

专项计划名称：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

证券代码：168490

证券简称：PR山海优

证券代码：168491

证券简称：山海01次

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 资产支持专项计划第 23 期资产服务机构报告

（报告期间：2025 年 9 月 21 日 2025 年 12 月 25 日）

（报告日：2025 年 12 月 30 日）

本公司保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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一期及报告期内的财务情况如下表所示：

三亚湾新城公司 2022-2025 年 12 月 25 日财务情况表（单位：万元）

项目	2025年12月25日 /2025年9-12月	2025年12月25日 /2025年1-12月	2024年12月 31日/2024年	2023年12月31 日/2023年	2022年12月31 日/2022年
总资产	887,474.05	887,474.05	999,299.52	782,329.87	884,600.01
总负债	384,362.60	384,362.60	514,229.87	439,889.69	552,212.88
净资产	507,138.66	507,138.66	485,069.65	342,440.19	332,387.13
长期借款	274,600.00	274,600.00	334,600.00	282,500.00	291,790.00
营业总收入	48,729.43	80,257.72	294,971.47	142,781.23	155,336.49
营业总成本	40,619.37	44,441.65	98,320.56	126,476.24	132,451.10
利润总额	34,163.44	23,270.88	202,141.82	25,691.27	22,504.23
净利润	34,163.44	23,707.71	153,629.46	17,412.35	19,691.27
经营活动现金流量净额	74,502.98	132,857.77	-89,961.70	76,332.49	96,456.72
投资活动现金流量净额	13,189.36	4,488.97	69,619.73	-13,621.95	-75,231.96
筹资活动现金流量净额	-83,871.07	-87,037.44	-1,173.27	-90,696.60	-8,688.68
资产负债率（%）	43.11%	43.11%	51.46%	56.23%	62.43%
流动比率	5.71	5.71	3.91	2.96	1.81
速动比率	3.50	3.50	2.29	1.33	0.70

注：2025年1-12月数据为截至2025年12月25日时点数据，2025年9-12月数据为2025年9月21日至2025年12月25日数据，非完整的季度、年度数据。

本报告期内，三亚湾新城公司主营业务未发生变化，经营持续稳定。2022年-2025年12月25日及报告期末，三亚湾新城公司总资产分别为884,600.01万

元、782,697.20 万元、999,299.52 万元、887,474.05 万元、887,474.05 万元；2022 年-2025 年 9 月 20 日及报告期，三亚湾新城公司营业收入分别为 155,336.49 万元、142,781.23 万元、294,971.47 万元、80,257.72 万元、48,729.43 万元。

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：

2025 年 9 月 21 日至 2025 年 12 月 25 日应交税金 9,987.09 万元，其中增值税 2,169.45 万元，附加税金 184.55 万元，土地增值税 6,603.94 万元，土地使用税 202.36 万元，房产税 733.73 万元，其他税金 93.05 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：本报告期内新增涉诉案件 3 起，其中 1 起为客户金融借款合同纠纷涉诉金额 51 万元，新城公司为阶段性担保人，目前新城公司已解除阶段性担保责任；2 起案件为同一事项，即新城公司一级开发项目工程合同纠纷，原告要求新城公司支付工程款 4,477.83 万元，新城公司反诉对方退回前期多付工程款及利息 3,589.61 万元。3 起涉诉案件均与专项计划标的资产无关。

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 2025 年 12 月 30 日，三亚湾新城公司涉诉冻结资金 5,915.84 万元，均为三亚湾新城公司一级开发工程合同纠纷，其中专项计划监管账户冻结 1,917.14 万元，该项冻结措施系正常诉讼过程中的程序性措施，三亚湾新城公司计划向监管账户足额转入冻结资金，确保专项计划现金流照常划转，不影响专项计划收益分配。

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：
报告期内无新增融资。

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

2022年-2025年12月25日，JW万豪酒店的出租率分别为39%、67%、76%、78%、79%，酒店总收入为88,554,137.31元、138,175,626.13元、135,303,519.67元、138,032,168.38元、35,486,751.87元，其中客房营业收入为65,349,114.42元、100,809,237.25元、95,764,029.22元、98,194,172.69元、24,683,510.01元，餐饮收入为19,875,397.42元、33,220,018.20元、34,423,886.16元、35,672,469.62元、9,648,879.28元。

JW万豪酒店经营情况

单位：元、间

	2025年12月25日/2025年9-12月	2025年12月25日/2025年1-12月	2024年	2023年	2022年
总房间数	41,760间	156,165间	159,210间	158,775间	158,775间
已售房	33,199间	122,528间	121,334间	106,018间	61,405间
出租率	79%	78%	76%	67%	39%
平均房价	743.50	801.40	789.26	950.87	1064.23
客房营业收入	24,683,510.01	98,194,172.69	95,764,029.22	100,809,237.25	65,349,114.42
餐饮营业收入	9,648,879.28	35,672,469.62	34,423,886.16	33,220,018.20	19,875,397.42
其他业务收入	1,154,362.58	4,165,526.07	5,115,604.29	4,146,370.68	3,329,625.47
酒店总收入	35,486,751.87	138,032,168.38	135,303,519.67	138,175,626.13	88,554,137.31

注：1-酒店收入采用美国通用会计准则核算。

2-2025年1-12月数据为截至2025年12月25日时点数据，2025年9-12月数据为2025年9月21日至2025年12月25日数据，非完整的季度、年度数据。

2022年-2025年12月25日，傲途格酒店的出租率分别为49%、77%、77%、82%、80%，酒店总收入为63,212,255.82元、88,365,304.07元、77,047,874.47元、79,202,630.51元、15,366,725.98元，其中客房营业收入为48,623,766.66元、68,808,299.24元、59,910,224.63元、62,381,771.18元、16,235,773.49元，餐饮收入为12,693,769.95元、17,261,089.85元、15,429,186.10元、15,427,869.52元、-1,205,230.47元。2025年9月21日-2025年12月25日餐饮收入-120.52万元，原因为酒店 casa 酒吧餐厅采用收益分成模式合作，该餐厅的收入核算方式从全额确认收入调整为差额确认收入，于2025年10月冲销2025年1-10月经营收入575.02万元。

傲途格酒店经营情况

单位：元、间

	2025年12月25日 /2025年9-12月	2025年12月25日 /2025年1-12月	2024年	2023年	2022年
总房间数	20,736 间	77,544 间	79,056 间	78,840 间	78,604 间
已售房	16,684 间	63,278 间	61,052 间	60,415 间	38,899 间
出租率	80%	82%	77%	77%	49%
平均房价	973.13	985.84	981.3	1,138.93	1,250.00
客房营业收入	16,235,773.49	62,381,771.18	59,910,224.63	68,808,299.24	48,623,766.66
餐饮营业收入	-1,205,230.47	15,427,869.52	15,429,186.10	17,261,089.85	12,693,769.95
其他业务收入	336,182.96	1,392,989.81	1,708,463.74	2,295,914.98	1,894,719.21
酒店总收入	15,366,725.98	79,202,630.51	77,047,874.47	88,365,304.07	63,212,255.82

注：1-酒店收入采用美国通用会计准则核算。

2-2025年1-12月数据为截至2025年12月25日时点数据，2025年9-12月数据为2025年9月21日至2025年12月25日数据，非完整的季度、年度数据。

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 2025年9月21日至2025年12月25日应交税金 560,971.11

元，其中增税税 498,810.79 元，附加税金 59,857.29 元，印花税 2,303.03 元。

傲途格酒店 2025 年 9 月 21 日至 2025 年 12 月 25 日应交税金 523,833.76 元，其中增税税金 466,181.98 元，附加税金 55,941.83 元，印花税 1,709.95 元。

4. 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。

5. 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	归集至监管账户金额（万元）
2025 年 9 月 21 日-2025 年 12 月 25 日	2025 年 12 月 26 日	6,890.57

因三亚湾新城公司一级开发工程合同纠纷，2025 年 12 月专项计划监管账户增加冻结金额 1,692.82 万元，累计冻结金额 1,917.14 万元。12 月 26 日三亚湾新城公司向监管户另行划入资金 1,692.83 万元，用于消除专项计划监管账户的使用障碍，确保专项计划监管账户运营收入资金能按时足额划转。目前监管账户剩余金额 1517.16 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

2025年12月30日



