

# 海南三亚湾新城开发有限公司

## 关于鲁能集团-长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店 资产支持专项计划年度资产服务机构报告

(报告期间：2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日)

(报告日：2023 年 3 月 30 日)

### 一、 重要提示

1、本报告根据《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》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》、《鲁能集团-长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店资产支持专项计划之计划说明书》（以下简称“说明书”）、《鲁能集团-长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店资产支持专项计划之标准条款》（以下简称“标准条款”）、《鲁能集团-长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店资产支持专项计划服务协议》（以下简称“服务协议”）以及其他相关规定编制。本报告金额单位均以人民币计。

2、长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）已于 2020 年 6 月 4 日设立，并于 2020 年 6 月 11 日取得中国证券投资基金业协会发放的《资产支持专项计划备案确认函》（备案编码：009200608001）。

3、本报告中关于专项计划目标资产：三亚山海天 JW 万豪酒店（以下简称“JW 万豪酒店”）和三亚山海天傲途格精选大酒店（以下简称“傲途格酒店”）（合称“三亚酒店”）的运营数据由海南三亚湾新城开发有限公司（以下简称“三亚湾新城公司”）提供并复核确认，三亚湾新城公司保证目标资产运营数据真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 二、 报告期内资产服务机构/借款人基本情况

## 1. 资产服务机构/借款人经营情况

资产服务机构/借款人三亚湾新城公司近三年及报告期内的财务情况如下表所示：

三亚湾新城公司 2019-2022 年 12 月 31 日财务情况表（单位：万元）

项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年 1-12 月	2021 年 12 月 31 日/2021 年 1-12 月	2020 年 12 月 31 日/2020 年	2019 年 12 月 31 日/2019 年
总资产	884,600.01	910,987.40	908,978.20	790,974.60
总负债	552,212.88	598,291.54	627,651.10	402,380.63
净资产	332,387.13	312,695.86	281,327.11	388,593.97
长期借款	291,790.00	305,901.04	2,632.93	119,500.00
营业总收入	155,336.49	182,900.48	91,303.75	385,943.01
营业总成本	132,451.10	145,143.03	89,258.64	254,462.59
利润总额	22,504.23	42,234.12	3,867.61	132,930.40
净利润	19,691.28	31,368.75	2,825.13	95,763.38
经营活动现金流量净额	96,456.72	42,903.92	51,623.89	-50,194.46
投资活动现金流量净额	-75,231.96	-6,307.80	-96,037.04	-8,647.77
筹资活动现金流量净额	-8,688.68	-9,819.92	99,903.16	22,177.84
资产负债率（%）	62.43%	65.68%	69.05%	50.87%
流动比率	1.81	1.76	1.56	1.65
速动比率	0.70	0.58	0.32	0.18

注：2019 年为合并层口径，专项计划借款 2021 年财务报表由其他非流动负债科目调整至长期借款科目列示，2022 年数据待最终审计核定。

2020 年 11 月三亚湾新城公司将持有的海南鲁能物业服务有限公司（下称海鲁物业）100%股权无偿划转至鲁能集团，截止 2020 年 11 月 30 日（划转基准日）海鲁物业净资产 1007.32 万元，占净资产总额的 0.36%，三亚湾新城公司主营业务未发生变化，经营持续稳定。

2019 年-2022 年末，三亚湾新城公司总资产分别为 790,974.60 万元、908,978.20 万元、910,987.40 万元、884,600.01 万元，营业收入分别为 385,943.01 万元、91,303.75 万元、182,900.48 万元、155,336.49 万元，2022 年营业收入较 2021 年同比下降 15%，主要受岛内疫情影响，酒店收入减少，同时客户登岛收房减少，导致地产板块收入结转减少。

## 2. 资产服务机构/借款人运营税费情况

本报告期内，资产服务机构/借款人三亚湾新城公司的运营税费情况如下：

三亚湾新城公司 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日应交税金 33,700.43 万元，其中增值税 2,933.26 万元，附加税金 333.80 万元，土地增值税 25,598.61

万元，土地使用税 827.77 万元，房产税 1,828.72 万元，企业所得 1,656.15 万元，其他税金 430.11 万元。

### **3. 资产服务机构/借款人涉诉或仲裁情况**

本报告期内，资产服务机构/借款人三亚湾新城公司的涉诉或仲裁情况：报告期内新增 3 笔诉讼，一是商品房合同纠纷案，涉诉金额 189.33 万元，三亚湾新城公司为被告，2022 年 10 月已结案；二是房屋租赁合同纠纷，涉诉金额 86.4 万元，三亚湾新城公司为被告，2023 年 2 月已结案；三是一级开发项目工程纠纷，涉诉金额 443.29 万元，三亚湾新城公司为原告，以上案件均与本专项计划资产无关。

### **4. 资产服务机构/借款人保险赔偿情况**

本报告期内，资产服务机构/借款人三亚湾新城公司的保险赔偿情况：报告期内无保险赔偿情况。

### **5. 资产服务机构/借款人账户资金监管情况**

本报告期内，资产服务机构/借款人三亚湾新城公司的被冻结或受限资金情况及相关事由：截止 2022 年 12 月 31 日，三亚湾新城公司冻结资金 2,200 万元，为一级开发项目工程纠纷，与专项计划资产无直接关联；预售房款监管资金 1,197.77 万元。

### **6. 资产服务机构/借款人账户对外担保情况**

本报告期内，资产服务机构/借款人三亚湾新城公司的新增对外担保情况：报告期内无新增对外担保情况。

### **7. 资产服务机构/借款人账户对外融资情况**

本报告期内，资产服务机构/借款人三亚湾新城公司的新增对外融资情况：报告期内，三亚湾新城公司 2021 年新增银行开发项目贷款 10,179 万元。

### **8. 资产服务机构/借款人资信情况**

本报告期内，资产服务机构/借款人三亚湾新城公司的资信情况：资信情况良好，无不良和违约负债记录。

## **三、 报告期内目标资产基本情况**

### **1. 目标物业经营情况**

2019年-2022年12月31日，JW万豪酒店的出租率分别为64%、60%、68%、39%，酒店总收入为105263106.78元、106183386.10元、136625742.39元、88554137.31元，其中客房营业收入为70,311,640.77元、75,109,862.13元、98,465,499.84元、65,349,114.42元，餐饮收入为31,336,880.99元、26,973,778.65元、33,026,845.13元、19,875,397.42元。

#### JW万豪酒店经营情况

单位：元、间

	2022年12月31日 /2022年1-12月	2021年	2020年	2019年
总房间数	158,775	158,775	159,210	158,831
已售房	61,405	107,478	95,668	102,178
出租率	39%	68%	60%	64%
平均房价	1,064.23	916.15	785.11	688.13
客房营业收入	65,349,114.42	98,465,499.84	75,109,862.13	70,311,640.77
餐饮营业收入	19,875,397.42	33,026,845.13	26,973,778.65	31,336,880.99
其他业务收入	3,329,625.47	5,133,397.42	4,099,745.32	3,614,585.02
酒店总收入	88,554,137.31	136,625,742.39	106,183,386.10	105,263,106.78

注：酒店收入采用西方会计政策核算，2022年数据待最终审计核定。

2019年-2022年12月31日，傲途格酒店的出租率分别为75%、71%、73%、50%，酒店总收入为74,919,056.09元、76,988,015.90元、87,423,042.46元、63,212,255.82元，其中客房营业收入为55,367,144.21元、57,349,900.97元、66,217,314.56元、48,623,766.66元，餐饮收入为17,385,534.67元、17,514,090.13元、18,499,943.73元、12,693,769.95元。

#### 傲途格酒店经营情况

单位：元、间

	2022年12月31日 /2021年1-12月	2021年	2020年	2019年
总房间数	78,604	78,110	78,324	78,110
已售房	38,899	57,094	55,471	58,758
出租率	50%	73%	71%	75%
平均房价	1,250.00	1,159.79	1,033.87	942.29
客房营业收入	48,623,766.66	66,217,314.56	57,349,900.97	55,367,144.21
餐饮营业收入	12,693,769.95	18,499,943.73	17,514,090.13	17,385,534.67
其他业务收入	1,894,719.21	2,705,784.17	2,124,024.80	2,166,377.21
酒店总收入	63,212,255.82	87,423,042.46	76,988,015.90	74,919,056.09

注：酒店收入采用西方会计政策核算，2022年数据待最终审计核定。

## 2. 目标物业权属情况

本报告期内，目标资产三亚酒店权属未发生变化，酒店资产价值未发生明显下滑或调整的情形。

## 3. 目标物业运营税费情况

本报告期内，目标资产三亚酒店的运营税费情况如下：

JW 万豪酒店 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日应交税金 2,609,731.75 元，其中增税税 2,318,754.83 元，附加税金 278,250.59 元，印花税 12,726.33 元。

傲途格酒店 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日月应交税金 1,699,131.73 元，增税税金 1510792.92 元，附加税金 181295.21 元，印花税 7043.60 元。

### 目标物业涉诉或仲裁情况

本报告期内，目标资产三亚酒店的涉诉或仲裁情况：无。

## 4. 目标物业保险赔偿情况

本报告期内，目标资产三亚酒店的保险赔偿情况：无。

## 四、 报告期内物业运营收入归集情况

目标资产物业运营收入归集及划付流程：

资产服务机构应于每个运营收入归集日的期间内的运营收入归集日（即每个兑付日前的第 14 个交易日，兑付日为每年的 1 月、4 月、7 月及 10 月的第 19 个自然日，如遇非交易日，则顺延至下一个交易日），向监管账户划付等额于其在相应期间取得的所有目标物业经营收入的相应货币资金，以保证截至监管账户划付日（即 T-13 日）00:00，监管账户的资金余额不低于必备金额，其中，必备金额等额于当期应付标的债权本息。

本报告期内，目标物业运营收入归集情况如下：

归集目标物业收入期间	归集至监管账户时间	2022 年累计归集至监管账户金额（万元）
2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日	每个兑付日前的第 14 个交易日	23,505.28 万元

本报告期内，三亚湾新城公司按照季度足额准时归集目标物业的运营收入至监管账户，不存在未按约定归集基础资产现金流收入的情况。

## 五、 其他需要说明的事项

本报告期内，资产服务机构三亚湾新城公司恪尽职守，严格遵照《计划说明书》、《标准条款》、《服务协议》、《监管协议》及相关法律法规的约定，按季度足额准时归集物业运营收入至监管账户，未发生专项计划资产与其自身固有财产、所管理的其他资产混同，或目标物业现金流被截留、挪用等损害资产支持证券投资者利益的行为。

海南三亚湾新城开发有限公司

2023年3月30日

