定限制。为避免歧义，本条款不适用于非酒店产品（包括住宅公寓、私人别墅开发、分时度假、间隔或分式产权项目）。

3）平等对待本公司和/或本公司控制的关联方提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不得故意降低不动产基金项下的不动产项目的市场竞争能力。

4）在本公司担任本项目的运营管理实施机构期间，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

五、项目公司的历史财务表现

（一）不动产资产财务报表

立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了时尚之旅2023年度、2024年度及2025年度的财务报表，并出具了编号为“信会师报字[2026]第ZA21752号”的审计报告。

1、资产负债表

表：资产负债表

单位：万元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金	13,649.90	4,011.09	457.99
应收账款	418.08	822.57	4,567.54
预付款项	84.24	147.13	124.33
其他应收款	5,103.74	2,423.63	5,931.92
存货	160.60	174.21	186.15
其他流动资产	695.53	788.51	736.06
流动资产合计	**20,112.09**	**8,367.15**	**12,003.99**
非流动资产			
固定资产	95,236.06	97,919.34	97,527.93
在建工程	825.04	145.63	5,068.92
使用权资产	9.71	12.95	16.19
无形资产	-	0.27	0.83
递延所得税资产	258.28	770.02	130.14
其他非流动资产	4,012.14	4,157.19	4,343.55
非流动资产合计	**100,341.23**	**103,005.39**	**107,087.57**
资产总计	**120,453.32**	**111,372.54**	**119,091.56**
流动负债			
应付账款	4,479.61	4,394.11	5,739.09
预收账款	19.91	-	-
合同负债	210.69	32.82	64.64
应付职工薪酬	16.69	16.67	11.58
应交税费	490.06	337.63	353.61

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应付款	13,400.93	5,928.36	16,041.19
一年内到期的非流动负债	7.03	3.19	6.66
其他流动负债	10.23	1.47	-
流动负债合计	**18,635.14**	**10,714.25**	**22,216.77**
非流动负债			
长期借款	-	-	3,233.96
租赁负债	3.57	6.99	10.18
长期应付款	65,118.48	65,695.29	-
其他非流动负债	319.90	332.80	345.70
非流动负债合计	**65,441.95**	**66,035.08**	**3,589.84**
负债合计	**84,077.09**	**76,749.32**	**25,806.61**
所有者权益			
实收资本	33,333.33	33,333.33	90,000.00
资本公积	7,536.91	-	-
盈余公积	1,850.78	1,850.78	1,850.78
未分配利润	-6,344.79	-560.90	1,434.18
所有者权益合计	**36,376.23**	**34,623.21**	**93,284.96**
负债和所有者权益总计	**120,453.32**	**111,372.54**	**119,091.56**

2、利润表

表：利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**17,667.87**	**19,500.47**	**20,938.38**
其中：营业收入	17,667.87	19,500.47	20,938.38
二、营业总成本	**22,701.32**	**21,621.37**	**19,073.75**
其中：营业成本	14,176.71	14,878.75	14,396.80
税金及附加	1,171.35	1,223.61	1,110.83
销售费用	1,426.52	1,410.93	1,498.78
管理费用	2,081.34	2,084.34	2,058.29
财务费用	3,845.40	2,023.74	9.06

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
其中：利息费用	3,895.53	2,039.14	52.87
利息收入	59.11	24.07	51.85
加：其他收益	30.18	166.07	411.24
信用减值损失	33.19	-568.29	-65.03
资产处置收益	5.05	6.32	3.91
三、营业利润	**-4,965.03**	**-2,516.79**	**2,214.76**
加：营业外收入	**25.79**	**20.99**	**11.60**
减：营业外支出	62.71	122.25	103.82
四、利润总额	**-5,001.94**	**-2,618.05**	**2,122.54**
减：所得税费用	781.95	-622.97	529.00
五、净利润	**-5,783.89**	**-1,995.08**	**1,593.54**
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	**-5,783.89**	**-1,995.08**	**1,593.54**

3、现金流量表

表：现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	14,461.24	23,809.90	21,425.18
收到其他与经营活动有关的现金	8,703.27	5,777.44	1,166.37
经营活动现金流入小计	**23,164.51**	**29,587.34**	**22,591.55**
购买商品、接受劳务支付的现金	4,660.70	5,030.90	6,947.33
支付给职工以及为职工支付的现金	5,184.12	5,619.48	5,292.24
支付的各项税费	1,469.65	1,642.19	1,883.57
支付其他与经营活动有关的现金	761.82	812.18	4,664.58
经营活动现金流出小计	**12,076.29**	**13,104.76**	**18,787.72**
经营活动产生的现金流量净额	**11,088.22**	**16,482.59**	**3,803.83**
投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.24	6.61	10.08
投资活动现金流入小计	**4.24**	**6.61**	**10.08**
购建固定资产、无形资产和其他长期资	4,549.74	3,535.91	7,176.46

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
产支付的现金			
投资活动现金流出小计	**4,549.74**	**3,535.91**	**7,176.46**
投资活动使用的现金流量净额	**-4,545.49**	**-3,529.30**	**-7,166.39**
筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	-	10,000.00	5,300.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7,536.91	-	-
筹资活动现金流入小计	**7,536.91**	**10,000.00**	**5,300.00**
偿还债务支付的现金	4,471.92	6,242.80	3,867.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	13,157.38	52.26
筹资活动现金流出小计	**4,471.92**	**19,400.18**	**3,919.44**
筹资活动使用的现金流量净额	**3,064.99**	**-9,400.18**	**1,380.56**
现金及现金等价物净增加额	**9,607.72**	**3,553.10**	**-1,982.00**
加：期初现金及现金等价物余额	4,011.09	457.99	2,440.00
期末现金及现金等价物余额	**13,618.81**	**4,011.09**	**457.99**

（二）不动产项目财务状况及经营业绩分析

1、营业收入和营业成本分析

（1）营业收入

表：项目公司近三年营业收入构成

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店客房	17,142.36	97.03%	18,944.16	97.15%	20,330.31	97.10%
餐饮服务[2]	122.00	0.69%	117.87	0.60%	123.18	0.59%
其他	403.51	2.28%	438.45	2.25%	484.89	2.32%
合计	**17,667.87**	**100.00%**	**19,500.47**	**100.00%**	**20,938.38**	**100.00%**

最近三年，项目公司的营业收入分别为 20,938.38 万元、19,500.47 万元和 17,667.87 万元，收入主要来源为酒店客房收入、餐饮服务收入和其他收入，其他收入包括会籍礼包销售收入、商品销售收入、会议服务收入等。2023 年，随着公

[2] 酒店的核心产品是住宿服务，餐饮常作为其重要的配套或增值服务。在销售时，酒店普遍采用“客房+早餐”或“全包价”等打包套餐模式。在这种情况下，餐饮服务是住宿产品不可分割的一部分，其收入在定价时已与房费合并计算，在实际收款和会计核算中通常作为一个整体收入处理，难以精确拆分。因此项目公司收入构成中，与房费打包收取的餐饮服务费合并核算在酒店客房收入中，餐饮服务收入仅核算单独收取的餐饮服务费。

共卫生事件的结束，酒店业迎来明显复苏，因此当年度项目公司营业收入达到了20,938.38万元；2024年及2025年，项目公司营业收入出现一定程度的阶段性下滑，主要系项目开业较早导致产品力有所下降，以及近年酒店市场新增供应导致市场竞争激烈所致。

（2）营业成本

表：项目公司近三年营业成本构成

单位：万元

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店客房	13,247.42	93.44%	13,975.26	93.93%	12,906.99	89.65%
餐饮服务	780.03	5.50%	901.54	6.06%	981.51	6.82%
其他	149.26	1.05%	1.96	0.01%	508.30	3.53%
合计	**14,176.71**	**100.00%**	**14,878.75**	**100.00%**	**14,396.80**	**100.00%**

最近三年，项目公司的营业成本分别为14,396.80万元、14,878.75万元和14,176.71万元，主要包括酒店客房成本、餐饮服务成本和其他成本。最近三年，酒店客房成本占营业成本的比例分别为89.65%、93.93%和93.44%。酒店客房成本占营业成本的比例较高，且在最近三年稳定保持在89%以上，与营业收入构成匹配，整体符合酒店行业的成本构成特征。

2、资产、负债及所有者权益分析

（1）资产分析

表：项目公司近三年资产结构

单位：万元

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产						
货币资金	13,649.90	11.33%	4,011.09	3.60%	457.99	0.38%
应收账款	418.08	0.35%	822.57	0.74%	4,567.54	3.84%
预付款项	84.24	0.07%	147.13	0.13%	124.33	0.10%
其他应收款	5,103.74	4.24%	2,423.63	2.18%	5,931.92	4.98%
存货	160.60	0.13%	174.21	0.16%	186.15	0.16%
其他流动资产	695.53	0.58%	788.51	0.71%	736.06	0.62%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	**20,112.09**	**16.70%**	**8,367.15**	**7.51%**	**12,003.99**	**10.08%**
非流动资产						
固定资产	95,236.06	79.06%	97,919.34	87.92%	97,527.93	81.89%
在建工程	825.04	0.68%	145.63	0.13%	5,068.92	4.26%
使用权资产	9.71	0.01%	12.95	0.01%	16.19	0.01%
无形资产	-	-	0.27	0.00%	0.83	0.00%
递延所得税资产	258.28	0.21%	770.02	0.69%	130.14	0.11%
其他非流动资产	4,012.14	3.33%	4,157.19	3.73%	4,343.55	3.65%
非流动资产合计	**100,341.23**	**83.30%**	**103,005.39**	**92.49%**	**107,087.57**	**89.92%**
资产总计	**120,453.32**	**100.00%**	**111,372.54**	**100.00%**	**119,091.56**	**100.00%**

最近三年末，项目公司资产总额分别为 119,091.56 万元、111,372.54 万元、120,453.32 万元，整体保持稳定。最近三年末，项目公司流动资产占总资产的比例分别为 10.08%、7.51%和 16.70%，非流动资产占总资产的比例分别为 89.92%、92.49%和 83.30%，项目公司资产主要由货币资金、其他应收款、固定资产和其他非流动资产构成。

1）货币资金

表：项目公司近三年货币资金情况

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	7.27	0.05%	0.26	0.01%	4.59	1.00%
银行存款	13,611.54	99.72%	4,010.84	99.99%	174.55	38.11%
存放财务公司款项	-	-	-	-	278.85	60.88%
应收利息	31.09	0.23%	-	-	-	-
合计	**13,649.90**	**100.00%**	**4,011.09**	**100.00%**	**457.99**	**100.00%**

最近三年末，项目公司货币资金余额分别为 457.99 万元、4,011.09 万元和 13,649.90 万元，占总资产的比例分别为 0.38%、3.60%和 11.33%。2023 年末，项目公司货币资金余额较小，主要原因系 2023 年客房改造数量较多，由此导致资本性支出资金较多；2024 年末及 2025 年末，项目公司货币资金大幅增加，增量

货币资金主要来源于运管方提供的项目运营管理流动性支持资金。最近三年末，项目公司无所有权受到限制的货币资金。

2）其他应收款

表：项目公司近三年其他应收款情况（按款项性质分类）

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
代垫款及其他	5,053.29	98.91%	2,356.69	97.03%	5,864.58	98.78%
押金及保证金	47.03	0.92%	63.52	2.62%	58.59	0.99%
业务周转金	8.50	0.17%	8.50	0.35%	13.83	0.23%
合计	**5,108.82**	**100.00%**	**2,428.71**	**100.00%**	**5,937.00**	**100.00%**

表：项目公司近三年其他应收款情况（按账龄分类）

单位：万元

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	4,987.28	2,358.71	5,866.54
1-2 年（含 2 年）	55.81	-	2.97
2-3 年（含 3 年）	-	2.97	-
3 年以上	65.73	67.03	67.48
小计	**5,108.82**	**2,428.71**	**5,937.00**
减：坏账准备	5.08	5.08	5.08
合计	**5,103.74**	**2,423.63**	**5,931.92**

表：项目公司 2025 年末其他应收款明细

单位：万元

款项性质	往来对象性质	应收对象名称	2025 年 12 月 31 日账面余额	形成原因
代垫款及其他	应收原始权益人关联方往来款	锦江之星旅馆有限公司	4,818.83	非委管业务：历史期间代收房费，项目公司代垫社保公积金、渠道费、人员工资等
		上海锦江都城酒店管理有限公司	87.24	非委管业务：项目公司代垫款
		深圳锦都酒店管理有限公司	24.96	非委管业务：项目公司代垫款
		上海锦江国际酒店股份	6.30	非委管业务：项目公司代

款项性质	往来对象性质	应收对象名称	2025 年 12 月 31 日账面余额	形成原因
		有限公司		垫款
		武汉市七天酒店管理有限公司	3.87	非委管业务：项目公司代垫款
		喆啡酒店管理（深圳）有限公司	3.59	非委管业务：项目公司代垫款
		上海锦江国际旅馆投资有限公司	2.43	非委管业务：项目公司代垫款
		深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	2.28	非委管业务：项目公司代垫款
		成都市七天酒店管理有限公司	1.25	非委管业务：项目公司代垫款
		小计	**4,950.76**	
	应收非关联方款项	外部供应商	62.35	工程及经营性成本对应的增值税进项税暂估
		西安锦江之星旅馆有限公司	28.45	项目公司代垫款
		员工	6.66	应收员工借款，项目公司代垫员工个人所得税、社保、公积金
		其他	5.08	其他代垫款
		小计	**102.53**	
	合计		**5,053.29**	
押金及保证金	应收非关联方款项	外部供应商	46.44	停车、住宿、能源等经营性押金及保证金
		河北展旗房地产经纪有限公司	0.29	门店员工宿舍押金
		深圳市万象美物业管理有限公司南昌分公司	0.30	会议室租赁保证金
	合计		**47.03**	
业务周转金	应收非关联方款项	员工	8.50	应收门店备用金
	合计		**8.50**	
总计			**5,108.82**	

备注：上表部分数据存在尾差，为四舍五入所致。

最近三年末，项目公司其他应收款账面余额分别为 5,937.00 万元、2,428.71 万元和 5,108.82 万元。2024 年末，其他应收款金额大幅下降，主要原因系当年代垫款项及内部资金进行了部分清理结算。截至 2025 年末，项目公司其他应收款由代垫款及其他、押金及保证金、业务周转金构成，其中代垫款及其他的账面

余额占比最高，而代垫款及其他中以应收原始权益人关联方往来款为主，应收原始权益人关联方往来款占其他应收款账面余额的比例为96.91%。截至2025年末，项目公司其他应收款账龄绝大部分在1年以内（含1年），整体账龄较短。

3）固定资产

表：项目公司近三年固定资产情况

单位：万元

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	80,097.12	84.10%	83,184.16	84.95%	86,240.22	88.43%
机器设备	352.04	0.37%	259.75	0.27%	187.93	0.19%
电子设备、器具及家具	4,468.24	4.69%	4,357.93	4.45%	3,577.62	3.67%
固定资产装修支出	10,310.46	10.83%	10,104.40	10.32%	7,505.53	7.70%
运输工具	8.20	0.01%	13.09	0.01%	16.64	0.02%
合计	**95,236.06**	**100.00%**	**97,919.34**	**100.00%**	**97,527.93**	**100.00%**

最近三年末，项目公司固定资产账面价值分别为97,527.93万元、97,919.34万元和95,236.06万元，占总资产的比例分别为81.89%、87.92%和79.06%，整体占比较为稳定。项目公司固定资产主要由房屋及建筑物、固定资产装修支出和电子设备、器具及家具构成，截至2025年末占固定资产账面价值的比例分别为84.10%、10.83%和4.69%。

4）其他非流动资产

最近三年末，项目公司其他非流动资产账面价值分别为4,343.55万元、4,157.19万元和4,012.14万元，占总资产的比例分别为3.65%、3.73%和3.33%，整体占比保持稳定。最近三年末，项目公司其他非流动资产皆为地下建筑物租赁使用费。

（2）负债分析

表：项目公司近三年负债结构

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债						
应付账款	4,479.61	5.33%	4,394.11	5.73%	5,739.09	22.24%
预收款项	19.91	0.02%	-	-	-	-
合同负债	210.69	0.25%	32.82	0.04%	64.64	0.25%
应付职工薪酬	16.69	0.02%	16.67	0.02%	11.58	0.04%
应交税费	490.06	0.58%	337.63	0.44%	353.61	1.37%
其他应付款	13,400.93	15.94%	5,928.36	7.72%	16,041.19	62.16%
一年内到期的非流动负债	7.03	0.01%	3.19	0.00%	6.66	0.03%
其他流动负债	10.23	0.01%	1.47	0.00%	-	-
流动负债合计	**18,635.14**	**22.16%**	**10,714.25**	**13.96%**	**22,216.77**	**86.09%**
非流动负债						
长期借款	-	-	-	-	3,233.96	12.53%
租赁负债	3.57	0.00%	6.99	0.01%	10.18	0.04%
长期应付款	65,118.48	77.45%	65,695.29	85.60%	-	-
其他非流动负债	319.90	0.38%	332.80	0.43%	345.70	1.34%
非流动负债合计	**65,441.95**	**77.84%**	66,035.08	86.04%	3,589.84	13.91%
负债合计	**84,077.09**	**100.00%**	**76,749.32**	**100.00%**	**25,806.61**	**100.00%**

最近三年末，项目公司负债总额分别为 25,806.61 万元、76,749.32 万元、84,077.09 万元，整体呈逐年上升趋势。其中 2024 年负债总额同比大幅增加，主要原因系由于东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划交易结构安排，项目公司股东在 2024 年对项目公司发放股东借款并新增减资债权，初始债权本金合计 66,666.67 万元，并同步置换项目公司存量负债 10,000.00 万元。最近三年末，项目公司流动负债占总负债的比例分别为 86.09%、13.96%和 22.16%，非流动负债占总负债的比例分别为 13.91%、86.04%和 77.84%，项目公司负债主要由应付账款、其他应付款、长期借款和长期应付款构成。

1）应付账款

表：项目公司近三年应付账款情况

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付经营款	1,984.63	44.30%	1,990.61	45.30%	2,034.38	35.45%
应付装修工程款	2,494.98	55.70%	2,403.51	54.70%	3,704.71	64.55%
合计	**4,479.61**	**100.00%**	**4,394.11**	**100.00%**	**5,739.09**	**100.00%**

最近三年末，项目公司应付账款分别为 5,739.09 万元、4,394.11 万元和 4,479.61 万元，应收账款金额较为稳定，但由于项目公司总负债逐年增加，因此应付账款占总负债的比例呈逐年下降趋势。最近三年末，项目公司应付账款皆由应付装修工程款及应付经营款构成。

2）其他应付款

表：项目公司近三年其他应付款情况

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付股利	-	-	-	-	13,157.38	82.02%
关联方往来款	-	-	-	-	2,031.49	12.66%
往来款	13,027.54	97.21%	5,056.27	85.29%	-	-
预提费用	156.14	1.17%	345.90	5.83%	699.85	4.36%
定金和押金	2.72	0.02%	1.02	0.02%	1.30	0.01%
其他	214.53	1.60%	525.16	8.86%	151.17	0.94%
合计	**13,400.93**	**100.00%**	**5,928.36**	**100.00%**	**16,041.19**	**100.00%**

最近三年末，项目公司其他应付款分别为 16,041.19 万元、5,928.36 万元和 13,400.93 万元，整体呈一定的波动趋势。项目公司 2023 年其他应付款同比大幅增加，主要系项目公司向股东分配股利所致；项目公司 2024 年末其他应付款同比大幅减少，主要系应付股利结清所致；2025 年末其他应付款相较于 2024 年末大幅增加，主要系项目公司逐步优化结算方式及流程所致。最近三年末，项目公司其他非流动负债以关联方往来款、往来款及应付股利为主，关联方往来款、往来款及应付股利合计金额占其他应付款的比例分别为 94.69%、85.29%和 97.21%。最近三年末，项目公司无账龄超过 1 年的重大其他应付款。

表：项目公司 2025 年末其他应付款-往来款明细

单位：万元

款项性质	往来对象性质	应付对象名称	2025 年 12 月 31 日账面余额	形成原因
往来款	应付原始权益人关联方往来款	上海锦江都城酒店管理有限公司	12,495.51	委管业务：应付运营管理流动性支持资金
		上海锦江国际电子商务有限公司	200.88	非委管业务：已收回未核销的应收房费
		锦江信息技术（广州）有限公司	127.94	非委管业务：已收回未核销的应收房费
		深圳锦江酒店管理有限公司	43.40	非委管业务：应付工会经费
		锦江之星旅馆有限公司	29.37	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司	12.83	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		维也纳酒店有限公司	5.79	非委管业务：应付其他代垫款
		上海金沙江大酒店有限公司	5.66	非委管业务：应付其他代垫款
		七天酒店（深圳）有限公司	2.86	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	2.38	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		上海七天居酒店管理有限公司	2.10	非委管业务：应付其他代垫款
		七天四季酒店（广州）有限公司	2.07	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		上海锦江国际旅馆投资有限公司	1.85	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		上海锦江品牌管理有限公司	1.23	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		丽枫舒适酒店管理（深圳）有限公司	0.55	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		希岸酒店管理(广州)有限公司	0.45	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		上海维也纳酒店管理	0.32	非委管业务：应付员工

款项性质	往来对象性质	应付对象名称	2025 年 12 月 31 日账面余额	形成原因
		有限公司		工资、社保、公积金代垫款
		福州锦旅投资管理有限公司	0.09	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		上海锦江国际酒店股份有限公司	0.002	非委管业务：应付其他代垫款
	合计		**12,935.25**	
	应付非关联方款项	客户	92.29	客户预存房费等
	合计		**92.29**	
	总计		**13,027.54**	

备注：上表部分数据存在尾差，为四舍五入所致。

截至 2025 年末，项目公司其他应付款中的往来款按往来对象性质可分为应付原始权益人关联方往来款和应付非关联方款项，其中应付原始权益人关联方往来款占比最高，占其他应付款-往来款账面余额的比例为 99.29%。

3）长期借款

表：项目公司近三年长期借款情况

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
关联方往来款	-	-	-	-	3,232.82	99.96%
预提费用	-	-	-	-	1.14	0.04%
合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**3,233.96**	**100.00%**

2023 年上海锦江国际酒店股份有限公司与项目公司签订《借款协议》，借款金额为 5,300.00 万元人民币，借款利息为年息 1.15%，借款期限 2023 年 4 月 27 日至 2026 年 4 月 27 日，2023 年借款本金余额为 3,232.82 万元，实际结束日期为 2024 年 3 月 21 日。截至 2025 年末，项目公司长期借款金额为 0 万元。

4）长期应付款

最近三年末，项目公司长期应付款分别为 0 万元、65,695.29 万元和 65,118.48 万元。2024 年末，项目公司长期应付款相较于 2023 年末大幅增加至 65,695.29 万元，主要原因系由于东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划

交易结构安排，项目公司股东在2024年对项目公司发放股东借款并新增减资债权，初始债权本金合计66,666.67万元，项目公司的对应负债计入长期应付款科目。2025年末，项目公司长期应付款金额相较于2024年末小幅减少，主要原因系2025年项目公司部分偿还股东借款本金所致。

（3）所有者权益分析

最近三年末，项目公司所有者权益总额分别为93,284.96万元、34,623.21万元和36,376.23万元，整体呈下降趋势。其中2024年末，项目公司所有者权益相较于2023年末大幅下降62.88%，主要系当年项目公司完成减资所致。

1）实收资本

最近三年末，项目公司实收资本分别为 90,000.00 万元、33,333.33 万元和33,333.33万元。2024年末，项目公司实收资本相较于2023年末大幅下降62.96%，主要原因系2024年东方华安资产-锦江国际优质酒店第1期资产支持专项计划发行完成后，根据交易结构安排，项目公司减少注册资本56,666.67万元，减资后注册资本变更为33,333.33万元。

2）资本公积

最近三年末，项目公司资本公积分别为 0 万元、0 万元和 7,536.91 万元。2025 年末，项目公司资本公积大幅增加至 7,536.91 万元，主要原因系项目公司在当期收到上海锦江都城酒店管理有限公司补偿款。

3、报告期不动产项目主要财务指标

表：报告期不动产项目主要财务指标

项目财务指标	2025年末/度	2024年末/度	2023年末/度
总资产（亿元）	12.05	11.14	11.91
资产负债率（%）	69.80	68.91	21.67
营业毛利率（%）	19.76	23.70	31.24
营业收入（亿元）	1.77	1.95	2.09
净利润（亿元）	-0.58	-0.20	0.16
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	1.11	1.65	0.38

项目财务指标	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
EBITDA（亿元）	0.52	0.60	0.78
大幅波动/持续为负等异常情况（如有）	2025 年项目公司净利润为负，主要系项目公司向专项计划支付利息费用所致。	（1）2024 年末项目公司资产负债率大幅上升，主要原因系由于东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划交易结构安排，项目公司股东在 2024 年对项目公司发放股东借款并新增减资债权，初始债权本金合计 66,666.67 万元，因此项目公司 2024 年负债总额同比大幅增加；（2）2024 年项目公司净利润为负，主要原因系项目公司向专项计划支付利息费用所致。	2023 年项目公司经营活动产生的现金流量净额较低，主要原因系人工成本、佣金、物资采购等费用成本的增加所致。

备注：
1.资产负债率=负债总额/资产总额×100%；
2.营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%。

六、项目公司纳入不动产基金后的变化情况

不动产基金设立前，截至 2025 年 12 月 31 日，根据原始权益人的说明以及项目公司的工商档案，项目公司 100%的股权由华安未来资产管理（上海）有限公司（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）持有。华安未来资产管理（上海）有限公司（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）委托上海锦江都城酒店管理有限公司（下称“锦江都城”）作为运营管理服务机构代为运营管理，由锦江都城及其授权指定方对项目公司及酒店项目进行财务处理。本不动产项目中各门店员工劳动关系归属于项目公司各分公司。

不动产基金设立后，基金管理人拟聘请锦江资管作为运营管理统筹机构，锦江国际旅馆作为运营管理实施机构对项目公司及酒店项目进行运营管理及财税服务。因本项目资产分散在 18 个城市，因酒店行业属地化管理的业务需求，原始权益人拟将项目公司旗下 21 家门店员工的劳动关系从项目公司各分公司转签

至锦江国际旅馆的全资子公司上海锦江品牌管理有限公司（下称“上海锦品”）旗下各分公司，员工劳动关系平稳过渡，并由锦江国际旅馆与上海锦江品牌管理有限公司签署人员借用协议，负责本项目的运营管理工作。具体人员借用安排如下：

1、锦江国际旅馆自借用上海锦品员工之日起承担该等员工的工资、绩效相关薪酬、福利、社会保险、住房公积金等所有人工成本。借用员工薪酬标准、绩效考核等由锦江国际旅馆统一管理，均按照锦江国际旅馆统一标准和方案执行。

2、在借用期间，借用员工的工资、绩效相关薪酬、福利、社会保险、住房公积金等人工成本由上海锦品支付，锦江国际旅馆每月将对应费用足额支付给上海锦品。

3、锦江国际旅馆有权对借用员工进行日常管理、工作调度和指挥，有权监督和考核借用员工的工作情况。

4、为了保守商业秘密，锦江国际旅馆可以自己名义与借用员工签订保密协议。

5、锦江国际旅馆对借用员工的职业道德规范、工作任务、技能培训、应达到的工作要求、应知道的安全事项、应遵守的各项纪律等履行告知、教育、管理和督查的义务。

6、借用员工需遵守锦江国际旅馆依法制定的各项规章制度，对于严重违反锦江国际旅馆合法规章制度、不能胜任工作、劳动合同期限届满不再续订的员工，或经双方协商一致不再借用的员工，锦江国际旅馆应提前 30 日正式知会上海锦品做人员接收准备，然后将借用员工退回上海锦品，由上海锦品另行安排。

过渡期间按照运营平稳有序原则，进行劳动关系切换，后续将结合各门店具体情况，进行具体调整，优化人房比。

上海锦品为锦江国际旅馆的全资子公司，通过人员借用协议，锦江国际旅馆有权对借用员工进行日常管理、工作调度和指挥，有权监督和考核借用员工的工作情况。借用员工薪酬标准、绩效考核等由锦江国际旅馆统一管理，均按照锦江国际旅馆统一标准和方案执行。借用员工的相关人员成本每月由锦江国际旅馆支

付给上海锦品。

项目公司原有 21 家门店员工合计 622 人。截至 2026 年 3 月 31 日，运营管理实施机构已完成 12 家门店约 340 名员工转签工作，剩余 9 家门店员工约 280 名员工预计在本项目发行前完成转签。

锦江都城已与锦江国际旅馆签署吸收合并协议，同意锦江国际旅馆吸收合并锦江都城，合并后锦江国际旅馆存续，锦江都城将注销。

第三章 不动产项目情况

一、不动产项目评估情况

（一）不动产项目概况

1、主营业务概况

21 处锦江都城酒店运营收入来源包括客房收入、餐饮及商品销售收入、会议服务收入、其他营业收入。2025 年，客房收入占比 97.03%，餐饮及商品销售收入占比 0.97%，会议服务收入占比 0.25%，其他营业收入占比 1.76%。2023 年、2024 年及 2025 年，客房收入占营业收入的比例分别为 97.10%、97.15%和 97.03%。整体而言，客房收入占营业收入的比例较高，且近三年都稳定保持在 97%以上。21 处锦江都城酒店收入主要来自于市场化客户，现金流具备独立性和分散性。21 处锦江都城酒店的收入构成及占比情况具体如下表所示：

表：不动产项目近三年运营收入构成及占比情况

单位：万元

酒店资产名称	收入来源	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
21 处锦江都城酒店合计	客房收入	金额	17,142.36	18,944.16	20,330.31
		占比	97.03%	97.15%	97.10%
	餐饮及商品销售收入	金额	170.52	173.12	195.41
		占比	0.97%	0.89%	0.93%
	会议服务收入	金额	44.64	57.45	47.40
		占比	0.25%	0.29%	0.23%
	其他营业收入	金额	310.36	325.74	365.25
		占比	1.76%	1.67%	1.74%
	合计	**金额**	**17,667.87**	**19,500.47**	**20,938.38**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

2、成本费用情况

项目公司 2023 年、2024 年和 2025 年的运营成本分别为 11,572.19 万元、11,122.07 万元和 10,671.06 万元，具体包括人工成本、能源费、清洁及物料费、宣传推广费、餐饮及商品销售成本、维修及保养、其他成本。

近三年运营成本小幅下降主要系营业收入下降和成本优化引起。具体到各项

成本明细占营业收入的比重方面：人工成本占营业收入的比重在 2024 年上升主要系收入下降和奖金计提引起；21 处锦江都城酒店的成本构成及占营业收入的比重情况具体如下表所示：

表：不动产项目运营相关成本费用明细及占营业收入的比重

单位：万元

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
项目公司持有的 21 处锦江都城酒店合计（含项目公司总公司）	人工成本	金额	5,216.95	5,696.36	5,367.01
		占比	29.53%	29.21%	25.63%
	能源费	金额	1,390.86	1,332.38	1,537.11
		占比	7.87%	6.83%	7.34%
	清洁及物料费	金额	1,289.98	1,461.25	1,473.78
		占比	7.30%	7.49%	7.04%
	宣传推广费	金额	1,178.10	1,163.83	1,206.38
		占比	6.67%	5.97%	5.76%
	餐饮及商品销售成本	金额	867.78	971.42	1,068.58
		占比	4.91%	4.98%	5.10%
	维修及保养	金额	202.18	219.16	270.32
		占比	1.14%	1.12%	1.29%
	其他成本	金额	525.21	277.67	649.01
		占比	2.97%	1.42%	3.10%
	运营成本合计	金额	10,671.06	11,122.07	11,572.19
		占比	60.40%	57.03%	55.27%
	物业费	金额	627.29	650.57	719.01
		占比	3.55%	3.34%	3.43%
	保险费	金额	36.66	52.85	21.44
		占比	0.21%	0.27%	0.10%
	税金及附加	金额	1,171.35	1,223.61	1,110.83
		占比	6.63%	6.27%	5.31%
	折旧摊销	金额	6,349.57	6,548.53	5,641.23
		占比	35.94%	33.58%	26.94%

2、业务开展的时间

本基金拟投资的不动产项目资产系位于中国 18 个城市的 21 家锦江都城酒

店，酒店整幢面积在6,168-8,800平方米左右，客房数在129-162间之间，大部分在2010-2013年左右建成并开业。

表：商业不动产项目概况

项目	锦江都城广州白云店	锦江都城郑州二七店	锦江都城长沙开福五一广场店	锦江都城合肥政务中心店
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产
项目业态	酒店	酒店	酒店	酒店
项目所在地	白云区云城南二路171号	二七区大学南路8号	开福区中山路589号	政务区南二环路3818号
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,459.00平方米 房间数：155间	建筑面积：6,601.07平方米 房间数：133间	建筑面积：7,765.78平方米 房间数：155间	建筑面积：7,594.15平方米 房间数：151间
投入运营时间	2011年	2013年	2018年	2012年
使用期限	2049年11月28日	2051年3月7日	2050年7月29日	2050年9月20日
剩余年限	23.91年	25.18年	24.58年	24.72年

表：商业不动产项目概况（续）

项目	锦江都城武汉体育中心店	锦江都城武汉积玉桥店	锦江都城合肥包河包公园店	锦江都城沈阳铁西店
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产
项目业态	酒店	酒店	酒店	酒店
项目所在地	武汉经济技术开发区12C2地块东风大道111号	武昌区临江大道98号	包河区马鞍山路130号	铁西区北一中路1-1号
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,164.24平方米 房间数：158间	建筑面积：7,610.11平方米 房间数：151间	建筑面积：6,666.33平方米 房间数：133间	建筑面积：8,799.97平方米 房间数：140间
投入运营时间	2011年	2013年	：2011年	：2012年

项目	锦江都城武汉体育中心店	锦江都城武汉积玉桥店	锦江都城合肥包河包公园店	锦江都城沈阳铁西店
使用期限	2050 年 6 月 3 日	2050 年 7 月 28 日	2049 年 6 月 23 日	2050 年 6 月 13 日
剩余年限	24.42 年	24.57 年	23.48 年	24.45 年

表：商业不动产项目概况（续）

项目	锦江都城石家庄裕华店	锦江都城福州仓山店	锦江都城福州台江店	锦江都城常州新北店
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产
项目业态	酒店	酒店	酒店	酒店
项目所在地	裕华区槐安东路 123 号	仓山区金山街道浦上大道 272 号	台江区鳌峰街道鳌江路 8 号	新北区通江中路 88 号
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,618.23 平方米 房间数：147 间	建筑面积：7,743.50 平方米 房间数：155 间	建筑面积：6,167.67 平方米 房间数：133 间	建筑面积：6,921.43 平方米 房间数：138 间
投入运营时间	2012 年	2012 年	2012 年	2012 年
使用期限	2048 年 12 月 30 日	2050 年 7 月 27 日	2049 年 7 月 22 日	2050 年 6 月 29 日
剩余年限	23.00 年	24.57 年	23.56 年	24.49 年

表：商业不动产项目概况（续）

项目	锦江都城江阴澄江店	锦江都城南昌红谷滩店	锦江都城绍兴柯桥店	锦江都城晋江梅岭店
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产
项目业态	酒店	酒店	酒店	酒店
项目所在地	江阴澄江街道文富南路 6 号	红谷滩新区会展路 999 号	柯桥区钱陶路 799 号	晋江梅岭街道世纪大道 888 号

项目	锦江都城江阴澄江店	锦江都城南昌红谷滩店	锦江都城绍兴柯桥店	锦江都城晋江梅岭店
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,805.53 平方米 房间数：161 间	建筑面积：7,626.74 平方米 房间数：152 间	建筑面积：8,073.91 平方米 房间数：162 间	建筑面积：7,481.79 平方米 房间数：145 间
投入运营时间	2014 年	2012 年	2011 年	2013 年
使用期限	2050 年 12 月 19 日	2050 年 10 月 29 日	2049 年 9 月 29 日	2050 年 11 月 11 日
剩余年限	24.97 年	24.83 年	23.75 年	24.86 年

表：商业不动产项目概况（续）

项目	锦江都城泰州海陵店	锦江都城廊坊广阳店	锦江都城芜湖镜湖店	锦江都城宁德蕉城店	锦江都城镇江润州店
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产
项目业态	酒店	酒店	酒店	酒店	酒店
项目所在地	海陵区青年南路 320 号	广阳区新华路 50 号	镜湖区赭山东路 1 号	蕉城区天湖东路 1 号	润州区庄泉路 17 号
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,673.57 平方米 房间数：133 间	建筑面积：7,875.90 平方米 房间数：156 间	建筑面积：8,086.04 平方米 房间数：146 间	建筑面积：7,448.79 平方米 房间数：153 间	建筑面积：7,148.08 平方米 房间数：129 间
投入运营时间	2012 年	2012 年	2013 年	2012 年	2012 年
使用期限	2050 年 3 月 31 日	2050 年 6 月 24 日	2051 年 3 月 24 日	2051 年 1 月 3 日	2049 年 12 月 20 日
剩余年限	24.25 年	24.48 年	25.23 年	25.01 年	23.97 年

（二）不动产项目评估情况

1、评估基准日

本基金不动产项目的评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

2、评估方法

考虑到不动产资产为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据不动产资产的特点和实际状况，评估机构戴德梁行采用收益法作为本次评估的评估方法。

应用收益法进行评估时，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评估对象的市场价值，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评估对象可能带来的长期回报作出评估。本次评估中戴德梁行将不动产资产按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对上述预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至评估基准日。

3、评估假设条件

（1）运营收入

不动产项目的运营收入包含客房收入、餐饮收入及其它收入。报告期内，客房收入占比约为 97%，餐饮及其他收入占比约为 3%。运营收入各项评估参数假设如下：

1）客房收入

① 客房单价及增长率

酒店客源构成复杂，一般有国内外旅游散客、国内外商务旅客、大型会议会展客户、国内外旅行团、航空机组人员等，不同客源会通过不同渠道订房。从客源订房渠道来看，入住客人订房主要通过三个渠道，分别为会员系统预订（旅游散客、商旅客等）、协议及大客户预订（会议会展客户、旅行团客户、机组人员客户）、OTA 线上渠道预订（旅游散客、商旅客等），一般不同客源对应的价格有所不同，而酒店平均客房单价为包含上述各类客源渠道平均后的价格水平，能够反映酒店经营的综合客房单价水平。

本次评估机构采用 2025 年平均客房单价作为评估基准日客房单价。评估机构结合各估价对象的运营阶段、市场情况及运营团队未来经营计划预测，预测期内设置客房单价增长率如下：

表：不动产项目预测期内客房单价增长率假设

序号	项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	锦江都城广州白云店	4.0%	4.0%	3.5%	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
2	锦江都城郑州二七店	0.0%	4.0%	3.0%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
3	锦江都城长沙开福五一广场店	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
4	锦江都城合肥政务中心店	0.0%	0.0%	2.5%	2.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%
5	锦江都城武汉体育中心店	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
6	锦江都城武汉积玉桥店	4.0%	3.5%	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
7	锦江都城合肥包河包公园店	0.0%	0.0%	4.0%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
8	锦江都城沈阳铁西店	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
9	锦江都城石家庄裕华店	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
10	锦江都城福州仓山店	2.5%	2.5%	4.0%	4.0%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
11	锦江都城福州台江店	4.5%	4.5%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
12	锦江都城常州新北店	4.5%	4.0%	4.0%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
13	锦江都城江阴澄江店	0.0%	0.0%	3.5%	3.5%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
14	锦江都城南昌红谷滩店	0.0%	0.0%	4.0%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
15	锦江都城绍兴柯桥店	0.0%	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
16	锦江都城晋江梅岭店	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
17	锦江都城泰州海陵店	0.0%	0.0%	4.0%	3.5%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
18	锦江都城廊坊广阳店	0.0%	4.0%	3.5%	3.5%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
19	锦江都城芜湖镜湖店	0.0%	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
20	锦江都城宁德蕉城店	0.0%	0.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
21	锦江都城镇江润州店	0.0%	3.5%	3.0%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%

② 入住率

评估机构结合各底层资产项目的运营阶段、市场情况、未来经营计划及运营团队预测，预测期内入住率假设如下：

表：不动产项目预测期内入住率假设

序号	项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	锦江都城广州白云店	79%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	锦江都城郑州二七店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3	锦江都城长沙开福五一广场店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

序号	项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
4	锦江都城合肥政务中心店	69%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
5	锦江都城武汉体育中心店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
6	锦江都城武汉积玉桥店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
7	锦江都城合肥包河包公园店	53%	57%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%
8	锦江都城沈阳铁西店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
9	锦江都城石家庄裕华店	81%	81%	81%	81%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
10	锦江都城福州仓山店	69%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
11	锦江都城福州台江店	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
12	锦江都城常州新北店	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
13	锦江都城江阴澄江店	57%	60%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%
14	锦江都城南昌红谷滩店	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
15	锦江都城绍兴柯桥店	52%	57%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%
16	锦江都城晋江梅岭店	78%	75%	72%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
17	锦江都城泰州海陵店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
18	锦江都城廊坊广阳店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
19	锦江都城芜湖镜湖店	67%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
20	锦江都城宁德蕉城店	65%	68%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
21	锦江都城镇江润州店	58%	65%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%

3）年可售客房数

截至评估基准日，不动产项目涉及的21家锦江都城酒店合计客房2,997间，运营管理临时占用房21间、改造中房间68间，总房量3,086间。根据原始权益人提供资料，21间运营管理临时占用房及完成改造后的68间房间均将纳入客房体系。同时，未来另有18间客房将改为配套用房，不再纳入客房体系，故未来总客房数为3,068间。

评估机构采用剔除各门店未来客房升级改造占用客房数后的年度可售客房数（可售客房间数*天数）进行收入测算，根据未来各门店拟改造客房数量及客房升级改造计划，预测期内年可售客房数假设如下：

表：不动产项目 21 家酒店预测期内当年度可售客房数

单位：间

序号	项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	锦江都城广州白云店	54,715	56,575	56,730	56,575	56,575	56,575	56,730	56,575	56,575	56,575
2	锦江都城郑州二七店	48,545	45,485	48,678	45,125	48,545	48,545	48,678	48,545	48,545	48,545
3	锦江都城长沙开福五一广场店	49,535	55,115	55,266	55,115	51,785	55,115	55,266	55,115	55,115	55,115
4	锦江都城合肥政务中心店	55,115	55,115	55,266	55,115	52,415	49,625	55,266	55,115	55,115	55,115
5	锦江都城武汉体育中心店	51,960	54,750	54,900	54,750	54,750	54,750	54,900	54,750	54,750	54,750
6	锦江都城武汉积玉桥店	54,755	55,115	55,266	55,115	55,115	55,115	55,266	55,115	55,115	55,115
7	锦江都城合肥包河包公园店	48,545	48,545	45,888	48,545	48,545	48,545	48,678	48,545	48,545	48,545
8	锦江都城沈阳铁西店	46,600	46,600	46,740	43,600	51,100	51,100	51,240	51,100	51,100	51,100
9	锦江都城石家庄裕华店	51,135	53,655	53,802	53,655	53,655	53,655	53,802	53,655	53,655	53,655
10	锦江都城福州仓山店	55,375	56,575	54,330	54,175	55,735	56,575	56,730	56,575	56,575	56,575
11	锦江都城福州台江店	45,365	45,365	48,678	48,545	48,545	48,545	48,678	48,545	48,545	48,545
12	锦江都城常州新北店	46,410	50,370	48,258	48,120	50,370	50,370	50,508	50,370	50,370	50,370
13	锦江都城江阴澄江店	58,765	58,765	56,166	51,565	55,615	58,765	58,926	58,765	58,765	58,765
14	锦江都城南昌红谷滩店	55,480	55,480	52,752	52,600	55,480	55,480	55,632	55,480	55,480	55,480
15	锦江都城绍兴柯桥店	59,130	59,130	59,292	59,130	59,130	59,130	59,292	59,130	59,130	59,130
16	锦江都城晋江梅岭店	49,415	52,925	53,070	52,925	49,055	52,925	53,070	52,925	52,925	52,925
17	锦江都城泰州海陵店	48,545	48,545	45,708	48,545	48,545	48,545	48,678	48,545	48,545	48,545
18	锦江都城廊坊广阳店	56,940	53,520	57,096	53,520	53,760	56,940	57,096	56,940	56,940	56,940
19	锦江都城芜湖镜湖店	51,100	51,100	49,530	49,570	49,390	51,100	51,240	51,100	51,100	51,100
20	锦江都城宁德蕉城店	55,845	55,845	55,998	55,845	55,845	55,845	55,998	55,845	55,845	55,845
21	锦江都城镇江润州店	47,085	43,575	47,214	42,945	47,085	47,085	47,214	47,085	47,085	47,085

综上，预测期内每年客房收入为：年客房收入=总可售客房数×客房单价×当年入住率

2）餐饮及其他收入

根据评估机构市场调研及运营团队访谈，本不动产项目 21 家酒店资产均为有限服务酒店，即以提供客房为主要经营模式，各酒店均配备 1 间餐厅提供早餐及部分会务活动餐饮，其他收入主要包括商品销售及会议服务收入等。截至评估基准日，不动产项目历史三年收入占比如下：

表：不动产项目报告期内客房收入、餐饮及其他收入占比情况

指标	2023 年	2024 年	2025 年
客房收入占比	97%	97%	97%
餐饮及其他收入占比	3%	3%	3%

根据历史三年收入占比情况分析，报告期内各标的项目餐饮及其他收入占比较为稳定，评估机构参考各项目 2022 至 2025 年平均客房收入占比情况（剔除部分项目受公共卫生事件影响较大年份），按照 95%~99%进行预测，整体平均为 97%。

3）收缴率

截至评估基准日，本项目的收入主要来源于客房及餐饮收入，历史收缴情况良好，2023 年至 2025 年，本项目收缴率[3]分别为：96.72%、99.89%和 97.65%[4]，其中 2023 年度收缴率偏低，主要系公共卫生事件影响所致；2025 年收缴率为 97.65%，主要系线上直销、直连分销（OTA）以及部分线下协议客户存在结算周期所致。

基于本项目历史收缴情况，本次评估对预测期内每期收入进行调整，考虑 2%的账期影响。具体而言，将 2025 年运营收入的 2%及首年（2026 年）预测收入的 98%计算为首年运营收入，将其余金额计算至下一年度（2027 年）；以此规则将第二年（2027 年）及后续年度预测运营收入调整为当年年度预测收入 98 %与上年度预测收入 2%的合计金额，以体现结算周期的影响。

（2）运营支出

[3] 注：收缴率=（当期营业收入-截至 2025 年末当期应收未收应收账款）/当期营业收入。
[4] 注：根据项目公司提供数据，截至 2026 年 2 月 28 日，考虑期后回款的 2025 年度收缴率为 99.72%。

运营支出主要包含人工成本、餐饮及商品销售成本、维修及保养成本、清洁及物料成本、能源费、宣传推广费及其它成本等。主要运营支出的假设如下：

1）人工成本

不动产项目员工主要包括前厅及客房部、餐饮部、工程部、财务、管理及行政员工，人工成本则为相应所支出的人力薪酬、福利奖金、差旅及接待费等人力相关成本。不动产项目将由运营管理机构提供酒店运营管理服务，运营管理费中包含上述成本。评估机构基于人员数量、薪酬情况以及管理层对于人工成本的预测等因素，预测期人工成本按照总运营收入的20%进行测算。

2）餐饮及商品销售成本

餐饮及商品销售成本主要包含餐厅经营所需日常原材料及耗材采购成本及销售商品采购成本。基于不动产项目历史成本情况及管理层对于未来成本预测，评估机构对餐饮及商品销售成本在预测期首年按照总运营收入的 3%~7.5%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

3）维修及保养成本

维修及保养成本主要为日常维修及保养所需支出，基于不动产项目历史成本情况及管理层对于未来成本预测，评估机构对维修及保养成本在预测期首年按照总运营收入的1%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

4）清洁及物料成本

清洁及物料成本主要为客房日常清洁所需物料布草支出，基于不动产项目历史成本情况及管理层对于未来成本预测，评估机构对清洁及物料成本在预测期首年按照总运营收入的4.5%~10.0%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

5）能源费

评估机构基于不动产项目的历史成本情况及未来成本预测，评估机构对能源费在预测期首年按照总运营收入的4.0%~15.5%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

6）宣传推广费

宣传推广费主要为 OTA 渠道的佣金等支出，根据原始权益人提供的历史成本情况及未来成本预测，评估机构对预测期内宣传推广费按照总运营收入的 0.5%进行测算。

7）其它成本

根据原始权益人提供资料，除上述各项成本以外不动产项目日常运营仍有部分小额成本开支，主要为邮电通讯费及其他零星开支。根据原始权益人提供的历史成本情况及未来成本预测，评估机构对 2026 年其他成本按照 154 万元/年进行测算，2027 年起每年递增 1%。

（3）固定开支

1）基础管理费

根据运营管理团队未来收取基础管理费的相关安排，评估机构假设运营管理实施机构收取之基础管理费（含品牌许可费及系统服务费）为总运营收入的 1%。

2）保险费

不动产项目预计投保险种包含财产一切险、公众责任险、营业中断险及机器损坏险，评估机构根据预计投保保额及保险费率，按如下假设测算保险费：

表：保险费假设参数

险种	保险费率	基数
财产一切险	0.0168%	评估总价
公众责任险	1,660 元/个项目	——
营业中断险	0.0216%	总运营收入
机器损坏险	900 元/个项目	——

3）物业成本

不动产项目物业成本主要包括大物业管理费、停车费及其他，结合历史数据及合同约定，评估机构对 2026 年物业费按照 658 万元/年进行测算，2027 年起每年递增 1%。

（4）税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

1）增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发

票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

不动产项目预测期内发生应税销售为客房收入、餐饮及其他收入。一般纳税人取得客房及餐饮收入的增值税税率为 6%。

本次测算收入及成本均按照不含增值税口径进行计算。

2）增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

根据增值税附加历史收入占比情况，预测期内不动产项目增值税附加合计按照运营收入的 0.2%计算。

3）房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

由于不动产项目均为经营性物业，房产税计征方式为从价计征。估价对象预计每年房产税约为 1,063 万元。

4）城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。

不动产项目预计每年城镇土地使用税合计约为 36 万元。

（5）资本性支出

资本性支出主要包括客房翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。

客房翻新支出部分本次测算参考原始权益人提供的客房翻新改造计划，在 2027-2030 年按照收入的一定比例进行计算，其中 2027 年为运营收入的 6.5%；2028 年为运营收入的 10%；2029 年为运营收入的 11.5%；2030 年为运营收入的 8.5%。预测期内其余年度均按照运营收入的 1%进行计算。

主体工程及设备设施大修、更换及升级调整部分参考工程技术尽职调查机构上海同济检测技术服务有限公司（以下简称“同济检测”）出具的《工程尽调报告》，估价对象预测期内资本性支出合计约为5,048万元（不含增值税）。

（6）长期增长率

评估机构假设不动产项目预测期后至收益期届满的长期增长率为2.25%，乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

（7）折现率

评估机构在参照评估基准日时点十年到期国家债券的收益率的基础上，结合投资不动产的风险补偿及其他风险补偿因素，确定不动产项目21家酒店资产采用5.50%~6.75%的折现率，具体参数假设如下：

表：折现率假设参数

序号	项目名称	省份	城市	区	折现率
1	锦江都城广州白云店	广东省	广州市	白云区	5.50%
2	锦江都城郑州二七店	河南省	郑州市	二七区	6.00%
3	锦江都城长沙开福五一广场店	湖南省	长沙市	开福区	6.00%
4	锦江都城合肥政务中心店	安徽省	合肥市	政务区	6.25%
5	锦江都城武汉体育中心店	湖北省	武汉市	武汉经济技术开发区	6.00%
6	锦江都城武汉积玉桥店	湖北省	武汉市	武昌区	6.00%
7	锦江都城合肥包河包公园店	安徽省	合肥市	包河区	6.25%
8	锦江都城沈阳铁西店	辽宁省	沈阳市	铁西区	6.25%
9	锦江都城石家庄裕华店	河北省	石家庄	裕华区	6.50%
10	锦江都城福州仓山店	福建省	福州市	仓山区	6.50%
11	锦江都城福州台江店	福建省	福州市	台江区	6.50%
12	锦江都城常州新北店	江苏省	常州市	新北区	6.50%
13	锦江都城江阴澄江店	江苏省	无锡市	江阴市	6.50%
14	锦江都城南昌红谷滩店	江西省	南昌市	红谷滩新区	6.50%
15	锦江都城绍兴柯桥店	浙江省	绍兴市	柯桥区	6.50%
16	锦江都城晋江梅岭店	福建省	泉州市	晋江市	6.75%
17	锦江都城泰州海陵店	江苏省	泰州市	海陵区	6.75%
18	锦江都城廊坊广阳店	河北省	廊坊市	广阳区	6.75%
19	锦江都城芜湖镜湖店	安徽省	芜湖市	镜湖区	6.75%
20	锦江都城宁德蕉城店	福建省	宁德市	蕉城区	6.75%

序号	项目名称	省份	城市	区	折现率
21	锦江都城镇江润州店	江苏省	镇江市	润州区	6.75%

数据来源：戴德梁行

（8）收益年期

不动产项目21家酒店资产土地使用权终止日期为2048年12月30日至2051年3月24日，于评估基准日剩余使用年期为23.0年至25.2年；建成时间为2010年至2012年，均为钢混结构非生产用房，最高经济耐用年限为60年，截至评估基准日，按最早完工时间计算已使用年限，房屋建筑物剩余经济耐用年限均超过土地使用权剩余年期。根据孰短原则，不动产项目收益年期为23.0年至25.2年。

评估机构基于审慎原则，在不动产项目土地使用年限到期后，不考虑到期残值。

4、评估价值

表：评估价值结果

序号	项目名称	建筑面积（平方米）	收益法估值（万元）	建筑面积评估单价（元/平方米）	客房评估单价（元/间）
1	锦江都城广州白云店	7,459	18,700	25,070	1,206,452
2	锦江都城郑州二七店	6,601	6,000	9,089	451,128
3	锦江都城长沙开福五一广场店	7,766	8,800	11,332	582,781
4	锦江都城合肥政务中心店	7,594	6,900	9,086	456,954
5	锦江都城武汉体育中心店	7,164	10,700	14,935	713,333
6	锦江都城武汉积玉桥店	7,610	11,000	14,454	728,477
7	锦江都城合肥包河包公园店	6,666	5,100	7,650	383,459
8	锦江都城沈阳铁西店	8,800	5,400	6,136	385,714
9	锦江都城石家庄裕华店	7,618	10,000	13,126	680,272
10	锦江都城福州仓山店	7,744	12,100	15,626	780,645
11	锦江都城福州台江店	6,168	10,900	17,673	819,549
12	锦江都城常州新北店	6,921	6,100	8,813	442,029
13	锦江都城江阴澄江店	7,806	3,000	3,843	186,335
14	锦江都城南昌红谷滩店	7,627	7,500	9,834	493,421
15	锦江都城绍兴柯桥店	8,074	6,000	7,431	370,370
16	锦江都城晋江梅岭店	7,482	8,000	10,693	551,724
17	锦江都城泰州海陵店	7,674	4,400	5,734	330,827

序号	项目名称	建筑面积（平方米）	收益法估值（万元）	建筑面积评估单价（元/平方米）	客房评估单价（元/间）
18	锦江都城廊坊广阳店	7,876	5,200	6,602	333,333
19	锦江都城芜湖镜湖店	8,086	5,500	6,802	392,857
20	锦江都城宁德蕉城店	7,449	11,900	15,976	777,778
21	锦江都城镇江润州店	7,148	5,200	7,275	403,101
合计		**157,332**	**168,400**	**10,703**	**548,892**

5、账面价值与评估价值的差异情况

截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目账面原值合计 168,241.79 万元，评估价值相较账面原值增值额合计为 158.21 万元，增值率为 0.09%。

评估增值的主要原因是不动产项目按照成本模式计量，账面价值为初始入账价值即账面原值扣除折旧后的净值；而评估价值则依照收益法进行估值，更接近市场价值。账面价值与评估价值差异来源于两方面：一是由于不动产项目建成及开始运营时间较早，所处经济区域发展迅速，不动产项目的整体市场价值提高；二是由于不动产项目账面价值按照成本模式计量，在会计报表中未做公允价值调整，会计科目折旧年限较长，累计折旧使得账面净值逐年下降。

6、资本化率（Cap Rate）

资本化率（Cap Rate）是将纯收益资本化（或转化）为价格的比率，用于衡量不动产投资的收益率。基于大宗交易可比口径，本项目资本化率（Cap Rate）采用的计算公式为：资本化率（Cap Rate）=运营净收益（NOI，未扣减资本性支出）/不动产评估价值。

资本化率作为不动产投资领域的重要参数被广泛使用，投资人在确定资本化率时通常能够找到属性相似的不动产进行对比。不动产的类型、所处区位等因素均会影响资产的价值。本不动产项目 2026 年的整体资本化率为 5.7%，2027 年整体资本化率为 6.3%。

二、估值参数取值合理性

（一）运营收入

1、客房单价

根据评估机构市场调研及分析梳理，评估机构认为不动产项目 2025 年平均房价处于可比项目客房报价之间，符合客观市场水平，故本次评估采用 2025 年平均客房单价作为评估基准日客房单价。结合可比项目报价、不动产项目会员系统及 OTA 渠道报价，不动产项目与可比项目报价具体情况如下：

表：不动产项目与可比项目报价分析

单位：元/间/天

序号	项目名称	可比项目报价			不动产项目报价		2025 年平均房价
		可比项目 1	可比项目 2	可比项目 3	会员系统	OTA 渠道	
1	锦江都城广州白云店	470-500	320-480	300-470	360-430	360-450	380
2	锦江都城郑州二七店	210-290	250-290	180-240	190-270	200-300	213
3	锦江都城长沙开福五一广场店	330-480	230-400	240-430	200-340	220-350	292
4	锦江都城合肥政务中心店	270-330	200-480	230-260	210-320	220-330	229
5	锦江都城武汉体育中心店	330-410	340-460	380-490	350-400	370-470	299
6	锦江都城武汉积玉桥店	270-370	370-420	230-310	350-450	300-410	297
7	锦江都城合肥包河包公园店	200-380	220-400	310-390	210-330	210-310	224
8	锦江都城沈阳铁西店	260-440	180-310	180-340	190-210	220-240	218
9	锦江都城石家庄裕华店	330-390	270-290	250-290	240-330	250-310	263
10	锦江都城福州仓山店	320-430	230-320	410-440	290-360	290-370	322
11	锦江都城福州台江店	360-500	300-370	310-370	270-400	300-430	333
12	锦江都城常州新北店	260-310	160-210	390-460	170-260	180-260	210
13	锦江都城江阴澄江店	200-270	160-220	180-250	140-240	150-220	154
14	锦江都城南昌红谷滩店	390-460	300-420	240-360	220-360	230-370	253
15	锦江都城绍兴柯桥店	260-380	260-290	260-320	150-260	160-330	218
16	锦江都城晋江梅岭店	290-380	280-350	340-420	240-290	250-290	257
17	锦江都城泰州海陵店	140-250	270-310	160-190	140-220	150-220	196
18	锦江都城廊坊广阳店	150-250	200-300	290-540	190-290	200-300	195
19	锦江都城芜湖镜湖店	300-370	190-270	220-310	170-250	190-260	214
20	锦江都城宁德蕉城店	380-440	270-350	200-330	310-410	310-430	351

序号	项目名称	可比项目报价			不动产项目报价		2025年平均房价
		可比项目1	可比项目2	可比项目3	会员系统	OTA渠道	
21	锦江都城镇江润州店	250-280	210-260	230-270	150-250	160-250	221

数据来源：戴德梁行

备注：

1.上述报价均为除套房外的其他标准房型于估价作业期内获取之不短于 15 日后之预定价格，且为非节假日价格；

2.会员报价采用“锦江荟”APP 普卡价格；

3.上述报价均为含税价格，2025 年平均房价为不含税价格。

2、房价增长率

评估机构基于区域市场需求、资产运营及翻新改造计划等因素，合理确定预测期内 21 家酒店资产的具体客房单价增长率。

（1）各项目最近三年客房单价增长率情况

根据统计梳理，本项目 21 家酒店最近三年客房单价增长率情况如下：

表：不动产项目最近三年客房单价增长率

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年
1	锦江都城广州白云店	4.51%	-1.04%	-1.09%
2	锦江都城郑州二七店	3.87%	-4.09%	-0.83%
3	锦江都城长沙开福五一广场店	23.95%	-9.38%	-7.25%
4	锦江都城合肥政务中心店	9.56%	-2.10%	-11.76%
5	锦江都城武汉体育中心店	8.86%	-1.29%	0.01%
6	锦江都城武汉积玉桥店	21.58%	-0.27%	-5.66%
7	锦江都城合肥包河包公园店	-0.65%	-1.08%	-5.65%
8	锦江都城沈阳铁西店	5.83%	-7.99%	-4.73%
9	锦江都城石家庄裕华店	11.12%	-10.15%	-0.66%
10	锦江都城福州仓山店	2.74%	3.58%	-8.21%
11	锦江都城福州台江店	1.43%	-0.30%	-3.79%
12	锦江都城常州新北店	-0.70%	-2.69%	-12.04%
13	锦江都城江阴澄江店	-5.80%	-12.36%	-12.17%
14	锦江都城南昌红谷滩店	16.28%	6.19%	-7.29%
15	锦江都城绍兴柯桥店	4.22%	11.30%	-3.12%
16	锦江都城晋江梅岭店	12.02%	6.74%	-3.38%
17	锦江都城泰州海陵店	18.03%	-3.36%	-6.05%
18	锦江都城廊坊广阳店	7.96%	-10.65%	-11.52%
19	锦江都城芜湖镜湖店	26.77%	-2.96%	-8.72%
20	锦江都城宁德蕉城店	19.10%	0.84%	-3.59%
21	锦江都城镇江润州店	22.09%	2.51%	-3.48%

从历史数据表现来看，本项目 21 家酒店经营存在一定波动。2023 年伴随整体旅游及住宿市场持续复苏，多数酒店客房单价呈现明显回升态势；2024 年至 2025 年，市场在前期复苏后有所收缩调整。根据原始权益人提供资料，锦江酒店

在公共卫生事件后，为应对酒店行业复苏后的市场竞争格局，在 2024 年至 2025 年进行了一系列主动价格策略调整，主要考虑如下：

1）积极的价格策略为抢占市场份额奠定基础

在公共卫生事件后，酒店行业的市场格局有所调整，为稳固锦江酒店旗下酒店在各地市场中的市场份额占比，锦江酒店对旗下酒店的价格进行了策略性调整，通过短期下调平均客房单价，巩固提升入住率的经营策略，在提升入住率的同时，亦进一步扩大了锦江酒店会员的数量基数，为后续市场发展奠定基础。

2）积极调价策略提升酒店 RevPAR（平均每间房收益）

在应对市场竞争的环境下，酒店通过调整平均客房单价和平衡入住率的方式，最终预期实现 RevPAR（平均每间房收益）的提升。在 2024-2025 年积极的价格策略影响下，2025 年 4 季度开始，锦江中国区经营酒店 RevPAR（平均每间房收益）已经超过 2024 年同期，2026 年 1 季度继续稳步提升，可以看到价格策略对于酒店收益提升的积极作用。

3）当前经过前述价格调整后酒店的平均房价已经趋于平稳，前期经营策略初见成效，为后续收益管理奠定了基础。本次评估，评估基准日平均房价以 2025 年平均房价为基础，反映当前酒店经营水平，具有合理性。

同时，通过对比其它不动产业态，评估机构认为酒店的经营属性更强，在较为不确定性的市场环境下，酒店的主动改造提升预计将成为后续客房单价提升的核心动力。

（2）客房主动翻新改造助力未来客房单价提升

21 家酒店均为锦江酒店旗下中高端品牌“锦江都城”品牌酒店，酒店为客户提供不同的房型选择，包括时尚房型、精致房型、风雅房型、探索房型、都会房型等，不同房型对应价格有较明显差异，其中时尚房型与精致房型一般为尚未进行翻新改造的客房，而翻新改造后的房型根据翻新改造的程度差异（轻改与重改）一般为风雅房型、探索房型、都会房型等。根据原始权益人提供资料及锦江荟 APP 与其它订房渠道信息，通常翻新改造后的房型较翻新改造前的房型有 40-80 元的价格提升。

综上，考虑预测期内客房主动翻新改造的提升影响，同时进一步审慎考虑房价提升的逐步释放，预测期内各年度客房单价增长率设定为 0.0%~4.5%具备合理性。

3、入住率

（1）基于21家酒店长历史中长周期平均入住率水平，预测期入住率具备合理性

21家酒店2015年至2025年度（剔除2020-2022年）各门店平均入住率为57%~84%，2015年至2025年度各门店平均入住率最高为68%~97%。

近年来国内酒店行业受行业周期波动及公共卫生事件影响较为显著。根据厚海数据平台及浩华报告，全国酒店客房供给增速自2018年达到峰值18%后，整体呈放缓趋势，2022年低点为9%，2024年回升至12%，新增供给增速呈下行趋势，酒店行业正从高速扩张期转向存量优化期。同时，2020-2022年公共卫生事件对国内酒店行业带来了外部冲击，根据《中国饭店业务统计》，公共卫生事件冲击期行业入住率大幅下跌，全国三星级及有限服务酒店平均入住率一度低至约50%，之后进入复苏波动期，2023年全国三星级及有限服务酒店平均入住率快速回升至约65%。酒店经营属性较强，短期经营表现往往容易受到各方因素影响，如短期差旅增加，周边道路调整，酒店翻新改造等。例如，随着酒店运营年限的增加，酒店会投入一定金额的翻新改造成本使得酒店能在新的市场环境下保持竞争力，但改造有可能使得短期入住率下降，但长期一般会有助于入住率企稳或提升，短期经营数据难以完全反映项目在成熟稳定运营状态下的真实入住率水平。因此，在对于未来入住率设置的考虑上，评估机构在预测期近端参考过往三年经营水平设定入住率，而稳定期入住率基于中长周期运营视角，以项目长周期经营期数据、可比项目平均入住率水平为核心参考依据，剔除短期非正常因素扰动，以确定各项目中长期稳态入住率水平。

综上，管理人及评估机构认为，预测期首年入住率水平以过往三年经营水平为基础并综合考虑运营团队未来一年经营预算设定，稳定期入住率参考中长期平均入住率水平，符合各项目历史经营情况及酒店行业经营特性，较为合理。

（2）运管机构在管同级次项目及可比项目入住率情况

酒店业态的经营表现及住宿吸引力，主要受所在区域住店需求，以及品牌吸引力与运管团队运营服务能力这几大核心因素影响。标的项目所在区域的同类竞品项目入住率基本维持在60%-80%，部分临近重要交通枢纽或热门景区的门店，因优势区位条件加持，入住率可达90%以上。根据运营管理机构提供的锦江体系内自营、与锦江都城同属中高端有限服务酒店的维也纳国际酒店相关运营数据，

与标的项目各门店位于同城市同区域的维也纳国际酒店近三年入住率均能达到较高水平。

表： 区域内可比项目入住率情况

项目名称	所在城市	所在区域	区域内竞品入住率水平	区域内维也纳国际酒店近三年入住率水平	估值假设稳定期入住率
锦江都城广州白云店	广州市	白云区	70%-80%	70%	80%
锦江都城郑州二七店	郑州市	二七区	65%-90%	77%	70%
锦江都城长沙开福五一广场店	长沙市	开福区	45%-85%	88%	70%
锦江都城合肥政务中心店	合肥市	蜀山区	70%-85%	78%	70%
锦江都城武汉体育中心店	武汉市	武汉经济技术开发区	60%-75%	73%	70%
锦江都城武汉积玉桥店	武汉市	武昌区	65%-80%	83%	70%
锦江都城合肥包河包公园店	合肥市	包河区	55%-65%	76%	62%
锦江都城沈阳铁西店	沈阳市	铁西区	45%-75%	72%	70%
锦江都城石家庄裕华店	石家市	裕华区	60%-90%	82%	80%
锦江都城福州仓山店	福州市	仓山区	45%-80%	74%	70%
锦江都城福州台江店	福州市	台江区	65%-75%	76%	70%
锦江都城常州新北店	常州市	新北区	70%-80%	75%	70%
锦江都城江阴澄江店	江阴市	江阴市	85%-90%	78%	62%
锦江都城南昌红谷滩店	南昌市	红谷滩新区	65%-85%	71%	65%
锦江都城绍兴柯桥店	绍兴市	柯桥区	50%-75%	85%	62%
锦江都城晋江梅岭店	晋江市	晋江市	75%-90%	80%	70%
锦江都城泰州海陵店	泰州市	海陵区	60%-80%	76%	70%
锦江都城廊坊广阳店	廊坊市	广阳区	50%-75%	73%	70%
锦江都城芜湖镜湖店	芜湖市	镜湖区	70%-90%	88%	70%
锦江都城宁德蕉城店	宁德市	蕉城区	50%-75%	70%	70%

项目名称	所在城市	所在区域	区域内竞品入住率水平	区域内维也纳国际酒店近三年入住率水平	估值假设稳定期入住率
锦江都城镇江润州店	镇江市	润州区	45%-90%	64%	69%

如上表所示，标的项目所在区域内有限服务酒店住店需求较高，区域市场整体入住率长期维持在稳健区间。

结合各项目所在区域内竞品项目入住率情况及运管机构在管其他同类项目实际经营情况，入住率设定具备合理性。

（3）运营管理机构制定积极的运营管理策略以确保预测期入住率的达成

根据运营管理机构提供的经营计划及运营提升策略，2026 年起运营管理机构将通过渠道推广与流量赋能、品质提升与硬件改造等方式积极推动自营酒店的经营提升。

1）锦江荟 APP 及小程序营销活动

针对 21 家锦江都城酒店，锦江荟 APP 及小程序平台将整合现有营销资源，统筹开展多维度线上运营推广工作，具体包含：①流量曝光：在酒店所属城市预订列表页面，优化店铺展示位置，提升页面曝光优先级；②会员权益：会员预订入住该批锦江都城酒店可享受平台积分权益加码，积分可用于后续订单房费抵扣；③精准触达：平台面向出行意向客群发放酒店专属优惠权益，结合短信渠道进行出行需求匹配推送，引导用户择优选择对应门店；④外部引流：联动外部合作渠道发放酒店专属优惠权益，引导外部流量导入锦江荟 APP 及小程序，助力门店预订量提升。除此以外，运管机构还将增加主题营销活动，主要包括通过在抖音、小红书、微博、微信等平台开展专题营销、增加曝光等方式为 21 家锦江都城酒店进一步推广和宣传。据运管团队合理预估，2026 年 21 家锦江都城酒店将通过锦江荟 APP 及小程序有效增加酒店订单，从而带动入住率提升。

2）结合区域商圈特征制定门店专属营销计划

①商务+产业集群型门店（锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城福州仓山店、锦江都城武汉体育中心店）：此类门店临近产业园或政企，针对此类门店，运管机构将重点支持长包房产品设计，提供周边公寓价格调研数据，协助门店制定灵活的定价策略；协助门店对接本地产业园、大型企业，并提供团体差旅合作方案模板。此外，运管机构将向此类门店输出政企协议客户

开发专项培训，提供年度长约签订话术与权益设计方案，稳固周中商务客源；针对差旅客户，设计专属服务包（如办公配套、早餐升级等）。

②旅游+景区联动型门店（锦江都城晋江梅岭店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城镇江润州店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城常州新北店）：此类门店临近景区/文旅项目，针对此类门店，运管机构将协助其对接周边景区，设计酒景套票与跨界合作方案，提供宣传物料设计与渠道推广支持；指导门店参与旅游平台景区联动活动，提升曝光度。针对节假日、花季、展会等重要收益节点，运管机构将协助门店提前铺排价格策略工具，输出“少房高单价”等收益最大化方案；协助门店设计短休产品（如火车站候车钟点房、景区游览间隙休息套餐等），提升闲置时段客房利用率。

③交通枢纽型门店（锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城镇江润州店）：此类门店临近高铁站/火车站，针对此类门店，运管机构将协助门店优化交通枢纽客群专属产品，设计短租钟点房（2-5 小时）、换乘住宿套餐，提供线上线下引流方案（如火车站指引牌、平台“交通便利”标签强化等）；协助门店对接周边餐饮、咖啡品牌，开发“酒店+餐饮”短休组合产品。同时，运管机构将为门店提供高铁站周边客流数据分析，指导门店精准对接换乘客群、游学团队，输出团队接待流程与服务方案。

④改造升级型门店（已制定翻新改造计划的所有门店）：运管机构将为此类门店提供改造期过渡运营方案，包括临时宣传渠道搭建、老客户留存活动策划、施工期间服务保障流程等；协助门店对接改造专项供应商资源，争取装修材料、设备采购折扣，控制改造预算。此外，运管机构还将为此类门店日工改造后品牌焕新支持，包括新媒体宣传矩阵搭建、开业促销活动策划、OTA 平台“品质升级”标签申报等，助力门店快速提升品牌曝光度与客户转化率。

3）新增设置省区销售专岗，21 家锦江都城酒店作为省区销售单独考核指标

锦江酒店中国区 2025 年末新增省区销售 67 人聚焦属地企业客户，省区销售主要聚焦新能源、矿产能源、政企协会、律师协会、公安局、教育校企等行业，对前述各类企业的商旅客源进行拓展。其中，21 家锦江都城酒店作为省区销售单独考核指标，将在 2026 年由省区销售强化引流，预计可有效转化为入住率提升。

（4）客房翻新带来入住率稳步提升

为提升客户入住体验，21 家锦江都城酒店在过往数年内逐步推进客房翻新改造，截至评估基准日，总客房中已完成翻新改造的客房合计为 1,604 间，预计于预测期内将有 1,464 间客房（占比约 48%）持续进行翻新改造。未来翻新改造后的客房由于其设备及装修水平的提升所带来的客户体验优化，预计其入住率水平将优于未进行翻新改造的客房。

结合各项目历史入住率水平、运营管理机构运营管理策略及客房翻新改造计划综合分析，管理人及评估机构认为入住率设定具备合理性。

（二）运营支出

1、人工成本

本项目人工成本主要包括前厅及客房部、餐饮部、工程部、财务、管理及行政员工的人力薪酬、福利奖金、差旅及接待费等相关成本。不动产项目历史期间人工成本占收入比例较高，主要是由于部分项目人员冗余所致。

随着前台自助入住系统、AI 语音客服和智能问答、送货机器人等服务升级，预计前台及客房部员工数量将有所下降。此外，针对销售部及人事行政部财务人员，将通过区域统筹管理及共享模式得到节约。

本项目 2023-2025 年人工成本占当年营业收入比重分别为 25.63%、29.21%、29.53%。历史人工成本占营业收入比重较高，主要因为人员数量较多叠加收入基数下降。截至 2025 年 12 月 31 日，本项目所有门店员工人数为 622 人，人房比约 20%。根据运营管理机构提供数据，锦江旗下同属中高端酒店品牌的维也纳国际酒店，2025 年在营门店人房比约为 19%，本项目在人房比和经营效率上存在较大提升空间。一方面，根据本项目资产评估预测，2026 年起预测营业收入相比历史三年水平有所提升，未来人工成本占营业收入的比重将有所下降。

另外，运营管理实施机构后续计划对各部门进行如下优化提效措施：

1、酒店总经理办公室：将挂靠在部门内的其他岗位，如储备、外派人员等移出该店，或与其他岗位进行优化合并；

2、前厅部：通过逐步增加前台自助入住系统、AI 语音客服和智能问答、送货机器人的使用，试点并推广智能排班，灵活安排前台的用工。将前厅员工的人房比配置从 1:15 降低到 1:22；

3、客房部：通过灵活用工，增加智慧查房等新功能、新工具，将客房人员的配置从 1:15 降低到 1:19；

4、销售部：通过省区销售的统筹，相应减少门店销售人员的编制；

5、人事行政部：推行省区共享模式，将门店人员配置进行优化；

6、餐饮部：未来将聚焦提供优质早餐服务，减少中晚餐服务，减少餐饮人员的配置；

7、对于同城门店，采取共享服务用工的形式，降低人工成本。

经过上述优化措施，运营管理机构初步测算门店员人数预计可精简约 18%。整体人房比下降至约 17%，人工成本整体降至约 4,000 万元，相比 2026 年预测营业收入占比约 20%。

根据运营管理协议，运营管理实施机构收取的基础管理费中，人员服务费占营业收入的比重约为 20%，与优化后的人工成本占比水平基本相符。本次评估人工成本按照运营收入的 20%进行测算，参数假设具备合理性。

2、餐饮及商品销售成本

餐饮及商品销售成本主要包含餐厅经营所需日常原材料及耗材采购成本，以及销售商品采购成本，其金额主要受原材料及商品采购成本波动等因素影响。本项目历史三年餐饮及商品销售成本占收入比例分别为 5.10%、5.00%及 4.90%，整体呈下降趋势，2025 年餐饮及商品销售成本较 2023 年年化降幅约为 9.88%。本项目餐饮服务以自助早餐为主，其成本相对刚性，受到入住率的影响相对较小。此外根据原始权益人及运管机构介绍，运营管理机构预计推进同城降费及物耗共享手段，以进一步降低餐饮及商品采购成本。

本次评估测算 2026 年餐饮及商品销售成本约为 888 万元，占 2026 年预测收入的比例为 4.5%。2026 年相较 2025 年实际支出增长约 2.4%，后续年度按照每年 1%递增，具备合理性。

3、维修及保养成本

维修及保养成本主要为日常维修及保养所需支出，主要受到物业设备设施数量、维保及维修频率及单价等因素影响。本项目历史三年维修及保养成本占收入比例分别为 1.29%、1.12%、1.14%，整体呈持续下降并趋于稳定态势，2025 年维修及保养成本较 2023 年年化降幅约为 13.52%。运营管理机构通过逐渐将老旧高能耗设备替换为高效节能设备，以实现维保成本节降。此外，运营管理机构可通过管理提效及流程优化进一步提升维修效率，降低维保成本。

本次评估2026年维修及保养成本按照总运营收入的1%测算(即205万元),较2025年实际支出金额增长约1.2%,后续年度按照每年1%递增,具备合理性。

4、清洁及物料成本

清洁及物料成本主要为客房日常清洁所需物料布草支出,包括布草洗涤及更换等,主要物料采购成本及洗涤价格等因素影响。本项目历史三年清洁及物料成本占收入比例分别为7.00%、7.50%、7.30%,2025年清洁及物料成本较2023年年化降幅约为6.44%。根据运营管理机构历史经验及实操案例,通过推行同城集采降费及物耗共享政策,可以实现约10%成本节降。运营管理机构将逐步在本项目推行相关政策以实现此项成本的有效管控。

本次评估测算2026年清洁及物料成本约为1,309万元,较2025年实际支出增长约1.5%,后续年度按照每年1%递增,具备合理性。

5、能源费

能源费主要为酒店运营所需水、电、燃气等能源消耗支出,其水平受多重因素综合影响。其中公共区域、设备机房及24小时运营保障系统能耗占比较高,这部分能耗为酒店运营刚性需求,固定成本占比高、变动成本弹性低,与客房入住率无直接线性关联,整体能源费对入住率变化的敏感度较低。本项目历史三年能源费占收入比例分别为7.30%、6.80%、7.90%,2025年能源费成本较2023年年化降幅约为4.88%。

本次评估测算2026年能源费成本约为1,420万元,较2025年实际支出增长约2.1%,后续年度按照每年1%递增,具备合理性。

6、宣传推广费

宣传推广费主要为直销及OTA渠道佣金相关支出,主要受销售渠道结构、OTA 佣金率及营销活动力度等因素影响。运营管理机构将通过线下直销转化、异业合作开展及协议客户提升等方式对客源渠道进行全方面调整优化,以降低OTA渠道占比。根据相关协议及运管安排,自2026年起锦江酒店中央预订渠道将全面取消本项目所有门店全渠道佣金收费。考虑到除销售佣金外的业务宣传费2023-2025年成本分别为39.82万元、26.44万元和33.85万元,占当期运营收入的比例分别为0.19%、0.14%和0.19%,本次评估宣传推广费按照总运营收入的0.5%测算,具备合理性。

7、其它成本

其他成本主要包括会籍礼包成本、邮电通讯费及其他等零星支出。根据相关协议及运管安排，自 2026 年起锦江酒店直营门店免除会籍礼包费相关成本。本次评估不考虑后续会籍礼包成本，其他成本中邮电通讯费参考各项目历史三年平均支出水平测算，此外额外考虑每个项目每年 2 万元零星开支。本次评估测算 2026 年其他成本约为 154 万元，后续年度按照每年 1%递增，具备合理性。

（三）资本性支出

考虑到不动产项目所处酒店行业的特殊性，评估机构将资本性支出分为两种类型分别进行预测，即 FFE 和日常维修资本性支出。FFE（Furniture, Fixtures & Equipment）即家具、固定装置及设备，覆盖酒店运营所需的非建筑结构类、可移动或半固定的长期资产，是酒店资本性支出的重要组成部分，具有投入金额大、使用周期长、可资本化等特点；日常维修资本性支出主要指建筑工程（结构、外立面）、机电系统（强弱电、给排水）等事项的维修改造，以保障不动产项目维持良好运营状态。

1、资本性支出（FFE）

考虑到本项目大部分底层资产开业时间集中在 2011-2013 年，按照“8-10 年重改”的时间节奏，2021 年及之后全面启动客房翻新改造工作。截至评估基准日，累计已完成改造的客房数量为 1,604 间，剩余未完成改造的房间数量为 1,464 间。运营管理团队结合不动产项目现状及未来运营策略，在不动产基金存续期间，计划客房翻新改造集中在预测期前五年（即 2026-2030 年）实施，21 家酒店计划翻新改造房间数合计 1,403 间，改造成本合计 11,370 万元；2031 年完成剩余 61 间客房的改造，改造成本合计 610 万元。

根据翻新改造计划，2026-2030 年，本项目计划轻改房量合计为 532 间，轻改单价约 5 万元/间，轻改总价约 2,660.00 万元；计划重改房量合计为 871 间，重改单价约 10.00 万元/间，重改总价约 8,710.00 万元。

由于每年翻新改造房量及金额根据酒店物业运营情况不同会有所差异，因此通过直接对比各年改造房量及金额大小不能准确说明改造的延续情况。从改造周期来看，在现有累计已改造 1,604 间客房的基础上，2026 年至 2030 年将计划再完成改造 1,403 间客房，21 家酒店基本全部完成首轮翻新改造工作。从改造单价来看，历史五年轻改和重改的改造单价均值分别为 4.27 万元/间和 11.06 万元/间，

其中近 10 家门店（如锦江都城广州白云店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城廊坊广阳店等）已进行过公区提升改造，预计未来公区改造需求将有所减少。因此改造计划中的轻改和重改单价分别按照 5.00 万元/间和 10.00 万元/间进行设定，相比历史数据具有延续性和合理性。

表：历史客房翻新改造与计划翻新改造情况

单位：万元、间、万元/间

类型	年份	重改总价	重改房数	重改单价	轻改总价	轻改房数	轻改单价	资本性支出（FFE）金额
历史翻新改造	2021 年	1,828.10	129	14.17	342.18	73	4.69	2,170.28
	2022 年	2,131.75	298	7.15	1,339.17	321	4.17	3,470.92
	2023 年	9,125.27	771	11.84	-	-	-	9,125.27
	2024 年	2,221.94	239	9.30	-	-	-	2,221.94
	2025 年	1,681.57	99	16.99	-	-	-	1,681.57
	合计/均值	**16,988.62**	**1,536**	**11.06**	**1,681.35**	**394**	**4.27**	**18,669.97**
计划翻新改造	2026 年	1,800.00	180	10.00	880.00	176	5.00	2,680.00
	2027 年	1,110.00	111	10.00	415.00	83	5.00	1,525.00
	2028 年	1,400.00	140	10.00	580.00	116	5.00	1,980.00
	2029 年	2,760.00	276	10.00	450.00	90	5.00	3,210.00
	2030 年	1,640.00	164	10.00	335.00	67	5.00	1,975.00
	合计/均值	**8,710.00**	**871**	**10.00**	**2,660.00**	**532**	**5.00**	**11,370.00**

注 1：上表中重改金额包含公区提升改造金额

注 2：上表中历史翻新改造金额按照改造工期对应的工程结算口径列示，未考虑跨期结算的因素，与现金流口径存在一定差异

评估机构参考运营管理团队拟定的上述 2026 年至 2030 年客房翻新改造计划，合计支出金额为 11,370 万元。同时考虑到各项目仍在持续进行翻新改造工作，原始权益人明确将于本基金取得中国证监会准予注册的批文前，在项目公司账面额外预留 3,100 万元的翻新改造资金。考虑到项目公司预留资金可覆盖 2026 年已实施及计划实施的客房翻新改造工程，评估机构假设 2026 年至 2030 年资本性支出（FFE）占当期营业收入的比例分别为 1.00%、6.50%、10.00%、11.50%和 8.50%，合计共约 8,330 万元，假设金额与上述改造计划金额扣除预留改造资金后的余额相当。另外，考虑到 2030 年之后本项目首轮集中翻新改造工作已基本

完成，预计下一轮集中翻新改造时间间隔较长，因此假设 2031 年至 2035 年的资本性支出（FFE）占营业收入比例为 1.00%，具备合理性。

2、资本性支出（日常维修）

工程技术尽职调查机构同济检测对不动产项目的使用情况与各项设施设备现状进行了尽职调查，并分别对 21 家酒店项目出具了《工程尽职调查报告》。同济检测考虑项目历史上的设备设施维修保养情况与项目运营年限对资本性支出做出预测：首先参考新建类似项目每平米或单位造价，在各项设施设备当前使用状态、维修历史、使用年限的基础上，结合预测维修更新频率，对在剩余土地使用年限内的资本性支出按建筑装饰、给排水系统、暖通空调系统、强电系统、弱电系统、消防系统、电梯系统进行分项预测，得到剩余土地使用年限内的预测资本性支出。根据同济检测出具的《工程尽职调查报告》，预计 2026 年至 2035 年之间预测资本性支出（日常维修）金额合计为 5,047.78 万元。

从资本性支出的金额来看，考虑到相关设施设备将分批、逐步达到耐用年限，工程技术尽职调查机构根据各个酒店开业时间及设备使用年限周期，预计 2030 年前后将达到大多数设备的更换周期，故预测支出峰值发生于该时期。

原始权益人承诺，在商业不动产证券投资基金发行完成后，严格按照已披露的 2026 年至 2030 年年度资本性支出计划开展不动产项目的装修改造工作；同时，确保不动产项目后续所有装修改造工作在报批、报建及运营管理等所有重大方面符合届时现行有效法律法规的规定，且就实际资本性支出总额超出承诺部分的全部资金支出由转让方承担，商业不动产证券投资基金无需承担因该等超出金额所产生的任何成本、费用及损失。

同时，原始权益人承诺，若在商业不动产证券投资基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度）中的任一财务年度，所有不动产项目的实际资本开支的总额超出商业不动产基金发售阶段披露的资本支出计划总额，则超出部分应通过以下方式和顺序承担：

（i）转让方及其同一控制下关联方份额持有人（以下简称“自持份额持有人”）自愿放弃其持有的商业不动产证券投资基金的基金份额在该年度应获取的、等额于超出部分金额的可供分配金额的方式承担，以使得自持份额持有人以外的其他基金份额持有人免于承担因超出部分金额造成的损失。

（ii）如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作的或按照本条第（i）款承担后仍有不足的，则由转让方与基金管理人方另行约定操作方式以实质实现前款约定的其他基金份额持有人免于承担超出部分金额损失的商业目的。

（四）长期增长率

综合考虑宏观经济发展及行业发展，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等不可抗力因素，不动产项目长期增长率采用 2.25%属于合理水平，具体理由如下：

1、全国宏观市场

在宏观经济层面，全国经济稳中向好，2025 年全年完成国内生产总值 140.2 万亿元，按可比价计算，比上年增长 5.0%，自 2005 年至 2025 年历史二十年间年均复合增长率超 11.1%。2025 年全国社会消费品零售总额 50.1 亿元，比上年增长 3.7%，自 2005 年至 2025 年历史二十年间年均复合增速约 11.2%。2025 年全国居民人均可支配收入为 43,377 元，名义同比增长 5.0%，扣除价格因素后实际增长 5.0%，收入增长与经济增长协同性良好。自 2005 年至 2025 年历史二十年间全国消费者价格指数(CPI)平均增长 2.1%。

综合来看，全国宏观经济运行稳中有进、整体向好，居民生活水平稳步提升，居民消费活力持续释放、消费结构不断优化，全国 GDP 与社会消费品零售总额除特殊年份外年增速均高于 2.25%，未来经济发展韧性强劲、态势长期向好。

2、资产周边市场分析

本不动产项目 21 家酒店分别位于中国境内的 18 个城市，38%的资产位于一线及新一线城市，33%的资产位于二线城市，29%位于三线城市，消费市场活跃。标的资产紧邻万达广场，多位于城市核心商圈或核心商务区，商业范围浓厚。不动产项目品牌为锦江都城，服务专业度较好，会员体系完善，品牌影响力较好，资产运营情况良好。

（五）折现率

折现率（也即报酬率）是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定本项目报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照评估基准日十年到期国家债券的收益率 1.86%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：（1）投资不动产的风险补偿；（2）缺乏流动性风险补偿；（3）区位风险补偿；（4）行业及管理负担风险补偿；（5）合规风险补偿；（6）增长风险补偿；（7）特殊经营风险补偿。

投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，评估机构采用 3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。而估价对象为酒店业态，分布于中国境内 18 个城市，以提供客房服务为主要收入来源，均为中高端酒店。综合考虑近期市场流动性、不动产项目长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，不动产项目在上述投资不动产的风险补偿均值 3.5%的基础上进行调整。

（六）同行业上市公司重大资产重组和大宗交易情况

根据戴德梁行资本市场部数据显示，全国不动产大宗交易市场 2020 年-2024 年每年的交易金额在 2,000-2,600 亿左右，2025 年全国大宗交易总额约为 1,448 亿元，同比下降 34%；成交宗数 292 总，同比下降 21%；单宗中位数为 2.43 亿元，为历史 5 年同期最低。整体来看，国内酒店及文旅地产在大宗交易市场中始终处于“低占比、弱活跃”状态，2022 年至 2025 年间其成交额占整体商业地产大宗交易的比例约为 5.6%。

根据公开交易信息，戴德梁行统计了全国范围内不同城市级别酒店项目交易情况：

表：不同城市级别酒店项目交易情况

项目	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
物业名称	三亚亚龙湾希尔顿酒店	杭州未来科技城木莲庄酒店	济南施柏阁酒店	长沙万达文华酒店
行政区/城市	吉阳区/三亚	余杭区/杭州	历城区/济南	开福区/长沙
物业地址	海南省三亚市吉阳区吉阳区湾月路 3 号	杭州市余杭区文一西路 998 号海创园 2 号楼	山东省济南市历城区号凤鸣路 5865-2 号	湖南省长沙市开福区湘江中路 308 号
建成/翻新年份	2006 年/2017 年	2015 年	2021 年	2012 年/2018 年
总建筑面积	7.5	1.8	1.7	6.6

项目	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
（万平方米）				
客房数（间）	492	192	256	416
成交价（亿元）	17.1	2.3	4.1	5.1
成交单价（元/平方米）	22,810	12,833	27,882	7,812
单房价（万元/间）	348	120	185	124
卖家	中国金茂	合景泰富集团	融创中国	富力集团
买家	海南荔枝咨询有限公司	知识城集团、SCI 集团	济南历城集团	湖南骊驰咨询管理有限公司
成交时间	2024	2024	2024	2025

数据来源：公开信息、RCA、戴德梁行整理

从不动产资产所处的 18 个城市来看，大宗交易案例较少。上述大宗交易案例中位于三亚（核心旅游城市）的亚龙湾希尔顿酒店项目单间客房价超过 300 万元/间，其他位于新一线及二线城市项目单间客房价在 120 万元/间-185 万元/间。本次评估不动产资产估值基于底层酒店资产的未来持续运营净现金流，估值逻辑围绕投资者长期收益回报展开，一线城市单间客房评估价为 121 万元/间，其他新一线、二线及三线城市不动产资产单间客房评估价为 19 万元/间-82 万元/间，具备合理性。

三、不动产项目的合规性

（一）不动产项目符合国家战略、发展规划、产业政策的情况

本项目底层资产为有限服务型酒店，聚焦商旅及大众休闲旅游消费市场，提供标准化、高品质且高性价比的住宿服务。项目的投资建设与运营管理，符合国家扩大内需、促进服务消费高质量发展的相关导向，契合国家重大战略、国民经济发展规划及产业政策要求。

1、符合国家重大战略、国家宏观调控政策

扩大内需、促进消费是新时代国家经济发展的核心战略之一，中共中央、国务院多次明确要求将恢复和扩大消费置于优先位置，强化消费对经济发展的基础性作用。酒店行业作为服务消费的重要细分领域，是落实国家扩大内需战略、推动消费升级的关键载体，其提质升级对畅通经济循环、稳定社会就业、满足人民美好生活需要具有重要支撑意义。

2024 年 12 月召开的中央经济工作会议强调，创新多元化消费场景，扩大服

务消费，促进文化旅游业发展。

2025 年 10 月，中共中央第二十届四中全会审议通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，指出要坚持高质量发展原则，建设强大国内市场，加快构建新发展格局，坚持扩大内需战略基点，推动消费和投资、供给和需求良性互动。

2025 年 12 月，中央经济工作会议提出，要坚持内需主导，建设强大国内市场，深入实施提振消费专项行动，扩大优质商品和服务供给。

本项目聚焦商旅及大众休闲旅游刚需消费市场，凭借连锁化、标准化运营提升服务效率与品质，优化社会住宿供给结构，既满足商务人士对高效便捷住宿的需求，也适配大众休闲旅游群体对高品质、高性价比住宿的诉求，同时服务于商贸流通、人员往来及文旅消费需求，为实体经济发展和文旅融合发展提供优质配套保障，助力消费市场活力提升，是响应国家扩大内需战略、落实服务消费升级政策的市场化实践，契合国家核心战略导向。

2、符合国民经济发展规划

国家顶层规划文件对酒店行业所在的服务消费领域、商贸文旅融合发展方向作出了明确部署，为行业高质量发展提供了清晰指引。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出坚持扩大内需战略基点，扩大优质经营主体，分领域推进生产性服务业向专业化和价值链高端延伸，促进生活性服务业高品质、多样化、便利化发展。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》明确推进文旅深度融合、大力发展文化旅游业，提出推进旅游强国建设，丰富高品质旅游产品供给，提高旅游服务质量的具体要求。

本项目为有限服务型酒店，聚焦商旅及大众休闲旅游消费市场，提供标准化、高品质、高性价比的住宿服务，与上述国民经济发展规划要求相契合。

3、项目符合《产业结构调整指导目录》和相关产业政策规定

国家层面多项产业政策明确了酒店行业的发展方向与支持路径，营造了有利于住宿业优质发展的政策环境。

国家发展改革委于 2023 年 12 月 27 日发布《产业结构调整指导目录（2024 年本）》（国家发展和改革委员会令第 7 号），将“办公楼、写字楼、学校、医院、

场馆、酒店、产业园区、商业综合体等物业管理”纳入“鼓励类”产业目录，为酒店行业发展提供了明确的产业导向支持。

2024 年 8 月，国务院印发《关于促进服务消费高质量发展的意见》，将餐饮住宿消费列为重点挖掘潜力的基础型消费领域，明确提出提升住宿服务品质、支持住宿业与旅游、康养、研学等业态融合发展的要求，同时提出加强国家文化和旅游消费示范城市建设，推进商旅文体健融合发展.

2025 年 9 月，商务部等九部门联合印发《关于促进住宿业高质量发展的指导意见》，系统部署推动住宿业“品质化、智慧化、融合化、绿色化、国际化”发展的具体举措，标志着住宿业高质量发展已成为国家层面的重要产业导向。

本项目通过提供标准化、高品质住宿服务践行住宿业品质化发展要求，依托连锁化运营模式提升服务效率，业务发展方向与上述产业政策导向高度契合。

（二）不动产项目权属、他项权利及解除安排

1、商业不动产项目的取得过程和权属情况

项目公司于 2011 年 8 月与资产转让方控股股东签署了《合作协议》。《合作协议》约定自签署之日起，在资产转让方开发的综合体项目中，双方按《合作协议》约定确定拟合作的项目。在每个合作项目中，资产转让方负责规划建设一座商务型酒店，并按协议约定条件销售给项目公司，项目公司按照约定购买商务型酒店。

根据《合作协议》约定，项目公司陆续与资产转让方签署了关于各商业不动产项目的商品房买卖合同，并取得了各商业不动产项目的不动产权。

关于商业不动产项目取得过程以及权属情况的详细信息如下：

（1）锦江都城广州白云店

项目公司与资产转让方于 2011 年 2 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城广州白云店合作合同》”）。根据《锦江都城广州白云店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,381.76 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2012 年 3 月 21 日签订了 7 份《广州市商品房买卖合同》（合同编号分别为：201203174583、201203174703、20120317484X、

201203174605、201203174722、201203174639、201203174760）（以下简称“《锦江都城广州白云店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于广州市白云区云城南二路 171 号的一层 102 房、二层 201 房、三层 301 房、四层 401 房、五层 501 房、六层 601 房及七层 701 房，各单元建筑面积分别为 364.1925 平方米（102 房）、438.3644 平方米（201 房）、1,331.2943 平方米（301 房）、1,331.2943 平方米（401 房）、1,331.2943 平方米（501 房）、1,331.2943 平方米（601 房）、1,331.2943 平方米（701 房）。

根据锦江都城广州白云店对应的《房地产权证》、广州市规划和自然资源局于 2026 年 2 月 9 日出具的《广州市不动产登记查册表》（编号：20260209M03P、20260209TZCI，以下简称“《锦江都城广州白云店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城广州白云店地上一层至七层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城广州白云店不动产查询结果》，锦江都城广州白云店的总建筑面积为 7,459 平方米。

（2）锦江都城郑州二七店

项目公司与资产转让方签署了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城郑州二七店合作合同》”），根据《锦江都城郑州二七店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 6,619.82 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的商品房面积实测技术报告书为准。

资产转让方与项目公司于 2013 年 8 月 14 日签署了《商品房买卖合同》（合同编号为 13001401297）及《合同补充协议》（以下简称“《锦江都城郑州二七店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购郑州二七区大学南路 8 号 12 号楼 3 单元一至十层 176 号的商品房，建筑面积为 6,601.07 平方米。

根据锦江都城郑州二七店对应的《不动产权证书》、郑州市不动产登记中心于 2026 年 2 月 9 日出具的两份《不动产登记资料查询结果证明》（编号：X2026020926652 与 X2026020926609，以下简称“《锦江都城郑州二七店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城郑州二七店所有权人为项目公司。根据《锦江都城郑州二七店不动产查询结果》，锦江都城郑州二七店的总建筑面积为 6,601.07 平方米。

（3）锦江都城长沙开福五一广场店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城长沙开福五一广场店合作合同》”）。根据《锦江都城长沙开福五一广场店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,794.64 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2013 年 12 月 3 日签订了 10 份《长沙市商品房买卖合同》（合同编号分别为：713259085201、713259086301、713259087401、713259088501、713259089601、713259090701、713259091801、713259092901、7132590241001、7132590351101）（以下简称“《锦江都城长沙开福五一广场店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于长沙市开福区中山路 589 号 B 区室外街北区及商务酒店 201、301、401、501、601、701、801、901、1001 及 1101 单元，房屋共 10 套，各单元建筑面积分别为 322.87 平方米（201 单元）、826.99 平方米（301 单元）、826.99 平方米（401 单元）、826.99 平方米（501 单元）、826.99 平方米（601 单元）、826.99 平方米（701 单元）、826.99 平方米（801 单元）、826.99 平方米（901 单元）、826.99 平方米（1001 单元）、826.99 平方米（1101 单元）。

根据锦江都城长沙开福五一广场店对应的《不动产权证书》、长沙市不动产登记中心于 2026 年 2 月 10 日出具的《不动产登记情况表》（编号：20260210_2841_1、20260210_2841_2、20260210_2841_3、20260210_2841_4、20260210_2841_5、20260210_2841_6、20260210_2841_7、20260210_2841_8、20260210_2841_9、20260210_2841_10，以下简称“《锦江都城长沙开福五一广场店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城长沙开福五一广场店地上二层至十一层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城长沙开福五一广场店不动产查询结果》，锦江都城长沙开福五一广场店的总建筑面积为 7,765.78 平方米。

（4）锦江都城合肥政务中心店

项目公司与资产转让方于 2012 年 2 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城合肥政务中心店合作合同》”）。根据《锦江都城合肥政务中心店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,493.663 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积

以房地产测绘机构出具的实测技术报告书为准。

项目公司与资产转让方于 2012 年 2 月 29 日签订了 8 份《商品房买卖合同》（合同编号分别为：20110289800697HF20120041、20110289800697HF20120035、20110289800697HF20120036、20110289800697HF20120034、20110289800697HF20120037、20110289800697HF20120038、20110289800697HF20120039、20110289800697HF20120040），于 2015 年 3 月 23 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（合同编号 20110289800697HF20150001）（以下合称“《锦江都城合肥政务中心店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于合肥市政务区南二环路 3818 号 5 幢 5-商 315 房、3 幢 3-商 401 房、3-商 501 房、3-商 601 房、3-商 701 房、3-商 801 房、3-商 901 房、3-商 1001 房及 3-商 1101 房。各单元建筑面积分别为 334.21 平方米（5-商 315 房）、1,022.78 平方米（3-商 401 房）、1,022.78 平方米（3-商 501 房）、1,022.78 平方米（3-商 601 房）、1,022.78 平方米（3-商 701 房）、1,022.78 平方米（3-商 801 房）、1,022.78 平方米（3-商 901 房）、1,022.78 平方米（3-商 1001 房）、907.56 平方米（3-商 1101 房）。

根据锦江都城合肥政务中心店对应的《不动产权证书》、合肥市不动产登记中心于 2026 年 2 月 9 日出具的《合肥市不动产登记信息查询结果》（以下简称“《锦江都城合肥政务中心店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城合肥政务中心店地上三层至十一层的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城合肥政务中心店不动产查询结果》，锦江都城合肥政务中心店的总建筑面积为 7,594.15 平方米。

（5）锦江都城武汉体育中心店

项目公司与资产转让方于 2012 年 5 月 24 日签订了 1 份《武汉市商品房买卖合同》（合同编号为：经 113206823）（以下简称“《锦江都城武汉体育中心店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于武汉经济技术开发区 12C2 地块的商务酒店一至十层，建筑面积为 7,164.24 平方米。

根据锦江都城武汉体育中心店对应的《房屋所有权证》、武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和城乡建设局于 2026 年 2 月 6 日出具的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（编号：wk-2026000297，以下简称“《锦江都城武汉体育中心店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，

锦江都城武汉体育中心店地上一层至十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城武汉体育中心店不动产查询结果》，锦江都城武汉体育中心店的总建筑面积为 7,164.24 平方米。

（6）锦江都城武汉积玉桥店

项目公司与资产转让方于 2012 年 3 月签署了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城武汉积玉桥店合作合同》”）。根据《锦江都城武汉积玉桥店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 6,745.19 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2013 年 9 月 28 日签订了 1 份《武汉市商品房买卖合同》（合同编号为：昌 113034573）（以下简称“《锦江都城武汉积玉桥店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于武昌区积玉桥街临江大道 98 号 10 栋 1-10 层 A 室，建筑面积为 7,610.11 平方米。

根据锦江都城武汉积玉桥店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、武汉市自然资源和城乡建设局于 2026 年 2 月 6 日出具的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（以下简称“《锦江都城武汉积玉桥店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城武汉积玉桥店地上一层至十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城武汉积玉桥店不动产查询结果》，锦江都城武汉积玉桥店的总建筑面积为 7,610.11 平方米。

（7）锦江都城合肥包河包公园店

项目公司与资产转让方于 2010 年 11 月签署了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城合肥包河包公园店合作合同》”）。根据《锦江都城合肥包河包公园店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 6,495 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2010 年 12 月 7 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（合同编号为：GF-2000-0171，以下简称“《锦江都城合肥包河包公园店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于合肥市马鞍山路 130 号 2 幢 2-商 210、2-301、2-401、2-501、2-601、2-701、2-801、2-901、2-1001 单元，建筑面积合计约 6,495 平方米。

根据锦江都城合肥包河包公园店对应的《国有土地使用证》《房地产权证》、合肥市不动产登记中心于 2026 年 2 月 9 日出具的《不动产登记簿查询记录》及《合肥市不动产登记信息查询结果》（以下合称“《锦江都城合肥包河包公园店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城合肥包河包公园店地上二层至十层的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城合肥包河包公园店不动产查询结果》，锦江都城合肥包河包公园店的总建筑面积为 6,666.33 平方米。

（8）锦江都城沈阳铁西店

项目公司与资产转让方于 2012 年 3 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城沈阳铁西店合作合同》”）。根据《锦江都城沈阳铁西店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,992.57 平方米，前述建筑面积为暂定面积，最终销售建筑面积以房地产测绘机构出具的商品房面积实测技术报告书为准。

项目公司与资产转让方于 2019 年 1 月 21 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（合同编号为 E1905008964）（以下简称“《锦江都城沈阳铁西店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于铁西区北一中路 1-1 号的单元间号为“101”、楼层为负一至十层、用途为商业的商品房，建筑面积为 8,799.97 平方米。

根据锦江都城沈阳铁西店对应的《不动产权证书》、沈阳市不动产登记中心于 2026 年 3 月 2 日出具的《不动产电子登记（簿）查询证明》（编号：TX-CDCZ20260302510，以下简称“《锦江都城沈阳铁西店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城沈阳铁西店地下一层至地上十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城沈阳铁西店不动产查询结果》，锦江都城沈阳铁西店的总建筑面积为 8,799.97 平方米。

（9）锦江都城石家庄裕华店

项目公司与资产转让方于 2011 年 12 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城石家庄裕华店合作合同》”）。根据《锦江都城石家庄裕华店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,582.17 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售建筑面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2012 年 12 月 24 日签订了 1 份《石家庄市商品房买卖合同》（合同编号为：20121224172328169 48），并就该合同另行签订了 2 份《商品房买卖合同补充协议》（与前述《石家庄市商品房买卖合同》以下简称“《锦江都城石家庄裕华店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于裕华区槐安东路 123 号约定范围的商品房，建筑面积为 7,618.23 平方米。

根据锦江都城石家庄裕华店对应的《不动产权证书》、石家庄市自然资源和规划局于 2026 年 1 月 5 日出具的《石家庄市不动产登记资料查询结果》（受理编号：DA2026000225，以下简称“《石家庄市不动产登记资料查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城石家庄裕华店地下一层以及地上一层至十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《石家庄市不动产登记资料查询结果》，锦江都城石家庄裕华店的总建筑面积为 7,618.23 平方米。

（10）锦江都城福州仓山店

项目公司与资产转让方于 2012 年 3 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城福州仓山店合作合同》”）。根据《锦江都城福州仓山店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,743.50 平方米，前述面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2012 年 3 月 22 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（合同编号为 MF-2007-01，以下简称“《锦江都城福州仓山店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于仓山区金山街道浦上大道北侧与金洲南路东侧交叉处的 A6#幢一层商务酒店大堂及二至十层商务酒店，建筑面积为 7,743.50 平方米。

根据锦江都城福州仓山店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、福州市不动产登记和交易中心于 2026 年 2 月 11 日出具的《不动产登记信息查询结果》（编号：2026020001424，以下简称“《锦江都城福州仓山店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城福州仓山店地上一层至十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城福州仓山店不动产查询结果》，锦江都城福州仓山店的总建筑面积为 7,743.50 平方米。

（11）锦江都城福州台江店

项目公司与资产转让方于2011年5月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城福州台江店合作合同》”）。根据《锦江都城福州台江店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积约为6,167.67平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于2011年12月16日签订了1份《商品房买卖合同》（以下简称“《锦江都城福州台江店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于台江区鳌峰街道江滨中大道北侧、曙光路东侧的第C3#幢三至七层01商务酒店、一层202商业（餐厅、厨房）及203商务酒店门厅，建筑面积为6,167.67平方米。

根据锦江都城福州台江店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、福州市不动产登记中心于2026年2月11日出具的《不动产登记信息查询结果》（编号：2026020001424，以下简称“《锦江都城福州台江店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城福州台江店地上一层、地上三层至七层的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城福州台江店不动产查询结果》，锦江都城福州台江店的总建筑面积为6,167.67平方米。

（12）锦江都城常州新北店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城常州新北店合作合同》”）。根据《锦江都城常州新北店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为6,938.99平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售建筑面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于2011年12月19日签订了8份《商品房买卖合同》（合同备案号分别为：3FB083A46A4F4C529246、43F36CBD4B1B43559909、0A1775195ABB421E8685、EDE15F68D71D473CBEC4、0BC2FD1716E441CEA436、9949BE2616B14B02B334、9857A03ADD0B4316A31B、9FA44683370648A0AE09）（以下简称“《锦江都城常州新北店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于常州市新北区通江中路88号A2幢A2-201、A2-

301、A2-401、A2-501、A2-601、A2-701、A2-801、A2-901，房屋共 8 套，各单元建筑面积分别为 279.32 平方米（A2-201）、1,005.30 平方米（A2-301）、1,015.61 平方米（A2-401）、1,015.61 平方米（A2-501）、1,015.61 平方米（A2-601）、1,015.61 平方米（A2-701）、1,015.61 平方米（A2-801）、576.32 平方米（A2-901）。

根据锦江都城常州新北店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、常州市自然资源和规划局于 2026 年 2 月 9 日出具的《不动产登记簿查询结果》（以下简称“《锦江都城常州新北店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城常州新北店地上一层至九层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城常州新北店不动产查询结果》，锦江都城常州新北店的总建筑面积为 6,921.43 平方米。

根据原始权益人和项目公司的确认，《锦江都城常州新北店收购合同》即为项目公司与资产转让方就收购锦江都城常州新北店签署的全部商品房买卖合同，项目公司未针对地上一层与资产转让方单独签署商品房买卖合同，但根据《房屋所有权证》及《锦江都城常州新北店不动产查询结果》，锦江都城常州新北店最终实际登记的房屋所在层包括地上一层，针对上述情形项目公司与资产转让方不存在任何潜在争议或纠纷。

根据常州市房产测绘中心于 2011 年 11 月 1 日出具的常房测[2011]第 0158 号《勘测报告》，锦江都城常州新北店所在 8 号楼的总建筑面积为 6,921.43 平方米，包含地上一至九层，并且对应的分层平面图包含地上一层。根据法律顾问于 2026 年 2 月 9 日与常州市新北自然资源和规划技术保障中心进行的访谈结果，《锦江都城常州新北店收购合同》记载的 A2-201 至 A2-901 出自对锦江都城常州新北店所处商业综合体整体进行的分层预测绘结果，A2-101 为分摊给 A2-201 至 A2-901 的公摊面积，故《锦江都城常州新北店收购合同》约定的资产转让范围未包含 A2-101。此后常州市房产测绘中心对商业综合体进行实测时，考虑到锦江都城常州新北店已取得单独的公安门牌编号、A2-201 至 A2-901 将整体转让给项目公司，并且 A2-101 的全部面积应分摊给项目公司，故实测结果将 A2-101 直接纳入了锦江都城常州新北店的专有面积，项目公司据此取得了范围包含地上一层的《房屋所有权证》。综上，管理人及律师认为，收购合同中约定的资产转让范围与实际不符的情形不影响本项目的权属清晰性、符合《上交所审核关注事项》第七条、第十二条相关规定。

为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，通过《项目公司股权转让协议》约定，如因商业不动产项目收购合同中约定的资产转让范围与实际商业不动产项目经营范围不一致直接或间接导致本基金或项目公司损失的，由原始权益人承担因此对本基金或项目公司造成的全部损失。

（13）锦江都城江阴澄江店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城江阴澄江店合作合同》”）。根据《锦江都城江阴澄江店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店地上建筑面积合计约为7,757.27平方米，前述预估面积为暂定面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于2012年5月21日签订了1份《商品房买卖合同》（合同备案号为：201205210037）并于2014年11月18日签订《补充条款》（以下合称“《锦江都城江阴澄江店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于江阴市文富南路6号二至九层的房屋，建筑面积为7,805.53平方米。

根据锦江都城江阴澄江店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、江阴市不动产登记中心于2026年2月6日出具的《江阴市不动产登记簿证明》（登记簿查询编号：202602067237、202602067238，以下简称“《锦江都城江阴澄江店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城江阴澄江店地上二层至九层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城江阴澄江店不动产查询结果》，锦江都城江阴澄江店的总建筑面积为7,805.53平方米。

（14）锦江都城南昌红谷滩店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城南昌红谷滩店合作合同》”）。根据《锦江都城南昌红谷滩店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为7,528.7平方米，前述预估面积为暂定销售面积。

项目公司与资产转让方于2012年5月28日签订了1份《南昌市商品房买卖合同》（合同编号为：1000282397）（以下简称“《锦江都城南昌红谷滩店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于南昌市红谷滩区约定范围的商务酒店-101室（第1-9层），房屋共1套，建筑面积为7,626.74平方米。

根据锦江都城南昌红谷滩店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、南昌市自然资源和规划事务服务中心于 2026 年 2 月 9 日出具的《南昌市不动产登记信息查询结果》（编号：ZC202602090023，以下简称“《锦江都城南昌红谷滩店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城南昌红谷滩店地上一层至九层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城南昌红谷滩店不动产查询结果》，锦江都城南昌红谷滩店的总建筑面积为 7,626.74 平方米。

（15）锦江都城绍兴柯桥店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城绍兴柯桥店合作合同》”）。根据《锦江都城绍兴柯桥店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店地上建筑面积合计约为 8,042 平方米，前述预估面积为暂定面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2010 年 11 月签订了《商品房买卖合同》及《商品房买卖合同补充协议》（以下合称“《锦江都城绍兴柯桥店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于绍兴柯桥万达广场 7 幢 3-10 层共 177 套房屋。

根据锦江都城绍兴柯桥店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、绍兴市柯桥区不动产登记服务中心于 2026 年 2 月 10 日出具的《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查询证明》（编号：DJ3306-20260210-0025693，以下简称“《锦江都城绍兴柯桥店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城绍兴柯桥店地上三层至十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城绍兴柯桥店不动产查询结果》，锦江都城绍兴柯桥店的总建筑面积为 8,073.91 平方米。

（16）锦江都城晋江梅岭店

项目公司与资产转让方于 2012 年签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城晋江梅岭店合作合同》”）。根据《锦江都城晋江梅岭店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店地上建筑面积合计约为 7,368.37 平方米，前述面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2013 年 7 月 18 日签订了《商品房买卖合同》（合

同编号为：201307180085），并后续签订了《<商品房买卖合同>补充协议》（以下合称“《锦江都城晋江梅岭店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于晋江市梅岭街道约定范围的 1 幢商务酒店一至九层，基于房地产测绘公司出具的测绘报告，该酒店建筑面积为 7,481.79 平方米。

根据锦江都城晋江梅岭店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、晋江市不动产登记中心于 2026 年 3 月 13 日出具的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：202603130020，以下简称“《锦江都城晋江梅岭店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城晋江梅岭店地上一层至九层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城晋江梅岭店不动产查询结果》，锦江都城晋江梅岭店的总建筑面积为 7,481.79 平方米。

（17）锦江都城泰州海陵店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城泰州海陵店合作合同》”）。根据《锦江都城泰州海陵店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,801.53 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2011 年 11 月 25 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（编号：WDG-1-101，以下简称“《锦江都城泰州海陵店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于泰州市海陵区济川路北侧、青年路东侧、海陵南路西侧、老通扬运河南侧约定范围的商品房，建筑层数地上八层、地下一层，建筑面积共 7,801.53 平方米。

根据锦江都城泰州海陵店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、泰州市自然资源和规划局于 2026 年 2 月 10 日出具的《泰州市不动产登记信息查询结果》（以下简称“《锦江都城泰州海陵店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城泰州海陵店地下一层、地上一层至八层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城泰州海陵店不动产查询结果》，锦江都城泰州海陵店的总建筑面积为 7,673.57 平方米。

（18）锦江都城廊坊广阳店

项目公司与资产转让方于 2011 年 11 月签订了《商务型酒店合作合同》（以

下简称“《锦江都城廊坊广阳店合作合同》”)。根据《锦江都城廊坊广阳店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,875.39 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2011 年 11 月 24 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（合同编号：GF20111124023）及《补充协议》（以下简称“《锦江都城廊坊广阳店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于廊坊市广阳区新华路西、金光道北、文明路东、永丰道南的第 309 幢 3 单元 1 层 3-101 号房，包含建筑层数地上八层，地下二层，建筑面积共 7,875.39 平方米。

根据锦江都城廊坊广阳店对应的《不动产权证书》、廊坊市自然资源和规划局于 2026 年 1 月 4 日出具的《廊坊市不动产登记信息查询结果单》（编号：CXLF202601040002，以下简称“《锦江都城廊坊广阳店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城廊坊广阳店地上一层至八层房屋所有权人为项目公司。根据《锦江都城廊坊广阳店不动产查询结果》，锦江都城廊坊广阳店的总建筑面积为 7,875.90 平方米。

（19）锦江都城芜湖镜湖店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城芜湖镜湖店合作合同》”)。根据《锦江都城芜湖镜湖店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 8,167.33 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2012 年 5 月 18 日签订了 10 份《商品房买卖合同》（合同编号分别为：预字 200824793、预字 200824798、预字 200824796、预字 200824795、预字 200824789、预字 200824790、预字 200824788、预字 200824797、预字 200824794、预字 200824791）（以下简称“《锦江都城芜湖镜湖店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于芜湖市镜湖区万达广场 4 号楼 01（包括地上十层），各层建筑面积分别为 307.22 平方米（1 层）、906.98 平方米（2 层）、906.98 平方米（3 层）、906.98 平方米（4 层）、906.98 平方米（5 层）、906.98 平方米（6 层）、906.98 平方米（7 层）、906.98 平方米（8 层）、906.98 平方米（9 层）、604.27 平方米（10 层）。

根据锦江都城芜湖镜湖店对应的《不动产权证书》、芜湖市不动产登记中心于 2026 年 2 月 10 日出具的《芜湖市不动产权属信息查询证明》（编号：CX20260210000041，以下简称“《锦江都城芜湖镜湖店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城芜湖镜湖店地下一层、地上一层至十层的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城芜湖镜湖店不动产查询结果》，锦江都城芜湖镜湖店的总建筑面积为 8,086.04 平方米。

（20）锦江都城宁德蕉城店

项目公司与资产转让方于 2013 年 8 月 28 日签订了 9 份《商品房买卖合同》（备案合同编号分别为：20121200201、20121200196、20121200212、20121200218、20121200219、20121200224、20121200226、20121200228、20121200229）（以下简称“《锦江都城宁德蕉城店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于宁德市蕉城区天湖东路 1 号 3 幢 3-1038、3-201、3-301、3-401、3-501、3-601、3-701、3-801 以及 3-901，各单元建筑面积分别为 364.33 平方米（1038 单元）、379.63 平方米（201 单元）、955.39 平方米（301 单元）、958.24 平方米（401 单元）、958.24 平方米（501 单元）、958.24 平方米（601 单元）、958.24 平方米（701 单元）、958.24 平方米（801 单元）、958.24 平方米（901 单元）。

根据锦江都城宁德蕉城店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、宁德市不动产登记中心于 2026 年 2 月 10 日出具的《宁德市不动产登记查询证明》（编号：20260210000184，以下简称“《锦江都城宁德蕉城店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城宁德蕉城店地上一层至九层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城宁德蕉城店不动产查询结果》，锦江都城宁德蕉城店的总建筑面积为 7,448.79 平方米。

（21）锦江都城镇江润州店

项目公司与资产转让方于 2011 年签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城镇江润州店合作合同》”）。根据《锦江都城镇江润州店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,042.32 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于2011年11月24日签订了1份《商品房买卖合同》（合同备案号为：1200741111240001，以下简称“《锦江都城镇江润州店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于黄山西路约定范围的商品房，建筑面积为7,042.32平方米。

根据锦江都城镇江润州店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、镇江市不动产登记交易中心于2026年1月12日出具的《镇江市不动产登记信息查询结果》（以下简称“《锦江都城镇江润州店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城镇江润州店地上一层至八层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城镇江润州店不动产查询结果》，锦江都城镇江润州店的总建筑面积为7,148.08平方米。

截至本尽职调查报告出具之日，项目公司已提供各商业不动产项目购房款项的支付进度确认文件和相应的购房款支付凭证。根据原始权益人和项目公司的确认，各商业不动产项目的购房款项已支付完毕，项目公司与各商业不动产的资产转让方不存在任何的支付款项的纠纷和争议。基于原始权益人提供的支付文件并经原始权益人确认，管理人及律师认为，商业不动产项目的购房款已支付完毕。

2、关于项目大堂区域的说明

（1）各项目大堂等区域核查的具体情况

除商业不动产项目不动产权面积已包含酒店大堂的项目外，就锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店共6个项目的地上大堂区域情况说明如下：

表：项目大堂区域情况

项目名称	核查事项	具体情况
锦江都城广州白云店	使用情况	依据管理人及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、餐厅使用。
	相关协议约定	依据《锦江都城广州白云店合作合同》约定，项目公司购买的商务酒店范围包含地上一层，用途为酒店大堂、西餐厅、管理用房。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层酒店大堂为该层102房及地上二层至七层公摊面积，项目公司为地上一层（西餐厅）及地上二层至七层的单一业主，享有所有权。

项目名称	核查事项	具体情况
	产权及证件核查情况	依据锦江都城广州白云店的《房地产权证》，记载项目公司拥有地上一层 102 房产权（用途商业（西餐厅），面积 364.19 ㎡），未明确将酒店大堂区域列为独立产权单元。依据项目公司提供的由广州市自然资源测绘有限公司出具的编号“穗测函[2026]42 号”《复函》，在充分核查项目的历史信息后确认酒店大堂的分摊情况为由西餐厅（102 单元）、多功能厅（201 单元）、酒店（3-7 层 01 单元）分摊。 管理人及律师认为，锦江都城广州白云店的酒店大堂属于共有建筑；因参与分摊的西餐厅（102 单元）、多功能厅（201 单元）、酒店（3-7 层 01 单元）的不动产权人均为项目公司，项目公司对酒店大堂实质上具有所有权。
锦江都城长沙开福五一广场店	使用情况	依据管理人及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、门厅使用。
	相关协议约定	依据《锦江都城长沙开福五一广场店合作合同》《锦江都城长沙开福五一广场店收购合同》附件四约定，项目公司的购买范围包含地上一层。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层大堂为地上二层至十一层公摊面积，项目公司为单一业主，享有所有权。
	产权及证件核查情况	依据锦江都城长沙开福五一广场店的《不动产权证书》，未将地上一层酒店大堂列为独立产权单元；项目测绘报告附图标注该区域为“商务酒店大堂”，但分摊方案未明确其面积。依据项目公司提供的由长沙测绘有限公司出具的《关于开福区中山路 589 号开福万达广场 B 区室外街北区及商务酒店房产测绘成果报告中共有建筑面积分摊情况的说明》，确认 1 层商务酒店大堂分摊至 2 至 11 层 01 户室。 管理人及律师认为，锦江都城长沙开福五一广场店酒店大堂属于共有建筑；因参与分摊的 2 至 11 层 01 户室的不动产权人均为项目公司，项目公司对酒店大堂实质上具有所有权。
锦江都城合肥政务中心店	使用情况	依据管理人及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、门厅使用。
	相关协议约定	依据协议核查，《锦江都城合肥政务中心店合作合同》《锦江都城合肥政务中心店收购合同》约定购买范围含地上一层。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层大堂为地上三层至十一层公摊面积，项目公司为单一业主，享有所有权。

项目名称	核查事项	具体情况
	产权及证件核查情况	依据锦江都城合肥政务中心店的《不动产权证书》，不动产权登记未将地上一层酒店大堂列为独立产权单元。 依据项目公司提供的由合肥市三维房地产测绘有限公司出具的《房地产测绘报告书》（以下简称“锦江都城合肥政务中心店测绘报告”）记载，并经律师向合肥市三维房地产测绘有限公司的访谈确认，项目公司已取得《不动产权证书》的地上三层至十一层，对应为“E 座 4-11 层商业（酒店，3#楼）”及“5-商 315（5#楼）”，已作为独立的产权单元予以列示。酒店大堂（在锦江都城合肥政务中心店测绘报告中为阴影区域）属于 A（-2 层车库和-2 层库房）和“E 座 4-11 层商业（酒店，3#楼）”共有建筑，A（-2 层车库和-2 层库房）参与共有的原因是“门厅-E”区域存在编号为 33 号的电梯可以到达负二层；竣工图载明“门厅-E”的用途为“酒店大堂”。 管理人及律师认为，锦江都城合肥政务中心店酒店大堂属于共有建筑，项目公司作为“E 座 4-11 层商业（酒店，3#楼）”专有部分的不动产权人对酒店大堂具有共有权。基于“门厅-E”的规划用途、竣工图用途均为酒店大堂，项目公司将该区域作为酒店大堂使用，符合规划用途，不构成改变共有部分用途，亦不违反法律、行政法规的强制性规定，项目公司有权合法、持续使用该区域作为酒店大堂。
锦江都城合肥包河包公园店	使用情况	依据管理人及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、门厅使用。
	相关协议约定	依据《锦江都城合肥包河包公园店合作合同》《锦江都城合肥包河包公园店收购合同》，约定购买范围含地上一层。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层大堂为地上二层至十层公摊面积，项目公司为单一业主，享有所有权。
	产权及证件核查情况	依据锦江都城合肥包河包公园店的《房地产权证》，不动产权登记未将地上一层酒店大堂列为独立产权单元；合肥市自然资源和规划局平面图标注地上一层“酒店大堂”区域（面积 152.9 ㎡）。 依据项目公司提供的由合肥市三维房地产测绘有限公司出具的《房地产测绘报告书》（以下简称“锦江都城合肥包河包公园店测绘报告”）记载，并经法律顾问向合肥市三维房地产测绘有限公司的访谈确认，酒店大堂（锦江都城合肥包河包公园店测绘报告记载为阴影区域）为共用建筑，由 2#楼 3-10 层（含 2-210）专有部分产权人和负一层、负二层专有部分产权人共有。 管理人及律师认为，锦江都城合肥包河包公园店酒店大堂属于共有建筑，项目公司作为“2#楼 3-10 层（含 2-210）”专有部分的不动产权人对酒店大堂具有共有权。基于酒店大堂的规划用途、竣工图用途均为酒店大堂，项目公司将该区域作为酒店大堂使用，符合规划用途，不构成改变共有部分用途，亦不违反法律、行政法规的强制性规定，项目公司有权合法、持续使用该区域作为酒店大堂。
锦江都城江阴澄江店	使用情况	依据管理人及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、门厅、餐厅、洗衣房使用。
	相关协议约定	依据《锦江都城江阴澄江店合作合同》，约定购买范围含地上一层（用途含大堂等）。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层大堂为地上二层至九层公摊面积，项目公司为单一业主，享有所有权。

项目名称	核查事项	具体情况
	产权及证件核查情况	依据锦江都城江阴澄江店的《锦江都城江阴澄江店不动产查询结果》，不动产权登记未将地上一层酒店大堂列为独立产权单元。经查锦江都城江阴澄江店《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》，记载酒店层数为地上一至九层。法律顾问向江阴市房产测绘和房屋修缮服务有限公司查询了实测报告所依据的测绘图，并经法律顾问向江阴市房产测绘和房屋修缮服务有限公司的访谈确认，文富南路 6 号房屋的 1 层在测绘时属于分摊面积，分摊给文富南路 6 号 2-9 层的业主。 管理人及律师认为，根据《房产测绘管理办法》第十六条规定，房屋测绘图纸属于法定的房产测绘成果，能够作为认定共有建筑和共有关系的依据；因参与分摊的文富南路 6 号 2-9 层的不动产权人均为项目公司，项目公司对锦江都城江阴澄江店酒店大堂实质上具有所有权。
锦江都城绍兴柯桥店	使用情况	依据管理人及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、门厅使用，地上二层实际作为酒店餐厅使用。
	相关协议约定	依据《锦江都城绍兴柯桥店合作合同》《锦江都城绍兴柯桥店收购合同》，附件二约定购买范围含地上一、二层。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层大堂、地上二层餐厅为地上三层至十层公摊面积，项目公司为单一业主，享有所有权。

项目名称	核查事项	具体情况
	产权及证件核查情况	依据锦江都城绍兴柯桥店《房屋所有权证》，不动产权登记未将地上一层酒店大堂、地上二层酒店餐厅列为独立产权单元。因测绘机构绍兴市柯桥区三维房地产测绘有限公司（原名为绍兴县三维房地产测绘有限公司）已注销，法律顾问无法向测绘机构进一步核实地上一层酒店大堂、地上二层酒店餐厅的实测情况。根据《房产测绘管理办法》第十七条的规定，当事人对房产测绘成果有异议的，可以委托国家认定的房产测绘成果鉴定机构鉴定。据此，在当事人对房产测绘成果有争议的情况下，国家认定的房产测绘成果鉴定机构能够作为认定的依据。截至本尽职调查报告出具之日，因项目所在地绍兴市范围内暂无经国家或浙江省法定程序认定、具备独立房产测绘成果鉴定资质的专门机构，原始权益人委托项目所在地具备为不动产权登记出具房屋实测报告资质的机构绍兴杭越测绘技术服务有限公司，向不动产登记中心调取了原房产测绘成果，并基于原房产测绘成果，根据原测绘报告出具时所适用的房产测量规范及相关技术标准，结合本项目竣工图纸及现场情况，对项目共有情况进行了确认。根据绍兴杭越测绘技术服务有限公司出具的实测报告和《关于锦江都城绍兴柯桥店共有建筑面积分摊情况的说明》，“贵司（时尚之旅酒店管理有限公司）运营的锦江都城绍兴柯桥店（下称‘本项目’）所在楼栋，曾由绍兴县三维房地产测绘有限公司于 2010 年 11 月出具《房屋建筑面积测绘成果书》（编号：绍县三维测（实）字 2010（262）号）（下称“原测绘报告”）。现我司根据原测绘报告出具时所适用的房产测量规范及相关技术标准，结合本项目竣工图纸及现场情况，就本项目所在楼栋出具测绘报告，确认本项目一楼大堂和二楼餐厅由三至十楼分摊。”因为锦江都城绍兴柯桥店所在项目已经完成了房屋实测，且已完成房屋首次登记和转移登记，项目不存在由第三方测绘机构重新出具测绘报告并提交给不动产登记中心作为不动产权属认定依据的可能性。绍兴杭越测绘技术服务有限公司出具的实测报告和《关于锦江都城绍兴柯桥店共有建筑面积分摊情况的说明》虽然效力上无法等同于房产测绘成果鉴定机构鉴定结论，但该等认定是基于向不动产登记中心调取的原房产测绘成果、原测绘报告出具时所适用的房产测量规范及相关技术标准作出，管理人及律师认为，对该等认定结果予以采纳具有事实依据和合理性。 基于锦江都城绍兴柯桥店《锦江都城绍兴柯桥店合作合同》收购范围的约定,《商品房买卖合同》的房屋分摊建筑面积的说明，参考第三方绍兴杭越测绘技术服务有限公司基于原房屋测绘结果、原测绘报告和竣工图纸对原测绘报告分摊关系的认定意见，管理人及律师认为，项目公司作为锦江都城绍兴柯桥店地上三层至十层专有部分的不动产权人对地上一层酒店大堂、地上二层酒店餐厅实质上具有所有权。

（2）关于以房产测绘成果作为判断共有建筑的依据的特别说明

根据《房产测绘管理办法》第十一条、第十六条、第十七条的规定，国家实行房产测绘单位资格审查认证制度。用于房屋权属登记等房产管理的房产测绘成果，房地产行政主管部门应当对施测单位的资格、测绘成果的适用性、界址点准

确性、面积测算依据与方法等内容进行审核。审核后的房产测绘成果纳入房产档案统一管理。

依据《不动产登记暂行条例》及实施细则，不动产界址、空间界限、面积等权籍调查成果是不动产登记的必备法定要件，是不动产登记机构界定专有部分与共有部分范围、记载不动产登记簿的核心依据，具备法定资质的测绘机构出具的房产测绘结果，是不动产权籍调查成果的核心载体，构成了共有建筑范围与权属认定的直接法定基础材料。

上述规定构成了不动产从房产测绘到不动产权属登记的行政管理和责任划分的法律制度安排。由具备相应房产测绘资质的机构出具的房产测绘成果，经房地产行政主管部门审核后，可直接用于房屋权属登记等房产管理事项，房屋测绘成果是不动产产权界定的法定技术文件，测绘机构需对测绘成果的质量负责。

具体到本项目而言，各商业不动产项目均已依据测绘机构出具的房屋测绘成果、经房地产行政主管部门审核后完成了不动产权登记，该等房屋测绘成果属于确定不动产权属、共有建筑范围与权属认定的具备法律效力的基础材料。

根据《房产测绘管理办法》第十六条规定，房产测绘成果包括房产簿册、房产数据和房产图集等。据此，管理人及律师认为，房屋测绘图纸属于法定的房产测绘成果，能够作为认定共有建筑和共有关系的依据；测绘机构为不动产登记环节不动产产权界定的法定技术文件房产测绘成果的负责机构，测绘机构基于房产测绘成果出具的确认性文件，属于对于房产测绘成果的有权确认，能够作为认定共有建筑和共有关系的依据。

为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，如因锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店上述酒店大堂、餐厅（如适用）的权属存在任何争议的，如该等争议造成项目公司承担任何成本、费用或损失的，由原始权益人予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

3、关于项目地下区域的说明

（1）地下区域是否独立产生现金流

根据工程尽调报告及原始权益人确认，各门店地下区域具体情况如下：

表：相关门店地下区域具体情况

门店	地下空间用途	是否产生独立现金流收入
锦江都城广州白云店	冷冻机房、生活泵房、配电间、网络机房、更衣室	否
锦江都城郑州二七店	空调机房、生活水泵房、弱电机房、排污间	否
锦江都城长沙开福五一广场店	冷冻机房、生活泵房、变电所、库房、卫生间、垃圾间	否
锦江都城合肥政务中心店	低压配电室、锅炉房、弱电机房、空调机房、生活水泵房	否
锦江都城武汉体育中心店	低压配电室、监控室与网络机房、空调制冷机房、热水机房、生活水泵房、后勤办公区	否
锦江都城武汉积玉桥店	变电所、锅炉房、监控室、空调机房、生活水泵房、办公室、更衣室、仓库、厕所	否
锦江都城合肥包河包公园店	低压配电室、锅炉房、监控室、生活水泵房、后勤办公区	否
锦江都城沈阳铁西店	锅炉房、空调机房、生活水泵房、监控机房、员工办公室、员工更衣室	否
锦江都城石家庄裕华店	低压配电间、弱电机房、空调机房、生活水泵房、员工宿舍	否
锦江都城福州仓山店	变电所、冷冻机房、生活泵房、网络机房、更衣室、卫生间、仓库、办公室	否
锦江都城福州台江店	变电所、冷冻机房、生活泵房、网络机房	否
锦江都城常州新北店	低压配电室、弱电机房、空调机房与锅炉房、生活水泵房、后勤区	否
锦江都城江阴澄江店	低压配电室、弱电机房、空调机房、生活水泵房、后勤区	否
锦江都城南昌红谷滩店	配电间、冷冻机房、网络机房、生活泵房、更衣室、卫生间、垃圾房、办公室（会议室）	是
锦江都城绍兴柯桥店	变电所、生活泵房	否
锦江都城晋江梅岭店	变电所、生活泵房、网络机房、库房、更衣室、卫生间、办公室、垃圾房	否
锦江都城泰州海陵店	低压配电室、弱电机房、空调机房、锅炉房、生活水泵房、后勤区	否
锦江都城廊坊广阳店	空调机房、生活泵房、维修间兼监控机房、布草间	否
锦江都城芜湖镜湖店	变电所、弱电机房、生活水泵房、后勤区	否
锦江都城宁德蕉城店	变电所、储藏室、生活泵房、网络机房、办公室、更衣室、库房、垃圾房、污水间	否

门店	地下空间用途	是否产生独立现金流收入
锦江都城镇江润州店	无地下室	否

其中，仅锦江都城南昌红谷滩店涉及现金流收入，其具体收入金额及占比如下：

表：锦江都城南昌红谷滩店地下空间现金流具体情况

单位：元

项目	2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
会议服务收入	41,891.51	0.61%	44,150.95	0.48%	-	-

2023-2025 年，上述会议服务收入占门店收入比重分别为 0，0.48%和 0.61%；2025 年度，上述会议服务收入占本次入池所有门店收入总和的 0.02%，占比较小。

（2）关于项目公司对地下设备间面积具有所有权的依据

不动产项目中除不动产权登记已明确包含酒店实际使用的地下区域的项目（共 5 个，锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城镇江润州店和锦江都城芜湖镜湖店）外，不动产项目的地下区域使用情况共分成两类，分别为：

1）已签署租赁协议对实际使用的地下区域具有租赁权的项目（共 11 个）：锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城宁德蕉城店；

2）未作为独立产权单元记载于《不动产权证书》、但能够基于分摊关系确定项目公司对酒店实际使用的地下区域具有所有权或共有权的项目（5 个）：锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城广州白云店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城廊坊广阳店。

就上述情况，分别说明如下：

1）已签署租赁协议对实际使用的地下区域具有租赁权的项目（共 11 个）。

根据管理人及法律顾问的现场踏勘、核查《不动产权证书》《租赁合同》并

基于原始权益人确认，情况如下：

表：项目地下区域及租赁合同情况

项目名称	地下室区域和使用情况	租赁合同的约定	原始权益人事实确认
锦江都城郑州二七店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方于2013年8月6日签订了一份《租赁协议》，协议约定，（1）项目公司拟将锦江都城郑州二七店地下室用于放置酒店设备，但因政策原因，地下室无法通过销售方式办理到项目公司名下;（2）由项目公司向资产转让方租赁位于郑州二七区大学南路8号12号楼地下、总建筑面积为560.69平方米的场地，用于放置锦江都城郑州二七店运营所需的部分设备;（3）租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物且双方办理完毕交接手续之日起算，20年租期届满后租赁物自动续租，直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限届满，续租期内项目公司无须另行支付租金;（4）租赁期限内，租金总额为人民币3,510,480元	确认锦江都城郑州二七店地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城长沙开福五一广场店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方于2013年12月16日签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于地下一层、建筑面积为600平方米的场地，用于放置锦江都城长沙开福五一广场店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20年租期届满后租赁物自动续租20年，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币5,175,030元	确认该店地下一层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城武汉体育中心店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于B5栋商务酒店地下一层东侧，建筑面积约为600平方米的场地，用于放置锦江都城武汉体育中心店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即自2010年6月4日至2050年6月3日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币3,881,188元	确认该店地下一层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间

项目名称	地下室区域和使用情况	租赁合同的约定	原始权益人事实确认
锦江都城福州仓山店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层、二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方于 2012 年 3 月 22 日签订了一份《租赁协议》,协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于 A6#楼地下一、二层西侧，建筑面积约为 800 平方米的场地，用于放置锦江都城福州仓山店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为 20 年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20 年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即自 2010 年 7 月 29 日至 2050 年 7 月 27 日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币 5,342,696 元	确认该店地下一、二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城福州台江店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方于 2011 年 12 月 16 日签订了一份《租赁协议》,协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于 C5 号楼的地下一层，建筑面积约为 750 平方米的场地，用于放置锦江都城福州台江店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为 20 年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20 年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币 3,046,800 元	确认该店地下一层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城常州新北店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于 8#楼地下一层，建筑面积约为 568.94 平方米的场地，用于放置锦江都城常州新北店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为 20 年，自资产转让方交付租赁物之日(即 2012 年 1 月 1 日）起算，20 年租期届满后租赁物自动续租 20 年，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即自 2010 年 7 月 17 日至 2050 年 6 月 29 日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币 3,315,612 元	确认该店地下一层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间

项目名称	地下室区域和使用情况	租赁合同的约定	原始权益人事实确认
锦江都城江阴澄江店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层、二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于文富南路6号楼地下一、二层，建筑面积为640平方米的场地，用于放置锦江都城江阴澄江店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即2010年12月20日至2050年12月19日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币3,744,000元	确认该店地下一、二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城南昌红谷滩店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层、地下二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于地下一层、地下二层（地下二层租赁范围系根据租赁协议附图确定），建筑面积为591平方米的场地，用于放置锦江都城南昌红谷滩店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20年租期届满后租赁物自动续租，直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币2,756,760元	确认该店地下一层、地下二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城绍兴柯桥店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用所在商业综合体大商业4号楼地下一层、二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于所在商业综合体大商业4号楼地下1、2层西侧，建筑面积约为492平方米的场地，用于放置锦江都城绍兴柯桥店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即2009年9月30日至2049年9月29日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币1,863,779.57元	确认所在商业综合体大商业4号楼地下一、二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间

项目名称	地下室区域和使用情况	租赁合同的约定	原始权益人事实确认
锦江都城晋江梅岭店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层、二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于地下一、二层北侧，建筑面积为 589.64 平方米的场地，用于放置锦江都城晋江梅岭店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为 20 年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20 年租期届满后租赁物自动续租 20 年，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币 3,616,262 元	确认该店地下一、二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城宁德蕉城店	根据管理人及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层、二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于 3#楼地下一层、地下二层，建筑面积约为 771.88 平方米的场地，用于放置锦江都城宁德蕉城店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为 20 年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20 年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即 2011 年 1 月 4 日至 2051 年 1 月 3 日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币 4,058,545 元	确认该店地下一、二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间

根据双方签署的《租赁协议》以及原始权益人确认，双方的商务安排为在国有土地使用年限内，项目公司享有对租赁物的使用权。经管理人及法律顾问核查，并经原始权益人确认，各《租赁协议》项下租金均已支付完毕。管理人及律师认为，《租赁协议》中合同首个二十年的租赁期限合法有效，超出二十年的部分存在被人民法院认定为无效的法律风险；二十年合法期限到期后，根据《民法典》的相关规定以及司法实践，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，被认定为不定期租赁。

租赁合同涉及的项目中土地使用权最晚的到期日为 2051 年 1 月 3 日，最长剩余期限约 25 年。为缓释前述租赁期限被认定为无效的风险，原始权益人及项目公司已采取如下措施：

①项目公司已协调各出租人完成租赁协议补充协议的签署，其中锦江都城常州新北店重新约定和确认租赁协议的期限自 2026 年 3 月 27 日起计算二十年，其他涉及的商业不动产项目均重新约定和确认租赁协议的期限自 2026 年 3 月 15 日起计算二十年。管理人和律师认为，基于重新签署的租赁协议补充协议，自上述重新约定和确认的起始日期起算二十年的租期合法有效。

②就剩余约五年的租赁期限，原始权益人承诺在租赁协议最长期限到期日前，积极协调出租人完成租赁协议的重新签署，对合同起始日进行重新约定，以使得有效租赁期限能够覆盖至土地使用权到期日。

③为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，因租赁协议相关的期限事项影响项目持续稳定运营或因此造成项目公司承担任何成本、费用或损失的，由原始权益人予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

综上，管理人及律师认为，上述地下室租赁事项对项目运营稳定性的影响较小，且已设置风险缓释措施。

2）未作为独立产权单元记载于《不动产权证书》、但能够基于分摊关系确定项目公司对酒店实际使用的地下区域具有所有权的项目（5 个）：锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城广州白云店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城廊坊广阳店。

具体权属情况依次确认如下：

首先，根据上述项目办理不动产产权登记时所适用的《房屋测量规范》（GB/T 17986.1-2000），“B3-1 共有建筑面积的内容。共有建筑面积的内容包括：电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等，以及为整幢服务的公共用房和管理用房的建筑面积，以水平投影面积计算。”设备间属于《房屋测量规范》中应当计入共有建筑面积范围的特定区域。

其次，法律顾问对各项目地下设备间的实际共有情况进行了核查，依据项目测绘报告、项目测绘图或项目实测单位的确认，锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城广州白云店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城廊坊广阳店的地下设备间均属于共有建筑，具体如下：

①锦江都城合肥政务中心店

根据《锦江都城合肥政务中心店合作合同》《锦江都城合肥政务中心店收购合同》约定购买范围含设备间。依据合肥市三维房地产测绘有限公司出具的锦江都城合肥政务中心店测绘报告记载，-2 层垃圾房-E、变电所-E、管井-E、生活泵房-E、报警阀室-E；-1 层 SJ-E、DJ-E、弱电机房-E 区域均为 E 座酒店部分〔指 E 座 4-11 层商业（酒店，3#楼）〕共有。

基于《锦江都城合肥政务中心店合作合同》《锦江都城合肥政务中心店收购合同》约定、测绘报告的记载，管理人及律师认为，地下设备间属于共有建筑，

项目公司作为“E 座 4-11 层商业（酒店，3#楼）”专有部分的单一不动产权人对地下设备间实质上具有所有权。

②锦江都城合肥包河包公园店

根据《锦江都城合肥包河包公园店合作合同》《锦江都城合肥包河包公园店收购合同》约定购买范围含地下设备间。依据合肥市三维房地产测绘有限公司出具的锦江都城合肥包河包公园店测绘报告记载，地下一层设备间包括酒店换热间、酒店水泵房 1、酒店配电、酒店锅炉房（锦江都城合肥包河包公园店测绘报告记载为阴影区域）为共用建筑，由 2#楼 3-10 层（含 2-210）专有部分产权人共有。

基于《锦江都城合肥包河包公园店合作合同》《锦江都城合肥包河包公园店收购合同》约定、测绘报告的记载，管理人及律师认为，地下设备间（包括酒店换热间、酒店水泵房 1、酒店配电、酒店锅炉房）属于共有建筑，项目公司作为“由 2#楼 3-10 层（含 2-210）”专有部分的单一不动产权人对地下设备间实质上具有所有权。

③锦江都城广州白云店

依据《锦江都城广州白云店合作合同》约定，项目公司购买的商务酒店范围包含设备间。法律顾问向锦江都城广州白云店的《房地产权证》的测绘单位广州市自然资源测绘有限公司进行了核实，广州市自然资源测绘有限公司向项目公司出具了编号“穗测函[2026]42 号”《复函》，确认“云城南二路 171 号地下一层设备用房分摊情况如下：1. 酒店配电房、空调机房、污水间（靠近 53 号车位）：由西餐厅（102 单元）、多功能厅（201 单元）、酒店（3-7 层 01 单元）分摊。2. 生活水泵房、消防水泵房、消防水池、垃圾房、淋浴、安保中控室：由整栋大楼分摊。”

对于酒店专属使用的地下设备间（包括酒店配电房、空调机房、污水间（靠近 53 号车位）），管理人及律师认为，因参与分摊的西餐厅（102 单元）、多功能厅（201 单元）、酒店（3-7 层 01 单元）的不动产权人均为项目公司，项目公司对该等区域实质上具有所有权。

对于由整栋大楼分摊的生活水泵房、消防水泵房、消防水池、垃圾房、淋浴、安保中控室区域，基于该等区域属于整栋大楼的分摊区域，管理人及律师认为，该等区域共有关系明确，由物业管理公司按照规划用途管理，不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

④锦江都城武汉积玉桥店

根据《锦江都城武汉积玉桥店合作合同》《锦江都城武汉积玉桥店收购合同》约定购买范围含地下设备间（包括水泵房、配电间、消控室等功能用房）。

根据武汉市房产测绘中心出具关于武汉积玉桥万达广场（二期）D 区 9、10、11 栋、H 区 12、13 栋的《房产测绘技术报告》（20123088 号），D 区 10 栋一、二层局部为商业，10 号楼一、二层局部和三层以上为酒店。根据锦江都城武汉积玉桥店所在项目的《共有共用面积认定表》、房屋共有面积分摊方案和项目竣工图，地下一层的商务酒店变配电所、商务酒店生活泵房、消控室、商务酒店冷冻站、热水机组、值班控制室、燃气计量室为 10 号楼的不动产权人共有。

基于《锦江都城武汉积玉桥店合作合同》《锦江都城武汉积玉桥店收购合同》约定和项目的《房产测绘技术报告》和《共有共用面积认定表》等房屋测绘文件，管理人及律师认为，地下设备间（包括商务酒店变配电所、商务酒店生活泵房、消控室、商务酒店冷冻站、热水机组、值班控制室、燃气计量室）属于 10 号楼全体业主共有的共有建筑，其中，商务酒店变配电所、商务酒店生活泵房、商务酒店冷冻站、热水机组、值班控制室、燃气计量室在测绘文件和图纸中均明确标识商务酒店的设备室用途，消控室由物业管理公司按照规划用途使用，该等地下区域共有关系明确，不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

⑤锦江都城廊坊广阳店

根据《锦江都城廊坊广阳店合作合同》《锦江都城廊坊广阳店收购合同》约定购买范围含地下设备间（包括负一层监控室、负二层生活水泵房、负二层空调机房）。

根据法律顾问向项目不动产登记的测绘机构廊坊市广厦房地产测绘中心提供的项目测绘图和现场访谈确认，负一层监控室、负二层生活水泵房、负二层空调机房为地上一至八层酒店部分的专属分摊，由地上一至八层酒店部分的不动产权人共有。

基于《锦江都城廊坊广阳店合作合同》《锦江都城廊坊广阳店收购合同》约定、项目测绘图和廊坊市广厦房地产测绘中心的测绘确认，管理人及律师认为，地下设备间（包括负一层监控室、负二层生活水泵房、负二层空调机房）属于地上一至八层酒店部分的共有建筑，项目公司作为地上一至八层酒店部分专有部分的单一不动产权人，对地下设备间实质上具有所有权。

截至本尽职调查报告出具之日，管理人及律师确认地下设备间均为共有建筑；基于该等地下设备间的规划、竣工图均具有明确的设备用房的使用用途，项目公司将该区域作为酒店设备间使用，符合规划用途，不构成改变共有部分用途，亦不违反法律、行政法规的强制性规定，项目公司有权合法、持续使用该区域作为设备间用途。

为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，通过《项目公司股权转让协议》约定，如因项目公司未取得商业不动产项目地下设备间区域的所有权而导致项目公司无法在项目土地年限内使用地下设备间区域及相关设备设施、或因项目公司使用地下设备间区域及相关设备设施被任何有权主体提出任何权利主张的（包括但不限于支付任何费用）、或因此直接或间接导致本基金或项目公司损失的，由原始权益人承担因此对本基金或项目公司造成的全部损失。

4、关于未取得规划批准及施工许可手续的加建工程

（1）加建工程情况

经工程顾问尽调及原始权益人确认，商业不动产项目中存在未完整取得合规手续加建工程的门店共 4 家，具体为锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城沈阳铁西店和锦江都城江阴澄江店，其加建部分具体建设内容及面积占比情况如下。

表：未取得规划批准及施工许可手续的加建工程情况

项目	面积（平方米）	占单个建筑面积的比例	建设内容
锦江都城广州白云店	136.44	1.83%	天井加建玻璃顶棚；三层中庭区域搭建健身房
锦江都城郑州二七店	55.00	0.83%	十层局部加建办公室
锦江都城沈阳铁西店	514.08	5.84%	十层局部加建会议室及办公室；屋顶加建员工宿舍
锦江都城江阴澄江店	86.00	1.10%	屋顶加建钢结构锅炉房防护棚
合计	**791.52**		**-**

（2）加建工程对项目权属合法有效转移、持续稳定运营的分析

根据《民法典》第二百零九条、第二百一十四条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记发生效力，自记载于不动产登记簿时生效。锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城沈阳铁西店和锦江都城江阴澄江店均已完成不动产的权属登记。加建部分不属于不动产登记范围，不产生合法

物权效力，该等部分不属于不动产项目不动产的范围，其合规瑕疵不影响已登记的不动产的物权合法性。

根据法律顾问及工程顾问的现场踏勘，并经原始权益人确认，上述加建工程的主要用途为酒店内部的办公室、员工更衣室、员工浴室等，均属于酒店配套且可替代性强的功能区域。

根据工程顾问出具的《房屋结构安全排查报告》，上述项目房屋结构体系完整、整体连接构造基本可靠，未发现明显结构安全隐患，主要结构构件基本满足正常使用安全要求。

根据原始权益人确认，如被行政主管部门要求进行整改或拆除，原始权益人将采取妥善措施对加建工程进行改造，其涉及的设备等有合适的空间安置，保障不会对项目持续稳定运营造成不利影响。

为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，如行政主管部门要求或因其他原因导致需对锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城江阴澄江店加建工程实施整改或进行拆除的，原始权益人将积极配合基金管理人实施整改或实施拆除工程，配合办理整改或拆除相关审批备案手续（若有）。如因锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城江阴澄江店的任何建筑物或构筑物未取得规划批准和施工许可，导致行政主管部门要求项目公司拆除相关建筑物或构筑物并将项目物业恢复原状而产生任何费用或行政处罚、或因使用该等建筑物或构筑物而导致任何责任、第三方索赔或权利主张、或因此直接或间接导致本基金或项目公司损失的，由原始权益人承担因此对本基金或项目公司造成的全部损失。

基于上述，管理人及律师认为，上述加建内容不影响商业不动产项目权属合法有效转移和项目的持续稳定运营。

5、关于商业不动产项目是否涉及重大纠纷的确认

根据管理人及律师于国家企业信用信息公示系统、“信用中国”网站、中国裁判文书网、中国执行信息公开网的查询结果，并经原始权益人和项目公司确认，截至尽调基准日，商业不动产项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。

经管理人及律师查询中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中国执行信息公开网、“信

用中国”网站、中国裁判文书网、国家企业信用信息公示系统，根据项目公司及各项目公司分公司的《专项信用报告（有无违法违规记录证明版）》并经原始权益人和项目公司确认，截至尽调基准日，商业不动产项目近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

6、商业不动产项目的权利限制情况及解除安排

（1）锦江都城广州白云店

根据《锦江都城广州白云店不动产查询结果》，截至2026年2月9日，锦江都城广州白云店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（2）锦江都城郑州二七店

根据《锦江都城郑州二七店不动产查询结果》，截至2026年2月9日，锦江都城郑州二七店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（3）锦江都城长沙开福五一广场店

根据《锦江都城长沙开福五一广场店不动产查询结果》，截至2026年2月10日，锦江都城长沙开福五一广场店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（4）锦江都城合肥政务中心店

根据《锦江都城合肥政务中心店不动产查询结果》，截至2026年2月9日，锦江都城合肥政务中心店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（5）锦江都城武汉体育中心店

根据《锦江都城武汉体育中心店不动产查询结果》，截至2026年2月6日，锦江都城武汉体育中心店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（6）锦江都城武汉积玉桥店

根据《锦江都城武汉积玉桥店不动产查询结果》，截至2026年2月6日，锦江都城武汉积玉桥店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（7）锦江都城合肥包河包公园店

根据《锦江都城合肥包河包公园店不动产查询结果》，截至2026年2月9日，锦江都城合肥包河包公园店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（8）锦江都城沈阳铁西店

根据《锦江都城沈阳铁西店不动产查询结果》，截至2026年3月2日，锦江都城沈阳铁西店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（9）锦江都城石家庄裕华店

根据《石家庄市不动产登记资料查询结果》，截至 2026 年 1 月 5 日，锦江都城石家庄裕华店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（10）锦江都城福州仓山店

根据《锦江都城福州仓山店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 11 日，锦江都城福州仓山店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（11）锦江都城福州台江店

根据《锦江都城福州台江店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 11 日，锦江都城福州台江店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（12）锦江都城常州新北店

根据《锦江都城常州新北店不动产查询结果》、华安资产与项目公司签订的编号为 HAZC-24JJ1-DYHT-CZ 的《抵押合同》，截至 2026 年 2 月 9 日，锦江都城常州新北店房屋和土地存在抵押，抵押权人为华安资产，被担保主债权数额为 666,666,666.67 元，抵押期限为 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 3 月 5 日，存在禁止或者限制转让抵押不动产的约定。根据《锦江都城常州新北店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 9 日，锦江都城常州新北店房屋和土地不存在查封情况。

根据常州市自然资源和规划局于 2026 年 4 月 24 日出具的《不动产登记簿查询结果》，截至 2026 年 4 月 24 日，锦江都城常州新北店房屋和土地不存在抵押、不存在查封。

（13）锦江都城江阴澄江店

根据《锦江都城江阴澄江店不动产查询结果》、华安资产与项目公司签订的编号为 HAZC-24JJ1-DYHT-JY 的《抵押合同》，截至 2026 年 2 月 6 日，锦江都城江阴澄江店房屋和土地存在抵押，抵押权人为华安资产，被担保主债权数额为 666,666,666.67 元，债权履行期限为 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 3 月 5 日，存在禁止或者限制转让抵押不动产的约定。根据《锦江都城江阴澄江店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 6 日，锦江都城江阴澄江店房屋和土地不存在查封情况。

根据江阴市不动产登记中心于 2026 年 4 月 24 日出具的《江阴市不动产登记簿证明》，截至 2026 年 4 月 24 日，锦江都城江阴澄江店房屋和土地不存在抵押、不存在查封。

（14）锦江都城南昌红谷滩店

根据《锦江都城南昌红谷滩店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 9 日，锦

江都城南昌红谷滩店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（15）锦江都城绍兴柯桥店

根据《锦江都城绍兴柯桥店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 10 日，锦江都城绍兴柯桥店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（16）锦江都城晋江梅岭店

根据《锦江都城晋江梅岭店不动产查询结果》，截至 2026 年 3 月 13 日，锦江都城晋江梅岭店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（17）锦江都城泰州海陵店

根据《锦江都城泰州海陵店不动产查询结果》、华安资产与项目公司签订的编号为 HAZC-24JJ1-DYHT-TZ 的《抵押合同》，截至 2026 年 2 月 10 日，锦江都城泰州海陵店房屋和土地存在抵押，抵押权人为华安资产，被担保主债权数额为 666,666,666.67 元，债务履行期限为 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 3 月 5 日，存在禁止或者限制转让抵押不动产的约定。截至 2026 年 2 月 10 日，锦江都城泰州海陵店房屋和土地不存在查封情况。

根据泰州市自然资源和规划局于 2026 年 4 月 27 日出具的《泰州市不动产登记信息查询结果》，截至 2026 年 4 月 27 日，锦江都城泰州海陵店房屋和土地不存在抵押、不存在查封。

（18）锦江都城廊坊广阳店

根据《锦江都城廊坊广阳店不动产查询结果》，截至 2026 年 1 月 4 日，锦江都城廊坊广阳店房屋不存在抵押、查封情况。

（19）锦江都城芜湖镜湖店

根据《锦江都城芜湖镜湖店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 10 日，锦江都城芜湖镜湖店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（20）锦江都城宁德蕉城店

根据《锦江都城宁德蕉城店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 10 日，锦江都城宁德蕉城店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（21）锦江都城镇江润州店

根据《锦江都城镇江润州店不动产查询结果》，截至 2026 年 1 月 12 日，锦江都城镇江润州店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

除上述抵押情况外，商业不动产项目存在应收账款质押。具体如下：

华安资产与项目公司签订了编号为 HAZC-24JJ1-JKXY 的《股东借款协议》以及编号为 HAZC-24JJ1-JZXY 的《减资及债务确认协议》。为保障《股东借款协议》以及《减资及债务确认协议》项下债权的实现，华安资产与项目公司签订了编号为 HAZC-24JJ1-ZYHT 的《应收账款质押合同》，约定以项目公司自 2024 年 2 月 1 日（不含该日）起至 2027 年 3 月 5 日（含该日）期间合法所有的自物业资产（即：项目公司持有的 21 个商业不动产项目）取得的物业资产运营收入应收账款设定质押。

根据原始权益人确认和承诺，原始权益人拟在本项目获取中国证监会准予注册的批文前完成受让项目公司的 100%的股权，由原始权益人受让华安资产对项目公司的债权或完成项目公司对《股东借款协议》及《减资及债务确认协议》项下全部债务清偿，并注销并解除前述应收账款质押、不动产抵押。

根据商业不动产项目不动产查询结果、项目公司提供的中国人民银行征信中心于 2026 年 1 月 21 日出具的《企业信用报告（自主查询版）》（编号：2026012114092631382387）及原始权益人和项目公司的确认并经管理人及律师查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，截至尽调基准日，除上述情形外，商业不动产项目不存在其他抵押、查封等权利限制情况，商业不动产项目应收账款不存在其他经登记的质押等其他权利限制情况。

根据原始权益人及项目公司于 2026 年 4 月 27 日签署的《关于终止<抵押合同>和<应收账款质押合同>的协议书》及于中国人民银行征信中心办理的注销登记证明（编号：33526250005686632712），截至 2026 年 4 月 27 日，前述应收账款质押已经解除，商业不动产项目不存在应收账款质押。

（三）保障不动产项目持续稳定运营的关键合规手续或者有关主管部门的关键合规说明情况

1、商业不动产项目的关键合规手续情况

本次入池的商业不动产项目由项目公司通过资产收购方式受让取得。由于项目公司未参与该项目的初始建设环节，未原始持有该阶段的建设手续文件。为核实项目初始建设的合规性，项目公司管理人及律师已共同采取以下合理可行的核查措施，以调取初始建设阶段的手续文件：

（1）档案机构查询：以不动产产权人身份，向项目所在地城市建设档案馆

提交申请，查阅、复制该项目历史建设手续档案资料；

（2）政府信息公开申请：以不动产产权人身份，向自然资源和规划局、住房和城乡建设局等相关行政主管部门提交政府信息公开申请，查阅、复制该项目历史建设手续档案资料。

受限于各地城建档案馆的档案调取限制性规定、相关行政主管部门档案管理的客观完备程度，以及相关方的档案保管条件与留存完整性等不可归责于项目公司、管理人及律师的客观因素，经穷尽上述核查手段后，仍未能完全取得该项目初始建设阶段的全部手续文件。

基于上述情况，法律顾问及管理人遵循重大性原则，对该项目初始建设阶段的关键合规文件进行了重点核查，包括：建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、消防验收（或备案）文件、环境保护验收文件、竣工验收备案文件。

根据原始权益人及项目公司提供的资料（复印件）并经原始权益人和项目公司确认，经法律顾问逐一核查，本次入池的商业不动产项目初始建设阶段均已取得关键合规手续或相关主管部门的合规说明，符合《上交所审核关注事项》第十二条第（六）款的要求，具体汇总如下。

表：商业不动产项目关键合规文件情况

序号	项目名称	建设用地规划许可证	建设工程规划许可	消防验收	环保验收	竣工验收备案
1	锦江都城广州白云店	√	√	√	√	√
2	锦江都城郑州二七店	√	√	√	√	√
3	锦江都城长沙开福五一广场店	√	√	√	√	√
4	锦江都城合肥政务中心店	√	√	√	√	√
5	锦江都城武汉体育中心店	√	√	√	√	√
6	锦江都城武汉积玉桥店	√	√	√	√	√
7	锦江都城合肥包河包公园店	√	√	√	√	√
8	锦江都城沈阳铁西店	√	√	√	√	√

序号	项目名称	建设用地规划许可证	建设工程规划许可	消防验收	环保验收	竣工验收备案
9	锦江都城石家庄裕华店	√	√	√[5]	√	√
10	锦江都城福州仓山店	√	√	√	√	√
11	锦江都城福州台江店	√	√	√	√	√
12	锦江都城常州新北店	√	√	√	根据项目建设时适用的法律法规应当办理，已取得主管部门合规说明[6]	√
13	锦江都城江阴澄江店	√	√	√	√	√
14	锦江都城南昌红谷滩店	√	√	√	根据项目建设时适用的法律法规应当办理，已取得主管部门合规说明[7]	√
15	锦江都城绍兴柯桥店	√	√	√	√	√
16	锦江都城晋江梅岭店	√	√	√	√	√
17	锦江都城泰州海陵店	√	√	√[8]	√	√

[5] 已通过查档的方式取得《建设工程竣工验收消防复查意见书》（编号：石公消验复[2012]第 0001 号），且石家庄市消防救援支队出具了《石家庄市消防救援支队关于锦江都城石家庄裕华店消防验收事项的说明》，确认项目消防验收备案合格。

[6] 属于根据项目建设时适用的法律法规应当办理，根据目前适用的法律法规已无需办理的情形，项目已取得主管部门的合规说明函件。常州市生态环境局于 2026 年 2 月 25 日出具合规说明（编号：20260213124824UIX），确认根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》第 7 条第 44 项第 97 类，锦江都城常州新北店无需补办环保验收手续。

[7] 属于根据项目建设时适用的法律法规应当办理，根据目前适用的法律法规已无需办理的情形，项目已取得主管部门的合规说明函件。南昌市生态环境局于 2026 年 3 月 3 日出具合规说明（编号：1772091085609），南昌市红谷滩新区红谷滩万达广场 A 区商务酒店（酒店名称为“锦江都城南昌红谷滩店”）所在区域不涉及环境敏感区，不纳入建设项目环境影响评价管理，无需办理建设项目竣工环保验收手续。

[8] 已通过查档的方式取得《关于泰州海陵万达广场投资有限公司泰州万达时尚旅酒店内部装修及消防设施改造工程消防验收合格的意见》（泰公消验[2011]第 0235 号），且泰州市消防救援局出具了《泰州市消

序号	项目名称	建设用地规划许可证	建设工程规划许可	消防验收	环保验收	竣工验收备案
18	锦江都城廊坊广阳店	√	√	√	√	√
19	锦江都城芜湖镜湖店	√	√	√[9]	根据项目建设时适用的法律法规应当办理，已取得主管部门合规说明[10]	√
20	锦江都城宁德蕉城店	√	√	√	根据项目建设时适用的法律法规应当办理，已取得主管部门合规说明[11]	√
21	锦江都城镇江润州店	√	√	√	√	√

2、商业不动产项目的其他合规手续情况

除关键合规手续外，法律顾问及管理人对商业不动产项目的其他合规手续进行了逐一核查，其他合规手续范围包括：1、项目审批、核准或备案手续；2、建设项目选址意见书；3、土地预审意见、建设用地批准书；4、节能审查（节能报告、节能审查意见）；5、环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复；6、施工许可证；7、规划验收；8、节能验收。

防救援局关于时尚之旅酒店管理有限公司泰州分公司消防手续的说明》，确认项目消防手续齐全，无需补办消防手续。

[9] 已通过查档的方式取得备案号340000WYS120016874的《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》，且芜湖市镜湖区消防救援支队出具了《证明》，确认消防备案抽查合格。

[10] 属于根据项目建设时适用的法律法规应当办理，根据目前适用的法律法规已无需办理的情形，项目已取得主管部门的合规说明函件。芜湖市生态环境局于2026年2月28日出具合规说明（编号：20260214001），根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》规定，不涉及环境敏感区的宾馆、酒店无需办理环境影响评价手续。

[11] 属于根据项目建设时适用的法律法规应当办理，根据目前适用的法律法规已无需办理的情形，项目已取得主管部门的合规说明函件。宁德市生态环境局于2026年2月24日出具合规说明（编号：146546），根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版），宁德万达广场锦江都城酒店所在地址不涉及环境敏感区，不纳入建设项目环境影响评价管理。不纳入建设项目环境影响评价管理的建设项目，无需办理建设项目竣工环保验收手续。

就存在其他合规手续缺失的项目情况及影响，依次具体说明如下：

（1）关于项目审批、核准或备案手续

截至本尽职调查报告出具之日，原始权益人未能查找到锦江都城长沙开福五一广场店的立项核准文件。其余 20 个项目均已取得项目立项核准和备案手续，项目立项手续合法有效。

法律顾问基于项目公司（作为产权人）的授权已向项目所在地城建档案馆、发展改革委提出查档申请，但因项目立项手续为建设单位办理的投资建设手续，相关主管部门拒绝查询并向项目公司提供项目立项核准和备案文件。

固定资产投资项目的审批、核准或备案的立项手续属于建设单位在最初始阶段应办理的手续。根据《企业投资项目核准和备案管理条例》第十八条和第十九条的规定，其违法后果具体包括：核准项目：责令停止建设或者停产，对企业（即建设单位）处项目总投资额 1‰以上 5‰以下的罚款；备案项目：责令企业（即建设单位）限期改正；逾期不改正的，处 2 万元以上 5 万元以下的罚款。

就本项目而言，商业不动产项目均为项目公司通过商品房买卖的方式自原建设单位受让取得，立项违法行为的法定追责对象为原建设单位，项目公司作为资产受让方并非法定的责任主体，且原建设单位无向项目公司追偿的法律依据或协议约定。

考虑到商业不动产项目均已经竣工验收且办理不动产权证书，管理人及律师认为，前述罚则不影响项目公司作为资产受让方对不动产项目的权属和持续运营，未能查找到锦江都城长沙开福五一广场店立项核准文件的情况不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（2）关于项目土地预审意见

截至本尽职调查报告出具之日，锦江都城郑州二七店已取得项目土地预审意见，项目土地预审意见合法有效。

除锦江都城郑州二七店外，原始权益人未能查找到其余 20 个项目的土地预审意见。法律顾问基于项目公司（作为产权人）的授权已向项目所在地城建档案馆提出查档申请，但未能取得项目土地预审意见。因该等手续属于原建设单位应当办理的手续文件，法律顾问无法确认前述手续缺失，系原建设单位未依法办理土地预审意见，还是文件保管不当等原因所致。

根据《建设项目用地预审管理办法》《土地管理法实施条例》的规定，未经

土地预审或预审未通过的，不得批复可行性研究报告、核准项目申请报告；土地出让部门在对建设项目用地进行审查时，需要附具土地行政主管部门出具的建设项目用地预审报告。

考虑到不动产项目均已经签署土地出让合同、完成竣工验收且办理不动产权证书，管理人及律师认为，因该等手续属于原建设单位应当办理的手续文件，项目公司作为资产受让方，并非原建设单位，前述罚则不影响项目公司作为资产受让方对不动产项目的权属和持续运营，相关项目未能查找到土地预审意见或原建设单位未办理土地预审意见的情况不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（3）关于建设用地批准书

截至本尽职调查报告出具之日，锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店共 8 个项目已取得建设用地批准书，建设用地批准书合法有效。

原始权益人未能查找到其余 13 个项目的建设用地批准书。法律顾问基于项目公司（作为产权人）的授权已向项目所在地城建档案馆提出查档申请，但未能取得建设用地批准书。因该等手续属于原建设单位应当办理的手续文件，法律顾问无法确认前述手续缺失，系原建设单位未依法办理建设用地批准书，还是文件保管不当等原因所致。

根据《土地管理法》《土地管理法实施条例》的相关规定，如存在非法占用土地的，存在被要求责令整改和予以处罚的法律风险。因商业不动产项目均通过挂牌出让的方式取得土地，且项目公司均通过资产转让的方式获取资产的不动产权，据此，管理人及律师认为，相关项目未能查找到建设用地批准书或原建设单位未办理建设用地批准书的情况不影响不动产项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（4）节能审查（节能报告、节能审查意见）

截至本尽职调查报告出具之日，锦江都城石家庄裕华店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店共 5 个项目已办理节能审查手续。锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州

台江店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城廊坊广阳店共 11 个项目因项目立项时间早于《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号）的实施时间，不适用节能审查的强制性要求。

此外，原始权益人未提供 5 个项目节能审查文件，分别为锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城常州新北店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城芜湖镜湖店。根据现行有效的《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》（国家发展和改革委员会令第 31 号）第二十四条，对未按规定进行节能审查，擅自投入生产、使用的固定资产投资项目，存在以下法律后果：(1)由管理节能工作的部门责令停止建设或停止生产、使用，限期整改；(2)不能整改、整改不到位或逾期不整改的生产性项目，由管理节能工作的部门报请本级人民政府按照国务院规定的权限责令关闭，并依法追究有关责任人的责任。

针对 5 个项目未提供节能审查文件事项，项目公司已委托节能评估单位上海同济工程咨询有限公司（简称“节能评估单位”）对锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城常州新北店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城芜湖镜湖店项目的节能情况进行了节能自查并出具了节能报告。经节能评估单位核查，项目的建设符合国家、地方及行业的节能相关法律、法规、政策、标准规范的要求，采用的技术能够满足国家、地方和行业节能设计标准及规范。

法律顾问认为，根据前述规定以及节能评估单位出具的节能报告，酒店业态不属于“生产性项目”，因不能整改等原因被要求责令关闭的极端风险较低。此外，不动产项目中项目公司是资产受让方，不是依法应当在建设阶段申请取得节能审查的建设单位，在项目已经完成竣工验收并办理产权登记的情形下，项目公司作为资产受让方对于建设单位未办理节能审查不宜认定为存在主观过错，项目公司被认定为对于建设单位未办理项目节能审查存在主观过错、被要求责令关闭的风险较低。

基于上述，管理人和律师认为，锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城常州新北店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城芜湖镜湖店 5 个项目未能查找到节能审查意见的事项不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营，且已设置相应措施对风险予以缓释。

（5）关于环境影响评价批复

截至本尽职调查报告出具之日，锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店共16个项目已取得环境影响评价批复，手续合法有效。

原始权益人未能查找到其余5个项目（锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城福州仓山店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店）的环境影响评价批复。

法律顾问基于项目公司（作为产权人）的授权已向项目所在地城建档案馆提出查档申请，但因该项手续为建设单位办理的投资建设手续，相关主管部门未能向产权人提供环境影响评价批复。

环境影响评价批复是环评验收的前置手续和环评验收的依据，因不动产项目均已取得环评验收或取得环境主管部门出具的合规说明，管理人及律师认为，未能查找到锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城福州仓山店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店环境影响评价批复的事项不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（6）关于规划验收

截至本尽职调查报告出具之日，除未能查找到锦江都城沈阳铁西店项目规划验收的单项验收手续外，其余项目均已取得规划验收文件，手续合法有效。

根据《中华人民共和国城乡规划法》的规定，项目未办理规划验收的，存在以下法律规定的违法后果，包括：（1）责令建设单位限期补报；（2）逾期不补报的，处1万元以上5万元以下的罚款；（3）无法办理竣工验收备案等。此外，规划验收通常为办理不动产权首次登记的前提，未经规划验收，存在无法办理不动产首次登记的风险。

基于上述罚则均是对建设单位的罚则，因本项目已完成不动产首次登记且已通过商品房买卖的方式完成不动产转移登记，管理人及律师认为，前述罚则不影响项目公司作为资产受让方对不动产项目的权属和持续运营，未能查找到锦江都城沈阳铁西店项目规划验收的单项验收手续的情况不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（7）关于节能验收

截至本尽职调查报告出具之日，锦江都城沈阳铁西店项目未办理节能验收；根据项目建设时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号），其余项目不适用节能验收的要求。

根据原始权益人向沈阳市铁西区发展和改革局的书面咨询，沈阳市铁西区发展和改革局书面回复“经过咨询上级发改部门，因项目立项时间较久，暂时无法补办节能评估和节能审查意见、节能验收文件。如咨询人对此存有顾虑，建议可自行开展节能评估工作，对能耗不达标设备进行淘汰更新”。基于前述反馈意见，项目公司已委托节能评估单位对锦江都城沈阳铁西店的节能情况进行了节能自查并出具了节能报告。经节能评估单位核查，项目的建设符合国家、地方及行业的节能相关法律、法规、政策、标准规范的要求，采用的技术能够满足国家、地方和行业节能设计标准及规范。根据前述，管理人和律师认为，项目公司已按照主管部门要求自行开展了节能评估工作，因当前项目的建设能够满足节能相关法律、法规、政策、标准规范的要求，项目未能取得节能验收文件的情况不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（8）其他

除上述分析外，21 个商业不动产项目的施工许可证均合法有效；除锦江都城江阴澄江店已取得选址意见书外，其余 20 个商业不动产项目均通过挂牌出让的方式取得土地，根据项目建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条，无需办理选址意见书。

（9）风险缓释措施

为进一步缓释未能查找到相关投资建设手续对于投资人的风险，就上述投资建设手续缺失的情况，原始权益人已出具承诺函，承诺如项目公司因不动产项目立项、报建、施工、验收、改建、扩建、装修改造过程中的任何手续文件缺失影响项目持续稳定运营或被行政主管部门予以处罚或因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，由原始权益人予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（四）土地使用权取得的合法性、有效性，土地使用权剩余期限

本商业不动产项目土地使用权剩余期限情况详见“第三章 不动产项目情况-一、不动产评估情况-（一）不动产项目概况”。

本商业不动产项目21个底层不动产项目土地使用权具体情况如下：

1、锦江都城广州白云店

根据《锦江都城广州白云店收购合同》，资产转让方将坐落于广州市白云区云城南二路171号的一层102房、二层201房、三层301房、四层401房、五层501房、六层601房及七层701房的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商务金融用地。

2012年12月，项目公司就锦江都城广州白云店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得了7本《房地产权证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城广州白云店地上一层至七层房屋对应的国有建设用地使用权。

2、锦江都城郑州二七店

根据《锦江都城郑州二七店收购合同》，资产转让方将坐落于郑州二七区大学南路8号12号楼3单元一至十层176号的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业服务业、住宅用地。

项目公司就锦江都城郑州二七店房屋对应的国有建设用地使用权取得了编号为“豫（2020）郑州市不动产权第0101304号”的《不动产权证书》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城郑州二七店项目对应的国有建设用地使用权。

3、锦江都城长沙开福五一广场店

根据《锦江都城长沙开福五一广场店收购合同》，资产转让方将坐落于长沙市开福区中山路589号B区室外街北区及商务酒店201、301、401、501、601、701、801、901、1001及1101单元的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业用地。

2017年9月，项目公司就锦江都城长沙开福五一广场店地上二层至十一层房屋对应的国有建设用地使用权取得了10本《不动产权证书》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城长沙开福五一广场店地上二层至十一层房屋对应的国有建设用地使用权。

4、锦江都城合肥政务中心店

根据《锦江都城合肥政务中心店收购合同》，资产转让方将坐落于合肥市政务区南二环路3818号5幢5-商315、3幢3-商401、3-商501、3-商601、3-商

701、3-商 801、3-商 901、3-商 1001、3-商 1101 单元的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业、办公。

2017 年 4 月 6 日、2017 年 4 月 7 日，项目公司就锦江都城合肥政务中心店地上三层至十一层房屋对应的国有建设用地使用权取得了 9 本《不动产权证书》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城合肥政务中心店地上三层至十一层房屋对应的国有建设用地使用权。

5、锦江都城武汉体育中心店

根据《锦江都城武汉体育中心店收购合同》，资产转让方将坐落于武汉经济技术开发区 12C2 地块 B 区商务酒店栋一至十层的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商服用地。

2012 年 10 月 12 日，项目公司就锦江都城武汉体育中心店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“武开国用（商 A2012）第 864 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城武汉体育中心店地上一层至十层房屋对应的国有建设用地使用权。

6、锦江都城武汉积玉桥店

根据《锦江都城武汉积玉桥店收购合同》，资产转让方将坐落于武昌区积玉桥街临江大道 98 号 10 栋一至十层 A 室的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为其他商服用地。

2013 年 12 月 18 日，项目公司就锦江都城武汉积玉桥店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“武昌国用（商 2013）第 16334 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城武汉积玉桥店地上一层至十层房屋对应的国有建设用地使用权。

7、锦江都城合肥包河包公园店

根据《锦江都城合肥包河包公园店收购合同》，资产转让方将坐落于合肥市马鞍山路 130 号 2 幢 2-商 210、2-301、2-401、2-501、2-601、2-701、2-801、2-901、2-1001 单元的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业、办公、住宅。

2012 年 9 月 17 日，项目公司就锦江都城合肥包河包公园店地上二层至十层

房屋对应的国有建设用地使用权取得了 9 本《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城合肥包河包公园店地上二层至十层房屋对应的国有建设用地使用权。

8、锦江都城沈阳铁西店

根据《锦江都城沈阳铁西店收购合同》，资产转让方将坐落于铁西区北一中路 1-1 号的单元间号为“101”、楼层为负一至十层、用途为商业的商品房的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业服务。

2026 年 3 月 2 日，项目公司就锦江都城沈阳铁西店地下一层至地上十层房屋所有权及对应的国有建设用地使用权取得编号为“辽（2026）沈阳市不动产权第 0050430 号”的《不动产权证书》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城沈阳铁西店地下一层至地上十层房屋对应的国有建设用地使用权。

9、锦江都城石家庄裕华店

根据《锦江都城石家庄裕华店收购合同》，资产转让方将坐落于裕华区槐安东路 123 号约定范围的商品房的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司。

2020 年 6 月 19 日，项目公司就锦江都城石家庄裕华店地下一层、地上十层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“冀（2020）石家庄市不动产权第 0043229 号”的《不动产权证书》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城石家庄裕华店地下一层至地上十层房屋对应的国有建设用地使用权。

10、锦江都城福州仓山店

根据《锦江都城福州仓山店收购合同》，资产转让方将坐落于仓山区金山街道浦上大道北侧与金洲南路东侧交叉处的 A6#幢一层商务酒店大堂及二至十层商务酒店的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商服用地、住宅用地。

2013 年 1 月 5 日，项目公司就锦江都城福州仓山店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“榕仓国用（2013）第 00115000134 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城福州仓山店地上一层至十层房屋对应的国有建设用地使用权。

11、锦江都城福州台江店

根据《锦江都城福州台江店收购合同》，资产转让方将坐落于台江区鳌峰街道江滨中大道北侧、曙光路东侧第 C3#幢三至七层 01 商务酒店、一层 202 商业（餐厅、厨房）及 203 商务酒店门厅的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业或办公。

2012 年 2 月 14 日，项目公司就锦江都城福州台江店地上一层、地上三层至七层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“榕台国用（2012）第 00394301067 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城福州台江店地上一层、地上三层至七层房屋对应的国有建设用地使用权。

12、锦江都城常州新北店

根据《锦江都城常州新北店收购合同》，资产转让方将坐落于常州市新北区通江中路 88 号 A2 幢 A2-201、A2-301、A2-401、A2-501、A2-601、A2-701、A2-801、A2-901 的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业。

2012 年 6 月 27 日，项目公司就锦江都城常州新北店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“常国用（2012）第 7805 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城常州新北店地上一层至九层房屋对应的国有建设用地使用权。

13、锦江都城江阴澄江店

根据《锦江都城江阴澄江店收购合同》，资产转让方将坐落于江阴市文富南路 6 号二至九层的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业、办公、旅馆业、住宅。

2015 年 11 月 2 日，项目公司就锦江都城江阴澄江店地上二层至九层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“澄土国用（2015）第 23981 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城江阴澄江店地上二层至九层房屋对应的国有建设用地使用权。

14、锦江都城南昌红谷滩店

根据《锦江都城南昌红谷滩店收购合同》，资产转让方将坐落于南昌市红谷滩区约定范围的商务酒店-101 室（第 1-9 层）的房屋所有权及土地使用权转让给

项目公司，土地用途为商务综合。

2014 年 9 月 19 日，项目公司就锦江都城南昌红谷滩店地上一层至九层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“洪土国用（登红 2014）第 D644 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城南昌红谷滩店地上一层至九层房屋对应的国有建设用地使用权。

15、锦江都城绍兴柯桥店

根据《锦江都城绍兴柯桥店收购合同》，资产转让方将坐落于绍兴柯桥万达广场 7 幢 3-10 层共 177 套房屋的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业及商务办公。

2012 年 11 月，项目公司就锦江都城绍兴柯桥店地上房屋对应的国有建设用地使用权共取得 177 张《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城绍兴柯桥店地上三层至十层房屋对应的国有建设用地使用权。

16、锦江都城晋江梅岭店

根据《锦江都城晋江梅岭店收购合同》，资产转让方将坐落于晋江市梅岭街道商业综合体 1 幢商务酒店一至九层的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商住。

2014 年 7 月 30 日，项目公司就锦江都城晋江梅岭店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“晋国用（2014）第 01234 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城晋江梅岭店地上一层至九层房屋对应的国有建设用地使用权。

17、锦江都城泰州海陵店

根据《锦江都城泰州海陵店收购合同》，资产转让方将坐落于泰州市海陵区济川路北侧、青年路东侧、海陵南路西侧、老通扬运河南侧约定范围的商品房的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商务金融、商服、住宅。

2012 年 11 月 9 日，项目公司就锦江都城泰州海陵店地上八层、地下一层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为泰州国用（2012）第 18124 号的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城泰州海陵店地上八

层、地下一层房屋对应的国有建设用地使用权。

18、锦江都城廊坊广阳店

根据《锦江都城廊坊广阳店收购合同》，资产转让方将坐落于廊坊市广阳区新华路西、金光道北、文明路东、永丰道南的第 309 幢 3 单元 1 层 3-101 号房（总层数为地下二层至地上八层）的商品房房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业。

截至本尽职调查报告出具之日，锦江都城廊坊广阳店不动产查档未能显示土地使用权信息关联情况，原始权益人、法律顾问向廊坊市不动产登记中心进行了现场咨询，因项目建设单位未在项目建设完成后进行房产落宗的实测，因此项目公司无法单方面申请在不动产权证书上增加土地信息；当前已办理的不动产权证书合法有效，不影响权利人的权属认定；不动产的土地信息根据“廊国用（2010）第 01410 号”《国有土地使用证》信息确定。

根据向不动产登记中心的现场咨询结果，法律顾问进一步通过河北政务服务网进行确认并获得书面反馈：“廊坊市自然资源和规划局反馈，咨询人办理的不动产权证书未记载土地信息，不影响权利人的权属认定，房产可正常转让。”

根据《民法典》第三百五十七条的规定，建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。根据《城市房地产管理法（2019 修正）》第三十二条的规定，房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。基于前述规定，因锦江都城廊坊广阳店已就房屋办理了合法有效的不动产权证书，基于《民法典》第三百五十七条和《城市房地产管理法（2019 修正）》第三十二条的规定，并根据廊坊市自然资源和规划局的确认，管理人及律师认为，不动产权证书未记载土地信息的情况，不影响权属认定，不影响不动产权的权属转移。

为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，如因锦江都城廊坊广阳店不动产权证书未记载土地信息事项，影响项目权属认定、项目权属转移、项目持续稳定运营或因此造成项目公司任何损失的，由原始权益人予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

19、锦江都城芜湖镜湖店

根据《锦江都城芜湖镜湖店收购合同》，资产转让方将坐落于芜湖市镜湖区

万达广场 4 号楼 01（总层数为十一层，包括地上十层及地下一层）的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业。

项目公司就锦江都城芜湖镜湖店地上十层、地下一层房屋对应的国有建设用地使用权已取得编号为“皖（2026）芜湖市不动产权第 1878709 号”的《不动产权证书》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城芜湖镜湖店地上十层、地下一层房屋对应的国有建设用地使用权。

20、锦江都城宁德蕉城店

根据《锦江都城宁德蕉城店收购合同》，资产转让方将坐落于宁德市蕉城区天湖东路 1 号 3 幢 3-1038、3-201、3-301、3-401、3-501、3-601、3-701、3-801 以及 3-901 的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商服、住宅用地。

2014 年 9 月 22 日，项目公司就锦江都城宁德蕉城店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得了 9 本《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城宁德蕉城店地上一层至九层房屋对应的国有建设用地使用权。

21、锦江都城镇江润州店

根据《锦江都城镇江润州店收购合同》，资产转让方将坐落于黄山西路约定范围的商品房的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商务金融用地。

2012 年 7 月 23 日，项目公司就锦江都城镇江润州店地上一层至八层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“镇国用（2012）第 8514 号”的《国有土地使用证》。

综上，管理人及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城镇江润州店地上一层至八层房屋对应的国有建设用地使用权。

（五）土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致性情况

根据商业不动产项目对应的《房地产权证》《不动产权证书》等记载项目规划用途的证照，经法律顾问及管理人核查，并经原始权益人和项目公司确认，商业不动产项目的权证证载规划用途和房屋实际用途情况如下。

表：规划、实际用途一致性情况

项目名称	土地用途	权证证载的规划用途	实际用途
锦江都城广州白云店	商业金融业用地	一层为商业（西餐厅）、二层为商业（多功能厅），三至七层为商业（酒店）	酒店餐厅、会议室、员工办公室、酒店客房
锦江都城郑州二七店	商服用地	酒店	酒店大堂、餐厅、健身房、自助洗衣房、酒店客房
锦江都城长沙开福五一广场店	商业用地	商业	酒店餐厅、员工办公室、酒店客房、会议室
锦江都城合肥政务中心店	商业用地	商业	酒店餐厅、酒店客房、会议室、健身房、自助洗衣房
锦江都城武汉体育中心店	商服用地	商业服务	酒店大堂、会议室、餐厅、自助洗衣房、酒店客房
锦江都城武汉积玉桥店	其他商服用地	酒店	酒店大堂、餐厅、会议室、健身房、自助洗衣房、酒店客房
锦江都城合肥包河包公园店	商业用地	商业	酒店餐厅、酒店客房、洗衣房
锦江都城沈阳铁西店	商业服务	商业	员工办公室、更衣室、设备用房、酒店大堂、餐厅、酒店客房
锦江都城石家庄裕华店	商务金融用地	商业服务	设备用房、酒店大堂、餐厅、员工办公室、酒店办公室、会议室、员工餐厅、厨房、设备转换层、酒店客房、自助洗衣房
锦江都城福州仓山店	商服用地	商务酒店	酒店大堂、酒店餐厅、酒店客房、会议室、洗衣房、健身房、员工办公室
锦江都城福州台江店	商业	地上一层为商业、地上三至七层为酒店	酒店大堂、餐厅、酒店客房、洗衣房、健身房、员工办公室
锦江都城常州新北店	商业	商业	酒店大堂、员工办公室、酒店餐厅、酒店客房、会议室、健身房、自助洗衣房
锦江都城江阴澄江店	住宿餐饮用地	非住宅	会议室、厨房、员工办公室、员工餐厅、酒店客房
锦江都城南昌红谷滩店	商业用地	非住宅	酒店大堂、酒店餐厅、洗衣房、健身区域、酒店客房
锦江都城绍兴柯桥店	商业用地	商业	酒店客房、酒店会议室、茶室、洗衣房、健身房、设备用房
锦江都城晋江梅岭店	酒店	酒店	酒店大堂、健身房、酒店餐厅、酒店客房、员工办公室
锦江都城泰州海陵店	住宿餐饮用地	非住宅	设备用房、酒店大堂、健身房、自助洗衣房、员工办公室、酒店餐厅、酒店客房
锦江都城廊坊广阳店	住宿餐饮用地	商业、金融、信息	酒店大堂、自助洗衣房、酒店餐厅、会议室、员工办公室、酒店客房

项目名称	土地用途	权证证载的规划用途	实际用途
锦江都城芜湖镜湖店	住宿餐饮用地	酒店	酒店大堂、酒店餐厅、酒店客房、员工办公室
锦江都城宁德蕉城店	商服	商业营业用房	酒店大堂、酒店餐厅、健身房、酒店客房、员工办公室
锦江都城镇江润州店	商务金融用地	商务酒店	酒店大堂、餐厅、设备用房、酒店会议室、健身房、自助洗衣房、员工办公室、酒店客房

综上，截至尽调基准日，商业不动产项目的主要实际用途与其规划用途、权证所记载用途相符。

经法律顾问核查，商业不动产项目的资产收购合同与产权证书记载的土地具体用途和差异情况如下：

表：收购合同与权证记载一致性情况

项目名称	收购合同土地用途	权证记载土地用途	差异分析
锦江都城广州白云店	商务金融用地	商业金融业用地	实质上相同
锦江都城郑州二七店	商业服务业、住宅用地	商服用地	酒店实际位于商服用地，用途与产权证一致。
锦江都城长沙开福五一广场店	商业用地	商业用地	一致，不存在差异
锦江都城合肥政务中心店	商业、办公	商业用地	合同记载的“商业、办公”均为商服用地范畴，权证简化为“商业用地”系登记时采用一级地类表述
锦江都城武汉体育中心店	商服用地	商服用地	一致，不存在差异
锦江都城武汉积玉桥店	商业金融业用地	其他商服用地	合同“商业金融业用地”与“其他商服用地”属同一大类
锦江都城合肥包河包公园店	商业、办公、住宅	商业用地	酒店实际位于商业用地，用途与权证一致
锦江都城沈阳铁西店	商业服务	商业服务	一致，不存在差异
锦江都城石家庄裕华店	商务酒店	商务金融用地	合同记载“商务酒店”系对建设项目的描述，权证“商务金融用地”为土地批准用途
锦江都城福州仓山店	商服用地、住宅用地	商服用地	酒店实际位于商服用地上，用途与权证一致
锦江都城福州台江店	商业或办公	商业	“商业或办公”与“商业”同属商服大类，登记为“商业”系简化表述，酒店位于商业用地上，不存在冲突
锦江都城常州新北店	商业	商业	一致，不存在差异

项目名称	收购合同土地用途	权证记载土地用途	差异分析
锦江都城江阴澄江店	商业、办公、旅馆业、住宅	住宿餐饮用地	合同约定用途较广原因是综合体建筑涉及多项土地用途，权证“住宿餐饮用地”明确指向酒店功能，符合酒店实际用途，其他用途未在本次产权范围，不存在冲突
锦江都城南昌红谷滩店	商务综合	商业用地	“商务综合”系对项目功能的描述，权证“商业用地”为登记用途，酒店作为商业经营，用途相符
锦江都城绍兴柯桥店	商业及商务办公	商业用地	合同“商业及商务办公”与“商业用地”属同一大类，差异仅为表述详略
锦江都城晋江梅岭店	商住	酒店	合同“商住”指商业住宅混合，但权证明确为“酒店”，说明土地用途已调整为酒店用途或原“商住”中的商业部分实际用于酒店，实际用途与权证一致
锦江都城泰州海陵店	商务金融、商服、住宅	住宿餐饮用地	权证“住宿餐饮用地”与酒店用途一致，合同中的其他用途未登记
锦江都城廊坊广阳店	商业	批发零售用地、城镇住宅用地	根据《国有建设用地使用权出让合同》约定，批发零售用地中包括部分商务金融、住宿餐饮用地，即指附件《规划设计要求》中的“商业金融用地、商务办公用地、文化娱乐用地”。据此，建设商务酒店符合土地出让用途的要求
锦江都城芜湖镜湖店	商业	住宿餐饮用地	合同记载“商业”为一级类，权证“住宿餐饮用地”为二级类，属同一大类，酒店用途与权证一致
锦江都城宁德蕉城店	商服、住宅用地	商服	酒店实际位于商服用地上，用途与权证一致
锦江都城镇江润州店	商务金融用地	商务金融用地	一致，不存在差异

根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）及《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017 年 11 月 1 日起实施）国家标准，商服用地（一级类）包含零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地等二级类用地。

上述项目存在的收购合同与产权证书记载差异，原因在于：（1）资产收购合同上的土地用途为整个完整综合用地地块的土地用途，酒店的土地用途是完整地块土地用途之一；（2）项目建设完成并完成初始登记后，特定不动产登记单元的房屋用途和土地用途相对应进行登记，因此酒店部分的土地用途能够和酒店的房屋规划用途相一致。

上述项目的土地实际用途均为酒店经营，与产权证书记载的用途（均属商服用地大类或其具体子类）一致。酒店作为旅馆业经营场所，属于商服用地项下“旅

馆用地”或“商业用地”的法定用途范围，不存在土地实际用途与权证用途相冲突的情形。

综上，管理人及律师认为，本项目土地用途情况符合《上交所审核关注事项》第十二条第（七）项关于“不动产项目的土地实际用途原则上应当与其规划用途、权证所载用途相符”的要求。

（六）经营资质取得情况、经营资质期限、有效性及存续期展期安排

根据原始权益人及项目公司提供的资料（复印件）并经原始权益人和项目公司确认，经管理人管理人及法律顾问逐一核查，本次入池的商业不动产项目已按规定办理了《特种行业许可证》（以下简称“特行许可”）、《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（以下简称“消防开业检”）、《食品经营许可证》（以下简称“食品经营许可”）及《卫生许可证》（以下简称“卫生许可”）。

（七）其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件取得情况

根据原始权益人的披露及法律顾问的适当核查，项目公司在 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间，对不动产项目进行了装修改造，但项目公司未逐一办理施工许可等手续。

根据工程顾问在各商业不动产项目的《工程尽职调查报告》中的确认，项目公司在 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间对不动产项目进行的装修改造，该等装修改造不存在消防工程和结构工程的改造内容，在不动产工程方面未发现可能导致不动产资产项目无法持续运营的实质性障碍。

就此，根据原始权益人的书面确认，尽管项目公司未就装修改造逐一办理施工许可等手续，但在不动产项目运营的所有重大方面，不存在已知的、已发现的可能导致不动产项目无法持续运营的实质性障碍。不动产项目目前已合法取得《特种行业许可证》《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》等其运营所需的现行有效的必备证照。

根据项目公司的《专项信用报告（无违法违规记录证明版）》（编号为 202601211748AI001187）并经律师适当核查，截至 2026 年 1 月 21 日，项目公司无违法违规记录。

为进一步缓释本基金投资人的风险，原始权益人承诺如下：如项目公司因不动产项目立项、报建、施工、验收、改建、扩建、装修改造过程中的任何手续文件缺失或无法办理手续文件影响项目持续稳定运营或被行政主管部门予以处罚或因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（八）其他合规事项

1、关于单体建筑的认定

本次核查涉及的商业不动产项目均位于所在综合体项目范围内，与综合体其他建筑物相邻毗连。根据工程顾问出具的《工程尽职调查报告》，商业不动产项目的具体情况如下：

表：单体建筑具体情况

项目名称	资产	单体建筑具体情况
锦江都城广州白云店	地上七层	锦江都城广州白云店（包括地上 1 至 7 层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城郑州二七店	地上一层至十层	锦江都城郑州二七店（一层大堂、地上一层至十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城长沙开福五一广场店	一层大堂、地上二层至十一层	锦江都城长沙开福五一广场店（包括一层大堂、地上二层至十一层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。

项目名称	资产	单体建筑具体情况
锦江都城合肥政务中心店	一层大堂、地上三层至十一层	锦江都城合肥政务中心店（包括一层大堂、地上三层至十一层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城武汉体育中心店	地上十层	锦江都城武汉体育中心店（包括地上十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城武汉积玉桥店	地上十层	锦江都城武汉积玉桥店（包括地上十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城合肥包河包公园店	一层大堂、地上二层至十层	锦江都城合肥包河包公园店（一层大堂、地上二层至十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城沈阳铁西店	地下一层、地上十层	锦江都城沈阳铁西店（一层大堂、地上一层至十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城石家庄裕华店	地下一层、地上十层	锦江都城石家庄裕华店（一层大堂、地上一层至十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。

项目名称	资产	单体建筑具体情况
锦江都城福州仓山店	地上十层	锦江都城福州仓山店（包括地上一层至十层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城福州台江店	地上一层、地上三至七层	锦江都城福州台江店（包括地上一层、地上三层至七层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城常州新北店	地上九层	锦江都城常州新北店（地上九层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城江阴澄江店	地上一层大堂、地上二层至九层	锦江都城江阴澄江店（包括地上一层大堂、地上二层至九层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城南昌红谷滩店	地上一层至九层	锦江都城南昌红谷滩店（包括地上一层至九层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城绍兴柯桥店	地上一层大堂、地上二层餐厅、地上三层至十层	锦江都城绍兴柯桥店（包括地上一层大堂、地上二层餐厅、地上三层至十层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城晋江梅岭店	地上九层	锦江都城晋江梅岭店（包括地上一层至九层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。

项目名称	资产	单体建筑具体情况
锦江都城泰州海陵店	地下一层、地上八层	锦江都城泰州海陵店（包括地下一层、地上八层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城廊坊广阳店	地上八层	锦江都城廊坊广阳店（包括地上八层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城芜湖镜湖店	地上十层	锦江都城芜湖镜湖店（包括地上十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城宁德蕉城店	地上九层	锦江都城宁德蕉城店（包括地上一层至九层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城镇江润州店	地上八层	锦江都城镇江润州店（包括地上八层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。

根据工程顾问出具的《工程尽职调查报告》，本次核查的商业不动产项目属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。

基于上述，管理人及法律顾问认为，商业不动产项目资产范围明确，产生租赁收入的单体建筑已全部纳入资产范围，符合《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》第十二条单体建筑面积比例的规定。

四、不动产项目的物理状态

（一）不动产项目使用状况

本不动产项目使用状况详见本报告“第三章 不动产项目情况”之“三、不动产项目的合规性”之“（五）土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致性情况”。根据《工程尽调报告》，本不动产项目建筑、装修、结构及机电系统维保按使用过程中发生的实际需求进行，可以维持正常运营。

（二）保险购买、承保范围和保险金额情况

本不动产项目针对商业不动产已购买财产一切险等相关保险，具体情况如下所示。

1、财产一切险

经核查，申能财产保险股份有限公司上海分公司就商业不动产项目签发了保险单号为 660301801046025000082 的《财产一切险保险单》，被保险人为项目公司，保险标的地址包括全部商业不动产项目，险种为财产一切险，保险期间自 2025 年 7 月 1 日 0 时起至 2026 年 6 月 30 日 24 时止，保险金额为人民币 1,782,922,102.31 元。

项目公司为商业不动产项目购买了财产一切险，整体保险金额已覆盖对应不动产项目的评估价值，但存在九个商业不动产项目保险金额低于对应单个不动产项目的评估价值，分别为锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城常州新北店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城镇江润州店。针对上述事项，原始权益人拟于前述保险到期时，继续为其所持有的不动产项目进行投保，为不动产项目购买足额的财产一切保险，以覆盖不动产项目估值。

2、公众责任险

经核查，申能财产保险股份有限公司上海分公司就商业不动产项目签发了保险单号为 660301812016025000018 的《公众责任保险保险单》，被保险人为项目公司，保险标的地址包括全部商业不动产项目，险种为公众责任险，保险期限自 2025 年 7 月 1 日 0 时起至 2026 年 6 月 30 日 24 时止，保险金额为人民币 67,000,000.00 元。

3、营业中断险

经核查，申能财产保险股份有限公司上海分公司就商业不动产项目签发了保险单号为 660301801056025000000l 的《营业中断保险保险单》，被保险人为项目公司，保险标的地址包括全部商业不动产项目，险种为营业中断损失险，保险期限自 2025 年 7 月 1 日 0 时起至 2026 年 6 月 30 日 24 时止。

综合以上，管理人及律师认为，商业不动产项目所对应的财产一切险、公众责任险及营业中断险保险单不违反《中华人民共和国保险法》《民法典》等法律和行政法规的强制性规定，合法、有效。根据原始权益人和项目公司的确认，项目公司就其持有的商业不动产项目享有对应的财产一切险、公众责任险和营业中断险保险单项下的相应保险权益。

（三）不动产资产重要设施设备、人防空间、配套停车场情况

本不动产项目重要设施设备情况详见本报告“第三章 不动产项目情况”之“五、共用资产”。本不动产项目不存在人防空间、配套停车场。

（四）不动产项目维修保养及定期、不定期改造需求或规划等

本不动产项目维修保养及定期、不定期改造需求或规划详见“第三章 不动产项目情况”之“二、估值参数取值合理性”之“（三）资本性支出”。

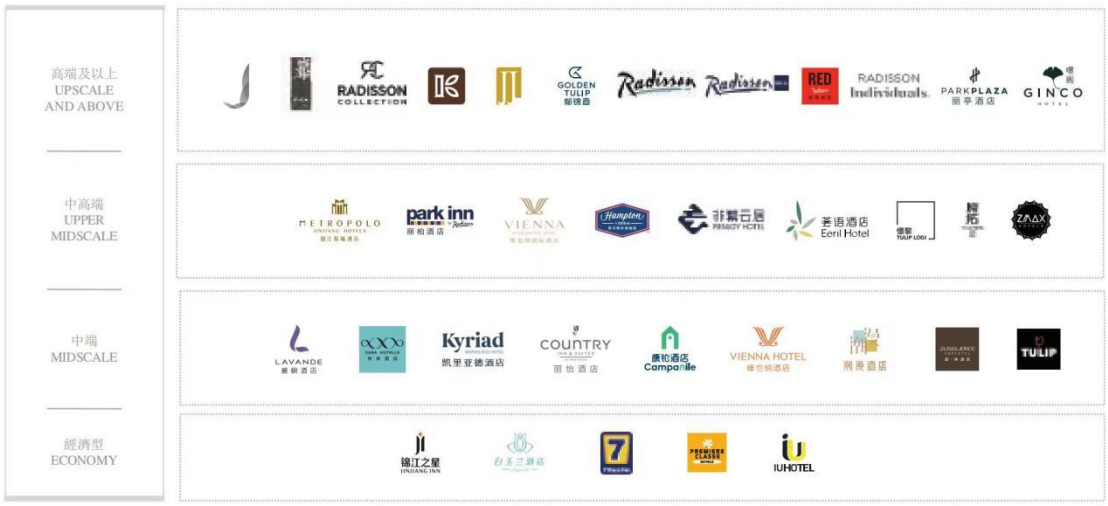
五、不动产项目的市场和客群情况

（一）本项目定位

本项目底层资产锦江都城酒店专注于有限服务型连锁酒店领域，定位为中高端酒店。以标准化运营体系、具备价格竞争力的住宿体验与广泛的门店网络为核心竞争优势，致力于为商旅及休闲旅游客户提供与其需求相匹配的住宿服务。

本项目通过精简与传统全服务酒店相关的非核心配套设施，重点提升客房住宿体验，并已建立全国统一的服务流程、卫生标准及设施规范。依托“舒适实用、高性价比”的价值主张，本项目底层资产均位于万达商圈、交通枢纽及文旅景区等重点区位，有效响应中高端酒店市场的结构性需求，在保持服务品质一致性的同时，具备良好的成本控制能力。

图：锦江国际集团酒店品牌矩阵图



（二）目标客户群体

本项目主要服务于商旅和休闲旅游客群，其共同特征为对连锁品牌具有较高认知度、注重住宿性价比且需求清晰，客户基础稳定，消费意愿明确。

（1）商旅客户

群体特征：以商务出行为主的职场人士，消费理性，住宿预算明确，注重出行效率与住宿实用性，对酒店的基础商务配套与交通便利性有明确要求。

业务契合度：本项目底层资产集中于商务区及交通枢纽周边，便于客户就近入住；标准化服务与基础商务设施匹配其对高效、稳定住宿的需求，定价策略亦贴合企业差旅费用管理要求。

（2）休闲旅游客户

群体特征：涵盖各类旅游出行消费者，重视住宿安全、交通便利与服务品质的稳定性，倾向于选择口碑良好的连锁酒店品牌。

业务契合度：酒店严格执行标准化的卫生与安全管理体系，以降低旅客异地住宿的顾虑；定价策略符合休闲游客的消费特征，位于景区与万达商圈周边的布局便于其行程安排。

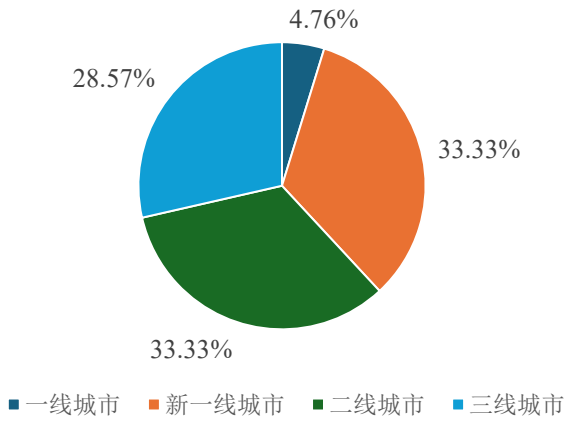
（三）所在区域宏观经济及对项目运营的影响

1、本项目底层资产区域分布情况

底层资产分别位于中国境内 18 个城市，其中 1 家酒店位于一线城市广州，

7 家酒店位于新一线城市长沙、武汉、郑州、合肥、沈阳，7 家酒店位于二线城市石家庄、福州、常州、无锡、南昌、绍兴，6 家酒店位于三线城市泉州、泰州、廊坊、芜湖、宁德及镇江。

图：底层资产区域分布情况



2、区域宏观经济

（1）区域国民生产总值情况

本项目底层酒店资产布局于中国境内 18 个城市，全面覆盖一线城市、新一线城市、二线城市及三线城市四大能级，资产布局与各能级城市的 GDP 规模、产业结构及消费潜力等核心经济禀赋相契合，依托不同区域的经济发展梯度与增长动能，构建起兼具收益稳定性、增长潜力与风险分散性的空间布局体系，为底层酒店资产的长期运营奠定了坚实的区域经济基础。

一线城市为广州，作为珠三角核心与华南地区经济枢纽，其 GDP 规模与产业能级在所有布局城市中处于领先地位。2025 年广州 GDP 达 32,039.46 亿元，消费群体支付能力较强。从产业结构看，第一产业增加值 317.02 亿元，第二产业增加值 7,710.27 亿元，第三产业增加值 24,012.17 亿元，第三产业占比超 74%，高端服务业集聚，商务、会展、文旅等消费需求活跃，对中高端住宿需求具有较强支撑，成为酒店资产收益的核心锚点，同时凭借 GDP4.00%的增速保持需求增长韧性。

新一线城市为长沙、武汉、郑州、合肥、沈阳，这类城市作为国家级城市群核心节点，2025 年 GDP 规模整体处于 9,100 亿-22,200 亿元区间，增速维持在 2.00%-6.10%，产业结构持续优化，为住宿需求增长提供有力支撑。2025 年，武汉 GDP 达 22,147.35 亿元，增速 5.60%，第三产业增加值 15,076.42 亿元，服务

业主导特征明显，商务与文旅需求兼具；2025 年，长沙 GDP 为 15,737.82 亿元，增速 4.00%，三次产业增加值分别为 491.75 亿元、5,504.83 亿元、9,741.24 亿元，产业协同发展带动住宿需求稳步释放；2025 年，郑州 GDP 为 15,244.50 亿元，增速 5.40%，第三产业增加值 9,477.80 亿元，服务业升级与商贸流通发展支撑商务差旅需求；2025 年，合肥 GDP 为 14,210.00 亿元，增速 6.10%，GDP 增速在能级内表现较好，扎实的产业基础形成人口集聚效应，消费市场扩容对中高端住宿需求形成拉动；2025 年，沈阳 GDP 为 9,100.33 亿元，增速 2.00%，第三产业增加值 5,743.22 亿元，占比超 63%，服务业稳步发展为住宿需求提供稳定保障。

二线城市为石家庄、福州、常州、无锡、南昌、绍兴 6 家，这类城市 2025 年 GDP 规模集中在 8,100 亿-16,800 亿元区间，存在一定差异但整体消费潜力充足，增速多在 5.10%-6.50%，第二、三产业协同发展构建起多元住宿需求场景。2025 年，无锡 GDP 为 16,773.94 亿元，增速 5.10%，第二产业增加值 7,870.47 亿元、第三产业增加值 8,760.99 亿元，产业均衡发展为住宿需求提供坚实基础；2025 年，福州 GDP 为 15,112.32 亿元，增速 5.60%，第三产业增加值 8,909.96 亿元，依托海西经济区优势，商贸与文旅需求持续释放；2025 年，常州 GDP 为 11,158.70 亿元，增速 5.20%，三次产业结构不断优化，消费能级较强，是长三角区域住宿需求的重要支撑点；2025 年，绍兴 GDP 为 8,932.13 亿元，6.50%的增速展现出较强经济活力，第二、三产业协同推动消费市场扩容；2025 年，石家庄 GDP 为 8,651.70 亿元，增速 6.00%，第三产业增加值 5,671.90 亿元，占比超 65%，服务业发展支撑本地及周边住宿需求；2025 年，南昌 GDP 为 8,141.69 亿元，增速 5.50%，作为区域中心城市，承接周边消费辐射，住宿需求场景较为多元。

三线城市为泉州、泰州、廊坊、芜湖、宁德、镇江 6 家，2025 年，这类城市 GDP 规模整体低于高能级城市，依托特色产业与区域辐射，形成差异化增长格局，三次产业结构适配本地住宿需求。2025 年，泉州 GDP 为 13,778.34 亿元，增速 5.30%，第二产业增加值 6,957.71 亿元、第三产业增加值 6,548.35 亿元，产业实力较强，商务与文旅需求共同驱动住宿消费；2025 年，镇江 GDP 为 5,736.78 亿元，增速 5.40%，依托长三角协同发展，承接核心城市短途文旅与商务外溢需求；2025 年，泰州 GDP 为 7,255.27 亿元，增速 5.30%，产业特色鲜明，为酒店资产提供稳定的本地商务客源；2025 年，芜湖 GDP 为 5,402.69 亿元，增速 6.30%，依托新兴产业发展带动经济提速，同步拉动商务差旅需求；2025 年，廊坊 GDP

为 4,040.50 亿元，增速 5.80%，借助京津双城辐射，通勤商务与短途度假需求较为活跃；2025 年，宁德 GDP 为 4,251.72 亿元，7.5%的增速为统计城市中最高，其三次产业结构适配本地住宿需求，为资产收益提供多元化补充。

表：底层资产所在区域 2025 年国民生产总值情况

单位：亿元

序号	区域名称	城市能级	GDP	GDP 增速(%)	第一产业	第二产业	第三产业
1	广州市	一线	32,039.46	4.00	317.02	7,710.27	24,012.17
2	长沙市	新一线	15,737.82	4.00	491.75	5,504.83	9,741.24
3	武汉市	新一线	22,147.35	5.60	481.21	6,589.72	15,076.42
4	郑州市	新一线	15,244.50	5.40	189.90	5,576.80	9,477.80
5	合肥市	新一线	14,210.00	6.10	338.40	5,221.90	8,649.70
6	沈阳市	新一线	9,100.33	2.00	376.15	2,980.97	5,743.22
7	石家庄市	二线	8,651.70	6.00	573.60	2,406.20	5,671.90
8	福州市	二线	15,112.32	5.60	748.72	5,453.63	8,909.96
9	常州市	二线	11,158.70	5.20	183.60	5,154.40	5,820.70
10	无锡市	二线	16,773.94	5.10	142.48	7,870.47	8,760.99
11	南昌市	二线	8,141.69	5.50	261.68	3,381.13	4,498.88
12	绍兴市	二线	8,932.13	6.50	266.02	4,195.77	4,470.34
13	泉州市	三线	13,778.34	5.30	272.28	6,957.71	6,548.35
14	泰州市	三线	7,255.27	5.30	362.88	3,328.72	3,563.67
15	廊坊市	三线	4,040.50	5.80	217.30	1,322.30	2,500.90
16	芜湖市	三线	5,402.69	6.30	189.40	2,415.34	2,797.95
17	宁德市	三线	4,251.72	7.50	430.43	2,322.77	1,498.52
18	镇江市	三线	5,736.78	5.40	174.69	2,581.02	2,981.07

数据来源：Dealing Matrix

（2）区域财政实力情况

底层资产所在 18 个城市财政实力与能级梯度高度契合，为酒店资产的长期稳定运营提供了坚实的财政支撑。

2025 年，广州地方综合财力达 4,546.47 亿元，一般公共预算收入 2,183.00 亿元、支出 2,817.47 亿元，三项核心财政指标均居所有布局城市首位，直接带动商务会展、文旅消费等中高端住宿需求的刚性增长，成为酒店资产收益的核心锚点。

2025 年，长沙、武汉、郑州、合肥、沈阳地方综合财力普遍处于 1,300 亿-2,900 亿元区间，一般公共预算收支规模与区域发展能级相匹配。石家庄、福州、常州、无锡、南昌、绍兴地方综合财力集中在 1,000 亿-2,100 亿元区间，财政收支结构适配消费升级与需求外溢双重特征。泉州、泰州、廊坊、芜湖、宁德、镇江城市地方综合财力虽整体低于高能级城市，但依托特色产业财政扶持或城市群辐射红利，形成差异化住宿需求支撑。

表：底层资产所在 2025 年区域财政情况分析

序号	区域名称	地方综合财力（亿元）	一般公共预算收入（亿元）	一般公共预算支出（亿元）	城镇居民人均可支配收入（元）
1	广州市	4,546.47	2,183.00	2,817.47	86,069.00
2	长沙市	2,193.40	1,296.87	1,625.77	72,117.00
3	武汉市	2,934.59	1,743.06	2,520.61	67,248.00
4	郑州市	1,181.00	1,181.00	1,517.12	52,413.10
5	合肥市	1,373.40	977.30	1,558.60	65,568.00
6	沈阳市	1,797.83	794.23	1,031.93	58,297.00
7	石家庄市	1,097.12	727.50	1,248.40	52,559.00
8	福州市	1,679.66	750.55	1,038.57	63,435.00
9	常州市	1,259.97	715.50	832.80	77,763.00
10	无锡市	2,024.50	1,225.39	1,274.84	83,158.00
11	南昌市	1,336.52	537.77	914.44	59,609.00
12	绍兴市	1,513.65	603.45	812.13	87,605.00
13	泉州市	884.14	592.07	882.13	66,511.00
14	泰州市	1,023.10	475.49	686.40	65,053.00
15	廊坊市[12]	750.77	306.28	702.30	55,977.00
16	芜湖市	789.10	439.60	651.70	59,743.00
17	宁德市	332.58	271.45	458.40	48,730.00
18	镇江市	666.41	339.03	568.23	67,727.00[13]

数据来源：Dealing Matrix

[12] 廊坊市区域财政数据系 2024 年数据。
[13] 镇江市城镇居民人均可支配收入系 2024 年数据。

六、共用资产

（一）共用资产情况及共用资产未入池的情况

1、各商业不动产项目的主要共用设施设备等资产

根据工程顾问出具的《工程尽职调查报告》，各商业不动产项目的共用资产，主要包括消防泵房、室外总体（给水排水管网）、配电系统及消控室。

各商业不动产项目均由项目公司与资产转让方以资产收购方式取得，收购范围包括商务酒店的部分。项目公司对于该等共用资产享有共有权利，而非排他的所有权。因此，该等共用资产未纳入商业不动产项目底层资产的资产范围。

由于各商业不动产项目均为所在商业综合体项目的组成部分，上述共用资产，包括消防泵房、室外总体（给水排水管网）、配电系统及消控室。根据《民法典》第二百七十一条的规定，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。综上，根据《民法典》相关规定，由于该等共用资产均属于业主共有部分，项目公司可以使用，并且由物业管理公司统一管理，不影响项目公司作为业主方享有该等配套服务或对共用设施设备享有共有权利。

表:不动产项目主要涉及共用设备

序号	项目名称	共用设备的范围
1	锦江都城广州白云店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV配电系统、消控室
2	锦江都城郑州二七店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV配电系统、消控室
3	锦江都城长沙开福五一广场店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
4	锦江都城合肥政务中心店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
5	锦江都城武汉体育中心店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV配电系统、消控室
6	锦江都城武汉积玉桥店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
7	锦江都城合肥包河包公园店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室

序号	项目名称	共用设备的范围
8	锦江都城沈阳铁西店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV配电系统、消控室
9	锦江都城石家庄裕华店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV配电系统、消控室
10	锦江都城福州仓山店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
11	锦江都城福州台江店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
12	锦江都城常州新北店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV配电系统、消控室
13	锦江都城江阴澄江店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV配电系统、消控室
14	锦江都城南昌红谷滩店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV配电系统、消控室
15	锦江都城绍兴柯桥店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
16	锦江都城晋江梅岭店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、防排烟系统、消控室
17	锦江都城泰州海陵店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV配电系统、消控室
18	锦江都城廊坊广阳店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV配电系统、消控室
19	锦江都城芜湖镜湖店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV配电系统、消控室
20	锦江都城宁德蕉城店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV配电系统、消控室
21	锦江都城镇江润州店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV配电系统、消控室

2、特定项目的酒店大堂、餐厅、地下设备间等共有建筑

锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店共6个项目的地上大堂区域、餐厅（如适用）为共有建筑。前述共有建筑均属于商业不动产项目的资产范围。

锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城广州白云店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城廊坊广阳店共5个项目的地下设备间为共有建筑。前述共有建筑均属于商业不动产项目的资产范围。项目公司作为酒店专

有部分的不动产权人对前述共有建筑具有管理和使用的权利。

（二）对于主要共用设备的运营安排及分析

1、关于酒店项目专有专用设施设备

根据工程顾问在《工程尽职调查报告》中的确认，本次核查的商业不动产项目属于可以独立运营、单独管理的单体建筑，其专有专用设施设备（包括酒店运营所需的冷热水系统、酒店内消防系统、酒店内空调及供暖系统、通风系统、厨房排油烟系统、防排烟系统、应急照明系统、酒店内火灾报警系统、弱电智能化系统、电梯等）均由项目公司独立运营、管理和维护。

基于上述，管理人及法律顾问认为，项目公司对该等与酒店运营密切相关的设施设备、酒店专有专用区域内的公共空间改造、酒店专用设施维修维护以及酒店项目提标改造等方面具有决定权。

2、关于特定项目的共有建筑

锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店共4个项目的地上大堂区域、餐厅（如适用），及锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城广州白云店、锦江都城廊坊广阳店共4个项目的地下设备间而言，因项目公司为参与共有的专有部分的单一不动产权人，不存在其他参与共有的权利人，项目公司对该等区域实质上具有所有权，法律顾问认为，项目公司对该等区域与酒店运营密切相关的设施设备、酒店专有专用区域内的公共空间改造、酒店专用设施维修维护以及酒店项目提标改造等方面具有决定权。

就锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店的酒店大堂，及锦江都城武汉积玉桥店的地下设备间而言，该等酒店大堂、地下设备间均存在明确的规划用途，法律顾问认为，项目公司有权基于共有关系，合法、持续使用该区域按照酒店大堂和地下设备间的规划用途使用，由于该等设施均为酒店专用的设施，项目公司对该等区域按照规划用途使用及与该等规划用途相关的改造、维修维护方面具有决定权。

3、关于共用设施设备

根据工程顾问在《工程尽职调查报告》中的确认，由于不动产项目位于所在综合体项目的组成部分，各项目存在共用设施设备。

就消防泵房、室外给排水管网、10kV 共用配电系统、消控室等设施，该等设施属于服务于整个地块和综合体项目的基础设施，不属于酒店运营管理中直接面向客户的设施设备。酒店对上述设施的核心需求为稳定运行、权责划分明确、成本可控，该等需求均可通过《物业管理服务协议》明确物业服务企业的运维、值守、应急处置等刚性义务全面实现，酒店项目公司通过行使业主权利即可保障该等所需的设施服务能力。

该等共用设施设备由物业管理公司统一管理。就该等根据项目公司与各商业不动产项目的物业管理公司签署的《物业服务合同》，项目公司已就共用设施设备的后续安排作出明确约定，具体包括：

（1）物业管理公司收取的物业服务费用用于支付公共部位、公用设施的日常运行、维护费；共用部位、共用设施及公众责任险费用；

（2）项目公司负责项目公司区域范围内的设施、设备的日常运行、维护和大、中修及更新改造；物业管理公司负责商业广场内、项目公司区域外的公共设施、共用设备的日常养护、运行服务，提供公共秩序维护、环境绿化养护服务。

基于上述，项目公司已对共用设备设施的管理责任、费用承担进行了明确的安排。

（三）风险缓释措施

为进一步缓释项目共用设备对于后续不动产项目稳定运营的影响，原始权益人承诺，负责协调和采取有效措施，确保未纳入资产范围内的资产不影响不动产项目稳定运营；若因与不动产项目未入池资产（包括共用设施设备资产）持有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由原始权益人负责解决和承担。

第四章 不动产项目资产现金流情况

一、不动产资产现金流真实性

不动产资产现金流稳定性和分散度情况请详见“第二章不动产项目公司情况”之“三、项目公司的经营模式”。

二、不动产资产现金流预测情况

基金管理人编制了 2026 年 12 月 31 日及 2027 年 12 月 31 日的预测合并资产负债表，2026 年度及 2027 年度的预测合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额测算表以及可供分配金额测算报告附注。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对该可供分配金额测算报告进行了审核并出具了可供分配金额测算报告之审核报告。

投资者认购本基金时，应认真阅读《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金可供分配金额测算报告之审核报告》全文。可供分配金额测算报告在预测的假设前提与限制条件下编制，所依据的各种假设具有不确定性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。若前述预测假设与限制条件发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

（一）预测报表

1、预测合并资产负债表

表：预测合并资产负债表

单位：人民币元

资产	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
流动资产：		
货币资金	217,165,133.70	216,840,124.88
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,178,545.00	4,848,024.15
应收款项融资		
预付款项	842,375.46	842,375.46

资产	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
其他应收款	51,037,401.82	51,037,401.82
存货	1,606,042.31	1,606,042.31
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,098,899.36	
流动资产合计	**277,928,397.65**	**275,173,968.62**
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,562,170,176.96	1,493,096,247.04
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	64,692.85	32,257.81
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,582,786.62	2,582,786.62
其他非流动资产	38,380,515.30	36,639,610.96
非流动资产合计	**1,603,198,171.73**	**1,532,350,902.43**
资产总计	**1,881,126,569.38**	**1,807,524,871.05**

表：预测合并资产负债表（续）

单位：人民币元

负债和所有者权益	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	44,805,494.17	45,445,298.25
预收款项		
合同负债	2,829,612.72	2,656,150.69
应付职工薪酬		
应交税费	2,894,520.58	3,156,256.49
其他应付款	134,009,345.65	134,009,345.65
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	70,256.37	70,256.37
其他流动负债	131,939.41	122,120.80
流动负债合计	**184,741,168.90**	**185,459,428.25**
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	35,659.81	35,659.81
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	3,199,000.00	3,199,000.00
非流动负债合计	**3,234,659.81**	**3,234,659.81**
负债合计	**187,975,828.71**	**188,694,088.06**
所有者权益：		

负债和所有者权益	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
实收基金	1,700,272,437.03	1,700,272,437.03
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	75,369,130.32	75,369,130.32
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-82,490,826.68	-156,810,784.36
所有者权益合计	**1,693,150,740.67**	**1,618,830,782.99**
负债和所有者权益总计	**1,881,126,569.38**	**1,807,524,871.05**

2、预测合并利润表

表：预测合并利润表

单位：人民币元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
一、营业总收入	**196,739,494.73**	**210,155,125.69**
其中:营业收入	196,739,494.73	210,155,125.69
二、营业总成本	**203,861,191.09**	**206,860,222.81**
其中:营业成本	185,088,500.13	188,091,575.98
其中:折旧摊销	90,554,602.37	89,807,521.41
税金及附加	14,228,063.11	14,231,876.76
管理费用	378,255.73	381,153.51
基金管理人报酬及托管费	3,566,372.12	3,555,616.56
基金其他费用	600,000.00	600,000.00
三、利润总额	**-7,121,696.36**	**3,294,902.88**
减:所得税费用		
四、净利润	**-7,121,696.36**	**3,294,902.88**

3、预测合并现金流量表

表：预测合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	208,099,368.46	222,911,673.44
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计	**208,099,368.46**	**222,911,673.44**
购买商品、接受劳务支付的现金	100,818,396.99	104,169,369.58
支付给职工及为职工支付的现金	166,884.19	
支付的各项税费	16,234,116.75	16,226,138.03
支付其他与经营活动有关的现金	4,567,323.19	4,559,639.28
经营活动现金流出小计	**121,786,721.12**	**124,955,146.89**
经营活动产生的现金流量净额	**86,312,647.34**	**97,956,526.55**
二、投资活动产生的现金流量		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	7,646,540.64	20,666,674.81
收购商业不动产项目公司支付的现金净额	1,698,272,437.03	
投资活动现金流出小计	**1,705,918,977.67**	**20,666,674.81**
投资活动使用的现金流量净额	**-1,705,918,977.67**	**-20,666,674.81**
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	1,700,272,437.03	
筹资活动现金流入小计	**1,700,272,437.03**	
向基金份额持有人分配支付的现金		77,614,860.56
支付募集资金相关的发行费用		
偿还借款本金支付的现金		
筹资活动现金流出小计		**77,614,860.56**
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	**1,700,272,437.03**	**-77,614,860.56**
四、现金及现金等价物净增加额	**80,666,106.70**	**-325,008.82**
加:年初现金及现金等价物余额	136,499,027.00	217,165,133.70

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
五、年末现金及现金等价物余额	**217,165,133.70**	**216,840,124.88**

4、可供分配金额测算表

本基金预测期内可供分配金额测算表如下：

表：可供分配金额测算表

单位：人民币元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
一、合并净利润	**-7,121,696.36**	**3,294,902.88**
二、将合并净利润调整为税息折旧摊销前利润		
折旧和摊销	90,554,602.37	89,807,521.41
所得税费用		
息税折旧摊销前利润	83,432,906.01	93,102,424.29
三、其他调整		
商业不动产基金发行份额募集的资金	1,700,272,437.03	
收购商业不动产项目公司股权所支付的现金净额	-1,698,272,437.03	
支付募集资金相关的发行费用		
偿还借款本金支付的现金		
应收及应付项目的变动	-477,461.92	1,048,780.21
支付的利息和所得税费用		
资本性支出	-7,646,540.64	-20,666,674.81
年初现金余额	2,305,957.11	
未来合理的相关支出预留	-2,000,000.00	
四、本年可供分配金额	**77,614,860.56**	**73,484,529.69**
五、预测现金流分派率（年化）	**4.56%**	**4.32%**

基于本次基金模拟发售规模为人民币 17.00 亿元（实际发售规模根据发售结果最终确定），2026 年及 2027 年可供分配现金预测值分别为人民币 77,614,860.56 元和 73,484,529.69 元，年化现金流分派率预测值分别为 4.56%和 4.32%。

（二）基金可供分配金额测算的假设

1、可供分配金额测算的基本假设

（1）本基金及本基金所投资的商业不动产项目经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境在预测期间内不会出现可能对本基金运营造成重大不利影响的任何重大事项或变化；

（2）本基金的运营及项目公司的商业不动产项目不会因任何不可抗力事件或无法预料的因素或非本基金管理人所能控制的任何无法预料的原因（包括但不限于发生天灾、劳务纠纷、重大诉讼及仲裁）而受到严重影响。同时，项目公司的商业不动产项目的实际使用状况不会出现重大不利情况等；

（3）本基金及项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化；

（4）本基金及项目公司在预测期所涉及的税收政策无重大变化，资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税；

（5）本基金及项目公司所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化；

（6）本基金及项目公司的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷等的重大影响；

（7）本基金及项目公司的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响；

（8）现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化；

（9）预测期内本基金管理人董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在预测期内保持关键管理人员的稳定性；

（10）未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品的影响。

2、可供分配金额测算的特定假设

（1）基金发行份额募集的资金及购买项目公司情况

本基金为契约型封闭式，设定存续期为 25 年，本基金的基金份额首次发售分别为战略配售、网下配售、公众投资者认购等活动，拟募集资金约为人民币 17.00 亿元。本基金拟在成立后在上海证券交易所上市交易。本基金的基金管理人为华安基金，基金托管人为中信银行。本可供分配金额测算报告中，上述募集

资金在可供分配金额测算表中列示为其他调整项，并在预测合并现金流量表中列示为发行基金份额收到的现金。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司于 2026 年 4 月 20 日出具的商业不动产项目评估报告，于 2025 年 12 月 31 日商业不动产项目的市场价值为人民币 16.84 亿元。

假定本基金于 2026 年 1 月 1 日成立，募集资金总计人民币 17.00 亿元，假设募集资金总额为截至评估基准日的“不动产项目总体评估值+项目公司（总资产-固定资产-在建工程-使用权资产-其他非流动资产）-项目公司（总负债-长期应付款）+需预留的相关税费”。

（2）购买标的商业不动产项目

根据《基金指引》要求及本基金向战略投资者定向配售安排，原始权益人将认购本基金发行的一定份额。假设原始权益人合计持有的本基金份额将不会构成其在本基金层面的控制，并且本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主动履行其运营管理商业不动产项目的职责，包括对运营管理机构的履职情况的监督和考核，从而原始权益人或其关联方提供的运营管理服务也无法构成其在项目公司层面的控制。在上述假设均可满足的前提下，本基金通过专项计划收购 SPV 的股权从而间接取得项目公司股权的交易将构成非同一控制下的并购交易。

本基金选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本基金比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本基金基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

本基金判断购买商业不动产不构成业务合并，作为取得一组资产购买交易进行确认和计量。可供分配金额测算报告以此作为假设编制。

（3）本基金购买商业不动产项目的对价

本不动产基金拟募集资金规模为 170,027.24 万元，其中购买不动产项目所支付的现金为 169,827.24 万元。

购买商业不动产项目所支付的现金=不动产项目总体评估值+项目公司（总资产-固定资产-在建工程-使用权资产-其他非流动资产）-项目公司（总负债-长期应付款）。

（4）可供分配金额测算表相关假设

可供分配金额测算报告是根据《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》的要求，在预测合并净利润基础上进行有关调整后，计算得出可供分配金额。在测算预测期间内可供分配金额的过程中，先将预测的合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

3、可供分配金额测算的具体假设

（1）货币资金

预测期末货币资金包括项目公司原有的货币资金余额、发行基金份额收到的现金、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额、经营活动产生的现金流量净额以及向基金份额持有人进行收益分配产生的现金变动等。

表：货币资金明细表

项目	2026.12.31 预测数	2027.12.31 预测数
货币资金	217,165,133.70	216,840,124.88

（2）应收账款、应付账款、应交税费、合同负债、其他流动负债

预测期内每年年末应收账款、应付账款、应交税费、合同负债余额是基于年初余额加上各应收应付项目的变动数进行调整。

（3）其他应收款、其他应付款

假设基金预测期内其他应收款、其他应付款的保证金、周转金及相关往来款等不发生变化。

（4）存货

存货为原材料、库存商品（主要为低值易耗品）假设不发生变化。

（5）其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣进项税，预测期内每年年末其他流动资产余额为年初余额加上当年销售、采购金额对应的销项及进项税额之差。

（6）固定资产、使用权资产、在建工程、其他非流动资产

预测期内固定资产期末余额为年初固定资产余额加上购买日可辨认净资产公允价值高于账面价值的部分全部分摊至商业不动产项目公司的固定资产金额及每年的资本支出金额，并扣除每年计算的折旧金额后得出年末余额。

假设 2025 年末的在建工程于 2026 年初完工。预测期间内的资本支出相关的工程于当年完工并结转固定资产，按照结转固定资产类别的折旧率进行摊销，预测期各期末在建工程无余额。

使用权资产及其他非流动资产按照原资产的期末余额扣除预测期内每年的折旧、摊销金额得出期末余额。

（7）长期应付款

假设预测期间股东借款不发生变化。

（8）营业收入

商业不动产项目收入构成为客房收入、餐饮收入及其他收入，其中客房收入占比约为 97%，餐饮及其他收入占比约为 3%。结合经营情况、历史经营指标、发展趋势、宏观经济状况及行业发展情况，对未来收益预测等资料进行分析，确定预测期内各年度之运营收入。

预测期内营业收入明细预测数据如下：

表：营业收入明细表

营业收入	2026年度预测数	2027年度预测数
客房	190,857,949.59	203,889,780.39
餐饮及其他	5,881,545.14	6,265,345.30

1）客房收入

①客房单价及增长率

酒店客源构成复杂，一般有国内外旅游散客、国内外商务旅客、大型会议会展客户、国内外旅行团、航空机组人员等，不同客源会通过不同渠道订房。从客源订房渠道来看，入住客人订房主要通过三个渠道，分别为会员系统预订（旅游散客、商旅客等）、协议及大客户预订（会议会展客户、旅行团客户、机组人员客户）、OTA 线上渠道预订（旅游散客、商旅客等），一般不同客源对应的价格有所不同，而酒店平均客房单价为包含上述各类客源渠道平均后的价格水平，能够反映酒店经营的综合客房单价水平。

根据分析客房报价处于可比实例客房报价之间，且高于2025年平均客房单价，故采用2025年平均客房单价作为评估基准日客房单价。

结合各门店的运营阶段、市场情况及运营团队未来经营计划预测，预测期内设置客房单价增长率如下：

表：客房单价增长率表

项目名称	2026年度预测数	2027年度预测数
锦江都城广州白云店	4.00%	4.00%
锦江都城郑州二七店	0.00%	4.00%
锦江都城长沙开福五一广场店	3.50%	3.50%
锦江都城合肥政务中心店	0.00%	0.00%
锦江都城武汉体育中心店	3.00%	3.00%
锦江都城武汉积玉桥店	4.00%	3.50%
锦江都城合肥包河包公园店	0.00%	0.00%
锦江都城沈阳铁西店	3.50%	3.50%
锦江都城石家庄裕华店	3.50%	3.00%
锦江都城福州仓山店	2.50%	2.50%
锦江都城福州台江店	4.50%	4.50%
锦江都城常州新北店	4.50%	4.00%
锦江都城江阴澄江店	0.00%	0.00%
锦江都城南昌红谷滩店	0.00%	0.00%
锦江都城绍兴柯桥店	0.00%	0.00%
锦江都城晋江梅岭店	4.00%	3.00%
锦江都城泰州海陵店	0.00%	0.00%
锦江都城廊坊广阳店	0.00%	4.00%
锦江都城芜湖镜湖店	0.00%	0.00%
锦江都城宁德蕉城店	0.00%	0.00%
锦江都城镇江润州店	0.00%	3.50%

②入住率

根据市场调研及运营团队访谈，中端及中高端酒店基础房型房间数量在总房间数量中的占比较高，经营稳定的中端及中高端酒店入住率可达75%~85%之间，各门店2015年至2025年度（剔除2020-2022年）各门店平均入住率为57%~84%，2015年至2025年度各门店平均入住率最高为68%~97%。

各门店运营阶段、市场情况、未来经营计划及运营团队预测，预测期内设置入住率如下：

表：入住率表

项目名称	2026 年度预测数	2027 年度预测数
锦江都城广州白云店	79.00%	80.00%
锦江都城郑州二七店	70.00%	70.00%
锦江都城长沙开福五一广场店	70.00%	70.00%
锦江都城合肥政务中心店	69.00%	70.00%
锦江都城武汉体育中心店	70.00%	70.00%
锦江都城武汉积玉桥店	70.00%	70.00%
锦江都城合肥包河包公园店	53.00%	57.00%
锦江都城沈阳铁西店	70.00%	70.00%
锦江都城石家庄裕华店	81.00%	81.00%
锦江都城福州仓山店	69.00%	70.00%
锦江都城福州台江店	65.00%	70.00%
锦江都城常州新北店	65.00%	70.00%
锦江都城江阴澄江店	57.00%	60.00%
锦江都城南昌红谷滩店	55.00%	60.00%
锦江都城绍兴柯桥店	52.00%	57.00%
锦江都城晋江梅岭店	78.00%	75.00%
锦江都城泰州海陵店	70.00%	70.00%
锦江都城廊坊广阳店	70.00%	70.00%
锦江都城芜湖镜湖店	67.00%	70.00%
锦江都城宁德蕉城店	65.00%	68.00%
锦江都城镇江润州店	58.00%	65.00%

年客房收入=总客房数×客房单价×当年入住率×当年天数

2）客房收入占比及餐饮与其他收入

根据调研及运营团队访谈，各门店以提供客房为主要经营模式，各酒店均配备 1 间餐厅提供早餐及部分会务活动餐饮，其他收入主要包括商品销售及会议服务收入等。

根据历史三年收入占比情况分析，客房收入作为主要的收入构成，平均收入占比为 97%；各项目历史三年平均客房收入占比在 92%~99%之间不等，参考各

项目 2022 至 2025 年平均客房收入占比情况(剔除部分项目受公共卫生事件影响较大年份)，按照 95%~99%进行计算，整体平均为 97%。

即：餐饮及其他收入 = 客房收入 / 客房收入占比 x 餐饮及其他收入占比

综上分析，总运营收入 = 客房收入 + 餐饮及其它收入

（9）营业成本

营业成本主要包括运营管理费、餐饮及商品销售成本、维修及保养成本、清洁及物料成本、能源费、宣传推广费、折旧及摊销、物业费、其它成本等。

预测期内营业成本的明细如下：

表：营业成本明细表

单位：元

营业成本	2026 年度预测数	2027 年度预测数
运营管理费	47,217,478.73	50,437,230.17
餐厅及商品销售成本	8,883,674.93	8,972,511.68
维修及保养成本	2,046,090.75	2,066,551.65
清洁及物料费成本	13,088,661.98	13,219,548.60
能源费	14,198,183.90	14,340,165.74
宣传推广费	983,697.47	1,050,775.63
其他成本	1,538,720.00	1,554,107.20
折旧及摊销	90,554,602.370	89,807,521.41
物业费	6,577,390.00	6,643,163.90

1）运营管理费

运营管理费包含了运营管理统筹机构收取的基础管理费及运营管理实施机构收取的基础管理费。

运营管理统筹机构对酒店项目收取的基础管理费主要涵盖以下成本：运营管理统筹机构为服务运营管理委托事项及运营管理协助事项而产生的人员成本及与前述人员有关的行政费用、第三方费用、相关税费。按照各年度营业总收入的 1%进行测算。

运营管理实施机构收取的基础管理费由以下三部分费用组成：

基础管理费=人员服务费+基本服务费 A+基本服务费 B

人员服务费包括运营管理实施机构所承担的所有酒店人员费用。按照各年度营业总收入的20%进行测算。

基本服务费 A 主要包括运营管理实施机构为所有酒店项目提供酒店品牌和酒店运营管理系统所产生的品牌许可费用和系统服务费用。按照各年度营业总收入的1%进行测算。

基本服务费B主要包括运营管理实施机构为商业不动产基金提供信息披露、报表编制、投资者关系等相关业务服务而产生的费用。按照各年度营业总收入的2%进行测算。

2）餐饮及商品销售成本

餐饮及商品销售成本主要包含餐厅经营所需日常原材料及耗材采购成本及销售商品采购成本。根据历史成本情况及未来成本预测，餐饮及商品销售成本首年按照运营收入的3%-7.5%进行测算，2027年起每年递增1%。

3）维修及保养成本

维修及保养成本主要为日常维修及保养所需支出，根据历史成本情况及未来成本预测，维修保养成本首年按照运营收入的1%进行测算，2027年起每年递增1%。

4）清洁及物料成本

清洁及物料成本主要为客房日常清洁所需物料布草支出，根据历史成本情况及未来成本预测，清洁及物料成本首年按照运营收入的4.5%-10%进行测算，2027年起每年递增1%。

5）能源费

根据历史成本情况及未来成本预测，能源费首年按照运营收入的4%-15.5%进行测算，2027年起每年递增1%。

6）宣传推广费

根据历史成本情况及未来成本预测，预测期内宣传推广费按照运营收入的0.5%进行测算。

7）其他成本

除上述各项成本以外日常运营仍有部分小额成本开支，主要为邮电通讯费及其他零星开支等。根据历史成本情况及未来成本预测，2026年其他成本按照154万元/年进行测算，2027年起每年递增1%。

8）折旧及摊销

折旧及摊销是基于购买日购买商业不动产项目所支付的对价高于可辨认净资产及长期应付款账面价值之和的金额分摊至商业不动产项目的增值资产，按照2025 年 12 月 31 日增值资产的剩余使用年限计算预测期内的折旧金额，折旧费用考虑了预测期内的资本性支出所产生的折旧费用。假设原资产的预计使用寿命、预计净残值率及摊销期限保持不变。

9）物业费

物业成本主要包括大物业管理费、停车费及其他，2026 年物业费按照 658 万元/年进行测算，2027 年起每年递增 1%。

（10）税金及附加

税金及附加主要包括房产税、城镇土地使用税、增值税及附加等。预测期内税金及附加的明细如下：

表：税金及附加明细表

税金及附加	2026 年度预测数	2027 年度预测数
房产税	10,629,855.10	10,629,855.10
城镇土地使用税	361,085.90	361,085.90
其他增值税附加	393,478.99	420,310.25
专项计划利息收入增值税及附加	2,843,643.12	2,820,625.51

（11）管理费用、基金管理人报酬及托管费

管理费用为购买的保险费，保险费包含营业中断险、财产一切险、公众责任险、营业中断险及机器损坏险。预测期间内保险费用参考历史期间实缴保险金额进行预测。

预测期内管理费用、基金管理人报酬及托管费明细如下：

表：管理费用、基金管理人报酬及托管费明细表

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
保险费	378,255.73	381,153.51
基金管理人报酬及托管费	3,566,372.12	3,555,616.56
基金其他费用	600,000.00	600,000.00

1）保险费

表：保险费明细表

险种	保险费率	基数
财产一切险	0.0168%	评估总价
公众责任险	1,660 元/个项目	——
营业中断险	0.0216%	营业收入
机器损坏险	900 元/个项目	——

2）基金管理人报酬及托管费

本基金的基金管理及托管费用主要包括资产支持专项计划和公募基金的管理费用以及托管费用，预测期间该类支出每年均按照基金规模的一定比例进行确定，并且假定于预测期内比例保持不变。2026 年度，资产支持专项计划管理费、公募基金管理费、托管费合计为基金募集资金规模的 0.21%；2027 年度，资产支持专项计划管理费、公募基金管理费、托管费合计为期初基金合并净资产的 0.21%。

3）基金其他费用

基金其他费用包含基金及专项计划层面的审计、评估、信息披露费等费用。根据基金管理人及项目公司预测，基金其他费用在 2026 年度及 2027 年度分别为 60 万元。

（12）所得税费用

根据《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税[2008]1 号）规定，对本基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。因此，本基金对取得的收益暂不征收企业所得税。专项计划和公募基金不属于当前税收法规框架下的独立纳税主体，无需履行企业所得税的纳税申报业务。

项目公司的应税所得是根据商业不动产获得的收入与其他应税所得合并后，扣除包括运营委托管理费用等在内的成本费用计算得出的。根据企业所得税及相关法律法规，项目公司的应税所得应按 25%的税率缴纳企业所得税。根据《企业所得税法实施条例》第三十八条规定，企业在生产经营活动中发生的下列利息支出，准予扣除：非金融企业向非金融企业借款的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分。此外，项目公司在计算应纳税所得税时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超

过 2:1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

预计 SPV 及项目公司间的反向吸并将在基金发行后 3 个月内完成，并完成股东借款债股结构的搭建。在此期间内，项目公司及 SPV 公司于预测期内项目公司账面现有的股东借款所产生的利息可进行税前抵扣。股东借款债股结构搭建完成后预测期内项目公司所得税费用为零。

（13）资本性支出

资本性支出主要包括客房翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。

客房翻新支出部分本次测算参考客房翻新改造计划按照收入的一定比例进行计算，其中 2026 年度为运营收入的 1%，2027 年为运营收入的 6.5%。

主体工程及设备设施大修、更换及升级调整部分参考《工程尽职调查报告》本预测期内合计 1,034.79 万元（不含增值税）。

（14）应收应付项目的变动

项目公司的营运资本科目主要为应收账款、应付账款等项目。结合历史运营情况和假设成立日的期初余额，预测期内预计相关应收和应付项目调整金额如下：

表：预计相关应收和应付项目调整金额表

报表项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
应收账款项目的变动	-997,792.44	330,520.85
应付账款项目的变动	9,391.88	639,804.08
预收款项、合同负债项目的变动	523,655.61	-173,462.03
应付职工薪酬的变动	-166,884.19	
其他流动负债项目的变动	29,640.88	-9,818.61
应交税费项目的变动	124,526.34	261,735.91

1）应收账款项目的变动

应收账款为项目公司在运营过程中形成的应收客房收入等，根据历史周转率预测。

2）应付账款项目的变动

应付账款为项目公司在运营过程中形成的应付采购款等，根据历史周转率预测。

3）预收款项、合同负债项目的变动

预收账款、合同负债主要为预收的客房收入、租金等，均根据历史周转率预测。

4）应付职工薪酬的变动

项目公司在运营过程中形成的应付职工薪酬，预计 2026 年 12 月 31 日前支付完成且预测其不再发生。

5）其他流动负债项目的变动

其他流动负债为正常经营产生的合同负债对应的待转销项税额。

6）应交税费的变动

应交税费主要包括房产税、土地使用税、增值税、企业所得税等，根据历史周转率预测。本基金拟按计划使用账面留存的期初现金支付预测期期初的应交所得税及个人所得税。

（15）未来合理的相关支出预留

基金未来合理的相关支出为预留的不可预见费等。

（16）年初现金余额

预测期内，项目公司在预测期期初持有的货币资金，其中属于合同负债的部分参与基金分配。

（17）销售商品、提供劳务收到的现金

销售商品、提供劳务收到的现金以项目公司预测期的营业收入为基础，并对预测期应收账款的变动进行调整后予以确定。

（18）购买商品、接受劳务支付的现金

购买商品、接受劳务支付的现金包含以项目公司预测期内支付营业成本中的运营管理费、餐饮及商品销售成本、维修及保养成本、清洁及物料成本、能源费、宣传推广费、物业费、其它成本等，以项目公司预测期的成本费用为基础，并对预测期应付款项的变动进行调整后予以确定，其中预测期应付款项余额根据历史周转率预测。

（19）支付给职工及为职工支付的现金

假设 2025 年末的职工薪酬在 2026 年度支付。

（20）支付的各项税费

支付的各项税费是假设商业不动产项目预测期需要支付的各项税费，以项目公司预测期的税金及附加、项目公司的增值税、专项计划当期简易征收方式计算的应缴纳的增值税、当期所得税等税费为基础予以确定。

（21）支付其他与经营活动有关的现金

支付其他与经营活动有关的现金包含预测期内需要支付的保险费、基金管理人报酬及托管费和基金其他费用等。假定保险费、基金管理人报酬、基金其他费用均于费用发生当期支付。

（22）购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金

购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金为项目公司预测的资本性支出。

（23）发行基金份额收到的现金、购买商业不动产项目所支付的现金

发行基金份额收到的现金、购买商业不动产项目所支付的现金的相关假设详见本报告“第四章 不动产项目现金流情况”之“二、不动产资产现金流预测情况”之“（二）基金可供分配金额测算的假设”之“2、可供分配金额测算的特定假设”

（24）向基金份额持有人分配支付的现金

假设本基金按照预测可供分配金额的100%向投资者分配股利，假设基金成立的当年不进行分配，当年的可供分配金额于次年进行支付。

（三）评估报告和可供分配金额测算报告对不动产项目现金流预测结果的差异情况

评估报告和可供分配现金流报告的现金流情况对比如下:

表：评估报告和可供分配金额测算报告的现金流情况对比

单位：万元

项目	2026年度预测数		2027年度预测数	
报告名称	评估报告	可供分配金额测算报告	评估报告	可供分配金额测算报告
营业收入	19,673.95	19,673.95	21,015.51	21,015.51
息税折旧摊销前利润（扣除不含税的资本性支出）	8,892.87	7,641.77	8,715.48	7,414.22

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
息税折旧摊销前利润（扣除不含税的资本性支出）差异	-14.07%	-14.93%

由于评估报告与可供分配金额测算的口径不同，无法直接从最终的可供分配现金流进行比较，因此选取息税折旧摊销前利润（扣除不含税的资本性支出）进行同口径比较，差异大于 5%，主要原因包括：

1、支付给运营管理统筹机构的基础管理费：根据《运营管理服务协议》约定，运营管理统筹机构按照不动产项目营业总收入的 1%收取基础管理费，主要涵盖为服务运营管理委托事项及运营管理协助事项而产生的人员成本及与人员有关的行政费用、第三方费用、相关税费。该部分费用未在估值中考虑，仅在供分配金额测算中考虑。该差异金额 2026 年为 196.74 万元，2027 年为 210.16 万元。

2、支付给运营管理实施机构的基本服务费 B：所有酒店项目的营业总收入之和×2%，2026 年为 393.48 万元，2027 年为 420.31 万元，未在估值中考虑，仅在可供分配金额测算中考虑。

3、基金管理费、专项计划管理费、基金托管费，2026 年为 356.64 万元、2027 年为 355.56 万元。未在估值中考虑，仅在可供分配金额测算中考虑。

4、基金其他费用，2026 年、2027 年均为 60.00 万元。未在估值中考虑，仅在可供分配金额测算中考虑。

5、专项计划利息收入增值税及附加，2026 年为 284.36 万元、2027 年为 282.06 万元。未在估值中考虑，仅在可供分配金额测算中考虑。

6、账期差异，其余差异为估值中对每年收入考虑 2%的账期影响，可供分配金额测算未在息税折旧摊销前利润中考虑账期影响，而是在应收应付变动中按历史平均应收账款周转率考虑上述影响。

（四）敏感性分析

可供分配金额测算审核报告中的可供分配金额测算基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，可供分配金额测算审核报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金投资人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本（付现成本，不包含折旧摊销，下同）关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

预测期内，营业收入和营业成本的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下：

表：2026 年度敏感性分析结果

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动（%）
营业收入	上升 5%	77,614,860.56	87,451,835.30	12.67
营业收入	下降 5%	77,614,860.56	67,777,885.82	-12.67
付现成本	上升 5%	77,614,860.56	73,312,247.23	-5.54
付现成本	下降 5%	77,614,860.56	81,917,473.88	5.54

表：2027 年度敏感性分析结果

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动（%）
营业收入	上升 5%	73,484,529.69	83,971,628.33	14.27
营业收入	下降 5%	73,484,529.69	62,997,431.06	-14.27
付现成本	上升 5%	73,484,529.69	67,578,983.14	-8.04
付现成本	下降 5%	73,484,529.69	79,390,076.24	8.04

（五）分派率

基于本次基金模拟发售规模为人民币 17.00 亿元（实际发售规模根据发售结果最终确定），2026 年及 2027 年可供分配现金预测值分别为人民币 77,614,860.56 元和 73,484,529.69 元，年化现金流分派率预测值分别为 4.56%和 4.32%。

根据公开披露信息，截至评估基准日，10 年期国债收益率为 1.85%。

三、重要现金流提供方情况

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》第 78 条的要求，重要现金流提供方是指是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，不动产项目中任一资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过该资产同一时期现金流总额的 10%的现金流提供方。

本项目不适用。2025 年度，本项目无终端客户及其关联方提供的现金流（营业收入口径）超过该客户所在资产当年营业收入的 10%，即本项目无重要现金流提供方。

第五章 对业务参与人的尽职调查

一、对原始权益人的尽职调查

（一）原始权益人基本情况

1、基本信息

截至本报告出具之日，锦江资管基本情况如下：

表：锦江资管基本情况

公司名称	上海锦江资产管理有限公司
法定代表人	张羽翀
设立日期	2015 年 2 月 12 日
营业期限	2015 年 2 月 12 日至无固定期限
注册资本	100,000 万元
注册地址	上海市奉贤区百秀路 399 号 2207 室
统一社会信用代码	91310000324577295L
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
所属行业	商务服务业
公司经营范围	投资管理，实业投资，投资咨询，企业营销策划，物业管理，房地产咨询，资产管理，仓储服务（除危险品）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2、设立、存续和历史沿革

（1）公司的设立

上海锦江资产管理有限公司前身为上海锦江资本管理有限公司（以下简称“锦江资本”），成立于 2015 年 2 月 12 日，注册资本 100,000 万元，由锦江国际（集团）有限公司（以下简称“锦江国际集团”）以货币方式出资设立。据此，上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局于 2015 年 2 月 12 日向锦江资本核发了《准予设立/开业登记通知书》及《营业执照》（注册号：310141000130743），公司类型为一人有限责任公司（法人独资），经营范围为：投资管理，实业投资，投资咨询，企业营销策划，物业管理，房地产咨询，资产管理，仓储服务（除危险品）。

（2）2015 年 11 月变更营业执照

2015 年 11 月 17 日，根据工商总局等六部门《关于贯彻落实<国务院办公厅

关于加快推进“三证合一”登记制度改革的意见>的通知》（工商企注字[2015]121号）要求，上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局准予锦江资本换发营业执照（统一社会信用代码：91310000324577295L）。

（3）2019 年 11 月变更公司名称

2019 年 11 月 11 日，公司名称由“上海锦江资本管理有限公司”变更为“上海锦江资产管理有限公司”，并于中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局完成了变更登记，同步提交章程修正案备案。

（4）2023 年 2 月变更住所、变更法定代表人

根据《公司法》及公司章程有关规定，股东决定将公司住所由“中国（上海）自由贸易试验区美盛路 168 号北楼底层 N104 部位”变更为“上海市奉贤区海湾镇五四公路 4399 号 78 幢”；撤销原董事会，免去马名驹董事、董事长职务，免去朱虔、张羽翀董事职务；撤销原监事会，免去王国兴监事、监事会主席职务，免去徐铮监事职务；委派张羽翀为公司执行董事，委派徐铮为公司监事；公司法定代表人由马名驹变更为张羽翀。

2023 年 2 月 2 日，上海市奉贤区市场监督管理局准予上述事项变更。

（5）2023 年 10 月公司监事备案

2023 年 10 月 17 日，锦江资管就监事变更事项向上海市奉贤区市场监督管理局完成登记备案，将公司监事由徐铮变更为徐峥。

（6）2025 年 4 月变更住所

2025 年 4 月 25 日，公司住所由“上海市奉贤区海湾镇五四公路 4399 号 78 幢”变更为“上海市奉贤区百秀路 399 号 2207 室”，并于上海市奉贤区市场监督管理局完成变更登记，同时同步提交章程修正案备案。

（7）2025 年 11 月公司监事人员备案、章程（含修正案）备案

2025 年 11 月 26 日，锦江资管向上海市奉贤区市场监督管理局完成相关事项登记备案，具体为明确公司不设监事，免去徐铮公司监事职务；审议通过公司新章程并完成章程备案。

3、股权结构、控股股东和实际控制人、股权受限情况（如有）

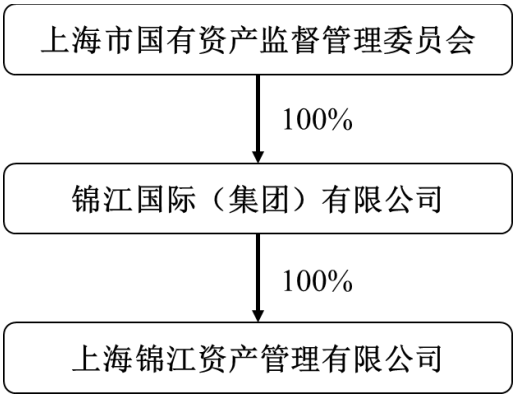
（1）公司股权结构

截至本报告出具之日，根据工商登记信息，经原始权益人确认，锦江国际（集团）有限公司直接持有锦江资管 100%的股权，为锦江资管的控股股东，锦江资

管的实际控制人为上海市国资委。

原始权益人股权结构图如下[14]：

图：锦江资管股权结构



（2）公司控股股东情况

1）基本情况

表：锦江资管控股股东主要信息

公司名称	锦江国际（集团）有限公司
法定代表人	张晓强
设立日期	1991 年 4 月 13 日
营业期限	1991 年 4 月 13 日至无固定期限
注册资本	200,000 万元
注册地址	上海市延安东路 100 号 23 楼
统一社会信用代码	91310000132220312N
企业类型	有限责任公司（国有独资）
所属行业	商务服务业

[14] 锦江国际（集团）有限公司的股权存在已划转但未进行工商变更登记的情况，详见下文“2、公司控股股东情况-（2）历史沿革”。

公司名称	锦江国际（集团）有限公司
经营范围	一般项目：企业总部管理；企业管理；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；酒店管理；餐饮管理；供应链管理服务；旅游开发项目策划咨询；财务咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；游乐园服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内贸易代理；货物进出口；技术进出口；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；日用百货销售；家具销售；游艺及娱乐用品销售；厨具卫具及日用杂品零售；家用电器销售；企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；市场营销策划；广告制作；广告发布；广告设计、代理；摄影扩印服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；销售代理；鲜蛋零售；小微型客车租赁经营服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宿服务；餐饮服务；食品销售；鲜肉零售；道路货物运输（不含危险货物）；旅游业务；道路旅客运输经营；巡游出租汽车经营服务；房地产开发经营；家禽饲养；牲畜饲养；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2）历史沿革

1984 年 8 月 16 日，经上海市人民政府批准（沪委[1984]51 号），公司的前身上海市锦江联营公司由上海市工商行政管理局核准后注册登记并开业。1985 年 12 月 30 日，经上海市工商行政管理局核准，上海市锦江联营公司更名为上海市锦江（集团）联营公司。

1991 年 4 月 13 日，上海市锦江（集团）联营公司的注册资本变更为人民币 75,961 万元，并重新办理了工商登记。1995 年 6 月 12 日，经上海市工商行政管理局核准，上海市锦江（集团）联营公司更名为上海市锦江（集团）公司。

1997 年 12 月 12 日，依照上海市人民政府办公厅印发关于《同意上海市锦江（集团）公司更名的通知》（沪府办[1997]47 号），并经国家工商行政管理总局核准，1998 年 2 月 18 日，上海市锦江（集团）公司更名为锦江（集团）有限公司。

2003 年 5 月，上海市人民政府印发《关于同意组建锦江国际（集团）有限公司的批复》（沪府[2003]42 号），批准组建锦江国际（集团）有限公司，依照上海市国有资产管理办公室印发关于《锦江集团及其母公司锦江（集团）有限公司更名为锦江国际集团及锦江国际（集团）有限公司的批复》（沪国资重[2003]128 号），并经国家工商行政管理总局核准，2003 年 6 月 23 日，锦江（集团）有限公司更名为锦江国际（集团）有限公司，且工商变更手续已完毕。

2003 年 9 月，经上海市人民政府“沪府[2003]42 号”文及上海市国有资产监督管理委员会“沪国资产[2003]263 号”文批准，公司的注册资本变更为人民币 200,000 万元，相关历史沿革变更合法合规。公司于 2020 年 9 月 27 日接到上海市国有资产监督管理委员会、上海市财政局以及上海市人力资源社会保障局联合下发的《关于划转百联集团有限公司、锦江国际（集团）有限公司、上海现代建筑设计（集团）有限公司部分国有资本有关事项的通知》（沪国资委产权【2020】254 号），将市国资委持有的公司 10%的国有股权一次性划转给上海市财政局持有；2021 年 6 月 11 日，锦江国际集团发布《上海锦江国际酒店股份有限公司关于间接控股股东部分国有股权无偿划转的提示性公告》，上海市国资委持有的锦江国际集团 19%股权无偿划转至上海地产（集团）有限公司，上述两次无偿划转尚未完成工商登记变更。

3）业务情况

锦江国际集团是中国规模最大的综合性酒店旅游企业集团，拥有酒店、旅游、客运三大主业和城市服务、资产管理等相关产业，控股“锦江酒店”（600754、900934）、“锦江在线”（600650、900914）和“锦江旅游”（900929）三家上市公司。“锦江”是具有 90 年历史的民族品牌，中国驰名商标。

围绕国有企业“走出去”，集团实施“深耕国内、全球布局、跨国经营”战略，积极参与全球产业分工合作。截至 2025 年 12 月末，集团持有权益并自行管理的酒店数达 762 家、客房数超过 10 万间，集团管理的酒店分布世界 100 多个国家。旅游产业拓展锦旅控股、上海国旅、锦江会展（中旅国际）、锦江商旅 4 大专业化赛道，着力酒旅融合、资源与创新驱动，向全国领先的文旅会展综合服务商转型。客运产业有约 1 万辆中高档客车，从事出租、商旅（外事）等用车服务，成为本地城市客运行业综合服务标杆企业。集团统筹产业链资源，拓展锦江城市服务新兴产业，打造“城市服务系统供应商”，助力自贸区临港新片区、“五大新城”和东方枢纽上海东站等重点区域建设发展。

截至本报告出具之日，锦江国际集团直接持有锦江资管 100%股份，不存在质押所持锦江资管股权的情况。

（3）公司实际控制人情况

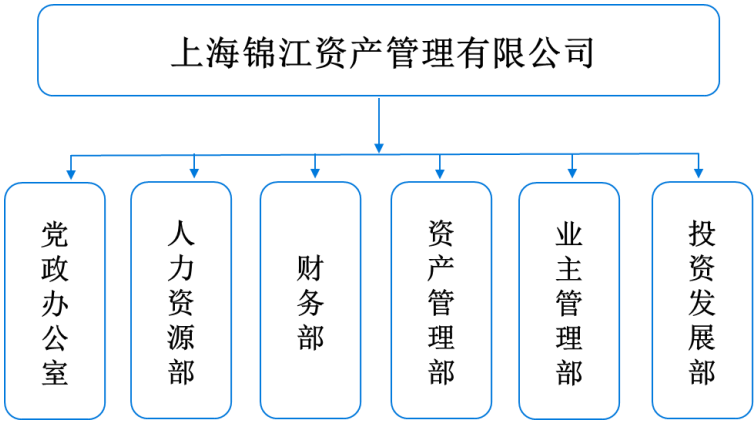
截至本报告出具之日，锦江资管实际控制人为上海市国资委，上海市国资委通过锦江国际集团间接持有锦江资管 100%股权。

4、组织架构和内部治理机制情况

（1）组织架构

锦江资管组织结构如下图：

图：公司组织结构图



（2）治理结构

根据《公司法》等有关法律法规的规定及《上海锦江资产管理有限公司章程》，原始权益人锦江资管建立了较完整的内部治理结构。

1）股东职权

公司不设股东会，由股东依法单独行使以下职权：

审核公司战略和发展规划，批准公司的主业及调整方案；

审核批准公司的经营方针和年度投资计划；

委派和更换非由职工代表担任的董事，按有关规定决定有关董事的报酬及奖惩事项；

审核批准董事报告；

审核批准公司的年度财务（包括国有资产经营）预算方案、决算方案；对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；

按公司领导人员管理权限审核公司业绩考核和重大收入分配事项；

审核批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

决定公司的增加或者减少注册资本；

决定公司发行债券或其他具有债券性质的证券；

决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜；

制定和修改公司章程；

决定公司的重大对外投资（包括对被投资对象的管理，决定全资和控股子公

司的设立、合并、分立、变更、解散、清算以及增加或减少注册资本的方案，决定子公司层面重大的债务重组、资产重组、产权转让和其他方式的资产经营、资产处置事项的方案)、重大资产处置、重大对外担保以及重大融资事项；

批准董事提交的公司内部改革重组、股份制改造方案；

决定聘任或解聘会计师事务所，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；

审核由公司自行决定的重大会计政策和会计估计变更方案；

为公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

法律、法规、规章、规范性文件以及本章程规定的其他应当由股东行使的职权。

2）董事职权

公司不设董事会，设董事 1 名，对股东负责，由股东委派，股东有权对董事进行考评并解除其委派董事的职务。董事每届任期为三年，获得连续委派或者连续当选可以连任。

董事对股东负责，接受股东的指导和监督。董事决定公司重大问题，应当事先听取公司党委的意见。对于公司的重大事项决策、重要干部任免、重大项目安排和大额度资金的使用运作以及其他有关的重大经营管理事项,应当经党委研究讨论后由董事或者经理层作出决定。董事的职权如下：

向股东报告工作；

执行股东的决定；

制订公司战略和发展规划；

制订公司经营方针和投资计划；

制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

制订公司增加或者减少注册资本及发行公司债券或其他具有债券性质的证券的方案；

制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

根据股东相关投资监督管理办法规定，确定应由董事决定的对外投资、资产处置、融资事项额度，批准对经理层授权额度以上的对外投资、资产处置以及融资事项，并批准股东规定限额以下的资产处置;制定投资管理制度并报送股东；

根据股东建议或安排，并按照有关干部任用程序，聘任和解聘本公司总经理及其他高级管理人员，决定其报酬和奖惩事项；

依据产权关系并根据股东的有关决定和干部任免程序，决定任免或建议任免所出资企业的企业负责人；

a）对不设董事会的全资子公司，决定其总经理、副总经理、财务负责人的聘任或解聘，并决定其报酬和奖惩事项；

b）对设董事会的全资子公司，决定其董事长、副董事长、董事的聘任或解聘，决定其报酬和奖惩事项；并向其提出总经理、副总经理、财务负责人的任免建议；

c）决定向控股子公司派出的董事、监事人选，决定控股子公司的董事长副董事长和监事会主席的推荐人选，决定其报酬和奖惩事项；并向其提出总经理、副总经理、财务负责人人选的建议；

d）决定向参股公司派出的董事、监事人选，决定其报酬和奖惩事项；

确定对公司所投资企业重大事项的管理原则；根据股东的有关决定和相关程序，决定分公司、子公司等分支机构的设立或者撤销；

制订、调整公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，批准公司职工收入、公司年金方案；对工资分配决议执行情况进行监督；

在年度财务预算范围内决定本公司借贷、担保等重大融资、担保方案以及对外捐赠或者赞助，但依照法律法规规定或本章程其他条款规定应当由股东决定的除外；

决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系；对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

制订董事年度工作报告；

制定公司的基本管理制度以及董事认为必要的其他规章制度；

决定公司内部管理机构的设置；

制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

股东依据法律、法规、规章、规范性文件以及本章程规定或授予的职权。

3）高级管理人员

总经理、财务负责人、副总经理为公司高级管理人员。股东可以决定公司其

他人员为高级管理人员。高级管理人员每届任期三年（该任期与同届董事任职期限一致），经连聘可以连任。总经理对董事负责，行使以下职权：

主持公司的日常经营管理工作，组织实施董事决定，在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，决定和实施资金使用和调度计划、费用开支计划；

组织实施公司年度经营计划、财务预算方案和投资方案；

根据公司年度投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

拟订公司的发展规划和年度经营计划；

拟订公司的年度投资计划和投资方案，包括收购、兼并其他企业的方案；在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，确定公司的全资和控股子公司的对外投资事项；

拟订公司的年度财务预算方案、决算方案；

拟订公司的利润分配方案和亏损弥补方案；

拟订全资和控股子公司的设立、合并、分立、变更、解散、清算以及增加或减少注册资本的方案，拟订子公司层面重大的债务重组、资产重组、产权转让和其他方式的资产经营、资产处置事项的方案；在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，确定全资和控股子公司上报的盘活存量资产的方案；

拟订盘活本公司及全资子公司的国有土地资源的方案；

拟订公司重大融资方案；在股东批准的年度财务预算方案内，在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，决定公司本身限额以下的筹资融资方案，以及审核、批准为子公司向金融机构借款提供担保的事项；

拟订公司内部管理机构的设置方案；

拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事批准后组织实施；

根据董事决定，建立健全合规管理组织架构；批准合规管理具体制度规定；批准合规管理计划，采取措施确保合规制度得到有效执行；明确合规管理流程，确保合规要求融入业务领域；及时制止并采取措施纠正不合规的经营行为；

在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，行使资金使用审批权、子公司投资项目设定权，存量资产处置和第三层次企业改制审批权、为子公司借

款提供担保的审批权；

根据股东的有关决定和干部任免程序，提请聘任或者解聘公司其他高级管理人员；

根据公司需执行的干部任免程序，决定聘任或者解聘除应由董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员和公司员工，并决定其报酬和奖惩事项；

在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，签署必须由公司法定代表人签署以外的公司重要文件、重大合同；

在法律、法规、规章、规范性文件以及本章程规定和经理层授权额度范围内或者董事的书面授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；

法律、法规、规章、规范性文件以及本章程规定和经理层授权额度范围内或者董事书面授权行使的其他职权。

（3）公司主要部门职能

1）党政办公室

党政办公室是服务公司党委和经营层的综合办事机构，核心职责是贯彻执行党的路线方针政策、发挥承上启下协调中枢与参谋辅政作用、保障公司党委和班子会决策部署落实、服务企业生产经营和高质量发展。

2）人力资源部

主要职责为围绕企业战略，以服务高质量发展为导向，系统开展人才的“选、育、用、留”工作，建立现代人力资源管理体系，为企业的生产经营和改革发展提供坚强的人力资源支撑和组织保障。

3）财务部

主要负责通过科学的资金管理、全面的预算控制、规范的会计核算和有效的财务监督，保障企业资金安全高效运行，为经营决策提供精准数据支撑，并确保国有资产保值增值与合规运营。

4）资产管理部

主要负责对公司持有、使用的各类非酒店资产（商城、办公、物流、冷链、厂房等）进行全生命周期的规范管理，确保国有资产的安全完整、高效运营和保值增值。

5）业主管理部

主要负责代表公司行使酒店业主职能，对高星酒店项目的改造过程进行统筹、

协调、监督与管理，监督高星酒店的日常经营、预算和相关考核，实现高星酒店项目的预期效益。

6）投资发展部

主要负责金融股权投资、投资并购、产业基金等募资、投资、投后管理等相关工作，并统筹协调锦江国际集团的重大资本运作工作。

（4）公司内控制度情况

根据锦江资管提供的内控制度文件，锦江资管已建立投资管理、风险管理、财务、预算、资金、对外担保等各项内部控制制度，内部控制健全。

5、业务模式、行业地位和持续经营能力分析

（1）主营业务

锦江资管定位为锦江国际集团专业化的投资与资产管理平台，围绕“融、投、建、管、退”五大环节，以市场化、专业化运作方式开展物业资产管理及租赁、城市更新、资产评估、酒店业主管理及参股企业管理、金融股权投资管理、营建管理条线、产业基金和并购投资及资本运作等业务线，协同其他板块，通过专业化管理，优化及实现资产布局和价值提升，践行锦江国际集团资产管理和酒店管理的“双轮驱动”战略。

具体业务线职责如下：

1）统筹协调全集团重大资本运作、资产重组、资源整合、并购投资

牵头制定全集团资本运作战略规划与实施路径，统筹协调重大资产重组方案的设计、论证与落地，推动集团内部业态、资产、渠道等资源的优化配置与高效整合开展并购投资机会挖掘、尽调评估、交易谈判等，助力集团产业能级提升与价值增长。

2）大力发展产业基金，持续扩大资产管理规模

围绕集团核心业务布局，积极引入社会资本及金融机构合作。构建“募、投、管、退”全流程基金管理体系，强化投资赋能与风险管控，提升基金投资综合效益。通过专业化投资管理能力赋能锦江国际集团酒店业务的重点品牌发展矩阵，稳步扩大资产管理规模，增强集团资本运作与价值创造能力。

3）工程设计和营建服务

提供工程改造所需要的投资概算、工程管理，招投标代理等专业化服务，以及各专项工程设计业务。

4）酒店业主管理及参股企业管理

履行锦江国际集团自持酒店物业的业主管理职责，涵盖酒店项目前期筹备、运营监督、收益管理、资产维护与改造升级等全生命周期管理，保障酒店资产的运营效益与价值稳定。同时，参与参股企业重大经营决策制定，加强投后协同与赋能管理，推动参股企业与集团主业的资源联动，提升股权资产价值。

5）统筹全集团土地征收收储及城市更新业务

牵头对接政府相关主管部门，统筹制定锦江国际集团土地征收、收储的整体规划与实施计划，推进土地权属梳理、补偿谈判、手续办理等前期工作。聚焦城市核心区域存量资产，统筹开展城市更新项目的调研论证、方案设计、政策申报、开发建设与运营管理，盘活低效闲置土地资源，拓展锦江国际集团产业发展新空间，培育新的利润增长点。

6）统筹管理及协调全集团房屋及土地资产的租赁业务

统筹开展租赁市场调研、租金定价、招商洽谈、合同签订与履约管理等工作。协调解决跨区域、跨业态租赁业务中的资源调配、纠纷处理等问题，提升资产出租率与租金收缴率，实现存量不动产资产的高效盘活与价值最大化。

7）统筹管理及协调全集团资产评估工作

统筹开展资本运作、资产重组、产权交易、投融资决策、资产处置等场景下的资产评估工作。审核评估报告的合理性与准确性，确保评估结果客观公允，为集团各类经营决策与资产交易提供精准的价值参考依据。

（2）行业地位

锦江资管作为锦江国际集团“双轮驱动”战略的核心承载主体，是国内文旅及综合资产管理领域的标杆型企业，依托集团全球第二、亚洲第一的酒店规模优势，构建了独特且难以复制的行业竞争力。锦江资管核心竞争力分析如下：

1）集团资源赋能。依托锦江国际集团深厚的产业积淀与资源整合能力，锦江资管成为连接集团产业生态与资本市场的关键枢纽。锦江国际集团覆盖全球的酒店网络、丰富的文旅场景资源及强大的品牌影响力，为锦江资管提供了稳定的资产来源与广阔的业务拓展空间，使锦江资管在酒店类资产及关联产业资产管理领域具备行业先发优势。

2）全品类资产管理的经验。锦江资管目前已形成覆盖酒店与非酒店资产的综合管理能力。在酒店资产管理领域，以产业基金业务为平台，构建了“募投建

管退”全、流程业务体系；在非酒店资产领域，深耕土地收储、城市更新、工程营建、资本运作、金融股权投资、租赁业务等多个板块，形成了跨业态、多场景的资产管理方法论。

3）协同效应明显。通过与锦江酒店形成紧密的协同效应，构建了“资产持有+专业运营”的独特模式。一方面，将优质酒店资产委托锦江酒店进行专业化运营，借助其品牌矩阵、数字化管理能力及运营经验，实现资产经营效益的快速提升；另一方面，通过产业基金收购核心地段物业，为锦江酒店拓展优质运营项目，形成良性循环，推动管理规模与品牌价值的双重提升。

4）资产证券化的先发优势。锦江资管率先探索酒店资产证券化路径，发行国内首单酒店资产类 REITs 产品，打通存量资产退出通道，为行业提供了可复制的资本运作经验；同时联合头部机构成立酒店产业基金，也有效整合社会资本，扩大资产管理规模，形成了综合性的资产服务生态。

锦江资管作为业主方代表，持续为集团旗下资产提供资产管理服务，管理类型涵盖上海静安昆仑等高星级酒店资产、约 45 万平方米的办公资产、约 45 万平方米的商业资产、约 30 万平方米的仓储物流园区和约 4 万平方米的创业园区等。

作为业主方代表，锦江资管提供的资产管理服务与运管统筹机构职责有所契合，作为业主代表统筹各项工作：

1）酒店年度预算审核，确保其基于合理且可实现的假设。

2）审核酒店提出的大修、翻牌等更新改造计划资本性支出的合理性和经济可行性分析，并监督实施及验收，确保业主资金得到有效且合规的使用，按期完成并达成预期效果，实现资产的保值增值。

3）运营管理团队年度考核指标的制定，以及绩效考核，与运管公司就考核方案进行沟通、谈判。

4）日常监督管理。监督酒店的日常酒店运行情况，对酒店日常经营与管理提出意见建议。酒店运营绩效监督管理，汇总酒店经营数据，进行预实对比分析，及时与运管机构沟通，确保年度经营目标的实现；依据预算完成情况，监督酒店管理团队的日常酒店运行情况，对酒店日常经营与管理提出意见建议。

5）租赁管理。对于酒店可供出租场地进行租赁管理和审核，协同酒店提升经营收益。

（3）持续经营能力分析

1）主要负责人员情况

锦江资管经营人员稳定，员工人数稳步上升。截至 2025 年 12 月 31 日，锦江资管员工数量共计 46 人[15]，平均从业时间逾 23 年，本科以及本科以上人员占比 93%，专业技术人员 26 人，技能人员 6 人。

锦江资管的核心负责人员均具备深厚的行业积淀、多元的从业背景与丰富的实操经验，覆盖金融投资、酒店运营、地产管理、产业基金、风险合规等多个关键领域，形成了专业互补、协同高效的管理决策体系。

表：公司主要负责人员及简历

人员姓名	主要经历
张羽翀	现任锦江国际（集团）有限公司投资总监，上海锦江资产管理有限公司总经理。九三学社社员，工商管理硕士。曾任中国农村发展信托投资公司北京证券部项目经理，东方信能集团有限公司高级项目经理，新时代信托投资股份有限公司资产管理部副经理，锦江国际（集团）有限公司金融事业部高级项目经理，锦江国际（集团）有限公司金融事业部常务副总经理，上海锦江国际投资管理有限公司首席运营官、上海锦江在线网络服务股份有限公司首席执行官，上海锦江国际投资管理有限公司董事、首席执行官。上海锦江在线网络服务股份有限公司董事。建信人寿保险股份有限公司监事。2025 年 9 月 27 日起任华安基金管理有限公司董事会董事。
张明	现任上海锦江资产管理有限公司副总经理，分管投资工作。中共党员，交通大学酒店管理学学士，曾任锦江国际（集团）有限公司地产事业部副总经理，锦江酒店资产管理公司副总裁，上海锦江国际投资管理有限公司副总裁。
徐伟力	现任上海锦江资产管理有限公司产业基金条线负责人。房地产估价师，历任上海实业投资经理、朗诗青杉资本董事总经理。拥有 20 多年的房地产行业从业经验，成功主导海内外多个项目的募投管退全流程工作。拥有房地产投资收并购、地产基金、资产管理、大宗退出和 CMBS 等资产证券化的实操经验。
陈恺	现任上海锦江资产管理有限公司投资发展部总监。曾任国内 PE 基金管理公司风险合规部副经理，外资 FA 公司投资经理，外资酒店管理公司投资部经理等职务，上海锦江资产管理有限公司合规风控副总监。参与并实施了酒店产业基金一-三期试点项目并购、卢浮、丽笙等海外酒店管理公司的收购和投资管理工作。

2）核心业务成熟稳定

锦江资管核心业务成熟稳定，依托锦江国际集团深厚的产业积淀，已构建起覆盖酒店资产管理、资产租赁、资产评估及资本运作的成熟运营体系。锦江资管目前酒店资产管理领域形成了“募投建管退”全生命周期管理模式，一方面，能够承接集团旗下酒店资产的业主管理工作，另一方面，能够通过资产证券化等创新路径盘活存量资产。同时，通过与锦江酒店的深度协同，核心业务在资产获取、运营优化等环节形成闭环支撑，强化了业务开展的稳定性与可持续性。

[15] 数据口径为锦江资管单体，不包括子公司。

6、近三年的主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

（1）主营业务收入

锦江资管 2023-2025 年主营业务收入按板块分类情况如下：

表：锦江资管主营业务收入情况

单位：万元

收入类型	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
客房	13,119.43	65.27%	12,370.46	64.07%	12,068.26	56.98%
餐饮	4,274.88	21.27%	4,543.33	23.53%	5,021.50	23.71%
托管服务收入	1,179.25	5.87%	1,179.25	6.11%	1,179.25	5.57%
配套服务收入	658.77	3.28%	549.67	2.85%	547.78	2.59%
其他	869.10	4.31%	664.91	3.44%	2,361.22	11.15%
合计	**20,101.43**	**100.00%**	**19,307.61**	**100.00%**	**21,178.01**	**100.00%**

从主营业务收入情况来看，锦江资管 2023-2025 年主营业务收入分别为 21,178.01 万元、19,307.61 万元和 20,101.43 万元。其中，客房板块收入分别为 12,068.26 万元、12,370.46 万元和 13,119.43 万元，占主营业务收入的比重分别为 56.98%、64.07%和 65.27%，是公司最核心的收入来源，占比始终保持在 56%以上。餐饮板块收入分别为 5,021.50 万元、4,543.33 万元和 4,274.88 万元，占主营业务收入的比重分别为 23.71%、23.53%和 21.27%，是第二大收入板块。

报告期内，营业收入相对稳定。整体来看，锦江资管通过拓展托管、配套服务等业务，逐步丰富了营收结构，一定程度上提升了收入来源的多元性。

（2）主营业务成本

锦江资管 2023-2025 年主营业务成本情况如下：

表：锦江资管主营业务成本情况

单位：万元

成本类型	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
职工薪酬	6,235.36	40.41%	6,083.93	42.92%	6,196.59	43.67%
折旧摊销	2,281.97	14.79%	1,712.59	12.08%	1,654.59	11.66%
耗材和低值易耗品	2,015.78	13.06%	2,144.91	15.13%	2,278.42	16.06%
能源燃料费	1,336.33	8.66%	1,301.21	9.18%	1,381.87	9.74%
管理费及佣金	977.13	6.33%	943.53	6.66%	927.25	6.53%
其他费用	2,582.32	16.74%	1,988.57	14.03%	1,751.14	12.34%
合计	**15,428.89**	**100.00%**	**14,174.74**	**100.00%**	**14,189.86**	**100.00%**

从主营业务成本情况来看，锦江资管成本以酒店运营及托管服务相关支出为主，2023-2025 年度营业成本分别为 14,189.86 万元、14,174.74 万元和 15,428.89 万元。其中，职工薪酬占总成本比重较为稳定，2023-2025 年度占比分别为 43.67%、42.92%和 40.41%。折旧摊销方面，2023-2025 年度占比分别为 11.66%、12.08%和 14.79%，波动主要与固定资产折旧和资产结构调整相关，如在建工程逐步投入等。耗材和低值易耗品、能源燃料费的占比长期保持稳定，是酒店日常运营的常规支出。

整体来看，锦江资管成本结构与业务类型相对匹配：以人工成本为主，叠加酒店运营的常规支出。

7、近三年的财务数据及偿债能力分析

本尽职调查报告引用的财务数据来自于锦江资管 2023 年度经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计编号为“普华永道中天审字[2024]第 28666 号”的审计报告、2024 年度经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计的编号为“德师报(审)字(25)第 P05474 号”的审计报告及 2025 年度经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计的编号为“德师报(审)字(26)第 P06189 号”的审计报告。

表：锦江资管近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	45,723.73	76,575.96	80,768.71

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应收账款	943.63	586.71	2,725.16
预付款项	100.52	65.89	61.51
其他应收款	291.75	1,286.10	77.96
存货	61.84	44.43	44.43
一年内到期的非流动资产	45,694.40	26.40	26.40
其他流动资产	799.64	308.46	214.99
流动资产合计	**93,615.50**	**78,893.95**	**83,919.16**
非流动资产：			
长期应收款	933.33	21,791.41	21,167.44
长期股权投资	22,119.68	1,414.76	1,456.04
固定资产	109,365.77	29,913.43	31,336.42
在建工程	472.43	5,399.80	-
使用权资产	106,157.97	38.80	-
无形资产	554.36	39.70	44.16
商誉	3,373.91	2,344.64	2,344.64
递延所得税资产	137.43	91.00	1,028.15
长期待摊费用	10,362.37	-	-
其他非流动资产	115.40	23,252.62	23,252.62
非流动资产合计	**253,592.64**	**84,286.15**	**80,629.48**
资产总计	**347,208.14**	**163,180.10**	**164,548.64**
流动负债：			
应付账款	32,799.5	701.53	658.10
预收款项	20.35	-	-
应付职工薪酬	872.6	890.40	1,053.37
应交税费	807.28	422.58	3,939.26
其他应付款	3,319.41	3,335.01	3,257.59
合同负债	295.07	344.98	344.98
一年内到期的非流动负债	1,303.05	24.07	-
其他流动负债	17.70	20.70	18.04
流动负债合计	**39,434.97**	**5,739.27**	**9,271.34**
非流动负债：			
长期借款	41,400.00	-	-
租赁负债	110,407.41	12.57	-

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
递延收益	-	-	44.01
递延所得税负债	6,808.00	7,093.56	6,383.78
非流动负债合计	**158,615.41**	**7,106.13**	**6,427.79**
负债合计	**198,050.38**	**12,845.40**	**15,699.13**
所有者权益：			
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	64,904.80	64,904.80	64,795.66
其他综合收益	-364.21	-364.21	-364.21
盈余公积	1,961.31	1,649.62	1,649.62
未分配利润	-17,344.14	-15,855.51	-17,231.56
所有者权益合计	**149,157.76**	**150,334.70**	**148,849.51**
负债和所有者权益总计	**347,208.14**	**163,180.10**	**164,548.64**

表：锦江资管近三年合并利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	**20,101.43**	**19,307.61**	**21,178.01**
减：营业成本	15,428.89	14,174.74	14,189.86
税金及附加	479.81	381.26	343.20
销售费用	751.24	802.66	689.66
管理费用	4,218.09	2,591.76	2,902.39
财务费用	-186.15	-1,575.90	-1,172.69
其中：利息费用	923.21	2.85	
利息收入	1,159.23	1,618.60	1,215.60
加：其他收益	26.16	77.44	188.9
投资收益	502.29	353.13	19,399.77
信用减值损失	-4.41	-	-1,031.92
资产减值损失	-		
资产处置收益	5.16	-	26.06
营业利润	**-61.26**	**3,363.65**	**22,808.40**
加：营业外收入	48.12	-	0.00
减：营业外支出	18.83	8.45	12.08

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
利润总额	**-31.97**	**3,355.20**	**22,796.32**
减：所得税费用	1,144.98	1,979.14	2,614.54
净利润	**-1,176.94**	**1,376.06**	**20,181.78**
综合收益总额	**-1,176.94**	**1,376.06**	**20,181.78**

表：锦江资管近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	21,014.26	22,669.66	21,012.87
收到其他与经营活动有关的现金	1,403.61	877.52	858.97
经营活动现金流入小计	**22,417.88**	**23,547.18**	**21,871.84**
购买商品、接受劳务支付的现金	7,768.88	7,900.22	5,934.46
支付给职工以及为职工支付的现金	7,654.14	8,033.99	7,672.51
支付的各项税费	2,210.74	4,975.03	1,295.54
支付其他与经营活动有关的现金	1,906.57	422.74	2,586.47
经营活动现金流出小计	**19,540.33**	**21,331.97**	**17,488.98**
经营活动产生的现金流量净额	**2,877.54**	**2,215.21**	**4,382.86**
投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	876.00	828.68	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25.37	0.28	58,903.64
收到的其他与投资活动有关的现金	2,721.62	154.00	26,935.88
投资活动现金流入小计	**3,622.99**	**982.96**	**85,839.53**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,055.53	5,821.68	315.43
投资支付的现金	23,704.27	1,600.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,086.91		
支付其他与投资活动有关的现金		5,500.00	53,044.00
投资活动现金流出小计	**72,846.72**	**12,921.68**	**53,359.43**
投资活动产生的现金流量净额	**-69,223.72**	**-11,938.73**	**32,480.10**
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金		-	-
取得借款所收到的现金	40,000.00	-	-

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计	**40,000.00**	**-**	**-**
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	45.02		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,929.40	17.01	-
筹资活动现金流出小计	**1,974.42**	**17.01**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**38,025.58**	**-17.01**	**-**
汇率变动对现金及现金等价物的影响		7.23	-3.40
现金及现金等价物净增加额	-28,320.60	-9,733.30	36,859.56
加：期/年初现金及现金等价物余额	63,939.32	73,672.62	36,813.06
期/年末现金及现金等价物余额	**35,618.71**	**63,939.32**	**73,672.62**

（1）资产情况分析

表：锦江资管资产结构情况

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	45,723.73	76,575.96	80,768.71
应收账款	943.63	586.71	2,725.16
预付款项	100.52	65.89	61.51
其他应收款	291.75	1,286.10	77.96
存货	61.84	44.43	44.43
一年内到期的非流动资产	45,694.40	26.40	26.40
其他流动资产	799.64	308.46	214.99
流动资产合计	**93,615.50**	**78,893.95**	**83,919.16**
非流动资产：			
长期应收款	933.33	21,791.41	21,167.44
长期股权投资	22,119.68	1,414.76	1,456.04
固定资产	109,365.77	29,913.43	31,336.42
在建工程	472.43	5,399.80	-
使用权资产	106,157.97	38.80	-
无形资产	554.36	39.70	44.16
商誉	3,373.91	2,344.64	2,344.64

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
递延所得税资产	137.43	91.00	1,028.15
长期待摊费用	10,362.37	-	-
其他非流动资产	115.40	23,252.62	23,252.62
非流动资产合计	**253,592.64**	**84,286.15**	**80,629.48**
资产总计	**347,208.14**	**163,180.10**	**164,548.64**

2023-2025 年末，锦江资管总资产分别为 164,548.64 万元、163,180.10 万元及 347,208.14 万元。2023-2024 年小幅回落，2025 年末回升，整体呈波动增长态势。

总体而言，锦江资管资产结构前期以流动资产为主，后向非流动资产倾斜，主要体现为在建工程方面的增长。2023-2025 年，锦江资管流动资产占比分别为 51.00%、48.35%、26.96%，非流动资产占比分别为 49.00%、51.65%、73.04%。锦江资管流动资产中所占比重较大的主要为货币资金，非流动资产中所占比重较大的主要为在建工程、固定资产、长期股权投资。

1）货币资金

锦江资管货币资金 2023-2025 年末余额分别为 80,768.71 万元、76,575.96 万元和 45,723.73 万元，占总资产比重分别为 49.09%、46.93%和 13.17%。2024 年末较 2023 年末小幅减少 4,192.75 万元，2025 年末较 2024 年末大幅回落，整体波动较为明显。2023 年货币资金增加主要来自于处置持有的联营公司，2025 年货币资金减少主要系锦江资管下属企业参与并投入东方枢纽建设。

2）存货

存货主要为日常经营相关物资，2023-2025 年末余额分别为 44.43 万元、44.43 万元和 61.84 万元，占总资产比重分别为 0.03%、0.03%和 0.02%，整体金额及占比均处于较低水平。

3）长期股权投资

2023-2025 年末长期股权投资余额分别为 1,456.04 万元、1,414.76 万元和 22,119.68 万元，占总资产比重分别为 0.88%、0.87%和 6.37%。2023-2024 年大幅缩减，2025 年末显著回升，主要系锦江资管下属企业参与并投入东方枢纽建设。

4）固定资产

固定资产主要包括房屋及建筑物、设备等，2023-2025 年末余额分别为

31,336.42 万元、29,913.43 万元和 109,365.77 万元，占总资产比重分别为 19.04%、18.33%和 31.50%。受固定资产折旧及处置等因素影响，余额有所波动，2025 年固定资产上升系锦江资管下属企业投资建设东方枢纽项目并完工。

5）在建工程

锦江资管在建工程 2024 年末、2025 年末余额分别为 5,399.80 万元、472.43 万元，占总资产比重分别为 3.31%、0.14%。2025 年在建工程减少系年末锦江资管下属企业投资建设东方枢纽项目完工转入固定资产。

（2）负债情况分析

表：锦江资管负债结构情况

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动负债：			
应付账款	32,799.5	701.53	658.10
预收款项	20.35	-	-
应付职工薪酬	872.6	890.40	1,053.37
应交税费	807.28	422.58	3,939.26
其他应付款	3,319.41	3,335.01	3,257.59
合同负债	295.07	344.98	344.98
一年内到期的非流动负债	1,303.05	24.07	-
其他流动负债	17.70	20.70	18.04
流动负债合计	**39,434.97**	**5,739.27**	**9,271.34**
非流动负债：			
长期借款	41,400.00	-	-
租赁负债	110,407.41	12.57	-
递延收益	-	-	44.01
递延所得税负债	6,808.00	7,093.56	6,383.78
非流动负债合计	**158,615.41**	**7,106.13**	**6,427.79**
负债合计	**198,050.38**	**12,845.40**	**15,699.13**
所有者权益：			
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	64,904.80	64,904.80	64,795.66
其他综合收益	-364.21	-364.21	-364.21

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
盈余公积	1,961.31	1,649.62	1,649.62
未分配利润	-17,344.14	-15,855.51	-17,231.56
所有者权益合计	**149,157.76**	**150,334.70**	**148,849.51**
负债和所有者权益总计	**347,208.14**	**163,180.10**	**164,548.64**

报告期内，锦江资管的负债结构整体稳定，部分科目有所调整。2023-2025 年末，锦江资管负债合计分别为 15,699.13 万元、12,845.40 万元、198,050.38 万元。2024 年末较 2023 年末负债总额减少 2,853.73 万元；2025 年末较 2024 年末负债总额大幅增加，主要系锦江资产收到锦国投 2.8 亿借款。用于增资下属企业参与并投入东方枢纽建设。

1）应付账款

锦江资管 2023-2025 年末应付账款余额分别为 658.10 万元、701.53 万元、32,799.50 万元，占总负债比重分别为 4.19%、5.46%、16.56%。2024 年末较 2023 年末增加 43.43 万元，增幅 6.60%；2025 年末较 2024 年末增加 32,097.97 万元，增幅 4,575.42%，主要来自于锦江资管下属企业应付东方枢纽项目建设方工程款 29,279.55 元。

2）合同负债

2023-2025 年末合同负债余额分别为 344.98 万元、344.98 万元、295.07 万元，占总负债比重分别为 2.20%、2.69%、0.15%，合同负债余额整体相对稳定。

3）其他应付款

锦江资管 2023-2025 年末其他应付款余额分别为 3,257.59 万元、3,335.01 万元、3,319.41 万元，占总负债比重分别为 20.75%、25.96%、1.68%。该项目规模长期保持稳定，2023-2024 年末小幅波动，2025 年末占比下降系负债总额增加所致。

4）长期借款

锦江资管仅 2025 年末体现长期借款余额 41,400.00 万元，占总负债比重 20.90%，主要系 2025 年锦江资产收到锦国投 2.8 亿借款。

（3）盈利能力分析

表：锦江资管主要盈利情况

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	20,101.43	19,307.61	21,178.01
营业成本	15,428.89	14,174.74	14,189.86
销售费用	751.24	802.66	689.66
管理费用	4,218.09	2,591.76	2,902.39
财务费用	-186.15	-1,575.90	-1,172.69
营业利润	-61.26	3,363.65	22,808.40
利润总额	-31.97	3,355.20	22,796.32
净利润	-1,176.94	1,376.06	20,181.78

报告期内，锦江资管的盈利水平随业务类型及成本费用变动呈现一定波动。2023-2025 年度，锦江资管营业收入分别为 21,178.01 万元、19,307.61 万元、20,101.43 万元；净利润分别为 20,181.78 万元、1,376.06 万元、-1,176.94 万元。2024 年度营收较 2023 年度有所回落，净利润同步调整。2025 年度营收及净利润较去年同期减少，其中，营收同比减少系静安昆仑去年同期收到并确认接待援沪医疗队的相关收入；财务费用减少则系锦江资管资金用于东方枢纽建设，利息收入下降所致。

（4）现金流量分析

2023-2025 年度，锦江资管经营活动产生的现金流量净额分别为 4,382.86 万元、2,215.21 万元、2,877.54 万元。

2023-2025 年度，锦江资管投资活动产生的现金流量净额分别为 32,480.10 万元、-11,938.73 万元、-69,223.72 万元。2024 年度投资活动由净流入转为净流出；2025 年度净流出规模扩大，主要系用于东方枢纽建设项目购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金显著增加所致。

2023-2024 年度锦江资管未发生显著筹资活动，2025 年筹资活动产生的现金流量净额为 38,025.58 万元，主要系锦江资管因投资建设东方枢纽项目向关联方上海锦江国际投资管理有限公司借入 28,000 万元，向关联方上海锦韶投资管理有限公司借入 12,000 万元。

（5）主要财务指标

表：锦江资管主要财务指标

项目	2025 年度/ 2025 年末	2024 年度 /2024 年末	2023 年度 /2023 年末
总资产（亿元）	34.72	16.32	16.45
资产负债率（%）	57.04	7.87	9.54
营业收入（亿元）	2.01	1.93	2.12
营业毛利率（%）	23.24	26.58	33.00
净利润（亿元）	-0.12	0.14	2.02
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	0.29	0.22	0.44
EBITDA（亿元）	0.48	0.52	2.49

8、资信水平、商业信用、主体评级情况

根据中国人民银行征信中心于 2026 年 1 月 8 日出具的《企业信用报告》，锦江资管不存在不良或违约负债的情况。

截至 2025 年 12 月末，锦江资管尚未开展公开市场融资，尚无第三方信用评级机构出具的评级报告。

9、债务和资本市场公开融资情况

（1）公开市场融资

截至 2025 年 12 月末，锦江资管尚未开展公开市场融资。

（2）银行授信

截至 2025 年 12 月末，锦江资管暂无银行授信，亦无存续银行借款。

（3）对外担保

截至 2025 年 12 月末，锦江资管不涉及对外担保情况。

10、资信情况

根据原始权益人的确认及查询国家金融监督管理总局网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、“中国执行信息公开网”、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，截至尽调基准日，原始权益人最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

（二）募集资金用途

本项目关于净回收资金的使用安排具体如下：

1、回收资金用途及金额

作为锦江国际集团核心资产管理与资本运作平台，锦江资管将充分发挥资产整合、价值提升与资本运营的关键作用，积极参与存量资产盘活工作，助力锦江国际集团实现资产规模与资产管理能力的持续提升。本次商业不动产 REITs 净回收资金初步合计约 13.59 亿元（最终需以实际发行规模、认购比例以及缴纳税费为准），将主要用于高星酒店改造、产业基金及锦江乐园等项目的投资，其余净回收资金将用于日常运营补充。

在拟投资项目中，高星酒店改造项目主要包括金门大饭店品牌换新及修缮、上海宾馆改造、和平饭店维克多厅及样板间施工和龙柏饭店更新改造等；产业基金项目主要为锦江资管与其他出资方共同设立的股权投资基金等；锦江乐园项目主要为锦江乐园改造更新，该项目将引入华纳兄弟公司旗下的“哈利波特”IP，并在原锦江乐园范围内新建主题乐园、IP 酒店、改造现有的摩天轮等。

2、原始权益人关于回收资金用途的承诺

原始权益人已出具《承诺函》，“承诺使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。本公司承诺将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不用于购置商品住宅用地。”

3、原始权益人回收资金管理制度

原始权益人已制定回收资金监管制度，明确“回收资金的使用方式包括但不限于以资本金形式注入、以借款形式投入投资项目，或就投资项目的开发、升级、运营、数字化改造等事项签署相关合同并以回收资金支付对应款项等。回收资金的使用须符合国家法律法规及监管要求，不得流入商品住宅开发等监管部门禁止 REITs 回收资金流入的领域”。

（三）原始权益人承诺函

1、商业不动产公募 REITs 总体要求

根据开展商业不动产公募 REITs 的总体要求，原始权益人已出具《上海锦江资产管理有限公司承诺函》，承诺事项如下：

（1）本公司近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，最近 3 年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或者限制融资的情形。本项目所涉不动产项目不存在重大权属纠纷，运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

（2）如项目公司因不动产项目立项、报建、施工、验收、改建、扩建、装修改造过程中的任何手续文件缺失影响项目持续稳定运营或被行政主管部门予以处罚或因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（3）如因锦江都城廊坊广阳店不动产权证书未记载土地信息事项，影响项目权属认定、项目权属转移、项目持续稳定运营或因此造成项目公司任何损失的，本公司承诺由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（4）本公司承诺使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。本公司承诺将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不用于购置商品住宅用地。

（5）本公司承诺负责协调和采取有效措施，确保未纳入资产范围内的资产不影响不动产项目稳定运营。若因与本项目未入池资产持有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由本公司负责解决和承担。

（6）由于不动产项目位于所在综合体项目的组成部分，不动产项目存在共用设施设备的情况，就此本公司承诺，负责协调和采取有效措施，确保未纳入资产范围内的资产不影响不动产项目稳定运营；若因与不动产项目未入池资产（包括共用设施设备资产）持有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由本公司负责解决和承担。

（7）本公司将敦促项目公司与 SPV 公司根据招募说明书及相关吸收合并协议的安排，按期完成项目公司吸收合并 SPV 的相关工作。如在不动产基金上市所在年度项目公司未完成对 SPV 的吸收合并，则对于项目公司因未完成吸收合并而多缴纳所得税款所造成的直接经济损失，本公司或本公司关联方将向项目公司或不动产基金予以补偿。

（8）本公司承诺在公募基金获取中国证监会准许注册批文前，自华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）受让并取得项目公司的 100%股权并注销应收账款质押登记。

2、资产所有权及资本性支出

关于资产所有权及资本性支出等事项，原始权益人已出具《上海锦江资产管理有限公司承诺函》，承诺事项如下：

（1）项目公司合法且完全持有不动产项目的所有权或者经营权利。项目公司对不动产项目目前正在使用的区域范围（包括酒店大堂、客房、设备房、配套功能区、地下室设备用房等）享有完全的、合法的所有权和/或使用权且该等所有权或使用权的年限均不低于全部不动产项目各自所在土地的国有土地使用权出让年限。除法律法规规定在不动产项目使用期限内所需支付的税、费外，项目公司无需在全部不动产项目各自所在土地的国有土地使用权出让年限内向任何第三方支付资产受让价款、租金或使用费用。项目公司对不动产项目目前正在使用的设施设备拥有完全的、合法的所有权或者使用权。

（2）如因锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店上述酒店大堂、餐厅（如适用）的权属存在任何争议的，如该等争议造成项目公司承担任何成本、费用或损失的，本公司承诺，由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（3）针对《租赁协议》项下超过 20 年租期自动续约的安排，本公司承诺在租赁协议最长期限到期日前，积极协调出租人完成租赁协议的重新签署，对合同起始日进行重新约定，以使得有效租赁期限能够覆盖至土地使用权到期日。因租赁协议相关的期限事项影响项目持续稳定运营或因此造成项目公司承担任何成本、费用或损失的，由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（4）本公司承诺，在商业不动产证券投资基金发行完成后，严格按照已披露的 2026 年至 2030 年年度资本性支出计划开展不动产项目的装修改造工作；同时，确保不动产项目后续所有装修改造工作在报批、报建及运营管理等所有重大方面符合届时现行有效法律法规的规定，且就实际资本性支出总额超出承诺部分的全部资金支出由本公司承担，商业不动产证券投资基金无需承担因该等超出金额所产生的任何成本、费用及损失。

同时，本公司承诺，若在商业不动产证券投资基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度）中的任一财务年度，所有不动产项目的实际资本开支的总额超出商业不动产基金发售阶段披露的资本支出计划总额，则超出部分应通过以下方式和顺序承担：

1)本公司及其同一控制下关联方份额持有人(以下简称“自持份额持有人”)自愿放弃其持有的商业不动产证券投资基金的基金份额在该年度应获取的、等额于超出部分金额的可供分配金额的方式承担，以使得自持份额持有人以外的其他基金份额持有人免于承担因超出部分金额造成的损失。

2）如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作的或按照本条第 1）款承担后仍有不足的，则由本公司与基金管理人另行约定操作方式以实质实现前款约定的其他基金份额持有人免于承担超出部分金额损失的商业目的。

3、同业竞争和利益冲突防范措施

关于同业竞争和利益冲突防范措施，原始权益人已出具《上海锦江资产管理有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺事项如下：

（1）本公司将根据自身针对酒店项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

（2)如本公司持有或运营不动产项目同区域三公里范围内的竞争性项目(以下简称“竞争性项目”)的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用原始权益人或运营管理统筹机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（3）平等对待本公司和/或本公司控制的关联方提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不得故意降低不动产基金项下的不动产项目的市场竞争能力。

（4）在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞

争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

4、特定情形回购事项

关于特定情形回购事项，原始权益人已出具《上海锦江资产管理有限公司关于在特定情形下购回全部基金份额或不动产项目权益之承诺函》，承诺事项如下：

（1）本公司、时尚之旅酒店管理有限公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（2）如本公司、时尚之旅酒店管理有限公司所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司应当购回不动产基金全部基金份额或不动产项目权益。

5、不涉贿情况

关于不涉贿情况的承诺，原始权益人已出具专项承诺函。

（四）原始权益人转让项目的合法合规性

1、转让安排概述

本基金通过特殊目的载体取得商业不动产项目完全所有权的基本安排如下：

截至本报告出具之日，项目公司100%的股权由原始权益人持有。基金管理人拟设立商业不动产基金，商业不动产基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让原始权益人持有的项目公司100%的股权。

上述交易完成后，本基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得商业不动产项目完全所有权。

2、原始权益人转让不动产项目获得合法有效的授权以及外部有权机构审批相关情况

（1）内部决策程序

1）项目公司股东内部决策程序

截至尽调基准日，项目公司100%的股权由华安资产代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划持有。经核查东方华安资产-锦江国际优质酒店第1期资产支持专项计划标准条款，计划管理人提出处分方案，其应召开资产支持证券持有人大会。就该等处分方案，必须经权益级资产支持证券未偿本

金余额 1/2 的资产支持证券持有人出席，且经出席的本类别资产支持证券持有人表决权总数的 2/3 以上同意。资产支持证券持有人大会关于该等处分方案经上述程序决议通过后，应当自该等决议公告之日起生效。

截至本报告出具之日，原始权益人已经自华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）受让项目公司的 100%股权。

2）原始权益人内部决策程序

原始权益人股东已于 2026 年 1 月 26 日作出《上海锦江资产管理有限公司股东决定》，同意自华安资产受让项目公司 100%股权，并进一步同意待受让项目公司 100%股权后，由原始权益人以其间接持有的锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店作为不动产项目，申请发行商业不动产 REITs，同意原始权益人设立特殊目的载体（即 SPV 公司），在商业不动产 REITs 设立并认购资产支持专项计划的全部份额后，将 SPV 公司 100%股权转让予资产支持专项计划，同意原始权益人将项目公司 100%股权转让予商业不动产 REITs 项下资产支持专项计划或其下设特殊目的载体（视最终交易结构而定）。

原始权益人作为 SPV 公司股东已于 2026 年 3 月 6 日作出《北京时旅企业管理有限公司股东决定》，同意原始权益人以转让 SPV 公司 100%股权的方式参与原始权益人申请发行的商业不动产 REITs，同意原始权益人向华安资产设立的专项计划转让 SPV 公司 100%股权。

根据原始权益人和项目公司的确认，原始权益人及其股东已就本项目的开展履行所需内部决策程序。

（2）国有资产交易程序

1）转让安排的合法有效性

根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）的规定，“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施REITs盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”

原始权益人股东锦江国际（集团）有限公司于2026年3月24日取得上海市国有资产监督管理委员会（以下简称“上海国资委”）核发的《市国资委关于锦江国际集团发行商业不动产REIT有关事项的批复》（沪国资委产权[2026]86号，以下简称“批复”）。批复原则同意以时尚之旅酒店管理有限公司持有的21家锦江都城酒店资产参与商业不动产REIT发行，所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

2）转让对价的公允性

根据《项目公司股权转让协议》的约定，项目公司股权转让价款=商业不动产证券投资基金实际募集规模－需预留的相关税费－SPV 股权转让价款－项目公司债权转让价款，且若《项目公司股权转让协议》约定的目标股权的股权转让价款低于经国有资产监督管理机构批复同意的转让底价，则转让方均有权解除该协议。

根据《基金指引》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）》和《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》，商业不动产基金的询价、定价发行方案应当按照公开、公平、公正的原则制定并事先公开披露，由具备专业机构投资者资格的网下投资者参与询价，网下投资者应遵循科学、独立、客观、审慎的原则合理报价，基金管理人应当基于所有网下投资者报价的中位数和加权平均数等询价结果审慎合理确定商业不动产基金份额认购价格；商业不动产基金募集规模为商业不动产基金份额认购价格与商业不动产基金份额总数的乘积。

因此，本基金募集规模可体现专业机构投资者基于资产评估报告对商业不动产项目的认可程度，根据本基金募集规模计算项目公司股权转让对价的价格形成机制具备公允性。

3、有关法律法规以及协议文件对不动产项目土地使用权、资产、项目公司股权、特许经营权、经营收益权的转让限制情况以及主管部门或者相关权利方明确同意转让的证明

截至本报告出具之日，商业不动产项目所涉及的相关法律法规、不动产权证书、融资合同、土地出让等有偿使用合同中，对本项目的土地使用权、资产、项目公司股权、经营收益权的转让限制，商业不动产项目已符合相关要求或主管部门或者相关权利方明确同意转让，具体如下：

（1）土地出让合同项下的转让限制

1）锦江都城广州白云店

根据锦江都城广州白云店编号为 440111-2009-000012 的《广州市国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城广州白云店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

2）锦江都城郑州二七店

根据锦江都城郑州二七店编号为豫（郑）出让（2010 年）第 0059 号的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城郑州二七店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

3）锦江都城长沙开福五一广场店

根据锦江都城长沙开福五一广场店编号为 XC（1）2010000094 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城长沙开福五一广场店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

4）锦江都城合肥政务中心店

根据锦江都城合肥政务中心店的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城合肥政务中心店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

5）锦江都城武汉体育中心店

根据锦江都城武汉体育中心店编号为鄂 WH（WJK）-2010-00017 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城武汉体育中心店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

6）锦江都城武汉积玉桥店

根据锦江都城武汉积玉桥店编号为 WH-2010-66 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城武汉积玉桥店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

7）锦江都城合肥包河包公园店

根据锦江都城合肥包河包公园店编号为合地市区经营[2009]187 号的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城合肥包河包公园店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

8）锦江都城沈阳铁西店

根据锦江都城沈阳铁西店编号为 2101062010A0023 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城沈阳铁西店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

9）锦江都城石家庄裕华店

根据锦江都城石家庄裕华店的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城石家庄裕华店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

10）锦江都城福州仓山店

根据锦江都城福州仓山店编号为榕地合[2010]032 号的《福州市国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城福州仓山店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

11）锦江都城福州台江店

根据锦江都城福州台江店编号为榕地合[2010]015 号的《福州市国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城福州台江店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

12）锦江都城常州新北店

根据锦江都城常州新北店编号为 3204112010CR0059 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城常州新北店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

13）锦江都城江阴澄江店

根据锦江都城江阴澄江店编号为 3202812010CR0272 的《国有建设用地使用权出让合同》（包括其变更协议），该合同未有对锦江都城江阴澄江店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

14）锦江都城南昌红谷滩店

根据锦江都城南昌红谷滩店编号为 36201001120010 的《国有建设用地使用权出让合同》（包括其变更协议），该合同未有对锦江都城南昌红谷滩店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

15）锦江都城绍兴柯桥店

根据锦江都城绍兴柯桥店编号为 3306212009A21 的《国有建设用地使用权出让合同》（土地受让人为资产转让方控股股东，原始权益人未取得土地使用权受让人主体变更的协议文件），该合同未有对锦江都城绍兴柯桥店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

16）锦江都城晋江梅岭店

根据锦江都城晋江梅岭店编号为 350582201011111G127 号的《国有建设用地使用权出让合同》（包括其变更协议），该合同未有对锦江都城晋江梅岭店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

17）锦江都城泰州海陵店

根据锦江都城泰州海陵店编号为 3212012012CR0020 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城泰州海陵店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

18）锦江都城廊坊广阳店

根据锦江都城廊坊广阳店编号为 c131000120100045 号的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城廊坊广阳店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

19）锦江都城芜湖镜湖店

根据锦江都城芜湖镜湖店编号为 340200 出让[2010]048 号的《国有建设用地使用权出让合同》（包括其变更协议），该合同未有对锦江都城芜湖镜湖店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

20）锦江都城宁德蕉城店

根据锦江都城宁德蕉城店编号为350900201011104G015号的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城宁德蕉城店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

21）锦江都城镇江润州店

根据锦江都城镇江润州店编号为3211012010CR0009的《国有建设用地使用权出让合同》（包括其补充协议），该合同未有对锦江都城镇江润州店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（2）融资合同项下的转让限制及解除情况

截至尽调基准日，华安资产与项目公司签订了编号为HAZC-24JJ1-JKXY的《股东借款协议》以及编号为HAZC-24JJ1-JZXY的《减资及债务确认协议》。

为保障《股东借款协议》以及《减资及债务确认协议》项下债权的实现，华安资产与项目公司签订了编号为HAZC-24JJ1-ZYHT的《应收账款质押合同》，约定以项目公司自2024年2月1日（不含该日）起至2027年3月5日（含该日）期间合法所有的自物业资产（即：项目公司持有的21个商业不动产项目）取得的物业资产运营收入应收账款设定质押。《应收账款质押合同》约定，“本合同签署后，未经质权人书面同意，出质人不得将质物擅自出售、交换、赠与、转让或以其他方式处分质物；不得再在质物上设置任何形式的优先权及其他第三人权利；不得从事任何使质物产生或可能产生任何形式的权属争议、法定限制或其他权利瑕疵的行为。”

同时，为保障《股东借款协议》以及《减资及债务确认协议》项下债权的实现，华安资产与项目公司签订了编号为HAZC-24JJ1-DYHT-CZ、HAZC-24JJ1-DYHT-JY、HAZC-24JJ1-DYHT-TZ的三份《抵押合同》，约定项目公司以《抵押合同》中“抵押财产清单”（即：项目公司持有的3个商业不动产项目，分别为锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城泰州海陵店）向华安资产提供抵押担保。上述三份《抵押合同》均约定，“抵押期间，乙方无权擅自以出售、交换、赠与等方式转让本合同项下抵押物。”

根据原始权益人确认，原始权益人拟在本项目获取中国证监会准予注册的批文前完成受让项目公司的100%的股权，由原始权益人受让华安资产对项目公司

的债权或完成项目公司对《股东借款协议》及《减资及债务确认协议》项下全部债务清偿，相应注销并解除前述应收账款质押、不动产抵押及其项下的转让限制。

截至本报告出具之日，根据华安资产、原始权益人、项目公司于 2026 年 4 月 23 日共同签署的《上海锦江资产管理有限公司与华安未来资产管理（上海）有限公司及时尚之旅酒店管理有限公司之债权转让及确认协议》，原始权益人及项目公司于 2026 年 4 月 27 日签署的《关于终止<抵押合同>和<应收账款质押合同>的协议书》，常州市自然资源和规划局于 2026 年 4 月 24 日出具的《不动产登记簿查询结果》，江阴市不动产登记中心于 2026 年 4 月 24 日出具的《江阴市不动产登记簿证明》，泰州市自然资源和规划局于 2026 年 4 月 27 日出具的《泰州市不动产登记信息查询结果》，以及于中国人民银行征信中心办理的注销登记证明（编号：33526250005686632712），前述《应收账款质押合同》《抵押合同》项下转让限制及各项权利负担均已解除。

二、对商业不动产运营管理机构的尽职调查

本项目运管统筹机构为上海锦江资产管理有限公司（运营管理统筹机构，简称“锦江资管”），具体内容详见“第五章 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人的尽职调查”；运营管理实施机构为上海锦江国际旅馆投资有限公司（运营管理实施机构，简称“锦江国际旅馆”），尽调如下。

（一）设立、存续和历史沿革情况

2004 年 12 月 20 日，锦江国际（集团）有限公司与上海锦江国际酒店发展股份有限公司按照 80%：20%的比例出资设立上海锦江国际旅馆投资有限公司，注册资本 14,000 万元。注册地址为上海市浦建路 1121 号 104 室。法定代表人为陈文君。经营范围：宾（旅）馆投资、咨询，宾馆设备配售。

2005 年 2 月 5 日，注册资本从 1.4 亿元增至 3 亿元，股东按原持股比例现金出资，经营范围新增“客房、餐饮、商场的经营管理（限分支机构经营）”，修改公司章程。

2005 年 6 月 3 日，原股东锦江国际(集团)有限公司所持 80%股权划转至上海新亚(集团)有限公司。股东变更后为上海新亚(集团)有限公司（占股 80%）和上

海锦江国际酒店发展股份有限公司（占股 20%），董监事人员委派主体调整但人员不变。

2007 年 3 月 6 日注册资本从 3 亿元增至 12.25 亿元，上海新亚(集团)有限公司更名上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司，持股比例仍为 80%、20%。经营范围新增“住宿、餐饮服务（限分支机构经营）”，修订公司章程。

2010 年 6 月 22 日上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司将所持 80%股权转让给上海锦江国际酒店发展股份有限公司。公司变为一人有限责任公司（法人独资），股东仅为上海锦江国际酒店发展股份有限公司，修订公司章程并完成工商备案。

2011 年 11 月 10 日法定代表人、董事长由陈文君变更为徐祖荣。董事会新增俞萌、刘国祥等董事，退出陈灏、马名驹等董事，监事会主席由黎敏幼变更为徐峥。

2013 年 8 月 26 日设立攀枝花东区分公司、宁波北仑分公司、营口东升分公司。

2013 年 9 月 26 日设立潍坊分公司、济南经三路分公司、徐州分公司等 20 余家分公司。

2013 年 10 月 23 日新增蚌埠分公司、威海新威路分公司、汕头金砂路分公司等 10 家分公司。

2013 年 12 月 18 日新增慈溪长途汽车站分公司、昆明环城南路分公司、大连联合路分公司等 30 余家分公司。

2014 年 7 月 2 日新增无锡中山路分公司等 8 家分公司。

2015 年 1 月 29 日注册资本由 122,500 万元变更为 152,500 万元，修改公司章程。

2015 年 9 月 21 日新增沈阳南三马路分公司等 12 家分公司。

2016 年 2 月 17 日营业范围新增“票务代理、会务服务”等配套业务，更新社会信用代码，修订公司章程。

2016 年 11 月 30 日法定代表人、董事长由徐祖荣变更为张晓强，经营范围补充“日用百货、电子产品销售”，修订公司章程。

2019 年 1 月 15 日，修订公司章程。

2020 年 1 月 7 日股东名称由上海锦江国际酒店发展股份有限公司变更为上海锦江国际酒店股份有限公司，通过新章程。

2022 年 1 月 28 日注册资本由 152500 万元变更为 137300 万元，分立为七家公司，通过章程修正案。

2022 年 8 月 2 日撤销董事会，法定代表人由董事长张晓强变更为执行董事沈莉担任，监事会主席徐峥卸任，监事由程民根、咎琳变更为侯乐蕊，通过新章程。

2024 年 5 月 31 日法定代表人由沈莉变更为艾耕云。

（二）股权结构

根据上海锦江国际旅馆投资有限公司的公司章程，股东的出资额情况如下：

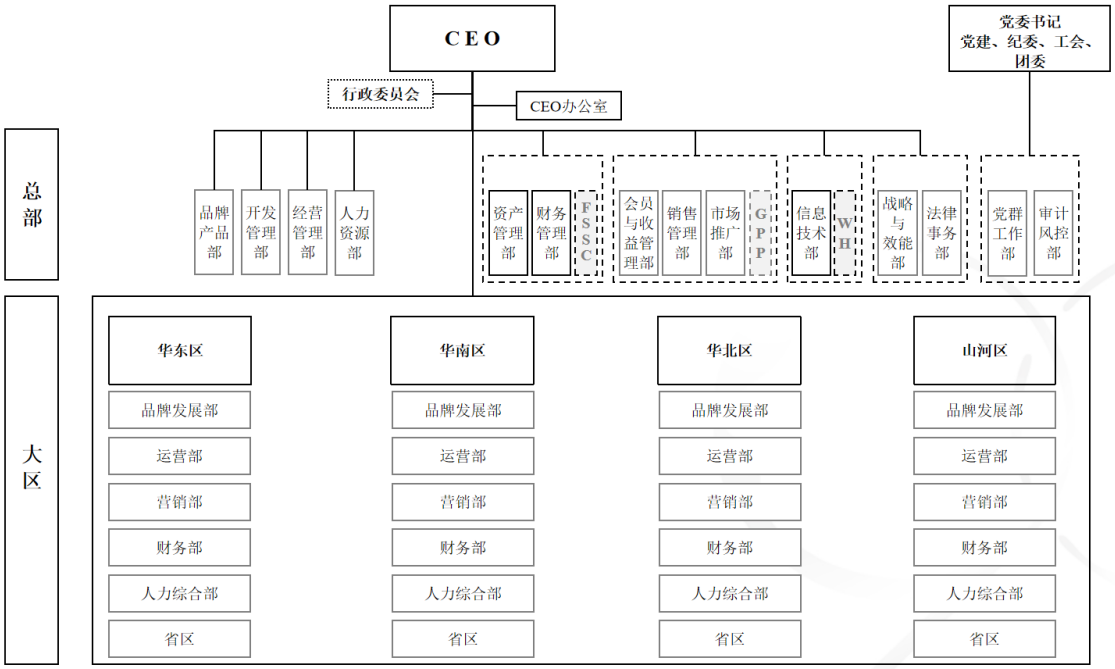
表：锦江国际旅馆股权结构

股东的姓名或者名称	认缴出资额（万元）	出资比例
上海锦江国际酒店股份有限公司	137,300.00	100%

（三）组织架构和治理结构

1、组织架构

图：内部组织架构图



主要业务部门职责如下：

（1）党群工作部：负责党群的日常工作包括但不限于党建、纪检、工会、共青团等工作。

（2）品牌产品部：统筹品牌规划、研发及生命周期研究，不断迭代品牌商业模式与标准，打造具有市场竞争力的品牌。

（3）开发管理部：统筹开发规划，通过机制建设、系统搭建与业务支持，优化开发平台，确保公司开发目标的高质量达成。

（4）经营管理部：作为公司经营中枢统筹经营管理闭环，负责经营预算与业绩督导，并通过运营标准、加盟服务与品质安全的体系建设与规划，提升运营效率及质量，确保经营目标的实现。

（5）人力资源部：构建并完善人力资源管理体系、企业文化体系，为业务持续稳健的发展提供保障与支持。

（6）资产管理部：统筹公司资产业务的管理，通过投资规划、筹建管理与业务赋能支持，保障公司资产有效管理。

（7）财务管理部：统筹公司经营与预算分析、财务风险管理、业财支持服务等内容，为业务提供财务牵引与支持。

（8）会员与收益管理部：通过对会员、价格、销售、渠道的管理与赋能，实现会员增长与体验提升，确保公司市场目标的达成。

（9）销售管理部：负责统筹企业客户的开发标准管理，推动企业客户管理标准化建设及企业商旅系统化发展，并制定相关销售管理政策。

（10）市场推广部：通过公共关系管理、品牌营销与传播推广，提升企业品牌影响力和客户美誉度。

（11）信息技术部：通过搭建、管理与优化信息系统，运用前沿技术驱动业务流程变革，推动公司全面数字化转型，确保数字化战略高效落地。

（12）战略与效能部：负责公司战略发展规划、洞察与分析，并通过流程优化与 AI 创新应用，驱动战略落地与组织 效能全面提升。

（13）法律事务部：构建并完善中国区法律风险防控体系，为中国区的经营管理提供法务支持，并统筹中国区公章、证照、档案的规范管理。

（14）审计风控部：通过审计监察与风险控制体系建设，内部控制审查、风险精准识别防控，保障公司管理合规、资产安全，推动公司稳健发展。

2、内部治理机制

（1）公司股东行使如下职权:

1）委派和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项;

2）审议批准董事的报告;

3）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

4）对公司增加或者减少注册资本作出决定;

5）对发行公司债券作出决定;

6）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;

7）修改公司章程。

股东作出上述决定应当采用书面形式，并由股东签名或者盖章后置备于公司。

公司向其他企业投资或者为他人提供担保，由股东作出决定。

（2）公司设董事一名，任期三年。董事任期届满，可以连任。董事由股东委派产生。董事对股东负责，行使下列职权:

1）向股东报告工作;

2）执行股东的决定;

3）决定公司的经营计划和投资方案;

4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;

7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

8）决定公司内部管理机构的设置;

9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项;

10）制定公司的基本管理制度。

董事作出决定应当采用书面形式并签名后置备于公司

公司股东决定、董事决定内容违反法律、行政法规的无效。相关决定被人民法院宣告无效、撤销或者确认不成立的，公司应当向公司登记机关申请撤销变更登记。

（3）公司设经理一名，由董事决定聘任或者解聘。经理每届任期为三年，任期届满，可以连任。

（4）公司不设监事。

（四）持续经营能力

上海锦江国际旅馆投资有限公司为上海锦江国际酒店股份有限公司的全资子公司，专注于酒店运营及投资和资产管理等多重业务，旗下拥有多元化的酒店

品牌，包括锦江都城、白玉兰、锦江之星等多类品牌。

业务模式包括自营管理模式以及特许经营管理模式。自营模式，主要依托公司自有或物业租赁用于酒店运营，主营业务收入源于客房及餐饮销售，并根据酒店运营需要承担其运营成本。特许经营及管理模式，（i）公司构建了全面、精细且严格的体系，通过明确“报备 - 报批 - 报告”三类授权规则，授权加盟商使用公司相关的酒店品牌、标识及商标，根据特许经营协议委任或委派酒店经理（视情况而定），进行特许经营酒店人员架构搭建、资产安全、运营收益等日常营运进行管理。（ii）根据特许经营协议向特许经营酒店提供管理服务，并收取协议约定的管理费。

公司按照“做精总部、做强区域、做实省区”的方针，围绕“坚持核心主业发展、坚持高质量发展、坚持稳中求进谋发展”的基本原则，依托集团全产业链优势激活发展引擎，紧扣科技脉搏推进“数字化”转型，强化品牌矩阵夯实主力轨道品牌，聚焦重点领域关键环节持续推进变革创新，着力于提升品牌、质量、效益，推动实现高质量发展。

1、优化品牌结构夯实产品品质提升品牌竞争力

公司顺应消费趋势，持续强化品牌价值和影响力，打造更具生命力的品牌矩阵。有限服务型酒店在聚焦优势资源、发展主力品牌的基础上进一步优化策略，结合锦江酒店战略重点，打造成熟品牌保持规模增长，维持锦江酒店的规模领先优势；培育极具市场竞争力的核心中高端品牌，注重品质及消费者体验；进一步拓展、打造公寓和度假赛道，打造度假产业集群，成为酒旅融合新样板。

2、紧握科技脉搏推进“数字化”转型

WeHotel 全球酒店互联网平台发挥技术赋能运营作用，面向用户自主研发了会员数字营销的会员管理系统、面向各产业板块的系统解决方案、面向集团的“云、数、网、安”数字底座等全链路技术产品矩阵，推进锦江酒店的传统业务向数字化转型升级。在运营锦江会员体系方面，通过打通数据壁垒，积极链接锦江荟 APP/小程序、公众号等线上入口，为会员提供差异化、场景化的权益体验，促进会员流量在生态体系内的流通互导，全面提升会员黏度和会员贡献率。同时，

积极推进会员积分货币化，以锦江大会员为基础，整合“住、游、吃、行”全场景服务，将单一服务转化为立体价值网络，促进锦江全产业链生态化融合，让会员权益突破边界，在更多生活场景中释放价值，实现“会员-产业-平台”的共赢生态。

GPP 全球采购共享平台实现覆盖酒店全生命周期的数字化采购和供应链服务，进一步赋能酒店管理和效益增长。快速增强高星级业务在营及筹建采购业务覆盖能力，还为外部市场客户提供个性化需求定制服务。

3、多维度创革鼎新增强自身竞争力

公司围绕核心战略，紧密连接前端区域、品牌团队与市场侧，制定标准、沉淀经验，锻造了强大的自主创新能力。通过优化品牌矩阵，结合核心资源配置，形成优势品牌引领，激活市场竞争力。

结合锦江国际旅馆的业务模式、人员配备情况及财务指标分析，其具备持续经营能力。

（五）不动产运营管理资质

截至尽调基准日，锦江国际旅馆旗下合计运营管理酒店门店 326 家，总客房间数 38,809 间。从管理类型来看，自有酒店 9 家，租赁酒店 88 家，采取直营模式管理，客房间数 12,764 间。加盟/委托管理店 229 家，客房间数 26,045 间。从酒店类型来看，中端及以上酒店 209 家，客房间数 24,336 间，经济型酒店 117 家，客房间数 14,473 间。

锦江国际旅馆直营模式下，与标的不动产项目同类型的中高端酒店中，2023-2025 年的平均入住率为 69%-71%，平均房价为 345 元/间/天-380 元/间/天，平均 RevPAR 为 251 元/间/天-267 元/间/天。加盟/委托管理模式下，与标的不动产项目同类型的中高端酒店中，2023-2025 年的平均入住率为 59%-63%，平均房价为 290 元/间/天-316 元/间/天，平均 RevPAR 为 172 元/间/天-196 元/间/天。

上述加盟/委托管理店现属于上海锦江都城酒店管理有限公司，已与锦江国际旅馆签署协议，后续将被锦江国际旅馆吸收合并。

表：锦江国际旅馆管理的项目情况-按管理类型分类

管理类型	酒店家数	客房间数
直营（自有）	9	1,391
直营（租赁）	88	11,373
加盟/委管店	229	26,045
合计	**326**	**38,809**

表：锦江国际旅馆管理的项目情况-按酒店类型分类

酒店类型	酒店家数	客房间数
中端及以上酒店	209	24,336
经济型酒店	117	14,473
合计	**326**	**38,809**

（六）运营管理人员情况

1、主要负责人员情况

表：锦江国际旅馆主要管理人员情况

姓名	主要经历	职责安排
严骏	公司高级副总裁，拥有 26.5 年财务与酒店行业管理经验，历任多家企业及财务高管。上海财经大学会计硕士、金融学本科，持注册会计师、高级会计师、国际注册内审师等多项权威专业资质，具备深厚财务专业能力与丰富行业管理经验。	高级副总裁
钱康	2020 年 12 月加入公司，担任中国区酒店业务品牌支持中心副总裁，2025 年 12 月，兼任会员与收益管理部总经理，全面参与中国区酒店业务相关管理工作。加入公司前，2019 年 10 月至 2020 年 4 月任职于维也纳酒店深圳总部，担任公司副总裁；在企业管理与品牌支持领域积累了深厚经验。	高级副总裁（分管会员与收益管理部）
莫敏俭	2015 年 7 月加入公司，担任财务管理部副总裁。2021 年 1 月起，同时兼任财务部总经理与财务管理部总经理，统筹多个品牌 BU 的财务相关工作。2025 年 3 月，出任中国区酒店业务公司领导副总裁，同时兼任战略与效能部总经理，全面参与公司战略规划与效能提升工作。2017 年 3 月至 2021 年 4 月，曾任职于铂涛集团，先后担任副总裁、丽枫 CFO/副总裁，在品牌运营与财务管理方面积累了扎实经验。	副总裁（分管战略与效能部）

姓名	主要经历	职责安排
苏雷	2013 年 5 月加入公司，担任品牌发展部副总经理。2025 年 3 月起担任资产管理部总经理，同年 9 月调任该职并于 12 月进一步出任开发管理部总经理，同时在 11 月兼任开发管理部相关职务，全面统筹中国区酒店业务开发与资产管理工作。2015 年 8 月至 2021 年 4 月，曾任职于铂涛集团，担任开发副总裁，在品牌开发领域积累了丰富实践经验。	开发管理部总经理
谌业伟	2017 年 4 月加入公司，担任中国区业务端上海总部丽系 BU 矩阵丽柏品牌 BU 丽柏品牌 CEO。2025 年 3 月调任品牌产品部总经理，2025 年 7 月全面负责中国区酒店业务品牌产品相关工作。加入公司前，曾先后任职于东呈酒店集团、上海云雨信息科技有限公司、七天四季酒店（广州）有限公司等企业，在酒店运营与品牌管理方面积累了丰富实践经验。	品牌产品部总经理
霍玮	18 年全球战略传播与品牌公关经验，兼具顶尖品牌方与顶级专业服务商双重任职经历，先后从事消费、酒店旅游、新能源汽车、金融科技等行业，曾任喜茶品牌公关总监、奶糖派总经理助理兼品牌传播负责人、香蜜闺秀品牌公关负责人。	市场推广部总经理
罗裕安	近 20 年酒店及客户服务行业经验，深耕酒店预订、收益管理、会员体系运营及客户服务管理等领域，具备丰富的团队管理与跨部门协作经验。曾先后任职于锦江信息技术（广州）有限公司副总裁，七天四季酒店（广州）有限公司高级经理等职。	会员与收益管理部总经理
甘秋生	2014 年 5 月加入公司，担任中国区业务端深圳二部欢朋品牌 BU 矩阵欢朋品牌 BU 创新发展部储备酒店总经理。2025 年 3 月，正式出任信息技术部总经理，2025 年 4 月全面负责中国区酒店业务信息技术相关工作。2015 年 7 月至 2021 年 4 月，曾任职于铂涛集团，担任服务与流程总监，在酒店服务流程优化领域积累了扎实经验。	信息技术部总经理
张旭涛	2021 年 1 月加入公司，担任中国区酒店业务董事长办公室审计风控部总经理。2025 年 3 月，正式出任审计风控部总经理，全面负责中国区酒店业务审计风控相关工作。加入公司前，2010 年 12 月至 2021 年 1 月任职于海航集团有限公司监察审计部，担任总经理；2021 年 5 月至 6 月任职于七天酒店（深圳）有限公司，担任审计风控系统总经理，在审计风控领域积累了丰富的实践经验。	审计风控部总经理

姓名	主要经历	职责安排
高兆明	2024 年 4 月加入公司，担任中国区酒店业务人力行政中心组织文化部总经理。2025 年 3 月起出任人力资源部总经理，全面负责中国区酒店业务人力资源相关工作。加入公司前，曾先后任职于碧桂园集团、正略钧策/拓克管理咨询公司、卓越集团、锦艺&敏捷集团、禹洲集团、深圳市甲乙丙管理咨询工作室等企业，在人力资源管理与咨询领域积累了深厚经验。	人力资源部总经理
王家林	2020 年 1 月加入公司，担任中国区酒店业务财务支持中心预算分析部总经理，2025 年 3 月，正式出任财务管理部总经理，全面负责中国区酒店业务财务管理相关工作，凭借多年财务领域深耕，为公司财务稳健运行提供有力保障。	财务管理部总经理
张燕	2018 年 12 月加入公司，担任中国区酒店业务业务支持中心法律事务部总经理，2024 年 1 月调任中国区酒店业务资产管理中心法律事务部总经理。2025 年 3 月起正式出任法律事务部总经理，2025 年 12 月全面负责中国区酒店业务法律事务相关工作。2019 年 3 月至 2021 年 6 月，曾先后任职于铂涛集团、七天酒店（深圳）有限公司，担任合同管理总监、法务总监、法律事务系统总经理等职，在法律事务处理方面积累了丰富经验。	法律事务部总经理
乔东岭	2020 年 1 月加入公司，担任中国区酒店业务董事长办公室党群工作部总经理。2024 年 1 月调任行政事务部总经理，同年 2 月兼任党群工作部总经理。2025 年 3 月，正式出任党群工作部部长，全面负责中国区酒店业务党群工作部相关工作，凭借多年行政管理经验，为部门发展提供有力支撑。	党群工作部部长
刘铃	2006 年 3 月加入公司，初始职位为枫渡品牌 CEO。2025 年 3 月调任资产管理部副总经理（投资管理），同年 4 月起担任经营管理部副总经理（主持工作），并于 2026 年 1 月晋升为经营管理部总经理，全面负责中国区酒店业务经营管理相关工作。在此之前，2020 年 1 月至 2021 年 4 月，曾任职于铂涛集团，担任枫渡 CEO，积累了丰富的品牌运营经验。	经营管理部副总经理（主持工作）
孙亮	2020 年 3 月加入公司，初始职位为数据工程师。2022 年 7 月调任深圳一部开发中台负责人，同年 8 月兼任深圳一部开发管理部负责人。2025 年 3 月出任开发管理部总经理，同年 12 月调任资产管理部副总经理（主持工作），2026 年 1 月全面参与酒店开发与资产管理相关工作。加入公司前，曾任职于上海锦江都城酒店管理有限公司等企业，担任 COO、高级副总裁等职，在酒店运营管理方面积累了深厚经验。	资产管理部副总经理（主持工作）

姓名	主要经历	职责安排
周丽娟	2002 年 3 月加入公司，担任中国区酒店业务品牌支持中心商企发展部企业客户管理部总经理。2024 年 1 月，升任销售管理部副总经理（主持工作），2025 年 3 月全面负责中国区酒店业务销售管理相关工作。加入公司前，1998 年 10 月至 2002 年 3 月，曾先后任职于江苏盐城市商业大厦、深圳蛇口华洋宾馆大酒店、深圳蛇口恒生商场等单位，积累了基层服务与管理经验。	销售管理部副总经理（主持工作）

2、公司员工结构分布和变化趋势

截至尽调基准日，锦江国际旅馆为管理不动产项目配备了专业的管理团队。其中门店管理人员 622 人，平台管理人员 848 人。门店管理人员现劳动关系将从项目公司各分公司转签至锦江国际旅馆的全资子公司上海锦江品牌管理有限公司旗下各分公司。

（1）按年龄划分

表：锦江国际旅馆门店管理人员情况

年龄	人数(人)	占员工总数比例(%)
30 岁及以下	174	28.46%
31 岁-50 岁	296	47.59%
50 岁及以上	152	24.44%
合计	**622**	**100.00%**

表：锦江国际旅馆平台管理人员情况

年龄	人数(人)	占员工总数比例(%)
30 岁及以下	107	12.62%
31 岁-50 岁	701	82.67%
50 岁及以上	40	4.72%
合计	**848**	**100.00%**

（2）按学历划分

表：锦江国际旅馆门店管理人员情况

学历	人数(人)	占员工总数比例(%)
硕士及以上	1	0.16%
本科	80	12.86%
大专及以下	541	86.98%
合计	**622**	**100.00%**

表：锦江国际旅馆平台管理人员情况

学历	人数(人)	占员工总数比例(%)
硕士及以上	46	5.42%
本科	411	48.47%
大专及以下	391	46.11%
合计	**848**	**100.00%**

（七）不动产运营管理职责安排、业务流程、管理制度、风险控制制度

根据基金管理人、项目公司、运营管理机构签署的《运营管理服务协议》约定，运营管理机构的主要职责内容包括如下：

1、运营管理统筹机构承担统筹、协调存续期运营工作等职责，主要包括以下内容：

（1）协调锦江国际集团资源，协调运营管理实施机构开展具体运营工作，保障酒店项目稳定运营。

（2）对外信息披露牵头工作：协调锦江国际集团体系内相关主体按基金管理人及监管机构的要求提供信息披露所需信息，并配合基金管理人完成信息披露工作。

（3）预算审核及管理咨询：就运营管理实施机构编制的年度运营计划、维保计划及酒店项目经营预算（“年度运营计划、维保计划及经营预算”）的初步方案，向基金管理人提供审核咨询意见，对酒店项目经营业绩动态跟踪及监控，对预算偏差及时提供纠偏措施建议，确保酒店项目年度预算目标的实现。

（4）财务统筹工作：就酒店项目的各项财务、会计工作进行统筹、管理和完善，并协调及确保运营管理实施机构全面、及时地执行日常财务、会计事项，保障酒店项目的正常经营。

（5）行业市场分析建议：向项目公司提供酒店项目所在行业领域的最新行业市场情况、运营趋势、管理模式和实践信息，并结合酒店项目的运营情况进行分析并提供改进建议，并就前述事项出具行业市场分析报告。

（6）固定资产维护、翻修改造、资本性支出等事项的咨询建议：为提升酒店项目品质，根据酒店项目的翻修改造需求，依托专业的团队进行翻修改造相关的方案设计论证和提供咨询服务（包括改造可行性、改造手续、施工方选择和招标、改造成本等）；协调和监督运营管理实施机构组织开展对酒店项目进行的所

有修整、改造（包含但不限于日常普通修整、应急抢修、年度大中修、加固升级等建筑本体及附属设施设备维修、FF&E（家具、固定装置和设备）等装修升级改造更换等的预算、招标执行、法律法规要求的审批手续办理、改造执行、验收等环节工作），以保持酒店项目处于良好的运营状态，确保不会因为相关费用计提不足或者维修、更换、装修、改造等措施不充分，导致酒店项目的运营指标显著下滑或导致酒店项目非自然损失。

（7）收购处置服务：在商业不动产基金开展资产收购及资产处置时向基金管理人提供资产研判、运营优化、合规性完善等资产处置服务。

2、运营管理实施机构承担具体的运营管理职责，主要包括以下内容：

（1）年度运营计划、维保计划及经营预算编制：运营管理实施机构负责制定年度运营计划、维保计划及经营预算的初步方案，经运营管理统筹机构审议后，由运营管理实施机构协助项目公司发起审批流程，经运营管理统筹机构和基金管理人批准后执行。

（2）日常运营服务：基于基金管理人审批确认后的年度运营计划、维保计划及经营预算，为酒店项目提供以下日常运营管理服务：

1）输出酒店日常运营的品牌标准：提供酒店日常运营的品牌标准，并基于品牌标准制定并实施与酒店项目日常运营相关的所有制度和政策（包括但不限于客房和其他设施运营、销售及预订、财务、采购、维修维护、安全管理等方面）；

2）日常运营管理工作：负责根据酒店运营制度和政策进行酒店客房和其他设施的日常运营和管理工作，以确保酒店项目始终符合品牌标准；

3）集团服务：

①营销服务。包括但不限于制定、策划和执行营销计划，管理酒店项目所有主要的广告宣传活动、市场营销活动和推广活动的策划和执行；

②会员计划服务。提供锦江会员计划，并负责会员计划的市场推广和会员维护，并按约定的政策为会员提供服务；

③酒店订房服务。基于酒店中央预订系统（包括但不仅限于网站、APP、微信、客户联络中心等）和第三方合作平台，提供酒店客房预订的服务；

④酒店运营管理系统服务。为酒店项目提供日常运营所需的运营管理系统及相关服务；

4）品牌许可。为使酒店项目可持续以锦江都城品牌进行经营，协调并确保

项目公司就酒店项目有权使用相关商业标识、商业名称、视觉形象识别 VI 体系、商标、版权及其他相关品牌经营资源的许可，并保证该等许可的使用期限依据相关许可协议的约定执行且处于有效期内；

5）制定价格体系。包括但不限于：决定并确立酒店项目客房及所有设施的价目、价格和费率，包括房间费率、食物和饮料政策和费率等

6）酒店资产日常检查、维护及应急处理服务。包括但不限于：负责执行酒店项目资产的日常检查与维护，特种设备的日常维护、安全检查，包括但不限于安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

7）实施固定资产维护、改造、资本性支出事项。包括但不限于：(i) 固定资产管理服务，包括 FF&E（家具、固定装置和设备）的登记、入库等；(ii) 对于日常普通修整（例如酒店客房和其他设施的日常维修、轻度翻新）和应急抢修（例如突发的损坏毁坏和安全隐患，可能危及公共安全及他人合法权益），运营管理实施机构需安排和督促相关酒店工作人员或其他专业服务机构及时完成维修工作；(iii) 对于年度大中修、加固升级等建筑本体及附属设施设备维修、FF&E（家具、固定装置和设备）等装修升级改造更换，基于基金管理人审批确认后的资本行支出计划，运营管理实施机构需负责制定相关工程计划，协助项目公司按照法律法规要求完成与工程相关的所有审批、备案等手续，组织实施该等工程及竣工验收（或质量验收），并组织相关机构出具阶段性工程报告（如基金管理人要求）。运营管理实施机构需就具体事项制定操作方案（包括工程服务和物资采购安排、工期规划等）并协助项目公司执行；

8）物业日常管理服务。负责进行酒店区域范围内的日常维护保养、保洁、安保等工作，并与为酒店所在综合体项目提供物业管理服务的机构进行对接；

9）采购服务。包括但不限于制定采购计划，并采购并准备 FF&E（家具、固定装置和设备）、运营酒店项目所需的日常运营物资、设备及服务，并对项目公司采购的第三方商品或服务质量进行合理监督；

10）提供酒店项目经营团队。提供为保障酒店项目稳定经营所需的所有酒店管理人员和一般工作人员，以开展酒店项目的日常运营工作。

11）财税服务。包括但不限于建立并维护财务账册、会计系统及内部控制，执行财务、税务管理，编制月度、季度、中期和年度财务报表，协助由基金管理人聘请的审计师进行年度审计，协助项目公司准备酒店项目的纳税申报；

12）协调与酒店项目运营相关的日常法律事务。协助处理与酒店项目经营有关的纠纷、诉讼、仲裁。

13）保险事项。协助制定酒店项目的财产一切险、机损险、营业中断险、公众责任险、董监高责任险以及其他必要保险险种的投保方案，并协助项目公司购买足够的保险。在保险事故发生后，协助项目公司办理相关保险理赔事宜；

14）确保酒店项目经营合法合规。包括但不限于基于酒店项目在交接时的实际情况，确保酒店项目经营的合法合规，积极协调并落实项目公司向相关主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与酒店项目相关各项事宜所涉及的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料；

15）安全管理。协助项目公司制定各项安全管理规则制度，对酒店项目资产和运营管理工作采取必要的安全管理措施，确保酒店项目的安全有序及正常运行。

16）协助完成主管部门检查、验收工作。包括但不限于对接相关行业主管部门并按照该等主管部门要求协助项目公司完成该等主管部门对酒店项目的检查和验收工作，包括各类年度申报工作、消防检查、安全检查等；

17）档案管理。协助项目公司对酒店项目运营过程中形成的各类文件、合同等建立台账、进行归档并妥善保管。

18）其他与酒店项目运营相关的协助事项。

3、锦江国际旅馆作为上海锦江国际酒店股份有限公司的全资子公司，其内控制度及业务流程参照上海锦江国际酒店股份有限公司中国区的相关制度流程执行，包括但不限于预算管理制度、资金管理制度、合同管理制度、供应链采购管理制度、公章管理制度、内控稽核手册、突发事件管理制度等。

（1）预算管理制度

为实现资源的有效配置、经营过程的可控可测，并为绩效考核提供客观、统一的依据，构建了与公司战略和经营目标紧密衔接、贯穿“编制-执行-监控-调整-考核”全流程的全面预算管理系统。

编制与审批：采用“自上而下”与“自下而上”结合的方式。各预算单位编制后逐级汇总审核，预算需分解至月度，并具有合理性。

执行、控制与分析：控制方式分为按项目控制（资本支出、广告费等）和按科目余额控制（经营费用）；财务管理部对预算执行偏差较大的单位进行预警，督促整改；定期更新全年预测，以动态把握目标达成情况。

（2）资金管理制度

为加强资金管理、防范财务风险、规范业务流程，制定并发布了一系列资金管理制度，构建了以“锦江共享服务平台”（SSC）为核心、覆盖资金收付、账户管理、员工借款及现金管控的全流程管理体系。

1）财务管理总体架构与核心角色

SSC（锦江共享服务平台）是资金管理的归口与执行中心，负责银行账户管理、资金归集调拨、支付处理、对账、网银盾及印鉴保管等集中化操作。

2）银行账户管理

账户开立/变更/注销：均需 OA 审批，并报财务总监、CFO 及集团核准。

银企直联与网银：优先开立银企直联账户；不具备条件的须办理网银，网银盾统一由 SSC 管理。

对账与认领：SSC 负责银企对账，系统自动或手工认领流水，定期编制余额调节表。

3）支付管理：常规支付通过财务中台审批后由 SSC 统一执行；应急支付启用网银盾需审批并记录。

（3）合同管理制度

为维护公司在经营管理和经济活动中的合法权益，规范合同管理、控制合同风险，明确合同管理职责及管理范围，根据相关法律法规，结合公司的实际情况，特制定本制度，包括合同的前置程序、合同的起草、示范合同与标准合同条款的管理，合同的审核，合同的签署，合同的归档、查询及借阅、合同的履行等。法律事务部作为合同管理统筹部门，对全部合同具有审查及监督权。合同承办部门根据部门职责直接管理归口主办的合同事项，负责合同发起和跟进合同的审批、签署、交付归档及履行等合同管理职责。

（4）供应链采购管理制度

为规范公司供应链采购流程，使供应链采购管理合规、高效，持续加强供应链竞争力，节省供应链成本，提升供应链业绩及效益，制定本制度。采购管理权限划分为集采（GPP）和自采(外部采购)，集采按品牌要求在 GPP 平台下单采购，自采为非 GPP 平台采购。集采负责工程类/IT 类采购金额 10 万元以上、非工程类/IT 类采购金额 5 万元以上采购项目实施。其余采购项目进行自采。

（5）公章管理制度

为规范公司各分支机构印章（包括公章、合同章、电子公章）的刻制、管理和使用，降低和规避公司运营中的用章风险，保障经营管理活动的顺利开展，制定了公章管理制度。包括印章的类型与用途，涉及部门及对应管理职责，印章管理内容包括：印章的刻制、注销、遗失办理、印章使用流程、借出申请等。

合同/协议类文件由申请部门发起业务对应合同审批流程，流程审批完成之后用印。非合同/协议类（如函件、证明、说明、委托书等），由申请部门发起 OA 系统非合同类文件流程，审批完成之后用印。

（6）内控稽核手册

为规范锦江酒店 PMS 系统操作流程，确保全流程合法、合理、合规运行，同时构建高效的数据异常定位机制，以精准识别经营与财务风险，提升整体运营效益、强化风险管控能力奠定坚实基础，特制定财务稽核手册，包括：预定管理禁止行为、入住接待禁止行为、财务处理禁止行为、退房管理禁止行为等。

（7）突发事件管理制度

为了加强突发事件应急处置的标准化、规范化建设，提升突发事件的整体处置能力，确保在出现突发事件时能够得到高效妥善的处置，最大程度降低突发事件造成的影响和损失，维护正常的经营秩序和高质量发展，特制定本制度，包括：

1）突发事件上报时限要求：发生各类突发事件后，门店总经理须以电话和企微方式于 1 小时内完成上报，汇报对象包括片区总经理、省区总经理、区域安全管理负责人、区域总经理等。区域安全管理负责人需向总部安委办（运营管理部）、市场推广部等部门进行上报，应于接到门店汇报信息 1 个小时内上报。

2）突发事件的处置：责任单位需成立突发事件处理小组，全面负责事件处理，包括但不限于：召开事件处理会议、布置处理工作、决定启动应急预案、事件信息传递、处理决策、资源调配和现场工作指导等

3）应急预案：针对九大典型酒店突发事件，制定了九种突发事件应急预案。包括消火栓检查工作流程、突发火警应急预案、电梯故障应急预案、突发停水、停电、停气应急预案、宾客物品遗失、失窃、受损应急预案、疑似食物中毒事件应急预案、宾客死亡（濒死）应急预案、防台防汛和自然灾害应急预案、醉酒闹事、斗殴、赌博、吸毒事件应急预案。

（八）合作情况

详见本报告“第五章 对业务参与人的尽职调查”之“二、对商业不动产运营管理机构的尽职调查”之“（四）持续经营能力”。

（九）公司近三年审计报告及主要财务指标分析

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）已对锦江国际旅馆的2023 年度财务报告进行了审计，并出具了编号为德师报（审）字（24）第P07650号的审计报告，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）已对锦江国际旅馆的2024 年度财务报告进行了审计，并出具了编号为毕马威华振沪审字第2502949号的审计报告。锦江国际旅馆2025年1-12月财务报告未经审计。

1、合并资产负债表

表：锦江国际旅馆近三年合并资产负债表

单位：万元

	2025年	2024年	2023年
流动资产：			
货币资金	25,170.08	14,746.48	31,285.19
应收账款	58,796.38	26,072.22	15,818.27
预付款项	1,854.55	2,736.64	664.64
其他应收款	63,365.53	65,764.29	56,162.34
存货	807.83	989.66	990.39
一年内到期的非流动资产	3,191.08	18,006.17	3,285.73
其他流动资产	4,535.04	4,785.85	3,823.14
流动资产合计	**157,720.48**	**133,101.31**	**112,029.71**
非流动资产：			
长期应收款	28,018.62	31,200.89	41,812.08
长期股权投资	7,780.23	7,892.75	8,184.49
固定资产	13,000.82	12,778.11	14,141.81
在建工程	2,515.36	11,419.38	4,810.88
使用权资产	110,076.85	124,269.88	125,025.47
无形资产	3,526.77	3,642.56	3,757.43
长期待摊费用	45,491.73	48,910.28	57,403.73
递延所得税资产	11,511.84	7,548.15	5,445.76

	2025 年	2024 年	2023 年
其他非流动资产	2,667.94	1,738.06	15,939.47
非流动资产合计	**224,590.16**	**249,400.07**	**276,521.11**
资产合计	**382,310.65**	**382,501.38**	**388,550.82**
流动负债：			
应付账款	7,840.58	8,567.78	7,591.96
预收款项	188.69	172.11	210.37
合同负债	66.09	6.29	727.16
应付职工薪酬	14,598.16	2,782.00	309.95
应交税费	4,031.57	1,264.34	1,510.37
其他应付款	77,255.07	85,740.51	75,501.98
一年到期的非流动负债	31,384.56	26,262.93	25,871.47
流动负债合计	**135,364.73**	**124,795.95**	**111,723.26**
非流动负债：			
长期借款		-	2,350.83
租赁负债	141,176.91	161,411.07	175,690.30
递延所得税负债		231.15	346.11
其他非流动负债	15,310.38	16,405.47	-
非流动负债合计	**156,487.28**	**178,047.70**	**178,387.23**
负债合计	**291,852.01**	**302,843.65**	**290,110.49**
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	137,300.00	137,300.00	137,300.00
资本公积	40,157.39	40,157.39	40,157.39
盈余公积	1,446.99	1,446.99	1,446.99
未分配利润	-88,035.23	-98,917.66	-80,270.85
归属于母公司所有者权益	90,869.15	79,986.71	98,633.52
少数股东权益	-410.52	-328.99	-193.19
所有者权益（或股东权益）合计	**90,458.63**	**79,657.72**	**98,440.33**
负债和所有者权益（或股东权益）合计	**382,310.65**	**382,501.38**	**388,550.82**

2、利润表

表：锦江国际旅馆近三年合并利润表

单位：万元

	2025 年	2024 年	2023 年
一、营业总收入	**182,477.43**	**100,568.49**	**82,937.89**
减：营业总成本	**163,984.89**	**90,049.55**	**70,430.04**
税金及附加	925.91	355.27	294.49
销售费用	5,726.27	5,553.13	6,341.40
管理费用	17,700.97	15,579.51	11,746.12
财务费用	6,901.99	7,021.40	7,996.75
其中：利息费用	214.95	117.99	25.34
利息收入	79.84	289.87	172.97
加：其他收益	**180.65**	**81.72**	**403.71**
投资收益（损失以"-"号填列）	18,745.52	350.42	360.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-112.52		
信用减值损失（损失以"-"号填列）	613.02	-2,362.81	-498.58
资产处置收益（损失以"-"号填列）	467.13	-94.46	4,444.28
二、营业利润（亏损以"-"号填列）	**7,243.70**	**-20,015.51**	**-9,161.16**
加：营业外收入	429.68	99.21	93.15
减：营业外支出	711.25	1,550.21	321.56
三、利润总额（亏损以"-"号填列）	**6,962.13**	**-21,466.50**	**-9,389.58**
减：所得税费用	-3,838.77	-2,683.90	-1,638.18
四、净利润（亏损以"-"号填列）	**10,800.91**	**-18,782.61**	**-7,751.40**
五、综合收益总额	**10,800.91**	**-18,782.61**	**-7,751.40**
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,882.43	-18,646.81	-7,619.24
归属于少数股东的综合收益总额	-81.53	-135.80	-132.16

3、现金流量表

表：锦江国际旅馆近三年合并现金流量表

单位：万元

	2025 年	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	166,990.26	93,226.71	96,338.81
收到的其他与经营活动有关的现金	4,878.68	4,645.89	31,818.54
经营活动现金流入小计	**171,868.94**	**97,872.60**	**128,157.35**
购买商品、接受劳务支付的现金	30,722.75	45,662.14	22,571.35

	2025 年	2024 年	2023 年
支付给职工以及为职工支付的现金	88,892.80	28,683.84	24,927.40
支付的各项税费	6,849.29	3,010.81	1,817.29
支付其他与经营活动有关的现金	25,340.76	9,474.38	21,066.88
经营活动现金流出小计	**151,805.60**	**86,831.17**	**70,382.92**
经营活动产生的现金流量净额	**20,063.34**	**11,041.43**	**57,774.43**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	15,000.00	4,500.00	1,771.34
取得投资收益收到的现金	41.56	671.16	498.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	230.81	5,617.03	1,267.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,551.81		
收到其他与投资活动有关的现金	3,780.40	3,836.89	4,604.65
投资活动现金流入小计	**20,604.58**	**14,625.09**	**8,142.38**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,061.17	13,855.38	6,416.71
投资支付的现金		0.30	1,651.00
支付的其他与投资活动有关的现金			4,500.00
投资活动现金流出小计	**6,061.17**	**13,855.68**	**12,567.71**
投资活动产生的现金流量净额	**14,543.41**	**769.41**	**-4,425.33**
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款所收到的现金			1,650.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,455.00	13,850.00	-
筹资活动现金流入小计	**1,455.00**	**13,850.00**	**1,650.00**
偿还债务支付的现金		-	450.00
分配股利、利润或偿付利息支持的现金	213.80	114.88	24.96
支付其他与筹资活动有关的现金	26,680.06	37,584.67	32,381.04
筹资活动现金流出小计	**26,893.87**	**37,699.55**	**32,855.99**
筹资活动产生的现金流量净额	**-25,438.87**	**-23,849.55**	**-31,205.99**
四、现金及现金等价物净增加额	**9,167.88**	**-12,038.71**	**22,143.10**
加：期初现金及现金等价物余额	14,746.48	26,785.19	4,642.09
五、期末现金及现金等价物余额	**23,914.37**	**14,746.48**	**26,785.19**

4、主要财务数据分析

（1）资产情况

表：锦江国际旅馆近三年资产构成情况

单位：万元，%

资产	2025 年	2024 年	2023 年
流动资产合计	157,720.48	133,101.31	112,029.71
比例	41.25	34.80	28.83
非流动资产合计	224,590.16	249,400.07	276,521.11
比例	58.75	65.20	71.17
资产合计	382,310.65	382,501.38	388,550.82

2023-2025 年末，锦江国际旅馆的资产总额分别为 388,550.82 万元、382,501.38 万元和 382,310.65 万元，其中流动资产占比分别为 28.83%、34.80%及 41.25%，主要由货币资金、应收账款和其他应收款构成。非流动资产占比分别为 71.17%、65.20%及 58.75%，主要由使用权资产、长期待摊费用组成。

（2）负债情况

表：锦江国际旅馆近三年负债构成情况

单位：万元，%

负债	2025 年	2024 年	2023 年
流动负债合计	135,364.73	124,795.95	111,723.26
比例	46.38	41.21	38.51
非流动负债合计	156,487.28	178,047.70	178,387.23
比例	53.62	58.79	61.49
负债合计	291,852.01	302,843.65	290,110.49

2023-2025 年末，锦江国际旅馆的负债总额分别为 290,110.49 万元、302,843.65 万元和 291,852.01 万元，其中流动负债占比分别为 38.51%、41.21%及 46.38%，主要为其他应付款、应付职工薪酬及一年到期的非流动负债，非流动负债占比分别为 61.49%、58.79%及 53.62%，主要为租赁负债。

（3）偿债能力分析

表：锦江国际旅馆近三年主要偿债能力指标

单位：万元

指标	2025 年	2024 年	2023 年
流动比率（倍）	1.17	1.07	1.00

指标	2025 年	2024 年	2023 年
速动比率（倍）	1.16	1.06	0.99
资产负债率（%）	76.34	79.17	74.66

2023-2025 年末，锦江国际旅馆流动比率分别为 1.00 倍、1.07 倍及 1.17 倍，速动比率分别为 0.99 倍、1.06 倍及 1.16 倍，资产负债率分别为 74.66%、79.17%及 76.34%。2023-2025 年末，锦江国际旅馆的流动比率和速动比率逐步提升，资产负债率相对稳定。

（4）盈利能力分析

表：锦江国际旅馆近三年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2025 年	2024 年	2023 年
营业总收入	182,477.43	100,568.49	82,937.89
营业总成本	163,984.89	90,049.55	70,430.04
营业利润	7,243.70	-20,015.51	-9,161.16
净利润	10,800.91	-18,782.61	-7,751.40

2023-2025 年，锦江国际旅馆营业收入分别为 82,937.89 万元，100,568.49 万元，182,477.43 万元，主要系酒店客房收入；营业成本分别为 70,430.04 万元，90,049.55 万元及 163,984.89 万元，主要为自营酒店的运营成本，酒店的宣传费投入，渠道的拓展费用等。营业利润为-9,161.16 万元，-20,015.51 万元及 7,243.70 万元，历史亏损主要原因为公共卫生事件的延续影响，以及加大资本性维修改造投入所致。

（5）现金流量分析

表：锦江国际旅馆近三年现金流量

单位：万元

指标	2025 年	2024 年	2023 年
经营活动产生的现金流量净额	20,063.34	11,041.43	57,774.43
投资活动产生的现金流量净额	14,543.41	769.41	-4,425.33
筹资活动产生的现金流量净额	-25,438.87	-23,849.55	-31,205.99

2023-2025 年，锦江国际旅馆经营活动产生的现金流量净额分别为 57,774.43 万元、11,041.43 万元及 20,063.34 万元。投资活动产生的现金流量净额分别为-4,425.33 万元、769.41 万元及 14,543.41 万元，筹资活动产生的现金流量净额分

别为-31,205.99 万元、-23,849.55 万元及-25,438.87 万元，主要为酒店及总部的租赁支出以及股利分配。

（十）利益冲突与关联交易情况

详见本报告“第二章 不动产项目公司情况”之“四、关联交易与利益冲突”。

（十一）资信水平

经查询国家金融监督管理总局网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、“中国执行信息公开网”、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、“信用中国”网站、“国家企业信用信息公示系统”并经运营管理实施机构确认，截至 2025 年 12 月 31 日，运营管理实施机构最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务领域不存在重大违法违规记录。运营管理实施机构最近一年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情形。

（十二）运营管理费用收取情况

1、费用构成

运营管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取运营管理费，运营管理费由以下两部分费用组成：运营管理费=基础管理费+绩效管理费。

2、收取基准、计算方式与调整安排

（1）基础管理费

1）运营管理统筹机构收取的基础管理费

运营管理统筹机构收取的基础管理费=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×1%

运营管理统筹机构对酒店项目收取的基础管理费主要涵盖以下成本：运营管理统筹机构为服务运营管理委托事项及运营管理协助协事项而产生的人员成本

及与前述人员有关的行政费用、第三方费用、相关税费。

2）运营管理实施机构收取的基础管理费

运营管理实施机构收取的基础管理费由以下三部分费用组成：

基础管理费=人员服务费+基本服务费 A+基本服务费 B

①人员服务费

人员服务费包括运营管理实施机构所承担的所有酒店人员费用。

人员服务费=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×20%

上述公式计算的人员服务费为不含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

②基本服务费 A

基本服务费 A 主要包括运营管理实施机构为所有酒店项目提供酒店品牌和酒店运营管理系统所产生的品牌许可费用和系统服务费用。

基本服务费 A=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×1%

上述公式计算的基本服务费 A 为不含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

③基本服务费 B

基本服务费 B 主要包括运营管理实施机构为本项目提供信息披露、报表编制、投资者关系等公募 REITs 相关业务服务而产生的费用。

基本服务费 B=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×2%

上述公式计算的基本服务费 B 为不含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

（2）绩效管理费

根据不同情形，分为正向绩效管理费和负向绩效管理费，具体如下：

1）正向绩效管理费

当且仅当在某一财务年度所有酒店项目的综合预算实现率大于 100%时，运营管理机构可就所有酒店项目收取该财务年度的正向绩效管理费。运营管理统筹机构和运营管理实施机构之间应根据其各自收取的基础管理费的比例（即运营管理统筹机构：运营管理实施机构=1:23）进行绩效管理费的分配，即：

运营管理统筹机构收取的绩效管理费=年度超额综合 GOP×10%×1/24

运营管理实施机构收取的绩效管理费=年度超额综合 GOP×10%×23/24

其中：

①“所有酒店项目的综合预算实现率”=所有酒店项目的实际年度综合 GOP/所有酒店项目的目标年度综合 GOP×100%。

②“年度超额综合 GOP”=所有酒店项目的实际年度综合 GOP-所有酒店项目的目标年度综合 GOP。

③“所有酒店项目的实际年度综合 GOP”=所有酒店项目的实际年度 GOP 之和。每个酒店项目的实际年度 GOP，应根据每个酒店项目的每个财务年度的审计报告确定。

④“所有酒店项目的目标年度综合 GOP”=所有酒店项目的目标年度 GOP 之和。所有酒店项目的目标年度综合 GOP，在商业不动产基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度），应根据商业不动产基金发售阶段披露的招募说明书中评估机构出具的资产评估报告，及其测算底稿确定，此后财务年度应根据届时每一财务年度的《年度跟踪评估报告》中的相关数据确定。

2）负向绩效管理费

若在某一财务年度所有酒店项目的综合预算实现率小于 100%时，运营管理统筹机构和运营管理实施机构，应分别根据其收取基础管理费的比例（即运营管理统筹机构:运营管理实施机构=1:23），从其各自就所有酒店项目后续所收取的基础管理费中扣减以下负向绩效管理费，具体如下：

①运营管理统筹机构扣减的负向绩效管理费=（所有酒店项目的目标年度综合 GOP-所有酒店项目的实际年度综合 GOP）×10%×1/24，且扣减上限不超过运营管理统筹机构在该财务年度所收取的基础管理费。

②运营管理实施机构扣减的负向绩效管理费=（所有酒店项目的目标年度综合 GOP-所有酒店项目的实际年度综合 GOP）×10%×23/24，且扣减上限不超过运营管理实施机构在该财务年度所收取的基础管理费。

上述公式计算的基础管理费、绩效管理费为不包含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

3、支付主体、支付方式和支付频次等

（1）基础管理费按季度支付（为明确起见，基础管理费应自项目公司股权交割日起计算并支付）。运营管理统筹机构和运营管理实施机构应在每个季度结

束后分别计算其所收取的上一季度的基础管理费，并按项目公司或项目公司分公司要求提交该费用之发票，项目公司或项目公司分公司在收到运营管理统筹机构和运营管理实施机构提供的发票后，由项目公司或项目公司分公司向运营管理统筹机构和运营管理实施机构支付基础管理费。

（2）绩效管理费按财务年度支付。运营管理统筹机构和运营管理实施机构应在经审计的项目公司年度审计报告出具后分别计算其所收取的上一财务年度的绩效管理费并按项目公司或项目公司分公司要求提交该费用之发票，项目公司或项目公司分公司在收到运营管理统筹机构和运营管理实施机构提供的发票后，由项目公司或项目公司分公司向运营管理统筹机构和运营管理实施机构支付绩效管理费。如商业不动产基金成立当年不披露年度审计报告的，当年绩效管理费并入次年计算。

4、与历史运营管理费用的匹配情况、运营管理费率与行业平均水平的对比分析情况

1）与历史运管费用的匹配情况

本项目运营管理统筹机构及运营管理实施机构基础管理费按营业总收入的24%收取。运营管理实施机构收取的基础管理费按营业总收入的23%收取，分为人员服务费、基本服务费A、基本服务费B。因经营模式差异，本项目历史未设置品牌使用费及其他管理费。

人工成本方面，本项目人员服务费按营业总收入的20%收取，2023-2025年历史人工成本占当年营业收入比重分别为25.63%、29.21%、29.53%。历史人工成本占营业收入比重较高，主要因为人员数量较多叠加收入基数较低。截至2025年12月31日，本项目所有门店员工人数为622人，人房比约20%。根据运营管理机构提供数据，锦江旗下同属中高端酒店品牌的维也纳国际酒店，2025年在营门店人房比约为19%，本项目在人房比和经营效率上存在提升空间。

一方面，根据本项目资产评估预测，2026年起预测营业收入相比历史三年水平有所提升，未来人工成本占营业收入的比重将有所下降。另外，通过本次市场化转型，锦江国际旅馆进一步优化员工配置、部分人员退休后不再新增编制，同时提升系统信息化、数智化水平，打造一个自驱敏捷、高效专业的运营团队，促使相关成本费用控制在市场化的合理水平，提升市场竞争力。运营管理机构初

步测算门店员人数预计可精简约 18%。整体人房比下降至约 17%，2026 年人工成本预计整体降至约 4,000 万元，相比 2026 年预测营业收入占比约 20%，后续随着预测营业收入基数的增长，人工成本总额可进一步提升。

根据运营管理协议，运营管理实施机构收取的基础管理费中，人员服务费占营业收入的比重约为 20%，与优化后的人工成本占比水平基本相符。

2）运营管理费率与行业平均水平的对比分析情况

根据戴德梁行发布的《中国酒店业市场投资与价值洞察 2025》，酒店行业管理模式主要分为三种，分别为委托管理、特许经营及自主管理。其中委托管理模式即业主方与品牌及管理方签订合同，品牌及管理方输出品牌和管理体系及核心管理人员，业主方支付品牌许可费和管理费。委托管理模式下，管理方主要收取的费用为基本管理费、奖励管理费及品牌许可费。

基本管理费是业主方支付酒店管理方的基础管理费，不涉及业绩表现。基于不同的项目类型、定位、规模等因素，通常计取总收入或经调整总收入的 1.5%-4%不等，其中中位数为 2%。在特殊情况下，会存在品牌许可费与基本管理费博弈或仅计取其中一种费用的情况。

品牌许可费是业主支付品牌方的品牌许可费，不涉及业绩表现。基于不同的项目类型、定位、规模等因素，一般计取总收入或经调整总收入的 0.5%-1%，或计取客房收入的 3%-5%。根据调研，部分酒店的品牌许可费与基本管理费会设定总和上限或双方博弈费用高低，如超过约定上限，只计取其中一种费用。

奖励管理费是业主方根据酒店管理方实际运营效果而支付的一种奖励性质的费用，其形式丰富多样。一般根据阶梯式 GOP（经营毛利润）或 AGOP（经调整经营毛利润）计取 GOP 或 AGOP 的 4%~8%。但根据开业时间长短，奖励管理费也呈现费率逐渐降低的趋势，一般开业时间在 2000 年-2013 年的酒店，奖励管理费费率较高，中位数在 6%~8%；反观 2013 年后开业的酒店，其奖励管理费费率有一定程度的降低，甚至有部分酒店在谈判初期约定管理方无法达成预设 GOP，将不会获得任何奖励管理费。

与行业委托管理模式不同之处在于，本项目运营管理实施机构负责输出全部管理人员，故人员及相关成本计入基础管理费之人员服务费。除人员服务费之外，本项目运营管理统筹机构的基础管理费按营业总收入的 1%收取，运营管理实施机构的基本管理费 B 按营业总收入的 2%收取，费用比例符合行业惯例。

本项目的品牌许可费用包含在运营管理实施机构按营业收入的1%收取的基本管理费A中，费用比例符合行业惯例。

绩效管理费方面，本项目根据实际年度综合GOP与目标年度综合GOP差额的10%比例计算，奖罚幅度对等，计算依据参考行业经验的同时，有利于激励运营管理机构提升项目运营表现，符合行业惯例。

5、管理费考核目标基准确定机制，超额收益分享和亏损承担责任

（1）基金管理人与运营管理机构约定了绩效管理费奖惩机制，具体考核目标基准，超额收益分享和亏损承担责任详见本报告“第五章 对业务参与人的尽职调查”之“二、对商业不动产运营管理机构的尽职调查”之“（十二）运营管理费用收取情况”。

（2）在商业不动产基金上市后的前五个财务年度（2026年度至2030年度）中的任一财务年度，若所有酒店项目的实际年度综合GOP未达到所有酒店项目的目标年度综合GOP，从运营管理统筹机构和运营管理实施机构的基础管理费扣减负向绩效管理费后仍达不到所有酒店项目的目标年度综合GOP的，则运营管理实施机构应补足至所有酒店项目的目标年度综合GOP。商业不动产基金上市后的前五个财务年度（2026年度至2030年度）的所有酒店项目的目标年度综合GOP，根据商业不动产基金发售阶段披露的招募说明书中评估机构出具的资产评估报告，及其测算底稿，分别应为：【116,251,350元、126,652,127元、134,130,850元、137,309,686元、144,295,709元】。

按上述约定计算的补足金额为不含增值税的金额，且适用税率的增值税由支付方承担。

6、运营管理团队的绩效评价与收入分配激励机制

运营管理机构同意将不低于每一财务年度获得的绩效管理费总额的20%用于奖励酒店项目的运营管理团队。相关激励岗位及激励方案由运营管理机构作为年度运营计划、维保计划及经营预算的一部分进行列示，并提交基金管理人。

（十三）运营管理机构对不动产资产未来更新改造的重大计划以及安排、升级改造费用安排

详见本报告“第三章 不动产项目情况”之“二、估值参数取值合理性”之

“（三）资本性支出”。

三、对基金托管人/资产支持证券托管人的尽职调查

（一）公募基金托管人

1、基金托管人概况

名称：中信银行股份有限公司（简称“中信银行”）

住所：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

办公地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

法定代表人：方合英

成立时间：1987 年 4 月 20 日

组织形式：股份有限公司

注册资本：489.35 亿元人民币[16]

存续期间：持续经营

批准设立文号：中华人民共和国国务院办公厅国办函[1987]14 号

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基金字[2004]125 号

联系人：中信银行资产托管部

联系电话：4006800000

传真：010-85230024

客服电话：95558

网址：www.citicbank.com

经营范围：保险兼业代理业务；吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；

[16] 2026 年 5 月，中信银行注册资本变更为 556.45 亿元人民币。

从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；代理开放式基金业务；办理黄金业务；黄金进出口；开展证券投资基金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者托管业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中信银行成立于 1987 年，是中国改革开放中最早成立的新兴商业银行之一，是中国最早参与国内外金融市场融资的商业银行。2007 年 4 月，中信银行实现在上海证券交易所和香港联合交易所 A+H 股同步上市。

中信银行依托中信集团“金融+实业”综合禀赋优势，以全面建设“四有”银行、跨入世界一流银行竞争前列为发展愿景，坚持诚实守信、以义取利、稳健审慎、守正创新、依法合规，以客户为中心，通过实施“五个领先”银行战略，打造有特色、差异化的中信金融服务模式，向政府与机构客户、企业客户和同业客户提供公司银行业务、投资银行业务、国际业务、交易银行业务、托管业务、金融市场业务等综合金融解决方案；向个人客户提供财富管理业务、个人信贷业务、信用卡业务、私人银行业务、养老金融业务、出国金融业务等多元化金融产品及服务，全方位满足政府与机构、企业、同业及个人客户的综合金融服务需求。

截至 2025 年末，中信银行在国内 153 个大中城市设有 1,484 家营业网点，在境内外下设中信国际金融控股有限公司、信银（香港）投资有限公司、中信金融租赁有限公司、信银理财有限责任公司、信银金融资产投资有限公司、中信百信银行股份有限公司、阿尔金银行股份有限公司和浙江临安中信村镇银行股份有限公司 8 家附属机构。

其中，中信国际金融控股有限公司子公司中信银行(国际)有限公司在香港、澳门、纽约、洛杉矶、新加坡和中国内地设有 28 家营业网点、2 家商务理财中心及 1 家私人银行中心。信银（香港）投资有限公司在香港和境内设有 3 家子公司。信银理财有限责任公司为中信银行全资理财子公司。中信百信银行股份有限公司为中信银行与百度联合发起设立的国内首家独立法人直销银行。阿尔金银行股份有限公司在哈萨克斯坦设有 7 家营业网点和 1 家私人银行中心。

成立 38 年来，中信银行已成为一家总资产规模突破 10 万亿元、员工人数超 6.7 万名，具有强大综合实力和品牌竞争力的金融集团。2025 年，中信银行在英国 Brand Finance 发布的“全球银行品牌价值 500 强”榜单中排名第 19 位，以 27.2%的增幅居中国内地银行第一；一级资本在英国《银行家》杂志“世界 1000 家银行排名”中位列第 18 位。荣膺英国《银行家》杂志“2025 年中国年度银行”大奖。

2、主要人员情况

方合英先生，中信银行党委书记、董事长、执行董事，代为履行行长职责。方先生于 2020 年 12 月起任中国中信集团有限公司副总经理、中国中信股份有限公司副总经理及执行委员会成员、中国中信有限公司副总经理，2020 年 11 月起任中国中信集团有限公司党委委员。方先生曾任中信银行苏州分行行长、杭州分行行长、中信银行金融市场业务总监、副行长、财务总监。此前，先后在浙江银行学校任教，浙江银行学校实验城市信用社信贷部任总经理助理等。方先生具有三十余年银行从业经验，毕业于湖南财经学院（现湖南大学），获北京大学高级管理人员工商管理硕士学位，正高级经济师。

胡罡先生，中信银行党委委员、执行董事、副行长，分管托管业务。胡先生现同时担任中信银行（国际）有限公司董事。胡先生曾任中信银行长沙分行筹备组副组长、长沙分行党委委员、副行长，重庆分行党委委员、副行长、党委书记、行长，上海分行党委书记、行长及中信银行首席风险官、批发业务总监、风险总监。此前，胡先生曾先后就职于湖南省检察院政治部，于湖南省委办公厅人事处任副主任科员，于湖南众立实业集团公司下属北海湘房地产开发公司任总经理助理、总经理，下属鸿都企业公司任副董事长，于湖南长沙湘财城市信用社任董事长。胡先生拥有近三十年中国银行业从业经验，毕业于湖南大学，获经济学博士学位，高级经济师。

杨璋琪先生，中信银行资产托管部总经理，硕士研究生学历。杨先生 2018 年 1 月至 2019 年 3 月，任中信银行金融同业部副总经理；2015 年 5 月至 2018 年 1 月，任中信银行长春分行副行长；2013 年 4 月至 2015 年 5 月，任中信银行机构业务部总经理助理；1996 年 7 月至 2013 年 4 月，就职于中信银行北京分行（原

总行营业部），历任支行行长、投资银行部总经理、贸易金融部总经理。

3、不动产基金托管业务主要人员情况

刘晓桐女士，中信银行资产托管部托管营运处核算组组长，硕士研究生学历。负责总行日常估值核算工作的组织与管理，防控营运操作风险；重点负责公募基金、企业年金、职业年金产品的营运管理，完善公募 REITs 托管产品核算相关系统政策性需求和业务优化需求的推动与落实。

吴琼先生，中信银行资产托管部托管营运处清算组组长，硕士研究生学历。负责组织实施全行托管产品资金清算业务开展；完善头寸报备流程并督导分行；设计完善公募 REITs 托管产品资金清算体系，确保资金划付、查询等业务快速处理；研究监管机构和登记结算机构相关法律法规和交收规则。

刘阳先生，中信银行资产托管部托管营运处投资监督组组长，硕士研究生学历。负责总行托管产品投资运作的全面合规监控，组织全行开展投资监督业务，保持监管机构的有效沟通，跟进公募 REITs 托管产品外部政策制度的研究与落实。

4、基金托管业务经营情况

2004 年 8 月 18 日，中信银行经中国证券监督管理委员会和中国银行业监督管理委员会批准，取得基金托管人资格。中信银行本着“诚实信用、勤勉尽责”的原则，切实履行托管人职责。

截至 2025 年末，中信银行托管 443 只公开募集证券投资基金，以及基金公司、证券公司资产管理产品、信托产品、企业年金、股权基金、QDII 等其他托管资产，托管总规模达到 18.61 万亿元人民币。

中信银行具有不动产领域资产管理产品的托管经验，为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员。中信银行为市场最早参与类 REITs 投资的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及不动产产品的托管。中信银行为各类交通运输、公用市政、产业园区等不动产领域资产管理产品提供过托管服务，治理机制健全，内控制度完善。

5、不动产基金托管业务经营情况、资信情况

中信银行成功托管国内第一支权益类 REITs 产品“中信启航专项资产管理计划”，中信银行在不动产领域资产托管业务上具备丰富的托管经验，作为市场最早参与公募 REITs 的银行托管机构之一，中信银行积极参与公募 REITs 创新，已成功托管 9 单公募 REITs 产品。

表：中信银行作为基金托管行的公募 REITs 产品情况

序号	公募 REITs 产品名称	托管行	项目状态
1	华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
2	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
3	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
4	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
5	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
6	中信建投明阳智能新能源封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
7	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
8	华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
9	华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行

6、托管人的内部控制制度

（1）内部控制目标。强化内部管理，确保有关法律法规及规章在基金托管业务中得到全面严格的贯彻执行；建立完善的规章制度和操作规程，保证基金托管业务持续、稳健发展；加强稽核监察，建立高效的风险监控体系，及时有效地发现、分析、控制和避免风险，确保基金财产安全，维护基金份额持有人利益。

（2）内部控制组织结构。中信银行总行建立了风险管理委员会，负责全行的风险控制和风险防范工作；托管部内设内控合规岗，专门负责托管部内部风险控制，对基金托管业务的各个工作环节和业务流程进行独立、客观、公正的稽核监察。

（3）内部控制制度。中信银行严格按照《基金法》以及其他法律法规及规章的规定，以控制和防范基金托管业务风险为主线，制定了《中信银行基金托管业务管理办法》、《中信银行基金托管业务内部控制管理办法》和《中信银行托管业务内控检查实施细则》等一整套规章制度，涵盖证券投资基金托管业务的各

个环节，保证证券投资基金托管业务合法、合规、持续、稳健发展。

（4）内部控制措施。建立了各项规章制度、操作流程、岗位职责、行为规范等，从制度上、人员上保证基金托管业务稳健发展；建立了安全保管基金财产的物质条件，对业务运行场所实行封闭管理，在要害部门和岗位设立了安全保密区，安装了录像、录音监控系统，保证基金信息的安全；建立严密的内部控制防线和业务授权管理等制度，确保所托管的基金财产独立运行；营造良好的内部控制环境，开展多种形式的持续培训，加强职业道德教育。

（二）专项计划托管人

本项目专项计划托管人为中信银行股份有限公司上海分行，截至 2025 年 12 月 1 日，中信银行上海分行的基本情况如下：

表：中信银行上海分行的基本情况

企业名称	中信银行股份有限公司上海分行
负责人	朱义明
营业场所	上海市浦东新区世博馆路 112、138 号地下一层、1 层 101-1 室、2 层 201-2、3 层 302-4、4 层、第 9-15 层
成立日期	1998 年 6 月 4 日
经营范围	许可项目：银行业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

中信银行股份有限公司上海分行的具体情况参照本节之（一）“公募基金托管人”。

四、不动产基金的治理机制

（一）基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构等主体的管理架构设置合理满足不动产基金正常运行的要求

商业不动产证券投资基金采用“公募基金+不动产资产支持证券”的产品结构。基金管理人（代表基金的利益）通过资产支持证券和项目公司取得不动产项目完全所有权或经营权利。

基金层面，通过基金合同约定基金份额持有人大会的决策权限与议事规则、基金管理人及基金托管人的权利义务。此外，基金管理人内部设置公募 REITs 投资决策委员会作为基金管理人内部公开募集不动产基金的最高投资决策机构。本

基金份额持有人大会可设立日常机构，相关设立方案以届时持有人大会决议及有效的法律法规为准。本基金通过持有人大会的各项安排及表决机制、运营管理相关制度、运营管理服务协议和监管协议等约定，使得投资者能参与到重大运营管理的决策中，投资者自身利益得到充分保护不受侵害。

专项计划层面，通过《标准条款》约定基金管理人（代表基金的利益）作为单一不动产资产支持证券持有人、资产支持证券管理人、以及资产支持证券托管人的权利义务，以及专项计划份额持有人大会的决策权限与议事规则，确保资产支持证券管理人依照基金管理人（代表基金的利益）的指示行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

项目公司层面，为进一步确保基金管理人能够代表本基金切实行使股东权利，项目公司的法定代表人、董事、监事、经理（如有）、财务负责人等决策人员均由基金管理人委派，确保基金管理人对各层的决策权。

（二）各主体之间的职责分工清晰，运营管理中的核心事项有明确的责任主体

1、基金管理人的一般权利义务

（1）基金管理人和运营管理机构将协商制定及修改有关项目公司各项运营管理制度的手册，包括但不限于印章管理、证照管理、档案管理、财务及采购、安全管理等相关制度和决策重大运营管理事项。

（2）基金管理人有权查阅运营管理机构与酒店项目运营、管理和维护相关的全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料。

（3）基金管理人有权对运营管理机构进行监督、检查及督促，定期或不定期对酒店项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理相关工作提出建议和意见。运营管理机构应当充分尊重基金管理人的主动管理义务，并在基金管理人就酒店项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应。

（4）基金管理人有权按照《运营管理服务协议》的约定对运营管理机构进行考核。

（5）在商业不动产基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度）中的任一财务年度，在运营管理机构提出年度运营计划、维保计划及经营预算中包含资本性支出计划，并且该等资本性支出计划经基金管理人审批的前提下，基金管理人应确保审批项目公司将按照该等资本性支出计划提供相应资金以进行相关酒店项目的维护、改造。

（6）在发生本协议约定的解聘情形时，基金管理人有权按照本协议约定的方式解聘运营管理机构。

（7）基金管理人应当确保项目公司按照本协议约定的金额及计算方式向运营管理机构支付运营管理费。

（8）基金管理人有权派员统筹项目公司的财务管理。

（9）基金管理人应当配合运营管理机构履行运营管理职责。

（10）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

2、项目公司的一般权利义务

（1）项目公司有权对运营管理机构进行监督、检查及督促。

（2）项目公司有权取得酒店项目的运营收入（包括租金及其他费用等）。

（3）项目公司应当按照本协议约定的金额及计算方式向运营管理机构支付运营管理费。

（4）在商业不动产基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度）中的任一财务年度，在运营管理机构提出年度运营计划、维保计划及经营预算中包含资本性支出计划，并且该等资本性支出计划经基金管理人审批的前提下，项目公司应按照该等资本性支出计划提供相应资金以进行相关酒店项目的维护、改造。

（5）项目公司应当配合运营管理机构履行运营管理职责。

（6）项目公司应当为运营管理统筹机构、运营管理实施机构等相关方在本酒店项目上提供运营服务的人员免费提供办公用房。

（7）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

3、运营管理机构的一般权利义务

（1）运营管理机构有权按照《运营管理服务协议》的约定收取运营管理费。

（2）运营管理机构应严格遵守法律法规及相关监管政策要求，诚实信用、勤勉尽责、专业审慎地履行《运营管理服务协议》约定的各项运营管理职责和义务，尽一切合理努力确保酒店项目运营过程中项目公司始终遵守法律法规的规定、相关监管政策要求和各项合同（包括但不限于租赁合同）项下的义务。

（3）运营管理机构应当充分尊重基金管理人的主动管理义务，并在基金管理人就酒店项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应。配合基金管理人、专项计划管理人项目公司的监督、检查及督促，并接受基金管理人的考核。

（4）运营管理机构应当及时告知基金管理人或向基金管理人披露已发生的或可能发生的、与项目公司、酒店项目运营相关的重大事件。

（5）运营管理机构应配合政府及相关部门对酒店项目的各项检查、拜访、接待工作，包括不限于应急管理、安全生产、消防检查、环保、各项申报等工作。

（6）运营管理机构应保守商业秘密，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关证券或基金交易活动。

（7）运营管理机构应当配合基金管理人等机构履行信息披露义务，向基金管理人提供履行信息披露义务所必需的经营报告等文件资料，并确保提供的文件资料真实、准确、完整。运营管理机构应根据中国证监会、证券交易所的相关业务规则履行信息披露配合义务，包括但不限于制定信息披露配合制度、指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，将信息披露配合制度、信息披露事务负责人等信息向证券交易所报备等。

（8）运营管理机构承诺在履行本协议项下职责和义务的过程中始终为商业不动产基金财产的最大利益行事，并尽最大努力促进和保护商业不动产基金财产的最大利益。运营管理机构将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或酒店项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项

目公司或酒店项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供酒店运营管理服务或同时直接或间接持有其他酒店项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的酒店项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同酒店项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同酒店项目在运营管理方面的交叉和冲突。

（9）运营管理机构应当定期对派驻项目公司的管理团队、工作人员进行包括但不限于安全、保密、职业道德的教育和相关工作专业能力的培训，以保证其提供的运营管理服务的质量，并确保核心管理团队的稳定性。但对于工作疏忽、未尽职守的工作人员，应及时更换。

（10）运营管理机构负责酒店项目的安全管理工作，包括安全制度的建设、安全生产保障设施设备的设置及维护、安全管理事件应急管理及善后处理工作等。

（11）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

（三）运营管理中的各项审批权限和节点的设置情况、重要事项的决策安排

1、预算编制

运营管理实施机构负责制定年度运营计划、维保计划及经营预算的初步方案，经运营管理统筹机构审议后，由运营管理实施机构协助项目公司发起审批流程，经运营管理统筹机构和基金管理人批准后执行。

年度运营计划、维保计划和经营预算可基于业务需要进行调整，并经运营管理统筹机构审议后，由运营管理实施机构协助项目公司发起审批流程，经运营管理统筹机构和基金管理人批准后执行。

2、付款审批

对于年度运营计划、维保计划及经营预算范围内支出事项，由运营管理实施机构协助项目公司发起付款审批流程，经运营管理统筹机构及基金管理人复核后付款。

对于年度运营计划、维保计划及经营预算范围外支出事项，运营管理实施机构应编制专项书面报告，运营管理统筹机构进行必要性、合理性、经济性分析并

向项目公司出具评审意见，再由运营管理实施机构协助项目公司发起付款审批流程，经运营管理统筹机构和基金管理人批准后付款。

3、印章管理与合同签署

项目公司（及其分公司）的印章包括公章、法定代表人（负责人）人名章、财务章；非经基金管理人同意，项目公司（及其分公司）不得制作或授权使用其他印章。项目公司（及其分公司）的印章应按基金管理人的要求纳入印章管理设备内，印章管理设备的使用权限由基金管理人设定并维护。

对于年度运营计划、维保计划及经营预算范围内支出事项，由运营管理实施机构协助项目公司线上发起用印审批流程，经过运营管理统筹机构和基金管理人复核确认后（基金管理人应在合理时间内按规定予以复核），由相关印章管理设备保管人员开启印章管理设备用印；

对于年度运营计划、维保计划及经营预算范围外事项，运营管理实施机构应编制专项书面报告，运营管理统筹机构进行必要性、合理性、经济性分析并向项目公司出具评审意见，再由运营管理实施机构协助项目公司线上发起用印审批流程，经过运营管理统筹机构和基金管理人审批后，由相关印章管理设备保管人员开启印章管理设备用印。

（四）各主体之间有监督机制，内部控制安排健全

运营管理机构提供运营管理服务期间，运营管理机构接受基金管理人、项目公司对运营管理服务内容进行的监督，根据要求配合基金管理人开展监管工作，并及时提供符合要求的相关资料、回复基金管理人提出的问题。必要时，为基金管理人、项目公司顺利开展监督工作免费提供所需的场地及设备和其他一切必要的便利和支持，但基金管理人开展监督、检查的其他费用应由基金管理人自行承担。

（五）出现风险事件时的协调处理机制

当出现影响商业不动产项目运营的重大风险事件时，依据基金合同、运营管理协议的约定由基金管理人及时进行协调处理。

第六章 尽职调查结论意见

本尽职调查报告基于如下假设：

相关业务参与方所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；

相关业务参与方所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；

相关业务参与方所提供的有关副本材料或复印件与正本材料和原件是一致的；

相关业务参与方的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；

对于对本尽职调查报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，我司主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断。

经适当核查，基金管理人及资产支持证券管理人认为截至尽调基准日：

1、标的不动产资产法律基础完善，已按相关规定履行必要的内部审批等相关程序；原始权益人将于发行前依法享有完全所有权或经营权利，不存在重大经济或法律纠纷，且不动产基金成立后能够解除他项权利，可依法转让；标的不动产项目运营已超过 3 年，其产生的现金流独立、持续、稳定、可预测、可特定化；现金流来源合理分散，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入；

2、项目公司合法设立并有效存续、股权结构、组织结构及治理结构完善，资信水平良好；项目公司自设立之日起，截至尽调基准日，未发生重大违约、虚假信息披露或其他重大违法违规行为；

3、原始权益人及运营管理统筹机构上海锦江资产管理有限公司是依法设立并合法存续的有限公司，股权结构清晰，组织结构与治理结构完善，公司资信水平良好。上海锦江资产管理有限公司资产规模较大，运营稳定，资产负债率水平良好，具有丰富的不动产项目运营管理经验，具有担任不动产项目运营管理机构

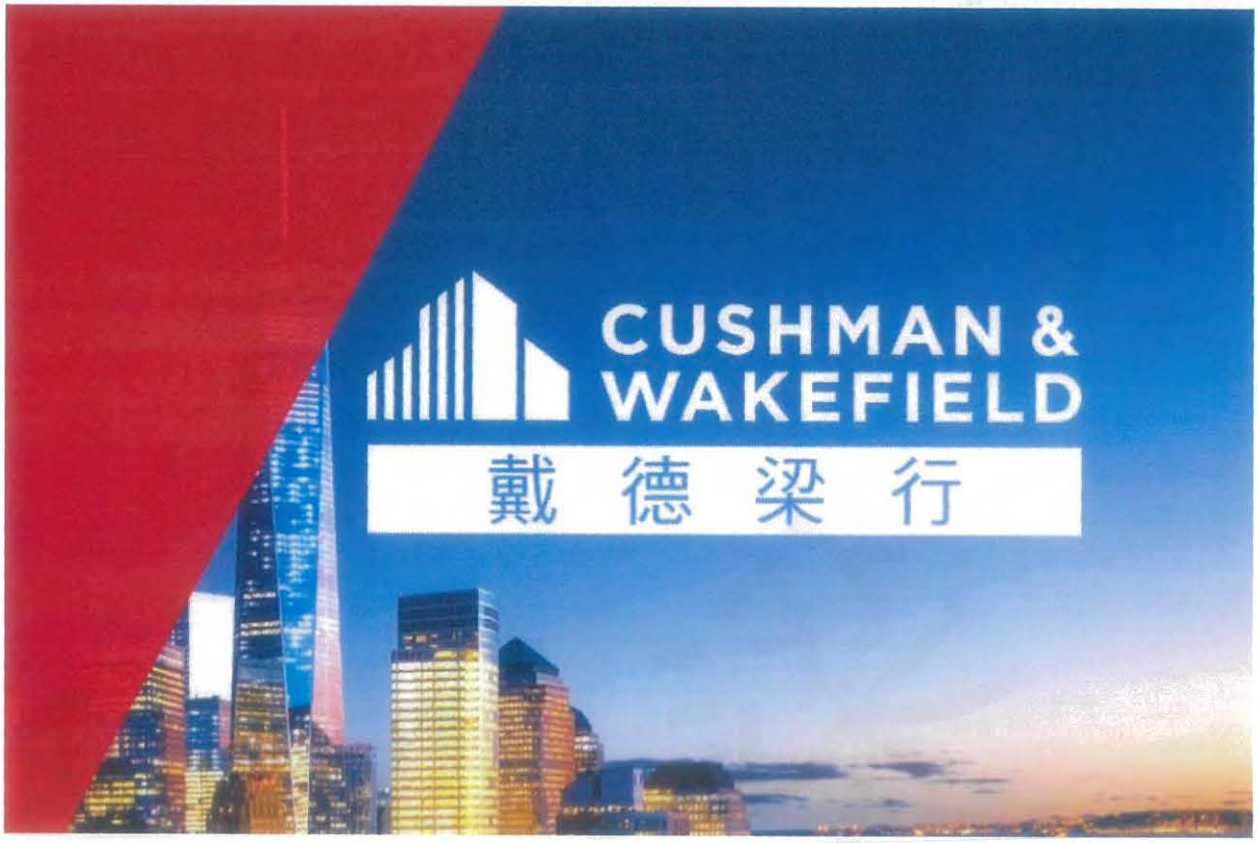
的能力。上海锦江资产管理有限公司不属于失信被执行人，就转让项目公司股权的事宜已经过公司相关决议程序审议通过；

4、托管人中信银行股份有限公司、中信银行股份有限公司上海分行整体经营情况、资信水平良好，作为托管人，其托管业务资质合法、有效，托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施较为完备、合理、有效。

项目组通过尽职调查，合理地认为：不动产证券投资基金业务参与人及不动产项目符合《中华人民共和国证券法（2019 修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化尽职调查工作指引》等法律法规中关于申请募集不动产投资信托基金具体条件的规定。

附件五：不动产项目评估报告

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行



华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金

时尚之旅酒店管理有限公司持有位于中国境内 21 家酒店不动产项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2026 年 4 月 20 日

www.cushmanwakefield.com

估价报告

估价项目名称：

时尚之旅酒店管理有限公司持有位于中国境内21家酒店不动产项目之市场价值

估价委托人：

华安基金管理有限公司

华安未来资产管理(上海)有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

钟姗（1120250036）　　许力丹（1120210061）

估价报告出具日期：

二〇二六年四月二十日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2026/BJ/F1）第076号

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

致估价委托人函

委托人：
华安基金管理有限公司
中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号B楼2118室

华安未来资产管理(上海)有限公司
中国(上海)自由贸易试验区富特北路211号302部位368室

敬启者：

关于：时尚之旅酒店管理有限公司持有位于中国境内 21 家酒店不动产项目（以下简称估价对象）

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）荣幸地获得华安基金管理有限公司及华安未来资产管理(上海)有限公司（以下简称委托人）委托，对上述估价对象进行评估，价值时点为二〇二五年十二月三十一日，为委托人作为华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人及华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请募集商业不动产证券投资基金前对不动产项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

时尚之旅酒店管理有限公司持有位于中国境内 21 家酒店不动产项目，合计 3,068 间客房，总建筑面积为 157,331.83 平方米的房屋建筑物及相应分摊的剩余使用年限为 23.0 年至 25.2 年的国有建设用地使用权，于 2025 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 1,684,000,000 元（大写人民币**壹拾陆亿捌仟肆佰万元**整），折合总建筑面积单价 10,703 元/平方米，折合每间客房单价 548,892 元/间。（详见下页《估价结果汇总表》）

备注：

1. 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售商业不动产项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；
2. 本基金商业不动产项目估价报告的相关估价结果不代表商业不动产资产的实际可交易价格，不代表商业不动产项目能够按照估价结果进行转让；
3. 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
4. 估价总值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税；
5. 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

二〇二六年四月二十日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价结果汇总表

价值时点：2025 年 12 月 31 日

估价对象编号	项目名称	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）	客房数（间）	评估方法及权重	估价总值（元）	单价	
								（元/平方米）	（元/间）
估价对象 1	锦江都城广州白云店	酒店	2049/11/28	7,459.00	155	收益法 100%	187,000,000	25,070	1,206,452
估价对象 2	锦江都城郑州二七店	酒店	2051/3/7	6,601.07	133	收益法 100%	60,000,000	9,089	451,128
估价对象 3	锦江都城长沙开福五一广场店	酒店	2050/7/29	7,765.78	151	收益法 100%	88,000,000	11,332	582,781
估价对象 4	锦江都城合肥政务中心店	酒店	2050/9/20	7,594.15	151	收益法 100%	69,000,000	9,086	456,954
估价对象 5	锦江都城武汉体育中心店	酒店	2050/6/3	7,164.24	150	收益法 100%	107,000,000	14,935	713,333
估价对象 6	锦江都城武汉积玉桥店	酒店	2050/7/28	7,610.11	151	收益法 100%	110,000,000	14,454	728,477
估价对象 7	锦江都城合肥包河包公园店	酒店	2049/6/23	6,666.33	133	收益法 100%	51,000,000	7,650	383,459
估价对象 8	锦江都城沈阳铁西店	酒店	2050/6/13	8,799.97	140	收益法 100%	54,000,000	6,136	385,714
估价对象 9	锦江都城石家庄裕华店	酒店	2048/12/30	7,618.23	147	收益法 100%	100,000,000	13,126	680,272
估价对象 10	锦江都城福州仓山店	酒店	2050/7/27	7,743.50	155	收益法 100%	121,000,000	15,626	780,645
估价对象 11	锦江都城福州台江店	酒店	2049/7/22	6,167.67	133	收益法 100%	109,000,000	17,673	819,549
估价对象 12	锦江都城常州新北店	酒店	2050/6/29	6,921.43	138	收益法 100%	61,000,000	8,813	442,029
估价对象 13	锦江都城江阴澄江店	酒店	2050/12/19	7,805.53	161	收益法 100%	30,000,000	3,843	186,335
估价对象 14	锦江都城南昌红谷滩店	酒店	2050/10/29	7,626.74	152	收益法 100%	75,000,000	9,834	493,421
估价对象 15	锦江都城绍兴柯桥店	酒店	2049/9/29	8,073.91	162	收益法 100%	60,000,000	7,431	370,370
估价对象 16	锦江都城晋江梅岭店	酒店	2050/11/11	7,481.79	145	收益法 100%	80,000,000	10,693	551,724
估价对象 17	锦江都城泰州海陵店	酒店	2050/3/31	7,673.57	133	收益法 100%	44,000,000	5,734	330,827
估价对象 18	锦江都城廊坊广阳店	酒店	2050/6/24	7,875.90	156	收益法 100%	52,000,000	6,602	333,333
估价对象 19	锦江都城芜湖镜湖店	酒店	2051/3/24	8,086.04	140	收益法 100%	55,000,000	6,802	392,857
估价对象 20	锦江都城宁德蕉城店	酒店	2051/1/3	7,448.79	153	收益法 100%	119,000,000	15,976	777,778
估价对象 21	锦江都城镇江润州店	酒店	2049/12/20	7,148.08	129	收益法 100%	52,000,000	7,275	403,101
合计				**157,331.83**	**3,068**	——	**1,684,000,000**	**10,703**	**548,892**

备注：估值总价取整至百万位，单价取整至个位。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

目 录

1 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 7
3.1 委托人概况 7
3.2 产权方概况 8
3.3 委托人与产权方之间的关系 8
3.4 报告使用人 8
3.5 估价机构 8
3.6 估价目的 9
3.7 估价对象 9
3.8 价值时点 18
3.9 价值类型 18
3.10 估价依据 19
3.11 估价原则 20
3.12 估价方法 21
3.13 估价结果 21
3.14 注册估价师 23
3.15 协助估价人员 23
3.16 实地查勘期 23
3.17 估价作业日期 23
4. 估价技术报告 24
4.1 估价对象描述与分析 24
4.2 市场背景分析 27
4.3 最高最佳利用分析 51
4.4 估价方法适用性分析 52
4.5 估价测算过程 54
4.6 估价结果确定 66
5. 附件 68
5.1 估值敏感性分析及压力测试 68
5.2 委托评估函 81
5.3 企业关于评估的有关事项说明 82
5.4 委托人和产权方营业执照 83
5.5 物业位置图 85
5.6 估价对象内外部照片 89
5.7 估价对象权属证明 103
5.8 估价机构营业执照 104
5.9 估价机构相关资质证明 105
5.10 估价人员相关专业执业资格 106

1 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金商业不动产项目估价报告的相关估价结果不代表商业不动产项目的实际可交易价格，不代表商业不动产项目能够按照估价结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金	指	华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金
专项计划	指	华安资产-锦江商业不动产1号资产支持专项计划
委托人/基金管理人	指	华安基金管理有限公司
委托人/计划管理人	指	华安未来资产管理(上海)有限公司
原始权益人/运营管理统筹机构	指	上海锦江资产管理有限公司
运营管理实施机构	指	上海锦江国际旅馆投资有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
项目公司/产权方	指	时尚之旅酒店管理有限公司
估价对象	指	产权方持有的位于中国境内21家酒店不动产项目（详见估价报告3.7估价对象）
本估价报告	指	《时尚之旅酒店管理有限公司持有位于中国境内21家酒店不动产项目市场价值评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

产权方时尚之旅酒店管理有限公司合法享有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

本次评估假设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。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

对于估价对象的产权状况，我们将以原始权益人所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值。根据原始权益人提供资料，估价对象于本报告出具日已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》及《房地产权证》，证载产权方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、收益等合法权益，本次估价以此为假设前提，在此提请本评估报告使用者注意。

根据委托人提供的《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》：一、特定项目的酒店大堂、餐厅、地下设备间等共有建筑说明，锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店共6个项目的地上大堂区域、餐厅（如适用）为共有建筑。前述共有建筑均属于商业不动产项目的资产范围。锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城广州白云店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城廊坊广阳店共5个项目的地下设备间为共有建筑。前述共有建筑均属于商业不动产项目的资产范围。项目公司作为酒店专有部分的不动产权人对前述共有建筑具有管理和使用的权利。二、地下区域问题说明，估价对象中锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城镇江润州店和锦江都城芜湖镜湖店5个项目不动产权登记已明确包含酒店实际使用的地下区域；锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城宁德蕉城店等11个项目已签署租赁协议对实际使用的地下区域具有租赁权；锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城广州白云店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城廊坊广阳店等5个未作为独立产权单元记载于《不动产权证书》，但能够基于分摊关系确定项目公司对酒店实际使用的地下区域具有所有权。 商业不动产项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记。商业不动产项目已履行项目用地、规划、施工许可、竣工验收等关键合规手续。在商业不动产项目所涉及的相关法律法规、不动产权证书、融资合同、土地使用权出让等有偿使用合同等中，对商业不动产项目土地使用权、资产、项目公司股权、经营收益权的转让限制，商业不动产项目已符合相关要求或主管部门或者相关权利方明确同意转让；原始权益人转让项目公司股权的安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。因此，本次估价中假设估价对象

的产权方对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益、转让等合法权益，若实际情况与上述假设不符，估价结果需做相应调整，在此提请估价报告使用人注意。

估价对象实地查勘之日为2025年12月31日至2026年1月8日，根据委托人指示，价值时点为2025年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之土地用途、土地使用权终止日期及总建筑面积以原始权益人提供之《不动产权证书》、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《房地产权证》、《商品房买卖合同》等资料所载为准，各不动产项目之总房间数以原始权益人提供资料及现场勘察为准，根据原始权益人提供资料，截至价值时点2025年12月31日估价对象涉及的21家锦江都城酒店合计客房2,997间；另有员工用房21间、改造中房间68间，总房量3,086间。根据原始权益人提供资料，21间员工用房及完成改造后的68间客房均将纳入客房体系，同时根据已确定的改造计划，另有18间客房将改为配套用房不再纳入客房系统，故总客房数为3,068间，本次评估客房数以总房间数3,068间为准，在此提请估价报告使用人注意。

截至价值时点仍有部分客房尚未完成「锦江都城」品牌级次装修标准翻新，根据原始权益人提供资料，客房翻新仍在逐步开展过程中，预计在2031年前完成全部客房的翻新工作，本次评估参考原始权益人提供之客房翻新改造计划，包括其改造成本及对预测期各年经营的影响，在此提请估价报告使用人注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括房产税、土地使用税及增值税附加费等。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。

<u>未经调查确认或无法调查确认的资料数据</u>

根据本次估价委托服务协议，估价对象资料数据依赖委托人或原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取原始权益人或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件、财务报表及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以原始权益人提供的产权文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2025年12月31日至2026年1月8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。根据原始权益人提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统没有重大问题，可以维持正常使用。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，评估报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件及资料所载内容。

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，产权方凭借递延条件合约、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。

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实假设。

2.5 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。

2.6 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。

2.7 期后事项

根据委托人及原始权益人提供的信息，价值时点至本评估报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的重大情况或重大变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，基金运作过

程中发生购入或出售商业不动产项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：华安基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（国有控股）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号B楼2118室

法定代表人：徐勇

注册资金：15,000万元

成立日期：1998年6月4日

营业期限：1998年6月4日至无固定期限

统一社会信用代码：91310000630888761K

经营范围：基金设立，基金业务管理及中国证监会批准的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

企业名称：华安未来资产管理（上海）有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区富特北路211号302部位368室

法定代表人：杜煊君

注册资金：27,870万元

成立日期：2013年10月01日

营业期限：2013年10月01日至无固定期限

统一社会信用代码：91310000080024263K

经营范围：特定客户资产管理业务，中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

3.2 产权方概况

企业名称：时尚之旅酒店管理有限公司

企业类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

注册地址：北京市门头沟区石龙经济开发区永安路20号3号楼1-3736室

法定代表人：严骏

注册资金：33,333.3333万元

成立日期：2010年01月25日

营业期限：2010年01月25日至2040年01月24日

统一社会信用代码：91110000696302567Q

经营范围：酒店管理；项目投资、投资管理；工程技术咨询、经济信息咨询；销售日用品；批发五金、交电、金属材料；会议服务；机动车公共停车场服务；技术服务；销售食品；零售烟草；物业管理；以下限分支机构经营：住宿；餐饮服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、零售烟草以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为华安基金管理有限公司和华安未来资产管理（上海）有限公司，估价对象产权方为时尚之旅酒店管理有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集商业不动产证券投资基金。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金提供尽职调查服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

3.6 估价目的

为委托人作为华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人及华安资产-锦江商业不动产1号资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请募集商业不动产证券投资基金前对不动产项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

估价对象为时尚之旅酒店管理有限公司持有之位于中国境内21家酒店不动产项目，包含其总建筑面积为157,331.83平方米，合计客房3,068间的房屋建筑物所有权及相应分摊的剩余使用年限为23.0年至25.2年的国有建设用地使用权。估价对象由上海锦江国际旅馆投资有限公司运营，品牌均为锦江酒店旗下中高端品牌「锦江都城」品牌酒店。锦江都城源自上世纪 30年代的上海都城饭店，品牌名称起源于20世纪30年代的海派文化，专为来自海内外的中高端商旅客人服务，截至2025年12月31日，锦江国际集团体系内，在运营（已开业）的锦江都城品牌酒店共188家。

锦江酒店深耕中国，布局全球，是国际领先的酒店管理集团。锦江酒店品牌矩阵覆盖多元化市场需求，旨在服务广泛消费群体，满足多样化的旅居需求。截至2025年底，锦江酒店的开业酒店超1.4万家，房间数超136万间，酒店分布于全球58个国家或地区，会员数超2.1亿。锦江酒店主要品牌矩阵如下：



估价对象及坐落具体如下：

估价对象编号	项目名称	城市	坐落	东至	西至	南至	北至
估价对象 1	锦江都城广州白云店	广州	白云区云城南二路 171 号 102 房/201 房/301 房/401 房/501 房/601 房/701 房	白云金街	万达广场（广州白云店）C 区写字楼	云城南二路	万达广场（广州白云店）C 区写字楼

估价对象编号	项目名称	城市	坐落	东至	西至	南至	北至
估价对象 2	锦江都城郑州二七店	郑州	二七区大学南路 8 号 12 号楼 3 单元 1-10 层 176 号	大学南路	二七金街	荣盛里	万达广场（郑州二七店）
估价对象 3	锦江都城长沙开福五一广场店	长沙	开福区中山路 589 号 B 区室外街北区及商务酒店 201-1101	西长街	万达广场（长沙开福店）	万达开福金街	西长街临街商铺
估价对象 4	锦江都城合肥政务中心店	合肥	政务区南二环路 3818 号 1-8 幢 5-商 315/3-商 401/3-商 501/3-商 601/3-商 701/3-商 801/3-商 901/3-商 1001/3-商 1101	高和西路临街商铺	高和西路临街商铺	天鹅湖金街	高河西路
估价对象 5	锦江都城武汉体育中心店	武汉	武汉经济技术开发区 12C2 地块东风大道 111 号 B 区商务酒店栋 1-10 层	万达广场（经开店）B 区	万达广场（经开店）A 区	体育北路	万达广场（经开店）A 区
估价对象 6	锦江都城武汉积玉桥店	武汉	武昌区临江大道 98 号(二期)10 栋 1-10 层 A 室	和平大道	万达步行街	前进路	万达广场（积玉桥店）内部路
估价对象 7	锦江都城合肥包河包公园店	合肥	包河区马鞍山路 130 号 1#、2#、3#、地下室 2-商 210/301/401/501/601/701/801/901/1001	万达中心名宅小区	马鞍山路	万达中心名宅小区	万达广场（合肥包河店）内部路
估价对象 8	锦江都城沈阳铁西店	沈阳	铁西区北一中路 1-1 号（101）	万达广场（北一路店）内部路	景星北街	景星北街商铺	万达广场（北一路店）内部路
估价对象 9	锦江都城石家庄裕华店	石家庄	裕华区槐安东路 123 号商务综合楼 102 号	火车头步行街	万达广场（裕华店）	万达广场（裕华店）	槐岭路
估价对象 10	锦江都城福州仓山店	福州	仓山区金山街道浦上大道 272 号（原浦上大道北侧与金洲南路东侧交叉处）A6#一层商务酒店大堂及二至十层 01 商务酒店	仓山金街	金洲南路	金州南路某商铺	金州南路某商铺
估价对象 11	锦江都城福州台江店	福州	台江区鳌峰街道鳌江路 8 号（江滨中大道北侧、曙光路东侧）二期 C3#商务酒店 3 层 01 商务酒店,4 层 01 商务酒店,5 层 01 商务酒店,6 层 01 商务酒店,7 层 01 商务酒店 C1-C4 连接体 1 层 202 商业（餐厅、厨房）	台江金街	曙光路	曙光路临街商铺	曙光路临街商铺
估价对象 12	锦江都城常州新北店	常州	新北区通江中路 88 号 8 号楼	常州富力喜来登酒店	竹山路	太湖中路	竹山路临街商铺
估价对象 13	锦江都城江阴澄江店	无锡	江阴澄江街道文富南路 6 号	文富南路	万达广场（无锡江阴店）	文富南路临街商业	人民西路
估价对象 14	锦江都城南昌红谷滩店	南昌	红谷滩新区会展路 999 号 A 区商务酒店-101 室（第 1-9 层）	芳华路临街商铺	芳华路临街商铺	红谷滩金街	芳华路
估价对象 15	锦江都城绍兴柯桥店	绍兴	柯桥区钱陶路 799 号 7 幢 0301-1016 室	万达广场（绍兴柯桥店）	湖中路	钱陶东路	万达广场（绍兴柯桥

估价对象编号	项目名称	城市	坐落	东至	西至	南至	北至
							店）临街商铺
估价对象 16	锦江都城晋江梅岭店	泉州	晋江梅岭街道世纪大道 888 号商业综合体 1 幢商务酒店	石鼓路临街商铺	世纪大道	晋江金街	石鼓路
估价对象 17	锦江都城泰州海陵店	泰州	海陵区青年南路 320 号 101 室	万达广场（泰州店）-F 栋	青年南路	泰州金街	通扬运河
估价对象 18	锦江都城廊坊广阳店	廊坊	广阳区新华路 50 号 C9-3-101	廊坊发展大厦	文明路	万达小区	永丰道
估价对象 19	锦江都城芜湖镜湖店	芜湖	镜湖区赭山东路 1 号 4#楼 41 室	万福街	芜湖金街	万福街临街商铺	万福街临街商铺
估价对象 20	锦江都城宁德蕉城店	宁德	蕉城区天湖东路 1 号 3 幢 3-201/301/401/501/601/701/801/901/1038	侨兴路	万达（宁德）金街	侨兴路临街商铺	天湖东路
估价对象 21	锦江都城镇江润州店	镇江	润州区庄泉路 17 号 C03 幢第 1 至 8 层 101 室	万达广场（镇江店）	庄泉路	镇江康华汇利喜来登	万达广场（镇江店）临街商业

3.7.1 估价对象实物状况

（1） 土地实物状况

估价对象土地实物状况如下：

估价对象编号	项目名称	土地用途	所在地块情况	地质条件	土地承载力	所在宗地红线外项目开发程度	土地使用权终止日期
估价对象 1	锦江都城广州白云店	商务金融用地	较规则多边形	良好	较强	六通	2049/11/28
估价对象 2	锦江都城郑州二七店	商服用地	较规则四边形	良好	较强	七通	2051/3/7
估价对象 3	锦江都城长沙开福五一广场店	商业用地	较规则四边形	良好	较强	六通	2050/7/29
估价对象 4	锦江都城合肥政务中心店	商业	较规则四边形	良好	较强	六通	2050/9/20
估价对象 5	锦江都城武汉体育中心店	商服用地	较规则四边形	良好	较强	六通	2050/6/3
估价对象 6	锦江都城武汉积玉桥店	其他商服用地	较规则四边形	良好	较强	六通	2050/7/28
估价对象 7	锦江都城合肥包河包公园店	商业	较规则多边形	良好	较强	六通	2049/6/23
估价对象 8	锦江都城沈阳铁西店	商业服务	较规则四边形	良好	较强	七通	2050/6/13
估价对象 9	锦江都城石家庄裕华店	商务金融用地	较规则多边形	良好	较强	七通	2048/12/30
估价对象 10	锦江都城福州仓山店	商服用地	较规则四边形	良好	较强	六通	2050/7/27
估价对象 11	锦江都城福州台江店	商业	较规则四边形	良好	较强	六通	2049/7/22

估价对象编号	项目名称	土地用途	所在地块情况	地质条件	土地承载力	所在宗地红线外项目开发程度	土地使用权终止日期
估价对象 12	锦江都城常州新北店	商业	较规则四边形	良好	较强	六通	2050/6/29
估价对象 13	锦江都城江阴澄江店	住宿餐饮用地	较规则多边形	良好	较强	六通	2050/12/19
估价对象 14	锦江都城南昌红谷滩店	商业	较规则四边形	良好	较强	六通	2050/10/29
估价对象 15	锦江都城绍兴柯桥店	商业	较规则四边形	良好	较强	六通	2049/9/29
估价对象 16	锦江都城晋江梅岭店	酒店	较规则四边形	良好	较强	六通	2050/11/11
估价对象 17	锦江都城泰州海陵店	住宿餐饮用地	较规则四边形	良好	较强	六通	2050/3/31
估价对象 18	锦江都城廊坊广阳店	商业	较规则四边形	良好	较强	七通	2050/6/24
估价对象 19	锦江都城芜湖镜湖店	——	较规则四边形	良好	较强	六通	2051/3/24
估价对象 20	锦江都城宁德蕉城店	商服	较规则四边形	良好	较强	六通	2051/1/3
估价对象 21	锦江都城镇江润州店	商务金融用地	较规则四边形	良好	较强	六通	2049/12/20

备注：七通包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热；六通包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气。

(2) 建筑物实物状况

估价对象分别于2010年至2012年建成，2011年至2018年开业，总建筑面积157,331.83平方米，共3,068间酒店客房，同时每家酒店均配备餐厅、会议室及其它配套服务设施。估价对象均为锦江酒店旗下中高端品牌「锦江都城」品牌酒店，酒店为客户提供不同的房型选择，包括时尚房型、精致房型、风雅房型、探索房型、都会房型等。估价对象建筑物实物状况具体如下：

估价对象编号	项目名称	房屋用途	建成年代（年）	开业年代（年）	建筑结构	所在楼层	客房数（间）	餐厅数（间）	其它配套
估价对象 1	锦江都城广州白云店	酒店	2010	2011	钢混	1F-7F	155	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房、1 间健身房
估价对象 2	锦江都城郑州二七店	酒店	2012	2013	钢混	1F-2F，4F-10F	133	1	配有 1 间洗衣房、1 间健身房
估价对象 3	锦江都城长沙开福五一广场店	酒店	2012	2018	钢混	2F-11F	151	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房
估价对象 4	锦江都城合肥政务中心店	酒店	2012	2012	钢混	3F-11F	151	1	配有 2 间会议室、1 间洗衣房、1 间健身房
估价对象 5	锦江都城武汉体育中心店	酒店	2011	2011	钢混	1F-10F	150	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房
估价对象 6	锦江都城武汉积玉桥店	酒店	2012	2013	钢混	1F-10F	151	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房、1 间健身房
估价对象 7	锦江都城合肥包河包公园店	酒店	2010	2011	钢混	2F-10F	133	1	配有 1 间洗衣房

估价对象编号	项目名称	房屋用途	建成年代（年）	开业年代（年）	建筑结构	所在楼层	客房数（间）	餐厅数（间）	其它配套
估价对象 8	锦江都城沈阳铁西店	酒店	2012	2012	钢混	B1-10F	140	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣健身房
估价对象 9	锦江都城石家庄裕华店	酒店	2012	2012	钢混	B1-10F	147	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房
估价对象 10	锦江都城福州仓山店	酒店	2011	2012	钢混	1F-10F	155	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房、1 间健身房
估价对象 11	锦江都城福州台江店	酒店	2010	2012	钢混	1F、3F-7F	133	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房、1 间健身房
估价对象 12	锦江都城常州新北店	酒店	2011	2012	钢混	1F-9F	138	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房、1 间健身房
估价对象 13	锦江都城江阴澄江店	酒店	2012	2014	钢混	2F-9F	161	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房
估价对象 14	锦江都城南昌红谷滩店	酒店	2012	2012	钢混	1F-9F	152	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房、1 间健身房
估价对象 15	锦江都城绍兴柯桥店	酒店	2010	2011	钢混	3F-10F	162	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房、1 间健身房
估价对象 16	锦江都城晋江梅岭店	酒店	2012	2013	钢混	1F-9F	145	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房、1 间健身房
估价对象 17	锦江都城泰州海陵店	酒店	2011	2012	钢混	B1-8F	133	1	配有 1 间洗衣健身房
估价对象 18	锦江都城廊坊广阳店	酒店	2011	2012	钢混	1F-8F	156	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房
估价对象 19	锦江都城芜湖镜湖店	酒店	2012	2013	钢混	1F-10F	140	1	配有 1 间洗衣房
估价对象 20	锦江都城宁德蕉城店	酒店	2012	2012	钢混	1F-9F	153	1	配有 1 间洗衣房、1 间健身房
估价对象 21	锦江都城镇江润州店	酒店	2011	2012	钢混	1F-8F	129	1	配有 2 间会议室、1 间洗衣房、1 间健身房

（3） 装修状况

根据原始权益人提供的资料及现场勘查，估价对象部分客房已完成为「锦江都城」品牌级次装修标准及要求，部分仍在持续翻新装修。具体情况如下：

外装修：外墙涂料、石材、玻璃幕墙

内装修：

公共区域：大堂地面地砖、各楼层铺设地毯或地砖，墙面及屋顶为乳胶漆或铺贴壁纸；

房间内部：地面地板及地毯，墙面及屋顶乳胶漆或铺贴壁纸。

房间内配套：

家具：床、桌椅、沙发（部分）等；

家电：中央空调、卫浴系统、冰箱（部分）等。

(4) 配套设施

估价对象于价值时点配有给排水系统、暖通空调系统、弱电系统、客控与电视系统、消防系统、电气消防系统、电梯系统等。

根据原始权益人提供的资料、委托人提供的《工程尽调报告》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，楼宇设备设施基本齐全，存在部分设备老化、管线老化、区域漏水等情况，总体运行正常，维护状况正常。

3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》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通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照"不变不换"的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据原始权益人提供之估价对象《不动产权证书》、《房屋所有权证》、《房地产权证》等相关证照，有关内容摘录如下：

估价对象编号	项目名称	权证号	权利人	共有情况	权利类型	权属性质	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）
估价对象1	锦江都城广州白云店	粤房地权证穗字第1020050091号/第1020050451号/第1020051711号/第1020053211号/第1020053551号/第1020054891号/第1020055113号	时间之旅酒店管理有限公司	单独所有	——	——	商业（西餐厅）、商业（多功能厅）、商业（酒店）	从2009年11月29日起40年	7,459.00
估价对象2	锦江都城郑州二七店	豫（2020）郑州市不动产权第0101304号	时尚之旅酒店管理有限公司	单独所有	国有建设用地权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/酒店	2051/3/7	6,601.07
估价对象3	锦江都城长沙开福五一广场店	湘（2017）长沙市不动产权第0238352号/第0238354号/第	时尚之旅酒店管理有限公司	单独所有	国有建设用地	出让/股份制	商服用地/酒店	2050/7/29	7,765.78

估价对象编号	项目名称	权证号	权利人	共有情况	权利类型	权属性质	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）
		0238356 号/第 0238358 号/第 0238360 号/第 0238361 号/第 0238364 号/第 0238366 号/第 0238367 号/第 0238369 号			权/房屋所有权	企业房产			
估价对象 4	锦江都城合肥政务中心店	皖（2017）合不动产权第 0066384 号/第 0066396 号/第 0066833-0066835 号/第 0066837 号/第 0066841 号/第 0066848 号/第 0066849 号	时尚之旅酒店管理有限公司	单独所有	国有建设用地权/房屋所有权	有偿（出让）	商业用地/商业	2050/9/20	7,594.15
估价对象 5	锦江都城武汉体育中心店	武房权证经字第 2012002436 号	时尚之旅酒店管理有限公司	——	——	——	商业服务	——	7,164.24
估价对象 6	锦江都城武汉积玉桥店	武房权证昌字第 2013017733 号	时尚之旅酒店管理有限公司	——	——	——	酒店	——	7,610.11
估价对象 7	锦江都城合肥包河包公园店	房地权证合产字第 8110012238 号/第 8110012240 号/第 8110012241 号/第 8110012243-8110012248 号	时尚之旅酒店管理有限公司	单独所有	——	——	商业	——	6,666.33
估价对象 8	锦江都城沈阳铁西店	辽（2019）沈阳市不动产权第 0316877 号	时尚之旅酒店管理有限公司	——	-/房屋所有权	-/市场化商品房	-/商业	——	8,799.97
估价对象 9	锦江都城石家庄裕华店	冀（2020）石家庄市不动产权第 0043229 号	时尚之旅酒店管理有限公司	单独所有	国有建设用地权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商务金融用地/商业服务	2048/12/30	7,618.23
估价对象 10	锦江都城福州仓山店	榕房权证 R 字第 1225483 号	时尚之旅酒店管理有限公司	单独所有	——	——	——	——	7,743.50
估价对象 11	锦江都城福州台江店	榕房权证 R 字第 1201751 号	时尚之旅酒店管理有限公司	单独所有	——	——	——	——	6,167.67
估价对象 12	锦江都城常州新北店	常房权证新字第 00554652 号	时尚之旅酒店管理有限公司	单独所有	——	——	商业	——	6,921.43
估价对象 13	锦江都城江阴澄江店	澄房权证江阴字第 jy10096963 号	时尚之旅酒店管理有限公司	——	——	——	非住宅	——	7,805.53

估价对象编号	项目名称	权证号	权利人	共有情况	权利类型	权属性质	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）
估价对象 14	锦江都城南昌红谷滩店	洪房权证红谷滩新区字第 1000881224 号	时尚之旅酒店管理有限公司	——	——	——	非住宅	——	7,626.74
估价对象 15	锦江都城绍兴柯桥店	绍房权证柯桥字第 84327-84342 号/第 84403-84423 号/第 84481-84502 号/第 84622 号/第 84623 号	时尚之旅酒店管理有限公司	——	——	——	商业	——	8,073.91
估价对象 16	锦江都城晋江梅岭店	晋房权证梅岭字第 201306707 号	时尚之旅酒店管理有限公司	单独所有	——	——	酒店	——	7,481.79
估价对象 17	锦江都城泰州海陵店	泰房权证海陵字第 1000058177 号	时尚之旅酒店管理有限公司	单独所有	——	——	非住宅	——	7,673.57
估价对象 18	锦江都城廊坊广阳店	冀（2017）廊坊市不动产权第 0012445 号	时尚之旅酒店管理有限公司	单独所有	房屋所有权	市场化商品房	商业、金融、信息	——	7,875.90
估价对象 19	锦江都城芜湖镜湖店	芜房地权证镜湖字第 2015806500 号	时尚之旅酒店管理有限公司	单独所有	——	——	酒店	——	8,086.04
估价对象 20	锦江都城宁德蕉城店	宁房权证 N 字第 201466473-201466481 号	时尚之旅酒店管理有限公司	——	——	——	商业营业用房	——	7,448.79
估价对象 21	锦江都城镇江润州店	镇房权证字第 1101002358100110 号	时尚之旅酒店管理有限公司	单独所有	——	——	商务酒店	——	7,148.08

根据原始权益人提供之估价对象《国有土地使用证》，有关内容摘录如下：

估价对象编号	项目名称	权证号	权利人	使用权类型	用途	土地使用权到期日	使用权面积（平方米）
估价对象 5	锦江都城武汉体育中心店	武开国用（商 A2012）第 864 号	时尚之旅酒店管理有限公司	出让	商服用地	2050/6/3	1,799.10
估价对象 6	锦江都城武汉积玉桥店	武昌国用（商 2013）第 16334 号	时尚之旅酒店管理有限公司	出让	其他商服用地	2050/7/28	718.63
估价对象 7	锦江都城合肥包河包公园店	合包河国用（2012）第 18947 号-第 18955 号	时尚之旅酒店管理有限公司	出让	商业	2049/6/23	674.06
估价对象 10	锦江都城福州仓山店	榕仓国用（2013）第 00115000134 号	时尚之旅酒店管理有限公司	出让	商服用地	2050/7/27	1,163.60
估价对象 11	锦江都城福州台江店	榕台国用（2012）第 00394301067 号	时尚之旅酒店管理有限公司	出让	商业	2049/7/22	871.80

估价对象编号	项目名称	权证号	权利人	使用权类型	用途	土地使用权到期日	使用权面积（平方米）
估价对象 12	锦江都城常州新北店	常国用（2012）第 7805 号	时尚之旅酒店管理有限公司	出让	商业	2050/6/29	1,326.80
估价对象 13	锦江都城江阴澄江店	澄土国用（2015）第 23981 号	时尚之旅酒店管理有限公司	出让	住宿餐饮用地	2050/12/19	1,292.40
估价对象 14	锦江都城南昌红谷滩店	洪土国用（登红 2014）第 D644 号	时尚之旅酒店管理有限公司	出让	商业	2050 年 10 月	971.26
估价对象 15	锦江都城绍兴柯桥店	绍兴县国用（12-33-0-358）第 101306-101482 号	时尚之旅酒店管理有限公司	出让	商业	2049/9/29	2,692.76
估价对象 16	锦江都城晋江梅岭店	晋国用（2014）第 01234 号	时尚之旅酒店管理有限公司	出让	酒店	2050/11/11	967.40
估价对象 17	锦江都城泰州海陵店	泰州国用（2012）第 18124 号	时尚之旅酒店管理有限公司	出让	住宿餐饮用地	2050/3/31	1,381.60
估价对象 20	锦江都城宁德蕉城店	宁政国用（2014）第 06665 号-第 06673 号	时尚之旅酒店管理有限公司	出让	商服	2051/1/3	2,261.91
估价对象 21	锦江都城镇江润州店	镇国用（2012）第 8514 号	时尚之旅酒店管理有限公司	出让	商务金融用地	2049/12/20	1,846.80

3.7.3 经营情况

(1) 当前经营概况

根据原始权益人提供资料，估价对象总房间数为3,068间，均正常营业。根据原始权益人及委托人提供资料，估价对象收入构成包括客房收入、餐饮及其他收入，2025年客房收入占比约为97%，平均入住率为62%，平均房价为256元/间。

(2) 历史经营情况

根据原始权益人提供的历史经营情况数据，估价对象历史三年平均入住率、平均房价及平均每间房收益如下：

年份	2023 年	2024 年	2025 年
年总可售客房数（间/年）	1,047,297	1,112,275	1,081,345
已售客房数（间/年）	726,519	693,980	669,660
年均入住率	69%	62%	62%

年份	2023 年	2024 年	2025 年
平均房价（元/间/天）	280	274	256
平均每间房收益（元/间/天）	194	170	159

备注：
1. 年总可售客房数= 历史期间当年可售客房数 x 营业天数
2. 年均入住率 = 当年已售房间数加总 / 全年可售房间数加总；
3. 平均每间房收益 = 年均入住率 x 平均房价。

根据委托人提供资料，估价对象历史三年财务报表数据及其各项营业收入与成本税金情况如下（单位：万元）：

年份	2023 年	2024 年	2025 年
客房收入	20,330.31	18,944.16	17,142.36
餐饮及其他收入	608.07	556.31	525.51
收入总计	**20,938.38**	**19,500.47**	**17,667.87**
营业成本	9,941.14	9,516.00	9,012.10
销售费用	1,498.78	1,410.93	1,426.52
管理费用	872.50	898.35	884.26
税金及附加	1,110.83	1,223.61	1,171.35
成本税金总计	**13,423.25**	**13,048.89**	**12,494.24**

备注：
1. 上表中所有收入均为不含增值税收入；
2. 上表中营业成本、销售费用及管理费用中已剔除折旧及摊销；
3. 上表为审计报表数据，本报告中其它经营数据来自原始权益人提供之经营管理数据。

3.8 价值时点

2025年12月31日。

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，在价值时点自愿进行交易的金额。

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，房屋规划用途为酒店、商务酒店、商业、金融、信息、商业服务、商业营业用房、办公、非住宅、其它的建筑物所有权、土地用途为商业、商业服务、商务金融用地、住宿餐饮用地、酒店用

地、商服用地、其他商服用地，剩余使用年限为23.0年至25.2年的土地使用权，且满足本估价报告中估价假设和限制条件下的市场价值。

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) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(k) 《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》

(l) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》

(m) 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 50799-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(3) 委托人提供的相关资料

(a) 《营业执照》

(b) 《委托评估函》

(c) 委托人提供的其他资料

(4) 原始权益人提供的相关资料：

(a) 《营业执照》

(b) 《不动产权证书》

(c) 《国有土地使用证》

(d) 《房屋所有权证》

(e) 《房地产权证》

(f) 《经营管理报表》

(g) 《商品房买卖合同》

(h) 《企业关于评估的有关事项说明》

(i) 原始权益人提供的其他资料

(5) 估价人员现场勘查记录及收集的相关信息资料

(6) 其他参考依据

(a) 北京市中伦律师事务所出具的《关于申请募集注册华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书法律意见书》

(b) 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《时尚之旅酒店管理有限公司审计报告及财务报表》

(c) 上海同济检测技术服务有限公司出具的《工程尽职调查报告》

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

不动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。估价对象已取得其《不动产权证书》等相关证照，结合委托人提供的《关于申请募集注册华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》，估价对象具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且不动产产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动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。估价对象土地用途为商业、商业服务、商务金融用地、住宿餐饮用地、酒店用地、商服用地、其他商服用地，房屋实际用途为酒店及配套，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

证不动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。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动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。对于不动产交易目的而言，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，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动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，在不动产估价时统一规定：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，这主要是考虑到不动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

不动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，并研究了原始权益人提供的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的长期回报作出评估。

时尚之旅酒店管理有限公司持有位于中国境内21家酒店不动产项目，合计3,068间客房，总建筑面积为157,331.83平方米的房屋建筑物及相应分摊的剩余使用年限为23.0年至25.2年的国有建设用地使用权，于2025年12月31日之市场价值为人民币1,684,000,000元（大写人民币**壹拾陆亿捌仟肆佰万元**整），折合总建筑面积单价10,703元/平方米，折合每间客房单价548,892元/间。（详见《估价结果汇总表》）

估价结果汇总表

估价对象编号	项目名称	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）	客房数（间）	评估方法及权重	估价总值（元）	单价	
								（元/平方米）	（元/间）
估价对象 1	锦江都城广州白云店	酒店	2049/11/28	7,459.00	155	收益法 100%	187,000,000	25,070	1,206,452
估价对象 2	锦江都城郑州二七店	酒店	2051/3/7	6,601.07	133	收益法 100%	60,000,000	9,089	451,128
估价对象 3	锦江都城长沙开福五一广场店	酒店	2050/7/29	7,765.78	151	收益法 100%	88,000,000	11,332	582,781
估价对象 4	锦江都城合肥政务中心店	酒店	2050/9/20	7,594.15	151	收益法 100%	69,000,000	9,086	456,954
估价对象 5	锦江都城武汉体育中心店	酒店	2050/6/3	7,164.24	150	收益法 100%	107,000,000	14,935	713,333
估价对象 6	锦江都城武汉积玉桥店	酒店	2050/7/28	7,610.11	151	收益法 100%	110,000,000	14,454	728,477
估价对象 7	锦江都城合肥包河包公园店	酒店	2049/6/23	6,666.33	133	收益法 100%	51,000,000	7,650	383,459
估价对象 8	锦江都城沈阳铁西店	酒店	2050/6/13	8,799.97	140	收益法 100%	54,000,000	6,136	385,714
估价对象 9	锦江都城石家庄裕华店	酒店	2048/12/30	7,618.23	147	收益法 100%	100,000,000	13,126	680,272
估价对象 10	锦江都城福州仓山店	酒店	2050/7/27	7,743.50	155	收益法 100%	121,000,000	15,626	780,645
估价对象 11	锦江都城福州台江店	酒店	2049/7/22	6,167.67	133	收益法 100%	109,000,000	17,673	819,549
估价对象 12	锦江都城常州新北店	酒店	2050/6/29	6,921.43	138	收益法 100%	61,000,000	8,813	442,029
估价对象 13	锦江都城江阴澄江店	酒店	2050/12/19	7,805.53	161	收益法 100%	30,000,000	3,843	186,335
估价对象 14	锦江都城南昌红谷滩店	酒店	2050/10/29	7,626.74	152	收益法 100%	75,000,000	9,834	493,421
估价对象 15	锦江都城绍兴柯桥店	酒店	2049/9/29	8,073.91	162	收益法 100%	60,000,000	7,431	370,370
估价对象 16	锦江都城晋江梅岭店	酒店	2050/11/11	7,481.79	145	收益法 100%	80,000,000	10,693	551,724
估价对象 17	锦江都城泰州海陵店	酒店	2050/3/31	7,673.57	133	收益法 100%	44,000,000	5,734	330,827
估价对象 18	锦江都城廊坊广阳店	酒店	2050/6/24	7,875.90	156	收益法 100%	52,000,000	6,602	333,333

估价对象编号	项目名称	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）	客房数（间）	评估方法及权重	估价总值（元）	单价	
								（元/平方米）	（元/间）
估价对象 19	锦江都城芜湖镜湖店	酒店	2051/3/24	8,086.04	140	收益法 100%	55,000,000	6,802	392,857
估价对象 20	锦江都城宁德蕉城店	酒店	2051/1/3	7,448.79	153	收益法 100%	119,000,000	15,976	777,778
估价对象 21	锦江都城镇江润州店	酒店	2049/12/20	7,148.08	129	收益法 100%	52,000,000	7,275	403,101
合计				**157,331.83**	**3,068**	——	**1,684,000,000**	**10,703**	**548,892**

备注：估值总价取整至百万位，单价取整至个位。

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
钟姗	1120250036	钟姗	2026.4.20
许力丹	1120210061	许力丹	2026.4.20

3.15 协助估价人员

邓昭晨、陈忠平、陈泓亚、刘怡文、陈可

3.16 实地查勘期

二〇二五年十二月三十一日至二〇二六年一月八日

3.17 估价作业日期

二〇二五年十二月二十六日至二〇二六年四月二十日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

同结果报告3.7.1。

4.1.2 建筑物实物状况分析

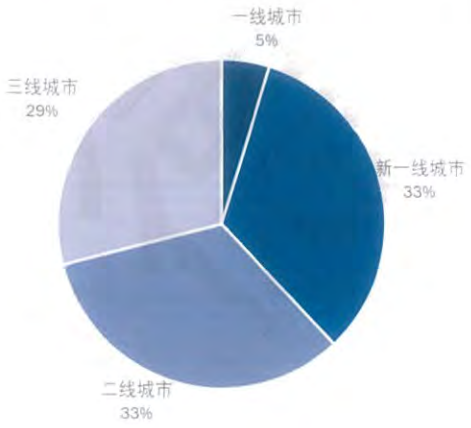
同结果报告3.7.1。

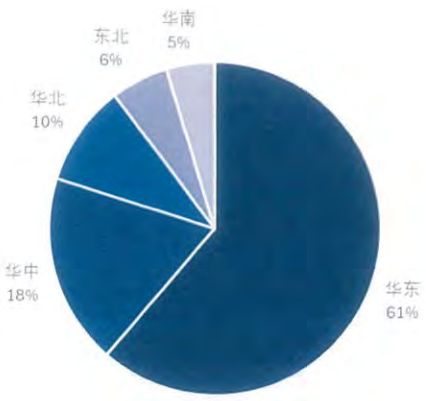
4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2。

4.1.4 区位状况分析

估价对象分别位于中国境内18个城市，其中1家酒店位于一线城市广州，6家酒店位于新一线城市长沙、武汉、郑州、合肥、沈阳，8家酒店位于二线城市石家庄、福州、常州、无锡、南昌、绍兴，6家酒店位于三线城市泉州、泰州、廊坊、芜湖、宁德及镇江。按照建筑面积估价对象城市分布情况如下：





估价对象区位情况具体如下：

估价对象编号	项目名称	城市	行政区	是否邻近地铁	距离高铁站距离	距离机场距离
估价对象 1	锦江都城广州白云店	广州	白云区	是，距离地铁 2 号线约 500m	距广州南站 24km；距广州东站 10km；距广州白云站 4km；距广东站 3km	距广州白云国际机场 26km
估价对象 2	锦江都城郑州二七店	郑州	二七区	是，距离地铁 5 号线、7 号线约 100m	距郑州站 6km；距郑州东站 19km；距郑州航空港站 54km	距郑州新郑国际机场 35km

估价对象编号	项目名称	城市	行政区	是否邻近地铁	距离高铁站距离	距离机场距离
估价对象 3	锦江都城长沙开福五一广场店	长沙	开福区	是，距地铁 2 号线约 330m	距长沙站 5km；距长沙南站 16km	距长沙黄花国际机场 28km
估价对象 4	锦江都城合肥政务中心店	合肥	政务区	是，距离地铁 3 号线 800m	距合肥站 16km；距合肥南站 9km；距合肥西站 7km	距合肥新桥国际机场 35km
估价对象 5	锦江都城武汉体育中心店	武汉	经济开发区	是，距离地铁 3 号线约 300m	距武昌站及汉口站约 20km；距武汉站 35km	距武汉天河国际机场 40km
估价对象 6	锦江都城武汉积玉桥店	武汉	武昌区	是，距地铁 2 号线、5 号线约 600m	距汉口站 15km；距武汉站 16km	距武汉天河国际机场 32km
估价对象 7	锦江都城合肥包河包公园店	合肥	包河区	是，距离地铁 1 号线约 200m	距合肥站 5km；距合肥南站 8km；距合肥西站 11km	距合肥新桥国际机场 41km
估价对象 8	锦江都城沈阳铁西店	沈阳	铁西区	是，距离地铁 9 号线约 500m	距沈阳站 4km；距沈阳北站 6km；距沈阳南站 22km	距沈阳桃仙国际机场 30km
估价对象 9	锦江都城石家庄裕华店	石家庄	裕华区	不邻地铁	距石家庄站 7km，距石家庄东站 10km	距石家庄正定国际机场 36km
估价对象 10	锦江都城福州仓山店	福州	仓山区	是，距离地铁 5 号线约 100m	距福州站 13km	距福州长乐国际机场 52km
估价对象 11	锦江都城福州台江店	福州	台江区	是，距离地铁 4 号线约 500m	距福州站 8km	距福州长乐国际机场 44km
估价对象 12	锦江都城常州新北店	常州	新北区	是，距离地铁 1 号线 2km	距常州站 5km；距常州北站 6km	距常州奔牛机场 25km
估价对象 13	锦江都城江阴澄江店	无锡市	江阴市	是，距离地铁 S1 号线 2km	距江阴站 5km	距无锡硕放机场 57km
估价对象 14	锦江都城南昌红谷滩店	南昌	红谷滩新区	是，距离地铁 1 号线约 500m	距南昌站 10km；距南昌西站 14km；距南昌东站 25km	距南昌昌北国际机场 24km
估价对象 15	锦江都城绍兴柯桥店	绍兴	柯桥区	是，距离地铁 1 号线约 1.7km	距离绍兴北站 4km	距杭州萧山机场 26km
估价对象 16	锦江都城晋江梅岭店	泉州	晋江市	市内无地铁	距泉州南站 14km；距晋江站 15km	距泉州晋江国际机场 4km
估价对象 17	锦江都城泰州海陵店	泰州	海陵区	市内无地铁	距泰州站 13km	距扬州泰州国际机场 32km
估价对象 18	锦江都城廊坊广阳店	廊坊	广阳区	市内无地铁	距广阳站约 2km；距廊坊站约 3km	距北京大兴国际机场约 30km
估价对象 19	锦江都城芜湖镜湖店	芜湖	镜湖区	是，距离地铁 2 号线约 600m	距芜湖站 3km；距芜湖北站 18km	距芜湖宣州机场 43km
估价对象 20	锦江都城宁德蕉城店	宁德	蕉城区	市内无地铁	距宁德站 5km	距福州长乐国际机场 107km
估价对象 21	锦江都城镇江润州店	镇江	润州区	市内无地铁	距镇江站 420 米；距镇江南站 6km	距南京禄口机场 83km

4.1.5 估价对象经营情况

(1) 入住率及平均房价分析

根据原始权益人提供资料，估价对象总房间数为3,068间，均正常营业，2025年平均入住率为62%，平均房价为256元/间。截至价值时点，估价对象收入构成为客房收入、餐饮收入及其他收入，其中客房收入占比为97%。估价对象经营情况具体如下：

估价对象编号	项目名称	2025 年可售客房数（间）	2025 年已售客房数（间）	2025 年平均入住率	2025 年平均房价（元/间/天）	2025 年平均每间房收益（元/间/天）
估价对象 1	锦江都城广州白云店	47,213	34,053	72%	380	274
估价对象 2	锦江都城郑州二七店	43,934	31,555	72%	213	153
估价对象 3	锦江都城长沙开福五一广场店	50,154	32,457	65%	292	189
估价对象 4	锦江都城合肥政务中心店	56,812	35,413	62%	229	143
估价对象 5	锦江都城武汉体育中心店	56,936	37,589	66%	299	197
估价对象 6	锦江都城武汉积玉桥店	49,458	31,431	64%	297	189
估价对象 7	锦江都城合肥包河包公园店	48,487	21,879	45%	224	101
估价对象 8	锦江都城沈阳铁西店	50,735	35,501	70%	218	152
估价对象 9	锦江都城石家庄裕华店	40,761	34,545	85%	263	223
估价对象 10	锦江都城福州仓山店	56,575	35,301	62%	322	201
估价对象 11	锦江都城福州台江店	48,763	28,358	58%	333	194
估价对象 12	锦江都城常州新北店	50,370	29,372	58%	210	122
估价对象 13	锦江都城江阴澄江店	58,109	28,378	49%	154	75
估价对象 14	锦江都城南昌红谷滩店	55,480	25,869	47%	253	118
估价对象 15	锦江都城绍兴柯桥店	58,524	25,709	44%	218	96
估价对象 16	锦江都城晋江梅岭店	52,925	42,594	80%	257	207
估价对象 17	锦江都城泰州海陵店	43,005	30,896	72%	196	141
估价对象 18	锦江都城廊坊广阳店	56,940	40,717	72%	195	139
估价对象 19	锦江都城芜湖镜湖店	53,290	31,774	60%	214	127
估价对象 20	锦江都城宁德蕉城店	55,845	32,368	58%	351	203
估价对象 21	锦江都城镇江润州店	46,720	23,907	51%	221	113

备注：

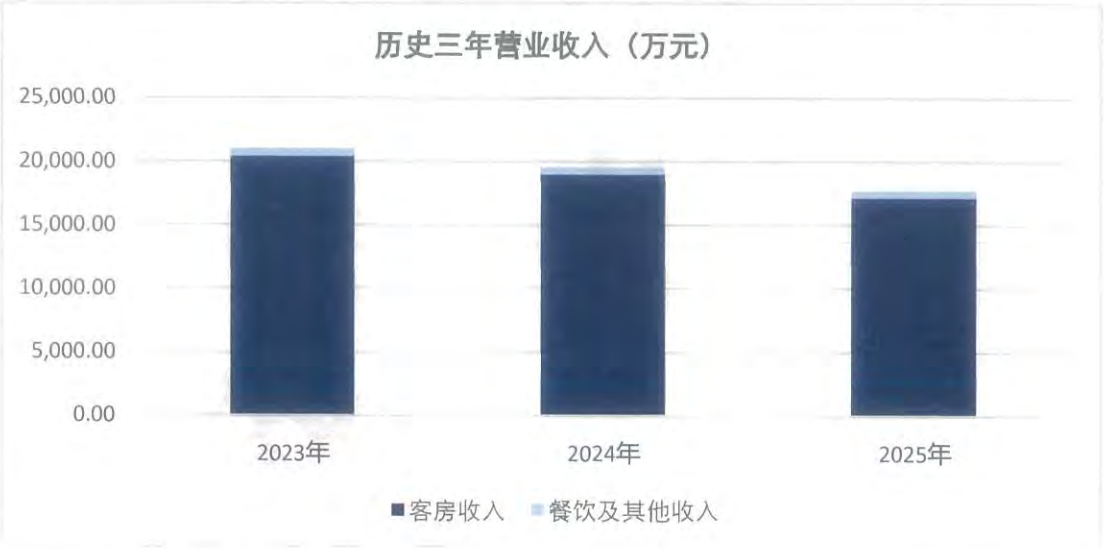
1. 2025 年可售客房数及已售客房数为原始权益人提供之各门店实际可售房及已售房数量；
2. 2025 年平均入住率 = 2025 年已售客房数 / 2025 年可售客房数；
3. 平均每间房收益 = 平均入住率 x 平均房价。

(2) 收入构成分析

根据原始权益人提供资料，估价对象收入构成为客房收入、餐饮及其他收入，其中客房收入占比最高，历史三年客房收入占比约为 97%。

根据委托人提供资料，估价对象历史三年各项营业收入情况如下（单位：万元）：

年份	2023 年	2024 年	2025 年
客房收入	20,330.31	18,944.16	17,142.36
餐饮及其他收入	608.07	556.31	525.51
收入总计	**20,938.38**	**19,500.47**	**17,667.87**



4.2 市场背景分析

4.2.1 经济运行状况

2025年，中国经济顶住多重压力保持稳中有进发展态势。全年国内生产总值（GDP）达到140.2万亿元，同比增长5.0%，经济总量首次突破140万亿元大关。分季度看，一至四季度增速分别为5.4%、5.2%、4.8%和4.5%，一季度在宏观政策发力下明显回升。内需对经济增长的贡献率为67.3%，消费市场稳步复苏，社会消费品零售总额达50.1万亿元。

旅游业作为经济复苏的亮点，展现出强劲活力与韧性。2025年全年国内出游人次达65.2亿，同比增长16.2%。分群体看，城镇居民出游50.0亿人次，增长14.3%，农村居民出游15.3亿人次，增长22.6%；国内游客出游总花费6.3万亿元，同比增长9.5%，国内出游消费持续上升，反映人均消费能力提升。



2025年全年入境游客15,450万人次，同比增长17.1%，其中外国人入境3,517万人次，增幅达30.5%，中国香港、中国澳门和中国台湾居民入境11,932万人次，同比增长13.7%。免签入境外国人3,008万人次，同比增长49.5%，2026年2月17日起，中方对英国、加拿大持普通护照人员试行免签政策，至此，适用单方面免签政策来华国家已扩展至50个，签证优化政策对国际客流的拉动作用显著。

各城市2024年经济运行核心指标具体如下：

城市	GDP (亿元)	常住人口 (万人)	固定资产投资额 (万元)	社会消费品零售总额 (元)	旅游总收入 (亿元)	旅游总人数 (万人)
沈阳	9,027	924	4,373	56,117	——	——
廊坊	3,905	547	1,576	55,977	677	6,093
石家庄	8,203	1,125	2,889	49,990	1,567	13,439
合肥	13,508	1,000	5,494	62,685	——	——
芜湖	5,121	380	2,169	56,953	1,001	7,670
福州	14,237	850	5,634	60,758	1,186	12,797
宁德	3,902	317	954	46,511	694	7,126
泉州	3,647	209	1,851	68,353	231.3	1,681
常州	10,814	539	2,844	75,003	1,368	11,861

城市	GDP (亿元)	常住人口 (万人)	固定资产投资额 (万元)	社会消费品零售总额 (元)	旅游总收入 (亿元)	旅游总人数 (万人)
泰州	7,021	447	1,793	62,406	440	4,242
无锡	5,126	179	868	88,606	——	——
镇江	5,540	323	1,561	67,727	575	5,556
南昌	7,800	667	2,848	57,294	2,081	22,500
绍兴	8,369	543	3,008	83,579	453	3,324
广州	31,033	1,898	11,056	83,436	3,528	5,881
郑州	14,532	1,309	5,885	50,494	2,040	16,962
武汉	21,106	1,381	7,932	64,346	——	——
长沙	15,269	1,062	5,525	69,658	2,423	21,502

数据来源：各城市2024年统计公报，2025年统计公报暂未公布；
备注：部分城市旅游总收入及总人数数据未披露。

4.2.2 估价对象竞品分析

竞品选取逻辑

一、地理位置临近：

优先选取与估价对象同属一个核心商圈的竞品案例，同时兼顾交通枢纽关联度，竞品案例与估价对象相似，邻近地铁口、火车站、机场等核心交通节点，或与估价对象处于同等交通辐射范围，以保证客群重叠度与周边商业配套情况具备一定可比性。

二、市场定位对标：

选取的竞品案例均为有限服务酒店，与估价对象定位一致，排除全服务酒店或设计型民宿等，以确保竞品案例的产品品质及服务标准与估价对象具备一定可比性。

三、规模体量可比：

酒店的客房数量、宴会厅等配套设施规模决定了其接待能力和运营模式，因此本次竞品分析优先选取客房量级接近、功能空间（如会议室、餐厅、健身房）配套相仿的竞品案例，与估价对象在经营维度具备一定可比性。

综合上述要求，我们对每个估价对象选取3家同区域对标酒店，从区位条件、硬件设施、运营数据、品牌服务等维度进行对比分析，具体情况如下：

估价对象1：锦江都城广州白云店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	全季酒店 （广州白云山远景路店）	喆啡锐品酒店 （广州白云万达广场店）	骑士物语酒店 （广州白云站新市墟地铁站店）
开业时间	2025 年	2025 年	2025 年
运营商	华住	锦江	单体酒店
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	133 间	157 间	110 间
客房报价	470-500 元/间/天	320-480 元/间/天	300-470 元/间/天
入住率	75%-80%	70%-75%	70%-75%
竞争性分析	**区位交通**：距离地铁口 500 米内，距离广州白云国际机场 25km、广州白云火车站及广州站 3.5km，交通通达性较好； **设备设施**：健身房、餐厅、公共停车场等配套设施较齐全； **服务及品牌**：服务专业度较好，会员粘性及品牌影响力较好。	**区位交通**：距离地铁口 500 米内，距离广州白云国际机场 27km、广州站 2.8km，交通通达性较好； **设备设施**：健身房、餐厅、共停车场、洗衣房、会议室、咖啡吧等配套设施齐全； **服务及品牌**：服务规范，会员体系完善，品牌影响力一般。	**区位交通**：距离地铁口 300 米以内，距离广州白云国际机场 23km、广州白云站 2.7km，交通通达性较好； **设备设施**：健身房、餐厅、停车场、洗衣房等配套设施较齐全； **服务及品牌**：服务一致性较弱，会员粘性及品牌影响力弱。

估价对象2：锦江都城郑州二七店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	美豪鹊知巢酒店（二七万达第二人民医院地铁站店）	维也纳酒店(郑州二七区政府万达广场地铁站店)	艺龙玺程国际酒店（郑州二七万达第二人民医院地铁站店）
开业时间	2012 年，2022 年装修	2023 年	2025 年
运营商	单体酒店	锦江	艺龙
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	79 间	85 间	73 间
客房报价	210-290 元/间/天	250-290 元/间/天	180-240 元/间/天
入住率	80%-90%	80%-90%	65%-75%
竞争性分析	**区位交通**： 距离地铁口约 600 米，周边商业配套完善；**设备设施**：配备部分职能设施，缺少健身房等相关配套；**服务及品牌**：服务一致性较弱，缺乏集团化的品牌推广与会员架构。	**区位交通**： 距离地铁口约 450 米，周边商业配套完善；**设备设施**：配备全屋智能设备设施，缺少健身房配套；**服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**： 距里地铁口约 150 米，周边商业配套完善；**设备设施**： 产品较新，配备全屋智能设备设施；**服务及品牌**：房量少、接纳量有限，会员体系及品牌影响力较弱。

估价对象3：锦江都城长沙开福五一广场店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3：
照片			
名称	长沙品酒店（五一广场培元桥地铁站店）	锦江都城酒店（长沙五一广场 IFS 国金中心店）	维也纳国际酒店（长沙芙蓉广场 IFS 国金中心店）
开业时间	2016 年	2023 年	2010 年
运营商	单体酒店	锦江	锦江
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	221 间	87 间	190 间
客房报价	330-480 元/间/天	230-400 元/间/天	240-430 元/间/天
入住率	45%-55%	70%-85%	60%-70%
竞争性分析	**区位交通**：距离地铁口约 480 米，邻近地标潮宗街区，临湘江，有江景房； **设备设施**：新中式装修，配有餐厅包厢、健身房、洗衣房等配套设施；但开业时间早，设施老旧，隔音较差； **服务及品牌**：服务一致性较弱，会员粘性及品牌影响力弱。	**区位交通**：距离地铁口约 260 米，步行可达五一广场、IFS 国金中心，交通通达性较好； **设备设施**：健身房、餐厅、会议厅等配套设施齐全，提供免费洗衣服务； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：距离地铁口约 260 米，步行可达五一广场、IFS 国金中心，交通通达性较好； **设备设施**：与锦江都城酒店共用大堂，健身房、餐厅、会议厅等配套设施齐全，提供免费洗衣服务； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

估价对象4：锦江都城合肥政务中心店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	维也纳国际酒店 （合肥市政务中心地铁站店）	璀盛国际酒店 (合肥天鹅湖万达广场店)	汉庭酒店 (合肥市政府店)
开业时间	2022 年	2020 年	2015 年
运营商	锦江	单体酒店	华住
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	113 间	79 间	107 间
客房报价	270-330 元/间/天	200-480 元/间/天	230-260 元/间/天
入住率	80%-85%	70%-75%	80%-85%
竞争性分析	**区位交通**：距离地铁口 200 米内，距离合肥新桥机场 36km，合肥南站 7km，合肥站 13km，交通通达性较好； **设备设施**：拥有全屋智能、餐厅、健身房、会议室、自助洗衣房等配套设施，配套齐全； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：距离地铁口 500 米内，距离合肥新桥机场 36km，合肥南站 7km，交通通达性较好； **设备设施**：拥有全屋智能、湖景房、餐厅、健身房、洗衣房、停车场等配套设施，配套齐全； **服务及品牌**：服务一致性较弱，会员粘性及品牌影响力弱。	**区位交通**：距离地铁口 100 米内，距离合肥新桥机场 36km，合肥南站 7km，合肥站 13km，交通通达性好； **设备设施**：拥有餐厅、停车场等基础配套设施，配套一般； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

估价对象5：锦江都城武汉体育中心店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3：
照片			
名称	全季酒店 (武汉沌口开发区店)	枫渡酒店（武汉沌口体育中心店）	全季酒店 (武汉沌口永旺梦乐城店)
开业时间	2015 年	2022 年	2021 年
运营商	华住	锦江	华住
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	120 间	168 间	106 间
客房报价	330-410 元/间/天	340-460 元/间/天	380-490 元/间/天
入住率	60%-65%	65%-70%	70%-75%
竞争性分析	**区位交通**：距离地铁口超 500 米，交通通达性较弱； **设备设施**：开业时间较早，设施维护良好，配有餐厅、洗衣房； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：距离地铁口约 90 米，步行可达武汉体育中心体育场，交通通达性较好； **设备设施**：全屋配有智能可控，健身房、洗衣房、SPA、会议厅等配套设施齐全； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：周边无邻近地铁站，距永旺梦乐城超 1 公里，交通通达性较弱； **设备设施**：配有充电车位、洗衣房、健身房，提供健身课程，缺少相关商务配套； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

估价对象6：锦江都城武汉积玉桥店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3：
照片			
名称	汉庭酒店 (武汉昙华林螃蟹岬地铁站店)	全季酒店 (武汉武昌江滩积玉桥店)	维也纳酒店 (湖北大学武昌江滩徐家棚店)
开业时间	2023 年	2025 年	2022 年
运营商	华住	华住	锦江
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	122 间	154 间	146 间
客房报价	270-370 元/间/天	370-420 元/间/天	230-310 元/间/天
入住率	——	70%-80%	65%-75%
竞争性分析	**区位交通**：距离地铁口超 500 米，交通通达性一般，地处昙华林商圈，紧邻武昌区人民法院，承接商务出差+文旅消费双重客群； **设备设施**：配有洗衣房、餐厅、停车场，但缺少相关商务配套，房间面积较小； **服务及品牌**：服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：距离地铁口约 480 米，距武昌站 5.1 公里，临江景观较好，周边无大型商业配套； **设备设施**：全季 5.0 茶空间，配有智能可控，健身房、洗衣房、会议厅等配套设施齐全； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：距地铁口约 250 米，地处武昌区 CBD 核心，紧邻湖北大学、近武昌万象城、滨江天街两大商业体； **设备设施**：健身房、洗衣房、会议厅等配套设施齐全，部分客房为内窗； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

估价对象7：锦江都城合肥包河包公园店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	合肥皖能大厦 (包河万达店)	维也纳国际酒店 (合肥包河万达广场合工大屯溪路校区店)	泓瑞美居酒店 (淮河路步行街)
开业时间	1999 年	2021 年	2021 年
运营商	单体酒店	锦江	华住
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	188 间	166 间	198 间
客房报价	200-380 元/间/天	220-400 元/间/天	310-390 元/间/天
入住率	55-60%	60-65%	55-60%
竞争性分析	**区位交通**：距离地铁口超 500 米，距离安徽体育馆 500 米内，交通通达性较一般； **设备设施**：配有餐厅、健身房、停车场、会议厅等配套设施，配套较好，但整体开业较早，设施相对老旧； **服务及品牌**：服务一致性较弱，会员粘性及品牌影响力弱。	**区位交通**：距离地铁口超 500 米，交通通达性较一般； **设备设施**：配有餐厅、健身房、停车场、会议厅等配套设施，配套较好； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：距离地铁口 500 米内，临近淮河路步行街，交通通达性较一般； **设备设施**：配有餐厅、健身房、停车场、咖啡厅等配套设施，配套较好； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

估价对象8：锦江都城沈阳铁西店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	太平洋丽晶酒店 (沈阳站宜家家居店)	智选假日酒店 (沈阳站塔湾地铁站店)	宜尚酒店 (沈阳北一路万达广场沈阳站店)
开业时间	2014 年	2016 年	2021 年
运营商	光兴集团	洲际酒店集团	东呈酒店集团
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	235 间	320 间	99 间
客房报价	260-440 元/间/天	180-310 元/间/天	180-340 元/间/天
入住率	45%-60%	60%-75%	65%-75%
竞争性分析	**区位交通**：距离地铁口超 500 米，交通通达性较弱； **设备设施**：健身房、宴会厅、棋牌室等配套设施齐全； **服务及品牌**：服务专业度较好，会员粘性及品牌影响力较弱。	**区位交通**：临主干道塔湾街，周边以住宅为主，商业办公氛围度较差； **设备设施**：健身房、会议室等配套设施齐全； **服务及品牌**：服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：紧邻北一路高架，交通通达性较好； **设备设施**：开业时间较短，设备设施较新； **服务及品牌**：服务专业度较低；会员粘性及品牌影响力一般。

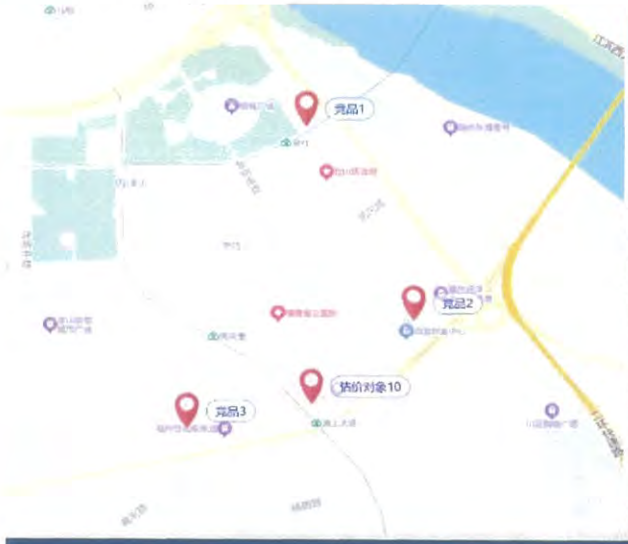
估价对象9：锦江都城石家庄裕华店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	桔子酒店（石家庄裕华万达广场店）	维也纳国际（石家庄裕华万达广场世纪公园店）	麗枫酒店（石家庄裕华万达广场医科大学建华校区店）
开业时间	2025 年	2025 年	2023 年
运营商	华住	锦江	锦江
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	94 间	98 间	86 间
客房报价	330-390 元/间/天	270-290 元/间/天	250-290 元/间/天
入住率	70%-75%	85%-90%	60%-65%
竞争性分析	**区位交通**：距离地铁口超 1km，交通通达性较一般，距离裕华万达火车头步行街 500 米；**设备设施**：配有餐厅、健身房、停车场、洗衣房等配套设施，配套较好；**服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：距离地铁口超 1km，距离世纪公园 300 米，交通通达性较一般；**设备设施**：配有餐厅、健身房、停车场、洗衣房等配套设施，配套较好；**服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：距离地铁口 1km 内，距离世纪公园 800 米，交通通达性较一般；**设备设施**：配有餐厅、健身房、停车场、洗衣房等配套设施，配套较好；**服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

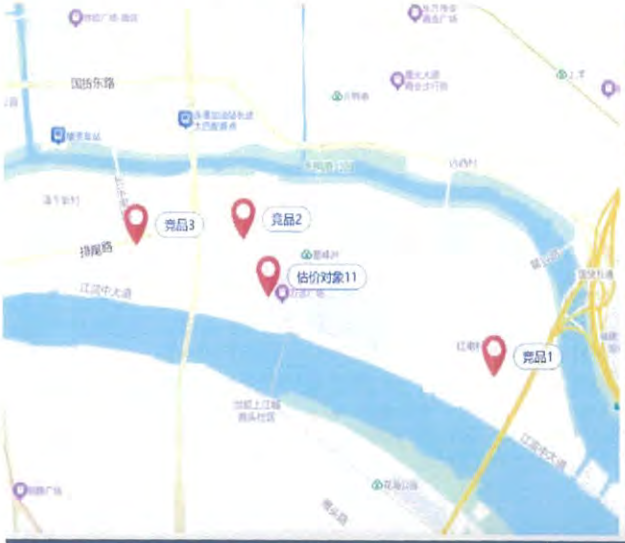
估价对象10：锦江都城福州仓山店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3：
照片			
名称	福州三迪华美达广场酒店 (仓山万达金祥地铁站店)	维也纳国际酒店 (福州仓山万达店)	三宝大饭店 (福州浦上大道店)
开业时间	2014 年，2019 年装修	2017 年	2015 年
运营商	温德姆	锦江	单体酒店
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	122 间	130 间（部分客房装修，目前只有 60 间对外）	270 间
客房报价	320-430 元/间/天	230-320 元/间/天	410-440 元/间/天
入住率	45%-55%	65%-80%	45%-55%
竞争性分析	**区位交通**：距离地铁口约 170 米，距福州站、福州南站均约 20 分钟车程，交通通达性较好； **设备设施**：健身房、餐厅、会议厅等基础配套设施齐全，另配有泳池、SPA、行政酒廊，但设施相对老旧； **服务及品牌**：服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力一般。	**区位交通**：距离地铁口超 500 米，距福州站、福州南站均 10-15 分钟车程，步行可达仓山万达广场； **设备设施**：设施较老旧，房间隔音一般，仅配有餐厅、会议厅，配套设施不齐全； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：距离地铁口超 500 米，附近设有机场往返班车站点，交通通达性一般； **设备设施**：禅意主题，配有全素食餐厅、健身房、会议厅，开业时间早，设施老旧； **服务及品牌**：服务一致性弱，会员粘性及品牌影响力较弱。

估价对象11：锦江都城福州台江店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3：
照片			
名称	凯里亚德酒店 (福州台江金融街万达店)	桔子酒店 (福州台江万达金融街店)	全季酒店 (福州金融街万达排尾路店)
开业时间	2025 年	2023 年	2025 年
运营商	锦江	华住	华住
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	139 间	130 间	111 间
客房报价	360-500 元/间/天	300-370 元/间/天	310-370 元/间/天
入住率	65%-75%	70%-75%	——
竞争性分析	**区位交通**：距地铁站超 1 公里，直面江景，部分客房受噪音影响，交通通达性较弱； **设备设施**：开业时间短，硬件设施新，配备全屋智控系统，洗衣房、健身房、会议厅等配套设施齐全； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：距地铁站口超 500 米，步行可达万达广场，交通通达性一般； **设备设施**：开业时间较短，配备全屋智控系统，洗衣房、健身房、餐厅等配套设施齐全，无相关商务配套； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：距地铁站超 1 公里，周边邻近无大型商业体，交通通达性较弱； **设备设施**：25 年 9 月开业，华住 5.0 版本，配备全屋智控系统，洗衣房、健身房、餐厅等配套设施齐全，商务属性弱； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

估价对象12：锦江都城常州新北店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	汉庭酒店 (常州新北万达店)	如家酒店 (常州万达广场通江大道店)	亚朵酒店 (常州环球恐龙城店)
开业时间	2012 年	2011 年	2018 年
运营商	华住	首旅如家	亚朵
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	86 间	113 间	140 间
客房报价	260-310 元/间/天	160-210 元/间/天	390-460 元/间/天
入住率	75%-80%	70%-80%	75%-80%
竞争性分析	**区位交通**：临城市主干道太湖中路，周边公共交通线路较为密集； **设备设施**：2021 年升级 3.0 版，设施较新，但隔音效果一般，房间空间较紧凑； **服务及品牌**：服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：临近高速口，易受到噪音影响，酒店门口设有 BRT 站点，直通常州火车站及市区； **设备设施**：房间设施偏基础，商务属性较弱； **服务及品牌**：服务专业度较低；会员粘性及品牌影响力一般。	**区位交通**：近恐龙园景区，亲子旅游客源占比较大，与万达商圈客群重合度有限； **设备设施**：床品、洗浴等级较为高端，智能化程度较高； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

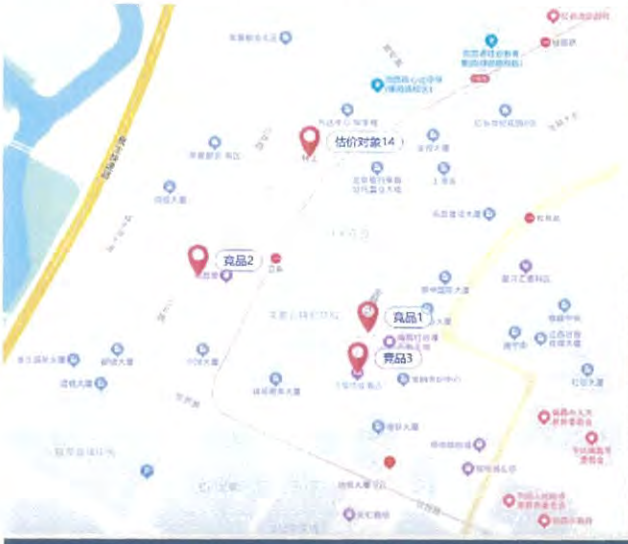
估价对象13：锦江都城江阴澄江店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	汉庭酒店 (江阴万达广场店)	如家商旅酒店 (江阴万达广场五星路店)	维也纳酒店 (江阴万达店)
开业时间	2015 年	2022 年	2023 年
运营商	华住	首旅如家	锦江
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	63 间	91 间	98 间
客房报价	200-270 元/间/天	160-220 元/间/天	180-250 元/间/天
入住率	——	——	85%-90%
竞争性分析	**区位交通**：南临芙蓉大道，出行较为便利； **设备设施**：2020 年后完成升级，设施新且维护好，停车便利，但隔音效果一般，部分房间易受到马路噪音的影响； **服务及品牌**：服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：近五星路主干道，出行较为便利； **设备设施**：房型多样，选择空间较大；智能设备设施配套较为有限； **服务及品牌**：服务专业度较低；会员粘性及品牌影响力一般。	**区位交通**：紧邻万达，有商圈优势，出行较为便利； **设备设施**：配套会议室及影音室，满足小型团建、商务会议需求并提供延迟退房服务，但部分设施老化程度较高； **服务及品牌**：服务专业度较低；会员粘性及品牌影响力一般。

估价对象14：锦江都城南昌红谷滩店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3：
照片			
名称	全季酒店 （南昌红谷滩万达广场店）	桔子酒店 （南昌红谷滩万达广场店）	汉庭优佳酒店 （南昌红谷滩万达广场酒店）
开业时间	2023 年	2021 年	2021 年
运营商	华住	华住	华住
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	96 间	115 间	137 间
客房报价	390-460 元/间/天	300-420 元/间/天	240-360 元/间/天
入住率	75%-85%	70%-75%	65%-75%
竞争性分析	**区位交通：**紧邻南昌红谷滩万象天地，周边办公氛围浓厚；1km 范围内设置有两个地铁站点； **设备设施：**洗衣房、健身房、餐厅等配套设施齐全，但未设置酒店独用电梯，高峰期等待时间长； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距地铁站 300 米，紧邻万达商圈，交通通达性较好； **设备设施：**配有全屋智控系统，洗衣房、健身房、会议厅等设施齐全，但会议设施较小； **服务及品牌：**服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通：**距地铁站 370 米，紧邻万达商圈，交通通达性较好； **设备设施：**2024 年完成局部软装翻新，床品、家具等易损件均已换新； **服务及品牌：**服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力较好。

估价对象15：锦江都城绍兴柯桥店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	曼居酒店 (绍兴柯桥万达店)	桔子酒店 (绍兴柯桥万达会展中心店)	开元名庭大酒店 (绍兴金昌店)
开业时间	2012 年开业	2022 年	2007 年
运营商	德胧（原开元）	华住	开元
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	139 间	90 间	92 间
客房报价	260-380 元/间/天	260-290 元/间/天	260-320 元/间/天
入住率	65%-75%	60%-70%	50%-60%
竞争性分析	**区位交通**：地处柯桥核心商圈，步行可达万达广场、银泰城，餐饮购物便捷； **设备设施**：客房面积相对紧凑，会议设施较小； **服务及品牌**：服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：距万达商圈有一定距离，交通便捷程度一般； **设备设施**：酒店新，免费停车、充电桩、机器人服务、洗衣房、健身室齐全，自助入住便捷；部分房间朝向物流区，有轻微噪音； **服务及品牌**：服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：距万达核心商圈距离较远，商圈配套依赖度低； **设备设施**：部分设施稍旧，装修风格偏传统，年轻客群接受度一般； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

估价对象16：锦江都城晋江梅岭店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3：
照片			
名称	凯里亚德酒店 (泉州晋江国际机场五店市店)	全季酒店 (泉州晋江万达广场店)	亚朵酒店 (泉州晋江万达广场阳光路店)
开业时间	2022 年	2025 年	2023 年
运营商	锦江	华住	锦江
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	210 间	130 间	123 间
客房报价	290-380 元/间/天	280-350 元/间/天	340-420 元/间/天
入住率	75%-85%	80%-90%	85%-90%
竞争性分析	**区位交通**：距晋江机场约 10 分钟车程，到达五店市 4A 级旅游景区约 5 分钟车程； **设备设施**：洗衣房、健身房、会议厅等设施齐全，健身房器材种类多，客房面积较大； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：步行可达万达广场商圈，距晋江机场 5.2 公里，交通通达性较好； **设备设施**：自助入住便捷，洗衣房、健身房、餐厅等配套设施齐全，商务属性弱； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：距晋江机场仅 1.9 公里，步行可达阳光夜市、阳光路商圈，但易受车流、夜市噪音影响； **设备设施**：健身房、洗衣房、书吧等设施齐全，支持自助入住/退房，车位数量稍显不足； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

估价对象17：锦江都城泰州海陵店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	维也纳酒店 (泰州万达广场店)	全季酒店 (泰州万达广场店)	汉庭酒店 (泰州万达店)
开业时间	2020 年	2019 年	2012 年
运营商	锦江	华住	华住
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	82 间	120 间	90 间
客房报价	140-250 元/间/天	270-310 元/间/天	160-190 元/间/天
入住率	75%-80%	60%-70%	60%-70%
竞争性分析	**区位交通**：位于济川西路，距万达约 400 米，周边社区配套较成熟； **设备设施**：商务设施配套较全，但部分房间隔音一般； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：近万达南门公交站，公共交通出行较为便捷； **设备设施**：智能设备较全面，可享受智能入住 / 零秒退房服务，但基础房型空间舒适度一般； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：临近万达，停车较为便利； **设备设施**：2019 年升级 2S 版，性价比较高；但房间隔音效果一般； **服务及品牌**：服务规范，会员体系完善，品牌影响力较好。

估价对象18：锦江都城廊坊广阳店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	臻至酒店 （廊坊万达广场店）	喆啡酒店 （廊坊建设路店）	亚朵酒店 （廊坊高铁站光明桥店）
开业时间	2023 年	2022 年	2021 年
运营商	单体酒店	锦江	亚朵
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	108 间	119 间	115 间
客房报价	150-250 元/间/天	200-300 元/间/天	290-540 元/间/天
入住率	65%-75%	50%-60%	——
竞争性分析	**区位交通**：距离广阳高铁站 1.8 公里，位于万达商圈核心位置，周边商业资源丰富； **设备设施**：配有基础的设备设施，缺少健身房配套； **服务及品牌**：单体酒店品牌认知度低，服务规范性略弱。	**区位交通**：距离广阳高铁站 3.4 公里，偏离万达核心商圈； **设备设施**：咖啡主题特色，配有 24 小时咖啡厅及客房挂耳咖啡服务；房间面积相对偏小； **服务及品牌**：服务规范，会员体系完善，品牌影响力一般。	**区位交通**：距离广阳高铁站 1.3 公里，周边商业配套较弱； **设备设施**：商务配套完备，保养较好； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

估价对象19：锦江都城芜湖镜湖店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	桔子酒店 (芜湖站万达广场店)	芜湖华美达酒店	维也纳酒店 (芜湖高铁站瑞丰商博城店)
开业时间	2025 年	2016 年	2021 年
运营商	华住	单体酒店	锦江
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	118 间	111 间	90 间
客房报价	300-370 元/间/天	190-270 元/间/天	220-310 元/间/天
入住率	70%-75%	70%-75%	85%-90%
竞争性分析	**区位交通**：距离地铁口约 350m，距离万达广场约 500 米，距离芜湖站 1.4km，距离芜湖宣州机场 45km，交通通达性较好； **设备设施**：配有餐厅、健身房、停车场、洗衣房、会议室等配套设施，配套较好； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：距离地铁口超 1km，距离芜湖站 3.3km，距离芜湖宣州机场 43km，交通通达性一般； **设备设施**：配有餐厅、健身房、停车场、洗衣房、会议厅等配套设施，配套较好； **服务及品牌**：服务一致性较弱，会员粘性及品牌影响力弱。	**区位交通**：距离地铁口超 1km，距离芜湖站 5.1km，距离芜湖宣州机场 43km，交通通达性一般； **设备设施**：配有餐厅、健身房、停车场、洗衣房、会议厅等配套设施，配套较好； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

估价对象20：锦江都城宁德蕉城店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3：
照片			
名称	亚朵酒店 （宁德蕉城大润发店）	全季酒店 （宁德大润发国际广场店）	维也纳国际酒店 （宁德万达店）
开业时间	2025 年	2020 年	2018 年
运营商	亚朵	华住	锦江
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	115 间	141 间	136 间
客房报价	380-440 元/间/天	270-350 元/间/天	200-330 元/间/天
入住率	60%-75%	60%-65%	50%-55%
竞争性分析	**区位交通**：距南高速路口约 200 米，距宁德站 7 公里，约 14 分钟车程，周边无大型商圈； **设备设施**：开业时间短，设施新，配备全屋智控系统、暖气，餐厅提供中西式餐饮； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：地处大润发国际广场内，距万达商圈 800 米，周边商业配套密集； **设备设施**：配有餐厅、健身房、停车场、洗衣房、会议厅等配套设施，配套较好； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：距宁德站 6.6 公里，距万达商圈 750 米，周边商业配套密集； **设备设施**：配有餐厅、茶室、洗衣房、会议厅等配套设施，配套较好；但开业时间较早，设施较老旧； **服务及品牌**：服务专业度较好；会员体系完善，品牌影响力较好。

估价对象21：锦江都城镇江润州店





竞争物业分析	竞争物业 1	竞争物业 2	竞争物业 3
照片			
名称	桔子酒店 （镇江火车站万达广场店）	如家精选酒店 （镇江火车站万达广场店）	汉庭酒店 (镇江火车站万达广场店)
开业时间	2017 年	2021 年	2025 年
运营商	华住	首旅如家	华住
酒店级别	有限服务	有限服务	有限服务
客房数	114 间	144 间	91 间
客房报价	250-280 元/间/天	210-260 元/间/天	230-270 元/间/天
入住率	45%-50%	50%-60%	80%-90%
竞争性分析	**区位交通**：近火车站、汽车站、万达商圈，交通便捷程度较高； **设备设施**：智能设备设施配套较为齐全，但价格较高，性价比一般； **服务及品牌**：服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力较好。	**区位交通**：紧邻城市主干道黄山西路，交通便捷程度较高； **设备设施**：基础房型空间紧凑，智能化设备设施配备程度一般； **服务及品牌**：服务专业度较低；会员粘性及品牌影响力一般。	**区位交通**：近火车站、万达商圈，交通便捷程度较高； **设备设施**：华住会员权益全，基础服务完善；隔音一般，临马路、电梯房易受噪音干扰； **服务及品牌**：服务专业度一般；会员体系完善，品牌影响力较好。

4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至评估报告出具日，估价对象已经取得《不动产权证书》、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》及《房地产权证》，具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至评估报告出具日，估价对象已经取得《不动产权证书》、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》及《房地产权证》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象规划用途为酒店、商务酒店、商业、金融、信息、商业服务、商业营业用房、办公、非住宅、其它等，实际使用用途为酒店，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象位于全国18个城市的核心城区，居住氛围浓厚，公共配套设施较为齐全。估价对象周边区域公路、轨道交通健全，通达性强。估价对象土地用途为商业、商业服务、商务金融用地、住宿餐饮用地、酒店用地、商服用地、其他商服用地，房屋实际使用用途为酒店，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象土地用途为商业、商业服务、商务金融用地、住宿餐饮用地、酒店用地、商服用地、其他商服用地，现状用途为酒店，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.4 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)，不动产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	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。	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。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
对象类型		等。	用。	变用途的旧房（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似不动产的交易。不动产市场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用比较法。	不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，估价对象所在城市酒店市场成熟，评估机构能够稳定持续地从酒店经营市场上取得经营相关的价格数据，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似资产交易案例，或交易案例难以获取充分的交易信息，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、运营支出、固定开支及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的长期增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 运营收入

估价对象的运营收入包含客房收入、餐饮收入及其它收入。根据原始权益人提供资料，估价对象2025年平均入住率为62%，平均房价为256元/间。截至价值时点，估价对象收入构成为客房收入、餐饮收入及其他收入，其中客房收入占比约为97%，餐饮及其他收入占比约为3%。本次评估结合估价对象的经营情况、历史经营指标、发展趋势、宏观经济状况及行业发展情况，并对原始权益人提供的未来收益预测等资料进行分析，确定预测期内各年度之运营收入。

(1) 客房收入

■ 客房单价及增长率

酒店客源构成复杂，一般有国内外旅游散客、国内外商务旅客、大型会议会展客户、国内外旅行团、航空机组人员等，不同客源会通过不同渠道订房。从客源订房渠道来看，入住客人订房主要通过三个渠道，分别为会员系统预定（旅游散客、商旅客等）、协议及大客户预定（会议会展客户、旅行团客户、机组人员客户）、OTA线上渠道预定（旅游散客、商旅客等），一般不同客源对应的价格有所不同，而酒店平均客房单价为包含上述各类客源渠道平均后的价格水平，能够反映酒店经营的综合客房单价水平。

根据原始权益人提供资料，估价对象2025年平均客房单价具体如下，结合可比实例、会员系统及OTA渠道报价分析如下：

单位：元/间/天

估价对象编号	项目名称	可比实例报价			估价对象报价		2025 年平均房价
		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	会员系统	OTA 渠道	
估价对象 1	锦江都城广州白云店	470-500	320-480	300-470	360-430	360-450	380
估价对象 2	锦江都城郑州二七店	210-290	250-290	180-240	190-270	200-300	213
估价对象 3	锦江都城长沙开福五一广场店	330-480	230-400	240-430	200-340	220-350	292
估价对象 4	锦江都城合肥政务中心店	270-330	200-480	230-260	210-320	220-330	229
估价对象 5	锦江都城武汉体育中心店	330-410	340-460	380-490	350-400	370-470	299
估价对象 6	锦江都城武汉积玉桥店	270-370	370-420	230-310	350-450	300-410	297
估价对象 7	锦江都城合肥包河包公园店	200-380	220-400	310-390	210-330	210--310	224
估价对象 8	锦江都城沈阳铁西店	260-440	180-310	180-340	190-210	220-240	218
估价对象 9	锦江都城石家庄裕华店	330-390	270-290	250-290	240-330	250-310	263
估价对象 10	锦江都城福州仓山店	320-430	230-320	410-440	290-360	290-370	322
估价对象 11	锦江都城福州台江店	360-500	300-370	310-370	270-400	300-430	333
估价对象 12	锦江都城常州新北店	260-310	160-210	390-460	170-260	180-260	210
估价对象 13	锦江都城江阴澄江店	200-270	160-220	180-250	140-240	150-220	154
估价对象 14	锦江都城南昌红谷滩店	390-460	300-420	240-360	220-360	230-370	253
估价对象 15	锦江都城绍兴柯桥店	260-380	260-290	260-320	150-260	160-330	218
估价对象 16	锦江都城晋江梅岭店	290-380	280-350	340-420	240-290	250-290	257
估价对象 17	锦江都城泰州海陵店	140-250	270-310	160-190	140-220	150-220	196
估价对象 18	锦江都城廊坊广阳店	150-250	200-300	290-540	190-290	200-300	195
估价对象 19	锦江都城芜湖镜湖店	300-370	190-270	220-310	170-250	190-260	214
估价对象 20	锦江都城宁德蕉城店	380-440	270-350	200-330	310-410	310-430	351
估价对象 21	锦江都城镇江润州店	250-280	210-260	230-270	150-250	160-250	221

备注：

1. 上述报价均为除套房外的其他标准房型于估价作业期内获取之不短于15日后之预定价格，且为非节假日价格；
2. 会员报价采用“锦江荟”APP普卡价格；
2. 上述报价均为含税价格，2025年平均房价为不含税价格。

根据上述分析，估价对象客房报价处于可比实例客房报价之间，且高于2025年平均客房单价，说明估价对象平均客房单价复核客观市场水平，故本次评估采用2025年平均客房单价作为价值时点客房单价。

结合各估价对象的运营阶段、市场情况及运营团队未来经营计划，预测期内设置客房单价增长率如下：

估价对象编号	项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
估价对象1	锦江都城广州白云店	4.0%	4.0%	3.5%	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
估价对象2	锦江都城郑州二七店	0.0%	4.0%	3.0%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
估价对象3	锦江都城长沙开福五一广场店	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
估价对象4	锦江都城合肥政务中心店	0.0%	0.0%	2.5%	2.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%
估价对象5	锦江都城武汉体育中心店	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
估价对象6	锦江都城武汉积玉桥店	4.0%	3.5%	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
估价对象7	锦江都城合肥包河包公园店	0.0%	0.0%	4.0%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
估价对象8	锦江都城沈阳铁西店	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
估价对象9	锦江都城石家庄裕华店	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
估价对象10	锦江都城福州仓山店	2.5%	2.5%	4.0%	4.0%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
估价对象11	锦江都城福州台江店	4.5%	4.5%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
估价对象12	锦江都城常州新北店	4.5%	4.0%	4.0%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
估价对象13	锦江都城江阴澄江店	0.0%	0.0%	3.5%	3.5%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
估价对象14	锦江都城南昌红谷滩店	0.0%	0.0%	4.0%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
估价对象15	锦江都城绍兴柯桥店	0.0%	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
估价对象16	锦江都城晋江梅岭店	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
估价对象17	锦江都城泰州海陵店	0.0%	0.0%	4.0%	3.5%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
估价对象18	锦江都城廊坊广阳店	0.0%	4.0%	3.5%	3.5%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
估价对象19	锦江都城芜湖镜湖店	0.0%	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
估价对象20	锦江都城宁德蕉城店	0.0%	0.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
估价对象21	锦江都城镇江润州店	0.0%	3.5%	3.0%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%

■ **入住率**

估价对象历史三年入住率情况具体如下：

估价对象编号	项目名称	历史三年平均入住率		
		2023 年	2024 年	2025 年
估价对象 1	锦江都城广州白云店	83%	76%	72%
估价对象 2	锦江都城郑州二七店	73%	66%	72%
估价对象 3	锦江都城长沙开福五一广场店	82%	69%	65%
估价对象 4	锦江都城合肥政务中心店	69%	60%	62%
估价对象 5	锦江都城武汉体育中心店	67%	62%	66%
估价对象 6	锦江都城武汉积玉桥店	73%	63%	64%
估价对象 7	锦江都城合肥包河包公园店	58%	44%	45%
估价对象 8	锦江都城沈阳铁西店	79%	74%	70%
估价对象 9	锦江都城石家庄裕华店	84%	74%	85%
估价对象 10	锦江都城福州仓山店	69%	63%	62%
估价对象 11	锦江都城福州台江店	71%	63%	58%
估价对象 12	锦江都城常州新北店	62%	51%	58%
估价对象 13	锦江都城江阴澄江店	54%	53%	49%
估价对象 14	锦江都城南昌红谷滩店	65%	59%	47%
估价对象 15	锦江都城绍兴柯桥店	55%	35%	44%
估价对象 16	锦江都城晋江梅岭店	69%	87%	80%
估价对象 17	锦江都城泰州海陵店	70%	74%	72%
估价对象 18	锦江都城廊坊广阳店	74%	65%	72%
估价对象 19	锦江都城芜湖镜湖店	68%	62%	60%
估价对象 20	锦江都城宁德蕉城店	64%	59%	58%
估价对象 21	锦江都城镇江润州店	58%	52%	51%

根据市场调研及运营团队访谈，中端及中高端酒店基础房型房间数量在总房间数量中的占比较高，经营稳定的中端及中高端酒店入住率可达75%~85%之间。根据原始权益人提供资料，估价对象2015年至2025年（剔除2020-2022年）各门店平均入住率为57%~84%，2015年至2025年各门店平均入住率最高为68%~97%。本次评估，结合各估价对象的运营阶段、市场情况、未来经营计划及运营团队预测，预测期内设置入住率如下：

估价对象编号	项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
估价对象 1	锦江都城广州白云店	79%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
估价对象 2	锦江都城郑州二七店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
估价对象 3	锦江都城长沙开福店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
估价对象 4	锦江都城合肥天鹅湖店	69%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
估价对象 5	锦江都城武汉沌口店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
估价对象 6	锦江都城武汉积玉桥店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
估价对象 7	锦江都城合肥包河店	53%	57%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%
估价对象 8	锦江都城沈阳北一路店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
估价对象 9	锦江都城石家庄裕华店	81%	81%	81%	81%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
估价对象 10	锦江都城福州仓山店	69%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
估价对象 11	锦江都城福州台江店	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
估价对象 12	锦江都城常州新北店	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
估价对象 13	锦江都城江阴店	57%	60%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%
估价对象 14	锦江都城南昌红谷滩店	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
估价对象 15	锦江都城绍兴柯桥店	52%	57%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%
估价对象 16	锦江都城晋江青阳店	78%	75%	72%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
估价对象 17	锦江都城泰州海陵店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
估价对象 18	锦江都城廊坊店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
估价对象 19	锦江都城芜湖店	67%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
估价对象 20	锦江都城宁德蕉城店	65%	68%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
估价对象 21	锦江都城镇江润州店	58%	65%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%

■ 年可售客房数

根据原始权益人提供资料，截至价值时点2025年12月31日估价对象涉及的21家锦江都城酒店合计客房2,997间；另有员工用房21间、改造中房间68间，总房量3,086间。根据原始权益人提供资料，21间员工用房及完成改造后的68间客房均将纳入客房体系，同时根据已确定的改造计划，另有18间客房将改为配套用房不再纳入客房系统，故总客房数为3,068间。根据未来各门店拟改造客房数量及客房升级改造计划，各门店年度可售客房数（可售客房间数×当年天数）如下：

估价对象编号	项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
估价对象1	锦江都城广州白云店	54,715	56,575	56,730	56,575	56,575	56,575	56,730	56,575	56,575	56,575
估价对象2	锦江都城郑州二七店	48,545	45,485	48,678	45,125	48,545	48,545	48,678	48,545	48,545	48,545
估价对象3	锦江都城长沙开福五一广场店	49,535	55,115	55,266	55,115	51,785	55,115	55,266	55,115	55,115	55,115
估价对象4	锦江都城合肥政务中心店	55,115	55,115	55,266	55,115	52,415	49,625	55,266	55,115	55,115	55,115
估价对象5	锦江都城武汉体育中心店	51,960	54,750	54,900	54,750	54,750	54,750	54,900	54,750	54,750	54,750
估价对象6	锦江都城武汉积玉桥店	54,755	55,115	55,266	55,115	55,115	55,115	55,266	55,115	55,115	55,115
估价对象7	锦江都城合肥包河包公园店	48,545	48,545	45,888	48,545	48,545	48,545	48,678	48,545	48,545	48,545
估价对象8	锦江都城沈阳铁西店	46,600	46,600	46,740	43,600	51,100	51,100	51,240	51,100	51,100	51,100
估价对象9	锦江都城石家庄裕华店	51,135	53,655	53,802	53,655	53,655	53,655	53,802	53,655	53,655	53,655
估价对象10	锦江都城福州仓山店	55,375	56,575	54,330	54,175	55,735	56,575	56,730	56,575	56,575	56,575
估价对象11	锦江都城福州台江店	45,365	45,365	48,678	48,545	48,545	48,545	48,678	48,545	48,545	48,545
估价对象12	锦江都城常州新北店	46,410	50,370	48,258	48,120	50,370	50,370	50,508	50,370	50,370	50,370
估价对象13	锦江都城江阴澄江店	58,765	58,765	56,166	51,565	55,615	58,765	58,926	58,765	58,765	58,765
估价对象14	锦江都城南昌红谷滩店	55,480	55,480	52,752	52,600	55,480	55,480	55,632	55,480	55,480	55,480
估价对象15	锦江都城绍兴柯桥店	59,130	59,130	59,292	59,130	59,130	59,130	59,292	59,130	59,130	59,130
估价对象16	锦江都城晋江梅岭店	49,415	52,925	53,070	52,925	49,055	52,925	53,070	52,925	52,925	52,925
估价对象17	锦江都城泰州海陵店	48,545	48,545	45,708	48,545	48,545	48,545	48,678	48,545	48,545	48,545
估价对象18	锦江都城廊坊广阳店	56,940	53,520	57,096	53,520	53,760	56,940	57,096	56,940	56,940	56,940
估价对象19	锦江都城芜湖镜湖店	51,100	51,100	49,530	49,570	49,390	51,100	51,240	51,100	51,100	51,100
估价对象20	锦江都城宁德蕉城店	55,845	55,845	55,998	55,845	55,845	55,845	55,998	55,845	55,845	55,845

估价对象编号	项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
估价对象21	锦江都城镇江润州店	47,085	43,575	47,214	42,945	47,085	47,085	47,214	47,085	47,085	47,085

■ **每年客房收入**

综上，预测期内每年客房收入为：

年客房收入 = 年可售客房数 x 客房单价 x 当年入住率

(2) 客房收入占比及餐饮与其他收入

估价对象的运营收入包含客房收入、餐饮及其它收入。根据调研及运营团队访谈，估价对象均为有限服务酒店，即以提供客房为主要经营模式，各酒店均配备1间餐厅提供早餐及部分会务活动餐饮，其他收入主要包括商品销售及会议服务收入等。根据原始权益人提供资料，截至价值时点，估价对象历史三年收入占比如下：

年份	2023 年	2024 年	2025 年
客房收入占比	97%	97%	97%
餐饮及其他收入占比	3%	3%	3%

根据历史三年收入占比情况分析，估价对象客房收入作为主要的收入构成，平均收入占比为97%；各项目历史三年平均客房收入占比在92%~99%之间不等，本次评估参考各项目2022至2025年平均客房收入占比情况（剔除部分项目受公共卫生事件影响较大年份），按照95%~99%进行计算，整体平均为97%。

即：餐饮及其他收入 = 客房收入 / 客房收入占比 x 餐饮及其他收入占比

(3) 总运营收入

综上分析，总运营收入 = 客房收入 + 餐饮及其它收入

(4) 收缴率

估价对象的收入主要来源于客房及餐饮收入，历史收缴情况良好，截至价值时点，估价对象历史三年收缴率如下：

年份	2023 年度	2024 年度	2025 年度
收缴率	96.72%	99.89%	97.65%

备注：

1. 收缴率=（当期营业收入-截至2025年末当期应收未收应收账款）/当期营业收入。
2. 根据项目公司提供数据，截至2026年2月28日，考虑期后回款的2025年度收缴率为99.72%。

其中2023年度收缴率偏低，主要系公共卫生事件影响所致；2025年收缴率为97.65%，主要系线上直销、直连分销（OTA）以及部分线下协议客户存在结算周期所致。

综上，本次评估对预测期内每期收入进行调整，考虑2%的账期影响。具体而言，将2025年实际收入的2%及首年（2026年）预测收入的98%计算为首年运营收入，将其余金额计算至下一年度（2027年）；以此规则将第二年（2027年）及后续年度预测运营收入调整为当年年度预测收入98%与上年度预测收入2%的合计金额，以体现结算周期的影响。

4.5.2 预测期内运营支出、固定开支、税金及附加

(1) 运营支出

根据原始权益人提供资料，估价对象运营支出主要包含人工成本、餐饮及商品销售成本、维修及保养成本、清洁及物料成本、能源费、宣传推广费及其它成本等。

人工成本

根据原始权益人提供资料，估价对象员工主要包括前厅及客房部、餐饮部、财务、管理及行政员工，人工成本则为相应所支出的人力薪酬、福利奖金、差旅及接待费等人力相关成本，根据委托人提供资料，项目将由运管机构提酒店运营管理服务，运营管理费中包含上述成本。根据原始权益人提供之各估价对象人员数量、薪酬情况以及人工成本预测，估价对象预测期人工成本按照总运营收入的20%进行测算。

餐饮及商品销售成本

根据原始权益人提供资料，估价对象餐饮及商品销售成本主要包含餐厅经营所需日常原材料及耗材采购成本及销售商品采购成本。根据原始权益人提供之各估价对象历史成本情况及未来成本预测，估价对象餐饮及商品销售成本首年按照总运营收入的3%-7.5%进行测算，2027年起每年递增1%。

维修及保养成本

根据原始权益人提供资料，估价对象维修及保养成本主要为日常维修及保养所需支出，根据原始权益人提供之各估价对象历史成本情况及未来成本预测，估价对象维修保养成本首年按照总运营收入的1%进行测算，2027年起每年递增1%。

清洁及物料成本

根据原始权益人提供资料，估价对象清洁及物料成本主要为客房日常清洁所需物料布草支出，根据原始权益人提供之各估价对象历史成本情况及未来成本预测，估价对象清洁及物料成本首年按照总运营收入的4.5%-10%进行测算，2027年起每年递增1%。

能源费

根据原始权益人提供之各估价对象历史成本情况及未来成本预测，估价对象能源费首年按照总运营收入的4%-15.5%进行测算，2027年起每年递增1%。

宣传推广费

根据原始权益人提供之各估价对象历史成本情况及未来成本预测，估价对象预测期内宣传推广费按照总运营收入的0.5%进行测算。

其它成本

根据原始权益人提供资料，除上述各项成本以外估价对象日常运营仍有部分小额成本开支，主要为邮电通讯费及其他零星开支等。根据原始权益人提供之各估价对象历史成本情况及未来成本预测， 2026年其他成本按照154万元/年进行测算，2027年起每年递增1%。

(2) 固定开支

基础管理费

根据原始权益人提供资料，估价对象运营管理实施机构收取之基础管理费（含品牌许可费及系统服务费）为总运营收入的1%，本次测算按上述水平计算。

保险费

根据原始权益人提供资料，估价对象预计投保险种包含财产一切险、公众责任险、营业中断险及机器损坏险，根据原始权益人提供之预计投保保额及保险费率，本次测算中估价对象保险费按如下测算：

险种	保险费率	基数
财产一切险	0.0168%	评估总价
公众责任险	1,660元/个项目	——
营业中断险	0.0216%	总运营收入
机器损坏险	900元/个项目	——

物业成本

根据原始权益人提供资料，估价对象物业成本主要包括大物业管理费、停车费及其他，本次评估2026年物业费按照658万元/年进行测算，2027年起每年递增1%。

(3) 税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

增值税

根据《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》规定，在中

华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称应税交易），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依照本法规定缴纳增值税。在境内发生应税交易，是指下列情形：（一）销售货物的，货物的起运地或者所在地在境内；（二）销售或者租赁不动产、转让自然资源使用权的，不动产、自然资源所在地在境内；（三）销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人；（四）除本条第二项、第三项规定外，销售服务、无形资产的，服务、无形资产在境内消费，或者销售方为境内单位和个人。按照一般计税方法计算缴纳增值税的，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。当期进项税额大于当期销项税额的部分，纳税人可以按照国务院的规定选择结转下期继续抵扣或者申请退还。

对于估价对象来说，预测期内发生应税销售服务对应收入为客房收入、餐饮收入及其它收入。一般纳税人取得客房及餐饮收入的增值税税率为6%。

本次测算收入及成本均按照不含增值税口径进行计算。

增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

根据增值税附加历史收入占比情况，预测期内估价对象增值税附加合计按照总运营收入的0.2%计算。

房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

由于估价对象均为经营性物业，房产税计征方式为从价计征。估价对象预计每年房产税约为1,063万元。

城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。

估价对象预计每年城镇土地使用税合计约为36万元。

4.5.3 资本性支出

在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括客房翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。

客房翻新支出部分本次测算参考原始权益人提供的客房翻新改造计划按照收入的一定比例进行计算，其中2027年为总运营收入的6.5%；2028年为总运营收入的10%；2029年为总运营收入的11.5%；2030年为总运营收入的8.5%；预测期内其余年度按照总运营收入的1%进行计算。

主体工程及设备设施大修、更换及升级调整部分参考委托人提供的《工程尽职调查报告》，估价对象预测期内资本性支出合计约为5,048万元（不含增值税）。

4.5.4 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 – 运营支出 – 固定开支 – 税金及附加 – 资本性支出

4.5.5 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2026年及2027年估价对象运营收入及运营净收益情况如下（单位：元）：

科目	2026 年	2027 年
运营收入	196,338,278	209,886,813
运营支出	80,086,928	83,234,686
经营毛利润（GOP）	**116,251,350**	**126,652,127**
固定开支及税费税金	20,307,461	20,537,120
资本性支出	7,015,175	18,960,252
运营净收益	**88,928,715**	**87,154,755**

备注：上述运营收入已考虑收缴率影响。上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及原始权益人提供之估价对象概况、经营计划、运营支出等情况，以及本报告对于客房单价、增长率及入住率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.5.6 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.25%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

全国宏观市场

在宏观经济层面，全国经济稳中向好，2025年全年完成国内生产总值140.2万亿元，按可比价计算，比上年增长5.0%，自2005年至2025年历史二十年间年均复合增长率超11.1%。2025年全国社会消费品零售总额50.1亿元，比上年增长3.7%，自2005年至2025年历史二十年间年均复合增速约11.2%。2025年全国居民人均可支配收入为43,377元，名义同比增长5.0%，扣除价格因素后实际增长5.0%，收入增长与经济增长协同性良好。自2005年至2025年历史二十年间全国消费者价格指数（CPI）平均增长2.1%。

综合来看，全国宏观经济运行稳中有进、整体向好，居民生活水平稳步提升，居民消费活力持续释放、消费结构不断优化，全国GDP与社会消费品零售总额除特殊年份外年增速均高于2.25%，未来经济发展韧性强劲、态势长期向好。

资产周边市场分析

估价对象1-21分别位于中国境内的18个城市，按建筑面积统计38%的资产位于一线及新一线城市，33%的资产位于二线城市，29%的资产位于三线城市，消费市场活跃。估价对象紧邻万达广场，多位于城市核心商圈或核心商务区，商业范围浓厚。估价对象品牌为「锦江都城」，服务专业度较好，会员体系完善，品牌影响力较好，资产运营情况良好。

因此，综合考虑宏观经济发展及行业发展，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，估价对象长期增长率采用2.25%属于合理水平。

4.5.7 收益年期

估价对象土地使用权终止日期为2048年12月30日至2051年3月24日，于价值时点剩余使用年期为23.0年至25.2年；估价对象建成于2010年至2012年，均为钢混结构非生产用房，最高经济耐用年限为60年，至价值时点，按最早完工时间计算已使用年限，估价对象房屋建筑物剩余经济耐用年限均超过土地使用权剩余年期；根据孰短原则，估价对象收益年期为23.0年至25.2年。

4.5.8 报酬率的求取

本次估价测算采用5.50%~6.75%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.85%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。而估价对象为酒店业态，分布于中国境内18个城市，以提供客房服务为主要收入来源，均为中高端酒店。综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.5%的基础上进行调整。

4.5.9 结论

综上，收益法总价为人民币1,684,000,000元，折合总建筑面积单价为人民币10,703元/平方米。

4.6 估价结果确定

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的长期回报作出评估。

时尚之旅酒店管理有限公司持有位于中国境内21家酒店不动产项目，合计3,068间客房，总建筑面积为157,331.83平方米的房屋建筑物及相应分摊的剩余使用年限为23.0年至25.2年的国有建设用地使用权，于2025年12月31日之市场价值为人民币1,684,000,000元（大写人民币**壹拾陆亿捌仟肆佰万元**整），折合总建筑面积单价10,703元/平方米，折合每间客房单价548,892元/间。（详见《估价结果汇总表》）

估价结果汇总表

估价对象编号	项目名称	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）	客房数（间）	评估方法及权重	估价总值（元）	单价	
								（元/平方米）	（元/间）
估价对象1	锦江都城广州白云店	酒店	2049/11/28	7,459.00	155	收益法100%	187,000,000	25,070	1,206,452
估价对象2	锦江都城郑州二七店	酒店	2051/3/7	6,601.07	133	收益法100%	60,000,000	9,089	451,128
估价对象3	锦江都城长沙开福五一广场店	酒店	2050/7/29	7,765.78	151	收益法100%	88,000,000	11,332	582,781
估价对象4	锦江都城合肥政务中心店	酒店	2050/9/20	7,594.15	151	收益法100%	69,000,000	9,086	456,954
估价对象5	锦江都城武汉体育中心店	酒店	2050/6/3	7,164.24	150	收益法100%	107,000,000	14,935	713,333
估价对象6	锦江都城武汉积玉桥店	酒店	2050/7/28	7,610.11	151	收益法100%	110,000,000	14,454	728,477
估价对象7	锦江都城合肥包河包公园店	酒店	2049/6/23	6,666.33	133	收益法100%	51,000,000	7,650	383,459
估价对象8	锦江都城沈阳铁西店	酒店	2050/6/13	8,799.97	140	收益法100%	54,000,000	6,136	385,714

估价对象编号	项目名称	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）	客房数（间）	评估方法及权重	估价总值（元）	单价	
								（元/平方米）	（元/间）
估价对象 9	锦江都城石家庄裕华店	酒店	2048/12/30	7,618.23	147	收益法 100%	100,000,000	13,126	680,272
估价对象 10	锦江都城福州仓山店	酒店	2050/7/27	7,743.50	155	收益法 100%	121,000,000	15,626	780,645
估价对象 11	锦江都城福州台江店	酒店	2049/7/22	6,167.67	133	收益法 100%	109,000,000	17,673	819,549
估价对象 12	锦江都城常州新北店	酒店	2050/6/29	6,921.43	138	收益法 100%	61,000,000	8,813	442,029
估价对象 13	锦江都城江阴澄江店	酒店	2050/12/19	7,805.53	161	收益法 100%	30,000,000	3,843	186,335
估价对象 14	锦江都城南昌红谷滩店	酒店	2050/10/29	7,626.74	152	收益法 100%	75,000,000	9,834	493,421
估价对象 15	锦江都城绍兴柯桥店	酒店	2049/9/29	8,073.91	162	收益法 100%	60,000,000	7,431	370,370
估价对象 16	锦江都城晋江梅岭店	酒店	2050/11/11	7,481.79	145	收益法 100%	80,000,000	10,693	551,724
估价对象 17	锦江都城泰州海陵店	酒店	2050/3/31	7,673.57	133	收益法 100%	44,000,000	5,734	330,827
估价对象 18	锦江都城廊坊广阳店	酒店	2050/6/24	7,875.90	156	收益法 100%	52,000,000	6,602	333,333
估价对象 19	锦江都城芜湖镜湖店	酒店	2051/3/24	8,086.04	140	收益法 100%	55,000,000	6,802	392,857
估价对象 20	锦江都城宁德蕉城店	酒店	2051/1/3	7,448.79	153	收益法 100%	119,000,000	15,976	777,778
估价对象 21	锦江都城镇江润州店	酒店	2049/12/20	7,148.08	129	收益法 100%	52,000,000	7,275	403,101
合计				**157,331.83**	**3,068**	——	**1,684,000,000**	**10,703**	**548,892**

备注：估值总价取整至百万位，单价取整至个位。

5. 附件

5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价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，特别是估值测算的收益期往往超过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。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益、长期增长率和折现率进行了12个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

1）运营净收益：

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情境为本次估值16.84亿元对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化比例	价值时点估值：16.84 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	15.13	-10.15%
下降 5%	15.93	-5.40%
基准	**16.84**	**0.00%**
增长 5%	17.63	4.69%
增长 10%	18.45	9.56%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情境为本次估值16.84亿元对应的长期增长率（2.25%）。长期增长率的变化对估值的影响如下：

长期增长率变化	价值时点估值：16.84 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	16.49	-2.08%
下降 0.25%	16.62	-1.31%
基准	**16.84**	**0.00%**
增长 0.25%	16.91	0.42%

长期增长率变化	价值时点估值：16.84 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
增长 0.5%	17.09	1.48%

3）折现率：

折现率会受到无风险利率及项目所在地区、行业、市场等风险因素的影响。“基准折现率”情境为本次估值16.84亿元对应的折现率水平。折现率的变化对估值的影响如下：

折现率变化	价值时点估值：16.84 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	17.69	5.05%
下降 0.25%	17.23	2.32%
基准	**16.84**	**0.00%**
增长 0.25%	16.36	-2.85%
增长 0.5%	15.93	-5.40%

5.2 不同评估方法校验说明

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号一审核关注事项(试行)》中第三章第三节第四十四条中之规定：评估机构应当选择其他不同评估方法进行校验，并披露评估假设、评估过程和评估价值等。通过对估价对象情况进行分析，本次采用成本法作为估价结果校验方法。

➢ **校验过程**

成本法的定义：求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，然后将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象市场价值的方法。

1、土地取得成本的确定

土地比较法

根据该宗地的实际情况及我们所收集的资料，采用土地比较法求取土地取得价款。

（1）选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似项目作为估价对象的可比实例。可比实例概述如下:

估价对象一

因素	估价对象一	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	白云区云城南二路171号	天河区棠下相思岗地段AT080252地块	白云区广州设计之都三期AB2603076地块	白云区嘉禾街嘉禾望岗站东北侧AB2108017地块
建设用地面积（平方米）	1,054	1,300	15,553	11,669
剩余土地年限（年）	23.9	40.0	40.0	40.0
土地用途	商务金融用地	其他商务设施用地	商业商务用地	商业用地
交易方式	——	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
成交日期	2025/12/31	2025/12/21	2024/12/9	2024/9/6
成交楼面单价(元/平方米)	——	7,558	7,969	7,224

估价对象二

因素	估价对象二	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	二七区大学南路8号	柳江路(向荣路)南、悦秀街(庆铭路)东	南三环北、嵩山南路西	金海路(高铁南路)南、悦秀街(庆铭路)东

因素	估价对象二	可比实例一	可比实例二	可比实例三
建设用地面积（平方米）	1,166	26,079	16,206	25,025
剩余土地年限（年）	25.2	40.0	40.0	40.0
土地用途	商服用地	零售商业用地	零售商业用地	零售商业用地
交易方式	——	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
成交日期	2025/12/31	2024/1/2	2024/1/30	2024/1/2
成交楼面单价（元/平方米）	——	2,207	2,446	2,207

估价对象三

因素	估价对象三	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	开福区中山路589号	开福区火车北片区,芙蓉中路与汽电路交会处东南角	岳麓区梅溪湖国际新城二期,樱花路与雪松路交会处东北角(L10-B83地块)	芙蓉区东岸街道杉木村,京港澳高速以东、滨河路以南
建设用地面积（平方米）	1,286	5,227	12,172	9,433
土地年限(年)	24.6	40.0	40.0	40.0
土地用途	商业用地	商业服务业设施用地	商业服务业设施用地	商业服务业设施用地
交易方式	——	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
成交日期	2025/12/31	2024/5/28	2025/5/27	2024/12/10
成交楼面单价（元/平方米）	——	4,060	2,700	2,799

估价对象四

因素	估价对象四	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	政务区南二环路3818号	合肥市包河区龙川路以北、庐州大道以东	合肥市蜀山区飞虎峰路与九井河路交口西北角	合肥市蜀山区山茶路以东、飞虎峰路以北
建设用地面积（平方米）	818	18,062	10,000	13,067
土地年限(年)	24.7	40.0	40.0	40.0
土地用途	商业用地	商务金融用地	其他商服用地	其他商服用地
交易方式	——	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
成交日期	2025/12/31	2025/9/19	2025/5/30	2025/4/25
成交楼面单价（元/平方米）	——	1,455	1,350	1,470

估价对象五

因素	估价对象五	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	武汉经济技术开发区 12C2 地块东风大道 111 号	经开区 1MA-G	经开区 1MA-F	武汉经济技术开发区 209M 地块
建设用地面积（平方米）	1,799	35,071	32,125	18,000
土地年限(年)	24.4	40.0	40.0	40.0
土地用途	商服用地	其他商业服务业用地	商服用地	其他商业服务业用地
交易方式	——	拍卖成交	拍卖成交	拍卖成交
成交日期	2025/12/31	2025/3/28	2025/3/28	2024/10/22
成交楼面单价(元/平方米)	——	4,280	4,286	3,600

估价对象六

因素	估价对象六	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	武昌区临江大道 98 号	武昌区民主路与横街交叉口(经心书院节点 A3 地块)	武昌区武珞路与梅苑路交汇处 A 地块	武昌区中山路与规划道路交汇处
建设用地面积（平方米）	719	14,822	4,676	6,450
土地年限(年)	24.6	40.0	40.0	40.0
土地用途	其他商服用地	零售商业、餐饮、旅馆、文化、公园绿地、复合城市轨道交通	其他商业服务业用地	商服、公园与绿地
交易方式	——	拍卖成交	拍卖成交	拍卖成交
成交日期	2025/12/31	2025/12/24	2025/9/19	2025/3/28
成交楼面单价(元/平方米)	——	6,806	4,676	5,776

估价对象七

因素	估价对象七	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	包河区马鞍山路 130 号	合肥市包河区龙川路以北、庐州大道以东	合肥包河区花园大道以北、巢湖南路以东(F 地块)	合肥包河区花园大道以北、巢湖南路以东(G 地块
建设用地面积（平方米）	674	18,062	20,186	11,095
土地年限(年)	23.5	40.0	40.0	40.0
土地用途	商业用地	商务金融用地	其他商服用地	其他商服用地

因素	估价对象七	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易方式	——	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
成交日期	2025/12/31	2025/9/19	2024/5/24	2024/5/24
成交楼面单价(元/平方米)	——	1,455	1,732	1,732

估价对象八

因素	估价对象八	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	铁西区北一中路 1-1 号	轩兴四路北-1-1 地块	吉祥街道北门村,东:203 国道南:宏图液化气站西:耕地北:新隆洋燃气有限公司	长青南街东花溪林语北-1
建设用地面积(平方米)	1,305	30,911	2,216	4,213
土地年限(年)	24.5	40.0	40.0	40.0
土地用途	商业服务	金融保险用地	零售商业用地	旅馆用地
交易方式	——	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
成交日期	2025/12/31	2025/04/21	2025/12/17	2024/11/18
成交楼面单价(元/平方米)	——	1,064	913	1,072

估价对象九

因素	估价对象九	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	裕华区槐安东路 123 号	塔康路南、建华大街西、塔北路北	中华大街东、自强路南、黎明街西、永安路北	赵卜街西、仓盛路北、昌博街东、福慧路南
建设用地面积(平方米)	1,852	9,657	20,594	32,378
土地年限(年)	23.0	40.0	40.0	40.0
土地用途	商务金融用地	其他商业服务业用地	其他商业服务业用地	其他商业服务业用地
交易方式	——	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
成交日期	2025/12/31	2025/8/8	2025/5/21	2025/1/6
成交楼面单价(元/平方米)	——	3,555	3,681	3,372

估价对象十

因素	估价对象十	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	仓山区金山街道浦上大道 272 号	仓山区闽江大道与通江路交叉口西南侧	仓山区海峡艺术中心西南侧地铁一号线梁厝站周边出让地块	仓山区则徐大道西侧地铁一号线白湖亭站西侧出让地块
建设用地面积（平方米）	1,164	12,449	3,101	14,715
土地年限(年)	24.6	40.0	40.0	40.0
土地用途	商服用地	零售商业用地	零售商业用地	零售商业用地
交易方式	——	拍卖成交	拍卖成交	拍卖成交
成交日期	2025/12/31	2025/11/19	2025/8/29	2024/12/6
成交楼面单价（元/平方米）	——	5,317	5,375	4,780

估价对象十一

因素	估价对象十一	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	台江区鳌峰街道鳌江路 8 号	仓山区闽江大道与通江路交叉口西南侧	仓山区海峡艺术中心西南侧地铁一号线梁厝站周边出让地块	台江区曙光路东侧鳌光路北侧
建设用地面积（平方米）	872	12,449	3,101	6,402
土地年限(年)	23.6	40.0	40.0	40.0
土地用途	商业用地	零售商业用地	零售商业用地	零售商业用地
交易方式	——	拍卖成交	拍卖成交	拍卖成交
成交日期	2025/12/31	2025/11/19	2025/8/29	2025/6/30
成交楼面单价（元/平方米）	——	5,317	5,375	6,123

估价对象十二

因素	估价对象十二	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	新北区通江中路 88 号	龙锦路东侧、紫林路南侧	棕榈路北侧、童子河东路西侧	金东街北侧、翠北路西侧地块
建设用地面积（平方米）	1,327	25,826	5,578	11,008
土地年限(年)	24.5	40.0	40.0	40.0
土地用途	商业用地	零售商业用地	旅馆用地	其他商业服务业用地
交易方式	——	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
成交日期	2025/12/31	2025/11/26	2025/2/27	2025/1/26

因素	估价对象十二	可比实例一	可比实例二	可比实例三
成交楼面单价(元/平方米)	——	3,156	2,644	3,000

估价对象十三

因素	估价对象十三	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	江阴澄江街道文富南路 6 号	华士镇环西路西、人民路北侧	惠山经济技术开发区姑亭庙港以东、行知路以北	澄江街道世新路南、梅园大街东侧
建设用地面积(平方米)	1,292	38,707	9,300	5,745
土地年限(年)	25.0	40.0	40.0	40.0
土地用途	住宿餐饮用地	其他商服用地	旅馆用地	旅馆用地
交易方式	——	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
成交日期	2025/12/31	2024/3/14	2025/5/29	2024/8/9
成交楼面单价(元/平方米)	——	2,146	1,880	1,992

估价对象十四

因素	估价对象十四	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	红谷滩新区会展路 999 号	南昌市新建区长堎街道新建大道以北、马兰路以西(DAK2025014 号地块)	香逸熙园以东、湾里大道以南、梅仙路以西、梅仙路以北(控规 G-13-05-02 地块)	南昌市新建区欣悦湖街道长坪路以南、工业三路以西(DAK2024012 号地块)
建设用地面积(平方米)	971	13,489	16,707	10,740
土地年限(年)	24.8	40.0	40.0	40.0
土地用途	商业用地	零售商业用地	商务金融用地和商业用地混合用地	商服用地(批发市场用地兼容零售商业用地、餐饮用地以及旅馆用地)
交易方式	——	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
成交日期	2025/12/31	2025/12/16	2024/09/19	2024/08/28
成交楼面单价(元/平方米)	——	3,165	3,285	3,045

估价对象十五

因素	估价对象十五	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	柯桥区钱陶路 799 号	东至共享湾,南至规划未云路,西至	东至共享湾,南至规划支路,西至沙	东至 KQ-23-03-08-7 地块,南至运河

因素	估价对象十五	可比实例一	可比实例二	可比实例三
		沙地王路,北至规划支路	地王路,北至创意路	路,西至 KQ-23-03-07 地块,北至 KQ-23-03-08-1 地块
建设用地面积(平方米)	2,693	16,525	8,132	9,006
土地年限(年)	23.7	40.0	40.0	40.0
土地用途	商业用地	零售商业用地	旅馆用地	商务金融用地
交易方式	——	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
成交日期	2025/12/31	2025/9/10	2024/7/19	2024/1/11
成交楼面单价(元/平方米)	——	926	905	954

估价对象十六

因素	估价对象十六	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	晋江梅岭街道世纪大道 888 号	高铁新区(罗山街道山仔社区)	梅岭中片区	池店镇池店村
建设用地面积(平方米)	967	29,705	87,984	5,995
土地年限(年)	24.9	40.0	40.0	40.0
土地用途	酒店	零售商业用地	零售商业用地	零售商业用地
交易方式	——	挂牌成交	拍卖成交	拍卖成交
成交日期	2025/12/31	2024/4/19	2025/11/21	2025/12/1
成交楼面单价(元/平方米)	——	1,145	1,172	1,045

估价对象十七

因素	估价对象十七	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	海陵区青年南路 320 号	海陵区春兰路东侧、任庄路北侧	海陵区森园路北侧、卤汀河东侧	海陵区凤凰东路北侧、引凤路东侧约 200 米
建设用地面积(平方米)	1,382	10,655	17,992	4,050
土地年限(年)	24.3	40.0	40.0	40.0
土地用途	住宿餐饮用地	批发市场用地	娱乐用地	商务金融用地
交易方式	——	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
成交日期	2025/12/31	2025/10/28	2025/9/30	2025/9/25
成交楼面单价(元/平方米)	——	2,816	3,335	3,479

估价对象十八

因素	估价对象十八	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	广阳区新华路 50 号	建国道南侧、新华路西侧	空港道南侧、翔升路西侧	京塘公路东侧,古渡街南侧
建设用地面积(平方米)	985	36,594	6,700	2,374
土地年限(年)	24.5	40.0	40.0	40.0
土地用途	商业用地	商务金融用地	旅馆用地	零售商业用地
交易方式	——	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
成交日期	2025/12/31	2025/7/30	2025/6/27	2025/10/22
成交楼面单价(元/平方米)	——	1,835	1,399	1,546

估价对象十九

因素	估价对象十九	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	镜湖区赭山东路 1 号	镜湖区东至现状小区、南至轮渡路、西至滨江路、北至规划绿地	东至规划绿地水系、南至规划绿地、西至襄安路、北至黄山东路	经开区东至凤鸣湖、南至凤鸣湖、西至凤鸣湖、北至港湾路
建设用地面积(平方米)	817	7,461	12,009	38,255
土地年限(年)	25.2	40.0	40.0	40.0
土地用途	——	旅馆用地	商务金融用地	旅馆用地
交易方式	——	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
成交日期	2025/12/31	2025/11/11	2025/1/8	2025/12/9
成交楼面单价(元/平方米)	——	1,219	1,635	1,665

估价对象二十

因素	估价对象二十	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	蕉城区天湖东路 1 号	东湖路南侧薛令之路东侧	团圆路南侧建工路东侧	侨兴路东侧安泰路北侧
建设用地面积(平方米)	2,262	6,457	8,928	6,648
土地年限(年)	25.0	40.0	40.0	40.0
土地用途	商服用地	商务金融用地	商务金融用地	商务金融用地
交易方式	——	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
成交日期	2025/12/31	2026/1/12	2025/9/1	2025/2/10
成交楼面单价(元/平方米)	——	3,547	2,676	3,215

估价对象二十一

因素	估价对象二十一	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	润州区庄泉路 17 号	镇江市档案馆以西地块	金润大道以北、檀山路以西	金润大道以北、枣林路以东
建设用地面积（平方米）	1,847	2,600	19,075	10,790
土地年限(年)	24.0	40.0	40.0	40.0
土地用途	商务金融用地	商务金融用地	商务金融用地	商务金融用地
交易方式	——	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
成交日期	2025/12/31	2025/11/13	2025/12/25	2025/12/25
成交楼面单价（元/平方米）	——	3,611	3,400	3,200

（2）各项因素调整

对上述可比实例，我们从土地用途、交易时间、交易情况、土地使用年期、区域因素、个别因素等方面进行了相应的修正。

将各项影响因素与可比实例的各项影响因素相比较，修正后各可比实例价格接近，故取各可比实例比准价格的简单算术平均数，作为估价对象土地楼面单价。

土地取得成本的确定

取得土地时需要缴纳的税费主要有契税、购置印花税，本次评估假设项目契税为3%，印花税为0.05%，则土地取得税费率为3.05%。土地取得成本=土地取得价款+土地取得税费。

土地价值的确定

土地价值=土地取得成本+管理费用+投资利息+开发利润+销售税费+销售及代理费用

估价对象土地取得成本及土地价值如下：

项目名称	土地取得成本（元/平方米）	土地楼面单价（元/平方米）
锦江都城广州白云店	6,084	8,186
锦江都城郑州二七店	1,837	2,471
锦江都城长沙开福五一广场店	2,701	3,633
锦江都城合肥政务中心店	1,190	1,601
锦江都城武汉体育中心店	3,182	4,281
锦江都城武汉积玉桥店	4,601	6,190
锦江都城合肥包河包公园店	1,313	1,766
锦江都城沈阳铁西店	865	1,164
锦江都城石家庄裕华店	2,714	3,650

项目名称	土地取得成本（元/平方米）	土地楼面单价（元/平方米）
锦江都城福州仓山店	4,212	5,667
锦江都城福州台江店	4,449	5,984
锦江都城常州新北店	2,387	3,212
锦江都城江阴澄江店	1,637	2,203
锦江都城南昌红谷滩店	2,666	3,587
锦江都城绍兴柯桥店	728	980
锦江都城晋江梅岭店	914	1,229
锦江都城泰州海陵店	2,595	3,492
锦江都城廊坊广阳店	1,360	1,829
锦江都城芜湖镜湖店	1,271	1,710
锦江都城宁德蕉城店	2,653	3,570
锦江都城镇江润州店	2,733	3,677

2、建筑物价值

建筑物重置成本或重建成本为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润，必要支出及应得利润包括建设成本、管理费用、投资利息、销售税费、销售及代理费用和开发利润。其中，项目建设成本包括建安工程费、基础设施配套费和公共配套设施建设费。本次评估结合估价对象自身条件、市场类似物业实际情况以及估价人员的一般经验，综合确定估价对象的建设成本为6,500-12,000元/平方米。结合直线折旧法和观察成新综合判断估价对象的成新率，最终求取建筑物重置成新价。

3、成本法校验结果如下：

项目名称	建筑面积（平方米）	成本法校验结果（元）	成本法校验单价（元/平方米）
锦江都城广州白云店	7,459.00	151,000,000	20,244
锦江都城郑州二七店	6,601.07	83,000,000	12,574
锦江都城长沙开福五一广场店	7,765.78	107,000,000	13,778
锦江都城合肥政务中心店	7,594.15	89,000,000	11,720
锦江都城武汉体育中心店	7,164.24	104,000,000	14,517
锦江都城武汉积玉桥店	7,610.11	124,000,000	16,294
锦江都城合肥包河包公园店	6,666.33	79,000,000	11,851
锦江都城沈阳铁西店	8,799.97	77,000,000	8,750
锦江都城石家庄裕华店	7,618.23	90,000,000	11,814
锦江都城福州仓山店	7,743.50	107,000,000	13,818
锦江都城福州台江店	6,167.67	86,000,000	13,944
锦江都城常州新北店	6,921.43	79,000,000	11,414
锦江都城江阴澄江店	7,805.53	81,000,000	10,377
锦江都城南昌红谷滩店	7,626.74	89,000,000	11,669
锦江都城绍兴柯桥店	8,073.91	77,000,000	9,537

项目名称	建筑面积（平方米）	成本法校验结果（元）	成本法校验单价（元/平方米）
锦江都城晋江梅岭店	7,481.79	59,000,000	7,886
锦江都城泰州海陵店	7,673.57	78,000,000	10,165
锦江都城廊坊广阳店	7,875.90	66,000,000	8,380
锦江都城芜湖镜湖店	8,086.04	67,000,000	8,286
锦江都城宁德蕉城店	7,448.79	83,000,000	11,143
锦江都城镇江润州店	7,148.08	74,000,000	10,352
合计	**157,331.83**	**1,850,000,000**	**11,759**

综上所述，估价对象收益法总价为16.84亿元，采用成本法校验结果为18.50亿元，差异在10%以内，估价结果具备合理性。

5.3 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：

因我司作为华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人及华安资产-锦江商业不动产1号资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。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. 估价对象及范围：

评估标的为时尚之旅酒店管理有限公司持有位于中国境内21家酒店不动产项目，总建筑面积为157,331.83平方米的房屋建筑物及相应分摊的剩余使用年限为23年至25年的国有建设用地使用权。具体情况如下：

项目名称	城市	坐落	建筑面积（平方米）
锦江都城·广州白云店	广州	白云区云城南二路171号102房/201房/301房/401房/501房/601房/701房	7,459.00
锦江都城·郑州二七店	郑州	二七区大学南路8号12号楼3单元1-10层176号	6,601.07
锦江都城长沙开福五一广场店	长沙	开福区中山路589号开福万达广场B区室外街北区及商务酒店201-1101	7,765.78
锦江都城·合肥天鹅湖店	合肥	政务区南二环路3818号合肥天鹅湖万达广场1-8幢5-商315/商401/商501/商601/商701/商801/商901/商1001/商1101	7,594.15
锦江都城武汉体育中心店	武汉	武汉经济技术开发区12C2地块武汉经开万达广场B区商务酒店栋1-10层	7,164.24
锦江都城武汉积玉桥店	武汉	武昌区临江大道98号武汉积玉桥万达广场(二期)10栋1-10层A室	7,610.11
锦江都城·合肥包河店	合肥	包河区马鞍山路130号万达广场1#、2#、3#、地下室2层2-商201/301/401/501/601/701/801/901/1001	6,666.33
锦江都城·沈阳北一路店	沈阳	铁西区北一中路1-1号（101）	8,799.97
锦江都城·石家庄裕华店	石家庄	裕华区槐安东路123号石家庄裕华万达广场商务综合楼102号	7,618.23
锦江都城福州仓山店	福州	仓山区金山街道浦上大道272号仓山万达广场（原浦上大道北侧与金洲南路东侧交叉处）A6#一层商务酒店大堂及二至十层01商务酒店	7,743.50
锦江都城福州台江店	福州	台江区鳌峰街道鳌江路8号（江滨中大道北侧、曙光路东侧）福州金融街万达广场二期C3#商务酒店3层01商务酒店,4层01商务酒店,5层01商务酒店,6	6,167.67

项目名称	城市	坐落	建筑面积（平方米）
		层01商务酒店,7层01商务酒店 C1-C4连接体1层202商业（餐厅、厨房）	
锦江都城·常州新北店	常州	新北区万达广场8号楼	6,921.43
锦江都城·江阴店	无锡	江阴澄江街道文富南路6号	7,805.53
锦江都城南昌红谷滩店	南昌	红谷滩新区红谷滩万达广场A区商务酒店-101室（第1-9层）	7,626.74
锦江都城·绍兴柯桥店	绍兴	柯桥区绍兴柯桥万达广场7幢0302-1016室	8,073.91
锦江都城晋江梅岭店	泉州	晋江梅岭街道世纪大道888号晋江万达广场商业综合体1幢商务酒店商务酒店	7,481.79
锦江都城·泰州海陵店	泰州	海陵区青年南路320号101室	7,673.57
锦江都城·廊坊店	廊坊	广阳区万达广场C9-3-101	7,875.90
锦江都城·芜湖店	芜湖	镜湖区万达广场4#楼41室	8,086.04
锦江都城宁德蕉城店	宁德	蕉城区天湖东路1号宁德万达广场3幢3-1038/201/301/401/501/601/701/801/901	7,448.79
锦江都城·镇江润州店	镇江	润州区万达广场C03幢第1至8层101室	7,148.08

2. 价值时点：

2025年12月31日。

3. 经济行为：

本公司作为华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人及华安资产-锦江商业不动产1号资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请募集商业不动产证券投资基金前委托评估机构对不动产项目的市场价值进行评估并提供参考依据。

4. 委托人与产权方

估价委托人为华安基金管理有限公司、华安未来资产管理(上海)有限公司，原始权益人为上海锦江资产管理有限公司，商业不动产项目产权方为时尚之旅酒店管理有限公司。委托人与原始权益人及产权方之间不存在利益冲突。

5. 委托人承诺：

本次评估所需资料由本公司、项目原始权益人及产权方提供，委托人所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，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。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. **提供的主要文件或者资料：**

（1） 委托人《营业执照》

（2） 北京市中伦律师事务所出具的《关于申请募集注册华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书法律意见书》

（3） 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《时尚之旅酒店管理有限公司审计报告及财务报表》

（4） 上海同济检测技术服务有限公司出具的《工程尽职调查报告》

委托方（签章）：

华安基金管理有限公司

2026 年 4 月 19 日

委托方（签章）：

华安未来资产管理(上海)有限公司

2026 年 4 月 19 日

5.4 企业关于评估的有关事项说明

原始权益人——企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金的原始权益人，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

1. 被评估标的及范围

本次被评估单位为时尚之旅酒店管理有限公司，本次被评估标的为时尚之旅酒店管理有限公司持有位于中国境内21家酒店不动产项目，总建筑面积为157,331.83平方米的房屋建筑物及相应分摊的剩余使用年限为23年至25年的国有建设用地使用权。具体情况如下：

项目名称	城市	坐落	土地使用权终止日	建筑面积（平方米）
锦江都城广州白云店	广州	白云区云城南二路171号102房/201房/301房/401房/501房/601房/701房	2049/11/28	7,459.00
锦江都城郑州二七店	郑州	二七区大学南路8号12号楼3单元1-10层176号	2051/3/7	6,601.07
锦江都城长沙开福五一广场店	长沙	开福区中山路589号B区室外街北区及商务酒店201-1101	2050/7/29	7,765.78
锦江都城合肥政务中心店	合肥	政务区南二环路3818号1-8幢5-商315/3-商401/3-商501/3-商601/3-商701/3-商801/3-商901/3-商1001/3-商1101	2050/9/20	7,594.15
锦江都城武汉体育中心店	武汉	武汉经济技术开发区12C2地块东风大道111号B区商务酒店栋1-10层	2050/6/3	7,164.24
锦江都城武汉积玉桥店	武汉	武昌区临江大道98号(二期)10栋1-10层A室	2050/7/28	7,610.11
锦江都城合肥包河包公园店	合肥	包河区马鞍山路130号1#、2#、3#、地下室2-商210/301/401/501/601/701/801/901/1001	2049/6/23	6,666.33
锦江都城沈阳铁西店	沈阳	铁西区北一中路1-1号（101）	2050/6/13	8,799.97
锦江都城石家庄裕华店	石家庄	裕华区槐安东路123号商务综合楼102号	2048/12/30	7,618.23
锦江都城福州仓山店	福州	仓山区金山街道浦上大道272号（原浦上大道北侧与金洲南路东侧交叉处）A6#一层商务酒店大堂及二至十层01商务酒店	2050/7/27	7,743.50
锦江都城福州台江店	福州	台江区鳌峰街道鳌江路8号（江滨中大道北侧、曙光路东侧）二期C3#商务酒店3层01商务酒店,4层01商务酒店,5层01商务酒店,6层01商务酒店,7层01商务酒店 C1-C4连接体1层202商业（餐厅、厨房）	2049/7/22	6,167.67
锦江都城常州新北店	常州	新北区通江中路88号8号楼	2050/6/29	6,921.43
锦江都城江阴澄江店	无锡	江阴澄江街道文富南路6号	2050/12/19	7,805.53
锦江都城南昌红谷滩店	南昌	红谷滩新区会展路999号A区商务酒店-101室（第1-9层）	2050/10/29	7,626.74
锦江都城绍兴柯桥店	绍兴	柯桥区钱陶路799号 7幢0301-1016室	2049/9/29	8,073.91

项目名称	城市	坐落	土地使用权终止日	建筑面积（平方米）
锦江都城晋江梅岭店	泉州	晋江梅岭街道世纪大道888号商业综合体1幢商务酒店	2050/11/11	7,481.79
锦江都城泰州海陵店	泰州	海陵区青年南路320号101室	2050/3/31	7,673.57
锦江都城廊坊广阳店	廊坊	广阳区新华路50号C9-3-101	2050/6/24	7,875.90
锦江都城芜湖镜湖店	芜湖	镜湖区赭山东路1号4#楼41室	2051/3/24	8,086.04
锦江都城宁德蕉城店	宁德	蕉城区天湖东路1号3幢3-201/301/401/501/601/701/801/901/1038	2051/1/3	7,448.79
锦江都城镇江润州店	镇江	润州区庄泉路17号C03幢第1至8层101室	2049/12/20	7,148.08

建筑物实物状况：

被评估标的分别于2010年至2012年建成，2011年至2018年开业，配备餐厅、会议室等其它配套服务设施。截至2025年12月31日被评估标的21家锦江都城酒店合计客房2,997间；另有员工用房21间、改造中房间68间，总房量3,086间。21间员工用房及完成改造后的68间客房均将纳入客房体系，同时根据已确定的改造计划，另有18间客房将改为配套用房不再纳入客房系统，故总客房数为3,068间。

被评估标的均为锦江酒店旗下中高端品牌「锦江都城」品牌酒店，酒店为客户提供不同的房型选择，包括时尚房型、精致房型、风雅房型、探索房型、都会房型等。被评估标的建筑物实物状况具体如下：

项目名称	房屋用途	建成年代（年）	开业年代（年）	建筑结构	所在楼层	客房数（间）	餐厅数（间）	其它配套
锦江都城广州白云店	酒店	2010	2011	钢混	1F-7F	155	1	配有1间会议室、1间洗衣房、1间健身房
锦江都城郑州二七店	酒店	2012	2013	钢混	1F-2F，4F-10F	133	1	配有1间洗衣房、1间健身房
锦江都城长沙开福五一广场店	酒店	2012	2018	钢混	2F-11F	151	1	配有1间会议室、1间洗衣房
锦江都城合肥政务中心店	酒店	2012	2012	钢混	3F-11F	151	1	配有2间会议室、1间洗衣房、1间健身房
锦江都城武汉体育中心店	酒店	2011	2011	钢混	1F-10F	150	1	配有1间会议室、1间洗衣房
锦江都城武汉积玉桥店	酒店	2012	2013	钢混	1F-10F	151	1	配有1间会议室、1间洗衣房、1间健身房
锦江都城合肥包河包公园店	酒店	2010	2011	钢混	2F-10F	133	1	配有1间洗衣房
锦江都城沈阳铁西店	酒店	2012	2012	钢混	B1-10F	140	1	配有1间会议室、1间洗衣健身房
锦江都城石家庄裕华店	酒店	2012	2012	钢混	B1-10F	147	1	配有1间会议室、1间洗衣房
锦江都城福州仓山店	酒店	2011	2012	钢混	1F-10F	155	1	配有1间会议室、1间洗衣房、1间健身房
锦江都城福州台	酒店	2010	2012	钢混	1F、	133	1	配有1间会议室、1间洗衣

项目名称	房屋用途	建成年代（年）	开业年代(年)	建筑结构	所在楼层	客房数（间）	餐厅数（间）	其它配套
江店					3F-7F			房、1 间健身房
锦江都城常州新北店	酒店	2011	2012	钢混	1F-9F	138	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房、1 间健身房
锦江都城江阴澄江店	酒店	2012	2014	钢混	2F-9F	161	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房
锦江都城南昌红谷滩店	酒店	2012	2012	钢混	1F-9F	152	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房、1 间健身房
锦江都城绍兴柯桥店	酒店	2010	2011	钢混	3F-10F	162	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房、1 间健身房
锦江都城晋江梅岭店	酒店	2012	2013	钢混	1F-9F	145	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房、1 间健身房
锦江都城泰州海陵店	酒店	2011	2012	钢混	B1-8F	133	1	配有 1 间洗衣健身房
锦江都城廊坊广阳店	酒店	2011	2012	钢混	1F-8F	156	1	配有 1 间会议室、1 间洗衣房
锦江都城芜湖镜湖店	酒店	2012	2013	钢混	1F-10F	140	1	配有 1 间洗衣房
锦江都城宁德蕉城店	酒店	2012	2012	钢混	1F-9F	153	1	配有 1 间洗衣房、1 间健身房
锦江都城镇江润州店	酒店	2011	2012	钢混	1F-8F	129	1	配有 2 间会议室、1 间洗衣房、1 间健身房

装修情况：

截至2025年12月31日，被评估标的21家酒店部分客房已完成为「锦江都城」品牌级次装修标准及要求。具体情况如下：

外装修：外墙涂料、石材、玻璃幕墙

内装修：

公共区域：大堂地面地砖、各楼层铺设地毯或地砖，墙面及屋顶为乳胶漆或铺贴壁纸；

房间内部：地面地板及地毯，墙面及屋顶乳胶漆或铺贴壁纸。

房间内配套：

家具：床、桌椅、沙发（部分）等；

家电：中央空调、卫浴系统、冰箱（部分）等。

配套设施：

被评估标的于2025年12月31日分别配有给排水系统、暖通空调系统、弱电系统、客控与电视系统、消防系统、电气消防系统、电梯系统等。

使用情况：

于2025年12月31日，被评估标的房间数为3,086间，被评估标的均正常营业。被评估标的收入构成包括客房收入、餐饮及其他收入，2025年客房收入占比约为97%，平均入住率为62%，平均房价为256元/

间。根据已确定的改造计划，部分客房改造为配套用房后总房间数3,068间。

2. 价值时点

2025年12月31日。

3. 经济行为

本公司完全知悉本次估价目的为委托人作为华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人及华安资产-锦江商业不动产1号资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请募集商业不动产证券投资基金前对不动产项目的市场价值提供参考依据。

4. 可能影响评估工作的重大事项说明

无。

5. 原始权益人与被评估单位的关系

截至本函出具，被评估单位时尚之旅酒店管理有限公司100%的股权目前由华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第1期资产支持专项计划）持有。本公司作为原始权益人承诺在公募基金获取中国证券监督管理委员会准许注册批文前，自华安资产受让时尚之旅酒店管理有限公司的100%股权。

6. 原始权益人承诺

本公司对我司及时尚之旅酒店管理有限公司主体所提供的涉及工商登记文件、商业不动产项目的资产权属证明、财务会计信息、历史经营信息、未来经营预算和其他资料的真实性、准确性、完整性及合法性负责，自价值时点至目前，被评估标的未发生重大情况或重大变化。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；纳入评估范围的标的权属明确，权属证明文件合法有效；不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7. 提供的主要文件或者资料

（1） 原始权益人及产权方《营业执照》；

（2） 《不动产权证书》等业权文件；

（3） 《历史经营情况及未来经营预算》

（4） 各门店未来客房翻新改造计划

（5） 其他相关资料（具体见附件）

（以下无正文，为《原始权益人-企业关于评估的有关事项说明》的盖章页）

原始权益人（签章）：

上海锦江资产管理有限公司

日期：2026年4月19日

5.5 委托人和产权方营业执照



统一社会信用代码
91310000630888761K
证照编号：420000002025091002 61

营业执照

中国（上海）自由贸易试验区临港新片区

名　　称　华安基金管理有限公司
类　　型　有限责任公司(国有控股)
法定代表人　徐勇
经营范围　基金设立，基金业务管理及中国证监会批准的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
注册资本　人民币15000.0000万元整
成立日期　1998年06月04日
住　　所　中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号B楼2118室

仅用于云南石林旅游集团有限公司基础设施公募REITs发行及相关服务项目投标

登记机关
2025 年 09 月 10 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　　国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码
91310000080024263K
证照编号：41000000202412300015

营业执照

中国（上海）自由贸易试验区

名　　称　华安未来资产管理（上海）有限公司
类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人　杜绍君
经营范围　特定客户资产管理业务，中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
注册资本　人民币27870.0000万元整
成立日期　2013年10月01日
住　　所　中国（上海）自由贸易试验区富特北路211号302部位368室

登记机关
2024 年 12 月 30 日

国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码
91110000696302567Q

营业执照

国家市场主体身份码
了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　时尚之旅酒店管理有限公司
类　　型　有限责任公司(外商投资企业法人独资)
法定代表人　严骏
经营范围　酒店管理；项目投资、投资管理；工程技术咨询、经济信息咨询；销售日用品；批发五金、交电、金属材料；会议服务；机动车公共停车场服务；技术服务；销售食品；零售烟草；物业管理；以下限分支机构经营：住宿；餐饮服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、零售烟草以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　33333.3333万元
成立日期　2010年01月25日
住　　所　北京市门头沟区石龙经济开发区永安路20号3号楼1-3736室

登记机关
2025年11月21日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

5.6 物业位置图



估价对象1



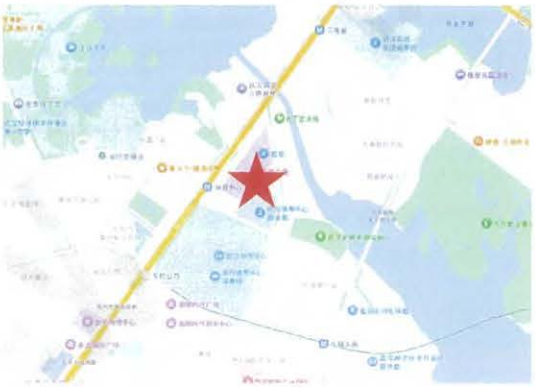
估价对象2



估价对象3



估价对象4



估价对象5



估价对象6



估价对象7



估价对象8



估价对象9



估价对象10



估价对象11



估价对象12



估价对象13



估价对象14



估价对象15



估价对象16



估价对象17



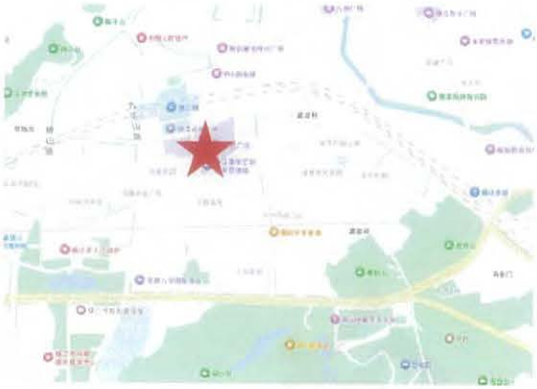
估价对象18



估价对象19



估价对象20



估价对象21

5.7 估价对象内外部照片



估价对象1-外观



估价对象1-大堂



估价对象1-客房



估价对象1-配套



估价对象2-外观



估价对象2-大堂



估价对象2-客房



估价对象2-配套



估价对象3-外观



估价对象3-大堂



估价对象3-客房



估价对象3-配套



估价对象4-外观



估价对象4-大堂



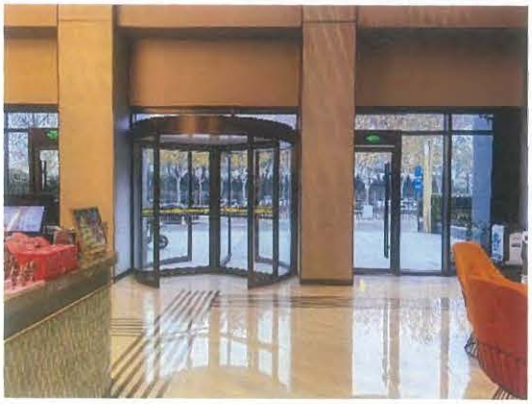
估价对象4-客房



估价对象4-配套



估价对象5-外观



估价对象5-大堂



估价对象5-客房



估价对象5-配套



估价对象6-外观



估价对象6-大堂



估价对象6-客房



估价对象6-配套



估价对象7-外观



估价对象7-大堂



估价对象7-客房



估价对象7-配套



估价对象8-外观



估价对象8-大堂



估价对象8-客房



估价对象8-配套



估价对象9-外观



估价对象9-大堂



估价对象9-客房



估价对象9-配套



估价对象10-外观



估价对象10-大堂



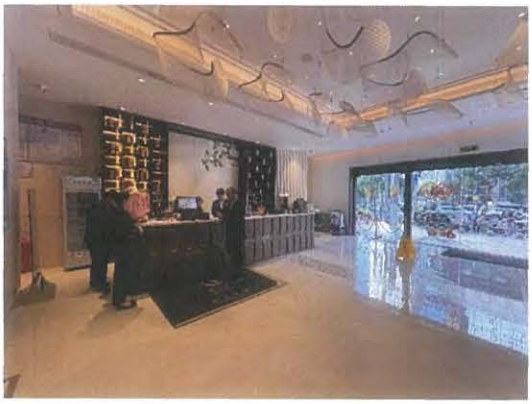
估价对象10-客房



估价对象10-配套



估价对象11-外观



估价对象11-大堂



估价对象11-客房



估价对象11-配套



估价对象12-外观



估价对象12-大堂



估价对象12-客房



估价对象12-配套



估价对象13-外观



估价对象13-大堂



估价对象13-客房



估价对象13-配套



估价对象14-外观



估价对象14-大堂



估价对象14-客房



估价对象14-配套



估价对象15-外观



估价对象15-大堂



估价对象15-客房



估价对象15-配套



估价对象16-外观



估价对象16-大堂



估价对象16-客房



估价对象16-配套



估价对象17-外观



估价对象17-大堂



估价对象17-客房



估价对象17-配套



估价对象18-外观



估价对象18-大堂



估价对象18-客房



估价对象18-配套



估价对象19-外观



估价对象19-大堂



估价对象19-客房



估价对象19-配套



估价对象20-外观



估价对象20-大堂



估价对象20-客房



估价对象20-配套



估价对象21-外观



估价对象21-大堂



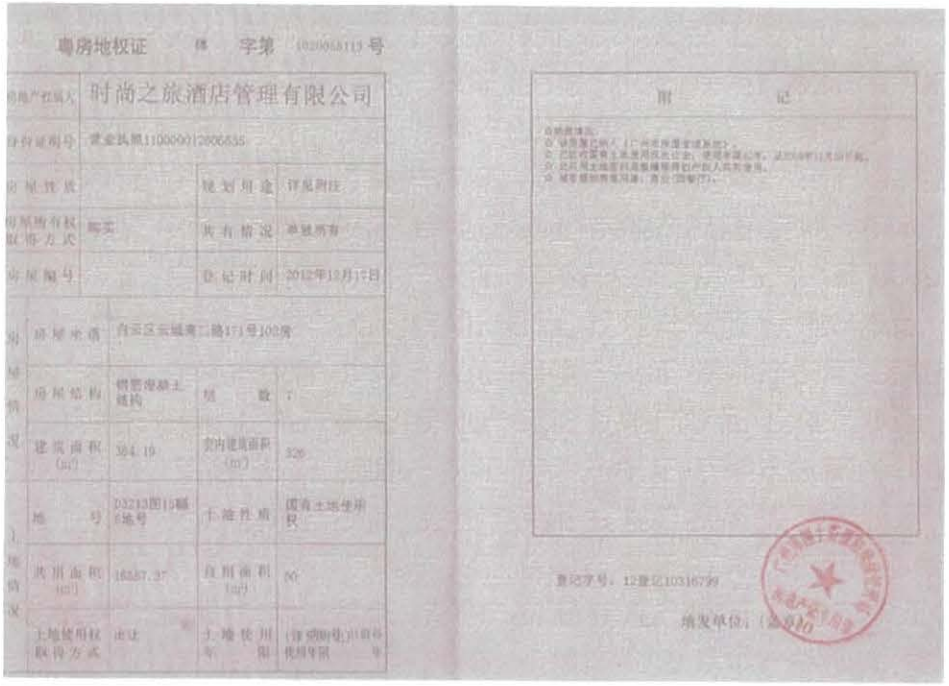
估价对象21-客房



估价对象21-配套

5.8 估价对象权属证明

估价对象1：



粤房地权证　　字第 1020053113 号

房地产权利人	时尚之旅酒店管理有限公司			
身份证明号	营业执照110000012006655			
房屋性质		规划用途	详见附注	
房屋所有权取得方式	购买	共有情况	单独所有	
房屋编号		登记时间	2012年10月17日	
房屋情况	房屋坐落	白云区云城东二路171号102房		
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	7
	建筑面积(m²)	504.19	套内建筑面积(m²)	329
上地情况	地号	03213图16幅6地号	土地性质	国有土地使用权
	共用面积(m²)	16587.37	自用面积(m²)	50
	土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	(自 年 月 日起)共 年

附记

1.房屋情况：
2.（该房屋已抵押，上述内容保留至该系统）。
3.已经权属人土地使用权出让金，使用年限止年，从2010年11月22日起。
4.此证附土地面积及房屋建筑面积以产权人实测为准。
5.城市规划用地详见附表，其位置图下。

登记字号：12登记1031679

填发单位：（盖章）

粤房地权证　　字第 1020053211 号

房地产权利人	时尚之旅酒店管理有限公司			
身份证明号	营业执照110000012006655			
房屋性质		规划用途	详见附注	
房屋所有权取得方式	购买	共有情况	单独所有	
房屋编号		登记时间	2012年10月17日	
房屋情况	房屋坐落	白云区云城东二路171号201房		
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	7
	建筑面积(m²)	438.36	套内建筑面积(m²)	330.4
上地情况	地号	03213图16幅6地号	土地性质	国有土地使用权
	共用面积(m²)	16587.37	自用面积(m²)	20
	土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	(自 年 月 日起)共 年

附记

1.房屋情况：
2.（该房屋已抵押，上述内容保留至该系统）。
3.已经权属人土地使用权出让金，使用年限止年，从2010年11月22日起。
4.此证附土地面积及房屋建筑面积以产权人实测为准。
5.城市规划用地详见附表，其位置图下。

登记字号：12登记1031679

填发单位：（盖章）

粤房地权证　　字第　1020091711号

房地产权属人	时尚之旅酒店管理有限公司		
身份证明号	营业执照:110000012606655		
房屋性质		规划用途	详见附注
房屋所有权取得方式	购买	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2012年12月10日
房屋情况	房屋坐落	白云区云城南二路171号301房	
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层数 7
	建筑面积(m²)	1331.29	套内建筑面积(m²) 1000.06
土地情况	地号	D3213图16幅6地号	土地性质 国有土地使用权
	共用面积(m²)	16557.37	自用面积(m²) 00
	土地使用权取得方式	出让	土地使用年限 （详见附注）取得使用年限　年

附　记

1. 初始登记：
2. 该房屋已纳入《广州市房屋安全管理系统》；
3. 已经在国有土地使用权出让金、使用年限公布，从2009年1月20日起。
4. 此房地土地证明书是确定房产权人合法使用。
5. 城市规划限高规定：高层(限高)。

登记字号：12登记1031679

填发单位：（盖章）

粤房地权证　　字第　1020091045号

房地产权属人	时尚之旅酒店管理有限公司		
身份证明号	营业执照:110000012606655		
房屋性质	商品房	规划用途	详见附注
房屋所有权取得方式	购买	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2012年12月06日
房屋情况	房屋坐落	白云区云城南二路171号401房	
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层数 7
	建筑面积(m²)	1331.29	套内建筑面积(m²) 899.51
土地情况	地号	D3213图15幅6地号	土地性质 国有土地使用权
	共用面积(m²)	16557.37	自用面积(m²) 00
	土地使用权取得方式	出让	土地使用年限 （详见附注）取得使用年限　年

附　记

1. 初始登记：
2. 该房屋已纳入《广州市房屋安全管理系统》；
3. 已经在国有土地使用权出让金、使用年限公布，从2009年1月20日起。
4. 此房地土地证明书是确定房产权人合法使用。
5. 城市规划限高规定：高层(限高)。

登记字号：12登记1031679

填发单位：（盖章）

粤房地权证　　穗　字第　1020063361号

房地产权利人	时尚之旅酒店管理有限公司			
身份证明号	营业执照110000012606635			
房屋性质		规划用途	详见附注	
房屋所有权取得方式	购买	共有情况	单独所有	
房屋编号		登记时间	2012年12月13日	
房屋情况	房屋坐落	白云区云城东二路171号601房		
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	7
	建筑面积(m²)	1331.29	套内建筑面积(m²)	899.31
土地情况	地号	03213图15幅6地号	土地性质	国有土地使用权
	共用面积(m²)	16557.57	自用面积(m²)	
	土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	（详见附记）取得使用年限　年

附　　记

分割预售证
分 证号第[ ]X（广州市房屋管理系统）
合 已经设置土地使用权证书，使用年限起始日：从2004年11月23日起。
合 此房地产权属权利人具有抵押权的产权人共有使用。
合 城市规划用途：商业（酒店）。

登记字号：12登记10316194

填发单位：（盖章）

粤房地权证　　穗　字第　1020064091号

房地产权利人	时尚之旅酒店管理有限公司			
身份证明号	营业执照110000012606635			
房屋性质		规划用途	详见附注	
房屋所有权取得方式	购买	共有情况	单独所有	
房屋编号		登记时间	2012年12月17日	
房屋情况	房屋坐落	白云区云城东二路171号601房		
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	7
	建筑面积(m²)	1331.29	套内建筑面积(m²)	899.31
土地情况	地号	03213图15幅6地号	土地性质	国有土地使用权
	共用面积(m²)	16557.57	自用面积(m²)	00
	土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	（详见附记）取得使用年限　年

附　　记

分割预售证
分 证号第[ ]X（广州市房屋管理系统）
合 已经设置土地使用权证书，使用年限起始日：从2004年11月23日起。
合 此房地产权属权利人具有抵押权的产权人共有使用。
合 城市规划用途：商业（酒店）。

登记字号：12登记10316194

填发单位：（盖章）

粤房地权证　　字第 1020080091 号

房地产权属人	时尚之旅酒店管理有限公司			
身份证明号	营业执照110000012006053			
房屋性质	商品房		规划用途	酒店附连
房屋所有权取得方式	购买		共有情况	单独所有
房屋编号			登记时间	2012年12月05日
房屋情况	房屋坐落	白云区云城东二路173号701房		
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层　　数	3
	建筑面积(m²)	1351.79	套内建筑面积(m²)	999.31
土地情况	地　　号	20213第16幅6地号	土地性质	国有土地使用权
	共用面积(m²)	16967.57	自用面积(m²)	00
	土地使用权取得方式	出让	土地使用年　　限	(建筑物生产用地使用年限　年)

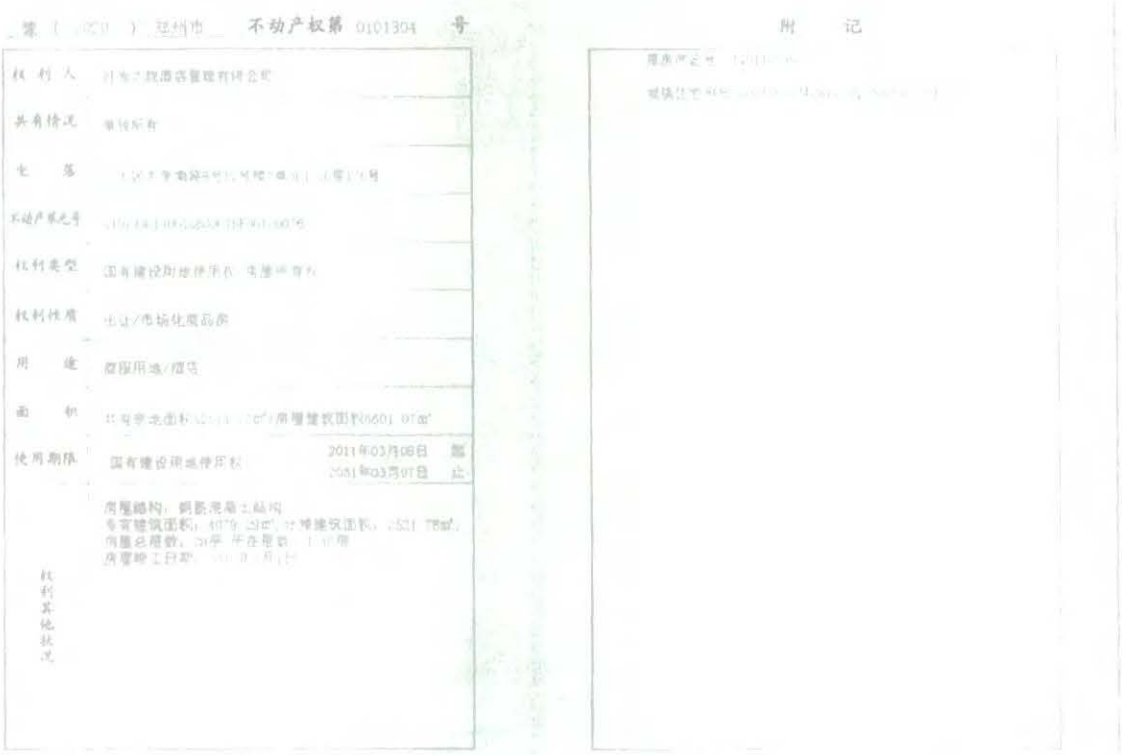
附　　记

合同编号[ ]
☆ 房屋登记权人：[广州市海珠区]。
☆ 已在权属登记簿记载其他登记事项：土地年限止年，从2006年11月29日起。
☆ 已实现土地使用及房屋抵押的产权人共同使用。
☆ 填发机构需要说明的其它事项：[无]。

登记字号：12登记1031679

填发单位：（盖章）

估价对象2：

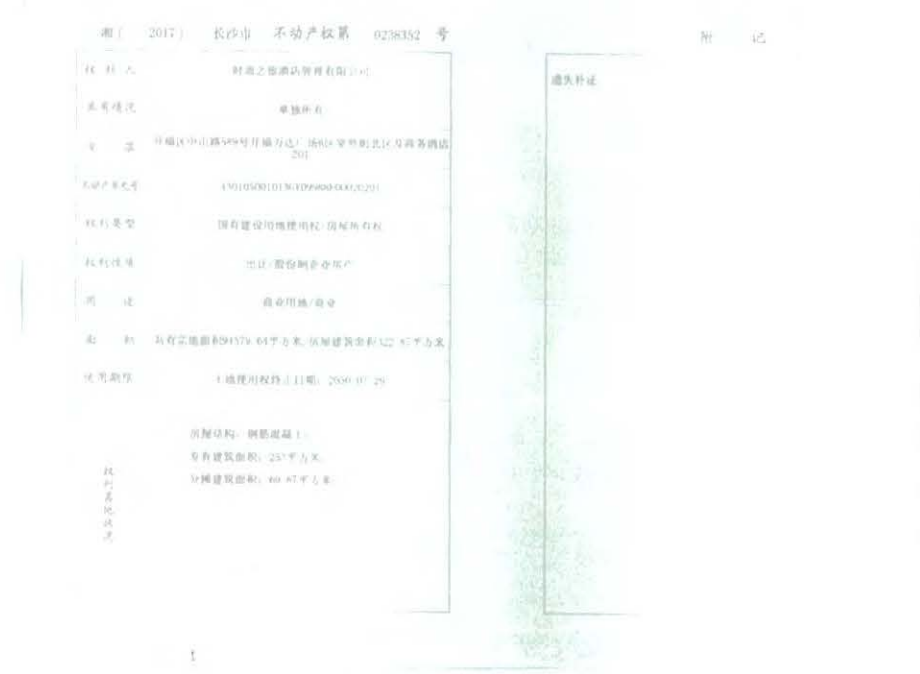


豫（ ）郑州市 不动产权第 0101304 号

权利人	
共有情况	
坐落	
不动产单元号	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/烟草
面积	宗地面积：[illegible]㎡/房屋建筑面积6601.07㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2011年03月08日 起 2051年03月07日 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：407.53㎡ 分摊建筑面积：6521.78㎡ 房屋总层数：26层 所在层数：1-2层 房屋竣工日期：[illegible]

附 记

估价对象3:



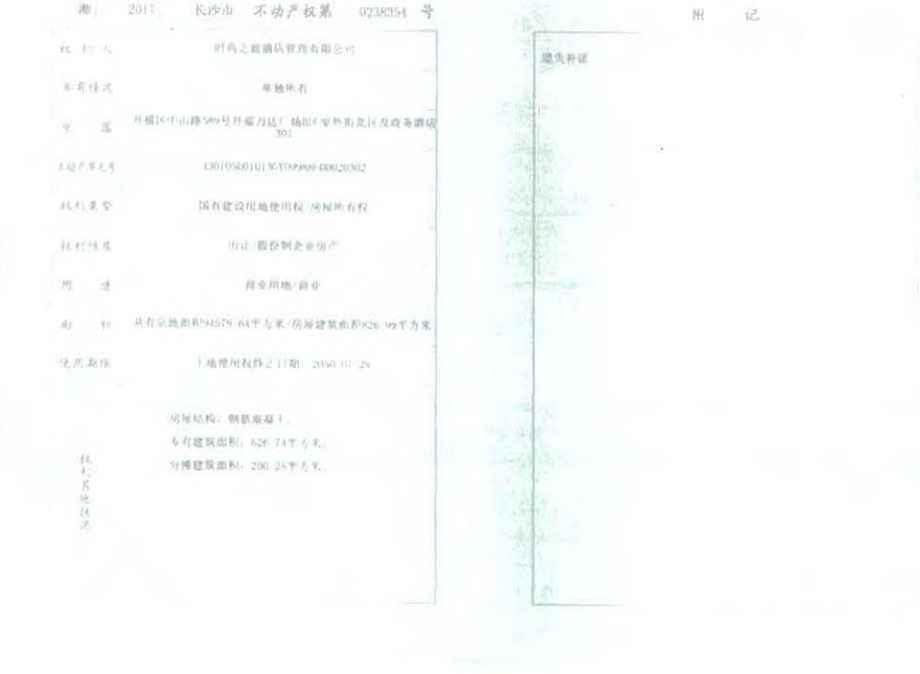
湘（ 2017） 长沙市 不动产权第 0238352 号

附 记

权 利 人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	开福区中山路589号开福万达广场B24至B5至26及商务酒店301
不动产单元号	430105001013GY00800-0002O301
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业资产
用 途	商业用地/商业
面 积	共有宗地面积94579.64平方米/房屋建筑面积522.87平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2050年07月29
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土 专有建筑面积：253平方米 分摊建筑面积：69.87平方米

遗失补证

1



湘（ 2017） 长沙市 不动产权第 0238354 号

附 记

权 利 人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	开福区中山路589号开福万达广场B24至B5至26及商务酒店301
不动产单元号	430105001013GY00800-0002O302
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业资产
用 途	商业用地/商业
面 积	共有宗地面积94579.64平方米/房屋建筑面积926.99平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2050年07月29
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土 专有建筑面积：626.74平方米 分摊建筑面积：200.25平方米

遗失补证

湘（ 2017） 长沙市 不动产权第 0238356 号

权利人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区中山路589号开福万达广场B5室外街北区及商务酒店401
不动产单元号	430105001013GY09688F00201001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积94579.64平方米/房屋建筑面积626.99平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2050.07.29
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：626.74平方米； 分摊建筑面积：200.25平方米。

附 记

遗失补证

湘（ 2017） 长沙市 不动产权第 0238358 号

权利人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区中山路589号开福万达广场B5室外街北区及商务酒店501
不动产单元号	430105001013GY09688F00201502
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积94579.64平方米/房屋建筑面积626.99平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2050.07.29
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：626.74平方米； 分摊建筑面积：200.25平方米。

附 记

遗失补证

湘（ 2017） 长沙市 不动产权第 0238360 号

附 记

权利人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区中山路589号开福万达广场B区至尊名座北区至尚务酒店601
不动产单元号	430105001013GY09980F00020601
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积894579.64平方米/房屋建筑面积626.99平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2060.07.29
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：626.74平方米； 分摊建筑面积：200.25平方米。

遗失补证

湘（ 2017） 长沙市 不动产权第 0238361 号

附 记

权利人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区中山路589号开福万达广场B区至尊名座北区至尚务酒店701
不动产单元号	430105001013GY09980F00020701
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积894579.64平方米/房屋建筑面积626.99平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2060.07.29
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：626.74平方米； 分摊建筑面积：200.25平方米。

遗失补证

湘（ 2017） 长沙市 不动产权第 0238364 号

权利人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区中山路589号开福万达广场B区商业街北区18及商务酒店801
不动产单元号	430105001013GY09880T00020602
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业资产
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积94579.64平方米/房屋建筑面积826.99平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2060年07月29日
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：626.74平方米； 分摊建筑面积：200.25平方米。

附 记

遗失补证

湘（ 2017） 长沙市 不动产权第 0238386 号

权利人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区中山路589号开福万达广场B区商业街北区18及商务酒店801
不动产单元号	430105001013GY09880T00020601
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业资产
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积94579.64平方米/房屋建筑面积826.99平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2060年07月29日
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：626.74平方米； 分摊建筑面积：200.25平方米。

附 记

遗失补证

湘（2017）长沙市 不动产权第 0238367 号

权利人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区中山路589号开福万达广场B区安外街北区及商务酒店1001
不动产单元号	430105001013GY06888F00021002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积94579.64平方米/房屋建筑面积826.99平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2050.07.29
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：626.74平方米； 分摊建筑面积：200.25平方米。

附 记

遗失补证

湘（2017）长沙市 不动产权第 0238369 号

权利人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区中山路589号开福万达广场B区安外街北区及商务酒店1101
不动产单元号	430105001013GY06888F00021102
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积94579.64平方米/房屋建筑面积826.99平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2050.07.29
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：626.74平方米； 分摊建筑面积：200.25平方米。

附 记

遗失补证

估价对象4:

皖（2017）合 不动产权第 0066384 号

权利人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	政务区南二环路3818号合肥天鹅湖万达广场1-8幢3-商1101
不动产单元号	340100000000GB00000F00310804
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	有偿(出让)
用途	商业
面积	宗地面积m²/房屋建筑面积907.56m²
使用期限	土地使用权 起 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：726.56m²，分摊建筑面积：181m² 房屋总层数：24，所在层：11 独用土地面积：m²，分摊土地面积：m²

附 记

房权证合产字第8110385791号
业务编号:49468591
房屋编号:6529041
土地使用类型:有偿(出让)
土地使用权类型：国有建设用地使用权
权利性质：出让
土地用途：商业
土地终止日期：2050年9月20日
土地分摊面积：97.77平方米
原土地证号：合国用（2010）第423号

皖（2017）合 不动产权第 0066396 号

权利人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	政务区南二环路3818号合肥天鹅湖万达广场1-8幢6-商316
不动产单元号	340100000000GB00000F00310811
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	
用途	商业
面积	宗地面积m²/房屋建筑面积333.67m²
使用期限	土地使用权 起 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：215.04m²，分摊建筑面积：118.63m² 房屋总层数：24，所在层：3 独用土地面积：m²，分摊土地面积：m²

附 记

房权证合产字第8110385793号
业务编号:49468558
房屋编号:6529980
土地使用权类型：国有建设用地使用权
权利性质：出让
土地用途：商业
土地终止日期：2050年9月20日
土地分摊面积：35.95平方米
原土地证号：合国用（2010）第423号

皖（2017）合 不动产权第 0066833 号

权利人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	政务区南二环路3818号合肥天鹅湖万达广场1-8幢3-商901
不动产单元号	340100000000GB00000F00311177
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	
用途	商业
面积	宗地面积m²/房屋建筑面积907.56m²
使用期限	土地使用权 起 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：726.56m²，分摊建筑面积：181m² 房屋总层数：24，所在层：9 独用土地面积：m²，分摊土地面积：m²

附 记

房权证合产字第8110385789号
业务编号:49468236
房屋编号:6528482
土地使用权类型：国有建设用地使用权
权利性质：出让
土地用途：商业
土地终止日期：2050年9月20日
土地分摊面积：97.77平方米
原土地证号：合国用（2010）第423号

皖（2017）合 不动产权第 0066834 号

权利人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	政务区南二环路3818号合肥天鹅湖万达广场1-8幢3-商701
不动产单元号	340100000000GB00000F00311178
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	
用途	商业
面积	宗地面积m²/房屋建筑面积907.56m²
使用期限	土地使用权 起 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：726.56m²，分摊建筑面积：181m² 房屋总层数：24，所在层：7 独用土地面积：m²，分摊土地面积：m²

附 记

房权证合产字第8110385941号
业务编号:49468236
房屋编号:6529910
土地使用权类型： 国有建设用地使用权
权利性质：出让
土地用途：商业
土地终止日期：2050年9月20日
土地分摊面积：97.77平方米
原土地证号：合国用（2010）第423号

皖（2017）合 不动产权第 0066835 号

权利人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	政务区南二环路3818号合肥天鹅湖万达广场1-8幢3-商1001
不动产单元号	340100000000GB00000F00311179
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	
用途	商业
面积	宗地面积m²/房屋建筑面积907.56m²
使用期限	土地使用权 起 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：726.56m²，分摊建筑面积：181m² 房屋总层数：24，所在层：10 独用土地面积：m²，分摊土地面积：m²

附 记

房权证合产字第8110385942号
业务编号:49468236
房屋编号:6529040
土地使用权类型： 国有建设用地使用权
权利性质：出让
土地用途：商业
土地终止日期：2050年9月20日
土地分摊面积：97.77平方米
原土地证号：合国用（2010）第423号

皖 2017 合 不动产权第 0066837 号

权利人 时尚之旅酒店管理有限公司

共有情况 单独所有

坐落 政务区南二环路3818号合肥天鹅湖万达广场1-8幢3-商601

不动产单元号 340100000000GB00000F00311180

权利类型 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质 出让

用途 商业

面积 宗地面积㎡/房屋建筑面积907.66㎡

使用期限 土地使用权 起 止

房屋结构：钢筋混凝土结构
专有建筑面积：726.56㎡，分摊建筑面积：181㎡
房屋总层数：24，所在层：8
独用土地面积：㎡，分摊土地面积：㎡

权利其他状况

附记

房权证合产字第811038943号
业务编号：49468236
房屋编号：6530289
土地使用权类型： 国有建设用地使用权
权利性质：出让
土地用途：商业
土地终止日期：2050年9月20日
土地分摊面积：97.77平方米
原土地证号：合国用（2010）第423号

皖 2017 合 不动产权第 0066841 号

权利人 时尚之旅酒店管理有限公司

共有情况 单独所有

坐落 政务区南二环路3818号合肥天鹅湖万达广场1-8幢3-商801

不动产单元号 340100000000GB00000F00311183

权利类型 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质

用途 商业

面积 宗地面积㎡/房屋建筑面积907.66㎡

使用期限 土地使用权 起 止

房屋结构：钢筋混凝土结构
专有建筑面积：726.56㎡，分摊建筑面积：181㎡
房屋总层数：24，所在层：8
独用土地面积：㎡，分摊土地面积：㎡

权利其他状况

附记

房权证合产字第811038944号
业务编号：49468236
房屋编号：6529601
土地使用权类型： 国有建设用地使用权
权利性质：出让
土地用途：商业
土地终止日期：2050年9月20日
土地分摊面积：97.77平方米
原土地证号：合国用（2010）第423号

皖（2017）合 不动产权第 0066848 号

权利人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	政务区南二环路3818号合肥天鹅湖万达广场1-8幢3-商401
不动产单元号	340100000000GB00000F00311186
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	
用途	商业
面积	宗地面积m²/房屋建筑面积907.56m²
使用期限	土地使用权 起 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：726.56m²，分摊建筑面积：181m² 房屋总层数：24，所在层：4 独用土地面积：m²，分摊土地面积：m²

附 记

房权证合产字第811038594 5号
业务编号:49468236
房屋编号:6531084
土地使用权类型： 国有建设用地使用权
权利性质：出让
土地用途：商业
土地终止日期：2050年9月20日
土地分摊面积：97.77平方米
原土地证号：合国用（2010）第423号

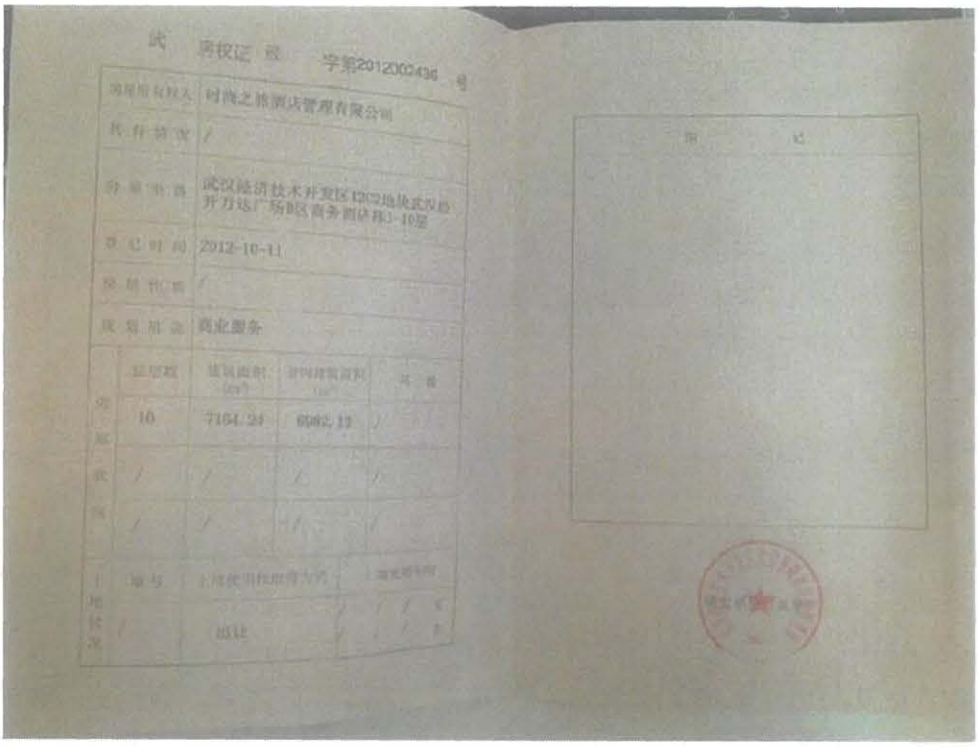
皖（2017）合 不动产权第 0066849 号

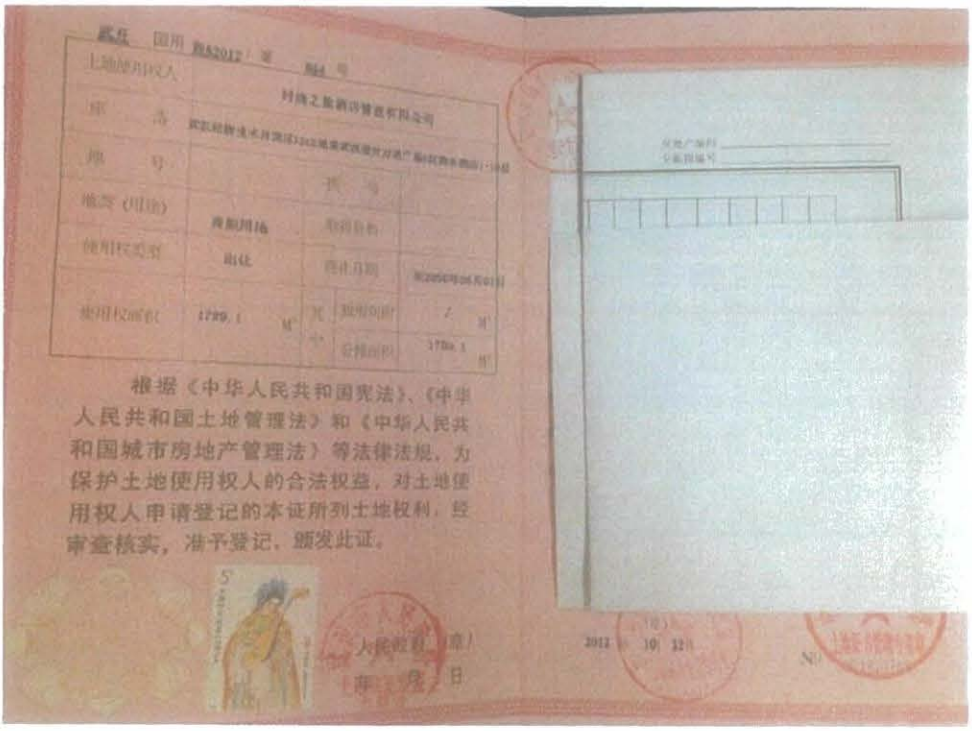
权利人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	政务区南二环路3818号合肥天鹅湖万达广场1-8幢3-商501
不动产单元号	340100000000GB00000F00311187
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	
用途	商业
面积	宗地面积m²/房屋建筑面积907.56m²
使用期限	土地使用权 起 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：726.56m²，分摊建筑面积：181m² 房屋总层数：24，所在层：5 独用土地面积：m²，分摊土地面积：m²

附 记

房权证合产字第811038594 6号
业务编号:49468236
房屋编号:6530838
土地使用权类型： 国有建设用地使用权
权利性质：出让
土地用途：商业
土地终止日期：2050年9月20日
土地分摊面积：97.77平方米
原土地证号：合国用（2010）第423号

估价对象5：


武 房权证 经 字第2012000436 号
房屋所有权人 时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况 /
坐落 武汉经济技术开发区12C2地块武汉总部万达广场B区商务酒店第1-10层
登记时间 2012-10-11
规划用途 商业服务
总层数 建筑面积 套内建筑面积 附记
10 7164.29 6082.13 /
/ / / /
/ / / /
幢号 土地使用权面积 独用/分摊
/ 共有 / /
登记


武房 权证 经开 字第2012 号
上地使用权人
时尚之旅酒店管理有限公司
座落
幢号
地号
地类（用途） 商服用地 取得价格
使用权类型 出让 终止日期
使用权面积 1729.1 M² 其中 独用面积 / M²
分摊面积 1729.1 M²
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。
人民政府（章）
年 月 日
2012 10 12

估价对象6:



武 房权证 昌 字第2013017733 号

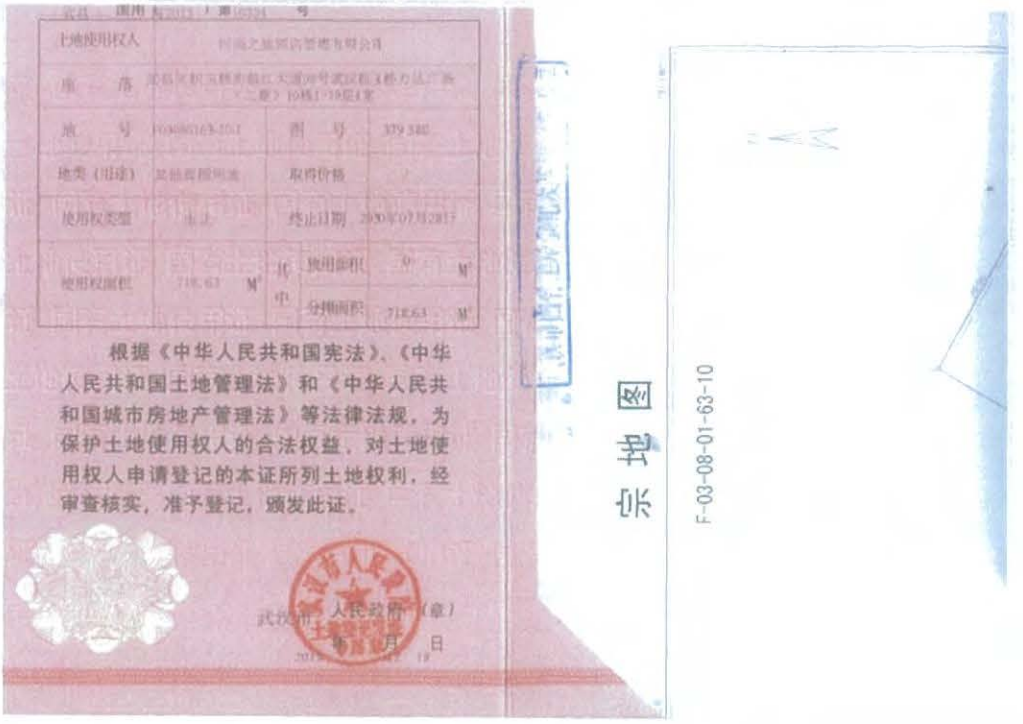
房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况	/			
房屋坐落	武昌区临江大道98号武汉积玉桥万达广场（二期）10栋1-10层A室			
登记时间	2013-12-17			
房屋性质	/			
规划用途	酒店			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	7610.11	6380.65	/
	/			
	/	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	F0308016 3	出让	/ / 至 / / 止	

附 记

/

宅地证已发

填发单位（章）



土地使用权人 时尚之旅酒店管理有限公司

坐落 武昌区积玉桥街临江大道98号武汉积玉桥万达广场（二期）10栋1-10层A室

地号 F0308016 3 0-1-1 图号 379 380

地类（用途） 其他商服用地 取得价格 /

使用权类型 出让 终止日期 2053年07月28日

使用权面积 718.63 M² 其中 独用面积 0 M² 分摊面积 718.63 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

武汉市人民政府（章）

年 月 日

附图

F-03-08-01-63-10

估价对象7:



房地权证 合产 字第 8110012240 号

房地产权利人	时尚之旅酒店管理有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	包河区马鞍山路130号万达广场1#、2#、3#、地下室2层2-501				
登记时间	2012年05月07日				
房屋性质					
规划用途	商业				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	35	钢混	809.38	621.75	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
土地使用权合国用2009第0238号		有偿(出让)		至 年 止	

附记

业务编号:3847742

填发单位(盖章)

房地权证 合产 字第 8110012248 号

房地产权利人	时尚之旅酒店管理有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	包河区马鞍山路130号万达广场1#、2#、3#、地下室2层2-商210				
登记时间	2012年05月07日				
房屋性质					
规划用途	商业				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	35	钢混	191.29	184.78	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
土地使用权合国用2009第0238号		有偿(出让)		至 年 止	

附记

业务编号:3847608

填发单位(盖章)

房地权证 合产 字第 8110012238 号

房地产权利人	时尚之旅酒店管理有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	包河区马鞍山路130号万达广场1#、2#、3#、地下室10层2-1051				
登记时间	2012年05月07日				
房屋性质					
规划用途	商业				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积（m²）	套内建筑面积（m²）	其他
	35	钢混	809.38	621.75	
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
	合国用2009第248号	有偿（出让）			年止

附记

业务编号:3847745

房屋编号:[illegible]

土地使用[illegible]

[illegible]

填发单位（盖章）

房地权证 合产 字第 8110012241 号

房地产权利人	时尚之旅酒店管理有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	包河区马鞍山路130号万达广场1#、2#、3#、地下室8层2-801				
登记时间	2012年05月07日				
房屋性质					
规划用途	商业				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积（m²）	套内建筑面积（m²）	其他
	35	钢混	809.38	621.75	
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
	合国用2009第248号	有偿（出让）			年止

附记

业务编号:3847741

房屋编号:[illegible]

土地使用[illegible]

[illegible]

填发单位（盖章）

房地权证 合产 字第 8110012243 号

房地产权利人	时尚之旅酒店管理有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	包河区马鞍山路130号万达广场1#、2#、3#、地下室7层2-701				
登记时间	2012年05月07日				
房屋性质					
规划用途	商业				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
	35	钢混	809.38	621.75	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
	出让用2006第168号	有偿(出让)			至止

附记

业务编号:3647749

填发单位（盖章）

房地权证 合产 字第 8110012244 号

房地产权利人	时尚之旅酒店管理有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	包河区马鞍山路130号万达广场1#、2#、3#、地下室5层2-601				
登记时间	2012年05月07日				
房屋性质					
规划用途	商业				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
	35	钢混	809.38	621.75	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
	出让用2006第168号	有偿(出让)			至止

附记

业务编号:3647734

填发单位（盖章）

房地权证 合产 字第 8110012245 号

房地产权利人	时尚之旅酒店管理有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	包河区马鞍山路130号万达广场1#、2#、3#、地下室5层2-501				
登记时间	2012年05月07日				
房屋性质					
规划用途	商业				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积（m²）	套内建筑面积（m²）	其他
	36	钢混	809.38	621.75	
土地	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
土地使用权证号	国用2009第[illegible]号	有偿(出让)		至 止	

附记

业务编号：3847203

房屋编号：[illegible]

土地使用权类型：[illegible]

[illegible]

填发单位（盖章）

房地权证合产 字第110012246 号

房地产权利人	时尚之旅酒店管理有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	包河区马鞍山路130号万达广场1#、2#、3#、地下室4层2-401				
登记时间	2012年05月07日				
房屋性质					
规划用途	商业				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积（m²）	套内建筑面积（m²）	其他
	35	钢混	809.38	621.75	
土地	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
土地使用权证号	国用2009第[illegible]号	有偿(出让)		至 止	

附记

业务编号：3847687

房屋编号：[illegible]

土地使用权类型：[illegible]

[illegible]

填发单位（盖章）

房地权证 合产 字第 8110012247 号

房地产权利人	时尚之旅酒店管理有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	包河区马鞍山路130号万达广场1#、2#、3#、地下室3层2-301				
登记时间	2012年05月07日				
房屋性质					
规划用途	商业				
	总层数	房屋结构	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
房屋状况	35	钢混	809.58	621.78	
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
	合国用2009第[illegible]48号	有偿(出让)			至 止

附记

业务编号:3647641

填发单位（盖章）

合国用（2012）第 1895 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司				
座落	马鞍山路130号万达广场1#、2#、3#、地下室3层2-70				
地号	B040012-70	图号	见记事栏		
地类(用途)	商业	取得价格			
使用权类型	出让	终止日期	2049.6.22		
使用权面积	81.84 M²	其中	独用面积	M²	
			分摊面积	81.84 M²	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

合肥市人民政府

2012 年 5 月 7 日

记事

登记机关

证书监制机关

2012 年 5 月 7 日

中华人民共和国国土资源部 土地证书管理专用章

No [illegible]

国用（201）第 1894 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	马鞍山路120号万达广场1#、2#、3#、地下室1层2-1-1			
地　号	B040012-B01	图　号	见记事栏	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049.6.25	
使用权面积	81.84 M²	其中	独用面积	M²
			分摊面积	81.84 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

人民政府（章）

年　月　日

记　事

登记机关

证书监制机关

No.

国用（201）第 1894 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	马鞍山路120号万达广场1#、2#、3#、地下室1层2-1-1			
地　号	B040012-B01	图　号	见记事栏	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049.6.25	
使用权面积	81.84 M²	其中	独用面积	M²
			分摊面积	81.84 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

人民政府（章）

年　月　日

记　事

登记机关

证书监制机关

No.



国用（2011）第 18947 号

土地使用权人	广州之禹国际管理有限公司		
座落	马棚山路130号万达广场1#、2#、3#、地下室1层		
地号	B040013-1001	图号	见记事栏
地类（用途）	商业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2040.6.22
使用权面积	81.84 M²	其中 独用面积	M²
		分摊面积	81.84 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

人民政府（章）

年 月 日

记 事

登记机关

证书监制机关

No



国用（2011）第 18953 号

土地使用权人	广州之禹国际管理有限公司		
座落	马棚山路130号万达广场1#、2#、3#、地下室1层		
地号	B040013-210	图号	见记事栏
地类（用途）	商业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2040.6.22
使用权面积	19.34 M²	其中 独用面积	M²
		分摊面积	19.34 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

人民政府（章）

年 月 日

记 事

登记机关

证书监制机关

No

合用（2012）第 1896[illegible] 号

土地使用权人	合肥之美酒店管理有限公司			
座落	马鞍山路130号万达广场1#、2#、3#、地下室1[illegible]			
地号	B040012-30[illegible]	图号	见记事栏	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049.6.25	
使用权面积	87.94 M²	其中	独用面积	M²
			分摊面积	81.84 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

人民政府（章）

年 月 日

记 事

登记机关

证书监制机关

中华人民共和国国土资源部 土地证书管理专用章

N°

合用（2012）第 1895[illegible] 号

土地使用权人	合肥之美酒店管理有限公司			
座落	马鞍山路130号万达广场1#、2#、3#、地下室1[illegible]			
地号	B040012-40[illegible]	图号	见记事栏	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049.6.25	
使用权面积	81.84 M²	其中	独用面积	M²
			分摊面积	81.84 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

人民政府（章）

年 月 日

记 事

登记机关

证书监制机关

中华人民共和国国土资源部 土地证书管理专用章

N°

合国用（2012）第 [illegible] 号

土地使用权人	汇尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	马鞍山路130号万达广场1#-2#、3#、地下室1层-2层			
地　　号	B040012-80-	图　　号	见记事栏	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049.6.25	
使用权面积	81.84 M²	其中	独用面积	M²
			分摊面积	81.84 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

合肥市人民政府（章）

2012年 月 日

记　事

登记机关　　证书监制机关

中华人民共和国国土资源部 土地证书管理专用章

No [illegible]

合国用（2012）第 [illegible] 号

土地使用权人	汇尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	马鞍山路130号万达广场1#、2#、3#、地下室1层-2层			
地　　号	B040012-80-	图　　号	见记事栏	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049.6.25	
使用权面积	81.84 M²	其中	独用面积	M²
			分摊面积	81.84 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

合肥市人民政府（章）

2012年 月 日

记　事

登记机关　　证书监制机关

中华人民共和国国土资源部 土地证书管理专用章

No [illegible]

估价对象8:

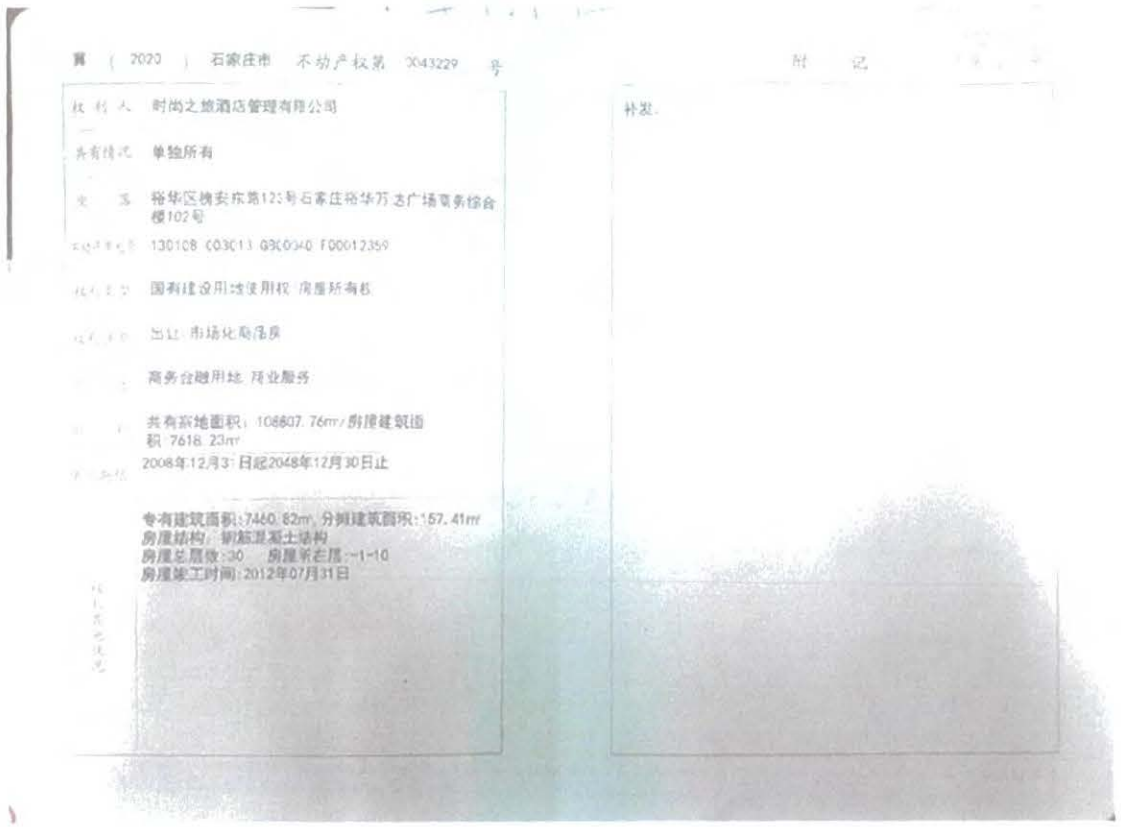
辽（2019）沈阳市 不动产权第 0316877 号

权利人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	
坐落	铁西区北一中路1-1号(101)
不动产单元号	
权利类型	-/房屋所有权
权利性质	-/市场化商品房
用途	-/商业
面积	-/建筑面积8799.97㎡
使用期限	
权利其他状况	登记日期：2019年8月1日 房屋结构：钢混 专有建筑面积：8077.64㎡ 房屋总层数：11层 所在层数：-1-10层 登记类型：转移登记

附 记

新档案号：6-2-1479893

估价对象9：



冀（2020）石家庄市 不动产权第 0043229 号

附记

权利人 时尚之旅酒店管理有限公司

共有情况 单独所有

坐落 裕华区槐安东路123号石家庄裕华万达广场商务综合楼102号

130108 003011 GB00340 F00012359

权利性质 国有建设用地使用权/房屋所有权

用途 市场化商品房

商务金融用地/商业服务

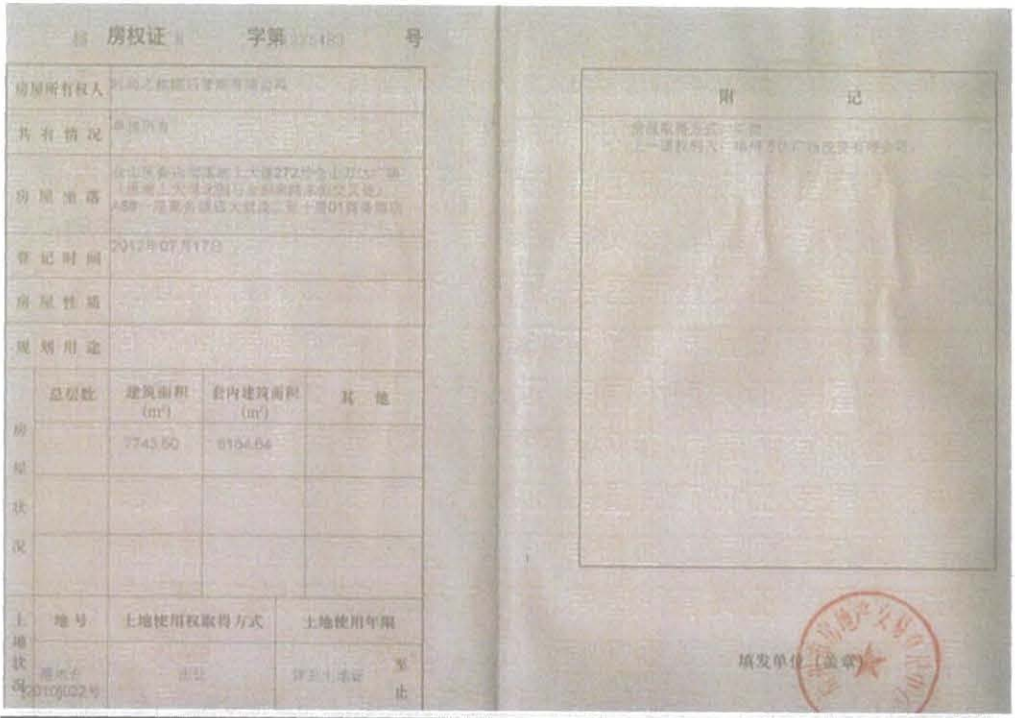
共有宗地面积：108807.76m²/房屋建筑面积：7618.23m²

2008年12月3日起2048年12月30日止

专有建筑面积：7460.82m² 分摊建筑面积：157.41m²
房屋结构：钢筋混凝土结构
房屋总层数：30 房屋所在层：-1-10
房屋竣工时间：2012年07月31日

补发。

估价对象10：



房权证 字第 号

房屋所有权人				
共有情况				
房屋坐落				
登记时间				
房屋性质				
规划用途				
房屋状况	总层数	建筑面积（m²）	套内建筑面积（m²）	其他
		7743.60	6164.64	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附记

填发单位（盖章）



终众 国用（ ）

土地使用权人				
座落				
地号		图号		
用途（用途）		取得价格		
使用权类型		终止日期		
使用权面积	1163.60㎡	其中	独用面积	㎡
			分摊面积	1163.60㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

记事

福州市人民政府（印）

福州市国土资源局仓山分局

估价对象11:

榕房权证 g 字第 1201761 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	台江区鳌峰街道鳌江路8号（江滨中大道北侧、曙光路东侧）福州金融街万达广场二期C3#商务酒店3层01商务酒店,4层01商务酒店,5层01商务酒……（系附记栏）			
登记时间	2012年01月17日			
房屋性质				
规划用途				
房屋状况	总层数	建筑面积（m²）	套内建筑面积（m²）	其他
		6167.67	4082.68	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	榕地合[2009]015号	出让	详见土地证	至 止

附记

房屋取得方式：买卖
上一道权利人：福州万达广场投资有限公司。

房屋座落：台江区鳌峰街道鳌江路8号（江滨中大道北侧、曙光路东侧）福州金融街万达广场二期C3#商务酒店3层01商务酒店,4层01商务酒店,5层01商务酒店,6层01商务酒店,7层01商务酒店 C1-C4连接体1层202商业（餐厅、厨房）

福州市房地产交易登记中心

填发单位（盖章）

榕台 国用（2012）第094361067号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司
座落	台江区鳌峰街道鳌江路8号福州金融街万达广场二期C3#商务酒店3层01商务酒店、4层01商务酒店、5层01
地号	211-（01）-001 图号 2941
地类（用途）	商业 取得价格
使用权类型	出让 终止日期 商业：至2049-07-10
使用权面积	871.80㎡ 其中 独用面积 ㎡ 分摊面积 871.80㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

福州市人民政府（章）

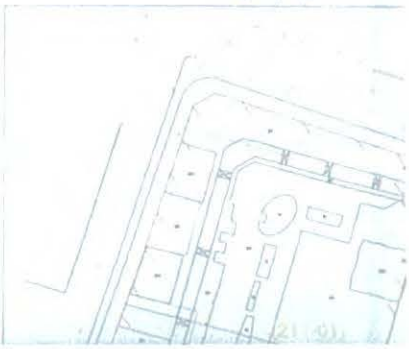
年 月 日



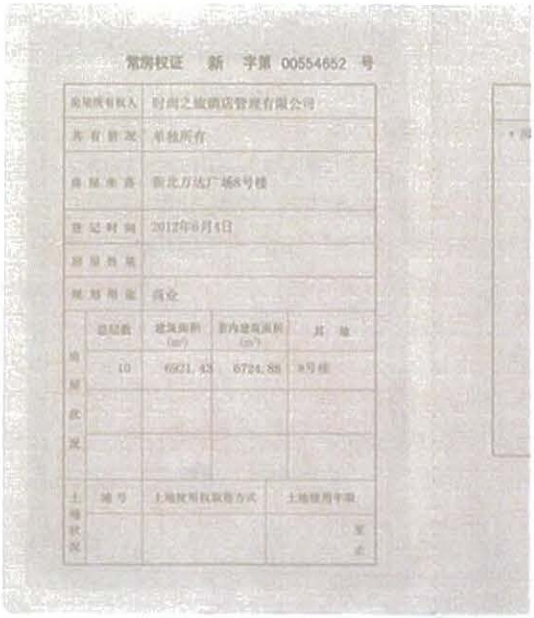
附记：

2012年 00月14日

1、
2、
3、
4、



估价对象12：



常房权证 新 字第 00554652 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	新北万达广场8号楼
登记时间	2012年6月1日
房屋性质	
规划用途	商业

房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
	10	6921.43	6724.88	8号楼

土地状况	地号	土地权利取得方式	土地使用年限
			至 年 月 日



国用 2012 第 0606 号

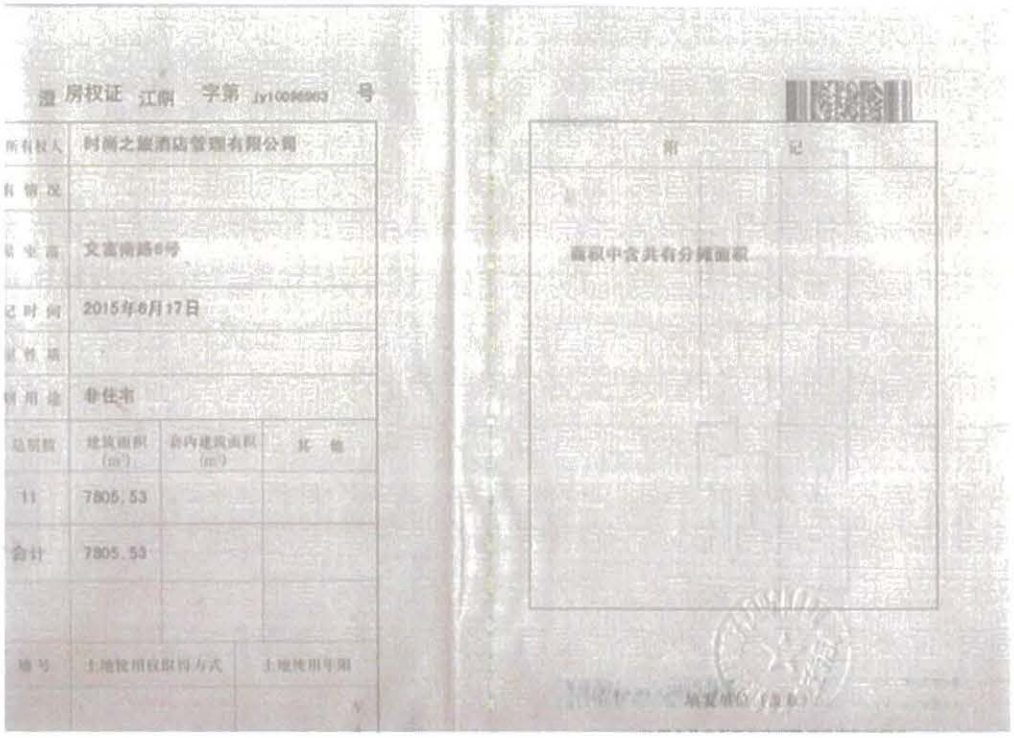
土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司
坐 落	新北万达广场8号楼
地 号	320411009003011060
用途（类型）	商业
权利类型	出让
使用权面积	1326.80 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

常州市人民政府（章）

2012 年 06 月 01 日

估价对象13:



房权证 江朗 字第 jy10056963 号

所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司		
坐落	文富南路6号		
登记时间	2015年6月17日		
房屋性质			
规划用途	非住宅		
总层数	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
11	7805.53		
合计	7805.53		
编号	土地使用权取得方式	土地使用年限	

附记

面积中含共有分摊面积



国土国用（2015）第 2396号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	文富南路6号			
地号	[illegible]	图号		
地类（用途）	住宿餐饮用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2050年12月19日	
使用权面积	1292.4 M²	其中	独用面积	M²
			分摊面积	1292.4 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

江阴市人民政府（章）

记事

登记机关

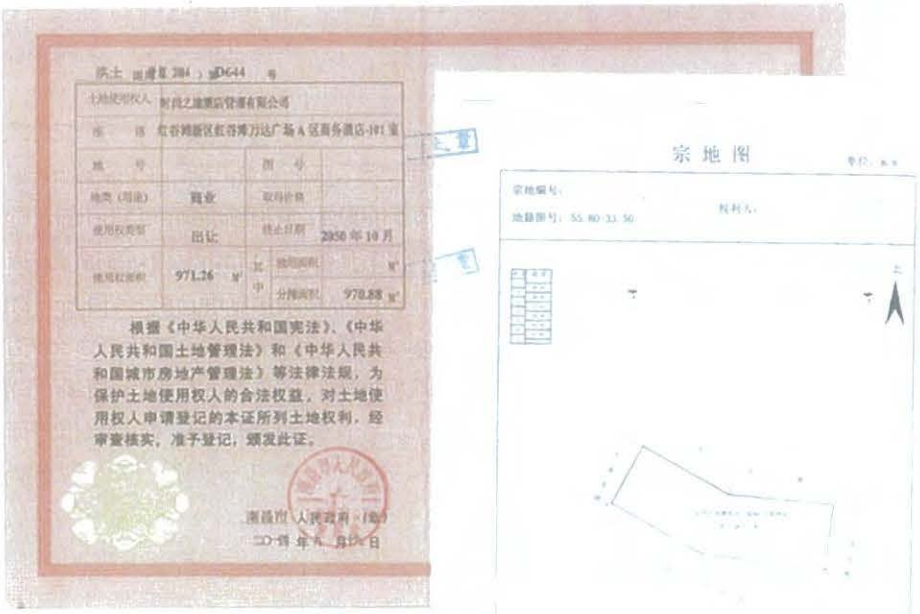
证书监制机关

估价对象14：



房权证 字第 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
坐落位置	红谷滩新区红谷南路万达广场A区商务酒店-101室(第1-5层)			
登记时间	2014-03-17			
规划用途				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	权属
	5	7335.74		
			以下空白	
土地状况	宗号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
				至



[illegible]土 国[illegible]草 384 ）第D644 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司		
座 落	红谷滩新区红谷南路万达广场A区商务酒店-101室		
地 号		图 号	
地类（用途）	商业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2050 年 10 月
使用权面积	971.26 ㎡	其中	独用面积 ㎡
			分摊面积 978.88 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

南昌市人民政府（印）

二〇[illegible]年[illegible]月[illegible]日

宗 地 图

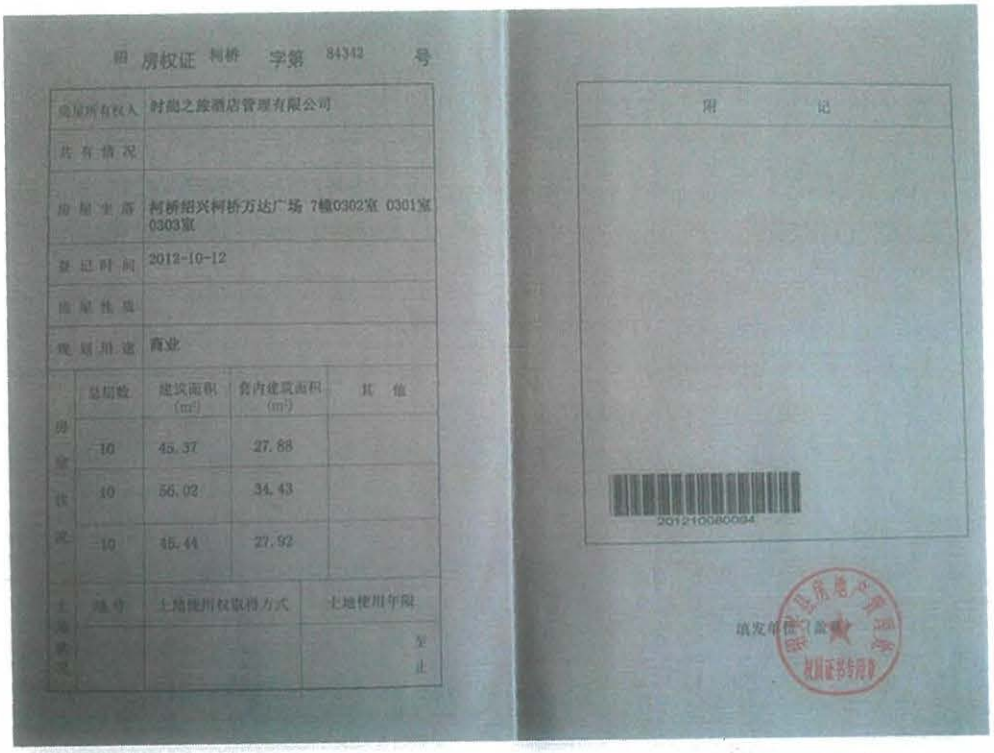
宗地编号：

地籍图号：55 80 33 50

权利人：

单位：米

估价对象15：



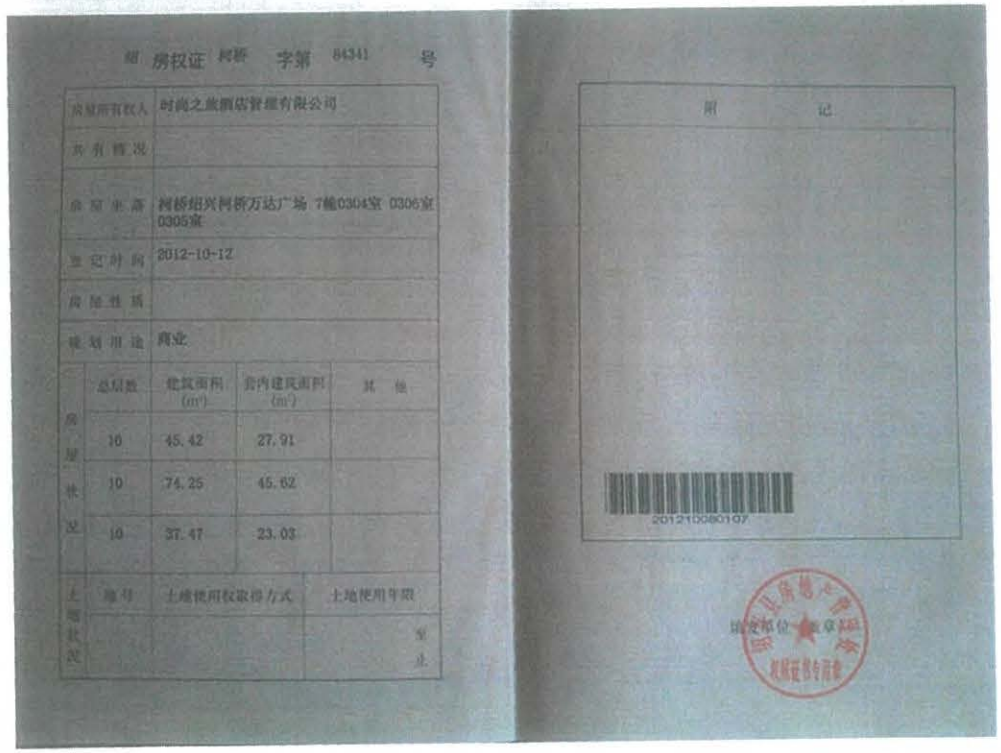
绍 房权证 柯桥 字第 84342 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0302室 0301室 0303室			
登记时间	2012-10-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
	10	45.37	27.88	
	10	56.02	34.43	
	10	45.44	27.92	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

2012100800094

填发单位（盖章）



绍 房权证 柯桥 字第 84341 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0304室 0306室 0305室			
登记时间	2012-10-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
	10	45.42	27.91	
	10	74.25	45.62	
	10	37.47	23.03	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

2012100801107

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84340 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0309室 0307室 0308室			
登记时间	2012-10-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	35.38	21.74	
	10	30.44	18.70	
	10	45.22	27.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210080109

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84339 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0312室 0310室 0311室			
登记时间	2012-10-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	47.43	29.15	
	10	28.77	17.68	
	10	26.29	16.16	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210080113

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84335 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0313室 0315室 0314室			
登记时间	2012-10-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	57.96	35.62	
	10	42.45	26.09	
	10	43.14	26.51	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记



填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84337 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0316室 0317室 0318室			
登记时间	2012-10-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	41.70	25.62	
	10	42.10	25.87	
	10	41.14	25.28	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记



填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84338 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0321室 0320室 0319室			
登记时间	2012-10-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	40.24	24.72	
	10	51.58	31.69	
	10	39.60	24.33	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210080116

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84331 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0322室 0323室 0324室			
登记时间	2012-10-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	45.22	27.79	
	10	45.22	27.79	
	10	45.22	27.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210090056

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84416 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0402室 0325室 0401室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	43.80	26.82	
	10	43.75	26.89	
	10	58.34	35.72	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210120059

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84415 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0405室 0404室 0403室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	38.93	23.83	
	10	44.13	27.02	
	10	45.40	27.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210120060

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84330 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0406室 0407室 0408室			
登记时间	2012-10-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
	10	39.63	24.26	
	10	60.49	37.03	
	10	45.39	27.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210090058

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84336 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0409室 0410室 0411室			
登记时间	2012-10-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
	10	45.39	27.79	
	10	45.39	27.79	
	10	47.61	29.15	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210080120

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84334 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0412室 0413室 0414室			
登记时间	2012-10-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	58.18	35.62	
	10	43.30	26.51	
	10	42.61	26.09	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210090048

填发单位（章）

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84333 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0415室 0416室 0417室			
登记时间	2012-10-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	41.85	25.62	
	10	42.26	25.87	
	10	41.30	25.28	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210090053

填发单位（章）

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84332 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0420室 0418室 0419室			
登记时间	2012-10-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	40.39	24.72	
	10	39.74	24.33	
	10	51.77	31.69	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210090055

柯桥区房地产管理处 权属证书专用章

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84413 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0422室 0421室 0423室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	45.39	27.79	
	10	45.39	27.79	
	10	45.39	27.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210120063

柯桥区房地产管理处 权属证书专用章

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84497 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0501室 0424室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	58.34	35.72	
	10	43.92	26.89	
		产权登记专用章		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170128

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84423 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0504室 0502室 0503室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	44.13	27.02	
	10	43.80	26.82	
	10	45.40	27.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210120035

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84501 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0506室 0505室 0507室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	39.63	24.26	
	10	38.93	23.83	
	10	60.49	37.03	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170120

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84500 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0508室 0509室 0510室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	45.39	27.79	
	10	45.39	27.79	
	10	45.39	27.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170123

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84498 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0511室 0512室 0513室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	47.61	29.15	
	10	58.18	35.62	
	10	43.30	26.51	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170127

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理中心 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84422 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0514室 0516室 0515室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	42.61	26.09	
	10	42.26	25.87	
	10	41.85	25.62	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210120037

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理中心 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84417 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0517室 0518室 0519室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	41.30	25.28	
	10	39.74	24.33	
	10	51.77	31.69	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210120056

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84496 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0522室 0521室 0520室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	45.39	27.79	
	10	45.39	27.79	
	10	40.39	24.73	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170129

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84404 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0524室 0523室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	43.92	26.89	
	10	45.39	27.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

产权登记专用章

附 记

20121015015S

绍兴县房地产管理处

填发单位（盖章）

权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84623 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0603室 0601室 0602室			
登记时间	2012-10-26			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	45.40	27.79	
	10	58.34	35.72	
	10	43.80	26.82	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

20121024013S

绍兴县房地产管理处

填发单位（盖章）

权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84418 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0605室 0604室 0606室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	38.93	23.83	
	10	44.13	27.02	
	10	39.63	24.26	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210120057

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84489 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0609室 0608室 0607室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	45.39	27.79	
	10	45.39	27.79	
	10	60.49	37.03	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170145

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84488 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0612室 0611室 0610室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	58.18	35.62	
	10	47.61	29.15	
	10	45.39	27.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170148

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84419 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0613室 0614室 0615室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	43.30	26.51	
	10	42.61	26.09	
	10	41.85	25.62	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210120055

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84487 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0618室 0617室 0616室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	39.74	24.33	
	10	41.30	25.28	
	10	42.26	25.87	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170151

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84486 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0621室 0619室 0620室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	45.39	27.79	
	10	51.77	31.69	
	10	40.39	24.73	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170152

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84502 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0623室 0622室 0624室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	45.39	27.79	
	10	45.39	27.79	
	10	43.92	26.89	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210120062

绍兴县房地产管理处 房屋登记专用章

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84495 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0702室 0701室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	43.80	26.82	
	10	58.34	35.72	
		产权登记专用章		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170131

绍兴县房地产管理处 房屋登记专用章

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84482 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0705室 0704室 0703室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	38.93	23.83	
	10	44.13	27.02	
	10	45.40	27.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170165

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84409 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0706室 0707室 0708室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	39.63	24.26	
	10	60.49	37.03	
	10	45.39	27.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210120067

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84481 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0711室 0710室 0709室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	47.61	29.15	
	10	45.39	27.79	
	10	45.39	27.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170168

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84327 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0712室 0713室 0714室			
登记时间	2012-10-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	58.18	35.62	
	10	43.30	26.51	
	10	42.61	26.09	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210090065

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84329 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0715室 0716室 0717室			
登记时间	2012-10-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	41.85	25.62	
	10	42.26	25.87	
	10	41.30	25.28	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210090061

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84328 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0718室 0719室 0720室			
登记时间	2012-10-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	39.74	24.33	
	10	51.77	31.69	
	10	40.39	24.72	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210090064

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84412 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0722室 0721室 0723室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	45.39	27.79	
	10	45.39	27.79	
	10	45.39	27.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210120064

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84414 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0724室 0801室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	43.92	26.89	
	10	58.34	35.72	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

产权登记专用章

附 记

201210120061

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84484 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0802室 0803室 0804室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	43.80	26.82	
	10	45.40	27.79	
	10	44.13	27.02	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170159

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84403 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0806室 0805室 0807室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	39.63	24.26	
	10	38.93	23.83	
	10	60.49	37.03	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210150159

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84405 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0809室 0808室 0810室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	45.39	27.79	
	10	45.39	27.79	
	10	45.39	27.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210150157

绍兴县房地产管理处

填发单位（盖章）

发证专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84407 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0811室 0812室 0813室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	47.61	29.15	
	10	58.18	35.62	
	10	43.30	26.51	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210120070

绍兴县房地产管理处

填发单位（盖章）

发证专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84408 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0815室 0814室 0816室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	41.85	25.62	
	10	42.61	26.09	
	10	42.26	25.87	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210120068

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理局 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84483 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0819室 0818室 0817室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	51.77	31.69	
	10	39.74	24.33	
	10	41.30	25.28	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170163

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理局 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84406 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0821室 0820室 0822室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	45.39	27.79	
	10	40.39	24.72	
	10	45.39	27.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210150156

绍兴县房地产管理处 填发单位（盖章） 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84494 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0823室 0824室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	45.39	27.79	
	10	43.92	26.89	
		产权登记专用章		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170132

绍兴县房地产管理处 填发单位（盖章） 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84491 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0903室 0902室 0901室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	45.40	27.79	
	10	43.80	26.82	
	10	58.34	35.72	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170142

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84492 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0906室 0905室 0904室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	39.63	24.26	
	10	38.93	23.83	
	10	44.13	27.02	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170139

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84493 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0909室 0908室 0907室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	45.39	27.79	
	10	45.39	27.79	
	10	60.49	37.03	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170133

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84421 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0910室 0911室 0912室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	45.39	27.79	
	10	47.61	29.15	
	10	58.18	35.62	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210120051

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84490 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0915室 0914室 0913室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	41.85	25.62	
	10	42.61	26.09	
	10	43.30	26.51	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170144

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84420 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0917室 0916室 0918室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	41.30	25.28	
	10	42.26	25.87	
	10	39.74	24.33	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210120054

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理处 权属证书专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84485 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0921室 0920室 0919室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	45.39	27.79	
	10	40.39	24.73	
	10	51.77	31.69	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170155

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84499 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢0924室 0923室 0922室			
登记时间	2012-10-18			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	43.92	26.89	
	10	45.39	27.79	
	10	45.39	27.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210170125

填发单位（盖章）

绍 房权证 柯桥 字第 84411 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢1012室 1011室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	48.46	26.94	
	10	66.27	36.84	
		产权登记专用章		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210120065

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理局 权属登记专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84622 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢1015室 1013室 1014室			
登记时间	2012-10-26			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	46.32	25.75	
	10	46.32	25.75	
	10	46.32	25.75	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210240137

填发单位（盖章）

绍兴县房地产管理局 权属登记专用章

绍 房权证 柯桥 字第 84410 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场 7幢1017室 1018室 1016室			
登记时间	2012-10-16			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	10	41.39	23.01	
	10	59.75	33.21	
	10	46.32	25.75	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

201210120086

发证单位（盖章）

权属证书专用章

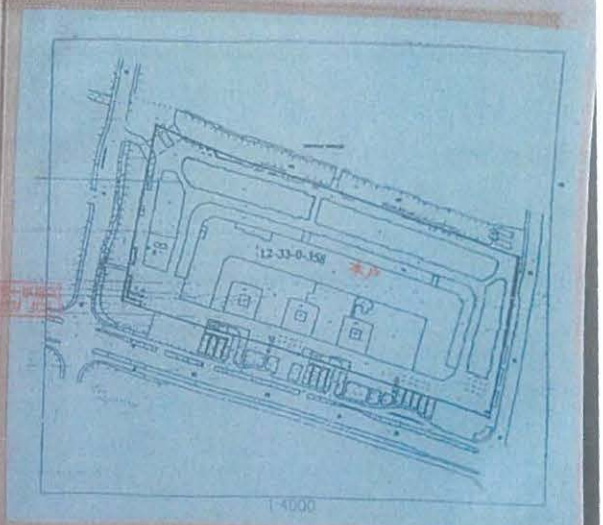
绍兴县 国用（2012）第 101310 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0305室			
地　号	1382	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	12.5 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	12.5 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 28 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No: 3913565186

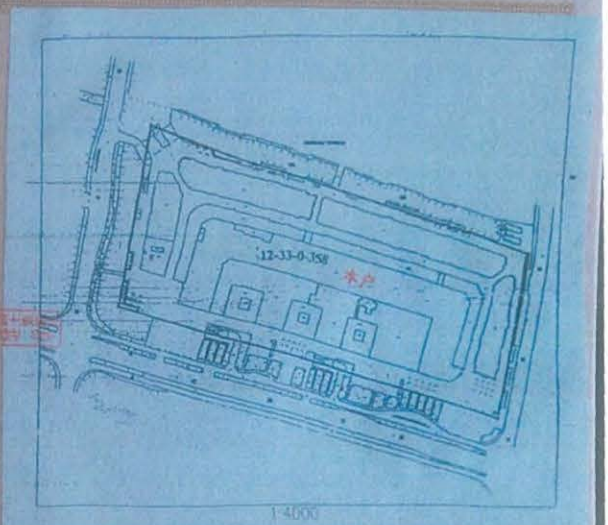
绍兴县 国用（2012）第 101311 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0306室			
地　号	1383	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	24.76 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	24.76 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 28 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No: 3913565185

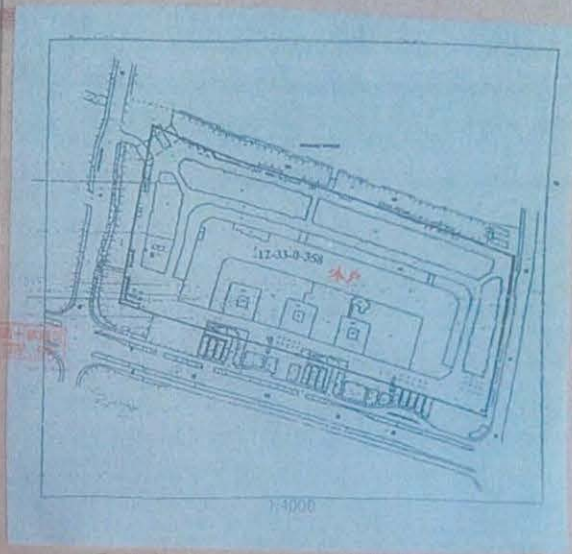
绍兴县 国用（2012）第 101312 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0307室			
地　　号	1384	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	10.15 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	10.15 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 28 日

№ 3115365184

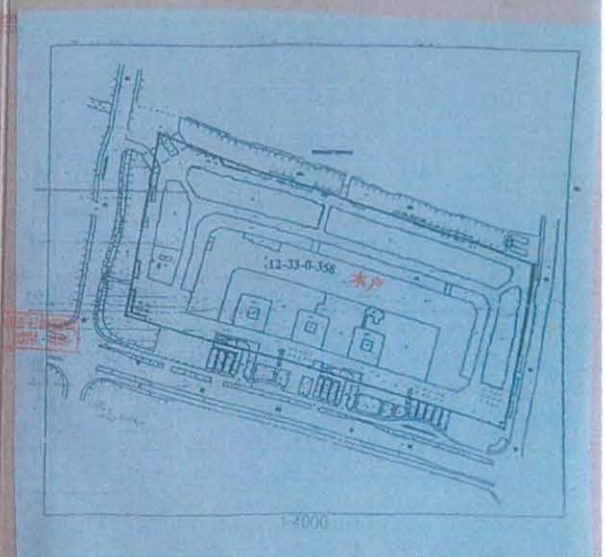
绍兴县 国用（2012）第 101313 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0308室			
地　　号	1385	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.08 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.08 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 28 日

№ 3115365183

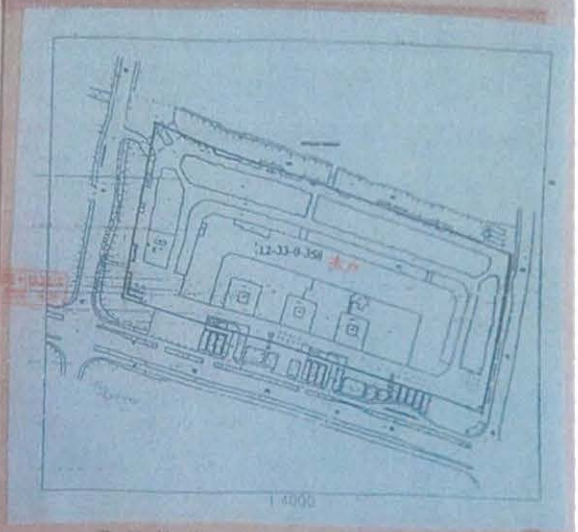
绍兴县 国用（2012）第 101314 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0309室			
地　　号	1388	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	11.8 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	11.8 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 26

№ 3315365182

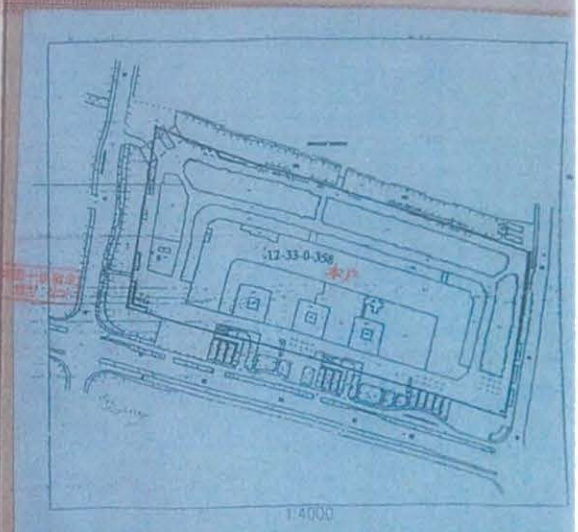
绍兴县 国用（2012）第 101315 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0310室			
地　　号	1387	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	9.59 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	9.59 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 26

№ 3315365181

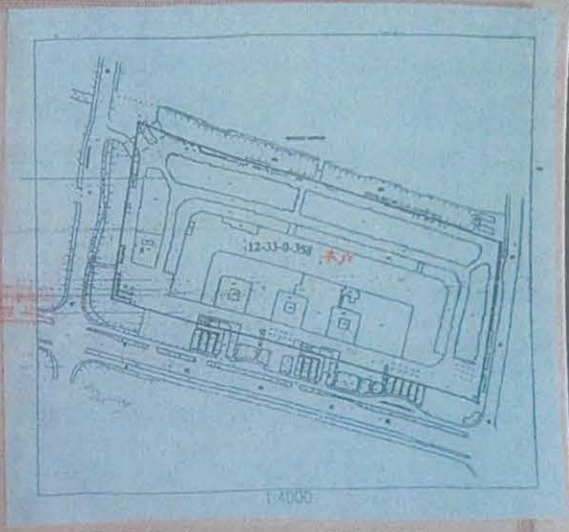
绍兴县 国用 12-33-0-358 第 101316 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0311室			
地号	1388	图号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	8.77 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	8.77 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关 证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地登记专用章 2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565180

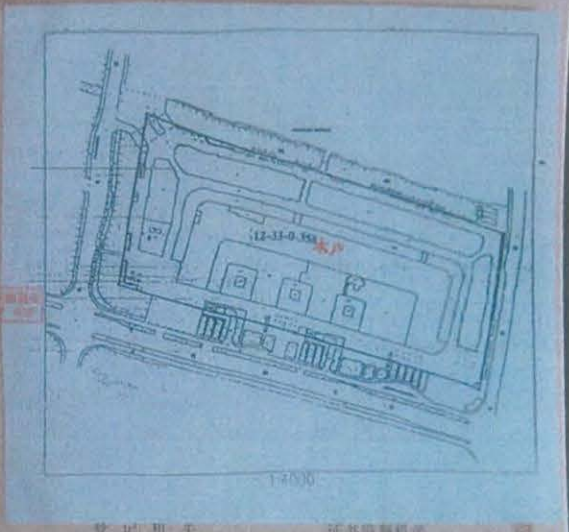
绍兴县 国用 12-33-0-358 第 101317 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0312室			
地号	1389	图号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.82 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	15.82 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关 证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地登记专用章 2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565179

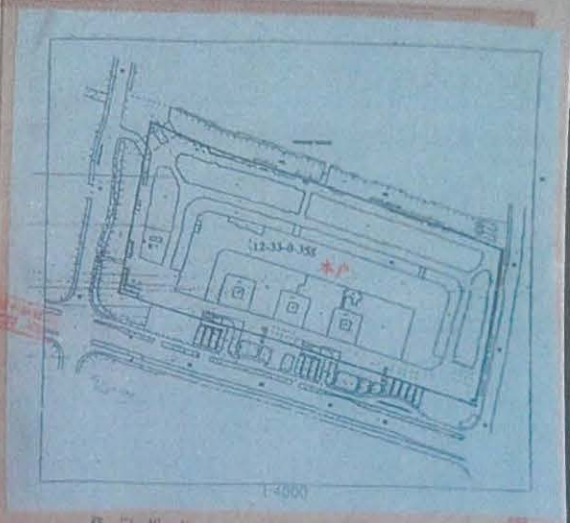
绍兴县 国用 (2)-33-0-358 第 101319 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0313室			
地　号	1301	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.39 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.39 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 26 日

№ 3315565177

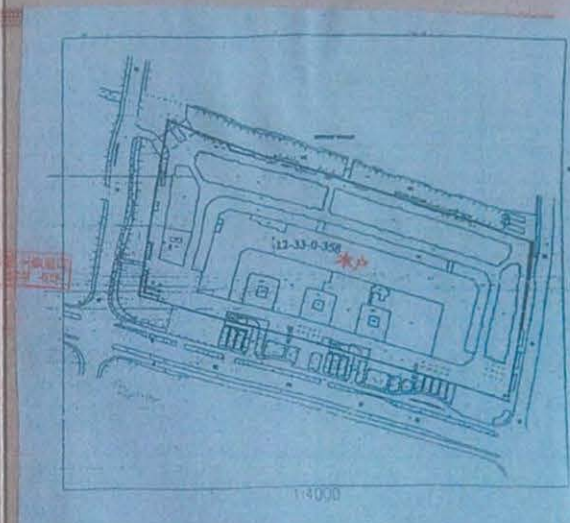
绍兴县 国用 (2)-33-0-358 第 101318 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0314室			
地　号	1300	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	19.33 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	19.33 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 26 日

№ 3315565178

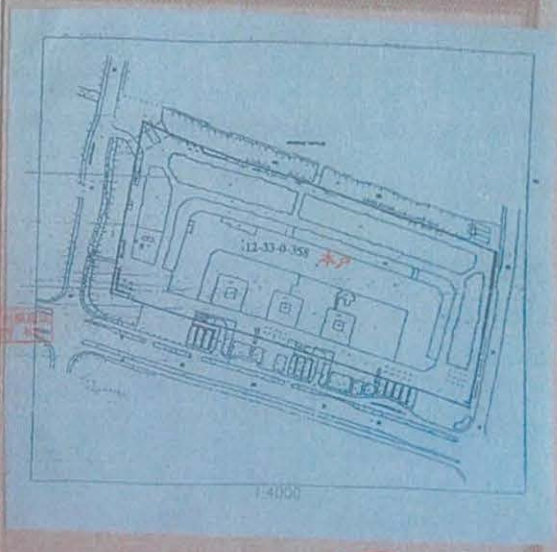
绍兴县 国用 (2012) 第 12-33-0-358 101320 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0315室			
地　　号	1392	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.16 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.16 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



绍兴县国土资源局（章）

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565176

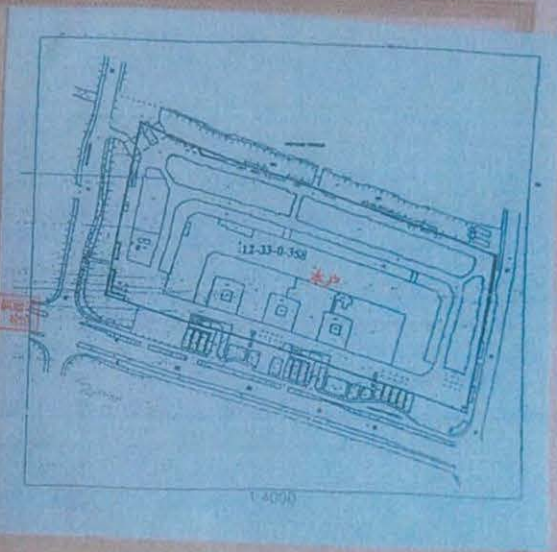
绍兴县 国用 (2012) 第 12-33-0-358 101321 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0316室			
地　　号	1393	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.91 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.91 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



绍兴县国土资源局（章）

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565175

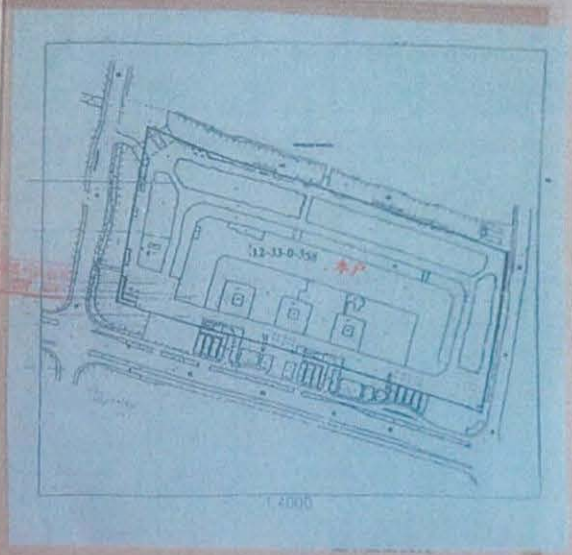
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101322 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0317室			
地　号	1394	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	14.04 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.04 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　绍兴县国土资源局　2012 年 11 月 26 日

证书监制机关　浙江省国土资源厅　土地证书管理专用章

No 3315565174

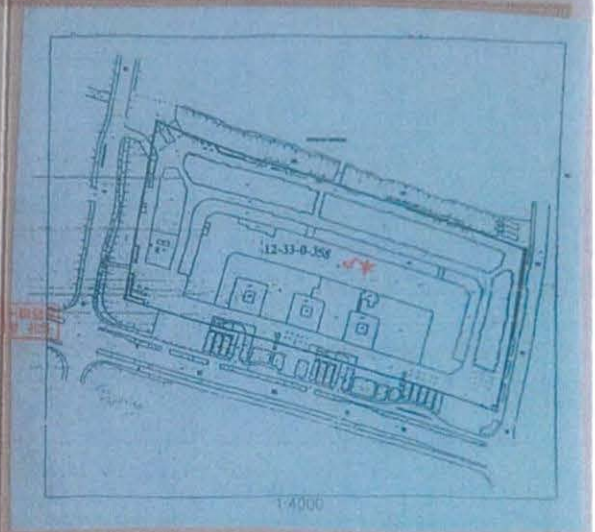
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101323 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0318室			
地　号	1395	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	13.72 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.72 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　绍兴县国土资源局　2012 年 11 月 26 日

证书监制机关　浙江省国土资源厅　土地证书管理专用章

No 3315565173

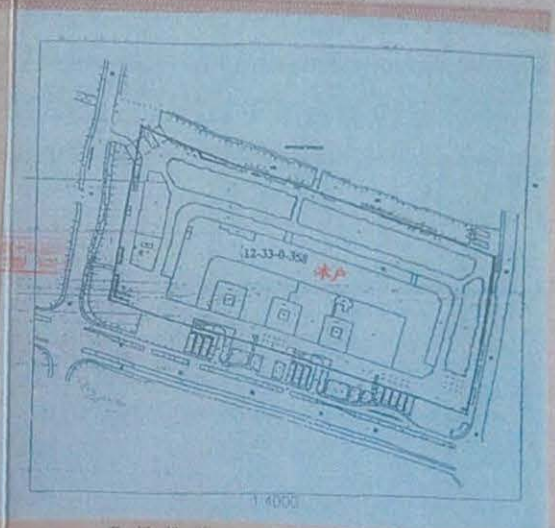
绍兴县 国用（2012）第 101324 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0319室			
地　　号	1396	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	13.21 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.21 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 分证书专用章

2012 年 11 月 28 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3315563172

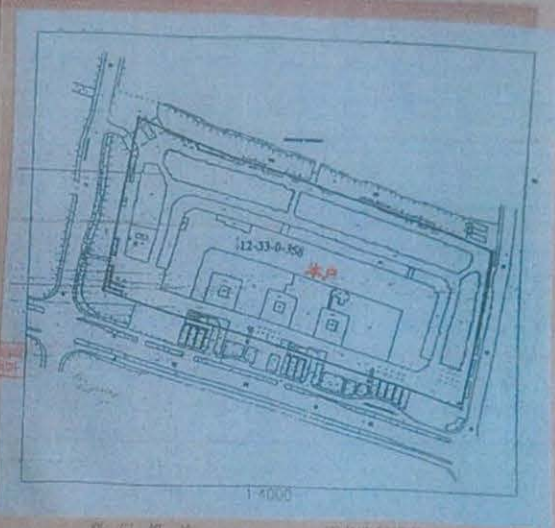
绍兴县 国用（2012）第 101325 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0320室			
地　　号	1397	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	17.2 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	17.2 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 分证书专用章

2012 年 11 月 28 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3315563171

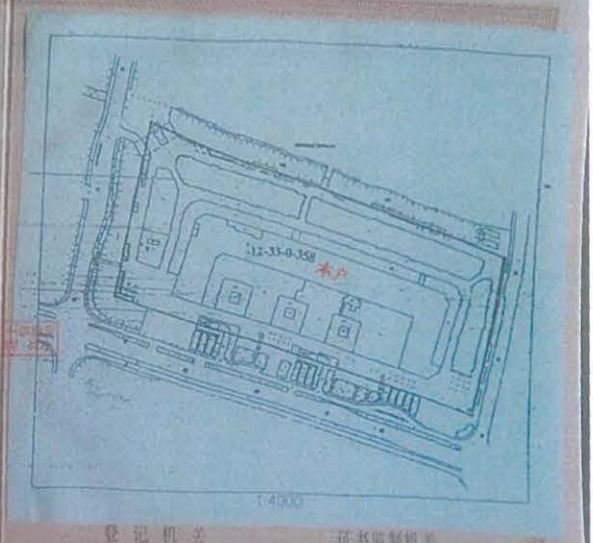
绍兴县 国用（2-33-0-35）第 101326 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0321室			
地　号	1398	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年8月29日
使用权面积	13.42 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.42 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 11 26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315565170

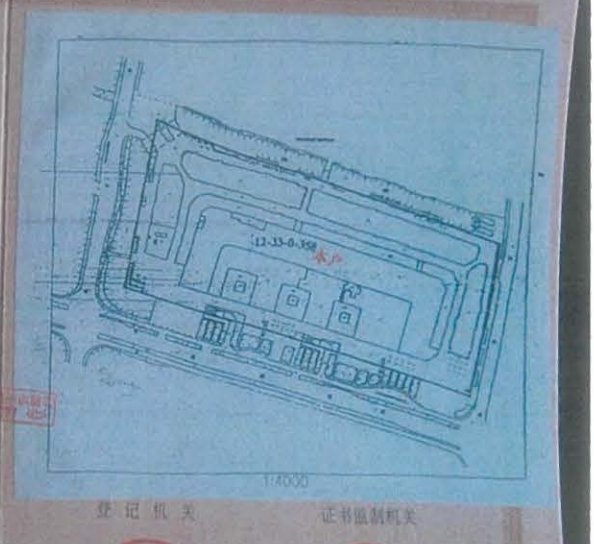
绍兴县 国用（2-33-0-35）第 101327 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0322室			
地　号	1399	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年8月29日
使用权面积	15.06 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.06 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 11 26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315565169

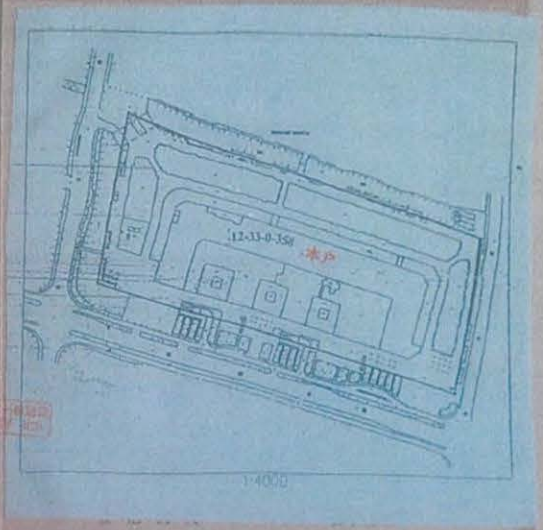
绍兴县 国用 (2012) 第 101328 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0323室			
地号	1400	图号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.08 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	15.08 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



绍兴县国土资源局

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3315565183

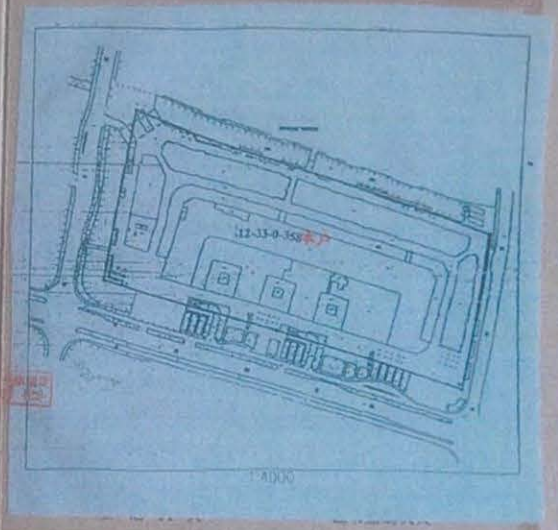
绍兴县 国用 (2012) 第 101329 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0324室			
地号	1401	图号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.08 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	15.08 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



绍兴县国土资源局

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3315565187

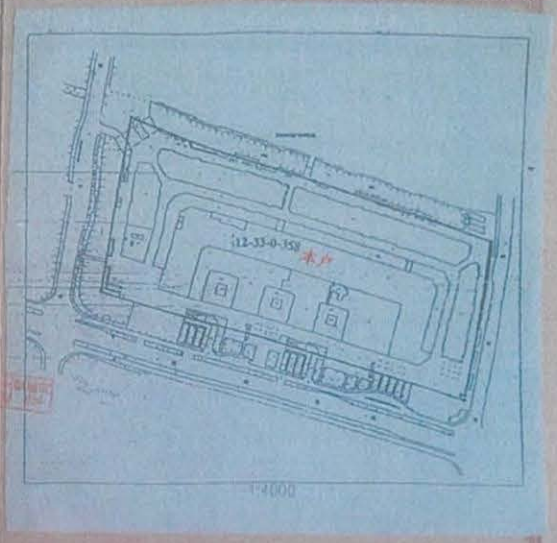
绍兴县 国用（2012）第 101330 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0325室			
地　　号	1402	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	14.59 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.59 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



绍兴县国土资源局 2012.11.26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315585166

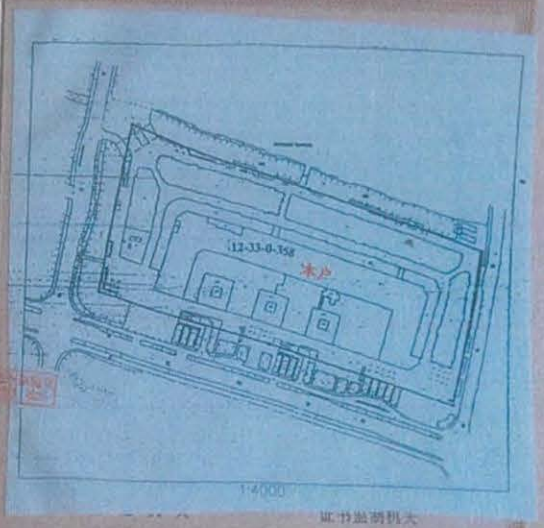
绍兴县 国用（2012）第 101331 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0401室			
地　　号	1403	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	19.48 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	19.48 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



绍兴县国土资源局 2012.11.26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315585165

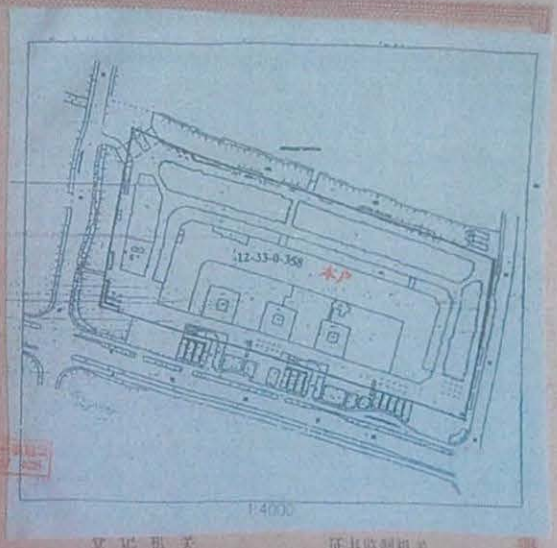
绍兴县 国用（2012）第 12-33-0-358 101332 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0402室			
地　号	1404	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.61 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	14.61 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 25 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局　　浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

2012 11 25

No 331356516

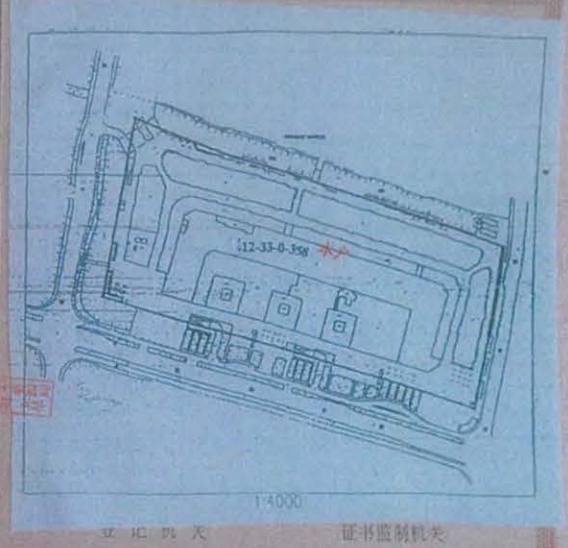
绍兴县 国用（2012）第 12-33-0-358 101333 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0403室			
地　号	1405	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 25 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局　　浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

2012 11 25

No 331356750

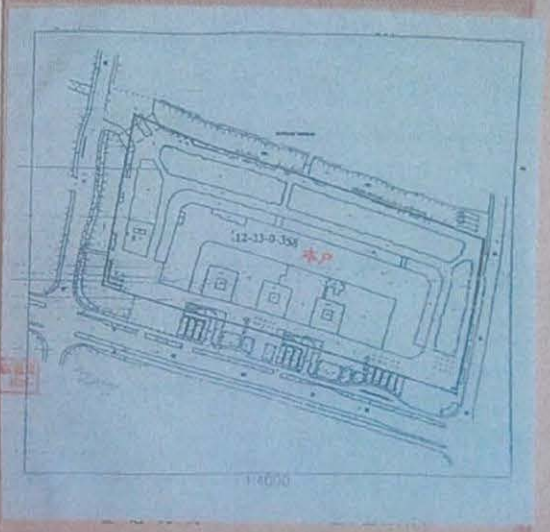
绍兴县 国用（2-33-0-35）第 101334 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0404室			
地　号	1406	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.72 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.72 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



绍兴县国土资源局（章）

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565479

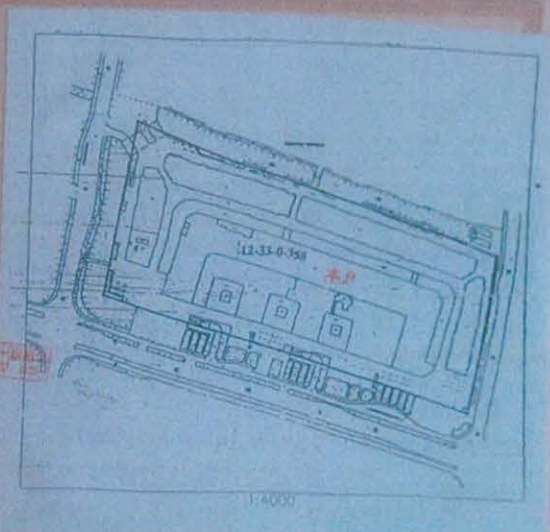
绍兴县 国用（2-33-0-35）第 101335 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0405室			
地　号	1407	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	12.98 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	12.98 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



绍兴县国土资源局（章）

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565448

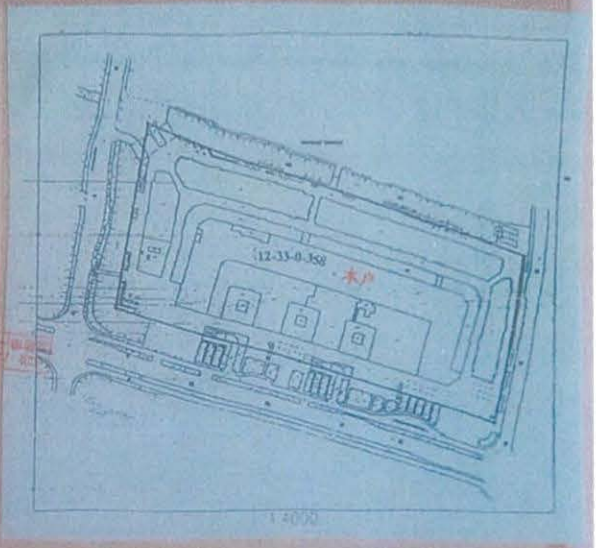
绍兴县 国用（2-33-0-35）第 101336 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0406室			
地　　号	1408	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.22 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.22 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315585447

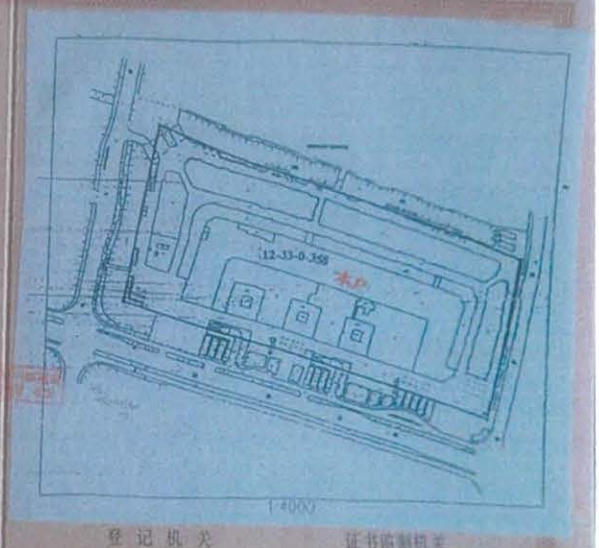
绍兴县 国用（2-33-0-35）第 101337 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0407室			
地　　号	1409	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	20.17 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	20.17 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315568446

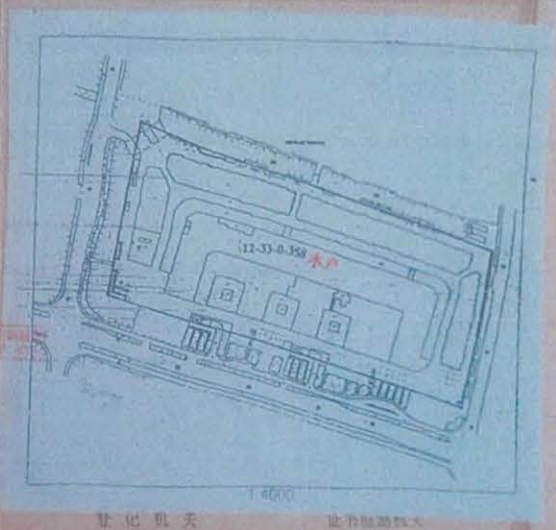
绍兴县 国用[2-33-0-35]第 101338 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0408室			
地　号	1410	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.14 ㎡	其中	独用面积	空　白 ㎡
			分摊面积	15.14 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地登记专用章 2012 11 28

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315565445

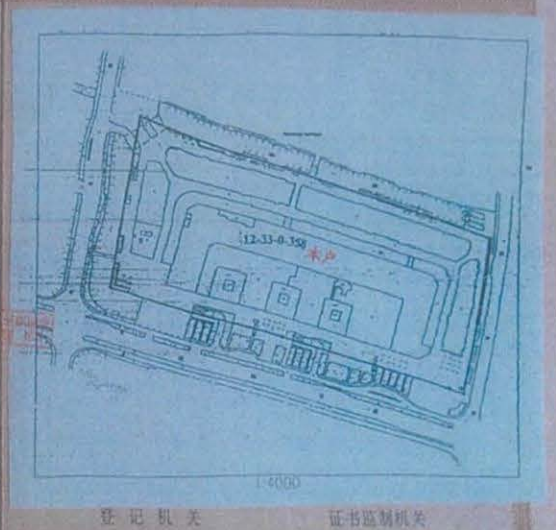
绍兴县 国用[2-33-0-36]第 101339 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0409室			
地　号	1411	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.14 ㎡	其中	独用面积	空　白 ㎡
			分摊面积	15.14 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地登记专用章 2012 11 28

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315565444

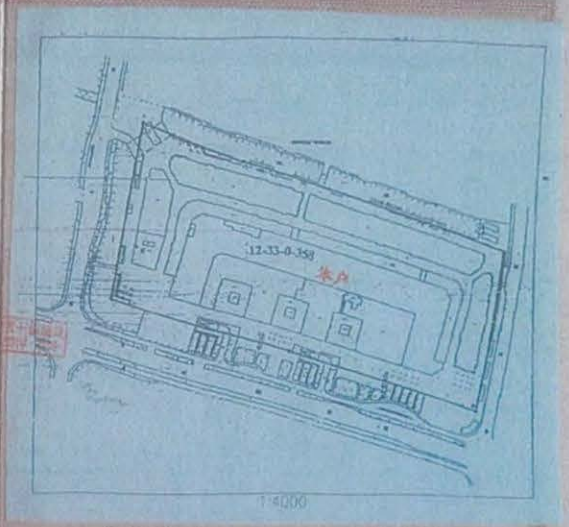
绍兴县 国用 (2-33-0-358) 第 101340 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0410室			
地　　号	1412	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）　浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

2012 11 26

№ 3315565413

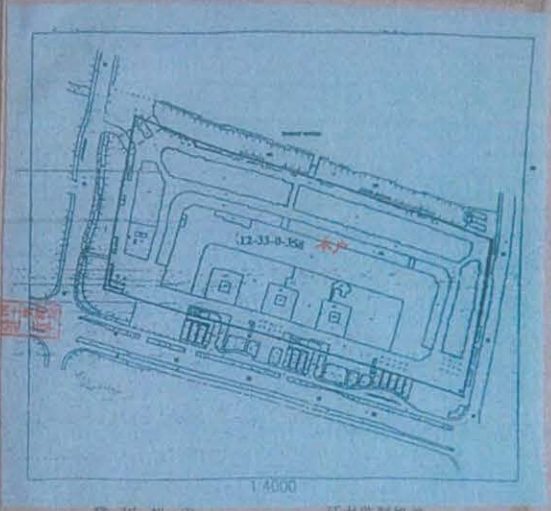
绍兴县 国用 (2-33-0-358) 第 101341 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0411室			
地　　号	1413	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.88 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.88 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）　浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

2012 11 26

№ 3315565412

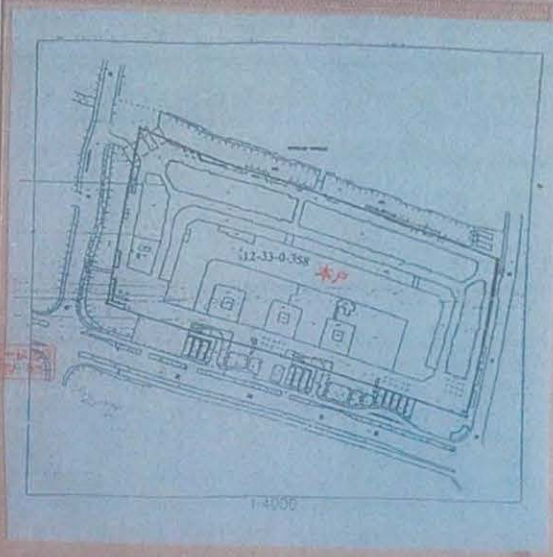
绍兴县 国用（2012）第 101342 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0412室			
地　号	1414	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	19.4 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	19.4 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



绍兴县国土资源局 土地登记专用章 2012

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565411

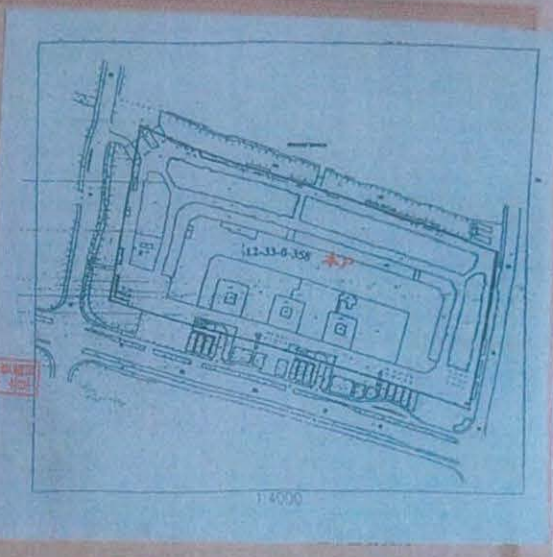
绍兴县 国用（2012）第 101343 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0413室			
地　号	1415	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.44 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.44 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



绍兴县国土资源局 土地登记专用章 2012

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565410

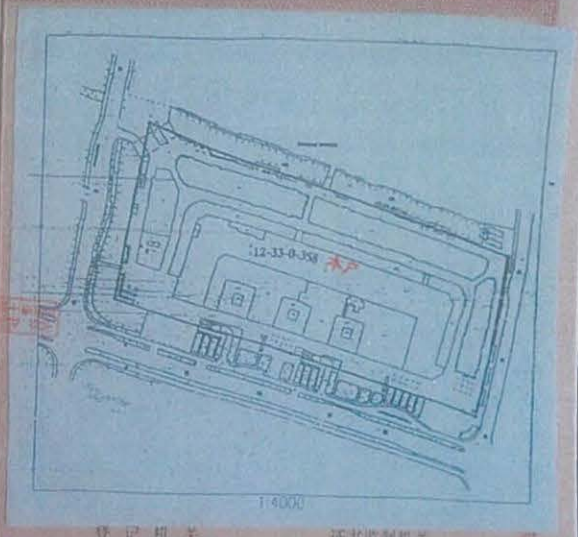
绍兴县 国用（2012）第 101344 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0414室			
地　号	1416	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.21 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.21 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（登记专用章）

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3315565439

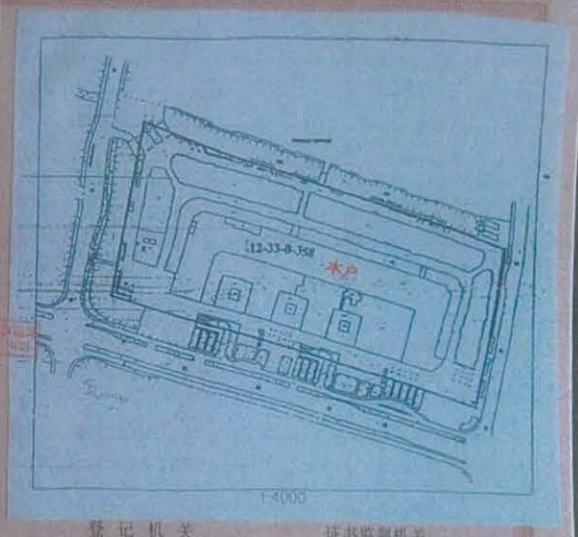
绍兴县 国用（2012）第 101345 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0415室			
地　号	1417	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.96 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.96 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（登记专用章）

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3315565438

绍兴县 国用（2-33-0-35）第 101348 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0418室			
地号	1418	图号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.09 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	14.09 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关 证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565437

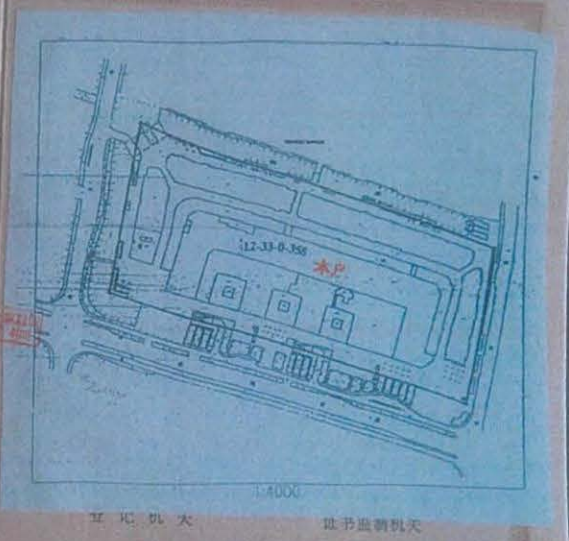
绍兴县 国用（2-33-0-35）第 101347 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
坐落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0417室			
地号	1419	图号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.77 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	13.77 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关 证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565436

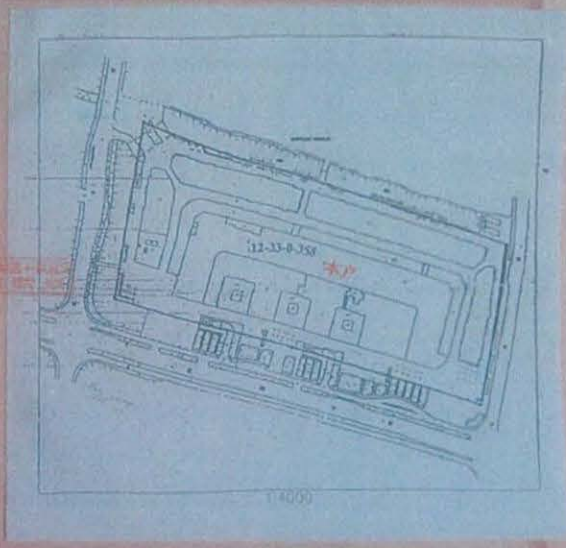
绍兴县 国用（2）字第 12-33-0-358 101348 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0418室			
地　号	1420	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	17.25 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	17.25 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



绍兴县国土资源局（章）

2012 年 11 月 28 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565435

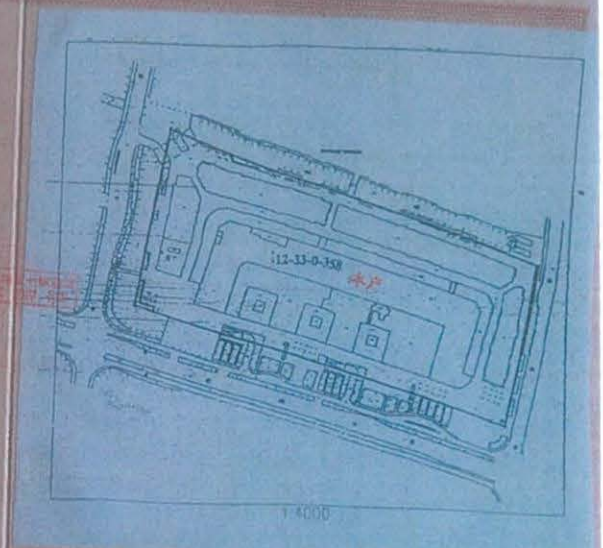
绍兴县 国用（2）字第 12-33-0-358 101349 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0419室			
地　号	1421	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	17.27 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	17.27 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



绍兴县国土资源局（章）

2012 年 11 月 28 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565434

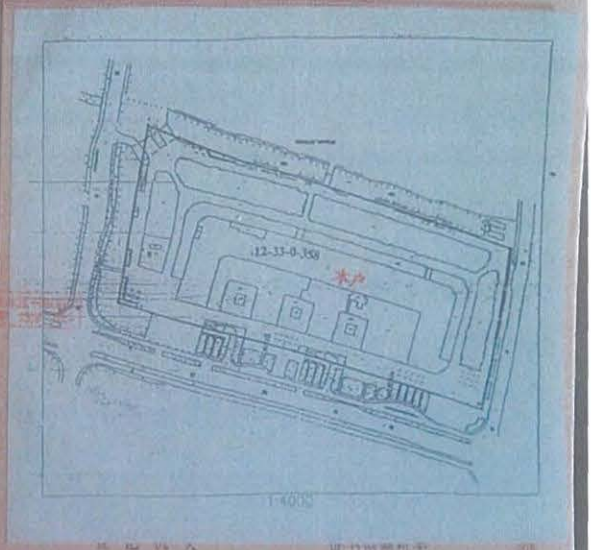
绍兴县 国用（2012）第 101350 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0420室			
地　号	1422	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.47 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.47 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012.11.26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565432

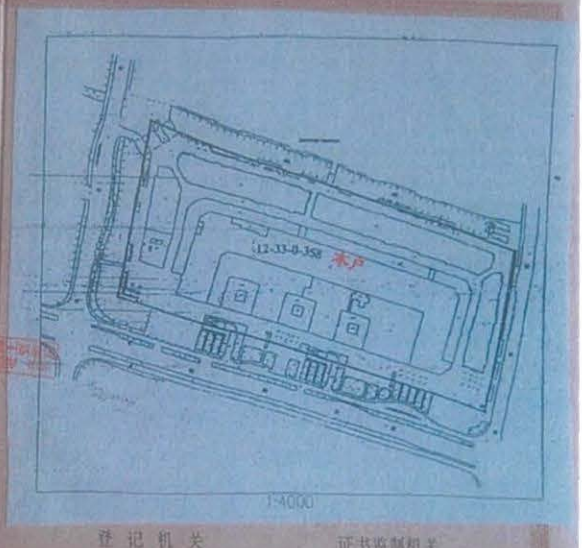
绍兴县 国用（2012）第 101351 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0421室			
地　号	1423	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012.11.26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565431

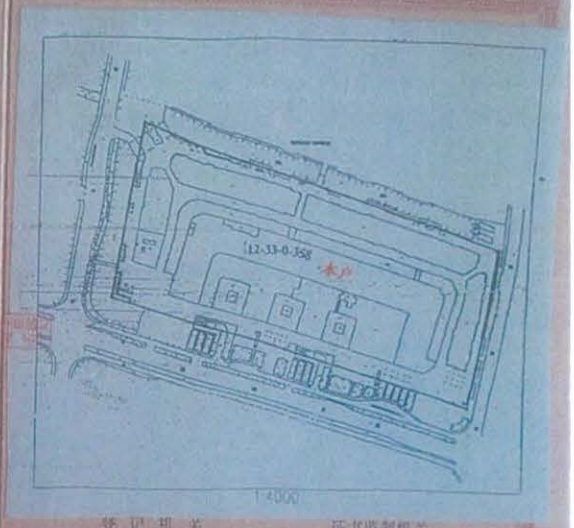
绍兴县 国用 (2-33-0-35)第 101352号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0422室			
地　号	1424	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 26日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 年 11月 26日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3115565430

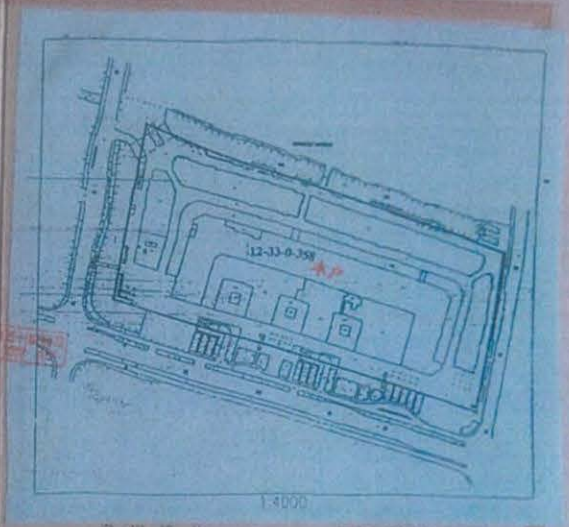
绍兴县 国用 (2-33-0-35)第 101353号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0423室			
地　号	1425	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 26日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 年 11月 26日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3115565429

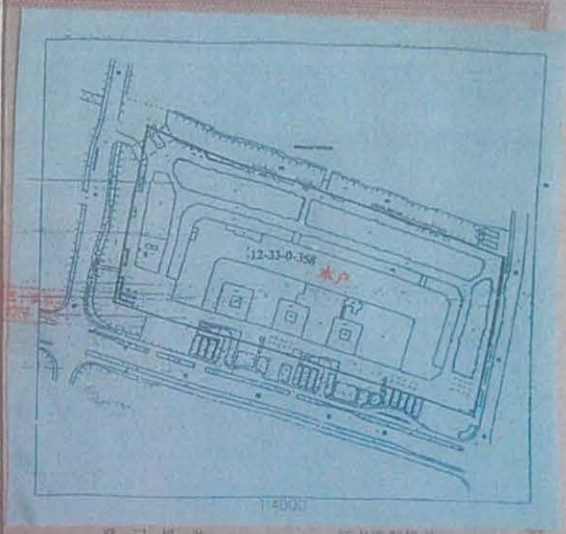
绍兴县 国用（2012）第 101354号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0424室			
地　号	1428	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	14.65 ㎡	其中	独用面积	空　白 ㎡
			分摊面积	14.65 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 28 日

No. 0315565428

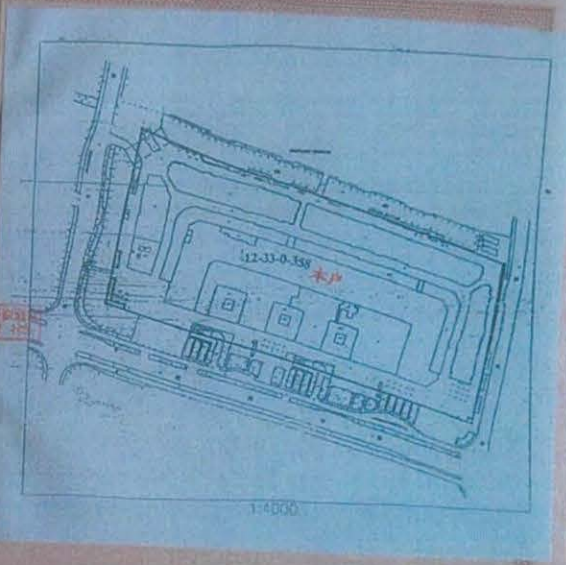
绍兴县 国用（2012）第 101355号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0501室			
地　号	1427	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	19.46 ㎡	其中	独用面积	空　白 ㎡
			分摊面积	19.46 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28日



2012 年 11 月 28 日

No. 0315563427

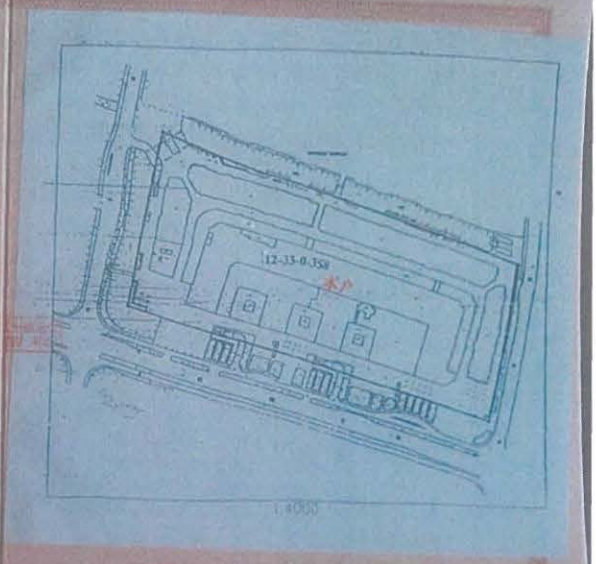
绍兴县 国用 (2-33-0-3)第 101356 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0502室			
地　号	1428	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	14.61 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.61 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 26日



1:4000

绍兴县国土资源局（地籍登记专用章）

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565426

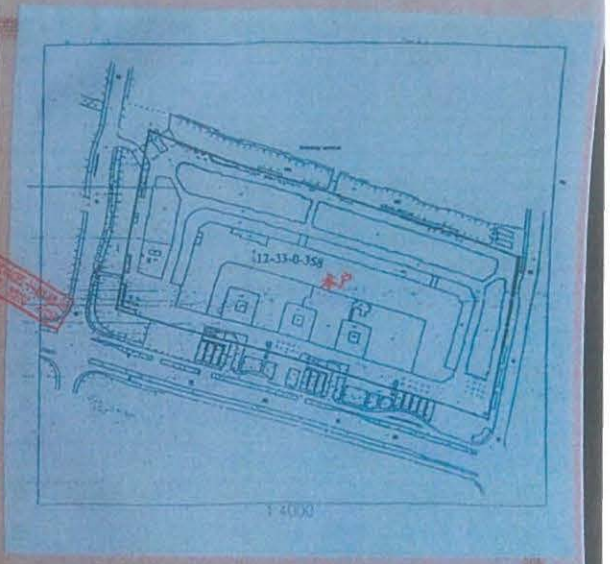
绍兴县 国用 (2-33-0)3第 101357号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0503室			
地　号	1429	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 26日



1:4000

登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（地籍登记专用章）

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565425

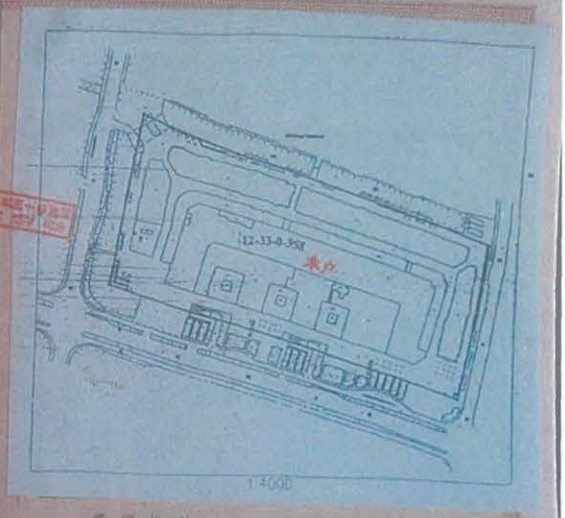
绍兴县 国用 [illegible] 101358 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0504室			
地　　号	1430	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	14.72 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.72 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）

2012.11.26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3815565424

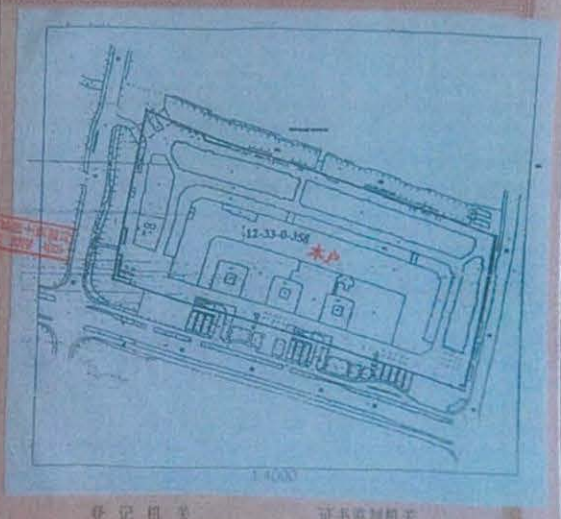
绍兴县 国用 [illegible] 101359 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0505室			
地　　号	1431	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	12.98 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	12.98 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）

2012.11.26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3815565423

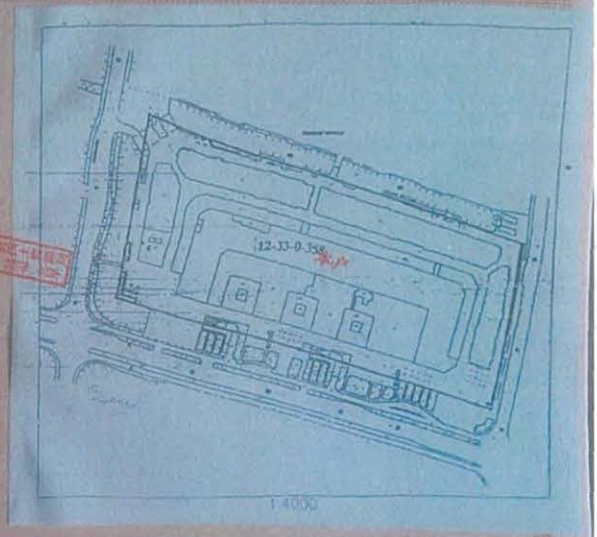
绍兴县 国用(2012)第 101360 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0506室			
宗　号	1432	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.22 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.22 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012.11.28

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565422

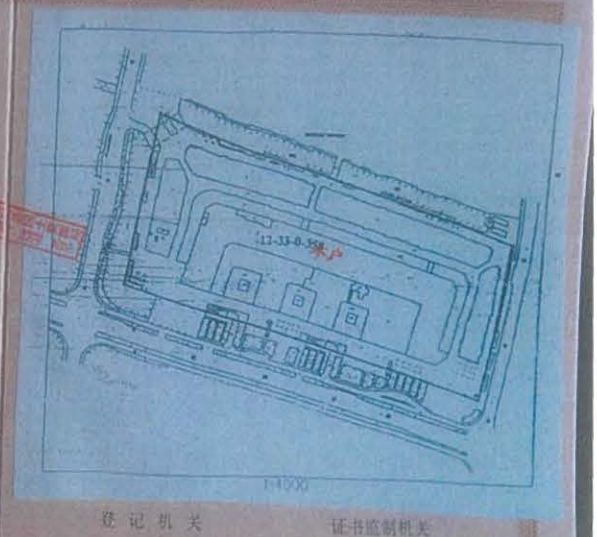
绍兴县 国用(2012)第 101361 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0507室			
宗　号	1433	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	20.17 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	20.17 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012.11.28

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315565421

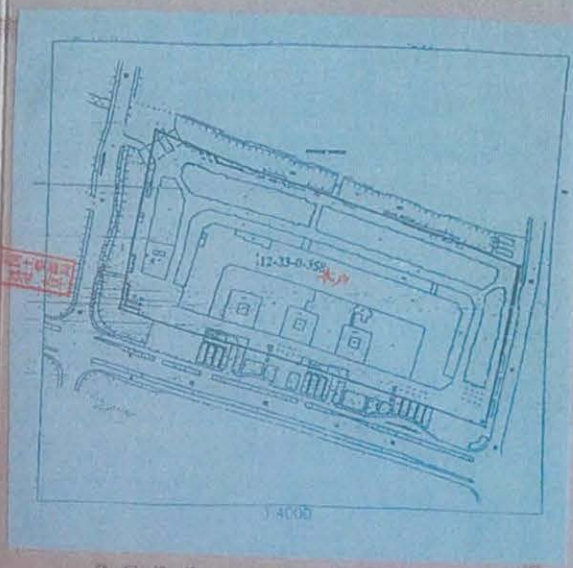
绍兴县 国用（2012）第 101362号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0508室			
地　号	1434	图　号		12-33-0-356
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 26日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 2012.11.28 土地证书专用章

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315585420

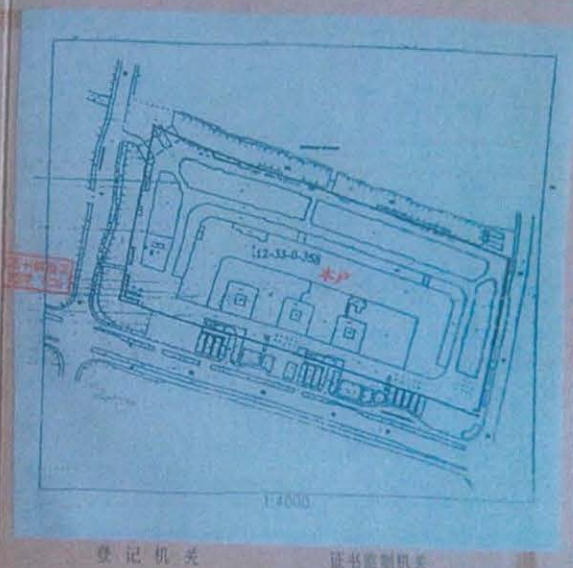
绍兴县 国用（2012）第 101363号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0509室			
地　号	1435	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 26日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 2012.11.28 土地证书专用章

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315585419

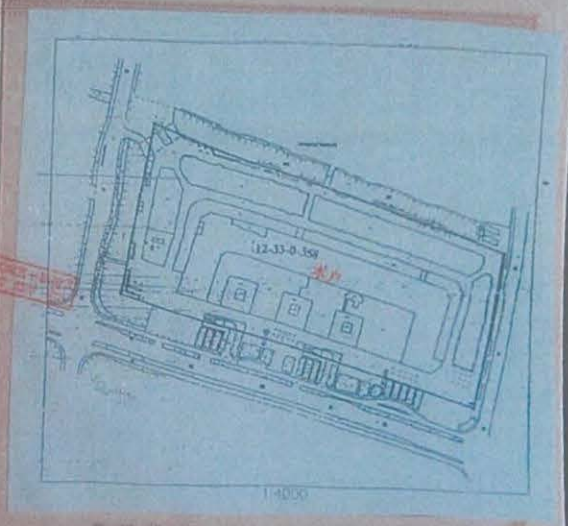
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101364 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0510室			
地　号	1436	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3315566418

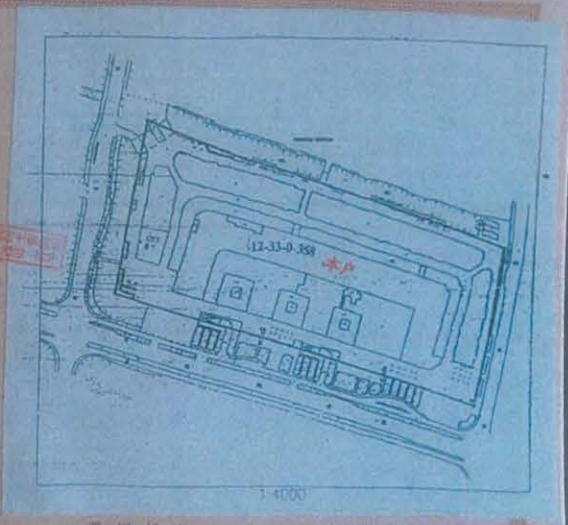
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101365 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0511室			
地　号	1437	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.88 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.88 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3315565417

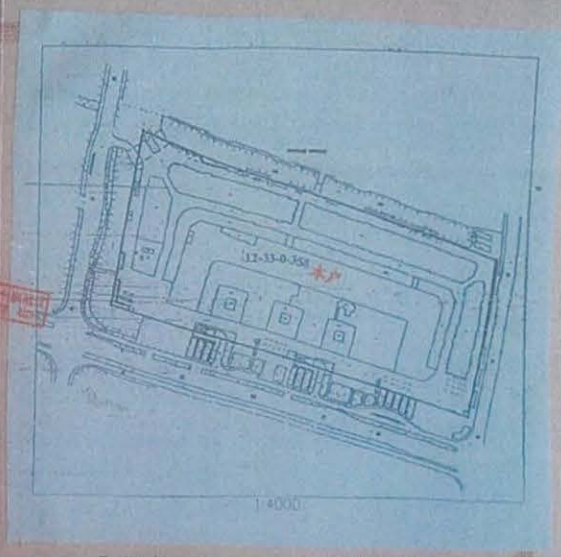
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101366 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0512室			
地　号	1438	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2048年9月29日	
使用权面积	19.4 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	19.4 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3015585415

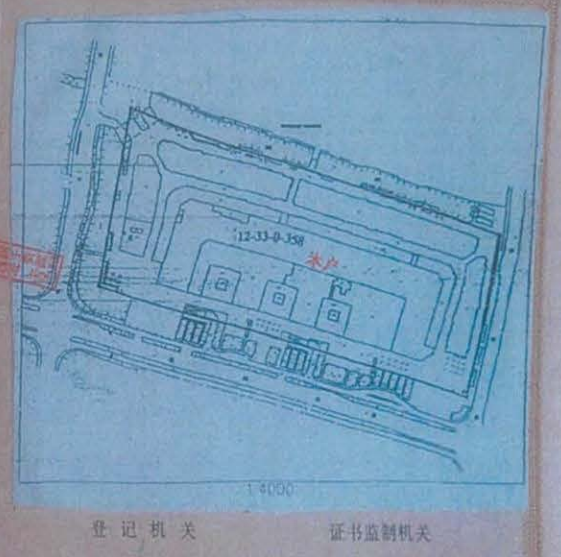
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101367 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0513室			
地　号	1439	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2048年9月29日	
使用权面积	14.44 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.44 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 29 日



登记机关　　证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3015585416

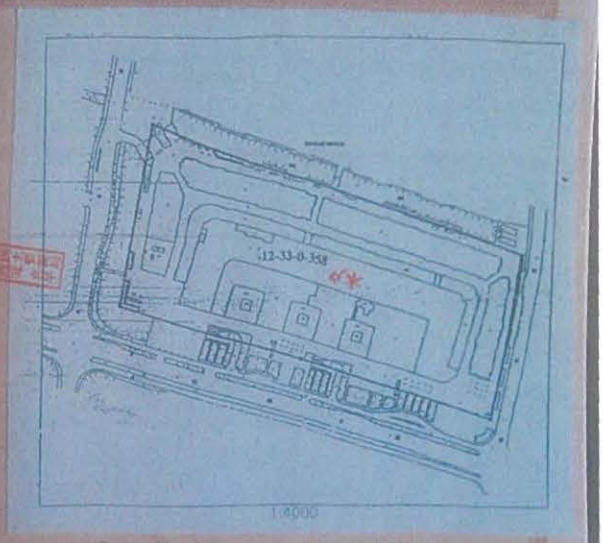
绍兴县 国用(2012)第 101368 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0514室			
地　　号	1440	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.21 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.21 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3315558544

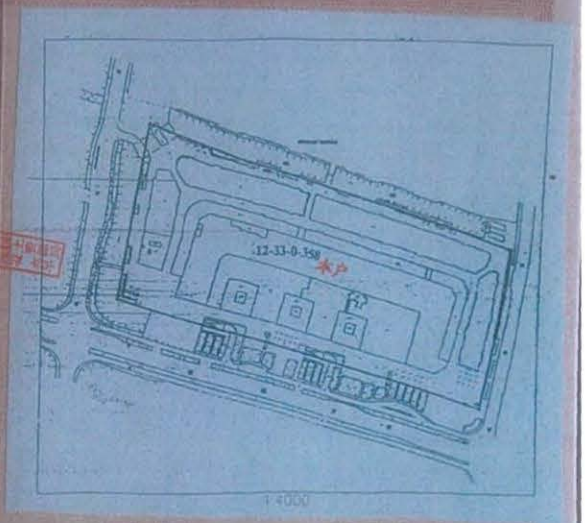
绍兴县 国用(2012)第 101369 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0515室			
地　　号	1441	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.96 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.96 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3315558543

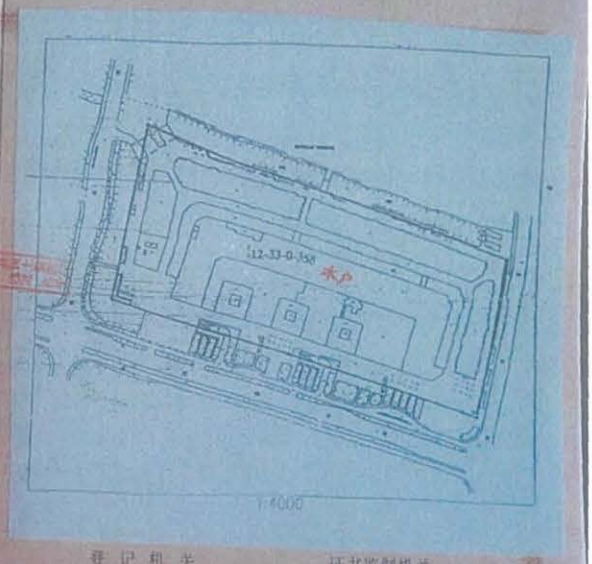
绍兴县 国用[2-33-0-35]幢 101370 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0516室			
地号	1442	图号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.09 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	14.09 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 2日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）

2012 年 11 月 2日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3315558542

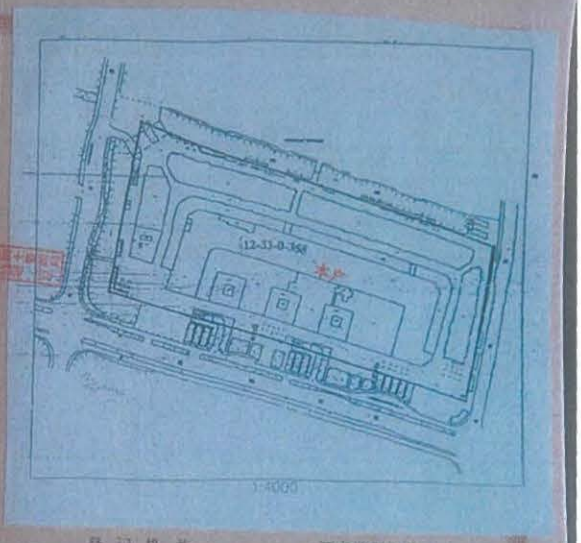
绍兴县 国用[2-33-0-35]幢 101371 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0517室			
地号	1443	图号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.77 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	13.77 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）

2012 年 11 月 26日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3315558541

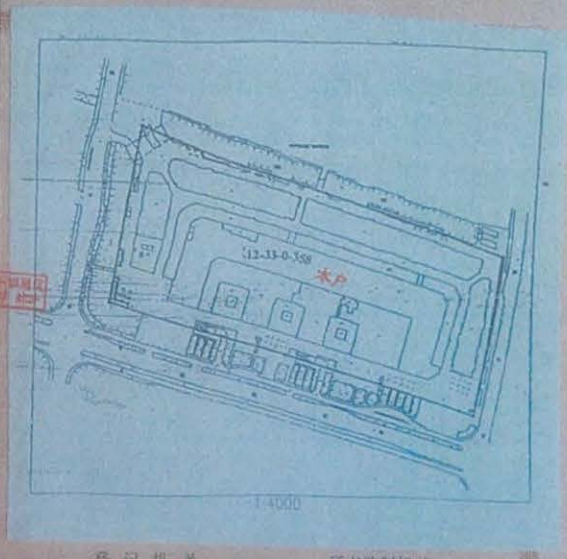
绍兴县 国用[2-33-0-35]第 101372 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0518室			
地　　号	1444	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.25 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.25 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）

2012 土地证书专用章

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315558540

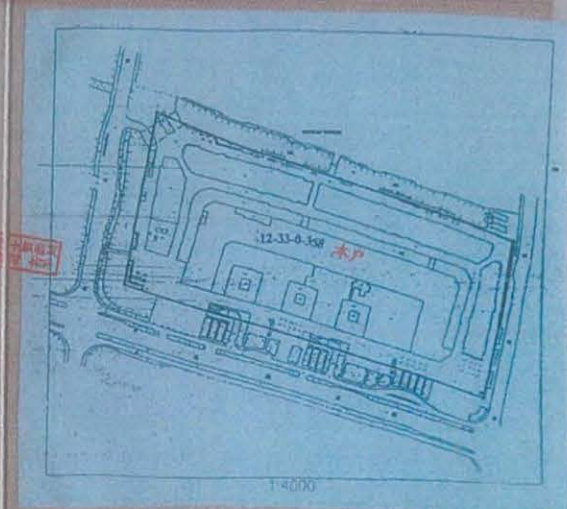
绍兴县 国用[2-33-0-35]第 101373 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0519室			
地　　号	1445	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	17.27 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	17.27 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）

2012 土地证书专用章

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315558539

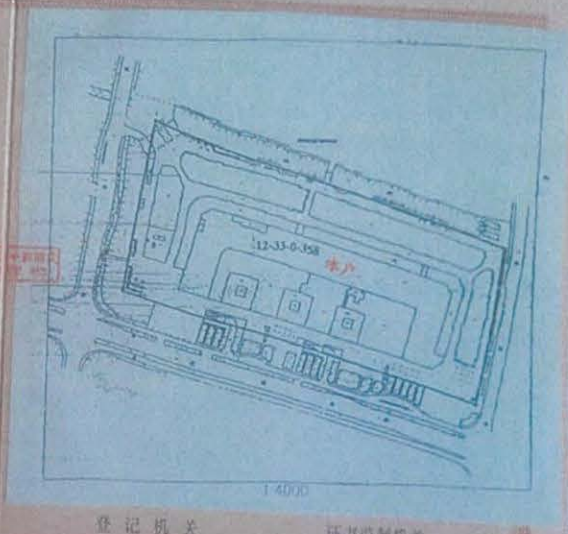
绍兴县 国用 (2-33-0-38)第 101374号

土地使用权人	时尚之旋酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0520室			
地　号	1446	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.47 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.47 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012.11.26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3815558638

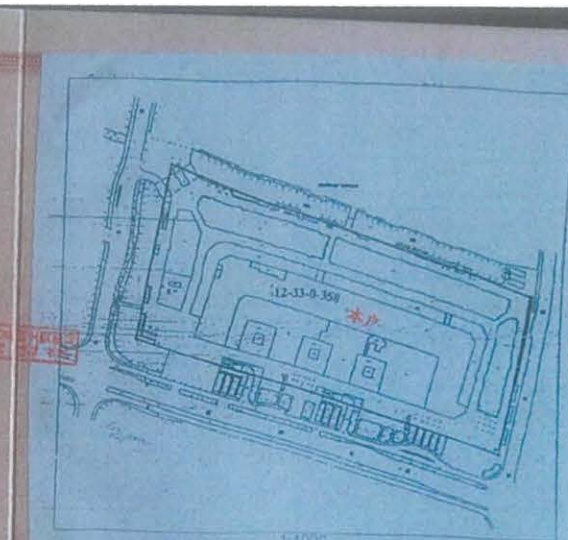
绍兴县 国用 (2-33-0-38)第 101375号

土地使用权人	时尚之旋酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0521室			
地　号	1447	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012.11.26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3815558637

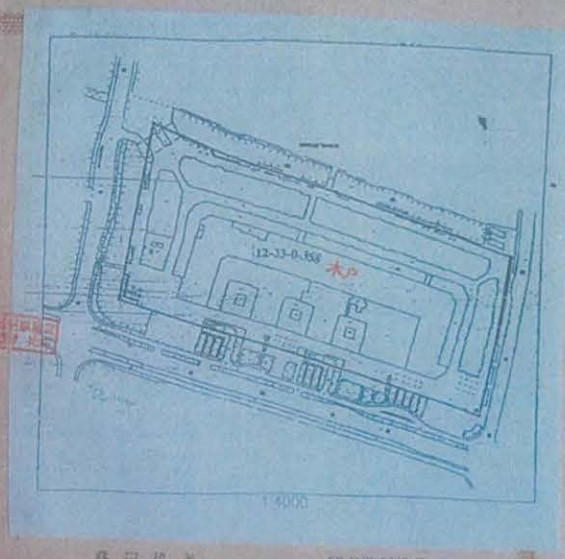
绍兴县 国用（2012）第 101376 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0522室			
地　　号	1448	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）　　浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

2012 年 11 月 28 日　　№ 3315558536

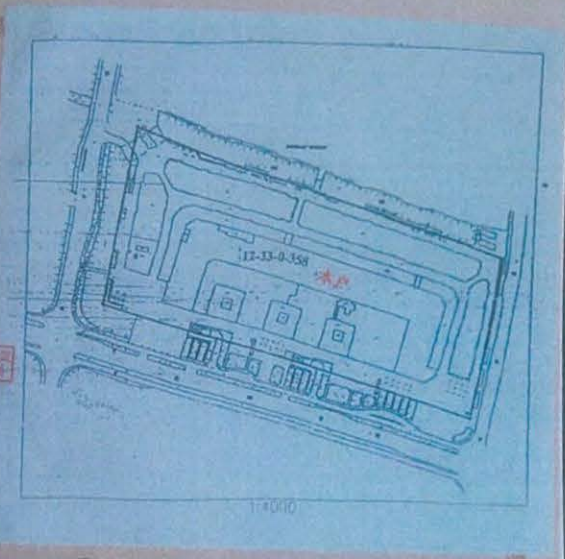
绍兴县 国用（2012）第 101377 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0523室			
地　　号	1449	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）　　浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

2012 年 11 月 28 日　　№ 3315558535

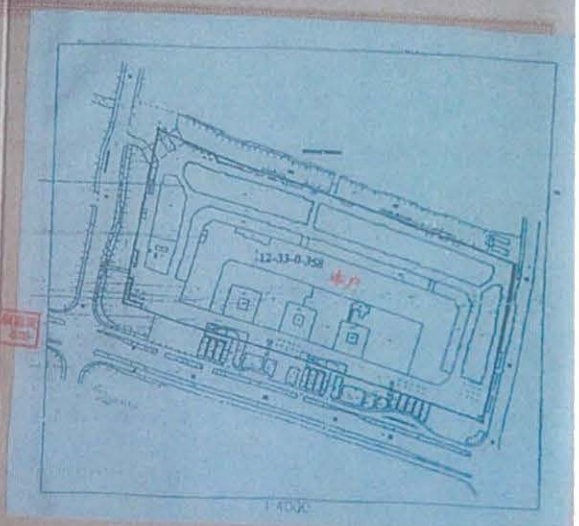
绍兴县 国用（2012）第 101378 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0524室			
地　号	1450	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.65 M²	其中	独用面积	0 M²
			分摊面积	14.65 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）　　浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

2012 年 11 月 26 日

№ 3315558594

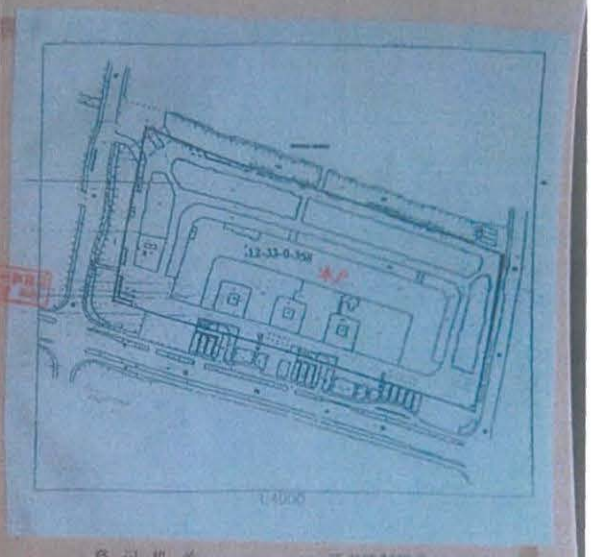
绍兴县 国用（2012）第 101379 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0601室			
地　号	1451	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	19.46 M²	其中	独用面积	0 M²
			分摊面积	19.46 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）　　浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

2012 年 11 月 26 日

№ 3315558593

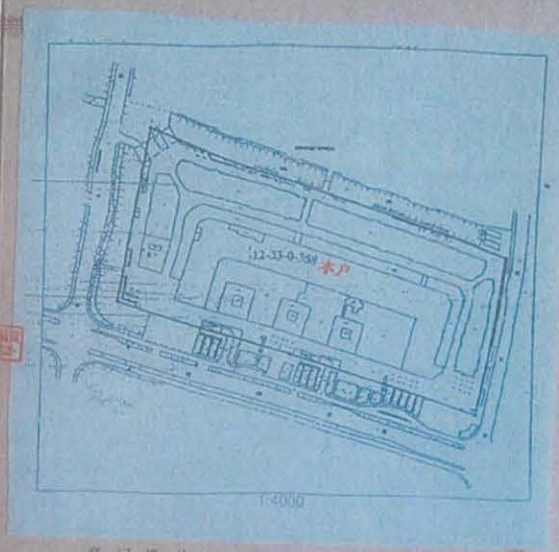
绍兴县 国用 (2012) 第 101380 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0602室			
地　号	1452	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.61 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.61 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）

2012 年 11 月 28 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3115558532

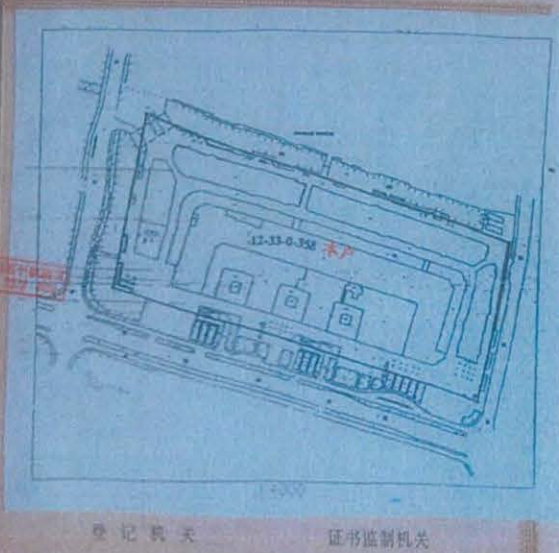
绍兴县 国用 (2012) 第 101381 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0603室			
地　号	1453	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）

2012 年 11 月 28 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3115558531

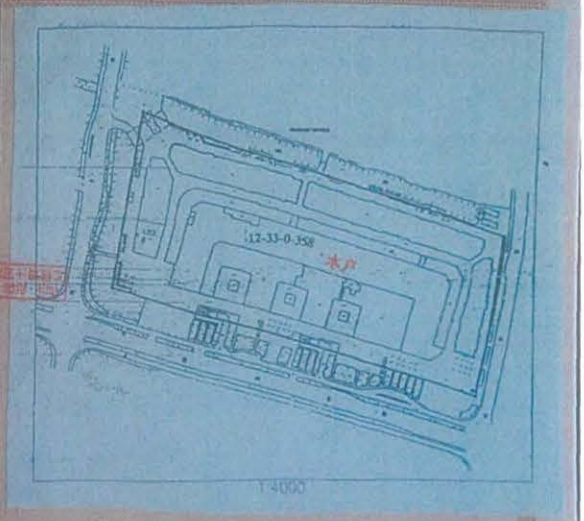
绍兴县 国用（2012）第 101382 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0604室			
地　　号	1454	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	14.72 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.72 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



1:4000

登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 2012.11.26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315558630

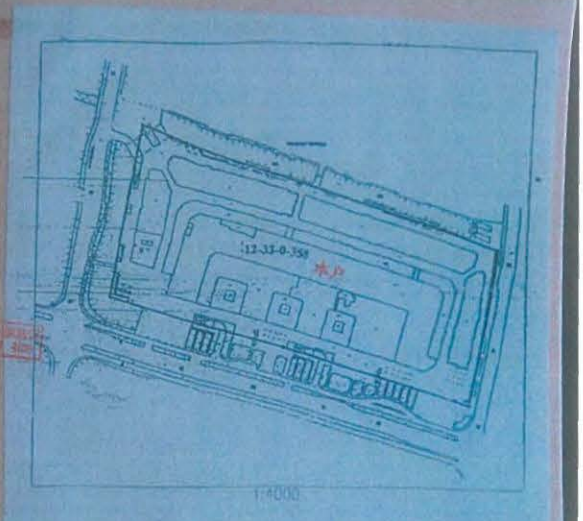
绍兴县 国用（2012）第 101383 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0605室			
地　　号	1455	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	12.98 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	12.98 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



1:4000

登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 2012.11.26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315558629

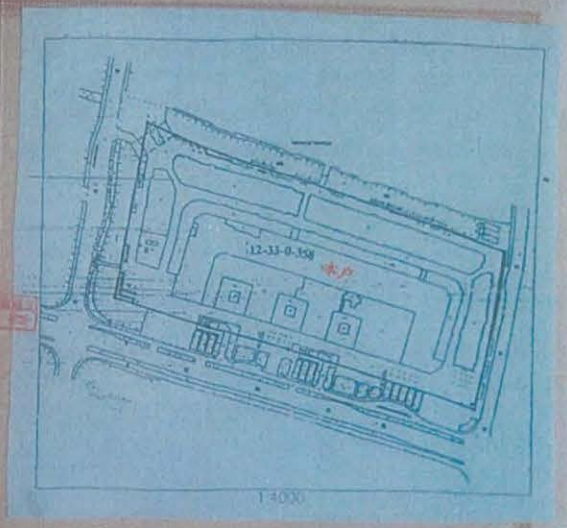
绍兴县 国用 (2-33-0-35)第 101384号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0606室			
地　号	1456	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.22 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.22 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 28日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地登记专用章（1）

2012 年 11 月 28 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3915558528

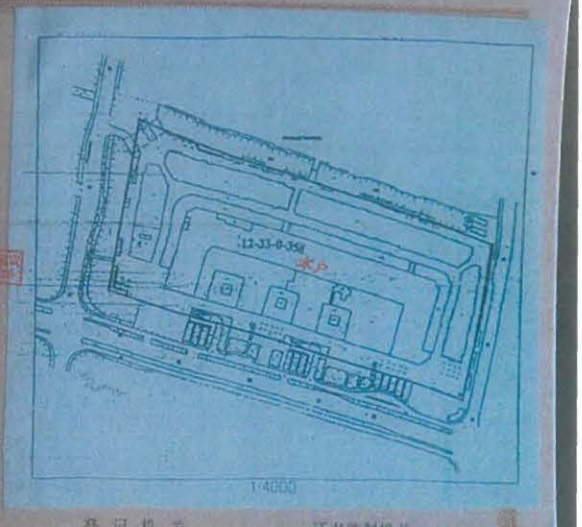
绍兴县 国用 (2-33-0-35)第 101385号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0607室			
地　号	1457	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	20.17 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	20.17 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 28日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地登记专用章（1）

2012 年 11 月 28 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3915558527

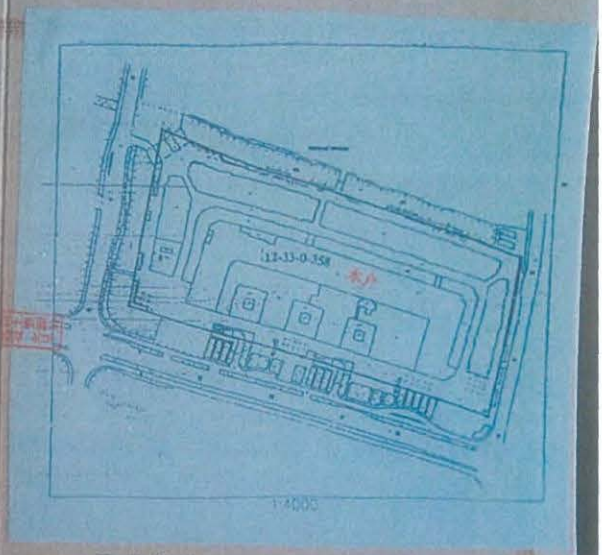
绍兴县 国用（2-33-0-3）第 101386号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0608室			
地　号	1458	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 2012.11.26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315558626

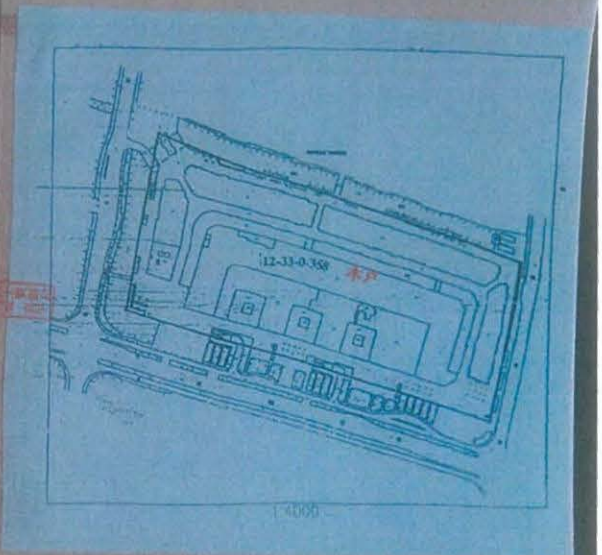
绍兴县 国用（2-33-0-3）第 101387号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0609室			
地　号	1459	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 2012.11.26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315558625

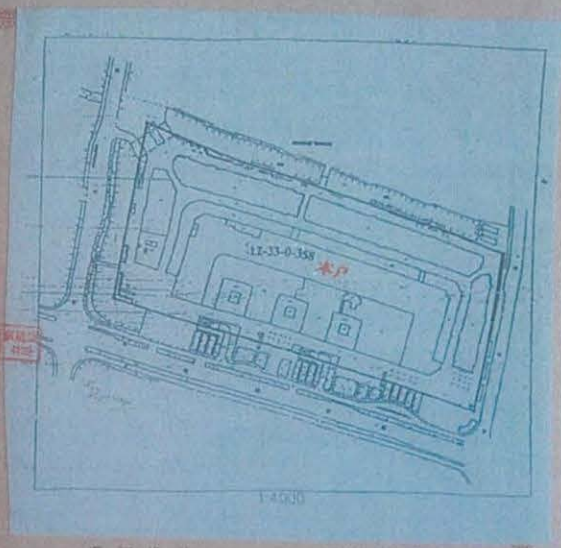
绍兴县 国用 (2012) 第 101388 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0610室			
地　号	1460	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）

2012 土地证书专用章

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315558624

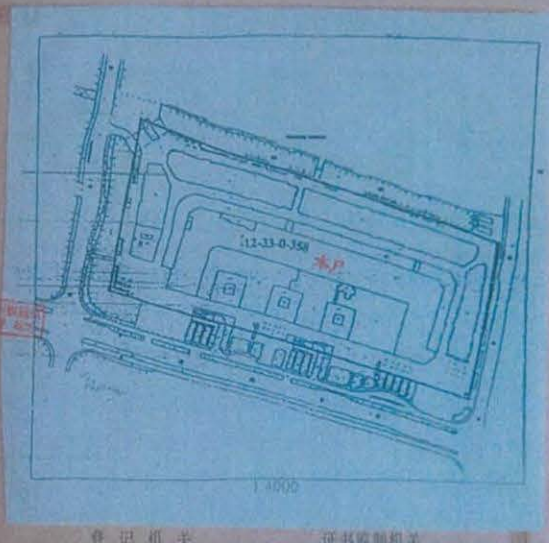
绍兴县 国用 (2012) 第 101389 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0611室			
地　号	1461	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.88 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.88 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）

2012 土地证书专用章

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315558523

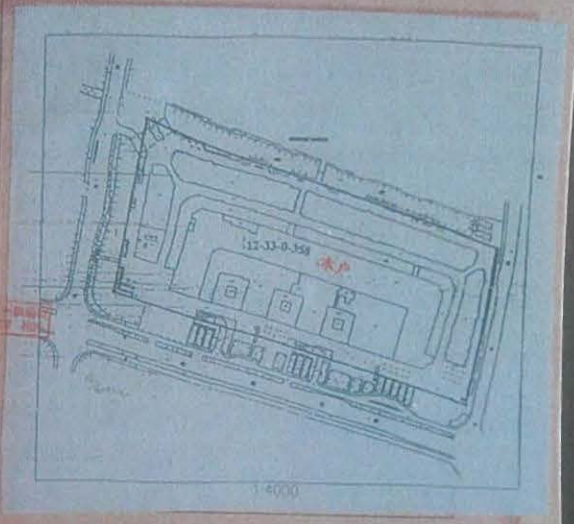
绍兴县 国用 (2012) 第 101390 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0612室			
地　　号	1462	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	19.4 ㎡	其中	独用面积	空　白 ㎡
			分摊面积	19.4 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3115558522

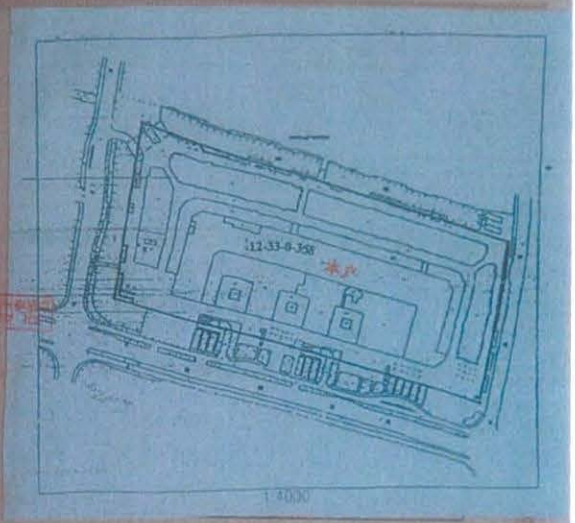
绍兴县 国用 (2012) 第 101391 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0813室			
地　　号	1463	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	14.44 ㎡	其中	独用面积	空　白 ㎡
			分摊面积	14.44 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3115558521

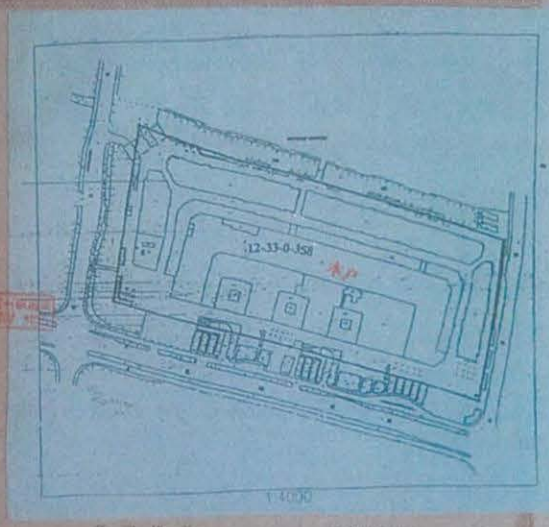
绍兴县 国用[2-33-0-35]第 101392 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0614室			
地　号	1464	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.21 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.21 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 2012 11 26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3215558520

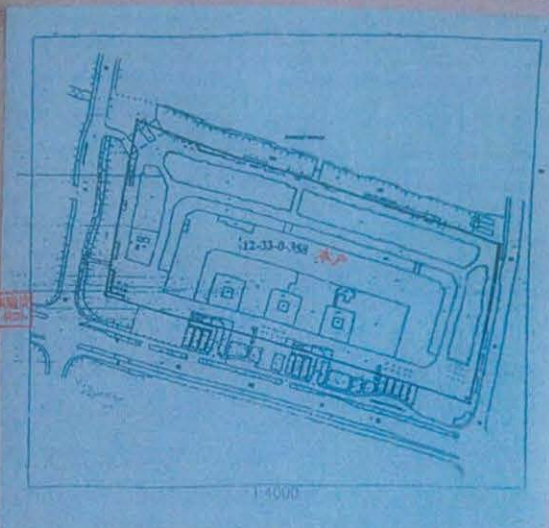
绍兴县 国用[2-33-0-35]第 101393 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0615室			
地　号	1463	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.96 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.96 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 2012 11 26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3215558519

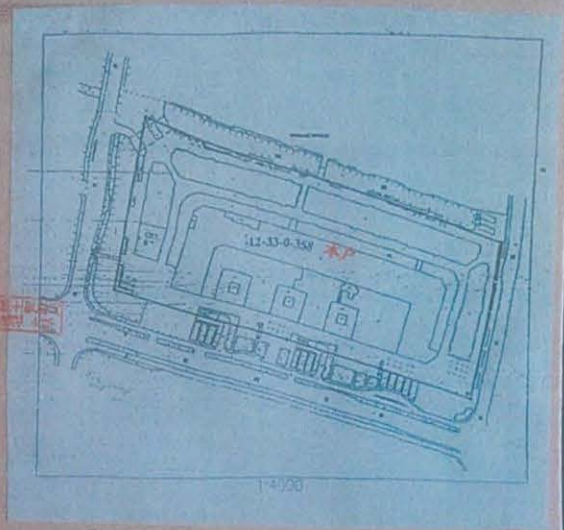
绍兴县 国用 (2-33-0-3)轴 101394号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0616室			
地　号	1466	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.09 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.09 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012.11.26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315558518

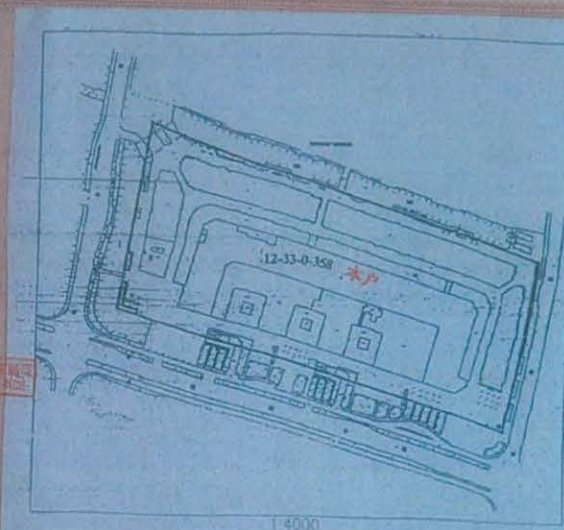
绍兴县 国用 (2-33-0-3)轴 101395号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0617室			
地　号	1467	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.77 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.77 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012.11.26

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315558517

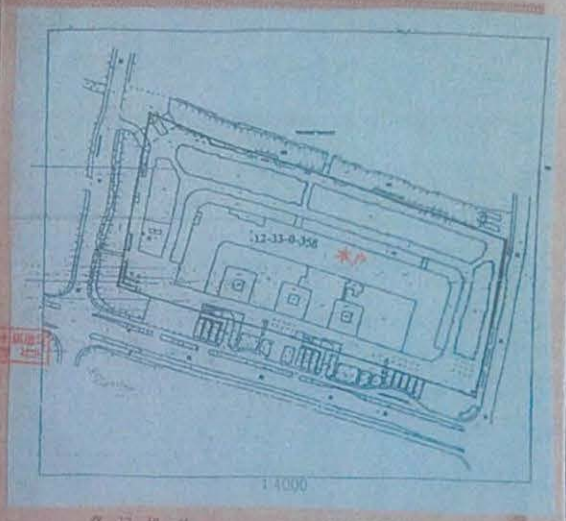
绍兴县 国用 (2012) 第 101396 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0618室			
地号	1468	图号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.25 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	13.25 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记、颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 年 11 月 28 日

证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No: 3815558643

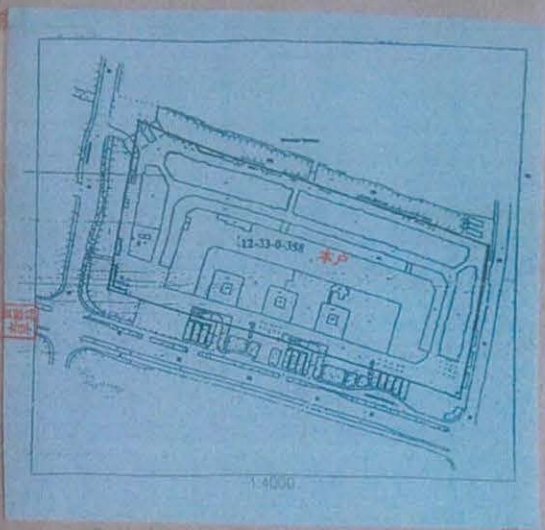
绍兴县 国用 (2012) 第 101397 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0619室			
地号	1469	图号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	17.27 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	17.27 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 年 11 月 28 日

证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No: 3815558642

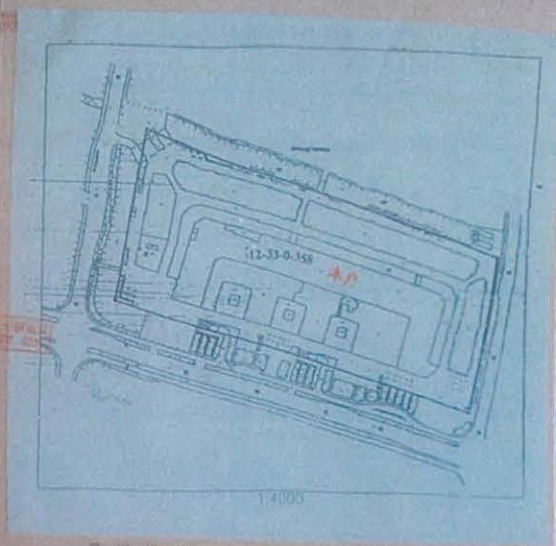
绍兴县 国用 (2012) 第 12-33-0-358 号 101398 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0620室			
地号	1470	图号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.47 M²	其中	独用面积	空 白 M²
			分摊面积	13.47 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关 绍兴县国土资源局（章） 2012 年 11 月 28 日

证书监制机关 浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315558641

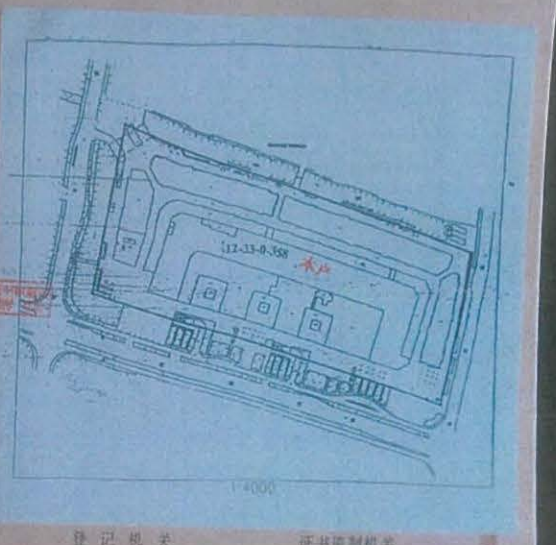
绍兴县 国用 (2012) 第 12-33-0-358 号 101399 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0621室			
地号	1471	图号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空 白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关 绍兴县国土资源局（章） 2012 年 11 月 28 日

证书监制机关 浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315558640

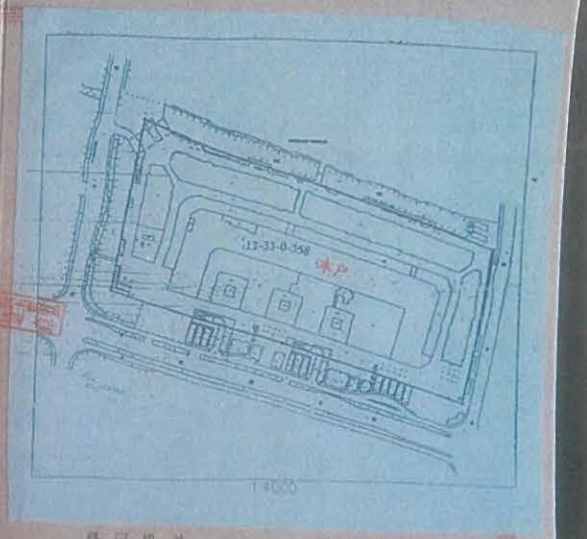
绍兴县 国用 (2012) 第 101400 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0622室			
地　　号	1472	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 权证专用章

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315558639

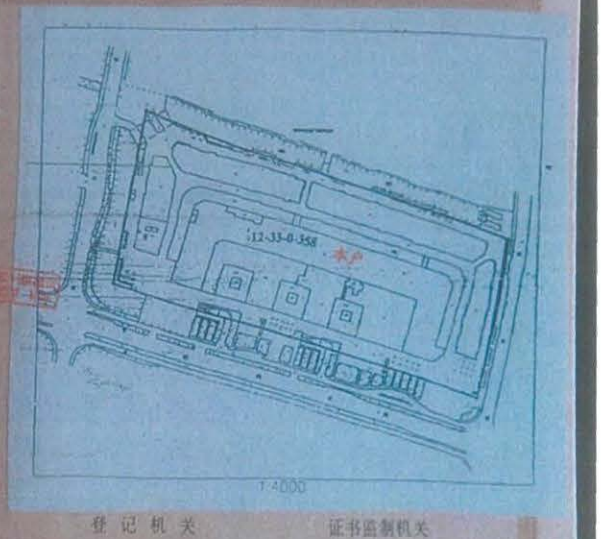
绍兴县 国用 (2012) 第 101401 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0623室			
地　　号	1473	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 权证专用章

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315558638

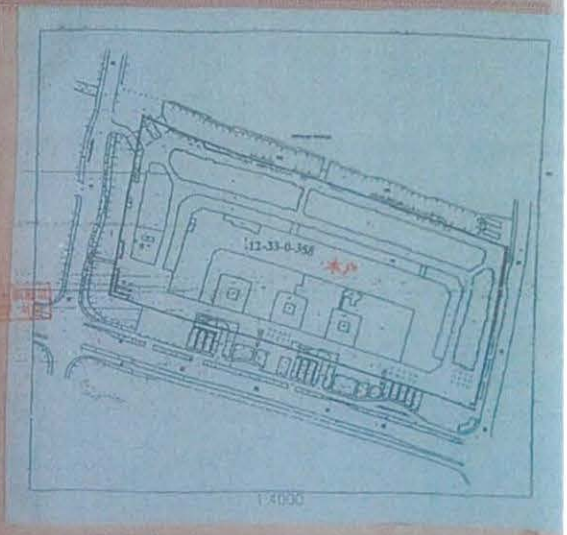
绍兴县 国用[2012]第 101402 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0624室			
地号	1474	图号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	14.65 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	14.65 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关

绍兴县国土资源局（浙江省专用章）

2012 年 11 月 28 日

证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315558637

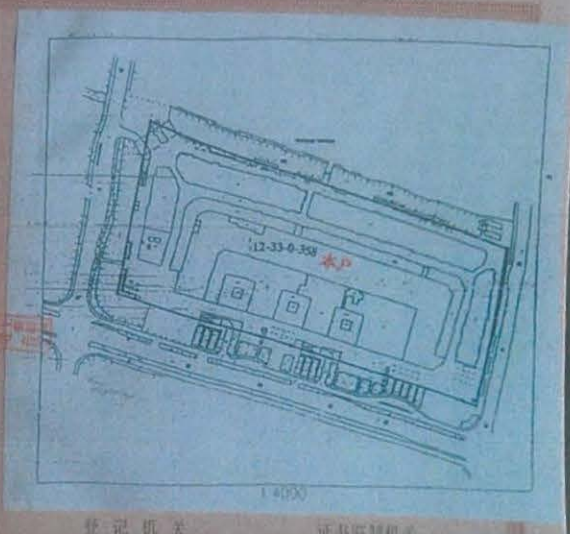
绍兴县 国用[2012]第 101403 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0701室			
地号	1475	图号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	19.46 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	19.46 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关

绍兴县国土资源局（浙江省专用章）

2012 年 11 月 28 日

证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315558636

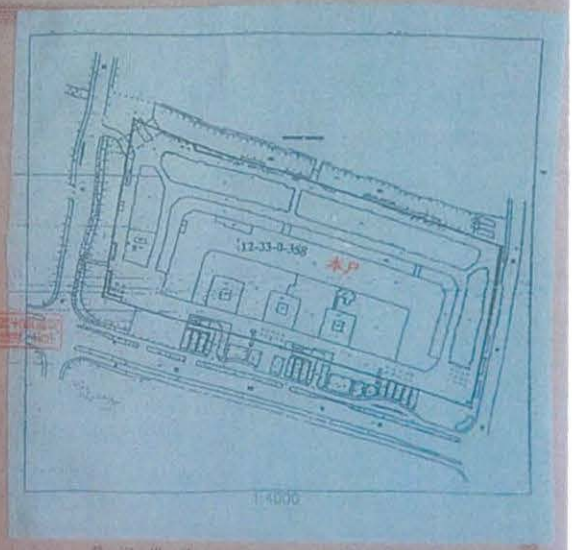
绍兴县 国用（2-33-0-3）第 101404号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0702室			
地　号	1478	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月25日
使用权面积	14.61 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.61 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 28日

№ 3315558635

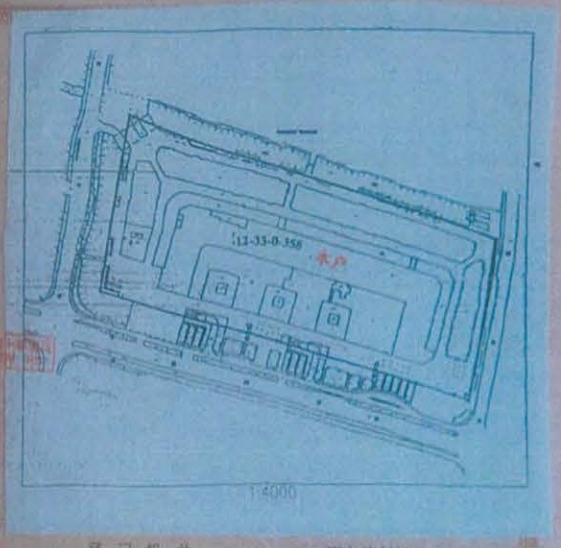
绍兴县 国用（2-33-0-3）第 101405号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0703室			
地　号	1477	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 28日

№ 3315558634

绍兴县 国用 [illegible] 101406号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0704室			
地　号	1479	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	14.72 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.72 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（登记专用章）

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315558933

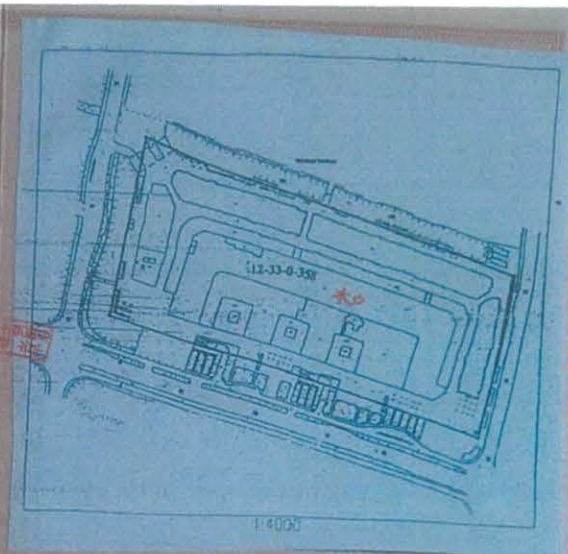
绍兴县 国用 [illegible] 101407号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0705室			
地　号	1479	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	12.98 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	12.98 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（登记专用章）

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315555938

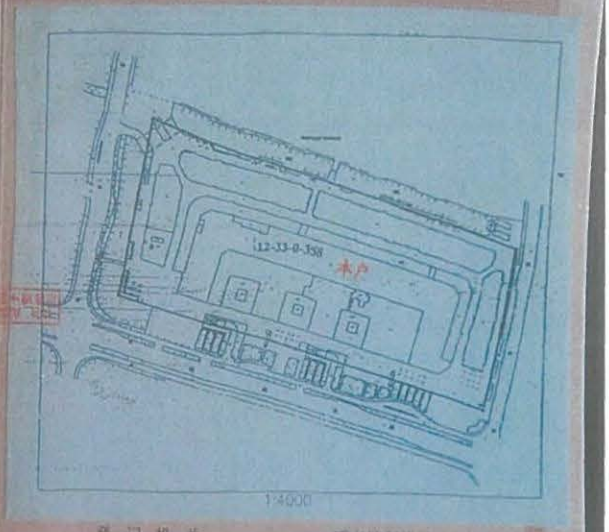
绍兴县 国用（12-33-0-3）第 101408号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0706室			
地　号	1480	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.22 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.22 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 28日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11月 28日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315555037

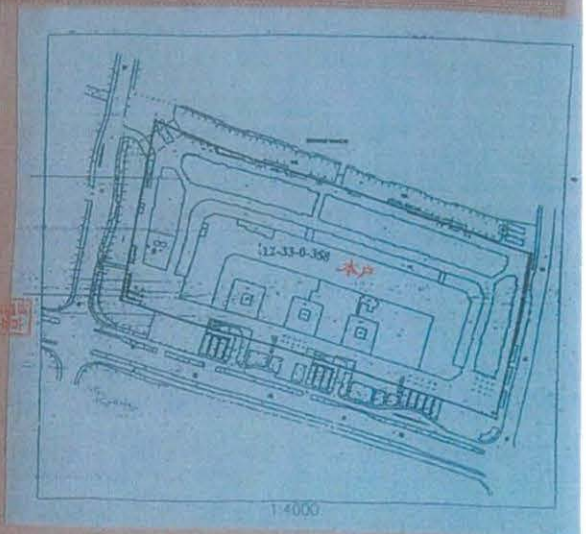
绍兴县 国用（12-33-0-3）第 101409号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0707室			
地　号	1481	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	20.17 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	20.17 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 28日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11月 28日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315555269

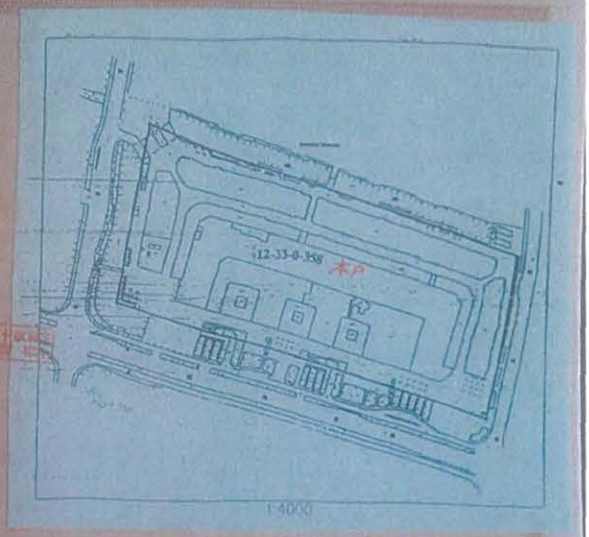
绍兴县 国用 12-33-0-358第 101410 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0708室			
地　　号	1482	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 28 日

№ 3315555268

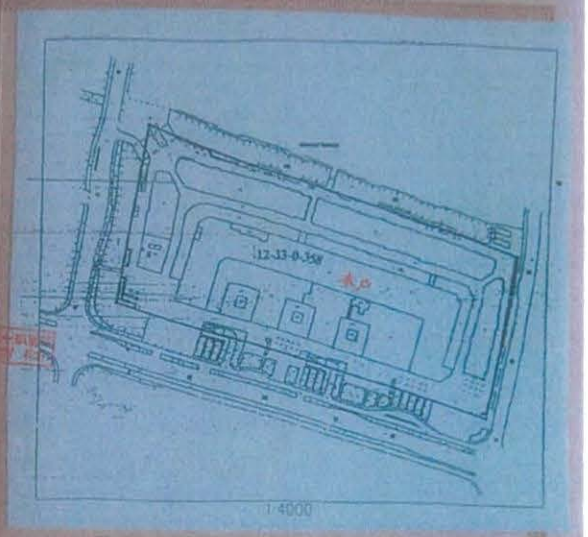
绍兴县 国用 12-33-0-358第 101411 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0709室			
地　　号	1483	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关　　证书监制机关

2011 年 11 月 28 日

№ 3315555267

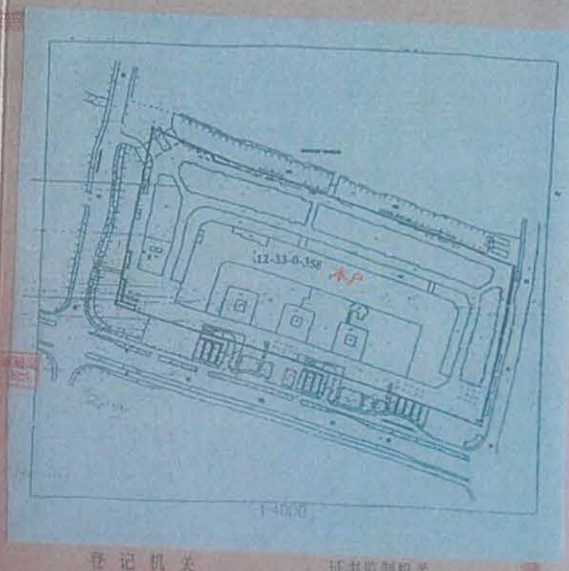
绍兴县 国用 (2-33-0-3)第 101412号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0710室			
地　号	1484	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 28日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 28 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315555266

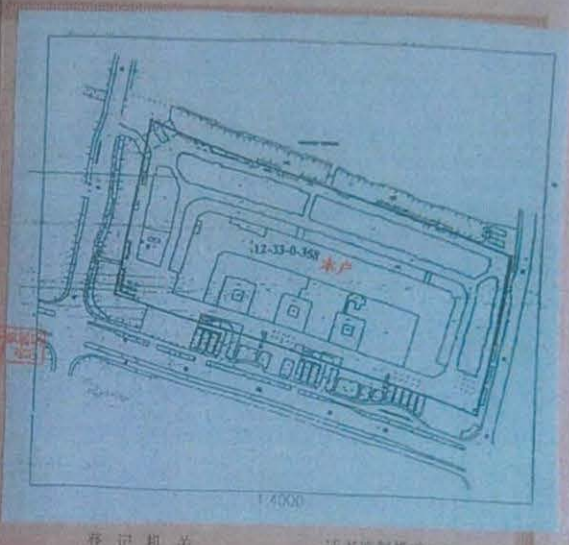
绍兴县 国用 (2-33-0-3)第 101413号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0711室			
地　号	1485	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.88 M²	其中	独用面积	空　白M²
			分摊面积	15.88 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 28日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 28 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315555265

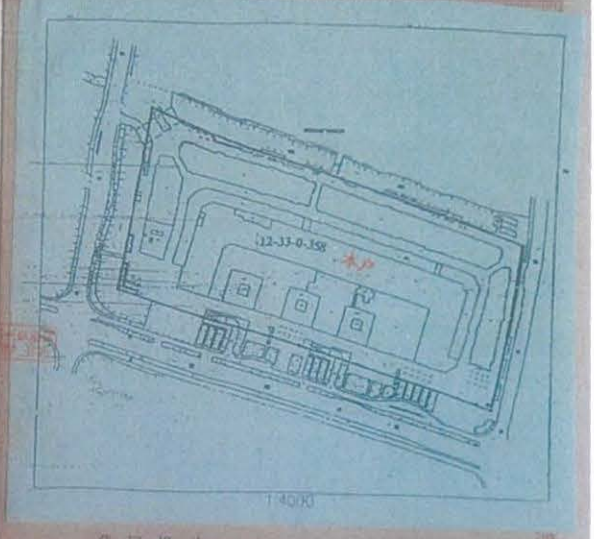
绍兴县 国用 (2-33-0-3幢 101414号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0712室			
地　号	1486	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	19.4 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	19.4 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 26日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（登记证书专用章）

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315555264

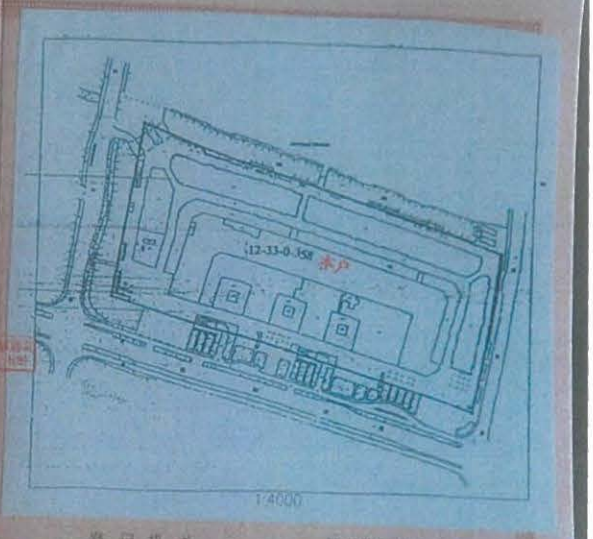
绍兴县 国用 (2-33-0-3幢 101415号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0713室			
地　号	1487	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	14.44 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.44 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 26日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（登记证书专用章）

2012 年 11 月 26 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315555263

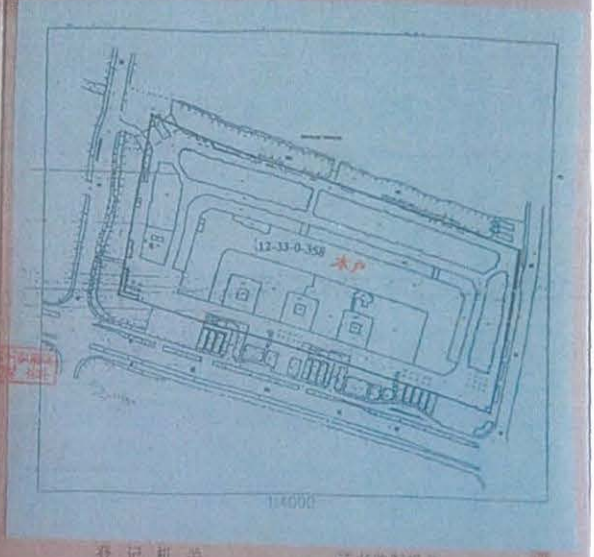
绍兴县 国用 (12-33-0-3)第 101416号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司		
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0714室		
地　号	1486	图　号	12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日
使用权面积	14.21 M²	其中 独用面积	空　白M²
		分摊面积	14.21 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 28日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 28 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315555262

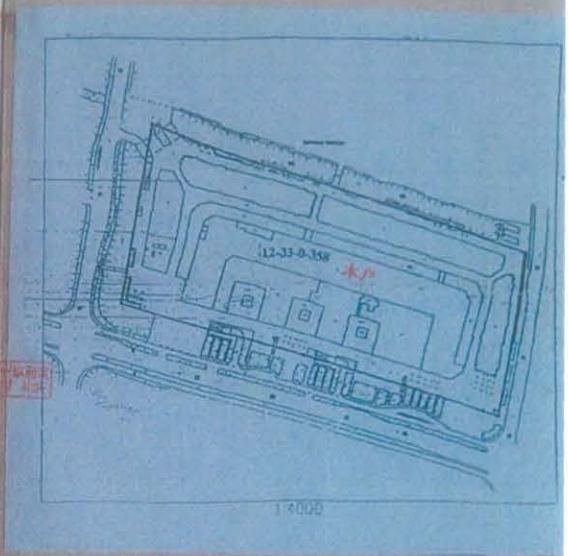
绍兴县 国用 (12-33-0-3)第 101417号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司		
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0715室		
地　号	1489	图　号	12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日
使用权面积	13.96 M²	其中 独用面积	空　白M²
		分摊面积	13.96 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 28日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 28 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315555261

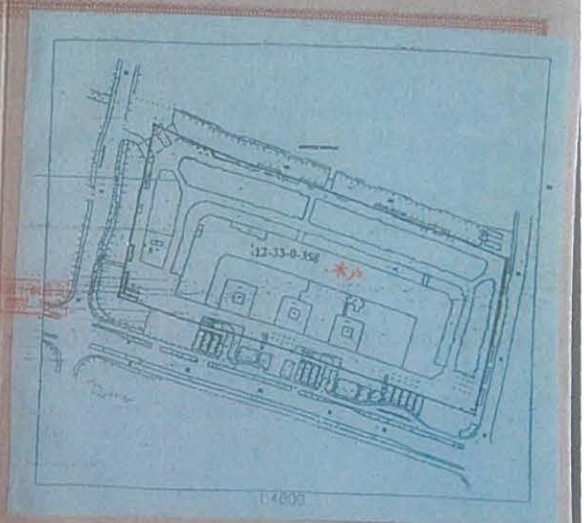
绍兴县 国用（2012）第 101418 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0716室			
地号	1490	图号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.09 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	14.09 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关

绍兴县国土资源局（登记专用章）

2012 年 11 月 26 日

证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315555131

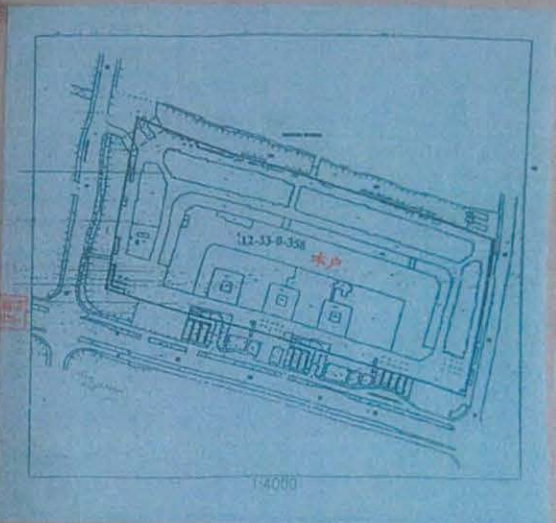
绍兴县 国用（2012）第 101419 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0717室			
地号	1491	图号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.77 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	13.77 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关

绍兴县国土资源局（登记专用章）

2012 年 11 月 26 日

证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315555260

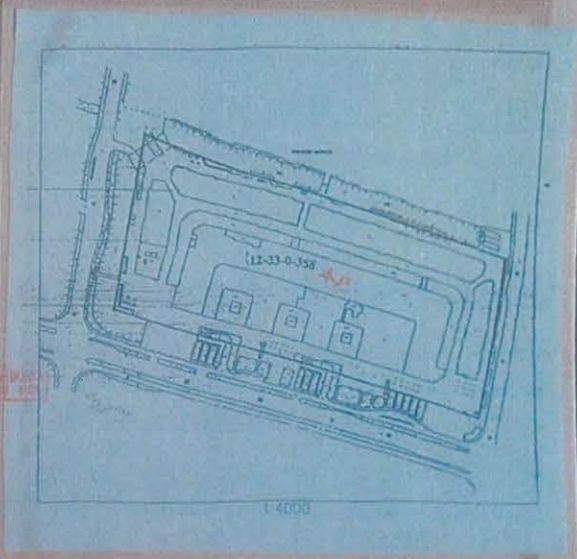
绍兴县 国用 (2012) 第 101420 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0718室			
地　号	1492	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.25 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.25 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关

绍兴县国土资源局 土地登记专用章

2012 年 11 月 27 日

证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3415559830

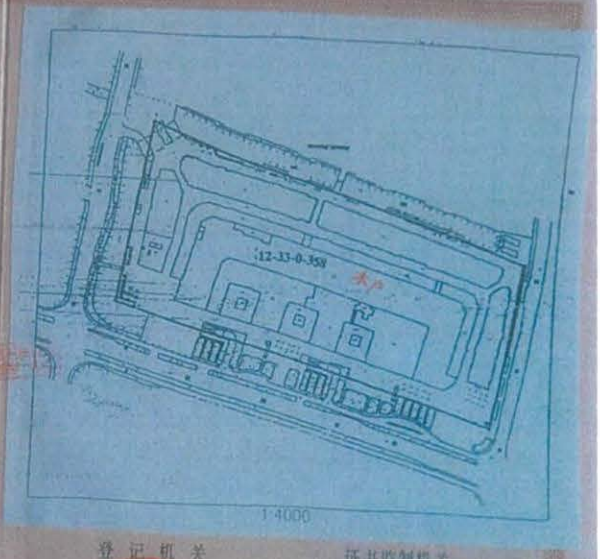
绍兴县 国用 (2012) 第 101421 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0719室			
地　号	1493	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	17.27 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	17.27 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关

绍兴县国土资源局 土地登记专用章

2012 年 11 月 27 日

证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3415559849

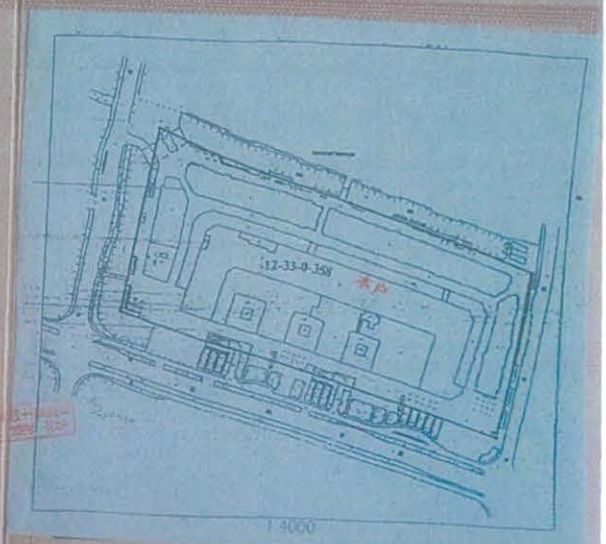
绍兴县国用（2012）第 101422 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0720室			
地号	1494	图号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	13.47 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	13.47 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 年 11 月 27 日

证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559048

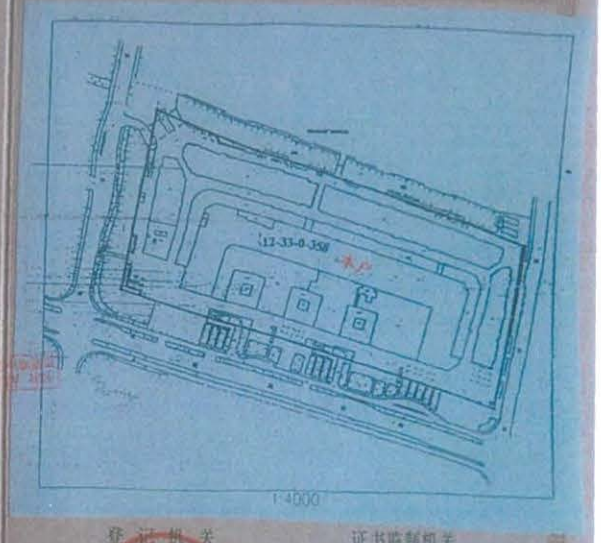
绍兴县国用（2012）第 101423 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0721室			
地号	1495	图号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 年 11 月 27 日

证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559047

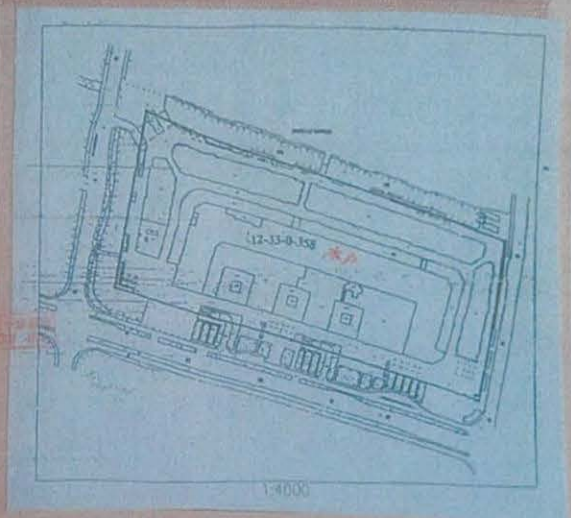
绍兴县 国用（2012）第 101424 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0722室			
地　号	1496	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315559427

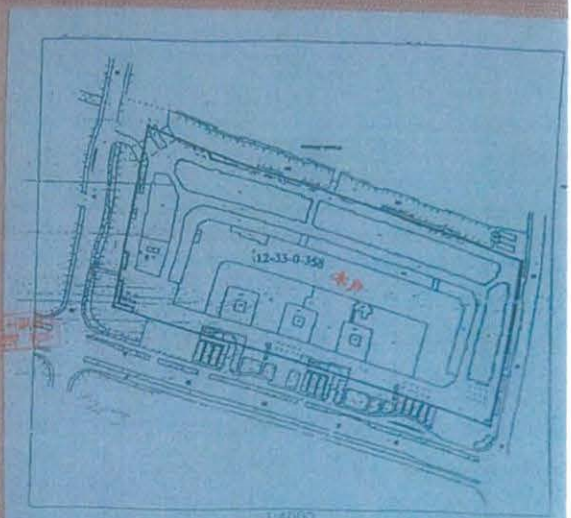
绍兴县 国用（2012）第 101425 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0723室			
地　号	1497	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315539426

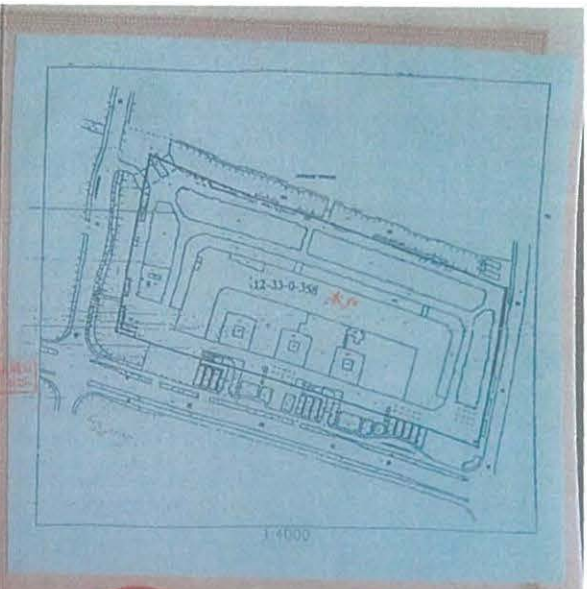
绍兴县 国用（2-33-0-13）第 101426号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0724室			
地　　号	1498	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	14.65 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.65 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 27日



绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315550425

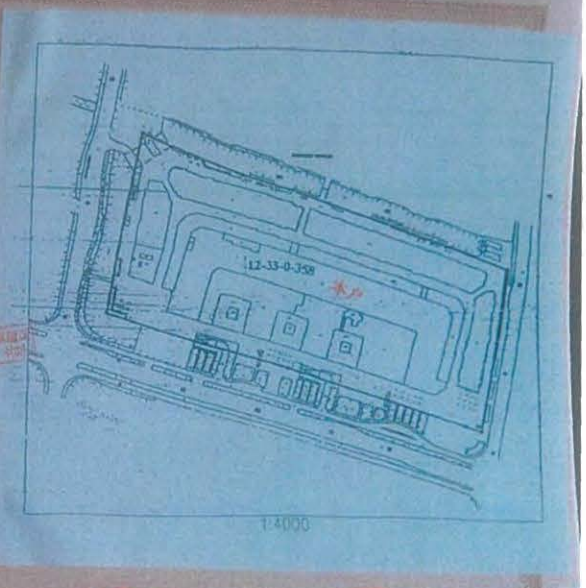
绍兴县 国用（2-33-0-13）第 101427号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0801室			
地　　号	1499	图　　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	19.46 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	19.46 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 27日



绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315550424

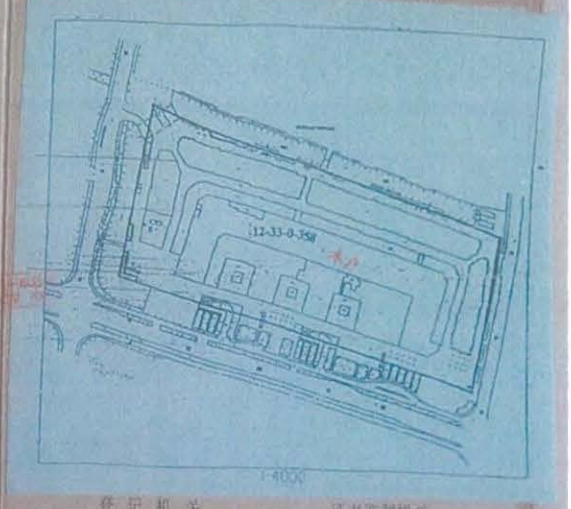
绍兴县 国用（2012）第 101428 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0802室			
地　号	1500	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.61 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.61 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书发放专用章

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559423

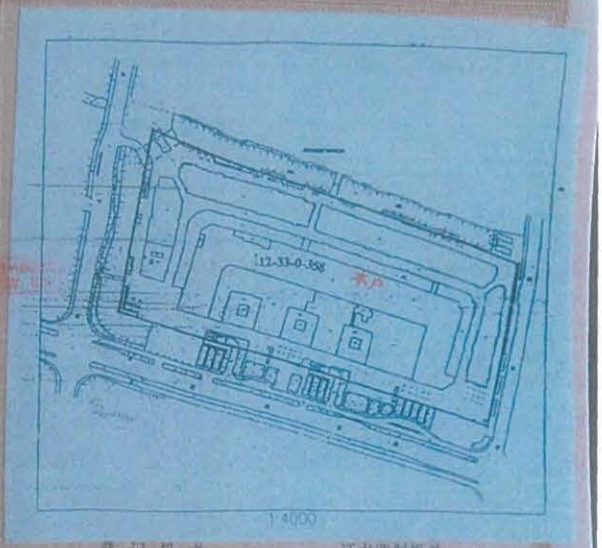
绍兴县 国用（2012）第 101429 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0803室			
地　号	1501	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书发放专用章

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559422

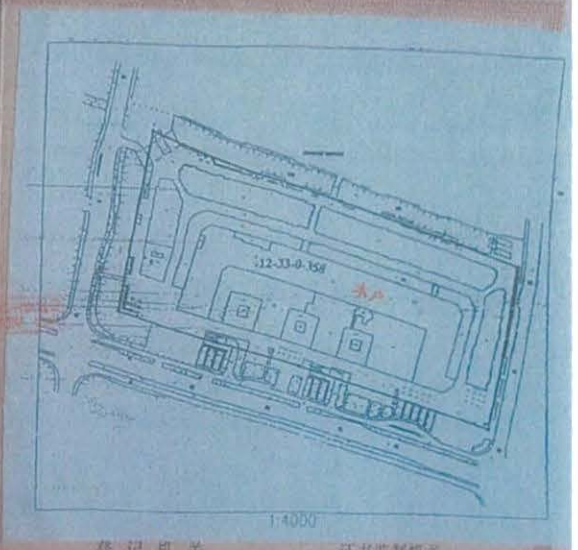
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101430 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0804室			
地　号	1502	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	14.72 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.72 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书制作专用章

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559421

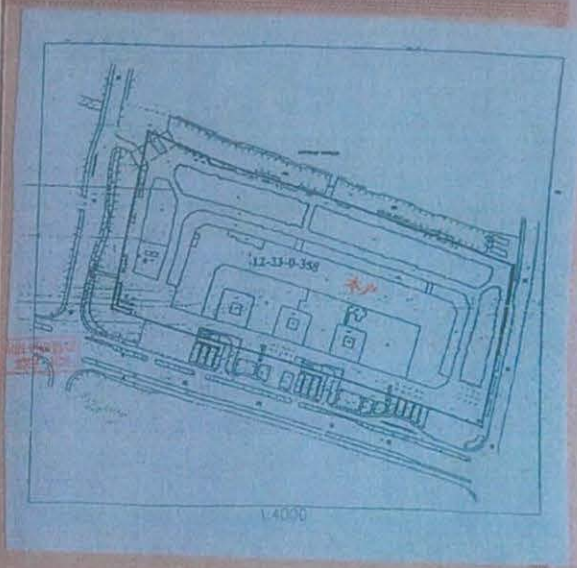
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101431 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0805室			
地　号	1503	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	12.98 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	12.98 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 土地证书制作专用章

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559420

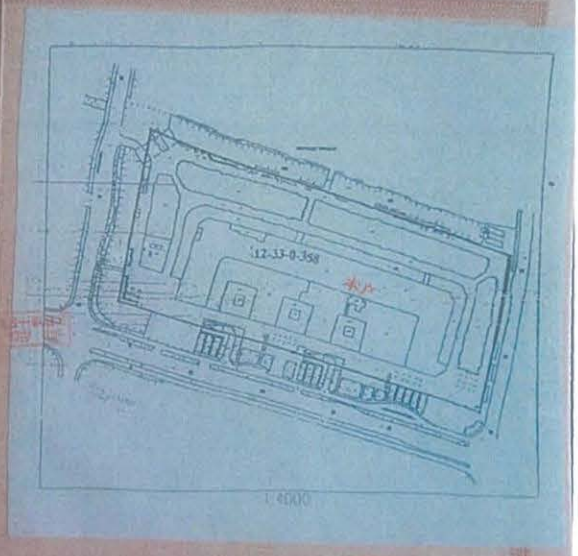
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101432 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0806室			
地　号	1504	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	13.22 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.22 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 土地登记专用章 2012

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315558419

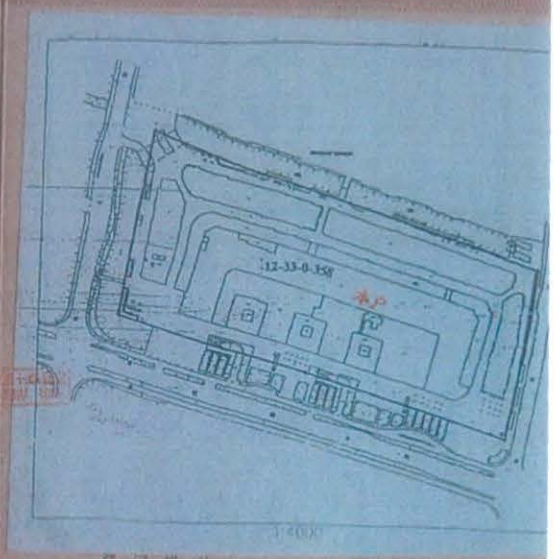
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101433 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0807室			
地　号	1505	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	20.17 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	20.17 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地登记专用章 2012

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315558418

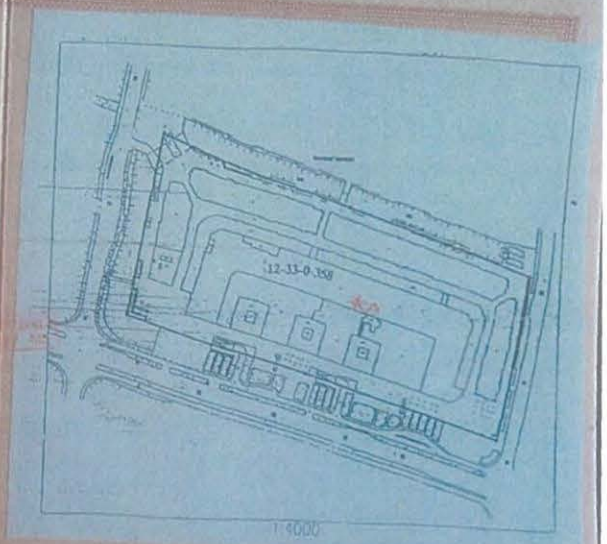
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101434 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0808室			
地　号	1506	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2048年9月29日	
使用权面积	15.14 M^2	其中	独用面积	空　白 M^2
			分摊面积	15.14 M^2

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 27日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11月 27日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315559417

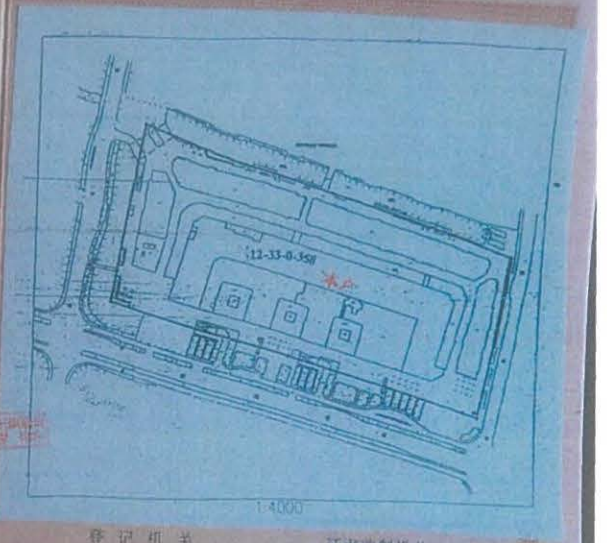
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101435 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0809室			
地　号	1507	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2048年9月29日	
使用权面积	15.14 M^2	其中	独用面积	空　白 M^2
			分摊面积	15.14 M^2

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 27日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11月 27日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315559416

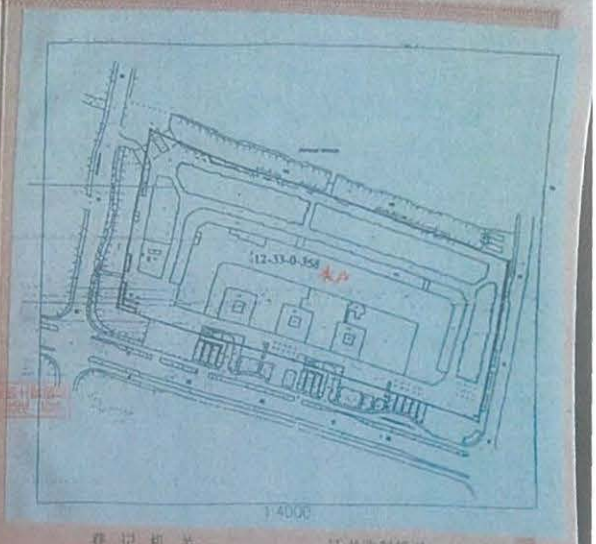
绍兴县 国用（2012）第 101436 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0810室			
地　号	1508	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559415

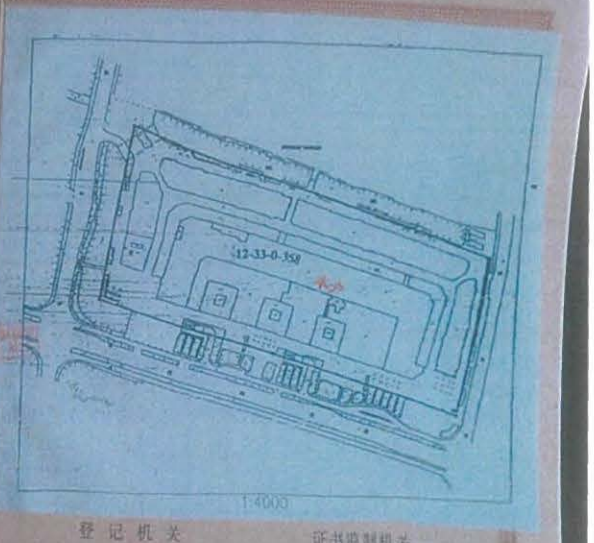
绍兴县 国用（2012）第 101437 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0811室			
地　号	1509	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.88 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.88 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局（章）

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559414

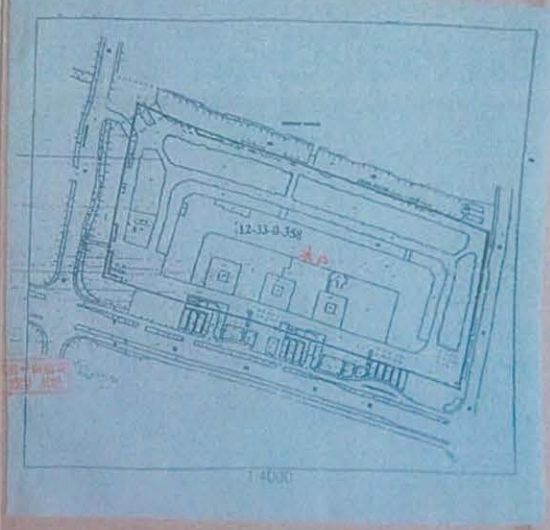
绍兴县 国用（2012）第 101438 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0812室			
地　号	1510	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	18.4 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	19.4 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559413

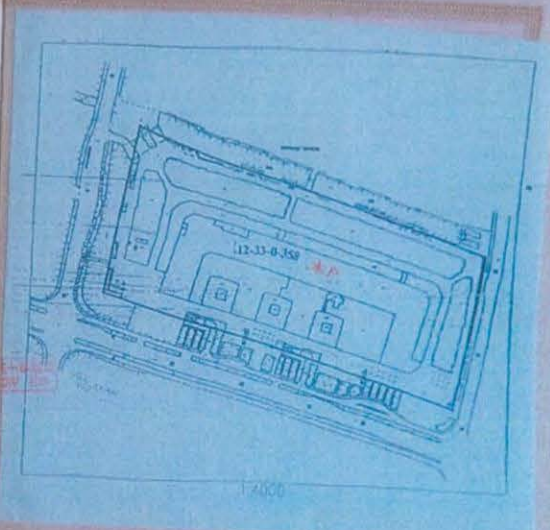
绍兴县 国用（2012）第 101439 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0813室			
地　号	1511	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	14.44 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.44 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559412

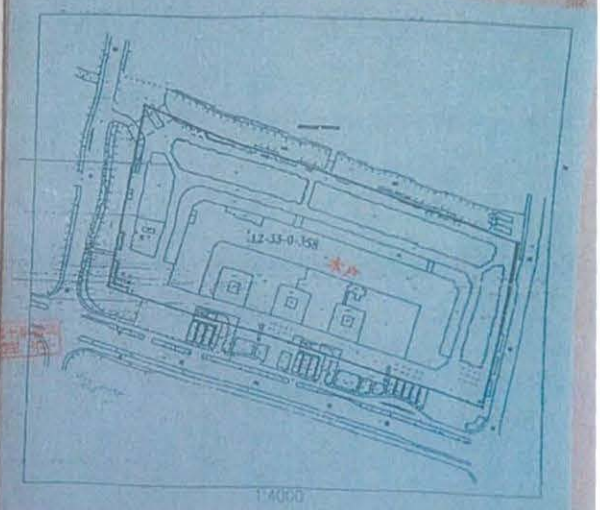
绍兴县 国用 (2012) 第 101440 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0814室			
地　号	1512	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	14.21 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.21 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



1:4000

登记机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012.11.27

证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559111

绍兴县 国用 (2012) 第 101441 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0815室			
地　号	1513	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	13.96 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.96 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



1:4000

登记机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012.11.27

证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559110

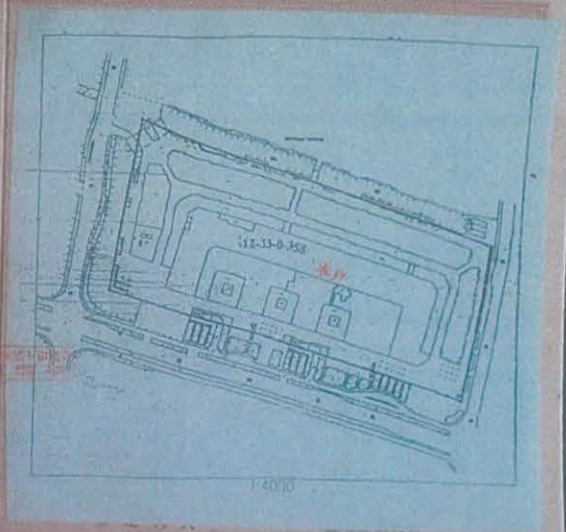
绍兴县 国用（2012）第 101442 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0816室			
地　号	1514	图　号		12-33-0-356
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	14.09 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.09 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 11 27

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559403

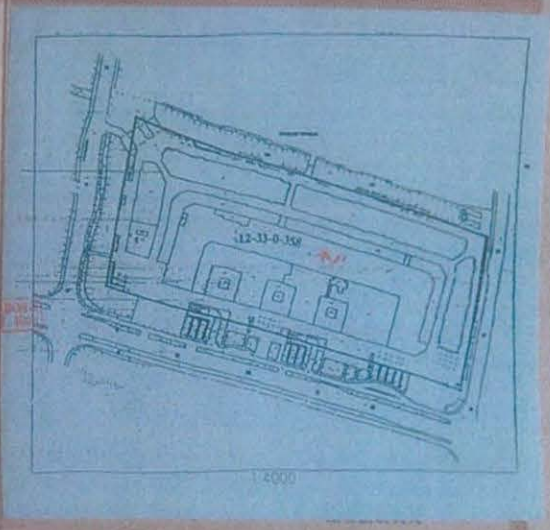
绍兴县 国用（2012）第 101443 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0817室			
地　号	1515	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	13.77 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.77 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 11 27

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559486

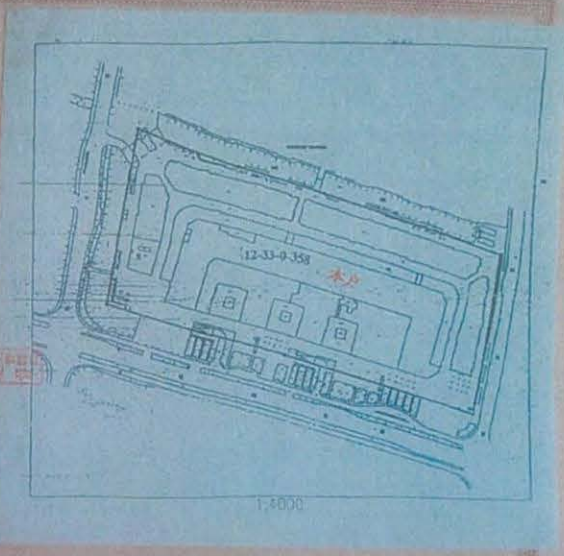
绍兴县 国用 12-33-0-358 第 101444 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0818室			
地　号	1518	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.25 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.25 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局土地登记专用章

2012

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559107

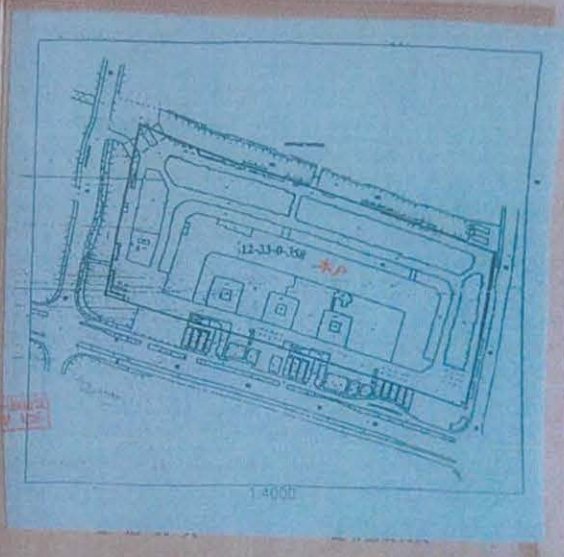
绍兴县 国用 12-33-0-358 第 101445 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0819室			
地　号	1517	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	17.27 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	17.27 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局土地登记专用章

2012

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559106

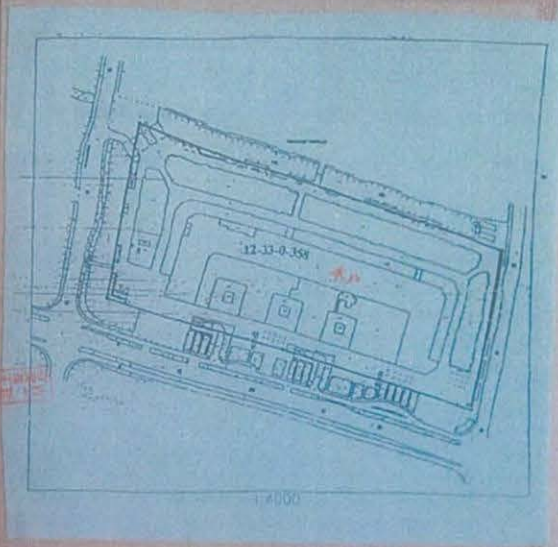
绍兴县 国用(2-33-0-35)第 101446 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0820室			
地　号	1516	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	13.47 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.47 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559405

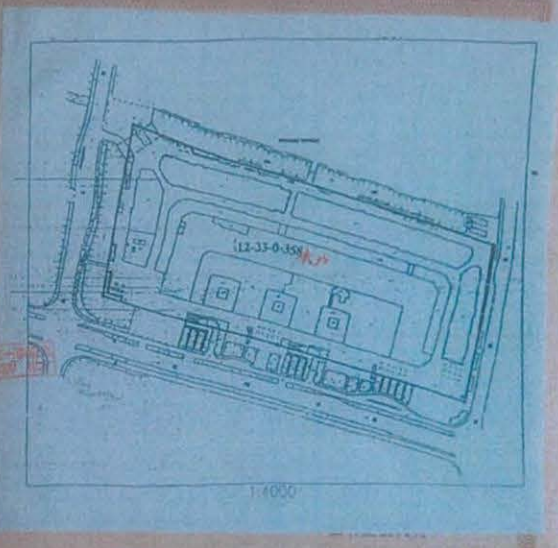
绍兴县 国用(2-33-0-35)第 101447 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0821室			
地　号	1519	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559404

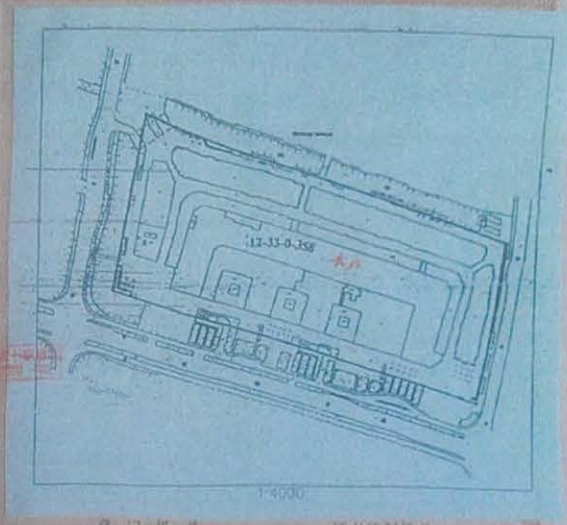
绍兴县 国用[2-33-0-35]第 101448 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0822室			
地号	1520	图号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关 绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012 年 11 月 27 日

证书监制机关 浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315559103

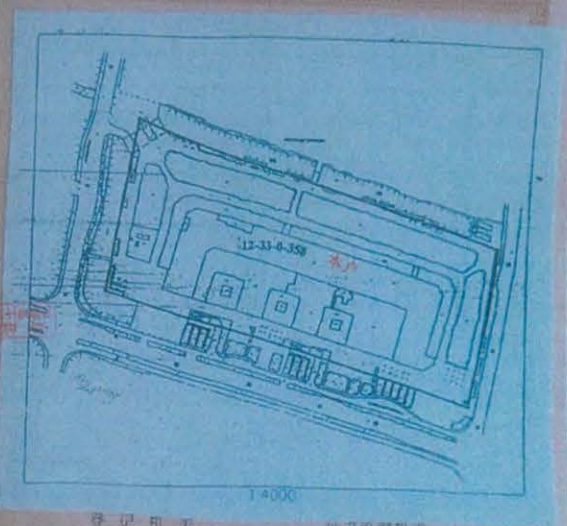
绍兴县 国用[2-33-0-35]第 101449 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0823室			
地号	1521	图号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关 绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012 年 11 月 27 日

证书监制机关 浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315559102

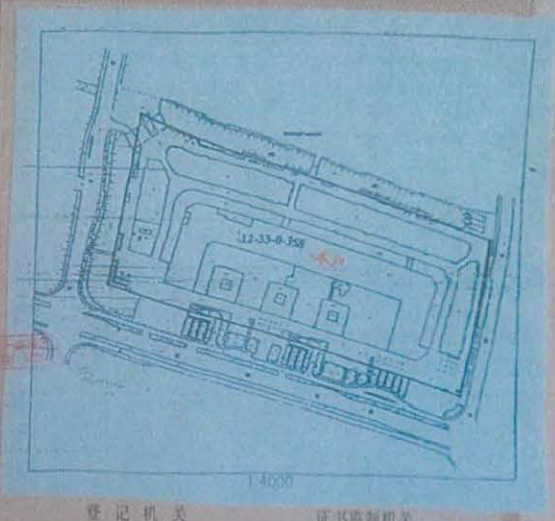
绍兴县 国用（2-33-0-35）第 101450 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0824室			
地　号	1522	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.65 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.65 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012.11.27

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3215559401

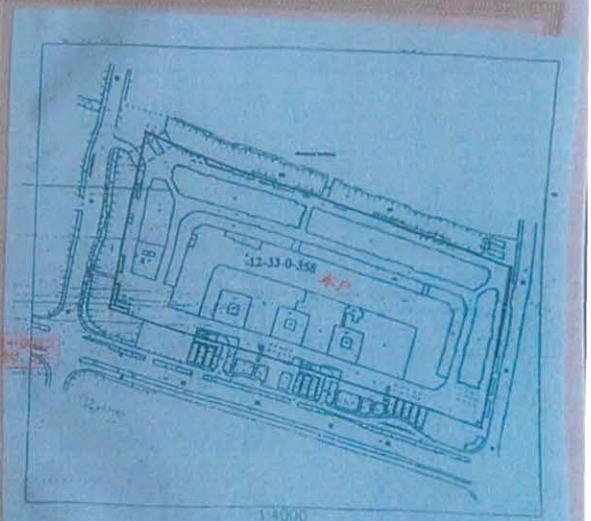
绍兴县 国用（2-33-0-35）第 101451 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0901室			
地　号	1523	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	19.46 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	19.46 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012.11.27

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3215559400

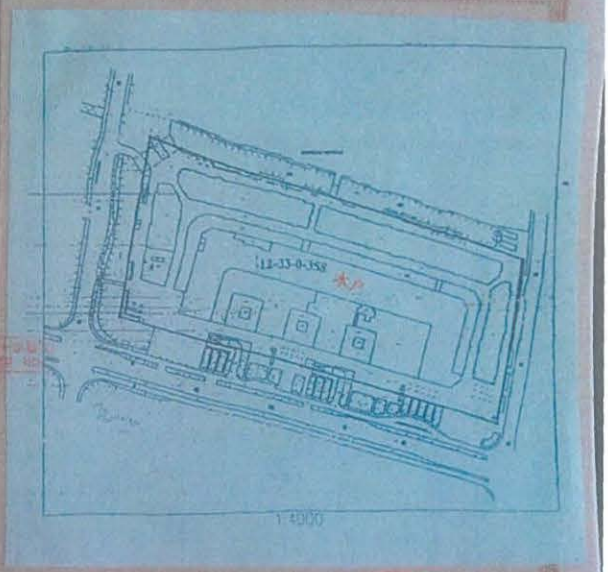
绍兴县 国用(2012)第 101452 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座 落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0902室			
地 号	1524	图 号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	14.61 M²	其中	独用面积	空 白 M²
			分摊面积	14.61 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局

2012

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3215559299

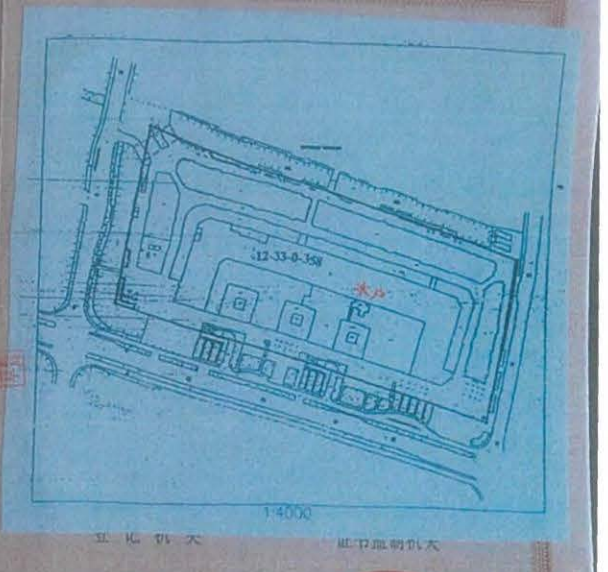
绍兴县 国用(2012)第 101453 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座 落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0903室			
地 号	1525	图 号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空 白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局

2012

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3215559298

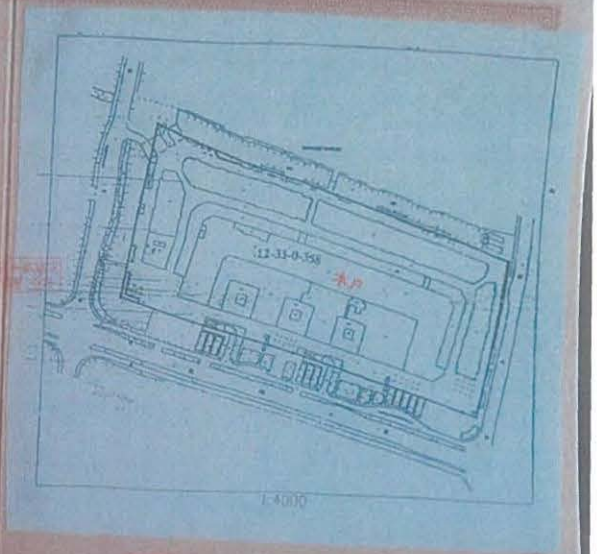
绍兴县 国用 (2012) 第 101454 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0904室			
地　　号	1526	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.72 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.72 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012.11.27

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3415559237

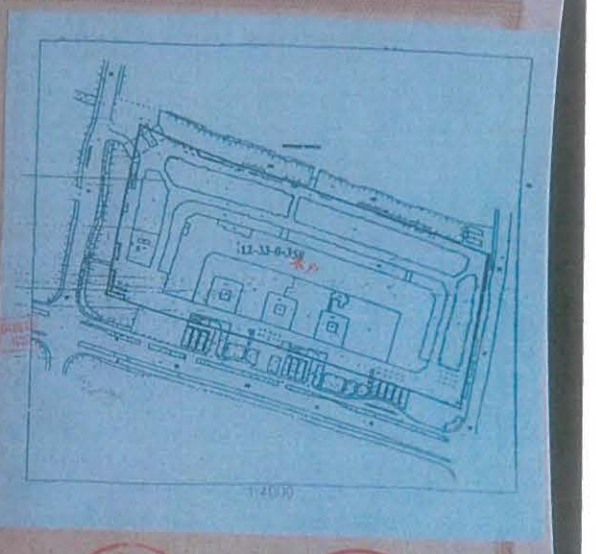
绍兴县 国用 (2012) 第 101455 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0905室			
地　　号	1527	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	12.98 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	12.98 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012.11.27

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3415559236

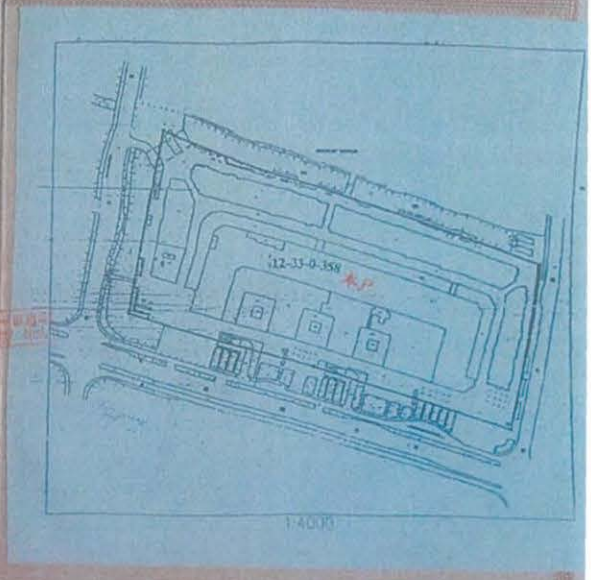
绍兴县 国用（2012）第 101456 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0906室			
地　号	1528	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	13.22 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.22 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 土地证书专用章

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3315559235

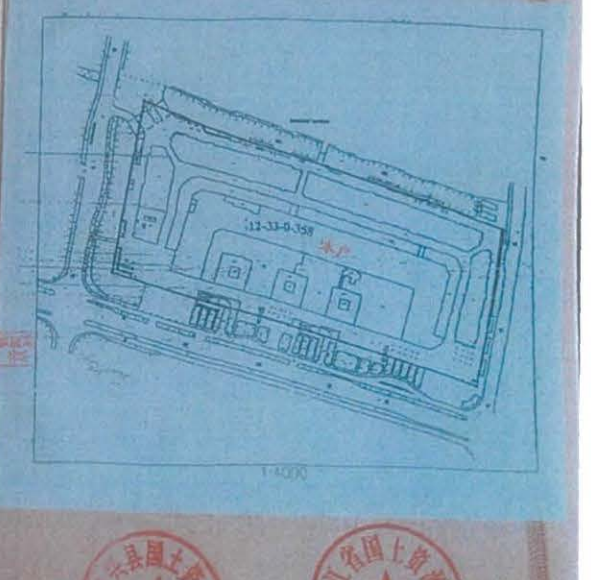
绍兴县 国用（2012）第 101457 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0907室			
地　号	1529	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	20.17 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	20.17 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 土地证书专用章

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3315559234

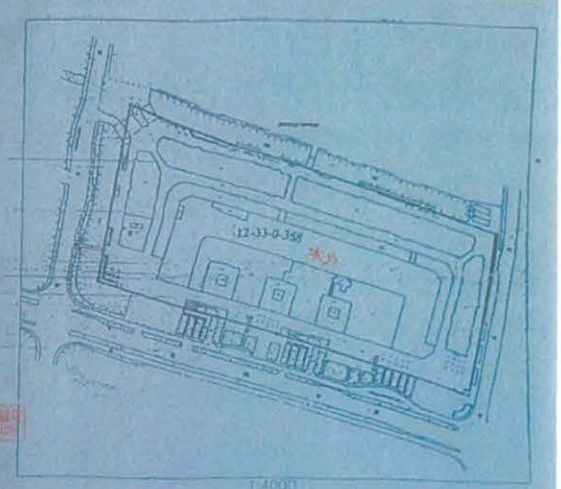
绍兴县 国用[2012]第 101458 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0908室			
地　号	1530	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年6月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局（登记专用章）

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559293

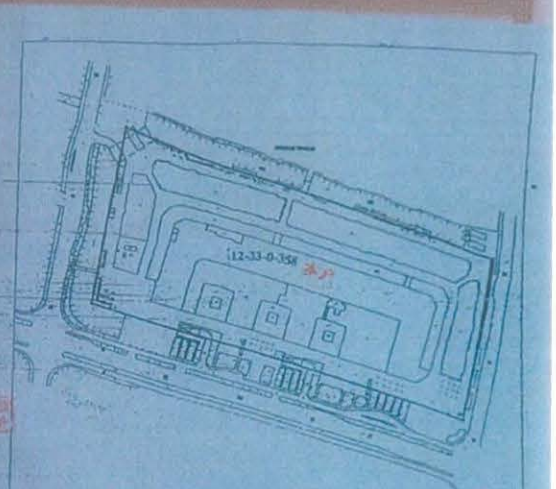
绍兴县 国用[2012]第 101459 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0909室			
地　号	1531	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局（登记专用章）

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559292

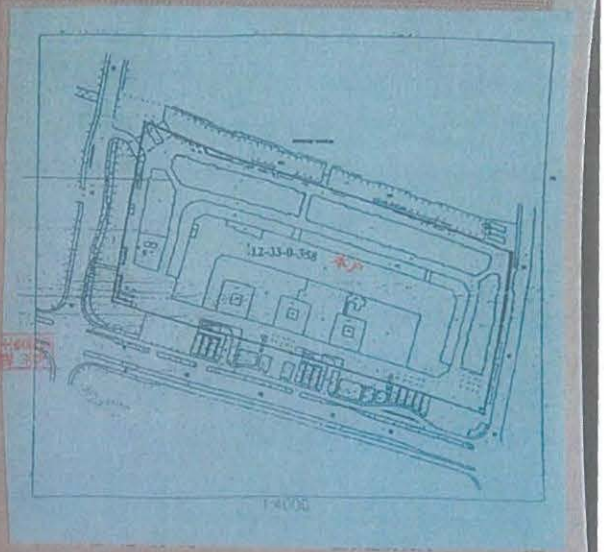
绍兴县 国用 (2012)第 101460号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0910室			
地　号	1532	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 27日



绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012 11月 27日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3315559291

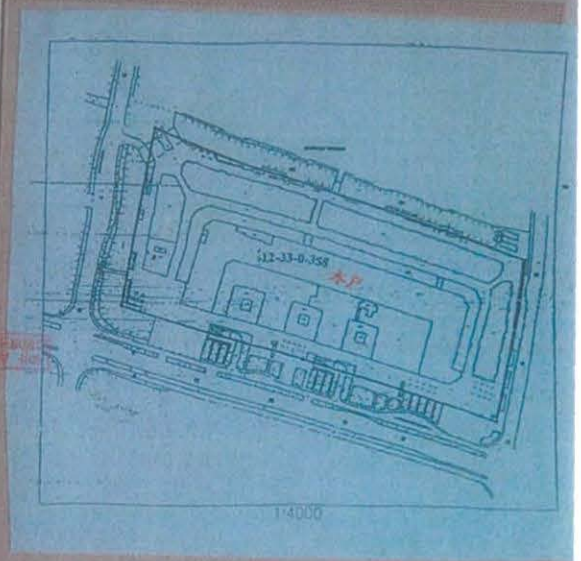
绍兴县 国用 (2012)第 101461号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0911室			
地　号	1533	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.88 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.88 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11月 27日



绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012 11月 27日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3315559290

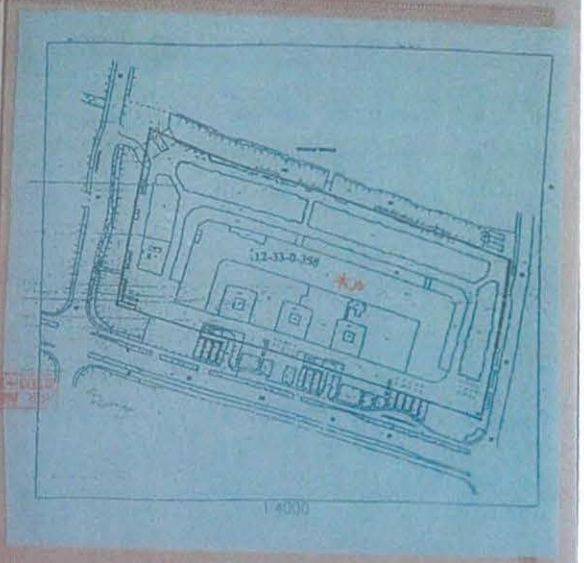
绍兴县 国用（2012）第 101462 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0912室			
地　号	1534	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	19.4 ㎡	其中	独用面积	空　白 ㎡
			分摊面积	19.4 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3115559269

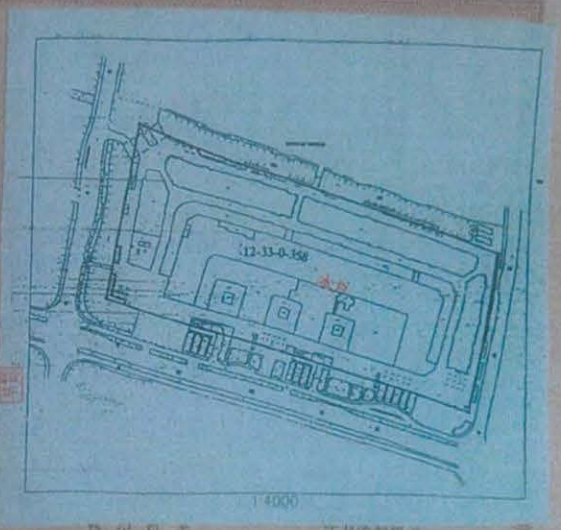
绍兴县 国用（2012）第 101463 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0913室			
地　号	1535	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.44 ㎡	其中	独用面积	空　白 ㎡
			分摊面积	14.44 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关　　证书监制机关

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3115559269

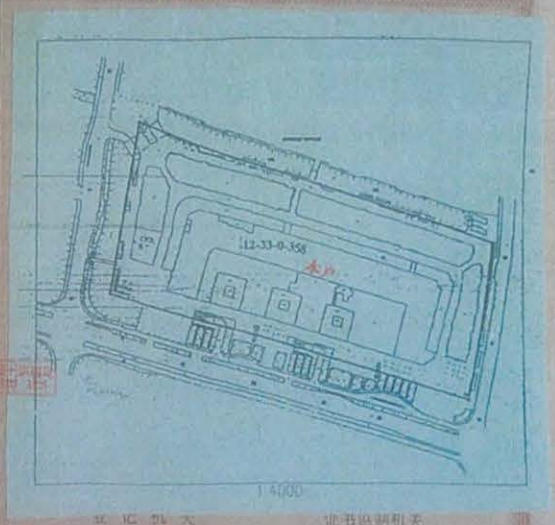
绍兴县 国用（2-33-0-35）第 101464 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0914室			
地　号	1536	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.21 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.21 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府

2012 年 11 月 27 日



1:4000

登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地登记专用章 2012.11.27

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559287

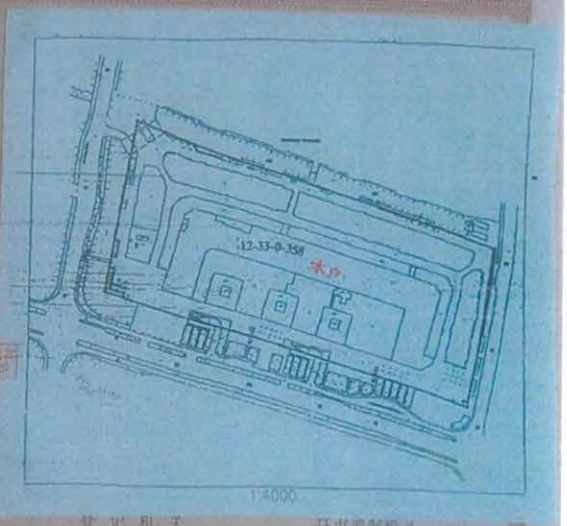
绍兴县 国用（2-33-0-35）第 101465 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0915室			
地　号	1537	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.96 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.96 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府

2012 年 11 月 27 日



1:4000

登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地登记专用章 2012.11.27

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559286

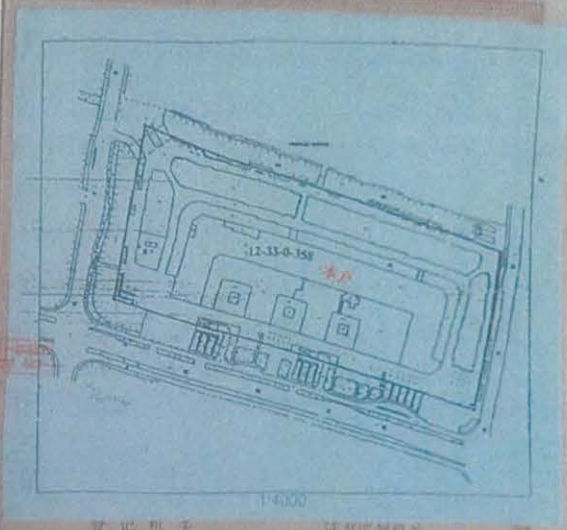
绍兴县 国用 12-33-0-358 101466 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0916室			
地　号	1538	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.09 M²	其中	独用面积	0 M²
			分摊面积	14.09 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



1:4000

登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012.11.27

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No: 3115559265

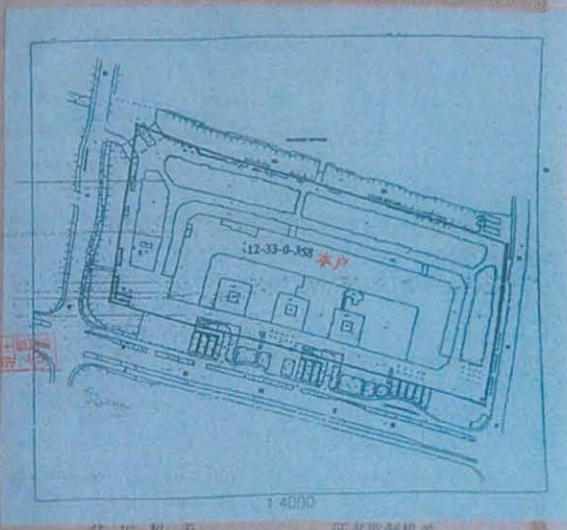
绍兴县 国用 12-33-0-358 101467 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0917室			
地　号	1539	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.77 M²	其中	独用面积	0 M²
			分摊面积	13.77 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



1:4000

登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章 2012.11.27

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No: 3115559264

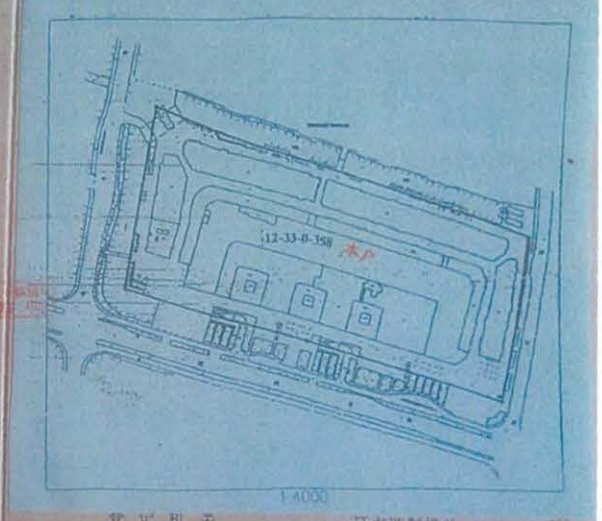
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101468 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0918室			
地　号	1540	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	13.25 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.25 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地登记专用章

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3115559283

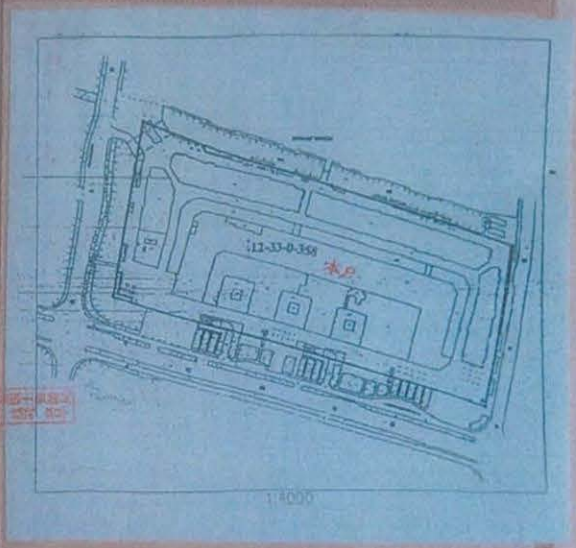
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101469 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0919室			
地　号	1541	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	17.27 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	17.27 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 土地登记专用章

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3115559282

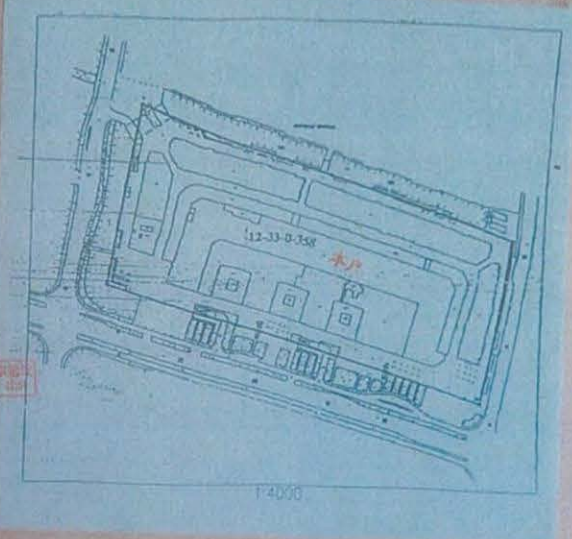
绍兴县 国用（2012）第 101470 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0920室			
地　号	1542	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.47 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.47 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 年 11 月 27 日

证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559281

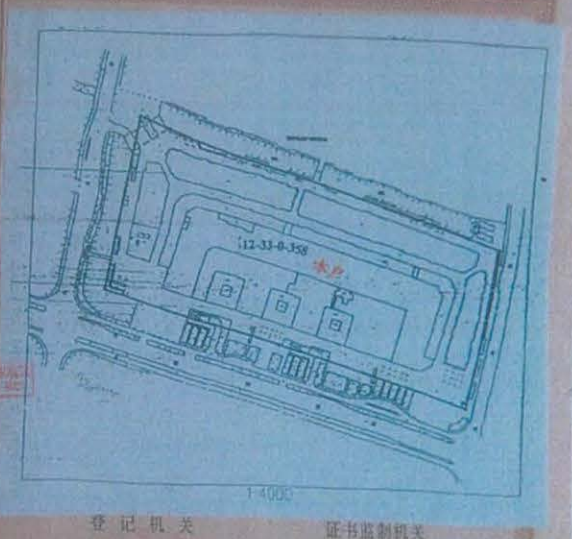
绍兴县 国用（2012）第 101471 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0921室			
地　号	1543	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 年 11 月 27 日

证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559280

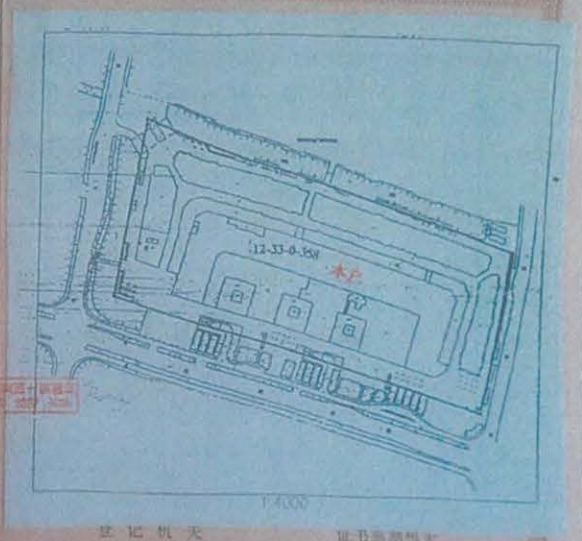
绍兴县 国用 (2012) 第 101472 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0922室			
地　号	1544	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局　　浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

2012 年 11 月 29 日

№ 3315559273

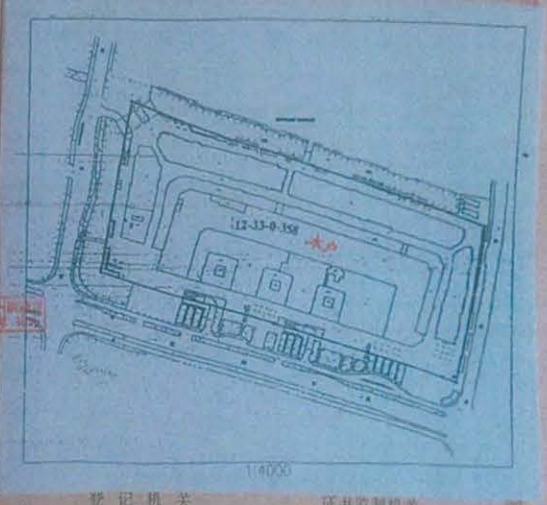
绍兴县 国用 (2012) 第 101473 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0923室			
地　号	1545	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.14 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.14 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局　　浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

2012 年 11 月 29 日

№ 3315559278

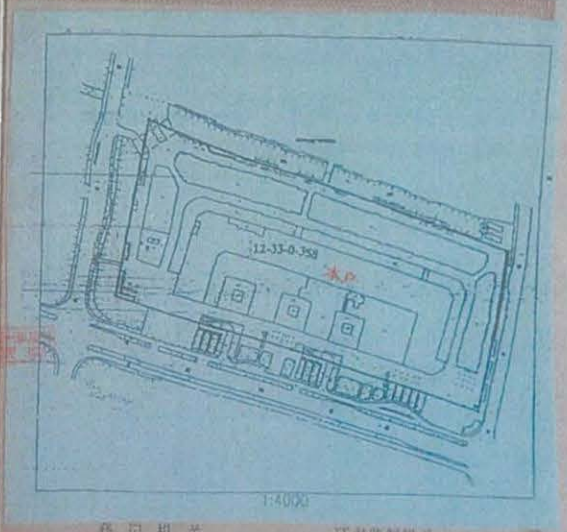
绍兴县 国用（2-33-0-35）第 101474 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0924室			
地　号	1546	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	14.65 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	14.65 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559277

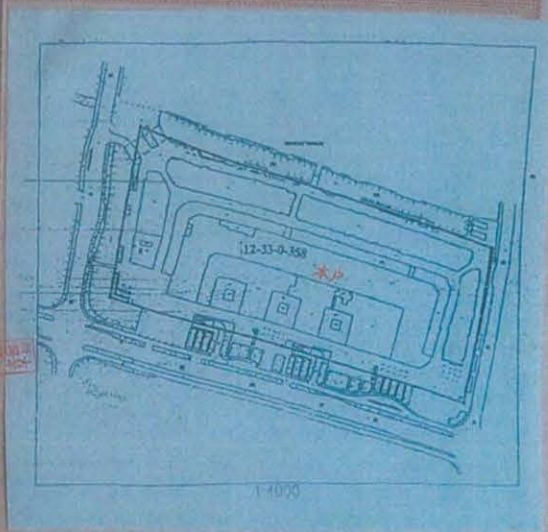
绍兴县 国用（2-33-0-35）第 101475 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢1011室			
地　号	1547	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	22.1 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	22.1 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559276

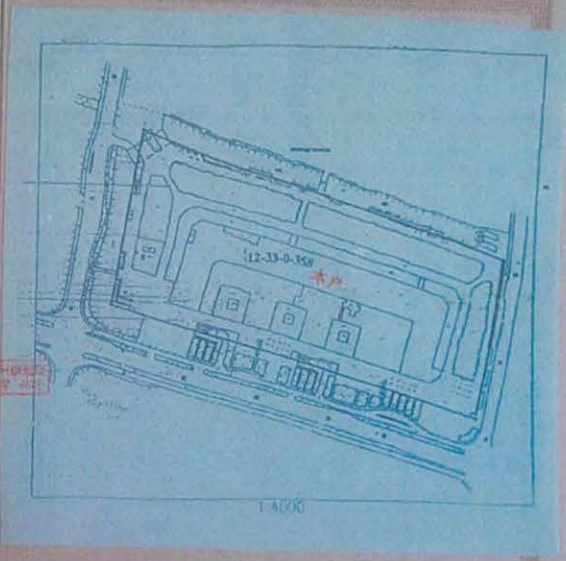
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101476 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢1012室			
地　　号	1548	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	16.16 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	16.16 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 土地登记专用章 2012 11 27

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559275

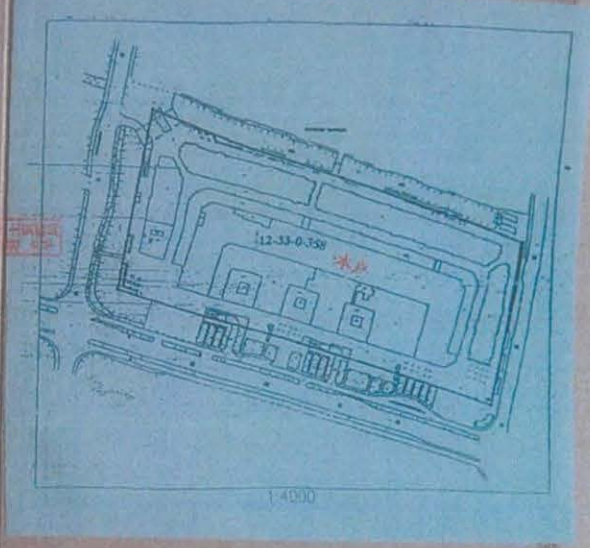
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101477 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢1013室			
地　　号	1549	图　　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.45 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.45 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 土地登记专用章 2012 11 27

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559274

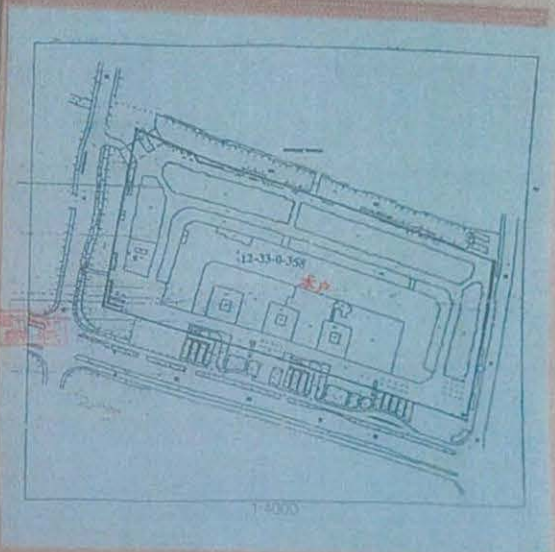
绍兴县 国用 (2012) 第 101478 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢1014室			
地号	1550	图号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.45 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	15.45 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 登记专用章

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559273

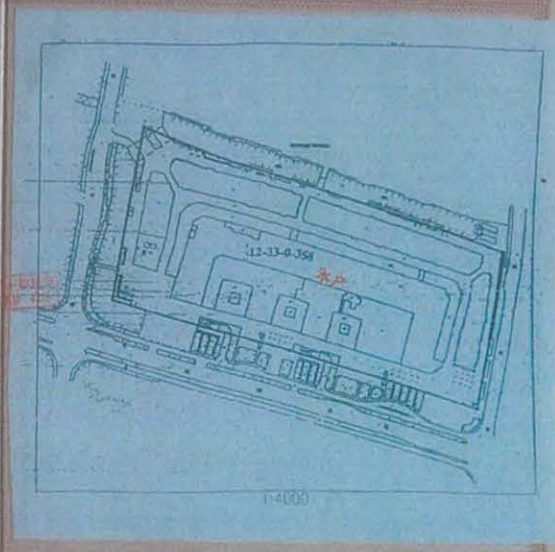
绍兴县 国用 (2012) 第 101479 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢1015室			
地号	1551	图号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.45 M²	其中	独用面积	空白 M²
			分摊面积	15.45 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 登记专用章

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559272

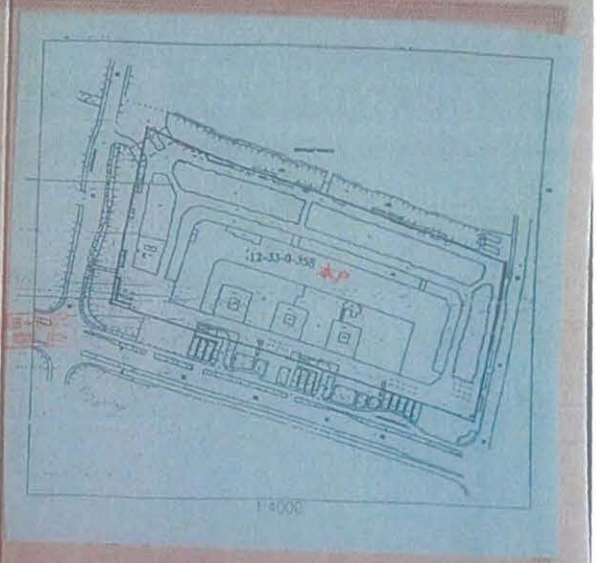
绍兴县 国用(2012)第 101480 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢1016室			
地　号	1552	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.45 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.45 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 2012 年 11 月 27 日 土地证书专用章

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559271

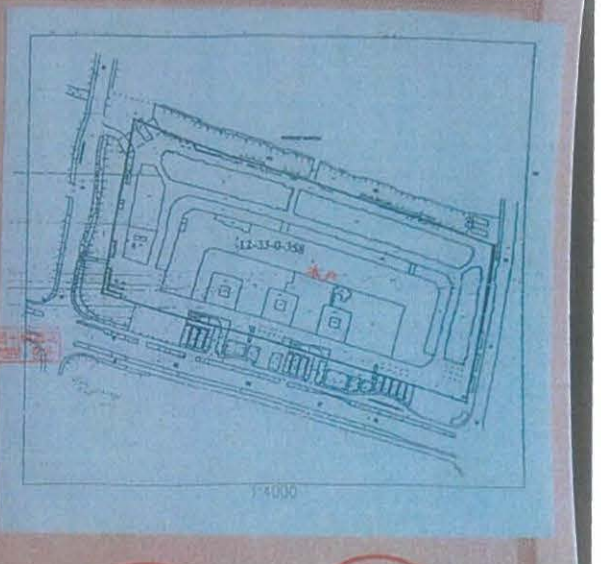
绍兴县 国用(2012)第 101481 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢1017室			
地　号	1553	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	13.8 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	13.8 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 2012 年 11 月 27 日 土地证书专用章

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

№ 3315559270

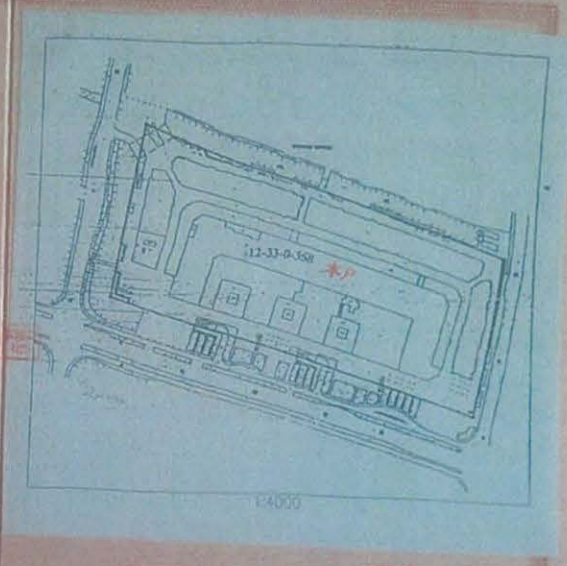
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101482 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢1018室			
地　号	1554	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	19.93 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	19.93 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 27 日



绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 年 11 月 27 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315559269

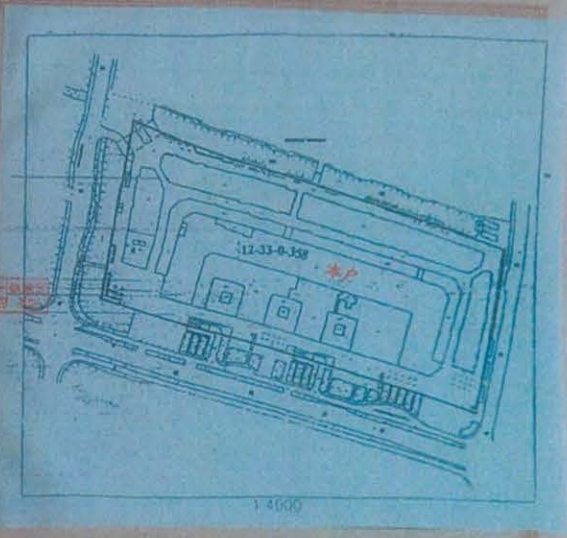
绍兴县 国用（2-33-0-358）第 101306 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0301室			
地　号	1378	图　号		12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2049年9月29日
使用权面积	18.68 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	18.68 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关

绍兴县国土资源局 土地证书专用章

2012 年 11 月 26 日

证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3315565180

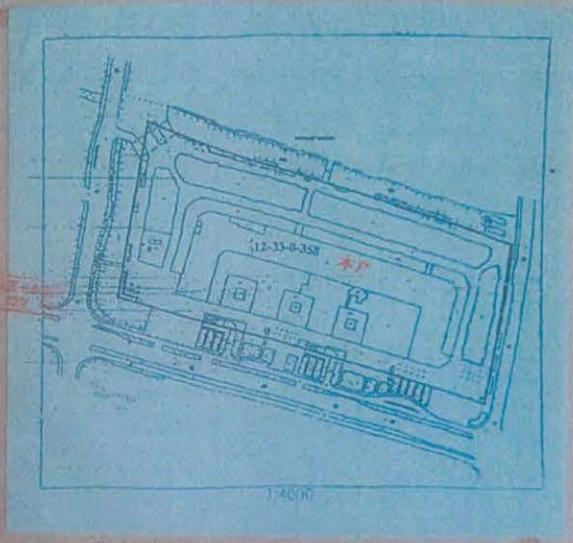
绍兴县 国用（2-33-0-35）第 101307 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0302室			
地　号	1379	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.13 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.13 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局　　浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

2012 年 11 月 28 日

№ 3015565183

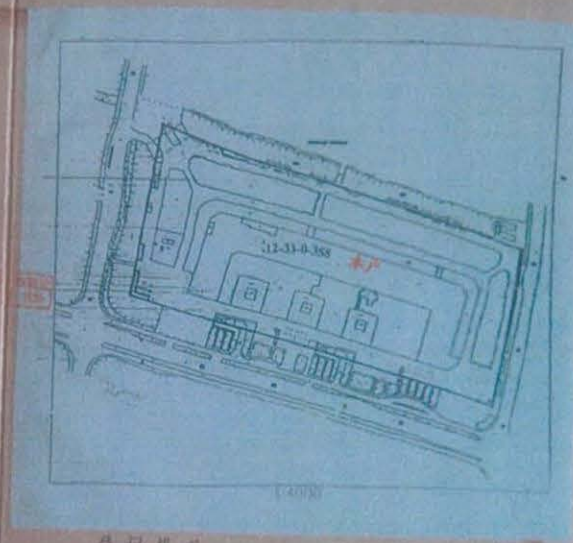
绍兴县 国用（2-33-0-35）第 101308 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0303室			
地　号	1380	图　号	12-33-0-358	
地类（用途）	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年9月29日	
使用权面积	15.15 M²	其中	独用面积	空　白 M²
			分摊面积	15.15 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 26 日



登记机关　　证书监制机关

绍兴县国土资源局　　浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

2012 年 11 月 28 日

№ 3015565189

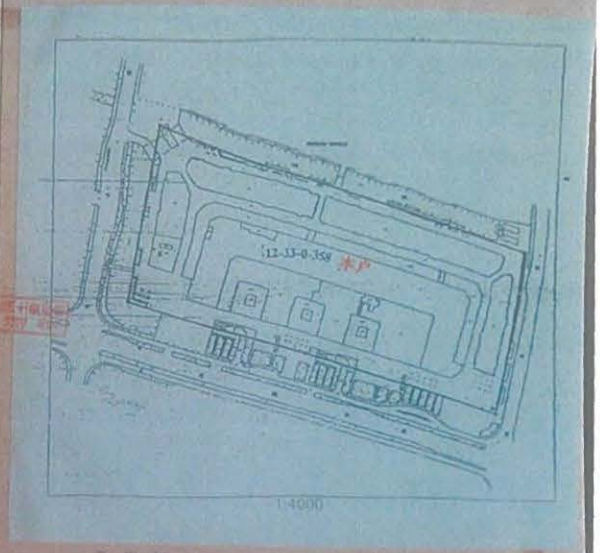
绍兴县 国用（2-33-0-35）第 101309 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司		
座　落	柯桥绍兴柯桥万达广场7幢0304室		
单　号	1381	图　号	12-33-0-358
地类（用途）	商业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2049年6月29日
使用权面积	15.15 M²	其中	共有面积　空　白　M²
			分摊面积　15.15　M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

绍兴县人民政府（章）

2012 年 11 月 28 日



登记机关

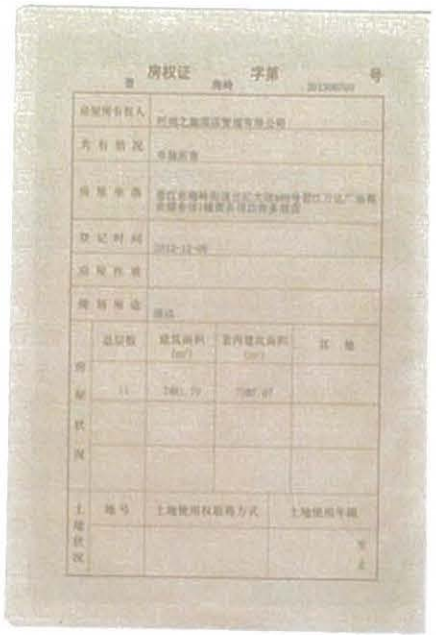
2012.11.28

证书监制机关

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3315565187

估价对象16：



房权证 海峰 字第 号

房屋所有权人				
共有情况				
房屋坐落				
登记时间				
房屋性质				
规划用途				
房屋状况	总层数	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	



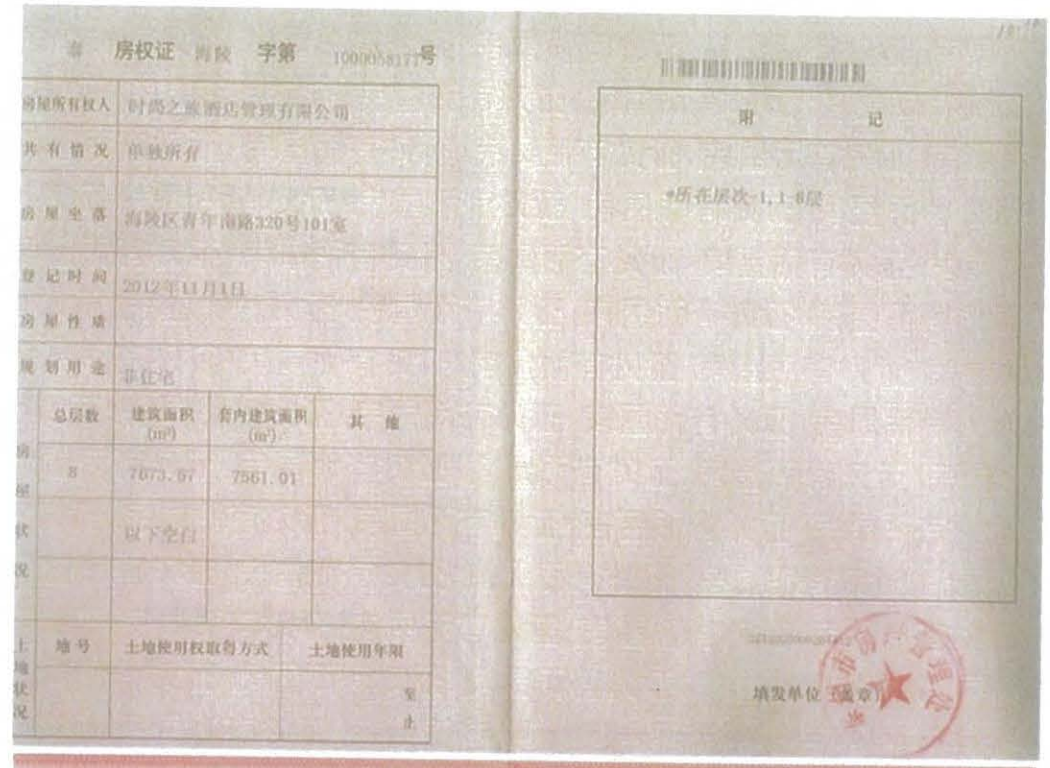
国用（2014）第 01234 号

土地使用权人	封闭之旅酒店管理有限公司		
座落	晋江市梅岭街道世纪大道888号晋江万达广场商业综合体1幢商务酒店		
地号	350582002004GB00015	图号	G50B153147
地类（用途）	酒店	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2060年1月1日
使用权面积	967.4㎡	其中	独用面积 ㎡
			分摊面积 967.4㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机关 证书签发机关

估价对象17：



房权证 海陵 字第 1000058177号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	海陵区青年南路320号101室			
登记时间	2012年11月1日			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
	8	7073.97	7561.01	
		以下空白		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
				至 止

附记

*所在层次-1,1-8层

填发单位 盖章

泰州 国用（2012）第 18124 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
座落	泰州市青年南路320号101室			
地号	[redacted]	图号	44-46-3	
地类（用途）	住宿餐饮用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2050.08.1	
使用权面积	1381.6 M²	其中	独用面积	0.00 M²
			分摊面积	1381.6 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

泰州市人民政府（章）

2012年11月09日

记事

登记机关

证书监制机关

No [redacted]

估价对象18：



估价对象19：



莞 房地权证 [illegible] 字第5806500 号

房地产权利人	自鸿之旅酒店管理有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	福湖区万达广场5#楼41室				
登记时间	2015年1月26日				
房屋性质					
规划用途	酒店				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
	地上10	钢混	8086.04		
		以下空白			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		

附记

房屋编号：30063308

填发机构（盖章）

估价对象20：



宁 房权证 X 字第 201468476号

房屋所有权人	时间之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	宁德市蕉城区天湖东路1号宁德万达广场3幢3-701			
登记时间	2014-03-11 10:42:49			
房屋性质				
规划用途	商业营业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
	11	958.24	941.32	
		以下	空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

系受宁德万达广场有限公司产业，建成年份2013年。

填发单位（盖章）



宁 房权证 X 字第 201468481号

房屋所有权人	时间之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	宁德市蕉城区天湖东路1号宁德万达广场3幢3-801			
登记时间	2014-03-11 10:43:45			
房屋性质				
规划用途	商业营业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
	11	958.24	941.32	
		以下	空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

系受宁德万达广场有限公司产业，建成年份2013年。

填发单位（盖章）

宁 房权证 N 字第 201466474 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	宁德市蕉城区天湖东路1号宁德万达广场3幢3-901			
登记时间	2014-03-11 10:44:17			
房屋性质				
规划用途	商业营业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
	11	958.24	941.32	
		以下	空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

买受宁德万达广场有限公司产业，建成年份2013年。

填发单位（盖章）

宁 房权证 N 字第 201466480 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	宁德市蕉城区天湖东路1号宁德万达广场3幢3-1038			
登记时间	2014-03-11 11:22:48			
房屋性质				
规划用途	商业营业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
	11	364.33	357.9	
		以下	空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

买受宁德万达广场有限公司产业，建成年份2013年。

填发单位（盖章）

宁 房权证 N 字第 201466479号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	宁德市蕉城区天湖东路1号宁德万达广场3幢3-201			
登记时间	2014-03-11 10:35:20			
房屋性质				
规划用途	商业营业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
	11	379.83	372.93	
		以下	空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附记

天受宁德万达广场有限公司产业，建成年份2013年。

填发单位（盖章）

宁 房权证 N 字第 201466473号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	宁德市蕉城区天湖东路1号宁德万达广场3幢3-301			
登记时间	2014-03-11 10:46:58			
房屋性质				
规划用途	商业营业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
	11	955.39	938.52	
		以下	空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附记

天受宁德万达广场有限公司产业，建成年份2013年。

填发单位（盖章）

宁 房权证 N 字第 201466478 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	宁德市蕉城区天湖东路1号宁德万达广场3幢3-401			
登记时间	2014-03-11 10:41:28			
房屋性质				
规划用途	商业营业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
	11	958.24	941.32	
		以下	空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

买受宁德万达广场有限公司产业，建成年份2013年。

填发单位（盖章）

宁 房权证 N 字第 201466475 号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	宁德市蕉城区天湖东路1号宁德万达广场3幢3-501			
登记时间	2014-03-11 10:52:20			
房屋性质				
规划用途	商业营业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
	11	958.24	941.32	
		以下	空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

买受宁德万达广场有限公司产业，建成年份2013年。

填发单位（盖章）

宁 房权证 K 字第 201466477号

房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司			
共有情况				
房屋坐落	宁德市蕉城区天湖东路1号宁德万达广场3幢3-601			
登记时间	2014-03-11 10:42:07			
房屋性质				
规划用途	商业营业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
	11	958.24	941.32	
		以下	空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

买受宁德万达广场有限公司产业，建成年份2013年。

填发单位（盖章）

宁德市人民政府

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

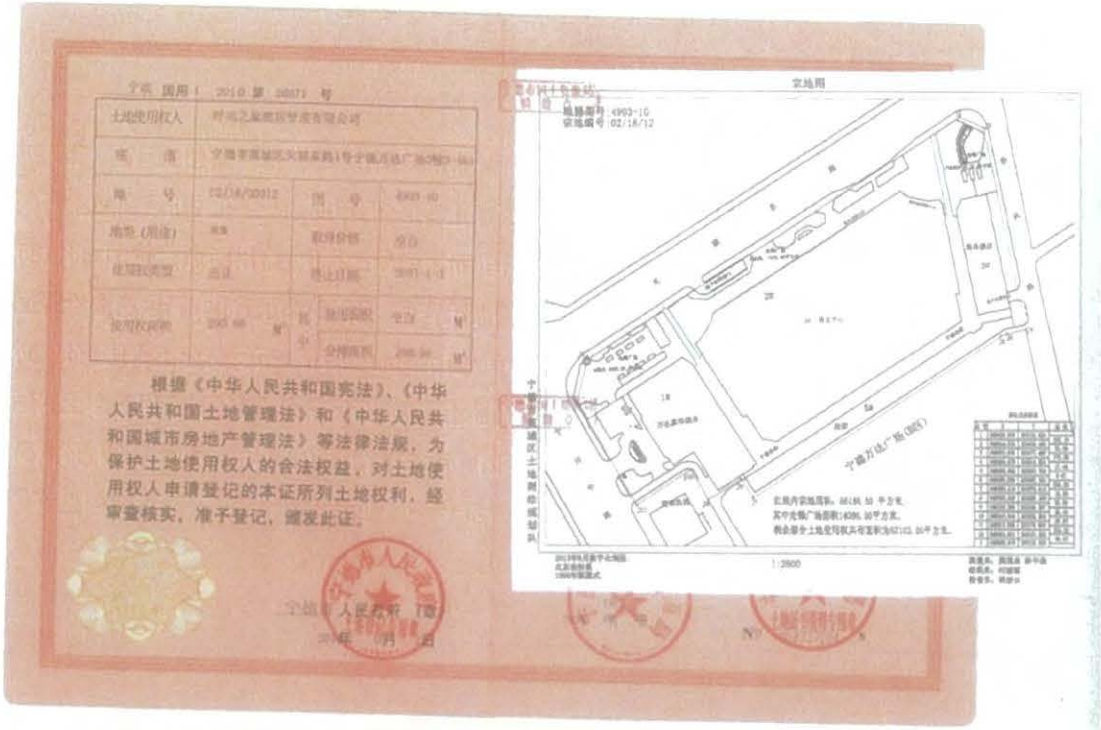
宁德市人民政府

宗地图

宗地号：4903-10
宗地编号：02/18/12

宁德万达广场(B区)

1:2000



宁国 国用（2016）第 00871 号

土地使用权人	时尚之旅旅游管理有限公司		
坐 落	宁国市南城区天湖东路1号宁国万达广场9幢3-303		
地 号	02/18/00012	图 号	4903-10
地类（用途）	商服	取得价格	出让
使用权类型	出让	终止日期	2057-1-1
使用权面积	295.66 ㎡	其中	独用面积 295.66 ㎡
			分摊面积 0.00 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

宁国市人民政府（章）

2016 年 1 月 5 日

宗地图

地籍图号：4903-10

宗地编号：02/18/12

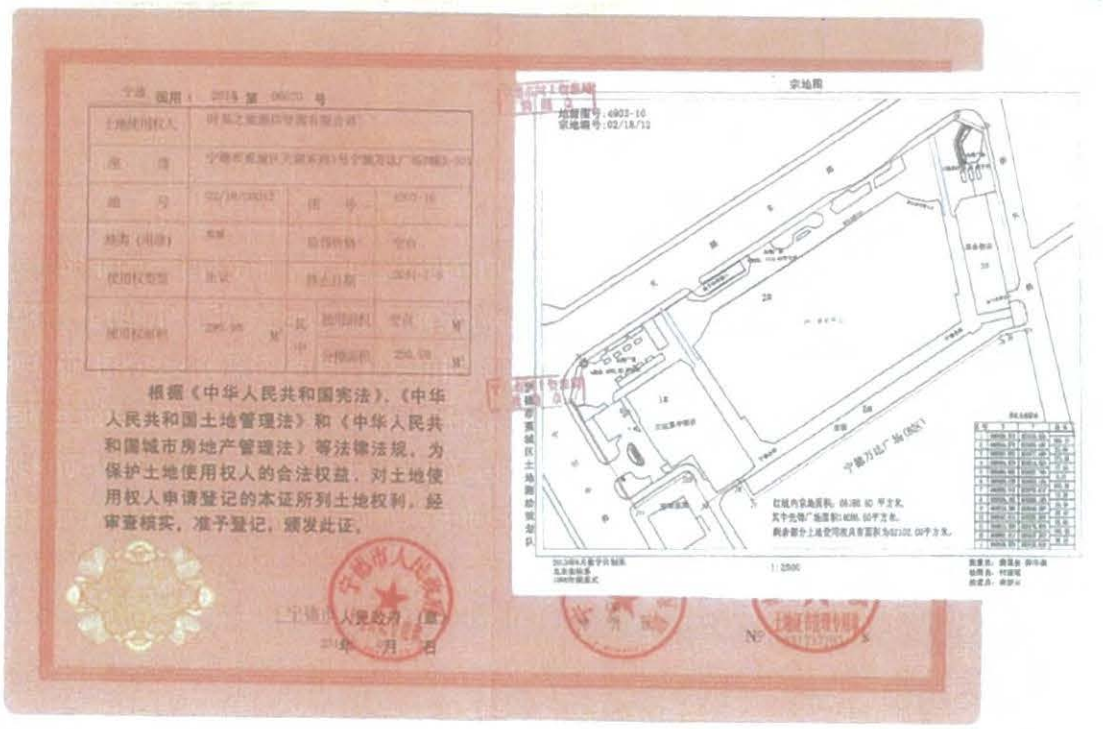
宁国万达广场(商业)

宗地内实地面积：846.93 平方米。

其中共有广场面积：0.00 平方米。

剩余部分土地使用权共有面积为：0.00 平方米。

1:2000



宁国 国用（2016）第 00870 号

土地使用权人	时尚之旅旅游管理有限公司		
坐 落	宁国市南城区天湖东路1号宁国万达广场9幢3-303		
地 号	02/18/00013	图 号	4903-10
地类（用途）	商服	取得价格	出让
使用权类型	出让	终止日期	2057-1-1
使用权面积	295.66 ㎡	其中	独用面积 295.66 ㎡
			分摊面积 0.00 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

宁国市人民政府（章）

2016 年 1 月 5 日

宗地图

地籍图号：4903-10

宗地编号：02/18/12

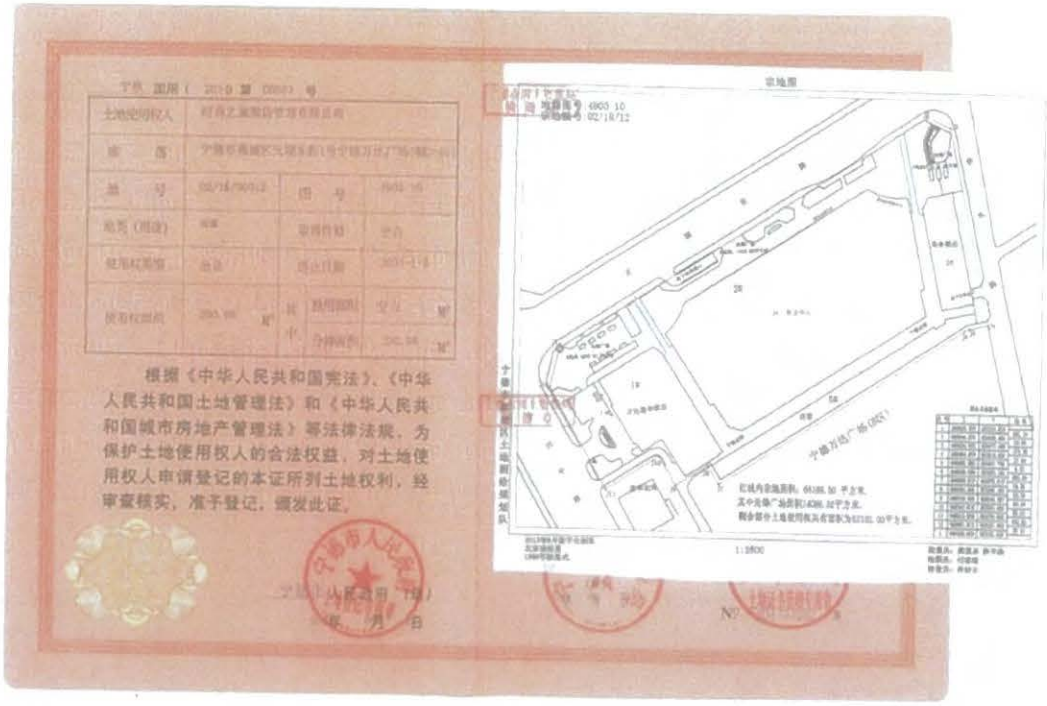
宁国万达广场(商业)

宗地内实地面积：846.93 平方米。

其中共有广场面积：0.00 平方米。

剩余部分土地使用权共有面积为：0.00 平方米。

1:2000



宁国 国用（ 2010 ）第 00003 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司		
座 落	宁国市南城区文昌路8号1幢万达广场4幢2-101		
地 号	03/16/00012	图 号	4003-10
地面（用途）	商服	取得价格	空白
使用权类型	出让	终止日期	2051-1-3
使用权面积	265.00 ㎡	其中	独用面积 空白 ㎡
			分摊面积 265.00 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

宁国市人民政府（印）

年 月 日

宗地图

地籍号：4003-10

宗地编号：02/16/12

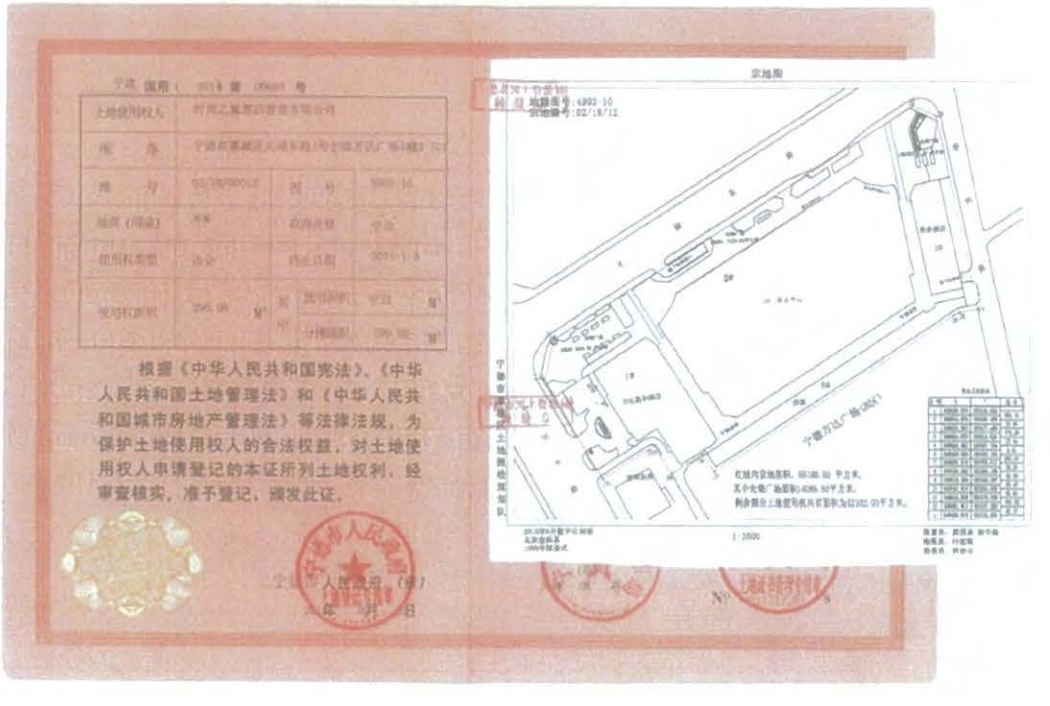
宁德万达广场(商区)

红线内宗地面积：65388.50 平方米。

其中先锋广场面积：4086.50平方米。

剩余部分土地使用权及房屋权为61302.00平方米。

1:1000



宁国 国用（ 2010 ）第 00003 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司		
座 落	宁国市南城区文昌路8号1幢万达广场4幢2-101		
地 号	03/16/00012	图 号	4003-10
地面（用途）	商服	取得价格	空白
使用权类型	出让	终止日期	2051-1-3
使用权面积	265.00 ㎡	其中	独用面积 空白 ㎡
			分摊面积 265.00 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

宁国市人民政府（印）

年 月 日

宗地图

地籍号：4003-10

宗地编号：02/16/12

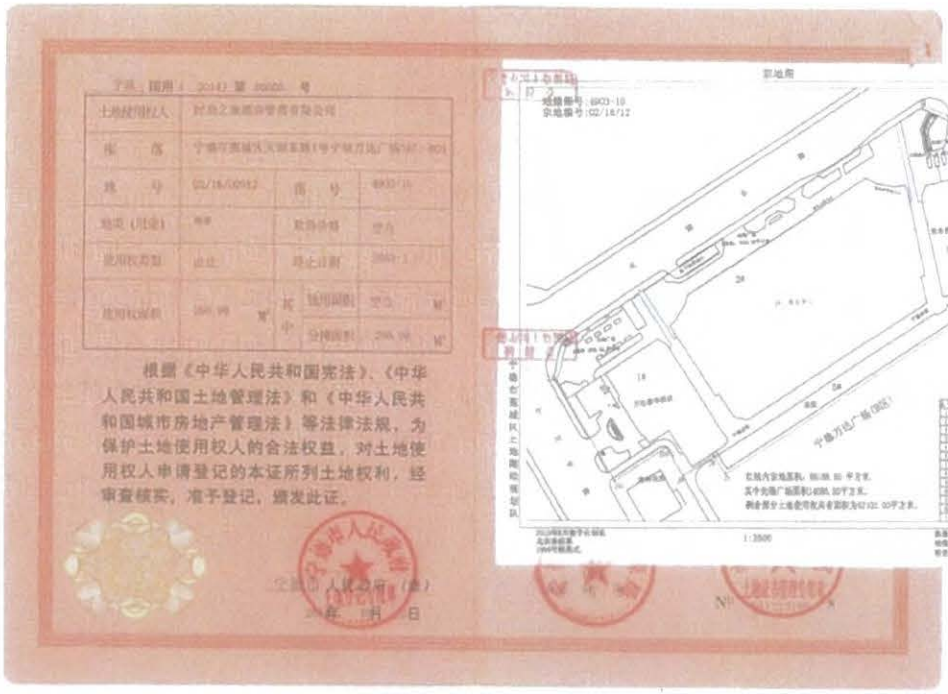
宁德万达广场(商区)

红线内宗地面积：65388.50 平方米。

其中先锋广场面积：4086.50平方米。

剩余部分土地使用权及房屋权为61302.00平方米。

1:1000



宁地 国用（2014）第 00005 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司		
座 落	宁德市蕉城区九都东路1号宁德万达广场5#-8#-9		
地 号	01/16/00912	图 号	4903-16
地类（用途）	商业	取得价格	出让
使用权类型	出让	终止日期	2043-1
使用权面积	280.99 ㎡	其中	独用面积 0 ㎡
			分摊面积 280.99 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

宁德市人民政府（章）

2014 年 1 月 日

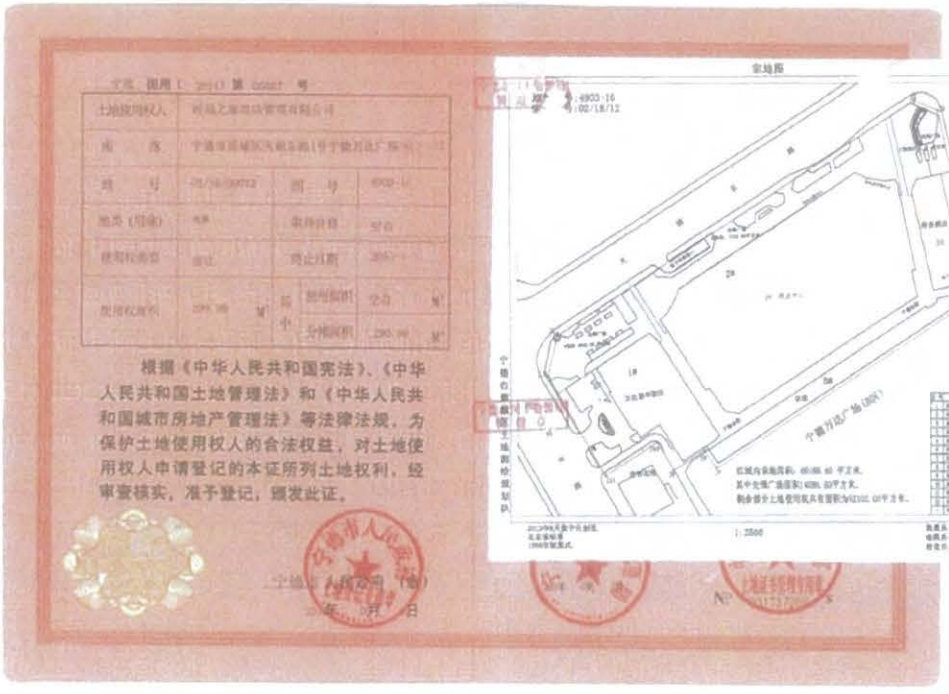
宗地图

地籍号：4903-16
宗地号：02/16/12

宁德万达广场(3#5#)

红线内宗地面积：880.88 ㎡ 平方米。
其中允许广场面积：600.10平方米。
剩余部分土地使用权共有面积为421.02平方米。

1:2000



宁地 国用（2014）第 00007 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司		
座 落	宁德市蕉城区九都东路1号宁德万达广场5#-8#-9		
地 号	01/16/00912	图 号	4903-16
地类（用途）	商业	取得价格	出让
使用权类型	出让	终止日期	2043-1
使用权面积	280.99 ㎡	其中	独用面积 0 ㎡
			分摊面积 280.99 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

宁德市人民政府（章）

2014 年 1 月 日

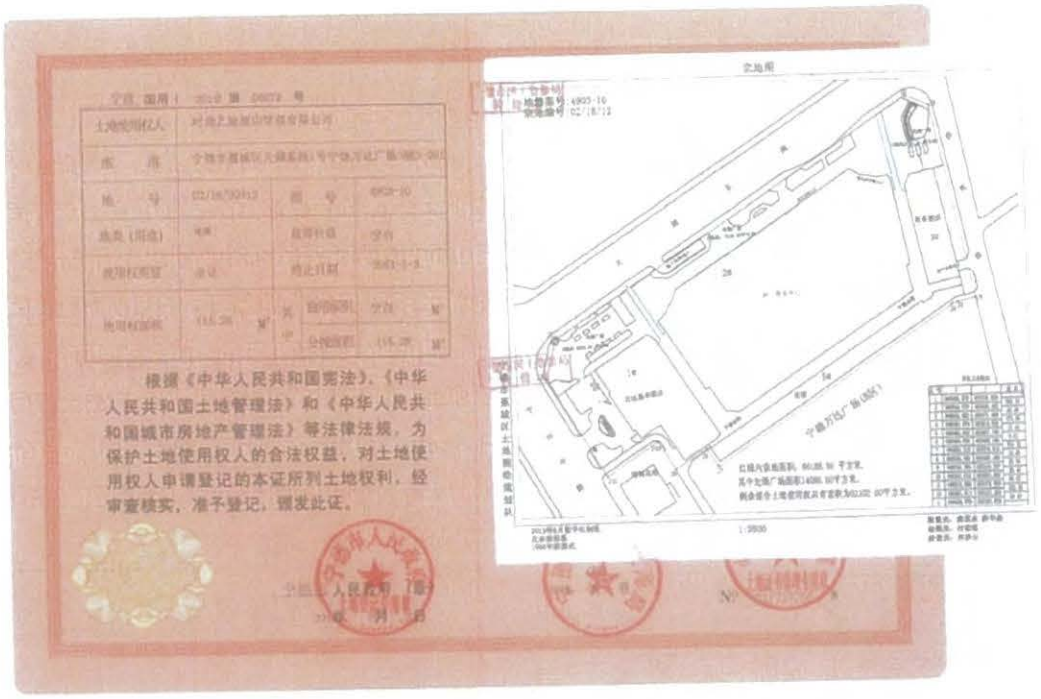
宗地图

地籍号：4903-16
宗地号：02/16/12

宁德万达广场(3#5#)

红线内宗地面积：880.88 ㎡ 平方米。
其中允许广场面积：600.10平方米。
剩余部分土地使用权共有面积为421.02平方米。

1:2000



宁国 国用（ ）第 00072 号

土地使用权人	对角之旅酒店管理有限公司		
坐 落	宁墩东路城区大道东段1号宁墩万达广场3幢3-301		
地 号	02/18/50012	图 号	6903-10
地类（用途）	城镇	取得价格	空白
使用权类型	出让	终止日期	2043-1-5
使用权面积	115.28 ㎡	其中	独用面积 空白 ㎡
			分摊面积 115.28 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

宁墩县人民政府（印）

年 月 日

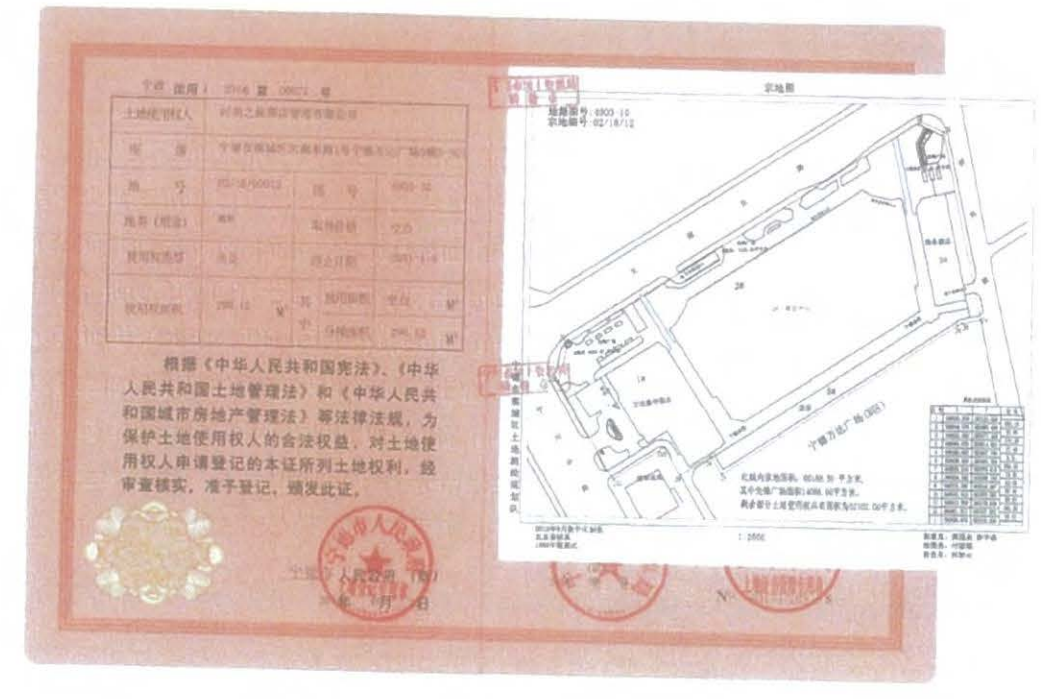
宗地图

地籍图号：6903-10
宗地编号：02/18/12

宁墩万达广场(3#5)

红线内宗地面积：60.86 ㎡ 平方米。
其中土地广场面积1498.00平方米。
剩余部分土地使用权共有面积为62102.00平方米。

1：2000



宁国 国用（ ）第 00072 号

土地使用权人	对角之旅酒店管理有限公司		
坐 落	宁墩东路城区大道东段1号宁墩万达广场3幢3-301		
地 号	02/18/50012	图 号	6903-10
地类（用途）	城镇	取得价格	空白
使用权类型	出让	终止日期	2043-1-5
使用权面积	298.10 ㎡	其中	独用面积 空白 ㎡
			分摊面积 298.10 ㎡

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

宁墩县人民政府（印）

年 月 日

宗地图

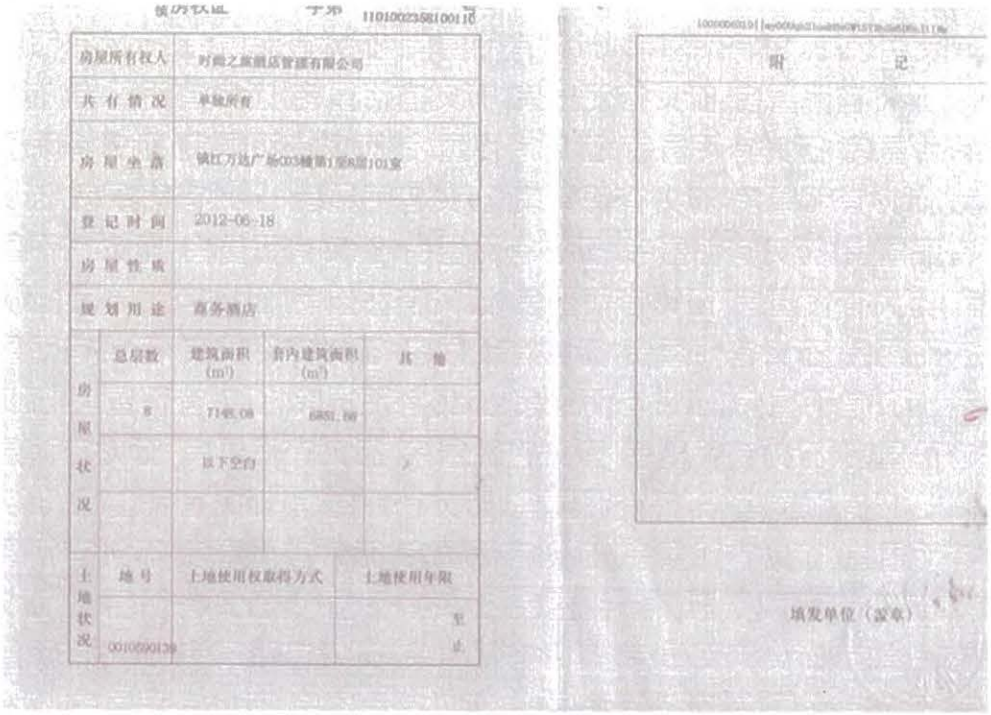
地籍图号：6903-10
宗地编号：02/18/12

宁墩万达广场(3#5)

红线内宗地面积：60.86 ㎡ 平方米。
其中土地广场面积1498.00平方米。
剩余部分土地使用权共有面积为62102.00平方米。

1：2000

估价对象21：



房屋所有权人	时尚之旅酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	镇江万达广场C03幢第1至8层101室
登记时间	2012-06-18
房屋性质	
规划用途	商务酒店

房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	其内建筑面积 (m^2)	其他
	8	7148.08	6851.80	
		以下空白		

土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	0010590126		至 止

附记

填发单位（盖章）



镇 国用（2012）第 8514 号

土地使用权人	时尚之旅酒店管理有限公司		
座落	黄山西路以南C03幢第1至8层101室		
地号	0010590145000	图号	63.75-93.25
地类（用途）	商务金融用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2049年12月20日
使用权面积	1846.8 M	其中 独用面积	M
		分摊面积	1846.8 M

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

镇江市人民政府（章）

登记机关

登记簿编号

2012年07月23日

No 3210013[illegible]

5.9 估价机构营业执照



统一社会信用代码

营业执照

名　　称　深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

类　　型　有限责任公司

成 立 日 期　2003年04月07日

法定代表人　程家荣

住　　所　深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502H1

重要提示

登记机关

2019年08月19日

国家市场监督管理总局存章

5.10 估价机构相关资质证明



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、5028I

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“查证办事”自助查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年10月11日

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

5.11 估价人员相关专业执业资格



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.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00300636

姓 名 / Full name
钟姗

性 别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
110103199403150320

注 册 号 / Registration No.
1120250036

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2028-05-19

持证人签名 / Bearer's signature

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.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00224248

姓 名 / Full name
许力丹

性 别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
120114199302040027

注 册 号 / Registration No.
1120210061

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-04-15

持证人签名 / Bearer's signature

附件六：财务顾问报告

华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金

财务顾问报告

财务顾问

国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

二〇二六年六月

目录

释义 3
一、基金、专项计划、项目公司涉及的主要定义 3
二、法律法规的相关定义 8
三、其他 10
财务顾问声明与承诺 11
一、财务顾问声明 11
二、财务顾问承诺 12
第一章 尽职调查情况描述 13
一、尽调基准日 13
二、尽职调查的对象 13
三、尽职调查的方法 13
四、尽职调查的程序 13
五、尽职调查的内容 14
六、尽职调查主要结论 15
七、尽职调查过程中发现的主要问题及解决情况 17
第二章 不动产项目公司情况 18
一、项目公司（含 SPV）的基本情况 18
二、项目公司所属行业情况及竞争状况 27
三、项目公司的经营模式 46
四、关联交易与利益冲突 51
五、项目公司的历史财务表现 73
六、项目公司纳入不动产基金后的变化情况 87
第三章 不动产项目情况 90
一、不动产项目评估情况 90
二、估值参数取值合理性 106
三、不动产项目的合规性 121

四、不动产项目的物理状态.....180
五、不动产项目的市场和客群情况.....182
六、共用资产.....188
第四章 不动产项目资产现金流情况.....192
一、不动产资产现金流真实性.....192
二、不动产资产现金流预测情况.....192
三、重要现金流提供方情况.....213
第五章 对业务参与人的尽职调查.....214
一、对原始权益人的尽职调查.....214
二、对商业不动产运营管理机构的尽职调查.....250
三、对基金托管人/资产支持证券托管人的尽职调查.....280
四、不动产基金的治理机制.....285
第六章 财务顾问意见.....291
一、财务顾问结论性意见.....291
二、财务顾问有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查说明.....291
三、锦江资管有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查说明.....291

释义

在本财务顾问报告（以下简称“本报告”）中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、基金、专项计划、项目公司涉及的主要定义

1、基金/本基金：指华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金

2、基金管理人：指华安基金管理有限公司

3、基金托管人：指中信银行股份有限公司

4、基金合同：指《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订和补充

5、托管协议：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》及对该协议的任何有效修订和补充

6、招募说明书：指《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》及其更新

7、基金产品资料概要：指《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金基金产品资料概要》及其更新

8、基金份额询价公告：指《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告》

9、基金份额发售公告：指《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》及对该发售公告的任何有效修订、补充或更新

10、上市交易公告书：指《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书》

11、基金合同当事人：指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人

12、个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人

13、机构投资者：指依法可以投资证券投资基金的、在中华人民共和国境内合法登记并存续或经有关政府部门批准设立并存续的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织

14、合格境外机构投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定可以投资于在中国

境内依法募集的证券投资基金的中国境外的机构投资者

15、人民币合格境外机构投资者：指按照《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定，运用来自境外的人民币资金进行境内证券投资的境外法人

16、投资人/投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的合称

17、战略投资者：指符合本基金战略投资者选择的特定标准、事先与基金管理人签署配售协议、认购的基金份额期限具有锁定期的投资人。本基金首次发售时，战略投资者包括原始权益人或其同一控制下的关联方及其他符合本基金战略投资者选择标准的专业机构投资者

18、网下投资者：证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价

19、基金份额持有人：指依据基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人

20、不动产资产支持专项计划/专项计划：指华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划，及本基金存续期内可能购入的与基金管理人存在实际控制关系或受同一控制人控制的计划管理人设立的不动产资产支持专项计划

21、不动产资产支持证券/资产支持证券/目标不动产资产支持证券：指本基金以基金资产投资的，依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以不动产项目产生的现金流为偿付来源，以不动产资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表不动产财产或财产权益份额的有价证券。本基金以初始募集资金投资的不动产资产支持证券为华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划资产支持证券

22、原始权益人：指不动产基金所持有不动产项目的原所有人。本基金首次发售时，原始权益人指上海锦江资产管理有限公司（以下简称“锦江资管”）

23、不动产项目公司/项目公司：指拥有不动产资产合法、完整产权或经营权

利的法人实体。就本基金首次发售时，项目公司指时尚之旅酒店管理有限公司

24、资产支持证券管理人/专项计划管理人：指华安未来资产管理（上海）有限公司（以下简称“华安资产”）

25、监管银行：指中信银行股份有限公司上海分行，根据《资金监管协议》约定对本基金所持有项目公司的相关资金账户进行资金监管

26、专项计划托管人/资产支持证券托管人：指中信银行股份有限公司上海分行

27、不动产资产/目标不动产资产/不动产项目资产/底层资产：指不动产项目对应房屋所有权及其所占有范围内的国有土地使用权的单称及/或合称，视上下文义而定。本基金首次发售时的目标不动产资产，指锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店

28、不动产项目/目标不动产项目/商业不动产项目：指基金所投资的资产支持专项计划持有的项目公司、不动产资产的单称及/或合称。为免疑义，本基金首次发售时的目标不动产项目为通过“华安资产-锦江商业不动产1号资产支持专项计划”持有的不动产项目

29、运营管理机构：指接受基金管理人委托对不动产项目进行运营管理的《基金指引》规定的外部管理机构，就本基金而言，指锦江资管（担任运营管理统筹机构）、上海锦江国际旅馆投资有限公司（担任运营管理实施机构，简称“锦江国际旅馆”，下同）的合称

30、财务顾问：指国泰海通证券股份有限公司

31、评估机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为不动产项目提供资产评估服务的专业评估机构。本基金首次申报时，指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

32、律师事务所/法律顾问/律师：指符合法律法规规定的条件，基金管理人

依法聘请的为本基金提供法律咨询服务的律师事务所。本基金首次申报时，指北京市中伦律师事务所

33、会计师事务所/审计机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请为本基金提供会计/审计服务的会计师事务所。本基金首次申报时，指立信会计师事务所（特殊普通合伙）

34、参与机构：指为本基金提供专业服务的资产评估机构、会计师事务所、律师事务所、运营管理机构等专业机构

35、基金销售业务：指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额等业务

36、销售机构：指华安基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上海证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位

37、场外：指上海证券交易所交易系统外的销售机构利用其自身柜台或者其他交易系统办理基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购

38、场内：指通过具有相应业务资格的上海证券交易所会员单位利用上海证券交易所交易系统办理基金份额的认购和上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购

39、会员单位：指具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位

40、登记业务：指中国证券登记结算有限责任公司相关业务规则定义的基金份额的登记、存管、结算及相关业务，及其不时修订和补充

41、登记机构/中国结算：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司

42、登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统。投资人通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在本系统

43、证券登记系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记

系统。投资人通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在本系统

44、基金交易账户：指销售机构为投资人开立的、记录投资人通过该销售机构办理认购、转托管等基金业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户

45、场外基金账户：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金账户，投资者参与本基金场外认购的，应当持有场外基金账户，记录在该账户下的基金份额登记在登记机构的登记结算系统

46、场内证券账户：指投资人开立的中国结算上海人民币普通股票账户或封闭式基金账户，基金投资者通过上海证券交易所交易系统办理基金交易、场内认购等业务时需持有场内证券账户，记录在该账户下的基金份额登记在登记机构的证券登记系统

47、基金合同生效日：指基金募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期

48、基金合同终止日：指基金合同规定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期

49、基金募集期/募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，具体详见基金份额发售公告

50、工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日

51、封闭式基金：指基金份额总额在基金合同期限内固定不变（因扩募等事项导致基金份额总额发生变化的情况除外），基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金

52、封闭期/存续期：指自基金合同生效日至《基金合同》终止之间的期限，封闭期/存续期内本基金不开放申购、赎回业务

53、认购：指在基金募集期内，投资人根据基金合同和招募说明书的规定申请购买基金份额的行为

54、转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作

55、基金收益：指基金投资所得目标不动产资产支持证券收益分配、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节约

56、基金可供分配金额：指在净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素，具体法律法规另有规定的，从其规定

57、基金资产总值/基金总资产：指基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、各类有价证券、银行存款本息、应收款项及其他资产的价值总和，即基金合并报表层面计量的总资产

58、基金资产净值/基金净资产：指基金资产减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产

59、估值日：指根据国家法律法规规定需要对外披露合并财务报表的资产负债表日，估值日包括半年度和年度最后一日以及法律法规规定的其他日期

60、基金份额净值：指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数

61、基金资产估值：指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金资产净值和基金份额净值的过程

62、扩募：指不动产基金存续期内，经履行变更注册、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入不动产项目等相关法律法规允许的用途

63、本次交易：本基金通过首次发售募集资金，用于投资华安资产发行的华安资产-锦江商业不动产 1 号资产支持专项计划，以穿透持有目标不动产项目全部所有权

64、规定媒介：指符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊及《信息披露办法》规定的互联网网站（包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站）等媒介

二、法律法规的相关定义

1、法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等

2、《民法典》：指 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，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订

3、《基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员

会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订

4、《证券法》：指 1998 年 12 月 29 日经第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，经 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正，2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第一次修订，2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正，2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，并自 2020 年 3 月 1 日起施行的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订

5、《销售办法》：指中国证监会 2020 年 8 月 28 日颁布、同年 10 月 1 日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

6、《信息披露办法》：指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施的，并经 2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

7、《运作办法》：指中国证监会 2014 年 7 月 7 日颁布、同年 8 月 8 日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

8、《基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 7 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

9、《商业不动产基金公告》：指中国证监会 2025 年 12 月 31 日颁布并实施的《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》

10、业务规则：指上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、华安基金管理有限公司及销售机构的相

关业务规则及对其不时做出的修订

三、其他

1、中国证监会：指中国证券监督管理委员会

2、银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局

3、元：指人民币元

4、不可抗力：指基金合同当事人无法预见、无法避免、无法克服且在基金合同由基金管理人、基金托管人签署之日后发生的，使基金合同当事人无法全部或部分履行基金合同的任何事件，包括但不限于洪水、地震及其他自然灾害、战争、骚乱、火灾、政府征用、没收、恐怖袭击、公共卫生事件、法律法规变化、突发停电或其他突发事件、证券交易所非正常暂停或停止交易

5、中国：指中华人民共和国。为框定发售区域之目的，就基金合同而言，基金份额的发售区域不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区

财务顾问声明与承诺

一、财务顾问声明

1、国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通证券”或“本财务顾问”）作为“华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金”的财务顾问，本着客观、公正的原则对本次交易出具财务顾问报告；

2、本财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方向本财务顾问提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担相应的法律责任。本财务顾问出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，本财务顾问不承担由此引起的任何风险责任；

3、截至尽调基准日，本财务顾问就本项目相关事宜进行了审慎核查，本财务顾问报告仅对已核实的事项向基金份额持有人提供独立核查意见；

4、本财务顾问同意将本财务顾问报告作为基金管理人本次交易的法定文件，报送相关监管机构，并上报上海证券交易所并上网公告；

5、对于本财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件作出判断；

6、本财务顾问未委托和授权任何其他机构和个人提供未在本财务顾问报告中列载的信息和对本财务顾问报告做任何解释或者说明；

7、本财务顾问报告不构成对公募基金的任何投资建议，对投资者根据本财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本财务顾问不承担任何责任。

二、财务顾问承诺

本财务顾问已按照根据《中华人民共和国证券法（2019 修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化尽职调查工作指引》等要求，对华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金相关事项独立开展了尽职调查，有充分理由确信财务顾问报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

本财务顾问按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，出具财务顾问报告，旨在就本次交易行为做出独立、客观和公正的评价，以供广大投资者及有关各方参考。本财务顾问已按规定履行尽职调查义务，有充分理由确信发表的专业意见与基金管理人和本项目各主要参与方披露的文件内容不存在实质性差异。本财务顾问在与基金管理人接触后至担任财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

第一章 尽职调查情况描述

一、尽调基准日

除本财务顾问报告另有说明之日外，本次尽调基准日为2025年12月31日。

二、尽职调查的对象

尽职调查人员对不动产项目、项目公司、原始权益人、重要现金流提供方、运营管理机构、基金托管人、资产支持证券托管人以及对交易有重大影响的其他交易相关方进行了尽职调查。

三、尽职调查的方法

本次尽职调查采用了包括但不限于如下方法进行：

1、查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料；

2、对重要参与方的核心部门主要负责人进行访谈；

3、列席相关方案讨论论证会；

4、查阅不动产项目相关文件、文档及数据资料；

5、对重要参与方及不动产项目进行现场实地调查；

6、参考专业的第三方中介机构（如律师事务所、会计师事务所、评估机构等）提供咨询意见。

四、尽职调查的程序

（一）向相关主体发送尽职调查文件清单

根据《中华人民共和国证券法（2019修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第2号——大类基础资产》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券

公司及基金管理公司子公司资产证券化尽职调查工作指引》等相关规定，列出我司作为本项目的财务顾问所需了解的问题，制作尽职调查文件清单。

（二）与中介机构共同进行现场访谈及实地调查

与项目公司、原始权益人、运营管理机构的高管及相关负责人进行访谈，并对项目公司、原始权益人、运营管理机构及拟购入不动产项目进行实地调查，了解其在业务审批、管理、财务、人力资源等方面的认识和规划，并对行业特点、不动产项目的定位、物业运营、管理情况及财务状况等做进一步了解。

（三）审阅尽职调查搜集的文件和其他业务参与人的相关文件

收集到各参与方提供的资料后，分类并进行整理及分析，包括：项目公司、原始权益人、运营管理机构的基本情况、经审计的财务报表与不动产项目相关的材料以及评估机构、会计师事务所及法律顾问关于本项目的意见等。

（四）出具财务顾问报告

根据调查研究结果出具财务顾问报告。

五、尽职调查的内容

（一）对上海锦江资产管理有限公司（原始权益人/运营管理统筹机构）的调查

调查原始权益人的公司设立、存续和历史沿革情况；股权结构、控股股东和实际控制人情况；组织架构、治理结构及内部控制情况；对不动产项目的权属情况；对不动产项目的转让是否获得了合法有效的授权；公司财务状况；对不动产项目的转让是否获得了外部有权机构审批情况；公司资信水平；商业信用情况。调查运管统筹机构同类型不动产项目运营管理经验；主要负责人员在不动产项目运营或投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况；不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度。运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务的，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施。

（二）对上海锦江国际旅馆投资有限公司（运营管理实施机构）的调查

调查运营管理实施机构的公司设立、存续和历史沿革情况；股权结构、控股

股东和实际控制人情况；组织架构、治理结构及内部控制情况；同类型不动产项目运营管理经验；主要负责人员在不动产项目运营或投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况；不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度。运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务的，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施。

（三）对时尚之旅酒店管理有限公司（项目公司）的调查

调查项目公司的设立、存续和历史沿革情况，股东出资情况，重大重组情况，组织架构与内部控制，独立性情况，商业信用情况，行业情况，经营模式，同业竞争及关联交易情况，财务会计情况，期后事项等。

（四）对托管人的调查

调查托管人的基本情况、条件和资质、经营情况、资信水平、托管业务流程及风险控制措施。

（五）对不动产项目资产的调查

调查不动产资产基础信息、账面价值、评估价值、资产权属情况、土地使用情况、依法依规取得固定资产投资管理相关手续情况、投保情况、维修保养情况和改造需求或规划情况、现金流真实性、现金流稳定性、现金流分散度、现金流预测情况。

六、尽职调查主要结论

本财务顾问报告基于如下假设：相关业务参与方所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；相关业务参与方所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与方的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；

对于对本财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，国泰海通证券主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明

及其他文件做出判断。

经适当核查，国泰海通证券认为截至尽调基准日：

1、标的不动产资产法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批、核准、备案、登记等相关程序；原始权益人将于发行前依法享有完全所有权或经营权利，不存在重大经济或法律纠纷，且不动产基金成立后能够解除他项权利，可依法转让；标的不动产项目运营已超过 3 年，其产生的现金流独立、持续、稳定、可预测、可特定化；现金流来源合理分散，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入；

2、项目公司合法设立并有效存续、股权结构、组织结构及治理结构完善，资信水平良好；项目公司自设立之日起，截至尽调基准日，未发生重大违约、虚假信息披露或其他重大违法违规行为；

3、原始权益人及运营管理统筹机构上海锦江资产管理有限公司是依法设立并合法存续的有限公司，股权结构清晰，组织结构与治理结构完善，公司资信水平良好。上海锦江资产管理有限公司资产规模较大，运营稳定，资产负债率水平良好，具有丰富的不动产项目运营管理经验，具有担任不动产项目运营管理机构的能力。上海锦江资产管理有限公司不属于失信被执行人，就转让项目公司股权的事宜已经过公司相关决议程序审议通过；

4、运营管理实施机构上海锦江国际旅馆投资有限公司是依法设立并合法存续的有限公司，股权结构清晰，组织结构与治理结构完善，公司资信水平和外部信用评级情况良好。上海锦江国际旅馆投资有限公司不属于失信被执行人，运营稳定，资产负债率水平良好，具有丰富的不动产项目运营管理经验，具有担任不动产项目运营管理机构的能力；

5、本项目基金托管人中信银行股份有限公司、专项计划托管人中信银行股份有限公司上海分行整体经营情况、资信水平良好，作为托管人，其托管业务资质合法、有效，托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施较为完备、合理、有效。

财务顾问合理地认为：不动产基金业务参与人及拟证券化的不动产项目符合

根据《中华人民共和国证券法（2019 修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化尽职调查工作指引》等法律法规中关于申请发行不动产投资信托基金具体条件的规定。

七、尽职调查过程中发现的主要问题及解决情况

财务顾问在调查过程中秉承审慎严谨的原则，未发现对华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金有重大不利影响的问题。

第二章 不动产项目公司情况

一、项目公司（含 SPV）的基本情况

（一）SPV

1、基本情况

北京时旅企业管理有限公司（以下简称“SPV”或“SPV 公司”）基本情况如下：

表：SPV 公司基本情况

公司名称	北京时旅企业管理有限公司
法定代表人	徐伟力
成立日期	2026 年 3 月 2 日
注册资本	100 万人民币
注册地址	北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 3 号楼 A-T4055 室（集群注册）
经营范围	一般项目：企业管理；酒店管理；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；日用品销售；五金产品批发；金属材料销售；金属制品销售；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；停车场服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

SPV 在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录。

2、SPV 股权结构

SPV 由锦江资管 100%持股。

3、SPV 财务情况

SPV 实缴金额为 0 元，截至本财务顾问报告出具之日，公司无任何资产、负债。

（二）项目公司

1、基本情况

项目公司时尚之旅酒店管理有限公司基本情况如下：

表：项目公司基本情况

企业名称	时尚之旅酒店管理有限公司
统一社会信用代码	91110000696302567Q
法定代表人	严骏
住所	北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 3 号楼 1-3736 室
成立日期	2010 年 1 月 25 日
注册资本	33333.3333 万元
企业类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
经营范围	酒店管理；项目投资、投资管理；工程技术咨询、经济信息咨询；销售日用品；批发五金、交电、金属材料；会议服务；机动车公共停车场服务；技术服务；销售食品；零售烟草；物业管理；以下限分支机构经营：住宿；餐饮服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、零售烟草以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、历史沿革

截至尽调基准日，项目公司历史沿革如下：

时尚之旅酒店管理有限公司成立时系由中国华力控股集团有限公司和洋浦华力时代实业有限公司共同出资，于 2010 年 1 月在北京市工商行政管理局注册成立的其他有限责任公司，成立时注册资本为人民币 40,000 万元。

成立时股东股权情况为：

表：1 成立时股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	中国华力控股集团有限公司	24,000.00	60.00	4,800.00	12.00
2	洋浦华力时代实业有限公司	16,000.00	40.00	3,200.00	8.00
	合计	**40,000.00**	**100.00**	**8,000.00**	**20.00**

2010 年 5 月，时尚之旅股东第二期出资，出资情况如下：

表：股东第二期出资情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	中国华力控股集团有限公司	24,000.00	60.00	12,000.00	20.00
2	洋浦华力时代实业有限公司	16,000.00	40.00	8,000.00	30.00
	合计	**40,000.00**	**100.00**	**20,000.00**	**50.00**

2010 年 12 月，洋浦华力时代实业有限公司将其所持有的时尚之旅 40%的股权转让给中国华力控股集团有限公司。

股权转让后的股东股权情况如下：

表：股权转让后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	中国华力控股集团有限公司	40,000.00	100.00	20,000.00	50.00
	合计	**40,000.00**	**100.00**	**20,000.00**	**50.00**

2011 年 5 月，时尚之旅减少注册资本，变更后注册资本为 10,000.00 万元。

变更后股东股权比例如下：

表：减资变更后注册资本情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	中国华力控股集团有限公司	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00
	合计	**10,000.00**	**100.00**	**10,000.00**	**100.00**

2011 年 9 月时尚之旅的全资控股股东中国华力控股集团有限公司与天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，将其所持有的时尚之旅 97%的股权以人民币 97,000,000.00 元转让给与天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）。

股权转让后的股东股权情况如下：

表：股权转让后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）	9,700.00	97.00	9,700.00	97.00
2	中国华力控股集团有限公司	300.00	3.00	300.00	3.00
	合计	**10,000.00**	**100.00**	**10,000.00**	**100.00**

2011 年 9 月 15 日，时尚之旅申请增加注册资本，变更后的注册资本为人民币 30,000.00 万元，由股东天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）一次缴足。

增资后的股东股权情况如下：

表：增资后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）	29,700.00	99.00	29,700.00	99.00
2	中国华力控股集团有限公司	300.00	1.00	300.00	1.00
	合计	**30,000.00**	**100.00**	**30,000.00**	**100.00**

2013 年 6 月，时尚之旅的控股股东中国华力控股集团有限公司、天津华胜旅业股权投资合伙企业(有限合伙)与上海锦江国际酒店股份有限公司(曾用名：上海锦江国际酒店发展股份有限公司）签订股权转让协议，将其共同持有的时尚之旅 100%的股权以人民币 710,000,000.00 元转让给上海锦江国际酒店股份有限公司。

股权转让后的股东股权情况如下：

表：股权转让后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	上海锦江国际酒店股份有限公司	30,000.00	100.00	30,000.00	100.00

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
	合计	**30,000.00**	**100.00**	**30,000.00**	**100.00**

2015 年 1 月，时尚之旅增加注册资本，变更后的注册资本为人民币 60,000.00 万元，由股东上海锦江国际酒店股份有限公司一次缴足。

增资后的股东股权情况如下：

表：增资后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	上海锦江国际酒店股份有限公司	60,000.00	100.00	60,000.00	100.00
	合计	**60,000.00**	**100.00**	**60,000.00**	**100.00**

2016 年 8 月，时尚之旅增资人民 30,000.00 万元，变更后的注册资本为人民币 90,000.00 万元，由股东上海锦江国际酒店股份有限公司一次缴足。

增资后的股东股权情况如下：

表：增资后股东股权情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴出资比例（%）	累计实际出资	累计出资比例（%）
1	上海锦江国际酒店股份有限公司	90,000.00	100.00	90,000.00	100.00
	合计	**90,000.00**	**100.00**	**90,000.00**	**100.00**

2024 年 4 月，时尚之旅股东由上海锦江国际酒店股份有限公司变更为华安未来资产管理（上海）有限公司。

表：股东变更后情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	华安未来资产管理（上海）有限公司	90,000.00	100%
合计		**90,000.00**	**100%**

2024 年 7 月，时尚之旅减少注册资本，变更后的注册资本为人民币 33,333.33 万元。

表：减资变更后注册资本情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	华安未来资产管理（上海）有限公司	33,333.33	100%
合计		**33,333.33**	**100%**

3、股东出资情况

2024 年 3 月，上海锦江国际酒店股份有限公司以项目公司及持有的商业不动产项目发行类 REITs 产品，即东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项，专项计划管理人为华安资产。

截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司 100%的股权由华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）持有。项目公司的出资额及占比情况如下：

表：项目公司出资情况

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	华安未来资产管理（上海）有限公司	33,333.33	100%
合计		**33,333.33**	**100%**

截至本报告出具之日，原始权益人锦江资管已经自华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）受让项目公司的 100%股权，原始权益人合法持有项目公司的 100%股权和其他附属权益及衍生权益。

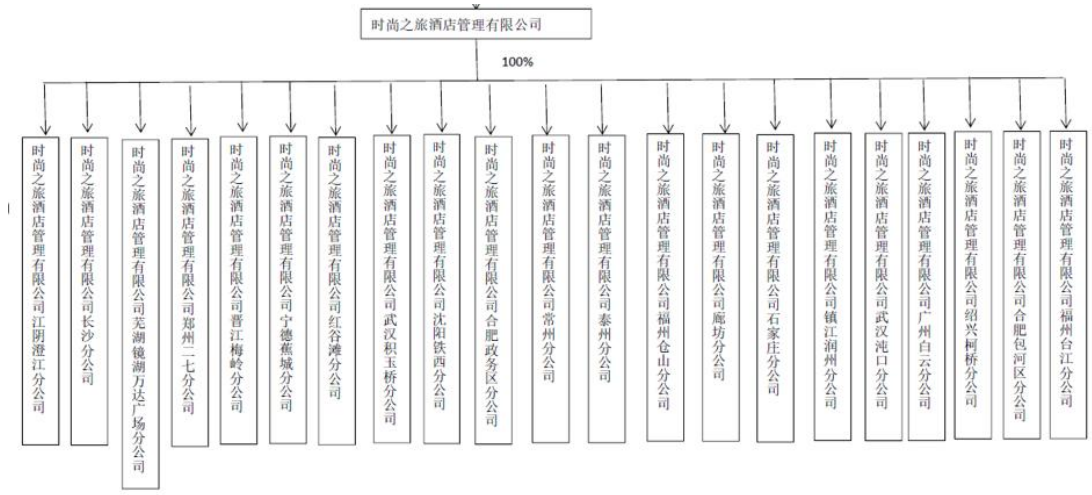
4、重大重组情况

除本章节“2、历史沿革”和“3、股东出资情况”所披露的重大重组外，项目公司设立后通过资产收购的方式取得商业不动产的不动产权。具体收购资产及权属情况见本报告“第三章 不动产项目情况”之“三、不动产项目的合规性”。

5、组织结构与内部控制

项目公司下设 21 家分公司，分别为时尚之旅酒店管理有限公司福州仓山分公司、时尚之旅酒店管理有限公司红谷滩分公司、时尚之旅酒店管理有限公司长沙分公司、时尚之旅酒店管理有限公司沈阳铁西分公司、时尚之旅酒店管理有限

公司廊坊分公司、时尚之旅酒店管理有限公司石家庄分公司、时尚之旅酒店管理有限公司合肥包河区分公司、时尚之旅酒店管理有限公司合肥政务区分公司、时尚之旅酒店管理有限公司芜湖镜湖万达广场分公司、时尚之旅酒店管理有限公司福州台江分公司、时尚之旅酒店管理有限公司宁德蕉城分公司、时尚之旅酒店管理有限公司晋江梅岭分公司、时尚之旅酒店管理有限公司常州分公司、时尚之旅酒店管理有限公司泰州分公司、时尚之旅酒店管理有限公司江阴澄江分公司、时尚之旅酒店管理有限公司镇江润州分公司、时尚之旅酒店管理有限公司绍兴柯桥分公司、时尚之旅酒店管理有限公司广州白云分公司、时尚之旅酒店管理有限公司郑州二七分公司、时尚之旅酒店管理有限公司武汉沌口分公司和时尚之旅酒店管理有限公司武汉积玉桥分公司。具体股权结构如下：



图：项目公司下设分公司的股权结构图

根据《项目公司章程》，项目公司设置了股东、董事等，截至尽调基准日，项目公司组织机构健全、清晰。

（1）董事

公司不设董事会，设董事一人，由股东选举产生。董事任期 3 年，任期届满，可连选连任。

董事行使下列职权：

1）负责向股东报告工作；

2）执行股东的决议；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

7）决定公司内部管理机构的设置；

8）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

9）制定公司的基本管理制度。

公司章程对董事职权的限制不得对抗善意相对人。

（2）经理

公司设经理，由董事决定聘任或者解聘。经理对董事负责根据公司章程的规定或者董事的授权行使职权。

（3）监事

公司不设监事。

（三）财务会计制度和财务管理制度

项目公司整体财务会计制度和财务管理制度参照锦江国际旅馆的内控制度执行，详见本报告“第五章 对业务参与人的尽职调查”之“二、对商业不动产运营管理机构的尽职调查”。

（四）资产独立性及财务独立性

1、资产独立性

（1）资产的权益情况

截至尽调基准日，项目公司合法持有商业不动产项目对应的房屋所有权，具体内容详见本报告“第三章 不动产项目情况”之“三、不动产项目的合规性”之“（四）土地使用权取得的合法性、有效性，土地使用权剩余期限”。

（2）不动产项目的他项权利

商业不动产项目的权利限制情况及解除安排详见本报告“第三章 不动产项目情况”之“三、不动产项目的合规性”。

2、财务独立性

项目公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，项目公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（五）是否合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利

截至尽调基准日，项目公司的股权结构和注册资本情况如下：

表：项目公司股权结构和注册资本情况

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	持股比例
1	华安未来资产管理（上海）有限公司	33,333.33	100%
合计		**33,333.33**	**100%**

截至尽调基准日，华安资产合法拥有其对项目公司出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。项目公司100%的股权由华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）持有。原始权益人承诺在公募基金获取中国证券监督管理委员会准许注册批文前，自华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）受让项目公司的 100%股权。待原始权益人完成前述安排后，能够取得项目公司 100%的股权及其全部股东权利。

截至本报告出具之日，原始权益人已经自华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）受让项目公司的 100%股权，原始权益人合法持有项目公司的 100%股权和其他附属权益及衍生权益。

综上，财务顾问及律师认为，就项目公司持有的底层资产，项目公司为底层不动产项目的合法所有权人，权属清晰，资产范围明确。

（六）是否存在重大违法、违规或不诚信行为，是否被认定为失信被执行人、是否受到过行政处罚以及相应的整改情况

经查询中国执行信息公开网，截至尽调基准日，项目公司及项目公司分公司

不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中国执行信息公开网、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，并经原始权益人、项目公司确认，截至尽调基准日，项目公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，不存在重大违法违规行为和记录。

二、项目公司所属行业情况及竞争状况

（一）项目公司所属行业、监管体制及政策趋势

1、项目公司所属的行业

根据国家统计局《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017），本不动产项目所属的行业分类为“H61 住宿业”之“H612 一般旅馆”。本不动产项目均为中高端有限服务型连锁酒店，指以客房为唯一或核心产品，以连锁为经营模式，统一装修风格，统一服务标准，面向大众、价格经济、满足消费者在外出住宿时对安全、卫生、便捷等方面基本要求的并具有国际接待水准的有限服务型住宿业态。

2、酒店行业政策法规与市场环境

（1）酒店行业核心法律法规、行业政策

近年来，国家及各部门持续出台促消费、扩内需及住宿业专项政策，为酒店行业的稳定发展、品质升级与业态创新提供了坚实政策支撑；同时，酒店作为旅馆业范畴的特种行业，需严格遵守治安监管要求，依法合规经营。

表：近年来酒店行业核心法律法规汇总

序号	发布时间	发布部门	法律法规	相关核心内容
1	2021 年 4 月 29 日	全国人民代表大会常务委员会	《中华人民共和国消防法》	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查实行告知承诺管理。公众聚集场所在投入使用、营业前，建设单位或者使用单位应当向场所所在地的县级以上地方人民政府消防救援机构申请消防安全检查，作出场所符合消防技术标准和管理规定的承诺，提交规定的材料，并对其承诺和材料的真实性负责
2	2022 年 3 月 29 日	国务院	《旅馆业治安管理办法》	申请开办旅馆，应取得市场监管部门核发的营业执照，向当地公安机关申领特种行业许可证后，方准开业。旅馆接待旅客住宿必须登记。登记时，应当查验旅客的身份证件，按规定的项目如实登记。接待境外旅客住宿，还应当在 24 小时内向当地公安机关报送住宿登记表。
3	2023 年 6 月 15 日	国家市场监督管理总局	《食品经营许可和备案管理办法》	在中华人民共和国境内从事食品销售和餐饮服务活动，应当依法取得食品经营许可。
4	2024 年 12 月 6 日	国务院	《公共场所卫生管理条例》	经营单位应当在营业前向设区的市级、县级人民政府疾病预防控制部门申请办理卫生许可证。

表：近年来酒店行业核心行业政策汇总

序号	发布时间	发布部门	政策名称	相关核心内容
1	2018 年 9 月 20 日	中共中央、国务院	《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》	围绕居民吃穿用住行和服务消费升级方向，突破深层次体制机制障碍，适应居民分层次多样性消费需求，保证基本消费经济、实惠、安全，培育中高端消费市场，形成若干发展势头良好、带动力强的消费新增长点。
2	2020 年 2 月 28 日	发展改革委等 10 部门	《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》	为顺应居民消费升级趋势，加快完善促进消费体制机制，进一步改善消费环境，发挥消费基础性作用，助力形成强大国内市场，旨在从六个方面促进消费扩容提质，包括市场供给、消费升级、消费网络、消费生态体系、消费能力及消费环境。
3	2022 年 12 月 14 日	中共中央、国务院	《扩大内需战略规划纲要（2022-2035 年）》	顺应消费升级趋势，提升传统消费，培育新型消费，扩大服务消费，适当增加公共消费，着力满足个性化、多样化、高品质消费需求。

序号	发布时间	发布部门	政策名称	相关核心内容
4	2023 年 12 月 27 日	国家发展和改革委员会	《产业结构调整指导目录（2024 年本）》（国家发展和改革委员会令第 7 号）	将“酒店等物业管理”纳入鼓励类产业目录，为酒店行业发展提供明确产业导向支持。
5	2024 年 8 月 3 日	国务院	《关于促进服务消费高质量发展的意见》	将餐饮住宿消费列为挖掘潜力的基础型消费领域，提出提升住宿服务品质、支持住宿业与旅游、康养、研学等业态融合发展，推进商旅文体健融合发展。
6	2025 年 3 月 16 日	中共中央办公厅、国务院办公厅	《提振消费专项行动方案》	从城乡居民增收、消费能力保障、服务消费提质、大宗消费更新、消费品质提升、消费环境改善、限制措施清理、完善支持政策八个方面大力提振消费，全方位扩大国内需求，增收减负提升消费能力，高质量供给创造有效需求，优化消费环境增强消费意愿。
7	2025 年 9 月 30 日	商务部等九部门	《关于促进住宿业高质量发展的指导意见》	住宿业是促消费、惠民生、稳就业的重要领域，在促进商旅文体健融合发展中发挥重要链接和支撑作用，系统部署推动住宿业“品质化、智慧化、融合化、绿色化、国际化”发展，为提振消费、扩大内需作出积极贡献。
8	2025 年 10 月 23 日	中共中央	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》	强大国内市场是中国式现代化的战略依托。坚持扩大内需这个战略基点，坚持惠民生和促消费、投资于物和投资于人紧密结合，以新需求引领新供给，以新供给创造新需求，促进消费和投资、供给和需求良性互动，增强国内大循环内生动力和可靠性。

（2）酒店行业法律法规、行业政策的影响

1）经营资质与准入门槛

根据《中华人民共和国消防法》《旅馆业治安管理办法》《食品经营许可和备案管理办法》《公共场所卫生管理条例》等相关规定，酒店投入运营之前应取得公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证、特种行业许可证、卫生许可证等核心资质；若配套餐饮服务，还需取得食品经营许可证，确保合规运营。

2）运营模式

政策明确引导住宿业向品质化、智慧化、融合化方向发展，本项目的连锁化、

标准化运营模式契合政策导向，本项目将进一步适配智慧化管理、绿色运营等要求。同时，旅客身份登记、可疑情况报告等治安管理规定，需融入日常运营流程，确保合规操作，避免违规风险。

3）行业竞争格局

扩大内需、提振消费的政策持续释放服务消费潜力，文旅融合、“住宿+”业态拓展等政策导向，推动行业竞争从同质化价格竞争转向差异化品质竞争。具备品牌优势、标准化服务能力、多元场景适配性的项目更具竞争力，而本项目聚焦商旅及大众休闲旅游刚需市场，提供高品质高性价比服务，契合政策支持方向，有望在竞争中占据优势。

（二）行业的发展情况、前景、有利和不利因素、主要企业及市场份额

1、行业概况

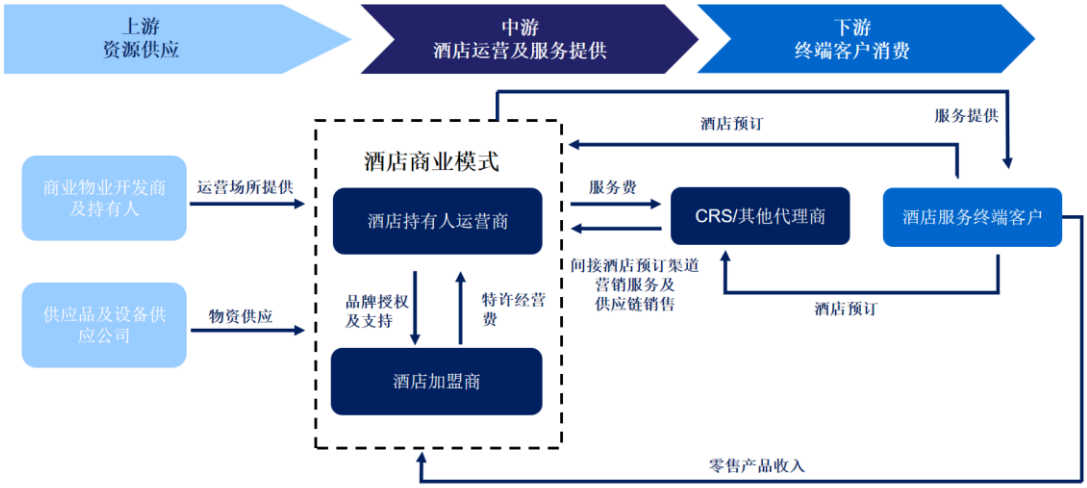
酒店行业按服务与价格可分为四类：经济型、中端、中高端以及高端及以上档次。连锁酒店拓展其酒店业务网络通常有两种主要模式，即特许经营及委托运营管理（F&M）模式与自有和租赁（O&L）模式，前者也称为轻资产模式。酒店集团会为加盟商配备经验丰富的总经理，协助搭建酒店管理团队并开展酒店骨干员工培训。在特许经营及管理模式下，酒店集团的资本密集度相对较低，收益主要来源于每间可用客房收入（RevPAR）的增长与门店扩张，不仅能够实现更高的利润率与投入资本回报率（ROIC），盈利的周期性波动也相对更小。在自有及租赁模式下，酒店集团拥有或租赁实体酒店物业，承担酒店开发、改造、定制、维修、维护及运营成本。在此模式下，酒店集团具备更高的经营杠杆与更强的经营控制权，但同时也面临更高的资本密集度与初始投入、更显著的盈利周期性波动，以及更高的负债水平。

按服务类型，酒店也可以分为全服务酒店和有限服务酒店。全服务型酒店即高星级酒店，是为追求高品质体验的宾客精心打造的综合性酒店。高星酒店不仅注重住宿产品的舒适度与豪华感，更在设备配置、组织结构以及饭店服务等方面展现出与众不同的特点。在设备配置方面，高星级酒店通常拥有完善的设施和功能区域，如客房、设备齐全的会议室、餐厅、宴会厅以及各类康体娱乐设施，以满足了宾客多样化需求。

有限服务型酒店，是指以适合大众消费，突出住宿核心产品，为客人提供基本专业服务的酒店。从酒店的功能设置来看，有限服务酒店在设备配置、组织结构、饭店服务等方面具有与全服务酒店不同的特点。以锦江酒店旗下的有限服务型酒店营运及管理业务为例，经营模式上主要分为“直营经营”和“加盟特许经营”两种。其中，直营模式，是指通过自有物业或租赁物业的形式，使用旗下特定品牌独立经营酒店。酒店管理公司从直营酒店取得的收入，主要来源为客房收入及餐饮收入，并享有或承担酒店的经营收益或损失。此外，加盟特许经营模式，主要分为“特许经营”和“受托管理”两种形式。特许经营形式，是指酒店管理公司通过与酒店业主签署特许经营合同，将旗下所拥有的品牌、注册商标、经营方式、操作程序等经营资源在约定期限内许可给受许酒店使用，并向受许酒店收取特许经营费等。受托管理形式，是指酒店管理公司通过与酒店业主签署管理合同，将管理模式、服务规范、质量标准和管理人员等输出给受托管理酒店，并向受托管理酒店收取管理费等。

酒店行业的上游领域包括为酒店经营者提供经营场地的商业物业开发商与持有人，以及供应酒店日常运营所需设施、设备和必备物料的供应商。酒店服务的终端客户为行业下游消费者，通常涵盖商务出行与观光旅游的个人旅客，以及参与商业会议、行业论坛、活动展览的企业客户。终端客户可通过酒店自有平台（应用程序、小程序、官方网站等）、在线旅游平台（OTA）、企业账户、电话或酒店现场预订等方式直接预订客房。其中，酒店自有平台凭借交易便捷、成本较低、可与品牌直接互动等优势，已成为当下消费者青睐的预订渠道之一。除直接向酒店预订外，终端客户也可通过在线旅游平台预订客房。在线旅游平台（OTA）指可供终端客户搜索、对比及预订酒店的网站或应用程序，其承担着市场平台的角色，连接终端客户与酒店双方。在线旅游平台能够帮助酒店提升在终端客户群体中的曝光度与触达范围，对酒店而言，也是助力其触达全球客群的重要预订渠道。

图：酒店行业价值链



数据来源：锦江酒店港股招股说明书及弗若斯特沙利文分析

2、酒店行业市场供给情况

（1）整体供给情况

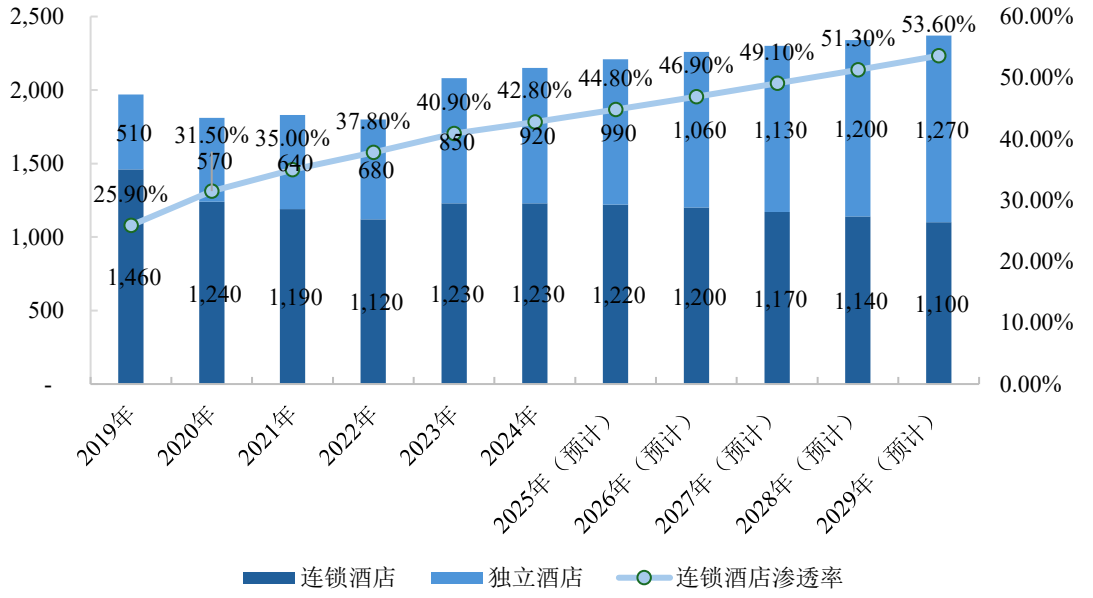
根据弗若斯特沙利文的资料，截至 2024 年 12 月 31 日，中国酒店客房总数达到 2,150 万间，2019 年至 2024 年的年均复合增长率为 1.8%。中国酒店业正经历典型的周期性波动及结构性转型。2020 年至 2023 年，该行业受公共卫生事件影响经历低迷及复苏阶段，导致供给侧发生变化。中国酒店总数由 2019 年的 548,700 家减少至 2023 年的 468,400 家。2024 年及 2025 年，行业处于调整及结构性转型的阶段，主要特点包括供应量迅速增长、竞争加剧及每间可用客房收入（RevPAR）等核心营运指标承压。未来几年，该行业将逐步迈向高质量发展及新一轮行业整合，其中主要参与者预期将进一步扩大市场份额。主要驱动因素将包括连锁化率上升、通过翻新及升级优化资产、扩大非客房收入来源以及在低线市场进行创新。

在酒店行业供给结构方面，我国酒店包含连锁酒店及非连锁酒店（独立酒店）。自 20 世纪 90 年代，我国经济型连锁酒店逐步兴起，截至 2024 年底，按酒店客房数量计算，中国酒店市场的连锁化率达到 42.8%，显示出连锁酒店在中国酒店行业具有强劲的增长潜力。展望未来，预计非连锁酒店数量将小幅下降；而连锁酒店客房数量预计同期将以 6.7%的年均复合增长率增长。因此，中国酒店连锁渗透率预计到 2029 年将进一步提升至 53.6%。凭借资本、品牌及管理优势，连锁酒店预计将通过加盟模式快速扩张，以抢占市场份额。其标准化服务与规模效

应整体优于独立酒店。此外，消费者为保障服务品质，更倾向于选择知名连锁酒店，这也导致缺乏品牌影响力的独立酒店难以吸引客源。

图：我国连锁及独立酒店客房数量

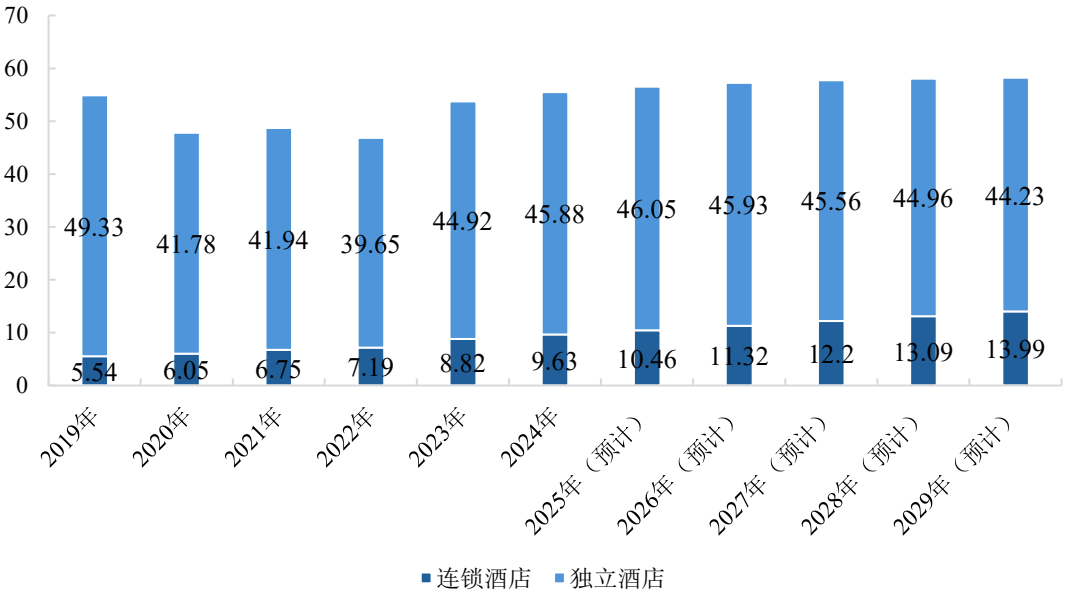
单位：万间



资料来源：锦江酒店港股招股说明书及弗若斯特沙利文分析

图：我国连锁及独立酒店数量

单位：万家



资料来源：锦江酒店港股招股说明书及弗若斯特沙利文分析

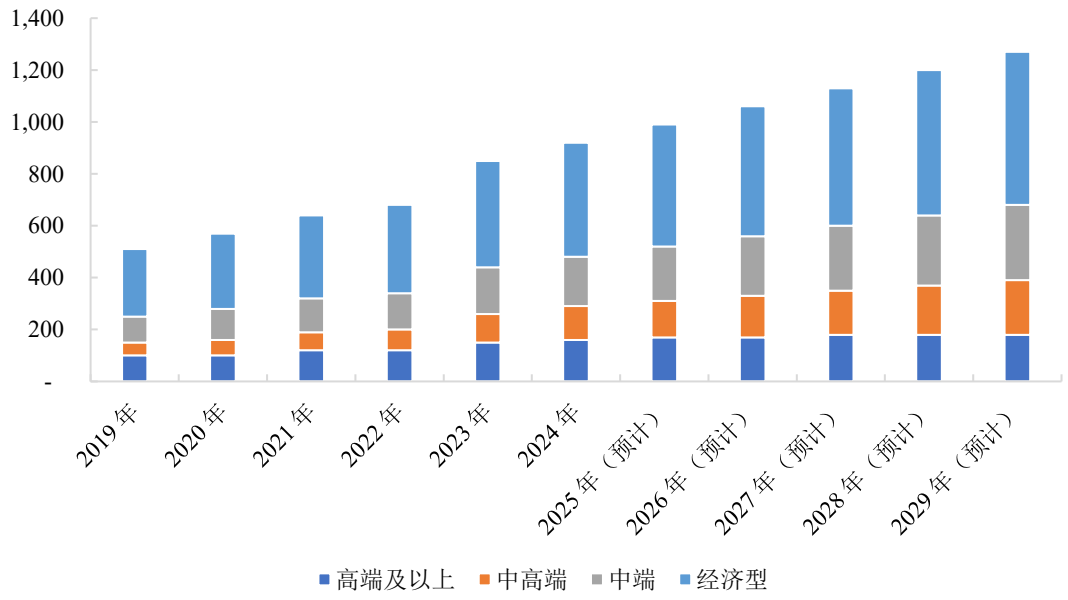
（2）连锁酒店供给情况

截至 2024 年 12 月 31 日，中国连锁酒店的总数及提供的客房数分别达到 9.63 万家和 920 万间。总体而言，中国酒店行业按服务与价格可分为四类：经济型、中端、中高端以及高端及以上。

以 2024 年的连锁酒店客房数量计算，经济型酒店、中端酒店、中高端酒店及高端及以上酒店的市场份额分别占 47.8%、20.7%、14.1%及 17.4%。2019 年至 2024 年，各档次连锁酒店均展现出强劲韧性，酒店数量及客房数持续增长。在头部连锁酒店的带动作用下，中端及中高端市场客房数在 2019 年至 2024 年期间分别实现了 13.7%及 21.1%的年均复合增长率，增长显著。根据弗若斯特沙利文分析，预计 2024 年至 2029 年，中端及中高端市场有望较快增长势头，客房数的年均复合增长率于 2024 年至 2029 年分别为 8.8%及 10.1%。

图：按酒店档次划分的连锁酒店客房数量

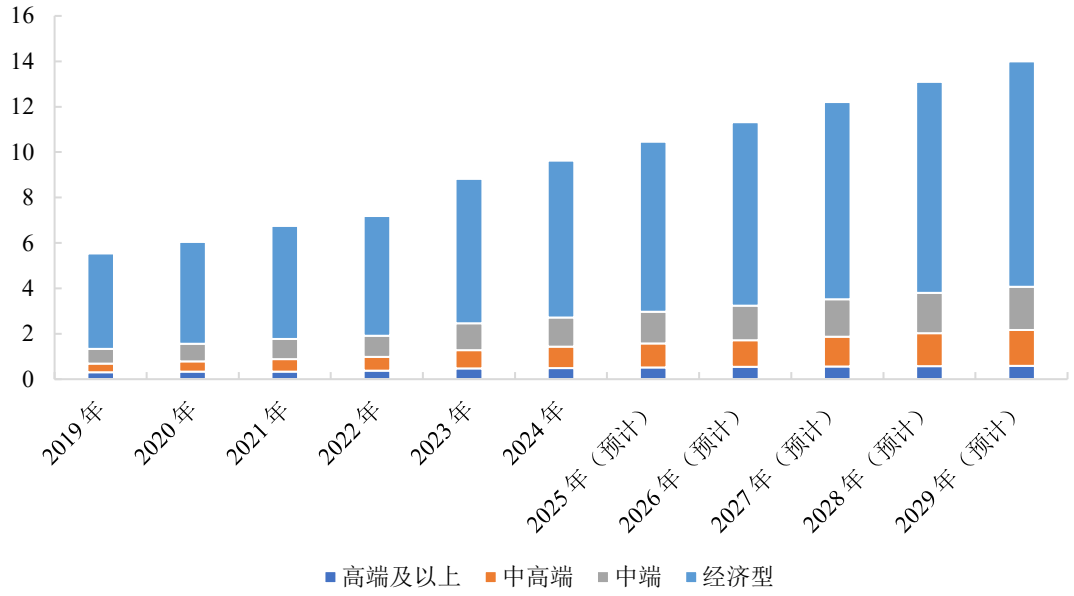
单位：万间



资料来源：锦江酒店港股招股说明书及弗若斯特沙利文分析

图：按酒店档次划分的连锁酒店数量

单位：万家



资料来源：锦江酒店港股招股说明书及弗若斯特沙利文分析

3、酒店行业需求驱动因素

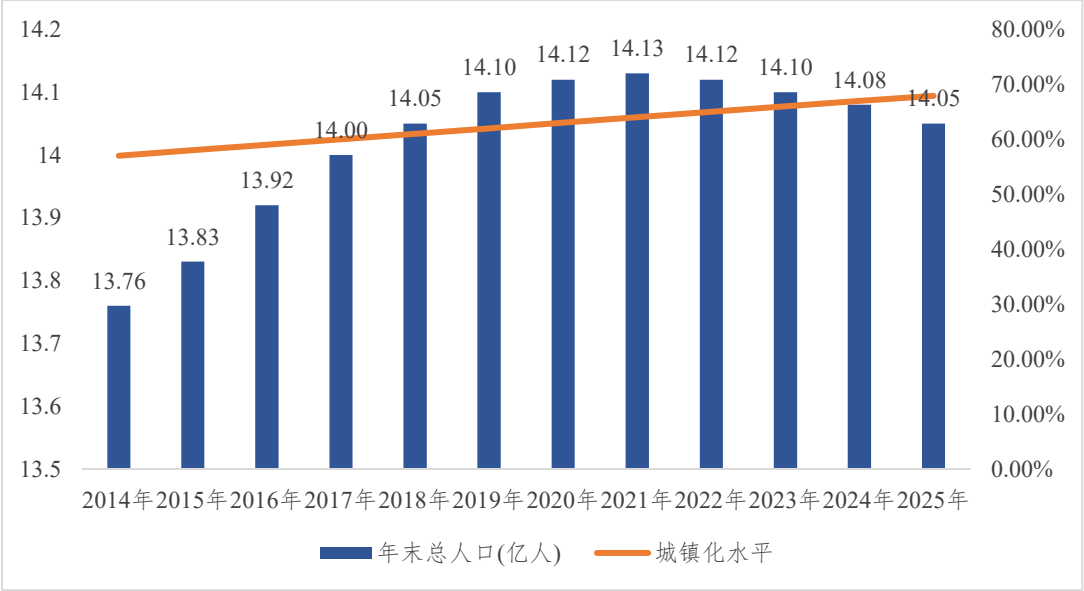
（1）人口总量为酒店行业提供基础性支撑

2014-2025 年，我国总人口规模始终维持在 13.76 亿人至 14.05 亿人区间，整体呈现稳步增长后小幅波动的运行态势，庞大且相对稳定的人口基数，为酒店行业需求提供了基础性支撑。

从人口总量变化来看，2014 年至 2021 年，年末总人口呈稳步增长态势，从 13.76 亿人逐步增至 14.13 亿人，累计净增 0.37 亿人，人口总量的持续扩大为消费市场整体扩容奠定了基础，间接带动商务出行、休闲旅游、探亲访友等各类住宿需求的稳步释放。2022 年至 2025 年，总人口规模出现小幅波动，但仍稳定在 14 亿人以上的超大规模，构成国内消费市场的核心基本盘。

从与酒店行业需求的关联性来看，我国稳定的人口总规模保障了潜在住宿消费人群的规模优势。伴随城镇化进程推进及居民消费结构升级，城镇人口占比持续提升，带动商务活动频次增加、休闲消费意愿增强，为酒店行业尤其是中高端酒店需求提供了结构性支撑。同时，近年来居民人均服务消费支出呈增长趋势，维持了酒店行业需求市场的稳定性。

图：2014-2025 年我国人口数量及城镇化水平统计图



数据来源：国家统计局

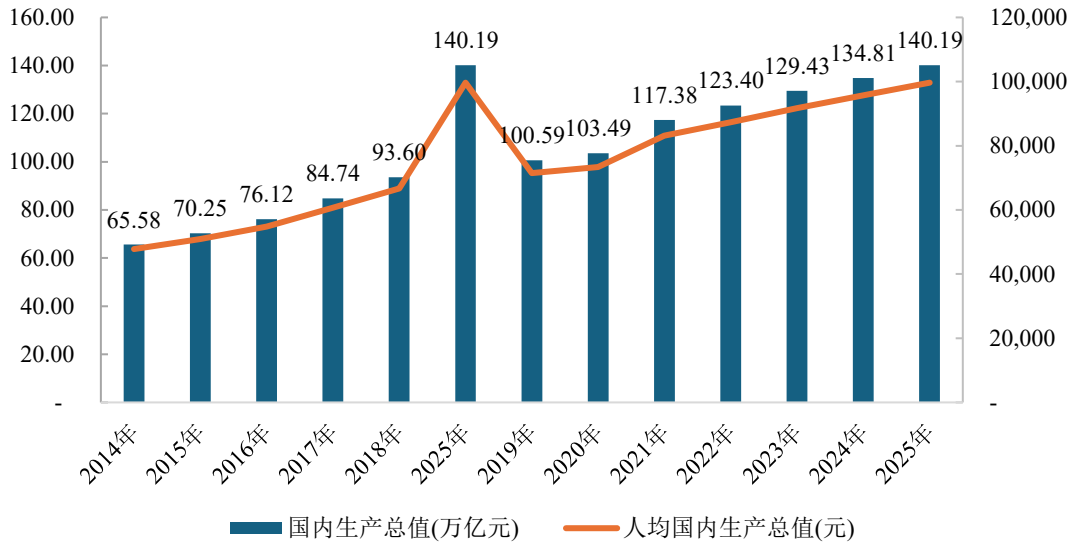
（2）宏观经济增长筑牢酒店业复苏基本面

中国经济的稳健增长与旅游市场的旺盛活力，共同构成了驱动国内酒店业快速复苏的核心驱动因素。

2014-2025 年，我国宏观经济整体呈现稳步增长、结构优化的发展态势，经济总量与产业结构均实现显著升级，为文旅住宿等消费型服务业提供了坚实的基本面支撑。

从经济总量来看，国内生产总值从 2014 年的 65.58 万亿元增长至 2025 年的 140.19 万亿元，11 年间规模翻倍有余，年均保持稳健增长态势。分季度与年度表现看，即便经历短期波动，经济增长韧性依旧凸显，2024 年 GDP 达 134.81 万亿元，2025 年进一步突破 140 万亿元大关，经济总量的持续扩容为消费市场的繁荣奠定了核心基础。人均国内生产总值同步实现跨越式提升，从 2014 年的 4.78 万元增长至 2025 年的 9.97 万元，接近 10 万元门槛，居民收入水平的提高直接拉动了消费能力与消费意愿的双升，为旅游、住宿等服务消费的增长提供了有力支撑。

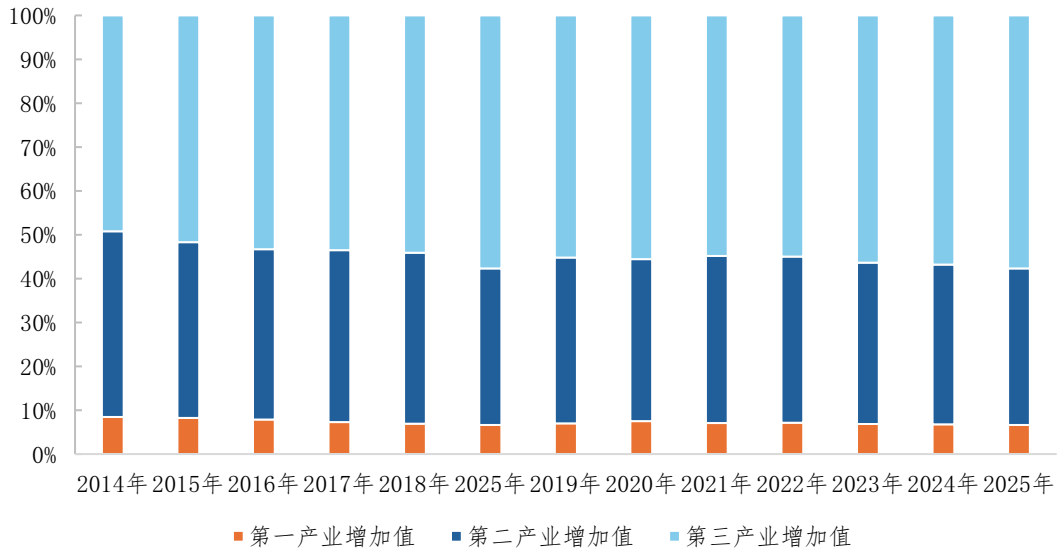
图：2014-2025 年我国国民生产总值情况



数据来源：国家统计局

从产业结构来看，第三产业增加值占比持续提升，主导经济增长的格局愈发稳固，与本项目酒店资产所属行业高度契合。2014 年第三产业增加值为 32.29 万亿元，2025 年增至 80.89 万亿元，11 年间规模扩大超 2.5 倍；同期第二产业增加值从 27.73 万亿元增长至 49.97 万亿元，第一产业增加值从 5.56 万亿元增长至 9.33 万亿元。第三产业的快速发展，反映出我国经济结构向服务型经济转型的趋势，文旅住宿作为第三产业的重要细分领域，直接受益于产业结构优化带来的消费需求扩容。

图：2014-2025 年我国产业增加值统计图



数据来源：国家统计局

（3）旅游出行攀升拉动酒店行业需求

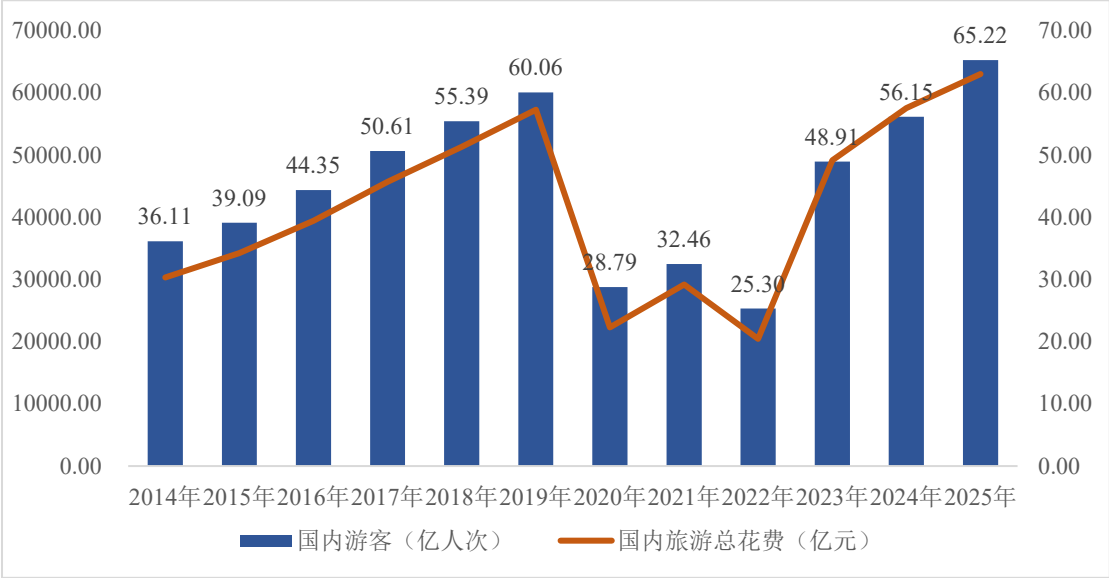
2014-2025 年，我国旅游业历经稳步增长、短期波动与强劲复苏的完整周期，市场规模与消费能级持续提升，成为拉动酒店行业需求增长的核心动力，为酒店行业提供了坚实的客源支撑。

从市场规模来看，国内游客人次呈现“稳步攀升—短期回调—快速复苏”的走势。2014-2019 年，行业保持持续扩张态势，国内游客人次从 36.11 亿人次增长至 60.06 亿人次，6 年间增长幅度超 66%，彰显出旅游业强劲的内生增长动力。2020-2022 年，受外部环境影响，市场规模出现阶段性回调。2023 年起，行业进入快速复苏通道，国内游客人次回升至 48.91 亿人次，恢复至 2019 年同期的 81.44%；2024 年进一步攀升至 56.15 亿人次，接近 2019 年的峰值水平；2025 年，国内游客人次达到 65.22 亿，创下近十年历史新高，势头强劲。其规模扩容直接拉动酒店住宿需求增长，为酒店入住率提升提供核心客源保障，尤其利好本项目布局的中高端酒店承接商务出行、休闲度假等多元客群的住宿需求。

从消费能级来看，国内旅游总花费与游客人次的增长趋势基本一致，且消费增长韧性更为突出。2014-2019 年，国内旅游总花费从 3.03 万亿元增长至 5.73 万亿元，增长幅度达 88.87%，年均复合增长率高于游客人次增速，反映出人均旅游消费的稳步提升。2020-2022 年，旅游总花费随市场规模同步收缩，但 2023 年迅速回升至 4.91 万亿元，2024 年突破 5.75 万亿元，超越 2019 年历史峰值；2025

年，国内旅游总花费进一步增长至 6.30 万亿元，人均旅游消费能力持续增强。这一趋势反映出游客对住宿品质的要求持续升级，从“满足基本住宿需求”转向“追求品质化、个性化体验”，与本项目连锁型中高端酒店的定位高度契合，不仅推动酒店平均房价提升，更助力其在市场竞争中占据优势地位，实现收益水平稳步增长。

图：2014-2025 年国内旅游市场情况

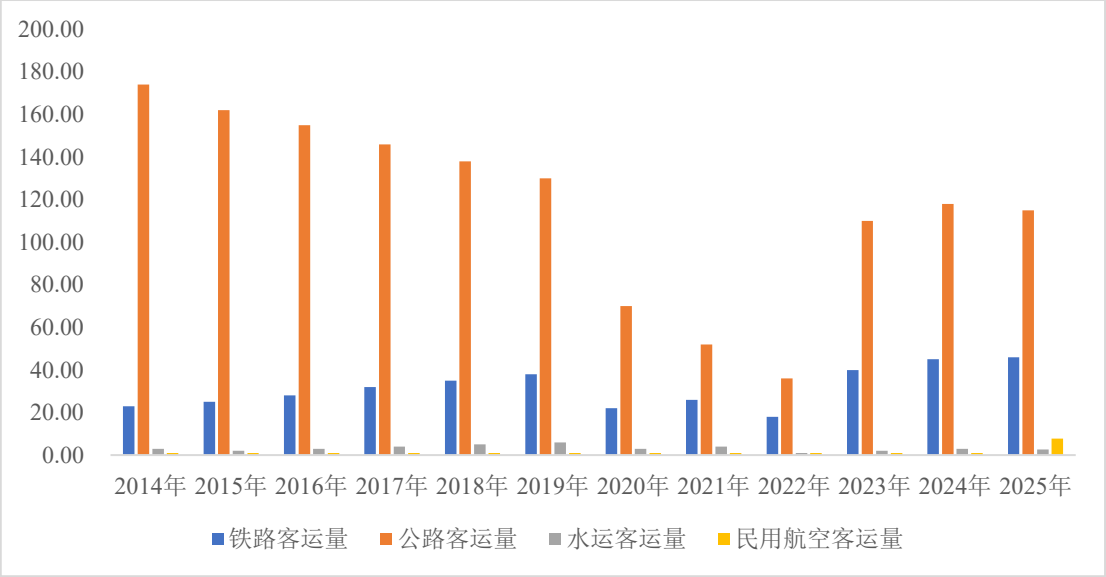


数据来源：国家统计局

（4）交通便利性提升与持续城市化

近年来，中国持续推进交通基础设施建设，显著提升了旅游目的地可达性与游客出行便捷度，有效拉动酒店住宿需求增长。随着航空、高铁、高速公路等交通网络不断完善，游客跨区域流动能力大幅增强，激活旅游市场活力。例如，文化和旅游部等多部门印发的《关于促进旅游公共服务高质量发展的指导意见》提出，推动各地将连接干线公路与 A 级旅游景区、旅游度假区的道路建设纳入交通建设规划，支持有条件地区打造串联主要旅游区的旅游交通环线。此外，政策鼓励建设旅游集散中心、旅游停车场等配套设施，进一步提升旅游交通服务水平。

图：2014-2025 年全国客运量情况

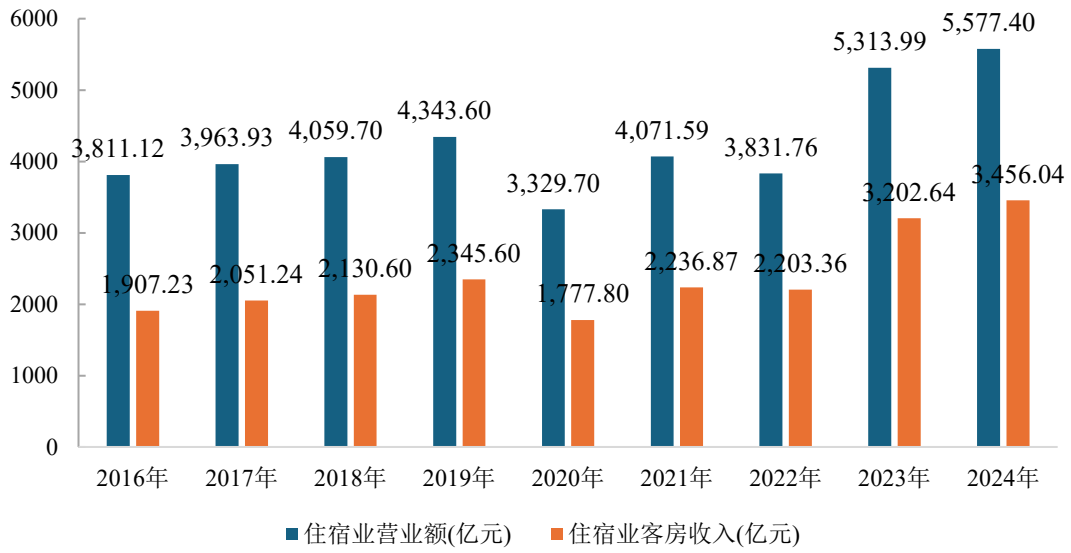


数据来源：国家统计局

（5）我国住宿业情况

需求的旺盛直接传导至住宿业的经营表现向好，从近十年国内住宿业营业额和客房收入数据来看，2024 年住宿业营业额达到 5,577.40 亿元，客房收入达 3,456.04 亿元，较 2023 年分别增长 4.9%和 7.9%，已显著超越 2019 年的历史峰值。这一趋势印证了行业复苏的韧性，也反映出中高端住宿产品的消费升级趋势——客房收入的增速持续高于整体营业额，表明住宿消费正从基础需求向品质体验升级，为中高端有限服务型酒店等资产创造了更广阔的盈利空间。

图：2016-2024 年国内住宿业营业额和客房收入情况



数据来源：国家统计局

4、行业竞争格局

当前酒店行业呈现头部集中化特征，中国前五大连锁酒店集团的酒店数量约占所有连锁酒店总数的 41.0%。

根据锦江酒店港股招股说明书显示，按 2024 年酒店数量计算，锦江酒店为中国及全球最大的连锁酒店集团。2024 年，按酒店数量计算，中国前五大连锁酒店集团的酒店数量约占所有连锁酒店总数的 41.0%，锦江酒店 2024 年在中国拥有约 1.22 万家酒店，位居中国所有连锁酒店集团首位；按客房数量计算，2024 年中国前五大连锁酒店集团的客房数量约占所有连锁酒店客房总数的 37.0%，锦江酒店在中国拥有约 120 万间客房，2024 年市场份额达 13.0%，自 2016 年起连续九年位列中国所有连锁酒店集团首位。

表：2024 年以连锁酒店客房数量计的前五大酒店集团

单位：万间

排名	酒店集团	客房总数量	市场份额
1	锦江酒店	120.00	13.0%
2	公司 A	110.00	12.0%
3	公司 B	50.00	5.4%
4	公司 C	30.00	3.3%

排名	酒店集团	客房总数量	市场份额
5	公司 D	30.00	3.3%
前五大		340.00	37.0%
其他		580.00	63.0%
连锁酒店客房总数量		**920.00**	**100.0%**

资料来源：锦江酒店港股招股说明书

表：2024 年以连锁酒店数量计的前五大酒店集团

单位：万家

排名	酒店集团	酒店总数量	市场份额
1	锦江酒店	1.22	12.7%
2	公司 A	1.10	11.4%
3	公司 B	0.70	7.3%
4	公司 D	0.48	5.0%
5	公司 E	0.44	4.6%
前五大		3.94	41.0%
其他		5.69	59.0%
连锁酒店总数量		**9.63**	**100.0%**

资料来源：锦江酒店港股招股说明书

5、行业历史发展情况

2007-2011 年为国内经济型酒店爆发式增长期。相较于单体酒店，经济型酒店凭借高性价比与标准化服务，快速契合市场需求并蓬勃兴起，实现规模快速扩张，每间可用客房收入（RevPAR）表现亮眼，但整体保持良好水平。

2012-2016 年，经济型酒店逐步迈入成熟阶段。受宏观经济波动和行业政策等因素影响，RevPAR 增速持续趋缓，2015 年更是承压下行出现负增长。这一态势导致 2016 年连锁酒店供给增速从高速回落，RevPAR 全年处于低位震荡状态。

2016 年第四季度至 2018 年第一季度，行业触底回升，中端酒店迎来发展机遇期。2018 年第二季度至 2019 年，RevPAR 再度承压下行。

2020-2022 年，行业受公共卫生事件冲击整体承压。受公共卫生事件影响期间，酒店 RevPAR 多数时段处于低迷状态，仅在出行需求恢复正常的阶段性周期内，出现短暂复苏反弹。

2023 年至今，行业开启复苏进程。2023 年起酒店行业逐步复苏，不同区域、不同行业龙头企业的经营复苏节奏呈现差异化特征。

6、行业未来发展趋势

（1）行业集中度与连锁酒店渗透率不断提升

与国际市场相比，中国酒店行业连锁渗透率仍有增长空间。头部酒店集团凭借资本与品牌优势，通过并购及整合中小酒店资源快速扩大市场份额。这一趋势既推动行业集中度提升，也给中小酒店生存带来压力。未来，随着头部企业持续扩大规模，行业整合步伐将进一步加快。

（2）品牌多元化与酒店个性化需求同步增长

随着旅游消费升级，越来越多消费者追求优质住宿体验，不再仅满足于价格实惠、位置便利等基本需求。在此背景下，中国酒店业出现结构性变化，中端及中高端酒店客房供应增速超过经济型酒店。国内头部酒店集团通过品牌多元化战略，推出更多小众品牌，以满足个性化、差异化市场需求，品牌矩阵已从经济型延伸至生活方式、度假、精品等领域，旨在强化客户黏性、提升市场竞争力。但需注意，新品牌孵化与运营成本较高，且品牌过度扩张可能引发同质化风险。

（3）中央预订系统与忠诚度计划优化

近期，越来越多酒店加大投入，提升通过中央预订系统实现的直接渠道预订率，此举旨在降低对在线旅游平台（OTA）的依赖，同时深化消费者关系。与此同时，酒店集团积极完善忠诚度计划生态，通过优化积分奖励体系、提供个性化会员福利等方式，提升客户留存率。

（4）技术发展驱动数字化转型

数字技术应用为酒店业提质增效注入新动能。头部酒店集团已广泛采用自助入住、智能机器人、移动应用程序及人工智能助手等技术，在优化客户体验的同时降低运营成本。但中小酒店受资金、人才、制度等因素制约，在科技投入与技术应用方面仍面临挑战，数字化水平的差距进一步拉大了行业发展鸿沟。

7、行业发展前景的有利和不利因素

（1）有利因素

1）政策支持力度持续加大

在政策端，国家持续加大对服务消费及住宿业的支持力度，为酒店行业发展创造了良好的政策环境。国务院《关于促进服务消费高质量发展的意见》从顶层设计层面明确了以新发展理念统筹扩大内需与供给侧改革的方向，提出通过提升服务品质、丰富消费场景、优化消费环境来激发服务消费内生动力，为住宿业的高质量发展奠定了坚实的政策基础。商务部等九部门联合印发的《关于促进住宿业高质量发展的指导意见》进一步细化了行业发展路径，明确了住宿业“品质化、智慧化、融合化、绿色化、国际化”的五大发展方向，并鼓励住宿业与旅游、康养等业态深度融合，为中高端酒店的品质升级与业态创新提供了清晰的政策指引。本项目作为连锁型中高端酒店，契合国家扩大消费、推动住宿业高质量发展的政策导向，上述政策形成的完整支撑体系，将为酒店行业的长期运营与价值提升提供有力保障。

2）消费需求结构与酒店档次结构高度匹配

我国酒店市场档次分布呈金字塔型结构，与当前消费市场对品质体验和性价比的双重需求高度契合，既满足了大众消费群体的住宿需求，又契合企业差旅成本控制趋势；文旅深度融合、“住宿+”跨界场景拓展以及入境游市场回暖，进一步丰富了行业的需求场景，为行业发展注入新的增长动力。

3）行业连锁化程度持续提升服务标准化、规范化

酒店行业连锁化率稳步提高，头部企业的市场集聚效应持续强化，连锁化运营模式凭借标准化服务体系、规范化管理流程的优势，有效保障了住宿产品品质的稳定性与一致性。同时，标准化、规范化的运营模式也降低了行业监管难度，便于监管部门开展统一化、高效化的行业管理，推动行业整体向高质量发展转型。

4）技术赋能提升行业效率

人工智能技术在酒店业的应用加速落地，众多酒店经营者积极规划布局相关应用场景，覆盖自助入住、智能运营决策、客户服务等多个核心环节，助力行业简化运营流程、实现供需精准匹配，推动行业向精细化、智能化运营转型。

（2）不利因素

近年全国酒店新增供给较多，部分区域出现供给与需求匹配度不足的情况，存量市场竞争日趋激烈。部分中低端酒店及非核心区位项目面临客源分流压力，单房收益提升面临一定挑战。

（三）行业特有经营模式及行业可比企业采用的商业模式、销售模式、盈利模式

1、本项目委托管理模式的潜在风险及对运营稳定性的影响

（1）管理服务质量适配性的潜在风险

项目运营效果与管理方的专业能力直接相关，若管理方的运营体系与本项目所在区域的市场需求适配度不足，或派驻团队的服务水平未达预期，可能短暂影响酒店的服务品质与客源吸引力。本项目可通过前期对运营管理机构资质和运营管理经验的严格筛选、合作过程中建立常态化考核机制，有效降低此类风险，保障运营质量的稳定性。

（2）合同灵活性与市场适配平衡的潜在风险

委托管理合同通常具有一定的合作周期，对管理权限、费用标准等条款有明确约定，在市场环境发生快速变化时，可能需要双方协商调整运营策略，存在短期适配成本。多数委托管理合同会预留灵活调整条款，通过前期充分协商可提前规避此类问题，不会对运营稳定性造成根本性影响。

（3）品牌声誉连带影响的潜在风险

本项目的市场形象与管理方的品牌声誉相关联，若管理方旗下其他项目出现负面舆情，可能对本项目产生短期间接影响。但由于酒店服务具有区域性特点，且通过强化本项目自身的服务品质与本地口碑建设，可有效弱化此类连带影响，保障核心客源的稳定性。

2、本项目委托管理模式的竞争力分析

（1）专业运营能力加持，快速实现标准化落地

委托管理模式可借助管理方成熟的标准化运营体系、专业的管理团队和丰富

的行业经验，快速完成酒店从筹备到运营的全流程搭建，有效降低因运营经验不足导致的试错成本。同时，标准化的服务流程和品质管控体系，能够保障酒店服务质量的稳定性，提升客户满意度和复购率，在区域市场中形成差异化竞争优势。

（2）品牌资源赋能，强化客源引流能力

合作管理方的品牌影响力和会员体系，是项目核心竞争力的重要组成部分。管理方的全国性会员网络、统一的预订平台和营销渠道，能够为项目带来稳定的客源输入，降低对本地零散客源和 OTA 平台的依赖度，提升客房入住率的稳定性。此外，品牌自带的市场认知度，可帮助项目在开业初期快速打开市场，缩短市场培育周期。

（3）轻资产运营属性，降低业主运营压力

委托管理模式可实现资产所有权与运营权的分离，业主无需投入大量精力搭建运营团队和管理体系，仅需履行监督职责，有效降低日常运营管理压力。同时，管理方的专业成本管控能力和供应链资源，能够在一定程度上优化项目的运营成本结构，提升项目的盈利空间，增强项目在区域市场的综合竞争力。

三、项目公司的经营模式

（一）主营业务概况及业务开展的时间

1、营业收入

表：项目公司近三年营业收入构成

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店客房	17,142.36	97.03%	18,944.16	97.15%	20,330.31	97.10%
餐饮服务[1]	122.00	0.69%	117.87	0.60%	123.18	0.59%

[1] 酒店的核心产品是住宿服务，餐饮常作为其重要的配套或增值服务。在销售时，酒店普遍采用“客房+早餐”或“全包价”等打包套餐模式。在这种情况下，餐饮服务是住宿产品不可分割的一部分，其收入在定价时已与房费合并计算，在实际收款和会计核算中通常作为一个整体收入处理，难以精确拆分。因此项目公司收入构成中，与房费打包收取的餐饮服务费合并核算在酒店客房收入中，餐饮服务收入仅核算单独收取的餐饮服务费。

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他	403.51	2.28%	438.45	2.25%	484.89	2.32%
合计	**17,667.87**	**100.00%**	**19,500.47**	**100.00%**	**20,938.38**	**100.00%**

最近三年，项目公司的营业收入分别为 20,938.38 万元、19,500.47 万元和 17,667.87 万元，收入主要来源为酒店客房收入、餐饮服务收入和其他收入，其他收入包括会籍礼包销售收入、商品销售收入、会议服务收入等。2023 年，随着公共卫生事件的结束，酒店业迎来明显复苏，因此当年度项目公司营业收入达到了 20,938.38 万元；2024 年及 2025 年，项目公司营业收入出现一定程度的阶段性下滑，主要系项目开业较早导致产品力有所下降，以及近年酒店市场新增供应导致市场竞争激烈所致。

2、营业成本

表：项目公司近三年营业成本构成

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店客房	13,247.42	93.44%	13,975.26	93.93%	12,906.99	89.65%
餐饮服务	780.03	5.50%	901.54	6.06%	981.51	6.82%
其他	149.26	1.05%	1.96	0.01%	508.30	3.53%
合计	**14,176.71**	**100.00%**	**14,878.75**	**100.00%**	**14,396.80**	**100.00%**

最近三年，项目公司的营业成本分别为 14,396.80 万元、14,878.75 万元和 14,176.71 万元，主要包括酒店客房成本、餐饮服务成本和其他成本。最近三年，酒店客房成本占营业成本的比例分别为 89.65%、93.93%和 93.44%。酒店客房成本占营业成本的比例较高，且在最近三年稳定保持在 89%以上，与营业收入构成匹配，整体符合酒店行业的成本构成特征。

（二）运营管理模式

截至 2025 年 12 月末，不动产项目运营管理模式为委托管理，委托方为华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期

资产支持专项计划”），受托方为上海锦江都城酒店管理有限公司（以下简称“锦江都城”）。委托运营管理期限自 2024 年 4 月 12 日签署的《上海市产权交易合同》项下交割日（“起始日”）起至起始日之日起满 3 年止。

委托方委托锦江都城负责标的公司及其所持有的酒店的商业运营及品牌管理等相关事项并同意锦江都城是托管酒店的唯一运营管理者，锦江都城根据委托方的授权就托管酒店提供租赁管理、物业服务、日常运营服务，并为提供前述服务之目的，许可标的公司及托管酒店使用“锦江都城酒店”商标。

（三）核心运营指标

2023-2025 年，不动产项目平均入住率（OCC）分别为 69.37%、62.26%及 61.93%。平均房价（ADR）分别为 279.83 元/间/天、273.58 元/间/天及 255.99 元/间/天。每间可售房收入（RevPAR）分别为 194.12 元/间/天、170.32 元/间/天及 158.53 元/间/天。

2023 年相比 2022 年，各项运营指标均出现明显提升，其中平均入住率（OCC）增长 18.78%，平均房价（ADR）增长 10.70%，每间可售房收入（RevPAR）增长 31.49%。上述运营指标的提升主要系由于公共卫生事件的结束，社会商旅及旅游需求出现大幅度反弹，带来房价与入住率的双提升。

2024 年及 2025 年，受宏观经济及酒店行业供求关系影响，叠加本项目底层资产普遍已经运营超过 10 年，产品及设施改造升级工作尚未全部完成，整体平均入住率分别下滑 10.26%及 0.53%，平均房价分别下滑 2.23%及 6.43%，每间可售房收入（RevPAR）分别下滑 12.26%及 6.92%。

表：不动产项目近三年主要经营指标

单位：元/间，%

不动产项目主要经营指标	2025 年		2024 年		2023 年	
	数据	同比	数据	同比	数据	同比
可供房数	1,081,345	-2.78%	1,112,275	6.20%	1,047,297	-2.56%
平均入住率（OCC）	61.93	-0.53%	62.26	-10.26%	69.37	18.78%
平均房价（ADR）	255.99	-6.43%	273.58	-2.23%	279.83	10.70%

不动产项目主要经营指标	2025 年		2024 年		2023 年	
	数据	同比	数据	同比	数据	同比
每间可售房收入（RevPAR）	158.53	-6.92%	170.32	-12.26%	194.12	31.49%

注：上述指标的计算公式如下：
（1）可供房数=可供房数（天）*期间天数
（2）平均入住率（OCC）＝使用房数 / 可供房数
（3）平均房价（ADR）＝客房收入 / 使用房数
（4）每间可售房收入（RevPAR）＝客房收入 / 可供房数
（5）平均入住率同比变化率=（本年度平均入住率/上年度平均入住率-1）*100%

（四）项目经营和招商策略

本项目底层资产围绕资产管理、经营提效及风险应对三大维度，制定精细化运营策略，保障资产稳健增值与现金流稳定。

1、资产管理

资产管理方面一是实施资产评估分级与“一店一策”策略，结合物业条件（楼龄、地段）、地段价值、经营表现（单房收益、净利润率）及改造成本与潜力，将资产划分为战略旗舰店（标杆赋能）、价值提升店（改造提效）、稳定现金流店（优化运营）三类，精准匹配运营方向；二是精准规划资本性投入，聚焦中高端体验核心，除日常维保外，优先投入睡眠、洗浴、智能系统、公区社交等直接提升定价能力的环节及节能系统等降本模块，通过建立模块化改造标准、集中采购与标准化施工，平衡投报周期、控制成本并缩短停业时长。

2、经营提效

经营提效聚焦数字化赋能与精细化成本管控。数字化方面，强化品牌标准落地，通过标准化流程、数字化工具及闭环客户反馈机制保障全域服务一致性；依托比邻星系统沉淀做房、保修等过程数据，聚焦核心服务价值创造，实现品质与效益平衡；搭建业绩、成本分析看板，推广自助入住机、送货机器人、AI 电话等数字化工具，为管理决策提供数据支撑。成本管控方面，以“向管理要利润”为核心，除关注租金等大额成本外，重点管控能耗、人工、洗涤、客耗品、早餐采购等日常支出，通过能耗对标、节能改造压降核心变动成本，建立“成本健康度”仪表盘，确保每笔支出精准服务于客户体验提升与运营效率优化。

3、风险应对

针对市场风险，建立多维度应对机制保障稳定运营。应对需求波动风险，一方面推动客源结构多元化，深耕协议客户、长住客及本地休闲客群，降低对单一旅游客源的依赖；另一方面实现收益管理敏捷化，建立市场变化快速调价机制，为不同客群定制差异化“产品包”。应对竞争与成本风险，依托集团规模优势，在价格、会员体系、品牌信任度上构建竞争壁垒，规避同质化价格战；通过能耗管理系统与预防性维护，结合“成本健康度”仪表盘动态监控变动成本，严控整体运营成本。应对资产贬值与政策风险，定期开展资产重估，密切跟踪市场租金及资产估值变化，对经营承压、位置优势弱化的物业提前评估改造、重定位或退出可行性；主动适配 ESG 发展趋势，将绿色改造、数据安全等合规要求纳入长期投资计划，转化为品牌核心竞争力。

（五）不动产资产现金流的回收流程以及管理系统

1、项目公司监管账户

在本基金存续期，项目公司将根据《项目公司监管协议》开立的专门用于接收本项目产生的项目运营收入及其他收入（如有），并对外进行支付的人民币资金账户。

2、现金流归集安排

（1）主要收入渠道

本项目底层资产收入来源主要为客房收入，分为线上直销、直连分销（OTA）以及线下直销三种收入渠道。线上直销主要指通过锦江荟（官网、APP、微信小程序等）预订酒店的线上渠道，这部分收入由上海锦江国际电子商务有限公司收取后与时尚之旅定期结算。直连分销（OTA）主要指通过第三方渠道（如携程、美团及其他平台）预订酒店的线上渠道，这部分收入由锦江信息技术（广州）有限公司向第三方渠道收取后与时尚之旅定期结算。线下直销主要指通过酒店门店预订并付款的方式。

（2）资金归集

在本基金存续期，项目公司应以项目公司监管账户收取不动产项目底层现金流入，即项目公司取得的项目运营收入等全部收入以及全部现金流入。

项目公司运营不动产项目而取得的所有收入，包括但不限于不动产项目的客房收入、餐饮收入及其他因不动产项目的合法运营、管理以及其他合法经营业务而产生的收入均应直接由项目公司监管账户收取。

监管银行负责及时自分公司监管账户向时尚之旅监管账户归集资金（但监管银行应保证分公司监管账户余额不低于基金管理人在银企直连系统/网上银行设置的浮动最低金额）。

四、关联交易与利益冲突

（一）报告期关联交易

1、基金管理人运用基金财产买卖不动产资产支持证券涉及的关联交易及其他关联交易概况

报告期内，基金管理人不存在运用基金财产买卖不动产资产支持证券的情况。

2、报告期内对项目运营、财务状况或未来发展等存在重要影响的重大关联交易的情况，包括关联方名称，交易内容，交易的必要性，交易价格的公允性、合理性

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《时尚之旅酒店管理有限公司审计报告》（信会师报字[2026]第 ZA21752 号），本项目近三年的关联交易情况如下：

（1）关联方及关联关系

截至尽调基准日，项目公司的母公司为华安资产。

表：华安资产基本信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
华安资产	上海	商务服务业	2.79 亿元	100.00	100.00

报告期内，其他涉及关联交易的关联方如下：

表：关联方清单

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海锦江国际酒店股份有限公司[注1]	历史母公司
锦江之星旅馆有限公司	同一历史母公司
上海锦江都城酒店管理有限公司	同一历史母公司
上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司	同一历史母公司
上海锦江国际旅馆投资有限公司	同一历史母公司
维也纳酒店有限公司	同一历史母公司
深圳锦江酒店管理有限公司	同一历史母公司
七天酒店（深圳）有限公司	同一历史母公司
锦江信息技术（广州）有限公司	同一历史母公司
上海锦江国际电子商务有限公司	同一历史母公司
上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店[注2]	同一历史间接控股方
上海金沙江大酒店有限公司	同一历史间接控股方
上海锦江旅游控股有限公司	同一历史间接控股方
深圳锦都酒店管理有限公司	同一历史母公司
杭州锦澈投资管理有限公司	同一历史母公司
七天四季酒店（广州）有限公司	同一历史母公司
武汉市七天酒店管理有限公司	同一历史母公司
上海维也纳酒店管理有限公司	同一历史母公司
深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	同一历史母公司
上海锦江品牌管理有限公司	同一历史母公司
上海锦江国际食品餐饮管理有限公司	同一历史母公司
上海锦江联采供应链有限公司	同一历史母公司
上海锦江资产管理有限公司	同一历史间接控股方
锦江国际集团财务有限责任公司	同一历史间接控股方
天津维也纳酒店管理有限公司	同一历史母公司
武汉市维也纳酒店管理有限公司	同一历史母公司
杭州维也纳酒店管理有限公司	同一历史母公司
嘉兴锦湖酒店管理有限公司	同一历史母公司
潮漫酒店管理（深圳）有限公司	同一历史母公司

注 1：2024 年 4 月 29 日，锦江酒店将所持有本公司 100%的股权全部转让给华安未来资产管理（上海）有限公司，在转让之前锦江酒店为本公司的母公司，其他关联方与本公司的关系基于锦江酒店为本公司的母公司的情况下，转让后以上公司不再为本公司关联方。

注 2：上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店曾用名为上海锦江国际酒店（集团）股份

有限公司新亚大酒店。

（2）最近三年关联交易情况

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告及项目公司提供的业务合同等资料，项目公司近三年涉及的主要关联交易情况如下：

1）关联交易情况

①采购商品/接受劳务的关联交易

表：采购商品/接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年	2024 年	2023 年
上海锦江国际电子商务有限公司	支付佣金	-	92.12	558.45
锦江信息技术（广州）有限公司	会籍礼包成本	-	-80.67	396.35
锦江信息技术（广州）有限公司	积分使用费	-	-0.99	24.72

②出售商品/提供劳务的关联交易

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告期内，来源于关联方的客房餐饮收入分别为 75.10 万元、14.53 万元及 0 万元。

③资金拆借的关联交易

表：资金拆借的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年	2024 年	2023 年
华安未来资产管理（上海）有限公司[注1]	资金拆借净额	-	65,202.25	-
华安未来资产管理（上海）有限公司	拆借利息	3,895.11	2,030.34	-
上海锦江国际酒店股份有限公司[注2]	资金拆借净额	-	-	3,232.82
上海锦江国际酒店股份有限公司	拆借利息	-	8.26	52.77

注 1：2024 年华安未来资产管理(上海)有限公司与时尚之旅酒店管理有限公司签订《股东借款协议》约定，本次借款金额为 1 亿元人民币，约定利率为年息 6%，借款期限为 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 3 月 5 日。

2024 年 3 月，华安未来资产管理(上海)有限公司与时尚之旅酒店管理有限公司签订《减资及债务确认协议》约定，时尚之旅酒店管理有限公司减少注册资本 56,666.67 万元人民币，

减资后注册资本变更为 33,333.33 万元人民币。

注 2：2022 年，上海锦江国际酒店股份有限公司与时尚之旅签订《借款协议》约定，本次借款金额为 1,800 万元人民币，借款利率为年息 1.15%。

2023 年，上海锦江国际酒店股份有限公司与时尚之旅签订《借款协议》约定，本次借款金额为 5,300 万元人民币，借款利率为年息 1.15%。

④其他关联交易

项目公司的客房收入及支付给 OTA 的佣金等部分存在通过锦江信息技术（广州）有限公司及上海锦江国际电子商务有限公司进行代收代付的行为。

表：代收代付统计表

单位：万元

关联方	代收代付的内容	2025 年	2024 年	2023 年
上海锦江国际电子商务有限公司	代收房费	-	2,061.91	7,659.44
锦江信息技术（广州）有限公司	代收房费	-	1,411.94	2,046.04
锦江信息技术（广州）有限公司	代收代付 OTA 佣金	-	87.92	233.57

2）关联方应收应付款项

①应收项目

表：应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金							
	锦江国际集团财务有限责任公司					278.85	
应收账款							
	锦江之星旅馆有限公司					2,584.85	
	上海锦江国际电子商务有限公司					115.29	
预付款项							

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海锦江国际电子商务有限公司					0.86	
其他应收款							
	锦江之星旅馆有限公司					4,962.16	
	上海锦江都城酒店管理有限公司					708.74	
	上海锦江国际酒店股份有限公司					6.30	
	上海锦江国际旅馆投资有限公司					0.91	
	上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司					2.36	
	上海维也纳酒店管理有限公司					1.48	
	深圳锦都酒店管理有限公司					5.09	
	深圳锦江酒店管理有限公司					2.67	
	武汉市七天酒店管理有限公司					0.24	

②应付项目

表：应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应付款				
	杭州锦澈投资管理有限公司			3.34
	锦江信息技术(广州)有限公司			281.83

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
	锦江之星旅馆有限公司			7,150.81
	七天四季酒店(广州)有限公司			0.40
	上海金沙江大酒店有限公司			5.66
	上海锦江都城酒店管理有限公司			2.48
	上海锦江国际电子商务有限公司			67.85
	上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店			6.31
	上海锦江国际旅馆投资有限公司			84.37
	上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司			500.00
	上海维也纳酒店管理有限公司			1.85
	深圳锦江酒店管理有限公司			0.11
	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司			257.19
长期借款				
	上海锦江国际酒店股份有限公司			3,233.96
长期应付款				
	华安未来资产管理(上海)有限公司	65,266.91	65,695.29	

（3）关联交易的必要性，交易价格的公允性、合理性

1）采购商品/接受劳务产生的关联交易

①必要性和合理性

A.上海锦江国际电子商务有限公司（以下简称“锦江国际电子商务”）

2022 年，时尚之旅与锦江国际电子商务签订了《时尚之旅中央预订服务合作协议》及《时尚之旅商旅订房服务合作协议》，协议中约定由锦江国际电子商务为时尚之旅提供客户酒店中央预订平台的运营、产品、技术支持及代结算服务。协议中约定了锦江国际电子商务将收取一定比例的技术服务费，包括商旅订房服务费、支付手续费等费用。

B 锦江信息技术（广州）有限公司（以下简称“锦江信息技术（广州）”）

2022 年，时尚之旅与锦江信息技术（广州）签订《时尚之旅会员积分、礼包及分销渠道合作协议》，协议中约定：

a.协议双方共同包装酒店会籍礼包供时尚之旅成员酒店销售，礼包销售收入扣除员工奖励后由时尚之旅成员酒店、协议双方三方共同分成；

b.会员以指定条件入住时尚之旅成员酒店后，锦江信息技术（广州）向会员奖励相应积分，该积分成本由该时尚之旅成员酒店承担，会员可在指定渠道使用积分抵扣时尚之旅成员酒店房间的房费。会员使用积分抵扣房费消耗的积分，由锦江信息技术（广州）向时尚之旅支付积分消耗费用。

②交易价格的公允性

深圳锦江酒店管理有限公司南山分公司与锦江国际电子商务、锦江信息技术（广州）分别签订了《锦江酒店（中国区）中央预订服务合作协议》《锦江酒店（中国区）与 WeHotel 商旅订房服务合作协议》《锦江酒店（中国区）酒店会籍礼包业务合作协议》。经核查，时尚之旅、深圳锦江酒店管理有限公司南山分公司分别与锦江国际电子商务、锦江信息技术（广州）签订的协议中，对于属于“锦江都城”品牌的酒店收取的预定服务费、会籍礼包分成比例、积分奖励及消耗规则不存在显著差异，因此，关联价格具有公允性。

2）出售商品/提供劳务产生的关联交易

①必要性和合理性

本项目存在锦江国际集团内部员工因公务需要（包括但不限于出差等）入住项目酒店的情形，相关交易属于业务经营活动，具有合理性。

②交易价格的公允性

经核查，锦江国际集团员工可通过集团自有平台、外部 OTA 渠道或线下预订等方式入住本项目酒店，其支付方式包括公司统一结算与个人先行垫付后报销等类型。相关支付价格与外部客户未见显著差异，交易定价具备公允性。

3）关联方资金拆借产生的关联交易

①必要性和合理性

A 华安资产

2024 年，华安资产与时尚之旅签订《股东借款协议》约定，本次借款金额为 1 亿元人民币，约定利率为年息 6%，借款期限 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 3 月 5 日。

2024 年 3 月华安资产与时尚之旅签订《减资及债务确认协议》约定，时尚之旅减少注册资本 56,666.67 万元人民币，减资后注册资本变更为 33,333.33 万元人民币。

B.锦江酒店

2022 年，锦江酒店与时尚之旅签订《借款协议》，约定因时尚之旅业务发展需要，向锦江酒店借款。本次借款金额为 1,800 万元人民币，借款利率为年息 1.15%，截至尽调基准日该合同已终止。

2023 年，锦江酒店与时尚之旅签订《借款协议》，约定因时尚之旅业务发展需要，向锦江酒店借款。本次借款金额为 5,300 万元人民币，借款利率为年息 1.15%，截至尽调基准日该合同已终止。

综上，上述关联方资金拆借基于真实的业务背景与经营需要而发生，具有充分的必要性与商业合理性。

②交易价格的公允性

时尚之旅于 2022 年及 2023 年分别向锦江酒店借入 1,800 万元及 5,300 万元，按年利率 1.15%计息。锦江酒店同期发生的 2 笔其他借款协议与上述借款均采用同一利率，详见下表，交易定价具备公允性。

表：锦江酒店同期借款明细表

贷款人	借款人	借款本金（万元）	利率
锦江酒店	时尚之旅	1,800	1.15%
锦江酒店	时尚之旅	5,300	1.15%
锦江酒店	七天酒店（深圳）有限公司	380	1.15%
锦江酒店	锦江之星旅馆有限公司	6,300	1.15%

综上，关联交易整体存在合理性、必要性，关联交易价格公允，与市场交易

价格或独立第三方价格不存在较大差异。

（4）关联交易风险缓释措施

经核查及项目公司确认，本项目的关联交易履行了必要的程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求，该等基于决策程序的关联交易定价不存在显失公允的情形。

本基金发行后，项目公司与关联方必要的关联交易，将根据有关法律法规的规定、项目公司内部管理控制要求执行，履行必要的决策程序，确保关联交易定价不存在显失公允的情形，并遵守基金关联交易制度等严格履行信息披露义务和有关报批程序，关联交易风险相对可控。

（5）报告期内项目公司与原始权益人及其关联方之间的交易情况

锦江资管为本基金的原始权益人。根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告及项目公司提供的业务合同等资料，项目公司与锦江资管及其关联方的主要交易及往来等情况如下：

1）涉及关联交易的其他关联方

报告期内，其他涉及关联交易的关联方如下：

表：关联方清单

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海锦江国际酒店股份有限公司	同一间接控股方
锦江之星旅馆有限公司	同一间接控股方
上海锦江都城酒店管理有限公司	同一间接控股方
上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司	同一间接控股方
上海锦江国际旅馆投资有限公司	同一间接控股方
维也纳酒店有限公司	同一间接控股方
上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店[注1]	同一间接控股方
深圳锦江酒店管理有限公司	同一间接控股方
七天酒店（深圳）有限公司	同一间接控股方
上海金沙江大酒店有限公司	同一间接控股方
锦江信息技术（广州）有限公司	同一间接控股方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海锦江国际电子商务有限公司	同一间接控股方
上海锦江旅游控股有限公司	同一间接控股方
深圳锦都酒店管理有限公司	同一间接控股方
福州市鼓楼区锦旅投资有限公司[注2]	同一间接控股方
杭州锦澈投资管理有限公司	同一间接控股方
七天四季酒店（广州）有限公司	同一间接控股方
武汉市七天酒店管理有限公司	同一间接控股方
上海维也纳酒店管理有限公司	同一间接控股方
深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	同一间接控股方
希岸酒店管理(广州)有限公司	同一间接控股方
喆啡酒店管理（深圳）有限公司	同一间接控股方
丽枫舒适酒店管理（深圳）有限公司	同一间接控股方
上海锦江品牌管理有限公司	同一间接控股方
上海锦江国际食品餐饮管理有限公司	同一间接控股方
上海锦江联采供应链有限公司	同一间接控股方
锦江国际集团财务有限责任公司	同一间接控股方
锦江国际酒店管理有限公司	同一间接控股方
天津维也纳酒店管理有限公司	同一间接控股方
武汉市维也纳酒店管理有限公司	同一间接控股方
杭州维也纳酒店管理有限公司	同一间接控股方
嘉兴锦湖酒店管理有限公司	同一间接控股方
潮漫酒店管理（深圳）有限公司	同一间接控股方
上海七天居酒店管理有限公司	同一间接控股方
上海七天投资管理有限公司	同一间接控股方
成都市七天酒店管理有限公司	同一间接控股方

注 1：上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店曾用名为上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司新亚大酒店。

注 2：福州市鼓楼区锦旅投资有限公司曾用名为福州锦旅投资管理有限公司。

2）关联交易情况

①采购商品/接受劳务的关联交易

表：采购商品/接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年	2024 年	2023 年
上海锦江国际电子商务有限公司	支付佣金	268.54	275.59	558.45
锦江信息技术(广州)有限公司	会籍礼包成本	149.26	1.96	396.35
锦江信息技术(广州)有限公司	积分使用费	37.70	12.02	24.72

②出售商品/提供劳务的关联交易

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告期内，来源于原始权益人及其关联方的客房餐饮收入分别为 75.10 万元、51.82 万元及 77.85 万元。

③资金拆借的关联交易

表：资金拆借的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年	2024 年	2023 年
上海锦江国际酒店股份有限公司	资金拆借净额	-	-	3,232.82
上海锦江国际酒店股份有限公司	利息支出	-	8.26	52.77

④其他关联交易

A.项目公司的客房收入、支付给 OTA 的佣金、员工补充医疗保险等事项部分存在通过锦江信息技术（广州）有限公司、上海锦江国际电子商务有限公司及锦江之星旅馆有限公司进行代收代付的行为。

表：代收代付统计表

单位：万元

关联方	代收代付的内容	2025 年	2024 年	2023 年
上海锦江国际电子商务有限公司	代收房费	5,969.62	5,717.88	7,659.44
锦江信息技术(广州)有限公司	代收房费	6,800.86	5,243.85	2,046.04
锦江信息技术(广州)有限公司	代收代付 OTA 佣金	898.48	562.88	233.57
锦江之星旅馆有限公司	代付补充医疗保险	27.93	-	-

B.收到上海锦江都城酒店管理有限公司补偿款，金额为 7,536.91 万元。

3）关联方应收应付款项

①应收项目

表：应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金							
	锦江国际集团财务有限责任公司					278.85	
应收账款							
	锦江之星旅馆有限公司	0.38				2,584.85	
	锦江信息技术（广州）有限公司	0.82		331.17			
	上海锦江国际电子商务有限公司	263.00		44.12		115.29	
	上海七天投资管理有限公司	4.20					
预付款项							
	上海锦江国际电子商务有限公司					0.86	
其他应收款							
	锦江之星旅馆有限公司	4,818.83		2,094.29		4,962.16	
	上海锦江都城酒店管理有限公司	87.24		44.44		708.74	
	上海锦江国际酒店股份有限公司	6.30		6.30		6.30	
	上海锦江国际旅馆投资有限公司	2.43		2.43		0.91	
	上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司					2.36	
	上海维也纳酒店管理有限公司			0.29		1.48	
	深圳锦都酒店管理有限公司	24.96		10.53		5.09	
	深圳锦江酒店管理有限公司			4.41		2.67	
	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	2.28					

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	武汉市七天酒店管理有限公司	3.87		2.42		0.24	
	喆啡酒店管理（深圳）有限公司	3.59		1.89			
	成都市七天酒店管理有限公司	1.25					

②应付项目

表：应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付账款				
	上海锦江国际旅馆投资有限公司	0.07	0.07	
	锦江之星旅馆有限公司	1.52		
	上海锦江国际食品餐饮管理有限公司		0.68	
	上海锦江品牌管理有限公司	1.52		
	上海七天居酒店管理有限公司	1.36		
其他应付款				
	福州市鼓楼区锦旅投资有限公司	0.09		
	杭州锦澈投资管理有限公司			3.34
	锦江信息技术（广州）有限公司	127.94	105.04	281.83
	锦江之星旅馆有限公司	29.37	114.49	7,150.81
	丽枫舒适酒店管理（深圳）有限公司	0.55	0.11	
	七天酒店（深圳）有限公司	2.86	1.25	
	七天四季酒店（广州）有限公司	2.07	1.63	0.40
	上海金沙江大酒店有限公司	5.66	5.66	5.66
	上海锦江都城酒店管理有限公司	12,495.51	4,772.63	2.48
	上海锦江国际电子商务有限公司	200.88	27.28	67.85
	上海锦江资本股份有限公司新亚大酒店		20.09	6.31
	上海锦江国际旅馆投资有限公司	1.85	1.85	84.37
	上海锦江卢浮亚洲酒店管理有限公司			500

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
	上海锦江品牌管理有限公司	1.23		
	上海维也纳酒店管理有限公司	0.32	2.73	1.85
	深圳锦江酒店管理有限公司	43.40	8.69	0.11
	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	2.38	1.53	257.19
	维也纳酒店有限公司	5.79		
	希岸酒店管理(广州)有限公司	0.45	0.45	
	喆啡酒店管理（深圳）有限公司		0.11	
	上海锦江国际酒店股份有限公司	0.001		
	上海锦江国际酒店股份有限公司	12.83		
	上海七天居酒店管理有限公司	2.10		
长期借款				
	上海锦江国际酒店股份有限公司			3,233.96

4）关联交易的必要性，交易价格的公允性、合理性

关联交易的必要性、公允性、合理性见本节之“一、报告期关联交易”之“（二）报告期内对项目运营、财务状况或未来发展等存在重要影响的重大关联交易的情况，包括关联方名称，交易内容，交易的必要性，交易价格的公允性、合理性”之“3、关联交易的必要性，交易价格的公允性、合理性”。

3、不动产项目现金流来源于关联方的情况

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，并经核查本项目协议、合同等，本项目存在支付给锦江国际电子商务佣金、支付给锦江信息技术（广州）会籍礼包成本及积分成本、收取积分房费、锦江国际集团内部员工因公入住本项目产生收入等情形，以上交易存在合理性且必要性，且上述关联交易可能将延续至不动产基金存续期间。但本项目现金流穿透来自于终端客户，较为分散，本项目实现市场化运营，不存在实质依赖关联方经营的情形。

本基金将严格按照本基金关于关联交易的相关规定执行，根据交易金额大小履行必要的审批程序，且需要定期披露关联交易情况，接受公众监督。

（二）利益冲突

1、原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情形

本基金的原始权益人为锦江资管，锦江资管的控股股东为锦江国际集团，实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会，锦江国际集团及锦江资管持有的其他同类不动产项目如下：

（1）锦江资管

1）截至 2025 年末，锦江资管持有的酒店情况如下表所示：

表：锦江资管持有的酒店清单

酒店种类	锦江资管持有权益并自行管理	
	酒店数（个）	客房数（间）
全服务型酒店	1	669
有限服务酒店	1	273
合计	**2**	**942**

2）项目周边 3 公里内锦江资管持有的其他酒店

截至 2025 年末，本项目周边 3 公里内锦江资管未持有其他酒店。

（2）锦江国际集团

1）截至 2025 年末，锦江国际集团持有的酒店情况如下表所示：

表：锦江国际集团持有的酒店清单

单位：个、间

酒店种类	锦江国际集团持有权益并自行管理		锦江国际集团持有权益并交由第三方管理		酒店数合计	客房数合计
	酒店数	客房数	酒店数	客房数		
全服务型酒店	100	27,251	4	1,417	**104**	**28,668**
有限服务酒店	662	75,238	0	0	**662**	**75,238**
合计	**762**	**102,489**	**4**	**1,417**	**766**	**103,906**

2）锦江国际集团持有的其他同类资产与本项目底层资产同业竞争风险分析

锦江国际集团是国内规模最大的旅游酒店集团之一，酒店经营业态布局丰富，多元化程度较高。锦江国际集团持有的同类资产分散于各国、国内各省市的各个区域，其持有的部分酒店可能与本项目存在一定程度的同业竞争。具体分析如下：

①在酒店类型方面，本项目底层资产均属于有限服务酒店中的中高端酒店，而集团持有的其他酒店可分为全服务型酒店和有限服务酒店，不同酒店类型的定位和目标客群存在一定差异；

②从锦江国际集团管理策略方面，为规避内部同业竞争问题，自 2022 年 1 月起，锦江国际集团将原本按品牌划分的管理模式，调整为“区域+品牌”双维度管理的模式。自 2024 年 1 月起，进一步统一为区域单一维度管理模式，取消品牌管理维度，形成“区域-省区-片区（城市）-门店”的四级管理架构，门店由所在城市片区统一管理，减少了不同品牌间的同业竞争风险。

综上，锦江国际集团持有的酒店品牌及数量较多，与本项目可能存在一定程度的同业竞争，为进一步缓释同业竞争风险，锦江国际集团已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，且城市片区统一管理的模式有助于减少不同品牌间的同业竞争。

2、原始权益人、运营管理机构同时向不动产基金以外的其他机构提供同类不动产项目运营管理服务的情形

本项目原始权益人为锦江资管，运营管理机构包括运营管理统筹机构和运营管理实施机构。运营管理统筹机构为原始权益人锦江资管，运营管理实施机构为锦江国际旅馆。

截至 2025 年 12 月末，锦江资管和锦江国际旅馆同时向不动产基金以外的其他机构提供同类不动产项目运营管理服务的情况具体如下：

（1）锦江资管

1）截至 2025 年 12 月末，锦江资管运营的酒店情况如下表所示：

表：锦江资管运营的酒店清单

酒店种类	锦江资管持有权益并自行管理	
	酒店数（个）	客房数（间）
全服务型酒店	1	669
有限服务酒店	1	273
合计	**2**	**942**

2）项目周边 3 公里内锦江资管运营的其他酒店

截至 2025 年 12 月末，本项目周边 3 公里内锦江资管未运营其他酒店。

（2）锦江国际旅馆

截至 2025 年 12 月末，锦江国际旅馆运营的酒店情况如下表所示：

1）按管理类型分类

表：锦江国际旅馆运营的其他酒店清单（按管理类型分类）

序号	管理类型	酒店数（个）	客房数（间）
1	直营（自有）	9	1,391
2	直营（租赁）	88	11,373
3	加盟	208	23,047
合计		**305**	**35,811**

2）按酒店类型分类

表：锦江国际旅馆运营的其他酒店清单（按酒店类型分类）

序号	酒店类型	酒店数（个）	客房数（间）
1	全服务型酒店	-	-
2	有限服务酒店	**305**	**35,811**
	其中：中端及以上酒店	188	21,338
	其中：经济型酒店	117	14,473
合计		**305**	**35,811**

3）项目周边 3 公里内运营的其他中高端酒店列表

表：项目周边 3 公里内运营的其他酒店列表

序号	城市	门店名称	酒店类型	地址	开业时间	客房数（间）	物业权属
1	石家庄	石家庄长安万达北宋地铁站锦江都城酒店	中高端	河北省石家庄市长安区建华城市广场 B 座	2022-9-30	65	加盟
2	泉州	泉州晋江机场阳光夜市锦江都城酒店	中高端	福建省泉州市晋江市阳光路 74 号阳光堡钻酒店	2023-12-29	109	加盟

序号	城市	门店名称	酒店类型	地址	开业时间	客房数（间）	物业权属
3	长沙	长沙五一广场 IFS 国金中心锦江都城酒店	中高端	湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路一段 540 号国贸金融中心	2023-10-30	87	加盟
4	武汉	武汉江汉路步行街江滩丽芮酒店	中高端	湖北省武汉市江汉区中山大道818号	2025-9-29	106	加盟
5	郑州	郑州嵩山路嵩淮地铁站锦江都城酒店	中高端	郑州市二七区嵩山南路 1 号	2018-9-29	96	加盟
6	江阴	锦江都城酒店（江阴八佰伴中山公园地铁站店）	中高端	江阴市暨阳路 20 号	2020-12-18	104	加盟

4）锦江国际旅馆运营的其他同类资产与本项目底层资产同业竞争风险相对可控

锦江国际旅馆运营的同类资产在商业空间布局上整体坚持科学合理规划。锦江国际旅馆运营的同类资产分散于各省市的各个区域，同类资产中仅有 6 家中高端酒店位于本项目 3 公里内，可能存在一定程度的同业竞争。

但以上 6 家酒店与本项目底层资产在资产体量、集团管理策略等方面存在差异，整体竞争程度可控，同业竞争风险相对可控，具体分析如下：

①在资产体量方面，本项目底层资产与锦江国际旅馆运营的其他中高端品牌资产对比如下：

表：资产体量对比

序号	本项目名称	本项目客房数（间）	同类项目名称	同类项目客房数（间）
1	锦江都城石家庄裕华店	147	石家庄长安万达北宋地铁站锦江都城酒店	65
2	锦江都城晋江梅岭店	145	泉州晋江机场阳光夜市锦江都城酒店	109
3	锦江都城长沙开福五一广场店	152	长沙五一广场 IFS 国金中心锦江都城酒店	87
4	锦江都城武汉积玉桥店	147	武汉江汉路步行街江滩丽芮酒店	106
5	锦江都城郑州二七店	129	郑州嵩山路嵩淮地铁站锦江都城酒店	96
6	锦江都城江阴澄江店	159	锦江都城酒店（江阴八佰伴中山公园地铁站店）	104

序号	本项目名称	本项目客房数（间）	同类项目名称	同类项目客房数（间）
合计		**879**		**567**

综上可得，本项目底层资产与锦江国际旅馆运营的其他中高端品牌酒店相比，客房数量较多，体量较大；

②从集团管理策略方面，为防范内部同业竞争问题，自 2022 年 1 月起，锦江国际集团将原本按品牌划分的管理模式，调整为“区域+品牌”双维度管理的模式。自 2024 年 1 月起，进一步统一为区域单一维度管理模式，取消品牌管理维度，形成“区域-省区-片区（城市）-门店”的四级管理架构，门店由所在城市片区统一管理，减少了不同品牌间的同业竞争问题。

综上，锦江国际旅馆运营的酒店品牌及数量较多，在空间布局上整体坚持科学合理规划。其中，本项目底层资产与锦江国际旅馆运营的本项目 3 公里以内的其他中高端酒店可能存在一定程度的同业竞争，但在资产体量、集团管理策略等方面与本项目存在差异，未来因同业竞争而导致的影响有限，整体竞争程度可控。

3、基金管理人管理多个同类不动产基金的情形

截至尽调基准日，基金管理人无其他在管理的同类型商业不动产证券投资基金。

基金管理人后续若同时管理其他投资于商业不动产的不动产证券投资基金，如该等不动产证券投资基金的投资策略、不动产项目所在区域、不动产项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他不动产证券投资基金将可能面临潜在利益冲突，包括：投资、项目收购、运营、采购服务、市场地位及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突。

（三）本基金利益冲突的防范措施

1、基金管理人

本基金拟通过以下措施缓释相关潜在利益冲突风险，包括：

（1）基金管理人内部制度层面

在本基金的运作中，基金管理人已建立健全内部审批机制和评估机制，采取切实有效措施，防范和尽力避免利益冲突，保护投资者合法权益。针对公募 REITs 业务，基金管理人制定了《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）投资管理业务操作规程》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）项目运营制度》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）风险管理制度》等，建立了不动产基金的投资、运营的相关规则，以防范可能发生的利益冲突。

（2）不动产基金的运营管理层面

针对运营管理过程中的关联交易事项，基金管理人将遵循投资者利益优先原则，以公允的价格和方式开展，并根据法律法规以定期报告或临时报告的方式予以披露。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

（3）不动产基金的投资扩募层面

基金管理人通过信息隔离和决策流程独立等方式来防范利益冲突。基金拟扩募并新购入不动产项目时，基金管理人将依法召集基金份额持有人大会对相关事项进行审议表决。

2、原始权益人

为避免可能出现的利益冲突，不动产基金存续期间，本基金的原始权益人将严格遵守相关法律法规的规定，控制与项目公司、不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，并及时披露与项目公司、不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

原始权益人已出具关于避免同业竞争的承诺函。

3、运营管理机构

运营管理机构将严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

本基金针对与运营管理机构可能存在的利益冲突采取了如下风险缓释措施：

（1）在基金管理人、项目公司和运营管理机构等相关方签署的《运营管理协议》中约定，运营管理机构承诺其将在履行协议项下职责和义务的过程中始终为商业不动产基金财产的最大利益行事，并尽最大努力促进和保护商业不动产基金财产的最大利益。运营管理机构将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或酒店项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或酒店项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供酒店运营管理服务或同时直接或间接持有其他酒店项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的酒店项目在人员、业务等方面独立运营，确保隔离不同酒店项目之间的商业或其他敏感信息，避免不同酒店项目在运营管理方面的交叉和冲突。

（2）运营管理统筹机构出具承诺函，承诺如下：

1）本公司将根据自身针对酒店项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2）如本公司持有或运营不动产项目同区域三公里范围内的竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用原始权益人或运营管理统筹机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3）平等对待本公司和/或本公司控制的关联方提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不得故意降低不动产基金项下的不动产项目的市场竞争能力。

4）在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

（3）运营管理实施机构出具承诺函，承诺如下：

1）本公司将根据自身针对不动产项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2）如本公司持有或运营不动产项目的“竞争性项目”的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。在本公司担任本项目的运营管理实施机构期间，以每个酒店项目的正门为中心，在以下所列半径区域范围内，运营管理实施机构不会开业经营（自营、特许或者管理等方式）另一家“锦江都城”品牌的酒店：

①一线城市：1.5 公里半径范围内；

②新一线城市、二线城市、省会城市：2 公里半径范围内；

③其他城市及百强县：2.5 公里半径范围内；

④县及乡镇：3 公里半径范围内。

（以上各级城市及百强县的划分标准以本公司与基金管理人协商确定的榜单为准）

在本承诺出具时，已经签订特许、管理等相关协议或者已经开业的同品牌酒店不受该等约定限制。为避免歧义，本条款不适用于非酒店产品（包括住宅公寓、私人别墅开发、分时度假、间隔或分式产权项目）。

3）平等对待本公司和/或本公司控制的关联方提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不得故意降低不动产基金项下的不动产项目的市场竞争能力。

4）在本公司担任本项目的运营管理实施机构期间，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

五、项目公司的历史财务表现

（一）不动产资产财务报表

立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了时尚之旅2023年度、2024年度及2025年度的财务报表，并出具了编号为“信会师报字[2026]第ZA21752号”的审计报告。

1、资产负债表

表：资产负债表

单位：万元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金	13,649.90	4,011.09	457.99
应收账款	418.08	822.57	4,567.54
预付款项	84.24	147.13	124.33
其他应收款	5,103.74	2,423.63	5,931.92
存货	160.60	174.21	186.15
其他流动资产	695.53	788.51	736.06
流动资产合计	**20,112.09**	**8,367.15**	**12,003.99**
非流动资产			
固定资产	95,236.06	97,919.34	97,527.93
在建工程	825.04	145.63	5,068.92
使用权资产	9.71	12.95	16.19
无形资产	-	0.27	0.83
递延所得税资产	258.28	770.02	130.14
其他非流动资产	4,012.14	4,157.19	4,343.55
非流动资产合计	**100,341.23**	**103,005.39**	**107,087.57**
资产总计	**120,453.32**	**111,372.54**	**119,091.56**
流动负债			
应付账款	4,479.61	4,394.11	5,739.09
预收账款	19.91	-	-
合同负债	210.69	32.82	64.64
应付职工薪酬	16.69	16.67	11.58
应交税费	490.06	337.63	353.61

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应付款	13,400.93	5,928.36	16,041.19
一年内到期的非流动负债	7.03	3.19	6.66
其他流动负债	10.23	1.47	-
流动负债合计	**18,635.14**	**10,714.25**	**22,216.77**
非流动负债			
长期借款	-	-	3,233.96
租赁负债	3.57	6.99	10.18
长期应付款	65,118.48	65,695.29	-
其他非流动负债	319.90	332.80	345.70
非流动负债合计	**65,441.95**	**66,035.08**	**3,589.84**
负债合计	**84,077.09**	**76,749.32**	**25,806.61**
所有者权益			
实收资本	33,333.33	33,333.33	90,000.00
资本公积	7,536.91	-	-
盈余公积	1,850.78	1,850.78	1,850.78
未分配利润	-6,344.79	-560.90	1,434.18
所有者权益合计	**36,376.23**	**34,623.21**	**93,284.96**
负债和所有者权益总计	**120,453.32**	**111,372.54**	**119,091.56**

2、利润表

表：利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**17,667.87**	**19,500.47**	**20,938.38**
其中：营业收入	17,667.87	19,500.47	20,938.38
二、营业总成本	**22,701.32**	**21,621.37**	**19,073.75**
其中：营业成本	14,176.71	14,878.75	14,396.80
税金及附加	1,171.35	1,223.61	1,110.83
销售费用	1,426.52	1,410.93	1,498.78
管理费用	2,081.34	2,084.34	2,058.29
财务费用	3,845.40	2,023.74	9.06

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
其中：利息费用	3,895.53	2,039.14	52.87
利息收入	59.11	24.07	51.85
加：其他收益	30.18	166.07	411.24
信用减值损失	33.19	-568.29	-65.03
资产处置收益	5.05	6.32	3.91
三、营业利润	**-4,965.03**	**-2,516.79**	**2,214.76**
加：营业外收入	**25.79**	**20.99**	**11.60**
减：营业外支出	62.71	122.25	103.82
四、利润总额	**-5,001.94**	**-2,618.05**	**2,122.54**
减：所得税费用	781.95	-622.97	529.00
五、净利润	**-5,783.89**	**-1,995.08**	**1,593.54**
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	**-5,783.89**	**-1,995.08**	**1,593.54**

3、现金流量表

表：现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	14,461.24	23,809.90	21,425.18
收到其他与经营活动有关的现金	8,703.27	5,777.44	1,166.37
经营活动现金流入小计	**23,164.51**	**29,587.34**	**22,591.55**
购买商品、接受劳务支付的现金	4,660.70	5,030.90	6,947.33
支付给职工以及为职工支付的现金	5,184.12	5,619.48	5,292.24
支付的各项税费	1,469.65	1,642.19	1,883.57
支付其他与经营活动有关的现金	761.82	812.18	4,664.58
经营活动现金流出小计	**12,076.29**	**13,104.76**	**18,787.72**
经营活动产生的现金流量净额	**11,088.22**	**16,482.59**	**3,803.83**
投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.24	6.61	10.08
投资活动现金流入小计	**4.24**	**6.61**	**10.08**
购建固定资产、无形资产和其他长期资	4,549.74	3,535.91	7,176.46

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
产支付的现金			
投资活动现金流出小计	**4,549.74**	**3,535.91**	**7,176.46**
投资活动使用的现金流量净额	**-4,545.49**	**-3,529.30**	**-7,166.39**
筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	-	10,000.00	5,300.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7,536.91	-	-
筹资活动现金流入小计	**7,536.91**	**10,000.00**	**5,300.00**
偿还债务支付的现金	4,471.92	6,242.80	3,867.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	13,157.38	52.26
筹资活动现金流出小计	**4,471.92**	**19,400.18**	**3,919.44**
筹资活动使用的现金流量净额	**3,064.99**	**-9,400.18**	**1,380.56**
现金及现金等价物净增加额	**9,607.72**	**3,553.10**	**-1,982.00**
加：期初现金及现金等价物余额	4,011.09	457.99	2,440.00
期末现金及现金等价物余额	**13,618.81**	**4,011.09**	**457.99**

（二）不动产项目财务状况及经营业绩分析

1、营业收入和营业成本分析

（1）营业收入

表：项目公司近三年营业收入构成

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店客房	17,142.36	97.03%	18,944.16	97.15%	20,330.31	97.10%
餐饮服务[2]	122.00	0.69%	117.87	0.60%	123.18	0.59%
其他	403.51	2.28%	438.45	2.25%	484.89	2.32%
合计	**17,667.87**	**100.00%**	**19,500.47**	**100.00%**	**20,938.38**	**100.00%**

最近三年，项目公司的营业收入分别为 20,938.38 万元、19,500.47 万元和 17,667.87 万元，收入主要来源为酒店客房收入、餐饮服务收入和其他收入，其他收入包括会籍礼包销售收入、商品销售收入、会议服务收入等。2023 年，随着公

[2] 酒店的核心产品是住宿服务，餐饮常作为其重要的配套或增值服务。在销售时，酒店普遍采用“客房+早餐”或“全包价”等打包套餐模式。在这种情况下，餐饮服务是住宿产品不可分割的一部分，其收入在定价时已与房费合并计算，在实际收款和会计核算中通常作为一个整体收入处理，难以精确拆分。因此项目公司收入构成中，与房费打包收取的餐饮服务费合并核算在酒店客房收入中，餐饮服务收入仅核算单独收取的餐饮服务费。

共卫生事件的结束，酒店业迎来明显复苏，因此当年度项目公司营业收入达到了20,938.38万元；2024年及2025年，项目公司营业收入出现一定程度的阶段性下滑，主要系项目开业较早导致产品力有所下降，以及近年酒店市场新增供应导致市场竞争激烈所致。

（2）营业成本

表：项目公司近三年营业成本构成

单位：万元

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店客房	13,247.42	93.44%	13,975.26	93.93%	12,906.99	89.65%
餐饮服务	780.03	5.50%	901.54	6.06%	981.51	6.82%
其他	149.26	1.05%	1.96	0.01%	508.30	3.53%
合计	**14,176.71**	**100.00%**	**14,878.75**	**100.00%**	**14,396.80**	**100.00%**

最近三年，项目公司的营业成本分别为14,396.80万元、14,878.75万元和14,176.71万元，主要包括酒店客房成本、餐饮服务成本和其他成本。最近三年，酒店客房成本占营业成本的比例分别为89.65%、93.93%和93.44%。酒店客房成本占营业成本的比例较高，且在最近三年稳定保持在89%以上，与营业收入构成匹配，整体符合酒店行业的成本构成特征。

2、资产、负债及所有者权益分析

（1）资产分析

表：项目公司近三年资产结构

单位：万元

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产						
货币资金	13,649.90	11.33%	4,011.09	3.60%	457.99	0.38%
应收账款	418.08	0.35%	822.57	0.74%	4,567.54	3.84%
预付款项	84.24	0.07%	147.13	0.13%	124.33	0.10%
其他应收款	5,103.74	4.24%	2,423.63	2.18%	5,931.92	4.98%
存货	160.60	0.13%	174.21	0.16%	186.15	0.16%
其他流动资产	695.53	0.58%	788.51	0.71%	736.06	0.62%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	**20,112.09**	**16.70%**	**8,367.15**	**7.51%**	**12,003.99**	**10.08%**
非流动资产						
固定资产	95,236.06	79.06%	97,919.34	87.92%	97,527.93	81.89%
在建工程	825.04	0.68%	145.63	0.13%	5,068.92	4.26%
使用权资产	9.71	0.01%	12.95	0.01%	16.19	0.01%
无形资产	-	-	0.27	0.00%	0.83	0.00%
递延所得税资产	258.28	0.21%	770.02	0.69%	130.14	0.11%
其他非流动资产	4,012.14	3.33%	4,157.19	3.73%	4,343.55	3.65%
非流动资产合计	**100,341.23**	**83.30%**	**103,005.39**	**92.49%**	**107,087.57**	**89.92%**
资产总计	**120,453.32**	**100.00%**	**111,372.54**	**100.00%**	**119,091.56**	**100.00%**

最近三年末，项目公司资产总额分别为 119,091.56 万元、111,372.54 万元、120,453.32 万元，整体保持稳定。最近三年末，项目公司流动资产占总资产的比例分别为 10.08%、7.51%和 16.70%，非流动资产占总资产的比例分别为 89.92%、92.49%和 83.30%，项目公司资产主要由货币资金、其他应收款、固定资产和其他非流动资产构成。

1）货币资金

表：项目公司近三年货币资金情况

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	7.27	0.05%	0.26	0.01%	4.59	1.00%
银行存款	13,611.54	99.72%	4,010.84	99.99%	174.55	38.11%
存放财务公司款项	-	-	-	-	278.85	60.88%
应收利息	31.09	0.23%	-	-	-	-
合计	**13,649.90**	**100.00%**	**4,011.09**	**100.00%**	**457.99**	**100.00%**

最近三年末，项目公司货币资金余额分别为 457.99 万元、4,011.09 万元和 13,649.90 万元，占总资产的比例分别为 0.38%、3.60%和 11.33%。2023 年末，项目公司货币资金余额较小，主要原因系 2023 年客房改造数量较多，由此导致资本性支出资金较多；2024 年末及 2025 年末，项目公司货币资金大幅增加，增量

货币资金主要来源于运管方提供的项目运营管理流动性支持资金。最近三年末，项目公司无所有权受到限制的货币资金。

2）其他应收款

表：项目公司近三年其他应收款情况（按款项性质分类）

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
代垫款及其他	5,053.29	98.91%	2,356.69	97.03%	5,864.58	98.78%
押金及保证金	47.03	0.92%	63.52	2.62%	58.59	0.99%
业务周转金	8.50	0.17%	8.50	0.35%	13.83	0.23%
合计	**5,108.82**	**100.00%**	**2,428.71**	**100.00%**	**5,937.00**	**100.00%**

表：项目公司近三年其他应收款情况（按账龄分类）

单位：万元

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	4,987.28	2,358.71	5,866.54
1-2 年（含 2 年）	55.81	-	2.97
2-3 年（含 3 年）	-	2.97	-
3 年以上	65.73	67.03	67.48
小计	**5,108.82**	**2,428.71**	**5,937.00**
减：坏账准备	5.08	5.08	5.08
合计	**5,103.74**	**2,423.63**	**5,931.92**

表：项目公司 2025 年末其他应收款明细

单位：万元

款项性质	往来对象性质	应收对象名称	2025 年 12 月 31 日账面余额	形成原因
代垫款及其他	应收原始权益人关联方往来款	锦江之星旅馆有限公司	4,818.83	非委管业务：历史期间代收房费，项目公司代垫社保公积金、渠道费、人员工资等
		上海锦江都城酒店管理有限公司	87.24	非委管业务：项目公司代垫款
		深圳锦都酒店管理有限公司	24.96	非委管业务：项目公司代垫款

款项性质	往来对象性质	应收对象名称	2025 年 12 月 31 日账面余额	形成原因
		上海锦江国际酒店股份有限公司	6.30	非委管业务：项目公司代垫款
		武汉市七天酒店管理有限公司	3.87	非委管业务：项目公司代垫款
		喆啡酒店管理（深圳）有限公司	3.59	非委管业务：项目公司代垫款
		上海锦江国际旅馆投资有限公司	2.43	非委管业务：项目公司代垫款
		深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	2.28	非委管业务：项目公司代垫款
		成都市七天酒店管理有限公司	1.25	非委管业务：项目公司代垫款
		小计	**4,950.76**	
	应收非关联方款项	外部供应商	62.35	工程及经营性成本对应的增值税进项税暂估
		西安锦江之星旅馆有限公司	28.45	项目公司代垫款
		员工	6.66	应收员工借款，项目公司代垫员工个人所得税、社保、公积金
		其他	5.08	其他代垫款
		小计	**102.53**	
	合计		**5,053.29**	
押金及保证金	应收非关联方款项	外部供应商	46.44	停车、住宿、能源等经营性押金及保证金
		河北展旗房地产经纪有限公司	0.29	门店员工宿舍押金
		深圳市万象美物业管理有限公司南昌分公司	0.30	会议室租赁保证金
	合计		**47.03**	
业务周转金	应收非关联方款项	员工	8.50	应收门店备用金
	合计		**8.50**	
总计			**5,108.82**	

备注：上表部分数据存在尾差，为四舍五入所致。

最近三年末，项目公司其他应收款账面余额分别为 5,937.00 万元、2,428.71 万元和 5,108.82 万元。2024 年末，其他应收款金额大幅下降，主要原因系当年代垫款项及内部资金进行了部分清理结算。截至 2025 年末，项目公司其他应收款由代垫款及其他、押金及保证金、业务周转金构成，其中代垫款及其他的账面

余额占比最高，而代垫款及其他中以应收原始权益人关联方往来款为主，应收原始权益人关联方往来款占其他应收款账面余额的比例为96.91%。截至2025年末，项目公司其他应收款账龄绝大部分在1年以内（含1年），整体账龄较短。

3）固定资产

表：项目公司近三年固定资产情况

单位：万元

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	80,097.12	84.10%	83,184.16	84.95%	86,240.22	88.43%
机器设备	352.04	0.37%	259.75	0.27%	187.93	0.19%
电子设备、器具及家具	4,468.24	4.69%	4,357.93	4.45%	3,577.62	3.67%
固定资产装修支出	10,310.46	10.83%	10,104.40	10.32%	7,505.53	7.70%
运输工具	8.20	0.01%	13.09	0.01%	16.64	0.02%
合计	**95,236.06**	**100.00%**	**97,919.34**	**100.00%**	**97,527.93**	**100.00%**

最近三年末，项目公司固定资产账面价值分别为97,527.93万元、97,919.34万元和95,236.06万元，占总资产的比例分别为81.89%、87.92%和79.06%，整体占比较为稳定。项目公司固定资产主要由房屋及建筑物、固定资产装修支出和电子设备、器具及家具构成，截至2025年末占固定资产账面价值的比例分别为84.10%、10.83%和4.69%。

4）其他非流动资产

最近三年末，项目公司其他非流动资产账面价值分别为4,343.55万元、4,157.19万元和4,012.14万元，占总资产的比例分别为3.65%、3.73%和3.33%，整体占比保持稳定。最近三年末，项目公司其他非流动资产皆为地下建筑物租赁使用费。

（2）负债分析

表：项目公司近三年负债结构

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债						
应付账款	4,479.61	5.33%	4,394.11	5.73%	5,739.09	22.24%
预收款项	19.91	0.02%	-	-	-	-
合同负债	210.69	0.25%	32.82	0.04%	64.64	0.25%
应付职工薪酬	16.69	0.02%	16.67	0.02%	11.58	0.04%
应交税费	490.06	0.58%	337.63	0.44%	353.61	1.37%
其他应付款	13,400.93	15.94%	5,928.36	7.72%	16,041.19	62.16%
一年内到期的非流动负债	7.03	0.01%	3.19	0.00%	6.66	0.03%
其他流动负债	10.23	0.01%	1.47	0.00%	-	-
流动负债合计	**18,635.14**	**22.16%**	**10,714.25**	**13.96%**	**22,216.77**	**86.09%**
非流动负债						
长期借款	-	-	-	-	3,233.96	12.53%
租赁负债	3.57	0.00%	6.99	0.01%	10.18	0.04%
长期应付款	65,118.48	77.45%	65,695.29	85.60%	-	-
其他非流动负债	319.90	0.38%	332.80	0.43%	345.70	1.34%
非流动负债合计	**65,441.95**	**77.84%**	66,035.08	86.04%	3,589.84	13.91%
负债合计	**84,077.09**	**100.00%**	**76,749.32**	**100.00%**	**25,806.61**	**100.00%**

最近三年末，项目公司负债总额分别为 25,806.61 万元、76,749.32 万元、84,077.09 万元，整体呈逐年上升趋势。其中 2024 年负债总额同比大幅增加，主要原因系由于东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划交易结构安排，项目公司股东在 2024 年对项目公司发放股东借款并新增减资债权，初始债权本金合计 66,666.67 万元，并同步置换项目公司存量负债 10,000.00 万元。最近三年末，项目公司流动负债占总负债的比例分别为 86.09%、13.96%和 22.16%，非流动负债占总负债的比例分别为 13.91%、86.04%和 77.84%，项目公司负债主要由应付账款、其他应付款、长期借款和长期应付款构成。

1）应付账款

表：项目公司近三年应付账款情况

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付经营款	1,984.63	44.30%	1,990.61	45.30%	2,034.38	35.45%
应付装修工程款	2,494.98	55.70%	2,403.51	54.70%	3,704.71	64.55%
合计	**4,479.61**	**100.00%**	**4,394.11**	**100.00%**	**5,739.09**	**100.00%**

最近三年末，项目公司应付账款分别为 5,739.09 万元、4,394.11 万元和 4,479.61 万元，应收账款金额较为稳定，但由于项目公司总负债逐年增加，因此应付账款占总负债的比例呈逐年下降趋势。最近三年末，项目公司应付账款皆由应付装修工程款及应付经营款构成。

2）其他应付款

表：项目公司近三年其他应付款情况

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付股利	-	-	-	-	13,157.38	82.02%
关联方往来款	-	-	-	-	2,031.49	12.66%
往来款	13,027.54	97.21%	5,056.27	85.29%	-	-
预提费用	156.14	1.17%	345.90	5.83%	699.85	4.36%
定金和押金	2.72	0.02%	1.02	0.02%	1.30	0.01%
其他	214.53	1.60%	525.16	8.86%	151.17	0.94%
合计	**13,400.93**	**100.00%**	**5,928.36**	**100.00%**	**16,041.19**	**100.00%**

最近三年末，项目公司其他应付款分别为 16,041.19 万元、5,928.36 万元和 13,400.93 万元，整体呈一定的波动趋势。项目公司 2023 年其他应付款同比大幅增加，主要系项目公司向股东分配股利所致；项目公司 2024 年末其他应付款同比大幅减少，主要系应付股利结清所致；2025 年末其他应付款相较于 2024 年末大幅增加，主要系项目公司逐步优化结算方式及流程所致。最近三年末，项目公司其他非流动负债以关联方往来款、往来款及应付股利为主，关联方往来款、往来款及应付股利合计金额占其他应付款的比例分别为 94.69%、85.29%和 97.21%。最近三年末，项目公司无账龄超过 1 年的重大其他应付款。

表：项目公司 2025 年末其他应付款-往来款明细

单位：万元

款项性质	往来对象性质	应付对象名称	2025 年 12 月 31 日账面余额	形成原因
往来款	应付原始权益人关联方往来款	上海锦江都城酒店管理有限公司	12,495.51	委管业务：应付运营管理流动性支持资金
		上海锦江国际电子商务有限公司	200.88	非委管业务：已收回未核销的应收房费
		锦江信息技术（广州）有限公司	127.94	非委管业务：已收回未核销的应收房费
		深圳锦江酒店管理有限公司	43.40	非委管业务：应付工会经费
		锦江之星旅馆有限公司	29.37	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司	12.83	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		维也纳酒店有限公司	5.79	非委管业务：应付其他代垫款
		上海金沙江大酒店有限公司	5.66	非委管业务：应付其他代垫款
		七天酒店（深圳）有限公司	2.86	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	2.38	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		上海七天居酒店管理有限公司	2.10	非委管业务：应付其他代垫款
		七天四季酒店（广州）有限公司	2.07	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		上海锦江国际旅馆投资有限公司	1.85	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		上海锦江品牌管理有限公司	1.23	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		丽枫舒适酒店管理（深圳）有限公司	0.55	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		希岸酒店管理(广州)有限公司	0.45	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		上海维也纳酒店管理	0.32	非委管业务：应付员工

款项性质	往来对象性质	应付对象名称	2025 年 12 月 31 日账面余额	形成原因
		有限公司		工资、社保、公积金代垫款
		福州锦旅投资管理有限公司	0.09	非委管业务：应付员工工资、社保、公积金代垫款
		上海锦江国际酒店股份有限公司	0.002	非委管业务：应付其他代垫款
	合计		**12,935.25**	
	应付非关联方款项	客户	92.29	客户预存房费等
	合计		**92.29**	
	总计		**13,027.54**	

备注：上表部分数据存在尾差，为四舍五入所致。

截至 2025 年末，项目公司其他应付款中的往来款按往来对象性质可分为应付原始权益人关联方往来款和应付非关联方款项，其中应付原始权益人关联方往来款占比最高，占其他应付款-往来款账面余额的比例为 99.29%。

3）长期借款

表：项目公司近三年长期借款情况

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
关联方往来款	-	-	-	-	3,232.82	99.96%
预提费用	-	-	-	-	1.14	0.04%
合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**3,233.96**	**100.00%**

2023 年上海锦江国际酒店股份有限公司与项目公司签订《借款协议》，借款金额为 5,300.00 万元人民币，借款利息为年息 1.15%，借款期限 2023 年 4 月 27 日至 2026 年 4 月 27 日，2023 年借款本金余额为 3,232.82 万元，实际结束日期为 2024 年 3 月 21 日。截至 2025 年末，项目公司长期借款金额为 0 万元。

4）长期应付款

最近三年末，项目公司长期应付款分别为 0 万元、65,695.29 万元和 65,118.48 万元。2024 年末，项目公司长期应付款相较于 2023 年末大幅增加至 65,695.29 万元，主要原因系由于东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划

交易结构安排，项目公司股东在2024年对项目公司发放股东借款并新增减资债权，初始债权本金合计66,666.67万元，项目公司的对应负债计入长期应付款科目。2025年末，项目公司长期应付款金额相较于2024年末小幅减少，主要原因系2025年项目公司部分偿还股东借款本金所致。

（3）所有者权益分析

最近三年末，项目公司所有者权益总额分别为93,284.96万元、34,623.21万元和36,376.23万元，整体呈下降趋势。其中2024年末，项目公司所有者权益相较于2023年末大幅下降62.88%，主要系当年项目公司完成减资所致。

1）实收资本

最近三年末，项目公司实收资本分别为90,000.00万元、33,333.33万元和33,333.33万元。2024年末，项目公司实收资本相较于2023年末大幅下降62.96%，主要原因系2024年东方华安资产-锦江国际优质酒店第1期资产支持专项计划发行完成后，根据交易结构安排，项目公司减少注册资本56,666.67万元，减资后注册资本变更为33,333.33万元。

2）资本公积

最近三年末，项目公司资本公积分别为0万元、0万元和7,536.91万元。2025年末，项目公司资本公积大幅增加至7,536.91万元，主要原因系项目公司在当期收到上海锦江都城酒店管理有限公司补偿款。

3、报告期不动产项目主要财务指标

表：报告期不动产项目主要财务指标

项目财务指标	2025年末/度	2024年末/度	2023年末/度
总资产（亿元）	12.05	11.14	11.91
资产负债率（%）	69.80	68.91	21.67
营业毛利率（%）	19.76	23.70	31.24
营业收入（亿元）	1.77	1.95	2.09
净利润（亿元）	-0.58	-0.20	0.16
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	1.11	1.65	0.38

项目财务指标	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
EBITDA（亿元）	0.52	0.60	0.78
大幅波动/持续为负等异常情况（如有）	2025 年项目公司净利润为负，主要系项目公司向专项计划支付利息费用所致。	（1）2024 年末项目公司资产负债率大幅上升，主要原因系由于东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划交易结构安排，项目公司股东在 2024 年对项目公司发放股东借款并新增减资债权，初始债权本金合计 66,666.67 万元，因此项目公司 2024 年负债总额同比大幅增加；（2）2024 年项目公司净利润为负，主要原因系项目公司向专项计划支付利息费用所致。	2023 年项目公司经营活动产生的现金流量净额较低，主要原因系人工成本、佣金、物资采购等费用成本的增加所致。

备注：
1.资产负债率=负债总额/资产总额×100%；
2.营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%。

六、项目公司纳入不动产基金后的变化情况

不动产基金设立前，截至 2025 年 12 月 31 日，根据原始权益人的说明以及项目公司的工商档案，项目公司 100%的股权由华安未来资产管理（上海）有限公司（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）持有。华安未来资产管理（上海）有限公司（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）委托上海锦江都城酒店管理有限公司（下称“锦江都城”）作为运营管理服务机构代为运营管理，由锦江都城及其授权指定方对项目公司及酒店项目进行财务处理。本不动产项目中各门店员工劳动关系归属于项目公司各分公司。

不动产基金设立后，基金管理人拟聘请锦江资管作为运营管理统筹机构，锦江国际旅馆作为运营管理实施机构对项目公司及酒店项目进行运营管理及财税服务。因本项目资产分散在 18 个城市，因酒店行业属地化管理的业务需求，原始权益人拟将项目公司旗下 21 家门店员工的劳动关系从项目公司各分公司转签

至锦江国际旅馆的全资子公司上海锦江品牌管理有限公司（下称“上海锦品”）旗下各分公司，员工劳动关系平稳过渡，并由锦江国际旅馆与上海锦江品牌管理有限公司签署人员借用协议，负责本项目的运营管理工作。具体人员借用安排如下：

1、锦江国际旅馆自借用上海锦品员工之日起承担该等员工的工资、绩效相关薪酬、福利、社会保险、住房公积金等所有人工成本。借用员工薪酬标准、绩效考核等由锦江国际旅馆统一管理，均按照锦江国际旅馆统一标准和方案执行。

2、在借用期间，借用员工的工资、绩效相关薪酬、福利、社会保险、住房公积金等人工成本由上海锦品支付，锦江国际旅馆每月将对应费用足额支付给上海锦品。

3、锦江国际旅馆有权对借用员工进行日常管理、工作调度和指挥，有权监督和考核借用员工的工作情况。

4、为了保守商业秘密，锦江国际旅馆可以自己名义与借用员工签订保密协议。

5、锦江国际旅馆对借用员工的职业道德规范、工作任务、技能培训、应达到的工作要求、应知道的安全事项、应遵守的各项纪律等履行告知、教育、管理和督查的义务。

6、借用员工需遵守锦江国际旅馆依法制定的各项规章制度，对于严重违反锦江国际旅馆合法规章制度、不能胜任工作、劳动合同期限届满不再续订的员工，或经双方协商一致不再借用的员工，锦江国际旅馆应提前 30 日正式知会上海锦品做人员接收准备，然后将借用员工退回上海锦品，由上海锦品另行安排。

过渡期间按照运营平稳有序原则，进行劳动关系切换，后续将结合各门店具体情况，进行具体调整，优化人房比。

上海锦品为锦江国际旅馆的全资子公司，通过人员借用协议，锦江国际旅馆有权对借用员工进行日常管理、工作调度和指挥，有权监督和考核借用员工的工作情况。借用员工薪酬标准、绩效考核等由锦江国际旅馆统一管理，均按照锦江国际旅馆统一标准和方案执行。借用员工的相关人员成本每月由锦江国际旅馆支

付给上海锦品。

项目公司原有 21 家门店员工合计 622 人。截至 2026 年 3 月 31 日，运营管理实施机构已完成 12 家门店约 340 名员工转签工作，剩余 9 家门店员工约 280 名员工预计在本项目发行前完成转签。

锦江都城已与锦江国际旅馆签署吸收合并协议，同意锦江国际旅馆吸收合并锦江都城，合并后锦江国际旅馆存续，锦江都城将注销。

第三章 不动产项目情况

一、不动产项目评估情况

（一）不动产项目概况

1、主营业务概况

21 处锦江都城酒店运营收入来源包括客房收入、餐饮及商品销售收入、会议服务收入、其他营业收入。2025 年，客房收入占比 97.03%，餐饮及商品销售收入占比 0.97%，会议服务收入占比 0.25%，其他营业收入占比 1.76%。2023 年、2024 年及 2025 年，客房收入占营业收入的比例分别为 97.10%、97.15%和 97.03%。整体而言，客房收入占营业收入的比例较高，且近三年都稳定保持在 97%以上。21 处锦江都城酒店收入主要来自于市场化客户，现金流具备独立性和分散性。21 处锦江都城酒店的收入构成及占比情况具体如下表所示：

表：不动产项目近三年运营收入构成及占比情况

单位：万元

酒店资产名称	收入来源	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
21 处锦江都城酒店合计	客房收入	金额	17,142.36	18,944.16	20,330.31
		占比	97.03%	97.15%	97.10%
	餐饮及商品销售收入	金额	170.52	173.12	195.41
		占比	0.97%	0.89%	0.93%
	会议服务收入	金额	44.64	57.45	47.40
		占比	0.25%	0.29%	0.23%
	其他营业收入	金额	310.36	325.74	365.25
		占比	1.76%	1.67%	1.74%
	合计	**金额**	**17,667.87**	**19,500.47**	**20,938.38**
		占比	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

2、成本费用情况

项目公司 2023 年、2024 年和 2025 年的运营成本分别为 11,572.19 万元、11,122.07 万元和 10,671.06 万元，具体包括人工成本、能源费、清洁及物料费、宣传推广费、餐饮及商品销售成本、维修及保养、其他成本。

近三年运营成本小幅下降主要系营业收入下降和成本优化引起。具体到各项

成本明细占营业收入的比重方面：人工成本占营业收入的比重在 2024 年上升主要系收入下降和奖金计提引起；21 处锦江都城酒店的成本构成及占营业收入的比重情况具体如下表所示：

表：不动产项目运营相关成本费用明细及占营业收入的比重

单位：万元

酒店资产名称	成本明细	项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
项目公司持有的 21 处锦江都城酒店合计（含项目公司总公司）	人工成本	金额	5,216.95	5,696.36	5,367.01
		占比	29.53%	29.21%	25.63%
	能源费	金额	1,390.86	1,332.38	1,537.11
		占比	7.87%	6.83%	7.34%
	清洁及物料费	金额	1,289.98	1,461.25	1,473.78
		占比	7.30%	7.49%	7.04%
	宣传推广费	金额	1,178.10	1,163.83	1,206.38
		占比	6.67%	5.97%	5.76%
	餐饮及商品销售成本	金额	867.78	971.42	1,068.58
		占比	4.91%	4.98%	5.10%
	维修及保养	金额	202.18	219.16	270.32
		占比	1.14%	1.12%	1.29%
	其他成本	金额	525.21	277.67	649.01
		占比	2.97%	1.42%	3.10%
	运营成本合计	金额	10,671.06	11,122.07	11,572.19
		占比	60.40%	57.03%	55.27%
	物业费	金额	627.29	650.57	719.01
		占比	3.55%	3.34%	3.43%
	保险费	金额	36.66	52.85	21.44
		占比	0.21%	0.27%	0.10%
	税金及附加	金额	1,171.35	1,223.61	1,110.83
		占比	6.63%	6.27%	5.31%
	折旧摊销	金额	6,349.57	6,548.53	5,641.23
		占比	35.94%	33.58%	26.94%

2、业务开展的时间

本基金拟投资的不动产项目资产系位于中国 18 个城市的 21 家锦江都城酒

店，酒店整幢面积在6,168-8,800平方米左右，客房数在129-162间之间，大部分在2010-2013年左右建成并开业。

表：商业不动产项目概况

项目	锦江都城广州白云店	锦江都城郑州二七店	锦江都城长沙开福五一广场店	锦江都城合肥政务中心店
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产
项目业态	酒店	酒店	酒店	酒店
项目所在地	白云区云城南二路171号	二七区大学南路8号	开福区中山路589号	政务区南二环路3818号
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,459.00平方米 房间数：155间	建筑面积：6,601.07平方米 房间数：133间	建筑面积：7,765.78平方米 房间数：155间	建筑面积：7,594.15平方米 房间数：151间
投入运营时间	2011年	2013年	2018年	2012年
使用期限	2049年11月28日	2051年3月7日	2050年7月29日	2050年9月20日
剩余年限	23.91年	25.18年	24.58年	24.72年

表：商业不动产项目概况（续）

项目	锦江都城武汉体育中心店	锦江都城武汉积玉桥店	锦江都城合肥包河包公园店	锦江都城沈阳铁西店
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产
项目业态	酒店	酒店	酒店	酒店
项目所在地	武汉经济技术开发区12C2地块东风大道111号	武昌区临江大道98号	包河区马鞍山路130号	铁西区北一中路1-1号
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,164.24平方米 房间数：158间	建筑面积：7,610.11平方米 房间数：151间	建筑面积：6,666.33平方米 房间数：133间	建筑面积：8,799.97平方米 房间数：140间
投入运营时间	2011年	2013年	：2011年	：2012年

项目	锦江都城武汉体育中心店	锦江都城武汉积玉桥店	锦江都城合肥包河包公园店	锦江都城沈阳铁西店
使用期限	2050 年 6 月 3 日	2050 年 7 月 28 日	2049 年 6 月 23 日	2050 年 6 月 13 日
剩余年限	24.42 年	24.57 年	23.48 年	24.45 年

表：商业不动产项目概况（续）

项目	锦江都城石家庄裕华店	锦江都城福州仓山店	锦江都城福州台江店	锦江都城常州新北店
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产
项目业态	酒店	酒店	酒店	酒店
项目所在地	裕华区槐安东路 123 号	仓山区金山街道浦上大道 272 号	台江区鳌峰街道鳌江路 8 号	新北区通江中路 88 号
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,618.23 平方米 房间数：147 间	建筑面积：7,743.50 平方米 房间数：155 间	建筑面积：6,167.67 平方米 房间数：133 间	建筑面积：6,921.43 平方米 房间数：138 间
投入运营时间	2012 年	2012 年	2012 年	2012 年
使用期限	2048 年 12 月 30 日	2050 年 7 月 27 日	2049 年 7 月 22 日	2050 年 6 月 29 日
剩余年限	23.00 年	24.57 年	23.56 年	24.49 年

表：商业不动产项目概况（续）

项目	锦江都城江阴澄江店	锦江都城南昌红谷滩店	锦江都城绍兴柯桥店	锦江都城晋江梅岭店
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产
项目业态	酒店	酒店	酒店	酒店
项目所在地	江阴澄江街道文富南路 6 号	红谷滩新区会展路 999 号	柯桥区钱陶路 799 号	晋江梅岭街道世纪大道 888 号

项目	锦江都城江阴澄江店	锦江都城南昌红谷滩店	锦江都城绍兴柯桥店	锦江都城晋江梅岭店
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,805.53 平方米 房间数：161 间	建筑面积：7,626.74 平方米 房间数：152 间	建筑面积：8,073.91 平方米 房间数：162 间	建筑面积：7,481.79 平方米 房间数：145 间
投入运营时间	2014 年	2012 年	2011 年	2013 年
使用期限	2050 年 12 月 19 日	2050 年 10 月 29 日	2049 年 9 月 29 日	2050 年 11 月 11 日
剩余年限	24.97 年	24.83 年	23.75 年	24.86 年

表：商业不动产项目概况（续）

项目	锦江都城泰州海陵店	锦江都城廊坊广阳店	锦江都城芜湖镜湖店	锦江都城宁德蕉城店	锦江都城镇江润州店
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产	商业不动产
项目业态	酒店	酒店	酒店	酒店	酒店
项目所在地	海陵区青年南路 320 号	广阳区新华路 50 号	镜湖区赭山东路 1 号	蕉城区天湖东路 1 号	润州区庄泉路 17 号
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：7,673.57 平方米 房间数：133 间	建筑面积：7,875.90 平方米 房间数：156 间	建筑面积：8,086.04 平方米 房间数：146 间	建筑面积：7,448.79 平方米 房间数：153 间	建筑面积：7,148.08 平方米 房间数：129 间
投入运营时间	2012 年	2012 年	2013 年	2012 年	2012 年
使用期限	2050 年 3 月 31 日	2050 年 6 月 24 日	2051 年 3 月 24 日	2051 年 1 月 3 日	2049 年 12 月 20 日
剩余年限	24.25 年	24.48 年	25.23 年	25.01 年	23.97 年

（二）不动产项目评估情况

1、评估基准日

本基金不动产项目的评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

2、评估方法

考虑到不动产资产为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据不动产资产的特点和实际状况，评估机构戴德梁行采用收益法作为本次评估的评估方法。

应用收益法进行评估时，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评估对象的市场价值，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评估对象可能带来的长期回报作出评估。本次评估中戴德梁行将不动产资产按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对上述预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至评估基准日。

3、评估假设条件

（1）运营收入

不动产项目的运营收入包含客房收入、餐饮收入及其它收入。报告期内，客房收入占比约为 97%，餐饮及其他收入占比约为 3%。运营收入各项评估参数假设如下：

1）客房收入

① 客房单价及增长率

酒店客源构成复杂，一般有国内外旅游散客、国内外商务旅客、大型会议会展客户、国内外旅行团、航空机组人员等，不同客源会通过不同渠道订房。从客源订房渠道来看，入住客人订房主要通过三个渠道，分别为会员系统预订（旅游散客、商旅客等）、协议及大客户预订（会议会展客户、旅行团客户、机组人员客户）、OTA 线上渠道预订（旅游散客、商旅客等），一般不同客源对应的价格有所不同，而酒店平均客房单价为包含上述各类客源渠道平均后的价格水平，能够反映酒店经营的综合客房单价水平。

本次评估机构采用 2025 年平均客房单价作为评估基准日客房单价。评估机构结合各估价对象的运营阶段、市场情况及运营团队未来经营计划预测，预测期内设置客房单价增长率如下：

表：不动产项目预测期内客房单价增长率假设

序号	项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	锦江都城广州白云店	4.0%	4.0%	3.5%	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
2	锦江都城郑州二七店	0.0%	4.0%	3.0%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
3	锦江都城长沙开福五一广场店	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
4	锦江都城合肥政务中心店	0.0%	0.0%	2.5%	2.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%
5	锦江都城武汉体育中心店	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
6	锦江都城武汉积玉桥店	4.0%	3.5%	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
7	锦江都城合肥包河包公园店	0.0%	0.0%	4.0%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
8	锦江都城沈阳铁西店	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
9	锦江都城石家庄裕华店	3.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
10	锦江都城福州仓山店	2.5%	2.5%	4.0%	4.0%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
11	锦江都城福州台江店	4.5%	4.5%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
12	锦江都城常州新北店	4.5%	4.0%	4.0%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
13	锦江都城江阴澄江店	0.0%	0.0%	3.5%	3.5%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
14	锦江都城南昌红谷滩店	0.0%	0.0%	4.0%	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
15	锦江都城绍兴柯桥店	0.0%	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
16	锦江都城晋江梅岭店	4.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
17	锦江都城泰州海陵店	0.0%	0.0%	4.0%	3.5%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
18	锦江都城廊坊广阳店	0.0%	4.0%	3.5%	3.5%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
19	锦江都城芜湖镜湖店	0.0%	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
20	锦江都城宁德蕉城店	0.0%	0.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
21	锦江都城镇江润州店	0.0%	3.5%	3.0%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%

② 入住率

评估机构结合各底层资产项目的运营阶段、市场情况、未来经营计划及运营团队预测，预测期内入住率假设如下：

表：不动产项目预测期内入住率假设

序号	项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	锦江都城广州白云店	79%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	锦江都城郑州二七店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3	锦江都城长沙开福五一广场店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

序号	项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
4	锦江都城合肥政务中心店	69%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
5	锦江都城武汉体育中心店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
6	锦江都城武汉积玉桥店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
7	锦江都城合肥包河包公园店	53%	57%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%
8	锦江都城沈阳铁西店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
9	锦江都城石家庄裕华店	81%	81%	81%	81%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
10	锦江都城福州仓山店	69%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
11	锦江都城福州台江店	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
12	锦江都城常州新北店	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
13	锦江都城江阴澄江店	57%	60%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%
14	锦江都城南昌红谷滩店	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
15	锦江都城绍兴柯桥店	52%	57%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%
16	锦江都城晋江梅岭店	78%	75%	72%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
17	锦江都城泰州海陵店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
18	锦江都城廊坊广阳店	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
19	锦江都城芜湖镜湖店	67%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
20	锦江都城宁德蕉城店	65%	68%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
21	锦江都城镇江润州店	58%	65%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%

3）年可售客房数

截至评估基准日，不动产项目涉及的21家锦江都城酒店合计客房2,997间，运营管理临时占用房21间、改造中房间68间，总房量3,086间。根据原始权益人提供资料，21间运营管理临时占用房及完成改造后的68间房间均将纳入客房体系。同时，未来另有18间客房将改为配套用房，不再纳入客房体系，故未来总客房数为3,068间。

评估机构采用剔除各门店未来客房升级改造占用客房数后的年度可售客房数（可售客房间数*天数）进行收入测算，根据未来各门店拟改造客房数量及客房升级改造计划，预测期内年可售客房数假设如下：

表 2 不动产项目 21 家酒店预测期内当年度可售客房数

单位：间

序号	项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	锦江都城广州白云店	54,715	56,575	56,730	56,575	56,575	56,575	56,730	56,575	56,575	56,575
2	锦江都城郑州二七店	48,545	45,485	48,678	45,125	48,545	48,545	48,678	48,545	48,545	48,545
3	锦江都城长沙开福五一广场店	49,535	55,115	55,266	55,115	51,785	55,115	55,266	55,115	55,115	55,115
4	锦江都城合肥政务中心店	55,115	55,115	55,266	55,115	52,415	49,625	55,266	55,115	55,115	55,115
5	锦江都城武汉体育中心店	51,960	54,750	54,900	54,750	54,750	54,750	54,900	54,750	54,750	54,750
6	锦江都城武汉积玉桥店	54,755	55,115	55,266	55,115	55,115	55,115	55,266	55,115	55,115	55,115
7	锦江都城合肥包河包公园店	48,545	48,545	45,888	48,545	48,545	48,545	48,678	48,545	48,545	48,545
8	锦江都城沈阳铁西店	46,600	46,600	46,740	43,600	51,100	51,100	51,240	51,100	51,100	51,100
9	锦江都城石家庄裕华店	51,135	53,655	53,802	53,655	53,655	53,655	53,802	53,655	53,655	53,655
10	锦江都城福州仓山店	55,375	56,575	54,330	54,175	55,735	56,575	56,730	56,575	56,575	56,575
11	锦江都城福州台江店	45,365	45,365	48,678	48,545	48,545	48,545	48,678	48,545	48,545	48,545
12	锦江都城常州新北店	46,410	50,370	48,258	48,120	50,370	50,370	50,508	50,370	50,370	50,370
13	锦江都城江阴澄江店	58,765	58,765	56,166	51,565	55,615	58,765	58,926	58,765	58,765	58,765
14	锦江都城南昌红谷滩店	55,480	55,480	52,752	52,600	55,480	55,480	55,632	55,480	55,480	55,480
15	锦江都城绍兴柯桥店	59,130	59,130	59,292	59,130	59,130	59,130	59,292	59,130	59,130	59,130
16	锦江都城晋江梅岭店	49,415	52,925	53,070	52,925	49,055	52,925	53,070	52,925	52,925	52,925
17	锦江都城泰州海陵店	48,545	48,545	45,708	48,545	48,545	48,545	48,678	48,545	48,545	48,545
18	锦江都城廊坊广阳店	56,940	53,520	57,096	53,520	53,760	56,940	57,096	56,940	56,940	56,940
19	锦江都城芜湖镜湖店	51,100	51,100	49,530	49,570	49,390	51,100	51,240	51,100	51,100	51,100
20	锦江都城宁德蕉城店	55,845	55,845	55,998	55,845	55,845	55,845	55,998	55,845	55,845	55,845
21	锦江都城镇江润州店	47,085	43,575	47,214	42,945	47,085	47,085	47,214	47,085	47,085	47,085

综上，预测期内每年客房收入为：年客房收入=总可售客房数×客房单价×当年入住率

2）餐饮及其他收入

根据评估机构市场调研及运营团队访谈，本不动产项目 21 家酒店资产均为有限服务酒店，即以提供客房为主要经营模式，各酒店均配备 1 间餐厅提供早餐及部分会务活动餐饮，其他收入主要包括商品销售及会议服务收入等。截至评估基准日，不动产项目历史三年收入占比如下：

表：不动产项目报告期内客房收入、餐饮及其他收入占比情况

指标	2023 年	2024 年	2025 年
客房收入占比	97%	97%	97%
餐饮及其他收入占比	3%	3%	3%

根据历史三年收入占比情况分析，报告期内各标的项目餐饮及其他收入占比较为稳定，评估机构参考各项目 2022 至 2025 年平均客房收入占比情况（剔除部分项目受公共卫生事件影响较大年份），按照 95%~99%进行预测，整体平均为 97%。

3）收缴率

截至评估基准日，本项目的收入主要来源于客房及餐饮收入，历史收缴情况良好，2023 年至 2025 年，本项目收缴率[3]分别为：96.72%、99.89%和 97.65%[4]，其中 2023 年度收缴率偏低，主要系公共卫生事件影响所致；2025 年收缴率为 97.65%，主要系线上直销、直连分销（OTA）以及部分线下协议客户存在结算周期所致。

基于本项目历史收缴情况，本次评估对预测期内每期收入进行调整，考虑 2%的账期影响。具体而言，将 2025 年运营收入的 2%及首年（2026 年）预测收入的 98%计算为首年运营收入，将其余金额计算至下一年度（2027 年）；以此规则将第二年（2027 年）及后续年度预测运营收入调整为当年年度预测收入 98 %与上年度预测收入 2%的合计金额，以体现结算周期的影响。

（2）运营支出

[3] 注：收缴率=（当期营业收入-截至 2025 年末当期应收未收应收账款）/当期营业收入。
[4] 注：根据项目公司提供数据，截至 2026 年 2 月 28 日，考虑期后回款的 2025 年度收缴率为 99.72%。

运营支出主要包含人工成本、餐饮及商品销售成本、维修及保养成本、清洁及物料成本、能源费、宣传推广费及其它成本等。主要运营支出的假设如下：

1）人工成本

不动产项目员工主要包括前厅及客房部、餐饮部、工程部、财务、管理及行政员工，人工成本则为相应所支出的人力薪酬、福利奖金、差旅及接待费等人力相关成本。不动产项目将由运营管理机构提供酒店运营管理服务，运营管理费中包含上述成本。评估机构基于人员数量、薪酬情况以及管理层对于人工成本的预测等因素，预测期人工成本按照总运营收入的20%进行测算。

2）餐饮及商品销售成本

餐饮及商品销售成本主要包含餐厅经营所需日常原材料及耗材采购成本及销售商品采购成本。基于不动产项目历史成本情况及管理层对于未来成本预测，评估机构对餐饮及商品销售成本在预测期首年按照总运营收入的 3%~7.5%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

3）维修及保养成本

维修及保养成本主要为日常维修及保养所需支出，基于不动产项目历史成本情况及管理层对于未来成本预测，评估机构对维修及保养成本在预测期首年按照总运营收入的1%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

4）清洁及物料成本

清洁及物料成本主要为客房日常清洁所需物料布草支出，基于不动产项目历史成本情况及管理层对于未来成本预测，评估机构对清洁及物料成本在预测期首年按照总运营收入的4.5%~10.0%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

5）能源费

评估机构基于不动产项目的历史成本情况及未来成本预测，评估机构对能源费在预测期首年按照总运营收入的4.0%~15.5%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

6）宣传推广费

宣传推广费主要为 OTA 渠道的佣金等支出，根据原始权益人提供的历史成本情况及未来成本预测，评估机构对预测期内宣传推广费按照总运营收入的 0.5%进行测算。

7）其它成本

根据原始权益人提供资料，除上述各项成本以外不动产项目日常运营仍有部分小额成本开支，主要为邮电通讯费及其他零星开支。根据原始权益人提供的历史成本情况及未来成本预测，评估机构对 2026 年其他成本按照 154 万元/年进行测算，2027 年起每年递增 1%。

（3）固定开支

1）基础管理费

根据运营管理团队未来收取基础管理费的相关安排，评估机构假设运营管理实施机构收取之基础管理费（含品牌许可费及系统服务费）为总运营收入的 1%。

2）保险费

不动产项目预计投保险种包含财产一切险、公众责任险、营业中断险及机器损坏险，评估机构根据预计投保保额及保险费率，按如下假设测算保险费：

表：保险费假设参数

险种	保险费率	基数
财产一切险	0.0168%	评估总价
公众责任险	1,660 元/个项目	——
营业中断险	0.0216%	总运营收入
机器损坏险	900 元/个项目	——

3）物业成本

不动产项目物业成本主要包括大物业管理费、停车费及其他，结合历史数据及合同约定，评估机构对 2026 年物业费按照 658 万元/年进行测算，2027 年起每年递增 1%。

（4）税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

1）增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发

票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

不动产项目预测期内发生应税销售为客房收入、餐饮及其他收入。一般纳税人取得客房及餐饮收入的增值税税率为 6%。

本次测算收入及成本均按照不含增值税口径进行计算。

2）增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

根据增值税附加历史收入占比情况，预测期内不动产项目增值税附加合计按照运营收入的 0.2%计算。

3）房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

由于不动产项目均为经营性物业，房产税计征方式为从价计征。估价对象预计每年房产税约为 1,063 万元。

4）城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。

不动产项目预计每年城镇土地使用税合计约为 36 万元。

（5）资本性支出

资本性支出主要包括客房翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。

客房翻新支出部分本次测算参考原始权益人提供的客房翻新改造计划，在 2027-2030 年按照收入的一定比例进行计算，其中 2027 年为运营收入的 6.5%；2028 年为运营收入的 10%；2029 年为运营收入的 11.5%；2030 年为运营收入的 8.5%。预测期内其余年度均按照运营收入的 1%进行计算。

主体工程及设备设施大修、更换及升级调整部分参考工程技术尽职调查机构上海同济检测技术服务有限公司(以下简称“同济检测”)出具的《工程尽调报告》，估价对象预测期内资本性支出合计约为 5,048 万元（不含增值税）。

（6）长期增长率

评估机构假设不动产项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 2.25%，乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

（7）折现率

评估机构在参照评估基准日时点十年到期国家债券的收益率的基础上，结合投资不动产的风险补偿及其他风险补偿因素，确定不动产项目 21 家酒店资产采用 5.50%~6.75%的折现率，具体参数假设如下：

表：折现率假设参数

序号	项目名称	省份	城市	区	折现率
1	锦江都城广州白云店	广东省	广州市	白云区	5.50%
2	锦江都城郑州二七店	河南省	郑州市	二七区	6.00%
3	锦江都城长沙开福五一广场店	湖南省	长沙市	开福区	6.00%
4	锦江都城合肥政务中心店	安徽省	合肥市	政务区	6.25%
5	锦江都城武汉体育中心店	湖北省	武汉市	武汉经济技术开发区	6.00%
6	锦江都城武汉积玉桥店	湖北省	武汉市	武昌区	6.00%
7	锦江都城合肥包河包公园店	安徽省	合肥市	包河区	6.25%
8	锦江都城沈阳铁西店	辽宁省	沈阳市	铁西区	6.25%
9	锦江都城石家庄裕华店	河北省	石家庄	裕华区	6.50%
10	锦江都城福州仓山店	福建省	福州市	仓山区	6.50%
11	锦江都城福州台江店	福建省	福州市	台江区	6.50%
12	锦江都城常州新北店	江苏省	常州市	新北区	6.50%
13	锦江都城江阴澄江店	江苏省	无锡市	江阴市	6.50%
14	锦江都城南昌红谷滩店	江西省	南昌市	红谷滩新区	6.50%
15	锦江都城绍兴柯桥店	浙江省	绍兴市	柯桥区	6.50%
16	锦江都城晋江梅岭店	福建省	泉州市	晋江市	6.75%
17	锦江都城泰州海陵店	江苏省	泰州市	海陵区	6.75%
18	锦江都城廊坊广阳店	河北省	廊坊市	广阳区	6.75%
19	锦江都城芜湖镜湖店	安徽省	芜湖市	镜湖区	6.75%
20	锦江都城宁德蕉城店	福建省	宁德市	蕉城区	6.75%

序号	项目名称	省份	城市	区	折现率
21	锦江都城镇江润州店	江苏省	镇江市	润州区	6.75%

数据来源：戴德梁行

（8）收益年期

不动产项目21家酒店资产土地使用权终止日期为2048年12月30日至2051年3月24日，于评估基准日剩余使用年期为23.0年至25.2年；建成时间为2010年至2012年，均为钢混结构非生产用房，最高经济耐用年限为60年，截至评估基准日，按最早完工时间计算已使用年限，房屋建筑物剩余经济耐用年限均超过土地使用权剩余年期。根据孰短原则，不动产项目收益年期为23.0年至25.2年。

评估机构基于审慎原则，在不动产项目土地使用年限到期后，不考虑到期残值。

4、评估价值

表：评估价值结果

序号	项目名称	建筑面积（平方米）	收益法估值（万元）	建筑面积评估单价（元/平方米）	客房评估单价（元/间）
1	锦江都城广州白云店	7,459	18,700	25,070	1,206,452
2	锦江都城郑州二七店	6,601	6,000	9,089	451,128
3	锦江都城长沙开福五一广场店	7,766	8,800	11,332	582,781
4	锦江都城合肥政务中心店	7,594	6,900	9,086	456,954
5	锦江都城武汉体育中心店	7,164	10,700	14,935	713,333
6	锦江都城武汉积玉桥店	7,610	11,000	14,454	728,477
7	锦江都城合肥包河包公园店	6,666	5,100	7,650	383,459
8	锦江都城沈阳铁西店	8,800	5,400	6,136	385,714
9	锦江都城石家庄裕华店	7,618	10,000	13,126	680,272
10	锦江都城福州仓山店	7,744	12,100	15,626	780,645
11	锦江都城福州台江店	6,168	10,900	17,673	819,549
12	锦江都城常州新北店	6,921	6,100	8,813	442,029
13	锦江都城江阴澄江店	7,806	3,000	3,843	186,335
14	锦江都城南昌红谷滩店	7,627	7,500	9,834	493,421
15	锦江都城绍兴柯桥店	8,074	6,000	7,431	370,370
16	锦江都城晋江梅岭店	7,482	8,000	10,693	551,724
17	锦江都城泰州海陵店	7,674	4,400	5,734	330,827

序号	项目名称	建筑面积（平方米）	收益法估值（万元）	建筑面积评估单价（元/平方米）	客房评估单价（元/间）
18	锦江都城廊坊广阳店	7,876	5,200	6,602	333,333
19	锦江都城芜湖镜湖店	8,086	5,500	6,802	392,857
20	锦江都城宁德蕉城店	7,449	11,900	15,976	777,778
21	锦江都城镇江润州店	7,148	5,200	7,275	403,101
合计		**157,332**	**168,400**	**10,703**	**548,892**

5、账面价值与评估价值的差异情况

截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目账面原值合计 168,241.79 万元，评估价值相较账面原值增值额合计为 158.21 万元，增值率为 0.09%。

评估增值的主要原因是不动产项目按照成本模式计量，账面价值为初始入账价值即账面原值扣除折旧后的净值；而评估价值则依照收益法进行估值，更接近市场价值。账面价值与评估价值差异来源于两方面：一是由于不动产项目建成及开始运营时间较早，所处经济区域发展迅速，不动产项目的整体市场价值提高；二是由于不动产项目账面价值按照成本模式计量，在会计报表中未做公允价值调整，会计科目折旧年限较长，累计折旧使得账面净值逐年下降。

6、资本化率（Cap Rate）

资本化率（Cap Rate）是将纯收益资本化（或转化）为价格的比率，用于衡量不动产投资的收益率。基于大宗交易可比口径，本项目资本化率（Cap Rate）采用的计算公式为：资本化率（Cap Rate）=运营净收益（NOI，未扣减资本性支出）/不动产评估价值。

资本化率作为不动产投资领域的重要参数被广泛使用，投资人在确定资本化率时通常能够找到属性相似的不动产进行对比。不动产的类型、所处区位等因素均会影响资产的价值。本不动产项目 2026 年的整体资本化率为 5.7%，2027 年整体资本化率为 6.3%。

二、估值参数取值合理性

（一）运营收入

1、客房单价

根据评估机构市场调研及分析梳理，评估机构认为不动产项目 2025 年平均房价处于可比项目客房报价之间，符合客观市场水平，故本次评估采用 2025 年平均客房单价作为评估基准日客房单价。结合可比项目报价、不动产项目会员系统及 OTA 渠道报价，不动产项目与可比项目报价具体情况如下：

表：不动产项目与可比项目报价分析

单位：元/间/天

序号	项目名称	可比项目报价			不动产项目报价		2025 年平均房价
		可比项目 1	可比项目 2	可比项目 3	会员系统	OTA 渠道	
1	锦江都城广州白云店	470-500	320-480	300-470	360-430	360-450	380
2	锦江都城郑州二七店	210-290	250-290	180-240	190-270	200-300	213
3	锦江都城长沙开福五一广场店	330-480	230-400	240-430	200-340	220-350	292
4	锦江都城合肥政务中心店	270-330	200-480	230-260	210-320	220-330	229
5	锦江都城武汉体育中心店	330-410	340-460	380-490	350-400	370-470	299
6	锦江都城武汉积玉桥店	270-370	370-420	230-310	350-450	300-410	297
7	锦江都城合肥包河包公园店	200-380	220-400	310-390	210-330	210-310	224
8	锦江都城沈阳铁西店	260-440	180-310	180-340	190-210	220-240	218
9	锦江都城石家庄裕华店	330-390	270-290	250-290	240-330	250-310	263
10	锦江都城福州仓山店	320-430	230-320	410-440	290-360	290-370	322
11	锦江都城福州台江店	360-500	300-370	310-370	270-400	300-430	333
12	锦江都城常州新北店	260-310	160-210	390-460	170-260	180-260	210
13	锦江都城江阴澄江店	200-270	160-220	180-250	140-240	150-220	154
14	锦江都城南昌红谷滩店	390-460	300-420	240-360	220-360	230-370	253
15	锦江都城绍兴柯桥店	260-380	260-290	260-320	150-260	160-330	218
16	锦江都城晋江梅岭店	290-380	280-350	340-420	240-290	250-290	257
17	锦江都城泰州海陵店	140-250	270-310	160-190	140-220	150-220	196
18	锦江都城廊坊广阳店	150-250	200-300	290-540	190-290	200-300	195
19	锦江都城芜湖镜湖店	300-370	190-270	220-310	170-250	190-260	214
20	锦江都城宁德蕉城店	380-440	270-350	200-330	310-410	310-430	351

序号	项目名称	可比项目报价			不动产项目报价		2025年平均房价
		可比项目1	可比项目2	可比项目3	会员系统	OTA渠道	
21	锦江都城镇江润州店	250-280	210-260	230-270	150-250	160-250	221

数据来源：戴德梁行

备注：

1.上述报价均为除套房外的其他标准房型于估价作业期内获取之不短于 15 日后之预定价格，且为非节假日价格；

2.会员报价采用“锦江荟”APP 普卡价格；

3.上述报价均为含税价格，2025 年平均房价为不含税价格。

2、房价增长率

评估机构基于区域市场需求、资产运营及翻新改造计划等因素，合理确定预测期内 21 家酒店资产的具体客房单价增长率。

（1）各项目最近三年客房单价增长率情况

根据统计梳理，本项目 21 家酒店最近三年客房单价增长率情况如下：

表：不动产项目最近三年客房单价增长率

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年
1	锦江都城广州白云店	4.51%	-1.04%	-1.09%
2	锦江都城郑州二七店	3.87%	-4.09%	-0.83%
3	锦江都城长沙开福五一广场店	23.95%	-9.38%	-7.25%
4	锦江都城合肥政务中心店	9.56%	-2.10%	-11.76%
5	锦江都城武汉体育中心店	8.86%	-1.29%	0.01%
6	锦江都城武汉积玉桥店	21.58%	-0.27%	-5.66%
7	锦江都城合肥包河包公园店	-0.65%	-1.08%	-5.65%
8	锦江都城沈阳铁西店	5.83%	-7.99%	-4.73%
9	锦江都城石家庄裕华店	11.12%	-10.15%	-0.66%
10	锦江都城福州仓山店	2.74%	3.58%	-8.21%
11	锦江都城福州台江店	1.43%	-0.30%	-3.79%
12	锦江都城常州新北店	-0.70%	-2.69%	-12.04%
13	锦江都城江阴澄江店	-5.80%	-12.36%	-12.17%
14	锦江都城南昌红谷滩店	16.28%	6.19%	-7.29%
15	锦江都城绍兴柯桥店	4.22%	11.30%	-3.12%
16	锦江都城晋江梅岭店	12.02%	6.74%	-3.38%
17	锦江都城泰州海陵店	18.03%	-3.36%	-6.05%
18	锦江都城廊坊广阳店	7.96%	-10.65%	-11.52%
19	锦江都城芜湖镜湖店	26.77%	-2.96%	-8.72%
20	锦江都城宁德蕉城店	19.10%	0.84%	-3.59%
21	锦江都城镇江润州店	22.09%	2.51%	-3.48%

从历史数据表现来看，本项目 21 家酒店经营存在一定波动。2023 年伴随整体旅游及住宿市场持续复苏，多数酒店客房单价呈现明显回升态势；2024 年至 2025 年，市场在前期复苏后有所收缩调整。根据原始权益人提供资料，锦江酒店

在公共卫生事件后，为应对酒店行业复苏后的市场竞争格局，在 2024 年至 2025 年进行了一系列主动价格策略调整，主要考虑如下：

1）积极的价格策略为抢占市场份额奠定基础

在公共卫生事件后，酒店行业的市场格局有所调整，为稳固锦江酒店旗下酒店在各地市场中的市场份额占比，锦江酒店对旗下酒店的价格进行了策略性调整，通过短期下调平均客房单价，巩固提升入住率的经营策略，在提升入住率的同时，亦进一步扩大了锦江酒店会员的数量基数，为后续市场发展奠定基础。

2）积极调价策略提升酒店 RevPAR（平均每间房收益）

在应对市场竞争的环境下，酒店通过调整平均客房单价和平衡入住率的方式，最终预期实现 RevPAR（平均每间房收益）的提升。在 2024-2025 年积极的价格策略影响下，2025 年 4 季度开始，锦江中国区经营酒店 RevPAR（平均每间房收益）已经超过 2024 年同期，2026 年 1 季度继续稳步提升，可以看到价格策略对于酒店收益提升的积极作用。

3）当前经过前述价格调整后酒店的平均房价已经趋于平稳，前期经营策略初见成效，为后续收益管理奠定了基础。本次评估，评估基准日平均房价以 2025 年平均房价为基础，反映当前酒店经营水平，具有合理性。

同时，通过对比其它不动产业态，评估机构认为酒店的经营属性更强，在较为不确定性的市场环境下，酒店的主动改造提升预计将成为后续客房单价提升的核心动力。

（2）客房主动翻新改造助力未来客房单价提升

21 家酒店均为锦江酒店旗下中高端品牌“锦江都城”品牌酒店，酒店为客户提供不同的房型选择，包括时尚房型、精致房型、风雅房型、探索房型、都会房型等，不同房型对应价格有较明显差异，其中时尚房型与精致房型一般为尚未进行翻新改造的客房，而翻新改造后的房型根据翻新改造的程度差异（轻改与重改）一般为风雅房型、探索房型、都会房型等。根据原始权益人提供资料及锦江荟 APP 与其它订房渠道信息，通常翻新改造后的房型较翻新改造前的房型有 40-80 元的价格提升。

综上，考虑预测期内客房主动翻新改造的提升影响，同时进一步审慎考虑房价提升的逐步释放，预测期内各年度客房单价增长率设定为 0.0%~4.5%具备合理性。

3、入住率

（1）基于21家酒店长历史中长周期平均入住率水平，预测期入住率具备合理性

21家酒店2015年至2025年度（剔除2020-2022年）各门店平均入住率为57%~84%，2015年至2025年度各门店平均入住率最高为68%~97%。

近年来国内酒店行业受行业周期波动及公共卫生事件影响较为显著。根据厚海数据平台及浩华报告，全国酒店客房供给增速自2018年达到峰值18%后，整体呈放缓趋势，2022年低点为9%，2024年回升至12%，新增供给增速呈下行趋势，酒店行业正从高速扩张期转向存量优化期。同时，2020-2022年公共卫生事件对国内酒店行业带来了外部冲击，根据《中国饭店业务统计》，公共卫生事件冲击期行业入住率大幅下跌，全国三星级及有限服务酒店平均入住率一度低至约50%，之后进入复苏波动期，2023年全国三星级及有限服务酒店平均入住率快速回升至约65%。酒店经营属性较强，短期经营表现往往容易受到各方因素影响，如短期差旅增加，周边道路调整，酒店翻新改造等。例如，随着酒店运营年限的增加，酒店会投入一定金额的翻新改造成本使得酒店能在新的市场环境下保持竞争力，但改造有可能使得短期入住率下降，但长期一般会有助于入住率企稳或提升，短期经营数据难以完全反映项目在成熟稳定运营状态下的真实入住率水平。因此，在对于未来入住率设置的考虑上，评估机构在预测期近端参考过往三年经营水平设定入住率，而稳定期入住率基于中长周期运营视角，以项目长周期经营期数据、可比项目平均入住率水平为核心参考依据，剔除短期非正常因素扰动，以确定各项目中长期稳态入住率水平。

综上，管理人及评估机构认为，预测期首年入住率水平以过往三年经营水平为基础并综合考虑运营团队未来一年经营预算设定，稳定期入住率参考中长期平均入住率水平，符合各项目历史经营情况及酒店行业经营特性，较为合理。

（2）运管机构在管同级次项目及可比项目入住率情况

酒店业态的经营表现及住宿吸引力，主要受所在区域住店需求，以及品牌吸引力与运管团队运营服务能力这几大核心因素影响。标的项目所在区域的同类竞品项目入住率基本维持在60%-80%，部分临近重要交通枢纽或热门景区的门店，因优势区位条件加持，入住率可达90%以上。根据运营管理机构提供的锦江体系内自营、与锦江都城同属中高端有限服务酒店的维也纳国际酒店相关运营数据，

与标的项目各门店位于同城市同区域的维也纳国际酒店近三年入住率均能达到较高水平。

表： 区域内可比项目入住率情况

项目名称	所在城市	所在区域	区域内竞品入住率水平	区域内维也纳国际酒店近三年入住率水平	估值假设稳定期入住率
锦江都城广州白云店	广州市	白云区	70%-80%	70%	80%
锦江都城郑州二七店	郑州市	二七区	65%-90%	77%	70%
锦江都城长沙开福五一广场店	长沙市	开福区	45%-85%	88%	70%
锦江都城合肥政务中心店	合肥市	蜀山区	70%-85%	78%	70%
锦江都城武汉体育中心店	武汉市	武汉经济技术开发区	60%-75%	73%	70%
锦江都城武汉积玉桥店	武汉市	武昌区	65%-80%	83%	70%
锦江都城合肥包河包公园店	合肥市	包河区	55%-65%	76%	62%
锦江都城沈阳铁西店	沈阳市	铁西区	45%-75%	72%	70%
锦江都城石家庄裕华店	石家市	裕华区	60%-90%	82%	80%
锦江都城福州仓山店	福州市	仓山区	45%-80%	74%	70%
锦江都城福州台江店	福州市	台江区	65%-75%	76%	70%
锦江都城常州新北店	常州市	新北区	70%-80%	75%	70%
锦江都城江阴澄江店	江阴市	江阴市	85%-90%	78%	62%
锦江都城南昌红谷滩店	南昌市	红谷滩新区	65%-85%	71%	65%
锦江都城绍兴柯桥店	绍兴市	柯桥区	50%-75%	85%	62%
锦江都城晋江梅岭店	晋江市	晋江市	75%-90%	80%	70%
锦江都城泰州海陵店	泰州市	海陵区	60%-80%	76%	70%
锦江都城廊坊广阳店	廊坊市	广阳区	50%-75%	73%	70%
锦江都城芜湖镜湖店	芜湖市	镜湖区	70%-90%	88%	70%
锦江都城宁德蕉城店	宁德市	蕉城区	50%-75%	70%	70%

项目名称	所在城市	所在区域	区域内竞品入住率水平	区域内维也纳国际酒店近三年入住率水平	估值假设稳定期入住率
锦江都城镇江润州店	镇江市	润州区	45%-90%	64%	69%

如上表所示，标的项目所在区域内有限服务酒店住店需求较高，区域市场整体入住率长期维持在稳健区间。

结合各项目所在区域内竞品项目入住率情况及运管机构在管其他同类项目实际经营情况，入住率设定具备合理性。

（3）运营管理机构制定积极的运营管理策略以确保预测期入住率的达成

根据运营管理机构提供的经营计划及运营提升策略，2026 年起运营管理机构将通过渠道推广与流量赋能、品质提升与硬件改造等方式积极推动自营酒店的经营提升。

1）锦江荟 APP 及小程序营销活动

针对 21 家锦江都城酒店，锦江荟 APP 及小程序平台将整合现有营销资源，统筹开展多维度线上运营推广工作，具体包含：①流量曝光：在酒店所属城市预订列表页面，优化店铺展示位置，提升页面曝光优先级；②会员权益：会员预订入住该批锦江都城酒店可享受平台积分权益加码，积分可用于后续订单房费抵扣；③精准触达：平台面向出行意向客群发放酒店专属优惠权益，结合短信渠道进行出行需求匹配推送，引导用户择优选择对应门店；④外部引流：联动外部合作渠道发放酒店专属优惠权益，引导外部流量导入锦江荟 APP 及小程序，助力门店预订量提升。除此以外，运管机构还将增加主题营销活动，主要包括通过在抖音、小红书、微博、微信等平台开展专题营销、增加曝光等方式为 21 家锦江都城酒店进一步推广和宣传。据运管团队合理预估，2026 年 21 家锦江都城酒店将通过锦江荟 APP 及小程序有效增加酒店订单，从而带动入住率提升。

2）结合区域商圈特征制定门店专属营销计划

①商务+产业集群型门店（锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城福州仓山店、锦江都城武汉体育中心店）：此类门店临近产业园或政企，针对此类门店，运管机构将重点支持长包房产品设计，提供周边公寓价格调研数据，协助门店制定灵活的定价策略；协助门店对接本地产业园、大型企业，并提供团体差旅合作方案模板。此外，运管机构将向此类门店输出政企协议客户

开发专项培训，提供年度长约签订话术与权益设计方案，稳固周中商务客源；针对差旅客户，设计专属服务包（如办公配套、早餐升级等）。

②旅游+景区联动型门店（锦江都城晋江梅岭店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城镇江润州店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城常州新北店）：此类门店临近景区/文旅项目，针对此类门店，运管机构将协助其对接周边景区，设计酒景套票与跨界合作方案，提供宣传物料设计与渠道推广支持；指导门店参与旅游平台景区联动活动，提升曝光度。针对节假日、花季、展会等重要收益节点，运管机构将协助门店提前铺排价格策略工具，输出“少房高单价”等收益最大化方案；协助门店设计短休产品（如火车站候车钟点房、景区游览间隙休息套餐等），提升闲置时段客房利用率。

③交通枢纽型门店（锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城镇江润州店）：此类门店临近高铁站/火车站，针对此类门店，运管机构将协助门店优化交通枢纽客群专属产品，设计短租钟点房（2-5 小时）、换乘住宿套餐，提供线上线下引流方案（如火车站指引牌、平台“交通便利”标签强化等）；协助门店对接周边餐饮、咖啡品牌，开发“酒店+餐饮”短休组合产品。同时，运管机构将为门店提供高铁站周边客流数据分析，指导门店精准对接换乘客群、游学团队，输出团队接待流程与服务方案。

④改造升级型门店（已制定翻新改造计划的所有门店）：运管机构将为此类门店提供改造期过渡运营方案，包括临时宣传渠道搭建、老客户留存活动策划、施工期间服务保障流程等；协助门店对接改造专项供应商资源，争取装修材料、设备采购折扣，控制改造预算。此外，运管机构还将为此类门店日工改造后品牌焕新支持，包括新媒体宣传矩阵搭建、开业促销活动策划、OTA 平台“品质升级”标签申报等，助力门店快速提升品牌曝光度与客户转化率。

3）新增设置省区销售专岗，21 家锦江都城酒店作为省区销售单独考核指标

锦江酒店中国区 2025 年末新增省区销售 67 人聚焦属地企业客户，省区销售主要聚焦新能源、矿产能源、政企协会、律师协会、公安局、教育校企等行业，对前述各类企业的商旅客源进行拓展。其中，21 家锦江都城酒店作为省区销售单独考核指标，将在 2026 年由省区销售强化引流，预计可有效转化为入住率提升。

（4）客房翻新带来入住率稳步提升

为提升客户入住体验，21 家锦江都城酒店在过往数年内逐步推进客房翻新改造，截至评估基准日，总客房中已完成翻新改造的客房合计为 1,604 间，预计于预测期内将有 1,464 间客房（占比约 48%）持续进行翻新改造。未来翻新改造后的客房由于其设备及装修水平的提升所带来的客户体验优化，预计其入住率水平将优于未进行翻新改造的客房。

结合各项目历史入住率水平、运营管理机构运营管理策略及客房翻新改造计划综合分析，管理人及评估机构认为入住率设定具备合理性。

（二）运营支出

1、人工成本

本项目人工成本主要包括前厅及客房部、餐饮部、工程部、财务、管理及行政员工的人力薪酬、福利奖金、差旅及接待费等相关成本。不动产项目历史期间人工成本占收入比例较高，主要是由于部分项目人员冗余所致。

随着前台自助入住系统、AI 语音客服和智能问答、送货机器人等服务升级，预计前台及客房部员工数量将有所下降。此外，针对销售部及人事行政部财务人员，将通过区域统筹管理及共享模式得到节约。

本项目 2023-2025 年人工成本占当年营业收入比重分别为 25.63%、29.21%、29.53%。历史人工成本占营业收入比重较高，主要因为人员数量较多叠加收入基数下降。截至 2025 年 12 月 31 日，本项目所有门店员工人数为 622 人，人房比约 20%。根据运营管理机构提供数据，锦江旗下同属中高端酒店品牌的维也纳国际酒店，2025 年在营门店人房比约为 19%，本项目在人房比和经营效率上存在较大提升空间。一方面，根据本项目资产评估预测，2026 年起预测营业收入相比历史三年水平有所提升，未来人工成本占营业收入的比重将有所下降。

另外，运营管理实施机构后续计划对各部门进行如下优化提效措施：

1、酒店总经理办公室：将挂靠在部门内的其他岗位，如储备、外派人员等移出该店，或与其他岗位进行优化合并；

2、前厅部：通过逐步增加前台自助入住系统、AI 语音客服和智能问答、送货机器人的使用，试点并推广智能排班，灵活安排前台的用工。将前厅员工的人房比配置从 1:15 降低到 1:22；

3、客房部：通过灵活用工，增加智慧查房等新功能、新工具，将客房人员的配置从 1:15 降低到 1:19；

4、销售部：通过省区销售的统筹，相应减少门店销售人员的编制；

5、人事行政部：推行省区共享模式，将门店人员配置进行优化；

6、餐饮部：未来将聚焦提供优质早餐服务，减少中晚餐服务，减少餐饮人员的配置；

7、对于同城门店，采取共享服务用工的形式，降低人工成本。

经过上述优化措施，运营管理机构初步测算门店员人数预计可精简约 18%。整体人房比下降至约 17%，人工成本整体降至约 4,000 万元，相比 2026 年预测营业收入占比约 20%。

根据运营管理协议，运营管理实施机构收取的基础管理费中，人员服务费占营业收入的比重约为 20%，与优化后的人工成本占比水平基本相符。本次评估人工成本按照运营收入的 20%进行测算，参数假设具备合理性。

2、餐饮及商品销售成本

餐饮及商品销售成本主要包含餐厅经营所需日常原材料及耗材采购成本，以及销售商品采购成本，其金额主要受原材料及商品采购成本波动等因素影响。本项目历史三年餐饮及商品销售成本占收入比例分别为 5.10%、5.00%及 4.90%，整体呈下降趋势，2025 年餐饮及商品销售成本较 2023 年年化降幅约为 9.88%。本项目餐饮服务以自助早餐为主，其成本相对刚性，受到入住率的影响相对较小。此外根据原始权益人及运管机构介绍，运营管理机构预计推进同城降费及物耗共享手段，以进一步降低餐饮及商品采购成本。

本次评估测算 2026 年餐饮及商品销售成本约为 888 万元，占 2026 年预测收入的比例为 4.5%。2026 年相较 2025 年实际支出增长约 2.4%，后续年度按照每年 1%递增，具备合理性。

3、维修及保养成本

维修及保养成本主要为日常维修及保养所需支出，主要受到物业设备设施数量、维保及维修频率及单价等因素影响。本项目历史三年维修及保养成本占收入比例分别为 1.29%、1.12%、1.14%，整体呈持续下降并趋于稳定态势，2025 年维修及保养成本较 2023 年年化降幅约为 13.52%。运营管理机构通过逐渐将老旧高能耗设备替换为高效节能设备，以实现维保成本节降。此外，运营管理机构可通过管理提效及流程优化进一步提升维修效率，降低维保成本。

本次评估2026年维修及保养成本按照总运营收入的1%测算(即205万元),较2025年实际支出金额增长约1.2%,后续年度按照每年1%递增,具备合理性。

4、清洁及物料成本

清洁及物料成本主要为客房日常清洁所需物料布草支出,包括布草洗涤及更换等,主要物料采购成本及洗涤价格等因素影响。本项目历史三年清洁及物料成本占收入比例分别为7.00%、7.50%、7.30%,2025年清洁及物料成本较2023年年化降幅约为6.44%。根据运营管理机构历史经验及实操案例,通过推行同城集采降费及物耗共享政策,可以实现约10%成本节降。运营管理机构将逐步在本项目推行相关政策以实现此项成本的有效管控。

本次评估测算2026年清洁及物料成本约为1,309万元,较2025年实际支出增长约1.5%,后续年度按照每年1%递增,具备合理性。

5、能源费

能源费主要为酒店运营所需水、电、燃气等能源消耗支出,其水平受多重因素综合影响。其中公共区域、设备机房及24小时运营保障系统能耗占比较高,这部分能耗为酒店运营刚性需求,固定成本占比高、变动成本弹性低,与客房入住率无直接线性关联,整体能源费对入住率变化的敏感度较低。本项目历史三年能源费占收入比例分别为7.30%、6.80%、7.90%,2025年能源费成本较2023年年化降幅约为4.88%。

本次评估测算2026年能源费成本约为1,420万元,较2025年实际支出增长约2.1%,后续年度按照每年1%递增,具备合理性。

6、宣传推广费

宣传推广费主要为直销及OTA渠道佣金相关支出,主要受销售渠道结构、OTA 佣金率及营销活动力度等因素影响。运营管理机构将通过线下直销转化、异业合作开展及协议客户提升等方式对客源渠道进行全方面调整优化,以降低OTA渠道占比。根据相关协议及运管安排,自2026年起锦江酒店中央预订渠道将全面取消本项目所有门店全渠道佣金收费。考虑到除销售佣金外的业务宣传费2023-2025年成本分别为39.82万元、26.44万元和33.85万元,占当期运营收入的比例分别为0.19%、0.14%和0.19%,本次评估宣传推广费按照总运营收入的0.5%测算,具备合理性。

7、其它成本

其他成本主要包括会籍礼包成本、邮电通讯费及其他等零星支出。根据相关协议及运管安排，自 2026 年起锦江酒店直营门店免除会籍礼包费相关成本。本次评估不考虑后续会籍礼包成本，其他成本中邮电通讯费参考各项目历史三年平均支出水平测算，此外额外考虑每个项目每年 2 万元零星开支。本次评估测算 2026 年其他成本约为 154 万元，后续年度按照每年 1%递增，具备合理性。

（三）资本性支出

考虑到不动产项目所处酒店行业的特殊性，评估机构将资本性支出分为两种类型分别进行预测，即 FFE 和日常维修资本性支出。FFE（Furniture, Fixtures & Equipment）即家具、固定装置及设备，覆盖酒店运营所需的非建筑结构类、可移动或半固定的长期资产，是酒店资本性支出的重要组成部分，具有投入金额大、使用周期长、可资本化等特点；日常维修资本性支出主要指建筑工程（结构、外立面）、机电系统（强弱电、给排水）等事项的维修改造，以保障不动产项目维持良好运营状态。

1、资本性支出（FFE）

考虑到本项目大部分底层资产开业时间集中在 2011-2013 年，按照“8-10 年重改”的时间节奏，2021 年及之后全面启动客房翻新改造工作。截至评估基准日，累计已完成改造的客房数量为 1,604 间，剩余未完成改造的房间数量为 1,464 间。运营管理团队结合不动产项目现状及未来运营策略，在不动产基金存续期间，计划客房翻新改造集中在预测期前五年（即 2026-2030 年）实施，21 家酒店计划翻新改造房间数合计 1,403 间，改造成本合计 11,370 万元；2031 年完成剩余 61 间客房的改造，改造成本合计 610 万元。

根据翻新改造计划，2026-2030 年，本项目计划轻改房量合计为 532 间，轻改单价约 5 万元/间，轻改总价约 2,660.00 万元；计划重改房量合计为 871 间，重改单价约 10.00 万元/间，重改总价约 8,710.00 万元。

由于每年翻新改造房量及金额根据酒店物业运营情况不同会有所差异，因此通过直接对比各年改造房量及金额大小不能准确说明改造的延续情况。从改造周期来看，在现有累计已改造 1,604 间客房的基础上，2026 年至 2030 年将计划再完成改造 1,403 间客房，21 家酒店基本全部完成首轮翻新改造工作。从改造单价来看，历史五年轻改和重改的改造单价均值分别为 4.27 万元/间和 11.06 万元/间，

其中近 10 家门店（如锦江都城广州白云店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城廊坊广阳店等）已进行过公区提升改造，预计未来公区改造需求将有所减少。因此改造计划中的轻改和重改单价分别按照 5.00 万元/间和 10.00 万元/间进行设定，相比历史数据具有延续性和合理性。

表：历史客房翻新改造与计划翻新改造情况

单位：万元、间、万元/间

类型	年份	重改总价	重改房数	重改单价	轻改总价	轻改房数	轻改单价	资本性支出（FFE）金额
历史翻新改造	2021 年	1,828.10	129	14.17	342.18	73	4.69	2,170.28
	2022 年	2,131.75	298	7.15	1,339.17	321	4.17	3,470.92
	2023 年	9,125.27	771	11.84	-	-	-	9,125.27
	2024 年	2,221.94	239	9.30	-	-	-	2,221.94
	2025 年	1,681.57	99	16.99	-	-	-	1,681.57
	合计/均值	**16,988.62**	**1,536**	**11.06**	**1,681.35**	**394**	**4.27**	**18,669.97**
计划翻新改造	2026 年	1,800.00	180	10.00	880.00	176	5.00	2,680.00
	2027 年	1,110.00	111	10.00	415.00	83	5.00	1,525.00
	2028 年	1,400.00	140	10.00	580.00	116	5.00	1,980.00
	2029 年	2,760.00	276	10.00	450.00	90	5.00	3,210.00
	2030 年	1,640.00	164	10.00	335.00	67	5.00	1,975.00
	合计/均值	**8,710.00**	**871**	**10.00**	**2,660.00**	**532**	**5.00**	**11,370.00**

注 1：上表中重改金额包含公区提升改造金额

注 2：上表中历史翻新改造金额按照改造工期对应的工程结算口径列示，未考虑跨期结算的因素，与现金流口径存在一定差异

评估机构参考运营管理团队拟定的上述 2026 年至 2030 年客房翻新改造计划，合计支出金额为 11,370 万元。同时考虑到各项目仍在持续进行翻新改造工作，原始权益人明确将于本基金取得中国证监会准予注册的批文前，在项目公司账面额外预留 3,100 万元的翻新改造资金。考虑到项目公司预留资金可覆盖 2026 年已实施及计划实施的客房翻新改造工程，评估机构假设 2026 年至 2030 年资本性支出（FFE）占当期营业收入的比例分别为 1.00%、6.50%、10.00%、11.50%和 8.50%，合计共约 8,330 万元，假设金额与上述改造计划金额扣除预留改造资金后的余额相当。另外，考虑到 2030 年之后本项目首轮集中翻新改造工作已基本

完成，预计下一轮集中翻新改造时间间隔较长，因此假设 2031 年至 2035 年的资本性支出（FFE）占营业收入比例为 1.00%，具备合理性。

2、资本性支出（日常维修）

工程技术尽职调查机构同济检测对不动产项目的使用情况与各项设施设备现状进行了尽职调查，并分别对 21 家酒店项目出具了《工程尽职调查报告》。同济检测考虑项目历史上的设备设施维修保养情况与项目运营年限对资本性支出做出预测：首先参考新建类似项目每平米或单位造价，在各项设施设备当前使用状态、维修历史、使用年限的基础上，结合预测维修更新频率，对在剩余土地使用年限内的资本性支出按建筑装饰、给排水系统、暖通空调系统、强电系统、弱电系统、消防系统、电梯系统进行分项预测，得到剩余土地使用年限内的预测资本性支出。根据同济检测出具的《工程尽职调查报告》，预计 2026 年至 2035 年之间预测资本性支出（日常维修）金额合计为 5,047.78 万元。

从资本性支出的金额来看，考虑到相关设施设备将分批、逐步达到耐用年限，工程技术尽职调查机构根据各个酒店开业时间及设备使用年限周期，预计 2030 年前后将达到大多数设备的更换周期，故预测支出峰值发生于该时期。

原始权益人承诺，在商业不动产证券投资基金发行完成后，严格按照已披露的 2026 年至 2030 年年度资本性支出计划开展不动产项目的装修改造工作；同时，确保不动产项目后续所有装修改造工作在报批、报建及运营管理等所有重大方面符合届时现行有效法律法规的规定，且就实际资本性支出总额超出承诺部分的全部资金支出由转让方承担，商业不动产证券投资基金无需承担因该等超出金额所产生的任何成本、费用及损失。

同时，原始权益人承诺，若在商业不动产证券投资基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度）中的任一财务年度，所有不动产项目的实际资本开支的总额超出商业不动产基金发售阶段披露的资本支出计划总额，则超出部分应通过以下方式和顺序承担：

（i）转让方及其同一控制下关联方份额持有人（以下简称“自持份额持有人”）自愿放弃其持有的商业不动产证券投资基金的基金份额在该年度应获取的、等额于超出部分金额的可供分配金额的方式承担，以使得自持份额持有人以外的其他基金份额持有人免于承担因超出部分金额造成的损失。

（ii）如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作的或按照本条第（i）款承担后仍有不足的，则由转让方与基金管理人方另行约定操作方式以实质实现前款约定的其他基金份额持有人免于承担超出部分金额损失的商业目的。

（四）长期增长率

综合考虑宏观经济发展及行业发展，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等不可抗力因素，不动产项目长期增长率采用 2.25%属于合理水平，具体理由如下：

1、全国宏观市场

在宏观经济层面，全国经济稳中向好，2025 年全年完成国内生产总值 140.2 万亿元，按可比价计算，比上年增长 5.0%，自 2005 年至 2025 年历史二十年间年均复合增长率超 11.1%。2025 年全国社会消费品零售总额 50.1 亿元，比上年增长 3.7%，自 2005 年至 2025 年历史二十年间年均复合增速约 11.2%。2025 年全国居民人均可支配收入为 43,377 元，名义同比增长 5.0%，扣除价格因素后实际增长 5.0%，收入增长与经济增长协同性良好。自 2005 年至 2025 年历史二十年间全国消费者价格指数(CPI)平均增长 2.1%。

综合来看，全国宏观经济运行稳中有进、整体向好，居民生活水平稳步提升，居民消费活力持续释放、消费结构不断优化，全国 GDP 与社会消费品零售总额除特殊年份外年增速均高于 2.25%，未来经济发展韧性强劲、态势长期向好。

2、资产周边市场分析

本不动产项目 21 家酒店分别位于中国境内的 18 个城市，38%的资产位于一线及新一线城市，33%的资产位于二线城市，29%位于三线城市，消费市场活跃。标的资产紧邻万达广场，多位于城市核心商圈或核心商务区，商业范围浓厚。不动产项目品牌为锦江都城，服务专业度较好，会员体系完善，品牌影响力较好，资产运营情况良好。

（五）折现率

折现率（也即报酬率）是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定本项目报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照评估基准日十年到期国家债券的收益率 1.86%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：（1）投资不动产的风险补偿；（2）缺乏流动性风险补偿；（3）区位风险补偿；（4）行业及管理负担风险补偿；（5）合规风险补偿；（6）增长风险补偿；（7）特殊经营风险补偿。

投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，评估机构采用 3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。而估价对象为酒店业态，分布于中国境内 18 个城市，以提供客房服务为主要收入来源，均为中高端酒店。综合考虑近期市场流动性、不动产项目长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，不动产项目在上述投资不动产的风险补偿均值 3.5%的基础上进行调整。

（六）同行业上市公司重大资产重组和大宗交易情况

根据戴德梁行资本市场部数据显示，全国不动产大宗交易市场 2020 年-2024 年每年的交易金额在 2,000-2,600 亿左右，2025 年全国大宗交易总额约为 1,448 亿元，同比下降 34%；成交宗数 292 总，同比下降 21%；单宗中位数为 2.43 亿元，为历史 5 年同期最低。整体来看，国内酒店及文旅地产在大宗交易市场中始终处于“低占比、弱活跃”状态，2022 年至 2025 年间其成交额占整体商业地产大宗交易的比例约为 5.6%。

根据公开交易信息，戴德梁行统计了全国范围内不同城市级别酒店项目交易情况：

表：不同城市级别酒店项目交易情况

项目	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
物业名称	三亚亚龙湾希尔顿酒店	杭州未来科技城木莲庄酒店	济南施柏阁酒店	长沙万达文华酒店
行政区/城市	吉阳区/三亚	余杭区/杭州	历城区/济南	开福区/长沙
物业地址	海南省三亚市吉阳区吉阳区湾月路 3 号	杭州市余杭区文一西路 998 号海创园 2 号楼	山东省济南市历城区号凤鸣路 5865-2 号	湖南省长沙市开福区湘江中路 308 号
建成/翻新年份	2006 年/2017 年	2015 年	2021 年	2012 年/2018 年
总建筑面积	7.5	1.8	1.7	6.6

项目	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
（万平方米）				
客房数（间）	492	192	256	416
成交价（亿元）	17.1	2.3	4.1	5.1
成交单价（元/平方米）	22,810	12,833	27,882	7,812
单房价（万元/间）	348	120	185	124
卖家	中国金茂	合景泰富集团	融创中国	富力集团
买家	海南荔枝咨询有限公司	知识城集团、SCI 集团	济南历城集团	湖南骊驰咨询管理有限公司
成交时间	2024	2024	2024	2025

数据来源：公开信息、RCA、戴德梁行整理

从不动产资产所处的 18 个城市来看，大宗交易案例较少。上述大宗交易案例中位于三亚（核心旅游城市）的亚龙湾希尔顿酒店项目单间客房价超过 300 万元/间，其他位于新一线及二线城市项目单间客房价在 120 万元/间-185 万元/间。本次评估不动产资产估值基于底层酒店资产的未来持续运营净现金流，估值逻辑围绕投资者长期收益回报展开，一线城市单间客房评估价为 121 万元/间，其他新一线、二线及三线城市不动产资产单间客房评估价为 19 万元/间-82 万元/间，具备合理性。

三、不动产项目的合规性

（一）不动产项目符合国家战略、发展规划、产业政策的情况

本项目底层资产为有限服务型酒店，聚焦商旅及大众休闲旅游消费市场，提供标准化、高品质且高性价比的住宿服务。项目的投资建设与运营管理，符合国家扩大内需、促进服务消费高质量发展的相关导向，契合国家重大战略、国民经济发展规划及产业政策要求。

1、符合国家重大战略、国家宏观调控政策

扩大内需、促进消费是新时代国家经济发展的核心战略之一，中共中央、国务院多次明确要求将恢复和扩大消费置于优先位置，强化消费对经济发展的基础性作用。酒店行业作为服务消费的重要细分领域，是落实国家扩大内需战略、推动消费升级的关键载体，其提质升级对畅通经济循环、稳定社会就业、满足人民美好生活需要具有重要支撑意义。

2024 年 12 月召开的中央经济工作会议强调，创新多元化消费场景，扩大服

务消费，促进文化旅游业发展。

2025 年 10 月，中共中央第二十届四中全会审议通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，指出要坚持高质量发展原则，建设强大国内市场，加快构建新发展格局，坚持扩大内需战略基点，推动消费和投资、供给和需求良性互动。

2025 年 12 月，中央经济工作会议提出，要坚持内需主导，建设强大国内市场，深入实施提振消费专项行动，扩大优质商品和服务供给。

本项目聚焦商旅及大众休闲旅游刚需消费市场，凭借连锁化、标准化运营提升服务效率与品质，优化社会住宿供给结构，既满足商务人士对高效便捷住宿的需求，也适配大众休闲旅游群体对高品质、高性价比住宿的诉求，同时服务于商贸流通、人员往来及文旅消费需求，为实体经济发展和文旅融合发展提供优质配套保障，助力消费市场活力提升，是响应国家扩大内需战略、落实服务消费升级政策的市场化实践，契合国家核心战略导向。

2、符合国民经济发展规划

国家顶层规划文件对酒店行业所在的服务消费领域、商贸文旅融合发展方向作出了明确部署，为行业高质量发展提供了清晰指引。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出坚持扩大内需战略基点，扩大优质经营主体，分领域推进生产性服务业向专业化和价值链高端延伸，促进生活性服务业高品质、多样化、便利化发展。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》明确推进文旅深度融合、大力发展文化旅游业，提出推进旅游强国建设，丰富高品质旅游产品供给，提高旅游服务质量的具体要求。

本项目为有限服务型酒店，聚焦商旅及大众休闲旅游消费市场，提供标准化、高品质、高性价比的住宿服务，与上述国民经济发展规划要求相契合。

3、项目符合《产业结构调整指导目录》和相关产业政策规定

国家层面多项产业政策明确了酒店行业的发展方向与支持路径，营造了有利于住宿业优质发展的政策环境。

国家发展改革委于 2023 年 12 月 27 日发布《产业结构调整指导目录（2024 年本）》（国家发展和改革委员会令第 7 号），将“办公楼、写字楼、学校、医院、

场馆、酒店、产业园区、商业综合体等物业管理”纳入“鼓励类”产业目录，为酒店行业发展提供了明确的产业导向支持。

2024 年 8 月，国务院印发《关于促进服务消费高质量发展的意见》，将餐饮住宿消费列为重点挖掘潜力的基础型消费领域，明确提出提升住宿服务品质、支持住宿业与旅游、康养、研学等业态融合发展的要求，同时提出加强国家文化和旅游消费示范城市建设，推进商旅文体健融合发展.

2025 年 9 月，商务部等九部门联合印发《关于促进住宿业高质量发展的指导意见》，系统部署推动住宿业“品质化、智慧化、融合化、绿色化、国际化”发展的具体举措，标志着住宿业高质量发展已成为国家层面的重要产业导向。

本项目通过提供标准化、高品质住宿服务践行住宿业品质化发展要求，依托连锁化运营模式提升服务效率，业务发展方向与上述产业政策导向高度契合。

（二）不动产项目权属、他项权利及解除安排

1、商业不动产项目的取得过程和权属情况

项目公司于 2011 年 8 月与资产转让方控股股东签署了《合作协议》。《合作协议》约定自签署之日起，在资产转让方开发的综合体项目中，双方按《合作协议》约定确定拟合作的项目。在每个合作项目中，资产转让方负责规划建设一座商务型酒店，并按协议约定条件销售给项目公司，项目公司按照约定购买商务型酒店。

根据《合作协议》约定，项目公司陆续与资产转让方签署了关于各商业不动产项目的商品房买卖合同，并取得了各商业不动产项目的不动产权。

关于商业不动产项目取得过程以及权属情况的详细信息如下：

（1）锦江都城广州白云店

项目公司与资产转让方于 2011 年 2 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城广州白云店合作合同》”）。根据《锦江都城广州白云店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,381.76 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2012 年 3 月 21 日签订了 7 份《广州市商品房买卖合同》（合同编号分别为：201203174583、201203174703、20120317484X、

201203174605、201203174722、201203174639、201203174760）（以下简称“《锦江都城广州白云店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于广州市白云区云城南二路 171 号的一层 102 房、二层 201 房、三层 301 房、四层 401 房、五层 501 房、六层 601 房及七层 701 房，各单元建筑面积分别为 364.1925 平方米（102 房）、438.3644 平方米（201 房）、1,331.2943 平方米（301 房）、1,331.2943 平方米（401 房）、1,331.2943 平方米（501 房）、1,331.2943 平方米（601 房）、1,331.2943 平方米（701 房）。

根据锦江都城广州白云店对应的《房地产权证》、广州市规划和自然资源局于 2026 年 2 月 9 日出具的《广州市不动产登记查册表》（编号：20260209M03P、20260209TZCI，以下简称“《锦江都城广州白云店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城广州白云店地上一层至七层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城广州白云店不动产查询结果》，锦江都城广州白云店的总建筑面积为 7,459 平方米。

（2）锦江都城郑州二七店

项目公司与资产转让方签署了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城郑州二七店合作合同》”），根据《锦江都城郑州二七店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 6,619.82 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的商品房面积实测技术报告书为准。

资产转让方与项目公司于 2013 年 8 月 14 日签署了《商品房买卖合同》（合同编号为 13001401297）及《合同补充协议》（以下简称“《锦江都城郑州二七店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购郑州二七区大学南路 8 号 12 号楼 3 单元一至十层 176 号的商品房，建筑面积为 6,601.07 平方米。

根据锦江都城郑州二七店对应的《不动产权证书》、郑州市不动产登记中心于 2026 年 2 月 9 日出具的两份《不动产登记资料查询结果证明》（编号：X2026020926652 与 X2026020926609，以下简称“《锦江都城郑州二七店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城郑州二七店所有权人为项目公司。根据《锦江都城郑州二七店不动产查询结果》，锦江都城郑州二七店的总建筑面积为 6,601.07 平方米。

（3）锦江都城长沙开福五一广场店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城长沙开福五一广场店合作合同》”）。根据《锦江都城长沙开福五一广场店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,794.64 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2013 年 12 月 3 日签订了 10 份《长沙市商品房买卖合同》（合同编号分别为：713259085201、713259086301、713259087401、713259088501、713259089601、713259090701、713259091801、713259092901、7132590241001、7132590351101）（以下简称“《锦江都城长沙开福五一广场店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于长沙市开福区中山路 589 号 B 区室外街北区及商务酒店 201、301、401、501、601、701、801、901、1001 及 1101 单元，房屋共 10 套，各单元建筑面积分别为 322.87 平方米（201 单元）、826.99 平方米（301 单元）、826.99 平方米（401 单元）、826.99 平方米（501 单元）、826.99 平方米（601 单元）、826.99 平方米（701 单元）、826.99 平方米（801 单元）、826.99 平方米（901 单元）、826.99 平方米（1001 单元）、826.99 平方米（1101 单元）。

根据锦江都城长沙开福五一广场店对应的《不动产权证书》、长沙市不动产登记中心于 2026 年 2 月 10 日出具的《不动产登记情况表》（编号：20260210_2841_1、20260210_2841_2、20260210_2841_3、20260210_2841_4、20260210_2841_5、20260210_2841_6、20260210_2841_7、20260210_2841_8、20260210_2841_9、20260210_2841_10，以下简称“《锦江都城长沙开福五一广场店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城长沙开福五一广场店地上二层至十一层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城长沙开福五一广场店不动产查询结果》，锦江都城长沙开福五一广场店的总建筑面积为 7,765.78 平方米。

（4）锦江都城合肥政务中心店

项目公司与资产转让方于 2012 年 2 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城合肥政务中心店合作合同》”）。根据《锦江都城合肥政务中心店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,493.663 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积

以房地产测绘机构出具的实测技术报告书为准。

项目公司与资产转让方于 2012 年 2 月 29 日签订了 8 份《商品房买卖合同》（合同编号分别为：20110289800697HF20120041、20110289800697HF20120035、20110289800697HF20120036、20110289800697HF20120034、20110289800697HF20120037、20110289800697HF20120038、20110289800697HF20120039、20110289800697HF20120040），于 2015 年 3 月 23 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（合同编号 20110289800697HF20150001）（以下合称“《锦江都城合肥政务中心店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于合肥市政务区南二环路 3818 号 5 幢 5-商 315 房、3 幢 3-商 401 房、3-商 501 房、3-商 601 房、3-商 701 房、3-商 801 房、3-商 901 房、3-商 1001 房及 3-商 1101 房。各单元建筑面积分别为 334.21 平方米（5-商 315 房）、1,022.78 平方米（3-商 401 房）、1,022.78 平方米（3-商 501 房）、1,022.78 平方米（3-商 601 房）、1,022.78 平方米（3-商 701 房）、1,022.78 平方米（3-商 801 房）、1,022.78 平方米（3-商 901 房）、1,022.78 平方米（3-商 1001 房）、907.56 平方米（3-商 1101 房）。

根据锦江都城合肥政务中心店对应的《不动产权证书》、合肥市不动产登记中心于 2026 年 2 月 9 日出具的《合肥市不动产登记信息查询结果》（以下简称“《锦江都城合肥政务中心店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城合肥政务中心店地上三层至十一层的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城合肥政务中心店不动产查询结果》，锦江都城合肥政务中心店的总建筑面积为 7,594.15 平方米。

（5）锦江都城武汉体育中心店

项目公司与资产转让方于 2012 年 5 月 24 日签订了 1 份《武汉市商品房买卖合同》（合同编号为：经 113206823）（以下简称“《锦江都城武汉体育中心店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于武汉经济技术开发区 12C2 地块的商务酒店一至十层，建筑面积为 7,164.24 平方米。

根据锦江都城武汉体育中心店对应的《房屋所有权证》、武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和城乡建设局于 2026 年 2 月 6 日出具的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（编号：wk-2026000297，以下简称“《锦江都城武汉体育中心店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，

锦江都城武汉体育中心店地上一层至十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城武汉体育中心店不动产查询结果》，锦江都城武汉体育中心店的总建筑面积为 7,164.24 平方米。

（6）锦江都城武汉积玉桥店

项目公司与资产转让方于 2012 年 3 月签署了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城武汉积玉桥店合作合同》”）。根据《锦江都城武汉积玉桥店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 6,745.19 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2013 年 9 月 28 日签订了 1 份《武汉市商品房买卖合同》（合同编号为：昌 113034573）（以下简称“《锦江都城武汉积玉桥店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于武昌区积玉桥街临江大道 98 号 10 栋 1-10 层 A 室，建筑面积为 7,610.11 平方米。

根据锦江都城武汉积玉桥店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、武汉市自然资源和城乡建设局于 2026 年 2 月 6 日出具的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（以下简称“《锦江都城武汉积玉桥店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城武汉积玉桥店地上一层至十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城武汉积玉桥店不动产查询结果》，锦江都城武汉积玉桥店的总建筑面积为 7,610.11 平方米。

（7）锦江都城合肥包河包公园店

项目公司与资产转让方于 2010 年 11 月签署了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城合肥包河包公园店合作合同》”）。根据《锦江都城合肥包河包公园店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 6,495 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2010 年 12 月 7 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（合同编号为：GF-2000-0171，以下简称“《锦江都城合肥包河包公园店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于合肥市马鞍山路 130 号 2 幢 2-商 210、2-301、2-401、2-501、2-601、2-701、2-801、2-901、2-1001 单元，建筑面积合计约 6,495 平方米。

根据锦江都城合肥包河包公园店对应的《国有土地使用证》《房地产权证》、合肥市不动产登记中心于 2026 年 2 月 9 日出具的《不动产登记簿查询记录》及《合肥市不动产登记信息查询结果》（以下合称“《锦江都城合肥包河包公园店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城合肥包河包公园店地上二层至十层的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城合肥包河包公园店不动产查询结果》，锦江都城合肥包河包公园店的总建筑面积为 6,666.33 平方米。

（8）锦江都城沈阳铁西店

项目公司与资产转让方于 2012 年 3 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城沈阳铁西店合作合同》”）。根据《锦江都城沈阳铁西店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,992.57 平方米，前述建筑面积为暂定面积，最终销售建筑面积以房地产测绘机构出具的商品房面积实测技术报告书为准。

项目公司与资产转让方于 2019 年 1 月 21 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（合同编号为 E1905008964）（以下简称“《锦江都城沈阳铁西店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于铁西区北一中路 1-1 号的单元间号为“101”、楼层为负一至十层、用途为商业的商品房，建筑面积为 8,799.97 平方米。

根据锦江都城沈阳铁西店对应的《不动产权证书》、沈阳市不动产登记中心于 2026 年 3 月 2 日出具的《不动产电子登记（簿）查询证明》（编号：TX-CDCZ20260302510，以下简称“《锦江都城沈阳铁西店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城沈阳铁西店地下一层至地上十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城沈阳铁西店不动产查询结果》，锦江都城沈阳铁西店的总建筑面积为 8,799.97 平方米。

（9）锦江都城石家庄裕华店

项目公司与资产转让方于 2011 年 12 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城石家庄裕华店合作合同》”）。根据《锦江都城石家庄裕华店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,582.17 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售建筑面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2012 年 12 月 24 日签订了 1 份《石家庄市商品房买卖合同》（合同编号为：20121224172328169 48），并就该合同另行签订了 2 份《商品房买卖合同补充协议》（与前述《石家庄市商品房买卖合同》以下简称“《锦江都城石家庄裕华店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于裕华区槐安东路 123 号约定范围的商品房，建筑面积为 7,618.23 平方米。

根据锦江都城石家庄裕华店对应的《不动产权证书》、石家庄市自然资源和规划局于 2026 年 1 月 5 日出具的《石家庄市不动产登记资料查询结果》（受理编号：DA2026000225，以下简称“《石家庄市不动产登记资料查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城石家庄裕华店地下一层以及地上一层至十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《石家庄市不动产登记资料查询结果》，锦江都城石家庄裕华店的总建筑面积为 7,618.23 平方米。

（10）锦江都城福州仓山店

项目公司与资产转让方于 2012 年 3 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城福州仓山店合作合同》”）。根据《锦江都城福州仓山店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,743.50 平方米，前述面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2012 年 3 月 22 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（合同编号为 MF-2007-01，以下简称“《锦江都城福州仓山店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于仓山区金山街道浦上大道北侧与金洲南路东侧交叉处的 A6#幢一层商务酒店大堂及二至十层商务酒店，建筑面积为 7,743.50 平方米。

根据锦江都城福州仓山店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、福州市不动产登记和交易中心于 2026 年 2 月 11 日出具的《不动产登记信息查询结果》（编号：2026020001424，以下简称“《锦江都城福州仓山店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城福州仓山店地上一层至十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城福州仓山店不动产查询结果》，锦江都城福州仓山店的总建筑面积为 7,743.50 平方米。

（11）锦江都城福州台江店

项目公司与资产转让方于 2011 年 5 月签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城福州台江店合作合同》”）。根据《锦江都城福州台江店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积约为 6,167.67 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2011 年 12 月 16 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（以下简称“《锦江都城福州台江店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于台江区鳌峰街道江滨中大道北侧、曙光路东侧的第 C3#幢三至七层 01 商务酒店、一层 202 商业（餐厅、厨房）及 203 商务酒店门厅，建筑面积为 6,167.67 平方米。

根据锦江都城福州台江店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、福州市不动产登记中心于 2026 年 2 月 11 日出具的《不动产登记信息查询结果》（编号：2026020001424，以下简称“《锦江都城福州台江店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城福州台江店地上一层、地上三层至七层的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城福州台江店不动产查询结果》，锦江都城福州台江店的总建筑面积为 6,167.67 平方米。

（12）锦江都城常州新北店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城常州新北店合作合同》”）。根据《锦江都城常州新北店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 6,938.99 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售建筑面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2011 年 12 月 19 日签订了 8 份《商品房买卖合同》（合同备案号分别为：3FB083A46A4F4C529246、43F36CBD4B1B43559909、0A1775195ABB421E8685、EDE15F68D71D473CBEC4、0BC2FD1716E441CEA436、9949BE2616B14B02B334、9857A03ADD0B4316A31B、9FA44683370648A0AE09）（以下简称“《锦江都城常州新北店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于常州市新北区通江中路 88 号 A2 幢 A2-201、

A2-301、A2-401、A2-501、A2-601、A2-701、A2-801、A2-901，房屋共 8 套，各单元建筑面积分别为 279.32 平方米（A2-201）、1,005.30 平方米（A2-301）、1,015.61 平方米（A2-401）、1,015.61 平方米（A2-501）、1,015.61 平方米（A2-601）、1,015.61 平方米（A2-701）、1,015.61 平方米（A2-801）、576.32 平方米（A2-901）。

根据锦江都城常州新北店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、常州市自然资源和规划局于 2026 年 2 月 9 日出具的《不动产登记簿查询结果》（以下简称“《锦江都城常州新北店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城常州新北店地上一层至九层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城常州新北店不动产查询结果》，锦江都城常州新北店的总建筑面积为 6,921.43 平方米。

根据原始权益人和项目公司的确认，《锦江都城常州新北店收购合同》即为项目公司与资产转让方就收购锦江都城常州新北店签署的全部商品房买卖合同，项目公司未针对地上一层与资产转让方单独签署商品房买卖合同，但根据《房屋所有权证》及《锦江都城常州新北店不动产查询结果》，锦江都城常州新北店最终实际登记的房屋所在层包括地上一层，针对上述情形项目公司与资产转让方不存在任何潜在争议或纠纷。

根据常州市房产测绘中心于 2011 年 11 月 1 日出具的常房测[2011]第 0158 号《勘测报告》，锦江都城常州新北店所在 8 号楼的总建筑面积为 6,921.43 平方米，包含地上一至九层，并且对应的分层平面图包含地上一层。根据法律顾问于 2026 年 2 月 9 日与常州市新北自然资源规划技术保障中心进行的访谈结果，《锦江都城常州新北店收购合同》记载的 A2-201 至 A2-901 出自对锦江都城常州新北店所处商业综合体整体进行的分层预测绘结果，A2-101 为分摊给 A2-201 至 A2-901 的公摊面积，故《锦江都城常州新北店收购合同》约定的资产转让范围未包含 A2-101。此后常州市房产测绘中心对商业综合体进行实测时，考虑到锦江都城常州新北店已取得单独的公安门牌编号、A2-201 至 A2-901 将整体转让给项目公司，并且 A2-101 的全部面积应分摊给项目公司，故实测结果将 A2-101 直接纳入了锦江都城常州新北店的专有面积，项目公司据此取得了范围包含地上一层的《房屋所有权证》。综上，财务顾问及律师认为，收购合同中约定的资产转让范围与实际不符的情形不影响本项目的权属清晰性、符合《上交所审核关注事项》第七条、第十二条相关规定。

为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，通过《项目公司股权转让协议》约定，如因商业不动产项目收购合同中约定的资产转让范围与实际商业不动产项目经营范围不一致直接或间接导致本基金或项目公司损失的，由原始权益人承担因此对本基金或项目公司造成的全部损失。

（13）锦江都城江阴澄江店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城江阴澄江店合作合同》”）。根据《锦江都城江阴澄江店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店地上建筑面积合计约为7,757.27平方米，前述预估面积为暂定面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于2012年5月21日签订了1份《商品房买卖合同》（合同备案号为：201205210037）并于2014年11月18日签订《补充条款》（以下合称“《锦江都城江阴澄江店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于江阴市文富南路6号二至九层的房屋，建筑面积为7,805.53平方米。

根据锦江都城江阴澄江店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、江阴市不动产登记中心于2026年2月6日出具的《江阴市不动产登记簿证明》（登记簿查询编号：202602067237、202602067238，以下简称“《锦江都城江阴澄江店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城江阴澄江店地上二层至九层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城江阴澄江店不动产查询结果》，锦江都城江阴澄江店的总建筑面积为7,805.53平方米。

（14）锦江都城南昌红谷滩店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城南昌红谷滩店合作合同》”）。根据《锦江都城南昌红谷滩店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为7,528.7平方米，前述预估面积为暂定销售面积。

项目公司与资产转让方于2012年5月28日签订了1份《南昌市商品房买卖合同》（合同编号为：1000282397）（以下简称“《锦江都城南昌红谷滩店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于南昌市红谷滩区约定范围的商务酒店-101室（第1-9层），房屋共1套，建筑面积为7,626.74平方米。

根据锦江都城南昌红谷滩店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、南昌市自然资源和规划事务服务中心于 2026 年 2 月 9 日出具的《南昌市不动产登记信息查询结果》（编号：ZC202602090023，以下简称“《锦江都城南昌红谷滩店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城南昌红谷滩店地上一层至九层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城南昌红谷滩店不动产查询结果》，锦江都城南昌红谷滩店的总建筑面积为 7,626.74 平方米。

（15）锦江都城绍兴柯桥店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城绍兴柯桥店合作合同》”）。根据《锦江都城绍兴柯桥店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店地上建筑面积合计约为 8,042 平方米，前述预估面积为暂定面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2010 年 11 月签订了《商品房买卖合同》及《商品房买卖合同补充协议》（以下合称“《锦江都城绍兴柯桥店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于绍兴柯桥万达广场 7 幢 3-10 层共 177 套房屋。

根据锦江都城绍兴柯桥店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、绍兴市柯桥区不动产登记服务中心于 2026 年 2 月 10 日出具的《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查询证明》（编号：DJ3306-20260210-0025693，以下简称“《锦江都城绍兴柯桥店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城绍兴柯桥店地上三层至十层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城绍兴柯桥店不动产查询结果》，锦江都城绍兴柯桥店的总建筑面积为 8,073.91 平方米。

（16）锦江都城晋江梅岭店

项目公司与资产转让方于 2012 年签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城晋江梅岭店合作合同》”）。根据《锦江都城晋江梅岭店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店地上建筑面积合计约为 7,368.37 平方米，前述面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2013 年 7 月 18 日签订了《商品房买卖合同》（合

同编号为：201307180085），并后续签订了《<商品房买卖合同>补充协议》（以下合称“《锦江都城晋江梅岭店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于晋江市梅岭街道约定范围的 1 幢商务酒店一至九层，基于房地产测绘公司出具的测绘报告，该酒店建筑面积为 7,481.79 平方米。

根据锦江都城晋江梅岭店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、晋江市不动产登记中心于 2026 年 3 月 13 日出具的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：202603130020，以下简称“《锦江都城晋江梅岭店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城晋江梅岭店地上一层至九层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城晋江梅岭店不动产查询结果》，锦江都城晋江梅岭店的总建筑面积为 7,481.79 平方米。

（17）锦江都城泰州海陵店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城泰州海陵店合作合同》”）。根据《锦江都城泰州海陵店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,801.53 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2011 年 11 月 25 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（编号：WDG-1-101，以下简称“《锦江都城泰州海陵店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于泰州市海陵区济川路北侧、青年路东侧、海陵南路西侧、老通扬运河南侧约定范围的商品房，建筑层数地上八层、地下一层，建筑面积共 7,801.53 平方米。

根据锦江都城泰州海陵店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、泰州市自然资源和规划局于 2026 年 2 月 10 日出具的《泰州市不动产登记信息查询结果》（以下简称“《锦江都城泰州海陵店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城泰州海陵店地下一层、地上一层至八层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城泰州海陵店不动产查询结果》，锦江都城泰州海陵店的总建筑面积为 7,673.57 平方米。

（18）锦江都城廊坊广阳店

项目公司与资产转让方于 2011 年 11 月签订了《商务型酒店合作合同》（以

下简称“《锦江都城廊坊广阳店合作合同》”)。根据《锦江都城廊坊广阳店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,875.39 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2011 年 11 月 24 日签订了 1 份《商品房买卖合同》（合同编号：GF20111124023）及《补充协议》（以下简称“《锦江都城廊坊广阳店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于廊坊市广阳区新华路西、金光道北、文明路东、永丰道南的第 309 幢 3 单元 1 层 3-101 号房，包含建筑层数地上八层，地下二层，建筑面积共 7,875.39 平方米。

根据锦江都城廊坊广阳店对应的《不动产权证书》、廊坊市自然资源和规划局于 2026 年 1 月 4 日出具的《廊坊市不动产登记信息查询结果单》（编号：CXLF202601040002，以下简称“《锦江都城廊坊广阳店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城廊坊广阳店地上一层至八层房屋所有权人为项目公司。根据《锦江都城廊坊广阳店不动产查询结果》，锦江都城廊坊广阳店的总建筑面积为 7,875.90 平方米。

（19）锦江都城芜湖镜湖店

项目公司与资产转让方签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城芜湖镜湖店合作合同》”)。根据《锦江都城芜湖镜湖店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 8,167.33 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于 2012 年 5 月 18 日签订了 10 份《商品房买卖合同》（合同编号分别为：预字 200824793、预字 200824798、预字 200824796、预字 200824795、预字 200824789、预字 200824790、预字 200824788、预字 200824797、预字 200824794、预字 200824791）（以下简称“《锦江都城芜湖镜湖店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于芜湖市镜湖区万达广场 4 号楼 01（包括地上十层），各层建筑面积分别为 307.22 平方米（1 层）、906.98 平方米（2 层）、906.98 平方米（3 层）、906.98 平方米（4 层）、906.98 平方米（5 层）、906.98 平方米（6 层）、906.98 平方米（7 层）、906.98 平方米（8 层）、906.98 平方米（9 层）、604.27 平方米（10 层）。

根据锦江都城芜湖镜湖店对应的《不动产权证书》、芜湖市不动产登记中心于 2026 年 2 月 10 日出具的《芜湖市不动产权属信息查询证明》（编号：CX20260210000041，以下简称“《锦江都城芜湖镜湖店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城芜湖镜湖店地下一层、地上一层至十层的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城芜湖镜湖店不动产查询结果》，锦江都城芜湖镜湖店的总建筑面积为 8,086.04 平方米。

（20）锦江都城宁德蕉城店

项目公司与资产转让方于 2013 年 8 月 28 日签订了 9 份《商品房买卖合同》（备案合同编号分别为：20121200201、20121200196、20121200212、20121200218、20121200219、20121200224、20121200226、20121200228、20121200229）（以下简称“《锦江都城宁德蕉城店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于宁德市蕉城区天湖东路 1 号 3 幢 3-1038、3-201、3-301、3-401、3-501、3-601、3-701、3-801 以及 3-901，各单元建筑面积分别为 364.33 平方米（1038 单元）、379.63 平方米（201 单元）、955.39 平方米（301 单元）、958.24 平方米（401 单元）、958.24 平方米（501 单元）、958.24 平方米（601 单元）、958.24 平方米（701 单元）、958.24 平方米（801 单元）、958.24 平方米（901 单元）。

根据锦江都城宁德蕉城店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、宁德市不动产登记中心于 2026 年 2 月 10 日出具的《宁德市不动产登记查询证明》（编号：20260210000184，以下简称“《锦江都城宁德蕉城店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城宁德蕉城店地上一层至九层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城宁德蕉城店不动产查询结果》，锦江都城宁德蕉城店的总建筑面积为 7,448.79 平方米。

（21）锦江都城镇江润州店

项目公司与资产转让方于 2011 年签订了《商务型酒店合作合同》（以下简称“《锦江都城镇江润州店合作合同》”）。根据《锦江都城镇江润州店合作合同》的约定：由资产转让方为项目公司建设一座商务型酒店，该酒店建筑面积合计约为 7,042.32 平方米，前述预估面积为暂定销售面积，最终销售面积以房地产测绘机构出具的实测技术报告为准。

项目公司与资产转让方于2011年11月24日签订了1份《商品房买卖合同》（合同备案号为：1200741111240001，以下简称“《锦江都城镇江润州店收购合同》”），由项目公司向资产转让方收购坐落于黄山西路约定范围的商品房，建筑面积为7,042.32平方米。

根据锦江都城镇江润州店对应的《国有土地使用证》《房屋所有权证》、镇江市不动产登记交易中心于2026年1月12日出具的《镇江市不动产登记信息查询结果》（以下简称“《锦江都城镇江润州店不动产查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至尽调基准日，锦江都城镇江润州店地上一层至八层房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。根据《锦江都城镇江润州店不动产查询结果》，锦江都城镇江润州店的总建筑面积为7,148.08平方米。

截至本财务顾问报告出具之日，项目公司已提供各商业不动产项目购房款项的支付进度确认文件和相应的购房款支付凭证。根据原始权益人和项目公司的确认，各商业不动产项目的购房款项已支付完毕，项目公司与各商业不动产的资产转让方不存在任何的支付款项的纠纷和争议。基于原始权益人提供的支付文件并经原始权益人确认，财务顾问及律师认为，商业不动产项目的购房款已支付完毕。

2、关于项目大堂区域的说明

（1）各项目大堂等区域核查的具体情况

除商业不动产项目不动产权面积已包含酒店大堂的项目外，就锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店共6个项目的地上大堂区域情况说明如下：

表：项目大堂区域情况

项目名称	核查事项	具体情况
锦江都城广州白云店	使用情况	依据管理人、财务顾问及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、餐厅使用。
	相关协议约定	依据《锦江都城广州白云店合作合同》约定，项目公司购买的商务酒店范围包含地上一层，用途为酒店大堂、西餐厅、管理用房。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层酒店大堂为该层102房及地上二层至七层公摊面积，项目公司为地上一层（西餐厅）及地上二层至七层的单一业主，享有所有权。

项目名称	核查事项	具体情况
	产权及证件核查情况	依据锦江都城广州白云店的《房地产权证》，记载项目公司拥有地上一层 102 房产权（用途商业（西餐厅），面积 364.19 ㎡），未明确将酒店大堂区域列为独立产权单元。依据项目公司提供的由广州市自然资源测绘有限公司出具的编号“穗测函[2026]42 号”《复函》，在充分核查项目的历史信息后确认酒店大堂的分摊情况为由西餐厅（102 单元）、多功能厅（201 单元）、酒店（3-7 层 01 单元）分摊。 财务顾问及律师认为，锦江都城广州白云店的酒店大堂属于共有建筑；因参与分摊的西餐厅（102 单元）、多功能厅（201 单元）、酒店（3-7 层 01 单元）的不动产权人均为项目公司，项目公司对酒店大堂实质上具有所有权。
锦江都城长沙开福五一广场店	使用情况	依据管理人、财务顾问及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、门厅使用。
	相关协议约定	依据《锦江都城长沙开福五一广场店合作合同》《锦江都城长沙开福五一广场店收购合同》附件四约定，项目公司的购买范围包含地上一层。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层大堂为地上二层至十一层公摊面积，项目公司为单一业主，享有所有权。
	产权及证件核查情况	依据锦江都城长沙开福五一广场店的《不动产权证书》，未将地上一层酒店大堂列为独立产权单元；项目测绘报告附图标注该区域为“商务酒店大堂”，但分摊方案未明确其面积。依据项目公司提供的由长沙测绘有限公司出具的《关于开福区中山路 589 号开福万达广场 B 区室外街北区及商务酒店房产测绘成果报告中共有建筑面积分摊情况的说明》，确认 1 层商务酒店大堂分摊至 2 至 11 层 01 户室。 财务顾问及律师认为，锦江都城长沙开福五一广场店酒店大堂属于共有建筑；因参与分摊的 2 至 11 层 01 户室的不动产权人均为项目公司，项目公司对酒店大堂实质上具有所有权。
锦江都城合肥政务中心店	使用情况	依据管理人、财务顾问及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、门厅使用。
	相关协议约定	依据协议核查，《锦江都城合肥政务中心店合作合同》《锦江都城合肥政务中心店收购合同》约定购买范围含地上一层。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层大堂为地上三层至十一层公摊面积，项目公司为单一业主，享有所有权。

项目名称	核查事项	具体情况
	产权及证件核查情况	依据锦江都城合肥政务中心店的《不动产权证书》，不动产权登记未将地上一层酒店大堂列为独立产权单元。 依据项目公司提供的由合肥市三维房地产测绘有限公司出具的《房地产测绘报告书》（以下简称“锦江都城合肥政务中心店测绘报告”）记载，并经律师向合肥市三维房地产测绘有限公司的访谈确认，项目公司已取得《不动产权证书》的地上三层至十一层，对应为“E 座 4-11 层商业（酒店，3#楼）”及“5-商 315（5#楼）”，已作为独立的产权单元予以列示。酒店大堂（在锦江都城合肥政务中心店测绘报告中为阴影区域）属于 A（-2 层车库和-2 层库房）和“E 座 4-11 层商业（酒店，3#楼）”共有建筑，A（-2 层车库和-2 层库房）参与共有的原因是“门厅-E”区域存在编号为 33 号的电梯可以到达负二层；竣工图载明“门厅-E”的用途为“酒店大堂”。 财务顾问及律师认为，锦江都城合肥政务中心店酒店大堂属于共有建筑，项目公司作为“E 座 4-11 层商业（酒店，3#楼）”专有部分的不动产权人对酒店大堂具有共有权。基于“门厅-E”的规划用途、竣工图用途均为酒店大堂，项目公司将该区域作为酒店大堂使用，符合规划用途，不构成改变共有部分用途，亦不违反法律、行政法规的强制性规定，项目公司有权合法、持续使用该区域作为酒店大堂。
锦江都城合肥包河包公园店	使用情况	依据管理人、财务顾问及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、门厅使用。
	相关协议约定	依据《锦江都城合肥包河包公园店合作合同》《锦江都城合肥包河包公园店收购合同》，约定购买范围含地上一层。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层大堂为地上二层至十层公摊面积，项目公司为单一业主，享有所有权。
	产权及证件核查情况	依据锦江都城合肥包河包公园店的《房地产权证》，不动产权登记未将地上一层酒店大堂列为独立产权单元；合肥市自然资源和规划局平面图标注地上一层“酒店大堂”区域（面积 152.9 ㎡）。 依据项目公司提供的由合肥市三维房地产测绘有限公司出具的《房地产测绘报告书》（以下简称“锦江都城合肥包河包公园店测绘报告”）记载，并经法律顾问向合肥市三维房地产测绘有限公司的访谈确认，酒店大堂（锦江都城合肥包河包公园店测绘报告记载为阴影区域）为共用建筑，由 2#楼 3-10 层（含 2-210）专有部分产权人和负一层、负二层专有部分产权人共有。 财务顾问及律师认为，锦江都城合肥包河包公园店酒店大堂属于共有建筑，项目公司作为“2#楼 3-10 层（含 2-210）”专有部分的不动产权人对酒店大堂具有共有权。基于酒店大堂的规划用途、竣工图用途均为酒店大堂，项目公司将该区域作为酒店大堂使用，符合规划用途，不构成改变共有部分用途，亦不违反法律、行政法规的强制性规定，项目公司有权合法、持续使用该区域作为酒店大堂。
锦江都城江阴澄江店	使用情况	依据管理人、财务顾问及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、门厅、餐厅、洗衣房使用。
	相关协议约定	依据《锦江都城江阴澄江店合作合同》，约定购买范围含地上一层（用途含大堂等）。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层大堂为地上二层至九层公摊面积，项目公司为单一业主，享有所有权。

项目名称	核查事项	具体情况
	产权及证件核查情况	依据锦江都城江阴澄江店的《锦江都城江阴澄江店不动产查询结果》，不动产权登记未将地上一层酒店大堂列为独立产权单元。经查锦江都城江阴澄江店《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》，记载酒店层数为地上一至九层。法律顾问向江阴市房产测绘和房屋修缮服务有限公司查询了实测报告所依据的测绘图，并经法律顾问向江阴市房产测绘和房屋修缮服务有限公司的访谈确认，文富南路 6 号房屋的 1 层在测绘时属于分摊面积，分摊给文富南路 6 号 2-9 层的业主。 财务顾问及律师认为，根据《房产测绘管理办法》第十六条规定，房屋测绘图纸属于法定的房产测绘成果，能够作为认定共有建筑和共有关系的依据；因参与分摊的文富南路 6 号 2-9 层的不动产权人均为项目公司，项目公司对锦江都城江阴澄江店酒店大堂实质上具有所有权。
锦江都城绍兴柯桥店	使用情况	依据管理人、财务顾问及法律顾问的现场踏勘，地上一层实际作为酒店大堂、门厅使用，地上二层实际作为酒店餐厅使用。
	相关协议约定	依据《锦江都城绍兴柯桥店合作合同》《锦江都城绍兴柯桥店收购合同》，附件二约定购买范围含地上一、二层。
	原始权益人确认	依据原始权益人确认，地上一层大堂、地上二层餐厅为地上三层至十层公摊面积，项目公司为单一业主，享有所有权。

项目名称	核查事项	具体情况
	产权及证件核查情况	依据锦江都城绍兴柯桥店《房屋所有权证》，不动产权登记未将地上一层酒店大堂、地上二层酒店餐厅列为独立产权单元。因测绘机构绍兴市柯桥区三维房地产测绘有限公司（原名为绍兴县三维房地产测绘有限公司）已注销，法律顾问无法向测绘机构进一步核实地上一层酒店大堂、地上二层酒店餐厅的实测情况。根据《房产测绘管理办法》第十七条的规定，当事人对房产测绘成果有异议的，可以委托国家认定的房产测绘成果鉴定机构鉴定。据此，在当事人对房产测绘成果有争议的情况下，国家认定的房产测绘成果鉴定机构能够作为认定的依据。截至本财务顾问报告出具之日，因项目所在地绍兴市范围内暂无经国家或浙江省法定程序认定、具备独立房产测绘成果鉴定资质的专门机构，原始权益人委托项目所在地具备为不动产权登记出具房屋实测报告资质的机构绍兴杭越测绘技术服务有限公司，向不动产登记中心调取了原房产测绘成果，并基于原房产测绘成果，根据原测绘报告出具时所适用的房产测量规范及相关技术标准，结合本项目竣工图纸及现场情况，对项目共有情况进行了确认。根据绍兴杭越测绘技术服务有限公司出具的实测报告和《关于锦江都城绍兴柯桥店共有建筑面积分摊情况的说明》，“贵司（时尚之旅酒店管理有限公司）运营的锦江都城绍兴柯桥店（下称‘本项目’）所在楼栋，曾由绍兴县三维房地产测绘有限公司于 2010 年 11 月出具《房屋建筑面积测绘成果书》（编号：绍县三维测（实）字 2010（262）号）（下称“原测绘报告”）。现我司根据原测绘报告出具时所适用的房产测量规范及相关技术标准，结合本项目竣工图纸及现场情况，就本项目所在楼栋出具测绘报告，确认本项目一楼大堂和二楼餐厅由三至十楼分摊。”因为锦江都城绍兴柯桥店所在项目已经完成了房屋实测，且已完成房屋首次登记和转移登记，项目不存在由第三方测绘机构重新出具测绘报告并提交给不动产登记中心作为不动产权属认定依据的可能性。绍兴杭越测绘技术服务有限公司出具的实测报告和《关于锦江都城绍兴柯桥店共有建筑面积分摊情况的说明》虽然效力上无法等同于房产测绘成果鉴定机构鉴定结论，但该等认定是基于向不动产登记中心调取的原房产测绘成果、原测绘报告出具时所适用的房产测量规范及相关技术标准作出，财务顾问及律师认为，对该等认定结果予以采纳具有事实依据和合理性。 基于锦江都城绍兴柯桥店《锦江都城绍兴柯桥店合作合同》收购范围的约定,《商品房买卖合同》的房屋分摊建筑面积的说明，参考第三方绍兴杭越测绘技术服务有限公司基于原房屋测绘结果、原测绘报告和竣工图纸对原测绘报告分摊关系的认定意见，财务顾问及律师认为，项目公司作为锦江都城绍兴柯桥店地上三层至十层专有部分的不动产权人对地上一层酒店大堂、地上二层酒店餐厅实质上具有所有权。

（2）关于以房产测绘成果作为判断共有建筑的依据的特别说明

根据《房产测绘管理办法》第十一条、第十六条、第十七条的规定，国家实行房产测绘单位资格审查认证制度。用于房屋权属登记等房产管理的房产测绘成果，房地产行政主管部门应当对施测单位的资格、测绘成果的适用性、界址点准

确性、面积测算依据与方法等内容进行审核。审核后的房产测绘成果纳入房产档案统一管理。

依据《不动产登记暂行条例》及实施细则，不动产界址、空间界限、面积等权籍调查成果是不动产登记的必备法定要件，是不动产登记机构界定专有部分与共有部分范围、记载不动产登记簿的核心依据，具备法定资质的测绘机构出具的房产测绘结果，是不动产权籍调查成果的核心载体，构成了共有建筑范围与权属认定的直接法定基础材料。

上述规定构成了不动产从房产测绘到不动产权属登记的行政管理和责任划分的法律制度安排。由具备相应房产测绘资质的机构出具的房产测绘成果，经房地产行政主管部门审核后，可直接用于房屋权属登记等房产管理事项，房屋测绘成果是不动产产权界定的法定技术文件，测绘机构需对测绘成果的质量负责。

具体到本项目而言，各商业不动产项目均已依据测绘机构出具的房屋测绘成果、经房地产行政主管部门审核后完成了不动产权登记，该等房屋测绘成果属于确定不动产权属、共有建筑范围与权属认定的具备法律效力的基础材料。

根据《房产测绘管理办法》第十六条规定，房产测绘成果包括房产簿册、房产数据和房产图集等。据此，财务顾问及律师认为，房屋测绘图纸属于法定的房产测绘成果，能够作为认定共有建筑和共有关系的依据；测绘机构为不动产登记环节不动产产权界定的法定技术文件房产测绘成果的负责机构，测绘机构基于房产测绘成果出具的确认性文件，属于对于房产测绘成果的有权确认，能够作为认定共有建筑和共有关系的依据。

为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，如因锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店上述酒店大堂、餐厅（如适用）的权属存在任何争议的，如该等争议造成项目公司承担任何成本、费用或损失的，由原始权益人予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

3、关于项目地下区域的说明

（1）地下区域是否独立产生现金流

根据工程尽调报告及原始权益人确认，各门店地下区域具体情况如下：

表：相关门店地下区域具体情况

门店	地下空间用途	是否产生独立现金流收入
锦江都城广州白云店	冷冻机房、生活泵房、配电间、网络机房、更衣室	否
锦江都城郑州二七店	空调机房、生活水泵房、弱电机房、排污间	否
锦江都城长沙开福五一广场店	冷冻机房、生活泵房、变电所、库房、卫生间、垃圾间	否
锦江都城合肥政务中心店	低压配电室、锅炉房、弱电机房、空调机房、生活水泵房	否
锦江都城武汉体育中心店	低压配电室、监控室与网络机房、空调制冷机房、热水机房、生活水泵房、后勤办公区	否
锦江都城武汉积玉桥店	变电所、锅炉房、监控室、空调机房、生活水泵房、办公室、更衣室、仓库、厕所	否
锦江都城合肥包河包公园店	低压配电室、锅炉房、监控室、生活水泵房、后勤办公区	否
锦江都城沈阳铁西店	锅炉房、空调机房、生活水泵房、监控机房、员工办公室、员工更衣室	否
锦江都城石家庄裕华店	低压配电间、弱电机房、空调机房、生活水泵房、员工宿舍	否
锦江都城福州仓山店	变电所、冷冻机房、生活泵房、网络机房、更衣室、卫生间、仓库、办公室	否
锦江都城福州台江店	变电所、冷冻机房、生活泵房、网络机房	否
锦江都城常州新北店	低压配电室、弱电机房、空调机房与锅炉房、生活水泵房、后勤区	否
锦江都城江阴澄江店	低压配电室、弱电机房、空调机房、生活水泵房、后勤区	否
锦江都城南昌红谷滩店	配电间、冷冻机房、网络机房、生活泵房、更衣室、卫生间、垃圾房、办公室（会议室）	是
锦江都城绍兴柯桥店	变电所、生活泵房	否
锦江都城晋江梅岭店	变电所、生活泵房、网络机房、库房、更衣室、卫生间、办公室、垃圾房	否
锦江都城泰州海陵店	低压配电室、弱电机房、空调机房、锅炉房、生活水泵房、后勤区	否
锦江都城廊坊广阳店	空调机房、生活泵房、维修间兼监控机房、布草间	否
锦江都城芜湖镜湖店	变电所、弱电机房、生活水泵房、后勤区	否
锦江都城宁德蕉城店	变电所、储藏室、生活泵房、网络机房、办公室、更衣室、库房、垃圾房、污水间	否

门店	地下空间用途	是否产生独立现金流收入
锦江都城镇江润州店	无地下室	否

其中，仅锦江都城南昌红谷滩店涉及现金流收入，其具体收入金额及占比如下：

表：锦江都城南昌红谷滩店地下空间现金流具体情况

单位：元

项目	2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
会议服务收入	41,891.51	0.61%	44,150.95	0.48%	-	-

2023-2025 年，上述会议服务收入占门店收入比重分别为 0，0.48%和 0.61%；2025 年度，上述会议服务收入占本次入池所有门店收入总和的 0.02%，占比较小。

（2）关于项目公司对地下设备间面积具有所有权的依据

不动产项目中除不动产权登记已明确包含酒店实际使用的地下区域的项目（共 5 个，锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城镇江润州店和锦江都城芜湖镜湖店）外，不动产项目的地下区域使用情况共分成两类，分别为：

1）已签署租赁协议对实际使用的地下区域具有租赁权的项目（共 11 个）：锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城宁德蕉城店；

2）未作为独立产权单元记载于《不动产权证书》、但能够基于分摊关系确定项目公司对酒店实际使用的地下区域具有所有权或共有权的项目（5 个）：锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城广州白云店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城廊坊广阳店。

就上述情况，分别说明如下：

1）已签署租赁协议对实际使用的地下区域具有租赁权的项目（共 11 个）。

根据财务顾问及法律顾问的现场踏勘、核查《不动产权证书》《租赁合同》

并基于原始权益人确认，情况如下：

表：项目地下区域及租赁合同情况

项目名称	地下室区域和使用情况	租赁合同的约定	原始权益人事实确认
锦江都城郑州二七店	根据管理人、财务顾问及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方于2013年8月6日签订了一份《租赁协议》，协议约定，（1）项目公司拟将锦江都城郑州二七店地下室用于放置酒店设备，但因政策原因，地下室无法通过销售方式办理到项目公司名下;（2）由项目公司向资产转让方租赁位于郑州二七区大学南路8号12号楼地下、总建筑面积为560.69平方米的场地，用于放置锦江都城郑州二七店运营所需的部分设备;（3）租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物且双方办理完毕交接手续之日起算，20年租期届满后租赁物自动续租，直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限届满，续租期内项目公司无须另行支付租金;（4）租赁期限内，租金总额为人民币3,510,480元	确认锦江都城郑州二七店地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城长沙开福五一广场店	根据管理人、财务顾问及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方于2013年12月16日签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于地下一层、建筑面积为600平方米的场地，用于放置锦江都城长沙开福五一广场店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20年租期届满后租赁物自动续租20年，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币5,175,030元	确认该店地下一层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城武汉体育中心店	根据管理人、财务顾问及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于B5栋商务酒店地下一层东侧，建筑面积约为600平方米的场地，用于放置锦江都城武汉体育中心店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即自2010年6月4日至2050年6月3日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币3,881,188元	确认该店地下一层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间

项目名称	地下室区域和使用情况	租赁合同的约定	原始权益人事实确认
锦江都城福州仓山店	根据管理人、财务顾问及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层、二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方于2012年3月22日签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于A6#楼地下一、二层西侧，建筑面积约为800平方米的场地，用于放置锦江都城福州仓山店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即自2010年7月29日至2050年7月27日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币5,342,696元	确认该店地下一、二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城福州台江店	根据管理人、财务顾问及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方于2011年12月16日签订了一份《租赁协议》,协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于C5号楼的地下一层，建筑面积约为750平方米的场地，用于放置锦江都城福州台江店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币3,046,800元	确认该店地下一层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城常州新北店	根据管理人、财务顾问及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于8#楼地下一层，建筑面积约为568.94平方米的场地，用于放置锦江都城常州新北店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物之日(即2012年1月1日)起算，20年租期届满后租赁物自动续租20年，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即自2010年7月17日至2050年6月29日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币3,315,612元	确认该店地下一层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间

项目名称	地下室区域和使用情况	租赁合同的约定	原始权益人事实确认
锦江都城江阴澄江店	根据管理人、财务顾问及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层、二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于文富南路6号楼地下一、二层，建筑面积为640平方米的场地，用于放置锦江都城江阴澄江店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即2010年12月20日至2050年12月19日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币3,744,000元	确认该店地下一、二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城南昌红谷滩店	根据管理人、财务顾问及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层、地下二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于地下一层、地下二层（地下二层租赁范围系根据租赁协议附图确定），建筑面积为591平方米的场地，用于放置锦江都城南昌红谷滩店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20年租期届满后租赁物自动续租，直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币2,756,760元	确认该店地下一层、地下二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城绍兴柯桥店	根据管理人、财务顾问及律师现场踏勘，项目公司实际使用所在商业综合体大商业4号楼地下一层、二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于所在商业综合体大商业4号楼地下1、2层西侧，建筑面积约为492平方米的场地，用于放置锦江都城绍兴柯桥店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为20年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即2009年9月30日至2049年9月29日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币1,863,779.57元	确认所在商业综合体大商业4号楼地下一、二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间

项目名称	地下室区域和使用情况	租赁合同的约定	原始权益人事实确认
锦江都城晋江梅岭店	根据管理人、财务顾问及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层、二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于地下一、二层北侧，建筑面积为 589.64 平方米的场地，用于放置锦江都城晋江梅岭店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为 20 年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20 年租期届满后租赁物自动续租 20 年，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币 3,616,262 元	确认该店地下一、二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间
锦江都城宁德蕉城店	根据管理人、财务顾问及律师现场踏勘，项目公司实际使用该店地下一层、二层的场地用于放置酒店运营所需的设备	项目公司与资产转让方签订了一份《租赁协议》，协议约定，由项目公司向资产转让方租赁位于 3#楼地下一层、地下二层，建筑面积约为 771.88 平方米的场地，用于放置锦江都城宁德蕉城店酒店运营所需的部分设备。租赁期限为 20 年，自资产转让方交付租赁物之日起算，20 年租期届满后租赁物自动续租，续租期限直至租赁物所占用的国有土地使用权出让期限（即 2011 年 1 月 4 日至 2051 年 1 月 3 日）届满，续租期内项目公司无须另行支付租金。租赁期限内，租金总额为人民币 4,058,545 元	确认该店地下一、二层地下室租赁区域的实际用途为酒店设备间

根据双方签署的《租赁协议》以及原始权益人确认，双方的商务安排为在国有土地使用年限内，项目公司享有对租赁物的使用权。经财务顾问及法律顾问核查，并经原始权益人确认，各《租赁协议》项下租金均已支付完毕。财务顾问及律师认为，《租赁协议》中合同首个二十年的租赁期限合法有效，超出二十年的部分存在被人民法院认定为无效的法律风险；二十年合法期限到期后，根据《民法典》的相关规定以及司法实践，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，被认定为不定期租赁。

租赁合同涉及的项目中土地使用权最晚的到期日为 2051 年 1 月 3 日，最长剩余期限约 25 年。为缓释前述租赁期限被认定为无效的风险，原始权益人及项目公司已采取如下措施：

①项目公司已协调各出租人完成租赁协议补充协议的签署，其中锦江都城常州新北店重新约定和确认租赁协议的期限自 2026 年 3 月 27 日起计算二十年，其他涉及的商业不动产项目均重新约定和确认租赁协议的期限自 2026 年 3 月 15 日起计算二十年。财务顾问和律师认为，基于重新签署的租赁协议补充协议，自上述重新约定和确认的起始日期起算二十年的租期合法有效。

②就剩余约五年的租赁期限，原始权益人承诺在租赁协议最长期限到期日前，积极协调出租人完成租赁协议的重新签署，对合同起始日进行重新约定，以使得有效租赁期限能够覆盖至土地使用权到期日。

③为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，因租赁协议相关的期限事项影响项目持续稳定运营或因此造成项目公司承担任何成本、费用或损失的，由原始权益人予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

综上，财务顾问及律师认为，上述地下室租赁事项对项目运营稳定性的影响较小，且已设置风险缓释措施。

2）未作为独立产权单元记载于《不动产权证书》、但能够基于分摊关系确定项目公司对酒店实际使用的地下区域具有所有权的项目（5 个）：锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城广州白云店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城廊坊广阳店。

具体权属情况依次确认如下：

首先，根据上述项目办理不动产产权登记时所适用的《房屋测量规范》（GB/T 17986.1-2000），“B3-1 共有建筑面积的内容。共有建筑面积的内容包括：电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等，以及为整幢服务的公共用房和管理用房的建筑面积，以水平投影面积计算。”设备间属于《房屋测量规范》中应当计入共有建筑面积范围的特定区域。

其次，法律顾问对各项目地下设备间的实际共有情况进行了核查，依据项目测绘报告、项目测绘图或项目实测单位的确认，锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城广州白云店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城廊坊广阳店的地下设备间均属于共有建筑，具体如下：

①锦江都城合肥政务中心店

根据《锦江都城合肥政务中心店合作合同》《锦江都城合肥政务中心店收购合同》约定购买范围含设备间。依据合肥市三维房地产测绘有限公司出具的锦江都城合肥政务中心店测绘报告记载，-2 层垃圾房-E、变电所-E、管井-E、生活泵房-E、报警阀室-E；-1 层 SJ-E、DJ-E、弱电机房-E 区域均为 E 座酒店部分〔指 E 座 4-11 层商业（酒店，3#楼）〕共有。

基于《锦江都城合肥政务中心店合作合同》《锦江都城合肥政务中心店收购合同》约定、测绘报告的记载，财务顾问及律师认为，地下设备间属于共有建筑，

项目公司作为“E 座 4-11 层商业（酒店，3#楼）”专有部分的单一不动产权人对地下设备间实质上具有所有权。

②锦江都城合肥包河包公园店

根据《锦江都城合肥包河包公园店合作合同》《锦江都城合肥包河包公园店收购合同》约定购买范围含地下设备间。依据合肥市三维房地产测绘有限公司出具的锦江都城合肥包河包公园店测绘报告记载，地下一层设备间包括酒店换热间、酒店水泵房 1、酒店配电、酒店锅炉房（锦江都城合肥包河包公园店测绘报告记载为阴影区域）为共用建筑，由 2#楼 3-10 层（含 2-210）专有部分产权人共有。

基于《锦江都城合肥包河包公园店合作合同》《锦江都城合肥包河包公园店收购合同》约定、测绘报告的记载，财务顾问及律师认为，地下设备间（包括酒店换热间、酒店水泵房 1、酒店配电、酒店锅炉房）属于共有建筑，项目公司作为“由 2#楼 3-10 层（含 2-210）”专有部分的单一不动产权人对地下设备间实质上具有所有权。

③锦江都城广州白云店

依据《锦江都城广州白云店合作合同》约定，项目公司购买的商务酒店范围包含设备间。法律顾问向锦江都城广州白云店的《房地产权证》的测绘单位广州市自然资源测绘有限公司进行了核实，广州市自然资源测绘有限公司向项目公司出具了编号“穗测函[2026]42 号”《复函》，确认“云城南二路 171 号地下一层设备用房分摊情况如下：1. 酒店配电房、空调机房、污水间（靠近 53 号车位）：由西餐厅（102 单元）、多功能厅（201 单元）、酒店（3-7 层 01 单元）分摊。2. 生活水泵房、消防水泵房、消防水池、垃圾房、淋浴、安保中控室：由整栋大楼分摊。”

对于酒店专属使用的地下设备间（包括酒店配电房、空调机房、污水间（靠近 53 号车位）），财务顾问及律师认为，因参与分摊的西餐厅（102 单元）、多功能厅（201 单元）、酒店（3-7 层 01 单元）的不动产权人均为项目公司，项目公司对该等区域实质上具有所有权。

对于由整栋大楼分摊的生活水泵房、消防水泵房、消防水池、垃圾房、淋浴、安保中控室区域，基于该等区域属于整栋大楼的分摊区域，财务顾问及律师认为，该等区域共有关系明确，由物业管理公司按照规划用途管理，不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

④锦江都城武汉积玉桥店

根据《锦江都城武汉积玉桥店合作合同》《锦江都城武汉积玉桥店收购合同》约定购买范围含地下设备间（包括水泵房、配电间、消控室等功能用房）。

根据武汉市房产测绘中心出具关于武汉积玉桥万达广场（二期）D 区 9、10、11 栋、H 区 12、13 栋的《房产测绘技术报告》（20123088 号），D 区 10 栋一、二层局部为商业，10 号楼一、二层局部和三层以上为酒店。根据锦江都城武汉积玉桥店所在项目的《共有共用面积认定表》、房屋共有面积分摊方案和项目竣工图，地下一层的商务酒店变配电所、商务酒店生活泵房、消控室、商务酒店冷冻站、热水机组、值班控制室、燃气计量室为 10 号楼的不动产权人共有。

基于《锦江都城武汉积玉桥店合作合同》《锦江都城武汉积玉桥店收购合同》约定和项目的《房产测绘技术报告》和《共有共用面积认定表》等房屋测绘文件，财务顾问及律师认为，地下设备间（包括商务酒店变配电所、商务酒店生活泵房、消控室、商务酒店冷冻站、热水机组、值班控制室、燃气计量室）属于 10 号楼全体业主共有的共有建筑，其中，商务酒店变配电所、商务酒店生活泵房、商务酒店冷冻站、热水机组、值班控制室、燃气计量室在测绘文件和图纸中均明确标识商务酒店的设备室用途，消控室由物业管理公司按照规划用途使用，该等地下区域共有关系明确，不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

⑤锦江都城廊坊广阳店

根据《锦江都城廊坊广阳店合作合同》《锦江都城廊坊广阳店收购合同》约定购买范围含地下设备间（包括负一层监控室、负二层生活水泵房、负二层空调机房）。

根据法律顾问向项目不动产登记的测绘机构廊坊市广厦房地产测绘中心提供的项目测绘图和现场访谈确认，负一层监控室、负二层生活水泵房、负二层空调机房为地上一至八层酒店部分的专属分摊，由地上一至八层酒店部分的不动产权人共有。

基于《锦江都城廊坊广阳店合作合同》《锦江都城廊坊广阳店收购合同》约定、项目测绘图和廊坊市广厦房地产测绘中心的测绘确认，财务顾问及律师认为，地下设备间（包括负一层监控室、负二层生活水泵房、负二层空调机房）属于地上一至八层酒店部分的共有建筑，项目公司作为地上一至八层酒店部分专有部分的单一不动产权人，对地下设备间实质上具有所有权。

截至本财务顾问报告出具之日，财务顾问及律师确认地下设备间均为共有建

筑；基于该等地下设备间的规划、竣工图均具有明确的设备用房的使用用途，项目公司将该区域作为酒店设备间使用，符合规划用途，不构成改变共有部分用途，亦不违反法律、行政法规的强制性规定，项目公司有权合法、持续使用该区域作为设备间用途。

为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，通过《项目公司股权转让协议》约定，如因项目公司未取得商业不动产项目地下设备间区域的所有权而导致项目公司无法在项目土地年限内使用地下设备间区域及相关设备设施、或因项目公司使用地下设备间区域及相关设备设施被任何有权主体提出任何权利主张的（包括但不限于支付任何费用）、或因此直接或间接导致本基金或项目公司损失的，由原始权益人承担因此对本基金或项目公司造成的全部损失。

4、关于未取得规划批准及施工许可手续的加建工程

（1）加建工程情况

经工程顾问尽调及原始权益人确认，商业不动产项目中存在未完整取得合规手续加建工程的门店共 4 家，具体为锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城沈阳铁西店和锦江都城江阴澄江店，其加建部分具体建设内容及面积占比情况如下。

表：未取得规划批准及施工许可手续的加建工程情况

项目	面积（平方米）	占单个建筑面积的比例	建设内容
锦江都城广州白云店	136.44	1.83%	天井加建玻璃顶棚；三层中庭区域搭建健身房
锦江都城郑州二七店	55.00	0.83%	十层局部加建办公室
锦江都城沈阳铁西店	514.08	5.84%	十层局部加建会议室及办公室；屋顶加建员工宿舍
锦江都城江阴澄江店	86.00	1.10%	屋顶加建钢结构锅炉房防护棚
合计	**791.52**		**-**

（2）加建工程对项目权属合法有效转移、持续稳定运营的分析

根据《民法典》第二百零九条、第二百一十四条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记发生效力，自记载于不动产登记簿时生效。锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城沈阳铁西店和锦江都城江阴澄江店均已完成不动产的权属登记。加建部分不属于不动产登记范围，不产生合法物权效力，该等部分不属于不动产项目不动产的范围，其合规瑕疵不影响已登记

的不动产的物权合法性。

根据法律顾问及工程顾问的现场踏勘，并经原始权益人确认，上述加建工程的主要用途为酒店内部的办公室、员工更衣室、员工浴室等，均属于酒店配套且可替代性强的功能区域。

根据工程顾问出具的《房屋结构安全排查报告》，上述项目房屋结构体系完整、整体连接构造基本可靠，未发现明显结构安全隐患，主要结构构件基本满足正常使用安全要求。

根据原始权益人确认，如被行政主管部门要求进行整改或拆除，原始权益人将采取妥善措施对加建工程进行改造，其涉及的设备等有合适的空间安置，保障不会对项目持续稳定运营造成不利影响。

为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，如行政主管部门要求或因其他原因导致需对锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城江阴澄江店加建工程实施整改或进行拆除的，原始权益人将积极配合基金管理人实施整改或实施拆除工程，配合办理整改或拆除相关审批备案手续（若有）。如因锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城江阴澄江店的任何建筑物或构筑物未取得规划批准和施工许可，导致行政主管部门要求项目公司拆除相关建筑物或构筑物并将项目物业恢复原状而产生任何费用或行政处罚、或因使用该等建筑物或构筑物而导致任何责任、第三方索赔或权利主张、或因此直接或间接导致本基金或项目公司损失的，由原始权益人承担因此对本基金或项目公司造成的全部损失。

基于上述，财务顾问及律师认为，上述加建内容不影响商业不动产项目权属合法有效转移和项目的持续稳定运营。

5、关于商业不动产项目是否涉及重大纠纷的确认

根据财务顾问及律师于国家企业信用信息公示系统、“信用中国”网站、中国裁判文书网、中国执行信息公开网的查询结果，并经原始权益人和项目公司确认，截至尽调基准日，商业不动产项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。

经财务顾问及律师查询中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中国执行信息公开网、“信用中国”网站、中国裁判文书网、国家企业信用信息公示系统，根据项目公司

及各项目公司分公司的《专项信用报告（有无违法违规记录证明版）》并经原始权益人和项目公司确认，截至尽调基准日，商业不动产项目近 3 年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

6、商业不动产项目的权利限制情况及解除安排

（1）锦江都城广州白云店

根据《锦江都城广州白云店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 9 日，锦江都城广州白云店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（2）锦江都城郑州二七店

根据《锦江都城郑州二七店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 9 日，锦江都城郑州二七店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（3）锦江都城长沙开福五一广场店

根据《锦江都城长沙开福五一广场店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 10 日，锦江都城长沙开福五一广场店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（4）锦江都城合肥政务中心店

根据《锦江都城合肥政务中心店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 9 日，锦江都城合肥政务中心店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（5）锦江都城武汉体育中心店

根据《锦江都城武汉体育中心店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 6 日，锦江都城武汉体育中心店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（6）锦江都城武汉积玉桥店

根据《锦江都城武汉积玉桥店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 6 日，锦江都城武汉积玉桥店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（7）锦江都城合肥包河包公园店

根据《锦江都城合肥包河包公园店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 9 日，锦江都城合肥包河包公园店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（8）锦江都城沈阳铁西店

根据《锦江都城沈阳铁西店不动产查询结果》，截至 2026 年 3 月 2 日，锦江都城沈阳铁西店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（9）锦江都城石家庄裕华店

根据《石家庄市不动产登记资料查询结果》，截至 2026 年 1 月 5 日，锦江都

城石家庄裕华店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（10）锦江都城福州仓山店

根据《锦江都城福州仓山店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 11 日，锦江都城福州仓山店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（11）锦江都城福州台江店

根据《锦江都城福州台江店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 11 日，锦江都城福州台江店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（12）锦江都城常州新北店

根据《锦江都城常州新北店不动产查询结果》、华安资产与项目公司签订的编号为 HAZC-24JJ1-DYHT-CZ 的《抵押合同》，截至 2026 年 2 月 9 日，锦江都城常州新北店房屋和土地存在抵押，抵押权人为华安资产，被担保主债权数额为 666,666,666.67 元，抵押期限为 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 3 月 5 日，存在禁止或者限制转让抵押不动产的约定。根据《锦江都城常州新北店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 9 日，锦江都城常州新北店房屋和土地不存在查封情况。

根据常州市自然资源和规划局于 2026 年 4 月 24 日出具的《不动产登记簿查询结果》，截至 2026 年 4 月 24 日，锦江都城常州新北店房屋和土地不存在抵押、不存在查封。

（13）锦江都城江阴澄江店

根据《锦江都城江阴澄江店不动产查询结果》、华安资产与项目公司签订的编号为 HAZC-24JJ1-DYHT-JY 的《抵押合同》，截至 2026 年 2 月 6 日，锦江都城江阴澄江店房屋和土地存在抵押，抵押权人为华安资产，被担保主债权数额为 666,666,666.67 元，债权履行期限为 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 3 月 5 日，存在禁止或者限制转让抵押不动产的约定。根据《锦江都城江阴澄江店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 6 日，锦江都城江阴澄江店房屋和土地不存在查封情况。

根据江阴市不动产登记中心于 2026 年 4 月 24 日出具的《江阴市不动产登记簿证明》，截至 2026 年 4 月 24 日，锦江都城江阴澄江店房屋和土地不存在抵押、不存在查封。

（14）锦江都城南昌红谷滩店

根据《锦江都城南昌红谷滩店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 9 日，锦江都城南昌红谷滩店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（15）锦江都城绍兴柯桥店

根据《锦江都城绍兴柯桥店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 10 日，锦江都城绍兴柯桥店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（16）锦江都城晋江梅岭店

根据《锦江都城晋江梅岭店不动产查询结果》，截至 2026 年 3 月 13 日，锦江都城晋江梅岭店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（17）锦江都城泰州海陵店

根据《锦江都城泰州海陵店不动产查询结果》、华安资产与项目公司签订的编号为 HAZC-24JJ1-DYHT-TZ 的《抵押合同》，截至 2026 年 2 月 10 日，锦江都城泰州海陵店房屋和土地存在抵押，抵押权人为华安资产，被担保主债权数额为 666,666,666.67 元，债务履行期限为 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 3 月 5 日，存在禁止或者限制转让抵押不动产的约定。截至 2026 年 2 月 10 日，锦江都城泰州海陵店房屋和土地不存在查封情况。

根据泰州市自然资源和规划局于 2026 年 4 月 27 日出具的《泰州市不动产登记信息查询结果》，截至 2026 年 4 月 27 日，锦江都城泰州海陵店房屋和土地不存在抵押、不存在查封。

（18）锦江都城廊坊广阳店

根据《锦江都城廊坊广阳店不动产查询结果》，截至 2026 年 1 月 4 日，锦江都城廊坊广阳店房屋不存在抵押、查封情况。

（19）锦江都城芜湖镜湖店

根据《锦江都城芜湖镜湖店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 10 日，锦江都城芜湖镜湖店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（20）锦江都城宁德蕉城店

根据《锦江都城宁德蕉城店不动产查询结果》，截至 2026 年 2 月 10 日，锦江都城宁德蕉城店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

（21）锦江都城镇江润州店

根据《锦江都城镇江润州店不动产查询结果》，截至 2026 年 1 月 12 日，锦江都城镇江润州店房屋和土地不存在抵押、查封情况。

除上述抵押情况外，商业不动产项目存在应收账款质押。具体如下：

华安资产与项目公司签订了编号为 HAZC-24JJ1-JKXY 的《股东借款协议》

以及编号为 HAZC-24JJ1-JZXY 的《减资及债务确认协议》。为保障《股东借款协议》以及《减资及债务确认协议》项下债权的实现，华安资产与项目公司签订了编号为 HAZC-24JJ1-ZYHT 的《应收账款质押合同》，约定以项目公司自 2024 年 2 月 1 日（不含该日）起至 2027 年 3 月 5 日（含该日）期间合法所有的自物业资产（即：项目公司持有的 21 个商业不动产项目）取得的物业资产运营收入应收账款设定质押。

根据原始权益人确认和承诺，原始权益人拟在本项目获取中国证监会准予注册的批文前完成受让项目公司的 100%的股权，由原始权益人受让华安资产对项目公司的债权或完成项目公司对《股东借款协议》及《减资及债务确认协议》项下全部债务清偿，并注销并解除前述应收账款质押、不动产抵押。

根据商业不动产项目不动产查询结果、项目公司提供的中国人民银行征信中心于 2026 年 1 月 21 日出具的《企业信用报告（自主查询版）》（编号：2026012114092631382387）及原始权益人和项目公司的确认并经财务顾问及律师查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，截至尽调基准日，除上述情形外，商业不动产项目不存在其他抵押、查封等权利限制情况，商业不动产项目应收账款不存在其他经登记的质押等其他权利限制情况。

根据原始权益人及项目公司于 2026 年 4 月 27 日签署的《关于终止<抵押合同>和<应收账款质押合同>的协议书》及于中国人民银行征信中心办理的注销登记证明（编号：33526250005686632712），截至 2026 年 4 月 27 日，前述应收账款质押已经解除，商业不动产项目不存在应收账款质押。

（三）保障不动产项目持续稳定运营的关键合规手续或者有关主管部门的关键合规说明情况

1、商业不动产项目的关键合规手续情况

本次入池的商业不动产项目由项目公司通过资产收购方式受让取得。由于项目公司未参与该项目的初始建设环节，未原始持有该阶段的建设手续文件。为核实项目初始建设的合规性，项目公司、财务顾问及律师已共同采取以下合理可行的核查措施，以调取初始建设阶段的手续文件：

（1）档案机构查询：以不动产产权人身份，向项目所在地城市建设档案馆提交申请，查阅、复制该项目历史建设手续档案资料；

（2）政府信息公开申请：以不动产产权人身份，向自然资源和规划局、住房和城乡建设局等相关行政主管部门提交政府信息公开申请，查阅、复制该项目历史建设手续档案资料。

受限于各地城建档案馆的档案调取限制性规定、相关行政主管部门档案管理的客观完备程度，以及相关方的档案保管条件与留存完整性等不可归责于项目公司、财务顾问及律师的客观因素，经穷尽上述核查手段后，仍未能完全取得该项目初始建设阶段的全部手续文件。

基于上述情况，法律顾问及财务顾问遵循重大性原则，对该项目初始建设阶段的关键合规文件进行了重点核查，包括：建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、消防验收（或备案）文件、环境保护验收文件、竣工验收备案文件。

根据原始权益人及项目公司提供的资料（复印件）并经原始权益人和项目公司确认，经法律顾问逐一核查，本次入池的商业不动产项目初始建设阶段均已取得关键合规手续或相关主管部门的合规说明，符合《上交所审核关注事项》第十二条第（六）款的要求，具体汇总如下。

表：商业不动产项目关键合规文件情况

序号	项目名称	建设用地规划许可证	建设工程规划许可	消防验收	环保验收	竣工验收备案
1	锦江都城广州白云店	√	√	√	√	√
2	锦江都城郑州二七店	√	√	√	√	√
3	锦江都城长沙开福五一广场店	√	√	√	√	√
4	锦江都城合肥政务中心店	√	√	√	√	√
5	锦江都城武汉体育中心店	√	√	√	√	√
6	锦江都城武汉积玉桥店	√	√	√	√	√
7	锦江都城合肥包河包公园店	√	√	√	√	√
8	锦江都城沈阳铁西店	√	√	√	√	√
9	锦江都城石家庄裕华店	√	√	√[5]	√	√

[5] 已通过查档的方式取得《建设工程竣工验收消防复查意见书》（编号：石公消验复[2012]第 0001 号），且石家庄市消防救援支队出具了《石家庄市消防救援支队关于锦江都城石家庄裕华店消防验收事项的说明》，确认项目消防验收备案合格。

序号	项目名称	建设用地规划许可证	建设工程规划许可	消防验收	环保验收	竣工验收备案
10	锦江都城福州仓山店	√	√	√	√	√
11	锦江都城福州台江店	√	√	√	√	√
12	锦江都城常州新北店	√	√	√	根据项目建设时适用的法律法规应当办理，已取得主管部门合规说明[6]	√
13	锦江都城江阴澄江店	√	√	√	√	√
14	锦江都城南昌红谷滩店	√	√	√	根据项目建设时适用的法律法规应当办理，已取得主管部门合规说明[7]	√
15	锦江都城绍兴柯桥店	√	√	√	√	√
16	锦江都城晋江梅岭店	√	√	√	√	√
17	锦江都城泰州海陵店	√	√	√[8]	√	√
18	锦江都城廊坊广阳店	√	√	√	√	√

[6] 属于根据项目建设时适用的法律法规应当办理，根据目前适用的法律法规已无需办理的情形，项目已取得主管部门的合规说明函件。常州市生态环境局于 2026 年 2 月 25 日出具合规说明（编号：20260213124824UIX），确认根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》第 7 条第 44 项第 97 类，锦江都城常州新北店无需补办环保验收手续。

[7] 属于根据项目建设时适用的法律法规应当办理，根据目前适用的法律法规已无需办理的情形，项目已取得主管部门的合规说明函件。南昌市生态环境局于 2026 年 3 月 3 日出具合规说明（编号：1772091085609），南昌市红谷滩新区红谷滩万达广场 A 区商务酒店（酒店名称为“锦江都城南昌红谷滩店”）所在区域不涉及环境敏感区，不纳入建设项目环境影响评价管理，无需办理建设项目竣工环保验收手续。

[8] 已通过查档的方式取得《关于泰州海陵万达广场投资有限公司泰州万达时尚旅酒店内部装修及消防设施改造工程消防验收合格的意见》（泰公消验[2011]第 0235 号），且泰州市消防救援局出具了《泰州市消防救援局关于时尚之旅酒店管理有限公司泰州分公司消防手续的说明》，确认项目消防手续齐全，无需补办消防手续。

序号	项目名称	建设用地规划许可证	建设工程规划许可	消防验收	环保验收	竣工验收备案
19	锦江都城芜湖镜湖店	√	√	√[9]	根据项目建设时适用的法律法规应当办理，已取得主管部门合规说明[10]	√
20	锦江都城宁德蕉城店	√	√	√	根据项目建设时适用的法律法规应当办理，已取得主管部门合规说明[11]	√
21	锦江都城镇江润州店	√	√	√	√	√

2、商业不动产项目的其他合规手续情况

除关键合规手续外，法律顾问及财务顾问对商业不动产项目的其他合规手续进行了逐一核查，其他合规手续范围包括：1、项目审批、核准或备案手续；2、建设项目选址意见书；3、土地预审意见、建设用地批准书；4、节能审查（节能报告、节能审查意见）；5、环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复；6、施工许可证；7、规划验收；8、节能验收。

就存在其他合规手续缺失的项目情况及影响，依次具体说明如下：

（1）关于项目审批、核准或备案手续

[9] 已通过查档的方式取得备案号340000WYS120016874的《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》，且芜湖市镜湖区消防救援支队出具了《证明》，确认消防备案抽查合格。

[10] 属于根据项目建设时适用的法律法规应当办理，根据目前适用的法律法规已无需办理的情形，项目已取得主管部门的合规说明函件。芜湖市生态环境局于2026年2月28日出具合规说明（编号：20260214001），根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》规定，不涉及环境敏感区的宾馆、酒店无需办理环境影响评价手续。

[11] 属于根据项目建设时适用的法律法规应当办理，根据目前适用的法律法规已无需办理的情形，项目已取得主管部门的合规说明函件。宁德市生态环境局于2026年2月24日出具合规说明（编号：146546），根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版），宁德万达广场锦江都城酒店所在地址不涉及环境敏感区，不纳入建设项目环境影响评价管理。不纳入建设项目环境影响评价管理的建设项目，无需办理建设项目竣工环保验收手续。

截至本财务顾问报告出具之日，原始权益人未能查找到锦江都城长沙开福五一广场店的立项核准文件。其余 20 个项目均已取得项目立项核准和备案手续，项目立项手续合法有效。

法律顾问基于项目公司（作为产权人）的授权已向项目所在地城建档案馆、发展改革委提出查档申请，但因项目立项手续为建设单位办理的投资建设手续，相关主管部门拒绝查询并向项目公司提供项目立项核准和备案文件。

固定资产投资项目的审批、核准或备案的立项手续属于建设单位在最初始阶段应办理的手续。根据《企业投资项目核准和备案管理条例》第十八条和第十九条的规定，其违法后果具体包括：核准项目：责令停止建设或者停产，对企业（即建设单位）处项目总投资额 1‰以上 5‰以下的罚款；备案项目：责令企业（即建设单位）限期改正；逾期不改正的，处 2 万元以上 5 万元以下的罚款。

就本项目而言，商业不动产项目均为项目公司通过商品房买卖的方式自原建设单位受让取得，立项违法行为的法定追责对象为原建设单位，项目公司作为资产受让方并非法定的责任主体，且原建设单位无向项目公司追偿的法律依据或协议约定。

考虑到商业不动产项目均已经竣工验收且办理不动产权证书，财务顾问及律师认为，前述罚则不影响项目公司作为资产受让方对不动产项目的权属和持续运营，未能查找到锦江都城长沙开福五一广场店立项核准文件的情况不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（2）关于项目土地预审意见

截至本财务顾问报告出具之日，锦江都城郑州二七店已取得项目土地预审意见，项目土地预审意见合法有效。

除锦江都城郑州二七店外，原始权益人未能查找到其余 20 个项目的土地预审意见。法律顾问基于项目公司（作为产权人）的授权已向项目所在地城建档案馆提出查档申请，但未能取得项目土地预审意见。因该等手续属于原建设单位应当办理的手续文件，法律顾问无法确认前述手续缺失，系原建设单位未依法办理土地预审意见，还是文件保管不当等原因所致。

根据《建设项目用地预审管理办法》《土地管理法实施条例》的规定，未经土地预审或预审未通过的，不得批复可行性研究报告、核准项目申请报告；土地出让部门在对建设项目用地进行审查时，需要附具土地行政主管部门出具的建设

项目用地预审报告。

考虑到不动产项目均已经签署土地出让合同、完成竣工验收且办理不动产权证书，财务顾问及律师认为，因该等手续属于原建设单位应当办理的手续文件，项目公司作为资产受让方，并非原建设单位，前述罚则不影响项目公司作为资产受让方对不动产项目的权属和持续运营，相关项目未能查找到土地预审意见或原建设单位未办理土地预审意见的情况不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（3）关于建设用地批准书

截至本财务顾问报告出具之日，锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店共 8 个项目已取得建设用地批准书，建设用地批准书合法有效。

原始权益人未能查找到其余 13 个项目的建设用地批准书。法律顾问基于项目公司（作为产权人）的授权已向项目所在地城建档案馆提出查档申请，但未能取得建设用地批准书。因该等手续属于原建设单位应当办理的手续文件，法律顾问无法确认前述手续缺失，系原建设单位未依法办理建设用地批准书，还是文件保管不当等原因所致。

根据《土地管理法》《土地管理法实施条例》的相关规定，如存在非法占用土地的，存在被要求责令整改和予以处罚的法律风险。因商业不动产项目均通过挂牌出让的方式取得土地，且项目公司均通过资产转让的方式获取资产的不动产权，据此，财务顾问及律师认为，相关项目未能查找到建设用地批准书或原建设单位未办理建设用地批准书的情况不影响不动产项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（4）节能审查（节能报告、节能审查意见）

截至本财务顾问报告出具之日，锦江都城石家庄裕华店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店共 5 个项目已办理节能审查手续。锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城廊坊广阳店共 11 个项目因项目立项时间

早于《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号）的实施时间，不适用节能审查的强制性要求。

此外，原始权益人未提供 5 个项目节能审查文件，分别为锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城常州新北店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城芜湖镜湖店。根据现行有效的《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》（国家发展和改革委员会令第 31 号）第二十四条，对未按规定进行节能审查，擅自投入生产、使用的固定资产投资项目，存在以下法律后果：(1)由管理节能工作的部门责令停止建设或停止生产、使用，限期整改；(2)不能整改、整改不到位或逾期不整改的生产性项目，由管理节能工作的部门报请本级人民政府按照国务院规定的权限责令关闭，并依法追究有关责任人的责任。

针对 5 个项目未提供节能审查文件事项，项目公司已委托节能评估单位上海同济工程咨询有限公司（简称“节能评估单位”）对锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城常州新北店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城芜湖镜湖店项目的节能情况进行了节能自查并出具了节能报告。经节能评估单位核查，项目的建设符合国家、地方及行业的节能相关法律、法规、政策、标准规范的要求，采用的技术能够满足国家、地方和行业节能设计标准及规范。

（5）关于环境影响评价批复

截至本财务顾问报告出具之日，锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店共 16 个项目已取得环境影响评价批复，手续合法有效。

原始权益人未能查找到其余 5 个项目（锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城福州仓山店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店）的环境影响评价批复。

法律顾问基于项目公司（作为产权人）的授权已向项目所在地城建档案馆提出查档申请，但因该项手续为建设单位办理的投资建设手续，相关主管部门未能向产权人提供环境影响评价批复。

环境影响评价批复是环评验收的前置手续和环评验收的依据，因不动产项目

均已取得环评验收或取得环境主管部门出具的合规说明，财务顾问及律师认为，未能查找到锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城福州仓山店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店环境影响评价批复的事项不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（6）关于规划验收

截至本财务顾问报告出具之日，除未能查找到锦江都城沈阳铁西店项目规划验收的单项验收手续外，其余项目均已取得规划验收文件，手续合法有效。

根据《中华人民共和国城乡规划法》的规定，项目未办理规划验收的，存在以下法律规定的违法后果，包括：（1）责令建设单位限期补报；（2）逾期不补报的，处 1 万元以上 5 万元以下的罚款；（3）无法办理竣工验收备案等。此外，规划验收通常为办理不动产权首次登记的前提，未经规划验收，存在无法办理不动产首次登记的风险。

基于上述罚则均是对建设单位的罚则，因本项目已完成不动产首次登记且已通过商品房买卖的方式完成不动产转移登记，财务顾问及律师认为，前述罚则不影响项目公司作为资产受让方对不动产项目的权属和持续运营，未能查找到锦江都城沈阳铁西店项目规划验收的单项验收手续的情况不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（7）关于节能验收

截至本财务顾问报告出具之日，锦江都城沈阳铁西店项目未办理节能验收；根据项目建设时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号），其余项目不适用节能验收的要求。

根据原始权益人向沈阳市铁西区发展和改革局的书面咨询，沈阳市铁西区发展和改革局书面回复“经过咨询上级发改部门，因项目立项时间较久，暂时无法补办节能评估和节能审查意见、节能验收文件。如咨询人对此存有顾虑，建议可自行开展节能评估工作，对能耗不达标设备进行淘汰更新”。基于前述反馈意见，项目公司已委托节能评估单位对锦江都城沈阳铁西店的节能情况进行了节能自查并出具了节能报告。经节能评估单位核查，项目的建设符合国家、地方及行业的节能相关法律、法规、政策、标准规范的要求，采用的技术能够满足国家、地方和行业节能设计标准及规范。根据前述，财务顾问和律师认为，项目公司已按照主管部门要求自行开展了节能评估工作，因当前项目的建设能够满足节能相关

法律、法规、政策、标准规范的要求，项目未能取得节能验收文件的情况不影响项目不动产权属的合法有效转移及项目持续稳定运营。

（8）其他

除上述分析外，21 个商业不动产项目的施工许可证均合法有效；除锦江都城江阴澄江店已取得选址意见书外，其余 20 个商业不动产项目均通过挂牌出让的方式取得土地，根据项目建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条，无需办理选址意见书。

（9）风险缓释措施

为进一步缓释未能查找到相关投资建设手续对于投资人的风险，就上述投资建设手续缺失的情况，原始权益人已出具承诺函，承诺如项目公司因不动产项目立项、报建、施工、验收、改建、扩建、装修改造过程中的任何手续文件缺失影响项目持续稳定运营或被行政主管部门予以处罚或因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，由原始权益人予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（四）土地使用权取得的合法性、有效性，土地使用权剩余期限

本商业不动产项目土地使用权剩余期限情况详见“第三章 不动产项目情况-一、不动产评估情况-（一）不动产项目概况”。

本商业不动产项目 21 个底层不动产项目土地使用权具体情况如下：

1、锦江都城广州白云店

根据《锦江都城广州白云店收购合同》，资产转让方将坐落于广州市白云区云城南二路 171 号的一层 102 房、二层 201 房、三层 301 房、四层 401 房、五层 501 房、六层 601 房及七层 701 房的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商务金融用地。

2012 年 12 月，项目公司就锦江都城广州白云店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得了 7 本《房地产权证》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城广州白云店地上一层至七层房屋对应的国有建设用地使用权。

2、锦江都城郑州二七店

根据《锦江都城郑州二七店收购合同》，资产转让方将坐落于郑州二七区大学南路 8 号 12 号楼 3 单元一至十层 176 号的房屋所有权及土地使用权转让给项

目公司，土地用途为商业服务业、住宅用地。

项目公司就锦江都城郑州二七店房屋对应的国有建设用地使用权取得了编号为“豫（2020）郑州市不动产权第 0101304 号”的《不动产权证书》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城郑州二七店项目对应的国有建设用地使用权。

3、锦江都城长沙开福五一广场店

根据《锦江都城长沙开福五一广场店收购合同》，资产转让方将坐落于长沙市开福区中山路 589 号 B 区室外街北区及商务酒店 201、301、401、501、601、701、801、901、1001 及 1101 单元的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业用地。

2017 年 9 月，项目公司就锦江都城长沙开福五一广场店地上二层至十一层房屋对应的国有建设用地使用权取得了 10 本《不动产权证书》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城长沙开福五一广场店地上二层至十一层房屋对应的国有建设用地使用权。

4、锦江都城合肥政务中心店

根据《锦江都城合肥政务中心店收购合同》，资产转让方将坐落于合肥市政务区南二环路 3818 号 5 幢 5-商 315、3 幢 3-商 401、3-商 501、3-商 601、3-商 701、3-商 801、3-商 901、3-商 1001、3-商 1101 单元的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业、办公。

2017 年 4 月 6 日、2017 年 4 月 7 日，项目公司就锦江都城合肥政务中心店地上三层至十一层房屋对应的国有建设用地使用权取得了 9 本《不动产权证书》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城合肥政务中心店地上三层至十一层房屋对应的国有建设用地使用权。

5、锦江都城武汉体育中心店

根据《锦江都城武汉体育中心店收购合同》，资产转让方将坐落于武汉经济技术开发区 12C2 地块 B 区商务酒店栋一至十层的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商服用地。

2012 年 10 月 12 日，项目公司就锦江都城武汉体育中心店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“武开国用（商 A2012）第 864 号”的《国有土地使用证》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城武汉体育中心店地上一层至十层房屋对应的国有建设用地使用权。

6、锦江都城武汉积玉桥店

根据《锦江都城武汉积玉桥店收购合同》，资产转让方将坐落于武昌区积玉桥街临江大道 98 号 10 栋一至十层 A 室的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为其他商服用地。

2013 年 12 月 18 日，项目公司就锦江都城武汉积玉桥店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“武昌国用（商 2013）第 16334 号”的《国有土地使用证》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城武汉积玉桥店地上一层至十层房屋对应的国有建设用地使用权。

7、锦江都城合肥包河包公园店

根据《锦江都城合肥包河包公园店收购合同》，资产转让方将坐落于合肥市马鞍山路 130 号 2 幢 2-商 210、2-301、2-401、2-501、2-601、2-701、2-801、2-901、2-1001 单元的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业、办公、住宅。

2012 年 9 月 17 日，项目公司就锦江都城合肥包河包公园店地上二层至十层房屋对应的国有建设用地使用权取得了 9 本《国有土地使用证》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城合肥包河包公园店地上二层至十层房屋对应的国有建设用地使用权。

8、锦江都城沈阳铁西店

根据《锦江都城沈阳铁西店收购合同》，资产转让方将坐落于铁西区北一中路 1-1 号的单元间号为“101”、楼层为负一至十层、用途为商业的商品房的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业服务。

2026 年 3 月 2 日，项目公司就锦江都城沈阳铁西店地下一层至地上十层房屋所有权及对应的国有建设用地使用权取得编号为“辽（2026）沈阳市不动产权第 0050430 号”的《不动产权证书》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城沈阳铁西店地下一层至地上十层房屋对应的国有建设用地使用权。

9、锦江都城石家庄裕华店

根据《锦江都城石家庄裕华店收购合同》，资产转让方将坐落于裕华区槐安东路 123 号约定范围的商品房的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司。

2020 年 6 月 19 日，项目公司就锦江都城石家庄裕华店地下一层、地上十层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“冀（2020）石家庄市不动产权第 0043229 号”的《不动产权证书》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城石家庄裕华店地下一层至地上十层房屋对应的国有建设用地使用权。

10、锦江都城福州仓山店

根据《锦江都城福州仓山店收购合同》，资产转让方将坐落于仓山区金山街道浦上大道北侧与金洲南路东侧交叉处的 A6#幢一层商务酒店大堂及二至十层商务酒店的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商服用地、住宅用地。

2013 年 1 月 5 日，项目公司就锦江都城福州仓山店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“榕仓国用（2013）第 00115000134 号”的《国有土地使用证》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城福州仓山店地上一层至十层房屋对应的国有建设用地使用权。

11、锦江都城福州台江店

根据《锦江都城福州台江店收购合同》，资产转让方将坐落于台江区鳌峰街道江滨中大道北侧、曙光路东侧第 C3#幢三至七层 01 商务酒店、一层 202 商业（餐厅、厨房）及 203 商务酒店门厅的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业或办公。

2012 年 2 月 14 日，项目公司就锦江都城福州台江店地上一层、地上三层至七层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“榕台国用（2012）第 00394301067 号”的《国有土地使用证》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城福州台江店地上一层、地上三层至七层房屋对应的国有建设用地使用权。

12、锦江都城常州新北店

根据《锦江都城常州新北店收购合同》，资产转让方将坐落于常州市新北区通江中路 88 号 A2 幢 A2-201、A2-301、A2-401、A2-501、A2-601、A2-701、A2-

801、A2-901 的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业。

2012 年 6 月 27 日，项目公司就锦江都城常州新北店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“常国用（2012）第 7805 号”的《国有土地使用证》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城常州新北店地上一层至九层房屋对应的国有建设用地使用权。

13、锦江都城江阴澄江店

根据《锦江都城江阴澄江店收购合同》，资产转让方将坐落于江阴市文富南路 6 号二至九层的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业、办公、旅馆业、住宅。

2015 年 11 月 2 日，项目公司就锦江都城江阴澄江店地上二层至九层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“澄土国用（2015）第 23981 号”的《国有土地使用证》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城江阴澄江店地上二层至九层房屋对应的国有建设用地使用权。

14、锦江都城南昌红谷滩店

根据《锦江都城南昌红谷滩店收购合同》，资产转让方将坐落于南昌市红谷滩区约定范围的商务酒店-101 室（第 1-9 层）的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商务综合。

2014 年 9 月 19 日，项目公司就锦江都城南昌红谷滩店地上一层至九层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“洪土国用（登红 2014）第 D644 号”的《国有土地使用证》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城南昌红谷滩店地上一层至九层房屋对应的国有建设用地使用权。

15、锦江都城绍兴柯桥店

根据《锦江都城绍兴柯桥店收购合同》，资产转让方将坐落于绍兴柯桥万达广场 7 幢 3-10 层共 177 套房屋的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业及商务办公。

2012 年 11 月，项目公司就锦江都城绍兴柯桥店地上房屋对应的国有建设用地使用权共取得 177 张《国有土地使用证》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城绍兴柯桥店地上

三层至十层房屋对应的国有建设用地使用权。

16、锦江都城晋江梅岭店

根据《锦江都城晋江梅岭店收购合同》，资产转让方将坐落于晋江市梅岭街道商业综合体 1 幢商务酒店一至九层的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商住。

2014 年 7 月 30 日，项目公司就锦江都城晋江梅岭店地上房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“晋国用（2014）第 01234 号”的《国有土地使用证》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城晋江梅岭店地上一层至九层房屋对应的国有建设用地使用权。

17、锦江都城泰州海陵店

根据《锦江都城泰州海陵店收购合同》，资产转让方将坐落于泰州市海陵区济川路北侧、青年路东侧、海陵南路西侧、老通扬运河南侧约定范围的商品房的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商务金融、商服、住宅。

2012 年 11 月 9 日，项目公司就锦江都城泰州海陵店地上八层、地下一层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为泰州国用（2012）第 18124 号的《国有土地使用证》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城泰州海陵店地上八层、地下一层房屋对应的国有建设用地使用权。

18、锦江都城廊坊广阳店

根据《锦江都城廊坊广阳店收购合同》，资产转让方将坐落于廊坊市广阳区新华路西、金光道北、文明路东、永丰道南的第 309 幢 3 单元 1 层 3-101 号房（总层数为地下二层至地上八层）的商品房房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业。

截至本财务顾问报告出具之日，锦江都城廊坊广阳店不动产查档未能显示土地使用权信息关联情况，原始权益人、法律顾问向廊坊市不动产登记中心进行了现场咨询，因项目建设单位未在项目建设完成后进行房产落宗的实测，因此项目公司无法单方面申请在不动产权证书上增加土地信息；当前已办理的不动产权证书合法有效，不影响权利人的权属认定；不动产的土地信息根据“廊国用（2010）第 01410 号”《国有土地使用证》信息确定。

根据向不动产登记中心的现场咨询结果，法律顾问进一步通过河北政务服务

网进行确认并获得书面反馈：“廊坊市自然资源和规划局反馈，咨询人办理的不动产权证书未记载土地信息，不影响权利人的权属认定，房产可正常转让。”

根据《民法典》第三百五十七条的规定，建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。根据《城市房地产管理法（2019 修正）》第三十二条的规定，房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。基于前述规定，因锦江都城廊坊广阳店已就房屋办理了合法有效的不动产权证书，基于《民法典》第三百五十七条和《城市房地产管理法（2019 修正）》第三十二条的规定，并根据廊坊市自然资源和规划局的确认，财务顾问及律师认为，不动产权证书未记载土地信息的情况，不影响权属认定，不影响不动产权的权属转移。

为进一步缓释投资人风险，原始权益人承诺，如因锦江都城廊坊广阳店不动产权证书未记载土地信息事项，影响项目权属认定、项目权属转移、项目持续稳定运营或因此造成项目公司任何损失的，由原始权益人予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

19、锦江都城芜湖镜湖店

根据《锦江都城芜湖镜湖店收购合同》，资产转让方将坐落于芜湖市镜湖区万达广场 4 号楼 01（总层数为十一层，包括地上十层及地下一层）的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商业。

项目公司就锦江都城芜湖镜湖店地上十层、地下一层房屋对应的国有建设用地使用权已取得编号为“皖（2026）芜湖市不动产权第 1878709 号”的《不动产权证书》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城芜湖镜湖店地上十层、地下一层房屋对应的国有建设用地使用权。

20、锦江都城宁德蕉城店

根据《锦江都城宁德蕉城店收购合同》，资产转让方将坐落于宁德市蕉城区天湖东路 1 号 3 幢 3-1038、3-201、3-301、3-401、3-501、3-601、3-701、3-801 以及 3-901 的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商服、住宅用地。

2014 年 9 月 22 日，项目公司就锦江都城宁德蕉城店地上房屋对应的国有建

设用地使用权取得了 9 本《国有土地使用证》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城宁德蕉城店地上一层至九层房屋对应的国有建设用地使用权。

21、锦江都城镇江润州店

根据《锦江都城镇江润州店收购合同》，资产转让方将坐落于黄山西路约定范围的商品房的房屋所有权及土地使用权转让给项目公司，土地用途为商务金融用地。

2012 年 7 月 23 日，项目公司就锦江都城镇江润州店地上一层至八层房屋对应的国有建设用地使用权取得编号为“镇国用（2012）第 8514 号”的《国有土地使用证》。

综上，财务顾问及律师认为，项目公司已合法取得锦江都城镇江润州店地上一层至八层房屋对应的国有建设用地使用权。

（五）土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致性情况

根据商业不动产项目对应的《房地产权证》《不动产权证书》等记载项目规划用途的证照，经法律顾问及财务顾问核查，并经原始权益人和项目公司确认，商业不动产项目的权证证载规划用途和房屋实际用途情况如下。

表：规划、实际用途一致性情况

项目名称	土地用途	权证证载的规划用途	实际用途
锦江都城广州白云店	商业金融业用地	一层为商业（西餐厅）、二层为商业（多功能厅），三至七层为商业（酒店）	酒店餐厅、会议室、员工办公室、酒店客房
锦江都城郑州二七店	商服用地	酒店	酒店大堂、餐厅、健身房、自助洗衣房、酒店客房
锦江都城长沙开福五一广场店	商业用地	商业	酒店餐厅、员工办公室、酒店客房、会议室
锦江都城合肥政务中心店	商业用地	商业	酒店餐厅、酒店客房、会议室、健身房、自助洗衣房
锦江都城武汉体育中心店	商服用地	商业服务	酒店大堂、会议室、餐厅、自助洗衣房、酒店客房
锦江都城武汉积玉桥店	其他商服用地	酒店	酒店大堂、餐厅、会议室、健身房、自助洗衣房、酒店客房

项目名称	土地用途	权证证载的规划用途	实际用途
锦江都城合肥包河包公园店	商业用地	商业	酒店餐厅、酒店客房、洗衣房
锦江都城沈阳铁西店	商业服务	商业	员工办公室、更衣室、设备用房、酒店大堂、餐厅、酒店客房
锦江都城石家庄裕华店	商务金融用地	商业服务	设备用房、酒店大堂、餐厅、员工办公室、酒店办公室、会议室、员工餐厅、厨房、设备转换层、酒店客房、自助洗衣房
锦江都城福州仓山店	商服用地	商务酒店	酒店大堂、酒店餐厅、酒店客房、会议室、洗衣房、健身房、员工办公室
锦江都城福州台江店	商业	地上一层为商业、地上三至七层为酒店	酒店大堂、餐厅、酒店客房、洗衣房、健身房、员工办公室
锦江都城常州新北店	商业	商业	酒店大堂、员工办公室、酒店餐厅、酒店客房、会议室、健身房、自助洗衣房
锦江都城江阴澄江店	住宿餐饮用地	非住宅	会议室、厨房、员工办公室、员工餐厅、酒店客房
锦江都城南昌红谷滩店	商业用地	非住宅	酒店大堂、酒店餐厅、洗衣房、健身区域、酒店客房
锦江都城绍兴柯桥店	商业用地	商业	酒店客房、酒店会议室、茶室、洗衣房、健身房、设备用房
锦江都城晋江梅岭店	酒店	酒店	酒店大堂、健身房、酒店餐厅、酒店客房、员工办公室
锦江都城泰州海陵店	住宿餐饮用地	非住宅	设备用房、酒店大堂、健身房、自助洗衣房、员工办公室、酒店餐厅、酒店客房
锦江都城廊坊广阳店	住宿餐饮用地	商业、金融、信息	酒店大堂、自助洗衣房、酒店餐厅、会议室、员工办公室、酒店客房
锦江都城芜湖镜湖店	住宿餐饮用地	酒店	酒店大堂、酒店餐厅、酒店客房、员工办公室
锦江都城宁德蕉城店	商服	商业营业用房	酒店大堂、酒店餐厅、健身房、酒店客房、员工办公室
锦江都城镇江润州店	商务金融用地	商务酒店	酒店大堂、餐厅、设备用房、酒店会议室、健身房、自助洗衣房、员工办公室、酒店客房

综上，截至尽调基准日，商业不动产项目的主要实际用途与其规划用途、权证所记载用途相符。

经法律顾问核查，商业不动产项目的资产收购合同与产权证书记载的土地具体用途和差异情况如下：

表：收购合同与权证记载一致性情况

项目名称	收购合同土地用途	权证记载土地用途	差异分析
锦江都城广州白云店	商务金融用地	商业金融业用地	实质上相同
锦江都城郑州二七店	商业服务业、住宅用地	商服用地	酒店实际位于商服用地，用途与产权证一致。
锦江都城长沙开福五一广场店	商业用地	商业用地	一致，不存在差异
锦江都城合肥政务中心店	商业、办公	商业用地	合同记载的“商业、办公”均为商服用地范畴，权证简化为“商业用地”系登记时采用一级地类表述
锦江都城武汉体育中心店	商服用地	商服用地	一致，不存在差异
锦江都城武汉积玉桥店	商业金融业用地	其他商服用地	合同“商业金融业用地”与“其他商服用地”属同一大类
锦江都城合肥包河包公园店	商业、办公、住宅	商业用地	酒店实际位于商业用地，用途与权证一致
锦江都城沈阳铁西店	商业服务	商业服务	一致，不存在差异
锦江都城石家庄裕华店	商务酒店	商务金融用地	合同记载“商务酒店”系对建设项目的描述，权证“商务金融用地”为土地批准用途
锦江都城福州仓山店	商服用地、住宅用地	商服用地	酒店实际位于商服用地上，用途与权证一致
锦江都城福州台江店	商业或办公	商业	“商业或办公”与“商业”同属商服大类，登记为“商业”系简化表述，酒店位于商业用地上，不存在冲突
锦江都城常州新北店	商业	商业	一致，不存在差异
锦江都城江阴澄江店	商业、办公、旅馆业、住宅	住宿餐饮用地	合同约定用途较广原因是综合体建筑涉及多项土地用途，权证“住宿餐饮用地”明确指向酒店功能，符合酒店实际用途，其他用途未在本次产权范围，不存在冲突
锦江都城南昌红谷滩店	商务综合	商业用地	“商务综合”系对项目功能的描述，权证“商业用地”为登记用途，酒店作为商业经营，用途相符
锦江都城绍兴柯桥店	商业及商务办公	商业用地	合同“商业及商务办公”与“商业用地”属同一大类，差异仅为表述详略
锦江都城晋江梅岭店	商住	酒店	合同“商住”指商业住宅混合，但权证明确为“酒店”，说明土地用途已调整为酒店用途或原“商住”中的商业部分实际用于酒店，实际用途与权证一致
锦江都城泰州海陵店	商务金融、商服、住宅	住宿餐饮用地	权证“住宿餐饮用地”与酒店用途一致，合同中的其他用途未登记

项目名称	收购合同土地用途	权证记载土地用途	差异分析
锦江都城廊坊广阳店	商业	批发零售用地、城镇住宅用地	根据《国有建设用地使用权出让合同》约定，批发零售用地中包括部分商务金融、住宿餐饮用地，即指附件《规划设计要求》中的“商业金融用地、商务办公用地、文化娱乐用地”。据此，建设商务酒店符合土地出让用途的要求
锦江都城芜湖镜湖店	商业	住宿餐饮用地	合同记载“商业”为一级类，权证“住宿餐饮用地”为二级类，属同一大类，酒店用途与权证一致
锦江都城宁德蕉城店	商服、住宅用地	商服	酒店实际位于商服用地上，用途与权证一致
锦江都城镇江润州店	商务金融用地	商务金融用地	一致，不存在差异

根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）及《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017 年 11 月 1 日起实施）国家标准，商服用地（一级类）包含零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地等二级类用地。

上述项目存在的收购合同与产权证书记载差异，原因在于：（1）资产收购合同上的土地用途为整个完整综合用地地块的土地用途，酒店的土地用途是完整地块土地用途之一；（2）项目建设完成并完成初始登记后，特定不动产登记单元的房屋用途和土地用途相对应进行登记，因此酒店部分的土地用途能够和酒店的房屋规划用途相一致。

上述项目的土地实际用途均为酒店经营，与产权证书记载的用途（均属商服用地大类或其具体子类）一致。酒店作为旅馆业经营场所，属于商服用地项下“旅馆用地”或“商业用地”的法定用途范围，不存在土地实际用途与权证用途相冲突的情形。

综上，财务顾问及律师认为，本项目土地用途情况符合《上交所审核关注事项》第十二条第（七）项关于“不动产项目的土地实际用途原则上应当与其规划用途、权证所载用途相符”的要求。

（六）经营资质取得情况、经营资质期限、有效性及存续期展期安排

根据原始权益人及项目公司提供的资料（复印件）并经原始权益人和项目公司确认，经管理人、财务顾问及法律顾问逐一核查，本次入池的商业不动产项目已按规定办理了《特种行业许可证》（以下简称“特行许可”）、《公众聚集场所投

入使用、营业前消防安全检查合格证》（以下简称“消防开业检”）、《食品经营许可证》（以下简称“食品经营许可”）及《卫生许可证》（以下简称“卫生许可”）。

（七）其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件取得情况

根据原始权益人的披露及法律顾问的适当核查，项目公司在 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间，对不动产项目进行了装修改造，但项目公司未逐一办理施工许可等手续。

根据工程顾问在各商业不动产项目的《工程尽职调查报告》中的确认，项目公司在 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间对不动产项目进行的装修改造，该等装修改造不存在消防工程和结构工程的改造内容，在不动产工程方面未发现可能导致不动产资产项目无法持续运营的实质性障碍。

就此，根据原始权益人的书面确认，尽管项目公司未就装修改造逐一办理施工许可等手续，但在不动产项目运营的所有重大方面，不存在已知的、已发现的可能导致不动产项目无法持续运营的实质性障碍。不动产项目目前已合法取得《特种行业许可证》《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》等其运营所需的现行有效的必备证照。

根据项目公司的《专项信用报告（无违法违规记录证明版）》（编号为 202601211748AI001187）并经律师适当核查，截至 2026 年 1 月 21 日，项目公司无违法违规记录。

为进一步缓释本基金投资人的风险，原始权益人承诺如下：如项目公司因不动产项目立项、报建、施工、验收、改建、扩建、装修改造过程中的任何手续文件缺失或无法办理手续文件影响项目持续稳定运营或被行政主管部门予以处罚或因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（八）其他合规事项

1、关于单体建筑的认定

本次核查涉及的商业不动产项目均位于所在综合体项目范围内，与综合体其他建筑物相邻毗连。根据工程顾问出具的《工程尽职调查报告》，商业不动产项

目的具体情况如下：

表：单体建筑具体情况

项目名称	资产	单体建筑具体情况
锦江都城广州白云店	地上七层	锦江都城广州白云店（包括地上 1 至 7 层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城郑州二七店	地上一层至十层	锦江都城郑州二七店（一层大堂、地上一层至十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城长沙开福五一广场店	一层大堂、地上二层至十一层	锦江都城长沙开福五一广场店（包括一层大堂、地上二层至十一层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城合肥政务中心店	一层大堂、地上三层至十一层	锦江都城合肥政务中心店（包括一层大堂、地上三层至十一层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城武汉体育中心店	地上十层	锦江都城武汉体育中心店（包括地上十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。

项目名称	资产	单体建筑具体情况
锦江都城武汉积玉桥店	地上十层	锦江都城武汉积玉桥店（包括地上十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城合肥包河包公园店	一层大堂、地上二层至十层	锦江都城合肥包河包公园店（一层大堂、地上二层至十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城沈阳铁西店	地下一层、地上十层	锦江都城沈阳铁西店（一层大堂、地上一层至十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城石家庄裕华店	地下一层、地上十层	锦江都城石家庄裕华店（一层大堂、地上一层至十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城福州仓山店	地上十层	锦江都城福州仓山店（包括地上一层至十层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城福州台江店	地上一层、地上三至七层	锦江都城福州台江店（包括地上一层、地上三层至七层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。

项目名称	资产	单体建筑具体情况
锦江都城常州新北店	地上九层	锦江都城常州新北店（地上九层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城江阴澄江店	地上一层大堂、地上二层至九层	锦江都城江阴澄江店（包括地上一层大堂、地上二层至九层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城南昌红谷滩店	地上一层至九层	锦江都城南昌红谷滩店（包括地上一层至九层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城绍兴柯桥店	地上一层大堂、地上二层餐厅、地上三层至十层	锦江都城绍兴柯桥店（包括地上一层大堂、地上二层餐厅、地上三层至十层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城晋江梅岭店	地上九层	锦江都城晋江梅岭店（包括地上一层至九层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城泰州海陵店	地下一层、地上八层	锦江都城泰州海陵店（包括地下一层、地上八层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。

项目名称	资产	单体建筑具体情况
锦江都城廊坊广阳店	地上八层	锦江都城廊坊广阳店（包括地上八层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城芜湖镜湖店	地上十层	锦江都城芜湖镜湖店（包括地上十层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城宁德蕉城店	地上九层	锦江都城宁德蕉城店（包括地上一层至九层）均具有独立的出入口，且终端设备可独立运营，前端设备机房部分共用，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。
锦江都城镇江润州店	地上八层	锦江都城镇江润州店（包括地上八层）均具有独立的出入口，且在配电、电梯、通风系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在供暖、供水、消防、排水等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。终端设备可独立运营，部分系统前端机房设备共用。酒店属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。

根据工程顾问出具的《工程尽职调查报告》，本次核查的商业不动产项目属于可以独立运营、单独管理的单体建筑。

基于上述，财务顾问及法律顾问认为，商业不动产项目资产范围明确，产生租赁收入的单体建筑已全部纳入资产范围，符合《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》第十二条单体建筑面积比例的规定。

四、不动产项目的物理状态

（一）不动产项目使用状况

本不动产项目使用状况详见本报告“第三章 不动产项目情况”之“三、不动产项目的合规性”之“（五）土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致

性情况”。根据《工程尽调报告》，本不动产项目建筑、装修、结构及机电系统维保按使用过程中发生的实际需求进行，可以维持正常运营。

（二）保险购买、承保范围和保险金额情况

本不动产项目针对商业不动产已购买财产一切险等相关保险，具体情况如下所示。

1、财产一切险

经核查，申能财产保险股份有限公司上海分公司就商业不动产项目签发了保险单号为 660301801046025000008 2 的《财产一切险保险单》，被保险人为项目公司，保险标的地址包括全部商业不动产项目，险种为财产一切险，保险期间自 2025 年 7 月 1 日 0 时起至 2026 年 6 月 30 日 24 时止，保险金额为人民币 1,782,922,102.31 元。

项目公司为商业不动产项目购买了财产一切险，整体保险金额已覆盖对应不动产项目的评估价值，但存在九个商业不动产项目保险金额低于对应单个不动产项目的评估价值，分别为锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城常州新北店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城镇江润州店。针对上述事项，原始权益人拟于前述保险到期时，继续为其所持有的不动产项目进行投保，为不动产项目购买足额的财产一切保险，以覆盖不动产项目估值。

2、公众责任险

经核查，申能财产保险股份有限公司上海分公司就商业不动产项目签发了保险单号为 660301812016025000001 8 的《公众责任保险保险单》，被保险人为项目公司，保险标的地址包括全部商业不动产项目，险种为公众责任险，保险期限自 2025 年 7 月 1 日 0 时起至 2026 年 6 月 30 日 24 时止，保险金额为人民币 67,000,000.00 元。

3、营业中断险

经核查，申能财产保险股份有限公司上海分公司就商业不动产项目签发了保险单号为 660301801056025000000 1 的《营业中断保险保险单》，被保险人为项目公司，保险标的地址包括全部商业不动产项目，险种为营业中断损失险，保险期限自 2025 年 7 月 1 日 0 时起至 2026 年 6 月 30 日 24 时止。

综合以上，财务顾问及律师认为，商业不动产项目所对应的财产一切险、公众责任险及营业中断险保险单不违反《中华人民共和国保险法》《民法典》等法律和行政法规的强制性规定，合法、有效。根据原始权益人和项目公司的确认，项目公司就其持有的商业不动产项目享有对应的财产一切险、公众责任险和营业中断险保险单项下的相应保险权益。

（三）不动产资产重要设施设备、人防空间、配套停车场情况

本不动产项目重要设施设备情况详见本报告“第三章 不动产项目情况”之“五、共用资产”。本不动产项目不存在人防空间、配套停车场。

（四）不动产项目维修保养及定期、不定期改造需求或规划等

本不动产项目维修保养及定期、不定期改造需求或规划详见“第三章 不动产项目情况”之“二、估值参数取值合理性”之“（三）资本性支出”。

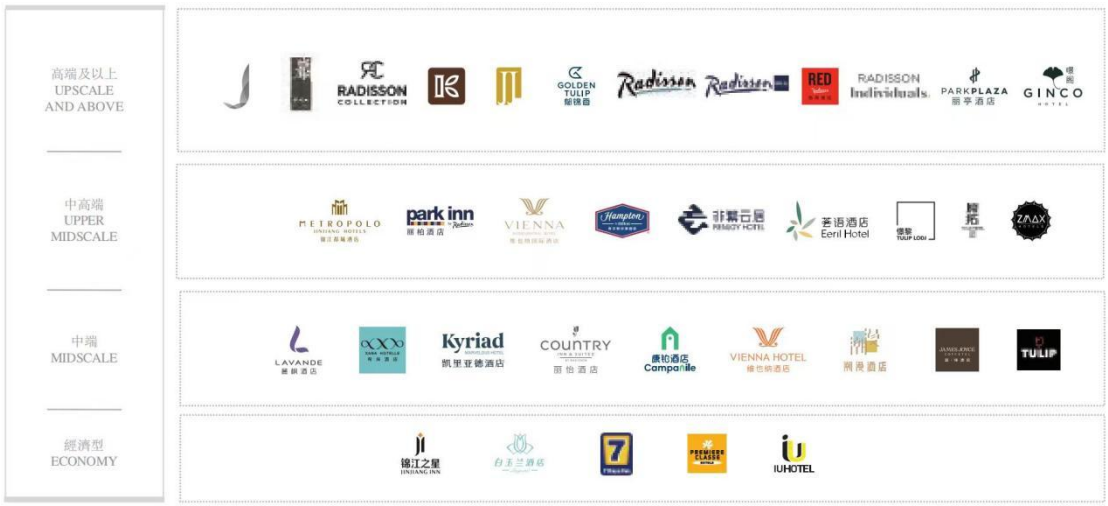
五、不动产项目的市场和客群情况

（一）本项目定位

本项目底层资产锦江都城酒店专注于有限服务型连锁酒店领域，定位为中高端酒店。以标准化运营体系、具备价格竞争力的住宿体验与广泛的门店网络为核心竞争优势，致力于为商旅及休闲旅游客户提供与其需求相匹配的住宿服务。

本项目通过精简与传统全服务酒店相关的非核心配套设施，重点提升客房住宿体验，并已建立全国统一的服务流程、卫生标准及设施规范。依托“舒适实用、高性价比”的价值主张，本项目底层资产均位于万达商圈、交通枢纽及文旅景区等重点区位，有效响应中高端酒店市场的结构性需求，在保持服务品质一致性的同时，具备良好的成本控制能力。

图：锦江国际集团酒店品牌矩阵图



（二）目标客户群体

本项目主要服务于商旅和休闲旅游客群，其共同特征为对连锁品牌具有较高认知度、注重住宿性价比且需求清晰，客户基础稳定，消费意愿明确。

（1）商旅客户

群体特征：以商务出行为主的职场人士，消费理性，住宿预算明确，注重出行效率与住宿实用性，对酒店的基础商务配套与交通便利性有明确要求。

业务契合度：本项目底层资产集中于商务区及交通枢纽周边，便于客户就近入住；标准化服务与基础商务设施匹配其对高效、稳定住宿的需求，定价策略亦贴合企业差旅费用管理要求。

（2）休闲旅游客户

群体特征：涵盖各类旅游出行消费者，重视住宿安全、交通便利与服务品质的稳定性，倾向于选择口碑良好的连锁酒店品牌。

业务契合度：酒店严格执行标准化的卫生与安全管理体系，以降低旅客异地住宿的顾虑；定价策略符合休闲游客的消费特征，位于景区与万达商圈周边的布局便于其行程安排。

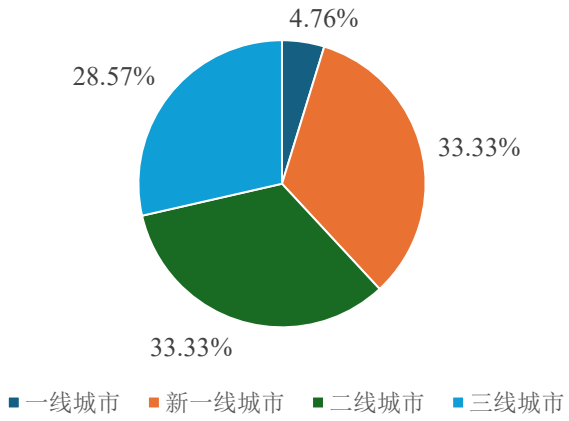
（三）所在区域宏观经济及对项目运营的影响

1、本项目底层资产区域分布情况

底层资产分别位于中国境内 18 个城市，其中 1 家酒店位于一线城市广州，

7 家酒店位于新一线城市长沙、武汉、郑州、合肥、沈阳，7 家酒店位于二线城市石家庄、福州、常州、无锡、南昌、绍兴，6 家酒店位于三线城市泉州、泰州、廊坊、芜湖、宁德及镇江。

图：底层资产区域分布情况



2、区域宏观经济

（1）区域国民生产总值情况

本项目底层酒店资产布局于中国境内 18 个城市，全面覆盖一线城市、新一线城市、二线城市及三线城市四大能级，资产布局与各能级城市的 GDP 规模、产业结构及消费潜力等核心经济禀赋相契合，依托不同区域的经济发展梯度与增长动能，构建起兼具收益稳定性、增长潜力与风险分散性的空间布局体系，为底层酒店资产的长期运营奠定了坚实的区域经济基础。

一线城市为广州，作为珠三角核心与华南地区经济枢纽，其 GDP 规模与产业能级在所有布局城市中处于领先地位。2025 年广州 GDP 达 32,039.46 亿元，消费群体支付能力较强。从产业结构看，第一产业增加值 317.02 亿元，第二产业增加值 7,710.27 亿元，第三产业增加值 24,012.17 亿元，第三产业占比超 74%，高端服务业集聚，商务、会展、文旅等消费需求活跃，对中高端住宿需求具有较强支撑，成为酒店资产收益的核心锚点，同时凭借 GDP4.00%的增速保持需求增长韧性。

新一线城市为长沙、武汉、郑州、合肥、沈阳，这类城市作为国家级城市群核心节点，2025 年 GDP 规模整体处于 9,100 亿-22,200 亿元区间，增速维持在 2.00%-6.10%，产业结构持续优化，为住宿需求增长提供有力支撑。2025 年，武汉 GDP 达 22,147.35 亿元，增速 5.60%，第三产业增加值 15,076.42 亿元，服务

业主导特征明显，商务与文旅需求兼具；2025 年，长沙 GDP 为 15,737.82 亿元，增速 4.00%，三次产业增加值分别为 491.75 亿元、5,504.83 亿元、9,741.24 亿元，产业协同发展带动住宿需求稳步释放；2025 年，郑州 GDP 为 15,244.50 亿元，增速 5.40%，第三产业增加值 9,477.80 亿元，服务业升级与商贸流通发展支撑商务差旅需求；2025 年，合肥 GDP 为 14,210.00 亿元，增速 6.10%，GDP 增速在能级内表现较好，扎实的产业基础形成人口集聚效应，消费市场扩容对中高端住宿需求形成拉动；2025 年，沈阳 GDP 为 9,100.33 亿元，增速 2.00%，第三产业增加值 5,743.22 亿元，占比超 63%，服务业稳步发展为住宿需求提供稳定保障。

二线城市为石家庄、福州、常州、无锡、南昌、绍兴 6 家，这类城市 2025 年 GDP 规模集中在 8,100 亿-16,800 亿元区间，存在一定差异但整体消费潜力充足，增速多在 5.10%-6.50%，第二、三产业协同发展构建起多元住宿需求场景。2025 年，无锡 GDP 为 16,773.94 亿元，增速 5.10%，第二产业增加值 7,870.47 亿元、第三产业增加值 8,760.99 亿元，产业均衡发展为住宿需求提供坚实基础；2025 年，福州 GDP 为 15,112.32 亿元，增速 5.60%，第三产业增加值 8,909.96 亿元，依托海西经济区优势，商贸与文旅需求持续释放；2025 年，常州 GDP 为 11,158.70 亿元，增速 5.20%，三次产业结构不断优化，消费能级较强，是长三角区域住宿需求的重要支撑点；2025 年，绍兴 GDP 为 8,932.13 亿元，6.50%的增速展现出较强经济活力，第二、三产业协同推动消费市场扩容；2025 年，石家庄 GDP 为 8,651.70 亿元，增速 6.00%，第三产业增加值 5,671.90 亿元，占比超 65%，服务业发展支撑本地及周边住宿需求；2025 年，南昌 GDP 为 8,141.69 亿元，增速 5.50%，作为区域中心城市，承接周边消费辐射，住宿需求场景较为多元。

三线城市为泉州、泰州、廊坊、芜湖、宁德、镇江 6 家，2025 年，这类城市 GDP 规模整体低于高能级城市，依托特色产业与区域辐射，形成差异化增长格局，三次产业结构适配本地住宿需求。2025 年，泉州 GDP 为 13,778.34 亿元，增速 5.30%，第二产业增加值 6,957.71 亿元、第三产业增加值 6,548.35 亿元，产业实力较强，商务与文旅需求共同驱动住宿消费；2025 年，镇江 GDP 为 5,736.78 亿元，增速 5.40%，依托长三角协同发展，承接核心城市短途文旅与商务外溢需求；2025 年，泰州 GDP 为 7,255.27 亿元，增速 5.30%，产业特色鲜明，为酒店资产提供稳定的本地商务客源；2025 年，芜湖 GDP 为 5,402.69 亿元，增速 6.30%，依托新兴产业发展带动经济提速，同步拉动商务差旅需求；2025 年，廊坊 GDP

为 4,040.50 亿元，增速 5.80%，借助京津双城辐射，通勤商务与短途度假需求较为活跃；2025 年，宁德 GDP 为 4,251.72 亿元，7.5%的增速为统计城市中最高，其三次产业结构适配本地住宿需求，为资产收益提供多元化补充。

表：底层资产所在区域 2025 年国民生产总值情况

单位：亿元

序号	区域名称	城市能级	GDP	GDP 增速(%)	第一产业	第二产业	第三产业
1	广州市	一线	32,039.46	4.00	317.02	7,710.27	24,012.17
2	长沙市	新一线	15,737.82	4.00	491.75	5,504.83	9,741.24
3	武汉市	新一线	22,147.35	5.60	481.21	6,589.72	15,076.42
4	郑州市	新一线	15,244.50	5.40	189.90	5,576.80	9,477.80
5	合肥市	新一线	14,210.00	6.10	338.40	5,221.90	8,649.70
6	沈阳市	新一线	9,100.33	2.00	376.15	2,980.97	5,743.22
7	石家庄市	二线	8,651.70	6.00	573.60	2,406.20	5,671.90
8	福州市	二线	15,112.32	5.60	748.72	5,453.63	8,909.96
9	常州市	二线	11,158.70	5.20	183.60	5,154.40	5,820.70
10	无锡市	二线	16,773.94	5.10	142.48	7,870.47	8,760.99
11	南昌市	二线	8,141.69	5.50	261.68	3,381.13	4,498.88
12	绍兴市	二线	8,932.13	6.50	266.02	4,195.77	4,470.34
13	泉州市	三线	13,778.34	5.30	272.28	6,957.71	6,548.35
14	泰州市	三线	7,255.27	5.30	362.88	3,328.72	3,563.67
15	廊坊市	三线	4,040.50	5.80	217.30	1,322.30	2,500.90
16	芜湖市	三线	5,402.69	6.30	189.40	2,415.34	2,797.95
17	宁德市	三线	4,251.72	7.50	430.43	2,322.77	1,498.52
18	镇江市	三线	5,736.78	5.40	174.69	2,581.02	2,981.07

数据来源：Dealing Matrix

（2）区域财政实力情况

底层资产所在 18 个城市财政实力与能级梯度高度契合，为酒店资产的长期稳定运营提供了坚实的财政支撑。

2025 年，广州地方综合财力达 4,546.47 亿元，一般公共预算收入 2,183.00 亿元、支出 2,817.47 亿元，三项核心财政指标均居所有布局城市首位，直接带动商务会展、文旅消费等中高端住宿需求的刚性增长，成为酒店资产收益的核心锚点。

2025 年，长沙、武汉、郑州、合肥、沈阳地方综合财力普遍处于 1,300 亿-2,900 亿元区间，一般公共预算收支规模与区域发展能级相匹配。石家庄、福州、常州、无锡、南昌、绍兴地方综合财力集中在 1,000 亿-2,100 亿元区间，财政收支结构适配消费升级与需求外溢双重特征。泉州、泰州、廊坊、芜湖、宁德、镇江城市地方综合财力虽整体低于高能级城市，但依托特色产业财政扶持或城市群辐射红利，形成差异化住宿需求支撑。

表：底层资产所在 2025 年区域财政情况分析

序号	区域名称	地方综合财力（亿元）	一般公共预算收入（亿元）	一般公共预算支出（亿元）	城镇居民人均可支配收入（元）
1	广州市	4,546.47	2,183.00	2,817.47	86,069.00
2	长沙市	2,193.40	1,296.87	1,625.77	72,117.00
3	武汉市	2,934.59	1,743.06	2,520.61	67,248.00
4	郑州市	1,181.00	1,181.00	1,517.12	52,413.10
5	合肥市	1,373.40	977.30	1,558.60	65,568.00
6	沈阳市	1,797.83	794.23	1,031.93	58,297.00
7	石家庄市	1,097.12	727.50	1,248.40	52,559.00
8	福州市	1,679.66	750.55	1,038.57	63,435.00
9	常州市	1,259.97	715.50	832.80	77,763.00
10	无锡市	2,024.50	1,225.39	1,274.84	83,158.00
11	南昌市	1,336.52	537.77	914.44	59,609.00
12	绍兴市	1,513.65	603.45	812.13	87,605.00
13	泉州市	884.14	592.07	882.13	66,511.00
14	泰州市	1,023.10	475.49	686.40	65,053.00
15	廊坊市[12]	750.77	306.28	702.30	55,977.00
16	芜湖市	789.10	439.60	651.70	59,743.00
17	宁德市	332.58	271.45	458.40	48,730.00
18	镇江市	666.41	339.03	568.23	67,727.00[13]

数据来源：Dealing Matrix

[12] 廊坊市区域财政数据系 2024 年数据。
[13] 镇江市城镇居民人均可支配收入系 2024 年数据。

六、共用资产

（一）共用资产情况及共用资产未入池的情况

1、各商业不动产项目的主要共用设施设备等资产

根据工程顾问出具的《工程尽职调查报告》，各商业不动产项目的共用资产，主要包括消防泵房、室外总体（给水排水管网）、配电系统及消控室。

各商业不动产项目均由项目公司与资产转让方以资产收购方式取得，收购范围包括商务酒店的部分。项目公司对于该等共用资产享有共有权利，而非排他的所有权。因此，该等共用资产未纳入商业不动产项目底层资产的资产范围。

由于各商业不动产项目均为所在商业综合体项目的组成部分，上述共用资产，包括消防泵房、室外总体（给水排水管网）、配电系统及消控室。根据《民法典》第二百七十一条的规定，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。综上，根据《民法典》相关规定，由于该等共用资产均属于业主共有部分，项目公司可以使用，并且由物业管理公司统一管理，不影响项目公司作为业主方享有该等配套服务或对共用设施设备享有共有权利。

表:不动产项目主要涉及共用设备

序号	项目名称	共用设备的范围
1	锦江都城广州白云店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
2	锦江都城郑州二七店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
3	锦江都城长沙开福五一广场店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
4	锦江都城合肥政务中心店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
5	锦江都城武汉体育中心店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
6	锦江都城武汉积玉桥店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
7	锦江都城合肥包河包公园店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
8	锦江都城沈阳铁西店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
9	锦江都城石家庄裕华店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室

序号	项目名称	共用设备的范围
10	锦江都城福州仓山店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
11	锦江都城福州台江店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
12	锦江都城常州新北店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
13	锦江都城江阴澄江店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
14	锦江都城南昌红谷滩店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
15	锦江都城绍兴柯桥店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、消控室
16	锦江都城晋江梅岭店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、防排烟系统、消控室
17	锦江都城泰州海陵店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
18	锦江都城廊坊广阳店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
19	锦江都城芜湖镜湖店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
20	锦江都城宁德蕉城店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室
21	锦江都城镇江润州店	消防泵房、室外总体（给水排水管网）、10KV 配电系统、消控室

2、特定项目的酒店大堂、餐厅、地下设备间等共有建筑

锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店共 6 个项目的地上大堂区域、餐厅（如适用）为共有建筑。前述共有建筑均属于商业不动产项目的资产范围。

锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城广州白云店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城廊坊广阳店共 5 个项目的地下设备间为共有建筑。前述共有建筑均属于商业不动产项目的资产范围。项目公司作为酒店专有部分的不动产权人对前述共有建筑具有管理和使用的权利。

（二）对于主要共用设备的运营安排及分析

1、关于酒店项目专有专用设施设备

根据工程顾问在《工程尽职调查报告》中的确认，本次核查的商业不动产项

目属于可以独立运营、单独管理的单体建筑，其专有专用设施设备（包括酒店运营所需的冷热水系统、酒店内消防系统、酒店内空调及供暖系统、通风系统、厨房排油烟系统、防排烟系统、应急照明系统、酒店内火灾报警系统、弱电智能化系统、电梯等）均由项目公司独立运营、管理和维护。

基于上述，财务顾问及法律顾问认为，项目公司对该等与酒店运营密切相关的设施设备、酒店专有专用区域内的公共空间改造、酒店专用设施维修维护以及酒店项目提标改造等方面具有决定权。

2、关于特定项目的共有建筑

锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店共 4 个项目的地上大堂区域、餐厅（如适用），及锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城广州白云店、锦江都城廊坊广阳店共 4 个项目的地下设备间而言，因项目公司为参与共有的专有部分的单一不动产权人，不存在其他参与共有的权利人，项目公司对该等区域实质上具有所有权，法律顾问认为，项目公司对该等区域与酒店运营密切相关的设施设备、酒店专有专用区域内的公共空间改造、酒店专用设施维修维护以及酒店项目提标改造等方面具有决定权。

就锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店的酒店大堂，及锦江都城武汉积玉桥店的地下设备间而言，该等酒店大堂、地下设备间均存在明确的规划用途，法律顾问认为，项目公司有权基于共有关系，合法、持续使用该区域按照酒店大堂和地下设备间的规划用途使用，由于该等设施均为酒店专用的设施，项目公司对该等区域按照规划用途使用及与该等规划用途相关的改造、维修维护方面具有决定权。

3、关于共用设施设备

根据工程顾问在《工程尽职调查报告》中的确认，由于不动产项目位于所在综合体项目的组成部分，各项目存在共用设施设备。

就消防泵房、室外给排水管网、10kV 共用配电系统、消控室等设施，该等设施属于服务于整个地块和综合体项目的基础设施，不属于酒店运营管理中直接

面向客户的设施设备。酒店对上述设施的核心需求为稳定运行、权责划分明确、成本可控，该等需求均可通过《物业管理服务协议》明确物业服务企业的运维、值守、应急处置等刚性义务全面实现，酒店项目公司通过行使业主权利即可保障该等所需的设施服务能力。

该等共用设施设备由物业管理公司统一管理。就该等根据项目公司与各商业不动产项目的物业管理公司签署的《物业服务合同》，项目公司已就共用设施设备的后续安排作出明确约定，具体包括：

（1）物业管理公司收取的物业服务费用用于支付公共部位、公用设施的日常运行、维护费；共用部位、共用设施及公众责任险费用；

（2）项目公司负责项目公司区域范围内的设施、设备的日常运行、维护和大、中修及更新改造；物业管理公司负责商业广场内、项目公司区域外的公共设施、共用设备的日常养护、运行服务，提供公共秩序维护、环境绿化养护服务。

基于上述，项目公司已对共用设备设施的管理责任、费用承担进行了明确的安排。

（三）风险缓释措施

为进一步缓释项目共用设备对于后续不动产项目稳定运营的影响，原始权益人承诺，负责协调和采取有效措施，确保未纳入资产范围内的资产不影响不动产项目稳定运营；若因与不动产项目未入池资产（包括共用设施设备资产）持有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由原始权益人负责解决和承担。

第四章 不动产项目资产现金流情况

一、不动产资产现金流真实性

不动产资产现金流稳定性和分散度情况请详见“第二章不动产项目公司情况”之“三、项目公司的经营模式”。

二、不动产资产现金流预测情况

基金管理人编制了 2026 年 12 月 31 日及 2027 年 12 月 31 日的预测合并资产负债表，2026 年度及 2027 年度的预测合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额测算表以及可供分配金额测算报告附注。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对该可供分配金额测算报告进行了审核并出具了可供分配金额测算报告之审核报告。

投资者认购本基金时，应认真阅读《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金可供分配金额测算报告之审核报告》全文。可供分配金额测算报告在预测的假设前提与限制条件下编制，所依据的各种假设具有不确定性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。若前述预测假设与限制条件发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

（一）预测报表

1、预测合并资产负债表

表：预测合并资产负债表

单位：人民币元

资产	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
流动资产：		
货币资金	217,165,133.70	216,840,124.88
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,178,545.00	4,848,024.15
应收款项融资		
预付款项	842,375.46	842,375.46

资产	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
其他应收款	51,037,401.82	51,037,401.82
存货	1,606,042.31	1,606,042.31
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,098,899.36	
流动资产合计	**277,928,397.65**	**275,173,968.62**
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,562,170,176.96	1,493,096,247.04
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	64,692.85	32,257.81
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,582,786.62	2,582,786.62
其他非流动资产	38,380,515.30	36,639,610.96
非流动资产合计	**1,603,198,171.73**	**1,532,350,902.43**
资产总计	**1,881,126,569.38**	**1,807,524,871.05**

表：预测合并资产负债表（续）

单位：人民币元

负债和所有者权益	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	44,805,494.17	45,445,298.25
预收款项		
合同负债	2,829,612.72	2,656,150.69
应付职工薪酬		
应交税费	2,894,520.58	3,156,256.49
其他应付款	134,009,345.65	134,009,345.65
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	70,256.37	70,256.37
其他流动负债	131,939.41	122,120.80
流动负债合计	**184,741,168.90**	**185,459,428.25**
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	35,659.81	35,659.81
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	3,199,000.00	3,199,000.00
非流动负债合计	**3,234,659.81**	**3,234,659.81**
负债合计	**187,975,828.71**	**188,694,088.06**
所有者权益：		

负债和所有者权益	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
实收基金	1,700,272,437.03	1,700,272,437.03
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	75,369,130.32	75,369,130.32
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-82,490,826.68	-156,810,784.36
所有者权益合计	**1,693,150,740.67**	**1,618,830,782.99**
负债和所有者权益总计	**1,881,126,569.38**	**1,807,524,871.05**

2、预测合并利润表

表：预测合并利润表

单位：人民币元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
一、营业总收入	**196,739,494.73**	**210,155,125.69**
其中:营业收入	196,739,494.73	210,155,125.69
二、营业总成本	**203,861,191.09**	**206,860,222.81**
其中:营业成本	185,088,500.13	188,091,575.98
其中:折旧摊销	90,554,602.37	89,807,521.41
税金及附加	14,228,063.11	14,231,876.76
管理费用	378,255.73	381,153.51
基金管理人报酬及托管费	3,566,372.12	3,555,616.56
基金其他费用	600,000.00	600,000.00
三、利润总额	**-7,121,696.36**	**3,294,902.88**
减:所得税费用		
四、净利润	**-7,121,696.36**	**3,294,902.88**

3、预测合并现金流量表

表：预测合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	208,099,368.46	222,911,673.44
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计	**208,099,368.46**	**222,911,673.44**
购买商品、接受劳务支付的现金	100,818,396.99	104,169,369.58
支付给职工及为职工支付的现金	166,884.19	
支付的各项税费	16,234,116.75	16,226,138.03
支付其他与经营活动有关的现金	4,567,323.19	4,559,639.28
经营活动现金流出小计	**121,786,721.12**	**124,955,146.89**
经营活动产生的现金流量净额	**86,312,647.34**	**97,956,526.55**
二、投资活动产生的现金流量		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	7,646,540.64	20,666,674.81
收购商业不动产项目公司支付的现金净额	1,698,272,437.03	
投资活动现金流出小计	**1,705,918,977.67**	**20,666,674.81**
投资活动使用的现金流量净额	**-1,705,918,977.67**	**-20,666,674.81**
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	1,700,272,437.03	
筹资活动现金流入小计	**1,700,272,437.03**	
向基金份额持有人分配支付的现金		77,614,860.56
支付募集资金相关的发行费用		
偿还借款本金支付的现金		
筹资活动现金流出小计		**77,614,860.56**
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	**1,700,272,437.03**	**-77,614,860.56**
四、现金及现金等价物净增加额	**80,666,106.70**	**-325,008.82**
加:年初现金及现金等价物余额	136,499,027.00	217,165,133.70
五、年末现金及现金等价物余额	**217,165,133.70**	**216,840,124.88**

4、可供分配金额测算表

本基金预测期内可供分配金额测算表如下：

表：可供分配金额测算表

单位：人民币元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
一、合并净利润	**-7,121,696.36**	**3,294,902.88**
二、将合并净利润调整为税息折旧摊销前利润		
折旧和摊销	90,554,602.37	89,807,521.41
所得税费用		
息税折旧摊销前利润	83,432,906.01	93,102,424.29
三、其他调整		
商业不动产基金发行份额募集的资金	1,700,272,437.03	
收购商业不动产项目公司股权所支付的现金净额	-1,698,272,437.03	
支付募集资金相关的发行费用		
偿还借款本金支付的现金		
应收及应付项目的变动	-477,461.92	1,048,780.21
支付的利息和所得税费用		
资本性支出	-7,646,540.64	-20,666,674.81
年初现金余额	2,305,957.11	
未来合理的相关支出预留	-2,000,000.00	
四、本年可供分配金额	**77,614,860.56**	**73,484,529.69**
五、预测现金流分派率（年化）	**4.56%**	**4.32%**

基于本次基金模拟发售规模为人民币 17.00 亿元（实际发售规模根据发售结果最终确定），2026 年及 2027 年可供分配现金预测值分别为人民币 77,614,860.56 元和 73,484,529.69 元，年化现金流分派率预测值分别为 4.56%和 4.32%。

（二）基金可供分配金额测算的假设

1、可供分配金额测算的基本假设

（1）本基金及本基金所投资的商业不动产项目经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境在预测期间内不会出现可能对本基金运营造成重大不利影响的任何重大事项或变化；

（2）本基金的运营及项目公司的商业不动产项目不会因任何不可抗力事件或无法预料的因素或非本基金管理人所能控制的任何无法预料的原因（包括但不限于发生天灾、劳务纠纷、重大诉讼及仲裁）而受到严重影响。同时，项目公司的商业不动产项目的实际使用状况不会出现重大不利情况等；

（3）本基金及项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化；

（4）本基金及项目公司在预测期所涉及的税收政策无重大变化，资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税；

（5）本基金及项目公司所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化；

（6）本基金及项目公司的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷等的重大影响；

（7）本基金及项目公司的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响；

（8）现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化；

（9）预测期内本基金管理人董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在预测期内保持关键管理人员的稳定性；

（10）未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品的影响。

2、可供分配金额测算的特定假设

（1）基金发行份额募集的资金及购买项目公司情况

本基金为契约型封闭式，设定存续期为 25 年，本基金的基金份额首次发售分别为战略配售、网下配售、公众投资者认购等活动，拟募集资金约为人民币 17.00 亿元。本基金拟在成立后在上海证券交易所上市交易。本基金的基金管理人为华安基金，基金托管人为中信银行。本可供分配金额测算报告中，上述募集资金在可供分配金额测算表中列示为其他调整项，并在预测合并现金流量表中列示为发行基金份额收到的现金。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司于 2026 年 4 月 20 日出具的商业不动产项目评估报告，于 2025 年 12 月 31 日商业不动产项目的市场价值为人民币 16.84 亿元。

假定本基金于 2026 年 1 月 1 日成立，募集资金总计人民币 17.00 亿元，假设募集资金总额为截至评估基准日的“不动产项目总体评估值+项目公司（总资产-固定资产-在建工程-使用权资产-其他非流动资产）-项目公司（总负债-长期应付款）+需预留的相关税费”。

（2）购买标的商业不动产项目

根据《基金指引》要求及本基金向战略投资者定向配售安排，原始权益人将认购本基金发行的一定份额。假设原始权益人合计持有的本基金份额将不会构成其在本基金层面的控制，并且本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主动履行其运营管理商业不动产项目的职责，包括对运营管理机构的履职情况的监督和考核，从而原始权益人或其关联方提供的运营管理服务也无法构成其在项目公司层面的控制。在上述假设均可满足的前提下，本基金通过专项计划收购 SPV 的股权从而间接取得项目公司股权的交易将构成非同一控制下的并购交易。

本基金选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本基金比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本基金基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

本基金判断购买商业不动产不构成业务合并，作为取得一组资产购买交易进行确认和计量。可供分配金额测算报告以此作为假设编制。

（3）本基金购买商业不动产项目的对价

本不动产基金拟募集资金规模为 170,027.24 万元，其中购买不动产项目所支付的现金为 169,827.24 万元。

购买商业不动产项目所支付的现金=不动产项目总体评估值+项目公司（总资产-固定资产-在建工程-使用权资产-其他非流动资产）-项目公司（总负债-长期应付款）。

（4）可供分配金额测算表相关假设

可供分配金额测算报告是根据《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》的要求，在预测合并净利润基础上进行有关调整后，计算得出可供分配金额。在测算预测期间内可供分配金额的过程中，先将预测的合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

3、可供分配金额测算的具体假设

（1）货币资金

预测期末货币资金包括项目公司原有的货币资金余额、发行基金份额收到的现金、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额、经营活动产生的现金流量净额以及向基金份额持有人进行收益分配产生的现金变动等。

表：货币资金明细表

项目	2026.12.31 预测数	2027.12.31 预测数
货币资金	217,165,133.70	216,840,124.88

（2）应收账款、应付账款、应交税费、合同负债、其他流动负债

预测期内每年年末应收账款、应付账款、应交税费、合同负债余额是基于年初余额加上各应收应付项目的变动数进行调整。

（3）其他应收款、其他应付款

假设基金预测期内其他应收款、其他应付款的保证金、周转金及相关往来款等不发生变化。

（4）存货

存货为原材料、库存商品（主要为低值易耗品）假设不发生变化。

（5）其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣进项税，预测期内每年年末其他流动资产余额为年初余额加上当年销售、采购金额对应的销项及进项税额之差。

（6）固定资产、使用权资产、在建工程、其他非流动资产

预测期内固定资产期末余额为年初固定资产余额加上购买日可辨认净资产公允价值高于账面价值的部分全部分摊至商业不动产项目公司的固定资产金额及每年的资本支出金额，并扣除每年计算的折旧金额后得出年末余额。

假设2025年末的在建工程于2026年初完工。预测期间内的资本支出相关的工程于当年完工并结转固定资产，按照结转固定资产类别的折旧率进行摊销，预测期各期末在建工程无余额。

使用权资产及其他非流动资产按照原资产的期末余额扣除预测期内每年的折旧、摊销金额得出期末余额。

（7）长期应付款

假设预测期间股东借款不发生变化。

（8）营业收入

商业不动产项目收入构成为客房收入、餐饮收入及其他收入，其中客房收入占比约为 97%，餐饮及其他收入占比约为 3%。结合经营情况、历史经营指标、发展趋势、宏观经济状况及行业发展情况，对未来收益预测等资料进行分析，确定预测期内各年度之运营收入。

预测期内营业收入明细预测数据如下：

表：营业收入明细表

营业收入	2026年度预测数	2027年度预测数
客房	190,857,949.59	203,889,780.39
餐饮及其他	5,881,545.14	6,265,345.30

1）客房收入

①客房单价及增长率

酒店客源构成复杂，一般有国内外旅游散客、国内外商务旅客、大型会议会展客户、国内外旅行团、航空机组人员等，不同客源会通过不同渠道订房。从客源订房渠道来看，入住客人订房主要通过三个渠道，分别为会员系统预订（旅游散客、商旅客等）、协议及大客户预订（会议会展客户、旅行团客户、机组人员客户）、OTA 线上渠道预订（旅游散客、商旅客等），一般不同客源对应的价格有所不同，而酒店平均客房单价为包含上述各类客源渠道平均后的价格水平，能够反映酒店经营的综合客房单价水平。

根据分析客房报价处于可比实例客房报价之间，且高于2025年平均客房单价，故采用2025年平均客房单价作为评估基准日客房单价。

结合各门店的运营阶段、市场情况及运营团队未来经营计划预测，预测期内设置客房单价增长率如下：

表：客房单价增长率表

项目名称	2026年度预测数	2027年度预测数
锦江都城广州白云店	4.00%	4.00%
锦江都城郑州二七店	0.00%	4.00%
锦江都城长沙开福五一广场店	3.50%	3.50%
锦江都城合肥政务中心店	0.00%	0.00%
锦江都城武汉体育中心店	3.00%	3.00%
锦江都城武汉积玉桥店	4.00%	3.50%
锦江都城合肥包河包公园店	0.00%	0.00%
锦江都城沈阳铁西店	3.50%	3.50%
锦江都城石家庄裕华店	3.50%	3.00%
锦江都城福州仓山店	2.50%	2.50%
锦江都城福州台江店	4.50%	4.50%
锦江都城常州新北店	4.50%	4.00%
锦江都城江阴澄江店	0.00%	0.00%
锦江都城南昌红谷滩店	0.00%	0.00%
锦江都城绍兴柯桥店	0.00%	0.00%
锦江都城晋江梅岭店	4.00%	3.00%
锦江都城泰州海陵店	0.00%	0.00%
锦江都城廊坊广阳店	0.00%	4.00%
锦江都城芜湖镜湖店	0.00%	0.00%
锦江都城宁德蕉城店	0.00%	0.00%
锦江都城镇江润州店	0.00%	3.50%

②入住率

根据市场调研及运营团队访谈，中端及中高端酒店基础房型房间数量在总房间数量中的占比较高，经营稳定的中端及中高端酒店入住率可达75%~85%之间，各门店2015年至2025年度（剔除2020-2022年）各门店平均入住率为57%~84%，2015年至2025年度各门店平均入住率最高为68%~97%。

各门店运营阶段、市场情况、未来经营计划及运营团队预测，预测期内设置入住率如下：

表：入住率表

项目名称	2026 年度预测数	2027 年度预测数
锦江都城广州白云店	79.00%	80.00%
锦江都城郑州二七店	70.00%	70.00%
锦江都城长沙开福五一广场店	70.00%	70.00%
锦江都城合肥政务中心店	69.00%	70.00%
锦江都城武汉体育中心店	70.00%	70.00%
锦江都城武汉积玉桥店	70.00%	70.00%
锦江都城合肥包河包公园店	53.00%	57.00%
锦江都城沈阳铁西店	70.00%	70.00%
锦江都城石家庄裕华店	81.00%	81.00%
锦江都城福州仓山店	69.00%	70.00%
锦江都城福州台江店	65.00%	70.00%
锦江都城常州新北店	65.00%	70.00%
锦江都城江阴澄江店	57.00%	60.00%
锦江都城南昌红谷滩店	55.00%	60.00%
锦江都城绍兴柯桥店	52.00%	57.00%
锦江都城晋江梅岭店	78.00%	75.00%
锦江都城泰州海陵店	70.00%	70.00%
锦江都城廊坊广阳店	70.00%	70.00%
锦江都城芜湖镜湖店	67.00%	70.00%
锦江都城宁德蕉城店	65.00%	68.00%
锦江都城镇江润州店	58.00%	65.00%

年客房收入=总客房数×客房单价×当年入住率×当年天数

2）客房收入占比及餐饮与其他收入

根据调研及运营团队访谈，各门店以提供客房为主要经营模式，各酒店均配备 1 间餐厅提供早餐及部分会务活动餐饮，其他收入主要包括商品销售及会议服务收入等。

根据历史三年收入占比情况分析，客房收入作为主要的收入构成，平均收入占比为 97%；各项目历史三年平均客房收入占比在 92%~99%之间不等，参考各项目 2022 至 2025 年平均客房收入占比情况（剔除部分项目受公共卫生事件影响较大年份），按照 95%~99%进行计算，整体平均为 97%。

即：餐饮及其他收入 = 客房收入 / 客房收入占比 x 餐饮及其他收入占比

综上分析，总运营收入 = 客房收入 + 餐饮及其它收入

（9）营业成本

营业成本主要包括运营管理费、餐饮及商品销售成本、维修及保养成本、清洁及物料成本、能源费、宣传推广费、折旧及摊销、物业费、其它成本等。

预测期内营业成本的明细如下：

表：营业成本明细表

单位：元

营业成本	2026 年度预测数	2027 年度预测数
运营管理费	47,217,478.73	50,437,230.17
餐厅及商品销售成本	8,883,674.93	8,972,511.68
维修及保养成本	2,046,090.75	2,066,551.65
清洁及物料费成本	13,088,661.98	13,219,548.60
能源费	14,198,183.90	14,340,165.74
宣传推广费	983,697.47	1,050,775.63
其他成本	1,538,720.00	1,554,107.20
折旧及摊销	90,554,602.370	89,807,521.41
物业费	6,577,390.00	6,643,163.90

1）运营管理费

运营管理费包含了运营管理统筹机构收取的基础管理费及运营管理实施机构收取的基础管理费。

运营管理统筹机构对酒店项目收取的基础管理费主要涵盖以下成本：运营管理统筹机构为服务运营管理委托事项及运营管理协助事项而产生的人员成本及与前述人员有关的行政费用、第三方费用、相关税费。按照各年度营业总收入的1%进行测算。

运营管理实施机构收取的基础管理费由以下三部分费用组成：

基础管理费=人员服务费+基本服务费 A+基本服务费 B

人员服务费包括运营管理实施机构所承担的所有酒店人员费用。按照各年度营业总收入的 20%进行测算。

基本服务费 A 主要包括运营管理实施机构为所有酒店项目提供酒店品牌和酒店运营管理系统所产生的品牌许可费用和系统服务费用。按照各年度营业总收入的 1%进行测算。

基本服务费 B 主要包括运营管理实施机构为商业不动产基金提供信息披露、报表编制、投资者关系等相关业务服务而产生的费用。按照各年度营业总收入的 2%进行测算。

2）餐饮及商品销售成本

餐饮及商品销售成本主要包含餐厅经营所需日常原材料及耗材采购成本及销售商品采购成本。根据历史成本情况及未来成本预测，餐饮及商品销售成本首年按照运营收入的 3%-7.5%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

3）维修及保养成本

维修及保养成本主要为日常维修及保养所需支出，根据历史成本情况及未来成本预测，维修保养成本首年按照运营收入的 1%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

4）清洁及物料成本

清洁及物料成本主要为客房日常清洁所需物料布草支出，根据历史成本情况及未来成本预测，清洁及物料成本首年按照运营收入的 4.5%-10%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

5）能源费

根据历史成本情况及未来成本预测，能源费首年按照运营收入的 4%-15.5%进行测算，2027 年起每年递增 1%。

6）宣传推广费

根据历史成本情况及未来成本预测，预测期内宣传推广费按照运营收入的 0.5%进行测算。

7）其他成本

除上述各项成本以外日常运营仍有部分小额成本开支，主要为邮电通讯费及其他零星开支等。根据历史成本情况及未来成本预测，2026 年其他成本按照 154 万元/年进行测算，2027 年起每年递增 1%。

8）折旧及摊销

折旧及摊销是基于购买日购买商业不动产项目所支付的对价高于可辨认净资产及长期应付款账面价值之和的金额分摊至商业不动产项目的增值资产，按照2025 年 12 月 31 日增值资产的剩余使用年限计算预测期内的折旧金额，折旧费用考虑了预测期内的资本性支出所产生的折旧费用。假设原资产的预计使用寿命、预计净残值率及摊销期限保持不变。

9）物业费

物业成本主要包括大物业管理费、停车费及其他，2026 年物业费按照 658 万元/年进行测算，2027 年起每年递增 1%。

（10）税金及附加

税金及附加主要包括房产税、城镇土地使用税、增值税及附加等。预测期内税金及附加的明细如下：

表：税金及附加明细表

税金及附加	2026 年度预测数	2027 年度预测数
房产税	10,629,855.10	10,629,855.10
城镇土地使用税	361,085.90	361,085.90
其他增值税附加	393,478.99	420,310.25
专项计划利息收入增值税及附加	2,843,643.12	2,820,625.51

（11）管理费用、基金管理人报酬及托管费

管理费用为购买的保险费，保险费包含营业中断险、财产一切险、公众责任险、营业中断险及机器损坏险。预测期间内保险费用参考历史期间实缴保险金额进行预测。

预测期内管理费用、基金管理人报酬及托管费明细如下：

表：管理费用、基金管理人报酬及托管费明细表

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
保险费	378,255.73	381,153.51
基金管理人报酬及托管费	3,566,372.12	3,555,616.56
基金其他费用	600,000.00	600,000.00

1）保险费

表：保险费明细表

险种	保险费率	基数
财产一切险	0.0168%	评估总价
公众责任险	1,660 元/个项目	——
营业中断险	0.0216%	营业收入
机器损坏险	900 元/个项目	——

2）基金管理人报酬及托管费

本基金的基金管理及托管费用主要包括资产支持专项计划和公募基金的管理费用以及托管费用，预测期间该类支出每年均按照基金规模的一定比例进行确定，并且假定于预测期内比例保持不变。2026 年度，资产支持专项计划管理费、公募基金管理费、托管费合计为基金募集资金规模的 0.21%；2027 年度，资产支持专项计划管理费、公募基金管理费、托管费合计为期初基金合并净资产的 0.21%。

3）基金其他费用

基金其他费用包含基金及专项计划层面的审计、评估、信息披露费等费用。根据基金管理人及项目公司预测，基金其他费用在 2026 年度及 2027 年度分别为 60 万元。

（12）所得税费用

根据《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税[2008]1 号）规定，对本基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。因此，本基金对取得的收益暂不征收企业所得税。专项计划和公募基金不属于当前税收法规框架下的独立纳税主体，无需履行企业所得税的纳税申报业务。

项目公司的应税所得是根据商业不动产获得的收入与其他应税所得合并后，扣除包括运营委托管理费用等在内的成本费用计算得出的。根据企业所得税及相关法律法规，项目公司的应税所得应按 25%的税率缴纳企业所得税。根据《企业所得税法实施条例》第三十八条规定，企业在生产经营活动中发生的下列利息支出，准予扣除：非金融企业向非金融企业借款的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分。此外，项目公司在计算应纳税所得税时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超

过 2:1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

预计 SPV 及项目公司间的反向吸并将在基金发行后 3 个月内完成，并完成股东借款债股结构的搭建。在此期间内，项目公司及 SPV 公司于预测期内项目公司账面现有的股东借款所产生的利息可进行税前抵扣。股东借款债股结构搭建完成后预测期内项目公司所得税费用为零。

（13）资本性支出

资本性支出主要包括客房翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。

客房翻新支出部分本次测算参考客房翻新改造计划按照收入的一定比例进行计算，其中 2026 年度为运营收入的 1%，2027 年为运营收入的 6.5%。

主体工程及设备设施大修、更换及升级调整部分参考《工程尽职调查报告》本预测期内合计 1,034.79 万元（不含增值税）。

（14）应收应付项目的变动

项目公司的营运资本科目主要为应收账款、应付账款等项目。结合历史运营情况和假设成立日的期初余额，预测期内预计相关应收和应付项目调整金额如下：

表：预计相关应收和应付项目调整金额表

报表项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
应收账款项目的变动	-997,792.44	330,520.85
应付账款项目的变动	9,391.88	639,804.08
预收款项、合同负债项目的变动	523,655.61	-173,462.03
应付职工薪酬的变动	-166,884.19	
其他流动负债项目的变动	29,640.88	-9,818.61
应交税费项目的变动	124,526.34	261,735.91

1）应收账款项目的变动

应收账款为项目公司在运营过程中形成的应收客房收入等，根据历史周转率预测。

2）应付账款项目的变动

应付账款为项目公司在运营过程中形成的应付采购款等，根据历史周转率预测。

3）预收款项、合同负债项目的变动

预收账款、合同负债主要为预收的客房收入、租金等，均根据历史周转率预测。

4）应付职工薪酬的变动

项目公司在运营过程中形成的应付职工薪酬，预计 2026 年 12 月 31 日前支付完成且预测其不再发生。

5）其他流动负债项目的变动

其他流动负债为正常经营产生的合同负债对应的待转销项税额。

6）应交税费的变动

应交税费主要包括房产税、土地使用税、增值税、企业所得税等，根据历史周转率预测。本基金拟按计划使用账面留存的期初现金支付预测期期初的应交所得税及个人所得税。

（15）未来合理的相关支出预留

基金未来合理的相关支出为预留的不可预见费等。

（16）年初现金余额

预测期内，项目公司在预测期期初持有的货币资金，其中属于合同负债的部分参与基金分配。

（17）销售商品、提供劳务收到的现金

销售商品、提供劳务收到的现金以项目公司预测期的营业收入为基础，并对预测期应收账款的变动进行调整后予以确定。

（18）购买商品、接受劳务支付的现金

购买商品、接受劳务支付的现金包含以项目公司预测期内支付营业成本中的运营管理费、餐饮及商品销售成本、维修及保养成本、清洁及物料成本、能源费、宣传推广费、物业费、其它成本等，以项目公司预测期的成本费用为基础，并对预测期应付款项的变动进行调整后予以确定，其中预测期应付款项余额根据历史周转率预测。

（19）支付给职工及为职工支付的现金

假设 2025 年末的职工薪酬在 2026 年度支付。

（20）支付的各项税费

支付的各项税费是假设商业不动产项目预测期需要支付的各项税费，以项目公司预测期的税金及附加、项目公司的增值税、专项计划当期简易征收方式计算的应缴纳的增值税、当期所得税等税费为基础予以确定。

（21）支付其他与经营活动有关的现金

支付其他与经营活动有关的现金包含预测期内需要支付的保险费、基金管理人报酬及托管费和基金其他费用等。假定保险费、基金管理人报酬、基金其他费用均于费用发生当期支付。

（22）购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金

购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金为项目公司预测的资本性支出。

（23）发行基金份额收到的现金、购买商业不动产项目所支付的现金

发行基金份额收到的现金、购买商业不动产项目所支付的现金的相关假设详见本报告“第四章 不动产项目现金流情况”之“二、不动产资产现金流预测情况”之“（二）基金可供分配金额测算的假设”之“2、可供分配金额测算的特定假设”

（24）向基金份额持有人分配支付的现金

假设本基金按照预测可供分配金额的100%向投资者分配股利，假设基金成立的当年不进行分配，当年的可供分配金额于次年进行支付。

（三）评估报告和可供分配金额测算报告对不动产项目现金流预测结果的差异情况

评估报告和可供分配现金流报告的现金流情况对比如下:

表：评估报告和可供分配金额测算报告的现金流情况对比

单位：万元

项目	2026年度预测数		2027年度预测数	
报告名称	评估报告	可供分配金额测算报告	评估报告	可供分配金额测算报告
营业收入	19,673.95	19,673.95	21,015.51	21,015.51
息税折旧摊销前利润（扣除不含税的资本性支出）	8,892.87	7,641.77	8,715.48	7,414.22

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
息税折旧摊销前利润（扣除不含税的资本性支出）差异	-14.07%	-14.93%

由于评估报告与可供分配金额测算的口径不同，无法直接从最终的可供分配现金流进行比较，因此选取息税折旧摊销前利润（扣除不含税的资本性支出）进行同口径比较，差异大于 5%，主要原因包括：

1、支付给运营管理统筹机构的基础管理费：根据《运营管理服务协议》约定，运营管理统筹机构按照不动产项目营业总收入的 1%收取基础管理费，主要涵盖为服务运营管理委托事项及运营管理协助事项而产生的人员成本及与人员有关的行政费用、第三方费用、相关税费。该部分费用未在估值中考虑，仅在供分配金额测算中考虑。该差异金额 2026 年为 196.74 万元，2027 年为 210.16 万元。

2、支付给运营管理实施机构的基本服务费 B：所有酒店项目的营业总收入之和×2%，2026 年为 393.48 万元，2027 年为 420.31 万元，未在估值中考虑，仅在可供分配金额测算中考虑。

3、基金管理费、专项计划管理费、基金托管费，2026 年为 356.64 万元、2027 年为 355.56 万元。未在估值中考虑，仅在可供分配金额测算中考虑。

4、基金其他费用，2026 年、2027 年均为 60.00 万元。未在估值中考虑，仅在可供分配金额测算中考虑。

5、专项计划利息收入增值税及附加，2026 年为 284.36 万元、2027 年为 282.06 万元。未在估值中考虑，仅在可供分配金额测算中考虑。

6、账期差异，其余差异为估值中对每年收入考虑 2%的账期影响，可供分配金额测算未在息税折旧摊销前利润中考虑账期影响，而是在应收应付变动中按历史平均应收账款周转率考虑上述影响。

（四）敏感性分析

可供分配金额测算审核报告中的可供分配金额测算基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，可供分配金额测算审核报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金投资人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本（付现成本，不包含折旧摊销，下同）关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

预测期内，营业收入和营业成本的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下：

表：2026 年度敏感性分析结果

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动（%）
营业收入	上升 5%	77,614,860.56	87,451,835.30	12.67
营业收入	下降 5%	77,614,860.56	67,777,885.82	-12.67
付现成本	上升 5%	77,614,860.56	73,312,247.23	-5.54
付现成本	下降 5%	77,614,860.56	81,917,473.88	5.54

表：2027 年度敏感性分析结果

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动（%）
营业收入	上升 5%	73,484,529.69	83,971,628.33	14.27
营业收入	下降 5%	73,484,529.69	62,997,431.06	-14.27
付现成本	上升 5%	73,484,529.69	67,578,983.14	-8.04
付现成本	下降 5%	73,484,529.69	79,390,076.24	8.04

（五）分派率

基于本次基金模拟发售规模为人民币 17.00 亿元（实际发售规模根据发售结果最终确定），2026 年及 2027 年可供分配现金预测值分别为人民币 77,614,860.56 元和 73,484,529.69 元，年化现金流分派率预测值分别为 4.56%和 4.32%。

根据公开披露信息，截至评估基准日，10 年期国债收益率为 1.85%。

三、重要现金流提供方情况

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》第 78 条的要求，重要现金流提供方是指是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，不动产项目中任一资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过该资产同一时期现金流总额的 10%的现金流提供方。

本项目不适用。2025 年度，本项目无终端客户及其关联方提供的现金流（营业收入口径）超过该客户所在资产当年营业收入的 10%，即本项目无重要现金流提供方。

第五章 对业务参与人的尽职调查

一、对原始权益人的尽职调查

（一）原始权益人基本情况

1、基本信息

截至本报告出具之日，锦江资管基本情况如下：

表：锦江资管基本情况

公司名称	上海锦江资产管理有限公司
法定代表人	张羽翀
设立日期	2015 年 2 月 12 日
营业期限	2015 年 2 月 12 日至无固定期限
注册资本	100,000 万元
注册地址	上海市奉贤区百秀路 399 号 2207 室
统一社会信用代码	91310000324577295L
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
所属行业	商务服务业
公司经营范围	投资管理，实业投资，投资咨询，企业营销策划，物业管理，房地产咨询，资产管理，仓储服务（除危险品）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2、设立、存续和历史沿革

（1）公司的设立

上海锦江资产管理有限公司前身为上海锦江资本管理有限公司（以下简称“锦江资本”），成立于 2015 年 2 月 12 日，注册资本 100,000 万元，由锦江国际（集团）有限公司（以下简称“锦江国际集团”）以货币方式出资设立。据此，上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局于 2015 年 2 月 12 日向锦江资本核发了《准予设立/开业登记通知书》及《营业执照》（注册号：310141000130743），公司类型为一人有限责任公司（法人独资），经营范围为：投资管理，实业投资，投资咨询，企业营销策划，物业管理，房地产咨询，资产管理，仓储服务（除危险品）。

（2）2015 年 11 月变更营业执照

2015 年 11 月 17 日，根据工商总局等六部门《关于贯彻落实<国务院办公厅

关于加快推进“三证合一”登记制度改革的意见>的通知》（工商企注字[2015]121号）要求，上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局准予锦江资本换发营业执照（统一社会信用代码：91310000324577295L）。

（3）2019 年 11 月变更公司名称

2019 年 11 月 11 日，公司名称由“上海锦江资本管理有限公司”变更为“上海锦江资产管理有限公司”，并于中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局完成了变更登记，同步提交章程修正案备案。

（4）2023 年 2 月变更住所、变更法定代表人

根据《公司法》及公司章程有关规定，股东决定将公司住所由“中国（上海）自由贸易试验区美盛路 168 号北楼底层 N104 部位”变更为“上海市奉贤区海湾镇五四公路 4399 号 78 幢”；撤销原董事会，免去马名驹董事、董事长职务，免去朱虔、张羽翀董事职务；撤销原监事会，免去王国兴监事、监事会主席职务，免去徐铮监事职务；委派张羽翀为公司执行董事，委派徐铮为公司监事；公司法定代表人由马名驹变更为张羽翀。

2023 年 2 月 2 日，上海市奉贤区市场监督管理局准予上述事项变更。

（5）2023 年 10 月公司监事备案

2023 年 10 月 17 日，锦江资管就监事变更事项向上海市奉贤区市场监督管理局完成登记备案，将公司监事由徐铮变更为徐峥。

（6）2025 年 4 月变更住所

2025 年 4 月 25 日，公司住所由“上海市奉贤区海湾镇五四公路 4399 号 78 幢”变更为“上海市奉贤区百秀路 399 号 2207 室”，并于上海市奉贤区市场监督管理局完成变更登记，同时同步提交章程修正案备案。

（7）2025 年 11 月公司监事人员备案、章程（含修正案）备案

2025 年 11 月 26 日，锦江资管向上海市奉贤区市场监督管理局完成相关事项登记备案，具体为明确公司不设监事，免去徐铮公司监事职务；审议通过公司新章程并完成章程备案。

3、股权结构、控股股东和实际控制人、股权受限情况（如有）

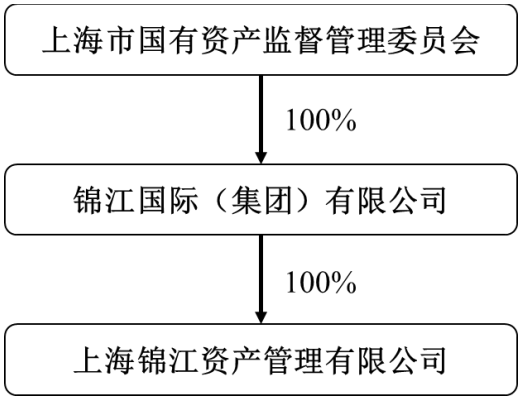
（1）公司股权结构

截至本报告出具之日，根据工商登记信息，经原始权益人确认，锦江国际（集团）有限公司直接持有锦江资管 100%的股权，为锦江资管的控股股东，锦江资

管的实际控制人为上海市国资委。

原始权益人股权结构图如下[14]：

图：锦江资管股权结构



（2）公司控股股东情况

1）基本情况

表：锦江资管控股股东主要信息

公司名称	锦江国际（集团）有限公司
法定代表人	张晓强
设立日期	1991 年 4 月 13 日
营业期限	1991 年 4 月 13 日至无固定期限
注册资本	200,000 万元
注册地址	上海市延安东路 100 号 23 楼
统一社会信用代码	91310000132220312N
企业类型	有限责任公司（国有独资）
所属行业	商务服务业

[14] 锦江国际（集团）有限公司的股权存在已划转但未进行工商变更登记的情况，详见下文“2、公司控股股东情况-（2）历史沿革”。

公司名称	锦江国际（集团）有限公司
经营范围	一般项目：企业总部管理；企业管理；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；酒店管理；餐饮管理；供应链管理服务；旅游开发项目策划咨询；财务咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；游乐园服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内贸易代理；货物进出口；技术进出口；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；日用百货销售；家具销售；游艺及娱乐用品销售；厨具卫具及日用杂品零售；家用电器销售；企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；市场营销策划；广告制作；广告发布；广告设计、代理；摄影扩印服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；销售代理；鲜蛋零售；小微型客车租赁经营服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宿服务；餐饮服务；食品销售；鲜肉零售；道路货物运输（不含危险货物）；旅游业务；道路旅客运输经营；巡游出租汽车经营服务；房地产开发经营；家禽饲养；牲畜饲养；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2）历史沿革

1984 年 8 月 16 日，经上海市人民政府批准（沪委[1984]51 号），公司的前身上海市锦江联营公司由上海市工商行政管理局核准后注册登记并开业。1985 年 12 月 30 日，经上海市工商行政管理局核准，上海市锦江联营公司更名为上海市锦江（集团）联营公司。

1991 年 4 月 13 日，上海市锦江（集团）联营公司的注册资本变更为人民币 75,961 万元，并重新办理了工商登记。1995 年 6 月 12 日，经上海市工商行政管理局核准，上海市锦江（集团）联营公司更名为上海市锦江（集团）公司。

1997 年 12 月 12 日，依照上海市人民政府办公厅印发关于《同意上海市锦江（集团）公司更名的通知》（沪府办[1997]47 号），并经国家工商行政管理总局核准，1998 年 2 月 18 日，上海市锦江（集团）公司更名为锦江（集团）有限公司。

2003 年 5 月，上海市人民政府印发《关于同意组建锦江国际（集团）有限公司的批复》（沪府[2003]42 号），批准组建锦江国际（集团）有限公司，依照上海市国有资产管理办公室印发关于《锦江集团及其母公司锦江（集团）有限公司更名为锦江国际集团及锦江国际（集团）有限公司的批复》（沪国资重[2003]128 号），并经国家工商行政管理总局核准，2003 年 6 月 23 日，锦江（集团）有限公司更名为锦江国际（集团）有限公司，且工商变更手续已完毕。

2003 年 9 月，经上海市人民政府“沪府[2003]42 号”文及上海市国有资产监督管理委员会“沪国资产[2003]263 号”文批准，公司的注册资本变更为人民币 200,000 万元，相关历史沿革变更合法合规。公司于 2020 年 9 月 27 日接到上海市国有资产监督管理委员会、上海市财政局以及上海市人力资源社会保障局联合下发的《关于划转百联集团有限公司、锦江国际（集团）有限公司、上海现代建筑设计（集团）有限公司部分国有资本有关事项的通知》（沪国资委产权【2020】254 号），将市国资委持有的公司 10%的国有股权一次性划转给上海市财政局持有；2021 年 6 月 11 日，锦江国际集团发布《上海锦江国际酒店股份有限公司关于间接控股股东部分国有股权无偿划转的提示性公告》，上海市国资委持有的锦江国际集团 19%股权无偿划转至上海地产（集团）有限公司，上述两次无偿划转尚未完成工商登记变更。

3）业务情况

锦江国际集团是中国规模最大的综合性酒店旅游企业集团，拥有酒店、旅游、客运三大主业和城市服务、资产管理等相关产业，控股“锦江酒店”（600754、900934）、“锦江在线”（600650、900914）和“锦江旅游”（900929）三家上市公司。“锦江”是具有 90 年历史的民族品牌，中国驰名商标。

围绕国有企业“走出去”，集团实施“深耕国内、全球布局、跨国经营”战略，积极参与全球产业分工合作。截至 2025 年 12 月末，集团持有权益并自行管理的酒店数达 762 家、客房数超过 10 万间，集团管理的酒店分布世界 100 多个国家。旅游产业拓展锦旅控股、上海国旅、锦江会展（中旅国际）、锦江商旅 4 大专业化赛道，着力酒旅融合、资源与创新驱动，向全国领先的文旅会展综合服务商转型。客运产业有约 1 万辆中高档客车，从事出租、商旅（外事）等用车服务，成为本地城市客运行业综合服务标杆企业。集团统筹产业链资源，拓展锦江城市服务新兴产业，打造“城市服务系统供应商”，助力自贸区临港新片区、“五大新城”和东方枢纽上海东站等重点区域建设发展。

截至本报告出具之日，锦江国际集团直接持有锦江资管 100%股份，不存在质押所持锦江资管股权的情况。

（3）公司实际控制人情况

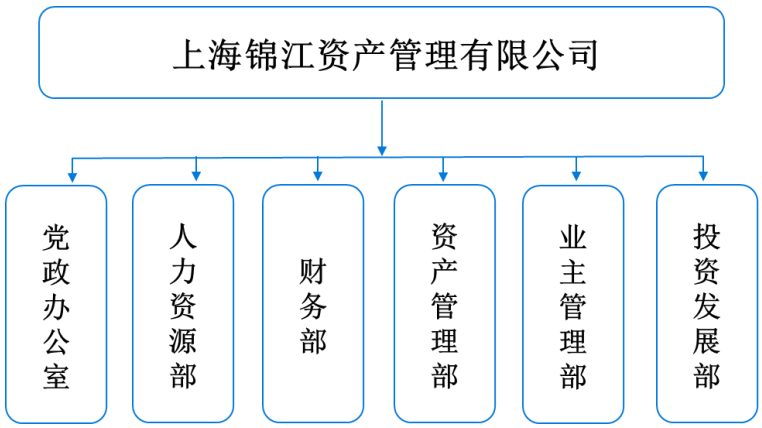
截至本报告出具之日，锦江资管实际控制人为上海市国资委，上海市国资委通过锦江国际集团间接持有锦江资管 100%股权。

4、组织架构和内部治理机制情况

（1）组织架构

锦江资管组织结构如下图：

图：公司组织结构图



（2）治理结构

根据《公司法》等有关法律法规的规定及《上海锦江资产管理有限公司章程》，原始权益人锦江资管建立了较完整的内部治理结构。

1）股东职权

公司不设股东会，由股东依法单独行使以下职权：

审核公司战略和发展规划，批准公司的主业及调整方案；

审核批准公司的经营方针和年度投资计划；

委派和更换非由职工代表担任的董事，按有关规定决定有关董事的报酬及奖惩事项；

审核批准董事报告；

审核批准公司的年度财务（包括国有资产经营）预算方案、决算方案；对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；

按公司领导人员管理权限审核公司业绩考核和重大收入分配事项；

审核批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

决定公司的增加或者减少注册资本；

决定公司发行债券或其他具有债券性质的证券；

决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜；

制定和修改公司章程；

决定公司的重大对外投资（包括对被投资对象的管理，决定全资和控股子公

司的设立、合并、分立、变更、解散、清算以及增加或减少注册资本的方案，决定子公司层面重大的债务重组、资产重组、产权转让和其他方式的资产经营、资产处置事项的方案）、重大资产处置、重大对外担保以及重大融资事项；

批准董事提交的公司内部改革重组、股份制改造方案；

决定聘任或解聘会计师事务所，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；

审核由公司自行决定的重大会计政策和会计估计变更方案；

为公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

法律、法规、规章、规范性文件以及本章程规定的其他应当由股东行使的职权。

2）董事职权

公司不设董事会，设董事 1 名，对股东负责，由股东委派，股东有权对董事进行考评并解除其委派董事的职务。董事每届任期为三年，获得连续委派或者连续当选可以连任。

董事对股东负责，接受股东的指导和监督。董事决定公司重大问题，应当事先听取公司党委的意见。对于公司的重大事项决策、重要干部任免、重大项目安排和大额度资金的使用运作以及其他有关的重大经营管理事项,应当经党委研究讨论后由董事或者经理层作出决定。董事的职权如下：

向股东报告工作；

执行股东的决定；

制订公司战略和发展规划；

制订公司经营方针和投资计划；

制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

制订公司增加或者减少注册资本及发行公司债券或其他具有债券性质的证券的方案；

制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

根据股东相关投资监督管理办法规定，确定应由董事决定的对外投资、资产处置、融资事项额度，批准对经理层授权额度以上的对外投资、资产处置以及融资事项，并批准股东规定限额以下的资产处置;制定投资管理制度并报送股东；

根据股东建议或安排，并按照有关干部任用程序，聘任和解聘本公司总经理及其他高级管理人员，决定其报酬和奖惩事项；

依据产权关系并根据股东的有关决定和干部任免程序，决定任免或建议任免所出资企业的企业负责人；

a）对不设董事会的全资子公司，决定其总经理、副总经理、财务负责人的聘任或解聘，并决定其报酬和奖惩事项；

b）对设董事会的全资子公司，决定其董事长、副董事长、董事的聘任或解聘，决定其报酬和奖惩事项；并向其提出总经理、副总经理、财务负责人的任免建议；

c）决定向控股子公司派出的董事、监事人选，决定控股子公司的董事长副董事长和监事会主席的推荐人选，决定其报酬和奖惩事项；并向其提出总经理、副总经理、财务负责人人选的建议；

d）决定向参股公司派出的董事、监事人选，决定其报酬和奖惩事项；

确定对公司所投资企业重大事项的管理原则；根据股东的有关决定和相关程序，决定分公司、子公司等分支机构的设立或者撤销；

制订、调整公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，批准公司职工收入、公司年金方案；对工资分配决议执行情况进行监督；

在年度财务预算范围内决定本公司借贷、担保等重大融资、担保方案以及对外捐赠或者赞助，但依照法律法规规定或本章程其他条款规定应当由股东决定的除外；

决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系；对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

制订董事年度工作报告；

制定公司的基本管理制度以及董事认为必要的其他规章制度；

决定公司内部管理机构的设置；

制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

股东依据法律、法规、规章、规范性文件以及本章程规定或授予的职权。

3）高级管理人员

总经理、财务负责人、副总经理为公司高级管理人员。股东可以决定公司其

他人员为高级管理人员。高级管理人员每届任期三年（该任期与同届董事任职期限一致），经连聘可以连任。总经理对董事负责，行使以下职权：

主持公司的日常经营管理工作，组织实施董事决定，在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，决定和实施资金使用和调度计划、费用开支计划；

组织实施公司年度经营计划、财务预算方案和投资方案；

根据公司年度投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

拟订公司的发展规划和年度经营计划；

拟订公司的年度投资计划和投资方案，包括收购、兼并其他企业的方案；在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，确定公司的全资和控股子公司的对外投资事项；

拟订公司的年度财务预算方案、决算方案；

拟订公司的利润分配方案和亏损弥补方案；

拟订全资和控股子公司的设立、合并、分立、变更、解散、清算以及增加或减少注册资本的方案，拟订子公司层面重大的债务重组、资产重组、产权转让和其他方式的资产经营、资产处置事项的方案；在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，确定全资和控股子公司上报的盘活存量资产的方案；

拟订盘活本公司及全资子公司的国有土地资源的方案；

拟订公司重大融资方案；在股东批准的年度财务预算方案内，在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，决定公司本身限额以下的筹资融资方案，以及审核、批准为子公司向金融机构借款提供担保的事项；

拟订公司内部管理机构的设置方案；

拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事批准后组织实施；

根据董事决定，建立健全合规管理组织架构；批准合规管理具体制度规定；批准合规管理计划，采取措施确保合规制度得到有效执行；明确合规管理流程，确保合规要求融入业务领域；及时制止并采取措施纠正不合规的经营行为；

在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，行使资金使用审批权、子公司投资项目设定权，存量资产处置和第三层次企业改制审批权、为子公司借

款提供担保的审批权；

根据股东的有关决定和干部任免程序，提请聘任或者解聘公司其他高级管理人员；

根据公司需执行的干部任免程序，决定聘任或者解聘除应由董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员和公司员工，并决定其报酬和奖惩事项；

在经理层授权额度范围内或者根据董事的书面授权，签署必须由公司法定代表人签署以外的公司重要文件、重大合同；

在法律、法规、规章、规范性文件以及本章程规定和经理层授权额度范围内或者董事的书面授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；

法律、法规、规章、规范性文件以及本章程规定和经理层授权额度范围内或者董事书面授权行使的其他职权。

（3）公司主要部门职能

1）党政办公室

党政办公室是服务公司党委和经营层的综合办事机构，核心职责是贯彻执行党的路线方针政策、发挥承上启下协调中枢与参谋辅政作用、保障公司党委和班子会决策部署落实、服务企业生产经营和高质量发展。

2）人力资源部

主要职责为围绕企业战略，以服务高质量发展为导向，系统开展人才的“选、育、用、留”工作，建立现代人力资源管理体系，为企业的生产经营和改革发展提供坚强的人力资源支撑和组织保障。

3）财务部

主要负责通过科学的资金管理、全面的预算控制、规范的会计核算和有效的财务监督，保障企业资金安全高效运行，为经营决策提供精准数据支撑，并确保国有资产保值增值与合规运营。

4）资产管理部

主要负责对公司持有、使用的各类非酒店资产（商城、办公、物流、冷链、厂房等）进行全生命周期的规范管理，确保国有资产的安全完整、高效运营和保值增值。

5）业主管理部

主要负责代表公司行使酒店业主职能，对高星酒店项目的改造过程进行统筹、

协调、监督与管理，监督高星酒店的日常经营、预算和相关考核，实现高星酒店项目的预期效益。

6）投资发展部

主要负责金融股权投资、投资并购、产业基金等募资、投资、投后管理等相关工作，并统筹协调锦江国际集团的重大资本运作工作。

（4）公司内控制度情况

根据锦江资管提供的内控制度文件，锦江资管已建立投资管理、风险管理、财务、预算、资金、对外担保等各项内部控制制度，内部控制健全。

5、业务模式、行业地位和持续经营能力分析

（1）主营业务

锦江资管定位为锦江国际集团专业化的投资与资产管理平台，围绕“融、投、建、管、退”五大环节，以市场化、专业化运作方式开展物业资产管理及租赁、城市更新、资产评估、酒店业主管理及参股企业管理、金融股权投资管理、营建管理条线、产业基金和并购投资及资本运作等业务线，协同其他板块，通过专业化管理，优化及实现资产布局和价值提升，践行锦江国际集团资产管理和酒店管理的“双轮驱动”战略。

具体业务线职责如下：

1）统筹协调全集团重大资本运作、资产重组、资源整合、并购投资

牵头制定全集团资本运作战略规划与实施路径，统筹协调重大资产重组方案的设计、论证与落地，推动集团内部业态、资产、渠道等资源的优化配置与高效整合开展并购投资机会挖掘、尽调评估、交易谈判等，助力集团产业能级提升与价值增长。

2）大力发展产业基金，持续扩大资产管理规模

围绕集团核心业务布局，积极引入社会资本及金融机构合作。构建“募、投、管、退”全流程基金管理体系，强化投资赋能与风险管控，提升基金投资综合效益。通过专业化投资管理能力赋能锦江国际集团酒店业务的重点品牌发展矩阵，稳步扩大资产管理规模，增强集团资本运作与价值创造能力。

3）工程设计和营建服务

提供工程改造所需要的投资概算、工程管理，招投标代理等专业化服务，以及各专项工程设计业务。

4）酒店业主管理及参股企业管理

履行锦江国际集团自持酒店物业的业主管理职责，涵盖酒店项目前期筹备、运营监督、收益管理、资产维护与改造升级等全生命周期管理，保障酒店资产的运营效益与价值稳定。同时，参与参股企业重大经营决策制定，加强投后协同与赋能管理，推动参股企业与集团主业的资源联动，提升股权资产价值。

5）统筹全集团土地征收收储及城市更新业务

牵头对接政府相关主管部门，统筹制定锦江国际集团土地征收、收储的整体规划与实施计划，推进土地权属梳理、补偿谈判、手续办理等前期工作。聚焦城市核心区域存量资产，统筹开展城市更新项目的调研论证、方案设计、政策申报、开发建设与运营管理，盘活低效闲置土地资源，拓展锦江国际集团产业发展新空间，培育新的利润增长点。

6）统筹管理及协调全集团房屋及土地资产的租赁业务

统筹开展租赁市场调研、租金定价、招商洽谈、合同签订与履约管理等工作。协调解决跨区域、跨业态租赁业务中的资源调配、纠纷处理等问题，提升资产出租率与租金收缴率，实现存量不动产资产的高效盘活与价值最大化。

7）统筹管理及协调全集团资产评估工作

统筹开展资本运作、资产重组、产权交易、投融资决策、资产处置等场景下的资产评估工作。审核评估报告的合理性与准确性，确保评估结果客观公允，为集团各类经营决策与资产交易提供精准的价值参考依据。

（2）行业地位

锦江资管作为锦江国际集团“双轮驱动”战略的核心承载主体，是国内文旅及综合资产管理领域的标杆型企业，依托集团全球第二、亚洲第一的酒店规模优势，构建了独特且难以复制的行业竞争力。锦江资管核心竞争力分析如下：

1）集团资源赋能。依托锦江国际集团深厚的产业积淀与资源整合能力，锦江资管成为连接集团产业生态与资本市场的关键枢纽。锦江国际集团覆盖全球的酒店网络、丰富的文旅场景资源及强大的品牌影响力，为锦江资管提供了稳定的资产来源与广阔的业务拓展空间，使锦江资管在酒店类资产及关联产业资产管理领域具备行业先发优势。

2）全品类资产管理的经验。锦江资管目前已形成覆盖酒店与非酒店资产的综合管理能力。在酒店资产管理领域，以产业基金业务为平台，构建了“募投建

管退”全、流程业务体系；在非酒店资产领域，深耕土地收储、城市更新、工程营建、资本运作、金融股权投资、租赁业务等多个板块，形成了跨业态、多场景的资产管理方法论。

3）协同效应明显。通过与锦江酒店形成紧密的协同效应，构建了“资产持有+专业运营”的独特模式。一方面，将优质酒店资产委托锦江酒店进行专业化运营，借助其品牌矩阵、数字化管理能力及运营经验，实现资产经营效益的快速提升；另一方面，通过产业基金收购核心地段物业，为锦江酒店拓展优质运营项目，形成良性循环，推动管理规模与品牌价值的双重提升。

4）资产证券化的先发优势。锦江资管率先探索酒店资产证券化路径，发行国内首单酒店资产类 REITs 产品，打通存量资产退出通道，为行业提供了可复制的资本运作经验；同时联合头部机构成立酒店产业基金，也有效整合社会资本，扩大资产管理规模，形成了综合性的资产服务生态。

锦江资管作为业主方代表，持续为集团旗下资产提供资产管理服务，管理类型涵盖上海静安昆仑等高星级酒店资产、约 45 万平方米的办公资产、约 45 万平方米的商业资产、约 30 万平方米的仓储物流园区和约 4 万平方米的创业园区等。

作为业主方代表，锦江资管提供的资产管理服务与运管统筹机构职责有所契合，作为业主代表统筹各项工作：

1）酒店年度预算审核，确保其基于合理且可实现的假设。

2）审核酒店提出的大修、翻牌等更新改造计划资本性支出的合理性和经济可行性分析，并监督实施及验收，确保业主资金得到有效且合规的使用，按期完成并达成预期效果，实现资产的保值增值。

3）运营管理团队年度考核指标的制定，以及绩效考核，与运管公司就考核方案进行沟通、谈判。

4）日常监督管理。监督酒店的日常酒店运行情况，对酒店日常经营与管理提出意见建议。酒店运营绩效监督管理，汇总酒店经营数据，进行预实对比分析，及时与运管机构沟通，确保年度经营目标的实现；依据预算完成情况，监督酒店管理团队的日常酒店运行情况，对酒店日常经营与管理提出意见建议。

5）租赁管理。对于酒店可供出租场地进行租赁管理和审核，协同酒店提升经营收益。

（3）持续经营能力分析

1）主要负责人员情况

锦江资管经营人员稳定，员工人数稳步上升。截至 2025 年 12 月 31 日，锦江资管员工数量共计 46 人[15]，平均从业时间逾 23 年，本科以及本科以上人员占比 93%，专业技术人员 26 人，技能人员 6 人。

锦江资管的核心负责人员均具备深厚的行业积淀、多元的从业背景与丰富的实操经验，覆盖金融投资、酒店运营、地产管理、产业基金、风险合规等多个关键领域，形成了专业互补、协同高效的管理决策体系。

表：公司主要负责人员及简历

人员姓名	主要经历
张羽翀	现任锦江国际（集团）有限公司投资总监，上海锦江资产管理有限公司总经理。九三学社社员，工商管理硕士。曾任中国农村发展信托投资公司北京证券部项目经理，东方信能集团有限公司高级项目经理，新时代信托投资股份有限公司资产管理部副经理，锦江国际（集团）有限公司金融事业部高级项目经理，锦江国际（集团）有限公司金融事业部常务副总经理，上海锦江国际投资管理有限公司首席运营官、上海锦江在线网络服务股份有限公司首席执行官，上海锦江国际投资管理有限公司董事、首席执行官。上海锦江在线网络服务股份有限公司董事。建信人寿保险股份有限公司监事。2025 年 9 月 27 日起任华安基金管理有限公司董事会董事。
张明	现任上海锦江资产管理有限公司副总经理，分管投资工作。中共党员，交通大学酒店管理学学士，曾任锦江国际（集团）有限公司地产事业部副总经理，锦江酒店资产管理公司副总裁，上海锦江国际投资管理有限公司副总裁。
徐伟力	现任上海锦江资产管理有限公司产业基金条线负责人。房地产估价师，历任上海实业投资经理、朗诗青杉资本董事总经理。拥有 20 多年的房地产行业从业经验，成功主导海内外多个项目的募投管退全流程工作。拥有房地产投资收并购、地产基金、资产管理、大宗退出和 CMBS 等资产证券化的实操经验。
陈恺	现任上海锦江资产管理有限公司投资发展部总监。曾任国内 PE 基金管理公司风险合规部副经理，外资 FA 公司投资经理，外资酒店管理公司投资部经理等职务，上海锦江资产管理有限公司合规风控副总监。参与并实施了酒店产业基金一-三期试点项目并购、卢浮、丽笙等海外酒店管理公司的收购和投资管理工作。

2）核心业务成熟稳定

锦江资管核心业务成熟稳定，依托锦江国际集团深厚的产业积淀，已构建起覆盖酒店资产管理、资产租赁、资产评估及资本运作的成熟运营体系。锦江资管目前酒店资产管理领域形成了“募投建管退”全生命周期管理模式，一方面，能够承接集团旗下酒店资产的业主管理工作，另一方面，能够通过资产证券化等创新路径盘活存量资产。同时，通过与锦江酒店的深度协同，核心业务在资产获取、运营优化等环节形成闭环支撑，强化了业务开展的稳定性与可持续性。

[15] 数据口径为锦江资管单体，不包括子公司。

6、近三年的主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

（1）主营业务收入

锦江资管 2023-2025 年主营业务收入按板块分类情况如下：

表：锦江资管主营业务收入情况

单位：万元

收入类型	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
客房	13,119.43	65.27%	12,370.46	64.07%	12,068.26	56.98%
餐饮	4,274.88	21.27%	4,543.33	23.53%	5,021.50	23.71%
托管服务收入	1,179.25	5.87%	1,179.25	6.11%	1,179.25	5.57%
配套服务收入	658.77	3.28%	549.67	2.85%	547.78	2.59%
其他	869.10	4.31%	664.91	3.44%	2,361.22	11.15%
合计	**20,101.43**	**100.00%**	**19,307.61**	**100.00%**	**21,178.01**	**100.00%**

从主营业务收入情况来看，锦江资管 2023-2025 年主营业务收入分别为 21,178.01 万元、19,307.61 万元和 20,101.43 万元。其中，客房板块收入分别为 12,068.26 万元、12,370.46 万元和 13,119.43 万元，占主营业务收入的比重分别为 56.98%、64.07%和 65.27%，是公司最核心的收入来源，占比始终保持在 56%以上。餐饮板块收入分别为 5,021.50 万元、4,543.33 万元和 4,274.88 万元，占主营业务收入的比重分别为 23.71%、23.53%和 21.27%，是第二大收入板块。

报告期内，营业收入相对稳定。整体来看，锦江资管通过拓展托管、配套服务等业务，逐步丰富了营收结构，一定程度上提升了收入来源的多元性。

（2）主营业务成本

锦江资管 2023-2025 年主营业务成本情况如下：

表：锦江资管主营业务成本情况

单位：万元

成本类型	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
职工薪酬	6,235.36	40.41%	6,083.93	42.92%	6,196.59	43.67%
折旧摊销	2,281.97	14.79%	1,712.59	12.08%	1,654.59	11.66%
耗材和低值易耗品	2,015.78	13.06%	2,144.91	15.13%	2,278.42	16.06%
能源燃料费	1,336.33	8.66%	1,301.21	9.18%	1,381.87	9.74%
管理费及佣金	977.13	6.33%	943.53	6.66%	927.25	6.53%
其他费用	2,582.32	16.74%	1,988.57	14.03%	1,751.14	12.34%
合计	**15,428.89**	**100.00%**	**14,174.74**	**100.00%**	**14,189.86**	**100.00%**

从主营业务成本情况来看，锦江资管成本以酒店运营及托管服务相关支出为主，2023-2025 年度营业成本分别为 14,189.86 万元、14,174.74 万元和 15,428.89 万元。其中，职工薪酬占总成本比重较为稳定，2023-2025 年度占比分别为 43.67%、42.92%和 40.41%。折旧摊销方面，2023-2025 年度占比分别为 11.66%、12.08%和 14.79%，波动主要与固定资产折旧和资产结构调整相关，如在建工程逐步投入等。耗材和低值易耗品、能源燃料费的占比长期保持稳定，是酒店日常运营的常规支出。

整体来看，锦江资管成本结构与业务类型相对匹配：以人工成本为主，叠加酒店运营的常规支出。

7、近三年的财务数据及偿债能力分析

本财务顾问报告引用的财务数据来自于锦江资管 2023 年度经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计编号为“普华永道中天审字[2024]第 28666 号”的审计报告、2024 年度经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计的编号为“德师报(审)字(25)第 P05474 号”的审计报告及 2025 年度经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计的编号为“德师报(审)字(26)第 P06189 号”的审计报告。

表：锦江资管近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
货币资金	45,723.73	76,575.96	80,768.71
应收账款	943.63	586.71	2,725.16
预付款项	100.52	65.89	61.51
其他应收款	291.75	1,286.10	77.96
存货	61.84	44.43	44.43
一年内到期的非流动资产	45,694.40	26.40	26.40
其他流动资产	799.64	308.46	214.99
流动资产合计	**93,615.50**	**78,893.95**	**83,919.16**
非流动资产：			
长期应收款	933.33	21,791.41	21,167.44
长期股权投资	22,119.68	1,414.76	1,456.04
固定资产	109,365.77	29,913.43	31,336.42
在建工程	472.43	5,399.80	-
使用权资产	106,157.97	38.80	-
无形资产	554.36	39.70	44.16
商誉	3,373.91	2,344.64	2,344.64
递延所得税资产	137.43	91.00	1,028.15
长期待摊费用	10,362.37	-	-
其他非流动资产	115.40	23,252.62	23,252.62
非流动资产合计	**253,592.64**	**84,286.15**	**80,629.48**
资产总计	**347,208.14**	**163,180.10**	**164,548.64**
流动负债：			
应付账款	32,799.5	701.53	658.10
预收款项	20.35	-	-
应付职工薪酬	872.6	890.40	1,053.37
应交税费	807.28	422.58	3,939.26
其他应付款	3,319.41	3,335.01	3,257.59
合同负债	295.07	344.98	344.98
一年内到期的非流动负债	1,303.05	24.07	-
其他流动负债	17.70	20.70	18.04
流动负债合计	**39,434.97**	**5,739.27**	**9,271.34**
非流动负债：			
长期借款	41,400.00	-	-

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
租赁负债	110,407.41	12.57	-
递延收益	-	-	44.01
递延所得税负债	6,808.00	7,093.56	6,383.78
非流动负债合计	**158,615.41**	**7,106.13**	**6,427.79**
负债合计	**198,050.38**	**12,845.40**	**15,699.13**
所有者权益：			
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	64,904.80	64,904.80	64,795.66
其他综合收益	-364.21	-364.21	-364.21
盈余公积	1,961.31	1,649.62	1,649.62
未分配利润	-17,344.14	-15,855.51	-17,231.56
所有者权益合计	**149,157.76**	**150,334.70**	**148,849.51**
负债和所有者权益总计	**347,208.14**	**163,180.10**	**164,548.64**

表：锦江资管近三年合并利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	**20,101.43**	**19,307.61**	**21,178.01**
减：营业成本	15,428.89	14,174.74	14,189.86
税金及附加	479.81	381.26	343.20
销售费用	751.24	802.66	689.66
管理费用	4,218.09	2,591.76	2,902.39
财务费用	-186.15	-1,575.90	-1,172.69
其中：利息费用	923.21	2.85	
利息收入	1,159.23	1,618.60	1,215.60
加：其他收益	26.16	77.44	188.9
投资收益	502.29	353.13	19,399.77
信用减值损失	-4.41	-	-1,031.92
资产减值损失	-		
资产处置收益	5.16	-	26.06
营业利润	**-61.26**	**3,363.65**	**22,808.40**
加：营业外收入	48.12	-	0.00

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
减：营业外支出	18.83	8.45	12.08
利润总额	**-31.97**	**3,355.20**	**22,796.32**
减：所得税费用	1,144.98	1,979.14	2,614.54
净利润	**-1,176.94**	**1,376.06**	**20,181.78**
综合收益总额	**-1,176.94**	**1,376.06**	**20,181.78**

表：锦江资管近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	21,014.26	22,669.66	21,012.87
收到其他与经营活动有关的现金	1,403.61	877.52	858.97
经营活动现金流入小计	**22,417.88**	**23,547.18**	**21,871.84**
购买商品、接受劳务支付的现金	7,768.88	7,900.22	5,934.46
支付给职工以及为职工支付的现金	7,654.14	8,033.99	7,672.51
支付的各项税费	2,210.74	4,975.03	1,295.54
支付其他与经营活动有关的现金	1,906.57	422.74	2,586.47
经营活动现金流出小计	**19,540.33**	**21,331.97**	**17,488.98**
经营活动产生的现金流量净额	**2,877.54**	**2,215.21**	**4,382.86**
投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	876.00	828.68	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25.37	0.28	58,903.64
收到的其他与投资活动有关的现金	2,721.62	154.00	26,935.88
投资活动现金流入小计	**3,622.99**	**982.96**	**85,839.53**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,055.53	5,821.68	315.43
投资支付的现金	23,704.27	1,600.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,086.91		
支付其他与投资活动有关的现金		5,500.00	53,044.00
投资活动现金流出小计	**72,846.72**	**12,921.68**	**53,359.43**
投资活动产生的现金流量净额	**-69,223.72**	**-11,938.73**	**32,480.10**
筹资活动产生的现金流量：			

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
吸收投资所收到的现金		-	-
取得借款所收到的现金	40,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计	**40,000.00**	**-**	**-**
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	45.02		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,929.40	17.01	-
筹资活动现金流出小计	**1,974.42**	**17.01**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**38,025.58**	**-17.01**	**-**
汇率变动对现金及现金等价物的影响		7.23	-3.40
现金及现金等价物净增加额	-28,320.60	-9,733.30	36,859.56
加：期/年初现金及现金等价物余额	63,939.32	73,672.62	36,813.06
期/年末现金及现金等价物余额	**35,618.71**	**63,939.32**	**73,672.62**

（1）资产情况分析

表：锦江资管资产结构情况

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	45,723.73	76,575.96	80,768.71
应收账款	943.63	586.71	2,725.16
预付款项	100.52	65.89	61.51
其他应收款	291.75	1,286.10	77.96
存货	61.84	44.43	44.43
一年内到期的非流动资产	45,694.40	26.40	26.40
其他流动资产	799.64	308.46	214.99
流动资产合计	**93,615.50**	**78,893.95**	**83,919.16**
非流动资产：			
长期应收款	933.33	21,791.41	21,167.44
长期股权投资	22,119.68	1,414.76	1,456.04
固定资产	109,365.77	29,913.43	31,336.42
在建工程	472.43	5,399.80	-
使用权资产	106,157.97	38.80	-

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
无形资产	554.36	39.70	44.16
商誉	3,373.91	2,344.64	2,344.64
递延所得税资产	137.43	91.00	1,028.15
长期待摊费用	10,362.37	-	-
其他非流动资产	115.40	23,252.62	23,252.62
非流动资产合计	**253,592.64**	**84,286.15**	**80,629.48**
资产总计	**347,208.14**	**163,180.10**	**164,548.64**

2023-2025 年末，锦江资管总资产分别为 164,548.64 万元、163,180.10 万元及 347,208.14 万元。2023-2024 年小幅回落，2025 年末回升，整体呈波动增长态势。

总体而言，锦江资管资产结构前期以流动资产为主，后向非流动资产倾斜，主要体现为在建工程方面的增长。2023-2025 年，锦江资管流动资产占比分别为 51.00%、48.35%、26.96%，非流动资产占比分别为 49.00%、51.65%、73.04%。锦江资管流动资产中所占比重较大的主要为货币资金，非流动资产中所占比重较大的主要为在建工程、固定资产、长期股权投资。

1）货币资金

锦江资管货币资金 2023-2025 年末余额分别为 80,768.71 万元、76,575.96 万元和 45,723.73 万元，占总资产比重分别为 49.09%、46.93%和 13.17%。2024 年末较 2023 年末小幅减少 4,192.75 万元，2025 年末较 2024 年末大幅回落，整体波动较为明显。2023 年货币资金增加主要来自于处置持有的联营公司，2025 年货币资金减少主要系锦江资管下属企业参与并投入东方枢纽建设。

2）存货

存货主要为日常经营相关物资，2023-2025 年末余额分别为 44.43 万元、44.43 万元和 61.84 万元，占总资产比重分别为 0.03%、0.03%和 0.02%，整体金额及占比均处于较低水平。

3）长期股权投资

2023-2025 年末长期股权投资余额分别为 1,456.04 万元、1,414.76 万元和 22,119.68 万元，占总资产比重分别为 0.88%、0.87%和 6.37%。2023-2024 年大幅缩减，2025 年末显著回升，主要系锦江资管下属企业参与并投入东方枢纽建设。

4）固定资产

固定资产主要包括房屋及建筑物、设备等，2023-2025 年末余额分别为31,336.42 万元、29,913.43 万元和 109,365.77 万元，占总资产比重分别为 19.04%、18.33%和 31.50%。受固定资产折旧及处置等因素影响，余额有所波动，2025 年固定资产上升系锦江资管下属企业投资建设东方枢纽项目并完工。

5）在建工程

锦江资管在建工程 2024 年末、2025 年末余额分别为 5,399.80 万元、472.43 万元，占总资产比重分别为 3.31%、0.14%。2025 年在建工程减少系年末锦江资管下属企业投资建设东方枢纽项目完工转入固定资产。

（2）负债情况分析

表：锦江资管负债结构情况

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动负债：			
应付账款	32,799.5	701.53	658.10
预收款项	20.35	-	-
应付职工薪酬	872.6	890.40	1,053.37
应交税费	807.28	422.58	3,939.26
其他应付款	3,319.41	3,335.01	3,257.59
合同负债	295.07	344.98	344.98
一年内到期的非流动负债	1,303.05	24.07	-
其他流动负债	17.70	20.70	18.04
流动负债合计	**39,434.97**	**5,739.27**	**9,271.34**
非流动负债：			
长期借款	41,400.00	-	-
租赁负债	110,407.41	12.57	-
递延收益	-	-	44.01
递延所得税负债	6,808.00	7,093.56	6,383.78
非流动负债合计	**158,615.41**	**7,106.13**	**6,427.79**
负债合计	**198,050.38**	**12,845.40**	**15,699.13**
所有者权益：			
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
资本公积	64,904.80	64,904.80	64,795.66
其他综合收益	-364.21	-364.21	-364.21
盈余公积	1,961.31	1,649.62	1,649.62
未分配利润	-17,344.14	-15,855.51	-17,231.56
所有者权益合计	**149,157.76**	**150,334.70**	**148,849.51**
负债和所有者权益总计	**347,208.14**	**163,180.10**	**164,548.64**

报告期内，锦江资管的负债结构整体稳定，部分科目有所调整。2023-2025 年末，锦江资管负债合计分别为 15,699.13 万元、12,845.40 万元、198,050.38 万元。2024 年末较 2023 年末负债总额减少 2,853.73 万元；2025 年末较 2024 年末负债总额大幅增加，主要系锦江资产收到锦国投 2.8 亿借款。用于增资下属企业参与并投入东方枢纽建设。

1）应付账款

锦江资管 2023-2025 年末应付账款余额分别为 658.10 万元、701.53 万元、32,799.50 万元，占总负债比重分别为 4.19%、5.46%、16.56%。2024 年末较 2023 年末增加 43.43 万元，增幅 6.60%；2025 年末较 2024 年末增加 32,097.97 万元，增幅 4,575.42%，主要来自于锦江资管下属企业应付东方枢纽项目建设方工程款 29,279.55 元。

2）合同负债

2023-2025 年末合同负债余额分别为 344.98 万元、344.98 万元、295.07 万元，占总负债比重分别为 2.20%、2.69%、0.15%，合同负债余额整体相对稳定。

3）其他应付款

锦江资管 2023-2025 年末其他应付款余额分别为 3,257.59 万元、3,335.01 万元、3,319.41 万元，占总负债比重分别为 20.75%、25.96%、1.68%。该项目规模长期保持稳定，2023-2024 年末小幅波动，2025 年末占比下降系负债总额增加所致。

4）长期借款

锦江资管仅 2025 年末体现长期借款余额 41,400.00 万元，占总负债比重 20.90%，主要系 2025 年锦江资产收到锦国投 2.8 亿借款。

（3）盈利能力分析

表：锦江资管主要盈利情况

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	20,101.43	19,307.61	21,178.01
营业成本	15,428.89	14,174.74	14,189.86
销售费用	751.24	802.66	689.66
管理费用	4,218.09	2,591.76	2,902.39
财务费用	-186.15	-1,575.90	-1,172.69
营业利润	-61.26	3,363.65	22,808.40
利润总额	-31.97	3,355.20	22,796.32
净利润	-1,176.94	1,376.06	20,181.78

报告期内，锦江资管的盈利水平随业务类型及成本费用变动呈现一定波动。2023-2025 年度，锦江资管营业收入分别为 21,178.01 万元、19,307.61 万元、20,101.43 万元；净利润分别为 20,181.78 万元、1,376.06 万元、-1,176.94 万元。2024 年度营收较 2023 年度有所回落，净利润同步调整。2025 年度营收及净利润较去年同期减少，其中，营收同比减少系静安昆仑去年同期收到并确认接待援沪医疗队的相关收入；财务费用减少则系锦江资管资金用于东方枢纽建设，利息收入下降所致。

（4）现金流量分析

2023-2025 年度，锦江资管经营活动产生的现金流量净额分别为 4,382.86 万元、2,215.21 万元、2,877.54 万元。

2023-2025 年度，锦江资管投资活动产生的现金流量净额分别为 32,480.10 万元、-11,938.73 万元、-69,223.72 万元。2024 年度投资活动由净流入转为净流出；2025 年度净流出规模扩大，主要系用于东方枢纽建设项目购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金显著增加所致。

2023-2024 年度锦江资管未发生显著筹资活动，2025 年筹资活动产生的现金流量净额为 38,025.58 万元，主要系锦江资管因投资建设东方枢纽项目向关联方上海锦江国际投资管理有限公司借入 28,000 万元，向关联方上海锦韶投资管理有限公司借入 12,000 万元。

（5）主要财务指标

表：锦江资管主要财务指标

项目	2025 年度/ 2025 年末	2024 年度 /2024 年末	2023 年度 /2023 年末
总资产（亿元）	34.72	16.32	16.45
资产负债率（%）	57.04	7.87	9.54
营业收入（亿元）	2.01	1.93	2.12
营业毛利率（%）	23.24	26.58	33.00
净利润（亿元）	-0.12	0.14	2.02
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	0.29	0.22	0.44
EBITDA（亿元）	0.48	0.52	2.49

8、资信水平、商业信用、主体评级情况

根据中国人民银行征信中心于 2026 年 1 月 8 日出具的《企业信用报告》，锦江资管不存在不良或违约负债的情况。

截至 2025 年 12 月末，锦江资管尚未开展公开市场融资，尚无第三方信用评级机构出具的评级报告。

9、债务和资本市场公开融资情况

（1）公开市场融资

截至 2025 年 12 月末，锦江资管尚未开展公开市场融资。

（2）银行授信

截至 2025 年 12 月末，锦江资管暂无银行授信，亦无存续银行借款。

（3）对外担保

截至 2025 年 12 月末，锦江资管不涉及对外担保情况。

10、资信情况

根据原始权益人的确认及查询国家金融监督管理总局网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、“中国执行信息公开网”、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，截至尽调基准日，原始权益人最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信

单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

（二）募集资金用途

本项目关于净回收资金的使用安排具体如下：

1、回收资金用途及金额

作为锦江国际集团核心资产管理与资本运作平台，锦江资管将充分发挥资产整合、价值提升与资本运营的关键作用，积极参与存量资产盘活工作，助力锦江国际集团实现资产规模与资产管理能力的持续提升。本次商业不动产 REITs 净回收资金初步合计约 13.59 亿元（最终需以实际发行规模、认购比例以及缴纳税费为准），将主要用于高星酒店改造、产业基金及锦江乐园等项目的投资，其余净回收资金将用于日常运营补充。

在拟投资项目中，高星酒店改造项目主要包括金门大饭店品牌换新及修缮、上海宾馆改造、和平饭店维克多厅及样板间施工和龙柏饭店更新改造等；产业基金项目主要为锦江资管与其他出资方共同设立的股权投资基金等；锦江乐园项目主要为锦江乐园改造更新，该项目将引入华纳兄弟公司旗下的“哈利波特”IP，并在原锦江乐园范围内新建主题乐园、IP 酒店、改造现有的摩天轮等。

2、原始权益人关于回收资金用途的承诺

原始权益人已出具《承诺函》，“承诺使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。本公司承诺将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不用于购置商品住宅用地。”

3、原始权益人回收资金管理制度

原始权益人已制定回收资金监管制度，明确“回收资金的使用方式包括但不限于以资本金形式注入、以借款形式投入投资项目，或就投资项目的开发、升级、运营、数字化改造等事项签署相关合同并以回收资金支付对应款项等。回收资金的使用须符合国家法律法规及监管要求，不得流入商品住宅开发等监管部门禁止 REITs 回收资金流入的领域”。

（三）原始权益人承诺函

1、商业不动产公募 REITs 总体要求

根据开展商业不动产公募 REITs 的总体要求，原始权益人已出具《上海锦江资产管理有限公司承诺函》，承诺事项如下：

（1）本公司近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，最近 3 年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或者限制融资的情形。本项目所涉不动产项目不存在重大权属纠纷，运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

（2）如项目公司因不动产项目立项、报建、施工、验收、改建、扩建、装修改造过程中的任何手续文件缺失影响项目持续稳定运营或被行政主管部门予以处罚或因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（3）如因锦江都城廊坊广阳店不动产权证书未记载土地信息事项，影响项目权属认定、项目权属转移、项目持续稳定运营或因此造成项目公司任何损失的，本公司承诺由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（4）本公司承诺使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。本公司承诺将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不用于购置商品住宅用地。

（5）本公司承诺负责协调和采取有效措施，确保未纳入资产范围内的资产不影响不动产项目稳定运营。若因与本项目未入池资产持有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由本公司负责解决和承担。

（6）由于不动产项目位于所在综合体项目的组成部分，不动产项目存在共用设施设备的情况，就此本公司承诺，负责协调和采取有效措施，确保未纳入资产范围内的资产不影响不动产项目稳定运营；若因与不动产项目未入池资产（包括共用设施设备资产）持有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由本公司负责解决和承担。

（7）本公司将敦促项目公司与 SPV 公司根据招募说明书及相关吸收合并协议的安排，按期完成项目公司吸收合并 SPV 的相关工作。如在不动产基金上市所在年度项目公司未完成对 SPV 的吸收合并，则对于项目公司因未完成吸收合

并而多缴纳所得税款所造成的直接经济损失，本公司或本公司关联方将向项目公司或不动产基金予以补偿。

（8）本公司承诺在公募基金获取中国证监会准许注册批文前，自华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）受让并取得项目公司的 100%股权并注销应收账款质押登记。

2、资产所有权及资本性支出

关于资产所有权及资本性支出等事项，原始权益人已出具《上海锦江资产管理有限公司承诺函》，承诺事项如下：

（1）项目公司合法且完全持有不动产项目的所有权或者经营权利。项目公司对不动产项目目前正在使用的区域范围（包括酒店大堂、客房、设备房、配套功能区、地下室设备用房等）享有完全的、合法的所有权和/或使用权且该等所有权或使用权的年限均不低于全部不动产项目各自所在土地的国有土地使用权出让年限。除法律法规规定在不动产项目使用期限内所需支付的税、费外，项目公司无需在全部不动产项目各自所在土地的国有土地使用权出让年限内向任何第三方支付资产受让价款、租金或使用费用。项目公司对不动产项目目前正在使用的设施设备拥有完全的、合法的所有权或者使用权。

（2）如因锦江都城广州白云店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城绍兴柯桥店上述酒店大堂、餐厅（如适用）的权属存在任何争议的，如该等争议造成项目公司承担任何成本、费用或损失的，本公司承诺，由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（3）针对《租赁协议》项下超过 20 年租期自动续约的安排，本公司承诺在租赁协议最长期限到期日前，积极协调出租人完成租赁协议的重新签署，对合同起始日进行重新约定，以使得有效租赁期限能够覆盖至土地使用权到期日。因租赁协议相关的期限事项影响项目持续稳定运营或因此造成项目公司承担任何成本、费用或损失的，由本公司予以承担以使得项目公司免于遭受任何损失。

（4）本公司承诺，在商业不动产证券投资基金发行完成后，严格按照已披露的 2026 年至 2030 年年度资本性支出计划开展不动产项目的装修改造工作；同时，确保不动产项目后续所有装修改造工作在报批、报建及运营管理等所有重大方面符合届时现行有效法律法规的规定，且就实际资本性支出总额超出承诺部分

的全部资金支出由本公司承担，商业不动产证券投资基金无需承担因该等超出金额所产生的任何成本、费用及损失。

同时，本公司承诺，若在商业不动产证券投资基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度）中的任一财务年度，所有不动产项目的实际资本开支的总额超出商业不动产基金发售阶段披露的资本支出计划总额，则超出部分应通过以下方式和顺序承担：

1）本公司及其同一控制下关联方份额持有人（以下简称“自持份额持有人”）自愿放弃其持有的商业不动产证券投资基金的基金份额在该年度应获取的、等额于超出部分金额的可供分配金额的方式承担，以使得自持份额持有人以外的其他基金份额持有人免于承担因超出部分金额造成的损失。

2）如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作的或按照本条第 1）款承担后仍有不足的，则由本公司与基金管理人另行约定操作方式以实质实现前款约定的其他基金份额持有人免于承担超出部分金额损失的商业目的。

3、同业竞争和利益冲突防范措施

关于同业竞争和利益冲突防范措施，原始权益人已出具《上海锦江资产管理有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺事项如下：

（1）本公司将根据自身针对酒店项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

（2）如本公司持有或运营不动产项目同区域三公里范围内的竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用原始权益人或运营管理统筹机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（3）平等对待本公司和/或本公司控制的关联方提供运营管理服务的不动产项目和其他项目，不得故意降低不动产基金项下的不动产项目的市场竞争能力。

（4）在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

4、特定情形回购事项

关于特定情形回购事项，原始权益人已出具《上海锦江资产管理有限公司关于在特定情形下购回全部基金份额或不动产项目权益之承诺函》，承诺事项如下：

（1）本公司、时尚之旅酒店管理有限公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（2）如本公司、时尚之旅酒店管理有限公司所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司应当购回不动产基金全部基金份额或不动产项目权益。

5、不涉贿情况

关于不涉贿情况的承诺，原始权益人已出具专项承诺函。

（四）原始权益人转让项目的合法合规性

1、转让安排概述

本基金通过特殊目的载体取得商业不动产项目完全所有权的基本安排如下：

截至本财务顾问报告出具之日，项目公司100%的股权由原始权益人持有。基金管理人拟设立商业不动产基金，商业不动产基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让原始权益人持有的项目公司100%的股权。

上述交易完成后，本基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得商业不动产项目完全所有权。

2、原始权益人转让不动产项目获得合法有效的授权以及外部有权机构审批相关情况

（1）内部决策程序

1）项目公司股东内部决策程序

截至尽调基准日，项目公司100%的股权由华安资产代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第1期资产支持专项计划持有。经核查东方华安资产-锦江国际优质酒店第1期资产支持专项计划标准条款，计划管理人提出处分方案，其应召开

资产支持证券持有人大会。就该等处分方案，必须经权益级资产支持证券未偿本金余额 1/2 的资产支持证券持有人出席，且经出席的本类别资产支持证券持有人表决权总数的 2/3 以上同意。资产支持证券持有人大会关于该等处分方案经上述程序决议通过后，应当自该等决议公告之日起生效。

截至本财务顾问报告出具之日，原始权益人已经自华安资产（代表东方华安资产-锦江国际优质酒店第 1 期资产支持专项计划）受让项目公司的 100%股权。

2）原始权益人内部决策程序

原始权益人股东已于 2026 年 1 月 26 日作出《上海锦江资产管理有限公司股东决定》，同意自华安资产受让项目公司 100%股权，并进一步同意待受让项目公司 100%股权后，由原始权益人以其间接持有的锦江都城广州白云店、锦江都城郑州二七店、锦江都城长沙开福五一广场店、锦江都城合肥政务中心店、锦江都城武汉体育中心店、锦江都城武汉积玉桥店、锦江都城合肥包河包公园店、锦江都城沈阳铁西店、锦江都城石家庄裕华店、锦江都城福州仓山店、锦江都城福州台江店、锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城南昌红谷滩店、锦江都城绍兴柯桥店、锦江都城晋江梅岭店、锦江都城泰州海陵店、锦江都城廊坊广阳店、锦江都城芜湖镜湖店、锦江都城宁德蕉城店、锦江都城镇江润州店作为不动产项目，申请发行商业不动产 REITs，同意原始权益人设立特殊目的载体（即 SPV 公司），在商业不动产 REITs 设立并认购资产支持专项计划的全部份额后，将 SPV 公司 100%股权转让予资产支持专项计划，同意原始权益人将项目公司 100%股权转让予商业不动产 REITs 项下资产支持专项计划或其下设特殊目的载体（视最终交易结构而定）。

原始权益人作为 SPV 公司股东已于 2026 年 3 月 6 日作出《北京时旅企业管理有限公司股东决定》，同意原始权益人以转让 SPV 公司 100%股权的方式参与原始权益人申请发行的商业不动产 REITs，同意原始权益人向华安资产设立的专项计划转让 SPV 公司 100%股权。

根据原始权益人和项目公司的确认，原始权益人及其股东已就本项目的开展履行所需内部决策程序。

（2）国有资产交易程序

1）转让安排的合法有效性

根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）的规定，“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施REITs盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”

原始权益人股东锦江国际（集团）有限公司于2026年3月24日取得上海市国有资产监督管理委员会（以下简称“上海国资委”）核发的《市国资委关于锦江国际集团发行商业不动产REIT有关事项的批复》（沪国资委产权[2026]86号，以下简称“批复”）。批复原则同意以时尚之旅酒店管理有限公司持有的21家锦江都城酒店资产参与商业不动产REIT发行，所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

2）转让对价的公允性

根据《项目公司股权转让协议》的约定，项目公司股权转让价款=商业不动产证券投资基金实际募集规模－需预留的相关税费－SPV 股权转让价款－项目公司债权转让价款，且若《项目公司股权转让协议》约定的目标股权的股权转让价款低于经国有资产监督管理机构批复同意的转让底价，则转让方均有权解除该协议。

根据《基金指引》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）》和《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》，商业不动产基金的询价、定价发行方案应当按照公开、公平、公正的原则制定并事先公开披露，由具备专业机构投资者资格的网下投资者参与询价，网下投资者应遵循科学、独立、客观、审慎的原则合理报价，基金管理人、财务顾问应当基于所有网下投资者报价的中位数和加权平均数等询价结果审慎合理确定商业不动产基金份额认购价格；商业不动产基金募集规模为商业不动产基金份额认购价格与商业不动产基金份额总数的乘积。

因此，本基金募集规模可体现专业机构投资者基于资产评估报告对商业不动产项目的认可程度，根据本基金募集规模计算项目公司股权转让对价的价格形成机制具备公允性。

3、有关法律法规以及协议文件对不动产项目土地使用权、资产、项目公司股权、特许经营权、经营收益权的转让限制情况以及主管部门或者相关权利方明确同意转让的证明

截至本报告出具日，商业不动产项目所涉及的相关法律法规、不动产权证书、融资合同、土地出让等有偿使用合同中，对本项目的土地使用权、资产、项目公司股权、经营收益权的转让限制，商业不动产项目已符合相关要求或主管部门或者相关权利方明确同意转让，具体如下：

（1）土地出让合同项下的转让限制

1）锦江都城广州白云店

根据锦江都城广州白云店编号为 440111-2009-000012 的《广州市国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城广州白云店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

2）锦江都城郑州二七店

根据锦江都城郑州二七店编号为豫（郑）出让（2010 年）第 0059 号的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城郑州二七店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

3）锦江都城长沙开福五一广场店

根据锦江都城长沙开福五一广场店编号为 XC（1）2010000094 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城长沙开福五一广场店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

4）锦江都城合肥政务中心店

根据锦江都城合肥政务中心店的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城合肥政务中心店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

5）锦江都城武汉体育中心店

根据锦江都城武汉体育中心店编号为鄂 WH（WJK）-2010-00017 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城武汉体育中心店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

6）锦江都城武汉积玉桥店

根据锦江都城武汉积玉桥店编号为 WH-2010-66 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城武汉积玉桥店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

7）锦江都城合肥包河包公园店

根据锦江都城合肥包河包公园店编号为合地市区经营[2009]187 号的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城合肥包河包公园店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

8）锦江都城沈阳铁西店

根据锦江都城沈阳铁西店编号为 2101062010A0023 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城沈阳铁西店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

9）锦江都城石家庄裕华店

根据锦江都城石家庄裕华店的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城石家庄裕华店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

10）锦江都城福州仓山店

根据锦江都城福州仓山店编号为榕地合[2010]032 号的《福州市国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城福州仓山店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

11）锦江都城福州台江店

根据锦江都城福州台江店编号为榕地合[2010]015 号的《福州市国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城福州台江店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

12）锦江都城常州新北店

根据锦江都城常州新北店编号为 3204112010CR0059 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城常州新北店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

13）锦江都城江阴澄江店

根据锦江都城江阴澄江店编号为 3202812010CR0272 的《国有建设用地使用权出让合同》（包括其变更协议），该合同未有对锦江都城江阴澄江店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

14）锦江都城南昌红谷滩店

根据锦江都城南昌红谷滩店编号为 36201001120010 的《国有建设用地使用权出让合同》（包括其变更协议），该合同未有对锦江都城南昌红谷滩店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

15）锦江都城绍兴柯桥店

根据锦江都城绍兴柯桥店编号为 3306212009A21 的《国有建设用地使用权出让合同》（土地受让人为资产转让方控股股东，原始权益人未取得土地使用权受让人主体变更的协议文件），该合同未有对锦江都城绍兴柯桥店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

16）锦江都城晋江梅岭店

根据锦江都城晋江梅岭店编号为 350582201011111G127 号的《国有建设用地使用权出让合同》（包括其变更协议），该合同未有对锦江都城晋江梅岭店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

17）锦江都城泰州海陵店

根据锦江都城泰州海陵店编号为 3212012012CR0020 的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城泰州海陵店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

18）锦江都城廊坊广阳店

根据锦江都城廊坊广阳店编号为 c131000120100045 号的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城廊坊广阳店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

19）锦江都城芜湖镜湖店

根据锦江都城芜湖镜湖店编号为 340200 出让[2010]048 号的《国有建设用地使用权出让合同》（包括其变更协议），该合同未有对锦江都城芜湖镜湖店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

20）锦江都城宁德蕉城店

根据锦江都城宁德蕉城店编号为35090020101104G015号的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同未有对锦江都城宁德蕉城店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

21）锦江都城镇江润州店

根据锦江都城镇江润州店编号为3211012010CR0009的《国有建设用地使用权出让合同》（包括其补充协议），该合同未有对锦江都城镇江润州店涉及的资产重组和股权转让的限制性规定。

（2）融资合同项下的转让限制及解除情况

截至尽调基准日，华安资产与项目公司签订了编号为HAZC-24JJ1-JKXY的《股东借款协议》以及编号为HAZC-24JJ1-JZXY的《减资及债务确认协议》。

为保障《股东借款协议》以及《减资及债务确认协议》项下债权的实现，华安资产与项目公司签订了编号为HAZC-24JJ1-ZYHT的《应收账款质押合同》，约定以项目公司自2024年2月1日（不含该日）起至2027年3月5日（含该日）期间合法所有的自物业资产（即：项目公司持有的21个商业不动产项目）取得的物业资产运营收入应收账款设定质押。《应收账款质押合同》约定，“本合同签署后，未经质权人书面同意，出质人不得将质物擅自出售、交换、赠与、转让或以其他方式处分质物；不得再在质物上设置任何形式的优先权及其他第三人权利；不得从事任何使质物产生或可能产生任何形式的权属争议、法定限制或其他权利瑕疵的行为。”

同时，为保障《股东借款协议》以及《减资及债务确认协议》项下债权的实现，华安资产与项目公司签订了编号为HAZC-24JJ1-DYHT-CZ、HAZC-24JJ1-DYHT-JY、HAZC-24JJ1-DYHT-TZ的三份《抵押合同》，约定项目公司以《抵押合同》中“抵押财产清单”（即：项目公司持有的3个商业不动产项目，分别为锦江都城常州新北店、锦江都城江阴澄江店、锦江都城泰州海陵店）向华安资产提供抵押担保。上述三份《抵押合同》均约定，“抵押期间，乙方无权擅自以出售、交换、赠与等方式转让本合同项下抵押物。”

根据原始权益人确认，原始权益人拟在本项目获取中国证监会准予注册的批文前完成受让项目公司的100%的股权，由原始权益人受让华安资产对项目公司

的债权或完成项目公司对《股东借款协议》及《减资及债务确认协议》项下全部债务清偿，相应注销并解除前述应收账款质押、不动产抵押及其项下的转让限制。

截至本报告出具日，根据华安资产、原始权益人、项目公司于 2026 年 4 月 23 日共同签署的《上海锦江资产管理有限公司与华安未来资产管理（上海）有限公司及时尚之旅酒店管理有限公司之债权转让及确认协议》，原始权益人及项目公司于 2026 年 4 月 27 日签署的《关于终止<抵押合同>和<应收账款质押合同>的协议书》，常州市自然资源和规划局于 2026 年 4 月 24 日出具的《不动产登记簿查询结果》，江阴市不动产登记中心于 2026 年 4 月 24 日出具的《江阴市不动产登记簿证明》，泰州市自然资源和规划局于 2026 年 4 月 27 日出具的《泰州市不动产登记信息查询结果》，以及于中国人民银行征信中心办理的注销登记证明（编号：33526250005686632712），前述《应收账款质押合同》《抵押合同》项下转让限制及各项权利负担均已解除。

二、对商业不动产运营管理机构的尽职调查

本项目运管统筹机构为上海锦江资产管理有限公司（运营管理统筹机构，简称“锦江资管”），具体内容详见“第五章 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人的尽职调查”；运营管理实施机构为上海锦江国际旅馆投资有限公司（运营管理实施机构，简称“锦江国际旅馆”），尽调如下。

（一）设立、存续和历史沿革情况

2004 年 12 月 20 日，锦江国际（集团）有限公司与上海锦江国际酒店发展股份有限公司按照 80%：20%的比例出资设立上海锦江国际旅馆投资有限公司，注册资本 14,000 万元。注册地址为上海市浦建路 1121 号 104 室。法定代表人为陈文君。经营范围：宾（旅）馆投资、咨询，宾馆设备配售。

2005 年 2 月 5 日，注册资本从 1.4 亿元增至 3 亿元，股东按原持股比例现金出资，经营范围新增“客房、餐饮、商场的经营管理（限分支机构经营）”，修改公司章程。

2005 年 6 月 3 日，原股东锦江国际(集团)有限公司所持 80%股权划转至上海新亚(集团)有限公司。股东变更后为上海新亚(集团)有限公司（占股 80%）和上

海锦江国际酒店发展股份有限公司（占股 20%），董监事人员委派主体调整但人员不变。

2007 年 3 月 6 日注册资本从 3 亿元增至 12.25 亿元，上海新亚(集团)有限公司更名上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司，持股比例仍为 80%、20%。经营范围新增“住宿、餐饮服务（限分支机构经营）”，修订公司章程。

2010 年 6 月 22 日上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司将所持 80%股权转让给上海锦江国际酒店发展股份有限公司。公司变为一人有限责任公司（法人独资），股东仅为上海锦江国际酒店发展股份有限公司，修订公司章程并完成工商备案。

2011 年 11 月 10 日法定代表人、董事长由陈文君变更为徐祖荣。董事会新增俞萌、刘国祥等董事，退出陈灏、马名驹等董事，监事会主席由黎敏幼变更为徐峥。

2013 年 8 月 26 日设立攀枝花东区分公司、宁波北仑分公司、营口东升分公司。

2013 年 9 月 26 日设立潍坊分公司、济南经三路分公司、徐州分公司等 20 余家分公司。

2013 年 10 月 23 日新增蚌埠分公司、威海新威路分公司、汕头金砂路分公司等 10 家分公司。

2013 年 12 月 18 日新增慈溪长途汽车站分公司、昆明环城南路分公司、大连联合路分公司等 30 余家分公司。

2014 年 7 月 2 日新增无锡中山路分公司等 8 家分公司。

2015 年 1 月 29 日注册资本由 122,500 万元变更为 152,500 万元，修改公司章程。

2015 年 9 月 21 日新增沈阳南三马路分公司等 12 家分公司。

2016 年 2 月 17 日营业范围新增“票务代理、会务服务”等配套业务，更新社会信用代码，修订公司章程。

2016 年 11 月 30 日法定代表人、董事长由徐祖荣变更为张晓强，经营范围补充“日用百货、电子产品销售”，修订公司章程。

2019 年 1 月 15 日，修订公司章程。

2020 年 1 月 7 日股东名称由上海锦江国际酒店发展股份有限公司变更为上海锦江国际酒店股份有限公司，通过新章程。

2022 年 1 月 28 日注册资本由 152500 万元变更为 137300 万元，分立为七家公司，通过章程修正案。

2022 年 8 月 2 日撤销董事会，法定代表人由董事长张晓强变更为执行董事沈莉担任，监事会主席徐峥卸任，监事由程民根、咎琳变更为侯乐蕊，通过新章程。

2024 年 5 月 31 日法定代表人由沈莉变更为艾耕云。

（二）股权结构

根据上海锦江国际旅馆投资有限公司的公司章程，股东的出资额情况如下：

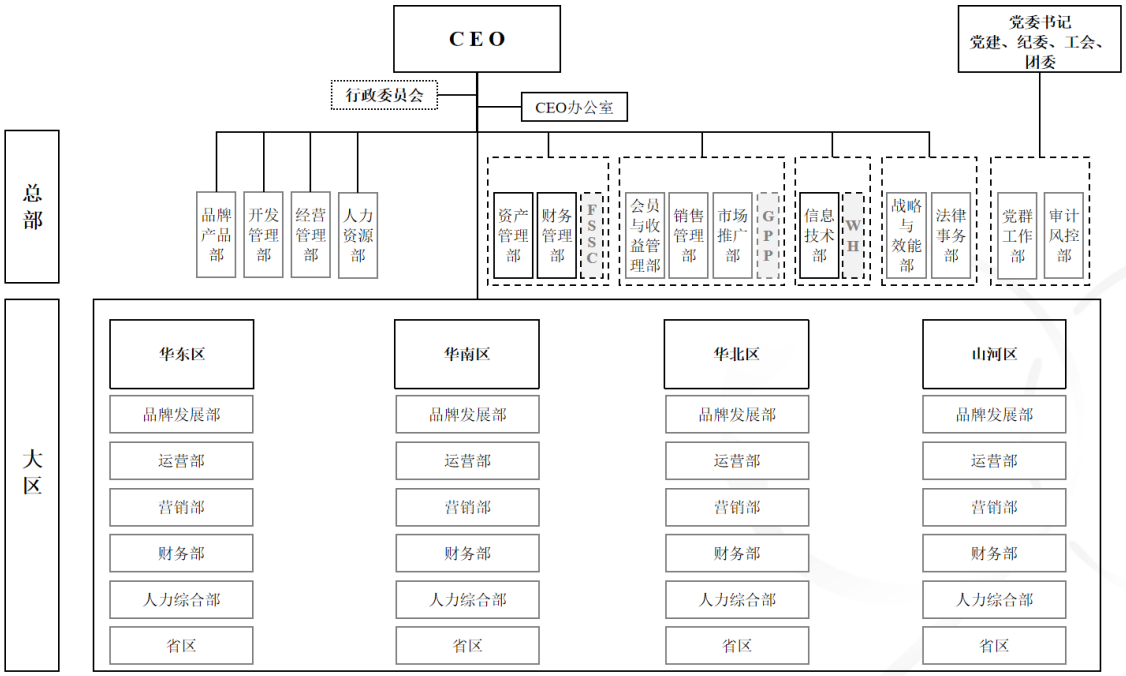
表：锦江国际旅馆股权结构

股东的姓名或者名称	认缴出资额（万元）	出资比例
上海锦江国际酒店股份有限公司	137,300.00	100%

（三）组织架构和治理结构

1、组织架构

图：内部组织架构图



主要业务部门职责如下：

（1）党群工作部：负责党群的日常工作包括但不限于党建、纪检、工会、共青团等工作。

（2）品牌产品部：统筹品牌规划、研发及生命周期研究，不断迭代品牌商业模式与标准，打造具有市场竞争力的品牌。

（3）开发管理部：统筹开发规划，通过机制建设、系统搭建与业务支持，优化开发平台，确保公司开发目标的高质量达成。

（4）经营管理部：作为公司经营中枢统筹经营管理闭环，负责经营预算与业绩督导，并通过运营标准、加盟服务与品质安全的体系建设与规划，提升运营效率及质量，确保经营目标的实现。

（5）人力资源部：构建并完善人力资源管理体系、企业文化体系，为业务持续稳健的发展提供保障与支持。

（6）资产管理部：统筹公司资产业务的管理，通过投资规划、筹建管理与业务赋能支持，保障公司资产有效管理。

（7）财务管理部：统筹公司经营与预算分析、财务风险管理、业财支持服务等内容，为业务提供财务牵引与支持。

（8）会员与收益管理部：通过对会员、价格、销售、渠道的管理与赋能，实现会员增长与体验提升，确保公司市场目标的达成。

（9）销售管理部：负责统筹企业客户的开发标准管理，推动企业客户管理标准化建设及企业商旅系统化发展，并制定相关销售管理政策。

（10）市场推广部：通过公共关系管理、品牌营销与传播推广，提升企业品牌影响力和客户美誉度。

（11）信息技术部：通过搭建、管理与优化信息系统，运用前沿技术驱动业务流程变革，推动公司全面数字化转型，确保数字化战略高效落地。

（12）战略与效能部：负责公司战略发展规划、洞察与分析，并通过流程优化与 AI 创新应用，驱动战略落地与组织 效能全面提升。

（13）法律事务部：构建并完善中国区法律风险防控体系，为中国区的经营管理提供法务支持，并统筹中国区公章、证照、档案的规范管理。

（14）审计风控部：通过审计监察与风险控制体系建设，内部控制审查、风险精准识别防控，保障公司管理合规、资产安全，推动公司稳健发展。

2、内部治理机制

（1）公司股东行使如下职权:

1）委派和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项;

2）审议批准董事的报告;

3）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

4）对公司增加或者减少注册资本作出决定;

5）对发行公司债券作出决定;

6）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;

7）修改公司章程。

股东作出上述决定应当采用书面形式，并由股东签名或者盖章后置备于公司。

公司向其他企业投资或者为他人提供担保，由股东作出决定。

（2）公司设董事一名，任期三年。董事任期届满，可以连任。董事由股东委派产生。董事对股东负责，行使下列职权:

1）向股东报告工作;

2）执行股东的决定;

3）决定公司的经营计划和投资方案;

4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;

7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

8）决定公司内部管理机构的设置;

9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项;

10）制定公司的基本管理制度。

董事作出决定应当采用书面形式并签名后置备于公司

公司股东决定、董事决定内容违反法律、行政法规的无效。相关决定被人民法院宣告无效、撤销或者确认不成立的，公司应当向公司登记机关申请撤销变更登记。

（3）公司设经理一名，由董事决定聘任或者解聘。经理每届任期为三年，任期届满，可以连任。

（4）公司不设监事。

（四）持续经营能力

上海锦江国际旅馆投资有限公司为上海锦江国际酒店股份有限公司的全资子公司，专注于酒店运营及投资和资产管理等多重业务，旗下拥有多元化的酒店

品牌，包括锦江都城、白玉兰、锦江之星等多类品牌。

业务模式包括自营管理模式以及特许经营管理模式。自营模式，主要依托公司自有或物业租赁用于酒店运营，主营业务收入源于客房及餐饮销售，并根据酒店运营需要承担其运营成本。特许经营及管理模式，（i）公司构建了全面、精细且严格的体系，通过明确“报备 - 报批 - 报告”三类授权规则，授权加盟商使用公司相关的酒店品牌、标识及商标，根据特许经营协议委任或委派酒店经理（视情况而定），进行特许经营酒店人员架构搭建、资产安全、运营收益等日常营运进行管理。（ii）根据特许经营协议向特许经营酒店提供管理服务，并收取协议约定的管理费。

公司按照“做精总部、做强区域、做实省区”的方针，围绕“坚持核心主业发展、坚持高质量发展、坚持稳中求进谋发展”的基本原则，依托集团全产业链优势激活发展引擎，紧扣科技脉搏推进“数字化”转型，强化品牌矩阵夯实主力轨道品牌，聚焦重点领域关键环节持续推进变革创新，着力于提升品牌、质量、效益，推动实现高质量发展。

1、优化品牌结构夯实产品品质提升品牌竞争力

公司顺应消费趋势，持续强化品牌价值和影响力，打造更具生命力的品牌矩阵。有限服务型酒店在聚焦优势资源、发展主力品牌的基础上进一步优化策略，结合锦江酒店战略重点，打造成熟品牌保持规模增长，维持锦江酒店的规模领先优势；培育极具市场竞争力的核心中高端品牌，注重品质及消费者体验；进一步拓展、打造公寓和度假赛道，打造度假产业集群，成为酒旅融合新样板。

2、紧握科技脉搏推进“数字化”转型

WeHotel 全球酒店互联网平台发挥技术赋能运营作用，面向用户自主研发了会员数字营销的会员管理系统、面向各产业板块的系统解决方案、面向集团的“云、数、网、安”数字底座等全链路技术产品矩阵，推进锦江酒店的传统业务向数字化转型升级。在运营锦江会员体系方面，通过打通数据壁垒，积极链接锦江荟 APP/小程序、公众号等线上入口，为会员提供差异化、场景化的权益体验，促进会员流量在生态体系内的流通互导，全面提升会员黏度和会员贡献率。同时，

积极推进会员积分货币化，以锦江大会员为基础，整合“住、游、吃、行”全场景服务，将单一服务转化为立体价值网络，促进锦江全产业链生态化融合，让会员权益突破边界，在更多生活场景中释放价值，实现“会员-产业-平台”的共赢生态。

GPP 全球采购共享平台实现覆盖酒店全生命周期的数字化采购和供应链服务，进一步赋能酒店管理和效益增长。快速增强高星级业务在营及筹建采购业务覆盖能力，还为外部市场客户提供个性化需求定制服务。

3、多维度创革鼎新增强自身竞争力

公司围绕核心战略，紧密连接前端区域、品牌团队与市场侧，制定标准、沉淀经验，锻造了强大的自主创新能力。通过优化品牌矩阵，结合核心资源配置，形成优势品牌引领，激活市场竞争力。

结合锦江国际旅馆的业务模式、人员配备情况及财务指标分析，其具备持续经营能力。

（五）不动产运营管理资质

截至尽调基准日，锦江国际旅馆旗下合计运营管理酒店门店 326 家，总客房间数 38,809 间。从管理类型来看，自有酒店 9 家，租赁酒店 88 家，采取直营模式管理，客房间数 12,764 间。加盟/委托管理店 229 家，客房间数 26,045 间。从酒店类型来看，中端及以上酒店 209 家，客房间数 24,336 间，经济型酒店 117 家，客房间数 14,473 间。

锦江国际旅馆直营模式下，与标的不动产项目同类型的中高端酒店中，2023-2025 年的平均入住率为 69%-71%，平均房价为 345 元/间/天-380 元/间/天，平均 RevPAR 为 251 元/间/天-267 元/间/天。加盟/委托管理模式下，与标的不动产项目同类型的中高端酒店中，2023-2025 年的平均入住率为 59%-63%，平均房价为 290 元/间/天-316 元/间/天，平均 RevPAR 为 172 元/间/天-196 元/间/天。

上述加盟/委托管理店现属于上海锦江都城酒店管理有限公司，已与锦江国际旅馆签署协议，后续将被锦江国际旅馆吸收合并。

表：锦江国际旅馆管理的项目情况-按管理类型分类

管理类型	酒店家数	客房间数
直营（自有）	9	1,391

管理类型	酒店家数	客房间数
直营（租赁）	88	11,373
加盟/委管店	229	26,045
合计	**326**	**38,809**

表：锦江国际旅馆管理的项目情况-按酒店类型分类

酒店类型	酒店家数	客房间数
中端及以上酒店	209	24,336
经济型酒店	117	14,473
合计	**326**	**38,809**

（六）运营管理人员情况

1、主要负责人员情况

表：锦江国际旅馆主要管理人员情况

姓名	主要经历	职责安排
严骏	公司高级副总裁，拥有 26.5 年财务与酒店行业管理经验，历任多家企业及财务高管。上海财经大学会计硕士、金融学本科，持注册会计师、高级会计师、国际注册内审师等多项权威专业资质，具备深厚财务专业能力与丰富行业管理经验。	高级副总裁
钱康	2020 年 12 月加入公司，担任中国区酒店业务品牌支持中心副总裁，2025 年 12 月，兼任会员与收益管理部总经理，全面参与中国区酒店业务相关管理工作。加入公司前，2019 年 10 月至 2020 年 4 月任职于维也纳酒店深圳总部，担任公司副总裁；在企业管理与品牌支持领域积累了深厚经验。	高级副总裁（分管会员与收益管理部）
莫敏俭	2015 年 7 月加入公司，担任财务管理部副总裁。2021 年 1 月起，同时兼任财务部总经理与财务管理部总经理，统筹多个品牌 BU 的财务相关工作。2025 年 3 月，出任中国区酒店业务公司领导副总裁，同时兼任战略与效能部总经理，全面参与公司战略规划与效能提升工作。2017 年 3 月至 2021 年 4 月，曾任职于铂涛集团，先后担任副总裁、丽枫 CFO/副总裁，在品牌运营与财务管理方面积累了扎实经验。	副总裁（分管战略与效能部）

姓名	主要经历	职责安排
苏雷	2013 年 5 月加入公司，担任品牌发展部副总经理。2025 年 3 月起担任资产管理部总经理，同年 9 月调任该职并于 12 月进一步出任开发管理部总经理，同时在 11 月兼任开发管理部相关职务，全面统筹中国区酒店业务开发与资产管理工作。2015 年 8 月至 2021 年 4 月，曾任职于铂涛集团，担任开发副总裁，在品牌开发领域积累了丰富实践经验。	开发管理部总经理
谌业伟	2017 年 4 月加入公司，担任中国区业务端上海总部丽系 BU 矩阵丽柏品牌 BU 丽柏品牌 CEO。2025 年 3 月调任品牌产品部总经理，2025 年 7 月全面负责中国区酒店业务品牌产品相关工作。加入公司前，曾先后任职于东呈酒店集团、上海云雨信息科技有限公司、七天四季酒店（广州）有限公司等企业，在酒店运营与品牌管理方面积累了丰富实践经验。	品牌产品部总经理
霍玮	18 年全球战略传播与品牌公关经验，兼具顶尖品牌方与顶级专业服务商双重任职经历，先后从事消费、酒店旅游、新能源汽车、金融科技等行业，曾任喜茶品牌公关总监、奶糖派总经理助理兼品牌传播负责人、香蜜闺秀品牌公关负责人。	市场推广部总经理
罗裕安	近 20 年酒店及客户服务行业经验，深耕酒店预订、收益管理、会员体系运营及客户服务管理等领域，具备丰富的团队管理与跨部门协作经验。曾先后任职于锦江信息技术（广州）有限公司副总裁，七天四季酒店（广州）有限公司高级经理等职。	会员与收益管理部总经理
甘秋生	2014 年 5 月加入公司，担任中国区业务端深圳二部欢朋品牌 BU 矩阵欢朋品牌 BU 创新发展部储备酒店总经理。2025 年 3 月，正式出任信息技术部总经理，2025 年 4 月全面负责中国区酒店业务信息技术相关工作。2015 年 7 月至 2021 年 4 月，曾任职于铂涛集团，担任服务与流程总监，在酒店服务流程优化领域积累了扎实经验。	信息技术部总经理
张旭涛	2021 年 1 月加入公司，担任中国区酒店业务董事长办公室审计风控部总经理。2025 年 3 月，正式出任审计风控部总经理，全面负责中国区酒店业务审计风控相关工作。加入公司前，2010 年 12 月至 2021 年 1 月任职于海航集团有限公司监察审计部，担任总经理；2021 年 5 月至 6 月任职于七天酒店（深圳）有限公司，担任审计风控系统总经理，在审计风控领域积累了丰富的实践经验。	审计风控部总经理

姓名	主要经历	职责安排
高兆明	2024 年 4 月加入公司，担任中国区酒店业务人力行政中心组织文化部总经理。2025 年 3 月起出任人力资源部总经理，全面负责中国区酒店业务人力资源相关工作。加入公司前，曾先后任职于碧桂园集团、正略钧策/拓克管理咨询公司、卓越集团、锦艺&敏捷集团、禹洲集团、深圳市甲乙丙管理咨询工作室等企业，在人力资源管理与咨询领域积累了深厚经验。	人力资源部总经理
王家林	2020 年 1 月加入公司，担任中国区酒店业务财务支持中心预算分析部总经理，2025 年 3 月，正式出任财务管理部总经理，全面负责中国区酒店业务财务管理相关工作，凭借多年财务领域深耕，为公司财务稳健运行提供有力保障。	财务管理部总经理
张燕	2018 年 12 月加入公司，担任中国区酒店业务业务支持中心法律事务部总经理，2024 年 1 月调任中国区酒店业务资产管理中心法律事务部总经理。2025 年 3 月起正式出任法律事务部总经理，2025 年 12 月全面负责中国区酒店业务法律事务相关工作。2019 年 3 月至 2021 年 6 月，曾先后任职于铂涛集团、七天酒店（深圳）有限公司，担任合同管理总监、法务总监、法律事务系统总经理等职，在法律事务处理方面积累了丰富经验。	法律事务部总经理
乔东岭	2020 年 1 月加入公司，担任中国区酒店业务董事长办公室党群工作部总经理。2024 年 1 月调任行政事务部总经理，同年 2 月兼任党群工作部总经理。2025 年 3 月，正式出任党群工作部部长，全面负责中国区酒店业务党群工作部相关工作，凭借多年行政管理经验，为部门发展提供有力支撑。	党群工作部部长
刘铃	2006 年 3 月加入公司，初始职位为枫渡品牌 CEO。2025 年 3 月调任资产管理部副总经理（投资管理），同年 4 月起担任经营管理部副总经理（主持工作），并于 2026 年 1 月晋升为经营管理部总经理，全面负责中国区酒店业务经营管理相关工作。在此之前，2020 年 1 月至 2021 年 4 月，曾任职于铂涛集团，担任枫渡 CEO，积累了丰富的品牌运营经验。	经营管理部副总经理（主持工作）
孙亮	2020 年 3 月加入公司，初始职位为数据工程师。2022 年 7 月调任深圳一部开发中台负责人，同年 8 月兼任深圳一部开发管理部负责人。2025 年 3 月出任开发管理部总经理，同年 12 月调任资产管理部副总经理（主持工作），2026 年 1 月全面参与酒店开发与资产管理相关工作。加入公司前，曾任职于上海锦江都城酒店管理有限公司等企业，担任 COO、高级副总裁等职，在酒店运营管理方面积累了深厚经验。	资产管理部副总经理（主持工作）

姓名	主要经历	职责安排
周丽娟	2002 年 3 月加入公司，担任中国区酒店业务品牌支持中心商企发展部企业客户管理部总经理。2024 年 1 月，升任销售管理部副总经理（主持工作），2025 年 3 月全面负责中国区酒店业务销售管理相关工作。加入公司前，1998 年 10 月至 2002 年 3 月，曾先后任职于江苏盐城市商业大厦、深圳蛇口华洋宾馆大酒店、深圳蛇口恒生商场等单位，积累了基层服务与管理经验。	销售管理部副总经理（主持工作）

2、公司员工结构分布和变化趋势

截至尽调基准日，锦江国际旅馆为管理不动产项目配备了专业的管理团队。其中门店管理人员 622 人，平台管理人员 848 人。门店管理人员现劳动关系将从项目公司各分公司转签至锦江国际旅馆的全资子公司上海锦江品牌管理有限公司旗下各分公司。

（1）按年龄划分

表：锦江国际旅馆门店管理人员情况

年龄	人数(人)	占员工总数比例(%)
30 岁及以下	174	28.46%
31 岁-50 岁	296	47.59%
50 岁及以上	152	24.44%
合计	**622**	**100.00%**

表：锦江国际旅馆平台管理人员情况

年龄	人数(人)	占员工总数比例(%)
30 岁及以下	107	12.62%
31 岁-50 岁	701	82.67%
50 岁及以上	40	4.72%
合计	**848**	**100.00%**

（2）按学历划分

表：锦江国际旅馆门店管理人员情况

学历	人数(人)	占员工总数比例(%)
硕士及以上	1	0.16%
本科	80	12.86%
大专及以下	541	86.98%
合计	**622**	**100.00%**

表：锦江国际旅馆平台管理人员情况

学历	人数(人)	占员工总数比例(%)
硕士及以上	46	5.42%
本科	411	48.47%
大专及以下	391	46.11%
合计	**848**	**100.00%**

（七）不动产运营管理职责安排、业务流程、管理制度、风险控制制度

根据基金管理人、项目公司、运营管理机构签署的《运营管理服务协议》约定，运营管理机构的主要职责内容包括如下：

1、运营管理统筹机构承担统筹、协调存续期运营工作等职责，主要包括以下内容：

（1）协调锦江国际集团资源，协调运营管理实施机构开展具体运营工作，保障酒店项目稳定运营。

（2）对外信息披露牵头工作：协调锦江国际集团体系内相关主体按基金管理人及监管机构的要求提供信息披露所需信息，并配合基金管理人完成信息披露工作。

（3）预算审核及管理咨询：就运营管理实施机构编制的年度运营计划、维保计划及酒店项目经营预算（“年度运营计划、维保计划及经营预算”）的初步方案，向基金管理人提供审核咨询意见，对酒店项目经营业绩动态跟踪及监控，对预算偏差及时提供纠偏措施建议，确保酒店项目年度预算目标的实现。

（4）财务统筹工作：就酒店项目的各项财务、会计工作进行统筹、管理和完善，并协调及确保运营管理实施机构全面、及时地执行日常财务、会计事项，保障酒店项目的正常经营。

（5）行业市场分析建议：向项目公司提供酒店项目所在行业领域的最新行业市场情况、运营趋势、管理模式和实践信息，并结合酒店项目的运营情况进行分析并提供改进建议，并就前述事项出具行业市场分析报告。

（6）固定资产维护、翻修改造、资本性支出等事项的咨询建议：为提升酒店项目品质，根据酒店项目的翻修改造需求，依托专业的团队进行翻修改造相关的方案设计论证和提供咨询服务（包括改造可行性、改造手续、施工方选择和招标、改造成本等）；协调和监督运营管理实施机构组织开展对酒店项目进行的所

有修整、改造（包含但不限于日常普通修整、应急抢修、年度大中修、加固升级等建筑本体及附属设施设备维修、FF&E（家具、固定装置和设备）等装修升级改造更换等的预算、招标执行、法律法规要求的审批手续办理、改造执行、验收等环节工作），以保持酒店项目处于良好的运营状态，确保不会因为相关费用计提不足或者维修、更换、装修、改造等措施不充分，导致酒店项目的运营指标显著下滑或导致酒店项目非自然损失。

（7）收购处置服务：在商业不动产基金开展资产收购及资产处置时向基金管理人提供资产研判、运营优化、合规性完善等资产处置服务。

2、运营管理实施机构承担具体的运营管理职责，主要包括以下内容：

（1）年度运营计划、维保计划及经营预算编制：运营管理实施机构负责制定年度运营计划、维保计划及经营预算的初步方案，经运营管理统筹机构审议后，由运营管理实施机构协助项目公司发起审批流程，经运营管理统筹机构和基金管理人批准后执行。

（2）日常运营服务：基于基金管理人审批确认后的年度运营计划、维保计划及经营预算，为酒店项目提供以下日常运营管理服务：

1）输出酒店日常运营的品牌标准：提供酒店日常运营的品牌标准，并基于品牌标准制定并实施与酒店项目日常运营相关的所有制度和政策（包括但不限于客房和其他设施运营、销售及预订、财务、采购、维修维护、安全管理等方面）；

2）日常运营管理工作：负责根据酒店运营制度和政策进行酒店客房和其他设施的日常运营和管理工作，以确保酒店项目始终符合品牌标准；

3）集团服务：

①营销服务。包括但不限于制定、策划和执行营销计划，管理酒店项目所有主要的广告宣传活动、市场营销活动和推广活动的策划和执行；

②会员计划服务。提供锦江会员计划，并负责会员计划的市场推广和会员维护，并按约定的政策为会员提供服务；

③酒店订房服务。基于酒店中央预订系统（包括但不仅限于网站、APP、微信、客户联络中心等）和第三方合作平台，提供酒店客房预订的服务；

④酒店运营管理系统服务。为酒店项目提供日常运营所需的运营管理系统及相关服务；

4）品牌许可。为使酒店项目可持续以锦江都城品牌进行经营，协调并确保

项目公司就酒店项目有权使用相关商业标识、商业名称、视觉形象识别 VI 体系、商标、版权及其他相关品牌经营资源的许可，并保证该等许可的使用期限依据相关许可协议的约定执行且处于有效期内；

5）制定价格体系。包括但不限于：决定并确立酒店项目客房及所有设施的价目、价格和费率，包括房间费率、食物和饮料政策和费率等

6）酒店资产日常检查、维护及应急处理服务。包括但不限于：负责执行酒店项目资产的日常检查与维护，特种设备的日常维护、安全检查，包括但不限于安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

7）实施固定资产维护、改造、资本性支出事项。包括但不限于：(i) 固定资产管理服务，包括 FF&E（家具、固定装置和设备）的登记、入库等；(ii) 对于日常普通修整（例如酒店客房和其他设施的日常维修、轻度翻新）和应急抢修（例如突发的损坏毁坏和安全隐患，可能危及公共安全及他人合法权益），运营管理实施机构需安排和督促相关酒店工作人员或其他专业服务机构及时完成维修工作；(iii) 对于年度大中修、加固升级等建筑本体及附属设施设备维修、FF&E（家具、固定装置和设备）等装修升级改造更换，基于基金管理人审批确认后的资本行支出计划，运营管理实施机构需负责制定相关工程计划，协助项目公司按照法律法规要求完成与工程相关的所有审批、备案等手续，组织实施该等工程及竣工验收（或质量验收），并组织相关机构出具阶段性工程报告（如基金管理人要求）。运营管理实施机构需就具体事项制定操作方案（包括工程服务和物资采购安排、工期规划等）并协助项目公司执行；

8）物业日常管理服务。负责进行酒店区域范围内的日常维护保养、保洁、安保等工作，并与为酒店所在综合体项目提供物业管理服务的机构进行对接；

9）采购服务。包括但不限于制定采购计划，并采购并准备 FF&E（家具、固定装置和设备）、运营酒店项目所需的日常运营物资、设备及服务，并对项目公司采购的第三方商品或服务质量进行合理监督；

10）提供酒店项目经营团队。提供为保障酒店项目稳定经营所需的所有酒店管理人员和一般工作人员，以开展酒店项目的日常运营工作。

11）财税服务。包括但不限于建立并维护财务账册、会计系统及内部控制，执行财务、税务管理，编制月度、季度、中期和年度财务报表，协助由基金管理人聘请的审计师进行年度审计，协助项目公司准备酒店项目的纳税申报；

12）协调与酒店项目运营相关的日常法律事务。协助处理与酒店项目经营有关的纠纷、诉讼、仲裁。

13）保险事项。协助制定酒店项目的财产一切险、机损险、营业中断险、公众责任险、董监高责任险以及其他必要保险险种的投保方案，并协助项目公司购买足够的保险。在保险事故发生后，协助项目公司办理相关保险理赔事宜；

14）确保酒店项目经营合法合规。包括但不限于基于酒店项目在交接时的实际情况，确保酒店项目经营的合法合规，积极协调并落实项目公司向相关主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与酒店项目相关各项事宜所涉及的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料；

15）安全管理。协助项目公司制定各项安全管理规则制度，对酒店项目资产和运营管理工作采取必要的安全管理措施，确保酒店项目的安全有序及正常运行。

16）协助完成主管部门检查、验收工作。包括但不限于对接相关行业主管部门并按照该等主管部门要求协助项目公司完成该等主管部门对酒店项目的检查和验收工作，包括各类年度申报工作、消防检查、安全检查等；

17）档案管理。协助项目公司对酒店项目运营过程中形成的各类文件、合同等建立台账、进行归档并妥善保管。

18）其他与酒店项目运营相关的协助事项。

3、锦江国际旅馆作为上海锦江国际酒店股份有限公司的全资子公司，其内控制度及业务流程参照上海锦江国际酒店股份有限公司中国区的相关制度流程执行，包括但不限于预算管理制度、资金管理制度、合同管理制度、供应链采购管理制度、公章管理制度、内控稽核手册、突发事件管理制度等。

（1）预算管理制度

为实现资源的有效配置、经营过程的可控可测，并为绩效考核提供客观、统一的依据，构建了与公司战略和经营目标紧密衔接、贯穿“编制-执行-监控-调整-考核”全流程的全面预算管理系统。

编制与审批：采用“自上而下”与“自下而上”结合的方式。各预算单位编制后逐级汇总审核，预算需分解至月度，并具有合理性。

执行、控制与分析：控制方式分为按项目控制（资本支出、广告费等）和按科目余额控制（经营费用）；财务管理部对预算执行偏差较大的单位进行预警，督促整改；定期更新全年预测，以动态把握目标达成情况。

（2）资金管理制度

为加强资金管理、防范财务风险、规范业务流程，制定并发布了一系列资金管理制度，构建了以“锦江共享服务平台”（SSC）为核心、覆盖资金收付、账户管理、员工借款及现金管控的全流程管理体系。

1）财务管理总体架构与核心角色

SSC（锦江共享服务平台）是资金管理的归口与执行中心，负责银行账户管理、资金归集调拨、支付处理、对账、网银盾及印鉴保管等集中化操作。

2）银行账户管理

账户开立/变更/注销：均需 OA 审批，并报财务总监、CFO 及集团核准。

银企直联与网银：优先开立银企直联账户；不具备条件的须办理网银，网银盾统一由 SSC 管理。

对账与认领：SSC 负责银企对账，系统自动或手工认领流水，定期编制余额调节表。

3）支付管理：常规支付通过财务中台审批后由 SSC 统一执行；应急支付启用网银盾需审批并记录。

（3）合同管理制度

为维护公司在经营管理和经济活动中的合法权益，规范合同管理、控制合同风险，明确合同管理职责及管理范围，根据相关法律法规，结合公司的实际情况，特制定本制度，包括合同的前置程序、合同的起草、示范合同与标准合同条款的管理，合同的审核，合同的签署，合同的归档、查询及借阅、合同的履行等。法律事务部作为合同管理统筹部门，对全部合同具有审查及监督权。合同承办部门根据部门职责直接管理归口主办的合同事项，负责合同发起和跟进合同的审批、签署、交付归档及履行等合同管理职责。

（4）供应链采购管理制度

为规范公司供应链采购流程，使供应链采购管理合规、高效，持续加强供应链竞争力，节省供应链成本，提升供应链业绩及效益，制定本制度。采购管理权限划分为集采（GPP）和自采(外部采购)，集采按品牌要求在 GPP 平台下单采购，自采为非 GPP 平台采购。集采负责工程类/IT 类采购金额 10 万元以上、非工程类/IT 类采购金额 5 万元以上采购项目实施。其余采购项目进行自采。

（5）公章管理制度

为规范公司各分支机构印章（包括公章、合同章、电子公章）的刻制、管理和使用，降低和规避公司运营中的用章风险，保障经营管理活动的顺利开展，制定了公章管理制度。包括印章的类型与用途，涉及部门及对应管理职责，印章管理内容包括：印章的刻制、注销、遗失办理、印章使用流程、借出申请等。

合同/协议类文件由申请部门发起业务对应合同审批流程，流程审批完成之后用印。非合同/协议类（如函件、证明、说明、委托书等），由申请部门发起 OA 系统非合同类文件流程，审批完成之后用印。

（6）内控稽核手册

为规范锦江酒店 PMS 系统操作流程，确保全流程合法、合理、合规运行，同时构建高效的数据异常定位机制，以精准识别经营与财务风险，提升整体运营效益、强化风险管控能力奠定坚实基础，特制定财务稽核手册，包括：预定管理禁止行为、入住接待禁止行为、财务处理禁止行为、退房管理禁止行为等。

（7）突发事件管理制度

为了加强突发事件应急处置的标准化、规范化建设，提升突发事件的整体处置能力，确保在出现突发事件时能够得到高效妥善的处置，最大程度降低突发事件造成的影响和损失，维护正常的经营秩序和高质量发展，特制定本制度，包括：

1）突发事件上报时限要求：发生各类突发事件后，门店总经理须以电话和企微方式于 1 小时内完成上报，汇报对象包括片区总经理、省区总经理、区域安全管理负责人、区域总经理等。区域安全管理负责人需向总部安委办（运营管理部）、市场推广部等部门进行上报，应于接到门店汇报信息 1 个小时内上报。

2）突发事件的处置：责任单位需成立突发事件处理小组，全面负责事件处理，包括但不限于：召开事件处理会议、布置处理工作、决定启动应急预案、事件信息传递、处理决策、资源调配和现场工作指导等

3）应急预案：针对九大典型酒店突发事件，制定了九种突发事件应急预案。包括消火栓检查工作流程、突发火警应急预案、电梯故障应急预案、突发停水、停电、停气应急预案、宾客物品遗失、失窃、受损应急预案、疑似食物中毒事件应急预案、宾客死亡（濒死）应急预案、防台防汛和自然灾害应急预案、醉酒闹事、斗殴、赌博、吸毒事件应急预案。

（八）合作情况

详见本报告“第五章 对业务参与人的尽职调查”之“二、对商业不动产运营管理机构的尽职调查”之“（四）持续经营能力”。

（九）公司近三年审计报告财务报告及主要财务指标分析

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）已对锦江国际旅馆的2023 年度财务报告进行了审计，并出具了编号为德师报（审）字（24）第P07650号的审计报告，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）已对锦江国际旅馆的2024 年度财务报告进行了审计，并出具了编号为毕马威华振沪审字第2502949号的审计报告。锦江国际旅馆2025 年1-12 月财务报告未经审计。

1、合并资产负债表

表：锦江国际旅馆近三年合并资产负债表

单位：万元

	2025 年	**2024 年**	**2023 年**
流动资产：			
货币资金	25,170.08	14,746.48	31,285.19
应收账款	58,796.38	26,072.22	15,818.27
预付款项	1,854.55	2,736.64	664.64
其他应收款	63,365.53	65,764.29	56,162.34
存货	807.83	989.66	990.39
一年内到期的非流动资产	3,191.08	18,006.17	3,285.73
其他流动资产	4,535.04	4,785.85	3,823.14
流动资产合计	**157,720.48**	**133,101.31**	**112,029.71**
非流动资产：			
长期应收款	28,018.62	31,200.89	41,812.08
长期股权投资	7,780.23	7,892.75	8,184.49
固定资产	13,000.82	12,778.11	14,141.81
在建工程	2,515.36	11,419.38	4,810.88
使用权资产	110,076.85	124,269.88	125,025.47
无形资产	3,526.77	3,642.56	3,757.43
长期待摊费用	45,491.73	48,910.28	57,403.73
递延所得税资产	11,511.84	7,548.15	5,445.76

	2025 年	2024 年	2023 年
其他非流动资产	2,667.94	1,738.06	15,939.47
非流动资产合计	**224,590.16**	**249,400.07**	**276,521.11**
资产合计	**382,310.65**	**382,501.38**	**388,550.82**
流动负债：			
应付账款	7,840.58	8,567.78	7,591.96
预收款项	188.69	172.11	210.37
合同负债	66.09	6.29	727.16
应付职工薪酬	14,598.16	2,782.00	309.95
应交税费	4,031.57	1,264.34	1,510.37
其他应付款	77,255.07	85,740.51	75,501.98
一年到期的非流动负债	31,384.56	26,262.93	25,871.47
流动负债合计	**135,364.73**	**124,795.95**	**111,723.26**
非流动负债：			
长期借款		-	2,350.83
租赁负债	141,176.91	161,411.07	175,690.30
递延所得税负债		231.15	346.11
其他非流动负债	15,310.38	16,405.47	-
非流动负债合计	**156,487.28**	**178,047.70**	**178,387.23**
负债合计	**291,852.01**	**302,843.65**	**290,110.49**
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	137,300.00	137,300.00	137,300.00
资本公积	40,157.39	40,157.39	40,157.39
盈余公积	1,446.99	1,446.99	1,446.99
未分配利润	-88,035.23	-98,917.66	-80,270.85
归属于母公司所有者权益	90,869.15	79,986.71	98,633.52
少数股东权益	-410.52	-328.99	-193.19
所有者权益（或股东权益）合计	**90,458.63**	**79,657.72**	**98,440.33**
负债和所有者权益（或股东权益）合计	**382,310.65**	**382,501.38**	**388,550.82**

2、利润表

表：锦江国际旅馆近三年合并利润表

单位：万元

	2025 年	2024 年	2023 年
一、营业总收入	**182,477.43**	**100,568.49**	**82,937.89**
减：营业总成本	**163,984.89**	**90,049.55**	**70,430.04**
税金及附加	925.91	355.27	294.49
销售费用	5,726.27	5,553.13	6,341.40
管理费用	17,700.97	15,579.51	11,746.12
财务费用	6,901.99	7,021.40	7,996.75
其中：利息费用	214.95	117.99	25.34
利息收入	79.84	289.87	172.97
加：其他收益	**180.65**	**81.72**	**403.71**
投资收益（损失以"-"号填列）	18,745.52	350.42	360.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-112.52		
信用减值损失（损失以"-"号填列）	613.02	-2,362.81	-498.58
资产处置收益（损失以"-"号填列）	467.13	-94.46	4,444.28
二、营业利润（亏损以"-"号填列）	**7,243.70**	**-20,015.51**	**-9,161.16**
加：营业外收入	429.68	99.21	93.15
减：营业外支出	711.25	1,550.21	321.56
三、利润总额（亏损以"-"号填列）	**6,962.13**	**-21,466.50**	**-9,389.58**
减：所得税费用	-3,838.77	-2,683.90	-1,638.18
四、净利润（亏损以"-"号填列）	**10,800.91**	**-18,782.61**	**-7,751.40**
五、综合收益总额	**10,800.91**	**-18,782.61**	**-7,751.40**
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,882.43	-18,646.81	-7,619.24
归属于少数股东的综合收益总额	-81.53	-135.80	-132.16

3、现金流量表

表：锦江国际旅馆近三年合并现金流量表

单位：万元

	2025 年	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	166,990.26	93,226.71	96,338.81
收到的其他与经营活动有关的现金	4,878.68	4,645.89	31,818.54
经营活动现金流入小计	**171,868.94**	**97,872.60**	**128,157.35**
购买商品、接受劳务支付的现金	30,722.75	45,662.14	22,571.35

	2025 年	2024 年	2023 年
支付给职工以及为职工支付的现金	88,892.80	28,683.84	24,927.40
支付的各项税费	6,849.29	3,010.81	1,817.29
支付其他与经营活动有关的现金	25,340.76	9,474.38	21,066.88
经营活动现金流出小计	**151,805.60**	**86,831.17**	**70,382.92**
经营活动产生的现金流量净额	**20,063.34**	**11,041.43**	**57,774.43**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	15,000.00	4,500.00	1,771.34
取得投资收益收到的现金	41.56	671.16	498.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	230.81	5,617.03	1,267.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,551.81		
收到其他与投资活动有关的现金	3,780.40	3,836.89	4,604.65
投资活动现金流入小计	**20,604.58**	**14,625.09**	**8,142.38**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,061.17	13,855.38	6,416.71
投资支付的现金		0.30	1,651.00
支付的其他与投资活动有关的现金			4,500.00
投资活动现金流出小计	**6,061.17**	**13,855.68**	**12,567.71**
投资活动产生的现金流量净额	**14,543.41**	**769.41**	**-4,425.33**
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款所收到的现金			1,650.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,455.00	13,850.00	-
筹资活动现金流入小计	**1,455.00**	**13,850.00**	**1,650.00**
偿还债务支付的现金		-	450.00
分配股利、利润或偿付利息支持的现金	213.80	114.88	24.96
支付其他与筹资活动有关的现金	26,680.06	37,584.67	32,381.04
筹资活动现金流出小计	**26,893.87**	**37,699.55**	**32,855.99**
筹资活动产生的现金流量净额	**-25,438.87**	**-23,849.55**	**-31,205.99**
四、现金及现金等价物净增加额	**9,167.88**	**-12,038.71**	**22,143.10**
加：期初现金及现金等价物余额	14,746.48	26,785.19	4,642.09
五、期末现金及现金等价物余额	**23,914.37**	**14,746.48**	**26,785.19**

4、主要财务数据分析

（1）资产情况

表：锦江国际旅馆近三年资产构成情况

单位：万元，%

资产	2025 年	2024 年	2023 年
流动资产合计	157,720.48	133,101.31	112,029.71
比例	41.25	34.80	28.83
非流动资产合计	224,590.16	249,400.07	276,521.11
比例	58.75	65.20	71.17
资产合计	382,310.65	382,501.38	388,550.82

2023-2025 年末，锦江国际旅馆的资产总额分别为 388,550.82 万元、382,501.38 万元和 382,310.65 万元，其中流动资产占比分别为 28.83%、34.80%及 41.25%，主要由货币资金、应收账款和其他应收款构成。非流动资产占比分别为 71.17%、65.20%及 58.75%，主要由使用权资产、长期待摊费用组成。

（2）负债情况

表：锦江国际旅馆近三年负债构成情况

单位：万元，%

负债	2025 年	2024 年	2023 年
流动负债合计	135,364.73	124,795.95	111,723.26
比例	46.38	41.21	38.51
非流动负债合计	156,487.28	178,047.70	178,387.23
比例	53.62	58.79	61.49
负债合计	291,852.01	302,843.65	290,110.49

2023-2025 年末，锦江国际旅馆的负债总额分别为 290,110.49 万元、302,843.65 万元和 291,852.01 万元，其中流动负债占比分别为 38.51%、41.21%及 46.38%，主要为其他应付款、应付职工薪酬及一年到期的非流动负债，非流动负债占比分别为 61.49%、58.79%及 53.62%，主要为租赁负债。

（3）偿债能力分析

表：锦江国际旅馆近三年主要偿债能力指标

单位：万元

指标	2025 年	2024 年	2023 年
流动比率（倍）	1.17	1.07	1.00

指标	2025 年	2024 年	2023 年
速动比率（倍）	1.16	1.06	0.99
资产负债率（%）	76.34	79.17	74.66

2023-2025 年末，锦江国际旅馆流动比率分别为 1.00 倍、1.07 倍及 1.17 倍，速动比率分别为 0.99 倍、1.06 倍及 1.16 倍，资产负债率分别为 74.66%、79.17%及 76.34%。2023-2025 年末，锦江国际旅馆的流动比率和速动比率逐步提升，资产负债率相对稳定。

（4）盈利能力分析

表：锦江国际旅馆近三年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2025 年	2024 年	2023 年
营业总收入	182,477.43	100,568.49	82,937.89
营业总成本	163,984.89	90,049.55	70,430.04
营业利润	7,243.70	-20,015.51	-9,161.16
净利润	10,800.91	-18,782.61	-7,751.40

2023-2025 年，锦江国际旅馆营业收入分别为 82,937.89 万元，100,568.49 万元，182,477.43 万元，主要系酒店客房收入；营业成本分别为 70,430.04 万元，90,049.55 万元及 163,984.89 万元，主要为自营酒店的运营成本，酒店的宣传费投入，渠道的拓展费用等。营业利润为-9,161.16 万元，-20,015.51 万元及 7,243.70 万元，历史亏损主要原因为公共卫生事件的延续影响，以及加大资本性维修改造投入所致。

（5）现金流量分析

表：锦江国际旅馆近三年现金流量

单位：万元

指标	2025 年	2024 年	2023 年
经营活动产生的现金流量净额	20,063.34	11,041.43	57,774.43
投资活动产生的现金流量净额	14,543.41	769.41	-4,425.33
筹资活动产生的现金流量净额	-25,438.87	-23,849.55	-31,205.99

2023-2025 年，锦江国际旅馆经营活动产生的现金流量净额分别为 57,774.43 万元、11,041.43 万元及 20,063.34 万元。投资活动产生的现金流量净额分别为-4,425.33 万元、769.41 万元及 14,543.41 万元，筹资活动产生的现金流量净额分

别为-31,205.99 万元、-23,849.55 万元及-25,438.87 万元，主要为酒店及总部的租赁支出以及股利分配。

（十）利益冲突与关联交易情况

详见本报告“第二章 不动产项目公司情况”之“四、关联交易与利益冲突”。

（十一）资信水平

经查询国家金融监督管理总局网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、“中国执行信息公开网”、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、“信用中国”网站、“国家企业信用信息公示系统”并经运营管理实施机构确认，截至 2025 年 12 月 31 日，运营管理实施机构最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务领域不存在重大违法违规记录。运营管理实施机构最近一年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情形。

（十二）运营管理费用收取情况

1、费用构成

运营管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取运营管理费，运营管理费由以下两部分费用组成：运营管理费=基础管理费+绩效管理费。

2、收取基准、计算方式与调整安排

（1）基础管理费

1）运营管理统筹机构收取的基础管理费

运营管理统筹机构收取的基础管理费=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×1%

运营管理统筹机构对酒店项目收取的基础管理费主要涵盖以下成本：运营管理统筹机构为服务运营管理委托事项及运营管理协助协事项而产生的人员成本

及与前述人员有关的行政费用、第三方费用、相关税费。

2）运营管理实施机构收取的基础管理费

运营管理实施机构收取的基础管理费由以下三部分费用组成：

基础管理费=人员服务费+基本服务费 A+基本服务费 B

①人员服务费

人员服务费包括运营管理实施机构所承担的所有酒店人员费用。

人员服务费=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×20%

上述公式计算的人员服务费为不含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

②基本服务费 A

基本服务费 A 主要包括运营管理实施机构为所有酒店项目提供酒店品牌和酒店运营管理系统所产生的品牌许可费用和系统服务费用。

基本服务费 A=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×1%

上述公式计算的基本服务费 A 为不含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

③基本服务费 B

基本服务费 B 主要包括运营管理实施机构为本项目提供信息披露、报表编制、投资者关系等公募 REITs 相关业务服务而产生的费用。

基本服务费 B=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×2%

上述公式计算的基本服务费 B 为不含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

（2）绩效管理费

根据不同情形，分为正向绩效管理费和负向绩效管理费，具体如下：

1）正向绩效管理费

当且仅当在某一财务年度所有酒店项目的综合预算实现率大于 100%时，运营管理机构可就所有酒店项目收取该财务年度的正向绩效管理费。运营管理统筹机构和运营管理实施机构之间应根据其各自收取的基础管理费的比例（即运营管理统筹机构：运营管理实施机构=1:23）进行绩效管理费的分配，即：

运营管理统筹机构收取的绩效管理费=年度超额综合 GOP×10%×1/24

运营管理实施机构收取的绩效管理费=年度超额综合 GOP×10%×23/24

其中：

①“所有酒店项目的综合预算实现率”=所有酒店项目的实际年度综合 GOP/所有酒店项目的目标年度综合 GOP×100%。

②“年度超额综合 GOP”=所有酒店项目的实际年度综合 GOP-所有酒店项目的目标年度综合 GOP。

③“所有酒店项目的实际年度综合 GOP”=所有酒店项目的实际年度 GOP 之和。每个酒店项目的实际年度 GOP，应根据每个酒店项目的每个财务年度的审计报告确定。

④“所有酒店项目的目标年度综合 GOP”=所有酒店项目的目标年度 GOP 之和。所有酒店项目的目标年度综合 GOP，在商业不动产基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度），应根据商业不动产基金发售阶段披露的招募说明书中评估机构出具的资产评估报告，及其测算底稿确定，此后财务年度应根据届时每一财务年度的《年度跟踪评估报告》中的相关数据确定。

2）负向绩效管理费

若在某一财务年度所有酒店项目的综合预算实现率小于 100%时，运营管理统筹机构和运营管理实施机构，应分别根据其收取基础管理费的比例（即运营管理统筹机构:运营管理实施机构=1:23），从其各自就所有酒店项目后续所收取的基础管理费中扣减以下负向绩效管理费，具体如下：

①运营管理统筹机构扣减的负向绩效管理费=（所有酒店项目的目标年度综合 GOP-所有酒店项目的实际年度综合 GOP）×10%×1/24，且扣减上限不超过运营管理统筹机构在该财务年度所收取的基础管理费。

②运营管理实施机构扣减的负向绩效管理费=（所有酒店项目的目标年度综合 GOP-所有酒店项目的实际年度综合 GOP）×10%×23/24，且扣减上限不超过运营管理实施机构在该财务年度所收取的基础管理费。

上述公式计算的基础管理费、绩效管理费为不包含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

3、支付主体、支付方式和支付频次等

（1）基础管理费按季度支付（为明确起见，基础管理费应自项目公司股权交割日起计算并支付）。运营管理统筹机构和运营管理实施机构应在每个季度结

束后分别计算其所收取的上一季度的基础管理费，并按项目公司或项目公司分公司要求提交该费用之发票，项目公司或项目公司分公司在收到运营管理统筹机构和运营管理实施机构提供的发票后，由项目公司或项目公司分公司向运营管理统筹机构和运营管理实施机构支付基础管理费。

（2）绩效管理费按财务年度支付。运营管理统筹机构和运营管理实施机构应在经审计的项目公司年度审计报告出具后分别计算其所收取的上一财务年度的绩效管理费并按项目公司或项目公司分公司要求提交该费用之发票，项目公司或项目公司分公司在收到运营管理统筹机构和运营管理实施机构提供的发票后，由项目公司或项目公司分公司向运营管理统筹机构和运营管理实施机构支付绩效管理费。如商业不动产基金成立当年不披露年度审计报告的，当年绩效管理费并入次年计算。

4、与历史运营管理费用的匹配情况、运营管理费率与行业平均水平的对比分析情况

1）与历史运管费用的匹配情况

本项目运营管理统筹机构及运营管理实施机构基础管理费按营业总收入的24%收取。运营管理实施机构收取的基础管理费按营业总收入的23%收取，分为人员服务费、基本服务费A、基本服务费B。因经营模式差异，本项目历史未设置品牌使用费及其他管理费。

人工成本方面，本项目人员服务费按营业总收入的20%收取，2023-2025年历史人工成本占当年营业收入比重分别为25.63%、29.21%、29.53%。历史人工成本占营业收入比重较高，主要因为人员数量较多叠加收入基数较低。截至2025年12月31日，本项目所有门店员工人数为622人，人房比约20%。根据运营管理机构提供数据，锦江旗下同属中高端酒店品牌的维也纳国际酒店，2025年在营门店人房比约为19%，本项目在人房比和经营效率上存在提升空间。

一方面，根据本项目资产评估预测，2026年起预测营业收入相比历史三年水平有所提升，未来人工成本占营业收入的比重将有所下降。另外，通过本次市场化转型，锦江国际旅馆进一步优化员工配置、部分人员退休后不再新增编制，同时提升系统信息化、数智化水平，打造一个自驱敏捷、高效专业的运营团队，促使相关成本费用控制在市场化的合理水平，提升市场竞争力。运营管理机构初

步测算门店员人数预计可精简约 18%。整体人房比下降至约 17%，2026 年人工成本整体降至约 4,000 万元，相比 2026 年预测营业收入占比约 20%，后续随着预测营业收入基数的增长，人工成本总额可进一步提升。

根据运营管理协议，运营管理实施机构收取的基础管理费中，人员服务费占营业收入的比重约为 20%，与优化后的人工成本占比水平基本相符。

2）运营管理费率与行业平均水平的对比分析情况

根据戴德梁行发布的《中国酒店业市场投资与价值洞察 2025》，酒店行业管理模式主要分为三种，分别为委托管理、特许经营及自主管理。其中委托管理模式即业主方与品牌及管理方签订合同，品牌及管理方输出品牌和管理体系及核心管理人员，业主方支付品牌许可费和管理费。委托管理模式下，管理方主要收取的费用为基本管理费、奖励管理费及品牌许可费。

基本管理费是业主方支付酒店管理方的基础管理费，不涉及业绩表现。基于不同的项目类型、定位、规模等因素，通常计取总收入或经调整总收入的 1.5%-4%不等，其中中位数为 2%。在特殊情况下，会存在品牌许可费与基本管理费博弈或仅计取其中一种费用的情况。

品牌许可费是业主支付品牌方的品牌许可费，不涉及业绩表现。基于不同的项目类型、定位、规模等因素，一般计取总收入或经调整总收入的 0.5%-1%，或计取客房收入的 3%-5%。根据调研，部分酒店的品牌许可费与基本管理费会设定总和上限或双方博弈费用高低，如超过约定上限，只计取其中一种费用。

奖励管理费是业主方根据酒店管理方实际运营效果而支付的一种奖励性质的费用，其形式丰富多样。一般根据阶梯式 GOP（经营毛利润）或 AGOP（经调整经营毛利润）计取 GOP 或 AGOP 的 4%~8%。但根据开业时间长短，奖励管理费也呈现费率逐渐降低的趋势，一般开业时间在 2000 年-2013 年的酒店，奖励管理费费率较高，中位数在 6%~8%；反观 2013 年后开业的酒店，其奖励管理费费率有一定程度的降低，甚至有部分酒店在谈判初期约定管理方无法达成预设 GOP，将不会获得任何奖励管理费。

与行业委托管理模式不同之处在于，本项目运营管理实施机构负责输出全部管理人员，故人员及相关成本计入基础管理费之人员服务费。除人员服务费之外，本项目运营管理统筹机构的基础管理费按营业总收入的 1%收取，运营管理实施机构的基本管理费 B 按营业总收入的 2%收取，费用比例符合行业惯例。

本项目的品牌许可费用包含在运营管理实施机构按营业收入的 1%收取的基本管理费 A 中，费用比例符合行业惯例。

绩效管理费方面，本项目根据实际年度综合 GOP 与目标年度综合 GOP 差额的 10%比例计算，奖罚幅度对等，计算依据参考行业经验的同时，有利于激励运营管理机构提升项目运营表现，符合行业惯例。

5、管理费考核目标基准确定机制，超额收益分享和亏损承担责任

（1）基金管理人与运营管理机构约定了绩效管理费奖惩机制，具体考核目标基准，超额收益分享和亏损承担责任详见本报告“第五章 对业务参与人的尽职调查”之“二、对商业不动产运营管理机构的尽职调查”之“（十二）运营管理费用收取情况”。

（2）在商业不动产基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度）中的任一财务年度，若所有酒店项目的实际年度综合 GOP 未达到所有酒店项目的目标年度综合 GOP，从运营管理统筹机构和运营管理实施机构的基础管理费扣减负向绩效管理费后仍达不到所有酒店项目的目标年度综合 GOP 的，则运营管理实施机构应补足至所有酒店项目的目标年度综合 GOP。商业不动产基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度）的所有酒店项目的目标年度综合 GOP，根据商业不动产基金发售阶段披露的招募说明书中评估机构出具的资产评估报告，及其测算底稿，分别应为：【116,251,350 元、126,652,127 元、134,130,850 元、137,309,686 元、144,295,709 元】。

按上述约定计算的补足金额为不含增值税的金额，且适用税率的增值税由支付方承担。

6、运营管理团队的绩效评价与收入分配激励机制

运营管理机构同意将不低于每一财务年度获得的绩效管理费总额的 20%用于奖励酒店项目的运营管理团队。相关激励岗位及激励方案由运营管理机构作为年度运营计划、维保计划及经营预算的一部分进行列示，并提交基金管理人。

（十三）运营管理机构对不动产资产未来更新改造的重大计划以及安排、升级改造费用安排

详见本报告“第三章 不动产项目情况”之“二、估值参数取值合理性”之“（三）

资本性支出”。

三、对基金托管人/资产支持证券托管人的尽职调查

（一）公募基金托管人

1、基金托管人概况

名称：中信银行股份有限公司（简称“中信银行”）

住所：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

办公地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

法定代表人：方合英

成立时间：1987 年 4 月 20 日

组织形式：股份有限公司

注册资本：489.35 亿元人民币[16]

存续期间：持续经营

批准设立文号：中华人民共和国国务院办公厅国办函[1987]14 号

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基金字[2004]125 号

联系人：中信银行资产托管部

联系电话：4006800000

传真：010-85230024

客服电话：95558

网址：www.citicbank.com

经营范围：保险兼业代理业务；吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；

[16] 2026 年 5 月，中信银行注册资本变更为 556.45 亿元人民币。

从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；代理开放式基金业务；办理黄金业务；黄金进出口；开展证券投资基金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者托管业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中信银行成立于 1987 年，是中国改革开放中最早成立的新兴商业银行之一，是中国最早参与国内外金融市场融资的商业银行。2007 年 4 月，中信银行实现在上海证券交易所和香港联合交易所 A+H 股同步上市。

中信银行依托中信集团“金融+实业”综合禀赋优势，以全面建设“四有”银行、跨入世界一流银行竞争前列为发展愿景，坚持诚实守信、以义取利、稳健审慎、守正创新、依法合规，以客户为中心，通过实施“五个领先”银行战略，打造有特色、差异化的中信金融服务模式，向政府与机构客户、企业客户和同业客户提供公司银行业务、投资银行业务、国际业务、交易银行业务、托管业务、金融市场业务等综合金融解决方案；向个人客户提供财富管理业务、个人信贷业务、信用卡业务、私人银行业务、养老金融业务、出国金融业务等多元化金融产品及服务，全方位满足政府与机构、企业、同业及个人客户的综合金融服务需求。

截至 2025 年末，中信银行在国内 153 个大中城市设有 1,484 家营业网点，在境内外下设中信国际金融控股有限公司、信银（香港）投资有限公司、中信金融租赁有限公司、信银理财有限责任公司、信银金融资产投资有限公司、中信百信银行股份有限公司、阿尔金银行股份有限公司和浙江临安中信村镇银行股份有限公司 8 家附属机构。

其中，中信国际金融控股有限公司子公司中信银行(国际)有限公司在香港、澳门、纽约、洛杉矶、新加坡和中国内地设有 28 家营业网点、2 家商务理财中心及 1 家私人银行中心。信银（香港）投资有限公司在香港和境内设有 3 家子公司。信银理财有限责任公司为中信银行全资理财子公司。中信百信银行股份有限公司为中信银行与百度联合发起设立的国内首家独立法人直销银行。阿尔金银行股份有限公司在哈萨克斯坦设有 7 家营业网点和 1 家私人银行中心。

成立 38 年来，中信银行已成为一家总资产规模突破 10 万亿元、员工人数超 6.7 万名，具有强大综合实力和品牌竞争力的金融集团。2025 年，中信银行在英国 Brand Finance 发布的“全球银行品牌价值 500 强”榜单中排名第 19 位，以 27.2%的增幅居中国内地银行第一；一级资本在英国《银行家》杂志“世界 1000 家银行排名”中位列第 18 位。荣膺英国《银行家》杂志“2025 年中国年度银行”大奖。

2、主要人员情况

方合英先生，中信银行党委书记、董事长、执行董事，代为履行行长职责。方先生于 2020 年 12 月起任中国中信集团有限公司副总经理、中国中信股份有限公司副总经理及执行委员会成员、中国中信有限公司副总经理，2020 年 11 月起任中国中信集团有限公司党委委员。方先生曾任中信银行苏州分行行长、杭州分行行长、中信银行金融市场业务总监、副行长、财务总监。此前，先后在浙江银行学校任教，浙江银行学校实验城市信用社信贷部任总经理助理等。方先生具有三十余年银行从业经验，毕业于湖南财经学院（现湖南大学），获北京大学高级管理人员工商管理硕士学位，正高级经济师。

胡罡先生，中信银行党委委员、执行董事、副行长，分管托管业务。胡先生现同时担任中信银行（国际）有限公司董事。胡先生曾任中信银行长沙分行筹备组副组长、长沙分行党委委员、副行长，重庆分行党委委员、副行长、党委书记、行长，上海分行党委书记、行长及中信银行首席风险官、批发业务总监、风险总监。此前，胡先生曾先后就职于湖南省检察院政治部，于湖南省委办公厅人事处任副主任科员，于湖南众立实业集团公司下属北海湘房地产开发公司任总经理助理、总经理，下属鸿都企业公司任副董事长，于湖南长沙湘财城市信用社任董事长。胡先生拥有近三十年中国银行业从业经验，毕业于湖南大学，获经济学博士学位，高级经济师。

杨璋琪先生，中信银行资产托管部总经理，硕士研究生学历。杨先生 2018 年 1 月至 2019 年 3 月，任中信银行金融同业部副总经理；2015 年 5 月至 2018 年 1 月，任中信银行长春分行副行长；2013 年 4 月至 2015 年 5 月，任中信银行机构业务部总经理助理；1996 年 7 月至 2013 年 4 月，就职于中信银行北京分行（原

总行营业部），历任支行行长、投资银行部总经理、贸易金融部总经理。

3、不动产基金托管业务主要人员情况

刘晓桐女士，中信银行资产托管部托管营运处核算组组长，硕士研究生学历。负责总行日常估值核算工作的组织与管理，防控营运操作风险；重点负责公募基金、企业年金、职业年金产品的营运管理，完善公募 REITs 托管产品核算相关系统政策性需求和业务优化需求的推动与落实。

吴琼先生，中信银行资产托管部托管营运处清算组组长，硕士研究生学历。负责组织实施全行托管产品资金清算业务开展；完善头寸报备流程并督导分行；设计完善公募 REITs 托管产品资金清算体系，确保资金划付、查询等业务快速处理；研究监管机构和登记结算机构相关法律法规和交收规则。

刘阳先生，中信银行资产托管部托管营运处投资监督组组长，硕士研究生学历。负责总行托管产品投资运作的全面合规监控，组织全行开展投资监督业务，保持监管机构的有效沟通，跟进公募 REITs 托管产品外部政策制度的研究与落实。

4、基金托管业务经营情况

2004 年 8 月 18 日，中信银行经中国证券监督管理委员会和中国银行业监督管理委员会批准，取得基金托管人资格。中信银行本着“诚实信用、勤勉尽责”的原则，切实履行托管人职责。

截至 2025 年末，中信银行托管 443 只公开募集证券投资基金，以及基金公司、证券公司资产管理产品、信托产品、企业年金、股权基金、QDII 等其他托管资产，托管总规模达到 18.61 万亿元人民币。

中信银行具有不动产领域资产管理产品的托管经验，为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员。中信银行为市场最早参与类 REITs 投资的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及不动产产品的托管。中信银行为各类交通运输、公用市政、产业园区等不动产领域资产管理产品提供过托管服务，治理机制健全，内控制度完善。

5、不动产基金托管业务经营情况、资信情况

中信银行成功托管国内第一支权益类 REITs 产品“中信启航专项资产管理计划”，中信银行在不动产领域资产托管业务上具备丰富的托管经验，作为市场最早参与公募 REITs 的银行托管机构之一，中信银行积极参与公募 REITs 创新，已成功托管 9 单公募 REITs 产品。

表：中信银行作为基金托管行的公募 REITs 产品情况

序号	公募 REITs 产品名称	托管行	项目状态
1	华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
2	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
3	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
4	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
5	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
6	中信建投明阳智能新能源封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
7	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
8	华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
9	华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行

6、托管人的内部控制制度

（1）内部控制目标。强化内部管理，确保有关法律法规及规章在基金托管业务中得到全面严格的贯彻执行；建立完善的规章制度和操作规程，保证基金托管业务持续、稳健发展；加强稽核监察，建立高效的风险监控体系，及时有效地发现、分析、控制和避免风险，确保基金财产安全，维护基金份额持有人利益。

（2）内部控制组织结构。中信银行总行建立了风险管理委员会，负责全行的风险控制和风险防范工作；托管部内设内控合规岗，专门负责托管部内部风险控制，对基金托管业务的各个工作环节和业务流程进行独立、客观、公正的稽核监察。

（3）内部控制制度。中信银行严格按照《基金法》以及其他法律法规及规章的规定，以控制和防范基金托管业务风险为主线，制定了《中信银行基金托管业务管理办法》、《中信银行基金托管业务内部控制管理办法》和《中信银行托管业务内控检查实施细则》等一整套规章制度，涵盖证券投资基金托管业务的各

个环节，保证证券投资基金托管业务合法、合规、持续、稳健发展。

（4）内部控制措施。建立了各项规章制度、操作流程、岗位职责、行为规范等，从制度上、人员上保证基金托管业务稳健发展；建立了安全保管基金财产的物质条件，对业务运行场所实行封闭管理，在要害部门和岗位设立了安全保密区，安装了录像、录音监控系统，保证基金信息的安全；建立严密的内部控制防线和业务授权管理等制度，确保所托管的基金财产独立运行；营造良好的内部控制环境，开展多种形式的持续培训，加强职业道德教育。

（二）专项计划托管人

本项目专项计划托管人为中信银行股份有限公司上海分行，截至 2025 年 12 月 1 日，中信银行上海分行的基本情况如下：

表：中信银行上海分行的基本情况

企业名称	中信银行股份有限公司上海分行
负责人	朱义明
营业场所	上海市浦东新区世博馆路 112、138 号地下一层、1 层 101-1 室、2 层 201-2、3 层 302-4、4 层、第 9-15 层
成立日期	1998 年 6 月 4 日
经营范围	许可项目：银行业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

中信银行股份有限公司上海分行的具体情况参照本节之（一）“公募基金托管人”。

四、不动产基金的治理机制

（一）基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构等主体的管理架构设置合理满足不动产基金正常运行的要求

商业不动产证券投资基金采用“公募基金+不动产资产支持证券”的产品结构。基金管理人（代表基金的利益）通过资产支持证券和项目公司取得不动产项目完全所有权或经营权利。

基金层面，通过基金合同约定基金份额持有人大会的决策权限与议事规则、基金管理人及基金托管人的权利义务。此外，基金管理人内部设置公募 REITs 投资决策委员会作为基金管理人内部公开募集不动产基金的最高投资决策机构。本

基金份额持有人大会可设立日常机构，相关设立方案以届时持有人大会决议及有效的法律法规为准。本基金通过持有人大会的各项安排及表决机制、运营管理相关制度、运营管理服务协议和监管协议等约定，使得投资者能参与到重大运营管理的决策中，投资者自身利益得到充分保护不受侵害。

专项计划层面，通过《标准条款》约定基金管理人（代表基金的利益）作为单一不动产资产支持证券持有人、资产支持证券管理人、以及资产支持证券托管人的权利义务，以及专项计划份额持有人大会的决策权限与议事规则，确保资产支持证券管理人依照基金管理人（代表基金的利益）的指示行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

项目公司层面，为进一步确保基金管理人能够代表本基金切实行使股东权利，项目公司的法定代表人、董事、监事、经理（如有）、财务负责人等决策人员均由基金管理人委派，确保基金管理人对各层的决策权。

（二）各主体之间的职责分工清晰，运营管理中的核心事项有明确的责任主体

1、基金管理人的一般权利义务

（1）基金管理人和运营管理机构将协商制定及修改有关项目公司各项运营管理制度的手册，包括但不限于印章管理、证照管理、档案管理、财务及采购、安全管理等相关制度和决策重大运营管理事项。

（2）基金管理人有权查阅运营管理机构与酒店项目运营、管理和维护相关的全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料。

（3）基金管理人有权对运营管理机构进行监督、检查及督促，定期或不定期对酒店项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理相关工作提出建议和意见。运营管理机构应当充分尊重基金管理人的主动管理义务，并在基金管理人就酒店项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应。

（4）基金管理人有权按照《运营管理服务协议》的约定对运营管理机构进行考核。

（5）在商业不动产基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度）中的任一财务年度，在运营管理机构提出年度运营计划、维保计划及经营预算中包含资本性支出计划，并且该等资本性支出计划经基金管理人审批的前提下，基金管理人应确保审批项目公司将按照该等资本性支出计划提供相应资金以进行相关酒店项目的维护、改造。

（6）在发生本协议约定的解聘情形时，基金管理人有权按照本协议约定的方式解聘运营管理机构。

（7）基金管理人应当确保项目公司按照本协议约定的金额及计算方式向运营管理机构支付运营管理费。

（8）基金管理人有权派员统筹项目公司的财务管理。

（9）基金管理人应当配合运营管理机构履行运营管理职责。

（10）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

2、项目公司的一般权利义务

（1）项目公司有权对运营管理机构进行监督、检查及督促。

（2）项目公司有权取得酒店项目的运营收入（包括租金及其他费用等）。

（3）项目公司应当按照本协议约定的金额及计算方式向运营管理机构支付运营管理费。

（4）在商业不动产基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度）中的任一财务年度，在运营管理机构提出年度运营计划、维保计划及经营预算中包含资本性支出计划，并且该等资本性支出计划经基金管理人审批的前提下，项目公司应按照该等资本性支出计划提供相应资金以进行相关酒店项目的维护、改造。

（5）项目公司应当配合运营管理机构履行运营管理职责。

（6）项目公司应当为运营管理统筹机构、运营管理实施机构等相关方在本酒店项目上提供运营服务的人员免费提供办公用房。

（7）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

3、运营管理机构的一般权利义务

（1）运营管理机构有权按照《运营管理服务协议》的约定收取运营管理费。

（2）运营管理机构应严格遵守法律法规及相关监管政策要求，诚实信用、勤勉尽责、专业审慎地履行《运营管理服务协议》约定的各项运营管理职责和义务，尽一切合理努力确保酒店项目运营过程中项目公司始终遵守法律法规的规定、相关监管政策要求和各项合同（包括但不限于租赁合同）项下的义务。

（3）运营管理机构应当充分尊重基金管理人的主动管理义务，并在基金管理人就酒店项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应。配合基金管理人、专项计划管理人项目公司的监督、检查及督促，并接受基金管理人的考核。

（4）运营管理机构应当及时告知基金管理人或向基金管理人披露已发生的或可能发生的、与项目公司、酒店项目运营相关的重大事件。

（5）运营管理机构应配合政府及相关部门对酒店项目的各项检查、拜访、接待工作，包括不限于应急管理、安全生产、消防检查、环保、各项申报等工作。

（6）运营管理机构应保守商业秘密，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关证券或基金交易活动。

（7）运营管理机构应当配合基金管理人等机构履行信息披露义务，向基金管理人提供履行信息披露义务所必需的经营报告等文件资料，并确保提供的文件资料真实、准确、完整。运营管理机构应根据中国证监会、证券交易所的相关业务规则履行信息披露配合义务，包括但不限于制定信息披露配合制度、指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，将信息披露配合制度、信息披露事务负责人等信息向证券交易所报备等。

（8）运营管理机构承诺在履行本协议项下职责和义务的过程中始终为商业不动产基金财产的最大利益行事，并尽最大努力促进和保护商业不动产基金财产的最大利益。运营管理机构将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或酒店项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项

目公司或酒店项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供酒店运营管理服务或同时直接或间接持有其他酒店项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的酒店项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同酒店项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同酒店项目在运营管理方面的交叉和冲突。

（9）运营管理机构应当定期对派驻项目公司的管理团队、工作人员进行包括但不限于安全、保密、职业道德的教育和相关工作专业能力的培训，以保证其提供的运营管理服务的质量，并确保核心管理团队的稳定性。但对于工作疏忽、未尽职守的工作人员，应及时更换。

（10）运营管理机构负责酒店项目的安全管理工作，包括安全制度的建设、安全生产保障设施设备的设置及维护、安全管理事件应急管理及善后处理工作等。

（11）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

（三）运营管理中的各项审批权限和节点的设置情况、重要事项的决策安排

1、预算编制

运营管理实施机构负责制定年度运营计划、维保计划及经营预算的初步方案，经运营管理统筹机构审议后，由运营管理实施机构协助项目公司发起审批流程，经运营管理统筹机构和基金管理人批准后执行。

年度运营计划、维保计划和经营预算可基于业务需要进行调整，并经运营管理统筹机构审议后，由运营管理实施机构协助项目公司发起审批流程，经运营管理统筹机构和基金管理人批准后执行。

2、付款审批

对于年度运营计划、维保计划及经营预算范围内支出事项，由运营管理实施机构协助项目公司发起付款审批流程，经运营管理统筹机构及基金管理人复核后付款。

对于年度运营计划、维保计划及经营预算范围外支出事项，运营管理实施机构应编制专项书面报告，运营管理统筹机构进行必要性、合理性、经济性分析并

向项目公司出具评审意见，再由运营管理实施机构协助项目公司发起付款审批流程，经运营管理统筹机构和基金管理人批准后付款。

3、印章管理与合同签署

项目公司（及其分公司）的印章包括公章、法定代表人（负责人）人名章、财务章；非经基金管理人同意，项目公司（及其分公司）不得制作或授权使用其他印章。项目公司（及其分公司）的印章应按基金管理人的要求纳入印章管理设备内，印章管理设备的使用权限由基金管理人设定并维护。

对于年度运营计划、维保计划及经营预算范围内支出事项，由运营管理实施机构协助项目公司线上发起用印审批流程，经过运营管理统筹机构和基金管理人复核确认后（基金管理人应在合理时间内按规定予以复核），由相关印章管理设备保管人员开启印章管理设备用印；

对于年度运营计划、维保计划及经营预算范围外事项，运营管理实施机构应编制专项书面报告，运营管理统筹机构进行必要性、合理性、经济性分析并向项目公司出具评审意见，再由运营管理实施机构协助项目公司线上发起用印审批流程，经过运营管理统筹机构和基金管理人审批后，由相关印章管理设备保管人员开启印章管理设备用印。

（四）各主体之间有监督机制，内部控制安排健全

运营管理机构提供运营管理服务期间，运营管理机构接受基金管理人、项目公司对运营管理服务内容进行的监督，根据要求配合基金管理人开展监管工作，并及时提供符合要求的相关资料、回复基金管理人提出的问题。必要时，为基金管理人、项目公司顺利开展监督工作免费提供所需的场地及设备和其他一切必要的便利和支持，但基金管理人开展监督、检查的其他费用应由基金管理人自行承担。

（五）出现风险事件时的协调处理机制

当出现影响商业不动产项目运营的重大风险事件时，依据基金合同、运营管理协议的约定由基金管理人及时进行协调处理。

第六章 财务顾问意见

一、财务顾问结论性意见

财务顾问通过尽职调查，根据《中华人民共和国证券法（2019 修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（ REITs ）尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化尽职调查工作指引》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求，由项目组对不动产项目、项目公司、原始权益人、运营管理机构、托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方进行了尽职调查。与律师、会计师事务所进行了充分沟通，认为：

不动产项目、项目公司、原始权益人、运营管理机构、托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方等符合相关规定和条件。

二、财务顾问有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查说明

截至本报告出具日，本财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为。

三、锦江资管有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查说明

经核查，锦江资管在本项目中聘请了国泰海通证券股份有限公司（财务顾问）、华安基金管理有限公司、华安未来资产管理（上海）有限公司、北京市中伦律师事务所、立信会计师事务所（特殊普通合伙）、立信税务师事务所有限公司、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司、上海财瑞资产评估有限公司、上海同济检测技术服务有限公司、上海同济工程咨询有限公司，以上机构均为本项目依法需聘请的证券服务机构。

除此之外，锦江资管不存在直接或间接有偿聘请其他第三方行为。

（本页无正文，为《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金财务顾问报告》之盖章页）

财务顾问成员签字：

马怀玉　　严学安　　王舒乐

王家瑞　　戴馨雨　　刘西凤

国泰海通证券股份有限公司

2026 年 6 月 23 日

附件七：基金合同及托管协议相关情况

附件七：基金合同及托管协议相关情况

第一部分 基金合同的内容摘要

一、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务、违约责任

（一）基金份额持有人的权利、义务

基金投资者持有本基金的基金份额的行为即视为对《基金合同》的承认和接受，基金投资者自依据《基金合同》取得基金份额，即成为本基金份额持有人和《基金合同》的当事人，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为《基金合同》当事人并不以在《基金合同》上书面签章或签字为必要条件。

每份基金份额具有同等的合法权益。

1、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

（1）分享基金财产收益；

（2）参与分配清算后的剩余基金财产；

（3）依法转让其持有的基金份额；

（4）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

（5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

（6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

（7）监督基金管理人的投资运作；

（8）对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；

（9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

（1）认真阅读并遵守《基金合同》、招募说明书等信息披露文件；

（2）了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

（3）关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

（4）交纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用；

（5）在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者《基金合同》终止的有限责任；

（6）不从事任何有损基金及其他《基金合同》当事人合法权益的活动；

（7）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（8）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（9）战略投资者应遵守基金合同等信息披露文件关于其持有基金份额期限的规定；作为战略投资者的原始权益人应遵守《基金指引》等规定的相关义务：

1）不得侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目；

2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责；

3）确保不动产项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4）依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

5）主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或不动产项目权益；

6）法律法规及相关协议约定的其他义务。

（10）遵守《REITs 业务办法》等相关规则约定的义务，包括但不限于：

1）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额占比的 10%时和后续每增加或者减少 5%时，按照规定履行相应程序或义务；

2）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额占比的 50%时，继续增持基金份额的，按照规定履行不动产基金收购程序或义务。

特别地，投资者及其一致行动人在拥有本基金份额时即视为承诺，若违反该规则第五十六条第一款、第二款的规定买入在不动产基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

（11）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（二）基金管理人的权利、义务

详见招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第一节 不动产基金治理”之“三、基金管理人在基金治理中的权利与义务、内部决策机制（基金层面）”。

（三）基金托管人的权利、义务

详见招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第一节 不动产基金治理”之“四、基金托管人在基金治理中的权利与义务（基金层面）”。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

详见招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第一节 不动产基金治理”之“二、基金份额持有人大会（基金层面）”。

三、基金合同解除和终止的事由、程序

（一）《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

1、本基金存续期届满，且未延长基金合同有效期限；

2、本基金所持有的不动产资产支持证券已全部变现或提前终止清算，且连续 6 个月未成功认购其他不动产资产支持证券；

3、本基金投资的全部不动产项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的不动产项目；

4、本基金所持有的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

5、本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流的；

6、基金份额持有人大会决定终止的；

7、本基金以首次发售募集资金所投资的目标资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未成功购入的，或目标资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功购入 SPV 公司全部股权或对应《SPV 股权转让协议》被解除的。或 SPV 公司在基金合同生效之日起 6 个月内未成功购入项目公司全部股权或对应《项目公司股权转让协议》被解除的；

8、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

9、《基金合同》约定的其他情形；

10、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（二）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起30个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《中华人民共和国证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4、基金财产清算程序

（1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）对基金财产进行估值和变现；

（4）制作清算报告；

（5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算的期限为6个月，但因本基金所持证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

（三）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（四）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（五）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（六）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规规定的最低期限。

四、争议解决方式

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该院当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海，仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金合同》受中国法律（为本基金的基金合同之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区法律）管辖。

五、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

《基金合同》可印制成册，供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

第二部分 基金托管协议的内容摘要

一、托管协议当事人

名称：华安基金管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 B 楼 2118 室

办公地址：上海市浦东新区世纪大道 8 号，上海国金中心二期 31、32 层

邮政编码：200120

法定代表人：徐勇

成立时间：1998 年 6 月 4 日

批准设立机关：中国证券监督管理委员会

批准设立文号：证监基字[1998]20 号

组织形式：有限责任公司

注册资本：1.5 亿元人民币

存续期间：持续经营

经营范围：基金设立，基金业务管理及中国证监会批准的其他业务

基金托管人：中信银行股份有限公司

住所：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

法定代表人：方合英

成立日期：1987 年 4 月 20 日

基金托管业务资格批准机关：中国证监会

基金托管业务资格文号：证监基金字[2004]125 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币 556.45 亿元

存续期间：持续经营

二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（一）基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

1、基金托管人根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，对下述基金投资范围、投资对象进行监督。

本基金将投资于以下金融工具：

本基金主要投资于目标不动产资产支持证券全部份额，本基金的其他基金资产可以投资于利率债、信用等级在 AAA（含）以上的债券及货币市场工具。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

《基金合同》已明确约定基金投资风格或证券选择标准的，基金管理人应按照基金托管人要求的格式提供投资品种，以便基金托管人运用相关技术系统，对基金实际投资是否符合《基金合同》关于证券选择标准的约定进行监督，对存在合理疑义的事项进行核查。

本基金不得投资于相关法律、法规、部门规章及《基金合同》禁止投资的投资工具。

2、基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定对下述基金投融资比例进行监督：

（1）按法律法规的规定及《基金合同》的约定，本基金的投资资产配置比例为：

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配或中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在该债券可交易之日起 3 个月之内调整。

如果法律法规对该比例要求有变更的，基金管理人在履行适当程序后，可对本基金的投资比例进行相应调整。

若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

（2）根据法律法规的规定及《基金合同》的约定，本基金投资组合遵循以下投资限制：

1）本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配或中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在该债券可交易之日起 3 个月之内调整；

2）本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

a）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

b）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

c）本基金已持不动产和拟收购不动产相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

d）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

4）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

f）中国证监会规定的其他要求；

基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等；

3）除基金合同另有约定外，本基金所持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

4）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的本托管人托管的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

5）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与本基金合同约定的投资范围保持一致；

6）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

基金托管人对上述指标的监督义务，仅限于监督由基金管理人管理且由基金托管人托管的全部公募基金是否符合上述比例限制。

除上述第 1）、2）、5）项情形之外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

除基金合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同初始生效日起 6 个月内使基金针对首次发售募集资金的投资组合比例符合基金合同的有关约定；基金管理人应当自基金合同变更生效日起 6 个月内使后续扩募发售募集资金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同初始生效日起开始。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制等进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制，无需经基金份额持有人大会审议。

3、基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定对下述基金投资禁止行为进行监督：

根据法律法规的规定及《基金合同》的约定，本基金禁止从事下列行为：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

（5）向其基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准。

4、基金托管人依据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定对于基金关联投资限制进行监督。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。

基金管理人运用基金财产收购不动产项目后从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制等相关制度，履行适当程序，如涉及金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额），还应当按法律法规规定的程序召开基金份额持有人大会。

基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

如法律、法规或《基金合同》有关于基金从事关联交易的规定，基金管理人和基金托管人事先相互提供与本机构有控股关系的股东、与本机构有其他重大利害关系的公司名单及有关关联方发行的证券清单,加盖公章并书面提交。基金管理人有责任确保关联交易名单的真实性、准确性、完整性，并负责及时将更新后的名单发送给基金托管人。名单变更后基金管理人应及时发送基金托管人，经基金托管人确认后，新的关联交易名单开始生效。基金托管人仅按基金管理人提供的基金关联方名单为限，进行监督。如果基金托管人在运作中严格遵循了监督流程，基金管理人仍违规进行关联交易，并造成基金资产损失的，由基金管理人承担责任。

5、基金托管人依据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。

基金托管人根据基金管理人提供的银行间债券市场交易对手名单进行监督。基金管理人有责任控制交易对手的资信风险，由于交易对手的资信风险引起的损失，基金管理人应当负责向相关责任人追偿，基金托管人应予以必要的配合。

6、基金托管人依据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，对基金银行存款业务进行监督。

基金投资银行存款的，基金管理人应根据法律法规的规定及基金合同的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合上述名单进行监督。

基金管理人应当加强对基金投资银行存款风险的评估与研究，严格测算与控制投资银行存款的风险敞口，针对不同类型存款银行建立相关投资限制制度。对于基金投资的银行存款，由于存款银行发生信用风险事件而造成损失时，基金管理人有权向相关责任人进行追偿，基金托管人应予以必要的配合。如果基金托管人在运作过程中遵循有关法律法规的规定和《基金合同》的约定监督流程，则对于由于存款银行信用风险引起的损失，不承担赔偿责任。

7、基金托管人对基金投资中期票据的监督责任仅限于依据本协议相关规定对投资比例和投资限制进行事后监督；除此外，无其它监督责任。如发现异常情况，应及时以书面形式通知基金管理人。基金管理人应积极配合和协助基金托管人进行监督和核查。基金因投资中期票据导致的信用风险、流动性风险，基金托管人不承担任何责任。如因基金管理人原因导致基金出现损失的，基金托管人不承担任何责任。

基金管理人管理的基金在投资中期票据前，基金管理人须根据法律、法规、监管部门的规定，制定严格的关于投资中期票据的风险控制制度和流动性风险处置预案，基金管理人在此承诺将严格执行该风险控制制度和流动性风险处置预案。

（二）基金托管人应根据基金合同、《指引》及相关法律法规的规定和约定，对不动产项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、可供分配金额的计算及基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（三）基金托管人应监督不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等

重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

（四）基金托管人应监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等。

（五）基金管理人应为不动产项目购买足够保险，并将不动产项目相关保险证明文件（如保单）交由基金托管人或其授权分支机构保管。基金托管人应监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险。

（六）基金托管人应监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途。

不动产基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

（1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（2）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（3）本基金已持不动产项目和拟收购不动产项目相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

（4）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

（5）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（6）中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

（七）基金托管人发现基金管理人的投资运作及其他运作违反《基金法》、《基金合同》、基金托管协议等有关规定时，应及时以书面形式通知基金管理人限期纠正，基金管理人收到通知后应在下一个工作日及时核对，并以书面形式向基金托管人发出回函，进行解释或举证。

在限期内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

基金管理人应积极配合和协助基金托管人依照法律法规、《基金合同》和本托管协议对基金业务的监督和核查，对基金托管人发出的书面提示，必须在规定时间内答复基金托管人并改正，或就基金托管人的合理疑义进行解释或举证，对基金托管人按照法律法规、《基金合同》和本托管协议的要求需向中国证监会报送基金监督报告的，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

若基金托管人发现基金管理人发出但未执行的投资指令或依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定的，应当立即通知基金管理人及时纠正，并报告中国证监会。基金管理人的上述违规失信行为给基金财产或基金份额持有人造成的损失，由基金管理人承担。

对于必须于估值完成后方可获知的监控指标或依据交易程序已经成交的投资指令，基金托管人发现该投资指令违反法律法规或者违反《基金合同》约定的，应当立即通知基金管理人，并报告中国证监会。

基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

基金管理人无正当理由，拒绝、阻挠基金托管人根据本协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍基金托管人进行有效监督，情节严重或经基金托管人提出警告仍不改正的，基金托管人应报告中国证监会。

基金管理人应遵守中华人民共和国反洗钱法律法规，不参与涉嫌洗钱、恐怖融资、扩散融资等违法犯罪活动；在法律法规规定的范围内，主动配合基金托管人客户身份识别与尽职调查，依据法律法规的强制性要求提供真实、准确、完整客户资料，遵守基金托管人反洗钱与反恐怖融资相关管理规定。对具备合理理由怀疑涉嫌洗钱、恐怖融资的客户，基金托管人将按照中国人民银行反洗钱监管规定采取必要管控措施，基金管理人在法律法规的强制性规定范围内予以配合。

基金托管人对资金来源、投资收益及投资安全不承担审核责任，特别是对于本基金所投标的的后续资金使用情况无审核责任，不保证托管财产投资不受损失，不保证最低收益。

三、基金管理人对基金托管人的业务核查

根据《基金法》及其他有关法规的规定和基金合同及本协议约定，基金管理人对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人

是否安全保管基金财产、权属证书及相关文件、开设的基金财产的资金账户和证券账户及投资所需其他账户、是否复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值、是否根据基金管理人指令办理清算交收、进行相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、无故未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》、《基金合同》、本托管协议及其他有关规定时，基金管理人应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正，基金托管人收到通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式向基金管理人发出回函，说明违规原因。在限期内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。基金托管人对基金管理人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金管理人应报告中国证监会。基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应立即报告中国证监会和金融监督管理机构，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。

基金托管人应积极配合基金管理人的核查行为，包括但不限于：积极提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性；对基金管理人发出的书面提示，在规定时间内答复基金管理人并改正，或就基金管理人的合理疑义进行解释或举证。

基金托管人无正当理由，拒绝、阻挠基金管理人根据本协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍基金管理人进行有效监督，情节严重或经基金管理人提出警告仍不改正的，基金管理人应报告中国证监会。

四、基金财产的保管

（一）基金财产保管的原则

1、基金财产应独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产。

1）原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

2）基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。不同基金财产的债权债务，不得相互抵销。

不动产基金财产的债权，不得与基金份额持有人、原始权益人、基金管理人、基金托管人、基金登记机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。不同不动产基金财产的债权债务，不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

2、基金托管人应按本协议规定安全保管不动产基金财产、权属证书及相关文件。未经基金管理人的指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何财产（基金托管人主动扣收的汇划费除外）。基金托管人仅对托管账户内的基金财产承担托管职责，对处于该账户之外的财产或已从该托管账户支付出去的财产的损失不承担任何责任。

3、基金托管人按照规定为托管的基金财产开设资金账户和证券账户及投资所需其他账户。

基金托管人应当监督基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

基金托管人负责不动产项目运营收支账户的开立和管理，运营收支账户应以不动产项目的名义在基金托管人指定的营业机构开立，预留印鉴为基金托管人印章。本基金成立前不动产项目已在基金托管人营业机构开立运营收支账户的，基金管理人应敦促原始权益人将运营收支账户移交基金托管人管理并及时办理预留印鉴变更。

不动产项目的日常收支应通过不动产项目运营收支账户进行，基金托管人应在付款环节，对不动产项目运营收支账户的款项用途进行审核监督，基金管理人或其委托的第三方运营管理机构应配合基金托管人履职。

4、基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，与基金托管人的其他业务和其他基金的托管业务实行严格的分账管理，独立核算，确保基金财产的完整与独立。

5、对于因基金认购、基金投资过程中产生的应收财产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金托管人处的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金

造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金的损失，基金托管人对基金管理人的追偿行为应予以必要的协助与配合，但对基金财产的损失不承担责任。

6、基金托管人根据基金管理人的指令，按照基金合同和本协议的约定保管基金财产。未经基金管理人的正当指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何资产。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的保管责任。

7、除依据法律法规和基金合同的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（二）募集资金的验证

募集期内销售机构按销售服务协议的约定，将认购资金划入基金管理人在具有托管资格的商业银行开设的“华安基金管理有限公司基金认购专户”。该账户由基金管理人开立并管理。基金募集期满，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数、战略配售情况、网下发售比例等条件符合《基金法》、《运作办法》、《指引》等有关基金备案条件的规定后，由基金管理人聘请符合《证券法》规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告，出具的验资报告应由参加验资的 2 名以上（含 2 名）中国注册会计师签字方为有效。验资完成，基金管理人应将募集的属于本基金财产的全部资金划入基金托管人为基金开立的资产托管专户中，并确保划入的资金与验资金额相一致。基金托管人收到有效认购资金当日以书面形式确认资金到账情况，并及时将资金到账凭证传真或以双方认可的其他方式发送给基金管理人，双方进行账务处理。

若基金募集期限届满，未能达到《基金合同》备案的条件，由基金管理人按规定办理退款事宜，基金托管人应提供充分协助。

（三）基金资产托管专户的开立和管理

基金托管人以基金的名义在其营业机构开设资产托管专户（账户具体名称以实际开立为准），并根据基金管理人合法合规的有效指令办理资金收付。基金管理人应根据法律法规及基金托管人的相关要求，提供开户所需的资料并提供其他必要协助。本基金的资产托管专户的预留印鉴的印章由基金托管人刻制、保管和使用。

本基金的一切货币收支活动，均需通过基金托管人或基金的资产托管专户进行。基金的资产托管专户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。除因本基金业务需要，基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用以基金名义开立的银行账户进行本基金业务以外的活动。

资产托管专户的管理应符合《人民币银行结算账户管理办法》《人民币利率管理规定》《利率管理暂行规定》《支付结算办法》以及金融监督管理机构的其他有关规定。

（四）基金证券账户与结算备付金账户的开设和管理

基金托管人以基金托管人和本基金联名的方式在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司开立专门的证券账户。

基金证券账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借和未经对方同意擅自转让本基金的任何证券账户；亦不得使用本基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

基金证券账户的开立和原始开户材料的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司开立结算备付金账户，基金托管人代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、证券结算保证金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定和基金托管人为履行结算参与人的义务所制定的业务规则执行。

（五）银行间市场债券托管和资金结算专户的开立和管理及市场准入备案

《基金合同》生效后，在符合监管机构要求的情况下，基金管理人负责以基金的名义申请并取得进入全国银行间同业拆借市场的交易资格，并代表基金进行交易；基金托管人根据中国人民银行、中央国债登记结算有限责任公司（以下或简称“中债登”）、银行间市场清算所股份有限公司（以下或简称“上清所”）的有关规定，以本基金的名义分别在中债登、上清所开立债券托管账户和资金结算账户，并代表基金进行银行间市场债券交易的结算。基金托管人协助基金管理人完成银行间债券市场准入备案。

（六）其他账户的开设和管理

1、因业务发展而需要开立的其它账户，可以根据《基金合同》或有关法律法规的规定，经基金管理人和基金托管人协商一致后，由基金托管人负责为基金开立。新账户按有关规则使用并管理。

2、如基金管理人需要以项目公司名义在基金托管人分支机构开立账户的，基金托管人应当予以配合或协调相关分支机构。

3、法律、法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（七）基金投资银行存款账户的开立和管理

基金投资银行定期存款，基金管理人与基金托管人应比照相关规定，就本基金投资银行存款业务签订书面协议。

基金投资银行定期存款应由基金管理人与存款银行总行或其授权分行签订总体合作协议，并将资金存放于存款银行总行或其授权分行指定的分支机构。

存款账户必须以基金名义开立，账户名称为基金名称，存款账户开户文件上加盖预留印鉴及基金管理人公章。

本基金投资银行存款时，基金管理人应当与存款银行签订具体存款协议，明确存款的类型、期限、利率、金额、账号、对账方式、支取方式、账户管理等细则。

为防范特殊情况下的流动性风险，定期存款协议中应当约定提前支取条款。

基金所投资定期存款存续期间，基金管理人、基金托管人应当与存款银行建立定期对账机制，确保基金银行存款业务账目及核对的真实、准确。

（八）基金财产投资的有关实物证券、银行定期存款存单等有价凭证的保管

基金财产投资的有关实物证券由基金托管人存放于基金托管人的保管库；其中实物证券也可存入中债登、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司、上清所或票据营业中心的代保管库。实物证券的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。属于基金托管人实际有效控制下的实物证券在基金托管人保管期间因托管人故意或重大过失导致的损坏、灭失，由此产生的责任应由基金托管人承担。基金托管人对基金托管人以外机构实际有效控制或保管的实物证券、银行定期存款存单对应的财产不承担保管责任。

（九）与基金财产有关的重大合同的保管

由基金管理人代表基金签署的与基金有关的重大合同的原件分别应由基金托管人、基金管理人保管。除本协议另有规定外，基金管理人在代表基金签署与基金有关的重大合同时应尽量保证基金一方持有两份以上的正本，以便基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人在合同签署后 5 个工作日内通过专人送达、挂号邮寄等安全方式将合同原件送达基金托管人处。合同原件应存放于基金管理人和基金托管人各自文件保管部门，均应保存到《基金合同》终止后 20 年以上，法律法规或监管部门另有规定更长期限的除外。

对于无法取得二份以上的正本的，基金管理人应向基金托管人提供与合同原件核对一致的并加盖基金管理人公章的合同传真件或复印件，未经双方协商一致，合同原件不得转移。

基金托管人还应当根据《指引》要求，负责安全保管不动产基金财产、权属证书及相关文件。

五、基金的收益分配

基金管理人与基金托管人按照《基金合同》的约定处理基金收益分配。

六、基金资产净值的计算和复核

基金资产总值/基金总资产是指拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、各类有价证券、银行存款本息、应收款项及其他资产的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。基金资产净值/基金净资产是指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。基金份额净值是指按照估值日，本基金合并财务报表基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算。基金份额净值的计算保留到小数点后 4 位，小数点后第 5 位四舍五入，由此产生的误差计入基金财产。

根据有关法律法规，基金资产净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。基金管理人应按照监管要求的频率对基金资产估值。但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。估值原则应符合《基金合同》《企业会计准则》及其他法律、法规的规定。基金管理人应按照监管规定计算基金份额净值和基金净资产并以双方认可的方式发送给基金托管人。基金托管人对净值计算结果复核后以双方认可的方式发送给基金管理人，由基金管理人约定对外公布。

根据《基金法》，基金管理人计算基金净资产，基金托管人复核、审查基金管理人计算的基金净资产。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致意见的，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布。相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

七、基金份额持有人名册的登记与保管

基金管理人妥善保管的基金份额持有人名册，包括《基金合同》生效日、《基金合同》终止日、基金份额持有人大会权益登记日、每年 6 月 30 日、12 月 31 日的基金份额持有人名册。基金份额持有人名册的内容必须包括基金份额持有人的名称、证件号码和持有的基金份额。

基金份额持有人名册由基金的基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人应按照目前相关规则保管基金份额持有人名册。保管方式可以采用电子或文档的形式。保管期限为《基金合同》终止后 20 年以上，法律法规或监管部门另有规定更长期限的除外。

在基金托管人编制中期报告和年报前，基金管理人应将每年 6 月 30 日、12 月 31 日的基金持有人名册送交基金托管人，文件方式可以采用电子或文档的形式并且保证其的真实、准确、完整。基金托管人应妥善保管，不得将持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

八、争议解决方式

（一）本协议适用中华人民共和国法律（为本协议之目的，在此不包括中国香港、中国澳门特别行政区和中国台湾地区法律），并从其解释。

（二）双方当事人同意，因本协议而产生的或与本协议有关的一切争议，除经友好协商可以解决的，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会届时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁的地点在上海，仲裁裁决是终局性的并对双方均有约束力，除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行《基金合同》和本托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

九、托管协议的变更、终止

（一）托管协议的变更与终止

1、托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议的内容进行变更。变更后的托管协议，其内容不得与《基金合同》的规定有任何冲突，并需经基金管理人、基金托管人加盖公章或合同专用章以及双方法定代表人或授权代理人签字（或盖章）确认。基金托管协议的变更报中国证监会备案。

2、基金托管协议终止的情形

发生以下情况，本托管协议终止：

（1）《基金合同》终止；

（2）基金托管人解散、依法被撤销、破产或有其他基金托管人接管基金托管业务；

（3）基金管理人解散、依法被撤销、破产或有其他基金管理人接管基金管理业务；

（4）发生法律法规或《基金合同》规定的终止事项。

（本页无正文，为招募说明书附件《基金合同及托管协议相关情况》之盖章页）



华安基金管理有限公司

2026年 6月 23日

附件八：本次发行参与机构的基本情况

附件八：本次发行参与机构的基本情况

第一部分 基金管理人

一、基金管理人概况

（一）基本情况

1、名称：华安基金管理有限公司

2、注册地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 B 楼 2118 室

3、办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 8 号国金中心二期 31-32 层

4、法定代表人：徐勇

5、设立日期：1998 年 6 月 4 日

6、批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监基字[1998]20 号

7、联系电话：021-38969999

8、联系人：王艳

9、客户服务中心电话：40088-50099

10、网址：www.huaan.com.cn

二、注册资本和股权结构

（一）注册资本

华安基金注册资本为人民币 1.50 亿元。

（二）股权结构

表：华安基金股权结构

持股单位	持股占总股本比例
国泰海通证券股份有限公司	51%
国泰君安投资管理股份有限公司	20%
上海工业投资（集团）有限公司	12%
上海锦江国际投资管理有限公司	12%
上海国际集团投资有限公司	5%

三、主要人员情况

（一）基金管理人董事、高级管理人员的姓名、从业简历、学历及兼职情况等

（1）董事会

徐勇先生，复旦大学法学博士。曾任上海市政府办公厅秘书处调研员，中国太平洋人寿保险股份有限公司党委委员兼中国太平洋人寿保险股份有限公司上海分公司党委书记、总经理，太保安联健康保险股份有限公司党委委员、副总经理，长江养老保险股份有限公司党委副书记、总经理，招商基金管理有限公司党委副书记、总经理、董事。现任华安基金管理有限公司党委书记、董事长、法定代表人。

方一天先生，本科学士。曾在上海财政证券公司、中国证监会系统、上证所信息网络有限公司等机构任职，2014 年 10 月至 2026 年 4 月，任职于万家基金管理有限公司，曾任公司党委书记、总经理、董事长等职。现任华安基金管理有限公司党委副书记、总经理。

钟茂军先生，民建会员，研究生学历，法学硕士、工商管理硕士，现任上海国际集团有限公司董事、总审计师、总法律顾问。历任东方证券股份有限公司投资银行部总经理助理、改制办副主任，上海市金融服务办公室金融机构处副处长、金融稳定处副处长（主持工作）、金融稳定处处长、金融机构服务处处长、市属金融国资监管服务处处长，上海国际集团有限公司运营总监、董事，战略研究部总经理、资本运营部总经理，上海国际集团有限公司董事、运营总监、总法律顾问，兼任上海国有资产经营有限公司监事长。

郭传平先生，硕士研究生学历。历任国泰君安证券哈尔滨西大直街营业部副总经理（主持工作）、总经理（兼齐齐哈尔营业部总经理）、黑龙江营销总部副总经理（主持工作）、总经理、黑龙江分公司总经理、上海市委市政府联席办督查专员助理、国泰君安证券公司业务巡视督导委员会委员、国泰君安期货有限公司党委委员、纪委书记、监事长等职务。现任国泰海通证券公司巡察委员会巡察专员、国泰君安投资管理股份有限公司党委书记、董事长。

顾传政女士，研究生学历。历任中国银行上海市分行职员；上海天道投资咨询有限公司副总经理；毕博管理咨询（上海）公司咨询顾问；上海工业投资集团资产管理有限公司业务主管、总经理助理、副总经理、党支部副书记（主持工作）；

上海工业投资（集团）有限公司人力资源部经理、总裁助理、投资部经理、投资研究部总经理等。现任上海工业投资（集团）有限公司党委委员、副总裁。

张羽翀先生，硕士学历，历任锦江国际（集团）有限公司金融事业部常务副总经理，上海锦江国际实业投资股份有限公司首席执行官，锦江国际（集团）有限公司资产财务部总监。现任锦江国际（集团）有限公司投资总监，上海锦江资产管理有限公司执行董事、总经理，上海锦江国际投资管理有限公司执行董事、首席执行官。

独立董事：

严弘先生，博士研究生学历，教授。历任美国得克萨斯大学奥斯汀分校金融学助理教授、美国南卡罗来纳大学达拉莫尔商学院金融学终身教职、美国证券交易委员会及美国联邦储备局访问学者、长江商学院和香港大学客座教授、亚洲金融学会会刊《金融国际评论》主编。现任上海交通大学上海高级金融学院金融学教授、学术副院长，中国私募证券投资研究中心主任和全球商业领袖学者项目（GES）学术主任。

胡光先生，硕士学历。历任上海胡光律师事务所主任，上海市邦信阳律师事务所合伙人，飞利浦电子中国集团法律顾问，美国俄亥俄州舒士克曼律师事务所律师。曾任第十二届、第十三届上海市政协常委、社法委副主任。现任上海市君悦律师事务所主任，兼任国家高端智库武汉大学国际法治研究院兼职研究员，上海市政府行政复议委员会委员，上海仲裁委员会仲裁员，重庆仲裁委员会仲裁员。

吕长江先生，博士研究生学历，教授。现任复旦大学管理学院党委副书记、副院长，教育部长江学者特聘教授。兼任《中国会计评论》共同主编、美国管理会计学会（IMA）中国区学术委员会主任。曾任海通证券股份有限公司、东方财富信息股份有限公司、澜起科技股份有限公司等多家上市公司独立董事。曾获国务院政府特殊津贴、全国先进会计工作者、财政部会计名家、宝钢优秀教师教育奖、复旦大学教学名师奖等荣誉奖项。

陈诗一先生，博士研究生学历，教授。现任复旦大学经济学院教授、复旦大学保险应用创新研究院院长、复旦大学绿色金融研究中心主任。兼任太平再保险（中国）有限公司独立董事、中国数量经济学会副理事长。

职工董事：

杨牧云先生，本科学历、硕士学位。历任上海市人民检察院科员，上海证监局副主任科员、主任科员、副处长、处长。现任华安基金管理有限公司督察长。

（2）高级管理人员

徐勇先生，复旦大学法学博士，27 年政府、金融行业从业经验。曾任上海市政府办公厅秘书处调研员，中国太平洋人寿保险股份有限公司党委委员兼中国太平洋人寿保险股份有限公司上海分公司党委书记、总经理，太保安联健康保险股份有限公司党委委员、副总经理，长江养老保险股份有限公司党委副书记、总经理，招商基金管理有限公司党委副书记、总经理、董事。现任华安基金管理有限公司党委书记、董事长、法定代表人。

方一天先生，本科学士，25 年证券、金融监管、基金行业从业经验。曾在上海财政证券公司、中国证监会系统、上证所信息网络有限公司等机构任职，2014 年 10 月至 2026 年 4 月，任职于万家基金管理有限公司，曾任公司党委书记、总经理、董事长等职。现任华安基金管理有限公司党委副书记、总经理。

翁启森先生，硕士研究生学历，31 年金融、证券、基金行业从业经验。历任台湾富邦银行资深领组，台湾 JP 摩根证券投资经理，台湾摩根投信基金经理，台湾中信证券自营部协理，台湾保德信投信基金经理，华安基金管理有限公司全球投资部总监、基金投资部兼全球投资部高级总监、公司总经理助理。现任华安基金管理有限公司副总经理、首席投资官。

杨牧云先生，本科学历、硕士，25 年金融法律监管工作经验。历任上海市人民检察院科员，上海证监局副主任科员、主任科员、副处长、处长。现任华安基金管理有限公司督察长。

姚国平先生，硕士研究生学历，22 年金融、基金行业从业经验。历任香港恒生银行上海分行交易员，华夏基金管理有限公司上海分公司区域销售经理，华安基金管理有限公司上海业务部助理总监、机构业务总部高级董事总经理、公司总经理助理。现任华安基金管理有限公司副总经理。

范伊然女士，硕士研究生，5 年证券、基金行业从业经验。历任洛阳广播电视局记者、主持人，中央电视台新闻中心记者、编导，中国文化遗产研究院（国家水下文化遗产保护中心）副主任，国家文物局政策法规司副司长、国务院新闻办国家文物局新闻发言人（2019 年、2020 年），国泰君安证券股份有限公司行政

办公室品牌中心主任、战略客户部副总经理。现任华安基金管理有限公司副总经理。

任志浩先生，硕士研究生学历，29 年证券、基金行业从业经验。历任原国泰证券、国泰君安证券信息技术部系统开发、维护和分析岗、国泰君安证券交易技术总监、总经理助理兼创新业务总监、副总经理兼创新业务主管、副总经理兼服务体系开发主管、副总经理兼部门一线合规风控负责人。现任华安基金管理有限公司首席信息官。

严涛先生，硕士研究生，28 年金融、保险、基金行业从业经验。曾在上海浦东发展银行任职，2007 年 8 月至 2026 年 3 月，任职于长江养老保险股份有限公司，曾任办公室总经理、人力资源、党办、监察室负责人、上海养老金总部总经理、另类投资管理中心总经理、公司市场总监、公司总经理助理、首席市场官。现任华安基金管理有限公司首席市场官。

（二）基金经理

为正常开展不动产基金业务，华安基金已设置不动产投资管理部作为公司不动产基金业务的归口部门，本基金基金经理的相关情况如下：

朱家腾，硕士研究生， 5 年不动产项目投资管理经验。曾任中银国际证券股份有限公司高级经理。2023 年 6 月加入华安基金，现拟任不动产投资管理部基金经理。

从静，硕士研究生， 8 年不动产项目运营管理经验。曾任上海万科企业投资合伙人。2023 年 8 月加入华安基金，现任不动产投资管理部基金经理。

骆桑若，硕士研究生， 7 年不动产项目运营管理经验。曾任万科集团总部、北京万科企业财务运营合伙人。2023 年 10 月加入华安基金，现任不动产投资管理部基金经理。

（三）部门设置

华安基金管理有限公司（以下简称“华安基金”）为依法设立的基金管理公司，已设立不动产投资管理部作为独立的不动产基金投资管理部门，主要负责公司公募 REITs 业务的政策与市场研究、投资管理等。在投资运作过程中与公司自有资金、其他基金之间设立严格的防火墙，确保投资运作的独立。

华安基金产品部、合规监察稽核部、风险管理部、基金运营部、集中交易部等，分别承担产品申报、合规风控、运营估值、交易执行等职能。同时，公募 REITs 投资决策委员会为公司内部公募 REITs 业务投资及运营管理的最高投资决策机构。

综上，基金管理人已设置独立的不动产基金业务的归口部门，投资运作与公司自有资金、其他基金之间相互独立，且其他部门分工明确，部门设置符合《证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）第十三条第（七）项、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）第六条第（七）项以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（2023 修订）（以下简称“《基金指引》”）第五条第一款第（二）项的规定。

（四）人员配备

基金管理人为开展 REITs 业务专门设立了不动产投资管理部，配备了符合法规要求的投资管理人员。截至 2025 年 12 月 31 日，不动产投资管理部共有 24 名人员，主要集中在不动产项目的投资和运营管理领域，人员结构完善，具有丰富的行业经验。

综上，基金管理人已设置单独的 REITs 业务部门，人员设置符合《运作办法》第六条第（二）项和《基金指引》第五条第一款第（二）项的规定。

（五）公募 REITs 投委会

基金管理人采取集体投资决策制度，并设置公募 REITs 投资决策委员会作为基金管理人内部公开募集不动产证券投资基金的最高投资决策机构。

1、公募 REITs 投委会的组成

方一天先生，华安基金总经理

杜煊君先生，华安未来资产管理（上海）有限公司董事长、总经理

张明先生，华安基金固收研究部总监

夏莽先生，华安基金不动产投资管理部副总监

陈浩杰先生，华安基金不动产投资管理部副总监

2、公募 REITs 投委会议事规则及决策程序

（1）议事内容

1）制定、完善投资及运营管理决策制度和流程；

2）确定各公募 REITs 的投资运营原则、投资运营目标、投资运营策略以及投资运营管理方向；

3）不动产项目筛选准入事项（包括但不限于各公募 REITs 大类不动产项目资产选取标准、项目资产筛选和投资价值评估、项目经营业绩评价等）；

4）不动产项目重大投资事项（包括但不限于不动产项目的购入、处置、基金的扩募方案、投资资产支持证券及资产支持证券涉及的变更事项、基金对外借款、基金首发询价区间、定价方式等）；

5）不动产项目运营相关事项（包括但不限于解聘/选聘运营管理机构、决定项目公司的经营方针和投资计划、选择和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准公司董事会的报告、审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案、审阅不动产项目相关的定期报告（包括《季度管理报告》《年度物业资产运营报告》）等）；

6）审议不动产外部专家咨询委员会议事规则（如有）；

7）评估各公募 REITs 产品的风险状况；

8）审议基金经理提交的超权限的事项；

9）其他。

（2）会议表决程序

公募 REITs 投委会会议作出的决议须经代表三分之二以上表决权同意方能通过。公募 REITs 投委会决策会议根据公募 REITs 涉及的不动产资产的特点和行业情况做出决策，基金经理负责执行或监督执行。如决策事项属于《基金指引》规定的需要基金份额持有人大会审议的事项，则公募 REITs 投委会决策后按照法律法规规定及基金管理人内部流程提交基金份额持有人大会审议。

（六）上述人员之间不存在近亲属关系。

（七）业务人员的准备情况

截至 2026 年 3 月 31 日，公司目前共有员工 556 人（不含子公司），其中 75.3%具有硕士及以上学位，92.4%以上具有三年证券业或五年金融业从业经历，具有丰富的实际操作经验。公司业务由投资研究、市场营销、IT 运营、综合行政、合规风控等五个业务板块组成。

四、基金管理人的职责

根据《基金法》的规定，基金管理人应履行以下职责：

（一）依法募集资金，办理基金份额的发售和登记事宜；

（二）办理基金备案手续；

（三）对所管理的不同基金财产分别管理、分别记账，进行证券投资；

（四）按照基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配收益；

（五）进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；

（六）编制季度报告、中期报告、年度报告和临时公告；

（七）计算并公告基金净值信息；

（八）办理与基金财产管理业务活动有关的信息披露事项；

（九）按照规定召集基金份额持有人大会；

（十）保存基金财产管理业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料；

（十一）以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（十二）中国证监会规定的其他职责。

五、基金管理人的承诺

（一）基金管理人承诺建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反《证券法》行为的发生；

（二）基金管理人承诺建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反《基金法》及相关法律法规的行为的发生；

（三）基金管理人承诺本基金不存在直接或变相开展通道业务的情况；

（四）基金管理人承诺加强人员管理，强化职业操守，督促和约束员工遵守国家有关法律法规及行业规范，诚实信用、勤勉尽责，不从事以下活动：

1、越权或违规经营；

2、违反基金合同或托管协议；

3、故意损害基金份额持有人或其他基金相关机构的合法利益；

4、在向中国证监会报送的资料中弄虚作假；

5、拒绝、干扰、阻挠或严重影响中国证监会依法监管；

6、玩忽职守、滥用职权，不按照规定履行职责；

7、泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息，或利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

8、其他法律法规以及中国证监会禁止的行为。

（五）基金管理人关于履行诚信义务的承诺

基金管理人承诺将以取信于市场、取信于社会为宗旨，按照诚实信用、勤勉尽责的原则，严格遵守有关法律法规和中国证监会发布的监管规定，不断更新投资理念，规范基金运作。

（六）基金经理及不动产投资管理部主要负责人承诺

1、依照有关法律法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大利益；

2、不利用职务之便为自己、代理人、代表人、受雇人或任何第三人谋取不当利益；

3、不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息，或利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动。

六、基金管理人的内部控制制度

（一）内部控制的原则

1、健全性原则

内部控制包括公司各项业务、各个部门或机构和全体人员，并涵盖到决策、执行、监督、反馈等各个环节。

2、有效性原则

通过科学的内部控制手段和方法，建立合理的内部控制程序，维护内控制度的有效执行。

3、独立性原则

公司各机构、部门和岗位职责应当保持相对独立，公司基金资产、自有资产、其他资产的运作应当分离。

4、相互制约原则

公司内部部门和岗位的设置应当权责分明、相互制衡。

5、成本效益原则

公司运用科学化的经营管理方法降低运作成本，提高经济效益，以合理的控制成本达到最佳的内部控制效果。

（二）内部控制的组织体系

公司的内部控制组织体系是一个权责分明、分工明确的组织结构，以实现对公司从决策层到管理层、操作层的全面监督和控制。具体而言，包括以下组成部分：

1、董事会

董事会对公司建立内部控制系统和维持其有效性承担最终责任；

2、审计委员会

公司设立审计委员会，监督及评估公司的内部控制制度，负责行使《公司法》规定的监事会的职权；

3、督察长

督察长对董事会直接负责。对公司的日常经营管理活动进行合规性监督和检查，直接向公司董事会和中国证监会报告；

4、合规与风险管理委员会

合规与风险管理委员会是为加强公司在业务运作过程中的风险控制而成立的非常设机构，以召开例会形式开展工作，向公司总经理负责。主要职责是定期和不定期审议公司合规报告、风险管理报告以及其他风险控制重大事项；

5、合规监察稽核部

合规监察稽核部负责对公司内部控制制度的执行情况进行合规性监督检查，对督察长负责；

6、各业务部门

内部控制是每一个业务部门和员工最首要和基本的职责。各部门的主管在权限范围内，对其负责的业务进行检查监督和风险控制。各位员工根据国家法律法规、公司规章制度、道德规范和行为准则、自己的岗位职责进行自律。

（三）内部控制制度概述

公司内部控制制度由内部控制大纲、基本管理制度、部门业务规章等部分组成。

公司内部控制大纲是对公司章程规定的内控原则的细化和展开，是各项基本管理制度的纲要和总揽，内部控制大纲应当明确内控目标、内控原则、控制环境、内控措施等内容。

基本管理制度包括风险控制制度、投资管理制度、基金会计制度、信息披露制度、监察稽核制度、信息技术管理制度、公司财务制度和业绩评估考核制度等。

部门业务规章是在基本管理制度的基础上，对各部门的主要职责、岗位设置、岗位责任、操作守则等的具体说明。

（四）基金管理人内部控制五要素

内部控制的基本要素包括：控制环境、风险评估、控制活动、信息沟通、内部监控。

1、控制环境

控制环境构成公司内部控制的基础，包括公司治理结构体系和内部控制体系。公司内部控制体系又包括公司的经营理念和内控文化、内部控制的组织体系、内部控制的制度体系、员工的道德操守和素质等内容。

公司自成立以来，通过不断加强公司管理层和员工对内部控制的认识和控制意识，致力于从公司文化、组织结构、管理制度等方面营造良好的控制环境氛围，使风险意识贯穿到公司各个部门、各个岗位和各个业务环节。逐步完善了公司治理结构、加强了公司内部合规控制建设，建立了公司内部控制体系。

2、风险评估

公司通过对组织结构、业务流程、经营运作活动进行分析、测试检查，发现风险，将风险进行分类、按重要性排序，找出风险分布点，分析其发生的可能性及对目标的影响程度，评估目前的控制程度和风险高低，找出引致风险产生的原因，采取定性定量的手段分析考量风险的高低和危害程度。在风险评估后，确定应进一步采取的对应措施，对内部控制制度、规则、公司政策等进行修订和完善，并监督各个环节的改进实施。

3、控制活动

公司的一系列规章制度、业务规则在制定、修订的过程中，也得到了一贯的实施。主要包括：组织结构控制、操作控制、会计控制。

（1）组织结构控制

公司各个部门的设置体现了部门之间的职责分工，及部门间相互合作与制衡的原则。基金投资管理、基金运作、市场营销等业务部门有明确的授权分工，各部门的操作相互独立、相互牵制并且有独立的报告系统，形成权责分明、严格有效的三道监控防线：

以各岗位目标责任制为基础的第一道监控防线：各部门内部工作岗位合理分工、职责明确，对不相容的职务、岗位分离设置，使不同的岗位之间形成一种相互检查、相互制约的关系，以减少差错或舞弊发生的风险。

各相关部门、相关岗位之间相互监督和牵制的第二道防线：公司在相关部门、相关岗位之间建立标准化的业务操作流程、重要业务处理表单传递及信息沟通制度，后续部门及岗位对前一部门及岗位负有监督和检查的责任。

以合规监察稽核部对各部门、各岗位、各项业务全面实施监督反馈的第三道监控防线。

（2）操作控制

公司制定了一系列的基本管理制度，如风险控制制度、投资管理制度、基金会计制度、公司财务制度、信息披露制度、监察稽核制度、信息技术管理制度、业绩评估考核制度等，控制日常运作和经营中的风险。公司各业务部门在实际操作中遵照实施。

（3）会计控制

公司确保基金资产与公司自有资产完全分开，分账管理，独立核算；公司会计核算与基金会计核算在业务规范、人员岗位和办公区域上严格分开。公司对所管理的不同基金分别设立账户，分账管理，以确保每只基金和基金资产的完整独立。

基本的会计控制措施主要包括：复核、对账制度；凭证、资料管理制度；会计账务的组织和处理制度。运用会计核算与账务系统，准确计算基金资产净值，采取科学、明确的资产估值方法和估值程序，公允地反映基金在估值时点的价值。

4、信息沟通

为了及时实现信息的沟通，有效地达成自下而上的报告和自上而下的反馈，公司采取以下措施：

建立了内部办公自动化信息系统与业务汇报体系，通过建立有效的信息交流渠道，保证公司各级管理人员和员工可以充分了解与其职责相关的信息，保证信息及时送达适当的人员进行处理。

制定了管理和业务报告制度，包括定期报告和不定期报告制度。按既定的报告路线和报告频率，在适当的时间向适当的内部人员和外部机构进行报告。

5、内部监控

监控是监督和评估内部控制体系设计合理性和运行有效性的过程，对控制环境、控制活动等进行持续的检验和完善。

监察稽核人员负责日常监督工作，促使公司员工积极参与和遵循内部控制制度，保证制度的有效实施。

公司合规监察稽核部对各业务部门内部控制制度的实施情况进行持续的检查。检验其是否符合设计要求，并及时地充实和完善，反映政策法规、市场环境、组织调整等因素的变化趋势，确保内控制度的有效性。

（五）基金管理人为开展不动产基金业务的内部管理制度

为规范公司公募 REITs 业务的开展，公司制定了《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务管理办法》以及《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）风险管理制度》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）投资决策委员会运作管理办法》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）发售业务管理办法》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）信息披露操作细则》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作制度》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）项目运营制度》等一系列相关部门规章及配套业务制度。

上述制度涵盖了 REITs 业务尽职调查、产品立项、发售、存续期管理等各个环节，明确了尽职调查、投资决策、运营管理、内部控制、风险管理、信息披露等流程，并建立了关联交易与利益冲突防范机制，建立了完善的业务流程。

综上，基金管理人的制度和流程设置符合《基金法》第十三条第（七）项、《运作办法》第六条第（七）项和《基金指引》第五条第一款第（一）项、第（五）项的规定。

（六）基金管理人内部控制制度声明

基金管理人声明以上关于内部控制制度的披露真实、准确，并承诺公司将根据市场变化和业务发展来不断完善内部风险控制制度。

（七）基金管理人合规经营情况

基金管理人最近一年内未因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚；不存在正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦察或正处于整改期间的情形；最近一年内提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；不存在对基金运作已经或可能造成不良影响的重大变更事项，或者对不动产基金业务产生重大影响的诉讼、仲裁等其他重大事项。上述情况符合《公开募集证券投资基金运作管理办法》第六条第（三）至（六）项的要求。

综上所述，基金管理人的部门设置、人员配备、制度建设及流程设置，符合《基金法》《运作办法》《基金指引》等法律法规规定的相关条件。

七、基金管理人或其同一控制下的关联方同类产品或业务经验的说明

华安基金管理有限公司作为本基金的基金管理人，于 2020 年 7 月设立了不动产投资管理部，主要负责公司公募 REITs 业务的政策与市场研究、投资管理，兼产品开发和市场推广等。团队具备丰富的不动产项目投资管理和运营管理经验：自 2021 年 6 月 7 日起管理华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金（自 2023 年 6 月 28 日起，华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金正式更名为华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金）；2024 年 7 月 11 日起，管理华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金；2024 年 12 月 12 日起，管理华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。上述基金自成立以来整体投资运作稳健，所持有的不动产项目运营情况良好。

华安未来资产管理（上海）有限公司作为基金管理人的全资子公司及本基金目标不动产资产支持证券计划管理人，在不动产项目投资管理及资产证券化领域具备丰富经验。

截至本招募说明书出具之日，基金管理人或其同一控制下的关联方的同类产品不存在重大未决风险事项。

第二部分 基金托管人

一、基金托管人基本情况

名称：中信银行股份有限公司（简称“中信银行”）

住所：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

办公地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

法定代表人：方合英

成立时间：1987 年 4 月 20 日

组织形式：股份有限公司

注册资本：556.45 亿元人民币

存续期间：持续经营

批准设立文号：中华人民共和国国务院办公厅国办函[1987]14 号

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基金字[2004]125 号

联系人：中信银行资产托管部

联系电话：4006800000

传真：010-85230024

客服电话：95558

网址：www.citicbank.com

经营范围：保险兼业代理业务；吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；代理开放式基金业务；办理黄金业务；黄金进出口；开展证券投资基金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者托管业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中信银行成立于 1987 年，是中国改革开放中最早成立的新兴商业银行之一，是中国最早参与国内外金融市场融资的商业银行，并以屡创中国现代金融史上多个第一而蜚声海内外，为中国经济建设作出了积极贡献。2007 年 4 月，中信银行实现在上海证券交易所和香港联合交易所 A+H 股同步上市。

中信银行依托中信集团“金融+实业”综合禀赋优势，以全面建设“四有”银行、跨入世界一流银行竞争前列为发展愿景，坚持诚实守信、以义取利、稳健审慎、守正创新、依法合规，以客户为中心，通过实施“五个领先”银行战略，打造有特色、差异化的中信金融服务模式，向政府与机构客户、企业客户和同业客户提供公司银行业务、投资银行业务、国际业务、交易银行业务、托管业务、金融市场业务等综合金融解决方案；向个人客户提供财富管理业务、个人信贷业务、信用卡业务、私人银行业务、养老金融业务、出国金融业务等多元化金融产品及服务，全方位满足政府与机构、企业、同业及个人客户的综合金融服务需求。

截至 2025 年末，中信银行在国内 153 个大中城市设有 1,484 家营业网点，在境内外下设中信国际金融控股有限公司、信银（香港）投资有限公司、中信金融租赁有限公司、信银理财有限责任公司、信银金融资产投资有限公司、中信百信银行股份有限公司、阿尔金银行股份有限公司和浙江临安中信村镇银行股份有限公司 8 家附属机构。

其中，中信国际金融控股有限公司子公司中信银行（国际）有限公司在香港、澳门、纽约、 洛杉矶、新加坡和中国内地设有 28 家营业网点、2 家商务理财中心及 1 家私人银行中心。信银（香港）投资有限公司在香港和境内设有 3 家子公司。信银理财有限责任公司为中信银行全资理财子公司。中信百信银行股份有限公司为中信银行与百度联合发起设立的国内首家独立法人直销银行。阿尔金银行股份有限公司在哈萨克斯坦设有 7 家营业网点和 1 家私人银行中心。

中信银行深刻把握金融工作的政治性、人民性，始终在党和国家战略大局中找准金融定位、履行金融职责，坚持做国家战略的忠实践行者、实体经济的有力服务者和金融强国的积极建设者。成立 38 年来，中信银行已成为一家总资产规模突破 10 万亿元、员工人数超 6.7 万名，具有强大综合实力和品牌竞争力的金融集团。2025 年，中信银行在英国 Brand Finance 发布的“全球银行品牌价值 500 强”榜单中排名第 19 位，以 27.2%的增幅居中国内地银行第一；一级资本在英国《银行家》杂志“世界 1000 家银行排名”中位列第 18 位。荣膺英国《银行家》杂志“2025 年中国年度银行”大奖。

二、主要人员情况

方合英先生，本行党委书记、董事长、执行董事，代为履行行长职责。方先生于 2020 年 12 月起任中国中信集团有限公司副总经理、中国中信股份有限公司

副总经理及执行委员会成员、中国中信有限公司副总经理，2020 年 11 月起任中国中信集团有限公司党委委员。方先生曾任本行苏州分行行长、杭州分行行长、本行金融市场业务总监、副行长、财务总监。此前，先后在浙江银行学校任教，浙江银行学校实验城市信用社信贷部任总经理助理等。方先生具有三十余年银行从业经验，毕业于湖南财经学院（现湖南大学），获北京大学高级管理人员工商管理硕士学位，正高级经济师。

胡罡先生，中信银行党委委员、执行董事、副行长，分管托管业务。胡先生现同时担任中信银行（国际）有限公司董事。胡先生曾任本行长沙分行筹备组副组长、长沙分行党委委员、副行长，重庆分行党委委员、副行长、党委书记、行长，上海分行党委书记、行长及本行首席风险官、批发业务总监、风险总监。此前，胡先生曾先后就职于湖南省检察院政治部，于湖南省委办公厅人事处任副主任科员，于湖南众立实业集团公司下属北海湘房地产开发公司任总经理助理、总经理，下属鸿都企业公司任副董事长，于湖南长沙湘财城市信用社任董事长。胡先生拥有近三十年中国银行业从业经验，毕业于湖南大学，获经济学博士学位，高级经济师。

杨璋琪先生，中信银行资产托管部总经理，硕士研究生学历。杨先生 2018 年 1 月至 2019 年 3 月，任中信银行金融同业部副总经理；2015 年 5 月至 2018 年 1 月，任中信银行长春分行副行长；2013 年 4 月至 2015 年 5 月，任中信银行机构业务部总经理助理；1996 年 7 月至 2013 年 4 月，就职于中信银行北京分行（原总行营业部），历任支行行长、投资银行部总经理、贸易金融部总经理。

三、公募 REITs 托管业务主要人员情况

刘晓桐女士，中信银行资产托管部托管营运处核算组组长，硕士研究生学历。负责总行日常估值核算工作的组织与管理，防控营运操作风险；重点负责公募基金、企业年金、职业年金产品的营运管理，完善公募 REITs 托管产品核算相关系统政策性需求和业务优化需求的推动与落实。

吴琼先生，中信银行资产托管部托管营运处清算组组长，硕士研究生学历。负责组织实施全行托管产品资金清算业务开展；完善头寸报备流程并督导分行；设计完善公募 REITs 托管产品资金清算体系，确保资金划付、查询等业务快速处理；研究监管机构和登记结算机构相关法律法规和交收规则。

刘阳先生，中信银行资产托管部托管营运处投资监督组组长，硕士研究生学历。负责总行托管产品投资运作的全面合规监控，组织全行开展投资监督业务，保持监管机构的有效沟通，跟进公募 REITs 托管产品外部政策制度的研究与落实。

四、基金托管业务经营情况

2004 年 8 月 18 日，中信银行经中国证券监督管理委员会和中国银行业监督管理委员会批准，取得基金托管人资格。中信银行本着“诚实信用、勤勉尽责”的原则，切实履行托管人职责。

截至 2025 年四季度末，中信银行托管 443 只公开募集证券投资基金，以及基金公司、证券公司资产管理产品、信托产品、企业年金、股权基金、QDII 等其他托管资产，托管总规模达到 18.61 万亿元人民币。

中信银行具有不动产领域资产管理产品的托管经验，为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员。中信银行为市场最早参与类 REITs 投资的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及不动产产品的托管。中信银行为各类交通运输、公用市政、产业园区等不动产领域资产管理产品提供过托管服务，治理机制健全，内控制度完善。

五、不动产基金托管业务经营情况

中信银行成功托管国内第一支权益类 REITs 产品“中信启航专项资产管理计划”，中信银行在不动产领域资产托管业务上具备丰富的托管经验，作为市场最早参与公募 REITs 的银行托管机构之一，中信银行积极参与公募 REITs 创新，截至目前，已成功托管上线 9 单：

表：中信银行作为基金托管行的公募基金 REITs 产品一览

序号	公募 REITs 产品名称	托管行	项目状态
1	华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
2	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
3	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
4	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
5	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
6	中信建投明阳智能新能源封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行

序号	公募 REITs 产品名称	托管行	项目状态
7	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
8	华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
9	华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行

六、基金托管人的内部控制制度

（一）内部控制目标。强化内部管理，确保有关法律法规及规章在基金托管业务中得到全面严格的贯彻执行；建立完善的规章制度和操作规程，保证基金托管业务持续、稳健发展；加强稽核监察，建立高效的风险监控体系，及时有效地发现、分析、控制和避免风险，确保基金财产安全，维护基金份额持有人利益。

（二）内部控制组织结构。中信银行总行建立了风险管理委员会，负责全行的风险控制和风险防范工作；托管部内设内控合规岗，专门负责托管部内部风险控制，对基金托管业务的各个工作环节和业务流程进行独立、客观、公正的稽核监察。

（三）内部控制制度。中信银行严格按照《基金法》以及其他法律法规及规章的规定，以控制和防范基金托管业务风险为主线，制定了《中信银行基金托管业务管理办法》、《中信银行基金托管业务内部控制管理办法》和《中信银行托管业务内控检查实施细则》等一整套规章制度，涵盖证券投资基金托管业务的各个环节，保证证券投资基金托管业务合法、合规、持续、稳健发展。

（四）内部控制措施。建立了各项规章制度、操作流程、岗位职责、行为规范等，从制度上、人员上保证基金托管业务稳健发展；建立了安全保管基金财产的物质条件，对业务运行场所实行封闭管理，在要害部门和岗位设立了安全保密区，安装了录像、录音监控系统，保证基金信息的安全；建立严密的内部控制防线和业务授权管理等制度，确保所托管的基金财产独立运行；营造良好的内部控制环境，开展多种形式的持续培训，加强职业道德教育。

七、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

基金托管人根据《基金法》、《运作办法》、《信息披露办法》、基金合同、托管协议和有关法律法规及规章的规定，对基金的投资运作、基金资产净值计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载的基金业绩表现数据等进行监督和核查。

如基金托管人发现基金管理人违反《基金法》、《运作办法》、《信息披露办法》、基金合同和有关法律法规及规章的行为，将及时以书面形式通知基金管理人限期纠正。在限期内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金托管人发现基金管理人有重大违规行为或违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人将以书面形式报告中国证监会。

（本页无正文，为招募说明书附件《本次发行参与机构的基本情况》之盖章页）

华安基金管理有限公司

2026年 6 月 23 日