中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金

招募说明书（草案）

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

二零二六年九月

重要提示

中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）【】年【】月【】日证监许可〔【】〕【】号文《关于准予中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金注册的批复》准予注册。

本基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。

本招募说明书经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册及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做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金为公开募集不动产投资信托基金（REITs）。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，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。投资者应充分了解商业不动产基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。本招募说明书中所称商业不动产项目是指项目公司、商业不动产资产的合称，其中项目公司是指直接拥有商业不动产资产合法、完整产权的法人实体。

本基金主要投资于以商业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）商业不动产基金的特有风险，包括但不限于与不动产相关的行业风险（经济周期波动及相关行业政策法规发生变化的风险；城市规划及不动产项目周边配套设施、交通出行条件等发生变化的风险；酒店相关行业竞争加剧的风险等），项目投资和运营的相关风险（基金首次投资的交易风险；不动产项目运营风险；估值与现金流预测的风险；不动产项目直接或间接对外融资的风险；不动产项目收购与出售的相关风险；土地使用权到期、被征用或收回的风险；关联交易风险；利益冲突风险等），及其他与不动产基金相关的特别风险（集中投资风险、流动性风险、募集失败风险、基金管理人的管理风险、运营管理机构的尽职履约风险、计划管理人、托管人尽职履约风险、

税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险、专项计划等特殊目的载体提前终止风险、不可抗力风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险；暂停上市或终止上市风险；相关参与机构的操作及技术风险；基金运作的合规性风险；证券市场风险（政策风险；经济周期风险；利率风险；收益率曲线风险；购买力风险；再投资风险；信用风险；其他风险）等。具体请见本招募说明书“第一部分 招募说明书概要及风险因素”之“二、风险因素”。

本基金作为商业不动产基金，募集、发售和定价方式与投资股票或债券的公开募集证券投资基金有一定差异。根据《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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》以及上海证券交易所关于商业不动产基金发售相关业务规则的规定，由于需要以募集资金收购商业不动产项目，商业不动产基金的单位基金份额的认购价格需要在商业不动产项目的评估价值的基础上结合网下投资者询价情况最终确定，故单位基金份额的最终认购价格会因为商业不动产项目的估值情况，以及基金份额询价情况而有所不同。

自基金合同生效之日起 34 年为本基金的存续期。如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则本基金终止运作进入清算。

本基金在存续期内采取封闭式运作并在上海证券交易所上市，不开放申购、赎回。基金合同生效后，在符合法律法规和上海证券交易所规定的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。本基金在上海证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。

投资有风险，投资人在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同和基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉商业不动产基金相关规则，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，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，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

基金管理人提醒投资人基金投资的“买者自负”原则，在投资人作出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资人自行负责。

基金管理人管理的其他基金的业绩不构成对本基金业绩表现的保证。基金的过往业

绩并不预示其未来表现。本商业不动产基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间商业不动产项目真实的现金流分配情况，也不代表商业不动产基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金商业不动产资产评估报告的相关评估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评估结果进行转让。

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商业不动产基金财产，履行商业不动产项目运营管理职责，但不保证投资于本基金一定盈利，也不保证最低收益。

本次发行的简要情况表：

基金名称	中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金
不动产项目名称	杭州开元名都项目、温州开元名都项目、嵊州开元名都项目
预计募集规模	15.431 亿元
拟上市的证券交易所	上海证券交易所
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	中信银行股份有限公司
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
财务顾问	中国国际金融股份有限公司
原始权益人	杭州汉嵊企业管理有限公司
运营管理机构	杭州汉嵊企业管理有限公司
招募说明书签署日期	2026 年 9 月

目录

重要提示 1
目录 5
绪言 6
释义 8
一、基金、专项计划、项目公司涉及的主要定义 8
二、法律法规的相关定义 23
三、其他定义 24
第一部分　招募说明书概要及风险因素 26
一、招募说明书概要 26
二、风险因素 45
第二部分　不动产项目 66
一、不动产项目概况 66
二、不动产项目经营业绩及财务状况分析 216
三、原始权益人 245
四、运营管理机构 260
五、存在重要影响的其他事项 265
第三部分　资产评估与现金流测算 266
一、资产评估情况 266
二、现金流测算分析 298
第四部分　治理机制与运营管理安排 316
一、不动产基金治理机制 316
二、运营管理安排 330
第五部分　不动产基金 355
一、本次发行参与机构的基本情况 355
二、不动产基金的交易安排 359
三、关联交易与利益冲突 369
四、基金运作 386
五、其他事项 425
第六部分　附件 429

绪言

《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”或“本招募说明书”）依照《中华人民共和国民法典》《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运作管理办法》（以下简称“《公募基金运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《公募基金销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《公募基金信息披露办法》”）、《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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（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）》《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）》《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）》（以下简称“《临时报告指引》”）、《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 6 号——年度报告（试行）》（以下简称“《年度报告指引》”）、《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 7 号——中期报告和季度报告（试行）》《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》等法律法规以及《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》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

（一）基金层面涉及的主要定义

1. **基金/不动产基金/本基金**：指依据《证券法》《基金法》《商业不动产基金公告》《基金指引》等适用法律规定，在中华人民共和国境内由基金管理人设立并管理的，投资并持有专项计划全部不动产资产支持证券，并通过专项计划等特殊目的载体持有不动产项目的中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金。

2. **基金管理人**：指中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”），或按基金合同的约定另行选任作为基金管理人的继任者。

3. **基金托管人**：指中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”），或按《基金合同》及《基金托管协议》的约定另行选任作为基金托管人的继任者。

4. **本次交易**：指本基金首次发售募集资金投资“中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划”的资产支持证券并作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过专项计划和项目公司等特殊目的载体取得目标不动产项目完全所有权或经营权利的行为。

5. **原始权益人间接控股股东/开元旅业**：指开元旅业集团有限公司。

6. **原始权益人/杭州汉嵊**：指本基金拟通过资产支持专项计划收购的不动产项目的原所有人。本基金初始设立时的原始权益人，指杭州汉嵊企业管理有限公司。

7. **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》规定的运营管理机构，本基金初始设立时的运营管理机构为杭州汉嵊企业管理有限公司。

8. **杭州酒店公司**：指杭州开元名都大酒店有限公司。

9. **温州酒店公司**：温州绿轴酒店经营有限公司。

10. **嵊州酒店公司：**嵊州剡都酒店经营有限公司。

11. **酒店公司**:依据上下文文义而定，单指或合指如下机构:(1)就杭州开元名都项目而言：本基金初始设立时系指杭州酒店公司；(2)就温州开元名都项目而言：本基金初始设立时系指温州酒店公司；(3)就嵊州开元名都项目而言：本基金初始设立时系指嵊州酒店公司。

12. **SPV/SPV 公司/杭州汉泽：**指杭州汉泽企业管理有限公司。SPV 由原始权益人设立，根据相关交易安排，原则上，专项计划管理人（代表专项计划）将受让 SPV 的 100%股权，并拟由 SPV 作为特殊目的公司受让浙江开元 100%股权，浙江开元在根据《吸收合并协议》吸收合并 SPV 后，SPV 注销，由浙江开元承继 SPV 的全部资产（除浙江开元股权外）、负债、业务、资质、人员、合同及其他一切权利与义务。

13. **财务顾问/中金公司：**指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的对不动产项目进行尽职调查和办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售及扩募等相关业务活动的证券公司，本基金的财务顾问为中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）

14. **其他参与机构：**指为本基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所等专业机构。

15. **法律顾问/金杜：**指符合法律法规规定的条件，计划管理人依法聘请的为本基金和本专项计划提供法律咨询服务的律师事务所，本基金的法律顾问为北京市金杜律师事务所及其继任机构。

16. **审计机构/会计师事务所/天健：**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和本专项计划提供会计/审计服务的会计师事务所，本基金的审计机构为天健会计师事务所（特殊普通合伙）。

17. **评估机构/戴德梁行：**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和本专项计划持有的不动产项目提供资产评估服务的专业评估机构，本基金的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司及其继任机构。

18. **基金合同生效日/基金设立日：**指基金募集达到法律法规规定及基金合同约定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕基金备案手续，并获得中国证监会书面确认的

日期。

19. **基金合同终止日**：指基金合同约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。

20. **基金募集期**：指自基金份额发售开始之日起至发售结束之日止的期间，原则上不超过 5 个交易日，最长不得超过 3 个月，具体详见基金份额发售公告。

21. **基金存续期/基金封闭期/存续期/封闭期**：指基金合同生效之日起 34 年，但基金合同另有约定的除外。

22. **《基金合同》/基金合同**：指《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》，以及对该合同的任何有效修订及/或补充。

23. **《基金托管协议》/基金托管协议**：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》，以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

24. **《运营管理服务协议》/运营管理服务协议**：指基金管理人、项目公司与运营管理机构就本基金签订之《不动产项目运营管理协议》，以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

25. **《酒店租赁协议》/酒店租赁协议/租赁协议**：指各项目公司与各酒店公司就各不动产项目分别签署的《酒店租赁协议》（以实际签署的名称为准），及其不时的更新、修订和补充。

26. **《招募说明书》/招募说明书**：指《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

27. **《战略配售协议》/战略配售协议**：指基金管理人与战略投资者在询价日前签订的本基金战略投资者配售协议，以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

28. **基金份额发售公告**：指《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

29. **基金产品资料概要**：指《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金产品资料概要》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

30. **询价公告：**指《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

31. **上市交易公告书/基金份额上市交易公告书：**指《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

32. **《可供分配金额测算报告》：**指基金管理人就不动产基金编制的可供分配金额测算报告，该报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审核。

33. **《法律意见书》：**指由北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》。

34. **目标物业评估报告/初始评估报告：**指评估机构就不动产资产分别出具的估值基准日为 2026 年 3 月 31 日的《房地产估价报告》。

35. **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。

36. **基金份额持有人：**指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人。

37. **个人投资者：**指依法可以投资于证券投资基金的自然人。

38. **机构投资者：**指依法可以投资证券投资基金的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织。

39. **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》及其他适用法律法规规定（包括颁布机关对其不时做出的修订），经相关监管部门批准，可以使用来自境外的资金进行境内证券期货投资的中国境外机构投资者。

40. **人民币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》及其他适用法律法规规定（包括颁布机关对其不时做出的修订），经相关监管部门批准，可以使用来自境外的人民币资金进行境内证券期货投资的中国境外机构投资者。

41. **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投资证券投资基金的其他投资人的

合称。

42. **战略配售**：指以锁定持有基金份额一定期限为代价获得优先认购基金份额的权利的配售方式。

43. **战略投资者**：指符合适用法律法规规定和本基金战略投资者选择的特定标准、在询价日前与基金管理人签署战略配售协议、承诺持有的基金份额在规定持有期限内不得转让、交易的投资人，战略投资者包括不动产项目原始权益人及其同一控制下的关联方，以及符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者。

44. **网下投资者**：指参与网下询价和认购业务的专业机构投资者，包括证券公司、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及配售。网下投资者应当按照规定向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理。

45. **公众投资者**：指符合适用法律法规规定，依法可以投资于向社会公众发售的不动产基金基金份额的个人投资者及/或机构投资者。

46. **关联方**：本基金的关联方包括关联法人和关联自然人

（1）具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：

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、计划管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的法人或其他组织；

4) 同一基金管理人、计划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）具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

1) 直接或者间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

2) 基金管理人、计划管理人、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进行倾斜的自然人。

47. **关联交易**：是指本基金或者其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。除传统基金中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：购买资产支持证券、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：不动产项目购入与出售、不动产项目运营及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《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）在关联人的财务公司存贷款；

（16）与关联人共同投资；

（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。

48. **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，办理基金份额的转托管等业务。

49. **销售机构**：指中金基金以及符合《公募基金销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得证券投资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交易系统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证券投资基金销售业务资格、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。

50. **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、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。

51. **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业务的基金销售机构和场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

52. **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。

53. **登记业务**：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人相关账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

54. **登记机构**：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。

55. **基金登记结算系统**：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，通过场外销售机构认购的基金份额登记在本系统。

56. **证券登记结算系统**：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统，通过场内会员单位认购、买入的基金份额登记在本系统。

57. **上海证券账户**：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设的上海证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或证券投资基金账户，基金投资者通过上海证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有上海证券账户。

58. **基金账户**：指投资人通过场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的、用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户。

59. **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、基金交易、转托管等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户。

60. **上市交易**：指投资者通过上海证券交易所会员单位以集中竞价等方式买卖基金份额的行为。

61. **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。

62. **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，包括系统内转托管和跨系统转托管。

63. **系统内转托管**：指基金份额持有人将持有的基金份额在基金登记结算系统内不同销售机构（网点）之间进行转托管的行为或在证券登记结算系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为。

64. **跨系统转托管**：指基金份额持有人将持有的基金份额在基金登记结算系统和证券登记结算系统之间进行转托管的行为。

65. **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）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并及个别财务报表层面计量的总资产。

66. **基金资产净值/基金净资产**：指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并及个别财务报表层面计量的净资产。

67. **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的价值。

68. **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。

69. **估值日**：本基金的估值日为基金合同生效后每年 6 月 30 日及 12 月 31 日，以及法律法规规定的其他日期。

70. **基金可供分配金额**：指在基金合并利润表中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，具体按中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》（包括颁布机关对其不时做出的修订）和基金合同、招募说明书等执行。

71. **基金收益**：指基金投资所得不动产资产支持证券投资收益、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。

72. **扩募**：指在基金存续期间内，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过并报中国证监会备案后，基金启动新一轮基金份额募集及通过资产支持专项计划持有新的不动产项目的交易；具体扩募安排根据前述基金份额持有人大会决议确定。

73. **权益登记日**：指登记享有分红权益的基金份额的日期，基金份额持有人在权益登记日持有的基金份额享有收益分配的权利。

（二）资产支持专项计划层面涉及的主要定义

1. **不动产资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划**：不动产资产支持证券的发行载体。本基金拟以初始募集资金投资的专项计划为中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划。

2. **资产支持证券/不动产资产支持证券**：指计划管理人依据《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，依据资产管理合同向投资者发行的代表不动产资产支持专项计划权益份额的有价证券。资产支持证券持有人基于其所持有的资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险。本基金初始设立时拟投资的不动产资产支持证券为中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划的资产支持证券。

3. **计划管理人**：指中金公司，或按《标准条款》约定另行选任作为计划管理人的继任者（与基金管理人合称“管理人”）。

4. **计划托管人**：指根据《专项计划托管协议》担任专项计划及资产支持证券托管人的中信银行股份有限公司杭州分行，或根据该协议任命的作为专项计划及资产支持证券托管人的继任机构。

5. **登记托管机构**：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

6. **监管银行/中信银行萧山支行**：指接受基金管理人、计划管理人及项目公司委托，根据《监管协议》、《项目公司归集账户管理协议》对项目公司、SPV 银行账户及其资金提供监管服务的中信银行股份有限公司萧山支行，或按《监管协议》任命的作为监管银行的继任机构。

7. **资产支持证券持有人：**指任何持有资产支持证券的投资者。

8. **认购人：**指认购专项计划资产支持证券的主体，专项计划设立时认购人为不动产基金。

9. **专项计划资产：**指《标准条款》规定的属于专项计划所有的全部资产和收益。

10. **专项计划利益：**指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益。

11. **专项计划费用：**指计划管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收和政府收费、证券登记费、计划管理人的管理费（如有）、计划托管人的托管费（如有）、专项计划审计费、资产支持证券发行涉及的发售律师费、标的股权交割审计费、税务顾问费、评估费、兑付兑息费、资金汇划费、执行费用、信息披露费、登记托管机构的登记托管服务费、银行询证费、召开资产支持证券持有人大会的见证费和会务费、专项计划清算费用、计划管理人为行使或履行项目公司股东及债权人权利及义务的费用、发行承销费（如有）、为本期资产支持证券发行、挂牌转让之目的而支付的必要费用以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出，为免疑义，前期费用均不属于专项计划费用。

12. **前期费用：**指专项计划设立前聘请法律顾问的律师费、聘请评估机构对不动产资产进行评估的评估费、聘请会计师事务所出具专业意见所应付的报酬，不由专项计划承担，不从专项计划资产中支出。

13. **执行费用：**指因专项计划资产涉及诉讼或仲裁而发生的相关费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。

14. **专项计划资金：**指专项计划资产中表现为货币形式的部分。

15. **专项计划文件：**指与专项计划有关的主要文件及募集文件，就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，包括但不限于《计划说明书》《标准条款》《认购协议》《专项计划托管协议》《监管协议》《股权转让协议》《借款合同》。

16. **《标准条款》：**指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的本《中金-

开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划标准条款》，以及对该文件的任何有效修改及/或补充。

17. **《认购协议》：**指在专项计划设立时，计划管理人与资产支持证券投资者签订的《中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充。

18. **《计划说明书》：**指计划管理人制作的《中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划说明书》，以及对该文件的任何有效修改及/或补充。

19. **资产管理合同：**指《标准条款》《认购协议》和《计划说明书》一同构成计划管理人与投资者之间的资产管理合同。

20. **《专项计划托管协议》/《资产支持证券托管协议》：**指计划管理人与计划托管人签订的《中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划托管协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充。

21. **《浙江开元监管协议》：**指基金管理人（代表公募基金）、监管银行、计划管理人与浙江开元签署的《资金监管协议》及其任何有效修改或补充。

22. **《温州智祺监管协议》：**指基金管理人（代表公募基金）、监管银行、计划管理人与温州智祺签署的《资金监管协议》及其任何有效修改或补充。

23. **《嵊州嵊达监管协议》：**指基金管理人（代表公募基金）、监管银行、计划管理人与嵊州嵊达签署的《资金监管协议》及其任何有效修改或补充。

24. **《项目公司监管协议》：**依据上下文文义而定，单指或合指《浙江开元监管协议》《温州智祺监管协议》和《嵊州嵊达监管协议》。

25. **《SPV 监管协议》：**指基金管理人（代表公募基金）、计划管理人、监管银行与 SPV 签署的《杭州汉泽企业管理有限公司资金监管协议》及其任何有效修改或补充。

26. **《浙江开元项目公司归集账户管理协议》：**指基金管理人（代表公募基金）、监管银行、运营管理机构、杭州酒店公司与浙江开元签署的《项目公司归集账户管理协议》及其任何有效修改或补充。

27. **《温州智祺项目公司归集账户管理协议》：**指基金管理人（代表公募基金）、监

管银行、运营管理机构、温州酒店公司与温州智祺签署的《项目公司归集账户管理协议》及其任何有效修改或补充。

28. **《嵊州嵊达项目公司归集账户管理协议》：**指基金管理人（代表公募基金）、监管银行、运营管理机构、嵊州酒店公司与嵊州嵊达签署的《项目公司归集账户管理协议》及其任何有效修改或补充。

29. **《项目公司归集账户管理协议》：**依据上下文文义而定，单指或合指《浙江开元项目公司归集账户管理协议》《温州智祺项目公司归集账户管理协议》和《嵊州嵊达项目公司归集账户管理协议》。

30. **《监管协议》：**依据上下文文义而定，单指或合指《SPV 监管协议》和/或《项目公司监管协议》和/或《项目公司归集账户管理协议》。

31. **《SPV 股权转让协议》：**系指杭州汉嵊、计划管理人（代表专项计划）、SPV 就 SPV 的股权转让签署的《关于杭州汉泽企业管理有限公司之股权转让协议》及其任何有效修改或补充。

32. **《浙江开元股权转让协议》：**指原始权益人、SPV、浙江开元就浙江开元的股权转让签署的《关于浙江开元酒店投资管理集团有限公司之股权转让协议》及其任何有效修改或补充。

33. **《温州智祺股权转让协议》：**指原始权益人、计划管理人、温州智祺就温州智祺的股权转让签署的《关于温州智祺商务服务有限公司之股权转让协议》及其任何有效修改或补充。

34. **《嵊州嵊达股权转让协议》：**指原始权益人、计划管理人、嵊州嵊达就嵊州嵊达的股权转让签署的《关于嵊州嵊达企业管理有限责任公司之股权转让协议》及其任何有效修改或补充。

35. **《项目公司股权转让协议》：**依据上下文文义而定，单指或合指《浙江开元股权转让协议》《温州智祺股权转让协议》与《嵊州嵊达股权转让协议》。

36. **《股权转让协议》：**依据上下文文义而定，单指或合指《项目公司股权转让协议》与《SPV 股权转让协议》。

37. **《浙江开元借款合同》：**指 SPV 与浙江开元之间签署的《借款合同》及其任何有效修改或补充。

38. **《温州智祺借款合同》：**指计划管理人与温州智祺之间签署的《借款合同》及其任何有效修改或补充。

39. **《嵊州嵊达借款合同》：**指计划管理人与嵊州嵊达之间签署的《借款合同》及其任何有效修改或补充。

40. **《项目公司借款合同》：**依据上下文文义而定，单指或合指《浙江开元借款合同》《温州智祺借款合同》与《嵊州嵊达借款合同》及其任何有效修改或补充。

41. **《SPV 借款合同》：**系指计划管理人（代表专项计划）与 SPV 之间签署的《关于杭州汉泽企业管理有限公司之借款合同》及其任何有效修改或补充。

42. **《债权债务确认协议》：**系指浙江开元吸收合并 SPV 后，计划管理人与浙江开元（为避免疑义，系指 SPV 与浙江开元吸收合并后的主体）签署的《债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充。

43. **《借款合同》：**依据上下文文义而定，单指或合指《SPV 借款合同》和/或《项目公司借款合同》和/或《债权债务确认协议》。

44. **《增资协议》：**系指计划管理人（代表专项计划）与 SPV 签署的《增资协议》及其任何有效修改或补充。

45. **《吸收合并协议》：**系指由浙江开元与 SPV 就浙江开元吸收合并 SPV 事宜签署的《浙江开元酒店投资管理集团有限公司与杭州汉泽企业管理有限公司之吸收合并协议》及其任何有效修改或补充。

（三）不动产项目层面涉及的主要定义

1. **不动产项目/目标不动产项目/不动产资产：**系指本基金所投资的符合《基金指引》规定的资产，系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指及/或合指，及因扩募或其他原因所持有的其他符合《基金指引》和中国证监会其他规定的不动产项目（如有），视上下文义而定。本基金初始设立时的不动产资产包括杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目。

2. **杭州开元名都项目：**指浙江开元持有的位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店。

3. **温州开元名都项目：**指温州智祺持有的位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都臻品之选酒店。

4. **嵊州开元名都项目：**指嵊州嵊达持有的位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路 8 号的嵊州开元名都大酒店。

5. **浙江开元：**指浙江开元酒店投资管理集团有限公司。

6. **温州智祺：**指温州智祺商务服务有限公司。

7. **嵊州嵊达：**指嵊州嵊达企业管理有限责任公司。

8. **项目公司监管账户：**系指项目公司分别在监管银行开立的主要用于接收计划管理人（代表专项计划）发放的股东借款（如涉及）及增资款（如涉及）、支付分红/股利、偿还负债、股东借款、外部贷款（如有）；归集项目公司现金资产、收取项目公司收入、收取外部贷款（如有）、进行协议所约定的监管账户合格投资、支付协议及其他专项计划文件及基金文件约定的其他款项（包括但不限于向项目公司支出账户拨付运营管理费、向项目公司支出账户拨付需返还酒店公司特定账户的当月/年多收取的固定租金/分成租金、预算内款项和预算外款项等）的人民币资金账户。

9. **SPV 监管账户：**系指 SPV 根据《SPV 监管协议》开立的专门用于接收所有 SPV 现金流入，并根据《SPV 监管协议》的约定对外支付的人民币资金账户。

10. **项目公司支出账户：**系指项目公司分别在监管银行处开立的专门用于支付项目公司运营支出资金及应退押金/保证金、支付《运营管理协议》项下运营管理费、进行合格投资、收取项目公司监管账户拨付的资金及基金管理人认可的其他款项（为免疑义，所谓“基金管理人认可的其他款项”，具体是指因退税、账户结息等必须由项目公司支出账户直接收款的款项，如收到此类款项，项目公司不得随意动用，应及时向项目公司监管账户调拨该等款项）以及向酒店公司指定账户支付的当月/年固定租金/分成租金的差额补偿值，并向项目公司监管账户划付剩余留存资金等的人民币资金账户。除前述资金外，原则上支出账户不得作为任何资金的收款账户。

11. **项目公司归集账户：**系指项目公司分别在监管银行处开立的专门用于收取自酒

店公司收款账户转付的酒店运营收入、向项目公司监管账户支付整租租金，向酒店公司指定账户返回剩余酒店运营收入的人民币资金账户。

二、法律法规的相关定义

1. **《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。

2. **《基金指引》**：指中国证监会 2020 年 8 月 6 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。

3. **《商业不动产基金公告》**：指中国证监会 2025 年 12 月 31 日颁布的《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》。

4. **《公募基金销售办法》**：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。

5. **《公募基金信息披露办法》**：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

6. **《公募基金运作办法》**：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

7. **《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、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会、中金基金管理有限公司、基金销售机构的相关业务规则，包括但不限于《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》《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）》《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）》《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）》《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）》《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 6 号——年度报告（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 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等规则及对其不时做出的修订；上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会发布的相关通知、指引、指南。

8. **《上交所基金上市规则》**：指上海证券交易所于 2007 年 8 月 29 日修订并发布的《上海证券交易所证券投资基金上市规则》及其不时的修订。

三、其他定义

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. **有权机构**：指依法或根据合法、充分的授权，对特定事项拥有行政管理权或其他监管职能的行政机关或其他机构，包括但不限于政府及政府部门。

4. **法律法规/中国法律**：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规章、规范性文件以及对本基金相关事项具有普遍约束力的有权机构决定、决议、通知等。

5. **中国**：指中华人民共和国。

6. **元**：指人民币元。

7. **工作日或交易日**：指上海证券交易所的正常交易日。

8. **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《公募基金信息披露办法》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。

9. **不可抗力**：指当事人不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，

该事件妨碍、影响或延误任何一方依相关基金文件履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于 1）地震、台风、海啸、洪水、火灾、停电、瘟疫、公共卫生事件；2）战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工；3）新的适用法律法规或国家政策的颁布或实施、对原适用法律法规或国家政策的修改；4）证券监管机构强制要求终止本基金（该等强制要求不可归咎于任何一方）；5）证券交易所非正常暂停或停止交易；6）因本基金各方和/或其关联方、证券交易所运营网络系统遭受黑客攻击、电信部门技术调整或故障等原因而造成的本基金各方和/或其关联方之服务、营业的中断或者延迟。

10. **尽职调查基准日/尽调基准日/基准日**：指 2026 年 3 月 31 日。

11. **报告期**：指 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日。

第一部分　招募说明书概要及风险因素

一、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。

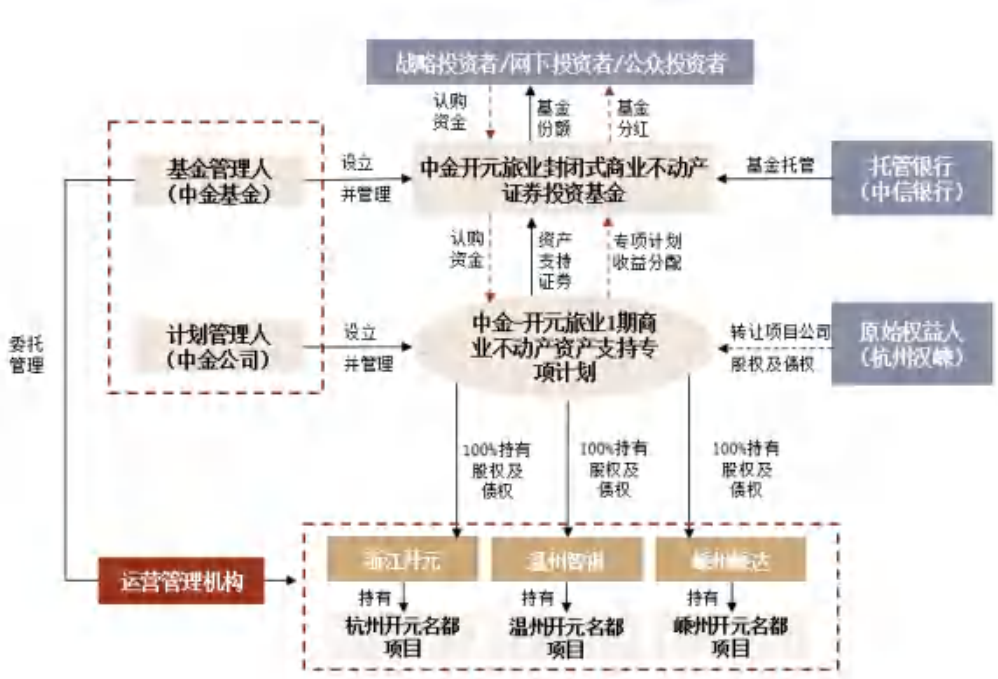
（一）重大事项提示

本基金主要投资于以商业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）商业不动产基金的特有风险，包括但不限于与不动产相关的行业风险（经济周期波动及相关行业政策法规发生变化的风险；城市规划及不动产项目周边配套设施、交通出行条件等发生变化的风险；酒店相关行业竞争加剧的风险等），项目投资和运营的相关风险（基金首次投资的交易风险；不动产项目运营风险；估值与现金流预测的风险；不动产项目直接或间接对外融资的风险；不动产项目收购与出售的相关风险；土地使用权到期、被征用或收回的风险；关联交易风险；利益冲突风险等），及其他与不动产基金相关的特别风险（集中投资风险、流动性风险、募集失败风险、基金管理人的管理风险、运营管理机构的尽职履约风险、计划管理人、托管人尽职履约风险、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险、专项计划等特殊目的载体提前终止风险、不可抗力风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险；暂停上市或终止上市风险；相关参与机构的操作及技术风险；基金运作的合规性风险；证券市场风险（政策风险；经济周期风险；利率风险；收益率曲线风险；购买力风险；再投资风险；信用风险；其他风险）等。具体请见本招募说明书“第一部分 招募说明书概要及风险因素”之“二、风险因素”。

（二）不动产基金整体架构

本基金基金合同生效后首次投资的商业不动产资产支持证券为“中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划资产支持证券”，不动产资产系杭州开元名都项目、温州开元名都项目、嵊州开元名都项目。

图 1-1-1：交易结构图



（三）基金发行概况及本次发行的中介机构基本情况

基本情况	
基金名称	中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金
专项计划名称	中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	酒店
基金投资标的	杭州开元名都项目、温州开元名都项目、嵊州开元名都项目
基金存续期限	34 年
专项计划期限	34 年
预计基金募集份额（亿份）	中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为【】亿份
预计募集规模（亿元）	15.431
不动产项目估值（亿元）	15.04
净现金流分派率	根据《可供分配金额测算报告》，本基金预计 2026 年 4-12 月和 2027 年的可供分配金额分别为 5,971.58 万元和 8,301.02 万元，预计年化分派率[1]分别为 5.16%和 5.38%
基金收益预计分配频率和分配比例	在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配
回收资金用途	原始权益人承诺用回收资金应当符合宏观政策导向，严格遵

[1] 预计年化分派率=预测可供分配金额/基金平价发行预计发售规模*预测月数/12，下同。

	循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。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，不得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	不低于本次基金份额发售数量的 20%
预计是否出表	否
特殊条款	无
参与人概况	
基金管理人	中金基金管理有限公司
专项计划管理人	中国国际金融股份有限公司
托管人	中信银行股份有限公司
财务顾问	中国国际金融股份有限公司
原始权益人	杭州汉嵊企业管理有限公司
原始权益人企业性质	民营企业
原始权益人所属行业	租赁和商务服务业
原始权益人注册地	浙江省杭州市萧山区北干街道金城路 333 号 410 室（自主申报）
原始权益人控股股东和持股比例	原始权益人直接控股股东为杭州鸿久企业管理集团有限公司（简称“杭州鸿久”），持股 100%；原始权益人间接控股股东为开元旅业集团有限公司（简称“开元旅业”）
原始权益人实控人	陈妙林、陈俊
原始权益人上市地点和股票代码	不涉及
运营管理机构	杭州汉嵊企业管理有限公司
运营管理机构注册地	浙江省杭州市萧山区北干街道金城路 333 号 410 室（自主申报）
重要现金流提供方	经核查不动产项目的租赁合同并经浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达的确认，截至尽调基准日，杭州酒店公司及其关联方为杭州开元名都项目的重要现金流提供方，温州酒店公司为温州开元名都项目的重要现金流提供方，嵊州酒店公司为嵊州开元名都项目的重要现金流提供方。
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	北京市金杜律师事务所
专项计划法律顾问	北京市金杜律师事务所
审计不动产项目财务情况的会计师事务所	天健会计师事务所（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	天健会计师事务所（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 2 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

项目	项目一	项目二	项目三
不动产项目名称	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产
不动产项目业态	酒店	酒店	酒店
项目所在地	浙江省杭州市萧山区	浙江省温州市鹿城区	浙江省绍兴市嵊州市
资产范围	位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店，包含用途为酒店及配套的房屋及国有建设用地使用权	位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都臻品之选酒店，包含用途为酒店及配套的房屋及国有建设用地使用权	位于嵊州市官河南路 8-189 号的嵊州开元名都大酒店，包含用途为酒店及配套的房屋及国有建设用地使用权
建设内容和规模	具体范围包括地上 1-29 层、31-43 层及 45 层，地上建筑面积为 102,408.36 平方米，以及合法建造形成面积为 25,142.20 平方米的地下室	具体范围包括 1 至 5 层、22 层至 34 层及负 1 层、负 2 层，建筑面积为 42,843.84 平方米	具体范围包括 1-5 层，26-37 层，39-44 层及负 1 层，建筑面积为 59,094.85 平方米
建筑面积（平方米）	127,550.56	42,843.84	59,094.85
竣工时间	2005 年 8 月	2022 年 9 月	2022 年 9 月
使用期限	土地使用权 2043 年 12 月 22 日止	土地使用权 2057 年 10 月 18 日止	土地使用权 2059 年 10 月 28 日止
剩余年限	17.74 年（截至 2026 年 3 月 31 日）	31.57 年（截至 2026 年 3 月 31 日）	33.60 年（截至 2026 年 3 月 31 日）
用地性质	商业用地	住宿餐饮、商务金融用地兼容批发零售用地	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地
可供分配金额测算	本基金预计 2026 年 4-12 月合并可供分配金额为 5,971.58 万元 本基金预计 2027 年度合并可供分配金额为 8,301.02 万元		
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、营业中断险。其中财产一切险：投保金额 43,786,364.37 元，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA1SD；投保金额 931,200,000.00 元，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA23C，投保金额合计	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、雇员忠诚担保险、雇主责任保险、网络安全保险、营业中断保险。其中财产一切险：投保金额 28,480,333.42 元，自 2025 年 12 月 12 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 11 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA10K；投保金额 523,520,004.94 元，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、雇主责任险。其中财产一切险：投保金额 356,180,000.00 元，2026 年 01 月 01 日 00 时 00 分 00 秒起至 2026 年 12 月 31 日 24 时 00 分 00 秒止，保险单号为 299789501022025000012 1；投保金额 36,645,427.76 元，2026 年 01 月 01 日 00 时 00 分 00 秒起至 2026 年 12 月 31 日 24 时 00 分 00 秒止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA2

项目	项目一	项目二	项目三
	974,986,364.37 元	止，保险单号为 AHAZ15A02425QAAAAA1L，投保金额合计 552,000,338.36 元	ZH，投保金额合计 392,825,427.76 元
项目权属	项目公司浙江开元酒店投资管理集团有限公司持有	项目公司温州智祺商务服务有限公司持有	项目公司嵊州嵊达企业管理有限责任公司持有

（五）不动产项目经营情况

1、行业及区域竞争情况

（1）行业竞争情况

根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017），本项目所属的具体行业分类为“H6110 旅游饭店”，是“指按照国家有关规定评定的旅游饭店和具有同等质量、水平的饭店活动”。

从存量客房分布情况来看，国内酒店市场存量供给仍以经济型大众化产品为核心支撑，中高端及豪华型酒店作为市场的补充。根据中国旅游饭店业协会数据，截至 2024 年 12 月 31 日，经济型（二星级及以下）客房数约 961.2 万间，市场占比约 54.48%；中档酒店客房数 398.5 万间，占比 22.59%；高档（四星级）、豪华型（五星级）客房数分别为 269.3 万间、135.3 万间，占比分别为 15.26%和 7.67%。

从品牌竞争格局来看，当前中国酒店业已形成本土品牌与国际品牌间差异化博弈的格局。根据中国旅游饭店业协会数据，中国本土三大酒店集团在门店数量上占据主导地位，规模化优势显著，但仍以经济型或中端连锁酒店为主。而国际品牌虽在规模总量上不占优，但在高端及以上市场仍保有较强的品牌认可度和竞争优势。

从区域市场结构看，中国酒店业呈现显著的分化特征，受区域经济实力、人口流量、旅游资源禀赋、产业结构等因素影响，形成东强西弱、城强乡弱、层级分化的区域格局，且不同区域的发展特征差异明显。一线城市作为经济、商务、旅游核心枢纽，酒店存量充足、业态丰富，涵盖从豪华型到经济型各层级定位，但市场竞争激烈，近年来部分城市面临经营压力。新一线城市、二三线城市依托区域经济发展与文旅深度融合，呈现差异化增长态势。三四线城市及县域等下沉市场酒店业处于稳步发展阶段，市场供给以经济型酒店为主。

行业竞争情况详见第二部分“不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（十）关于行业及竞争情况”。

（2）区域竞争情况

1）杭州开元名都项目

从区域经济来看，萧山区整体经济保持高质量稳健发展，为杭州开元名都大酒店经营发展提供了良好基础。据萧山区统计局数据显示，2025 年全年全区实现地区生产总值2,506.02亿元，同比增长5.0%，其中第三产业增加值达1,600.72亿元，同比增长4.2%；社会消费品零售总额 1,224.50 亿元，同比增长 0.3%，整体经济稳步向好，直接带动区域商务出行、文旅休闲等核心消费需求持续回暖。与此同时，区域交通与文旅配套持续升级，2025 年杭州萧山国际机场旅客吞吐量突破 5,000 万人次，成为 2025 年全国第 7 个达成这一里程碑的机场。此外，萧山区大力推进会展经济布局，国博中心二期等大型专业场馆相继建成投用，政府层面也持续加大优质展会与大型会议引进力度，配套出台多项扶持政策，再加上规上营利性服务业稳步增长的利好支撑，为杭州开元名都大酒店带来了充足且稳定的商务会议、团队旅游客源，助力酒店经营稳步推进。

从市场供需实际情况来看，杭州高端酒店市场目前供给充足、竞争尤为激烈。除杭州开元名都大酒店外，万豪、洲际等国际知名高端品牌，以及众多本土高端酒店纷纷在此布局，整个市场呈现出供需均衡、各品牌主打差异化竞争的态势，这一市场环境直接影响着杭州开元名都大酒店的经营发展；一方面，杭州数字经济、会展经济持续升温及全域旅游蓬勃发展，释放出中高端商务接待、高端旅游出行需求，杭州开元名都大酒店凭借品牌影响力、完善的全服务优势及优质的场地配套，可以稳定承接各类中高端客群，保障较高入住率，是经营发展的重要基础；另一方面，激烈的市场竞争也给杭州开元名都大酒店带来较多挑战与运营压力，对其服务品质、差异化特色、精细化运营水平提出更高要求。

2）温州开元名都项目

从区域经济来看，温州作为民营经济标杆城市，已在 2025 年末实现 GDP 历史性突破，达到 10,213.90 亿元，同比增长 6.1%，增速跑赢全国、全省大盘。依托这一坚实经济基底，温州头部民营企业引领作用显著，市场经营主体已突破 160 万户，旺盛且高消费能力的商务活动、商务宴请需求持续释放，为高端酒店提供了核心客源支撑。同时，

温州工业经济提质增效，2025 年，全市规上工业增加值同比增长 10.3%，连续两年位居全省第一，电气、新能源两大产业已培育形成“三千亿级”产业集群，其中电气产业入选国家先进制造业集群，衍生出工业企业的商务接待、上下游合作洽谈等需求，为酒店稳定输送高端商务客群。区域消费市场同样活力迸发，2025 年全市社会消费品零售总额达 5,143.90 亿元，同比增长 4.2%，其中住宿餐饮业复苏势头强劲，仅 2025 年一季度，限上住宿、餐饮业销售额就分别同比增长 8.3%、16.9%，尤其是节假日期间，分岁酒、正月酒等本土特色餐饮需求火爆，有效拉动酒店餐饮营收增长。此外，科技创新驱动区域经济持续升级，2025 年，温州规上战略性新兴产业、高新技术产业增加值分别同比增长 14.4%、11.8%，数字经济核心产业制造业增加值增长 16.4%，新兴产业的快速发展进一步带动高端商务需求释放，为温州市酒店行业运营提供了多元且稳定的支撑。

从市场供需情况来看，温州高端酒店市场正处于快速升级迭代阶段，其鲜明的供需格局与竞争态势深刻影响着酒店行业的经营布局与发展方向。目前，温州酒店市场供给持续扩容，除温州开元名都臻品之选酒店外，万豪、香格里拉等国际品牌已纷纷布局，丽思卡尔顿、宋品等高端品牌也在陆续落地筹备，同时本土连锁品牌加速崛起，加之老牌单体酒店退市后连锁品牌纷纷入驻抢占物业资源，市场竞争日趋白热化，差异化竞争成为行业主流。在此背景下，温州城市能级提升催生的多元高端需求，为温州开元名都臻品之选酒店带来了稳定的发展机遇：作为温州本土高端酒店的代表，温州开元名都臻品之选酒店依托开元品牌影响力与全服务优势，精准契合本地市场需求，既能凭借温州民营经济发达、商务活动频繁的优势，稳定承接中高端商务接待、企业宴请等刚需业务，也能借助温州全域旅游发展的东风，承接持续释放的高端旅游、亲子度假等需求，加之其在餐饮领域的优势，有效保障了入住率与营收稳定性，同时依托开元品牌的全国影响力吸引外来高端客群，进一步拓宽经营空间；与此同时，激烈的市场竞争与行业变革也给经营带来不小挑战：面对国际品牌的品牌优势与标准化服务、新兴本土品牌的灵活布局，温州开元名都臻品之选酒店需持续优化服务、升级设施，以顺应市场发展趋势，巩固核心竞争力。

3）嵊州开元名都项目

从区域经济来看，嵊州作为浙东经济圈重要节点城市，经济稳步提质增效，为嵊州开元名都大酒店的经营发展提供了坚实支撑。据嵊州市统计局数据显示，2025 年全市地区生产总值完成 853.25 亿元，同比增长 6.7%，其中服务业增加值达 439.97 亿元，同

比增长 7.3%，为酒店相关消费需求提供了有力支撑。工业经济方面，2025 年嵊州规上工业增加值同比增长 10%以上，电气机械、金属制品、汽车制造等重点行业发展迅猛，比亚迪二期、三期等重点项目加速推进，带动产业链上下游协同发展，商务往来日益频繁，大量工业企业的高端商务接待、合作洽谈等需求，为酒店稳定输送了商务客群。消费市场方面，2025 年，嵊州市社会消费品零售总额近 350 亿元，同比增长 4.9%，其中住宿餐饮消费持续回暖，政府积极引培会展项目、组织企业参加境内外展会，有效带动 MICE[2]需求持续释放。此外，嵊州作为全国县域旅游综合实力百强县，2025 年全市接待游客量突破 875 万、过夜游客量达 443 万，分别增长 14.9%、21.8%，增幅领跑绍兴市，周边城市游客涌入带动度假需求增长，进一步拓宽了酒店客群范围。

从市场供需情况来看，嵊州高端酒店市场稳步发展，供需格局呈现鲜明的本土特色，深刻影响着嵊州开元名都大酒店的经营布局与发展方向。目前嵊州高端酒店市场国际品牌布局相对有限，仅有中端国际品牌希尔顿欢朋入驻，尚无与嵊州开元名都同档次的五星级标准竞品，嵊州开元名都大酒店作为城市地标性高端酒店，依托中心城区的核心区位、完善的会议及宴会配套，在当地高端酒店市场中占据主导地位。未来虽有嵊州园林玫瑰园酒店规划新增，但开业时间未定。需求端来看，嵊州商务活动、本地宴会、周边游及 MICE 需求共同构成了酒店的稳定市场，嵊州开元名都大酒店凭借优质的配套设施，既能精准承接工业企业、本地企业的高端商务接待、合作洽谈等业务，也能依托完善的宴会场地，承接各类家宴、婚宴等本土宴请需求，同时借助嵊州文旅热度，承接周边城市前来的度假客群，周末及节假日入住率常年保持高位，部分时段甚至出现满房情况。客群结构优化的同时，带动酒店客房、会议、餐饮等业务联动发展，大幅提升了运营效率与营收效益。长期来看，随着嵊州经济持续发展、城市能级提升，未来高端酒店供给有望进一步扩容，不排除国际高端品牌入驻的可能，将加剧市场竞争。这也将促使嵊州开元名都大酒店持续优化服务品质、强化会议配套与服务能力，兼顾商务服务精细化与文旅体验打造，不断提升品牌溢价与运营精细化水平，巩固自身在市场中的优势。

区域竞争情况详见第二部分“不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（十一）区域分析”。

2、主要经营及财务指标

[2] MICE（会议、奖励旅游、大会、展览）

（1）不动产项目报告期各期经营及财务指标

报告期内杭州开元名都项目主要经营指标如下表所示：

单位：元/间/天、亿元

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
平均房价（ADR）	409	456	468	502
平均入住率（OCC）	60%	63%	64%	68%
平均入住率增长率	-4.76%	-1.56%	-5.88%	-
每间可售房收入（RevPAR）	246	287	302	341
每间可售房收入增长率	-14.29%	-4.97%	-11.44%	-
经营毛利润（GOP）	0.23	0.79	0.98	0.95
经营毛利率（GOP Margin）	38.30%	38.65%	39.38%	38.91%
运营净收益（NOI）	0.19	0.67	0.82	0.81
运营净收益率（NOI Margin）	32.23%	32.79%	33.12%	33.20%

注 1：每间可售房收入（RevPAR）=平均房价（ADR）*平均入住率（OCC），其中 ADR、OCC、RevPAR 均四舍五入保留整数，下同；

注 2：GOP=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用+折旧摊销+保险费+基本管理费+奖励管理费，其中，基本管理费与奖励管理费系指报告期内酒店公司分别与浙江开元酒店管理股份有限公司签署的酒店管理协议中约定的应支付给浙江开元酒店管理股份有限公司的相应费用，下同；

注 3：NOI=GOP-保险费-基本管理费-奖励管理费-税金及附加，下同。

报告期内温州开元名都项目主要经营指标如下表所示：

单位：元/间/天、亿元

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
平均房价（ADR）	573	558	560	535
平均入住率（OCC）	57%	68%	69%	65%
平均入住率增长率	-16.18%	-1.45%	6.15%	-
每间可售房收入（RevPAR）	325	379	389	349
每间可售房收入增长率	-14.25%	-2.57%	11.46%	-
经营毛利润（GOP）	0.08	0.32	0.34	0.29
经营毛利率（GOP Margin）	32.34%	31.89%	31.72%	29.76%
运营净收益（NOI）	0.07	0.25	0.27	0.23

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
运营净收益率（NOI Margin）	26.77%	25.10%	25.52%	24.03%

报告期内嵊州开元名都项目主要经营指标如下表所示：

单位：元/间/天、亿元

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
平均房价（ADR）	400	392	391	403
平均入住率（OCC）	62%	69%	71%	59%
平均入住率增长率	-10.14%	-2.82%	20.34%	-
每间可售房收入（RevPAR）	248	269	278	238
每间可售房收入增长率	-7.81%	-3.24%	16.81%	-
经营毛利润（GOP）	0.05	0.15	0.15	0.14
经营毛利率（GOP Margin）	29.67%	21.83%	21.41%	18.81%
运营净收益（NOI）	0.05	0.12	0.13	0.11
运营净收益率（NOI Margin）	25.29%	16.70%	17.72%	15.08%

报告期内不动产项目模拟汇总的主要财务指标如下表所示：

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（亿元）	15.53	12.05	12.96	10.87
资产负债率（%）	97.60	129.24	121.57	110.35
营业毛利率（%）	32.47	31.45	31.28	30.22
营业收入（亿元）	1.03	3.75	4.28	4.15
净利润（亿元）	0.05	0.08	0.28	0.34
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-	-	-	-
EBITDA（亿元）	0.31	1.04	1.29	1.22
大幅波动/持续为负等异常情况	2026 年 3 月末不动产项目资产负债率较 2025 年末降幅较大，主要系浙江开元于当期完成分立	2025 年度不动产项目的净利润较 2024 年度降幅较大，主要系 2025 年度杭州开元名都项目、温	-	-

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
	重组，新增对原下属子公司的应收借款，资产规模增加所致。	州开元名都项目的餐饮业务收入下滑，但固定成本黏性较大所致。		

注：鉴于不动产项目备考汇总财务报表之特殊编制目的，备考汇总财务报表不包括备考汇总现金流量表。

3、重要现金流提供方

经核查不动产项目的租赁合同并经浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达的确认，截至尽调基准日，杭州酒店公司及其关联方杭州开旅商贸有限公司、杭州开元森泊旅游投资有限公司、杭州开元森泊旅游发展有限公司、开元旅业集团有限公司、杭州璧萝酒业有限公司、浙江开元德威企业发展有限公司、杭州开旅酒店用品服务有限公司、杭州开元物产集团有限公司（合称“杭州酒店公司关联方”）为杭州开元名都项目的重要现金流提供方；温州酒店公司为温州开元名都项目的重要现金流提供方，嵊州酒店公司为嵊州开元名都项目的重要现金流提供方。

通过在中国证监会网站[3]、国家金融监督管理总局网站[4]、国家市场监督管理总局网站[5]、中国人民银行网站[6]、国家税务总局网站[7]、国家税务总局浙江省税务局网站[8]、国家企业信用信息公示系统[9]、“信用中国”平台[10]、证券期货市场失信记录查询平台[11]、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统[12]及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统[13]进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 2 日，于前述信息渠道，杭州酒店公司及其关联方、温州酒店公司、嵊州酒店公司最近三年不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

[3] 网址：www.csrc.gov.cn。
[4] 网址：www.nfra.gov.cn。
[5] 网址：www.samr.gov.cn。
[6] 网址：www.pbc.gov.cn。
[7] 网址：www.chinatax.gov.cn。
[8] 网址：zhejiang.chinatax.gov.cn。
[9] 网址：www.gsxt.gov.cn。
[10] 网址：www.creditchina.gov.cn。
[11] 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。
[12] 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。
[13] 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing。

详见第二部分“不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（九）重要现金流提供方”。

（3）关联租户

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《杭州汉嵊企业管理有限公司审计报告》以及原始权益人的确认，原始权益人及其关联方之间就不动产项目在 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日期间存在关联交易，主要交易类型为资金拆借、租赁等。

详见第五部分“不动产基金”之“三、关联交易与利益冲突”之“（二）报告期关联交易”。

（六）不动产项目资产评估及现金流预测情况

1、不动产项目资产评估及现金流预测表

项目	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目
收益年限（年）	17.74	31.57	33.60
评估方法	100%收益法	100%收益法	100%收益法
估值规模（亿元）	8.27	4.18	2.59
评估增值率（%）	212.49	7.08	-9.67
预测现金流年复合增长率（%）	3.00	1.49	2.87
折现率（%）	6.00	6.25	6.50
Cap rate（%）	8.65	6.67	6.29

注 1：评估增值率=（截至 2026 年 3 月 31 日评估值-截至 2026 年 3 月 31 日账面价值）/截至 2026 年 3 月 31 日账面价值，保留两位小数；

注 2：预测现金流年复合增长率=评估预测期第十年运营净收益与预测期首个完整年度（2027 年）的运营净收益相比之复合增长率，保留两位小数；

注 3：Cap rate =预测期首个完整年度的资本化率=（2027 年评估预测运营净收益+资本性支出）/项目估值。

2、压力测试情况表

（1）杭州开元名都项目

1）运营净收益

杭州开元名都项目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”情形为本次估值 8.27 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	评估基准日估值：8.27 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	7.44	-10.04%
下降 5%	7.85	-5.08%
基准	8.27	0.00%
增长 5%	8.68	4.96%
增长 10%	9.09	9.92%

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”情形为本次估值 8.27 亿元对应的长期增长率。长期增长率的变化对估值的影响如下：

长期增长率变化	评估基准日估值：8.27 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	8.20	-0.85%
下降 0.25%	8.24	-0.36%
基准（2.25%）	8.27	0.00%
增长 0.25%	8.30	0.36%
增长 0.5%	8.34	0.85%

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”情形为本次估值 8.27 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	评估基准日估值：8.27 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	8.59	3.87%

折现率变化	评估基准日估值：8.27 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.25%	8.43	1.93%
基准（6.00%）	8.27	0.00%
增长 0.25%	8.11	-1.93%
增长 0.5%	7.96	-3.75%

（2）温州开元名都项目

1）运营净收益

温州开元名都项目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”情形为本次估值 4.18 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	评估基准日估值：4.18 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10.00%	3.76	-10.05%
下降 5.00%	3.97	-5.02%
基准	**4.18**	**0.00%**
增长 5.00%	4.39	5.02%
增长 10.00%	4.60	10.05%

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”情形为本次估值 4.18 亿元对应的长期增长率。

长期增长率变化	评估基准日估值：4.18 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	4.07	-2.63%
下降 0.25%	4.12	-1.44%
基准 2.25%	**4.18**	**0.00%**
增长 0.25%	4.23	1.20%

长期增长率变化	评估基准日估值：4.18 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
增长 0.5%	4.29	2.63%

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”情形为本次估值 4.18 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	评估基准日估值：4.18 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	4.44	6.22%
下降 0.25%	4.30	2.87%
基准（6.25%）	4.18	0.00%
增长 0.25%	4.06	-2.87%
增长 0.5%	3.94	-5.74%

（3）嵊州开元名都项目

1）运营净收益

嵊州开元名都项目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”情形为本次估值 2.59 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	评估基准日估值：2.59 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10.00%	2.33	-10.04%
下降 5.00%	2.46	-5.02%
基准	**2.59**	**0.00%**
增长 5.00%	2.72	5.02%
增长 10.00%	2.85	10.04%

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”情形为本次估值 2.59 亿元对应的长期增长率。

长期增长率变化	评估基准日估值：2.59 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	2.52	-2.70%
下降 0.25%	2.55	-1.54%
基准 2.25%	**2.59**	**0.00%**
增长 0.25%	2.63	1.54%
增长 0.5%	2.67	3.09%

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”情形为本次估值 2.59 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	评估基准日估值：2.59 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	2.76	6.56%
下降 0.25%	2.67	3.09%
基准（6.50%）	2.59	0.00%
增长 0.25%	2.51	-3.09%
增长 0.5%	2.44	-5.79%

（七）不动产基金治理及运营管理安排情况

1、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。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。 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

层级	机制设计要点
	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。
基金管理人	（1）设立创新投资部负责不动产基金的研究、投资及运营管理等； （2）设立 REITs 投资决策委员会（简称“REITs 投委会”）负责对不动产基金重大事项的审批决策，REITs 投委会由基金管理人相关高级管理人员、REITs 业务核心骨干等人员组成； （3）设立运营咨询委员会负责为本基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议，以作为基金管理人的决策参考。运营咨询委员会由基金管理人指定的资深 REITs 业务人员、原始权益人提名并经基金管理人同意聘请的具备不动产行业投资或运营管理经验的资深人士，以及基金管理人聘请的具备相关审计、法律、评估等专业能力的人士组成。前述经原始权益人提名的委员不得在本基金所涉项目公司任职或领薪。运营咨询委员会委员的任免由 REITs 投委会决定。
拟任基金经理情况	（1）拟任基金经理情况 王琛女士，理学硕士。历任渤海证券股份有限公司债务融资总部项目经理、渤海汇金证券资产管理有限公司资本市场部资产证券化业务岗、国泰君安证券股份有限公司（现国泰海通证券股份有限公司）结构金融部高级经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。王琛具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金投资管理基金经理。 孟帅先生，工学学士。历任华润置地控股有限公司投资管理经理、保利商旅产业发展有限公司商业事业部高级投资拓展总监、珠海万达商业管理集团有限公司资产管理中心业务总监；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。孟帅先生具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金运营管理基金经理。 石健行先生，金融学学士。曾任华夏幸福基业股份有限公司财务主管、预算高级经理等职务；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。石健行先生具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金运营管理基金经理。 以上人员符合《基金指引》《证券期货经营机构投资管理人员注册登记规则》规定的不动产基金的基金经理任职条件，并通过中国证券投资基金业协会组织的基金经理证券投资法律知识考试（REITs 类）。 （2）拟任基金经理兼任情况 截至 2026 年 3 月 31 日，王琛女士已担任中金中国绿发消费 REIT 的基金经理，石健行先生已担任中金亦庄产业园 REIT 和中金印力消费 REIT 的基金经理。中金中国绿发消费 REIT 于 2025 年 6 月 19 日成立，中金亦庄产业园 REIT 于 2025 年 6 月 16 日成立，中金印力消费 REIT 于 2024 年 4 月 16 日成立。因此，本基金成立后，王琛女士将同时担任两只不动产基金的基金经理，石健行先生将同时担任三只不动产基金的基金经理。
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，不设董事会，设 1 名董事，公司法定代表人由董事担任。项目公司设法定代表人、董事、监事（如需）、财务负责人，均应由基金管理人指定人员担任。

2、运营管理安排表

运营管理机构名称	杭州汉嵊企业管理有限公司
运营管理机构企业性质	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
运营管理机构控股股东及持股比例	杭州鸿久企业管理集团有限公司，持股 100%
运营管理机构实际控制人	陈妙林、陈俊
运营管理机构所属行业	租赁和商务服务业
运营管理机构主营业务	主营业务为酒店业务及配套设施的开发、建设、运营与管理
不动产项目管理经验	运营管理机构为开元旅业集团下设的专门负责酒店资产投资和运营管理的全资子公司，是开元旅业为推动 REITs 专业化运作、更好地服务于不动产项目运营而专门成立的运营管理主体。 运营管理机构目前管理运营 3 家拟入池酒店。2025 年 3 家酒店平均入住率 67%，平均经营毛利率（GOP Margin）31%，3 家酒店平均入住率均超过 63%。 开元旅业集团深耕酒店行业多年，专注于中高端酒店的开发、建设、运营与管理，截至 2026 年 3 月 31 日，开元旅业集团持有并运营合计 20 家酒店及 2 家乐园酒店，总建筑面积 100.84 万平方米，客房数量共计 7955 间，2025 年的平均入住率 56.6%，平均经营毛利率（GOP Margin）29.6%，其中 15 家达到平均入住率 56.6%以上。
运营管理安排	基金管理人与运营管理机构已根据《基金指引》的相关要求，在运管协议中明确约定了各方的责任义务，包括基金管理人委托给运营管理机构的服务内容（年度经营及预算计划、合同管理、租户资质审核和经营监督、行业市场分析、收益管理服务、日常运营服务、项目维修维保、翻修改造、保险事项，以及运营管理服务协议约定的其他运营管理服务；以及协助支持基金管理人完成不动产项目的不动产资产交割、印章证照管理、财务管理、档案管理、风险管控、关联交易管理、信息披露配合，以及运营管理服务协议中约定的其他协助事项等），以及对运营管理机构的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系、解聘、更换运营管理机构的条件和程序等。 本基金的运营管理安排不存在披露不清、论述不明、影响资产持续运营稳定等情况。
运营管理决策流程	就不动产项目的日常运营管理事项，基金管理人与运营管理机构就不动产项目运营管理重要事项设置了审批权限及/或管理方案，以充分发挥运营管理机构及相关方在不动产项目运营管理及风险控制等方面的专业能力，调动运营管理机构自主能动性。就不动产项目运营管理相关的其他重要事项如关联交易、对外借款、项目运营过程中可能导致项目运营情况或产生现金流的能力发生重大变化的事项等，需根据本招募说明书及运营管理服务协议等相关文件约定履行相应审批程序；若运营管理相关重要事项根据法律法规或《基金合同》约定需经基金份额持有人大会进行决策的（如金额超过基金净资产 5%的关联交易、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项），还应召开基金份额持有人大会进行表决。

3、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
基础管理费用	总运营收入	基础管理费用=基础管理费用 A+基础管理费用 B，其中： 基础管理费用 A=I×0.2% 基础管理费用 B=I×3.8% I 表示项目公司当年经审计的总运营收入，计算公式为：I=总运营收入=营业收入+营业外收入+其他收益-应收账款余额变动额，以项目公司年度审计报告所载金额为准，其中“应收账款余额变动额”为“期末应收账款余额”-“期初应收账款余额”，并剔除坏账核销金额产生的影响，下同。专项计划设立当年，应收账款期初余额为交割日经审计的应收账款余额。如运营管理机构提供管理服务不足一年的，按实际服务期间所产生的总运营收入计算。 基础管理费用按月计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，由项目公司按照约定的频率和账户路径支付，并在当年审计报告出具后根据审计结果调整。	基础管理费用 A 覆盖运营管理机构提供资产运营服务成本，根据运营管理提供该服务相关人员成本占项目公司运营收入的比例确定。 基础管理费用 B 覆盖运营管理机构为不动产基金提供相应服务的成本。收费模式为市场标准化的收费模式，且与同类 REITs 项目收费水平可比。
浮动管理费用	运营净收益	浮动管理费用=（C-T）×20% C 表示项目公司当年实现的运营净收益，计算公式为：运营净收益=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+营业外收入+其他收益-营业外支出-信用减值损失+折旧及摊销-资本性支出，以项目公司年度审计报告所载金额为准，其中营业成本和管理费用不含基础管理费用 B 和浮动管理费用。为免疑义，资本性支出以实际支付金额（不含税）为准，不超过该科目年度预算金额。 T 表示项目公司目标运营净收益（计算公式与 C 一致），基金合同生效之日起至基金成立后的第五个自然年度（成立当年为第一个自然年度），项目公司目标运营净收益 T 值为不动产基金初始评估报告中预测的对应年度运营净收益（若基金合同生效当年不满一年的，则为当期预测运营净收益×自交割日起至当期最后一日实际天数/初始评估报告当期预测天数）。自不动产基金成立后的第六个自然年度起，项目公司目标运营净收益 T 值为上一年不动产项目的跟踪评估报告中预测的对应年度运营净收益。 特别地，当 C＞T 时，浮动管理费计算结果为正值，将根据运营管理服务协议约定计提并向运营管理机构支付，但不超过当年确认的基础管理费用金额；当 C 与 T 相等时，浮动管理费为 0；当 C＜T 时，浮动管理费计算结果为负值，将相应扣减基础管理费用，扣减上限不超过运营管理机构当期确认的基础管理费用金额。 运营管理机构收取的基础管理费用和浮动管理费用为所有项目公司相关费用之和。	浮动管理费用设置了对等的正向激励和负向扣减机制，可以实现奖惩对等的激励与约束效果，在对运营管理机构形成有效激励的同时对其增加设置了约束机制，实现运营管理机构与基金份额持有人利益的长久绑定，有利于保护投资者权益。

（八）基金合同主要内容

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。

本基金基金合同的主要情况详见本招募说明书第五部分“不动产基金”之“四、基金运作”之“（二）基金合同及托管协议相关情况”，本基金基金合同的概要详见本招募说明书附件七。

（九）其他对本次发行有重大影响的事项

无。

二、风险因素

本基金为商业不动产基金，通过主动运营管理商业不动产项目，以获取商业不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的。商业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有不同的风险收益特征。

投资商业不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

（一）商业不动产基金的特有风险

1、与不动产相关的行业风险

（1）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，属于典型的顺周期行业。酒店行业易受宏观经济周期、人口结构变化、行业消费趋势、消费者消费偏好、区域经济发展水平等因素的影响。

中国经济在过去实现了较高的增长速度，居民可支配收入显著提升，居民消费水平不断提高，在相关政策的鼓励支持下，酒店行业取得了跨越式发展。当前，国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，酒店行业也需要进行调整以适应宏观经济变化。若未来经济发展水平不及预期，对不动产项目或将造成重大不利影响。

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做出的调整，均可能对不动产资产的运营产生影响。

（2）城市规划及不动产项目周边配套设施、交通出行条件等发生变化的风险

城市发展有其自身规律，地方政府也将根据所在城市发展的不同阶段，对不动产项目所在地区的用地规划、商业规划、交通规划等进行合理调整，这将导致不动产项目周边环境发生变化，影响潜在客户需求，进而可能对不动产项目的经营产生不利影响。

不动产项目的经营，需要依托于所在区域的公共服务设施、交通出行网络等，同时，通达当地重要交通枢纽（如机场、火车站等）的便利性，亦是不动产项目吸引客流的重要基础。未来，可能由于配套公共服务设施、交通出行站点取消、改建、迁址等原因，导致不动产项目出行不便；或由于新建道路、站点等原因导致不动产项目交通不便；或由于当地重要交通枢纽取消、改建、迁址，从而导致不动产项目的交通条件，或作为商业地标、客流枢纽的重要性发生重大变化，从而对项目经营造成重大不利影响。

（3）酒店相关行业竞争加剧的风险

酒店行业属于市场化水平较高、市场竞争较为激烈的行业。酒店项目往往需在品牌知名度、价格合理性、服务质量、招商及营销渠道等多个维度进行竞争。不动产项目已在所在城市建立了较高的市场声誉，但如果当地竞品项目不断增加，或短期内市场出现供给过剩的情况，则未来市场竞争的激烈程度将进一步加剧，将可能影响不动产项目目前的市场地位，进而可能对经营产生不利影响。

2、项目投资和运营的相关风险

（1）基金首次投资的交易风险

1）基金首次投资的交割风险

在本次发行的交易结构中，基金设立并认购资产支持专项计划的全部份额后，对于杭州开元名都项目，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据《SPV 股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的 SPV 公司 100%股权，并根据《SPV 借款合同》及《增资协议》的约定向 SPV 公司发放股东借款并增资，SPV 公司将根据《浙江开元股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的浙江开元 100%股权，并在取得增资款项和股东借款后，按照《浙江开元股权转让协议》的约定支付浙江开元股权转让价款，并通过股东借款的形式完成对浙江开元的投资；对于温州开元名都项目及嵊州开元名都项目，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据《温州智祺股权转让协议》和《嵊州嵊达股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的温州智祺和嵊州嵊达 100%股权，并以股东借款和增资的形式完成对温州智祺和嵊州嵊达的投资。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致不动产项目无法按时完成交割的风险。

虽然基金管理人及计划管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

2）杭州开元名都项目吸收合并未及时完成导致基金收益降低的风险

根据本次交易安排，对于杭州开元名都项目，基金合同生效后，在完成专项计划设立、专项计划收购 SPV 公司及 SPV 公司向原始权益人收购浙江开元、浙江开元完成 2026 年度企业所得税汇算清缴等交易步骤后，浙江开元将吸收合并 SPV 公司，并承继 SPV 公司对专项计划的债务。如果前述交易安排未能及时完成或存续期相关税收征管政策发生变化，将影响浙江开元所得税支出金额，进而影响本基金的收益水平。

3）股权转让前 SPV 公司、项目公司或不动产资产可能存在的税务、或有事项等风险

本基金交易安排中，基金拟通过资产支持专项计划收购的 SPV 公司（仅杭州开元名都项目涉及）、项目公司及不动产资产已存续且经营一定时间，在不动产基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，SPV 公司、项目公司或不动产资产可能存在因基金设立前的资产重组等原因带来的税务风险、未决诉讼以及或有负债等事宜。尽管原始权益人已承诺，交割日前的、或因交割日前的原因导致的任何负债（包括但不限于未结清建设工程款）、或有负债、担保责任、处罚、罚金、费用、税款或其他任何债务的，

该等债务应当由原始权益人全额承担，但仍有可能在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，进而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。

4）过渡期损益波动相关的风险

根据《项目公司股权转让协议》的约定，自评估基准日（不含）起至交割日（不含）（简称“过渡期”）项目公司因正常运营所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的损益归计划管理人（代表专项计划的利益）享有和承担，与不动产项目日常运营无关的损益以及项目公司非正常经营损失均由原始权益人承担，在此之前均由原始权益人享有和承担。商业不动产项目已运营成熟，报告期内运营收入与运营净收益稳健，且已通过交易安排明确约定过渡期非正常经营损失将由转让方承担，但仍然存在过渡期内出现运营收入及净收益增长不及预期或出现亏损，进而影响基金份额持有人利益的情形。

（2）不动产项目运营风险

本基金基金合同生效后首次投资的资产支持证券为“中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划资产支持证券”，基金将通过持有不动产资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度依赖于不动产项目运营情况。

在基金运行期内，不动产项目可能因经济环境变化、运营收入不达预期、运营支出及相关税费增长，或除不可抗力之外的其他因素影响导致不动产项目无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于预测现金流，存在基金收益率不佳的风险。不动产项目运营过程中运营收入、支出等的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

1）运营收入相关的风险

酒店运营收入不达预期的风险：本基金投资的不动产项目为酒店资产，收益主要来源于酒店客房收入、酒店餐饮收入、酒店其他收入及场地对外出租收入。若与上述收入相关的影响因素发生不利变化，或将会对本基金造成不利影响，包括但不限于：酒店入住率降低、平均房价降低导致客房收入大幅降低、餐饮等非客房收入大幅降低等。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。

餐饮收入下滑及盈利波动风险：本基金将投资于杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目，均属于全服务酒店。全服务酒店餐饮收入占比相对较高，运营依赖客房与餐饮双轮驱动，而餐饮业务本身具有周期性波动特征，存在“大小年”现象，且会受到宏观经济、消费趋势、行业竞争、政策环境等多重因素的影响，各类因素的变化均有可能导致商务宴请、会议宴会、婚宴等核心场景需求持续走弱。同时，酒店品牌、菜品、定价与服务也有可能不能及时适应市场变化，可能会导致餐饮收入下滑、毛利收缩。餐饮板块采购等固定运营成本占比较高，收入下滑难以同步压降成本，可能会降低餐饮经营毛利，进而对项目整体运营收益产生影响。

酒店未来经营的可持续性、稳定性风险：本基金拟投资的不动产项目为酒店业态，运营表现易受商业不动产行业周期、消费与商务活动趋势、人口结构及区域经济发展水平等多重因素影响：消费与商务趋势方面，运营策略随着消费者偏好、商旅活动变化持续调整，若未能准确把握相关趋势，可能对项目整体客流、客房单价水平及盈利能力带来不确定性；人口与区域活力方面，酒店依赖周边办公人口、商务访客及旅游住宿需求，周边产业集群或商圈成熟度、交通便利性、人口聚集度等因素直接影响各业态的运营效率；区域经济发展水平方面，酒店的表现与当地经济景气度密切相关。若项目所在地出现经济增长放缓、企业扩张动力不足、居民可支配收入下降或商务活动减少等情况，将可能影响项目客房单价水平或入住率，从而对本基金的收入与收益造成不利影响。

酒店租赁协议相关的风险：浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达作为项目公司分别持有杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目，酒店公司根据租赁协议的约定，按照酒店运营总收入的一定比例向项目公司分成，同时设置固定租金，若分成租金小于固定租金，则分成租金按固定租金收取。

该分成租金作为项目公司的直接收入来源，并按日向项目公司账户归集（详见本招募说明书第四部分之“二、运营管理安排”之“（四）资金流转”）。同时，原始权益人间接控股股东开元旅业已出具担保函，为酒店公司在酒店租赁协议项下所负租金支付义务提供不可撤销且无条件的连带责任保证担保，但若酒店公司或开元旅业的业务低迷，或酒店公司或开元旅业未履行其各自于相关租赁协议或担保函下的责任，均可能对本基金和不动产项目的经营业绩造成不利影响。

2）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租户使用需求的前提下，合理控制不动产项目运营开支。尽管如此，依然可能出现运营开支的增长速度超过项目运营收入增长的情况，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，不动产项目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) 不动产项目购买分包服务成本的增加；

4) 不动产项目维修和保养成本及资本性支出的增加；随着不动产资产使用期限的增长，不可预期的大额资本性支出将可能增加，或对不动产项目运营现金流情况产生不利影响；

5) 通胀率的上升，劳务成本的提高，以及平均工资上涨带来的员工成本提高；

6) 保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

7) 其他不可预见情况导致的支出增长。

特别地，对于酒店资产，客房、餐饮等业务经营过程中需承担多项固定及变动成本，包括客房保洁、布草洗涤、水电能耗、设备维护、员工薪酬、物料采购等，若相关成本出现非预期大幅上涨，将直接挤压客房收益空间，对基金现金流及整体收益造成不利影响；同时，若酒店客房、宴会厅等设备老化速度快于预期，或因日常维护不到位导致设备故障频发，需投入额外资金进行大修、更换，将产生非计划内的大额支出；若酒店为维持竞争力需持续投入资金进行翻新、设施升级，而升级后收入的提升幅度未能覆盖升级成本，也将导致运营成本与收益失衡，影响基金收益表现。

3）维修和改造的相关风险

为提高住户的入住体验，增加酒店的吸引力和竞争力，本基金持有的不动产资产未来可能需要主动或被动通过维修或重大改造升级，以适应新的市场需求。

不动产项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷或短缺、物资设备供应短缺、承包商未能履约、建设事故、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。上述事项的发生，可能导致必要的不动产项目维修和改造计

划推迟，使不动产项目无法在理想状态下运营，从而对不动产项目运营现金流情况产生不利影响。不动产项目的维修和改造可能需要投入大量资金，但实际完成以后的运营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。

不动产项目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项目维修和改造而发生的资本性支出进行了适当的考虑。基金运作期内，基金管理人和运营管理机构将根据不动产项目经营情况和资金需求，合理规划维修、改造计划和资本性支出安排。尽管如此，仍可能出现不可预期的大额资本性支出需求，或相关改造实施后经营业绩不及预期增长水平的情况，或对不动产项目运营现金流及本基金的收益产生不利影响。若酒店为维持竞争力需持续投入资金进行翻新、设施升级，而升级后收入的提升幅度未能覆盖升级成本，也将导致运营成本与收益失衡，影响基金收益表现。

此外，酒店类项目的部分装修升级改造可能需要的改造投入金额较大，按相关法律法规要求，可能需办理施工许可证及消防验收等相关建设手续。若因装修升级改造受到相关主管部门的行政处罚，可能对本基金造成不利影响。

4）酒店租赁协议相关的资金混同风险

为实现底层现金流封闭式管理及每日租金的按时支付，项目公司在监管银行处设立项目公司归集账户，监管银行为该账户开通“司库”权限，酒店公司将其开立的全部银行账户纳入司库系统内，并通过司库系统将各银行账户资金实时归集至项目公司归集账户（不含《项目公司归集账户管理协议》约定的账户内应保留的最低余额），随后在每日固定时间将项目公司归集账户内的每日租金金额自动划入项目公司的监管账户，将项目公司归集账户内的剩余资金返还至酒店公司的指定账户。虽然在酒店租赁协议及《项目公司归集账户管理协议》中已对租赁保证金、违约金、现金流归集安排、账户检查和审计机制等事项进行了约定，但仍有可能出现酒店承租方因主观或客观原因（例如账户查封等）导致未能按约定及时归集应归集资金的情况。若出现前述情况，项目公司租金收入可能面临损失或无法及时收取的风险。

5）不动产项目酒店品牌方合作的相关风险

德胧集团下属的浙江开元酒店管理股份有限公司（"开元酒店管理公司"）为 3 个不动产项目的品牌方，温州酒店项目由开元酒店管理公司与万豪国际集团双品牌运营，截

至目前开元旅业集团实际控制人持股德胧集团 Delonix Limited 的比例约为 26.4%，为单一第一大股东。本不动产项目以当前品牌开展经营活动，在各不动产项目所属区域市场积累了良好的市场口碑及广泛的品牌认可。同时，不动产项目的估值与评估假设均是基于不动产项目能够延续使用当前品牌进行经营。

极端情况下，若因品牌授权安排变更、合作关系调整、合同解除等因素导致品牌使用权无法持续，项目将面临被迫终止使用该品牌的风险。若出现上述情形，可能引发客源流失，进而对不动产项目各项经营收入及经营业绩造成重大不利影响，进而可能对基金份额持有人的投资收益带来影响。同时，若出现酒店合作品牌的取消或更换，也会对项目的收入、成本构成造成影响，导致项目的经营情况与评估假设出现较大偏差。

6）其他运营相关的风险

信息技术系统失灵的风险：为提高运营效率，不动产项目利用信息技术系统监控及管理日常的业务运营。但信息技术系统容易受到非可控情况的损坏或干扰，该等情况包括但不限于火灾、电力中断、硬件故障、软件程序错误、通讯故障、电脑病毒、人为错误、黑客入侵及其他类似事件。该等系统如果失灵或出现故障，均可能干扰不动产项目正常的业务运作并导致在失灵或故障期间运营及管理效率大幅降低。系统如长期失灵或发生故障，可能对不动产项目物业及向客户提供服务的能力造成巨大影响，进而对业务及经营业绩造成重大不利影响。

法律及诉讼的风险：不动产项目运营过程中，可能会与各方（包括酒店住客、供应商、施工方、客户等）产生纠纷。该等纠纷可能会产生相关法律及诉讼成本。此外还可能会与监管部门产生分歧，而可能涉及行政诉讼及不利判决，进而导致付款责任或其他情形干扰项目运营。此外，项目的管理层人员或许会受到起诉或其他法律诉讼，即使项目公司并无直接卷入诉讼，该等诉讼也可能影响项目的声誉，进而对不动产项目运营产生不利影响。

安全生产、环境保护和意外事件的风险：在开展不动产项目运营、维修保养和改造过程中，可能需要开展电梯维修、操作车辆或重型机械、进行货物装卸等，存在若干意外风险，不动产项目本身或周边可能发生火灾或环境污染事件，发生上述意外可能对物业造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致项目公司承担法律责任。由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致不动产项目经营中断，进一

步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。

不动产项目保险可能无法充分涵盖不动产项目可能遭受的所有损失的风险：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。虽然在基金运作期内，基金管理人与运营管理机构将根据不动产资产于评估基准日的评估价值购买保险，但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对不动产资产出险时的保险赔付金额设置上限，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索赔，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租金损失；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。上述情形可能对基金份额持有人利益产生影响。

未进行租约备案的风险：不动产项目租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。基金管理人与运营管理机构在运营管理服务协议中约定，运营管理机构应当确保不动产项目中的物业持续合法合规地经营，如因运营管理机构原因导致其委托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚，基金管理人将按照运营管理服务协议的约定扣减支付给运营管理机构的运营管理费。

不动产项目消防安全管理相关风险：由于不动产项目属于公众聚集场所，在项目运营过程中需持续满足国家消防管理政策及地方消防主管部门对于公众聚集场所的消防技术标准以及消防安全要求，未来如发生相关消防管理政策变化、消防主管部门管理要求调整等情形，或发生不可预见的消防安全风险事项，可能对不动产项目运营产生不利影响，进而可能对基金份额持有人的投资收益带来影响。

共用、共有设施及设备的相关风险：本基金投资的不动产项目，与各自所在建筑的大物业之间可能存在共有、共用设施设备，共用资产情况详见本招募说明书第二部分“不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（四）共用资产情况”。虽然上述共用设备未直接提供现金流，实际运营中已通过《物业服务合同》对共用设备的管理责任、费用承担进行了明确的安排。同时，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。但仍存在因上述风险等未知经营风险或不可抗力等因素导致不动产项目的稳定运营受到影响的可能。

与酒店品牌方运营相关风险：本基金拟投资的不动产项目将与杭州酒店公司、温州酒店公司、嵊州酒店公司（合称“酒店公司”）签署《酒店租赁协议》，并由酒店公司按约定使用和管理酒店物业并开展经营活动。3 家酒店公司分别与浙江开元酒店管理股份有限公司（品牌方）签署酒店管理协议，由品牌方授权使用其品牌标识、运营标准、中央客房预订系统、常客奖励计划、信息科技系统等，酒店公司支付相应费用，温州酒店公司与国际酒店许可公司签署《特许经营合同（温州开元名都臻品之选酒店）》。浙江开元酒店管理股份有限公司或国际酒店许可公司在实际运营过程中提供服务可能会存在对不动产项目产生影响的不确定因素，包括但不限于：

① 品牌方提供的电脑及通讯系统等系统化服务出现中断或失效，在受影响期间将对订房、资金清算、日常运营及通讯、数据统计及披露等产生不利影响；

② 品牌方对于门店定价判断无法满足实时的市场竞争情况，会对当期客流产生不利影响；

③ 品牌定位与周边目标客群变化趋势出现不匹配现象，可能会对不动产项目的长期吸引力产生不利影响；

④ 若品牌方出现服务质量下降、负面舆情或品牌价值退化、声誉受损等情况，可能会传导至不动产项目产生不利影响；

⑤ 品牌方服务终止或提前终止可能会导致不动产项目产生设备拆除更换、人员调整、客源结构调整、新品牌方选聘、会员体系更换、品牌商标调整等情形，可能会对过渡期的日常经营产生较大影响；

⑥ 品牌方和酒店公司即使目前已实际合作稳定运营，未来仍存在责任认定不清晰的风险；

⑦ 其他可能会由品牌方产生的不利影响。

若出现上述不利影响，基金管理人及运营管理机构将及时按规定进行信息披露并积极督促品牌方根据相关酒店管理协议进行调整。若上述影响对基金资产造成损失，基金

管理人及运营管理机构将根据相关合同及时进行追责和索赔。若出现品牌方无法继续履约的情况，基金资产或将持续遭受损失，基金管理人及运营管理机构将积极引入其他符合投资人利益和不动产项目实际需要的品牌方进行承接，但过渡期可能对不动产项目的日常经营产生影响。

经营资质相关风险：根据运营管理安排，酒店经营管理所需的经营资质应由酒店公司取得，主要包括酒店特种行业许可证、餐饮许可证、卫生许可证等经营资质文件，该等安排符合法律法规的要求。基金存续期内，若租赁协议终止，则酒店公司需协助项目公司办理酒店经营证照的转移、过户、注销手续等。若酒店公司无正当理由拒不履行配合义务，酒店公司承担相应违约金，且项目公司有权直接向法院提起诉讼，请求判令酒店公司履行配合义务，并赔偿因逾期配合导致的资产减值、收益损失、维权费用等全部损失。尽管如此，极端情况下，若酒店公司拒绝配合注销及履行配合义务，不排除可能仍需诉诸法院获得生效的司法判决才可办理注销及重新申请办理的相关流程，进而在一定时期内对不动产项目的稳定运营产生影响。

租户合规经营风险：不动产项目运营涉及对外租赁业务，在经营过程中，若租户存在未取得合法经营资质、超范围经营、违反消防及安全生产规定、擅自拆改房屋结构、违规转租分租、拖欠租金及相关费用，或从事制假售假、侵权、非法集资、涉黄涉赌等违法违规经营行为，可能引发行政处罚、安全事故、法律纠纷及群体性事件，项目运营方或产权方存在被连带追责、承担经济赔偿、面临监管核查及负面舆情的风险，进而影响不动产项目正常运营，可能对项目整体运营稳定性及基金收益造成不利影响。

部分合规文件缺失的风险：本项目存在部分固定资产投资管理手续文件缺失的情形，虽然已就相关事项取得主管部门的合规说明或无异议函，但仍不排除未来因前述文件缺失导致项目公司被相关主管部门处罚或要求整改的风险，进而可能对不动产项目的运营及基金份额持有人的收益造成不利影响。

实际用途与规划用途不一致的风险：杭州开元名都项目存在部分区域实际用途与权证所载规划用途不一致的情形，该等区域规划用途为商业营业，实际用于办公使用。根据《浙江省国土空间规划条例》等相关规定，未按照规划许可用途使用房屋的，可能面临被主管部门责令限期改正、没收违法所得及罚款的风险。尽管不一致面积占比较小，相关处罚金额较轻，但仍不排除未来被主管部门要求整改或处罚的可能，进而可能对不

动产项目的运营产生一定影响。

温州开元名都项目临时改变用途续期风险：温州开元名都项目五层 1,423.45 平方米区域原规划用途为办公，经批准临时改变为商业服务业（餐饮），临时改变功能年限至 2028 年 12 月 21 日。根据《浙江省国土空间规划条例》等相关规定，临时改变房屋用途期限届满后需向原许可机关申请办理延续手续。预计本项目续期不存在实质障碍，但仍存在因政策变化、规划调整等原因导致无法续期或续期条件发生变化的风险。如无法续期，该区域需恢复为办公用途，可能对温州项目的餐饮业务收入产生一定影响。

重要现金流提供方的财务风险：本项目重要现金流提供方温州酒店公司、嵊州酒店公司报告期内存在净资产、净利润为负的情形。若未来宏观经济下行、区域酒店市场竞争加剧或两家酒店公司经营持续承压，可能导致其财务状况进一步恶化，削弱其按时足额支付整租租金的能力，进而影响项目公司现金流及基金可供分配金额的稳定性。若因此导致《酒店租赁协议》无法继续履行，将可能对基金存续期间底层资产的持续运营及收益分配产生不利影响。

（3）估值与现金流预测的风险

1）估值及公允价值变动的相关风险

商业不动产资产的评估以收益法为主，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。由于商业不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致商业不动产资产的评估值并不代表对商业不动产资产真实的公允价值，也不构成对未来可交易价格的保证。在商业不动产项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若商业不动产项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，商业不动产的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。商业不动产资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的情形。

特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，

投资者应根据基金定期报告中披露的商业不动产资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内商业不动产资产价值的变动情况。

2）基金可供分配金额预测风险

本基金可供分配金额主要由项目公司所持商业不动产资产所产生的收益形成。在基金运行期内，商业不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

3）股东借款带来的现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款，专项计划收购项目公司后将向项目公司发放股东借款。其中股东借款利息可以根据企业所得税法规定实现税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。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，可能存在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，导致现金流的波动风险。

（4）不动产项目直接或间接对外融资的风险

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%。运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，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并购计划产生不利影响。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，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）基金或项目公司无法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）基金或项目公司可能违反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，采取要求强卖该等不动产资产等措施；

上述事件的发生，对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可能造成重大不利影响。

（5）不动产项目收购与出售的相关风险

区别于股票、债券等标准金融产品，商业不动产项目的市场流动性和交易活跃程度受到商业不动产项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，商业不动产项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置商业不动产项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离商业不动产项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售商业不动产项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

进行商业不动产项目收购之前，基金管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，勤勉尽责地对商业不动产项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。在本次交易中，根据《股权转让协议》的约定，原始权益人承诺，《股权转让协议》签署后若任何主体（包括政府部门）向目标公司主张任何已经向计划管理人披露的目标公司负债（目标公司负债以交割审计确认的负债为准）外的、交割日前的或因交割日前的原因导致的任何负债（包括但不限于未结清建设工程款）、或有负债、担保责任、处罚、罚金、费用、税款或其他任何债务的，该等债务应当由原始权益人全额承担。原始权益人及其控股股东、实际控制人、原始权益人间接控股股东根据相关法规承诺，如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，将按照承诺购回不动产基金的全部基金份额或不动产项目权益。尽管如此，由于尽调技术以及信息资料的局限性，在本次及后续收购中，尽调实施主体无法完全保证拟收购项目不存在未发现的瑕疵，或前述承诺方可以充分履行相关承诺。

不动产项目的转让，多以项目公司股权交易的方式进行，不涉及底层资产的直接交易。但如若发生底层资产的直接转让，不动产资产所在地的地方性法规及政策、土地出

让合同中存在的关于土地转让过程中相关交易流程及所需满足的前置条件方面的要求，在未来收购或处置相关不动产资产的过程中，可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利收购或处置该等不动产资产的风险。

本基金存续期为 34 年，经基金份额持有人大会审议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期；进入清算期后，本基金面临不动产项目的处置问题。由于不动产项目流动性较差，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置、或资产减值出售以寻求变现的风险，从而对本基金投资变现的及时性及投资收益带来不利影响。

（6）土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，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；经批准予以续期的，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未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

杭州开元名都项目的不动产权证书记载的土地使用权到期日为 2043 年 12 月 22 日，温州开元名都项目的不动产权证书记载的土地使用权到期日为 2057 年 10 月 18 日，嵊州开元名都项目的不动产权证书记载的土地使用权到期日为 2059 年 10 月 28 日，自基金合同生效之日起 34 年为本基金的存续期，存在于商业不动产基金到期前商业不动产资产所在宗地的土地使用权到期的可能。目前商业不动产资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，商业不动产资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若因发生土地使用权到期后续期被

要求支付高昂的土地出让金，或承担额外条件等任何原因，在商业不动产资产的建设用地使用权期限届满前，基金份额持有人大会决定不对商业不动产资产的建设用地使用权期限续期的，原始权益人或其指定主体有权无偿受让商业不动产资产；或发生土地使用权申请续期未获批准被收回、或土地使用权在到期前被提前收回，且获得的补偿金不足以覆盖商业不动产项目估值或弥补经营损失的情况，可能影响本基金的收益水平。

（7）关联交易风险

本基金或者其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构成本基金的关联交易。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，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构、关联租赁、采购关联方服务、出售项目公司股权、商业不动产项目购入与出售及商业不动产项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

（8）利益冲突风险

本基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人/运营管理机构之间的潜在利益冲突。本基金原始权益人/运营管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在目标不动产项目所在同一县级行政区划范围内与目标不动产项目存在竞争关系的其他竞品项目（以下简称“竞品项目”），但未来不排除原始权益人/运营管理机构及其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与本基金所投资的不动产项目存在业务竞争关系和利益冲突风险。

3、其他与商业不动产基金相关的特别风险

（1）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。而本基金存续期内主要投资于商业不动产类型的商业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商业不动产项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

（2）流动性风险

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 34 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回。本基金上市交易前，不可在二级市场进行交易。在上市交易后，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

（3）募集失败风险

本基金可能存在因基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人等原因，导致募集失败、基金未能成立的风险。如募集失败，基金管理人将在募集文件约定期限内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

（4）基金管理人的管理风险

在基金管理运作过程中，基金管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的占有和对经济形势、商业不动产相关行业、证券价格走势的判断，如基金管理人判断有误、获取信息不全、或对投资、运营工具使用不当等会影响基金收益水平，从而产生风险。因此，本基金可能因为基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等因素影响基金收益水平。

（5）运营管理机构的尽职履约风险

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商业不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责部分商业不动产项目运营管理职责。在已建立相关机制防范运营管理机构履约风险的情况下（见本招募说明书第四部分“治理机制与运营管理安排”部分内容），如运营管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致不动产项目运营情况不善、收入下降等风险。

（6）计划管理人、托管人尽职履约风险

不动产基金的正常运行依赖于计划管理人及托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人和/或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，可能会给不动产基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

（7）税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险

商业不动产基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。本基金运作过程中，商业不动产项目所产生的现金流在向上分配的过程中，基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等主体所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司征收任何额外的税负，基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。本基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

（8）专项计划等特殊目的载体提前终止风险

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、专项计划更换计划管理人甚至导致本基金基金合同提前终止。

（9）不可抗力风险

本商业不动产证券投资基金运行期间，存在直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致商业不动产证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。此外，目标商业不动产项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫等不可抗力，导致对设施的维护情况、房屋建筑的安全性、商业不动产项目的持续经营能力等造成不利影响，导致商业不动产项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对商业不动产项目，继而对商业不动产证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

（二）其他一般性风险因素

1、基金价格波动风险

本基金在二级市场的交易价格由投资者的买卖报价决定，受投资者偏好、市场流动性、舆论情况等影响，基金价格可能大幅波动，大幅高于或低于基金净值。短期持有本基金的投资者，可能因基金价格波动的变化造成盈利或亏损。

2、暂停上市或终止上市风险

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上市交易。上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致本基金停牌，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。

3、相关参与机构的操作及技术风险

基金运作过程中，因基金管理人、计划管理人、托管人、证券登记结算机构、交易所等机构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人的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、登记机构、销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

4、基金运作的合规性风险

基金管理或运作过程中，因违反国家法律、法规、监管部门的规定以及基金合同有关规定而给基金财产带来损失的风险。

5、证券市场风险

本基金或有部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，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）收益率曲线风险

收益率曲线风险是指与收益率曲线非平行移动有关的风险，不同信用水平的货币市场投资品种具有不同的收益率曲线结构，若收益率曲线没有如预期变化，可能导致基金投资决策出现偏差，从而影响基金的收益水平，单一的久期指标并不能充分反映这一风险的存在。

（5）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。

（6）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。

（7）信用风险

信用风险主要指债券重要参与方因经营情况恶化、拒绝履行还本付息义务等因素发生违约，或由于债券重要参与方或债券本身信用等级降低导致债券价格波动等风险。信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

（8）其他风险

随着符合本基金投资理念的新投资工具的出现和发展，如果投资于这些工具，基金可能会面临一些特殊的风险。

本风险揭示的事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有风险。投资者在参与不动产基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书和基金产品资料概要等法律文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

第二部分　不动产项目

一、不动产项目概况

（一）不动产项目概况

杭州开元名都项目位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号，于 2005 年开业，迄今已运营逾 20 年。该项目为集酒店、商务办公及配套商业于一体的商业不动产，总建筑面积约 12.76 万平方米。

温州开元名都项目位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号，于 2022 年开业，至今已运营逾 3 年。项目主要建设内容为地上 1 至 34 层及地下 1、2 层的酒店及部分商业空间，总建筑面积约 4.28 万平方米。

嵊州开元名都项目位于浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路 8 号，于 2022 年开业，至今已运营逾 3 年。项目建设内容涵盖地上 1 至 44 层的酒店及商业区域，地下 1 层为停车库，总建筑面积约 5.91 万平方米。

商业不动产项目整体情况如下表所示：

项目	项目一	项目二	项目三
不动产项目名称	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产
不动产项目业态	酒店	酒店	酒店
项目所在地	浙江省杭州市萧山区	浙江省温州市鹿城区	浙江省绍兴市嵊州市
资产范围	位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店，包含用途为酒店及配套的房屋及国有建设用地使用权	位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都臻品之选酒店，包含用途为酒店及配套的房屋及国有建设用地使用权	位于嵊州市官河南路 8-189 号的嵊州开元名都大酒店，包含用途为酒店及配套的房屋及国有建设用地使用权
建设内容和规模	具体范围包括地上 1-29 层、31-43 层及 45 层，地上建筑面积为 102,408.36 平方米，以及合法建造形成面积为 25,142.20 平方米的地下室	具体范围包括 1 至 5 层、22 层至 34 层及负 1 层、负 2 层，建筑面积为 42,843.84 平方米	具体范围包括 1-5 层，26-37 层，39-44 层及负 1 层，建筑面积为 59,094.85 平方米
建筑面积（平方米）	127,550.56	42,843.84	59,094.85

项目	项目一	项目二	项目三
竣工时间	2005 年 8 月	2022 年 9 月	2022 年 9 月
使用期限	土地使用权 2043 年 12 月 22 日止	土地使用权 2057 年 10 月 18 日止	土地使用权 2059 年 10 月 28 日止
剩余年限	17.74 年（截至 2026 年 3 月 31 日）	31.57 年（截至 2026 年 3 月 31 日）	33.60 年（截至 2026 年 3 月 31 日）
用地性质	商业用地	住宿餐饮、商务金融用地兼容批发零售用地	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地
可供分配金额测算	本基金预计 2026 年 4-12 月合并可供分配金额为 5,971.58 万元 本基金预计 2027 年度合并可供分配金额为 8,301.02 万元		
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、营业中断险。其中财产一切险：投保金额 43,786,364.37 元，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA1SD；投保金额 931,200,000.00 元，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA23C，投保金额合计 974,986,364.37 元	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、雇员忠诚担保险、雇主责任保险、网络安全保险、营业中断保险。其中财产一切险：投保金额 28,480,333.42 元，自 2025 年 12 月 12 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 11 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA10K；投保金额 523,520,004.94 元，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15A02425QAAAAA1L，投保金额合计 552,000,338.36 元	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、雇主责任险。其中财产一切险：投保金额 356,180,000.00 元，2026 年 01 月 01 日 00 时 00 分 00 秒起至 2026 年 12 月 31 日 24 时 00 分 00 秒止，保险单号为 299789501022025000012 1；投保金额 36,645,427.76 元，2026 年 01 月 01 日 00 时 00 分 00 秒起至 2026 年 12 月 31 日 24 时 00 分 00 秒止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA2ZH，投保金额合计 392,825,427.76 元
项目权属	项目公司浙江开元酒店投资管理集团有限公司持有	项目公司温州智祺商务服务有限公司持有	项目公司嵊州嵊达企业管理有限责任公司持有

项目图示：

1. 杭州开元名都项目



图：杭州开元名都项目外观实拍图



图：杭州开元名都项目宴会厅



图：杭州开元名都项目客房



图：杭州开元名都项目宴会厅



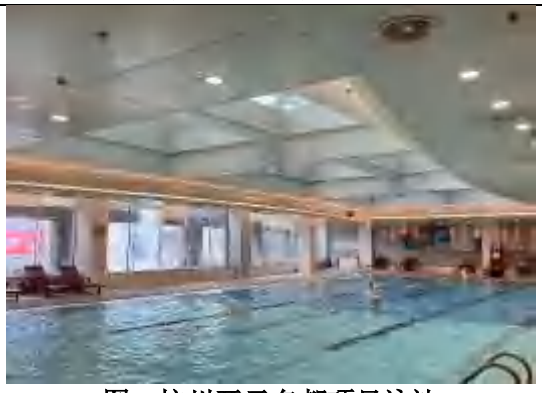
图：杭州开元名都项目客房



图：杭州开元名都项目健身房



图：杭州开元名都项目大堂



图：杭州开元名都项目泳池

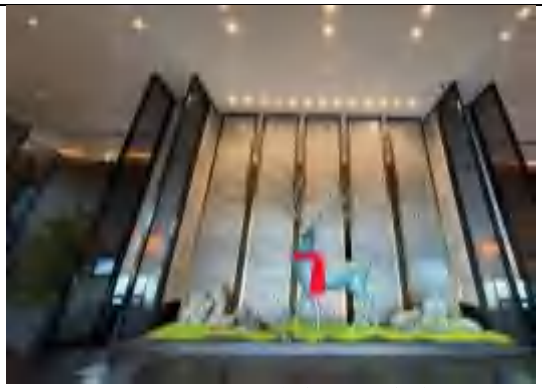
2. 温州开元名都项目



图：温州开元名都项目外观实拍图



图：温州开元名都项目宴会厅



图：温州开元名都项目大堂



图：温州开元名都项目吧台



图：温州开元名都项目客房



图：温州开元名都项目健身房



图：温州开元名都项目餐厅



图：温州开元名都项目泳池

3. 嵊州开元名都项目



图：嵊州开元名都项目外观实拍图



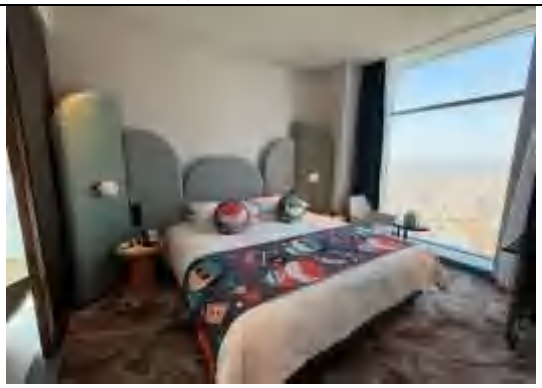
图：嵊州开元名都项目大堂吧



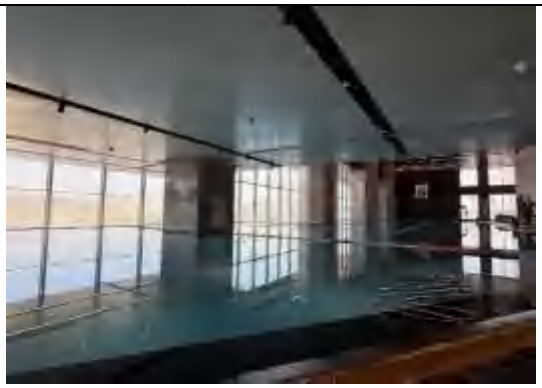
图：嵊州开元名都项目大堂



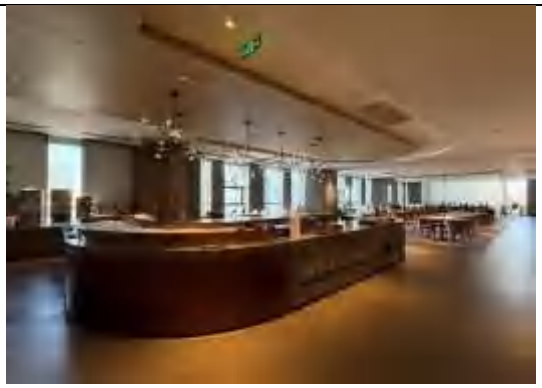
图：嵊州开元名都项目电梯



图：嵊州开元名都项目客房



图：嵊州开元名都项目泳池



图：嵊州开元名都项目餐厅



图：嵊州开元名都项目健身房

（二）不动产项目合规性

1、商业不动产项目符合国家战略和发展规划、产业政策的情况

（1）不动产项目符合国家战略和发展规划

本项目底层资产为全服务型酒店，聚焦商旅及高品质休闲旅游消费市场，提供标准化、高品质的住宿及相关配套服务。项目的投资建设与持续运营，高度契合国家扩大内需、促进服务消费高质量发展的核心战略导向。

近年来，党中央、国务院多次强调将恢复和扩大消费摆在优先位置，强化消费对经济发展的基础性作用。2024 年 12 月中央经济工作会议明确提出，要“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，党的二十届四中全会审议通过的《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》进一步指出，要坚持高质量发展原则，建设强大国内市场，深入实施提振消费专项行动，推动消费和投资、供给和需求良性互动。

本项目通过提供高品质、高效率的住宿服务，有效满足了商务人士对高效便捷出行的需求，同时也适配了大众休闲旅游群体对安全、舒适、品牌化住宿体验的升级诉求。项目作为城市商贸流通、人员往来及文旅消费的重要配套基础设施，不仅优化了区域住宿供给结构，也有力支撑了实体经济发展和文旅产业融合，是响应国家扩大内需战略、落实服务消费升级政策的具体市场化实践，符合国家重大战略和宏观调控方向。

（2）符合不动产相关产业政策

本项目严格遵循国家关于服务业及住宿业发展的各项产业政策要求，其业态定位与发展模式获得了明确的政策支持。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，要促进生活性服务业向高品质、多样化、便利化方向升级。国家发展改革委于 2023 年 12 月发布的《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，为酒店行业的健康发展提供了清晰的产业导向。

此外，国务院于 2024 年 8 月印发的《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，明确提出要“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”。2025 年 9 月，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》，更是系统部署了推动住宿业“品质化、智慧化、融合化、绿色化、国际化”的发展路径。

本项目底层资产作为全服务型酒店，不仅在硬件设施、服务流程、卫生安全等方面严格执行行业高标准，还积极融入所在城市的商业与文旅生态，具备良好的品质化与融合化发展基础。项目的运营模式符合上述国家产业政策的鼓励方向，属于政策支持的商业不动产类型。

2、商业不动产项目权属、他项权利及解除安排

（1）杭州开元名都项目

1）资产权属情况

根据原始权益人及浙江开元的确认，就杭州开元名都项目的资产，系浙江开元取得国有建设用地使用权后自行开发建设取得相应杭州开元名都项目地上建筑的不动产权及杭州开元名都项目地下空间的完整、排他的占有、使用和收益权，具体情况如下：

(a) 房屋不动产权证书

2009 年 2 月 2 日，浙江开元就杭州开元名都项目地上建筑对应的房屋取得杭州市房产管理局核发登记的合计 38 项《房屋所有权证》，建筑面积合计 102,408.36 平方米，具体情况见下表：

序号	不动产权证号	权利人	坐落	设计用途	建筑面积（平方米）	使用期限
1.	杭房权证萧字第 00067267 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	10,801.22	至 2043 年 12 月 22 日止
2.	杭房权证萧字第 00067273 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	68.38	至 2043 年 12 月 22 日止
3.	杭房权证萧字第 00067276 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	3,672.62	至 2043 年 12 月 22 日止
4.	杭房权证萧字第 1397942 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	8,777.72	至 2043 年 12 月 22 日止
5.	杭房权证萧字第 00067272 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	6,382.24	至 2043 年 12 月 22 日止
6.	杭房权证萧字第 1397941 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	9,167.90	至 2043 年 12 月 22 日止
7.	杭房权证萧字第 1397932 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	9,593.73	至 2043 年 12 月 22 日止
8.	杭房权证萧字第	浙江开元	萧山区市心中	商业营业	1,237.93	至 2043 年 12 月 22 日止

序号	不动产权证号	权利人	坐落	设计用途	建筑面积（平方米）	使用期限
	00008212-1 号		路 818 号			
9.	杭房权证萧字第 00008212 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	12,341.79	至 2043 年 12 月 22 日止
10.	杭房权证萧字第 1397943-3 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	333.46	至 2043 年 12 月 22 日止
11.	杭房权证萧字第 1397943-2 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
12.	杭房权证萧字第 1397943-1 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
13.	杭房权证萧字第 1397943 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
14.	杭房权证萧字第 00067250 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
15.	杭房权证萧字第 00067251 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
16.	杭房权证萧字第 00067275 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
17.	杭房权证萧字第 00067274 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
18.	杭房权证萧字第 00067271 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
19.	杭房权证萧字第 00067270 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
20.	杭房权证萧字第 00067265 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
21.	杭房权证萧字第 00067257 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
22.	杭房权证萧字第 1397952-1 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
23.	杭房权证萧字第 1397952 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
24.	杭房权证萧字第 00067242 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
25.	杭房权证萧字第 00067244 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
26.	杭房权证萧字第 1397947 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
27.	杭房权证萧字第 1397947-1 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
28.	杭房权证萧字第 1397959 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
29.	杭房权证萧字第 1397959-1 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
30.	杭房权证萧字第 1397946-1 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
31.	杭房权证萧字第 1397946 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止

序号	不动产权证号	权利人	坐落	设计用途	建筑面积（平方米）	使用期限
32.	杭房权证萧字第1397955号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
33.	杭房权证萧字第1397955-1号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
34.	杭房权证萧字第1397956号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
35.	杭房权证萧字第1397956-1号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
36.	杭房权证萧字第1397957号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,400.38	至2043年12月22日止
37.	杭房权证萧字第1397957-2号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,353.98	至2043年12月22日止
38.	杭房权证萧字第1397957-1号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,045.51	至2043年12月22日止

(b) 杭州开元名都项目地下空间使用权

根据法律顾问出具的《法律意见书》，杭州开元名都项目地下空间已经取得相应主管部门核发的建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，并已通过消防验收及办理了建设工程竣工验收备案。

根据杭州开元物产集团有限公司及浙江开元的确认，并结合原始权益人聘请的工程尽调顾问深圳市瑞联资信管理咨询有限公司（简称“工程尽调顾问”）出具的《开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金工程尽调咨询报告》（编号：瑞联咨字ZC2026GC030005P，简称“《工程尽调咨询报告》”），杭州开元名都项目地下空间项目实际建筑面积合计25,142.2平方米。

就杭州开元名都项目地下空间的建设，系杭州开元物产集团有限公司单独或与浙江开元共同作为建设单位取得上述固定资产投资建设手续。杭州开元物产集团有限公司于2026年9月2日出具的《确认函》（简称“《开元物产确认函》”），确认杭州开元名都项目地下空间系浙江开元实际投资建设并合法建造，具有单独且排他的使用权，并进一步无条件且不可撤销地承诺其对于杭州开元名都项目地下空间不主张任何所有权、使用权、收益权或任何其他物权及债权性权利，不会以任何方式干扰、妨碍、限制浙江开元对杭州开元名都项目地下空间享有的完整的、排他的占有、使用、收益等权利。

根据原始权益人、浙江开元的确认，杭州开元名都项目地下空间系浙江开元合法建

造形成，但根据建造完成时杭州市萧山区的操作实践，对于该等地下空间不单独办理房屋所有权证，因此未进行产权登记。

根据《中华人民共和国民法典》第二百三十一条规定，因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。根据《城市地下空间开发利用管理规定》第二十五条规定，地下工程应本着“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”的原则，允许建设单位对其投资开发建设的地下工程自营或者依法进行转让、租赁。

2026 年 2 月 12 日，杭州市规划和自然资源局萧山分局向浙江开元出具《杭州自规局萧山分局复函》，确认浙江开元对其合法建造形成的杭州开元名都项目地下空间拥有合法的使用权，杭州开元名都项目地下空间及其构筑物在未完成出让的情况下，不单独办理不动产登记，但前述情形不影响浙江开元在拥有该等地下空间使用权期间以合法方式占有、使用、出租并享有对应的收益的权益，并且浙江开元不存在因杭州开元名都项目地下空间被杭州市规划和自然资源局萧山分局处罚的情形。

经核查杭州开元名都项目的《国有土地使用证》《房屋所有权证书》、杭州开元名都项目地下空间建设手续文件及《开元物产确认函》等材料，根据杭州市规划和自然资源局于 2026 年 8 月 28 日出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》、杭州市规划和自然资源局萧山分局于 2026 年 2 月 12 日出具的《杭州自规局萧山分局复函》以及原始权益人及浙江开元的确认，杭州开元名都项目地上建筑的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权清晰、真实、合法、有效；浙江开元对杭州开元名都项目地下空间拥有合法的使用权，未办理产权登记不影响浙江开元在拥有该等地下空间使用权期间以合法方式占有、使用、出租并享有对应的收益的权益。

2）权利负担及解除安排

(a) 不动产抵押

根据杭州市规划和自然资源局于 2026 年 8 月 28 日出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》，截至 2026 年 8 月 28 日，杭州开元名都项目地上建筑存在两项已登记的抵押，具体情况如下：

1）抵押权人为中国工商银行股份有限公司萧山分行，担保债权数额为人民币 203,723 万元，相关抵押登记证明号为浙（2020）萧山区不动产证明第 0044182 号，债

务履行期限从 2020 年 6 月 28 日至 2030 年 6 月 28 日止。登记簿“附记”中已明确记载为“余值抵押”。

2）抵押权人为中国工商银行股份有限公司萧山分行，担保主债权最高额为人民币 33,400 万元（房屋所有权按照评估价值确定所担保的最高债权额，土地使用权所担保的最高债权额已分摊至前述最高债权额），相关抵押登记证明号为（2023）杭州市不动产证明第 0366338 号，债务履行期限从 2023 年 9 月 25 日至 2028 年 9 月 24 日止。登记簿“附记”中已明确记载为“存在禁止或限制转让抵押不动产的约定，担保范围依据抵押合同约定，余值抵押”。

对于提前还款、解除杭州开元名都项目上存在的上述两项抵押，浙江开元已于 2026 年 3 月 3 日获得中国工商银行股份有限公司萧山分行出具的书面同意，同意浙江开元以 100%股权和/或资产转让的方式发行不动产基金以及与不动产基金相关的债权重组、资产重组；同意浙江开元提前偿还贷款合同项下全部未偿债务，债务清偿完毕后贷款合同即告终止，并将于债务清偿完毕后 10 个工作日内协助浙江开元办理完成相关抵押登记的解除手续，并提供相应抵押解除的书面证明文件。

根据杭州市规划和自然资源局于 2026 年 8 月 28 日出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》并结合原始权益人及浙江开元的确认，除前述抵押外，杭州开元名都项目上不存在其他查封、抵押情况。

(b) 应收账款质押

根据浙江开元提供的资料以及在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统以浙江开元为担保人进行的查询，截至 2026 年 3 月 31 日，浙江开元就杭州开元名都项目运营所取得的租赁收入存在以下已登记的应收账款质押，具体情况如下：

为担保浙江开元与中国工商银行股份有限公司萧山分行于 2020 年 7 月 1 日签署的《经营性物业支持借款合同》（编号：2020 年（萧山）字 00641 号）、《经营性物业支持借款合同要素变更协议》（编号： 2020 年（萧山）字 00641 号-1 号）、《经营性物业支持借款合同要素变更协议》（编号为：2020 年（萧山）字 00641 号-2 号）（以下合称“杭州开元名都项目借款合同”），为担保杭州开元名都项目借款合同之履行：

浙江开元于 2020 年 7 月 15 日与中国工商银行股份有限公司萧山分行签署《最高额

质押合同》（编号：2020 年萧山（质）字 0148 号），浙江开元以其租赁物位于萧山区市心中路 818 号，建筑面积为 102408.36 平方米的租金（包括现已出租和将来出租产生的租金）作为应收账款出质予中国工商银行股份有限公司萧山分行，应收账款产生时间为 2020 年 7 月 15 日至主合同《杭州开元名都项目借款合同》项下债务清偿之日，质押财产价值或评估价值为人民币 188,000 万元并办理了相应质押登记。

浙江开元于 2020 年 7 月 15 日与中国工商银行股份有限公司萧山分行签署《最高额质押合同》（编号：2020 年萧山（质）字 0157 号），浙江开元以其租赁物位于萧山区市心中路 818 号，建筑面积为 102408.36 平方米的租金（包括现已出租和将来出租产生的租金）作为应收账款出质予中国工商银行股份有限公司萧山分行，应收账款产生时间为 2020 年 7 月 15 日至主合同《杭州开元名都项目借款合同》项下债务清偿之日，质押财产价值或评估价值为人民币 1,563,885.00 元并办理了相应质押登记。

对于提前还款，解除上述杭州开元名都项目上存在的应收账款质押，浙江开元已于 2026 年 3 月 3 日取得中国工商银行股份有限公司萧山分行的书面同意，同意浙江开元以 100%股权和/或资产转让的方式发行不动产基金，以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组；同意浙江开元提前偿还借款合同项下全部未偿债务，并将于债务清偿完毕后 10 个工作日内协助浙江开元办理完成相关质押登记的解除手续，并提供相应质押解除的书面证明文件。

根据在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统以浙江开元为担保人进行的查询[14]及浙江开元的确认，截至尽调基准日，除前述应收账款质押外，浙江开元就杭州开元名都项目运营所取得的租赁收入未向任何第三方转让，且不存在质押等第三方权利负担的情形。

（2）温州开元名都项目

1）资产权属情况

根据原始权益人及温州智祺的确认，温州开元名都大酒店有限公司（曾用名“温州凯元置业有限公司”，简称“温州开元名都”）通过出让形式取得国有建设用地使用权并建设完成温州开元名都项目后，温州智祺与温州开元名都签署了相关协议并受让温州开

[14] 网址：www.zhongdengwang.org.cn。

元名都项目相关资产以取得相应不动产权。

温州开元名都大酒店有限公司于 2018 年 12 月 29 日就上述土地的国有建设用地使用权取得温州市国土资源局核发的不动产权证书如下：

序号	不动产权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）	使用期限
1.	浙（2023）温州市不动产权第 0195112 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢酒店（楼层：-1、-2、1、3、4、22-34）	酒店	36,809.84	至 2057 年 10 月 18 日止
2.	浙（2025）温州市不动产权第 0169072 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 201 室	商业	356.49	至 2057 年 10 月 18 日止
3.	浙（2025）温州市不动产权第 0169128 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 218 室	商业	28.14	至 2057 年 10 月 18 日止
4.	浙（2025）温州市不动产权第 0169074 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 205 室	商业	130.12	至 2057 年 10 月 18 日止
5.	浙（2025）温州市不动产权第 0169122 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 213 室	商业	89.03	至 2057 年 10 月 18 日止
6.	浙（2025）温州市不动产权第 0169079 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 215 室	商业	109.08	至 2057 年 10 月 18 日止
7.	浙（2025）温州市不动产权第 0169075 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 202 室	商业	121.36	至 2057 年 10 月 18 日止
8.	浙（2025）温州市不动产权第 0169073 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 206 室	商业	312.22	至 2057 年 10 月 18 日止
9.	浙（2025）温州市不动产权第 0169078 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 211 室	商业	118.32	至 2057 年 10 月 18 日止
10.	浙（2025）温州市不动产权第 0169121 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 216 室	商业	94.54	至 2057 年 10 月 18 日止
11.	浙（2025）温州市不动产权第 0169126 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 207 室	商业	57.43	至 2057 年 10 月 18 日止
12.	浙（2025）温州市不动产权第 0169127 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 208 室	商业	36.95	至 2057 年 10 月 18 日止
13.	浙（2025）温州市不动产权第 0169124 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 219 室	商业	84.76	至 2057 年 10 月 18 日止
14.	浙（2025）温州市不动产权	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 203 室	商业	121.36	至 2057 年 10 月 18 日止

序号	不动产权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）	使用期限
	第 0169076 号					
15.	浙（2025）温州市不动产权第 0169077 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 204 室	商业	121.36	至 2057 年 10 月 18 日止
16.	浙（2025）温州市不动产权第 0169125 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 209 室	商业	67.00	至 2057 年 10 月 18 日止
17.	浙（2025）温州市不动产权第 0169129 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 210 室	商业	14.31	至 2057 年 10 月 18 日止
18.	浙（2025）温州市不动产权第 0169123 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 212 室	商业	87.29	至 2057 年 10 月 18 日止
19.	浙（2025）温州市不动产权第 0169080 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 214 室	商业	96.57	至 2057 年 10 月 18 日止
20.	浙（2025）温州市不动产权第 0169134 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 235 室	商业	116.10	至 2057 年 10 月 18 日止
21.	浙（2025）温州市不动产权第 0169150 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 238 室	商业	50.07	至 2057 年 10 月 18 日止
22.	浙（2025）温州市不动产权第 0169133 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 237 室	商业	132.54	至 2057 年 10 月 18 日止
23.	浙（2025）温州市不动产权第 0169138 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 225 室	商业	89.75	至 2057 年 10 月 18 日止
24.	浙（2025）温州市不动产权第 0169142 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 231 室	商业	85.87	至 2057 年 10 月 18 日止
25.	浙（2025）温州市不动产权第 0169148 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 220 室	商业	53.26	至 2057 年 10 月 18 日止
26.	浙（2025）温州市不动产权第 0169132 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 228 室	商业	151.80	至 2057 年 10 月 18 日止
27.	浙（2025）温州市不动产权第 0169146 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 222 室	商业	60.71	至 2057 年 10 月 18 日止
28.	浙（2025）温州市不动产权第 0169144 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 230 室	商业	70.54	至 2057 年 10 月 18 日止
29.	浙（2025）温州市不动产权第 0169149 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 236 室	商业	52.42	至 2057 年 10 月 18 日止
30.	浙（2025）温州市不动产权	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 227 室	商业	55.42	至 2057 年 10 月 18 日止

序号	不动产权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）	使用期限
	第 0169147 号					
31.	浙（2025）温州市不动产权第 0169139 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 221 室	商业	89.08	至 2057 年 10 月 18 日止
32.	浙（2025）温州市不动产权第 0169137 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 223 室	商业	99.99	至 2057 年 10 月 18 日止
33.	浙（2025）温州市不动产权第 0169143 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 233 室	商业	80.32	至 2057 年 10 月 18 日止
34.	浙（2025）温州市不动产权第 0169135 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 224 室	商业	114.79	至 2057 年 10 月 18 日止
35.	浙（2025）温州市不动产权第 0169145 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 226 室	商业	62.98	至 2057 年 10 月 18 日止
36.	浙（2025）温州市不动产权第 0169141 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 232 室	商业	86.92	至 2057 年 10 月 18 日止
37.	浙（2025）温州市不动产权第 0169140 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 229 室	商业	87.24	至 2057 年 10 月 18 日止
38.	浙（2025）温州市不动产权第 0169136 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 234 室	商业	102.33	至 2057 年 10 月 18 日止
39.	浙（2024）温州市不动产权第 0242096 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 401 室	商业	241.82	至 2057 年 10 月 18 日止
40.	浙（2024）温州市不动产权第 0242091 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 402 室	商业	680.27	至 2057 年 10 月 18 日止
41.	浙（2024）温州市不动产权第 0242092 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 504 室	商务办公	402.31	至 2057 年 10 月 18 日止
42.	浙（2024）温州市不动产权第 0242094 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 503 室	商务办公	335.48	至 2057 年 10 月 18 日止
43.	浙（2024）温州市不动产权第 0242095 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 502 室	商务办公	311.28	至 2057 年 10 月 18 日止
44.	浙（2024）温州市不动产权第 0242093 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 501 室	商务办公	374.38	至 2057 年 10 月 18 日止

经核查温州开元名都项目的《不动产权证书》等材料，根据温州市自然资源和规划

局于 2026 年 8 月 25 日出具的《温州市不动产登记信息查询结果证明》（编号：G20260825-0025462）以及原始权益人及温州智祺的确认，温州开元名都项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

2）权利负担及解除安排

根据温州智祺持有的《不动产权证书》（编号：浙（2023）温州市不动产权第 0195112 号）及温州市不动产登记部门于 2026 年 8 月 25 日出具的《温州市不动产登记信息查询结果证明》（编号：G20260825-0025462），截至 2026 年 8 月 25 日，温州开元名都项目资产范围中浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号 1 层、3 层、4 层、22 层至 34 层及负 1 层、负二层设定抵押情况如下：

抵押权人为中国银行股份有限公司温州市鹿城支行，担保债权数额为人民币 62,060 万，相关抵押登记证明号为浙（2024）温州市不动产证明第 0053680 号，债务履行期限自 2024 年 6 月 20 日至 2038 年 12 月 18 日，存在禁止转让的约定。

对于提前还款、解除温州开元名都项目上存在的抵押，温州智祺已于 2026 年 3 月 16 日获得中国银行股份有限公司温州市鹿城支行出具的书面《同意函》，同意温州智祺以 100%股权和/或资产转让的方式发行不动产基金以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组；同意温州智祺提前偿还贷款合同项下全部未偿债务，债务清偿完毕后贷款合同即告终止，并将于债务清偿完毕后 10 个工作日内协助温州智祺办理完成相关抵押登记的解除手续以及相关账户监管的解除手续，并提供相应抵押解除的书面证明文件及相应账户监管解除的书面证明文件。

根据温州市不动产登记部门于 2026 年 8 月 25 日出具的《温州市不动产登记信息查询结果证明》（编号：G20260825-0025462）并结合原始权益人及温州智祺的确认，除前述抵押外，温州开元名都项目上不存在其他查封、抵押情况。

（3）嵊州开元名都项目

1）资产权属情况

根据原始权益人及嵊州嵊达的确认，就嵊州开元名都项目的资产，系嵊州开元名都大酒店有限公司（简称“嵊州开元名都”）通过出让形式取得国有建设用地使用权并建设完成嵊州开元名都项目后，嵊州嵊达与嵊州开元名都签署了相关协议并受让嵊州开元

名都项目相关资产以取得相应不动产权。

嵊州嵊达持有由嵊州市自然资源和规划局于 2023 年 12 月 29 日核发的《不动产权证书》（浙（2023）嵊州市不动产权第 0036359 号），具体情况如下：

不动产权证号	权利人	坐落	土地用途/房屋用途	土地/房屋建筑面积（平方米）	使用期限	附记
浙（2023）嵊州市不动产权第 0036359 号	嵊州嵊达企业管理有限责任公司	嵊州市官河南路 8-189 号等	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/酒店	13,168.94/59,094.85	至 2059 年 10 月 28 日止	酒店（包括地上、地下配套车位）不可分割转让（销售） 酒店部分： 层数：1-5、26-37、39-44； 建筑面积：53261.11 平方米； 专有建筑面积：45032.76 平方米； 分摊建筑面积：8228.36 平方米； 车位部分： 层数：-1、1 建筑面积：5833.74 平方米； 专有建筑面积：2270.62 平方米； 分摊建筑面积:3563.12 平方米

经核查嵊州开元名都项目的《不动产权证书》等材料，根据嵊州市自然资源与规划局于 2026 年 8 月 26 日出具的《浙江省绍兴市嵊州市不动产登记查询证明》查询材料（编号：DJ3306-20260826-0185060）以及原始权益人及嵊州嵊达的确认，嵊州开元名都项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

2）权利负担及解除安排

(a) 不动产抵押

根据嵊州市自然资源与规划局于 2026 年 8 月 26 日出具的《浙江省绍兴市嵊州市不动产登记查询证明》（编号：DJ3306-20260826-0185060）以及嵊州嵊达提供的《不动产登记证明》（证号：浙（2024）嵊州市不动产证明第 0000129 号），截至 2026 年 8 月 26 日，嵊州开元名都项目（坐落于嵊州市官河南路 8-189 号等）存在已登记的抵押。具体情况如下：

抵押权人为中国民生银行股份有限公司杭州分行，担保债权数额为人民币 355,000,000 元，相关抵押登记证明号为浙（2024）嵊州市不动产证明第 0000129 号，债

务履行期限自 2024 年 1 月 4 日至 2036 年 1 月 3 日。登记簿“关于不动产转让的约定”中已明确记载为“禁止、限制转让”。

对于提前还款、解除嵊州开元名都项目上存在的抵押，嵊州嵊达已于 2026 年 2 月 26 日获得中国民生银行股份有限公司杭州分行出具的《同意函》，同意嵊州嵊达以 100%股权和/或资产转让的方式发行不动产基金以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组；同意嵊州嵊达提前偿还贷款合同项下全部未偿债务，债务清偿完毕后贷款合同即告终止，并将于债务清偿完毕后 10 个工作日内协助嵊州嵊达办理完成相关抵押登记的解除手续以及相关账户监管的解除手续，并提供相应抵押解除的书面证明文件及相应账户监管解除的书面证明文件。

根据嵊州市自然资源与规划局于 2026 年 8 月 26 日出具的《浙江省绍兴市嵊州市不动产登记查询证明》（编号：DJ3306-20260826-0185060）并结合原始权益人及嵊州嵊达的确认，除前述抵押外，嵊州开元名都项目上不存在其他查封、抵押情况。

3、商业不动产项目相关合规手续情况

不动产项目的固定资产投资建设的基本程序合法合规，且已经通过竣工验收。不动产项目固定资产投资管理相关手续具体情况如下：

（1）杭州开元名都项目

杭州开元名都项目包括初始建设项目及后续装修功能改造项目，具体情况如下：

初始建设项目之一：开元名都大酒店项目

1) 关键合规手续

(a) 《建设用地规划许可证》

根据杭州市规划局于 2003 年 12 月 24 日核发的《建设用地规划许可证》（编号：（2002）浙规证 0110002），具体情况如下：

用地单位	杭州开元名都大酒店有限公司[15]、杭州开元房地产开发有限公司[16]
用地项目名称	开元名都大酒店

[15] 杭州开元名都大酒店有限公司于 2008 年 11 月更名为浙江开元酒店投资管理集团有限公司
[16] 杭州开元房地产开发有限公司于 2018 年 12 月更名为杭州开元物产集团有限公司

用地单位	杭州开元名都大酒店有限公司[15]、杭州开元房地产开发有限公司[16]
用地位置	新区 D-01 地块
用地面积	35,040.00 平方米

(b) 《建设工程规划许可证》

根据杭州市萧山区发展计划局于 2001 年 12 月 17 日出具的《关于建设开元名都大酒店项目的批复》（萧计[2001]1256 号）计划文件，杭州市萧山建设局于 2002 年 6 月 27 日就开元名都大酒店项目核发《临时建设工程规划许可证》（萧规证（2002）0110175 号），具体情况如下：

建设单位	杭州开元房地产开发有公司[17]
建设项目名称	开元名都大酒店
建设位置	新区 D-02 地块
建设规模	117,188.00 平方米

依据杭州市萧山区发展计划局于 2001 年 12 月 17 日出具的《关于建设开元名都大酒店项目的批复》（萧计[2001]1256 号）计划文件，杭州市规划局于 2005 年 8 月 17 日核发《建设工程规划许可证》（浙规证（2002）0110175 号），具体情况如下：

建设单位	杭州开元名都大酒店有限公司、杭州开元房地产开发有限公司
建设项目名称	开元名都大酒店
建设位置	新区 D-02 地块
建设规模	118,343.35 平方米（其中地下室 13,834 平方米，开元房地产公司 26,344 平方米，名都大酒店 78,165.35 平方米）

(c) 施工许可

依据杭州市萧山区建设局于 2002 年 7 月 15 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：330181200207110101），具体情况如下

[17] 此处《临时建设工程规划许可证》载明建设单位为“杭州开元房地产开发有公司”理解应为“杭州开元房地产开发有限公司”

建设单位	杭州开元房地产开发有限公司
工程名称	开元名都大酒店
建设地址	新区 D-02 地块
建设规模	117,188 平方米
设计单位	浙江工业大学建筑设计研究院
施工单位	宁波华丰建设集团股份有限公司
监理单位	杭州市建筑工程监理公司
合同工期	2002 年 7 月 12 日至 2004 年 12 月 25 日
备注	2005 年 1 月 17 日，杭州市萧山区建设局同意加层，面积 1,607.86 平方米，总计建设规模为 118,796.74 平方米
建设单位	杭州开元房地产开发有限公司

(d) 环保竣工验收

根据浙江开元的确认，开元名都大酒店项目未取得环保验收。根据开元名都大酒店项目投资建设时适用的《建设项目环境保护管理条例》规定，建设项目竣工后，建设单位应当向审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门，申请该建设项目需要配套建设的环境保护设施竣工验收。建设项目需要配套建设的环境保护设施经验收合格，该建设项目方可正式投入生产或者使用。

根据杭州市生态环境局萧山分局于 2026 年 2 月 28 日就《浙江开元酒店投资管理集团有限公司关于杭州萧山开元名都大酒店环保相关事宜的请示》出具的《复函》，根据现行有效的《建设项目环境保护管理条例》的相关规定以及《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》第 97 项的要求，就房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等，仅涉及环境敏感区的项目需要编制环境影响报告表，其他类型的项目不纳入建设项目环境影响评价管理。鉴于开元名都大酒店项目不涉及环境敏感区，因此不纳入建设项目环境影响评价管理，根据现行规定，无需办理环境保护设施竣工验收。

根据浙江省信用中心于 2026 年 3 月 31 日开具的《法人和非法人组织公共信用信息报告(有无违法违规记录证明版)》，自 2021 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日期间，浙

江开元不存在生态环境领域的违法违规情况；经于国家企业信用信息公示系统[18]、信用中国[19]、浙江省生态环境厅[20]及杭州市生态环境局[21]网站公开核查，截至 2026 年 9 月 2 日，于前述信息渠道，浙江开元不存在因违反环境保护方面的法律法规的规定而受到行政处罚的记录。

根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉嵊合规承诺函》，如因建设项目建设时环保验收缺失而被有权政府主管部门处罚从而给杭州开元名都项目造成损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

(e) 消防竣工验收

根据杭州市公安局消防支队出具的《关于开元名都大酒店工程消防验收合格的意见》（杭公消验[2005]第 004 号），开元名都大酒店项目于 2005 年 1 月 4 日通过专项验收意见审批，意见内容为“该工程基本符合国家消防技术标准要求”。

(f) 竣工验收备案

根据杭州市萧山区建设局于 2005 年 8 月 23 日核发的《杭州市萧山区建设工程竣工验收备案证明书》（萧备案字（2005）346 号），开元名都大酒店项目已于 2005 年 8 月 23 日完成竣工验收备案。

2) 其他手续

经核查，杭州开元名都项目的初始建设项目酒店地上部分已取得立项批复、环境影响报告表审查意见等其他手续。

初始建设项目之二：开元名都大酒店广场地下车库项目

1) 关键合规手续

(a) 建设工程规划许可

[18] 网址：https://www.gsxt.gov.cn
[19] 网址：https://www.creditchina.gov.cn
[20] 网址：https://sthjt.zj.gov.cn
[21] 网址：https://epb.hangzhou.gov.cn

杭州市规划局于 2005 年 6 月 8 日核发《建设工程规划许可证》（浙规证（2004）0110331 号）：

建设单位	杭州开元名都大酒店有限公司、杭州开元房地产开发有限公司
建设项目名称	开元名都地下室 B、C 区
建设位置	新区 D-02 地块
建设规模	11,308.20 平方米

(b) 消防竣工验收

根据杭州市公安局消防支队出具的《关于开元名都大酒店工程消防验收合格的意见》（杭公消验[2005]第 004 号），开元名都大酒店广场地下车库项目随开元名都大酒店项目于 2005 年 1 月 4 日共同通过专项验收意见审批，意见内容为“该工程基本符合国家消防技术标准要求，在消防方面基本具备使用条件”。

(c) 竣工验收备案

根据杭州市萧山区建设局于 2005 年 8 月 23 日核发的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案》及《杭州市萧山区建设工程竣工验收备案证明书》（萧备案字（2005）347 号），开元名都大酒店广场地下车库项目已于 2005 年 8 月 23 日完成竣工验收备案。

2) 其他手续

经核查，开元名都大酒店广场地下车库项目已取得立项批复、施工许可等其他手续。

鉴上，针对杭州开元名都项目初始建设项目，已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、消防验收及竣工验收备案。除上述关键合规手续外，杭州开元名都项目初始建设已取得或办理项目立项批复、建设项目选址意见书、环境影响报告表审查意见、建筑工程施工许可证等其他合规手续；因项目初始建设的立项及竣工验收备案时间均早于固定资产投资项目节能审查相关规定施行时间，无需办理节能审查及节能验收手续。除上述已披露内容外，不存在其他应当取得而未取得的合规手续；杭州开元名都项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

此外，根据核查，杭州开元名都项目存在如下装修改造项目：

装修改造项目

杭州开元名都项目共有 17 项装修改造工程未取得完备合规手续，具体情况如下：

工程名称	改造面积	占项目建筑面积比例
2005 年顶层空间装修项目	1,873.00	1.47%
2007 年观光电梯加装工程	594.00	0.47%
2006 年开元名都大酒店 5-14 层及 C 区三层内装修工程	15,430.00	12.10%
2011 年杭州开元名都大酒店 A 区第三层中餐厅包厢装修建设工程	3,307.00	2.59%
2013 年四层多功能厅改造（竞潮厅改造）	3,494.00	2.74%
2017 年一层城中厅改造	1,097.00	0.86%
2017 年三层名艺厅改造	297.00	0.23%
2017 年三层全日制餐厅及康乐区域改造	2,581.00	2.02%
2018 年一层咖啡厅改宴会厅改造	551.00	0.43%
2018 年地下室钢结构加层工程	242.88	0.19%
2019 年和厅改造工程	190.00	0.15%
2019 年名思名德厅改造	140.00	0.11%
2021 年四层 C 区报告会议厅改造项目	3,424.00	2.68%
2022 年 2 层局部装修项目（二楼中餐厅改造项目）	1,400.00	1.10%
2024 年竞潮厅改造项目	1,350.00	1.06%
2025 年 11 楼及 12 楼恢复改造项目	1,360.00	1.07%
2025 年地下一层原射击场区域恢复	1,226.00	0.96%
总计	**38,556.88**	**30.23%**

注：改造面积系项目公司根据图纸测量，占项目建筑面积比例=改造面积/杭州开元名都项目总建筑面积（127,550.56 平方米）

综上，前述 17 项未取得相关合规手续的装修改造工程合计涉及面积约 38,556.88 平方米，占杭州开元名都项目总建筑面积 127,550.56 平方米的 30.23%。

1) 顶层空间装修项目

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》及原始权益人、浙江开元的确认，浙江开元在杭州开元名都项目初始建设完成后在第 45 层与屋面之间增设夹层、分隔形成两层新增空间，且未就该等装修改造行为向行政主管部门办理《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、竣工验收备案。根据杭州市公安局萧山

区分局消防大队于 2006 年 1 月 11 日出具的消防验收合格意见，杭州开元名都大酒店顶层内部装修基本符合国家消防技术标准要求，在消防方面基本具备使用条件。

根据工程尽调顾问现场核实及原始权益人、浙江开元的确认，前述夹层区域目前处于封闭停用状态，未纳入酒店日常经营运营范围，不独立产生现金流且未来也不会利用前述夹层区域进行任何经营活动，现阶段未对杭州开元名都项目运营造成不利影响，后续可能存在被行政主管部门处以罚款、要求整改的风险。原始权益人、浙江开元进一步确认，未来也不会利用前述夹层区域进行任何经营活动，即使被行政主管部门责令限期改正或拆除，亦不会对酒店正常经营产生不利影响。

2) 2007 年观光电梯加装工程

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》及原始权益人、浙江开元的确认，浙江开元在杭州开元名都项目初始建设完成后增加安装 2 部观光电梯（曳引驱动乘客电梯），且未就该等电梯加装行为向行政主管部门办理《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、竣工验收备案，后续可能存在被行政主管部门处以罚款、要求整改的风险。

根据浙江开元提供的资料，关于增加安装的 2 部观光电梯，其中单位内部编号为 24#电梯的设备代码为 3110Z0109200600119，根据杭州市特种设备检验科学研究院于 2025 年 12 月 12 日出具的《曳引驱动乘客与载货电梯定期检验报告》（报告编号：TH2025A59344），24#电梯检验合格，并且 24#电梯已取得《特种设备使用标志》（登记证编号：梯 11 浙 AA4607（21）），下检日期 2026 年 12 月；单位内部编号为 25#电梯的设备代码为 3110Z0109200600137，根据杭州市特种设备检验科学研究院于 2025 年 12 月 19 日出具的《曳引驱动乘客与载货电梯定期检验报告》（报告编号：TH2025A59343），25#电梯检验合格，并且 25#电梯已取得《特种设备使用标志》（登记证编号：梯 11 浙 AA4613（21）），下检日期 2026 年 12 月。

根据原始权益人、浙江开元的确认，使用单位杭州酒店公司就上述 24#、25#观光电梯委托上海三菱电梯有限公司浙江分公司进行维护保养，并委托杭州市特种设备检验科学研究院定期进行检验，已依法办理特种设备使用登记并经检验合格，不存在使用安全隐患。目前，24#、25#观光电梯仅用于浙江开元及杭州酒店公司内部人员使用，不面向酒店客人或其他外部人员使用，不独立产生现金流，亦非酒店经营必需设施。原始权益

人、浙江开元进一步确认，倘若未来被行政主管部门要求封闭停用、限期改正或拆除，酒店日常经营仍可正常维持，亦不会对杭州开元名都项目持续稳定运营造成实质性障碍。

3) 其他装修改造项目

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》及原始权益人、浙江开元的确认，除 2005 年顶层空间装修项目、2007 年观光电梯加装项目，浙江开元就杭州开元名都项目初始建设完成后进行了如下表所列共计 15 项其他装修改造项目，该等其他装修改造项目涉及酒店客房、餐厅、会议室、宴会厅、地下室等经营区域的装修升级与功能优化，在功能和物理形态上均依附于主体工程，属改善型装修工程，均不涉及增加建筑面积的情形，该等其他装修改造项目不独立产生现金流。就该等装修改造行为，浙江开元均未办理施工许可证及竣工验收备案，部分项目未办理消防验收、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续，未办理建设相关合规手续的具体情况见下表：

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
1.	2006 年开元名都大酒店 5-14 层、C 区三层内装修工程	不适用	未办理	《建筑工程消防验收意见书》（编号：杭公消验[2006]第 0220 号）	《消防安全检查意见书》（编号：杭公消检字[2006]第 0019 号）	未办理
2.	2011 年杭州开元名都大酒店 A 区第三层中餐厅包厢装修建设工程	不适用	未办理	《关于浙江开元酒店投资管理集团有限公司杭州开元名都大酒店 A 区第三层中餐厅包厢装修建设工程消防验收合格的意见》（编号：萧公消验[2011]第 0053 号）	未办理	未办理
3.	2013 年四层多功能厅改造工程（竞潮厅改造）	《建设工程规划许可证》（编号：建字第 330109201300109	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（萧公消安检字[2013]第 0206 号）	未办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
		）				
4.	2017 年一层城中厅改造工程	不适用	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（萧公消安检字[2017]第 0231 号）	未办理
5.	2017 年三层名艺厅改造工程	不适用	未办理	不适用		建筑面积小于 300m² 的室内装修改造，无需办理
6.	2017 年三层全日制餐厅及康乐区域改造工程	不适用	未办理	未办理		未办理
7.	2018 年一层咖啡厅改宴会厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理
8.	2018 年地下室钢结构加层工程	不适用	未办理	未办理	未办理	建筑面积小于 300㎡的室内装修改造，无需办理
9.	2019 年和厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	建筑面积小于 300㎡的室内装修改造，无需办理
10.	2019 年名思名德厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	建筑面积小于 300㎡的室内装修改造，无需办理
11.	2021 年四层 C 区报告会议厅改造工程	《建设工程规划许可证》（编号：建字第 330109202100310 ）	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（萧消安检字(2021)第 1001 号）	未办理
12.	2022 年 2 层局部装修工程（二楼中餐厅改造项目）	不适用	未办理	《建设工程竣工验收消防备案凭证》（编号：萧建消竣备字(2022)第 0548 号）	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（萧消安检字（2022）第 0232 号）	未办理
13.	2024 年竞潮厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理
14.	2025 年 11 楼 12 楼恢复改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理
15.	2025 年地下一层原射击场区域恢复工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理

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。前述装修改造基于的杭州开元名都项目地上建筑均已完成不动产的权属登记，浙江开元合法持有相应不动产权属证书。该等装修改造工程缺少上文所述的相关合规手续的情形不影响已登记的不动产的物权合法性。

根据浙江中赫工程检测有限公司于 2026 年 6 月 23 日出具的《杭州开元名都大酒店装修改造工程安全评估报告》（编号：ZHPG2600118），杭州开元名都项目装修改造工程所涉及区域房屋结构体系完整，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安全使用要求。

根据工程尽调顾问深圳市瑞联资信管理咨询有限公司现场核实及原始权益人、浙江开元的确认，前述杭州开元名都项目的装修改造项目缺失相关合规手续的情况现阶段未对杭州开元名都项目运营造成不利影响，后续可能存在被行政主管部门处以罚款、要求整改的风险。

就 2005 年顶层空间装修项目及 2007 年观光电梯加装工程项目未取得建设工程规划许可的情形，根据《浙江省国土空间规划条例》第七十四条规定，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由设区的市、县（市、区）自然资源主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。其中建设工程在已竣工验收的住宅、商业、商务类建设工程用地范围内或者利用住宅、商业、商务类建设工程擅自新建、搭建建筑物、构筑物的，属于应当认定为前款规定的无法采取改正措施消除影响的情形。

就前述装修改造工程未办理施工许可证的情形，根据《中华人民共和国建筑法》第六十四条、《建设工程质量管理条例》第五十七条及第七十三条规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工、限期改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款；依据前述规定给予单位罚款处罚的，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处单位罚款数额百分之五以上百分之十以下的罚款。

就部分装修改造工程未办理消防验收或竣工验收消防备案的情形，根据《中华人民

共和国消防法》第十三条及《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第 51 号）相关规定，建设工程消防验收实行分类管理：依法应当申请消防验收的建设工程竣工后，建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收，未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用；该等工程以外的其他建设工程，建设单位应当在验收后报住房和城乡建设主管部门备案，住房和城乡建设主管部门应当进行抽查。根据《中华人民共和国消防法》第五十八条规定，就依法应当申请消防验收而未申请、擅自投入使用的工程，由住房和城乡建设主管部门责令停止使用，并处三万元以上三十万元以下罚款；就其他建设工程未在验收后报住房和城乡建设主管部门备案的，由住房和城乡建设主管部门责令改正，处五千元以下罚款。

就部分装修改造工程未办理公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续的情形，根据《中华人民共和国消防法》第十五条及第七十三条第三项规定，宾馆、饭店等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并取得许可；未经消防救援机构许可的，不得投入使用、营业。未经许可擅自投入使用、营业的，根据该法第五十八条第一款第四项规定，由消防救援机构责令停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款。

就前述装修改造工程未办理竣工验收备案的情形，根据《建设工程质量管理条例》第四十九条及《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》（建设部令第 78 号发布，住房和城乡建设部令第 2 号修改）第四条规定，建设单位应当自工程竣工验收合格之日起 15 日内，将建设工程竣工验收报告和规划、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门备案。未依法办理竣工验收备案的，根据《建设工程质量管理条例》第五十六条第八项及上述管理办法第九条规定，由备案机关责令限期改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款。

根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉嵊合规承诺函》，就杭州开元名都项目的装修改造工程，如因缺少建设相关的合规手续收到行政主管部门要求限期改正或拆除的通知后，开元旅业、杭州鸿久、原始权益人将立即启动相关程序，根据行政主管部门的要求采取相应整改措施；如因杭州开元名都项目改建、扩建、装修改造过程中的任何合规手续文件缺失或无法办理手续文件影响项目

持续稳定运营或浙江开元被行政主管部门予以处罚或导致浙江开元因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

（2）温州开元名都项目

温州开元名都项目包括初始建设项目及后续装修功能改造项目，具体情况如下：

温州开元名都项目的初始建设

1) 关键合规手续

(a) 《建设用地规划许可证》

根据温州市规划局于 2018 年 2 月 1 日核发的《建设用地规划许可证》（编号：地字第浙规证 2018-030200012 号）：

用地单位	温州凯元置业有限公司
用地项目名称	中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间建设项目
用地位置	温州市鹿城区南汇街道上田村
用地性质	商业用地 B1（F01 地块为 B14（旅馆用地）、B2（商务用地）；规划五路地下空间为配建停车场库用地）
用地兼容性要求	F-01 地块兼容 B11（零售商业用地）、B13（餐饮用地）
用地面积	19,971 平方米（F01 地块为 16,617 平方米；规划五路地下空间面积为 3,354 平方米）
建设规模	/

(b) 《建设工程规划许可证》

根据温州市自然资源和规划局于 2019 年 1 月 14 日核发的《建设工程规划许可证》（编号：建字第浙规证 2019-030200008 号）：

建设单位	温州开元名都大酒店有限公司
建设项目名称	中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间建设项目
建设位置	温州市鹿城区南汇街道上田村
建设规模	74,776.27 平方米

(c) 环境影响评价

根据温州智祺的确认，温州市中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间建设项目属于投资建设时适用的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2017）》中第 106 项“房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房” 等项中其他，属于应当填报环境影响登记表的建设项目。

温州开元名都于 2018 年 6 月 5 日就温州开元名都项目填报《建设项目环境影响登记表》并获取完成备案的备案回执（备案号：201833030200000205）。

(d) 环保竣工验收

温州开元名都项目属于应当填报环境影响登记表的建设项目，无需办理环保验收手续。

(e) 消防竣工验收

根据温州市鹿城区住房和城乡建设局于 2022 年 9 月 9 日出具的《建筑工程消防验收意见书》（编号温鹿住建消验（2022）第 47 号），温州市鹿城区住房和城乡建设局就温州开元名都项目进行了消防验收并出具“该工程项目消防验收基本符合规范要求”的验收意见，温州开元名都项目已通过消防竣工验收。

(f) 竣工验收备案

根据温州市鹿城区住房和城乡建设局于 2022 年 9 月 9 日核发的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案》（编号：33030220220909101），温州开元名都项目已于 2022 年 9 月 9 日通过工程竣工验收备案。

2) 其他手续

经核查，温州开元名都的初始建设项目已取得立项备案、施工许可、规划验收等其他手续。

鉴上，温州开元名都项目初始建设已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、消防验收及竣工验收备案。除上述关键合规手续外，温州开元名都项目初始建设已取得或办理企业投资项目备案、建设用地批准书、环境影响登记表备案、建筑工程施工许可证及规划验收手续等其他合规手续。

温州开元名都项目的装修改造

根据原始权益人及温州智祺的确认，在温州开元名都项目建设完成后，温州开元名都就温州市鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 5 层（以下简称“招银大厦 1 幢 5 层”）开展建筑功能临时转变工程项目（“5 层改造工程”），将办公楼装修改造为餐饮功能。

1) 关键合规手续

(a) 房屋用途规划变更

温州开元名都与温州市自然资源和规划局于 2023 年 12 月 22 日签署《临时改变房屋用途协议书》（编号：温资规鹿协 2023006 号），约定就招银大厦 1 幢 5 层临时改变功能为商业服务业（具体以联勘综合意见单为准），临时改变功能面积 1,423.45 平方米，临时改变功能年限自 2023 年 12 月 22 日至 2028 年 12 月 21 日，已收取全部临时改变功能期间的收益金。但临时改变用途经同意后办理的规划许可手续，不作为办理不动产（房屋产权和土地）变更登记的依据。

(b) 消防验收

温州开元名都于 2024 年 6 月 27 日取得了温州市鹿城区住房和城乡建设局出具的《建设工程竣工验收消防备案抽查意见书》（温鹿住建消备（2024）第 140-1 号），综合评定 5 层改造工程竣工验收消防备案抽查结果为合格。

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》及原始权益人、温州智祺的确认，除上述 5 层改造工程外，自温州开元名都项目建设完成后未进行过改建、扩建、建筑内部装修以及用途变更等建设活动，不存在其他需要办理规划许可、施工许可、消防验收或备案等建设相关的合规手续的情形。

2) 其他手续

经核查，温州开元名都的装修改造项目已取得施工许可手续。

鉴上，针对温州开元名都项目，除上述已披露内容外，不存在其他应当取得而未取得的合规手续；温州开元名都项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

（3）嵊州开元名都项目

嵊州开元名都项目的初始建设

1) 关键合规手续

(a) 《建设用地规划许可证》

嵊州开元名都持有嵊州市自然资源和规划局于 2019 年 12 月 5 日核发的《建设用地规划许可证》（地字第 330683201902005 号），具体情况如下：

用地单位	嵊州开元名都大酒店有限公司
用地项目名称	嵊州开元名都大酒店项目
用地位置	浙江省绍兴市嵊州市城南新区 B2019-52 号出让地块（嵊州大桥西南侧地块）
用地面积	30,225 平方米
用地性质	B1 商业用地，B2 商务用地，B3 娱乐康体用地
建设规模	地上建筑面积 111,835 平方米;地下建筑面积 25,600 平方米

(b) 《建设工程规划许可证》

嵊州开元名都持有嵊州市自然资源和规划局于 2020 年 4 月 2 日核发的《建设工程规划许可证》（编号：建字第 330683202002007 号），具体情况如下：

建设单位	嵊州开元名都大酒店有限公司
建设项目名称	嵊州开元名都大酒店项目
建设位置	嵊州市官河南路 8 号
建设规模	地上建筑面积 110,592.33 平方米，地下建筑面积 24,962.55 平方米

(c) 环境影响评价

根据嵊州嵊达的确认，嵊州开元名都项目属于投资建设时适用的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2017）》中第 106 项“房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房”的其他项，属于应当填报环境影响登记表的建设项目。

嵊州开元名都于 2020 年 3 月 5 日填报《建设项目环境影响登记表》并获取完成备案的备案回执（备案号：202033068300000026）。

(d) 环保竣工验收

嵊州开元名都项目属于应当填报环境影响登记表的建设项目，无需办理环保验收手

续。

(e) 消防竣工验收

根据嵊州市住房和城乡建设局于 2022 年 9 月 27 日出具的《建设工程消防验收意见书》（嵊建消验[2022]第 021 号），嵊州开元名都项目于 2022 年 9 月 27 日通过专项验收意见审批，意见内容为“经资料审查、现场抽样检查和功能测试，综合评定该工程消防验收合格”。

(f) 竣工验收备案

根据嵊州市住房和城乡建设局于 2022 年 9 月 30 日核发的《嵊州市房屋建筑工程竣工验收备案表》（综合验收编号：31240020220930113），嵊州开元名都大酒店项目已通过综合竣工验收。

2) 其他手续

经核查，嵊州开元名都项目已取得立项批复、施工许可、规划验收等其他手续。

鉴上，嵊州开元名都项目初始建设已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、消防验收及竣工验收备案。除上述关键合规手续外，嵊州开元名都项目初始建设已取得或办理企业投资项目备案、环境影响登记表备案、建筑工程施工许可证及规划验收手续等其他合规手续。

嵊州开元名都项目的装修改造

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司于 2026 年 9 月 4 日出具的《工程尽调咨询报告》及原始权益人、嵊州嵊达的确认，嵊州嵊达将位于嵊州市官河南路 8-189 号 1 层车位编号为 A62、A63、A64、A81、A82 的 5 个车位改造为餐厅储物室（简称“车位改造工程”），改变了房屋规划用途，且未办理规划许可、施工许可、消防验收或备案手续。该区域原先由嵊州酒店公司作为餐厅储物室使用，不独立产生现金流，改造面积约 320.45 平方米，占嵊州开元名都项目总建筑面积 59,094.85 平方米的 0.54%，占比较小。

除上述车位改造工程外，自嵊州开元名都项目建设完成后未进行过改建、扩建、建筑内部装修以及用途变更等建设活动，不存在其他需要办理规划许可、施工许可、消防验收或备案等建设相关的合规手续的情形。

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司现场核实及原始权益人、嵊州嵊达的确认，前述车位改造工程改变房屋规划功能且缺失合规手续的情况现阶段未对嵊州开元名都项目运营造成不利影响，但后续可能存在被行政主管部门处以罚款、要求整改的风险。

根据原始权益人间接控股股东开元旅业于 2026 年 9 月 21 日出具的《关于嵊州开元名都项目合规性相关事项的承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久于 2026 年 9 月 21 日出具的《关于嵊州开元名都项目合规性相关事项的承诺函》和原始权益人于 2026 年 9 月 21 日出具的《关于嵊州开元名都项目合规性相关事项的承诺函》，关于嵊州开元名都项目就嵊州市官河南路 8 号 1 层规划用途为车位但改造实际用于餐厅储藏室的 320.45 平方米区域且未取得完备装修改造合规手续的情形，截至 2026 年 9 月 21 日，嵊州嵊达已针对嵊州市官河南路 8-189 号 1 层车位编号为 A62、A63、A64、A81、A82 的 5 个车位改造为餐厅储物室的违规改造事项完成整改。目前，该等车位已停止作为餐厅储物室使用，并已恢复其作为车辆停放及配套服务空间的功能，无需办理规划许可、施工许可、消防验收或备案手续。开元旅业、杭州鸿久和原始权益人确认，截至前述承诺函出具日，嵊州嵊达未因此受到任何行政处罚。如收到政府主管部门或任何有关方面提出的要求，将及时采取必要的整改措施，如因嵊州开元名都项目改建、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嵊州嵊达被行政主管部门予以处罚或导致嵊州嵊达因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使嵊州嵊达及嵊州开元名都项目免于遭受任何损失。

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司于 2026 年 9 月 21 日出具的《工程尽调咨询报告》，截至 2026 年 9 月 21 日，嵊州嵊达已针对嵊州市官河南路 8-189 号 1 层车位编号为 A62、A63、A64、A81、A82 的 5 个车位改造为餐厅储物室的违规改造事项完成整改。目前，该等车位已停止作为餐厅储物室使用，并已恢复其作为车辆停放及配套服务空间的功能，无需办理规划许可、施工许可、消防验收或备案手续。

鉴上，针对嵊州开元名都项目，除上述已披露内容外，不存在其他应当取得而未取得的合规手续；嵊州开元名都项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

4、土地使用权取得的合法性、有效性，土地使用权剩余期限

（1）杭州开元名都项目

1）土地出让

根据浙江开元的确认，杭州开元名都项目土地的取得时间久远，土地出让合同及土地取得的相关价款、税费缴纳凭证等相关资料缺失，因此无法核实其土地出让的具体过程。2026 年 2 月 12 日，杭州市规划和自然资源局萧山分局向浙江开元出具《杭州自规局萧山分局复函》，确认杭州开元名都项目的资产对应的国有建设用地使用权的取得方式合法合规。

2）国有土地使用证

2006 年 5 月 15 日，浙江开元就杭州开元名都项目对应土地的土地使用权取得杭州市人民政府核发的《国有土地使用证》（编号：杭萧国用（2006）第 4400012 号），具体情况如下：

土地使用权人	杭州开元名都大酒店有限公司（现已更名为浙江开元酒店投资管理集团有限公司）
坐落	杭州市萧山区市心中路 818 号
地号	G08-044-000-00009
图号	/
地类（用途）	商贸
取得价格	/
使用权类型	出让
终止日期	2043 年 12 月 22 日
使用权面积	28,903.8 平方米
独用面积	28,903.8 平方米
分摊面积	/

2009 年 2 月 5 日，浙江开元就杭州开元名都项目对应土地的土地使用权取得杭州市人民政府核发的《国有土地使用证》（编号：杭萧国用（2009）第 400001 号），具体情况如下：

土地使用权人	浙江开元酒店投资管理集团有限公司
坐落	萧山区市心中路 818 号
地号	33010804402000007

图号	/
地类（用途）	商贸用地
取得价格	/
使用权类型	出让
终止日期	2043 年 12 月 22 日
使用权面积	28,903.8 平方米
独用面积	28,903.8 平方米
分摊面积	/

2013 年 12 月 5 日，浙江开元就杭州开元名都项目资产对应的土地使用权取得杭州市国土资源局核发的合计 38 项《国有土地使用证》，具体情况见下表：

序号	不动产权证号	权利人	坐落	土地用途	使用权面积（平方米）	使用期限
1.	杭萧国用（2013）第 007132 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	1,178	至 2043 年 12 月 22 日止
2.	杭萧国用（2013）第 007104 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	7.5	至 2043 年 12 月 22 日止
3.	杭萧国用（2013）第 007093 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	400.5	至 2043 年 12 月 22 日止
4.	杭萧国用（2013）第 007099 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	957.3	至 2043 年 12 月 22 日止
5.	杭萧国用（2013）第 007130 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	696	至 2043 年 12 月 22 日止
6.	杭萧国用（2013）第 007126 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	999.9	至 2043 年 12 月 22 日止
7.	杭萧国用（2013）第 007124 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	1046.3	至 2043 年 12 月 22 日止
8.	杭萧国用（2013）第 007105 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	135	至 2043 年 12 月 22 日止
9.	杭萧国用（2013）第 007103 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	1346	至 2043 年 12 月 22 日止
10.	杭萧国用（2013）第 007110 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	36.4	至 2043 年 12 月 22 日止
11.	杭萧国用（2013）第 007094 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
12.	杭萧国用（2013）第 007101 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
13.	杭萧国用（2013）第 007102 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
14.	杭萧国用（2013）第 007106 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
15.	杭萧国用（2013）第 007107 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止

序号	不动产权证号	权利人	坐落	土地用途	使用权面积（平方米）	使用期限
16.	杭萧国用（2013）第 007108 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
17.	杭萧国用（2013）第 007109 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
18.	杭萧国用（2013）第 007111 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
19.	杭萧国用（2013）第 007113 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
20.	杭萧国用（2013）第 007114 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
21.	杭萧国用（2013）第 007115 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
22.	杭萧国用（2013）第 007116 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
23.	杭萧国用（2013）第 007117 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
24.	杭萧国用（2013）第 007118 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
25.	杭萧国用（2013）第 007119 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
26.	杭萧国用（2013）第 007120 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
27.	杭萧国用（2013）第 007121 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
28.	杭萧国用（2013）第 007122 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
29.	杭萧国用（2013）第 007123 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
30.	杭萧国用（2013）第 007125 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
31.	杭萧国用（2013）第 007127 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
32.	杭萧国用（2013）第 007128 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
33.	杭萧国用（2013）第 007129 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
34.	杭萧国用（2013）第 007131 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
35.	杭萧国用（2013）第 007133 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	158.1	至 2043 年 12 月 22 日止
36.	杭萧国用（2013）第 007100 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	152.7	至 2043 年 12 月 22 日止
37.	杭萧国用（2013）第 007097 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	147.7	至 2043 年 12 月 22 日止
38.	杭萧国用（2013）第 007096 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业	114	至 2043 年 12 月 22 日止

鉴上，杭州开元名都项目合法取得建设用地使用权，建设用地使用权期限至 2043 年 12 月 22 日。

（2）温州开元名都项目

1）土地出让

温州开元名都大酒店有限公司与温州市国土资源局于 2017 年 10 月 19 日签订了《温州开元名都项目土地出让合同》，约定出让宗地编号为中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间，宗地坐落于温州市鹿城区南汇街道上田村，出让面积为 19,971 平方米，其中 F-01 地块出让面积为 16,617 平方米，另规划五路地下空间出让面积为 3,354 平方米，土地用途为住宿餐饮、商务金融用地兼容批发零售用地，出让年限为 40 年（自 2017 年 10 月 19 日起算）。

根据温州市国土资源局鹿城分局于 2017 年 10 月 2 日出具的编号为 1600602720 以及于 2017 年 10 月 17 日出具的编号为 1600336538、1600336539《浙江省非税收入一般缴款书（收据）》，温州开元名都大酒店有限公司已足额支付上述《国有建设用地使用权出让合同》项下的土地出让金。根据 2018 年 5 月 22 日温州市地方税务局鹿城分局填发的《中华人民共和国税收缴款书（税务收现专用）》（编号：（171）浙地现 05778316），温州开元名都已足额缴纳《温州开元名都项目土地出让合同》项下相应的契税及印花税。

温州开元名都大酒店有限公司与温州市自然资源和规划局于 2023 年 7 月 11 日签订了《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》，就中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间补充约定：（1）宗地地上计容总建筑面积调整为 74,802.88 平方米;（2）地块地下空间另行单列的其他设备用房面积中 1,652.38 平方米为其他用途建筑面积，使用权终止日期至 2057 年 10 月 18 日；（3）非兼容地下机动车库面积为 24,602.91 平方米，使用权终止日期至 2057 年 10 月 18 日。

根据国家税务总局温州市鹿城区税务局于 2023 年 7 月 12 日开具的《中央非税收入统一票据（电子）》[22]，温州开元名都大酒店有限公司已向国家税务总局温州市鹿城区税务局第二税务所补缴了前述补充协议项下的土地出让金。根据国家税务总局温州市鹿

[22] 该票据备注及其他信息栏载明所缴纳费用项目名称为“国有土地使用权出让收入”，对应“中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间（其中：1.超容补缴 107997 元；2.地下室单列其他设备用房补缴 6895382 元；3.地下室设置机动车库补缴 18694995 元）”

城区税务局于 2023 年 7 月 13 日开具的《中华人民共和国税收缴款书》，温州开元名都大酒店有限公司已缴纳前述补充协议缴纳的土地出让金相应的契税、印花税。

根据温州项目土地出让合同约定，温州开元名都项目应当于 2021 年 10 月 19 日之前竣工，但温州开元名都项目实际竣工日期晚于前述期限。温州市鹿城区人民政府于 2023 年 6 月 21 日就温州开元名都项目延期竣工事宜召开专题会议并形成[2023]150 号会议纪要，以 2022 年 7 月 9 日作为竣工日期计算延迟竣工时间为 263 天。鉴于施工期间的不可抗力因素，会议原则上同意认定温州开元名都项目延期竣工 164 天，剩余 99 天根据土地出让合同足额缴纳违约金。

温州开元名都大酒店有限公司与温州市自然资源和规划局于 2023 年 7 月 13 日签订了《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》，约定竣工期限变更为 2022 年 7 月 9 日之前。

根据国家税务总局温州市鹿城区税务局于 2023 年 7 月 17 日开具的《中央非税收入统一票据（电子）》（编号：3303045385）[23]及同日开具的《中华人民共和国税收缴款书》（编号：333036230700559944），温州开元名都大酒店有限公司已向国家税务总局温州市鹿城区税务局第二税务所缴纳了前述合同补充条款项下延期竣工违约金。

2）国有土地使用证

温州开元名都于 2018 年 12 月 29 日就温州开元名都项目国有建设用地使用权取得温州市国土资源局核发的不动产权证书，具体情况见下表：

序号	不动产权证号	权利人	坐落	土地用途	使用权面积（平方米）	使用期限
1	浙（2018）温州市不动产权第 013046 号	温州开元名都大酒店有限公司	鹿城区南汇街道上田村	住宿餐饮用地、商务金融用地兼容批发零售用地	16,617	至 2057 年 10 月 18 日止
2	浙（2018）温州市不动产权第 013047 号		鹿城区南汇街道上田村	/	3,354	

[23] 该票据备注及其他信息栏载明所缴纳费用项目名称为“国有土地使用权出让收入”，对应“中央绿轴区 F-01 地块 、规划五路地下空间 项目延期竣工违约金”

鉴上，温州开元名都项目合法取得建设用地使用权，建设用地使用权期限至 2057 年 10 月 18 日止。

（3）嵊州开元名都项目

1）土地出让

嵊州开元名都大酒店有限公司与嵊州市自然资源和规划局于 2019 年 10 月 23 日签订了《嵊州开元名都项目土地出让合同》，约定出让宗地位于嵊州市城南新区西南侧，东至嵊州大桥引桥，南至惠民街，西至环堤北路，北至用地红线地块（宗地编号：嵊州市城南新区 B2019-52 号），出让面积为 30,225 平方米，土地用途为商业，出让年限为 40 年（自交付土地之日起算）。该合同明确项目开工时间为 2020 年 10 月 14 日前，并约定竣工日期为 2023 年 10 月 13 日之前竣工。

根据嵊州开元名都大酒店有限公司提供的编号为 0028-2097-4532-1100、0027-9959-7672-1100《中国工商银行网上银行电子回单》、杭州开元物产集团有限公司于 2026 年 9 月 2 日出具的《开元物产确认函》并经原始权益人及嵊州嵊达确认，嵊州开元名都大酒店有限公司已足额支付上述《嵊州开元名都项目土地出让合同》项下土地出让金。根据国家税务总局嵊州市税务局于 2019 年 10 月 25 日填发的《中华人民共和国税收电子缴款书》，嵊州开元名都大酒店有限公司就上述土地出让已足额缴纳契税及印花税。

2）国有土地使用证

嵊州开元名都于 2019 年 11 月 20 日取得嵊州市自然资源和规划局核发的《不动产权证》（浙（2019）嵊州市不动产权第 0087230 号），具体情况如下：

权利人	嵊州开元名都大酒店有限公司
房地坐落	嵊州市城南新区 B2019-52 号出让地块（嵊州大桥西南侧地块）
权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让
土地用途	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地
使用权面积	30225 平方米
使用期限	至 2059 年 10 月 28 日止
附记	根据出让合同规定，该宗地建设项目在 2020 年 10 月 14 日之前开工在 2023 年 10 月 13 日之前竣工，项目竣工验收后，根据实际使用面积换发不动产

	权证。 主体建筑物性质：商业楼。 其他土地利用要求：按该出让地块的土地使用规划条件及《关于进一步加强房地产开发管理的意见》(嵊政办[2016]131 号)文件要求。

鉴于上述，嵊州开元名都项目合法取得建设用地使用权，建设用地使用权期限至 2059 年 10 月 28 日。

5、土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致性情况

（1）杭州开元名都项目

根据杭州开元名都项目相关《国有土地使用权证》《房屋所有权证》《建设工程规划许可证》及杭州市规划和自然资源局于 2026 年 8 月 28 日出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》的记载，杭州开元名都项目的资产对应的土地用途为商业，杭州开元名都项目地上建筑的房屋设计用途为商业营业[24]；就杭州开元名都项目地下空间，其中 11,308.20 平方米（包括地下一层 7,349.20 平方米，地下二层 3,959.00 平方米）地下空间的建设工程规划许可用途为地下车库，另外 13,834.00 平方米的地下室部分无明确建设工程规划许可用途。

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》及原始权益人、浙江开元的确认，坐落于萧山区市心中路 818 号的杭州开元名都项目土地用途、设计用途/建设工程规划许可用途与实际用途如下：

序号	楼层	建筑面积（平方米）	土地用途	房屋设计用途/建设工程规划许可用途	实际用途
1.	-2 层	25,142.20 平方米	商业	（1）11,308.20 平方米：地下车库（包括地下一层 7,349.20 平方米，地下二层 3,959.00 平方米） （2）13,834.00 平方米：建设工程规划许可证载明为地下室	地下车库、酒店配套用房及设备间
2.	-1 层		商业		

[24] 根据《房地产统计指标解释（试行）》（2002 年 3 月 20 日实施，2011 年 1 月 26 日废止）规定，商业营业用房是指商业、粮食、供销、饮食服务业等部门对外营业的用房，如度假村、饭店、商店、门市部、粮店、书店、供销店、饮食店、菜店、加油站、日杂等房屋。
根据国家统计局固定资产投资统计司于 2023 年 9 月 6 日在国家统计局官网咨询公开栏目（网址：https://www.stats.gov.cn/hd/lyzx/zxgk/202405/t20240524_1953868.html）就“商业营业用房”定义的答复，商业营业用房包括批发和零售用房、宾馆用房屋、餐饮用房屋、商务会展用房屋和其他商业及服务用房。

序号	楼层	建筑面积（平方米）	土地用途	房屋设计用途/建设工程规划许可用途	实际用途
3.	1F、2F、3F	10,801.22	商业	商业营业	酒店餐厅及厨房；KTV 及兴业银行营业
4.	1F	68.38	商业	商业营业	兴业银行营业
5.	1F	3,672.62	商业	商业营业	酒店多功能厅及厨房、大堂区域及前台区；商铺经营
6.	2F	8,777.72	商业	商业营业	酒店餐厅、厨房及其他配套娱乐设施；商铺经营；办公[25]
7.	3F、4F	6,382.24	商业	商业营业	酒店会议室、多功能厅、厨房
8.	3F	9,167.90	商业	商业营业	酒店餐厅、厨房、包厢及其他配套娱乐设施；商铺
9.	4F	9,593.73	商业	商业营业	酒店； 证券公司营业
10.	5F	1,237.93	商业	商业营业	酒店员工办公
11.	6F-14F	12,341.79	商业	商业营业	酒店客房
12.	15F-18F	4,681.24	商业	商业营业	自用办公
13.	19F-29F、31-43F	34,638.08	商业	商业营业	酒店客房
14.	45F	1,045.51	商业	商业营业	SPA 经营

基于上述，管理人及法律顾问认为，萧山区市心中路 818 号 2 层部分区域及 5 层、15 层至 18 层合计 5,959.17 平方米区域用于办公用途，与房屋设计用途/建设工程规划许可用途不符。具体如下：

序号	楼层	建筑面积（平方米）	实际用途	权证所载规划用途（房屋设计用途/建设工程规划许可用途）	差异分析
1	2F-02 号商铺	40	办公	商业营业	存在差异，实际用途可归类为办公用房，商业营业用房不包含前述范围
2	5F	1,237.93	酒店员工办公	商业营业	存在差异，实际用途可归类为办公用房，商业营业用房不包含前述范围
3	15F-18F	4,681.24	办公	商业营业	存在差异，实际用途可归类为办公用房，商业营业用房不包含前述范围

[25] 该处办公使用对应附件三/A：杭州开元名都项目《租赁合同》第 14 项，浙江开元将萧山区市心中路 818 号二楼 02 号商铺（建筑面积为 40 平方米）对外出租用于业务洽谈室、办公使用。

上述合计 5,959.17 平方米，占项目总建筑面积的 4.67%。该等区域产生的租金收入占杭州开元名都项目 2025 年度营业收入的比重为 1.92%，占目标不动产项目 2025 年度合计营业收入的比重为 1.05%。上述差异主要系在经营过程中，为满足酒店日常管理及运营需要，将部分酒店配套区域调整为办公使用，该等调整仅在房屋内部使用功能上发生变化，属于酒店行业经营中的常见情形。根据原始权益人、浙江开元的确认，截至本招募说明书出具日，杭州开元名都项目未因该等调整被有权主管机关责令限期改正、停止相关使用、恢复原状，亦未因该等调整受到任何行政处罚。

除前述情形外，杭州开元名都项目的土地及房屋建筑物主要实际用途与其土地用途、房屋设计用途/建设工程规划许可用途相符。

就房屋建筑物中未按照规划用途使用的部分区域，根据原始权益人的间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉嵊合规承诺函》，如因项目物业资产规划用途与实际用途不一致而被有权政府主管部门处罚从而给浙江开元和/或杭州开元名都项目造成损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

（2）温州开元名都项目

根据温州智祺就温州开元名都项目持有的相关《不动产权证书》及温州市不动产登记部门于 2026 年 8 月 25 日出具的《温州市不动产登记信息查询结果证明》（编号：G20260825-0025462）的记载，温州开元名都项目的资产范围中鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢酒店（负 1 层、负 2 层、1 层、3 层、4 层、22-34 层）土地用途为住宿餐饮用地、房屋规划用途为酒店，鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 201-216 室、218-238 室土地用途为批发零售用地，房屋规划用途为商业，鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 401-402 室土地用途为批发零售用地，房屋规划用途为商业，鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 501-504 室土地用途为商务金融用地，房屋规划用途为商务办公，已于 2023 年 12 月 22 日至 2028 年 12 月 21 日期间建筑功能临时转变为餐饮用途。

根据《工程尽调咨询报告》及原始权益人、温州智祺的确认，鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢酒店（负 1 层、负 2 层、1 层、3 层、4 层、22-34 层）实际用途为酒店，鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 201-216 室、218-238 室实际用途为租赁用于 KTV 经

营，鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 401-402 室实际用途为酒店配套泳池经营，鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 501-504 室实际用途为酒店餐饮包厢。

基于上述，温州开元名都项目的土地及房屋建筑物主要实际用途与其土地用途、房屋规划用途相符。

针对温州开元名都项目 501 室-504 室建筑功能临时转变为餐饮用途，温州开元名都项目五层部分区域（建筑面积 1,423.45 平方米）原规划用途为办公，实际用途为餐饮。根据当时有效的《中华人民共和国城乡规划法》《浙江省城乡规划条例》并参照《温州市鹿城区人民政府办公室关于印发鹿城区第三产业建筑使用功能临时转变工作暂行办法的通知》（温鹿政办（2015）41 号）文件26，温州开元名都与温州市自然资源和规划局已于 2023 年 12 月 22 日签署《临时改变房屋用途协议书》（编号：温资规鹿协 2023006 号），约定就该区域临时改变功能为商业服务业（具体以联勘综合意见单为准），临时改变功能年限为 5 年，自 2023 年 12 月 22 日起至 2028 年 12 月 21 日止，并确认已就该区域临时改变房屋用途收取临时改变功能 5 年期间的全部收益金 419,900 元。

该部分面积占温州开元名都项目总建筑面积 42,843.84 平方米的 3.32%，占比较小。该区域产生的餐饮收入包含在温州项目餐饮业务收入中，2025 年度对应收入为 500.09 万元，占温州项目 2025 年度营业收入 9,931.73 万元的 5.04%，占目标不动产项目 2025 年度合计营业收入的比重为 1.34%。鉴于该区域仅系温州项目餐饮业务中餐厅的一部分，若该区域无法继续用作餐饮经营，基于面积占比较小，预计对温州项目整体现金流影响较为有限。

就上述情形，根据《浙江省国土空间规划条例》第六十三条规定，房屋所有权人、房屋使用权人应当按照建设工程规划许可证确定的用途使用房屋。确需临时改变房屋用途的，应当依法经设区的市、县（市）自然资源主管部门批准，并按照规定缴纳土地收益金。临时改变房屋用途不得影响国土空间规划实施，不得违反国家有关消防、通风、采光、日照、隔声等强制性标准，并依法办理房屋结构安全、消防安全、环境保护等相关审批、备案手续。申请临时改变房屋用途的，应当征求相关利害关系人的意见；其中，将住宅改为经营性用房的，应当经有利害关系的业主一致同意。临时改变房屋用途首次

[26] 该文件发布链接如下：https://www.lucheng.gov.cn/art/2015/6/12/art_1229442308_1689117.html，现已失效。

申请的期限不超过五年。期限届满确需延续的，可以在期限届满前六十日内向原许可机关申请办理延续手续，每次延续期限不得超过两年。

根据原始权益人及温州智祺的确认，温州智祺已就温州开元名都项目 501 室-504 室建筑功能临时转变缴纳全部临时改变用途期间的收益金，且自改变用途以来持续合规经营，未因该等用途改变事项受到过主管部门的行政处罚，不存在影响续期的负面记录或情形，临时改变功能期限届满后预计续期不存在重大不确定性。

根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉嵊合规承诺函》，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人承诺将维持温州开元名都项目现有经营业态的稳定，如未来相关政策及监管要求未发生重大变动，将积极与相关政府主管部门沟通协调，推动项目按照现状业态持续经营，并在临时改变用途期限届满时及时办理延续手续，保障项目持续合规运营；如因温州开元名都项目物业资产规划用途与实际用途不一致而被有权政府主管部门处罚从而给温州智祺及/或温州开元名都项目造成损失的，将针对该等损失承担责任并进行赔偿，以使温州智祺及温州开元名都项目免于遭受任何损失。

（3）嵊州开元名都项目

根据嵊州嵊达持有的《不动产权证书》（浙（2023）嵊州市不动产权第 0036359 号）及嵊州市自然资源与规划局 2026 年 8 月 26 日出具的《浙江省绍兴市嵊州市不动产登记查询证明》（编号：DJ3306-20260826-0185060）的记载，嵊州开元名都项目的资产对应的土地用途为零售商业用地、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，嵊州市官河南路 8 号 1-5、26-37、39 层合计面积为 53261.11 平方米的建筑面积房屋规划用途为酒店；-1 及 1 层合计面积为 5833.74 平方米的建筑面积房屋规划用途为车位。

根据《工程尽调咨询报告》及原始权益人、嵊州嵊达的确认，前述房屋规划用途为酒店的嵊州市官河南路 8 号 1-5、26-37、39-44 层中，除 2 层共计 50 平方米区域实际用途为租赁用于服装商店经营外，其余合计 53211.11 平方米的区域实际用途为酒店及其配套设施使用（包括 5 层共计 1162 平方米区域实际用途为租赁用于游泳池及健身房经营（其中酒店客人及酒店部分工作人员可免费使用）、共计 568 平方米区域实际用途为

租赁用于棋牌室、足浴及 SPA 经营）；前述房屋规划用途为车位的嵊州市官河南路 8 号-1 及 1 层中，共计 5833.74 平方米的区域实际用途为车位。

就嵊州市官河南路 8 号 2 层共计 50 平方米区域用于服装商店经营事宜，嵊州开元名都项目的资产对应的土地用途包含零售商业用地，并且根据嵊州开元名都就嵊州开元名都项目取得的《建设工程规划许可证》（编号：建字第 330683202002007 号）附件《嵊州开元名都大酒店项目规划许可情况一览表》，嵊州开元名都项目地上建筑的建设工程规划用途包括商业部分建筑面积 70,792.98 平方米、办公部分建筑面积 28,507.73 平方米、其他部分建筑面积 11,291.62 平方米，因此前述服装商店经营使用符合土地用途及建设工程规划用途。就房屋用途而言，根据原始权益人及嵊州嵊达的确认，该服装商店处于酒店内部区域，且主要面向酒店客人经营，其实际为酒店配套设施并服务于酒店整体经营。前述用途未超出权证记载土地用途零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地的法定用途范围，作为酒店及其配套设施使用亦符合其房屋规划用途。

基于上述，管理人及法律顾问认为，嵊州开元名都项目的土地及房屋建筑物主要实际用途与其土地用途、房屋规划用途相符。

就房屋建筑物中未按照规划用途使用的部分区域，根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉嵊合规承诺函》，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人承诺，如因项目物业资产规划用途与实际用途不一致而收到行政主管部门要求限期改正的通知后，开元旅业、杭州鸿久、原始权益人将立即启动相关程序，根据行政主管部门的要求采取相应整改措施。此外，如因项目物业资产规划用途与实际用途不一致而被有权政府主管部门处罚从而给嵊州嵊达和/或嵊州开元名都项目造成损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并以使嵊州嵊达及嵊州开元名都项目免于遭受任何损失。

6、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

基金存续期内，杭州酒店公司、温州酒店公司、嵊州酒店公司（合称“酒店公司”）分别作为杭州开元名都项目、温州开元名都项目及嵊州开元名都项目酒店物业的经营方，办理与不动产项目酒店运营相关的资质证照，由酒店公司直接向用户提供服务，收取包

括但不限于房费、各类餐饮消费等。浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达无需办理单独的酒店经营执照。

各酒店公司已取得的不动产项目经营资质如下：

（1）杭州开元名都项目

杭州酒店公司已取得杭州开元名都项目的经营资质如下：

序号	证书名称	证书编号	发证机关	持证主体	有效期	经营场所	许可范围
1.	《特种行业许可证》	萧公特（旅）许字第 2021016 号	杭州市公安局萧山区分局	杭州酒店公司	核发时间：2021 年 10 月 11 日	杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号	住宿（第 1 层大厅 6-14、19-29、31-43 客房 共计 699 间）
2.	《食品经营许可证》	JY23301810205655	杭州市萧山区市场监督管理局	杭州酒店公司	2026/7/14-2031/7/13	杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号	散装食品（含熟食制品）销售；热食类食品制售；冷食类食品制售（含冷加工糕点、含冷荤类食品）；生食类食品制售；自制饮品制售
3.	《卫生许可证》	浙卫公证字〔2021〕第 330109-000235 号	杭州市萧山区卫生健康局	杭州酒店公司	2025/7/10-2029/7/9	杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号	宾馆、游泳馆
4.	《医疗机构执业许可证》	登记号：PDY60346X33010917D4001	杭州市萧山区卫生健康局	杭州酒店公司	2026/8/24-2031/8/23	杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号 3 楼	诊疗科目：内科
5.	《高危险性体育项目经营许可证》	33010920210023	杭州市萧山区文化和广电旅游体育局	杭州酒店公司	2024/6/26-2027/6/30	杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号	经营高危险性体育项目（游泳）
6.	《城镇污水排入排水管网许可证》	浙萧综执排（2023）字第 01621 号	杭州市萧山区综合行政执法局	杭州酒店公司	2023/8/1-2028/7/31	杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号	准许在许可范围内向城镇排水设施排放污水 许可范围： （1）排水去向：市心路；排水量：460 立方米/日；污水最终去向：钱江污水处理厂 （2）排水去向：永久路；排水量：520 立方米/

序号	证书名称	证书编号	发证机关	持证主体	有效期	经营场所	许可范围
							日；污水最终去向：钱江污水处理厂

（2）温州开元名都项目

温州酒店公司已取得温州开元名都项目的经营资质如下：

序号	证书名称	证书编号	发证机关	持证主体	有效期	经营场所	许可范围
1.	《特种行业许可证》	浙江鹿公特旅字第 2025020 号	温州市公安局鹿城分局	温州酒店公司	核发时间：2025 年 12 月 31 日	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号 1 层、3 层、4 层、5 层、21 层至 34 层	住宿（房间数：346 间；床位数 538 张）
2.	《食品经营许可证》	JY23303020354423	温州市鹿城区市场监督管理局	温州酒店公司	核发日期：2025 年 12 月 1 日 有效期至：2028 年 12 月 24 日	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号 1 层、3 层、4 层、5 层、21 层至 34 层	热食类食品制售；冷食类食品制售（含冷加工糕点、含冷荤类食品）；生食类食品制售；自制饮品制售（不含生鲜乳饮品）；餐饮服务管理
3.	《卫生许可证》	（浙）卫许准字（2026）第 330302-000018 号	温州市鹿城区卫生健康局	温州酒店公司	2026/1/16-2030/1/15	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号 1 层、3 层、4 层、5 层、21 层	宾馆、游泳场（馆）
4.	《烟草专卖零售许可证》	330302207182	温州市烟草专卖局	温州酒店公司	2025/12/16-2027/12/14	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号 1 层、3 层、4 层、5 层、21 层至 34 层	卷烟本店零售、雪茄烟本店零售
5.	《高危险性体育项目经营许可证》	33030220220013	温州市鹿城区文化和广电旅游体育局	温州酒店公司	2026/4/22-2031/4/21	温州市鹿城区府东路 464 号温州开元名都臻品之选酒店 4 楼康体中心	游泳
6.	《城镇污水排入管网许可证》	浙温鹿排准字第 12-202612 号	温州市鹿城区综合行政执法	温州酒店公司	2026/01/09-2027/11/10	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号 1	准许在许可范围内向城镇排水设施排放污水 许可范围：

序号	证书名称	证书编号	发证机关	持证主体	有效期	经营场所	许可范围
			局			层、3层、4层、5层、21层至34层	排污水口编号：1 连接管位置：W1 排水去向：府东路 排水量：400立方米/日 污水最终去向：污水处理厂

（3）嵊州开元名都项目

嵊州酒店公司已取得嵊州开元名都项目的经营资质如下：

序号	证书名称	证书编号	发证机关	持证主体	有效期	经营场所	许可范围
1.	《特种行业许可证》	嵊公特旅字第2025025号	嵊州市公安局	嵊州酒店公司	核发时间：2025年12月11日	浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路8号负2层至5层及26层至45层	住宿服务
2.	《食品经营许可证》	JY23306830232328	嵊州市市场监督管理局	嵊州酒店公司	2025/12/10-2028/3/9	浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路8号负2层至5层及26至45层	预包装（普通）食品销售；保健食品销售；散装食品（不含熟食制品）销售；热食类食品制售；冷食类食品制售（含冷加工糕点、含冷荤类食品）；生食类食品制售：自制饮品制售
3.	《卫生许可证》	浙卫公证字（2023）第330683-00003号	嵊州市卫生健康局	嵊州酒店公司	2023/3/9-2027/3/8	浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路8号负2层至5层及26至45层	非星级带空调宾馆、游泳场（馆）
4.	《烟草专卖零售许可证》	330683211253	嵊州市烟草专卖局	嵊州酒店公司	2025/12/9-2029/1/30	浙江省嵊州市三江街道官河南路8号（主楼）2层大堂、3至5层、26至44层	卷烟本店零售、雪茄烟本店零售
5.	《城镇污水排入排水管网许可证》	浙嵊排水字第25060078号	嵊州市住房和城乡建设局	嵊州酒店公司	2026/03/13-2031/3/12	嵊州市三江街道官河南路8号	准许在许可范围内向城镇排水设施排放污水。 许可范围： 排污水口编号：1 排水去向：环堤北路

序号	证书名称	证书编号	发证机关	持证主体	有效期	经营场所	许可范围
							排水量：1569 立方米/日 污水最终去向：嵊新污水厂

（4）酒店相关经营资质由酒店公司持有的合法性、合理性分析

根据《旅馆业治安管理办法》《公共场所卫生管理条例》《食品经营许可管理办法》《医疗机构管理条例》《经营高危险性体育项目许可管理办法》《城镇排水与污水处理条例》等相关法律法规的规定，酒店经营方经营前述业务的，应取得相关资质，包括但不限于酒店营业执照、特种行业许可证、食品经营许可证、卫生许可证、医疗机构执业许可证、高危险性体育项目经营许可证、城镇污水排入排水管网许可证等。

管理人及法律顾问认为，不动产项目拟采取的酒店整租运营模式下，项目公司的直接收入来源为基于不动产项目出租安排而产生酒店整租租金（固定租金及分成租金两者孰高），而非不动产项目直接的经营收入，因此，项目公司依法无需单独办理酒店经营类资质。不动产项目的实际经营管理由酒店公司负责，相关经营资质应由酒店公司依法取得并持有，该等安排符合法律法规的要求。

同时，因该等经营资质与经营场所为绑定关系，受限于“一地一证”规则约束，因此，酒店公司依法拥有该等经营资质的情况下，项目公司无法在同一经营场所重复办理经营资质。

基于上述经营资质取得情况，本基金存续期内，设置了保障不动产项目持续稳定运营的相应措施如下：

首先，根据《酒店租赁协议》，在该协议存续期间，各酒店公司对各不动产项目的使用不应违反酒店物业所对应的证照标示的规划用途、以及其他与相关酒店经营有关的批文、许可、证照、登记、备案等政府有权机关颁发的有效期内的文件。在该协议终止后，各酒店公司需协助项目公司办理酒店经营证照的移转、过户、注销手续（该等手续须于上述期限内开始办理）。若酒店公司无正当理由拒不履行配合义务，除酒店公司应根据协议约定承担违约金以外，项目公司有权直接向法院提起诉讼，请求判令酒店公司履行配合义务，并赔偿因逾期配合导致的资产减值、收益损失、维权费用等全部损失。

其次，虽然本次不动产项目入池范围不包含酒店公司股权，但本项目存续期内，基金管理人拟聘请杭州汉崤作为运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务（杭州汉崤拟于基金设立前持有各酒店公司的全部股权），并通过《运营管理服务协议》明确约定运营管理机构负有办理和/或取得运营管理服务所需的各项批准（包括促使酒店公司办理并维持酒店证照在任期内的有效性），并在运营管理服务协议中通过约定委托事项、审计安排、业绩考核标准、基金管理人监督检查权等条款约束运营管理机构的管理行为，进而确保不动产项目持续、合法合规运营。

再次，若运营管理机构被解聘，或租赁协议终止，项目公司需另行聘请具备资质的经营主体或自行申请经营资质，前述酒店经营资质的办理核心在于经营场所是否符合要求，因此，项目公司或继任经营主体具备办理相应证照的法定条件。《运营管理服务协议》及《酒店租赁协议》已分别约定了运营管理机构、酒店公司协助项目公司重新办理相应经营资质的相关义务。极端情况下，若运营管理机构和/或酒店公司拒绝配合，项目公司可向相关主管部门主动提出异议，以经营单位已不在该场所进行实际经营为由举证，要求注销相应资质。

7、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

经管理人核查，在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，不存在对入池不动产资产、项目公司股权等转让或相关资产处置设定的相关限制条件、特殊规定、约定，故不涉及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。

8、其他合规事项

（1）关于单体建筑的认定

1）杭州开元名都项目

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》，单体建筑分析认定标准为具有独立使用的出入口、大堂、电梯厅、公区走廊、主要设备独立使用和控制，可独立满足自身运营及使用功能需求以及产权边界清晰。

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》，杭州开元名

都项目资产所在建筑物中剔除位于萧山区市心中路 818 号 1 层浙江开元向两个自然人分别出售合计 1,572.41 平方米以及合计 527.62 平方米的房屋后，由地上 1-29 层、31-43 层、45 层以及-2 层、-1 层地下室组成的整体（建筑面积 127,550.56 平方米）基本符合单体建筑的认定标准，即纳入杭州开元名都项目资产范围的部分符合单体建筑的认定标准。

基于上述，杭州开元名都项目资产范围符合《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）》第十二条第（三）项关于“不动产项目主要依托租赁收入的，原则上产生租赁收入的单体建筑应当整体全部纳入资产范围”的要求。

2）温州开元名都项目

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》，单体建筑分析认定标准为具有独立使用的出入口、大堂、电梯厅、公区走廊、主要设备独立使用和控制，可独立满足自身运营及使用功能需求以及产权边界清晰。

根据上述认定标准，温州开元名都项目所在建筑，存在两个单体建筑，分别为：

单体建筑一：招银大厦，包括鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 6 层-9 层、11 层-20 层及 35 层办公区域、10 层避难层，主要由招商银行股份有限公司温州分行作为办公经营场所使用；

单体建筑二：除单体建筑一之外的部分，主要为温州开元名都项目经营场所，以及其他办公、商铺及配套区域。

上述两个单体建筑产权边界清晰，均有独立使用的出入口、大堂、电梯厅、公区走廊、主要设备独立使用和控制，可独立满足自身运营及使用功能需求。

其中，单体建筑二中，纳入温州开元名都项目资产范围的部分占该单体建筑的面积比例为 52%。

基于上述，温州开元名都项目资产范围符合《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）》第十二条第（三）项关于“不动产项目主要依托租赁收入的，原则上产生租赁收入的单体建筑应当整体全部纳入资产范围，特殊情况下未全部纳入的，未纳入部分资产占单体建筑的面积原则上

不得超过 50%”的要求。

根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定“下列事项由业主共同决定：（一）制定和修改业主大会议事规则；（二）制定和修改管理规约；（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；（七）改建、重建建筑物及其附属设施；（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”

根据原始权益人及温州智祺的确认，截至本招募说明书出具之日，原始权益人已取得温州开元名都项目所在单体建筑范围内合计 14 名业主出具的《一致行动确认函》。根据前述《一致行动确认函》，该等业主已分别、不可撤销地向温州智祺确认及承诺，就温州开元名都项目资产所在的招银大厦的运营维护事宜、维修资金的筹集及使用、共有部分的改建、重建、改造、维修维护或者提标改造事项，以及共有部分的管理收益、成本承担等共有部分相关决策事项，在作为业主进行表决或决定时，与温州智祺的表决或决定保持一致行动，并同意温州智祺代为签署所需的表决/决议材料并配合签署物业管理合同/或运营管理合同。截至本招募说明书出具之日，温州智祺及已出具《一致行动确认函》的业主合计持有温州开元名都项目所在单体建筑范围内专有部分面积 36,074.93 平方米，占该单体建筑范围内专有部分总面积 39,917.87 平方米的 90.3729%；对应业主人数合计为 15 名，占该单体建筑范围内业主总人数 19 名的 78.9474%，前述比例已超过《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定的各项业主共同决定事项所需取得同意的业主人数及专有部分面积的最低比例要求，可确保温州智祺在公共空间改造、公用设施维修维护以及不动产项目提标改造等方面具有决定权。

3）嵊州开元名都项目

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》，单体建筑分析认定标准为具有独立使用的出入口、大堂、电梯厅、公区走廊、主要设备独立使用和

控制，可独立满足自身运营及使用功能需求以及产权边界清晰。

根据上述认定标准，嵊州开元名都项目所在建筑，存在两个单体建筑，分别为：

单体建筑一：经开集团写字楼，包括嵊州市官河南路 8-189 号 6-24 层，主要由嵊州市城南建设投资有限公司作为办公场所使用；

单体建筑二：除单体建筑一之外的部分，主要为嵊州开元名都项目经营场所，以及其他办公、商铺及配套区域。

上述两个单体建筑产权边界清晰，均有独立使用的出入口、大堂、电梯厅、公区走廊、主要设备独立使用和控制，可独立满足自身运营及使用功能需求。

其中，单体建筑二中，纳入嵊州开元名都项目资产范围的部分占该单体建筑的面积比例为 55%。

基于上述，嵊州开元名都项目资产范围符合《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）》第十二条第（三）项关于“不动产项目主要依托租赁收入的，原则上产生租赁收入的单体建筑应当整体全部纳入资产范围，特殊情况下未全部纳入的，未纳入部分资产占单体建筑的面积原则上不得超过 50%”的要求。

根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定“下列事项由业主共同决定：（一）制定和修改业主大会议事规则；（二）制定和修改管理规约；（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；（七）改建、重建建筑物及其附属设施；（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”

根据原始权益人及嵊州嵊达的确认，截至本招募说明书出具之日，原始权益人已取得嵊州开元名都项目所在单体建筑范围内合计 2 名业主出具的《一致行动确认函》。根

据前述《一致行动确认函》，该等业主已分别、不可撤销地向嵊州嵊达确认及承诺，就嵊州开元名都项目的运营维护事宜、维修资金的筹集及使用、共有部分的改建、重建、改造、维修维护或者提标改造事项，以及共有部分的管理收益、成本承担等共有部分相关决策事项，在作为业主进行表决或决定时，与嵊州嵊达的表决或决定保持一致行动，并同意嵊州嵊达代为签署所需的表决/决议材料并配合签署物业管理合同/或运营管理合同。截至本招募说明书出具之日，嵊州嵊达及已出具《一致行动确认函》的业主合计持有嵊州开元名都项目所在单体建筑范围内专有部分面积 65,845.74 平方米，占该单体建筑范围内专有部分总面积 65,845.74 平方米的 100%；对应业主人数合计为 3 名，占该单体建筑范围内业主总人数 3 名的 100%，前述比例已超过《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定的各项业主共同决定事项所需取得同意的业主人数及专有部分面积的最低比例要求，可确保嵊州嵊达在公共空间改造、公用设施维修维护以及不动产项目提标改造等方面具有决定权。

（三）未入池资产情况

本项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入资产范围。未入池资产主要系资产初始建设后与入池资产存在一定物理连接的其他空间，具体说明如下：

1）杭州开元名都项目

杭州开元名都项目未入池部分为首层已出售的 2 间商铺。

从物理认定角度，杭州开元名都项目入池范围设有独立出入口、大堂、电梯厅及各类独立控制的设备系统，具备完整独立的运营功能。已出售部分房屋位于一层沿街区域，与酒店之间无共用大堂等公共建筑面积，在建筑布局、使用功能及物理空间上均完全独立，与酒店主体互不连通、互不干扰。

从法理角度，杭州开元名都大酒店资产范围包括位于地上 1-29 层、31-43 层及 45 层建筑面积总计为 102,408.36 ㎡的房屋所有权及其占用范围内的宗地面积为 11,169.80 ㎡的国有建设用地使用权以及位于地下负 1 层、负 2 层建造形成面积为 25,142.2 ㎡的地下室完整、排他的占有、使用和收益权，杭州开元名都大酒店产权清晰明确。

从产权归属和经营业态角度，未入池商铺权属归第三方所有，业态也非酒店。

2）温州开元名都项目

温州开元名都项目未入池部分如下：

单体建筑	细分资产	是否本次 REITs 入池资产	建筑面积（平方米）
全部地下室、1-4 层全部商铺、全部酒店、5 层办公共同形成的整体资产	酒店	**是**	36,809.84
	2 层入池商业	**是**	3,688.46
	4 层入池商业	**是**	922.09
	5 层办公	**是**	1,423.45
	1 层未入池商铺	否	3,226.11
	2 层未入池商铺（217 室、239-247 室）	否	1,393.82
	3 层未入池商铺（302-313 室）	否	664.40
	地上其他用房（开闭所、物业用房、消控室、市民游憩公共设施、架空 (消防通道) 、避难层未入池）	否	2,834.43
	招商银行地下室产权车位（编号 1-67、101-125、395-452)	否	5,914.09
	温州智祺地下室产权 200 个车位	否	7,805.94
	地下室无产权建筑	否	18,177.40
6-9、11-20、35 层办公所形成的整体资产	6-9 层办公	否	7,515.24
	11-20 层办公	否	18,321.10
	35 层办公	否	740.59

从产权归属和经营业态角度，鉴于未入池资产中存在：（1）产权归属第三方或无产权登记；（2）经营业态为商铺、办公；以及（3）属于物管用房、避难层等具有公共属性的物业，故从审慎合规角度出发，将该部分资产剔除出底层资产池。

3）嵊州开元名都项目

嵊州开元名都项目未入池部分如下：

单体建筑	细分资产	是否本次 REITs 入池资产	建筑面积（平方米）
全部地下室、1-3 层全部商铺、全部酒店共同形成的整体资产	酒店	**是**	59,094.85
	1 层商铺未入池部分（102-188 室）	否	9,871.48
	2 层商铺未入池部分（202-285 室）	否	6,439.68
	3 层商铺未入池部分（301-318 室）	否	1,349.36
	地上未入池公共用房	否	1,096.13

单体建筑	细分资产	是否本次 REITs 入池资产	建筑面积（平方米）
	地上产权车位未入池（编号 A48-A61)	否	897.26
	城南投资地上产权车位未入池（编号 A01-A30、A115-139)	否	3,524.95
	城南投资地下室产权车位未入池（编号 B09-72、B176-190、C01-62、C90-125、C231-244)	否	2,376.00
	地下室产权车位未入池（编号 B89-159、C63-89、C126-181)	否	2,006.40
	地下室未入池无产权建筑	否	20,580.15
6-24 层办公共同形成的整体资产	6-24 层办公	否	28,395.24

从产权归属和经营业态角度，鉴于未入池资产中存在：（1）产权归属第三方或无产权登记；（2）经营业态为商铺、办公；以及（3）属于公共用房物业，故从审慎合规角度出发，将该部分资产剔除出底层资产池。

（四）共用资产情况

（1）杭州开元名都项目

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》，杭州开元名都项目享有自身全部设施设备的独立运营与管理权限，已出售沿街租赁用房仅存在少量设施设备共用情形，且所有共用设备的核心管理、调度及日常维护权限均归属杭州酒店公司，共用情况主要涉及消防系统、电力系统、供排水系统及空调系统。

（2）温州开元名都项目

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》，温州开元名都项目与各产权方（招商银行、6-9 层办公楼及 1-3 层未入池商铺）存在消防、供配电、给排水及空调等设施设备共用情形，相关日常维护均由共同的物业公司温州瓯都企业管理有限公司（隶属开元旅业集团）负责，管理责任明确，上述共用情形不影响项目正常运营。

（3）嵊州开元名都项目

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》，嵊州开元名都项目与嵊州市城南建设投资有限公司（以下简称“城南建设”）在客梯、配电及空调

机房等核心设施上保持独立，仅在消防疏散、排污及智能化系统存在少量共用；而与 1-3 层商铺则在消防、水电及空调系统上存在较多共用情形。上述所有设施设备的日常维保均由共同物业公司嵊州市越享企业管理有限公司（隶属开元旅业集团）统一负责，管理责任明确，上述共有情形不影响项目正常运营。

根据《物业服务合同》，本项目已就共用设备的后续安排作出明确约定，由物业管理公司负责房屋建筑主体共用部位的维修、养护和管理；共用设施、设备的维修、养护、运行和管理；公共绿化的日常养护等。物业服务费用主要用于相关开支。故实际运营中已对共用设备的管理责任、费用承担进行了明确的安排。

根据项目公司确认，本项目已就各不动产项目中与其他方共用、共有的设备设施与其他方安排有效措施，不会影响各不动产项目后续稳定运营。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，原始权益人间接控股股东开元旅业出具《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具《杭州汉嵊合规承诺函》承诺，若在不动产基金的存续期间内，因共用设备与其他方共用、共有的设备设施而发生争议，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，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将与其他相关方积极协商解决措施。

（五）资产转让

1、原始权益人转让不动产项目是否获得了合法有效的授权以及外部有权机构审批

（1）原始权益人内部决策情况

原始权益人杭州汉嵊的唯一股东杭州鸿久企业管理集团有限公司于 2026 年 4 月 14 日出具《杭州汉嵊企业管理有限公司股东决定》，同意（1）杭州汉嵊作为原始权益人及运营管理机构，以杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目作为底层不动产资产，申请试点发行公开募集不动产投资信托基金项目，签署并适当履行杭州汉嵊作为原始权益人及运营管理机构的相关文件，并办理不动产基金申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；（2）为实施不动产基金之目的，同意杭州汉嵊将持有的 SPV100%股权转让予不动产基金及其下设的不动产资产支持证券等特殊目的载体，并将杭州汉嵊持有的浙江开元 100%股权转让予 SPV，签署并适当履行重组文件、股权

转让协议，办理重组及转让事项相关的变更登记手续。（3）为实施不动产基金之目的，同意将杭州汉嵊持有的温州智祺及嵊州嵊达 100%股权转让予不动产基金及其下设的不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项相关的变更登记手续。

（2）项目公司内部决策情况

1) 浙江开元

就浙江开元的股权转让事宜，浙江开元重组前的股东锐至投资有限公司和 SKY TOWN INVESTMENTS LIMITED 于 2026 年 4 月 14 日出具《浙江开元酒店投资管理集团有限公司股东会决议》、浙江开元的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 9 月 4 日出具《浙江开元酒店投资管理集团有限公司股东决定》，（1）同意浙江开元以杭州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行浙江开元作为项目公司的相关文件；（2）同意浙江开元为实施不动产投资信托基金之目的对浙江开元及杭州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），同意杭州汉嵊将 SPV 转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体并将浙江开元股权转让予 SPV，具体重组方案以实际执行为准。就前述重组及转让事项，同意浙江开元签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意浙江开元于不动产基金及其下设的不动产资产支持证券等特殊目的载体设立后吸收合并 SPV，就前述吸收合并后，浙江开元继续存续并承继 SPV 的全部资产（浙江开元股权除外）及负债， SPV 将予以注销。同意就前述吸收合并签署并适当履行相关文件、吸收合并协议，办理吸收合并相关的变更登记手续；（4）同意浙江开元为实施不动产投资信托基金、重组及转让事项以及前述吸收合并修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

2) 温州智祺

就温州智祺的股权转让事宜，温州智祺重组前的唯一股东杭州汉凯企业管理咨询有限公司于 2026 年 4 月 14 日、重组后的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 9 月 4 日出具《温州智祺商务服务有限公司股东决定》，（1）同意温州智祺以温州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行温州智祺作为项目公司的相关文件；（2）同意温州智祺为实施不动产投资信托基金之目的对温州智祺及温州开元

名都项目实施重组（视最终交易结构而定），并将温州智祺股权转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意温州智祺为实施不动产投资信托基金以及前述重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

3) 嵊州嵊达

就嵊州嵊达的股权转让事宜，嵊州嵊达的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 4 月 14 日出具《嵊州嵊达企业管理有限责任公司股东决定》，（1）同意嵊州嵊达以嵊州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行嵊州嵊达作为项目公司的相关文件；（2）同意嵊州嵊达为实施不动产投资信托基金之目的对嵊州嵊达及嵊州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），并将嵊州嵊达股权转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意嵊州嵊达为实施不动产投资信托基金以及前述重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

（3）SPV 决策情况

就 SPV 的股权转让事宜， SPV 的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 4 月 14 日出具《杭州汉泽企业管理有限公司股东决定》，（1）就浙江开元以持有的杭州开元名都项目作为底层不动产项目申报发行不动产投资信托基金事宜，同意为实施不动产投资信托基金之目的对 SPV 实施重组（视最终交易结构而定），同意杭州汉嵊将 SPV 转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，并受让杭州汉嵊持有的 100%浙江开元的股权，具体重组安排以实际执行为准。就前述重组及转让事项，同意 SPV 签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续。（2）同意浙江开元于不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体设立日后吸收合并 SPV，前述吸收合并后， SPV 的全部资产（浙江开元股权除外）及负债将由浙江开元承继，SPV 将予以注销。就前述吸收合并，同意 SPV 签署并适当履行相关文件、吸收合并协议，办理吸收合并相关的变更登记手续。（3）同意 SPV 为实施不动产投资信托基金、重组及转让事项以及前述吸收合并修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

2、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

A 中国法律及相关文件对股权转让的规定及批准

(1) 根据对浙江开元 2026 年 9 月 3 日的企业信用报告以及浙江开元提供的截至尽调基准日正在履行的融资合同及担保合同的查阅，以及原始权益人及浙江开元的确认，就浙江开元的股权转让，相关协议的规定和限制及获取的同意如下：

a. 浙江开元（作为借款人）与中国工商银行股份有限公司萧山分行（作为贷款人）于 2020 年 7 月 1 日签署了《经营性物业支持借款合同》（编号：2020 年（萧山）字 00641 号）。根据《经营性物业支持借款合同》（编号：2020 年（萧山）字 00641 号）第二部分第 7 条第（7）项约定，浙江开元承诺进行合并、分立、减资、股权变动、股权质押、重大资产和债权转让、重大对外投资、实质性增加债务融资以及其他可能对贷款人权益造成不利影响的行动时，事先征得中国工商银行股份有限公司萧山分行书面同意或就中国工商银行股份有限公司萧山分行债权的实现作出令中国工商银行股份有限公司萧山分行满意的安排方可进行。

中国工商银行股份有限公司萧山分行已于 2026 年 3 月 3 日出具书面同意，同意浙江开元以 100%股权和/或资产的方式发行不动产基金，以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组。

b. 浙江开元（作为保证人）与中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行（作为授信人）于 2025 年 2 月 6 日签署了《最高额保证合同（2022 年 6 月中长期版）》（编号：XSZBZ20250004）。根据《最高额保证合同（2022 年 6 月中长期版）》（编号：XSZBZ20250004）第 10.2 条约定，在该合同有效期内，只要被担保债务尚未全部清偿完毕，未经中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行事先书面同意，浙江开元承诺不进行任何联营、承包、租赁、合并、分立、股份制改造或其他经营方式和产权结构的变更安排；如确因经营需要或国家政策、法律调整需要而进行联营、承包、租赁、合并、分立、股份制改造或以其他方式变更其经营方式或产权结构的，浙江开元应事先取得中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行的书面同意，并对其在该合同项下的保证责任和义务作出令中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行满意的安排。

中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行已于 2026 年 3 月 11 日出具书面同意，同意浙江开元以 100%股权和/或资产的方式发行不动产基金，以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组。

(2) 根据对温州智祺 2026 年 9 月 3 日的企业信用报告以及温州智祺提供的截至尽调基准日正在履行的融资合同及担保合同的查阅，以及原始权益人及温州智祺的确认，就温州智祺的股权转让，相关协议的规定和限制及获取的同意如下：

温州智祺（作为借款人）与中国银行股份有限公司温州市鹿城支行（作为贷款人）于 2024 年 6 月 20 日签署了《固定资产借款合同》（编号：温 LC2024 固 ZQ06001）。温州智祺、中国银行股份有限公司温州市鹿城支行、温州酒店公司、开元旅业于 2024 年 6 月 20 日签署了《四方协议书》（编号：温 LC2024 协 ZQ06001）。根据《固定资产借款合同》第 12 条第 2 款第（5）项约定，如借款人发生进行合并、分立、减资、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资、重大资产和债权转让以及其他可能对借款人的偿债能力产生不利影响的事项时，须事先征得贷款人的书面同意；根据《四方协议书》第 3 条约定，温州智祺、温州酒店公司、开元旅业承诺不以主合同对应项目向第三方融资，不得以《固定资产借款合同》（编号：温 LC2024 固 ZQ06001）项下对应资产向第三方设定第二顺位抵押和质押，温州智祺股东不转让、不出质温州智祺股权，温州智祺实际控制人保持不变，温州智祺不新增对外担保。

中国银行股份有限公司温州市鹿城支行已于 2026 年 3 月 16 日出具书面同意，同意温州智祺以 100%股权和/或资产的方式发行不动产基金，以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组。

(3) 根据对嵊州嵊达 2026 年 8 月 27 日的企业信用报告以及嵊州嵊达提供的截至尽调基准日正在履行的融资合同及担保合同的查阅，以及原始权益人及嵊州嵊达的确认，就项目公司股权转让，相关协议的规定和限制及获取的同意如下:

嵊州嵊达（作为借款人）与中国民生银行股份有限公司杭州分行（作为贷款人）于 2024 年 1 月 4 日签署了《固定资产贷款借款合同》（编号：公固贷字第 ZH2300000245078 号）以及《抵押合同》（公抵字第 99072023Y81025 号）。根据《固定资产贷款借款合同》（编号：公固贷字第 ZH2300000245078 号）第 10 条第（11）项约定，嵊州嵊达或其控股公司（嵊州嵊达为项目公司时）如进行或可能进行兼并、收购、减资、合并、分

立等任何形式的资产重组/重整活动，或承包、租赁等任何形式的改变企业经营权/实际控制人的活动，或进行股份制改造、停业整顿、解散、破产等改变企业组织机构、经营方式或法律地位发生变化的活动，或出售、转让或以其他方式处置其任何重大资产或股权和重大投资发生改变的，或为他人债务提供担保、抵押/质押资产，或嵊州嵊达或其控股公司（嵊州嵊达为项目公司时）可能发生任何导致财务状况恶化、或可能发生重大争议、诉讼、仲裁或行政处罚等足以危及自身正常经营、或发生重大影响或进行利润分配等降低、丧失其偿债能力情况等情形时，应提前 30 日通知中国民生银行股份有限公司杭州分行，并经中国民生银行股份有限公司杭州分行书面同意，否则不得进行上述行为；根据《抵押合同》（公抵字第 99072023Y81025 号）第 8 条第（12）项约定，在合同有效期内，若嵊州嵊达（如为法人或其他组织）进行或可能进行兼并、收购、合并、分立等任何形式的资产重组/重整活动，或承包、租赁等任何形式的改变企业经营权的活动，或进行股份制改造、停业整顿、解散、破产等改变企业组织机构、经营方式或法律地位发生变化的活动，或出售、转让或以其他方式处置其任何重大资产或股权和重大投资发生改变的，或嵊州嵊达发生任何导致财务状况恶化、或可能发生重大争议、诉讼、仲裁或行政处罚等足以危及自身正常经营、或发生重大影响或降低、丧失其偿债能力或担保能力情况的，须提前 30 日通知中国民生银行股份有限公司杭州分行，且应于前述任一情况发生后 3 日内通知中国民生银行股份有限公司杭州分行。

中国民生银行股份有限公司杭州分行已于 2026 年 2 月 26 日出具书面同意，同意嵊州嵊达以 100%股权和/或资产转让的方式发行不动产基金以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组。

B 中国法律及相关文件对资产转让的规定及批准

(1) 杭州开元名都项目

a) 根据现行有效的《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 修正）》[27]（简称“《城市房地产管理法》”）第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设

[27] 《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 修正）》，2019 年 8 月 26 日发布，2020 年 1 月 1 日实施，下同。

用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。浙江开元已就物业资产土地使用权取得相应《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，但建设项目年代久远，土地相关资料遗失，尚未查明土地出让合同约定内容。经核查，浙江开元已取得《国有土地使用证》《房屋所有权证》及对应出让国有建设用地的建设及竣工备案文件，同时结合浙江开元的确认，已满足上述法规规定的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件。

b) 根据杭州市规划和自然资源局萧山分局于 2026 年 2 月 12 日向浙江开元出具《杭州自规局萧山分局复函》，杭州市规划和自然资源局萧山分局已确认不存在杭州开元名都项目地上建筑及杭州开元名都项目地下空间整体转让的限制。经核查并结合浙江开元的确认，杭州开元名都项目资产范围已完整包含上述不存在整体转让限制的部分。

(2) 温州开元名都项目

a) 根据现行有效的《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。经核查，温州开元名都大酒店有限公司已就温州开元名都项目土地出让合同项下出让用地支付全部土地使用权出让金并取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合原始权益人及温州智祺的确认，温州智祺自温州开元名都大酒店有限公司处受让取得温州开元名都项目资产时，相应房屋已经全部建成，且温州智祺已就温州开元名都项目资产对应房屋所有权及土地使用权取得相应不动产权证书，已满足上述法规的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件。

b) 根据温州开元名都项目土地出让合同第二十一条的约定，F-01 地块酒店建筑面积不得分割，建成后可整体销售（转让），F-01 地块商业、商务办公建筑面积可分割销售（转让）。此外，根据温州智祺持有的《不动产权证书》（编号：浙（2023）温州市不动产权第 0195112 号）及温州市不动产登记部门于 2026 年 8 月 25 日出具的《温州市不动产登记信息查询结果证明》（编号：G20260825-0025462），《不动产权证书》附记记载“酒店建筑面积不得分割，建成后可整体销售（转让）”。经核查并结合温州智祺的确认，

温州开元名都项目资产范围已完整包含上述不可分割销售（转让）的部分。

c) 根据温州酒店公司与国际酒店许可公司于 2024 年签署的《特许经营合同（温州开元名都臻品之选酒店）》，就温州开元名都项目资产中的浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的招银大厦 1 幢酒店、501 室、502 室、 503 室、504 室（简称“特许经营场地范围”）存在如下限制性约定：就特许经营场地范围的转让仅能在转让前至少 30 日给予国际酒店许可公司通知且获得国际酒店许可公司的同意的情况下方可进行。

国际酒店许可公司已于 2026 年 9 月 16 日出具《国际酒店许可公司关于开展商业不动产证券投资基金项目所涉相关事宜的同意函》（简称“《同意函》”）。根据前述《同意函》，在国际酒店许可公司（作为特许人）与温州酒店公司（作为被特许人）签署的酒店合同[28]得以持续履行及遵守且本项目按照《招募说明书》所列方案、条款和条件开展的前提下，国际酒店许可公司同意温州智祺原股东将其持有的温州智祺 100%的股权转让给杭州汉嵊，并同意杭州汉嵊进一步将温州智祺 100%的股权转让给不动产基金；在遵守下述前提条件的情况下，同意温州酒店公司与温州智祺就温州开元名都项目新签署《温州智祺商务服务有限公司与温州绿轴酒店经营有限公司关于温州开元名都项目之酒店租赁协议》（简称“《温州项目之酒店租赁协议》”）并于其生效后取代温州酒店公司与温州智祺此前已就温州开元名都项目签署的相应租赁合同：（1）酒店合同能够得以持续履行及遵守，且不动产基金与酒店相关的安排（包括但不限于《温州项目之酒店租赁协议》）均不会影响酒店合同任何条款和约定的执行，也不影响国际酒店许可公司及其关联公司在酒店合同项下的权利和义务；（2）因《温州项目之酒店租赁协议》而产生的或与《温州项目之酒店租赁协议》有关的温州酒店公司、温州智祺及其关联公司之间的任何争议（包括《温州项目之酒店租赁协议》的存在、有效性、解释、履行、违约或终止，及与《温州项目之酒店租赁协议》有关的任何非合同义务有关的争议）均与国际酒店许可公司无关，国际酒店许可公司及其关联公司不得被视为《温州项目之酒店租赁协议》项下的义务人、债务人或任何其他参与主体，并且对《温州项目之酒店租赁协议》及其项下的交易不承担任何责任；（3）在《温州项目之酒店租赁协议》生效之前，温州

[28] 根据《同意函》及国际酒店许可公司（作为特许人）与温州酒店公司（作为被特许人）于2024年签署的《特许经营合同》（“《特许经营合同》”），“酒店合同”系指《特许经营合同》、其他与《特许经营合同》同时签署的合同以及无论何时签署的、以被特许人或其关联公司为一方、特许人或其关联公司亦作为一方或受益人的与酒店相关的任何其他合同，以及上述合同可能的修订的总称。

酒店公司与温州智祺此前就温州开元名都项目签署的租赁合同应持续有效并履行；（4）《特许经营合同之修订合同》已经由温州酒店公司与国际酒店许可公司于 2026 年 8 月 19 日签署生效，且其中述及的“《酒店收入分成协议》”均调整为并系指《温州项目之酒店租赁协议》。

(3) 嵊州开元名都项目

a) 根据现行有效的《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。根据嵊州开元名都项目土地出让合同第二十一条的规定，受让人按照合同约定已经支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取土地使用证后，有权将合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合按照合同约定进行投资开发，并完成开发投资总额的百分之二十五以上之条件。经核查，嵊州开元名都大酒店有限公司已就嵊州开元名都项目土地出让合同项下出让用地支付全部土地使用权出让金并取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合原始权益人及嵊州嵊达的确认，嵊州嵊达自嵊州开元名都大酒店有限公司处受让取得嵊州开元名都项目资产时，相应房屋已经全部建成，且嵊州嵊达已就嵊州开元名都项目资产对应房屋所有权及土地使用权取得相应不动产权证书，已满足上述法规的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件；

b) 根据嵊州嵊达持有的《不动产权证书》（浙（2023）嵊州市不动产权第 0036359 号）及嵊州市自然资源与规划局 2026 年 8 月 26 日出具的《浙江省绍兴市嵊州市不动产登记查询证明》（编号：DJ3306-20260826-0185060），《不动产权证书》附记记载“酒店（包括地上、地下配套车位）不可分割转让（销售）”。经核查并结合嵊州嵊达的确认，嵊州开元名都项目资产范围已完整包含上述不可分割销售（转让）的部分。

（六）资产到期移交

1、土地使用权到期后相关资产的移交和处置安排

（1）土地使用权期限

本基金拟持有的不动产资产的土地使用权到期日详见本章“（二）不动产项目合规性”之“4、土地使用权取得的合法性、有效性，土地使用权剩余期限”。

（2）土地使用权续期安排

根据《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年修订）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，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；经批准予以续期的，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未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

针对不动产项目权属到期的情况，基金管理人将根据政策法规、市场环境和不动产资产运营情况，以持有人利益优先的基本原则拟定处理方案提交基金份额持有人大会审议并负责实施。

（3）土地使用权不申请续期情形下相关资产的移交和处置安排

目前不动产资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，不动产资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。

若不动产资产土地使用权临近到期前，项目公司作为土地使用权人对其续期被土地主管部门要求支付高昂的土地出让金，或承担额外不具有可行性的条件等不利情形，导致基金份额持有人大会决策不对土地使用权进行续期，基金管理人应就移交和处置不动产资产事宜取得基金份额持有人大会的授权，根据《项目公司股权转让协议》的如下约定，对不动产资产进行移交和处置：

根据《项目公司股权转让协议》的约定，在不动产项目的建设用地使用权期限届满前，如基金份额持有人大会决定不对不动产项目的建设用地使用权期限续期，则原始权益人或其指定主体有权无偿受让不动产项目，但应当自行承担因受让不动产项目而产生的登记费用、税费等固有开支及成本。基金管理人就移交和处置不动产资产事宜取得基

金份额持有人大会的授权后，将按照本条约定相应处理。

特别地，在本次不动产项目的评估测算中，评估机构未考虑不动产项目在土地到期后的剩余残值。

2、基金合同到期后相关资产移交和处置安排

如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则本基金终止运作进入清算。基金管理人将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财产清算。基金财产清算程序如下：

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）对基金财产进行会计核算和变现；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。

3、不动产项目的土地使用权被政府强制收回的情形

根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。如上述情形发生，基金管理人将根据届时情况按照法律法规及基金合同的要求，对回购价款的支付条件、回购价款与不动产项目估值之间的关联性、对投资者收益的影响等内容进行信息披露，必要时将召开基金份额持有人大会决策。

4、风险揭示和风险缓释措施

（1）风险揭示

在本项目招募说明书第一部分“第一部分 招募说明书概要及风险因素”之“二、风险因素”已进行风险揭示如下：

土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，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；经批准予以续期的，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未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

杭州开元名都项目的不动产权证书记载的土地使用权到期日为2043年12月22日，温州开元名都项目的不动产权证书记载的土地使用权到期日为2057年10月18日，嵊州开元名都项目的不动产权证书记载的土地使用权到期日为2059年10月28日，自基金合同生效之日起34年为本基金的存续期，存在于商业不动产基金到期前商业不动产资产所在宗地的土地使用权到期的可能。目前商业不动产资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，商业不动产资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若因发生土地使用权到期后续期被要求支付高昂的土地出让金，或承担额外条件等任何原因，在商业不动产资产的建设用地使用权期限届满前，基金份额持有人大会决定不对商业不动产资产的建设用地使用权期限续期的，原始权益人或其指定主体有权无偿受让商业不动产资产；或发生土地使用权申请续期未获批准被收回、或土地使用权在到期前被提前收回，且获得的补偿金不足以覆盖商业不动产项目估值或弥补经营损失的情况，可能影响本基金的收益水平。

（2）风险缓释措施

1）本次评估测算未考虑不动产项目的残值

在本次评估测算中，评估机构未考虑不动产项目的残值。截至2026年3月31日，三个项目土地使用权剩余使用年期短于建筑物剩余经济耐用年限，本次评估测算中，评估机构设定不动产资产的收益年期与土地使用权剩余使用年期一致，土地到期后假设建筑物残值为0。

2）基金管理人将持续跟踪土地使用权相关政策变化

目前，不动产资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作

出明确、具体的审批标准及操作指南，不动产资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。基金管理人将持续跟踪当地土地使用权政策变化情况，如有明确的土地使用权相关政策出台且对本项目土地使用权续期有重大影响，基金管理人将及时分析相关政策的影响并进行信息披露。

3）基金管理人将拟定适当的到期处置方案

针对不动产项目权属到期的情况，基金管理人将根据政策法规、市场环境和不动产资产运营情况，以持有人利益优先的基本原则拟定处理方案提交基金份额持有人大会审议并负责实施。

针对基金合同到期的情况，基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据法律法规的规定和基金合同的约定专业审慎地处置基金财产，并尽快完成剩余财产的分配。

（七）项目公司基本情况

1、杭州开元名都项目公司：浙江开元酒店投资管理集团有限公司

（1）基本情况

1）基本信息

截至 2026 年 8 月 31 日，浙江开元酒店投资管理集团有限公司(以下简称“浙江开元”)为依法设立并合法存续的有限责任公司，已完成工商注册登记，项目公司基本信息如下表所示：

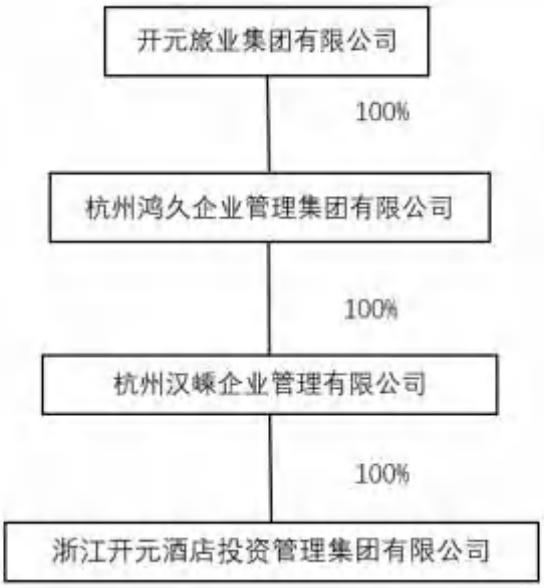
表 2-1-7-1：项目公司基本信息

公司名称	浙江开元酒店投资管理集团有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	9133000073381228476
成立日期	2001-11-30
营业期限	2001-11-30 至 9999-09-09
法定代表人	金文杰
注册资本	1,000 万元
住所	浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号
经营范围	酒店管理与咨询服务；自有房屋租赁。（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）项目公司股权结构及股东情况

截至 2026 年 8 月 31 日，浙江开元的股权结构如下图所示：

图 2-1-7-2：浙江开元股权结构图



3）项目公司历史沿革

杭州开元名都大酒店有限公司（浙江开元酒店投资管理集团有限公司前身）成立于 2001 年 11 月 30 日，初始注册资本 1,000 万元，由浙江开元旅业集团有限公司（现金出资 150 万元，占比 15%）、杭州开元房地产开发有限公司（现金出资 700 万元，占比 70%）、上海开元天宇投资有限公司（现金出资 150 万元，占比 15%）出资设立。

2004 年 2 月 20 日，经公司股东会决议，三家股东按照原先持股比例共同增资，杭州开元名都大酒店有限公司注册资本增加至 5,000 万元，股本结构为：开元旅业集团有限公司（系浙江开元旅业集团有限公司变更企业名称）出资额 750 万元，占注册资本 15%；杭州开元房地产集团有限公司（系杭州开元房地产开发有限公司变更企业名称）出资额 3,500 万元，占比 70%；上海开元天宇投资有限公司出资额 750 万元，占比 15%。

2004 年 5 月 20 日，经公司股东会决议，上海开元天宇投资有限公司转让公司 15%的股份至开元旅业集团有限公司。转让后公司股本结构为：开元旅业集团有限公司出资

额 1,500 万元，占注册资本 30%；杭州开元房地产集团有限公司（系杭州开元房地产开发有限公司变更企业名称）出资额 3,500 万元，占比 70%。

2004 年 7 月 8 日，经公司股东会决议，杭州开元房地产集团有限公司转让所持占公司注册资本 60%股份计 3,000 万元至开元旅业集团有限公司，所持占公司 10%注册资本的股份计 500 万元至浙江萧山开元投资置业有限公司。转让后公司股本结构为：开元旅业集团有限公司出资额 4,500 万元，占注册资本 90%；浙江萧山开元投资置业有限公司出资额 500 万元，占比 10%。

2007 年 6 月 27 日，杭州开元名都大酒店有限公司更名为浙江开元酒店管理有限公司。

2007 年 7 月 11 日，经公司股东会决议，开元旅业集团有限公司转让所持占公司注册资本 67%的股份计 3,350 万元至浙江开元德威旅游投资有限公司，所持占公司 23%注册资本的股份计 1,150 万元至浙江开元天阳旅游投资有限公司；浙江萧山开元投资置业有限公司转让所持占公司注册资本 10%股份计 500 万元至浙江开元天阳旅游投资有限公司。转让后公司股本结构为：浙江开元德威旅游投资有限公司出资额 3,350 万元，占注册资本 67%；浙江开元天阳旅游投资有限公司出资额 1,650 万元，占注册资本 33%。

2007 年 11 月 20 日，浙江开元酒店管理有限公司完成引入国际投资者凯雷星空投资有限公司（Carlyle Sky Town Investments Limited）的工商变更登记，在 5,000 万元注册资本基础上新增 2,280 万元注册资本。其中，浙江开元德威旅游投资有限公司以 4,690 万元认购 246.56 万元的增资，占公司增资后注册资本的 49.41%；浙江开元天阳旅游投资有限公司以 2,310 万元认购 121.44 万元的增资，占公司增资后注册资本的 24.33%；凯雷星空投资有限公司以相当于 36,320 万元的美元现汇或其他可自由兑换货币认购 1,912 万元的增资，占公司增资后注册资本的 26.26%。在上述增资的同时，合资各方同意将各方认购增资的溢价部分共计 41,040 万元计入公司资本公积。完成本次增资及资本公积转增后，注册资本由 5,000 万元变更为 48,320 万元。其中，浙江开元德威旅游投资有限公司出资 23,874.912 万元人民币，占注册资本的 49.41%；浙江开元天阳旅游投资有限公司出资 11,756.256 万元人民币，占注册资本的 24.33%；凯雷星空投资有限公司出资 12,688.832 万元人民币，占注册资本的 26.26%。

2008 年 4 月 2 日，经萧山区外经贸局批复，浙江开元酒店管理有限公司新增注册

资本 11,065.28 万元人民币，由凯雷星空投资有限公司以等值于 32,743.3 万元人民币的美元现汇认购。本次增资完成后，公司总投资及注册资本均由 48,320 万元人民币增加至 59,385.28 万元人民币，其中浙江开元德威旅游投资有限公司出资 23,874.912 万元人民币，占注册资本的 40.2%；浙江开元天阳旅游投资有限公司出资 11,756.256 万元人民币，占注册资本的 19.8%；凯雷星空投资有限公司出资 23,754.112 万元人民币，占注册资本的 40%。

2008 年 11 月 8 日，经浙江省工商行政管理局核准，浙江开元酒店管理有限公司名称变更为浙江开元酒店投资管理集团有限公司（浙江开元酒店投资管理集团）。

2009 年 9 月 23 日，经杭州市对外贸易经济合作局批复，浙江开元酒店投资管理集团有限公司以资本公积金转增注册资本，公司投资总额与注册资本均由 59,385.28 万元人民币增加至 81,000 万元人民币，新增的 21,614.72 万元注册资本全部来源于资本公积金转增。本次变更完成后，公司股权结构保持不变，其中浙江开元德威旅游投资有限公司出资 32,562 万元人民币，占注册资本的 40.2%；浙江开元天阳旅游投资有限公司出资 16,038 万元人民币，占注册资本的 19.8%；凯雷星空投资有限公司出资 32,400 万元人民币，占注册资本的 40%。

2010 年 6 月 25 日，经杭州市对外贸易经济合作局核准，浙江开元酒店投资管理集团有限公司完成增资。公司注册资本及投资总额均由 81,000 万元人民币增加至 81,100 万元人民币，新增注册资本 100 万元人民币由浙江开元德威旅游投资有限公司及浙江开元天阳旅游投资有限公司分别以 67 万元、33 万元认缴，对应认购价格为 3,886 万元及 1,914 万元，增资款在营业执照变更前一次性缴清，溢价部分计入资本公积。本次增资完成后，公司股权结构调整为浙江开元德威旅游投资有限公司出资 32,629 万元人民币，占注册资本的 40.23%；浙江开元天阳旅游投资有限公司出资 16,071 万元人民币，占注册资本的 19.82%；凯雷星空投资有限公司出资 32,400 万元人民币，占注册资本的 39.95%。

2013 年 3 月 5 日，浙江开元酒店投资管理集团有限公司召开临时董事会，因公司中方股东浙江开元德威旅游投资有限公司、浙江开元天阳旅游投资有限公司被开元旅业集团有限公司吸收合并并完成工商注销，会议一致同意对公司股权结构进行调整。调整后，开元旅业集团有限公司继承原股东认缴出资 48,700 万元人民币，占公司注册资本

的 60.05%；星空投资有限公司（Sky Town Investments Limited，系原股东凯雷星空投资有限公司变更名称）认缴出资 32,400 万元人民币，占公司注册资本的 39.95%。

2013 年 4 月 26 日，经杭州市对外贸易经济合作局核准，同意开元旅业集团有限公司将其持有的公司 60.05% 股权（对应出资额 48,700 万元人民币），以 58,021 万元人民币的价格转让给锐至投资有限公司（Spearhead Investments Limited）。本次股权转让完成后，公司股权结构变更为锐至投资有限公司出资 48,700 万元人民币，占注册资本的 60.05%；星空投资有限公司出资 32,400 万元人民币，占注册资本的 39.95%。

2020 年 4 月 30 日，浙江开元酒店投资管理集团有限公司召开临时股东会，经全体股东一致表决通过，公司注册资本由 81,100 万元人民币减至 11,100 万元人民币。本次减资后，公司股权结构未发生变化，锐至投资有限公司出资 6,665.4747 万元人民币，占注册资本的 60.05%；星空投资有限公司出资 4,434.5253 万元人民币，占注册资本的 39.95%。

2026 年 4 月 27 日，浙江开元酒店投资管理集团有限公司完成注册资本金变更，公司注册资本由 11,100 万元人民币减至 1,000 万元人民币。

2026 年 8 月 31 日，锐至投资有限公司及星空投资有限公司各自将所持浙江开元酒店投资管理集团有限公司股权全部转让至杭州汉嵊企业管理有限公司。杭州汉嵊企业管理有限公司直接持有浙江开元酒店投资管理集团有限公司 100%的股权。

4）项目公司治理结构与组织架构

截至 2026 年 8 月 31 日，浙江开元的治理结构为：公司不设股东会，由唯一股东杭州汉嵊依法行使职权；公司不设董事会，设一名董事，经股东委派产生并行使董事会职权，该董事可兼任经理；公司不设监事；公司的法定代表人由股东指定执行公司事务的董事担任；公司设经理一人，由董事决定聘任或者解聘。

（2）财务会计制度和财务管理制度

浙江开元沿用开元旅业集团整体的财务会计制度和财务管理制度，建立了完善的财务制度体系，围绕货币资金、存货、固定资产、营收、成本费用、采购等核心业务，配套全面预算、财务报告、内部信息传递等管理体系，以不相容岗位分离、分级审批、全程监控为核心原则。

制度对各业务全流程做了规范：货币资金严格管控印章与支付授权，存货与固定资产执行盘点与处置审批，营收管理应收账款与信用政策，成本费用以预算为核心分解考核，采购实行 “货比三家” 与流程分离。同时通过全面预算管控经营目标，规范财务报告编制与分析，搭建内部信息传递平台，保障财务数据真实、资产安全与经营合规高效。

（3）资产独立性和财务独立性

经管理人核查，截至尽调基准日，浙江开元合法拥有国有建设用地使用权后自行开发建设取得相应不动产权，具体内容详见本招募说明书“第二部分不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（二）不动产项目合规性”。浙江开元资产独立，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

浙江开元不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，浙江开元依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（4）是否合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利

经管理人核查，截至尽调基准日，浙江开元合法取得国有建设用地使用权后自行开发建设取得相应杭州开元名都项目地上建筑的不动产权及杭州开元名都项目地下空间的使用权，完全持有所属不动产的所有权。

（5）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

经管理人通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 2 日，于前述信息渠道，浙江开元最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，浙江开元最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，浙江开元最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

（6）项目公司的运营管理安排

本基金首次发售后，本基金将通过持有资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，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。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，基金管理人委托杭州汉嵊作为运营管理机构负责杭州开元名都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。

不动产基金设立后，浙江开元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，不设董事会，设 1 名董事，公司法定代表人由董事担任。项目公司设法定代表人、董事、监事、财务负责人，均应由基金管理人指定人员担任。

具体安排请见本招募说明书“第四部分 治理机制与运营管理安排”之“二、运营管理安排”。

2、温州开元名都项目公司：温州智祺商务服务有限公司

（1）项目公司的基本情况

1）项目公司基本信息

截至 2026 年 8 月 31 日，温州智祺商务服务有限公司（以下简称“温州智祺”）为依法设立并合法存续的有限责任公司，已完成工商注册登记，温州智祺基本信息如下表所示：

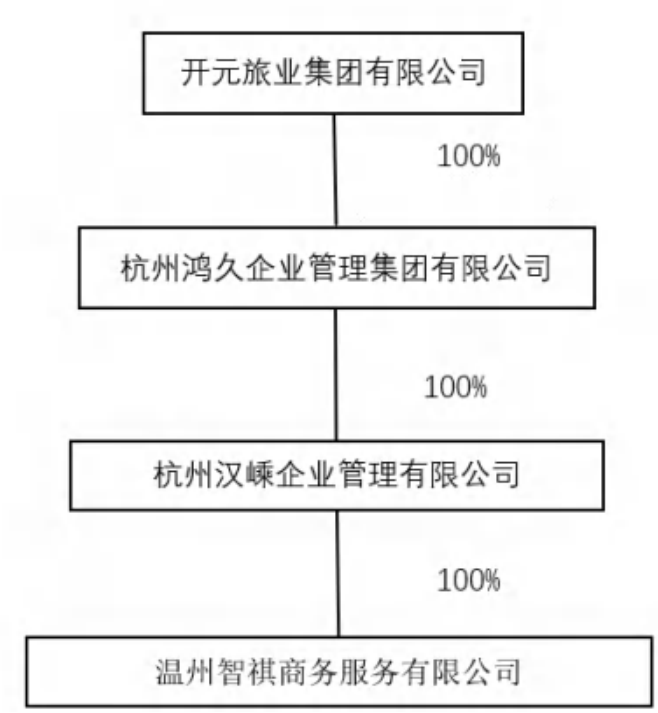
表 2-1-7-2：项目公司基本信息

公司名称	温州智祺商务服务有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91330302MAC2J8KP8L
成立日期	2022-11-18
营业期限	2022-11-18 至 2042-11-17
法定代表人	金杭甬
注册资本	1,000 万元
住所	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 168 号锦美商厦 702-5 室
经营范围	一般项目：会议及展览服务；企业管理；企业形象策划；社会经济咨询服务（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）。

2）项目公司股权结构及股东情况

截至 2026 年 8 月 31 日，温州智祺的股权结构如下图所示：

图 2-1-7-4：温州智祺股权结构图



3）项目公司历史沿革

温州智祺商务服务有限公司成立于 2022 年 11 月 18 日，注册资本 1000 万元，由杭州汉凯企业管理咨询有限公司以货币出资方式设立。温州市鹿城区市场监督管理局向温州智祺发放了《营业执照》。根据温州智祺提供的资料并经核查，温州智祺为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，温州智祺的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定。

2026 年 6 月 29 日，杭州汉凯企业管理咨询有限公司将所持有温州智祺商务服务有限公司的 100%股权全部转让至杭州汉嵊企业管理有限公司。杭州汉嵊企业管理有限公司直接持有温州智祺商务服务有限公司 100%的股权。

4）项目公司治理结构与组织架构

截至 2026 年 8 月 31 日，温州智祺的治理结构为：公司股东为一名，由唯一股东杭

州汉峪依法行使职权；公司不设董事会，设董事一名，由股东委派产生，行使《公司法》规定的董事会职权；公司不设监事；公司设经理，由董事决定聘任或解聘；公司的法定代表人由股东指定执行公司事务的董事担任。

（2）财务会计制度和财务管理制度

温州智祺沿用开元旅业集团整体的财务会计制度和财务管理制度，建立了完善的财务制度体系，围绕货币资金、存货、固定资产、营收、成本费用、采购等核心业务，配套全面预算、财务报告、内部信息传递等管理体系，以不相容岗位分离、分级审批、全程监控为核心原则。

制度对各业务全流程做了规范：货币资金严格管控印章与支付授权，存货与固定资产执行盘点与处置审批，营收管理应收账款与信用政策，成本费用以预算为核心分解考核，采购实行 “货比三家” 与流程分离。同时通过全面预算管控经营目标，规范财务报告编制与分析，搭建内部信息传递平台，保障财务数据真实、资产安全与经营合规高效。

（3）资产独立性和财务独立性

经管理人核查，截至尽调基准日，温州智祺合法拥有位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号 1 层、3 层、4 层、22 层至 34 层及负 1 层、负二层，以及 2 层、4 层、5 层建筑面积总计为 42,843.84 平方米的房屋所有权及其占用范围内的宗地面积为 2,277.3 平方米的国有建设用地使用权，具体内容详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（二）不动产项目合规性”。温州智祺资产独立，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

温州智祺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，温州智祺依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（4）是否合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利

经管理人核查，截至尽调基准日，温州开元名都大酒店有限公司（曾用名“温州凯元置业有限公司”）通过出让形式取得国有建设用地使用权并建设完成温州开元名都项目后，温州智祺与温州开元名都大酒店有限公司签署了相关协议并受让温州开元名都项目相关资产以取得相应不动产权，完全持有所属不动产的所有权。

（5）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

经管理人在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统 进行的公开信息渠道检索，截至2026 年 9 月 2 日，于前述信息渠道，温州智祺最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，温州智祺最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，温州智祺最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

（6）项目公司的运营管理安排

本基金首次发售后，本基金将通过持有资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，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。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，基金管理人委托杭州汉嵊作为运营管理机构负责温州开元名都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。

不动产基金设立后，温州智祺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，不设董事会，设 1 名董事，公司法定代表人由董事担任。项目公司设法定代表人、董事、监事、财务负责人，均应由基金管理人指定人员担任。

具体安排请见本招募说明书“第四部分 治理机制与运营管理安排”之“二、运营管理安排”。

3、嵊州开元名都项目公司：嵊州嵊达企业管理有限责任公司

（1）项目公司的基本情况

1）项目公司基本信息

截至 2026 年 8 月 31 日，项目公司为依法设立并合法存续的有限责任公司，已完成工商注册登记，项目公司基本信息如下表所示：

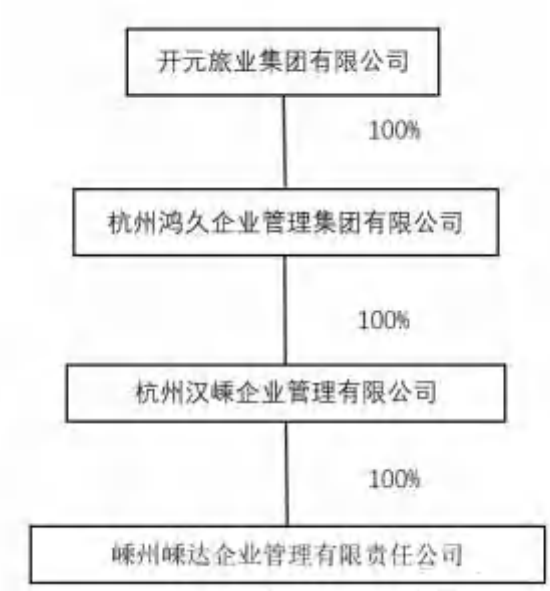
表 2-1-7-3：项目公司基本信息

公司名称	嵊州嵊达企业管理有限责任公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91330683MAC5UHYG0B
成立日期	2022-12-19
营业期限	2022-12-19 至 9999-09-09
法定代表人	金杭甬
注册资本	1,000 万元
住所	浙江省绍兴市嵊州市三江街道领带园一路 8 号 3 幢 3 楼 S105 室
经营范围	一般项目：企业管理；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）。

2）项目公司股权结构及股东情况

截至 2026 年 8 月 31 日，嵊州嵊达的股权结构如下图所示：

图 2-1-7-5：项目公司股权结构图



3）项目公司历史沿革

嵊州嵊达企业管理有限责任公司成立于 2022 年 12 月 19 日，注册资本 1000 万元，由杭州汉嵊企业管理有限公司以货币出资方式设立。嵊州市市场监督管理局向嵊州嵊达

发放了《营业执照》。

4）项目公司治理结构与组织架构

截至 2026 年 8 月 31 日，嵊州嵊达的治理结构为：公司股东为一名，由唯一股东杭州汉嵊依法行使职权；公司不设董事会，设董事一名，由股东委派，行使《公司法》规定的董事会职权；公司不设监事；公司设经理一名，由董事决定聘任或解聘；股东指定执行公司事务的董事为公司的法定代表人。

（2）财务会计制度和财务管理制度

嵊州嵊达沿用开元旅业集团财务内部控制制度，围绕货币资金、存货、固定资产、营收、成本费用、采购等核心业务，配套全面预算、财务报告、内部信息传递等管理体系，以不相容岗位分离、分级审批、全程监控为核心原则。

制度对各业务全流程做了规范：货币资金严格管控印章与支付授权，存货与固定资产执行盘点与处置审批，营收管理应收账款与信用政策，成本费用以预算为核心分解考核，采购实行 “货比三家” 与流程分离。同时通过全面预算管控经营目标，规范财务报告编制与分析，搭建内部信息传递平台，保障财务数据真实、资产安全与经营合规高效。

（3）资产独立性和财务独立性

经管理人核查，截至尽调基准日，嵊州嵊达合法拥有位于嵊州市官河南路 8-189 号等建筑面积总计为 59,094.85 平方米的房屋所有权及其占用范围内的宗地面积为 13,168.94 平方米的国有建设用地使用权，具体内容详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（二）不动产项目合规性”。

嵊州嵊达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，浙江开元依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（4）是否合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利

经管理人核查，截至尽调基准日，嵊州开元名都大酒店有限公司（简称“嵊州开元名都”）通过出让形式取得国有建设用地使用权并建设完成嵊州开元名都项目后，嵊州嵊达与嵊州开元名都签署了相关协议并受让嵊州开元名都项目相关资产以取得相应不

动产权，完全持有所属不动产的所有权。

（5）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

经管理人通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 2 日，于前述信息渠道，嵊州嵊达最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，嵊州嵊达最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，嵊州嵊达最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

（6）项目公司的运营管理安排

本基金首次发售后，本基金将通过持有资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，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。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，基金管理人委托杭州汉嵊作为运营管理机构负责嵊州开元名都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。

不动产基金设立后，嵊州嵊达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，不设董事会，设 1 名董事，公司法定代表人由董事担任。项目公司设法定代表人、董事、监事、财务负责人，均应由基金管理人指定人员担任。

具体安排请见本招募说明书“第四部分 治理机制与运营管理安排”之“二、运营管理安排”。

（八）不动产项目经营模式

1、业务基本情况

截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目运营管理模式为整租经营，3 家酒店公司分别与浙江开元酒店管理股份有限公司（“开元酒店管理公司”）签署酒店管理协议，使用其

品牌标识、运营标准、中央客房预订系统、常客奖励计划、信息科技系统等。

（1）品牌介绍

本项目底层资产合作品牌为开元名都（MajesTang），开元名都品牌由开元酒店管理公司运营管理，定位于高端商务宴请亲子度假地标酒店。

表 2-1-8-1：开元名都品牌基本信息

品牌名称	开元名都（MajesTang）
创立时间	2005 年
品牌理念	为宾客提供极具奢华感的产品和服务 为投资人创造稳定的商业和市场价值 为员工创造提升自我价值的机会平台 为广泛的社会和环境创造及提供价值
品牌定位	从东方美学中汲取灵感，还原盛世风华之精神风貌，打造城市地标酒店，为商务及休闲旅客提供豪华出行体验
品牌持有方	浙江开元酒店管理股份有限公司
品牌方主要服务内容	品牌授权、系统支持、会员体系、品牌服务标准等
品牌行业资质/荣誉	中国饭店协会-《2024 中国酒店业发展报告》-中国高端酒店品牌第三 亚洲旅宿大数据研究院-2024 年 ABN 指数榜单榜首 21 世纪经济报道-金枕头奖“2023 年度最受欢迎酒店品牌” 迈点研究院-连续 8 年（2016 年-2023 年）蝉联国内高端酒店 MOB 十强
品牌行业规模	截至 2026 年 3 月 31 日，在中国 50 多个城市中有超 180 家开元名都酒店开业运营，酒店客房数量为 5 万余间

此外，本项目底层资产中温州开元名都臻品之选酒店品牌合作方式为“开元名都+臻品之选”双品牌模式，融合开元名都与万豪旅享家旗下臻品之选的双重基因，与万豪集团通过“特许经营+品牌联名”合作打造的双品牌豪华酒店品牌模式，为消费者提供万豪旅享家会员体系的所有权益，同时保留开元名都的核心服务特色与文化元素。

通过特许经营模式，国际酒店许可公司授权温州酒店公司使用或受益于“臻品之选”的品牌标识、品牌标准、预订系统等电子系统、忠诚计划及其他营销活动。

“臻品之选”为万豪集团旗下品牌，是由全球各地独立精品酒店组成的精选集合品牌。自 2020 年 4 月 15 日起，万豪集团在中国境内授权臻品之选酒店的特许经营，截至 2026 年 3 月 31 日，在中国 3 个城市中有 4 家开元名都臻品之选酒店开业运营，酒店客房数量为 998 间。

（2）等级及评定标准

本项目底层资产均为全服务型酒店，全部取得国内酒店及餐饮行业最高等级的国家级资质，为项目经营稳定性与现金流可持续性提供了有力保障。

不动产项目相关等级评定均严格遵循国家级标准执行：其中五星级旅游饭店评定以《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T 14308-2023）为核心法定依据，由文化和旅游部领导的全国旅游星级饭店评定委员会组织实施评定，为国内酒店行业最高等级权威认证，核心评定覆盖硬件设施配置、全链条服务运营、服务质量管控、安全应急管理等全经营维度；国家五钻级餐饮企业评定以《餐饮企业的等级划分和评定》（GB/T 13391-2009）为核心法定依据，由商务部指导的全国酒家酒店等级评定委员会组织实施评定，为国内餐饮行业最高等级权威认证，核心评定覆盖餐饮产品品质、食品安全全流程管控、标准化运营管理、全场景接待能力等核心盈利维度。

表 2-1-8-2：酒店等级评定情况

酒店名称	杭州开元名都大酒店	温州开元名都臻品之选酒店	嵊州开元名都大酒店
酒店类型	全服务型酒店	全服务型酒店	全服务型酒店
酒店定位	高端商务宴请亲子度假地标酒店	高端商务宴请亲子度假地标酒店	高端商务宴请亲子度假地标酒店
酒店/饭店等级	五星	五星	国家五钻级
所属地区	浙江省	浙江省	浙江省
评定编号	3350020	3350099	NO.002159
评定主体	文化和旅游部	文化和旅游部	商务部（全国钻评委）
评定依据文件	《旅游饭店星级的划分与评定》(GB/T 14308-2023)	《旅游饭店星级的划分与评定》(GB/T 14308-2023)	《餐饮企业的等级划分和评定》(GB/T 13391-2009)
评定时间	2007 年 2 月 15 日首评 2023 年 4 月 10 日通过复评	2024 年 3 月 6 日	2025 年 10 月
有效期限	五年	三年	长期有效

备注：根据原始权益人的说明，温州开元名都臻品之选酒店于 2024 年 3 月 21 日取得五星级旅游饭店等级评定资质；2025 年 12 月 30 日，酒店运营名称变更，本次名称调整不涉及酒店经营主体、不动产产权及核心经营资质变更，不影响原有星级评定结果的合法有效性，酒店可按照文化和旅游行政主管部门相关规定履行名称变更备案程序。

（3）项目房型构成情况

截至 2026 年 3 月 31 日，本项目底层资产 3 家酒店客房总数 1,428 间。

表 2-1-8-3：杭州开元名都项目房型构成及占比

房型	数量	占比
开元双床房	146	20.98%
开元大床房	24	3.45%
豪华双床房	165	23.71%
豪华大床房	45	6.47%
天逸双床房	88	12.64%
天逸大床房	66	9.48%
行政双床房	2	0.29%
行政大床房	95	13.65%
高级双卧家庭房	8	1.15%
豪华双卧家庭房	2	0.29%
豪华套房	12	1.72%
行政套房	19	2.73%
开元套房	3	0.43%
总统套房	1	0.14%
亲子双床房	10	1.44%
亲子大床房	5	0.72%
双卧亲子房	4	0.57%
高级双卧套房	1	0.14%
客房合计	**696**	**100.00%**

表 2-1-8-4：温州开元名都项目房型构成及占比

房型	数量	房型占比
开元名都双床房	46	13.29%
无障碍双床房	2	0.58%
高级市景双床房	124	35.84%
开元名都大床房	14	4.05%
高级市景大床房	32	9.25%
亲子双床房	2	0.58%
亲子大床房	2	0.58%
豪华市景双床房	18	5.20%
豪华市景大床房	40	11.56%

房型	数量	房型占比
行政市景大床房	50	14.45%
豪华市景套房	4	1.16%
行政市景套房	10	2.89%
亲子套房	1	0.29%
总统套房	1	0.29%
客房合计	**346**	**100.00%**

表 2-1-8-5：嵊州开元名都项目房型构成及占比

房型	数量	房型占比
开元江景双床房	64	16.58%
开元市景双床房	16	4.15%
开元大床房	16	4.15%
豪华大床房	42	10.88%
豪华江景双床房	119	30.83%
豪华市景双床房	31	8.03%
行政江景大床房	40	10.36%
行政市景大床房	18	4.66%
行政套房	19	4.92%
家庭亲子房	10	2.59%
行政特色大床房	10	2.59%
双卧江景套房	1	0.26%
客房合计	**386**	**100.00%**

（4）项目房价体系及收益管理

不动产项目于每年第四季度启动下一年度全年价格体系的制定工作。基于对宏观经济、行业周期、区域市场供需及节假日等关键因素的综合预判，规划设定 6 至 8 档核心价格层级，作为全年定价的基础框架；在此基础上，结合不同房型、景观、楼层等产品维度的价值差异，进一步细分形成 16 至 20 档精细化基准价格矩阵，为后续动态调价策略的实施奠定结构化基础。

在日常运营中，酒店依托收益管理系统，综合考量实时在手预订情况、主要竞争对

手线上公开价格、会议团队预留情况、节假日及特殊活动等多维市场信号，在既定价格体系框架内，按日历日灵活调整每日销售基准价，实现基于市场反馈的动态定价与收益优化，最大化客房及配套服务的综合收益水平。动态房价调整的原则如下：

1）成本保底与收益导向原则。守住成本底线，以单房运营成本为定价基准，确保平均房价能够覆盖固定成本（建筑折旧、装修摊销、物业管理等）与变动成本（人工成本、能耗费用、布草采购及清洗、食品酒水及客用品采购成本等），保障合理利润。同时，以 RevPAR（每间可售房收入）为核心关注指标，平衡入住率与房价，避免单纯低价竞争。

2）市场定位与价值匹配原则。作为全服务型高端商务宴请亲子度假地标酒店，产品价格锚定本地高端商务、大型宴会、政企接待市场，同时按房型、景观、楼层、配套划分定价梯度。

3）动态与差异化定价原则。选择区域内同规模、同级别酒店作为主要竞争对手，按季节、周末/工作日、节假日、展会动态分时调价，并对散客、会员、团队、协议、OTA、长住等不同渠道执行差异化价格。

4）合规与稳定原则。房价体系中的基础价格（标准价）保持年度稳定，在此基础上参照前述原则实现差异化定价，避免频繁大幅调价影响酒店调性与客户预期。

5）不动产项目报告期内通过各渠道产生的收入占比情况具体如下：

表 2-1-8-6：目标不动产项目各渠道产生的客房收入占比情况

单位：万元

渠道	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
杭州开元名都项目								
自营渠道	173.78	11.28%	594.86	8.14%	769.81	10.01%	864.83	9.96%
第三方 OTA	535.20	34.73%	2,507.88	34.32%	2,420.95	31.47%	2,738.93	31.56%
线下协议	831.93	53.99%	4,204.01	57.54%	4,503.15	58.53%	5,075.74	58.48%
客房收入小计	**1,540.91**	**100.00%**	**7,306.75**	**100.00%**	**7,693.91**	**100.00%**	**8,679.50**	**100.00%**
温州开元名都项目								
自营渠道	69.61	6.85%	467.19	9.72%	542.24	10.95%	460.11	10.41%
第三方 OTA	432.08	42.54%	1,435.21	29.86%	1,423.74	28.74%	1,377.60	31.16%
线下协议	513.27	50.61%	2,902.65	60.42%	2,985.14	60.31%	2,581.01	58.43%

渠道	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
客房收入小计	**1,014.96**	**100.00%**	**4,805.05**	**100.00%**	**4,951.12**	**100.00%**	**4,418.71**	**100.00%**
嵊州开元名都项目								
自营渠道	227.07	26.08%	956.39	25.10%	859.74	21.81%	765.31	22.75%
第三方 OTA	409.17	47.00%	1,621.30	42.55%	1,608.93	40.81%	1,361.18	40.46%
线下协议	234.36	26.92%	1,232.35	32.34%	1,473.59	37.38%	1,237.57	36.79%
客房收入小计	**870.61**	**100.00%**	**3,810.04**	**100.00%**	**3,942.26**	**100.00%**	**3,364.05**	**100.00%**

（5）其他营运部门情况

不动产项目均为全服务型酒店，可以一站式满足消费者旅居、商务、餐饮、休闲等全类型需求。除完整客房体系外，还配备有全时段餐饮（含全日制自助餐厅、中式包厢和特色餐厅等）、会议宴会功能（承接商务会议、婚宴、年会，并提供专业会务服务）、康体休闲设施（含室内泳池、健身房、SPA、儿童乐园等）、24 小时前台、礼宾、行李、洗衣房、商务中心等全时段、全流程服务部门。

2、盈利模式概况及主要运营策略

（1）盈利模式

不动产项目均为全服务型酒店，在提供高品质住宿产品的基础上，整合餐饮、会议宴会、康乐休闲、增值服务等多元业态，为消费者打造场景化、定制化的综合消费体验，具备收入结构多元、抗风险能力强、高附加值服务驱动溢价、运营精细化程度高的主要特点。

不动产项目的收入来源多元化，主要以酒店客房收入为基础，依托高端房型配置与优质住宿体验实现溢价，同时叠加配套服务收入：包括全日制餐厅、特色主题餐厅、高端宴会等餐饮服务收入；大型多功能会议厅、专属会务配套等会议宴会服务收入；健身中心、泳池、SPA、亲子娱乐等康乐休闲服务收入；酒店配套商业出租收入。收入确认方面，客房收入按实际出租客房间夜数及动态定价体系确认，餐饮收入按实际消费金额（含散客点餐、宴会包场、团餐定制）确认，会议及康乐收入按服务合同约定金额及实际使用情况确认，酒店配套商业出租大多采用“固定租金”模式，按照相关租赁合同约定情况确认。

为支撑全时段、全流程的酒店服务高效执行，项目需承担人工成本、客房运营费用、餐饮食品酒水成本及后厨运营费用、会议及康乐设施维护费用、能源费用、市场营销费用等运营开支。通过建立精细化成本管控体系，统一归集各项经营收入、分类核算成本费用，形成稳定且具备增长潜力的项目经营性净现金流。

（2）主要运营策略

1）客房业务运营管理策略

房型定价方面，酒店以自身高端商务休闲全服务酒店定位、区域旅游饭店市场供需格局及历史经营数据为基础，科学设定客房基准价格，围绕客群细分、消费规模及预订周期构建多维度阶梯式价格体系。定价执行层面遵循协议散客价格优先级高于 OTA 渠道日历房价格、团队客户价格优先级高于散客价格的分层管理逻辑，在保障客源结构持续优化的同时实现收益水平的动态平衡。酒店以年度经营目标达成为基础、客房收益最大化为核心目标，结合市场实时变化实施价格动态投放管理，保障全渠道价格体系的稳定性与市场竞争力，为客房业务收入的持续稳定提供核心支撑。

渠道管理方面，以协议客户、集团自有会员体系为核心基础渠道，保障客源基本盘的长期稳定性；以头部 OTA 平台、企业差旅管理平台为重点运营渠道，通过资源倾斜与深度运营提升渠道转化效率；以新兴生活服务平台、跨行业合作渠道为增量拓展渠道，通过试点运营、数据复盘与迭代优化逐步释放渠道效能。通过对不同类型渠道的分级管理与精准资源投入，持续提升全渠道整体转化效率，保障客房预订规模的稳定性与可持续性。

营销机制方面，在线上营销端，酒店聚焦头部在线旅游平台、主流新媒体平台的流量资源整合，结合电商大促节点、法定节假日、区域重大展会等关键经营时点，通过集中流量投放等方式，实现品牌曝光与预订转化的同步提升。线下营销端，酒店以企业客户开发、核心客群长期维护为核心，通过定向客户拜访、专属客户活动、定制化服务方案等方式，巩固与核心客户的长期合作关系。通过线上线下营销资源的协同联动，构建全域覆盖的营销体系，持续提升酒店品牌影响力与区域市场渗透率，为客房业务规模拓展提供长效支撑。

2）非客房业务运营管理策略

宴会业务方面，酒店针对本地宴会业务搭建全流程数字化客户运营体系，通过会员管理系统、私域社群运营、精准信息推送等方式，实现本地客户资源的沉淀与全生命周期管理。业务运营层面，围绕婚宴、商务宴请、家庭主题宴等本地高频消费场景，通过定制化服务套餐、专属增值服务、会员专属权益等方式，提升产品市场触达率与客户复购频次，巩固酒店在本地宴会市场的竞争优势，持续提升非客房业务的收入贡献。

餐饮业务方面，酒店针对餐饮及配套服务散客业务，以主流 OTA 平台为核心预订与流量入口，同步搭建标准化新媒体内容运营体系，通过短视频内容投放、直播推广、达人探店合作等方式，构建从内容种草、线上预订到体验分享的全流程运营链路。针对自由行客群、本地商务散客等核心客群，酒店推出主题体验套餐、跨界联名产品、专属定制服务等特色化产品，持续提升客户消费频次与单客价值，优化酒店整体收入结构，提升非客房业务对整体经营收益的贡献度。

3）精细化运营与成本控制策略

酒店以优化成本结构、提升经营效益与资产净收益水平为核心，围绕人力管理、物料采购、营销运营、资产运维、能耗管控全业务链条建立标准化精细化管控体系，全面落实降本增效举措，包括但不限于：①通过岗位职责梳理、动态排班机制、“一人多能”专项培训优化人员编制配置，合理应用劳务外包模式，将人力成本管控成效与绩效考核联动，优化员工福利结构，严控固定人力支出，持续提升人均效能；②对办公及营运物料实行定额管理与集中采购管控，全面推行无纸化办公，对各类耗材执行“按需申领、限额发放、专人管理”机制，通过批量集中采购、签订长期供应商合作协议锁定采购价格与优惠政策，规范物料使用流程，减少不必要损耗与库存积压；③以投入产出比为核心梳理优化全营销渠道，关停低效渠道、深耕核心高价值 OTA 平台，通过线上线下联动与会员体系协同降低对外部渠道的依赖，依托会员消费数据开展分客群个性化精准营销，以低成本新媒体内容运营、异业联合营销模式替代高成本广撒网式投放，持续提升营销转化效率，压降营销费用支出；④建立全品类设施设备台账与责任管理机制，推行“日常巡检+定期保养+季度排查”的预防性维保模式，提前排查处置设备隐患，优先对老旧设备开展维修翻新以延长使用寿命，通过签订长期专业维保协议锁定维保成本，严控设备维修与应急处置支出；⑤结合入住率、客流量动态优化客房清扫、跨部门协同等核心营运流程，减少重复作业与人力浪费，制定全区域能耗定额标准与责任管理机制，按月度复盘整改，结合季节、客流动态优化空调、新风、燃气等设备运行参数，规范设

备标准化操作流程，全面提升能源使用效率，严控能耗成本支出。

3、运营管理和现金流归集安排

（1）运营管理

为积极提升全服务酒店项目的运营管理效率，项目公司采取了一系列的运营策略：1）保障全服务酒店住宿、餐饮、会议等核心业态品质与全链条服务水准，打造高端定制化消费体验，及时做好会员续住、协议客户长约锁定等客群维护服务，针对高价值客户（会员/协议方）提前开展需求对接及合作续约沟通，管理客群集中度风险，维持项目入住率及平均房价水平，并力争提升酒店 RevPAR；2）借助运营管理机构成熟的全服务管理和联动体系，打造高端住宿、特色餐饮、精品康乐等经营亮点，做好战略合作渠道及核心会员资源的关系维护，在聚合优质服务资源的同时提高客群及合作方长期稳定性与忠诚度，为项目提供稳定持续的营收与现金流；3）基金管理人与运营管理机构通过定期/不定期会议、制订年度收益管理及服务优化方案、紧密追踪市场趋势变化和竞品策略调整，及时掌握客户消费反馈与竞品运营情况，对服务内容进行深度优化调整，为项目注入持续生命力，助力运营效能稳步提升；4）运营管理机构积极开展酒店与合作方、核心客群的联合营销推广活动，推出主题住宿套餐、高端宴会及康乐体验推广等线下活动，推动客户消费频次及客单价提升；5）借助运营管理机构的数字化解决方案，以科技赋能客户预订、入住体验、餐饮会务服务、运营管控全流程，实现客户服务、成本管控等全链条业务的智能化管理，提升运营管理效率及服务精准度。

（2）现金流归集安排

项目公司经营不动产项目主要采取酒店物业整租和对外直接出租两种方式。其中，酒店物业整租模式下，杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司（合称“酒店公司”）分别就杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目开展相关经营活动，直接收取酒店客房、餐饮、宴会和康乐等运营收入，项目公司取得按照租赁协议的约定计算的整租租金；对外直接出租模式下，由租户按照合同约定支付租金至项目公司监管账户。

4、项目运营未来展望

本项目底层资产为杭州、温州、嵊州三家全服务型酒店，依托开元旅业成熟运营体

系、各酒店区位优势与市场积淀，未来将紧扣品质升级、效益增长、品牌深耕、产城融合四大核心，持续巩固区域市场领先地位，实现经营业绩稳步提升与资产价值可持续增长，具体如下：

（1）深化精细化运营，筑牢收益增长根基

持续推动运营管理向标准化、个性化、智能化升级。优化客房、餐饮、会议核心产品体系，杭州酒店重点升级会议会展配套，打造一站式会务解决方案；温州开元名都项目深化双品牌协同，打造在地文化与国际标准融合的特色旅居产品；嵊州开元名都项目植入本地文化元素，完善亲子、文旅配套，构建差异化竞争优势。完善全流程服务标准，依托数字化客群画像实现分层精准服务，提升宾客满意度与复购率，推动核心业务协同增效。

（2）强化全维度成本管控，提升盈利可持续性

坚守服务品质底线，遵循“降本不减质”原则，构建全流程精准管控体系。优化人力结构，动态调整编制与排班，提升人均效能，严控固定人力支出；升级智能能耗管控系统，深化全员节能管理，严控能耗成本；完善集中采购机制，规范库存与物料管理，压降采购与损耗成本；优化营销资源投放，聚焦高转化渠道，压降低效支出，持续拓宽盈利空间。

（3）紧抓区域发展机遇，拓宽收入增长空间

深度对接各酒店所在区域发展战略，紧抓产城融合、文旅复苏、消费升级机遇。杭州开元名都项目紧抓萧山区产城融合、会展经济与总部经济发展红利，深度对接高价值商务客群，巩固区域商务会议酒店标杆地位；温州开元名都项目立足浙南核心区位，打造区域高端旅居与商务接待标杆；嵊州开元名都项目依托本地特色文旅资源，深化“酒店+景区”联动，打造本地文旅融合标杆。持续拓展政企接待、商务会议、本地消费、文旅度假等多元客群，拓宽收入渠道。

（九）重要现金流提供方

经核查不动产项目的租赁合同并经浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达的确认，截至尽调基准日，杭州酒店公司及其关联方为杭州开元名都项目的重要现金流提供方；温州酒店公司为温州开元名都项目的重要现金流提供方，嵊州酒店公司为嵊州开元名都项目的

重要现金流提供方。

通过在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、中国人民银行网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 2 日，于前述信息渠道，杭州酒店公司及其关联方、温州酒店公司、嵊州酒店公司最近三年不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

未来基金存续期内，本项目采用整租运营模式，项目公司的直接收入来源为酒店公司支付的整租租金。

尽管存在上述整租安排，但穿透至经济实质，酒店公司支付的整租租金源自底层不动产面向散客及企业客户提供的住宿、餐饮等市场化服务收入。鉴于酒店行业客源结构具有高度分散化、多元化特征，不存在对单一主体的依赖。酒店公司的支付能力取决于底层资产的经营表现而非自身主体信用。

上述三家主要重要现金流提供方杭州酒店公司、温州酒店公司及嵊州酒店公司情况如下：

1、杭州酒店公司

（1）基本情况

截至本招募说明书出具之日，杭州酒店公司基本情况如下：

表 2-1-9-1：杭州酒店公司概况

名称	杭州开元名都大酒店有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号
法定代表人	金杭甬
注册资本	人民币 5000 万元整
成立日期	2021 年 07 月 21 日
经营范围	许可项目：住宿服务；餐饮服务；高危险性体育运动（游泳）；烟草制品零售（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：棋牌室服务；食品销售（仅销售预包装

	食品）；会议及展览服务；日用百货销售；健身休闲活动；停车场服务；职工疗休养策划服务（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）。

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州酒店公司的股权结构图如下：



本基金发行前，杭州酒店公司拟变更为杭州汉嵘的全资子公司。

（2）主营业务情况

杭州开元名都大酒店有限公司开展的主营业务包括：

①中高端住宿与餐饮服务：运营星级酒店，提供住宿服务及中西式餐饮服务（含预包装食品销售），满足商务差旅、政务接待及散客度假需求。

②会议会展与商务配套服务：依托酒店多功能空间，承办各类会议、展览及庆典活动；同时配套提供日用百货销售等便捷服务。

③康体健身与休闲娱乐服务：运营健身休闲活动场所，经许可开展高危险性体育运动（游泳）及棋牌室服务，满足宾客及会员的多元化休闲需求。

④特色疗休养与停车服务：策划并承接职工疗休养项目，结合酒店资源提供一站式疗养方案；同时利用自有场地提供停车场服务。

（3）经营情况

截至尽职调查基准日，杭州酒店公司向浙江开元整租并管理杭州开元名都项目，主

营业务模式详见本招募说明书之“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（八）不动产项目经营模式”。

（4）财务情况

杭州萧然会计师事务所（特殊普通合伙）对杭州酒店公司 2023 年、2024 年和 2025 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（杭萧会审字(2024)第 0188 号、杭萧会审字(2025)第 0246 号、杭萧会审字(2026) 第 0028 号）。2026 年 3 月末的财务报表未经审计。

①财务数据

1）资产负债表

表 2-1-9-2：杭州酒店公司近三年一期资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	63.91	67.22	65.47	68.98
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	610.97	764.87	736.26	1,352.81
预付款项	100.05	199.74	104.30	67.32
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	5,181.59	6,533.33	6,889.04	7,039.62
存货	172.95	152.07	111.95	103.25
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	105.58	91.53	76.89	89.84
流动资产合计	**6,235.05**	**7,808.77**	**7,983.91**	**8,721.81**
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	1,774.13	1,809.54	1,609.13	1,528.1
在建工程	225.08	9.51	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	18,000.44	14,000.34	10,000.24	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	1,914.43	1,385.15	1,026.45	
递延所得税资产	58.22	148.45	175.54	891.87
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**21,972.30**	**17,353.00**	**12,811.36**	**2,419.97**
资产总计	**28,207.35**	**25,161.76**	**20,795.28**	**11,141.79**
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	1,962.06	2,202.03	1,748.29	2,667.52
预收款项	1,733.91	1,008.47	1,217.82	1,198.72
应付职工薪酬	521.38	526.96	326.20	122.63
应交税费	6.31	206.08	138.36	102.28
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	1,402.86	1,325.80	1,104.68	1,150.75
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	3,639.21	3,891.72	4,156.38	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**9,265.73**	**9,161.05**	**8,691.73**	**5,241.91**
非流动负债：	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
租赁负债	14,594.13	10,702.41	6,546.03	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**14,594.13**	**10,702.41**	**6,546.03**	--
负债合计	**23,859.86**	**19,863.47**	**15,237.77**	**5,241.91**
所有者权益（或股东权益）：	-	-	-	-
实收资本（或股本）	6,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	-	29.83	82.6	82.6
未分配利润	-1,652.51	268.47	474.91	817.28
归属于母公司所有者权益合计	**4,347.49**	**5,298.30**	**5,557.51**	**5,899.88**
*少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**4,347.49**	**5,298.30**	**5,557.51**	**5,899.88**
负债及所有者权益总计	**28,207.35**	**25,161.76**	**20,795.28**	**11,141.79**

2）利润表

表 2-1-9-3：杭州酒店公司近三年一期利润表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
一、营业收入	**23,430.88**	**23,649.15**	**19,241.20**	**5,592.49**
减：营业成本	5,755.19	6,063.10	4,490.43	1,551.78

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
税金及附加	7.83	4.58	4.55	7.2
销售费用	15,608.70	13,603.05	12,609.78	3,335.55
管理费用	1,376.09	1,252.03	996.52	318.04
研发费用	-	-	-	-
财务费用	394.55	658.01	520.69	3.68
其中：利息费用	375.71	646.51	501.14	-
利息收入	8.63	-10.70	4.81	0.9
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	255.12	49.62	86.78	4.48
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	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**543.72**	**2,118.01**	**706.02**	**380.72**
加：营业外收入	95.20	21.14	33.12	1.37
减：营业外支出	7.33	8.26	29.86	0.27
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**631.60**	**2,130.89**	**709.29**	**381.82**
减：所得税费用	-58.22	180.08	181.61	95.46
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**689.82**	**1,950.81**	**527.68**	**286.37**
（一）归属于母公司所有者的净利润	689.82	**1,950.81**	527.68	286.37
（二）少数股东损益	-	-	-	-
（三）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	689.82	1,950.81	527.68	286.37
（四）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	-	-	-	
六、综合收益总额	**689.82**	**1,950.81**	**527.68-**	**286.37**
七、每股收益：	-	-	-	
（一）基本每股收益	-	-	-	

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
（二）稀释每股收益	-	-	-	

3）现金流量表

表 2-1-9-4：杭州酒店公司近三年一期现金流量表

单位：万元

项　　目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
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	25,441.88	24,212.93	20,654.55	5,216.69
收到的税费返还	-	-	-	1.09
收到其他与经营活动有关的现金	1,114.69	10.70	4.81	10,072.23
经营活动现金流入小计	**26,556.57**	**24,223.63**	**20,659.36**	**15,290.02**
购买商品、接受劳务支付的现金	7,027.29	8,753.07	7,145.91	2,988.09
支付给职工以及为职工支付的现金	5,184.10	5,024.24	4,640.25	1,370.36
支付的各项税费	4.41	396.31	476.43	216.82
支付其他与经营活动有关的现金	13,049.57	8,171.98	7,288.65	10,034.55
经营活动现金流出小计	**25,265.36**	**22,345.61**	**19,551.24**	**14,609.81**
经营活动产生的现金流量净额	**1,291.21**	**1,878.02**	**1,108.12**	**680.21**
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	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	912.50	228.21	340.26	68.8
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	**912.50**	**228.21**	**340.26**	**68.8**

项　　目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
投资活动产生的现金流量净额	**-912.50**	**-228.21**	**-340.26**	**-68.8**
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	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	3,745.01
筹资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**	**3,745.01**
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	375.71	646.51	769.6	474.91
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,000.00	-	3,878
筹资活动现金流出小计	**375.71**	**1,646.51**	**769.6**	**4,352.91**
筹资活动产生的现金流量净额	**-375.71**	**-1,646.51**	**-769.6**	**-607.91**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.01	0.01	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**3.01**	**3.31**	**-1.75**	**3.51**
加：期初现金及现金等价物余额	60.90	63.91	67.22	65.47
六、期末现金及现金等价物余额	**63.91**	**67.22**	**65.47**	**68.98**

②财务状况及主要财务指标分析

1）资产及负债情况

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，杭州酒店公司资产总额分别为 28,207.35 万元、25,161.76 万元、20,795.28 万元和 1,114.79 万元，负债总额分别为 23,859.86 万元、19,863.47 万元、15,237.77 万元和 5,241.91 万元。截至 2025 年末，资产总额下降约 17.35%，主要系固定资产及长期待摊费用的减少所致；负债总额下降约 23.29%，主要系应付账款、预收款项下降所致。

2）收入及盈利水平

2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年，杭州酒店公司实现营业收入分别为 23,430.88 万元、23,649.15 万元、19,241.20 万元和 5,592.49 万元，实现净利润分别为 689.82 万元、1,950.81 万元、527.68 万元和 286.37 万元，2025 年营业收入及净利润的下降主要系餐饮收入下降所致。

3）资产流动性

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，杭州酒店公司流动资产分别为 6,235.05 万元、7,808.77 万元、7,983.91 万元和 8,721.81 万元，总体保持稳定。

4）现金流量情况

2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年，杭州酒店公司经营活动现金流量净额分别为 1,291.21 万元、1,878.02 万元、1,108.1 万元和 680.21 万元，2025 年同比下降 41.00%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金同比下降 3,558.38 万元。

（5）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州酒店公司由浙江开旅控股有限公司 100%持股。本基金发行前，杭州酒店公司股权将由杭州汉嵊 100%持有。

（6）资信水平、商业信用、主体评级情况

经核查，杭州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形；截至 2026 年 9 月 4 日，杭州酒店公司不存在《公司法》及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

通过在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 4 日，于前述信息渠道，杭州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面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或被暂停或者限制进行融资的情形。

（7）重要现金流提供方对整租租金稳定性的影响及风险缓释措施

本基金存续期内，杭州酒店公司根据《酒店租赁协议》约定向浙江开元支付酒店整租租金。

杭州酒店公司作为原始权益人的关联方，为保障现金流的稳定性，已制定了如下安排：租赁协议合作期限为自专项计划设立日起二十个周年届满之日（以下简称“预期合作期限”）。预期合作期限届满前 2 年，双方就续签意愿展开沟通，如杭州酒店公司选择不续签的，应于预期合作期限届满 9 个月前，向浙江开元提出书面的不续签通知。若杭州酒店公司在上述期间未向浙江开元提出书面通知，视为自动续签，每次续签的合作期限不低于 5 年（双方续签协议另有约定的除外），续期次数不限。如合作期限内发生提前终止合作或确定续签后违约的，杭州酒店公司需按照《酒店租赁协议》相关约定进行赔偿。上述续签机制及相关限制性条款安排将进一步提升杭州开元名都项目的经营稳定性和持续性，以更好地应对潜在的市场波动风险，保障项目存续期平稳运行。此外，在基金管理人的监督下，运营管理机构将持续加强运营管理服务能力，努力提升服务水平，进而提高杭州酒店公司履约粘性。

2、温州酒店公司

（1）基本情况

截至本招募说明书出具之日，温州酒店公司基本情况如下：

表 2-1-9-5：温州酒店公司概况

名称	温州绿轴酒店经营有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号 1 层、3 层、4 层、5 层、21 层至 34 层
法定代表人	金杭甬
注册资本	人民币 50 万元整
成立日期	2022 年 09 月 06 日
经营范围	许可项目：住宿服务；餐饮服务；烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）；足浴服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；会议及展览服务；停车场服务；健身休闲活动；棋牌室服务；办公设备租赁服务；职工疗休养策划服务（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）。

截至 2026 年 3 月 31 日，温州酒店公司的股权结构图如下：

图 2-1-9-1：温州酒店公司截至 2026 年 3 月 31 日股权结构图



本基金发行前，温州酒店公司拟变更为杭州汉嵊的全资子公司。

（2）主营业务情况

温州酒店公司开展的主营业务包括：

①中高端住宿与餐饮服务：运营星级酒店，提供住宿服务及中西式餐饮服务（含预包装食品销售），满足商务差旅、政务接待及散客度假需求。

②会议会展与商务配套服务：依托酒店多功能空间，承办各类会议、展览及庆典活动；同时配套提供烟草制品零售、日用百货销售等便捷服务。

③康体健身与休闲娱乐服务：运营健身休闲活动场所，经许可开展高危险性体育运动（游泳）及棋牌室服务，满足宾客及会员的多元化休闲需求。

④特色疗休养与停车服务：策划并承接职工疗休养项目，结合酒店资源提供一站式疗养方案；同时利用自有场地提供停车场服务。

（3）经营情况

截至尽职调查基准日，温州酒店公司向温州智祺整租并管理温州开元名都项目，主营业务模式详见本招募说明书之“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（八）不动产项目经营模式”。

（4）财务情况

杭州萧然会计师事务所（特殊普通合伙）对温州酒店公司 2023 年、2024 年和 2025 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（杭萧会审字(2024)第 0475 号、杭萧会审字(2025)第 0244 号、杭萧会审字(2026)第 0476 号）。2026 年 3 月末的财务报表未经审计。

①财务数据

1）资产负债表

表 2-1-9-6：温州酒店公司近三年一期资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	36.54	53.97	53.46	1,062.15
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	290.93	328.60	531.62	57.20
预付款项	201.05	74.58	785.40	341.97
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,347.93	2,234.08	796.91	296.93
存货	159.67	212.81	148.76	138.35
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	17.72	198.69	221.11	-
流动资产合计	**2,053.84**	**3,102.73**	**2,537.26**	**1,896.59**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	97.69	83.89	63.38	58.55
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	5,599.80	4,540.29	2,982.24	-
无形资产	2.23	0.75	1.16	5.07
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	8.63	349.30
递延所得税资产	33.22	45.95	43.51	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**5,732.94**	**4,670.88**	**3,098.92**	**412.92**
资产总计	**7,786.78**	**7,773.60**	**5,636.18**	**2,309.52**
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	1,237.76	2,010.77	1,424.06	1,927.82
预收款项	666.07	741.41	791.83	127.55
应付职工薪酬	430.91	379.64	342.07	208.54
应交税费	0.30	7.71	4.73	-240.51
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	41.54	58.98	58.56	36.32
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,448.82	1,661.28	1,779.30	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**3,825.39**	**4,859.78**	**4,400.56**	**2,059.72**

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
租赁负债	4,283.87	3,062.81	1,376.99	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**4,283.87**	**3,062.81**	**1,376.99**	-
负债合计	**8,109.26**	**7,922.59**	**5,777.55**	**2,059.72**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	-	50.00	50.00	50.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-322.48	-198.99	-191.37	199.80
归属于母公司所有者权益合计	**-322.48**	**-148.99**	**-141.37**	**249.80**
*少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**-322.48**	**-148.99**	**-141.37**	**249.80**
负债及所有者权益总计	**7,786.78**	**7,773.60**	**5,636.18**	**2,309.52**

2）利润表

表 2-1-9-6：温州酒店公司近三年一期利润表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
一、营业收入	**9,753.69**	**10,905.25**	**10,041.90**	**2,588.80**

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
减：营业成本	2,512.87	2,880.03	2,652.42	772.36
税金及附加	11.65	1.79	4.24	0.57
销售费用	6,148.16	6,847.28	6,348.03	1,382.28
管理费用	780.46	935.93	858.08	182.84
研发费用	-	-	-	-
财务费用	275.08	235.81	175.75	4.63
其中：利息费用	257.71	218.74	160.05	-
利息收入	1.90	2.38	0.90	-0.10
资产减值损失	--	-	-	-
加：其他收益	82.75	2.36	0.55	-
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	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**108.23**	**6.78**	**3.93**	**246.13**
加：营业外收入	2.54	111.40	11.01	27.41
减：营业外支出	0.53	0.10	0.42	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**110.23**	**118.08**	**14.53**	**273.54**
减：所得税费用	-24.90	-5.41	6.90	-
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**135.13**	**123.49**	**7.62**	**273.54**
（一）归属于母公司所有者的净利润	135.13	123.49	7.62	273.54
（二）少数股东损益	-	--	--	--
（三）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-	-
（四）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	-	-	-	-
六、综合收益总额	**135.13**	**123.49**	**7.62**	**273.54**
七、每股收益：	-	-	-	-

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-

3）现金流量表

表 2-1-9-7：温州酒店公司近三年一期现金流量表

单位：万元

项　　目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
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	10,536.50	11,621.35	10,515.30	2,492.03
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	143.09	131.22	1,455.00	27.75
经营活动现金流入小计	**10,679.59**	**11,752.57**	**11,970.30**	**2,519.78**
购买商品、接受劳务支付的现金	6,002.59	4,194.66	6,058.36	1,271.25
支付给职工以及为职工支付的现金	2,594.60	2,956.10	2,778.42	792.50
支付的各项税费	4.72	1.91	11.60	0.39
支付其他与经营活动有关的现金	1,692.35	4,399.36	2,940.33	-553.68
经营活动现金流出小计	**10,294.25**	**11,552.02**	**11,788.71**	**1,510.46**
经营活动产生的现金流量净额	**385.33**	**200.54**	**181.59**	**1,009.32**
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	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	104.06	14.38	22.04	0.62
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	-	-	-	-

项　　目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
投资活动现金流出小计	**104.06**	**14.38**	**22.04**	**0.62**
投资活动产生的现金流量净额	**-104.06**	**-14.38**	**-22.04**	**-0.62**
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	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**50.00**	**-**	**-**
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	257.71	218.74	160.05	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**257.71**	**218.74**	**160.05**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-257.71**	**-168.74**	**-160.05**	**-**
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	**23.57**	**17.43**	**-0.51**	**1,008.69**
加：期初现金及现金等价物余额	12.97	36.54	53.97	53.46
六、期末现金及现金等价物余额	**36.54**	**53.97**	**53.46**	**1,062.15**

②财务状况及主要财务指标分析

1）资产及负债情况

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，温州酒店公司资产总额分别为 7,786.78 万元、7,773.60 万元、5,636.18 万元和 2,309.52 万元，负债总额分别为 8,109.26 万元、7,922.59 万元、5,777.55 万元和 2,059.72 万元。根据温州酒店经营模式，温州酒店公司整租温州开元名都项目并对外运营，负债端主要由酒店经营相关的应付账款、预收款项及应付职工薪酬等流动负债构成。

2）收入及盈利水平

2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年，温州酒店公司实现营业收入分别为 9,753.69 万元、10,905.25 万元、10,041.90 万元和 2,588.80 万元，实现净利润分别为

135.13 万元、123.49 万元、7.62 万元和 273.54 万元，2025 年营业收入同比下降约 7.92%。

3）资产流动性

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，温州酒店公司流动资产分别为 2,053.84 万元、3,102.73 万元、2,537.26 万元和 1,896.59 万元，总体保持稳定。

4）现金流量情况

2023 年、2024 年、2025 年，温州酒店公司经营活动现金流量净额分别为 385.33 万元、200.54 万元和 181.59 万元，2025 年同比下降约 18.95 万元。

（5）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

截至 2026 年 3 月 31 日，温州酒店公司由杭州汉荟企业管理咨询有限公司 100%持股。本基金发行前，温州酒店公司股权将由杭州汉嵊 100%持有。

（6）资信水平、商业信用、主体评级情况

经核查，温州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形；截至 2026 年 9 月 4 日，温州酒店公司不存在《公司法》及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

通过在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 4 日，于前述信息渠道，温州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面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或被暂停或者限制进行融资的情形。

（7）重要现金流提供方对整租租金稳定性的影响及风险缓释措施

本基金存续期内，温州酒店公司根据《酒店租赁协议》约定向温州智祺支付酒店整租租金。

温州酒店公司作为原始权益人的关联方，为保障现金流的稳定性，已制定了如下安排：租赁协议合作期限为自专项计划设立日起二十个周年届满之日（以下简称“预期合作期限”）。预期合作期限届满前 2 年之前，双方就续签意愿展开沟通，如温州酒店公司选择不继续承租的，应于预期合作期限届满 9 个月前，向温州智祺提出书面的不续签通知。若温州酒店公司在上述期间未提出书面通知，视为自动续签，每次续签的合作期限不低于 5 年（双方续签协议另有约定的除外），续期次数不限。如合作期限内发生提前终止合作或确定续签后违约的，温州酒店公司需按照《酒店租赁协议》相关约定进行赔偿。上述续签机制及相关限制性条款安排将进一步提升温州开元名都项目的经营稳定性和持续性，以更好地应对潜在的市场波动风险，保障项目存续期平稳运行。此外，在基金管理人的监督下，运营管理机构将持续加强运营管理服务能力，努力提升服务水平，进而提高温州酒店公司履约粘性。

3、嵊州酒店公司

（1）基本情况

截至本招募说明书出具之日，嵊州酒店公司基本情况如下：

表 2-1-9-8：嵊州酒店公司概况

名称	嵊州剡都酒店经营有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路 8 号负 2 层至 5 层及 26 至 45 层
法定代表人	金杭甬
注册资本	人民币 50 万元整
成立日期	2022 年 08 月 11 日
经营范围	许可项目：餐饮服务；住宿服务；烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；打字复印；办公服务；酒店管理；停车场服务；游乐园服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；职工疗休养策划服务（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）。

截至 2026 年 3 月 31 日，嵊州酒店公司的股权结构图如下：

图 2-1-9-3：嵊州酒店公司股权结构图



本基金发行前，嵊州酒店公司的股权结构不发生变化。

（2）主营业务情况

嵊州酒店公司开展的主营业务包括：

①中高端住宿与餐饮服务：运营星级酒店，提供住宿服务及中西式餐饮服务（含预包装食品销售），满足商务差旅、政务接待及散客度假需求。

②会议会展与商务配套服务：依托酒店多功能空间，承办各类会议、展览及庆典活动；同时配套提供烟草制品零售、日用百货销售等便捷服务。

③康体健身与休闲娱乐服务：运营健身休闲活动场所，经许可开展高危险性体育运动（游泳）及棋牌室服务，满足宾客及会员的多元化休闲需求。

④特色疗休养与停车服务：策划并承接职工疗休养项目，结合酒店资源提供一站式疗养方案；同时利用自有场地提供停车场服务。

（3）经营情况

嵊州酒店公司主营业务模式详见本招募说明书之“第二部分 不动产项目”之“一、

不动产项目概况”之“（八）不动产项目经营模式”。

（4）财务情况

杭州萧然会计师事务所（特殊普通合伙）对嵊州酒店公司 2023 年、2024 和 2025 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（杭萧会审字(2024)第 0588 号、杭萧会审字(2025)第 0247 号、杭萧会审字(2026)第 0478 号）。2026 年 3 月末的财务报表未经审计。

①财务数据

1）资产负债表

表 2-1-9-9：嵊州酒店公司近三年一期资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	15.44	16.52	122.72	848.67
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	89.20	201.68	129.40	-94.14
预付款项	58.55	82.65	54.03	30.70
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,036.82	705.24	584.90	16.25
存货	100.75	117.28	99.78	80.88
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	110.46	125.39	144.54	-
流动资产合计	**1,411.22**	**1,248.77**	**1,135.37**	**882.37**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	56.38	67.28	143.57	141.69
在建工程	-	53.10	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产		18,926.73	17,860.43	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	76.42	145.88	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**56.38**	**19,123.52**	**18,149.89**	**141.69**
资产总计	**1,467.60**	**20,372.29**	**19,285.26**	**1,024.06**
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	538.49	582.44	688.25	745.40
预收款项	73.35	3.12	100.53	4.70
应付职工薪酬	157.42	210.91	150.60	130.62
应交税费	1.57	2.71	2.66	-142.23
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	866.71	148.23	377.10	341.91
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	1,321.78	817.31	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**1,637.54**	**2,269.19**	**2,136.44**	**1,080.41**
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
租赁负债	-	18,443.96	17,626.66	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	-	**18,443.96**	**17,626.66**	-
负债合计	**1,637.54**	**20,713.15**	**19,763.10**	**1,080.41**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	-	50.00	50.00	50.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-169.94	-390.86	-527.84	-106.35
归属于母公司所有者权益合计	**-169.94**	**-340.86**	**-477.84**	**-56.35**
*少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**-169.94**	**-340.86**	**-477.84**	**-56.35**
负债及所有者权益总计	**1,467.60**	**20,372.29**	**19,285.26**	**1,024.06**

2）利润表

表 2-1-9-10：嵊州酒店公司近三年一期利润表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
一、营业收入	7,388.88	7,314.47	7,117.22	1,805.72
减：营业成本	2,086.29	1,976.29	1,826.48	496.26
税金及附加	8.46	1.80	1.59	-
销售费用	3,248.22	3,291.66	3,161.05	765.08

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
管理费用	1,698.44	1,668.29	1,681.64	511.16
研发费用	-	-	-	-
财务费用	8.02	714.54	687.44	2.03
其中：利息费用	-	707.28	679.44	-
利息收入	-2.17	-1.49	-0.46	-0.10
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	45.00	34.86	38.75	5.78
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	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	0.08	-	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**384.53**	**-303.25**	**-202.22**	**36.97**
加：营业外收入	0.58	6.02	0.97	4.47
减：营业外支出	0.76	0.10	5.19	3.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**384.34**	**-297.34**	**-206.44**	**38.44**
减：所得税费用	-	-76.42	-69.46	-
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**384.34**	**-220.92**	**-136.98**	**38.44**
（一）归属于母公司所有者的净利润	384.34	-220.92	-136.98	38.44
（二）少数股东损益	-	-	-	-
（三）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	384.34	-220.92	-136.98	38.44
（四）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	-	-	-	-
六、综合收益总额	**384.34**	**-220.92**	**-136.98**	-
七、每股收益：				
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-

3）现金流量表

表 2-1-9-11：嵊州酒店公司近三年一期现金流量表

单位：万元

项　　目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
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	7,820.89	7,584.66	7,726.58	1,966.41
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	623.55	1,110.37	349.68	83.51
经营活动现金流入小计	**8,444.44**	**8,695.03**	**8,076.26**	**2,049.92**
购买商品、接受劳务支付的现金	4,050.24	3,321.53	2,858.95	1,365.92
支付给职工以及为职工支付的现金	2,237.51	2,164.21	1,909.15	511.33
支付的各项税费	85.32	9.61	1.69	0.78
支付其他与经营活动有关的现金	2,048.68	2,467.70	3,157.19	9.08
经营活动现金流出小计	**8,421.75**	**7,963.05**	**7,926.99**	**1,887.10**
经营活动产生的现金流量净额	**22.69**	**731.98**	**149.27**	**162.82**
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	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50.08	73.62	43.07	4.87
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	**50.08**	**73.62**	**43.07**	**4.87**
投资活动产生的现金流量净额	**-50.08**	**-73.62**	**-43.07**	**-4.87**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	50.00	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**50.00**	**-**	**-**

项　　目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	707.28	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**-**	**707.28**	**-**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-**	**-657.28**	**-**	**-**
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	**-27.39**	**1.08**	**106.20**	**157.95**
加：期初现金及现金等价物余额	42.83	15.44	16.52	690.72
六、期末现金及现金等价物余额	**15.44**	**16.52**	**122.72**	**848.67**

②财务状况及主要财务指标分析

1）资产及负债情况

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，嵊州酒店公司资产总额分别为 1,467.60 万元、20,372.28 万元、19,285.26 万元和 1,024.06 万元，负债总额分别为 1,637.54 万元、20,713.15 万元、19,763.10 万元和 1,080.41 万元。根据嵊州酒店经营模式，嵊州酒店公司整租嵊州开元名都项目并对外运营，负债端主要为租赁负债。

2）收入及盈利水平

2023 年、2024 年和 2025 年，嵊州酒店公司实现营业收入分别为 7,388.88 万元、7,314.47 万元和 7,117.22 万元，实现净利润分别为 384.34 万元、-220.92 万元和-136.98 万元。

3）资产流动性

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年末，嵊州酒店公司流动资产分别为 1,411.21 万元、1,248.77 万元和 1,135.37 万元，流动资产占总资产的比例分别为 96.16%、6.13%和 5.89%。

4）现金流量情况

2023 年、2024 年和 2025 年，嵊州酒店公司经营活动现金流量净额分别为 22.69 万

元、731.98 万元和 149.27 万元，2025 年同比下降约 582.71 万元。

（5）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

截至 2026 年 3 月 31 日，嵊州酒店公司由杭州汉嵊企业管理有限公司 100%持股。本基金发行前，嵊州酒店公司的股权结构不发生变化。

（6）资信水平、商业信用、主体评级情况

经核查，嵊州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形；截至 2026 年 9 月 4 日，嵊州酒店公司不存在《公司法》及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

通过在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 4 日，于前述信息渠道，嵊州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面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或被暂停或者限制进行融资的情形。

（7）重要现金流提供方对整租租金稳定性的影响及风险缓释措施

本基金存续期内，嵊州酒店公司根据《酒店租赁协议》约定向嵊州嵊达支付酒店整租租金。

嵊州酒店公司作为原始权益人的关联方，为保障现金流的稳定性，已制定了如下安排：租赁协议合作期限为自专项计划设立日起二十个周年届满之日（以下简称“预期合作期限”）。预期合作期限届满前 2 年之前，双方就续签意愿展开沟通，如嵊州酒店公司选择不继续承租的，应于预期合作期限届满 9 个月前，向嵊州嵊达提出书面的不续签

通知。若嵊州酒店公司在上述期间未提出书面通知，视为自动续签，每次续签的合作期限不低于 5 年（双方续签协议另有约定的除外），续期次数不限。如合作期限内发生提前终止合作或确定续签后违约的，嵊州酒店公司需按照《酒店租赁协议》相关约定进行赔偿。上述续签机制及相关限制性条款安排将进一步提升嵊州开元名都项目的经营稳定性和持续性，以更好地应对潜在的市场波动风险，保障项目存续期平稳运行。此外，在基金管理人的监督下，运营管理机构将持续加强运营管理服务能力，努力提升服务水平，进而提高嵊州酒店公司履约粘性。

（十）关于行业及竞争情况

根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017），本项目所属的具体行业分类为“H6110 旅游饭店”，是“指按照国家有关规定评定的旅游饭店和具有同等质量、水平的饭店活动”。根据《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T 14308-2023），杭州开元名都大酒店和温州开元名都臻品之选酒店被评定为五星级饭店并在中华人民共和国文化和旅游部的五星级饭店名录中公示，嵊州开元名都大酒店按照五星级饭店标准建设并提供服务。

1、商业不动产行业主要法律法规及政策

酒店行业相关的监管法律法规体系较为复杂，涉及覆盖广泛、多层级的合规监管体系。在准入资质方面，酒店经营需依法办理《营业执照》及《特种行业许可证》，如涉及餐饮业务，还应取得《食品经营许可证》，上述三项证照是酒店合法开业的基本条件。在安全与卫生管理方面，酒店的建设与运营需要遵守《旅馆业治安管理办法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国食品安全法》及《公共场所卫生管理条例》等法律法规的相关规定。在消费者权益方面，酒店需遵循《中华人民共和国消费者权益保护法》等法律法规，确保消费者的合法权益。在住客隐私保护方面，酒店运营团队需按照《中华人民共和国个人信息保护法》，保障住客个人信息安全。在用工管理层面，作为劳动密集型行业，酒店在聘用员工时必须符合《中华人民共和国劳动合同法》的要求。在服务标准管理层面，《旅游饭店星级的划分与评定》为酒店的服务质量、设施配备和运营管理提供了关键指导。

表 2-1-10-1：酒店行业核心法律法规汇总

序号	法律法规	发布时间及部门	酒店行业相关核心内容
1	《中华人民共和国价格法》	1997 年 12 月全国人民代表大会常务委员会	经营者销售、收购商品和提供服务，应当按照政府价格主管部门的规定明码标价，注明商品的品名、产地、规格、等级、计价单位、价格或者服务的项目、收费标准等有关情况。经营者不得在标价之外加价出售商品，不得收取任何未予标明的费用
2	《中华人民共和国劳动合同法》	2012 年 12 月全国人民代表大会常务委员会	订立劳动合同，应当遵循合法、公平、平等自愿、协商一致、诚实信用的原则。 用人单位应当依法建立和完善劳动规章制度，保障劳动者享有劳动权利、履行劳动义务。用人单位在制定、修改或者决定有关劳动报酬、工作时间、休息休假、劳动安全卫生、保险福利、职工培训、劳动纪律以及劳动定额管理等直接涉及劳动者切身利益的规章制度或者重大事项时，应当经职工代表大会或者全体职工讨论，提出方案和意见，与工会或者职工代表平等协商确定。
3	《中华人民共和国消费者权益保护法》	2013 年 10 月全国人民代表大会常务委员会	经营者向消费者提供商品或者服务，应当依照本法和其他有关法律、法规的规定履行义务。经营者向消费者提供商品或者服务，应当恪守社会公德，诚信经营，保障消费者的合法权益；不得设定不公平、不合理的交易条件，不得强制交易。 宾馆、商场、餐馆、银行、机场、车站、港口、影剧院等经营场所的经营者，应当对消费者尽到安全保障义务。 经营者及其工作人员对收集的消费者个人信息必须严格保密，不得泄露、出售或者非法向他人提供。经营者应当采取技术措施和其他必要措施，确保信息安全，防止消费者个人信息泄露、丢失。在发生或者可能发生信息泄露、丢失的情况时，应当立即采取补救措施。
4	《中华人民共和国消防法》	2021 年 4 月全国人民代表大会常务委员会	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。 公众聚集场所,是指宾馆、饭店、商场、集贸市场、客运车站候车室、客运码头候船厅、民用机场航站楼、体育场馆、会堂以及公共娱乐场所等。
5	《中华人民共和国个人信息保护法》	2021 年 8 月全国人民代表大会常务委员会	收集个人信息，应当限于实现处理目的的最小范围，不得过度收集个人信息。 任何组织、个人不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息，不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息；不得从事危害国家安全、公共利

序号	法律法规	发布时间及部门	酒店行业相关核心内容
			益的个人信息处理活动。
6	《旅馆业治安管理办法》	2022 年 3 月 国务院	凡经营接待旅客住宿的旅馆、饭店、宾馆、招待所、客货栈、车马店、浴池等(以下统称旅馆)，不论是国营、集体经营，还是合伙经营、个体经营、外商投资经营，不论是专营还是兼营，不论是常年经营，还是季节性经营，都必须遵守本办法。 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。经批准开业的旅馆，如有歇业、转业、合并、迁移、改变名称等情况，应当在市场监管部门办理变更登记后 3 日内，向当地的县、市公安局、公安分局备案。 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。
7	《食品经营许可和备案管理办法》	2023 年 6 月 国家市场监督管理总局	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。
8	《公共场所卫生管理条例》	2024 年 12 月 国务院	本条例适用于下列公共场所：(一)宾馆、旅店、招待所； 经营单位应当负责所经营的公共场所的卫生管理，建立卫生责任制度，对本单位的从业人员进行卫生知识的培训和考核工作。 公共场所直接为顾客服务的人员，持有“健康合格证”方能从事本职工作。患有痢疾、伤寒、病毒性肝炎、活动期肺结核、化脓性或者渗出性皮肤病以及其他有碍公共卫生的疾病的，治愈前不得从事直接为顾客服务的工作。
9	《中华人民共和国食品安全法》	2025 年 9 月 全国人民代表大会常务委员会	食品生产经营者应当依照法律、法规和食品安全标准从事生产经营活动，保证食品安全，诚信自律，对社会和公众负责，接受社会监督，承担社会责任。

近年来，国家和地方层面陆续出台了一系列促进消费、扩大内需以及支持住宿业和旅游业发展的专项政策，这些政策为酒店行业的平稳运行、服务品质提升以及业态创新转型，提供了有力支持。

表 2-1-10-2：近年来酒店行业支持政策

序号	政策名称	发布时间及部门	酒店行业相关核心内容
1	《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施	2020 年 2 月 发展改革委等 10 部门	丰富特色文化旅游产品。构建文旅多产业多领域融合互通的休闲消费体系，建设文化产业和旅游产业融合发展示范区。促进全域旅游发

序号	政策名称	发布时间及部门	酒店行业相关核心内容
	意见》		展，提升国家级旅游度假区品质和品牌影响力。
2	《扩大内需战略规划纲要（2022-2035年）》	2022 年 12 月 中共中央、国务院	扩大文化和旅游消费。完善现代文化产业体系和文化市场体系，推进优质文化资源开发，推动中华优秀传统文化创造性转化、创新性发展。鼓励文化文物单位依托馆藏文化资源，开发各类文化创意产品，扩大优质文化产品和服务供给。大力发展度假休闲旅游。拓展多样化、个性化、定制化旅游产品和服务。
3	《关于促进服务消费高质量发展的意见》	2024 年 8 月 国务院	提升住宿服务品质和涉外服务水平，培育一批中高端酒店品牌和民宿品牌，支持住宿业与旅游、康养、研学等业态融合发展。
4	《关于印发促进浙江省餐饮业高质量发展的实施意见的通知》	2024 年 9 月 浙江省商务厅等 16 部门	着力推进“味美浙江”品牌建设，持续提升餐饮服务品质、丰富餐饮消费场景、优化餐饮发展环境，以创新激发餐饮服务内生动能，培育餐饮消费新增长点。
5	《提振消费专项行动方案》	2025 年 3 月 中共中央办公厅、国务院办公厅	扩大文体旅游消费。深化线上线下、商旅文体健多业态消费融合，创新多元化消费场景。支持旅游景区景点、文博单位拓展服务项目，合理延长经营时间，扩大接待规模。支持各地增加优质运动项目和特色体育赛事供给。优化营业性演出、体育赛事和各类大型群众性活动审批流程，安全可控提高可售（发）票数量，严格落实巡演项目首演地内容审核负责制，推行“一次审批、全国巡演”。
6	《大力提振和扩大消费专项行动实施方案》	2025 年 3 月 浙江省人民政府办公厅	文旅融合。打造“跟着交通去旅行”特色品牌，创新推广“泛舟浙里”水上游线产品，提升台州 1 号公路等精品自驾游线路，开通更多低空游览航线。鼓励景区推出免票、联票、季票、年票等优惠。鼓励地方对“引客入浙”成效较好的旅行社给予奖励，推出“跟着演出去旅行”“跟着影视去旅行”等文化旅游套餐。推动高速公路服务区拓展服务功能，发展“服务区+旅游”“服务区+商贸”等路衍经济。
7	《浙江省文旅市场创新发展行动方案（2025-2027 年）》	2025 年 7 月 浙江省文化广电和旅游厅	推动文化和旅游市场创新发展，助力高水平文化强省、旅游强省建设。 到 2027 年，全省 5 星级旅游饭店力争突破 100 家，品质饭店新增 50 家，特色文化主题饭店新增 30 家，绿色旅游饭店新增 50 家，品质旅行社新增 50 家，星级演出经纪机构新增 30 家。
8	《关于促进住宿业高质量发展的指导意见》	2025 年 9 月 商务部等 9 部门	加快推进住宿业高质量发展，着力提升供给品质、促进业态创新、优化营商环境，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。
9	《关于促进文化和旅游消费高质量发展的若干措施》	2025 年 9 月 浙江省文化广电和旅游厅	围绕丰富文旅消费惠民举措、扩大优质文旅产品供给、培育文旅消费新场景、优化文旅消费环境 4 个方面推出 20 条具体举措。 坚持全省文旅“一盘棋”，围绕节假日和旅游旺季，滚动推出“十百千万”文旅消费矩阵，

序号	政策名称	发布时间及部门	酒店行业相关核心内容
			合力办好文旅消费季、电影消费年等文旅促消费系列活动。到 2027 年，全省全域旅游人数年均增长 6%以上、旅游综合收入年均增长 6%以上。
10	《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》	2025 年 10 月 中共中央	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。提升入境游便利化国际化水平。推进文旅深度融合，大力发展文化旅游业，以文化赋能经济社会发展。

2、行业供求状况、竞争格局、历史发展情况和未来变化趋势

（1）行业历史发展情况

自 1978 年改革开放以来，中国现代酒店业已走过了四十余年的发展历程，经历了五个发展阶段：

（1）**起步阶段（1978-1981 年）**：改革开放前，国内住宿设施主要分为两类：一类是用于接待外宾、华侨的涉外宾馆，另一类是满足国内出行需求的普通招待所。1979 年，中央提出在各省、自治区、直辖市建设旅游宾馆的规划部署，推动了一批现代化酒店的筹备与建设。这一时期，行业以满足外事接待和旅游发展需求为主要目标，现代酒店业开始起步。

（2）**市场化成长阶段（1982-2000 年）**：1982 年，北京建国饭店正式开业并引入香港半岛集团管理，成为国内首家由国际酒店管理集团运营的中外合作酒店，标志着中国酒店业国际化进程正式开启。1983 年，广州白天鹅宾馆建成运营，成为自主设计、建造、管理的现代化涉外酒店代表。1988 年，国家旅游局发布《旅游涉外饭店星级标准》，推动行业在管理与服务层面进一步对接国际规范。1999 年，中美就中国加入 WTO 达成服务贸易相关协议，明确逐步开放旅馆服务市场，行业对外开放步伐显著提速。

（3）**高速发展阶段（2001-2012 年）**：2001 年中国加入世界贸易组织，酒店行业发展全面与国际接轨。伴随入境游客增长、房地产行业快速发展，国际高端酒店品牌加快在国内市场扩张。同时，国内经济持续增长、城镇化水平不断提升，商旅出行需求快速增加，为本土经济型连锁酒店提供了发展机遇。2002 年至 2005 年间，如家、7 天、汉庭等连锁品牌相继成立，并陆续登陆境外资本市场。

（4）**整合优化阶段（2013-2021 年）**：经历高速扩张后，酒店行业出现结构性供给过剩，市场进入整合调整期，行业并购重组频繁。例如 2016 年首旅酒店合并如家、锦江集团收购维也纳酒店及铂涛集团，2017 年华住集团收购桔子水晶酒店等。与此同时，高星级酒店从规模扩张转向提质运营；随着居民消费能力提升与消费升级，经济型酒店已难以满足市场需求，行业开始向细分、精品等多元化、差异化方向发展。

（5）**高质量发展新阶段（2022 年至今）**：公共卫生事件后，国内宏观经济逐步修复，酒店行业从规模扩张转向理性布局与高质量发展。目前存量酒店呈现结构性分化：一线二线城市及经济发达区域，酒店业设施供应相对充足，各类档次均有布局，而三四线城市及偏远地区可能分布较少，且档次普遍偏低。

（2）行业供求状况

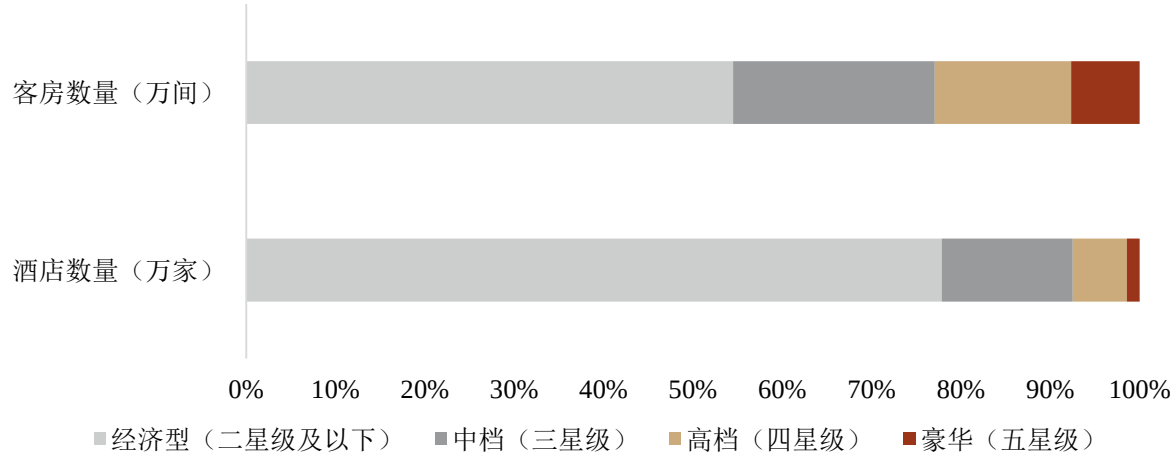
截至 2024 年 12 月 31 日，中国酒店业设施总数约 34.9 万家，客房总数 1,764 万间，平均单店客房规模约 51 间/酒店。

从设施数量来看，经济型（二星级及以下）以 27.1 万家的数量占据市场绝对主力，市场占比达 77.80%；中档（三星级）、高档（四星级）、豪华（五星级）酒店设施数依次为 5.1 万家、2.1 万家、0.5 万家，占比分别为 14.58%、6.07%、1.55%。

从存量客房维度，经济型（二星级及以下）客房数约 961.2 万间，市场占比约 54.48%，因经济型酒店单店客房数量较少的特征，经济型酒店客房数量的市场占比不及酒店数量的市场占比；中档酒店客房数 398.5 万间，占比 22.59%；高档（四星级）、豪华型（五星级）客房数分别为 269.3 万间、135.3 万间，占比分别为 15.26%和 7.67%。

整体而言，国内酒店市场存量供给以经济型大众化产品为核心支撑，中高端及豪华型酒店作为市场的补充。

图 2-1-10-1：2024 年酒店业档次分布情况



数据来源：中国饭店协会《2025 中国酒店业发展报告》、戴德梁行

从需求侧来看，中国酒店市场的消费动力主要来源于休闲旅游与商旅出行。

休闲旅游方面，国内旅游市场的稳步复苏为住宿需求提供坚实基础，文化和旅游部数据显示，2024 年国内出游人次达 56.15 亿，比上年增长 14.8%，出游总花费 5.75 万亿元，同比增长 17.1%。节假日效应仍是需求释放的重要窗口，2025 年春节假期国内出游 5.01 亿人次，同比增长 5.9%，出游总花费 6,770 亿元，同比增长 7.0%。从消费结构看，需求分层特征日益明显，中高端市场对消费体验的诉求增强，休闲旅游时对文化主题、在地体验及个性化服务的支付意愿显著提升，而经济型市场则依托庞大的大众旅游基本盘，满足基础住宿需求的经济型酒店仍然具有稳固的需求来源。商务出行方面，需求呈现韧性修复，会展经济、赛事经济等因素对区域住宿市场的需求形成了结构性拉动。

总体而言，国内酒店市场需求正从规模扩张转向结构优化调整，大众化基础需求与中高端品质需求并行发展，对供给端的精细化运营与差异化产品提出更高要求。

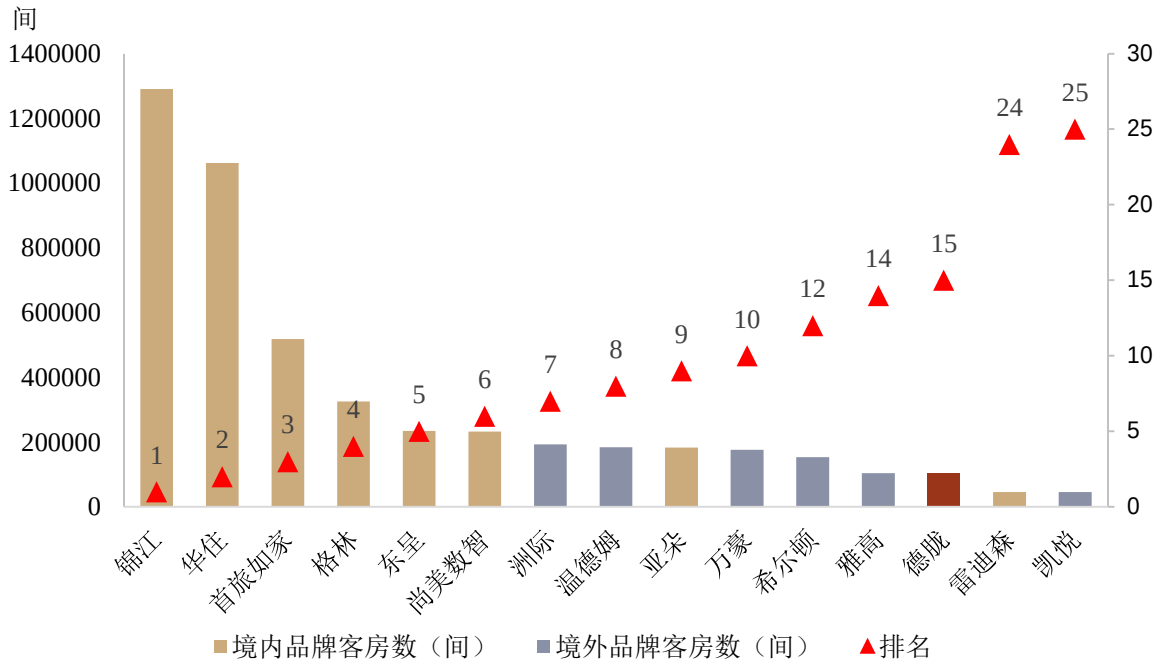
（3）行业竞争格局

当前国内酒店市场品牌间的竞争格局已形成本土品牌与国际品牌间差异化博弈的格局。从规模布局看，根据中国旅游饭店业协会数据，本土三大酒店集团在门店数量上占据主导地位，规模化优势显著，但仍以经济型或中端连锁酒店为主。而国际品牌虽在规模总量上不占优，但在高端及以上市场仍保有较强的品牌认可度和竞争优势。

从平均单店规模（客房总规模/门店数）来看，国际品牌在华平均单店规模约 205 间/家，显著高于本土品牌，这主要源于国际品牌以高端全服务型酒店为主，而本土品牌聚焦经济型、中端精选服务领域，门店布局更轻量化。

以中国旅游饭店业协会发布的“2024 年度中国酒店集团规模 60 强榜单”为基础进行整理，酒店客房规模的前 6 名均为以经济型酒店为主的国内品牌。主流国际品牌的表现呈现分化特征，温德姆、洲际、万豪 3 家国际集团跻身榜单前 10，凯悦集团排名相对靠后。开元名都所属的德胧集团位列榜单第 15，是排名最高的以高端酒店为主要定位的国内品牌。

图 2-1-10-2：主要国内及国际酒店集团在营客房规模及排名



数据来源：戴德梁行整理

随着消费市场端的细分，各大酒店管理集团均以多品牌组合的战略覆盖不同消费者群体。德胧集团旗下涵盖有开元名都、开元名庭、曼居酒店、颐居、方外、观堂、芳草地等酒店品牌。其中，开元名都定位为铸造彰显成就与文化之美的东方高端奢华酒店品牌，项目条件通常需符合公区面积不少于 10,000 平方米（含：大堂、会议室、全日制餐厅、公共走道等其他所有酒店配套）、位于城市核心商圈地段、客房不低于 150 间、客房最低面积不小于 40 平方米并配备全日制餐厅、宴会厅、会议室、健身房等。

图 2-1-10-3：德胧集团旗下品牌



数据来源：德胧集团官网、戴德梁行整理

（4）行业未来变化趋势

①消费需求迭代升级，单一功能型酒店难以满足日益多元的住宿需求

在文旅深度融合与消费需求迭代的双重推动下，消费者的住宿需求已从满足基本住宿功能升级为追求特色化、体验化的综合服务，酒店不再是仅提供过夜住宿的场所，更成为游客感知地方文化的重要节点，传统功能型酒店已难以适应新期待。未来，将有更多酒店结合当地文旅特色，打造主题客房、特色餐饮及民俗体验等多元产品。功能完备、配套齐全的全服务型酒店，凭借较强的服务整合能力，在适应新消费趋势过程中展现出更高的转型灵活性。根植于本土文化的国内酒店品牌，也具备在服务中融合本地文旅元素的天然优势。

②下沉市场与县域经济崛起成为酒店行业未来新增长点

根据戴德梁行统计，近 10 年，一线市场酒店客房供给量的年度复合增长率为 3.8%，而新一线市场为 7.0%，所有其他市场为 7.1%。酒店新开项目从一线市场逐渐往新一线、二线市场转移，并呈现逐步下沉的趋势。三四线城市及县域市场逐步成为品牌布局的新增长点，在下沉市场中许多高端酒店将作为当地地标建筑，也将承接当地消费者的各类宴请和社交需求。酒店品牌需针对当地消费特征，构建大公区、全服务模式，以满足本地多样化的社交需求，并结合本地文化塑造差异化竞争点，以真正融入本地生活场景。

③智能化与数字化运营提升酒店运营效率

随着人工智能技术的日趋成熟，AI 应用已逐步渗透酒店运营的多个环节，包括智能客服、动态定价、能耗管理及客房自动化等。数字化平台正成为酒店运营的核心能力，依托数据分析优化经营决策，推动从经验驱动向数据驱动转型，从而整体提升酒店项目

的运营效率。在存量竞争时代，酒店需通过精细化运营持续挖掘盈利潜力，数字化工具是实现成本端优化、提升资产价值的关键路径。

3、行业的周期性、区域性或者季节性特征

（1）酒店市场的周期性分析

中国酒店业发展与宏观经济周期深度绑定，酒店业作为消费服务业的重要组成部分，其景气度与国内 GDP 增速、居民可支配收入、商务活动频次密切相关。经济上行周期，商务出行、旅游消费需求旺盛，酒店入住率（Occ.）、平均房价（ADR）及每间可售房收入（RevPAR）同步提升，行业进入复苏或高速增长阶段；经济调整或下行周期，消费需求收缩，商务、旅游出行减少，酒店行业面临经营压力，进入调整整合期。

（2）酒店市场的区域性分析

中国酒店业的区域分布与发展水平呈现不均衡性，核心受区域经济实力、人口流量、旅游资源禀赋、产业结构等因素影响，形成东强西弱、城强乡弱、层级分化的区域格局，且不同区域的发展特征差异明显。

一线城市作为经济、商务、旅游核心枢纽，酒店存量充足、业态丰富，涵盖从豪华型到经济型各层级定位，但市场竞争激烈，近年来部分城市面临经营压力。以北京为例，根据北京市统计局数据显示，2025 年上半年北京限额以上住宿业营业收入同比下降 7.3%，利润总额同比骤降 92.9%，反映出部分核心城市面临的经营压力。另一方面，上海则呈现结构性优势，核心城区高端酒店需求韧性突出，据上海市文化和旅游局统计，2025 年全市接待入境游客 936.02 万人次，同比增长 39.58%，入境旅游外汇收入 148.35 亿美元，同比增长 33.75%，均创下历史新高，入境客流的回升也带动高端酒店经营表现增长。

新一线城市、二三线城市依托区域经济发展与文旅深度融合，呈现差异化增长态势。省会及副省级城市酒店市场供给充足、业态齐全，有效承接一线城市消费外溢，商务与休闲旅游需求协同增长。其中，四川、云南、陕西等中西部文旅资源大省住宿市场保持较快增长。

三四线城市及县域等下沉市场住宿业处于稳步发展阶段，市场供给以经济型住宿为主。随着县域经济发展与消费升级，受地方产业发展、城乡居民休闲出行需求增长等因

素带动，品质型住宿产品加快向下沉市场渗透，连锁住宿品牌持续拓展低线城市布局，推动行业规范化、标准化水平提升。

（3）酒店市场的季节性分析

酒店行业的淡旺季规律较为明显，核心围绕公共假期形成需求高峰。假期期间住宿需求与价格集中上行，假期结束后逐步回落。国家统计局数据显示，2025 年 10 月中秋国庆假期结束后，受出行需求季节性回落影响，宾馆住宿、飞机票、旅行社收费等价格环比降幅在 3.6%-10.4%之间，直观体现节假日对住宿市场的拉动作用。全国性展会、文体赛事等大型活动可带来短期的地方性住宿需求增量，与假期叠加时需求增长更为显著。

受气候条件影响，住宿市场的季节性也呈现明显区域差异：北方冬季住宿需求相对平淡，南方暖冬地区进入需求旺季；夏季则呈现相反态势。

从业态看，度假型住宿设施季节性波动最为显著，商务型住宿设施波动相对平稳，经济型住宿设施波动介于两者之间。

4、所属行业的经营模式及其主要风险

酒店行业的经营模式可以从服务类型和运营模式两个维度进行划分。

（1）按照服务类型划分

按照服务体系的完整程度，酒店通常可划分为有限服务酒店与全服务酒店两大类。

有限服务型酒店：通常对应三星级及以下标准，是以客房为核心，仅提供基础住宿与简易餐饮，大幅精简非核心服务及配套设施，注重高性价比、低成本，主要面向大众消费市场。

有限服务型酒店的优势主要包括酒店初期投入较低、运营成本可控、价格具有竞争力等，但同时也存在收入结构单一、品牌溢价能力不足、设施更新压力大、客户粘性较低等风险。

全服务型酒店：主要为四星级、五星级酒店，覆盖住宿、餐饮、会议、宴会、康体休闲、行政礼遇等多元场景，主要服务于高端商务、大型会议、休闲度假及高净值人群。其典型特征为配套功能齐全，通常标配全日制餐厅、大中型宴会厅、多功能会议室、健身中心、泳池、行政楼层及专属礼遇等设施与服务

全服务型酒店的优势主要包括服务体系全面完善、收入多元、品牌溢价能力强、市场适应性好等，同时也存在投资和运营成本高、管理复杂等风险。

（2）按照运营模式划分

按照酒店业主方与运营管理团队及品牌方的关系，酒店通常主要可划分为委托管理模式、特许经营模式和自有品牌直营模式三类。

委托管理模式：业主方与专业品牌及管理方签订合作协议，由品牌及管理方输出品牌价值、成熟管理体系、标准化运营流程及核心管理团队，业主方按约定支付品牌许可费与管理费，不直接参与日常运营决策，由管理方全权负责酒店从筹备到经营的全流程工作。

委托运营管理模式的优势包括可依托成熟品牌体系快速拓展市场、运营管理体系完善、对于业主的专业门槛与运营风险较低等，同时也存在运营掌控力弱、运营成本较高、业主自身利润空间被压缩等风险。

特许经营模式：业主方获得品牌方授权，合法使用其品牌名称、标识、预订系统及运营规范，但自主组建管理团队、负责日常运营与管理，仅需向品牌方支付品牌许可费或加盟费，无需支付额外管理费，品牌方仅提供基础品牌支持与标准指导。

特许经营模式的优势包括业主具有运营掌控力、以较低的成本借助专业品牌的影响力等，同时也存在业主自有团队运营能力要求高、品牌依赖度高等风险。

自有品牌直营模式：业主方及其关联方完全依靠自身资源，自行组建酒店管理团队、搭建运营体系、制定服务标准，全面负责酒店的日常运营、营销推广、人员管理、财务核算等全部工作，不依赖任何外部品牌或管理方，拥有绝对经营自主权。

自有品牌直营模式的优势包括业主对运营具有完全掌控、经营利润空间较大、在运营中持续积累长期品牌价值、可更高效的调整经营策略适应市场变化等，同时也存在业主承担全部经营压力、管理专业要求高、前期投入大等风险。

（十一）区域分析

1、杭州开元名都项目区域分析

（1）所在区域宏观经济历史和趋势情况

杭州开元名都大酒店所在萧山核心区以人民广场一带为中心，围绕华润萧山万象汇、汇德隆银隆百货、加州阳光开元广场、萧山区人民政府等多个标志性商业生活配套，以金城路及市心中路为主干道向外辐射的区域。

图 2-1-11-1：杭州开元名都项目所在区域示意图



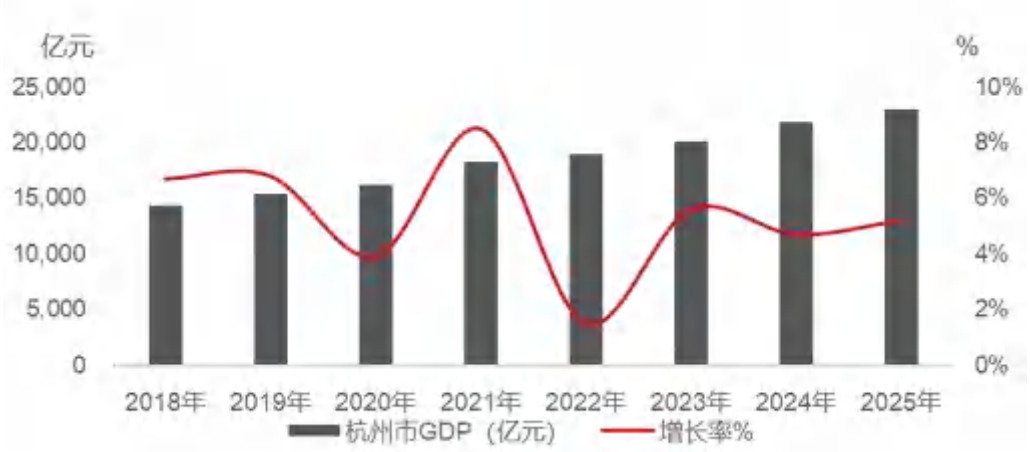
来源：携程旅行，戴德梁行整理

杭州，浙江省省会，位于中国东南沿海、浙江省北部、钱塘江下游、京杭大运河南端，东临杭州湾，与绍兴市相接，西南与衢州市相接，北与湖州市、嘉兴市毗邻，西南与安徽省黄山市交界，西北与安徽省宣城市交接。目前，杭州市辖上城、拱墅、西湖、滨江、萧山、余杭、临平、钱塘、富阳、临安 10 个区，桐庐、淳安 2 个县，代管建德 1 个县级市。杭州市是浙江省的政治、经济、文化和金融中心，长江三角洲中心城市之一、长三角宁杭生态经济带节点城市、中国重要的电子商务中心之一。

杭州市总体经济发展水平在中国大陆地区排名靠前，根据地区生产总值（GDP）统一核算结果，2025 年，杭州全市地区生产总值 23,011 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%，高于全国 0.2 个百分点。分产业看，第一产业增加值 383 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 5,631 亿元，增长 5.0%；第三产业增加值 16,997 亿元，增长 5.3%。三

次产业结构为 1.7：24.5：73.8。全市经济运行呈现稳中有进、向新向优态势，高质量发展取得积极成效，“十四五”实现良好收官。

图 2-1-11-2：杭州市地区生产总值及增长率



数据来源：杭州市统计局

杭州开元名都项目所在的萧山区为杭州传统的工业强区和经济大区，2025 年，萧山区实现地区生产总值（GDP）2,506.02 亿元。按不变价格计算，比上年增长 5.0%。从体量上看，萧山区是杭州市第四个 GDP 突破 2,500 亿元的区县，GDP 总量位居杭州市 13 个区县（市）中的第四位，占全市总量的比重约为 10.9%。萧山区与余杭、滨江、上城共同构成了杭州经济的“第一梯队”，前四强合计贡献了全市超过一半的经济总量，是支撑杭州高质量发展的核心引擎。萧山区正经历从传统制造业向“智能制造+现代服务”双轮驱动的转型。作为杭州拥江发展的主阵地和连接长三角的重要枢纽，萧山区在保持工业底色的同时，正加快向现代化国际城区迈进，继续发挥着杭州经济“压舱石”和“增长极”的关键作用。

（2）区域内现有在运营和未来 3 年已规划可比竞品分析

根据与杭州开元名都项目在客群定位、规模、档次、风格概念、区位条件、品牌等方面的相似程度，区域内现有在运营的可比竞品主要为：杭州雷迪森铂丽大饭店、杭州英冠索菲特酒店及杭州金马饭店。

萧山核心区汇聚多家高端酒店，涵盖本土标杆与知名国际品牌，杭州开元名都大酒店作为五星级酒店，毗邻区政府与地铁人民广场站，商务接待能力突出；杭州雷迪森铂

丽大饭店位于市心北路，坐拥高端硬件与便捷交通，是区域高端住宿标杆；杭州英冠索菲特酒店以国际化服务与精致配套，进一步丰富高端住宿选择；杭州金马饭店为萧山首家五星级商务会议酒店，坐落市心南路，依托杭州火车南站实现跨城出行，配套完善。根据戴德梁行出具的《房地产市场调研报告》，萧山核心区未来三年内暂无高端酒店筹开计划。

图 2-1-11-3：杭州开元名都项目主要可比竞品酒店位置示意图



表 2-1-11-1：杭州开元名都项目主要可比竞品酒店情况分析

项目	杭州开元名都大酒店	杭州雷迪森铂丽大饭店	杭州英冠索菲特酒店	杭州金马饭店
地址	市心中路 818 号	市心北路 108 号	明星路 485 号	通惠中路 218 号
外观				
所属区域	萧山区	萧山区	萧山区	萧山区
客房数（间）	696	532	593	181
开业时间	2005 年	2013 年	2021 年	1996 年（2012 年重新装修）
管理集团	德胧	雷迪森	雅高	本土品牌
酒店类型	全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店

项目		杭州开元名都大酒店	杭州雷迪森铂丽大饭店	杭州英冠索菲特酒店	杭州金马饭店
餐饮设施		四季轩中餐厅、四季宴、名园、地中海咖啡厅、廊吧、北山茶室、大堂吧、行政酒廊等	普罗旺斯餐厅（全日西餐厅）、骊吧、悦府中餐厅、铂丽轩·禾牛町等	潇湘阁中餐厅（浙菜）、旋转木马全日餐厅、乐活吧等	贵宾包厢、中餐零点餐厅、西餐厅、团队餐厅、大堂吧等
会议宴会设施	会议室面积	6,131 平方米	7,870 平方米	3,086 平方米	3,300 平方米
	会议室数量(个)	20	18	7	15
	最大会议室面积	1,460 平方米	1,750 平方米	1,470 平方米	770 平方米

来源：网络公开资料，戴德梁行整理

1）主要优势

①客房与会议规模领先，承载能力区域第一

杭州开元名都大酒店凭借充足的客房储备与完善的会议设施体系，奠定了其在萧山区乃至杭州南部会议市场的核心地位。696 间客房与 6,131 平方米会议空间的配置，以及 1,460 平方米超大宴会厅，使其具备承接超大规模政企会展、行业年会及品牌发布会的能力，在会议承载规模与场景匹配度上，显著优于区域内多数同类型酒店，是支撑区域会展经济与商务往来的关键载体。

②本土品牌认可度高，客群粘性与性价比优势突出

依托品牌的长期深耕，杭州开元名都大酒店在杭州及萧山区域积累了深厚的品牌口碑，是本地政务接待、商务宴请的首选酒店之一。相较于外来高端品牌及新兴竞品，其本土化服务经验与客群信任度优势明显，在长三角商务往来频繁的背景下，能够持续吸引高价值商务客群，形成稳定的复购与口碑传播效应，为营收稳定性提供坚实保障。

③管理团队稳定，运营经验与服务口碑沉淀深厚

自 2005 年开业以来，酒店核心管理团队保持稳定，近二十年的本地化运营经验使其对区域市场需求、客群偏好及服务标准有着精准把控。相较于开业时间较短的竞品，稳定的团队保障了服务品质的连贯性与专业性，降低了人才流动带来的运营风险，在老

客留存、服务精细化程度上形成了差异化竞争壁垒。

④综合配套完善，一站式服务能力覆盖多元需求

酒店配备四季轩中餐厅、名园、地中海咖啡厅及行政酒廊等多元餐饮与休闲配套，可满足会议客、商务客的宴请、社交及日常用餐需求，能给客户带来住宿、会议、餐饮的完整服务。相较于部分竞品单一的餐饮业态，杭州开元名都项目丰富的配套能够有效提升客群停留时间与综合消费潜力，进一步增强项目的综合竞争力与客群吸引力。

2）潜在挑战

与区域内近年新开业的高端商务酒店相比，杭州开元名都大酒店开业时间较早，硬件设施逐步老化，在客房智能化水平、空间设计时尚感及公共区域体验上存在一定差距，对追求新潮体验的年轻商务客及高端休闲客群的吸引力有所减弱；同时，新兴竞品凭借更新的硬件设施与国际化品牌背书，分流了部分高端商务与会展客群，加剧了区域市场竞争；此外，萧山区新兴商圈与会展载体持续落地，客群分流效应逐步显现，而酒店所在片区的高端商业配套仍有提升空间，一定程度上制约了项目向更高端客群拓展的潜力，对长期增长形成挑战。

（3）区域核心客群特征和需求情况

杭州高星级酒店整体需求呈现商务稳基、文旅拉动、会议支撑、婚庆补充的格局，全市高端酒店以商务散客、休闲度假客、会议团队、本地宴请为核心客群，受城市产业、景区资源、会展活动与消费场景驱动，不同区域客群结构差异显著。

商务需求为基础盘：数字经济、金融、总部企业密集，稳定支撑高端商务散客与企业接待需求。文旅需求季节性突出：西湖、西溪、宋韵演艺、亲子度假带动高端休闲客群快速增长，节假日溢价明显。会议与 MICE 需求集中：大型会展、赛事、论坛主要集中在钱江新城、钱江世纪城板块，对大型会议酒店拉动显著。本地消费支撑强劲：高端婚宴、商务宴请、家宴成为高星级酒店餐饮与宴会收入的重要来源。

（4）区域经济发展和供需情况对项目运营的影响

从区域经济来看，萧山区整体经济保持高质量稳健发展，为杭州开元名都大酒店注入持续动力。据萧山区统计局数据显示，2025 年全年全区实现地区生产总值 2,506.02 亿元，同比增长 5.0%，其中第三产业增加值达 1,600.72 亿元，同比增长 4.2%；社会消费

品零售总额 1,224.50 亿元，同比增长 0.3%，整体经济稳步向好，直接带动区域商务出行、文旅休闲等核心消费需求持续回暖。与此同时，区域交通与文旅配套持续升级，2025 年杭州萧山国际机场旅客吞吐量突破 5,000 万人次，成为 2025 年全国第 7 个达成这一里程碑的机场。此外，萧山区大力推进会展经济布局，国博中心二期等大型专业场馆相继建成投用，政府层面也持续加大优质展会与大型会议引进力度，配套出台多项扶持政策，再加上规上营利性服务业稳步增长的利好支撑，为酒店带来了充足且稳定的商务会议、团队旅游客源，助力酒店经营稳步推进。

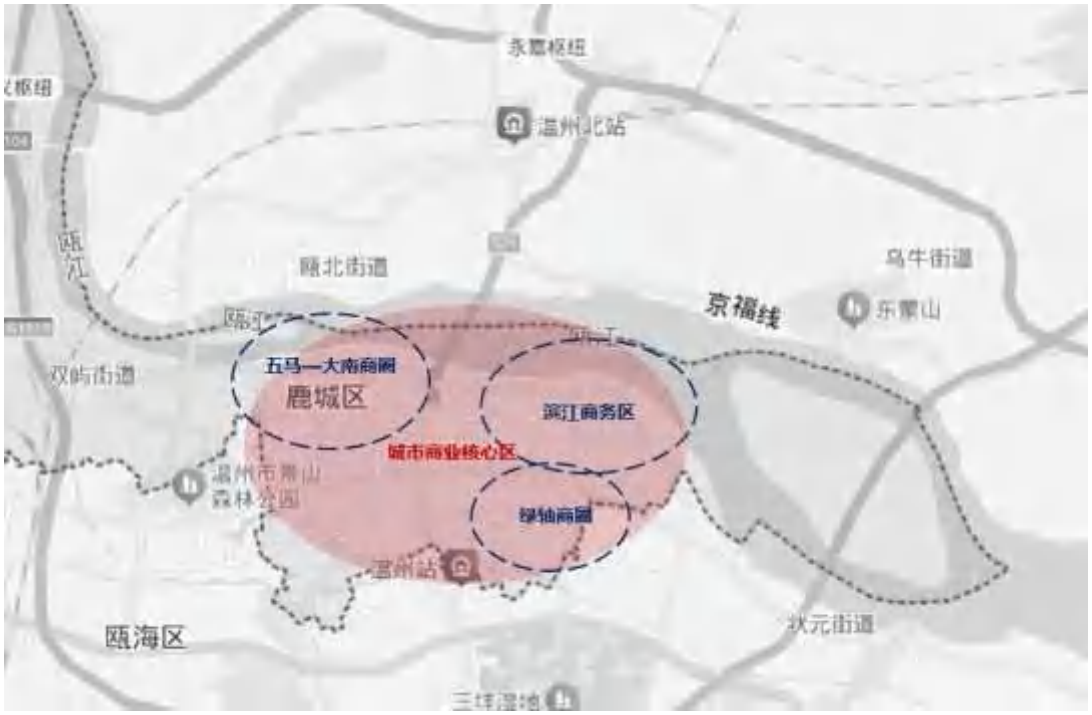
从市场供需实际情况来看，杭州高端酒店市场目前供给充足、竞争尤为激烈。除杭州开元名都大酒店外，万豪、洲际等国际知名高端品牌，以及众多本土高端酒店纷纷在此布局，整个市场呈现出供需均衡、各品牌主打差异化竞争的态势，这一市场环境直接影响着杭州开元名都大酒店的经营发展；一方面，杭州数字经济、会展经济持续升温及全域旅游蓬勃发展，释放出大量中高端商务接待、高端旅游出行需求，酒店凭借本土五星级标杆的品牌影响力、完善的全服务优势及优质的场地配套，能够稳定承接各类中高端客群，保障较高入住率，为经营发展奠定基础；另一方面，激烈的市场竞争也给酒店带来较多挑战与运营压力，对其服务品质、差异化特色、精细化运营水平提出更高要求，使得酒店不断升级优化，实现高质量发展。

2、温州开元名都项目区域分析

（1）所在区域宏观经济历史和趋势情况

温州开元名都臻品之选酒店所在鹿城区位于温州市中心城区核心，四至范围为东临龙湾区，南接瓯海区，西连丽水市青田县，北濒瓯江、隔水与永嘉县相望。东西长约 41.43 公里，南北宽约 20.65 公里。鹿城区核心商务区分为滨江商务区、五马-大南商圈、绿轴商圈，三者构成鹿城商务功能的核心承载主体。温州开元名都项目所在的绿轴商圈位于城市中轴线中段，是鹿城区重点打造的现代化商业中心。

图 2-1-11-4：温州开元名都项目所在区域示意图

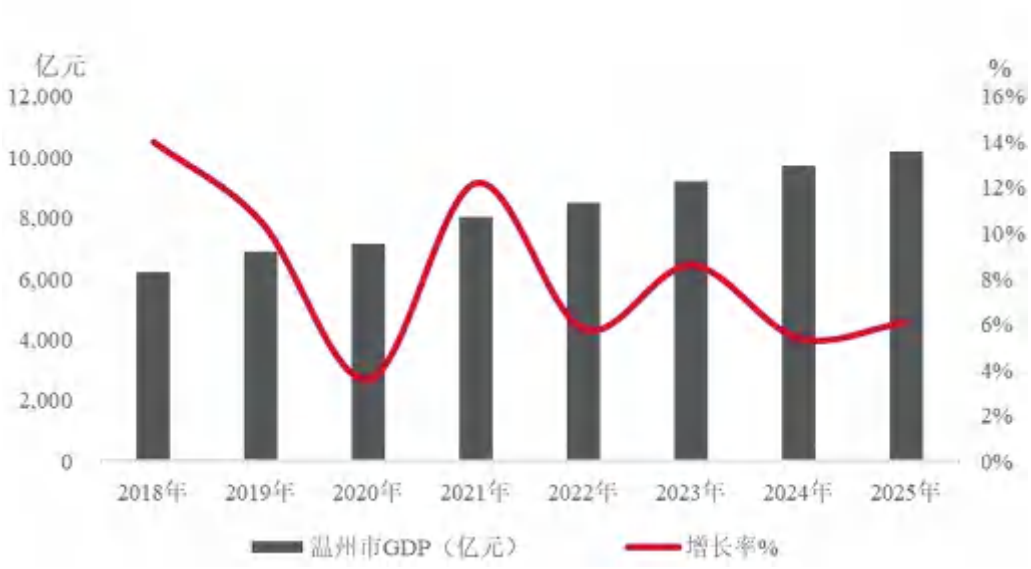


来源：温州市自然资源和规划局

温州市位于我国东部沿海，浙江省东南部，东濒东海，南毗福建省宁德市，西及西北部与丽水市相连，北和东北部与台州市接壤。温州市共管辖 4 个市辖区、5 个县，代管 3 个县级市；主城区包括鹿城区、龙湾区、瓯海区、洞头区；下辖县包括永嘉县、平阳县、苍南县、文成县、泰顺县；代管县级市为瑞安市、乐清市、龙港市。

2025 年，温州市地区生产总值（GDP）历史性迈上万亿台阶，达 10,213.9 亿元，按不变价格计算，同比增长 6.1%，经济总量迈上新台阶。其中，第一产业增加值 204.3 亿元，同比增长 3.6%；第二产业增加值 3,707.6 亿元，同比增长 5.3%；第三产业增加值 6,302.0 亿元，同比增长 6.6%；第一、二、三产业分别占比 2.0：36.3：61.7。温州市总体经济始终保持高质量增长，增速跑赢全国、全省大盘，第三产业比重稳居主导地位，表明经济结构持续优化，新旧动能转换成效显著，经济发展质量稳步提升。

图 2-1-11-5：温州市地区生产总值及增长率



数据来源：温州市统计局

（2）区域内现有在运营和未来 3 年已规划可比竞品分析

温州市高端酒店集中在鹿城区，主要为温州威斯汀酒店、温州喜来登酒店、温州香格里拉大酒店、温州万豪酒店和温州开元名都臻品之选酒店，其中温州香格里拉大酒店属于香格里拉集团；温州威斯汀酒店、温州喜来登酒店、温州万豪酒店其管理方均属于万豪旗下；温州开元名都臻品之选酒店所属集团为开元旅业集团。

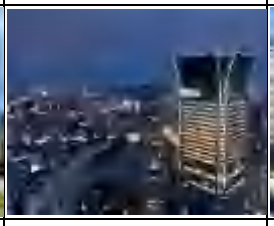
根据与温州开元名都项目在客群定位、规模、档次、风格概念、区位条件、品牌等方面的相似程度，区域内现有在运营的可比竞品主要为：温州威斯汀酒店、温州香格里拉大酒店及温州万豪酒店。

图 2-1-11-6：温州开元名都项目主要可比竞品酒店位置示意图



数据来源：公开信息，戴德梁行整理

表 2-1-11-2：温州开元名都项目主要可比竞品酒店情况分析

项目	温州开元名都臻品之选酒店	温州威斯汀酒店	温州香格里拉大酒店	温州万豪酒店
地址	鹿城区南汇街道府东路 464 号	鹿城区锦绣路 1067 号	鹿城区香源路 1 号	鹿城区瓯江路 4427 号
外观				
所属区域	温州市鹿城区	温州市鹿城区	温州市鹿城区	温州市鹿城区
客房数（间）	346	285	409	311
开业时间	2022 年	2018 年	2009 年（2017 年重新装修）	2021 年
管理集团	德胧	万豪	香格里拉	万豪
酒店类型	全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店
餐饮设施	四季轩中餐厅、国风堂包厢群、名园、地中海咖啡厅	知味全日餐厅、中国元素中餐厅、行政酒廊	香宫中餐厅、瓯咖啡、大堂酒廊	GOJI KITCHEN&BAR 全日餐厅、Man Ho 中餐厅、The Lounge 咖啡厅

项目	温州开元名都臻品之选酒店	温州威斯汀酒店	温州香格里拉大酒店	温州万豪酒店
会议/宴会设施	9 个会议空间，共 2,600 平方米，最大会场 1,200 平方米	7 个会议空间，共 2,298 平方米，最大会场 1,000 平方米	11 个会议空间，最大会场为面积 1,700 平方米的无柱式大宴会厅	5 个会议空间，共 2,195 平方米，最大会场面积 1,280 平方米

数据来源：公开信息，戴德梁行整理

根据戴德梁行出具的《房地产市场调研报告》，未来三年，温州高端酒店市场将迎来超 1,000 间新增客房供应，呈现“商务旗舰引领、文旅度假跟进”的多元化格局。其中丽思卡尔顿、三江希尔顿、城中希尔顿未来入市后将对核心区高端酒店业态形成一定冲击。

表 2-1-11-3：温州高端酒店市场主要未来入市酒店情况

项目名称	所属品牌集团	预计开业时间	客房数（间）	距离温州开元名都项目直线距离（公里）
温州鹿城丽思卡尔顿酒店	万豪	2028 年	222	3.6
温州三江希尔顿酒店	希尔顿	2026 年	220	5.3
温州城中希尔顿酒店	希尔顿	2026 年	256	8.3
温州园博园皇冠假日酒店	洲际	2026 年	180-200	11.3
温州江心屿宋品酒店	华住	规划中	142	7.8

数据来源：公开信息，戴德梁行整理

1）主要优势

①会议承载能力领先，场景覆盖性更强

温州开元名都臻品之选酒店配备规模领先的会议空间与超大宴会厅，在区域高端商务会议、政务会展及大型行业活动场景中具备显著承载优势，能够高效承接大规模政企会展、品牌发布会等需求。在会议型客群的场景覆盖与服务能力上，形成了区别于多数竞品的核心竞争力，是支撑区域商务往来与政务活动的关键载体。

②双品牌协同赋能，本土与国际资源优势互补

温州开元名都臻品之选酒店由德胧集团与万豪双品牌运营，既依托本土集团在温州

及长三角区域的长期深耕，积累了深厚的本地政务、商务客群信任度与成熟会员体系；又借助万豪的国际品牌背书，获得全球化营销渠道与高端服务标准支撑。相较于单一品牌运营的竞品，双品牌协同可实现会员互通与多元客源引流，在客群覆盖广度、品牌影响力及资源整合能力上更具优势。

③客群结构均衡，运营抗风险能力突出

温州开元名都臻品之选酒店客群结构多元且分布均衡，商务、政务、会议及休闲旅游客群形成有效互补，避免了单一客群依赖带来的经营波动风险。在区域市场环境变化中，酒店展现出更强的经营稳定性与抗冲击能力，为营收持续增长提供了坚实保障。

④本土服务差异化显著，高性价比口碑优势明显

温州开元名都臻品之选酒店凭借本土品牌的灵活对接优势，为客户提供高效定制化服务与专属高端增值服务，同时配备多元餐饮配套，可满足会议宴请、商务社交及日常用餐等多元需求。在保持高性价比定价策略的基础上，形成了与万豪等国际品牌竞品的差异化体验，在本地政务宴请、商务接待场景中积累了良好口碑与高粘性客群，老客留存与口碑传播效应突出。

2）潜在挑战

结合本地高端酒店市场的竞争态势，温州开元名都臻品之选酒店在长期经营发展中仍有一定的提升空间，酒店长期深耕本地政务与商务接待场景，服务模式已形成成熟体系，相较于区域内新兴高端酒店而言，在服务的灵活性、个性化打造上仍有优化空间，对追求多元消费场景的年轻客群的吸引力有待进一步提升；其次，在品牌影响力方面，相较于区域内依托国际品牌背书、主打高端体验的竞品，酒店在高端客群中的认可度仍有提升余地，在承接高规格商务宴请与高端会展需求上可进一步发力；此外，随着温州本地高端酒店业态的持续丰富，各类新兴酒店凭借差异化定位和精准的客群运营，对核心客源形成了一定的分流，同时酒店周边高端商业、休闲配套的完善进度与市场需求存在一定差距，尚未充分联动周边资源形成完善的消费闭环，在向高端市场突破的过程中仍需持续发力，以更好地支撑长期经营增长。

（3）区域核心客群特征和需求情况

温州市酒店市场需求核心由商务差旅、会议会展、文旅度假及本地高端宴会构成，

其中，商务需求为市场基础支撑，覆盖制造业考察、企业总部接待、金融法务等中高端客群；会议会展需求以政府会议、行业论坛、企业年会及经销商大会为主，拉动大型宴会厅与团队客房消费；文旅需求依托雁荡山、楠溪江、苍南 168 黄金海岸线等文旅资源，持续带动家庭度假、短途休闲及团队游客增长；本地宴请需求以婚宴、寿宴、商务宴请等为核心，消费力强、宴会厅利用率高，成为酒店非房费收入的重要来源。从区域特征来看，温州开元名都项目所在的鹿城区以城市商务、高端婚宴及城市观光游客为主，是全市高端酒店核心集聚地。

（4）区域经济发展和供需情况对项目运营的影响

从区域经济来看，温州作为民营经济标杆城市，已在 2025 年末实现 GDP 历史性突破，达到 10,213.9 亿元，同比增长 6.1%，增速跑赢全国、全省大盘。依托这一坚实经济基底，温州头部民营企业引领作用显著，市场经营主体已突破 160 万户，旺盛且高消费能力的商务活动、商务宴请需求持续释放，为高端酒店提供了核心客源支撑。同时，温州工业经济提质增效，规上工业增加值同比增长 10.3%，连续两年位居全省第一，电气、新能源两大产业已培育形成“三千亿级”产业集群，其中电气产业入选国家先进制造业集群，大量工业企业的商务接待、上下游合作洽谈等需求，为酒店稳定输送高端商务客群。区域消费市场同样活力迸发，2025 年全市社会消费品零售总额达 5,143.9 亿元，同比增长 4.2%，其中住宿餐饮业复苏势头强劲，仅 2025 年一季度，限上住宿、餐饮业销售额就分别同比增长 8.3%、16.9%，尤其是节假日期间，分岁酒、正月酒等本土特色餐饮需求火爆，有效拉动酒店餐饮营收增长。此外，科技创新驱动区域经济持续升级，温州规上战略性新兴产业、高新技术产业增加值分别同比增长 14.4%、11.8%，数字经济核心产业制造业增加值增长 16.4%，新兴产业的快速发展进一步带动高端商务需求释放，为酒店运营提供了多元且稳定的支撑。

从市场供需情况来看，温州高端酒店市场正处于快速升级迭代阶段，其鲜明的供需格局与竞争态势深刻影响着温州开元名都臻品之选酒店的经营布局与发展方向。目前该市场供给持续扩容，除温州开元名都臻品之选酒店外，万豪、香格里拉等国际品牌已纷纷布局，丽思卡尔顿、宋品等高端品牌也在陆续落地筹备，同时本土连锁品牌加速崛起，加之老牌单体酒店退市后连锁品牌纷纷入驻抢占物业资源，市场竞争日趋白热化，供需逐渐趋于均衡，差异化竞争成为行业主流。在此背景下，温州城市能级提升催生的多元高端需求，为酒店带来了稳定的发展机遇：作为温州本土高端酒店的代表，酒店依托开

元品牌影响力与全服务优势，精准契合本地市场需求，既能凭借温州民营经济发达、商务活动频繁的优势，稳定承接中高端商务接待、企业宴请等刚需业务，也能借助温州全域旅游发展的东风，承接持续释放的高端旅游、亲子度假等需求，加之其在餐饮领域的突出优势，春节期间年夜饭预订常接近饱和，有效保障了入住率与营收稳定性，同时依托开元品牌的全国影响力吸引外来高端客群，进一步拓宽经营空间；与此同时，激烈的市场竞争与行业变革也给酒店带来不小挑战：面对国际品牌的品牌优势与标准化服务、新兴本土品牌的灵活布局，酒店需持续优化服务、升级设施，以顺应市场发展趋势，巩固核心竞争力。

3、嵊州开元名都项目区域分析

（1）所在区域宏观经济历史和趋势情况

嵊州开元名都大酒店所在嵊州市酒店市场核心区域为市中心板块，跨三江、剡湖、鹿山街道连片发展，核心范围覆盖三江与剡湖街道衔接区域，主要由三江街道、剡湖街道、鹿山街道等板块组成，是嵊州市政治、经济、文化、商贸和旅游服务中心，集中了全市主要的商业综合体、行政办公机构、交通枢纽及优质医疗、教育配套。该区域商业氛围浓厚，拥有嵊州吾悦广场、鹿山广场、国商大厦等大型商业综合体，以及多条商业步行街。

图 2-1-11-7：嵊州开元名都项目所在区域示意图

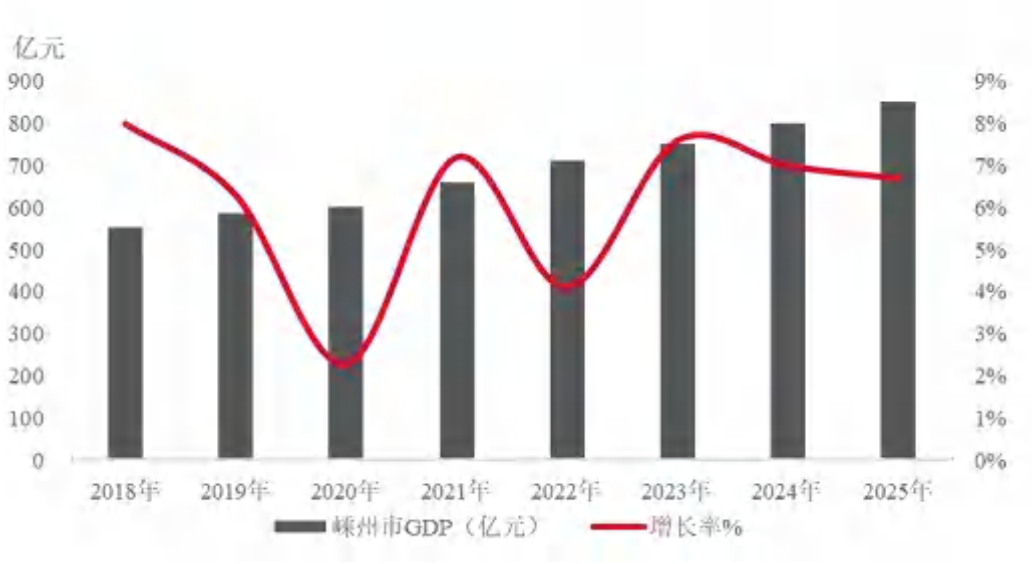


来源：携程旅行，戴德梁行整理

嵊州市位于浙江省东部，绍兴市南部，东邻宁波市奉化区、余姚市，南毗新昌县、东阳市，西连诸暨市，北接柯桥区、越城区。嵊州市共管辖 4 个街道、10 个镇、1 个乡，分别为三江街道、鹿山街道、剡湖街道、浦口街道、甘霖镇、长乐镇、崇仁镇、黄泽镇、三界镇、石璜镇、谷来镇、仙岩镇、金庭镇、北漳镇、贵门乡。

2025 年，嵊州市地区生产总值 853.25 亿元，按不变价格计算，同比增长 6.7%，高于全国 1.7 个百分点。分产业看，第一产业增加值 48.28 亿元，增长 4.2%；第二产业增加值 365.00 亿元，增长 6.3%；第三产业增加值 439.97 亿元，增长 7.3%；第一、二、三产业分别占比 5.7：42.8：51.6。

图 2-1-11-8：嵊州市地区生产总值及增长率



数据来源：绍兴市统计局

（2）区域内现有在运营和未来 3 年已规划可比竞品分析

嵊州市中心区域的高端酒店供应主要集中于吾悦广场核心片区、剡溪沿线以及主要交通枢纽周边。虽然整体体量相较省会城市有限，但在商务接待、政务活动及旅游住宿等核心场景中，已形成一定的高端酒店基础格局。现阶段，嵊州市没有真正意义上的国际高端连锁品牌（如万豪、希尔顿等）酒店在营，整体市场仍以国内中高端品牌及本地知名酒店为主导。

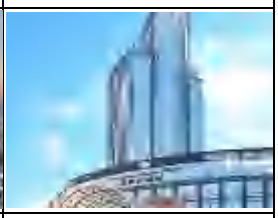
在嵊州现有供给结构中，嵊州开元名都大酒店作为城市地标性五星级标准酒店，依托其核心区位、全面的设施配套和成熟的服务体系，在市场中保持明显的领先地位，系嵊州目前唯一一家按五星级标准打造的酒店。从品牌结构来看，嵊州市高端酒店市场以国内品牌为主导，国际品牌占比相对有限。目前开元系、绿城等本土/国内品牌的市场份额合计约占全市高端酒店的 50%，其中浙江本土龙头品牌开元名都，在高端市场占据显著主导地位。相较之下，嵊州市现有的国际品牌仅为希尔顿欢朋，定位中端商务酒店，与本地中高端品牌存在一定竞争关系，而高端及奢华国际品牌尚未进入嵊州市场。整体来看，嵊州市高端酒店市场仍处于以本土及国内品牌为主要支撑的阶段，国际高端品牌未来仍有较大的市场进入空间。

根据与嵊州开元名都项目在客群定位、规模、档次、风格概念、区位条件、品牌等方面的相似程度，区域内现有在运营的可比竞品主要为：嵊州宾馆、嵊州文枫华美达广场酒店及嵊州保罗大酒店。

图 2-1-11-9：嵊州开元名都项目主要可比竞品酒店位置示意图



表 2-1-11-4：嵊州开元名都项目主要可比竞品酒店情况分析

项目	嵊州开元名都大酒店	嵊州宾馆	嵊州文枫华美达广场酒店	嵊州保罗大酒店（吾悦广场店）
地址	嵊州三江街道官河南路 8 号	嵊州北艇路 218 号	嵊州双塔路 1888 号	嵊州兴盛街 1018 号
外观				
客房数（间）	386	436	215	179
开业时间	2022 年	1996 年（2020 年装修）	2019 年	2011 年（2019 年装修）
管理集团	德胧	本土品牌	温德姆	本土品牌
酒店类型	全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店
餐饮设施	全日制餐厅、四季轩零点餐厅、国风堂包厢餐厅、大堂吧	拥有风格各异的艇湖楼、剡韵楼、新丰阁等餐厅、包厢	设有中、西餐厅，其中中餐厅拥有 9 间包厢	设有中餐厅、西餐厅、露天餐厅、大堂吧、红酒吧及 36 间高档豪华包厢

项目	嵊州开元名都大酒店	嵊州宾馆	嵊州文枫华美达广场酒店	嵊州保罗大酒店（吾悦广场店）
会议/宴会设施	7 个不同的会议厅共 2,280 平方米，其中最大会议厅为 1,300 平方米	27 个不同规格会议厅，最大的无柱式会议厅面积 1,600 平方米，层高 7.5 米	800 平米无柱宴会厅及 2 个中型多功能厅	设有近 800 平米的无柱宴会厅及 450 平方米的多功能厅，同时拥有 9 个不同规格的会议厅

来源：网络公开资料，戴德梁行整理

根据戴德梁行出具的《房地产市场调研报告》，未来供给方面，绍兴市嵊州市规划新增配套型高端精品项目——嵊州园林玫瑰园酒店（依附于玫瑰园住宅项目），项目体量约 151 间客房，距离嵊州开元名都大酒店直线距离约 7.5 公里。该项目定位高端酒店，有望进一步提升城市整体高端供给能力；该项目已立项并已开工建设，目前工程建设进度约 80%，因越剧小镇项目整体的运作调整原因，目前开业时间无法明确。

1）主要优势

①地标级硬件配置，场景多元运营优势突出

嵊州开元名都大酒店作为嵊州地标性建筑，场地规模与硬件标准在区域内具备显著优势，可高效承接千人规模行业盛会、政企会议、大型婚宴等多元场景需求。依托高空视野优势，客房均位于 26 层以上，搭配全玻璃幕墙设计与江景、城景双重景观，同时配套室内泳池、亲子乐园等休闲设施，能够在商务会议与休闲度假两类核心客群间实现高效运营衔接，构建起规模优势与体验质感兼具的核心竞争力。

②品牌底蕴深厚，本土资源与运营优势凸显

嵊州开元名都大酒店由开元旅业集团打造运营，依托集团近四十年酒店运营经验与成熟的服务体系，深耕嵊州本地市场，深度整合区域文旅、政企资源，积累了深厚的本地客群信任度与完善的会员体系。同时依托开元品牌的全国影响力，联动集团旗下多元资源，实现客源引流与服务标准化落地，相较于单一运营的同类酒店，在本土资源整合、品牌口碑沉淀及运营稳定性上更具优势，精准契合嵊州本地高端消费需求。

③客群定位精准，多元场景抗风险能力强劲

嵊州开元名都大酒店精准定位商务会议、亲子度假、本地宴请三大核心场景，客群

结构兼顾政务商务人士、家庭客群及本地高端消费群体，形成多元互补的客群体系。既依托完善的会议设施稳定承接商务政务客群，又凭借亲子乐园、儿童托管等特色配套吸引家庭度假客群，同时通过本地特色餐饮服务锁定本地宴请客群，有效规避单一客群依赖带来的经营波动，在区域市场变化中展现出较强的经营稳定性，为营收持续增长提供坚实支撑。

④文旅融合特色鲜明，服务差异化优势显著

嵊州开元名都大酒店深度融合嵊州本地文化与越剧文旅资源，餐饮上推出本地特色小吃，结合完善的餐饮配套打造高品质宴请体验，同时依托周边文旅景点资源，为客群提供个性化文旅出行指引。凭借开元品牌背书的标准化服务、突出的婚宴服务能力，以及本土化特色服务与高性价比定价策略，形成区别于同类酒店的差异化体验，依托本地中高端客房的领先地位，在本地高端宴请、婚宴接待、家庭度假及文旅配套接待场景中积累了良好口碑，老客留存率与口碑传播效应突出。

2）潜在挑战

参考嵊州高端酒店市场的发展情况，嵊州开元名都大酒店虽拥有完善的会议及餐饮配套、突出的婚宴服务能力，且占据本地中高端客房领先地位，但在婚宴场景的个性化定制、商务与婚宴场景的服务衔接上仍有优化空间，可进一步贴合客群多元化需求；同时，在品牌差异化传播上仍有提升余地，目前更多依托开元品牌背书与本土口碑，可进一步强化婚宴服务、中高端客房的核心优势传播，提升品牌在区域内外高端客群中的影响力；此外，尽管未来无同等级新增供给规划，市场竞争压力相对可控，但随着消费需求不断升级，酒店在特色体验场景的创新、本地文化元素的深度挖掘上需持续发力，同时可进一步联动周边成熟商业配套，深化商务、婚宴场景的服务优势，以更好地适配客群高品质消费需求，巩固本地中高端客房领先地位，支撑酒店长期高质量发展。

（3）区域核心客群特征和需求情况

嵊州市高星级及高端酒店市场整体规模虽不及省会及区域中心城市，但在商务活动、本地宴会及周边游市场的带动下形成了较为稳定的需求结构。嵊州市高端酒店的市场需求在空间上呈现“中心城区板块—周边旅游区域板块”的双结构特征。其中，中心城区板块依托吾悦广场、三江新区及主要政务商务区，形成城市高端酒店的核心需求来源。该区域酒店的客源构成较为多元，既包括来自绍兴、宁波、杭州等地的短途游客，也包

括本地政务及制造业企业带来的商务差旅需求；同时，由于婚宴、企业年会、社交宴请等活动集中在核心城区，高端酒店的大型宴会厅与会议设施利用率较高，该板块承担全市高端酒店市场中综合型、高频社交与商务活动的主要功能。相比之下，周边区域板块的高端酒店主要布局在越剧小镇、三界镇等文旅资源密集区域，需求以旅游休闲客群为主导，呈现出明显的目的地型住宿属性。越剧小镇作为嵊州重点打造的文化 IP 与体验式文旅项目，可形成较强的周末休闲、亲子游及文化体验市场，对高品质住宿、文旅配套及沉浸式度假产品的需求更为突出；三界镇依托茶园、自然山地及乡村旅游资源，吸引度假型客源及自驾游客，其住宿需求以静谧度假、户外休闲及康养体验为主，对酒店的环境品质与度假属性的匹配度要求较高。相较中心城区以商务和宴会驱动为主的消费结构，周边文旅板块的高端酒店呈现季节性明显、以休闲体验为主的市场特征。

综上，两大板块在客源结构、消费动因及酒店功能定位上形成明确差异：中心城区板块承担综合型商务与社交功能，而越剧小镇—三界镇所代表的周边旅游板块则承担休闲度假与文化体验型需求，共同构成嵊州市高端酒店市场的互补格局。

（4）区域经济发展和供需情况对项目运营的影响

从区域经济来看，嵊州作为浙东经济圈重要节点城市，经济稳步提质增效，为嵊州开元名都大酒店的经营发展提供了坚实支撑。据嵊州市统计局数据显示，2025 年全市地区生产总值完成 853.25 亿元，同比增长 6.7%，其中服务业增加值达 439.97 亿元，同比增长 7.3%，为酒店相关消费需求提供了有力支撑。工业经济方面，2025 年嵊州工业底盘持续提质增效，规上工业增加值同比增长 10%以上，电气机械、金属制品、汽车制造等重点行业发展迅猛，比亚迪二期、三期等重点项目加速推进，带动产业链上下游协同发展，商务往来日益频繁，大量工业企业的高端商务接待、合作洽谈等需求，为酒店稳定输送了高品质商务客群。消费市场方面，2025 年全市社会消费品零售总额近 350 亿元，同比增长 4.9%，其中住宿餐饮消费持续回暖，政府积极引培会展项目、组织企业参加境内外展会，有效带动 MICE 需求持续释放。此外，嵊州作为全国县域旅游综合实力百强县，2025 年全市接待游客量突破 875 万、过夜游客量达 443 万，分别增长 14.9%、21.8%，增幅领跑绍兴，周末及节假日酒店人气旺盛，周边城市游客涌入带动度假需求增长，进一步拓宽了酒店客群范围，为营收增长注入持续动力。

从市场供需情况来看，嵊州高端酒店市场稳步发展，供需格局呈现鲜明的本土特色，

深刻影响着嵊州开元名都大酒店的经营布局与发展方向。目前嵊州高端酒店市场国际品牌布局相对有限，仅有中端国际品牌希尔顿欢朋入驻，尚无与嵊州开元名都同档次的五星级标准竞品，酒店作为城市地标性高端酒店，依托中心城区的核心区位、完善的会议及宴会配套，在当地高端酒店市场中占据主导地位。未来虽有嵊州园林玫瑰园酒店规划新增，但开业时间未定，短期内不会对酒店形成实质竞争压力。需求端来看，嵊州商务活动、本地宴会、周边游及 MICE 需求共同构成了酒店的稳定市场，酒店凭借优质的配套设施，既能精准承接工业企业、本地企业的高端商务接待、合作洽谈等业务，也能依托完善的宴会场地，承接各类家宴、婚宴等本土宴请需求，同时借助嵊州文旅热度，承接周边城市前来的度假客群，周末及节假日入住率常年保持高位，部分时段甚至出现满房情况。客群结构优化的同时，带动酒店客房、会议、餐饮等业务联动发展，大幅提升了运营效率与营收效益。长期来看，随着嵊州经济持续发展、城市能级提升，未来高端酒店供给有望进一步扩容，不排除国际高端品牌入驻的可能，将加剧市场竞争，这也促使酒店持续优化服务品质、强化会议配套与服务能力，兼顾商务服务精细化与文旅体验打造，不断提升品牌溢价与运营精细化水平，巩固自身在市场中的主导优势。

二、不动产项目经营业绩及财务状况分析

投资有风险，本章节为商业不动产项目经营业绩概况及重要财务状况分析，投资人在投资本基金之前，请仔细阅读本基金“不动产项目最近三年及一期的财务报告及审计报告”，具体请参见本招募说明书附件。

（一）不动产项目财务及经营情况

报告期内杭州开元名都项目主要经营指标如下表所示：

单位：元/间/天、亿元

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
平均房价（ADR）	409	456	468	502
平均入住率（OCC）	60%	63%	64%	68%
平均入住率增长率	-4.76%	-1.56%	-5.88%	-
每间可售房收入（RevPAR）	246	287	302	341
每间可售房收入增长率	-14.29%	-4.97%	-11.44%	-

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
经营毛利润（GOP）	0.23	0.79	0.98	0.95
经营毛利率（GOP Margin）	38.30%	38.65%	39.38%	38.91%
运营净收益（NOI）	0.19	0.67	0.82	0.81
运营净收益率（NOI Margin）	32.23%	32.79%	33.12%	33.20%

注 1：每间可售房收入（RevPAR）=平均房价（ADR）*平均入住率（OCC），其中 ADR、OCC、RevPAR 均四舍五入保留整数，下同；

注 2：GOP=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用+折旧摊销+保险费+基本管理费+奖励管理费，其中，基本管理费与奖励管理费系指报告期内酒店公司分别与浙江开元酒店管理股份有限公司签署的酒店管理协议中约定的应支付给浙江开元酒店管理股份有限公司的相应费用，下同；

注 3：NOI=GOP-保险费-基本管理费-奖励管理费-税金及附加，下同。

报告期内温州开元名都项目主要经营指标如下表所示：

单位：元/间/天、亿元

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
平均房价（ADR）	573	558	560	535
平均入住率（OCC）	57%	68%	69%	65%
平均入住率增长率	-16.18%	-1.45%	6.15%	-
每间可售房收入（RevPAR）	325	379	389	349
每间可售房收入增长率	-14.25%	-2.57%	11.46%	-
经营毛利润（GOP）	0.08	0.32	0.34	0.29
经营毛利率（GOP Margin）	32.34%	31.89%	31.72%	29.76%
运营净收益（NOI）	0.07	0.25	0.27	0.23
运营净收益率（NOI Margin）	26.77%	25.10%	25.52%	24.03%

报告期内嵊州开元名都项目主要经营指标如下表所示：

单位：元/间/天、亿元

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
平均房价（ADR）	400	392	391	403
平均入住率（OCC）	62%	69%	71%	59%

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
平均入住率增长率	-10.14%	-2.82%	20.34%	-
每间可售房收入（RevPAR）	248	269	278	238
每间可售房收入增长率	-7.81%	-3.24%	16.81%	-
经营毛利润（GOP）	0.05	0.15	0.15	0.14
经营毛利率（GOP Margin）	29.67%	21.83%	21.41%	18.81%
运营净收益（NOI）	0.05	0.12	0.13	0.11
运营净收益率（NOI Margin）	25.29%	16.70%	17.72%	15.08%

报告期内不动产项目模拟汇总的主要财务指标如下表所示：

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（亿元）	15.53	12.05	12.96	10.87
资产负债率（%）	97.60	129.24	121.57	110.35
营业毛利率（%）	32.47	31.45	31.28	30.22
营业收入（亿元）	1.03	3.75	4.28	4.15
净利润（亿元）	0.05	0.08	0.28	0.34
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-	-	-	-
EBITDA（亿元）	0.31	1.04	1.29	1.22
大幅波动/持续为负等异常情况	2026 年 3 月末不动产项目资产负债率较 2025 年末降幅较大，主要系浙江开元于当期完成分立重组，新增对原下属子公司的应收借款，资产规模增加所致。	2025 年度不动产项目的净利润较 2024 年度降幅较大，主要系 2025 年度杭州开元名都项目、温州开元名都项目的餐饮业务收入下滑，但固定成本黏性较大所致。	-	-

注：鉴于不动产项目备考汇总财务报表之特殊编制目的，备考汇总财务报表不包括备考汇总现金流量表。

1、编制基础

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了原始权益人按照以下编制基础编制的备

考汇总财务报表并出具了编号为“天健审〔2026〕17738 号”不动产项目备考汇总审计报告（以下简称“备考审计报告”或“备考汇总审计报告”）：

报告期内，杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目由浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达分别持有，并对应整租给杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司。

结合上述经营模式，为真实完整反映交易标的商业不动产底层资产运营情况，备考汇总财务报表范围为浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达以及对应承租方杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司直接与商业不动产项目底层资产相关的资产、负债以及经营所产生的收入与经营所必须的成本费用支出等，但上述公司之间仍保持独立运营。

不动产项目管理层编制备考汇总财务报表用于反映交易标的 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的备考汇总资产负债表，2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考汇总利润表以及相关备考汇总财务报表附注，不包括 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考汇总现金流量表、备考汇总所有者权益变动表以及相关备考汇总财务报表附注，亦未披露与金融工具相关风险、公允价值和资本管理等相关性较低的附注项目。同时考虑到备考财务报告使用的相关目的，备考汇总财务报表附注中的税项、其他项目注释、关联方及关联交易部分仅列示与浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达相关的内容。因此，备考汇总财务报表不是一份完整的财务报表，也不包含一份完整财务报表所应披露的所有会计政策及附注。

备考汇总财务报表基于交易标的历史会计记录，按照下述编制基础及附注所述主要会计政策进行编制，以反映交易标的在备考财务报表期间经营所产生的收入与经营所必须的成本费用支出以及相关资产、负债余额等。

（1）在编制备考汇总资产负债表时

1）备考财务报表 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的资产和负债，以浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达资产负债表各项目金额为基础，同时为反映底层资产经营完整性，考虑了杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司与交易标的直接相关的资产负债项目，包括应收账款、预付账款、其他应收款、存货、应付账款、其他应付款、预收款项、合同负债等，但基于未来的业务模式，

在发行商业不动产基金后上述科目仍将继续在杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司而非在交易标的本身。

另外，备考汇总资产负债表抵销交易标的各自内部的往来余额（如有），并扣除与非交易标的直接相关的资产负债项目，包括其他应收款、其他应付款、其他流动资产、递延所得税资产和递延所得税负债等后列示。

2）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考汇总资产负债表中列示为净资产。

（2）在编制备考汇总利润表时

1）备考利润表 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的各个项目，以浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达利润表各项目金额为基础，同时考虑了杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司经营所产生的收入与经营所必须的成本费用支出，但基于未来的业务模式，在发行商业不动产基金后上述项目仍将继续在杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司而非在交易标的本身。

另外，备考汇总利润表抵销交易标的各自内部间的交易，具体为 2023 年 1 月 1 日-2026 年 3 月 31 日。杭州开元名都项目抵消了浙江开元整租给杭州酒店公司的租金收入 5,929.95 万元、4,285.71 万元、4,392.86 万元和 1,125.00 万元，温州开元名都项目抵消了温州智祺整租给温州酒店公司的租金收入 2,537.84 万元、2,940.12 万元、2,921.10 万元和 468.81 万元，嵊州开元名都项目抵消了嵊州嵊达整租给嵊州酒店公司的租金收入 1,109.41 万元、1,467.89 万元、1,490.03 万元和 366.97 万元，并扣除与非交易标的直接相关的金额，包括财务费用、投资收益等后列示。

2）2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月企业所得税费用以企业所得税税率 25%按照备考财务报表的利润总额数据计算得出，未确认递延所得税资产及递延所得税负债，针对经营亏损不确认所得税费用。

2、重要会计政策和会计估计

（1）投资性房地产

1）投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2）投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销，即采用年限平均法计提折旧。资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定投资性房地产的折旧方法如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5.00	2.38-4.75
土地使用权	年限平均法	38-50	0.00	2.00-2.63

（2）固定资产

1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2）各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
通用设备	年限平均法	5	5.00	19.00
专用设备	年限平均法	10	5.00	9.50
运输工具	年限平均法	5	5.00	19.00
其他设备	年限平均法	5-20	5.00	4.75-19.00

（3）应收款项和合同资产

1）按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过应收账款账龄和预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——关联方组合	应收开元旅业集团有限公司和浙江开元之财务报表合并范围内的关联方款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——账龄	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
组合		未来经济状况的预测，通过其他应收款账龄和预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——关联方组合	应收开元旅业集团有限公司和浙江开元之财务报表合并范围内的关联方款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

2）按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

（4）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财务报告及审计报告。

3、重要会计政策、会计估计的变更

不涉及。

4、主要税种及税率

详见本部分之“二、不动产项目经营业绩与财务状况分析”之“（二）不动产项目历史经营业绩分析”之“9、税收”。

5、财务报表

表 2-2-1-1：目标不动产项目近三年及一期模拟汇总资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	4,584.79	624.78	16,178.11	8,209.79
应收账款	2,026.18	2,020.15	2,136.99	2,012.38
预付款项	141.54	241.85	267.28	187.71
其他应收款	48,694.67	16,684.71	11,239.10	71.56
存货	322.47	360.49	482.16	433.54
其他流动资产	5,373.23	5,456.36	5,294.82	5,304.48
流动资产合计	**61,142.87**	**25,388.35**	**35,598.46**	**16,219.47**

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末	2024 年末	2023 年末
非流动资产：				
投资性房地产	89,128.19	89,837.39	88,059.99	85,457.00
固定资产	3,795.97	3,975.90	4,522.17	4,915.12
在建工程	-	-	82.66	225.08
长期待摊费用	1,241.17	1,035.08	1,385.15	1,914.43
其他非流动资产	8.98	264.84	-	-
非流动资产合计	**94,174.32**	**95,113.21**	**94,049.97**	**92,511.64**
资产总计	**155,317.19**	**120,501.56**	**129,648.42**	**108,731.10**
流动负债：				
应付账款	3,590.52	3,702.74	4,041.38	3,809.80
预收款项	410.14	267.14	207.00	247.31
合同负债	1,883.50	2,379.93	1,876.88	2,422.77
应付职工薪酬	461.80	1,001.76	1,038.93	1,095.18
应交税费	999.53	1,052.90	1,032.27	633.30
其他应付款	7,407.34	8,341.88	705.70	33,956.14
一年内到期的非流动负债	8,222.54	7,944.14	9,983.92	206.22
其他流动负债	139.01	142.80	112.61	145.37
流动负债合计	**23,114.39**	**24,833.27**	**18,998.71**	**42,516.08**
非流动负债：				
长期借款	128,466.63	130,899.02	138,580.21	77,402.69
递延收益	2.38	9.53	38.13	66.73
非流动负债合计	**128,469.01**	**130,908.55**	**138,618.35**	**77,469.42**
负债合计	**151,583.40**	**155,741.82**	**157,617.06**	**119,985.50**
所有者权益（或股东权益）：				
归属于母公司所有者权益合计	3,733.79	-35,240.26	-27,968.63	-11,254.40
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**3,733.79**	**-35,240.26**	**-27,968.63**	**-11,254.40**
负债和所有者权益总计	**155,317.19**	**120,501.56**	**129,648.42**	**108,731.10**

表 2-2-1-2：目标不动产项目近三年及一期模拟汇总利润表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	**10,295.22**	**37,457.12**	**42,834.56**	**41,514.54**
减：营业成本	6,952.22	25,676.39	29,437.32	28,967.34
税金及附加	306.56	1,312.65	1,115.63	1,240.27
销售费用	495.41	2,310.51	2,311.42	1,970.74
管理费用	541.97	1,845.56	1,856.57	1,869.19
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,233.23	5,388.57	5,662.28	4,649.71
加：其他收益	45.08	203.07	828.88	895.23
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
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）	-22.28	-31.25	2.58	-19.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-0.45	-177.02
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**788.62**	**1,095.25**	**3,282.36**	**3,516.49**
加：营业外收入	5.58	40.35	32.89	149.91
减：营业外支出	3.71	42.62	60.71	64.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**790.50**	**1,092.98**	**3,254.54**	**3,601.95**
减：所得税费用	244.49	342.06	488.92	246.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**546.01**	**750.92**	**2,765.62**	**3,355.81**
（一）按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	546.01	750.92	2,765.62	3,355.81
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：				
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	546.01	750.92	2,765.62	3,355.81
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**546.01**	**750.92**	**2,765.62**	**3,355.81**

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
归属于母公司所有者的综合收益总额	546.01	750.92	2,765.62	3,355.81
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

6、主要财务指标分析

（1）收入成本情况

表 2-2-1-3：目标不动产项目近三年及一期营业收入结构表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
杭州开元名都项目								
餐饮业务	3,840.38	65.19	10,944.58	53.52	14,856.52	59.68	13,542.09	55.20
客房业务	1,540.91	26.16	7,306.75	35.73	7,693.91	30.91	8,679.50	35.38
租赁业务	320.34	5.44	1,405.85	6.87	1,510.98	6.07	1,422.51	5.80
其他业务	189.37	3.21	792.15	3.87	832.91	3.35	887.10	3.62
合计	**5,891.00**	**100.00**	**20,449.32**	**100.00**	**24,894.33**	**100.00**	**24,531.19**	**100.00**
温州开元名都项目								
餐饮业务	1,386.41	52.89	4,544.93	45.76	5,226.45	48.69	4,933.47	50.69
客房业务	1,014.96	38.72	4,805.05	48.38	4,951.12	46.13	4,418.71	45.40
租赁业务	62.10	2.37	82.79	0.83	-	-	-	-
其他业务	158.07	6.03	498.97	5.02	555.84	5.18	381.29	3.92
合计	**2,621.54**	**100.00**	**9,931.73**	**100.00**	**10,733.41**	**100.00**	**9,733.46**	**100.00**
嵊州开元名都项目								
餐饮业务	850.49	47.71	3,029.26	42.81	3,039.51	42.18	3,585.28	49.45
客房业务	870.61	48.84	3,810.04	53.84	3,942.26	54.70	3,364.05	46.40
租赁业务	19.16	1.07	38.88	0.55	35.59	0.49	15.47	0.21
其他业务	42.42	2.38	197.89	2.80	189.46	2.63	285.09	3.93
合计	**1,782.68**	**100.00**	**7,076.06**	**100.00**	**7,206.82**	**100.00**	**7,249.88**	**100.00**

表 2-2-1-4：目标不动产项目近三年及一期营业成本结构表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
杭州开元名都项目								
餐饮业务	2,455.18	64.33	7,779.04	59.00	9,952.67	61.27	9,568.06	59.67
客房业务	1,262.10	33.07	4,862.32	36.88	5,620.59	34.60	5,712.74	35.63
租赁业务	67.53	1.77	189.16	1.43	213.98	1.32	215.96	1.35
其他业务	31.98	0.84	355.14	2.69	457.81	2.82	537.96	3.35
合计	**3,816.79**	**100.00**	**13,185.67**	**100.00**	**16,245.05**	**100.00**	**16,034.72**	**100.00**
温州开元名都项目								
餐饮业务	1,188.97	68.00	4,063.96	60.16	4,555.95	62.67	4,203.74	61.44
客房业务	509.97	29.17	2,426.02	35.92	2,488.43	34.23	2,423.07	35.41
租赁业务	26.53	1.52	35.86	0.53	-	-	-	-
其他业务	23.06	1.32	229.03	3.39	225.44	3.10	215.55	3.15
合计	**1,748.53**	**100.00**	**6,754.87**	**100.00**	**7,269.82**	**100.00**	**6,842.36**	**100.00**
嵊州开元名都项目								
餐饮业务	745.05	53.72	2,902.52	50.60	2,944.58	49.72	3,196.33	52.48
客房业务	620.59	44.75	2,547.09	44.41	2,608.76	44.05	2,558.99	42.02
租赁业务	16.34	1.18	-	-	-	-	-	-
其他业务	4.93	0.36	286.25	4.99	369.12	6.23	334.95	5.50
合计	**1,386.90**	**100.00**	**5,735.86**	**100.00**	**5,922.46**	**100.00**	**6,090.26**	**100.00**

表 2-2-1-5：目标不动产项目近三年及一期毛利润及毛利率分析

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
杭州开元名都项目								
餐饮业务	1,385.20	36.07	3,165.54	28.92	4,903.85	33.01	3,974.03	29.35
客房业务	278.81	18.09	2,444.43	33.45	2,073.32	26.95	2,966.76	34.18
租赁业务	252.81	78.92	1,216.69	86.54	1,297.00	85.84	1,206.55	84.82
其他业务	157.39	83.11	437.01	55.17	375.10	45.03	349.14	39.36
合计	**2,074.21**	**35.21**	**7,263.65**	**35.52**	**8,649.28**	**34.74**	**8,496.47**	**34.64**

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
温州开元名都项目								
餐饮业务	197.44	14.24	480.97	10.58	670.50	12.83	729.73	14.79
客房业务	504.99	49.75	2,379.03	49.51	2,462.69	49.74	1,995.64	45.16
租赁业务	35.57	57.28	46.93	56.69	-	-	-	-
其他业务	135.01	85.41	269.94	54.10	330.40	59.44	165.74	43.47
合计	**873.01**	**33.30**	**3,176.86**	**31.99**	**3,463.59**	**32.27**	**2,891.10**	**29.70**
嵊州开元名都项目								
餐饮业务	105.44	12.40	126.74	4.18	94.93	3.12	388.95	10.85
客房业务	250.02	28.72	1,262.95	33.15	1,333.50	33.83	805.06	23.93
租赁业务	2.82	14.72	-	-	-	-	-	-
其他业务	37.49	88.38	-88.36	-44.65	-179.66	-94.83	-49.86	-17.49
合计	**395.78**	**22.20**	**1,340.20**	**18.94**	**1,284.36**	**17.82**	**1,159.62**	**16.00**

报告期内，目标不动产项目的业务类型均涵盖餐饮、客房、租赁及其他配套服务，营业收入主要来源于餐饮、客房收入，租金收入及其他配套服务收入占比较小，与同行业可比的全服务型酒店项目的特点相符；营业成本主要由人工成本、能耗费用、物料成本等付现成本，以及折旧摊销费用、基础及奖励管理费构成。其中，杭州开元名都项目近三年及一期实现的营业收入分别为 24,531.19 万元、24,894.33 万元、20,449.32 万元和 5,891.00 万元。从收入结构看，餐饮收入为第一大收入来源，占比分别为 55.20%、59.68%、53.52%和 65.19%；客房收入次之，占比分别为 35.38%、30.91%、35.73%和 26.16%。从成本和毛利率结构看，杭州开元名都项目餐饮业务的毛利率分别为 29.35%、33.01%、28.92%和 36.07%，客房业务的毛利率分别为 34.18%、26.95%、33.45%和 18.09%。整体而言，杭州开元名都项目近三年及一期的毛利润分别为 8,496.47 万元、8,649.28 万元、7,263.65 万元和 2,074.21 万元，2025 年度因餐饮业务营收下降而略有下滑；毛利率分别为 34.64%、34.74%、35.52%和 35.21%，相对较为稳定。

温州开元名都项目近三年及一期实现的营业收入分别为 9,733.46 万元、10,733.41 万元、9,931.73 万元和 2,621.54 万元。从收入结构看，主要来源于餐饮、客房收入，占比相近，其中餐饮收入占比分别为 50.69%、48.69%、45.76%和 52.89%，客房收入占比分别为 45.40%、46.13%、48.38%和 38.72%。从成本和毛利率结构看，温州开元名都项

目餐饮业务的毛利率分别为 14.79%、12.83%、10.58%和 14.24%，客房业务的毛利率分别为 45.16%、49.74%、49.51%和 49.75%。温州开元名都项目餐饮业务毛利率相较杭州开元名都项目较低，主要系温州当地餐饮对于高端海鲜等食材要求较高，食材备货成本较高，导致毛利率较低。报告期内，温州开元名都项目餐饮业务毛利率于 2024-2025 年度有所下滑，主要系政企商务活动需求下滑及客单价下跌，但固定成本及食材成本黏性较大所致。整体而言，温州开元名都项目近三年及一期的毛利润分别为 2,891.10 万元、3,463.60 万元、3,176.87 万元和 873.01 万元，毛利率分别为 29.70%、32.27%、31.99%和 33.30%，整体毛利率呈波动上升趋势。

嵊州开元名都项目近三年及一期实现的营业收入分别为 7,249.88 万元、7,206.82 万元、7,076.06 万元和 1,782.68 万元。从收入结构看，客房收入为第一大收入来源，占比分别为 46.40%、54.70%、53.84%和 48.84%；餐饮收入次之，占比分别为 49.45%、42.18%、42.81%和 47.71%。从成本和毛利率结构看，嵊州开元名都项目餐饮业务的毛利率分别为 10.85%、3.12%、4.18%和 12.40%，客房业务的毛利率分别为 23.93%、33.83%、33.15%和 28.72%。嵊州开元名都项目餐饮业务毛利率 2024 年度显著下滑，主要系 2023 年度区域婚宴需求集中释放，毛利率较高的婚宴收入占比较大所致。整体而言，嵊州开元名都项目近三年及一期的毛利润分别为 1,159.62 万元、1,284.36 万元、1,340.21 万元和 395.78 万元，毛利率分别为 16.00%、17.82%、18.94%和 22.20%，呈逐年上升趋势。

（2）主要资产、负债情况和重大变动分析

1）资产分析

表 2-2-1-6：目标不动产项目近三年及一期资产结构

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	4,584.79	2.95	624.78	0.52	16,178.11	12.48	8,209.79	7.55
应收账款	2,026.18	1.30	2,020.15	1.68	2,136.99	1.65	2,012.38	1.85
预付款项	141.54	0.09	241.85	0.20	267.28	0.21	187.71	0.17
其他应收款	48,694.67	31.35	16,684.71	13.85	11,239.10	8.67	71.56	0.07
存货	322.47	0.21	360.49	0.30	482.16	0.37	433.54	0.40
其他流动资产	5,373.23	3.46	5,456.36	4.53	5,294.82	4.08	5,304.48	4.88

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	**61,142.87**	**39.37**	**25,388.35**	**21.07**	**35,598.46**	**27.46**	**16,219.47**	**14.92**
投资性房地产	89,128.19	57.38	89,837.39	74.55	88,059.99	67.92	85,457.00	78.59
固定资产	3,795.97	2.44	3,975.90	3.30	4,522.17	3.49	4,915.12	4.52
在建工程	-		-	-	82.66	0.06	225.08	0.21
长期待摊费用	1,241.17	0.80	1,035.08	0.86	1,385.15	1.07	1,914.43	1.76
其他非流动资产	8.98	0.01	264.84	0.22	-	-	-	-
非流动资产合计	**94,174.32**	**60.63**	**95,113.21**	**78.93**	**94,049.97**	**72.54**	**92,511.64**	**85.08**
资产总计	**155,317.19**	**100.00**	**120,501.56**	**100.00**	**129,648.42**	**100.00**	**108,731.10**	**100.00**

最近三年及一期末，目标不动产项目资产总额分别为 108,731.10 万元、129,648.42 万元、120,501.56 万元和 155,317.19 万元，整体保持在合理区间。最近三年及一期末，目标不动产项目流动资产占总资产的比例分别为 14.92%、27.46%、21.07%和 39.37%，非流动资产占总资产的比例分别为 85.08%、72.54%、78.93%和 60.63%。目标不动产项目资产主要由投资性房地产、其他应收款、其他流动资产、固定资产、应收账款等构成，其中投资性房地产占比最高，是公司资产的核心组成部分。

最近三年及一期末，目标不动产项目投资性房地产账面价值分别为 85,457.00 万元、88,059.99 万元、89,837.39 万元和 89,128.19 万元，占资产总额的比重分别为 78.59%、67.92%、74.55%和 57.38%，主要对应目标不动产项目，采用成本模式进行后续计量。2023-2025 年末目标不动产项目投资性房地产账面价值逐年小幅上升，主要系温州开元名都项目 2024-2025 年度新增购入部分产权面积，以及嵊州开元名都项目 2024 年度缴纳契税所致。

最近三年及一期末，目标不动产项目其他应收款账面价值分别为 71.56 万元、11,239.10 万元、16,684.71 万元和 48,694.67 万元，占资产总额的比重分别为 0.07%、8.67%、13.85%和 31.35%，主要为资金归集款、押金保证金。

最近三年及一期末，目标不动产项目其他流动资产账面价值分别为 5,304.48 万元、5,294.82 万元、5,456.36 万元和 5,373.23 万元，占资产总额的比重分别为 4.88%、4.08%、4.53%和 3.46%，主要为温州开元名都项目、嵊州开元名都项目的待抵扣增值税进项税。

最近三年及一期末，目标不动产项目固定资产账面价值分别为 4,915.12 万元、4,522.17 万元、3,975.90 万元和 3,795.97 万元，占资产总额的比重分别为 4.52%、3.49%、3.30%和 2.44%，主要为通用设备、专用设备和运输工具等。

最近三年及一期末，目标不动产项目应收账款账面价值分别为 2,012.38 万元、2,136.99 万元、2,020.15 万元和 2,026.18 万元，占资产总额的比重分别为 1.85%、1.65%、1.68%和 1.30%，主要为应收的客房餐饮款和租金。截至 2025 年末，账龄在 1 年以内的应收账款的比重为 99.27%。

2）负债分析

表 2-2-1-7：目标不动产项目近三年及一期负债结构

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	3,590.52	2.37	3,702.74	2.38	4,041.38	2.56	3,809.80	3.18
预收款项	410.14	0.27	267.14	0.17	207	0.13	247.31	0.21
合同负债	1,883.50	1.24	2,379.93	1.53	1,876.88	1.19	2,422.77	2.02
应付职工薪酬	461.8	0.30	1,001.76	0.64	1,038.93	0.66	1,095.18	0.91
应交税费	999.53	0.66	1,052.90	0.68	1,032.27	0.65	633.3	0.53
其他应付款	7,407.34	4.89	8,341.88	5.36	705.7	0.45	33,956.14	28.30
一年内到期的非流动负债	8,222.54	5.42	7,944.14	5.10	9,983.92	6.33	206.22	0.17
其他流动负债	139.01	0.09	142.8	0.09	112.61	0.07	145.37	0.12
流动负债合计	**23,114.39**	**15.25**	**24,833.27**	**15.95**	**18,998.71**	**12.05**	**42,516.08**	**35.43**
长期借款	128,466.63	84.75	130,899.02	84.05	138,580.21	87.92	77,402.69	64.51
递延收益	2.38	-	9.53	0.01	38.13	0.02	66.73	0.06
非流动负债合计	**128,469.01**	**84.75**	**130,908.55**	**84.05**	**138,618.35**	**87.95**	**77,469.42**	**64.57**
负债合计	**151,583.40**	**100.00**	**155,741.82**	**100.00**	**157,617.06**	**100.00**	**119,985.50**	**100.00**

最近三年及一期末，目标不动产项目负债总额分别为 119,985.50 万元、157,617.06 万元、155,741.82 万元和 151,583.40 万元，2024 年末负债总额上升幅度较大，主要系温州开元名都项目、嵊州开元名都项目银行借款增加所致。最近三年及一期末，目标不动产项目流动负债占总负债的比例分别为 35.43%、12.05%、15.95%和 15.25%，非流动负

债占总负债的比例分别为 64.57%、87.95%、84.05%和 84.75%。目标不动产项目负债主要由长期借款、一年内到期的非流动负债、应付账款和其他应付款等构成，其中长期借款占比最高，是公司负债的主要来源。

最近三年及一期末，目标不动产项目长期借款账面价值分别为 77,402.69 万元、138,580.21 万元、130,899.02 万元和 128,466.63 万元，占负债总额的比重分别为 64.51%、87.92%、84.05%和 84.75%，主要为目标不动产项目的银行抵押借款。2024 年末长期借款较 2023 年末增加 61,177.52 万元，增幅 79.04%，主要系温州开元名都项目、嵊州开元名都项目银行借款增加所致。

最近三年及一期末，目标不动产项目一年内到期的非流动负债账面价值分别为 206.22 万元、9,983.92 万元、7,944.14 万元和 8,222.54 万元，占负债总额的比重分别为 0.17%、6.33%、5.10%和 5.42%。2024 年末一年内到期的非流动负债较 2023 年末大幅增加，主要系将于一年内到期的银行借款金额增加所致。

最近三年及一期末，目标不动产项目应付账款账面价值分别为 3,809.80 万元、4,041.38 万元、3,702.74 万元和 3,590.52 万元，占负债总额的比重分别为 3.18%、2.56%、2.38%和 2.37%，主要为应付的酒店餐饮货款、服务费、管理费、水电费等费用款项。

最近三年及一期末，目标不动产项目其他应付款账面价值分别为 33,956.14 万元、705.70 万元、8,341.88 万元和 7,407.34 万元，占负债总额的比重分别为 28.30%、0.45%、5.36%和 4.89%，主要为押金保证金、资产购买款和资金拆借款。2024 年末其他应付款较 2023 年末降幅较大，主要系偿还用于购买温州开元名都项目资产的资金拆借款所致。2025 年末其他应付款较 2024 年末增幅较大，主要系杭州开元名都项目公司收购资产而增加应付款所致。

（3）相关税金和费用占营业收入的比重和变化情况

表 2-2-1-8：目标不动产项目近三年及一期税金和期间费用结构

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
税金及附加	306.56	2.98	1,312.65	3.50	1,115.63	2.60	1,240.27	2.99
销售费用	495.41	4.81	2,310.51	6.17	2,311.42	5.40	1,970.74	4.75

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
管理费用	541.97	5.26	1,845.56	4.93	1,856.57	4.33	1,869.19	4.50
财务费用	1,233.23	11.98	5,388.57	14.39	5,662.28	13.22	4,649.71	11.20
合计	**2,577.17**	**25.03**	**10,857.29**	**28.99**	**10,945.90**	**25.55**	**9,729.91**	**23.44**

目标不动产项目最近三年及一期税金及附加及期间费用合计金额分别为 9,729.91 万元、10,945.90 万元、10,857.29 万元和 2,577.17 万元，占营业收入比例分别为 23.44%、25.55%、28.99%和 25.03%，报告期内小幅波动上升。

（4）资本性支出情况

目标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，所进行的酒店资产装修改造及产品更新迭代等支出。最近三年及一期目标不动产项目资本性支出金额如下：

表 2-2-1-9：目标不动产项目近三年及一期资本性支出情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
杭州开元名都项目	30.36	102.05	118.78	1,273.80
温州开元名都项目	-	450.92	-	737.71
嵊州开元名都项目	2.66	81.61	26.08	-
合计	**33.02**	**634.58**	**144.86**	**2,011.51**

杭州开元名都项目 2023 年度资本性支出金额较大，主要为节能改造项目的投入。

温州开元名都项目 2023 年度的资本性支出主要为酒店五层的餐饮改造费用，2025 年度的资本性支出主要为万豪品牌合作涉及的消防、IT 系统、软装等更新改造。

（二）不动产项目历史经营业绩分析

1、租赁业务经营情况

（1）整体情况

报告期内，杭州开元名都项目涉及对外租赁收入，分别为 1,422.51 万元、1,510.98 万元、1,405.85 万元和 320.34 万元，占营业收入的比重分别为 5.80%、6.07%、6.87%和 5.44%，不涉及主要依托租赁收入的情况。

报告期内，温州开元名都项目自 2025 年度开始实现对外租赁收入，2025 年度和 2026 年 1-3 月的对外租赁收入分别为 82.79 万元和 62.10 万元，占营业收入的比重分别为 0.83%和 2.37%，占比较小，不涉及主要依托租赁收入的情况。

报告期内，嵊州开元名都项目涉及对外租赁收入，分别为 15.47 万元、35.59 万元、38.88 万元和 19.16 万元，占营业收入的比重分别为 0.21%、0.49%、0.55%和 1.07%，占比较小，不涉及主要依托租赁收入的情况。

（2）租户情况

1）杭州开元名都项目

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目对外租赁业务涉及 26 个租户，各租户剩余租期约为 0.08-3.25 年，加权平均剩余租期为 2.41 年，租赁面积排序的前五大租户情况如下：

序号	承租方	租赁面积	租赁期限	租赁日期	
		（平方米）	（年）	起始日期	终止日期
1	租户 1	4,106.36	8.00	2021/1/1	2028/12/31
2	租户 2	3,231.98	5.00	2024/1/1	2028/12/31
3	租户 3	1,371.12	8.00	2020/9/1	2028/8/31
4	租户 4	1,045.51	3.25	2024/3/20	2027/6/19
5	租户 5	801.00	3.00	2026/1/1	2028/12/31

杭州开元名都项目存在关联方租赁情形，租赁面积合计 4,733.58 平方米，具体请见招募说明书“第五部分 不动产基金/三、关联交易与利益冲突/（二）报告期关联交易/2、不动产项目报告期内的重大关联交易情况”。

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目未来到期的租约情况如下：

年份	租约到期面积（平方米）	占已出租面积比例（%）
2026 年	867.00	6.43%

年份	租约到期面积（平方米）	占已出租面积比例（%）
2027 年	1,272.51	9.43%
2028 年	11,249.86	83.34%
2029 年	108.90	0.81%
合计	13,498.27	100%

2）温州开元名都项目

截至 2026 年 3 月 31 日，温州开元名都项目对外租赁业务涉及 1 个租户，剩余租期为 7 年，不涉及关联方租赁情形，具体情况如下：

序号	承租方	租赁面积	租赁期限	租赁日期	
		（平方米）	（年）	起始日期	终止日期
1	租户 1	3,688.46	10	2023/4/1	2033/3/31

3）嵊州开元名都项目

截至 2026 年 3 月 31 日，嵊州开元名都项目对外租赁业务涉及 3 个租户，整体租赁期限为 3-8 年，各租户剩余租期约为 2-5 年，加权平均剩余租期为 3.45 年，不涉及关联方租赁情形，具体情况如下：

序号	承租方	租赁面积	租赁期限	租赁日期	
		（平方米）	（年）	起始日期	终止日期
1	租户 1	1,162.00	3.00	2026/1/1	2028/12/31
2	租户 2	568.00	8.00	2023/3/1	2031/2/28
3	租户 3	50.00	5.00	2024/4/1	2029/3/31

（3）出租率情况

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目可出租面积为 13,698.27 平方米，已出租面积为 13,498.27 平方米，期末出租率约为 98.50%。杭州开元名都项目报告期内出租率及续租率如下：

年份	期末出租率	续租率
2023 年	91.80%	87.00%
2024 年	100.00%	70.10%
2025 年	98.50%	92.90%
2026 年 1-3 月	98.50%	92.90%

截至 2026 年 3 月 31 日，温州开元名都项目可出租面积为 3,688.46 平方米，已出租面积为 3,688.46 平方米，出租率为 100%。

截至 2026 年 3 月 31 日，嵊州开元名都项目可出租面积为 1,780.00 平方米，已出租面积为 1,780.00 平方米，出租率为 100%。

（4）租金情况

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目平均租金约为 79.10 元/平方米/月，其中商业用途的平均租金约为 89.10 元/平方米/月，办公用途的平均租金约为 60.30 元/平方米/月。部分租户含有装免期，平均免租期时长为 1.8 个月，部分租约在租约期内租金每年递增 2%-3%。杭州开元名都项目报告期内租金情况如下：

年份	合计平均租金（元/平方米/月）	商业平均租金（元/平方米/月）	办公平均租金（元/平方米/月）	租金增长率（%/年）
2023 年	70.77	68.39	75.14	0%-3%
2024 年	70.28	67.84	74.93	0%-3%
2025 年	79.10	89.10	60.30	0%-3%
2026 年 1-3 月	79.10	89.10	60.30	0%-3%

截至 2026 年 3 月 31 日，温州开元名都项目平均租金约为 56.12 元/平方米/月。

截至 2026 年 3 月 31 日，嵊州开元名都项目平均租金约为 37.46 元/平方米/月。

报告期内，不动产项目对外租赁业务约定的租金结算方式主要有以下两种：（1）租金每月/季/年结算 1 次，承租方应在租期开始前 5 日以银行转账方式缴付本期租金至出租方指定的账户。（2）承租方应在签订租赁合同前，一次性将全部租金以银行转账方式缴付至出租方指定的账户。

其中，一次性付清租金的结算方式主要适用于租赁期限为一年及一年以内的短期租赁；而对于长期租赁，则通常由出租方与承租方协商确定，按月度、季度或年度分期结算。

2、整租情况

报告期内，杭州酒店公司整租杭州开元名都项目并对外运营，温州酒店公司整租温州开元名都项目并对外运营，嵊州酒店公司整租嵊州开元名都项目并对外运营，不存在整租后分租的情况，相关安排具有商业合理性，整租方有关情况详见本招募说明书“第二部分不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（九）重要现金流提供方”。

3、出租率情况

报告期内，目标不动产项目的经营业态为酒店，客房平均入住率情况详见本部分“二、不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“（一）不动产项目财务及经营情况”。

4、平均房价情况

报告期内，目标不动产项目的经营业态为酒店，客房平均房价情况详见本部分“二、不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“（一）不动产项目财务及经营情况”。

5、合同特殊条款

（1）杭州开元名都项目

根据浙江开元提供的与各承租人签署的且正在履行的《杭州开元名都项目租赁合同》，该等租赁合同存在转租限制、提前退租、租金优惠减免及优先购买安排等可能对不动产项目的经营产生限制的特殊条款。具体条款示意如下：

转租限制：“1. 未经出租方事先书面同意不得将物业转租任何第三方。2. 除征得出租方书面同意外，不得将承租的场地之全部或部分转让、转租、转借或用其他方式交与第三者使用或合用。3. 本合同期限内，有下列行为之一的，出租方有权单方面解除合同，无需任何形式的通知，收回场地使用权和出租方投入的设备设施，并有权处置附属租赁场地内的装修及设备设施，并有权没收租赁押金。(三)擅自转租、转借承租场地；”。

提前退租：“若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致的情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失”。

租金优惠减免：综合租赁情况给予承租人一定优惠。

优先购买安排：

就兴业银行股份有限公司杭州分行（简称“兴业银行杭州分行”）租赁杭州开元名都大酒店 C 区一层二层东北面裙房的租赁事宜，兴业银行杭州分行对该租赁房屋具有优先购买权。其已经于 2026 年 6 月 3 日与浙江开元签署了《房屋租赁合同补充协议》，约定租赁期间，浙江开元有权将该房屋整体或部分转让给第三方，兴业银行杭州分行在此确认，无论浙江开元基于何等原因、条件和价格转让该房屋，兴业银行杭州分行均无条件放弃对承租房屋的优先购买权。

就华福证券有限责任公司杭州市心中路证券营业部（简称“华福证券”）租赁杭州开元名都大酒店 4 楼 401 室的租赁事宜，华福证券对该租赁房屋具有优先购买权，其已经于 2026 年 4 月 8 日与浙江开元签署了《房屋租赁合同补充协议》，约定租赁期间，浙江开元有权将该房屋整体或部分转让给第三方，华福证券在此确认，无论浙江开元基于何种原因、条件和价格转让该房屋，华福证券均无条件放弃对承租房屋的优先购买权。

（2）温州开元名都项目

根据温州智祺提供的与各承租人签署的且正在履行的《温州开元名都项目租赁合同》，该等租赁合同存在转租限制、提前退租、租金优惠减免等可能对不动产项目的经营产生限制的租赁合同特殊条款。具体条款示意如下：

转租限制：“未经出租方书面同意将该物业转租、转借他人的，出租方有权提前解除本合同，收回该物业，需向出租方缴清一切拖欠的租金、水电费等费用，承担出租方为恢复该物业到可出租状态或附件 2 的交付状态产生的改造费用，支付本合同终止/解除当月的月租金的六倍数额的违约金，出租方有权不予返还已支付的履约保证金”。

提前退租：“如将该物业用于经营本合同约定以外的品牌、产品或提供其他服务或改变店招名称的，应事先取得出租方的书面同意，否则出租方有权制止且出租方有权提前解除合同；在下列情况下，出租方有权提前解除本合同：（1）逾期支付租金超过 30 天的，并经出租方书面催告后的合理期限内仍未付款的；（2）未经出租方书面同意将该物业转租、转借他人的；（3）未经出租方书面同意，将该物业用于经营合同约定以外的品牌、产品或提供其他服务或改变店招名称，擅自改变该物业用途的；（4）利用

该物业从事违法、违规活动的 ；（5）因故被吊销营业执照或有关经营活动的许可证的；（6）由于承租方原因而致该物业部分或全部毁损的；（7）经营的商品或服务被查实属贴牌经营或经品牌公司确认属贴牌或假冒的”。

租金优惠减免：综合租赁情况给予承租人一定优惠。

（3）嵊州开元名都项目

根据嵊州嵊达提供的与承租人签署的且正在履行的《嵊州开元名都项目租赁合同》，该等租赁合同存在转租限制、提前退租等可能对不动产项目的经营产生限制的租赁合同特殊条款。具体条款示意如下：

转租限制：“承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担并追究相关违约及法律责任”。

提前退租：“租赁期内，承租方有相关行为之一的，出租方有权提前解除本合同，收回该物业，承租方除需向出租方缴清一切拖欠的租金、水电费等费用，承担出租方为恢复该物业到可出租状态，如果不能达到要求需要向出租方支付 3 万元的违约金，出租方还有权不予返还承租方已支付的保证金。相关行为包括承租方存在利用物业从事违法犯罪活动、逾期支付租金或费用超 10 天、擅自空置停业超 24 小时、未经同意转租转借或交由第三方经营及变更主体登记信息、擅自改变物业用途、被吊销经营资质、给出租方造成不良影响、损毁物业、逾期开业超 30 天，以及其他违约行为经整改通知 7 日内未纠正等情形”。

以上入池不动产资产相关的租赁合同特殊条款均为同类不动产项目中租赁合同项下的常规商业安排，该等安排合法合规，不违反任何强制性法律规定，不存在影响持续经营的重大法律障碍。

6、租赁合同备案

截至招募说明书出具日，不动产项目所涉租赁合同均已签署并处于正常履行状态。经法律顾问核查，租赁合同均不存在违反《民法典》规定导致合同无效或可撤销的情形。另查，该等租赁合同均存在未根据《商品房屋租赁管理办法》的规定办理租赁合同登记

备案手续的情况。根据《民法典》第 502 条、第 706 条[29]规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，在租赁合同签订后，依法成立的租赁合同在合同约定条件成就时生效，未办理房屋租赁合同备案不影响该等租赁合同的效力。

7、减免优惠

经管理人核查，本项目中涉及的租金减免优惠主要体现为免租期安排与特定期间的租金调减情形。其中，免租期多用于开业前装修筹备阶段，部分租赁合同明确约定了具体的免租时段；此外，针对特定租期或特定承租人，合同中亦存在直接调整租金标准或降低年租金金额的优惠安排。

本次不动产项目的对外租赁收入主要来源于杭州开元名都项目，报告期内，杭州开元名都项目租金减免金额占租赁收入比重分别约为 0.46%、1.93%、0.21%和 0%。

8、补贴

报告期内，目标不动产项目的营业收入来源不包括政府补贴。评估机构亦未在估值测算中考虑目标不动产项目未来收到的政府补贴。但在目标不动产项目的其他收益中包含政府补贴，相关政府补贴金额较低。具体金额如下表所示：

表 2-2-2-1：目标不动产项目报告期内政府补贴情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
与收益相关的政府补助	36.63	152.12	779.50	560.06
与资产相关的政府补助	7.15	28.60	28.60	28.60
政府补助总额	**43.78**	**180.72**	**808.10**	**588.66**

9、税收

（1）主要税种及税率

[29] 《民法典》第五百零二条第一款规定，依法成立的合同，自成立时生效，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。

税种	计税依据	税率
增值税	以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，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
房产税	从租计征的，按租金收入的 12%计缴	12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地使用税	实际占用的土地面积	12 元/㎡、15 元/㎡

（2）税收优惠

根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。嵊州嵊达 2023 年至 2025 年度、浙江开元 2023 年至 2024 年度适用该政策。

10、资产选取依据

截至本项目资产选取基准日 2025 年 12 月 31 日，本不动产项目的原始权益人、原始权益人控股股东及其他关联方持有的同类不动产项目如下：

酒店名称	酒店地址	开业时间	入住率	客房数（间）	酒店定位
海南棋子湾开元度假村	昌江县昌化镇棋子湾旅游度假区广德路 68 号开元度假村	2016 年 6 月	30%-35%	520	奢华
上海开元名都大酒店	上海市松江区人民北路 1799 号	2006 年 8 月	45%-85%	446	高端
宁波开元名都大酒店	宁波市鄞州区首南中路 666 号	2007 年 12 月	60%-70%	394	高端
浙江开元萧山宾馆	杭州市萧山区城厢街道人民路 77 号	1988 年 1 月	55%-75%	376	中高端
台州开元大酒店	台州市东环大道 458 号	2002 年 5 月	58%-65%	372	中高端
开封开元名都大酒店	开封市开发区大梁路以南	2007 年 9 月	50%-60%	356	高端
徐州开元名都	徐州市泉山区湖西路 1 号	2005 年 11 月	60%-65%	354	高端

酒店名称	酒店地址	开业时间	入住率	客房数（间）	酒店定位
大酒店					
宁波九龙湖开元度假村	宁波市镇海区九龙湖镇郎家坪	2009 年 12 月	60%-70%	354	高端
长春开元名都大酒店	长春市绿园区景阳大路 2299 号	2008 年 12 月	30%-60%	326	高端
南京开元大酒店	南京市浦口区江浦街道文德东路 35 号	2010 年 11 月	60%-75%	286	中高端
绍兴大禹开元观堂	绍兴市二环南路 1990 号	2011 年 5 月	60%-80%	252	中高端
宁波十七房开元观堂	宁波市镇海区澥浦镇开源路 777 号	2014 年 7 月	40%-50%	240	中高端
杭州千岛湖开元度假村	杭州市淳安县千岛湖镇阳光路 888	2004 年 5 月	65%-75%	218	高端
嘉兴芦席汇开元观堂	嘉兴市南湖区解放街道芦席汇 2 幢、4 幢 01、5 幢 04、6 幢 08、7 幢 10、10 幢	2022 年 6 月	55%-75%	135	中高端
杭州天域开元观堂	杭州市萧山区进化镇大汤坞新村城山旅游度假区	2015 年 10 月	50%-80%	133	高端
常山开元观堂	衢州市常山县天马街道解放街 10 号	2025 年 4 月	50%-60%	116	中高端
信阳开元观堂	信阳市南湾湖风景区南湾街道南湾社区四组	2023 年 3 月	68%-72%	57	中高端

截至本项目资产选取基准日 2025 年 12 月 31 日，本项目底层资产作为不动产基金资产的主要依据如下：

（1）品牌维度

目标不动产项目均依托开元旅业集团成熟的酒店运营管理体系，开元旅业作为国内知名的酒店集团，在商务、会议型酒店运营领域拥有多年行业经验，形成了完善的品控、客群维护、成本管控体系。“开元名都”为开元酒店管理有限公司旗下高端品牌，该品牌在长三角区域酒店市场拥有较高的知名度和客户忠诚度，也是政务接待、大型会议的首选品牌之一。目标不动产项目为“开元名都”品牌，为项目稳定的客群来源提供了品牌保障。

（2）经营维度

不动产项目运营指标表现良好，展现出较强的收益稳定性。杭州开元名都项目近年虽受市场大环境影响，出租率略有波动，但通过高峰期动态定价、多渠道产品组合等方

式维持平均房价相对稳定，近三年入住率稳定在 63%-68%左右，且作为浙江省内会议承接能力最强的酒店之一，在营业收入和净利润等核心经营指标上，对比开元旅业集团旗下其他酒店保持绝对领先地位，显示出较强的抗风险能力和盈利能力。温州开元名都项目作为开元旅业集团在温州区域布局的核心门店，各项核心经营指标表现亮眼，2023-2025 年入住率稳定在 65%-69%区间，平均房价持续保持在 550 元左右，开业后快速度过爬坡期并进入稳定运营阶段，也是开元旅业集团在温州地区的代表性项目；嵊州开元名都项目作为开元旅业集团开拓县域高端商务酒店的代表，2024-2025 年平均入住率稳定在 70%左右，节假日可达 90%以上，平均房价稳定在 390 元至 400 元左右，亦显示出稳健的入住率与收入弹性；目标不动产项目均形成了客房+餐饮为主的核心收入结构，且各项目结合自身定位形成了差异化的收入占比，有效分散经营风险，整体盈利稳定性突出。

（3）区域维度

目标不动产项目均布局核心区位，交通与配套完善。本次选取的目标不动产项目分别布局杭州市萧山区、温州市鹿城区、绍兴市嵊州市中心，均为所在城市或区域的核心板块，区位优势显著，且各区域市场供需格局良好。杭州开元名都项目位于杭州市萧山区北干街道市心中路，属于萧山核心商务区，周边银行、政府机构、成熟居民区聚集，交通通达性良好，且区域内商业配套成熟，为酒店带来了稳定的本地消费客群；同时，周边无噪音、环境污染等负面因素，运营环境优良。温州开元名都项目位于温州市鹿城区南汇街道，属于温州核心商务区，毗邻人民大会堂，周边银行、政府机构、剧院、美术馆聚集，是温州政务接待的核心选点，政府会议客房需求稳定，政务客群为项目提供了刚性的现金流支撑；同时，核心商务区的区位优势吸引了大量金融、企业类商务客群，客群质量高。嵊州开元名都项目位于嵊州市中心三江街道官河南路，2-3 公里范围内的物业广场片区是嵊州经济活跃度最高的区域，周边交通网络完善，通达性良好，能够辐射嵊州全域及周边短途旅游市场，客群覆盖商旅、亲子家庭等，市场覆盖面广。整体上，目标不动产项目覆盖了不同层级的城市市场，有效分散了单一城市、单一市场的运营风险，形成了稳定的资产组合。

（4）规模及盈利能力维度

表：不动产项目体系内建筑面积排名

单位：平方米

酒店名称	建筑面积	排名
杭州开元名都大酒店	127,550.56	1
温州开元名都臻品之选酒店	42,843.84	10
嵊州开元名都大酒店	59,094.85	7

从建筑面积看，开元旅业持有并运营的 20 家酒店（因业态较为不同，比较分析中不含 2 家乐园酒店，下同）中，杭州开元名都项目建筑面积 127,550.56 平方米，位列第 1，为体系内单体规模最大的酒店；嵊州开元名都项目建筑面积 59,094.85 平方米，位列第 7；温州开元名都项目建筑面积 42,843.84 平方米，位列第 10。本项目合计建筑面积 229,489.25 平方米，约占 20 家酒店合计建筑面积的 23.7%。总体上看，本项目资产规模居于体系内前列，杭州开元名都项目作为体系内规模最大的资产奠定不动产基金资产规模基础，嵊州开元名都项目、温州开元名都项目形成有效补充，符合不动产基金对底层资产规模的要求，亦为后续扩募（如有）预留了充足的储备资产空间。

表：不动产项目体系内营业收入排名

单位：万元

酒店名称	2023 年营业收入	2023 年营业收入排名	2024 年营业收入	2024 年营业收入排名	2025 年营业收入	2025 年营业收入排名
杭州开元名都大酒店	24,531.19	1	24,894.33	1	20,449.32	1
温州开元名都臻品之选酒店	9,733.46	4	10,733.41	2	9,931.73	2
嵊州开元名都大酒店	7,249.88	7	7,206.82	6	7,076.06	7

2023 年至 2025 年，杭州开元名都项目营业收入分别为 24,531.19 万元、24,894.33 万元和 20,449.32 万元，连续三年位列体系内第 1，且约为第二名的两倍，收入稳定且体量优势显著；温州开元名都项目营业收入分别为 9,733.46 万元、10,733.41 万元和 9,931.73 万元，排名由第 4 上升至第 2 并保持稳定；嵊州开元名都项目营业收入分别为 7,249.88 万元、7,206.82 万元和 7,076.06 万元，稳定位列第 6 至第 7 名，三年收入波动幅度不足 2.5%，为体系内收入最为稳定的酒店之一。总体上看，2023 年至 2025

年，本项目合计营业收入占 20 家酒店的比例分别为 30.7%、34.1%和 33.4%，即以约 15%的酒店数量持续贡献体系内三分之一的营业收入，收入规模及稳定性均居体系内前列。

表：不动产项目运营净收入排名

单位：万元

酒店名称	2023 年运营净收益	2023 年运营净收益排名	2024 年运营净收益	2024 年运营净收益排名	2025 年运营净收益	2025 年运营净收益排名
杭州开元名都大酒店	8,144.34	1	8,244.95	1	6,705.53	1
温州开元名都臻品之选酒店	2,338.70	5	2,739.06	2	2,492.57	2
嵊州开元名都大酒店	1,093.32	13	1,277.30	8	1,181.59	9

2023 年至 2025 年，杭州开元名都项目运营净收益分别为 8,144.34 万元、8,244.95 万元和 6,705.53 万元，连续三年位列体系内第 1；温州开元名都项目运营净收益分别为 2,338.70 万元、2,739.06 万元和 2,492.57 万元，排名由第 5 上升至第 2，且以体系内第 10 位的建筑面积实现第 2 位的运营净收益，单位面积盈利能力突出；嵊州开元名都项目运营净收益分别为 1,093.32 万元、1,277.30 万元和 1,181.59 万元，三年持续为正。嵊州开元名都项目单体运营净收益排名中游（第 8-13 名），但营收稳居第 6-7 名且波动较小。整体上，本项目 2023 年至 2025 年合计运营净收益占 20 家酒店的比例约为 31.9%、43.2%和 39.9%。尤为重要的是，在 2024 年酒店行业集体回落的背景下，三个项目合计运营净收益逆势增长 5.9%，展现出较强的经营韧性和抗周期能力，其持续、稳定的现金流创造能力符合不动产基金对底层资产现金流稳定性的核心要求。

综上，从资产规模、盈利水平、现金流稳定性三大因素综合考量，本项目在原始权益人及其实控体系旗下酒店资产中，资产体量、营业收入、运营净收益均位居前列，具备作为不动产基金底层资产的核心条件。

11、同业竞争

原始权益人和/或其同一控制下的关联方的同业竞争及利益冲突情况分析详见本招募说明书“第五部分 不动产基金”之“三、关联交易与利益冲突”之“（四）利益冲突”。

12、重要会计政策和会计估计

详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“二、不动产项目经营业绩与财务状况分析”之“（一）不动产项目财务及经营情况”之“2、重要会计政策和会计估计”。

三、原始权益人

（一）原始权益人基本情况

1、基本情况

不动产项目原始权益人为杭州汉嵊企业管理有限公司，于 2022 年 11 月 14 日正式成立，主要从事企业管理；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）。

截至本招募说明书出具日，杭州汉嵊企业管理有限公司的基本情况如下：

表 2-3-1-1：原始权益人概况

公司名称	杭州汉嵊企业管理有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91330109MAC20L3D36
成立日期	2022 年 11 月 14 日
法定代表人	金杭甬
注册资本	1,055 万元
注册地址	浙江省杭州市萧山区北干街道金城路 333 号 410 室
经营范围	一般项目：企业管理；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)

2、设立、存续及历史沿革情况

（1）设立情况

原始权益人杭州汉嵊企业管理有限公司，成立于 2022 年 11 月 14 日，是由开元旅业集团有限公司出资设立的有限责任公司，公司成立时注册资本为 100 万元。

（2）主要历史沿革情况

原始权益人历史沿革主要事件如下：

历史沿革信息			
序号	**发生时间**	**事件类型**	**基本情况**
1	2022 年 12 月	股东变更	变更前股东：开元旅业集团有限公司，100 万元 变更后股东：杭州开元鸿翎企业管理咨询有限公司（现名杭州鸿久企业管理集团有限公司），100 万元
2	2024 年 9 月	增加注册资本	注册资本由 100 万元人民币增加至 1,055 万元人民币
3	2025 年 11 月	法定代表人变更	法定代表人由夏爱兰变更为张慧峰
4	2026 年 7 月	法定代表人变更	法定代表人由张慧峰变更为金杭甬

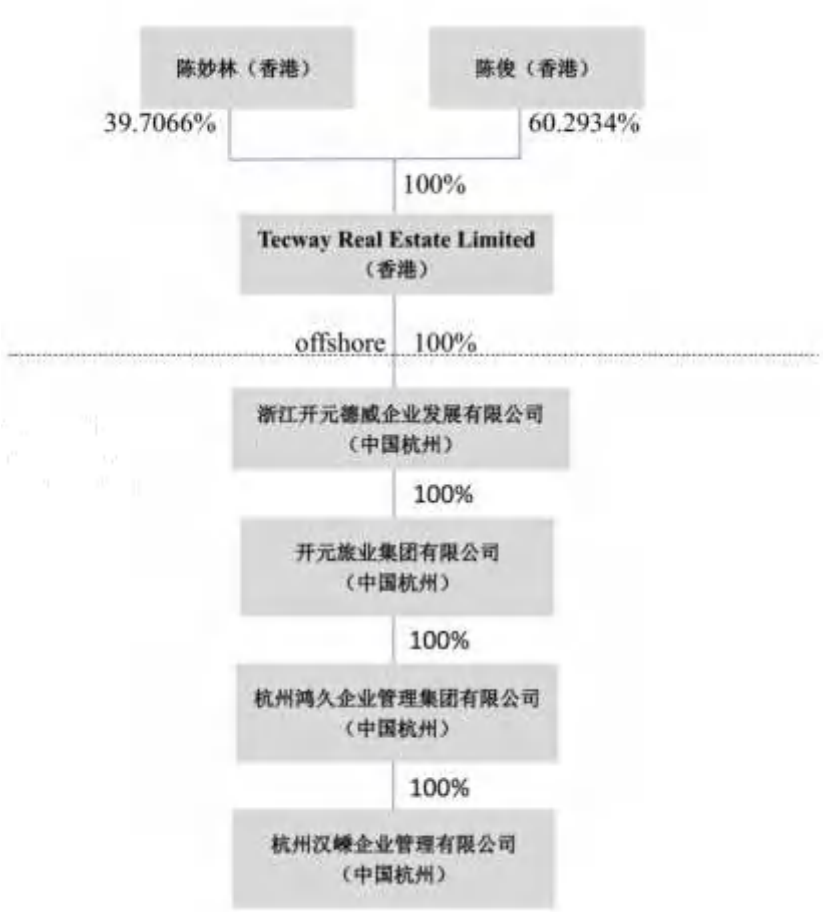
3、股权结构、控股股东和实际控制人情况

截至本招募说明书出具日，杭州鸿久企业管理集团有限公司直接持有原始权益人100.00%股权，为原始权益人直接控股股东。开元旅业集团有限公司直接持有杭州鸿久企业管理集团有限公司 100.00%股权，为原始权益人间接控股股东。原始权益人实际控制人为陈妙林、陈俊。原始权益人控股股东未有将发行人股权进行质押的情况。

（1）股权结构

截至本招募说明书出具日，原始权益人股权结构图如下所示：

图 2-3-1-1：原始权益人股权结构图



（2）间接控股股东情况

1）基本情况

表 2-3-1-2：原始权益人间接控股股东概况

公司名称	开元旅业集团有限公司
企业类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
统一社会信用代码	913301091435883585
成立日期	2001 年 1 月 9 日
法定代表人	金文杰
注册资本	100,000 万元
注册地址	浙江省杭州萧山区市心中路 818 号十七楼
经营范围	一般项目：旅游项目咨询服务；企业投资及管理；投资咨询服务（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款，金融担保，代客理财等金融服务）；企业管理服务；企业形象策划；销售：金属材料、贵金属、有色金

	属、钢材；货物及技术进出口业务（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）。

2）历史沿革

开元旅业集团历史沿革主要事件如下：

历史沿革信息			
序号	**发生时间**	**事件类型**	**基本情况**
1	2001 年 1 月	设立	注册资本 5,000 万元人民币，股东：陈妙林，3,853.5 万元人民币，77.07%；陈灿荣，426.5 万元人民币，8.53%；孔伟良，407 万元人民币，8.53%；张冠明，313 万元人民币，6.26%，公司为有限责任公司
2	2003 年 12 月	增加注册资本	注册资本由 5,000 万元人民币增加至 20,000 万元人民币
3	2010 年 1 月	减少注册资本	注册资本由 20,000 万元人民币减少至 19,500 万元人民币
4	2010 年 7 月	增加注册资本	注册资本由 19,500 万元人民币增加至 20,000 万元人民币
5	2011 年 4 月	企业类型变更	企业类型由其他有限责任公司变更为有限责任公司（外商投资企业法人独资）
6	2011 年 4 月	股东变更	变更前股东：张冠明，1,252 万元；孔伟良，1,628 万元；陈灿荣,1,706 万元，陈妙林,15,414 万元 变更后股东：浙江开元置业有限公司,20,000 万元
7	2013 年 8 月	增加注册资本	注册资本由 20,000 万元人民币增加至 100,000 万元人民币
8	2017 年 7 月	法定代表人变更	法定代表人由陈妙林变更为陈灿荣
9	2025 年 2 月	法定代表人变更	法定代表人由陈灿荣变更为金文杰

3）业务情况及行业地位

开元旅业集团有限公司是一家持续追求价值领先的旅游产业投资与运营集团，是中国领先的文旅投资开发与运营企业，主营酒店、文旅、乐园及商业等业务，覆盖全国百余城及海外多国。自2009年开始，开元旅业集团连续十七年蝉联“中国旅游集团20强”，还成功入选过“中国服务业企业 500 强”“中国民营企业 500 强”等榜单；曾获评“中国最佳本土酒店集团”“中国十大文旅产业集团”“中国高端酒店标杆品牌”等多项行业权威奖项。

4、组织架构及内部治理机制情况

（1）组织架构情况

原始权益人作为开元旅业集团有限公司的下属全资子公司，其内控制度及业务流程参照开元旅业集团有限公司相关制度流程执行，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、安全生产管理制度等。

（2）治理结构

根据《公司法》等有关法律法规的规定及《杭州汉嵊企业管理有限公司章程》，原始权益人结合公司实际情况，建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构。

①股东

公司不设股东会，公司股东依法行使下列职权：

1）委派和更换董事，决定董事的报酬事项；

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）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

8）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决定；

9）指定公司法定代表人；

10）修改公司章程。

②董事

公司不设董事会，设一名董事，经股东委派产生，行使《公司法》规定的董事会的职权。

③经理

公司设经理 1 人，由董事决定聘任或者解聘。经理对董事负责，行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事决定；

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3）拟订公司内部管理机构设置方案；

4）拟订公司的基本管理制度；

5）制定公司的具体规章；

6）提请聘任或者解聘财务负责人；

7）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；

8）董事授予的其他职权。

④监事

公司不设监事。

5、业务模式、行业地位及持续经营能力分析

（1）主营业务

原始权益人在完成资产重组后，主营酒店业务，主营业务具体经营情况详见“6、近三年及一期的主营业务、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”。

（2）所在行业相关情况

原始权益人主营业务所处行业为商业不动产行业，具体详见本部分“一、不动产项目概况”之“（十）关于行业及竞争情况”。

（3）行业地位及竞争优势

原始权益人行业地位及竞争优势情况参见“3、股权结构、控股股东和实际控制人情况/（2）间接控股股东情况/3）业务情况及行业地位”。

6、近三年及一期的主营业务、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

原始权益人在完成资产重组后，主营业务收入来源于目标不动产项目，具体情况详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“二、不动产项目经营业绩与财务状况分析”之“（一）不动产项目财务及经营情况”之“6、主要财务指标分析”之“（1）收入成本情况”。

7、近三年及一期的财务数据及偿债能力分析

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了杭州汉嵊企业管理有限公司备考合并财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日和 2026 年 3 月 31 日的备考合并资产负债表，2023 年度至 2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考合并利润表，以及备考合并财务报表附注，并出具了天健审〔2026〕17739 号无保留意见的审计报告。如无特别说明，本招募说明书中涉及原始权益人的财务数据，均来源于上述审计报告。

（1）编制基础

原始权益人财务报表是重大资产重组目的而编制，除下述事项外，原始权益人编制备考合并财务报表时采用的会计政策符合企业会计准则的相关规定，并以持续经营为编制基础。原始权益人备考合并财务报表真实、完整地反映了原始权益人 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日和 2026 年 3 月 31 日的备考财务状况以及 2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月的备考经营成果。

1）原始权益人备考合并财务报表假设重大资产重组事项已于备考合并财务报表最早期初（2023 年 1 月 1 日）或可调整的最早期间实施完成，即上述重大资产重组交易完成后的架构在 2023 年 1 月 1 日或可调整的最早期间已经存在。

2）原始权益人备考合并财务报表系以业经审计的原始权益人 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日的财务报表为基础，按以下方法编制。

①购买成本

由于原始权益人拟以支付现金购买资产的方式完成本次交易，交易对价初步确定为 691,624,287.65 元。原始权益人在编制备考合并财务报表时，将重组方案确定的支付对

价 691,624,287.65 元作为备考合并财务报表 2025 年 12 月 31 日的购买成本，并相应确认为同等金额的其他应付款。

②原始权益人的各项资产、负债在假设合并日（2023 年 1 月 1 日）的初始计量

对于按照历史成本进行后续计量的各项资产、负债，鉴于本次交易为同一控制下企业合并，因此原始权益人备考合并财务报表的各项资产、负债，以各公司 2023 年 1 月 1 日账面价值确定，并以此为基础在备考合并财务报表中进行后续计量。对于按照公允价值进行后续计量的各项资产、负债，按照 2023 年 1 月 1 日的公允价值确定。

③权益项目列示

鉴于原始权益人备考合并财务报表之特殊编制目的，原始权益人备考合并财务报表的所有者权益按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列示，不再区分“股本”“资本公积”“其他综合收益”“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。

④鉴于原始权益人备考合并财务报表之特殊编制目的，不包括备考合并现金流量表及备考合并股东权益变动表，并且仅列报和披露备考合并财务信息，未列报和披露母公司个别财务信息。

⑤由本次重大资产重组交易而产生的费用、税收等影响未在原始权益人备考合并财务报表中反映。

（2）财务数据

1）合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	4,586.73	629.65	16,183.00	8,214.80
应收账款	2,056.19	1,876.52	1,603.66	1,211.11
预付款项	141.65	241.85	267.28	187.71
其他应收款	56,080.13	55,786.06	48,230.13	35,462.61
存货	322.47	360.49	482.16	433.54
其他流动资产	5,626.60	5,713.49	5,497.12	5,432.43
流动资产合计	**68,813.78**	**64,608.06**	**72,263.34**	**50,942.19**

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
非流动资产：				
投资性房地产	7,706.98	7,774.59	3,450.85	3,690.58
固定资产	84,870.74	85,687.75	88,762.32	86,294.53
在建工程	-	-	82.66	225.08
无形资产	346.45	350.96	368.99	387.02
长期待摊费用	1,241.17	1,035.08	1,385.15	1,914.43
其他非流动资产	8.98	264.84	-	-
非流动资产合计	**94,174.32**	**95,113.21**	**94,049.97**	**92,511.64**
资产总计	**162,988.09**	**159,721.27**	**166,313.31**	**143,453.83**
流动负债：				
应付账款	3,638.50	3,702.74	4,041.38	3,809.80
预收款项	410.14	267.14	207.00	247.31
合同负债	1,883.50	2,379.93	1,876.88	2,422.77
应付职工薪酬	461.80	1,001.76	1,038.93	1,095.18
应交税费	947.53	956.23	1,287.93	736.05
其他应付款	75,579.09	75,414.37	2,030.66	67,087.45
一年内到期的非流动负债	8,222.54	7,944.14	9,983.92	206.22
其他流动负债	139.01	142.80	112.61	145.37
流动负债合计	**91,282.12**	**91,809.09**	**20,579.32**	**75,750.15**
非流动负债：				
长期借款	128,466.63	130,899.02	138,580.21	77,402.69
递延收益	2.38	9.53	38.13	66.73
递延所得税负债	477.67	494.04	561.82	632.64
非流动负债合计	**128,946.69**	**131,402.59**	**139,180.17**	**78,102.07**
负债合计	**220,228.81**	**223,211.68**	**159,759.49**	**153,852.21**
所有者权益（或股东权益）：				
归属于母公司所有者权益合计	-57,240.72	-63,490.41	6,553.81	-10,398.38
所有者权益合计	**-57,240.72**	**-63,490.41**	**6,553.81**	**-10,398.38**
负债和所有者权益总计	**162,988.09**	**159,721.27**	**166,313.31**	**143,453.83**

2）合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	**10,295.22**	**46,287.85**	**42,834.56**	**41,514.54**
减：营业成本	6,952.22	36,704.01	29,437.32	28,967.34
税金及附加	306.56	1,312.65	1,115.65	1,240.39
销售费用	495.41	2,310.51	2,311.42	1,970.74
管理费用	560.34	1,845.56	1,856.57	1,869.19
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,233.26	5,388.57	5,662.27	4,649.71
加：其他收益	45.08	203.07	828.88	895.23
投资收益（损失以“-”号填列）	739.86	4,026.58	3,803.38	3,302.06
信用减值损失（损失以“-”号填列）	244.48	-393.32	-165.12	51.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-0.45	-177.02
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**1,776.85**	**2,562.88**	**6,918.02**	**6,888.79**
加：营业外收入	5.58	40.35	32.89	149.91
减：营业外支出	3.71	42.62	60.71	64.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**1,778.72**	**2,560.60**	**6,890.20**	**6,974.25**
减：所得税费用	275.42	624.91	799.09	630.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**1,503.30**	**1,935.69**	**6,091.11**	**6,343.49**
（一）按经营持续性分类：	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,503.30	1,935.69	6,091.11	6,343.49
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-	-	-
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,503.30	1,935.69	6,091.11	6,343.49
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**1,503.30**	**1,935.69**	**6,091.11**	**6,343.49**
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,503.30	1,935.69	6,091.11	6,343.49
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

（3）财务指标

表 2-3-1-3：原始权益人近三年及一期主要财务指标情况

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（亿元）	16.30	15.97	16.63	14.35
资产负债率（%）	135.12	139.75	96.06	107.25
营业收入（亿元）	1.03	4.63	4.28	4.15
营业毛利率（%）	32.47	20.70	31.28	30.22
净利润（亿元）	0.15	0.19	0.61	0.63
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-	-	-	-
EBITDA（亿元）	0.40	1.19	1.66	1.56

（4）财务分析

1）资产情况分析

表 2-3-1-4：原始权益人近三年及一期资产结构

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	4,586.73	2.81	629.65	0.39	16,183.00	9.73	8,214.80	5.73
应收账款	2,056.19	1.26	1,876.52	1.17	1,603.66	0.96	1,211.11	0.84
预付款项	141.65	0.09	241.85	0.15	267.28	0.16	187.71	0.13
其他应收款	56,080.13	34.41	55,786.06	34.93	48,230.13	29.00	35,462.61	24.72
存货	322.47	0.20	360.49	0.23	482.16	0.29	433.54	0.30
其他流动资产	5,626.60	3.45	5,713.49	3.58	5,497.12	3.31	5,432.43	3.79
流动资产合计	**68,813.78**	**42.22**	**64,608.06**	**40.45**	**72,263.34**	**43.45**	**50,942.19**	**35.51**
投资性房地产	7,706.98	4.73	7,774.59	4.87	3,450.85	2.07	3,690.58	2.57
固定资产	84,870.74	52.07	85,687.75	53.65	88,762.32	53.37	86,294.53	60.15
在建工程	-		-	-	82.66	0.05	225.08	0.16
无形资产	346.45	0.21	350.96	0.22	368.99	0.22	387.02	0.27
长期待摊费用	1,241.17	0.76	1,035.08	0.65	1,385.15	0.83	1,914.43	1.33
其他非流动资产	8.98	0.01	264.84	0.17	-	-	-	-
非流动资产合计	**94,174.32**	**57.78**	**95,113.21**	**59.55**	**94,049.97**	**56.55**	**92,511.64**	**64.49**

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总计	162,988.09	100.00	159,721.27	100.00	166,313.31	100.00	143,453.83	100.00

最近三年及一期末，原始权益人资产总额分别为 143,453.83 万元、166,313.31 万元、159,721.27 万元和 162,988.09 万元，整体呈现波动增长趋势。最近三年及一期末，原始权益人流动资产占总资产的比例分别为 35.51%、43.45%、40.45%和 42.22%，非流动资产占总资产的比例分别为 64.49%、56.55%、59.55%和 57.78%。原始权益人资产主要由固定资产、其他应收款、投资性房地产、其他流动资产等构成，其中固定资产占比最高，是公司资产的核心组成部分。

最近三年及一期末，原始权益人固定资产账面价值分别为 86,294.53 万元、88,762.32 万元、85,687.75 万元和 84,870.74 万元，占资产总额的比重分别为 60.15%、53.37%、53.65%和 52.07%，对应本次目标不动产项目。

最近三年及一期末，原始权益人其他应收款账面价值分别为 35,462.61 万元、48,230.13 万元、55,786.06 万元和 56,080.13 万元，占资产总额的比重分别为 24.72%、29.00%、34.93%和 34.41%，主要为资金拆借款、资金归集款及关联方往来款等。2024 年末其他应收款较 2023 年末增加 12,767.52 万元，增幅 36.00%，主要系新增资金归集款所致。

最近三年及一期末，原始权益人投资性房地产账面价值分别为 3,690.58 万元、3,450.85 万元、7,774.59 万元和 7,706.98 万元，占资产总额的比重分别为 2.57%、2.07%、4.87%和 4.73%，主要为目标不动产项目中用于对外出租经营的商业部分。2025 年末投资性房地产较 2024 年末增加 4,323.74 万元，增幅 125.29%，主要系温州开元名都项目用于对外出租的商业面积增加所致。

最近三年及一期末，原始权益人其他流动资产账面价值分别为 5,432.43 万元、5,497.12 万元、5,713.49 万元和 5,626.60 万元，占资产总额的比重分别为 3.79%、3.31%、3.58%和 3.45%，主要为目标不动产项目的待抵扣增值税进项税。

2）负债情况分析

表 2-3-1-5：原始权益人近三年及一期负债结构

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	3,638.50	1.65	3,702.74	1.66	4,041.38	2.53	3,809.80	2.48
预收款项	410.14	0.19	267.14	0.12	207.00	0.13	247.31	0.16
合同负债	1,883.50	0.86	2,379.93	1.07	1,876.88	1.17	2,422.77	1.57
应付职工薪酬	461.80	0.21	1,001.76	0.45	1,038.93	0.65	1,095.18	0.71
应交税费	947.53	0.43	956.23	0.43	1,287.93	0.81	736.05	0.48
其他应付款	75,579.09	34.32	75,414.37	33.79	2,030.66	1.27	67,087.45	43.61
一年内到期的非流动负债	8,222.54	3.73	7,944.14	3.56	9,983.92	6.25	206.22	0.13
其他流动负债	139.01	0.06	142.80	0.06	112.61	0.07	145.37	0.09
流动负债合计	**91,282.12**	**41.45**	**91,809.09**	**41.13**	**20,579.32**	**12.88**	**75,750.15**	**49.24**
长期借款	128,466.63	58.33	130,899.02	58.64	138,580.21	86.74	77,402.69	50.31
递延收益	2.38	0.00	9.53	0.00	38.13	0.02	66.73	0.04
递延所得税负债	477.67	0.22	494.04	0.22	561.82	0.35	632.64	0.41
非流动负债合计	**128,946.69**	**58.55**	**131,402.59**	**58.87**	**139,180.17**	**87.12**	**78,102.07**	**50.76**
负债合计	**220,228.81**	**100.00**	**223,211.68**	**100.00**	**159,759.49**	**100.00**	**153,852.21**	**100.00**

最近三年及一期末，原始权益人负债总额分别为 153,852.21 万元、159,759.49 万元、223,211.68 万元和 220,228.81 万元，整体呈现增长趋势。最近三年及一期末，原始权益人流动负债占总负债的比例分别为 49.24%、12.88%、41.13%和 41.45%，非流动负债占总负债的比例分别为 50.76%、87.12%、58.87%和 58.55%。原始权益人负债主要由长期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。

最近三年及一期末，原始权益人长期借款账面价值分别为 77,402.69 万元、138,580.21 万元、130,899.02 万元和 128,466.63 万元，占负债总额的比重分别为 50.31%、86.74%、58.64%和 58.33%。2024 年末长期借款较 2023 年末增加 61,177.52 万元，增幅 79.04%，主要系温州开元名都项目、嵊州开元名都项目新增银行借款所致。

最近三年及一期末，原始权益人其他应付款账面价值分别为 67,087.45 万元、2,030.66 万元、75,414.37 万元和 75,579.09 万元，占负债总额的比重分别为 43.61%、

1.27%、33.79%和 34.32%，主要为资金拆借款、购买股权款、押金保证金、往来款等。2024 年末其他应付款较 2023 年末减少 65,056.79 万元，降幅 96.97%，主要系支付大额往来款及偿还资金拆借款所致。2025 年末其他应付款较 2024 年末增加 73,383.70 万元，增幅较大，主要系新增应付的股权购买款所致。

最近三年及一期末，原始权益人一年内到期的非流动负债账面价值分别为 206.22 万元、9,983.92 万元、7,944.14 万元和 8,222.54 万元，占负债总额的比重分别为 0.13%、6.25%、3.56%和 3.73%。2024 年末一年内到期的非流动负债较 2023 年末大幅增加，主要系将于一年内到期的银行借款金额增加所致。

3）偿债能力分析

表 2-3-1-6：原始权益人近三年及一期主要偿债能力指标

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动比率（倍）	0.75	0.70	3.51	0.67
速动比率（倍）	0.75	0.70	3.48	0.66
资产负债率（%）	135.12	139.75	96.06	107.25
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.19	2.26	3.00	3.47

注：EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息费用。

从短期偿债能力来看，原始权益人近三年及一期的流动比率分别为 0.67 倍、3.51 倍、0.70 倍和 0.75 倍，速动比率分别为 0.66 倍、3.48 倍、0.70 倍和 0.75 倍，波动较大。2025 年末受流动负债规模大幅增长影响，流动比率与速动比率回落，短期偿债压力上升。

从长期偿债能力来看，原始权益人近三年及一期的资产负债率分别为 107.25%、96.06%、139.75%和 135.12%，报告期内始终处于较高水平，2025 年受负债总额大幅增长影响，资产负债率进一步上升。近三年及一期的 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.47 倍、3.00 倍、2.26 倍和 3.19 倍，均大于 1，表明原始权益人对于债务利息的偿付能力正常。

8、资信水平、商业信用、主体评级情况

经核查，原始权益人最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、

税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形；截至 2026 年 9 月 2 日，原始权益人不存在《公司法》及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

通过在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 2 日，于前述信息渠道，原始权益人最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面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或被暂停或者限制进行融资的情形。

截至本招募说明书出具日，原始权益人尚无第三方信用评级机构出具的评级报告。

9、债务及资本市场公开融资情况

（1）公开市场融资情况

截至本招募说明书出具日，原始权益人不存在公开市场融资情况。

（2）金融负债情况

截至 2026 年 3 月末，原始权益人金融负债情况如下：

单位：万元

项目	2026 年 3 月 31 日				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	136,689.17	168,666.89	11,211.47	23,184.44	134,270.98
应付账款	3,638.50	3,638.50	3,638.50	-	-
其他应付款	75,579.09	75,579.09	75,579.09	-	-
合计	**215,906.77**	**247,884.49**	**90,429.07**	**23,184.44**	**134,270.98**

（3）对外担保的情况

截至 2026 年 3 月末，原始权益人本级无对外担保。

（二）募集资金用途

1、回收资金用途及金额

作为开元旅业集团下设的专门负责酒店资产投资和运营管理的全资子公司，杭州汉嵊将充分发挥存量资产盘活的关键作用，推动集团 REITs 专业化运作、更好地服务于不动产项目运营。本次商业不动产 REITs 净回收资金初步合计约 9.74 亿元（最终需以实际发行规模、认购比例以及缴纳税费情况为准），将主要用于偿还存量银行贷款，其余净回收资金将用于日常运营补充。

2、原始权益人关于回收资金用途的承诺

原始权益人杭州汉嵊已出具承诺函，承诺:“本公司承诺使用回收资金应当符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。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，不得用于购置商品住宅用地。”

3、原始权益人的回收资金管理制度

原始权益人杭州汉嵊已制定《杭州汉嵊企业管理有限公司不动产 REITs 回收资金管理制度》，其中第十条约定：“回收资金用于与公司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，不得用于购置商品住宅用地，并按照基金招募说明书中承诺的回收资金使用计划使用回收资金。”

四、运营管理机构

本基金拟设置运营管理机构负责不动产项目的运营管理工作，杭州汉嵊企业管理有限公司（以下简称“杭州汉嵊”或“运营管理机构”）担任运营管理机构。

（一）运营管理机构基本情况

基金发行后，基金管理人委托杭州汉嵊作为运营管理机构，为本基金及不动产项目

提供运营管理服务。

杭州汉崤具备独立开展业务的能力，定位明确，公司财务状况良好，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）》第八条关于运营管理机构具备持续经营能力的要求。

杭州汉崤基本信息、设立、存续和历史沿革情况、股权结构、治理结构、主要业务情况、业务模式、财务状况及资信情况详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“三、原始权益人”之“（一）原始权益人基本情况”。

（二）运营管理机构与不动产项目相关的业务情况

1、经中国证监会备案情况

本基金拟聘任的运营管理机构杭州汉崤符合《基金指引》规定的相关条件，依法设立且合法存续，具备丰富的不动产项目运营管理经验，公司治理与财务状况良好。杭州汉崤已配备了充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名。杭州汉崤尚待按照《基金指引》第四十条、《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会进行担任运营管理机构的备案。

2、运营管理资质、同行业不动产项目运营管理经验，以及管理的同类资产历史运营表现

运营管理机构杭州汉崤的经营范围详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“三、原始权益人”之“（一）原始权益人基本情况”。杭州汉崤可以在经营范围内为目标不动产项目提供运营管理服务。

杭州汉崤为开元旅业下设的专门负责酒店资产投资和运营管理的全资子公司，是开元旅业为推动 REITs 专业化运作、更好地服务于不动产项目运营而专门成立的运营管理主体。运营管理机构目前管理运营 3 家拟入池酒店。2025 年 3 家酒店平均入住率 67%，平均经营毛利率（GOP Margin）31%，3 家酒店平均入住率均超过 63%。

开元旅业集团作为国内领先的文旅投资开发与运营企业之一，以酒店、文旅、乐园、商业等为主营业务，各产业协同共进、聚合发展，业务遍及全国百余座城市以及全球多个国家和地区。开元旅业集团深耕酒店行业多年，专注于中高端酒店的开发、建设、运营与管理。截至 2026 年 3 月 31 日，开元旅业集团持有并运营合计 20 家酒店及 2 家乐

园酒店，总建筑面积 100.84 万平方米，客房数量共计 7955 间，2025 年的平均入住率 56.6%，平均经营毛利率（GOP Margin）29.6%，其中 15 家达到平均入住率 56.6%以上。

综上，运营管理机构具备成熟的酒店项目运营管理经验，能够为不动产项目提供运营管理服务。

3、为管理不动产项目配备的主要负责人员情况

（1）运营管理机构人员配备情况

运营管理机构杭州汉嵊已配备了充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名。主要管理人员均为具备丰富的不动产项目运营管理经验的资深行业人员，核心管理团队具有酒店运营、收益管理、资本运作、商业不动产投资、财务管理及企业管理等方面的复合型背景，相关从业经验期限平均超过 20 年，熟悉全服务型酒店运营管理业务流程，深刻了解中国酒店行业市场情况。

运营管理机构核心管理人员及运营管理相关部门负责人具体介绍如下：

表 2-4-2-1：杭州汉嵊主要人员情况表

序号	姓名	职务	任职起止时间
1	金杭甬	董事长	2005 年至今
2	周燕萍	市场总监	2005 年至今
3	周佳丽	财务总监	2007 年至今
4	王佳	运营总监	2000 年至今

金杭甬先生：2005 年加入开元旅业，现任杭州汉嵊董事长。1981 年出生，硕士研究生学历，毕业于浙江工商大学。历任千岛湖开元大酒店总经理助理，长春开元名都大酒店副总经理，江苏句容余坤开元大酒店总经理、杭州开元名都大酒店总经理，开元酒店管理公司高端酒店事业部副总经理兼杭州开元名都大酒店总经理，开元酒店管理公司杭州区域总经理兼杭州开元名都大酒店总经理等职。2025 年任开元旅业副总裁兼酒店事业部总裁，浙江省饭店业协会副会长、浙江省级星评员、杭州市饭店业协会监事长、杭州旅游业协会副会长及理事会常务理事。2015 年荣获杭州浙西旅游年度新锐人物，2017 年荣获浙江饭店业年度风云人物，2023 年荣获浙江文旅风云人物。

周燕萍女士：2005 年加入开元旅业，现任杭州汉嵊市场总监。1983 年出生，本科学历，毕业于浙江大学。历任杭州开元名都大酒店市场文员，会员经理等职；2015 年调任浙商开元名都酒店收益经理、收益总监等职务；自 2022 年 2 月起任开元旅业集团酒店事业部市场总监，2025 年 1 月任开旅电商有限公司总经理兼开元旅业集团酒店事业部市场总监至今。

周佳丽女士：2007 年加入开元旅业，现任杭州汉嵊财务总监。1984 年出生，毕业于浙江万里学院。历任绍兴开元名都大酒店会计主管、成本主管、财务总监助理；绍兴大禹开元观堂财务经理；开元颐居酒店管理公司财务经理；开元曼居酒店管理公司会计经理兼杭州区域财务总监；开元旅业集团酒店事业部财务经理等职务。自 2025 年 2 月起担任开元旅业集团酒店事业部财务总监至今。

王佳女士：2000 年加入开元旅业，现任杭州汉嵊运营总监。1981 年出生，毕业于浙江工业大学。历任杭州开元名都大酒店信用主管、行政主管，开封开元名都大酒店前厅部经理，杭州开元名都大酒店前厅部经理、人事经理，自 2023 年 4 月起担任开元旅业集团酒店事业部运营总监至今。

4、不动产项目运营管理业务制度和流程、运营管理安排

（1）运营管理相关制度及流程

开元旅业集团通过多年的全服务型酒店项目运营管理业务实践，逐步建立了完善的内部分工与内控制度，集中优势资源禀赋，赋能项目运营管理，为不动产项目的稳定运营提供了体系保障。

开元旅业集团在公司治理、预算管理、资金管理、合同管理、供应链采购管理、公章管理、安全生产管理等方面制定了完善的内部管理制度体系，相关制度详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“三、原始权益人”之“（一）原始权益人基本情况”之“3、股权结构、控股股东和实际控制人情况”。

杭州汉嵊为开元旅业的控股子公司，为负责 REITs 酒店资产投资和运营管理的专业化平台，运营管理机构杭州汉嵊将遵照执行开元旅业集团各项内部管理制度及业务流程。

（2）运营管理安排

基金管理人、运营管理机构与项目公司已就本基金签订了《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务的具体安排，详见本招募说明书“第四部分 治理机制与运营管理安排”之“二、运营管理安排”之“（二）运营管理服务协议的主要内容”。

5、项目资金收支和风险管控安排

（1）项目资金收支管理

自专项计划设立日起，项目公司负责对监管账户、支出账户内资金的支出与相关划款进行操作安排，包括但不限于向股东偿还股东借款本金及利息、向股东付分红（如有）、偿还银行贷款本息、支付各类运营费用，以及其他符合协议约定支出等。项目公司各项支出的具体操作、审批权限及划款条件，最终均以《运营管理服务协议》《项目公司资金监管协议》等协议文件的约定为准。

运营管理机构作为独立核算的法人主体，已建立完善的资金管理体系，确保资金独立运作，不与项目公司账务混同。在资金收支方面，严格执行开元旅业集团统一的资金管理办法，所有收支均纳入独立账套核算，符合企业会计准则要求。支出审批遵循内部控制流程，并在预算范围内进行拨付，确保资金使用规范、透明、可控。整体资金管理兼顾独立性、合规性与效率，确保与项目公司自有资金独立。

（2）风险管控安排

在基金存续期间，为确保项目公司资金安全与监管有效，拟建立全面风险管控安排，包括但不限于：未经基金管理人、计划管理人和监管银行的书面同意，项目公司不得随意变更现协议项下开立的监管账户，或新开立其他接收不动产项目运营收入的收款账户；基金管理人、计划管理人有权对监管银行保管的项目公司账户内资金进行核查；若出现项目公司账户被司法查封、冻结等异常情况，项目公司须立即通知基金管理人，并及时开立新账户以维持监管的连续性，确保风险可控。

6、运营管理机构的利益冲突及风险防范

运营管理机构的利益冲突及风险防范措施，详见本招募说明书“第五部分 不动产基金”之“三、关联交易与利益冲突”之“（四）利益冲突”。

五、存在重要影响的其他事项

（一）有重要影响的合同情况

无。

（二）有较大影响的诉讼及仲裁

经核查中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国裁判文书网进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 2 日，于前述信息渠道，项目公司、基金管理人、原始权益人、运营管理机构及其核心人员不存在以其为当事人可能对不动产项目产生重大影响的诉讼纠纷情况。同时，项目公司、基金管理人、原始权益人、运营管理机构均出具《承诺及说明函》，承诺：“公司及其核心人员不存在作为一方当事人可能对项目公司及不动产项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项”。

（三）其他机构

本项目不涉及其他对投资者收益有重大影响的机构。

第三部分　资产评估与现金流测算

一、资产评估情况

（一）不动产项目评估情况

1、杭州开元名都项目

（1）评估基准日

评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

（2）评估方法

根据戴德梁行出具的《估价报告》以及《资产评估法》的相关规定，由于杭州开元名都项目为收益性物业，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。因此根据杭州开元名都项目的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次估价的评估方法。

（3）评估假设条件

评估机构在本次评估中采取的评估假设条件详见招募说明书附件五“不动产项目评估报告”。

（4）评估过程

评估机构本次的评估过程详见招募说明书附件五“不动产项目评估报告”。

（5）评估参数设置依据

1）运营收入评估参数假设

杭州开元名都项目的运营收入包含客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入。截至评估基准日，杭州开元名都项目总房间数为 696 间，其中可售房间数为 696 间，2026 年一季度平均入住率约为 60%，平均房价为 409 元/间/天。截至评估基准日，杭州开元名都项目收入构成为客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入，其中客房收入占比为 26.2%。

a.客房收入

酒店客源构成复杂，主要有一般散客、商务协议散客、会议会展及奖励旅游客群、长住客群、政务客群等，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。2023 年、2024 年、2025 年、2026 年 1-3 月，杭州开元名都项目平均客房单价分别为 502 元/间/天、468 元/间/天、456 元/间/天、409 元/间/天。2026 年 1-6 月平均客房房价为 423 元/间/天。

评估机构结合历史房价变动、2026 年最新经营数据、区域酒店市场环境及运营团队未来经营计划综合判断，预测期首年平均房价在杭州开元名都项目 2025 年平均房价的基础上按照 2026 年上半年平均房价同比变化幅度调整确定。对于客房单价增长率，结合项目运营情况、市场运营环境，客房单价采用渐进式梯度增长模式，增长率逐年抬升，至 2034 年增长至 3%。

杭州开元名都项目预测期内设置客房单价增长率如下：

项目名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
杭州开元名都项目	0.0%	0.5%	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%	2.5%	3.0%	3.0%

杭州开元名都项目未来平均客房单价预测如下：

单位：元/间/天

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
杭州开元名都项目	424	424	426	430	437	446	457	468	482	497

杭州开元名都项目历史三年（完整运营年份）平均入住率约为 63%-68%，历史三年最高入住率约 69%。评估机构结合杭州开元名都项目的运营阶段、市场情况及运营团队预测，预测期首年入住率选取 2024、2025 年入住率均值。预测期内设置入住率如下：

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
杭州开元名都项目	64%	66%	67%	68%	68%	68%	67%	67%	67%	67%

综上，预测期内每年客房收入为：年客房收入=可售客房数×客房单价×当年入住率×当年天数。

b.收入占比及餐饮收入、其他收入、对外出租收入

杭州开元名都项目的运营收入均包含客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入。根据调研及运营团队访谈，杭州开元名都项目为全服务酒店，除提供客房服务外，杭州开元名都项目还提供餐饮、宴会及其他相关配套收入。截至评估基准日，杭州开元名都项目历史三年一期收入占比如下：

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
客房收入占比	35.4%	30.9%	35.7%	26.2%
餐饮收入占比	55.2%	59.7%	53.5%	65.2%
其他收入占比	3.6%	3.3%	3.9%	3.2%
对外出租收入占比	5.8%	6.1%	6.9%	5.4%

① 餐饮收入

杭州开元名都项目于 2023 年、2024 年、2025 年、2026 年 1-3 月餐饮收入分别约为 13,542 万元、14,857 万元、10,945 万元、3,840 万元。其中，2026 年 1-3 月餐饮收入较 2025 年同期增加约 10.9%，2026 年 1-6 月餐饮收入较 2025 年同期增加约 8.1%。故评估机构选取 2023 年、2024 年及 2025 年餐饮收入的平均值作为未来预测首年取值，并结合该物业经营稳定性及市场发展趋势，预测期内餐饮收入按每年 3%的增长率增长。

② 其他收入

杭州开元名都项目其他收入近三年占比约为 3.3%-3.9%，2026 年一季度其他收入占比约为 3.2%。基于审慎性原则，本次评估采用 2023-2025 年其他收入占比的平均值作为预测取值，预测其他收入占比为 3.6%。

即：其他收入=客房收入÷客房收入占比×其他收入占比。

③ 对外出租收入

截至评估基准日，杭州开元名都项目出租给 26 个租户，可出租面积为 13,698.27 平方米，已出租面积为 13,498.27 平方米，出租率约为 98.5%，平均租金约为 79.10 元/平

方米/月。结合市场调研与历史租约续租率情况，未来该对外出租部分出租率 2026 年-2028 年设为稳定在 95%，2029 年-2031 年预测出租率依次设置为 83%、88%、92%，2032 年及以后恢复至 95%并保持稳定，平均租金约为 79.2 元/平方米/月，未来每年平均租金增长率为 2.5%。

c.总运营收入

综上分析，总运营收入=客房收入+餐饮收入+其他收入+对外出租收入。

2）运营成本费用

杭州开元名都项目运营成本费用主要包含客房成本、餐饮成本、其他成本、行政及一般开支成本、市场推广及营销成本、物业营运及保养成本、能源费、基本管理费、品牌使用费以及保险费等。

a.客房成本

杭州开元名都项目客房成本主要包括人员成本、洗涤费、清洁费、客耗品等相关成本。杭州开元名都项目预测期客房成本按照客房收入的一定比例进行计算，2023 年、2024 年、2025 年客房成本占客房收入的比例分别约为 29.4%、33.3%、31.9%，2026 年一季度客房成本占客房收入的比例约为 39.8%。根据运营团队提供的历史经营数据，该物业 2017 年至 2025 年客房成本率整体运行于 25.8%-35.6%区间，运营表现较为稳定。考虑到 2024 年、2025 年宏观经济环境、市场运行态势及物业经营状况与未来预测期更为接近，更能反映项目正常成本支出水平。评估机构以 2024 年与 2025 年客房成本率的平均值作为预测期客房成本占客房收入的取值，并在整个预测期内采用该稳定比例进行测算，具体假设比例为 32.6%。

b.餐饮成本

杭州开元名都项目餐饮成本主要包含人员成本、餐厅经营所需日常原材料及耗材采购等相关成本。杭州开元名都项目预测期餐饮成本按照餐饮收入的一定比例进行计算，2023 年、2024 年、2025 年餐饮成本占餐饮收入的比例分别约为 60.2%、57.1%、59.2%，2026 年一季度餐饮成本占餐饮收入的比例约为 56.0%。2017-2025 年历史期间该成本率最低达 54.3%，运营团队预测，未来两年餐饮成本率将保持在 58.3%，该水平趋近于近三年均值，后续稳定在 57%；结合杭州开元名都项目长期稳定的运营情况及持续实施的

成本管控措施，评估机构参考该预测比例，设置预测期前两年餐饮成本率按 58.3%计取，后续稳定在 57%。

c.其他成本

杭州开元名都项目其他成本主要包含客衣洗涤和干洗、停车场和任何其他小型营运部门所产生的销售成本、人工成本等。杭州开元名都项目预测期其他成本按照其他收入的一定比例进行计算，2023 年、2024 年、2025 年其他成本占其他收入的比例分别约为 58.2%、54.2%、44.5%，2026 年一季度其他成本占其他收入的比例约为 22.8%，运营团队预测未来该比例经优化稳定在 43.2%；鉴于其他成本的优化空间相对有限，且 2024、2025 年的经营数据更贴近当前宏观经济环境、市场运行态势及物业经营状况，对未来经营状况的参考性更强，故评估机构采用 2024、2025 年其他成本率的均值作为预测期取值依据，具体假设比例为 49.4%。

d.行政及一般开支成本

杭州开元名都项目行政及一般开支成本主要为行政及后勤部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用及此部门的非人工费用。杭州开元名都项目预测期行政及一般开支成本按照运营收入的一定比例进行计算，2023 年、2024 年、2025 年行政及一般开支成本占运营收入的比例分别约为 3.19%、2.36%、2.29%，2026 年一季度行政及一般开支成本占运营收入的比例约为 2.89%；考虑到项目运营团队已针对人力成本、业务费、差旅费等实施多项降本增效措施，且在 2025 年已经取得明显成效，综合考虑历史数据走势及未来管控空间后取总收入的 2%作为预测期内行政及一般开支成本率。

e.市场推广及营销成本

杭州开元名都项目市场推广及营销成本主要为销售和市场推广部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用，及此部门的非人工费用，如：广告、销售、促销、商品推广、公关和市场调研所发生的支出以及适当的差旅与招待费用及物资支出等。杭州开元名都项目预测期市场推广及营销成本按照运营收入的一定比例进行计算，2023 年、2024 年、2025 年市场推广及营销成本占运营收入的比例分别约为 4.78%、5.62%、6.97%，2026 年一季度市场推广及营销成本占运营收入的比例约为 5.90%。根据企业提供的数据，2017-2025 年历史期间该比例最低达 3.25%；经与运营团队核实，近三年营销费用率有所上升，主要系携程渠道业务量增长、新增飞猪等线上渠道，相应渠道服务费列支同比

增加所致；综合考虑历史费用区间、线上渠道结构变化趋势，以及运营团队后续将实施的渠道优化、费用管控等降本增效措施，取 5.5%作为预测期内市场推广及营销成本率。

f.物业营运及保养成本

杭州开元名都项目物业营运及保养成本主要为物业营运及维保部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用，及此部门的非人工费用，如：维修建筑、机电设备、地板、家具和运营设施、地面和景观照明灯泡、其他机械产品和垃圾清运等发生的成本。杭州开元名都项目预测期物业营运及保养成本按照运营收入的一定比例进行计算，2023 年、2024 年、2025 年物业营运及保养成本占运营收入的比例分别约为 2.8%、2.5%、2.7%，2026 年一季度物业营运及保养成本占运营收入的比例约为 2.3%。物业运营团队预测在无大规模更新改造情形下，每年维修和保养更新改造的非人工费用预计保持相对稳定，预计未来也保持稳定；同时，结合市场环境及运营优化安排，未来将通过精简维保部门人员配置、优化用工结构、合理管控外包服务价格等方式进一步节约人工成本，故取 2.5%作为预测期内的物业营运及保养成本率。

g.能源费

杭州开元名都项目能源费主要为日常电力、煤气、燃料、蒸汽、用水等方面的开支。杭州开元名都项目预测期物业能源费按照运营收入的一定比例进行计算，2023 年、2024 年、2025 年能源费占运营收入的比例分别约为 5.44%、4.15%、4.35%，2026 年一季度能源费占运营收入的比例为 3.3%。杭州开元名都项目原使用市政蒸汽，2022 年后期热电厂关停后改用天然气蒸汽发生器，导致能源成本上升。2023 年酒店完成能源结构改造，将生活热水、蒸箱、泳池加热、空调等设备改用空气源热泵，能源费用明显下降，优化效果持续体现；综合近两年历史数据及运营团队未来五年预测值，取其平均值作为预测期能源费率，具体假设比例为 4.0%。

h.基本管理费及奖励管理费

杭州开元名都项目根据与浙江开元酒店管理股份有限公司签署的委托管理协议规定的基本管理费及奖励管理费费率进行预测。

i.收缴率

结合历史数据及企业未来预期，本次评估对杭州开元名都项目预测期内每期收入进

行调整，考虑 1%的账期影响。

3）项目公司分成租金收入

根据浙江开元与杭州酒店公司拟签署的关于杭州开元名都项目之《酒店租赁协议》，杭州开元名都项目的分成比例为 32.62%。分成租金计算方式如下：

分成租金=酒店公司营业收入×分成比例。

其中，酒店公司营业收入=营业收入+营业外收入+其他收益，以酒店公司经审计的财务报告为准。

4）项目公司支出

a.保险费

杭州开元名都项目已投险种包含财产一切险、公众责任险及营业中断险等相关保险，本次评估测算中杭州开元名都项目保险费用预测为 18.05 万元/年。

b.资本性支出

在杭州开元名都项目收益年期内，资本性支出主要包括杭州开元名都项目翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。参考工程技术尽职调查情况说明，杭州开元名都项目预测期内资本性支出为 869.21 万元/年。

c.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

杭州开元名都项目的增值税税率为 5%。

②增值税附加

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

杭州开元名都项目合计按照应纳税额的 12%计算增值税附加。

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%。

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，杭州开元名都项目所在地的土地使用税定额税率为 15 元/平方米/年。

⑤印花税

《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

杭州开元名都项目按照预测期内每期取得的租金收入的 1‰估算印花税。

d.基础运营管理费

基础运营管理费用主要包括运营管理机构为不动产项目提供承租人管理、运营指导、安全生产监督、大修改造管理、项目公司对外出租服务等相关资产服务专职人员及相关成本。杭州开元名都项目的基础运营管理费的费率为项目公司租金收入的 0.2%。

5）运营净收益

运营净收益=项目公司租金收入-基础运营管理费-保险费-税金及附加-资本性支出。

6）长期增长率

评估机构根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析，得出杭州开元名都项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 2.25%。

a.宏观情况分析

从城市角度分析，杭州市地处浙江省北部、长三角南翼核心，不仅是浙江省的经济、文化、科教中心，更是全国重要的电子商务中心与数字经济标杆城市。在宏观经济层面，2026 年一季度，杭州市总体经济发展水平在中国大陆地区排名靠前，根据地区生产总

值统一核算结果，全市地区生产总值 6,109 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.6%，高于全国一季度增速 0.6 个百分点，服务业保持稳定增长，持续夯实城市商务与文旅消费底盘。综合来看，杭州宏观经济发展动能较为强劲，居民生活水平持续提升，消费能力与意愿稳步增强，城市 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%，未来发展态势稳定向好。

b.行业市场分析

从酒店与商业物业行业维度分析，杭州市作为长三角核心城市与国际旅游目的地，近年商务会展、文旅消费需求持续扩容，支撑了酒店物业的长期运营价值。

从需求端来看，2025 年全年，杭州市全域旅游人数 23,580.3 万人次，按可比口径同比增长 8.8%，全域旅游综合收入达 3,387.2 亿元，同比增长 9.5%，过夜游客 13,298.2 万人次，同比增长 13.4%，旺盛的过夜客流有效带动酒店入住率提升。进入 2026 年 1-3 月，据杭州市文广旅游局官方运行通报，全市全域旅游接待 6,185.2 万人次，同比增长 8%，旅游综合收入 866.8 亿元，同比增长 8.2%，入境过夜游客同比增幅 54.7%，国际化客流持续扩容。数字经济、跨境电商等产业蓬勃发展，持续导入高频商务客群，为酒店物业提供稳定现金流支撑。

在政策与趋势层面，杭州市持续推进“国际会议目的地”建设，亚运会后效应持续释放，第五轮旅游国际化行动计划（2025-2027）落地推进，城市国际化水平稳步提升，持续支撑高端商务与入境旅游需求。

因此，评估机构认为，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，杭州开元名都项目长期增长率采用 2.25%属于合理水平。

7）收益年期

杭州开元名都项目土地使用权终止日期为 2043 年 12 月 22 日，于价值时点剩余使用年期为 17.74 年；杭州开元名都项目建成于 2005 年，均为钢混结构非生产用房，最高经济耐用年限为 60 年，至评估基准日，按最早完工时间计算已使用年限，杭州开元名都项目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，杭州开元名都项目收益年期为 17.74 年。

8）报酬率的求取

本次估价测算杭州开元名都项目采用 6.00%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，评估机构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 1.82%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。综合考虑近期市场流动性、项目长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，杭州开元名都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。

（6）评估价值

杭州开元名都项目总建筑面积为 127,550.56 平方米。截至 2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目的估值合计为人民币 827,000,000.00 元，折合总建筑面积单价 6,500 元/平方米，每间客房单价 1,190,000 元/间。估值结果具体如下表所示：

项目名称	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）
杭州开元名都项目	127,550.56	696	收益法 100%	827,000,000	6,500	1,190,000

（7）账面价值与评估价值的差异情况

2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目账面价值 2.65 亿元，评估价值 8.27 亿元，评估增值率为 212.49%。

（8）资本化率（Cap Rate）

杭州开元名都项目预测期首个完整年度资本化率=（2027 年预测运营净收益+预测资本性支出）/项目估值=8.65%。

2、温州开元名都项目

（1）评估基准日

评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

（2）评估方法

根据戴德梁行出具的《估价报告》以及《资产评估法》的相关规定，由于温州开元名都项目为收益性物业，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。因此根据温州开元名都项目的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次估价的评估方法。

（3）评估假设条件

评估机构在本次评估中采取的评估假设条件详见招募说明书附件五“不动产项目评估报告”。

（4）评估过程

评估机构本次的评估过程详见招募说明书附件五“不动产项目评估报告”。

（5）评估参数设置依据

1）运营收入评估参数假设

温州开元名都项目的运营收入包含客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入。截至评估基准日，温州开元名都项目总房间数为 346 间，其中可售房间数为 346 间，2026 年一季度平均入住率约为 57%，平均房价为 573 元/间/天。截至评估基准日，温州开元名都项目收入构成为客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入，其中客房收入占比为 38.7%。

a.客房收入

酒店客源构成多元，主要有一般散客、商务协议散客、会议会展及奖励旅游客群、长住客群、政务客群等，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。2023 年、2024 年、2025 年、2026 年 1-3 月，温州开元名都项目平均客房单价分别为 535 元/间/天、560 元/间/天、558 元/间/天、573 元/间/天。2026 年 1-6 月平均房价为 543 元/间/天。

评估机构结合历史房价变动、2026 年最新经营数据、区域酒店市场环境及运营团队未来经营计划综合判断，预测期首年平均房价在温州开元名都项目 2025 年平均房价的基础上按照 2026 年上半年平均房价同比变化幅度调整确定。对于客房单价增长率，结合酒店运营优化举措及区域文旅、商务消费中长期复苏预期，2026-2028 年设置阶梯爬坡式增长率，自 2029 年起客房单价增长率至 2.5%并保持稳定。

温州开元名都项目预测期内设置客房单价增长率如下：

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
温州开元名都项目	0.0%	1.0%	2.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%

温州开元名都项目未来平均客房单价预测如下：

单位：元/间/天

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
温州开元名都项目	518	523	534	547	561	575	589	604	619	635

温州开元名都项目历史三年（完整运营年份）平均入住率约为 65%-70%，历史最高入住率约 70%。本次评估结合温州开元名都项目的运营阶段、市场情况及运营团队预测，预测期首年入住率选取 2024、2025 年入住率均值。预测期内设置入住率如下：

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
温州开元名都项目	69%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

综上，预测期内每年客房收入为：年客房收入=可售客房数×客房单价×当年入住率×当年天数。

b.收入占比及餐饮收入、其他收入、对外出租收入

温州开元名都项目的运营收入包含客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入。根据调研及运营团队访谈，温州开元名都项目为全服务酒店，即除提供客房服务外，温州开元名都项目还提供餐饮、宴会及其他相关配套收入。截至评估基准日，温州开元名都项目历史三年一期收入占比如下：

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
客房收入占比	45.4%	46.1%	48.4%	38.7%
餐饮收入占比	50.7%	48.7%	45.8%	52.9%
其他收入占比	3.9%	5.2%	5.0%	6.0%
对外出租收入占比	0.0%	0.0%	0.8%	2.4%

①餐饮收入

2023 年、2024 年、2025 年、2026 年 1-3 月餐饮收入分别约为 4,933 万元、5,226 万元、4,545 万元、1,386 万元。综合考虑温州开元名都项目运营实际情况，本次评估以 2023 年、2024 年及 2025 年餐饮收入的平均值作为未来预测期首年取值，并审慎设置预测期内餐饮收入保持不变。

②其他收入

温州开元名都项目其他收入近三年历史占比约为 3.9%-5.2%，2026 年一季度其他收入占比约为 6.0%。基于审慎性原则，本次评估采用 2023-2025 年三年其他收入占比的平均值作为预测取值，具体假设占比 4.7%。

即：其他收入=客房收入÷客房收入占比×其他收入占比。

③对外出租收入

截至评估基准日，温州开元名都项目出租给 1 个租户，可出租面积为 3,688.46 平方米，已出租面积为 3,688.46 平方米，出租率为 100%，平均租金约为 56.12 元/平方米/月。未来该对外出租部分出租率期初设为稳定在 95%，2029 年-2031 年预测出租率依次设置为 83%、88%、92%，2032 年及以后恢复至 95%并保持稳定，平均租金约为 56.12 元/平方米/月，未来每年平均租金增长率为 2.0%。

c.总运营收入

综上分析，总运营收入=客房收入+餐饮收入+其他收入+对外出租收入。

2）运营期间成本费用

温州开元名都项目运营成本费用主要包含客房成本、餐饮成本、其他成本、行政及一般开支成本、市场推广及营销成本、物业营运及保养成本、能源费、基本管理费、品牌使用费以及保险费等。

a.客房成本

温州开元名都项目客房成本主要包括人员成本、洗涤费、清洁费、客耗品等相关成本。温州开元名都项目预测期客房成本按照客房收入的一定比例进行计算。

2023 年、2024 年、2025 年客房成本占客房收入的比例分别约为 28.0%、25.1%、25.2%，2026 年一季度客房成本占客房收入的比例约为 26.6%。根据运营团队提供的历史经营数据，该物业在完整运营年度内客房成本率保持在 25.1%-28.0%区间，成本结构相对稳健。该物业自 2022 年开业运营以来，经营管理日趋成熟，整体运营状态逐步趋于稳定，其中 2024 年、2025 年客房成本率已保持在相对平稳水平，能够客观反映项目进入稳定运营期后的合理成本水平，故本次评估以 2024 年与 2025 年客房成本率的平均值作为预测期客房成本占客房收入的比例，并在预测期内采用该稳定比例进行测算，具体假设比例为 25.2%。

b.餐饮成本

温州开元名都项目餐饮成本主要包含人员成本、餐厅经营所需日常原材料及耗材采购等相关成本。温州开元名都项目预测期餐饮成本按照餐饮收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年餐饮成本占餐饮收入的比例分别约为 70.0%、72.5%、74.7%，2026 年一季度餐饮成本占餐饮收入的比例约为 70.8%，运营团队预测未来五年该餐饮成本率由 68.9%逐步优化至 65.3%；结合该物业运营团队提供的优化人员配置等一系列降本增效措施，综合考虑温州当地高端酒店餐饮市场竞争环境及项目经营改善空间，此次评估参考该预测，设置预测期餐饮成本率由 68.9%逐步优化至 65.3%。具体假设比例如下：

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及以后
温州开元名都项目	68.9%	67.4%	66.4%	65.3%	65.3%	65.3%

其中，温州开元名都项目 1,423.45 平方米物业已办理临时改变房屋用途手续，临时改变功能为商业服务业，实际用途为餐饮（中餐厅），临时使用期限为 2023 年 12 月 22 日至 2028 年 12 月 21 日。项目已按规定缴纳临时用途收益金合计 419,900 元，折合年均费用 83,980 元。假设未来将持续按此价格续约，故在本次估值测算中，自 2029 年起预测期该项收益金成本为 83,980 元/年，并归集至餐饮成本。

c.其他成本

温州开元名都项目其他成本主要包含客衣洗涤和干洗、停车场和任何其他小型营运部门所产生的销售成本、人工成本等。温州开元名都项目预测期其他成本按照其他收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年温州开元名都项目其他成本占其他收入的比例分别约为 41.6%、61.1%、76.6%，2026 年一季度其他成本占其他收入的比例约为 45.9%，运营团队预测未来该比例经优化稳定在 54.8%；鉴于其他成本的优化空间相对有限，且 2024、2025 年的经营数据更贴近当前宏观经济环境、市场运行态势及物业经营状况，对未来经营状况的参考性更强，故本次评估采用 2024、2025 年其他成本率的均值作为预测期取值依据，具体假设比例 68.8%。

d.行政及一般开支成本

温州开元名都项目行政及一般开支成本主要为行政及后勤部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用及此部门的非人工费用。温州开元名都项目预测期行政及一般开支成本按照运营收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年，温州开元名都项目行政及一般开支成本占总收入的比例分别约为 5.8%、6.0%、6.2%，2026 年一季度行政及一般开支成本占运营收入的比例约为 4.7%；物业运营团队预测该比率未来保持在 4.19%-4.71%区间，区间均值为 4.4%；考虑到温州开元名都项目自 2022 年开业以来管理效率持续提升，叠加运营团队实施的多项降本增效措施，取运营团队预测区间的平均值作为预测期内行政及一般开支成本率，具体假设比例为 4.4%。

e.市场推广及营销成本

温州开元名都项目市场推广及营销成本主要为销售和市场推广部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用，及此部门的非人工费用，如：广告、销售、促销、商品推广、

公关和市场调研所发生的支出以及适当的差旅与招待费用及物资支出等。温州开元名都项目预测期市场推广及营销成本按照运营收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年，温州开元名都项目市场推广及营销成本占运营收入的比例分别约为 4.8%、5.4%、5.9%，2026 年一季度市场推广及营销成本占运营收入的比例约为 5.6%。物业运营团队预测该比率未来保持在 5.4%-5.6%区间，区间均值为 5.5%；考虑到温州开元名都项目自 2022 年开业以来已逐渐运营成熟，管理效率持续提升，叠加运营团队实施的多项降本增效措施，取运营团队预测区间的平均值作为预测期内市场推广及营销成本率，具体假设比例为 5.5%。

f.物业营运及保养成本

温州开元名都项目物业营运及保养成本主要为物业营运及维保部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用，及此部门的非人工费用，如：维修建筑、机电设备、地板、家具和运营设施、地面和景观照明灯泡、其他机械产品和垃圾清运等发生的成本。温州开元名都项目预测期物业营运及保养成本按照运营收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年，温州开元名都项目物业营运及保养成本占运营收入的比例分别约为 3.8%、3.0%、3.0%，2026 年一季度物业营运及保养成本占运营收入的比例约为 2.7%，运营团队结合经营规划预测，未来该费用率将控制在 2.8%-3.1%区间，区间均值为 2.9%；其中 2023 年费用率偏高，主要系项目开业初期需开展大范围物业运维、设施磨合及开荒维保等工作所致；综合项目运营成熟度及成本管控预期，本次评估采用运营团队预测区间的平均值，作为预测期物业营运及保养成本率，具体假设比例为 2.9%。

g.能源费

温州开元名都项目能源费主要为日常电力、煤气、燃料、蒸汽、用水等方面的开支。温州开元名都项目预测期物业能源费按照运营收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年，温州开元名都项目能源费占运营收入的比例分别约为 5.5%、4.4%、4.1%，2026 年一季度能源费占运营收入的比例为 3.7%，呈现逐年优化下降态势，2024 年以来节能管控成效尤为显著；结合温州开元名都项目已实施的节能改造、能耗精细化管理及运营效率提升等措施，预计未来能源成本可维持在合理水平，本次评估确定预测期内能源费率按 4.5%计取。

h.基本管理费、奖励管理费及万豪特许费

温州开元名都项目根据与浙江开元酒店管理股份有限公司签署的委托管理协议规定的基本管理费、奖励管理费费率，以及与国际酒店许可公司签署的特许经营合同规定的特许费具体费率进行预测。

i.收缴率

结合历史数据及企业未来预期，本次评估对温州开元名都项目预测期内每期收入进行调整，考虑 1%的账期影响。

3）项目公司分成租金收入

根据温州智祺与温州酒店公司拟签署的关于温州开元名都项目之《酒店租赁协议》，温州开元名都项目的分成比例为 30.06%。分成租金计算方式如下：

分成租金=酒店公司营业收入×分成比例。

其中，酒店公司营业收入=营业收入+营业外收入+其他收益，以酒店公司经审计的财务报告为准。

4）项目公司支出

a.保险费

温州开元名都项目已投险种包含财产一切险、公众责任险及营业中断险等相关保险，根据原始权益人提供之相关资料，本次评估测算中温州开元名都项目保险费用预测为 24.65 万元/年。

b.资本性支出

在温州开元名都项目收益年期内，资本性支出主要包括温州开元名都项目翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。参考工程技术尽职调查情况说明，温州开元名都项目预测期内资本性支出为 335.42 万元/年。

c.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

温州开元名都项目的增值税税率为 9%。

②增值税附加

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

温州开元名都项目合计按照应纳税额的 12%计算增值税附加。

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%。

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，温州开元名都项目所在地的土地使用税定额税率为 15 元/平方米/年。

⑤印花税

《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

温州开元名都项目按照预测期内每期取得的租金收入的 1‰估算印花税。

d.基础运营管理费

基础运营管理费用主要包括运营管理机构为不动产项目提供承租人管理、运营指导、安全生产监督、大修改造管理、项目公司对外出租服务等相关资产服务专职人员及相关成本。温州开元名都项目的基础运营管理费的费率为项目公司租金收入的 0.2%。

5）运营净收益

运营净收益=项目公司租金收入-基础运营管理费-保险费-税金及附加-资本性支出。

6）长期增长率

评估机构根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析，得出温州开元名都项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 2.25%。

a.宏观情况分析

从城市角度分析，温州市地处浙江省东南部、长三角城市群南翼，是浙江省重要的区域中心城市和沿海开放城市，民营经济活跃、产业集群发达。2026 年一季度，全市实现 GDP2,551.9 亿元，按不变价格计算同比增长 6.5%，分别高于全国、全省 1.5 个、0.5 个百分点，制造业与外贸动能强劲，民营经济活力持续释放。综合来看，温州宏观经济发展动能较为强劲，居民生活水平持续提升，消费能力与意愿稳步增强，城市 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%，未来发展态势稳定向好。

b.行业市场分析

从酒店与商业物业行业维度分析，温州市作为浙南闽北的商贸枢纽与民营经济中心，频繁的商务往来与强劲的本地消费力，共同支撑了其中高端商务酒店与区域商业中心的持续需求。

从需求端来看，2025 年，温州市全年接待入境过夜游客 23.4 万人次，同比增长 26.5%，旅游外汇收入 2.37 亿美元，同比增长 28.64%，国内文旅市场保持稳步增长，庞大的文旅消费基础有力带动相关住宿需求。温州市入境旅游延续高增态势，依托“一张机票游温州”政策、新增国际航线持续引流，国际客源扩容明显；以中国眼谷等高能级平台为代表的商务活动密集举办，叠加国家跨境电商综试区与电气、鞋服等传统优势产业持续发展，为酒店市场带来稳定产业客源与会展住宿需求。

在政策与趋势层面，温州市借力亚运协办城市定位与全国赛事经济试点政策，持续落地“一张机票游温州”、入境旅游跃升行动，加快高端地标酒店与会展载体建设，驱动商务会展、休闲度假多元增长。

因此，评估机构认为，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，温州开元名都项目长期增长率采用 2.25%属于合理水平。

7）收益年期

温州开元名都项目土地使用权终止日期为 2057 年 10 月 18 日，于价值时点剩余使用年期为 31.57 年；温州开元名都项目建成于 2022 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，温州开元名都项目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，温州开元名都项目收益年期为 31.57 年。

8）报酬率的求取

本次估价测算温州开元名都项目采用 6.25%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，评估机构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 1.82%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。综合考虑近期市场流动性、项目长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，温州开元名都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。

（6）评估价值

温州开元名都项目总建筑面积为 42,843.84 平方米。截至 2026 年 3 月 31 日，温州开元名都项目的估值合计为人民币 418,000,000 元，折合总建筑面积单价 9,800 元/平方米，折合每间客房单价 1,210,000 元/间。估值结果具体如下表所示：

项目名称	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）
温州开元名都项目	42,843.84	346	收益法 100%	418,000,000	9,800	1,210,000

（7）账面价值与评估价值的差异情况

2026 年 3 月 31 日，温州开元名都项目账面价值 3.90 亿元，评估价值 4.18 亿元，评估增值率为 7.08%。

（8）资本化率（Cap Rate）

温州开元名都项目预测期首个完整年度资本化率=（2027 年预测运营净收益+预测资本性支出）/项目估值= 6.67%。

3、嵊州开元名都项目

（1）评估基准日

评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

（2）评估方法

根据戴德梁行出具的《估价报告》以及《资产评估法》的相关规定，由于嵊州开元名都项目为收益性物业，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。因此根据嵊州开元名都项目的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次估价的评估方法。

（3）评估假设条件

评估机构在本次评估中采取的评估假设条件详见招募说明书附件五“不动产项目评估报告”。

（4）评估过程

评估机构本次的评估过程详见招募说明书附件五“不动产项目评估报告”。

（5）评估参数设置依据

1）运营收入评估参数假设

嵊州开元名都项目的运营收入包含客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入。截至评估基准日，嵊州开元名都项目总房间数为 386 间，其中可售房间数为 386 间，2026 年一季度平均入住率约为 62%，平均房价为 400 元/间/天。截至评估基准日，嵊州开元名都项目收入构成为客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入，其中客房收入占比为 48.8%。

a.客房收入

酒店客源构成多元，主要有一般散客、商务协议散客、会议会展及奖励旅游客群、长住客群、政务客群等，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。2023 年、2024 年、2025 年、2026 年 1-3 月，嵊州开元名都项目平均客房单价为 403 元/间/天、391 元/间/天、392 元/间/天、400 元/间/天。2026 年 1-6 月平均客房单价为 392 元/间/天。

评估机构结合历史房价变动、2026 年最新经营数据、区域酒店市场环境及运营团队未来经营计划综合判断，预测期首年平均房价在嵊州开元名都项目 2025 年平均房价的基础上按照 2026 年上半年平均房价同比变化幅度调整确定。对于客房单价增长率，结合酒店运营优化举措及区域文旅、商务消费中长期复苏预期，2026-2028 年设置阶梯爬坡式增长率，自 2029 年起客房单价增长率至 2.5%并保持稳定。

嵊州开元名都项目预测期内设置客房单价增长率如下：

项目名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
嵊州开元名都项目	1.0%	2.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%

嵊州开元名都项目未来平均客房单价预测如下：

单位：元/间/天

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
嵊州开元名都项目	376	380	388	397	407	418	428	439	450	461

嵊州开元名都项目历史三年（完整运营年份）平均入住率约为 59%-71%，历史最高入住率约 71%，本次评估结合嵊州开元名都项目的运营阶段、市场情况及运营团队预测，预测期首年入住率选取 2024、2025 年入住率均值。预测期内设置入住率如下：

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
嵊州开元名都项目	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

综上，预测期内每年客房收入为：年客房收入=可售客房数×客房单价×当年入住

率×当年天数。

b.收入占比及餐饮收入、其他收入、对外出租收入

嵊州开元名都项目的运营收入均包含客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入。根据调研及运营团队访谈，嵊州开元名都项目为全服务酒店，即除提供客房服务外，嵊州开元名都项目还提供餐饮、宴会及其他相关配套收入。截至评估基准日，嵊州开元名都项目历史三年一期收入占比如下：

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
客房收入占比	46.4%	54.7%	53.8%	48.8%
餐饮收入占比	49.5%	42.2%	42.8%	47.7%
其他收入占比	3.9%	2.6%	2.8%	2.4%
对外出租收入占比	0.2%	0.5%	0.5%	1.1%

① 餐饮收入

2023 年、2024 年、2025 年、2026 年 1-3 月，嵊州开元名都项目餐饮收入分别约为 3,585 万元、3,040 万元、3,029 万元、850 万元，结合嵊州开元名都项目在本地中高端酒店市场中的领先地位、客源结构的稳定性及运营团队的持续优化经营策略，本次评估以 2023 年、2024 年及 2025 年餐饮收入的平均值作为未来预测期首年取值，并结合该物业的稀缺性及区域市场发展趋势，设置预测期内餐饮收入按每年 2.5%的增长率稳定增长。

②其他收入

嵊州开元名都项目其他收入近三年历史占比约为 2.6%-3.9%，2026 年一季度其他收入占比约为 2.4%。2026 年一季度其他收入占比出现一定波动，该波动主要受季节性因素影响，难以代表全年收入结构水平。本次评估采用 2023-2025 年三年其他收入占比的平均值作为预测取值，预测占比为 3.1%。

即：其他收入=客房收入÷客房收入占比×其他收入占比。

③对外出租收入

截至评估基准日，嵊州开元名都项目出租给 3 个租户，可出租面积为 1,780.00 平方米，已出租面积为 1,780.00 平方米，出租率为 100%，平均租金约为 37.46 元/平方米/月。

未来该对外出租部分出租率期初设为稳定在 95%，2029 年-2031 年预测出租率依次设置为 83%、88%、92%，2032 年及以后恢复至 95%并保持稳定，平均租金约为 37.46 元/平方米/月，未来每年平均租金增长率为 2.5%。

c.总运营收入

综上分析，总运营收入=客房收入+餐饮收入+其他收入+对外出租收入。

2）运营期间成本费用

嵊州开元名都项目运营成本费用主要包含客房成本、餐饮成本、其他成本、行政及一般开支成本、市场推广及营销成本、物业营运及保养成本、能源费、基本管理费、品牌使用费以及保险费等。

a.客房成本

嵊州开元名都项目客房成本主要包括人员成本、洗涤费、清洁费、客耗品等相关成本。嵊州开元名都项目预测期客房成本按照客房收入的一定比例进行计算。

2023 年、2024 年、2025 年，嵊州开元名都项目客房成本占客房收入的比例分别约为 31.2%、31.2%、29.6%，2026 年一季度客房成本占客房收入的比例约为 31.8%，项目自 2022 年开业运营至今，成本结构持续优化。根据运营团队提供的经营预测数据，未来 5 年客房成本率预计控制在 27.8%-28.0%区间；结合运营团队持续推进的成本管控等优化措施，评估机构采用运营团队未来 5 年客房成本率预测值的平均值，作为预测期内稳定的客房成本占比，并在整个收益预测期内统一使用该比率进行测算，具体假设比例为 27.9%。

b.餐饮成本

嵊州开元名都项目餐饮成本主要包含人员成本、餐厅经营所需日常原材料及耗材采购等相关成本。嵊州开元名都项目预测期餐饮成本按照餐饮收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年，嵊州开元名都项目餐饮成本占餐饮收入的比例分别约为 72.7%、80.0%、75.9%，2026 年一季度餐饮成本占餐饮收入的比例约为 72.0%。运营团队预测未来五年餐饮成本率将从 72.2%逐步优化至 65.9%，该预测区间均值为 68.3%；鉴于该物业运营团队已逐步推行降低食材采购成本、损耗成本、加工损耗、人工成本以及优化菜品结构等一系列提升餐饮毛利率的措施，此次评估结合运营团队预测，以预测

期首年餐饮成本率 72.2%为基础，经平滑处理后逐步调整并稳定至 67.4%，具体假设比例如下：

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及以后
嵊州开元名都项目	72.2%	71.2%	70.2%	69.2%	68.2%	67.4%

c.其他成本

嵊州开元名都项目其他成本主要包含客衣洗涤和干洗、停车场和任何其他小型营运部门所产生的销售成本、人工成本等。嵊州开元名都项目预测期其他成本按照其他收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年，嵊州开元名都项目其他成本占其他收入的比例分别约为 100.5%、115.2%、94.2%，2026 年一季度其他成本占其他收入的比例约为 117.4%，运营团队预测未来该比例经优化稳定在 95.3%；结合该物业运营团队已实施多项成本管控举措，包括优化客衣洗涤及节日礼盒、销售商品等采购成本，对能耗实行每日实时监测与精细化调节措施等，成本管控成效已逐步显现，2025 年其他成本率较前两年已有明显改善，同时运营团队预测值较 2025 年实际水平仍留有合理空间；故本次评估采用上述预测值作为预测期其他成本率取值，具体假设比例为 95.3%。

d.行政及一般开支成本

嵊州开元名都项目行政及一般开支成本主要为行政及后勤部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用及此部门的非人工费用。嵊州开元名都项目预测期行政及一般开支成本按照运营收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年，嵊州开元名都项目行政及一般开支成本占运营收入的比例分别约为 6.7%、6.9%、6.7%，2026 年一季度行政及一般开支成本占运营收入的比例约为 5.8%；物业运营团队结合未来运营规划，预测该比率未来保持在 5.96%-6.84%区间，区间均值为 6.3%；考虑到嵊州开元名都项目自 2022 年开业以来管理效率持续提升，叠加运营团队实施的多项降本增效措施，取运营团队预测区间的平均值作为预测期内行政及一般开支成本率，具体假设比例为 6.3%。

e.市场推广及营销成本

嵊州开元名都项目市场推广及营销成本主要为销售和市场推广部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用，及此部门的非人工费用，如：广告、销售、促销、商品推广、

公关和市场调研所发生的支出以及适当的差旅与招待费用及物资支出等。嵊州开元名都项目预测期市场推广及营销成本按照运营收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年，嵊州开元名都项目市场推广及营销成本占运营收入的比例分别约为 6.1%、6.9%、6.2%，2026 年一季度市场推广及营销成本占运营收入的比例约为 5.0%。运营团队结合经营规划预测，未来该费用率将控制在 5.0%-5.2%区间；嵊州开元名都项目已按照整体战略布局及统筹发展要求实施多项费用管控与降本增效措施，2025 年成本优化成效已较为显著；鉴于 2024-2025 年宏观市场环境及项目运营态势与未来预期较为接近，本次评估综合近两年历史数据及未来五年预测的平均值作为预测期市场推广及营销成本率，具体假设比例为 5.5%。

f.物业营运及保养成本

嵊州开元名都项目物业营运及保养成本主要为物业营运及维保部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用，及此部门的非人工费用，如：维修建筑、机电设备、地板、家具和运营设施、地面和景观照明灯泡、其他机械产品和垃圾清运等发生的成本。嵊州开元名都项目预测期物业营运及保养成本按照运营收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年，嵊州开元名都项目物业营运及保养成本占运营收入的比例分别约为 4.7%、4.3%、4.3%，2026 年一季度物业营运及保养成本占运营收入的比例约为 4.2%，运营团队结合经营规划预测，未来该费用率将控制在 3.5%-3.7%区间，区间均值为 3.6%；其中 2023 年费用率偏高，主要系项目开业初期需开展大范围物业运维、设施磨合及开荒维保等工作所致；综合项目运营成熟度及成本管控预期，本次评估采用运营团队预测区间的平均值，作为预测期物业营运及保养成本率，具体假设比例为 3.6%。

g.能源费

嵊州开元名都项目能源费主要为日常电力、煤气、燃料、蒸汽、用水等方面的开支。嵊州开元名都项目预测期物业能源费按照运营收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年，嵊州开元名都项目能源费占运营收入的比例分别约为 7.8%、7.1%、7.4%，2026 年一季度能源费占运营收入的比例为 7.6%，该物业运营团队预测未来能源费比率将保持在 6.79%-6.91%区间，区间均值 6.8%；嵊州开元名都项目计划于 2026 年重点实施空调节能改造，通过技术升级提升系统运行效率，从源头降低能耗；同时，工程部门已建立常态化能耗管控机制，实行每日能耗监测、定期分析反馈，动态优化管控策略。

在此基础上，运营团队持续深化节能管理举措，包括推进公共区域智能照明改造、完善能耗分类统计与精细化核算，进一步减少无效能耗；综合上述节能改造、精细化管控及能耗费用回收等措施，本次评估采用运营团队预测区间的平均值作为预测期能源费率，具体假设比例为 6.8%。

h.基本管理费及奖励管理费

嵊州开元名都项目根据与浙江开元酒店管理股份有限公司签署的委托管理协议规定的基本管理费及奖励管理费费率进行预测。

i.收缴率

结合历史数据及企业未来预期，本次评估对嵊州开元名都项目预测期内每期收入进行调整，考虑 1%的账期影响。

3）项目公司分成租金收入

根据嵊州嵊达与嵊州酒店公司拟签署的关于嵊州开元名都项目之《酒店租赁协议》，嵊州开元名都项目的分成比例为 25.18%。分成租金计算方式如下：

分成租金=酒店公司营业收入×分成比例。

其中，酒店公司营业收入=营业收入+营业外收入+其他收益，以酒店公司经审计的财务报告为准。

4）项目公司支出

a.保险费

嵊州开元名都项目已投险种包含财产一切险、公众责任险及营业中断险等相关保险，根据原始权益人提供之相关资料，本次测算中嵊州开元名都项目保险费用预测为 6.10 万元/年。

b.资本性支出

在嵊州开元名都项目收益年期内，资本性支出主要包括嵊州开元名都项目翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。参考工程技术尽职调查情况说明，嵊州开元名都项目预测期内资本性支出为 224.92 万元/年。

c.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

嵊州开元名都项目的增值税税率为 9%。

②增值税附加

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

嵊州开元名都项目合计按照应纳税额的 12%计算增值税附加。

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%。

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，嵊州开元名都项目所在地的土地使用税定额税率为 12 元/平方米/年。

⑤印花税

《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

嵊州开元名都项目按照预测期内每期取得的租金收入的 1‰估算印花税。

d.基础运营管理费

基础运营管理费用主要包括运营管理机构为不动产项目提供承租人管理、运营指导、安全生产监督、大修改造管理、项目公司对外出租服务等相关资产服务专职人员及相关

成本。嵊州开元名都项目的基础运营管理费的费率为项目公司租金收入的 0.2%。

5）运营净收益

运营净收益=项目公司租金收入-基础运营管理费-保险费-税金及附加-资本性支出。

6）长期增长率

评估机构根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析，得出嵊州开元名都项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 2.25%。

a.宏观情况分析

从城市角度分析，绍兴市嵊州市位于浙江省东部、绍兴市东南部，是长三角城市群的重要节点城市，以“中国领带之乡”“中国厨具之都”等特色产业著称，持续推动制造业升级与文旅融合发展。2026 年一季度，全市 GDP 207.23 亿元，按不变价格计算同比增长 6.4%，工业增长韧性较强，特色产业集群持续带动客商流动与本地消费需求。综合来看，嵊州宏观经济发展动能较为强劲，居民生活水平持续提升，消费能力与意愿稳步增强，城市 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%，未来发展态势稳定向好。

b.行业市场分析

从酒店与商业物业行业维度分析，绍兴市嵊州市以特色产业集群与“越剧之乡”文旅资源为核心，其产业客商往来与休闲旅游消费，为本地实用性商务酒店及特色文旅配套商业提供了稳定市场。

从需求端来看，2025 年绍兴市嵊州市政府工作报告及统计公报显示，全市接待游客量 875.8 万人次，同比增长 14.86%；过夜游客突破 443 万人次，同比增长 21.8%，增幅领跑绍兴全市，文旅消费对本地经济拉动作用进一步增强。当地领带服装、厨电等特色产业集群持续壮大，不断吸引产业链客商往来；2025 年新增高新技术企业、省级专精特新企业数量实现明显增长，民营经济活力持续释放，夯实商务出行与住宿需求基本盘。从已披露的春节文旅运行情况观察，嵊州市依托越剧 IP、微度假产品持续吸引周边短途客流，节假日酒店入住率维持高位，县域文旅消费粘性进一步增强。

在政策与趋势层面，绍兴市嵊州市深化“文旅活市”战略，持续做强越剧文化 IP，

打造“嵊州村越”文旅品牌，深耕微度假、周末游市场，推动文化吸引力转化为稳定常态化消费客流。

因此，评估机构认为，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，嵊州开元名都项目长期增长率采用 2.25%属于合理水平。

7）收益年期

嵊州开元名都项目土地使用权终止日期为 2059 年 10 月 28 日，于价值时点剩余使用年期为 33.60 年；嵊州开元名都项目建成于 2022 年，均为钢混结构非生产用房，最高经济耐用年限为 60 年，至评估基准日，按最早完工时间计算已使用年限，嵊州开元名都项目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，嵊州开元名都项目收益年期为 33.60 年。

8）报酬率的求取

本次估价测算嵊州开元名都项目采用 6.50%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，评估机构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 1.82%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。综合考虑近期市场流动性、项目长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，嵊州开元名都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。

（6）评估价值

嵊州开元名都项目总建筑面积为 59,094.85 平方米。截至 2026 年 3 月 31 日，嵊州开元名都项目的估值合计为人民币 259,000,000.00 元，折合总建筑面积单价 4,400 元/平方米，折合每间客房单价 670,000 元/间。估值结果具体如下表所示：

项目名称	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）
嵊州开元名都项目	59,094.85	386	收益法 100%	259,000,000	4,400	670,000

（7）账面价值与评估价值的差异情况

2026 年 3 月 31 日，嵊州开元名都项目账面价值 2.87 亿元，评估价值 2.59 亿元，评估增值率为-9.67%。

（8）资本化率（Cap Rate）

嵊州开元名都项目预测期首个完整年度资本化率=（2027 年预测运营净收益+预测资本性支出）/项目估值= 6.29%。

（二）管理人对商业不动产项目评估参数合理性意见

商业不动产项目具体评估参数的设置充分考虑了项目的历史业务运营及财务状况，并结合宏观经济、行业发展情况以及可比项目分析得出，管理人认为估值参数的取值具有合理性。

1、不动产项目历史运营情况

不动产项目历史运营情况详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“二、不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“（二）不动产项目历史经营业绩分析”。

2、不动产项目收入和成本情况

不动产项目收入和成本情况详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“二、不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“（二）不动产项目历史经营业绩分析”及本招募说明书“第三部分 资产评估与现金流测算”之“一、资产评估情况”之“（一）不动产项目评估情况”。

3、资本性支出预测情况

仲量联行出具的研究报告《中国酒店 REITs 市场发展白皮书：机遇、挑战与实践路径》提出：“酒店年度常规维护类资本支出（CapEx）按照项目全年营业收入的 3%-5%足额计提，专项用于客房软装更换、机电设备日常维保、公区设施小型翻新。”根据评估预测数据，不动产项目未来十年预测期内资本性支出占预测酒店总收入（客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入）的比例为 3.27%。

4、不动产项目客群分析

不动产项目客群特征和需求情况与不动产项目所属区域的行业整体情况相似。不动产项目所属区域核心客群特征和需求情况详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（十一）区域分析”。

5、区域内现有在运营和未来 3 年已规划竞品分析

区域内现有在运营和未来 3 年已规划竞品分析详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（十一）区域分析”。

6、所属行业发展情况

所属行业发展情况详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（十）关于行业及竞争情况”。

7、项目公司资本结构

本次评估的标的为酒店不动产项目，项目公司的资本结构对商业不动产项目评估中的收入、成本及折现率等估值参数的取值客观上不存在影响。

8、可比项目情况

（1）区域内可比项目经营情况

区域内可比项目经营情况详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（十一）区域分析”。

（2）同行业已上市或已申报不动产基金可比项目资产评估水平比较情况

截至本招募说明书出具之日，有 2 单其他入池资产为酒店业态的商业不动产 REITs

项目已完成申报注册生效。

表 3-1-2-1：本项目资本化率及估值单价与已完成申报注册生效的酒店商业不动产 REITs 项目比较

项目名称	资本化率/Cap Rate	估值单价（元/平方米）	估值时点
本项目	杭州项目 8.65%（2027 年） 温州项目 6.67%（2027 年） 嵊州项目 6.29%（2027 年）	杭州项目 6,500 温州项目 9,800 嵊州项目 4,400	2026 年 3 月 31 日
华住安住项目	广州项目 7.0%（2026 年） 上海项目 5.0%（2026 年）	广州项目 27,212 上海项目 24,820	2026 年 3 月 31 日
锦江项目	综合 5.7%（2026 年）	综合 10,703	2025 年 12 月 31 日

数据来源：基金管理人披露的招募说明书

对比已申报入池资产为酒店业态的商业不动产 REITs 项目的资本化率水平，本项目估值对应的资本化率在合理范围内。

9、压力测试情况表

不动产项目资产评估压力测试情况表详见本招募说明书“第一部分 招募说明书概要及风险因素”之“一、招募说明书概要”之“（六）不动产项目资产评估及现金流预测情况”之“2、压力测试情况表”。

（三）评估基准日后重大变化

评估基准日后，商业不动产项目未发生可能导致收入或者成本重大变化，或者对评估价值、现金流产生重大影响的事项。

二、现金流测算分析

投资有风险，本章节为可供分配金额测算分析，投资人在投资本基金之前，请仔细阅读本基金“基金可供分配金额测算报告”，具体请参见本招募说明书附件。

（一）可供分配金额测算

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》，基金管理人编制了 2026 年 4-12 月及 2027 年度（以下简称“预测期”）的《可供分配金额测算报告》。《可供分配金额测算报告》

包括预测合并利润表、预测合并资产负债表、预测合并现金流量表、合并可供分配金额计算表及相关附注。天健会计师事务所（特殊普通合伙）对《可供分配金额测算报告》进行了审核并出具了编号为天健审〔2026〕17746 号的合并可供分配金额测算表及审核报告。投资者应当阅读《可供分配金额测算报告》及审核报告全文。

《可供分配金额测算报告》是基金管理人在各项假设的基础上编制的，并且披露了基金管理人认为对评估《可供分配金额测算报告》至关重要的所有重要信息。虽然《可供分配金额测算报告》是根据审慎原则编制的，但《可供分配金额测算报告》所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

需特别说明的是，因本基金实际取得项目公司控股权的日期并非《可供分配金额测算报告》预测起点，故本基金的预测可供分配金额与预测现金流分派率需要根据本基金对商业不动产项目享有控股权的实际天数进行折算。

本基金预测合并利润表、预测合并资产负债表、预测合并现金流量表和可供分配金额计算表如下：

1、预测合并利润表

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2026 年 4-12 月及 2027 年度预测合并利润表如下：

表 3-2-1-1：预测期基金合并利润表

单位：元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
	预测数	预测数
一、营业总收入	**98,135,251.64**	**134,074,988.00**
其中：营业收入	98,135,251.64	134,074,988.00
二、营业总成本	**79,187,713.70**	**106,107,387.11**
其中：营业成本	53,384,291.74	73,364,499.92
税金及附加	13,445,283.99	17,563,755.52
管理费用	2,617,643.19	3,487,962.79
财务费用	3,384,702.21	3,061,651.55
管理人报酬	6,240,060.07	8,473,968.86
托管费	115,732.50	155,548.47

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
	预测数	预测数
三、营业利润	**18,947,537.94**	**27,967,600.89**
四、利润总额	**18,947,537.94**	**27,967,600.89**
减：所得税费用	6,562,869.51	6,764,470.19
五、净利润	**12,384,668.43**	**21,203,130.70**
六、综合收益总额	**12,384,668.43**	**21,203,130.70**

2、预测合并资产负债表

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2026 年 12 月 31 日及 2027 年 12 月 31 日预测合并资产负债表如下：

表 3-2-1-2：预测期基金合并资产负债表

单位：元

项目	2026 年 12 月 31 日	2027 年 12 月 31 日
	预测数	预测数
流动资产：		
货币资金	104,799,997.03	128,930,517.19
流动资产合计	**104,799,997.03**	**128,930,517.19**
非流动资产：		
投资性房地产	1,406,655,272.35	1,348,903,338.46
固定资产	32,077,060.09	24,734,716.47
长期待摊费用	18,653,906.16	24,679,114.93
其他资产	37,082,634.06	34,344,652.88
非流动资产合计	**1,494,468,872.66**	**1,432,661,822.74**
资产总计	**1,599,268,869.69**	**1,561,592,339.93**
流动负债：		
应付管理人报酬	2,314,650.00	3,110,969.34
应付托管费	115,732.50	155,548.47
预收款项	3,946,476.52	3,946,476.52
其他应付款	37,407,342.24	37,407,342.24
流动负债合计	**43,784,201.26**	**44,620,336.57**
负债总计	**43,784,201.26**	**44,620,336.57**

项目	2026 年 12 月 31 日	2027 年 12 月 31 日
	预测数	预测数
所有者权益		
实收基金	1,543,100,000.00	1,543,100,000.00
未分配利润	12,384,668.43	-26,127,996.64
所有者权益合计	**1,555,484,668.43**	**1,516,972,003.36**
负债和所有者权益总计	**1,599,268,869.69**	**1,561,592,339.93**

3、预测合并现金流量表

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2026 年 4-12 月及 2027 年度预测合并现金流量表如下：

表 3-2-1-3：预测期基金合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
	预测数	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	104,564,333.01	142,842,134.39
收到其他与经营活动有关的现金	26,854,777.66	-
经营活动现金流入小计	**131,419,110.67**	**142,842,134.39**
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付的各项税费	27,125,143.11	32,502,790.49
支付其他与经营活动有关的现金	6,673,659.50	11,469,160.60
经营活动现金流出小计	**33,798,802.61**	**43,971,951.09**
经营活动产生的现金流量净额	**97,620,308.06**	**98,870,183.30**
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支付的现金	11,319,352.13	15,023,867.37
收购商业不动产项目所支付的现金净额	682,486,766.79	-
投资活动现金流出小计	**693,806,118.92**	**15,023,867.37**
投资活动产生的现金流量净额	**-693,806,118.92**	**-15,023,867.37**
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	1,543,100,000.00	-
筹资活动现金流入小计	**1,543,100,000.00**	**-**

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
	预测数	预测数
偿还债务支付的现金	842,114,192.11	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	59,715,795.77
筹资活动现金流出小计	**842,114,192.11**	**59,715,795.77**
筹资活动产生的现金流量净额	**700,985,807.89**	**-59,715,795.77**
四、现金及现金等价物净增加额	**104,799,997.03**	**24,130,520.16**
加：期初现金及现金等价物余额	-	104,799,997.03
五、期末现金及现金等价物余额	**104,799,997.03**	**128,930,517.19**

4、预测合并可供分配金额测算表

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2026 年 4-12 月及 2027 年度预测合并可供分配金额测算表如下：

表 3-2-1-4：预测期基金合并可供分配金额测算表

单位：元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
	预测数	预测数
一、合并净利润	**12,384,668.43**	**21,203,130.70**
二、将合并净利润调整为息税折旧摊销前利润（EBITDA）		
折旧和摊销	53,384,291.74	73,364,499.92
所得税费用	6,562,869.51	6,764,470.19
息税折旧摊销前利润	72,331,829.68	101,332,100.81
三、其他调整事项		
商业不动产基金发行份额募集的资金	1,543,100,000.00	-
当期购买不动产项目等资本性支出	-682,486,766.79	-
偿还借款本金支付的现金	-842,114,192.11	-
应收和应付项目的变动	31,851,347.89	4,302,552.68
支付的所得税费用	-6,562,869.51	-6,764,470.19
资本性支出	-11,319,352.13	-15,023,867.37
未来合理的相关支出预留	45,084,201.26	836,135.31
其中：未来合理期间内的运营费用预留	1,300,000.00	-

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
	预测数	预测数
预留经营性负债	43,784,201.26	836,135.31
四、可供分配金额	**59,715,795.77**	**83,010,180.62**
五、现金流分派率[30]	**5.16%**	**5.38%**

（二）基金预测合并可供分配金额测算的核心假设

1、可供分配金额测算基本假设

本基金为封闭式契约型，设定存续期为 34 年，假定本基金于 2026 年 4 月 1 日成立，基金平价发行拟募集资金为 15.431 亿元（含购买项目公司期初留抵税额的相应对价，根据备考审计报告，截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目留抵税额合计为 5,373.23 万元）。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商业不动产基金发行份额募集的资金。

根据《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》要求及本基金向战略投资者定向配售安排，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。

由于项目公司的总资产公允价值几乎相当于项目公司投资性房地产的公允价值，可以通过集中度测试，故本基金判断购买项目公司股权不构成业务合并，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。

本基金成立后通过专项计划收购商业不动产相关资产，本次交易按购买资产进行会计处理，以实际支付的对价作为相关资产的初始入账成本。

编制预测可供分配金额测算报告时考虑目前的宏观经济和市场情况采用的一般性假设如下：

[30] 现金流分派率=预测可供分配金额/基金平价发行预计发售规模，其中 2026 年 4-12 月的分派率已年化。

（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、可供分配金额测算具体假设

（1）营业收入

营业收入构成为分成租金收入及对外出租收入。以下预测结果依赖于一系列假设，而这些假设是基金管理人根据原始权益人提供的商业不动产项目历史运营情况、运营管理机构对预测期内项目公司的经营计划、第三方评估机构提供的类似项目的市场发展规律及该区域商业不动产的市场状况作出的。同时，预测期列示的当期营业收入已考虑租金收缴率因素，按对应口径预计应收收入的 99%测算得出。预测期内营业收入明细预测

数据如下：

表 3-2-2-1：预测期内营业收入明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
分成租金收入	86,044,726.20	118,036,453.06
对外出租收入	12,090,525.44	16,038,534.94
合 计	**98,135,251.64**	**134,074,988.00**

可供分配测算报告对预测期内的营业收入采用与评估报告相同的假设，具体营业收入构成及预测期内假设情况详情参见本招募说明书“第三部分 资产评估与现金流测算”之“一、资产评估情况”之“（一）不动产项目评估情况”。

（2）营业成本

营业成本构成为折旧及摊销。预测期内营业成本明细预测数据如下：

表 3-2-2-2：预测期内营业成本明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
折旧及摊销	53,384,291.74	73,364,499.92
合 计	**53,384,291.74**	**73,364,499.92**

折旧及摊销是基于本基金于购买日收购项目公司在最终控制方合并财务报表中的资产账面价值，按照 2026 年 3 月 31 日账面资产的剩余使用年限计算预测期内的折旧和摊销金额。假设原资产的预计使用寿命及预计净残值率保持不变。摊销费用考虑了预测期内的资本性支出所产生的摊销费用。

（3）税金及附加

本基金的税金及附加主要包括房产税、城市建设维护税、教育费附加及地方教育费附加、城镇土地使用税、印花税。房产税根据房产余值或合同收入按比例征收，城镇土地使用税根据占用土地的面积按比例征收，印花税基于预测期内取得的分成租金收入、对外出租收入、资产支持专项计划收购项目公司股权环节产生的股权转让对价以及对项

目公司及 SPV 现金增资环节，按实缴增资口径对应应税比例计缴。预测期内税金及附加的明细如下：

表 3-2-2-3：预测期内税金及附加明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
房产税	11,776,230.20	16,088,998.56
土地使用税	271,032.64	359,734.23
城市维护建设税	498,189.27	572,219.53
教育费附加	213,509.68	245,236.93
地方教育附加	142,339.79	163,491.29
印花税	543,982.41	134,074.98
合 计	**13,445,283.99**	**17,563,755.52**

（4）管理费用

管理费用包含不可预计费用、保险费，测算依据如下：

不可预计费用主要为预测期内可能发生的、无法提前明确归集的零星突发支出，包括但不限于办公费、中介服务费、信息披露费等。该费用基于项目运营的不确定性合理预计，预测期内按固定金额测算，确保基金及项目公司运营的稳定性，相关费用于发生当期支付并计入当期损益。

保险费主要为本基金及项目公司为保障商业不动产资产安全，对标的商业不动产及相关配套设施投保财产一切险、公众责任险等相关保险。保险费根据保险公司出具的保险报价及保险合同约定测算，预测期内按年度均衡确认，相关保费支出于发生当期支付。

预测期内管理费用的明细如下：

表 3-2-2-4：预测期内管理费用明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
不可预计费用	2,250,000.00	3,000,000.00
保险费	367,643.19	487,962.79
合 计	**2,617,643.19**	**3,487,962.79**

（5）财务费用

财务费用构成为专项计划利息收入对应的增值税、SPV 存续阶段的增值税以及其他流动资产利息摊销金额。

专项计划利息收入对应的增值税系本基金内部借贷产生的增值税支出。

SPV 存续阶段的增值税系 SPV 存续运营期间，因偿还专项计划借款产生的相关增值税支出。

其他流动资产利息摊销系项目公司待抵扣进项税额相关摊销调整。测算以预测期初待抵扣进项税额余额为基础，结合预测期内项目公司进项税额、销项税额发生额及实际缴税情况测算确定；相关待抵扣进项税额，按预测增值税应纳税额逐期抵扣，并同步确认对应利息摊销调整金额计入财务费用。

表 3-2-2-5：预测期内财务费用明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
专项计划利息收入增值税	1,973,090.07	2,597,652.49
SPV 存续阶段增值税	2,140,035.45	1,452,409.13
其他流动资产利息摊销	-728,423.31	-988,410.07
合 计	**3,384,702.21**	**3,061,651.55**

（6）管理人报酬及托管费

管理人报酬为需支付给基金管理人和专项计划管理人的基金管理费用，以及支付给运营管理机构的运营管理费用；托管费为需支付给基金托管人的托管费。具体基金管理费用及托管费用安排详情参见本招募说明书“第五部分 不动产基金”之“四、基金运作”之“（二）基金合同及托管协议相关情况”；运营管理费用的安排详情参见本招募说明书“第四部分 治理机制与运营管理安排”之“二、运营管理安排”之“（三）运营管理费用”。

其中， 预测期内假设实现的运营净收益等于运营净收益目标值，故假定预测期间

浮动管理费用为零。

预测期内管理人报酬及托管费的明细如下：

表 3-2-2-6：预测期内管理人报酬及托管费明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
管理人报酬	6,240,060.07	8,473,968.86
托管费	115,732.50	155,548.47
合 计	**6,355,792.57**	**8,629,517.33**

（7）所得税费用

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，项目公司在计算应缴纳所得税时，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。

项目公司向关联方借款的利率超过金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分无法税前抵扣，已在预测期内考虑纳税调增。

除上述情况外，项目公司账面现有的借款所产生的利息均可进行税前抵扣。假设反向吸收合并于 2027 年 6 月 30 日完成。根据项目公司预测期内的税前利润，在考虑了不可抵扣的利息支出后，所得税费用预测如下：

表 3-2-2-7：预测期内所得税费用明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
当期所得税费用	6,562,869.51	6,764,470.19
合 计	**6,562,869.51**	**6,764,470.19**

（8）经营活动产生的现金流量净额

① 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。

② 收到其他与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金系预测期内向商业不动产项目预收的房屋租金保证金，该保证金按初始评估报告预测的首年前三个自然月分成租金收入金额予以确定。假定租金保证金于 2026 年度收到。

③ 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、项目公司的当期所得税、专项计划当期简易征收方式计算的应缴纳的增值税、资产支持专项计划收购项目公司股权环节产生的股权转让印花税，以及 SPV 存续运营期间需缴纳的增值税等税费为基础予以确定。

④ 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基金管理人报酬及托管费和基金其他费用等，并对预测期预付款项的变动进行调整后予以确定。假定管理费用、中介机构费用和基金其他费用于费用发生当期支付，基金管理人报酬及托管费于费用发生次年支付。

（9）筹资活动产生的现金流量净额

① 发行基金份额收到的现金

为预测期内本基金通过公开发行商业不动产基金份额所收到的资金，该金额根据基金拟发行规模测算，作为本基金投资资产支持专项计划、收购相关项目公司股权的资金来源。

② 向基金份额持有人分配支付的现金

主要为分配利润支付的现金，根据基金合同约定，按预测期内可供分配金额的 100%向基金份额持有人分配，假设基金成立当年不进行利润分配，当年的可供分配金额于次年进行支付。

③ 偿还债务支付的现金

偿还债务支付的现金为预测期内基于项目交割相关约定，本基金及资产支持专项计划对应偿付的借款本金，主要依据项目公司存量借款交割日一次性偿付的相关假设进行测算。

（10）其他调整事项

根据中国证券投资基金业协会发布的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》及《基金合同》，预测期间的合并可供分配金额是在预测期间的净利润基础上调整为息税折旧及摊销前利润后，经其他调整事项调整后得出，预测期内的其他调整事项如下：

① 商业不动产基金发行份额募集的资金

2026 年 4-12 月，本基金发行基金份额募集的资金为人民币 1,543,100,000.00 元。

② 收购商业不动产项目所支付的现金净额

本基金本次发行募集的资金，假设 100%投资于专项计划，用于专项计划向原始权益人支付购买商业不动产项目的对价。此外，由于项目公司于预测期期初存在应付账款、预收账款、其他应付款、应交税费等经营性负债，因此，假设对前述账面现金进行部分预留以覆盖预测期期初的经营性负债。

表 3-2-2-8：购买商业不动产项目的净支出情况

单位：元

购买商业不动产项目支付的对价	699,694,318.12
减：购买日商业不动产项目持有的现金及现金等价物	17,207,551.33
购买商业不动产项目的净支出	682,486,766.79

③ 支付募集资金相关的发行费用：无调整金额。

④ 偿还借款本金支付的现金

2026 年 4-12 月，本基金及资产支持专项计划偿付借款本金 842,114,192.11 元。

⑤ 应收和应付项目的变动

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《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，应收和应付项目的变动为预测可供分配金额涉及的调整项。本基金相关调整项包括应收及应付款项的变动。项目公司的应收和应付项目主要为：应收账款、其他流动资产、预收款项、其他应付款及应交税费。

假设预测期期初项目公司应收账款将在 2026 年收回，预测期间酒店公司按照租赁协议约定支付分成租金及其他款项。

其他流动资产系项目公司待抵扣进项税额。预测期内，待抵扣进项税额的余额在预测期期初余额的基础上按照预测期内项目公司发生的增值税进项税额、销项税额及实际缴纳增值税的情况进行测算，假设待抵扣进项税额按照预测的增值税应纳税额逐期抵扣。

预收款项主要为项目公司对外商铺租赁预收的租金（按租赁协议预收 3 个月），酒店客房日常预收散客租金规模小、波动低，本次测算假定预测期商铺预收租金保持稳定。

其他应付款为项目公司层面的租赁保证金，预测期的租赁保证金余额在预测期期初余额的基础上按照预测期内租金收入进行预测。

应交税费为项目公司层面的应交增值税及其他税金等。假设预测期内的各项税费当月发生当月支付，预测期期初的应交税费的余额在 2026 年度支付。

□ 支付的利息：无调整金额。

□ 支付的所得税费用

2026 年 4-12 月及 2027 年度预计支付的所得税金额分别为人民币 6,562,869.51 元和 6,764,470.19 元。

□ 资本性支出

资本性支出主要包括翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。本基金的基金管理人根据历史情况、第三方工程技术尽调机构及运营管理机构确认的更新

改造计划对商业不动产项目未来需要的重大更新改造支出作出的假设，假设资本性支出在当年末发生，按照折旧年限 3 年、残值率为零计提折旧。预测期内资本性支出如下：

表 3-2-2-9：预测期内资本性支出明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
浙江开元	6,548,824.31	8,692,075.91
温州智祺	2,855,623.51	3,790,191.21
嵊州嵊达	1,914,904.31	2,541,600.25
合计	**11,319,352.13**	**15,023,867.37**

□ 向基金份额持有人分配支付的现金

根据基金合同约定，2026 年 4-12 月可供分配金额于 2027 年向基金份额持有人 100%分配。

□ 2026 年 3 月 31 日，财政部公布的十年期国债收益率为 1.82%，本基金于 2026 年 4-12 月预测年化现金分派率和 2027 年全年的预测现金分派率不低于 2026 年 3 月 31 日的 10 年期国债收益率上浮 150 个基点，2026 年 4-12 月预测年化现金流分派率为 5.16%，2027 年预测现金流分派率为 5.38%。

（11）未来合理的相关支出预留

基金未来合理的相关支出预留包括预留经营性负债以及未来合理期间内的运营费用，其中 2026 年 4-12 月预留经营性负债主要为向租客收取的房屋租赁押金、预收租金款项以及次年需支付的管理人报酬、托管费，2027 年度预留经营性负债为次年需支付的管理人报酬、托管费的变动金额。预测期内未来合理的相关支出预留如下：

表 3-2-2-10：预测期内未来合理相关支出明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
未来合理期间内的运营费用预留	1,300,000.00	-
预留经营性负债	43,784,201.26	836,135.31
合 计	**45,084,201.26**	**836,135.31**

3、期初现金余额

根据《可供分配金额测算报告》，本基金本次发行募集的资金，假设 100%投资于专项计划，用于专项计划向原始权益人支付购买商业不动产项目的对价。购买日商业不动产项目持有的现金及现金等价物 1,720.76 万元。

4、评估报告与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

根据戴德梁行出具的《房地产估价报告》及天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《可供分配金额测算报告》，2026 年 4-12 月、2027 年商业不动产项目运营净收益预测结果对比及差异情况如下表所示，差异比例未超过 5%。

表 3-2-2-11：评估报告与可供分配金额测算报告预测结果对比[31]

单位：元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
评估报告运营净收益预测结果（扣除资本性支出）	73,883,920	101,388,579
可供分配金额测算报告运营净收益预测结果（扣除资本性支出）	74,324,277	101,985,749
差异比例	-0.59%	-0.59%

5、未来资本性支出

资本性支出主要包括翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。本基金的基金管理人根据历史情况、第三方工程技术尽调机构及运营管理机构确认的更新改造计划对商业不动产项目未来需要的重大更新改造支出作出的假设，假设资本性支出在当年末发生，按照折旧年限 3 年、残值率为零计提折旧。预测期内资本性支出如下：

表 3-2-2-12：预测期内资本性支出明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
浙江开元	6,548,824.31	8,692,075.91

[31]差异比例=（评估报告运营净收益预测结果-可供分配金额测算报告运营净收益预测结果）/可供分配金额测算报告运营净收益预测结果；基于本基金的交易结构设计，从项目公司层面运营净收益至最终可供分配金额，仍需考虑项目公司层面所得税、应收应付的调整及管理人报酬等各层级费用。

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
温州智祺	2,855,623.51	3,790,191.21
嵊州嵊达	1,914,904.31	2,541,600.25
合计	**11,319,352.13**	**15,023,867.37**

商业不动产项目未来资本性支出详情参见本招募说明书“第三部分 资产评估与现金流测算”之“一、资产评估情况”之“（一）不动产项目评估情况”。

（三）敏感性分析

1、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。

为使本基金单位持有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）等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 3-2-3-1：2026 年 4-12 月敏感性分析

单位：元

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%	59,715,795.77	63,058,161.85	5.60%
营业收入	下降5%	59,715,795.77	56,641,926.17	-5.15%
营业成本	上升5%	59,715,795.77	59,605,363.09	-0.18%
营业成本	下降5%	59,715,795.77	59,846,677.93	0.22%

表 3-2-3-2：2027 年度敏感性分析

单位：元

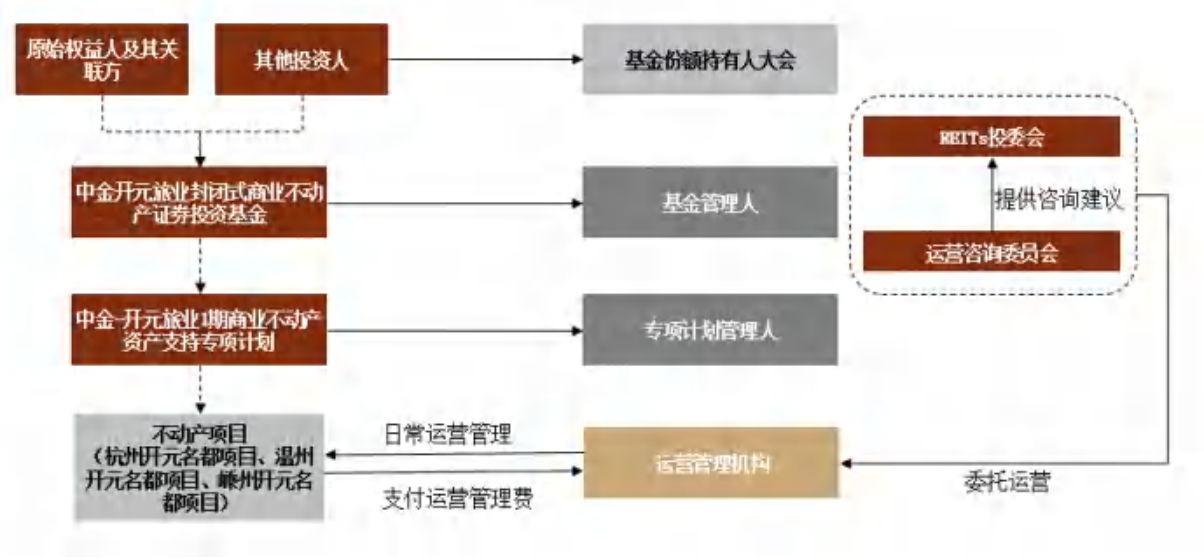
项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动（%）
营业收入	上升5%	83,010,180.62	87,584,588.21	5.51%
营业收入	下降5%	83,010,180.62	78,702,148.05	-5.19%
营业成本	上升5%	83,010,180.62	82,863,038.15	-0.18%
营业成本	下降5%	83,010,180.62	83,184,578.76	0.21%

第四部分　治理机制与运营管理安排

一、不动产基金治理机制

（一）分层决策机制

图 4-1-1-1：不动产基金整体治理架构示意图



为规范本基金运作，保障基金份额持有人合法权益，提升基金存续期管理质效，本基金已系统设置“基金份额持有人大会-基金管理人-项目公司”分层决策机制，各决策主体的决策权限与职责边界如下：

1、基金份额持有人大会层面

基金份额持有人大会为本基金的最高决策层级。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。

本基金拟在基金合同中明确约定，本基金可设立日常机构，日常机构可针对召开持有人大会、提请更换基金管理人及托管人或调整其报酬标准、监督基金管理人的投资运作、基金托管人的托管活动等事项依法行使职权。基金份额持有人大会的运作方式与具体决策事项详见本基金的基金合同或本部分之“一、不动产基金治理机制”之“（二）

基金份额持有人大会”。

2、基金管理人层面

基金管理人设立 REITs 投委会负责对不动产基金重大事项的审批决策，同时设立运营咨询委员会为具体基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议。

（1）REITs 投委会

REITs 投委会主要对于项目立项申请、申报注册、中介机构选聘、不动产项目购入和出售、关联交易、对外借款、项目运营重大事项、定期信息披露等事项进行审议决策。

根据法律法规、中国证监会规定及管理人章程，REITs 投委会审议事项中属于基金管理人董事会和/或基金份额持有人大会审议事项的，基金管理人应当在形成具体方案或作出决定后，提请公司董事会和/或基金份额持有人大会审议。

REITs 投委会会议应由全体委员的三分之二以上（含本数）出席方可举行。每一委员拥有一票表决权，表决形式分为赞成、反对和弃权三种。所有表决事项需经三分之二以上（含三分之二）的赞成票表决通过。

（2）运营咨询委员会

考虑到不动产基金的产品创新性及全服务酒店行业资产运营管理的特殊性，为更好地维护本基金基金份额持有人合法权益，更专业化开展本基金的投资和运营管理，基金管理人设立运营咨询委员会，引入具备与商业不动产相关行业投资或运营管理经验的资深人士，及具备相关审计、法律、评估等专业能力的人士，为本基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议。

运营咨询委员会会议应由全体委员的三分之二以上（含本数）出席时方可举行，出席委员可就会议议题提出意见建议，并作为基金管理人 REITs 投委会的决策参考。

3、项目公司层面

为提升运营决策的效率和质量，确保不动产项目运营管理的持续稳定，由基金管理人通过专项计划管理人委派项目公司的董事、监事（如需）、财务负责人。项目公司日常经营事项，由基金管理人、项目公司共同委托运营管理机构并由酒店公司承租酒店业务资产共同为不动产项目提供运营管理服务，通过签订《运营管理服务协议》授权运营

管理机构对本项目进行运营管理，项目公司主要承担监督与审核的职责，充分地保障了运营管理机构日常运营管理的独立性。

4、重要事项决策和审批程序

（1）预算制定及执行

运营管理机构及基金管理人根据运营管理服务协议相关约定，制定项目公司年度经营预算，包括预算报表及预算情况说明等。项目公司年度经营预算经过运营咨询委员会讨论后，提交基金管理人 REITs 投委会审批。

年度经营预算执行期间，确因市场经营环境、监管政策、主管机关要求等原因需对年度经营预算进行调整，或发生预算外事项，可以向基金管理人 REITs 投委会申请调整年度经营预算或预算外事项申请，履行相应的审批程序。

运营管理机构、基金经理及相关人员根据经基金管理人 REITs 投委会审批通过的年度经营预算（及其调整）或预算外事项决策，执行运营管理相关协议及资金支付审批。

（2）重要经营事项

不动产项目运营过程中的重要事项，如经营与战略调整、预算外资本性支出、运营成本调整、人员调整、突发事件响应安排等，原则上由运营管理机构及基金经理、项目公司财务负责人协商一致确定基本方案。

前述事项如根据相关机制需征求运营咨询委员会意见的，应提交运营咨询委员会咨询专业意见。前述事项如根据相关机制需经 REITs 投委会审议的，应提交 REITs 投委会审批。

运营管理机构、项目公司及基金经理根据相关方签署的运营管理服务协议等相关协议、REITs 投委会审批通过的重要经营事项方案（如涉及）执行年度经营活动。重要经营事项需调整的，或发生预算外事项，可以向基金管理人 REITs 投委会申请调整年度重要经营事项或预算外事项申请，履行相应的审批程序。

（3）印章管理及合同执行

就与基金管理人确认一致的年度预算及相关资金计划范围内，在符合双方确认的文本标准条款（如有）的基础上，在协商一致的前提下，基金管理人可以授权运营管理机

构在基金管理人指定系统审批、用印签署并执行符合条件的不动产项目运营的相关协议。

其他运营管理相关重要事项如关联交易、外部借款、对外担保、公司变更及其他影响基金份额持有人利益的重大事项，项目公司需按照《运营管理服务协议》《基金合同》的约定履行各层级决策程序，提交基金管理人及基金份额持有人大会（如需）审议批准。

（4）账户管理

详见本部分之“二、运营管理安排”之“（四）资金流转”。

（5）突发事件

针对影响到资产运营的紧急突发事项，如无法在支付前完成审批，运营管理机构可与基金管理人协调取得授权，本着对不动产项目最为有利的方式予以先行处理和应对，做好相关记录、账单、书面说明等，并在事后及时补充完成预算的调整或审批。

5、流动性安排

根据基金合同，基金管理人制定以下流动性服务相关安排：

（1）不动产基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务；

（2）基金管理人将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性。

（二）基金份额持有人大会

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。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

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。

1、召开事由

（1）除法律法规或中国证监会另有规定或基金合同另有约定外，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：

1) 提前终止基金合同或延长基金合同存续期限（包括因不动产项目土地使用权期限延长而相应延长基金合同期限）；

2) 更换基金管理人；

3) 更换基金托管人；

4) （除法定解聘情形外）解聘、更换运营管理机构；

5) 转换基金运作方式；

6) 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

7) 变更基金类别；

8) 本基金与其他基金的合并；

9) 变更基金投资目标、投资范围或投资策略；

10) 变更基金份额持有人大会程序；

11) 基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

12) 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；

13) 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

或因本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人申请基金终止上市的除外；

14) 决定金额（连续 12 个月内累计发生的金额）超过基金净资产 20%的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售；

15) 决定基金扩募；

16) 本基金成立后发生金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%的关联交易；

17) 对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项；

18) 决定修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）；

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决定，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的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取；

2) 在法律法规和基金合同规定的范围内调整本基金收费方式；

3) 因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关规则发生变动而应当对基金合同进行修改，包括但不限于调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则，以及调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

4) 基金推出新业务或服务；

5) 发生运营管理机构法定解聘情形时，基金管理人解聘运营管理机构；

6) 基金管理人在发生运营管理机构法定解聘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（如有）；

7) 对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；

8) 本基金进行基金份额折算；

9) 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。

2、会议提案人

基金管理人、基金托管人或代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人，可以向基金份额持有人大会提出议案。

3、会议召集人及召集方式

（1）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。

4、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）就扩募、不动产项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等；涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式；

8）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、书面表决意见寄交的截止时间和收取方式。明确采用网络投票方式的，由会议召集人在会议通知中说明网络投票的方式、时间、表决方式、投票网络系统名称、网络投票系统的注册/登录网址、移动终端应用/公众号/程序名称、网络投票流程、操作指引等。

（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书面表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

5、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。

基金份额持有人大会应当由持有基金份额二分之一以上（含二分之一）的基金份额持有人出席，方可有效召开。

召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

（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基金合同约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或基金合同约定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）到指定地点对书面表决意见及/或网络投票的计票进行监督。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书面表决意见及/或网络投票；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取书面表决意见及/或网络投票的，不影响表决效力；

3）本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票的，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）；若本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票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书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票；

4）上述第 3）项中直接出具书面表决意见/进行网络投票的基金份额持有人或受托代表他人出具书面表决意见/进行网络投票的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具书面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）在法律法规和监管机关允许的情况下，本基金的基金份额持有人大会亦可采用电话等其他非现场方式或者以非现场方式与现场方式结合的方式召开基金份额持有人大会，会议程序比照现场开会、通讯方式开会的程序进行。

（4）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。

6、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。

本基金存续期间拟购入不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《公募基金运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

本基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

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 8 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。

7、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的，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。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。

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。除基金合同另有约定外，下述事项以特别决议通过方为有效：

1）转换基金运作方式；

2）更换基金管理人或者基金托管人；

3）提前终止基金合同；

4）本基金与其他基金合并；

5）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目购入或出售；

7）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

8）本基金成立后连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的关联交易。

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书面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，但应当计入出具书面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。

8、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异议，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

采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

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。

9、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。

召开基金份额持有人大会的，信息披露义务机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内在规定媒介上公告。如果采用网络投票或通讯方式进行表决，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。基金份额持有人会议的召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，上述法律意见应与基金份额持有人大会决议一并披露。召开基金份额持有人大会的，信息披露义务机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

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。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

10、其他说明

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、网络投票方式等规定，凡是直接引用法律法规的部分，如将来法律法规修改导致相关内容被

取消或变更的，基金管理人提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

二、运营管理安排

（一）基金管理人运管安排

1、运营管理制度安排

为规范不动产项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人制定了项目公司运营管理相关的内部控制与风险管理制度及其他配套管理制度，包括预算管理、印章管理、资金和账户管理、业务沟通及信息披露等：

预算管理：基金管理人为项目公司建立全面预算管理机制，通过编制营运计划、投融资计划及成本费用预算等来实施预算管理控制。由运营管理机构编制项目公司年度预算并提交基金管理人审批，年度预算编制围绕项目公司发展战略和经营计划展开，以经营预算、资本预算为基础，以财务报表形式反映项目公司未来发展计划，以合理假设模拟项目公司经营中的投融资需求，为企业合理使用资金，提升经济效益而服务。同时，制度明确了各责任单位在预算管理中的职责权限，规范了预算从编制到执行的系列流程，并强调对预算计算的动态管理和评估。

印章管理：为保证项目公司章、证、照使用的权威性、合法性和安全性，基金管理人制定了章、证、照保管和使用的管理机制。在运营管理机构关于印章使用及审批流程的相关内部管理制度基础之上，基金管理人明确了章、证、照的使用权限、使用程序和审批流程。通过基金管理人设置的管理机制保证章、证、照的独立使用，同时，基金管理人将建立并定期复核用章台账以实现对章、证、照的安全保管和使用情况的监督。

资金和账户管理：基金管理人将监督项目公司开设资金账户，明确资金账户的新设、变更、注销的审批流程，保证账户使用和资金安全不受损。基金管理人通过托管人对账户进行封闭监管,对监管账户的资金接收、存放及支付进行监督和管理。基金将指示项目公司合理安排资金流向，并检查监管账户资金使用情况及相关文件资料。

业务沟通与信息披露：为明确不动产基金的信息披露事务管理和报告制度；按照《基金指引》和基金法等法规要求，明确定期沟通/报告、临时沟通/报告的频率和内容，约

定项目公司重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程。逐层落实信息披露责任，保证基金对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

2、运营管理风险管控

基金管理人对运营管理机构制定的预算进行审批。以年度业务经营计划完成情况为考核基础，如出现因运营管理机构的违约行为或重大过失导致基金管理人、不动产基金或不动产项目遭受损失的，基金管理人有权按照运营管理服务协议的约定要求运营管理机构赔偿损失。基金管理人对运营管理机构进行合规、风险、关联交易的管理培训，每半年开展对运营管理机构的风险管理和关联交易检查，防范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。

3、基金管理人对运营管理机构的履职监督机制

运营管理服务协议已约定基金管理人对运营管理机构的履职监督机制，基金管理人对运营管理机构的监督检查权具体包括：（a）查阅、复制、摘抄与业务和/或物业相关的、由运营管理机构保管的文档、制度、操作规范、记录、证书、账册或会计凭证；（b）检查物业的状况；（c）检查关联交易管理执行情况；（d）财务预算执行情况；及（e）就基金管理人为维护基金份额持有人利益监督运营管理机构履职而合理认为必要的其他事项进行检查。

其中，基金管理人对运营管理机构从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件、履职情况、财务预算执行情况的检查频率不少于每半年 1 次。

（二）运营管理服务协议的主要内容

1、协议各方的主要权利义务、运营服务内容

不动产基金运作过程中，基金管理人履行不动产项目运营管理职责范围包括：

（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）按照要求聘请评估机构、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。

其中，针对上述（4）-（9）条，基金管理人、项目公司与运营管理机构签订运营管理服务协议，约定运营管理机构受委托履行的运营管理职责及对基金管理人履职的协助内容，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人将自行派员负责项目公司财务管理。

运营管理机构受委托应履行的具体运营管理职责如下：

1）协调内部资源，配合并监督租户开展具体运营工作，保障不动产项目稳定运营；

2）运营管理机构应根据约定代表项目公司发起付款、用印、协议签署、文档调用等申请；

3）根据项目租户经营情况编制年度经营计划和预算方案，向基金管理人提供审核咨询意见，对不动产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，

确保不动产项目年度预算目标的实现；

4）就不动产项目的各项财务、会计工作进行统筹、管理和完善，并协调及确保租户全面、及时地执行日常财务、会计事项，保障不动产项目的正常经营；

5）运营管理机构应于每月结束后及时提供项目公司财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表和所有者权益变动表）、全级次科目余额表及序时账；

6）运营管理机构应当根据适用法律法规、业务规则的规定，与基金管理人建立完善的沟通反馈机制，协调按基金管理人及监管机构的要求提供信息披露所需信息，积极配合基金管理人开展不动产基金信息披露相关工作，主要包括：基金存续期定期发布的季度、中期及年度报告及发生的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事件时的临时报告，主动与基金管理人进行及时沟通，确保提供的信息真实、准确、完整；

7）运营管理机构原则上应于每月度出具运营管理服务报告，并发送至基金管理人；

8）协助项目公司日常法律事务咨询，协助解决、处理不动产项目经营过程中产生的与消费者之间的纠纷，协助项目公司以其自身名义参与诉讼、仲裁等，为项目公司经营提供日常法律支持，包括但不限于审阅租赁合约和服务采购合同、协助项目公司聘请律师、向司法机关提交诉讼、仲裁材料、协助项目公司办理公证等；协助项目公司的财务事务，包括资金及账户管理、财务核算、财务报告、财务预算等事务的支持；协助项目公司的税务事务，包括税务登记及相关信息的管理、各种税务的计提申报缴纳、发票的领购核销与保管等事务的支持；

9）运营管理机构应为不动产项目购买足够的商业保险，包括但不限于雇主责任险、一切险和公众责任保险，并维持该等保险的有效性，办理投保、续保、理赔等事项；

10）向项目公司提供不动产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，并结合不动产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；

11）为提升不动产项目品质，根据不动产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）；组织开展对不动产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 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），以保持不动产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，导致不动产项目的运营指标显著下滑或导致不动产项目非自然损失。

12）运营管理机构应协调并监督酒店公司根据《酒店租赁协议》的约定针对酒店物业的使用和管理开展以下经营活动，包括但不限于：

a) 制定和执行相关不动产项目的销售计划和营销活动；

b) 申请、变更、续展、注销酒店经营证照；办理食品、治安、卫生、消防、环保等政府手续；维持相关不动产项目在上述方面的中国法律合规性；

c) 招聘、部署、雇佣和培训酒店所需的管理人员和一线员工；决定该等员工的薪水和福利；制定和执行人事政策；

d) 积极对市场进行调研，制定租赁期限内相关不动产项目每个会计年度的经营计划（以下“经营计划”），呈报给运营管理机构，经基金管理人批准后执行；

e) 根据经批准的年度预算及酒店实际经营需要，制定相关酒店大中修改造、FF&E、经营用品、经营设备等支出计划；

f) 制作、准确记录并维持相关不动产项目的经营账簿和经营记录；

g) 确定相关不动产项目的收费项目和费率，应构成预算的一部分；

h) 就相关不动产项目的商店、办公场所和大厅以及酒店内或附近的商务区域（如有，包括但不限于广告墙和屋顶天线）谈判并达成租赁、许可和特许协议，在该等协议下收取租金或以其他方式执行该等协议；

i) 谈判、达成合同并聘用承包商、代理、顾问和其他第三方向相关不动产项目提供服务；

j) 对相关不动产项目进行必要的除资本性支出以外的维修和维护。针对资本性支出项下的维修和维护，包括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 等装修升级改造更换等，运

营管理机构应促使酒店公司配合基金管理人和项目公司执行；

k) 视相关不动产项目的经营需要，安装信息技术系统并维持信息技术系统支持；

l) 若酒店公司以酒店名义开展《酒店租赁协议》规定外的活动，应取得基金管理人和运营管理机构的书面同意。

m) 基金管理人督促运营管理机构在酒店公司与品牌方的酒店管理协议到期前 12 个月启动续约谈判，确保有充足时间进行协商或寻找替代方案。运营管理机构将每半年向管理人报告品牌方合作关系的稳定性评估情况。运营管理机构在协议到期前至少 6 个月确定续约或更换方案，并提前报管理人审批。

13）制定及落实不动产项目运营策略，包括制定、执行及落实项目运营方案和策略，编制执行和落实经营策略，协助项目公司进行不动产项目的招商，为项目公司资产的购入、出售、处置方案提供建议等；

14）负责不动产项目的安全管理，建立完善的安全管理体系，承担相应的安全管理责任，酒店公司应指定专人为安全管理的主要负责人并切实履行对应安全管理职责，建立、健全安全管理责任制，明确各层级各岗位安全责任，制定安全管理规章制度和操作规程、组织实施安全教育和培训计划，落实安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制，建立危险源和安全检查隐患台账，对于发现的重大安全隐患及时向基金管理人报备，制定年度安全管理目标并及时消除安全事故隐患等；

15）在预算授权范围内，协助项目公司签署并执行不动产项目运营的相关协议，在基金管理人和/或托管人监督下执行预算范围内的日常支出；就预算外事项，需向基金管理人发起申请并书面说明情况，在基金管理人审批授权通过后协助基金管理人或项目公司签署和执行相关协议，执行相关预算外支出；

16）执行不动产项目日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；对于空置区域定期进行检查；制定宽带网络使用和采购方案；制定应急处理方案，如发生自然灾害、紧急事故等特殊情形，确保及时与基金管理人沟通和披露、提出合法有效解决方案并实施；

17）负责制定及实施不动产项目维修、维保，改造、保养等方案；如出现运营管理期限内不动产项目或其附属物、内部装饰装修和机器设备等可计入资本性支出的不动产

项目中大修及/或改造、处置或报废的情况，需向基金管理人申报，经批准后方能执行。若该等修改、改造和装修设计批准手续的，运营管理机构应协助项目公司和酒店公司进行申报并取得该等必要的批准、证照等；

18）向项目公司提供关于筛选合适的采购方及服务提供商、合理控制成本、质量审核，以及关系的维护相关的咨询服务及建议，协助项目公司进行商业谈判，并对项目公司采购的第三方服务质量进行监督；

19）负责与不动产项目的物业管理服务机构进行对接，就物业管理服务合同项下的日常事宜进行沟通，并代表项目公司要求物业管理服务机构提供物业管理服务合同项下的各项物业管理服务；核实物业管理服务费用、物业专项维修基金（如有）、水费、电费、燃气费等除租金以外的不动产项目的支出及收入收费标准，将上述标准落实在物业管理服务合同等相关文件中；

20）确保不动产项目经营的合法合规，包括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）与不动产项目相关各项事宜所涉及的各项酒店经营证照，确保项目公司持续合法合规运营；

21）对接相关行业主管部门并按照主管部门要求，协助项目公司接洽政府检查等工作，包括各类年度申报工作、消防检查、安全检查等，对上述检查中发现的各类问题（包括不限于治安、消防、安全隐患、证照等问题）应及时上报基金管理人并制定落实整改计划；

22）了解行业政策及周边环境变化等可能影响到不动产资产运营的情况，并及时向基金管理人进行反馈；如发生政策变动、租金调整等可能对不动产项目、项目公司利益造成影响，应以持有人利益优先为原则，积极与相关部门沟通争取，维护不动产项目、项目公司利益；

23）负责并保持酒店物业内共用设施和共用部位（包括物业手册或相关文件明确约定的由项目公司负责维修维护的特定设施设备、消防安全设施、公共车道、公共走道、绿化以及房屋周围的场地）以及所出租房屋的主体结构处于良好的运营状态，维持公共区域的清洁及秩序。

24）运营管理机构还应协助基金管理人进行如下事项：

表 4-2-2-1：运营管理机构协助的运营管理职责

序号	运营管理职责	基金管理人	运营管理机构
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	负责办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；及时审批运营管理机构借用证照、印章、账册合同的申请	协助基金管理人办理印章证照、账册合同、账户管理权限交割；根据业务需要，向基金管理人发起借用证照、印章、账册合同的申请
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	建立账户和现金管理机制；项目公司应设立监管账户作为唯一用于运营收入的归集（“运营收入账户”）的账户，基金管理人监督现金流管理和使用的情况；通过运营管理机构提供的财务审批系统权限，由基金管理人派出的专员审批财务事项	向基金管理人提供有关管理系统审批和审阅权限； 按机制落实现金流的归集管理和使用，定期汇报现金流和现金结余和使用情况； 配合基金管理人和托管人落实和实现项目租赁、运营等现金流的归集，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	制定用印管理、使用制度和授权机制； 集中妥善保管法人章、公章、财务章，授权运营管理机构保管使用发票章及其他业务专用章（若需），及时进行用印审批、安排用印和用印文件发回	发起用印申请，汇报用印事项和提供相关协议文件； 在基金管理人授权下，妥善保管和使用发票章及其他业务专用章（若需），并接受监督和检查。确保用印合法合规，如因项目公司印章使用不规范造成损失应予以赔偿，并承担相应法律责任； 协助项目公司建立用章台账并按基金管理人要求报送，台账内容应包括但不限于用章日期、文件类型和名称等关键信息
4	不动产项目档案归集管理等	负责档案归集管理	根据基金管理人的要求协助项目公司进行账册的整理和归档；定期向基金管理人移交档案，协助基金开展档案归集、盘点、储存等具体工作
5	按照《基金指引》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计	聘任评估机构、审计机构	根据基金管理人的要求，对评估机构、审计机构聘任提出建议； 配合评估、审计机构开展各项工作，为相关工作的开展提供必要信息和协助； 结合项目实际运营情况和年度预算，与评估机构进行沟通，就评估假设提供合理化建议
6	依法披露不动产项目运营情况	负责不动产项目运营情况的披露	根据运营管理服务协议及时提供、协助必要信息和汇报材料
7	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	对运营管理机构进行合规、风险、关联交易的管理培训； 每半年开展对运营管理机构的风险管理和关联交易检查；在不动产基金的业务制度中，明	配合基金管理人对风控管理和关联交易的审查； 组织相关人员参加基金管理人组织的合规培训； 在项目运营管理过程中，按照风

序号	运营管理职责	基金管理人	运营管理机构
	不动产项目运营过程中的风险	确关联交易的识别和利益冲突防范机制	险防范制度要求落实工作和进行信息披露等 制定关联交易和利益冲突防范机制，并在不动产项目运营管理过程中，按照风险防范制度要求落实工作和进行信息披露等
8	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	保障持有人利益优先，审慎实施资产处置工作； 必要时召集基金份额持有人大会进行决策	积极配合、提供资产处置建议，并就处置过程提供咨询服务
9	按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，进行扩募及资产的收购	审批和实施资产购入等方案，按法规要求组织基金份额持有人大会进行决策	对基金拟购入的不动产项目提供建议和咨询服务，拟定预算和购入方案，并就此向基金管理人提供咨询服务

运营管理机构接受基金管理人的委托履行前述协助职责过程中，需要根据基金管理人的要求和指示开展相应协助工作，运营管理机构开展相应工作时应符合相应法律法规和其他监管政策的要求。

2、业务移交安排、考核安排、解聘条件和流程、协议违约、终止和争议解决方式等重要事项

（1）运营管理机构的考核安排

根据运营管理服务协议约定，如出现下列违规事项，经基金管理人与运营管理机构确认后，基金管理人将在次年，按以下约定指定一家或多家项目公司扣减其当年应支付给运营管理机构的运营管理费；该一家或多家项目公司扣减的运营管理费总额应当与本条约定的处罚/扣减金额相当。运营管理机构同意并认可，若因运营管理机构原因导致下述违规事项的，基金管理人和/或项目公司有权扣减当年应支付给运营管理机构的运营管理费，但酒店公司已根据《酒店租赁协议》的约定承担了违规事项处理后果的金额除外。如运营管理机构未在基金管理人书面通知后的 5 个工作日内就违规事项向基金管理人提出异议的，则自第 6 个工作日起视为运营管理机构已确认并认可相应违规事项并同意接受基金管理人作出的处理意见：

表 4-2-2-2：运营管理机构违规事项与处理结果

违规事项	处理结果
因运营管理机构自身原因导致其受托管理项目未	涉及经济处罚金额的，原则上扣减所受经济处罚

违规事项	处理结果
能合法合规经营、未通过年审或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚	的等额金额 无经济处罚金额的，基金管理人有权视情节严重程度对运营管理机构相关负责人或相关责任人员进行约谈，运营管理机构应当提出整改措施。情节严重的，可要求更换运营管理机构相关人员
因运营管理机构自身原因导致不动产基金信息披露或运作管理等违反监管要求的，包括但不限于违反关联交易审查要求、未按要求提供或披露经营报告资料等	基金管理人有权视情节严重程度对运营管理机构相关负责人或相关责任人员进行约谈，运营管理机构应当提出整改措施。情节严重的，可要求更换运营管理机构相关人员
因运营管理机构自身原因导致其受托管理项目发生安全责任事故或重大财产损失	根据情节严重程度，与运营管理机构确认扣减金额或弥补财产损失；为免疑义，相关损失优先以保险理赔，不足的部分与运营管理机构协商确认扣减金额或补偿
因运营管理机构运营管理服务问题，引发严重社会负面影响并受到有关政府主管部门批评或警示的	根据情节严重程度及相关政府主管部门的批评或警示意见，与运营管理机构确认扣减金额
因运营管理机构违反其出具的《关于避免同业竞争的承诺函》等承诺函或《运营管理服务协议》项下关于避免同业竞争、关联交易管理等承诺内容的原因导致不动产项目较首发或跟踪评估的净现金流显著下降	扣减该等违规事项导致不动产项目净现金流下降的金额

（2）运营管理机构职责终止的情形

运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，有下列情形之一的，运营管理机构职责终止：

1）运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失被基金管理人解聘；

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，被基金管理人解聘；

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，被基金管理人解聘；

4）运营管理机构被基金份额持有人大会决议解聘；

5）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他情形。

其中，上述 1）、2）、3）项为基金管理人解聘运营管理机构的法定情形。

除上述法定情形外，基金管理人和运营管理机构可以约定其他解聘运营管理机构的

情形（“约定情形”），具体约定情形以《运营管理服务协议》相关条款为准。出现解聘运营管理机构的约定情形，基金管理人有权提请基金份额持有人大会解聘运营管理机构，此种情形下基金管理人解聘运营管理机构的，应同时提名合格候选运营管理机构一并提交不动产基金份额持有人大会进行表决，并经参加大会的不动产基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决方可通过。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。

（3）运营管理机构的解聘条件和流程

1）因法定情形解聘运营管理机构

发生解聘运营管理机构的法定情形的，基金管理人应解聘运营管理机构，无需提交基金份额持有人大会投票表决；

基金管理人有权在上述法定情形发生之日起 6 个月内提名新任运营管理机构，并根据以下第（4）项“运营管理机构的更换流程”召集基金份额持有人大会，由基金份额持有人大会选任新任运营管理机构。

2）因非法定情形解聘运营管理机构的流程

基金管理人、基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人有权根据以下第（4）项“运营管理机构的更换流程”召集基金份额持有人大会，提请基金份额持有人大会解聘运营管理机构并选任新任运营管理机构。基金管理人、基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人应在提请解聘运营管理机构的同时提名新任运营管理机构，方可召集基金份额持有人大会。

（4）运营管理机构的更换流程

1）提名：新任运营管理机构由基金管理人、基金托管人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名；

基金管理人应当对提名的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；

2）决议：基金份额持有人大会应对现任运营管理机构的解聘（基金管理人因法定

情形解聘运营管理机构的除外）和新任运营管理机构的任命形成决议，该决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

3）备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

4）公告：运营管理机构更换后，由基金管理人于更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后 2 日内在规定媒介公告。

（5）协议终止事项

运营管理服务协议于以下事件之一发生之日终止：

1）运营管理机构任期届满或被全部解聘时；

2）基金管理人与运营管理机构协商一致时；

3）基金管理人不再担任不动产基金的管理人时。

（6）协议终止后的相关安排

1）运营管理机构应尽快将与业务和物业相关的所有文档、记录、账册和会计资料交予基金管理人或其指定方；

2）运营管理机构应尽快腾空并向基金管理人或其指定方交付由运营管理机构和/或其关联方所占据的物业的任何区域；

3）运营管理机构应尽快将运营管理服务协议已终止的信息通知仍为基金管理人、项目公司提供第三方服务的第三方服务提供者以及其他与基金管理人、项目公司有未了结业务往来的人士；

4）运营管理机构应按照基金管理人的合理要求，给予基金管理人必要的协助以确保业务的开展不受运营管理服务协议终止的影响；

5）运营管理机构应积极协助、配合与不动产资产交接有关的其他各项工作。

（7）运营管理服务协议的争议解决方式

因运营管理服务协议引起或与该协议相关的任何争议、分歧或索赔应提交中国国际

经济贸易仲裁委员会（“贸仲会”）在北京仲裁解决。仲裁应根据贸仲会于仲裁进行时有效的仲裁规则及运营管理服务协议相关规定进行。

3、关键运营管理事项的决策机制

就不动产项目的关键运营管理事项，结合全服务酒店项目运营模式特点，基金管理人与运营管理机构就不动产项目关键运营管理事项设置了审批权限及/或管理方案，以充分发挥运营管理机构及相关方在不动产项目运营管理及风险控制等方面的专业能力，调动运营管理机构自主能动性。

运营管理机构及基金经理、项目公司财务负责人制定项目公司和酒店公司年度经营预算，年度经营预算包括预算报表及预算情况说明。项目公司和酒店公司年度经营预算经过运营咨询委员会讨论后，提交基金管理人 REITs 投委会审批。

年度经营预算执行期间，确因市场经营环境、监管政策、主管机关要求等发生重大变化导致预算编制基础和假设产生重要变化，或发生重大临时预算项目，或出现重大不可控因素等，可以向基金管理人申请调整预算，履行相应的预算审批程序，向基金管理人报送相关说明材料，并经基金管理人 REITs 投委会审批通过。运营管理机构、基金经理及相关人员根据经基金管理人 REITs 投委会审批通过的年度经营预算（及其调整）或预算外事项决策，执行运营管理相关协议及资金支付审批。

就与基金管理人确认一致的年度预算及相关资金计划范围内，在符合双方确认的文本标准条款（如有）的基础上，在协商一致的前提下，基金管理人可以授权运营管理机构在基金管理人指定系统审批、用印签署并执行符合条件的不动产项目运营的相关协议。

本基金不动产项目运营管理相关的其他重要事项如关联交易、对外借款、项目运营过程中可能导致项目运营情况或产生现金流的能力发生重大变化的事项等，需根据本部分之“一、不动产基金治理机制”之“（一）分层决策机制”及运营管理服务协议等相关文件约定履行相应审批程序；若运营管理相关重要事项根据法律法规或《基金合同》约定需经基金份额持有人大会进行决策的（如金额超过基金净资产 5%的关联交易、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项），还应召开基金份额持有人大会进行表决。

4、非主要职责转委托的情况

运营管理机构有权在基金管理人预算批准的范围内自行采购或促使并监督项目公司采购第三方专业机构（“第三方服务提供者”）为业务的开展提供下述辅助性服务：（a）食品酒水及客用品询价与采购；（b）酒店管理公司提供的会员体系、酒店管理系统、品牌授权等服务；（c）外包劳务使用；（d）广告、宣传和市场推广服务、市场调研服务；（e）客户服务工作、安保、消防和网络通讯工作；（f）保险和/或保险经纪服务；（g）工程维修，设施设备维护、升级和更换（包括强电、弱电、暖通、消防、给排水系统、电梯、安全工具等），物业装修改造；（h）工程及非工程等各类中介服务；（i）资产管理系统服务；（j）绿化、水箱清洗、化粪池、隔油池清掏等环境养护；（k）运营管理机构认为有必要取得的其他辅助服务。

运营管理机构需确保聘请的酒店管理公司及其他第三方服务提供者收费水平合理；运营管理机构应当勤勉尽职对前述酒店管理公司及其他第三方服务提供者的工作进行监督。

经与运营管理机构协商一致后，基金管理人可以通过调整预算和/或业务经营计划，按行业惯例调整上述范围。

5、业绩对赌安排

业绩对赌：自基金合同生效之日起至基金成立后的第五个自然年度（成立当年为第一个自然年度），由运营管理机构作为业绩对赌机构进行业绩对赌。

Y 表示各项目公司当年实现的净收益之和，以项目公司年度审计报告所载金额为准；净收益=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+营业外收入+其他收益-营业外支出-信用减值损失+折旧及摊销-资本性支出。为免疑义，资本性支出以实际支付金额（不含税）为准，不超过该科目年度预算金额。

Z 为各项目公司目标净收益之和（计算公式与 Y 一致），基金合同生效之日起至基金成立后的第五个自然年度（成立当年为第一个自然年度），项目公司目标净收益 Z 值以如下表格载明为准（若基金合同生效当年不满一年的，则为当期预测净收益×自交割日起至当期最后一日（含）实际天数/初始评估报告当期预测天数）。

目标净收益 Z 值如下（单位：元）：

2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
70,376,973	96,597,295	98,943,243	100,348,539	103,520,847

如 Y＜Z 的，则触发运营管理机构的业绩补足义务，每一业绩对赌期间应由运营管理机构支付的业绩对赌金额=Z-Y。业绩对赌金额应首先以运营管理机构根据运营管理服务协议的约定应收未收的第四季度的基础管理费用、浮动管理费用予以抵扣，抵扣后仍有缺口的，运营管理机构应不晚于业绩对赌金额支付日将业绩对赌金额直接支付至基金资产托管专户。

（三）运营管理费用

1、运营管理费用的计提方法、计提标准和支付方式

在运营管理机构任期内，运营管理机构收取的运营管理费包括基础管理费用及浮动管理费用。

（1） 运营管理费用的构成和计算方式

1）基础管理费用

基础管理费用=基础管理费用 A+基础管理费用 B，其中：

基础管理费用 A=I×0.2%

基础管理费用 B=I×3.8%

I 表示项目公司当年经审计的总运营收入，计算公式为：I=总运营收入=营业收入+营业外收入+其他收益-应收账款余额变动额，以项目公司年度审计报告所载金额为准，其中“应收账款余额变动额”为“期末应收账款余额”-“期初应收账款余额”，并剔除坏账核销金额产生的影响，下同。专项计划设立当年，应收账款期初余额为交割日经审计的应收账款余额。如运营管理机构提供管理服务不足一年的，按实际服务期间所产生的总运营收入计算。

2）浮动管理费用

浮动管理费用=（C-T）×20%

C 表示项目公司当年实现的运营净收益，计算公式为：运营净收益=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+营业外收入+其他收益-营业外支出-信用减值损失+折旧及摊销-资本性支出，以项目公司年度审计报告所载金额为准，其中营业成本和管理费用不含基础管理费用 B 和浮动管理费用。为免疑义，资本性支出以实际支付金额（不含税）为准，不超过该科目年度预算金额。

T 表示项目公司目标运营净收益（计算公式与 C 一致），基金合同生效之日起至基金成立后的第五个自然年度（成立当年为第一个自然年度），项目公司目标运营净收益 T 值为不动产基金初始评估报告中预测的对应年度运营净收益（若基金合同生效当年不满一年的，则为当期预测运营净收益×自交割日起至当期最后一日实际天数/初始评估报告当期预测天数）。自不动产基金成立后的第六个自然年度起，项目公司目标运营净收益 T 值为上一年不动产项目的跟踪评估报告中预测的对应年度运营净收益。

特别地，当 C＞T 时，浮动管理费计算结果为正值，将根据运营管理服务协议约定计提并向运营管理机构支付，但不超过当年确认的基础管理费用金额；当 C 与 T 相等时，浮动管理费为 0；当 C＜T 时，浮动管理费计算结果为负值，将相应扣减基础管理费用，扣减上限不超过运营管理机构当期确认的基础管理费用金额。

运营管理机构收取的基础管理费用和浮动管理费用为所有项目公司相关费用之和。为促使运营管理团队提高运营业绩并保持不动产项目长期稳健运营，基金运作期内，运营管理机构有权根据项目运营情况，按照不低于每年实际收到浮动管理费的 20%，对运营管理团队进行业绩考核和激励。

（2）运营管理费用的计提和支付频率

基础管理费用由每一项目公司按照会计准则要求按月计提并根据《运营管理服务协议》的约定按季度支付。浮动管理费用按年计提并根据《运营管理服务协议》的约定按年支付。

（3）运营管理费用的支付主体

在运营管理机构任期内，基础管理费用与浮动管理费用通过每一项目公司支出账户向运营管理机构支付。

（4）运营管理费用的调整安排

运营管理费金额及计算方式调整须经基金管理人与运营管理机构书面协商一致并提交基金份额持有人大会投票表决，并以基金份额持有人大会投票表决结果为准。经履行适当程序，基金管理人有权根据基金扩募、不动产项目购入或出售的实际变化情况对上述规则进行调整。

2、运营管理费用的合理性分析

基础管理费用设置是对运营管理机构协调集团资源并履行约定职责而产生的人员及行政相关成本费用进行了基本覆盖，是保障不动产项目稳定运营的合理前提；浮动管理费用设置对等的正向激励和负向扣减机制，可以实现奖惩对等的激励与约束效果，有利于提高不动产项目运营管理效率、强化资产维护运营，实现运营管理机构与基金份额持有人利益的长久绑定。

综上所述，管理人认为运营管理费用设置合理、公允、符合交易习惯，满足《审核关注事项》第六十九条的相关要求。

3、运营管理费用的激励机制

根据运营管理服务协议约定，运营管理机构所收取的运营管理费用拟分为基础管理费用和浮动管理费用，运营管理费用的核算将与不动产项目的经营业绩挂钩，以确保运营管理机构与不动产基金利益一致，充分激励其发挥专业运营管理能力，提高基金整体业绩表现。一方面，以项目公司当年实现的项目收入作为基数的基础管理费，激励运营管理机构全方位提高酒店业务运营收入进而提升项目公司租金收入；另一方面，锚定项目公司运营净收益目标值的浮动管理费通过超额奖励和不达标倒扣的方式对运营管理机构形成“双向激励”，达到奖优惩劣的效果。

4、突发事件及时响应处置披露机制

基金管理人和运营管理机构已设置突发事件及时响应处置披露机制。根据运营管理服务协议的约定，运营管理机构将及时告知基金管理人已发生的与项目公司业务和/或物业相关的重大事件。突发事件发生后，运营管理机构应当及时向基金管理人报告突发事件情况以及对不动产项目运营稳定性的影响，以及后续应对措施，并积极协助基金管理人防范化解相关负面影响。

（四）资金流转

1、本基金涉及的各层级账户的设置与监管

基金管理人已与中信银行（作为基金托管人）签订《基金托管协议》，计划管理人已与中信银行杭州分行（作为计划托管人）签订《专项计划托管协议》，基金管理人、计划管理人、中信银行萧山支行（作为监管银行）已与每一项目公司分别签订《项目公司账户监管协议》。中信银行、中信银行杭州分行、中信银行萧山支行应按照《基金托管协议》、《专项计划托管协议》和账户监管协议所规定的职责和操作流程为本基金涉及的各层级银行账户及其资金流向进行全程监督、闭环管理。

在基金层面，设置基金托管账户，指基金管理人以基金的名义在托管人处开立的人民币资金账户。基金的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收资产支持专项计划分红款及处置款、向基金份额持有人进行收益分配、支付基金相关费用等，均须通过基金托管账户进行。

在专项计划层面，设置专项计划账户，指计划管理人以专项计划的名义在计划托管人处开立的资金账户。专项计划资金的一切收支活动，包括但不限于自专项计划募集专用账户接收认购资金、向原始权益人划付项目公司股权转让价款、向项目公司增资、向项目公司发放股东借款、接收项目公司当期应付目标债权本息或可供分配股东利润等、进行合格投资、缴纳专项计划税费、接收专项计划回收资金、支付专项计划费用以及向资产支持证券持有人划付专项计划利益分配款项，均必须通过该账户进行。

在项目公司层面，本基金设置监管账户、支出账户、归集账户。项目公司监管账户系指项目公司分别在监管银行开立的主要用于接收计划管理人（代表专项计划）发放的股东借款（如涉及）及增资款（如涉及）、支付分红/股利、偿还负债、股东借款、外部贷款（如有）；归集项目公司现金资产、收取项目公司收入、收取外部贷款（如有）、进行协议所约定的监管账户合格投资、支付协议及其他专项计划文件及基金文件约定的其他款项（包括但不限于向项目公司支出账户拨付运营管理费、向项目公司支出账户拨付需返还酒店公司特定账户的当月/年多收取的固定租金/分成租金、预算内款项和预算外款项等）的人民币资金账户。

项目公司支出账户系指项目公司分别在监管银行处开立的专门用于支付项目公司运营支出资金及应退押金/保证金、支付《运营管理协议》项下运营管理费、进行合格投

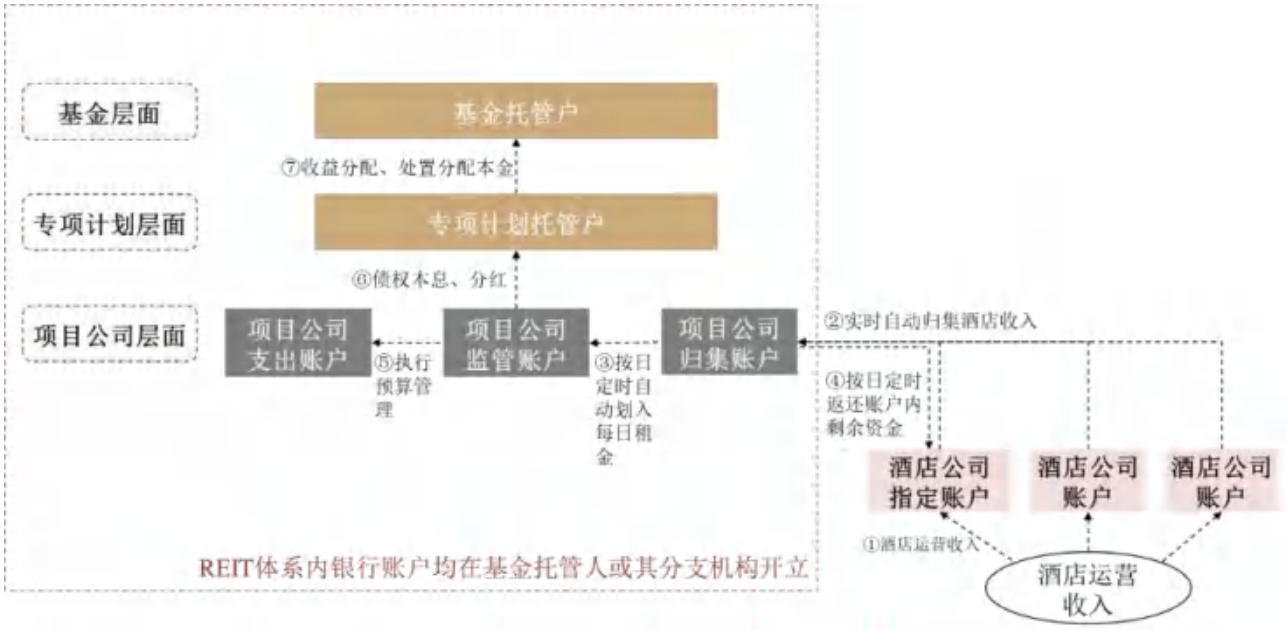
资、收取项目公司监管账户拨付的资金及基金管理人认可的其他款项（为免疑义，所谓“基金管理人认可的其他款项”，具体是指因退税、账户结息等必须由项目公司支出账户直接收款的款项，如收到此类款项，项目公司不得随意动用，应及时向项目公司监管账户调拨该等款项）以及向酒店公司指定账户支付的当月/年固定租金/分成租金的差额补偿值，并向项目公司监管账户划付剩余留存资金等的人民币资金账户。除前述资金外，原则上支出账户不得作为任何资金的收款账户。

项目公司归集账户系指项目公司分别在监管银行处开立的专门用于收取自酒店公司收款账户转付的酒店运营收入、向项目公司监管账户支付整租租金，向酒店公司指定账户返回剩余酒店运营收入的人民币资金账户。

除上述账户外，本基金原则上不得有任何其他账户。如因基金运作或项目公司运营确需新设其他账户的，基金管理人需向托管人、监管银行充分说明其存在的必要性和合理性，经托管人、监管银行同意后，方可开立并纳入托管人、监管银行的统一监督管理。

2、本基金涉及的各层级账户资金流转

图 4-2-1：各层级账户资金流转示意图



3、各层级账户的使用安排

（1）项目公司应当在专项计划设立之前将不动产项目的租赁合同等相关收入合同中的项目公司收款账户变更为监管账户，并确保自专项计划设立日（含该日）起，以监

管账户作为收取项目公司运营收入的收款账户，并监督项目公司运营收入的资金及时划入监管账户。如有其他业务相关方将租金或相关款项等转入项目公司其他账户的，项目公司应及时按照合同约定向监管账户转付该等款项。

（2）在专项计划设立日，基金管理人应将项目公司支出账户中留存的现金资产扣除必要的账户预留款项后全部拨付至监管账户。基金管理人应于专项计划设立日按照已审批的当期资金拨付预算向监管银行下达拨付指令。

（3）经基金管理人申请，监管银行应为基金管理人及其指定方开通项目公司监管账户的网银查询功能。计划管理人、项目公司等相关方如需要开通网银查询功能，应向基金管理人提出申请，并由基金管理人根据相关约定安排为其开通。

（4）项目公司支出账户专门用于支付项目公司运营支出资金及应退押金/保证金、支付《运营管理服务协议》项下运营管理费、进行合格投资。除收取项目公司监管账户拨付的资金及基金管理人认可的其他款项外，原则上项目公司支出账户不得作为任何资金的收款账户。

（5）根据运营管理服务协议，基金管理人与运营管理机构经书面确定下年预算，基金管理人基于已经审批的预算按约定频率由项目公司监管账户向项目公司支出账户拨付资金。

（6）如项目公司存在突发性或预算外用款需求，经基金管理人审核通过后，应先由监管银行自项目公司监管账户向项目公司支出账户拨付预算，后由项目公司支出账户对外支付。

（7）项目公司以监管账户内的资金偿还专项计划股东借款本息时，基金管理人应当根据计划管理人发出的付息还款通知书、提前还款通知书（如有）、利润分配决议（如有）、处分分配决议（如有）等文件约定的金额，在对应还款日向监管银行发起符合《项目公司账户监管协议》约定的划款指令，指令监管银行将监管账户内的相应资金支付至专项计划托管账户。

（8）计划管理人于划款指令发送日向计划托管人发送分配当期应分配的资产支持证券所有收益的划款指令，计划托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后，于计划托管人划款日按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益划入登记托

管机构指定账户。

4、项目公司资金流转路径、频率

项目公司经营不动产项目采取整租模式，包含酒店物业整租和对外直接出租两种方式。

（1）酒店物业整租租金的资金流转路径、频率

不动产项目采取整租运营模式，酒店公司租赁酒店物业资产并开展相关经营活动，酒店公司直接收取酒店客房、餐饮、宴会和康乐等运营收入，根据酒店租赁协议的约定，酒店公司按日向项目公司支付分成租金，每日应支付的分成租金金额为每日租金，每日租金根据租金预算金额及当月实际天数确定，计算公式为：每日租金=月度预算租金金额/该月度实际天数。项目公司对外直接收取向第三方对外出租的收入。

为实现底层现金流封闭式管理及每日租金的按时支付，项目公司在监管银行处设立项目公司归集账户，监管银行为该账户开通“司库”权限（“司库”是指监管银行为归集账户提供的依托银企直联等形式实现跨行账户管理的资金统筹管理平台），项目公司、酒店公司可通过该系统的归集下拨规则预设，实现账户资金的自动划拨，酒店公司应将其开立的全部银行账户纳入司库系统内，并通过司库系统将各银行账户资金实时归集至项目公司归集账户（不含根据协议约定该账户内应保留的最低余额），随后在每日固定时间将项目公司归集账户内的每日租金金额自动划入项目公司的监管账户，将归集账户内的剩余资金返还至酒店公司的指定账户。未经项目公司同意，酒店公司不得修改现金流归集路径或相应划拨金额。

酒店公司应根据酒店公司月度财务报表所载收入金额计算该月应支付的分成租金，应付月租金金额大于已支付月租金金额的，酒店公司应将差额部分支付至项目公司监管账户内；应付月租金金额小于已支付月租金金额的，项目公司应将差额部分退还至酒店公司特定账户。酒店公司于年度审计报告出具后，根据年度审计报告载收入金额计算当年应支付的分成租金，应付年租金金额大于已支付年租金金额的，酒店公司应将差额部分支付至项目公司监管账户内；应付年租金金额小于已支付年租金金额的，项目公司应将差额部分退还至酒店公司特定账户。

（2）项目公司对外直接出租收入的资金归集路径

针对项目公司对外直接出租的租赁面积，由租户按照合同约定时间支付租金至项目公司监管账户。

5、基金管理人实施的现金流管控措施

基金管理人已通过现金流归集路径安排及相关管控措施实现底层现金流封闭式管理，具体管控措施包括：

（1）底层现金流归集安排覆盖酒店公司全部银行账户，项目公司归集账户可通过司库系统将酒店公司全部银行账户内最低余额以外的资金实时归集至项目公司归集账户。

（2）项目公司通过司库权限开通酒店公司全量银行账户查询权限，基金管理人可实时查询酒店公司各个银行账户内的资金余额情况。

（3）在不动产基金和专项计划存续期间，除非取得基金管理人同意，酒店公司不得新增、变更、注销银行账户，亦不得另设任何其他账户收取与酒店相关的收入，酒店公司新增银行账户需取得基金管理人同意，并纳入项目公司司库系统内参与现金流归集。

（4）基金管理人定期要求酒店公司出具银行账户开户清单，核查银行账户开立情况。

6、《酒店租赁协议》主要内容

不动产项目拟采取酒店整租的运营模式，各项目公司与各酒店公司分别签署了《酒店租赁协议》。

（1）酒店租金计算

酒店公司应向项目公司支付整租租金，整租租金采取“固定租金及分成租金两者孰高”的模式计算，分成租金计算方式为：分成租金（不含税）=酒店公司营业收入*分成比例，若计算出的分成租金小于固定租金，则分成租金按固定租金收取。各项目的租金计算方式如下：

项目名称	固定租金（不含税）	分成租金（不含税）
杭州开元名都项目	5,448 万元/年	分成租金=酒店营业收入*32.62%

项目名称	固定租金（不含税）	分成租金（不含税）
温州开元名都项目	2,109 万元/年	分成租金=酒店营业收入*30.06%
嵊州开元名都项目	1,041 万元/年	分成租金=酒店营业收入*25.18%

专项计划成立之日所在年度按天折算固定租金。上表内的酒店营业收入计算公式为：酒店营业收入=营业收入+营业外收入+其他收益，以各酒店公司经审计的财务报告为准。

根据原始权益人于 2026 年 9 月 4 日出具的说明，杭州汉嵊正在与品牌方开元酒店管理公司沟通，基于开元酒店管理公司与本基金的全面合作，本基金的发行将对品牌方的品牌知名度、品牌形象提升产生正面效果，并对品牌方后续轻资产运营业务拓展等方面具有正向影响，项目公司及酒店公司发行 REITs 后拟不再承担奖励管理费，具体安排尚待签署相关补充协议，将于不动产基金取得注册批复前签署完毕。

综合考虑公募 REITs 长期平稳运作及可持续发展目标，奖励管理费机制有利于激励品牌方积极主动参与酒店管理事宜，开元旅业集团及品牌方协商后拟延续原有收费模式。截至本招募说明书出具之日，杭州汉嵊与品牌方沟通明确不动产项目仍按照酒店管理协议约定向品牌方支付奖励管理费，酒店品牌方相关费用纳入评估测算。根据与品牌方签署的酒店管理协议，品牌方将根据其规范和标准对酒店实施全面的运营管理工作，制定相应的策略将酒店的客房、餐饮、娱乐和其他商业设施及产品有效和有序地有偿提供给市场和广大客户;向市场和客户提供高质量的房务、餐饮、会务、康体娱乐等服务及产品，最大程度地提高酒店的经营业绩;并根据不断变化的市场行情和各方面情况实施调整酒店营销策略和价格体系。

评估机构依据酒店公司与品牌方签署的委托管理协议规定的奖励管理费条款对杭州项目、温州项目、嵊州项目的奖励管理费进行预测，根据评估报告，未来 10 年预测期内，杭州项目、温州项目、嵊州项目预测的奖励管理费金额占酒店公司预测收入（不含对外出租收入）的比例平均分别为 1.38%、1.94%和 0.82%，调整后分成比例为 32.62%、30.06%和 25.18%。

评估机构的估值测算已将后续酒店公司根据酒店管理协议及拟签署的相关补充协议需支付的全部品牌方相关费用纳入，分成比例按不高于未来 10 年预测的平均 AGOP 率，基于以上，管理人认为不动产项目分成比例具备合理性及公允性。

（2）租赁期限

酒店的租赁期限为自专项计划设立日起（以下简称“起租日”）起至以下孰早日止（以下简称“终止日”）：（i）第二十个周年届满之日（以下简称“预期租赁期限”）；（ii）《运营管理服务协议》终止之日；（iii）酒店租赁协议提前终止之日。

预期租赁期限届满前 2 年之前，双方就续签意愿展开沟通。承租人需对续签意愿进行意向性回复（邮件、回函或其他双方均认可的形式）。如未收到承租人意向性回复，预期租赁期限届满前 1 年之前，项目公司启动重新确定合作方工作。如承租人选择不继续承租的，应于预期租赁期限届满 9 个月前，向项目公司提出书面的不续签通知。在符合酒店租赁协议约定的条件下，若承租人在上述期间未向项目公司提出书面通知，视为自动续签，每次续签的期限不低于 5 年（双方续签协议另有约定的除外），续期次数不限。续签期间的租金标准参照酒店租赁协议约定的续签定价机制确定。

（3）租赁保证金及违约金

为保障《酒店租赁协议》项下酒店整租租金的支付义务，酒店公司按照初始评估报告预测的首年前三个自然月的整租租金作为租赁保证金。由酒店公司自《酒店租赁协议》生效之日向项目公司支付。为免疑义，租赁保证金不计入项目公司运营收入，并应于合作期限终止日返还或抵扣酒店公司应付酒店整租租金，或任何酒店公司向项目公司欠付款项。

《酒店租赁协议》租赁期限届满前，如提前终止合作或确定续签后违约的，酒店公司需向项目公司赔偿最近 2 个自然年的实际酒店物业整租租金作为违约金。

（4）开元旅业关于租金支付义务的担保

开元旅业作为保证人为酒店公司在《酒店租赁协议》项下所负整租租金支付义务提供不可撤销且无条件的连带责任保证担保。

（5）租金续签安排

分成租金比例在《酒店租赁协议》租赁期限内及续租期限内不进行调整。

（6）租赁期限内固定租金调整机制

租赁期限内，若因不可抗力因素（包括但不限于自然灾害、疫情、战争、政府行为、

重大公共卫生事件等非因承租人过错导致的、无法预见且无法克服的客观情况），导致酒店连续 3 个完整会计年度按照分成租金计算公式计算出来的金额小于固定租金，则在发生该情形当年，承租人可申请减免当年应付固定租金的 10%。

第五部分　不动产基金

一、本次发行参与机构的基本情况

（一）基金管理人

名称：中金基金管理有限公司

法定代表人：李金泽

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层

成立日期：2014 年 2 月 10 日

电话：010-63211122

传真：010-66159121

联系人：张显

（二）资产支持证券管理人

名称：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：陈亮

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

成立日期：1995 年 7 月 31 日

电话：010-65051166

传真：010-65051156

联系人：贾舟祺、陆枫、姜玮怡、张磊、张诗雨、杨奔、王帅帆、徐浩然、包曙宁、马竟天

（三）基金托管人

名称：中信银行股份有限公司

法定代表人：方合英

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

成立日期：1987 年 4 月 20 日

电话：4006800000

联系人：中信银行资产托管部

（四）基金份额发售机构

1、场外销售机构

（1）直销机构（直销柜台）

名称：中金基金管理有限公司

法定代表人：李金泽

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层

成立日期：2014 年 2 月 10 日

电话：010-63211122

传真：010-66159121

联系人：张显

（2）其他销售机构

其他销售机构详见基金管理人届时发布的变更或增减销售机构的相关发售文件。

2、场内销售机构

（1）本基金的场内销售机构为具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位（具体名单可在上海证券交易所网站查询）。

（2）本基金募集结束前获得基金销售资格的上海证券交易所会员单位可新增为本基金的场内销售机构。

（五）注册登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

法定代表人：于文强

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

成立日期：2001 年 03 月 21 日

电话：010-59378835

传真：010-59378839

联系人：朱立元

（六）律师事务所

名称：北京市金杜律师事务所

注册地址：北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17-18 层

办公地址：北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17-18 层

成立日期：1993 年 5 月

电话：021-24126000

事务所负责人：龚牧龙

联系人：牟蓬、胡喆、王乐陶、钱琲

（七）会计师事务所

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号

办公地址：杭州市钱江世纪城润奥商务中心(T2)

成立日期：2011 年 7 月 18 日

电话：0571-88216888

传真：0571-88216999

事务所负责人：钟建国

联系人：王建兰

（八）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

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、502B1

办公地址：北京市朝阳区光华路 1 号嘉里中心 4 层

成立日期：2003 年 4 月 7 日

电话：010-85198000

传真：010-85198100

主要业务负责人：杨枝

联系人：张恺玲、陆金库、刘辉

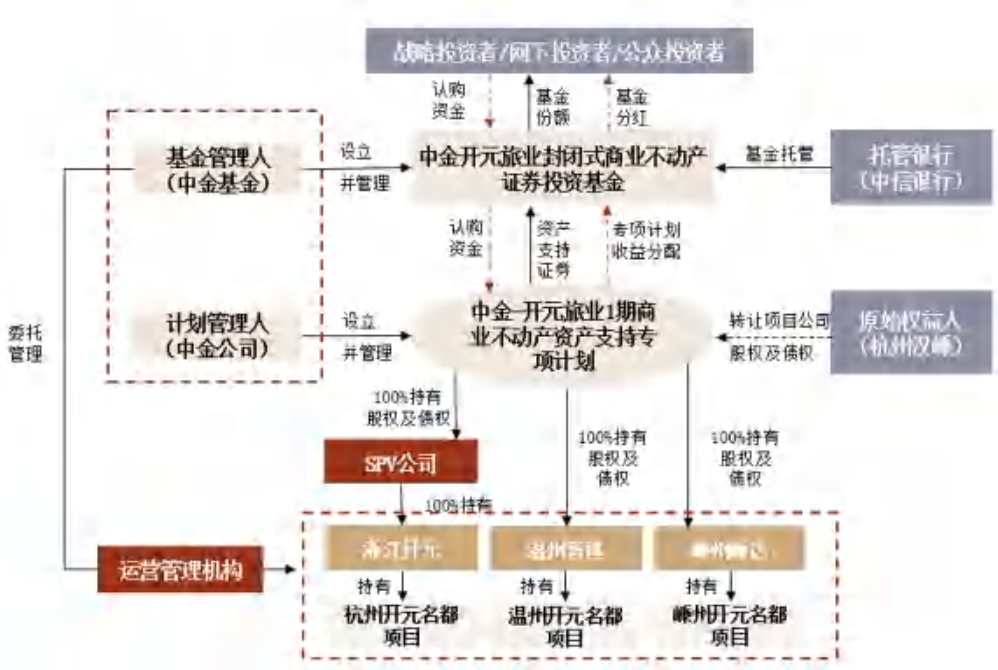
二、不动产基金的交易安排

（一）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“中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划资产支持证券”，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。

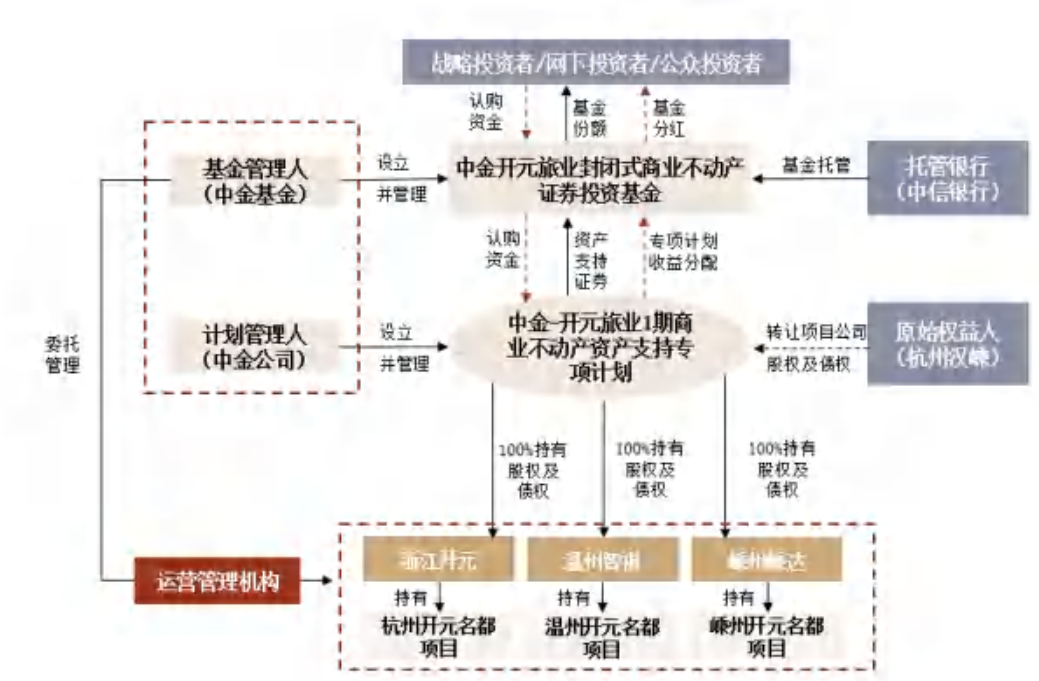
本基金整体架构图（实施吸收合并前）如下：

图 5-2-1：吸收合并前交易结构图



吸收合并完成后，本基金的整体架构图如下：

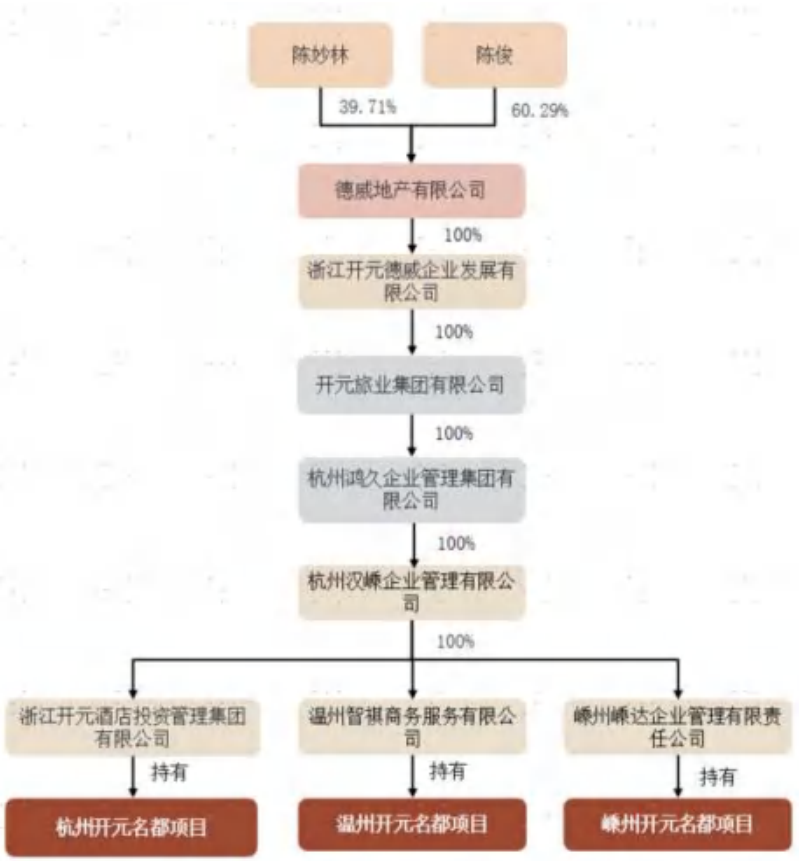
图 5-2-1：吸收合并后交易结构图



（二）交易流程和交易结构

1、资产重组安排

截至本招募说明书出具日，本项目已完成资产重组安排：杭州开元名都项目由浙江开元持有，温州开元名都项目由温州智祺持有，嵊州开元名都项目由嵊州嵊达持有，项目公司股东均为杭州汉嵊，对应股权结构如下：



2、基金的设立与投资安排

（1）计划管理人中金公司获得上海证券交易所关于同意不动产资产支持证券挂牌转让的无异议函，基金管理人中金基金获得上海证券交易所关于同意不动产基金上市的无异议函以及中国证监会关于准予不动产基金注册的批复；

（2）基金管理人委托财务顾问办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。不动产基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。网下询价结束后，中金基金向投资者公告基金份额认购价格。投资者以询价确定的认购价格参与不动产基金份额认购。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得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；

（3）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；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。基金合同生效后，本基金募集资金扣除募集期的认购资金利息以及基金成立初期必要税费（如有）外，全部投资于由中金公司作为计划管理人发行的“中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划资产支持证券”，基金管理人（代表基金的利益）成为该不动产资产支持证券单一持有人。“中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划资产支持证券”设立之日即本基金首次发售对应的交割日，自交割日起，计划管理人（代表专项计划的利益）即成为 SPV 公司杭州汉泽及项目公司温州智祺、嵊州嵊达的所有权人，SPV 公司杭州汉泽即成为浙江开元的所有权人。本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和对项目公司的全部股东债权，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。

3、资产支持专项计划的设立与投资安排

（1）专项计划的设立

专项计划发行期结束后，基金管理人（代表不动产基金）的认购资金支付至专项计划募集资金专户内，经会计师事务所进行验资后同时将认购资金全部划转至已开立的专项计划账户。认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日，计划管理人宣布专项计划设立。计划管理人于该日宣布专项计划设立并于该日或其后第一个工作日通知所有认购人，并在专项计划设立日起 5 个工作日内向计划托管人提交验资报告。

（2）专项计划的投资范围

专项计划所募集的认购资金根据资产管理合同的约定，用于向原始权益人购买基础资产，并对基础资产进行追加投资。

1）收购 SPV 公司及项目公司全部股权：计划管理人根据《SPV 股权转让协议》的约定，在《SPV 股权转让协议》项下付款条件全部满足后向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为 SPV 公司的 100%股权的受让价款划拨至原始权益人指定的账户，用于购买 SPV 公司的 100%股权；计划管理人根据《项目公司股权转让协议》的约定，在《项目公司股权转让协议》项下付款条件全部满足后，向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为项目公司的 100%股权的受让价款，划拨至原始权益人指定的账户，用于购买温州智祺、嵊州嵊达的 100%股权；

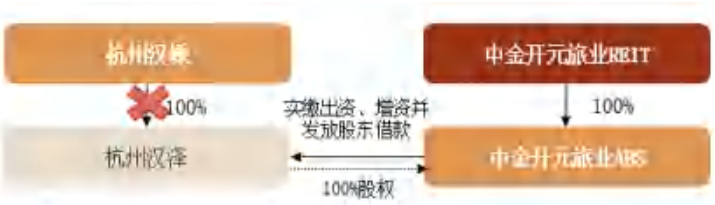
2）向 SPV 公司发放股东借款：专项计划受让取得 SPV 公司的 100%股权后，计划管理人应根据《SPV 借款合同》的约定向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为股东借款划拨至 SPV 公司监管账户。根据《SPV 借款合同》的约定，SPV 公司取得借款的用途为用于支付《浙江开元股权转让协议》项下标的股权转让价款以及用于其他经计划管理人（根据基金管理人指示）同意、且不违反相关法律法规强制性规定的其他用途。

3）向 SPV 公司进行增资：专项计划受让取得 SPV 公司的 100%股权后，计划管理人可根据专项计划投资需要向 SPV 公司进行增资。计划管理人应向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为增资款项划拨至 SPV 公司监管账户。

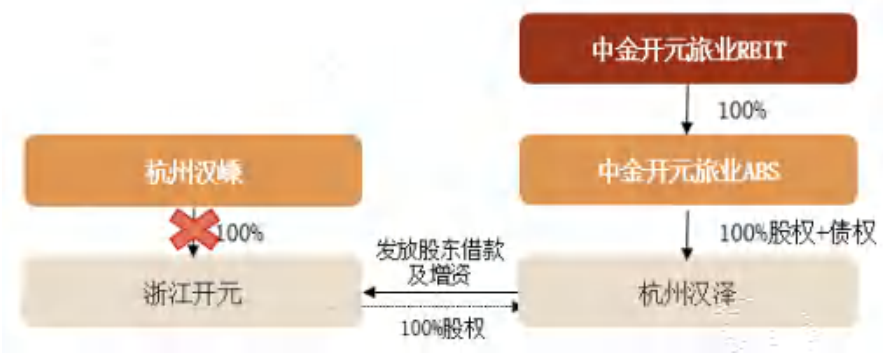
4、项目公司股权转让安排

1）SPV 公司股权收购及浙江开元股权转让安排

专项计划设立后，将向杭州汉嵊购买 SPV 公司 100%股权并支付 SPV 公司股权转让价款。专项计划取得 SPV 公司 100%股权后，以募集资金对 SPV 公司进行增资，并向 SPV 公司发放股东借款。



SPV 公司取得增资款项和股东借款后，向浙江开元发放股东借款及增资，用于归还浙江开元存量负债，并按照浙江开元股权转让协议的约定向杭州汉嵊收购浙江开元 100%股权。



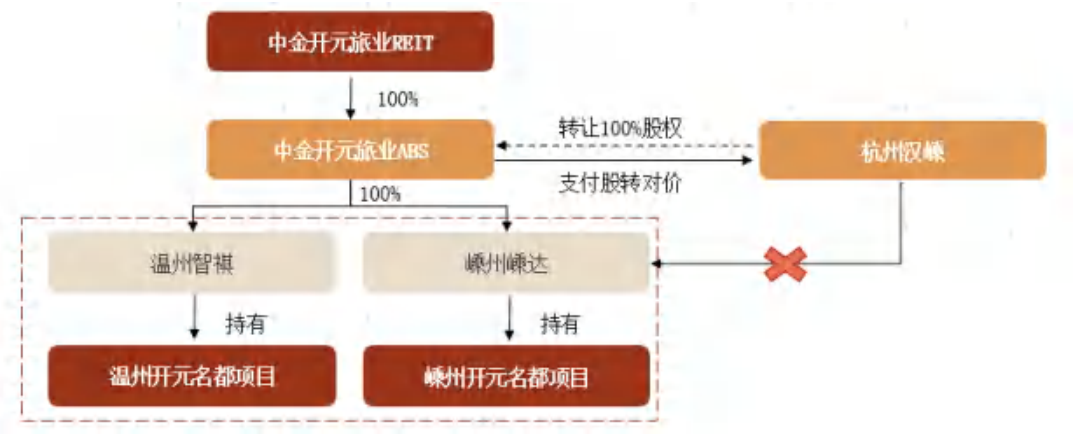
2）浙江开元对 SPV 公司进行反向吸收合并

浙江开元与 SPV 公司吸收合并，合并后杭州汉泽注销，浙江开元承继杭州汉泽原有的债务资本结构。



3）温州项目及嵊州项目资产重组及项目公司股权转让实施步骤

专项计划设立后，将向杭州汉嵊购买温州智祺及嵊州嵊达 100%股权，同时将发放股东借款及增资以偿还温州智祺及嵊州嵊达的存量借款。



5、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

（1）股权交割及损益归属安排

根据《项目公司股权转让协议》的约定，自评估基准日（不含）起至交割日（不含）（简称“过渡期”）项目公司因正常运营所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的损益归计划管理人（代表专项计划的利益）享有和承担，与不动产项目日常运营无关的损益以及项目公司非正常经营损失均由原始权益人承担，在此之前均由原始权益人享有和承担。

（2）工商变更登记及其他相关手续

根据《项目公司股权转让协议》的约定，项目公司应在计划管理人（代表专项计划的利益）支付项目公司股权收购价款之前办理完成项目公司股权变更至计划管理人（代表专项计划的利益）名下的工商变更登记手续。

（3）交割审计及股权转让价款确定方式

根据《项目公司股权转让协议》的约定，应聘请具有相应专业资质的审计机构对项目公司截至交割审计基准日（交割审计基准日为交割日前一日）日终的财务报表情况，按照符合中国法律的程序与方式进行专项审计并出具审计报告。

项目公司股权转让价款具体计算方式以《项目公司股权转让协议》的约定为准。

（4）股权转让价款支付安排

根据《项目公司股权转让协议》的约定，浙江开元第一笔股权转让价款、温州智祺

及嵊州嵊达的全部股权转让价款的支付条件如下：

1) 不动产基金已完成募集并设立；

2) 专项计划已完成募集并设立；

3) 原始权益人已通过必要的内部决议程序批准该股权转让；

4) 项目公司股权及不动产项目不存在任何抵押、质押、冻结、查封等权利限制或负担；

5) 原始权益人已经与专项计划就 SPV 的股权转让完成交割；

6) 专项计划完成向 SPV 的增资和借款发放；

7) 计划管理人（代表专项计划的利益）已经与项目公司签署形式与内容由基金管理人认可的《项目公司借款合同》；

8) 原始权益人已完成项目公司现有员工的劳动关系解除工作，项目公司不再承担前述人员的工资、社会保险等员工成本；

9) 基金管理人已与项目公司、监管银行签署《项目公司监管协议》，基金管理人已对项目公司的监管账户、支出账户实施有效监督；

10) 基金管理人已与 SPV、监管银行签署《SPV 监管协议》，基金管理人已对 SPV 监管账户实施有效监督；

11) 交割审计已完成，且经交割审计计算得出的股权转让价款及对价支付安排已由各方书面确认；

12) 项目公司及不动产项目未发生重大不利变化；

13) 原始权益人未发生重大违反《项目公司股权转让协议》的情形；

14) 项目公司股权变更工商登记已办理完毕；

15) 原始权益人不存在违反《项目公司股权转让协议》项下的各项陈述、保证和承诺的情形，不存在可能对目标股权转让产生重大不利影响的其他情形。

6、其他可能影响投资者权益的交易安排

本次交易不涉及其他可能影响投资者权益的交易安排。

（三）资产支持证券、项目公司、SPV 公司

1、资产支持证券情况

专项计划的资产支持证券仅设置单一类别，资产支持证券持有人享有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《标准条款》的规定接受专项计划利益分配的权利。

（1）资产支持证券名称

中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划资产支持证券。

（2）计划管理人

中国国际金融股份有限公司。

（3）资产支持证券的发行规模

根据不动产基金的询价发行结果确定资产支持证券的募集规模。

（4）发行方式

按照每份资产支持证券的面值发行。

（5）资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

（6）资产支持证券存续期限

资产支持证券的存续期为自专项计划设立日（含）至专项计划完成清算分配之日（含）。资产支持证券可根据《标准条款》“专项计划终止事件”的约定提前终止挂牌，亦可根据资产支持证券持有人大会决议进行延期。

（7）信用评级

资产支持证券不参与信用评级。

（8）权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。每个兑付日前第 1 个工作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利益。

（9）预期收益率

资产支持证券不设置预期收益率，各次分配的收益分配金额具体以计划管理人制作的《收益分配报告》为准。

（10）分层情况

资产支持证券不分层。

2、项目公司情况

本基金项目公司为浙江开元、温州智祺及嵊州嵊达，经基金管理人、计划管理人核查，项目公司均为依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律或公司章程规定的应当终止的情形。项目公司基本信息详见本招募说明书“第二部分不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（六）项目公司基本情况”。

3、其他特殊目的载体情况

2026 年 3 月 20 日，杭州汉嵊出资 100 万元设立 SPV 公司杭州汉泽企业管理有限公司。根据本次交易安排，杭州汉嵊将 SPV 公司股权转让予专项计划，SPV 公司将向杭州汉嵊收购浙江开元 100%股权，之后浙江开元吸收合并 SPV 公司。前述交易完成后，浙江开元作为存续公司将承继 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，SPV 公司注销。

SPV 公司概况列示如下表：

表 5-2-3-1：杭州汉泽企业管理有限公司概况

公司名称	杭州汉泽企业管理有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91330109MAK85R95X6
成立日期	2026 年 3 月 20 日
法定代表人	查向宏
注册资本	100 万元

注册地址	浙江省杭州市萧山区市心中路 818 号 17 楼 1717 室
经营范围	一般项目：企业总部管理 (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)

（四）对外借款

不动产基金存续期间预计不存在对外借款安排。

三、关联交易与利益冲突

（一）关联方界定

1.具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：

（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、计划管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、计划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.具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

（1）直接或者间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、计划管理人、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进行倾斜的自然人。

本基金首次发行的参与机构与原始权益人不存在关联关系，参与机构的名单及基本情况详见本部分“一、本次发行参与机构的基本情况”。

（二）报告期关联交易

1、本基金初始的关联交易

根据基金运作期内关联方认定和关联交易的类型，预计本基金成立时存在的关联方及开展的关联交易情况如下表所示：

表 5-3-1：本基金成立时初始的关联交易情况

关联方名称	关联关系	关联交易内容
中金公司	中金公司是计划管理人及基金管理人的控股股东	本基金拟认购中金公司作为计划管理人设立的专项计划；中金公司（代表专项计划）受让原始权益人持有的 SPV 公司和项目公司 100%股权
杭州汉嵊或其同一控制下的关联方	杭州汉嵊为本基金的原始权益人	拟认购本基金募集份额总额不低于 20%；本基金拟认购的专项计划受让原始权益人持有的 SPV 公司和项目公司 100%股权
杭州汉嵊	杭州汉嵊为本基金的运营管理机构	本基金拟聘请杭州汉嵊担任运营管理机构
杭州酒店公司、温州酒店公司、嵊州酒店公司	本基金设立前，杭州酒店公司、温州酒店公司、嵊州酒店公司拟变更为杭州汉嵊的全资子公司	项目公司拟与杭州酒店公司、温州酒店公司、嵊州酒店公司分别签署《酒店租赁协议》

2、不动产项目报告期内的重大关联交易情况

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考汇总审计报告》，不动产项目报告期内的重大关联交易情况，具体如下：

（1）关联方情况

关联方名称	关联关系
杭州汉嵊企业管理有限公司	原始权益人

关联方名称	关联关系
杭州璧萝酒业有限公司	同受实际控制人控制
开元旅业集团有限公司	同受实际控制人控制
浙江开元德威企业发展有限公司	同受实际控制人控制
杭州崇班科技有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开旅商贸有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元森泊旅游发展有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元森泊旅游投资有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元物产集团有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元装饰工程有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州金呈企业管理咨询有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
浙江开元酒店管理股份有限公司[注]	开元旅业集团有限公司原联营企业
杭州开旅电子商务服务有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
浙江开旅酒店用品服务有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元森泊酒店有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制

注：浙江开元酒店管理股份有限公司于 2023 年 1-5 月期间为开元旅业集团有限公司联营企业。

（2）关联交易情况

1）关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	承租方名称	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
浙江开元	土地及房屋建筑物	浙江开元德威企业发展有限公司	55.41	280.87	280.87	-
		杭州开元森泊旅游投资有限公司	12.09	61.44	61.27	61.32
		开元旅业集团有限公司	6.02	30.59	30.42	142.74
		杭州璧萝酒业有限公司	-	16.88	27.08	10.31
		杭州开元森泊旅游发展有限公司	1.65	8.37	8.34	8.35
		杭州开旅商贸有限公司	2.37	5.14	5.13	5.13
		杭州开旅酒店用品服务有限公司	2.50	-	-	-
		杭州开元物产集团有限公司	-	-	-	133.83

出租方名称	租赁资产种类	承租方名称	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
		合计	80.04	403.29	413.11	361.68

注：报告期内，杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目由浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达分别持有，并对应整租给杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司。为真实完整反映目标不动产项目的底层运营情况，不动产项目的备考汇总利润表抵销了目标不动产项目各自内部间的交易，具体为 2023 年 1 月 1 日-2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目抵销了浙江开元整租给杭州酒店公司的租金收入 5,929.95 万元、4,285.71 万元、4,392.86 万元和 1,125.00 万元，温州开元名都项目抵销了温州智祺整租给温州酒店公司的租金收入 2,537.84 万元、2,940.12 万元、2,921.10 万元和 468.81 万元，嵊州开元名都项目抵销了嵊州嵊达整租给嵊州酒店公司的租金收入 1,109.41 万元、1,467.89 万元、1,490.03 万元和 366.97 万元，故上述关联租赁情况未体现在上表中。

截至 2026 年 3 月末，标的不动产项目仅杭州开元名都项目涉及关联方租户，租约核心条款如下：

承租人	承租面积	租金单价	租金收入及占比	续租约定	租金调整机制
浙江开元德威企业发展有限公司	3,232 ㎡	2 元/㎡/天	280.87 万元 0.75%	本合同在租赁期满前三个月，双方协调是否续约事宜，如愿意继续延长租赁期，则应重新签订合同，同等条件下，乙方享有优先权。	不涉及
杭州开元森泊旅游投资有限公司	705 ㎡	2 元/㎡/天	61.44 万元 0.16%		
杭州开元森泊旅游发展有限公司	96 ㎡	2 元/㎡/天	8.37 万元 0.02%		
开元旅业集团有限公司	351 ㎡	2 元/㎡/天	30.59 万元 0.08%		
杭州开旅商贸有限公司	138 ㎡	2 元/㎡/天	5.14 万元 0.01%		
杭州开旅酒店用品服务有限公司	87 ㎡	3 元/㎡/天（二楼门店区域）	2.50 万元 0.02%		

注：杭州开旅酒店用品服务有限公司为 2026 年新增租户，故相关租金收入及占比为 2026 年一季度口径。其他承租人的租金收入及占比均为 2025 年度口径，占比为租金收入占本次不动产项目总收入比重。

2）关联担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
开元旅业集团有限公司	33,400.00	2023/9/25	2028/9/24	否

2）关联方资金拆借

a.2026 年 3 月 31 日

关联方	期初数	本期拆入	本期归还	期末本金金额	期末利息余额	本期计付利息
拆入						
杭州开元物产集团有限公司	5,474.51	-	1,000.00	4,474.51	100.67	30.85

b.2025 年 12 月 31 日

关联方	期初数	本期拆入	本期归还	期末本金金额	期末利息余额	本期计付利息
拆入						
杭州开元物产集团有限公司	-	5,474.51	-	5,474.51	69.82	69.82

a.2024 年 12 月 31 日

关联方	期初数	本期拆入	本期归还	期末本金金额	期末利息余额	本期计付利息
拆入						
杭州金呈企业管理咨询有限公司	33,070.00	4,590.00	37,660.00	-	160.04	160.04

b.2023 年 12 月 31 日

关联方	期初数	本期拆入	本期归还	期末本金金额	期末利息余额	本期计付利息
拆入						
杭州金呈企业管理咨询有限公司	34,300.00	940.00	2,170.00	33,070.00	483.97	483.97

4）关联方应收应付款项

a.应收关联方款项

单位：万元

关联方	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款								
杭州璧萝酒业有限公司	10.67	0.00	18.04	0.36	0.31	0.01	-	-
杭州崇班科技有限公司	0.45	-	-	-	-	-	-	-
杭州开元森泊旅游投资有限公司	-	-	0.06	-	-	-	0.06	-
开元旅业集团有限公司	-	-	0.04	-	-	-	0.13	-
杭州开元森泊旅游发展有限公司	-	-	0.01	-	-	-	0.01	-
杭州开旅商贸有限公司	-	-	0.00	-	-	-	0.00	-
小计	**11.12**	**0.00**	**18.15**	**0.36**	**0.31**	**0.01**	**0.20**	**-**
其他应收款								
开元旅业集团有限公司	48,684.44	-	16,678.08	-	11,227.35	-	70.26	-
小计	**48,684.44**	**-**	**16,678.08**	**-**	**11,227.35**	**-**	**70.26**	**-**

b.应付关联方款项

单位：万元

关联方	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应付账款				
杭州开元装饰工程有限公司	165.89	165.89	-	-
小计	**165.89**	**165.89**	**-**	**-**
预收款项				
杭州崇班科技有限公司	-	1.09	1.09	5.37
浙江开元酒店管理股份有限公司	-	-	1.35	1.37
杭州璧萝酒业有限公司	-	-	-	8.69
浙江开元德威企业发展有限公司	177.76	-	-	-
杭州开元森泊旅游投资有限公司	38.78	-	0.11	-
开元旅业集团有限公司	19.31	-	0.04	-
杭州开旅酒店用品服务有限公司	7.88	-	-	-

关联方	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
杭州开旅商贸有限公司	7.59	-	0.01	-
杭州开元森泊旅游发展有限公司	5.28	-	0.02	-
小计	**256.58**	**1.09**	**2.61**	**15.43**
其他应付款				
杭州开元物产集团有限公司	4,575.18	5,544.33	-	-
杭州酒店公司	2,340.29	2,279.09	-	-
杭州璧萝酒业有限公司	3.50	3.50	3.50	3.50
杭州金呈企业管理咨询有限公司	-	-	160.04	33,553.97
小计	**6,918.97**	**7,826.91**	**163.54**	**33,557.47**

（3）关联交易的必要性以及交易价格的公允性、合理性

目标不动产项目的关联交易主要体现为杭州开元名都项目的关联方租赁，浙江开元德威企业发展有限公司等关联承租方因经营办公场所需要，且考虑到开元品牌的协同性，承租杭州开元名都项目的部分土地及房屋建筑物，具有必要性及商业合理性。

杭州开元名都项目对外出租部分截至 2026 年 3 月末的平均租金约为 2.64 元/平方米/日，主要关联方租户的平均租金约为 2 元/平方米/日。上述租金差异主要系杭州开元名都项目由第三方承租的商业配套主要采用多铺位散租模式，用于对外经营，且主要位于 1 至 2 层，租金单价天然高于整租及高楼层；关联方租户承租的楼层主要位于 15 至 18 层，用于办公用途。

同时，根据戴德梁行出具的《房地产市场调研报告》，万象汇写字楼为距离杭州开元名都项目最近的区域标杆楼宇，2018 年建成投用，属于片区稀缺准甲级写字楼，整体租金单价区间维持在 1.8-2.3 元/平方米/天，常规楼层标准装修房源租金均价稳定在 2.0 元/平方米/天左右；高区精装房源实际成交单价约 2.3 元/平方米/天，该房源楼层视野优越、装修标准完善，具备产品溢价基础。

综上，考虑租赁地段、经营用途、潜在承租方、周边可比办公物业的租金水平等因素，关联方承租的租金价格处于合理区间，交易价格具有公允性。

3、不动产项目现金流来源于关联方的比例

报告期内，目标不动产项目来源于关联方的经营性现金流主要为杭州开元名都项目的关联方租金，关联方租金收入分别为 361.68 万元、413.11 万元、403.29 万元和 80.04 万元，占杭州开元名都项目营业收入的比重分别为 1.47%、1.66%、1.97%和 1.36%，占目标不动产项目合计营业收入的比重分别为 0.87%、0.96%、1.08%和 0.78%。

（三）基金存续期关联交易的决策与披露

1、基金存续期关联交易的决策

（1）决策机制

关联交易开展应当符合本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，按照市场公平合理价格执行。为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，关联交易应根据基金管理人的章程、关联交易管理制度履行不动产基金投资决策委员会审议等内部审批程序。

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，应提交基金管理人董事会（包括 2/3 以上独立董事）审议并取得基金托管人同意。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。

除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，对于本基金成立后发生的金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%的关联交易，还需依据《基金指引》及基金合同的约定，提交基金份额持有人大会审议。

必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师等中介机构的独立意见。

（2）审批的豁免

与本基金关联人进行的下列交易可以免予按照关联交易的方式进行审议，包括但不限于：

1）存在关联关系的基金份额持有人领取基金年度可供分配金额；

2）按照基金合同、托管协议等本基金文件约定支付的基金的管理费用；

3）因公共安全事件、突发政策要求等不可抗力事件导致的关联交易；

4）按照本基金基金合同、托管协议、招募说明书等本基金信息披露文件以及专项计划文件已明确约定关联交易安排而开展的其他交易。

2、基金存续期关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

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海证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

（四）利益冲突

1、利益冲突的情形

（1）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情形

本基金的原始权益人及运营管理机构为杭州汉嵊企业管理有限公司。原始权益人及其控股股东、实际控制人及/或其同一控制下的关联方投资、持有或管理了在不动产项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与不动产项目存在潜在竞争关系的其他酒店项目，为竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）。

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情形，详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“二、不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“（二）不动产项目历史经营业绩分析”之“10、资产选取依据”。

截至本招募说明书出具之日，除不动产项目外，原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的酒店项目中，杭州开元萧山宾馆位于杭州市萧山区，与杭州开元名都大酒店位于同一区县区域，距离杭州开元名都大酒店直线距离约 2.1 公里。杭州开元名都大酒店与杭州开元萧山宾馆之间在定位、定价和目标客群等方面均存在差异，不构成直接的同业竞争关系，具体分析如下：

1）根据行业评级标准，两家酒店的评级结果和定位存在差异

国内酒店星级的评定以《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T 14308-2023）为核心

依据，由文化和旅游部领导的全国旅游星级饭店评定委员会组织实施评定，为国内酒店行业最高等级权威认证，核心评定覆盖硬件设施配置、全链条服务运营、服务质量管控、安全应急管理等全经营维度。

根据《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T14308-2023）的标准，杭州开元萧山宾馆被评定为四星级饭店，而不动产项目杭州开元名都大酒店根据前述标准被评定为五星级饭店。根据评级结果，相较于杭州开元萧山宾馆，杭州开元名都大酒店在全经营维度上具有更高的标准，产品定位面向更加高端的市场和客群。

2）两家酒店所属的品牌在体系中的定位存在差异

截至本招募说明书出具日，开元名都所属的德胧集团已形成了以多品牌组合覆盖不同消费者群体的布局。德胧集团旗下涵盖有开元名都、开元名庭、曼居酒店、颐居、方外、观堂、芳草地等酒店品牌。

杭州开元名都大酒店目前以开元名都品牌运营，开元名都定位为铸造彰显成就与文化之美的东方高端奢华酒店品牌，面向高端市场。项目条件通常需符合公区面积不少于10,000 平方米（含：大堂、会议室、全日制餐厅、公共走道等其他所有酒店配套），位于城市核心商圈地段，客房不低于 150 间，客房最低面积不小于 40 平方米并配备全日制餐厅、宴会厅、会议室、健身房等。

杭州开元萧山宾馆则属于开元名庭品牌体系，开元名庭定位为以崭新形象呈现盛世府邸庭院之精致感、舒适感的国风中高端商旅酒店品牌，面向中高端市场。项目条件通常需符合公区面积不低于 500 平方米（含大堂、早餐厅），位于一二线城市优质地段或三四线城市核心商圈，客房不少于 100 间，客房最低面积不小于 28 平方米。

杭州开元名都大酒店和杭州开元萧山宾馆所属品牌体系不同，在品牌定位、酒店建筑和服务标准、主要面向客群等方面均存在差异。

3）两家酒店的定价水平不同

过往三年（2023 年度-2025 年度），杭州开元名都大酒店的平均房价为 456-502 元/间/天，杭州开元萧山宾馆的平均房价为 299-348 元/间/天。杭州开元萧山宾馆的房价水平整体在杭州开元名都大酒店房价水平的 60%-70%，定价存在较大的区别，符合两个酒店差异化的品牌定位和面向不同客群的经营策略。

（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项目运营管理服务的情形

截至本招募说明书出具之日，除不动产项目外，原始权益人/运营管理机构未向其他酒店项目提供运营管理服务。

（3）基金管理人管理多个同类不动产基金的情形

截至 2026 年 3 月 31 日，本基金的基金管理人不存在管理其他同类型商业不动产基金的情形，现阶段不存在利益冲突的情形。

（4）其他可能存在潜在利益冲突的情形等

不涉及。

2、利益冲突的防范措施

（1）与原始权益人/运营管理机构之间的利益冲突与风险防范

1）与原始权益人/运营管理机构的利益冲突

就潜在业务竞争可能引发的利益冲突风险，原始权益人实际控制人、原始权益人间接控股股东、原始权益人直接控股股东、原始权益人/运营管理机构拟采取如下风险缓释措施：

①根据原始权益人实际控制人出具的关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函：

原始权益人实际控制人将督促运营管理机构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，以不低于运营管理机构自身和/或运营管理机构实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

原始权益人实际控制人将督促运营管理机构将其为不动产项目服务的现场运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，并督促运营管理机构确保不动产项目的账务与其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

在不动产基金的存续期间内，如运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联

方持有或运营竞争性项目的，原始权益人实际控制人将督促运营管理机构自行或督促持有或运营竞争性项目的运营管理机构的关联方采取充分、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；对于运营管理机构在其他项目运营管理服务中可能与其履行不动产基金《运营管理协议》项下职责出现利益冲突的，原始权益人实际控制人将督促运营管理机构事先书面通知基金管理人并配合基金管理人履行信息披露，确保不损害不动产基金及其份额持有人的利益。

在不动产基金的存续期间内，以每个酒店项目的正门为中心，在下列半径区域范围内，原始权益人实际控制人将督促运营管理机构不会开业经营（自营、特许经营或者其他管理方式）另一家“开元名都”品牌的酒店，以下各级城市及百强县的划分标准以基金管理人与运营管理机构协商确定的名单为准：

A. 一线城市：1.5 公里半径范围内；

B. 新一线城市、二线城市、省会城市：2 公里半径范围内；

C. 其他城市及百强县：2.5 公里半径范围内；

D. 县及乡镇：3 公里半径范围内。

不动产基金发行后，如果发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，原始权益人实际控制人将督促运营管理机构公平地对待运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方所投资或管理的竞争性项目及不动产基金所持有的不动产项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金，不会将不动产基金已取得的或本应由不动产基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。原始权益人实际控制人不会、且将敦促原始权益人实际控制人控制的关联方不得利用作为原始权益人或运营管理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及不动产项目而有利于原始权益人实际控制人和/或其他原始权益人实际控制人控制的关联方所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，原始权益人实际控制人将督促原始权益人给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

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争议，

且不动产基金的基金管理人根据不动产基金适用的法律法规和基金合同认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人实际控制人将督促运营管理机构与基金管理人积极协商解决措施。

原始权益人实际控制人承诺，（1）运营管理机构和各承租方利益目标一致，不存在利益冲突。其经营目标均为提升酒店物业整体经营水平，提高酒店经营收入；（2）各承租方的运营团队成员与运营管理机构成员相互独立，不存在交叉任职的情形；（3）原始权益人实际控制人将督促运营管理机构和各承租人将严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于其自身或其所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，充分保护基金份额持有人的利益；（4）原始权益人实际控制人将督促运营管理机构不得利用作为各承租方股东身份，干扰、影响各承租方实际经营情况。

②根据原始权益人间接控股股东开元旅业集团有限公司出具的关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函：

原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构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，以不低于运营管理机构自身和/或运营管理机构实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构将其为不动产项目服务的现场运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，并督促运营管理机构确保不动产项目的账务与其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

在不动产基金的存续期间内，如运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构自行或督促持有或运营竞争性项目的运营管理机构的关联方采取充分、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；对于运营管理机构在其他项目运营管理服务中可能与其履行不动产基金《运营管理协议》项下职责出现利益冲突的，原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构事先书面通知基金管理人并配合基金管理人履行信息披露，确保不损害不动产基金及其份额持有人的利益。

在不动产基金的存续期间内，以每个酒店项目的正门为中心，在下所列半径区域范围内，原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构不会开业经营（自营、特许经营或者其他管理方式）另一家“开元名都”品牌的酒店，以下各级城市及百强县的划分标准以基金管理人与运营管理机构协商确定的名单为准：

A. 一线城市：1.5 公里半径范围内；

B. 新一线城市、二线城市、省会城市：2 公里半径范围内；

C. 其他城市及百强县：2.5 公里半径范围内；

D. 县及乡镇：3 公里半径范围内。

不动产基金发行后，如果发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构公平地对待运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方所投资或管理的竞争性项目及不动产基金所持有的不动产项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金，不会将不动产基金已取得的或本应由不动产基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞争性项目。原始权益人间接控股股东不会、且将敦促原始权益人间接控股股东控制的关联方不得利用作为原始权益人或运营管理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及不动产项目而有利于原始权益人间接控股股东和/或其他原始权益人间接控股股东控制的关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，原始权益人间接控股股东将督促原始权益人给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

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争议，且不动产基金的基金管理人根据不动产基金适用的法律法规和基金合同认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构与基金管理人积极协商解决措施。

原始权益人间接控股股东承诺，（1）运营管理机构和各承租方利益目标一致，不存在利益冲突。其经营目标均为提升酒店物业整体经营水平，提高酒店经营收入；（2）各承租方的运营团队成员与运营管理机构成员相互独立，不存在交叉任职的情形；（3）

间接控股股东将督促运营管理机构和各承租人将严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于其自身或其所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，充分保护基金份额持有人的利益；（4）间接控股股东将督促运营管理机构不得利用作为各承租方股东身份，干扰、影响各承租方实际经营情况。

③根据原始权益人/运营管理机构出具的关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函：

原始权益人/运营管理机构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，以不低于原始权益人/运营管理机构自身和/或原始权益人/运营管理机构实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

原始权益人/运营管理机构为不动产项目服务的现场运营团队独立于原始权益人/运营管理机构内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

在不动产基金的存续期间内，如原始权益人/运营管理机构和/或原始权益人/运营管理机构实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，原始权益人/运营管理机构将自行或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、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；对于原始权益人/运营管理机构在其他项目运营管理服务中可能与其履行不动产基金《运营管理协议》项下职责出现利益冲突的，原始权益人/运营管理机构将事先书面通知基金管理人并配合基金管理人履行信息披露，确保不损害不动产基金及其份额持有人的利益。

在不动产基金的存续期间内，以每个酒店项目的正门为中心，在下所列半径区域范围内，原始权益人/运营管理机构不会开业经营（自营、特许经营或者其他管理方式）另一家“开元名都”品牌的酒店，以下各级城市及百强县的划分标准以基金管理人与运营管理机构协商确定的名单为准：

A. 一线城市：1.5 公里半径范围内；

B. 新一线城市、二线城市、省会城市：2 公里半径范围内；

C. 其他城市及百强县：2.5 公里半径范围内；

D. 县及乡镇：3 公里半径范围内。

不动产基金发行后，如果发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，原始权益人/运营管理机构将公平地对待原始权益人/运营管理机构和/或原始权益人/运营管理机构同一控制下的关联方所投资或管理的竞争性项目及不动产基金所持有的不动产项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金，不会将不动产基金已取得的或本应由不动产基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞争性项目。原始权益人/运营管理机构不会、且将敦促原始权益人/运营管理机构同一控制下的关联方不得利用作为原始权益人或运营管理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及不动产项目而有利于原始权益人/运营管理机构和/或其他原始权益人/运营管理机构同一控制下的关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，原始权益人将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

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争议，且不动产基金的基金管理人根据不动产基金适用的法律法规和基金合同认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人/运营管理机构承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

原始权益人/运营管理机构承诺，原始权益人/运营管理机构具备从事不动产项目运营管理所需的相应资质及能力，并将在本项目项下为不动产项目配备充足的、具备不动产项目运营管理经验的专业人员。其中，具有不动产项目运营管理经验满五年以上的专业人员不少于 2 名，以保障不动产项目的持续、稳定及合规运营。

原始权益人/运营管理机构承诺，（1）原始权益人/运营管理机构和各承租方利益目标一致，不存在利益冲突。其经营目标均为提升酒店物业整体经营水平，提高酒店经营收入；（2）各承租方的运营团队成员与原始权益人/运营管理机构成员相互独立，不存在交叉任职的情形；（3）原始权益人/运营管理机构承诺，不得利用作为各承租方股东

身份，干扰、影响各承租方实际经营情况。

（2）与基金管理人之间的利益冲突与风险防范

本基金成立之时，基金管理人预计将不存在管理其他同类型商业不动产基金的情形，现阶段不存在利益冲突。基金管理人后续若同时管理其他投资于酒店项目的商业不动产基金，如该等商业不动产基金的投资策略、商业不动产项目所在区域、商业不动产项目运营管理策略与本基金相同或相近的，可能与本基金在运营管理层面或投资扩募层面存在潜在利益冲突。针对潜在的利益冲突，基金管理人已制定了相关风险缓释措施。

1）基金管理人内部制度层面

基金管理人制定了《REITs 业务利益冲突管理细则》等制度，以防范本基金层面的利益冲突风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了覆盖投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查及关联交易管理的专项内部规章制度，建立了不动产基金的投资、运营及风险管理规则，以有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

2）不动产基金的运营管理层面

对于所管理的不同的不动产基金，基金管理人原则上聘请不同的运营管理机构负责日常运营。各不动产项目的运营管理安排通过运营管理服务协议约定，项目公司的预算由运营管理团队拟定，并经基金管理人审批通过后方可执行，根据法律法规规定及基金合同的约定，不同的不动产基金不得相互投资或进行资金拆借。

基金管理人将严格落实风险隔离措施，将所管理的不同的不动产基金的基金财产相互隔离，并严格按照相关法律法规以及内部管理制度的规定防范利益冲突。

如未来存在可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，基金管理人 REITs 投委会将讨论决定相关情形的处理方式，制定公平对待不同不动产项目的相关措施，并在定期报告中予以披露，必要情况下还会进行临时披露，接受投资者监督。

3）不动产基金的投资扩募层面

在资产交易的立项、投资以及退出决策等各主要环节，基金管理人内部制度要求存在潜在利益冲突的人员应当主动避免可能的利益冲突。若合同、交易行为中存在或可能

存在利益冲突，相关人员应及时声明，并在有关决策时主动回避。就存在利益冲突的扩募收购项目，不同基金独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。

基金拟扩募购入新项目时，基金管理人将依法召集基金份额持有人大会对扩募和新购入项目相关事项进行审议。如出现不同基金拟扩募购入的资产范围存在重叠的特殊情况的，基金管理人将充分披露和提示该等情况和潜在的利益冲突情形，由基金份额持有人大会进行决策。

四、基金运作

（一）基金的信息披露

1、基金披露的渠道

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市交易的证券交易所披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

2、基金信息披露文件的种类

公开披露的基金信息包括：

（1）基金合同、基金招募说明书、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等内容。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。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。

5）基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额发售的三日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告、基金合同提示性公告登载在规定媒介上；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网站上。

（2）基金发售方案、询价公告

基金管理人应当就本基金发售、询价的具体事宜编制基金发售方案及询价公告，上海证券交易所对发售申请无异议的，连同基金合同、招募说明书及产品资料概要登载于规定媒介。

（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，并在基金份额发售首日的 3 日前登载于规定媒介上。

（4）基金合同生效公告

基金管理人应当在基金合同生效的次日（若遇法定节假日规定报刊休刊，则顺延至法定节假日后首个出报日，下同）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 3 个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载于规定媒介上。

（6）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，将年度报告正文登载于规定网站上，并将年度提示性报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，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：

a）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）；

b）基金所持有的不动产项目明细及相关运营情况；

c）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；

d）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；

e）基金所持有的项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基金指引》《商业不动产基金公告》借款要求的情况说明；

f）不动产基金与专项计划管理人和托管人、运营管理机构等履职情况；

g）不动产基金与专项计划管理人、托管人及其他参与机构费用收取情况；

h）报告期内购入或出售不动产项目情况；

i）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；

j）报告期内基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有不动产基金份额及变化情况；

k）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 c）、f）、i）、j）项，基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

基金信息披露文件涉及评估报告相关事项的，应在显著位置特别声明相关评估结果不代表不动产资产的真实市场价值，也不代表不动产资产能够按照评估结果进行转让。

基金管理人应当按照法律法规、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与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。

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。

（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在 2 日内编制临时报告书，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）基金终止上市交易、基金合同终止、基金清算；

3）延长基金合同期限；

4）转换基金运作方式、基金合并；

5）更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，更换会计师事务所、律师

事务所、评估机构、运营管理机构等专业服务机构；

6）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；

7）基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

8)基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、变更基金管理人的实际控制人；

9）基金份额回拨、基金中止发售、基金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严重行政处罚、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，中国证监会另有规定的情形除外；

15）基金收益分配事项；

16）管理费用、托管费用等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

17）基金推出新业务或服务；

18）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%；

19）不动产基金发生重大关联交易；

20）金额占基金净资产 10%及以上的交易；

21）金额占基金净资产 10%及以上的损失；

22）不动产项目购入或者出售；

23）不动产基金扩募；

24）不动产项目运营情况、现金流或者产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生重大变化；

25）基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或者管理不动产基金的主要负责人员发生变动；

26）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；

27）原始权益人或者其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额；

28）不动产基金交易价格发生较大波动；

29）不动产基金停复牌；

30）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；

31）法律法规、中国证监会和上海证券交易所规定的，或者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。

（8）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中国证监会、基金上市交易的证券交易所。

（9）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。

（10）战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的不动产基金战略配售份额符合解除限售条件的，可以通过基金管

理人在限售解除前 5 个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时，基金管理人应当向上交所提交基金份额解除限售的提示性公告。

（11）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。

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一只不动产基金份额的 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，通知该不动产基金的基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖该不动产基金的份额；

2.投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到一只不动产基金份额的 10%后，其通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占该不动产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，通知该不动产基金的基金管理人，并予公告。在该事实发生之日起至公告后 3 日内，不得再行买卖不动产基金的份额；

3.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；

4.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；

5.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《上交所不动产基金业务办法》规定情形的可免于发出要约；投资者及其一致行动人通过首次发售方式拥有权益的基金份额达到或者超过不动产基金份额 50%，继续增持该不动产基金份额的，适用前述规定。被收购不动产基金的基金管理人应当参照《上市

公司收购管理办法》的规定，编制并公告基金管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

（13）中国证监会规定的其他信息。

3、披露时间和披露形式

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中国证监会规定媒介披露，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。

4、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，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、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。基金管理人和基金托管人应保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

（二）基金合同及托管协议相关情况

1、基金的募集

本基金由基金管理人按照《基金法》《公募基金运作办法》《销售办法》《基金指引》、基金合同及其他有关规定募集，募集申请于【】年【】月【】日经中国证监会证监许可〔【】〕【】号文注册。

具体发售方案以本基金的基金份额发售公告为准，请投资人就发售和认购事宜仔细阅读本基金的基金份额发售公告。

投资人在募集期内可以多次认购基金份额，基金份额的认购费按每笔基金份额认购申请单独计算。本基金的场外认购费率如下：

表 5-4-1：认购费率

单笔认购金额（M）	认购费率
M<500 万元	0.30%
M≥500 万元	1,000 元/笔

对于网下投资者和战略投资者，本基金不收取认购费。基金份额的场内认购费率由

基金销售机构参照场外认购费率执行。本基金的认购费用应在投资人认购基金份额时收取。基金认购费用不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记结算等募集期间发生的各项费用。

基金管理人聘请中金公司担任本基金的财务顾问，受托办理本基金的基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。

2、基金合同的生效

本基金募集期限届满时，同时满足下述情形，本基金达到备案条件：

（1）基金份额总额不低于准予注册规模的 80%；

（2）募集资金规模达到 2 亿元且基金认购人数不少于 1,000 人；

（3）原始权益人或其同一控制下的关联方按规定参与战略配售；

（4）扣除战略配售部分后，向网下投资者发售比例不低于本次公开发售数量的 70%；

（5）无导致本基金募集失败的其他情形。

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。

3、基金份额的交易

（1）上市交易的地点与时间

本基金拟上市的场所为上海证券交易所。在符合上市条件的前提下，基金管理人可依据《上交所基金上市规则》，向上海证券交易所申请本基金份额上市交易。

在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介刊登基金份额上市交易公告书。

（2）上市交易的规则

本基金上市交易遵循《上海证券交易所交易规则》《上交所基金上市规则》《业务办法》等相关规定。

基金份额上市交易后，投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与上海证券交易所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额，可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、登记机构相关规则办理。

本基金上市期间，基金管理人选定做市商为不动产基金提供双边报价等服务的，基金管理人及做市商开展基金做市服务业务按照上海证券交易所相关业务规则执行。

基金管理人、财务顾问可以根据不动产基金路演情况，合理审慎约定上市特定期限内网下投资者可以交易的份额比例。

（3）上市交易的费用

本基金上市交易的费用按照上海证券交易所的有关规定办理。

（4）上市交易的行情揭示

本基金在上海证券交易所上市交易，交易行情通过行情发布系统揭示。

（5）上市交易的停复牌和终止上市

本基金的停复牌和终止上市按照相关法律法规、中国证监会及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。

（6）不动产基金所采用的交易、结算方式

不动产基金可以采用竞价、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。

不动产基金竞价、大宗交易适用基金交易的相关规定，报价、询价、指定对手方和协议交易等参照适用债券交易的相关规定，上海证券交易所另有规定的除外。

不动产基金交易实行价格涨跌幅限制，不动产基金上市首日涨跌幅限制比例为 30%，非上市首日涨跌幅限制比例为 10%，上海证券交易所另有规定的除外。

不动产基金涨跌幅价格的计算公式为：涨跌幅价格＝前收盘价×（1±涨跌幅比例）

不动产基金采用竞价交易的，单笔申报的最大数量不超过交易所规定上限；不动产基金采用询价和大宗交易的，单笔申报数量应当为 1,000 份或者其整数倍。

不动产基金申报价格最小变动单位为 0.001 元。

不动产基金的基金份额上市交易时产生的费用，由基金份额持有人依法缴纳。

本基金结算方式根据《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》及其他有关规定执行。中国证券登记结算有限责任公司为本基金的交易提供多边净额清算、逐笔全额结算等结算服务。

4、基金的投资

（1）投资目标

本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

（2）投资范围及比例

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其他具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产投资信托基金（REITs）投资的其他金融工具。其中，基金初始设立时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资不动产资产支持证券，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准。

本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的

纯债部分除外）、可交换债券。

如本基金投资的信用评级为 AAA 级的债券因评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应当在 60 个工作日内调整。

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、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及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。如法律法规或中国证监会变更上述投资品种的比例限制，本基金以变更后的比例为准，无需另行召开持有人大会。如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

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。

（3）投资策略

1）不动产项目投资策略

A.初始基金资产投资策略

基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于“中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划”并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。前述投资方案、不动产项目具体情况等详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”。

B.运营管理策略

本基金管理人将主动履行不动产项目运营管理职责，并聘请具备先进商业不动产运营管理经验的运营管理机构根据基金合同、运营管理服务协议的约定承担部分不动产项目运营管理职责，积极提升不动产项目的运营业绩表现。本基金关于不动产项目的具体

运营管理安排详见本招募说明书。

C.资产收购策略

基金合同生效后，本着基金份额持有人利益最大化原则，结合本基金运营管理情况，基金管理人将积极开展研究、尽职调查并借助运营管理机构项目资源，积极挖掘并新增收购符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、固定资产投资管理法规制度的优质、具有稳定现金流的不动产项目。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的运营管理机构可协助、配合制定不动产项目收购方案。

D.更新改造策略

基金合同生效后，将视情况对不动产项目进行更新改造，维持不动产项目硬件标准，为租户提供有竞争力的服务。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的运营管理机构可负责实施不动产项目的更新改造方案。相关更新改造事项应提交基金份额持有人大会审议的，将根据基金合同约定提请基金份额持有人大会审议。

E.出售及处置策略

本着维护基金份额持有人合法权益的原则，结合市场环境及不动产项目运营情况，基金管理人将适时制定不动产项目出售方案并组织实施。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的运营管理机构可协助、配合制定不动产项目出售方案。

F.对外借款策略

本基金直接或间接对外借入款项的，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遵守基金合同关于借款的条件和限制。

2）债券及货币市场工具的投资策略

本基金投资资产支持专项计划前的基金财产以及投资资产支持专项计划后的剩余基金财产、获得资产支持专项计划收益分配资金、出售不动产项目获得的资金等，将主要投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具等，在保障基金财产安全性的前提下，本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。

（4）投资限制

1）组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制：

A.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、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及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；

B.本基金除投资不动产资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

i）除基金合同另有约定外，本基金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％；

ii）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％；

C.进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

D.本基金直接或间接对外借入款项，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%；

E.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；

F.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。

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 2 中规定投资比例的，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。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，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或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

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：

A.承销证券；

B.违反规定向他人贷款或者提供担保；

C.从事承担无限责任的投资；

D.买卖其他基金份额，但是国务院证券监督管理机构另有规定的除外；

E.向基金管理人、基金托管人出资；

F.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；

G.法律、行政法规或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。关于本基金参与关联交易的相关要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，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。

（5）借款限制

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）本基金已持商业不动产和拟收购商业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。

本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。

（6）业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无需召开基金份额持有人大会。

（7）风险收益特征

本基金为不动产投资信托基金（REITs），在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流。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。

（8）基金管理人代表基金行使相关权利的处理原则及方法

1）基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使资产支持证券持有人的权利、通过专项计划行使对不动产项目公司的股东、债权人等相关权利，保护基金份额持有人

的利益；

2）有利于基金财产的安全与增值；

3）不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

5、基金的财产

（1）基金资产总值/基金总资产

基金资产总值/基金总资产是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）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

（2）基金资产净值/基金净资产

基金资产净值/基金净资产是指基金总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。

（3）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。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、基金销售机构和基金登记机构自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

本不动产基金涉及的相关账户各层级账户的设置、使用和监管，请参见本基金招募说明书“第四部分 治理机制与运营管理安排”之“二、运营管理安排”之“（四）资金流转”。

（4）基金财产的保管和处分

本基金财产独立于基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构的固有财产，并由基金托管人保管。基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理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。

基金管理人、基金托管人因基金财产的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收益，归入基金财产。

基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构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。

本基金的债权，不得与基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构的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；基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生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。

（5）不动产项目的处置安排

不动产项目的处置安排详见本节“11、基金的终止与清算”。

6、新购入不动产项目及不动产基金扩募

（1）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，本基金在新购入不动产项目应当符合下列条件：

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相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。

（2）新购入不动产项目与扩募程序

本基金新购入不动产项目的，可以单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源。基金管理人应当遵循公平、公正、基金份额持有人利益优先的原则，在有效保障基金可供分配现金流充裕性及分红稳定性前提下，合理确定拟购入不动产项目的资金来源，按照规定履行必要决策程序。

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》《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）》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拟购入不动产项目原始权益人存在关联关系，或者享有不动产权益时，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、资产评估机构、会计师事务所等专业机构就拟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 2 日内披露临时公告，同时披露拟购入不动产项目的决定、产

品变更方案、扩募方案（如有）等。

4）向中国证监会、上交所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

不动产基金履行完毕变更注册程序后，基金管理人拟对交易对方、拟购入的不动产项目、交易价格、资金来源等作出变更，构成对原交易方案重大调整的，应当重新履行变更注册程序并及时公告有关文件。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当在重新履行完毕变更注册程序后再次召开基金份额持有人大会进行表决。基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的，不动产基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。

基金管理人首次发布拟购入不动产项目决议公告至提交基金变更注册申请之前，应当及时披露重大进展或者重大变化，并在定期报告中披露进展情况。

基金管理人向中国证监会申请不动产基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向上交所提交不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请，以及《业务办法》第十二条、第五十一条规定的申请文件，上交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及相关申请文件。

5）其他

经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

不动产基金扩募的，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不动产基金原持有人配售份额（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”）。

（3）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：

A.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；

B.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；

C.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“新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”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。定向扩募的基金份额，自上市之日起 6 个月内不得转让；发售对象属于上述第 2 条情形的，其认购的基金份额自上市之日起 18 个月内不得转让。

（4）扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告等相关公告。

（5）法律法规或监管部门对不动产基金新购入不动产项目和扩募另有规定的，从其规定。

7、基金资产的估值

（1）估值日

本基金的估值日为基金合同生效后每年 6 月 30 日及 12 月 31 日，以及法律法规规定的其他日期。

（2）核算及估值对象

本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于不动产资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

（3）核算及估值方法

基金管理人按照《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不动产资产支持证券和不动产项目公司等特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，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特殊目的载体所采用的会计政策。

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》的要求，审慎判断取得的不动产基金项目是否构成业务。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，应当按照《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）不动产基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

基金管理人对不动产基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准

则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，即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。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如不动产项目资产公允价值显著高于账面价值，经持有人大会同意并公告，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，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《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，并选择其他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）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并决定是否计提资产减值准备。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）不动产资产支持证券的估值

基金管理人应当按照投资成本将不动产基金持有的资产支持证券在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）不动产项目资产的估值

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》规定，如有确凿证据表明该不动

产项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，不动产项目可以按照公允价值进行后续计量。

根据《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》规定，基金管理人如选择采用公允价值模式对非金融资产进行后续计量的，应当审慎判断，确保有确凿证据表明该资产的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计。

7）对于已上市或已挂牌转让的不含权固定收益品种（另有规定的除外），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。

8）对于已上市或已挂牌转让的含权固定收益品种（另有规定的除外），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。

9）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。

10）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。

11）如有确凿证据表明按上述方法进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，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方法估值。

12）相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定核算及估值。

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核算及估值方法、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，基金净资产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，基金管理人向基金托管人出具盖章的书面说明后，按照基金管理人对不动产基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。

（4）核算及估值程序

1）基金份额净值是估值日不动产基金合并财务报表的净资产除以当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，由此产生的误差计入基金财产。国家法律法规另有规定的，从其规定。

2）基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的不动产基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

3）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。

4）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，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。基金管理人每半年、每年度对基金资产核算及估值并经基金托管人复核后，由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

（5）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核算及估值的准确性、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的当事人（“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人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

A.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；

B.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；

C.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；

D.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：

A.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；

B.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；

C.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；

D.根据估值方法，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：

A.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。

B.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。

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。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

（6）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核算及评估基金资产价值时；

3）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其他情形。

（7）基金净值的确认

不动产基金财务报表的净资产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。基金管理人披露不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。经基金托管人复核确认后，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

（8）特殊情况的处理

1）基金管理人或基金托管人按核算及估值方法的第（十一）项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

2）由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，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核算及估值错误，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。

（9）不动产项目的评估

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）不动产项目评估情形

本基金存续期间，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。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且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。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对不动产项目进行评估：

A.基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时；

B.本基金扩募；

C.提前终止基金合同拟进行资产处置；

D.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；

E.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）评估报告的内容

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）更换评估机构程序

不动产基金存续期限内，基金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。

8、基金的收益与分配

（1）基金可供分配金额

基金的可供分配金额是指在基金合并财务报表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。

基金管理人计算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。相关计算调整项请参见本基金招募说明书。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序（如有），并与基金托管人协商一致后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

（2）基金收益分配原则

1）本基金收益分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循上海证券交易所及登记机构的相关规定；

2）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营管理情况另行确定；

3）每一基金份额享有同等分配权；

4）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违背法律法规规定及基金合同的约定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，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权益登记日、收益分配基准日、基金收益分配对象、现金红利发放日、可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

（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，基金管理人应当至少在权益登记日前 2 个交易日，依照《信息披露办法》《基金指引》的有关规定在规定媒介上公告。

（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。当投资人的现金红利小于一定金额，不足以支付银行转账或其他手续费用时，按照基金登记机构的相关规定进行处理。

本基金涉及的相关账户各层级账户的设置、使用和监管，请详见本基金招募说明书第四部分“治理机制与运营管理安排” 之“二、运营管理安排”之“（四）资金流转”。

9、基金的费用与税收

（1）基金费用的种类

1）基金的管理费用；

2）基金的托管费用；

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，为基金提供专业服务（包括不动产项目的购入与出售等）的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、评估费；

5）与基金相关的仲裁费和诉讼费；

6）基金份额持有人大会费用；

7）基金的证券交易结算费用；

8）基金的银行汇划费用；

9）基金上市初费及年费、登记结算费用；

10）基金账户开户费用、维护费用；

11）除上述所列费用以外，不动产基金持有的资产支持专项计划相关的其他所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因计划管理人管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、聘用法律顾问的费用、专项计划审计费、资金汇划费、验资费、银行询证费、执行费用、召开不动产资产支持证券持有人会议的会务费、专项计划清算费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出；

12）按照国家有关规定和基金合同约定，可以在不动产基金产品中列支的其他费用。

（2）基金固定管理费用计提方法、计提标准和支付方式

固定管理费用由管理人收取。固定管理费用的计算方法如下：

H=E×0.20%÷当年天数

H 为每日应计提的固定管理费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算；

基金的固定管理费用按日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。经托管人与管理人核对一致，按照约定账户路径支付。

（3）基金的托管费用

本基金的托管费用按基金净资产的 0.01%年费率计提。托管费用的计算方法如下：

H=E×0.01%÷当年天数

H 为每日应计提的托管费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算；

基金的托管费用每日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的托管费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径进行资金支付。

上述第 3）－12）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或计划托管人自专项计划财产中支付。

（4）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）基金合同生效前的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等相关费用（基金募集失败时，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。

10、基金的会计与审计

（1）基金会计政策

1）基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任；

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投资性房地产、金融资产，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

A.投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和建筑物，以购买日的公允价值作为购置成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

对投资性房地产的折旧年限、预计净残值率和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，

终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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。当投资性房地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《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）、《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如不动产项目资产公允价值显著高于账面价值，为了向基金份额持有人提供更可靠、更相关的会计信息，经持有人大会同意并公告，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。

B.金融资产

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金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、以摊余成本计量的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

C、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，编制不动产项目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。

（2）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《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有关规定在规定媒介公告。

4）会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

11、基金的终止与清算

（1）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）基金合同期限届满，且未延长基金合同有效期限；

2）基金份额持有人大会决定终止的；

3）在基金合同生效之日起 6 个月内中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案；

4）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；

5）本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续 6 个月未成功认购其他不动产资产支持证券；

6）本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

7）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；

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财产清算。

2）在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和基金托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3）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、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、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。

4）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。

5）基金财产清算程序：

A.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；

B.对基金财产和债权债务进行清理和确认；

C.对基金财产进行会计核算和变现；

D.制作清算报告；

E.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；

F.将清算报告报中国证监会备案并公告；

G.对基金剩余财产进行分配。

6）基金财产清算的期限为 6 个月，但因本基金所持不动产资产支持证券或其他证

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。

7）基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（3）基金合同终止或者基金清算时不动产项目处置相关安排

1）触发情形

出现基金合同约定的基金合同终止事由的（如不动产项目无法维持正常、持续运营、不动产项目难以再产生持续、稳定现金流以及《基金合同》约定的其他情形等），如本基金持有的不动产项目尚未变现的，基金财产清算小组应当及时对不动产项目进行处置。

2）决策程序

出现基金合同约定的基金合同终止事由的，如法律法规、基金合同未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止《基金合同》，不需召开基金份额持有人大会。基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。

3）处置方式和流程

处置方式包括但不限于：处置资产支持证券、处置项目公司股权及/或债权、不动产项目的完全所有权等。处置策略上，基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照有关规定和约定进行资产处置。极端情况下，管理人将遵循以基金份额持有人利益优先的原则，或将委托专业机构积极寻求交易对象，以获取相关处置收入。

基金财产清算程序的具体程序详见本节“（2）基金财产的清算”。

不动产项目处置流程：基金清算涉及不动产项目处置的，计划管理人应当配合基金管理人按照法律法规和相关约定进行资产处置。具体流程如下：A.制定不动产项目处置方案：基金管理人负责制定不动产项目处置方案，主要内容包括：不动产项目情况描述、尽职调查开展及中介机构聘请需求等情况、不动产项目处置方案及其可行性分析、不动产项目处置进度安排、处置资产价款的回收分配方案以及其他需要说明的事项等。B.聘

请中介机构：基金管理人在不动产项目处置过程中，如需聘请评估机构、财务顾问和公证机构等中介机构提供必要服务的，可以按照相关规定聘请中介机构。C.方案执行：基金管理人按照处置方案落实处置措施，如在处置过程中不动产项目或相关主体发生变化导致原有处置方案不能执行、或有更有利于投资者的情况发生导致需要变更处置方案的，基金管理人可以重新制定处置方案并执行。

（四）相关信息披露安排

资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

基金管理人将履行勤勉尽责义务，若出现极端风险，基金管理人将依据相关程序及时进行信息披露。清算过程中的有关重大事项须及时公告。

12、基金合同的内容摘要

本基金基金合同的内容摘要详见本招募说明书第六部分附件（七）。

13、基金托管协议的内容摘要等

本基金托管协议的内容摘要详见本招募说明书第六部分附件（七）。

（三）基金经理兼任

1、基金经理

王琛女士，理学硕士。历任渤海证券股份有限公司债务融资总部项目经理、渤海汇金证券资产管理有限公司资本市场部资产证券化业务岗、国泰君安证券股份有限公司（现国泰海通证券股份有限公司）结构金融部高级经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。王琛女士具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金投资管理基金经理。

孟帅先生，工学学士。历任华润置地控股有限公司投资管理经理、保利商旅产业发展有限公司商业事业部高级投资拓展总监、珠海万达商业管理集团有限公司资产管理中心业务总监；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。孟帅先生具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金运营管理基金经理。

石健行先生，金融学学士。曾任华夏幸福基业股份有限公司财务主管、预算高级经理等职务；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。石健行先生具备 5 年以上

不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金运营管理基金经理。

以上人员符合《基金指引》《证券期货经营机构投资管理人员注册登记规则》规定的不动产基金的基金经理任职条件，并通过中国证券投资基金业协会组织的基金经理证券投资法律知识考试（REITs 类）。

2、基金经理兼任安排的合理性

截至 2026 年 3 月 31 日，王琛女士已担任中金中国绿发消费 REIT 的基金经理，石健行先生已担任中金亦庄产业园 REIT 和中金印力消费 REIT 的基金经理。中金中国绿发消费 REIT 于 2025 年 6 月 19 日成立，中金亦庄产业园 REIT 于 2025 年 6 月 16 日成立，中金印力消费 REIT 于 2024 年 4 月 16 日成立。因此，本基金成立后，王琛女士将同时担任两只不动产基金的基金经理，石健行先生将同时担任三只不动产基金的基金经理。

综合考量基金管理人的 REITs 产品数量、兼任基金经理的专业能力、涉及兼任的 REITs 底层资产类型与本基金底层资产的差异性、兼任安排对运管效率的提升、以及基金管理人内部管理安排等因素，基金管理人认为上述兼任安排具有合理性，符合《审核关注事项》的有关要求，具体说明如下：

（1）兼任安排符合《审核关注事项》的有关要求

截至 2026 年 3 月 31 日，中金基金作为基金管理人在管的已上市不动产基金为 11 只（不少于 3 只），且商业不动产的运营管理基金经理岗位适格人员不少于 2 人；王琛女士、石健行先生兼任不动产基金不超过 3 只，且在本基金成立时具备六个月以上的不动产基金管理经验；涉及兼任安排的不动产基金的基金经理组合均满足“一只不动产基金应当至少由 2 名运营管理基金经理和 1 名投资管理基金经理管理”的要求。因此，兼任安排符合《审核关注事项》第五十八条的有关要求。

（2）涉及兼任安排的不动产基金独立运营，利益冲突风险较低

中金中国绿发消费 REIT、中金亦庄产业园 REIT、中金印力消费 REIT 的底层资产类型与本基金不同，兼任安排未对基金财产产生不利影响。此外，中金中国绿发消费 REIT、中金亦庄产业园 REIT、中金印力消费 REIT 聘请的运营管理机构与本基金不同，不动产项目的运营安排通过运营管理服务协议约定，项目公司的预算由运营管理机构拟

定，并经基金管理人审批通过后方可执行。根据法律法规规定及基金合同的约定，不同的不动产基金不得相互投资或进行资金拆借。

（3）基金管理人建立了有效的内部制度防范利益冲突风险

中金基金建立了完善的内部制度和治理机制，包括《REITs 业务利益冲突管理细则》等制度，以保障基金经理公平对待其所管理的不同不动产基金。此外，中金基金已建立有效运营管理机制，将合理安排涉及基金经理在兼任 REITs 中的职责与分工，保障相关兼任基金经理的工作职责安排合理、有效，确保兼任基金经理具有充足的时间和能力，可同时胜任其在两只基金中承担的工作职责。

五、其他事项

（一）对基金份额持有人的服务

基金管理人承诺为基金份额持有人提供一系列的服务。基金管理人根据基金份额持有人的需要和市场的变化，不断完善并增加或修改服务项目。主要服务内容如下：

1、对交易确认单的寄送服务

每次交易结束后，投资人可在 T+2 日后通过销售机构的网点查询和打印交易确认单，或在 T+2 日后通过电话、网上服务手段查询交易确认情况。基金管理人不向投资人寄送交易确认单。

2、网上理财服务

通过本基金管理人网站，投资人可获得如下服务：

（1）查询服务

直销柜台的投资人可以通过基金管理人网站查询所持有基金的基金份额、交易记录等信息。

（2）信息资讯服务

投资人可以通过基金管理人网站获取基金和基金管理人的各类信息，包括基金的法律文件、基金定期报告、基金临时公告及基金管理人最新动态等相关资料。

3、电子邮件服务

基金管理人为投资人提供电子邮件方式的业务咨询、投诉受理、基金份额查询等服务。

4、客户服务中心电话服务

投资人或基金份额持有人如果想了解交易情况、基金账户余额、基金产品与服务等信息，拨打基金管理人全国统一客服电话 400-868-1166（免长途话费）可享有如下服务：

（1）自助语音服务：客服中心自助语音系统提供 7×24 小时的全天候服务，投资人可以自助查询账户余额、交易情况等信息。

（2）人工电话服务：客服可以为投资人提供业务咨询、信息查询、资料修改、投诉受理等服务。

（3）电话留言服务：非人工服务时间或线路繁忙时，投资人可进行电话留言。

基金管理人网站和电子信箱

基金管理人网址：www.ciccfund.com

电子信箱：services@ciccfund.com

5、如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请通过上述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

本招募说明书存放在基金管理人、基金托管人和基金销售机构的住所，投资人可在办公时间查阅；投资人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。对投资人按此种方式所获得的文件及其复印件，基金管理人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

投资人还可以直接登录基金管理人的网站（www.ciccfund.com）查阅和下载招募说明书。

（三）备查事项

1、中国证监会准予中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金注册的文件

2、《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》

3、《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》

4、关于申请募集注册中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书

5、基金管理人业务资格批复和营业执照

6、基金托管人业务资格批复和营业执照

7、中国证监会要求的其他文件

基金托管人业务资格批件和营业执照存放在基金托管人处；基金合同、基金托管协议及其余备查文件存放在基金管理人处。投资人可在营业时间免费到存放地点查阅，也可按工本费购买复印件。

（本页无正文，为《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》之签署页）

中金基金管理有限公司

2026 年 9 月 21 日

第六部分　附件

（一）原始权益人及其控股股东、实际控制人、原始权益人间接控股股东、运营管理机构对相关事项的承诺；

（二）不动产项目最近三年及一期的财务报告及审计报告；

（三）基金可供分配金额测算报告；

（四）不动产项目尽职调查报告；

（五）不动产项目评估报告；

（六）财务顾问报告；

（七）基金合同及托管协议相关情况；

（八）本次发行参与机构的基本情况；

（九）《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 4 号—招募说明书编制》要求披露的其他附件：不涉及；

（十）其他与本次发行有关的重要文件：不涉及。

附件（一）原始权益人及其控股股东、实际控制人、原始权益人间接控股股东、运营管理机构对相关事项的承诺

关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函

鉴于杭州汉嵊企业管理有限公司（简称"杭州汉嵊"或"运营管理机构"）作为原始权益人与运营管理机构，以其直接持有 100%股权及/或权益的浙江开元酒店投资管理集团有限公司、温州智祺商务服务有限公司、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（单称或合称"项目公司"）分别持有的（1）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店（简称"杭州开元名都项目"）、（2）位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都大酒店（简称"温州开元名都项目"）、（3）位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路 8 号的嵊州开元名都大酒店（简称"嵊州开元名都项目"，与杭州开元名都项目、温州开元名都项目单称或合称"不动产项目"）作为底层不动产项目申请发行公开募集不动产投资信托基金（简称"不动产基金"或"本项目"）。陈妙林、陈俊（合称"本人"或"承诺人"）作为原始权益人的实际控制人，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法律法规，作出如下承诺：

一、承诺人、杭州汉嵊、项目公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记录、误导性陈述或者重大遗漏，有关材料上的签字和/或印章均为真实、有效，所提供资料为扫描件或复印件形式的，该等文件均与原件一致。

二、如承诺人、杭州汉嵊、项目公司所提供的不动产基金相关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，承诺人承诺将根据届时适用的法律法规购回不动产基金的全部基金份额或不动产项目权益。

三、除以上事项外，承诺人将严格遵守《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规对不动产基金原始权益人的实际控制人的规定。

四、自本承诺函出具之日至不动产基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，承诺人上述承诺在注册之日重述。

五、本承诺函为承诺人的真实意思表示，自承诺人签署之日起生效，对承诺人具有法律约束力，且是不可撤销的。承诺人将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

六、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申报发行不动产基金之目的，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省的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函》之签署页）

实际控制人：

陈妙林：

2026年 9月 2日

（本页无正文，为《关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函》之签署页）

实际控制人：

陈俊：

2026年 9月 2日

关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函

鉴于杭州汉嵊企业管理有限公司（简称"杭州汉嵊"或"运营管理机构"）作为原始权益人与运营管理机构，以其直接持有 100%股权及/或权益的浙江开元酒店投资管理集团有限公司、温州智祺商务服务有限公司、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（单称或合称"项目公司"）分别持有的（1）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店（简称"杭州开元名都项目"）、（2）位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都大酒店（简称"温州开元名都项目"）、（3）位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路 8 号的嵊州开元名都大酒店（简称"嵊州开元名都项目"，与杭州开元名都项目、温州开元名都项目单称或合称"不动产项目"）作为底层不动产项目申请发行公开募集不动产投资信托基金（简称"不动产基金"或"本项目"）。陈妙林、陈俊（合称"本人"或"承诺人"）作为原始权益人的实际控制人，为保证不动产基金份额持有人的合法权益，承诺人就同业竞争和利益冲突防范措施作出如下承诺：

一、承诺人将督促运营管理机构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，以不低于运营管理机构自身和/或运营管理机构实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

二、承诺人将督促运营管理机构将其为不动产项目服务的现场运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，并督促运营管理机构确保不动产项目的账务与其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

三、除不动产项目外，承诺人及/或承诺人控制的关联方投资、持有或管理了在不动产项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与不动产项目存在潜在竞争关系的其他酒店项目，为竞争性项目（以下简称"竞争性项目"）。

四、在不动产基金的存续期间内，如运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，承诺人将督促运营管理机构自行或督促持有或运营竞争性项目的运营管理机构的关联方采取充分、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；对于运营管理机构

在其他项目运营管理服务中可能与其履行不动产基金《运营管理协议》项下职责出现利益冲突的，承诺人将督促运营管理机构事先书面通知基金管理人并配合基金管理人履行信息披露，确保不损害不动产基金及其份额持有人的利益。

五、在不动产基金的存续期间内，以每个不动产项目的正门为中心，在下列半径区域范围内，承诺人将督促运营管理机构不会开业经营（自营、特许经营或者其他管理方式）另一家“开元名都”品牌的酒店，以下各级城市及百强县的划分标准以基金管理人与运营管理机构协商确定的名单为准：

（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。

六、不动产基金发行后，如果发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，承诺人将督促运营管理机构公平地对待运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方所投资或管理的竞争性项目及不动产基金所持有的不动产项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金，不会将不动产基金已取得的或本应由不动产基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞争性项目。承诺人不会、且将敦促承诺人控制的关联方不得利用作为原始权益人或运营管理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及不动产项目而有利于承诺人和/或其他承诺人控制的关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

七、在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，承诺人将督促原始权益人给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

八、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争议，且不动产基金的基金管理人根据不动产基金适用的法律法规和基金合同认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，承诺人将督促运营管理机构与基金管理人积极协商解决措施。

九、本承诺函内容若与承诺人之前出具的承诺存在不一致的，以本承诺函为准。

十、本公司承诺，（1）运营管理机构和各承租方利益目标一致，不存在利益冲突。其经营目标均为提升酒店物业整体经营水平，提高酒店经营收入；（2）各承租方的运营团队成员与运营管理机构成员相互独立，不存在交叉任职的情形；（3）本公司将督促运营管理机构和各承租人将严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于其自身或其所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，充分保护基金份额持有人的利益；（4）本公司将督促运营管理机构不得利用作为各承租方股东身份，干扰、影响各承租方实际经营情况。

十一、自本承诺函出具之日至不动产基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，承诺人上述承诺在注册之日重述。

十二、本承诺函为承诺人的真实意思表示，自承诺人签署之日起生效，对承诺人具有法律约束力，且是不可撤销的。承诺人将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

十三、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申报发行不动产基金之目的，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省的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》之签署页）

实际控制人：

陈妙林：

2026 年 9 月 2 日

（本页无正文，为《关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》之签署页）

实际控制人：

陈俊：

2026 年 9 月 2 日

开元旅业集团有限公司

关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函

鉴于杭州汉嵊企业管理有限公司（简称“**杭州汉嵊**”）作为原始权益人，以其直接持有 100%股权及/或权益的浙江开元酒店投资管理集团有限公司、温州智祺商务服务有限公司、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（单称或合称“**项目公司**”）分别持有的（1）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店（简称“**杭州开元名都项目**”）、（2）位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都大酒店（简称“**温州开元名都项目**”）、（3）位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路 8 号的嵊州开元名都大酒店（简称“**嵊州开元名都项目**”，与杭州开元名都项目、温州开元名都项目单称或合称“**不动产项目**”）作为底层不动产项目申请发行公开募集不动产投资信托基金（简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）。开元旅业集团有限公司（简称“**本公司**”）作为原始权益人的间接控股股东，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法律法规，作出如下承诺：

一、本公司、杭州汉嵊、项目公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记录、误导性陈述或者重大遗漏，有关材料上的签字和/或印章均为真实、有效，所提供资料为扫描件或复印件形式的，该等文件均与原件一致。

二、如本公司、杭州汉嵊、项目公司所提供的不动产基金相关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，本公司承诺将根据届时适用的法律法规购回不动产基金的全部基金份额或不动产项目权益。

三、除以上事项外，本公司将严格遵守《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规对不动产基金原始权益人的控股股东的规定。

四、自本承诺函出具之日至不动产基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

五、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签署之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

六、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申报发行不动产基金之目的，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省的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《开元旅业集团有限公司关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函》之签署页）

开元旅业集团有限公司

法定代表人：

2016 年 9 月 2 日

开元旅业集团有限公司

关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函

鉴于开元旅业集团有限公司（简称“**开元旅业**”或“**本公司**”）通过杭州鸿久企业管理集团有限公司间接持有杭州汉嵊企业管理有限公司（简称“**杭州汉嵊**”或“**原始权益人**”），作为原始权益人的间接控股股东，杭州汉嵊拟作为原始权益人，以其直接持有100%股权及/或权益的浙江开元酒店投资管理集团有限公司（“**浙江开元**”）、温州智祺商务服务有限公司（“**温州智祺**”）、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（“**嵊州嵊达**”，单称或合称“**项目公司**”）分别持有的（1）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路818号的杭州开元名都大酒店（简称“**杭州开元名都项目**”）、（2）位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路464号的温州开元名都大酒店（简称“**温州开元名都项目**”）、（3）位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路8号的嵊州开元名都大酒店（简称“**嵊州开元名都项目**”，与杭州开元名都项目、温州开元名都项目单称或合称“**不动产项目**”）作为底层不动产项目申请发行公开募集不动产投资信托基金（简称“**不动产基金**”或“**本项目**”或“本基金”）。本公司就本项目项下不动产项目资产合规性作出如下承诺：

一、关于杭州开元名都项目：

1. 关于杭州开元名都项目未取得用地预审意见的情形，杭州开元名都项目所在地属于城镇建设用地范围，且不涉及新增用地等问题，因此根据现行有效的法规，杭州开元名都项目已无需办理用地预审意见。如浙江开元未来因用地预审意见缺失而被有权政府主管部门处罚，从而给浙江开元及/或杭州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。
2. 关于杭州开元名都项目未取得建设用地批准书的情形，本公司确认，杭州开元名都项目已取得建设项目用地规划许可证，无需单独取得建设用地批准书。如因建设用地批准书缺失而被有权政府主管部门处罚从而给浙江开元/杭州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

3. 关于杭州开元名都项目未取得环保验收的情形，杭州开元名都项目不涉及环境敏感区，因此不纳入建设项目环境影响评价管理，根据现行规定，无需办理环境保护设施竣工验收。本公司确认，如因建设项目建设时环保验收缺失而被有权政府主管部门处罚从而给杭州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。
4. 关于杭州开元名都项目未取得规划验收的情形，本公司确认，规划验收是工程竣工验收备案的前置手续，为过程性文件，目前杭州开元名都项目已完成竣工验收备案手续。如因规划验收缺失而被有权政府主管部门处罚从而给浙江开元/杭州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。
5. 关于杭州开元名都项目的装修、改造建设工程未取得完备合规手续的情形，本公司承诺，就本函附件一所列杭州开元名都项目的装修改造工程，如因缺少建设相关的合规手续收到行政主管部门要求限期改正或拆除的通知后，本公司将立即启动相关程序，根据行政主管部门的要求采取相应整改措施；如因杭州开元名都项目改建、扩建、装修改造过程中的任何合规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浙江开元被行政主管部门予以处罚或导致浙江开元因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。
6. 就杭州开元名都项目资产范围内房屋建筑物中未按照规划用途使用的部分区域，本公司承诺，如因项目物业资产规划用途与实际用途不一致而被有权政府主管部门处罚从而给浙江开元和/或杭州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。
7. 关于其他运营情况，截至本函出具日，浙江开元已就杭州开元名都项目上与其他方共用、共有的设备设施与其他方安排有效措施，不会影响杭州开元名都项目后续稳定运营。本公司确认，若在不动产基金的存续期间内，因该等与其他方共用、共有的设备设施而发生争议，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，本公司将与其他相关方积极协商解决措施。

二、关于温州开元名都项目：

1. 关于温州开元名都项目未取得用地预审意见的情形，温州开元名都项目出让地块符合土地利用总体规划，且上述地块在已批准的城镇建设用地范围内，不涉及新增建设用地等问题，因此无需办理用地预审意见。如温州智祺未来因未取得用地预审意见而被有权政府主管部门处罚，从而给温州智祺和/或温州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使温州智祺及温州开元名都项目免于遭受任何损失。
2. 关于温州开元名都项目 501 室-504 室建筑功能临时转变的情形，本公司确认，温州智祺已就温州开元名都项目 501 室-504 室建筑功能临时转变缴纳全部临时改变用途期间的收益金，且自改变用途以来持续合规经营，未因该等用途改变事项受到过主管部门的行政处罚，不存在影响续期的负面记录或情形，临时改变功能期限届满后预计续期不存在重大不确定性。本公司承诺，将维持温州开元名都项目现有经营业态的稳定，如未来相关政策及监管要求未发生重大变动，将积极与相关政府主管部门沟通协调，推动项目按照现状业态持续经营，并在临时改变用途期限届满时及时办理延续手续，保障项目持续合规运营；如因温州开元名都项目物业资产规划用途与实际用途不一致而被有权政府主管部门处罚从而给温州智祺及/或温州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿，以使温州智祺及温州开元名都项目免于遭受任何损失。
3. 关于其他运营情况，截至本函出具日，温州智祺已就温州开元名都项目上与其他方共用、共有的设备设施与其他方安排有效措施，不会影响温州开元名都项目后续稳定运营。本公司确认，若在不动产基金的存续期间内，因该等与其他方共用、共有的设备设施而发生争议，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，本公司将与其他相关方积极协商解决措施。

三、关于嵊州开元名都项目：

1. 关于嵊州开元名都项目未取得用地预审意见的情形，嵊州开元名都项目出让地块符合土地利用总体规划，且上述地块在已批准的城镇建设用地范围内，不涉及新增建设用地等问题，因此无需办理用地预审意见。如因用地预审意

见缺失而被有权政府主管部门处罚，从而给嵊州嵊达和/或嵊州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使嵊州嵊达及嵊州开元名都项目免于遭受任何损失。

2. 关于嵊州开元名都项目就嵊州市官河南路 8 号 1 层规划用途为车位但改造实际用于餐厅储藏室的 320.45 平方米区域且未取得完备装修改造合规手续的情形，本公司承诺，将在近期就上述情形完成整改，将前述改造区域恢复为车位功能并按照规划用途实际使用。本公司确认，截至本函出具日，嵊州嵊达未因此受到任何行政处罚。如收到政府主管部门或任何有关方面提出的要求，将及时采取必要的整改措施，如因嵊州开元名都项目改建、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嵊州嵊达被行政主管部门予以处罚或导致嵊州嵊达因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使嵊州嵊达及嵊州开元名都项目免于遭受任何损失。

3. 关于嵊州开元名都项目房屋建筑物中部分区域未按照规划用途使用的情形，本公司承诺，如因项目物业资产规划用途与实际用途不一致而收到行政主管部门要求限期改正的通知后，本公司将立即启动相关程序，根据行政主管部门的要求采取相应整改措施。此外，如因项目物业资产规划用途与实际用途不一致而被有权政府主管部门处罚从而给嵊州嵊达和/或嵊州开元名都项目造成损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使嵊州嵊达和/或嵊州开元名都项目免于遭受任何损失。

4. 关于其他运营情况，截至本函出具日，嵊州嵊达已就嵊州开元名都项目上与其他方共用、共有的设备设施与其他方安排有效措施，不会影响嵊州开元名都项目后续稳定运营。本公司确认，若在不动产基金的存续期间内，因该等与其他方共用、共有的设备设施而发生争议，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，本公司将与其他相关方积极协商解决措施。

四、自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。

五、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签署之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担

相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

六、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申报发行不动产基金之目的，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省的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《开元旅业集团有限公司关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》之签署页）

原始权益人间接控股股东：开元旅业集团有限公司

法定代表人：

2020 年 9 月 2 日

附件一：杭州开元名都项目装修改造项目建设手续取得情况

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
1	2005 年顶层空间装修项目	未办理	未办理	《关于开元名都酒店 45、46 层内装修工程消防验收合格的意见》（编号：（萧）公消验字[2006]18 号）	《消防安全检查意见书》（编号：萧公消检字[2006]第 0010 号）	未办理
2	2007 年观光电梯加装工程	未办理	未办理	未办理	未办理	未办理
3	2006 年开元名都大酒店 5-14 层及 C 区三层内装修工程	不适用	未办理	《建筑工程消防验收意见书》（编号：杭公消	《消防安全检查意见书》（编号：杭公消	未办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
				验[2006]第0220号）	检字[2006]第0019号）	
4	2011年杭州开元名都大酒店A区第三层中餐厅包厢装修建设工程	不适用	未办理	《关于浙江开元酒店投资管理集团有限公司杭州开元名都大酒店A区第三层中餐厅包厢装修建设工程消防验收合格的意见》（编号：萧公消验[2011]第0053号）	未办理	未办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
5	2013 年四层多功能厅改造工程（竞潮厅改造）	《建设工程规划许可证》（编号：建字第 330109201300109）	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（萧公消安检字[2013]第 0206 号）	未办理
6	2017 年一层城中厅改造工程	不适用	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（萧公消安检字[2017]第 0231 号）	未办理
7	2017 年三层名艺厅改造工程	不适用	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理		建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
8	2017 年三层全日制餐厅及康乐区域改造工程	不适用	未办理	未办理		未办理
9	2018 年一层咖啡厅改宴会厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理
10	2018 年地下室钢结构加层工程	不适用	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理
11	2019 年和厅改造工程	不适用	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
12	2019 年名思名德厅改造工程	不适用	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理
13	2021 年四层 C 区报告会议厅改造工程	《建设工程规划许可证》（编号：建字第 330109202100310）	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（萧消安检字(2021)第 1001 号）	未办理
14	2022 年 2 层局部装修工程（二楼中餐厅改造项目）	不适用	未办理	《建设工程竣工验收消防备案凭证》（编号：萧建消竣备字	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（萧	未办理

关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函

鉴于杭州汉嵊企业管理有限公司（简称“**杭州汉嵊**”或“**运营管理机构**”）作为原始权益人与运营管理机构，以其直接持有 100%股权及/或权益的浙江开元酒店投资管理集团有限公司、温州智祺商务服务有限公司、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（单称或合称“**项目公司**”）分别持有的（1）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店（简称“**杭州开元名都项目**”）、（2）位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都大酒店（简称“**温州开元名都项目**”）、（3）位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路 8 号的嵊州开元名都大酒店（简称“**嵊州开元名都项目**”，与杭州开元名都项目、温州开元名都项目单称或合称“**不动产项目**”）作为底层不动产项目申请发行公开募集不动产投资信托基金（简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）。开元旅业集团有限公司（简称“**本公司**”）作为原始权益人的间接控股股东，为保证不动产基金份额持有人的合法权益，本公司就同业竞争和利益冲突防范措施作出如下承诺：

一、本公司将督促运营管理机构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，以不低于运营管理机构自身和/或运营管理机构实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

二、本公司将督促运营管理机构将其为不动产项目服务的现场运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，并督促运营管理机构确保不动产项目的账务与其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

三、除不动产项目外，本公司及/或本公司控制的关联方投资、持有或管理了在不动产项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与不动产项目存在潜在竞争关系的其他酒店项目，为竞争性项目（以下简称“**竞争性项目**”）。

四、在不动产基金的存续期间内，如运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将督促运营管理机构自行或督促持有或运营竞争性项目的运营管理机构的关联方采取充分、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；对于运营管理机构

在其他项目运营管理服务中可能与其履行不动产基金《运营管理协议》项下职责出现利益冲突的，本公司将督促运营管理机构事先书面通知基金管理人并配合基金管理人履行信息披露，确保不损害不动产基金及其份额持有人的利益。

五、在不动产基金的存续期间内，以每个酒店项目的正门为中心，在下所列半径区域范围内，本公司将督促运营管理机构不会开业经营（自营、特许经营或者其他管理方式）另一家“开元名都”品牌的酒店，以下各级城市及百强县的划分标准以基金管理人与运营管理机构协商确定的名单为准：

（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。

六、不动产基金发行后，如果发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，本公司将督促运营管理机构公平地对待运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方所投资或管理的竞争性项目及不动产基金所持有的不动产项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金，不会将不动产基金已取得的或本应由不动产基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞争性项目。本公司不会、且将敦促本公司控制的关联方不得利用作为原始权益人或运营管理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及不动产项目而有利于本公司和/或其他本公司控制的关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

七、在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，本公司将督促原始权益人给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

八、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争议，且不动产基金的基金管理人根据不动产基金适用的法律法规和基金合同认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司将督促运营管理机构与基金管理人积极协商解决措施。

九、本承诺函内容若与本公司之前出具的承诺存在不一致的，以本承诺函为准。

十、本公司承诺，（1）运营管理机构和各承租方利益目标一致，不存在利益冲突。其经营目标均为提升酒店物业整体经营水平，提高酒店经营收入；（2）各承租方的运营团队成员与运营管理机构成员相互独立，不存在交叉任职的情形；（3）本公司将督促运营管理机构和各承租人将严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于其自身或其所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，充分保护基金份额持有人的利益；（4）本公司将督促运营管理机构不得利用作为各承租方股东身份，干扰、影响各承租方实际经营情况。

十一、自本承诺函出具之日至不动产基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

十二、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签署之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

十三、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申报发行不动产基金之目的，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省的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》之签署页）

开元旅业集团有限公司

法定代表人：

2016年 9月 2日

开元旅业集团有限公司

关于开展不动产投资信托基金的承诺函

鉴于杭州汉嵊企业管理有限公司（简称“**杭州汉嵊**”）拟作为原始权益人，以其直接持有 100%股权及/或权益的浙江开元酒店投资管理集团有限公司（简称“**浙江开元**”）、温州智祺商务服务有限公司（简称“**温州智祺**”）、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（简称“**嵊州嵊达**”，浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达单称或合称“**项目公司**”）分别持有的（1）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店（简称“**杭州开元名都项目**”）、（2）位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都大酒店（简称“**温州开元名都项目**”）、（3）位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路 8 号的嵊州开元名都大酒店（简称“**嵊州开元名都项目**”，与杭州开元名都项目、温州开元名都项目单称或合称“**不动产项目**”）作为底层不动产项目申请发行公开募集不动产投资信托基金（简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）。开元旅业集团有限公司（简称“**本公司**”）作为原始权益人的间接控股股东，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法律法规，作出如下承诺：

一、 本公司承诺本公司、杭州汉嵊、项目公司就本项目提交的所有申报材料及相关信息均真实、有效、合规、完备，且已将一切足以影响出具法律意见及其他申报材料的全部事实向各方披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；

二、 本公司近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

三、 浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

四、 重组完成后，杭州汉嵊依法合规间接拥有项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达在本基金设立前依法合规完全持有不动产项目。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。

五、 本公司承诺若本公司提供的申报材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如有缺失、遗漏或虚假陈述，本公司承诺承担相应法律责任。

六、 除申报材料披露的情形外，不动产项目及其不可分割的建筑物中不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

七、 就杭州开元名都项目而言，根据《工程尽调咨询报告》，杭州开元名都项目资产所在建筑物中剔除位于萧山区市心中路 818 号 1 层浙江开元已出售予两个自然人分别为 1572.41 平方米和 527.62 平方米的房屋后，由地上 1-29 层、31-43 层、45 层以及-2 层、-1 层地下室组成的整体（建筑面积【127,550.56】）平方米基本符合单体建筑的认定标准，即纳入杭州开元名都项目资产范围的部分符合单体建筑的认定标准。因此，杭州开元名都项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施均纳入资产范围，不存在对外散售情况。

八、 就温州开元名都项目而言，根据《工程尽调咨询报告》，温州开元名都项目剔除鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 6 层-9 层、11 层-20 层及 35 层办公区域、10 层避难层后，由温州开元名都项目所属建筑的（1）-2 层、-1 层地下室、（2）1 层-4 层全部商铺、（3）-1 层、-2 层、1 层、3 层、4 层、22 层-34 层全部酒店及（4）5 层办公用途房屋共同形成的整体基本符合单体建筑的认定标准，其中纳入温州开元名都项目资产范围的部分占该单体建筑的面积比例为 52%。就嵊州开元名都项目而言，根据《工程尽调咨询报告》，嵊州开元名都项目剔除嵊州市官河南路 8-189 号 6-24 层办公用途房屋后，由嵊州开元名都项目所属建筑的（1）-2 层、-1 层地下室、（2）1 层-3 层全部商铺及（3）1 层-5 层、26 层-37 层、39 层-44 层全部酒店用途房屋共同形成的整体基本符合单体建筑的认定标准，其中纳入嵊州开元名都项目资产范围的部分占该单体建筑的面积比例为 55%。针对前述未入池部分，本公司承诺如下：

(1) 未入池部分对不动产项目运营稳定性、现金流和估值不会产生重大影响。本公司已采取有效措施，确保相关资产未纳入资产范围不影响不动产项目稳定运营；

(2) 如因任何有关前述未入池部分的投资建设手续瑕疵导致相关主管部门对项目公司进行行政处罚或追究其他责任的，或发生对不动产项目正常运营产生不利影响的其他情形的，本公司将承担任何由此带来的相关责任并承担一切损失；

(3) 本公司及温州智祺和嵊州嵊达目前正在推进温州开元名都项目和嵊州开元名都项目所在单体建筑范围内符合有关法律法规规定比例的业主出具就不动

产项目后续物业运营维护等事宜与温州智祺、嵊州嵊达保持一致行动的同意函，以确保温州智祺、嵊州嵊达在公共空间改造、公用设施维修维护以及不动产项目提标改造等方面具有决定权。

九、 项目最近 3 个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金，包括但不限于不动产项目不涉及政府补贴、承租人支付的租金不涉及政府补贴。

十、 对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本项目申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。项目发行后 3 年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动（因情势变更的情形除外）。

十一、 本公司承诺，针对不动产项目涉及的有关法律法规、不动产权证书、土地使用权出让等有偿使用合同、投资协议、融资合同等方面的转让限定条件，本公司不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，本公司已如实办理法律法规、不动产权证书、土地使用权出让等有偿使用合同、投资协议、融资合同等方面所有与资产转让相关事项。

十二、 不动产基金发行或存续期间，如税务机关要求项目公司补充缴纳发行不动产基金过程中可能涉及的相关全部税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿不动产基金持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

十三、 本公司承诺监督并促使杭州汉嵊使用回收资金应当符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。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，不得用于购置商品住宅用地。

十四、 本公司作为本项目原始权益人的间接控股股东，同意以项目公司所拟持有的不动产项目依法通过转让项目公司 100%股权的方式申请发行不动产基金。

十五、 本项目近 3 年运营指标和经营收入等历史经营情况真实、完整，不存在通过各种手段突击虚增运营收入的情况。

十六、 本公司确认，项目公司在 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日止（简称“**报告期**”）内与关联方之间的关联交易如下所示：

(1) 关联租赁情况

出租方名称	租赁资产种类	承租方名称
浙江开元	土地及房屋建筑物	浙江开元德威企业发展有限公司
		杭州开元森泊旅游投资有限公司
		开元旅业集团有限公司
		杭州璧萝酒业有限公司
		杭州开元森泊旅游发展有限公司
		杭州开旅商贸有限公司
		杭州开旅酒店用品服务有限公司
		杭州开元物产集团有限公司

特别的，本公司确认，报告期内，浙江开元将杭州开元名都项目整租给杭州酒店公司、温州智祺将温州开元名都项目整租给温州酒店公司、嵊州嵊达将嵊州开元名都项目整租给嵊州酒店公司（以下合称“整租安排”），亦属于关联租赁，但为真实完整反映目标不动产项目的底层运营情况，不动产项目于《审计报告》中的备考汇总利润表抵销了不动产项目各自内部间的交易，故上述关联租赁情况未体现在上表中。

(2) 关联担保情况

被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
开元旅业集团有限公司	334,000,000.00	否

(3) 关联方资金拆借

关联方	交易
杭州金呈企业管理咨询有限公司	拆入
杭州开元物产集团有限公司	拆入

本公司确认，前述关联交易（含整租安排）符合杭州汉嵊的商业利益和营业目的，该等交易根据市场交易规则履行，定价依据充分、价格公允、交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形，不存在利用关联交易损害杭州汉嵊和项目公司合法权益，且报告期内，杭州汉嵊和相关项目公司在相应业务开展前均已履行了必要且适当的内部和外部（如有）决策程序及信息披露义务（如有），符合《公司法》等相关法律法规的规定和公司内部管理制度要求。

十七、 本公司确认，截至基准日，项目公司名下的资产/股权不存在其他抵押、质押、查封、冻结或受限于其他任何权利负担，不存在任何其他潜在纠纷；除以下披露的抵押情况及应收账款质押情况之外，不动产项目不存在其他抵押等担保安排或查封、扣押、冻结的情况或受限于任何他项权利和权利限制：

1. 抵押权人为中国工商银行股份有限公司萧山分行，担保债权数额为人民币 203,723 万元，相关抵押登记证明号为浙（2020）萧山区不动产证明第 0044182 号，债务履行期限从 2020 年 6 月 28 日至 2030 年 6 月 28 日止。登记簿“附记”中已明确记载为“余值抵押”。
2. 抵押权人为中国工商银行股份有限公司萧山分行，担保主债权最高额为人民币 33,400 万元（房屋所有权按照评估价值确定所担保的最高债权额，土地使用权所担保的最高债权额已分摊至前述最高债权额），相关抵押登记证明号为（2023）杭州市不动产证明第 0366338 号，债务履行期限从 2023 年 9 月 25 日至 2028 年 9 月 24 日止。登记簿“附记”中已明确记载为“存在禁止或限制转让抵押不动产的约定，担保范围依据抵押合同约定，余值抵押”。
3. 质权人为中国工商银行股份有限公司萧山分行，浙江开元以其租赁物位于萧山区市心中路 818 号，建筑面积为 102408.36 平方米的租金（包括现已出租和将来出租产生的租金）作为应收账款出质予中国工商银行股份有限公司萧山分行，已办理了相应质押登记。
4. 抵押权人为中国银行股份有限公司温州市鹿城支行，担保债权数额为人民币 62060 万，相关抵押登记证明号为浙（2024）温州市不动产证明第 0053680 号，债务履行期限自 2024 年 6 月 20 日至年 2038 年 12 月 18 日，存在禁止转让的约定。

5. 抵押权人为中国民生银行股份有限公司杭州分行，担保债权数额为人民币355,000,000 元，相关抵押登记证明号为浙（2024）嵊州市不动产证明第0000129 号，债务履行期限自 2024 年 1 月 4 日至 2036 年 1 月 3 日。登记簿“关于不动产转让的约定”中已明确记载为“禁止、限制转让”。

十八、 本公司确认，杭州汉嵊通过向不动产基金转让项目公司股权的方式开展本项目，符合地方政府性债务管理规定，不涉及新增地方政府隐性债务。

十九、 本公司确认，本公司信用稳健、控制权稳定、内部治理机制健全、具有持续经营能力；不存在影响持续经营的法律障碍。

二十、 本公司确认，本公司未受到重大行政处罚，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、重大税收违法案件当事人，安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域失信人或涉金融严重失信人的情形，不存在被暂停或者限制融资的情形。

二十一、 本公司确认，本公司不存在任何正在进行的或尚未完结的重大诉讼、仲裁或其他经济或法律纠纷等情况；本公司最近三年未发生重大违约虚假信息披露或者其他重大违法违规行为和记录。

二十二、 本公司确认，不动产项目工程建设质量以及安全标准符合有关要求。

二十三、 如浙江开元对后续拟设立的 SPV 公司未能于 2027 年 6 月 30 日内（含当日）完成吸收合并安排（以 SPV 公司注销为标志），则浙江开元及 SPV 公司因未完成吸收合并多缴纳的所得税款等经济损失由本公司全额承担，本公司将及时将相应款项补偿予浙江开元及 SPV 公司。

自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签署之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律（仅为申报本项目之目的，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省的法律）解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（以下无正文）

（本页无正文，为《开元旅业集团有限公司关于开展不动产投资信托基金的承诺函》之签署页）

原始权益人的间接控股股东：开元旅业集团有限公司

法定代表人：

2016 年 9 月 2 日

杭州鸿久企业管理集团有限公司

关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函

鉴于杭州汉嵊企业管理有限公司（简称“**杭州汉嵊**”）作为原始权益人，以其直接持有 100%股权及/或权益的浙江开元酒店投资管理集团有限公司、温州智祺商务服务有限公司、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（单称或合称“**项目公司**”）分别持有的（1）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店（简称“**杭州开元名都项目**”）、（2）位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都大酒店（简称“**温州开元名都项目**”）、（3）位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路 8 号的嵊州开元名都大酒店（简称“**嵊州开元名都项目**”，与杭州开元名都项目、温州开元名都项目单称或合称“**不动产项目**”）作为底层不动产项目申请发行公开募集不动产投资信托基金（简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）。杭州鸿久企业管理集团有限公司（简称“**本公司**”）作为原始权益人的控股股东，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法律法规，作出如下承诺：

一、本公司、杭州汉嵊、项目公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记录、误导性陈述或者重大遗漏，有关材料上的签字和/或印章均为真实、有效，所提供资料为扫描件或复印件形式的，该等文件均与原件一致。

二、如本公司、杭州汉嵊、项目公司所提供的不动产基金相关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，本公司承诺将根据届时适用的法律法规购回不动产基金的全部基金份额或不动产项目权益。

三、除以上事项外，本公司将严格遵守《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规对不动产基金原始权益人的控股股东的规定。

四、自本承诺函出具之日至不动产基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

五、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签署之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

六、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申报发行不动产基金之目的，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省的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《杭州鸿久企业管理集团有限公司关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函》之签署页）

杭州鸿久企业管理集团有限公司

法定代表人：

2018 年 9 月 2 日

杭州鸿久企业管理集团有限公司

关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函

鉴于杭州鸿久企业管理集团有限公司（简称“**杭州鸿久**”或“**本公司**”）作为杭州汉嵊企业管理有限公司（简称“**杭州汉嵊**”或“**原始权益人**”）的直接控股股东，杭州汉嵊拟作为原始权益人，以其直接持有100%股权及/或权益的浙江开元酒店投资管理集团有限公司(“**浙江开元**”)、温州智祺商务服务有限公司(“**温州智祺**”)、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（“**嵊州嵊达**”，单称或合称“**项目公司**”）分别持有的（1）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路818号的杭州开元名都大酒店（简称“**杭州开元名都项目**”）、（2）位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路464号的温州开元名都大酒店（简称“**温州开元名都项目**”）、（3）位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路8号的嵊州开元名都大酒店（简称“**嵊州开元名都项目**”，与杭州开元名都项目、温州开元名都项目单称或合称“**不动产项目**”）作为底层不动产项目申请发行公开募集不动产投资信托基金（简称“**不动产基金**”或“**本项目**”或“**本基金**”）。本公司作为持有原始权益人100%股权的控股股东，就本项目项下不动产项目资产合规性作出如下承诺：

一、关于杭州开元名都项目：

1. 关于杭州开元名都项目未取得用地预审意见的情形，杭州开元名都项目所在地属于城镇建设用地范围，且不涉及新增用地等问题，因此根据现行有效的法规，杭州开元名都项目已无需办理用地预审意见。如浙江开元未来因用地预审意见缺失而被有权政府主管部门处罚，从而给浙江开元及/或杭州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。
2. 关于杭州开元名都项目未取得建设用地批准书的情形，本公司确认，杭州开元名都项目已取得建设项目用地规划许可证，无需单独取得建设用地批准书。如因建设用地批准书缺失而被有权政府主管部门处罚从而给浙江开元/杭州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

3. 关于杭州开元名都项目未取得环保验收的情形，杭州开元名都项目不涉及环境敏感区，因此不纳入建设项目环境影响评价管理，根据现行规定，无需办理环境保护设施竣工验收。本公司确认，如因建设项目建设时环保验收缺失而被有权政府主管部门处罚从而给杭州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。
4. 关于杭州开元名都项目未取得规划验收的情形，本公司确认，规划验收是工程竣工验收备案的前置手续，为过程性文件，目前杭州开元名都项目已完成竣工验收备案手续。如因规划验收缺失而被有权政府主管部门处罚从而给浙江开元/杭州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。
5. 关于杭州开元名都项目的装修、改造建设工程未取得完备合规手续的情形，本公司承诺，就本函附件一所列杭州开元名都项目的装修改造工程，如因缺少建设相关的合规手续收到行政主管部门要求限期改正或拆除的通知后，本公司将立即启动相关程序，根据行政主管部门的要求采取相应整改措施；如因杭州开元名都项目改建、扩建、装修改造过程中的任何合规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浙江开元被行政主管部门予以处罚或导致浙江开元因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。
6. 就杭州开元名都项目资产范围内房屋建筑物中未按照规划用途使用的部分区域，本公司承诺，如因项目物业资产规划用途与实际用途不一致而被有权政府主管部门处罚从而给浙江开元和/或杭州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。
7. 关于其他运营情况，截至本函出具日，浙江开元已就杭州开元名都项目上与其他方共用、共有的设备设施与其他方安排有效措施，不会影响杭州开元名都项目后续稳定运营。本公司确认，若在不动产基金的存续期间内，因该等与其他方共用、共有的设备设施而发生争议，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，本公司将与其他相关方积极协商解决措施。

二、关于温州开元名都项目：

1. 关于温州开元名都项目未取得用地预审意见的情形，温州开元名都项目出让地块符合土地利用总体规划，且上述地块在已批准的城镇建设用地范围内，不涉及新增建设用地等问题，因此无需办理用地预审意见。如温州智祺未来因未取得用地预审意见而被有权政府主管部门处罚，从而给温州智祺和/或温州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使温州智祺及温州开元名都项目免于遭受任何损失。
2. 关于温州开元名都项目 501 室-504 室建筑功能临时转变的情形，本公司确认，温州智祺已就温州开元名都项目 501 室-504 室建筑功能临时转变缴纳全部临时改变用途期间的收益金，且自改变用途以来持续合规经营，未因该等用途改变事项受到过主管部门的行政处罚，不存在影响续期的负面记录或情形，临时改变功能期限届满后预计续期不存在重大不确定性。本公司承诺，将维持温州开元名都项目现有经营业态的稳定，如未来相关政策及监管要求未发生重大变动，将积极与相关政府主管部门沟通协调，推动项目按照现状业态持续经营，并在临时改变用途期限届满时及时办理延续手续，保障项目持续合规运营；如因温州开元名都项目物业资产规划用途与实际用途不一致而被有权政府主管部门处罚从而给温州智祺及/或温州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿，以使温州智祺及温州开元名都项目免于遭受任何损失。
3. 关于其他运营情况，截至本函出具日，温州智祺已就温州开元名都项目上与其他方共用、共有的设备设施与其他方安排有效措施，不会影响温州开元名都项目后续稳定运营。本公司确认，若在不动产基金的存续期间内，因该等与其他方共用、共有的设备设施而发生争议，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，本公司将与其他相关方积极协商解决措施。

三、关于嵊州开元名都项目：

1. 关于嵊州开元名都项目未取得用地预审意见的情形，嵊州开元名都项目出让地块符合土地利用总体规划，且上述地块在已批准的城镇建设用地范围内，不涉及新增建设用地等问题，因此无需办理用地预审意见。如因用地预审意

见缺失而被有权政府主管部门处罚，从而给嵊州嵊达和/或嵊州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使嵊州嵊达及嵊州开元名都项目免于遭受任何损失。

2. 关于嵊州开元名都项目就嵊州市官河南路 8 号 1 层规划用途为车位但改造实际用于餐厅储藏室的 320.45 平方米区域且未取得完备装修改造合规手续的情形，本公司承诺，将在近期就上述情形完成整改，将前述改造区域恢复为车位功能并按照规划用途实际使用。本公司确认，截至本函出具日，嵊州嵊达未因此受到任何行政处罚。如收到政府主管部门或任何有关方面提出的要求，将及时采取必要的整改措施，如因嵊州开元名都项目改建、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嵊州嵊达被行政主管部门予以处罚或导致嵊州嵊达因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使嵊州嵊达及嵊州开元名都项目免于遭受任何损失。

3. 关于嵊州开元名都项目房屋建筑物中部分区域未按照规划用途使用的情形，本公司承诺，如因项目物业资产规划用途与实际用途不一致而收到行政主管部门要求限期改正的通知后，本公司将立即启动相关程序，根据行政主管部门的要求采取相应整改措施。此外，如因项目物业资产规划用途与实际用途不一致而被有权政府主管部门处罚从而给嵊州嵊达和/或嵊州开元名都项目造成损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使嵊州嵊达和/或嵊州开元名都项目免于遭受任何损失。

4. 关于其他运营情况，截至本函出具日，嵊州嵊达已就嵊州开元名都项目上与其他方共用、共有的设备设施与其他方安排有效措施，不会影响嵊州开元名都项目后续稳定运营。本公司确认，若在不动产基金的存续期间内，因该等与其他方共用、共有的设备设施而发生争议，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，本公司将与其他相关方积极协商解决措施。

四、自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。

五、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签署之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担

相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

六、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申报发行不动产基金之目的，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省的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《杭州鸿久企业管理集团有限公司关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》之签署页）

原始权益人直接控股股东：杭州鸿久企业管理集团有限公司

法定代表人：

2016 年 9 月 2 日

附件一：杭州开元名都项目装修改造项目建设手续取得情况

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
1	2005 年顶层空间装修项目	未办理	未办理	《关于开元名都酒店 45、46 层内装修工程消防验收合格的意见》（编号：（萧）公消验字[2006]18 号）	《消防安全检查意见书》（编号：萧公消检字[2006]第 0010 号）	未办理
2	2007 年观光电梯加装工程	未办理	未办理	未办理	未办理	未办理
3	2006 年开元名都大酒店 5-14 层及 C 区三层内装修工程	不适用	未办理	《建筑工程消防验收意见书》（编号：杭公消	《消防安全检查意见书》（编号：杭公消	未办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
				验[2006]第0220号）	检字[2006]第0019号）	
4	2011年杭州开元名都大酒店A区第三层中餐厅包厢装修建设工程	不适用	未办理	《关于浙江开元酒店投资管理集团有限公司杭州开元名都大酒店A区第三层中餐厅包厢装修建设工程消防验收合格的意见》（编号：萧公消验[2011]第0053号）	未办理	未办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
5	2013 年四层多功能厅改造工程（竞潮厅改造）	《建设工程规划许可证》（编号：建字第 330109201300109）	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（萧公消安检字[2013]第 0206 号）	未办理
6	2017 年一层城中厅改造工程	不适用	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（萧公消安检字[2017]第 0231 号）	未办理
7	2017 年三层名艺厅改造工程	不适用	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理		建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
8	2017 年三层全日制餐厅及康乐区域改造工程	不适用	未办理	未办理		未办理
9	2018 年一层咖啡厅改宴会厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理
10	2018 年地下室钢结构加层工程	不适用	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理
11	2019 年和厅改造工程	不适用	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
12	2019 年名思名德厅改造工程	不适用	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理
13	2021 年四层 C 区报告会议厅改造工程	《建设工程规划许可证》（编号：建字第 330109202100310）	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（萧消安检字(2021)第 1001 号）	未办理
14	2022 年 2 层局部装修工程（二楼中餐厅改造项目）	不适用	未办理	《建设工程竣工验收消防备案凭证》（编号：萧建消竣备字	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（萧	未办理

杭州汉嵊企业管理有限公司

关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函

鉴于杭州汉嵊企业管理有限公司（简称“**杭州汉嵊**”或“**本公司**”）拟作为原始权益人，以其直接持有 100%股权及/或权益的浙江开元酒店投资管理集团有限公司、温州智祺商务服务有限公司、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（单称或合称“**项目公司**”）分别持有的（1）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店（简称“**杭州开元名都项目**”）、（2）位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都大酒店（简称“**温州开元名都项目**”）、（3）位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路 8 号的嵊州开元名都大酒店（简称“**嵊州开元名都项目**”，与杭州开元名都项目、温州开元名都项目单称或合称“**不动产项目**”）作为底层不动产项目申请发行公开募集不动产投资信托基金（简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法律法规，本公司作为原始权益人作出如下承诺：

一、本公司、项目公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记录、误导性陈述或者重大遗漏，有关材料上的签字和/或印章均为真实、有效，所提供资料为扫描件或复印件形式的，该等文件均与原件一致。

二、如本公司、项目公司所提供的不动产基金相关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，本公司承诺将根据届时适用的法律法规购回不动产基金的全部基金份额或不动产项目权益。

三、除以上事项外，本公司将严格遵守《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规对不动产基金原始权益人的规定。

四、自本承诺函出具之日至不动产基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

五、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签署之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

六、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申报发行不动产基金之目的，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省的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《杭州汉嵘企业管理有限公司关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函》之签署页）

原始权益人：杭州汉嵘企业管理有限公司

法定代表人：

2016 年 9 月 2 日

杭州汉嵊企业管理有限公司

关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函

一、鉴于杭州汉嵊企业管理有限公司（简称“**杭州汉嵊**”或“**本公司**”）拟作为原始权益人，以其直接持有 100%股权及/或权益的浙江开元酒店投资管理集团有限公司（“**浙江开元**”）、温州智祺商务服务有限公司（“**温州智祺**”）、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（“**嵊州嵊达**”，单称或合称“**项目公司**”）分别持有的（1）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店（简称“**杭州开元名都项目**”）、（2）位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都大酒店（简称“**温州开元名都项目**”）、（3）位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路 8 号的嵊州开元名都大酒店（简称“**嵊州开元名都项目**”，与杭州开元名都项目、温州开元名都项目单称或合称“**不动产项目**”）作为底层不动产项目申请发行公开募集不动产投资信托基金（简称“**不动产基金**”或“**本项目**”或“**本基金**”）。本公司作为原始权益人就本项目项下不动产项目资产合规性作出如下承诺：

一、关于杭州开元名都项目：

1. 关于杭州开元名都项目未取得用地预审意见的情形，杭州开元名都项目所在地属于城镇建设用地范围，且不涉及新增用地等问题，因此根据现行有效的法规，杭州开元名都项目已无需办理用地预审意见。如浙江开元未来因用地预审意见缺失而被有权政府主管部门处罚，从而给浙江开元及/或杭州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。
2. 关于杭州开元名都项目未取得建设用地批准书的情形，本公司确认，杭州开元名都项目已取得建设项目用地规划许可证，无需单独取得建设用地批准书。如因建设用地批准书缺失而被有权政府主管部门处罚从而给浙江开元/杭州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。
3. 关于杭州开元名都项目未取得环保验收的情形，杭州开元名都项目不涉及环境敏感区，因此不纳入建设项目环境影响评价管理，根据现行规定，无需办理环境保护设施竣工验收。本公司确认，如因建设项目建设时环保验收缺失

而被有权政府主管部门处罚从而给杭州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

4. 关于杭州开元名都项目未取得规划验收的情形，本公司确认，规划验收是工程竣工验收备案的前置手续，为过程性文件，目前杭州开元名都项目已完成竣工验收备案手续。如因规划验收缺失而被有权政府主管部门处罚从而给浙江开元/杭州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

5. 关于杭州开元名都项目的装修、改造建设工程未取得完备合规手续的情形，本公司承诺，就本函附件一所列杭州开元名都项目的装修改造工程，如因缺少建设相关的合规手续收到行政主管部门要求限期改正或拆除的通知后，本公司将立即启动相关程序，根据行政主管部门的要求采取相应整改措施；如因杭州开元名都项目改建、扩建、装修改造过程中的任何合规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浙江开元被行政主管部门予以处罚或导致浙江开元因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

6. 就杭州开元名都项目资产范围内房屋建筑物中未按照规划用途使用的部分区域，本公司承诺，如因项目物业资产规划用途与实际用途不一致而被有权政府主管部门处罚从而给浙江开元和/或杭州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

7. 关于其他运营情况，截至本函出具日，浙江开元已就杭州开元名都项目上与其他方共用、共有的设备设施与其他方安排有效措施，不会影响杭州开元名都项目后续稳定运营。本公司确认，若在不动产基金的存续期间内，因该等与其他方共用、共有的设备设施而发生争议，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，本公司将与其他相关方积极协商解决措施。

二、关于温州开元名都项目：

1. 关于温州开元名都项目未取得用地预审意见的情形，温州开元名都项目出让地块符合土地利用总体规划，且上述地块在已批准的城镇建设用地范围内，不涉及新增建设用地等问题，因此无需办理用地预审意见。如温州智祺未来因未取得用地预审意见而被有权政府主管部门处罚，从而给温州智祺和/或温州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使温州智祺及温州开元名都项目免于遭受任何损失。
2. 关于温州开元名都项目 501 室-504 室建筑功能临时转变的情形，本公司确认，温州智祺已就温州开元名都项目 501 室-504 室建筑功能临时转变缴纳全部临时改变用途期间的收益金，且自改变用途以来持续合规经营，未因该等用途改变事项受到过主管部门的行政处罚，不存在影响续期的负面记录或情形，临时改变功能期限届满后预计续期不存在重大不确定性。本公司承诺，将维持温州开元名都项目现有经营业态的稳定，如未来相关政策及监管要求未发生重大变动，将积极与相关政府主管部门沟通协调，推动项目按照现状业态持续经营，并在临时改变用途期限届满时及时办理延续手续，保障项目持续合规运营；如因温州开元名都项目物业资产规划用途与实际用途不一致而被有权政府主管部门处罚从而给温州智祺及/或温州开元名都项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿，以使温州智祺及温州开元名都项目免于遭受任何损失。
3. 关于其他运营情况，截至本函出具日，温州智祺已就温州开元名都项目上与其他方共用、共有的设备设施与其他方安排有效措施，不会影响温州开元名都项目后续稳定运营。本公司确认，若在不动产基金的存续期间内，因该等与其他方共用、共有的设备设施而发生争议，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，本公司将与其他相关方积极协商解决措施。

三、关于嵊州开元名都项目：

1. 关于嵊州开元名都项目未取得用地预审意见的情形，嵊州开元名都项目出让地块符合土地利用总体规划，且上述地块在已批准的城镇建设用地范围内，不涉及新增建设用地等问题，因此无需办理用地预审意见。如因用地预审意见缺失而被有权政府主管部门处罚，从而给嵊州嵊达和/或嵊州开元名都项目

造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使嵊州嵊达及嵊州开元名都项目免于遭受任何损失。

2. 关于嵊州开元名都项目就嵊州市官河南路 8 号 1 层规划用途为车位但改造实际用于餐厅储藏室的 320.45 平方米区域且未取得完备装修改造合规手续的情形，本公司承诺，将在近期就上述情形完成整改，将前述改造区域恢复为车位功能并按照规划用途实际使用。本公司确认，截至本函出具日，嵊州嵊达未因此受到任何行政处罚。如收到政府主管部门或任何有关方面提出的要求，将及时采取必要的整改措施，如因嵊州开元名都项目改建、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嵊州嵊达被行政主管部门予以处罚或导致嵊州嵊达因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使嵊州嵊达及嵊州开元名都项目免于遭受任何损失。

3. 关于嵊州开元名都项目房屋建筑物中部分区域未按照规划用途使用的情形，本公司承诺，如因项目物业资产规划用途与实际用途不一致而收到行政主管部门要求限期改正的通知后，本公司将立即启动相关程序，根据行政主管部门的要求采取相应整改措施。此外，如因项目物业资产规划用途与实际用途不一致而被有权政府主管部门处罚从而给嵊州嵊达和/或嵊州开元名都项目造成损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使嵊州嵊达和/或嵊州开元名都项目免于遭受任何损失。

4. 关于其他运营情况，截至本函出具日，嵊州嵊达已就嵊州开元名都项目上与其他方共用、共有的设备设施与其他方安排有效措施，不会影响嵊州开元名都项目后续稳定运营。本公司确认，若在不动产基金的存续期间内，因该等与其他方共用、共有的设备设施而发生争议，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，本公司将与其他相关方积极协商解决措施。

四、自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。

五、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签署之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担

相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

六、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申报发行不动产基金之目的，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省的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《杭州汉嵊企业管理有限公司关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》之签署页）

原始权益人：杭州汉嵊企业管理有限公司

法定代表人：

2020 年 9 月 2 日

附件一：杭州开元名都项目装修改造项目建设手续取得情况

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
1	2005 年顶层空间装修项目	未办理	未办理	《关于开元名都酒店 45、46 层内装修工程消防验收合格的意见》（编号：（萧）公消验字[2006]18 号）	《消防安全检查意见书》（编号：萧公消检字[2006]第 0010 号）	未办理
2	2007 年观光电梯加装工程	未办理	未办理	未办理	未办理	未办理
3	2006 年开元名都大酒店 5-14 层及 C 区三层内装修工程	不适用	未办理	《建筑工程消防验收意见书》（编号：杭公消	《消防安全检查意见书》（编号：杭公消	未办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
				验[2006]第0220号）	检字[2006]第0019号）	
4	2011年杭州开元名都大酒店A区第三层中餐厅包厢装修建设工程	不适用	未办理	《关于浙江开元酒店投资管理集团有限公司杭州开元名都大酒店A区第三层中餐厅包厢装修建设工程消防验收合格的意见》（编号：萧公消验[2011]第0053号）	未办理	未办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
5	2013 年四层多功能厅改造工程（竞潮厅改造）	《建设工程规划许可证》（编号：建字第 330109201300109）	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（萧公消安检字[2013]第 0206 号）	未办理
6	2017 年一层城中厅改造工程	不适用	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（萧公消安检字[2017]第 0231 号）	未办理
7	2017 年三层名艺厅改造工程	不适用	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理		建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
8	2017 年三层全日制餐厅及康乐区域改造工程	不适用	未办理	未办理		未办理
9	2018 年一层咖啡厅改宴会厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理
10	2018 年地下室钢结构加层工程	不适用	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理
11	2019 年和厅改造工程	不适用	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
12	2019 年名思名德厅改造工程	不适用	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理	建筑面积小于 300 ㎡的室内装修改造，无需办理
13	2021 年四层 C 区报告会议厅改造工程	《建设工程规划许可证》（编号：建字第 330109202100310）	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（萧消安检字(2021)第 1001 号）	未办理
14	2022 年 2 层局部装修工程（二楼中餐厅改造项目）	不适用	未办理	《建设工程竣工验收消防备案凭证》（编号：萧建消竣备字	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（萧	未办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
				(2022)第 0548 号）	消安检字（2022）第 0232 号）	
15	2024 年竞潮厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理
16	2025 年 11 楼及 12 楼恢复改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理
17	2025 年地下一层原射击场区域恢复工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理

杭州汉嵊企业管理有限公司

关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函

鉴于杭州汉嵊企业管理有限公司（简称“**杭州汉嵊**”或“**本公司**”）拟作为原始权益人及运营管理机构，以其直接持有 100%股权及/或权益的浙江开元酒店投资管理集团有限公司、温州智祺商务服务有限公司、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（单称或合称“**项目公司**”）分别持有的（1）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店（简称“**杭州开元名都项目**”）、（2）位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都大酒店（简称“**温州开元名都项目**”）、（3）位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路 8 号的嵊州开元名都大酒店（简称“**嵊州开元名都项目**”，与杭州开元名都项目、温州开元名都项目单称或合称“**不动产项目**”）作为底层不动产项目申请发行公开募集不动产投资信托基金（简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法律法规，本公司作为原始权益人及运营管理机构作出如下承诺：

一、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，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

二、本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于本公司内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

三、除不动产项目外，本公司及/或本公司同一控制下的关联方投资、持有或管理了在不动产项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与不动产项目存在潜在竞争关系的其他酒店项目，为竞争性项目（以下简称“**竞争性项目**”）。

四、在不动产基金的存续期间内，如本公司和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将自行或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、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；对于本公司在其他项目运营管理服务中可能与其履行不动产基金

《运营管理协议》项下职责出现利益冲突的，本公司将事先书面通知基金管理人并配合基金管理人履行信息披露，确保不损害不动产基金及其份额持有人的利益。

五、在不动产基金的存续期间内，以每个酒店项目的正门为中心，在下所列半径区域范围内，本公司不会开业经营（自营、特许经营或者其他管理方式）另一家“开元名都”品牌的酒店，以下各级城市及百强县的划分标准以基金管理人与运营管理机构协商确定的名单为准：

（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。

六、不动产基金发行后，如果发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，本公司将公平地对待本公司和/或本公司同一控制下的关联方所投资或管理的竞争性项目及不动产基金所持有的不动产项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金，不会将不动产基金已取得的或本应由不动产基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞争性项目。本公司不会、且将敦促本公司同一控制下的关联方不得利用作为原始权益人或运营管理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及不动产项目而有利于本公司和/或其他本公司同一控制下的关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

七、在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，本公司将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

八、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争议，且不动产基金的基金管理人根据不动产基金适用的法律法规和基金合同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。

九、本公司承诺，本公司具备从事不动产项目运营管理所需的相应资质及能力，并将在本项目项下为不动产项目配备充足的、具备不动产项目运营管理经验的专业人员。其中，具有不动产项目运营管理经验满五年以上的专业人员不少于 2 名，以保障不动产项目的持续、稳定及合规运营。

十、本公司承诺，（1）本公司和各承租方利益目标一致，不存在利益冲突。其经营目标均为提升酒店物业整体经营水平，提高酒店经营收入；（2）各承租方的运营团队成员与本公司成员相互独立，不存在交叉任职的情形；（3）本公司承诺，不得利用作为各承租方股东身份，干扰、影响各承租方实际经营情况。

十一、本承诺函内容若与本公司之前出具的承诺存在不一致的，以本承诺函为准。

十二、自本承诺函出具之日至不动产基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

十三、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签署之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

十二、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申报发行不动产基金之目的，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省的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《杭州汉嵊企业管理有限公司关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》之签署页）

原始权益人/运营管理机构：杭州汉嵊企业管理有限公司

法定代表人：

2018 年 9 月 2 日

杭州汉嵊企业管理有限公司

关于开展不动产投资信托基金的承诺函

鉴于杭州汉嵊企业管理有限公司（简称“**杭州汉嵊**”或“**本公司**”）拟作为原始权益人，以其直接持有 100%股权及/或权益的浙江开元酒店投资管理集团有限公司（简称“**浙江开元**”）、温州智祺商务服务有限公司（简称“**温州智祺**”）、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（简称“**嵊州嵊达**”，浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达单称或合称“**项目公司**”）分别持有的（1）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店（简称“**杭州开元名都项目**”）、（2）位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都大酒店（简称“**温州开元名都项目**”）、（3）位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路 8 号的嵊州开元名都大酒店（简称“**嵊州开元名都项目**”，与杭州开元名都项目、温州开元名都项目单称或合称“**不动产项目**”）作为底层不动产项目申请发行公开募集不动产投资信托基金（简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法律法规，本公司作为原始权益人作出如下承诺：

一、 本公司承诺就本项目提交的所有申报材料及相关信息均真实、有效、合规、完备，且已将一切足以影响出具法律意见及其他申报材料的全部事实向各方披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；

二、 杭州汉嵊近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

三、 浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

四、 重组完成后，杭州汉嵊依法合规间接拥有项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达在本基金设立前依法合规完全持有不动产项目。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。

五、 本公司提供的申报材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如有缺失、遗漏或虚假陈述，本公司承诺承担相应法律责任。

六、 除申报材料披露的情形外，不动产项目及其不可分割的建筑物中不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

七、 就杭州开元名都项目而言，根据《工程尽调咨询报告》，杭州开元名都项目资产所在建筑物中剔除位于萧山区市心中路 818 号 1 层浙江开元已出售予两个自然人分别为 1572.41 平方米和 527.62 平方米的房屋后，由地上 1-29 层、31-43 层、45 层以及-2 层、-1 层地下室组成的整体（建筑面积 127,550.56）平方米基本符合单体建筑的认定标准，即纳入杭州开元名都项目资产范围的部分符合单体建筑的认定标准。因此，杭州开元名都项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施均纳入资产范围，不存在对外散售情况。

八、 就温州开元名都项目而言，根据《工程尽调咨询报告》，温州开元名都项目剔除鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 6 层-9 层、11 层-20 层及 35 层办公区域、10 层避难层后，由温州开元名都项目所属建筑的（1）-2 层、-1 层地下室、（2）1 层-4 层全部商铺、（3）-1 层、-2 层、1 层、3 层、4 层、22 层-34 层全部酒店及（4）5 层办公用途房屋共同形成的整体基本符合单体建筑的认定标准，其中纳入温州开元名都项目资产范围的部分占该单体建筑的面积比例为 52%。就嵊州开元名都项目而言，根据《工程尽调咨询报告》，嵊州开元名都项目剔除嵊州市官河南路 8-189 号 6-24 层办公用途房屋后，由嵊州开元名都项目所属建筑的（1）-2 层、-1 层地下室、（2）1 层-3 层全部商铺及（3）1 层-5 层、26 层-37 层、39 层-44 层全部酒店用途房屋共同形成的整体基本符合单体建筑的认定标准，其中纳入嵊州开元名都项目资产范围的部分占该单体建筑的面积比例为 55%。针对前述未入池部分，本公司承诺如下：

(1) 未入池部分对不动产项目运营稳定性、现金流和估值不会产生重大影响。本公司已采取有效措施，确保相关资产未纳入资产范围不影响不动产项目稳定运营；

(2) 如因任何有关前述未入池部分的投资建设手续瑕疵导致相关主管部门对项目公司进行行政处罚或追究其他责任的，或发生对不动产项目正常运营产生不利影响的其他情形的，本公司将承担任何由此带来的相关责任并承担一切损失；

(3) 本公司及温州智祺和嵊州嵊达目前正在推进温州开元名都项目和嵊州开元名都项目所在单体建筑范围内符合有关法律法规规定比例的业主出具就不动产项目后续物业运营维护等事宜与温州智祺、嵊州嵊达保持一致行动的同意函，

以确保温州智祺、嵊州嵊达在公共空间改造、公用设施维修维护以及不动产项目提标改造等方面具有决定权。

九、 项目最近 3 个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金，包括但不限于不动产项目不涉及政府补贴、承租人支付的租金不涉及政府补贴。

十、 对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本项目申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。项目发行后 3 年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动（因情势变更的情形除外）。

十一、 针对不动产项目涉及的有关法律法规、不动产权证书、土地使用权出让等有偿使用合同、投资协议、融资合同等方面的转让限定条件，本公司不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，本公司已如实办理法律法规、不动产权证书、土地使用权出让等有偿使用合同、投资协议、融资合同等方面所有与资产转让相关事项。

十二、 不动产基金发行或存续期间，如税务机关要求项目公司补充缴纳发行不动产基金过程中可能涉及的相关全部税费，杭州汉嵊将按要求缴纳（或全额补偿不动产基金持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

十三、 本公司承诺使用回收资金应当符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。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，不得用于购置商品住宅用地。

十四、 本公司作为本项目原始权益人，同意以项目公司所拟持有的不动产项目依法通过转让项目公司 100%股权的方式申请发行不动产基金。

十五、 本项目近 3 年运营指标和经营收入等历史经营情况真实、完整，不存在通过各种手段突击虚增运营收入的情况。

十六、 本公司确认，本公司及本公司关联方之间就不动产项目在 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日（简称“**报告期**”）之间的重大关联交易情况如下：

(1) 关联租赁情况

出租方名称	租赁资产种类	承租方名称
浙江开元	土地及房屋建筑物	浙江开元德威企业发展有限公司
		杭州开元森泊旅游投资有限公司
		开元旅业集团有限公司
		杭州璧萝酒业有限公司
		杭州开元森泊旅游发展有限公司
		杭州开旅商贸有限公司
		杭州开旅酒店用品服务有限公司
		杭州开元物产集团有限公司

特别的，本公司确认，报告期内，浙江开元将杭州开元名都项目整租给杭州酒店公司、温州智祺将温州开元名都项目整租给温州酒店公司、嵊州嵊达将嵊州开元名都项目整租给嵊州酒店公司（以下合称“整租安排”），亦属于关联租赁，但为真实完整反映目标不动产项目的底层运营情况，不动产项目于《审计报告》中的备考汇总利润表抵销了不动产项目各自内部间的交易，故上述关联租赁情况未体现在上表中。

(2) 关联担保情况

被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
开元旅业集团有限公司	334,000,000.00	否

(3) 关联方资金拆借

关联方	交易
杭州金呈企业管理咨询有限公司	拆入
杭州开元物产集团有限公司	拆入

本公司确认，前述关联交易（含整租安排）符合本公司的商业利益和营业目的，该等交易根据市场交易规则履行，定价依据充分、价格公允、交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形，不存在利用关联交易损害本公司和项目公司合法权益，且报告期内，本公司和相关项目公司在相应业务开展前均已履行了必要且适当的内部和外部(如有)决策程序及信息披露义务(如有），符合《公司法》等相关法律法规的规定和公司内部管理制度要求。

十七、 本公司确认，截至基准日，项目公司名下的资产/股权不存在其他抵押、质押、查封、冻结或受限于其他任何权利负担，不存在任何其他潜在纠纷；除以下披露的抵押情况及应收账款质押情况之外，不动产项目不存在其他抵押等担保安排或查封、扣押、冻结的情况或受限于任何他项权利和权利限制：

1. 抵押权人为中国工商银行股份有限公司萧山分行，担保债权数额为人民币 203,723 万元，相关抵押登记证明号为浙（2020）萧山区不动产证明第 0044182 号，债务履行期限从 2020 年 6 月 28 日至 2030 年 6 月 28 日止。登记簿“附记”中已明确记载为“余值抵押”。
2. 抵押权人为中国工商银行股份有限公司萧山分行，担保主债权最高额为人民币 33,400 万元，（房屋所有权按照评估价值确定所担保的最高债权额，土地使用权所担保的最高债权额已分摊至前述最高债权额），相关抵押登记证明号为（2023）杭州市不动产证明第 0366338 号，债务履行期限从 2023 年 9 月 25 日至 2028 年 9 月 24 日止。登记簿“附记”中已明确记载为“存在禁止或限制转让抵押不动产的约定，担保范围依据抵押合同约定，余值抵押”。
3. 质权人为中国工商银行股份有限公司萧山分行，浙江开元以其租赁物位于萧山区市心中路 818 号，建筑面积为 102408.36 平方米的租金（包括现已出租和将来出租产生的租金）作为应收账款出质予中国工商银行股份有限公司萧山分行，已办理了相应质押登记。
4. 抵押权人为中国银行股份有限公司温州市鹿城支行，担保债权数额为人民币 62060 万元，相关抵押登记证明号为浙(2024)温州市不动产证明第 0053680 号，债务履行期限自 2024 年 6 月 20 日至年 2038 年 12 月 18 日，存在禁止转让的约定。
5. 抵押权人为中国民生银行股份有限公司杭州分行，担保债权数额为人民币 355,000,000 元，相关抵押登记证明号为浙（2024）嵊州市不动产证明第

0000129 号，债务履行期限自 2024 年 1 月 4 日至 2036 年 1 月 3 日。登记簿“关于不动产转让的约定”中已明确记载为“禁止、限制转让”。

十八、 本公司确认，本公司通过向不动产基金转让项目公司股权的方式开展本项目，符合地方政府性债务管理规定，不涉及新增地方政府隐性债务。

十九、 本公司确认，本公司信用稳健、控制权稳定、内部治理机制健全、具有持续经营能力；不存在影响持续经营的法律障碍。

二十、 本公司确认，本公司未受到重大行政处罚，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、重大税收违法案件当事人，安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域失信人或涉金融严重失信人的情形，不存在被暂停或者限制融资的情形。

二十一、 本公司确认，不存在任何正在进行的或尚未完结的重大诉讼、仲裁或其他经济或法律纠纷等情况；本公司最近三年未发生重大违约虚假信息披露或者其他重大违法违规行为和记录。

二十二、 本公司确认，不动产项目工程建设质量以及安全标准符合有关要求。

二十三、 如浙江开元对后续拟设立的 SPV 公司未能于 2027 年 6 月 30 日内（含当日）完成吸收合并安排（以 SPV 公司注销为标志），则浙江开元及 SPV 公司因未完成吸收合并多缴纳的所得税款等经济损失由本公司全额承担，本公司将及时将相应款项补偿予浙江开元及 SPV 公司。

自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签署之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律（仅为申报本项目之目的，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省的法律）解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（以下无正文）

（本页无正文，为《杭州汉嵊企业管理有限公司关于开展不动产投资信托基金的承诺函》之签署页）

原始权益人：杭州汉嵊企业管理有限公司

法定代表人：

2026年 1月 2日

杭州汉嵊企业管理有限公司

关于参与不动产投资信托基金公开发售战略配售事宜的承诺函

鉴于杭州汉嵊企业管理有限公司（简称“**杭州汉嵊**”或“**本公司**”）拟作为原始权益人，以其直接持有 100%股权及/或权益的浙江开元酒店投资管理集团有限公司、温州智祺商务服务有限公司、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（单称或合称“**项目公司**”）分别持有的（1）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店（简称“**杭州开元名都项目**”）、（2）位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都大酒店（简称“**温州开元名都项目**”）、（3）位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路 8 号的嵊州开元名都大酒店（简称“**嵊州开元名都项目**”，与杭州开元名都项目、温州开元名都项目单称或合称“**不动产项目**”）作为底层不动产项目申请发行公开募集不动产投资信托基金（简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法律法规，本公司作为原始权益人作出如下承诺：

一、根据有关规定，就本公司或本公司的关联方参与不动产基金的战略配售事宜，本公司作出以下承诺：

1、本公司及/或本公司同一控制下的关联方所认购资金均为自有或自筹资金，资金来源合法合规，且不存在接受他人委托或者委托他人参与不动产基金战略配售的情形；

2、本公司不存在为了参与本次不动产基金的战略配售，接受或要求不动产基金的基金管理人、财务顾问承诺基金上市后价格将上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为的情形；

3、本公司或/及本公司同一控制下的关联方拟认购战略配售的基金份额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，并遵守有关限售期转让、质押等相关规定；

4、本公司已就本次战略配售的核查事项向基金管理人、财务顾问及律师进行了充分的披露并提供了相应证明材料，并保证所披露信息不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏，确保所提供材料的真实性、准确性和完整性。

二、自本承诺函出具之日至不动产基金完成注册之日，上述情况未发生变化

的，本公司上述承诺在注册之日重述。

三、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签署之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

四、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申报发行不动产基金之目的，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省的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《杭州汉嵘企业管理有限公司关于参与不动产投资信托基金公开发售战略配售事宜的承诺函》之签署页）

原始权益人：杭州汉嵘企业管理有限公司

法定代表人：

2026 年 1 月 2 日

浙江开元酒店投资管理集团有限公司

关于开展不动产投资信托基金的承诺函

鉴于杭州汉嵊企业管理有限公司（简称“**杭州汉嵊**”）拟作为原始权益人，以其直接持有 100%股权及/或权益的浙江开元酒店投资管理集团有限公司（简称“**浙江开元**”或“**本公司**”）、温州智祺商务服务有限公司（简称“**温州智祺**”）、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（简称“**嵊州嵊达**”，浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达单称或合称“**项目公司**”）分别持有的（1）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店（简称“**杭州开元名都项目**”）、（2）位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都大酒店（简称“**温州开元名都项目**”）、（3）位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路 8 号的嵊州开元名都大酒店（简称“**嵊州开元名都项目**”，与杭州开元名都项目、温州开元名都项目单称或合称“**不动产项目**”）作为底层不动产项目申请发行公开募集不动产投资信托基金（简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）。浙江开元作为项目公司，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法律法规，本公司作为项目公司作出如下承诺：

一、 本公司承诺就本项目提交的所有申报材料及相关信息均真实、有效、合规、完备，且已将一切足以影响出具法律意见及其他申报材料的全部事实向各方披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；

二、 浙江开元近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

三、 重组完成后，浙江开元在本基金设立前依法合规完全持有不动产项目。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。

四、 本公司提供的申报材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如有缺失、遗漏或虚假陈述，本公司承诺承担相应法律责任。

五、 除申报材料披露的情形外，不动产项目及其不可分割的建筑物中不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

六、 就杭州开元名都项目而言，根据《工程尽调咨询报告》，杭州开元名都项目资产所在建筑物中剔除位于萧山区市心中路 818 号 1 层浙江开元已出售予两个自然人分别为 1572.41 平方米和 527.62 平方米的房屋后，由地上 1-29 层、31-43 层、45 层以及-2 层、-1 层地下室组成的整体（建筑面积 127,550.56 平方米）基本符合单体建筑的认定标准，即纳入杭州开元名都项目资产范围的部分符合单体建筑的认定标准。因此，杭州开元名都项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施均纳入资产范围，不存在对外散售情况。

七、 项目最近 3 个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金，包括但不限于不动产项目不涉及政府补贴、承租人支付的租金不涉及政府补贴。

八、 对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本项目申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。项目发行后 3 年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动（因情势变更的情形除外）。

九、 本公司确认，本公司财务相关制度沿用开元旅业集团有限公司（简称“**开元旅业**”）统一制定的财务管理体系及会计核算规范，该等制度符合《企业会计准则》及公开募集不动产证券投资基金相关监管要求，已在本公司持续、有效执行，能够合理保证财务信息真实、准确、完整，不存在因财务制度缺陷导致重大会计差错或信息披露违规的情形。

十、 本公司对不动产项目涉及的有关法律法规、不动产权证书、土地使用权出让等有偿使用合同、投资协议、融资合同等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、不动产权证书、土地使用权出让等有偿使用合同、投资协议、融资合同等方面所有与资产转让相关事项。

十一、 本公司承诺使用回收资金应当符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。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，不得用于购置商品住宅用地。

十二、 本项目近 3 年运营指标和经营收入等历史经营情况真实、完整，不存在通过各种手段突击虚增运营收入的情况。

十三、 本公司确认，截至基准日，本公司名下的资产/股权不存在其他抵押、质押、查封、冻结或受限于其他任何权利负担，不存在任何其他潜在纠纷；除以下披露的抵押情况及应收账款质押情况之外，不动产项目不存在其他抵押等担保安排或查封、扣押、冻结的情况或受限于任何他项权利和权利限制：

1. 抵押权人为中国工商银行股份有限公司萧山分行，担保债权数额为人民币 203,723 万元，相关抵押登记证明号为浙（2020）萧山区不动产证明第 0044182 号，债务履行期限从 2020 年 6 月 28 日至 2030 年 6 月 28 日止。登记簿“附记”中已明确记载为“余值抵押”。
2. 抵押权人为中国工商银行股份有限公司萧山分行，担保主债权最高额为人民币 33,400 万元（房屋所有权按照评估价值确定所担保的最高债权额，土地使用权所担保的最高债权额已分摊至前述最高债权额），相关抵押登记证明号为（2023）杭州市不动产证明第 0366338 号，债务履行期限从 2023 年 9 月 25 日至 2028 年 9 月 24 日止。登记簿“附记”中已明确记载为“存在禁止或限制转让抵押不动产的约定，担保范围依据抵押合同约定，余值抵押”。
3. 质权人为中国工商银行股份有限公司萧山分行，本公司以其租赁物位于萧山区市心中路 818 号，建筑面积为 102408.36 平方米的租金（包括现已出租和将来出租产生的租金）作为应收账款出质予中国工商银行股份有限公司萧山分行，已办理了相应质押登记。

就上述两项抵押及应收账款质押，中国工商银行股份有限公司萧山分行已于 2026 年 3 月 3 日出具书面同意，同意本公司以 100%股权和/或资产转让的方式发行不动产基金以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组，同意本公司提前偿还相关合同项下全部未偿债务，并将于债务清偿完毕后 10 个工作日内协助本公司办理完成相关抵押登记及质押登记的解除手续，并提供相应书面证明文件。

十四、 本公司确认，原始权益人通过其设立的特殊目的载体间接向不动产基金转让本公司股权的方式开展本项目，符合地方政府性债务管理规定，不涉及新增地方政府隐性债务。

十五、 本公司确认，本公司信用稳健、控制权稳定、内部治理机制健全、具有持续经营能力；不存在影响持续经营的法律障碍。

十六、 本公司确认，本公司未受到重大行政处罚，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、重大税收违法案件当事人，安全生产领域、

环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域失信人或涉金融严重失信人的情形，不存在被暂停或者限制融资的情形。

十七、 本公司确认，不存在任何正在进行的或尚未完结的重大诉讼、仲裁或其他经济或法律纠纷等情况；本公司最近三年未发生重大违约虚假信息披露或者其他重大违法违规行为和记录。

十八、 本公司确认，不动产项目工程建设质量以及安全标准符合有关要求。

自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签署之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律（仅为申报本项目之目的，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省的法律）解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（以下无正文）

（本页无正文，为《浙江开元酒店投资管理集团有限公司关于开展不动产投资信托基金的承诺函》之签署页）

项目公司：浙江开元酒店投资管理集团有限公司

法定代表人：

2018 年 9 月 2 日

温州智祺商务服务有限公司

关于开展不动产投资信托基金的承诺函

鉴于杭州汉嵊企业管理有限公司（简称“**杭州汉嵊**”）拟作为原始权益人，以其直接持有 100%股权及/或权益的浙江开元酒店投资管理集团有限公司（简称“**浙江开元**”）、温州智祺商务服务有限公司（简称“**温州智祺**”或“**本公司**”）、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（简称“**嵊州嵊达**”，浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达单称或合称“**项目公司**”）分别持有的（1）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店（简称“**杭州开元名都项目**”）、（2）位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都大酒店（简称“**温州开元名都项目**”）、（3）位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路 8 号的嵊州开元名都大酒店（简称“**嵊州开元名都项目**”，与杭州开元名都项目、温州开元名都项目单称或合称“**不动产项目**”）作为底层不动产项目申请发行公开募集不动产投资信托基金（简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）。温州智祺作为项目公司，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法律法规，本公司作为项目公司作出如下承诺：

一、 本公司承诺就本项目提交的所有申报材料及相关信息均真实、有效、合规、完备，且已将一切足以影响出具法律意见及其他申报材料的全部事实向各方披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；

二、 温州智祺近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

三、 重组完成后，温州智祺在本基金设立前依法合规完全持有不动产项目。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。

四、 本公司提供的申报材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如有缺失、遗漏或虚假陈述，本公司承诺承担相应法律责任。

五、 除申报材料披露的情形外，不动产项目及其不可分割的建筑物中不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

六、 根据《工程尽调咨询报告》，温州开元名都项目剔除鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 6 层-9 层、11 层-20 层及 35 层办公区域、10 层避难层后，由温州开元名都项目所属建筑的（1）-2 层、-1 层地下室、（2）1 层-4 层全部商铺、（3）-1 层、-2 层、1 层、3 层、4 层、22 层-34 层全部酒店及（4）5 层办公用途房屋共同形成的整体基本符合单体建筑的认定标准，其中纳入温州开元名都项目资产范围的部分占该单体建筑的面积比例为 52%。针对前述未入池部分，本公司承诺如下：

(1) 未入池部分对不动产项目运营稳定性、现金流和估值不会产生重大影响。本公司已采取有效措施，确保相关资产未纳入资产范围不影响不动产项目稳定运营；

(2) 本公司已取得温州开元名都项目所在单体建筑范围内合计 14 名业主出具的《一致行动确认函》，该等业主已分别、不可撤销地向本公司确认及承诺，就不动产项目后续物业运营维护等事宜与本公司保持一致行动。本公司及已出具《一致行动确认函》的业主合计持有的专有部分面积占该单体建筑专有部分总面积的 90.3729%，对应业主人数占比为 78.9474%，已超过《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定的各项业主共同决定事项所需取得同意的业主人数及专有部分面积的最低比例要求，可确保本公司在公共空间改造、公用设施维修维护以及不动产项目提标改造等方面具有决定权。

七、 项目最近 3 个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金，包括但不限于不动产项目不涉及政府补贴、承租人支付的租金不涉及政府补贴。

八、 对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本项目申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。项目发行后 3 年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动（因情势变更的情形除外）。

九、 本公司确认，本公司财务相关制度沿用开元旅业集团有限公司（简称“**开元旅业**”）统一制定的财务管理体系及会计核算规范，该等制度符合《企业会计准则》及公开募集不动产证券投资基金相关监管要求，已在本公司持续、有效执行，能够合理保证财务信息真实、准确、完整，不存在因财务制度缺陷导致重大会计差错或信息披露违规的情形。

十、 本公司对不动产项目涉及的有关法律法规、不动产权证书、土地使用权出让等有偿使用合同、投资协议、融资合同等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、不动产权证书、土地使用权出让等有偿使用合同、投资协议、融资合同等方面所有与资产转让相关事项。

十一、 本公司承诺使用回收资金应当符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。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，不得用于购置商品住宅用地。

十二、 本项目近 3 年运营指标和经营收入等历史经营情况真实、完整，不存在通过各种手段突击虚增运营收入的情况。

十三、 本公司确认，截至基准日，本公司名下的资产/股权不存在其他抵押、质押、查封、冻结或受限于其他任何权利负担，不存在任何其他潜在纠纷；除以下披露的抵押情况之外，不动产项目不存在其他抵押等担保安排或查封、扣押、冻结的情况或受限于任何他项权利和权利限制：

1. 抵押权人为中国银行股份有限公司温州市鹿城支行，担保债权数额为人民币 62060 万，相关抵押登记证明号为浙（2024）温州市不动产证明第 0053680 号，债务履行期限自 2024 年 6 月 20 日至 2038 年 12 月 18 日，存在禁止转让的约定。就上述抵押，中国银行股份有限公司温州市鹿城支行已于 2026 年 3 月 16 日出具《同意函》，同意本公司以 100%股权和/或资产转让的方式发行不动产基金以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组，同意本公司提前偿还贷款合同项下全部未偿债务，并将于债务清偿完毕后 10 个工作日内协助本公司办理完成相关抵押登记的解除手续以及相关账户监管的解除手续，并提供相应抵押解除的书面证明文件及相应账户监管解除的书面证明文件。
2. 温州绿轴酒店经营有限公司（简称“温州酒店公司”）与国际酒店许可公司于 2024 年签署的《特许经营合同（温州开元名都臻品之选酒店）》存在如下限制性约定：就特许经营场地范围的转让仅能在转让前至少 30 日给予国际酒店许可公司通知且获得国际酒店许可公司的同意的情况下方可进行。本公司确认，国际酒店许可公司已于 2026 年 8 月 20 日出具《国际酒店许可公司关于开展商业不动产证券投资基金项目所涉相关事宜的同意函》（简称

“《同意函》”）。根据前述《同意函》，在国际酒店许可公司（作为特许人）与温州酒店公司（作为被特许人）签署的酒店合同1得以持续履行及遵守且本项目按照《招募说明书》所列方案、条款和条件开展的前提下，国际酒店许可公司同意温州智祺原股东为实施不动产基金之目的将其持有的温州智祺 100%的股权转让给杭州汉嵊，并同意杭州汉嵊进一步将温州智祺 100%的股权转让给不动产基金；在遵守下述前提条件的情况下，同意温州酒店公司与温州智祺就温州开元名都项目新签署《温州智祺商务服务有限公司与温州绿轴酒店经营有限公司关于温州开元名都项目之酒店租赁协议》2（简称“《温州项目之酒店租赁协议》”）并于其生效后取代温州酒店公司与温州智祺此前已就温州开元名都项目签署的相应租赁合同：（1）酒店合同能够得以持续履行及遵守，且不动产基金与酒店相关的安排（包括但不限于《温州项目之酒店租赁协议》）均不会影响酒店合同任何条款和约定的执行，亦不影响国际酒店许可公司及其关联公司在酒店合同项下的权利和义务；（2）因《温州项目之酒店租赁协议》而产生的或与《温州项目之酒店租赁协议》有关的温州酒店公司、温州智祺及其关联公司之间的任何争议（包括酒店收入分成协议的存在、有效性、解释、履行、违约或终止，以及与酒店收入分成协议有关的任何非合同义务有关的争议）均与国际酒店许可公司无关，国际酒店许可公司及其关联公司不得被视为酒店收入分成协议项下的义务人、债务人或任何其他参与主体，且对酒店收入分成协议及其项下的交易不承担任何责任；（3）在《温州项目之酒店租赁协议》生效之前，温州酒店公司与温州智祺此前已就温州开元名都项目签署的租赁合同应持续有效并履行；（4）《同意函》所附《特许经营合同之修订合同》3能够得以妥善签署及生效。

---

1 根据《同意函》及国际酒店许可公司（作为特许人）与温州酒店公司（作为被特许人）于2024年签署的《特许经营合同》（“《特许经营合同》”），“酒店合同”系指《特许经营合同》、其他与《特许经营合同》同时签署的合同以及无论何时签署的、以被特许人或其关联公司为一方、特许人或其关联公司亦作为一方或受益人的与酒店相关的任何其他合同，以及上述合同可能的修订的总称。

2 根据温州酒店公司向国际酒店许可公司出具的《温州绿轴酒店经营有限公司关于开展商业不动产证券投资基金项目所涉相关事宜的征询函》，该协议名称为《温州智祺商务服务有限公司与温州绿轴酒店经营有限公司关于温州开元名都项目之酒店收入分成协议》（协议具体名称以具体签约时为准），该协议后改名为《温州智祺商务服务有限公司与温州绿轴酒店经营有限公司关于温州开元名都项目之酒店租赁协议》，正在与国际酒店许可公司沟通重新出具《同意函》。

3 《同意函》所附《特许经营合同之修订合同》（下称“修订合同”）之签署方仅为国际酒店许可公司（作为特许人）与温州酒店公司（作为被特许人）。

十四、 本公司确认，原始权益人通过向不动产基金转让本公司股权的方式开展本项目，符合地方政府性债务管理规定，不涉及新增地方政府隐性债务。

十五、 本公司确认，本公司信用稳健、控制权稳定、内部治理机制健全、具有持续经营能力；不存在影响持续经营的法律障碍。

十六、 本公司确认，本公司未受到重大行政处罚，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、重大税收违法案件当事人，安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域失信人或涉金融严重失信人的情形，不存在被暂停或者限制融资的情形。

十七、 本公司确认，不存在任何正在进行的或尚未完结的重大诉讼、仲裁或其他经济或法律纠纷等情况；本公司最近三年未发生重大违约虚假信息披露或者其他重大违法违规行为和记录。

十八、 本公司确认，不动产项目工程建设质量以及安全标准符合有关要求。

自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签署之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律（仅为申报本项目之目的，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省的法律）解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（以下无正文）

（本页无正文，为《温州智祺商务服务有限公司关于开展不动产投资信托基金的承诺函》之签署页）

项目公司：温州智祺商务服务有限公司

法定代表人：

2016 年 9 月 2 日

嵊州嵊达企业管理有限责任公司

关于开展不动产投资信托基金的承诺函

鉴于杭州汉嵊企业管理有限公司（简称“**杭州汉嵊**”）拟作为原始权益人，以其直接持有 100%股权及/或权益的浙江开元酒店投资管理集团有限公司（简称“**浙江开元**”）、温州智祺商务服务有限公司（简称“**温州智祺**”）、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（简称“**嵊州嵊达**”或“**本公司**”，浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达单称或合称“**项目公司**”）分别持有的（1）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店（简称“**杭州开元名都项目**”）、（2）位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都大酒店（简称“**温州开元名都项目**”）、（3）位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路 8 号的嵊州开元名都大酒店（简称“**嵊州开元名都项目**”，与杭州开元名都项目、温州开元名都项目单称或合称“**不动产项目**”）作为底层不动产项目申请发行公开募集不动产投资信托基金（简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）。嵊州嵊达作为项目公司，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法律法规，本公司作为项目公司作出如下承诺：

一、 本公司承诺就本项目提交的所有申报材料及相关信息均真实、有效、合规、完备，且已将一切足以影响出具法律意见及其他申报材料的全部事实向各方披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；

二、 嵊州嵊达近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

三、 重组完成后，嵊州嵊达在本基金设立前依法合规完全持有不动产项目。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。

四、 本公司提供的申报材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如有缺失、遗漏或虚假陈述，本公司承诺承担相应法律责任。

五、 除申报材料披露的情形外，不动产项目及其不可分割的建筑物中不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

六、 根据《工程尽调咨询报告》，嵊州开元名都项目剔除嵊州市官河南路 8-189 号 6-24 层办公用途房屋后，由嵊州开元名都项目所属建筑的（1）-2 层、-1 层地下室、（2）1 层-3 层全部商铺及（3）1 层-5 层、26 层-37 层、39 层-44 层全部酒店用途房屋共同形成的整体基本符合单体建筑的认定标准，其中纳入嵊州开元名都项目资产范围的部分占该单体建筑的面积比例为 55%。针对前述未入池部分，本公司承诺如下：

(1) 未入池部分对不动产项目运营稳定性、现金流和估值不会产生重大影响。本公司已采取有效措施，确保相关资产未纳入资产范围不影响不动产项目稳定运营；

(2) 截至本函出具日，本公司已取得嵊州开元名都项目所在单体建筑范围内合计 2 名业主出具的《一致行动确认函》，该等业主已分别、不可撤销地向本公司确认及承诺，就不动产项目后续物业运营维护等事宜与本公司保持一致行动。本公司及已出具《一致行动确认函》的业主合计持有的专有部分面积占该单体建筑专有部分总面积的 100%，对应业主人数占比为 100%，可确保本公司在公共空间改造、公用设施维修维护以及不动产项目提标改造等方面具有决定权。

七、 项目最近 3 个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金，包括但不限于不动产项目不涉及政府补贴、承租人支付的租金不涉及政府补贴。

八、 对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本项目申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。项目发行后 3 年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动（因情势变更的情形除外）。

九、 本公司确认，本公司财务相关制度沿用开元旅业集团有限公司（简称“**开元旅业**”）统一制定的财务管理体系及会计核算规范，该等制度符合《企业会计准则》及公开募集不动产证券投资基金相关监管要求，已在本公司持续、有效执行，能够合理保证财务信息真实、准确、完整，不存在因财务制度缺陷导致重大会计差错或信息披露违规的情形。

十、 本公司对不动产项目涉及的有关法律法规、不动产权证书、土地使用权出让等有偿使用合同、投资协议、融资合同等方面的转让限定条件不存在任何缺

失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、不动产权证书、土地使用权出让等有偿使用合同、投资协议、融资合同等方面所有与资产转让相关事项。

十一、 本公司承诺使用回收资金应当符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。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，不得用于购置商品住宅用地。

十二、 本项目近 3 年运营指标和经营收入等历史经营情况真实、完整，不存在通过各种手段突击虚增运营收入的情况。

十三、 本公司确认，截至基准日，本公司名下的资产/股权不存在其他抵押、质押、查封、冻结或受限于其他任何权利负担，不存在任何其他潜在纠纷；除以下披露的抵押情况之外，不动产项目不存在其他抵押等担保安排或查封、扣押、冻结的情况或受限于任何他项权利和权利限制：

1. 抵押权人为中国民生银行股份有限公司杭州分行，担保债权数额为人民币 355,000,000 元，相关抵押登记证明号为浙（2024）嵊州市不动产证明第 0000129 号，债务履行期限自 2024 年 1 月 4 日至 2036 年 1 月 3 日。登记簿“关于不动产转让的约定”中已明确记载为“禁止、限制转让”。就上述抵押，中国民生银行股份有限公司杭州分行已于 2026 年 2 月 26 日出具《同意函》，同意本公司以 100%股权和/或资产转让的方式发行不动产基金以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组，同意本公司提前偿还贷款合同项下全部未偿债务，并将于债务清偿完毕后 10 个工作日内协助本公司办理完成相关抵押登记的解除手续以及相关账户监管的解除手续，并提供相应抵押解除的书面证明文件及相应账户监管解除的书面证明文件。

十四、 本公司确认，原始权益人通过向不动产基金转让本公司股权的方式开展本项目，符合地方政府性债务管理规定，不涉及新增地方政府隐性债务。

十五、 本公司确认，本公司信用稳健、控制权稳定、内部治理机制健全、具有持续经营能力；不存在影响持续经营的法律障碍。

十六、 本公司确认，本公司未受到重大行政处罚，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、重大税收违法案件当事人，安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域失信人或涉金融严重失信人的情形，不存在被暂停或者限制融资的情形。

十七、 本公司确认，不存在任何正在进行的或尚未完结的重大诉讼、仲裁或其他经济或法律纠纷等情况；本公司最近三年未发生重大违约虚假信息披露或者其他重大违法违规行为和记录。

十八、 本公司确认，不动产项目工程建设质量以及安全标准符合有关要求。

自本承诺函出具之日至本项目申报之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在申报之日重述。

本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签署之日起生效，对本公司具有法律约束力。

本承诺函受中国法律管辖并根据中国法律（仅为申报本项目之目的，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省的法律）解释，本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。

（以下无正文）

（本页无正文，为《嵊州嵊达企业管理有限责任公司关于开展不动产投资信托基金的承诺函》之签署页）

项目公司：嵊州嵊达企业管理有限责任公司

法定代表人：

2024年9月2日

担保函

致：中金基金管理有限公司（"基金管理人"）；

杭州汉嵘企业管理有限公司（"运营管理机构"）；

浙江开元酒店投资管理集团有限公司、温州智祺商务服务有限公司、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（"项目公司"）

鉴于：

1. 中金基金管理有限公司拟发行并管理中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金（"**不动产基金**"或"**本基金**"），该不动产基金将通过中国国际金融股份有限公司作为管理人的中金-开元旅业1期商业不动产资产支持专项计划（"**专项计划**"）持有项目公司的全部股权；
2. 浙江开元酒店投资管理集团有限公司与杭州开元名都大酒店有限公司（"**杭州酒店公司**"）拟就位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路818号的杭州开元名都大酒店（"**杭州开元名都项目**"）签署酒店租赁协议、温州智祺商务服务有限公司与温州绿轴酒店经营有限公司（"**温州酒店公司**"）拟就位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路464号的温州开元名都大酒店（"**温州开元名都项目**"）签署酒店租赁协议、嵊州嵊达企业管理有限责任公司与嵊州剡都酒店经营有限公司（"**嵊州酒店公司**"，与杭州酒店公司、温州酒店公司单称或合称"**酒店公司**"）拟就位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路8号的嵊州开元名都大酒店（"**嵊州开元名都项目**"，与杭州开元名都项目和温州开元名都项目单称或合称"**不动产项目**"）签署酒店租赁协议（合称"**酒店租赁协议**"）；
3. 杭州汉嵘企业管理有限公司拟作为不动产基金的运营管理机构，对不动产项目提供运营管理服务；
4. 开元旅业集团有限公司（"**开元旅业**"或"**保证人**"）系酒店公司的间接股东，愿意按照本担保函的条款和条件，为酒店公司在酒店租赁协议项下所负整租租金支付义务提供不可撤销且无条件的连带责任保证担保。

除非本担保函的条款另有约定，否则本担保函中使用的术语与本基金的《基金合同》《招募说明书》《运营管理协议》中定义和使用的术语具有相同含义。

本担保函项下开元旅业不可撤销及无条件地承诺如下：

1. 主债权、保证方式及保证范围

1.1 本担保函所保证的主债权为项目公司根据酒店租赁协议的约定要求酒店公司承担的整租租金支付义务，具体计算方式以酒店租赁协议约定为准。

1.2 本担保函保证的范围包括主债权、因主债权及孳息而产生的违约金、损害赔偿金、实现债权的费用(包括诉讼费用、仲裁费用、律师费用、公证费用、执行费用等)。

1.3 本担保函的担保方式为不可撤销的无条件的连带责任保证担保。

2. 保证期间

本担保函项下保证期间为自基金设立日起至酒店公司完全履行其在酒店租赁协议及任何续展合同（若有）项下的整租租金支付义务及有关债务之日止。

3. 保证责任的承担

经项目公司和/或运营管理机构核算，基金管理人复核，酒店租赁协议项下合作期限内任一月度酒店公司向项目公司实际支付的整租租金金额低于酒店租赁协议约定的应付整租租金金额的，项目公司和/或运营管理机构和/或基金管理人将向保证人发出担保履约通知书，其中将载明保证人应付金额、履约期限、收款账户等。保证人应根据担保履约通知书所载履约期限将应付整租租金载明资金附言汇付至相应账户。

4. 权利义务的转让/转移

4.1 无需事先征得保证人同意，本担保函所担保的主债权可被转让予任何第三方，项目公司和/或运营管理机构和/或基金管理人应将主债权转让的基本情况(包括但不限于转让方、受让方、转让份额等)书面通知保证人，保证人仍在原保证范围内承担保证责任。

4.2 未经基金管理人事先书面同意，保证人不得转让或以其他方式处置其在本担保函项下的全部或部分的责任和义务。

5. 保证人的陈述、保证和承诺

开元旅业对其自身状况作出如下保证和陈述：

(i) 开元旅业系一家按照中国法律合法成立并有效存续的有限责任公司，具有拥有其财产及继续进行其正在进行之业务的全部权利和授权。

(ii) 开元旅业承诺对本担保函的签署、交付和履行，以及开元旅业作为当事人一方对与本担保函有关的其他协议、承诺及文件的签署、交付和履行，是在其经核准/批准的经营范围内的，得到公司内部必要的授权，并且(a)不违反或有悖于适用于开元旅业的任何中国法律的规定、判决、裁定、命令或政府规定，或与之冲突；(b)不违反或导致开元旅业违反其组织性文件或营业执照，或与之冲突；(c)不违反或导致违反开元旅业签署的或必须遵守的任何协议或文件的条款、条件或规定，或与之冲突；(d)不会导致在开元旅业财产或资产之上产生或设置任何担保债权或其他索赔，以致严重影响开元旅业履行本担保函的能力。

(iii) 开元旅业对本担保函的签署、交付和履行，以及开元旅业作为当事人一方对与本担保函有关的其他协议、承诺及文件的签署、交付或履行，若根据中国现行法律的规定需要进行政府审批、许可或者进行政府备案，开元旅业已经取得了该等政府审批、许可或进行了政府备案；或者并不存在这样的审批、许可或备案要求。

(iv) 本担保函经由开元旅业正式签署、交付，并且是合法、有效且对开元旅业有约束力的，并可按本担保函的条款对开元旅业主张权利。

(v) 开元旅业已仔细阅读并完全了解酒店租赁协议及任何续展合同（若有）的内容，为酒店公司提供保证完全出于自愿，且其全部意思表示真实。

(vi) 开元旅业的财务状况良好，有能力履行本合同项下的保证责任。

(vii) 开元旅业具有清偿债务的能力，在合理预见的未来，不会因本担保函或其他专项计划文件项下的任何其他交易而丧失清偿能力。

(viii) 开元旅业向基金管理人提供的所有文件、资料、报表和凭证是准确、真实、完整和有效的，并且以复印件形式提供的文件均与原件相符。

开元旅业同意并承诺：

(i) 开元旅业应履行中国现行法律法规所要求的必要的程序和手续，使公司合法存续开元旅业，继续保有能够影响开元旅业履行本担保函项下义务的能力的经营许可（如涉及）。

(ii) 开元旅业应按照本担保函的约定承担保证责任。

(iii) 开元旅业在本担保函项下应付的所有款项应全额支付，除仲裁、诉讼或行政程序依法作出的裁决及另有约定外。

(iv) 任何经济行为导致开元旅业履行本担保函项下的义务发生转移，需事先经过基金管理人书面同意，并通知运营管理机构和项目公司。

(v) 开元旅业发生任何可能对开元旅业履行本担保函项下义务的能力产生重大不利影响的事件或状况(包括但不限于其资产、产权重大变动或经营方式改变)，应于该事件或状况发生后5个工作日内通知基金管理人、运营管理人和项目公司；开元旅业不因发生上述事件或状况而免除或减少保证责任。

(vi) 开元旅业如在相关国家工商行政管理部门进行分立、合并或减少注册资本相关的变更登记，应于该变更登记后5个工作日内通知基金管理人并将有关登记文件的复印件(加盖开元旅业公章)送交基金管理人。

(vii) 开元旅业可能出现丧失清偿能力情形的，应当在其发生丧失清偿能力情形后的5个工作日内通知基金管理人。

6. 主合同变更

酒店租赁协议变更可能加重保证人在本担保函项下保证责任(包括但不限于履行期限变更及加重债务)的，该等加重保证人责任情形需征得保证人书面同意。未经保证人书面同意而延期的，保证人仍在原保证期间内承担保证责任。未经保证人书面同意而加重债务的，保证人仍按原约定债务承担保证责任。为免疑义，项目公司与酒店公司根据酒店租赁协议约定续约的，不属于变更酒店租赁协议，无需经保证人同意，保证人仍需按照续约后的酒店租赁协议承担保证责任。

7. 通知

7.1 本担保函项下要求的或允许的向任何一方作出的所有通知、要求、指令和其他通讯应以书面形式且以中文书就，并以专人送达、传真、挂号信、特快专递或电子邮件的方式发出，并且应由发出通知的一方或其代表签署。

7.2 通知送达日期按下列约定确定：(1)专人送达：通知方取得的被通知方签收单所示日；(2)特快专递：通知方收到对方电话确认之日或通知方持有的投邮凭证所示日后第 3 个工作日，两者以较早发生日为准；(3)以传真传送，在收到成功发送确认的情况下，则以发出后的第 1 个工作日视为送达；(4)以挂号信形式送达，以投邮后第五个工作日视为送达；(5)以电子邮件方式发送的，以电子邮件发出之日视为送达。

7.3 各方用于第 8 条所述通知用途的地址和传真号码如下：

保证人：**开元旅业集团有限公司**
办公地址：浙江省杭州市萧山区北干街道杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号 17 楼
邮编：311202
电话：13675834825
联系人：侯军

基金管理人：**中金基金管理有限公司**
办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室
电话：010-63211122
传真：010-66159121
联系人：李耀光、刘立宇、陈涛、周嘉辰、王琛、郭瑜、石健行

运营管理机构：**杭州汉嵘企业管理有限公司**
办公地址：浙江省杭州市萧山区北干街道金城路 333 号 410 室（自主申报）。
电话：13675834825
传真：/
联系人：侯军

项目公司一 **浙江开元酒店投资管理集团有限公司司**
办公地址：浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号
电话：15868157160
传真：/
联系人：庞雨

项目公司二 **温州智祺商务服务有限公司**
办公地址：浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号
电话：13486026679
传真：/
联系人：史白茹

项目公司三　　**嵊州嵊达企业管理有限责任公司**
办公地址：浙江省绍兴市嵊州市官河南路8号（嵊州开元名都大酒店）
电话：18268761868
传真：/
联系人：杨义

7.4 一方通讯地址或联络方式发生变化，应自发生变化之日起15个自然日内以书面形式通知对方。如果通讯地址或联络方式发生变化的一方（简称"变动一方"），未将有关变化及时通知对方，除非法律另有规定，变动一方应对由此而造成的影响和损失承担责任。

8. 法律适用和争议解决

8.1 本担保函适用中国法律并应根据中国法律进行解释。凡因本担保函引起的或与本担保函有关的任何争议，由各方协商解决。如各方在争议发生后三十(30)日内协商未成，则该争议应提交至北京仲裁委员会申请仲裁，仲裁地点在北京。

8.2 除各方发生争议的事项外，各方仍应当本着善意的原则按照本担保函的规定继续履行各自的义务。

9. 违约责任

本公司未按本担保函约定及时履行保证义务时，基金管理人有权要求本公司承担相应的违约责任，并赔偿由此给不动产基金造成的经济损失，包括直接经济损失和间接经济损失。

10. 其他

本函正本一式肆(8)份，开元旅业持有壹(1)份，运营管理机构持有壹(1)份，三家项目公司各持有壹(1)份，基金管理人持有贰(2)份，其余用于办理相关手续。

（以下无正文）

（本页无正文，为《担保函》之盖章页）

保证人：开元旅业集团有限公司（公章）

法定代表人或授权代表(签字或盖章)：

附件（二）不动产项目最近三年及一期的财务报告及审计报告

目　　录

一、审计报告……第 1—3 页

二、备考财务报表……第 4—6 页

（一）备考汇总资产负债表……第 4—5 页

（二）备考汇总利润表…… 第 6 页

三、备考汇总财务报表附注…… 第 7—84 页

四、报告附件……第 85—88 页

您可使用手机“扫一扫”或进入。此码用于证明该审计报告是由具有执业许可的会计师事务所出具，可在登录“全国会计师”（https://pcc.mof.gov.cn）进行查验，报告编码：浙2A3PVRW2KX

地址：杭州市钱江路1366号
Add: 1366 Qianjiang Road, Hangzhou, China
网址：www.pccpa.cn

审 计 报 告

天健审〔2026〕17738号

杭州汉嵊企业管理有限公司：

一、审计意见

我们审计了杭州汉嵊企业管理有限公司（以下简称杭州汉嵊）按照备考汇总财务报表附注三所述的编制基础编制的备考汇总财务报表，包括2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日和2026年3月31日的备考汇总资产负债表，2023年度、2024年度、2025年度和2026年1-3月的备考汇总利润表，以及备考汇总财务报表附注。

我们认为，后附的备考汇总财务报表在所有重大方面按照备考汇总财务报表附注三所述的编制基础编制。

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“注册会计师对备考汇总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，我们独立于杭州汉嵊，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、强调事项——编制基础

我们提醒报表使用者关注备考汇总财务报表附注三对编制基础的说明。备考

汇总财务报表仅供备考汇总财务报表附注二所述申请发行中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金之用，不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——对审计报告的发送对象和使用的限制

我们的报告仅供申请发行封闭式商业不动产证券投资基金之用，而不应发送至除上述事项相关方以外的其他方或为其使用。

五、管理层和治理层对备考汇总财务报表的责任

杭州汉嵊管理层（以下简称管理层）负责按照备考汇总财务报表附注三所述的编制基础编制备考汇总财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考汇总财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考汇总财务报表时，管理层负责评估杭州汉嵊的持续经营能力，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。

杭州汉嵊治理层（以下简称治理层）负责监督杭州汉嵊的财务报告过程。

六、注册会计师对备考汇总财务报表审计的责任

我们的目标是对备考汇总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报表使用者依据备考汇总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备考汇总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，就可能导致对杭州汉嵊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备考汇总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杭州汉嵊不能持续经营。

（五）就杭州汉嵊中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对备考汇总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。

我们与治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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：王建兰 王建兰印

中国·杭州　　（项目合伙人）

中国注册会计师：庄晨晨 庄晨印

二〇二六年九月四日

备考汇总资产负债表

会企01表

编制单位：杭州远景企业管理有限公司　　单位：人民币元

项目	注释号	2026年3月31日	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	1	45,847,872.27	6,247,805.75	161,781,065.90	82,097,906.39
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	2	20,261,756.00	20,201,527.57	21,369,937.30	20,123,768.69
应收款项融资					
预付款项	3	1,415,384.30	2,418,516.95	2,672,772.95	1,877,134.95
其他应收款	4	486,946,736.58	166,847,140.60	112,391,030.54	715,645.04
存货	5	3,224,742.18	3,604,914.55	4,821,572.31	4,335,448.62
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	6	53,732,255.89	54,563,594.92	52,948,197.47	53,044,766.85
流动资产合计		611,428,747.22	253,883,500.34	355,984,576.47	162,194,670.54
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	7	891,281,948.27	898,373,940.32	880,599,867.06	854,570,042.07
固定资产	8	37,959,653.43	39,758,965.88	45,221,669.30	49,151,236.27
在建工程	9			826,613.77	2,250,765.68
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产					
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	10	12,411,732.74	10,350,776.39	13,851,504.70	19,144,316.50
递延所得税资产					
其他非流动资产	11	89,826.40	2,648,443.68		
非流动资产合计		941,743,160.84	951,132,126.27	940,499,654.83	925,116,360.52
资产总计		1,553,171,908.06	1,205,015,626.61	1,296,484,231.30	1,087,311,031.06

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

备考汇总资产负债表（续）

会企01表
单位：人民币元

负债和所有者权益	注释号	2026年3月31日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
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	12	35,905,235.97	37,027,385.36	40,413,802.28	38,097,985.85
预收款项	13	4,101,412.52	2,671,364.92	2,070,011.26	2,473,060.34
合同负债	14	18,834,987.09	23,799,285.64	18,768,829.70	24,227,673.43
应付职工薪酬	15	4,618,011.83	10,017,551.57	10,389,317.24	10,951,807.05
应交税费	16	9,995,277.52	10,528,981.38	10,322,744.95	6,332,992.58
其他应付款	17	74,073,408.27	83,418,770.83	7,057,019.05	339,561,400.23
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	18	82,225,434.46	79,441,408.47	99,839,244.91	2,062,222.11
其他流动负债	19	1,390,109.92	1,427,957.14	1,126,129.78	1,453,660.41
流动负债合计		231,143,877.58	248,332,705.31	189,987,099.17	425,160,802.00
非流动负债：					
长期借款	20	1,284,666,294.56	1,308,990,203.27	1,385,802,133.00	774,026,885.16
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
租赁负债					
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	21	23,833.53	95,333.52	381,333.48	667,333.44
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计		1,284,690,128.09	1,309,085,536.79	1,386,183,466.48	774,694,218.60
负债合计		1,515,834,005.67	1,557,418,242.10	1,576,170,565.65	1,199,855,020.60
所有者权益（或股东权益）：					
归属于母公司所有者权益合计		37,337,902.39	-352,402,615.49	-279,686,334.35	-112,543,989.54
少数股东权益					
所有者权益合计		37,337,902.39	-352,402,615.49	-279,686,334.35	-112,543,989.54
负债和所有者权益总计		1,553,171,908.06	1,205,015,626.61	1,296,484,231.30	1,087,311,031.06

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

备考汇总利润表

会企02表
单位：人民币元

项目	注释号	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
一、营业收入	1	102,952,177.31	374,571,189.32	428,345,617.20	415,143,386.10
减：营业成本	1	89,522,316.78	296,762,918.38	294,373,193.25	289,673,405.90
税金及附加	2	3,066,589.58	13,126,605.73	11,156,267.36	12,402,688.58
销售费用	3	4,954,115.07	23,105,133.08	23,114,204.98	19,707,387.92
管理费用	4	5,419,718.72	18,453,620.60	18,565,717.18	15,691,861.72
研发费用					
财务费用	5	12,332,320.68	53,885,699.60	56,622,774.68	46,497,114.94
其中：利息费用	5	12,225,987.20	52,605,294.61	55,305,500.63	44,930,396.96
利息收入	5	11,769.93	1,540,672.14	2,890,140.87	1,783,374.01
加：其他收益	6	450,760.19	2,030,730.63	5,288,802.35	5,952,390.73
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）	7	-222,760.48	-312,491.82	25,848.85	-190,231.23
资产减值损失（损失以“-”号填列）					
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8			-4,505.14	-1,770,159.11
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,886,247.21	10,952,549.74	32,823,605.81	35,164,854.45
加：营业外收入	9	55,839.59	403,454.68	328,971.94	1,499,066.85
减：营业外支出	10	37,105.20	426,223.27	607,071.76	644,467.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,904,981.60	10,929,809.15	32,545,505.97	36,019,453.46
减：所得税费用	11	2,444,880.67	3,420,586.88	4,889,196.54	2,461,315.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,460,100.93	7,509,222.27	27,656,207.43	33,558,137.58
（一）按经营持续性分类：					
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,460,100.93	7,509,222.27	27,656,207.43	33,558,137.58
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类：					
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		5,460,100.93	7,509,222.27	27,656,207.43	33,558,137.58
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）					
五、其他综合收益的税后净额					
归属于母公司所有者的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					
5.其他					
（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（现金流量套期损益的有效部分）					
6.外币财务报表折算差额					
7.其他					
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		5,460,100.93	7,509,222.27	27,656,207.43	33,558,137.58
归属于母公司所有者的综合收益总额		5,460,100.93	7,509,222.27	27,656,207.43	33,558,137.58
归属于少数股东的综合收益总额					

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

杭州汉嵊企业管理有限公司

所持有的商业不动产项目

备考汇总财务报表附注

2023年1月1日至2026年3月31日

金额单位：人民币元

一、基本情况

1、商业不动产项目基本情况

商业不动产项目为杭州开元名都大酒店、温州开元名都大酒店和嵊州开元名都大酒店。

杭州开元名都大酒店项目（以下简称杭州开元名都项目）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路818号，根据杭房权证萧字第00008212号等38份房屋产权证明，建筑面积为127,550.56平方米，国有建设用地使用权使用期限至2043年12月22日。

温州开元名都大酒店项目（以下简称温州开元名都项目）位于浙江省温州市南汇街道府东路464号，根据浙（2023）温州市不动产权第0195112号等44份房屋产权证明，建筑面积为42,843.84平方米，国有建设用地使用权使用期限至2057年10月18日。

嵊州开元名都大酒店项目（以下简称嵊州开元名都项目）位于浙江省嵊州市三江街道官河南路8号，根据浙（2023）嵊州市不动产权第0036359号，建筑面积为59,094.85平方米，国有建设用地使用权使用期限至2059年10月28日。

2、商业不动产项目持有公司基本情况

浙江开元酒店投资管理集团有限公司（以下简称浙江开元）经浙江省市场监督管理局批准，由开元旅业集团有限公司、杭州开元房地产开发有限公司、上海开元天宇投资有限公司发起设立，于2001年11月30日在浙江省市场监督管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。现持有统一社会信用代码为91330000738122847的营业执照，注册资本11,100万元。营业期限为2001年11月30日至无固定期限。浙江开元注册地址为浙江省杭州市萧山区北干街道杭州市萧山区北干街道市心中路818号。

温州智祺商务服务有限公司（以下简称温州智祺）系经温州市鹿城区市场监督管理局批

准，由杭州汉凯企业管理咨询有限公司设立，于2022年11月18日在温州市鹿城区市场监督管理局登记注册，总部位于浙江省温州市。现持有统一社会信用代码为91330302MAC2J8KP8L的营业执照，注册资本1,000万元。营业期限为2022年11月18日至2042年11月17日。温州智祺注册地址为浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路168号锦美商厦702-5室。

嵊州嵊达企业管理有限责任公司（以下简称嵊州嵊达）系经嵊州市市场监督管理局批准，由杭州汉嵊企业管理有限公司设立，于2022年12月19日在嵊州市市场监督管理局登记注册，总部位于浙江省嵊州市。现持有统一社会信用代码为91330683MAC5UHYG0B的营业执照，注册资本1,000万元。营业期限为2022年12月19日至无固定期限。嵊州嵊达注册地址为浙江省绍兴市嵊州市三江街道领带园一路8号3幢3楼S105室。

3.原始权益人基本情况

杭州汉嵊企业管理有限公司（以下简称公司或杭州汉嵊）系经杭州市萧山区市场监督管理局批准，由杭州鸿久企业管理集团有限公司发起设立，于2022年11月14日在杭州市萧山区市场监督管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为91330109MAC20L3D36的营业执照，注册资本1,055万元。营业期限为2022年11月14日至无固定期限。公司注册地址为浙江省杭州市萧山区北干街道金城路333号410室（自主申报）

公司属租赁和商务服务业。主要经营活动为企业管理；企业管理咨询。

二、交易标的基本情况

杭州汉嵊拟向锐至投资有限公司和Sky Town Investments Limited支付现金购买浙江开元100%的股权、拟向浙江开旅控股有限公司支付现金购买杭州开元名都大酒店有限公司（以下简称杭州酒店公司）100%的股权、拟向杭州汉凯企业管理咨询有限公司支付现金购买温州智祺100%的股权、拟向杭州汉荟企业管理咨询有限公司支付现金购买温州绿轴酒店经营有限公司（以下简称温州酒店公司）100%的股权。加上杭州汉嵊本身持有的嵊州嵊达和嵊州剡都酒店经营有限公司（以下简称嵊州酒店公司）的股权，杭州汉嵊持有上述六家公司的股权。

浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达拟向杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司购买底层资产运营相关的经营资产。

在完成上述购买后，杭州汉嵊新设SPV公司，并将浙江开元的股权转让给SPV公司。杭

州汉嵊拟将 SPV 公司、温州智祺和嵊州嵊达的股权转让给中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划(以下简称专项计划)。未来 SPV 公司与浙江开元签署《吸收合并协议》，由浙江开元吸收合并 SPV 公司，在完成吸收合并后，SPV 公司注销，浙江开元的股东变更为专项计划。

杭州汉嵊拟以其持有的杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目用于公开募集中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金(以下简称商业不动产基金)发行。

中金基金管理有限公司(以下简称中金基金)拟作为基金管理人，依据《证券投资基金法》《基础设施投资基金指引》等相关法规及中国证监会许可，设立商业不动产基金。商业不动产基金计划于成立后，认购中国国际金融股份有限公司（以下简称中金公司）拟设立的专项计划项下的全部商业不动产资产支持证券份额。商业不动产基金通过专项计划收购并最终持有项目公司全部股权。商业不动产基金拟以上述方式取得的杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目资产及业务称为“交易标的”，杭州汉嵊持有的除交易标的之外的其他资产及业务称“非交易标的”。

三、备考汇总财务报表的编制基础

杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目由浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达分别持有，并对应整租给杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司。

结合上述经营模式，为真实完整反映交易标的商业不动产底层资产运营情况，本备考汇总财务报表范围为浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达以及对应承租方杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司直接与商业不动产项目底层资产相关的资产、负债以及经营所产生的收入与经营所必须的成本费用支出等，但上述公司之间仍保持独立运营。

杭州汉嵊管理层认为交易标的的经营活动、融资安排及其他可运用的财务资源能够提供足够的营运资金，以确保交易标的在资产负债表日后未来十二个月内能够清偿到期债务并保持持续经营。因此本备考财务报表以持续经营为编制基础。

本备考汇总财务报表仅供杭州汉嵊为申请发行公开募集商业不动产证券投资基金之目的而编制，不适用于其他目的。

杭州汉嵊管理层编制本备考汇总财务报表用于反映交易标的 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的备考汇总资产负债表，2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考汇总利润表以及相关备考汇总财务报表附注，

不包括2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-3月的备考汇总现金流量表、备考汇总所有者权益变动表以及相关备考汇总财务报表附注，亦未披露与金融工具相关风险、公允价值和资本管理等相关性较低的附注项目。同时考虑到本备考财务报告使用的相关目的，本备考汇总财务报表附注五（二）和八仅列示与浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达相关的内容。因此，本备考汇总财务报表不是一份完整的财务报表，也不包含一份完整财务报表所应披露的所有会计政策及附注。

本备考汇总财务报表基于交易标的历史会计记录，按照下述编制基础及附注四所述主要会计政策进行编制，以反映交易标的在本备考财务报表期间经营所产生的收入与经营所必须的成本费用支出以及相关资产、负债余额等。

（一）在编制备考汇总资产负债表时

1. 备考财务报表2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日及2026年3月31日的资产和负债，以浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达资产负债表各项目金额为基础，同时为反映底层资产经营完整性，考虑了杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司与交易标的直接相关的资产负债项目，包括应收账款、预付账款、其他应收款、存货、应付账款、其他应付款、预收款项、合同负债等，但基于未来的业务模式，在发行商业不动产基金后上述项目仍将继续在杭州酒店公司，温州酒店公司和嵊州酒店公司而非在交易标的本身。

另外，备考汇总资产负债表抵销交易标的各自内部的往来余额(如有)，并扣除与非交易标的直接相关的资产负债项目，包括其他应收款、其他应付款、其他流动资产、递延所得税资产和递延所得税负债等后列示。

2. 按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考汇总资产负债表中列示为净资产。

（二）在编制备考汇总利润表时

1. 备考利润表2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-3月的各个项目，以浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达利润表各项目金额为基础，同时考虑了杭州酒店公司，温州酒店公司和嵊州酒店公司经营所产生的收入与经营所必须的成本费用支出，但基于未来的业务模式，在发行商业不动产基金后上述科目仍将继续在杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司而非在交易标的本身。

另外，备考汇总利润表抵销交易标的各自内部间的交易，具体为2023年1月1日-2026年3月31日杭州开元名都项目抵消了浙江开元整租给杭州酒店公司的租金收入5,929.95

万元、4,285.71 万元、4,392.86 万元和 1,125.00 万元，温州开元名都项目抵消了温州智祺整租给温州酒店公司的租金收入 2,537.84 万元、2,940.12 万元、2,921.10 万元和 468.81 万元，嵊州开元名都项目抵消了嵊州嵊达整租给嵊州酒店公司的租金收入 1,109.41 万元、1,467.89 万元、1,490.03 万元和 366.97 万元，并扣除与非交易标的直接相关的金额，包括财务费用、投资收益等后列示。

2. 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月企业所得税费用以企业所得税税率 25%按照本备考财务报表的利润总额数据计算得出，未确认递延所得税资产及递延所得税负债，针对经营亏损不确认所得税费用。

四、重要会计政策及会计估计

（一）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。备考汇总财务报表所载财务信息的会计期间为 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日。

（二）营业周期

交易标的以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(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；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

交易标的成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资

产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，交易标的初始确认的应收账款未包含重大融资成分或交易标的不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因交易标的自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因交易标的自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前

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。

2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3）不属于上述 1)或 2)的财务担保合同，以及不属于上述 1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4）以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1）当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2）当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

交易标的转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。交易标的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的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收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债务工具投资）之和，转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日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，与原直接计入其他综合收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债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

交易标的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相关金融资产和金融负债的公允价值。交易标的将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

交易标的以预期信用损失为基础，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债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指交易标的按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于交易标的购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，交易标的在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者交易标的不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，交易标的运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，交易标的在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，交易标的按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，交易标的按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

交易标的利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若交易标的判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

交易标的以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，交易标的以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

交易标的在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，交易标的在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，交易标的以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 交易标的具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 交易标的计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，交易标的不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（五）应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

1、按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过应收账款账龄和预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——关联方组合	应收开元旅业集团有限公司和浙江开元之财务报表合并范围内的关联方款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过其他应收款账龄和预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——关联方组合	应收开元旅业集团有限公司和浙江开元之财务报表合并范围内的关联方款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

2. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，交易标的按单项计提预期信用损失。

（六）存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备

存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(七) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销，即采用年限平均法计提折旧。资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定投资性房地产的折旧方法如下：

类　别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5.00	2.38-4.75
土地使用权	年限平均法	38-50	0.00	2.00-2.63

(八) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类　别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）

通用设备	年限平均法	5	5.00	19.00
专用设备	年限平均法	10	5.00	9.50
运输工具	年限平均法	5	5.00	19.00
其他设备	年限平均法	5-20	5.00	4.75-19.00

（九）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

交易标的发生的借款费用，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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当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；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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利息金额。

（十）部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（十一）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十二）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为交易标的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。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为交易标的提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将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，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；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中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允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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：(1) 交易标的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；(2) 交易标的确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十三) 收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，交易标的对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，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) 客户在交易标的履约的同时即取得并消耗交易标的履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制交易标的履约过程中在建商品；(3) 交易标的履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且交易标的在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，交易标的在该段时间内按照履约进度确认收入。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，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。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，交易标的考虑下列迹象：(1) 交易标的就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 交易标的已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 交易标的已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 交易标的已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 交易标的按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是交易标的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。

(2) 合同中存在可变对价的，交易标的按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，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。

(3) 合同中存在重大融资成分的，交易标的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。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，交易标的于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

3. 收入确认的具体方法

(1) 酒店类收入

酒店经营业务的收入包括客房收入、餐饮收入及其他配套服务收入。除餐饮收入在服务提供结束的时点确认外，其他酒店经营业务收入均于提供服务的期间按履约进度确认确认收入。

本交易标的对于其他酒店经营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，本交易标的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。

(2) 租赁收入

交易标的经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。交易标的按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，交易标的选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述符合条件的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，交易标的自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

(十四) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 交易标的能够满足政府补助所附的

条件；(2) 交易标的能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与交易标的日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与交易标的日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（十五）租赁

1. 交易标的作为承租人

在租赁期开始日，交易标的将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。交易标的转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，交易标的对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 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：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 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；

3）承租人发生的初始直接费用；4）承租人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。

交易标的按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，交易标的在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，交易标的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。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，交易标的将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用交易标的增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，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化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，交易标的按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 交易标的作为出租人

在租赁开始日，交易标的将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

（1）经营租赁

交易标的在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。交易标的取得的与经营租赁有关的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。

（2）融资租赁

在租赁期开始日，交易标的按照租赁投资净额（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）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，交易标的按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

交易标的取得的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。

（十六）分部报告

交易标的以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。交易标的的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

五、税项

（一）主要税种及税率

税　种	计税依据	税　率
增值税	以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，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
房产税	从租计征的，按租金收入的 12%计缴	12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地使用税	实际占用的土地面积	12 元/㎡、15 元/㎡

（二）税收优惠

六税两费

根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。嵊州嵊达 2023 年至 2025 年度、浙江开元 2023 年至 2024 年度适用该政策。

六、备考汇总财务报表项目注释

（一）备考汇总资产负债表项目注释

1. 货币资金

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
库存现金	199,374.20	121,759.20	230,303.50	162,160.00
银行存款	45,648,498.07	6,126,046.55	161,550,762.40	81,935,746.39
合　计	45,847,872.27	6,247,805.75	161,781,065.90	82,097,906.39

2. 应收账款

（1）款项性质情况

款项性质	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
客房餐饮款	20,378,890.88	18,309,654.99	15,435,823.00	11,642,294.34
租金	621,695.29	2,403,951.07	6,241,954.97	8,808,896.87
账面余额合计	21,000,586.17	20,713,606.06	21,677,777.97	20,451,191.21
减：坏账准备	738,830.17	512,078.49	307,840.67	327,422.52
账面价值合计	20,261,756.00	20,201,527.57	21,369,937.30	20,123,768.69

（2）账龄情况

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1年以内	20,674,301.13	20,563,266.04	21,677,777.97	20,364,407.81
1-2年	326,285.04	150,340.02		86,783.40
账面余额合计	21,000,586.17	20,713,606.06	21,677,777.97	20,451,191.21
减：坏账准备	738,830.17	512,078.49	307,840.67	327,422.52
账面价值合计	20,261,756.00	20,201,527.57	21,369,937.30	20,123,768.69

（3）坏账准备计提情况

1）类别明细情况

种　类	2026.3.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	21,000,586.17	100.00	738,830.17	3.52	20,261,756.00

合　计	21,000,586.17	100.00	738,830.17	3.52	20,261,756.00

（续上表）

种　类	2025.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	20,713,606.06	100.00	512,078.49	2.47	20,201,527.57
合　计	20,713,606.06	100.00	512,078.49	2.47	20,201,527.57

（续上表）

种　类	2024.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	21,677,777.97	100.00	307,840.67	1.42	21,369,937.30
合　计	21,677,777.97	100.00	307,840.67	1.42	21,369,937.30

（续上表）

种　类	2023.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	20,451,191.21	100.00	327,422.52	1.60	20,123,768.69
合　计	20,451,191.21	100.00	327,422.52	1.60	20,123,768.69

2）采用组合计提坏账准备的应收账款

项　目	2026.3.31			2025.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	20,953,541.57	738,830.17	3.53	18,237,263.56	512,078.49	2.81
关联方组合	47,044.60			2,476,342.50		
小　计	21,000,586.17	738,830.17	3.52	20,713,606.06	512,078.49	2.47

（续上表）

项　目	2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	15,392,033.70	307,840.67	2.00	12,118,739.57	327,422.52	2.70
关联方组合	6,285,744.27			8,332,451.64		

小　计	21,677,777.97	307,840.67	1.42	20,451,191.21	327,422.52	1.60

3）采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账　龄	2026.3.31			2025.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	20,627,256.53	412,545.13	2.00	18,086,923.54	361,738.47	2.00
1-2年	326,285.04	326,285.04	100.00	150,340.02	150,340.02	100.00
小　计	20,953,541.57	738,830.17	3.53	18,237,263.56	512,078.49	2.81

（续上表）

账　龄	2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	15,392,033.70	307,840.67	2.00	12,031,956.17	240,639.12	2.00
1-2年				86,783.40	86,783.40	100.00
小　计	15,392,033.70	307,840.67	2.00	12,118,739.57	327,422.52	2.70

（4）坏账准备变动情况

1）2026年1-3月

项　目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	512,078.49	226,751.68				738,830.17
合　计	512,078.49	226,751.68				738,830.17

2）2025年度

项　目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	307,840.67	204,237.82				512,078.49
合　计	307,840.67	204,237.82				512,078.49

3）2024年度

项　目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	327,422.52	-19,581.85				307,840.67

项　目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
合　计	327,422.52	-19,581.85				307,840.67

4）2023 年度

项　目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	130,275.29	197,147.23				327,422.52
合　计	130,275.29	197,147.23				327,422.52

(5) 应收账款预期信用损失的评估

应收账款主要系应收租金及应收客房餐饮款。杭州汉嶡管理层对应收账款始终按照整个存续期内的预期信用损失计量减值准备。对于信用状况恶化的单个客户，杭州汉嶡管理层采用单项方式计提坏账准备。对于未出现信用状况恶化的客户，根据杭州汉嶡管理层的历史经验，及对不同细分租户及客户群体信用状况的评估，杭州汉嶡管理层认为应收账款不存在重大的预期信用损失风险。

3. 预付款项

(1) 款项性质情况

款项性质	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
货款	80,957.12	615,526.31	584,406.50	32,999.00
费用款	1,334,427.18	1,802,990.64	2,088,366.45	1,844,135.95
账面余额合计	1,415,384.30	2,418,516.95	2,672,772.95	1,877,134.95
减：减值准备				
账面价值合计	1,415,384.30	2,418,516.95	2,672,772.95	1,877,134.95

(2) 明细情况

账　龄	2026.3.31				2025.12.31			
	账面余额	比例（%）	减值准备	账面价值	账面余额	比例（%）	减值准备	账面价值
1 年以内	1,223,517.81	86.45		1,223,517.81	1,879,090.74	77.70		1,879,090.74
1-2 年	173,689.00	12.27		173,689.00	539,426.21	22.30		539,426.21

2-3年	18,177.49	1.28		18,177.49				
合　计	1,415,384.30	100.00		1,415,384.30	2,418,516.95	100.00		2,418,516.95

（续上表）

账　龄	2024.12.31				2023.12.31			
	账面余额	比例（%）	减值准备	账面价值	账面余额	比例（%）	减值准备	账面价值
1年以内	2,672,772.95	100.00		2,672,772.95	1,877,134.95	100.00		1,877,134.95
1-2年								
2-3年								
合　计	2,672,772.95	100.00		2,672,772.95	1,877,134.95	100.00		1,877,134.95

(3) 报告期内不存在账龄1年以上重要的预付款项。

4. 其他应收款

(1) 款项性质分类情况

款项性质	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
资金归集款	486,844,414.38	166,780,839.60	112,273,475.54	702,607.04
押金保证金	214,780.00	182,750.00	125,750.00	27,500.00
账面余额合计	487,059,194.38	166,963,589.60	112,399,225.54	730,107.04
减：坏账准备	112,457.80	116,449.00	8,195.00	14,462.00
账面价值合计	486,946,736.58	166,847,140.60	112,391,030.54	715,645.04

(2) 账龄情况

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1年以内	486,938,444.38	166,838,289.60	112,383,225.54	705,707.04
1-2年	750.00	114,400.00	3,100.00	3,400.00
2-3年	109,400.00	300.00	2,900.00	21,000.00
3-4年	600.00	600.00	10,000.00	
4-5年	10,000.00	10,000.00		
账面余额合计	487,059,194.38	166,963,589.60	112,399,225.54	730,107.04
减：坏账准备	112,457.80	116,449.00	8,195.00	14,462.00
账面价值合计	486,946,736.58	166,847,140.60	112,391,030.54	715,645.04

(3) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种　类	2026.3.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	487,059,194.38	100.00	112,457.80	0.02	486,946,736.58
合　计	487,059,194.38	100.00	112,457.80	0.02	486,946,736.58

（续上表）

种　类	2025.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	166,963,589.60	100.00	116,449.00	0.07	166,847,140.60
合　计	166,963,589.60	100.00	116,449.00	0.07	166,847,140.60

（续上表）

种　类	2024.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	112,399,225.54	100.00	8,195.00	0.01	112,391,030.54
合　计	112,399,225.54	100.00	8,195.00	0.01	112,391,030.54

（续上表）

种　类	2023.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	730,107.04	100.00	14,462.00	1.98	715,645.04
合　计	730,107.04	100.00	14,462.00	1.98	715,645.04

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2026.3.31			2025.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
关联方组合	486,863,054.38			166,790,839.60		

账龄组合	196,140.00	112,457.80	57.34	172,750.00	116,449.00	67.41
其中：1年以内	85,390.00	1,707.80	2.00	57,450.00	1,149.00	2.00
1-2年	750.00	750.00	100.00	109,300.00	109,300.00	100.00
2-3年	109,400.00	109,400.00	100.00	3,100.00	3,100.00	100.00
3-4年	600.00	600.00	100.00	2,900.00	2,900.00	100.00
小　计	487,059,194.38	112,457.80	0.02	166,963,589.60	116,449.00	0.07

（续上表）

组合名称	2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
关联方组合	112,283,475.54			712,607.04		
账龄组合	115,750.00	8,195.00	7.08	17,500.00	14,462.00	82.64
其中：1年以内	109,750.00	2,195.00	2.00	3,100.00	62.00	2.00
1-2年	3,100.00	3,100.00	100.00	3,400.00	3,400.00	100.00
2-3年	2,900.00	2,900.00	100.00	11,000.00	11,000.00	100.00
3-4年						
小　计	112,399,225.54	8,195.00	0.01	730,107.04	14,462.00	1.98

（4）坏账准备变动情况

1）明细情况

2026年1-3月

项　目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小　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）	
期初数	1,149.00	109,300.00	6,000.00	116,449.00
期初数在本期	——	——	——	
—转入第二阶段	-15.00	15.00		
—转入第三阶段		-8,752.00	8,752.00	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				

本期计提	573.80	-99,813.00	95,248.00	-3,991.20
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	1,707.80	750.00	110,000.00	112,457.80

2025 年度

项　目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小　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)	
期初数	2,195.00	3,100.00	2,900.00	8,195.00
期初数在本期	——	——	——	
—转入第二阶段	-2,186.00	2,186.00		
—转入第三阶段		-248.00	248.00	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	1,140.00	104,262.00	2,852.00	108,254.00
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	1,149.00	109,300.00	6,000.00	116,449.00

2024 年度

项　目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小　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)	
期初数	62.00	3,400.00	11,000.00	14,462.00
期初数在本期	——	——	——	
—转入第二阶段	-62.00	62.00		
—转入第三阶段		-232.00	232.00	

—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	2,195.00	-130.00	-8,332.00	-6,267.00
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	2,195.00	3,100.00	2,900.00	8,195.00

2023 年度

项　目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小　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)	
期初数	378.00	21,000.00		21,378.00
期初数在本期	——	——	——	
—转入第二阶段	-68.00	68.00		
—转入第三阶段		-880.00	880.00	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-248.00	-16,788.00	10,120.00	-6,916.00
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	62.00	3,400.00	11,000.00	14,462.00

2) 报告期内无重要的坏账准备收回或转回情况。

(5) 报告期内无实际核销的其他应收款情况。

(6) 报告期内无与资金集中管理相关的其他应收款。

5. 存货

项　目	2026.3.31	2025.12.31

	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,224,742.18		3,224,742.18	3,604,914.55		3,604,914.55
合　计	3,224,742.18		3,224,742.18	3,604,914.55		3,604,914.55

（续上表）

项　目	2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,821,572.31		4,821,572.31	4,335,448.62		4,335,448.62
合　计	4,821,572.31		4,821,572.31	4,335,448.62		4,335,448.62

6. 其他流动资产

项　目	2026.3.31			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
待抵扣增值税进项税		29,666,237.35	24,066,018.54	53,732,255.89
账面余额合计		29,666,237.35	24,066,018.54	53,732,255.89
减：减值准备				
账面价值		29,666,237.35	24,066,018.54	53,732,255.89

（续上表）

项　目	2025.12.31			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
待抵扣增值税进项税		30,167,319.16	24,396,275.76	54,563,594.92
账面余额合计		30,167,319.16	24,396,275.76	54,563,594.92
减：减值准备				
账面价值		30,167,319.16	24,396,275.76	54,563,594.92

（续上表）

项　目	2024.12.31			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
待抵扣增值税进项税		27,174,041.38	25,774,156.09	52,948,197.47
账面余额合计		27,174,041.38	25,774,156.09	52,948,197.47
减：减值准备				

账面价值		27,174,041.38	25,774,156.09	52,948,197.47

（续上表）

项　目	2023.12.31			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
待抵扣增值税进项税		25,966,894.52	27,077,872.33	53,044,766.85
账面余额合计		25,966,894.52	27,077,872.33	53,044,766.85
减：减值准备				
账面价值		25,966,894.52	27,077,872.33	53,044,766.85

7. 投资性房地产

(1) 2026年1-3月

1) 杭州开元名都项目

项　目	房屋及建筑物	土地使用权	合　计
账面原值			
期初数	517,465,038.73	8,489,011.70	525,954,050.43
本期增加金额			
本期减少金额			
期末数	517,465,038.73	8,489,011.70	525,954,050.43
累计折旧			
期初数	283,508,671.95	4,447,316.12	287,955,988.07
本期增加金额	2,870,366.03	51,909.00	2,922,275.03
1) 计提	2,870,366.03	51,909.00	2,922,275.03
本期减少金额			
期末数	286,379,037.98	4,499,225.12	290,878,263.10
账面价值			
期末账面价值	231,086,000.75	3,989,786.58	235,075,787.33
期初账面价值	233,956,366.78	4,041,695.58	237,998,062.36

2) 温州开元名都项目

项　目	房屋及建筑物	土地使用权	合　计
账面原值			
期初数	413,243,857.39		413,243,857.39
本期增加金额			
本期减少金额			
期末数	413,243,857.39		413,243,857.39
累计折旧			
期初数	24,487,991.10		24,487,991.10
本期增加金额	2,454,592.27		2,454,592.27
1）计提	2,454,592.27		2,454,592.27
本期减少金额			
期末数	26,942,583.37		26,942,583.37
账面价值			
期末账面价值	386,301,274.02		386,301,274.02
期初账面价值	388,755,866.29		388,755,866.29

3）嵊州开元名都项目

项　目	房屋及建筑物	土地使用权	合　计
账面原值			
期初数	291,436,454.52		291,436,454.52
本期增加金额			
本期减少金额			
期末数	291,436,454.52		291,436,454.52
累计折旧			
期初数	19,816,442.85		19,816,442.85
本期增加金额	1,715,124.75		1,715,124.75
1）计提	1,715,124.75		1,715,124.75
本期减少金额			
期末数	21,531,567.60		21,531,567.60

账面价值			
期末账面价值	269,904,886.92		269,904,886.92
期初账面价值	271,620,011.67		271,620,011.67

(2) 2025 年度

1) 杭州开元名都项目

项　目	房屋及建筑物	土地使用权	合　计
账面原值			
期初数	517,525,038.73	8,489,011.70	526,014,050.43
本期增加金额			
本期减少金额	60,000.00		60,000.00
期末数	517,465,038.73	8,489,011.70	525,954,050.43
累计折旧			
期初数	271,949,605.56	4,239,680.12	276,189,285.68
本期增加金额	11,616,066.39	207,636.00	11,823,702.39
1) 计提	11,616,066.39	207,636.00	11,823,702.39
本期减少金额	57,000.00		57,000.00
期末数	283,508,671.95	4,447,316.12	287,955,988.07
账面价值			
期末账面价值	233,956,366.78	4,041,695.58	237,998,062.36
期初账面价值	245,575,433.17	4,249,331.58	249,824,764.75

2) 温州开元名都项目

项　目	房屋及建筑物	土地使用权	合　计
账面原值			
期初数	367,952,206.03		367,952,206.03
本期增加金额	45,291,651.36		45,291,651.36
本期减少金额			
期末数	413,243,857.39		413,243,857.39
累计折旧			

期初数	15,386,739.78		15,386,739.78
本期增加金额	9,101,251.32		9,101,251.32
1）计提	9,101,251.32		9,101,251.32
本期减少金额			
期末数	24,487,991.10		24,487,991.10
账面价值			
期末账面价值	388,755,866.29		388,755,866.29
期初账面价值	352,565,466.25		352,565,466.25

3）嵊州开元名都项目

项　目	房屋及建筑物	土地使用权	合　计
账面原值			
期初数	291,174,897.88		291,174,897.88
本期增加金额	261,556.64		261,556.64
本期减少金额			
期末数	291,436,454.52		291,436,454.52
累计折旧			
期初数	12,965,261.82		12,965,261.82
本期增加金额	6,851,181.03		6,851,181.03
1）计提	6,851,181.03		6,851,181.03
本期减少金额			
期末数	19,816,442.85		19,816,442.85
账面价值			
期末账面价值	271,620,011.67		271,620,011.67
期初账面价值	278,209,636.06		278,209,636.06

(3) 2024年度

1）杭州开元名都项目

项　目	房屋及建筑物	土地使用权	合　计
账面原值			

期初数	517,525,038.73	8,489,011.70	526,014,050.43
本期增加金额			
本期减少金额			
期末数	517,525,038.73	8,489,011.70	526,014,050.43
累计折旧			
期初数	258,847,056.16	4,032,044.12	262,879,100.28
本期增加金额	13,102,549.40	207,636.00	13,310,185.40
1）计提	13,102,549.40	207,636.00	13,310,185.40
本期减少金额			
期末数	271,949,605.56	4,239,680.12	276,189,285.68
账面价值			
期末账面价值	245,575,433.17	4,249,331.58	249,824,764.75
期初账面价值	258,677,982.57	4,456,967.58	263,134,950.15

2）温州开元名都项目

项　目	房屋及建筑物	土地使用权	合　计
账面原值			
期初数	323,269,860.50		323,269,860.50
本期增加金额	44,682,345.53		44,682,345.53
本期减少金额			
期末数	367,952,206.03		367,952,206.03
累计折旧			
期初数	7,528,385.48		7,528,385.48
本期增加金额	7,858,354.30		7,858,354.30
1）计提	7,858,354.30		7,858,354.30
本期减少金额			
期末数	15,386,739.78		15,386,739.78
账面价值			
期末账面价值	352,565,466.25		352,565,466.25

期初账面价值	315,741,475.02		315,741,475.02

3）嵊州开元名都项目

项　目	房屋及建筑物	土地使用权	合　计
账面原值			
期初数	281,830,119.57		281,830,119.57
本期增加金额	9,344,778.31		9,344,778.31
本期减少金额			
期末数	291,174,897.88		291,174,897.88
累计折旧			
期初数	6,136,502.67		6,136,502.67
本期增加金额	6,828,759.15		6,828,759.15
1）计提	6,828,759.15		6,828,759.15
本期减少金额			
期末数	12,965,261.82		12,965,261.82
账面价值			
期末账面价值	278,209,636.06		278,209,636.06
期初账面价值	275,693,616.90		275,693,616.90

（4）2023 年度

1）杭州开元名都项目

项　目	房屋及建筑物	土地使用权	合　计
账面原值			
期初数	521,990,604.73	8,489,011.70	530,479,616.43
本期增加金额			
本期减少金额	4,465,566.00		4,465,566.00
期末数	517,525,038.73	8,489,011.70	526,014,050.43
累计折旧			
期初数	247,853,722.59	3,824,408.12	251,678,130.71
本期增加金额	12,874,335.91	207,636.00	13,081,971.91

项　目	房屋及建筑物	土地使用权	合　计
1）计提	12,874,335.91	207,636.00	13,081,971.91
本期减少金额	1,881,002.34		1,881,002.34
期末数	258,847,056.16	4,032,044.12	262,879,100.28
账面价值			
期末账面价值	258,677,982.57	4,456,967.58	263,134,950.15
期初账面价值	274,136,882.14	4,664,603.58	278,801,485.72

2）温州开元名都项目

项　目	房屋及建筑物	土地使用权	合　计
账面原值			
期初数	313,761,467.88		313,761,467.88
本期增加金额	9,508,392.62		9,508,392.62
本期减少金额			
期末数	323,269,860.50		323,269,860.50
累计折旧			
期初数			
本期增加金额	7,528,385.48		7,528,385.48
1）计提	7,528,385.48		7,528,385.48
本期减少金额			
期末数	7,528,385.48		7,528,385.48
账面价值			
期末账面价值	315,741,475.02		315,741,475.02
期初账面价值	313,761,467.88		313,761,467.88

3）嵊州开元名都项目

项　目	房屋及建筑物	土地使用权	合　计
账面原值			
期初数			
本期增加金额	281,830,119.57		281,830,119.57

本期减少金额			
期末数	281,830,119.57		281,830,119.57
累计折旧			
期初数			
本期增加金额	6,136,502.67		6,136,502.67
1）计提	6,136,502.67		6,136,502.67
本期减少金额			
期末数	6,136,502.67		6,136,502.67
账面价值			
期末账面价值	275,693,616.90		275,693,616.90
期初账面价值			

8、固定资产

（1）2026 年 1-3 月

1）杭州开元名都项目

项　目	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合　计
账面原值					
期初数	17,355,479.89	118,086,400.13	434,545.57	1,437,199.16	137,313,624.75
本期增加金额	24,734.51	40,356.89			65,091.40
1）购置	24,734.51	40,356.89			65,091.40
本期减少金额		108,693.79			108,693.79
1）处置或报废		108,693.79			108,693.79
期末数	17,380,214.40	118,018,063.23	434,545.57	1,437,199.16	137,270,022.36
累计折旧					
期初数	13,935,959.37	100,360,264.80	412,818.29	1,228,034.81	115,937,077.27
本期增加金额	244,400.55	594,003.71		24,044.65	862,448.91
1）计提	244,400.55	594,003.71		24,044.65	862,448.91
本期减少金额		89,597.59			89,597.59

1）处置或报废		89,597.59			89,597.59
期末数	14,180,359.92	100,864,670.92	412,818.29	1,252,079.46	116,709,928.59
期末账面价值	3,199,854.48	17,153,392.31	21,727.28	185,119.70	20,560,093.77
期初账面价值	3,419,520.52	17,726,135.33	21,727.28	209,164.35	21,376,547.48

2）温州开元名都项目

项　目	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合　计
账面原值					
期初数	101,542.93	394,016.20	707,463.55	3,836.28	1,206,858.96
本期增加金额		9,026.54			9,026.54
1）购置		9,026.54			9,026.54
本期减少金额					
1）处置或报废					
期末数	101,542.93	403,042.74	707,463.55	3,836.28	1,215,885.50
累计折旧					
期初数	45,344.97	180,991.44	345,688.52	1,048.48	573,073.41
本期增加金额	4,823.16	18,669.08	33,652.82	182.22	57,327.28
1）计提	4,823.16	18,669.08	33,652.82	182.22	57,327.28
本期减少金额					
1）处置或报废					
期末数	50,168.13	199,660.52	379,341.34	1,230.70	630,400.69
期末账面价值	51,374.80	203,382.22	328,122.21	2,605.58	585,484.81
期末账面价值	56,197.96	213,024.76	361,775.03	2,787.80	633,785.55

3）嵊州开元名都项目

项　目	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合　计
账面原值					
期初数	8,834,175.73	19,596,373.78	328,839.08	247,435.82	29,006,824.41
本期增加金额		35,210.27			35,210.27
1）购置		35,210.27			35,210.27

2）在建工程转入					
本期减少金额					
1）处置或报废					
期末数	8,834,175.73	19,631,584.05	328,839.08	247,435.82	29,042,034.68
累计折旧					
期初数	4,499,408.87	6,539,598.51	165,895.21	53,288.97	11,258,191.56
本期增加金额	382,968.97	567,339.27	14,219.57	5,240.46	969,768.27
1）计提	382,968.97	567,339.27	14,219.57	5,240.46	969,768.27
本期减少金额					
1）处置或报废					
期末数	4,882,377.84	7,106,937.78	180,114.78	58,529.43	12,227,959.83
期末账面价值	3,951,797.89	12,524,646.27	148,724.30	188,906.39	16,814,074.85
期初账面价值	4,334,766.86	13,056,775.27	162,943.87	194,146.85	17,748,632.85

(2) 2025年度

2）杭州开元名都项目

项　目	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合　计
账面原值					
期初数	18,067,700.53	118,560,275.93	434,545.57	1,447,486.06	138,510,008.09
本期增加金额	1,154,006.40	556,596.39			1,710,602.79
2）购置	1,154,006.40	556,596.39			1,710,602.79
本期减少金额	1,866,227.04	1,030,472.19		10,286.90	2,906,986.13
1）处置或报废	1,866,227.04	1,030,472.19		10,286.90	2,906,986.13
期末数	17,355,479.89	118,086,400.13	434,545.57	1,437,199.16	137,313,624.75
累计折旧					
期初数	14,683,310.54	98,815,697.76	412,818.29	1,138,894.82	115,050,721.41
本期增加金额	913,183.03	2,499,553.86		96,877.18	3,509,614.07
1)计提	913,183.03	2,499,553.86		96,877.18	3,509,614.07
本期减少金额	1,660,534.20	954,986.82		7,737.19	2,623,258.21

1）处置或报废	1,660,534.20	954,986.82		7,737.19	2,623,258.21
期末数	13,935,959.37	100,360,264.80	412,818.29	1,228,034.81	115,937,077.27
期末账面价值	3,419,520.52	17,726,135.33	21,727.28	209,164.35	21,376,547.48
期初账面价值	3,384,389.99	19,744,578.17	21,727.28	308,591.24	23,459,286.68

2）温州开元名都项目

项　目	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合　计
账面原值					
期初数	100,015.03	373,515.09	707,463.55	3,836.28	1,184,829.95
本期增加金额	2,587.63	20,501.11			23,088.74
1）购置	2,587.63	20,501.11			23,088.74
本期减少金额	1,059.73				1,059.73
1）处置或报废	1,059.73				1,059.73
期末数	101,542.93	394,016.20	707,463.55	3,836.28	1,206,858.96
累计折旧					
期初数	26,542.86	108,027.14	211,077.16	319.60	345,966.76
本期增加金额	19,255.17	72,964.30	134,611.36	728.88	227,559.71
1）计提	19,255.17	72,964.30	134,611.36	728.88	227,559.71
本期减少金额	453.06				453.06
1）处置或报废	453.06				453.06
期末数	45,344.97	180,991.44	345,688.52	1,048.48	573,073.41
期末账面价值	56,197.96	213,024.76	361,775.03	2,787.80	633,785.55
期末账面价值	73,472.17	265,487.95	496,386.39	3,516.68	838,863.19

3）嵊州开元名都项目

项　目	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合　计
账面原值					
期初数	8,773,893.84	19,031,511.57	320,986.27	247,435.82	28,373,827.50
本期增加金额	63,689.34	567,548.21	7,852.81		639,090.36
1）购置	63,689.34	97,636.71	7,852.81		169,178.86

2）在建工程转入		469,911.50			469,911.50
本期减少金额	3,407.45	2,686.00			6,093.45
1）处置或报废	3,407.45	2,686.00			6,093.45
期末数	8,834,175.73	19,596,373.78	328,839.08	247,435.82	29,006,824.41
累计折旧					
期初数	2,980,846.36	4,326,625.78	110,509.08	32,326.85	7,450,308.07
本期增加金额	1,520,117.84	2,214,250.95	55,386.13	20,962.12	3,810,717.04
1）计提	1,520,117.84	2,214,250.95	55,386.13	20,962.12	3,810,717.04
本期减少金额	1,555.33	1,278.22			2,833.55
1）处置或报废	1,555.33	1,278.22			2,833.55
期末数	4,499,408.87	6,539,598.51	165,895.21	53,288.97	11,258,191.56
期末账面价值	4,334,766.86	13,056,775.27	162,943.87	194,146.85	17,748,632.85
期初账面价值	5,793,047.48	14,704,885.79	210,477.19	215,108.97	20,923,519.43

(3) 2024 年度

1）杭州开元名都项目

项　目	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合　计
账面原值					
期初数	21,983,464.97	121,057,798.37	434,545.57	1,562,646.95	145,038,455.86
本期增加金额	751,589.35	3,046,022.24			3,797,611.59
1）购置	751,589.35	671,824.14			1,423,413.49
2）在建工程转入		2,374,198.10			2,374,198.10
本期减少金额	4,667,353.79	5,543,544.68		115,160.89	10,326,059.36
1）处置或报废	4,667,353.79	5,543,544.68		115,160.89	10,326,059.36
期末数	18,067,700.53	118,560,275.93	434,545.57	1,447,486.06	138,510,008.09
累计折旧					
期初数	18,161,094.23	101,636,264.89	412,818.29	1,142,724.23	121,352,901.64
本期增加金额	955,896.94	2,431,085.94		98,672.67	3,485,655.55
1）计提	955,896.94	2,431,085.94		98,672.67	3,485,655.55

本期减少金额	4,433,680.63	5,251,653.07		102,502.08	9,787,835.78
1）处置或报废	4,433,680.63	5,251,653.07		102,502.08	9,787,835.78
期末数	14,683,310.54	98,815,697.76	412,818.29	1,138,894.82	115,050,721.41
期末账面价值	3,384,389.99	19,744,578.17	21,727.28	308,591.24	23,459,286.68
期初账面价值	3,822,370.74	19,421,533.48	21,727.28	419,922.72	23,685,554.22

2）温州开元名都项目

项　目	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合　计
账面原值					
期初数	78,022.76	320,040.75	707,463.55		1,105,527.06
本期增加金额	21,992.27	53,474.34		3,836.28	79,302.89
1）购置	21,992.27	53,474.34		3,836.28	79,302.89
本期减少金额					
期末数	100,015.03	373,515.09	707,463.55	3,836.28	1,184,829.95
累计折旧					
期初数	9,743.98	42,461.55	76,465.72		128,671.25
本期增加金额	16,798.88	65,565.59	134,611.44	319.60	217,295.51
1）计提	16,798.88	65,565.59	134,611.44	319.60	217,295.51
本期减少金额					
期末数	26,542.86	108,027.14	211,077.16	319.60	345,966.76
期末账面价值	73,472.17	265,487.95	496,386.39	3,516.68	838,863.19
期初账面价值	68,278.78	277,579.20	630,997.83		976,855.81

3）嵊州开元名都项目

项　目	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合　计
账面原值					
期初数	8,590,175.24	19,014,168.77	318,386.27	247,435.82	28,170,166.10
本期增加金额	191,174.55	24,442.80	2,600.00		218,217.35
1）购置	191,174.55	24,442.80	2,600.00		218,217.35
本期减少金额	7,455.95	7,100.00			14,555.95

1）处置或报废	7,455.95	7,100.00			14,555.95
期末数	8,773,893.84	19,031,511.57	320,986.27	247,435.82	28,373,827.50
累计折旧					
期初数	1,488,400.54	2,126,122.24	55,452.32	11,364.76	3,681,339.86
本期增加金额	1,494,398.34	2,202,148.16	55,056.76	20,962.09	3,772,565.35
1）计提	1,494,398.34	2,202,148.16	55,056.76	20,962.09	3,772,565.35
本期减少金额	1,952.52	1,644.62			3,597.14
1）处置或报废	1,952.52	1,644.62			3,597.14
期末数	2,980,846.36	4,326,625.78	110,509.08	32,326.85	7,450,308.07
期末账面价值	5,793,047.48	14,704,885.79	210,477.19	215,108.97	20,923,519.43
期初账面价值	7,101,774.70	16,888,046.53	262,933.95	236,071.06	24,488,826.24

（4）2023 年度

1）杭州开元名都项目

项　目	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合　计
账面原值					
期初数	22,147,126.93	112,121,646.98	434,545.57	1,557,479.96	136,260,799.44
本期增加金额	647,897.34	10,156,464.23		7,566.99	10,811,928.56
1）购置	432,313.35	732,424.59		7,566.99	1,172,304.93
2）在建工程转入	215,583.99	9,424,039.64			9,639,623.63
本期减少金额	811,559.30	1,220,312.84		2,400.00	2,034,272.14
1）处置或报废	811,559.30	1,220,312.84		2,400.00	2,034,272.14
期末数	21,983,464.97	121,057,798.37	434,545.57	1,562,646.95	145,038,455.86
累计折旧					
期初数	17,945,231.80	100,662,794.80	375,307.05	1,046,178.73	120,029,512.38
本期增加金额	986,843.75	2,098,561.84	37,511.24	98,825.50	3,221,742.33
1）计提	986,843.75	2,098,561.84	37,511.24	98,825.50	3,221,742.33
本期减少金额	770,981.32	1,125,091.75		2,280.00	1,898,353.07
1）处置或报废	770,981.32	1,125,091.75		2,280.00	1,898,353.07

期末数	18,161,094.23	101,636,264.89	412,818.29	1,142,724.23	121,352,901.64
期末账面价值	3,822,370.74	19,421,533.48	21,727.28	419,922.72	23,685,554.22
期初账面价值	4,201,895.13	11,458,852.18	59,238.52	511,301.23	16,231,287.06

2）温州开元名都项目

项　目	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合　计
账面原值					
期初数	15,452.47	150,719.83			166,172.30
本期增加金额	62,570.29	169,320.92	707,463.55		939,354.76
1）购置	62,570.29	169,320.92	707,463.55		939,354.76
本期减少金额					
期末数	78,022.76	320,040.75	707,463.55		1,105,527.06
累计折旧					
期初数		86.01			86.01
本期增加金额	9,743.98	42,375.54	76,465.72		128,585.24
1）计提	9,743.98	42,375.54	76,465.72		128,585.24
本期减少金额					
期末数	9,743.98	42,461.55	76,465.72		128,671.25
期末账面价值	68,278.78	277,579.20	630,997.83		976,855.81
期初账面价值	15,452.47	150,633.82			166,086.29

3）嵊州开元名都项目

项　目	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合　计
账面原值					
期初数	19,138.83	46,902.65		68,300.00	134,341.48
本期增加金额	8,571,036.41	18,967,266.12	318,386.27	179,135.82	28,035,824.62
1）购置	8,571,036.41	18,967,266.12	318,386.27	179,135.82	28,035,824.62
本期减少金额					
期末数	8,590,175.24	19,014,168.77	318,386.27	247,435.82	28,170,166.10
累计折旧					

期初数				440.00	440.00
本期增加金额	1,488,400.54	2,126,122.24	55,452.32	10,924.76	3,680,899.86
1）计提	1,488,400.54	2,126,122.24	55,452.32	10,924.76	3,680,899.86
本期减少金额					
期末数	1,488,400.54	2,126,122.24	55,452.32	11,364.76	3,681,339.86
期末账面价值	7,101,774.70	16,888,046.53	262,933.95	236,071.06	24,488,826.24
期初账面价值	19,138.83	46,902.65		67,860.00	133,901.48

9. 在建工程

（1）明细情况

1）杭州开元名都项目

项目	2026.3.31			2025.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
综合能效提升工程						
名园改造						
合计						

（续上表）

项目	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
综合能效提升工程				2,250,765.68		2,250,765.68
名园改造	95,145.63		95,145.63			
合计	95,145.63		95,145.63	2,250,765.68		2,250,765.68

2）温州开元名都项目未发生在建工程项目。

3）嵊州开元名都项目

项目	2026.3.31			2025.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
泳池改造装修工程						
空调主机变频改造						
合计						

（续上表）

项目	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
泳池改造装修工程	261,556.64		261,556.64			
空调主机变频改造	469,911.50		469,911.50			
合计	731,468.14		731,468.14			

(2) 重要在建工程项目变动情况

1) 2026 年 1-3 月无重要的在建工程项目。

2) 2025 年度无重要的在建工程项目。

3) 2024 年度

杭州开元名都项目

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少[注]	期末数
综合能效提升工程	13,900,000.00	2,250,765.68		2,116,376.86	134,388.82	
小计		2,250,765.68		2,116,376.86	134,388.82	

（续上表）

工程名称	工程累计投入占预算比例（%）	工程进度（%）	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率（%）	资金来源
综合能效提升工程	83.30	100.00				自筹
小计						

[注]其他减少主要系根据决算金额调整项目金额

4) 2023 年度

杭州开元名都项目

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
综合能效提升工程	13,900,000.00		11,579,230.10	9,328,464.42		2,250,765.68
小计			11,579,230.10	9,328,464.42		2,250,765.68

（续上表）

工程名称	工程累计投入占预算比例（%）	工程进度（%）	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率（%）	资金来源
综合能效提	83.30	90.00				自筹

升工程						
小计						

10. 长期待摊费用

(1) 2026 年 1-3 月

杭州开元名都项目

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	10,264,507.36		1,345,790.04		8,918,717.32
合　计	10,264,507.36		1,345,790.04		8,918,717.32

温州开元名都项目

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	86,269.03	3,603,076.47	196,330.08		3,493,015.42
合　计	86,269.03	3,603,076.47	196,330.08		3,493,015.42

(2) 2025 年度

杭州开元名都项目

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	13,851,504.70	1,765,874.78	5,352,872.12		10,264,507.36
合　计	13,851,504.70	1,765,874.78	5,352,872.12		10,264,507.36

温州开元名都项目

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费		86,269.03			86,269.03
合　计		86,269.03			86,269.03

(3) 2024 年度

杭州开元名都项目

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	19,144,316.50	809,981.78	6,102,793.58		13,851,504.70
合　计	19,144,316.50	809,981.78	6,102,793.58		13,851,504.70

(4) 2023 年度

杭州开元名都项目

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	26,047,367.16	412,357.16	7,315,407.82		19,144,316.50
合　计	26,047,367.16	412,357.16	7,315,407.82		19,144,316.50

11 其他非流动资产

项　目	2026.3.31			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
预付长期资产购置款	89,826.40			89,826.40
账面余额合计	89,826.40			89,826.40
减：减值准备				
账面价值	89,826.40			89,826.40

（续上表）

项　目	2025.12.31			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
预付长期资产购置款	46,358.40	2,602,085.28		2,648,443.68
账面余额合计	46,358.40	2,602,085.28		2,648,443.68
减：减值准备				
账面价值	46,358.40	2,602,085.28		2,648,443.68

（续上表）

项　目	2024.12.31			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
预付长期资产购置款				
账面余额合计				
减：减值准备				
账面价值				

（续上表）

项　目	2023.12.31			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
预付长期资产购置款				

账面余额合计				
减：减值准备				
账面价值				

12. 应付账款

(1) 明细情况

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
货款及服务款	20,257,051.57	21,569,963.16	24,478,729.74	23,792,877.52
费用款项	12,672,149.51	11,805,242.87	12,514,287.93	6,789,321.58
长期资产款	2,976,034.89	3,652,179.33	3,420,784.61	7,515,786.75
合　计	35,905,235.97	37,027,385.36	40,413,802.28	38,097,985.85

(2) 报告期内无账龄1年以上重要的应付账款。

13. 预收款项

(1) 明细情况

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
租金	4,101,412.52	2,671,364.92	2,070,011.26	2,473,060.34
合　计	4,101,412.52	2,671,364.92	2,070,011.26	2,473,060.34

(2) 报告期内无账龄1年以上重要的预收款项。

14. 合同负债

(1) 明细情况

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
客房餐饮款	18,834,987.09	23,799,285.64	18,768,829.70	24,227,673.43
合　计	18,834,987.09	23,799,285.64	18,768,829.70	24,227,673.43

(2) 报告期内无账龄1年以上重要的合同负债。

15. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

1）2026 年 1-3 月

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	9,505,782.95	20,426,923.98	25,798,494.57	4,134,212.36
离职后福利—设定提存计划	511,768.62	1,485,962.94	1,513,932.09	483,799.47
合　计	10,017,551.57	21,912,886.92	27,312,426.66	4,618,011.83

2）2025 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	9,918,013.70	86,672,295.94	87,084,526.69	9,505,782.95
离职后福利—设定提存计划	471,303.54	6,046,025.66	6,005,560.58	511,768.62
合　计	10,389,317.24	92,718,321.60	93,090,087.27	10,017,551.57

3）2024 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	10,446,198.15	94,727,060.71	95,255,245.16	9,918,013.70
离职后福利—设定提存计划	505,608.90	6,083,826.42	6,118,131.78	471,303.54
合　计	10,951,807.05	100,810,887.13	101,373,376.94	10,389,317.24

4）2023 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	5,697,706.33	98,996,236.06	94,247,744.24	10,446,198.15
离职后福利—设定提存计划	1,550,823.34	5,015,174.54	6,060,388.98	505,608.90
合　计	7,248,529.67	104,011,410.60	100,308,133.22	10,951,807.05

(2) 短期薪酬明细情况

1）2026 年 1-3 月

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	8,790,101.47	16,820,098.18	22,140,261.75	3,469,937.90
职工福利费		1,955,658.96	1,955,658.96	
社会保险费	304,708.49	895,350.63	906,686.30	293,372.82
其中：医疗保险费	285,534.61	830,173.43	844,865.94	270,842.10
工伤保险费	19,173.88	65,177.20	61,820.36	22,530.72

住房公积金		552,996.00	552,996.00	
工会经费和职工教育经费	410,972.99	202,820.21	242,891.56	370,901.64
小　计	9,505,782.95	20,426,923.98	25,798,494.57	4,134,212.36

2）2025 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	8,948,332.05	70,898,171.60	71,056,402.18	8,790,101.47
职工福利费		8,266,583.19	8,266,583.19	
社会保险费	302,755.72	3,593,746.37	3,591,793.60	304,708.49
其中：医疗保险费	283,481.00	3,362,548.03	3,360,494.42	285,534.61
工伤保险费	19,274.72	231,198.34	231,299.18	19,173.88
住房公积金		2,249,197.00	2,249,197.00	
工会经费和职工教育经费	666,925.93	1,664,597.78	1,920,550.72	410,972.99
小　计	9,918,013.70	86,672,295.94	87,084,526.69	9,505,782.95

3）2024 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	9,144,622.22	78,385,077.70	78,581,367.87	8,948,332.05
职工福利费		8,816,524.07	8,816,524.07	
社会保险费	280,138.82	3,673,772.36	3,651,155.46	302,755.72
其中：医疗保险费	268,323.76	3,449,125.78	3,433,968.54	283,481.00
工伤保险费	11,815.06	224,646.58	217,186.92	19,274.72
住房公积金		2,158,649.00	2,158,649.00	
工会经费和职工教育经费	1,021,437.11	1,693,037.58	2,047,548.76	666,925.93
小　计	10,446,198.15	94,727,060.71	95,255,245.16	9,918,013.70

4）2023 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	4,980,301.18	82,216,363.73	78,052,042.69	9,144,622.22
职工福利费		9,668,999.06	9,668,999.06	
社会保险费	298,651.60	3,279,062.84	3,297,575.62	280,138.82

其中：医疗保险费	273,257.30	3,171,303.37	3,176,236.91	268,323.76
工伤保险费	25,394.30	107,759.47	121,338.71	11,815.06
住房公积金		2,071,597.00	2,071,597.00	
工会经费和职工教育经费	418,753.55	1,760,213.43	1,157,529.87	1,021,437.11
小　计	5,697,706.33	98,996,236.06	94,247,744.24	10,446,198.15

(3) 设定提存计划明细情况

1) 2026 年 1-3 月

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	496,260.48	1,440,933.76	1,468,055.36	469,138.88
失业保险费	15,508.14	45,029.18	45,876.73	14,660.59
小　计	511,768.62	1,485,962.94	1,513,932.09	483,799.47

2) 2025 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	456,100.20	5,862,925.16	5,822,764.88	496,260.48
失业保险费	15,203.34	183,100.50	182,795.70	15,508.14
小　计	471,303.54	6,046,025.66	6,005,560.58	511,768.62

3) 2024 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	488,543.78	5,884,962.70	5,917,406.28	456,100.20
失业保险费	17,065.12	198,863.72	200,725.50	15,203.34
小　计	505,608.90	6,083,826.42	6,118,131.78	471,303.54

4) 2023 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	1,495,040.18	4,843,413.09	5,849,909.49	488,543.78
失业保险费	55,783.16	171,761.45	210,479.49	17,065.12
小　计	1,550,823.34	5,015,174.54	6,060,388.98	505,608.90

16. 应交税费

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
企业所得税	8,374,360.26	6,924,363.73	6,509,595.58	2,429,659.58
房产税	1,035,899.17	2,513,567.85	2,962,203.57	2,773,253.99
增值税	365,169.32	572,247.14	349,416.20	748,037.66
土地使用税	81,393.57	361,156.23	355,238.46	196,899.60
代扣代缴个人所得税	73,755.02	48,110.55	57,955.18	64,347.03
城市维护建设税	25,566.89	19,251.23	14,648.01	41,868.92
印花税	20,871.22	76,533.76	63,225.09	49,019.43
教育费附加	10,957.24	8,250.53	6,277.72	17,943.82
地方教育附加	7,304.83	5,500.36	4,185.14	11,962.55
合　计	9,995,277.52	10,528,981.38	10,322,744.95	6,332,992.58

17. 其他应付款

(1) 明细情况

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
资产购买款	23,402,877.47	22,790,869.04		
资金拆借款	45,751,785.89	55,443,263.90	1,600,350.00	335,539,701.25
押金保证金	4,918,744.91	5,184,637.89	5,456,669.05	4,021,698.98
合　计	74,073,408.27	83,418,770.83	7,057,019.05	339,561,400.23

(2) 报告期内不存在账龄1年以上重要的其他应付款。

18. 一年内到期的非流动负债

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
一年内到期的长期借款	82,225,434.46	79,441,408.47	99,839,244.91	2,062,222.11
合　计	82,225,434.46	79,441,408.47	99,839,244.91	2,062,222.11

19. 其他流动负债

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31

待转销项税额	1,390,109.92	1,427,957.14	1,126,129.78	1,453,660.41
合　计	1,390,109.92	1,427,957.14	1,126,129.78	1,453,660.41

20. 长期借款

(1) 明细情况

项　目	2026.3.31			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
抵押借款	658,699,894.56			658,699,894.56
抵押及保证借款		340,326,400.00	285,640,000.00	625,966,400.00
合　计	658,699,894.56	340,326,400.00	285,640,000.00	1,284,666,294.56

（续上表）

项　目	2025.12.31			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
抵押借款	669,247,016.08			669,247,016.08
抵押及保证借款		340,299,200.00	299,443,987.19	639,743,187.19
合　计	669,247,016.08	340,299,200.00	299,443,987.19	1,308,990,203.27

（续上表）

项　目	2024.12.31			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
抵押借款	711,343,254.08			711,343,254.08
抵押及保证借款		350,356,125.00	324,102,753.92	674,458,878.92
合　计	711,343,254.08	350,356,125.00	324,102,753.92	1,385,802,133.00

（续上表）

项　目	2023.12.31			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
抵押借款	774,026,885.16			774,026,885.16
抵押及保证借款				
合　计	774,026,885.16			774,026,885.16

(2) 借款说明

浙江开元于2020年7月与中国工商公司银行萧山分行签订本金合计为人民币9亿元的

借款合同，借款利率为五年以上期限 LPR 加 10 个基点，借款期限至 2035 年 7 月 8 日。该笔借款由其自身的投资性房地产提供抵押担保。

温州智祺于 2024 年 6 月与中国银行鹿城支行签订本金合计为人民币 3.7 亿元的借款合同，借款利率五年以上期限 LPR 减 62 个基点，借款期限至 2038 年 12 月 20 日。该笔借款由其自身的投资性房地产提供抵押担保和开元旅业集团有限公司提供保证担保。

嵊州嵊达于 2024 年 1 月与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订本金合计为人民币 3.55 亿元的借款合同，借款利率为五年以上期限 LPR 减 25 个基点，借款期限至 2036 年 1 月 3 日。该笔借款由其自身的投资性房地产提供抵押担保和开元旅业集团有限公司、嵊州酒店公司提供保证担保。

21. 递延收益

(1) 2026 年 1-3 月

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
蒸汽发生器项目补贴	95,333.52		71,499.99	23,833.53	与资产相关的政府补助
合　计	95,333.52		71,499.99	23,833.53	

(2) 2025 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
蒸汽发生器项目补贴	381,333.48		285,999.96	95,333.52	与资产相关的政府补助
合　计	381,333.48		285,999.96	95,333.52	

(3) 2024 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
蒸汽发生器项目补贴	667,333.44		285,999.96	381,333.48	与资产相关的政府补助
合　计	667,333.44		285,999.96	381,333.48	

(4) 2023 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
蒸汽发生	953,333.40		285,999.96	667,333.44	与资产相关

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
器项目补贴					的政府补助
合　计	953,333.40		285,999.96	667,333.44	

（二）备考汇总利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项　目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	102,058,497.97	69,404,735.55	371,474,073.60	256,304,328.29	425,423,391.43	293,755,574.36	412,094,224.24	288,852,597.44
其他业务收入	893,679.34	117,480.24	3,097,111.72	459,587.09	2,922,225.77	617,618.89	3,051,161.94	820,811.52
合　计	102,952,177.31	69,522,215.79	374,571,185.32	256,763,915.38	428,345,617.20	294,373,193.25	415,145,386.18	289,673,408.96

(2) 分部信息

收入按商品或服务类型分解

项　目	2026 年 1-3 月							
	收入				成本			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
餐饮收入	38,403,801.34	13,864,140.97	8,504,928.41	60,772,870.72	24,551,801.78	11,889,664.56	7,450,495.01	43,891,961.35
客房收入	15,409,074.90	10,149,636.24	8,706,072.49	34,264,783.63	12,620,958.62	5,099,722.55	6,205,895.07	23,926,576.24
租金收入	3,203,413.08	620,950.47	191,570.60	4,015,934.15	675,281.45	265,301.43	163,366.56	1,103,949.44
其他收入	1,893,684.95	1,580,658.87	424,244.99	3,898,588.81	319,849.88	230,622.60	49,256.28	599,728.76

合　计	58,909,974.27	26,215,386.55	17,826,816.49	102,952,177.31	38,167,891.73	17,485,311.14	13,869,012.92	69,522,215.79

（续上表）

项　目	2025 年度							
	收入				成本			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
餐饮收入	109,445,758.67	45,449,255.57	30,292,617.75	185,187,631.99	77,790,425.53	40,639,594.31	29,025,167.21	147,455,187.05
客房收入	73,067,458.18	48,050,450.72	38,100,399.03	159,218,307.93	48,623,223.71	24,260,176.08	25,470,936.66	98,354,336.45
租金收入	14,058,531.15	827,933.95	388,761.43	15,275,226.53	1,891,634.85	358,558.92		2,250,193.77
其他收入	7,921,462.57	4,989,692.33	1,978,863.97	14,890,018.87	3,551,421.79	2,290,322.74	2,862,453.58	8,704,198.11
合　计	204,493,210.57	99,317,332.57	70,760,642.18	374,571,135.32	131,856,705.88	67,548,652.05	57,358,557.45	256,763,915.38

（续上表）

项　目	2024 年度							
	收入				成本			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
餐饮收入	148,565,244.57	52,264,497.90	30,395,130.12	231,224,872.59	99,526,684.07	45,559,462.40	29,445,803.78	174,531,950.25
客房收入	76,939,058.44	49,511,235.59	39,422,620.93	165,872,914.96	56,205,869.21	24,884,294.71	26,087,566.66	107,177,730.58
租金收入	15,109,816.90		355,890.14	15,465,707.04	2,139,808.57			2,139,808.57

其他收入	8,329,135.23	5,558,400.78	1,894,586.60	15,782,122.61	4,578,088.92	2,254,400.72	3,691,214.21	10,523,703.85
合　计	248,943,255.14	107,334,134.27	72,068,227.79	428,345,617.20	162,450,450.77	72,698,157.83	59,224,584.65	294,373,193.25

（续上表）

项　目	2023 年度							
	收入				成本			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
餐饮收入	135,420,858.03	49,334,674.93	35,852,838.87	220,608,371.83	95,680,594.00	42,037,413.95	31,963,281.20	169,681,289.15
客房收入	86,794,966.56	44,187,066.70	33,640,457.07	164,622,490.33	57,127,422.55	24,230,682.27	25,589,868.33	106,947,973.15
租金收入	14,225,107.53		154,678.04	14,379,785.57	2,159,594.70			2,159,594.70
其他收入	8,871,000.80	3,812,874.23	2,850,863.42	15,534,738.45	5,379,580.44	2,155,486.38	3,349,485.14	10,884,551.96
合　计	245,311,932.92	97,334,615.86	72,498,837.40	415,145,386.18	160,347,191.69	68,423,582.60	60,902,634.67	289,673,408.96

2. 税金及附加

项　目	2026 年 1-3 月				2025 年度			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
房产税	1,679,268.35	668,109.10	440,366.98	2,787,744.43	6,697,933.10	3,632,749.33	1,788,036.30	12,118,718.73
印花税	16,833.61	6,229.17		23,062.78	106,657.03	176,667.83	48,583.43	331,908.29

项　目	2026年1-3月				2025年度			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
土地使用税	41,886.75	200.00	39,506.82	81,593.57	167,547.00	35,581.96	118,520.46	321,649.42
城市维护建设税	100,097.40	36.88		100,134.28	205,119.00	114.73		205,233.73
教育费附加	42,898.88	15.81		42,914.69	87,908.15	49.17		87,957.32
地方教育附加	28,599.26	10.54		28,609.80	58,605.44	32.80		58,638.24
车船税		1,500.00		1,500.00		2,400.00		2,400.00
合　计	1,909,584.25	676,101.50	479,873.80	3,065,559.55	7,323,769.72	3,847,595.82	1,955,140.19	13,126,505.73

（续上表）

项　目	2024年度				2023年度			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
房产税	5,778,962.13	3,337,889.04	1,095,824.33	10,212,675.50	7,162,242.48	2,642,201.84	1,331,287.12	11,135,731.44
印花税	100,728.44	68,532.53	123,496.81	292,757.78	163,215.88	384,039.34	2,879.37	550,134.59
土地使用税	167,547.00	29,664.18	158,027.28	355,238.46	167,547.00	29,352.60		196,899.60
城市维护建设税	172,146.49	74.28		172,220.77	254,351.08	19.93	47,709.89	302,080.90
教育费附加	73,777.06	31.85		73,808.91	109,007.61	8.54	20,447.09	129,463.24
地方教育附加	49,184.71	21.23		49,205.94	72,671.73	5.68	13,631.40	86,308.81

项　目	2024 年度				2023 年度			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
车船税		360.00		360.00		2,040.00		2,040.00
合　计	6,342,345.83	3,436,573.11	1,377,348.42	11,156,267.36	7,929,035.78	3,057,667.93	1,415,954.87	12,402,658.58

3. 销售费用

项　目	2026 年 1-3 月				2025 年度			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
人工成本	1,300,208.42	508,468.43	322,278.51	2,130,955.36	5,523,858.23	2,483,264.25	2,746,545.48	10,753,667.96
市场推广营销	1,478,673.32	595,178.94	339,180.61	2,413,032.87	6,666,377.60	2,411,951.22	1,616,087.06	10,694,415.88
业务招待费	222,166.45	86,284.78	18,613.22	327,064.45	551,695.22	408,234.91	226,644.19	1,186,574.32
其他费用	63,975.33	12,191.62	6,895.44	83,062.39	232,378.54	213,720.53	24,375.85	470,474.92
合　计	3,065,023.52	1,202,123.77	686,967.78	4,954,115.07	12,974,309.59	5,517,170.91	4,613,652.58	23,105,133.08

（续上表）

项　目	2024 年度				2023 年度			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
人工成本	6,040,108.90	2,686,099.72	2,151,659.29	10,877,867.91	5,293,187.27	2,990,434.45	2,798,853.03	11,082,474.75

市场推广营销	6,444,010.84	2,165,441.16	2,127,100.21	10,736,552.21	4,915,400.83	935,824.31	1,104,804.46	6,956,029.60
业务招待费	529,538.74	503,927.97	71,501.27	1,104,967.98	515,211.14	510,909.61	157,858.47	1,183,979.22
其他费用	293,262.08	73,462.10	28,092.70	394,816.88	257,901.83	113,767.40	113,235.12	484,904.35
合　计	13,306,920.56	5,428,930.95	4,378,353.47	23,114,204.98	10,981,701.07	4,550,935.77	4,174,751.08	19,707,387.92

4. 管理费用

项　目	2026 年 1-3 月				2025 年度			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
人工成本	1,260,453.85	2,048,591.91	642,128.25	3,951,174.01	4,198,329.29	5,183,995.64	3,923,675.63	13,306,000.56
品牌使用费	260,713.28	120,728.48	83,720.29	465,162.05	893,223.07	464,439.83	331,755.69	1,689,418.59
中介机构费	74,738.11	4,245.28	17,272.50	96,255.89	294,680.86	29,245.28	238,922.71	562,848.85
洗涤费	3,875.26	33,257.47	41,640.73	78,773.46	20,941.53	160,701.77	191,114.26	372,757.56
业务招待费	6,018.80	2,844.80	10,073.39	18,936.99	30,604.40	202,310.05	110,404.67	343,319.12
租赁费			86,162.12	86,162.12	17,142.86		317,262.91	334,405.77
运杂费	9,789.40	32,655.04	8,406.75	50,851.19	45,653.99	156,668.15	63,209.69	265,531.83
保险费	85,851.61	243,242.77		329,094.38	71,869.36	111,056.41	33,586.81	216,512.58
信息费	21,609.53	784.93	26,834.88	49,229.34	109,610.93	3,376.60	92,850.19	205,837.72
其他费用	187,140.95	56,134.84	50,803.50	294,079.29	287,243.03	495,228.90	376,516.09	1,158,988.02

项　目	2026 年 1-3 月				2025 年度			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
合　计	1,910,190.79	2,542,485.52	967,042.41	5,419,718.72	5,969,299.32	6,807,022.63	5,679,298.65	18,455,620.60

（续上表）

项　目	2024 年度				2023 年度			
	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
人工成本	4,505,224.23	4,742,064.12	2,545,871.04	11,793,159.39	5,431,949.51	3,966,677.92	2,482,669.71	11,881,297.14
品牌使用费	1,096,423.56		341,404.46	1,437,828.02	1,081,644.49		338,486.94	1,420,131.43
中介机构费	322,774.77	43,396.22	360,714.20	726,885.19	411,455.23		140,884.70	552,339.93
洗涤费	22,507.64	177,834.45	215,648.64	415,990.73	21,820.24	187,632.47	154,145.74	363,598.45
业务招待费	150,753.32	209,428.92	167,185.60	527,367.84	158,382.05	223,018.85	120,637.39	502,038.29
租赁费								
运杂费	47,176.47	165,809.49	70,969.46	283,955.42	53,426.11	160,341.91	92,054.45	305,822.47
保险费	311,056.34	99,350.57	30,947.88	441,354.79	157,480.93	97,778.64	78,908.95	334,168.52
信息费	120,242.73	2,200.05	88,656.55	211,099.33	135,842.16	7,940.99	111,678.70	255,461.85
其他费用	617,803.78	1,015,390.54	1,094,882.15	2,728,076.47	777,757.61	929,052.92	1,370,193.11	3,077,003.64
合　计	7,193,962.84	6,455,474.36	4,916,279.98	18,565,717.18	8,229,758.33	5,572,443.70	4,889,659.69	18,691,861.72

5. 财务费用

项　目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
利息费用	12,225,987.20	52,605,294.61	55,305,500.63	44,930,395.96
利息收入	-11,759.03	-1,540,672.14	-2,890,140.87	-1,783,374.01
手续费	118,019.75	2,655,168.31	4,207,535.26	3,350,230.85
汇兑损益	72.76	165,908.82	-120.34	-137.86
合　计	12,332,320.68	53,885,699.60	56,622,774.68	46,497,114.94

6. 其他收益

项　目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
与收益相关的政府补助	366,277.02	1,521,187.17	7,794,966.01	5,600,570.85
与资产相关的政府补助	71,499.99	285,999.96	285,999.96	285,999.96
代扣个人所得税手续费返还	12,983.18	198,843.50	8,046.39	5,252.77
增值税加计抵减			132,191.69	2,994,142.14
增值税减免		24,700.00	67,598.30	66,325.01
合　计	450,760.19	2,030,730.63	8,288,802.35	8,952,290.73

7. 信用减值损失

项　目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
坏账损失	-222,760.48	-312,491.82	25,848.85	-190,231.23
合　计	-222,760.48	-312,491.82	25,848.85	-190,231.23

8. 资产处置收益

项　目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
固定资产处置收益			-4,505.14	-1,770,159.11
合　计			-4,505.14	-1,770,159.11

9. 营业外收入

项　目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
无法支付款项	40,563.64	220,263.41	5,649.24	837,326.80
罚没收入	1,350.00	91,541.46	130,165.84	35,217.91
废料处置收入	12,649.19	86,571.56	142,190.31	88,498.20
违约金收入			37,500.00	515,000.00
盘盈利得		104.00	7,553.19	583.00
其他	1,276.76	5,004.25	5,813.36	22,440.94
合　计	55,839.59	403,484.68	328,871.94	1,499,066.85

10. 营业外支出

项　目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
捐赠支出	30,000.00			
非流动资产毁损报废损失	7,096.20	297,884.17	539,121.78	617,232.85
赔偿、补偿款		72,841.56	44,957.78	14,307.24
其他	9.00	55,499.54	22,992.22	12,927.75
合　计	37,105.20	426,225.27	607,071.78	644,467.84

11. 所得税费用

项　目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
当期所得税费用	2,444,880.67	3,420,586.88	4,889,198.54	2,461,315.88
合　计	2,444,880.67	3,420,586.88	4,889,198.54	2,461,315.88

（三）备考汇总利润表补充资料

1. 2026 年 1-3 月

科目	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
营业收入	58,909,974.27	26,215,386.55	17,826,816.49	102,952,177.31
减：人工薪酬	11,247,887.94	6,127,827.46	4,537,171.52	21,912,886.92
折旧和摊销费用	5,130,513.98	2,708,249.63	2,684,893.02	10,523,656.63
财务费用	7,086,013.74	2,904,400.47	2,341,906.47	12,332,320.68

能耗费	1,952,653.55	953,308.23	1,370,159.01	4,276,120.79
税金及附加	1,909,584.25	676,101.50	479,873.80	3,065,559.55
市场推广营销	1,478,673.32	595,178.94	339,180.61	2,413,032.87
物料消耗	1,769,209.40	810,793.99	600,973.07	3,180,976.46
基本和奖励管理费	1,577,136.50	541,722.91	301,393.08	2,420,252.49
其他费用	19,987,031.35	9,492,839.27	5,689,252.80	35,169,123.42
加：其他收益	116,316.63	274,000.00	60,443.56	450,760.19
信用减值损失	-92,344.56	-171,885.14	41,469.22	-222,760.48
资产处置收益				
营业利润	6,795,242.31	1,507,079.01	-416,074.11	7,886,247.21

2. 2025 年度

科目	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
营业收入	204,493,210.57	99,317,332.57	70,760,642.18	374,571,185.32
减：人工薪酬	44,842,133.03	27,914,094.45	19,962,094.12	92,718,321.60
折旧和摊销费用	20,686,188.58	9,328,811.03	10,661,898.07	40,676,897.68
财务费用	31,340,261.75	12,316,260.79	10,229,177.06	53,885,699.60
能耗费	13,341,567.05	5,648,272.75	5,369,847.72	24,359,687.52
税金及附加	7,323,769.72	3,847,595.82	1,955,140.19	13,126,505.73
市场推广营销	7,559,600.67	2,876,391.05	1,616,087.06	12,052,078.78
物料消耗	5,981,052.58	2,084,943.48	2,578,572.13	10,644,568.19
基本和奖励管理费	4,587,612.98	2,788,595.95	1,644,789.70	9,020,998.63
其他费用	53,802,159.90	29,231,736.88	25,818,219.88	108,852,116.66
加：其他收益	1,346,412.85	149,234.68	535,083.10	2,030,730.63
信用减值损失	-38,685.46	-252,616.83	-21,189.53	-312,491.82
资产处置收益				
营业利润	16,336,591.70	3,177,248.22	-8,561,290.18	10,952,549.74

3. 2024 年度

科目	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计

营业收入	248,943,255.14	107,334,134.27	72,068,227.79	428,345,617.20
减：人工薪酬	50,567,093.30	28,606,777.04	21,637,016.79	100,810,887.13
折旧和摊销费用	22,799,961.86	8,075,649.81	10,601,324.50	41,476,936.17
财务费用	36,454,461.64	8,165,127.76	12,003,185.28	56,622,774.68
能耗费	10,340,511.25	5,108,618.56	4,755,970.10	20,205,099.91
基本和奖励管理费	8,923,562.58	3,122,784.29	1,250,062.91	13,296,409.78
市场推广营销	7,540,434.40	2,813,593.97	2,127,100.21	12,481,128.58
物料消耗	6,111,407.05	2,417,100.49	3,280,393.31	11,808,900.85
税金及附加	6,342,345.83	3,436,573.11	1,377,348.42	11,156,267.36
其他费用	76,668,363.73	34,438,038.98	24,867,350.28	135,973,752.99
加：其他收益	6,822,392.30	1,117,800.22	348,609.83	8,288,802.35
信用减值损失	556.30	-12,120.73	37,413.28	25,848.85
资产处置收益			-4,505.14	-4,505.14
营业利润	30,018,062.10	12,255,549.75	-9,450,006.04	32,823,605.81

4. 2023 年度

科目	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目	合计
营业收入	245,311,932.92	97,334,615.86	72,498,837.40	415,145,386.18
减：人工薪酬	52,079,339.61	28,824,395.38	23,107,675.61	104,011,410.60
折旧和摊销费用	23,619,122.06	7,656,970.72	9,817,402.53	41,093,495.31
财务费用	41,366,638.86	5,028,597.35	101,878.73	46,497,114.94
能耗费	8,904,619.13	5,223,460.40	4,079,746.53	18,207,826.06
税金及附加	7,929,035.78	3,057,667.93	1,415,954.87	12,402,658.58
物料消耗	4,335,398.85	2,581,807.52	2,813,894.25	9,731,100.62
基本和奖励管理费	5,911,129.94	2,428,044.60	1,209,441.46	9,548,616.00
市场推广营销	5,997,045.32	1,707,259.60	1,104,804.46	8,809,109.38
其他费用	78,711,996.18	30,125,023.85	27,834,080.60	136,671,100.63
加：其他收益	7,674,855.56	827,464.69	449,970.48	8,952,290.73
信用减值损失	-3,813.55	-54,288.79	-132,128.89	-190,231.23

资产处置收益	-1,770,963.08		803.97	-1,770,159.11
营业利润	22,357,686.12	11,474,564.41	1,332,603.92	35,164,854.45

（四）其他

1. 租赁

（1）公司作为出租人

1）经营租赁

① 租赁收入

项　目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
租赁收入	4,015,934.15	15,275,226.53	15,465,707.04	14,379,785.57
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入	33,364.72	186,710.89	176,973.81	207,042.09

② 经营租赁资产

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
投资性房地产	891,281,948.27	898,373,940.32	880,599,867.06	854,570,042.07
小　计	891,281,948.27	898,373,940.32	880,599,867.06	854,570,042.07

③ 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1年以内	15,586,657.00	15,648,515.29	14,185,067.02	12,045,438.47
1-2年	13,689,741.90	14,240,454.57	12,250,078.74	10,136,322.50
2-3年	9,213,820.67	10,935,315.79	10,879,518.02	8,341,334.22
3-4年	3,102,455.82	3,122,910.43	7,933,076.76	7,670,773.50
4-5年	3,080,795.11	3,110,810.66	415,566.43	5,124,332.24
5年以后	5,448,973.68	6,195,268.32	507,210.99	922,777.41
合　计	50,122,444.18	53,253,275.06	46,170,517.96	44,240,978.34

七、政府补助

（一）新增的政府补助情况

项　目	2026年1-3月新增补助金额	2025年度新增补助金额	2024年度新增补助金额	2023年度新增补助金额

与收益相关的政府补助	366,277.02	1,521,187.17	7,794,966.01	5,600,570.85
其中：计入其他收益	366,277.02	1,521,187.17	7,794,966.01	5,600,570.85
合　计	366,277.02	1,521,187.17	7,794,966.01	5,600,570.85

（二）涉及政府补助的负债项目

1. 2026年1-3月

财务报表列报项目	期初数	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	本期计入营业外收入金额
递延收益	95,333.52		71,499.99	
小　计	95,333.52		71,499.99	

（续上表）

财务报表列报项目	本期冲减成本费用金额	本期冲减资产金额	其他变动	期末数	与资产/收益相关
递延收益				23,833.53	与资产相关
小　计				23,833.53	

2. 2025年度

财务报表列报项目	期初数	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	本期计入营业外收入金额
递延收益	381,333.48		285,999.96	
小　计	381,333.48		285,999.96	

（续上表）

财务报表列报项目	本期冲减成本费用金额	本期冲减资产金额	其他变动	期末数	与资产/收益相关
递延收益				95,333.52	与资产相关
小　计				95,333.52	

3. 2024年度

财务报表列报项目	期初数	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	本期计入营业外收入金额
递延收益	667,333.44		285,999.96	
小　计	667,333.44		285,999.96	

（续上表）

财务报表列报项目	本期冲减成本费用金额	本期冲减资产金额	其他变动	期末数	与资产/收益相关

财务报表列报项目	本期冲减成本费用金额	本期冲减资产金额	其他变动	期末数	与资产/收益相关
递延收益				381,333.48	与资产相关
小　计				381,333.48	

4. 2023 年度

财务报表列报项目	期初数	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	本期计入营业外收入金额
递延收益	953,333.40		285,999.96	
小　计	953,333.40		285,999.96	

（续上表）

财务报表列报项目	本期冲减成本费用金额	本期冲减资产金额	其他变动	期末数	与资产/收益相关
递延收益				667,333.44	与资产相关
小　计				667,333.44	

（三）计入当期损益的政府补助金额

项　目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
计入其他收益的政府补助金额	437,777.01	1,807,187.13	8,080,965.97	5,886,570.81
合　计	437,777.01	1,807,187.13	8,080,965.97	5,886,570.81

（四）政府补助明细

年度	主体	政策文件名称/项目名称	相关金额
2026 年 1-3 月	杭州开元名都项目	《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）/一次性扩岗补助	34,500.00
		蒸汽发生器项目补贴	71,499.99
	温州开元名都项目	《温州市人民政府关于优化调整 2025 年温州市级产业政策的通知》（温政发〔2025〕19 号）	250,000.00
		《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）/一次性扩岗补助	24,000.00
	嵊州开元名都项目	街道经济政策奖励	50,000.00
		其他	7,777.02
	合计		437,777.01

2025年度	杭州开元名都项目	《杭州市人力资源和社会保障局关于印发杭州市就业见习管理实施细则的通知》杭人社发〔2025〕46号	164,001.09
		关于《杭州市萧山区加快推进文旅融合和全域旅游发展专项扶持政策实施细则》的政策解读 萧文旅[2023]50号	500,000.00
		蒸汽发生器项目补贴	285,999.96
		其他	178,349.24
	温州开元名都项目	《现代服务业高质量发展的若干政策意见现代服务业高质量发展的若干政策意见》温政发〔2023〕6号	50,000.00
		其他	93,753.74
	嵊州开元名都项目	《加快现代服务业高质量发展若干政策》	150,000.00
		越快兑大学生实习补贴	142,832.00
		收到政府金桂饭店奖励	200,000.00
		其他	42,251.10
	合计		1,807,187.13
2024年度	杭州开元名都项目	《2024年度推进杭帮菜高质量发展项目奖补资金（第一批个人）政策》	350,000.00
		房产税退税	5,729,793.99
		蒸汽发生器项目补贴	285,999.96
		其他	248,761.97
	温州开元名都项目	《浙江省财政厅关于做好高校毕业生等青年就业创业工作的通知》	13,500.00
		鹿城区旅游饭店评星创牌奖励	1,000,000.00
		其他	104,300.22
	嵊州开元名都项目	《加快现代服务业高质量发展若干政策》	50,000.00
		越快兑大学生实习补贴	265,968.00
		其他	32,641.83
	合计		8,080,965.97
2023年度	杭州开元名都项目	《关于区十七届人大二次会议第203号建议的答复》-萧山区“奋力拼经济，勇夺开门红”政策奖励资金	300,000.00
		蒸汽发生器项目补贴	285,999.96
		房产税退税	5,014,026.85
		其他	76,000.00
	温州开元名都	《浙江省财政厅关于做好高校毕业生等青年就业创业工作的通知》	150,000.00

		其他	3,000.00
	嵊州开元名都项目	越快兑大学生实习补贴	50,544.00
		其他	7,000.00
	合计		5,886,570.81

八、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1. 交易标的的母公司情况

（1）交易标的的母公司

根据本报告的交易基本情况和重大资产重组方案，交易标的不存在统一的母公司，故不披露交易标的的母公司。

（2）交易标的的最终控制方是陈俊、陈妙林。

2. 交易标的的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州汉嵊企业管理有限公司	原始权益人
杭州璧萝酒业有限公司	同受实际控制人控制
开元旅业集团有限公司	同受实际控制人控制
浙江开元德威企业发展有限公司	同受实际控制人控制
杭州崇班科技有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开旅商贸有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元森泊旅游发展有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元森泊旅游投资有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元物产集团有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元装饰工程有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州金呈企业管理咨询有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
浙江开元酒店管理股份有限公司[注]	开元旅业集团有限公司原联营企业
浙江开旅电子商务服务有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开旅酒店用品服务有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制

杭州开元森泊酒店有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制

[注]浙江开元酒店管理股份有限公司于 2023 年 1-5 月期间为开元旅业集团有限公司联营企业。

（二）关联交易情况

1、关联租赁情况

出租方名称	租赁资产种类	承租方名称	2026 年 1-3 月确认的租赁收入	2025 年度确认的租赁收入	2024 年度确认的租赁收入	2023 年度确认的租赁收入
浙江开元	土地及房屋建筑物	浙江开元德威企业发展有限公司	554,053.71	2,808,744.47	2,808,744.50	
		杭州开元森泊旅游投资有限公司	120,857.14	614,357.16	612,678.54	613,238.10
		开元旅业集团有限公司	60,171.42	305,871.42	304,151.11	1,427,409.52
		杭州璧萝酒业有限公司		168,842.79	270,755.22	103,099.20
		杭州开元森泊旅游发展有限公司	16,457.14	83,657.16	83,428.56	83,504.76
		杭州开旅商贸有限公司	23,657.14	51,414.27	51,273.82	51,320.63
		杭州开旅酒店用品服务有限公司	24,999.99			
		杭州开元物产集团有限公司				1,338,333.32

2. 关联担保情况

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
开元旅业集团有限公司	334,000,000.00	2023/9/25	2028/9/24	否

3. 关联方资金拆借

(1) 2026.3.31

关联方	期初数	本期拆入	本期归还	期末本金金额	期末利息余额	本期计付利息
拆入						
杭州开元物产集团有限公司	54,745,050.00		10,000,000.00	44,745,050.00	1,006,735.89	308,521.99

(2) 2025.12.31

关联方	期初数	本期拆入	本期归还	期末本金金额	期末利息余额	本期计付利息
拆入						
杭州开元物产集团有限公司		54,745,050.00		54,745,050.00	698,213.90	698,213.90

(3) 2024.12.31

关联方	期初数	本期拆入	本期归还	期末本金金额	期末利息余额	本期计付利息
拆入						
杭州金呈企业管理咨询有限公司	330,700,000.00	45,900,000.00	376,600,000.00		1,600,350.00	1,600,350.00

(4) 2023.12.31

关联方	期初数	本期拆入	本期归还	期末本金金额	期末利息余额	本期计付利息

拆入						
杭州金呈企业管理咨询有限公司	343,000,000.00	9,400,000.00	21,700,000.00	330,700,000.00	4,839,701.25	4,839,701.25

（三）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	2026.3.31		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	账面余额	坏账准备
应收账款									
	杭州璧萝酒业有限公司	106,698.00	33.96	180,420.87	3,608.42	3,145.30	62.91		
	杭州崇班科技有限公司	4,500.00							
	杭州开元森泊旅游投资有限公司			559.57				559.56	
	开元旅业集团有限公司			417.87				1,302.46	
	杭州开元森泊旅游发展有限公司			76.23				76.20	
	杭州开旅商贸有限公司			46.82				46.81	
小　计		111,198.00	33.96	181,521.36	3,608.42	3,145.30	62.91	1,985.03	

项目名称	关联方	2026.3.31		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	账面余额	坏账准备
其他应收款									
	开元旅业集团有限公司	486,844,414.38		166,780,839.60		112,273,475.54		702,607.04	
小　计		486,844,414.38		166,780,839.60		112,273,475.54		702,607.04	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应付账款					
	杭州开元装饰工程有限公司	1,658,919.24	1,658,919.24		
小　计		1,658,919.24	1,658,919.24		
预收款项					
	浙江开元德威企业发展有限公司	1,777,589.00			
	杭州开元森泊旅游投资有限公司	387,750.00		1,119.06	
	开元旅业集团有限公司	193,050.00		417.85	
	杭州开旅酒店用品服务有限公司	78,750.00			
	杭州开旅商贸有限公司	75,900.00		93.64	

项目名称	关联方	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
	杭州开元森泊旅游发展有限公司	52,800.00		152.4	
	杭州崇班科技有限公司		10,887.24	10,887.24	53,744.40
	浙江开元酒店管理股份有限公司			13,475.80	13,654.02
	杭州璧萝酒业有限公司				86,909.21
小　计		2,565,839.00	10,887.24	26,145.99	154,307.63
其他应付款					
	杭州开元物产集团有限公司	45,751,785.89	55,443,263.90		
	杭州酒店公司	23,402,877.47	22,790,869.04		
	杭州璧萝酒业有限公司	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
	杭州金呈企业管理咨询有限公司			1,600,350.00	335,539,701.25
小　计		69,189,663.36	78,269,132.94	1,635,350.00	335,574,701.25

九、非经常性损益明细表

项　目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-7,096.20	-297,884.17	-543,626.92	-2,387,391.96
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	437,777.01	1,807,187.13	8,080,965.97	5,886,570.81
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				

项　目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	25,830.59	275,143.58	260,921.94	1,471,831.86
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
小　计	456,511.40	1,784,446.54	7,798,260.99	4,971,010.71
减：所得税费用（所得税费用减少以“-”表示）	105,529.15	216,264.88	432,535.04	871,445.57
少数股东损益				
归属于母公司股东的非经常性损益净额	350,982.25	1,568,181.66	7,365,725.95	4,099,565.14

十、承诺及或有事项

截至资产负债表日，交易标的不存在需要披露的承诺及或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，交易标的未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截至资产负债表日，交易标的不存在需要披露的其他重要事项。

杭州汉峰企业管理有限公司

二〇二六年九月四日

统一社会信用代码

91330000579342121З（1/3）

营业执照

（副本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　天健会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　钟建国

经营范围　许可项目：注册会计师业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：财务咨询，企业管理咨询，税务服务，会议及展览服务，商务秘书服务，技术服务，技术开发，技术咨询，技术交流，技术转让，技术推广，数据处理服务，组织策划，软件开发，网络与信息安全软件开发，软件外包服务，信息系统集成服务，信息技术咨询服务，信息系统运行维护服务，安全咨询服务，公共安全管理咨询服务，互联网安全服务，企业管理（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（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）

出　资　额　壹亿玖仟柒佰叁拾伍万元整

成立日期　2011 年 07 月 18 日

主要经营场所　浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号

登记机关　杭州市西湖区市场监督管理局

2026 年 02 月 12 日

国家企业信用信息公示系统网址：　　杨监督管理总局监制

本复印件仅供杭州汉崤企业管理有限公司天健审〔2026〕17738 号报告后附之用，证明天健会计师事务所（特殊普通合伙）合法经营，他用无效且不得擅自外传。

会计师事务所

执业证书

名　　称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：钟建国

主任会计师：

经 营 场 所：浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

组 织 形 式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000001

批准执业文号：浙财会〔2011〕25号

批准执业日期：1998年11月21日设立，2011年6月28日转制

证书序号 0019886

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：浙江省财政厅

2024 年 [illegible] 月 20 日

中华人民共和国财政部制

本复印件仅供杭州汉嵊企业管理有限公司天健审〔2026〕17738号报告后附之用，证明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有合法执业资质，他用无效且不得擅自外传。



本复印件仅供杭州汉嵊企业管理有限公司天健审〔2026〕17738号报告后附之用，证明王建兰是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。



本复印件仅供杭州汉崤企业管理有限公司天健审〔2026〕17738 号报告后附之用，证明庄晨晨是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。

附件（三）基金可供分配金额测算报告

目　　录

一、审核报告……第 1-2 页

二、可供分配金额测算报告……第 3—31 页

（一）预测合并资产负债表……第 3 页

（二）预测合并利润表……第 4 页

（三）预测合并现金流量表……第 5 页

（四）可供分配金额测算表……第 6 页

（五）可供分配金额测算报告附注……第 7—31 页

三、附件…… 第 32—35 页

（一）本所执业证书复印件…… 第 32 页

（二）本所营业执照复印件…… 第 33 页

（三）本所注册会计师执业证书复印件……第 34—35 页

8SEJXGWMWZ5S

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：浙26AXU7UDFC

地址：杭州市钱江路1366号
Add: 1366 Qianjiang Road, Hangzhou, China
网址：www.pccpa.cn

审 核 报 告

天健审〔2026〕17746 号

中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金管理人：

我们审核了后附的中金基金管理有限公司作为基金管理人编制的中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金 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 4-12 月及 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。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》。中金基金管理有限公司对该可供分配金额测算报告及其所依据的各项假设负责。这些假设已在可供分配金额测算报告中披露。

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。而且，我们认为，该可供分配金额测算报告是在这些假设的基础上恰当编制的。

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，实际结果可能与可供分配金额测算报告存在差异。

本报告仅供中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人中金基金管理有限公司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中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金使用，未经本所事先书面

同意，不得用作任何其他目的，因使用不当引起的法律责任与本所无关。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·杭州　　中国注册会计师：

二〇二六年九月二十二日

中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金
预 测 合 并 资 产 负 债 表

编制单位：中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金　　单位：人民币元

资产	2026年12月31日	2027年12月31日	负债和所有者权益	2026年12月31日	2027年12月31日
资产：			负债：		
货币资金	104,799,997.03	128,930,517.19	短期借款		
结算备付金			衍生金融负债		
存出保证金			交易性金融负债		
衍生金融资产			卖出回购金融资产款		
交易性金融资产			应付票据		
买入返售金融资产			应付账款		
债权投资			应付职工薪酬		
其他债权投资			应付清算款		
其他权益工具投资			应付赎回款		
应收票据			应付管理人报酬	2,314,650.00	3,110,969.34
应收账款			应付托管费	115,732.50	155,548.47
预付账款			应付投资顾问费		
应收清算款			应交税费		
应收利息			应付利息		
应收股利			应付利润		
应收申购款			其他应付款	37,407,342.24	37,407,342.24
其他应收款			预收款项	3,946,476.52	3,946,476.52
存货			持有待售负债		
合同资产			预计负债		
持有待售资产			长期借款		
长期股权投资			预计负债		
投资性房地产	1,405,655,272.35	1,348,903,388.46	租赁负债		
固定资产	32,077,060.09	24,734,716.47	递延收益		
在建工程			递延所得税负债		
使用权资产			其他负债		
无形资产			负债合计	43,784,201.26	44,620,336.57
开发支出			所有者权益：		
商誉			实收基金	1,543,100,000.00	1,543,100,000.00
长期待摊费用	18,653,906.16	24,679,114.93	其他权益工具		
递延所得税资产			资本公积		
其他资产	37,082,634.06	34,344,652.88	其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积		
			未分配利润	12,384,668.43	-26,127,996.64
			所有者权益合计	1,555,484,668.43	1,516,972,003.36
资产总计	1,599,268,869.69	1,561,592,339.93	负债和所有者权益总计	1,599,268,869.69	1,561,592,339.93

基金管理负责人：　　项目负责人：

中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金
预 测 合 并 利 润 表

编制单位：中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金　　单位：人民币元

项　目	注释号	2026年4月1日至12月31日止期间预测数	2027年度预测数
一、收入		98,135,251.64	134,074,988.00
其中：营业收入	六、(一)	98,135,251.64	134,074,988.00
二、营业总成本		79,187,713.70	106,107,387.11
其中：营业成本	六、(二)	53,384,291.74	73,364,499.92
税金及附加	六、(三)	13,445,283.99	17,563,755.52
销售费用			
管理费用	六、(四)	2,617,643.19	3,487,962.79
财务费用	六、(五)	3,384,702.21	3,061,651.55
管理人报酬	六、(六)	6,240,060.07	8,473,968.86
托管费	六、(六)	115,732.50	155,548.47
加：其他收益			
投资收益（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）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		18,947,537.94	27,967,600.89
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		18,947,537.94	27,967,600.89
减：所得税费用	六、(七)	6,562,869.51	6,764,470.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		12,384,668.43	21,203,130.70
六、综合收益总额		12,384,668.43	21,203,130.70

基金管理负责人：　　项目负责人：

中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金

预 测 合 并 现 金 流 量 表

编制单位：中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金　　单位：人民币元

项　目	注释号	2026年4月1日至12月31日止期间预测数	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		104,564,333.01	142,842,134.39
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		26,854,777.66	
经营活动现金流入小计		131,419,110.67	142,842,134.39
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		27,125,143.11	32,502,790.49
支付其他与经营活动有关的现金		6,673,659.50	11,469,160.60
经营活动现金流出小计		33,798,802.61	43,971,951.09
经营活动产生的现金流量净额	六、(八)	97,620,308.06	98,870,183.30
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			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,319,352.13	15,023,867.37
收购商业不动产项目所支付的现金净额		682,486,766.79	
其中：收购商业不动产项目所支付的现金		699,694,318.12	
收购项目公司取得的现金		17,207,551.33	
投资活动现金流出小计		693,806,118.92	15,023,867.37
投资活动产生的现金流量净额		-693,806,118.92	-15,023,867.37
三、筹资活动产生的现金流量：			
发行基金份额收到的现金		1,543,100,000.00	
取得借款收到的现金			
筹资活动现金流入小计		1,543,100,000.00	
偿还债务支付的现金		842,114,192.11	
偿还利息支付的现金			
向基金份额持有人分配支付的现金			59,715,795.77
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		842,114,192.11	59,715,795.77
筹资活动产生的现金流量净额	六、(九)	700,985,807.89	-59,715,795.77
四、现金及现金等价物净增加额		104,799,997.03	24,130,520.16
加：期初现金及现金等价物余额			104,799,997.03
五、期末现金及现金等价物余额		104,799,997.03	128,930,517.19

基金管理负责人：　　项目负责人：

中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金

可供分配金额测算表

编制单位：中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金　　单位：人民币元

项　目	注释号	2026年4月1日至12月31日止期间预测数	2027年度预测数
一、合并净利润		12,384,668.43	21,203,130.70
二、将合并净利润调整为息税折旧摊销前利润			
折旧和摊销		53,384,291.74	73,364,499.92
所得税费用		6,562,869.51	6,764,470.19
息税折旧摊销前利润		72,331,829.68	101,332,100.81
三、其他调整	六、(十)		
商业不动产基金发行份额募集的资金		1,543,100,000.00	
当期购买不动产项目等资本性支出		-682,486,766.79	
支付募集资金相关的发行费用			
偿还借款本金支付的现金		-842,114,192.11	
应收和应付项目的变动		31,851,347.89	4,302,552.68
支付的利息			
支付的所得税费用		-6,562,869.51	-6,764,470.19
资本性支出		-11,319,352.13	-15,023,867.37
未来合理的相关支出预留	六、(十一)	45,084,201.26	836,135.31
其中：不可预见费用预留			
未来合理期间内的运营费用预留		1,300,000.00	
预留经营性负债		43,784,201.26	836,135.31
四、可供分配金额		59,715,795.77	83,010,180.62

基金管理负责人：　　项目负责人：

中金开元旅业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

2026 年度（假设基金成立日 2026 年 4 月 1 日）及 2027 年度

金额单位：人民币元

重要提示：本可供分配金额测算报告是中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人中金基金管理有限公司在相应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。

一、基金简介

（一）基金基本情况

中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称本基金）拟由中金基金管理有限公司（以下简称中金基金）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）》《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》《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）》《公开募集不动产投资信托基金(REITs)运营操作指引(试行)》和其他有关法律法规及监管政策的规定以及《中金开元旅业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）的约定募集。本基金为封闭式契约型基金，存续期限为基金合同生效日起 34 年，募集资金预计为人民币 15.4310 亿元。本基金拟于成立后在上海证券交易所（以下简称上交所）上市交易。

（二）本基金所投资商业不动产项目的基本情况

本基金所投资的商业不动产项目对应 3 家项目公司，分别为浙江开元酒店投资管理集团有限公司、温州智祺商务服务有限公司、嵊州嵊达企业管理有限责任公司（以下简称“项目公司”），上述三家项目公司分别持有对应的酒店，该三家酒店（杭州开元名都大酒店、温州开元名都大酒店、嵊州开元名都大酒店）合称本基金投资的商业不动产项目（以下简称“商业不动产项目”），具体情况如下：

1. 浙江开元酒店投资管理集团有限公司（以下简称浙江开元）

浙江开元系经浙江省市场监督管理局批准，由开元旅业集团有限公司、杭州开元房地产

开发有限公司、上海开元天宇投资有限公司发起设立，于 2001 年 11 月 30 日在浙江省市场监督管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为 913300007338122847 的营业执照，注册资本 11,100 万元。营业期限为 2001 年 11 月 30 日至无固定期限。浙江开元注册地址为浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号。

浙江开元属租赁和商务服务业。主要经营活动为酒店管理与咨询服务；自有房屋租赁。

2. 温州智祺商务服务有限公司（以下简称温州智祺）

温州智祺系经温州市鹿城区市场监督管理局批准，由杭州汉凯企业管理咨询有限公司发起设立，于 2022 年 11 月 18 日在温州市鹿城区市场监督管理局登记注册，总部位于浙江省温州市。公司现持有统一社会信用代码为 91330302MAC2J8KP8L 的营业执照，注册资本 1,000 万元。营业期限为 2022 年 11 月 18 日至 2042 年 11 月 17 日。温州智祺注册地址为浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 168 号锦美商厦 702-5 室。

温州智祺属租赁和商务服务业。主要经营活动为会议及展览服务；企业管理；企业形象策划；社会经济咨询服务（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）。

3. 嵊州嵊达企业管理有限责任公司（以下简称嵊州嵊达）

嵊州嵊达系经嵊州市市场监督管理局批准，由杭州汉嵊企业管理有限公司发起设立，于 2022 年 12 月 19 日在嵊州市市场监督管理局登记注册，总部位于浙江省嵊州市。公司现持有统一社会信用代码为 91330683MAC5UHYG0B 的营业执照，注册资本 1,000 万元。营业期限为 2022 年 12 月 19 日至无固定期限。嵊州嵊达注册地址为浙江省绍兴市嵊州市三江街道领带园一路 8 号 3 幢 3 楼 S105 室。

嵊州嵊达属租赁和商务服务业。主要经营活动为企业管理；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）。

上述商业不动产项目具体情况如下：

项目公司	浙江开元	温州智祺	嵊州嵊达
持有商业不动产项目	杭州开元名都大酒店（以下简称杭州开元名都项目）	温州开元名都大酒店（以下简称温州开元名都项目）	嵊州开元名都大酒店（以下简称嵊州开元名都项目）
项目所在地	中国浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号	中国浙江省温州市南汇街道府东路 464 号	中国浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路 8 号
建筑面积	127,550.56 平方米	42,843.84 平方米	59,094.85 平方米
客房数（间）	696	346	386
餐厅数（间）	8	4	4
经营业态	酒店、商业、办公	酒店、商业	酒店

（三）本次交易基本情况

本基金的基金管理人为中金基金，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中国国际金融股份有限公司。本基金成立日假设为 2026 年 4 月 1 日。本基金拟认购中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划（以下简称“资产支持专项计划”）的全部资产支持证券。资产支持专项计划下交易安排如下：

第一项交易安排：拟收购 SPV 公司股权并增资、发放股东借款，由 SPV 公司收购原始权益人杭州汉嵊持有的浙江开元全部股权而间接持有商业不动产项目。SPV 与项目公司反向吸收合并后，资产支持专项计划直接持有项目公司浙江开元，间接持有对应商业不动产项目。

第二项交易安排：拟直接收购杭州汉嵊持有的温州智祺、嵊州嵊达全部股权，对温州智祺进行增资并发放股东借款，向嵊州嵊达发放股东借款，间接持有对应商业不动产项目。

本基金及纳入合并范围的子公司以下合称本基金。

截至 2026 年 3 月 31 日，财政部公布的十年期国债收益率为 1.82%，本基金于 2026 年 4 月 1 日至 12 月 31 日止期间预测年化现金分派率和 2027 年全年的预测现金分派率不低于 2026 年 3 月 31 日的 10 年期国债收益率上浮 150 个基点。

二、可供分配金额测算报告编制基础

可供分配金额测算报告（以下简称本报告)是由本基金管理人中金基金管理层（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，在充分考虑本基金及本基金所投资的商业不动产项目在预测期间的经营计划、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)提供的类似项目市场发展规律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，详见本可供分配金额测算报告附注三。本报告的预测期间为 2026 年 4 月 1 日及 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 2026 年 4 月 1 日起，即合并资产支持专项计划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资产支持专项计划、SPV 公司及项目公司。

本报告仅供中金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

公开募集中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金使用，不适用于其他用途。本报告由中金基金于 2026 年 9 月 22 日批准报出。中金基金确认截至本报告批准报出日，本报告所依据的各项假设仍然适当。

三、可供分配金额测算报告采用的重要会计政策及会计估计

（一）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本可供分配金额测算报告的实际编制期间为 2026 年 4 月 1 日至 12 月 31 日止期间预测数及 2027 年度。

（二）营业周期

本基金经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

本基金记账本位币和编制本可供分配金额测算报告所采用的货币均为人民币。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本基金在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本基金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份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本基金在购买日对合并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；如果合并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，首先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，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，其差额计入当期损益。

（五）合并财务报表的编制方法

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。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本基金将重新进行评估。

子公司的合并起始于本基金获得对子公司的控制权时，终止于本基金丧失对该子公司的

控制权时。对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日（取得控制权的日期）起的经营活动成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本基金统一规定的会计政策和会计期间确定，本基金与子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵消。

(六) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(七) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

本基金金融资产初始确认时根据本基金企业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分类为：以摊余成本计量的金融资产。当且仅当本基金改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

本基金的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。以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

本基金成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，本基金初始确认的应收账款未包含重大融资成分或本基金不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

(3) 金融负债的后续计量方法

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1）当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2）当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本基金转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收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债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日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，与原直接计入其他综合收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债务工具投资）之和。

4. 金融工具减值

本基金以预期信用损失为基础，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债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用

损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本基金购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本基金在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，本基金在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本基金按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本基金利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若本基金判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本基金以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，本基金以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

本基金在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本基金在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

5. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，本基金以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 本基金具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 本基金计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，本基金不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(八) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销，即采用年限平均法计提折旧。资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定投资性房地产的折旧方法如下：

类　别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5.00	2.38-4.75
土地使用权	年限平均法	38-50	0.00	2.00-2.63

（九）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类　别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
通用设备	年限平均法	5	5	19.00
专用设备	年限平均法	10	5	9.00
运输工具	年限平均法	5	5	19.00
其他设备	年限平均法	5-20	5	19.00-4.75

（十）部分长期资产减值

对采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（十一）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目

不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十二）收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，本基金对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，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) 客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制本基金履约过程中在建商品；(3) 本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本基金在该段时间内按照履约进度确认收入。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，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。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本基金考虑下列迹象：(1) 本基金就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 本基金已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 本基金已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 本基金已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入确认的具体方法

本基金经营租出自有的房屋建筑物、土地使用权时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本基金按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

（十三）租赁

在租赁开始日，本基金将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

本基金在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本基金取得的与经营租赁有关的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。

（十四）基金的收益分配政策

每一基金份额享有同等分配权。本基金收益以现金形式分配。本基金的收益分配在符合收益分配条件的情况下每年不得少于一次，收益分配比例为合并后本基金年度可供分配金额

的 100%。

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，拟分配基金收益于基金托管人复核批准的当期确认为负债。

四、税项

（一）公募基金及专项计划层面适用的主要税种及税率

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〕140 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，以基金管理人以及计划管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照 3%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〕36 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、股票的股息、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）项目公司和 SPV 公司适用的主要税种

税　种	计税依据	税　率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	以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，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%
房产税	从租计征的，按租金收入的 12%计缴	12%
印花税	属于纳税凭证的合同、协议	0.10%、0.05%、0.025%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%

税　种	计税依据	税　率
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	8-15 元/平方米/年

五、可供分配金额测算报告的假设条件

（一）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。

（二）特定假设

1. 商业不动产基金发行份额募集的资金

本基金为封闭式契约型，设定存续期为 34 年，假定本基金于 2026 年 4 月 1 日成立，拟募集资金约为 15.4310 亿元（含购买项目公司期初留抵税额的相应对价，截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目留抵税额合计为 5,373.23 万元）。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商业不动产基金发行份额募集的资金。

2. 购买标的商业不动产项目

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《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》要求及本基金向战略投资者定向配售安排，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。

由于项目公司的总资产公允价值几乎相当于项目公司投资性房地产的公允价值，可以通过集中度测试，故本基金判断购买项目公司股权不构成业务合并，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

本基金成立后通过专项计划收购商业不动产相关资产，本次交易按购买资产进行会计处理，以实际支付的对价作为相关资产的初始入账成本。

（三）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。具体各项目金额的假设见附注六、可供分配金额测算报告编制说明。

六、可供分配金额测算报告编制说明

（一）营业收入

营业收入构成为分成租金收入及对外出租收入。以下预测结果依赖于一系列假设，而这些假设是基金管理人根据原始权益人提供的商业不动产项目历史运营情况、运营管理机构对预测期内项目公司的经营计划、第三方评估机构提供的类似项目的市场发展规律及该区域商业不动产的市场状况作出的。同时，预测期列示的当期营业收入已考虑租金收缴率因素，按对应口径预计应收收入的 99%测算得出。预测期内营业收入明细预测数据如下：

项目	2026 年 4 月 1 日至 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度预测数
分成租金收入	86,044,726.20	118,036,453.06
对外出租收入	12,090,525.44	16,038,534.94
合 计	98,135,251.64	134,074,988.00

1. 分成租金收入

根据《酒店租赁协议》，分成租金=酒店公司营业收入×分成比例，分成租金为不含税金额。其中：

酒店公司营业收入=营业收入+营业外收入+其他收益

杭州开元名都酒店分成比例为 32.62%，温州开元名都酒店分成比例为 30.06%，嵊州开元名都酒店分成比例为 25.18%。

对于酒店公司的营业收入，具体采取的测算假设如下：

(1) 客房收入

1) 客房单价

酒店客源构成复杂，主要有一般散客、商务协议散客、会议会展及奖励旅游客群、长住客群、政务客群等，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。

结合各酒店的历史房价变动、2026 年最新经营数据、区域酒店市场环境及运营团队未来经营计划综合判断，各家酒店预测期内平均房价预测如下。

单位：元

项目	2026 年 4 月 1 日至 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度预测数
杭州开元名都酒店	424	424
温州开元名都酒店	518	523
嵊州开元名都酒店	376	380

2) 入住率

据市场调研及运营团队访谈，杭州开元名都酒店历史三年（完整运营年份）平均入住率约为 63%-68%；嵊州开元名都酒店历史三年（完整运营年份）平均入住率约为 65%-70%；温州开元名都酒店历史三年（完整运营年份）平均入住率约为 59%-71%。结合各酒店公司的运营阶段、市场情况及运营团队预测，预测期内设定入住率如下：

项目	2026 年 4 月 1 日至 12 月 31 日	2027 年度

	止期间预测数	预测数
杭州开元名都酒店	64%	66%
温州开元名都酒店	69%	70%
嵊州开元名都酒店	70%	70%

3）客房收入

综上，预测期内每年客房收入为：

年客房收入 = 可售客房数 x 客房单价 x 当年入住率 x 当年天数

根据以上假设计算，各商业不动产项目预测期内客房收入情况如下：

单位：万元

项目	2026 年 4 月 1 日至 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度预测数
杭州开元名都酒店	5,194.08	7,109.40
温州开元名都酒店	3,401.93	4,626.54
嵊州开元名都酒店	2,796.54	3,748.89

(2) 餐饮收入

杭州开元名都酒店于 2023 年、2024 年、2025 年、2026 年 1-3 月餐饮收入分别约为 13,542 万元、14,857 万元、10,945 万元、3,840 万元；其中，2026 年 1-3 月餐饮收入较 2025 年同期同比增加约 10.9%，2026 年 1-6 月餐饮收入较 2025 年同期同比增加约 8.1%。故本次预测审慎选取 2023 年、2024 年及 2025 年餐饮收入的平均值作为未来预测首年取值，并结合该物业经营稳定性及市场发展趋势，预测期内餐饮收入按每年 3%的增长率稳定增长。

温州开元名都酒店于 2023 年、2024 年、2025 年、2026 年 1-3 月餐饮收入分别约为 4,933 万元、5,226 万元、4,545 万元、1,386 万元。综合考虑该物业运营实际情况，本次预测以 2023 年、2024 年及 2025 年餐饮收入的平均值作为未来预测期首年取值，并审慎设置预测期内餐饮收入保持不变。

嵊州开元名都酒店于 2023 年、2024 年、2025 年、2026 年 1-3 月餐饮收入分别约为 3,585 万元、3,040 万元、3,029 万元、850 万元，结合该物业在本地中高端酒店市场中的领先地位、客源结构的稳定性及运营团队的持续优化经营策略，本次预测以 2023 年、2024 年及 2025 年餐饮收入的平均值作为未来预测期首年取值，并结合该物业的稀缺性及区域市场发展趋势，设置预测期内餐饮收入按每年 2.5%的增长率稳定增长。

根据以上假设计算，各商业不动产项目预测期内餐饮收入情况如下：

单位：万元

项目	2026 年 4 月 1 日至 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度预测数
杭州开元名都酒店	9,880.71	13,507.83
温州开元名都酒店	3,693.00	4,901.61
嵊州开元名都酒店	2,424.54	3,298.47

(3) 其他收入

杭州开元名都酒店其他收入近三年历史占比约为 3.30%-3.90%，温州开元名都酒店其他收入近三年历史占比约为 3.90%-5.20%，嵊州开元名都酒店其他收入近三年历史占比约为 2.60%-3.90%，整体收入占比情况较为稳定，本次预测假设参考历史及企业未来预测进行计算。具体假设占比情况如下：

收入类别	杭州开元名都酒店	温州开元名都酒店	嵊州开元名都酒店
其他收入	3.60%	4.70%	3.10%

其他收入 = 客房收入 / 客房收入占比 x 其他收入占比

根据以上假设计算，预测期其他收入情况如下：

单位：万元

项目	2026 年 4 月 1 日至 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度预测数
杭州开元名都酒店	563.06	770.69
温州开元名都酒店	338.84	460.81
嵊州开元名都酒店	163.07	218.60

(4) 对外出租收入

对外出租收入为项目公司对商业不动产项目以外的外部租户取得的租金收入。

预测期内项目公司对外出租详细情况如下：

浙江开元出租给 26 个租户，可出租面积为 13,698.27 平方米，已出租面积为 13,498.27 平方米，出租率约为 98.50%，平均租金约为 79.10 元/平方米/月。结合市场调研与运营团队访谈，未来该对外出租部分出租率预计将稳定在 95%，平均租金约为 79.2 元/平方米/月，未来每年平均租金增长率为 2.50%。

温州智祺出租给 1 个租户，可出租面积为 3,688.46 平方米，已出租面积为 3,688.46 平方米，出租率为 100%，平均租金约为 56.12 元/平方米/月。结合市场调研与运营团队访谈，未来该对外出租部分出租率预计将稳定在 95%，平均租金约为 56.12 元/平方米/月，未

来每年平均租金增长率为2.00%。

嵊州嵊达出租给3个租户，可出租面积为1,780.00平方米，已出租面积为1,780.00平方米，出租率为100%，平均租金约为37.46元/平方米/月。结合市场调研与运营团队访谈，未来该对外出租部分出租率预计将稳定在95%，平均租金约为37.46元/平方米/月，未来每年平均租金增长率为2.50%。

根据以上假设计算，各商业不动产项目预测期内对外出租收入情况如下：

单位：万元

项目	2026年4月1日至12月31日止期间预测数	2027年度预测数
杭州开元名都酒店	967.34	1,294.29
温州开元名都酒店	193.74	258.32
嵊州开元名都酒店	60.18	81.20

（二）营业成本

营业成本构成为折旧及摊销。预测期内营业成本明细预测数据如下：

项目	2026年4月1日至12月31日止期间预测数	2027年度预测数
折旧及摊销	53,384,291.74	73,364,499.92
合 计	53,384,291.74	73,364,499.92

折旧及摊销是基于本基金于购买日收购项目公司在最终控制方合并财务报表中的资产账面价值，按照2026年3月31日账面资产的剩余使用年限计算预测期内的折旧和摊销金额。假设原资产的预计使用寿命及预计净残值率保持不变。摊销费用考虑了预测期内的资本性支出所产生的摊销费用。

（三）税金及附加

本基金的税金及附加主要包括房产税、城市建设维护税、教育费附加及地方教育费附加、城镇土地使用税、印花税。房产税根据房产余值或合同收入按比例征收，城镇土地使用税根据占用土地的面积按比例征收，印花税基于预测期内取得的分成租金收入、对外出租收入、资产支持专项计划收购项目公司股权环节产生的股权转让对价以及对项目公司及 SPV 现金增资环节，按实缴增资口径对应应税比例计缴。各项税率详见附注四。预测期内税金及附加的明细如下：

项目	2026年4月1日至12月31日止期间预测数	2027年度预测数

房产税	11,776,230.20	16,088,998.56
土地使用税	271,032.64	359,734.23
城市维护建设税	498,189.27	572,219.53
教育费附加	213,509.68	245,236.93
地方教育附加	142,339.79	163,491.29
印花税	543,982.41	134,074.98
合 计	13,445,283.99	17,563,755.52

（四）管理费用

管理费用包含不可预计费用、保险费，测算依据如下：

不可预计费用主要为预测期内可能发生的、无法提前明确归集的零星突发支出，包括但不限于办公费、中介服务费、信息披露费等。该费用基于项目运营的不确定性合理预计，预测期内按固定金额测算，确保基金及项目公司运营的稳定性，相关费用于发生当期支付并计入当期损益。

保险费主要为本基金及项目公司为保障消费商业不动产资产安全，对标的商业不动产及相关配套设施投保财产一切险、公众责任险等相关保险。保险费根据保险公司出具的保险报价及保险合同约定测算，预测期内按年度均衡确认，相关保费支出于发生当期支付。

预测期内管理费用的明细如下：

项目	2026 年 4 月 1 日至 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度 预测数
不可预计费用	2,250,000.00	3,000,000.00
保险费	367,643.19	487,962.79
合 计	2,617,643.19	3,487,962.79

（五）财务费用

财务费用构成为专项计划利息收入对应的增值税、SPV 公司存续阶段的增值税以及其他流动资产利息摊销金额。

专项计划利息收入对应的增值税系本基金内部借贷产生的增值税支出。

SPV 公司存续阶段的增值税系 SPV 公司存续运营期间，因偿还专项计划借款产生的相关增值税支出。

其他流动资产利息摊销系项目公司待抵扣进项税额相关摊销调整。测算以预测期初待抵扣进项税额余额为基础，结合预测期内项目公司进项税额、销项税额发生额及实际缴税情况

测算确定；相关待抵扣进项税额，按预测增值税应纳税额逐期抵扣，并同步确认对应利息摊销调整金额计入财务费用。

项目	2026 年 4 月 1 日至 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度预测数
专项计划利息收入增值税	1,973,090.07	2,597,652.49
SPV 公司存续阶段增值税	2,140,035.45	1,452,409.13
其他流动资产利息摊销	-728,423.31	-988,410.07
合 计	3,384,702.21	3,061,651.55

(六) 管理人报酬及托管费

管理人报酬为需支付给基金管理人、专项计划管理人和运营管理机构的基金管理费用，托管费为需支付给基金托管人的托管费。

1、基金的管理费用

本基金的管理费用包括固定管理费用、基础管理费用及浮动管理费用。

(1) 固定管理费用

固定管理费用的计算方法如下：

H=E×0.20%÷当年天数

H 为每日应计提的固定管理费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。假设固定管理费用当年计提次年支付。

(2) 基础管理费用

基础管理费用的计算方法如下：

基础管理费用=I×4%

I 表示项目公司当年经审计的总运营收入，以项目公司年度审计报告所载金额为准；

总运营收入=项目公司营业收入+营业外收入+其他收益-应收账款余额变动额，其中：“应收账款余额变动额”为“期末应收账款余额”-“期初应收账款余额”，并剔除坏账核销金额产生的影响，下同。专项计划设立当年，应收账款期初余额为交割日（即专项计划设立之日，下同）经审计的应收账款余额。如运营管理机构提供管理服务不足一年的，按实际服务期间所产生的总运营收入计算。

于预测期内根据上述基础管理费的计算公式，据此计算需在各个预测期内支付的基础管理费金额（含增值税）。

(3) 浮动管理费用

浮动管理费用的计算方法如下：

浮动管理费用=（C-T）×20%

C 表示项目公司当年实现的运营净收益，T 表示项目公司运营净收益目标值。预测期内假设实现的运营净收益等于运营净收益目标值，故假定预测期间浮动管理费用为零。

2、托管费

托管费分别按照本基金拟发行的募集规模和本基金净资产的固定比例计算得出，在预测期内按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认，托管费的费率为 0.01%/年。

假设托管费当年计提次年支付。

预测期内管理人报酬及托管费的明细如下：

项目	2026 年 4 月 1 日至 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度预测数
管理人报酬	6,240,060.07	8,473,968.86
托管费	115,732.50	155,548.47
合 计	6,355,792.57	8,629,517.33

(七) 所得税费用

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。

项目公司向关联方借款的利率超过金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分无法税前抵扣，已在预测期内考虑纳税调增。

除上述情况外，项目公司账面现有的借款所产生的利息均可进行税前抵扣。假设反向吸收合并于 2027 年 6 月 30 日完成。根据项目公司预测期内的税前利润，在考虑了不可抵扣的利息支出后，所得税费用预测如下：

项目	2026 年 4 月 1 日至 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度预测数

当期所得税费用	6,562,869.51	6,764,470.19
合 计	6,562,869.51	6,764,470.19

（八）经营活动产生的现金流量净额

1. 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。

2. 收到其他与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金系预测期内向商业不动产项目预收的房屋租金保证金，该保证金按《基金合同》生效后初始评估报告预测的首年前三个自然月分成租金收入金额予以确定。假定租金保证金于 2026 年度收到。

3. 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、项目公司的当期所得税、专项计划当期简易征收方式计算的应缴纳的增值税、资产支持专项计划收购项目公司股权环节产生的股权转让印花税，以及 SPV 公司存续运营期间需缴纳的增值税等税费为基础予以确定。

4. 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基金管理人报酬及托管费和基金其他费用等，并对预测期预付款项的变动进行调整后予以确定。假定管理费用、中介机构费用和基金其他费用于费用发生当期支付，基金管理人报酬及托管费于费用发生次年支付。

（九）筹资活动产生的现金流量净额

1. 发行基金份额收到的现金

本项目为预测期内本基金通过公开发行商业不动产基金份额所收到的资金，该金额根据基金拟发行规模测算，作为本基金投资资产支持专项计划、收购相关项目公司股权的资金来源。

2. 向基金份额持有人分配支付的现金

主要为分配利润支付的现金，根据基金合同约定，按预测期内可供分配金额的 100%向基金份额持有人分配，假设基金成立当年不进行利润分配，当年的可供分配金额于次年进行支付。

3. 偿还债务支付的现金

偿还债务支付的现金为预测期内基于项目交割相关约定，本基金及资产支持专项计划对

应偿付的借款本金，主要依据项目公司存量借款交割日一次性偿付的相关假设进行测算。

（十）其他调整事项

根据中国证券投资基金业协会发布的《公开募集不动产证券信托基金运营操作指引(试行)》及基金合同，预测期间的合并可供分配金额是在预测期间的净利润基础上调整为税息折旧及摊销前利润后，经其他调整事项调整后得出，预测期内的其他调整事项如下：

1. 商业不动产基金发行份额募集的资金

2026 年 4-12 月，本基金发行基金份额募集的资金为 1,543,100,000.00 元。

2. 收购商业不动产项目所支付的现金净额

本基金本次发行募集的资金，假设 100% 投资于专项计划，用于专项计划向原始权益人支付购买商业不动产项目。此外由于项目公司于预测期期初存在应付账款、预收账款、其他应付款、应交税费等经营性负债，因此假设对前述账面现金进行部分预留以覆盖预测期期初的经营性负债，具体详见 5.应收和应付项目的变动。

购买商业不动产项目支付的对价	699,694,318.12
减：购买日商业不动产项目持有的现金及现金等价物	17,207,551.33
购买商业不动产项目的净支出	682,486,766.79

3. 支付募集资金相关的发行费用：无调整金额。

4. 偿还借款本金支付的现金：

2026 年 4-12 月，本基金及资产支持专项计划偿付借款本金 842,114,192.11 元。

5. 应收和应付项目的变动

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《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，应收和应付项目的变动为预测可供分配金额涉及的调整项。本基金相关调整项包括应收及应付款项的变动。项目公司的应收和应付项目主要为：应收账款、其他流动资产、预收款项、其他应付款及应交税费。

假设预测期期初项目公司应收账款将在 2026 年收回，预测期间经营公司按照租约约定支付分成及其他款项。

其他流动资产系项目公司待抵扣进项税额。预测期内，待抵扣进项税额的余额在预测期期初余额的基础上按照预测期内项目公司发生的增值税进项税额、销项税额及实际缴纳增值税的情况进行测算，假设待抵扣进项税额按照预测的增值税应纳税额逐期抵扣。

预收款项主要为项目公司对外商铺租赁预收的租金（按租赁协议预收 3 个月），酒店客房日常预收散客租金规模小、波动低，本次测算假定预测期商铺预收租金保持稳定。

其他应付款为项目公司层面的租赁保证金，预测期的租赁保证金余额在预测期期初余额的基础上按照预测期内租金收入进行预测。

应交税费为项目公司层面的应交增值税及其他税金等。假设预测期内的各项税费当月发生当月支付，预测期期初的应交税费的余额在2026年度支付。

6. 支付的利息:无调整金额。

7. 支付的所得税费用

2026年4-12月及2027年度预计支付的所得税金额分别为 6,562,869.51 元和6,764,470.19元。

8. 资本性支出

资本性支出主要包括翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。本基金的基金管理人根据历史情况、第三方工程技术尽调机构及外部管理机构确认的更新改造计划对商业不动产项目未来需要的重大更新改造支出作出的假设，假设资本性支出在当年末发生，按照折旧年限3年、残值率为零计提折旧。预测期内资本性支出如下：

项目	2026年4月1日至12月31日止期间预测数	2027年度预测数
浙江开元	6,548,824.31	8,692,075.91
温州智祺	2,855,623.51	3,790,191.21
嵊州嵊达	1,914,904.31	2,541,600.25
合计	11,319,352.13	15,023,867.37

9. 向基金份额持有人分配支付的现金

根据基金合同约定，假设2026年4-12月可供分配金额于2027年向基金份额持有人100%分配。

（十一）未来合理的相关支出预留

基金未来合理的相关支出预留包括预留经营性负债以及未来合理期间内的运营费用，其中2026年度预留经营性负债主要为向承租方收取的房屋租赁押金、预收租金款项以及次年需支付的管理人报酬、托管费，2027年度预留经营性负债为次年需支付的管理人报酬、托管费的变动金额。预测期内未来合理的相关支出预留如下：

项目	2026年4月1日至12月31日止期间预测数	2027年度预测数（变动金额）
未来合理期间内的运营费用预留	1,300,000.00	

预留经营性负债	43,784,201.26	836,135.31
合 计	45,084,201.26	836,135.31

七、关键假设的敏感性分析

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。

为使本基金单位持有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）等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 4 月 1 日至 12 月 31 日止期间预测数

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%	59,715,795.77	63,058,161.85	5.60%
营业收入	下降 5%	59,715,795.77	56,641,926.17	-5.15%
营业成本	上升 5%	59,715,795.77	59,605,363.09	-0.18%
营业成本	下降 5%	59,715,795.77	59,846,677.93	0.22%

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%	83,010,180.62	87,584,588.21	5.51%
营业收入	下降 5%	83,010,180.62	78,702,148.05	-5.19%
营业成本	上升 5%	83,010,180.62	82,863,038.15	-0.18%
营业成本	下降 5%	83,010,180.62	83,184,578.76	0.21%

八、影响可供分配金额测算结果实现的主要风险因素

本基金合并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。但由于本合并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中金基金于2026年9月22日批准报出。基金的基金管理人中金基金确认，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。

本报告仅供中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人中金基金管理有限公司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。

中金基金管理有限公司

二〇二六年九月二十二日



统一社会信用代码

91330000579342121 3（1/3）

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　天健会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　钟建国

经营范围　许可项目：注册会计师业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：财务咨询，企业管理咨询，税务服务，会议及展览服务，商务秘书服务，技术服务，技术开发，技术咨询，技术交流，技术转让，技术推广，数据处理服务，软件销售，软件开发，网络与信息安全软件开发，软件外包服务，信息系统集成服务，信息技术咨询服务，信息系统运行维护服务，安全咨询服务，公共安全管理咨询服务，互联网安全服务，业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训），（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）。

出　资　额　壹亿玖仟柒佰叁拾伍万元整

成立日期　2011 年 07 月 18 日

主要经营场所　浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号

登记机关　杭州市西湖区市场监督管理局

2026 年 02 月 12 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　　国家市场监督管理总局监制

本复印件仅供中金基金管理有限公司天健审〔2026〕17746 号报告后附之用，证明天健会计师事务所（特殊普通合伙）合法经营，他用无效且不得擅自外传。



会计师事务所

执业证书

名　　称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：钟建国

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000001

批准执业文号：浙财会〔2011〕25号

批准执业日期：1998年11月21日设立，2011年6月28日转制

证书序号：0019886

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：浙江省财政厅

2024年4月20日

中华人民共和国财政部制

本复印件仅供中金基金管理有限公司天健审〔2026〕17746号报告后附之用，证明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有合法执业资质，他用无效且不得擅自外传。



本复印件仅供中金基金管理有限公司天健审〔2026〕17746 号报告后附之用，证明王建兰是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。



本复印件仅供中金基金管理有限公司天健审〔2026〕1746 号报告后附之用，证明庄晨晨是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。

附件（四）不动产项目尽职调查报告

中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金

中金-开元旅业 1 期商业不动产

资产支持专项计划

联合尽职调查报告

基金管理人：中金基金管理有限公司

计划管理人：中国国际金融股份有限公司

2026 年 9 月

声 明

中金基金管理有限公司作为基金管理人，已按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《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》《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）》《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）》《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）》《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）》《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6号——年度报告（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7号——中期报告和季度报告（试行）》《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（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》《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》等法律法规的要求，对不动产基金拟持有的商业不动产项目以及业务参与人等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。

尽职调查项目组成员签字：

李耀光	刘立宇	周嘉辰	王顺征	王琛
孟帅	石健行	段云珩	李振东	白佳明

中金基金管理有限公司（盖章）

2026年 9月 21日

声明

中国国际金融股份有限公司作为计划管理人，已按照《证券法》《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》《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》《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）》《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）》等法律法规的要求，对涉及不动产项目以及业务参与人等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。

尽职调查项目组成员签字：

贾舟祺　陆枫　姜玮怡　张磊　张诗雨

杨奔　王帅帆　包曙宁　徐浩然　马竟天

中国国际金融股份有限公司（盖章）

2020 年 9 月 21 日

本项目是指中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”或“基金管理人”）拟按照《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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基金指引》”）设立并发售中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“不动产基金”或“基金”），认购中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“计划管理人”）拟按照《证券公司客户资产管理业务管理办法》《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》等有关规定设立的中金-开元旅业1期商业不动产资产支持专项计划（以下简称“专项计划”或“资产支持专项计划”），不动产基金拟成为专项计划发售的中金-开元旅业1期商业不动产资产支持证券（以下简称“资产支持证券”）的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等载体（以下统称“特殊目的载体”）获得不动产项目全部所有权，拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权。

中金基金（作为基金管理人）和中金公司（作为计划管理人）作为尽职调查实施主体，认真履行了尽职调查义务，对不动产基金、不动产项目以及业务参与人进行调查。本尽职调查报告所称业务参与人，包括原始权益人间接控股股东开元旅业集团有限公司（以下简称“原始权益人间接控股股东”或“开元旅业”）、原始权益人杭州汉嵊企业管理有限公司（以下简称“原始权益人”或“杭州汉嵊”）、运营管理机构杭州汉嵊企业管理有限公司（以下简称“运营管理机构”或“杭州汉嵊”）、基金托管人中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”或“基金托管人”）、计划托管人中信银行股份有限公司杭州分行（以下简称“中信银行杭州分行”或“计划托管人”）；本尽职调查报告中所称不动产项目是指 SPV 公司、项目公司、不动产资产的合称，其中项目公司是指直接拥有不动产资产合法、完整产权的法人实体。

除非另有说明，本报告所呈列资料乃来自各种官方的政府刊物及其他刊物等公开信息，以及深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“评估机构”或“戴德梁行”）编制的市场调研报告和资产估价报告，北京市金杜律师事务所（以下简称“法律顾问”或“金杜”）出具的法律意见书，天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“审计师”或“天健”）编制的不动产项目近三年备考财务报表（以下简称“备考财务报表”）审计报告和可供分配金额测算报告的审核报告（以下简称“《可供分配金额测算报告》”），安永（中国）企业咨询有限公司（以下简称“税务顾问”）编制的税务意见书，以及原始权益人间接控股股东、原始权益人及项目公司提供的项目情况说明和其

他证明材料。我们依据尽职调查结果以及我们收集的前述资料、报告（包括其陈述、声明及假设）及信息编制本尽职调查报告。我们并无理由相信该等资料在任何重大方面失实或存在误导成分。除非另有说明，本尽职调查报告中使用而未单独定义的术语与《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”）、《中金-开元旅业1期商业不动产资产支持专项计划说明书》（以下简称《专项计划说明书》或“计划说明书”）项下相同的术语具有相同的含义。

目 录

第一章 尽职调查情况描述 7
一、尽职调查基准日 7
二、尽职调查的内容及程序 7
三、尽职调查的主要结论 14
第二章 业务参与人 15
一、原始权益人 15
二、运营管理机构 33
三、基金托管人 36
四、计划托管人 41
第三章 项目公司的法律情况 46
一、基本信息 46
二、历史沿革 48
三、股权结构 53
四、治理结构与组织架构 55
五、独立性情况 56
六、项目公司经营合法合规性及商业信用情况 57
七、项目公司股权转让行为的合法性 58
八、调查结论 63
第四章 不动产项目的业务及财务情况 65
一、不动产项目的行业情况及竞争状况 65
二、不动产项目的主营业务及经营模式 73
三、利益冲突及关联交易 85
四、不动产项目的财务状况分析 99
五、资产重组安排 111
第五章 不动产项目的权属合规性、现金流及评估 118
一、不动产资产概览 118
二、不动产资产的权属情况 123
三、不动产资产的合法合规性 164
四、商业不动产项目固定资产投资管理相关手续情况 167

五、不动产资产所处的行业及区域情况分析.....169
六、现金流情况.....189
七、不动产资产的估值情况.....225
八、不动产资产的现金流预测.....256
第六章 不动产项目的风险揭示.....257
一、行业的风险.....257
二、不动产基金的投资管理风险.....258
三、其他与商业不动产基金相关的特别风险.....272
四、其他一般性风险因素.....275

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本项目的联合尽职调查工作于2026年1月启动，于2026年3月结束，尽职调查报告的基准日为2026年3月31日，报告期为2023年1月1日至2026年3月31日。除特殊说明以外，本报告数据截至日期与基准日保持一致。

二、尽职调查的内容及程序

基金管理人、计划管理人根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（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》《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》《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）》《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）》等法律法规的要求开展尽职调查，主要涵盖业务参与人及不动产项目两方面内容。

（一）尽职调查的内容

1、对业务参与人的尽职调查内容

（1）原始权益人：调查了原始权益人的设立、存续及组织架构、财务状况、对项目享有完全所有权情况、项目转让内部授权情况、项目转让外部审批情况、合法合规经营情况等。

（2）运营管理机构：调查了运营管理机构的设立、存续及组织架构、机构资质、运营经验及人员配备、内部组织架构及内控情况、管理人员相关情况、财务状况、利益冲突防范机制、资信水平及合法合规经营情况等。

（3）托管人：调查了基金托管人、计划托管人的基本情况、业务资质和资信状况等。

2、对不动产项目的尽职调查内容

（1）项目公司：基于公平开展尽调的原则，调查了项目公司的设立情况及股东出

资情况、重大重组情况、组织架构与内部控制情况、独立性情况、商业信用情况、所在行业情况及竞争状况、经营模式、同业竞争与关联交易情况、项目公司财务表现及期后事项等方面。

（2）不动产资产：

1）调查了不动产资产安全性及投资价值：

a. 不动产资产账面价值与评估价值的差异情况，法律权属及抵质押、担保情况；

b. 不动产资产的合法合规性，如依法审批、登记、备案履行情况等；

c. 不动产资产现状、保险购买、维修改造情况等；

d. 不动产资产运营所处外部环境以及竞争情况。

2）调查了不动产资产的现金流情况：

a. 不动产资产现金流真实性情况：包括但不限于不动产资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动；形成不动产资产的法律协议或文件是否合法、有效；

b. 调查了不动产资产现金流的稳定性、分散度：核查项目运营是否满三年并对不动产资产的现金流构成以及历史现金流情况、波动情况及波动原因进行调查，分析现金流的独立性、稳定性；不动产资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，对现金流提供方的集中度风险进行分析；

c. 调查了不动产资产现金流的预测情况；结合可供分配金额测算报告及估价报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入、成本支出项目预测参数的设置依据及合理性。预测和分析不动产资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数的设置依据及其合理性和充分性；

d. 调查了不动产资产的重要现金流提供方：对基准日前的一个完整自然年度中，不动产资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流情况进行了调查。

（二）尽职调查的程序

中金基金（作为基金管理人）和中金公司（作为计划管理人）作为尽职调查实施主体，组成联合尽职调查工作组，对不动产项目以及业务参与人进行调查。就本项目

有关法律、审计、评估等专项问题，基金管理人和/或计划管理人聘请北京市金杜律师事务所（“法律顾问”）、天健会计师事务所（特殊普通合伙）（“审计机构”）、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（“评估机构”）等，共同开展尽职调查工作，并与上述中介机构进行了认真研究和讨论。

1、对业务参与人的尽职调查程序

（1）原始权益人

（a）查阅原始权益人的营业执照及资质文件、公司章程、审计报告及财务报告、评级报告等，掌握原始权益人的设立、存续情况、股权结构、公司组织架构与治理结构、财务状况和主体评级情况;

（b）是否对不动产项目享有完全所有权，且上述权利是否存在重大经济或法律纠纷；查阅开展本次业务而获取的必要的内部授权文件和外部审批文件，了解原始权益人转让不动产项目是否获得合法有效的内部授权和外部有权机构审批;

（c）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解原始权益人的资信情况;

（d）查询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、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查原始权益人最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录;

（e）查阅原始权益人控股股东和实际控制人的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握原始权益人控股股东和实际控制人的设立、存续情况、组织架构与治理结构情况;

（f）访谈原始权益人、其控股股东及实际控制人的主要人员，深入了解相关情况，并以访谈纪要的形式存档。

（2）运营管理机构

（a）查阅运营管理机构的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握运营管理机构的设立存续情况和历史沿革、股权结构、组织架构与治理结构;

（b）查阅运营管理机构不动产运营管理资质文件（如有），访谈运营管理机构的主要高级管理人员及主要业务部门负责人，了解运营管理机构运营管理经验、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和其他专业人员配备情况，以及是否同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务。如有，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施;

（c）查阅运营管理机构的不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度，了解运营管理机构的不动产项目运营管理业务制度和流程;

（d）查阅运营管理机构相关内部控制文件，掌握运营管理机构的内部组织结构情况、内部控制的监督和制度有效性;

（e）调阅管理人员和员工情况相关材料，了解管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构分布和变化趋势;

（f）查阅运营管理机构审计报告，分析主要财务指标及其持续经营能力;

（g）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解运营管理机构的资信情况;

（h）查询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、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查运营管理机构最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录。

（3）托管人

（a）查阅托管人的基本情况、财务状况，主要风险控制指标，是否符合监管部门相关规定;

（b）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解托管人的资信情况;

（c）查阅托管人的业务资质、在基础设施领域资产管理产品托管经验;

（d）了解托管人为开展不动产基金托管业务配备的专业人员情况。

2、对不动产项目的尽职调查程序

本不动产基金涉及多个不动产项目，基金管理人及计划管理人对所有不动产项目采用相同的尽职调查方法，完整地开展尽职调查工作。

（1）项目公司

（a）查阅项目公司设立时及历次变更后（如有）的营业执照、公司章程、工商登记文件等材料，核查项目公司的设立程序、历史沿革情况以及工商注册登记的合法性、真实性；

（b）调阅股东出资情况相关的材料，核查项目公司股东数量、住所、出资比例等情况；核查股东合法拥有出资资产的权属，资产权属存在纠纷或潜在纠纷的情况，以及有关股东投入资产的计量属性；

（c）查阅与项目公司重大股权变动和重大重组（如有）等对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项、相关的根据公司章程规定的权力部门决策或审批文件、估价报告（如有）、审计报告（如有）、验资报告（如有）、《第 1 期专项计划股权转让协议》、工商变更登记文件、中介机构专业意见（如有）、债权人同意债务转移的相关文件（如涉及）、重组相关的对价支付凭证和资产过户文件等资料，核查项目公司历次增资、减资（如有）、股东变动的合法、合规性；核查项目公司股本总额、股东结构和实际控制人的重大变动情况；调查项目公司重组动机、内容、程序和完成情况；

（d）查阅项目公司公司章程以及内部控制文件，调查公司章程符合《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）等法律法规有关规定的情况以及了解项目公司的内部组织结构和内部控制制度；

（e）调查项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证以及是否实际占有；调查商标权、专利权、版权、特许经营权等的权利期限情况，核查这些资产是否存在法律纠纷或潜在纠纷（如有）；调查项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，判断其资产独立性。调查项目公司是否设立财务会计部门或安排有财务人员团队、建立独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司（如有）的财务管理制度，是否独立在银行开户、独立纳税等，判断其财务独立性；

（f）查询《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，掌握项目公司的商业信用情况；

（g）查询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、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、

信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查项目公司在工商、税务等方面是否存在重大不良记录;

（h）根据项目公司的主营业务，确定项目公司所属行业。通过收集行业主管部门制定的发展规划、行业管理方面的法律法规及规范性文件，了解行业监管体制和政策趋势，了解项目公司所属行业的发展情况；通过查阅市场调研报告了解不动产项目所在区域的市场情况以及行业技术特点和经营模式;

（i）了解项目公司的主营业务概况、业务开展的时间、盈利模式、盈利和现金流的稳定性及持续性；了解不动产资产现金流的回收流程以及管理系统；获取已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同，包括但不限于租赁合同、物业管理合同、运营管理协议等;

（j）调查了潜在的同业竞争及关联交易情况。调查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况，对不动产项目和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、盈利能力等情况进行比较。调查项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易情况。调查项目公司关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异及其原因；不动产资产现金流来源于关联方的比例，是否影响不动产项目的市场化运营;

（k）对项目公司近三年财务报告及审计报告进行调查。对报告期内的重要会计科目、财务数据、财务指标的变动以及可能影响投资者理解公司财务状况、经营业绩和现金流量的情况进行调查并作出合理分析和说明。

（2）不动产资产

1）资产安全性及投资价值

（a）查阅估价报告等文件，调查不动产资产账面价值和评估价值情况;

（b）查阅不动产资产的权属文件，调查不动产资产的法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况，已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序，担保物的评估、登记、保管情况，并了解担保物的抵押、权利质押登记的可操作性等情况;

（c）查阅不动产资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况，了解不动产资产取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况，工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况；竣工验收情况；安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求；了解不动产资产是否存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况;

（d）查阅市场调研报告及现场勘查、访谈，了解不动产资产的用地性质、所处区位和建设规划是否符合相关要求；了解不动产资产使用状况；保险购买、承保范围和保险金额情况；不动产资产各项设施设备现状；不动产资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等;

（e）查阅市场调研报告，分析不动产资产所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对不动产资产现金流稳定性的影响；不动产资产所处区域宏观经济历史和趋势分析；不动产资产运营相关的客群分析；区域经济发展对不动产资产运营的影响分析；区域内现有在运营和未来三年已规划可比竞品分析等。

2）现金流真实性

调查不动产资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动，形成不动产资产的法律协议或文件（如有）是否合法、有效，价格或收费标准是否符合相关规定。

3）现金流稳定性、分散度

查阅估价报告、市场调研报告、审计报告等材料，调查不动产资产的现金流构成以及至少最近三年的历史现金流情况（含资产收益、盈利、经营性净现金流情况）、波动情况及波动原因，分析现金流的独立性、稳定性，调查不动产资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入。

4）现金流预测情况

结合现金流预测报告及估价报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性。预测和分析不动产资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数设置依据及其合理性和充分性。

5）重要现金流提供方

对基准日前的一个完整自然年度中，不动产资产的单一现金流提供方及其关联方合计超过不动产资产同一时期现金流总额的 10%的情况进行了调查。

三、尽职调查的主要结论

本尽职调查报告基于如下假设：相关业务参与人所提供的资料、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；相关业务参与人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；相关业务参与人所提供的有关副本材料或复印件（包括但不限于电子扫描件）与正本材料和原件是一致的；相关业务参与人的所有审批、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、税务、技术等专业知识来识别的事实，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、税务咨询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。

中金基金作为基金管理人、中金公司作为计划管理人对业务参与人与不动产项目勤勉尽责地进行了充分的尽职调查，同时基于业务参与人在交易文件、主要业务参与人出具的《承诺函》及《确认函》中的陈述与保证、法律顾问出具的法律意见书、经会计师事务所审计的相关方审计报告和审核的基金可供分配金额测算报告、评估机构出具的估价报告和市场调研报告、税务咨询机构出具的税务意见书，基金管理人和计划管理人认为截至报告基准日：本项目业务参与人和不动产项目等符合《证券法》《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《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》《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》《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）》《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）》等法律法规的规定，满足不动产证券投资基金发售的要求。

第二章 业务参与人

本次不动产项目主要业务参与人情况如下:

一、原始权益人

（一）基本情况

不动产项目原始权益人为杭州汉嵊企业管理有限公司，于 2022 年 11 月 14 日正式成立，主要从事企业管理；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）。

截至本尽调报告出具日，杭州汉嵊企业管理有限公司的基本情况如下:

表 1：原始权益人概况

公司名称	杭州汉嵊企业管理有限公司
公司简称	杭州汉嵊
法定代表人	金杭甬
成立日期	2022 年 11 月 14 日
注册资本	1,055 万元
注册地址	浙江省杭州市萧山区北干街道金城路 333 号 410 室
经营范围	一般项目：企业管理；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)

（二）公司设立与存续情况

1、设立情况

原始权益人杭州汉嵊企业管理有限公司，成立于 2022 年 11 月 14 日，是由开元旅业集团有限公司出资设立的有限责任公司，公司成立时注册资本为 100 万元。

2、存续情况

杭州汉嵊的历史沿革主要事件如下:

历史沿革信息			
序号	**发生时间**	**事件类型**	**基本情况**
1	2022 年 12 月	股东变更	变更前股东：开元旅业集团有限公司，100 万元 变更后股东：杭州开元鸿翎企业管理咨询有限公司（现名杭州鸿久企业管理集团有限公司），100 万元

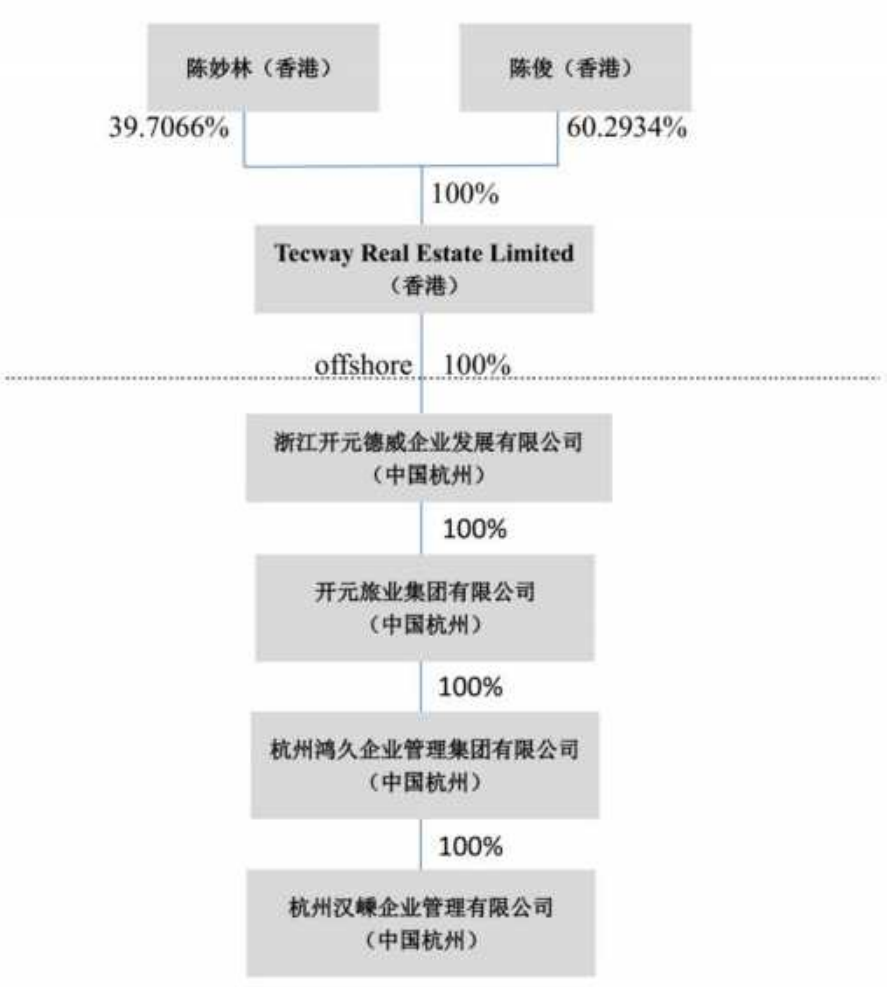
历史沿革信息			
序号	**发生时间**	**事件类型**	**基本情况**
2	2024 年 9 月	增加注册资本	注册资本由 100 万元人民币增加至 1,055 万元人民币
3	2025 年 11 月	法定代表人变更	法定代表人由夏爱兰变更为张慧峰
4	2026 年 7 月	法定代表人变更	法定代表人由张慧峰变更为金杭甬

3、股权结构

截至本尽调报告出具之日，杭州鸿久企业管理集团有限公司直接持有原始权益人100.00%股权，为原始权益人直接控股股东。开元旅业集团有限公司直接持有杭州鸿久企业管理集团有限公司 100.00%股权，为原始权益人间接控股股东。原始权益人实际控制人为陈妙林、陈俊。原始权益人控股股东未有将发行人股权进行质押的情况。

截至本尽调报告出具之日，杭州汉嵊股权结构如下图所示:

图 1：杭州汉嵊股权结构图



4、组织架构

原始权益人作为开元旅业集团有限公司的下属全资子公司，其内控制度及业务流程参照开元旅业集团有限公司相关制度流程执行，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、安全生产管理制度等。

5、治理结构

根据《公司法》等有关法律法规的规定及《杭州汉嵊企业管理有限公司章程》，原始权益人结合公司实际情况，建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构。

①股东

公司不设股东会，公司股东依法行使下列职权:

1）委派和更换董事，决定董事的报酬事项;

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）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定;

8）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决定;

9）指定公司法定代表人;

10）修改公司章程。

②董事

公司不设董事会，设一名董事，经股东委派产生，行使《公司法》规定的董事会的职权。

③经理

公司设经理 1 人，由董事决定聘任或者解聘。经理对董事负责，行使下列职权:

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事决定;

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案;

3）拟订公司内部管理机构设置方案;

4）拟订公司的基本管理制度;

5）制定公司的具体规章;

6）提请聘任或者解聘财务负责人;

7）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;

8）董事授予的其他职权。

④监事

公司不设监事。

6、内部管理制度

开元旅业集团在公司治理、预算管理、资金管理、合同管理、供应链采购管理、公章管理、安全生产管理等方面制定了完善的内部管理制度体系。杭州汉嵊为开元旅业的控股子公司，为负责 REITs 酒店资产投资和运营管理的专业化平台，运营管理机构杭州汉嵊将遵照执行开元旅业集团各项内部管理制度及业务流程。

7、控股股东情况

截至本报告出具日，杭州鸿久企业管理集团有限公司直接持有原始权益人 100.00%股权，为原始权益人直接控股股东。开元旅业集团有限公司直接持有杭州鸿久企业管理集团有限公司 100.00%股权，为原始权益人间接控股股东，具体情况如下:

（1）基本情况

表 2：原始权益人间接控股股东概况

公司名称	开元旅业集团有限公司
企业类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
统一社会信用代码	913301091435883585
成立日期	2001-01-09
法定代表人	金文杰

公司名称	开元旅业集团有限公司
注册资本	100,000 万元
注册地址	浙江省杭州萧山区市心中路 818 号十七楼
经营范围	一般项目：旅游项目咨询服务；企业投资及管理；投资咨询服务（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款，金融担保，代客理财等金融服务）；企业管理服务；企业形象策划；销售：金属材料、贵金属、有色金属、钢材；货物及技术进出口业务（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）。

（2）历史沿革

开元旅业集团历史沿革主要事件如下：

历史沿革信息			
序号	**发生时间**	**事件类型**	**基本情况**
1	2001 年 1 月	设立	注册资本 5,000 万元人民币，股东：陈妙林，3,853.5 万元人民币，77.07%；陈灿荣，426.5 万元人民币，8.53%；孔伟良，407 万元人民币，8.53%；张冠明，313 万元人民币，6.26%，公司为有限责任公司
2	2003 年 12 月	增加注册资本	注册资本由 5,000 万元人民币增加至 20,000 万元人民币
3	2010 年 1 月	减少注册资本	注册资本由 20,000 万元人民币减少至 19,500 万元人民币
4	2010 年 7 月	增加注册资本	注册资本由 19,500 万元人民币增加至 20,000 万元人民币
5	2011 年 4 月	企业类型变更	企业类型由其他有限责任公司变更为有限责任公司（外商投资企业法人独资）
6	2011 年 4 月	股东变更	变更前股东：张冠明，1,252 万元；孔伟良，1,628 万元；陈灿荣，1,706 万元；陈妙林，15,414 万元 变更后股东：浙江开元置业有限公司，20,000 万元
7	2013 年 8 月	增加注册资本	注册资本由 20,000 万元人民币增加至 100,000 万元人民币
8	2017 年 7 月	法定代表人变更	法定代表人由陈妙林变更为陈灿荣
9	2025 年 2 月	法定代表人变更	法定代表人由陈灿荣变更为金文杰

（3）业务情况及行业地位

开元旅业集团有限公司是一家持续追求价值领先的旅游产业投资与运营集团，是中国领先的文旅投资开发与运营企业，主营酒店、文旅、乐园及商业等业务，覆盖全国百余城及海外多国。自 2009 年开始，开元旅业集团连续十七年蝉联“中国旅游集团 20 强”，还成功入选过“中国服务业企业 500 强”“中国民营企业 500 强”等榜单；曾获评

“中国最佳本土酒店集团”“中国十大文旅产业集团”“中国高端酒店标杆品牌”等多项行业权威奖项。

8、实际控制人情况

截至本尽调报告出具之日，原始权益人实际控制人为陈妙林、陈俊。

（三）业务情况

1、主营业务

杭州汉嵊在完成资产重组后，主营酒店业务，主营业务具体经营情况详见“3、最近三年及一期主营业务情况”。

2、所在行业相关情况

原始权益人主营业务所处行业为商业不动产行业，具体行业情况详见本尽调报告“第四章 不动产项目的业务及财务情况”之“一、不动产项目的行业情况及竞争状况”。

3、最近三年及一期主营业务情况

原始权益人在完成资产重组后，主营业务收入来源于目标不动产项目，具体情况详见本尽调报告“第四章第四节不动产项目的财务状况分析”之“（二）主要财务指标分析”。

（四）财务情况

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了杭州汉嵊企业管理有限公司备考合并财务报表，包括2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日和2026年3月31日的备考合并资产负债表，2023年度至2025年度及2026年1-3月的备考合并利润表，以及备考合并财务报表附注，并出具了天健审〔2026〕17739号无保留意见的审计报告。如无特别说明，本尽调报告中涉及原始权益人的财务数据，均来源于上述审计报告。

1、财务数据

（1）合并资产负债表

表 3：杭州汉崤最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	4,586.73	629.65	16,183.00	8,214.80
应收账款	2,056.19	1,876.52	1,603.66	1,211.11
预付款项	141.65	241.85	267.28	187.71
其他应收款	56,080.13	55,786.06	48,230.13	35,462.61
存货	322.47	360.49	482.16	433.54
其他流动资产	5,626.60	5,713.49	5,497.12	5,432.43
流动资产合计	**68,813.78**	**64,608.06**	**72,263.34**	**50,942.19**
非流动资产：				
投资性房地产	7,706.98	7,774.59	3,450.85	3,690.58
固定资产	84,870.74	85,687.75	88,762.32	86,294.53
在建工程	-	-	82.66	225.08
无形资产	346.45	350.96	368.99	387.02
长期待摊费用	1,241.17	1,035.08	1,385.15	1,914.43
其他非流动资产	8.98	264.84	-	-
非流动资产合计	**94,174.32**	**95,113.21**	**94,049.97**	**92,511.64**
资产总计	**162,988.09**	**159,721.27**	**166,313.31**	**143,453.83**
流动负债：				
应付账款	3,638.50	3,702.74	4,041.38	3,809.80
预收款项	410.14	267.14	207.00	247.31
合同负债	1,883.50	2,379.93	1,876.88	2,422.77
应付职工薪酬	461.80	1,001.76	1,038.93	1,095.18
应交税费	947.53	956.23	1,287.93	736.05
其他应付款	75,579.09	75,414.37	2,030.66	67,087.45
一年内到期的非流动负债	8,222.54	7,944.14	9,983.92	206.22
其他流动负债	139.01	142.80	112.61	145.37
流动负债合计	**91,282.12**	**91,809.09**	**20,579.32**	**75,750.15**
非流动负债：				
长期借款	128,466.63	130,899.02	138,580.21	77,402.69
递延收益	2.38	9.53	38.13	66.73
递延所得税负债	477.67	494.04	561.82	632.64

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
非流动负债合计	**128,946.69**	**131,402.59**	**139,180.17**	**78,102.07**
负债合计	**220,228.81**	**223,211.68**	**159,759.49**	**153,852.21**
所有者权益（或股东权益）:				
归属于母公司所有者权益合计	-57,240.72	-63,490.41	6,553.81	-10,398.38
所有者权益合计	**-57,240.72**	**-63,490.41**	**6,553.81**	**-10,398.38**
负债和所有者权益总计	**162,988.09**	**159,721.27**	**166,313.31**	**143,453.83**

（2）合并利润表

表 4：杭州汉嵊最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	**10,295.22**	**46,287.85**	**42,834.56**	**41,514.54**
减：营业成本	6,952.22	36,704.01	29,437.32	28,967.34
税金及附加	306.56	1,312.65	1,115.65	1,240.39
销售费用	495.41	2,310.51	2,311.42	1,970.74
管理费用	560.34	1,845.56	1,856.57	1,869.19
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,233.26	5,388.57	5,662.27	4,649.71
加：其他收益	45.08	203.07	828.88	895.23
投资收益（损失以“-”号填列）	739.86	4,026.58	3,803.38	3,302.06
信用减值损失（损失以“-”号填列）	244.48	-393.32	-165.12	51.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-0.45	-177.02
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**1,776.85**	**2,562.88**	**6,918.02**	**6,888.79**
加：营业外收入	5.58	40.35	32.89	149.91
减：营业外支出	3.71	42.62	60.71	64.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**1,778.72**	**2,560.60**	**6,890.20**	**6,974.25**
减：所得税费用	275.42	624.91	799.09	630.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**1,503.30**	**1,935.69**	**6,091.11**	**6,343.49**
（一）按经营持续性分类:	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,503.30	1,935.69	6,091.11	6,343.49
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填	-	-	-	-

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
列）				
（二）按所有权归属分类:	-	-	-	-
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,503.30	1,935.69	6,091.11	6,343.49
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**1,503.30**	**1,935.69**	**6,091.11**	**6,343.49**
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,503.30	1,935.69	6,091.11	6,343.49
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

2、财务指标

表 5: 原始权益人近三年及一期主要财务指标情况

单位：万元

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（亿元）	16.30	15.97	16.63	14.35
资产负债率（%）	135.12	139.75	96.06	107.25
营业收入（亿元）	1.03	4.63	4.28	4.15
营业毛利率（%）	32.47	20.70	31.28	30.22
净利润（亿元）	0.15	0.19	0.61	0.63
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-	-	-	-
EBITDA（亿元）	0.40	1.19	1.66	1.56

3、财务分析

（1）资产情况

表 6: 原始权益人近三年及一期资产结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	4,586.73	2.81	629.65	0.39	16,183.00	9.73	8,214.80	5.73
应收账款	2,056.19	1.26	1,876.52	1.17	1,603.66	0.96	1,211.11	0.84
预付款项	141.65	0.09	241.85	0.15	267.28	0.16	187.71	0.13

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应收款	56,080.13	34.41	55,786.06	34.93	48,230.13	29.00	35,462.61	24.72
存货	322.47	0.20	360.49	0.23	482.16	0.29	433.54	0.30
其他流动资产	5,626.60	3.45	5,713.49	3.58	5,497.12	3.31	5,432.43	3.79
流动资产合计	**68,813.78**	**42.22**	**64,608.06**	**40.45**	**72,263.34**	**43.45**	**50,942.19**	**35.51**
投资性房地产	7,706.98	4.73	7,774.59	4.87	3,450.85	2.07	3,690.58	2.57
固定资产	84,870.74	52.07	85,687.75	53.65	88,762.32	53.37	86,294.53	60.15
在建工程	-		-	-	82.66	0.05	225.08	0.16
无形资产	346.45	0.21	350.96	0.22	368.99	0.22	387.02	0.27
长期待摊费用	1,241.17	0.76	1,035.08	0.65	1,385.15	0.83	1,914.43	1.33
其他非流动资产	8.98	0.01	264.84	0.17	-	-	-	-
非流动资产合计	**94,174.32**	**57.78**	**95,113.21**	**59.55**	**94,049.97**	**56.55**	**92,511.64**	**64.49**
资产总计	**162,988.09**	**100.00**	**159,721.27**	**100.00**	**166,313.31**	**100.00**	**143,453.83**	**100.00**

最近三年及一期末，原始权益人资产总额分别为 143,453.83 万元、166,313.31 万元、159,721.27 万元和 162,988.09 万元，整体呈现波动增长趋势。最近三年及一期末，原始权益人流动资产占总资产的比例分别为 35.51%、43.45%、40.45%和 42.22%，非流动资产占总资产的比例分别为 64.49%、56.55%、59.55%和 57.78%。原始权益人资产主要由固定资产、其他应收款、投资性房地产、其他流动资产等构成，其中固定资产占比最高，是公司资产的核心组成部分。

最近三年及一期末，原始权益人固定资产账面价值分别为 86,294.53 万元、88,762.32 万元、85,687.75 万元和 84,870.74 万元，占资产总额的比重分别为 60.15%、53.37%、53.65%和 52.07%，对应本次目标不动产项目。

最近三年及一期末，原始权益人其他应收款账面价值分别为 35,462.61 万元、48,230.13 万元、55,786.06 万元和 56,080.13 万元，占资产总额的比重分别为 24.72%、29.00%、34.93%和 34.41%，主要为资金拆借款、资金归集款及关联方往来款等。2024 年末其他应收款较 2023 年末增加 12,767.52 万元，增幅 36.00%，主要系新增资金归集款所致。

最近三年及一期末，原始权益人投资性房地产账面价值分别为 3,690.58 万元、3,450.85 万元、7,774.59 万元和 7,706.98 万元，占资产总额的比重分别为 2.57%、2.07%、

4.87%和 4.73%，主要为目标不动产项目中用于对外出租经营的商业部分。2025 年末投资性房地产较 2024 年末增加 4,323.74 万元，增幅 125.29%，主要系温州开元名都项目用于对外出租的商业面积增加所致。

最近三年及一期末，原始权益人其他流动资产账面价值分别为 5,432.43 万元、5,497.12 万元、5,713.49 万元和 5,626.60 万元，占资产总额的比重分别为 3.79%、3.31%、3.58%和 3.45%，主要为目标不动产项目的待抵扣增值税进项税。

（2）负债情况

表 7：原始权益人近三年及一期负债结构

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	3,638.50	1.65	3,702.74	1.66	4,041.38	2.53	3,809.80	2.48
预收款项	410.14	0.19	267.14	0.12	207.00	0.13	247.31	0.16
合同负债	1,883.50	0.86	2,379.93	1.07	1,876.88	1.17	2,422.77	1.57
应付职工薪酬	461.80	0.21	1,001.76	0.45	1,038.93	0.65	1,095.18	0.71
应交税费	947.53	0.43	956.23	0.43	1,287.93	0.81	736.05	0.48
其他应付款	75,579.09	34.32	75,414.37	33.79	2,030.66	1.27	67,087.45	43.61
一年内到期的非流动负债	8,222.54	3.73	7,944.14	3.56	9,983.92	6.25	206.22	0.13
其他流动负债	139.01	0.06	142.80	0.06	112.61	0.07	145.37	0.09
流动负债合计	**91,282.12**	**41.45**	**91,809.09**	**41.13**	**20,579.32**	**12.88**	**75,750.15**	**49.24**
长期借款	128,466.63	58.33	130,899.02	58.64	138,580.21	86.74	77,402.69	50.31
递延收益	2.38	0.00	9.53	0.00	38.13	0.02	66.73	0.04
递延所得税负债	477.67	0.22	494.04	0.22	561.82	0.35	632.64	0.41
非流动负债合计	**128,946.69**	**58.55**	**131,402.59**	**58.87**	**139,180.17**	**87.12**	**78,102.07**	**50.76**
负债合计	**220,228.81**	**100.00**	**223,211.68**	**100.00**	**159,759.49**	**100.00**	**153,852.21**	**100.00**

最近三年及一期末，原始权益人负债总额分别为 153,852.21 万元、159,759.49 万元、223,211.68 万元和 220,228.81 万元，整体呈现增长趋势。最近三年及一期末，原始权益人流动负债占总负债的比例分别为 49.24%、12.88%、41.13%和 41.45%，非流动负债占总负债的比例分别为 50.76%、87.12%、58.87%和 58.55%。原始权益人负债主要由长期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。

最近三年及一期末，原始权益人长期借款账面价值分别为 77,402.69 万元、138,580.21 万元、130,899.02 万元和 128,466.63 万元，占负债总额的比重分别为 50.31%、86.74%、58.64%和 58.33%。2024 年末长期借款较 2023 年末增加 61,177.52 万元，增幅 79.04%，主要系温州开元名都项目、嵊州开元名都项目新增银行借款所致。

最近三年及一期末，原始权益人其他应付款账面价值分别为 67,087.45 万元、2,030.66 万元、75,414.37 万元和 75,579.09 万元，占负债总额的比重分别为 43.61%、1.27%、33.79%和 34.32%，主要为资金拆借款、购买股权款、押金保证金、往来款等。2024 年末其他应付款较 2023 年末减少 65,056.79 万元，降幅 96.97%，主要系支付大额往来款及偿还资金拆借款所致。2025 年末其他应付款较 2024 年末增加 73,383.70 万元，增幅较大，主要系新增应付的股权购买款所致。

最近三年及一期末，原始权益人一年内到期的非流动负债账面价值分别为 206.22 万元、9,983.92 万元、7,944.14 万元和 8,222.54 万元，占负债总额的比重分别为 0.13%、6.25%、3.56%和 3.73%。2024 年末一年内到期的非流动负债较 2023 年末大幅增加，主要系将于一年内到期的银行借款金额增加所致。

（3）偿债能力分析

表 8：原始权益人近三年及一期主要偿债能力指标

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动比率（倍）	0.75	0.70	3.51	0.67
速动比率（倍）	0.75	0.70	3.48	0.66
资产负债率（%）	135.12	139.75	96.06	107.25
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.19	2.26	3.00	3.47

注：EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息费用。

从短期偿债能力来看，原始权益人近三年及一期的流动比率分别为 0.67 倍、3.51 倍、0.70 倍和 0.75 倍，速动比率分别为 0.66 倍、3.48 倍、0.70 倍和 0.75 倍，波动较大。2025 年末受流动负债规模大幅增长影响，流动比率与速动比率回落，短期偿债压力上升。

从长期偿债能力来看，原始权益人近三年及一期的资产负债率分别为 107.25%、96.06%、139.75%和 135.12%，报告期内始终处于较高水平，2025 年受负债总额大幅增长影响，资产负债率进一步上升。近三年及一期的 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.47

倍、3.00 倍、2.26 倍和 3.19 倍，均大于 1，表明原始权益人对于债务利息的偿付能力正常。

（五）资信状况

1、公开市场融资情况

截至本尽调报告出具日，原始权益人不存在公开市场融资情况。

2、金融负债情况

截至 2026 年 3 月末，原始权益人金融负债情况如下:

单位：万元

项目	2026 年 3 月 31 日				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	136,689.17	168,666.89	11,211.47	23,184.44	134,270.98
应付账款	3,638.50	3,638.50	3,638.50	-	-
其他应付款	75,579.09	75,579.09	75,579.09	-	-
合计	**215,906.77**	**247,884.49**	**90,429.07**	**23,184.44**	**134,270.98**

3、对外担保的情况

截至 2026 年 3 月末，杭州汉嵊本级无对外担保。

4、历史信用及评级情况

截至本尽调报告出具日，杭州汉嵊尚无第三方信用评级机构出具的评级报告。

5、诚信核查情况

经核查，原始权益人最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形；截至 2026 年 9 月 2 日，原始权益人不存在《公司法》及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

通过在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、

国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年9月2日，于前述信息渠道，原始权益人最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面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或被暂停或者限制进行融资的情形。

（六）原始权益人对不动产项目所有权情况

1、原始权益人享有不动产项目所有权情况

根据本项目法律顾问出具的法律意见书并经核查，原始权益人持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

商业不动产项目权属情况详见本尽调报告“第五章”之“二、不动产资产的权属情况”。

2、内部授权情况

（1）原始权益人内部授权情况

原始权益人杭州汉嵊的唯一股东杭州鸿久企业管理集团有限公司于2026年4月14日出具《杭州汉嵊企业管理有限公司股东决定》，同意（1）杭州汉嵊作为原始权益人及运营管理机构，以杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目作为底层不动产资产，申请试点发行公开募集不动产投资信托基金项目，签署并适当履行杭州汉嵊作为原始权益人及运营管理机构的相关文件，并办理不动产基金申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；（2）为实施不动产基金之目的，同意杭州汉嵊将持有的SPV100%股权转让予不动产基金及其下设的不动产资产支持证券等特殊目的载体，并将杭州汉嵊持有的浙江开元100%股权转让予SPV，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项相关的变更登记手续。（3）为实施不动产基金之目的，同意将杭州汉嵊持有的温州智祺及嵊州嵊达100%股权转让予不动产基金及其下设的不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项相关的变更登记手续。

（2）项目公司内部授权情况

1）浙江开元

就浙江开元的股权转让事宜，浙江开元重组前的股东锐至投资有限公司和 SKY TOWN INVESTMENTS LIMITED 于 2026 年 4 月 14 日出具《浙江开元酒店投资管理集团有限公司股东会决议》、浙江开元的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 4 月 14 日出具《浙江开元酒店投资管理集团有限公司股东决定》，（1）同意浙江开元以杭州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行浙江开元作为项目公司的相关文件；（2）同意浙江开元为实施不动产投资信托基金之目的对浙江开元及杭州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），同意杭州汉嵊将SPV转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体并将浙江开元股权转让予 SPV，具体重组方案以实际执行为准。就前述重组及转让事项，同意浙江开元签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意浙江开元于不动产基金及其下设的不动产资产支持证券等特殊目的载体设立后吸收合并 SPV，就前述吸收合并后，浙江开元继续存续并承继 SPV 的全部资产（浙江开元股权除外）及负债，SPV 将予以注销。同意就前述吸收合并签署并适当履行相关文件、吸收合并协议，办理吸收合并相关的变更登记手续；（4）同意浙江开元为实施不动产投资信托基金、重组及转让事项以及前述吸收合并修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

2）温州智祺

就温州智祺的股权转让事宜，温州智祺重组前的唯一股东杭州汉凯企业管理咨询有限公司于2026年4月14日、重组后的唯一股东杭州汉嵊于2026年9月4日出具《温州智祺商务服务有限公司股东决定》，（1）同意温州智祺以温州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行温州智祺作为项目公司的相关文件；（2）同意温州智祺为实施不动产投资信托基金之目的对温州智祺及温州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），并将温州智祺股权转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意温州智祺为实施不动产投资信托基金以及前述重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

3）嵊州嵊达

就嵊州嵊达的股权转让事宜，嵊州嵊达的唯一股东杭州汉嵊于2026年4月14日出具《嵊州嵊达企业管理有限责任公司股东决定》，（1）同意嵊州嵊达以嵊州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行嵊州嵊达作为项目公司的相关文件；（2）同意嵊州嵊达为实施不动产投资信托基金之目的对嵊州嵊达及嵊州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），并将嵊州嵊达股权转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意嵊州嵊达为实施不动产投资信托基金以及前述重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

（3）SPV内部授权情况

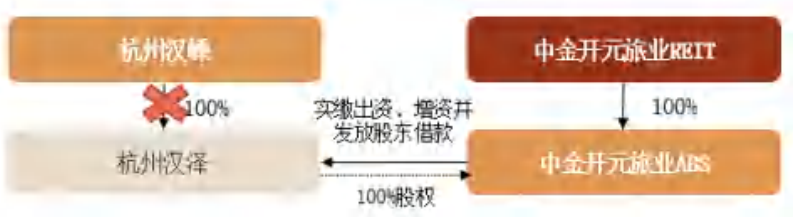
就SPV的股权转让事宜，SPV的唯一股东杭州汉嵊于2026年4月14日出具《杭州汉泽企业管理有限公司股东决定》，（1）就浙江开元以持有的杭州开元名都项目作为底层不动产项目申报发行不动产投资信托基金事宜，同意为实施不动产投资信托基金之目的对SPV实施重组（视最终交易结构而定），同意杭州汉嵊将SPV转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，并受让杭州汉嵊持有的100%浙江开元的股权，具体重组安排以实际执行为准。就前述重组及转让事项，同意SPV签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续。（2）同意浙江开元于不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体设立日后吸收合并SPV，前述吸收合并后，SPV的全部资产（浙江开元股权除外）及负债将由浙江开元承继，SPV将予以注销。就前述吸收合并，同意SPV签署并适当履行相关文件、吸收合并协议，办理吸收合并相关的变更登记手续。（3）同意SPV为实施不动产投资信托基金、重组及转让事项以及前述吸收合并修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

3、不动产基金合法取得不动产项目所有权情况

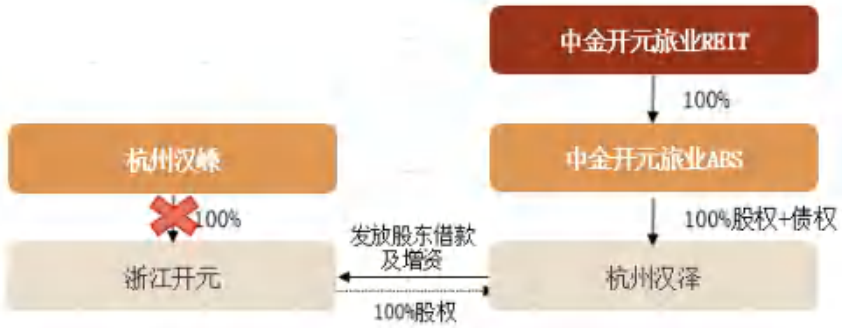
（1）项目公司股权转让

1）SPV公司股权收购及浙江开元股权转让安排

专项计划设立后，将向杭州汉嵊购买SPV公司100%股权并支付SPV公司股权转让价款。专项计划取得SPV公司100%股权后，以募集资金对SPV公司进行增资，并向SPV公司发放股东借款。



SPV 公司取得增资款项和股东借款后，向浙江开元发放股东借款及增资，用于归还浙江开元存量负债，并按照浙江开元股权转让协议的约定用于向杭州汉嵊收购浙江开元 100%股权。



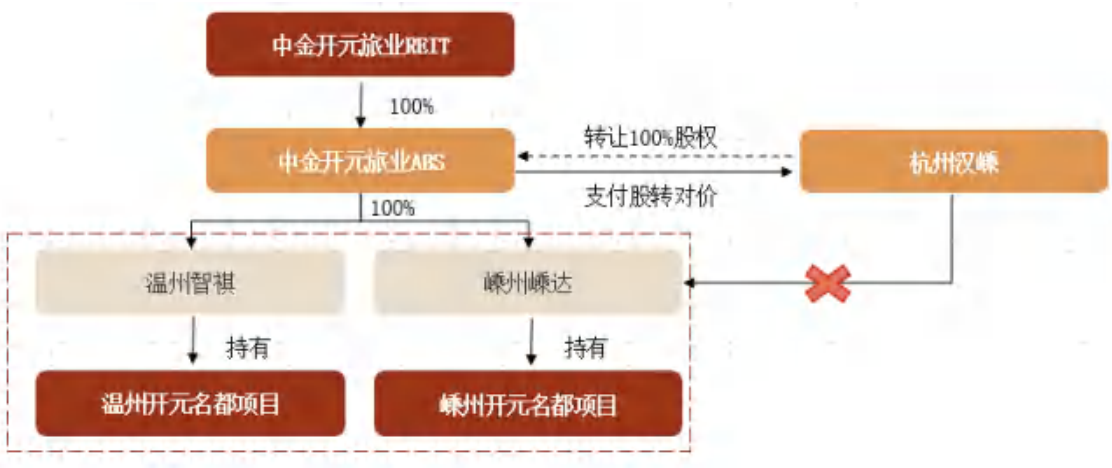
2）浙江开元对 SPV 公司进行反向吸收合并

浙江开元与 SPV 公司吸收合并，合并后杭州汉泽注销，浙江开元承继杭州汉泽原有的债务资本结构。



3）温州项目及嵊州项目资产重组及项目公司股权转让实施步骤

专项计划设立后，将向杭州汉嵊购买温州智祺及嵊州嵊达 100%股权，同时将发放股东借款及增资以偿还温州智祺及嵊州嵊达的存量借款。



（2）不动产基金认购专项计划不动产资产支持证券

根据《基金合同》的约定，不动产基金扣除募集期的认购资金利息以及基金成立初期必要税费（如有）外，全部投资于由中金公司作为计划管理人发行的“中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划资产支持证券”，基金管理人（代表基金的利益）成为该不动产资产支持证券单一持有人。

“中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划资产支持证券”设立之日即不动产基金首次发售对应的交割日，自交割日起，计划管理人（代表专项计划的利益）即成为 SPV 公司杭州汉泽及项目公司温州智祺、嵊州嵊达的所有权人，SPV 公司杭州汉泽即成为浙江开元的所有权人。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和对项目公司的全部股东债权，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。

（七）调查结论

根据上述调查，杭州汉嵊为依据《公司法》设立且有效存续的公司；杭州汉嵊拟持有项目公司 100%的股权，为项目公司唯一股东，且项目公司的股权不存在被质押及被冻结的情形，杭州汉嵊通过项目公司穿透享有不动产资产完全的所有权，不存在重大权属纠纷或者争议；杭州汉嵊信用稳健，控制权稳定，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；杭州汉嵊最近 3 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其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

杭州汉嵊已就开展本次发行相关事项履行了内部程序，取得了作为原始权益人的

合法有效的内部授权。

《股权转让协议》的内容不违反法律法规的强制性规定，项目公司及其股东杭州汉嵊已就签署该等协议取得了所需的内部授权，前述《股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。所述的交易适当完成后，不动产基金即可通过持有专项计划的全部资产支持证券而取得项目公司的 100%股权，从而间接取得全部不动产资产的所有权。

二、运营管理机构

（一）基本情况

杭州汉嵊基本信息、设立、存续和历史沿革情况、股权结构、治理结构、主要业务情况、业务模式、财务状况及资信情况详见本尽调报告之“第二章业务参与人”之“一、原始权益人”。

（二）运营管理资质和经验

1、杭州汉嵊的运营管理资质情况

运营管理机构杭州汉嵊的经营范围详见本尽调报告之“第二章业务参与人”之“一、原始权益人”。杭州汉嵊可以在经营范围内为目标不动产项目提供运营管理服务。

2、杭州汉嵊的运营管理经验情况

杭州汉嵊为开元旅业下设的专门负责酒店资产投资和运营管理的全资子公司，是开元旅业为推动 REITs 专业化运作、更好地服务于不动产项目运营而专门成立的运营管理主体。开元旅业集团作为国内领先的文旅投资开发与运营企业之一，以酒店、文旅、乐园、商业等为主营业务，各产业协同共进、聚合发展，业务遍及全国百余座城市以及全球多个国家和地区。开元旅业集团深耕酒店行业多年，专注于中高端酒店的开发、建设、运营与管理。截至 2026 年 3 月 31 日，开元旅业集团持有并运营合计 20 家酒店及 2 家乐园酒店。

综上，运营管理机构具备成熟的酒店项目运营管理经验，能够为不动产项目提供运营管理服务。

（三）业务制度和流程

杭州汉崤制订了较为全面的公司治理制度，具体情况详本尽调报告之“第二章业务参与人”之“一、原始权益人”之“（二）公司设立与存续情况”之“5、治理结构”。

（四）组织结构和内部控制情况

杭州汉崤作为开元旅业集团有限公司的下属全资子公司，其内控制度及业务流程参照开元旅业集团有限公司相关制度流程执行，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、安全生产管理制度等。

（五）管理人员和员工情况

运营管理机构杭州汉崤已配备了充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名。主要管理人员均为具备丰富的不动产项目运营管理经验的资深行业人员，核心管理团队具有酒店运营、收益管理、资本运作、商业不动产投资、财务管理及企业管理等方面的复合型背景，相关从业经验期限平均超过 20 年，熟悉全服务型酒店运营管理业务流程，深刻了解中国酒店行业市场情况。

经管理人通过在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、以及中国裁判文书网进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 2 日，于前述信息渠道，杭州汉崤的核心人员不存在以其为当事人可能对不动产项目产生重大影响的诉讼纠纷情况。

运营管理机构核心管理人员及运营管理相关部门负责人具体介绍如下:

表 9：杭州汉崤主要人员情况表

序号	姓名	职务	任职起止时间
1	金杭甬	董事长	2005 年至今
2	周燕萍	市场总监	2005 年至今
3	周佳丽	财务总监	2007 年至今
4	王佳	运营总监	2000 年至今

金杭甬先生：2005 年加入开元旅业，现任杭州汉崤董事长。1981 年出生，硕士研

究生学历，毕业于浙江工商大学。历任千岛湖开元大酒店总经理助理，长春开元名都大酒店副总经理，江苏句容余坤开元大酒店总经理、杭州开元名都大酒店总经理，开元酒店管理公司高端酒店事业部副总经理兼杭州开元名都大酒店总经理，开元酒店管理公司杭州区域总经理兼杭州开元名都大酒店总经理等职。2025 年任开元旅业副总裁兼酒店事业部总裁，浙江省饭店业协会副会长、浙江省级星评员、杭州市饭店业协会监事长、杭州旅游业协会副会长及理事会常务理事。2015 年荣获杭州浙西旅游年度新锐人物，2017 年荣获浙江饭店业年度风云人物，2023 年荣获浙江文旅风云人物。

周燕萍女士：2005 年加入开元旅业，现任杭州汉嵊市场总监。1983 年出生，本科学历，毕业于浙江大学。历任杭州开元名都大酒店市场文员，会员经理等职；2015 年调任浙商开元名都酒店收益经理、收益总监等职务；自 2022 年 2 月起任开元旅业集团酒店事业部市场总监，2025 年 1 月任开旅电商有限公司总经理兼开元旅业集团酒店事业部市场总监至今。

周佳丽女士：2007 年加入开元旅业，现任杭州汉嵊财务总监。1984 年出生，毕业于浙江万里学院。历任绍兴开元名都大酒店会计主管、成本主管、财务总监助理；绍兴大禹开元观堂财务经理；开元颐居酒店管理公司财务经理；开元曼居酒店管理公司会计经理兼杭州区域财务总监；开元旅业集团酒店事业部财务经理等职务。自 2025 年 2 月起担任开元旅业集团酒店事业部财务总监至今。

王佳女士：2000 年加入开元旅业，现任杭州汉嵊运营总监。1981 年出生，毕业于浙江工业大学。历任杭州开元名都大酒店信用主管、行政主管，开封开元名都大酒店前厅部经理，杭州开元名都大酒店前厅部经理、人事经理，自 2023 年 4 月起担任开元旅业集团酒店事业部运营总监至今。

（六）利益冲突防范措施

运营管理机构的利益冲突及风险防范措施，详见本尽调报告之“第四章 不动产项目的业务及财务情况”之“三、利益冲突及关联交易”。

（七）调查结论

杭州汉嵊为合法存续的有限责任公司，杭州汉嵊具有丰富的不动产项目运营管理经验，并已配备充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名；杭州汉嵊已根据其章程的规定设置了相关公

司组织机构，公司治理结构健全；杭州汉嵊不存在影响持续经营的重大法律障碍，杭州汉嵊最近 3 年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

杭州汉嵊作为基金和不动产项目的运营管理机构，根据运营管理服务协议的约定为基金及不动产项目提供运营管理服务。根据运营管理机构的说明，在作为运营管理机构期间，其可能持续为竞品项目提供运营管理服务，因此可能与基金所投资的不动产项目存在业务竞争关系，运营管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突。

杭州汉嵊在以上所述方面具备《公募 REITs 指引》第四十条第一款及《审核关注事项（试行）》第八条规定的担任不动产基金和不动产项目的运营管理机构的资质和权限。

三、基金托管人

（一）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：5564516.2264 万元

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

1、基金托管人主要人员情况

吕天贵，中信银行党委副书记、行长、首席合规官。曾任中信银行信用卡中心党委委员、总裁助理、副总裁、党委书记、总裁，总行零售银行部总经理、私人银行部总经理，总行业务总监、党委委员、副行长，中信信托有限责任公司党委书记、董事长；中信百信银行股份有限公司董事、董事长，阿尔金银行董事，中国银联股份有限公司董事。此前，曾在中国银行吉林市分行工作。四川大学工商管理硕士，高级会计师。

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。

王坚先生，中信银行资产托管部总经理，工商管理硕士。王先生 1993 年在中信实业银行南京分行城北支行参加工作，2008 年 8 月任中信银行南京分行零售银行部副总经理，2010 年 2 月任中信银行南京分行金融同业部总经理，2016 年 6 月调入总行授信审批部，先后任总经理助理、副总经理，2023 年 4 月任中信银行大连分行行长，2026 年 6 月任资产托管部总经理，待获得基金从业资格并履行备案程序后正式履职。

2、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。

（三）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”，中信银行在基础设施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 2026 年 6 月末，已成功托管上线 10 单:

表 10：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

序号	公募REITs产品名称	托管行	项目状态
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
10	中航中核汇能新能源封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行

（四）基金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。

（五）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。

四、计划托管人

根据《专项计划托管协议》，由中信银行股份有限公司杭州分行（以下简称“**中信银行杭州分行**”）担任专项计划及资产支持证券托管人。

（一）基本情况

名称：中信银行股份有限公司杭州分行

负责人：单国民

成立日期：1994年9月28日

营业期限：1994年9月28日至无固定期限

注册地址：浙江省杭州市上城区四季青街道解放东路9号

经营范围：经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规或其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列为准。（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）

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，为中国经济建设做出了积极贡献。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）资信水平

根据在中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（网址：http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html?from=screen）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局浙江省税务局网站（网址：zhejiang.chinatax.gov.cn）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn）和国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn）截至 2026 年 9 月 2 日的查询结果，中信银行股份有限公司杭州分行最近一年内证券投资基金托管业务在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录。

（三）托管业务资质

根据中国证监会、原中国银行业监督管理委员会于 2004 年 8 月 18 日下发的《关于核准中信实业银行证券投资基金托管资格的通知》（证监基金字〔2004〕125 号），中国证监会及原中国银行业监督管理委员会核准中信银行（原“中信实业银行”）证券投资基金托管人资格，中信银行可开展证券投资基金托管业务。同时，根据中信银行于 2025 年 4 月 28 日出具的《中信银行股份有限公司 2025 年度授权书》，中信银行杭州分行已获得中信银行对其开展证券公司及其子公司资产管理托管、基金公司及其子公司资产管理托管的授权。因此，中信银行杭州分行在本次交易中从事托管业务已经获得正当授权。

中信银行杭州分行持有原中国银行保险监督管理委员会浙江监管局于 2021 年 11 月 10 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0006B233010001），已依法获得许可经营原中国银行保险监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

（四）托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施

1、托管业务管理制度

为防范和化解托管业务风险，保证托管业务经营符合业务发展规划和目标，通过制定和实施系统化的制度、流程和方法，加强事前防范、事中控制、事后监督，实现控制目标的动态过程和机制。

1）内部控制的总体目标

保证国家有关法律法规和内部规章的贯彻执行；防范和化解托管业务风险，保证发展战略和经营目标的实现；确保托管业务运作和有关信息的真实、准确、完整、及时。

2）内部控制组织架构

中信银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。同时有专人负责资产托管业务的投资监督工作，在管理人的授权范围内独立行使对所托管产品投资行为的监督职责。

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，以控制和防范资产托管业务风险为主线，制定了《中信银行证券公司资产管理计划托管业务管理办法》、《中信银行信托公司信托计划托管业务管理办法》、《中信银行基金托管业务管理办法》、《中信银行资产托管业务内部控制管理办法》、《中信银行资产托管业务分行营运管理办法》和《中信银行资产托管业务系统事件管理办法实施细则》等一整套规章制度，涵盖各类托管业务的各个环节，保证资产托管业务合法、合规、持续、稳健发展。

4）内部控制原则

A.健全性原则。内部控制要贯穿决策、执行和监督全过程，覆盖各项业务流程和管理活动等各个经营环节，并能约束资产托管部的各处室和各级人员。

B.有效性原则。保证内控制度、程序、手段和方法切实可行。

C.独立性原则。资产托管部各处室和岗位职责保持相对独立，保证基金资产、委托资产和其他托管资产的账户独立，不与自有资产、其他资产相混淆。

D.相互制约原则。内部控制要在机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督的机制。

5）内部控制措施

A.建立完善的资产分离制度，托管资产与托管银行自有资产以及不同托管资产之间必须分别建账，独立核算。

B.建立明确授权管理制度。授权采取书面形式，在授权范围内行使职权和承担责任，严禁越权行为。

C.建立严格的岗位分离制度，明确划分各岗位职责，同一产品的经办、复核和审核等各岗位之间不得兼岗。

D.建立健全信息系统控制，通过内部控制流程与业务操作系统和管理信息系统的有效结合，加强对业务和管理活动的系统自动控制，减少或消除人为操纵因素。建立和健全计算机信息系统风险防范的制度，确保计算机信息系统设备、数据、系统运行和系统环境的安全。

E.加强对信息的安全控制和保密管理，对各类信息实施分等级安全管理，对信息系统访问实施权限管理，建立有效管理用户认证和访问控制的流程，确保信息安全可靠和数据的真实完整。

F.建立健全外包管理制度，明确外包管理组织架构和管理职责，完善外包风险管控，确立外包分层管理机制，定期开展全面的外包业务风险评估。

G.内部控制采取事前预防、事中监控和事后检查三种方法。内部控制要建立完善有效的复核检查机制、应急机制和报告机制。

H.严格的内部控制机制

资产托管部按人力资源部要求设置内控管理岗，可就各项制度的执行情况独立地履行检查、评价、报告、建议职能。资产托管从业人员应严格执行内控管理制度、流程，严控“第一道”风险防线，保证内控工作的独立性和权威性。为保障托管业务内部控制的有效性和完整性，各分行应加强内控建设，建立健全风险防范机制，并持续开

展内部控制评价和监督，确保本机构辖内托管业务内控管理执行到位。建立内控检查机制，确保各项资产托管业务有效运行。针对发现问题视轻重程度向上级单位及时汇报并整改。

（五）托管经验

中信银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，产品类别涵盖了公募基金、信托产品、券商产品、保险产品和账户监管等，具备承接各类形式基础设施类资管产品的丰富经验、敏锐捕捉市场动态的业务能力以及应对各类复杂产品结构的成熟方案。

（六）调查结论

据上述调查，中信银行杭州分行具有证券投资基金托管资格，符合《运作办法》第六条、《公募 REITs 指引》第六条、《审核关注事项（试行）》第五条及《新购入不动产指引》第七条规定的担任基金托管人/计划托管人的资质及权限。

第三章 项目公司的法律情况

一、基本信息

（一）杭州开元名都项目公司：浙江开元酒店投资管理集团有限公司

根据浙江省市场监督管理局于 2026 年 8 月 31 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330000733812284 7）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，浙江开元的基本情况如下：

表 11：浙江开元基本信息

公司名称	浙江开元酒店投资管理集团有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	913300007338122847
成立日期	2001-11-30
营业期限	2001-11-30 至 9999-09-09
法定代表人	金文杰
注册资本	1,000 万元
住所	浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号
经营范围	酒店管理与咨询服务；自有房屋租赁。

经核查浙江开元的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至本尽调报告出具之日，浙江开元为存续的有限责任公司，结合原始权益人的确认，原始权益人拟持有浙江开元 100%股权，且浙江开元股权上不存在质押或冻结情况。

（二）温州开元名都项目公司：温州智祺商务服务有限公司

根据温州市鹿城区市场监督管理局于 2026 年 06 月 29 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330302MAC2J8KP8L），并经查询国家企业信用信息公示系统的公示信息，温州智祺的基本情况如下：

表 12：温州智祺基本信息

公司名称	温州智祺商务服务有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91330302MAC2J8KP8L
成立日期	2022-11-18

营业期限	2022-11-18 至 2042-11-17
法定代表人	金杭甬
注册资本	1000 万元
住所	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 168 号锦美商厦 702-5 室
经营范围	一般项目：会议及展览服务；企业管理；企业形象策划；社会经济咨询服务（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）。

经核查温州智祺的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至本尽调报告出具之日，温州智祺为存续的有限责任公司，结合原始权益人的确认，原始权益人拟持有温州智祺 100%股权，且温州智祺股权上不存在质押或冻结情况。

（三）嵊州开元名都项目公司：嵊州嵊达企业管理有限责任公司

根据嵊州市市场监督管理局于 2026 年 06 月 16 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330683MAC5UHYG0B）以及查询国家企业信用信息公示系统的公示信息，嵊州嵊达的基本情况如下：

表 13：嵊州嵊达基本信息

公司名称	嵊州嵊达企业管理有限责任公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91330683MAC5UHYG0B
成立日期	2022-12-19
营业期限	2022-12-19 至 9999-09-09
法定代表人	金杭甬
注册资本	1000 万元
住所	浙江省绍兴市嵊州市三江街道领带园一路 8 号 3 幢 3 楼 S105 室
经营范围	一般项目：企业管理；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）。

经核查嵊州嵊达的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至本尽调报告出具之日，嵊州嵊达为存续的有限责任公司，结合原始权益人的确认，原始权益人拟持有嵊州嵊达 100%股权，且嵊州嵊达股权上不存在质押或冻结情况。

二、历史沿革

（一）设立情况

浙江开元前身杭州开元名都大酒店有限公司由股东浙江开元旅业集团有限公司、杭州开元房地产开发有限公司、上海开元天宇投资有限公司于 2001 年 11 月 30 日注册成立，注册资本 1000 万元，由浙江开元旅业集团有限公司（现金出资 150 万元，占比 15%）、杭州开元房地产开发有限公司（现金出资 700 万元，占比 70%）、上海开元天宇投资有限公司（现金出资 150 万元，占比 15%）出资设立。

温州智祺由股东杭州汉凯企业管理咨询有限公司于 2022 年 11 月 18 日注册成立，注册资本 1000 万元，由杭州汉凯企业管理咨询有限公司以货币出资方式设立。温州市鹿城区市场监督管理局向温州智祺核发了《营业执照》。

嵊州嵊达由股东杭州汉嵊企业管理有限公司于 2022 年 12 月 19 日注册成立，注册资本 1000 万元，由杭州汉嵊企业管理有限公司以货币出资方式设立。嵊州市市场监督管理局向嵊州嵊达核发了《营业执照》。

（二）重大股权变动

1.浙江开元

2004 年 2 月 20 日，经公司股东会决议，三家股东按照原先持股比例共同增资，杭州开元名都大酒店有限公司注册资本增加至 5,000 万元，股本结构为：开元旅业集团有限公司（系浙江开元旅业集团有限公司变更企业名称）出资额 750 万元，占注册资本 15%；杭州开元房地产集团有限公司（系杭州开元房地产开发有限公司变更企业名称）出资额 3,500 万元，占比 70%；上海开元天宇投资有限公司出资额 750 万元，占比 15%。

2004 年 5 月 20 日，经公司股东会决议，上海开元天宇投资有限公司转让公司 15%的股份至开元旅业集团有限公司。转让后公司股本结构为：开元旅业集团有限公司出资额 1,500 万元，占注册资本 30%；杭州开元房地产集团有限公司（系杭州开元房地产开发有限公司变更企业名称）出资额 3,500 万元，占比 70%。

2004 年 7 月 8 日，经公司股东会决议，杭州开元房地产集团有限公司转让所持占公司注册资本 60%股份计 3,000 万元至开元旅业集团有限公司，所持占公司 10%注册

资本的股份计 500 万元至浙江萧山开元投资置业有限公司。转让后公司股本结构为：开元旅业集团有限公司出资额 4,500 万元，占注册资本 90%；浙江萧山开元投资置业有限公司出资额 500 万元，占比 10%。

2007 年 7 月 11 日，经公司股东会决议，开元旅业集团有限公司转让所持占公司注册资本 67%的股份计 3,350 万元至浙江开元德威旅游投资有限公司，所持占公司 23%注册资本的股份计 1,150 万元至浙江开元天阳旅游投资有限公司；浙江萧山开元投资置业有限公司转让所持占公司注册资本 10%股份计 500 万元至浙江开元天阳旅游投资有限公司。转让后公司股本结构为：浙江开元德威旅游投资有限公司出资额 3,350 万元，占注册资本 67%；浙江开元天阳旅游投资有限公司出资额 1,650 万元，占注册资本 33%。

2007 年 11 月 20 日，浙江开元酒店管理有限公司完成引入国际投资者凯雷星空投资有限公司（Carlyle Sky Town Investments Limited）的工商变更登记，在 5,000 万元注册资本基础上新增 2,280 万元注册资本。其中，浙江开元德威旅游投资有限公司以 4,690 万元认购 246.56 万元的增资，占公司增资后注册资本的 49.41%；浙江开元天阳旅游投资有限公司以 2,310 万元认购 121.44 万元的增资，占公司增资后注册资本的 24.33%；凯雷星空投资有限公司以相当于 36,320 万元的美元现汇或其他可自由兑换货币认购 1,912 万元的增资，占公司增资后注册资本的 26.26%。在上述增资的同时，合资各方同意将各方认购增资的溢价部分共计 41,040 万元计入公司资本公积。完成本次增资及资本公积转增后，注册资本由 5,000 万元变更为 48,320 万元。其中，浙江开元德威旅游投资有限公司出资 23,874.912 万元人民币，占注册资本的 49.41%；浙江开元天阳旅游投资有限公司出资 11,756.256 万元人民币，占注册资本的 24.33%；凯雷星空投资有限公司出资 12,688.832 万元人民币，占注册资本的 26.26%。

2008 年 4 月 2 日，经萧山区外经贸局批复，浙江开元酒店管理有限公司新增注册资本 11,065.28 万元人民币，由凯雷星空投资有限公司以等值于 32,743.3 万元人民币的美元现汇认购。本次增资完成后，公司总投资及注册资本均由 48,320 万元人民币增加至 59,385.28 万元人民币，其中浙江开元德威旅游投资有限公司出资 23,874.912 万元人民币，占注册资本的 40.2%；浙江开元天阳旅游投资有限公司出资 11,756.256 万元人民币，占注册资本的 19.8%；凯雷星空投资有限公司出资 23,754.112 万元人民币，占注册资本的 40%。

2009 年 9 月 23 日，经杭州市对外贸易经济合作局批复，浙江开元酒店投资管理集团有限公司以资本公积金转增注册资本，公司投资总额与注册资本均由 59,385.28 万元人民币增加至 81,000 万元人民币，新增的 21,614.72 万元注册资本全部来源于资本公积金转增。本次变更完成后，公司股权结构保持不变，其中浙江开元德威旅游投资有限公司出资 32,562 万元人民币，占注册资本的 40.2%；浙江开元天阳旅游投资有限公司出资 16,038 万元人民币，占注册资本的 19.8%；凯雷星空投资有限公司出资 32,400 万元人民币，占注册资本的 40%。

2010 年 6 月 25 日，经杭州市对外贸易经济合作局核准，浙江开元酒店投资管理集团有限公司完成增资。公司注册资本及投资总额均由 81,000 万元人民币增加至 81,100 万元人民币，新增注册资本 100 万元人民币由浙江开元德威旅游投资有限公司及浙江开元天阳旅游投资有限公司分别以 67 万元、33 万元认缴，对应认购价格为 3,886 万元及 1,914 万元，增资款在营业执照变更前一次性缴清，溢价部分计入资本公积。本次增资完成后，公司股权结构调整为浙江开元德威旅游投资有限公司出资 32,629 万元人民币，占注册资本的 40.23%；浙江开元天阳旅游投资有限公司出资 16,071 万元人民币，占注册资本的 19.82%；凯雷星空投资有限公司出资 32,400 万元人民币，占注册资本的 39.95%。

2013 年 3 月 5 日，浙江开元酒店投资管理集团有限公司召开临时董事会，因公司中方股东浙江开元德威旅游投资有限公司、浙江开元天阳旅游投资有限公司被开元旅业集团有限公司吸收合并并完成工商注销，会议一致同意对公司股权结构进行调整。调整后，开元旅业集团有限公司继承原股东认缴出资 48,700 万元人民币，占公司注册资本的 60.05%；星空投资有限公司（Sky Town Investments Limited，系原股东凯雷星空投资有限公司变更名称）认缴出资 32,400 万元人民币，占公司注册资本的 39.95%。

2013 年 4 月 26 日，经杭州市对外贸易经济合作局核准，同意开元旅业集团有限公司将其持有的公司 60.05%股权（对应出资额 48,700 万元人民币），以 58,021 万元人民币的价格转让给锐至投资有限公司（Spearhead Investments Limited）。本次股权转让完成后，公司股权结构变更为锐至投资有限公司出资 48,700 万元人民币，占注册资本的 60.05%；星空投资有限公司出资 32,400 万元人民币，占注册资本的 39.95%。

2020 年 4 月 30 日，浙江开元酒店投资管理集团有限公司召开临时股东会，经全体股东一致表决通过，公司注册资本由 81,100 万元人民币减至 11,100 万元人民币。本次

减资后，公司股权结构未发生变化，锐至投资有限公司出资 6,665.4747 万元人民币，占注册资本的 60.05%；星空投资有限公司出资 4,434.5253 万元人民币，占注册资本的 39.95%。

2026 年 4 月 27 日，浙江开元酒店投资管理集团有限公司完成注册资本金变更，公司注册资本由 11,100 万元人民币减至 1,000 万元人民币。

2026 年 8 月 31 日，锐至投资有限公司及星空投资有限公司各自将所持浙江开元酒店投资管理集团有限公司股权全部转让至杭州汉嵊企业管理有限公司。杭州汉嵊企业管理有限公司直接持有浙江开元酒店投资管理集团有限公司 100%的股权。

2.温州智祺

2026 年 6 月 29 日，杭州汉凯企业管理咨询有限公司将所持有温州智祺商务服务有限公司的 100%股权全部转让至杭州汉嵊企业管理有限公司。杭州汉嵊企业管理有限公司直接持有温州智祺商务服务有限公司 100%的股权。

3.嵊州嵊达

根据嵊州嵊达说明并经适当核查，项目公司自设立以来未发生股权变动情况。

（三）重大重组情况

1.浙江开元

就浙江开元的相关重组及股权转让事宜，股东星空投资有限公司与锐至投资有限公司已分别于 2026 年 3 月 11 日完成内部决议流程并出具董事会决议：因开元旅业筹备项目重组，两家公司均同意浙江开元于同日召开股东会，审议浙江开元存续分立、借款及款项清偿、两家公司分别转让所持浙江开元全部股权予杭州汉嵊企业管理有限公司、其他股东放弃优先购买权等事项，并同意相关章程及授权经营管理层办理后续事宜。浙江开元后续的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 9 月 4 日出具《浙江开元酒店投资管理集团有限公司股东决定》，（1）同意浙江开元以杭州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行浙江开元作为项目公司的相关文件；（2）同意浙江开元为实施不动产投资信托基金之目的对浙江开元及杭州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），同意杭州汉嵊将浙江开元 SPV 转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体并将浙江开元股权转让予浙江

开元 SPV，具体重组方案以实际执行为准。就前述重组及转让事项，同意浙江开元签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意浙江开元于不动产基金及其下设的不动产资产支持证券等特殊目的载体设立后吸收合并浙江开元 SPV，就前述吸收合并后，浙江开元继续存续并承继浙江开元 SPV 的全部资产（浙江开元股权除外）及负债，浙江开元 SPV 将予以注销。同意就前述吸收合并签署并适当履行相关文件、吸收合并协议，办理吸收合并相关的变更登记手续；（4）同意浙江开元为实施不动产投资信托基金、重组及转让事项以及前述吸收合并修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

2.温州智祺

就温州智祺的股权转让事宜，温州智祺重组前的唯一股东杭州汉凯企业管理咨询有限公司及重组后的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 9 月 4 日出具《温州智祺商务服务有限公司股东决定》，（1）同意温州智祺以温州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行温州智祺作为项目公司的相关文件；（2）同意温州智祺为实施不动产投资信托基金之目的对温州智祺及温州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），并将温州智祺股权转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意温州智祺为实施不动产投资信托基金以及前述重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

3.嵊州嵊达

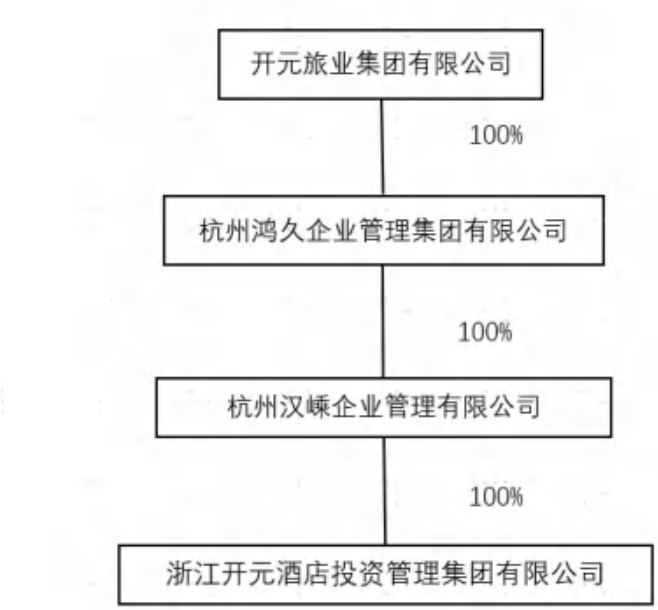
就嵊州嵊达的股权转让事宜，嵊州嵊达的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 4 月 14 日出具《嵊州嵊达企业管理有限责任公司股东决定》，（1）同意嵊州嵊达以嵊州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行嵊州嵊达作为项目公司的相关文件；（2）同意嵊州嵊达为实施不动产投资信托基金之目的对嵊州嵊达及嵊州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），并将嵊州嵊达股权转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意嵊州嵊达为实施不动产投资信托基金以及前述重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

三、股权结构

（一）浙江开元

截至 2026 年 8 月 31 日，浙江开元的股权结构如下图所示:

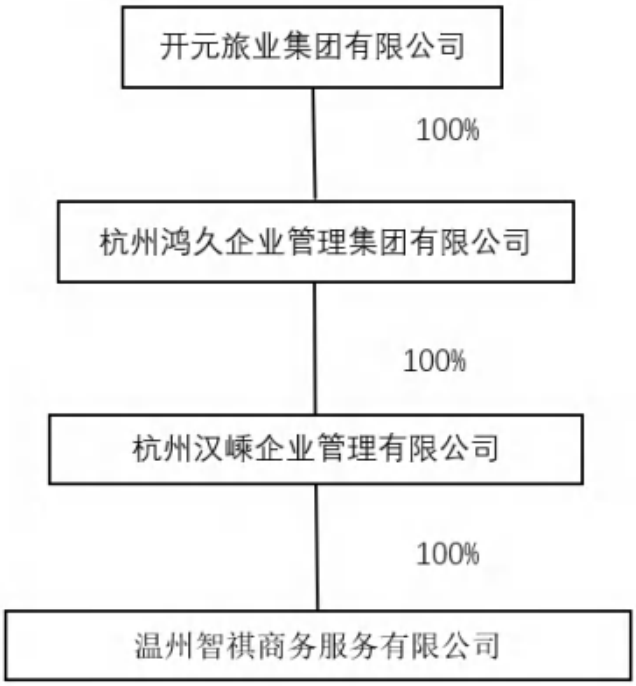
图 2：浙江开元股权结构图



（二）温州智祺

截至 2026 年 8 月 31 日，温州智祺的股权结构如下图所示:

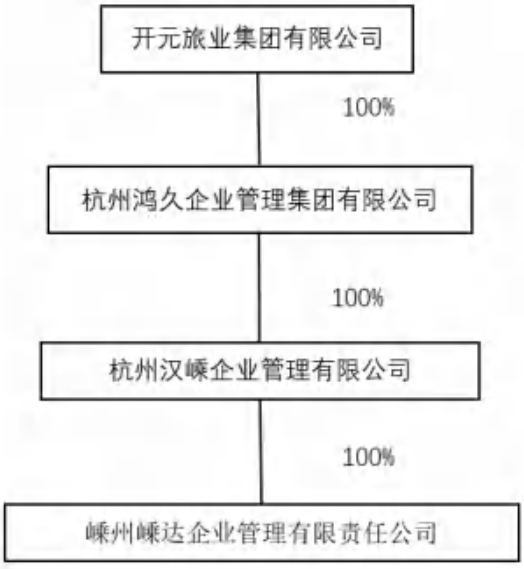
图 3：温州智祺股权结构图



（三）嵊州嵊达

截至 2026 年 8 月 31 日，嵊州嵊达的股权结构如下图所示:

图 4：项目公司股权结构图



四、治理结构与组织架构

（一）项目公司的治理结构

1.浙江开元

截至2026年8月31日，浙江开元的治理结构为：公司不设股东会，由唯一股东杭州汉嵊依法行使职权；公司不设董事会，设一名董事，经股东委派产生并行使董事会职权，该董事可兼任经理；公司不设监事；公司的法定代表人由股东指定执行公司事务的董事担任；公司设经理一人，由董事决定聘任或者解聘。

2.温州智祺

截至2026年8月31日，温州智祺的治理结构为：公司股东为一名，由唯一股东杭州汉嵊依法行使职权；公司不设董事会，设董事一名，由股东委派产生，行使《公司法》规定的董事会职权；公司不设监事；公司设经理，由董事决定聘任或解聘；公司的法定代表人由股东指定执行公司事务的董事担任。

3.嵊州嵊达

截至2026年8月31日，嵊州嵊达的治理结构为：公司股东为一名，由唯一股东杭州汉嵊依法行使职权；公司不设董事会，设董事一名，由股东委派，行使《公司法》规定的董事会职权；公司不设监事；公司设经理一名，由董事决定聘任或解聘；股东指定执行公司事务的董事为公司的法定代表人。

基于上述，项目公司公司章程及其中规定的项目公司组织机构符合《公司法》的规定。

（二）项目公司的组织架构

不动产基金设立后，浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达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，不设董事会，设 1 名董事，公司法定代表人由董事担任。项目公司设法定代表人、董事、监事、财务负责人，均应由基金管理人指定人员担任。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，基金管理人委托杭州汉嵊作为运营管理机构负责杭州开元名都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。

五、独立性情况

1、资产独立性

（1）浙江开元酒店投资管理集团有限公司（以下简称“浙江开元”）

经管理人核查，截至本尽调基准日，浙江开元合法拥有国有建设用地使用权后自行开发建设取得相应不动产权，具体内容详见本尽调报告“第五章 不动产项目的权属合规性、现金流及评估”之“二、不动产资产的权属情况”之“（三）项目合规性”。浙江开元资产独立，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

（2）温州智祺商务服务有限公司（以下简称“温州智祺”）

经管理人核查，截至尽调基准日，温州智祺合法拥有位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路464号1层、3层、4层、22层至34层及负1层、负二层，以及2层、4层、5层建筑面积总计为 42,843.84 平方米的房屋所有权及其占用范围内的宗地面积为2,277.3 平方米的国有建设用地使用权，具体内容详见本尽调报告“第五章 不动产项目的权属合规性、现金流及评估”之“二、不动产资产的权属情况”之“（三）项目合规性”。温州智祺资产独立，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

（3）嵊州嵊达企业管理有限责任公司（以下简称“嵊州嵊达”）

经管理人核查，截至尽调基准日，嵊州嵊达合法拥有位于嵊州市官河南路8-189号等建筑面积总计为 59,094.85 平方米的房屋所有权及其占用范围内的宗地面积为13,168.94 平方米的国有建设用地使用权，具体内容详见本尽调报告“第五章 不动产项目的权属合规性、现金流及评估”之“二、不动产资产的权属情况”之“（三）项目合规性”。

综上所述，项目公司均为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有不动产资产的不动产权证书，为不动产资产的合法使用权人和/或所有权人。

2、财务独立性

（1）浙江开元酒店投资管理集团有限公司

浙江开元不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，浙江开元依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（2）温州智祺商务服务有限公司

温州智祺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，温州智祺依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（3）嵊州嵊达企业管理有限责任公司

嵊州嵊达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，嵊州嵊达依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

六、项目公司经营合法合规性及商业信用情况

1、浙江开元

经管理人通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年9月2日，于前述信息渠道，浙江开元最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，浙江开元最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，浙江开元最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

2、温州智祺

经管理人通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年9月2日，于前述信息渠道，温州智祺最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，温州智祺最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，温州智祺最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

3、嵊州嵊达

经管理人通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 2 日，于前述信息渠道，嵊州嵊达最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，嵊州嵊达最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，嵊州嵊达最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

七、项目公司股权转让行为的合法性

1、股权转让安排

(1) 杭州开元名都项目

根据交易安排，专项计划取得募集资金后，向杭州汉嵊收购 SPV 100%股权，SPV 向杭州汉嵊收购浙江开元 100%股权。后续专项计划对 SPV 增资并发放股东借款（即目标债权）。SPV 公司利用该资金向浙江开元提供股东借款以偿还存量负债，剩余款项用于支付股权收购款。

在专项计划存续期间，原则上，SPV 与浙江开元应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV 注销，浙江开元继续存续并承继 SPV 的全部资产（项目公司股权除外）及负债。上述交易完成后，不动产基金将通过投资并持有不动产资产支持证券穿透取得杭州开元名都项目的完全所有权。

(2) 温州开元名都项目

根据交易安排，杭州汉嵊拟作为资产支持证券原始权益人将其持有的温州智祺的 100%股权转让予不动产基金投资的专项计划。

根据《项目公司股权转让协议》的约定，专项计划设立之日为交割日，转让方和受让方应确保于转让价款支付后 5 个工作日内向相关市场监督管理部门递交股权变更

工商登记材料，于递交股权变更工商登记材料后 30 个工作日内办理完毕股权变更工商登记手续；在交割日或交割日前，转让方应向受让方或其指定主体交付指定文件，并完成公司运营权的移交，包括项目公司股权变更后的公司股东名册、出资证明书及公司章程、项目公司已取得的各项批文、执照、登记文件、项目公司的印鉴的原件等。

《公司法》规定：“记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利。”“公司登记事项包括：...（六）有限责任公司股东、股份有限公司发起人的姓名或者名称。”“公司登记事项发生变更的，应当依法办理变更登记。公司登记事项未经登记或者未经变更登记，不得对抗善意相对人。”因此，资产支持证券管理人（代表专项计划）自其被记载于项目公司股东名册时，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，资产支持证券管理人（代表专项计划）作为项目公司股东可对抗第三人。

上述交易完成后，不动产基金将通过投资并持有不动产资产支持证券穿透取得温州开元名都项目的完全所有权。

(3) 嵊州开元名都项目

根据交易安排，杭州汉嵊拟作为资产支持证券原始权益人将其持有的嵊州嵊达的 100%股权转让予不动产基金投资的专项计划。

根据《项目公司股权转让协议》的约定，专项计划设立之日为交割日，转让方和受让方应确保于转让价款支付后 5 个工作日内向相关市场监督管理部门递交股权变更工商登记材料，于递交股权变更工商登记材料后 30 个工作日内办理完毕股权变更工商登记手续；在交割日或交割日前，转让方应向受让方或其指定主体交付指定文件，并完成公司运营权的移交，包括项目公司股权变更后的公司股东名册、出资证明书及公司章程、项目公司已取得的各项批文、执照、登记文件、项目公司的印鉴的原件等。

《公司法》规定:“记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利。”“公司登记事项包括:...（六）有限责任公司股东、股份有限公司发起人的姓名或者名称。”“公司登记事项发生变更的，应当依法办理变更登记。公司登记事项未经登记或者未经变更登记，不得对抗善意相对人。”因此，资产支持证券管理人（代表专项计划）自其被记载于项目公司股东名册时，可以主张行使股东权利;同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，资产支持证券管理人（代表专项计划）作

为项目公司股东可对抗第三人。

上述交易完成后，不动产基金将通过投资并持有不动产资产支持证券穿透取得嵊州开元名都项目的完全所有权。

2、股权转让对价的支付及公允性

根据《项目公司股权转让协议》的约定，项目公司的拟定股权转让价款由项目公司原股东与受让方在专项计划设立日后 5 个工作日内根据不动产基金询价情况及专项计划实际募集规模协商一致确定，且最终实际应支付的股权转让价款将在交割审计完成后，根据交割审计结果对拟定股权转让价款进行调整。

根据《基金指引》，不动产基金的询价、定价发行规定按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，网下投资者应根据不动产项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。

因此，基于不动产基金认购价格的定价公允性，以评估报告确定的评估值为依据，并以不动产基金认购价格确定的专项计划应支付的股权转让价款具有公允性。

3、内部决策程序

就项目公司股权转让事宜，已取得的内部授权文件情况如下:

(1) 杭州汉嵊

原始权益人杭州汉嵊的唯一股东杭州鸿久企业管理集团有限公司于 2026 年 4 月 14 日出具《杭州汉嵊企业管理有限公司股东决定》，同意（1）杭州汉嵊作为原始权益人及运营管理机构，以杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目作为底层不动产资产，申请试点发行公开募集不动产投资信托基金项目，签署并适当履行杭州汉嵊作为原始权益人及运营管理机构的相关文件，并办理不动产基金申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；（2）为实施不动产基金之目的，同意杭州汉嵊将持有的 SPV100%股权转让予不动产基金及其下设的不动产资产支持证券等特殊目的载体，并将杭州汉嵊持有的浙江开元 100%股权转让予 SPV，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项相关的变更登记手续。（3）为实施不动产基金之

目的，同意将杭州汉嵊持有的温州智祺及嵊州嵊达 100%股权转让予不动产基金及其下设的不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项相关的变更登记手续。

根据《公司法》及原始权益人的公司章程，管理人及法律顾问认为，原始权益人股东有权作出上述《杭州汉嵊企业管理有限公司股东决定》，该等股东决定合法有效。

(2) 浙江开元

就浙江开元的相关重组及股权转让事宜，股东星空投资有限公司与锐至投资有限公司已分别于 2026 年 3 月 11 日完成内部决议流程并出具董事会决议：因开元旅业筹备项目重组，两家公司均同意浙江开元于同日召开股东会，审议浙江开元存续分立、借款及款项清偿、两家公司分别转让所持浙江开元全部股权予杭州汉嵊企业管理有限公司、其他股东放弃优先购买权等事项，并同意相关章程及授权经营管理层办理后续事宜。

浙江开元后续的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 9 月 4 日出具《浙江开元酒店投资管理集团有限公司股东决定》，（1）同意浙江开元以杭州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行浙江开元作为项目公司的相关文件；（2）同意浙江开元为实施不动产投资信托基金之目的对浙江开元及杭州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），同意杭州汉嵊将 SPV 转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体并将浙江开元股权转让予 SPV，具体重组方案以实际执行为准。就前述重组及转让事项，同意浙江开元签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意浙江开元于不动产基金及其下设的不动产资产支持证券等特殊目的载体设立后吸收合并 SPV，就前述吸收合并后，浙江开元继续存续并承继 SPV 的全部资产（浙江开元股权除外）及负债，SPV 将予以注销。同意就前述吸收合并签署并适当履行相关文件、吸收合并协议，办理吸收合并相关的变更登记手续；（4）同意浙江开元为实施不动产投资信托基金、重组及转让事项以及前述吸收合并修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

根据《公司法》及浙江开元的公司章程，管理人及法律顾问认为，浙江开元股东有权作出上述《浙江开元酒店投资管理集团有限公司股东决定》，该等股东决定合法有效。

(3) 温州智祺

就温州智祺的股权转让事宜，温州智祺重组前的唯一股东杭州汉凯企业管理咨询有限公司及重组后的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 9 月 4 日出具《温州智祺商务服务有限公司股东决定》，（1）同意温州智祺以温州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行温州智祺作为项目公司的相关文件；（2）同意温州智祺为实施不动产投资信托基金之目的对温州智祺及温州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），并将温州智祺股权转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意温州智祺为实施不动产投资信托基金以及前述重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

根据《公司法》及温州智祺的公司章程，管理人及法律顾问认为，温州智祺股东有权作出上述《温州智祺商务服务有限公司股东决定》，该等股东决定合法有效。

(4) 嵊州嵊达

就嵊州嵊达的股权转让事宜，嵊州嵊达的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 4 月 14 日出具《嵊州嵊达企业管理有限责任公司股东决定》，（1）同意嵊州嵊达以嵊州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行嵊州嵊达作为项目公司的相关文件；（2）同意嵊州嵊达为实施不动产投资信托基金之目的对嵊州嵊达及嵊州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），并将嵊州嵊达股权转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意嵊州嵊达为实施不动产投资信托基金以及前述重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

根据《公司法》及嵊州嵊达的公司章程，管理人及法律顾问认为，嵊州嵊达股东有权作出上述《嵊州嵊达企业管理有限责任公司股东决定》，该等股东决定合法有效。

(5) SPV

就 SPV 的股权转让事宜， SPV 的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 4 月 14 日出具《杭州汉泽企业管理有限公司股东决定》，（1）就浙江开元以持有的杭州开元名都项目作为底层不动产项目申报发行不动产投资信托基金事宜，同意为实施不动产投资信托基

金之目的对 SPV 实施重组（视最终交易结构而定），同意杭州汉嵊将 SPV 转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，并受让杭州汉嵊持有的 100%浙江开元的股权，具体重组安排以实际执行为准。就前述重组及转让事项，同意 SPV 签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续。（2）同意浙江开元于不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体设立日后吸收合并 SPV，前述吸收合并后， SPV 的全部资产（浙江开元股权除外）及负债将由浙江开元承继，SPV 将予以注销。就前述吸收合并，同意 SPV 签署并适当履行相关文件、吸收合并协议，办理吸收合并相关的变更登记手续。（3）同意 SPV 为实施不动产投资信托基金、重组及转让事项以及前述吸收合并修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

根据《公司法》及 SPV 的公司章程，管理人及法律顾问认为， SPV 股东有权作出上述《杭州汉泽企业管理有限公司股东决定》，该等股东决定合法有效。

综上，浙江开元股东均已同意将持有的浙江开元股权转让予对应的 SPV，原始权益人已同意将持有的 SPV 股权、温州智祺股权、嵊州嵊达股权转让予专项计划，从而使不动产基金通过专项计划间接持有项目公司 100%股权，前述项目公司及 SPV 股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

八、调查结论

经核查，项目公司设立程序和历史沿革符合法律法规及其他有关规定，依法设立并合法存续，合法持有不动产项目资产；项目公司股东人数、住所、出资比例符合法律法规及其他有关规定；项目公司股东合法拥有出资资产的产权，资产权属清晰、不存在纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、质押等权利限制；项目公司形成了财务机制，符合《中华人民共和国会计法》《企业会计准则》等要求；项目公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，项目公司以自己的名义在银行开户且独立纳税，项目公司符合财务独立性要求；项目公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定；项目公司不存在重大违法、违规或不诚信行为；项目公司不存在被认定为失信被执行人、受到过行政处罚以及相应的整改的情况；项目公司不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况；项目公司经营合法合规性、商业信用情况良好。

《项目公司股权转让协议》的内容不违反法律法规的强制性规定，且项目公司及其股东已就签署该等协议取得了所需的内部授权，前述《股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

第四章 不动产项目的业务及财务情况

一、不动产项目的行业情况及竞争状况

根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017），本项目所属的具体行业分类为“H6110 旅游饭店”，是“指按照国家有关规定评定的旅游饭店和具有同等质量、水平的饭店活动”。根据《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T 14308-2023），杭州开元名都大酒店和温州开元名都臻品之选酒店被评定为五星级饭店并在中华人民共和国文化和旅游部的五星级饭店名录中公示，嵊州开元名都大酒店按照五星级饭店标准建设并提供服务。

（一）行业的主要政策及法律法规

酒店行业相关的监管法律法规体系较为复杂，涉及覆盖广泛、多层级的合规监管体系。在准入资质方面，酒店经营需依法办理《营业执照》及《特种行业许可证》，如涉及餐饮业务，还应取得《食品经营许可证》，上述三项证照是酒店合法开业的基本条件。在安全与卫生管理方面，酒店的建设与运营需要遵守《旅馆业治安管理办法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国食品安全法》及《公共场所卫生管理条例》等法律法规的相关规定。在消费者权益方面，酒店需遵循《中华人民共和国消费者权益保护法》等法律法规，确保消费者的合法权益。在住客隐私保护方面，酒店运营团队需按照《中华人民共和国个人信息保护法》，保障住客个人信息安全。在用工管理层面，作为劳动密集型行业，酒店在聘用员工时必须符合《中华人民共和国劳动合同法》的要求。在服务标准管理层面，《旅游饭店星级的划分与评定》为酒店的服务质量、设施配备和运营管理提供了关键指导。

表 14：酒店行业核心法律法规汇总

序号	法律法规	发布时间及部门	酒店行业相关核心内容
1	《中华人民共和国价格法》	1997 年 12 月全国人民代表大会常务委员会	经营者销售、收购商品和提供服务，应当按照政府价格主管部门的规定明码标价，注明商品的品名、产地、规格、等级、计价单位、价格或者服务的项目、收费标准等有关情况。经营者不得在标价之外加价出售商品，不得收取任何未予标明的费用
2	《中华人民共和国劳动合同法》	2012 年 12 月全国人民代表大会常务委员会	订立劳动合同，应当遵循合法、公平、平等自愿、协商一致、诚实信用的原则。 用人单位应当依法建立和完善劳动规章制度，保障劳动者享有劳动权利、履行劳动义务。用人单位在制定、修改或者决定有关劳动报酬、工作时间、休息休假、劳动安全卫生、保险福利、职工培训、劳动纪律

序号	法律法规	发布时间及部门	酒店行业相关核心内容
			以及劳动定额管理等直接涉及劳动者切身利益的规章制度或者重大事项时，应当经职工代表大会或者全体职工讨论，提出方案和意见，与工会或者职工代表平等协商确定。
3	《中华人民共和国消费者权益保护法》	2013 年 10 月 全国人民代表大会常务委员会	经营者向消费者提供商品或者服务，应当依照本法和其他有关法律、法规的规定履行义务。经营者向消费者提供商品或者服务，应当恪守社会公德，诚信经营，保障消费者的合法权益；不得设定不公平、不合理的交易条件，不得强制交易。 宾馆、商场、餐馆、银行、机场、车站、港口、影剧院等经营场所的经营者，应当对消费者尽到安全保障义务。 经营者及其工作人员对收集的消费者个人信息必须严格保密，不得泄露、出售或者非法向他人提供。经营者应当采取技术措施和其他必要措施，确保信息安全，防止消费者个人信息泄露、丢失。在发生或者可能发生信息泄露、丢失的情况时，应当立即采取补救措施。
4	《中华人民共和国消防法》	2021 年 4 月 全国人民代表大会常务委员会	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。 公众聚集场所，是指宾馆、饭店、商场、集贸市场、客运车站候车室、客运码头候船厅、民用机场航站楼、体育场馆、会堂以及公共娱乐场所等。
5	《中华人民共和国个人信息保护法》	2021 年 8 月 全国人民代表大会常务委员会	收集个人信息，应当限于实现处理目的的最小范围，不得过度收集个人信息。 任何组织、个人不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息，不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息；不得从事危害国家安全、公共利益的个人信息处理活动。
6	《旅馆业治安管理办法》	2022 年 3 月 国务院	凡经营接待旅客住宿的旅馆、饭店、宾馆、招待所、客货栈、车马店、浴池等（以下统称旅馆），不论是国营、集体经营，还是合伙经营、个体经营、外商投资经营，不论是专营还是兼营，不论是常年经营，还是季节性经营，都必须遵守本办法。 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。经批准开业的旅馆，如有歇业、转业、合并、迁移、改变名称等情况，应当在市场监管部门办理变更登记后 3 日内，向当地的县、市公安局、公安分局备案。 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。
7	《食品经营	2023 年 6 月	在中华人民共和国境内从事食品销售和餐饮服务活

序号	法律法规	发布时间及部门	酒店行业相关核心内容
	许可和备案管理办法》	国家市场监督管理总局	动，应当依法取得食品经营许可。
8	《公共场所卫生管理条例》	2024 年 12 月 国务院	本条例适用于下列公共场所：(一)宾馆、旅店、招待所； 经营单位应当负责所经营的公共场所的卫生管理，建立卫生责任制度，对本单位的从业人员进行卫生知识的培训和考核工作。 公共场所直接为顾客服务的人员，持有“健康合格证”方能从事本职工作。患有痢疾、伤寒、病毒性肝炎、活动期肺结核、化脓性或者渗出性皮肤病以及其他有碍公共卫生的疾病的，治愈前不得从事直接为顾客服务的工作。
9	《中华人民共和国食品安全法》	2025 年 9 月 全国人民代表大会常务委员会	食品生产经营者应当依照法律、法规和食品安全标准从事生产经营活动，保证食品安全，诚信自律，对社会和公众负责，接受社会监督，承担社会责任。

近年来，国家和地方层面陆续出台了一系列促进消费、扩大内需以及支持住宿业和旅游业发展的专项政策，这些政策为酒店行业的平稳运行、服务品质提升以及业态创新转型，提供了有力支持。

表 15：近年来酒店行业支持政策

序号	政策名称	发布时间及部门	酒店行业相关核心内容
1	《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》	2020 年 2 月 发展改革委等 10 部门	丰富特色文化旅游产品。构建文旅多产业多领域融合互通的休闲消费体系，建设文化产业和旅游产业融合发展示范区。促进全域旅游发展，提升国家级旅游度假区品质和品牌影响力。
2	《扩大内需战略规 划纲要（2022-2035 年）》	2022 年 12 月 中共中央、国务院	扩大文化和旅游消费。完善现代文化产业体系和文化市场体系，推进优质文化资源开发，推动中华优秀传统文化创造性转化、创新性发展。鼓励文化文物单位依托馆藏文化资源，开发各类文化创意产品，扩大优质文化产品和服务供给。大力发展度假休闲旅游。拓展多样化、个性化、定制化旅游产品和服务。
3	《关于促进服务消费高质量发展的意见》	2024 年 8 月 国务院	提升住宿服务品质和涉外服务水平，培育一批中高端酒店品牌和民宿品牌，支持住宿业与旅游、康养、研学等业态融合发展。
4	《关于印发促进浙江省餐饮业高质量发展的实施意见的通知》	2024 年 9 月 浙江省商务厅等 16 部门	着力推进“味美浙江”品牌建设，持续提升餐饮服务品质、丰富餐饮消费场景、优化餐饮发展环境，以创新激发餐饮服务内生动能，培育餐饮消费新增长点。
5	《提振消费专项行动方案》	2025 年 3 月 中共中央办公厅、国务院办公厅	扩大文体旅游消费。深化线上线下、商旅文体健多业态消费融合，创新多元化消费场景。支持旅游景区景点、文博单位拓展服务项目，合理延长经营时间，扩大接待规模。支持各地增加优质运动项目和特色体育赛事供给。优化营业性演出、

序号	政策名称	发布时间及部门	酒店行业相关核心内容
			体育赛事和各类大型群众性活动审批流程，安全可控提高可售（发）票数量，严格落实巡演项目首演地内容审核负责制，推行“一次审批、全国巡演”。
6	《大力提振和扩大消费专项行动实施方案》	2025 年 3 月 浙江省人民政府办公厅	文旅融合。打造“跟着交通去旅行”特色品牌，创新推广“泛舟浙里”水上游线产品，提升台州 1 号公路等精品自驾游线路，开通更多低空游览航线。鼓励景区推出免票、联票、季票、年票等优惠。鼓励地方对“引客入浙”成效较好的旅行社给予奖励，推出“跟着演出去旅行”“跟着影视去旅行”等文化旅游套餐。推动高速公路服务区拓展服务功能，发展“服务区+旅游”“服务区+商贸”等路衍经济。
7	《浙江省文旅市场创新发展行动方案（2025-2027 年）》	2025 年 7 月 浙江省文化广电和旅游厅	推动文化和旅游市场创新发展，助力高水平文化强省、旅游强省建设。 到 2027 年，全省 5 星级旅游饭店力争突破 100 家，品质饭店新增 50 家，特色文化主题饭店新增 30 家，绿色旅游饭店新增 50 家，品质旅行社新增 50 家，星级演出经纪机构新增 30 家。
8	《关于促进住宿业高质量发展的指导意见》	2025 年 9 月 商务部等 9 部门	加快推进住宿业高质量发展，着力提升供给品质、促进业态创新、优化营商环境，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。
9	《关于促进文化和旅游消费高质量发展的若干措施》	2025 年 9 月 浙江省文化广电和旅游厅	围绕丰富文旅消费惠民举措、扩大优质文旅产品供给、培育文旅消费新场景、优化文旅消费环境 4 个方面推出 20 条具体举措。 坚持全省文旅“一盘棋”，围绕节假日和旅游旺季，滚动推出“十百千万”文旅消费矩阵，合力办好文旅消费季、电影消费年等文旅促消费系列活动。到 2027 年，全省全域旅游人数年均增长 6%以上、旅游综合收入年均增长 6%以上。
10	《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》	2025 年 10 月 中共中央	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。提升入境游便利化国际化水平。推进文旅深度融合，大力发展文化旅游业，以文化赋能经济社会发展。

（二）行业的发展情况

自 1978 年改革开放以来，中国现代酒店业已走过了四十余年的发展历程，经历了五个发展阶段:

（1）起步阶段（1978-1981 年）：改革开放前，国内住宿设施主要分为两类：一类是用于接待外宾、华侨的涉外宾馆，另一类是满足国内出行需求的普通招待所。1979 年，中央提出在各省、自治区、直辖市建设旅游宾馆的规划部署，推动了一批现

代化酒店的筹备与建设。这一时期，行业以满足外事接待和旅游发展需求为主要目标，现代酒店业开始起步。

（2）市场化成长阶段（1982-2000 年）：1982 年，北京建国饭店正式开业并引入香港半岛集团管理，成为国内首家由国际酒店管理集团运营的中外合作酒店，标志着中国酒店业国际化进程正式开启。1983 年，广州白天鹅宾馆建成运营，成为自主设计、建造、管理的现代化涉外酒店代表。1988 年，国家旅游局发布《旅游涉外饭店星级标准》，推动行业在管理与服务层面进一步对接国际规范。1999 年，中美就中国加入 WTO 达成服务贸易相关协议，明确逐步开放旅馆服务市场，行业对外开放步伐显著提速。

（3）高速发展阶段（2001-2012 年）：2001 年中国加入世界贸易组织，酒店行业发展全面与国际接轨。伴随入境游客增长、房地产行业快速发展，国际高端酒店品牌加快在国内市场扩张。同时，国内经济持续增长、城镇化水平不断提升，商旅出行需求快速增加，为本土经济型连锁酒店提供了发展机遇。2002 年至 2005 年间，如家、7 天、汉庭等连锁品牌相继成立，并陆续登陆境外资本市场。

（4）整合优化阶段（2013-2021 年）：经历高速扩张后，酒店行业出现结构性供给过剩，市场进入整合调整期，行业并购重组频繁。例如 2016 年首旅酒店合并如家、锦江集团收购维也纳酒店及铂涛集团，2017 年华住集团收购桔子水晶酒店等。与此同时，高星级酒店从规模扩张转向提质运营；随着居民消费能力提升与消费升级，经济型酒店已难以满足市场需求，行业开始向细分、精品等多元化、差异化方向发展。

（5）高质量发展新阶段（2022 年至今）：公共卫生事件后，国内宏观经济逐步修复，酒店行业从规模扩张转向理性布局与高质量发展。目前存量酒店呈现结构性分化：一线二线城市及经济发达区域，酒店业设施供应相对充足，各类档次均有布局，而三四线城市及偏远地区可能分布较少，且档次普遍偏低。

（三）行业的发展趋势

（1）消费需求迭代升级，单一功能型酒店难以满足日益多元的住宿需求

在文旅深度融合与消费需求迭代的双重推动下，消费者的住宿需求已从满足基本住宿功能升级为追求特色化、体验化的综合服务，酒店不再是仅提供过夜住宿的场所，更成为游客感知地方文化的重要节点，传统功能型酒店已难以适应新期待。未来，将

有更多酒店结合当地文旅特色，打造主题客房、特色餐饮及民俗体验等多元产品。功能完备、配套齐全的全服务型酒店，凭借较强的服务整合能力，在适应新消费趋势过程中展现出更高的转型灵活性。根植于本土文化的国内酒店品牌，也具备在服务中融合本地文旅元素的天然优势。

（2）下沉市场与县域经济崛起成为酒店行业未来新增长点

根据戴德梁行统计，近10年，一线市场酒店客房供给量的年度复合增长率为3.8%，而新一线市场为7.0%，所有其他市场为7.1%。酒店新开项目从一线市场逐渐往新一线、二线市场转移，并呈现逐步下沉的趋势。三四线城市及县域市场逐步成为品牌布局的新增长点，在下沉市场中许多高端酒店将作为当地地标建筑，也将承接当地消费者的各类宴请和社交需求。酒店品牌需针对当地消费特征，构建大公区、全服务模式，以满足本地多样化的社交需求，并结合本地文化塑造差异化竞争点，以真正融入本地生活场景。

（3）智能化与数字化运营提升酒店运营效率

随着人工智能技术的日趋成熟，AI 应用已逐步渗透酒店运营的多个环节，包括智能客服、动态定价、能耗管理及客房自动化等。数字化平台正成为酒店运营的核心能力，依托数据分析优化经营决策，推动从经验驱动向数据驱动转型，从而整体提升酒店项目的运营效率。在存量竞争时代，酒店需通过精细化运营持续挖掘盈利潜力，数字化工具是实现成本端优化、提升资产价值的关键路径。

（四）酒店行业特点、经营模式及行业风险情况

1、行业的周期性、区域性或者季节性特征

（1）酒店市场的周期性分析

中国酒店业发展与宏观经济周期深度绑定，酒店业作为消费服务业的重要组成部分，其景气度与国内 GDP 增速、居民可支配收入、商务活动频次密切相关。经济上行周期，商务出行、旅游消费需求旺盛，酒店入住率（Occ.）、平均房价（ADR）及每间可售房收入（RevPAR）同步提升，行业进入复苏或高速增长阶段；经济调整或下行周期，消费需求收缩，商务、旅游出行减少，酒店行业面临经营压力，进入调整整合期。

（2）酒店市场的区域性分析

中国酒店业的区域分布与发展水平呈现不均衡性，核心受区域经济实力、人口流量、旅游资源禀赋、产业结构等因素影响，形成东强西弱、城强乡弱、层级分化的区域格局，且不同区域的发展特征差异明显。

一线城市作为经济、商务、旅游核心枢纽，酒店存量充足、业态丰富，涵盖从豪华型到经济型各层级定位，但市场竞争激烈，近年来部分城市面临经营压力。以北京为例，根据北京市统计局数据显示，2025 年上半年北京限额以上住宿业营业收入同比下降 7.3%，利润总额同比骤降 92.9%，反映出部分核心城市面临的经营压力。另一方面，上海则呈现结构性优势，核心城区高端酒店需求韧性突出，据上海市文化和旅游局统计，2025 年全市接待入境游客 936.02 万人次，同比增长 39.58%，入境旅游外汇收入 148.35 亿美元，同比增长 33.75%，均创下历史新高，入境客流的回升也带动高端酒店经营表现增长。

新一线城市、二三线城市依托区域经济发展与文旅深度融合，呈现差异化增长态势。省会及副省级城市酒店市场供给充足、业态齐全，有效承接一线城市消费外溢，商务与休闲旅游需求协同增长。其中，四川、云南、陕西等中西部文旅资源大省住宿市场保持较快增长。

三四线城市及县域等下沉市场住宿业处于稳步发展阶段，市场供给以经济型住宿为主。随着县域经济发展与消费升级，受地方产业发展、城乡居民休闲出行需求增长等因素带动，品质型住宿产品加快向下沉市场渗透，连锁住宿品牌持续拓展低线城市布局，推动行业规范化、标准化水平提升。

（3）酒店市场的季节性分析

酒店行业的淡旺季规律较为明显，核心围绕公共假期形成需求高峰。假期期间住宿需求与价格集中上行，假期结束后逐步回落。国家统计局数据显示，2025 年 11 月中秋国庆假期结束后，受出行需求季节性回落影响，宾馆住宿、飞机票、旅行社收费等价格环比降幅在 3.6%-10.4%之间，直观体现节假日对住宿市场的拉动作用。全国性展会、文体赛事等大型活动可带来短期的地方性住宿需求增量，与假期叠加时需求增长更为显著。

受气候条件影响，住宿市场的季节性也呈现明显区域差异：北方冬季住宿需求相

对平淡，南方暖冬地区进入需求旺季；夏季则呈现相反态势。

从业态看，度假型住宿设施季节性波动最为显著，商务型住宿设施波动相对平稳，经济型住宿设施波动介于两者之间。

2、行业的经营模式

酒店行业的经营模式可以从服务类型和运营模式两个维度进行划分。

（1）按照服务类型划分

按照服务体系的完整程度，酒店通常可划分为有限服务酒店与全服务酒店两大类。

有限服务型酒店：通常对应三星级及以下标准，是以客房为核心，仅提供基础住宿与简易餐饮，大幅精简非核心服务及配套设施，注重高性价比、低成本，主要面向大众消费市场。

有限服务型酒店的优势主要包括酒店初期投入较低、运营成本可控、价格具有竞争力等，但同时也存在收入结构单一、品牌溢价能力不足、设施更新压力大、客户粘性较低等风险。

全服务型酒店：主要为四星级、五星级酒店，覆盖住宿、餐饮、会议、宴会、康体休闲、行政礼遇等多元场景，主要服务于高端商务、大型会议、休闲度假及高净值人群。其典型特征为配套功能齐全，通常标配全日制餐厅、大中型宴会厅、多功能会议室、健身中心、泳池、行政楼层及专属礼遇等设施与服务

全服务型酒店的优势主要包括服务体系全面完善、收入多元、品牌溢价能力强、市场适应性好等，同时也存在投资和运营成本高、管理复杂等风险。

（2）按照运营模式划分

按照酒店业主方与运营管理团队及品牌方的关系，酒店通常主要可划分为委托管理模式、特许经营模式和自有品牌直营模式三类。

委托管理模式：业主方与专业品牌及管理方签订合作协议，由品牌及管理方输出品牌价值、成熟管理体系、标准化运营流程及核心管理团队，业主方按约定支付品牌许可费与管理费，不直接参与日常运营决策，由管理方全权负责酒店从筹备到经营的全流程工作。

委托运营管理模式的优势包括可依托成熟品牌体系快速拓展市场、运营管理体系完善、对于业主的专业门槛与运营风险较低等，同时也存在运营掌控力弱、运营成本较高、业主自身利润空间被压缩等风险。

特许经营模式：业主方获得品牌方授权，合法使用其品牌名称、标识、预订系统及运营规范，但自主组建管理团队、负责日常运营与管理，仅需向品牌方支付品牌许可费或加盟费，无需支付额外管理费，品牌方仅提供基础品牌支持与标准指导。

特许经营模式的优势包括业主具有运营掌控力、以较低的成本借助专业品牌的影响力等，同时也存在业主自有团队运营能力要求高、品牌依赖度高等风险。

自有品牌直营模式：业主方及其关联方完全依靠自身资源，自行组建酒店管理团队、搭建运营体系、制定服务标准，全面负责酒店的日常运营、营销推广、人员管理、财务核算等全部工作，不依赖任何外部品牌或管理方，拥有绝对经营自主权。

自有品牌直营模式的优势包括业主对运营具有完全掌控、经营利润空间较大、在运营中持续积累长期品牌价值、可更高效的调整经营策略适应市场变化等，同时也存在业主承担全部经营压力、管理专业要求高、前期投入大等风险。

3、酒店行业的相关风险

详见本尽调报告“第七章不动产项目的风险揭示”之“一、行业的风险”。

（五）调查结论

经基金管理人和专项计划管理人核查，本项目所属的具体行业为酒店行业中的高星级旅游饭店。近年来，国家和地方层面陆续出台了一系列支持住宿业和旅游业发展的专项政策，为酒店行业的平稳运行、服务品质提升以及业态创新转型，提供了有力支持。按照服务体系的完整程度划分，本项目的经营模式为全服务型酒店，服务体系全面完善、收入多元、市场适应性好，能更好地抓住行业发展趋势带来的机遇。

二、不动产项目的主营业务及经营模式

（一）主营业务及经营模式

1、业务基本情况

截至2026年3月31日，不动产项目运营管理模式为整租经营，3家酒店公司分别

与浙江开元酒店管理股份有限公司（“开元酒店管理公司”）签署酒店管理协议，使用其品牌标识、运营标准、中央客房预订系统、常客奖励计划信息科技系统等。

（1）品牌介绍

本项目底层资产合作品牌为开元名都（MajesTang），开元名都品牌由开元酒店管理公司运营管理，定位于高端商务宴请亲子度假地标酒店。

表 16：开元名都品牌基本信息

品牌名称	开元名都（MajesTang）
创立时间	2005 年
品牌理念	为宾客提供极具奢华感的产品和服务 为投资人创造稳定的商业和市场价值 为员工创造提升自我价值的机会平台 为广泛的社会和环境创造及提供价值
品牌定位	从东方美学中汲取灵感，还原盛世风华之精神风貌，打造城市地标酒店，为商务及休闲旅客提供豪华出行体验
品牌持有方	浙江开元酒店管理股份有限公司
品牌方主要服务内容	品牌授权、系统支持、会员体系、品牌服务标准等
品牌行业资质/荣誉	中国饭店协会-《2024 中国酒店业发展报告》-中国高端酒店品牌第三 亚洲旅宿大数据研究院-2024 年 ABN 指数榜单榜首 21 世纪经济报道-金枕头奖“2023 年度最受欢迎酒店品牌” 迈点研究院-连续 8 年（2016 年-2023 年）蝉联国内高端酒店 MOB 十强
品牌行业规模	截至 2026 年 3 月 31 日，在中国 50 多个城市中有超 180 家开元名都酒店开业运营，酒店客房数量为 5 万余间

此外，本项目底层资产中品牌合作方式为“开元名都+臻品之选”双品牌模式，融合开元名都与万豪旅享家旗下臻品之选的双重基因，与万豪集团通过“特许经营+品牌联名”合作打造的双品牌豪华酒店品牌模式，为消费者提供万豪旅享家会员体系的所有权益，同时保留开元名都的核心服务特色与文化元素。

通过特许经营模式，国际酒店许可公司授权温州酒店公司使用或受益于“臻品之选”的品牌标识、品牌标准、预订系统等电子系统、忠诚计划及其他营销活动。

“臻品之选”为万豪集团旗下品牌，是由全球各地独立精品酒店组成的精选集合品牌。自 2020 年 4 月 15 日起，万豪集团在中国境内授权臻品之选酒店的特许经营，截至 2026 年 3 月 31 日，在中国 3 个城市中有 4 家开元名都臻品之选酒店开业运营，酒店客房数量为 998 间。

（2）等级及评定标准

本项目底层资产均为全服务型酒店，全部取得国内酒店及餐饮行业最高等级的国家级资质，为项目经营稳定性与现金流可持续性提供了有力保障。

不动产项目相关等级评定均严格遵循国家级标准执行：其中五星级旅游饭店评定以《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T14308-2023）为核心法定依据，由文化和旅游部领导的全国旅游星级饭店评定委员会组织实施评定，为国内酒店行业最高等级权威认证，核心评定覆盖硬件设施配置、全链条服务运营、服务质量管控、安全应急管理等全经营维度；国家五钻级餐饮企业评定以《餐饮企业的等级划分和评定》（GB/T13391-2009）为核心法定依据，由商务部指导的全国酒家酒店等级评定委员会组织实施评定，为国内餐饮行业最高等级权威认证，核心评定覆盖餐饮产品品质、食品安全全流程管控、标准化运营管理、全场景接待能力等核心盈利维度。

表 17：酒店等级评定情况

酒店名称	杭州开元名都大酒店	温州开元名都臻品之选酒店	嵊州开元名都大酒店
酒店类型	全服务型酒店	全服务型酒店	全服务型酒店
酒店定位	高端商务宴请亲子度假地标酒店	高端商务宴请亲子度假地标酒店	高端商务宴请亲子度假地标酒店
酒店/饭店等级	五星	五星	国家五钻级
所属地区	浙江省	浙江省	浙江省
评定编号	3350020	3350099	NO.002159
评定主体	文化和旅游部	文化和旅游部	商务部（全国钻评委）
评定依据文件	《旅游饭店星级的划分与评定》(GB/T14308-2023)	《旅游饭店星级的划分与评定》(GB/T14308-2023)	《餐饮企业的等级划分和评定》(GB/T13391-2009)
评定时间	2007 年 2 月 15 日首评 2023 年 4 月 10 日通过复评	2024 年 3 月 6 日	2025 年 10 月
有效期限	五年	三年	长期有效

备注：根据原始权益人的说明，温州开元名都臻品之选酒店于 2024 年 3 月 21 日取得五星级旅游饭店等级评定资质；2025 年 12 月 30 日，酒店运营名称变更。本次名称调整不涉及酒店经营主体、不动产产权及核心经营资质变更，不影响原有星级评定结果的合法有效性，酒店可按照文化和旅游行政主管部门相关规定履行名称变更备案程序。

（3）项目房型构成情况

截至 2026 年 3 月 31 日，本项目底层资产 3 家酒店客房总数 1,428 间。

表 18：杭州开元名都项目房型构成及占比

房型	数量	占比
开元双床房	146	20.98%
开元大床房	24	3.45%
豪华双床房	165	23.71%
豪华大床房	45	6.47%
天逸双床房	88	12.64%
天逸大床房	66	9.48%
行政双床房	2	0.29%
行政大床房	95	13.65%
高级双卧家庭房	8	1.15%
豪华双卧家庭房	2	0.29%
豪华套房	12	1.72%
行政套房	19	2.73%
开元套房	3	0.43%
总统套房	1	0.14%
亲子双床房	10	1.44%
亲子大床房	5	0.72%
双卧亲子房	4	0.57%
高级双卧套房	1	0.14%
客房合计	**696**	**100.00%**

表 19：温州开元名都项目房型构成及占比

房型	数量	房型占比
开元名都双床房	46	13.29%
无障碍双床房	2	0.58%
高级市景双床房	124	35.84%
开元名都大床房	14	4.05%
高级市景大床房	32	9.25%
亲子双床房	2	0.58%
亲子大床房	2	0.58%
豪华市景双床房	18	5.20%
豪华市景大床房	40	11.56%
行政市景大床房	50	14.45%

房型	数量	房型占比
豪华市景套房	4	1.16%
行政市景套房	10	2.89%
亲子套房	1	0.29%
总统套房	1	0.29%
客房合计	**346**	**100.00%**

表 20：嵊州开元名都项目房型构成及占比

房型	数量	房型占比
开元江景双床房	64	16.58%
开元市景双床房	16	4.15%
开元大床房	16	4.15%
豪华大床房	42	10.88%
豪华江景双床房	119	30.83%
豪华市景双床房	31	8.03%
行政江景大床房	40	10.36%
行政市景大床房	18	4.66%
行政套房	19	4.92%
家庭亲子房	10	2.59%
行政特色大床房	10	2.59%
双卧江景套房	1	0.26%
客房合计	**386**	**100.00%**

（4）项目房价体系及收益管理

不动产项目于每年第四季度启动下一年度全年价格体系的制定工作。基于对宏观经济、行业周期、区域市场供需及节假日等关键因素的综合预判，规划设定 6 至 8 档核心价格层级，作为全年定价的基础框架；在此基础上，结合不同房型、景观、楼层等产品维度的价值差异，进一步细分形成 16 至 20 档精细化基准价格矩阵，为后续动态调价策略的实施奠定结构化基础。

在日常运营中，酒店依托收益管理系统，综合考量实时在手预订情况、主要竞争对手线上公开价格、会议团队预留情况、节假日及特殊活动等多维市场信号，在既定价格体系框架内，按日历日灵活调整每日销售基准价，实现基于市场反馈的动态定价

与收益优化，最大化客房及配套服务的综合收益水平。动态房价调整的原则如下:

1）成本保底与收益导向原则。守住成本底线，以单房运营成本为定价基准，确保平均房价能够覆盖固定成本（建筑折旧、装修摊销、物业管理等）与变动成本（人工成本、能耗费用、布草采购及清洗、食品酒水及客用品采购成本等），保障合理利润。同时，以 RevPAR（每间可售房收入）为核心关注指标，平衡入住率与房价，避免单纯低价竞争。

2）市场定位与价值匹配原则。作为全服务型高端商务宴请亲子度假地标酒店，产品价格锚定本地高端商务、大型宴会、政企接待市场，同时按房型、景观、楼层、配套划分定价梯度。

3）动态与差异化定价原则。选择区域内同规模、同级别酒店作为主要竞争对手，按季节、周末/工作日、节假日、展会动态分时调价，并对散客、会员、团队、协议、OTA、长住等不同渠道执行差异化价格。

4）合规与稳定原则。房价体系中的基础价格（标准价）保持年度稳定，在此基础上参照前述原则实现差异化定价，避免频繁大幅调价影响酒店调性与客户预期。

5）不动产项目报告期内通过各渠道产生的收入占比情况具体如下:

表 21：目标不动产项目各渠道产生的客房收入占比情况

单位：万元

渠道	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
杭州开元名都项目								
自营渠道	173.78	11.28%	594.86	8.14%	769.81	10.01%	864.83	9.96%
第三方 OTA	535.20	34.73%	2,507.88	34.32%	2,420.95	31.47%	2,738.93	31.56%
线下协议	831.93	53.99%	4,204.01	57.54%	4,503.15	58.53%	5,075.74	58.48%
客房收入小计	**1,540.91**	**100.00%**	**7,306.75**	**100.00%**	**7,693.91**	**100.00%**	**8,679.50**	**100.00%**
温州开元名都项目								
自营渠道	69.61	6.85%	467.19	9.72%	542.24	10.95%	460.11	10.41%
第三方 OTA	432.08	42.54%	1,435.21	29.86%	1,423.74	28.74%	1,377.60	31.16%
线下协议	513.27	50.61%	2,902.65	60.42%	2,985.14	60.31%	2,581.01	58.43%
客房收入小计	**1,014.96**	**100.00%**	**4,805.05**	**100.00%**	**4,951.12**	**100.00%**	**4,418.71**	**100.00%**
嵊州开元名都项目								
自营渠道	227.07	26.08%	956.39	25.10%	859.74	21.81%	765.31	22.75%
第三方 OTA	409.17	47.00%	1,621.30	42.55%	1,608.93	40.81%	1,361.18	40.46%
线下协议	234.36	26.92%	1,232.35	32.34%	1,473.59	37.38%	1,237.57	36.79%
客房收入小计	**870.61**	**100.00%**	**3,810.04**	**100.00%**	**3,942.26**	**100.00%**	**3,364.05**	**100.00%**

（5）其他营运部门情况

不动产项目均为全服务型酒店，可以一站式满足消费者旅居、商务、餐饮、休闲等全类型需求。除完整客房体系外，还配备有全时段餐饮（含全日制自助餐厅、中式包厢和特色餐厅等）、会议宴会功能（承接商务会议、婚宴、年会，并提供专业会务服务）、康体休闲设施（含室内泳池、健身房、SPA、儿童乐园等）、24 小时前台、礼宾、行李、洗衣房、商务中心等全时段、全流程服务部门。

2、盈利模式概况及主要运营策略

（1）盈利模式

不动产项目均为全服务型酒店，在提供高品质住宿产品的基础上，整合餐饮、会议宴会、康乐休闲、增值服务等多元业态，为消费者打造场景化、定制化的综合消费体验，具备收入结构多元、抗风险能力强、高附加值服务驱动溢价、运营精细化程度高的主要特点。

不动产项目的收入来源多元化，主要以酒店客房收入为基础，依托高端房型配置与优质住宿体验实现溢价，同时叠加配套服务收入：包括全日制餐厅、特色主题餐厅、高端宴会等餐饮服务收入；大型多功能会议厅、专属会务配套等会议宴会服务收入；健身中心、泳池、SPA、亲子娱乐等康乐休闲服务收入；酒店配套商业出租收入。收入确认方面，客房收入按实际出租客房间夜数及动态定价体系确认，餐饮收入按实际消费金额（含散客点餐、宴会包场、团餐定制）确认，会议及康乐收入按服务合同约定金额及实际使用情况确认，酒店配套商业出租大多采用“固定租金”模式，按照相关租赁合同约定情况确认。

为支撑全时段、全流程的酒店服务高效执行，项目需承担人工成本、客房运营费用、餐饮食品酒水成本及后厨运营费用、会议及康乐设施维护费用、能源费用、市场营销费用等运营开支。通过建立精细化成本管控体系，统一归集各项经营收入、分类核算成本费用，形成稳定且具备增长潜力的项目经营性净现金流。

（2）主要运营策略

1）客房业务运营管理策略

房型定价方面，酒店以自身高端商务休闲全服务酒店定位、区域旅游饭店市场供需格局及历史经营数据为基础，科学设定客房基准价格，围绕客群细分、消费规模及预订周期构建多维度阶梯式价格体系。定价执行层面遵循协议散客价格优先级高于 OTA 渠道日历房价格、团队客户价格优先级高于散客价格的分层管理逻辑，在保障客源结构持续优化的同时实现收益水平的动态平衡。酒店以年度经营目标达成为基础、客房收益最大化为核心目标，结合市场实时变化实施价格动态投放管理，保障全渠道价格体系的稳定性与市场竞争力，为客房业务收入的持续稳定提供核心支撑。

渠道管理方面，以协议客户、集团自有会员体系为核心基础渠道，保障客源基本盘的长期稳定性；以头部 OTA 平台、企业差旅管理平台为重点运营渠道，通过资源倾斜与深度运营提升渠道转化效率；以新兴生活服务平台、跨行业合作渠道为增量拓展渠道，通过试点运营、数据复盘与迭代优化逐步释放渠道效能。通过对不同类型渠道的分级管理与精准资源投入，持续提升全渠道整体转化效率，保障客房预订规模的稳定性与可持续性。

营销机制方面，在线上营销端，酒店聚焦头部在线旅游平台、主流新媒体平台的流量资源整合，结合电商大促节点、法定节假日、区域重大展会等关键经营时点，通过集中流量投放等方式，实现品牌曝光与预订转化的同步提升。线下营销端，酒店以企业客户开发、核心客群长期维护为核心，通过定向客户拜访、专属客户活动、定制化服务方案等方式，巩固与核心客户的长期合作关系。通过线上线下营销资源的协同联动，构建全域覆盖的营销体系，持续提升酒店品牌影响力与区域市场渗透率，为客房业务规模拓展提供长效支撑。

2）非客房业务运营管理策略

宴会业务方面，酒店针对本地宴会业务搭建全流程数字化客户运营体系，通过会员管理系统、私域社群运营、精准信息推送等方式，实现本地客户资源的沉淀与全生命周期管理。业务运营层面，围绕婚宴、商务宴请、家庭主题宴等本地高频消费场景，通过定制化服务套餐、专属增值服务、会员专属权益等方式，提升产品市场触达率与客户复购频次，巩固酒店在本地宴会市场的竞争优势，持续提升非客房业务的收入贡献。

餐饮业务方面，酒店针对餐饮及配套服务散客业务，以主流 OTA 平台为核心预订与流量入口，同步搭建标准化新媒体内容运营体系，通过短视频内容投放、直播推广、达人探店合作等方式，构建从内容种草、线上预订到体验分享的全流程运营链路。针对自由行客群、本地商务散客等核心客群，酒店推出主题体验套餐、跨界联名产品、专属定制服务等特色化产品，持续提升客户消费频次与单客价值，优化酒店整体收入结构，提升非客房业务对整体经营收益的贡献度。

3）精细化运营与成本控制策略

酒店以优化成本结构、提升经营效益与资产净收益水平为核心，围绕人力管理、物料采购、营销运营、资产运维、能耗管控全业务链条建立标准化精细化管控体系，全面落实降本增效举措，包括但不限于：①通过岗位职责梳理、动态排班机制、“一人多能”专项培训优化人员编制配置，合理应用劳务外包模式，将人力成本管控成效与绩效考核联动，优化员工福利结构，严控固定人力支出，持续提升人均效能；②对办公及营运物料实行定额管理与集中采购管控，全面推行无纸化办公，对各类耗材执行“按需申领、限额发放、专人管理”机制，通过批量集中采购、签订长期供应商合作协议锁定采购价格与优惠政策，规范物料使用流程，减少不必要损耗与库存积压；③以投入产出比为核心梳理优化全营销渠道，关停低效渠道、深耕核心高价值 OTA 平台，通过线上线下联动与会员体系协同降低对外部渠道的依赖，依托会员消费数据开展分客群个性化精准营销，以低成本新媒体内容运营、异业联合营销模式替代高成本广撒网式投放，持续提升营销转化效率，压降营销费用支出；④建立全品类设施设备台账与责任管理机制，推行“日常巡检+定期保养+季度排查”的预防性维保模式，提前排查处置设备隐患，优先对老旧设备开展维修翻新以延长使用寿命，通过签订长期专业维保协议锁定维保成本，严控设备维修与应急处置支出；⑤结合入住率、客流量动态优化客房清扫、跨部门协同等核心营运流程，减少重复作业与人力浪费，制定全区域能耗定额标准与责任管理机制，按月度复盘整改，结合季节、客流动态优化空调、新风、燃气等设备运行参数，规范设备标准化操作流程，全面提升能源使用效率，严控能耗成本支出。

3、运营管理和现金流归集安排

（1）运营管理

为积极提升全服务酒店项目的运营管理效率，项目公司采取了一系列的运营策略：1）保障全服务酒店住宿、餐饮、会议等核心业态品质与全链条服务水准，打造高端定制化消费体验，及时做好会员续住、协议客户长约锁定等客群维护服务，针对高价值客户（会员/协议方）提前开展需求对接及合作续约沟通，管理客群集中度风险，维持项目入住率及平均房价水平，并力争提升酒店 RevPAR；2）借助运营管理机构成熟的全服务管理和联动体系，打造高端住宿、特色餐饮、精品康乐等经营亮点，做好战略合作渠道及核心会员资源的关系维护，在聚合优质服务资源的同时提高客群及合作方长期稳定性与忠诚度，为项目提供稳定持续的营收与现金流；3）基金管理人与运营管理机构通过定期/不定期会议、制订年度收益管理及服务优化方案、紧密追踪市场趋势变化和竞品策略调整，及时掌握客户消费反馈与竞品运营情况，对服务内容进行深度优化调整，为项目注入持续生命力，助力运营效能稳步提升；4）运营管理机构积极开展酒店与合作方、核心客群的联合营销推广活动，推出主题住宿套餐、高端宴会及康乐体验推广等线下活动，推动客户消费频次及客单价提升；5）借助运营管理机构的数字化解决方案，以科技赋能客户预订、入住体验、餐饮会务服务、运营管控全流程，实现客户服务、成本管控等全链条业务的智能化管理，提升运营管理效率及服务精准度。

（2）现金流归集安排

项目公司经营不动产项目主要采取酒店物业整租和对外直接出租两种方式。其中，酒店物业整租模式下，杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司（合称“酒店公司”）分别就杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目开展相关经营活动，直接收取酒店客房、餐饮、宴会和康乐等运营收入，项目公司取得按照租赁协议的约定计算的整租租金；对外直接出租模式下，由租户按照合同约定支付租金至项目公司监管账户。

1）酒店物业整租租金的资金流转路径、频率

不动产项目采取整租运营模式，酒店公司租赁酒店物业资产并开展相关经营活动，酒店公司直接收取酒店客房、餐饮、宴会和康乐等运营收入，根据酒店租赁协议的约定，酒店公司按日向项目公司支付分成租金，每日应支付的分成租金金额为每日租金，每日租金根据租金预算金额及当月实际天数确定，计算公式为：每日租金=月度预算租金金额/该月度实际天数。项目公司对外直接收取向第三方对外出租的收入。

为实现底层现金流封闭式管理及每日租金的按时支付，项目公司在监管银行处设立项目公司归集账户，监管银行为该账户开通“司库”权限（“司库”是指监管银行为归集账户提供的依托银企直联等形式实现跨行账户管理的资金统筹管理平台），项目公司、酒店公司可通过该系统的归集下拨规则预设，实现账户资金的自动划拨，酒店公司应将其开立的全部银行账户纳入司库系统内，并通过司库系统将各银行账户资金实时归集至项目公司归集账户（不含根据协议约定该账户内应保留的最低余额），随后在每日固定时间将项目公司归集账户内的每日租金金额自动划入项目公司的监管账户，将归集账户内的剩余资金返还至酒店公司的指定账户。未经项目公司同意，酒店公司不得修改现金流归集路径或相应划拨金额。

酒店公司应根据酒店公司月度财务报表所载收入金额计算该月应支付的分成租金，应付月租金金额大于已支付月租金金额的，酒店公司应将差额部分支付至项目公司监管账户内；应付月租金金额小于已支付月租金金额的，项目公司应将差额部分退还至酒店公司特定账户。酒店公司于年度审计报告出具后，根据年度审计报告载收入金额计算当年应支付的分成租金，应付年租金金额大于已支付年租金金额的，酒店公司应将差额部分支付至项目公司监管账户内；应付年租金金额小于已支付年租金金额的，项目公司应将差额部分退还至酒店公司特定账户。

2）项目公司对外直接出租收入的资金归集路径

针对项目公司对外直接出租的租赁面积，由租户按照合同约定时间支付租金至项目公司监管账户。

4、项目运营未来展望

本项目底层资产为杭州、温州、嵊州三家全服务型酒店，依托开元旅业成熟运营体系、各酒店区位优势与市场积淀，未来将紧扣品质升级、效益增长、品牌深耕、产城融合四大核心，持续巩固区域市场领先地位，实现经营业绩稳步提升与资产价值可持续增长，具体如下:

（1）深化精细化运营，筑牢收益增长根基

持续推动运营管理向标准化、个性化、智能化升级。优化客房、餐饮、会议核心产品体系，杭州酒店重点升级会议会展配套，打造一站式会务解决方案；温州开元名都项目深化双品牌协同，打造在地文化与国际标准融合的特色旅居产品；嵊州开元名

都项目植入本地文化元素，完善亲子、文旅配套，构建差异化竞争优势。完善全流程服务标准，依托数字化客群画像实现分层精准服务，提升宾客满意度与复购率，推动核心业务协同增效。

（2）强化全维度成本管控，提升盈利可持续性

坚守服务品质底线，遵循“降本不减质”原则，构建全流程精准管控体系。优化人力结构，动态调整编制与排班，提升人均效能，严控固定人力支出；升级智能能耗管控系统，深化全员节能管理，严控能耗成本；完善集中采购机制，规范库存与物料管理，压降采购与损耗成本；优化营销资源投放，聚焦高转化渠道，压降低效支出，持续拓宽盈利空间。

（3）紧抓区域发展机遇，拓宽收入增长空间

深度对接各酒店所在区域发展战略，紧抓产城融合、文旅复苏、消费升级机遇。杭州开元名都项目紧抓萧山区产城融合、会展经济与总部经济发展红利，深度对接高价值商务客群，巩固区域商务会议酒店标杆地位；温州开元名都项目立足浙南核心区位，打造区域高端旅居与商务接待标杆；嵊州开元名都项目依托本地特色文旅资源，深化“酒店+景区”联动，打造本地文旅融合标杆。持续拓展政企接待、商务会议、本地消费、文旅度假等多元客群，拓宽收入渠道。

（二）调查结论

项目公司自资产交割日起（含）持有目标不动产项目，过渡期内拟将目标不动产资产的运营管理模式调整为由项目公司和承租人直接签署租赁协议，并委托杭州汉嵊作为运营管理机构对不动产资产进行运营管理的模式，同时实现过渡期内资金的归集和有序划转。

项目公司通过运营目标不动产项目取得运营收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入，营业收入及净利润整体稳定持续。

项目公司已签署且正在履行或将要履行与目标不动产项目运营管理或与本次发行相关的重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

三、利益冲突及关联交易

（一）利益冲突的情形

1、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情形

不动产基金的原始权益人及运营管理机构为杭州汉嵊企业管理有限公司。原始权益人及其控股股东、实际控制人及/或其同一控制下的关联方投资、持有或管理了在不动产项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与不动产项目存在潜在竞争关系的其他酒店项目，为竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）。

截至尽职调查基准日，除不动产项目外，原始权益人/运营管理机构及其关联方持有的酒店项目中，杭州开元萧山宾馆位于杭州市萧山区，与杭州开元名都大酒店位于同一区县区域，距离杭州开元名都大酒店直线距离约2.1公里。杭州开元名都大酒店与杭州开元萧山宾馆之间在定位、定价和目标客群等方面均存在差异，不构成直接的同业竞争关系，具体分析如下:

1）根据行业评级标准，两家酒店的评级结果和定位存在差异

国内酒店星级的评定以《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T 14308-2023）为核心依据，由文化和旅游部领导的全国旅游星级饭店评定委员会组织实施评定，为国内酒店行业最高等级权威认证，核心评定覆盖硬件设施配置、全链条服务运营、服务质量管控、安全应急管理等全经营维度。

根据《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T14308-2023）的标准，杭州开元萧山宾馆被评定为四星级饭店，而不动产项目杭州开元名都大酒店根据前述标准被评定为五星级饭店。根据评级结果，相较于杭州开元萧山宾馆，杭州开元名都大酒店在全经营维度上具有更高的标准，产品定位面向更加高端的市场和客群。

2）两家酒店所属的品牌在体系中的定位存在差异

截至本尽调报告出具日，开元名都所属的德胧集团已形成了以多品牌组合覆盖不同消费者群体的布局。德胧集团旗下涵盖有开元名都、开元名庭、曼居酒店、颐居、方外、观堂、芳草地等酒店品牌。

杭州开元名都大酒店目前以开元名都品牌运营，开元名都定位为铸造彰显成就与文化之美的东方高端奢华酒店品牌，面向高端市场。项目条件通常需符合公区面积不少于 10,000 平方米（含：大堂、会议室、全日制餐厅、公共走道等其他所有酒店配套），位于城市核心商圈地段，客房不低于 150 间，客房最低面积不小于 40 平方米并配备全日制餐厅、宴会厅、会议室、健身房等。

杭州开元萧山宾馆则属于开元名庭品牌体系，开元名庭定位为以崭新形象呈现盛世府邸庭院之精致感、舒适感的国风中高端商旅酒店品牌，面向中高端市场。项目条件通常需符合公区面积不低于 500 平方米（含大堂、早餐厅），位于一二线城市优质地段或三四线城市核心商圈，客房不少于 100 间，客房最低面积不小于 28 平方米。

杭州开元名都大酒店和杭州开元萧山宾馆所属品牌体系不同，在品牌定位、酒店建筑和服务标准、主要面向客群等方面均存在差异。

3）两家酒店的定价水平不同

过往三年（2023 年度-2025 年度），杭州开元名都大酒店的平均房价为 456-502 元/间/天，杭州开元萧山宾馆的平均房价为 299-348 元/间/天。杭州开元萧山宾馆的房价水平整体在杭州开元名都大酒店房价水平的 60%-70%，定价存在较大的区别，符合两个酒店差异化的品牌定位和面向不同客群的经营策略。

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项目运营管理服务的情形

截至本报告出具之日，除不动产项目外，原始权益人/运营管理机构未向其他酒店项目提供运营管理服务。

3、其他可能存在潜在利益冲突的情形等

不涉及。

（二）相关利益冲突的防范机制

就上述业务竞争可能引发的利益冲突风险，原始权益人、运营管理机构、原始权益人控股股东拟采取如下风险缓释措施:

1、根据原始权益人实际控制人出具的关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函:

原始权益人实际控制人将督促运营管理机构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，以不低于运营管理机构自身和/或运营管理机构实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

原始权益人实际控制人将督促运营管理机构将其为不动产项目服务的现场运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，并督促运营管理机构确保不动产项目的账务与其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

在不动产基金的存续期间内，如运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，原始权益人实际控制人将督促运营管理机构自行或督促持有或运营竞争性项目的运营管理机构的关联方采取充分、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；对于运营管理机构在其他项目运营管理服务中可能与其履行不动产基金《运营管理协议》项下职责出现利益冲突的，原始权益人实际控制人将督促运营管理机构事先书面通知基金管理人并配合基金管理人履行信息披露，确保不损害不动产基金及其份额持有人的利益。

在不动产基金的存续期间内，以每个酒店项目的正门为中心，在下列半径区域范围内，原始权益人实际控制人将督促运营管理机构不会开业经营（自营、特许经营或者其他管理方式）另一家“开元名都”品牌的酒店，以下各级城市及百强县的划分标准以基金管理人与运营管理机构协商确定的名单为准：

A. 一线城市：1.5公里半径范围内；

B. 新一线城市、二线城市、省会城市：2公里半径范围内；

C. 其他城市及百强县：2.5公里半径范围内；

D. 县及乡镇：3公里半径范围内。

不动产基金发行后，如果发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，原始权益人实际控制人将督促运营管理机构公平地对待运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方所投资或管理的竞争性项目及不动产基金所持有的不动产项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金，不会将不动产基金已取得的或本应由不动产基金取得的业务机会不公平

地授予或提供给任何其他竞品项目。原始权益人实际控制人不会、且将敦促原始权益人实际控制人控制的关联方不得利用作为原始权益人或运营管理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及不动产项目而有利于原始权益人实际控制人和/或其他原始权益人实际控制人控制的关联方所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，原始权益人实际控制人将督促原始权益人给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

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争议，且不动产基金的基金管理人根据不动产基金适用的法律法规和基金合同认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人实际控制人将督促运营管理机构与基金管理人积极协商解决措施。

原始权益人实际控制人承诺，（1）运营管理机构和各承租方利益目标一致，不存在利益冲突。其经营目标均为提升酒店物业整体经营水平，提高酒店经营收入；（2）各承租方的运营团队成员与运营管理机构成员相互独立，不存在交叉任职的情形；（3）原始权益人实际控制人将督促运营管理机构和各承租人将严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于其自身或其所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，充分保护基金份额持有人的利益；（4）原始权益人实际控制人将督促运营管理机构不得利用作为各承租方股东身份，干扰、影响各承租方实际经营情况。

2、根据原始权益人间接控股股东开元旅业集团有限公司关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函：

原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构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，以不低于运营管理机构自身和/或运营管理机构实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构将其为不动产项目服务的现场运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，并督促运营管理机构确保不动产项目的账务

与其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

在不动产基金的存续期间内，如运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构自行或督促持有或运营竞争性项目的运营管理机构的关联方采取充分、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；对于运营管理机构在其他项目运营管理服务中可能与其履行不动产基金《运营管理协议》项下职责出现利益冲突的，原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构事先书面通知基金管理人并配合基金管理人履行信息披露，确保不损害不动产基金及其份额持有人的利益。

在不动产基金的存续期间内，以每个酒店项目的正门为中心，在下所列半径区域范围内，原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构不会开业经营（自营、特许经营或者其他管理方式）另一家“开元名都”品牌的酒店，以下各级城市及百强县的划分标准以基金管理人与运营管理机构协商确定的名单为准:

A. 一线城市：1.5公里半径范围内;

B. 新一线城市、二线城市、省会城市：2公里半径范围内;

C. 其他城市及百强县：2.5公里半径范围内;

D. 县及乡镇：3公里半径范围内。

不动产基金发行后，如果发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构公平地对待运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方所投资或管理的竞争性项目及不动产基金所持有的不动产项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金，不会将不动产基金已取得的或本应由不动产基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞争性项目。原始权益人间接控股股东不会、且将敦促原始权益人间接控股股东控制的关联方不得利用作为原始权益人或运营管理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及不动产项目而有利于原始权益人间接控股股东和/或其他原始权益人间接控股股东控制的关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，原始权益人间接控股股东将督促原始权益人给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

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争议，且不动产基金的基金管理人根据不动产基金适用的法律法规和基金合同认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构与基金管理人积极协商解决措施。

原始权益人间接控股股东承诺，（1）运营管理机构和各承租方利益目标一致，不存在利益冲突。其经营目标均为提升酒店物业整体经营水平，提高酒店经营收入；（2）各承租方的运营团队成员与运营管理机构成员相互独立，不存在交叉任职的情形；（3）间接控股股东将督促运营管理机构和各承租人将严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于其自身或其所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，充分保护基金份额持有人的利益；（4）间接控股股东将督促运营管理机构不得利用作为各承租方股东身份，干扰、影响各承租方实际经营情况。

3、根据原始权益人/运营管理机构出具的关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函：

原始权益人/运营管理机构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，以不低于原始权益人/运营管理机构自身和/或原始权益人/运营管理机构实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

原始权益人/运营管理机构为不动产项目服务的现场运营团队独立于原始权益人/运营管理机构内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

在不动产基金的存续期间内，如原始权益人/运营管理机构和/或原始权益人/运营管理机构实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，原始权益人/运营管理机构将自行或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、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；对于原始权益人/运营管理机构在其他项目运营管理服务中可能与其履行不动产基金《运营管理协议》项下职责出现利益冲突的，原始权益人/运营管理机构将事先书面通知基金管理人并配合基金管理人履行

信息披露，确保不损害不动产基金及其份额持有人的利益。

在不动产基金的存续期间内，以每个酒店项目的正门为中心，在下所列半径区域范围内，原始权益人/运营管理机构不会开业经营（自营、特许经营或者其他管理方式）另一家“开元名都”品牌的酒店，以下各级城市及百强县的划分标准以基金管理人与运营管理机构协商确定的名单为准:

A. 一线城市：1.5公里半径范围内;

B. 新一线城市、二线城市、省会城市：2公里半径范围内;

C. 其他城市及百强县：2.5公里半径范围内;

D. 县及乡镇：3公里半径范围内。

不动产基金发行后，如果发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，原始权益人/运营管理机构将公平地对待原始权益人/运营管理机构和/或原始权益人/运营管理机构同一控制下的关联方所投资或管理的竞争性项目及不动产基金所持有的不动产项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金，不会将不动产基金已取得的或本应由不动产基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞争性项目。原始权益人/运营管理机构不会、且将敦促原始权益人/运营管理机构同一控制下的关联方不得利用作为原始权益人或运营管理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及不动产项目而有利于原始权益人/运营管理机构和/或其他原始权益人/运营管理机构同一控制下的关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，原始权益人将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

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争议，且不动产基金的基金管理人根据不动产基金适用的法律法规和基金合同认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人/运营管理机构承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

原始权益人/运营管理机构承诺，原始权益人/运营管理机构具备从事不动产项目运营管理所需的相应资质及能力，并将在本项目项下为不动产项目配备充足的、具备不

动产项目运营管理经验的专业人员。其中，具有不动产项目运营管理经验满五年以上的专业人员不少于 2 名，以保障不动产项目的持续、稳定及合规运营。

原始权益人/运营管理机构承诺，（1）原始权益人/运营管理机构和各承租方利益目标一致，不存在利益冲突。其经营目标均为提升酒店物业整体经营水平，提高酒店经营收入；（2）各承租方的运营团队成员与原始权益人/运营管理机构成员相互独立，不存在交叉任职的情形；（3）原始权益人/运营管理机构承诺，不得利用作为各承租方股东身份，干扰、影响各承租方实际经营情况。

（三）关联交易的情况

1、关联交易的内容

根据基金运作期内关联方认定和关联交易的类型，预计基金成立时存在的关联方及开展的关联交易情况如下表所示:

表 22：基金成立时初始的关联交易情况

关联方名称	关联关系	关联交易内容
中金公司	中金公司是计划管理人及基金管理人的控股股东	不动产基金拟认购中金公司作为计划管理人设立的专项计划；中金公司（代表专项计划）受让原始权益人持有的 SPV 公司和项目公司 100%股权
杭州汉嵊或其同一控制下的关联方	杭州汉嵊为不动产基金的原始权益人	拟认购不动产基金募集份额总额不低于 20%；不动产基金拟认购的专项计划受让原始权益人持有的 SPV 公司和项目公司 100%股权
杭州汉嵊	杭州汉嵊为不动产基金的运营管理机构	不动产基金拟聘请杭州汉嵊担任运营管理机构
杭州酒店公司、温州酒店公司、嵊州酒店公司	不动产基金设立前，杭州酒店公司、温州酒店公司、嵊州酒店公司拟变更为杭州汉嵊的全资子公司	项目公司拟与杭州酒店公司、温州酒店公司、嵊州酒店公司分别签署《酒店租赁协议》

2、报告期内的关联交易

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考汇总审计报告》，不动产项目报告期内的重大关联交易情况，具体如下:

（1）关联方情况

关联方名称	关联关系
杭州汉嵊企业管理有限公司	原始权益人
杭州璧萝酒业有限公司	同受实际控制人控制
开元旅业集团有限公司	同受实际控制人控制
浙江开元德威企业发展有限公司	同受实际控制人控制
杭州崇班科技有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开旅商贸有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元森泊旅游发展有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元森泊旅游投资有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元物产集团有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元装饰工程有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州金呈企业管理咨询有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
浙江开元酒店管理股份有限公司[注]	开元旅业集团有限公司原联营企业
杭州开旅电子商务服务有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
浙江开旅酒店用品服务有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元森泊酒店有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制

注：浙江开元酒店管理股份有限公司于 2023 年 1-5 月期间为开元旅业集团有限公司联营企业。

（2）关联交易情况

1）关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	承租方名称	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
浙江开元	土地及房屋建筑物	浙江开元德威企业发展有限公司	55.41	280.87	280.87	-
		杭州开元森泊旅游投资有限公司	12.09	61.44	61.27	61.32
		开元旅业集团有限公司	6.02	30.59	30.42	142.74
		杭州璧萝酒业有限公司	-	16.88	27.08	10.31
		杭州开元森泊旅游发展有限公司	1.65	8.37	8.34	8.35
		杭州开旅商贸有限公司	2.37	5.14	5.13	5.13
		杭州开旅酒店用品服务有限公司	2.50	-	-	-

出租方名称	租赁资产种类	承租方名称	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
		杭州开元物产集团有限公司	-	-	-	133.83
		合计	**80.04**	**403.29**	**413.11**	**361.68**

注：报告期内，杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目由浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达分别持有，并对应整租给杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司。为真实完整反映目标不动产项目的底层运营情况，不动产项目的备考汇总利润表抵销了目标不动产项目各自内部间的交易，具体为 2023 年 1 月 1 日-2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目抵销了浙江开元整租给杭州酒店公司的租金收入 5,929.95 万元、4,285.71 万元、4,392.86 万元和 1,125.00 万元，温州开元名都项目抵销了温州智祺整租给温州酒店公司的租金收入 2,537.84 万元、2,940.12 万元、2,921.10 万元和 468.81 万元，嵊州开元名都项目抵销了嵊州嵊达整租给嵊州酒店公司的租金收入 1,109.41 万元、1,467.89 万元、1,490.03 万元和 366.97 万元，故上述关联租赁情况未体现在上表中。

截至 2026 年 3 月末，标的不动产项目仅杭州开元名都项目涉及关联方租户，租约核心条款如下：

承租人	承租面积	租金单价	租金收入及占比	续租约定	租金调整机制
浙江开元德威企业发展有限公司	3,232 ㎡	2 元/㎡/天	280.87 万元 0.75%	本合同在租赁期满前三个月，双方协调是否续约事宜，如愿意继续延长租赁期，则应重新签订合同，同等条件下，乙方享有优先权。	不涉及
杭州开元森泊旅游投资有限公司	705 ㎡	2 元/㎡/天	61.44 万元 0.16%		
杭州开元森泊旅游发展有限公司	96 ㎡	2 元/㎡/天	8.37 万元 0.02%		
开元旅业集团有限公司	351 ㎡	2 元/㎡/天	30.59 万元 0.08%		
杭州开旅商贸有限公司	138 ㎡	2 元/㎡/天	5.14 万元 0.01%		
杭州开旅酒店用品服务有限公司	87 ㎡	3 元/㎡/天（二楼门店区域）	2.50 万元 0.02%		

注：杭州开旅酒店用品服务有限公司为 2026 年新增租户，故相关租金收入及占比为 2026 年一季度口径。其他承租人的租金收入及占比均为 2025 年度口径，占比为租金收入占本次不动产项目总收入比重。

2）关联担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
开元旅业集团有限公司	33,400.00	2023/9/25	2028/9/24	否

3）关联方资金拆借

a.2026 年 3 月 31 日

关联方	期初数	本期拆入	本期归还	期末本金金额	期末利息余额	本期计付利息
拆入						
杭州开元物产集团有限公司	5,474.51	-	1,000.00	4,474.51	100.67	30.85

b.2025 年 12 月 31 日

关联方	期初数	本期拆入	本期归还	期末本金金额	期末利息余额	本期计付利息
拆入						
杭州开元物产集团有限公司	-	5,474.51	-	5,474.51	69.82	69.82

a.2024 年 12 月 31 日

关联方	期初数	本期拆入	本期归还	期末本金金额	期末利息余额	本期计付利息
拆入						
杭州金呈企业管理咨询有限公司	33,070.00	4,590.00	37,660.00	-	160.04	160.04

b.2023 年 12 月 31 日

关联方	期初数	本期拆入	本期归还	期末本金金额	期末利息余额	本期计付利息
拆入						
杭州金呈企业管理咨询有限公司	34,300.00	940.00	2,170.00	33,070.00	483.97	483.97

4）关联方应收应付款项

a.应收关联方款项

单位：万元

关联方	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款								
杭州璧萝酒业有限公司	10.67	0.00	18.04	0.36	0.31	0.01	-	-
杭州崇班科技有限公司	0.45	-	-	-	-	-	-	-
杭州开元森泊旅游投资有限公司	-	-	0.06	-	-	-	0.06	-
开元旅业集团有限公司	-	-	0.04	-	-	-	0.13	-
杭州开元森泊旅游发展有限公司	-	-	0.01	-	-	-	0.01	-

关联方	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
杭州开旅商贸有限公司	-	-	0.00	-	-	-	0.00	-
小计	**11.12**	**0.00**	**18.15**	**0.36**	**0.31**	**0.01**	**0.20**	**-**
其他应收款								
开元旅业集团有限公司	48,684.44	-	16,678.08	-	11,227.35	-	70.26	-
小计	**48,684.44**	**-**	**16,678.08**	**-**	**11,227.35**	**-**	**70.26**	**-**

b.应付关联方款项

单位：万元

关联方	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应付账款				
杭州开元装饰工程有限公司	165.89	165.89	-	-
小计	**165.89**	**165.89**	**-**	**-**
预收款项				
杭州崇班科技有限公司	-	1.09	1.09	5.37
浙江开元酒店管理股份有限公司	-	-	1.35	1.37
杭州璧萝酒业有限公司	-	-	-	8.69
浙江开元德威企业发展有限公司	177.76	-	-	-
杭州开元森泊旅游投资有限公司	38.78	-	0.11	-
开元旅业集团有限公司	19.31	-	0.04	-
杭州开旅酒店用品服务有限公司	7.88	-	-	-
杭州开旅商贸有限公司	7.59	-	0.01	-
杭州开元森泊旅游发展有限公司	5.28	-	0.02	-
小计	**256.58**	**1.09**	**2.61**	**15.43**
其他应付款				
杭州开元物产集团有限公司	4,575.18	5,544.33	-	-
杭州酒店公司	2,340.29	2,279.09	-	-
杭州璧萝酒业有限公司	3.50	3.50	3.50	3.50
杭州金呈企业管理咨询有限公司	-	-	160.04	33,553.97
小计	**6,918.97**	**7,826.91**	**163.54**	**33,557.47**

3、关联交易的合法合规性与定价公允性

目标不动产项目的关联交易主要体现为杭州开元名都项目的关联方租赁，浙江开

元德威企业发展有限公司等关联承租方因经营办公场所需要，且考虑到开元品牌的协同性，承租杭州开元名都项目的部分土地及房屋建筑物，具有必要性及商业合理性。

杭州开元名都项目对外出租部分截至2026年3月末的平均租金约为2.64元/平方米/日，主要关联方租户的平均租金约为2元/平方米/日。上述租金差异主要系杭州开元名都项目由第三方承租的商业配套主要采用多铺位散租模式，用于对外经营，且主要位于1至2层，租金单价天然高于整租及高楼层；关联方租户承租的楼层主要位于15至18层，用于办公用途。

同时，根据戴德梁行出具的《房地产市场调研报告》，万象汇写字楼为距离杭州开元名都项目最近的区域标杆楼宇，2018 年建成投用，属于片区稀缺准甲级写字楼，整体租金单价区间维持在 1.8-2.3 元/平方米/天，常规楼层标准装修房源租金均价稳定在2.0 元/平方米/天左右；高区精装房源实际成交单价约 2.3 元/平方米/天，该房源楼层视野优越、装修标准完善，具备产品溢价基础。

综上，考虑租赁地段、经营用途、潜在承租方、周边可比办公物业的租金水平等因素，关联方承租的租金价格处于合理区间，交易价格具有公允性。

（四）基金存续期关联交易的决策与披露

1、基金存续期关联交易的决策

（1）决策机制

关联交易开展应当符合不动产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，按照市场公平合理价格执行。为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，关联交易应根据基金管理人的章程、关联交易管理制度履行不动产基金投资决策委员会审议等内部审批程序。

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，应提交基金管理人董事会（包括2/3以上独立董事）审议并取得基金托管人同意。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。

除不动产基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，对于不动产基金成立后发生的金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%的关联交易，还需依据《基金指引》及不动产基金合同的约定，提交基金份额持有人大会审议。

必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师等中介机构的独立意见。

（2）审批的豁免

与不动产基金关联人进行的下列交易可以免予按照关联交易的方式进行审议，包括但不限于:

1）存在关联关系的基金份额持有人领取基金年度可供分配金额;

2）按照基金合同、托管协议等不动产基金文件约定支付的基金的管理费用;

3）因公共安全事件、突发政策要求等不可抗力事件导致的关联交易;

4）按照不动产基金基金合同、托管协议、招募说明书等不动产基金信息披露文件以及专项计划文件已明确约定关联交易安排而开展的其他交易。

2、基金存续期关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

不动产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海证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

（五）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，原始权益人和/或同一控制下的关联方、运营管理机构和/或同一控制下的关联方、原始权益人控股股东投资、持有或管理了竞品项目，因此可能与不动产基金的不动产项目存在同业竞争关系。原始权益人、运营管理机构、原始权益人控股股东已出具关于避免同业竞争的承诺函，同时运营管理机构在与基金管理人、项目公司签署的《运营管理服务协议》中就同业竞争与利益冲突做出进一步承诺。原始权益人控股股东、原始权益人、运营管理机构、基金管理人已采取相应的措施避免可能出现的就业务竞争可能引发的利益冲突。

经基金管理人及计划管理人核查，不动产项目与原始权益人及其关联方存在关联交易的情形。关联交易相关合同项下的内容不违反相关内部管理制度的规定，且不违反法律法规的强制性规定，合法有效。关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。关联交易系基于不动产项目正常经营活动需要或承租人真实的租赁需求而开展，具有合理性与必要性，不影响不动产项目的市场化运营。

四、不动产项目的财务状况分析

项目公司近三年及一期的备考财务报表已经天健审计，并且出具了无保留意见的审计报告。

备考财务报表系基于以下编制基础:

报告期内，杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目由浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达分别持有，并对应整租给杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司。

结合上述经营模式，为真实完整反映交易标的商业不动产底层资产运营情况，备考汇总财务报表范围为浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达以及对应承租方杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司直接与商业不动产项目底层资产相关的资产、负债以及经营所产生的收入与经营所必须的成本费用支出等，但上述公司之间仍保持独立运营。

不动产项目管理层编制备考汇总财务报表用于反映交易标的 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的备考汇总资产负债表，2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考汇总利润表以及相关备考汇总财务报表附注，不包括 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考汇总现金流量表、备考汇总所有者权益变动表以及相关备考汇总财务报表附注，亦未披露与金融工具相关风险、公允价值和资本管理等相关性较低的附注项目。同时考虑到备考财务报告使用的相关目的，备考汇总财务报表附注中的税项、其他项目注释、关联方及关联交易部分仅列示与浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达相关的内容。因此，备考汇总财务报表不是一份完整的财务报表，也不包含一份完整财务报表所应披露的所有会计政策及附注。

备考汇总财务报表基于交易标的历史会计记录，按照下述编制基础及附注所述主要会计政策进行编制，以反映交易标的在备考财务报表期间经营所产生的收入与经营所必须的成本费用支出以及相关资产、负债余额等。

（1）在编制备考汇总资产负债表时

1）备考财务报表2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日及2026年3月31日的资产和负债，以浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达资产负债表各项目金额为基础，同时为反映底层资产经营完整性，考虑了杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司与交易标的直接相关的资产负债项目，包括应收账款、预付账款、其他应收款、存货、应付账款、其他应付款、预收款项、合同负债等，但基于未来的业务模式，在发行商业不动产基金后上述科目仍将继续在杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司而非在交易标的本身。

另外，备考汇总资产负债表抵销交易标的各自内部的往来余额（如有），并扣除与非交易标的直接相关的资产负债项目，包括其他应收款、其他应付款、其他流动资产、递延所得税资产和递延所得税负债等后列示。

2）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考汇总资产负债表中列示为净资产。

（2）在编制备考汇总利润表时

1）备考利润表2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-3月的各个项目，以浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达利润表各项目金额为基础，同时考虑了杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司经营所产生的收入与经营所必须的成本费用支出，但基于未来的业务模式，在发行商业不动产基金后上述项目仍将继续在杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司而非在交易标的本身。

另外，备考汇总利润表抵销交易标的各自内部间的交易，具体为2023年1月1日-2026年3月31日。杭州开元名都项目抵消了浙江开元整租给杭州酒店公司的租金收入5,929.95万元、4,285.71万元、4,392.86万元和1,125.00万元，温州开元名都项目抵消了温州智祺整租给温州酒店公司的租金收入2,537.84万元、2,940.12万元、2,921.10万元和468.81万元，嵊州开元名都项目抵消了嵊州嵊达整租给嵊州酒店公司的租金收入

1,109.41 万元、1,467.89 万元、1,490.03 万元和 366.97 万元，并扣除与非交易标的直接相关的金额，包括财务费用、投资收益等后列示。

2）2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月企业所得税费用以企业所得税税率 25%按照备考财务报表的利润总额数据计算得出，未确认递延所得税资产及递延所得税负债，针对经营亏损不确认所得税费用。

（一）备考财务报表情况

项目公司备考财务报表情况如下:

表 23: 目标不动产近三年及一期模拟汇总资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产:				
货币资金	4,584.79	624.78	16,178.11	8,209.79
应收账款	2,026.18	2,020.15	2,136.99	2,012.38
预付款项	141.54	241.85	267.28	187.71
其他应收款	48,694.67	16,684.71	11,239.10	71.56
存货	322.47	360.49	482.16	433.54
其他流动资产	5,373.23	5,456.36	5,294.82	5,304.48
流动资产合计	**61,142.87**	**25,388.35**	**35,598.46**	**16,219.47**
非流动资产:				
投资性房地产	89,128.19	89,837.39	88,059.99	85,457.00
固定资产	3,795.97	3,975.90	4,522.17	4,915.12
在建工程	-	-	82.66	225.08
长期待摊费用	1,241.17	1,035.08	1,385.15	1,914.43
其他非流动资产	8.98	264.84	-	-
非流动资产合计	**94,174.32**	**95,113.21**	**94,049.97**	**92,511.64**
资产总计	**155,317.19**	**120,501.56**	**129,648.42**	**108,731.10**
流动负债:				
应付账款	3,590.52	3,702.74	4,041.38	3,809.80
预收款项	410.14	267.14	207.00	247.31
合同负债	1,883.50	2,379.93	1,876.88	2,422.77
应付职工薪酬	461.80	1,001.76	1,038.93	1,095.18
应交税费	999.53	1,052.90	1,032.27	633.30

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
其他应付款	7,407.34	8,341.88	705.70	33,956.14
一年内到期的非流动负债	8,222.54	7,944.14	9,983.92	206.22
其他流动负债	139.01	142.80	112.61	145.37
流动负债合计	**23,114.39**	**24,833.27**	**18,998.71**	**42,516.08**
非流动负债:				
长期借款	128,466.63	130,899.02	138,580.21	77,402.69
递延收益	2.38	9.53	38.13	66.73
非流动负债合计	**128,469.01**	**130,908.55**	**138,618.35**	**77,469.42**
负债合计	**151,583.40**	**155,741.82**	**157,617.06**	**119,985.50**
所有者权益（或股东权益）:				
归属于母公司所有者权益合计	3,733.79	-35,240.26	-27,968.63	-11,254.40
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**3,733.79**	**-35,240.26**	**-27,968.63**	**-11,254.40**
负债和所有者权益总计	**155,317.19**	**120,501.56**	**129,648.42**	**108,731.10**

表 24: 目标不动产近三年及一期模拟汇总利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	**10,295.22**	**37,457.12**	**42,834.56**	**41,514.54**
减：营业成本	6,952.22	25,676.39	29,437.32	28,967.34
税金及附加	306.56	1,312.65	1,115.63	1,240.27
销售费用	495.41	2,310.51	2,311.42	1,970.74
管理费用	541.97	1,845.56	1,856.57	1,869.19
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,233.23	5,388.57	5,662.28	4,649.71
加：其他收益	45.08	203.07	828.88	895.23
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
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）	-22.28	-31.25	2.58	-19.02

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-0.45	-177.02
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**788.62**	**1,095.25**	**3,282.36**	**3,516.49**
加：营业外收入	5.58	40.35	32.89	149.91
减：营业外支出	3.71	42.62	60.71	64.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**790.50**	**1,092.98**	**3,254.54**	**3,601.95**
减：所得税费用	244.49	342.06	488.92	246.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**546.01**	**750.92**	**2,765.62**	**3,355.81**
（一）按经营持续性分类:				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	546.01	750.92	2,765.62	3,355.81
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类:				
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	546.01	750.92	2,765.62	3,355.81
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**546.01**	**750.92**	**2,765.62**	**3,355.81**
归属于母公司所有者的综合收益总额	546.01	750.92	2,765.62	3,355.81
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

（二）主要财务指标分析

1、收入成本情况

表 25：目标不动产项目近三年及一期营业收入结构表

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
杭州开元名都项目								
餐饮业务	3,840.38	65.19	10,944.58	53.52	14,856.52	59.68	13,542.09	55.20
客房业务	1,540.91	26.16	7,306.75	35.73	7,693.91	30.91	8,679.50	35.38
租赁业务	320.34	5.44	1,405.85	6.87	1,510.98	6.07	1,422.51	5.80
其他业务	189.37	3.21	792.15	3.87	832.91	3.35	887.10	3.62
合计	**5,891.00**	**100.00**	**20,449.32**	**100.00**	**24,894.33**	**100.00**	**24,531.19**	**100.00**

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
温州开元名都项目								
餐饮业务	1,386.41	52.89	4,544.93	45.76	5,226.45	48.69	4,933.47	50.69
客房业务	1,014.96	38.72	4,805.05	48.38	4,951.12	46.13	4,418.71	45.40
租赁业务	62.10	2.37	82.79	0.83	-	-	-	-
其他业务	158.07	6.03	498.97	5.02	555.84	5.18	381.29	3.92
合计	**2,621.54**	**100.00**	**9,931.73**	**100.00**	**10,733.41**	**100.00**	**9,733.46**	**100.00**
嵊州开元名都项目								
餐饮业务	850.49	47.71	3,029.26	42.81	3,039.51	42.18	3,585.28	49.45
客房业务	870.61	48.84	3,810.04	53.84	3,942.26	54.70	3,364.05	46.40
租赁业务	19.16	1.07	38.88	0.55	35.59	0.49	15.47	0.21
其他业务	42.42	2.38	197.89	2.80	189.46	2.63	285.09	3.93
合计	**1,782.68**	**100.00**	**7,076.06**	**100.00**	**7,206.82**	**100.00**	**7,249.88**	**100.00**

表 26：目标不动产项目近三年及一期营业成本结构表

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
杭州开元名都项目								
餐饮业务	2,455.18	64.33	7,779.04	59.00	9,952.67	61.27	9,568.06	59.67
客房业务	1,262.10	33.07	4,862.32	36.88	5,620.59	34.60	5,712.74	35.63
租赁业务	67.53	1.77	189.16	1.43	213.98	1.32	215.96	1.35
其他业务	31.98	0.84	355.14	2.69	457.81	2.82	537.96	3.35
合计	**3,816.79**	**100.00**	**13,185.67**	**100.00**	**16,245.05**	**100.00**	**16,034.72**	**100.00**
温州开元名都项目								
餐饮业务	1,188.97	68.00	4,063.96	60.16	4,555.95	62.67	4,203.74	61.44
客房业务	509.97	29.17	2,426.02	35.92	2,488.43	34.23	2,423.07	35.41
租赁业务	26.53	1.52	35.86	0.53	-	-	-	-
其他业务	23.06	1.32	229.03	3.39	225.44	3.10	215.55	3.15
合计	**1,748.53**	**100.00**	**6,754.87**	**100.00**	**7,269.82**	**100.00**	**6,842.36**	**100.00**
嵊州开元名都项目								
餐饮业务	745.05	53.72	2,902.52	50.60	2,944.58	49.72	3,196.33	52.48

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
客房业务	620.59	44.75	2,547.09	44.41	2,608.76	44.05	2,558.99	42.02
租赁业务	16.34	1.18	-	-	-	-	-	-
其他业务	4.93	0.36	286.25	4.99	369.12	6.23	334.95	5.50
合计	**1,386.90**	**100.00**	**5,735.86**	**100.00**	**5,922.46**	**100.00**	**6,090.26**	**100.00**

表 26：目标不动产项目近三年及一期毛利润及毛利率分析

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
杭州开元名都项目								
餐饮业务	1,385.20	36.07	3,165.54	28.92	4,903.85	33.01	3,974.03	29.35
客房业务	278.81	18.09	2,444.43	33.45	2,073.32	26.95	2,966.76	34.18
租赁业务	252.81	78.92	1,216.69	86.54	1,297.00	85.84	1,206.55	84.82
其他业务	157.39	83.11	437.01	55.17	375.10	45.03	349.14	39.36
合计	**2,074.21**	**35.21**	**7,263.65**	**35.52**	**8,649.28**	**34.74**	**8,496.47**	**34.64**
温州开元名都项目								
餐饮业务	197.44	14.24	480.97	10.58	670.50	12.83	729.73	14.79
客房业务	504.99	49.75	2,379.03	49.51	2,462.69	49.74	1,995.64	45.16
租赁业务	35.57	57.28	46.93	56.69	-	-	-	-
其他业务	135.01	85.41	269.94	54.10	330.40	59.44	165.74	43.47
合计	**873.01**	**33.30**	**3,176.86**	**31.99**	**3,463.59**	**32.27**	**2,891.10**	**29.70**
嵊州开元名都项目								
餐饮业务	105.44	12.40	126.74	4.18	94.93	3.12	388.95	10.85
客房业务	250.02	28.72	1,262.95	33.15	1,333.50	33.83	805.06	23.93
租赁业务	2.82	14.72	-	-	-	-	-	-
其他业务	37.49	88.38	-88.36	-44.65	-179.66	-94.83	-49.86	-17.49
合计	**395.78**	**22.20**	**1,340.20**	**18.94**	**1,284.36**	**17.82**	**1,159.62**	**16.00**

2、资产情况

表 27：目标不动产项目近三年及一期资产结构

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	4,584.79	2.95	624.78	0.52	16,178.11	12.48	8,209.79	7.55
应收账款	2,026.18	1.30	2,020.15	1.68	2,136.99	1.65	2,012.38	1.85
预付款项	141.54	0.09	241.85	0.20	267.28	0.21	187.71	0.17
其他应收款	48,694.67	31.35	16,684.71	13.85	11,239.10	8.67	71.56	0.07
存货	322.47	0.21	360.49	0.30	482.16	0.37	433.54	0.40
其他流动资产	5,373.23	3.46	5,456.36	4.53	5,294.82	4.08	5,304.48	4.88
流动资产合计	**61,142.87**	**39.37**	**25,388.35**	**21.07**	**35,598.46**	**27.46**	**16,219.47**	**14.92**
投资性房地产	89,128.19	57.38	89,837.39	74.55	88,059.99	67.92	85,457.00	78.59
固定资产	3,795.97	2.44	3,975.90	3.30	4,522.17	3.49	4,915.12	4.52
在建工程	-		-	-	82.66	0.06	225.08	0.21
长期待摊费用	1,241.17	0.80	1,035.08	0.86	1,385.15	1.07	1,914.43	1.76
其他非流动资产	8.98	0.01	264.84	0.22	-	-	-	-
非流动资产合计	**94,174.32**	**60.63**	**95,113.21**	**78.93**	**94,049.97**	**72.54**	**92,511.64**	**85.08**
资产总计	**155,317.19**	**100.00**	**120,501.56**	**100.00**	**129,648.42**	**100.00**	**108,731.10**	**100.00**

最近三年及一期末，目标不动产项目资产总额分别为 108,731.10 万元、129,648.42 万元、120,501.56 万元和 155,317.19 万元，整体保持在合理区间。最近三年及一期末，目标不动产项目流动资产占总资产的比例分别为 14.92%、27.46%、21.07%和 39.37%，非流动资产占总资产的比例分别为 85.08%、72.54%、78.93%和 60.63%。目标不动产项目资产主要由投资性房地产、其他应收款、其他流动资产、固定资产、应收账款等构成，其中投资性房地产占比最高，是公司资产的核心组成部分。

最近三年及一期末，目标不动产项目投资性房地产账面价值分别为 85,457.00 万元、88,059.99 万元、89,837.39 万元和 89,128.19 万元，占资产总额的比重分别为 78.59%、67.92%、74.55%和 57.38%，主要对应目标不动产项目，采用成本模式进行后续计量。2023-2025 年末目标不动产项目投资性房地产账面价值逐年小幅上升，主要系温州开元名都项目 2024-2025 年度新增购入部分产权面积，以及嵊州开元名都项目 2024 年度缴纳契税所致。

最近三年及一期末，目标不动产项目其他应收款账面价值分别为 71.56 万元、11,239.10 万元、16,684.71 万元和 48,694.67 万元，占资产总额的比重分别为 0.07%、8.67%、13.85%和 31.35%，主要为资金归集款、押金保证金。

最近三年及一期末，目标不动产项目其他流动资产账面价值分别为 5,304.48 万元、5,294.82 万元、5,456.36 万元和 5,373.23 万元，占资产总额的比重分别为 4.88%、4.08%、4.53%和 3.46%，主要为温州开元名都项目、嵊州开元名都项目的待抵扣增值税进项税。

最近三年及一期末，目标不动产项目固定资产账面价值分别为 4,915.12 万元、4,522.17 万元、3,975.90 万元和 3,795.97 万元，占资产总额的比重分别为 4.52%、3.49%、3.30%和 2.44%，主要为通用设备、专用设备和运输工具等。

最近三年及一期末，目标不动产项目应收账款账面价值分别为 2,012.38 万元、2,136.99 万元、2,020.15 万元和 2,026.18 万元，占资产总额的比重分别为 1.85%、1.65%、1.68%和 1.30%，主要为应收的客房餐饮款和租金。截至 2025 年末，账龄在 1 年以内的应收账款的比重为 99.27%。

3、负债情况

表 28：目标不动产近三年及一期负债结构

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	3,590.52	2.37	3,702.74	2.38	4,041.38	2.56	3,809.80	3.18
预收款项	410.14	0.27	267.14	0.17	207	0.13	247.31	0.21
合同负债	1,883.50	1.24	2,379.93	1.53	1,876.88	1.19	2,422.77	2.02
应付职工薪酬	461.8	0.30	1,001.76	0.64	1,038.93	0.66	1,095.18	0.91
应交税费	999.53	0.66	1,052.90	0.68	1,032.27	0.65	633.3	0.53
其他应付款	7,407.34	4.89	8,341.88	5.36	705.7	0.45	33,956.14	28.30
一年内到期的非流动负债	8,222.54	5.42	7,944.14	5.10	9,983.92	6.33	206.22	0.17
其他流动负债	139.01	0.09	142.8	0.09	112.61	0.07	145.37	0.12
流动负债合计	**23,114.39**	**15.25**	**24,833.27**	**15.95**	**18,998.71**	**12.05**	**42,516.08**	**35.43**
长期借款	128,466.63	84.75	130,899.02	84.05	138,580.21	87.92	77,402.69	64.51
递延收益	2.38	-	9.53	0.01	38.13	0.02	66.73	0.06

项目	2026年3月末		2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	128,469.01	84.75	130,908.55	84.05	138,618.35	87.95	77,469.42	64.57
负债合计	151,583.40	100.00	155,741.82	100.00	157,617.06	100.00	119,985.50	100.00

最近三年及一期末，目标不动产项目负债总额分别为119,985.50万元、157,617.06万元、155,741.82万元和151,583.40万元，2024年末负债总额上升幅度较大，主要系温州开元名都项目、嵊州开元名都项目银行借款增加所致。最近三年及一期末，目标不动产项目流动负债占总负债的比例分别为35.43%、12.05%、15.95%和15.25%，非流动负债占总负债的比例分别为64.57%、87.95%、84.05%和84.75%。目标不动产项目负债主要由长期借款、一年内到期的非流动负债、应付账款和其他应付款等构成，其中长期借款占比最高，是公司负债的主要来源。

最近三年及一期末，目标不动产项目长期借款账面价值分别为77,402.69万元、138,580.21万元、130,899.02万元和128,466.63万元，占负债总额的比重分别为64.51%、87.92%、84.05%和84.75%，主要为目标不动产项目的银行抵押借款。2024年末长期借款较2023年末增加61,177.52万元，增幅79.04%，主要系温州开元名都项目、嵊州开元名都项目银行借款增加所致。

最近三年及一期末，目标不动产项目一年内到期的非流动负债账面价值分别为206.22万元、9,983.92万元、7,944.14万元和8,222.54万元，占负债总额的比重分别为0.17%、6.33%、5.10%和5.42%。2024年末一年内到期的非流动负债较2023年末大幅增加，主要系将于一年内到期的银行借款金额增加所致。

最近三年及一期末，目标不动产项目应付账款账面价值分别为3,809.80万元、4,041.38万元、3,702.74万元和3,590.52万元，占负债总额的比重分别为3.18%、2.56%、2.38%和2.37%，主要为应付的酒店餐饮货款、服务费、管理费、水电费等费用款项。

最近三年及一期末，目标不动产项目其他应付款账面价值分别为33,956.14万元、705.70万元、8,341.88万元和7,407.34万元，占负债总额的比重分别为28.30%、0.45%、5.36%和4.89%，主要为押金保证金、资产购买款和资金拆借款。2024年末其他应付款较2023年末降幅较大，主要系偿还用于购买温州开元名都项目资产的资金拆借款所致。2025年末其他应付款较2024年末增幅较大，主要系杭州开元名都项目公司收购资产而增加应付款所致。

4、相关税金和费用占营业收入的比重和变化情况

表 29：目标不动产项目近三年及一期税金和期间费用结构

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
税金及附加	306.56	2.98	1,312.65	3.50	1,115.63	2.60	1,240.27	2.99
销售费用	495.41	4.81	2,310.51	6.17	2,311.42	5.40	1,970.74	4.75
管理费用	541.97	5.26	1,845.56	4.93	1,856.57	4.33	1,869.19	4.50
财务费用	1,233.23	11.98	5,388.57	14.39	5,662.28	13.22	4,649.71	11.20
合计	**2,577.17**	**25.03**	**10,857.29**	**28.99**	**10,945.90**	**25.55**	**9,729.91**	**23.44**

目标不动产项目最近三年及一期税金及附加及期间费用合计金额分别为 9,729.91 万元、10,945.90 万元、10,857.29 万元和 2,577.17 万元，占营业收入比例分别为 23.44%、25.55%、28.99%和 25.03%，报告期内小幅波动上升。

5、收入及盈利水平

报告期内，目标不动产的业务类型均涵盖餐饮、客房、租赁及其他配套服务，主要来源于餐饮、客房收入，租金收入及其他配套服务收入占比较小，与同行业可比的全服务型酒店项目的特点相符；营业成本主要由人工成本、能耗费用、物料成本等付现成本，以及折旧摊销费用、基础及奖励管理费构成。其中，杭州开元名都项目近三年及一期实现的营业收入分别为 24,531.19 万元、24,894.33 万元、20,449.32 万元和 5,891.00 万元。从收入结构看，餐饮收入为第一大收入来源，占比分别为 55.20%、59.68%、53.52%和 65.19%；客房收入次之，占比分别为 35.38%、30.91%、35.73%和 26.16%。从成本和毛利率结构看，杭州开元名都项目餐饮业务的毛利率分别为 29.35%、33.01%、28.92%和 36.07%，客房业务的毛利率分别为 34.18%、26.95%、33.45%和 18.09%。整体而言，杭州开元名都项目近三年及一期的毛利润分别为 8,496.47 万元、8,649.28 万元、7,263.65 万元和 2,074.21 万元，2025 年度因餐饮业务营收下降而略有下滑；毛利率分别为 34.64%、34.74%、35.52%和 35.21%，相对较为稳定。

温州开元名都项目近三年及一期实现的营业收入分别为 9,733.46 万元、10,733.41 万元、9,931.73 万元和 2,621.54 万元。从收入结构看，主要来源于餐饮、客房收入，占比相近，其中餐饮收入占比分别为 50.69%、48.69%、45.76%和 52.89%，客房收入占比

分别为 45.40%、46.13%、48.38%和 38.72%。从成本和毛利率结构看，温州开元名都项目餐饮业务的毛利率分别为 14.79%、12.83%、10.58%和 14.24%，客房业务的毛利率分别为 45.16%、49.74%、49.51%和 49.75%。温州开元名都项目餐饮业务毛利率相较杭州开元名都项目较低，主要系温州当地餐饮对于高端海鲜等食材要求较高，食材备货成本较高，导致毛利率较低。报告期内，温州开元名都项目餐饮业务毛利率于 2024-2025 年度有所下滑，主要系政企商务活动需求下滑及客单价下跌，但固定成本及食材成本黏性较大所致。整体而言，温州开元名都项目近三年及一期的毛利润分别为 2,891.10 万元、3,463.60 万元、3,176.87 万元和 873.01 万元，毛利率分别为 29.70%、32.27%、31.99%和 33.30%，整体毛利率呈波动上升趋势。

嵊州开元名都项目近三年及一期实现的营业收入分别为 7,249.88 万元、7,206.82 万元、7,076.06 万元和 1,782.68 万元。从收入结构看，客房收入为第一大收入来源，占比分别为 46.40%、54.70%、53.84%和 48.84%；餐饮收入次之，占比分别为 49.45%、42.18%、42.81%和 47.71%。从成本和毛利率结构看，嵊州开元名都项目餐饮业务的毛利率分别为 10.85%、3.12%、4.18%和 12.40%，客房业务的毛利率分别为 23.93%、33.83%、33.15%和 28.72%。嵊州开元名都项目餐饮业务毛利率 2024 年度显著下滑，主要系 2023 年度区域婚宴需求集中释放，毛利率较高的婚宴收入占比较大所致。整体而言，嵊州开元名都项目近三年及一期的毛利润分别为 1,159.62 万元、1,284.36 万元、1,340.21 万元和 395.78 万元，毛利率分别为 16.00%、17.82%、18.94%和 22.20%，呈逐年上升趋势。

不动产项目报告期内通过各渠道产生的收入占比情况具体如下：

单位：万元

渠道	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
杭州开元名都项目								
自营渠道	173.78	11.28%	594.86	8.14%	769.81	10.01%	864.83	9.96%
第三方 OTA	535.20	34.73%	2,507.88	34.32%	2,420.95	31.47%	2,738.93	31.56%
线下协议	831.93	53.99%	4,204.01	57.54%	4,503.15	58.53%	5,075.74	58.48%
客房收入小计	**1,540.91**	**100.00%**	**7,306.75**	**100.00%**	**7,693.91**	**100.00%**	**8,679.50**	**100.00%**
温州开元名都项目								
自营渠道	69.61	6.85%	467.19	9.72%	542.24	10.95%	460.11	10.41%
第三方 OTA	432.08	42.54%	1,435.21	29.86%	1,423.74	28.74%	1,377.60	31.16%
线下协议	513.27	50.61%	2,902.65	60.42%	2,985.14	60.31%	2,581.01	58.43%
客房收入小计	**1,014.96**	**100.00%**	**4,805.05**	**100.00%**	**4,951.12**	**100.00%**	**4,418.71**	**100.00%**
嵊州开元名都项目								

渠道	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
自营渠道	227.07	26.08%	956.39	25.10%	859.74	21.81%	765.31	22.75%
第三方 OTA	409.17	47.00%	1,621.30	42.55%	1,608.93	40.81%	1,361.18	40.46%
线下协议	234.36	26.92%	1,232.35	32.34%	1,473.59	37.38%	1,237.57	36.79%
客房收入小计	**870.61**	**100.00%**	**3,810.04**	**100.00%**	**3,942.26**	**100.00%**	**3,364.05**	**100.00%**

6、资本性支出情况

目标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，所进行的酒店资产装修改造及产品更新迭代等支出。最近三年及一期目标不动产项目资本性支出金额如下：

表 30：目标不动产项目近三年及一期资本性支出情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
杭州开元名都项目	30.36	102.05	118.78	1,273.80
温州开元名都项目	-	450.92	-	737.71
嵊州开元名都项目	2.66	81.61	26.08	-
合计	**33.02**	**634.58**	**144.86**	**2,011.51**

杭州开元名都项目 2023 年度资本性支出金额较大，主要为节能改造项目的投入。

温州开元名都项目 2023 年度的资本性支出主要为酒店五层的餐饮改造费用，2025 年度的资本性支出主要为万豪品牌合作涉及的消防、IT 系统、软装等更新改造。

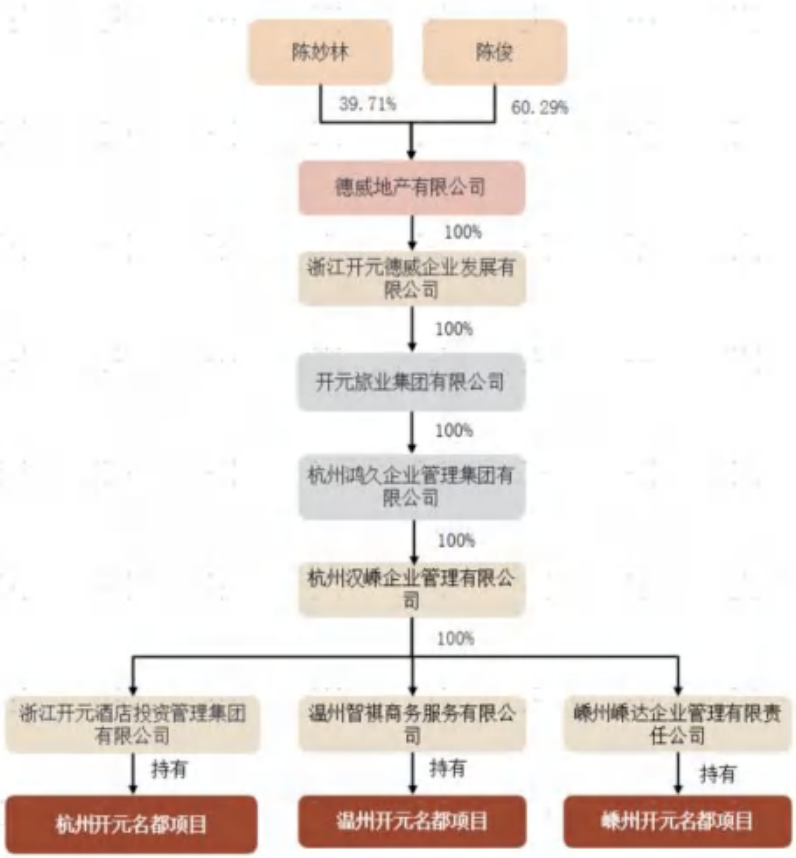
五、资产重组安排

（一）资产重组

（1）资产当前状态

截至本尽调报告出具日：

杭州开元名都项目由浙江开元持有，温州开元名都项目由温州智祺持有，嵊州开元名都项目由嵊州嵊达持有，项目公司股东均为杭州汉嵊，对应股权结构如下：



（二）基金的设立与投资安排

（1）计划管理人中金公司获得上海证券交易所关于同意不动产资产支持证券挂牌转让的无异议函，基金管理人中金基金获得上海证券交易所关于同意不动产基金上市的无异议函以及中国证监会关于准予不动产基金注册的批复；

（2）基金管理人委托财务顾问办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。不动产基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。网下询价结束后，中金基金向投资者公告基金份额认购价格。投资者以询价确定的认购价格参与不动产基金份额认购。原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例合计不得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；

（3）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；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。基金合同生效后，不动产基金募集资金扣除募

集期的认购资金利息以及基金成立初期必要税费（如有）外，全部投资于由中金公司作为计划管理人发行的“中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划资产支持证券”，基金管理人（代表基金的利益）成为该不动产资产支持证券单一持有人。“中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划资产支持证券”设立之日即不动产基金首次发售对应的交割日，自交割日起，计划管理人（代表专项计划的利益）即成为 SPV 公司杭州汉泽及项目公司温州智祺、嵊州嵊达的所有权人，SPV 公司杭州汉泽即成为浙江开元的所有权人。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和对项目公司的全部股东债权，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。

（三）资产支持专项计划的设立与投资安排

（1）专项计划的设立

专项计划发行期结束后，基金管理人（代表不动产基金）的认购资金支付至专项计划募集资金专户内，经会计师事务所进行验资后同时将认购资金全部划转至已开立的专项计划账户。认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日，计划管理人宣布专项计划设立。计划管理人于该日宣布专项计划设立并于该日或其后第一个工作日通知所有认购人，并在专项计划设立日起 5 个工作日内向计划托管人提交验资报告。

（2）专项计划的投资范围

专项计划所募集的认购资金根据资产管理合同的约定，用于向原始权益人购买基础资产，并对基础资产进行追加投资。

1）收购 SPV 公司及项目公司全部股权：计划管理人根据《SPV 公司股权转让协议》的约定，在《SPV 公司股权转让协议》项下付款条件全部满足后向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为 SPV 公司的 100%股权的受让价款划拨至原始权益人指定的账户，用于购买 SPV 公司的 100%股权；计划管理人根据《项目公司股权转让协议》的约定，在《项目公司股权转让协议》项下付款条件全部满足后，向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为项目公司的 100%股权的受让价款，划拨至原始权益人指定的账户，用于购买温州智祺、嵊州嵊达的 100%股权；

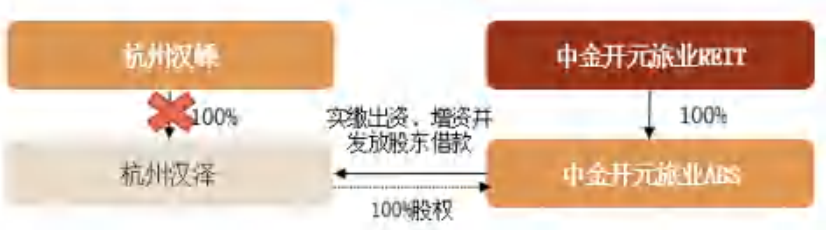
2）向 SPV 公司发放股东借款：专项计划受让取得 SPV 公司的 100%股权后，计划管理人应根据《股东借款协议》的约定向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为股东借款划拨至 SPV 公司监管账户。根据《股东借款协议》，SPV 公司取得借款的用途为用于支付《股权转让协议》项下标的股权转让价款以及用于其他经计划管理人（根据基金管理人指示）同意、且不违反相关法律法规强制性规定的其他用途。

3）向 SPV 公司进行增资：专项计划受让取得 SPV 公司的 100%股权后，计划管理人可根据专项计划投资需要向 SPV 公司进行增资。计划管理人应向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为增资款项划拨至 SPV 公司监管账户。

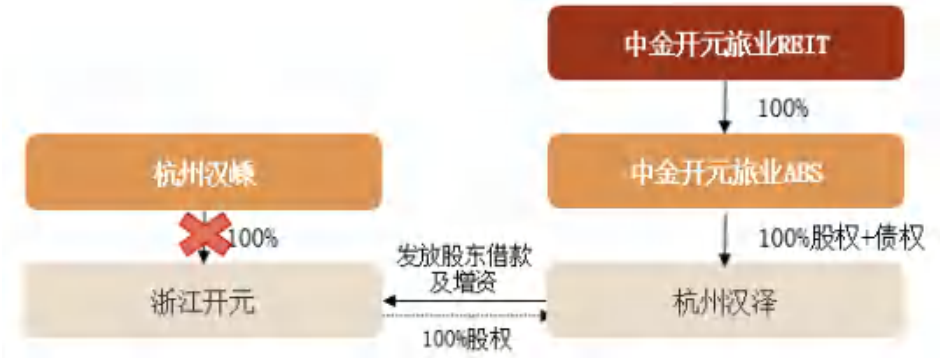
（四）项目公司股权转让安排

1）SPV 公司股权收购及浙江开元股权转让安排

专项计划设立后，将向杭州汉嵊购买 SPV 公司 100%股权并支付 SPV 公司股权转让价款。专项计划取得 SPV 公司 100%股权后，以募集资金对 SPV 公司进行增资，并向 SPV 公司发放股东借款。



SPV 公司取得增资款项和股东借款后，向浙江开元发放股东借款及增资，用于归还浙江开元存量负债，并按照浙江开元股权转让协议的约定向杭州汉嵊收购浙江开元 100%股权。



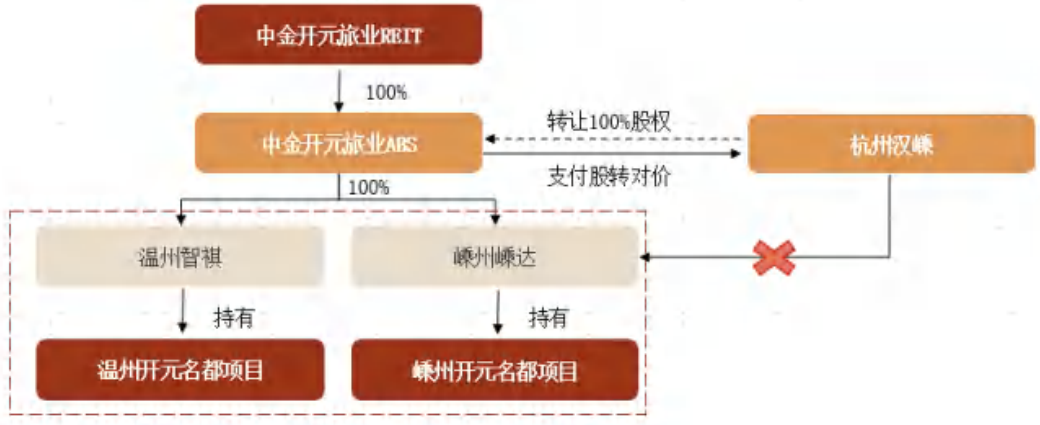
2）浙江开元对 SPV 公司进行反向吸收合并

浙江开元与 SPV 公司吸收合并，合并后杭州汉泽注销，浙江开元承继杭州汉泽原有的债务资本结构。



3）温州项目及嵊州项目资产重组及项目公司股权转让实施步骤

专项计划设立后，将向杭州汉嵊购买温州智祺及嵊州嵊达 100%股权，同时将发放股东借款及增资以偿还温州智祺及嵊州嵊达的存量借款。



（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

（1）股权交割及损益归属安排

根据《项目公司股权转让协议》的约定，自评估基准日（不含）起至交割日（不含）（简称“过渡期”）项目公司因正常运营所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的损益归计划管理人（代表专项计划的利益）享有和承担，与不动产项目日常运营无关的损益以及项目公司非正常经营损失均由原始权益人承担，在此之前均由原始权益人享有和承担。

（2）工商变更登记及其他相关手续

根据《项目公司股权转让协议》的约定，项目公司应在计划管理人（代表专项计划的利益）支付项目公司股权收购价款之前办理完成项目公司股权变更至计划管理人（代表专项计划的利益）名下的工商变更登记手续。

（3）交割审计及股权转让价款确定方式

根据《项目公司股权转让协议》的约定，应聘请具有相应专业资质的审计机构对项目公司截至交割审计基准日（交割审计基准日为交割日前一日）日终的财务报表情况，按照符合中国法律的程序与方式进行专项审计并出具审计报告。

项目公司股权转让价款具体计算方式以《项目公司股权转让协议》的约定为准。

（4）股权转让价款支付安排

根据《项目公司股权转让协议》的约定，浙江开元第一笔股权转让价款、温州智祺及嵊州嵊达的全部股权转让价款的支付条件如下:

1) 不动产基金已完成募集并设立;

2) 专项计划已完成募集并设立;

3) 原始权益人已通过必要的内部决议程序批准该股权转让;

4) 项目公司股权及不动产项目不存在任何抵押、质押、冻结、查封等权利限制或负担;

5) 原始权益人已经与专项计划就 SPV 的股权转让完成交割;

6) 专项计划完成向 SPV 的增资和借款发放;

7) 计划管理人（代表专项计划的利益）已经与项目公司签署形式与内容由基金管理人认可的《项目公司借款合同》;

8) 原始权益人已完成项目公司现有员工的劳动关系解除工作，项目公司不再承担前述人员的工资、社会保险等员工成本;

9) 基金管理人已与项目公司、监管银行签署《项目公司监管协议》，基金管理人已对项目公司的监管账户、支出账户实施有效监督;

10) 基金管理人已与 SPV、监管银行签署《SPV 监管协议》，基金管理人已对 SPV 监管账户实施有效监督;

11) 交割审计已完成，且经交割审计计算得出的股权转让价款及对价支付安排已由各方书面确认;

12) 项目公司及不动产项目未发生重大不利变化;

13) 原始权益人未发生重大违反《项目公司股权转让协议》的情形;

14) 项目公司股权变更工商登记已办理完毕;

15) 原始权益人不存在违反《项目公司股权转让协议》项下的各项陈述、保证和承诺的情形，不存在可能对目标股权转让产生重大不利影响的其他情形。

（六）其他可能影响投资者权益的交易安排

本次交易不涉及其他可能影响投资者权益的交易安排。

第五章 不动产项目的权属合规性、现金流及评估

一、不动产资产概览

杭州开元名都项目位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号，于 2005 年开业，迄今已运营逾 20 年。该项目为集酒店、商务办公及配套商业于一体的商业不动产，总建筑面积约 12.76 万平方米。

温州开元名都项目位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号，于 2022 年开业，至今已运营逾 3 年。项目主要建设内容为地上 1 至 34 层及地下 1、2 层的酒店及部分商业空间，总建筑面积约 4.28 万平方米。

嵊州开元名都项目位于浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路 8 号，于 2022 年开业，至今已运营逾 3 年。项目建设内容涵盖地上 1 至 44 层的酒店及商业区域，地下 1 层为停车库，总建筑面积约 5.91 万平方米。

商业不动产项目整体情况如下表所示:

表 31：不动产资产基本情况

项目	项目一	项目二	项目三
不动产项目名称	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产
不动产项目业态	酒店	酒店	酒店
项目所在地	浙江省杭州市萧山区	浙江省温州市鹿城区	浙江省绍兴市嵊州市
资产范围	位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店，包含用途为酒店及配套的房屋及国有建设用地使用权	位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都臻品之选酒店，包含用途为酒店及配套的房屋及国有建设用地使用权	位于嵊州市官河南路 8-189 号的嵊州开元名都大酒店，包含用途为酒店及配套的房屋及国有建设用地使用权
建设内容和规模	具体范围包括地上 1-29 层、31-43 层及 45 层，地上建筑面积为 102,408.36 平方米，以及合法建造形成面积为 25,142.20 平方米的地下室	具体范围包括 1 至 5 层、22 层至 34 层及负 1 层、负 2 层，建筑面积为 42,843.84 平方米	具体范围包括 1-5 层，26-37 层，39-44 层及负 1 层，建筑面积为 59,094.85 平方米
建筑面积（平方米）	127,550.56	42,843.84	59,094.85
竣工时间	2005 年 8 月	2022 年 9 月	2022 年 9 月
使用期限	土地使用权 2043 年 12 月 22 日止	土地使用权 2057 年 10 月 18 日止	土地使用权 2059 年 10 月 28 日止

项目	项目一	项目二	项目三
剩余年限	17.74 年（截至 2026 年 3 月 31 日）	31.57 年（截至 2026 年 3 月 31 日）	33.60 年（截至 2026 年 3 月 31 日）
用地性质	商业用地	住宿餐饮、商务金融用地兼容批发零售用地	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地
可供分配金额测算	不动产基金预计 2026 年 4-12 月合并可供分配金额为 5,971.58 万元 不动产基金预计 2027 年度合并可供分配金额为 8,301.02 万元		
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、营业中断险。其中财产一切险：投保金额 43,786,364.37 元，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA1SD；投保金额 931,200,000.00 元，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA23C，投保金额合计 974,986,364.37 元	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、雇员忠诚担保险、雇主责任保险、网络安全保险、营业中断保险。其中财产一切险：投保金额 28,480,333.42 元，自 2025 年 12 月 12 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 11 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA10K；投保金额 523,520,004.94 元，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15A02425QAAAAA1L，投保金额合计 552,000,338.36 元	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、雇主责任险。其中财产一切险：投保金额 356,180,000.00 元，2026 年 01 月 01 日 00 时 00 分 00 秒起至 2026 年 12 月 31 日 24 时 00 分 00 秒止，保险单号为 299789501022025000012 1；投保金额 36,645,427.76 元，2026 年 01 月 01 日 00 时 00 分 00 秒起至 2026 年 12 月 31 日 24 时 00 分 00 秒止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA2ZH，投保金额合计 392,825,427.76 元
项目权属	项目公司浙江开元酒店投资管理集团有限公司持有	项目公司温州智祺商务服务有限公司持有	项目公司嵊州嵊达企业管理有限责任公司持有

项目图示:

1、杭州开元名都项目



图 1：杭州开元名都项目外观实拍图



图 2：杭州开元名都项目宴会厅



图 3：杭州开元名都项目客房



图 4：杭州开元名都项目宴会厅



图 5：杭州开元名都项目客房

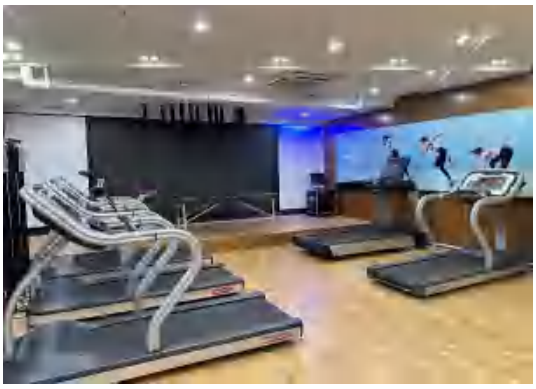


图 6：杭州开元名都项目健身房

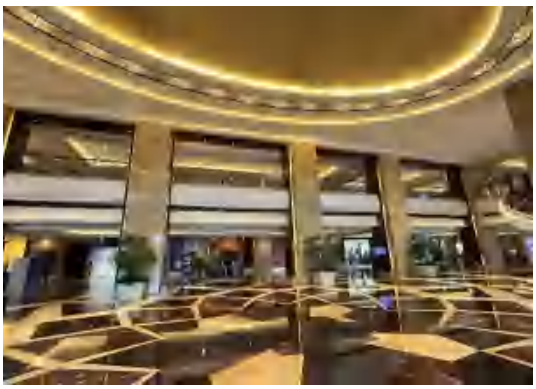


图 7：杭州开元名都项目大堂



图 8：杭州开元名都项目泳池

2、温州开元名都项目



图 1：温州开元名都项目外观实拍图



图 2：温州开元名都项目宴会厅



图 3：温州开元名都项目大堂



图 4：温州开元名都项目吧台

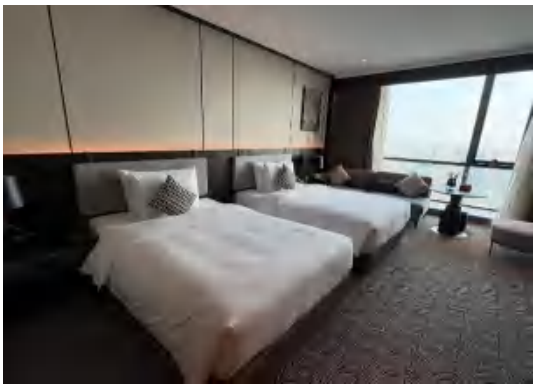


图 5：温州开元名都项目客房

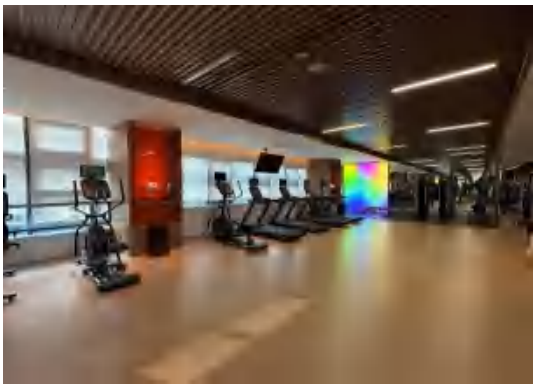


图 6：温州开元名都项目健身房



图 7：温州开元名都项目餐厅



图 8：温州开元名都项目泳池

3、嵊州开元名都项目



图 1：嵊州开元名都项目外观实拍图



图 2：嵊州开元名都项目大堂吧



图 3：嵊州开元名都项目大堂



图 4：嵊州开元名都项目电梯

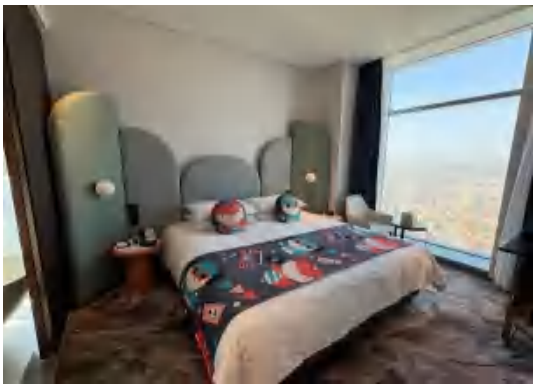


图 5：嵊州开元名都项目客房

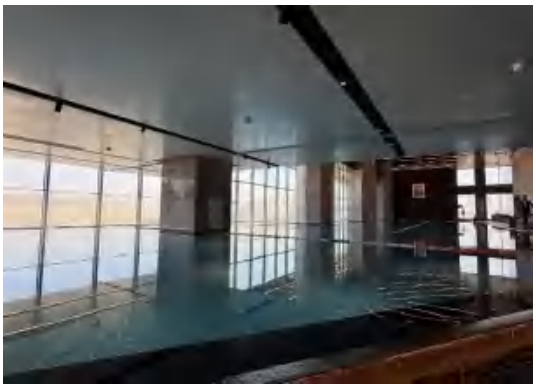


图 6：嵊州开元名都项目泳池

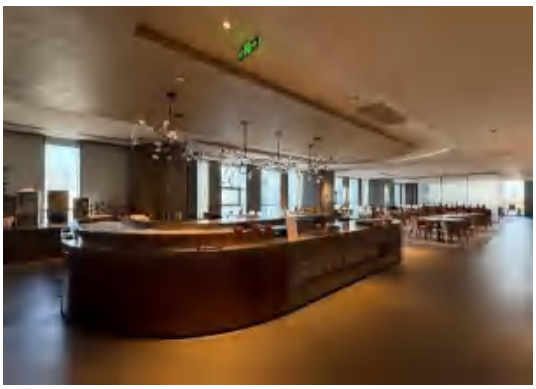


图 7：嵊州开元名都项目餐厅



图 8：嵊州开元名都项目健身房

二、不动产资产的权属情况

（一）资产权属情况

1、杭州开元名都项目

根据原始权益人及浙江开元的确认，就杭州开元名都项目的资产，系浙江开元取得国有建设用地使用权后自行开发建设取得相应杭州开元名都项目地上建筑的不动产权及杭州开元名都项目地下空间的完整、排他的占有、使用和收益权，具体情况如下:

(a) 房屋不动产权证书

2009 年 2 月 2 日，浙江开元就杭州开元名都项目地上建筑对应的房屋取得杭州市房产管理局核发登记的合计 38 项《房屋所有权证》，建筑面积合计 102,408.36 平方米，具体情况见下表:

序号	不动产权证号	权利人	坐落	设计用途	建筑面积（平方米）	使用期限
1.	杭房权证萧字第 00067267 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	10,801.22	至 2043 年 12 月 22 日止
2.	杭房权证萧字第 00067273 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	68.38	至 2043 年 12 月 22 日止
3.	杭房权证萧字第 00067276 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	3,672.62	至 2043 年 12 月 22 日止
4.	杭房权证萧字第 1397942 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	8,777.72	至 2043 年 12 月 22 日止
5.	杭房权证萧字第 00067272 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	6,382.24	至 2043 年 12 月 22 日止
6.	杭房权证萧字第 1397941 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	9,167.90	至 2043 年 12 月 22 日止
7.	杭房权证萧字第 1397932 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	9,593.73	至 2043 年 12 月 22 日止
8.	杭房权证萧字第 00008212-1 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,237.93	至 2043 年 12 月 22 日止
9.	杭房权证萧字第 00008212 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	12,341.79	至 2043 年 12 月 22 日止
10.	杭房权证萧字第 1397943-3 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	333.46	至 2043 年 12 月 22 日止
11.	杭房权证萧字第 1397943-2 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
12.	杭房权证萧字第 1397943-1 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
13.	杭房权证萧字第 1397943 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止

序号	不动产权证号	权利人	坐落	设计用途	建筑面积（平方米）	使用期限
14.	杭房权证萧字第00067250号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
15.	杭房权证萧字第00067251号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
16.	杭房权证萧字第00067275号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
17.	杭房权证萧字第00067274号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
18.	杭房权证萧字第00067271号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
19.	杭房权证萧字第00067270号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
20.	杭房权证萧字第00067265号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
21.	杭房权证萧字第00067257号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
22.	杭房权证萧字第1397952-1号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
23.	杭房权证萧字第1397952号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
24.	杭房权证萧字第00067242号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
25.	杭房权证萧字第00067244号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
26.	杭房权证萧字第1397947号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
27.	杭房权证萧字第1397947-1号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
28.	杭房权证萧字第1397959号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
29.	杭房权证萧字第1397959-1号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
30.	杭房权证萧字第1397946-1号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
31.	杭房权证萧字第1397946号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
32.	杭房权证萧字第1397955号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
33.	杭房权证萧字第1397955-1号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
34.	杭房权证萧字第1397956号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
35.	杭房权证萧字第1397956-1号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
36.	杭房权证萧字第1397957号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,400.38	至2043年12月22日止
37.	杭房权证萧字第1397957-2号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,353.98	至2043年12月22日止

序号	不动产权证号	权利人	坐落	设计用途	建筑面积（平方米）	使用期限
38.	杭房权证萧字第 1397957-1 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,045.51	至 2043 年 12 月 22 日止

(b) 杭州开元名都项目地下空间使用权

根据法律顾问出具的《法律意见书》，杭州开元名都项目地下空间已经取得相应主管部门核发的建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，并已通过消防验收及办理了建设工程竣工验收备案。

根据杭州开元物产集团有限公司及浙江开元的确认，并结合原始权益人聘请的工程尽调机构于出具的《开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金工程尽调咨询报告》（编号：瑞联咨字 ZC2026GC030005P，简称“《工程尽调咨询报告》”），杭州开元名都项目地下空间项目实际建筑面积合计 25,142.2 平方米。

就杭州开元名都项目地下空间的建设，系杭州开元物产集团有限公司单独或与浙江开元共同作为建设单位取得上述固定资产投资建设手续。杭州开元物产集团有限公司于 2026 年 9 月 2 日出具的《确认函》（简称“《开元物产确认函》”），确认杭州开元名都项目地下空间系浙江开元实际投资建设并合法建造，具有单独且排他的使用权，并进一步无条件且不可撤销地承诺其对于杭州开元名都项目地下空间不主张任何所有权、使用权、收益权或任何其他物权及债权性权利，不会以任何方式干扰、妨碍、限制浙江开元对杭州开元名都项目地下空间享有的完整的、排他的占有、使用、收益等权利。

根据原始权益人、浙江开元的确认，杭州开元名都项目地下空间系浙江开元合法建造形成，但根据建造完成时杭州市萧山区的操作实践，对于该等地下空间不单独办理房屋所有权证，因此未进行产权登记。

根据《中华人民共和国民法典》第二百三十一条规定，因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。根据《城市地下空间开发利用管理规定》第二十五条规定，地下工程应本着“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”的原则，允许建设单位对其投资开发建设的地下工程自营或者依法进行转让、租赁。

2026 年 2 月 12 日，杭州市规划和自然资源局萧山分局向浙江开元出具《杭州自规局萧山分局复函》，确认浙江开元对其合法建造形成的杭州开元名都项目地下空间拥有合法的使用权，杭州开元名都项目地下空间及其构筑物在未完成出让的情况下，不单

独办理不动产登记，但前述情形不影响浙江开元在拥有该等地下空间使用权期间以合法方式占有、使用、出租并享有对应的收益的权益，并且浙江开元不存在因杭州开元名都项目地下空间被杭州市规划和自然资源局萧山分局处罚的情形。

经核查杭州开元名都项目的《国有土地使用证》《房屋所有权证书》、杭州开元名都项目地下空间建设手续文件及《开元物产确认函》等材料，根据杭州市规划和自然资源局于 2026 年 8 月 28 日出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》、杭州市规划和自然资源局萧山分局于 2026 年 2 月 12 日出具的《杭州自规局萧山分局复函》以及原始权益人及浙江开元的确认，杭州开元名都项目地上建筑的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权清晰、真实、合法、有效；浙江开元对杭州开元名都项目地下空间拥有合法的使用权，未办理产权登记不影响浙江开元在拥有该等地下空间使用权期间以合法方式占有、使用、出租并享有对应的收益的权益。

2、温州开元名都项目

根据原始权益人及温州智祺的确认，温州开元名都大酒店有限公司（曾用名“温州凯元置业有限公司”，简称“温州开元名都”）通过出让形式取得国有建设用地使用权并建设完成温州开元名都项目后，温州智祺与温州开元名都签署了相关协议并受让温州开元名都项目相关资产以取得相应不动产权。

温州开元名都大酒店有限公司于 2018 年 12 月 29 日就上述土地的国有建设用地使用权取得温州市国土资源局核发的不动产权证书如下:

序号	不动产权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）	使用期限
1.	浙（2023）温州市不动产权第 0195112 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢酒店（楼层：-1、-2、1、3、4、22-34）	酒店	36,809.84	至 2057 年 10 月 18 日止
2.	浙（2025）温州市不动产权第 0169072 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 201 室	商业	356.49	至 2057 年 10 月 18 日止
3.	浙（2025）温州市不动产权第 0169128 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 218 室	商业	28.14	至 2057 年 10 月 18 日止
4.	浙（2025）温州市不动产权第 0169074 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 205 室	商业	130.12	至 2057 年 10 月 18 日止
5.	浙（2025）温州市不动产权第 0169122 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 213 室	商业	89.03	至 2057 年 10 月 18 日止

序号	不动产权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）	使用期限
6.	浙（2025）温州市不动产权第0169079号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢215室	商业	109.08	至2057年10月18日止
7.	浙（2025）温州市不动产权第0169075号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢202室	商业	121.36	至2057年10月18日止
8.	浙（2025）温州市不动产权第0169073号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢206室	商业	312.22	至2057年10月18日止
9.	浙（2025）温州市不动产权第0169078号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢211室	商业	118.32	至2057年10月18日止
10.	浙（2025）温州市不动产权第0169121号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢216室	商业	94.54	至2057年10月18日止
11.	浙（2025）温州市不动产权第0169126号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢207室	商业	57.43	至2057年10月18日止
12.	浙（2025）温州市不动产权第0169127号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢208室	商业	36.95	至2057年10月18日止
13.	浙（2025）温州市不动产权第0169124号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢219室	商业	84.76	至2057年10月18日止
14.	浙（2025）温州市不动产权第0169076号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢203室	商业	121.36	至2057年10月18日止
15.	浙（2025）温州市不动产权第0169077号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢204室	商业	121.36	至2057年10月18日止
16.	浙（2025）温州市不动产权第0169125号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢209室	商业	67.00	至2057年10月18日止
17.	浙（2025）温州市不动产权第0169129号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢210室	商业	14.31	至2057年10月18日止
18.	浙（2025）温州市不动产权第0169123号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢212室	商业	87.29	至2057年10月18日止
19.	浙（2025）温州市不动产权第0169080号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢214室	商业	96.57	至2057年10月18日止
20.	浙（2025）温州市不动产权第0169134号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢235室	商业	116.10	至2057年10月18日止
21.	浙（2025）温州市不动产权第0169150号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢238室	商业	50.07	至2057年10月18日止

序号	不动产权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）	使用期限
22.	浙（2025）温州市不动产权第0169133号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢237室	商业	132.54	至2057年10月18日止
23.	浙（2025）温州市不动产权第0169138号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢225室	商业	89.75	至2057年10月18日止
24.	浙（2025）温州市不动产权第0169142号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢231室	商业	85.87	至2057年10月18日止
25.	浙（2025）温州市不动产权第0169148号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢220室	商业	53.26	至2057年10月18日止
26.	浙（2025）温州市不动产权第0169132号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢228室	商业	151.80	至2057年10月18日止
27.	浙（2025）温州市不动产权第0169146号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢222室	商业	60.71	至2057年10月18日止
28.	浙（2025）温州市不动产权第0169144号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢230室	商业	70.54	至2057年10月18日止
29.	浙（2025）温州市不动产权第0169149号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢236室	商业	52.42	至2057年10月18日止
30.	浙（2025）温州市不动产权第0169147号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢227室	商业	55.42	至2057年10月18日止
31.	浙（2025）温州市不动产权第0169139号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢221室	商业	89.08	至2057年10月18日止
32.	浙（2025）温州市不动产权第0169137号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢223室	商业	99.99	至2057年10月18日止
33.	浙（2025）温州市不动产权第0169143号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢233室	商业	80.32	至2057年10月18日止
34.	浙（2025）温州市不动产权第0169135号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢224室	商业	114.79	至2057年10月18日止
35.	浙（2025）温州市不动产权第0169145号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢226室	商业	62.98	至2057年10月18日止
36.	浙（2025）温州市不动产权第0169141号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢232室	商业	86.92	至2057年10月18日止
37.	浙（2025）温州市不动产权第0169140号	温州智祺	鹿城区府东路464号招银大厦1幢229室	商业	87.24	至2057年10月18日止

序号	不动产权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）	使用期限
38.	浙（2025）温州市不动产权第 0169136 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 234 室	商业	102.33	至 2057 年 10 月 18 日止
39.	浙（2024）温州市不动产权第 0242096 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 401 室	商业	241.82	至 2057 年 10 月 18 日止
40.	浙（2024）温州市不动产权第 0242091 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 402 室	商业	680.27	至 2057 年 10 月 18 日止
41.	浙（2024）温州市不动产权第 0242092 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 504 室	商务办公	402.31	至 2057 年 10 月 18 日止
42.	浙（2024）温州市不动产权第 0242094 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 503 室	商务办公	335.48	至 2057 年 10 月 18 日止
43.	浙（2024）温州市不动产权第 0242095 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 502 室	商务办公	311.28	至 2057 年 10 月 18 日止
44.	浙（2024）温州市不动产权第 0242093 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 501 室	商务办公	374.38	至 2057 年 10 月 18 日止

经核查温州开元名都项目的《不动产权证书》等材料，根据温州市自然资源和规划局于 2026 年 8 月 25 日出具的《温州市不动产登记信息查询结果证明》（编号：G20260825-0025462）以及原始权益人及温州智祺的确认，温州开元名都项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

3、嵊州开元名都项目

根据原始权益人及嵊州嵊达的确认，就嵊州开元名都项目的资产，系嵊州开元名都大酒店有限公司（简称“嵊州开元名都”）通过出让形式取得国有建设用地使用权并建设完成嵊州开元名都项目后，嵊州嵊达与嵊州开元名都签署了相关协议并受让嵊州开元名都项目相关资产以取得相应不动产权。

嵊州嵊达持有由嵊州市自然资源和规划局于 2023 年 12 月 29 日核发的《不动产权证书》（浙（2023）嵊州市不动产权第 0036359 号），具体情况如下：

不动产权证号	权利人	坐落	土地用途/房屋用途	土地/房屋建筑面积（平方米）	使用期限	附记
浙（2023）	嵊州嵊达企业管理	嵊州市官	零售商业用地、批发市	13,168.94/59,094.85	至 2059 年 10 月	酒店（包括地上、地下配套车位）不可分割转让（销售）

不动产权证号	权利人	坐落	土地用途/房屋用途	土地/房屋建筑面积（平方米）	使用期限	附记
嵊州市不动产权第0036359号	有限责任公司	河南路 8-189 号等	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/酒店		28 日止	酒店部分: 层数：1-5、26-37、39-44; 建筑面积：53261.11 平方米; 专有建筑面积：45032.76 平方米; 分摊建筑面积：8228.36 平方米; 车位部分: 层数：-1、1 建筑面积：5833.74 平方米; 专有建筑面积：2270.62 平方米; 分摊建筑面积：3563.12 平方米

经核查嵊州开元名都项目的《不动产权证书》等材料，根据嵊州市自然资源与规划局于 2026 年 8 月 26 日出具的《浙江省绍兴市嵊州市不动产登记查询证明》查询材料（编号：20260826-0185060）以及原始权益人及嵊州嵊达的确认，嵊州开元名都项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

2、资产的完整性及共用资产情况

（1）未入池资产情况

本项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入资产范围。未入池资产主要系资产初始建设后与入池资产存在一定物理连接的其他空间，具体说明如下:

1）杭州开元名都项目

杭州开元名都项目未入池部分为首层已出售的 2 间商铺。

从物理认定角度，杭州开元名都项目入池范围设有独立出入口、大堂、电梯厅及各类独立控制的设备系统，具备完整独立的运营功能。已出售部分房屋位于一层沿街区域，与酒店之间无共用大堂等公共建筑面积，在建筑布局、使用功能及物理空间上均完全独立，与酒店主体互不连通、互不干扰。

从法理角度，杭州开元名都大酒店资产范围包括位于地上 1-29 层、31-43 层及 45 层建筑面积总计为 102,408.36 ㎡的房屋所有权及其占用范围内的宗地面积为 11,169.80

㎡的国有建设用地使用权以及位于地下负 1 层、负 2 层建造形成面积为 25,142.2 ㎡的地下室完整、排他的占有、使用和收益权，杭州开元名都大酒店产权清晰明确。

从产权归属和经营业态角度，未入池商铺权属归第三方所有，业态也非酒店。

2）温州开元名都项目

温州开元名都项目未入池部分如下:

单体建筑	细分资产	是否本次 REITs 入池资产	建筑面积（平方米）
全部地下室、1-4 层全部商铺、全部酒店、5 层办公共同形成的整体资产	酒店	是	36,809.84
	2 层入池商业	是	3,688.46
	4 层入池商业	是	922.09
	5 层办公	是	1,423.45
	1 层未入池商铺	否	3,226.11
	2 层未入池商铺（217 室、239-247 室）	否	1,393.82
	3 层未入池商铺（302-313 室）	否	664.40
	地上其他用房（开闭所、物业用房、消控室、市民游憩公共设施、架空 (消防通道) 、避难层未入池）	否	2,834.43
	招商银行地下室产权车位（编号 1-67、101-125、395-452)	否	5,914.09
	温州智祺地下室产权 200 个车位	否	7,805.94
	地下室无产权建筑	否	18,177.40
6-9、11-20、35 层办公所形成的整体资产	6-9 层办公	否	7,515.24
	11-20 层办公	否	18,321.10
	35 层办公	否	740.59

从产权归属和经营业态角度，鉴于未入池资产中存在：（1）产权归属第三方或无产权登记；（2）经营业态为商铺、办公；以及（3）属于物管用房、避难层等具有公共属性的物业，故从审慎合规角度出发，将该部分资产剔除出底层资产池。

3）嵊州开元名都项目

嵊州开元名都项目未入池部分如下:

单体建筑	细分资产	是否本次 REITs 入池资产	建筑面积（平方米）
全部地下室、1-3	酒店	是	59,094.85

单体建筑	细分资产	是否本次 REITs 入池资产	建筑面积（平方米）
层全部商铺、全部酒店共同形成的整体资产	1 层商铺未入池部分（102-188 室）	否	9,871.48
	2 层商铺未入池部分（202-285 室）	否	6,439.68
	3 层商铺未入池部分（301-318 室）	否	1,349.36
	地上未入池公共用房	否	1,096.13
	地上产权车位未入池（编号 A48-A61)	否	897.26
	城南投资地上产权车位未入池（编号 A01-A30、A115-139)	否	3,524.95
	城南投资地下室产权车位未入池（编号 B09-72、B176-190、C01-62、C90-125、C231-244)	否	2,376.00
	地下室产权车位未入池（编号 B89-159、C63-89、C126-181)	否	2,006.40
	地下室未入池无产权建筑	否	20,580.15
6-24 层办公共同形成的整体资产	6-24 层办公	否	28,395.24

从产权归属和经营业态角度，鉴于未入池资产中存在：（1）产权归属第三方或无产权登记；（2）经营业态为商铺、办公；以及（3）属于公共用房物业，故从审慎合规角度出发，将该部分资产剔除出底层资产池。

（2）共用资产情况

1）杭州开元名都项目

根据《工程尽调咨询报告》，杭州开元名都项目享有自身全部设施设备的独立运营与管理权限，已出售沿街租赁用房仅存在少量设施设备共用情形，且所有共用设备的核心管理、调度及日常维护权限均归属杭州酒店公司，共用情况主要涉及消防系统、电力系统、供排水系统及空调系统。

2）温州开元名都项目

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》，温州开元名都项目与各产权方（招商银行、6-9 层办公楼及 1-3 层未入池商铺）存在消防、供配电、给排水及空调等设施设备共用情形，相关日常维护均由共同的物业公司温州瓯都企业管理有限公司（隶属开元旅业集团）负责，管理责任明确，上述共用情形不影响项目正常运营。

3）嵊州开元名都项目

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》，嵊州开元名都项目与嵊州市城南建设投资有限公司（以下简称“城南建设”）在客梯、配电及空调机房等核心设施上保持独立，仅在消防疏散、排污及智能化系统存在少量共用；而与1-3层商铺则在消防、水电及空调系统上存在较多共用情形。上述所有设施设备的日常维保均由共同物业公司嵊州市越享企业管理有限公司（隶属开元旅业集团）统一负责，管理责任明确，上述共有情形不影响项目正常运营。

根据《物业服务合同》，本项目已就共用设备的后续安排作出明确约定，由物业管理公司负责房屋建筑主体共用部位的维修、养护和管理；共用设施、设备的维修、养护、运行和管理；公共绿化的日常养护等。物业服务费用主要用于相关开支。故实际运营中已对共用设备的管理责任、费用承担进行了明确的安排。

根据项目公司确认，本项目已就各不动产项目中与其他方共用、共有的设备设施与其他方安排有效措施，不会影响各不动产项目后续稳定运营。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，原始权益人间接控股股东开元旅业出具《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具《杭州汉嵊合规承诺函》承诺，若在不动产基金的存续期间内，因共用设备与其他方共用、共有的设备设施而发生争议，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，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将与其他相关方积极协商解决措施。

（二）转让限制、权利负担及解除安排

1、不动产项目的转让限制及解除安排

（1）中国法律及相关文件对股权转让的规定及批准

A. 根据对浙江开元 2026 年 9 月 3 日的企业信用报告以及浙江开元提供的截至尽调基准日正在履行的融资合同及担保合同的查阅，以及原始权益人及浙江开元的确认，就浙江开元的股权转让，相关协议的规定和限制及获取的同意如下:

a.浙江开元（作为借款人）与中国工商银行股份有限公司萧山分行（作为贷款人）于 2020 年 7 月 1 日签署了《经营性物业支持借款合同》（编号：2020 年（萧山）字00641号）。根据《经营性物业支持借款合同》（编号：2020年（萧山）字00641号）

第二部分第7条第（7）项约定，浙江开元承诺进行合并、分立、减资、股权变动、股权质押、重大资产和债权转让、重大对外投资、实质性增加债务融资以及其他可能对贷款人权益造成不利影响的行动时，事先征得中国工商银行股份有限公司萧山分行书面同意或就中国工商银行股份有限公司萧山分行债权的实现作出令中国工商银行股份有限公司萧山分行满意的安排方可进行。

中国工商银行股份有限公司萧山分行已于2026年3月3日出具书面同意，同意浙江开元以 100%股权和/或资产的方式发行不动产基金，以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组。

b. 浙江开元（作为保证人）与中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行（作为授信人）于2025年2月6日签署了《最高额保证合同（2022年6月中长期版）》（编号：XSZBZ20250004）。根据《最高额保证合同（2022 年 6 月中长期版）》（编号：XSZBZ20250004）第 10.2 条约定，在该合同有效期内，只要被担保债务尚未全部清偿完毕，未经中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行事先书面同意，浙江开元承诺不进行任何联营、承包、租赁、合并、分立、股份制改造或其他经营方式和产权结构的变更安排；如确因经营需要或国家政策、法律调整需要而进行联营、承包、租赁、合并、分立、股份制改造或以其他方式变更其经营方式或产权结构的，浙江开元应事先取得中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行的书面同意，并对其在该合同项下的保证责任和义务作出令中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行满意的安排。

中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行已于2026年3月11日出具书面同意，同意浙江开元以 100%股权和/或资产的方式发行不动产基金，以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组。

B. 根据对温州智祺 2026 年 9 月 3 日的企业信用报告以及温州智祺提供的截至尽调基准日正在履行的融资合同及担保合同的查阅，以及原始权益人及温州智祺的确认，就温州智祺的股权转让，相关协议的规定和限制及获取的同意如下：

温州智祺（作为借款人）与中国银行股份有限公司温州市鹿城支行（作为贷款人）于2024年6月20日签署了《固定资产借款合同》（编号：温 LC2024 固 ZQ06001）。温州智祺、中国银行股份有限公司温州市鹿城支行、温州酒店公司、开元旅业于 2024 年 6 月 20 日签署了《四方协议书》（编号：温 LC2024 协 ZQ06001）。根据《固定资

产借款合同》第 12 条第 2 款第（5）项约定，如借款人发生进行合并、分立、减资、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资、重大资产和债权转让以及其他可能对借款人的偿债能力产生不利影响的事项时，须事先征得贷款人的书面同意；根据《四方协议书》第 3 条约定，温州智祺、温州酒店公司、开元旅业承诺不以主合同对应项目向第三方融资，不得以《固定资产借款合同》（编号：温 LC2024 固 ZQ06001）项下对应资产向第三方设定第二顺位抵押和质押，温州智祺股东不转让、不出质温州智祺股权，温州智祺实际控制人保持不变，温州智祺不新增对外担保。

中国银行股份有限公司温州市鹿城支行已于 2026 年 3 月 16 日出具书面同意，同意温州智祺以 100%股权和/或资产的方式发行不动产基金，以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组。

C. 根据对嵊州嵊达 2026 年 8 月 27 日的企业信用报告以及嵊州嵊达提供的截至尽调基准日正在履行的融资合同及担保合同的查阅，以及原始权益人及嵊州嵊达的确认，就项目公司股权转让，相关协议的规定和限制及获取的同意如下：

嵊州嵊达（作为借款人）与中国民生银行股份有限公司杭州分行（作为贷款人）于 2024 年 1 月 4 日签署了《固定资产贷款借款合同》（编号：公固贷字第 ZH2300000245078 号）以及《抵押合同》（公抵字第 99072023Y81025 号）。根据《固定资产贷款借款合同》（编号：公固贷字第 ZH2300000245078 号）第 10 条第（11）项约定，嵊州嵊达或其控股公司（嵊州嵊达为项目公司时）如进行或可能进行兼并、收购、减资、合并、分立等任何形式的资产重组/重整活动，或承包、租赁等任何形式的改变企业经营权/实际控制人的活动，或进行股份制改造、停业整顿、解散、破产等改变企业组织机构、经营方式或法律地位发生变化的活动，或出售、转让或以其他方式处置其任何重大资产或股权和重大投资发生改变的，或为他人债务提供担保、抵押/质押资产，或嵊州嵊达或其控股公司（嵊州嵊达为项目公司时）可能发生任何导致财务状况恶化、或可能发生重大争议、诉讼、仲裁或行政处罚等足以危及自身正常经营、或发生重大影响或进行利润分配等降低、丧失其偿债能力情况等情形时，应提前 30 日通知中国民生银行股份有限公司杭州分行，并经中国民生银行股份有限公司杭州分行书面同意，否则不得进行上述行为；根据《抵押合同》（公抵字第 99072023Y81025 号）第 8 条第（12）项约定，在本合同有效期内，若嵊州嵊达（如为法人或其他组织）进行或可能进行兼并、收购、合并、分立等任何形式的资产重组/重整活动，或承包、租

赁等任何形式的改变企业经营权的活动，或进行股份制改造、停业整顿、解散、破产等改变企业组织机构、经营方式或法律地位发生变化的活动，或出售、转让或以其他方式处置其任何重大资产或股权和重大投资发生改变的；或嵊州嵊达发生任何导致财务状况恶化、或可能发生重大争议、诉讼、仲裁或行政处罚等足以危及自身正常经营、或发生重大影响或降低、丧失其偿债能力或担保能力情况的，须提前 30 日通知中国民生银行股份有限公司杭州分行，且应于前述任一情况发生后 3 日内通知中国民生银行股份有限公司杭州分行。

中国民生银行股份有限公司杭州分行已于 2026 年 2 月 26 日出具书面同意，同意嵊州嵊达以 100%股权和/或资产转让的方式发行不动产基金以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组。

（2）中国法律及相关文件对资产转让的规定及批准

A. 杭州开元名都项目

a) 根据现行有效的《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 修正）》（简称“《城市房地产管理法》”）第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。浙江开元已就物业资产土地使用权取得相应《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，但建设项目年代久远，土地相关资料遗失，尚未查明土地出让合同约定内容。经核查，浙江开元已取得《国有土地使用证》《房屋所有权证》及对应出让国有建设用地的建设及竣工备案文件，同时结合浙江开元的确认，已满足上述法规规定的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件。

b) 根据杭州市规划和自然资源局萧山分局于 2026 年 2 月 12 日向浙江开元出具《杭州自规局萧山分局复函》，杭州市规划和自然资源局萧山分局已确认不存在杭州开元名都项目地上建筑及杭州开元名都项目地下空间整体转让的限制。经核查并结合浙江开元的确认，杭州开元名都项目资产范围已完整包含上述不存在整体转让限制的部分。

B. 温州开元名都项目

a) 根据现行有效的《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。经核查，温州开元名都大酒店有限公司已就温州开元名都项目土地出让合同项下出让用地支付全部土地使用权出让金并取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合原始权益人及温州智祺的确认，温州智祺自温州开元名都大酒店有限公司处受让取得温州开元名都项目资产时，相应房屋已经全部建成，且温州智祺已就温州开元名都项目资产对应房屋所有权及土地使用权取得相应不动产权证书，已满足上述法规的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件。

b) 根据温州开元名都项目土地出让合同第二十一条的约定，F-01 地块酒店建筑面积不得分割，建成后可整体销售（转让），F-01 地块商业、商务办公建筑面积可分割销售（转让）。此外，根据温州智祺持有的《不动产权证书》（编号：浙（2023）温州市不动产权第 0195112 号）及温州市不动产登记部门于 2026 年 8 月 25 日出具的《温州市不动产登记信息查询结果证明》（编号：G20260825-0025462），《不动产权证书》附记记载“酒店建筑面积不得分割，建成后可整体销售（转让）”。经核查并结合温州智祺的确认，温州开元名都项目资产范围已完整包含上述不可分割销售（转让）的部分。

c) 根据温州酒店公司与国际酒店许可公司于 2024 年签署的《特许经营合同（温州开元名都臻品之选酒店）》，就温州开元名都项目资产中的浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的招银大厦 1 幢酒店、501 室、502 室、 503 室、504 室（简称“特许经营场地范围”）存在如下限制性约定：就特许经营场地范围的转让仅能在转让前至少 30 日给予国际酒店许可公司通知且获得国际酒店许可公司的同意的情况下方可进行。国际酒店许可公司已于 2026 年 9 月 16 日出具《国际酒店许可公司关于开展商业不动产证券投资基金项目所涉相关事宜的同意函》（简称“**《同意函》**”）。根据前述《同意函》，在国际酒店许可公司（作为特许人）与温州酒店公司（作为被特许人）签署的

酒店合同[1]得以持续履行及遵守且本项目按照《招募说明书》所列方案、条款和条件开展的前提下，国际酒店许可公司同意温州智祺原股东将其持有的温州智祺 100%的股权转让给杭州汉嵊，并同意杭州汉嵊进一步将温州智祺 100%的股权转让给不动产基金；在遵守下述前提条件的情况下，同意温州酒店公司与温州智祺就温州开元名都项目新签署《温州智祺商务服务有限公司与温州绿轴酒店经营有限公司关于温州开元名都项目之酒店租赁协议》（简称“《温州项目之酒店租赁协议》”）并于其生效后取代温州酒店公司与温州智祺此前已就温州开元名都项目签署的相应租赁合同：（1）酒店合同能够得以持续履行及遵守，且不动产基金与酒店相关的安排（包括但不限于《温州项目之酒店租赁协议》）均不会影响酒店合同任何条款和约定的执行，也不影响国际酒店许可公司及其关联公司在酒店合同项下的权利和义务；（2）因《温州项目之酒店租赁协议》而产生的或与《温州项目之酒店租赁协议》有关的温州酒店公司、温州智祺及其关联公司之间的任何争议（包括《温州项目之酒店租赁协议》的存在、有效性、解释、履行、违约或终止，及与《温州项目之酒店租赁协议》有关的任何非合同义务有关的争议）均与国际酒店许可公司无关，国际酒店许可公司及其关联公司不得被视为《温州项目之酒店租赁协议》项下的义务人、债务人或任何其他参与主体，并且对《温州项目之酒店租赁协议》及其项下的交易不承担任何责任；（3）在《温州项目之酒店租赁协议》生效之前，温州酒店公司与温州智祺此前就温州开元名都项目签署的租赁合同应持续有效并履行；（4）《特许经营合同之修订合同》已经由温州酒店公司与国际酒店许可公司于 2026 年 8 月 19 日签署生效，且其中述及的“《酒店收入分成协议》”均调整为并系指《温州项目之酒店租赁协议》。

C. 嵊州开元名都项目

a) 根据现行有效的《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应

[1] 根据《同意函》及国际酒店许可公司（作为特许人）与温州酒店公司（作为被特许人）于2024年签署的《特许经营合同》（“《特许经营合同》”），“酒店合同”系指《特许经营合同》、其他与《特许经营合同》同时签署的合同以及无论何时签署的、以被特许人或其关联公司为一方、特许人或其关联公司亦作为一方或受益人的与酒店相关的任何其他合同，以及上述合同可能的修订的总称。

当持有房屋所有权证书。根据嵊州开元名都项目土地出让合同第二十一条的规定，受让人按照本合同约定已经支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合按照本合同约定进行投资开发，并完成开发投资总额的百分之二十五以上之条件。经核查，嵊州开元名都大酒店有限公司已就嵊州开元名都项目土地出让合同项下出让用地支付全部土地使用权出让金并取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合原始权益人及嵊州嵊达的确认，嵊州嵊达自嵊州开元名都大酒店有限公司处受让取得嵊州开元名都项目资产时，相应房屋已经全部建成，且嵊州嵊达已就嵊州开元名都项目资产对应房屋所有权及土地使用权取得相应不动产权证书，已满足上述法规的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件;

b) 根据嵊州嵊达持有的《不动产权证书》（浙（2023）嵊州市不动产权第 0036359 号）及嵊州市自然资源与规划局 2026 年 8 月 26 日出具的《浙江省绍兴市嵊州市不动产登记查询证明》（编号：DJ3306-20260826-0185060），《不动产权证书》附记记载“酒店（包括地上、地下配套车位）不可分割转让（销售）”。经核查并结合嵊州嵊达的确认，嵊州开元名都项目资产范围已完整包含上述不可分割销售（转让）的部分。

2、不动产项目的权利负担及解除安排

（1）杭州开元名都项目

A. 不动产抵押

根据杭州市规划和自然资源局于 2026 年 8 月 28 日出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》，截至 2026 年 8 月 28 日，杭州开元名都项目地上建筑存在两项已登记的抵押，具体情况如下:

a）抵押权人为中国工商银行股份有限公司萧山分行，担保债权数额为人民币 203,723 万元，相关抵押登记证明号为浙（2020）萧山区不动产证明第 0044182 号，债务履行期限从 2020 年 6 月 28 日至 2030 年 6 月 28 日止。登记簿“附记”中已明确记载为“余值抵押”。

b）抵押权人为中国工商银行股份有限公司萧山分行，担保主债权最高额为人民币 33,400 万元（房屋所有权按照评估价值确定所担保的最高债权额，土地使用权所担保

的最高债权额已分摊至前述最高债权额），相关抵押登记证明号为（2023）杭州市不动产证明第 0366338 号，债务履行期限从 2023 年 9 月 25 日至 2028 年 9 月 24 日止。登记簿“附记”中已明确记载为“存在禁止或限制转让抵押不动产的约定，担保范围依据抵押合同约定，余值抵押”。

对于提前还款、解除杭州开元名都项目上存在的上述两项抵押，浙江开元已于 2026 年 3 月 3 日获得中国工商银行股份有限公司萧山分行出具的书面同意，同意浙江开元以 100%股权和/或资产转让的方式发行不动产基金以及与不动产基金相关的债权重组、资产重组；同意浙江开元提前偿还贷款合同项下全部未偿债务，债务清偿完毕后贷款合同即告终止，并将于债务清偿完毕后 10 个工作日内协助浙江开元办理完成相关抵押登记的解除手续，并提供相应抵押解除的书面证明文件。

根据杭州市规划和自然资源局于 2026 年 8 月 28 日出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》并结合原始权益人及浙江开元的确认，除前述抵押外，杭州开元名都项目上不存在其他查封、抵押情况。

B. 应收账款质押

根据浙江开元提供的资料以及在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统以浙江开元为担保人进行的查询，截至 2026 年 3 月 31 日，浙江开元就杭州开元名都项目运营所取得的租赁收入存在以下已登记的应收账款质押，具体情况如下:

为担保浙江开元与中国工商银行股份有限公司萧山分行于 2020 年 7 月 1 日签署的《经营性物业支持借款合同》（编号：2020 年（萧山）字 00641 号）、《经营性物业支持借款合同要素变更协议》（编号： 2020 年（萧山）字 00641 号-1 号）、《经营性物业支持借款合同要素变更协议》（编号为：2020 年（萧山）字 00641 号-2 号）（以下合称“杭州开元名都项目借款合同”），为担保杭州开元名都项目借款合同之履行:

浙江开元于 2020 年 7 月 15 日与中国工商银行股份有限公司萧山分行签署《最高额质押合同》（编号：2020 年萧山（质）字 0148 号），浙江开元以其租赁物位于萧山区市心中路 818 号，建筑面积为 102408.36 平方米的租金（包括现已出租和将来出租产生的租金）作为应收账款出质予中国工商银行股份有限公司萧山分行，应收账款产生时间为 2020 年 7 月 15 日至主合同《杭州开元名都项目借款合同》项下债务清偿之日，质押财产价值或评估价值为人民币 188,000 万元并办理了相应质押登记。

浙江开元于 2020 年 7 月 15 日与中国工商银行股份有限公司萧山分行签署《最高额质押合同》（编号：2020 年萧山（质）字 0157 号），浙江开元以其租赁物位于萧山区市心中路 818 号，建筑面积为 102408.36 平方米的租金（包括现已出租和将来出租产生的租金）作为应收账款出质予中国工商银行股份有限公司萧山分行，应收账款产生时间为 2020 年 7 月 15 日至主合同《杭州开元名都项目借款合同》项下债务清偿之日，质押财产价值或评估价值为人民币 1,563,885.00 元并办理了相应质押登记。

对于提前还款，解除上述杭州开元名都项目上存在的应收账款质押，浙江开元已于 2026 年 3 月 3 日取得中国工商银行股份有限公司萧山分行的书面同意，同意浙江开元以 100%股权和/或资产转让的方式发行不动产基金，以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组；同意浙江开元提前偿还借款合同项下全部未偿债务，并将于债务清偿完毕后 10 个工作日内协助浙江开元办理完成相关质押登记的解除手续，并提供相应质押解除的书面证明文件。

根据在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统以浙江开元为担保人进行的查询 及浙江开元的确认，截至尽调基准日，除前述应收账款质押外，浙江开元就杭州开元名都项目运营所取得的租赁收入未向任何第三方转让，且不存在质押等第三方权利负担的情形。

（2）温州开元名都项目

根据温州智祺持有的《不动产权证书》（编号：浙（2023）温州市不动产权第 0195112 号）及温州市不动产登记部门于 2026 年 8 月 25 日出具的《温州市不动产登记信息查询结果证明》（编号：G20260825-0025462），截至 2026 年 8 月 25 日，温州开元名都项目资产范围中浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号 1 层、3 层、4 层、22 层至 34 层及负 1 层、负二层设定抵押情况如下：

抵押权人为中国银行股份有限公司温州市鹿城支行，担保债权数额为人民币 62060 万，相关抵押登记证明号为浙（2024）温州市不动产证明第 0053680 号，债务履行期限自 2024 年 6 月 20 日至 2038 年 12 月 18 日，存在禁止转让的约定。

对于提前还款、解除温州开元名都项目上存在的抵押，温州智祺已于 2026 年 3 月 16 日获得中国银行股份有限公司温州市鹿城支行出具的书面《同意函》，同意温州智祺以 100%股权和/或资产转让的方式发行不动产基金以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组；同意温州智祺提前偿还贷款合同项下全部未偿债务，债务清偿完毕后

贷款合同即告终止，并将于债务清偿完毕后 10 个工作日内协助温州智祺办理完成相关抵押登记的解除手续以及相关账户监管的解除手续，并提供相应抵押解除的书面证明文件及相应账户监管解除的书面证明文件。

根据温州市不动产登记部门于 2026 年 8 月 25 日出具的《温州市不动产登记信息查询结果证明》（编号：G20260825-0025462）并结合原始权益人及温州智祺的确认，除前述抵押外，温州开元名都项目上不存在其他查封、抵押情况。

（3）嵊州开元名都项目

根据嵊州市自然资源与规划局于 2026 年 8 月 26 日出具的《浙江省绍兴市嵊州市不动产登记查询证明》（编号：DJ3306-20260826-0185060）以及嵊州嵊达提供的《不动产登记证明》（证号：浙（2024）嵊州市不动产证明第 0000129 号），截至 2026 年 8 月 26 日，嵊州开元名都项目（坐落于嵊州市官河南路 8-189 号等）存在已登记的抵押。具体情况如下:

抵押权人为中国民生银行股份有限公司杭州分行，担保债权数额为人民币 355,000,000 元，相关抵押登记证明号为浙（2024）嵊州市不动产证明第 0000129 号，债务履行期限自 2024 年 1 月 4 日至 2036 年 1 月 3 日。登记簿“关于不动产转让的约定”中已明确记载为“禁止、限制转让”。

对于提前还款、解除嵊州开元名都项目上存在的抵押，嵊州嵊达已于 2026 年 2 月 26 日获得中国民生银行股份有限公司杭州分行出具的《同意函》，同意嵊州嵊达以 100%股权和/或资产转让的方式发行不动产基金以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组；同意嵊州嵊达提前偿还贷款合同项下全部未偿债务，债务清偿完毕后贷款合同即告终止，并将于债务清偿完毕后 10 个工作日内协助嵊州嵊达办理完成相关抵押登记的解除手续以及相关账户监管的解除手续，并提供相应抵押解除的书面证明文件及相应账户监管解除的书面证明文件。

根据嵊州市自然资源与规划局于 2026 年 8 月 26 日出具的《浙江省绍兴市嵊州市不动产登记查询证明》（编号：DJ3306-20260826-0185060）并结合原始权益人及嵊州嵊达的确认，除前述抵押外，嵊州开元名都项目上不存在其他查封、抵押情况。

（三）项目合规性

不动产项目的固定资产投资建设的基本程序合法合规，且已经通过竣工验收。不

动产项目固定资产投资管理相关手续具体情况如下:

（1）杭州开元名都项目

杭州开元名都项目包括初始建设项目及后续装修功能改造项目，具体情况如下:

初始建设项目之一：开元名都大酒店项目

1) 关键合规手续

(a) 《建设用地规划许可证》

根据杭州市规划局于 2003 年 12 月 24 日核发的《建设用地规划许可证》（编号:（2002）浙规证 0110002），具体情况如下:

用地单位	杭州开元名都大酒店有限公司[2]、杭州开元房地产开发有限公司[3]
用地项目名称	开元名都大酒店
用地位置	新区 D-01 地块
用地面积	35,040.00 平方米

(b) 《建设工程规划许可证》

根据杭州市萧山区发展计划局于 2001 年 12 月 17 日出具的《关于建设开元名都大酒店项目的批复》（萧计[2001]1256 号）计划文件，杭州市萧山建设局于 2002 年 6 月 27 日就开元名都大酒店项目核发《临时建设工程规划许可证》（萧规证（2002）0110175 号），具体情况如下:

建设单位	杭州开元房地产开发有公司[4]
建设项目名称	开元名都大酒店
建设位置	新区 D-02 地块
建设规模	117,188.00 平方米

依据杭州市萧山区发展计划局于 2001 年 12 月 17 日出具的《关于建设开元名都大酒店项目的批复》（萧计[2001]1256 号）计划文件，杭州市规划局于 2005 年 8 月 17 日核发《建设工程规划许可证》（浙规证（2002）0110175 号），具体情况如下:

建设单位	杭州开元名都大酒店有限公司、杭州开元房地产开发有限公司

[2] 杭州开元名都大酒店有限公司于 2008 年 11 月更名为浙江开元酒店投资管理集团有限公司
[3] 杭州开元房地产开发有限公司于 2018 年 12 月更名为杭州开元物产集团有限公司
[4] 此处《临时建设工程规划许可证》载明建设单位为“杭州开元房地产开发有公司”理解应为“杭州开元房地产开发有限公司”

建设项目名称	开元名都大酒店
建设位置	新区 D-02 地块
建设规模	118,343.35 平方米（其中地下室 13,834 平方米，开元房地产公司 26,344 平方米，名都大酒店 78,165.35 平方米）

(c) 施工许可

依据杭州市萧山区建设局于 2002 年 7 月 15 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：330181200207110101），具体情况如下：

建设单位	杭州开元房地产开发有限公司
工程名称	开元名都大酒店
建设地址	新区 D-02 地块
建设规模	117,188 平方米
设计单位	浙江工业大学建筑设计研究院
施工单位	宁波华丰建设集团股份有限公司
监理单位	杭州市建筑工程监理公司
合同工期	2002 年 7 月 12 日至 2004 年 12 月 25 日
备注	2005 年 1 月 17 日，杭州市萧山区建设局同意加层，面积 1,607.86 平方米，总计建设规模为 118,796.74 平方米
建设单位	杭州开元房地产开发有限公司

(d) 环保竣工验收

根据浙江开元的确认，开元名都大酒店项目未取得环保验收。根据开元名都大酒店项目投资建设时适用的《建设项目环境保护管理条例》规定，建设项目竣工后，建设单位应当向审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门，申请该建设项目需要配套建设的环境保护设施竣工验收。建设项目需要配套建设的环境保护设施经验收合格，该建设项目方可正式投入生产或者使用。

根据杭州市生态环境局萧山分局于 2026 年 2 月 28 日就《浙江开元酒店投资管理集团有限公司关于杭州萧山开元名都大酒店环保相关事宜的请示》出具的《复函》，根据现行有效的《建设项目环境保护管理条例》的相关规定以及《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》第 97 项的要求，就房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等，仅涉及环境敏感区的项目需要编制环境影响报告表，其他类型的项目不纳入建设项目环境影响评价管理。鉴于开元名都大酒店不涉及环境

敏感区，因此不纳入建设项目环境影响评价管理，根据现行规定，无需办理环境保护设施竣工验收。

根据浙江省信用中心于 2026 年 3 月 31 日开具的《法人和非法人组织公共信用信息报告(有无违法违规记录证明版)》，自 2021 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日期间，浙江开元不存在生态环境领域的违法违规情况；经于国家企业信用信息公示系统[5]、信用中国[6]、浙江省生态环境厅[7]及杭州市生态环境局[8]网站公开核查，截至 2026 年 9 月 2 日，于前述信息渠道，浙江开元不存在因违反环境保护方面的法律法规的规定而受到行政处罚的记录。

根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉嵊合规承诺函》，如因建设项目建设时环保验收缺失而被有权政府主管部门处罚从而给杭州开元名都项目造成损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

(e) 消防竣工验收

根据杭州市公安局消防支队出具的《关于开元名都大酒店工程消防验收合格的意见》（杭公消验[2005]第 004 号），开元名都大酒店项目于 2005 年 1 月 4 日通过专项验收意见审批，意见内容为“该工程基本符合国家消防技术标准要求”。

(f) 竣工验收备案

根据杭州市萧山区建设局于 2005 年 8 月 23 日核发的《杭州市萧山区建设工程竣工验收备案证明书》（萧备案字（2005）346 号），开元名都大酒店项目已于 2005 年 8 月 23 日完成竣工验收备案。

2) 其他手续

经核查，杭州开元名都项目的初始建设项目酒店地上部分已取得立项批复、环境影响报告表审查意见等其他手续。

初始建设项目之二：开元名都大酒店广场地下车库项目

[5] 网址：https://www.gsxt.gov.cn
[6] 网址：https://www.creditchina.gov.cn
[7] 网址：https://sthjt.zj.gov.cn
[8] 网址：https://epb.hangzhou.gov.cn

1) 关键合规手续

(a) 建设工程规划许可

杭州市规划局于 2005 年 6 月 8 日核发《建设工程规划许可证》（浙规证（2004）0110331 号）：

建设单位	杭州开元名都大酒店有限公司、杭州开元房地产开发有限公司
建设项目名称	开元名都地下室 B、C 区
建设位置	新区 D-02 地块
建设规模	11,308.20 平方米

(b) 消防竣工验收

根据杭州市公安局消防支队出具的《关于开元名都大酒店工程消防验收合格的意见》（杭公消验[2005]第 004 号），开元名都大酒店广场地下车库项目随开元名都大酒店项目于 2005 年 1 月 4 日共同通过专项验收意见审批，意见内容为“该工程基本符合国家消防技术标准要求，在消防方面基本具备使用条件”。

(c) 竣工验收备案

根据杭州市萧山区建设局于 2005 年 8 月 23 日核发的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案》及《杭州市萧山区建设工程 竣工验收备案证明书》（萧备案字（2005）347 号），开元名都大酒店广场地下车库项目已于 2005 年 8 月 23 日完成竣工验收备案。

2) 其他手续

经核查，开元名都大酒店广场地下车库项目已取得立项批复、施工许可等其他手续。

鉴上，针对杭州开元名都项目初始建设项目，已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、消防验收及竣工验收备案。除上述关键合规手续外，杭州开元名都项目初始建设已取得或办理项目立项批复、建设项目选址意见书、环境影响报告表审查意见、建筑工程施工许可证等其他合规手续；因项目初始建设的立项及竣工验收备案时间均早于固定资产投资项目节能审查相关规定施行时间，无需办理节能审查及节能验收手续。除上述已披露内容外，不存在其他应当取得而未取得的合规手续；杭州开元名都项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

此外，根据核查，杭州开元名都项目存在如下装修改造项目：

装修改造项目

杭州开元名都项目共有 17 项装修改造工程未取得完备合规手续，具体情况如下：

工程名称	改造面积	占项目建筑面积比例
2005 年顶层空间装修项目	1,873.00	1.47%
2007 年观光电梯加装工程	594.00	0.47%
2006 年开元名都大酒店 5-14 层及 C 区三层内装修工程	15,430.00	12.10%
2011 年杭州开元名都大酒店 A 区第三层中餐厅包厢装修建设工程	3,307.00	2.59%
2013 年四层多功能厅改造（竞潮厅改造）	3,494.00	2.74%
2017 年一层城中厅改造	1,097.00	0.86%
2017 年三层名艺厅改造	297.00	0.23%
2017 年三层全日制餐厅及康乐区域改造	2,581.00	2.02%
2018 年一层咖啡厅改宴会厅改造	551.00	0.43%
2018 年地下室钢结构加层工程	242.88	0.19%
2019 年和厅改造工程	190.00	0.15%
2019 年名思名德厅改造	140.00	0.11%
2021 年四层 C 区报告会议厅改造项目	3,424.00	2.68%
2022 年 2 层局部装修项目（二楼中餐厅改造项目）	1,400.00	1.10%
2024 年竞潮厅改造项目	1,350.00	1.06%
2025 年 11 楼及 12 楼恢复改造项目	1,360.00	1.07%
2025 年地下一层原射击场区域恢复	1,226.00	0.96%
总计	**38,556.88**	**30.23%**

注：改造面积系项目公司根据图纸测量，占项目建筑面积比例=改造面积/杭州开元名都项目总建筑面积（127,550.56 平方米）

综上，前述 17 项未取得相关合规手续的装修改造工程合计涉及面积约 38,556.88 平方米，占杭州开元名都项目总建筑面积 127,550.56 平方米的 30.23%。

1) 顶层空间装修项目

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》及原始权益人、浙江开元的确认，浙江开元在杭州开元名都项目初始建设完成后在第 45 层与屋面

之间增设夹层、分隔形成两层新增空间，且未就该等装修改造行为向行政主管部门办理《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、竣工验收备案。根据杭州市公安局萧山区分局消防大队于 2006 年 1 月 11 日出具的消防验收合格意见，杭州开元名都大酒店顶层内部装修基本符合国家消防技术标准要求，在消防方面基本具备使用条件。

根据工程尽调顾问现场核实及原始权益人、浙江开元的确认，前述夹层区域目前处于封闭停用状态，未纳入酒店日常经营运营范围，不独立产生现金流且未来也不会利用前述夹层区域进行任何经营活动，现阶段未对杭州开元名都项目运营造成不利影响，后续可能存在被行政主管部门处以罚款、要求整改的风险。原始权益人、浙江开元进一步确认，未来也不会利用前述夹层区域进行任何经营活动，即使被行政主管部门责令限期改正或拆除，亦不会对酒店正常经营产生不利影响。←

2) 2007 年观光电梯加装工程

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》及原始权益人、浙江开元的确认，浙江开元在杭州开元名都项目初始建设完成后增加安装 2 部观光电梯（曳引驱动乘客电梯），且未就该等电梯加装行为向行政主管部门办理《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、竣工验收备案，后续可能存在被行政主管部门处以罚款、要求整改的风险。

根据浙江开元提供的资料，关于增加安装的 2 部观光电梯，其中单位内部编号为 24#电梯的设备代码为 3110Z0109200600119，根据杭州市特种设备检验科学研究院于 2025 年 12 月 12 日出具的《曳引驱动乘客与载货电梯定期检验报告》（报告编号：TH2025A59344），24#电梯检验合格，并且 24#电梯已取得《特种设备使用标志》（登记证编号：梯 11 浙 AA4607（21）），下检日期 2026 年 12 月；单位内部编号为 25#电梯的设备代码为 3110Z0109200600137，根据杭州市特种设备检验科学研究院于 2025 年 12 月 19 日出具的《曳引驱动乘客与载货电梯定期检验报告》（报告编号：TH2025A59343），25#电梯检验合格，并且 25#电梯已取得《特种设备使用标志》（登记证编号：梯 11 浙 AA4613（21）），下检日期 2026 年 12 月。

根据原始权益人、浙江开元的确认，使用单位杭州酒店公司就上述 24#、25#观光电梯委托上海三菱电梯有限公司浙江分公司进行维护保养，并委托杭州市特种设备检验科学研究院定期进行检验，已依法办理特种设备使用登记并经检验合格，不存在使

用安全隐患。目前，24#、25#观光电梯仅用于浙江开元及杭州酒店公司内部人员使用，不面向酒店客人或其他外部人员使用，不独立产生现金流，亦非酒店经营必需设施。原始权益人、浙江开元进一步确认，倘若未来被行政主管部门要求封闭停用、限期改正或拆除，酒店日常经营仍可正常维持，亦不会对杭州开元名都项目持续稳定运营造成实质性障碍。

3) 其他装修改造项目

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》及原始权益人、浙江开元的确认，除 2005 年顶层空间装修项目、2007 年观光电梯加装项目，浙江开元就杭州开元名都项目初始建设完成后进行了如下表所列共计 15 项其他装修改造项目，该等其他装修改造项目涉及酒店客房、餐厅、会议室、宴会厅、地下室等经营区域的装修升级与功能优化，在功能和物理形态上均依附于主体工程，属改善型装修工程，均不涉及增加建筑面积的情形，该等其他装修改造项目不独立产生现金流。就该等装修改造行为，浙江开元均未办理施工许可证及竣工验收备案，浙江开元均未办理施工许可证，部分项目未办理消防验收、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续，未办理建设相关合规手续的具体情况见下表:

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
1.	2006 年开元名都大酒店 5-14 层、C 区三层内装修工程	不适用	未办理	《建筑工程消防验收意见书》（编号：杭公消验 [2006] 第 0220 号）	《消防安全检查意见书》（编号：杭公消检字[2006]第 0019 号）	未办理
2.	2011 年杭州开元名都大酒店 A 区第三层中餐厅包厢装修建设工程	不适用	未办理	《关于浙江开元酒店投资管理集团有限公司杭州开元名都大酒店 A 区第三层中餐厅包厢装修建设工程消防验收合格的意见》（编号：萧公消验[2011]	未办理	未办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
				第 0053 号）		
3.	2013 年四层多功能厅改造工程（竞潮厅改造）	《建设工程规划许可证》（编号：建字第 330109201300109）	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（萧公消安检字[2013]第 0206 号）	未办理
4.	2017 年一层城中厅改造工程	不适用	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（萧公消安检字[2017]第 0231 号）	未办理
5.	2017 年三层名艺厅改造工程	不适用	未办理	不适用		建筑面积小于 300m²的室内装修改造，无需办理
6.	2017 年三层全日制餐厅及康乐区域改造工程	不适用	未办理	未办理		未办理
7.	2018 年一层咖啡厅改宴会厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理
8.	2018 年地下室钢结构加层工程	不适用	未办理	未办理	未办理	建筑面积小于 300㎡的室内装修改造，无需办理
9.	2019 年和厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	建筑面积小于 300㎡的室内装修改造，无需办理
10.	2019 年名思名德厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	建筑面积小于 300㎡的室内装修改造，无需办理
11.	2021 年四层 C 区报告会议厅改造工程	《建设工程规划许可证》（编号：建字第 330109202100310）	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（萧消安检	未办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
					字（2021）第1001号）	
12.	2022年2层局部装修工程（二楼中餐厅改造项目）	不适用	未办理	《建设工程竣工验收消防备案凭证》（编号：萧建消竣备字(2022)第0548号）	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（萧消安检字（2022）第0232号）	未办理
13.	2024年竞潮厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理
14.	2025年11楼12楼恢复改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理
15.	2025年地下一层原射击场区域恢复工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理

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。前述装修改造基于的杭州开元名都项目地上建筑均已完成不动产的权属登记，浙江开元合法持有相应不动产权属证书。该等装修改造工程缺少上文所述的相关合规手续的情形不影响已登记的不动产的物权合法性。

根据浙江中赫工程检测有限公司于2026年6月23日出具的《杭州开元名都大酒店装修改造工程安全评估报告》（编号：ZHPG2600118），杭州开元名都项目装修改造工程所涉及区域房屋结构体系完整，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安全使用要求。

根据工程尽调顾问深圳市瑞联资信管理咨询有限公司现场核实及原始权益人、浙江开元的确认，前述杭州开元名都项目的装修改造项目缺失相关合规手续的情况现阶段未对杭州开元名都项目运营造成不利影响，后续可能存在被行政主管部门处以罚款、要求整改的风险。

就2005年顶层空间装修项目及2007年观光电梯加装工程项目未取得建设工程规划许可的情形，根据《浙江省国土空间规划条例》第七十四条规定，未取得建设工程

规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由设区的市、县（市、区）自然资源主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。其中建设工程在已竣工验收的住宅、商业、商务类建设工程用地范围内或者利用住宅、商业、商务类建设工程擅自新建、搭建建筑物、构筑物的，属于应当认定为前款规定的无法采取改正措施消除影响的情形。

就前述装修改造工程未办理施工许可证的情形，根据《中华人民共和国建筑法》第六十四条、《建设工程质量管理条例》第五十七条及第七十三条规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工、限期改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款；依据前述规定给予单位罚款处罚的，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处单位罚款数额百分之五以上百分之十以下的罚款。

就部分装修改造工程未办理消防验收或竣工验收消防备案的情形，根据《中华人民共和国消防法》第十三条及《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第 51 号）相关规定，建设工程消防验收实行分类管理：依法应当申请消防验收的建设工程竣工后，建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收，未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用；该等工程以外的其他建设工程，建设单位应当在验收后报住房和城乡建设主管部门备案，住房和城乡建设主管部门应当进行抽查。根据《中华人民共和国消防法》第五十八条规定，就依法应当申请消防验收而未申请、擅自投入使用的工程，由住房和城乡建设主管部门责令停止使用，并处三万元以上三十万元以下罚款；就其他建设工程未在验收后报住房和城乡建设主管部门备案的，由住房和城乡建设主管部门责令改正，处五千元以下罚款。

就部分装修改造工程未办理公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续的情形，根据《中华人民共和国消防法》第十五条及第七十三条第三项规定，宾馆、饭店等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并取得许可；未经消防救援机构许可的，不得投入使用、营业。未经许可擅自投入使用、营业的，根据该法第五十八条第一款第四项规定，由消防救援机构责令停止使用或者停产停业，并处三万元以

上三十万元以下罚款。

就前述装修改造工程未办理竣工验收备案的情形，根据《建设工程质量管理条例》第四十九条及《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》（建设部令第 78 号发布，住房和城乡建设部令第 2 号修改）第四条规定，建设单位应当自工程竣工验收合格之日起 15 日内，将建设工程竣工验收报告和规划、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门备案。未依法办理竣工验收备案的，根据《建设工程质量管理条例》第五十六条第八项及上述管理办法第九条规定，由备案机关责令限期改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款。

根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉嵊合规承诺函》，就杭州开元名都项目的装修改造工程，如因缺少建设相关的合规手续收到行政主管部门要求限期改正或拆除的通知后，开元旅业、杭州鸿久、原始权益人将立即启动相关程序，根据行政主管部门的要求采取相应整改措施；如因杭州开元名都项目改建、扩建、装修改造过程中的任何合规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浙江开元被行政主管部门予以处罚或导致浙江开元因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

（2）温州开元名都项目

温州开元名都项目包括初始建设项目及后续装修功能改造项目，具体情况如下:

温州开元名都项目的初始建设

1) 关键合规手续

(a) 《建设用地规划许可证》

根据温州市规划局于 2018 年 2 月 1 日核发的《建设用地规划许可证》（编号：地字第浙规证 2018-030200012 号）:

用地单位	温州凯元置业有限公司
用地项目名称	中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间建设项目
用地位置	温州市鹿城区南汇街道上田村

用地性质	商业用地 B1（F01 地块为 B14（旅馆用地）、B2（商务用地）；规划五路地下空间为配建停车场库用地）
用地兼容性要求	F-01 地块兼容 B11（零售商业用地）、B13（餐饮用地）
用地面积	19,971 平方米（F01 地块为 16,617 平方米；规划五路地下空间面积为 3,354 平方米）
建设规模	/

(b) 《建设工程规划许可证》

根据温州市自然资源和规划局于 2019 年 1 月 14 日核发的《建设工程规划许可证》（编号：建字第浙规证 2019-030200008 号）：

建设单位	温州开元名都大酒店有限公司
建设项目名称	中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间建设项目
建设位置	温州市鹿城区南汇街道上田村
建设规模	74,776.27 平方米

(c) 环境影响评价

根据温州智祺的确认，温州市中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间建设项目属于投资建设时适用的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2017）》中第 106 项“房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房”等项中其他项，属于应当填报环境影响登记表的建设项目。

温州开元名都于 2018 年 6 月 5 日就温州开元名都项目填报《建设项目环境影响登记表》并获取完成备案的备案回执（备案号：201833030200000205）。

(d) 环保竣工验收

温州开元名都项目属于应当填报环境影响登记表的建设项目，无需办理环保验收手续。

(e) 消防竣工验收

根据温州市鹿城区住房和城乡建设局于 2022 年 9 月 9 日出具的《建筑工程消防验收意见书》（编号温鹿住建消验（2022）第 47 号），温州市鹿城区住房和城乡建设局就温州开元名都项目进行了消防验收并出具“该工程项目消防验收基本符合规范要求”的验收意见，温州开元名都项目已通过消防竣工验收。

(f) 竣工验收备案

根据温州市鹿城区住房和城乡建设局于 2022 年 9 月 9 日核发的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案》（编号：33030220220909101），温州开元名都项目已于 2022 年 9 月 9 日通过工程竣工验收备案。

2) 其他手续

经核查，温州开元名都的初始建设项目已取得立项备案、施工许可、规划验收等其他手续。

鉴上，温州开元名都项目初始建设已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、消防验收及竣工验收备案。除上述关键合规手续外，温州开元名都项目初始建设已取得或办理企业投资项目备案、建设用地批准书、环境影响登记表备案、建筑工程施工许可证及规划验收手续等其他合规手续。

温州开元名都项目的装修改造

根据原始权益人及温州智祺的确认，在温州开元名都项目建设完成后，温州开元名都就温州市鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 5 层（以下简称“招银大厦 1 幢 5 层”）开展建筑功能临时转变工程项目（“5 层改造工程”），将办公楼装修改造为餐饮功能。

1) 关键合规手续

(a) 房屋用途规划变更

温州开元名都与温州市自然资源和规划局于 2023 年 12 月 22 日签署《临时改变房屋用途协议书》（编号：温资规鹿协 2023006 号），约定就招银大厦 1 幢 5 层临时改变功能为商业服务业（具体以联勘综合意见单为准），临时改变功能面积 1423.45 平方米，临时改变功能年限自 2023 年 12 月 22 日至 2028 年 12 月 21 日，已收取全部临时改变功能期间的收益金。但临时改变用途经同意后办理的规划许可手续，不作为办理不动产（房屋产权和土地）变更登记的依据。

(b) 消防验收

温州开元名都于 2024 年 6 月 27 日取得了温州市鹿城区住房和城乡建设局出具的《建设工程竣工验收消防备案抽查意见书》（温鹿住建消备（2024）第 140-1 号），综合评定 5 层改造工程竣工验收消防备案抽查结果为合格。

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》及原始权益人、温州智祺的确认，除上述 5 层改造工程外，自温州开元名都项目建设完成后未进行过改建、扩建、建筑内部装修以及用途变更等建设活动，不存在其他需要办理规划许可、施工许可、消防验收或备案等建设相关的合规手续的情形。

2) 其他手续

经核查，温州开元名都的装修改造项目已取得施工许可手续。

鉴上，针对温州开元名都项目，除上述已披露内容外，不存在其他应当取得而未取得的合规手续；温州开元名都项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

（3）嵊州开元名都项目

嵊州开元名都项目的初始建设

1) 关键合规手续

(a) 《建设用地规划许可证》

嵊州开元名都持有嵊州市自然资源和规划局于 2019 年 12 月 5 日核发的《建设用地规划许可证》（地字第 330683201902005 号），具体情况如下:

用地单位	嵊州开元名都大酒店有限公司
用地项目名称	嵊州开元名都大酒店项目
用地位置	浙江省绍兴市嵊州市城南新区 B2019-52 号出让地块（嵊州大桥西南侧地块）
用地面积	30,225 平方米
用地性质	B1 商业用地，B2 商务用地，B3 娱乐康体用地
建设规模	地上建筑面积 111,835 平方米;地下建筑面积 25,600 平方米

(b) 《建设工程规划许可证》

嵊州开元名都持有嵊州市自然资源和规划局于 2020 年 4 月 2 日核发的《建设工程规划许可证》（编号：建字第 330683202002007 号），具体情况如下:

建设单位	嵊州开元名都大酒店有限公司
建设项目名称	嵊州开元名都大酒店项目
建设位置	嵊州市官河南路 8 号
建设规模	地上建筑面积 110,592.33 平方米，地下建筑面积 24,962.55 平方米

(c) 环境影响评价

根据嵊州嵊达的确认，嵊州开元名都项目属于投资建设时适用的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2017）》中第 106 项“房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房”的其他项，属于应当填报环境影响登记表的建设项目。

嵊州开元名都于 2020 年 3 月 5 日填报《建设项目环境影响登记表》并获取完成备案的备案回执（备案号：202033068300000026）。

(d) 环保竣工验收

嵊州开元名都项目属于应当填报环境影响登记表的建设项目，无需办理环保验收手续。

(e) 消防竣工验收

根据嵊州市住房和城乡建设局于 2022 年 9 月 27 日出具的《建设工程消防验收意见书》（嵊建消验[2022]第 021 号），嵊州开元名都项目于 2022 年 9 月 27 日通过专项验收意见审批，意见内容为“经资料审查、现场抽样检查和功能测试，综合评定该工程消防验收合格”。

(f) 竣工验收备案

根据嵊州市住房和城乡建设局于 2022 年 9 月 30 日核发的《嵊州市房屋建筑工程竣工验收备案表》（综合验收编号：31240020220930113），嵊州开元名都大酒店项目已通过综合竣工验收。

1) 其他手续

经核查，嵊州开元名都项目已取得立项批复、施工许可、规划验收等其他手续。

鉴上，嵊州开元名都项目初始建设已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、消防验收及竣工验收备案。除上述关键合规手续外，嵊州开元名都项目初始建设已取得或办理企业投资项目备案、环境影响登记表备案、建筑工程施工许可证及规划验收手续等其他合规手续。

嵊州开元名都项目的装修改造

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司于 2026 年 9 月 4 日出具的《工程尽调咨询报告》及原始权益人、嵊州嵊达的确认，嵊州嵊达将位于嵊州市官河南路 8-189 号 1 层车位编号为 A62、A63、A64、A81、A82 的 5 个车位改造为餐厅储物室（简称“车位改造工程”），改变了房屋规划用途，且未办理规划许可、施工许可、消防验收或备案手续。该区域原先由嵊州酒店公司作为餐厅储物室使用，不独立产生现金流，改造面积约 320.45 平方米，占嵊州开元名都项目总建筑面积 59,094.85 平方米的 0.54%，占比较小。

除上述车位改造工程外，自嵊州开元名都项目建设完成后未进行过改建、扩建、建筑内部装修以及用途变更等建设活动，不存在其他需要办理规划许可、施工许可、消防验收或备案等建设相关的合规手续的情形。

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司现场核实及原始权益人、嵊州嵊达的确认，前述车位改造工程改变房屋规划功能且缺失合规手续的情况现阶段未对嵊州开元名都项目运营造成不利影响，但后续可能存在被行政主管部门处以罚款、要求整改的风险。

根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉嵊合规承诺函》，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人承诺将在近期就上述情形完成整改，将该区域恢复为车位功能并按照规划用途实际使用。此外，如因嵊州开元名都项目改建、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嵊州嵊达开元被行政主管部门予以处罚或导致嵊州嵊达因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使嵊州嵊达及嵊州开元名都项目免于遭受任何损失。

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司于 2026 年 9 月 21 日出具的《工程尽调咨询报告》，截至 2026 年 9 月 21 日，嵊州嵊达已针对嵊州市官河南路 8-189 号 1 层车位编号为 A62、A63、A64、A81、A82 的 5 个车位改造为餐厅储物室的违规改造事项完成整改。目前，该等车位已停止作为餐厅储物室使用，并已恢复其作为车辆停放及配套服务空间的功能，无需办理规划许可、施工许可、消防验收或备案手续。

鉴上，针对嵊州开元名都项目，除上述已披露内容外，不存在其他应当取得而未取得的合规手续；嵊州开元名都项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持

续稳定运营的合规文件。

（四）经营资质

基金存续期内，杭州酒店公司、温州酒店公司、嵊州酒店公司（合称“酒店公司”）分别作为杭州开元名都项目、温州开元名都项目及嵊州开元名都项目酒店物业的经营方，办理与不动产项目酒店运营相关的资质证照，由酒店公司直接向用户提供服务，收取包括但不限于房费、各类餐饮消费等。浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达无需办理单独的酒店经营执照。

各酒店公司已取得的不动产项目经营资质如下:

1.杭州开元名都项目

杭州酒店公司已取得杭州开元名都项目的经营资质如下:

序号	证书名称	证书编号	发证机关	持证主体	有效期	经营场所	许可范围
1.	《特种行业许可证》	萧公特（旅）许字第 2021016 号	杭州市公安局萧山区分局	杭州酒店公司	核发时间: 2021 年 10 月 11 日	杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号	住宿（第 1 层大厅 6-14、19-29、31-43 客房 共计 699 间）
2.	《食品经营许可证》	JY23301810205655	杭州市萧山区市场监督管理局	杭州酒店公司	2026/7/14-2031/7/13	杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号	散装食品（含熟食制品）销售；热食类食品制售；冷食类食品制售（含冷加工糕点、含冷荤类食品）；生食类食品制售；自制饮品制售
3.	《卫生许可证》	浙卫公证字〔2021〕第 330109-000235 号	杭州市萧山区卫生健康局	杭州酒店公司	2025/7/10-2029/7/9	杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号	宾馆、游泳馆
4.	《医疗机构执业许可证》	登记号: PDY60346X33010917D4001	杭州市萧山区卫生健康局	杭州酒店公司	2026/8/24-2031/8/23	杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号 3 楼	诊疗科目：内科
5.	《高危险性体育项目经营许可证》	33010920210023	杭州市萧山区文化和广电旅游体育局	杭州酒店公司	2024/6/26-2027/6/30	杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号	经营高危险性体育项目（游泳）
6.	《城镇污水排入排水管网许可证》	浙萧综执排（2023）字第 01621 号	杭州市萧山区综合行政执法局	杭州酒店公司	2023/8/1-2028/7/31	杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号	准许在许可范围内向城镇排水设施排放污水 许可范围: （1）排水去向:

序号	证书名称	证书编号	发证机关	持证主体	有效期	经营场所	许可范围
							市心路；排水量：460 立方米/日；污水最终去向：钱江污水处理厂 （2）排水去向：永久路；排水量：520 立方米/日；污水最终去向：钱江污水处理厂

2.温州开元名都项目

温州酒店公司已取得温州开元名都项目的经营资质如下：

序号	证书名称	证书编号	发证机关	持证主体	有效期	经营场所	许可范围
1.	《特种行业许可证》	浙江鹿公特旅字第 2025020 号	温州市公安局鹿城分局	温州酒店公司	核发时间：2025 年 12 月 31 日	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号 1 层、3 层、4 层、5 层、21 层至 34 层	住宿（房间数：346 间；床位数 538 张）
2.	《食品经营许可证》	JY23303020354423	温州市鹿城区市场监督管理局	温州酒店公司	核发日期：2025 年 12 月 1 日 有效期至：2028 年 12 月 24 日	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号 1 层、3 层、4 层、5 层、21 层至 34 层	热食类食品制售；冷食类食品制售（含冷加工糕点、含冷荤类食品）；生食类食品制售；自制饮品制售（不含生鲜乳饮品）；餐饮服务管理
3.	《卫生许可证》	（浙）卫许准字（2026）第 330302-000018 号	温州市鹿城区卫生健康局	温州酒店公司	2026/1/16-2030/1/15	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号 1 层、3 层、4 层、5 层、21 层	宾馆、游泳场（馆）
4.	《烟草专卖零售许可证》	330302207182	温州市烟草专卖局	温州酒店公司	2025/12/16-2027/12/14	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号 1 层、3 层、4 层、5 层、21 层至 34 层	卷烟本店零售、雪茄烟本店零售
5.	《高危险性体育项目经营许可证》	330302202200013	温州市鹿城区文化和广电旅游体育局	温州酒店公司	2026/4/22-2031/4/21	温州市鹿城区府东路 464 号温州开元名都臻品之选酒店 4 楼康体中心	游泳

序号	证书名称	证书编号	发证机关	持证主体	有效期	经营场所	许可范围
6.	《城镇污水排入管网许可证》	浙温鹿排准字第 12-202612 号	温州市鹿城区综合行政执法局	温州酒店公司	2026/01/09 - 2027/11/10	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号 1 层、3 层、4 层、5 层、21 层至 34 层	准许在许可范围内向城镇排水设施排放污水 许可范围: 排污水口编号：1 连接管位置：W1 排水去向：府东路 排水量：400 立方米/日 污水最终去向：污水处理厂

3.嵊州开元名都项目

嵊州酒店公司已取得嵊州开元名都项目的经营资质如下:

序号	证书名称	证书编号	发证机关	持证主体	有效期	经营场所	许可范围
1.	《特种行业许可证》	嵊公特旅字第 2025025 号	嵊州市公安局	嵊州酒店公司	核发时间:2025 年 12 月 11 日	浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路 8 号负 2 层至 5 层及 26 层至 45 层	住宿服务
2.	《食品经营许可证》	JY23306830232328	嵊州市市场监督管理局	嵊州酒店公司	2025/12/10-2028/3/9	浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路 8 号负 2 层至 5 层及 26 至 45 层	预包装（普通）食品销售；保健食品销售；散装食品（不含熟食制品）销售；热食类食品制售；冷食类食品制售（含冷加工糕点、含冷荤类食品）；生食类食品制售；自制饮品制售
3.	《卫生许可证》	浙卫公证字（2023）第 330683-00003 号	嵊州市卫生健康局	嵊州酒店公司	2023/3/9-2027/3/8	浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路 8 号负 2 层至 5 层及 26 至 45 层	非星级带空调宾馆、游泳场（馆）
4.	《烟草专卖零售许可证》	330683211253	嵊州市烟草专卖局	嵊州酒店公司	2025/12/9-2029/1/30	浙江省嵊州市三江街道官河南路 8 号（主楼）2 层大堂、3 至 5 层、26 至 44 层	卷烟本店零售、雪茄烟本店零售
5.	《城镇污水排入排	浙嵊排水字第	嵊州市住房和城乡	嵊州酒店公司	2026/03/13-2031/3/12	嵊州市三江街道官河南路 8 号	准许在许可范围内向城镇排水设

序号	证书名称	证书编号	发证机关	持证主体	有效期	经营场所	许可范围
	水管网许可证》	25060078 号	建设局				施排放污水。 许可范围: 排污水口编号：1 排水去向：环堤北路 排水量：1569 立方米/日 污水最终去向:嵊新污水厂

4. 酒店相关经营资质由酒店公司持有的合法性、合理性分析

根据《旅馆业治安管理办法》《公共场所卫生管理条例》《食品经营许可管理办法》《医疗机构管理条例》《经营高危险性体育项目许可管理办法》《城镇排水与污水处理条例》等相关法律法规的规定，酒店经营方经营前述业务的，应取得相关资质，包括但不限于酒店营业执照、特种行业许可证、食品经营许可证、卫生许可证、医疗机构执业许可证、高危险性体育项目经营许可证、城镇污水排入排水管网许可证等。

管理人及法律顾问认为，不动产项目拟采取的酒店整租运营模式下，项目公司的直接收入来源为基于不动产项目出租安排而产生酒店整租租金（固定租金及分成租金两者孰高），而非不动产项目直接的经营收入，因此，项目公司依法无需单独办理酒店经营类资质。不动产项目的实际经营管理由酒店公司负责，相关经营资质应由酒店公司依法取得并持有，该等安排符合法律法规的要求。

同时，因该等经营资质与经营场所为绑定关系，受限于“一地一证”规则约束，因此，酒店公司依法拥有该等经营资质的情况下，项目公司无法在同一经营场所重复办理经营资质。

基于上述经营资质取得情况，不动产基金存续期内，设置了保障不动产项目持续稳定运营的相应措施如下:

首先，根据《酒店租赁协议》，在该协议存续期间，各酒店公司对各不动产项目的使用不应违反酒店物业所对应的证照标示的规划用途、以及其他与相关酒店经营有关的批文、许可、证照、登记、备案等政府有权机关颁发的有效期内的文件。在该协议终止后，各酒店公司需协助项目公司办理酒店经营证照的移转、过户、注销手续（该等手续须于上述期限内开始办理）。若酒店公司无正当理由拒不履行配合义务，除酒店

公司应根据协议约定承担违约金以外，项目公司有权直接向法院提起诉讼，请求判令酒店公司履行配合义务，并赔偿因逾期配合导致的资产减值、收益损失、维权费用等全部损失。

其次，虽然本次不动产项目入池范围不包含酒店公司股权，但本项目存续期内，基金管理人拟聘请杭州汉嵊作为运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务（杭州汉嵊拟于基金设立前持有各酒店公司的全部股权），并通过《运营管理服务协议》明确约定运营管理机构负有办理和/或取得运营管理服务所需的各项批准（包括促使酒店公司办理并维持酒店证照在任期内的有效性），并在运营管理服务协议中通过约定委托事项、审计安排、业绩考核标准、基金管理人监督检查权等条款约束运营管理机构的管理行为，进而确保不动产项目持续、合法合规运营。

再次，若运营管理机构被解聘，或租赁协议终止，项目公司需另行聘请具备资质的经营主体或自行申请经营资质，前述酒店经营资质的办理核心在于经营场所是否符合要求，因此，项目公司或继任经营主体具备办理相应证照的法定条件。《运营管理服务协议》及《酒店租赁协议》已分别约定了运营管理机构、酒店公司协助项目公司重新办理相应经营资质的相关义务。极端情况下，若运营管理机构和/或酒店公司拒绝配合，项目公司可向相关主管部门主动提出异议，以经营单位已不在该场所进行实际经营为由举证，要求注销相应资质。

（五）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，项目公司已分别合法取得杭州开元名都项目、温州开元名都项目与嵊州开元名都项目相应的房屋所有权及占用范围内的国有建设用地使用权，相关不动产权属清晰，资产范围明确；三个项目的资产上均存在已登记的抵押权，其中浙江开元就杭州开元名都项目运营所取得的租赁收入存在已登记的应收账款质押，除此之外未发现其他权利限制。三个项目均已取得相关审批、核准、备案或登记文件，并已进行竣工验收及相关手续办理，满足固定资产投资管理合规性要求，依法可投入运营，项目持续经营不存在实质法律障碍。前述项目的实际经营管理由经营公司负责，相关经营资质亦由经营公司依法取得并持有，该等经营管理安排符合法律法规规定。

三、不动产资产的合法合规性

（一）不动产项目合法合规性

不动产项目的固定资产投资建设的基本程序合法合规，且已经通过竣工验收。不动产项目固定资产投资管理相关手续。相关手续具体情况详见本尽调报告“第五章 不动产项目的权属合规性、现金流及评估”之“二、不动产资产的权属情况”之“（三）项目合规性”。

（二）不动产项目性质

不动产项目均为全服务型酒店，在提供高品质住宿产品的基础上，整合餐饮、会议宴会、康乐休闲、增值服务等多元业态，为消费者打造场景化、定制化的综合消费体验，具备收入结构多元、抗风险能力强、高附加值服务驱动溢价、运营精细化程度高的主要特点。

不动产项目的收入来源多元化，主要以酒店客房收入为基础，依托高端房型配置与优质住宿体验实现溢价，同时叠加配套服务收入：包括全日制餐厅、特色主题餐厅、高端宴会等餐饮服务收入；大型多功能会议厅、专属会务配套等会议宴会服务收入；健身中心、泳池、SPA、亲子娱乐等康乐休闲服务收入；酒店配套商业出租收入。收入确认方面，客房收入按实际出租客房间夜数及动态定价体系确认，餐饮收入按实际消费金额（含散客点餐、宴会包场、团餐定制）确认，会议及康乐收入按服务合同约定金额及实际使用情况确认，酒店配套商业出租大多采用“固定租金”模式，按照相关租赁合同约定情况确认。

为支撑全时段、全流程的酒店服务高效执行，项目需承担人工成本、客房运营费用、餐饮食品酒水成本及后厨运营费用、会议及康乐设施维护费用、能源费用、市场营销费用等运营开支。通过建立精细化成本管控体系，统一归集各项经营收入、分类核算成本费用，形成稳定且具备增长潜力的项目经营性净现金流。

（三）潜在外部影响因素分析

杭州开元名都项目：与区域内近年新开业的高端商务酒店相比，杭州开元名都大酒店开业时间较早，硬件设施逐步老化，在客房智能化水平、空间设计时尚感及公共区域体验上存在一定差距，对追求新潮体验的年轻商务客及高端休闲客群的吸引力有所减弱；同时，新兴竞品凭借更新的硬件设施与国际化品牌背书，分流了部分高端商

务与会展客群，加剧了区域市场竞争；此外，萧山区新兴商圈与会展载体持续落地，客群分流效应逐步显现，而酒店所在片区的高端商业配套仍有提升空间，一定程度上制约了项目向更高端客群拓展的潜力，对长期增长形成挑战。

温州开元名都项目：结合本地高端酒店市场的竞争态势，温州开元名都臻品之选酒店在长期经营发展中仍有一定的提升空间，酒店长期深耕本地政务与商务接待场景，服务模式已形成成熟体系，相较于区域内新兴高端酒店而言，在服务的灵活性、个性化打造上仍有优化空间，对追求多元消费场景的年轻客群的吸引力有待进一步提升；其次，在品牌影响力方面，相较于区域内依托国际品牌背书、主打高端体验的竞品，酒店在高端客群中的认可度仍有提升余地，在承接高规格商务宴请与高端会展需求上可进一步发力；此外，随着温州本地高端酒店业态的持续丰富，各类新兴酒店凭借差异化定位和精准的客群运营，对核心客源形成了一定的分流，同时酒店周边高端商业、休闲配套的完善进度与市场需求存在一定差距，尚未充分联动周边资源形成完善的消费闭环，在向高端市场突破的过程中仍需持续发力，以更好地支撑长期经营增长。

嵊州开元名都项目：参考嵊州高端酒店市场的发展情况，嵊州开元名都大酒店虽拥有完善的会议及餐饮配套、突出的婚宴服务能力，且占据本地中高端客房领先地位，但在婚宴场景的个性化定制、商务与婚宴场景的服务衔接上仍有优化空间，可进一步贴合客群多元化需求；同时，在品牌差异化传播上仍有提升余地，目前更多依托开元品牌背书与本土口碑，可进一步强化婚宴服务、中高端客房的核心优势传播，提升品牌在区域内外高端客群中的影响力；此外，尽管未来无同等级新增供给规划，市场竞争压力相对可控，但随着消费需求不断升级，酒店在特色体验场景的创新、本地文化元素的深度挖掘上需持续发力，同时可进一步联动周边成熟商业配套，深化商务、婚宴场景的服务优势，以更好地适配客群高品质消费需求，巩固本地中高端客房领先地位，支撑酒店长期高质量发展。

（四）项目符合国家战略、发展规划和产业政策相关要求

1.不动产项目符合国家战略和发展规划

本项目底层资产为全服务型酒店，聚焦商旅及高品质休闲旅游消费市场，提供标准化、高品质的住宿及相关配套服务。项目的投资建设与持续运营，高度契合国家扩大内需、促进服务消费高质量发展的核心战略导向。

近年来，党中央、国务院多次强调将恢复和扩大消费摆在优先位置，强化消费对经济发展的基础性作用。2024 年 12 月中央经济工作会议明确提出，要“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，党的二十届四中全会审议通过的《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》进一步指出，要坚持高质量发展原则，建设强大国内市场，深入实施提振消费专项行动，推动消费和投资、供给和需求良性互动。

本项目通过提供高品质、高效率的住宿服务，有效满足了商务人士对高效便捷出行的需求，同时也适配了大众休闲旅游群体对安全、舒适、品牌化住宿体验的升级诉求。项目作为城市商贸流通、人员往来及文旅消费的重要配套基础设施，不仅优化了区域住宿供给结构，也有力支撑了实体经济发展和文旅产业融合，是响应国家扩大内需战略、落实服务消费升级政策的具体市场化实践，符合国家重大战略和宏观调控方向。

2.符合不动产相关产业政策

本项目严格遵循国家关于服务业及住宿业发展的各项产业政策要求，其业态定位与发展模式获得了明确的政策支持。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，要促进生活性服务业向高品质、多样化、便利化方向升级。国家发展改革委于2023年12月发布的《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，为酒店行业的健康发展提供了清晰的产业导向。

此外，国务院于 2024 年 8 月印发的《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，明确提出要“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”。2025 年 9 月，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》，更是系统部署了推动住宿业“品质化、智慧化、融合化、绿色化、国际化”的发展路径。

本项目底层资产作为全服务型酒店，不仅在硬件设施、服务流程、卫生安全等方面严格执行行业高标准，还积极融入所在城市的商业与文旅生态，具备良好的品质化与融合化发展基础。项目的运营模式符合上述国家产业政策的鼓励方向，属于政策支

持的商业不动产类型。

（五）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，不动产项目的固定资产投资建设的基本程序合法合规，且已经通过竣工验收。不动产项目符合国家战略和发展规划和不动产相关产业政策。

四、商业不动产项目固定资产投资管理相关手续情况

（一）所处区位和建设规划

商业不动产项目所处区位和建设规划详见本尽调报告“第五章 不动产项目的权属合规性、现金流及评估”之“五、不动产资产所处的行业及区域情况分析”之“（一）不动产项目所在地区宏观经济与市场概况”。

（二）基础资产状况

杭州开元名都项目位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路818号，于2005年开业，迄今已运营逾20年。该项目为集酒店、商务办公及配套商业于一体的商业不动产，总建筑面积约12.76万平方米。

温州开元名都项目位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路464号，于2022年开业，至今已运营逾3年。项目主要建设内容为地上1至34层及地下1、2层的酒店及部分商业空间，总建筑面积约4.28万平方米。

嵊州开元名都项目位于浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路8号，于2022年开业，至今已运营逾3年。项目建设内容涵盖地上1至44层的酒店及商业区域，地下1层为停车库，总建筑面积约5.91万平方米。

关于项目盈利模式，不动产项目均为全服务型酒店，在提供高品质住宿产品的基础上，整合餐饮、会议宴会、康乐休闲、增值服务等多元业态，为消费者打造场景化、定制化的综合消费体验，具备收入结构多元、抗风险能力强、高附加值服务驱动溢价、运营精细化程度高的主要特点。

不动产项目的收入来源多元化，主要以酒店客房收入为基础，依托高端房型配置与优质住宿体验实现溢价，同时叠加配套服务收入：包括全日制餐厅、特色主题餐厅、

高端宴会等餐饮服务收入；大型多功能会议厅、专属会务配套等会议宴会服务收入；健身中心、泳池、SPA、亲子娱乐等康乐休闲服务收入；酒店配套商业出租收入。收入确认方面，客房收入按实际出租客房间夜数及动态定价体系确认，餐饮收入按实际消费金额（含散客点餐、宴会包场、团餐定制）确认，会议及康乐收入按服务合同约定金额及实际使用情况确认，酒店配套商业出租大多采用“固定租金”模式，按照相关租赁合同约定情况确认。

为支撑全时段、全流程的酒店服务高效执行，项目需承担人工成本、客房运营费用、餐饮食品酒水成本及后厨运营费用、会议及康乐设施维护费用、能源费用、市场营销费用等运营开支。通过建立精细化成本管控体系，统一归集各项经营收入、分类核算成本费用，形成稳定且具备增长潜力的项目经营性净现金流。

（三）保险情况

商业不动产项目保险情况如下表所示:

项目	项目一	项目二	项目三
不动产项目名称	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、营业中断险。其中财产一切险：投保金额 43,786,364.37 元，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA1SD；投保金额 931,200,000.00 元，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA23C，投保金额合计 974,986,364.37 元	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、雇员忠诚担保险、雇主责任保险、网络安全保险、营业中断保险。其中财产一切险：投保金额 28,480,333.42 元，自 2025 年 12 月 12 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 11 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA10K；投保金额 523,520,004.94 元，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15A02425QAAAAA1L，投保金额合计 552,000,338.36 元	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、雇主责任险。其中财产一切险：投保金额 356,180,000.00 元，2026 年 01 月 01 日 00 时 00 分 00 秒起至 2026 年 12 月 31 日 24 时 00 分 00 秒止，保险单号为 299789501022025000012 1；投保金额 36,645,427.76 元，2026 年 01 月 01 日 00 时 00 分 00 秒起至 2026 年 12 月 31 日 24 时 00 分 00 秒止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA2ZH，投保金额合计 392,825,427.76 元

（四）未来维修改造计划

目标不动产项目每年翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级的

支出主要体现为资本性支出。根据工程技术尽职调查情况说明，杭州开元名都预测期内资本性支出为 869.21 万元/年，温州开元名都预测期内资本性支出为 335.42 万元/年，嵊州开元名都预测期内资本性支出为 224.92 万元/年。评估机构以此预测不动产项目未来资本性支出，资本性支出已在收益法预测期的成本中列支，并在计算运营净收益时扣除。

（五）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，不动产项目的固定资产投资建设的基本程序合法合规，且已经通过竣工验收。截至本尽调报告出具日，不动产项目的实际用途符合经批准的项目用途，且已购买财产一切险及公众责任险。

五、不动产资产所处的行业及区域情况分析

不动产资产所处的行业分析详见“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“一、项目公司的行业情况及竞争状况”。

（一）不动产项目所在地区宏观经济与市场概况

1、宏观经济概况

（1）杭州开元名都项目

杭州开元名都大酒店所在萧山核心区以人民广场一带为中心，围绕华润萧山万象汇、汇德隆银隆百货、加州阳光开元广场、萧山区人民政府等多个标志性商业生活配套，以金城路及市心中路为主干道向外辐射的区域。

杭州开元名都项目所在区域示意图

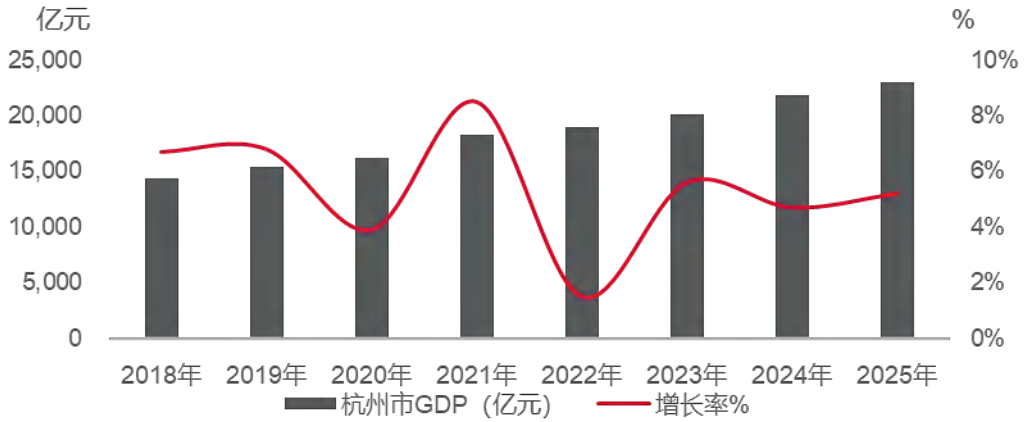


来源：携程旅行，戴德梁行整理

杭州，浙江省省会，位于中国东南沿海、浙江省北部、钱塘江下游、京杭大运河南端，东临杭州湾，与绍兴市相接，西南与衢州市相接，北与湖州市、嘉兴市毗邻，西南与安徽省黄山市交界，西北与安徽省宣城市交接。目前，杭州市辖上城、拱墅、西湖、滨江、萧山、余杭、临平、钱塘、富阳、临安 10 个区，桐庐、淳安 2 个县，代管建德 1 个县级市。杭州市是浙江省的政治、经济、文化和金融中心，长江三角洲中心城市之一、长三角宁杭生态经济带节点城市、中国重要的电子商务中心之一。

杭州市总体经济发展水平在中国大陆地区排名靠前，根据地区生产总值（GDP）统一核算结果，2025 年，杭州全市地区生产总值 23,011 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%，高于全国 0.2 个百分点。分产业看，第一产业增加值 383 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 5,631 亿元，增长 5.0%；第三产业增加值 16,997 亿元，增长 5.3%。三次产业结构为 1.7：24.5：73.8。全市经济运行呈现稳中有进、向新向优态势，高质量发展取得积极成效，“十四五”实现良好收官。

图 7：杭州市地区生产总值及增长率



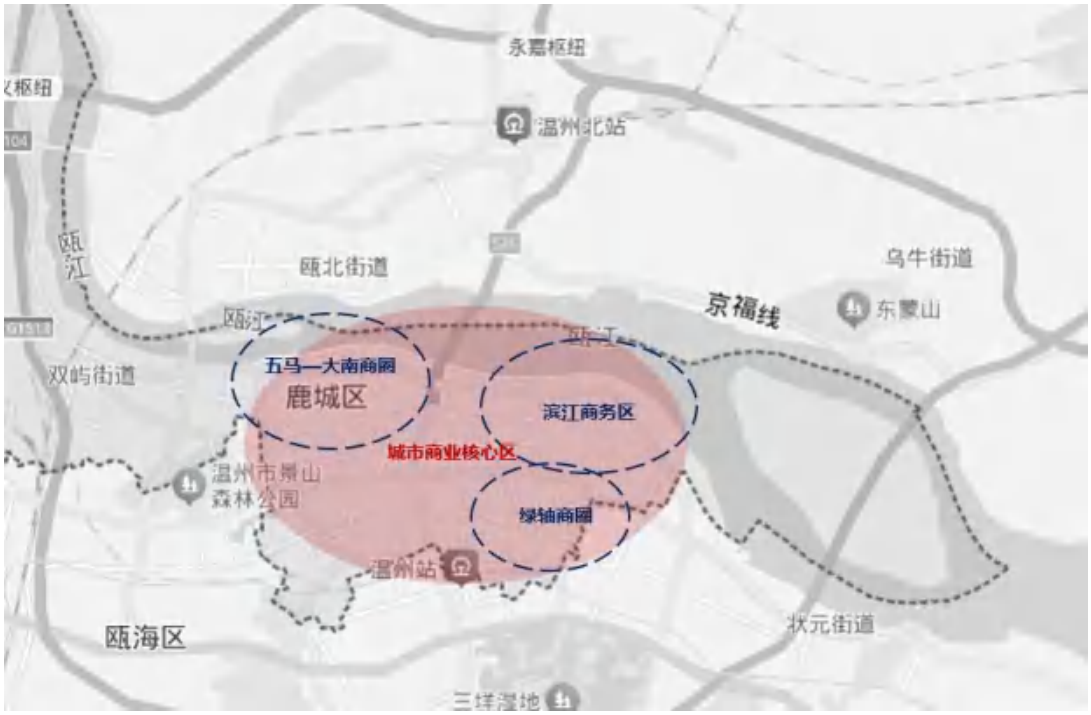
数据来源：杭州市统计局

杭州开元名都项目所在的萧山区为杭州传统的工业强区和经济大区，2025 年，萧山区实现地区生产总值（GDP）2,506.02 亿元。按不变价格计算，比上年增长 5.0%。从体量上看，萧山区是杭州市第四个 GDP 突破 2,500 亿元的区县，GDP 总量位居杭州市 13 个区县（市）中的第四位，占全市总量的比重约为 10.9%。萧山区与余杭、滨江、上城共同构成了杭州经济的“第一梯队”，前四强合计贡献了全市超过一半的经济总量，是支撑杭州高质量发展的核心引擎。萧山区正经历从传统制造业向“智能制造+现代服务”双轮驱动的转型。作为杭州拥江发展的主阵地和连接长三角的重要枢纽，萧山区在保持工业底色的同时，正加快向现代化国际城区迈进，继续发挥着杭州经济“压舱石”和“增长极”的关键作用。

（2）温州开元名都项目

温州开元名都臻品之选酒店所在鹿城区位于温州市中心城区核心，四至范围为东临龙湾区，南接瓯海区，西连丽水市青田县，北濒瓯江、隔水与永嘉县相望。东西长约 41.43 公里，南北宽约 20.65 公里。鹿城区核心商务区分为滨江商务区、五马-大南商圈、绿轴商圈，三者构成鹿城商务功能的核心承载主体。温州开元名都项目所在的绿轴商圈位于城市中轴线中段，是鹿城区重点打造的现代化商业中心。

图 8：温州开元名都项目所在区域示意图

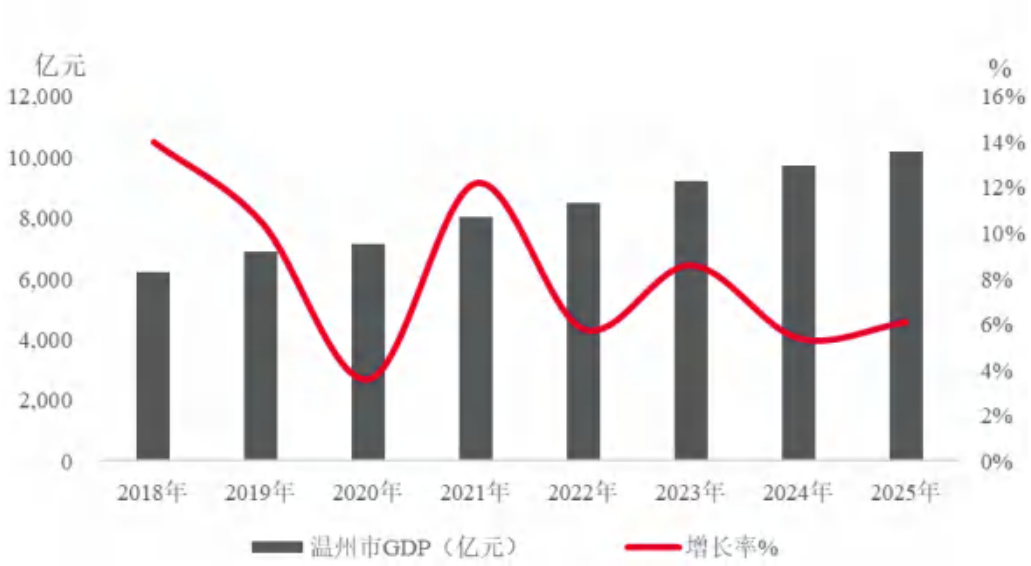


来源：温州市自然资源和规划局

温州市位于我国东部沿海，浙江省东南部，东濒东海，南毗福建省宁德市，西及西北部与丽水市相连，北和东北部与台州市接壤。温州市共管辖 4 个市辖区、5 个县，代管 3 个县级市；主城区包括鹿城区、龙湾区、瓯海区、洞头区；下辖县包括永嘉县、平阳县、苍南县、文成县、泰顺县；代管县级市为瑞安市、乐清市、龙港市。

2025 年，温州市地区生产总值（GDP）历史性迈上万亿台阶，达 10,213.9 亿元，按不变价格计算，同比增长 6.1%，经济总量迈上新台阶。其中，第一产业增加值 204.3 亿元，同比增长 3.6%；第二产业增加值 3,707.6 亿元，同比增长 5.3%；第三产业增加值 6,302.0 亿元，同比增长 6.6%；第一、二、三产业分别占比 2.0：36.3：61.7。温州市总体经济始终保持高质量增长，增速跑赢全国、全省大盘，第三产业比重稳居主导地位，表明经济结构持续优化，新旧动能转换成效显著，经济发展质量稳步提升。

图 9：温州市地区生产总值及增长率



数据来源：温州市统计局

（3）嵊州开元名都项目

嵊州开元名都大酒店所在嵊州市酒店市场核心区域为市中心板块，跨三江、剡湖、鹿山街道连片发展，核心范围覆盖三江与剡湖街道衔接区域，主要由三江街道、剡湖街道、鹿山街道等板块组成，是嵊州市政治、经济、文化、商贸和旅游服务中心，集中了全市主要的商业综合体、行政办公机构、交通枢纽及优质医疗、教育配套。该区域商业氛围浓厚，拥有嵊州吾悦广场、鹿山广场、国商大厦等大型商业综合体，以及多条商业步行街。

图 10：嵊州开元名都项目所在区域示意图

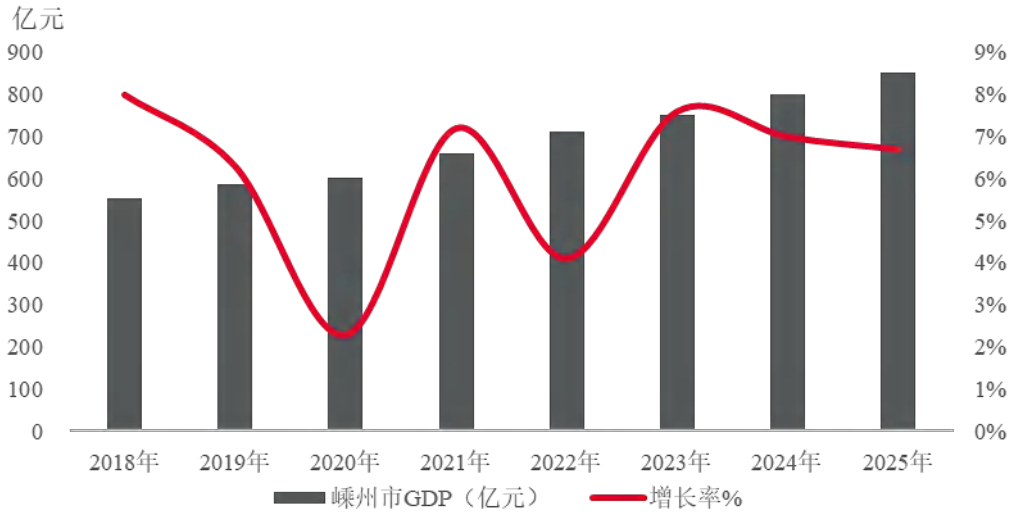


来源：携程旅行，戴德梁行整理

嵊州市位于浙江省东部，绍兴市南部，东邻宁波市奉化区、余姚市，南毗新昌县、东阳市，西连诸暨市，北接柯桥区、越城区。嵊州市共管辖 4 个街道、10 个镇、1 个乡，分别为三江街道、鹿山街道、剡湖街道、浦口街道、甘霖镇、长乐镇、崇仁镇、黄泽镇、三界镇、石璜镇、谷来镇、仙岩镇、金庭镇、北漳镇、贵门乡。

2025 年，嵊州市地区生产总值 853.25 亿元，按不变价格计算，同比增长 6.7%，高于全国 1.7 个百分点。分产业看，第一产业增加值 48.28 亿元，增长 4.2%；第二产业增加值 365.00 亿元，增长 6.3%；第三产业增加值 439.97 亿元，增长 7.3%；第一、二、三产业分别占比 5.7：42.8：51.6。

图 11：嵊州市地区生产总值及增长率



数据来源：绍兴市统计局

2、市场发展现状

（1）杭州开元名都项目

A. 区域内现有在运营和未来 3 年已规划可比竞品分析

根据与杭州开元名都项目在客群定位、规模、档次、风格概念、区位条件、品牌等方面的相似程度，区域内现有在运营的可比竞品主要为：杭州雷迪森铂丽大饭店、杭州英冠索菲特酒店及杭州金马饭店。

萧山核心区汇聚多家高端酒店，涵盖本土标杆与知名国际品牌，杭州开元名都大酒店作为五星级酒店，毗邻区政府与地铁人民广场站，商务接待能力突出；杭州雷迪森铂丽大饭店位于市心北路，坐拥高端硬件与便捷交通，是区域高端住宿标杆；杭州英冠索菲特酒店以国际化服务与精致配套，进一步丰富高端住宿选择；杭州金马饭店为萧山首家五星级商务会议酒店，坐落市心南路，依托杭州火车南站实现跨城出行，配套完善。根据戴德梁行出具的《房地产市场调研报告》，萧山核心区未来三年内暂无高端酒店筹开计划。

图 12：杭州开元名都项目主要可比竞品酒店位置示意图



表 32：杭州开元名都项目主要可比竞品酒店情况分析

项目		杭州开元名都大酒店	杭州雷迪森铂丽大饭店	杭州英冠索菲特酒店	杭州金马饭店
地址		市心中路 818 号	市心北路 108 号	明星路 485 号	通惠中路 218 号
外观					
所属区域		萧山区	萧山区	萧山区	萧山区
客房数（间）		696	532	593	181
开业时间		2005 年	2013 年	2021 年	1996 年（2012 年重新装修）
管理集团		德胧	雷迪森	雅高	本土品牌
酒店类型		全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店
餐饮设施		四季轩中餐厅、四季宴、名园、地中海咖啡厅、廊吧、北山茶室、大堂吧、行政酒廊等	普罗旺斯餐厅（全日西餐厅）、骊吧、悦府中餐厅、铂丽轩·禾牛町等	潇湘阁中餐厅（浙菜）、旋转木马全日餐厅、乐活吧等	贵宾包厢、中餐零点餐厅、西餐厅、团队餐厅、大堂吧等
会议宴会设施	会议室面积	6,131 平方米	7,870 平方米	3,086 平方米	3,300 平方米
	会议室数量(个)	20	18	7	15
	最大会议室面	1,460 平方米	1,750 平方米	1,470 平方米	770 平方米

项目		杭州开元名都大酒店	杭州雷迪森铂丽大饭店	杭州英冠索菲特酒店	杭州金马饭店
	积				

来源：网络公开资料，戴德梁行整理

1）主要优势

①客房与会议规模领先，承载能力区域第一

杭州开元名都大酒店凭借充足的客房储备与完善的会议设施体系，奠定了其在萧山区乃至杭州南部会议市场的核心地位。696 间客房与 6,131 平方米会议空间的配置，以及 1,460 平方米超大宴会厅，使其具备承接超大规模政企会展、行业年会及品牌发布会的能力，在会议承载规模与场景匹配度上，显著优于区域内多数同类型酒店，是支撑区域会展经济与商务往来的关键载体。

②本土品牌认可度高，客群粘性与性价比优势突出

依托品牌的长期深耕，杭州开元名都大酒店在杭州及萧山区域积累了深厚的品牌口碑，是本地政务接待、商务宴请的首选酒店之一。相较于外来高端品牌及新兴竞品，其本土化服务经验与客群信任度优势明显，在长三角商务往来频繁的背景下，能够持续吸引高价值商务客群，形成稳定的复购与口碑传播效应，为营收稳定性提供坚实保障。

③管理团队稳定，运营经验与服务口碑沉淀深厚

自 2005 年开业以来，酒店核心管理团队保持稳定，近二十年的本地化运营经验使其对区域市场需求、客群偏好及服务标准有着精准把控。相较于开业时间较短的竞品，稳定的团队保障了服务品质的连贯性与专业性，降低了人才流动带来的运营风险，在老客留存、服务精细化程度上形成了差异化竞争壁垒。

④综合配套完善，一站式服务能力覆盖多元需求

酒店配备四季轩中餐厅、名园、地中海咖啡厅及行政酒廊等多元餐饮与休闲配套，可满足会议客、商务客的宴请、社交及日常用餐需求，能给客户带来住宿、会议、餐饮的完整服务。相较于部分竞品单一的餐饮业态，杭州开元名都项目丰富的配套能够有效提升客群停留时间与综合消费潜力，进一步增强项目的综合竞争力与客群吸引力。

2）潜在挑战

与区域内近年新开业的高端商务酒店相比，杭州开元名都大酒店开业时间较早，硬件设施逐步老化，在客房智能化水平、空间设计时尚感及公共区域体验上存在一定差距，对追求新潮体验的年轻商务客及高端休闲客群的吸引力有所减弱；同时，新兴竞品凭借更新的硬件设施与国际化品牌背书，分流了部分高端商务与会展客群，加剧了区域市场竞争；此外，萧山区新兴商圈与会展载体持续落地，客群分流效应逐步显现，而酒店所在片区的高端商业配套仍有提升空间，一定程度上制约了项目向更高端客群拓展的潜力，对长期增长形成挑战。

B. 区域核心客群特征和需求情况

杭州高星级酒店整体需求呈现商务稳基、文旅拉动、会议支撑、婚庆补充的格局，全市高端酒店以商务散客、休闲度假客、会议团队、本地宴请为核心客群，受城市产业、景区资源、会展活动与消费场景驱动，不同区域客群结构差异显著。

商务需求为基础盘：数字经济、金融、总部企业密集，稳定支撑高端商务散客与企业接待需求。文旅需求季节性突出：西湖、西溪、宋韵演艺、亲子度假带动高端休闲客群快速增长，节假日溢价明显。会议与 MICE 需求集中：大型会展、赛事、论坛主要集中在钱江新城、钱江世纪城板块，对大型会议酒店拉动显著。本地消费支撑强劲：高端婚宴、商务宴请、家宴成为高星级酒店餐饮与宴会收入的重要来源。

C. 区域经济发展和供需情况对项目运营的影响

从区域经济来看，萧山区整体经济保持高质量稳健发展，为杭州开元名都大酒店注入持续动力。据萧山区统计局数据显示，2025 年全年全区实现地区生产总值 2,506.02 亿元，同比增长 5.0%，其中第三产业增加值达 1,600.72 亿元，同比增长 2%；社会消费品零售总额 1,224.50 亿元，同比增长 0.3%，整体经济稳步向好，直接带动区域商务出行、文旅休闲等核心消费需求持续回暖。与此同时，区域交通与文旅配套持续升级，2025 年萧山国际机场旅客吞吐量突破 5,000 万人次，成为 2025 年全国第 7 个达成这一里程碑的机场。此外，萧山区大力推进会展经济布局，国博中心二期等大型专业场馆相继建成投用，政府层面也持续加大优质展会与大型会议引进力度，配套出台多项扶持政策，再加上规上营利性服务业稳步增长的利好支撑，为酒店带来了充足且稳定的商务会议、团队旅游客源，助力酒店经营稳步推进。

从市场供需实际情况来看，杭州高端酒店市场目前供给充足、竞争尤为激烈。除杭州开元名都大酒店外，万豪、洲际等国际知名高端品牌，以及众多本土高端酒店纷纷在此布局，整个市场呈现出供需均衡、各品牌主打差异化竞争的态势，这一市场环境直接影响着杭州开元名都大酒店的经营发展；一方面，杭州数字经济、会展经济持续升温及全域旅游蓬勃发展，释放出大量中高端商务接待、高端旅游出行需求，酒店凭借本土五星级标杆的品牌影响力、完善的全服务优势及优质的场地配套，能够稳定承接各类中高端客群，保障较高入住率，为经营发展奠定基础；另一方面，激烈的市场竞争也给酒店带来较多挑战与运营压力，对其服务品质、差异化特色、精细化运营水平提出更高要求，使得酒店不断升级优化，实现高质量发展。

（2）温州开元名都项目

A. 区域内现有在运营和未来3年已规划可比竞品分析

温州市高端酒店集中在鹿城区，主要为温州威斯汀酒店、温州喜来登酒店、温州香格里拉大酒店、温州万豪酒店和温州开元名都臻品之选酒店，其中温州香格里拉大酒店属于香格里拉集团；温州威斯汀酒店、温州喜来登酒店、温州万豪酒店其管理方均属于万豪旗下；温州开元名都臻品之选选酒店所属集团为开元旅业集团。

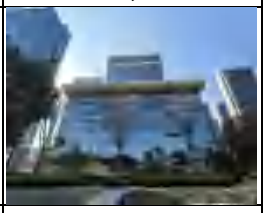
根据与温州开元名都项目在客群定位、规模、档次、风格概念、区位条件、品牌等方面的相似程度，区域内现有在运营的可比竞品主要为：温州威斯汀酒店、温州香格里拉大酒店及温州万豪酒店。

图 13：温州开元名都项目主要可比竞品酒店位置示意图



数据来源：公开信息，戴德梁行整理

表 33：温州开元名都项目主要可比竞品酒店情况分析

项目	温州开元名都臻品之选酒店	温州威斯汀酒店	温州香格里拉大酒店	温州万豪酒店
地址	鹿城区南汇街道府东路 464 号	鹿城区锦绣路 1067 号	鹿城区香源路 1 号	鹿城区瓯江路 4427 号
外观				
所属区域	温州市鹿城区	温州市鹿城区	温州市鹿城区	温州市鹿城区
客房数（间）	346	285	409	311
开业时间	2022 年	2018 年	2009 年（2017 年重新装修）	2021 年
管理集团	德胧	万豪	香格里拉	万豪
酒店类型	全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店
餐饮设施	四季轩中餐厅、国风堂包厢群、名园、地中海咖啡厅	知味全日餐厅、中国元素中餐厅、行政酒廊	香宫中餐厅、瓯咖啡、大堂酒廊	GOJI KITCHEN & BAR 全日餐厅、Man Ho 中餐厅、The Lounge 咖啡厅
会议/宴会设施	9 个会议空间，共 2,600 平方米，最大会场 1,200 平方米	7 个会议空间，共 2,298 平方米，最大会场 1,000 平方米	11 个会议空间，最大会场为面积 1,700 平方米的无柱式大宴会厅	5 个会议空间，共 2,195 平方米，最大会场面积 1,280 平方米

数据来源：公开信息，戴德梁行整理

根据戴德梁行出具的《房地产市场调研报告》，未来三年，温州高端酒店市场将迎来超 1,000 间新增客房供应，呈现“商务旗舰引领、文旅度假跟进”的多元化格局。其中丽思卡尔顿、三江希尔顿、城中希尔顿未来入市后将对核心区高端酒店业态形成一定冲击。

项目名称	所属品牌集团	预计开业时间	客房数（间）	距离温州开元名都项目直线距离（km）
温州鹿城丽思卡尔顿酒店	万豪	2028 年	222	3.6
温州三江希尔顿酒店	希尔顿	2026 年	220	5.3
温州城中希尔顿酒店	希尔顿	2026 年	256	8.3
温州园博园皇冠假日酒店	洲际	2026 年	180-200	11.3
温州江心屿宋品酒店	华住	规划中	142	7.8

数据来源：公开信息，戴德梁行整理

1）主要优势

①会议承载能力领先，场景覆盖性更强

温州开元名都臻品之选酒店配备规模领先的会议空间与超大宴会厅，在区域高端商务会议、政务会展及大型行业活动场景中具备显著承载优势，能够高效承接大规模政企会展、品牌发布会等需求。在会议型客群的场景覆盖与服务能力上，形成了区别于多数竞品的核心竞争力，是支撑区域商务往来与政务活动的关键载体。

②双品牌协同赋能，本土与国际资源优势互补

温州开元名都臻品之选酒店由德胧集团与万豪双品牌运营，既依托本土集团在温州及长三角区域的长期深耕，积累了深厚的本地政务、商务客群信任度与成熟会员体系；又借助万豪的国际品牌背书，获得全球化营销渠道与高端服务标准支撑。相较于单一品牌运营的竞品，双品牌协同可实现会员互通与多元客源引流，在客群覆盖广度、品牌影响力及资源整合能力上更具优势。

③客群结构均衡，运营抗风险能力突出

温州开元名都臻品之选酒店客群结构多元且分布均衡，商务、政务、会议及休闲

旅游客群形成有效互补，避免了单一客群依赖带来的经营波动风险。在区域市场环境变化中，酒店展现出更强的经营稳定性与抗冲击能力，为营收持续增长提供了坚实保障。

④本土服务差异化显著，高性价比口碑优势明显

温州开元名都臻品之选酒店凭借本土品牌的灵活对接优势，为客户提供高效定制化服务与专属高端增值服务，同时配备多元餐饮配套，可满足会议宴请、商务社交及日常用餐等多元需求。在保持高性价比定价策略的基础上，形成了与万豪等国际品牌竞品的差异化体验，在本地政务宴请、商务接待场景中积累了良好口碑与高粘性客群，老客留存与口碑传播效应突出。

2）潜在挑战

结合本地高端酒店市场的竞争态势，温州开元名都臻品之选酒店在长期经营发展中仍有一定的提升空间，酒店长期深耕本地政务与商务接待场景，服务模式已形成成熟体系，相较于区域内新兴高端酒店而言，在服务的灵活性、个性化打造上仍有优化空间，对追求多元消费场景的年轻客群的吸引力有待进一步提升；其次，在品牌影响力方面，相较于区域内依托国际品牌背书、主打高端体验的竞品，酒店在高端客群中的认可度仍有提升余地，在承接高规格商务宴请与高端会展需求上可进一步发力；此外，随着温州本地高端酒店业态的持续丰富，各类新兴酒店凭借差异化定位和精准的客群运营，对核心客源形成了一定的分流，同时酒店周边高端商业、休闲配套的完善进度与市场需求存在一定差距，尚未充分联动周边资源形成完善的消费闭环，在向高端市场突破的过程中仍需持续发力，以更好地支撑长期经营增长。

B. 区域核心客群特征和需求情况

温州市酒店市场需求核心由商务差旅、会议会展、文旅度假及本地高端宴会构成，其中，商务需求为市场基础支撑，覆盖制造业考察、企业总部接待、金融法务等中高端客群；会议会展需求以政府会议、行业论坛、企业年会及经销商大会为主，拉动大型宴会厅与团队客房消费；文旅需求依托雁荡山、楠溪江、苍南 168 黄金海岸线等文旅资源，持续带动家庭度假、短途休闲及团队游客增长；本地宴请需求以婚宴、寿宴、商务宴请等为核心，消费力强、宴会厅利用率高，成为酒店非房费收入的重要来源。从区域特征来看，温州开元名都项目所在的鹿城区以城市商务、高端婚宴及城市观光

游客为主，是全市高端酒店核心集聚地。

C. 区域经济发展和供需情况对项目运营的影响

从区域经济来看，温州作为民营经济标杆城市，已在 2025 年末实现 GDP 历史性突破，达到 10,213.9 亿元，同比增长 6.1%，增速跑赢全国、全省大盘。依托这一坚实经济基底，温州头部民营企业引领作用显著，市场经营主体已突破 160 万户，旺盛且高消费能力的商务活动、商务宴请需求持续释放，为高端酒店提供了核心客源支撑。同时，温州工业经济提质增效，规上工业增加值同比增长 10.3%，连续两年位居全省第一，电气、新能源两大产业已培育形成“三千亿级”产业集群，其中电气产业入选国家先进制造业集群，大量工业企业的商务接待、上下游合作洽谈等需求，为酒店稳定输送高端商务客群。区域消费市场同样活力迸发，2025 年全市社会消费品零售总额达 5,143.9 亿元，同比增长 4.2%，其中住宿餐饮业复苏势头强劲，仅 2025 年一季度，限上住宿、餐饮业销售额就分别同比增长 8.3%、16.9%，尤其是节假日期间，分岁酒、正月酒等本土特色餐饮需求火爆，有效拉动酒店餐饮营收增长。此外，科技创新驱动区域经济持续升级，温州规上战略性新兴产业、高新技术产业增加值分别同比增长 14.4%、11.8%，数字经济核心产业制造业增加值增长 16.4%，新兴产业的快速发展进一步带动高端商务需求释放，为酒店运营提供了多元且稳定的支撑。

从市场供需情况来看，温州高端酒店市场正处于快速升级迭代阶段，其鲜明的供需格局与竞争态势深刻影响着温州开元名都臻品之选酒店的经营布局与发展方向。目前该市场供给持续扩容，除温州开元名都臻品之选酒店外，万豪、香格里拉等国际品牌已纷纷布局，丽思卡尔顿、宋品等高端品牌也在陆续落地筹备，同时本土连锁品牌加速崛起，加之老牌单体酒店退市后连锁品牌纷纷入驻抢占物业资源，市场竞争日趋白热化，供需逐渐趋于均衡，差异化竞争成为行业主流。在此背景下，温州城市能级提升催生的多元高端需求，为酒店带来了稳定的发展机遇：作为温州本土高端酒店的代表，酒店依托开元品牌影响力与全服务优势，精准契合本地市场需求，既能凭借温州民营经济发达、商务活动频繁的优势，稳定承接中高端商务接待、企业宴请等刚需业务，也能借助温州全域旅游发展的东风，承接持续释放的高端旅游、亲子度假等需求，加之其在餐饮领域的突出优势，春节期间年夜饭预订常接近饱和，有效保障了入住率与营收稳定性，同时依托开元品牌的全国影响力吸引外来高端客群，进一步拓宽经营空间；与此同时，激烈的市场竞争与行业变革也给酒店带来不小挑战：面对国际

品牌的品牌优势与标准化服务、新兴本土品牌的灵活布局，酒店需持续优化服务、升级设施，以顺应市场发展趋势，巩固核心竞争力。

（3）嵊州开元名都项目

A. 区域内现有在运营和未来 3 年已规划可比竞品分析

嵊州市中心区域的高端酒店供应主要集中于吾悦广场核心片区、剡溪沿线以及主要交通枢纽周边。虽然整体体量相较省会城市有限，但在商务接待、政务活动及旅游住宿等核心场景中，已形成一定的高端酒店基础格局。现阶段，嵊州市没有真正意义上的国际高端连锁品牌（如万豪、希尔顿等）酒店在营，整体市场仍以国内中高端品牌及本地知名酒店为主导。

在嵊州现有供给结构中，嵊州开元名都大酒店作为城市地标性五星级标准酒店，依托其核心区位、全面的设施配套和成熟的服务体系，在市场中保持明显的领先地位，系嵊州目前唯一一家按五星级标准打造的酒店。从品牌结构来看，嵊州市高端酒店市场以国内品牌为主导，国际品牌占比相对有限。目前开元系、绿城等本土/国内品牌的市场份额合计约占全市高端酒店的 50%，其中浙江本土龙头品牌开元名都，在高端市场占据显著主导地位。相较之下，嵊州市现有的国际品牌仅为希尔顿欢朋，定位中端商务酒店，与本地中高端品牌存在一定竞争关系，而高端及奢华国际品牌尚未进入嵊州市场。整体来看，嵊州市高端酒店市场仍处于以本土及国内品牌为主要支撑的阶段，国际高端品牌未来仍有较大的市场进入空间。

根据与嵊州开元名都项目在客群定位、规模、档次、风格概念、区位条件、品牌等方面的相似程度，区域内现有在运营的可比竞品主要为：嵊州宾馆、嵊州文枫华美达广场酒店及嵊州保罗大酒店。

图 11：嵊州开元名都项目主要可比竞品酒店位置示意图



表 34：嵊州开元名都项目主要可比竞品酒店情况分析

项目	嵊州开元名都大酒店	嵊州宾馆	嵊州文枫华美达广场酒店	嵊州保罗大酒店（吾悦广场店）
地址	嵊州三江街道官河南路 8 号	嵊州北艇路 218 号	嵊州双塔路 1888 号	嵊州兴盛街 1018 号
外观				
客房数（间）	386	436	215	179
开业时间	2022 年	1996 年（2020 年装修）	2019 年	2011 年（2019 年装修）
管理集团	德胧	本土品牌	温德姆	本土品牌
酒店类型	全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店
餐饮设施	全日制餐厅、四季轩零点餐厅、国风堂包厢餐厅、大堂吧	拥有风格各异的艇湖楼、剡韵楼、新丰阁等餐厅、包厢	设有中、西餐厅，其中中餐厅拥有 9 间包厢	设有中餐厅、西餐厅、露天餐厅、大堂吧、红酒吧及 36 间高档豪华包厢
会议/宴会设施	7 个不同的会议厅共 2,280 平方米，其中最大会议厅为 1,300 平方米	27 个不同规格会议厅，最大的无柱式会议厅面积 1,600 平方米，层高 7.5 米	800 平米无柱宴会厅及 2 个中型多功能厅	设有近 800 平米的无柱宴会厅及 450 平方米的多功能厅，同时拥有 9 个不同规格的会议厅

来源：网络公开资料，戴德梁行整理

根据戴德梁行出具的《房地产市场调研报告》，未来供给方面，嵊州市规划新增配套型高端精品项目——嵊州园林玫瑰园酒店（依附于玫瑰园住宅项目），项目体量约 151 间客房，距离嵊州开元名都大酒店直线距离约 7.5km。该项目定位高端酒店，有望进一步提升城市整体高端供给能力；该项目已立项并已开工建设，目前工程建设进度约 80%，因越剧小镇项目整体的运作调整原因，目前开业时间无法明确。

1）主要优势

①地标级硬件配置，场景多元运营优势突出

嵊州开元名都大酒店作为嵊州地标性建筑，场地规模与硬件标准在区域内具备显著优势，可高效承接千人规模行业盛会、政企会议、大型婚宴等多元场景需求。依托高空视野优势，客房均位于 26 层以上，搭配全玻璃幕墙设计与江景、城景双重景观，同时配套室内泳池、亲子乐园等休闲设施，能够在商务会议与休闲度假两类核心客群间实现高效运营衔接，构建起规模优势与体验质感兼具的核心竞争力。

②品牌底蕴深厚，本土资源与运营优势凸显

嵊州开元名都大酒店由开元旅业集团打造运营，依托集团近四十年酒店运营经验与成熟的服务体系，深耕嵊州本地市场，深度整合区域文旅、政企资源，积累了深厚的本地客群信任度与完善的会员体系。同时依托开元品牌的全国影响力，联动集团旗下多元资源，实现客源引流与服务标准化落地，相较于单一运营的同类酒店，在本土资源整合、品牌口碑沉淀及运营稳定性上更具优势，精准契合嵊州本地高端消费需求。

③客群定位精准，多元场景抗风险能力强劲

嵊州开元名都大酒店精准定位商务会议、亲子度假、本地宴请三大核心场景，客群结构兼顾政务商务人士、家庭客群及本地高端消费群体，形成多元互补的客群体系。既依托完善的会议设施稳定承接商务政务客群，又凭借亲子乐园、儿童托管等特色配套吸引家庭度假客群，同时通过本地特色餐饮服务锁定本地宴请客群，有效规避单一客群依赖带来的经营波动，在区域市场变化中展现出较强的经营稳定性，为营收持续增长提供坚实支撑。

④文旅融合特色鲜明，服务差异化优势显著

嵊州开元名都大酒店深度融合嵊州本地文化与越剧文旅资源，餐饮上推出本地特

色小吃，结合完善的餐饮配套打造高品质宴请体验，同时依托周边文旅景点资源，为客群提供个性化文旅出行指引。凭借开元品牌背书的标准化服务、突出的婚宴服务能力，以及本土化特色服务与高性价比定价策略，形成区别于同类酒店的差异化体验，依托本地中高端客房的领先地位，在本地高端宴请、婚宴接待、家庭度假及文旅配套接待场景中积累了良好口碑，老客留存率与口碑传播效应突出。

2）潜在挑战

参考嵊州高端酒店市场的发展情况，嵊州开元名都大酒店虽拥有完善的会议及餐饮配套、突出的婚宴服务能力，且占据本地中高端客房领先地位，但在婚宴场景的个性化定制、商务与婚宴场景的服务衔接上仍有优化空间，可进一步贴合客群多元化需求；同时，在品牌差异化传播上仍有提升余地，目前更多依托开元品牌背书与本土口碑，可进一步强化婚宴服务、中高端客房的核心优势传播，提升品牌在区域内外高端客群中的影响力；此外，尽管未来无同等级新增供给规划，市场竞争压力相对可控，但随着消费需求不断升级，酒店在特色体验场景的创新、本地文化元素的深度挖掘上需持续发力，同时可进一步联动周边成熟商业配套，深化商务、婚宴场景的服务优势，以更好地适配客群高品质消费需求，巩固本地中高端客房领先地位，支撑酒店长期高质量发展。

B. 区域核心客群特征和需求情况

嵊州市高星级及高端酒店市场整体规模虽不及省会及区域中心城市，但在商务活动、本地宴会及周边游市场的带动下形成了较为稳定的需求结构。嵊州市高端酒店的市场需求在空间上呈现“中心城区板块—周边旅游区域板块”的双结构特征。其中，中心城区板块依托吾悦广场、三江新区及主要政务商务区，形成城市高端酒店的核心需求来源。该区域酒店的客源构成较为多元，既包括来自绍兴、宁波、杭州等地的短途游客，也包括本地政务及制造业企业带来的商务差旅需求；同时，由于婚宴、企业年会、社交宴请等活动集中在核心城区，高端酒店的大型宴会厅与会议设施利用率较高，该板块承担全市高端酒店市场中综合型、高频社交与商务活动的主要功能。相比之下，周边区域板块的高端酒店主要布局在越剧小镇、三界镇等文旅资源密集区域，需求以旅游休闲客群为主导，呈现出明显的目的地型住宿属性。越剧小镇作为嵊州重点打造的文化 IP 与体验式文旅项目，可形成较强的周末休闲、亲子游及文化体验市场，对高品质住宿、文旅配套及沉浸式度假产品的需求更为突出；三界镇依托茶园、自然山地

及乡村旅游资源，吸引度假型客源及自驾游客，其住宿需求以静谧度假、户外休闲及康养体验为主，对酒店的环境品质与度假属性的匹配度要求较高。相较中心城区以商务和宴会驱动为主的消费结构，周边文旅板块的高端酒店呈现季节性明显、以休闲体验为主的市场特征。

综上，两大板块在客源结构、消费动因及酒店功能定位上形成明确差异：中心城区板块承担综合型商务与社交功能，而越剧小镇—三界镇所代表的周边旅游板块则承担休闲度假与文化体验型需求，共同构成嵊州市高端酒店市场的互补格局。

C. 区域经济发展和供需情况对项目运营的影响

从区域经济来看，嵊州作为浙东经济圈重要节点城市，经济稳步提质增效，为嵊州开元名都大酒店的经营发展提供了坚实支撑。据嵊州市统计局数据显示，2025 年全市地区生产总值完成 853.25 亿元，同比增长 6.7%，其中服务业增加值达 439.97 亿元，同比增长 7.3%，为酒店相关消费需求提供了有力支撑。工业经济方面，2025 年嵊州工业底盘持续提质增效，规上工业增加值同比增长 10%以上，电气机械、金属制品、汽车制造等重点行业发展迅猛，比亚迪二期、三期等重点项目加速推进，带动产业链上下游协同发展，商务往来日益频繁，大量工业企业的高端商务接待、合作洽谈等需求，为酒店稳定输送了高品质商务客群。消费市场方面，2025 年全市社会消费品零售总额近 350 亿元，同比增长 4.9%，其中住宿餐饮消费持续回暖，政府积极引培会展项目、组织企业参加境内外展会，有效带动 MICE 需求持续释放。此外，嵊州作为全国县域旅游综合实力百强县，2025 年全市接待游客量突破 875 万、过夜游客量达 443 万，分别增长 14.9%、21.8%，增幅领跑绍兴，周末及节假日酒店人气旺盛，周边城市游客涌入带动度假需求增长，进一步拓宽了酒店客群范围，为营收增长注入持续动力。

从市场供需情况来看，嵊州高端酒店市场稳步发展，供需格局呈现鲜明的本土特色，深刻影响着嵊州开元名都大酒店的经营布局与发展方向。目前嵊州高端酒店市场国际品牌布局相对有限，仅有中端国际品牌希尔顿欢朋入驻，尚无与嵊州开元名都同档次的五星级标准竞品，酒店作为城市地标性高端酒店，依托中心城区的核心区位、完善的会议及宴会配套，在当地高端酒店市场中占据主导地位。未来虽有嵊州园林玫瑰园酒店规划新增，但开业时间未定，短期内不会对酒店形成实质竞争压力。需求端来看，嵊州商务活动、本地宴会、周边游及 MICE 需求共同构成了酒店的稳定市场，酒店凭借优质的配套设施，既能精准承接工业企业、本地企业的高端商务接待、合作

洽谈等业务，也能依托完善的宴会场地，承接各类家宴、婚宴等本土宴请需求，同时借助嵊州文旅热度，承接周边城市前来的度假客群，周末及节假日入住率常年保持高位，部分时段甚至出现满房情况。客群结构优化的同时，带动酒店客房、会议、餐饮等业务联动发展，大幅提升了运营效率与营收效益。长期来看，随着嵊州经济持续发展、城市能级提升，未来高端酒店供给有望进一步扩容，不排除国际高端品牌入驻的可能，将加剧市场竞争，这也促使酒店持续优化服务品质、强化会议配套与服务能力，兼顾商务服务精细化与文旅体验打造，不断提升品牌溢价与运营精细化水平，巩固自身在市场中的主导优势。

（二）同业竞争情况

原始权益人和/或其同一控制下的关联方的同业竞争及利益冲突情况分析详见本尽调报告“第四章 不动产项目的业务及财务情况”之“三、利益冲突与关联交易”。

六、现金流情况

（一）租赁业务经营情况及结构

（1）整体情况

报告期内，杭州开元名都项目涉及对外租赁收入，分别为 1,422.51 万元、1,510.98 万元、1,405.85 万元和 320.34 万元，占营业收入的比重分别为 5.80%、6.07%、6.87%和 5.44%，不涉及主要依托租赁收入的情况。

报告期内，温州开元名都项目自 2025 年度开始实现对外租赁收入，2025 年度和 2026 年 1-3 月的对外租赁收入分别为 82.79 万元和 62.10 万元，占营业收入的比重分别为 0.83%和 2.37%，占比较小，不涉及主要依托租赁收入的情况。

报告期内，嵊州开元名都项目涉及对外租赁收入，分别为 15.47 万元、35.59 万元、38.88 万元和 19.16 万元，占营业收入的比重分别为 0.21%、0.49%、0.55%和 1.07%，占比较小，不涉及主要依托租赁收入的情况。

（2）租户情况

1）杭州开元名都项目

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目对外租赁业务涉及 26 个租户，各租户剩余租期约为 0.08-3.25 年，加权平均剩余租期为 2.41 年，租赁面积排序的前五大租户

情况如下：

序号	承租方	租赁面积	租赁期限	租赁日期	
		（平方米）	（年）	起始日期	终止日期
1	租户 1	4,106.36	8.00	2021/1/1	2028/12/31
2	租户 2	3,231.98	5.00	2024/1/1	2028/12/31
3	租户 3	1,371.12	8.00	2020/9/1	2028/8/31
4	租户 4	1,045.51	3.25	2024/3/20	2027/6/19
5	租户 5	801.00	3.00	2026/1/1	2028/12/31

杭州开元名都项目存在关联方租赁情形，租赁面积合计 4,733.58 平方米，具体请见本尽调报告“第四章 不动产项目的业务及财务情况/三、利益冲突及关联交易/（二）相关利益冲突的防范机制/2、报告期内的关联交易”。

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目未来到期的租约情况如下：

年份	租约到期面积（平方米）	占已出租面积比例（%）
2026 年	867.00	6.43%
2027 年	1,272.51	9.43%
2028 年	11,249.86	83.34%
2029 年	108.90	0.81%
合计	**13,498.27**	**100%**

2）温州开元名都项目

截至 2026 年 3 月 31 日，温州开元名都项目对外租赁业务涉及 1 个租户，剩余租期为 7 年，不涉及关联方租赁情形，具体情况如下：

序号	承租方	租赁面积	租赁期限	租赁日期	
		（平方米）	（年）	起始日期	终止日期
1	租户 1	3,688.46	10	2023/4/1	2033/3/31

3）嵊州开元名都项目

截至 2026 年 3 月 31 日，嵊州开元名都项目对外租赁业务涉及 3 个租户，整体租赁期限为 3-8 年，各租户剩余租期约为 2-5 年，加权平均剩余租期为 3.45 年，不涉及关联方租赁情形，具体情况如下：

序号	承租方	租赁面积	租赁期限	租赁日期	
		（平方米）	（年）	起始日期	终止日期
1	租户 1	1,162.00	3.00	2026/1/1	2028/12/31
2	租户 2	568.00	8.00	2023/3/1	2031/2/28
3	租户 3	50.00	5.00	2024/4/1	2029/3/31

（3）出租率情况

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目可出租面积为 13,698.27 平方米，已出租面积为 13,498.27 平方米，期末出租率约为 98.50%。杭州开元名都项目报告期内出租率及续租率如下:

年份	期末出租率	续租率
2023 年	91.80%	87.00%
2024 年	100.00%	70.10%
2025 年	98.50%	92.90%
2026 年 1-3 月	98.50%	92.90%

截至 2026 年 3 月 31 日，温州开元名都项目可出租面积为 3,688.46 平方米，已出租面积为 3,688.46 平方米，出租率为 100%。

截至 2026 年 3 月 31 日，嵊州开元名都项目可出租面积为 1,780.00 平方米，已出租面积为 1,780.00 平方米，出租率为 100%。

（4）租金情况

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目平均租金约为 79.10 元/平方米/月，其中商业用途的平均租金约为 89.10 元/平方米/月，办公用途的平均租金约为 60.30 元/平方米/月。部分租户含有装免期，平均免租期时长为 1.8 个月，部分租约在租约期内租金每年递增 2%-3%。杭州开元名都项目报告期内租金情况如下:

年份	合计平均租金（元/平方米/月）	商业平均租金（元/平方米/月）	办公平均租金（元/平方米/月）	租金增长率（%/年）
2023 年	70.77	68.39	75.14	0%-3%
2024 年	70.28	67.84	74.93	0%-3%
2025 年	79.10	89.10	60.30	0%-3%
2026 年 1-3 月	79.10	89.10	60.30	0%-3%

截至 2026 年 3 月 31 日，温州开元名都项目平均租金约为 56.12 元/平方米/月。

截至 2026 年 3 月 31 日，嵊州开元名都项目平均租金约为 37.46 元/平方米/月。

报告期内，不动产项目对外租赁业务约定的租金结算方式主要有以下两种：（1）租金每月/季/年结算 1 次，承租方应在租期开始前 5 日以银行转账方式缴付本期租金至出租方指定的账户。（2）承租方应在签订租赁合同前，一次性将全部租金以银行转账方式缴付至出租方指定的账户。

其中，一次性付清租金的结算方式主要适用于租赁期限为一年及一年以内的短期租赁；而对于长期租赁，则通常由出租方与承租方协商确定，按月度、季度或年度分期结算。

（二）现金流真实性

截至本尽调报告出具之日，不动产项目整体运营时间已满 3 年，不动产资产未来预期均可产生持续、稳定的现金流，不存在影响项目持续经营能力的重大法律障碍。

（三）整租情况

报告期内，杭州酒店公司整租杭州开元名都项目并对外运营，温州酒店公司整租温州开元名都项目并对外运营，嵊州酒店公司整租嵊州开元名都项目并对外运营，不存在整租后分租的情况，相关安排具有商业合理性，整租方有关情况详见本尽调报告第五章“不动产项目的权属合规性、现金流及评估”之“六、现金流情况”之“（五）重要现金流提供方”。

（四）经营情况

报告期内杭州开元名都项目主要经营指标如下表所示：

单位：元/间/天、亿元

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
平均房价（ADR）	409	456	468	502
平均入住率（OCC）	60%	63%	64%	68%
平均入住率增长率	-4.76%	-1.56%	-5.88%	-
每间可售房收入（RevPAR）	246	287	302	341
每间可售房收入增长率	-14.29%	-4.97%	-11.44%	-
经营毛利润（GOP）	0.23	0.79	0.98	0.95
经营毛利率（GOP Margin）	38.30%	38.65%	39.38%	38.91%
运营净收益（NOI）	0.19	0.67	0.82	0.81

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
运营净收益率（NOI Margin）	32.23%	32.79%	33.12%	33.20%

注 1：每间可售房收入（RevPAR）=平均房价（ADR）*平均入住率（OCC），其中 ADR、OCC、RevPAR 均四舍五入保留整数，下同；

注 2：GOP=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用+折旧摊销+保险费+基本管理费+奖励管理费，其中，基本管理费与奖励管理费系指报告期内酒店公司分别与浙江开元酒店管理股份有限公司签署的酒店管理协议中约定的应支付给浙江开元酒店管理股份有限公司的相应费用，下同；

注 3：NOI=GOP-保险费-基本管理费-奖励管理费-税金及附加，下同。

报告期内温州开元名都项目主要经营指标如下表所示：

单位：元/间/天、亿元

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
平均房价（ADR）	573	558	560	535
平均入住率（OCC）	57%	68%	69%	65%
平均入住率增长率	-16.18%	-1.45%	6.15%	-
每间可售房收入（RevPAR）	325	379	389	349
每间可售房收入增长率	-14.25%	-2.57%	11.46%	-
经营毛利润（GOP）	0.08	0.32	0.34	0.29
经营毛利率（GOP Margin）	32.34%	31.89%	31.72%	29.76%
运营净收益（NOI）	0.07	0.25	0.27	0.23
运营净收益率（NOI Margin）	26.77%	25.10%	25.52%	24.03%

报告期内嵊州开元名都项目主要经营指标如下表所示：

单位：元/间/天、亿元

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
平均房价（ADR）	400	392	391	403
平均入住率（OCC）	62%	69%	71%	59%
平均入住率增长率	-10.14%	-2.82%	20.34%	-
每间可售房收入（RevPAR）	248	269	278	238
每间可售房收入增长率	-7.81%	-3.24%	16.81%	-
经营毛利润（GOP）	0.05	0.15	0.15	0.14
经营毛利率（GOP Margin）	29.67%	21.83%	21.41%	18.81%
运营净收益（NOI）	0.05	0.12	0.13	0.11
运营净收益率（NOIMargin）	25.29%	16.70%	17.72%	15.08%

报告期内不动产项目模拟汇总的主要财务指标如下表所示：

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（亿元）	15.53	12.05	12.96	10.87
资产负债率（%）	97.60	129.24	121.57	110.35
营业毛利率（%）	32.47	31.45	31.28	30.22
营业收入（亿元）	1.03	3.75	4.28	4.15
净利润（亿元）	0.05	0.08	0.28	0.34
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-	-	-	-
EBITDA（亿元）	0.31	1.04	1.29	1.22
大幅波动/持续为负等异常情况	2026 年 3 月末不动产项目资产负债率较 2025 年末降幅较大，主要系浙江开元于当期完成分立重组，新增对原下属子公司的应收借款，资产规模增加所致。	2025 年度不动产项目的净利润较 2024 年度降幅较大，主要系 2025 年度杭州开元名都项目、温州开元名都项目的餐饮业务收入下滑，但固定成本黏性较大所致。	-	-

注：鉴于不动产项目备考汇总财务报表之特殊编制目的，备考汇总财务报表不包括备考汇总现金流量表。

（五）重要现金流提供方

1、重要现金流提供方确认标准与核查方法

经核查不动产项目的租赁合同并经浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达的确认，截至尽调基准日，杭州酒店公司及其关联方杭州开旅商贸有限公司、杭州开元森泊旅游投资有限公司、杭州开元森泊旅游发展有限公司、开元旅业集团有限公司、杭州壁萝酒业有限公司、浙江开元德威企业发展有限公司、杭州开旅酒店用品服务有限公司、杭州开元物产集团有限公司（合称“杭州酒店公司关联方”）为杭州开元名都项目的重要现金流提供方；温州酒店公司为温州开元名都项目的重要现金流提供方，嵊州酒店公司为嵊州开元名都项目的重要现金流提供方。

2、重要现金流提供方核查结果

通过在中国证监会网站[9]、国家金融监督管理总局网站[10]、国家市场监督管理总局网站[11]、中国人民银行网站[12]、国家税务总局网站[13]、国家税务总局浙江省税务局网站[14]、国家企业信用信息公示系统[15]、“信用中国”平台[16]、证券期货市场失信记录查询平台[17]、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统[18]及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统[19]进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 2 日，于前述信息渠道，杭州酒店公司及其关联方、温州酒店公司、嵊州酒店公司最近三年不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形

3、重要现金流提供方的租赁情况

未来基金存续期内，本项目采用整租运营模式，项目公司的直接收入来源为酒店公司支付的整租租金。

尽管存在上述整租安排，但穿透至经济实质，酒店公司支付的整租租金源自底层不动产面向散客及企业客户提供的住宿、餐饮等市场化服务收入。鉴于酒店行业客源结构具有高度分散化、多元化特征，不存在对单一主体的依赖。酒店公司的支付能力取决于底层资产的经营表现而非自身主体信用。

4、重要现金流提供方基本情况

（1）杭州酒店公司

1）基本情况

截至本报告出具之日，杭州酒店公司基本情况如下:

表 35：杭州酒店公司概况

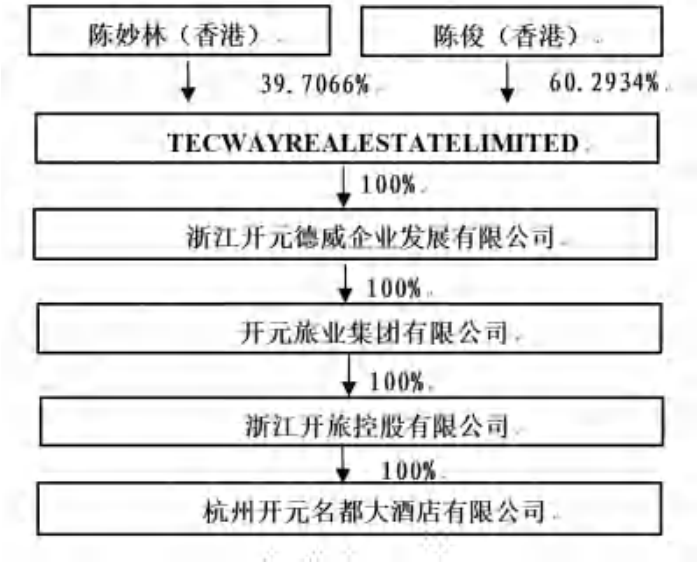
名称	杭州开元名都大酒店有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号

[9] 网址：www.csrc.gov.cn。
[10] 网址：www.nfra.gov.cn。
[11] 网址：www.samr.gov.cn。
[12] 网址：www.pbc.gov.cn。
[13] 网址：www.chinatax.gov.cn。
[14] 网址：zhejiang.chinatax.gov.cn。
[15] 网址：www.gsxt.gov.cn。
[16] 网址：www.creditchina.gov.cn。
[17] 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。
[18] 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。
[19] 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing。

法定代表人	金杭甬
注册资本	人民币 5000 万元整
成立日期	2021 年 07 月 21 日
经营范围	许可项目：住宿服务；餐饮服务；高危险性体育运动（游泳）；烟草制品零售（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：棋牌室服务；食品销售（仅销售预包装食品）；会议及展览服务；日用百货销售；健身休闲活动；停车场服务；职工疗休养策划服务（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）。

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州酒店公司的股权结构图如下:

图 15：杭州酒店公司股权结构图



不动产基金发行前，杭州酒店公司拟变更为杭州汉嵊的全资子公司。

2）主营业务情况

杭州开元名都大酒店有限公司开展的主营业务包括:

a.中高端住宿与餐饮服务：运营星级酒店，提供住宿服务及中西式餐饮服务（含预包装食品销售），满足商务差旅、政务接待及散客度假需求。

b. 会议会展与商务配套服务：依托酒店多功能空间，承办各类会议、展览及庆典活动；同时配套提供日用百货销售等便捷服务。

c.康体健身与休闲娱乐服务：运营健身休闲活动场所，经许可开展高危险性体育运动（游泳）及棋牌室服务，满足宾客及会员的多元化休闲需求。

d.特色疗休养与停车服务：策划并承接职工疗休养项目，结合酒店资源提供一站

式疗养方案；同时利用自有场地提供停车场服务。

3）经营情况

截至尽职调查基准日，杭州酒店公司向浙江开元整租并管理杭州开元名都项目，主营业务模式详见本尽调报告之“第四章不动产项目的业务及财务情况”之“二、不动产项目的主营业务及经营模式”之“（一）主营业务及经营模式”。

4）财务情况

杭州萧然会计师事务所（特殊普通合伙）对杭州酒店公司 2023 年、2024 年和 2025 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（杭萧会审字(2024)第 0188 号、杭萧会审字(2025)第 0246 号、萧会审字(2026) 第 0028 号）。2026 年 3 月末经审计的财务报表尚未出具。

a.财务数据

①资产负债表

表 36：杭州酒店公司近三年一期资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	63.91	67.22	65.47	68.98
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	610.97	764.87	736.26	1,352.81
预付款项	100.05	199.74	104.30	67.32
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	5,181.59	6,533.33	6,889.04	7,039.62
存货	172.95	152.07	111.95	103.25
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	105.58	91.53	76.89	89.84

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产合计	**6,235.05**	**7,808.77**	**7,983.91**	**8,721.81**
非流动资产:	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	1,774.13	1,809.54	1,609.13	1,528.1
在建工程	225.08	9.51	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	18,000.44	14,000.34	10,000.24	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	1,914.43	1,385.15	1,026.45	
递延所得税资产	58.22	148.45	175.54	891.87
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**21,972.30**	**17,353.00**	**12,811.36**	**2,419.97**
资产总计	**28,207.35**	**25,161.76**	**20,795.28**	**11,141.79**
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	1,962.06	2,202.03	1,748.29	2,667.52
预收款项	1,733.91	1,008.47	1,217.82	1,198.72
应付职工薪酬	521.38	526.96	326.20	122.63
应交税费	6.31	206.08	138.36	102.28
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	1,402.86	1,325.80	1,104.68	1,150.75
持有待售负债	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
一年内到期的非流动负债	3,639.21	3,891.72	4,156.38	-
其他流动负债	-	-	-	--
流动负债合计	**9,265.73**	**9,161.05**	**8,691.73**	**5,241.91**
非流动负债:	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
租赁负债	14,594.13	10,702.41	6,546.03	--
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	14,594.13	10,702.41	6,546.03	--
负债合计	**23,859.86**	**19,863.47**	**15,237.77**	**5,241.91**
所有者权益（或股东权益）:	-	-	-	-
实收资本（或股本）	6,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	-	29.83	82.6	82.6
未分配利润	-1,652.51	268.47	474.91	817.28
归属于母公司所有者权益合计	**4,347.49**	**5,298.30**	**5,557.51**	**5,899.88**
*少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**4,347.49**	**5,298.30**	**5,557.51**	**5,899.88**
负债及所有者权益总计	**28,207.35**	**25,161.76**	**20,795.28**	**11,141.79**

②利润表

表 37：杭州酒店公司近三年一期利润表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
一、营业收入	**23,430.88**	**23,649.15**	**19,241.20**	**5,592.49**
减：营业成本	5,755.19	6,063.10	4,490.43	1,551.78
税金及附加	7.83	4.58	4.55	7.2
销售费用	15,608.70	13,603.05	12,609.78	3,335.55
管理费用	1,376.09	1,252.03	996.52	318.04
研发费用	-	-	-	-
财务费用	394.55	658.01	520.69	3.68
其中：利息费用	375.71	646.51	501.14	-
利息收入	8.63	-10.70	4.81	0.9
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	255.12	49.62	86.78	4.48
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	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**543.72**	**2,118.01**	**706.02**	**380.72**
加：营业外收入	95.20	21.14	33.12	1.37
减：营业外支出	7.33	8.26	29.86	0.27
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**631.60**	**2,130.89**	**709.29**	**381.82**
减：所得税费用	-58.22	180.08	181.61	95.46
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**689.82**	**1,950.81**	**527.68**	**286.37**
（一）归属于母公司所有者的净利润	689.82	**1,950.81**	527.68	286.37
（二）少数股东损益	-	-	-	-
（三）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	689.82	1,950.81	527.68	286.37
（四）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	-	-	-	
六、综合收益总额	**689.82**	**1,950.81**	**527.68**	**286.37**

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
七、每股收益:	-	-	-	
（一）基本每股收益	-	-	-	
（二）稀释每股收益	-	-	-	

③现金流量表

表 38：杭州酒店公司近三年一期现金流量表

单位：万元

项　目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
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	25,441.88	24,212.93	20,654.55	5,216.69
收到的税费返还	-	-	-	1.09
收到其他与经营活动有关的现金	1,114.69	10.70	4.81	10,072.23
经营活动现金流入小计	**26,556.57**	**24,223.63**	**20,659.36**	**15,290.02**
购买商品、接受劳务支付的现金	7,027.29	8,753.07	7,145.91	2,988.09
支付给职工以及为职工支付的现金	5,184.10	5,024.24	4,640.25	1,370.36
支付的各项税费	4.41	396.31	476.43	216.82
支付其他与经营活动有关的现金	13,049.57	8,171.98	7,288.65	10,034.55
经营活动现金流出小计	**25,265.36**	**22,345.61**	**19,551.24**	**14,609.81**
经营活动产生的现金流量净额	**1,291.21**	**1,878.02**	**1,108.12**	**680.21**
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	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	912.50	228.21	340.26	68.8
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	**912.50**	**228.21**	**340.26**	**68.8**

项　目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
投资活动产生的现金流量净额	**-912.50**	**-228.21**	**-340.26**	**-68.8**
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	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	3,745.01
筹资活动现金流入小计	-	-	-	**3,745.01**
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	375.71	646.51	769.6	474.91
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,000.00	-	3,878.00
筹资活动现金流出小计	**375.71**	**1,646.51**	**769.6**	**4,352.91**
筹资活动产生的现金流量净额	**-375.71**	**-1,646.51**	**-769.6**	**-607.91**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.01	0.01	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**3.01**	**3.31**	**-1.75**	**3.51**
加：期初现金及现金等价物余额	60.90	63.91	67.22	65.47
六、期末现金及现金等价物余额	**63.91**	**67.22**	**65.47**	**68.98**

b.财务状况及主要财务指标分析

①资产及负债情况

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，杭州酒店公司资产总额分别为 28,207.35 万元、25,161.76 万元、20,795.28 万元和 1,114.79 万元，负债总额分别为 23,859.86 万元、19,863.47 万元、15,237.77 万元和 5,241.91 万元。截至 2025 年末，资产总额下降约 17.35%，主要系固定资产及长期待摊费用的减少所致；负债总额下降约 23.29%，主要系应付账款、预收款项下降所致。

②收入及盈利水平

2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年 3 月末，杭州酒店公司实现营业收入分别为 23,430.88 万元、23,649.15 万元、19,241.20 万元和 5,592.49 万元，实现净利润分别为 689.82 万元、1,950.81 万元、527.68 万元和 286.37 万元，2025 年营业收入及净利润的下降主要系餐饮收入下降所致。

③资产流动性

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，杭州酒店公司流动资产

分别为 6,235.05 万元、7,808.77 万元、7,983.91 万元和 8,721.81 万元，总体保持稳定。

④现金流量情况

2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年 3 月末，杭州酒店公司经营活动现金流量净额分别为 1,291.21 万元、1,878.02 万元、1,108.1 万元和 680.21 万元，2025 年同比下降 41.00%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金同比下降 3,558.38 万元。

5）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州酒店公司由浙江开旅控股有限公司 100%持股。不动产基金发行前，杭州酒店公司股权将由杭州汉崤 100%持有。

6）资信水平、商业信用、主体评级情况

经核查，杭州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形；截至 2026 年 9 月 4 日，杭州酒店公司不存在《公司法》及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

通过在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 4 日，于前述信息渠道，杭州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面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或被暂停或者限制进行融资的情形。

7) 重要现金流提供方对整租租金稳定性的影响及风险缓释措施

不动产基金存续期内，杭州酒店公司根据《酒店租赁协议》约定向浙江开元支付酒店整租租金。

杭州酒店公司作为原始权益人的关联方，为保障现金流的稳定性，已制定了如下安排：租赁协议合作期限为自专项计划设立日起二十个周年届满之日（以下简称“预期合作期限”）。预期合作期限届满前 2 年，双方就续签意愿展开沟通，如杭州酒店公司选择不续签的，应于预期合作期限届满 9 个月前，向浙江开元提出书面的不续签通知。若杭州酒店公司在上述期间未向浙江开元提出书面通知，视为自动续签，每次续签的合作期限不低于 5 年（双方续签协议另有约定的除外），续期次数不限。如合作期限内发生提前终止合作或确定续签后违约的，杭州酒店公司需按照《酒店租赁协议》相关约定进行赔偿。上述续签机制及相关限制性条款安排将进一步提升杭州开元名都项目的经营稳定性和持续性，以更好地应对潜在的市场波动风险，保障项目存续期平稳运行。此外，在基金管理人的监督下，运营管理机构将持续加强运营管理服务能力，努力提升服务水平，进而提高杭州酒店公司履约粘性。

（2）温州酒店公司

1）基本情况

截至本尽调报告出具之日，温州酒店公司基本情况如下：

表 39：温州酒店公司概况

名称	温州绿轴酒店经营有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号 1 层、3 层、4 层、5 层、21 层至 34 层
法定代表人	金杭甬
注册资本	人民币 50 万元整
成立日期	2022 年 09 月 06 日
经营范围	许可项目：住宿服务；餐饮服务；烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）；足浴服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；会议及展览服务；停车场服务；健身休闲活动；棋牌室服务；办公设备租赁服务；职工疗休养策划服务（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）。

截至 2026 年 3 月 31 日，温州酒店公司的股权结构图如下：

图 16：温州酒店公司股权结构图



不动产基金发行前，温州酒店公司拟变更为杭州汉嵊的全资子公司。

2）主营业务情况

温州酒店公司开展的主营业务包括:

a.中高端住宿与餐饮服务：运营星级酒店，提供住宿服务及中西式餐饮服务（含预包装食品销售），满足商务差旅、政务接待及散客度假需求。

b.会议会展与商务配套服务：依托酒店多功能空间，承办各类会议、展览及庆典活动；同时配套提供烟草制品零售、日用百货销售等便捷服务。

c.康体健身与休闲娱乐服务：运营健身休闲活动场所，经许可开展高危险性体育运动（游泳）及棋牌室服务，满足宾客及会员的多元化休闲需求。

d.特色疗休养与停车服务：策划并承接职工疗休养项目，结合酒店资源提供一站式疗养方案；同时利用自有场地提供停车场服务。

3）经营情况

温州酒店公司主营业务模式详见本尽调报告之“第四章不动产项目的业务及财务情况”之“二、不动产项目的主营业务及经营模式”之“（一）主营业务及经营模式”

温州酒店公司具备独立开展业务的能力，定位明确，公司财务状况良好，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）》第八条关于运营管理机构具备持续经营能力的要求。

4）财务情况

杭州萧然会计师事务所（特殊普通合伙）对温州酒店公司 2023 年、2024 年和 2025 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（杭萧会审字(2024)第 0475 号、杭萧会审字(2025)第 0244 号、杭萧会审字(2026)第 0476 号）。2026 年 3 月末的财务报表未经审计。

a.财务数据

①资产负债表

表 40：温州酒店公司近三年一期资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	36.54	53.97	53.46	1,062.15
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	290.93	328.60	531.62	57.20
预付款项	201.05	74.58	785.40	341.97
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,347.93	2,234.08	796.91	296.93
存货	159.67	212.81	148.76	138.35
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	17.72	198.69	221.11	-
流动资产合计	**2,053.84**	**3,102.73**	**2,537.26**	**1,896.59**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	97.69	83.89	63.38	58.55
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	5,599.80	4,540.29	2,982.24	-
无形资产	2.23	0.75	1.16	5.07
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	8.63	349.30
递延所得税资产	33.22	45.95	43.51	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**5,732.94**	**4,670.88**	**3,098.92**	**412.92**
资产总计	**7,786.78**	**7,773.60**	**5,636.18**	**2,309.52**
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	1,237.76	2,010.77	1,424.06	1,927.82
预收款项	666.07	741.41	791.83	127.55
应付职工薪酬	430.91	379.64	342.07	208.54
应交税费	0.30	7.71	4.73	-240.51
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	41.54	58.98	58.56	36.32
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,448.82	1,661.28	1,779.30	-
其他流动负债	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动负债合计	**3,825.39**	**4,859.78**	**4,400.56**	**2,059.72**
非流动负债:				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
租赁负债	4,283.87	3,062.81	1,376.99	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**4,283.87**	**3,062.81**	**1,376.99**	-
负债合计	**8,109.26**	**7,922.59**	**5,777.55**	**2,059.72**
所有者权益（或股东权益）:				
实收资本（或股本）	-	50.00	50.00	50.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-322.48	-198.99	-191.37	199.80
归属于母公司所有者权益合计	**-322.48**	**-148.99**	**-141.37**	**249.80**
*少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**-322.48**	**-148.99**	**-141.37**	**249.80**
负债及所有者权益总计	**7,786.78**	**7,773.60**	**5,636.18**	**2,309.52**

②利润表

表 41：温州酒店公司近三年一期利润表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
一、营业收入	**9,753.69**	**10,905.25**	**10,041.90**	**2,588.80**

项目	2023年	2024年	2025年	2026年3月末
减：营业成本	2,512.87	2,880.03	2,652.42	772.36
税金及附加	11.65	1.79	4.24	0.57
销售费用	6,148.16	6,847.28	6,348.03	1,382.28
管理费用	780.46	935.93	858.08	182.84
研发费用	-	-	-	-
财务费用	275.08	235.81	175.75	4.63
其中：利息费用	257.71	218.74	160.05	-
利息收入	1.90	2.38	0.90	-0.10
资产减值损失	--	-	-	-
加：其他收益	82.75	2.36	0.55	-
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	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**108.23**	**6.78**	**3.93**	**246.13**
加：营业外收入	2.54	111.40	11.01	27.41
减：营业外支出	0.53	0.10	0.42	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**110.23**	**118.08**	**14.53**	**273.54**
减：所得税费用	-24.90	-5.41	6.90	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**135.13**	**123.49**	**7.62**	**273.54**
（一）归属于母公司所有者的净利润	135.13	123.49	7.62	273.54
（二）少数股东损益	-	--	--	--
（三）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（四）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	-	-	-	-
六、综合收益总额	**135.13**	**123.49**	**7.62**	**273.54**
七、每股收益：	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-

③现金流量表

表 42：温州酒店公司近三年一期现金流量表

单位：万元

项　目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
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	10,536.50	11,621.35	10,515.30	2,492.03
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	143.09	131.22	1,455.00	27.75
经营活动现金流入小计	**10,679.59**	**11,752.57**	**11,970.30**	**2,519.78**
购买商品、接受劳务支付的现金	6,002.59	4,194.66	6,058.36	1,271.25
支付给职工以及为职工支付的现金	2,594.60	2,956.10	2,778.42	792.50
支付的各项税费	4.72	1.91	11.60	0.39
支付其他与经营活动有关的现金	1,692.35	4,399.36	2,940.33	-553.68
经营活动现金流出小计	**10,294.25**	**11,552.02**	**11,788.71**	**1,510.46**
经营活动产生的现金流量净额	**385.33**	**200.54**	**181.59**	**1,009.32**
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	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	104.06	14.38	22.04	0.62
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	**104.06**	**14.38**	**22.04**	**0.62**
投资活动产生的现金流量净额	**-104.06**	**-14.38**	**-22.04**	**-0.62**
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	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-

项　目	2023年	2024年	2025年	2026年3月末
筹资活动现金流入小计	**-**	**50.00**	**-**	**-**
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	257.71	218.74	160.05	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**257.71**	**218.74**	**160.05**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-257.71**	**-168.74**	**-160.05**	**-**
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	**23.57**	**17.43**	**-0.51**	**1,008.69**
加：期初现金及现金等价物余额	12.97	36.54	53.97	53.46
六、期末现金及现金等价物余额	**36.54**	**53.97**	**53.46**	**1,062.15**

b.财务状况及主要财务指标分析

①资产及负债情况

截至2023年末、2024年末、2025年末及2026年3月末，温州酒店公司资产总额分别为7,786.78万元、7,773.60万元、5,636.18万元和2,309.52万元，负债总额分别为8,109.26万元、7,922.59万元、5,777.55万元和2,059.72万元。根据温州酒店经营模式，温州酒店公司整租温州开元名都项目并对外运营，负债端主要由酒店经营相关的应付账款、预收款项及应付职工薪酬等流动负债构成。

②收入及盈利水平

2023年、2024年、2025年和2026年，温州酒店公司实现营业收入分别为9,753.69万元、10,905.25万元、10,041.90万元和2,588.80万元，实现净利润分别为135.13万元、123.49万元、7.62万元和273.54万元，2025年营业收入同比下降约7.92%。

③资产流动性

截至2023年末、2024年末、2025年末及2026年3月末，温州酒店公司流动资产分别为2,053.84万元、3,102.73万元、2,537.26万元和1,896.59万元，总体保持稳定。

④现金流量情况

2023年、2024年和2025年，温州酒店公司经营活动现金流量净额分别为385.33万元、200.54万元和181.59万元，2025年同比下降约18.95万元。

5）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

截至 2026 年 3 月 31 日，温州酒店公司由杭州汉荟企业管理咨询有限公司 100%持股。不动产基金发行前，温州酒店公司股权将由杭州汉嵊 100%持有。

6）资信水平、商业信用、主体评级情况

经核查，温州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形；截至 2026 年 9 月 4 日，温州酒店公司不存在《公司法》及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

通过在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 4 日，于前述信息渠道，温州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面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或被暂停或者限制进行融资的情形。

7）重要现金流提供方对整租租金稳定性的影响及风险缓释措施

不动产基金存续期内，温州酒店公司根据《酒店租赁协议》约定向温州智祺支付酒店整租租金。

温州酒店公司作为原始权益人的关联方，为保障现金流的稳定性，已制定了如下安排：租赁协议合作期限为自专项计划设立日起二十个周年届满之日（以下简称“预期合作期限”）。预期合作期限届满前 2 年，双方就续签意愿展开沟通，如温州酒店公司选择不继续承租的，应于预期合作期限届满 9 个月前，向温州智祺提出书面的不续签通知。若温州酒店公司在上述期间未提出书面通知，视为自动续签，每次续签的合作期限不低于 5 年（双方续签协议另有约定的除外），续期次数不限。如合作期限内发生提前终止合作或确定续签后违约的，温州酒店公司需按照《酒店租赁协议》相关约定进行赔偿。上述续签机制及相关限制性条款安排将进一步提升温州开元名都项目的

经营稳定性和持续性，以更好地应对潜在的市场波动风险，保障项目存续期平稳运行。此外，在基金管理人的监督下，运营管理机构将持续加强运营管理服务能力，努力提升服务水平，进而提高温州酒店公司履约粘性。

（3）嵊州酒店公司

1）基本情况

截至本尽调报告出具之日，嵊州酒店公司基本情况如下：

表 43：嵊州酒店公司概况

名称	嵊州剡都酒店经营有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路 8 号负 2 层至 5 层及 26 至 45 层
法定代表人	金杭甬
注册资本	人民币 50 万元整
成立日期	2022 年 08 月 11 日
经营范围	许可项目：餐饮服务；住宿服务；烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；打字复印；办公服务；酒店管理；停车场服务；游乐园服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；职工疗休养策划服务（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）。

截至 2026 年 3 月 31 日，嵊州酒店公司的股权结构图如下：

图 17：嵊州酒店公司股权结构图



不动产基金发行前，嵊州酒店公司的股权结构不发生变化。

2）主营业务情况

嵊州酒店公司开展的主营业务包括:

a.中高端住宿与餐饮服务：运营星级酒店，提供住宿服务及中西式餐饮服务（含预包装食品销售），满足商务差旅、政务接待及散客度假需求。

b.会议会展与商务配套服务：依托酒店多功能空间，承办各类会议、展览及庆典活动；同时配套提供烟草制品零售、日用百货销售等便捷服务。

c.康体健身与休闲娱乐服务：运营健身休闲活动场所，经许可开展高危险性体育运动（游泳）及棋牌室服务，满足宾客及会员的多元化休闲需求。

d.特色疗休养与停车服务：策划并承接职工疗休养项目，结合酒店资源提供一站式疗养方案；同时利用自有场地提供停车场服务。

3）经营情况

嵊州酒店公司主营业务模式详见本尽调报告之“第四章不动产项目的业务及财务情况”之“二、不动产项目的主营业务及经营模式”之“（一）主营业务及经营模式”。

4）财务情况

杭州萧然会计师事务所（特殊普通合伙）对嵊州酒店公司 2023 年、2024 和 2025 年的财务报表进行了审计的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（杭萧会审字(2024)第 0588 号、杭萧会审字(2025)第 0247 号、杭萧会审字(202)第 0478 号）。2026 年 3 月末的财务报表未经审计。

a.财务数据

①资产负债表

表 44：嵊州酒店公司近三年一期资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	15.44	16.52	122.72	848.67
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	89.20	201.68	129.40	-94.14
预付款项	58.55	82.65	54.03	30.70
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,036.82	705.24	584.90	16.25
存货	100.75	117.28	99.78	80.88
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	110.46	125.39	144.54	-
流动资产合计	**1,411.22**	**1,248.77**	**1,135.37**	**882.37**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	56.38	67.28	143.57	141.69
在建工程	-	53.10	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产		18,926.73	17,860.43	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	76.42	145.88	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**56.38**	**19,123.52**	**18,149.89**	**141.69**
资产总计	**1,467.60**	**20,372.29**	**19,285.26**	**1,024.06**
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	538.49	582.44	688.25	745.40
预收款项	73.35	3.12	100.53	4.70
应付职工薪酬	157.42	210.91	150.60	130.62
应交税费	1.57	2.71	2.66	-142.23
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	866.71	148.23	377.10	341.91
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	1,321.78	817.31	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**1,637.54**	**2,269.19**	**2,136.44**	**1,080.41**
非流动负债:				
长期借款	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
应付债券	-	-	-	-
租赁负债	-	18,443.96	17,626.66	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**-**	**18,443.96**	**17,626.66**	**-**
负债合计	**1,637.54**	**20,713.15**	**19,763.10**	**1,080.41**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	-	50.00	50.00	50.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-169.94	-390.86	-527.84	-106.35
归属于母公司所有者权益合计	**-169.94**	**-340.86**	**-477.84**	**-56.35**
*少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**-169.94**	**-340.86**	**-477.84**	**-56.35**
负债及所有者权益总计	**1,467.60**	**20,372.29**	**19,285.26**	**1,024.06**

②利润表

表 45：嵊州酒店公司近三年一期利润表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
一、营业收入	7,388.88	7,314.47	7,117.22	1,805.72
减：营业成本	2,086.29	1,976.29	1,826.48	496.26
税金及附加	8.46	1.80	1.59	-
销售费用	3,248.22	3,291.66	3,161.05	765.08

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
管理费用	1,698.44	1,668.29	1,681.64	511.16
研发费用	-	-	-	-
财务费用	8.02	714.54	687.44	2.03
其中：利息费用	-	707.28	679.44	-
利息收入	-2.17	-1.49	-0.46	-0.10
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	45.00	34.86	38.75	5.78
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	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	0.08	-	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**384.53**	**-303.25**	**-202.22**	**36.97**
加：营业外收入	0.58	6.02	0.97	4.47
减：营业外支出	0.76	0.10	5.19	3.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**384.34**	**-297.34**	**-206.44**	**38.44**
减：所得税费用	-	-76.42	-69.46	-
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**384.34**	**-220.92**	**-136.98**	**38.44**
（一）归属于母公司所有者的净利润	384.34	-220.92	-136.98	38.44
（二）少数股东损益	-	-	-	-
（三）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	384.34	-220.92	-136.98	38.44
（四）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	-	-	-	-
六、综合收益总额	**384.34**	**-220.92**	**-136.98**	-
七、每股收益：				
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-

③现金流量表

表 46：嵊州酒店公司近三年一期现金流量表

单位：万元

项　目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
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	7,820.89	7,584.66	7,726.58	1,966.41
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	623.55	1,110.37	349.68	83.51
经营活动现金流入小计	**8,444.44**	**8,695.03**	**8,076.26**	**2,049.92**
购买商品、接受劳务支付的现金	4,050.24	3,321.53	2,858.95	1,365.92
支付给职工以及为职工支付的现金	2,237.51	2,164.21	1,909.15	511.33
支付的各项税费	85.32	9.61	1.69	0.78
支付其他与经营活动有关的现金	2,048.68	2,467.70	3,157.19	9.08
经营活动现金流出小计	**8,421.75**	**7,963.05**	**7,926.99**	**1,887.10**
经营活动产生的现金流量净额	**22.69**	**731.98**	**149.27**	**162.82**
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	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50.08	73.62	43.07	4.87
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	**50.08**	**73.62**	**43.07**	**4.87**
投资活动产生的现金流量净额	**-50.08**	**-73.62**	**-43.07**	**-4.87**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	50.00	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	**50.00**	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-	-

项　目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	707.28	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	**707.28**	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	**-657.28**	-	-
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	**-27.39**	**1.08**	**106.20**	**157.95**
加：期初现金及现金等价物余额	42.83	15.44	16.52	690.72
六、期末现金及现金等价物余额	**15.44**	**16.52**	**122.72**	**848.67**

b.财务状况及主要财务指标分析

①资产及负债情况

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，嵊州酒店公司资产总额分别为 1,467.60 万元、20,372.28 万元、19,285.26 万元和 1,024.06 万元，负债总额分别为 1,637.54 万元、20,713.15 万元、19,763.10 万元和 1,080.41 万元。根据嵊州酒店经营模式，嵊州酒店公司整租嵊州开元名都项目并对外运营，负债端主要为租赁负债。

②收入及盈利水平

2023 年、2024 年和 2025 年，嵊州酒店公司实现营业收入分别为 7,388.88 万元、7,314.47 万元和 7,117.22 万元，实现净利润分别为 384.34 万元、-220.92 万元和-136.98 万元。

③资产流动性

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年末，嵊州酒店公司流动资产分别为 1,411.21 万元、1,248.77 万元和 1,135.37 万元，流动资产占总资产的比例分别为 96.16%、6.13%和 5.89%。

④现金流量情况

2023 年、2024 年和 2025 年，嵊州酒店公司经营活动现金流量净额分别为 22.69 万元、731.98 万元和 149.27 万元，2025 年同比下降约 582.71 万元。

5）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

截至2026年3月31日，嵊州酒店公司由杭州汉嵊企业管理有限公司100%持股。不动产基金发行前，嵊州酒店公司的股权结构不发生变化。

6）资信水平、商业信用、主体评级情况

经核查，嵊州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形；截至2026年9月4日，嵊州酒店公司不存在《公司法》及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

通过在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年9月4日，于前述信息渠道，嵊州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面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或被暂停或者限制进行融资的情形。

7）重要现金流提供方对整租租金稳定性的影响及风险缓释措施

不动产基金存续期内，嵊州酒店公司根据《酒店租赁协议》约定向嵊州嵊达支付酒店整租租金。

嵊州酒店公司作为原始权益人的关联方，为保障现金流的稳定性，已制定了如下安排：租赁协议合作期限为自专项计划设立日起二十个周年届满之日（以下简称“预期合作期限”）。预期合作期限届满前2年，双方就续签意愿展开沟通，如嵊州酒店公司选择不继续承租的，应于预期合作期限届满9个月前，向嵊州嵊达提出书面的不续签通知。若嵊州酒店公司在上述期间未提出书面通知，视为自动续签，每次续签的合作期限不低于5年（双方续签协议另有约定的除外），续期次数不限。如合作期限内发生提前终止合作或确定续签后违约的，嵊州酒店公司需按照《酒店租赁协议》相关约定

进行赔偿。上述续签机制及相关限制性条款安排将进一步提升嵊州开元名都项目的经营稳定性和持续性，以更好地应对潜在的市场波动风险，保障项目存续期平稳运行。此外，在基金管理人的监督下，运营管理机构将持续加强运营管理服务能力，努力提升服务水平，进而提高嵊州酒店公司履约粘性。

（六）合同特殊条款情况

1、杭州开元名都项目

根据浙江开元提供的与各承租人签署的且正在履行的《杭州开元名都项目租赁合同》，该等租赁合同存在转租限制、提前退租、租金优惠减免及优先购买安排等可能对不动产项目的经营产生限制的特殊条款。具体条款示意如下：

转租限制：“1.未经出租方事先书面同意不得将物业转租任何第三方。2.除征得出租方书面同意外，不得将承租的场地之全部或部分转让、转租、转借或用其他方式交与第三者使用或合用。3.本合同期限内，有下列行为之一的，出租方有权单方面解除合同，无需任何形式的通知，收回场地使用权和出租方投入的设备设施，并有权处置附属租赁场地内的装修及设备设施，并有权没收租赁押金。（三）擅自转租、转借承租场地；”。

提前退租：“若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失”。

租金优惠减免：综合租赁情况给予承租人一定优惠。

优先购买安排：

就兴业银行股份有限公司杭州分行（简称“兴业银行杭州分行”）租赁杭州开元名都大酒店 C 区一层二层东北面裙房的租赁事宜，兴业银行杭州分行对该租赁房屋具有优先购买权。其已经于2026年6月3日与浙江开元签署了《房屋租赁合同补充协议》，约定租赁期间，浙江开元有权将该房屋整体或部分转让给第三方，兴业银行杭州分行在此确认，无论浙江开元基于何等原因、条件和价格转让该房屋，兴业银行杭州分行均无条件放弃对承租房屋的优先购买权。

就华福证券有限责任公司杭州市心中路证券营业部（简称“华福证券”）租赁杭州开元名都大酒店 4 楼 401 室的租赁事宜，华福证券对该租赁房屋具有优先购买权，其已经于2026年4月8日与浙江开元签署了《房屋租赁合同补充协议》，约定租赁期间，

浙江开元有权将该房屋整体或部分转让给第三方，华福证券在此确认，无论浙江开元基于何种原因、条件和价格转让该房屋，华福证券均无条件放弃对承租房屋的优先购买权。

2、温州开元名都项目

根据温州智祺提供的与各承租人签署的且正在履行的《温州开元名都项目租赁合同》，该等租赁合同存在转租限制、提前退租、租金优惠减免等可能对不动产项目的经营产生限制的租赁合同特殊条款。具体条款示意如下:

转租限制: “未经出租方书面同意将该物业转租、转借他人的，出租方有权提前解除本合同，收回该物业，需向出租方缴清一切拖欠的租金、水电费等费用，承担出租方为恢复该物业到可出租状态或附件 2 的交付状态产生的改造费用，支付本合同终止/解除当月的月租金的六倍数额的违约金，出租方有权不予返还已支付的履约保证金”。

提前退租: “如将该物业用于经营本合同约定以外的品牌、产品或提供其他服务或改变店招名称的，应事先取得出租方的书面同意，否则出租方有权制止且出租方有权提前解除合同；在下列情况下，出租方有权提前解除本合同: （1）逾期支付租金超过30天的，并经出租方书面催告后的合理期限内仍未付款的；（2）未经出租方书面同意将该物业转租、转借他人的；（3）未经出租方书面同意，将该物业用于经营合同约定以外的品牌、产品或提供其他服务或改变店招名称，擅自改变该物业用途的；（4）利用该物业从事违法、违规活动的；（5）因故被吊销营业执照或有关经营活动的许可证的；（6）由于承租方原因而致该物业部分或全部毁损的；（7）经营的商品或服务被查实属贴牌经营或经品牌公司确认属贴牌或假冒的”。

租金优惠减免: 综合租赁情况给予承租人一定优惠。

3、嵊州开元名都项目

根据嵊州嵊达提供的与承租人签署的且正在履行的《嵊州开元名都项目租赁合同》，该等租赁合同存在转租限制、提前退租等可能对不动产项目的经营产生限制的租赁合同特殊条款。具体条款示意如下:

转租限制: “承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担并追究相关违约及法律责任”。

提前退租: “租赁期内，承租方有相关行为之一的，出租方有权提前解除本合同，

收回该物业，承租方除需向出租方缴清一切拖欠的租金、水电费等费用，承担出租方为恢复该物业到可出租状态，如果不能达到要求需要向出租方支付 3 万元的违约金，出租方还有权不予返还承租方已支付的保证金。相关行为包括承租方存在利用物业从事违法犯罪活动、逾期支付租金或费用超 10 天、擅自空置停业超 24 小时、未经同意转租转借或交由第三方经营及变更主体登记信息、擅自改变物业用途、被吊销经营资质、给出租方造成不良影响、损毁物业、逾期开业超 30 天，以及其他违约行为经整改通知 7 日内未纠正等情形”。

以上入池不动产资产相关的租赁合同特殊条款均为同类不动产项目中租赁合同项下的常规商业安排，该等安排合法合规，不违反任何强制性法律规定，不存在影响持续经营的重大法律障碍。

根据《法律意见书》，除此上述特殊条款外，嵊州开元名都项目截至本尽调报告出具之日，正在履行的租赁合同项下不存在其他特殊条款。

（七）合同备案

截至本尽调报告出具日，不动产项目所涉租赁合同均已签署并处于正常履行状态。经法律顾问核查，租赁合同均不存在违反《民法典》规定导致合同无效或可撤销的情形。另查，该等租赁合同均存在未根据《商品房屋租赁管理办法》的规定办理租赁合同登记备案手续的情况。根据《民法典》第 502 条、第 706 条[20]规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，在租赁合同签订后，依法成立的租赁合同在合同约定条件成就时生效，未办理房屋租赁合同备案不影响该等租赁合同的效力。

（八）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，截至本尽调报告出具之日，不动产项目均已运营满三年，现金流来源主要由市场化出租产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入；重要现金流提供方及其关联方最近三年不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形；租赁合同均存在未根据《商品房屋租赁管理办法》的规定办理租赁合同登记备案手续情况，根据《民法典》等相关规定，相关租赁

[20] 《民法典》第五百零二条第一款规定，依法成立的合同，自成立时生效，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。

合同将不会仅因未根据《商品房屋租赁管理办法》的规定办理租赁合同登记备案手续而无效。

七、不动产资产的估值情况

根据《资产评估法》的相关规定，由于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，采用收益法（权重 100%）作为本次不动产资产价值的评估方法。

（一）杭州开元名都项目

1、估价方法选用

根据戴德梁行出具的《估价报告》以及《资产评估法》的相关规定，由于杭州开元名都项目为收益性物业，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。因此根据杭州开元名都项目的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次估价的评估方法。

2、年总收益的计算

杭州开元名都项目的运营收入包含客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入。截至评估基准日，杭州开元名都项目总房间数为 696 间，其中可售房间数为 696 间，2026 年一季度平均入住率约为 60%，平均房价为 409 元/间/天。截至评估基准日，杭州开元名都项目收入构成为客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入，其中客房收入占比为 26.2%。

a.客房收入

酒店客源构成复杂，主要有一般散客、商务协议散客、会议会展及奖励旅游客群、长住客群、政务客群等，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。2023 年、2024 年、2025 年、2026 年 1-3 月，杭州开元名都项目平均客房单价分别为 502 元/间/天、468 元/间/天、456 元/间/天、409 元/间/天。

评估机构结合历史房价变动、2026 年最新经营数据、区域酒店市场环境及运营团

队未来经营计划综合判断，预测期首年平均房价在杭州开元名都项目 2025 年平均房价的基础上按照 2026 年上半年平均房价同比变化幅度调整确定。对于客房单价增长率，结合项目运营情况、市场运营环境，客房单价采用渐进式梯度增长模式，增长率逐年抬升，至 2034 年增长至 3%。

杭州开元名都项目预测期内设置客房单价增长率如下:

项目名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
杭州开元名都项目	0.0%	0.5%	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%	2.5%	3.0%	3.0%

杭州开元名都项目未来平均客房单价预测如下:

单位：元/间/天

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
杭州开元名都项目	424	424	426	430	437	446	457	468	482	497

杭州开元名都项目历史三年（完整运营年份）平均入住率约为 63%-68%，历史最高入住率约 69%。本次评估结合杭州开元名都项目的运营阶段、市场情况及运营团队预测，预测期首年入住率选取 2024、2025 年入住率均值。预测期内设置入住率如下:

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
杭州开元名都项目	64%	66%	67%	68%	68%	68%	67%	67%	67%	67%

综上，预测期内每年客房收入为：年客房收入=可售客房数×客房单价×当年入住率×当年天数。

b.收入占比及餐饮收入、其他收入、对外出租收入

杭州开元名都项目的运营收入均包含客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入。根据调研及运营团队访谈，杭州开元名都项目为全服务酒店，除提供客房服务外，杭州开元名都项目还提供餐饮、宴会及其他相关配套收入。截至评估基准日，杭州开元名都项目历史三年一期收入占比如下:

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
客房收入占比	35.4%	30.9%	35.7%	26.2%
餐饮收入占比	55.2%	59.7%	53.5%	65.2%
其他收入占比	3.6%	3.3%	3.9%	3.2%
对外出租收入占比	5.8%	6.1%	6.9%	5.4%

① 餐饮收入

杭州开元名都项目于 2023 年、2024 年、2025 年、2026 年 1-3 月餐饮收入分别约为 13,542 万元、14,857 万元、10,945 万元、3,840 万元。其中，2026 年 1-3 月餐饮收入较 2025 年同期增加约 10.9%，2026 年 1-6 月餐饮收入较 2025 年同期增加约 8.1%。故评估机构选取 2023 年、2024 年及 2025 年餐饮收入的平均值作为未来预测首年取值，并结合该物业经营稳定性及市场发展趋势，预测期内餐饮收入按每年 3%的增长率增长。

② 其他收入

杭州开元名都项目其他收入近三年占比约为 3.3%-3.9%，2026 年一季度其他收入占比约为 3.2%。基于审慎性原则，本次评估采用 2023-2025 年其他收入占比的平均值作为预测取值，预测其他收入占比为 3.6%。

即：其他收入=客房收入÷客房收入占比×其他收入占比。

③ 对外出租收入

截至评估基准日，杭州开元名都项目出租给 26 个租户，可出租面积为 13,698.27 平方米，已出租面积为 13,498.27 平方米，出租率约为 98.5%，平均租金约为 79.10 元/平方米/月。结合市场调研与历史租约续租率情况，未来该对外出租部分出租率期初设为稳定在 95%，2029 年-2031 年预测出租率依次设置为 83%、88%、92%，2032 年及以后恢复至 95%并保持稳定，平均租金约为 79.2 元/平方米/月，未来每年平均租金增长率为 2.5%。

c.总运营收入

综上分析，总运营收入=客房收入+餐饮收入+其他收入+对外出租收入。

3、长期增长率

评估机构根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析，得出杭州开元名都项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 2.25%。

a.宏观情况分析

从城市角度分析，杭州市地处浙江省北部、长三角南翼核心，不仅是浙江省的经济、文化、科教中心，更是全国重要的电子商务中心与数字经济标杆城市。在宏观经济层面，2026 年一季度，杭州市总体经济发展水平在中国大陆地区排名靠前，根据地

区生产总值统一核算结果，全市地区生产总值 6,109 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.6%，高于全国一季度增速 0.6 个百分点，服务业保持稳定增长，持续夯实城市商务与文旅消费底盘。综合来看，杭州宏观经济发展动能较为强劲，居民生活水平持续提升，消费能力与意愿稳步增强，城市 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%，未来发展态势稳定向好。

b.行业市场分析

从酒店与商业物业行业维度分析，杭州市作为长三角核心城市与国际旅游目的地，近年商务会展、文旅消费需求持续扩容，支撑了酒店物业的长期运营价值。

从需求端来看，2025 年全年，杭州市全域旅游人数 23,580.3 万人次，按可比口径同比增长 8.8%，全域旅游综合收入达 3,387.2 亿元，同比增长 9.5%，过夜游客 13,298.2 万人次，同比增长 13.4%，旺盛的过夜客流有效带动酒店入住率提升。进入 2026 年 1-3 月，据杭州市文广旅游局官方运行通报，全市全域旅游接待 6,185.2 万人次，同比增长 8%，旅游综合收入 866.8 亿元，同比增长 8.2%，入境过夜游客同比增幅 54.7%，国际化客流持续扩容。数字经济、跨境电商等产业蓬勃发展，持续导入高频商务客群，为酒店物业提供稳定现金流支撑。

在政策与趋势层面，杭州市持续推进“国际会议目的地”建设，亚运会后效应持续释放，第五轮旅游国际化行动计划（2025-2027）落地推进，城市国际化水平稳步提升，持续支撑高端商务与入境旅游需求。

因此，评估机构认为，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，杭州开元名都项目长期增长率采用 2.25%属于合理水平。

4、年总费用计算

杭州开元名都项目运营成本费用主要包含客房成本、餐饮成本、其他成本、行政及一般开支成本、市场推广及营销成本、物业营运及保养成本、能源费、基本管理费、品牌使用费以及保险费等。

a.客房成本

杭州开元名都项目客房成本主要包括人员成本、洗涤费、清洁费、客耗品等相关

成本。杭州开元名都项目预测期客房成本按照客房收入的一定比例进行计算，2023 年、2024 年、2025 年客房成本占客房收入的比例分别约为 29.4%、33.3%、31.9%，2026 年一季度客房成本占客房收入的比例约为 39.8%。根据运营团队提供的历史经营数据，该物业 2017 年至 2025 年客房成本率整体运行于 25.8%-35.6%区间，运营表现较为稳定。考虑到 2024 年、2025 年宏观经济环境、市场运行态势及物业经营状况与未来预测期更为接近，更能反映项目正常成本支出水平。本次评估以 2024 年与 2025 年客房成本率的平均值作为预测期客房成本占客房收入的取值，并在整个预测期内采用该稳定比例进行测算，具体假设比例为 32.6%。

b.餐饮成本

杭州开元名都项目餐饮成本主要包含人员成本、餐厅经营所需日常原材料及耗材采购等相关成本。杭州开元名都项目预测期餐饮成本按照餐饮收入的一定比例进行计算，2023 年、2024 年、2025 年餐饮成本占餐饮收入的比例分别约为 60.2%、57.1%、59.2%，2026 年一季度餐饮成本占餐饮收入的比例约为 56.0%。2017-2025 年历史期间该成本率最低达 54.3%，运营团队预测，未来两年餐饮成本率将保持在 58.3%，该水平趋近于近三年均值，后续稳定在 57%；结合杭州开元名都项目长期稳定的运营情况及持续实施的成本管控措施，评估机构参考该预测比例，设置预测期前两年餐饮成本率按 58.3%计取，后续稳定在 57%。

c.其他成本

杭州开元名都项目其他成本主要包含客衣洗涤和干洗、停车场和任何其他小型营运部门所产生的销售成本、人工成本等。杭州开元名都项目预测期其他成本按照其他收入的一定比例进行计算，2023 年、2024 年、2025 年其他成本占其他收入的比例分别约为 58.2%、54.2%、44.5%，2026 年一季度其他成本占其他收入的比例约为 22.8%，运营团队预测未来该比例经优化稳定在 43.2%；鉴于其他成本的优化空间相对有限，且 2024、2025 年的经营数据更贴近当前宏观经济环境、市场运行态势及物业经营状况，对未来经营状况的参考性更强，故评估机构采用 2024、2025 年其他成本率的均值作为预测期取值依据，具体假设比例为 49.4%。

d.行政及一般开支成本

杭州开元名都项目行政及一般开支成本主要为行政及后勤部门员工的薪水、工资、

奖金和相关人工费用及此部门的非人工费用。杭州开元名都项目预测期行政及一般开支成本按照运营收入的一定比例进行计算，2023 年、2024 年、2025 年行政及一般开支成本占运营收入的比例分别约为 3.19%、2.36%、2.29%，2026 年一季度行政及一般开支成本占运营收入的比例约为 2.89%；考虑到项目运营团队已针对人力成本、业务费、差旅费等实施多项降本增效措施，且在 2025 年已经取得明显成效，综合考虑历史数据走势及未来管控空间后取总收入的 2%作为预测期内行政及一般开支成本率。

e.市场推广及营销成本

杭州开元名都项目市场推广及营销成本主要为销售和市场推广部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用，及此部门的非人工费用，如：广告、销售、促销、商品推广、公关和市场调研所发生的支出以及适当的差旅与招待费用及物资支出等。杭州开元名都项目预测期市场推广及营销成本按照运营收入的一定比例进行计算，2023 年、2024 年、2025 年市场推广及营销成本占运营收入的比例分别约为 4.78%、5.62%、6.97%，2026 年一季度市场推广及营销成本占运营收入的比例约为 5.90%。根据企业提供的数据，2017-2025 年历史期间该比例最低达 3.25%；经与运营团队核实，近三年营销费用率有所上升，主要系携程渠道业务量增长、新增飞猪等线上渠道，相应渠道服务费列支同比增加所致；综合考虑历史费用区间、线上渠道结构变化趋势，以及运营团队后续将实施的渠道优化、费用管控等降本增效措施，取 5.5%作为预测期内市场推广及营销成本率。

f.物业营运及保养成本

杭州开元名都项目物业营运及保养成本主要为物业营运及维保部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用，及此部门的非人工费用，如：维修建筑、机电设备、地板、家具和运营设施、地面和景观照明灯泡、其他机械产品和垃圾清运等发生的成本。杭州开元名都项目预测期物业营运及保养成本按照运营收入的一定比例进行计算，2023 年、2024 年、2025 年物业营运及保养成本占运营收入的比例分别约为 2.8%、2.5%、2.7%，2026 年一季度物业营运及保养成本占运营收入的比例约为 2.3%。物业运营团队预测在无大规模更新改造情形下，每年维修和保养更新改造的非人工费用预计保持相对稳定，预计未来也保持稳定；同时，结合市场环境及运营优化安排，未来将通过精简维保部门人员配置、优化用工结构、合理管控外包服务价格等方式进一步节约人工成本，故取 2.5%作为预测期内的物业营运及保养成本率。

g.能源费

杭州开元名都项目能源费主要为日常电力、煤气、燃料、蒸汽、用水等方面的开支。杭州开元名都项目预测期物业能源费按照运营收入的一定比例进行计算，2023 年、2024 年、2025 年能源费占运营收入的比例分别约为 5.44%、4.15%、4.35%，2026 年一季度能源费占运营收入的比例为 3.3%。杭州开元名都项目原使用市政蒸汽，2022 年后期热电厂关停后改用天然气蒸汽发生器，导致能源成本上升。2023 年酒店完成能源结构改造，将生活热水、蒸箱、泳池加热、空调等设备改用空气源热泵，能源费用明显下降，优化效果持续体现；综合近两年历史数据及运营团队未来五年预测值，取其平均值作为预测期能源费率，具体假设比例为 4.0%。

h.基本管理费及奖励管理费

杭州开元名都项目根据与浙江开元酒店管理股份有限公司签署的委托管理协议规定的基本管理费及奖励管理费费率进行预测。

i.收缴率

结合历史数据及企业未来预期，本次评估对杭州开元名都项目预测期内每期收入进行调整，考虑 1%的账期影响。

5、资本性支出

在杭州开元名都项目收益年期内，资本性支出主要包括杭州开元名都项目翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。参考工程技术尽职调查情况说明，杭州开元名都项目预测期内资本性支出为 869.21 万元/年。

6、项目公司分成租金收入

根据浙江开元与杭州酒店公司拟签署的关于杭州开元名都项目之《酒店租赁协议》，杭州开元名都项目的分成比例为 32.62%。分成租金计算方式如下:

分成租金=酒店公司营业收入×分成比例。

其中，酒店公司营业收入=营业收入+营业外收入+其他收益，以酒店公司经审计的财务报告为准。

7、运营净收益

运营净收益=项目公司租金收入-基础运营管理费-保险费-税金及附加-资本性支出。

8、报酬率

本次估价测算杭州开元名都项目采用 6%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，评估机构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 1.82%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。综合考虑近期市场流动性、项目长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，杭州开元名都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。

9、可获收益年限

杭州开元名都项目土地使用权终止日期为 2043 年 12 月 22 日，于价值时点剩余使用年期为 17.74 年；杭州开元名都建成于 2005 年，均为钢混结构非生产用房，最高经济耐用年限为 60 年，至评估基准日，按最早完工时间计算已使用年限，杭州开元名都项目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，杭州开元名都项目收益年期为 17.74 年。

10、计算结果

杭州开元名都项目总建筑面积为 127,550.56 平方米。截至 2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目的估值合计为人民币 827,000,000.00 元，折合总建筑面积单价 6,500 元/平方米，每间客房单价 1,190,000 元/间。估值结果具体如下表所示:

项目名称	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）
杭州开元名都项目	127,550.56	696	收益法 100%	827,000,000	6,500	1,190,000

（二）温州开元名都项目

1、估价方法选用

根据戴德梁行出具的《估价报告》以及《资产评估法》的相关规定，由于温州开元名都项目为收益性物业，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。因此根据温州开元名都项目的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次估价的评估方法。

2、年总收益的计算

温州开元名都项目的运营收入包含客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入。截至评估基准日，温州开元名都项目总房间数为 346 间，其中可售房间数为 346 间，2026 年一季度平均入住率约为 57%，平均房价为 573 元/间/天。截至评估基准日，温州开元名都项目收入构成为客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入，其中客房收入占比为 38.7%。

a.客房收入

酒店客源构成多元，主要有一般散客、商务协议散客、会议会展及奖励旅游客群、长住客群、政务客群等，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。2023 年、2024 年、2025 年、2026 年 1-3 月，温州开元名都项目平均客房单价分别为 535 元/间/天、560 元/间/天、558 元/间/天、573 元/间/天。

评估机构结合历史房价变动、2026 年最新经营数据、区域酒店市场环境及运营团队未来经营计划综合判断，预测期首年平均房价在温州开元名都项目 2025 年平均房价的基础上按照 2026 年上半年平均房价同比变化幅度调整确定。对于客房单价增长率，结合酒店运营优化举措及区域文旅、商务消费中长期复苏预期，2026-2028 年设置阶梯爬坡式增长率，自 2029 年起客房单价增长率至 2.5%并保持稳定。

温州开元名都项目预测期内设置客房单价增长率如下:

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
温州开元名都项目	0.0%	1.0%	2.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%

温州开元名都项目未来平均客房单价预测如下:

单位：元/间/天

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
温州开元名都项目	518	523	534	547	561	575	589	604	619	635

温州开元名都项目历史三年（完整运营年份）平均入住率约为 65%-70%，历史最高入住率约 70%。本次评估结合温州开元名都项目的运营阶段、市场情况及运营团队预测，预测期首年入住率选取 2024、2025 年入住率均值。预测期内设置入住率如下:

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
温州开元名都项目	69%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

综上，预测期内每年客房收入为：年客房收入=可售客房数×客房单价×当年入住率×当年天数。

b.收入占比及餐饮收入、其他收入、对外出租收入

温州开元名都项目的运营收入包含客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入。根据调研及运营团队访谈，温州开元名都项目为全服务酒店，即除提供客房服务外，温州开元名都项目还提供餐饮、宴会及其他相关配套收入。截至评估基准日，温州开元名都项目历史三年一期收入占比如下:

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
客房收入占比	45.4%	46.1%	48.4%	38.7%
餐饮收入占比	50.7%	48.7%	45.8%	52.9%
其他收入占比	3.9%	5.2%	5.0%	6.0%
对外出租收入占比	0.0%	0.0%	0.8%	2.4%

①餐饮收入

2023 年、2024 年、2025 年、2026 年 1-3 月餐饮收入分别约为 4,933 万元、5,226 万元、4,545 万元、1,386 万元。综合考虑温州开元名都项目运营实际情况，本次评估以

2023 年、2024 年及 2025 年餐饮收入的平均值作为未来预测期首年取值，并审慎设置预测期内餐饮收入保持不变。

②其他收入

温州开元名都项目其他收入近三年历史占比约为 3.9%-5.2%，2026 年一季度其他收入占比约为 6.0%。基于审慎性原则，本次评估采用 2023-2025 年三年其他收入占比的平均值作为预测取值，具体假设占比 4.7%。

即：其他收入=客房收入÷客房收入占比×其他收入占比。

③对外出租收入

截至评估基准日，温州开元名都项目出租给 1 个租户，可出租面积为 3,688.46 平方米，已出租面积为 3,688.46 平方米，出租率为 100%，平均租金约为 56.12 元/平方米/月。未来该对外出租部分出租率期初设为稳定在 95%，2029 年-2031 年预测出租率依次设置为 83%、88%、92%，2032 年及以后恢复至 95%并保持稳定，平均租金约为 56.12 元/平方米/月，未来每年平均租金增长率为 2.0%。

c.总运营收入

综上分析，总运营收入=客房收入+餐饮收入+其他收入+对外出租收入。

3、长期增长率

评估机构根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析，得出温州开元名都项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 2.25%。

a.宏观情况分析

从城市角度分析，温州市地处浙江省东南部、长三角城市群南翼，是浙江省重要的区域中心城市和沿海开放城市，民营经济活跃、产业集群发达。2026 年一季度，全市实现 GDP2,551.9 亿元，按不变价格计算同比增长 6.5%，分别高于全国、全省 1.5 个、0.5 个百分点，制造业与外贸动能强劲，民营经济活力持续释放。综合来看，温州宏观经济发展动能较为强劲，居民生活水平持续提升，消费能力与意愿稳步增强，城市 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%，未来发展态势稳定向好。

b.行业市场分析

从酒店与商业物业行业维度分析，温州市作为浙南闽北的商贸枢纽与民营经济中心，频繁的商务往来与强劲的本地消费力，共同支撑了其中高端商务酒店与区域商业中心的持续需求。

从需求端来看，2025 年，温州市全年接待入境过夜游客 23.4 万人次，同比增长 26.5%，旅游外汇收入 2.37 亿美元，同比增长 28.64%，国内文旅市场保持稳步增长，庞大的文旅消费基础有力带动相关住宿需求。温州市入境旅游延续高增态势，依托“一张机票游温州”政策、新增国际航线持续引流，国际客源扩容明显；以中国眼谷等高能级平台为代表的商务活动密集举办，叠加国家跨境电商综试区与电气、鞋服等传统优势产业持续发展，为酒店市场带来稳定产业客源与会展住宿需求。

在政策与趋势层面，温州市借力亚运协办城市定位与全国赛事经济试点政策，持续落地“一张机票游温州”、入境旅游跃升行动，加快高端地标酒店与会展载体建设，驱动商务会展、休闲度假多元增长。

因此，评估机构认为，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，温州开元名都项目长期增长率采用 2.25%属于合理水平。

4、年总费用计算

温州开元名都项目客房成本主要包括人员成本、洗涤费、清洁费、客耗品等相关成本。温州开元名都项目预测期客房成本按照客房收入的一定比例进行计算。

2023 年、2024 年、2025 年客房成本占客房收入的比例分别约为 28.0%、25.1%、25.2%，2026 年一季度客房成本占客房收入的比例约为 26.6%。根据运营团队提供的历史经营数据，该物业在完整运营年度内客房成本率保持在 25.1%-28.0%区间，成本结构相对稳健。该物业自 2022 年开业运营以来，经营管理日趋成熟，整体运营状态逐步趋于稳定，其中 2024 年、2025 年客房成本率已保持在相对平稳水平，能够客观反映项目进入稳定运营期后的合理成本水平，故本次评估以 2024 年与 2025 年客房成本率的平均值作为预测期客房成本占客房收入的比例，并在预测期内采用该稳定比例进行测算，具体假设比例为 25.2%。

b.餐饮成本

温州开元名都项目餐饮成本主要包含人员成本、餐厅经营所需日常原材料及耗材

采购等相关成本。温州开元名都项目预测期餐饮成本按照餐饮收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年餐饮成本占餐饮收入的比例分别约为 70.0%、72.5%、74.7%，2026 年一季度餐饮成本占餐饮收入的比例约为 70.8%，运营团队预测未来五年该餐饮成本率由 68.9%逐步优化至 65.3%；结合该物业运营团队提供的优化人员配置等一系列降本增效措施，综合考虑温州当地高端酒店餐饮市场竞争环境及项目经营改善空间，此次评估参考该预测，设置预测期餐饮成本率由 68.9%逐步优化至 65.3%。具体假设比例如下：

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及以后
温州开元名都项目	68.9%	67.4%	66.4%	65.3%	65.3%	65.3%

其中，温州开元名都项目 1,423.45 平方米物业已办理临时改变房屋用途手续，临时改变功能为商业服务业，实际用途为餐饮（中餐厅），临时使用期限为 2023 年 12 月 22 日至 2028 年 12 月 21 日。项目已按规定缴纳临时用途收益金合计 419,900 元，折合年均费用 83,980 元。假设未来将持续按此价格续约，故在本次估值测算中，自 2029 年起预测期该项收益金成本为 83,980 元/年，并归集至餐饮成本。

c.其他成本

温州开元名都项目其他成本主要包含客衣洗涤和干洗、停车场和任何其他小型营运部门所产生的销售成本、人工成本等。温州开元名都项目预测期其他成本按照其他收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年温州开元名都项目其他成本占其他收入的比例分别约为 41.6%、61.1%、76.6%，2026 年一季度其他成本占其他收入的比例约为 45.9%，运营团队预测未来该比例经优化稳定在 54.8%；鉴于其他成本的优化空间相对有限，且 2024、2025 年的经营数据更贴近当前宏观经济环境、市场运行态势及物业经营状况，对未来经营状况的参考性更强，故本次评估采用 2024、2025 年其他成本率的均值作为预测期取值依据，具体假设比例 68.8%。

d.行政及一般开支成本

温州开元名都项目行政及一般开支成本主要为行政及后勤部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用及此部门的非人工费用。温州开元名都项目预测期行政及一般开支成本按照运营收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年，温州开元名都项目行政及一般开支成本占总收入的比例分别约为 5.8%、6.0%、6.2%，2026 年一季度行政及一般开支成本占运营收入的比例约为 4.7%；物业运营团队预测该比率未来保持

在 4.19%-4.71%区间，区间均值为 4.4%；考虑到温州开元名都项目自 2022 年开业以来管理效率持续提升，叠加运营团队实施的多项降本增效措施，取运营团队预测区间的平均值作为预测期内行政及一般开支成本率，具体假设比例为 4.4%。

e.市场推广及营销成本

温州开元名都项目市场推广及营销成本主要为销售和市场推广部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用，及此部门的非人工费用，如：广告、销售、促销、商品推广、公关和市场调研所发生的支出以及适当的差旅与招待费用及物资支出等。温州开元名都项目预测期市场推广及营销成本按照运营收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年，温州开元名都项目市场推广及营销成本占运营收入的比例分别约为 4.8%、5.4%、5.9%，2026 年一季度市场推广及营销成本占运营收入的比例约为 5.6%。物业运营团队预测该比率未来保持在 5.4%-5.6%区间，区间均值为 5.5%；考虑到温州开元名都项目自 2022 年开业以来已逐渐运营成熟，管理效率持续提升，叠加运营团队实施的多项降本增效措施，取运营团队预测区间的平均值作为预测期内市场推广及营销成本率，具体假设比例为 5.5%。

f.物业营运及保养成本

温州开元名都项目物业营运及保养成本主要为物业营运及维保部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用，及此部门的非人工费用，如：维修建筑、机电设备、地板、家具和运营设施、地面和景观照明灯泡、其他机械产品和垃圾清运等发生的成本。温州开元名都项目预测期物业营运及保养成本按照运营收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年，温州开元名都项目物业营运及保养成本占运营收入的比例分别约为 3.8%、3.0%、3.0%，2026 年一季度物业营运及保养成本占运营收入的比例约为 2.7%，运营团队结合经营规划预测，未来该费用率将控制在 2.8%-3.1%区间，区间均值为 2.9%；其中 2023 年费用率偏高，主要系项目开业初期需开展大范围物业运维、设施磨合及开荒维保等工作所致；综合项目运营成熟度及成本管控预期，本次评估采用运营团队预测区间的平均值，作为预测期物业营运及保养成本率，具体假设比例为 2.9%。

g.能源费

温州开元名都项目能源费主要为日常电力、煤气、燃料、蒸汽、用水等方面的开

支。温州开元名都项目预测期物业能源费按照运营收入的一定比例进行计算。2023年、2024年、2025年，温州开元名都项目能源费占运营收入的比例分别约为5.5%、4.4%、4.1%，2026年一季度能源费占运营收入的比例为3.7%，呈现逐年优化下降态势，2024年以来节能管控成效尤为显著；结合温州开元名都项目已实施的节能改造、能耗精细化管理及运营效率提升等措施，预计未来能源成本可维持在合理水平，本次评估确定预测期内能源费率按4.5%计取。

h.基本管理费、奖励管理费及万豪特许费

温州开元名都项目根据与浙江开元酒店管理股份有限公司签署的委托管理协议规定的基本管理费、奖励管理费费率，以及与国际酒店许可公司签署的特许经营合同规定的特许费具体费率进行预测。

i.收缴率

结合历史数据及企业未来预期，本次评估对温州开元名都项目预测期内每期收入进行调整，考虑1%的账期影响。

5、资本性支出

在温州开元名都项目收益年期内，资本性支出主要包括温州开元名都项目翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。参考工程技术尽职调查情况说明，温州开元名都项目预测期内资本性支出为335.42万元/年。

6、项目公司分成租金收入

根据温州智祺与温州酒店公司拟签署的关于温州开元名都项目之《酒店租赁协议》，温州开元名都项目的分成比例为30.06%。分成租金计算方式如下:

分成租金=酒店公司营业收入×分成比例。

其中，酒店公司营业收入=营业收入+营业外收入+其他收益，以酒店公司经审计的财务报告为准。

7、运营净收益

运营净收益=项目公司租金收入-基础运营管理费-保险费-税金及附加-资本性支出。

8、报酬率

本次估价测算温州开元名都项目采用 6.25%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，评估机构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 1.82%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。综合考虑近期市场流动性、项目长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，温州开元名都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。

9、可获收益年限

温州开元名都项目土地使用权终止日期为 2057 年 10 月 18 日，于价值时点剩余使用年期为 31. 57 年; 温州开元名都项目建成于 2022 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，温州开元名都项目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，温州开元名都项目收益年期为 31. 57 年。

10、计算结果

温州开元名都项目总建筑面积为 42,843.84 平方米。截至 2026 年 3 月 31 日，温州开元名都项目的估值合计为人民币 418,000,000 元，折合总建筑面积单价 9,800 元/平方米，折合每间客房单价 1,210,000 元/间。估值结果具体如下表所示:

项目名称	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）
温州开元名都项目	42,843.84	346	收益法 100%	418,000,000	9,800	1,210,000

（三）嵊州开元名都项目

1、估价方法选用

根据戴德梁行出具的《估价报告》以及《资产评估法》的相关规定，由于嵊州开元名都项目为收益性物业，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。因此根据嵊州开元名都项目的特点和实际状况，采用收益法（权重100%）作为本次估价的评估方法。

2、年总收益的计算

嵊州开元名都项目的运营收入包含客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入。截至评估基准日，嵊州开元名都项目总房间数为386间，其中可售房间数为386间，2026年一季度平均入住率约为62%，平均房价为400元/间/天。截至评估基准日，嵊州开元名都项目收入构成为客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入，其中客房收入占比为48.8%。

a.客房收入

酒店客源构成多元，主要有一般散客、商务协议散客、会议会展及奖励旅游客群、长住客群、政务客群等，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。2023年、2024年、2025年、2026年1-3月，嵊州开元名都项目平均客房单价为403元/间/天、391元/间/天、392元/间/天、400元/间/天。

评估机构结合历史房价变动、2026年最新经营数据、区域酒店市场环境及运营团队未来经营计划综合判断，预测期首年平均房价在嵊州开元名都项目2025年平均房价的基础上按照2026年上半年平均房价同比变化幅度调整确定。对于客房单价增长率，结合酒店运营优化举措及区域文旅、商务消费中长期复苏预期，2026-2028年设置阶梯爬坡式增长率，自2029年起客房单价增长率至2.5%并保持稳定。

嵊州开元名都项目预测期内设置客房单价增长率如下：

项目名称	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
嵊州开元名都项目	1.0%	2.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%

嵊州开元名都项目未来平均客房单价预测如下：

单位：元/间/天

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
嵊州开元名都项目	376	380	388	397	407	418	428	439	450	461

嵊州开元名都项目历史三年（完整运营年份）平均入住率约为 59%-71%，历史最高入住率约 71%，本次评估结合嵊州开元名都项目的运营阶段、市场情况及运营团队预测，预测期首年入住率选取 2024、2025 年入住率均值。预测期内设置入住率如下：

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
嵊州开元名都项目	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

综上，预测期内每年客房收入为：年客房收入=可售客房数×客房单价×当年入住率×当年天数。

b.收入占比及餐饮收入、其他收入、对外出租收入

嵊州开元名都项目的运营收入均包含客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入。根据调研及运营团队访谈，嵊州开元名都项目为全服务酒店，即除提供客房服务外，嵊州开元名都项目还提供餐饮、宴会及其他相关配套收入。截至评估基准日，嵊州开元名都项目历史三年一期收入占比如下：

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
客房收入占比	46.4%	54.7%	53.8%	48.8%
餐饮收入占比	49.5%	42.2%	42.8%	47.7%
其他收入占比	3.9%	2.6%	2.8%	2.4%
对外出租收入占比	0.2%	0.5%	0.5%	1.1%

①餐饮收入

2023 年、2024 年、2025 年、2026 年 1-3 月，嵊州开元名都项目餐饮收入分别约为 3,585 万元、3,040 万元、3,029 万元、850 万元，结合嵊州开元名都项目在本地中高端酒店市场中的领先地位、客源结构的稳定性及运营团队的持续优化经营策略，本次评估以 2023 年、2024 年及 2025 年餐饮收入的平均值作为未来预测期首年取值，并结合该物业的稀缺性及区域市场发展趋势，设置预测期内餐饮收入按每年 2.5%的增长率稳定增长。

②其他收入

嵊州开元名都项目其他收入近三年历史占比约为 2.6%-3.9%，2026 年一季度其他收入占比约为 2.4%。2026 年一季度其他收入占比出现一定波动，该波动主要受季节性因素影响，难以代表全年收入结构水平。本次评估采用 2023-2025 年三年其他收入占比的平均值作为预测取值，预测占比为 3.1%。

即：其他收入=客房收入÷客房收入占比×其他收入占比。

③对外出租收入

截至评估基准日，嵊州开元名都项目出租给 3 个租户，可出租面积为 1,780.00 平方米，已出租面积为 1,780.00 平方米，出租率为 100%，平均租金约为 37.46 元/平方米/月。未来该对外出租部分出租率期初设为稳定在 95%，2029 年-2031 年预测出租率依次设置为 83%、88%、92%，2032 年及以后恢复至 95%并保持稳定，平均租金约为 37.46 元/平方米/月，未来每年平均租金增长率为 2.5%。

c.总运营收入

综上分析，总运营收入=客房收入+餐饮收入+其他收入+对外出租收入。

3、长期增长率

评估机构根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析，得出嵊州开元名都项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 2.25%。

a.宏观情况分析

从城市角度分析，绍兴市嵊州市位于浙江省东部、绍兴市东南部，是长三角城市群的重要节点城市，以“中国领带之乡”“中国厨具之都”等特色产业著称，持续推动制造业升级与文旅融合发展。2026 年一季度，全市 GDP 207.23 亿元，按不变价格计算同比增长 6.4%，工业增长韧性较强，特色产业集群持续带动客商流动与本地消费需求。综合来看，嵊州宏观经济发展动能较为强劲，居民生活水平持续提升，消费能力与意愿稳步增强，城市 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%，未来发展态势稳定向好。

b.行业市场分析

从酒店与商业物业行业维度分析，绍兴市嵊州市以特色产业集群与“越剧之乡”文旅资源为核心，其产业客商往来与休闲旅游消费，为本地实用性商务酒店及特色文旅配套商业提供了稳定市场。

从需求端来看，2025 年绍兴市嵊州市政府工作报告及统计公报显示，全市接待游客量 875.8 万人次，同比增长 14.86%；过夜游客突破 443 万人次，同比增长 21.8%，增幅领跑绍兴全市，文旅消费对本地经济拉动作用进一步增强。当地领带服装、厨电等特色产业集群持续壮大，不断吸引产业链客商往来；2025 年新增高新技术企业、省级专精特新企业数量实现明显增长，民营经济活力持续释放，夯实商务出行与住宿需求基本盘。从已披露的春节文旅运行情况观察，嵊州市依托越剧 IP、微度假产品持续吸引周边短途客流，节假日酒店入住率维持高位，县域文旅消费粘性进一步增强。

在政策与趋势层面，绍兴市嵊州市深化“文旅活市”战略，持续做强越剧文化 IP，打造“嵊州村越”文旅品牌，深耕微度假、周末游市场，推动文化吸引力转化为稳定常态化消费客流。

因此，评估机构认为，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，嵊州开元名都项目长期增长率采用 2.25%属于合理水平。

4、年总费用计算

嵊州开元名都项目运营成本费用主要包含客房成本、餐饮成本、其他成本、行政及一般开支成本、市场推广及营销成本、物业营运及保养成本、能源费、基本管理费、品牌使用费以及保险费等。

a.客房成本

嵊州开元名都项目客房成本主要包括人员成本、洗涤费、清洁费、客耗品等相关成本。嵊州开元名都项目预测期客房成本按照客房收入的一定比例进行计算。

2023 年、2024 年、2025 年，嵊州开元名都项目客房成本占客房收入的比例分别约为 31.2%、31.2%、29.6%，2026 年一季度客房成本占客房收入的比例约为 31.8%，项目自 2022 年开业运营至今，成本结构持续优化。根据运营团队提供的经营预测数据，未来 5 年客房成本率预计控制在 27.8%-28.0%区间；结合运营团队持续推进的成本管控等优化措施，评估机构采用运营团队未来 5 年客房成本率预测值的平均值，作为预测

期内稳定的客房成本占比，并在整个收益预测期内统一使用该比率进行测算，具体假设比例为 27.9%。

b.餐饮成本

嵊州开元名都项目餐饮成本主要包含人员成本、餐厅经营所需日常原材料及耗材采购等相关成本。嵊州开元名都项目预测期餐饮成本按照餐饮收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年，嵊州开元名都项目餐饮成本占餐饮收入的比例分别约为 72.7%、80.0%、75.9%，2026 年一季度餐饮成本占餐饮收入的比例约为 72.0%。运营团队预测未来五年餐饮成本率将从 72.2%逐步优化至 65.9%，该预测区间均值为 68.3%；鉴于该物业运营团队已逐步推行降低食材采购成本、损耗成本、加工损耗、人工成本以及优化菜品结构等一系列提升餐饮毛利率的措施，此次评估结合运营团队预测，以预测期首年餐饮成本率 72.2%为基础，经平滑处理后逐步调整并稳定至 67.4%，具体假设比例如下：

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及以后
嵊州开元名都项目	72.2%	71.2%	70.2%	69.2%	68.2%	67.4%

c.其他成本

嵊州开元名都项目其他成本主要包含客衣洗涤和干洗、停车场和任何其他小型营运部门所产生的销售成本、人工成本等。嵊州开元名都项目预测期其他成本按照其他收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年，嵊州开元名都项目其他成本占其他收入的比例分别约为 100.5%、115.2%、94.2%，2026 年一季度其他成本占其他收入的比例约为 117.4%，运营团队预测未来该比例经优化稳定在 95.3%；结合该物业运营团队已实施多项成本管控举措，包括优化客衣洗涤及节日礼盒、销售商品等采购成本，对能耗实行每日实时监测与精细化调节措施等，成本管控成效已逐步显现，2025 年其他成本率较前两年已有明显改善，同时运营团队预测值较 2025 年实际水平仍留有合理空间；故本次评估采用上述预测值作为预测期其他成本率取值，具体假设比例为 95.3%。

d.行政及一般开支成本

嵊州开元名都项目行政及一般开支成本主要为行政及后勤部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用及此部门的非人工费用。嵊州开元名都项目预测期行政及一般开

支成本按照运营收入的一定比例进行计算。2023年、2024年、2025年，嵊州开元名都项目行政及一般开支成本占运营收入的比例分别约为6.7%、6.9%、6.7%，2026年一季度行政及一般开支成本占运营收入的比例约为 5.8%；物业运营团队结合未来运营规划，预测该比率未来保持在 5.96%-6.84%区间，区间均值为 6.3%；考虑到嵊州开元名都项目自 2022 年开业以来管理效率持续提升，叠加运营团队实施的多项降本增效措施，取运营团队预测区间的平均值作为预测期内行政及一般开支成本率，具体假设比例为6.3%。

e.市场推广及营销成本

嵊州开元名都项目市场推广及营销成本主要为销售和市场推广部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用，及此部门的非人工费用，如：广告、销售、促销、商品推广、公关和市场调研所发生的支出以及适当的差旅与招待费用及物资支出等。嵊州开元名都项目预测期市场推广及营销成本按照运营收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年，嵊州开元名都项目市场推广及营销成本占运营收入的比例分别约为6.1%、6.9%、6.2%，2026年一季度市场推广及营销成本占运营收入的比例约为5.0%。运营团队结合经营规划预测，未来该费用率将控制在 5.0%-5.2%区间；嵊州开元名都项目已按照整体战略布局及统筹发展要求实施多项费用管控与降本增效措施，2025 年成本优化成效已较为显著；鉴于2024-2025年宏观市场环境及项目运营态势与未来预期较为接近，本次评估综合近两年历史数据及未来五年预测的平均值作为预测期市场推广及营销成本率，具体假设比例为 5.5%。

f.物业营运及保养成本

嵊州开元名都项目物业营运及保养成本主要为物业营运及维保部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用，及此部门的非人工费用，如：维修建筑、机电设备、地板、家具和运营设施、地面和景观照明灯泡、其他机械产品和垃圾清运等发生的成本。嵊州开元名都项目预测期物业营运及保养成本按照运营收入的一定比例进行计算。2023 年、2024 年、2025 年，嵊州开元名都项目物业营运及保养成本占运营收入的比例分别约为4.7%、4.3%、4.3%，2026年一季度物业营运及保养成本占运营收入的比例约为 4.2%，运营团队结合经营规划预测，未来该费用率将控制在3.5%-3.7%区间，区间均值为3.6%；其中2023年费用率偏高，主要系项目开业初期需开展大范围物业运维、设施磨合及开荒维保等工作所致；综合项目运营成熟度及成本管控预期，本次评估采用运营团队预测区间的平均值，作为预测期物业营运及保养

成本率，具体假设比例为3.6%。

g.能源费

嵊州开元名都项目能源费主要为日常电力、煤气、燃料、蒸汽、用水等方面的开支。嵊州开元名都项目预测期物业能源费按照运营收入的一定比例进行计算。2023年、2024年、2025年，嵊州开元名都项目能源费占运营收入的比例分别约为7.8%、7.1%、7.4%，2026年一季度能源费占运营收入的比例为7.6%，该物业运营团队预测未来能源费比率将保持在6.79%-6.91%区间，区间均值6.8%；嵊州开元名都项目计划于2026年重点实施空调节能改造，通过技术升级提升系统运行效率，从源头降低能耗；同时，工程部门已建立常态化能耗管控机制，实行每日能耗监测、定期分析反馈，动态优化管控策略。在此基础上，运营团队持续深化节能管理举措，包括推进公共区域智能照明改造、完善能耗分类统计与精细化核算，进一步减少无效能耗；综合上述节能改造、精细化管控及能耗费用回收等措施，本次评估采用运营团队预测区间的平均值作为预测期能源费率，具体假设比例为6.8%。

h.基本管理费及奖励管理费

嵊州开元名都项目根据与浙江开元酒店管理股份有限公司签署的委托管理协议规定的基本管理费及奖励管理费费率进行预测。

i.收缴率

结合历史数据及企业未来预期，本次评估对嵊州开元名都项目预测期内每期收入进行调整，考虑1%的账期影响。

5、资本性支出

在嵊州开元名都项目收益年期内，资本性支出主要包括嵊州开元名都项目翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。参考工程技术尽职调查情况说明，嵊州开元名都项目预测期内资本性支出为224.92万元/年。

6、项目公司分成租金收入

根据嵊州嵊达与嵊州酒店公司拟签署的关于嵊州开元名都项目之《酒店租赁协议》，嵊州开元名都项目的分成比例为25.18%。分成租金计算方式如下:

分成租金=酒店公司营业收入×分成比例。

其中，酒店公司营业收入=营业收入+营业外收入+其他收益，以酒店公司经审计的财务报告为准。

7、运营净收益

运营净收益=项目公司租金收入-基础运营管理费-保险费-税金及附加-资本性支出

8、报酬率

本次估价测算嵊州开元名都项目采用 6.50%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，评估机构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 1.82%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。综合考虑近期市场流动性、项目长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，嵊州开元名都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。

9、可获收益年限

嵊州开元名都项目土地使用权终止日期为 2059 年 10 月 28 日，于价值时点剩余使用年期为 33.60 年；嵊州开元名都项目建成于 2022 年，均为钢混结构非生产用房，最高经济耐用年限为 60 年，至评估基准日，按最早完工时间计算已使用年限，嵊州开元名都项目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，嵊州开元名都项目收益年期为 33.60 年。

10、计算结果

嵊州开元名都项目总建筑面积为 59,094.85 平方米。截至 2026 年 3 月 31 日，嵊州

开元名都项目的估值合计为人民币259,000,000.00元，折合总建筑面积单价4,400元/平方米，折合每间客房单价670,000元/间。估值结果具体如下表所示:

项目名称	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）
嵊州开元名都项目	59,094.85	386	收益法100%	259,000,000	4,400	670,000

（四）估值结果及其与账面价值的差异情况

2026年3月31日，杭州开元名都大酒店账面价值2.65亿元，评估价值8.27亿元，评估增值率为212.49%。

2026年3月31日，温州开元名都大酒店账面价值3.90亿元，评估价值4.18亿元，评估增值率为7.08%。

2026年3月31日，嵊州开元名都大酒店账面价值2.87亿元，评估价值2.59亿元，评估增值率为-9.67%。

（五）估值敏感性分析及压力测试

1、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。

为使不动产基金单位持有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）等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 47：2026 年 4-12 月敏感性分析

单位：元

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%	59,715,795.77	63,058,161.85	5.60%
营业收入	下降5%	59,715,795.77	56,641,926.17	-5.15%
营业成本	上升5%	59,715,795.77	59,605,363.09	-0.18%
营业成本	下降5%	59,715,795.77	59,846,677.93	0.22%

表 48：2027 年度敏感性分析

单位：元

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%	83,010,180.62	87,584,588.21	5.51%
营业收入	下降5%	83,010,180.62	78,702,148.05	-5.19%
营业成本	上升5%	83,010,180.62	82,863,038.15	-0.18%
营业成本	下降5%	83,010,180.62	83,184,578.76	0.21%

2、压力测试情况表

（1）运营净收益

1）杭州开元名都项目

杭州开元名都项目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 8.27 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	评估基准日估值：8.27 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	7.44	-10.04%
下降 5%	7.85	-5.08%
基准	**8.27**	**0.00%**
增长 5%	8.68	4.96%
增长 10%	9.09	9.92%

2）温州开元名都项目

温州开元名都项目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”情景为本次估值 4.18 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	评估基准日估值：4.18 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10.00%	3.76	-10.05%
下降 5.00%	3.97	-5.02%
基准	**4.18**	**0.00%**
增长 5.00%	4.39	5.02%
增长 10.00%	4.60	10.05%

3）嵊州开元名都项目

嵊州开元名都项目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”情景为本次估值 2.59 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	评估基准日估值：2.59 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10.00%	2.33	-10.04%
下降 5.00%	2.46	-5.02%
基准	**2.59**	**0.00%**
增长 5.00%	2.72	5.02%
增长 10.00%	2.85	10.04%

（2）长期增长率

1）杭州开元名都项目

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 8.27 亿元对应的长期增长率。

长期增长率变化	评估基准日估值：8.27 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	8.20	-0.85%
下降 0.25%	8.24	-0.36%
基准(2.25%)	**8.27**	**0.00%**
增长 0.25%	8.30	0.36%
增长 0.5%	8.34	0.85%

2）温州开元名都项目

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”情景为本次估值 4.18 亿元对应的长期增长率。

长期增长率变化	评估基准日估值：4.18 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	4.07	-2.63%
下降 0.25%	4.12	-1.44%
基准 2.25%	**4.18**	**0.00%**
增长 0.25%	4.23	1.20%
增长 0.5%	4.29	2.63%

3）嵊州开元名都项目

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”情景为本次估值 2.59 亿元对应的长期增长率。

长期增长率变化	评估基准日估值：2.59 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	2.52	-2.70%
下降 0.25%	2.55	-1.54%
基准 2.25%	**2.59**	**0.00%**
增长 0.25%	2.63	1.54%
增长 0.5%	2.67	3.09%

（3）折现率

1）杭州开元名都项目

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 8.27 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	评估基准日估值：8.27 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	8.59	3.87%
下降 0.25%	8.43	1.93%
基准	8.27	0.00%
增长 0.25%	8.11	-1.93%
增长 0.5%	7.96	-3.75%

2）温州开元名都项目

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 4.18 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	评估基准日估值：4.18 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	4.44	6.22%
下降 0.25%	4.30	2.87%
基准	4.18	0.00%
增长 0.25%	4.06	-2.87%
增长 0.5%	3.94	-5.74%

3）嵊州开元名都项目

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 2.59 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	评估基准日估值：2.59 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	2.76	6.56%
下降 0.25%	2.67	3.09%
基准	**2.59**	**0.00%**
增长 0.25%	2.51	-3.09%

折现率变化	评估基准日估值：2.59 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
增长 0.5%	2.44	-5.79%

（六）同类型已上市 REITs 项目对比

截至本尽调报告出具之日，有 2 单其他入池资产为酒店业态的商业不动产 REITs 项目已完成申报注册生效。

表 49：本项目资本化率及估值单价与已完成申报注册生效的酒店商业不动产 REITs 项目比较

项目名称	CapRate	估值单价（元/平方米）	估值时点
本项目	杭州项目 8.65%（2027 年） 温州项目 6.67%（2027 年） 嵊州项目 6.29%（2027 年）	杭州项目 6,500 温州项目 9,800 嵊州项目 4,400	2026 年 3 月 31 日
华住安住项目	广州项目 7.0%（2026 年） 上海项目 5.0%（2026 年）	广州项目 27,212 上海项目 24,820	2026 年 3 月 31 日
锦江项目	综合 5.7%（2026 年）	综合 10,703	2025 年 12 月 31 日

数据来源：基金管理人披露的招募说明书

对比已申报入池资产为酒店业态的商业不动产 REITs 项目的资本化率水平，本项目估值对应的资本化率在合理范围内。

（七）基金管理人及计划管理人对商业不动产项目评估参数合理性意见

商业不动产项目具体评估参数的设置充分考虑了项目的历史业务运营及财务状况，并结合宏观经济、行业发展情况以及可比项目分析得出，管理人认为估值参数的取值具有合理性。

1、不动产项目历史运营情况

不动产项目历史运营情况详见本尽调报告“第五章 不动产项目的权属合规性、现金流及评估”之“六、现金流情况”。

2、不动产项目收入和成本情况

不动产项目收入和成本情况详见本尽调报告 “第四章 不动产项目的业务及财务情况”之“四、不动产项目的财务状况分析”、“第五章 不动产项目的权属合规性、现金流及评估”之“六、现金流情况”。

3、资本性支出预测情况

仲量联行出具的研究报告《中国酒店 REITs 市场发展白皮书：机遇、挑战与实践路径》提出：“酒店年度常规维护类资本支出（CapEx）按照项目全年营业收入的 3%-5%足额计提，专项用于客房软装更换、机电设备日常维保、公区设施小型翻新。”根据评估预测数据，不动产项目未来十年预测期内资本性支出占预测酒店总收入（客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入）的比例为 3.27%。

4、不动产项目客群分析

不动产项目客群特征和需求情况与不动产项目所属区域的行业整体情况相似。不动产项目所属区域核心客群特征和需求情况详见本尽调报告“第五章 不动产项目的权属合规性、现金流及评估”之“五、不动产资产所处的行业及区域情况分析”。

5、区域内现有在运营和未来 3 年已规划竞品分析

区域内现有在运营和未来 3 年已规划竞品分析详见本尽调报告“第五章 不动产项目的权属合规性、现金流及评估”之“五、不动产资产所处的行业及区域情况分析”。

6、所属行业发展情况

所属行业发展情况详见本尽调报告“第四章 不动产项目的业务及财务情况”之“一、不动产项目的行业情况及竞争状况”。

7、项目公司资本结构

本次评估的标的为酒店不动产项目，项目公司的资本结构对商业不动产项目评估中的收入、成本及折现率等估值参数的取值客观上不存在影响。

8、可比项目情况

（1）区域内可比项目经营情况

区域内可比项目经营情况详见本尽调报告“第五章 不动产项目的权属合规性、现金流及评估”之“五、不动产资产所处的行业及区域情况分析”。

（2）同行业已上市或已申报不动产基金可比项目资产评估水平比较情况

同行业已上市或已申报不动产基金可比项目资产评估水平比较情况详见本尽调报告“第五章 不动产项目的权属合规性、现金流及评估”之“七、不动产资产的估值情况”之“（六）同类型已上市 REITs 项目对比”。

八、不动产资产的现金流预测

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司提供的估价报告及上述相关假设，不动产项目现金流预测情况详见下表。该预测是基于一定假设测算的，相关假设存在一定不确定性，因此本预测结果不代表对不动产资产运行期间实际现金流的保证。下述现金流预测是对不动产资产现金流情况的分析，基金未来两年可分配金额预测情况，请参考《可供分配金额测算报告》。

表 47：目标不动产项目未来两年现金流情况

单位：万元

指标	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年
运营收入合计	29,677.03	40,276.65	41,131.03
运营支出合计	18,907.45	25,542.97	25,845.83
EBITDA 合计	8,465.45	11,568.40	11,813.05

第六章 不动产项目的风险揭示

本风险揭示章节揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产项目的所有风险。投资和运营不动产项目可能面临以下风险，包括但不限于:

一、行业的风险

（一）经济周期波动及相关行业政策法规发生变化的风险

不动产基金投资的不动产项目属于酒店行业，属于典型的顺周期行业。酒店行业易受宏观经济周期、人口结构变化、行业消费趋势、消费者消费偏好、区域经济发展水平等因素的影响。

中国经济在过去实现了较高的增长速度，居民可支配收入显著提升，居民消费水平不断提高，在相关政策的鼓励支持下，酒店行业取得了跨越式发展。当前，国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，酒店行业也需要进行调整以适应宏观经济变化。若未来经济发展水平不及预期，对不动产项目或将造成重大不利影响。

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做出的调整，均可能对不动产资产的运营产生影响。

（二）城市规划及不动产项目周边配套设施、交通出行条件等发生变化的风险

城市发展有其自身规律，地方政府也将根据所在城市发展的不同阶段，对不动产项目所在地区的用地规划、商业规划、交通规划等进行合理调整，这将导致不动产项目周边环境发生变化，影响潜在客户需求，进而可能对不动产项目的经营产生不利影响。

不动产项目的经营，需要依托于所在区域的公共服务设施、交通出行网络等，同时，通达当地重要交通枢纽（如机场、火车站等）的便利性，亦是不动产项目吸引客流的重要基础。未来，可能由于配套公共服务设施、交通出行站点取消、改建、迁址等原因，导致不动产项目出行不便；或由于新建道路、站点等原因导致不动产项目交通不便；或由于当地重要交通枢纽取消、改建、迁址，从而导致不动产项目的交通条件，或作为商业地标、客流枢纽的重要性发生重大变化，从而对项目经营造成重大不

利影响。

（三）酒店相关行业竞争加剧的风险

酒店行业属于市场化水平较高、市场竞争较为激烈的行业。酒店项目往往需在品牌知名度、价格合理性、服务质量、招商及营销渠道等多个维度进行竞争。不动产项目已在所在城市建立了较高的市场声誉，但如果当地竞品项目不断增加，或短期内市场出现供给过剩的情况，则未来市场竞争的激烈程度将进一步加剧，将可能影响不动产项目目前的市场地位，进而可能对经营产生不利影响。

二、不动产基金的投资管理风险

（一）基金首次投资的交易风险

1、基金首次投资的交割风险

在本次发行的交易结构中，基金设立并认购资产支持专项计划的全部份额后，对于杭州开元名都项目，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据《SPV 股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的 SPV 公司 100%股权，并根据《SPV 借款合同》及《增资协议》的约定向 SPV 公司发放股东借款并增资，SPV 公司将根据《浙江开元股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的浙江开元 100%股权，并在取得增资款项和股东借款后，按照《浙江开元股权转让协议》的约定支付浙江开元股权转让价款，并通过股东借款的形式完成对浙江开元的投资；对于温州开元名都项目及嵊州开元名都项目，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据《温州智祺股权转让协议》和《嵊州嵊达股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的温州智祺和嵊州嵊达 100%股权，并以股东借款和增资的形式完成对温州智祺和嵊州嵊达的投资。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致不动产项目无法按时完成交割的风险。

虽然基金管理人及计划管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

2、杭州开元名都项目吸收合并未及时完成导致基金收益降低的风险

根据本次交易安排，对于杭州开元名都项目，基金合同生效后，在完成专项计划

设立、专项计划收购 SPV 公司及 SPV 公司向原始权益人收购浙江开元、浙江开元完成 2026 年度企业所得税汇算清缴等交易步骤后，浙江开元将吸收合并 SPV 公司，并承继 SPV 公司对专项计划的债务。如果前述交易安排未能及时完成或存续期相关税收征管政策发生变化，将影响浙江开元所得税支出金额，进而影响不动产基金的收益水平。

3、股权转让前 SPV 公司、项目公司或不动产资产可能存在的税务、或有事项等风险

不动产基金交易安排中，基金拟通过资产支持专项计划收购的 SPV 公司（仅杭州开元名都项目涉及）、项目公司及不动产资产已存续且经营一定时间，在不动产基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，SPV 公司、项目公司或不动产资产可能存在因基金设立前的资产重组等原因带来的税务风险、未决诉讼以及或有负债等事宜。尽管原始权益人已承诺，交割日前的、或因交割日前的原因导致的任何负债（包括但不限于未结清建设工程款）、或有负债、担保责任、处罚、罚金、费用、税款或其他任何债务的，该等债务应当由原始权益人全额承担，但仍有可能在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，进而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。

4、过渡期损益波动相关的风险

根据《项目公司股权转让协议》的约定，自评估基准日（不含）起至交割日（不含）（简称“过渡期”）项目公司因正常运营所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的损益归计划管理人（代表专项计划的利益）享有和承担，与不动产项目日常运营无关的损益以及项目公司非正常经营损失均由原始权益人承担，在此之前均由原始权益人享有和承担。商业不动产项目已运营成熟，报告期内运营收入与运营净收益稳健，且已通过交易安排明确约定过渡期非正常经营损失将由转让方承担，但仍然存在过渡期内出现运营收入及净收益增长不及预期或出现亏损，进而影响基金份额持有人利益的情形。

（二）不动产项目运营风险

不动产基金基金合同生效后首次投资的资产支持证券为“中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划资产支持证券”，基金将通过持有不动产资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度依赖

于不动产项目运营情况。

在基金运行期内，不动产项目可能因经济环境变化、运营收入不达预期、运营支出及相关税费增长，或除不可抗力之外的其他因素影响导致不动产项目无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于预测现金流，存在基金收益率不佳的风险。不动产项目运营过程中运营收入、支出等的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

1、运营收入相关的风险

（1）酒店运营收入不达预期的风险

不动产基金投资的不动产项目为酒店资产，收益主要来源于酒店客房收入、酒店餐饮收入、酒店其他收入及场地对外出租收入。若与上述收入相关的影响因素发生不利变化，或将会对不动产基金造成不利影响，包括但不限于：酒店入住率降低、平均房价降低导致客房收入大幅降低、餐饮等非客房收入大幅降低等。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。

（2）餐饮收入下滑及盈利波动风险

不动产基金将投资于杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目，均属于全服务酒店。全服务酒店餐饮收入占比相对较高，运营依赖客房与餐饮双轮驱动，而餐饮业务本身具有周期性波动特征，存在“大小年”现象，且会受到宏观经济、消费趋势、行业竞争、政策环境等多重因素的影响，各类因素的变化均有可能导致商务宴请、会议宴会、婚宴等核心场景需求持续走弱。同时，酒店品牌、菜品、定价与服务也有可能不能及时适应市场变化，可能会导致餐饮收入下滑、毛利收缩。餐饮板块采购等固定运营成本占比较高，收入下滑难以同步压降成本，可能会降低餐饮经营毛利，进而对项目整体运营收益产生影响。

（3）酒店未来经营的可持续性、稳定性风险

不动产基金拟投资的不动产项目为酒店业态，运营表现易受商业不动产行业周期、消费与商务活动趋势、人口结构及区域经济发展水平等多重因素影响：消费与商务趋势方面，运营策略随着消费者偏好、商旅活动变化持续调整，若未能准确把握相关趋势，可能对项目整体客流、客房单价水平及盈利能力带来不确定性；人口与区域活力

方面，酒店依赖周边办公人口、商务访客及旅游住宿需求，周边产业集群或商圈成熟度、交通便利性、人口聚集度等因素直接影响各业态的运营效率；区域经济发展水平方面，酒店的表现与当地经济景气度密切相关。若项目所在地出现经济增长放缓、企业扩张动力不足、居民可支配收入下降或商务活动减少等情况，将可能影响项目客房单价水平或入住率，从而对不动产基金的收入与收益造成不利影响。

（4）酒店租赁协议相关的风险

浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达作为项目公司分别持有杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目，酒店公司根据租赁协议的约定，按照酒店运营总收入的一定比例的方式向项目公司分成，同时设置固定租金，若分成租金小于固定租金，则分成租金按固定租金收取，该分成租金作为项目公司的直接收入来源，并按日向项目公司账户归集。同时，原始权益人间接控股股东开元旅业已出具担保函，为酒店公司在酒店租赁协议项下所负租金支付义务提供不可撤销且无条件的连带责任保证担保，但若酒店公司或开元旅业的业务低迷，或酒店公司或开元旅业未履行其各自于相关租赁协议或担保函下的责任，均可能对不动产基金和不动产项目的经营业绩造成不利影响。

2、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租户使用需求的前提下，合理控制不动产项目运营开支。尽管如此，依然可能出现运营开支的增长速度超过项目运营收入增长的情况，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，不动产项目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) 不动产项目购买分包服务成本的增加；

4) 不动产项目维修和保养成本及资本性支出的增加；随着不动产资产使用期限的增长，不可预期的大额资本性支出将可能增加，或对不动产项目运营现金流情况产生不利影响；

5) 通胀率的上升，劳务成本的提高，以及平均工资上涨带来的员工成本提高；

6) 保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

7) 其他不可预见情况导致的支出增长。

特别地，对于酒店资产，客房、餐饮等业务经营过程中需承担多项固定及变动成本，包括客房保洁、布草洗涤、水电能耗、设备维护、员工薪酬、物料采购等，若相关成本出现非预期大幅上涨，将直接挤压客房收益空间，对基金现金流及整体收益造成不利影响；同时，若酒店客房、宴会厅等设备老化速度快于预期，或因日常维护不到位导致设备故障频发，需投入额外资金进行大修、更换，将产生非计划内的大额支出；若酒店为维持竞争力需持续投入资金进行翻新、设施升级，而升级后收入的提升幅度未能覆盖升级成本，也将导致运营成本与收益失衡，影响基金收益表现。

3、维修和改造的相关风险

为提高住户的入住体验，增加酒店的吸引力和竞争力，不动产基金持有的不动产资产未来可能需要主动或被动通过维修或重大改造升级，以适应新的市场需求。

不动产项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷或短缺、物资设备供应短缺、承包商未能履约、建设事故、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。上述事项的发生，可能导致必要的不动产项目维修和改造计划推迟，使不动产项目无法在理想状态下运营，从而对不动产项目运营现金流情况产生不利影响。不动产项目的维修和改造可能需要投入大量资金，但实际完成以后的运营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。

不动产项目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项目维修和改造而发生的资本性支出进行了适当的考虑。基金运作期内，基金管理人和运营管理机构将根据不动产项目经营情况和资金需求，合理规划维修、改造计划和资本性支出安排。尽管如此，仍可能出现不可预期的大额资本性支出需求，或相关改造实施后经营业绩不及预期增长水平的情况，或对不动产项目运营现金流及不动产基金的收益产生不利影响。若酒店为维持竞争力需持续投入资金进行翻新、设施升级，而升级后收入的提升幅度未能覆盖升级成本，也将导致运营成本与收益失衡，影响基金收益表现。

此外，酒店类项目的部分装修升级改造可能需要的改造投入金额较大，按相关法

律法规要求，可能需办理施工许可证及消防验收等相关建设手续。若因装修升级改造受到相关主管部门的行政处罚，可能对不动产基金造成不利影响。

4、酒店租赁协议相关的资金混同风险

为实现底层现金流封闭式管理及每日租金的按时支付，项目公司在监管银行处设立项目公司归集账户，监管银行为该账户开通“司库”权限，酒店公司将其开立的全部银行账户纳入司库系统内，并通过司库系统将各银行账户资金实时归集至项目公司归集账户（不含《项目公司归集账户管理协议》约定的账户内应保留的最低余额），随后在每日固定时间将项目公司归集账户内的每日租金金额自动划入项目公司的监管账户，将项目公司归集账户内的剩余资金返还至酒店公司的指定账户。虽然在酒店租赁协议及《项目公司归集账户管理协议》中已对租赁保证金、违约金、现金流归集安排、账户检查和审计机制等事项进行了约定，但仍有可能出现酒店承租方因主观或客观原因（例如账户查封等）导致未能按约定及时归集应归集资金的情况。若出现前述情况，项目公司租金收入可能面临损失或无法及时收取的风险。

5、不动产项目酒店品牌方合作的相关风险

本不动产项目以当前品牌开展经营活动，在各不动产项目所属区域市场积累了良好的市场口碑及广泛的品牌认可。同时，不动产项目的估值与评估假设均是基于不动产项目能够延续使用当前品牌进行经营。

极端情况下，若因品牌授权安排变更、合作关系、合同解除调整等因素导致品牌使用权无法持续，项目将面临被迫终止使用该品牌的风险。若出现上述情形，可能引发客源流失，进而对不动产项目各项经营收入及经营业绩造成重大不利影响，进而可能对基金份额持有人的投资收益带来影响。同时，若出现酒店合作品牌的取消或更换，也会对项目的收入、成本构成造成影响，导致项目的经营情况与评估假设出现较大偏差。

6、其他运营相关的风险

（1）信息技术系统失灵的风险

为提高运营效率，不动产项目利用信息技术系统监控及管理日常的业务运营。但信息技术系统容易受到非可控情况的损坏或干扰，该等情况包括但不限于火灾、电力中断、硬件故障、软件程序错误、通讯故障、电脑病毒、人为错误、黑客入侵及其他

类似事件。该等系统如果失灵或出现故障，均可能干扰不动产项目正常的业务运作并导致在失灵或故障期间运营及管理效率大幅降低。系统如长期失灵或发生故障，可能对不动产项目物业及向客户提供服务的能力造成巨大影响，进而对业务及经营业绩造成重大不利影响。

（2）法律及诉讼的风险

不动产项目运营过程中，可能会与各方（包括酒店住客、供应商、施工方、客户等）产生纠纷。该等纠纷可能会产生相关法律及诉讼成本。此外还可能会与监管部门产生分歧，而可能涉及行政诉讼及不利判决，进而导致付款责任或其他情形干扰项目运营。此外，项目的管理层人员或许会受到起诉或其他法律诉讼，即使项目公司并无直接卷入诉讼，该等诉讼也可能影响项目的声誉，进而对不动产项目运营产生不利影响。

（3）安全生产、环境保护和意外事件的风险

在开展不动产项目运营、维修保养和改造过程中，可能需要开展电梯维修、操作车辆或重型机械、进行货物装卸等，存在若干意外风险，不动产项目本身或周边可能发生火灾或环境污染事件，发生上述意外可能对物业造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致项目公司承担法律责任。由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致不动产项目经营中断，进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。

（4）不动产项目保险可能无法充分涵盖不动产项目可能遭受的所有损失的风险

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。虽然在基金运作期内，基金管理人与运营管理机构将根据不动产资产于评估基准日的评估价值购买保险，但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对不动产资产出险时的保险赔付金额设置上限，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索赔，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租金损失；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。上述情形可能对基金份额持有人利益产生影响。

（5）未进行租约备案的风险

不动产项目租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。基金管理人与运营管理机构在运营管理服务协议中约定，运营管理机构应当确保不动产项目中的物业持续合法合规地经营，如因运营管理机构原因导致其委托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚，基金管理人将按照运营管理服务协议的约定扣减支付给运营管理机构的运营管理费。

（6）不动产项目消防安全管理相关风险

由于不动产项目属于公众聚集场所，在项目运营过程中需持续满足国家消防管理政策及地方消防主管部门对于公众聚集场所的消防技术标准以及消防安全要求，未来如发生相关消防管理政策变化、消防主管部门管理要求调整等情形，或发生不可预见的消防安全风险事项，可能对不动产项目运营产生不利影响，进而可能对基金份额持有人的投资收益带来影响。

（7）共用、共有设施及设备的相关风险

不动产基金投资的不动产项目，与各自所在建筑的大物业之间可能存在共有、共用设施设备，共用资产情况详见本尽调报告“第五章 不动产项目的权属合规性、现金流及评估”之“二、不动产资产的权属情况”。虽然上述共用设备未直接提供现金流，实际运营中已通过《物业服务合同》对共用设备的管理责任、费用承担进行了明确的安排。同时，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。但仍存在因上述风险等未知经营风险或不可抗力等因素导致不动产项目的稳定运营受到影响的可能。

（8）与酒店品牌方运营相关风险

不动产基金拟投资的不动产项目将与杭州酒店公司、温州酒店公司、嵊州酒店公司（合称“酒店公司”）签署《酒店租赁协议》，并由酒店公司按约定使用和管理酒店物业并开展经营活动。3家酒店公司分别与浙江开元酒店管理股份有限公司（品牌方）签署酒店管理协议，由品牌方授权使用其品牌标识、运营标准、中央客房预订系统、

常客奖励计划、信息科技系统等，酒店公司支付相应费用，温州酒店公司与国际酒店许可公司签署《特许经营合同（温州开元名都臻品之选酒店）》。浙江开元酒店管理股份有限公司或国际酒店许可公司在实际运营过程中提供服务可能会存在对不动产项目产生影响的不确定因素，包括但不限:

① 品牌方提供的电脑及通讯系统等系统化服务出现中断或失效，在受影响期间将对订房、资金清算、日常运营及通讯、数据统计及披露等产生不利影响;

② 品牌方对于门店定价判断无法满足实时的市场竞争情况，会对当期客流产生不利影响;

③ 品牌定位与周边目标客群变化趋势出现不匹配现象，可能会对不动产项目的长期吸引力产生不利影响;

④ 若品牌方出现服务质量下降、负面舆情或品牌价值退化、声誉受损等情况，可能会传导至不动产项目产生不利影响;

⑤ 品牌方服务终止或提前终止可能会导致不动产项目产生设备拆除更换、人员调整、客源结构调整、新品牌方选聘、会员体系更换、品牌商标调整等情形，可能会对过渡期的日常经营产生较大影响;

⑥ 品牌方和酒店公司即使目前已实际合作稳定运营，未来仍存在责任认定不清晰的风险;

⑦ 其他可能会由品牌方产生的不利影响。

若出现上述不利影响，基金管理人及运营管理机构将及时按规定进行信息披露并积极督促品牌方根据相关酒店管理协议进行调整。若上述影响对基金资产造成损失，基金管理人及运营管理机构将根据相关合同及时进行追责和索赔。若出现品牌方无法继续履约的情况，基金资产或将持续遭受损失，基金管理人及运营管理机构将积极引入其他符合投资人利益和不动产项目实际需要的品牌方进行承接，但过渡期可能对不动产项目的日常经营产生影响。

（9）经营资质相关风险

根据运营管理安排，酒店经营管理所需的经营资质应由酒店公司取得，主要包括酒店特种行业许可证、餐饮许可证、卫生许可证等经营资质文件，该等安排符合法律

法规的要求。基金存续期内，若租赁协议终止，则酒店公司需协助项目公司办理酒店经营证照的转移、过户、注销手续等。若酒店公司无正当理由拒不履行配合义务，酒店公司承担相应违约金，且项目公司有权直接向法院提起诉讼，请求判令酒店公司履行配合义务，并赔偿因逾期配合导致的资产减值、收益损失、维权费用等全部损失。尽管如此，极端情况下，若酒店公司拒绝配合注销及履行配合义务，不排除可能仍需诉诸法院获得生效的司法判决才可办理注销及重新申请办理的相关流程，进而在一定时期内对不动产项目的稳定运营产生影响。

（10）租户合规经营风险

不动产项目运营涉及对外租赁业务，在经营过程中，若租户存在未取得合法经营资质、超范围经营、违反消防及安全生产规定、擅自拆改房屋结构、违规转租分租、拖欠租金及相关费用，或从事制假售假、侵权、非法集资、涉黄涉赌等违法违规经营行为，可能引发行政处罚、安全事故、法律纠纷及群体性事件，项目运营方或产权方存在被连带追责、承担经济赔偿、面临监管核查及负面舆情的风险，进而影响不动产项目正常运营，可能对项目整体运营稳定性及基金收益造成不利影响。

（11）部分合规文件缺失的风险

不动产项目存在部分固定资产投资管理手续文件缺失的情形，虽然已就相关事项取得主管部门的合规说明或无异议函，但仍不排除未来因前述文件缺失导致项目公司被相关主管部门处罚或要求整改的风险，进而可能对不动产项目的运营及基金份额持有人的收益造成不利影响。

（12）实际用途与规划用途不一致的风险

杭州开元名都项目存在部分区域实际用途与权证所载规划用途不一致的情形，该等区域规划用途为商业营业，实际用于办公使用。根据《浙江省国土空间规划条例》等相关规定，未按照规划许可用途使用房屋的，可能面临被主管部门责令限期改正、没收违法所得及罚款的风险。尽管不一致面积占比较小，相关处罚金额较轻，但仍不排除未来被主管部门要求整改或处罚的可能，进而可能对不动产项目的运营产生一定影响。

（13）温州开元名都项目临时改变用途续期风险

温州开元名都项目五层 1,423.45 平方米区域原规划用途为办公，经批准临时改变

为商业服务业（餐饮），临时改变功能年限至 2028 年 12 月 21 日。根据《浙江省国土空间规划条例》等相关规定，临时改变房屋用途期限届满后需向原许可机关申请办理延续手续。预计本项目续期不存在实质障碍，但仍存在因政策变化、规划调整等原因导致无法续期或续期条件发生变化的风险。如无法续期，该区域需恢复为办公用途，可能对温州项目的餐饮业务收入产生一定影响。

（14）重要现金流提供方的财务风险

本项目重要现金流提供方温州酒店公司、嵊州酒店公司报告期内存在净资产、净利润为负的情形。若未来宏观经济下行、区域酒店市场竞争加剧或两家酒店公司经营持续承压，可能导致其财务状况进一步恶化，削弱其按时足额支付整租租金的能力，进而影响项目公司现金流及基金可供分配金额的稳定性。若因此导致《酒店租赁协议》无法继续履行，将可能对基金存续期间底层资产的持续运营及收益分配产生不利影响。

（三）估值与现金流预测的风险

1、估值及公允价值变动的相关风险

商业不动产资产的评估以收益法为主，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。由于商业不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致商业不动产资产的评估值并不代表对商业不动产资产真实的公允价值，也不构成对未来可交易价格的保证。在商业不动产项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若商业不动产项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，商业不动产的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。商业不动产资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的情形。

特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，投资者应根据基金定期报告中披露的商业不动产资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内商业不动产资产价值的变动情况。

2、基金可供分配金额预测风险

不动产基金可供分配金额主要由项目公司所持商业不动产资产所产生的收益形成。在基金运行期内，商业不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此不动产基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

3、股东借款带来的现金流波动风险

不动产基金在专项计划层面设置了股东借款，专项计划收购项目公司后将向项目公司发放股东借款。其中股东借款利息可以根据企业所得税法规定实现税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。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，可能存在项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使不动产基金可供分配现金流不达预期，导致现金流的波动风险。

（四）不动产项目直接或间接对外融资的风险

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%。运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，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并购计划产生不利影响。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，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）基金或项目公司无法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）基金或项目公司可能违反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，采取要求强卖该等不动产资产等措施;

上述事件的发生，对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可能造成重大不利影响。

（五）不动产项目收购与出售的相关风险

区别于股票、债券等标准金融产品，商业不动产项目的市场流动性和交易活跃程度受到商业不动产项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，商业不动产项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置商业不动产项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离商业不动产项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售商业不动产项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

进行商业不动产项目收购之前，基金管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，勤勉尽责地对商业不动产项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。在本次交易中，根据《股权转让协议》的约定，原始权益人承诺，《股权转让协议》签署后若任何主体（包括政府部门）向目标公司主张任何已经向计划管理人披露的目标公司负债（目标公司负债以交割审计确认的负债为准）外的、交割日前的或因交割日前的原因导致的任何负债（包括但不限于未结清建设工程款）、或有负债、担保责任、处罚、罚金、费用、税款或其他任何债务的，该等债务应当由原始权益人全额承担。原始权益人及其控股股东、实际控制人、原始权益人间接控股股东根据相关法规承诺，如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，将按照承诺购回不动产基金的全部基金份额或不动产项目权益。尽管如此，由于尽调技术以及信息资料的局限性，在本次及后续收购中，尽调实施主体无法完全保证拟收购项目不存在未发现的瑕疵，或前述承诺方可以充分履行相关承诺。

不动产项目的转让，多以项目公司股权交易的方式进行，不涉及底层资产的直接交易。但如若发生底层资产的直接转让，不动产资产所在地的地方性法规及政策及土地出让合同中存在的关于土地转让过程中相关交易流程及所需满足的前置条件方面的要求，在未来收购或处置相关不动产资产的过程中，可能存在因为无法按时完成或满

足上述流程及前置条件导致无法顺利收购或处置该等不动产资产的风险。

不动产基金存续期为 34 年，经基金份额持有人大会审议通过，不动产基金可延长存续期限。否则，不动产基金存续期届满后将终止运作并进入清算期；进入清算期后，不动产基金面临不动产项目的处置问题。由于不动产项目流动性较差，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响，不动产基金可能面临清算期内无法及时完成处置、或资产减值出售以寻求变现的风险，从而对不动产基金投资变现的及时性及投资收益带来不利影响。

（六）土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，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；经批准予以续期的，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未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

杭州开元名都项目的不动产权证书记载的土地使用权到期日为 2043 年 12 月 22 日，温州开元名都项目的不动产权证书记载的土地使用权到期日为 2057 年 10 月 18 日，嵊州开元名都项目的不动产权证书记载的土地使用权到期日为 2059 年 10 月 28 日，自基金合同生效之日起 34 年为不动产基金的存续期，存在于商业不动产基金到期前商业不动产资产所在宗地的土地使用权到期的可能。目前商业不动产资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，商业不动产资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若因发生土地使用权到期后续期被要求支付高昂的土地出让金，或承担额外条件等任何原因，在商业不动产资产的建设用地使用权期限届满前，基金份额持有人大会决定不对商业不动产资产的

建设用地使用权期限续期的，原始权益人或其指定主体有权无偿受让商业不动产资产；或发生土地使用权申请续期未获批准被收回、或土地使用权在到期前被提前收回，且获得的补偿金不足以覆盖商业不动产项目估值或弥补经营损失的情况，可能影响不动产基金的收益水平。

（七）关联交易风险

不动产基金或者其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构成不动产基金的关联交易。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，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构、关联租赁、采购关联方服务、出售项目公司股权、商业不动产项目购入与出售及商业不动产项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

（八）利益冲突风险

不动产基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人/运营管理机构之间的潜在利益冲突。不动产基金原始权益人/运营管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在目标不动产项目所在同一县级行政区划范围内与目标不动产项目存在竞争关系的其他竞品项目（以下简称“竞品项目”），但未来不排除原始权益人/运营管理机构及其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与不动产基金所投资的不动产项目存在业务竞争关系和利益冲突风险。

三、其他与商业不动产基金相关的特别风险

（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。而不动产基金存续期内主要投资于商业不动产类型的商业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商业不动产项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，不动产基金将具有较高的集中投资风险。

（二）流动性风险

不动产基金的存续期为自基金合同生效之日起 34 年，不动产基金为封闭式运作，不设置申购赎回。不动产基金上市交易前，不可在二级市场进行交易。在上市交易后，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

（三）募集失败风险

不动产基金可能存在因基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人等原因，导致募集失败、基金未能成立的风险。如募集失败，基金管理人将在募集文件约定期限内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

（四）基金管理人的管理风险

在基金管理运作过程中，基金管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的占有和对经济形势、商业不动产相关行业、证券价格走势的判断，如基金管理人判断有误、获取信息不全、或对投资、运营工具使用不当等会影响基金收益水平，从而产生风险。因此，不动产基金可能因为基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等因素影响基金收益水平。

（五）运营管理机构的尽职履约风险

不动产基金运作过程中，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商业不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责部分商业不动产项目运营管理职责。在已建立相关机制防范运营管理机构履约风险的情况下（详见招募说明书），如运营管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致不动产项目运营情况不善、收入下降等风险。

（六）计划管理人、托管人尽职履约风险

不动产基金的正常运行依赖于计划管理人及托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人和/或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，可能会给不动产基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

（七）税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险

商业不动产基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。不动产基金运作过程中，商业不动产项目所产生的现金流在向上分配的过程中，基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等主体所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司征收任何额外的税负，基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。不动产基金是创新产品，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）专项计划等特殊目的载体提前终止风险

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（即不动产基金）无法获得预期收益、专项计划更换计划管理人甚至导致不动产基金基金合同提前终止。

（九）不可抗力风险

本商业不动产证券投资基金运行期间，存在直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致商业不动产证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。此外，目标商业不动产项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫等不可抗力，导致对设施的维护情况、房屋建筑的安全性、商业不动产项目的持续经营能力等造成不利影响，导致商业不动产项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对商业不动产项目，继而对商业不动产证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

四、其他一般性风险因素

（一）基金价格波动风险

不动产基金在二级市场的交易价格由投资者的买卖报价决定，受投资者偏好、市场流动性、舆论情况等影响，基金价格可能大幅波动，大幅高于或低于基金净值。短期持有不动产基金的投资者，可能因基金价格波动的变化造成盈利或亏损。

（二）暂停上市或终止上市风险

在基金合同生效且不动产基金符合上市交易条件后，不动产基金将在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致不动产基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如不动产基金因各种原因暂停或终止上市（包括但不限于不动产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。

（三）相关参与机构的操作及技术风险

基金运作过程中，因基金管理人、计划管理人、托管人、证券登记结算机构、交易所等机构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。

在不动产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人的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、登记机构、销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

（四）基金运作的合规性风险

基金管理或运作过程中，因违反国家法律、法规、监管部门的规定以及基金合同有关规定而给基金财产带来损失的风险。

（五）证券市场风险

不动产基金或有部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，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。不动产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，不动产基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。

4、收益率曲线风险

收益率曲线风险是指与收益率曲线非平行移动有关的风险，不同信用水平的货币市场投资品种具有不同的收益率曲线结构，若收益率曲线没有如预期变化，可能导致基金投资决策出现偏差，从而影响基金的收益水平，单一的久期指标并不能充分反映这一风险的存在。

5、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。

6、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。

7、信用风险

信用风险主要指债券重要参与方因经营情况恶化、拒绝履行还本付息义务等因素发生违约，或由于债券重要参与方或债券本身信用等级降低导致债券价格波动等风险。信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

8、其他风险

随着符合不动产基金投资理念的新投资工具的出现和发展，如果投资于这些工具，基金可能会面临一些特殊的风险。

附件（五）不动产项目评估报告



中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金

杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号杭州开元名都大酒店
温州市南汇街道府东路 464 号温州开元名都大酒店
绍兴市嵊州市三江街道官河南路 8 号嵊州开元名都大酒店不动产项目
（注册稿）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2026 年 9 月 21 日

www.cushmanwakefield.com

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价报告

估价项目名称：

中国浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路818号杭州开元名都大酒店、温州市南汇街道府东路464号温州开元名都大酒店、绍兴市嵊州市三江街道官河南路8号嵊州开元名都大酒店不动产项目市场价值

估价委托人：

中金基金管理有限公司、中国国际金融股份有限公司

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：

陆金库（1120240042）　田兴（1120210003）

估价报告出具日期：

二〇二六年九月二十一日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

委托人：中金基金管理有限公司
中国北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦B座43层
中国国际金融股份有限公司
北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

敬启者：

关于：中国浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号杭州开元名都大酒店（以下简称估价对象 1）、温州市南汇街道府东路 464 号温州开元名都大酒店（以下简称估价对象 2）及绍兴市嵊州市三江街道官河南路 8 号嵊州开元名都大酒店不动产项目（以下简称估价对象 3）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得中金基金管理有限公司及中国国际金融股份有限公司（以下简称委托人）委托，对上述估价对象进行评估，价值时点为二〇二六年三月三十一日，为委托人作为中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人及中金-开元旅业 1 期商业不动产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：

中国浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号杭州开元名都大酒店、温州市南汇街道府东路 464 号温州开元名都大酒店及绍兴市嵊州市三江街道官河南路 8 号嵊州开元名都大酒店不动产项目，合计 1,428 间客房，总建筑面积为 229,489.25 平方米的房屋建筑物及相应分摊的国有建设用地使用权，于 2026 年 3 月 31 日之市场价值为人民币 1,504,000,000 元（**大写人民币壹拾伍亿零肆佰万元整**）。（详见下页《估价结果汇总表》）

特别提示：

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、单价取整至百位，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

二〇二六年九月二十一日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价结果汇总表

价值时点：2026 年 3 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	杭州开元名都大酒店	商业营业	2043 年 12 月 22 日	127,550.56	696	收益法 100%	827,000,000	6,500	1,190,000
估价对象 2	温州开元名都大酒店	住宿餐饮用地/酒店批发零售用地/商业商务金融用地/商务办公	2057 年 10 月 18 日	42,843.84	346	收益法 100%	418,000,000	9,800	1,210,000
估价对象 3	嵊州开元名都大酒店	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、酒店	2059 年 10 月 28 日	59,094.85	386	收益法 100%	259,000,000	4,400	670,000
汇总				229,489.25	1,428	-	1,504,000,000	6,600	1,050,000

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
2.1 释义 2
2.2 一般假设 4
2.3 未定事项假设 5
2.4 背离事实假设 5
2.5 不相一致假设 5
2.6 依据不足假设 5
2.7 期后事项 5
2.8 估价报告使用限制 5
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 9
3.4 报告使用人 9
3.5 估价机构 9
3.6 估价目的 9
3.7 估价对象 10
3.8 价值时点 19
3.9 价值类型 19
3.10 估价依据 20
3.11 估价原则 21
3.12 估价方法 22
3.13 估价结果 23
3.14 注册估价师 24
3.15 协助估价人员 24
3.16 实地查勘期 24
3.17 估价作业日期 24
4 估价技术报告 25
4.1 估价对象描述与分析 25
4.2 市场背景分析 29
4.3 最高最佳利用分析 32
4.4 估价方法适用性分析 33
4.5 估价测算过程 36
4.6 估价结果确定 53
5 附件 54
5.1 估值敏感性分析及压力测试 54
5.2 不同评估方法校验说明 60
5.3 委托评估函 64
5.4 企业关于评估的有关事项说明 65
5.5 委托人和产权方营业执照 66
5.6 物业位置图 69
5.7 估价对象及外部环境照片 72
5.8 估价对象权属证明 81
5.9 估价机构营业执照 84
5.10 估价机构相关资质证明 85
5.11 估价人员相关专业执业资格 86

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。

1.8 基金交易价格会因为不动产项目运营情况、证券市场波动等因素产生波动。投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险。

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	中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金
专项计划	指	中金-开元旅业1期商业不动产资产支持专项计划
委托人/基金管理人	指	中金基金管理有限公司
委托人/计划管理人	指	中国国际金融股份有限公司
原始权益人	指	杭州汉嵘企业管理有限公司
运营管理机构	指	杭州汉嵘企业管理有限公司
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1/产权方1	指	浙江开元酒店投资管理集团有限公司
项目公司2/产权方2	指	温州智祺商务服务有限公司
项目公司3/产权方3	指	嵊州嵊达企业管理有限责任公司
杭州酒店公司	指	杭州开元名都大酒店有限公司
温州酒店公司	指	温州绿轴酒店经营有限公司
嵊州酒店公司	指	嵊州剡都酒店经营有限公司
估价对象1	指	中国浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路818号杭州开元名都大酒店
估价对象2	指	中国浙江省温州市南汇街道府东路464号温州开元名都大酒店
估价对象3	指	中国浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路8号嵊州开元名都大酒店

简称	指	全称
本估价报告	指	杭州市萧山区北干街道市心中路818号杭州开元名都大酒店、温州市南汇街道府东路464号温州开元名都大酒店及绍兴市嵊州市三江街道官河南路8号嵊州开元名都大酒店不动产项目（注册稿）
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

（1）本次估价假设国家及估价对象所在地区的经济、政治和社会环境无重大变化，不动产项目所在的行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

（2）公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易或拟在市场上交易的资产，交易双方均以知晓行情、谨慎的方式参与，无强制因素影响，以公平交易的方式自愿进行交易。

（3）根据委托人提供的《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》，在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对估价对象的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，均已符合相关要求或具备了解除条件。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。

（4）估价对象实地查勘之日为2026年9月1日至2026年9月3日，根据委托人指示，价值时点为2026年3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。

（5）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》等所载为准，各不动产项目之总房间数及可售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，于价值时点2026年3月31日，估价对象总房间数1,428间，可售房间数1,428间。

（7）估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为评估机构计算数值，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的他项权利、限制及其他繁重支销。

（8）根据委托服务协议，本项目资料数据依赖委托人或本项目原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以上述文件所载内容作为估价依据，我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，并不对其真实性、合法性和完整性负责。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。评估机构估价人员实地查勘估价对象，并于可能情况下查勘其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。我们未曾进行测绘测量，无法查证估价对象实际建筑面积及租赁面积与我们获取的相关文件及数据是否存在重大差异。

（9）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转让时，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假设，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：中金基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：中国北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

法定代表人：李金泽

注册资金：100,000万元

成立日期：2014年2月10日

营业期限：2014年2月10日至无固定期限

统一社会信用代码：911100000918666422

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

企业名称：中国国际金融股份有限公司

企业类型：股份有限公司（外商投资、上市）

注册地址：中国北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

法定代表人：陈亮

注册资金：482,725.6868万元

成立日期：1995年7月31日

营业期限：1995年7月31日至无固定期限

统一社会信用代码：91110000625909986U

经营范围：许可项目：证券业务；外汇业务；公募证券投资基金销售；证券公司为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管。（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。）

3.2 产权方概况

企业名称：浙江开元酒店投资管理集团有限公司

企业类型：有限责任公司（港澳台投资、非独资）

注册地址：浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路818号

法定代表人：金文杰

注册资金：11,100万元

成立日期：2001年11月30日

营业期限：2001年11月30日至9999年9月9日

统一社会信用代码：913300007338122847

经营范围：酒店管理与咨询服务；自有房屋租赁。

企业名称：温州智祺商务服务有限公司

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：浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路168号锦美商厦702-5室

法定代表人：黄洁

注册资金：1,000万元

成立日期：2022年11月18日

营业期限：2022年11月18日至2042年11月17日

统一社会信用代码：91330302MAC2J8KP8L

经营范围：一般项目：会议及展览服务；企业管理；企业形象策划；社会经济咨询服务（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）。

企业名称：嵊州嵊达企业管理有限责任公司

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：浙江省绍兴市嵊州市三江街道领带园一路8号3幢3楼S105室

法定代表人：张慧峰

注册资金：1,000万元

成立日期：2022年12月19日

营业期限：2022年12月19日至9999年9月9日

统一社会信用代码：91330683MAC5UHYG0B

经营范围：一般项目：企业管理；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）。

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为中金基金管理有限公司及中国国际金融股份有限公司，估价对象产权方为浙江开元酒店投资管理集团有限公司、温州智祺商务服务有限公司及嵊州嵊达企业管理有限责任公司。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中金开元旅业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

为委托人作为中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人及计划管理人，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1为中国浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路818号杭州开元名都大酒店、估价对象2为温州市南汇街道府东路464号温州开元名都大酒店、估价对象3为绍兴市嵊州市三江街道官河南路8号嵊州开元名都大酒店不动产项目，包含其总建筑面积为229,489.25平方米，合计客房1,428间的房屋建筑物所有权及所分摊之国有建设用地使用权。

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	杭州开元名都大酒店	杭州市	中国浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号	内部道路	市中心路	内部道路	金城路
估价对象 2	温州开元名都大酒店	温州市	中国浙江省温州市南汇街道府东路 464 号	内部道路	府东路	正源路	市府路
估价对象 3	嵊州开元名都大酒店	绍兴市嵊州市	中国浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路 8 号	官河南路	环堤北路	惠民街	内部道路

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	所在宗地红线外市政设施开发程度	土地使用权终止日期
估价对象 1	杭州开元名都大酒店	商业	较规则四边形	良好	较强	六通[1]	2043 年 12 月 22 日
估价对象 2	温州开元名都大酒店	住宿餐饮、商务金融用地兼容批发零售用地	较规则四边形	良好	较强	六通	2057 年 10 月 18 日
估价对象 3	嵊州开元名都大酒店	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、酒店	较规则四边形	良好	较强	六通	2059 年 10 月 28 日

（2） 建筑物实物状况

估价对象于2004年至2022年建成，2005年至2022年开业，总建筑面积229,489.25平方米，共1,428间酒店客房，同时每家酒店均配备餐厅、会议室及其他配套服务设施。估

[1] 备注：六通包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气。

价对象中3家酒店均为开元旅业集团旗下核心高端品牌酒店，每间客房平均建筑面积约162.5平方米。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）	其他配套
估价对象1	杭州开元名都大酒店	商业营业	2004	2005	钢混	B2-45F	696	8	配有21间宴会厅/会议室、1个泳池
估价对象2	温州开元名都大酒店	酒店、商业、商务办公	2022	2022	钢混	B2-36F	346	4	配有1间大宴会厅、12间会议厅、1个泳池
估价对象3	嵊州开元名都大酒店	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、酒店	2022	2022	钢混	B2-45F	386	4	配有7间宴会厅/会议室、2间更衣室、1间健身中心、1个儿童泳池、1个成人泳池

(3) 装修状况

根据原始权益人提供的资料，估价对象中3家酒店均为开元旅业集团旗下核心高端品牌酒店，装修标准均符合品牌级次相关要求。

估价对象1杭州开元名都大酒店，外装修为外墙玻璃幕墙、干挂石材。内墙加气砖、石材、木饰面；地面大理石；客房区域为加气砖隔墙、墙布、内配地毯及大理石。房间内配备科勒洁具、西蒙灯具、飞利浦电视机、开利空调风机等。

估价对象2温州开元名都大酒店，外装修为外墙玻璃幕墙、干挂石材。内墙石材、木饰面；地面石材；客房区域内墙壁铺设墙布、地面地毯及地砖。房间内配备科勒洁具、西蒙灯具、飞利浦电视机、约克空调风机等。

估价对象3嵊州开元名都大酒店，外装修为外墙玻璃幕墙、干挂石材。内墙石材、木饰面；地面石材；客房区域墙面为墙布、地面地毯及地砖。房间内配备电视、沙发、茶几、科勒洗浴用具浴缸、吹风机、体重秤、诺巴玛电话机等。

(4) 配套设施

估价对象1于价值时点配有13台客梯、消防电梯及7台三菱品牌货梯、1台奥的斯品牌扶梯、1台餐梯、2台三菱品牌观光电梯，楼宇同时配有四台约克品牌制冷机组、芬尼克斯品牌制热系统28台、海康门禁系统、海康监控管理系统、上海能镁消防系统、邦奇调光系统、电话及网络系统。

估价对象2于价值时点配有14台客梯、消防电梯及6台三菱品牌货梯、4台奥的斯品牌扶梯，楼宇同时配有约克空调系统、兰德华巡更系统、华三（H3C）监控管理系统、利达消防系统及优莱德照明系统。

估价对象3于价值时点配有26部电梯，其中奥的斯6台、上海三菱20台，楼宇同时配有约克离心机品牌5台、冷冻水泵威乐品牌16台、锅炉力聚品牌6台、冷却塔海冷品牌4台、采暖泵威乐品牌9台；爱迪尔磁卡门锁系统、海湾消防系统及珏朗照明系统。

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

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》等权属文件，有关内容摘录如下：

估价对象1——杭州开元名都大酒店

项目名称	权证号	权利人	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第00008212号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	12,341.79

项目名称	权证号	权利人	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第00008212-1号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,237.93
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第00067242号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第00067244号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第00067250号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第00067251号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第00067257号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第00067265号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第00067267号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	10,801.22
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第00067270号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第00067271号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第00067272号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	6,382.24
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第00067273号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	3,672.62
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第00067274号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第00067275号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第00067276号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	68.38
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397932号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	9,593.73
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397941号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	9,167.90
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397942号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	8,777.72
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397943号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397943-1号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397943-2号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397943-3号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	333.46
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397946号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397946-1号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26

项目名称	权证号	权利人	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397947号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397947-1号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397952号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397952-1号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397955号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397955-1号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397956号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397956-1号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397957号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,400.38
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397957-1号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,045.51
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397957-2号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,353.98
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397959号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭州开元名都大酒店	杭房权证萧字第1397959-1号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26

估价对象2——温州开元名都大酒店

项目名称	权证号	权利人	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）
温州开元名都大酒店	浙（2023）温州市不动产权第0195112号	温州智祺商务服务有限公司	住宿餐饮用地/酒店	2057/10/18	36,809.84
温州开元名都大酒店	浙（2024）温州市不动产权第0242096号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	241.82
温州开元名都大酒店	浙（2024）温州市不动产权第0242091号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	680.27
温州开元名都大酒店	浙（2024）温州市不动产权第0242093号	温州智祺商务服务有限公司	商务金融用地/商务办公	2057/10/18	374.38
温州开元名都大酒店	浙（2024）温州市不动产权第0242095号	温州智祺商务服务有限公司	商务金融用地/商务办公	2057/10/18	311.28
温州开元名都大酒店	浙（2024）温州市不动产权第0242094号	温州智祺商务服务有限公司	商务金融用地/商务办公	2057/10/18	335.48
温州开元名都大酒店	浙（2024）温州市不动产权第0242092号	温州智祺商务服务有限公司	商务金融用地/商务办公	2057/10/18	402.31
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169072号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	356.49

项目名称	权证号	权利人	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169075号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	121.36
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169076号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	121.36
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169077号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	121.36
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169074号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	130.12
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169073号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	312.22
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169126号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	57.43
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169127号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	36.95
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169125号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	67.00
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169129号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	14.31
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169078号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	118.32
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169123号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	87.29
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169122号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	89.03
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169080号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	96.57
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169079号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	109.08
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169121号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	94.54
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169128号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	28.14
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169124号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	84.76
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169148号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	53.26
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169139号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	89.08
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169146号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	60.71
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169137号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	99.99
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169135号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	114.79
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169138号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	89.75
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169145号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	62.98

项目名称	权证号	权利人	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169147号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	55.42
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169132号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	151.80
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169140号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	87.24
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169144号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	70.54
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169142号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	85.87
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169141号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	86.92
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169143号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	80.32
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169136号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	102.33
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169134号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	116.10
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169149号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	52.42
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169133号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	132.54
温州开元名都大酒店	浙（2025）温州市不动产权第0169150号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	50.07

估价对象3——嵊州开元名都大酒店

项目名称	权证号	权利人	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）
嵊州开元名都大酒店	浙（2023）嵊州市不动产权第0036359号	嵊州嵊达企业管理有限责任公司	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、酒店	2059/10/28	59,094.85

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，截至价值时点：

估价对象1杭州开元名都大酒店总房间数为696间，其中可售房间数为696间，截至价值时点均正常营业，2026年一季度平均入住率约为60.1%，平均房价约为409.1元/间/天。截至价值时点，估价对象收入构成为客房收入、餐饮收入、对外出租收入及其他收入，其中客房收入占比为26.2%。

估价对象2温州开元名都大酒店总房间数为346间，其中可售房间数为346间，截至价值时点均正常营业，2026年一季度平均入住率约为56.8%，平均房价约为572.7元/间/天。截至价值时点，估价对象收入构成为客房收入、餐饮收入、对外出租收入及其他收入，其中客房收入占比为38.7%。

估价对象3嵊州开元名都大酒店总房间数为386间，其中可售房间数为386间，截至价值时点均正常营业，2026年一季度平均入住率约为62.1%，平均房价约为400.0元/间/天。截至价值时点，估价对象收入构成为客房收入、餐饮收入、对外出租收入及其他收入，其中客房收入占比为48.8%。

(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1杭州开元名都大酒店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	2026 年一季度
客房数（间）	696	696	696	696
可售客房数（间）	254,040	254,736	254,040	62,640
年均入住率[2]	68.0%	64.4%	62.9%	60.1%
平均房价（元/间/天）	501.6	468.1	456.5	409.1
平均每间房收益（元/间/天）[3]	341.1	301.5	287.1	245.9

估价对象2温州开元名都大酒店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	2026 年一季度
客房数（间）	346	346	346	346
可售客房数（间）	126,290	126,636	126,290	31,140
年均入住率	65.1%	69.5%	67.9%	56.8%
平均房价（元/间/天）	535.1	560.2	558.5	572.7
平均每间房收益（元/间/天）	348.4	389.3	379.2	325.3

估价对象3嵊州开元名都大酒店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	2026 年一季度
客房数（间）	386	386	386	386

[2] 年均入住率 = 当年每日已售房间数加总/全年每日可售房间数加总

[3] 平均每间房收益 = 年均入住率 x 平均房价

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年一季度
可售客房数（间）	140,890	141,276	140,890	34,740
年均入住率	59.1%	71.2%	68.6%	62.1%
平均房价（元/间/天）	403.3	390.6	392.0	400.0
平均每间房收益（元/间/天）	238.4	278.1	268.9	248.4

根据委托人提供资料，估价对象1杭州开元名都大酒店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[4]（单位：万元）：

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年一季度
客房收入	8,679	7,694	7,307	1,541
餐饮收入	13,542	14,857	10,945	3,840
其他收入	887	833	792	189
对外出租收入	1,423	1,511	1,406	320
收入总计	**24,531**	**24,894**	**20,449**	**5,891**
成本费用	17,956	18,295	15,080	4,314
税金及附加	793	634	732	191
成本税金总计	**18,749**	**18,929**	**15,812**	**4,505**

估价对象 2 温州开元名都大酒店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	2026 年一季度
客房收入	4,419	4,951	4,805	1,015
餐饮收入	4,933	5,226	4,545	1,386
其他收入	381	556	499	158
对外出租收入	-	-	83	62
收入总计	**9,733**	**10,733**	**9,932**	**2,622**
成本费用	7,855	8,458	7,987	2,123
税金及附加	306	344	385	68
成本税金总计	**8,160**	**8,802**	**8,372**	**2,191**

估价对象 3 嵊州开元名都大酒店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）：

[4] 三张表均为经审计的备考报表数据

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年一季度
客房收入	3,364	3,942	3,810	871
餐饮收入	3,585	3,040	3,029	850
其他收入	285	189	198	42
对外出租收入	15	36	39	19
收入总计[5]	**7,250**	**7,207**	**7,076**	**1,783**
成本费用	6,997	6,852	6,765	1,552
税金及附加	142	138	196	48
成本税金总计	**7,138**	**6,990**	**6,961**	**1,600**

3.8 价值时点

2026年3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，是指估价对象房屋建筑所有权及土地使用权在满足本估价报告假设和限制条件下的价值，包括的估价对象具体如下：

估价对象1杭州开元名都大酒店在保持现状条件下，于价值时点2026年3月31日，房屋规划用途为商业营业，土地用途为商业，剩余使用年限为17.74年的土地使用权；

估价对象2温州开元名都大酒店在保持现状条件下，于价值时点2026年3月31日，房屋规划用途为酒店、商业、商务办公，土地用途为住宿餐饮用地、批发零售用地、商务金融用地，剩余使用年限为31.57年的土地使用权；

估价对象3嵊州开元名都大酒店在保持现状条件下，于价值时点2026年3月31日，房屋规划用途为酒店，土地用途为零售商业用地、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，剩余使用年限为33.60年的土地使用权。

[5] 三张表中所有收入均为不含增值税收入

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) 产权方提供的相关资料：

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《不动产权证书》

(c) 《企业关于评估的有关事项说明》

(d) 产权方提供的其他资料

(5) 原始权益人提供的相关资料

(a) 《营业执照》

(b) 《经营管理报表》

(c) 《企业关于评估的有关事项说明》

(d) 原始权益人提供的其他资料

(6) 估价人员现场勘查记录及收集的相关信息资料

(7) 其他参考依据

(a) 金杜律师事务所出具的《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》

(b) 天健会计师事务所出具的《杭州开元名都大酒店有限公司备考财务报表》、《嵊州剡都酒店经营有限公司备考财务报表》、《温州绿轴酒店经营有限公司备考财务报表》

(c) 北京戴德梁行咨询有限公司出具的《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《中金开元旅业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。估价对象的土地规划用途及实际用途均为住宿餐饮及酒店用途，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，并研究了产权方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。

中国浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路818号杭州开元名都大酒店、温州市南汇街道府东路464号温州开元名都大酒店及绍兴市嵊州市三江街道官河南路8号嵊州开元名都大酒店不动产项目，合计1,428间客房，总建筑面积为229,489.25平方米的房屋建筑物及相应分摊的国有建设用地使用权，于2026年3月31日之市场价值为人民币**1,504,000,000**元（**大写人民币壹拾伍亿零肆佰万元整**）。（详见《估价结果汇总表》）

估价结果汇总表[6]

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	杭州开元名都大酒店	商业营业	2043年12月22日	127,550.56	696	收益法100%	827,000,000	6,500	1,190,000
估价对象2	温州开元名都大酒店	住宿餐饮用地/酒店批发零售用地/商业商务金融用地/商务办公	2057年10月18日	42,843.84	346	收益法100%	418,000,000	9,800	1,210,000
估价对象3	嵊州开元名都大酒店	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、酒店	2059年10月28日	59,094.85	386	收益法100%	259,000,000	4,400	670,000
汇总				229,489.25	1,428	-	1,504,000,000	6,600	1,050,000

[6] 估值总价取整至百万位，单方价值取整至百位，单间价值取整至万位

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陆金库	1120240042	陆金库	2026.9.21
田兴	1120210003	田兴	2026.9.21

3.15 协助估价人员

刘辉、张艳芹

3.16 实地查勘期

二〇二六年九月一日至二〇二六年九月三日

3.17 估价作业日期

二〇二六年五月六日至二〇二六年九月二十一日

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浙江省内3个城市，其中1家酒店位于杭州市，1家酒店位于温州市，1家酒店位于绍兴市嵊州市。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	区位属性	是否邻近地铁	距离高铁站距离	距离机场距离
估价对象 1	杭州开元名都大酒店	杭州市	萧山区	核心商务区	邻近，距离地铁 2、5 号线 0.2km	距离杭州南站 2.8km	距离杭州萧山国际机场 17.3km
估价对象 2	温州开元名都大酒店	温州市	鹿城区	核心商务区	临近，距离地铁 S1 线惠民路站 1.2km	距离温州北站 8.8km	距离温州龙湾国际机场 17.3km
估价对象 3	嵊州开元名都大酒店	绍兴市嵊州市	城南新区	核心商务区	无	距离嵊州新昌站 5.6km	无机场

4.1.5 估价对象经营情况

根据原始权益人提供资料，截至价值时点，估价对象总房间数为1,428间，其中可售房间数为1,428间，截至价值时点均正常营业。

估价对象1杭州开元名都大酒店总房间数为696间，其中可售房间数为696间，截至价值时点均正常营业，2025年平均入住率约为62.9%，平均房价约为456.5元/间/天；2026年1-3月平均入住率约为60.1%，平均房价约为409.1元/间/天。截至价值时点，估价对

象1收入构成为客房收入、餐饮收入、对外出租收入及其他收入，其中客房收入占比为26.2%。

估价对象2温州开元名都大酒店总房间数为346间，其中可售房间数为346间，截至价值时点均正常营业，2025年平均入住率约为67.9%，平均房价约为558.5元/间/天；2026年1-3月平均入住率约为56.8%，平均房价约为572.7元/间/天。截至价值时点，估价对象2收入构成为客房收入、餐饮收入、对外出租收入及其他收入，其中客房收入占比为38.7%。

估价对象3嵊州开元名都大酒店总房间数为386间，其中可售房间数为386间，截至价值时点均正常营业，2025年平均入住率约为68.6%，平均房价约为392.0元/间/天；2026年1-3月平均入住率约为62.1%，平均房价约为400.0元/间/天。截至价值时点，估价对象收入构成为客房收入、餐饮收入、对外出租收入及其他收入，其中客房收入占比为48.8%。

估价对象2026年1-3月经营情况具体如下：

估价对象编号	项目名称	客房数（间）	可售客房数（间）	年均入住率[7]	年平均房价（元/间/天）	年平均每间房收益（元/间/天）
估价对象 1	杭州开元名都大酒店	696	62,640	60.1%	409.1	245.9
估价对象 2	温州开元名都大酒店	346	31,140	56.8%	572.7	325.3
估价对象 3	嵊州开元名都大酒店	386	34,740	62.1%	400.0	248.4

(1) 收入分析

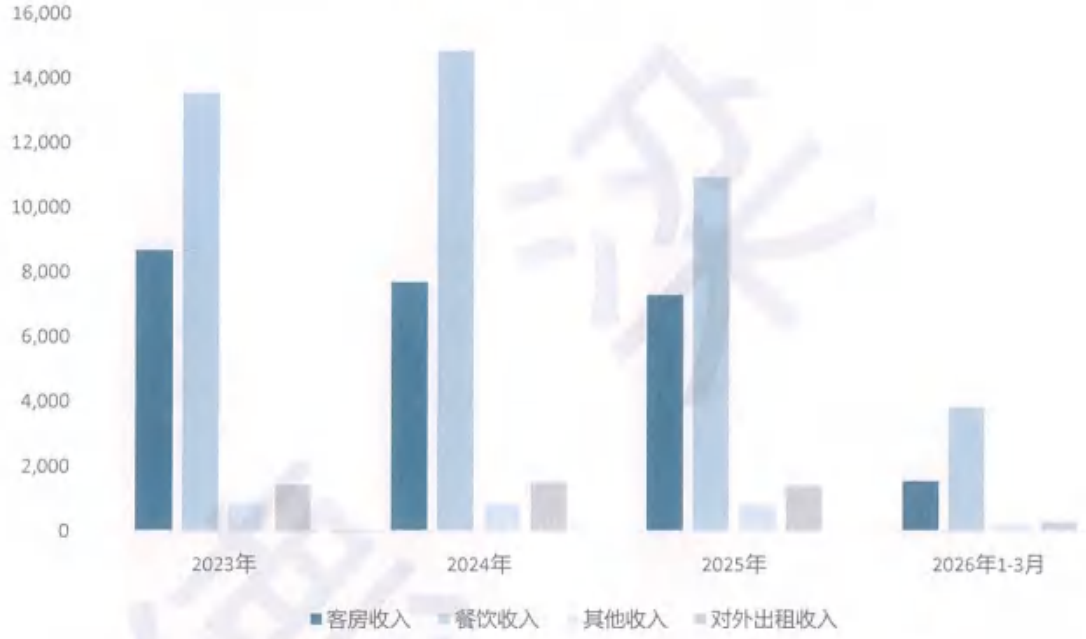
根据原始权益人提供资料，截至价值时点，估价对象 1 杭州开元名都大酒店收入构成为客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入，其中 2026 年 1-3 月客房收入占比为 26.2%，餐饮收入占比为 65.2%，其他收入占比为 3.2%，对外出租收入占比为 5.4%。估价对象 1 历史三年一期各项营业收入情况如下：

年份	2023 年		2024 年		2025 年		2026 年 1-3 月	
	（万元）	（%）	（万元）	（%）	（万元）	（%）	（万元）	（%）
客房收入	8,679	35.4%	7,694	30.9%	7,307	35.7%	1,541	26.2%
餐饮收入	13,542	55.2%	14,857	59.7%	10,945	53.5%	3,840	65.2%
其他收入	887	3.6%	833	3.3%	792	3.9%	189	3.2%
对外出租收入	1,423	5.8%	1,511	6.1%	1,406	6.9%	320	5.4%

[7] 年均入住率 = 当年每日已售房间数加总/全年每日可售房间数加总

年份	2023 年		2024 年		2025 年		2026 年 1-3 月	
	（万元）	（%）	（万元）	（%）	（万元）	（%）	（万元）	（%）
收入总计	24,531	100%	24,894	100%	20,449	100%	5,891	100%

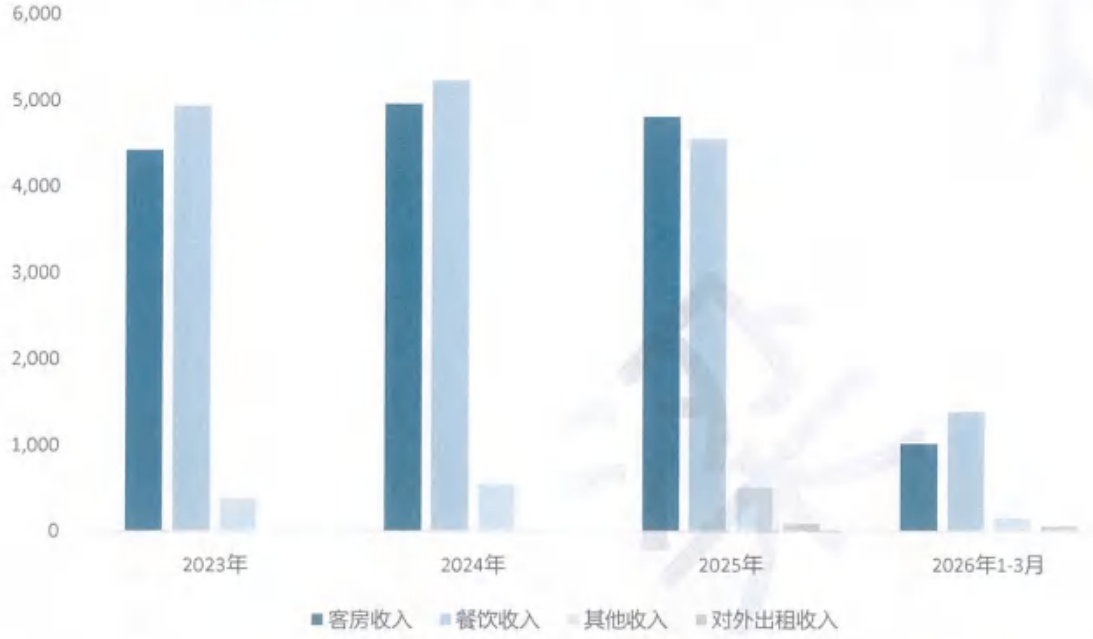
估价对象1杭州开元名都2023-2026年1-3月收入分析



根据原始权益人提供资料，截至价值时点，估价对象 2 温州开元名都大酒店收入构成为客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入，其中 2026 年 1-3 月客房收入占比为 38.7%，餐饮收入占比为 52.9%，其他收入占比为 6.0%，对外出租收入占比为 2.4%。估价对象 2 历史三年一期各项营业收入情况如下：

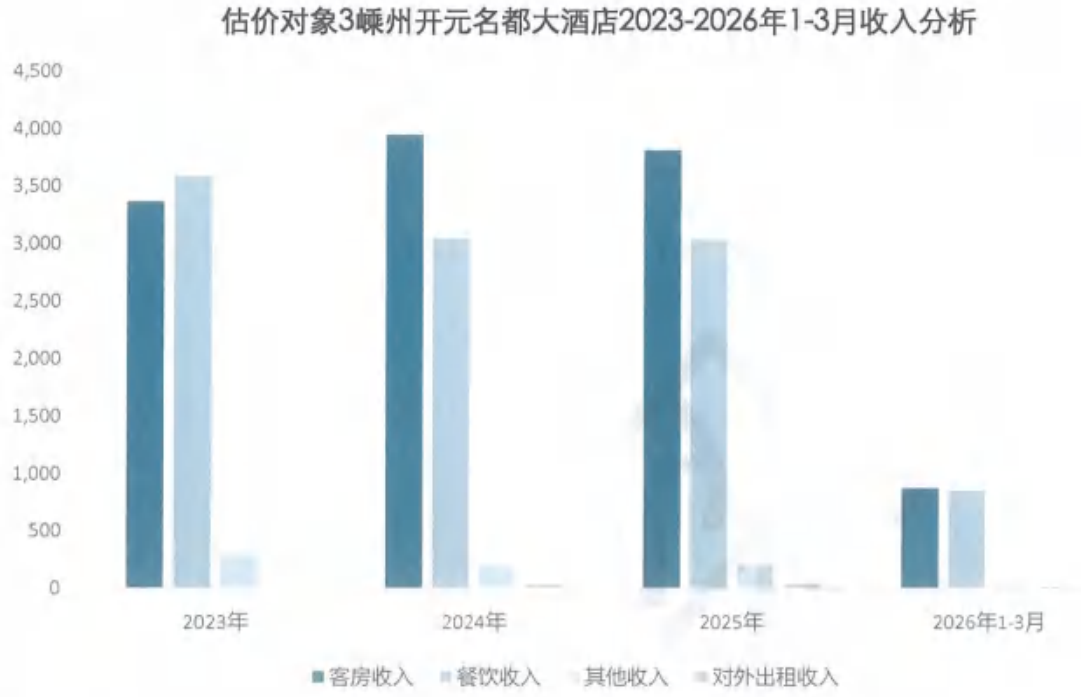
年份	2023 年		2024 年		2025 年		2026 年 1-3 月	
	（万元）	（%）	（万元）	（%）	（万元）	（%）	（万元）	（%）
客房收入	4,419	45.4%	4,951	46.1%	4,805	48.4%	1,015	38.7%
餐饮收入	4,933	50.7%	5,226	48.7%	4,545	45.8%	1,386	52.9%
其他收入	381	3.9%	556	5.2%	499	5.0%	158	6.0%
对外出租收入	-	0.0%	-	0.0%	83	0.8%	62	2.4%
收入总计	9,733	100%	10,733	100%	9,932	100%	2,622	100%

估价对象2温州开元名都大酒店2023-2026年1-3月收入分析



根据原始权益人提供资料，截至价值时点，估价对象 3 嵊州开元名都大酒店收入构成为客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入，其中 2026 年 1-3 月客房收入占比为 48.8%，餐饮收入占比为 47.7%，其他收入占比为 2.4%，对外出租收入占比为 1.1%。估价对象 3 历史三年一期各项营业收入情况如下：

年份	2023 年		2024 年		2025 年		2026 年 1-3 月	
	（万元）	（%）	（万元）	（%）	（万元）	（%）	（万元）	（%）
客房收入	3,364	46.4%	3,942	54.7%	3,810	53.8%	871	48.8%
餐饮收入	3,585	49.5%	3,040	42.2%	3,029	42.8%	850	47.7%
其他收入	285	3.9%	189	2.6%	198	2.8%	42	2.4%
对外出租收入	15	0.2%	36	0.5%	39	0.5%	19	1.1%
收入总计	**7,250**	**100%**	**7,207**	**100%**	**7,076**	**100%**	**1,783**	**100%**



4.2 市场背景分析

4.2.1 杭州市高端酒店市场分析

据杭州市文化和旅游发展中心统计，截至 2024 年，杭州在营住宿单位共计 9,922 家（包含酒店、民宿），同比 2023 年增加了 486 家。其中酒店数量与民宿数量基本相当。从区县分布来看，市区是住宿餐饮业供应的主力，占比达 83%，其余桐庐县、淳安县、建德市仅占比 17%。

从酒店档次维度看，杭州豪华型酒店入住率持续领跑各档次酒店，这一表现并非单纯的市场偏好导向，而是城市文旅定位、客群结构特征、豪华型酒店自身运营布局三者共同作用的结果，既印证了杭州高端文旅消费市场的成熟度，也体现出豪华型酒店在资源整合、客群匹配上的核心竞争力，与中高端、经济型酒店形成鲜明的经营分化。

杭州作为国内知名旅游城市，近年客流保持稳步增长，但受市场竞争加剧、消费心态转变等因素影响，酒店消费端呈现量稳价跌的特征。从 2023-2024 年杭州各档次酒店运营数据来看，行业整体平均房价与入住率均呈双降趋势。分档次来看，豪华型酒店展现出最强的市场抗跌韧性，其 2024 年平均房价为 496.2 元，同比微跌 0.9%，入住率达 59.4%，同比仅小幅下滑 0.1%，各项指标跌幅均为各档次酒店中最低。

杭州高端酒店市场现呈国际顶奢品牌云集核心板块、本土品牌差异化竞争的激烈格局。未来供给端将迎更多顶奢品牌入驻，呈现国际品牌密集落地、布局向文旅板块拓展、存量改造与全新建设并举的特征，客房供给稳步增长，集群效应凸显。一方面，文华东方、华尔道夫等国际顶奢品牌2026年起陆续开业，浙江首店年底启幕，多布局主城核心商圈并依托地标综合体打造高端体验；另一方面，湘湖、千岛湖等文旅板块成新增长点，多个高端品牌入驻，Club Med还打造了全球首家城市度假型高端酒店。同时，主城核心因用地稀缺开启存量物业改造，成为高端供给重要补充。未来两年杭州大区域高端酒店预计新增客房超2,000间，还有多个大体量项目规划落地，供给规模持续扩容，国际与本土品牌同台、商务与文旅板块双轨发力，推动市场供给结构更趋多元。

4.2.2 温州市高端酒店市场分析

从分布区域来看，温州市酒店呈现核心城区高端集聚、外围区县特色化补充的空间格局。核心城区以鹿城区为核心，瓯海区、龙湾区依托交通与产业形成枢纽型酒店集群，永嘉、洞头、苍南等则以文旅度假酒店为特色。从酒店品牌类型来看，目前温州市场国际酒店品牌数量较多，有如希尔顿集团、万豪集团、雅高集团、香格里拉集团、洲际集团等；国内的如首旅酒店集团、君澜集团、德胧（开元）集团等。高端及以上酒店市场中，品牌连锁化率较高。近年核心城区高端酒店供给饱和，外围板块存在结构性缺口，南部县域近年高端酒店投资提速。鹿城区以滨江CBD、中央绿轴、五马街为三大核心集群，该区域已落地香格里拉、喜来登、威斯汀等国际一线品牌，酒店定位为奢华商务与政务配套。

温州市酒店市场季节性特征较为显著，酒店需求受商务刚需、节假日文旅和本地宴席消费三类需求叠加驱动，核心区酒店与县域、不同业态酒店的季节表现分化明显。从市场整体周期来看，旺季主要集中在三个时段，一是春节期间（除夕至正月十五），年夜饭、返乡商务、家庭短途度假需求集中释放，提升全市酒店出租率，高端酒店平均房价大幅增长；二是暑期（7-8月），亲子游、避暑度假需求叠加本地产业订货会带来的商务会展需求；楠溪江、雁荡山、百丈漈等景区周边度假酒店客流尤为集中；三是国庆中秋双节期间（9月底-10月初），全域文旅消费爆发，2025年双节温州过夜游客达306.2万人次，成为全年经营业绩的有力支撑。不同业态与区域的酒店受季节影响程度差异显著，核心区的商务酒店因本地民营企业商务刚需支撑，季节性波动较小，旺季依托本地婚宴、寿宴等消费需求，淡季承接企业年会、团建、疗养等业务填补客流缺口；永嘉、乐清、苍南等县域的度假酒店，需求高度依赖景区客流，季节波动最为剧烈。

温州核心区高端酒店包括温州开元名都酒店、温州威斯汀酒店、温州喜来登酒店、温州香格里拉大酒店、温州万豪酒店等。上述样本酒店均为高端标杆品牌，且均布局于温州城市核心商务区，依托品牌、区位、客群及城市经济活力与核心区位的多重优势，其代表的温州市高端及以上酒店市场ADR表现要明显高于全国三线城市五星级酒店的ADR水平，其入住率水平稍高于全国三线城市五星级酒店入住率平均水平。

温州市酒店市场供给呈现总量扩容、结构升级、品牌集聚、区域分化的特征，整体供给基础盘稳固且高端化、连锁化趋势凸显，高端酒店供给持续增长。业态结构上，市场形成清晰层级。高端酒店以威斯汀、香格里拉、万豪、开元名都等国际与本土品牌为核心，配套完备且聚焦商务、政务、高端文旅客群，主要布局鹿城中央绿轴、滨江CBD等核心板块；中高端连锁酒店以全季、城际、开元名庭等为代表，通过存量改造与首店布局实现快速扩张，城区布局密度持续提升；经济型酒店存量基数大但同质化竞争激烈，特色住宿则以民宿、露营地、文化精品酒店为主，集中在雁荡山、洞头、楠溪江等景区，文旅融合特征显著。区域供给上呈现核心集聚、外围补位的格局，鹿城区为高端供给核心区，集聚全市多数国际高端品牌，龙湾区依托空港与奥体中心引入假日酒店、温德姆等项目，瓯海区、永嘉三江等板块则以希尔顿等项目承接城市外延需求，而县域及景区周边仍存在高端配套不足的问题。预计未来高端酒店供应持续补位且品类升级，希尔顿、丽思卡尔顿等高端项目将陆续落地。

4.2.3 绍兴市嵊州市高端酒店市场分析

绍兴市嵊州市目前只有嵊州开元名都大酒店一家五星级标准酒店，其余均为四星级中高端酒店，从空间分布来看，绍兴市嵊州市酒店市场主要可划分为“中心城区板块”和“周边区域板块”两部分。其中，中心城区涵盖三江、鹿山、剡湖、浦口街道，是全市酒店最为密集的区域，集中了超过 60%的中高端酒店。依托商业综合体、行政办公区及交通枢纽等资源，中心城区的酒店类型以全服务型商务酒店和中高端精品酒店为主，主要面向商务与政务客群。周边区域则包括甘霖、三界、崇仁、长乐等镇乡，酒店业态以文旅主题酒店和特色民宿为主，主要分布在越剧小镇、三界、崇仁古镇、西白山景区等文旅节点周边，服务对象以休闲度假和文化体验类游客为主。

整体来看，绍兴市嵊州市酒店供应呈现中心区高密度、外围低密度的格局，即酒店仍主要聚集于中心城区，而周边区域的分布相对稀疏。中高端酒店品牌方面，绍兴市嵊州市目前已入驻的国内外高端酒店品牌包括开元名都、华美达等；周边新昌县已入驻安岚、尊蓝、温德姆等品牌，与绍兴市嵊州市高端酒店品牌定位相近，形成了一定的区域竞争格局。

绍兴市嵊州市酒店市场受节假日旅游、家庭出行及本地文化活动影响较为明显，全年需求呈现出一定的季节性结构，主要在春节、“五一”、暑期（7－8月）以及国庆黄金周四个阶段表现突出。从整体结构来看，由于绍兴市嵊州市常态化商务客群规模相对有限，酒店需求并未呈现强烈的工业商务周期波动。全市酒店季节性主要由节假日旅游、家庭与亲子出游、乡村休闲需求及文化活动推动，而非以商务需求为主导的全年稳定周期结构。因此，春节、五一、暑期与国庆四个节点对于全年酒店经营具有关键性影响。

从平均入住率来看，绍兴市嵊州市高星级及高端酒店的整体表现相对平稳。2024—2025年期间，市场平均入住率基本保持在同一水平，2024年约为44%，2025年约为42%，整体变动幅度不大。

在绍兴市嵊州市现有供给结构中，嵊州开元名都大酒店作为城市地标性五星级标准酒店，依托其核心区位、全面的设施配套和成熟的服务体系，在市场中保持明显的领先地位。从品牌结构来看，绍兴市嵊州市高端酒店市场以国内品牌为主导，国际品牌占比相对有限。目前开元、温德姆及绿城等国内品牌的市场份额合计约占全市高端酒店的50%，其中本土龙头品牌——开元名都在高端段位具有显著的主导性。相较之下，绍兴市嵊州市现有的国际品牌仅为希尔顿欢朋，定位中端商务酒店，与本地中高端品牌存在一定竞争关系，而高端及奢华国际品牌尚未进入嵊州市场。整体来看，绍兴市嵊州市高端酒店市场仍处于以本土及国内品牌为主要支撑的阶段，国际高端品牌的进入空间在未来仍具潜在提升可能。

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。截至估价报告出具日，根据法律意见书记载“项目公司已分别合法取得杭州开元名都项目、温州开元名都项目与嵊州开元名都项目相应的房屋所有权及占用范围内的国有建设用地使用权，相关不动产权属清晰，资产范围明确”。

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。截至估价报告出具日，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。估价对象土地用途及房屋实际用途为餐饮住宿酒店，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。估价对象位于浙江省内的三个城市的核心城区，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1土地用途为商业用地，房屋实际用途为酒店营业；估价对象2土地用途为住宿餐饮用地、批发零售用地、商务金融用地，房屋实际用途为酒店、商业、商务办公；估价对象3土地用途为零售商业用地、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、酒店，房屋实际用途为酒店营业，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/不适用的估价对象类型	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)、农地等。	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)均可适用。	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。

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
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、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价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 酒店公司收入构成

估价对象1杭州开元名都大酒店的运营收入包含客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入。根据产权方提供资料，截至价值时点，估价对象总房间数为696间，其中可售房间数为696间，2026年1-3月平均入住率约为60.1%，平均房价约为409.1元/间/天。截至价值时点，估价对象收入构成为客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入，其中客房收入占比为26.2%，餐饮收入占比为65.2%，其他收入占比为3.2%，对外出租收入占比为5.4%。

估价对象2温州开元名都大酒店的运营收入包含客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入。根据产权方提供资料，截至价值时点，估价对象2总房间数为346间，其中可售房间数为346间，2026年1-3月平均入住率约为56.8%，平均房价约为572.7元/间/天。截至价值时点，估价对象2收入构成为客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入，其中客房收入占比为38.7%，餐饮收入占比为52.9%，其他收入占比为6.0%，对外出租收入占比为2.4%。

估价对象3嵊州开元名都大酒店收入构成为客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入。根据产权方提供资料，截至价值时点，估价对象3总房间数为386间，其中可售房间数为386间，2026年1-3月平均入住率约为62.1%，平均房价约为400.0元/间/天。截至价值时点，估价对象3收入构成为客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入，其中客房收入占比为48.8%，餐饮收入占比为47.7%，其他收入占比为2.4%，对外出租收入占比为1.1%。

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**

酒店客源构成复杂，主要有一般散客、商务协议散客、会议会展及奖励旅游客群、长住客群、政务客群等，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，历史三年一期平均客房单价如下：

（单位：元/间/天）

估价对象	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
估价对象 1	501.6	468.1	456.5	409.1
估价对象 2	535.1	560.2	558.5	572.7

估价对象	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
估价对象 3	403.3	390.6	392.0	400.0

结合各估价对象历史房价变动、2026年最新经营数据、区域酒店市场环境及运营团队未来经营计划综合判断，各估价对象预测期首年平均房价在各项目2025年平均房价的基础上按照2026年上半年平均房价同比变化幅度调整确定。

对于客房单价增长率，估价对象1结合项目运营情况、市场运营环境，客房单价采用渐进式梯度增长模式，增长率逐年抬升，至2034年增长至3%；估价对象2、估价对象3结合酒店运营优化举措及区域文旅、商务消费中长期复苏预期，2026-2028年设置阶梯爬坡式增长率，自2029年起客房单价增长率至2.5%并保持稳定。

各估价对象预测期内设置客房单价增长率如下：

估价对象	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
估价对象 1	0.0%	0.5%	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%	2.5%	3.0%	3.0%
估价对象 2	1.0%	2.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
估价对象 3	1.0%	2.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%

结合市场调研及运营团队访谈结果，各估价对象未来平均客房单价预测如下：

（单位：元/间/天）

估价对象	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	424	424	426	430	437	446	457	468	482	497
估价对象 2	518	523	534	547	561	575	589	604	619	635
估价对象 3	376	380	388	397	407	418	428	439	450	461

■ **入住率**

估价对象历史三年一期入住率情况具体如下：

估价对象	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
估价对象 1	68.0%	64.4%	62.9%	60.1%
估价对象 2	65.1%	69.5%	67.9%	56.8%
估价对象 3	59.1%	71.2%	68.6%	62.1%

估价对象1历史三年（完整运营年份）平均入住率约为63%-68%，历史最高入住率约69%；估价对象2历史三年（完整运营年份）平均入住率约为65%-70%，历史最高入住率约70%；估价对象3于2022年开业，历史三年（完整运营年份）平均入住率约为59%-71%，历史最高入住率约71%。

本次评估，结合各估价对象的运营阶段、市场情况及运营团队预测，预测期首年入住率均选取2024、2025年入住率均值。预测期内设置入住率如下：

估价对象	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	64.0%	66.0%	67.0%	68.0%	68.0%	68.0%	67.0%	67.0%	67.0%	67.0%
估价对象 2	69.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%
估价对象 3	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%

■ **每年客房收入**

综上，预测期内每年客房收入为：

年客房收入 = 可售客房数 x 客房单价 x 当年入住率 x 当年天数

(2) 收入占比及餐饮收入、其他收入、对外出租收入

估价对象的运营收入均包含客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入。根据调研及运营团队访谈，估价对象均为全服务酒店，即除提供客房服务外，估价对象还提供餐饮、宴会及其他相关配套收入。根据原始权益人提供资料，截至价值时点，估价对象历史三年一期收入占比如下：

估价对象1——杭州开元名都大酒店

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
客房收入占比	35.4%	30.9%	35.7%	26.2%
餐饮收入占比	55.2%	59.7%	53.5%	65.2%
其他收入占比	3.6%	3.3%	3.9%	3.2%
对外出租收入占比	5.8%	6.1%	6.9%	5.4%

估价对象2——温州开元名都大酒店

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
客房收入占比	45.4%	46.1%	48.4%	38.7%
餐饮收入占比	50.7%	48.7%	45.8%	52.9%
其他收入占比	3.9%	5.2%	5.0%	6.0%
对外出租收入占比	0.0%	0.0%	0.8%	2.4%

估价对象3——嵊州开元名都大酒店

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
客房收入占比	46.4%	54.7%	53.8%	48.8%
餐饮收入占比	49.5%	42.2%	42.8%	47.7%
其他收入占比	3.9%	2.6%	2.8%	2.4%
对外出租收入占比	0.2%	0.5%	0.5%	1.1%

餐饮收入

估价对象1于2023年、2024年、2025年、2026年1-3月餐饮收入分别约为13,542万元、14,857万元、10,945万元、3,840万元。其中，2026年1-3月餐饮收入较2025年同期同比增加约10.9%，2026年1-6月餐饮收入较2025年同期同比增加约8.1%。故本次评估审慎选取2023年、2024年及2025年餐饮收入的平均值作为未来预测首年取值，并结合该物业经营稳定性及市场发展趋势，预测期内餐饮收入按每年3%的增长率稳定增长。

估价对象2于2023年、2024年、2025年、2026年1-3月餐饮收入分别约为4,933万元、5,226万元、4,545万元、1,386万元。综合考虑该物业运营实际情况，本次评估以2023年、2024年及2025年餐饮收入的平均值作为未来预测期首年取值，并审慎设置预测期内餐饮收入保持不变。

估价对象3于2023年、2024年、2025年、2026年1-3月餐饮收入分别约为3,585万元、3,040万元、3,029万元、850万元，结合该物业在本地中高端酒店市场中的领先地位、客源结构的稳定性及运营团队的持续优化经营策略，本次评估以2023年、2024年及2025年餐饮收入的平均值作为未来预测期首年取值，并结合该物业的稀缺性及区域市场发展趋势，设置预测期内餐饮收入按每年2.5%的增长率稳定增长。

预测期首年（2026年4-12月）餐饮收入情况如下：

估价对象	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
餐饮收入（万元）	9,881	3,693	2,425

其他收入

估价对象1其他收入近三年历史占比约为3.3%-3.9%，2026年一季度其他收入占比约为3.2%；估价对象2其他收入近三年历史占比约为3.9%-5.2%，2026年一季度其他收入占比约为6.0%；估价对象3其他收入近三年历史占比约为2.6%-3.9%，2026年一季度其他收入占比约为2.4%。历史完整年度其他收入占比保持相对稳定，尽管2026年一季度温州、嵊州项目收入占比出现一定波动，该波动主要受季节性因素影响，难以代表全年收入结构水平。基于审慎性原则，本次评估采用2023-2025年三年其他收入占比的平均值作为预测取值。具体假设占比情况如下：

估价对象	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
其他收入	3.6%	4.7%	3.1%

即：

其他收入 = 客房收入 / 客房收入占比 x 其他收入占比

对外出租收入

截至价值时点，估价对象均有对外出租收入。其中，各估价对象详细情况如下：

估价对象1出租给26个租户，可出租面积为13,698.27平方米，已出租面积为13,498.27平方米，出租率约为98.5%，平均租金约为79.10元/平方米/月。结合市场调研与历史租约续租率情况，未来该对外出租部分出租率期初设为稳定在95%，2029年-2031年预测出租率依次设置83%、88%、92%，2032年及以后恢复至95%并保持稳定（详见下表），平均租金约为79.2元/平方米/月，未来每年平均租金增长率为2.5%。

估价对象2出租给1个租户，可出租面积为3,688.46平方米，已出租面积为3,688.46平方米，出租率为100%，平均租金约为56.12元/平方米/月。结合市场调研与续租率情况，未来该对外出租部分出租率期初设为稳定在95%，2029年-2031年预测出租率依次设置83%、88%、92%，2032年及以后恢复至95%并保持稳定（详见下表），平均租金约为56.12元/平方米/月，未来每年平均租金增长率为2.0%。

估价对象3出租给3个租户，可出租面积为1,780.00平方米，已出租面积为1,780.00平方米，出租率为100%，平均租金约为37.46元/平方米/月。结合市场调研与续租率情况，未来该对外出租部分出租率期初设为稳定在95%，2029年-2031年预测出租率依次设置83%、88%、92%，2032年及以后恢复至95%并保持稳定（详见下表），平均租金约为37.46元/平方米/月，未来每年平均租金增长率为2.5%。

年份	2026Q2-Q4	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
估价对象 1	95.0%	95.0%	95.0%	83.0%	88.0%	92.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
估价对象 2	95.0%	95.0%	95.0%	83.0%	88.0%	92.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
估价对象 3	95.0%	95.0%	95.0%	83.0%	88.0%	92.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%

(3) 总运营收入

综上分析，总运营收入 = 客房收入 + 餐饮收入 + 其他收入 + 对外出租收入

4.5.2 酒店公司运营成本费用

根据产权方提供资料，估价对象运营成本费用主要包含客房成本、餐饮成本、其他成本、行政及一般开支成本、市场推广及营销成本、物业营运及保养成本、能源费、基本管理费、品牌使用费以及保险费等。

客房成本

根据原始权益人提供之相关资料及现场访谈了解，估价对象客房成本主要包括人员成本、洗涤费、清洁费、客耗品等相关成本。根据原始权益人提供之各估价对象客房成本的预测，估价对象预测期客房成本按照客房收入的一定比例进行计算。

估价对象1于2023年、2024年、2025年客房成本占客房收入的比例分别约为29.4%、33.3%、31.9%，2026年一季度客房成本占客房收入的比例约为39.8%。根据运营团队提供的历史经营数据，该物业2017年至2025年客房成本率整体运行于25.8%-35.6%区间，运营表现较为稳定。考虑到2024年、2025年宏观经济环境、市场运行态势及物业

经营状况与未来预测期更为接近，更能反映项目正常成本支出水平。本次评估以2024年与2025年客房成本率的平均值作为预测期客房成本占客房收入的取值，并在整个预测期内采用该稳定比例进行测算。

估价对象2于2023年、2024年、2025年客房成本占客房收入的比例分别约为28.0%、25.1%、25.2%，2026年一季度客房成本占客房收入的比例约为26.6%。根据运营团队提供的历史经营数据，该物业在完整运营年度内客房成本率保持在25.1%-28.0%区间，成本结构相对稳健。该物业自2022年开业运营以来，经营管理日趋成熟，整体运营状态逐步趋于稳定，其中2024年、2025年客房成本率已保持在相对平稳水平，能够客观反映项目进入稳定运营期后的合理成本水平，故本次评估以2024年与2025年客房成本率的平均值作为预测期客房成本占客房收入的比例，并在预测期内采用该稳定比例进行测算。

估价对象3于2023年、2024年、2025年客房成本占客房收入的比例分别约为31.2%、31.2%、29.6%，2026年一季度客房成本占客房收入的比例约为31.8%，项目自2022年开业运营至今，成本结构持续优化。根据运营团队提供的经营预测数据，未来5年客房成本率预计控制在27.8%-28.0%区间；结合运营团队持续推进的成本管控等优化措施，本次评估采用运营团队未来5年客房成本率预测值的平均值，作为预测期内稳定的客房成本占比，并在整个收益预测期内统一使用该比率进行测算。

具体假设比例如下：

估价对象	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
客房成本	32.6%	25.2%	27.9%

餐饮成本

根据原始权益人提供之相关资料及现场访谈了解，估价对象餐饮成本主要包含人员成本、餐厅经营所需日常原材料及耗材采购等相关成本。根据原始权益人提供之各估价对象餐饮成本的历史运营及未来预测数据，估价对象预测期餐饮成本按照餐饮收入的一定比例进行计算。

估价对象1于2023年、2024年、2025年餐饮成本占餐饮收入的比例分别约为60.2%、57.1%、59.2%，2026年一季度餐饮成本占餐饮收入的比例约为56.0%。2017-2025年历史期间该成本率最低达54.3%，运营团队预测，未来两年餐饮成本率将保持在58.3%，水平趋近于近三年均值，后续稳定在57%；结合该物业长期稳定的运营情况及持续实施的成本管控措施，此次评估参考该预测比例，设置预测期前两年餐饮成本率按58.3%计取，后续稳定在57%。

估价对象2于2023年、2024年、2025年餐饮成本占餐饮收入的比例分别约为70.0%、72.5%、74.7%，2026年一季度餐饮成本占餐饮收入的比例约为70.8%。运营团队预测未来五年该餐饮成本率由68.9%逐步优化至65.3%；结合该物业运营团队提供的优化人

员配置等一系列降本增效措施，综合考虑温州当地高端酒店餐饮市场竞争环境及项目经营改善空间，此次评估参考该预测，设置预测期餐饮成本率由68.9%逐步优化至65.3%。其中1,423.45平方米物业已办理临时改变房屋用途手续，临时改变功能为商业服务业，实际用途为餐饮（中餐厅），临时使用期限为2023年12月22日至2028年12月21日。项目已按规定缴纳临时用途收益金合计419,900元，折合年均费用83,980元。假设未来将持续按此价格续约，故在本次估值测算中，自2029年起预测期该项收益金成本为83,980元/年，并归集至餐饮成本。

估价对象3于2023年、2024年、2025年餐饮成本占餐饮收入的比例分别约为72.7%、80.0%、75.9%，2026年一季度餐饮成本占餐饮收入的比例约为72.0%。运营团队预测未来五年餐饮成本率将从72.2%逐步优化至65.9%，该预测区间均值为68.3%；鉴于该物业运营团队本年度已逐步推行降低食材采购成本、损耗成本、加工损耗、人工成本以及优化菜品结构等一系列提升餐饮毛利率的措施，此次评估结合运营团队预测，以预测期首年餐饮成本率72.2%为基础，经平滑处理后逐步调整并稳定至67.4%。

具体假设比例如下：

估价对象	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及以后
估价对象 1	58.3%	58.3%	57.0%	57.0%	57.0%	57.0%
估价对象 2	68.9%	67.4%	66.4%	65.3%	65.3%	65.3%
估价对象 3	72.2%	71.2%	70.2%	69.2%	68.2%	67.4%

其他成本

根据原始权益人提供之相关资料及现场访谈了解，估价对象其他成本主要包含客衣洗涤和干洗、停车场和任何其他小型营运部门所产生的销售成本、人工成本等。根据原始权益人提供之各估价对象其他成本的历史运营及未来预测数据，估价对象预测期其他成本按照其他收入的一定比例进行计算。

估价对象1于2023年、2024年、2025年其他成本占其他收入的比例分别约为58.2%、54.2%、44.5%，2026年一季度其他成本占其他收入的比例约为22.8%，运营团队预测未来该比例经优化稳定在43.2%；鉴于其他成本的优化空间相对有限，且2024、2025年的经营数据更贴近当前宏观经济环境、市场运行态势及物业经营状况，对未来经营状况的参考性更强，故本次评估采用2024、2025年其他成本率的均值作为预测期取值依据。

估价对象2于2023年、2024年、2025年其他成本占其他收入的比例分别约为41.6%、61.1%、76.6%，2026年一季度其他成本占其他收入的比例约为45.9%，运营团队预测未来该比例经优化稳定在54.8%；鉴于其他成本的优化空间相对有限，且2024、2025年的经营数据更贴近当前宏观经济环境、市场运行态势及物业经营状况，对未来经营状况的参考性更强，故本次评估采用2024、2025年其他成本率的均值作为预测期取值依据。

估价对象3于2023年、2024年、2025年其他成本占其他收入的比例分别约为100.5%、115.2%、94.2%，2026年一季度其他成本占其他收入的比例约为117.4%，运营团队预测未来该比例经优化稳定在95.3%；结合该物业运营团队已实施多项成本管控举措，包括优化客衣洗涤及节日礼盒、销售商品等采购成本，对能耗实行每日实时监测与精细化调节措施等，成本管控成效已逐步显现，2025年其他成本率较前两年已有明显改善，同时运营团队预测值较2025年实际水平仍留有合理空间；故本次评估采用上述预测值作为预测期其他成本率取值。

具体假设比例如下：

估价对象	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
其他成本	49.4%	68.8%	95.3%

行政及一般开支成本

根据原始权益人提供之相关资料及现场访谈了解，估价对象行政及一般开支成本主要为行政及后勤部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用及此部门的非人工费用。根据原始权益人提供之各估价对象该成本的历史运营及未来预测数据，估价对象预测期行政及一般开支成本按照运营收入的一定比例进行计算。

估价对象1于2023年、2024年、2025年行政及一般开支成本占运营收入的比例分别约为3.19%、2.36%、2.29%，2026年一季度行政及一般开支成本占运营收入的比例约为2.89%；考虑到项目运营团队已针对人力成本、业务费、差旅费等实施多项降本增效措施，且在2025年已经取得明显成效，综合考虑历史数据走势及未来管控空间后取总收入的2%作为预测期内行政及一般开支成本率。

估价对象2于2023年、2024年、2025年行政及一般开支成本占总收入的比例分别约为5.8%、6.0%、6.2%，2026年一季度行政及一般开支成本占运营收入的比例约为4.7%；该物业运营团队预测该比率未来保持在4.19%-4.71%区间，区间均值为4.4%；考虑到该物业自2022年开业以来已逐渐运营成熟，管理效率持续提升，叠加运营团队实施的多项降本增效措施，取运营团队预测区间的平均值作为预测期内行政及一般开支成本率。

估价对象3于2023年、2024年、2025年行政及一般开支成本占总收入的比例分别约为6.7%、6.9%、6.7%，2026年一季度行政及一般开支成本占运营收入的比例约为5.8%；该物业运营团队结合未来运营规划，预测该比率未来保持在5.96%-6.84%区间，区间均值为6.3%；考虑到该物业自2022年开业以来管理效率持续提升，叠加运营团队实施的多项降本增效措施，取运营团队预测区间的平均值作为预测期内行政及一般开支成本率。

具体假设比例如下：

估价对象	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
行政及一般开支成本	2.0%	4.4%	6.3%

市场推广及营销成本

根据原始权益人提供之相关资料及现场访谈了解，估价对象市场推广及营销成本主要为销售和市场推广部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用，及此部门的非人工费用，如：广告、销售、促销、商品推广、公关和市场调研所发生的支出以及适当的差旅与招待费用及物资支出等。根据原始权益人提供之各估价对象该成本的历史运营及未来预测数据，估价对象预测期市场推广及营销成本按照运营收入的一定比例进行计算。

估价对象1于2023年、2024年、2025年市场推广及营销成本占运营收入的比例分别约为4.8%、5.6%、7.0%，2026年一季度市场推广及营销成本占运营收入的比例约为5.9%。根据企业提供现金流数据，2017-2025年历史期间该比例最低达3.2%；经与运营团队访谈核实，近三年营销费用率有所上升，主要系携程渠道业务量增长、新增飞猪等线上渠道，相应渠道服务费列支同比增加所致；综合考虑历史费用区间、线上渠道结构变化趋势，以及运营团队后续将实施的渠道优化、费用管控等降本增效措施，取5.5%作为预测期内市场推广及营销成本率。

估价对象2于2023年、2024年、2025年市场推广及营销成本占运营收入的比例分别约为4.8%、5.4%、5.9%，2026年一季度市场推广及营销成本占运营收入的比例约为5.6%。该物业运营团队预测该比率未来保持在5.4%-5.6%区间，区间均值为5.5%；考虑到该物业自2022年开业以来已逐渐运营成熟，管理效率持续提升，叠加运营团队实施的多项降本增效措施，取运营团队预测区间的平均值作为预测期内市场推广及营销成本率。

估价对象3于2023年、2024年、2025年市场推广及营销成本占运营收入的比例分别约为6.1%、6.9%、6.2%，2026年一季度市场推广及营销成本占运营收入的比例约为5.0%。运营团队结合经营规划预测，未来该费用率将控制在5.0%-5.2% 区间；该物业已按照整体战略布局及统筹发展要求实施多项费用管控与降本增效措施，2025年成本优化成效已较为显著；鉴于2024-2025年宏观市场环境及项目运营态势与未来预期较为接近，本次评估综合近两年历史数据及未来五年预测的平均值作为预测期市场推广及营销成本率。

具体假设比例如下：

估价对象	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
市场推广及营销成本	5.5%	5.5%	5.5%

物业营运及保养成本

根据原始权益人提供之相关资料及现场访谈了解，估价对象物业营运及保养成本主要为物业营运及维保部门员工的薪水、工资、奖金和相关人工费用，及此部门的非人工费用，如：维修建筑、机电设备、地板、家具和运营设施、地面和景观照明灯泡、其他机械产品和垃圾清运等发生的成本。根据原始权益人提供之各估价对象该成本的历史运营及未来预测数据，估价对象预测期物业营运及保养成本按照运营收入的一定比例进行计算。

估价对象1于2023年、2024年、2025年物业营运及保养成本占运营收入的比例分别约为2.8%、2.5%、2.7%，2026年一季度物业营运及保养成本占运营收入的比例约为2.3%，该物业运营团队预测以2024、2025年的平均值2.59%作为未来的物业营运及保养成本率；经与运营团队访谈了解，在无大规模更新改造情形下，每年维修和保养更新改造的非人工费用预计保持相对稳定，预计未来也保持稳定；同时，结合市场环境及运营优化安排，未来将通过精简维保部门人员配置、优化用工结构、合理管控外包服务价格等方式进一步节约人工成本，故取2.5%作为预测期内的物业营运及保养成本率。

估价对象2于2023年、2024年、2025年物业营运及保养成本占运营收入的比例分别约为3.8%、3.0%、3.0%，2026年一季度物业营运及保养成本占运营收入的比例约为2.7%，运营团队结合经营规划预测，未来该费用率将控制在2.8%-3.1%区间，区间均值为2.9%；其中2023年费用率偏高，主要系项目开业初期需开展大范围物业运维、设施磨合及开荒维保等工作所致；综合项目运营成熟度及成本管控预期，本次评估采用运营团队预测区间的平均值，作为预测期物业营运及保养成本率。

估价对象3于2023年、2024年、2025年物业营运及保养成本占运营收入的比例分别约为4.7%、4.3%、4.3%，2026年一季度物业营运及保养成本占运营收入的比例约为4.2%，运营团队结合经营规划预测，未来该费用率将控制在3.5%-3.7% 区间，区间均值为3.6%；其中2023年费用率偏高，主要系项目开业初期需开展大范围物业运维、设施磨合及开荒维保等工作所致；综合项目运营成熟度及成本管控预期，本次评估采用运营团队预测区间的平均值，作为预测期物业营运及保养成本率。

具体假设比例如下：

估价对象	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
物业营运及保养成本	2.5%	2.9%	3.6%

能源费

根据原始权益人提供之相关资料及现场访谈了解，估价对象能源费主要为日常电力、煤气、燃料、蒸汽、用水等方面的开支等。根据原始权益人提供之各估价对象该成本的历史运营及未来预测数据，估价对象预测期物业能源费按照运营收入的一定比例进行计算。

估价对象1于2023年、2024年、2025年能源费占运营收入的比例分别约为5.44%、4.15%、4.35%，2026年一季度能源费占运营收入的比例为3.3%；经与运营团队访谈了解，该物业原使用市政蒸汽，2022年后期热电厂关停后改用天然气蒸汽发生器，导致能源成本上升。2023年酒店完成能源结构改造，将生活热水、蒸箱、泳池加热、空调等设备改用空气源热泵，能源费用明显下降，优化效果持续体现；综合近两年历史数据及运营团队未来五年预测值，取其平均值作为预测期能源费率。

估价对象2于2023年、2024年、2025年能源费占运营收入的比例分别约为5.5%、4.4%、4.1%，2026年一季度能源费占运营收入的比例为3.7%，呈现逐年优化下降态势，2024年以来节能管控成效尤为显著；结合该物业已实施的节能改造、能耗精细化管理及运营效率提升等措施，预计未来能源成本可维持在合理水平，本次评估确定预测期内能源费率按4.5%计取。

估价对象3于2023年、2024年、2025年能源费占运营收入的比例分别约为7.8%、7.1%、7.4%，2026年一季度能源费占运营收入的比例为7.6%，该物业运营团队预测未来能源费比率将保持在6.79%-6.91%区间，区间均值6.8%；据与运营团队访谈了解，该物业计划于2026年重点实施空调节能改造，通过技术升级提升系统运行效率，从源头降低能耗；同时，工程部门已建立常态化能耗管控机制，实行每日能耗监测、定期分析反馈，动态优化管控策略。在此基础上，运营团队持续深化节能管理举措，包括推进公共区域智能照明改造、完善能耗分类统计与精细化核算，进一步减少无效能耗；综合上述节能改造、精细化管控及能耗费用回收等措施，本次评估采用运营团队预测区间的平均值作为预测期能源费率。

具体假设比例如下：

估价对象	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
能源费	4.0%	4.5%	6.8%

基本管理费、万豪特许费及奖励管理费

估价对象1根据与浙江开元酒店管理股份有限公司签署的委托管理协议规定的基本管理费及奖励管理费费率对基本管理费及奖励管理费进行预测。

估价对象2根据与浙江开元酒店管理股份有限公司签署的委托管理协议规定的基本管理费、奖励管理费费率及与国际酒店许可公司签署的特许经营合同规定的特许费具体费率对基本管理费、奖励管理费和特许费进行预测。

估价对象3根据与浙江开元酒店管理股份有限公司签署的委托管理协议规定的基本管理费和奖励管理费费率对基本管理费和奖励管理费进行预测。

收缴率[8]

估价对象的主要收入来源于客房、餐饮、其他及对外出租收入，历史收缴情况良好，结合历史数据及企业未来预期，本次评估对预测期内每期收入进行调整，考虑1%的账期影响。

[8] 收缴率=（当期营业收入-截至年末当期应收未收应收账款）/当期营业收入

4.5.3 项目公司租金收入

根据项目公司1与杭州酒店公司签署的关于杭州开元名都项目之《酒店租赁协议》，项目公司2与温州酒店公司签署的关于温州开元名都项目之《酒店租赁协议》，项目公司3与嵊州酒店公司签署的关于嵊州开元名都项目之《酒店租赁协议》，分成租金比例为杭州开元名都项目的分成比例为32.62%、温州开元名都项目的分成比例为30.06%、嵊州开元名都项目的分成比例为25.18%。分成计算方式如下：

分成租金=酒店公司营业收入[9]×分成比例。

基金上市后以上酒店公司营业收入均以经审计的财务数据为准。

4.5.4 项目公司支出

(1) 基础运营管理费

根据委托方提供资料，基础运营管理费用主要包括运营管理机构为不动产项目提供承租人管理、运营指导、安全生产监督、大修改造管理、项目公司对外出租服务等相关资产服务专职人员及相关成本。估价对象的基础运营管理费的费率为项目公司租金收入的0.2%。

(2) 保险费

根据原始权益人提供资料，估价对象已投险种包含财产一切险、公众责任险及营业中断险等相关保险，根据原始权益人提供之相关资料，本次测算中估价对象保险费用预测如下：

估价对象	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
保险费（万元/年）	18.05	24.65	6.10

(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估价对象翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。参考工程技术尽职调查情况说明，估价对象预测期内资本性支出如下：

估价对象	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
资本性支出（万元/年）	869.21	335.42	224.92

[9] 酒店公司营业收入=营业收入+营业外收入+其他收益

(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。

增值税

估价对象1的增值税税率为5%，估价对象2和估价对象3的增值税税率为9%。

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。

估价对象所在地的附加税率合计为应纳税额的12%计算增值税附加。

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%。本次测算按照租金收入的12%计算房产税。

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1所在地的土地使用税定额税率为15元/平方米/年；

估价对象2所在地的土地使用税定额税率为15元/平方米/年；

估价对象3所在地的土地使用税定额税率为12元/平方米/年。

印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

估价对象采用收入分成协议，按照预测期内每期取得的酒店分成租金收入及对外出租收入（不含增值税）的1‰估算印花税。

4.5.5 项目公司运营净收益

运营净收益=项目公司租金收入-基础运营管理费-保险费-税金及附加-资本性支出

4.5.6 项目公司未来现金流预期

综上对项目公司租金收入、运营支出等的分析，预计2026年2季度至4季度及2027年估价对象项目公司租金收入及运营净收益情况如下（单位：元）：

项目	2026 年 Q2-Q4	2027 年
租金收入[10]	98,135,252	134,074,988
基础运营管理费	196,271	268,150
保险费	367,643	487,963
税金及附加	12,916,888	17,634,865
租金收入-基础运营管理费-保险费-税金及附加	84,654,450	115,684,010
资本性支出	10,770,530	14,295,431
租金收入-基础运营管理费-保险费-税金及附加-资本性支出	73,883,920	101,388,579

4.5.7 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。

宏观情况分析

从城市角度分析，杭州市地处浙江省北部、长三角南翼核心，不仅是浙江省的经济、文化、科教中心，更是全国重要的电子商务中心与数字经济标杆城市。在宏观经济层面，2026年一季度，杭州市总体经济发展水平在中国大陆地区排名靠前，根据地区生产总值统一核算结果，全市地区生产总值6,109亿元，按不变价格计算，同比增长5.6%，高于全国一季度增速0.6个百分点，服务业保持稳定增长，持续夯实城市商务与文旅消费底盘。温州市地处浙江省东南部、长三角城市群南翼，是浙江省重要的区域中心城市和沿海开放城市，民营经济活跃、产业集群发达。2026年一季度，全市实现GDP2,551.9亿元，按不变价格计算同比增长6.5%，分别高于全国、全省1.5个、0.5个百分点，制造业与外贸动能强劲，民营经济活力持续释放。绍兴市嵊州市位于浙江省东部、绍兴市东南部，是长三角城市群的重要节点城市，以“中国领带之乡”“中国厨具之都”等特色产业著称，持续推动制造业升级与文旅融合发展。2026年一季度，全市GDP 207.23亿

[10] 按照交易重组安排，租金收入按照承租方的预测经营收入的一定比例计算，此比例很大程度依靠历史经营数据比例以及预测期各项成本费用的假设。

元，按不变价格计算同比增长6.4%，工业增长韧性较强，特色产业集群持续带动客商流动与本地消费需求。

综合来看，杭州、温州、嵊州宏观经济发展动能较为强劲，居民生活水平持续提升，消费能力与意愿稳步增强，城市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%，未来发展态势稳定向好。

行业市场分析

从酒店与商业物业行业维度分析，杭州市作为长三角核心城市与国际旅游目的地，近年商务会展、文旅消费需求持续扩容，支撑了酒店物业的长期运营价值。温州市作为浙南闽北的商贸枢纽与民营经济中心，频繁的商务往来与强劲的本地消费力，共同支撑了其中高端商务酒店与区域商业中心的持续需求。绍兴市嵊州市以特色产业集群与“越剧之乡”文旅资源为核心，其产业客商往来与休闲旅游消费，为本地实用性商务酒店及特色文旅配套商业提供了稳定市场。

从需求端来看，2025年全年，杭州市全域旅游人数23,580.3万人次，按可比口径同比增长8.8%，全域旅游综合收入达3,387.2亿元，同比增长9.5%，过夜游客13,298.2万人次，同比增长13.4%，旺盛的过夜客流有效带动酒店入住率提升。进入2026年1-3月，据杭州市文广旅游局官方运行通报，全市全域旅游接待6,185.2万人次，同比增长8%，旅游综合收入866.8亿元，同比增长8.2%，入境过夜游客同比增幅54.7%，国际化客流持续扩容。数字经济、跨境电商等产业蓬勃发展，持续导入高频商务客群，为酒店物业提供稳定现金流支撑。2025年，温州市全年接待入境过夜游客23.4万人次，同比增长26.5%，旅游外汇收入2.37亿美元，同比增长28.64%，国内文旅市场保持稳步增长，庞大的文旅消费基础有力带动相关住宿需求。温州市文旅主管部门尚未公开发布2026年一季度完整全域游客及旅游总收入统计数据，但入境旅游延续高增态势，依托“一张机票游温州”政策、新增国际航线持续引流，国际客源扩容明显；以中国眼谷等高能级平台为代表的商务活动密集举办，叠加国家跨境电商综试区与电气、鞋服等传统优势产业持续发展，为酒店市场带来稳定产业客源与会展住宿需求。2025年绍兴市嵊州市政府工作报告及统计公报显示，全市接待游客量875.8万人次，同比增长14.86%；过夜游客突破443万人次，同比增长21.8%，增幅领跑绍兴全市，文旅消费对本地经济拉动作用进一步增强。当地领带服装、厨电等特色产业集群持续壮大，不断吸引产业链客商往来；2025年新增高新技术企业、省级专精特新企业数量实现明显增长，民营经济活力持续释放，夯实商务出行与住宿需求基本盘。嵊州市官方暂未发布2026年一季度完整旅游总量指标，从已披露的春节文旅运行情况观察，依托越剧IP、微度假产品持续吸引周边短途客流，节假日酒店入住率维持高位，县域文旅消费粘性进一步增强。

从供给端来看，2025年至2026年一季度，杭州、温州和嵊州高端酒店市场竞争格局趋于理性，核心商圈新增高星级酒店供给明显放缓，市场不再依靠增量客房拉动增长，存量物业更多通过翻新改造、产品迭代、提升会务配套等方式提高运营效率与经营水平，区域酒店资产长期增长韧性较强。

在政策与趋势层面，杭州市持续推进“国际会议目的地”建设，亚运会后效应持续释放，第五轮旅游国际化行动计划（2025-2027）落地推进，城市国际化水平稳步提升；持续支撑高端商务与入境旅游需求；温州市借力亚运协办城市定位与全国赛事经济试点政策，持续落地“一张机票游温州”、入境旅游跃升行动，加快高端地标酒店与会展载体建设，驱动商务会展、休闲度假多元增长；绍兴市嵊州市深化“文旅活市”战略，持续做强越剧文化IP，打造“嵊州村越”文旅品牌，深耕微度假、周末游市场，推动文化吸引力转化为稳定常态化消费客流。三地发展路径各有侧重，但均为区域酒店及商业物业长期价值提供清晰的政策背书与持续增长动力。

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。

4.5.8 收益年期

估价对象1土地使用权终止日期为2043年12月22日，于价值时点剩余使用年期为17.74年；估价对象1建成于2005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1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1收益年期为17.74年；

估价对象2土地使用权终止日期为2057年10月18日，于价值时点剩余使用年期为31.57年；估价对象2建成于2022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2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2收益年期为31.57年；

估价对象3土地使用权终止日期为2059年10月28日，于价值时点剩余使用年期为33.60年；估价对象3建成于2022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3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3收益年期为33.60年。

4.5.9 报酬率的求取

本次估价测算估价对象1采用6.0%的报酬率，估价对象2采用6.25%的报酬率，估价对象3采用6.50%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1.82%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3个城市，以提供客房和餐饮服务为主要收入来源，均为高端酒店。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。

4.5.10 结论

综上，收益法总价为人民币1,504,000,000元，折合总建筑面积单价为人民币6,600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。

中国浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路818号杭州开元名都大酒店、温州市南汇街道府东路464号温州开元名都大酒店及绍兴市嵊州市三江街道官河南路8号嵊州开元名都大酒店不动产项目，合计1,428间客房，总建筑面积为229,489.25平方米的房屋建筑物及相应分摊的国有建设用地使用权，于2026年3月31日之市场价值为人民币**1,504,000,000**元（**大写人民币壹拾伍亿零肆佰万元整**）。（详见《估价结果汇总表》）

估价结果汇总表[11]

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	杭州开元名都大酒店	商业营业	2043年12月22日	127,550.56	696	收益法100%	827,000,000	6,500	1,190,000
估价对象2	温州开元名都大酒店	住宿餐饮用地/酒店批发零售用地/商业商务金融用地/商务办公	2057年10月18日	42,843.84	346	收益法100%	418,000,000	9,800	1,210,000
估价对象3	嵊州开元名都大酒店	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、酒店	2059年10月28日	59,094.85	386	收益法100%	259,000,000	4,400	670,000
汇总				229,489.25	1,428	-	1,504,000,000	6,600	1,050,000

[11] 估值总价取整至百万位，单方价值取整至百位，单间价值取整至万位

5 附件

5.1 估值敏感性分析及压力测试

估价对象1——杭州开元名都大酒店

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和长期增长率进行了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1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8.27亿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：8.27 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	7.44	-10.04%
下降 5%	7.85	-5.08%
基准	**8.27**	**0.00%**
增长 5%	8.68	4.96%
增长 10%	9.09	9.92%

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8.27亿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：8.27 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	8.20	-0.85%
下降 0.25%	8.24	-0.36%
基准（2.25%）	**8.27**	**0.00%**
增长 0.25%	8.30	0.36%
增长 0.5%	8.34	0.85%

3）折现率：

折现率会受到利率及所在地区、行业、市场的风险水平等因素的影响。“基准折现率”情景为本次估值8.27亿元对应的折现率。

折现率变化	价值时点估值：8.27 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	8.59	3.87%
下降 0.25%	8.43	1.93%
基准	**8.27**	**0.00%**
增长 0.25%	8.11	-1.93%
增长 0.5%	7.96	-3.75%

估价对象 2——温州开元名都大酒店

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和长期增长率进行了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2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4.18亿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：4.18 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	3.76	-10.05%
下降 5%	3.97	-5.02%
基准	**4.18**	**0.00%**
增长 5%	4.39	5.02%
增长 10%	4.60	10.05%

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4.18亿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：4.18 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	4.07	-2.63%
下降 0.25%	4.12	-1.44%
基准（2.25%）	**4.18**	**0.00%**
增长 0.25%	4.23	1.20%
增长 0.5%	4.29	2.63%

3）折现率：

折现率会受到利率及所在地区、行业、市场的风险水平等因素的影响。“基准折现率”情景为本次估值4.18亿元对应的折现率。

折现率变化	价值时点估值：4.18 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	4.44	6.22%
下降 0.25%	4.30	2.87%
基准	**4.18**	**0.00%**
增长 0.25%	4.06	-2.87%
增长 0.5%	3.94	-5.74%

估价对象 3——嵊州开元名都大酒店

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和长期增长率进行了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3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2.59亿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：2.59 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	2.33	-10.04%
下降 5%	2.46	-5.02%
基准	2.59	0.00%
增长 5%	2.72	5.02%
增长 10%	2.85	10.04%

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2.59亿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：2.59 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	2.52	-2.70%
下降 0.25%	2.55	-1.54%
基准（2.25%）	2.59	0.00%
增长 0.25%	2.63	1.54%
增长 0.5%	2.67	3.09%

3）折现率：

折现率会受到利率及所在地区、行业、市场的风险水平等因素的影响。“基准折现率”情景为本次估值2.59亿元对应的折现率。

折现率变化	价值时点估值：2.59 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	2.76	6.56%
下降 0.25%	2.67	3.09%
基准	**2.59**	**0.00%**
增长 0.25%	2.51	-3.09%
增长 0.5%	2.44	-5.79%

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)》(2025修订)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。

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1——杭州开元名都大酒店

因素	估价对象1	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	杭州市萧山区北干街道市心中路818号	东至规划石塘路，南至规划幼儿园，西至规划沿河绿带，北至规划沿河绿带	东至规划茶亭路，南至规划兴丰路，西至规划赭东路，北至港城大道	东至规划商住地块，南至港城大道绿化带，西至规划赭东路，北至规划商住地块
建设用地面积（平方米）	11,169.8	16,481.00	14,582.00	14,221.00
容积率	9.17	1.5-2.5	1.5-3	1.5-3
剩余土地年限（年）	17.74	39.83	39.80	39.53
土地用途	商业营业	商务金融用地	商务金融用地	商务金融用地
交易方式	——	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交日期	2026/3/31	2026/1/27	2026/1/19	2025/10/9
成交楼面单价（元/平方米）	——	4,375	3,333	3,333

估价对象 2——温州开元名都大酒店

因素	估价对象 2	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	温州市南汇街道府东路 464 号	温州市核心片区杨府山南单元 B-12 地块	温州市核心片区商务中心单元 F 街坊 F-02 地块	温州市核心片区梧田西单元 D-16 地块
建设用地面积（平方米）	2,277.3	3,929.42	40,485.04	6,828.20
容积率	18.81	1.5-2	1.5-7.8	1.5-2
土地年限(年)	31.57	39.62	38.82	38.68
土地用途	住宿餐饮用地、批发零售用地、商务金融用地	旅馆用地	商务金融用地	零售商业用地
交易方式	——	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交日期	2026/3/31	2025/11/14	2025/1/26	2024/12/4
成交楼面单价（元/平方米）	——	6,093	4,285	4,419

估价对象 3——嵊州开元名都大酒店

因素	估价对象 3	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	绍兴市嵊州市三江街道官河南路 8 号	绍兴市嵊州市鹿山街道 B2025-07 号出让地块	绍兴市嵊州市三江街道三江消防救援站西侧商业地块（嵊自然资规条	绍兴市越城区 YC-20-9-01 地块（会稽路西侧 01 地块）
建设用地面积（平方米）	13,168.94	10,998.00	5,838.00	7,853.00
容积率	4.49	2.1-4.5	1.5-1.92	2-2.5
土地年限(年)	33.60	39.60	38.77	39.77
土地用途	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、酒店	零售商业用地	零售商业用地	商务金融用地
交易方式	——	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
成交日期	2026/3/31	2025/11/6	2025/5/22	2026/1/6
成交楼面单价（元/平方米）	——	1,251	1,372	1,783

（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；则土地比较法求得估价对象土地楼面单价分别为：估价对象一土地楼面单价3,154元/平方米、估价对象二土地楼面单价3,867元/平方米、估价对象三土地楼面单价1,283元/平方米。

土地取得成本的确定

根据浙江省税费标准，取得土地时需要缴纳的税费主要有契税、购置印花税，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[12]=土地取得价款+土地取得税费。

项目名称	建筑面积（平方米）	土地取得价款（元/平方米）	土地取得税率	土地取得成本（元）
估价对象 1	127,550.56	3,154	3.05%	414,540,000
估价对象 2	42,843.84	3,867	3.05%	170,730,000
估价对象 3	59,094.85	1,283	3.05%	78,120,000[13]

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。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）	成本法校验总值（元）[14]	单价（元/平方米）
估价对象 1	127,550.56	924,000,000	7,200
估价对象 2	42,843.84	515,000,000	12,000
估价对象 3	59,094.85	423,000,000	7,200

[12] 土地取得成本=建筑面积×土地取得价款×（1+土地取得税费率）

[13] 土地取得成本取整至万位

[14] 估价总值取整至百万位，单价取整至百位

综上，估价对象收益法估值为15.04亿元，成本法校验测算值为18.62亿元，估值差异在25%范围内。成本法反映物业重置价值，测算基础为土地、建造成本及资产折旧；收益法基于酒店实际运营收支测算。受高端酒店自身运营特性影响，两种估价方法逻辑不同，该差异属于合理区间，本次估价结果具备合理性。具体如下：

项目名称	建筑面积（平方米）	评估方法	总值（元）[15]	单价（元/平方米）
估价对象 1	127,550.56	收益法	827,000,000	6,500
		成本法	924,000,000	7,200
估价对象 2	42,843.84	收益法	418,000,000	9,800
		成本法	515,000,000	12,000
估价对象 3	59,094.85	收益法	259,000,000	4,400
		成本法	423,000,000	7,200

[15] 总值取整至百万位，单价取整至百位

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：

因中金基金管理有限公司作为中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人、中国国际金融股份有限公司作为中金-开元旅业 1 期商业不动产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，中金基金管理有限公司、中国国际金融股份有限公司对相关事项作如下说明：

1. 价值时点为：2026 年 3 月 31 日；
2. 估价目的：中金基金管理有限公司作为中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人、中国国际金融股份有限公司作为中金-开元旅业 1 期商业不动产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；
3. 该物业清单如下：

编号	项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
1	杭州开元名都大酒店	浙江省杭州市萧山区北干街道市中心路 818 号	127,550.56	11,169.80
2	温州开元名都大酒店	浙江省温州市南汇街道温州市南汇街道府东路 464 号	42,843.84	2,277.30
3	嵊州开元名都大酒店	浙江省嵊州市三江街道官河南路 8 号	59,094.85	13,168.94
合计	——	——	229,489.25	26,616.04

4. 该物业的房屋及土地等权属信息以原始权益人及项目产权单位提供的产权文件为准，该物业的运营情况及相关税费以项目产权单位提供经营数据及《企业关于评估的有关事项说明》为准。

中金基金管理有限公司　　中国国际金融股份有限公司

2026 年 9 月　日　　2026 年 9 月　日

5.4 企业关于评估的有关事项说明

戴德梁行

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：

本公司作为杭州开元名都项目物业产权持有单位，参与中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金。本次入池资产为浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路818号杭州开元名都大酒店（以下简称“该物业”），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、项目概况

该物业位于中国浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号，建成于 2004 年，总楼层为地下 2 层至地上 45 层。该物业拥有 696 间客房及套房（房型面积从 35-280 平方米不等），4 间餐厅（四季轩中餐厅、四季宴、名园、地中海咖啡厅）以及廊吧、北山茶室、大堂吧和行政酒廊，同时配备室内游泳池、棋牌室、台球室、乒乓球室、健身房等服务设施。详细情况如下：

客房			
房型	数目	面积（平方米）	楼层
标间	414	35	6-31
单间	135	35	6-14、19、32-36
二间套	25	70	6-36
三间套	1	84	6
行政楼层标间	2	35	42、43
行政楼层单间	95	35	37-43
行政楼层套房	20	70	37-43
行政楼层三间套	3	110	42、43
行政楼层总统套	1	280	42 和 43 跃层式
餐饮			
餐厅名称	面积（平方米）	餐位数	餐点类型
四季轩	722.36	84	中餐大厅
四季宴	936	196	中餐包厢
名园	1,591	178	中餐包厢
地中海咖啡厅	1,566	350	早餐+自助餐
廊吧	198	60	茶吧
北山茶室	275	70	茶吧
大堂吧	210	27	茶吧
行政酒廊	343	48	茶吧

宴会厅/会议室	
名称	面积（平方米）
开元厅	1,460
竞潮厅	1,360
天弘厅	95

天和厅	95
天仁厅	90
名思厅	70
名德厅	70
名睿厅	108
名厚厅	108
贵厅	95
名都 1	355
名都 2	280
名都 3	140
名都 5	80
名都 6	115
名都 7	115
名都 8	65
城中厅	573
名艺厅	297
市心厅	560
泳池	
类型	个数
室内泳池	1

2、权益状况

根据《房屋所有权证》【杭房权证萧字第 00008212 号】等 38 份房屋产权证明，本次评估地上建筑面积为 102,408.36 平方米，总建筑面积为 127,550.56 平方米，土地用途为商业，房屋用途为商业营业。权益状况明细如下表：

权证号	权利人	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）
杭房权证萧字第 00008212 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	12,341.79
杭房权证萧字第 00008212-1 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,237.93
杭房权证萧字第 00067242 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 00067244 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 00067250 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 00067251 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 00067257 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 00067265 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 00067267 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	10,801.22
杭房权证萧字第 00067270 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 00067271 号	浙江开元酒店投资	商业营业	2043/12/22	1,449.26

权证号	权利人	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）
	管理集团有限公司			
杭房权证萧字第 00067272 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	6,382.24
杭房权证萧字第 00067273 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	3,672.62
杭房权证萧字第 00067274 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 00067275 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 00067276 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	68.38
杭房权证萧字第 1397932 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	9,593.73
杭房权证萧字第 1397941 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	9,167.90
杭房权证萧字第 1397942 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	8,777.72
杭房权证萧字第 1397943 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 1397943-1 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 1397943-2 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 1397943-3 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	333.46
杭房权证萧字第 1397946 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 1397946-1 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 1397947 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 1397947-1 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 1397952 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 1397952-1 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 1397955 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 1397955-1 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 1397956 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 1397956-1 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26
杭房权证萧字第 1397957 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,400.38
杭房权证萧字第 1397957-1 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,045.51
杭房权证萧字第 1397957-2 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,353.98
杭房权证萧字第 1397959 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26

权证号	权利人	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）
杭房权证萧字第 1397959-1 号	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	商业营业	2043/12/22	1,449.26

3、运营收入及运营成本、税费

1）运营收入

该物业运营收入包含客房收入、餐饮收入、其它收入及对外出租收入。截至 2026 年 3 月 31 日，估价对象总房间数为 696 间，其中可售房间数为 696 间，2026 年 1-3 月平均入住率为 60%，平均房价为 409 元/间/天，其中，客房收入为 15,409,074.90 元，餐饮收入为 38,403,801.34 元，对外出租收入为 3,203,413.08 元，其它收入为 1,893,684.95 元。

2）运营成本

该物业运营成本费用主要包含客房成本、餐饮成本、其他成本、行政及一般开支成本、市场推广及营销成本、物业营运及保养成本、能源费、基本管理费等。

3）租金收入

根据与杭州开元名都大酒店有限公司签署的关于杭州开元名都项目之《酒店租赁协议》，整租租金采取“固定租金及分成租金两者孰高”的模式计算，相关租金均为不含税金额。

预期租赁期限内，分成租金=酒店公司营业收入×34%。

以上酒店公司营业收入以经审计的财务报告数据为准。

4）非运营支出

① 保险费：该物业已投险种包含财产一切险、公众责任险、营业中断险及雇主责任险。参考财产一切险、公众责任险、营业中断险及雇主责任险等规定的保费费率，2026 年度承担财产一切险 128,405.70 元、公共责任险 22,220.00 元、营业中断险 15,521.82 元、雇主责任险 14,305.88 元，合计约为人民币 180,453.40 元。

② 资本性支出：主要包括估价对象翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。参考工程技术尽职调查报告所载金额取资本性支出额。

③ 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。

A. 增值税：该物业预测期内发生应税整租租金收入和对外出租收入，增值税税率为 5%。

B. 增值税附加：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。该物业所在地的附加税率合计为应纳税额的12%计算增值税附加。

C. 房产税：该物业房产税计征方式为从租计征，是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

D. 城镇土地使用税：城镇土地使用税的计税土地面积为11,169.8平方米，单位税额为15元/平方米/年，每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币167,547元。

E. 印花税：按照预测期内每期取得的租金金额（不含增值税）的一定比例记取，为1‰。

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

浙江开元酒店投资管理集团有限公司

2026年9月3日

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：

本公司作为温州开元名都项目物业产权持有单位，参与中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金。本次入池资产为浙江省温州市南汇街道府东路464号温州开元名都大酒店（以下简称“该物业”），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、项目概况

该物业位于中国浙江省温州市南汇街道府东路 464 号，建成于 2022 年，总楼层为地下 2 层至地上 35 层。该物业拥有 346 间客房及套房（房型面积从 42-175 平方米不等），4 间餐厅（四季轩中餐厅、国风堂包厢群、名园及地中海咖啡厅），同时配备游泳池等服务设施。详细情况如下：

客房			
房型	数目	面积（平方米）	楼层
总统套房	1	175	34
亲子套房	1	84	34
行政市景套房	10	91	32-34
豪华市景套房	4	84	32-33
行政市景大床房	50	42-47	32-34
豪华市景大床房	40	49	22-31
豪华市景双床房	18	47	27-29
亲子大床房	2	47	30
亲子双床房	2	47	29
高级市景大床房	32	47	30-31
开元名都大床房	14	42	30-31
高级市景双床房	124	47	22-29
无障碍双床房	2	42	22
开元名都双床房	46	42	22-29
餐饮			
餐厅名称	面积（平方米）	餐位数	餐点类型
四季轩	241.82	32	四季轩
国风堂	1330.46	80	国风堂
名园	1423.45	110	名园
地中海	680.27	184	地中海

宴会厅/会议室	
名称	面积（平方米）
开元厅	1200
开元 A 厅	660
开元 B 厅	540
名都厅	560

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

扫描全能王

绿轴厅	450
绿轴 A 厅	225
绿轴 B 厅	225
瓯秀厅	82
瓯瑞厅	82
瓯景厅	82
董事长会议室	40
贵宾休息室	80
新娘房	24
泳池	
类型	个数
成人	1

2、权益状况

根据《不动产权证》【浙（2023）温州市不动产权第 0195112 号】等 44 份不动产权证明，本次评估建筑面积为 42,843.84 平方米，土地用途为住宿餐饮、商务金融用地兼容批发零售用地，房屋用途为酒店、商业、商务办公。权益状况明细如下表：

权证号	权利人	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）
浙（2023）温州市不动产权第 0195112 号	温州智祺商务服务有限公司	住宿餐饮用地/酒店	2057/10/18	36,809.84
浙（2024）温州市不动产权第 0242096 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	241.82
浙（2024）温州市不动产权第 0242091 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	680.27
浙（2024）温州市不动产权第 0242093 号	温州智祺商务服务有限公司	商务金融用地/商务办公	2057/10/18	374.38
浙（2024）温州市不动产权第 0242095 号	温州智祺商务服务有限公司	商务金融用地/商务办公	2057/10/18	311.28
浙（2024）温州市不动产权第 0242094 号	温州智祺商务服务有限公司	商务金融用地/商务办公	2057/10/18	335.48
浙（2024）温州市不动产权第 0242092 号	温州智祺商务服务有限公司	商务金融用地/商务办公	2057/10/18	402.31
浙（2025）温州市不动产权第 0169072 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	356.49
浙（2025）温州市不动产权第 0169075 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	121.36
浙（2025）温州市不动产权第 0169076 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	121.36
浙（2025）温州市不动产权第 0169077 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	121.36
浙（2025）温州市不动产权第 0169074 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	130.12
浙（2025）温州市不动产权第 0169073 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	312.22
浙（2025）温州市不动产权第 0169126 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	57.43
浙（2025）温州市不动产权第 0169127 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	36.95
浙（2025）温州市不动产	温州智祺商务	批发零售用地/商业	2057/10/18	67.00

权证号	权利人	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）
权第 0169125 号	服务有限公司			
浙（2025）温州市不动产权第 0169129 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	14.31
浙（2025）温州市不动产权第 0169078 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	118.32
浙（2025）温州市不动产权第 0169123 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	87.29
浙（2025）温州市不动产权第 0169122 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	89.03
浙（2025）温州市不动产权第 0169080 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	96.57
浙（2025）温州市不动产权第 0169079 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	109.08
浙（2025）温州市不动产权第 0169121 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	94.54
浙（2025）温州市不动产权第 0169128 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	28.14
浙（2025）温州市不动产权第 0169124 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	84.76
浙（2025）温州市不动产权第 0169148 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	53.26
浙（2025）温州市不动产权第 0169139 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	89.08
浙（2025）温州市不动产权第 0169146 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	60.71
浙（2025）温州市不动产权第 0169137 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	99.99
浙（2025）温州市不动产权第 0169135 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	114.79
浙（2025）温州市不动产权第 0169138 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	89.75
浙（2025）温州市不动产权第 0169145 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	62.98
浙（2025）温州市不动产权第 0169147 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	55.42
浙（2025）温州市不动产权第 0169132 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	151.80
浙（2025）温州市不动产权第 0169140 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	87.24
浙（2025）温州市不动产权第 0169144 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	70.54
浙（2025）温州市不动产权第 0169142 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	85.87
浙（2025）温州市不动产权第 0169141 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	86.92
浙（2025）温州市不动产权第 0169143 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	80.32
浙（2025）温州市不动产权第 0169136 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	102.33
浙（2025）温州市不动产权第 0169134 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	116.10
浙（2025）温州市不动产权第 0169149 号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	52.42

扫描全能王

权证号	权利人	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）
浙（2025）温州市不动产权第0169133号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	132.54
浙（2025）温州市不动产权第0169150号	温州智祺商务服务有限公司	批发零售用地/商业	2057/10/18	50.07

3、运营收入及运营成本、税费

1）运营收入

该物业运营收入包含客房收入、餐饮收入、其它收入及对外出租收入。截至2026年3月31日，估价对象总房间数为346间，其中可售房间数为346间，2026年1-3月平均入住率为57%，平均房价为573元/房晚，其中，客房收入为10,149,636.24元，餐饮收入为13,864,140.97元，对外出租收入为620,950.47元，其它收入为1,580,658.87元。

2）运营成本

该物业运营成本费用主要包含客房成本、餐饮成本、其他成本、行政及一般开支成本、市场推广及营销成本、物业营运及保养成本、能源费、基本管理费、品牌特许费等。

3）租金收入

根据与温州绿轴酒店经营有限公司签署的关于温州开元名都项目之《酒店租赁协议》，整租租金采取“固定租金及分成租金两者孰高”的模式计算，相关租金均为不含税金额。

预期租赁期限内，分成租金=酒店公司营业收入×32%。

以上酒店公司营业收入以经审计的财务报告数据为准。

4）非运营支出

① 保险费：该物业已投险种包含财产一切险、公众责任险、雇主责任险、雇员忠诚担保险、网络安全保险及营业中断险。参考财产一切险、公众责任险、雇主责任险、雇员忠诚担保险、网络安全保险及营业中断险等规定的保费费率，2026年度承担财产一切险68,947.58元，公众责任险13,840.00美元，雇主责任险21,504.96元，雇员忠诚担保险750美元，网络安全保险27,360.00元，营业中断险27,710.62元，合计约为人民币246,477.21元。

② 资本性支出：主要包括估价对象翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。参考工程技术尽职调查报告所载金额取资本性支出额。

③ 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。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

面积（平米）
32.54
30.07

A. 增值税：该物业预测期内发生应税整租租金收入和对外出租收入，增值税税率为 9%。

B. 增值税附加：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。该物业所在地的附加税率合计为应纳税额的 12% 计算增值税附加。

C. 房产税：该物业房产税计征方式为从租计征，是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

D. 城镇土地使用税：城镇土地使用税的计税土地面积为 2,277.30 平方米，单位税额为 15 元/平方米/年，每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币 34,160 元。

E. 印花税：按照预测期内每期取得的租金金额（不含增值税）的一定比例记取，为 1‰。

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

温州智祺商务服务有限公司

2026 年 9 月 3 日

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

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：

本公司作为嵊州开元名都项目物业产权持有单位，参与中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金。本次入池资产为浙江省嵊州市三江街道官河南路8号（以下简称“该物业”），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、项目概况

该物业位于中国浙江省嵊州市三江街道官河南路 8 号，建成于 2022 年，总楼层为地下 2 层至地上 45 层。该物业拥有 386 间客房及套房（房型面积从 35-105 平方米不等），3 间餐厅（全日制餐厅、四季轩零点餐厅以及国风堂包厢餐厅）以及大堂吧，同时配备健身中心、更衣室、泳池等服务设施。详细情况如下：

客房			
房型	数目	面积（平方米）	楼层
开元江景双床房	64	35	26－29
开元市景双床房	16	35	26－29
开元大床房	16	30	26－29
豪华大床房	42	30	30－37
豪华江景双床房	119	35	30－37
豪华市景双床房	31	35	30－37
行政江景大床房	40	35	39－41/43－45
行政市景大床房	18	35	39－41/43－45
行政套房	19	55	39－41/43－45
家庭亲子房	10	37	42
行政特色大床房	10	40	42/43－45
双卧江景套房	1	105	43
开元江景双床房	64	35	26－29
开元市景双床房	16	35	26－29
开元大床房	16	30	26－29
餐饮			
餐厅名称	面积（平方米）	餐位数	餐点类型
全日制餐厅	515.00	180	自助餐厅
四季轩零点餐厅	263.00	112	零点餐厅
国风堂包厢餐厅	654.00	124	包厢
大堂吧	260.00	52	酒吧

宴会厅/会议室	
名称	面积（平方米）
开元厅	1300
竞潮厅 A+B	500
越仁厅	80
越礼厅	80

越信厅	80
越思厅	150
越景厅	90
泳池	
类型	个数
成人	1
儿童	1

2、权益状况

根据《不动产权证》【浙（2023）嵊州市不动产权第0036359号】不动产权证明，本次评估建筑面积为59,094.85平方米，土地用途为零售商业用地、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、酒店，房屋用途为零售商业用地、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、酒店。权益状况明细如下表：

权证号	权利人	用途	土地使用权到期日	建筑面积（平方米）
浙（2023）嵊州市不动产权第0036359号	嵊州嵊达企业管理有限责任公司	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、酒店	2059/10/28	59,094.85

3、运营收入及运营成本、税费

1）运营收入

该物业运营收入包含客房收入、餐饮收入、其它收入及对外出租收入。截至2026年3月31日，估价对象总房间数为386间，其中可售房间数为386间，2026年1-3月平均入住率为62%，平均房价为400元/间/天，其中，客房收入为8,706,072.49元，餐饮收入为8,504,928.41元，对外出租收入为191,570.60元，其它收入为424,244.99元。

2）运营成本

该物业运营成本费用主要包含客房成本、餐饮成本、其他成本、行政及一般开支成本、市场推广及营销成本、物业营运及保养成本、能源费、基本管理费等。

3）租金收入

根据与嵊州剡都酒店经营有限公司签署的关于嵊州开元名都项目之《酒店租赁协议》，整租租金采取“固定租金及分成租金两者孰高”的模式计算，相关租金均为不含税金额。

预期租赁期限内，分成租金=酒店公司营业收入×26%。

以上酒店公司营业收入以经审计的财务报告数据为准。

4）非运营支出

① 保险费：该物业已投险种包含财产一切险、公众责任险及雇主责任险。参考财产一切险、公众责任险及雇主责任险等规定的保费费率，2026 年度承担财产一切险 38,467.44 元、公共责任险 22,220.00 元、雇主责任险 344.74 元，合计约为人民币 61,032.18 元。

② 资本性支出：主要包括估价对象翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。参考工程技术尽职调查报告所载金额取资本性支出额。

③ 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。

A. 增值税：该物业预测期内发生应税整租租金收入和对外出租收入，增值税税率为 9%。

B. 增值税附加：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。该物业所在地的附加税率合计为应纳税额的 12% 计算增值税附加。

C. 房产税：该物业房产税计征方式为从租计征，是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

D. 城镇土地使用税：城镇土地使用税的计税土地面积为 13,168.94 平方米，单位税额为 12 元/平方米/年，每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币 158,027 元。

E. 印花税：按照预测期内每期取得的租金金额（不含增值税）的一定比例记取，为 1‰。

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

嵊州市通达企业管理有限责任公司

2026 年 2 月 3 日

5.5　委托人和产权方营业执照



营业执照

统一社会信用代码

名　　称　中金基金管理有限公司

类　　型　有限责任公司（法人独资）

法定代表人　李金萍

经营范围　基金募集、基金销售、中金资产管理管理、资产管理和其他资产管理业务（不得从事向公众吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　100000 万元

成立日期　2014 年 02 月 10 日

住　　所　北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 28 层 05 室

登记机关

2026 年 03 月 12 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



营业执照

统一社会信用代码

91110000625909986U

名　　称　中国国际金融股份有限公司

类　　型　股份有限公司（外商投资、上市）

法定代表人　陈亮

经营范围　许可项目：证券业务；证券投资基金销售；证券公司为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管。（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。）

注册资本　人民币元 482725.6868 万元

成立日期　1995 年 07 月 31 日

住　　所　北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

登记机关

2025 年 12 月 11 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

仅用于REITs申报使用



统一社会信用代码
91330000733812284T（1/1）

营业执照

（副本）

名　　称　浙江开元旅店投资管理集团有限公司
类　　型　有限责任公司（港澳台投资、非独资）
法定代表人　金文杰
经营范围　酒店管理与咨询服务；自有房屋租赁。（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　壹亿贰仟壹佰万人民币元
成立日期　2001年11月30日
住　　所　浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路918号

登记机关　浙江省市场监督管理局　2024年08月06日

国家企业信用信息公示系统网站：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



统一社会信用代码
91330302MAC2J8KP8L

营业执照

名　　称　温州智旗商务服务有限公司
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　黄洁
经营范围　一般项目：会议及展览服务；企业管理；企业形象策划；社会经济咨询服务（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）。
注册资本　贰仟万元整
成立日期　2022年11月18日
住　　所　浙江省温州市瓯海区南汇街道府东路169号锦美商厦702-5室

登记机关　温州市瓯海区市场监督管理局　2022年11月18日



统一社会信用代码

营业执照

（副本）

名　　称

类　　型

法定代表人

经营范围

注册资本

成立日期　2022年12月19日

住　　所

登记机关

2025　11　25

5.6　物业位置图



★ 估价对象 1　位置示意图



★ 估价对象 2 位置示意图



★ 估价对象 3 位置示意图

5.7　估价对象及外部环境照片

估价对象 1——杭州开元名都大酒店



估价对象1 外观1



估价对象1 外观2



估价对象1 大堂



估价对象1 内部



估价对象1 餐厅1



估价对象1 餐厅2



估价对象1 宴会厅1



估价对象1 宴会厅2



估价对象1 客房1



估价对象1 客房2



估价对象1 泳池



估价对象1 地下车库



估价对象1 东至内部道路



估价对象1 南至内部道路



估价对象1 西至市中心路



估价对象1 北至金城路

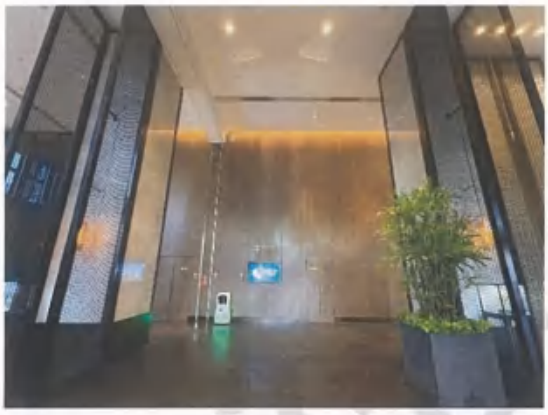
估价对象 2——温州开元名都大酒店



估价对象2 外观



估价对象2 大堂吧



估价对象2 大堂



估价对象2 电梯厅



估价对象2 宴会厅1



估价对象2 宴会厅2



估价对象2 餐厅1



估价对象2 餐厅2



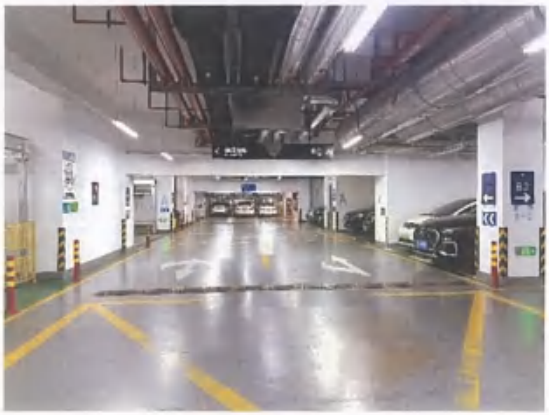
估价对象2 客房1



估价对象2 客房2



估价对象2 泳池



估价对象2 地下车库



估价对象2 东至内部道路



估价对象2 南至正源路



估价对象2 西至府东路



估价对象2 北至市府路

估价对象 3——嵊州开元名都大酒店



估价对象3 外观1



估价对象3 外观2



估价对象3 大堂1



估价对象3 大堂2



估价对象3 唐吧



估价对象3 餐厅



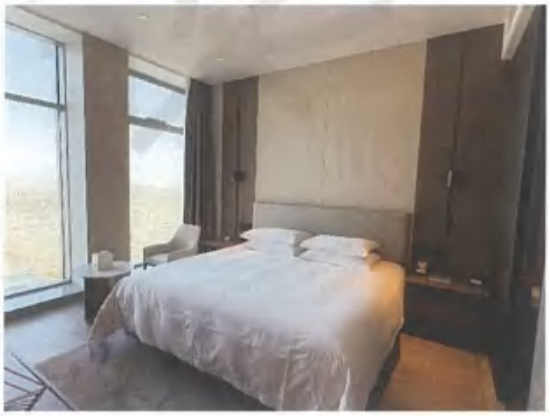
估价对象3 宴会厅



估价对象3 电梯厅



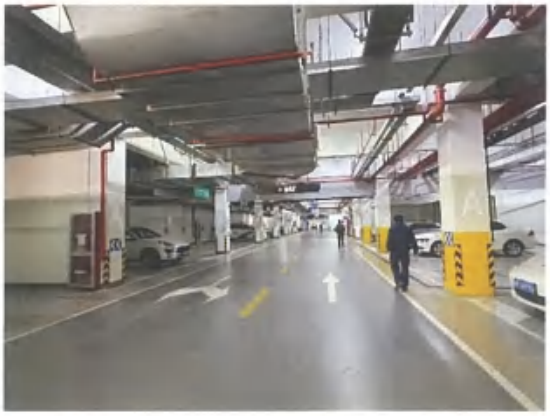
估价对象3 客房1



估价对象3 客房2



估价对象3 泳池



估价对象3 地下车库



估价对象3 东至官河南路



估价对象3 南至惠民街



估价对象3 西至环堤北路



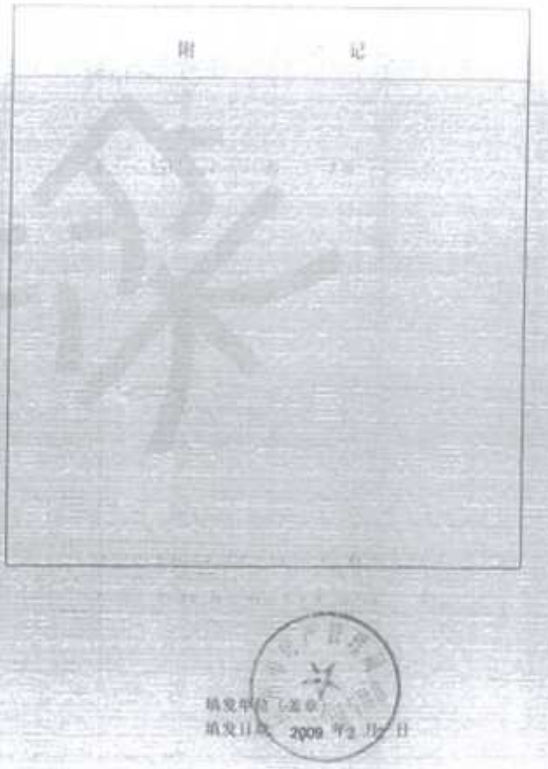
估价对象3 北至内部道路

5.8 估价对象权属证明

估价对象1——杭州开元名都大酒店（示例）：



房屋所有权人	浙江开元酒店投资管理集团有限公司					
房屋坐落	萧山区市心中路818号					
丘（地）号				产别	地旗台投资房产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途
			钢混	45	6-14	12341.79	商业营业
共有人	等 人	共有权证号自	至				
土地使用情况摘要							
土地证号		使用面积（平方米）					
权属性质		使用年限	年 月 日至 年 月 日				
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值（元）	登记日期	约定期限	注销日期



附 记

估价对象2——温州开元名都大酒店（示例）：



不动产权第 号

权利人	
共有情况	
坐落	
不动产单元号	
权利类型	
权利性质	
用途	
面积	
使用期限	
权利其他状况	

附记



估价对象3——嵊州开元名都大酒店（示例）：



浙江省编号：330683001202309301362G

浙（2023）嵊州市 不动产权第 0036359 号

权利人	嵊州博达企业管理有限责任公司
共有情况	独有所有
坐落	嵊州市官河南路5-189号等
不动产单元号	330683002010GB01312P00020098
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	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/宿应
面积	土地使用权面积13168.94㎡/房屋建筑面积60084.83㎡
使用期限	50年建设用地使用权至2069年10月28日止
权利其他状况	土地使用权面积：13168.94㎡，其中独用土地面积0㎡，分摊土地面积13168.94㎡

附 记



序号	幢号	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	[illegible]	4	酒店	1331.12㎡	1272.72㎡	1328.36㎡
2	[illegible]	4	酒店	2830.74㎡	2707.62㎡	2825.24㎡

5.9 估价机构营业执照



统一社会信用代码

营业执照

名 称

类 型

法定代表人

成立日期

住 所

登记机关

年 月 日

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

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. 00300234



姓　名 / Full name
陆金库

性　别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
370786199410120017

注 册 号 / Registration No.
1120240042

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
2027-11-10

持证人签名 / Bearer's signature
陆金库

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. 00224017



姓　名 / Full name
田兴

性　别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
110111199302184038

注 册 号 / Registration No.
1120210003

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
2027-01-09

持证人签名 / Bearer's signature
田兴

附件（六）财务顾问报告

中金开元旅业封闭式商业不动产

证券投资基金

财务顾问报告

中国国际金融股份有限公司

2026 年 9 月

财务顾问声明

中国国际金融股份有限公司（以下简称“我司”或“中金公司”）作为“中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金”（以下简称“本基金”）的财务顾问，已按照《中华人民共和国民法典》《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）》《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》《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）》《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）》《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》《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》等法律法规的要求，对涉及不动产项目以及业务参与人等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。

调查人员：

贾舟祺　陆枫　姜玮怡　张磊　张诗雨

杨奔　王帅帆　包曙宁　徐浩然　马竞天

中国国际金融股份有限公司（盖章）

2026 年 9 月 21 日

目　录

释　义 5
第一章 尽职调查情况描述 7
一、尽职调查的背景 7
二、尽职调查基准日 7
三、尽职调查的对象 7
四、尽职调查的方法 8
五、尽职调查的内容及程序 8
六、尽职调查主要结论 13
第二章 对业务参与人的尽职调查 15
一、对原始权益人的尽职调查 15
二、对运营管理机构的尽职调查 44
三、对基金托管人及资产支持证券托管人的尽职调查 47
第三章 对项目公司的尽职调查 57
一、杭州开元名都项目公司：浙江开元酒店投资管理集团有限公司相关情况 57
二、温州开元名都项目公司：温州智祺商务服务有限公司相关情况 63
三、嵊州开元名都项目公司：嵊州嵊达企业管理有限责任公司相关情况 65
第四章 利益冲突与关联交易 69
一、利益冲突的情形 69
二、利益冲突的防范措施 70
三、本次发行前不动产项目的关联交易 76
第五章 对不动产项目的尽职调查 82
一、项目概况 82
二、项目的合规情况 88
三、不动产项目资产价值情况 105
四、项目运营情况 110
五、不动产项目现金流预测情况 180
第六章 财务顾问与原始权益人之间不存在控股关系或其他重大关联关系 194
第七章 不动产项目的风险揭示 195

一、行业的风险.....195
二、不动产基金的投资管理风险.....196
三、其他与商业不动产基金相关的特别风险.....210
四、其他一般性风险因素.....212
四、财务顾问提示.....215

释　义

在本财务顾问报告中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义:

基金/本基金/不动产基金	指	依据《证券法》《基金法》《商业不动产基金公告》《基金指引》等适用法律规定，在中华人民共和国境内由基金管理人设立并管理的，投资并持有专项计划全部不动产资产支持证券，并通过专项计划等特殊目的载体持有不动产项目的中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金。
资产支持证券/不动产资产支持证券	指	计划管理人依据《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，依据资产管理合同向投资者发行的代表不动产资产支持专项计划权益份额的有价证券。资产支持证券持有人基于其所持有的资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险。本基金初始设立时拟投资的不动产资产支持证券为中金-开元旅业1期商业不动产资产支持专项计划的资产支持证券。
不动产资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划	指	不动产资产支持证券的发行载体。本基金拟以初始募集资金投资的专项计划为中金-开元旅业1期商业不动产资产支持专项计划。
基金管理人	指	中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”），或按基金合同的约定另行选任作为基金管理人的继任者。
基金份额持有人	指	依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人。
原始权益人/杭州汉嵊	指	本基金拟通过资产支持专项计划收购的不动产项目的原所有人。本基金初始设立时的原始权益人，指杭州汉嵊企业管理有限公司。
原始权益人间接控股股东/开元旅业	指	开元旅业集团有限公司。
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》规定的运营管理机构，本基金初始设立时的运营管理机构为杭州汉嵊企业管理有限公司。
财务顾问/中金公司	指	符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的对不动产项目进行尽职调查和办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售及扩募等相关业务活动的证券公司，本基金的财务顾问为中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）。
审计机构/会计师事务所/天健	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和本专项计划提供会计/审计服务的会计师事务所，本基金的审计机构为天健会计师事务所（特殊普通合伙）。
评估机构/戴德梁行	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和本专项计划持有的不动产项目提供资产评估服务的专业评估机构，本基金的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司及其继任机构。
法律顾问/律师事务所/金杜	指	符合法律法规规定的条件，计划管理人依法聘请的为本基金和本专项计划提供法律咨询服务的律师事务所，本基金的法律顾问为北京市金杜律师事务所及其继任机构。
计划管理人	指	中金公司，或按《标准条款》约定另行选任作为计划管理人的继任者（与基金管理人合称“管理人”）。
不动产项目/目标不动产项目/不动产资产	指	本基金所投资的符合《基金指引》规定的资产，系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指

基金/本基金/不动产基金	指	依据《证券法》《基金法》《商业不动产基金公告》《基金指引》等适用法律规定，在中华人民共和国境内由基金管理人设立并管理的，投资并持有专项计划全部不动产资产支持证券，并通过专项计划等特殊目的载体持有不动产项目的中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金。
		及/或合指，及因扩募或其他原因所持有的其他符合《基金指引》和中国证监会其他规定的不动产项目（如有），视上下文义而定。本基金初始设立时的不动产资产包括杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目。
项目公司	指	浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达的合称。

注：本财务顾问报告中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查的背景

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）》等有关规定，“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，但基金管理人与资产支持证券管理人依法应当承担的责任不因聘请财务顾问而免除。基金管理人或其关联方与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。”

中金公司受基金管理人聘请担任本基金的财务顾问，并根据中国证监会有关规定，对不动产项目、业务参与人开展了尽职调查工作，并向基金管理人出具本《财务顾问报告》。

二、尽职调查基准日

本项目的尽职调查工作于 2026 年 1 月启动，于 2026 年 3 月结束，本报告的基准日为 2026 年 3 月 31 日，报告期为 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日。除特殊说明以外，本报告数据截至日期与基准日保持一致。

三、尽职调查的对象

根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产信托投资基金（REITs）试点相关工作的通知》《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》等有关规定及公司有关尽职调查工作指引等规范性文件的规定，尽职调查人员对不动产项目及原始权益人、运营管理机构、基金托管人及专项计划托管人，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。

四、尽职调查的方法

财务顾问根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（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》《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》《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）》《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）》等法律法规的要求开展尽职调查，主要涵盖业务参与人及不动产项目两方面内容。

五、尽职调查的内容及程序

中金公司（作为本基金的财务顾问）作为尽职调查实施主体，对不动产项目以及业务参与人进行调查。就本项目有关法律、审计、评估等专项问题，基金管理人和/或计划管理人聘请北京市金杜律师事务所（“法律顾问”）、天健会计师事务所（特殊普通合伙）（“审计机构”）、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（“评估机构”）等，共同开展尽职调查工作，并与上述中介机构进行了认真研究和讨论。

1、对业务参与人的尽职调查程序

（1）原始权益人

（a）查阅原始权益人的营业执照及资质文件、公司章程、审计报告及财务报告、评级报告等，掌握原始权益人的设立、存续情况、股权结构、公司组织架构与治理结构、财务状况和主体评级情况；

（b）是否对不动产项目享有完全所有权，且上述权利是否存在重大经济或法律纠纷；查阅开展本次业务而获取的必要的内部授权文件和外部审批文件，了解原始权益人转让不动产项目是否获得合法有效的内部授权和外部有权机构审批；

（c）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解原始权益人的资信情况；

（d）查询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、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查原始权益人最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录;

（e）查阅原始权益人控股股东和实际控制人的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握原始权益人控股股东和实际控制人的设立、存续情况、组织架构与治理结构情况;

（f）访谈原始权益人、其控股股东及实际控制人的主要人员，深入了解相关情况，并以访谈纪要的形式存档。

（2）运营管理机构

（a）查阅运营管理机构的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握运营管理机构的设立存续情况和历史沿革、股权结构、组织架构与治理结构;

（b）查阅运营管理机构不动产运营管理资质文件（如有），访谈运营管理机构的主要高级管理人员及主要业务部门负责人，了解运营管理机构运营管理经验、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和其他专业人员配备情况，以及是否同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务。如有，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施;

（c）查阅运营管理机构的不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度，了解运营管理机构的不动产项目运营管理业务制度和流程;

（d）查阅运营管理机构相关内部控制文件，掌握运营管理机构的内部组织结构情况、内部控制的监督和制度有效性;

（e）调阅管理人员和员工情况相关材料，了解管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构分布和变化趋势;

（f）查阅运营管理机构审计报告，分析主要财务指标及其持续经营能力;

（g）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解运营管理机构的资信情况;

（h）查询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、国

家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查运营管理机构最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录。

（3）托管人

（a）查阅托管人的基本情况、财务状况，主要风险控制指标，是否符合监管部门相关规定;

（b）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解托管人的资信情况;

（c）查阅托管人的业务资质、在不动产领域资产管理产品托管经验;

（d）了解托管人为开展不动产基金托管业务配备的专业人员情况。

2、对不动产项目的尽职调查程序

本不动产基金涉及多个不动产项目，财务顾问对所有不动产项目采用相同的尽职调查方法，完整地开展尽职调查工作。

（1）项目公司

（a）查阅项目公司设立时及历次变更后（如有）的营业执照、公司章程、工商登记文件等材料，核查项目公司的设立程序、历史沿革情况以及工商注册登记的合法性、真实性;

（b）调阅股东出资情况相关的材料，核查项目公司股东数量、住所、出资比例等情况；核查股东合法拥有出资资产的权属，资产权属存在纠纷或潜在纠纷的情况，以及有关股东投入资产的计量属性;

（c）查阅与项目公司重大股权变动和重大重组（如有）等对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项、相关的根据公司章程规定的权力部门决策或审批文件、估价报告（如有）、审计报告（如有）、验资报告（如有）、《第 1 期专项计划股权转让协议》、工商变更登记文件、中介机构专业意见（如有）、债权人同意债务转移的相关文件（如涉及）、重组相关的对价支付凭证和资产过户文件等资料，核查项目公司历次增资、减资（如有）、股东变动的合法、合规性；核查项目公司股本总额、股东结构和实际控制

人的重大变动情况；调查项目公司重组动机、内容、程序和完成情况；

（d）查阅项目公司公司章程以及内部控制文件，调查公司章程符合《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）等法律法规有关规定的情况以及了解项目公司的内部组织结构和内部控制制度；

（e）调查项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证以及是否实际占有；调查商标权、专利权、版权、特许经营权等的权利期限情况，核查这些资产是否存在法律纠纷或潜在纠纷（如有）；调查项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，判断其资产独立性。调查项目公司是否设立财务会计部门或安排有财务人员团队、建立独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司（如有）的财务管理制度，是否独立在银行开户、独立纳税等，判断其财务独立性；

（f）查询《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，掌握项目公司的商业信用情况；

（g）查询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、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查项目公司在工商、税务等方面是否存在重大不良记录；

（h）根据项目公司的主营业务，确定项目公司所属行业。通过收集行业主管部门制定的发展规划、行业管理方面的法律法规及规范性文件，了解行业监管体制和政策趋势，了解项目公司所属行业的发展情况；通过查阅市场调研报告了解不动产项目所在区域的市场情况以及行业技术特点和经营模式；

（i）了解项目公司的主营业务概况、业务开展的时间、盈利模式、盈利和现金流的稳定性及持续性；了解不动产资产现金流的回收流程以及管理系统；获取已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同，包括但不限于租赁合同、物业管理合同、运营管理协议等；

（j）调查了潜在的同业竞争及关联交易情况。调查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况，对不动产项目和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、盈利能力等情况进行比较。调查项目公司与原始权益

人及其控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易情况。调查项目公司关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异及其原因；不动产资产现金流来源于关联方的比例，是否影响不动产项目的市场化运营；

（k）对项目公司近三年及一期财务报告及审计报告进行调查。对报告期内的重要会计科目、财务数据、财务指标的变动以及可能影响投资者理解公司财务状况、经营业绩和现金流量的情况进行调查并作出合理分析和说明。

（2）不动产资产

1）资产安全性及投资价值

（a）查阅估价报告等文件，调查不动产资产账面价值和评估价值情况；

（b）查阅不动产资产的权属文件，调查不动产资产的法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况，已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序，担保物的评估、登记、保管情况，并了解担保物的抵押、权利质押登记的可操作性等情况；

（c）查阅不动产资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况，了解不动产资产取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况，工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况；竣工验收情况；安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求；了解不动产资产是否存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况；

（d）查阅市场调研报告及现场勘查、访谈，了解不动产资产的用地性质、所处区位和建设规划是否符合相关要求；了解不动产资产使用状况；保险购买、承保范围和保险金额情况；不动产资产各项设施设备现状；不动产资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等；

（e）查阅市场调研报告，分析不动产资产所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对不动产资产现金流稳定性的影响；不动产资产所处区域宏观经济历史和趋势分析；不动产资产运营相关的客群分析；区域经济发展对不动产资产运营的影响分析；区域内现有在运营和未来三年已规划可比竞品分析等。

2）现金流真实性

调查不动产资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动，形成不动产资产的法律协议或文件（如有）是否合法、有效，价格或收费标准是否符合相关规定。

3）现金流稳定性、分散度

查阅估价报告、市场调研报告、审计报告等材料，调查不动产资产的现金流构成以及至少最近三年的历史现金流情况（含资产收益、盈利、经营性净现金流情况）、波动情况及波动原因，分析现金流的独立性、稳定性，调查不动产资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入。

4）现金流预测情况

结合现金流预测报告及估价报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性。预测和分析不动产资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数设置依据及其合理性和充分性。

5）重要现金流提供方

对基准日前的一个完整自然年度中，不动产资产的单一现金流提供方及其关联方合计超过不动产资产同一时期现金流总额的10%的情况进行了调查。

六、尽职调查主要结论

本报告基于如下假设：相关业务参与人所提供的资料、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；相关业务参与人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；相关业务参与人所提供的有关副本材料或复印件（包括但不限于电子扫描件）与正本材料和原件是一致的；相关业务参与人的所有审批、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、税务、技术等专业知识来识别的事实，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、税务咨询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。

中金公司作为本基金的财务顾问对业务参与人与不动产项目勤勉尽责地进行了充分的尽职调查，同时基于业务参与人在交易文件、主要业务参与人出具的《承诺函》及《确认函》中的陈述与保证、法律顾问出具的法律意见书、经会计师事务所审计的相关方审计报告和审核的基金可供分配金额测算报告、评估机构出具的估价报告和市场调研报告、税务咨询机构出具的税务意见书，财务顾问认为截至报告基准日：本项目业务参与人和不动产项目等符合《证券法》《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《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》《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》《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）》《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）》等法律法规的规定，满足不动产证券投资基金发售的要求。

第二章 对业务参与人的尽职调查

一、对原始权益人的尽职调查

（一）原始权益人的设立、存续及历史沿革情况

1、基本情况

不动产项目原始权益人为杭州汉嵊企业管理有限公司，于 2022 年 11 月 14 日正式成立，主要从事企业管理；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）。

截至本报告出具日，杭州汉嵊企业管理有限公司的基本情况如下：

表：原始权益人基本情况

事项	内容
公司名称	杭州汉嵊企业管理有限公司
企业类型	有限责任公司
法定代表人	金杭甬
统一社会信用代码	91330109MAC20L3D36
注册资本	1,055 万元
成立日期	2022 年 11 月 14 日
注册地址	浙江省杭州市萧山区北干街道金城路 333 号 410 室
经营范围	一般项目：企业管理；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)

2、公司设立与存续情况

（1）设立情况

原始权益人杭州汉嵊企业管理有限公司，成立于 2022 年 11 月 14 日，是由开元旅业集团有限公司出资设立的有限责任公司，公司成立时注册资本为 100 万元。

（2）存续情况

杭州汉嵊的历史沿革主要事件如下：

历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2022 年 12 月	股东变更	变更前股东：开元旅业集团有限公司，100 万元 变更后股东：杭州开元鸿翎企业管理咨询有限公司（现名杭州鸿久企业管理集团有限公司），100 万元
2	2024 年 9 月	增加注册资本	注册资本由 100 万元人民币增加至 1,055 万元人民币
3	2025 年 11 月	法定代表人变更	法定代表人由夏爱兰变更为张慧峰
4	2026 年 7 月	法定代表人变更	法定代表人由张慧峰变更为金杭甬

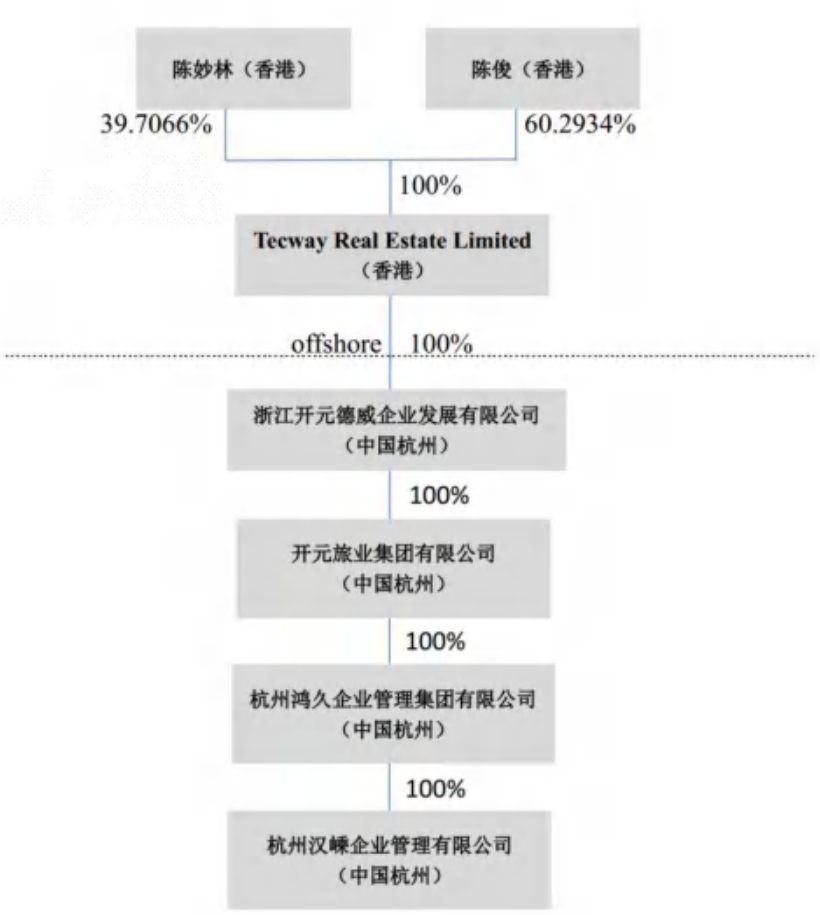
（二）股权结构、控股股东和实际控制人情况

1、股权结构

截至本报告出具之日，杭州鸿久企业管理集团有限公司直接持有原始权益人 100.00%股权，为原始权益人直接控股股东。开元旅业集团有限公司直接持有杭州鸿久企业管理集团有限公司 100.00%股权，为原始权益人间接控股股东。原始权益人实际控制人为陈妙林、陈俊。原始权益人控股股东未有将发行人股权进行质押的情况。

截至本报告出具之日，杭州汉嵊股权结构如下图所示：

图：杭州汉嵊股权结构图



2、控股股东和实际控制人情况

（1）控股股东情况

截至本报告出具日，杭州鸿久企业管理集团有限公司直接持有原始权益人 100.00%股权，为原始权益人直接控股股东。开元旅业集团有限公司直接持有杭州鸿久企业管理集团有限公司 100.00%股权，为原始权益人间接控股股东，具体情况如下：

1）基本情况

表：原始权益人间接控股股东概况

公司名称	开元旅业集团有限公司
企业类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
统一社会信用代码	9133010914358835 85
成立日期	2001 年 1 月 9 日

公司名称	开元旅业集团有限公司
法定代表人	金文杰
注册资本	100,000 万元
注册地址	浙江省杭州萧山区市心中路 818 号十七楼
经营范围	一般项目：旅游项目咨询服务；企业投资及管理；投资咨询服务（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款，金融担保，代客理财等金融服务）；企业管理服务；企业形象策划；销售：金属材料、贵金属、有色金属、钢材；货物及技术进出口业务（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）。

2）历史沿革

开元旅业集团历史沿革主要事件如下：

历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2001 年 1 月	设立	注册资本 5,000 万元人民币，股东：陈妙林，3,853.5 万元人民币，77.07%；陈灿荣，426.5 万元人民币，8.53%；孔伟良，407 万元人民币，8.14%；张冠明，313 万元人民币，6.26%，公司为有限责任公司
2	2003 年 12 月	增加注册资本	注册资本由 5,000 万元人民币增加至 20,000 万元人民币
3	2010 年 1 月	减少注册资本	注册资本由 20,000 万元人民币减少至 19,500 万元人民币
4	2010 年 7 月	增加注册资本	注册资本由 19,500 万元人民币增加至 20,000 万元人民币
5	2011 年 4 月	企业类型变更	企业类型由其他有限责任公司变更为有限责任公司（外商投资企业法人独资）
6	2011 年 4 月	股东变更	变更前股东：张冠明，1,252 万元；孔伟良，1,628 万元；陈灿荣，1,706 万元；陈妙林，15,414 万元 变更后股东：浙江开元置业有限公司，20,000 万元
7	2013 年 8 月	增加注册资本	注册资本由 20,000 万元人民币增加至 100,000 万元人民币
8	2017 年 7 月	法定代表人变更	法定代表人由陈妙林变更为陈灿荣
9	2025 年 2 月	法定代表人变更	法定代表人由陈灿荣变更为金文杰

3）业务情况及行业地位

开元旅业集团有限公司是一家持续追求价值领先的旅游产业投资与运营集团，是中国领先的文旅投资开发与运营企业，主营酒店、文旅、乐园及商业等业务，覆盖全国百余城及海外多国。自 2009 年开始，开元旅业集团连续十七年蝉联“中国旅游集团 20 强”，

还成功入选过“中国服务业企业 500 强”“中国民营企业 500 强”等榜单；曾获评“中国最佳本土酒店集团”“中国十大文旅产业集团”“中国高端酒店标杆品牌”等多项行业权威奖项。

（2）实际控制人情况

截至本报告出具之日，原始权益人实际控制人为陈妙林、陈俊。

（三）组织架构、治理结构和内部控制情况

1、组织架构

原始权益人作为开元旅业集团有限公司的下属全资子公司，其内控制度及业务流程参照开元旅业集团有限公司相关制度流程执行，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、安全生产管理制度等。

2、治理结构

根据《公司法》等有关法律法规的规定及《杭州汉嵊企业管理有限公司章程》，原始权益人结合公司实际情况，建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构。

①股东

公司不设股东会，公司股东依法行使下列职权:

1）委派和更换董事，决定董事的报酬事项;

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）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定;

8）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决定;

9）指定公司法定代表人;

10）修改公司章程。

②董事

公司不设董事会，设一名董事，经股东委派产生，行使《公司法》规定的董事会的职权。

③经理

公司设经理 1 人，由董事决定聘任或者解聘。经理对董事负责，行使下列职权:

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事决定;

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案;

3）拟订公司内部管理机构设置方案;

4）拟订公司的基本管理制度;

5）制定公司的具体规章;

6）提请聘任或者解聘财务负责人;

7）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;

8）董事授予的其他职权。

④监事

公司不设监事。

3、内部控制情况

开元旅业集团在公司治理、预算管理、资金管理、合同管理、供应链采购管理、公章管理、安全生产管理等方面制定了完善的内部管理制度体系。杭州汉嵊为开元旅业的控股子公司，为负责 REITs 酒店资产投资和运营管理的专业化平台，运营管理机构杭州汉嵊将遵照执行开元旅业集团各项内部管理制度及业务流程。

（四）原始权益人享有不动产项目完全所有权的情况

1、原始权益人享有不动产项目所有权情况

根据本项目法律顾问出具的法律意见书并经核查，项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

商业不动产项目权属情况见下：

（1）资产权属情况

1）杭州开元名都项目

根据原始权益人及浙江开元的确认，就杭州开元名都项目的资产，系浙江开元取得国有建设用地使用权后自行开发建设取得相应杭州开元名都项目地上建筑的不动产权及杭州开元名都项目地下空间的完整、排他的占有、使用和收益权，具体情况如下：

① 房屋不动产权证书

2009 年 2 月 2 日，浙江开元就杭州开元名都项目地上建筑对应的房屋取得杭州市房产管理局核发登记的合计 38 项《房屋所有权证》，建筑面积合计 102,408.36 平方米，具体情况见下表：

序号	不动产权证号	权利人	坐落	设计用途	建筑面积（平方米）	使用期限
1.	杭房权证萧字第 00067267 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	10,801.22	至 2043 年 12 月 22 日止
2.	杭房权证萧字第 00067273 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	68.38	至 2043 年 12 月 22 日止
3.	杭房权证萧字第 00067276 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	3,672.62	至 2043 年 12 月 22 日止
4.	杭房权证萧字第 1397942 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	8,777.72	至 2043 年 12 月 22 日止
5.	杭房权证萧字第 00067272 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	6,382.24	至 2043 年 12 月 22 日止
6.	杭房权证萧字第 1397941 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	9,167.90	至 2043 年 12 月 22 日止
7.	杭房权证萧字第 1397932 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	9,593.73	至 2043 年 12 月 22 日止
8.	杭房权证萧字第 00008212-1 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,237.93	至 2043 年 12 月 22 日止
9.	杭房权证萧字第 00008212 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	12,341.79	至 2043 年 12 月 22 日止
10.	杭房权证萧字第 1397943-3 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	333.46	至 2043 年 12 月 22 日止
11.	杭房权证萧字第 1397943-2 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止
12.	杭房权证萧字第 1397943-1 号	浙江开元	萧山区市心中路 818 号	商业营业	1,449.26	至 2043 年 12 月 22 日止

序号	不动产权证号	权利人	坐落	设计用途	建筑面积（平方米）	使用期限
13.	杭房权证萧字第1397943号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
14.	杭房权证萧字第00067250号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
15.	杭房权证萧字第00067251号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
16.	杭房权证萧字第00067275号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
17.	杭房权证萧字第00067274号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
18.	杭房权证萧字第00067271号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
19.	杭房权证萧字第00067270号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
20.	杭房权证萧字第00067265号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
21.	杭房权证萧字第00067257号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
22.	杭房权证萧字第1397952-1号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
23.	杭房权证萧字第1397952号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
24.	杭房权证萧字第00067242号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
25.	杭房权证萧字第00067244号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
26.	杭房权证萧字第1397947号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
27.	杭房权证萧字第1397947-1号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
28.	杭房权证萧字第1397959号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
29.	杭房权证萧字第1397959-1号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
30.	杭房权证萧字第1397946-1号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
31.	杭房权证萧字第1397946号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
32.	杭房权证萧字第1397955号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
33.	杭房权证萧字第1397955-1号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
34.	杭房权证萧字第1397956号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
35.	杭房权证萧字第1397956-1号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,449.26	至2043年12月22日止
36.	杭房权证萧字第1397957号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,400.38	至2043年12月22日止

序号	不动产权证号	权利人	坐落	设计用途	建筑面积（平方米）	使用期限
37.	杭房权证萧字第1397957-2号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,353.98	至2043年12月22日止
38.	杭房权证萧字第1397957-1号	浙江开元	萧山区市心中路818号	商业营业	1,045.51	至2043年12月22日止

② 杭州开元名都项目地下空间使用权

根据法律顾问出具的《法律意见书》，杭州开元名都项目地下空间已经取得相应主管部门核发的建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，并已通过消防验收及办理了建设工程竣工验收备案。

根据杭州开元物产集团有限公司及浙江开元的确认，并结合原始权益人聘请的工程尽调机构出具的《开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金工程尽调咨询报告》（编号：瑞联咨字ZC2026GC030005P，简称“《工程尽调咨询报告》”），杭州开元名都项目地下空间项目实际建筑面积合计25,142.2平方米。

就杭州开元名都项目地下空间的建设，系杭州开元物产集团有限公司单独或与浙江开元共同作为建设单位取得上述固定资产投资建设手续。杭州开元物产集团有限公司于2026年9月2日出具的《确认函》（简称“《开元物产确认函》”），确认杭州开元名都项目地下空间系浙江开元实际投资建设并合法建造，具有单独且排他的使用权，并进一步无条件且不可撤销地承诺其对于杭州开元名都项目地下空间不主张任何所有权、使用权、收益权或任何其他物权及债权性权利，不会以任何方式干扰、妨碍、限制浙江开元对杭州开元名都项目地下空间享有的完整的、排他的占有、使用、收益等权利。

根据原始权益人、浙江开元的确认，杭州开元名都项目地下空间系浙江开元合法建造形成，但根据建造完成时杭州市萧山区的操作实践，对于该等地下空间不单独办理房屋所有权证，因此未进行产权登记。

根据《中华人民共和国民法典》第二百三十一条规定，因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。根据《城市地下空间开发利用管理规定》第二十五条规定，地下工程应本着“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”的原则，允许建设单位对其投资开发建设的地下工程自营或者依法进行转让、租赁。

2026年2月12日，杭州市规划和自然资源局萧山分局向浙江开元出具《杭州自规

局萧山分局复函》，确认浙江开元对其合法建造形成的杭州开元名都项目地下空间拥有合法的使用权，杭州开元名都项目地下空间及其构筑物在未完成出让的情况下，不单独办理不动产登记，但前述情形不影响浙江开元在拥有该等地下空间使用权期间以合法方式占有、使用、出租并享有对应的收益的权益，并且浙江开元不存在因杭州开元名都项目地下空间被杭州市规划和自然资源局萧山分局处罚的情形。

经核查杭州开元名都项目的《国有土地使用证》《房屋所有权证书》、杭州开元名都项目地下空间建设手续文件及《开元物产确认函》等材料，根据杭州市规划和自然资源局于 2026 年 8 月 28 日出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》、杭州市规划和自然资源局萧山分局于 2026 年 2 月 12 日出具的《杭州自规局萧山分局复函》以及原始权益人及浙江开元的确认，杭州开元名都项目地上建筑的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权清晰、真实、合法、有效；浙江开元对杭州开元名都项目地下空间拥有合法的使用权，未办理产权登记不影响浙江开元在拥有该等地下空间使用权期间以合法方式占有、使用、出租并享有对应的收益的权益。

2）温州开元名都项目

根据原始权益人及温州智祺的确认，温州开元名都大酒店有限公司（曾用名“温州凯元置业有限公司”，简称“温州开元名都”）通过出让形式取得国有建设用地使用权并建设完成温州开元名都项目后，温州智祺与温州开元名都签署了相关协议并受让温州开元名都项目相关资产以取得相应不动产权。

温州开元名都大酒店有限公司于 2018 年 12 月 29 日就上述土地的国有建设用地使用权取得温州市国土资源局核发的不动产权证书如下：

序号	不动产权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）	使用期限
1.	浙（2023）温州市不动产权第 0195112 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢酒店（楼层：-1、-2、1、3、4、22-34）	酒店	36,809.84	至 2057 年 10 月 18 日止
2.	浙（2025）温州市不动产权第 0169072 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 201 室	商业	356.49	至 2057 年 10 月 18 日止
3.	浙（2025）温州市不动产权第 0169128 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 218 室	商业	28.14	至 2057 年 10 月 18 日止
4.	浙（2025）温州市不动产权第	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 205 室	商业	130.12	至 2057 年 10 月 18 日止

序号	不动产权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）	使用期限
	0169074 号					
5.	浙（2025）温州市不动产权第0169122 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 213 室	商业	89.03	至 2057 年 10 月 18 日止
6.	浙（2025）温州市不动产权第0169079 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 215 室	商业	109.08	至 2057 年 10 月 18 日止
7.	浙（2025）温州市不动产权第0169075 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 202 室	商业	121.36	至 2057 年 10 月 18 日止
8.	浙（2025）温州市不动产权第0169073 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 206 室	商业	312.22	至 2057 年 10 月 18 日止
9.	浙（2025）温州市不动产权第0169078 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 211 室	商业	118.32	至 2057 年 10 月 18 日止
10.	浙（2025）温州市不动产权第0169121 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 216 室	商业	94.54	至 2057 年 10 月 18 日止
11.	浙（2025）温州市不动产权第0169126 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 207 室	商业	57.43	至 2057 年 10 月 18 日止
12.	浙（2025）温州市不动产权第0169127 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 208 室	商业	36.95	至 2057 年 10 月 18 日止
13.	浙（2025）温州市不动产权第0169124 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 219 室	商业	84.76	至 2057 年 10 月 18 日止
14.	浙（2025）温州市不动产权第0169076 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 203 室	商业	121.36	至 2057 年 10 月 18 日止
15.	浙（2025）温州市不动产权第0169077 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 204 室	商业	121.36	至 2057 年 10 月 18 日止
16.	浙（2025）温州市不动产权第0169125 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 209 室	商业	67.00	至 2057 年 10 月 18 日止
17.	浙（2025）温州市不动产权第0169129 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 210 室	商业	14.31	至 2057 年 10 月 18 日止
18.	浙（2025）温州市不动产权第0169123 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 212 室	商业	87.29	至 2057 年 10 月 18 日止
19.	浙（2025）温州市不动产权第0169080 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 214 室	商业	96.57	至 2057 年 10 月 18 日止
20.	浙（2025）温州市不动产权第	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 235 室	商业	116.10	至 2057 年 10 月 18 日止

序号	不动产权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）	使用期限
	0169134 号					
21.	浙（2025）温州市不动产权第0169150 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 238 室	商业	50.07	至 2057 年 10 月 18 日止
22.	浙（2025）温州市不动产权第0169133 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 237 室	商业	132.54	至 2057 年 10 月 18 日止
23.	浙（2025）温州市不动产权第0169138 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 225 室	商业	89.75	至 2057 年 10 月 18 日止
24.	浙（2025）温州市不动产权第0169142 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 231 室	商业	85.87	至 2057 年 10 月 18 日止
25.	浙（2025）温州市不动产权第0169148 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 220 室	商业	53.26	至 2057 年 10 月 18 日止
26.	浙（2025）温州市不动产权第0169132 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 228 室	商业	151.80	至 2057 年 10 月 18 日止
27.	浙（2025）温州市不动产权第0169146 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 222 室	商业	60.71	至 2057 年 10 月 18 日止
28.	浙（2025）温州市不动产权第0169144 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 230 室	商业	70.54	至 2057 年 10 月 18 日止
29.	浙（2025）温州市不动产权第0169149 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 236 室	商业	52.42	至 2057 年 10 月 18 日止
30.	浙（2025）温州市不动产权第0169147 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 227 室	商业	55.42	至 2057 年 10 月 18 日止
31.	浙（2025）温州市不动产权第0169139 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 221 室	商业	89.08	至 2057 年 10 月 18 日止
32.	浙（2025）温州市不动产权第0169137 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 223 室	商业	99.99	至 2057 年 10 月 18 日止
33.	浙（2025）温州市不动产权第0169143 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 233 室	商业	80.32	至 2057 年 10 月 18 日止
34.	浙（2025）温州市不动产权第0169135 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 224 室	商业	114.79	至 2057 年 10 月 18 日止
35.	浙（2025）温州市不动产权第0169145 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 226 室	商业	62.98	至 2057 年 10 月 18 日止
36.	浙（2025）温州市不动产权第	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 232 室	商业	86.92	至 2057 年 10 月 18 日止

序号	不动产权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）	使用期限
	0169141 号					
37.	浙（2025）温州市不动产权第 0169140 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 229 室	商业	87.24	至 2057 年 10 月 18 日止
38.	浙（2025）温州市不动产权第 0169136 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 234 室	商业	102.33	至 2057 年 10 月 18 日止
39.	浙（2024）温州市不动产权第 0242096 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 401 室	商业	241.82	至 2057 年 10 月 18 日止
40.	浙（2024）温州市不动产权第 0242091 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 402 室	商业	680.27	至 2057 年 10 月 18 日止
41.	浙（2024）温州市不动产权第 0242092 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 504 室	商务办公	402.31	至 2057 年 10 月 18 日止
42.	浙（2024）温州市不动产权第 0242094 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 503 室	商务办公	335.48	至 2057 年 10 月 18 日止
43.	浙（2024）温州市不动产权第 0242095 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 502 室	商务办公	311.28	至 2057 年 10 月 18 日止
44.	浙（2024）温州市不动产权第 0242093 号	温州智祺	鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 501 室	商务办公	374.38	至 2057 年 10 月 18 日止

经核查温州开元名都项目的《不动产权证书》等材料，根据温州市自然资源和规划局于 2026 年 8 月 25 日出具的《温州市不动产登记信息查询结果证明》（编号：G20260825-0025462）以及原始权益人及温州智祺的确认，温州开元名都项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

3）嵊州开元名都项目

根据原始权益人及嵊州嵊达的确认，就嵊州开元名都项目的资产，系嵊州开元名都大酒店有限公司（简称“嵊州开元名都”）通过出让形式取得国有建设用地使用权并建设完成嵊州开元名都项目后，嵊州嵊达与嵊州开元名都签署了相关协议并受让嵊州开元名都项目相关资产以取得相应不动产权。

嵊州嵊达持有由嵊州市自然资源和规划局于 2023 年 12 月 29 日核发的《不动产权证书》（浙（2023）嵊州市不动产权第 0036359 号），具体情况如下：

不动产权证号	权利人	坐落	土地用途/房屋用途	土地/房屋建筑面积（平方米）	使用期限	附记
浙（2023）嵊州市不动产权第0036359号	嵊州嵊达企业管理有限责任公司	嵊州市官河南路8-189号等	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/酒店	13,168.94/59,094.85	至2059年10月28日止	酒店（包括地上、地下配套车位）不可分割转让（销售） 酒店部分: 层数：1-5、26-37、39-44; 建筑面积：53261.11平方米; 专有建筑面积：45032.76平方米; 分摊建筑面积：8228.36平方米; 车位部分: 层数：-1、1 建筑面积：5833.74平方米; 专有建筑面积：2270.62平方米; 分摊建筑面积：3563.12平方米

经核查嵊州开元名都项目的《不动产权证书》等材料，根据嵊州市自然资源与规划局于2026年8月26日出具的《浙江省绍兴市嵊州市不动产登记查询证明》查询材料（编号：DJ3306-20260826-0185060）以及原始权益人及嵊州嵊达的确认，嵊州开元名都项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

（2）资产的完整性及共用资产情况

1）未入池资产情况

本项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入资产范围。未入池资产主要系资产初始建设后与入池资产存在一定物理连接的其他空间，具体说明如下：

① 杭州开元名都项目

杭州开元名都项目未入池部分为首层已出售的2间商铺。

从物理认定角度，杭州开元名都项目入池范围设有独立出入口、大堂、电梯厅及各类独立控制的设备系统，具备完整独立的运营功能。已出售部分房屋位于一层沿街区域，与酒店之间无共用大堂等公共建筑面积，在建筑布局、使用功能及物理空间上均完全独立，与酒店主体互不连通、互不干扰。

从法理角度，杭州开元名都大酒店资产范围包括位于地上1-29层、31-43层及45层建筑面积总计为102,408.36㎡的房屋所有权及其占用范围内的宗地面积为11,169.80㎡的国有建设用地使用权以及位于地下负1层、负2层建造形成面积为25,142.2㎡的地

下室完整、排他的占有、使用和收益权，杭州开元名都大酒店产权清晰明确。

从产权归属和经营业态角度，未入池商铺权属归第三方所有，业态也非酒店。

② 温州开元名都项目

温州开元名都项目未入池部分如下:

单体建筑	细分资产	是否本次 REITs 入池资产	建筑面积（平方米）
全部地下室、1-4 层全部商铺、全部酒店、5 层办公共同形成的整体资产	酒店	是	36,809.84
	2 层入池商业	是	3,688.46
	4 层入池商业	是	922.09
	5 层办公	是	1,423.45
	1 层未入池商铺	否	3,226.11
	2 层未入池商铺（217 室、239-247 室）	否	1,393.82
	3 层未入池商铺（302-313 室）	否	664.40
	地上其他用房（开闭所、物业用房、消控室、市民游憩公共设施、架空 (消防通道) 、避难层未入池）	否	2,834.43
	招商银行地下室产权车位（编号 1-67、101-125、395-452)	否	5,914.09
	温州智祺地下室产权 200 个车位	否	7,805.94
	地下室无产权建筑	否	18,177.40
6-9、11-20、35 层办公所形成的整体资产	6-9 层办公	否	7,515.24
	11-20 层办公	否	18,321.10
	35 层办公	否	740.59

从产权归属和经营业态角度，鉴于未入池资产中存在:（1）产权归属第三方或无产权登记;（2）经营业态为商铺、办公; 以及（3）属于物管用房、避难层等具有公共属性的物业，故从审慎合规角度出发，将该部分资产剔除出底层资产池。

③ 嵊州开元名都项目

嵊州开元名都项目未入池部分如下:

单体建筑	细分资产	是否本次 REITs 入池资产	建筑面积（平方米）
全部地下室、1-3 层全部商铺、全部	酒店	是	59,094.85
	1 层商铺未入池部分（102-188 室）	否	9,871.48

单体建筑	细分资产	是否本次 REITs 入池资产	建筑面积（平方米）
酒店共同形成的整体资产	2 层商铺未入池部分（202-285 室）	否	6,439.68
	3 层商铺未入池部分（301-318 室）	否	1,349.36
	地上未入池公共用房	否	1,096.13
	地上产权车位未入池（编号 A48-A61)	否	897.26
	城南投资地上产权车位未入池（编号 A01-A30、A115-139)	否	3,524.95
	城南投资地下室产权车位未入池（编号 B09-72、B176-190、C01-62、C90-125、C231-244)	否	2,376.00
	地下室产权车位未入池（编号 B89-159、C63-89、C126-181)	否	2,006.40
	地下室未入池无产权建筑	否	20,580.15
6-24 层办公共同形成的整体资产	6-24 层办公	否	28,395.24

从产权归属和经营业态角度，鉴于未入池资产中存在:（1）产权归属第三方或无产权登记;（2）经营业态为商铺、办公；以及（3）属于公共用房物业，故从审慎合规角度出发，将该部分资产剔除出底层资产池。

2）共用资产情况

① 杭州开元名都项目

根据《工程尽调咨询报告》，杭州开元名都项目享有自身全部设施设备的独立运营与管理权限，已出售沿街租赁用房仅存在少量设施设备共用情形，且所有共用设备的核心管理、调度及日常维护权限均归属杭州酒店公司，共用情况主要涉及消防系统、电力系统、供排水系统及空调系统。

② 温州开元名都项目

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》，温州开元名都项目与各产权方（招商银行、6-9 层办公楼及 1-3 层未入池商铺）存在消防、供配电、给排水及空调等设施设备共用情形，相关日常维护均由共同的物业公司温州瓯都企业管理有限公司（隶属开元旅业集团）负责，管理责任明确，上述共用情形不影响项目正常运营。

③ 嵊州开元名都项目

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》，嵊州开元名都项目与嵊州市城南建设投资有限公司（以下简称“城南建设”）在客梯、配电及空调机房等核心设施上保持独立，仅在消防疏散、排污及智能化系统存在少量共用；而与 1-3 层商铺则在消防、水电及空调系统上存在较多共用情形。上述所有设施设备的日常维保均由共同物业公司嵊州市越享企业管理有限公司（隶属开元旅业集团）统一负责，管理责任明确，上述共有情形不影响项目正常运营。

根据《物业服务合同》，本项目已就共用设备的后续安排作出明确约定，由物业管理公司负责房屋建筑主体共用部位的维修、养护和管理；共用设施、设备的维修、养护、运行和管理；公共绿化的日常养护等。物业服务费用主要用于相关开支。故实际运营中已对共用设备的管理责任、费用承担进行了明确的安排。

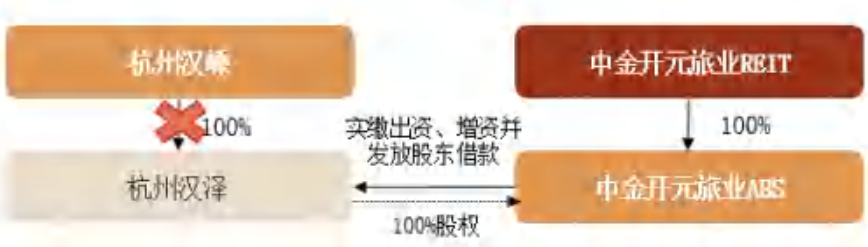
根据项目公司确认，本项目已就各不动产项目中与其他方共用、共有的设备设施与其他方安排有效措施，不会影响各不动产项目后续稳定运营。为进一步缓释项目共用设备对于后续不动产项目稳定运营的影响，原始权益人间接控股股东开元旅业出具《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具《杭州汉嵊合规承诺函》承诺，若在不动产基金的存续期间内，因共用设备与其他方共用、共有的设备设施而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将与其他相关方积极协商解决措施。

2、不动产基金合法取得不动产项目所有权情况

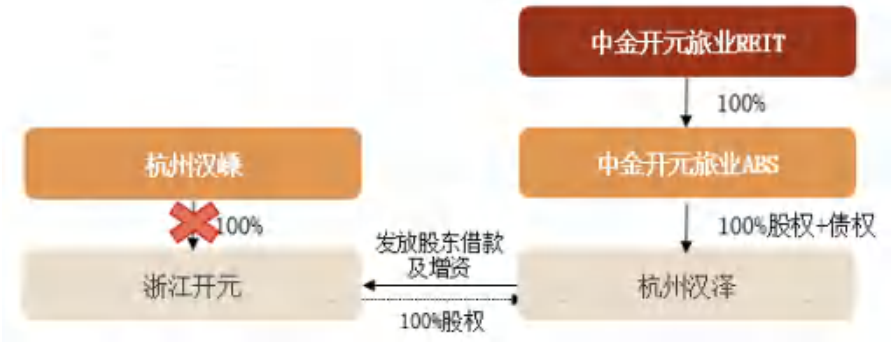
（1）项目公司股权转让

1）SPV 公司股权收购及浙江开元股权转让安排

专项计划设立后，将向杭州汉嵊购买 SPV 公司 100%股权并支付 SPV 公司股权转让价款。专项计划取得 SPV 公司 100%股权后，以募集资金对 SPV 公司进行增资，并向 SPV 公司发放股东借款。

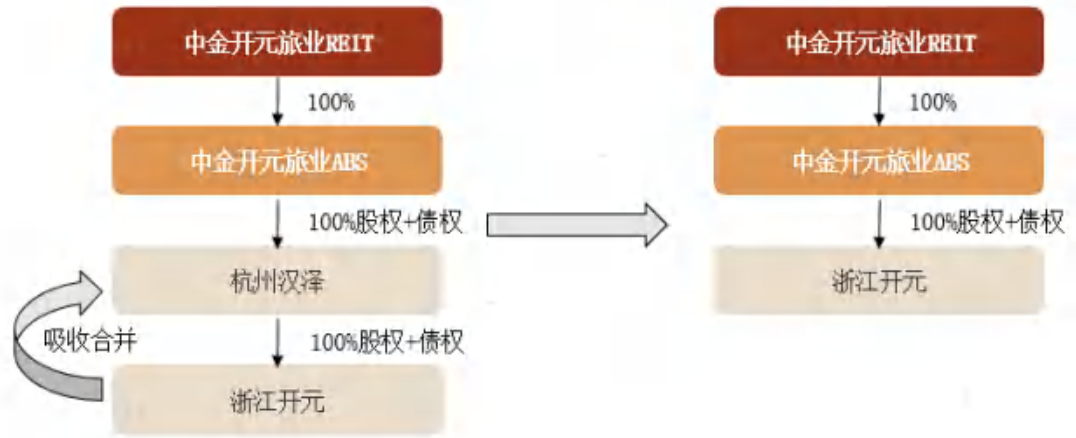


SPV 公司取得增资款项和股东借款后，向浙江开元发放股东借款及增资，用于归还浙江开元存量负债，并按照浙江开元股权转让协议的约定用于向杭州汉嵊收购浙江开元100%股权。



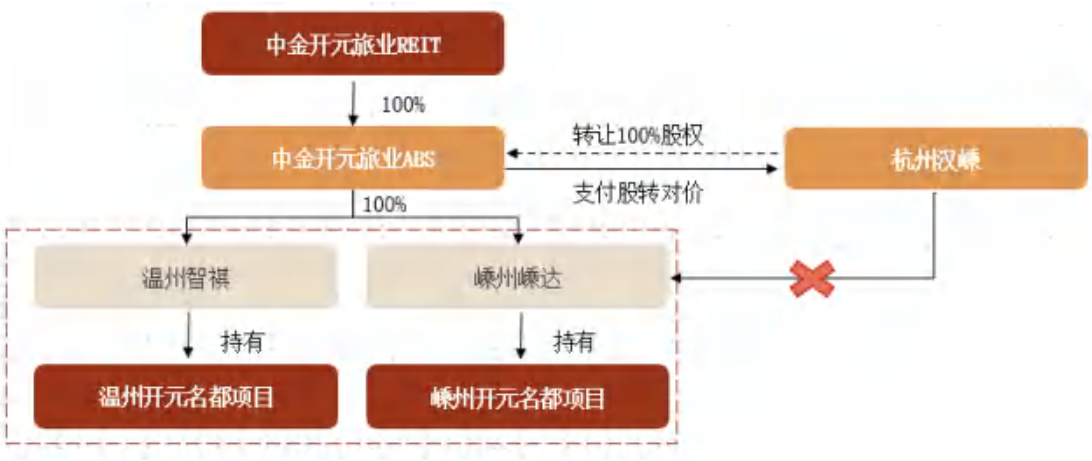
2）浙江开元对 SPV 公司进行反向吸收合并

浙江开元与 SPV 公司吸收合并，合并后杭州汉泽注销，浙江开元承继杭州汉泽原有的债务资本结构。



3）温州项目及嵊州项目资产重组及项目公司股权转让实施步骤

专项计划设立后，将向杭州汉嵊购买温州智祺及嵊州嵊达 100%股权，同时将发放股东借款及增资以偿还温州智祺及嵊州嵊达的存量借款。



（2）不动产基金认购专项计划不动产资产支持证券

根据《基金合同》的约定，不动产基金扣除募集期的认购资金利息以及基金成立初期必要税费（如有）外，全部投资于由中金公司作为计划管理人发行的“中金-开元旅业1期商业不动产资产支持专项计划资产支持证券”，基金管理人（代表基金的利益）成为该不动产资产支持证券单一持有人。

“中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划资产支持证券”设立之日即不动产基金首次发售对应的交割日，自交割日起，计划管理人（代表专项计划的利益）即成为 SPV 公司杭州汉泽及项目公司温州智祺、嵊州嵊达的所有权人，SPV 公司杭州汉泽即成为浙江开元的所有权人。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和对项目公司的全部股东债权，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。

（五）原始权益人针对本次发行的内部授权情况

原始权益人杭州汉嵊的唯一股东杭州鸿久企业管理集团有限公司于 2026 年 4 月 14 日出具《杭州汉嵊企业管理有限公司股东决定》，同意（1）杭州汉嵊作为原始权益人及运营管理机构，以杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目作为底层不动产资产，申请试点发行公开募集不动产投资信托基金项目，签署并适当履行杭州汉嵊作为原始权益人及运营管理机构的相关文件，并办理不动产基金申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；（2）为实施不动产基金之目的，同意杭州汉嵊将持有的SPV100%股权转让予不动产基金及其下设的不动产资产支持证券等特殊目的载体，并将杭州汉嵊持有的浙江开元 100%股权转让予 SPV，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项相关的变更登记手续。（3）为实施不动产基金之目的，同

意将杭州汉嵊持有的温州智祺及嵊州嵊达100%股权转让予不动产基金及其下设的不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项相关的变更登记手续。

针对项目公司，内部授权情况如下：

（1）浙江开元

就浙江开元的股权转让事宜，浙江开元重组前的股东锐至投资有限公司和 SKY TOWN INVESTMENTS LIMITED 于 2026 年 4 月 14 日出具《浙江开元酒店投资管理集团有限公司股东会决议》、浙江开元的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 9 月 4 日出具《浙江开元酒店投资管理集团有限公司股东决定》，（1）同意浙江开元以杭州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行浙江开元作为项目公司的相关文件；（2）同意浙江开元为实施不动产投资信托基金之目的对浙江开元及杭州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），同意杭州汉嵊将 SPV 转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体并将浙江开元股权转让予 SPV，具体重组方案以实际执行为准。就前述重组及转让事项，同意浙江开元签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意浙江开元于不动产基金及其下设的不动产资产支持证券等特殊目的载体设立后吸收合并 SPV，就前述吸收合并后，浙江开元继续存续并承继 SPV 的全部资产（浙江开元股权除外）及负债，SPV 将予以注销。同意就前述吸收合并签署并适当履行相关文件、吸收合并协议，办理吸收合并相关的变更登记手续；（4）同意浙江开元为实施不动产投资信托基金、重组及转让事项以及前述吸收合并修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

（2）温州智祺

就温州智祺的股权转让事宜，温州智祺重组前的唯一股东杭州汉凯企业管理咨询有限公司于 2026 年 4 月 14 日、重组后的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 9 月 4 日出具《温州智祺商务服务有限公司股东决定》，（1）同意温州智祺以温州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行温州智祺作为项目公司的相关文件；（2）同意温州智祺为实施不动产投资信托基金之目的对温州智祺及温州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），并将温州智祺股权转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协

议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意温州智祺为实施不动产投资信托基金以及前述重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

（3）嵊州嵊达

就嵊州嵊达的股权转让事宜，嵊州嵊达的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 4 月 14 日出具《嵊州嵊达企业管理有限责任公司股东决定》，（1）同意嵊州嵊达以嵊州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行嵊州嵊达作为项目公司的相关文件；（2）同意嵊州嵊达为实施不动产投资信托基金之目的对嵊州嵊达及嵊州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），并将嵊州嵊达股权转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意嵊州嵊达为实施不动产投资信托基金以及前述重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

（六）原始权益人财务情况

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了杭州汉嵊企业管理有限公司备考合并财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的备考合并资产负债表，2023 年度至 2025 年度和 2026 年 1-3 月的备考合并利润表，以及备考合并财务报表附注，并出具了天健审〔2026〕17739 号无保留意见的审计报告。如无特别说明，本报告中涉及原始权益人的财务数据，均来源于上述审计报告。

1、财务数据

（1）合并资产负债表

表：杭州汉嵊最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	4,586.73	629.65	16,183.00	8,214.80
应收账款	2,056.19	1,876.52	1,603.66	1,211.11
预付款项	141.65	241.85	267.28	187.71
其他应收款	56,080.13	55,786.06	48,230.13	35,462.61

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
存货	322.47	360.49	482.16	433.54
其他流动资产	5,626.60	5,713.49	5,497.12	5,432.43
流动资产合计	**68,813.78**	**64,608.06**	**72,263.34**	**50,942.19**
非流动资产:				
投资性房地产	7,706.98	7,774.59	3,450.85	3,690.58
固定资产	84,870.74	85,687.75	88,762.32	86,294.53
在建工程	-	-	82.66	225.08
无形资产	346.45	350.96	368.99	387.02
长期待摊费用	1,241.17	1,035.08	1,385.15	1,914.43
其他非流动资产	8.98	264.84	-	-
非流动资产合计	**94,174.32**	**95,113.21**	**94,049.97**	**92,511.64**
资产总计	**162,988.09**	**159,721.27**	**166,313.31**	**143,453.83**
流动负债:				
应付账款	3,638.50	3,702.74	4,041.38	3,809.80
预收款项	410.14	267.14	207.00	247.31
合同负债	1,883.50	2,379.93	1,876.88	2,422.77
应付职工薪酬	461.80	1,001.76	1,038.93	1,095.18
应交税费	947.53	956.23	1,287.93	736.05
其他应付款	75,579.09	75,414.37	2,030.66	67,087.45
一年内到期的非流动负债	8,222.54	7,944.14	9,983.92	206.22
其他流动负债	139.01	142.80	112.61	145.37
流动负债合计	**91,282.12**	**91,809.09**	**20,579.32**	**75,750.15**
非流动负债:				
长期借款	128,466.63	130,899.02	138,580.21	77,402.69
递延收益	2.38	9.53	38.13	66.73
递延所得税负债	477.67	494.04	561.82	632.64
非流动负债合计	**128,946.69**	**131,402.59**	**139,180.17**	**78,102.07**
负债合计	**220,228.81**	**223,211.68**	**159,759.49**	**153,852.21**
所有者权益（或股东权益）:				
归属于母公司所有者权益合计	-57,240.72	-63,490.41	6,553.81	-10,398.38
所有者权益合计	**-57,240.72**	**-63,490.41**	**6,553.81**	**-10,398.38**
负债和所有者权益总计	**162,988.09**	**159,721.27**	**166,313.31**	**143,453.83**

（2）合并利润表

表：杭州汉嵊最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	**10,295.22**	**46,287.85**	**42,834.56**	**41,514.54**
减：营业成本	6,952.22	36,704.01	29,437.32	28,967.34
税金及附加	306.56	1,312.65	1,115.65	1,240.39
销售费用	495.41	2,310.51	2,311.42	1,970.74
管理费用	560.34	1,845.56	1,856.57	1,869.19
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,233.26	5,388.57	5,662.27	4,649.71
加：其他收益	45.08	203.07	828.88	895.23
投资收益（损失以“-”号填列）	739.86	4,026.58	3,803.38	3,302.06
信用减值损失（损失以“-”号填列）	244.48	-393.32	-165.12	51.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-0.45	-177.02
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**1,776.85**	**2,562.88**	**6,918.02**	**6,888.79**
加：营业外收入	5.58	40.35	32.89	149.91
减：营业外支出	3.71	42.62	60.71	64.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**1,778.72**	**2,560.60**	**6,890.20**	**6,974.25**
减：所得税费用	275.42	624.91	799.09	630.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**1,503.30**	**1,935.69**	**6,091.11**	**6,343.49**
（一）按经营持续性分类：	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,503.30	1,935.69	6,091.11	6,343.49
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-	-	-
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,503.30	1,935.69	6,091.11	6,343.49
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**1,503.30**	**1,935.69**	**6,091.11**	**6,343.49**
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,503.30	1,935.69	6,091.11	6,343.49
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

2、主要财务指标分析

（1）财务指标:

表：原始权益人近三年及一期主要财务指标情况

单位：万元

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（亿元）	16.30	15.97	16.63	14.35
资产负债率（%）	135.12	139.75	96.06	107.25
营业收入（亿元）	1.03	4.63	4.28	4.15
营业毛利率（%）	32.47	20.70	31.28	30.22
净利润（亿元）	0.15	0.19	0.61	0.63
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-	-	-	-
EBITDA（亿元）	0.40	1.19	1.66	1.56

（2）财务分析:

1）资产情况

表：原始权益人近三年及一期资产结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	4,586.73	2.81	629.65	0.39	16,183.00	9.73	8,214.80	5.73
应收账款	2,056.19	1.26	1,876.52	1.17	1,603.66	0.96	1,211.11	0.84
预付款项	141.65	0.09	241.85	0.15	267.28	0.16	187.71	0.13
其他应收款	56,080.13	34.41	55,786.06	34.93	48,230.13	29.00	35,462.61	24.72
存货	322.47	0.20	360.49	0.23	482.16	0.29	433.54	0.30
其他流动资产	5,626.60	3.45	5,713.49	3.58	5,497.12	3.31	5,432.43	3.79
流动资产合计	**68,813.78**	**42.22**	**64,608.06**	**40.45**	**72,263.34**	**43.45**	**50,942.19**	**35.51**
投资性房地产	7,706.98	4.73	7,774.59	4.87	3,450.85	2.07	3,690.58	2.57
固定资产	84,870.74	52.07	85,687.75	53.65	88,762.32	53.37	86,294.53	60.15
在建工程	-		-	-	82.66	0.05	225.08	0.16

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
无形资产	346.45	0.21	350.96	0.22	368.99	0.22	387.02	0.27
长期待摊费用	1,241.17	0.76	1,035.08	0.65	1,385.15	0.83	1,914.43	1.33
其他非流动资产	8.98	0.01	264.84	0.17	-	-	-	-
非流动资产合计	**94,174.32**	**57.78**	**95,113.21**	**59.55**	**94,049.97**	**56.55**	**92,511.64**	**64.49**
资产总计	**162,988.09**	**100.00**	**159,721.27**	**100.00**	**166,313.31**	**100.00**	**143,453.83**	**100.00**

最近三年及一期末，原始权益人资产总额分别为 143,453.83 万元、166,313.31 万元、159,721.27 万元和 162,988.09 万元，整体呈现波动增长趋势。最近三年及一期末，原始权益人流动资产占总资产的比例分别为 35.51%、43.45%、40.45%和 42.22%，非流动资产占总资产的比例分别为 64.49%、56.55%、59.55%和 57.78%。原始权益人资产主要由固定资产、其他应收款、投资性房地产、其他流动资产等构成，其中固定资产占比最高，是公司资产的核心组成部分。

最近三年及一期末，原始权益人固定资产账面价值分别为 86,294.53 万元、88,762.32 万元、85,687.75 万元和 84,870.74 万元，占资产总额的比重分别为 60.15%、53.37%、53.65%和 52.07%，对应本次目标不动产项目。

最近三年及一期末，原始权益人其他应收款账面价值分别为 35,462.61 万元、48,230.13 万元、55,786.06 万元和 56,080.13 万元，占资产总额的比重分别为 24.72%、29.00%、34.93%和 34.41%，主要为资金拆借款、资金归集款及关联方往来款等。2024 年末其他应收款较 2023 年末增加 12,767.52 万元，增幅 36.00%，主要系新增资金归集款所致。

最近三年及一期末，原始权益人投资性房地产账面价值分别为 3,690.58 万元、3,450.85 万元、7,774.59 万元和 7,706.98 万元，占资产总额的比重分别为 2.57%、2.07%、4.87%和 4.73%，主要为目标不动产项目中用于对外出租经营的商业部分。2025 年末投资性房地产较 2024 年末增加 4,323.74 万元，增幅 125.29%，主要系温州开元名都项目用于对外出租的商业面积增加所致。

最近三年及一期末，原始权益人其他流动资产账面价值分别为 5,432.43 万元、

5,497.12 万元、5,713.49 万元和 5,626.60 万元，占资产总额的比重分别为 3.79%、3.31%、3.58%和 3.45%，主要为目标不动产项目的待抵扣增值税进项税。

2）负债情况

表：原始权益人近三年及一期负债结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	3,638.50	1.65	3,702.74	1.66	4,041.38	2.53	3,809.80	2.48
预收款项	410.14	0.19	267.14	0.12	207.00	0.13	247.31	0.16
合同负债	1,883.50	0.86	2,379.93	1.07	1,876.88	1.17	2,422.77	1.57
应付职工薪酬	461.80	0.21	1,001.76	0.45	1,038.93	0.65	1,095.18	0.71
应交税费	947.53	0.43	956.23	0.43	1,287.93	0.81	736.05	0.48
其他应付款	75,579.09	34.32	75,414.37	33.79	2,030.66	1.27	67,087.45	43.61
一年内到期的非流动负债	8,222.54	3.73	7,944.14	3.56	9,983.92	6.25	206.22	0.13
其他流动负债	139.01	0.06	142.80	0.06	112.61	0.07	145.37	0.09
流动负债合计	**91,282.12**	**41.45**	**91,809.09**	**41.13**	**20,579.32**	**12.88**	**75,750.15**	**49.24**
长期借款	128,466.63	58.33	130,899.02	58.64	138,580.21	86.74	77,402.69	50.31
递延收益	2.38	0.00	9.53	0.00	38.13	0.02	66.73	0.04
递延所得税负债	477.67	0.22	494.04	0.22	561.82	0.35	632.64	0.41
非流动负债合计	**128,946.69**	**58.55**	**131,402.59**	**58.87**	**139,180.17**	**87.12**	**78,102.07**	**50.76**
负债合计	**220,228.81**	**100.00**	**223,211.68**	**100.00**	**159,759.49**	**100.00**	**153,852.21**	**100.00**

最近三年及一期末，原始权益人负债总额分别为 153,852.21 万元、159,759.49 万元、223,211.68 万元和 220,228.81 万元，整体呈现增长趋势。最近三年及一期末，原始权益人流动负债占总负债的比例分别为 49.24%、12.88%、41.13%和 41.45%，非流动负债占总负债的比例分别为 50.76%、87.12%、58.87%和 58.55%。原始权益人负债主要由长期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。

最近三年及一期末，原始权益人长期借款账面价值分别为 77,402.69 万元、138,580.21 万元、130,899.02 万元和 128,466.63 万元，占负债总额的比重分别为 50.31%、

86.74%、58.64%和 58.33%。2024 年末长期借款较 2023 年末增加 61,177.52 万元，增幅 79.04%，主要系温州开元名都项目、嵊州开元名都项目新增银行借款所致。

最近三年及一期末，原始权益人其他应付款账面价值分别为 67,087.45 万元、2,030.66 万元、75,414.37 万元和 75,579.09 万元，占负债总额的比重分别为 43.61%、1.27%、33.79%和 34.32%，主要为资金拆借款、购买股权款、押金保证金、往来款等。2024 年末其他应付款较 2023 年末减少 65,056.79 万元，降幅 96.97%，主要系支付大额往来款及偿还资金拆借款所致。2025 年末其他应付款较 2024 年末增加 73,383.70 万元，增幅较大，主要系新增应付的股权购买款所致。

最近三年及一期末，原始权益人一年内到期的非流动负债账面价值分别为 206.22 万元、9,983.92 万元、7,944.14 万元和 8,222.54 万元，占负债总额的比重分别为 0.13%、6.25%、3.56%和 3.73%。2024 年末一年内到期的非流动负债较 2023 年末大幅增加，主要系将于一年内到期的银行借款金额增加所致。

3）偿债能力分析:

表：原始权益人近三年及一期主要偿债能力指标

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动比率（倍）	0.75	0.70	3.51	0.67
速动比率（倍）	0.75	0.70	3.48	0.66
资产负债率（%）	135.12	139.75	96.06	107.25
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.19	2.26	3.00	3.47

注：EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息费用。

从短期偿债能力来看，原始权益人近三年及一期的流动比率分别为 0.67 倍、3.51 倍、0.70 倍和 0.75 倍，速动比率分别为 0.66 倍、3.48 倍、0.70 倍和 0.75 倍，波动较大。2025 年末受流动负债规模大幅增长影响，流动比率与速动比率回落，短期偿债压力上升。

从长期偿债能力来看，原始权益人近三年及一期的资产负债率分别为 107.25%、96.06%、139.75%和 135.12%，报告期内始终处于较高水平，2025 年受负债总额大幅增长影响，资产负债率进一步上升。近三年及一期的 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.47

倍、3.00 倍、2.26 倍和 3.19 倍，均大于 1，表明原始权益人对于债务利息的偿付能力正常。

（七）原始权益人主营业务情况

原始权益人在完成资产重组后，主营业务收入来源于目标不动产项目，具体情况详见本报告“第五章 对不动产项目的尽职调查”之“三、不动产项目资产价值情况”之“（四）项目经营业绩与财务状况分析”之“2、不动产项目收入和成本情况”。

（八）原始权益人公司资信水平、商业信用情况及其他重大违法违规记录的尽职调查

1、公开市场融资情况

截至本报告出具日，原始权益人不存在公开市场融资情况。

2、金融负债情况

截至 2026 年 3 月末，原始权益人金融负债情况如下：

单位：万元

项目	2026 年 3 月 31 日				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	136,689.17	168,666.89	11,211.47	23,184.44	134,270.98
应付账款	3,638.50	3,638.50	3,638.50	-	-
其他应付款	75,579.09	75,579.09	75,579.09	-	-
小计	**215,906.77**	**247,884.49**	**90,429.07**	**23,184.44**	**134,270.98**

3、对外担保的情况

截至 2026 年 3 月末，杭州汉嵊本级无对外担保。

4、历史信用及评级情况

截至本报告出具日，杭州汉嵊尚无第三方信用评级机构出具的评级报告。

5、违法违规情况

经核查，原始权益人最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到

投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形；截至 2026 年 9 月 2 日，原始权益人不存在《公司法》及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

6、信用情况

通过在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 2 日，于前述信息渠道，原始权益人最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面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或被暂停或者限制进行融资的情形。

（九）业务合规性

经核查，原始权益人最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形；截至 2026 年 9 月 2 日，原始权益人不存在《公司法》及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

二、对运营管理机构的尽职调查

本项目拟由杭州汉嵊企业管理有限公司作为运营管理机构。截至本报告出具日，本项目运营管理机构已设立。

1、设立、存续及历史沿革情况

详见本报告“第二章 第一节 一、对原始权益人的尽职调查 （一）原始权益人的设立、存续及历史沿革情况”。

2、股权结构、控股股东和实际控制人情况

详见本报告“第二章 第一节 一、对原始权益人的尽职调查 （二）股权结构、控股股东和实际控制人情况”。

3、组织架构、治理结构和内部控制情况

详见本报告“第二章 第一节 一、对原始权益人的尽职调查 （三）组织架构、治理结构和内部控制情况”。

4、主营业务与持续经营能力

主营业务详见本报告“第二章 第二节 二、对运营管理机构的尽职调查 5、运营管理服务经验及人员配置情况 （1）运营管理经验情况”。

5、运营管理服务经验及人员配置情况

（1）运营管理经验情况

杭州汉嵊为开元旅业下设的专门负责酒店资产投资和运营管理的全资子公司，是开元旅业为推动 REITs 专业化运作、更好地服务于不动产项目运营而专门成立的运营管理主体。开元旅业集团作为国内领先的文旅投资开发与运营企业之一，以酒店、文旅、乐园、商业等为主营业务，各产业协同共进、聚合发展，业务遍及全国百余座城市以及全球多个国家和地区。开元旅业集团深耕酒店行业多年，专注于中高端酒店的开发、建设、运营与管理。截至 2026 年 3 月 31 日，开元旅业集团持有并运营合计 20 家酒店及 2 家乐园酒店。

综上，运营管理机构具备成熟的酒店项目运营管理经验，能够为不动产项目提供运

营管理服务。

（2）管理人员和员工情况

运营管理机构杭州汉嵊已配备了充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名。主要管理人员均为具备丰富的不动产项目运营管理经验的资深行业人员，核心管理团队具有酒店运营、收益管理、资本运作、商业不动产投资、财务管理及企业管理等方面的复合型背景，相关从业经验期限平均超过 20 年，熟悉全服务型酒店运营管理业务流程，深刻了解中国酒店行业市场情况。

经管理人通过在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、以及中国裁判文书网进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 2 日，于前述信息渠道，杭州汉嵊的核心人员不存在以其为当事人可能对不动产项目产生重大影响的诉讼纠纷情况。

运营管理机构核心管理人员及运营管理相关部门负责人具体介绍如下：

表：杭州汉嵊主要人员情况表

序号	姓名	职务	任职起止时间
1	金杭甬	董事长	2005 年至今
2	周燕萍	市场总监	2005 年至今
3	周佳丽	财务总监	2007 年至今
4	王佳	运营总监	2000 年至今

金杭甬先生：2005 年加入开元旅业，现任杭州汉嵊董事长。1981 年出生，硕士研究生学历，毕业于浙江工商大学。历任千岛湖开元大酒店总经理助理，长春开元名都大酒店副总经理，江苏句容余坤开元大酒店总经理、杭州开元名都大酒店总经理，开元酒店管理公司高端酒店事业部副总经理兼杭州开元名都大酒店总经理，开元酒店管理公司杭州区域总经理兼杭州开元名都大酒店总经理等职。2025 年任开元旅业副总裁兼酒店事业部总裁，浙江省饭店业协会副会长、浙江省级星评员、杭州市饭店业协会监事长、杭州旅游业协会副会长及理事会常务理事。2015 年荣获杭州浙西旅游年度新锐人物，2017 年荣获浙江饭店业年度风云人物，2023 年荣获浙江文旅风云人物。

周燕萍女士：2005 年加入开元旅业，现任杭州汉嵊市场总监。1983 年出生，本科学历，毕业于浙江大学。历任杭州开元名都大酒店市场文员，会员经理等职；2015 年调任浙商开元名都酒店收益经理、收益总监等职务；自 2022 年 2 月起任开元旅业集团酒店事业部市场总监，2025 年 1 月任开旅电商有限公司总经理兼开元旅业集团酒店事业部市场总监至今。

周佳丽女士：2007 年加入开元旅业，现任杭州汉嵊财务总监。1984 年出生，毕业于浙江万里学院。历任绍兴开元名都大酒店会计主管、成本主管、财务总监助理；绍兴大禹开元观堂财务经理；开元颐居酒店管理公司财务经理；开元曼居酒店管理公司会计经理兼杭州区域财务总监；开元旅业集团酒店事业部财务经理等职务。自 2025 年 2 月起担任开元旅业集团酒店事业部财务总监至今。

王佳女士：2000 年加入开元旅业，现任杭州汉嵊运营总监。1981 年出生，毕业于浙江工业大学。历任杭州开元名都大酒店信用主管、行政主管，开封开元名都大酒店前厅部经理，杭州开元名都大酒店前厅部经理、人事经理，自 2023 年 4 月起担任开元旅业集团酒店事业部运营总监至今。

6、财务情况

详见本报告“第二章 第一节 一、对原始权益人的尽职调查 （六）原始权益人财务情况”。

7、公司资信水平、商业信用情况及其他重大违法违规记录的尽职调查

详见本报告“第二章 第一节 一、对原始权益人的尽职调查 （七）原始权益人公司资信水平、商业信用情况及其他重大违法违规记录的尽职调查”。

三、对基金托管人及资产支持证券托管人的尽职调查

（一）基金托管人

1. 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：5564516.2264 万元

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。

2. 主要人员情况

1）基金托管人主要人员情况

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。

2）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。

3. 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
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

4. 内部风险控制制度说明

（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。

5. 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。

（二）资产支持证券托管人

根据《专项计划托管协议》，由中信银行股份有限公司杭州分行（以下简称“中信银行杭州分行”）担任专项计划及资产支持证券托管人。

1. 基本情况

名称：中信银行股份有限公司杭州分行

负责人：单国民

成立日期：1994 年 9 月 28 日

营业期限：1994 年 9 月 28 日至无固定期限

注册地址：浙江省杭州市上城区四季青街道解放东路 9 号

经营范围：经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规或其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列为准。（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）

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，为中国经济建设做出了积极贡献。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。

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。

2. 资信水平

根据在中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（网址：http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html?from=screen）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）和国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn）等网站截至 2026 年 9 月 2 日的查询结果，中信银行股份有限公司杭州分行最近一年内证券投资基金托管业务在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录。

3. 托管业务资质

根据中国证监会、原中国银行业监督管理委员会于 2004 年 8 月 18 日下发的《关于核准中信实业银行证券投资基金托管资格的通知》（证监基金字〔2004〕125 号），中国证监会及原中国银行业监督管理委员会核准中信银行（原“中信实业银行”）证券投资基金托管人资格，中信银行可开展证券投资基金托管业务。同时，根据中信银行于 2025 年 4 月 28 日出具的《中信银行股份有限公司 2025 年度授权书》，中信银行杭州分行已获得中信银行对其开展证券公司及其子公司资产管理托管、基金公司及其子公司资产管理托管的授权。因此，中信银行杭州分行在本次交易中从事托管业务已经获得正当授权。

中信银行杭州分行持有原中国银行保险监督管理委员会浙江监管局于 2021 年 11 月 10 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0006B233010001），已依法获得许可经营原中国银行保险监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

4. 托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施

（1）托管业务管理制度

为防范和化解托管业务风险，保证托管业务经营符合业务发展规划和目标，通过制定和实施系统化的制度、流程和方法，加强事前防范、事中控制、事后监督，实现控制目标的动态过程和机制。

1）内部控制的总体目标

保证国家有关法律法规和内部规章的贯彻执行；防范和化解托管业务风险，保证发展战略和经营目标的实现；确保托管业务运作和有关信息的真实、准确、完整、及时。

2）内部控制组织架构

中信银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。同时有专人负责资产托管业务的投资监督工作，在管理人的授权范围内独立行使对所托管产品投资行为的监督职责。

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，以控制和防范资产托管业务风险为主线，制定了《中信银行证券公司资产管理计划托管业务管理办法》、《中信银行信托公司信托计划托管业务管理办法》、《中信银行基金托管业务管理办法》、《中信银行资产托管业务内部控制管理办法》、《中信银行资产托管业务分行营运管理办法》和《中信银行资产托管业务系统事件管理办法实施细则》等一整套规章制度，涵盖各类托管业务的各个环节，保证资产托管业务合法、合规、持续、稳健发展。

4）内部控制原则

A.健全性原则。内部控制要贯穿决策、执行和监督全过程，覆盖各项业务流程和管理活动等各个经营环节，并能约束资产托管部的各处室和各级人员。

B.有效性原则。保证内控制度、程序、手段和方法切实可行。

C.独立性原则。资产托管部各处室和岗位职责保持相对独立，保证基金资产、委托资产和其他托管资产的账户独立，不与自有资产、其他资产相混淆。

D.相互制约原则。内部控制要在机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制

约、相互监督的机制。

5）内部控制措施

A.建立完善的资产分离制度，托管资产与托管银行自有资产以及不同托管资产之间必须分别建账，独立核算。

B.建立明确授权管理制度。授权采取书面形式，在授权范围内行使职权和承担责任，严禁越权行为。

C.建立严格的岗位分离制度，明确划分各岗位职责，同一产品的经办、复核和审核等各岗位之间不得兼岗。

D.建立健全信息系统控制，通过内部控制流程与业务操作系统和管理信息系统的有效结合，加强对业务和管理活动的系统自动控制，减少或消除人为操纵因素。建立和健全计算机信息系统风险防范的制度，确保计算机信息系统设备、数据、系统运行和系统环境的安全。

E.加强对信息的安全控制和保密管理，对各类信息实施分等级安全管理，对信息系统访问实施权限管理，建立有效管理用户认证和访问控制的流程，确保信息安全可靠和数据的真实完整。

F.建立健全外包管理制度，明确外包管理组织架构和管理职责，完善外包风险管控，确立外包分层管理机制，定期开展全面的外包业务风险评估。

G.内部控制采取事前预防、事中监控和事后检查三种方法。内部控制要建立完善有效的复核检查机制、应急机制和报告机制。

H.严格的内部控制机制

资产托管部按人力资源部要求设置内控管理岗，可就各项制度的执行情况独立地履行检查、评价、报告、建议职能。资产托管从业人员应严格执行内控管理制度、流程，严控“第一道”风险防线，保证内控工作的独立性和权威性。为保障托管业务内部控制的有效性和完整性，各分行应加强内控建设，建立健全风险防范机制，并持续开展内部控制评价和监督，确保本机构辖内托管业务内控管理执行到位。建立内控检查机制，确保各项资产托管业务有效运行。针对发现问题视轻重程度向上级单位及时汇报并整改。

5. 托管经验

中信银行具有不动产领域资产管理产品托管经验，产品类别涵盖了公募基金、信托产品、券商产品、保险产品和账户监管等，具备承接各类形式不动产资管产品的丰富经验、敏锐捕捉市场动态的业务能力以及应对各类复杂产品结构的成熟方案。

6. 调查结论

据上述调查，中信银行杭州分行具有证券投资基金托管资格，符合《运作办法》第六条、《公募 REITs 指引》第六条、《审核关注事项（试行）》第五条规定的担任基金托管人/计划托管人的资质及权限。

第三章 对项目公司的尽职调查

一、杭州开元名都项目公司：浙江开元酒店投资管理集团有限公司相关情况

（一）浙江开元酒店投资管理集团有限公司基本情况

根据浙江开元酒店投资管理集团有限公司（以下简称“浙江开元”）持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，浙江开元的基本情况如下：

表：浙江开元基本情况表

事项	内容
公司名称	浙江开元酒店投资管理集团有限公司
企业类型	有限责任公司（港澳台投资、非独资）
法定代表人	金文杰
统一社会信用代码	913300007338122847
注册资本	1,000 万元
成立日期	2001-11-30
注册地址	浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号
经营范围	酒店管理与咨询服务；自有房屋租赁。

经核查浙江开元的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 8 月 31 日，浙江开元为存续的有限责任公司，结合原始权益人的确认，原始权益人拟持有浙江开元 100%股权，且浙江开元股权上不存在质押或冻结情况。

（二）浙江开元设立、存续和历史沿革情况

1、设立情况

浙江开元前身杭州开元名都大酒店有限公司由股东浙江开元旅业集团有限公司、杭州开元房地产开发有限公司、上海开元天宇投资有限公司于 2001 年 11 月 30 日注册成立，注册资本 1000 万元，由浙江开元旅业集团有限公司（现金出资 150 万元，占比 15%）、杭州开元房地产开发有限公司（现金出资 700 万元，占比 70%）、上海开元天宇投资有限公司（现金出资 150 万元，占比 15%）出资设立。

2、重大股权变动

2004 年 2 月 20 日，经公司股东会决议，三家股东按照原先持股比例共同增资，杭州开元名都大酒店有限公司注册资本增加至 5,000 万元，股本结构为：开元旅业集团有限公司（系浙江开元旅业集团有限公司变更企业名称）出资额 750 万元，占注册资本 15%；杭州开元房地产集团有限公司（系杭州开元房地产开发有限公司变更企业名称）出资额 3,500 万元，占比 70%；上海开元天宇投资有限公司出资额 750 万元，占比 15%。

2004 年 5 月 20 日，经公司股东会决议，上海开元天宇投资有限公司转让公司 15%的股份至开元旅业集团有限公司。转让后公司股本结构为：开元旅业集团有限公司出资额 1,500 万元，占注册资本 30%；杭州开元房地产集团有限公司（系杭州开元房地产开发有限公司变更企业名称）出资额 3,500 万元，占比 70%。

2004 年 7 月 8 日，经公司股东会决议，杭州开元房地产集团有限公司转让所持占公司注册资本 60%股份计 3,000 万元至开元旅业集团有限公司，所持占公司 10%注册资本的股份计 500 万元至浙江萧山开元投资置业有限公司。转让后公司股本结构为：开元旅业集团有限公司出资额 4,500 万元，占注册资本 90%；浙江萧山开元投资置业有限公司出资额 500 万元，占比 10%。

2007 年 7 月 11 日，经公司股东会决议，开元旅业集团有限公司转让所持占公司注册资本 67%的股份计 3,350 万元至浙江开元德威旅游投资有限公司，所持占公司 23%注册资本的股份计 1,150 万元至浙江开元天阳旅游投资有限公司；浙江萧山开元投资置业有限公司转让所持占公司注册资本 10%股份计 500 万元至浙江开元天阳旅游投资有限公司。转让后公司股本结构为：浙江开元德威旅游投资有限公司出资额 3,350 万元，占注册资本 67%；浙江开元天阳旅游投资有限公司出资额 1,650 万元，占注册资本 33%。

2007 年 11 月 20 日，浙江开元酒店管理有限公司完成引入国际投资者凯雷星空投资有限公司（Carlyle Sky Town Investments Limited）的工商变更登记，在 5,000 万元注册资本基础上新增 2,280 万元注册资本。其中，浙江开元德威旅游投资有限公司以 4,690 万元认购 246.56 万元的增资，占公司增资后注册资本的 49.41%；浙江开元天阳旅游投资有限公司以 2,310 万元认购 121.44 万元的增资，占公司增资后注册资本的 24.33%；凯雷星空投资有限公司以相当于 36,320 万元的美元现汇或其他可自由兑换货币认购 1,912 万元的增资，占公司增资后注册资本的 26.26%。在上述增资的同时，合资各方同意将各方认购增资的溢价部分共计 41,040 万元计入公司资本公积。完成本次增资及资

本公积转增后，注册资本由 5,000 万元变更为 48,320 万元。其中，浙江开元德威旅游投资有限公司出资 23,874.912 万元人民币，占注册资本的 49.41%；浙江开元天阳旅游投资有限公司出资 11,756.256 万元人民币，占注册资本的 24.33%；凯雷星空投资有限公司出资 12,688.832 万元人民币，占注册资本的 26.26%。

2008 年 4 月 2 日，经萧山区外经贸局批复，浙江开元酒店管理有限公司新增注册资本 11,065.28 万元人民币，由凯雷星空投资有限公司以等值于 32,743.3 万元人民币的美元现汇认购。本次增资完成后，公司总投资及注册资本均由 48,320 万元人民币增加至 59,385.28 万元人民币，其中浙江开元德威旅游投资有限公司出资 23,874.912 万元人民币，占注册资本的 40.2%；浙江开元天阳旅游投资有限公司出资 11,756.256 万元人民币，占注册资本的 19.8%；凯雷星空投资有限公司出资 23,754.112 万元人民币，占注册资本的 40%。

2009 年 9 月 23 日，经杭州市对外贸易经济合作局批复，浙江开元酒店投资管理集团有限公司以资本公积金转增注册资本，公司投资总额与注册资本均由 59,385.28 万元人民币增加至 81,000 万元人民币，新增的 21,614.72 万元注册资本全部来源于资本公积金转增。本次变更完成后，公司股权结构保持不变，其中浙江开元德威旅游投资有限公司出资 32,562 万元人民币，占注册资本的 40.2%；浙江开元天阳旅游投资有限公司出资 16,038 万元人民币，占注册资本的 19.8%；凯雷星空投资有限公司出资 32,400 万元人民币，占注册资本的 40%。

2010 年 6 月 25 日，经杭州市对外贸易经济合作局核准，浙江开元酒店投资管理集团有限公司完成增资。公司注册资本及投资总额均由 81,000 万元人民币增加至 81,100 万元人民币，新增注册资本 100 万元人民币由浙江开元德威旅游投资有限公司及浙江开元天阳旅游投资有限公司分别以 67 万元、33 万元认缴，对应认购价格为 3,886 万元及 1,914 万元，增资款在营业执照变更前一次性缴清，溢价部分计入资本公积。本次增资完成后，公司股权结构调整为浙江开元德威旅游投资有限公司出资 32,629 万元人民币，占注册资本的 40.23%；浙江开元天阳旅游投资有限公司出资 16,071 万元人民币，占注册资本的 19.82%；凯雷星空投资有限公司出资 32,400 万元人民币，占注册资本的 39.95%。

2013 年 3 月 5 日，浙江开元酒店投资管理集团有限公司召开临时董事会，因公司中方股东浙江开元德威旅游投资有限公司、浙江开元天阳旅游投资有限公司被开元旅业

集团有限公司吸收合并并完成工商注销，会议一致同意对公司股权结构进行调整。调整后，开元旅业集团有限公司继承原股东认缴出资 48,700 万元人民币，占公司注册资本的 60.05%；星空投资有限公司（Sky Town Investments Limited，系原股东凯雷星空投资有限公司变更名称）认缴出资 32,400 万元人民币，占公司注册资本的 39.95%。

2013 年 4 月 26 日，经杭州市对外贸易经济合作局核准，同意开元旅业集团有限公司将其持有的公司 60.05%股权（对应出资额 48,700 万元人民币），以 58,021 万元人民币的价格转让给锐至投资有限公司（Spearhead Investments Limited）。本次股权转让完成后，公司股权结构变更为锐至投资有限公司出资 48,700 万元人民币，占注册资本的 60.05%；星空投资有限公司出资 32,400 万元人民币，占注册资本的 39.95%。

2020 年 4 月 30 日，浙江开元酒店投资管理集团有限公司召开临时股东会，经全体股东一致表决通过，公司注册资本由 81,100 万元人民币减至 11,100 万元人民币。本次减资后，公司股权结构未发生变化，锐至投资有限公司出资 6,665.4747 万元人民币，占注册资本的 60.05%；星空投资有限公司出资 4,434.5253 万元人民币，占注册资本的 39.95%。

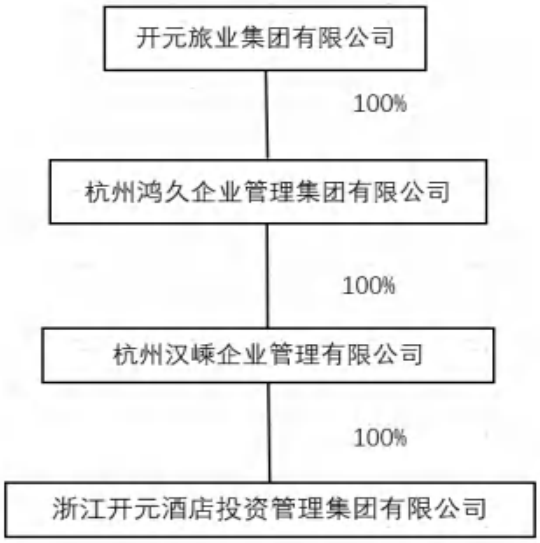
2026 年 4 月 27 日，浙江开元酒店投资管理集团有限公司完成注册资本金变更，公司注册资本由 11,100 万元人民币减至 1,000 万元人民币。

2026 年 8 月 31 日，锐至投资有限公司及星空投资有限公司各自将所持浙江开元酒店投资管理集团有限公司股权全部转让至杭州汉嵊企业管理有限公司。杭州汉嵊企业管理有限公司直接持有浙江开元酒店投资管理集团有限公司 100%的股权。

（三）浙江开元股东出资及股权结构

截至 2026 年 8 月 31 日，浙江开元的股权结构如下：

图：浙江开元股权结构图



（四）浙江开元重大重组情况

就浙江开元的相关重组及股权转让事宜，股东星空投资有限公司与锐至投资有限公司已分别于 2026 年 3 月 11 日完成内部决议流程并出具董事会决议：因开元旅业筹备项目重组，两家公司均同意浙江开元于同日召开股东会，审议浙江开元存续分立、借款及款项清偿、两家公司分别转让所持浙江开元全部股权予杭州汉嵊企业管理有限公司、其他股东放弃优先购买权等事项，并同意相关章程及授权经营管理层办理后续事宜。浙江开元后续的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 9 月 4 日出具《浙江开元酒店投资管理集团有限公司股东决定》，（1）同意浙江开元以杭州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行浙江开元作为项目公司的相关文件；（2）同意浙江开元为实施不动产投资信托基金之目的对浙江开元及杭州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），同意杭州汉嵊将浙江开元 SPV 转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体并将浙江开元股权转让予浙江开元 SPV，具体重组方案以实际执行为准。就前述重组及转让事项，同意浙江开元签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意浙江开元于不动产基金及其下设的不动产资产支持证券等特殊目的载体设立后吸收合并浙江开元 SPV，就前述吸收合并后，浙江开元继续存续并承继浙江开元 SPV 的全部资产（浙江开元股权除外）及负债，浙江开元 SPV 将予以注销。同意就前述吸收合并签署并适当履行相

关文件、吸收合并协议，办理吸收合并相关的变更登记手续；（4）同意浙江开元为实施不动产投资信托基金、重组及转让事项以及前述吸收合并修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

（五）浙江开元治理结构、组织架构和内部控制情况

1、治理结构

截至 2026 年 8 月 31 日，浙江开元的组织和治理结构为：公司不设股东会，由唯一股东杭州汉嵊依法行使职权；公司不设董事会，设一名董事，经股东委派产生并行使董事会职权，该董事可兼任经理；公司不设监事；公司的法定代表人由股东指定执行公司事务的董事担任；公司设经理一人，由董事决定聘任或者解聘。

2、组织架构

不动产基金设立后，浙江开元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，不设董事会，设 1 名董事，公司法定代表人由董事担任。项目公司设法定代表人、董事、监事（如需）、财务负责人，均应由基金管理人指定人员担任。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，基金管理人委托杭州汉嵊作为运营管理机构负责杭州开元名都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。

3、内部控制情况

浙江开元沿用开元旅业集团整体的财务会计制度和财务管理制度，建立了完善的财务制度体系，围绕货币资金、存货、固定资产、营收、成本费用、采购等核心业务，配套全面预算、财务报告、内部信息传递等管理体系，以不相容岗位分离、分级审批、全程监控为核心原则。

制度对各业务全流程做了规范：货币资金严格管控印章与支付授权，存货与固定资产执行盘点与处置审批，营收管理应收账款与信用政策，成本费用以预算为核心分解考核，采购实行“货比三家”与流程分离。同时通过全面预算管控经营目标，规范财务报告编制与分析，搭建内部信息传递平台，保障财务数据真实、资产安全与经营合规高效。

二、温州开元名都项目公司：温州智祺商务服务有限公司相关情况

（一）温州智祺商务服务有限公司基本情况

根据温州智祺商务服务有限公司（以下简称“**温州智祺**”）持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，温州智祺的基本情况如下：

表：温州智祺基本情况表

事项	内容
公司名称	温州智祺商务服务有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	金杭甬
统一社会信用代码	91330302MAC2J8KP8L
注册资本	1000 万元
成立日期	2022-11-18
注册地址	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 168 号锦美商厦 702-5 室
经营范围	一般项目：会议及展览服务；企业管理；企业形象策划；社会经济咨询服务（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）。

经核查温州智祺的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 8 月 31 日，温州智祺为存续的有限责任公司，结合原始权益人的确认，原始权益人拟持有温州智祺 100%股权，且温州智祺股权上不存在质押或冻结情况。

（二）温州智祺设立、存续和历史沿革情况

1、设立情况

温州智祺由股东杭州汉凯企业管理咨询有限公司于 2022 年 11 月 18 日注册成立，注册资本 1000 万元，由杭州汉凯企业管理咨询有限公司以货币出资方式设立。温州市鹿城区市场监督管理局向温州智祺核发了《营业执照》。

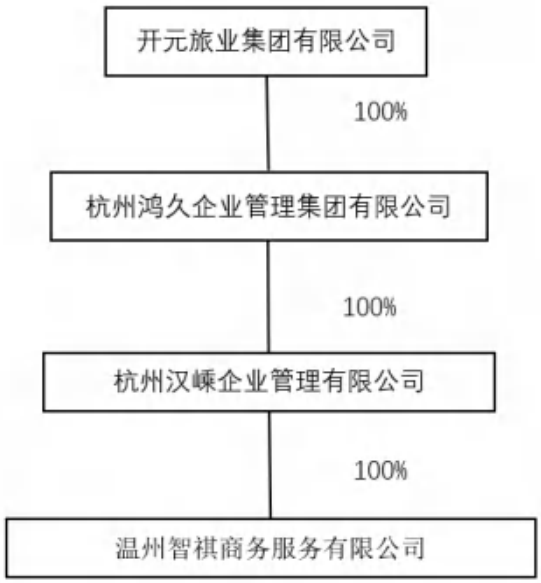
2、重大股权变动

2026 年 6 月 29 日，杭州汉凯企业管理咨询有限公司将所持有温州智祺商务服务有限公司的 100%股权全部转让至杭州汉嵊企业管理有限公司。杭州汉嵊企业管理有限公司直接持有温州智祺商务服务有限公司 100%的股权。

（三）温州智祺股东出资及股权结构

截至 2026 年 8 月 31 日，温州智祺的股权结构如下:

图：温州智祺股权结构图



（四）温州智祺重大重组情况

就温州智祺的股权转让事宜，温州智祺重组前的唯一股东杭州汉凯企业管理咨询有限公司及重组后的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 9 月 4 日出具《温州智祺商务服务有限公司股东决定》，（1）同意温州智祺以温州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行温州智祺作为项目公司的相关文件；（2）同意温州智祺为实施不动产投资信托基金之目的对温州智祺及温州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），并将温州智祺股权转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意温州智祺为实施不动产投资信托基金以及前述重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

（五）温州智祺治理结构、组织架构和内部控制情况

1、治理结构

截至 2026 年 8 月 31 日，温州智祺的治理结构为：公司股东为一名，由唯一股东杭

州汉嵊依法行使职权；公司不设董事会，设董事一名，由股东委派产生，行使《公司法》规定的董事会职权；公司不设监事；公司设经理，由董事决定聘任或解聘；公司的法定代表人由股东指定执行公司事务的董事担任。

2、组织架构

不动产基金设立后，温州智祺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，不设董事会，设 1 名董事，公司法定代表人由董事担任。项目公司设法定代表人、董事、监事（如需）、财务负责人，均应由基金管理人指定人员担任。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，基金管理人委托杭州汉嵊作为运营管理机构负责温州开元名都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。

3、内部控制情况

温州智祺沿用开元旅业集团整体的财务会计制度和财务管理制度，建立了完善的财务制度体系，围绕货币资金、存货、固定资产、营收、成本费用、采购等核心业务，配套全面预算、财务报告、内部信息传递等管理体系，以不相容岗位分离、分级审批、全程监控为核心原则。

制度对各业务全流程做了规范：货币资金严格管控印章与支付授权，存货与固定资产执行盘点与处置审批，营收管理应收账款与信用政策，成本费用以预算为核心分解考核，采购实行“货比三家”与流程分离。同时通过全面预算管控经营目标，规范财务报告编制与分析，搭建内部信息传递平台，保障财务数据真实、资产安全与经营合规高效。

三、嵊州开元名都项目公司：嵊州嵊达企业管理有限责任公司相关情况

（一）嵊州嵊达企业管理有限责任公司基本情况

根据嵊州嵊达企业管理有限责任公司（以下简称“**嵊州嵊达**”）持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，嵊州嵊达的基本情况如下：

表：嵊州嵊达基本情况表

事项	内容
公司名称	嵊州嵊达企业管理有限责任公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

事项	内容
法定代表人	金杭甬
统一社会信用代码	91330683MAC5UHYG0B
注册资本	1000 万元
成立日期	2022-12-19
注册地址	浙江省绍兴市嵊州市三江街道领带园一路 8 号 3 幢 3 楼 S105 室
经营范围	一般项目：企业管理；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）。

经核查嵊州嵊达的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 8 月 31 日，嵊州嵊达为存续的有限责任公司，结合原始权益人的确认，原始权益人拟持有嵊州嵊达 100%股权，且嵊州嵊达股权上不存在质押或冻结情况。

（二）嵊州嵊达设立、存续和历史沿革情况

1、设立情况

嵊州嵊达由股东杭州汉嵊企业管理有限公司于 2022 年 12 月 19 日注册成立，注册资本 1000 万元，由杭州汉嵊企业管理有限公司以货币出资方式设立。嵊州市市场监督管理局向嵊州嵊达核发了《营业执照》。

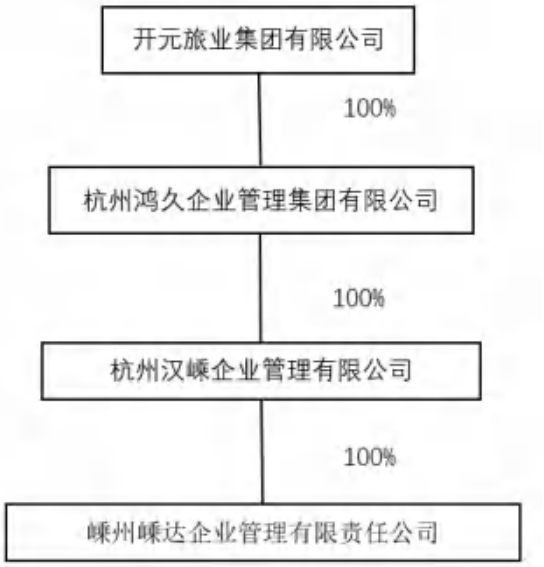
2、重大股权变动

根据嵊州嵊达说明并经适当核查，项目公司自设立以来未发生股权变动情况。

（三）嵊州嵊达股东出资及股权结构

截至 2026 年 8 月 31 日，嵊州嵊达的股权结构如下：

图：嵊州嵊达股权结构图



（四）嵊州嵊达重大重组情况

就嵊州嵊达的股权转让事宜，嵊州嵊达的唯一股东杭州汉嵊于 2026 年 4 月 14 日出具《嵊州嵊达企业管理有限责任公司股东决定》，（1）同意嵊州嵊达以嵊州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行嵊州嵊达作为项目公司的相关文件；（2）同意嵊州嵊达为实施不动产投资信托基金之目的对嵊州嵊达及嵊州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），并将嵊州嵊达股权转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意嵊州嵊达为实施不动产投资信托基金以及前述重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

（五）嵊州嵊达治理结构、组织架构和内部控制情况

1、治理结构

截至 2026 年 8 月 31 日，嵊州嵊达的治理结构为：公司股东为一名，由唯一股东杭州汉嵊依法行使职权；公司不设董事会，设董事一名，由股东委派，行使《公司法》规定的董事会职权；公司不设监事；公司设经理一名，由董事决定聘任或解聘；股东指定执行公司事务的董事为公司的法定代表人。

2、组织架构

不动产基金设立后，嵊州嵊达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，不设董事会，设 1 名董事，公司法定代表人由董事担任。项目公司设法定代表人、董事、监事（如需）、财务负责人，均应由基金管理人指定人员担任。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，基金管理人委托杭州汉嵊作为运营管理机构负责嵊州开元名都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。

3、内部控制情况

嵊州嵊达沿用开元旅业集团财务内部控制制度，围绕货币资金、存货、固定资产、营收、成本费用、采购等核心业务，配套全面预算、财务报告、内部信息传递等管理体系，以不相容岗位分离、分级审批、全程监控为核心原则。

制度对各业务全流程做了规范：货币资金严格管控印章与支付授权，存货与固定资产执行盘点与处置审批，营收管理应收账款与信用政策，成本费用以预算为核心分解考核，采购实行“货比三家”与流程分离。同时通过全面预算管控经营目标，规范财务报告编制与分析，搭建内部信息传递平台，保障财务数据真实、资产安全与经营合规高效。

第四章 利益冲突与关联交易

一、利益冲突的情形

1、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情形

不动产基金的原始权益人及运营管理机构为杭州汉嵊企业管理有限公司。原始权益人及其控股股东、实际控制人及/或其同一控制下的关联方投资、持有或管理了在不动产项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与不动产项目存在潜在竞争关系的其他酒店项目，为竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）。

截至尽职调查基准日，除不动产项目外，原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的酒店项目中，杭州开元萧山宾馆位于杭州市萧山区，与杭州开元名都大酒店位于同一区县区域，距离杭州开元名都大酒店直线距离约 2.1 公里。杭州开元名都大酒店与杭州开元萧山宾馆之间在定位、定价和目标客群等方面均存在差异，不构成直接的同业竞争关系，具体分析如下:

1）根据行业评级标准，两家酒店的评级结果和定位存在差异

国内酒店星级的评定以《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T 14308-2023）为核心依据，由文化和旅游部领导的全国旅游星级饭店评定委员会组织实施评定，为国内酒店行业最高等级权威认证，核心评定覆盖硬件设施配置、全链条服务运营、服务质量管控、安全应急管理等全经营维度。

杭州开元萧山宾馆根据《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T14308-2023）的标准，杭州开元萧山宾馆被评定为四星级饭店，而不动产项目杭州开元名都大酒店根据前述标准被评定为五星级饭店。根据评级结果，相较于杭州开元萧山宾馆，杭州开元名都大酒店在全经营维度上具有更高的标准，产品定位面向更加高端的市场和客群。

2）两家酒店所属的品牌在体系中的定位存在差异

截至本报告出具日，开元名都所属的德胧集团已形成了以多品牌组合覆盖不同消费者群体的布局。德胧集团旗下涵盖有开元名都、开元名庭、曼居酒店、颐居、方外、观堂、芳草地等酒店品牌。

杭州开元名都大酒店目前以开元名都品牌运营，开元名都定位为铸造彰显成就与文化之美的东方高端奢华酒店品牌，面向高端市场。项目条件通常需符合公区面积不少于10,000 平方米（含：大堂、会议室、全日制餐厅、公共走道等其他所有酒店配套），位于城市核心商圈地段，客房不低于 150 间，客房最低面积不小于 40 平方米并配备全日制餐厅、宴会厅、会议室、健身房等。

杭州开元萧山宾馆则属于开元名庭品牌体系，开元名庭定位为以崭新形象呈现盛世府邸庭院之精致感、舒适感的国风中高端商旅酒店品牌，面向中高端市场。项目条件通常需符合公区面积不低于 500 平方米（含大堂、早餐厅），位于一二线城市优质地段或三四线城市核心商圈，客房不少于 100 间，客房最低面积不小于 28 平方米。

杭州开元名都大酒店和杭州开元萧山宾馆所属品牌体系不同，在品牌定位、酒店建筑和服务标准、主要面向客群等方面均存在差异。

3）两家酒店的定价水平不同

过往三年（2023 年度-2025 年度），杭州开元名都大酒店的平均房价为 456-502 元/间/天，杭州开元萧山宾馆的平均房价为 299-348 元/间/天。杭州开元萧山宾馆的房价水平整体在杭州开元名都大酒店房价水平的 60%-70%，定价存在较大的区别，符合两个酒店差异化的品牌定位和面向不同客群的经营策略。

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项目运营管理服务的情形

截至本报告出具之日，除不动产项目外，原始权益人/运营管理机构未向其他酒店项目提供运营管理服务。

3、其他可能存在潜在利益冲突的情形等

不涉及。

二、利益冲突的防范措施

就潜在业务竞争可能引发的利益冲突风险，原始权益人实际控制人、原始权益人间接控股股东、原始权益人直接控股股东、原始权益人/运营管理机构拟采取如下风险缓释措施:

1、根据原始权益人实际控制人出具的关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函:

原始权益人实际控制人将督促运营管理机构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，以不低于运营管理机构自身和/或运营管理机构实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

原始权益人实际控制人将督促运营管理机构将其为不动产项目服务的现场运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，并督促运营管理机构确保不动产项目的账务与其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

在不动产基金的存续期间内，如运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，原始权益人实际控制人将督促运营管理机构自行或督促持有或运营竞争性项目的运营管理机构的关联方采取充分、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；对于运营管理机构在其他项目运营管理服务中可能与其履行不动产基金《运营管理协议》项下职责出现利益冲突的，原始权益人实际控制人将督促运营管理机构事先书面通知基金管理人并配合基金管理人履行信息披露，确保不损害不动产基金及其份额持有人的利益。

在不动产基金的存续期间内，以每个酒店项目的正门为中心，在下列半径区域范围内，原始权益人实际控制人将督促运营管理机构不会开业经营（自营、特许经营或者其他管理方式）另一家“开元名都”品牌的酒店，以下各级城市及百强县的划分标准以基金管理人与运营管理机构协商确定的名单为准:

A. 一线城市：1.5 公里半径范围内；

B. 新一线城市、二线城市、省会城市：2 公里半径范围内；

C. 其他城市及百强县：2.5 公里半径范围内；

D. 县及乡镇：3 公里半径范围内。

不动产基金发行后，如果发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，原始权益人实际控制人将督促运营管理机构公平地对待运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方所投资或管理的竞争性项目及不动产基金所持有

的不动产项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金，不会将不动产基金已取得的或本应由不动产基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。原始权益人实际控制人不会、且将敦促原始权益人实际控制人控制的关联方不得利用作为原始权益人或运营管理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及不动产项目而有利于原始权益人实际控制人和/或其他原始权益人实际控制人控制的关联方所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，原始权益人实际控制人将督促原始权益人给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

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争议，且不动产基金的基金管理人根据不动产基金适用的法律法规和基金合同认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人实际控制人将督促运营管理机构与基金管理人积极协商解决措施。

原始权益人实际控制人承诺，（1）运营管理机构和各承租方利益目标一致，不存在利益冲突。其经营目标均为提升酒店物业整体经营水平，提高酒店经营收入；（2）各承租方的运营团队成员与运营管理机构成员相互独立，不存在交叉任职的情形；（3）原始权益人实际控制人将督促运营管理机构和各承租人将严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于其自身或其所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，充分保护基金份额持有人的利益；（4）原始权益人实际控制人将督促运营管理机构不得利用作为各承租方股东身份，干扰、影响各承租方实际经营情况。

2、根据原始权益人间接控股股东开元旅业集团有限公司出具的关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函：

原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构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，以不低于运营管理机构自身和/或运营管理机构实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构将其为不动产项目服务的现场运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，并督促运营管理机构确保不动产项目的账务与其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

在不动产基金的存续期间内，如运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构自行或督促持有或运营竞争性项目的运营管理机构的关联方采取充分、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；对于运营管理机构在其他项目运营管理服务中可能与其履行不动产基金《运营管理协议》项下职责出现利益冲突的，原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构事先书面通知基金管理人并配合基金管理人履行信息披露，确保不损害不动产基金及其份额持有人的利益。

在不动产基金的存续期间内，以每个酒店项目的正门为中心，在下所列半径区域范围内，原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构不会开业经营（自营、特许经营或者其他管理方式）另一家“开元名都”品牌的酒店，以下各级城市及百强县的划分标准以基金管理人与运营管理机构协商确定的名单为准：

A. 一线城市：1.5 公里半径范围内；

B. 新一线城市、二线城市、省会城市：2 公里半径范围内；

C. 其他城市及百强县：2.5 公里半径范围内；

D. 县及乡镇：3 公里半径范围内。

不动产基金发行后，如果发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构公平地对待运营管理机构和/或运营管理机构实际控制的关联方所投资或管理的竞争性项目及不动产基金所持有的不动产项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金，不会将不动产基金已取得的或本应由不动产基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞争性项目。原始权益人间接控股股东不会、且将敦促原始权益人间接控股股东控制的关联方不得利用作为原始权益人或运营管理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及不动产项目而有利于原始权益人间接控股股东和/或其他原始权益人间接控股股东控制的关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或

判断，并将避免该种客观结果的发生。

在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，原始权益人间接控股股东将督促原始权益人给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

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争议，且不动产基金的基金管理人根据不动产基金适用的法律法规和基金合同认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人间接控股股东将督促运营管理机构与基金管理人积极协商解决措施。

原始权益人间接控股股东承诺，（1）运营管理机构和各承租方利益目标一致，不存在利益冲突。其经营目标均为提升酒店物业整体经营水平，提高酒店经营收入；（2）各承租方的运营团队成员与运营管理机构成员相互独立，不存在交叉任职的情形；（3）间接控股股东将督促运营管理机构和各承租人将严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于其自身或其所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，充分保护基金份额持有人的利益；（4）间接控股股东将督促运营管理机构不得利用作为各承租方股东身份，干扰、影响各承租方实际经营情况。

3、根据原始权益人/运营管理机构出具的关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函：

原始权益人/运营管理机构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，以不低于原始权益人/运营管理机构自身和/或原始权益人/运营管理机构实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

原始权益人/运营管理机构为不动产项目服务的现场运营团队独立于原始权益人/运营管理机构内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

在不动产基金的存续期间内，如原始权益人/运营管理机构和/或原始权益人/运营管理机构实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，原始权益人/运营管理机构将自行或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、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；对于原始权益人/运营管理机构在其他项目运营管理服务中可能与其履行不动产基金《运营管理协议》项下职责出现利益冲突的，原始权益人/运营管理机构将事先书面通知基金管理人并配合基金管理人履行信息披露，确保不损害不动产基金及其份额持有人的利益。

在不动产基金的存续期间内，以每个酒店项目的正门为中心，在下所列半径区域范围内，原始权益人/运营管理机构不会开业经营（自营、特许经营或者其他管理方式）另一家“开元名都”品牌的酒店，以下各级城市及百强县的划分标准以基金管理人与运营管理机构协商确定的名单为准：

A. 一线城市：1.5 公里半径范围内；

B. 新一线城市、二线城市、省会城市：2 公里半径范围内；

C. 其他城市及百强县：2.5 公里半径范围内；

D. 县及乡镇：3 公里半径范围内。

不动产基金发行后，如果发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，原始权益人/运营管理机构将公平地对待原始权益人/运营管理机构和/或原始权益人/运营管理机构同一控制下的关联方所投资或管理的竞争性项目及不动产基金所持有的不动产项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金，不会将不动产基金已取得的或本应由不动产基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞争性项目。原始权益人/运营管理机构不会、且将敦促原始权益人/运营管理机构同一控制下的关联方不得利用作为原始权益人或运营管理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及不动产项目而有利于原始权益人/运营管理机构和/或其他原始权益人/运营管理机构同一控制下的关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，原始权益人将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

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争议，且不动产基金的基金管理人根据不动产基金适用的法律法规和基金合同认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人/运营管理机构承诺将与基金管理人积极协

商解决措施。

原始权益人/运营管理机构承诺，原始权益人/运营管理机构具备从事不动产项目运营管理所需的相应资质及能力，并将在本项目项下为不动产项目配备充足的、具备不动产项目运营管理经验的专业人员。其中，具有不动产项目运营管理经验满五年以上的专业人员不少于 2 名，以保障不动产项目的持续、稳定及合规运营。

原始权益人/运营管理机构承诺，（1）原始权益人/运营管理机构和各承租方利益目标一致，不存在利益冲突。其经营目标均为提升酒店物业整体经营水平，提高酒店经营收入；（2）各承租方的运营团队成员与原始权益人/运营管理机构成员相互独立，不存在交叉任职的情形；（3）原始权益人/运营管理机构承诺，不得利用作为各承租方股东身份，干扰、影响各承租方实际经营情况。

三、本次发行前不动产项目的关联交易

1、关联交易明细情况

（1）本基金初始的关联交易

根据基金运作期内关联方认定和关联交易的类型，预计本基金成立时存在的关联方及开展的关联交易情况如下表所示：

表：本基金成立时初始的关联交易情况

关联方名称	关联关系	关联交易内容
中金公司	中金公司是计划管理人及基金管理人的控股股东	不动产基金拟认购中金公司作为计划管理人设立的专项计划；中金公司（代表专项计划）受让原始权益人持有的 SPV 公司和项目公司 100%股权
杭州汉嵊或其同一控制下的关联方	杭州汉嵊为不动产基金的原始权益人	拟认购不动产基金募集份额总额不低于 20%；不动产基金拟认购的专项计划受让原始权益人持有的 SPV 公司和项目公司 100%股权
杭州汉嵊	杭州汉嵊为不动产基金的运营管理机构	不动产基金拟聘请杭州汉嵊担任运营管理机构
杭州酒店公司、温州酒店公司、嵊州酒店公司	不动产基金设立前，杭州酒店公司、温州酒店公司、嵊州酒店公司拟变更为杭州汉嵊的全资子公司	项目公司拟与杭州酒店公司、温州酒店公司、嵊州酒店公司分别签署《酒店租赁协议》

（2）不动产项目报告期内的重大关联交易情况

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考汇总审计报告》，不动产项

目报告期内的重大关联交易情况，具体如下：

1）关联方情况

关联方名称	关联关系
杭州汉嵊企业管理有限公司	原始权益人
杭州璧萝酒业有限公司	同受实际控制人控制
开元旅业集团有限公司	同受实际控制人控制
浙江开元德威企业发展有限公司	同受实际控制人控制
杭州崇班科技有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开旅商贸有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元森泊旅游发展有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元森泊旅游投资有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元物产集团有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元装饰工程有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州金呈企业管理咨询有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
浙江开元酒店管理股份有限公司[注]	开元旅业集团有限公司原联营企业
杭州开旅电子商务服务有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
浙江开旅酒店用品服务有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制
杭州开元森泊酒店有限公司	同受开元旅业集团有限公司控制

注：浙江开元酒店管理股份有限公司于 2023 年 1-5 月期间为开元旅业集团有限公司联营企业。

2）关联交易情况

① 关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	承租方名称	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
浙江开元	土地及房屋建筑物	浙江开元德威企业发展有限公司	55.41	280.87	280.87	-
		杭州开元森泊旅游投资有限公司	12.09	61.44	61.27	61.32
		开元旅业集团有限公司	6.02	30.59	30.42	142.74
		杭州璧萝酒业有限公司	-	16.88	27.08	10.31
		杭州开元森泊旅游发展有限公司	1.65	8.37	8.34	8.35
		杭州开旅商贸有限公司	2.37	5.14	5.13	5.13

出租方名称	租赁资产种类	承租方名称	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
		杭州开旅酒店用品服务有限公司	2.50	-	-	-
		杭州开元物产集团有限公司	-	-	-	133.83
		合计	**80.04**	**403.29**	**413.11**	**361.68**

注：报告期内，杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目由浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达分别持有，并对应整租给杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司。为真实完整反映目标不动产项目的底层运营情况，不动产项目的备考汇总利润表抵销了目标不动产项目各自内部间的交易，具体为 2023 年 1 月 1 日-2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目抵销了浙江开元整租给杭州酒店公司的租金收入 5,929.95 万元、4,285.71 万元、4,392.86 万元和 1,125.00 万元，温州开元名都项目抵销了温州智祺整租给温州酒店公司的租金收入 2,537.84 万元、2,940.12 万元、2,921.10 万元和 468.81 万元，嵊州开元名都项目抵销了嵊州嵊达整租给嵊州酒店公司的租金收入 1,109.41 万元、1,467.89 万元、1,490.03 万元和 366.97 万元，故上述关联租赁情况未体现在上表中。

截至 2026 年 3 月末，标的不动产项目仅杭州开元名都项目涉及关联方租户，租约核心条款如下：

承租人	承租面积	租金单价	租金收入及占比	续租约定	租金调整机制
浙江开元德威企业发展有限公司	3,232 ㎡	2 元/㎡/天	280.87 万元 0.75%	本合同在租赁期满前三个月，双方协调是否续约事宜，如愿意继续延长租赁期，则应重新签订合同，同等条件下，乙方享有优先权。	不涉及
杭州开元森泊旅游投资有限公司	705 ㎡	2 元/㎡/天	61.44 万元 0.16%		
杭州开元森泊旅游发展有限公司	96 ㎡	2 元/㎡/天	8.37 万元 0.02%		
开元旅业集团有限公司	351 ㎡	2 元/㎡/天	30.59 万元 0.08%		
杭州开旅商贸有限公司	138 ㎡	2 元/㎡/天	5.14 万元 0.01%		
杭州开旅酒店用品服务有限公司	87 ㎡	3 元/㎡/天（二楼门店区域）	2.50 万元 0.02%		

注：杭州开旅酒店用品服务有限公司为 2026 年新增租户，故相关租金收入及占比为 2026 年一季度口径。其他承租人的租金收入及占比均为 2025 年度口径，占比为租金收入占本次不动产项目总收入比重。

② 关联担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
开元旅业集团有限公司	33,400.00	2023/9/25	2028/9/24	否

③ 关联方资金拆借

a.2026 年 3 月 31 日

关联方	期初数	本期拆入	本期归还	期末本金金额	期末利息余额	本期计付利息
拆入						
杭州开元物产集团有限公司	5,474.51	-	1,000.00	4,474.51	100.67	30.85

b.2025 年 12 月 31 日

关联方	期初数	本期拆入	本期归还	期末本金金额	期末利息余额	本期计付利息
拆入						
杭州开元物产集团有限公司	-	5,474.51	-	5,474.51	69.82	69.82

c.2024.12.31

关联方	期初数	本期拆入	本期归还	期末本金金额	期末利息余额	本期计付利息
拆入						
杭州金呈企业管理咨询有限公司	33,070.00	4,590.00	37,660.00	-	160.04	160.04

d.2023.12.31

关联方	期初数	本期拆入	本期归还	期末本金金额	期末利息余额	本期计付利息
拆入						
杭州金呈企业管理咨询有限公司	34,300.00	940.00	2,170.00	33,070.00	483.97	483.97

④ 关联方应收应付款项

a.应收关联方款项

单位：万元

关联方	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款								
杭州璧萝酒业有限公司	10.67	0.00	18.04	0.36	0.31	0.01	-	-
杭州崇班科技有限公司	0.45	-	-	-	-	-	-	-

关联方	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
杭州开元森泊旅游投资有限公司	-	-	0.06	-	-	-	0.06	-
开元旅业集团有限公司	-	-	0.04	-	-	-	0.13	-
杭州开元森泊旅游发展有限公司	-	-	0.01	-	-	-	0.01	-
杭州开旅商贸有限公司	-	-	0.00	-	-	-	0.00	-
小计	**11.12**	**0.00**	**18.15**	**0.36**	**0.31**	**0.01**	**0.20**	**-**
其他应收款								
开元旅业集团有限公司	48,684.44	-	16,678.08	-	11,227.35	-	70.26	-
小计	**48,684.44**	**-**	**16,678.08**	**-**	**11,227.35**	**-**	**70.26**	**-**

b.应付关联方款项

单位：万元

关联方	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应付账款				
杭州开元装饰工程有限公司	165.89	165.89	-	-
小计	**165.89**	**165.89**	**-**	**-**
预收款项				
杭州崇班科技有限公司	-	1.09	1.09	5.37
浙江开元酒店管理股份有限公司	-	-	1.35	1.37
杭州璧萝酒业有限公司	-	-	-	8.69
浙江开元德威企业发展有限公司	177.76	-	-	-
杭州开元森泊旅游投资有限公司	38.78	-	0.11	-
开元旅业集团有限公司	19.31	-	0.04	-
杭州开旅酒店用品服务有限公司	7.88	-	-	-
杭州开旅商贸有限公司	7.59	-	0.01	-
杭州开元森泊旅游发展有限公司	5.28	-	0.02	-
小计	**256.58**	**1.09**	**2.61**	**15.43**
其他应付款				
杭州开元物产集团有限公司	4,575.18	5,544.33	-	-
杭州酒店公司	2,340.29	2,279.09	-	-
杭州璧萝酒业有限公司	3.50	3.50	3.50	3.50

关联方	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
杭州金呈企业管理咨询有限公司	-	-	160.04	33,553.97
小计	**6,918.97**	**7,826.91**	**163.54**	**33,557.47**

2. 关联交易事项的说明

目标不动产项目的关联交易主要体现为杭州开元名都项目的关联方租赁，浙江开元德威企业发展有限公司等关联承租方因经营办公场所需要，且考虑到开元品牌的协同性，承租杭州开元名都项目的部分土地及房屋建筑物，具有必要性及商业合理性。

杭州开元名都项目对外出租部分截至 2026 年 3 月末的平均租金约为 2.64 元/平方米/日，主要关联方租户的平均租金约为 2 元/平方米/日。上述租金差异主要系杭州开元名都项目由第三方承租的商业配套主要采用多铺位散租模式，用于对外经营，且主要位于 1 至 2 层，租金单价天然高于整租及高楼层；关联方租户承租的楼层主要位于 15 至 18 层，用于办公用途。

同时，根据戴德梁行出具的《房地产市场调研报告》，万象汇写字楼为距离杭州开元名都项目最近的区域标杆楼宇，2018 年建成投用，属于片区稀缺准甲级写字楼，整体租金单价区间维持在 1.8-2.3 元/平方米/天，常规楼层标准装修房源租金均价稳定在 2.0 元/平方米/天左右；高区精装房源实际成交单价约 2.3 元/平方米/天，该房源楼层视野优越、装修标准完善，具备产品溢价基础。

综上，考虑租赁地段、经营用途、潜在承租方、周边可比办公物业的租金水平等因素，关联方承租的租金价格处于合理区间，交易价格具有公允性。

第五章 对不动产项目的尽职调查

一、项目概况

（一）基本情况

杭州开元名都项目位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号，于 2005 年开业，迄今已运营逾 20 年。该项目为集酒店、商务办公及配套商业于一体的商业不动产，总建筑面积约 12.76 万平方米。

温州开元名都项目位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号，于 2022 年开业，至今已运营逾 3 年。项目主要建设内容为地上 1 至 34 层及地下 1、2 层的酒店及部分商业空间，总建筑面积约 4.28 万平方米。

嵊州开元名都项目位于浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路 8 号，于 2022 年开业，至今已运营逾 3 年。项目建设内容涵盖地上 1 至 44 层的酒店及商业区域，地下 1 层为停车库，总建筑面积约 5.91 万平方米。

商业不动产项目整体情况如下表所示:

表：不动产资产基本情况

项目	项目一	项目二	项目三
不动产项目名称	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目
大类资产类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产
不动产项目业态	酒店	酒店	酒店
项目所在地	浙江省杭州市萧山区	浙江省温州市鹿城区	浙江省绍兴市嵊州市
资产范围	位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店，包含用途为酒店及配套的房屋及国有建设用地使用权	位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都臻品之选酒店，包含用途为酒店及配套的房屋及国有建设用地使用权	位于嵊州市官河南路 8-189 号的嵊州开元名都大酒店，包含用途为酒店及配套的房屋及国有建设用地使用权
建设内容和规模	具体范围包括地上 1-29 层、31-43 层及 45 层，地上建筑面积为 102,408.36 平方米，以及合法建造形成面积为 25,142.20 平方米的地下室	具体范围包括 1 至 5 层、22 层至 34 层及负 1 层、负 2 层，建筑面积为 42,843.84 平方米	具体范围包括 1-5 层，26-37 层，39-44 层及负 1 层，建筑面积为 59,094.85 平方米
建筑面积（平方米）	127,550.56	42,843.84	59,094.85

项目	项目一	项目二	项目三
竣工时间	2005 年 8 月	2022 年 9 月	2022 年 9 月
使用期限	土地使用权 2043 年 12 月 22 日止	土地使用权 2057 年 10 月 18 日止	土地使用权 2059 年 10 月 28 日止
剩余年限	17.74 年（截至 2026 年 3 月 31 日）	31.57 年（截至 2026 年 3 月 31 日）	33.60 年（截至 2026 年 3 月 31 日）
用地性质	商业用地	住宿餐饮、商务金融用地兼容批发零售用地	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地
可供分配金额测算	预计 2026 年 4-12 月合并可供分配金额为 5,971.58 万元 预计 2027 年度合并可供分配金额为 8,301.02 万元		
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、营业中断险。其中财产一切险：投保金额 43,786,364.37 元，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA1SD；投保金额 931,200,000.00 元，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA23C，投保金额合计 974,986,364.37 元	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、雇员忠诚担保险、雇主责任保险、网络安全保险、营业中断保险。其中财产一切险：投保金额 28,480,333.42 元，自 2025 年 12 月 12 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 11 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA10K；投保金额 523,520,004.94 元，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15A02425QAAAAA1L，投保金额合计 552,000,338.36 元	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、雇主责任险。其中财产一切险：投保金额 356,180,000.00 元，2026 年 01 月 01 日 00 时 00 分 00 秒起至 2026 年 12 月 31 日 24 时 00 分 00 秒止，保险单号为 299789501022025000012 1；投保金额 36,645,427.76 元，2026 年 01 月 01 日 00 时 00 分 00 秒起至 2026 年 12 月 31 日 24 时 00 分 00 秒止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA2ZH，投保金额合计 392,825,427.76 元
项目权属	项目公司浙江开元酒店投资管理集团有限公司持有	项目公司温州智祺商务服务有限公司持有	项目公司嵊州嵊达企业管理有限责任公司持有

项目图示:

1、杭州开元名都项目



图 1：杭州开元名都项目外观实拍图



图 2：杭州开元名都项目宴会厅



图 3：杭州开元名都项目客房



图 4：杭州开元名都项目宴会厅



图 5：杭州开元名都项目客房

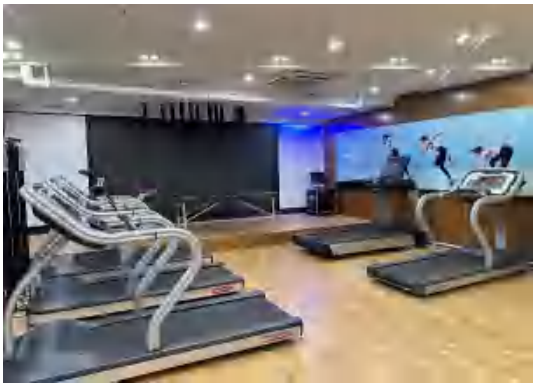


图 6：杭州开元名都项目健身房



图 7：杭州开元名都项目大堂



图 8：杭州开元名都项目泳池

2、温州开元名都项目



图 1：温州开元名都项目外观实拍图



图 2：温州开元名都项目宴会厅



图 3：温州开元名都项目大堂



图 4：温州开元名都项目吧台

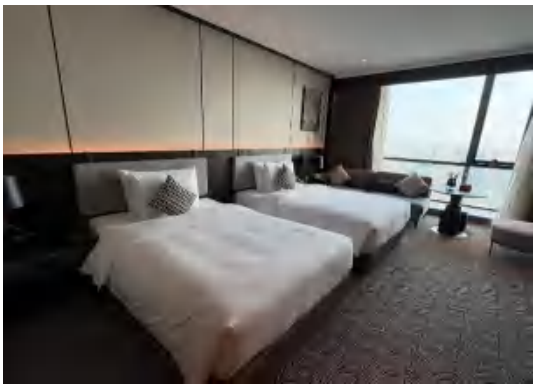


图 5：温州开元名都项目客房

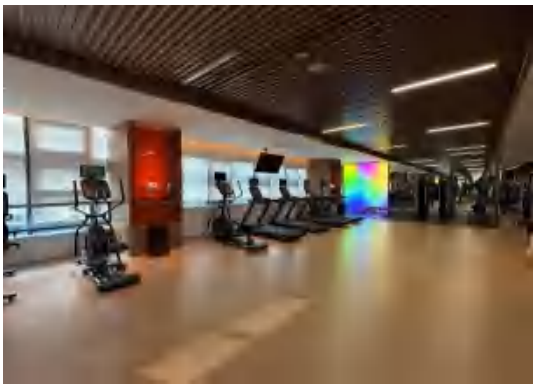


图 6：温州开元名都项目健身房



图 7：温州开元名都项目餐厅



图 8：温州开元名都项目泳池

3、嵊州开元名都项目



图 1：嵊州开元名都项目外观实拍图



图 2：嵊州开元名都项目大堂吧



图 3：嵊州开元名都项目大堂



图 4：嵊州开元名都项目电梯

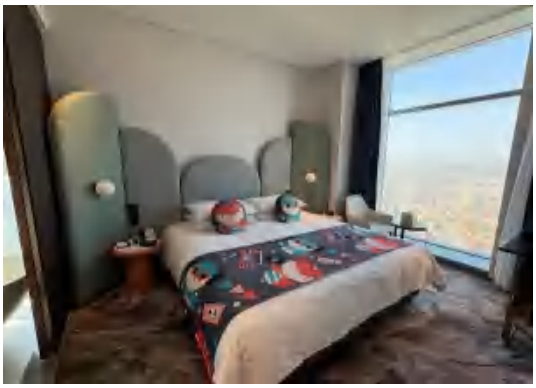


图 5：嵊州开元名都项目客房

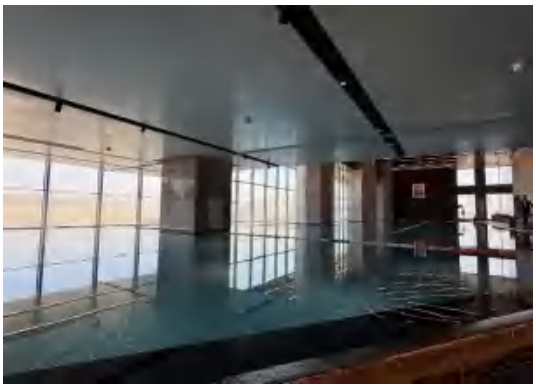


图 6：嵊州开元名都项目泳池

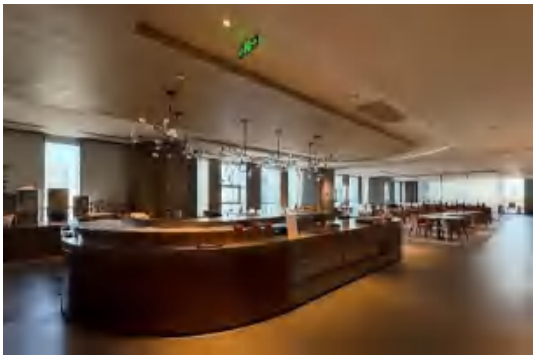


图 7：嵊州开元名都项目餐厅

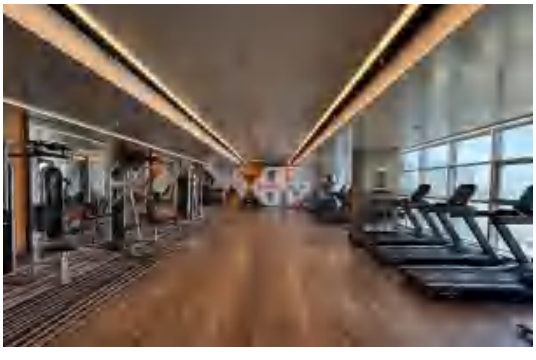


图 8：嵊州开元名都项目健身房

（二）经营及盈利模式

不动产项目均为全服务型酒店，在提供高品质住宿产品的基础上，整合餐饮、会议宴会、康乐休闲、增值服务等多元业态，为消费者打造场景化、定制化的综合消费体验，具备收入结构多元、抗风险能力强、高附加值服务驱动溢价、运营精细化程度高的主要特点。

不动产项目的收入来源多元化，主要以酒店客房收入为基础，依托高端房型配置与优质住宿体验实现溢价，同时叠加配套服务收入：包括全日制餐厅、特色主题餐厅、高端宴会等餐饮服务收入；大型多功能会议厅、专属会务配套等会议宴会服务收入；健身中心、泳池、SPA、亲子娱乐等康乐休闲服务收入；酒店配套商业出租收入。收入确认方面，客房收入按实际出租客房间夜数及动态定价体系确认，餐饮收入按实际消费金额（含散客点餐、宴会包场、团餐定制）确认，会议及康乐收入按服务合同约定金额及实际使用情况确认，酒店配套商业出租大多采用“固定租金”模式，按照相关租赁合同约定情况确认。

为支撑全时段、全流程的酒店服务高效执行，项目需承担人工成本、客房运营费用、餐饮食品酒水成本及后厨运营费用、会议及康乐设施维护费用、能源费用、市场营销费用等运营开支。通过建立精细化成本管控体系，统一归集各项经营收入、分类核算成本费用，形成稳定且具备增长潜力的项目经营性净现金流。

（三）保险情况

商业不动产项目保险情况如下表所示：

项目	项目一	项目二	项目三
不动产项目名称	杭州开元名都项目	温州开元名都项目	嵊州开元名都项目
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、营业中断险。其中财产一切险：投保金额 43,786,364.37 元，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA1SD；投保金额 931,200,000.00 元，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止，保险单号	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、雇员忠诚担保险、雇主责任保险、网络安全保险、营业中断保险。其中财产一切险：投保金额 28,480,333.42 元，自 2025 年 12 月 12 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 11 日 24:00:00 止，保险单号为 AHAZ15002425QAAAA10K；投保金额 523,520,004.94 元，自 2026 年 01 月 01 日	已投保，投保范围包括财产一切险、公众责任险、雇主责任险。其中财产一切险：投保金额 356,180,000.00 元，2026 年 01 月 01 日 00 时 00 分 00 秒起至 2026 年 12 月 31 日 24 时 00 分 00 秒止，保险单号为 299789501022025000012 1；投保金额 36,645,427.76 元，2026 年 01 月 01 日 00 时 00 分 00 秒起至 2026 年 12 月

项目	项目一	项目二	项目三
	为AHAZ15002425QAAAA23C，投保金额合计974,986,364.37元	00:00:00起至2026年12月31日24:00:00止，保险单号为AHAZ15A02425QAAAAA1L，投保金额合计552,000,338.36元	31日24时00分00秒止，保险单号为AHAZ15002425QAAAA2ZH，投保金额合计392,825,427.76元

二、项目的合规情况

（一）项目符合宏观管理政策要求情况

1、不动产项目符合国家战略和发展规划

本项目底层资产为全服务型酒店，聚焦商旅及高品质休闲旅游消费市场，提供标准化、高品质的住宿及相关配套服务。项目的投资建设与持续运营，高度契合国家扩大内需、促进服务消费高质量发展的核心战略导向。

近年来，党中央、国务院多次强调将恢复和扩大消费摆在优先位置，强化消费对经济发展的基础性作用。2024年12月中央经济工作会议明确提出，要“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，党的二十届四中全会审议通过的《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》进一步指出，要坚持高质量发展原则，建设强大国内市场，深入实施提振消费专项行动，推动消费和投资、供给和需求良性互动。

本项目通过提供高品质、高效率的住宿服务，有效满足了商务人士对高效便捷出行的需求，同时也适配了大众休闲旅游群体对安全、舒适、品牌化住宿体验的升级诉求。项目作为城市商贸流通、人员往来及文旅消费的重要配套基础设施，不仅优化了区域住宿供给结构，也有力支撑了实体经济发展和文旅产业融合，是响应国家扩大内需战略、落实服务消费升级政策的具体市场化实践，符合国家重大战略和宏观调控方向。

2、符合不动产相关产业政策

本项目严格遵循国家关于服务业及住宿业发展的各项产业政策要求，其业态定位与发展模式获得了明确的政策支持。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

提出，要促进生活性服务业向高品质、多样化、便利化方向升级。国家发展改革委于 2023 年 12 月发布的《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，为酒店行业的健康发展提供了清晰的产业导向。

此外，国务院于 2024 年 8 月印发的《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，明确提出要“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”。2025 年 9 月，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》，更是系统部署了推动住宿业“品质化、智慧化、融合化、绿色化、国际化”的发展路径。

本项目底层资产作为全服务型酒店，不仅在硬件设施、服务流程、卫生安全等方面严格执行行业高标准，还积极融入所在城市的商业与文旅生态，具备良好的品质化与融合化发展基础。项目的运营模式符合上述国家产业政策的鼓励方向，属于政策支持的商业不动产类型。

（二）项目合规性

1、杭州开元名都项目

杭州开元名都项目包括初始建设项目及后续装修功能改造项目，具体情况如下：

初始建设项目之一：开元名都大酒店项目

1) 关键合规手续

(a) 《建设用地规划许可证》

根据杭州市规划局于 2003 年 12 月 24 日核发的《建设用地规划许可证》（编号：（2002）浙规证 0110002），具体情况如下：

用地单位	杭州开元名都大酒店有限公司[1]、杭州开元房地产开发有限公司[2]
用地项目名称	开元名都大酒店
用地位置	新区 D-01 地块
用地面积	35,040.00 平方米

[1] 杭州开元名都大酒店有限公司于 2008 年 11 月更名为浙江开元酒店投资管理集团有限公司
[2] 杭州开元房地产开发有限公司于 2018 年 12 月更名为杭州开元物产集团有限公司

(b) 《建设工程规划许可证》

根据杭州市萧山区发展计划局于 2001 年 12 月 17 日出具的《关于建设开元名都大酒店项目的批复》(萧计[2001]1256 号)计划文件，杭州市萧山建设局于 2002 年 6 月 27 日就开元名都大酒店项目核发《临时建设工程规划许可证》(萧规证(2002)0110175 号)，具体情况如下:

建设单位	杭州开元房地产开发有公司[3]
建设项目名称	开元名都大酒店
建设位置	新区 D-02 地块
建设规模	117,188.00 平方米

依据杭州市萧山区发展计划局于 2001 年 12 月 17 日出具的《关于建设开元名都大酒店项目的批复》(萧计[2001]1256 号)计划文件，杭州市规划局于 2005 年 8 月 17 日核发《建设工程规划许可证》(浙规证(2002)0110175 号)，具体情况如下:

建设单位	杭州开元名都大酒店有限公司、杭州开元房地产开发有限公司
建设项目名称	开元名都大酒店
建设位置	新区 D-02 地块
建设规模	118,343.35 平方米(其中地下室 13,834 平方米，开元房地产公司 26,344 平方米，名都大酒店 78,165.35 平方米)

(c) 施工许可

依据杭州市萧山区建设局于 2002 年 7 月 15 日核发的《建筑工程施工许可证》(编号：330181200207110101)，具体情况如下:

建设单位	杭州开元房地产开发有限公司
工程名称	开元名都大酒店
建设地址	新区 D-02 地块
建设规模	117,188 平方米
设计单位	浙江工业大学建筑设计研究院
施工单位	宁波华丰建设集团股份有限公司
监理单位	杭州市建筑工程监理公司
合同工期	2002 年 7 月 12 日至 2004 年 12 月 25 日
备注	2005 年 1 月 17 日，杭州市萧山区建设局同意加层，面积 1,607.86 平方米，总计建设规模为 118,796.74 平方米

[3] 此处《临时建设工程规划许可证》载明建设单位为“杭州开元房地产开发有公司”理解应为“杭州开元房地产开发有限公司”

建设单位	杭州开元房地产开发有限公司

(d) 环保竣工验收

根据浙江开元的确认，开元名都大酒店项目未取得环保验收。根据开元名都大酒店项目投资建设时适用的《建设项目环境保护管理条例》规定，建设项目竣工后，建设单位应当向审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门，申请该建设项目需要配套建设的环境保护设施竣工验收。建设项目需要配套建设的环境保护设施经验收合格，该建设项目方可正式投入生产或者使用。

根据杭州市生态环境局萧山分局于 2026 年 2 月 28 日就《浙江开元酒店投资管理集团有限公司关于杭州萧山开元名都大酒店环保相关事宜的请示》出具的《复函》，根据现行有效的《建设项目环境保护管理条例》的相关规定以及《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》第 97 项的要求，就房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等，仅涉及环境敏感区的项目需要编制环境影响报告表，其他类型的项目不纳入建设项目环境影响评价管理。鉴于开元名都大酒店不涉及环境敏感区，因此不纳入建设项目环境影响评价管理，根据现行规定，无需办理环境保护设施竣工验收。

根据浙江省信用中心于 2026 年 3 月 31 日开具的《法人和非法人组织公共信用信息报告(有无违法违规记录证明版)》，自 2021 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日期间，浙江开元不存在生态环境领域的违法违规情况；经于国家企业信用信息公示系统[4]、信用中国[5]、浙江省生态环境厅[6]及杭州市生态环境局[7]网站公开核查，截至 2026 年 9 月 2 日，于前述信息渠道，浙江开元不存在因违反环境保护方面的法律法规的规定而受到行政处罚的记录。

根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉嵊合规承诺函》，如因建设项目建设时环保验收缺失而被有权政府主管部门处罚从而给杭州开元名都项目造成损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

[4] 网址：https://www.gsxt.gov.cn
[5] 网址：https://www.creditchina.gov.cn
[6] 网址：https://sthjt.zj.gov.cn
[7] 网址：https://epb.hangzhou.gov.cn

(e) 消防竣工验收

根据杭州市公安局消防支队出具的《关于开元名都大酒店工程消防验收合格的意见》（杭公消验[2005]第 004 号），开元名都大酒店项目于 2005 年 1 月 4 日通过专项验收意见审批，意见内容为“该工程基本符合国家消防技术标准要求”。

(f) 竣工验收备案

根据杭州市萧山区建设局于 2005 年 8 月 23 日核发的《杭州市萧山区建设工程竣工验收备案证明书》（萧备案字（2005）346 号），开元名都大酒店项目已于 2005 年 8 月 23 日完成竣工验收备案。

2) 其他手续

经核查，杭州开元名都项目的初始建设项目酒店地上部分已取得立项批复、环境影响报告表审查意见等其他手续。

初始建设项目之二：开元名都大酒店广场地下车库项目

1) 关键合规手续

(a) 建设工程规划许可

杭州市规划局于 2005 年 6 月 8 日核发《建设工程规划许可证》（浙规证（2004）0110331 号）:

建设单位	杭州开元名都大酒店有限公司、杭州开元房地产开发有限公司
建设项目名称	开元名都地下室 B、C 区
建设位置	新区 D-02 地块
建设规模	11,308.20 平方米

(b) 消防竣工验收

根据杭州市公安局消防支队出具的《关于开元名都大酒店工程消防验收合格的意见》（杭公消验[2005]第 004 号），开元名都大酒店广场地下车库项目随开元名都大酒店项目于 2005 年 1 月 4 日共同通过专项验收意见审批，意见内容为“该工程基本符合国家消防技术标准要求，在消防方面基本具备使用条件”。

(c) 竣工验收备案

根据杭州市萧山区建设局于 2005 年 8 月 23 日核发的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案》及《杭州市萧山区建设工程 竣工验收备案证明书》（萧备案字（2005）347 号），开元名都大酒店广场地下车库项目已于 2005 年 8 月 23 日完成竣工验收备案。

2) 其他手续

经核查，开元名都大酒店广场地下车库项目已取得立项批复、施工许可等其他手续。

鉴上，针对杭州开元名都项目初始建设项目，已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、消防验收及竣工验收备案。除上述关键合规手续外，杭州开元名都项目初始建设已取得或办理项目立项批复、建设项目选址意见书、环境影响报告表审查意见、建筑工程施工许可证等其他合规手续；因项目初始建设的立项及竣工验收备案时间均早于固定资产投资项目节能审查相关规定施行时间，无需办理节能审查及节能验收手续。除上述已披露内容外，不存在其他应当取得而未取得的合规手续；杭州开元名都项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

此外，根据核查，杭州开元名都项目存在如下装修改造项目：

装修改造项目

杭州开元名都项目共有 17 项装修改造工程未取得完备合规手续，具体情况如下：

工程名称	改造面积	占项目建筑面积比例
2005 年顶层空间装修项目	1,873.00	1.47%
2007 年观光电梯加装工程	594.00	0.47%
2006 年开元名都大酒店 5-14 层及 C 区三层内装修工程	15,430.00	12.10%
2011 年杭州开元名都大酒店 A 区第三层中餐厅包厢装修建设工程	3,307.00	2.59%
2013 年四层多功能厅改造（竞潮厅改造）	3,494.00	2.74%
2017 年一层城中厅改造	1,097.00	0.86%
2017 年三层名艺厅改造	297.00	0.23%
2017 年三层全日制餐厅及康乐区域改造	2,581.00	2.02%
2018 年一层咖啡厅改宴会厅改造	551.00	0.43%
2018 年地下室钢结构加层工程	242.88	0.19%
2019 年和厅改造工程	190.00	0.15%

工程名称	改造面积	占项目建筑面积比例
2019 年名思名德厅改造	140.00	0.11%
2021 年四层 C 区报告会议厅改造项目	3,424.00	2.68%
2022 年 2 层局部装修项目（二楼中餐厅改造项目）	1,400.00	1.10%
2024 年竞潮厅改造项目	1,350.00	1.06%
2025 年 11 楼及 12 楼恢复改造项目	1,360.00	1.07%
2025 年地下一层原射击场区域恢复	1,226.00	0.96%
总计	**38,556.88**	**30.23%**

注：改造面积系项目公司根据图纸测量，占项目建筑面积比例=改造面积/杭州开元名都项目总建筑面积（127,550.56 平方米）

综上，前述 17 项未取得相关合规手续的装修改造工程合计涉及面积约 38,556.88 平方米，占杭州开元名都项目总建筑面积 127,550.56 平方米的 30.23%。

1) 顶层空间装修项目

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》及原始权益人、浙江开元的确认，浙江开元在杭州开元名都项目初始建设完成后在第 45 层与屋面之间增设夹层、分隔形成两层新增空间，且未就该等装修改造行为向行政主管部门办理《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、竣工验收备案。根据杭州市公安局萧山区分局消防大队于 2006 年 1 月 11 日出具的消防验收合格意见，杭州开元名都大酒店顶层内部装修基本符合国家消防技术标准要求，在消防方面基本具备使用条件。

根据工程尽调顾问现场核实及原始权益人、浙江开元的确认，前述夹层区域目前处于封闭停用状态，未纳入酒店日常经营运营范围，不独立产生现金流且未来也不会利用前述夹层区域进行任何经营活动，现阶段未对杭州开元名都项目运营造成不利影响，后续可能存在被行政主管部门处以罚款、要求整改的风险。原始权益人、浙江开元进一步确认，未来也不会利用前述夹层区域进行任何经营活动，即使被行政主管部门责令限期改正或拆除，亦不会对酒店正常经营产生不利影响。

2) 2007 年观光电梯加装工程

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》及原始权益人、浙江开元的确认，浙江开元在杭州开元名都项目初始建设完成后增加安装 2 部观光电梯

（曳引驱动乘客电梯），且未就该等电梯加装行为向行政主管部门办理《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、竣工验收备案，后续可能存在被行政主管部门处以罚款、要求整改的风险。

根据浙江开元提供的资料，关于增加安装的 2 部观光电梯，其中单位内部编号为 24#电梯的设备代码为 3110Z0109200600119，根据杭州市特种设备检验科学研究院于 2025 年 12 月 12 日出具的《曳引驱动乘客与载货电梯定期检验报告》（报告编号：TH2025A59344），24#电梯检验合格，并且 24#电梯已取得《特种设备使用标志》（登记证编号：梯 11 浙 AA4607（21）），下检日期 2026 年 12 月；单位内部编号为 25#电梯的设备代码为 3110Z0109200600137，根据杭州市特种设备检验科学研究院于 2025 年 12 月 19 日出具的《曳引驱动乘客与载货电梯定期检验报告》（报告编号：TH2025A59343），25#电梯检验合格，并且 25#电梯已取得《特种设备使用标志》（登记证编号：梯 11 浙 AA4613（21）），下检日期 2026 年 12 月。

根据原始权益人、浙江开元的确认，使用单位杭州酒店公司就上述 24#、25#观光电梯委托上海三菱电梯有限公司浙江分公司进行维护保养，并委托杭州市特种设备检验科学研究院定期进行检验，已依法办理特种设备使用登记并经检验合格，不存在使用安全隐患。目前，24#、25#观光电梯仅用于浙江开元及杭州酒店公司内部人员使用，不面向酒店客人或其他外部人员使用，不独立产生现金流，亦非酒店经营必需设施。原始权益人、浙江开元进一步确认，倘若未来被行政主管部门要求封闭停用、限期改正或拆除，酒店日常经营仍可正常维持，亦不会对杭州开元名都项目持续稳定运营造成实质性障碍。

3) 其他装修改造项目

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》及原始权益人、浙江开元的确认，除 2005 年顶层空间装修项目、2007 年观光电梯加装项目，浙江开元就杭州开元名都项目初始建设完成后进行了如下表所列共计 15 项其他装修改造项目，该等其他装修改造项目涉及酒店客房、餐厅、会议室、宴会厅、地下室等经营区域的装修升级与功能优化，在功能和物理形态上均依附于主体工程，属改善型装修工程，均不涉及增加建筑面积的情形，该等其他装修改造项目不独立产生现金流。就该等装修改造行为，浙江开元均未办理施工许可证及竣工验收备案，部分项目未办理消防验收、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续，未办理建设相关合规手续的具体情况见

下表:

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
1.	2006 年开元名都大酒店 5-14 层、C 区三层内装修工程	不适用	未办理	《建筑工程消防验收意见书》(编号:杭公消验[2006]第0220号)	《消防安全检查意见书》(编号:杭公消检字[2006]第0019号)	未办理
2.	2011年杭州开元名都大酒店A区第三层中餐厅包厢装修建设工程	不适用	未办理	《关于浙江开元酒店投资管理集团有限公司杭州开元名都大酒店 A区第三层中餐厅包厢装修建设工程消防验收合格的意见》(编号:萧公消验[2011]第0053号)	未办理	未办理
3.	2013 年四层多功能厅改造工程(竞潮厅改造)	《建设工程规划许可证》(编号:建字第330109201300109)	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》(萧公消安检字[2013]第0206号)	未办理
4.	2017 年一层城中厅改造工程	不适用	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》(萧公消安检字[2017]第0231号)	未办理
5.	2017 年三层名艺厅改造工程	不适用	未办理	不适用		建筑面积小于300m²的室内装修改造,无需办理
6.	2017 年三层全日制餐厅及康乐区域改造工程	不适用	未办理	未办理		未办理
7.	2018 年一层咖啡厅改宴会厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理
8.	2018 年地下室钢结构加层工程	不适用	未办理	未办理	未办理	建筑面积小于300㎡的室内装修改造,无需办理
9.	2019 年和厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	建筑面积小于300㎡的室内装修改造,无需办理
10.	2019 年名思名德厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	建筑面积小于300㎡的室内装修改造,无需办理
11.	2021年四层C区报告会议厅改造工程	《建设工程规划许可证》(编号:建字第33010920	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》(萧消安检字(2021)第 1001号)	未办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
		2100310）				
12.	2022年2层局部装修工程（二楼中餐厅改造项目）	不适用	未办理	《建设工程竣工验收消防备案凭证》（编号：萧建消竣备字(2022)第 0548号）	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（萧消安检字（2022）第0232号）	未办理
13.	2024 年竞潮厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理
14.	2025年11楼12楼恢复改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理
15.	2025 年地下一层原射击场区域恢复工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理

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。前述装修改造基于的杭州开元名都项目地上建筑均已完成不动产的权属登记，浙江开元合法持有相应不动产权属证书。该等装修改造工程缺少上文所述的相关合规手续的情形不影响已登记的不动产的物权合法性。

根据浙江中赫工程检测有限公司于2026年6月23日出具的《杭州开元名都大酒店装修改造工程安全评估报告》（编号：ZHPG2600118），杭州开元名都项目装修改造工程所涉及区域房屋结构体系完整，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安全使用要求。

根据工程尽调顾问深圳市瑞联资信管理咨询有限公司现场核实及原始权益人、浙江开元的确认，前述杭州开元名都项目的装修改造项目缺失相关合规手续的情况现阶段未对杭州开元名都项目运营造成不利影响，后续可能存在被行政主管部门处以罚款、要求整改的风险。

就2005年顶层空间装修项目及2007年观光电梯加装工程项目未取得建设工程规划许可的情形，根据《浙江省国土空间规划条例》第七十四条规定，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由设区的市、县（市、区）自然资源主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改

正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。其中建设工程在已竣工验收的住宅、商业、商务类建设工程用地范围内或者利用住宅、商业、商务类建设工程擅自新建、搭建建筑物、构筑物的，属于应当认定为前款规定的无法采取改正措施消除影响的情形。

就前述装修改造工程未办理施工许可证的情形，根据《中华人民共和国建筑法》第六十四条、《建设工程质量管理条例》第五十七条及第七十三条规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工、限期改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款；依据前述规定给予单位罚款处罚的，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处单位罚款数额百分之五以上百分之十以下的罚款。

就部分装修改造工程未办理消防验收或竣工验收消防备案的情形，根据《中华人民共和国消防法》第十三条及《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第 51 号）相关规定，建设工程消防验收实行分类管理：依法应当申请消防验收的建设工程竣工后，建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收，未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用；该等工程以外的其他建设工程，建设单位应当在验收后报住房和城乡建设主管部门备案，住房和城乡建设主管部门应当进行抽查。根据《中华人民共和国消防法》第五十八条规定，就依法应当申请消防验收而未申请、擅自投入使用的工程，由住房和城乡建设主管部门责令停止使用，并处三万元以上三十万元以下罚款；就其他建设工程未在验收后报住房和城乡建设主管部门备案的，由住房和城乡建设主管部门责令改正，处五千元以下罚款。

就部分装修改造工程未办理公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续的情形，根据《中华人民共和国消防法》第十五条及第七十三条第三项规定，宾馆、饭店等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并取得许可；未经消防救援机构许可的，不得投入使用、营业。未经许可擅自投入使用、营业的，根据该法第五十八条第一款第四项规定，由消防救援机构责令停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款。

就前述装修改造工程未办理竣工验收备案的情形，根据《建设工程质量管理条例》第四十九条及《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》（建设部令第 78 号发布，住房和城乡建设部令第 2 号修改）第四条规定，建设单位应当自工程竣工验收合格之日起 15 日内，将建设工程竣工验收报告和规划、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门备案。未依法办理竣工验收备案的，根据《建设工程质量管理条例》第五十六条第八项及上述管理办法第九条规定，由备案机关责令限期改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款。

根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉嵊合规承诺函》，就杭州开元名都项目的装修改造工程，如因缺少建设相关的合规手续收到行政主管部门要求限期改正或拆除的通知后，开元旅业、杭州鸿久、原始权益人将立即启动相关程序，根据行政主管部门的要求采取相应整改措施；如因杭州开元名都项目改建、扩建、装修改造过程中的任何合规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浙江开元被行政主管部门予以处罚或导致浙江开元因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

2、温州开元名都项目

温州开元名都项目包括初始建设项目及后续装修功能改造项目，具体情况如下：

温州开元名都项目的初始建设

1) 关键合规手续

(a) 《建设用地规划许可证》

根据温州市规划局于 2018 年 2 月 1 日核发的《建设用地规划许可证》（编号：地字第浙规证 2018-030200012 号）：

用地单位	温州凯元置业有限公司
用地项目名称	中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间建设项目
用地位置	温州市鹿城区南汇街道上田村
用地性质	商业用地 B1（F01 地块为 B14（旅馆用地）、B2（商务用地）；规划五路地下空间为配建停车场库用地）

用地单位	温州凯元置业有限公司
用地兼容性要求	F-01 地块兼容 B11（零售商业用地）、B13（餐饮用地）
用地面积	19,971 平方米（F01 地块为 16,617 平方米；规划五路地下空间面积为 3,354 平方米）
建设规模	/

(b) 《建设工程规划许可证》

根据温州市自然资源和规划局于 2019 年 1 月 14 日核发的《建设工程规划许可证》（编号：建字第浙规证 2019-030200008 号）:

建设单位	温州开元名都大酒店有限公司
建设项目名称	中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间建设项目
建设位置	温州市鹿城区南汇街道上田村
建设规模	74,776.27 平方米

(c) 环境影响评价

根据温州智祺的确认，温州市中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间建设项目属于投资建设时适用的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2017）》中第 106 项“房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房”等项中其他项，属于应当填报环境影响登记表的建设项目。

温州开元名都于 2018 年 6 月 5 日就温州开元名都项目填报《建设项目环境影响登记表》并获取完成备案的备案回执（备案号：201833030200000205）。

(d) 环保竣工验收

温州开元名都项目属于应当填报环境影响登记表的建设项目，无需办理环保验收手续。

(e) 消防竣工验收

根据温州市鹿城区住房和城乡建设局于 2022 年 9 月 9 日出具的《建筑工程消防验收意见书》（编号温鹿住建消验（2022）第 47 号），温州市鹿城区住房和城乡建设局就温州开元名都项目进行了消防验收并出具“该工程项目消防验收基本符合规范要求”的验收意见，温州开元名都项目已通过消防竣工验收。

(f) 竣工验收备案

根据温州市鹿城区住房和城乡建设局于 2022 年 9 月 9 日核发的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案》(编号：330302202209091O1)，温州开元名都项目已于 2022 年 9 月 9 日通过工程竣工验收备案。

2) 其他手续

经核查，温州开元名都的初始建设项目已取得立项备案、施工许可、规划验收等其他手续。

鉴上，温州开元名都项目初始建设已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、消防验收及竣工验收备案。除上述关键合规手续外，温州开元名都项目初始建设已取得或办理企业投资项目备案、建设用地批准书、环境影响登记表备案、建筑工程施工许可证及规划验收手续等其他合规手续。

温州开元名都项目的装修改造

根据原始权益人及温州智祺的确认，在温州开元名都项目建设完成后，温州开元名都就温州市鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 5 层(以下简称"招银大厦 1 幢 5 层")开展建筑功能临时转变工程项目（"5 层改造工程")，将办公楼装修改造为餐饮功能。

1) 关键合规手续

(a) 房屋用途规划变更

温州开元名都与温州市自然资源和规划局于 2023 年 12 月 22 日签署《临时改变房屋用途协议书》(编号：温资规鹿协 2023006 号)，约定就招银大厦 1 幢 5 层临时改变功能为商业服务业（具体以联勘综合意见单为准)，临时改变功能面积 1423.45 平方米，临时改变功能年限自 2023 年 12 月 22 日至 2028 年 12 月 21 日，已收取全部临时改变功能期间的收益金。但临时改变用途经同意后办理的规划许可手续，不作为办理不动产（房屋产权和土地）变更登记的依据。

(b) 消防验收

温州开元名都于 2024 年 6 月 27 日取得了温州市鹿城区住房和城乡建设局出具的《建设工程竣工验收消防备案抽查意见书》(温鹿住建消备（2024）第 140-1 号)，综合评定 5 层改造工程竣工验收消防备案抽查结果为合格。

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》及原始权益人、温州智祺的确认，除上述 5 层改造工程外，自温州开元名都项目建设完成后未进行过改建、扩建、建筑内部装修以及用途变更等建设活动，不存在其他需要办理规划许可、施工许可、消防验收或备案等建设相关的合规手续的情形。

2) 其他手续

经核查，温州开元名都的装修改造项目已取得施工许可手续。

鉴上，针对温州开元名都项目，除上述已披露内容外，不存在其他应当取得而未取得的合规手续；温州开元名都项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

3、嵊州开元名都项目

嵊州开元名都项目的初始建设

1) 关键合规手续

(a) 《建设用地规划许可证》

嵊州开元名都持有嵊州市自然资源和规划局于 2019 年 12 月 5 日核发的《建设用地规划许可证》（地字第 330683201902005 号），具体情况如下：

用地单位	嵊州开元名都大酒店有限公司
用地项目名称	嵊州开元名都大酒店项目
用地位置	浙江省绍兴市嵊州市城南新区 B2019-52 号出让地块（嵊州大桥西南侧地块）
用地面积	30,225 平方米
用地性质	B1 商业用地，B2 商务用地，B3 娱乐康体用地
建设规模	地上建筑面积 111,835 平方米;地下建筑面积 25,600 平方米

(b) 《建设工程规划许可证》

嵊州开元名都持有嵊州市自然资源和规划局于 2020 年 4 月 2 日核发的《建设工程规划许可证》（编号：建字第 330683202002007 号），具体情况如下：

建设单位	嵊州开元名都大酒店有限公司
建设项目名称	嵊州开元名都大酒店项目
建设位置	嵊州市官河南路 8 号

建设规模	地上建筑面积 110592.33 平方米，地下建筑面积 24962.55 平方米

(c) 环境影响评价

根据嵊州嵊达的确认，嵊州开元名都项目属于投资建设时适用的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2017）》中第 106 项“房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房”的其他项，属于应当填报环境影响登记表的建设项目。

嵊州开元名都于 2020 年 3 月 5 日填报《建设项目环境影响登记表》并获取完成备案的备案回执（备案号：202033068300000026）。

(d) 环保竣工验收

嵊州开元名都项目属于应当填报环境影响登记表的建设项目，无需办理环保验收手续。

(e) 消防竣工验收

根据嵊州市住房和城乡建设局于 2022 年 9 月 27 日出具的《建设工程消防验收意见书》（嵊建消验[2022]第 021 号），嵊州开元名都项目于 2022 年 9 月 27 日通过专项验收意见审批，意见内容为“经资料审查、现场抽样检查和功能测试，综合评定该工程消防验收合格”。

(f) 竣工验收备案

根据嵊州市住房和城乡建设局于 2022 年 9 月 30 日核发的《嵊州市房屋建筑工程竣工验收备案表》（综合验收编号：31240020220930113），嵊州开元名都大酒店项目已通过综合竣工验收。

2) 其他手续

经核查，嵊州开元名都项目已取得立项批复、施工许可、规划验收等其他手续。

鉴上，嵊州开元名都项目初始建设已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、消防验收及竣工验收备案。除上述关键合规手续外，嵊州开元名都项目初始建设已取得或办理企业投资项目备案、环境影响登记表备案、建筑工程施工许可证及规划验收手续等其他合规手续。

嵊州开元名都项目的装修改造

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司于 2026 年 9 月 4 日出具的《工程尽调咨询报告》及原始权益人、嵊州嵊达的确认，嵊州嵊达将位于嵊州市官河南路 8-189 号 1 层车位编号为 A62、A63、A64、A81、A82 的 5 个车位改造为餐厅储物室（简称“车位改造工程”），改变了房屋规划用途，且未办理规划许可、施工许可、消防验收或备案手续。该区域原先由嵊州酒店公司作为餐厅储物室使用，不独立产生现金流，改造面积约 320.45 平方米，占嵊州开元名都项目总建筑面积 59,094.85 平方米的 0.54%，占比较小。

除上述车位改造工程外，自嵊州开元名都项目建设完成后未进行过改建、扩建、建筑内部装修以及用途变更等建设活动，不存在其他需要办理规划许可、施工许可、消防验收或备案等建设相关的合规手续的情形。

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司现场核实及原始权益人、嵊州嵊达的确认，前述车位改造工程改变房屋规划功能且缺失合规手续的情况现阶段未对嵊州开元名都项目运营造成不利影响，但后续可能存在被行政主管部门处以罚款、要求整改的风险。

根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉嵊合规承诺函》，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人承诺将在近期就上述情形完成整改，将该区域恢复为车位功能并按照规划用途实际使用。此外，如因嵊州开元名都项目改建、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嵊州嵊达被行政主管部门予以处罚或导致嵊州嵊达因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使嵊州嵊达及嵊州开元名都项目免于遭受任何损失。

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司于 2026 年 9 月 21 日出具的《工程尽调咨询报告》，截至 2026 年 9 月 21 日，嵊州嵊达已针对嵊州市官河南路 8-189 号 1 层车位编号为 A62、A63、A64、A81、A82 的 5 个车位改造为餐厅储物室的违规改造事项完成整改。目前，该等车位已停止作为餐厅储物室使用，并已恢复其作为车辆停放及配套服务空间的功能，无需办理规划许可、施工许可、消防验收或备案手续。

鉴上，针对嵊州开元名都项目，除上述已披露内容外，不存在其他应当取得而未取得的合规手续；嵊州开元名都项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳

定运营的合规文件。

三、不动产项目资产价值情况

根据《资产评估法》的相关规定，由于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，采用收益法（权重 100%）作为本次不动产资产价值的评估方法。

（一）评估方法

1、杭州开元名都项目

根据戴德梁行出具的《估价报告》以及《资产评估法》的相关规定，由于杭州开元名都项目为收益性物业，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。因此根据杭州开元名都项目的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次估价的评估方法。

2、温州开元名都项目

根据戴德梁行出具的《估价报告》以及《资产评估法》的相关规定，由于温州开元名都项目为收益性物业，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。因此根据温州开元名都项目的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次估价的评估方法。

3、嵊州开元名都项目

根据戴德梁行出具的《估价报告》以及《资产评估法》的相关规定，由于嵊州开元名都项目为收益性物业，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。因此根据嵊州开元名都项目的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次估价的评估方法。

（二）评估结果及其与账面价值的差异情况

2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目账面价值 2.65 亿元，评估价值 8.27 亿元，评估增值率为 212.49%。

2026 年 3 月 31 日，温州开元名都项目账面价值 3.90 亿元，评估价值 4.18 亿元，评估增值率为 7.08%。

2026 年 3 月 31 日，嵊州开元名都项目账面价值 2.87 亿元，评估价值 2.59 亿元，评估增值率为-9.67%。

（三）评估假设

评估机构在本次评估中采取的评估假设条件详见戴德梁行出具的《估价报告》。

（四）重要评估参数合理性分析

商业不动产项目具体评估参数的设置充分考虑了项目的历史业务运营及财务状况，并结合宏观经济、行业发展情况以及可比项目分析得出，财务顾问认为估值参数的取值具有合理性。

（五）评估结果压力测试

1、运营净收益

（1）杭州开元名都项目

杭州开元名都项目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”情景为本次估值 8.27 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	评估基准日估值：8.27 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	7.44	-10.04%
下降 5%	7.85	-5.08%
基准	**8.27**	**0.00%**
增长 5%	8.68	4.96%
增长 10%	9.09	9.92%

（2）温州开元名都项目

温州开元名都项目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”情景为本次估值 4.18 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	评估基准日：4.18 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10.00%	3.76	-10.05%
下降 5.00%	3.97	-5.02%
基准	**4.18**	**0.00%**
增长 5.00%	4.39	5.02%
增长 10.00%	4.60	10.05%

（3）嵊州开元名都项目

嵊州开元名都项目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”情景为本次估值 2.59 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	评估基准日：2.59 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10.00%	2.33	-10.04%
下降 5.00%	2.46	-5.02%
基准	**2.59**	**0.00%**
增长 5.00%	2.72	5.02%
增长 10.00%	2.85	10.04%

2、长期增长率

（1）杭州开元名都项目

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”情景为本次估值 8.27 亿元对应的长期增长率。长期增长率的变化对估值的影响如下：

长期增长率变化	评估基准日：8.27 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	8.20	-0.85%
下降 0.25%	8.24	-0.36%

长期增长率变化	评估基准日：8.27 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
基准（2.25%）	**8.27**	**0.00%**
增长 0.25%	8.30	0.36%
增长 0.5%	8.34	0.85%

（2）温州开元名都项目

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”情景为本次估值 4.18 亿元对应的长期增长率。

长期增长率变化	评估基准日：4.18 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	4.07	-2.63%
下降 0.25%	4.12	-1.44%
基准 2.25%	**4.18**	**0.00%**
增长 0.25%	4.23	1.20%
增长 0.5%	4.29	2.63%

（3）嵊州开元名都项目

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”情景为本次估值 2.59 亿元对应的长期增长率。

长期增长率变化	评估基准日：2.59 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	2.52	-2.70%
下降 0.25%	2.55	-1.54%
基准 2.25%	**2.59**	**0.00%**
增长 0.25%	2.63	1.54%
增长 0.5%	2.67	3.09%

3、折现率

（1）杭州开元名都项目

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 8.27 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	评估基准日估值：8.27 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	8.59	3.87%
下降 0.25%	8.43	1.93%
基准（6.00%）	**8.27**	**0.00%**
增长 0.25%	8.11	-1.93%
增长 0.5%	7.96	-3.75%

（2）温州开元名都项目

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 4.18 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	评估基准日估值：4.18 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	4.44	6.22%
下降 0.25%	4.30	2.87%
基准（6.25%）	**4.18**	**0.00%**
增长 0.25%	4.06	-2.87%
增长 0.5%	3.94	-5.74%

（3）嵊州开元名都项目

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 2.59 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	评估基准日估值：2.59 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	2.76	6.56%
下降 0.25%	2.67	3.09%

折现率变化	评估基准日估值：2.59 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
基准（6.50%）	**2.59**	**0.00%**
增长 0.25%	2.51	-3.09%
增长 0.5%	2.44	-5.79%

四、项目运营情况

（一）项目运营情况

1、业务基本情况

截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目运营管理模式为整租经营，3 家酒店公司分别与浙江开元酒店管理股份有限公司（“开元酒店管理公司”）签署酒店管理协议，使用其品牌标识、运营标准、中央客房预订系统、常客奖励计划、财务会计核算系统、信息科技系统等。

（1）品牌介绍

本项目底层资产合作品牌为开元名都（MajesTang），开元名都品牌由开元酒店管理公司运营管理，定位于高端商务宴请亲子度假地标酒店。

表：开元名都品牌基本信息

品牌名称	开元名都（MajesTang）
创立时间	2005 年
品牌理念	为宾客提供极具奢华感的产品和服务 为投资人创造稳定的商业和市场价值 为员工创造提升自我价值的机会平台 为广泛的社会和环境创造及提供价值
品牌定位	从东方美学中汲取灵感，还原盛世风华之精神风貌，打造城市地标酒店，为商务及休闲旅客提供豪华出行体验
品牌持有方	浙江开元酒店管理股份有限公司
品牌方主要服务内容	品牌授权、系统支持、会员体系、品牌服务标准等
品牌行业资质/荣誉	中国饭店协会-《2024 中国酒店业发展报告》-中国高端酒店品牌第三 亚洲旅宿大数据研究院-2024 年 ABN 指数榜单榜首 21 世纪经济报道-金枕头奖“2023 年度最受欢迎酒店品牌” 迈点研究院-连续 8 年（2016 年-2023 年）蝉联国内高端酒店 MOB 十强
品牌行业规模	截至 2026 年 3 月 31 日，在中国 50 多个城市中有超 180 家开元名都酒店开业运营，酒店客房数量为 5 万余间

此外，本项目底层资产中温州开元名都臻品之选酒店品牌合作方式为“开元名都+臻品之选”双品牌模式，融合开元名都与万豪旅享家旗下臻品之选的双重基因，与万豪集团通过“特许经营+品牌联名”合作打造的双品牌豪华酒店品牌模式，为消费者提供万豪旅享家会员体系的所有权益，同时保留开元名都的核心服务特色与文化元素。

通过特许经营模式，国际酒店许可公司授权温州酒店公司使用或受益于“臻品之选”的品牌标识、品牌标准、预定系统等电子系统、忠诚计划及其他营销活动。

“臻品之选”为万豪集团旗下品牌，是由全球各地独立精品酒店组成的精选集合品牌。自 2020 年 4 月 15 日起，万豪集团在中国境内授权臻品之选酒店的特许经营，截至 2026 年 3 月 31 日，在中国 3 个城市中有 4 家开元名都臻品之选酒店开业运营，酒店客房数量为 998 间。

（2）等级及评定标准

本项目底层资产均为全服务型酒店，全部取得国内酒店及餐饮行业最高等级的国家级资质，为项目经营稳定性与现金流可持续性提供了有力保障。

不动产项目相关等级评定均严格遵循国家级标准执行: 其中五星级旅游饭店评定以《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T14308-2023）为核心法定依据，由文化和旅游部领导的全国旅游星级饭店评定委员会组织实施评定，为国内酒店行业最高等级权威认证，核心评定覆盖硬件设施配置、全链条服务运营、服务质量管控、安全应急管理等全经营维度；国家五钻级餐饮企业评定以《餐饮企业的等级划分和评定》（GB/T13391-2009）为核心法定依据，由商务部指导的全国酒家酒店等级评定委员会组织实施评定，为国内餐饮行业最高等级权威认证，核心评定覆盖餐饮产品品质、食品安全全流程管控、标准化运营管理、全场景接待能力等核心盈利维度。

表：酒店等级评定情况

酒店名称	杭州开元名都大酒店	温州开元名都臻品之选酒店	嵊州开元名都大酒店
酒店类型	全服务型酒店	全服务型酒店	全服务型酒店
酒店定位	高端商务宴请亲子度假地标酒店	高端商务宴请亲子度假地标酒店	高端商务宴请亲子度假地标酒店
酒店/饭店等级	五星	五星	国家五钻级
所属地区	浙江省	浙江省	浙江省
评定编号	3350020	3350099	NO.002159

酒店名称	杭州开元名都大酒店	温州开元名都臻品之选酒店	嵊州开元名都大酒店
评定主体	文化和旅游部	文化和旅游部	商务部（全国钻评委）
评定依据文件	《旅游饭店星级的划分与评定》(GB/T 14308-2023)	《旅游饭店星级的划分与评定》(GB/T 14308-2023)	《餐饮企业的等级划分和评定》(GB/T13391-2009)
评定时间	2007 年 2 月 15 日首评 2023 年 4 月 10 日通过复评	2024 年 3 月 6 日	2025 年 10 月
有效期限	五年	三年	长期有效

备注：根据原始权益人的说明，温州开元名都臻品之选酒店于 2024 年 3 月 21 日取得五星级旅游饭店等级评定资质；2025 年 12 月 30 日，酒店运营名称变更。本次名称调整不涉及酒店经营主体、不动产产权及核心经营资质变更，不影响原有星级评定结果的合法有效性，酒店可按照文化和旅游行政主管部门相关规定履行名称变更备案程序。

（3）项目房型构成情况

截至 2026 年 3 月 31 日，本项目底层资产 3 家酒店客房总数 1,468 间。

表：杭州开元名都项目房型构成及占比

房型	数量	占比
开元双床房	146	20.98%
开元大床房	24	3.45%
豪华双床房	165	23.71%
豪华大床房	45	6.47%
天逸双床房	88	12.64%
天逸大床房	66	9.48%
行政双床房	2	0.29%
行政大床房	95	13.65%
高级双卧家庭房	8	1.15%
豪华双卧家庭房	2	0.29%
豪华套房	12	1.72%
行政套房	19	2.73%
开元套房	3	0.43%
总统套房	1	0.14%
亲子双床房	10	1.44%
亲子大床房	5	0.72%

房型	数量	占比
双卧亲子房	4	0.57%
高级双卧套房	1	0.14%
客房合计	**696**	**100.00%**

表：温州开元名都项目房型构成及占比

房型	数量	房型占比
开元名都双床房	46	13.29%
无障碍双床房	2	0.58%
高级市景双床房	124	35.84%
开元名都大床房	14	4.05%
高级市景大床房	32	9.25%
亲子双床房	2	0.58%
亲子大床房	2	0.58%
豪华市景双床房	18	5.20%
豪华市景大床房	40	11.56%
行政市景大床房	50	14.45%
豪华市景套房	4	1.16%
行政市景套房	10	2.89%
亲子套房	1	0.29%
总统套房	1	0.29%
客房合计	**346**	**100.00%**

表：嵊州开元名都项目房型构成及占比

房型	数量	房型占比
开元江景双床房	64	16.58%
开元市景双床房	16	4.15%
开元大床房	16	4.15%
豪华大床房	42	10.88%
豪华江景双床房	119	30.83%
豪华市景双床房	31	8.03%
行政江景大床房	40	10.36%
行政市景大床房	18	4.66%
行政套房	19	4.92%
家庭亲子房	10	2.59%

房型	数量	房型占比
行政特色大床房	10	2.59%
双卧江景套房	1	0.26%
客房合计	**386**	**100.00%**

（4）项目房价体系及收益管理

不动产项目于每年第四季度启动下一年度全年价格体系的制定工作。基于对宏观经济、行业周期、区域市场供需及节假日等关键因素的综合预判，规划设定 6 至 8 档核心价格层级，作为全年定价的基础框架；在此基础上，结合不同房型、景观、楼层等产品维度的价值差异，进一步细分形成 16 至 20 档精细化基准价格矩阵，为后续动态调价策略的实施奠定结构化基础。

在日常运营中，酒店依托收益管理系统，综合考量实时在手预订情况、主要竞争对手线上公开价格、会议团队预留情况、节假日及特殊活动等多维市场信号，在既定价格体系框架内，按日历日灵活调整每日销售基准价，实现基于市场反馈的动态定价与收益优化，最大化客房及配套服务的综合收益水平。动态房价调整的原则如下:

1）成本保底与收益导向原则。守住成本底线，以单房运营成本为定价基准，确保平均房价能够覆盖固定成本（建筑折旧、装修摊销、物业管理等）与变动成本（人工成本、能耗费用、布草采购及清洗、食品酒水及客用品采购成本等），保障合理利润。同时，以 RevPAR（每间可售房收入）为核心关注指标，平衡入住率与房价，避免单纯低价竞争。

2）市场定位与价值匹配原则。作为全服务型高端商务宴请亲子度假地标酒店，产品价格锚定本地高端商务、大型宴会、政企接待市场，同时按房型、景观、楼层、配套划分定价梯度。

3）动态与差异化定价原则。选择区域内同规模、同级别酒店作为主要竞争对手，按季节、周末/工作日、节假日、展会动态分时调价，并对散客、会员、团队、协议、OTA、长住等不同渠道执行差异化价格。

4）合规与稳定原则。房价体系中的基础价格（标准价）保持年度稳定，在此基础上参照前述原则实现差异化定价，避免频繁大幅调价影响酒店调性与客户预期。

5）不动产项目报告期内通过各渠道产生的收入占比情况具体如下:

表：目标不动产项目各渠道产生的客房收入占比情况

单位：万元

渠道	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
杭州开元名都项目								
自营渠道	173.78	11.28%	594.86	8.14%	769.81	10.01%	864.83	9.96%
第三方 OTA	535.20	34.73%	2,507.88	34.32%	2,420.95	31.47%	2,738.93	31.56%
线下协议	831.93	53.99%	4,204.01	57.54%	4,503.15	58.53%	5,075.74	58.48%
客房收入小计	**1,540.91**	**100.00%**	**7,306.75**	**100.00%**	**7,693.91**	**100.00%**	**8,679.50**	**100.00%**
温州开元名都项目								
自营渠道	69.61	6.85%	467.19	9.72%	542.24	10.95%	460.11	10.41%
第三方 OTA	432.08	42.54%	1,435.21	29.86%	1,423.74	28.74%	1,377.60	31.16%
线下协议	513.27	50.61%	2,902.65	60.42%	2,985.14	60.31%	2,581.01	58.43%
客房收入小计	**1,014.96**	**100.00%**	**4,805.05**	**100.00%**	**4,951.12**	**100.00%**	**4,418.71**	**100.00%**
嵊州开元名都项目								
自营渠道	227.07	26.08%	956.39	25.10%	859.74	21.81%	765.31	22.75%
第三方 OTA	409.17	47.00%	1,621.30	42.55%	1,608.93	40.81%	1,361.18	40.46%
线下协议	234.36	26.92%	1,232.35	32.34%	1,473.59	37.38%	1,237.57	36.79%
客房收入小计	**870.61**	**100.00%**	**3,810.04**	**100.00%**	**3,942.26**	**100.00%**	**3,364.05**	**100.00%**

（5）其他营运部门情况

不动产项目均为全服务型酒店，可以一站式满足消费者旅居、商务、餐饮、休闲等全类型需求。除完整客房体系外，还配备有全时段餐饮（含全日制自助餐厅、中式包厢和特色餐厅等）、会议宴会功能（承接商务会议、婚宴、年会，并提供专业会务服务）、康体休闲设施（含室内泳池、健身房、SPA、儿童乐园等）、24 小时前台、礼宾、行李、洗衣房、商务中心等全时段、全流程服务部门。

2、盈利模式概况及主要运营策略

（1）盈利模式

不动产项目均为全服务型酒店，在提供高品质住宿产品的基础上，整合餐饮、会议宴会、康乐休闲、增值服务等多元业态，为消费者打造场景化、定制化的综合消费体验，具备收入结构多元、抗风险能力强、高附加值服务驱动溢价、运营精细化程度高的主要特点。

不动产项目的收入来源多元化，主要以酒店客房收入为基础，依托高端房型配置与优质住宿体验实现溢价，同时叠加配套服务收入：包括全日制餐厅、特色主题餐厅、高端宴会等餐饮服务收入；大型多功能会议厅、专属会务配套等会议宴会服务收入；健身中心、泳池、SPA、亲子娱乐等康乐休闲服务收入；酒店配套商业出租收入。收入确认方面，客房收入按实际出租客房间夜数及动态定价体系确认，餐饮收入按实际消费金额（含散客点餐、宴会包场、团餐定制）确认，会议及康乐收入按服务合同约定金额及实际使用情况确认，酒店配套商业出租大多采用“固定租金”模式，按照相关租赁合同约定情况确认。

为支撑全时段、全流程的酒店服务高效执行，项目需承担人工成本、客房运营费用、餐饮食品酒水成本及后厨运营费用、会议及康乐设施维护费用、能源费用、市场营销费用等运营开支。通过建立精细化成本管控体系，统一归集各项经营收入、分类核算成本费用，形成稳定且具备增长潜力的项目经营性净现金流。

（2）主要运营策略

1）客房业务运营管理策略

房型定价方面，酒店以自身高端商务休闲全服务酒店定位、区域旅游饭店市场供需格局及历史经营数据为基础，科学设定客房基准价格，围绕客群细分、消费规模及预订周期构建多维度阶梯式价格体系。定价执行层面遵循协议散客价格优先级高于 OTA 渠道日历房价格、团队客户价格优先级高于散客价格的分层管理逻辑，在保障客源结构持续优化的同时实现收益水平的动态平衡。酒店以年度经营目标达成为基础、客房收益最大化为核心目标，结合市场实时变化实施价格动态投放管理，保障全渠道价格体系的稳定性与市场竞争力，为客房业务收入的持续稳定提供核心支撑。

渠道管理方面，以协议客户、集团自有会员体系为核心基础渠道，保障客源基本盘的长期稳定性；以头部 OTA 平台、企业差旅管理平台为重点运营渠道，通过资源倾斜与深度运营提升渠道转化效率；以新兴生活服务平台、跨行业合作渠道为增量拓展渠道，通过试点运营、数据复盘与迭代优化逐步释放渠道效能。通过对不同类型渠道的分级管理与精准资源投入，持续提升全渠道整体转化效率，保障客房预订规模的稳定性与可持续性。

营销机制方面，在线上营销端，酒店聚焦头部在线旅游平台、主流新媒体平台的流

量资源整合，结合电商大促节点、法定节假日、区域重大展会等关键经营时点，通过集中流量投放等方式，实现品牌曝光与预订转化的同步提升。线下营销端，酒店以企业客户开发、核心客群长期维护为核心，通过定向客户拜访、专属客户活动、定制化服务方案等方式，巩固与核心客户的长期合作关系。通过线上线下营销资源的协同联动，构建全域覆盖的营销体系，持续提升酒店品牌影响力与区域市场渗透率，为客房业务规模拓展提供长效支撑。

2）非客房业务运营管理策略

宴会业务方面，酒店针对本地宴会业务搭建全流程数字化客户运营体系，通过会员管理系统、私域社群运营、精准信息推送等方式，实现本地客户资源的沉淀与全生命周期管理。业务运营层面，围绕婚宴、商务宴请、家庭主题宴等本地高频消费场景，通过定制化服务套餐、专属增值服务、会员专属权益等方式，提升产品市场触达率与客户复购频次，巩固酒店在本地宴会市场的竞争优势，持续提升非客房业务的收入贡献。

餐饮业务方面，酒店针对餐饮及配套服务散客业务，以主流 OTA 平台为核心预订与流量入口，同步搭建标准化新媒体内容运营体系，通过短视频内容投放、直播推广、达人探店合作等方式，构建从内容种草、线上预订到体验分享的全流程运营链路。针对自由行客群、本地商务散客等核心客群，酒店推出主题体验套餐、跨界联名产品、专属定制服务等特色化产品，持续提升客户消费频次与单客价值，优化酒店整体收入结构，提升非客房业务对整体经营收益的贡献度。

3）精细化运营与成本控制策略

酒店以优化成本结构、提升经营效益与资产净收益水平为核心，围绕人力管理、物料采购、营销运营、资产运维、能耗管控全业务链条建立标准化精细化管控体系，全面落实降本增效举措，包括但不限于：①通过岗位职责梳理、动态排班机制、“一人多能”专项培训优化人员编制配置，合理应用劳务外包模式，将人力成本管控成效与绩效考核联动，优化员工福利结构，严控固定人力支出，持续提升人均效能；②对办公及营运物料实行定额管理与集中采购管控，全面推行无纸化办公，对各类耗材执行“按需申领、限额发放、专人管理”机制，通过批量集中采购、签订长期供应商合作协议锁定采购价格与优惠政策，规范物料使用流程，减少不必要损耗与库存积压；③以投入产出比为核心梳理优化全营销渠道，关停低效渠道、深耕核心高价值 OTA 平台，通过线上线下联

动与会员体系协同降低对外部渠道的依赖，依托会员消费数据开展分客群个性化精准营销，以低成本新媒体内容运营、异业联合营销模式替代高成本广撒网式投放，持续提升营销转化效率，压降营销费用支出；④建立全品类设施设备台账与责任管理机制，推行“日常巡检+定期保养+季度排查”的预防性维保模式，提前排查处置设备隐患，优先对老旧设备开展维修翻新以延长使用寿命，通过签订长期专业维保协议锁定维保成本，严控设备维修与应急处置支出；⑤结合入住率、客流量动态优化客房清扫、跨部门协同等核心营运流程，减少重复作业与人力浪费，制定全区域能耗定额标准与责任管理机制，按月度复盘整改，结合季节、客流动态优化空调、新风、燃气等设备运行参数，规范设备标准化操作流程，全面提升能源使用效率，严控能耗成本支出。

3、运营管理和现金流归集安排

（1）运营管理

为积极提升全服务酒店项目的运营管理效率，项目公司采取了一系列的运营策略：1）保障全服务酒店住宿、餐饮、会议等核心业态品质与全链条服务水准，打造高端定制化消费体验，及时做好会员续住、协议客户长约锁定等客群维护服务，针对高价值客户（会员/协议方）提前开展需求对接及合作续约沟通，管理客群集中度风险，维持项目入住率及平均房价水平，并力争提升酒店 RevPAR；2）借助运营管理机构成熟的全服务管理和联动体系，打造高端住宿、特色餐饮、精品康乐等经营亮点，做好战略合作渠道及核心会员资源的关系维护，在聚合优质服务资源的同时提高客群及合作方长期稳定性与忠诚度，为项目提供稳定持续的营收与现金流；3）基金管理人与运营管理机构通过定期/不定期会议、制订年度收益管理及服务优化方案、紧密追踪市场趋势变化和竞品策略调整，及时掌握客户消费反馈与竞品运营情况，对服务内容进行深度优化调整，为项目注入持续生命力，助力运营效能稳步提升；4）运营管理机构积极开展酒店与合作方、核心客群的联合营销推广活动，推出主题住宿套餐、高端宴会及康乐体验推广等线下活动，推动客户消费频次及客单价提升；5）借助运营管理机构的数字化解决方案，以科技赋能客户预订、入住体验、餐饮会务服务、运营管控全流程，实现客户服务、成本管控等全链条业务的智能化管理，提升运营管理效率及服务精准度。

（2）现金流归集安排

项目公司经营不动产项目主要采取酒店物业整租和对外直接出租两种方式。其中，

酒店物业整租模式下，杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司（合称“酒店公司”）分别就杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目开展相关经营活动，直接收取酒店客房、餐饮、宴会和康乐等运营收入，项目公司取得按照租赁协议的约定计算的整租租金；对外直接出租模式下，由租户按照合同约定支付租金至项目公司监管账户。

4、项目运营未来展望

本项目底层资产为杭州、温州、嵊州三家全服务型酒店，依托开元旅业成熟运营体系、各酒店区位优势与市场积淀，未来将紧扣品质升级、效益增长、品牌深耕、产城融合四大核心，持续巩固区域市场领先地位，实现经营业绩稳步提升与资产价值可持续增长，具体如下：

（1）深化精细化运营，筑牢收益增长根基

持续推动运营管理向标准化、个性化、智能化升级。优化客房、餐饮、会议核心产品体系，杭州酒店重点升级会议会展配套，打造一站式会务解决方案；温州开元名都项目深化双品牌协同，打造在地文化与国际标准融合的特色旅居产品；嵊州开元名都项目植入本地文化元素，完善亲子、文旅配套，构建差异化竞争优势。完善全流程服务标准，依托数字化客群画像实现分层精准服务，提升宾客满意度与复购率，推动核心业务协同增效。

（2）强化全维度成本管控，提升盈利可持续性

坚守服务品质底线，遵循“降本不减质”原则，构建全流程精准管控体系。优化人力结构，动态调整编制与排班，提升人均效能，严控固定人力支出；升级智能能耗管控系统，深化全员节能管理，严控能耗成本；完善集中采购机制，规范库存与物料管理，压降采购与损耗成本；优化营销资源投放，聚焦高转化渠道，压降低效支出，持续拓宽盈利空间。

（3）紧抓区域发展机遇，拓宽收入增长空间

深度对接各酒店所在区域发展战略，紧抓产城融合、文旅复苏、消费升级机遇。杭州开元名都项目紧抓萧山区产城融合、会展经济与总部经济发展红利，深度对接高价值商务客群，巩固区域商务会议酒店标杆地位；温州开元名都项目立足浙南核心区位，打

造区域高端旅居与商务接待标杆；嵊州开元名都项目依托本地特色文旅资源，深化“酒店+景区”联动，打造本地文旅融合标杆。持续拓展政企接待、商务会议、本地消费、文旅度假等多元客群，拓宽收入渠道。

（二）拟签署的运营管理协议及运营管理安排

1、运营管理服务协议的主要内容

不动产基金运作过程中，基金管理人履行不动产项目运营管理职责范围包括:

（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）按照要求聘请评估机构、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。

其中，针对上述（4）-（9）条，基金管理人、项目公司与运营管理机构签订运营管理服务协议，约定运营管理机构受委托履行的运营管理职责及对基金管理人履职的协助内容，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人将自行派员负责项目公司财务管理。

运营管理机构受委托应履行的具体运营管理职责如下:

1）协调内部资源，配合并监督租户开展具体运营工作，保障不动产项目稳定运营;

2）运营管理机构应根据约定代表项目公司发起付款、用印、协议签署、文档调用等申请;

3）根据项目租户经营情况编制年度经营计划和预算方案，向基金管理人提供审核咨询意见，对不动产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，确保不动产项目年度预算目标的实现;

4）就不动产项目的各项财务、会计工作进行统筹、管理和完善，并协调及确保租户全面、及时地执行日常财务、会计事项，保障不动产项目的正常经营;

5）运营管理机构应于每月结束后及时提供项目公司财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表和所有者权益变动表）、全级次科目余额表及序时账;

6）运营管理机构应当根据适用法律法规、业务规则的规定，与基金管理人建立完善的沟通反馈机制，协调按基金管理人及监管机构的要求提供信息披露所需信息，积极配合基金管理人开展不动产基金信息披露相关工作，主要包括：基金存续期定期发布的季度、中期及年度报告及发生的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事件时的临时报告，主动与基金管理人进行及时沟通，确保提供的信息真实、准确、完整;

7）运营管理机构原则上应于每月度出具运营管理服务报告，并发送至基金管理人;

8）协助项目公司日常法律事务咨询，协助解决、处理不动产项目经营过程中产生的与消费者之间的纠纷，协助项目公司以其自身名义参与诉讼、仲裁等，为项目公司经

营提供日常法律支持，包括但不限于审阅租赁合约和服务采购合同、协助项目公司聘请律师、向司法机关提交诉讼、仲裁材料、协助项目公司办理公证等；协助项目公司的财务事务，包括资金及账户管理、财务核算、财务报告、财务预算等事务的支持；协助项目公司的税务事务，包括税务登记及相关信息的管理、各种税务的计提申报缴纳、发票的领购核销与保管等事务的支持；

9）运营管理机构应为不动产项目购买足够的商业保险，包括但不限于雇主责任险、一切险和公众责任保险，并维持该等保险的有效性，办理投保、续保、理赔等事项；

10）向项目公司提供不动产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，并结合不动产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；

11）为提升不动产项目品质，根据不动产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）；组织开展对不动产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 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），以保持不动产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，导致不动产项目的运营指标显著下滑或导致不动产项目非自然损失。

12）运营管理机构应协调并监督酒店公司根据《酒店租赁协议》的约定针对酒店物业的使用和管理开展以下经营活动，包括但不限于：

a) 制定和执行相关不动产项目的销售计划和营销活动；

b) 申请、变更、续展、注销酒店经营证照；办理食品、治安、卫生、消防、环保等政府手续；维持相关不动产项目在上述方面的中国法律合规性；

c) 招聘、部署、雇佣和培训酒店所需的管理人员和一线员工；决定该等员工的薪水和福利；制定和执行人事政策；

d) 积极对市场进行调研制定租赁期限内相关不动产项目每个会计年度的经营计划（以下“**经营计划**”），呈报给运营管理机构，经基金管理人批准后执行；

e) 根据经批准的年度预算及酒店实际经营需要，制定相关酒店大中修改造、

FF&E、经营用品、经营设备等支出计划;

f) 制作、准确记录并维持相关不动产项目的经营账簿和经营记录;

g) 确定相关不动产项目的收费项目和费率，应构成预算的一部分;

h) 就相关不动产项目的商店、办公场所和大厅以及酒店内或附近的商务区域（如有，包括但不限于广告墙和屋顶天线）谈判并达成租赁、许可和特许协议，在该等协议下收取租金或以其他方式执行该等协议;

i) 谈判、达成合同并聘用承包商、代理、顾问和其他第三方向相关不动产项目提供服务;

j) 对相关不动产项目进行必要的除资本性支出以外的维修和维护。针对资本性支出项下的维修和维护，包括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 等装修升级改造更换等，运营管理机构应促使酒店公司配合基金管理人和项目公司执行;

k) 视相关不动产项目的经营需要，安装信息技术系统并维持信息技术系统支持;

l) 若酒店公司以酒店名义开展《酒店租赁协议》规定外的活动，应取得基金管理人和运营管理机构的书面同意。

13）制定及落实不动产项目运营策略，包括制定、执行及落实项目运营方案和策略，编制执行和落实经营策略，协助项目公司进行不动产项目的招商，为项目公司资产的购入、出售、处置方案提供建议等;

14）负责不动产项目的安全管理，建立完善的安全管理体系，承担相应的安全管理责任，酒店公司应指定专人为安全管理的主要负责人并切实履行对应安全管理职责，建立、健全安全管理责任制，明确各层级各岗位安全责任，制定安全管理规章制度和操作规程、组织实施安全教育和培训计划，落实安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制，建立危险源和安全检查隐患台账，对于发现的重大安全隐患及时向基金管理人报备，制定年度安全管理目标并及时消除安全事故隐患等;

15）在预算授权范围内，协助项目公司签署并执行不动产项目运营的相关协议，在基金管理人和/或托管人监督下执行预算范围内的日常支出；就预算外事项，需向基金管理人发起申请并书面说明情况，在基金管理人审批授权通过后协助基金管理人或项目公司签署和执行相关协议，执行相关预算外支出;

16）执行不动产项目日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；对于空置区域定期进行检查；制定宽带网络使用和采购方案；制定应急处理方案，如发生自然灾害、紧急事故等特殊情形，确保及时与基金管理人沟通和披露、提出合法有效解决方案并实施；

17）负责制定及实施不动产项目维修、维保，改造、保养等方案；如出现运营管理期限内不动产项目或其附属物、内部装饰装修和机器设备等可计入资本性支出的不动产项目中大修及/或改造、处置或报废的情况，需向基金管理人申报，经批准后方能执行。若该等修改、改造和装修设计批准手续的，运营管理机构应协助项目公司和酒店公司进行申报并取得该等必要的批准、证照等；

18）向项目公司提供关于筛选合适的采购方及服务提供商、合理控制成本、质量审核，以及关系的维护相关的咨询服务及建议，协助项目公司进行商业谈判，并对项目公司采购的第三方服务质量进行监督；

19）负责与不动产项目的物业管理服务机构进行对接，就物业管理服务合同项下的日常事宜进行沟通，并代表项目公司要求物业管理服务机构提供物业管理服务合同项下的各项物业管理服务；核实物业管理服务费用、物业专项维修基金（如有）、水费、电费、燃气费等除租金以外的不动产项目的支出及收入收费标准，将上述标准落实在物业管理服务合同等相关文件中；

20）确保不动产项目经营的合法合规，包括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）与不动产项目相关各项事宜所涉及的各项酒店经营证照，确保项目公司持续合法合规运营；

21）对接相关行业主管部门并按照主管部门要求，协助项目公司接洽政府检查等工作，包括各类年度申报工作、消防检查、安全检查等，对上述检查中发现的各类问题（包括不限于治安、消防、安全隐患、证照等问题）应及时上报基金管理人并制定落实整改计划；

22）了解行业政策及周边环境变化等可能影响到不动产资产运营的情况，并及时向基金管理人进行反馈；如发生政策变动、租金调整等可能对不动产项目、项目公司利益造成影响，应以持有人利益优先为原则，积极与相关部门沟通争取，维护不动产项目、项目公司利益；

23）负责并保持酒店物业内共用设施和共用部位（包括物业手册或相关文件明确约定的由项目公司负责维修维护的特定设施设备、消防安全设施、公共车道、公共走道、绿化以及房屋周围的场地）以及所出租房屋的主体结构处于良好的运营状态，维持公共区域的清洁及秩序。

24）运营管理机构还应协助基金管理人进行如下事项：

表：运营管理机构协助的运营管理职责

序号	运营管理职责	基金管理人	运营管理机构
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	负责办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；及时审批运营管理机构借用证照、印章、账册合同的申请	协助基金管理人办理印章证照、账册合同、账户管理权限交割；根据业务需要，向基金管理人发起借用证照、印章、账册合同的申请
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	建立账户和现金管理机制；项目公司应设立监管账户作为唯一用于运营收入的归集（“运营收入账户”）的账户，基金管理人监督现金流管理和使用的情况；通过运营管理机构提供的财务审批系统权限，由基金管理人派出的专员审批财务事项	向基金管理人提供有关管理系统审批和审阅权限； 按机制落实现金流的归集管理和使用，定期汇报现金流和现金结余和使用情况； 配合基金管理人和托管人落实和实现项目租赁、运营等现金流的归集，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	制定用印管理、使用制度和授权机制； 集中妥善保管法人章、公章、财务章，授权运营管理机构保管使用发票章及其他业务专用章（若需），及时进行用印审批、安排用印和用印文件发回	发起用印申请，汇报用印事项和提供相关协议文件； 在基金管理人授权下，妥善保管和使用发票章及其他业务专用章（若需），并接受监督和检查。确保用印合法合规，如因项目公司印章使用不规范造成损失应予以赔偿，并承担相应法律责任； 协助项目公司建立用章台账并基金管理人要求报送，台账内容应包括但不限于用章日期、文件类型和名称等关键信息
4	不动产项目档案归集管理等	负责档案归集管理	根据基金管理人的要求协助项目公司进行账册的整理和归档； 定期向基金管理人移交档案，协助基金开展档案归集、盘点、储存等具体工作
5	按照《基金指引》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计	聘任评估机构、审计机构	根据基金管理人的要求，对评估机构、审计机构聘任提出建议； 配合评估、审计机构开展各项工作，为相关工作的开展提供必要信息和协助； 结合项目实际运营情况和年度预算，与评估机构进行沟通，就评估假设提

序号	运营管理职责	基金管理人	运营管理机构
			供合理化建议
6	依法披露不动产项目运营情况	负责不动产项目运营情况的披露	根据运营管理服务协议及时提供、协助必要信息和汇报材料
7	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	对运营管理机构进行合规、风险、关联交易的管理培训; 每半年开展对运营管理机构的风险管理和关联交易检查; 在不动产基金的业务制度中，明确关联交易的识别和利益冲突防范机制	配合基金管理人对风控管理和关联交易的审查; 组织相关人员参加基金管理人组织的合规培训; 在项目运营管理过程中，按照风险防范制度要求落实工作和进行信息披露等 制定关联交易和利益冲突防范机制，并在不动产项目运营管理过程中，按照风险防范制度要求落实工作和进行信息披露等
8	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	保障持有人利益优先，审慎实施资产处置工作; 必要时召集基金份额持有人大会进行决策	积极配合、提供资产处置建议，并就处置过程提供咨询服务
9	按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，进行扩募及资产的收购	审批和实施资产购入等方案，按法规要求组织基金份额持有人大会进行决策	对基金拟购入的不动产项目提供建议和咨询服务，拟定预算和购入方案，并就此向基金管理人提供咨询服务

运营管理机构接受基金管理人的委托履行前述协助职责过程中，需要根据基金管理人的要求和指示开展相应协助工作，运营管理机构开展相应工作时应符合相应法律法规和其他监管政策的要求。

2、关键运营管理事项的决策机制

就不动产项目的关键运营管理事项，结合全服务酒店项目运营模式特点，基金管理人与运营管理机构就不动产项目关键运营管理事项设置了审批权限及/或管理方案，以充分发挥运营管理机构及相关方在不动产项目运营管理及风险控制等方面的专业能力，调动运营管理机构自主能动性。

运营管理机构及基金经理、项目公司财务负责人制定项目公司和酒店公司年度经营预算，年度经营预算包括预算报表及预算情况说明。项目公司和酒店公司年度经营预算经过运营咨询委员会讨论后，提交基金管理人 REITs 投委会审批。

年度经营预算执行期间，确因市场经营环境、监管政策、主管机关要求等发生重大变化导致预算编制基础和假设产生重要变化，或发生重大临时预算项目，或出现重大不

可控因素等，可以向基金管理人申请调整预算，履行相应的预算审批程序，向基金管理人报送相关说明材料，并经基金管理人 REITs 投委会审批通过。运营管理机构、基金经理及相关人员根据经基金管理人 REITs 投委会审批通过的年度经营预算（及其调整）或预算外事项决策，执行运营管理相关协议及资金支付审批。

就与基金管理人确认一致的年度预算及相关资金计划范围内，在符合双方确认的文本标准条款（如有）的基础上，在协商一致的前提下，基金管理人可以授权运营管理机构在基金管理人指定系统审批、用印签署并执行符合条件的不动产项目运营的相关协议。

本基金不动产项目运营管理相关的其他重要事项如关联交易、对外借款、项目运营过程中可能导致项目运营情况或产生现金流的能力发生重大变化的事项等，需根据本部分之“一、不动产基金治理机制”之“（一）分层决策机制”及运营管理服务协议等相关文件约定履行相应审批程序；若运营管理相关重要事项根据法律法规或《基金合同》约定需经基金份额持有人大会进行决策的（如金额超过基金净资产 5%的关联交易、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项），还应召开基金份额持有人大会进行表决。

3、非主要职责转委托的情况

运营管理机构有权在基金管理人预算批准的范围内自行采购或促使并监督项目公司采购第三方专业机构(“第三方服务提供者”)为业务的开展提供下述辅助性服务:（a）食品酒水及客用品询价与采购；（b）酒店管理公司提供的会员体系、酒店管理系统、品牌授权等服务；（c）外包劳务使用（d）广告、宣传和市场推广服务、市场调研服务；（e）客户服务工作、安保、消防和网络通讯工作；（f）保险和/或保险经纪服务；（g）工程维修，设施设备维护、升级和更换（包括强电、弱电、暖通、消防、给排水系统、电梯、安全工具等），物业装修改造；（h）工程及非工程等各类中介服务；（i）资产管理系统服务；（j）绿化、水箱清洗、化粪池、隔油池清掏等环境养护；（k）运营管理机构认为有必要取得的其他辅助服务。

运营管理机构需确保聘请的酒店管理公司及其他第三方服务提供者收费水平合理；运营管理机构应当勤勉尽职对前述酒店管理公司及其他第三方服务提供者的工作进行监督。

经与运营管理机构协商一致后，基金管理人可以通过调整预算和/或业务经营计划，

按行业惯例调整上述范围。

4、运营管理制度安排

为规范不动产项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人制定了项目公司运营管理相关的内部控制与风险管理制度及其他配套管理制度，包括预算管理、印章管理、资金和账户管理、业务沟通及信息披露等:

预算管理：基金管理人为项目公司建立全面预算管理机制，通过编制营运计划、投融资计划及成本费用预算等来实施预算管理控制。由运营管理机构编制项目公司年度预算并提交基金管理人审批，年度预算编制围绕项目公司发展战略和经营计划展开，以经营预算、资本预算为基础，以财务报表形式反映项目公司未来发展计划，以合理假设模拟项目公司经营中的投融资需求，为企业合理使用资金，提升经济效益而服务。同时，制度明确了各责任单位在预算管理中的职责权限，规范了预算从编制到执行的系列流程，并强调对预算计算的动态管理和评估。

印章管理：为保证项目公司章、证、照使用的权威性、合法性和安全性，基金管理人制定了章、证、照保管和使用的管理机制。在运营管理机构关于印章使用及审批流程的相关内部管理制度基础之上，基金管理人明确了章、证、照的使用权限、使用程序和审批流程。通过基金管理人设置的管理机制保证章、证、照的独立使用，同时，基金管理人将建立并定期复核用章台账以实现对章、证、照的安全保管和使用情况的监督。

资金和账户管理：基金管理人将监督项目公司开设资金账户，明确资金账户的新设、变更、注销的审批流程，保证账户使用和资金安全不受损。基金管理人通过托管人对账户进行封闭监管,对监管账户的资金接收、存放及支付进行监督和管理。基金将指示项目公司合理安排资金流向，并检查监管账户资金使用情况及相关文件资料。

业务沟通与信息披露：为明确不动产基金的信息披露事务管理和报告制度；按照《基金指引》和基金法等法规要求，明确定期沟通/报告、临时沟通/报告的频率和内容，约定项目公司重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程。逐层落实信息披露责任，保证基金对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

5、运营管理风险管控

基金管理人对运营管理机构制定的预算进行审批。以年度业务经营计划完成情况为

考核基础，如出现因运营管理机构的违约行为或重大过失导致基金管理人、不动产基金或不动产项目遭受损失的，基金管理人有权按照运营管理服务协议的约定要求运营管理机构赔偿损失。基金管理人对运营管理机构进行合规、风险、关联交易的管理培训，每半年开展对运营管理机构的风险管理和关联交易检查，防范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。

6、基金管理人对运营管理机构的履职监督机制

运营管理服务协议已约定基金管理人对运营管理机构的履职监督机制，基金管理人对运营管理机构的监督检查权具体包括:（a）查阅、复制、摘抄与业务和/或物业相关的、由运营管理机构保管的文档、制度、操作规范、记录、证书、账册或会计凭证;（b）检查物业的状况;（c）检查关联交易管理执行情况;（d）财务预算执行情况; 及（e）就基金管理人为维护基金份额持有人利益监督运营管理机构履职而合理认为必要的其他事项进行检查。

其中，基金管理人对运营管理机构从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件、履职情况、财务预算执行情况的检查频率不少于每半年 1 次。

7、业绩对赌安排

业绩对赌：自基金合同生效之日起至基金成立后的第五个自然年度（成立当年为第一个自然年度），由运营管理机构作为业绩对赌机构进行业绩对赌。

Y 表示各项目公司当年实现的净收益之和，以项目公司年度审计报告所载金额为准; 净收益=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+营业外收入+其他收益-营业外支出-信用减值损失+折旧及摊销-资本性支出。为免疑义，资本性支出以实际支付金额（不含税）为准，不超过该科目年度预算金额。

Z 为各项目公司目标净收益之和（计算公式与 Y 一致），基金合同生效之日起至基金成立后的第五个自然年度（成立当年为第一个自然年度），项目公司目标净收益 Z 值以如下表格载明为准（若基金合同生效当年不满一年的，则为当期预测净收益×自交割日起至当期最后一日（含）实际天数/初始评估报告当期预测天数）。

目标净收益 Z 值如下（单位：元）:

2026 年 4-12	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年

月				
70,376,973	96,597,295	98,943,243	100,348,539	103,520,847

如 Y＜Z 的，则触发运营管理机构的业绩补足义务，每一业绩对赌期间应由运营管理机构支付的业绩对赌金额=Z-Y。业绩对赌金额应首先以运营管理机构根据运营管理服务协议的约定应收未收的第四季度的基础管理费用、浮动管理费用予以抵扣，抵扣后仍有缺口的，运营管理机构应不晚于业绩对赌金额支付日将业绩对赌金额直接支付至基金资产托管专户。

（三）不动产项目重要现金流提供方

1、重要现金流提供方确认标准与核查方法

经核查不动产项目的租赁合同并经浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达的确认，截至尽调基准日，杭州酒店公司及其关联方杭州开旅商贸有限公司、杭州开元森泊旅游投资有限公司、杭州开元森泊旅游发展有限公司、开元旅业集团有限公司、杭州壁萝酒业有限公司、浙江开元德威企业发展有限公司、杭州开旅酒店用品服务有限公司、杭州开元物产集团有限公司（合称“杭州酒店公司关联方”）为杭州开元名都项目的重要现金流提供方；温州酒店公司为温州开元名都项目的重要现金流提供方，嵊州酒店公司为嵊州开元名都项目的重要现金流提供方。

2、重要现金流提供方核查结果

通过在中国证监会网站[8]、国家金融监督管理总局网站[9]、国家市场监督管理总局网站[10]、中国人民银行网站[11]、国家税务总局网站[12]、国家税务总局浙江省税务局网站[13]、国家企业信用信息公示系统[14]、“信用中国”平台[15]、证券期货市场失信记录查询平台[16]、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统[17]及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统[18]进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 2 日，于前述信息渠道，杭州酒

[8] 网址：www.csrc.gov.cn。
[9] 网址：www.nfra.gov.cn。
[10] 网址：www.samr.gov.cn。
[11] 网址：www.pbc.gov.cn。
[12] 网址：www.chinatax.gov.cn。
[13] 网址：zhejiang.chinatax.gov.cn。
[14] 网址：www.gsxt.gov.cn。
[15] 网址：www.creditchina.gov.cn。
[16] 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。
[17] 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。
[18] 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing。

店公司及其关联方、温州酒店公司、嵊州酒店公司最近三年不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形

3、重要现金流提供方的租赁情况

未来基金存续期内，本项目采用整租运营模式，项目公司的直接收入来源为酒店公司支付的整租租金。

尽管存在上述收入整租安排，但穿透至经济实质，酒店公司支付的整租租金源自底层不动产面向散客及企业客户提供的住宿、餐饮等市场化服务收入。鉴于酒店行业客源结构具有高度分散化、多元化特征，不存在对单一主体的依赖。酒店公司的支付能力取决于底层资产的经营表现而非自身主体信用。

4、重要现金流提供方基本情况

（1）杭州酒店公司

1）基本情况

截至本报告出具之日，杭州酒店公司基本情况如下:

表：杭州酒店公司概况

名称	杭州开元名都大酒店有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号
法定代表人	金杭甬
注册资本	人民币 5000 万元整
成立日期	2021 年 07 月 21 日
经营范围	许可项目：住宿服务；餐饮服务；高危险性体育运动（游泳）；烟草制品零售（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：棋牌室服务；食品销售（仅销售预包装食品）；会议及展览服务；日用百货销售；健身休闲活动；停车场服务；职工疗休养策划服务（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）。

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州酒店公司的股权结构图如下:

图：杭州酒店公司股权结构图



不动产基金发行前，杭州酒店公司拟变更为杭州汉嵊的全资子公司。

2）主营业务情况

杭州开元名都大酒店有限公司开展的主营业务包括:

a.中高端住宿与餐饮服务：运营星级酒店，提供住宿服务及中西式餐饮服务（含预包装食品销售），满足商务差旅、政务接待及散客度假需求。

b. 会议会展与商务配套服务：依托酒店多功能空间，承办各类会议、展览及庆典活动；同时配套提供日用百货销售等便捷服务。

c.康体健身与休闲娱乐服务：运营健身休闲活动场所，经许可开展高危险性体育运动（游泳）及棋牌室服务，满足宾客及会员的多元化休闲需求。

d.特色疗休养与停车服务：策划并承接职工疗休养项目，结合酒店资源提供一站式疗养方案；同时利用自有场地提供停车场服务。

3）经营情况

截至本报告出具日，杭州酒店公司向浙江开元整租并管理杭州开元名都项目，主营业务模式详见本报告之“第五章 对不动产项目的尽职调查”之“一、项目概况”之“（二）经营及盈利模式”。

杭州酒店有限公司主营业务模式详见本报告之“第四章不动产项目的业务及财务情

况”之“二、不动产项目的主营业务及经营模式”之“（一）主营业务及经营模式”。

4）财务情况

杭州萧然会计师事务所（特殊普通合伙）对杭州酒店公司 2023 年、2024 年和 2025 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（杭萧会审字(2024)第 0188 号、杭萧会审字(2025)第 0246 号、萧会审字(2026) 第 0028 号）。2026 年 3 月末经审计的财务报表尚未出具。

a.财务数据

①资产负债表

表：杭州酒店公司近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	63.91	67.22	65.47	68.98
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	610.97	764.87	736.26	1,352.81
预付款项	100.05	199.74	104.30	67.32
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	5,181.59	6,533.33	6,889.04	7,039.62
存货	172.95	152.07	111.95	103.25
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	105.58	91.53	76.89	89.84
流动资产合计	**6,235.05**	**7,808.77**	**7,983.91**	**8,721.81**
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	1,774.13	1,809.54	1,609.13	1,528.1
在建工程	225.08	9.51	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	18,000.44	14,000.34	10000.24	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	1,914.43	1,385.15	1,026.45	
递延所得税资产	58.22	148.45	175.54	891.87
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**21,972.30**	**17,353.00**	**12811.36**	**2,419.97**
资产总计	**28,207.35**	**25,161.76**	**20,795.28**	**11,141.79**
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	1,962.06	2,202.03	1,748.29	2,667.52
预收款项	1,733.91	1,008.47	1,217.82	1,198.72
应付职工薪酬	521.38	526.96	326.20	122.63
应交税费	6.31	206.08	138.36	102.28
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	1,402.86	1,325.80	1,104.68	1,150.75
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	3,639.21	**3,891.72**	**4,156.38**	-
其他流动负债	-	-	-	--
流动负债合计	**9,265.73**	**9,161.05**	**8,691.73**	**5,241.91**
非流动负债:	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
租赁负债	**14,594.13**	**10,702.41**	**6,546.03**	--
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**14,594.13**	**10,702.41**	**6,546.03**	--
负债合计	**23,859.86**	**19,863.47**	**15,237.77**	**5,241.91**
所有者权益（或股东权益）：	-	-	-	-
实收资本（或股本）	6,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	-	29.83	82.6	82.6
未分配利润	-1,652.51	268.47	474.91	817.28
归属于母公司所有者权益合计	**4,347.49**	**5,298.30**	**5,557.51**	**5,899.88**
*少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**4,347.49**	**5,298.30**	**5,557.51**	**5899.88**
负债及所有者权益总计	**28,207.35**	**25,161.76**	**20,795.28**	**11,141.79**

②利润表

表：杭州酒店公司近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
一、营业收入	**23,430.88**	**23,649.15**	**19,241.20**	**5,592.49**
减：营业成本	5,755.19	6,063.10	4,490.43	1,551.78

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
税金及附加	7.83	4.58	4.55	7.2
销售费用	15,608.70	13,603.05	12,609.78	3,335.55
管理费用	1,376.09	1,252.03	996.52	318.04
研发费用	-	-	-	-
财务费用	394.55	658.01	520.69	3.68
其中：利息费用	375.71	646.51	501.14	-
利息收入	8.63	-10.70	4.81	0.9
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	255.12	49.62	86.78	4.48
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	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**543.72**	**2,118.01**	**706.02**	**380.72**
加：营业外收入	95.20	21.14	33.12	1.37
减：营业外支出	7.33	8.26	29.86	0.27
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**631.60**	**2,130.89**	**709.29**	**381.82**
减：所得税费用	-58.22	180.08	181.61	95.46
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**689.82**	**1,950.81**	**527.68**	**286.37**
（一）归属于母公司所有者的净利润	689.82	**1,950.81**	527.68	286.37
（二）少数股东损益	-	-	-	-
（三）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	689.82	1,950.81	527.68	286.37
（四）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	-	-	-	
六、综合收益总额	**689.82**	**1,950.81**	**527.68-**	**286.37**
七、每股收益：	-	-	-	
（一）基本每股收益	-	-	-	
（二）稀释每股收益	-	-	-	

③现金流量表

表：杭州酒店公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项　　目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
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	25,441.88	24,212.93	20654.55	5216.69
收到的税费返还	-	-	-	1.09
收到其他与经营活动有关的现金	1,114.69	10.70	4.81	10072.23
经营活动现金流入小计	**26,556.57**	**24,223.63**	**20659.36**	**15290.02**
购买商品、接受劳务支付的现金	7,027.29	8,753.07	7145.91	2988.09
支付给职工以及为职工支付的现金	5,184.10	5,024.24	4640.25	1370.36
支付的各项税费	4.41	396.31	476.43	216.82
支付其他与经营活动有关的现金	13,049.57	8,171.98	7288.65	10034.55
经营活动现金流出小计	**25,265.36**	**22,345.61**	**19551.24**	**14609.81**
经营活动产生的现金流量净额	**1,291.21**	**1,878.02**	**1108.12**	**680.21**
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	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	912.50	228.21	340.26	68.8
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	**912.50**	**228.21**	**340.26**	**68.8**

项　　目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
投资活动产生的现金流量净额	**-912.50**	**-228.21**	**-340.26**	**-68.8**
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	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	3,745.01
筹资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**	**3,745.01**
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	375.71	646.51	769.6	474.91
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,000.00	-	3878
筹资活动现金流出小计	**375.71**	**1,646.51**	**769.6**	**4,352.91**
筹资活动产生的现金流量净额	**-375.71**	**-1,646.51**	**-769.6**	**-607.91**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.01	0.01	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**3.01**	**3.31**	**-1.75**	**3.51**
加：期初现金及现金等价物余额	60.90	63.91	67.22	65.47
六、期末现金及现金等价物余额	**63.91**	**67.22**	**65.47**	**68.98**

b.财务状况及主要财务指标分析

①资产及负债情况

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，杭州酒店公司资产总额分别为 28,207.35 万元、25,161.76 万元、20,795.28 万元和 1,114.79 万元，负债总额分别为 23,859.86 万元、19,863.47 万元、15,237.77 万元和 5,241.91 万元。截至 2025 年末，资产总额下降约 17.35%，主要系固定资产及长期待摊费用的减少所致；负债总额下降约 23.29%，主要系应付账款、预收款项下降所致。

②收入及盈利水平

2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年 3 月末，杭州酒店公司实现营业收入分别为 23,430.88 万元、23,649.15 万元、19,241.20 万元和 5,592.49 万元，实现净利润分别为

689.82 万元、1,950.81 万元、527.68 万元和 286.37 万元，2025 年营业收入及净利润的下降主要系餐饮收入下降所致。

③资产流动性

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，杭州酒店公司流动资产分别为 6,235.05 万元、7,808.77 万元、7,983.91 万元和 8,721.81 万元，总体保持稳定。

④现金流量情况

2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年 3 月末，杭州酒店公司经营活动现金流量净额分别为 1,291.21 万元、1,878.02 万元、1,108.1 万元和 680.21 万元，2025 年同比下降 41.00%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金同比下降 3,558.38 万元。

5）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州酒店公司由浙江开旅控股有限公司 100%持股。不动产基金发行前，杭州酒店公司股权将由杭州汉嵊 100%持有。

6）资信水平、商业信用、主体评级情况

经核查，杭州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形；截至 2026 年 9 月 4 日，杭州酒店公司不存在《公司法》及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

通过在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 4 日，于前述信息渠道，杭州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面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或被暂停或者限制进行融资的情形。

7) 重要现金流提供方对整租租金稳定性的影响及风险缓释措施

不动产基金存续期内，杭州酒店公司根据《酒店租赁协议》约定向浙江开元支付酒店整租租金。

杭州酒店公司作为原始权益人的关联方，为保障现金流的稳定性，已制定了如下安排：租赁协议合作期限为自专项计划设立日起二十个周年届满之日（以下简称“预期合作期限”）。预期合作期限届满前 2 年之前，双方就续签意愿展开沟通，如杭州酒店公司选择不续签的，应于预期合作期限届满 9 个月前，向浙江开元提出书面的不续签通知。若杭州酒店公司在上述期间未向浙江开元提出书面通知，视为自动续签，每次续签的合作期限不低于 5 年（双方续签协议另有约定的除外），续期次数不限。如合作期限内发生提前终止合作或确定续签后违约的，杭州酒店公司需按照《酒店租赁协议》相关约定进行赔偿。上述续签机制及相关限制性条款安排将进一步提升杭州开元名都项目的经营稳定性和持续性，以更好的应对潜在的市场波动风险，保障项目存续期平稳运行。此外，在基金管理人的监督下，运营管理机构将持续加强运营管理服务能力，努力提升服务水平，进而提高杭州酒店公司履约粘性。

（2）温州酒店公司

1）基本情况

截至本报告出具之日，温州酒店公司基本情况如下：

表：温州酒店公司概况

名称	温州绿轴酒店经营有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号 1 层、3 层、4 层、5 层、21 层至 34 层
法定代表人	金杭甬
注册资本	人民币 50 万元整
成立日期	2022 年 09 月 06 日
经营范围	许可项目：住宿服务；餐饮服务；烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）；足浴服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；会议及展览服务；停车场服务；健身休闲活动；棋牌室服务；办公设备租赁服务；职工疗休养策划服务（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

名称	温州绿轴酒店经营有限公司
	动）。

截至 2026 年 3 月 31 日，温州酒店公司的股权结构图如下:

图：温州酒店公司股权结构图



不动产基金发行前，温州酒店公司拟变更为杭州汉嵊的全资子公司。

2）主营业务情况

温州酒店公司开展的主营业务包括:

a.中高端住宿与餐饮服务：运营星级酒店，提供住宿服务及中西式餐饮服务（含预包装食品销售），满足商务差旅、政务接待及散客度假需求。

b.会议会展与商务配套服务：依托酒店多功能空间，承办各类会议、展览及庆典活动；同时配套提供烟草制品零售、日用百货销售等便捷服务。

c.康体健身与休闲娱乐服务：运营健身休闲活动场所，经许可开展高危险性体育运动（游泳）及棋牌室服务，满足宾客及会员的多元化休闲需求。

d.特色疗休养与停车服务：策划并承接职工疗休养项目，结合酒店资源提供一站式疗养方案；同时利用自有场地提供停车场服务。

3）经营情况

截至本报告出具日，温州酒店公司向温州智祺整租并管理温州开元名都项目，主营业务模式详见本报告之“第五章 对不动产项目的尽职调查”之“一、项目概况”之“（二）经营及盈利模式”。

4）财务情况

杭州萧然会计师事务所（特殊普通合伙）对温州酒店公司 2023 年、2024 年、2025 年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（杭萧会审字(2024)第 0475 号、杭萧会审字(2025)第 0244 号、杭萧会审字(2026)第 0476 号）。2026 年 3 月末的财务报表未经审计。

a.财务数据

①资产负债表

表：温州酒店公司近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	36.54	53.97	53.46	1,062.15
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	290.93	328.60	531.62	57.20
预付款项	201.05	74.58	785.40	341.97
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,347.93	2,234.08	796.91	296.93
存货	159.67	212.81	148.76	138.35
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	17.72	198.69	221.11	-
流动资产合计	**2,053.84**	**3,102.73**	**2,537.26**	**1,896.59**
非流动资产：				

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	97.69	83.89	63.38	58.55
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	5,599.80	4,540.29	2,982.24	-
无形资产	2.23	0.75	1.16	5.07
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	8.63	349.30
递延所得税资产	33.22	45.95	43.51	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**5,732.94**	**4,670.88**	**3,098.92**	**412.92**
资产总计	**7,786.78**	**7,773.60**	**5,636.18**	**2,309.52**
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	1,237.76	2,010.77	1,424.06	1,927.82
预收款项	666.07	741.41	791.83	127.55
应付职工薪酬	430.91	379.64	342.07	208.54
应交税费	0.30	7.71	4.73	-240.51
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	41.54	58.98	58.56	36.32
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,448.82	1,661.28	1,779.30	-
其他流动负债	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动负债合计	**3,825.39**	**4,859.78**	**4,400.56**	**2,059.72**
非流动负债:				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
租赁负债	4,283.87	3,062.81	1,376.99	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**4,283.87**	**3,062.81**	**1,376.99**	**-**
负债合计	**8,109.26**	**7,922.59**	**5,777.55**	**2,059.72**
所有者权益（或股东权益）:				
实收资本（或股本）	-	50.00	50.00	50.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-322.48	-198.99	-191.37	199.80
归属于母公司所有者权益合计	**-322.48**	**-148.99**	**-141.37**	**249.80**
*少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**-322.48**	**-148.99**	**-141.37**	**249.80**
负债及所有者权益总计	**7,786.78**	**7,773.60**	**5,636.18**	**2,309.52**

②利润表

表：温州酒店公司近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
一、营业收入	**9,753.69**	**10,905.25**	**10,041.90**	**2,588.80**
减：营业成本	2,512.87	2,880.03	2,652.42	772.36

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
税金及附加	11.65	1.79	4.24	0.57
销售费用	6,148.16	6,847.28	6,348.03	1,382.28
管理费用	780.46	935.93	858.08	182.84
研发费用	-	-	-	-
财务费用	275.08	235.81	175.75	4.63
其中：利息费用	257.71	218.74	160.05	-
利息收入	1.90	2.38	0.90	-0.10
资产减值损失	--	-	-	-
加：其他收益	82.75	2.36	0.55	-
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	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**108.23**	**6.78**	**3.93**	**246.13**
加：营业外收入	2.54	111.40	11.01	27.41
减：营业外支出	0.53	0.10	0.42	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**110.23**	**118.08**	**14.53**	**273.54**
减：所得税费用	-24.90	-5.41	6.90	-
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**135.13**	**123.49**	**7.62**	**273.54**
（一）归属于母公司所有者的净利润	135.13	123.49	7.62	273.54
（二）少数股东损益	-	--	--	--
（三）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-	-
（四）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	-	-	-	-
六、综合收益总额	**135.13**	**123.49**	**7.62**	**273.54**
七、每股收益：	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-

③现金流量表

表：温州酒店公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项　　目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
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	10,536.50	11,621.35	10,515.30	2,492.03
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	143.09	131.22	1,455.00	27.75
经营活动现金流入小计	**10,679.59**	**11,752.57**	**11,970.30**	**2,519.78**
购买商品、接受劳务支付的现金	6,002.59	4,194.66	6,058.36	1,271.25
支付给职工以及为职工支付的现金	2,594.60	2,956.10	2,778.42	792.50
支付的各项税费	4.72	1.91	11.60	0.39
支付其他与经营活动有关的现金	1,692.35	4,399.36	2,940.33	-553.68
经营活动现金流出小计	**10,294.25**	**11,552.02**	**11,788.71**	**1,510.46**
经营活动产生的现金流量净额	**385.33**	**200.54**	**181.59**	**1,009.32**
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	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	104.06	14.38	22.04	0.62
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	-	-	-	-

项　　目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**104.06**	**14.38**	**22.04**	**0.62**
投资活动产生的现金流量净额	**-104.06**	**-14.38**	**-22.04**	**-0.62**
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	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	257.71	218.74	160.05	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**257.71**	**218.74**	**160.05**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-257.71**	**-168.74**	**-160.05**	**-**
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	**23.57**	**17.43**	**-0.51**	**1,008.69**
加：期初现金及现金等价物余额	12.97	36.54	53.97	53.46
六、期末现金及现金等价物余额	**36.54**	**53.97**	**53.46**	**1,062.15**

b.财务状况及主要财务指标分析

①资产及负债情况

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，温州酒店公司资产总额分别为 7,786.78 万元、7,773.60 万元、5,636.18 万元和 2,309.52 万元，负债总额分别为 8,109.26 万元、7,922.59 万元、5,777.55 万元和 2,059.72 万元。根据温州酒店经营模式，

温州酒店公司整租温州开元名都项目并对外运营，负债端主要由酒店经营相关的应付账款、预收款项及应付职工薪酬等流动负债构成。

②收入及盈利水平

2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年 3 月末，温州酒店公司实现营业收入分别为 9,753.69 万元、10,905.25 万元、10,041.90 万元和 2,588.80 万元，实现净利润分别为 135.13 万元、123.49 万元、7.62 万元和 273.54 万元，2025 年营业收入同比下降约 7.92%。

③资产流动性

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，温州酒店公司流动资产分别为 2,053.84 万元、3,102.73 万元、2,537.26 万元和 1,896.59 万元，总体保持稳定。

④现金流量情况

2023 年、2024 年和 2025 年，温州酒店公司经营活动现金流量净额分别为 385.33 万元、200.54 万元和 181.59 万元，2025 年同比下降约 18.95 万元。

5）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

截至 2026 年 3 月 31 日，温州酒店公司由杭州汉荟企业管理咨询有限公司 100%持股。不动产基金发行前，温州酒店公司股权将由杭州汉嵊 100%持有。

6）资信水平、商业信用、主体评级情况

经核查，温州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形；截至 2026 年 9 月 4 日，温州酒店公司不存在《公司法》及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

通过在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、

中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 4 日，于前述信息渠道，温州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面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或被暂停或者限制进行融资的情形。

7）重要现金流提供方对整租租金稳定性的影响及风险缓释措施

不动产基金存续期内，温州酒店公司根据《酒店租赁协议》约定向温州智祺支付酒店整租租金。

温州酒店公司作为原始权益人的关联方，为保障现金流的稳定性，已制定了如下安排：租赁协议合作期限为自专项计划设立日起二十个周年届满之日（以下简称“预期合作期限”）。预期合作期限届满前 2 年之前，双方就续签意愿展开沟通，如温州酒店公司选择不继续承租的，应于预期合作期限届满 9 个月前，向温州智祺提出书面的不续签通知。若温州酒店公司在上述期间未提出书面通知，视为自动续签，每次续签的合作期限不低于 5 年（双方续签协议另有约定的除外），续期次数不限。如合作期限内发生提前终止合作或确定续签后违约的，温州酒店公司需按照《酒店租赁协议》相关约定进行赔偿。上述续签机制及相关限制性条款安排将进一步提升温州开元名都项目的经营稳定性和持续性，以更好的应对潜在的市场波动风险，保障项目存续期平稳运行。此外，在基金管理人的监督下，运营管理机构将持续加强运营管理服务能力，努力提升服务水平，进而提高温州酒店公司履约粘性。

（3）嵊州酒店公司

1）基本情况

截至本报告出具之日，嵊州酒店公司基本情况如下：

表：嵊州酒店公司概况

名称	嵊州剡都酒店经营有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路 8 号负 2 层至 5 层及 26 至 45 层
法定代表人	金杭甬
注册资本	人民币 50 万元整

名称	嵊州剡都酒店经营有限公司
成立日期	2022 年 08 月 11 日
经营范围	许可项目：餐饮服务；住宿服务；烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；打字复印；办公服务；酒店管理；停车场服务；游乐园服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；职工疗休养策划服务（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）。

截至 2026 年 3 月 31 日，嵊州酒店公司的股权结构图如下：

图 17：嵊州酒店公司股权结构图



不动产基金发行前，嵊州酒店公司的股权结构不发生变化。

2）主营业务情况

嵊州酒店公司开展的主营业务包括：

a.中高端住宿与餐饮服务：运营星级酒店，提供住宿服务及中西式餐饮服务（含预包装食品销售），满足商务差旅、政务接待及散客度假需求。

b.会议会展与商务配套服务：依托酒店多功能空间，承办各类会议、展览及庆典活动；同时配套提供烟草制品零售、日用百货销售等便捷服务。

c.康体健身与休闲娱乐服务：运营健身休闲活动场所，经许可开展高危险性体育运动（游泳）及棋牌室服务，满足宾客及会员的多元化休闲需求。

d.特色疗休养与停车服务：策划并承接职工疗休养项目，结合酒店资源提供一站式疗养方案；同时利用自有场地提供停车场服务。

3）经营情况

嵊州酒店公司主营业务模式详见本报告之“第五章 对不动产项目的尽职调查”之“一、项目概况”之“（二）经营及盈利模式”。

4）财务情况

杭州萧然会计师事务所（特殊普通合伙）对嵊州酒店公司 2023 年、2024 年、2025 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（杭萧会审字(2024)第 0588 号、杭萧会审字(2025)第 0247 号、杭萧会审字(2026)第 0478 号）。2026 年 3 月末的财务报表未经审计。

a.财务数据

①资产负债表

表：嵊州酒店公司近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	15.44	16.52	122.72	848.67
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	89.20	201.68	129.40	-94.14
预付款项	58.55	82.65	54.03	30.70
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,036.82	705.24	584.90	16.25
存货	100.75	117.28	99.78	80.88
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	110.46	125.39	144.54	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产合计	**1,411.22**	**1,248.77**	**1,135.37**	**882.37**
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	56.38	67.28	143.57	141.69
在建工程	-	53.10	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产		18,926.73	17,860.43	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	76.42	145.88	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**56.38**	**19,123.52**	**18,149.89**	**141.69**
资产总计	**1,467.60**	**20,372.29**	**19,285.26**	**1,024.06**
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	538.49	582.44	688.25	745.40
预收款项	73.35	3.12	100.53	4.70
应付职工薪酬	157.42	210.91	150.60	130.62
应交税费	1.57	2.71	2.66	-142.23
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	866.71	148.23	377.10	341.91
持有待售负债	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
一年内到期的非流动负债	-	1,321.78	817.31	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**1,637.54**	**2,269.19**	**2,136.44**	**1,080.41**
非流动负债:				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
租赁负债	-	18,443.96	17,626.66	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	-	**18,443.96**	**17,626.66**	-
负债合计	**1,637.54**	**20,713.15**	**19,763.10**	**1,080.41**
所有者权益（或股东权益）:				
实收资本（或股本）	-	50.00	50.00	50.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-169.94	-390.86	-527.84	-106.35
归属于母公司所有者权益合计	**-169.94**	**-340.86**	**-477.84**	**-56.35**
*少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**-169.94**	**-340.86**	**-477.84**	**-56.35**
负债及所有者权益总计	**1,467.60**	**20,372.29**	**19,285.26**	**1,024.06**

②利润表

表：嵊州酒店公司近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
一、营业收入	7,388.88	7,314.47	7,117.22	1,805.72
减：营业成本	2,086.29	1,976.29	1,826.48	496.26
税金及附加	8.46	1.80	1.59	-
销售费用	3,248.22	3,291.66	3,161.05	765.08
管理费用	1,698.44	1,668.29	1,681.64	511.16
研发费用	-	-	-	-
财务费用	8.02	714.54	687.44	2.03
其中：利息费用	-	707.28	679.44	-
利息收入	-2.17	-1.49	-0.46	-0.10
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	45.00	34.86	38.75	5.78
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	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	0.08	-	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**384.53**	**-303.25**	**-202.22**	**36.97**
加：营业外收入	0.58	6.02	0.97	4.47
减：营业外支出	0.76	0.10	5.19	3.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**384.34**	**-297.34**	**-206.44**	**38.44**
减：所得税费用	-	-76.42	-69.46	-
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**384.34**	**-220.92**	**-136.98**	**38.44**
（一）归属于母公司所有者的净利润	384.34	-220.92	-136.98	38.44
（二）少数股东损益	-	-	-	-
（三）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	384.34	-220.92	-136.98	38.44
（四）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	-	-	-	-

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
六、综合收益总额	**384.34**	**-220.92**	**-136.98**	**-**
七、每股收益:				
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-

③现金流量表

表：嵊州酒店公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项　　目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
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	7,820.89	7,584.66	7,726.58	1,966.41
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	623.55	1,110.37	349.68	83.51
经营活动现金流入小计	**8,444.44**	**8,695.03**	**8,076.26**	**2,049.92**
购买商品、接受劳务支付的现金	4,050.24	3,321.53	2,858.95	1,365.92
支付给职工以及为职工支付的现金	2,237.51	2,164.21	1,909.15	511.33
支付的各项税费	85.32	9.61	1.69	0.78
支付其他与经营活动有关的现金	2,048.68	2,467.70	3,157.19	9.08
经营活动现金流出小计	**8,421.75**	**7,963.05**	**7,926.99**	**1,887.10**
经营活动产生的现金流量净额	**22.69**	**731.98**	**149.27**	**162.82**
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	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50.08	73.62	43.07	4.87

项　　目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
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	**50.08**	**73.62**	**43.07**	**4.87**
投资活动产生的现金流量净额	**-50.08**	**-73.62**	**-43.07**	**-4.87**
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	50.00	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**50.00**	**-**	**-**
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	707.28	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**-**	**707.28**	**-**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-**	**-657.28**	**-**	**-**
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	**-27.39**	**1.08**	**106.20**	**157.95**
加：期初现金及现金等价物余额	42.83	15.44	16.52	690.72
六、期末现金及现金等价物余额	**15.44**	**16.52**	**122.72**	**848.67**

b.财务状况及主要财务指标分析

①资产及负债情况

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年末，嵊州酒店公司资产总额分别为 1,467.60 万元、20,372.28 万元和 19,285.26 万元，负债总额分别为 1,637.54 万元、20,713.15 万元和 19,763.10 万元。根据嵊州酒店经营模式，嵊州酒店公司整租嵊州开元名都项目并对外运营，负债端主要由酒店经营相关的应付账款、应付职工薪酬和其他应付款等流动负债构成。

②收入及盈利水平

2023 年、2024 年和 2025 年，嵊州酒店公司实现营业收入分别为 7,388.88 万元、7,314.47 万元和 7,117.22 万元，实现净利润分别为 384.34 万元、-220.92 万元和-136.98 万元。

③资产流动性

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年末，嵊州酒店公司流动资产分别为 1,411.21 万元、1,248.77 万元和 1,135.37 万元，流动资产占总资产的比例分别为 96.16%、6.13%和 5.89%。

④现金流量情况

2023 年、2024 年和 2025 年，嵊州酒店公司经营活动现金流量净额分别为 22.69 万元、731.98 万元和 149.27 万元，2025 年同比下降约 582.71 万元。

5）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

截至 2026 年 3 月 31 日，嵊州酒店公司由杭州汉嵊企业管理有限公司 100%持股。不动产基金发行前，嵊州酒店公司的股权结构不发生变化。

6）资信水平、商业信用、主体评级情况

经核查，嵊州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形；截至 2026 年 9 月 4 日，嵊州酒店公司不存在《公司法》及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

通过在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 4 日，于前述信息渠道，嵊州酒店公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面不存在重大违法

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或被暂停或者限制进行融资的情形。

7）重要现金流提供方对整租租金稳定性的影响及风险缓释措施

不动产基金存续期内，嵊州酒店公司根据《酒店租赁协议》约定向嵊州嵊达支付酒店整租租金。

嵊州酒店公司作为原始权益人的关联方，为保障现金流的稳定性，已制定了如下安排：租赁协议合作期限为自专项计划设立日起二十个周年届满之日（以下简称“预期合作期限”）。预期合作期限届满前 2 年之前，双方就续签意愿展开沟通，如嵊州酒店公司选择不继续承租的，应于预期合作期限届满 9 个月前，向嵊州嵊达提出书面的不续签通知。若嵊州酒店公司在上述期间未提出书面通知，视为自动续签，每次续签的合作期限不低于 5 年（双方续签协议另有约定的除外），续期次数不限。如合作期限内发生提前终止合作或确定续签后违约的，嵊州酒店公司需按照《酒店租赁协议》相关约定进行赔偿。上述续签机制及相关限制性条款安排将进一步提升嵊州开元名都项目的经营稳定性和持续性，以更好的应对潜在的市场波动风险，保障项目存续期平稳运行。此外，在基金管理人的监督下，运营管理机构将持续加强运营管理服务能力，努力提升服务水平，进而提高嵊州酒店公司履约粘性。

（四）项目经营业绩与财务状况分析

1、不动产项目历史运营情况

（1）租赁业务经营情况

1）整体情况

报告期内，杭州开元名都项目涉及对外租赁收入，分别为 1,422.51 万元、1,510.98 万元、1,405.85 万元和 320.34 万元，占营业收入的比重分别为 5.80%、6.07%、6.87%和 5.44%，不涉及主要依托租赁收入的情况。

报告期内，温州开元名都项目自 2025 年度开始实现对外租赁收入，2025 年度和 2026 年 1-3 月的对外租赁收入分别为 82.79 万元和 62.10 万元，占营业收入的比重分别为 0.83%和 2.37%，占比较小，不涉及主要依托租赁收入的情况。

报告期内，嵊州开元名都项目涉及对外租赁收入，分别为 15.47 万元、35.59 万元、38.88 万元和 19.16 万元，占营业收入的比重分别为 0.21%、0.49%、0.55%和 1.07%，占比较小，不涉及主要依托租赁收入的情况。

2）租户情况

①杭州开元名都项目

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目对外租赁业务涉及 26 个租户，各租户剩余租期约为 0.08-3.25 年，加权平均剩余租期为 2.41 年，租赁面积排序的前五大租户情况如下：

序号	承租方	租赁面积	租赁期限	租赁日期	
		（平方米）	（年）	起始日期	终止日期
1	租户 1	4,106.36	8.00	2021/1/1	2028/12/31
2	租户 2	3,231.98	5.00	2024/1/1	2028/12/31
3	租户 3	1,371.12	8.00	2020/9/1	2028/8/31
4	租户 4	1,045.51	3.25	2024/3/20	2027/6/19
5	租户 5	801.00	3.00	2026/1/1	2028/12/31

杭州开元名都项目存在关联方租赁情形，租赁面积合计 4,733.58 平方米，具体请见招募说明书“第五部分 不动产基金/三、关联交易与利益冲突/（二）报告期关联交易/2、不动产项目报告期内的重大关联交易情况”。

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目未来到期的租约情况如下：

年份	租约到期面积（平方米）	占已出租面积比例（%）
2026 年	867.00	6.43%
2027 年	1,272.51	9.43%
2028 年	11,249.86	83.34%
2029 年	108.90	0.81%
合计	**13,498.27**	**100%**

②温州开元名都项目

截至 2026 年 3 月 31 日，温州开元名都项目对外租赁业务涉及 1 个租户，剩余租期为 7 年，不涉及关联方租赁情形，具体情况如下：

序号	承租方	租赁面积	租赁期限	租赁日期	
		（平方米）	（年）	起始日期	终止日期
1	租户 1	3,688.46	10	2023/4/1	2033/3/31

③嵊州开元名都项目

截至 2026 年 3 月 31 日，嵊州开元名都项目对外租赁业务涉及 3 个租户，整体租赁期限为 3-8 年，各租户剩余租期约为 2-5 年，加权平均剩余租期为 3.45 年，不涉及关联方租赁情形，具体情况如下：

序号	承租方	租赁面积	租赁期限	租赁日期	
		（平方米）	（年）	起始日期	终止日期
1	租户 1	1,162.00	3.00	2026/1/1	2028/12/31
2	租户 2	568.00	8.00	2023/3/1	2031/2/28
3	租户 3	50.00	5.00	2024/4/1	2029/3/31

3）出租率情况

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目可出租面积为 13,698.27 平方米，已出租面积为 13,498.27 平方米，期末出租率约为 98.50%。杭州开元名都项目报告期内出租率及续租率如下：

年份	期末出租率	续租率
2023 年	91.80%	87.00%
2024 年	100.00%	70.10%
2025 年	98.50%	92.90%
2026 年 1-3 月	98.50%	92.90%

截至 2026 年 3 月 31 日，温州开元名都项目可出租面积为 3,688.46 平方米，已出租面积为 3,688.46 平方米，出租率为 100%。

截至 2026 年 3 月 31 日，嵊州开元名都项目可出租面积为 1,780.00 平方米，已出租面积为 1,780.00 平方米，出租率为 100%。

4）租金情况

截至 2026 年 3 月 31 日，杭州开元名都项目平均租金约为 79.10 元/平方米/月，其中商业用途的平均租金约为 89.10 元/平方米/月，办公用途的平均租金约为 60.30 元/平方米/月。部分租户含有装免期，平均免租期时长为 1.8 个月，部分租约在租约期内租金

每年递增 2%-3%。杭州开元名都项目报告期内租金情况如下:

年份	合计平均租金（元/平方米/月）	商业平均租金（元/平方米/月）	办公平均租金（元/平方米/月）	租金增长率（%/年）
2023 年	70.77	68.39	75.14	0%-3%
2024 年	70.28	67.84	74.93	0%-3%
2025 年	79.10	89.10	60.30	0%-3%
2026 年 1-3 月	79.10	89.10	60.30	0%-3%

截至 2026 年 3 月 31 日，温州开元名都项目平均租金约为 56.12 元/平方米/月。

截至 2026 年 3 月 31 日，嵊州开元名都项目平均租金约为 37.46 元/平方米/月。

报告期内，不动产项目对外租赁业务约定的租金结算方式主要有以下两种:（1）租金每月/季/年结算 1 次，承租方应在租期开始前 5 日以银行转账方式缴付本期租金至出租方指定的账户。（2）承租方应在签订租赁合同前，一次性将全部租金以银行转账方式缴付至出租方指定的账户。

其中，一次性付清租金的结算方式主要适用于租赁期限为一年及一年以内的短期租赁；而对于长期租赁，则通常由出租方与承租方协商确定，按月度、季度或年度分期结算。

（2）现金流真实性

截至本报告出具之日，不动产项目整体运营时间已满 3 年，不动产资产未来预期均可产生持续、稳定的现金流，不存在影响项目持续经营能力的重大法律障碍。

（3）整租情况

报告期内，杭州酒店公司整租杭州开元名都项目并对外运营，温州酒店公司整租温州开元名都项目并对外运营，嵊州酒店公司整租嵊州开元名都项目并对外运营，不存在整租后分租的情况，相关安排具有商业合理性，整租方有关情况详见本报告“第五章 对不动产项目的尽职调查”之“四、项目运营情况”之“（三）不动产项目重要现金流提供方”。

（4）经营情况

报告期内杭州开元名都项目主要经营指标如下表所示:

单位：元/间/天、亿元

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
平均房价（ADR）	409	456	468	502
平均入住率（OCC）	60%	63%	64%	68%
平均入住率增长率	-4.76%	-1.56%	-5.88%	-
每间可售房收入（RevPAR）	246	287	302	341
每间可售房收入增长率	-14.29%	-4.97%	-11.44%	-
经营毛利润（GOP）	0.23	0.79	0.98	0.95
经营毛利率（GOP Margin）	38.30%	38.65%	39.38%	38.91%
运营净收益（NOI）	0.19	0.67	0.82	0.81
运营净收益率（NOI Margin）	32.23%	32.79%	33.12%	33.20%

注 1：每间可售房收入（RevPAR）=平均房价（ADR）*平均入住率（OCC），其中 ADR、OCC、RevPAR 均四舍五入保留整数，下同；

注 2：GOP=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用+折旧摊销+保险费+基本管理费+奖励管理费，其中，基本管理费与奖励管理费系指报告期内酒店公司分别与浙江开元酒店管理股份有限公司签署的酒店管理协议中约定的应支付给浙江开元酒店管理股份有限公司的相应费用，下同；

注 3：NOI=GOP-保险费-基本管理费-奖励管理费-税金及附加，下同。

报告期内温州开元名都项目主要经营指标如下表所示：

单位：元/间/天、亿元

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
平均房价（ADR）	573	558	560	535
平均入住率（OCC）	57%	68%	69%	65%
平均入住率增长率	-16.18%	-1.45%	6.15%	-
每间可售房收入（RevPAR）	325	379	389	349
每间可售房收入增长率	-14.25%	-2.57%	11.46%	-
经营毛利润（GOP）	0.08	0.32	0.34	0.29
经营毛利率（GOP Margin）	32.34%	31.89%	31.72%	29.76%
运营净收益（NOI）	0.07	0.25	0.27	0.23
运营净收益率（NOI Margin）	26.77%	25.10%	25.52%	24.03%

报告期内嵊州开元名都项目主要经营指标如下表所示：

单位：元/间/天、亿元

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
平均房价（ADR）	400	392	391	403
平均入住率（OCC）	62%	69%	71%	59%
平均入住率增长率	-10.14%	-2.82%	20.34%	-
每间可售房收入（RevPAR）	248	269	278	238
每间可售房收入增长率	-7.81%	-3.24%	16.81%	-
经营毛利润（GOP）	0.05	0.15	0.15	0.14
经营毛利率（GOP Margin）	29.67%	21.83%	21.41%	18.81%
运营净收益（NOI）	0.05	0.12	0.13	0.11
运营净收益率（NOIMargin）	25.29%	16.70%	17.72%	15.08%

报告期内不动产项目模拟汇总的主要财务指标如下表所示:

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（亿元）	15.53	12.05	12.96	10.87
资产负债率（%）	97.60	129.24	121.57	110.35
营业毛利率（%）	32.47	31.45	31.28	30.22
营业收入（亿元）	1.03	3.75	4.28	4.15
净利润（亿元）	0.05	0.08	0.28	0.34
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-	-	-	-
EBITDA（亿元）	0.31	1.04	1.29	1.22
大幅波动/持续为负等异常情况	2026 年 3 月末不动产项目资产负债率较 2025 年末降幅较大，主要系浙江开元于当期完成分立重组，新增对原下属子公司的应收借款，资产规模增加所致。	2025 年度不动产项目的净利润较 2024 年度降幅较大，主要系 2025 年度杭州开元名都项目、温州开元名都项目的餐饮业务收入下滑，但固定成本黏性较大所致。	-	-

注：鉴于不动产项目备考汇总财务报表之特殊编制目的，备考汇总财务报表不包括备考汇总现金流量表。

2、不动产项目收入和成本情况

表：目标不动产项目近三年及一期营业收入结构表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
杭州开元名都项目								
餐饮业务	3,840.38	65.19	10,944.58	53.52	14,856.52	59.68	13,542.09	55.20
客房业务	1,540.91	26.16	7,306.75	35.73	7,693.91	30.91	8,679.50	35.38
租赁业务	320.34	5.44	1,405.85	6.87	1,510.98	6.07	1,422.51	5.80
其他业务	189.37	3.21	792.15	3.87	832.91	3.35	887.10	3.62
合计	**5,891.00**	**100.00**	**20,449.32**	**100.00**	**24,894.33**	**100.00**	**24,531.19**	**100.00**
温州开元名都项目								
餐饮业务	1,386.41	52.89	4,544.93	45.76	5,226.45	48.69	4,933.47	50.69
客房业务	1,014.96	38.72	4,805.05	48.38	4,951.12	46.13	4,418.71	45.40
租赁业务	62.10	2.37	82.79	0.83	-	-	-	-
其他业务	158.07	6.03	498.97	5.02	555.84	5.18	381.29	3.92
合计	**2,621.54**	**100.00**	**9,931.73**	**100.00**	**10,733.41**	**100.00**	**9,733.46**	**100.00**
嵊州开元名都项目								
餐饮业务	850.49	47.71	3,029.26	42.81	3,039.51	42.18	3,585.28	49.45
客房业务	870.61	48.84	3,810.04	53.84	3,942.26	54.70	3,364.05	46.40
租赁业务	19.16	1.07	38.88	0.55	35.59	0.49	15.47	0.21
其他业务	42.42	2.38	197.89	2.80	189.46	2.63	285.09	3.93
合计	**1,782.68**	**100.00**	**7,076.06**	**100.00**	**7,206.82**	**100.00**	**7,249.88**	**100.00**

表：目标不动产项目近三年及一期营业成本结构表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
杭州开元名都项目								
餐饮业务	2,455.18	64.33	7,779.04	59.00	9,952.67	61.27	9,568.06	59.67
客房业务	1,262.10	33.07	4,862.32	36.88	5,620.59	34.60	5,712.74	35.63
租赁业务	67.53	1.77	189.16	1.43	213.98	1.32	215.96	1.35
其他业务	31.98	0.84	355.14	2.69	457.81	2.82	537.96	3.35
合计	**3,816.79**	**100.00**	**13,185.67**	**100.00**	**16,245.05**	**100.00**	**16,034.72**	**100.00**
温州开元名都项目								

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
餐饮业务	1,188.97	68.00	4,063.96	60.16	4,555.95	62.67	4,203.74	61.44
客房业务	509.97	29.17	2,426.02	35.92	2,488.43	34.23	2,423.07	35.41
租赁业务	26.53	1.52	35.86	0.53	-	-	-	-
其他业务	23.06	1.32	229.03	3.39	225.44	3.10	215.55	3.15
合计	**1,748.53**	**100.00**	**6,754.87**	**100.00**	**7,269.82**	**100.00**	**6,842.36**	**100.00**
嵊州开元名都项目								
餐饮业务	745.05	53.72	2,902.52	50.60	2,944.58	49.72	3,196.33	52.48
客房业务	620.59	44.75	2,547.09	44.41	2,608.76	44.05	2,558.99	42.02
租赁业务	16.34	1.18	-	-	-	-	-	-
其他业务	4.93	0.36	286.25	4.99	369.12	6.23	334.95	5.50
合计	**1,386.90**	**100.00**	**5,735.86**	**100.00**	**5,922.46**	**100.00**	**6,090.26**	**100.00**

表：目标不动产项目近三年及一期毛利润及毛利率分析

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
杭州开元名都项目								
餐饮业务	1,385.20	36.07	3,165.54	28.92	4,903.85	33.01	3,974.03	29.35
客房业务	278.81	18.09	2,444.43	33.45	2,073.32	26.95	2,966.76	34.18
租赁业务	252.81	78.92	1,216.69	86.54	1,297.00	85.84	1,206.55	84.82
其他业务	157.39	83.11	437.01	55.17	375.10	45.03	349.14	39.36
合计	**2,074.21**	**35.21**	**7,263.65**	**35.52**	**8,649.28**	**34.74**	**8,496.47**	**34.64**
温州开元名都项目								
餐饮业务	197.44	14.24	480.97	10.58	670.50	12.83	729.73	14.79
客房业务	504.99	49.75	2,379.03	49.51	2,462.69	49.74	1,995.64	45.16
租赁业务	35.57	57.28	46.93	56.69	-	-	-	-
其他业务	135.01	85.41	269.94	54.10	330.40	59.44	165.74	43.47
合计	**873.01**	**33.30**	**3,176.86**	**31.99**	**3,463.59**	**32.27**	**2,891.10**	**29.70**
嵊州开元名都项目								
餐饮业务	105.44	12.40	126.74	4.18	94.93	3.12	388.95	10.85
客房业务	250.02	28.72	1,262.95	33.15	1,333.50	33.83	805.06	23.93
租赁业务	2.82	14.72	-	-	-	-	-	-

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
其他业务	37.49	88.38	-88.36	-44.65	-179.66	-94.83	-49.86	-17.49
合计	**395.78**	**22.20**	**1,340.20**	**18.94**	**1,284.36**	**17.82**	**1,159.62**	**16.00**

报告期内，目标不动产项目的业务类型均涵盖餐饮、客房、租赁及其他配套服务，营业收入主要来源于餐饮、客房收入，租金收入及其他配套服务收入占比较小，与同行业可比的全服务型酒店项目的特点相符；营业成本主要由人工成本、能耗费用、物料成本等付现成本，以及折旧摊销费用、基础及奖励管理费构成。其中，杭州开元名都项目近三年及一期实现的营业收入分别为 24,531.19 万元、24,894.33 万元、20,449.32 万元和 5,891.00 万元。从收入结构看，餐饮收入为第一大收入来源，占比分别为 55.20%、59.68%、53.52%和 65.19%；客房收入次之，占比分别为 35.38%、30.91%、35.73%和 26.16%。从成本和毛利率结构看，杭州开元名都项目餐饮业务的毛利率分别为 29.35%、33.01%、28.92%和 36.07%，客房业务的毛利率分别为 34.18%、26.95%、33.45%和 18.09%。整体而言，杭州开元名都项目近三年及一期的毛利润分别为 8,496.47 万元、8,649.28 万元、7,263.65 万元和 2,074.21 万元，2025 年度因餐饮业务营收下降而略有下滑；毛利率分别为 34.64%、34.74%、35.52%和 35.21%，相对较为稳定。

温州开元名都项目近三年及一期实现的营业收入分别为 9,733.46 万元、10,733.41 万元、9,931.73 万元和 2,621.54 万元。从收入结构看，主要来源于餐饮、客房收入，占比相近，其中餐饮收入占比分别为 50.69%、48.69%、45.76%和 52.89%，客房收入占比分别为 45.40%、46.13%、48.38%和 38.72%。从成本和毛利率结构看，温州开元名都项目餐饮业务的毛利率分别为 14.79%、12.83%、10.58%和 14.24%，客房业务的毛利率分别为 45.16%、49.74%、49.51%和 49.75%。温州开元名都项目餐饮业务毛利率相较杭州开元名都项目较低，主要系温州当地餐饮对于高端海鲜等食材要求较高，食材备货成本较高，导致毛利率较低。报告期内，温州开元名都项目餐饮业务毛利率于 2024-2025 年度有所下滑，主要系政企商务活动需求下滑及客单价下跌，但固定成本及食材成本黏性较大所致。整体而言，温州开元名都项目近三年及一期的毛利润分别为 2,891.10 万元、3,463.60 万元、3,176.87 万元和 873.01 万元，毛利率分别为 29.70%、32.27%、31.99%和 33.30%，整体毛利率呈波动上升趋势。

嵊州开元名都项目近三年及一期实现的营业收入分别为 7,249.88 万元、7,206.82 万元、7,076.06 万元和 1,782.68 万元。从收入结构看，客房收入为第一大收入来源，占比分别为 46.40%、54.70%、53.84%和 48.84%; 餐饮收入次之，占比分别为 49.45%、42.18%、42.81%和 47.71%。从成本和毛利率结构看，嵊州开元名都项目餐饮业务的毛利率分别为 10.85%、3.12%、4.18%和 12.40%，客房业务的毛利率分别为 23.93%、33.83%、33.15%和 28.72%。嵊州开元名都项目餐饮业务毛利率 2024 年度显著下滑，主要系 2023 年度区域婚宴需求集中释放，毛利率较高的婚宴收入占比较大所致。整体而言，嵊州开元名都项目近三年及一期的毛利润分别为 1,159.62 万元、1,284.36 万元、1,340.21 万元和 395.78 万元，毛利率分别为 16.00%、17.82%、18.94%和 22.20%，呈逐年上升趋势。

3、资本性支出预测情况

仲量联行出具的研究报告《中国酒店 REITs 市场发展白皮书：机遇、挑战与实践路径》提出：“酒店年度常规维护类资本支出（CapEx）按照项目全年营业收入的 3%-5%足额计提，专项用于客房软装更换、机电设备日常维保、公区设施小型翻新。”根据评估预测数据，不动产项目未来十年预测期内资本性支出占预测酒店总收入（客房收入、餐饮收入、其他收入及对外出租收入）的比例为 3.27%。

4、不动产项目客群分析

（1）杭州开元名都大酒店项目

杭州高星级酒店整体需求呈现商务稳基、文旅拉动、会议支撑、婚庆补充的格局，全市高端酒店以商务散客、休闲度假客、会议团队、本地宴请为核心客群，受城市产业、景区资源、会展活动与消费场景驱动，不同区域客群结构差异显著。

商务需求为基础盘：数字经济、金融、总部企业密集，稳定支撑高端商务散客与企业接待需求。文旅需求季节性突出：西湖、西溪、宋韵演艺、亲子度假带动高端休闲客群快速增长，节假日溢价明显。会议与 MICE 需求集中：大型会展、赛事、论坛主要集中在钱江新城、钱江世纪城板块，对大型会议酒店拉动显著。本地消费支撑强劲：高端婚宴、商务宴请、家宴成为高星级酒店餐饮与宴会收入的重要来源。

（2 温州开元名都项目

温州市酒店市场需求核心由商务差旅、会议会展、文旅度假及本地高端宴会构成，

其中，商务需求为市场基础支撑，覆盖制造业考察、企业总部接待、金融法务等中高端客群；会议会展需求以政府会议、行业论坛、企业年会及经销商大会为主，拉动大型宴会厅与团队客房消费；文旅需求依托雁荡山、楠溪江、苍南 168 黄金海岸线等文旅资源，持续带动家庭度假、短途休闲及团队游客增长；本地宴请需求以婚宴、寿宴、商务宴请等为核心，消费力强、宴会厅利用率高，成为酒店非房费收入的重要来源。从区域特征来看，温州开元名都项目所在的鹿城区以城市商务、高端婚宴及城市观光游客为主，是全市高端酒店核心集聚地。

（3）嵊州开元名都项目

嵊州市高星级及高端酒店市场整体规模虽不及省会及区域中心城市，但在商务活动、本地宴会及周边游市场的带动下形成了较为稳定的需求结构。嵊州市高端酒店的市场需求在空间上呈现“中心城区板块—周边旅游区域板块”的双结构特征。其中，中心城区板块依托吾悦广场、三江新区及主要政务商务区，形成城市高端酒店的核心需求来源。该区域酒店的客源构成较为多元，既包括来自绍兴、宁波、杭州等地的短途游客，也包括本地政务及制造业企业带来的商务差旅需求；同时，由于婚宴、企业年会、社交宴请等活动集中在核心城区，高端酒店的大型宴会厅与会议设施利用率较高，该板块承担全市高端酒店市场中综合型、高频社交与商务活动的主要功能。相比之下，周边区域板块的高端酒店主要布局在越剧小镇、三界镇等文旅资源密集区域，需求以旅游休闲客群为主导，呈现出明显的目的地型住宿属性。越剧小镇作为嵊州重点打造的文化 IP 与体验式文旅项目，可形成较强的周末休闲、亲子游及文化体验市场，对高品质住宿、文旅配套及沉浸式度假产品的需求更为突出；三界镇依托茶园、自然山地及乡村旅游资源，吸引度假型客源及自驾游客，其住宿需求以静谧度假、户外休闲及康养体验为主，对酒店的环境品质与度假属性的匹配度要求较高。相较中心城区以商务和宴会驱动为主的消费结构，周边文旅板块的高端酒店呈现季节性明显、以休闲体验为主的市场特征。

5、区域内现有在运营和未来 3 年已规划竞品分析

（1）杭州开元名都项目

根据与杭州开元名都项目在客群定位、规模、档次、风格概念、区位条件、品牌等方面的相似程度，区域内现有在运营的可比竞品主要为：杭州雷迪森铂丽大饭店、杭州英冠索菲特酒店及杭州金马饭店。

萧山核心区汇聚多家高端酒店，涵盖本土标杆与知名国际品牌，杭州开元名都大酒店作为五星级酒店，毗邻区政府与地铁人民广场站，商务接待能力突出；杭州雷迪森铂丽大饭店位于市心北路，坐拥高端硬件与便捷交通，是区域高端住宿标杆；杭州英冠索菲特酒店以国际化服务与精致配套，进一步丰富高端住宿选择；杭州金马饭店为萧山首家五星级商务会议酒店，坐落市心南路，依托杭州火车南站实现跨城出行，配套完善。根据戴德梁行出具的《房地产市场调研报告》，萧山核心区未来三年内暂无高端酒店筹开计划。

图：杭州开元名都项目主要可比竞品酒店位置示意图



表：杭州开元名都项目主要可比竞品酒店情况分析

项目	杭州开元名都大酒店	杭州雷迪森铂丽大饭店	杭州英冠索菲特酒店	杭州金马饭店
地址	市心中路 818 号	市心北路 108 号	明星路 485 号	通惠中路 218 号
外观				
所属区域	萧山区	萧山区	萧山区	萧山区
客房数（间）	696	532	593	181
开业时间	2005 年	2013 年	2021 年	1996 年（2012 年重新装修）
管理集团	德胧	雷迪森	雅高	本土品牌

项目		杭州开元名都大酒店	杭州雷迪森铂丽大饭店	杭州英冠索菲特酒店	杭州金马饭店
酒店类型		全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店
餐饮设施		四季轩中餐厅、四季宴、名园、地中海咖啡厅、廊吧、北山茶室、大堂吧、行政酒廊等	普罗旺斯餐厅（全日西餐厅）、骊吧、悦府中餐厅、铂丽轩·禾牛町等	潇湘阁中餐厅（浙菜）、旋转木马全日餐厅、乐活吧等	贵宾包厢、中餐零点餐厅、西餐厅、团队餐厅、大堂吧等
会议宴会设施	会议室面积	6,131 平方米	7,870 平方米	3,086 平方米	3,300 平方米
	会议室数量(个)	20	18	7	15
	最大会议室面积	1,460 平方米	1,750 平方米	1,470 平方米	770 平方米

来源：网络公开资料，戴德梁行整理

1）主要优势

①客房与会议规模领先，承载能力区域第一

杭州开元名都大酒店凭借充足的客房储备与完善的会议设施体系，奠定了其在萧山区乃至杭州南部会议市场的核心地位。696 间客房与 6,131 平方米会议空间的配置，以及 1,460 平方米超大宴会厅，使其具备承接超大规模政企会展、行业年会及品牌发布会的能力，在会议承载规模与场景匹配度上，显著优于区域内多数同类型酒店，是支撑区域会展经济与商务往来的关键载体。

②本土品牌认可度高，客群粘性与性价比优势突出

依托品牌的长期深耕，杭州开元名都大酒店在杭州及萧山区域积累了深厚的品牌口碑，是本地政务接待、商务宴请的首选酒店之一。相较于外来高端品牌及新兴竞品，其本土化服务经验与客群信任度优势明显，在长三角商务往来频繁的背景下，能够持续吸引高价值商务客群，形成稳定的复购与口碑传播效应，为营收稳定性提供坚实保障。

③管理团队稳定，运营经验与服务口碑沉淀深厚

自 2005 年开业以来，酒店核心管理团队保持稳定，近二十年的本地化运营经验使其对区域市场需求、客群偏好及服务标准有着精准把控。相较于开业时间较短的竞品，

稳定的团队保障了服务品质的连贯性与专业性，降低了人才流动带来的运营风险，在老客留存、服务精细化程度上形成了差异化竞争壁垒。

④综合配套完善，一站式服务能力覆盖多元需求

酒店配备四季轩中餐厅、名园、地中海咖啡厅及行政酒廊等多元餐饮与休闲配套，可满足会议客、商务客的宴请、社交及日常用餐需求，能给客户带来住宿、会议、餐饮的完整服务。相较于部分竞品单一的餐饮业态，杭州开元名都项目丰富的配套能够有效提升客群停留时间与综合消费潜力，进一步增强项目的综合竞争力与客群吸引力。

2）潜在挑战

与区域内近年新开业的高端商务酒店相比，杭州开元名都大酒店开业时间较早，硬件设施逐步老化，在客房智能化水平、空间设计时尚感及公共区域体验上存在一定差距，对追求新潮体验的年轻商务客及高端休闲客群的吸引力有所减弱；同时，新兴竞品凭借更新的硬件设施与国际化品牌背书，分流了部分高端商务与会展客群，加剧了区域市场竞争；此外，萧山区新兴商圈与会展载体持续落地，客群分流效应逐步显现，而酒店所在片区的高端商业配套仍有提升空间，一定程度上制约了项目向更高端客群拓展的潜力，对长期增长形成挑战。

（2）温州开元名都项目

温州市高端酒店集中在鹿城区，主要为温州威斯汀酒店、温州喜来登酒店、温州香格里拉大酒店、温州万豪酒店和温州开元名都臻品之选酒店，其中温州香格里拉大酒店属于香格里拉集团；温州威斯汀酒店、温州喜来登酒店、温州万豪酒店其管理方均属于万豪旗下；温州开元名都臻品之选酒店所属集团为开元旅业集团。

根据与温州开元名都项目在客群定位、规模、档次、风格概念、区位条件、品牌等方面的相似程度，区域内现有在运营的可比竞品主要为：温州威斯汀酒店、温州香格里拉大酒店及温州万豪酒店。

图：温州开元名都项目主要可比竞品酒店位置示意图



数据来源：公开信息，戴德梁行整理

表：温州开元名都项目主要可比竞品酒店情况分析

项目	温州开元名都臻品之选酒店	温州威斯汀酒店	温州香格里拉大酒店	温州万豪酒店
地址	鹿城区南汇街道府东路 464 号	鹿城区锦绣路 1067 号	鹿城区香源路 1 号	鹿城区瓯江路 4427 号
外观				
所属区域	温州市鹿城区	温州市鹿城区	温州市鹿城区	温州市鹿城区
客房数（间）	346	285	409	311
开业时间	2022 年	2018 年	2009 年（2017 年重新装修）	2021 年
管理集团	德胧	万豪	香格里拉	万豪
酒店类型	全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店
餐饮设施	四季轩中餐厅、国风堂包厢群、名园、地中海咖啡厅	知味全日餐厅、中国元素中餐厅、行政酒廊	香宫中餐厅、瓯咖啡、大堂酒廊	GOJI KITCHEN&BAR 全日餐厅、Man Ho 中餐厅、The Lounge 咖啡厅
会议/宴会设施	9 个会议空间，共 2,600 平方米，最大会场 1,200 平方米	7 个会议空间，共 2,298 平方米，最大会场 1,000 平方米	11 个会议空间，最大会场为面积 1,700 平方米的无柱式大宴会	5 个会议空间，共 2,195 平方米，最大会场面积 1,280 平方

项目	温州开元名都臻品之选酒店	温州威斯汀酒店	温州香格里拉大酒店	温州万豪酒店
			厅	米

数据来源：公开信息，戴德梁行整理

根据戴德梁行出具的《房地产市场调研报告》，未来三年，温州高端酒店市场将迎来超 1,000 间新增客房供应，呈现“商务旗舰引领、文旅度假跟进”的多元化格局。其中丽思卡尔顿、三江希尔顿、城中希尔顿未来入市后将对核心区高端酒店业态形成一定冲击。

项目名称	所属品牌集团	预计开业时间	客房数（间）	距离温州开元名都项目直线距离（公里）
温州鹿城丽思卡尔顿酒店	万豪	2028 年	222	3.6
温州三江希尔顿酒店	希尔顿	2026 年	220	5.3
温州城中希尔顿酒店	希尔顿	2026 年	256	8.3
温州园博园皇冠假日酒店	洲际	2026 年	180-200	11.3
温州江心屿宋品酒店	华住	规划中	142	7.8

数据来源：公开信息，戴德梁行整理

1）主要优势

①会议承载能力领先，场景覆盖性更强

温州开元名都臻品之选酒店配备规模领先的会议空间与超大宴会厅，在区域高端商务会议、政务会展及大型行业活动场景中具备显著承载优势，能够高效承接大规模政企会展、品牌发布会等需求。在会议型客群的场景覆盖与服务能力上，形成了区别于多数竞品的核心竞争力，是支撑区域商务往来与政务活动的关键载体。

②双品牌协同赋能，本土与国际资源优势互补

温州开元名都臻品之选酒店由德胧集团与万豪双品牌运营，既依托本土集团在温州及长三角区域的长期深耕，积累了深厚的本地政务、商务客群信任度与成熟会员体系；又借助万豪的国际品牌背书，获得全球化营销渠道与高端服务标准支撑。相较于单一品牌运营的竞品，双品牌协同可实现会员互通与多元客源引流，在客群覆盖广度、品牌影

响力及资源整合能力上更具优势。

③客群结构均衡，运营抗风险能力突出

温州开元名都臻品之选酒店客群结构多元且分布均衡，商务、政务、会议及休闲旅游客群形成有效互补，避免了单一客群依赖带来的经营波动风险。在区域市场环境变化中，酒店展现出更强的经营稳定性与抗冲击能力，为营收持续增长提供了坚实保障。

④本土服务差异化显著，高性价比口碑优势明显

温州开元名都臻品之选酒店凭借本土品牌的灵活对接优势，为客户提供高效定制化服务与专属高端增值服务，同时配备多元餐饮配套，可满足会议宴请、商务社交及日常用餐等多元需求。在保持高性价比定价策略的基础上，形成了与万豪等国际品牌竞品的差异化体验，在本地政务宴请、商务接待场景中积累了良好口碑与高粘性客群，老客留存与口碑传播效应突出。

2）潜在挑战

结合本地高端酒店市场的竞争态势，温州开元名都臻品之选酒店在长期经营发展中仍有一定的提升空间，酒店长期深耕本地政务与商务接待场景，服务模式已形成成熟体系，相较于区域内新兴高端酒店而言，在服务的灵活性、个性化打造上仍有优化空间，对追求多元消费场景的年轻客群的吸引力有待进一步提升；其次，在品牌影响力方面，相较于区域内依托国际品牌背书、主打高端体验的竞品，酒店在高端客群中的认可度仍有提升余地，在承接高规格商务宴请与高端会展需求上可进一步发力；此外，随着温州本地高端酒店业态的持续丰富，各类新兴酒店凭借差异化定位和精准的客群运营，对核心客源形成了一定的分流，同时酒店周边高端商业、休闲配套的完善进度与市场需求存在一定差距，尚未充分联动周边资源形成完善的消费闭环，在向高端市场突破的过程中仍需持续发力，以更好地支撑长期经营增长。

（3）嵊州开元名都项目

嵊州市中心区域的高端酒店供应主要集中于吾悦广场核心片区、剡溪沿线以及主要交通枢纽周边。虽然整体体量相较省会城市有限，但在商务接待、政务活动及旅游住宿等核心场景中，已形成一定的高端酒店基础格局。现阶段，嵊州市没有真正意义上的国际高端连锁品牌（如万豪、希尔顿等）酒店在营，整体市场仍以国内中高端品牌及本地

知名酒店为主导。

在嵊州现有供给结构中，嵊州开元名都大酒店作为城市地标性五星级标准酒店，依托其核心区位、全面的设施配套和成熟的服务体系，在市场中保持明显的领先地位，系嵊州目前唯一一家按五星级标准打造的酒店。从品牌结构来看，嵊州市高端酒店市场以国内品牌为主导，国际品牌占比相对有限。目前开元系、绿城等本土/国内品牌的市场份额合计约占全市高端酒店的 50%，其中浙江本土龙头品牌开元名都，在高端市场占据显著主导地位。相较之下，嵊州市现有的国际品牌仅为希尔顿欢朋，定位中端商务酒店，与本地中高端品牌存在一定竞争关系，而高端及奢华国际品牌尚未进入嵊州市场。整体来看，嵊州市高端酒店市场仍处于以本土及国内品牌为主要支撑的阶段，国际高端品牌未来仍有较大的市场进入空间。

根据与嵊州开元名都项目在客群定位、规模、档次、风格概念、区位条件、品牌等方面的相似程度，区域内现有在运营的可比竞品主要为：嵊州宾馆、嵊州文枫华美达广场酒店及嵊州保罗大酒店。

图：嵊州开元名都项目主要可比竞品酒店位置示意图



表：嵊州开元名都项目主要可比竞品酒店情况分析

项目	嵊州开元名都大酒店	嵊州宾馆	嵊州文枫华美达广场酒店	嵊州保罗大酒店（吾悦广场店）
地址	嵊州三江街道官河南路 8 号	嵊州北艇路 218 号	嵊州双塔路 1888 号	嵊州兴盛街 1018 号

项目	嵊州开元名都大酒店	嵊州宾馆	嵊州文枫华美达广场酒店	嵊州保罗大酒店（吾悦广场店）
外观				
客房数（间）	386	436	215	179
开业时间	2022 年	1996 年（2020 年装修）	2019 年	2011 年（2019 年装修）
管理集团	德胧	本土品牌	温德姆	本土品牌
酒店类型	全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店	全服务酒店
餐饮设施	全日制餐厅、四季轩零点餐厅、国风堂包厢餐厅、大堂吧	拥有风格各异的艇湖楼、剡韵楼、新丰阁等餐厅、包厢	设有中、西餐厅，其中中餐厅拥有 9 间包厢	设有中餐厅、西餐厅、露天餐厅、大堂吧、红酒吧及 36 间高档豪华包厢
会议/宴会设施	7 个不同的会议厅共 2,280 平方米，其中最大会议厅为 1,300 平方米	27 个不同规格会议厅，最大的无柱式会议厅面积 1,600 平方米，层高 7.5 米	800 平米无柱宴会厅及 2 个中型多功能厅	设有近 800 平米的无柱宴会厅及 450 平方米的多功能厅，同时拥有 9 个不同规格的会议厅

来源：网络公开资料，戴德梁行整理

根据戴德梁行出具的《房地产市场调研报告》，未来供给方面，嵊州市规划新增配套型高端精品项目——嵊州园林玫瑰园酒店（依附于玫瑰园住宅项目），项目体量约 151 间客房，距离嵊州开元名都大酒店直线距离约 7.5 公里。该项目定位高端酒店，有望进一步提升城市整体高端供给能力；该项目已立项并已开工建设，目前工程建设进度约 80%，因越剧小镇项目整体的运作调整原因，目前开业时间无法明确。

1）主要优势

①地标级硬件配置，场景多元运营优势突出

嵊州开元名都大酒店作为嵊州地标性建筑，场地规模与硬件标准在区域内具备显著优势，可高效承接千人规模行业盛会、政企会议、大型婚宴等多元场景需求。依托高空视野优势，客房均位于 26 层以上，搭配全玻璃幕墙设计与江景、城景双重景观，同时配套室内泳池、亲子乐园等休闲设施，能够在商务会议与休闲度假两类核心客群间实现高效运营衔接，构建起规模优势与体验质感兼具的核心竞争力。

②品牌底蕴深厚，本土资源与运营优势凸显

嵊州开元名都大酒店由开元旅业集团打造运营，依托集团近四十年酒店运营经验与成熟的服务体系，深耕嵊州本地市场，深度整合区域文旅、政企资源，积累了深厚的本地客群信任度与完善的会员体系。同时依托开元品牌的全国影响力，联动集团旗下多元资源，实现客源引流与服务标准化落地，相较于单一运营的同类酒店，在本土资源整合、品牌口碑沉淀及运营稳定性上更具优势，精准契合嵊州本地高端消费需求。

③客群定位精准，多元场景抗风险能力强劲

嵊州开元名都大酒店精准定位商务会议、亲子度假、本地宴请三大核心场景，客群结构兼顾政务商务人士、家庭客群及本地高端消费群体，形成多元互补的客群体系。既依托完善的会议设施稳定承接商务政务客群，又凭借亲子乐园、儿童托管等特色配套吸引家庭度假客群，同时通过本地特色餐饮服务锁定本地宴请客群，有效规避单一客群依赖带来的经营波动，在区域市场变化中展现出较强的经营稳定性，为营收持续增长提供坚实支撑。

④文旅融合特色鲜明，服务差异化优势显著

嵊州开元名都大酒店深度融合嵊州本地文化与越剧文旅资源，餐饮上推出本地特色小吃，结合完善的餐饮配套打造高品质宴请体验，同时依托周边文旅景点资源，为客群提供个性化文旅出行指引。凭借开元品牌背书的标准化服务、突出的婚宴服务能力，以及本土化特色服务与高性价比定价策略，形成区别于同类酒店的差异化体验，依托本地中高端客房的领先地位，在本地高端宴请、婚宴接待、家庭度假及文旅配套接待场景中积累了良好口碑，老客留存率与口碑传播效应突出。

2）潜在挑战

参考嵊州高端酒店市场的发展情况，嵊州开元名都大酒店虽拥有完善的会议及餐饮配套、突出的婚宴服务能力，且占据本地中高端客房领先地位，但在婚宴场景的个性化定制、商务与婚宴场景的服务衔接上仍有优化空间，可进一步贴合客群多元化需求；同时，在品牌差异化传播上仍有提升余地，目前更多依托开元品牌背书与本土口碑，可进一步强化婚宴服务、中高端客房的核心优势传播，提升品牌在区域内外高端客群中的影响力；此外，尽管未来无同等级新增供给规划，市场竞争压力相对可控，但随着消费需

求不断升级，酒店在特色体验场景的创新、本地文化元素的深度挖掘上需持续发力，同时可进一步联动周边成熟商业配套，深化商务、婚宴场景的服务优势，以更好地适配客群高品质消费需求，巩固本地中高端客房领先地位，支撑酒店长期高质量发展。

6、所属行业发展情况

（1）行业的发展情况

自 1978 年改革开放以来，中国现代酒店业已走过了四十余年的发展历程，经历了五个发展阶段:

1）起步阶段（1978-1981 年）：改革开放前，国内住宿设施主要分为两类：一类是用于接待外宾、华侨的涉外宾馆，另一类是满足国内出行需求的普通招待所。1979 年，中央提出在各省、自治区、直辖市建设旅游宾馆的规划部署，推动了一批现代化酒店的筹备与建设。这一时期，行业以满足外事接待和旅游发展需求为主要目标，现代酒店业开始起步。

2）市场化成长阶段（1982-2000 年）：1982 年，北京建国饭店正式开业并引入香港半岛集团管理，成为国内首家由国际酒店管理集团运营的中外合作酒店，标志着中国酒店业国际化进程正式开启。1983 年，广州白天鹅宾馆建成运营，成为自主设计、建造、管理的现代化涉外酒店代表。1988 年，国家旅游局发布《旅游涉外饭店星级标准》，推动行业在管理与服务层面进一步对接国际规范。1999 年，中美就中国加入 WTO 达成服务贸易相关协议，明确逐步开放旅馆服务市场，行业对外开放步伐显著提速。

3）高速发展阶段（2001-2012 年）：2001 年中国加入世界贸易组织，酒店行业发展全面与国际接轨。伴随入境游客增长、房地产行业快速发展，国际高端酒店品牌加快在国内市场扩张。同时，国内经济持续增长、城镇化水平不断提升，商旅出行需求快速增加，为本土经济型连锁酒店提供了发展机遇。2002 年至 2005 年间，如家、7 天、汉庭等连锁品牌相继成立，并陆续登陆境外资本市场。

4）整合优化阶段（2013-2021 年）：经历高速扩张后，酒店行业出现结构性供给过剩，市场进入整合调整期，行业并购重组频繁。例如 2016 年首旅酒店合并如家、锦江集团收购维也纳酒店及铂涛集团，2017 年华住集团收购桔子水晶酒店等。与此同时，高星级酒店从规模扩张转向提质运营；随着居民消费能力提升与消费升级，经济型酒店已

难以满足市场需求，行业开始向细分、精品等多元化、差异化方向发展。

5）高质量发展新阶段（2022 年至今）：公共卫生事件后，国内宏观经济逐步修复，酒店行业从规模扩张转向理性布局与高质量发展。目前存量酒店呈现结构性分化：一线二线城市及经济发达区域，酒店业设施供应相对充足，各类档次均有布局，而三四线城市及偏远地区可能分布较少，且档次普遍偏低。

（2）行业的发展趋势

1）消费需求迭代升级，单一功能型酒店难以满足日益多元的住宿需求

在文旅深度融合与消费需求迭代的双重推动下，消费者的住宿需求已从满足基本住宿功能升级为追求特色化、体验化的综合服务，酒店不再是仅提供过夜住宿的场所，更成为游客感知地方文化的重要节点，传统功能型酒店已难以适应新期待。未来，将有更多酒店结合当地文旅特色，打造主题客房、特色餐饮及民俗体验等多元产品。功能完备、配套齐全的全服务型酒店，凭借较强的服务整合能力，在适应新消费趋势过程中展现出更高的转型灵活性。根植于本土文化的国内酒店品牌，也具备在服务中融合本地文旅元素的天然优势。

2）下沉市场与县域经济崛起成为酒店行业未来新增长点

根据戴德梁行统计，近 10 年，一线市场酒店客房供给量的年度复合增长率为 3.8%，而新一线市场为 7.0%，所有其他市场为 7.1%。酒店新开项目从一线市场逐渐往新一线、二线市场转移，并呈现逐步下沉的趋势。三四线城市及县域市场逐步成为品牌布局的新增长点，在下沉市场中许多高端酒店将作为当地地标建筑，也将承接当地消费者的各类宴请和社交需求。酒店品牌需针对当地消费特征，构建大公区、全服务模式，以满足本地多样化的社交需求，并结合本地文化塑造差异化竞争点，以真正融入本地生活场景。

3）智能化与数字化运营提升酒店运营效率

随着人工智能技术的日趋成熟，AI 应用已逐步渗透酒店运营的多个环节，包括智能客服、动态定价、能耗管理及客房自动化等。数字化平台正成为酒店运营的核心能力，依托数据分析优化经营决策，推动从经验驱动向数据驱动转型，从而整体提升酒店项目的运营效率。在存量竞争时代，酒店需通过精细化运营持续挖掘盈利潜力，数字化工具是实现成本端优化、提升资产价值的关键路径。

五、不动产项目现金流预测情况

（一）可供分配金额测算表分析概述

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》，基金管理人编制了 2026 年度 4-12 月及 2027 年度（以下简称“预测期”）的《可供分配金额测算报告》。《可供分配金额测算报告》包括预测合并利润表、预测合并资产负债表、预测合并现金流量表、合并可供分配金额计算表及相关附注。天健会计师事务所（特殊普通合伙）对《可供分配金额测算报告》进行了审核并出具了编号为天健审〔2026〕17746 号的合并可供分配金额测算表及审核报告。投资者应当阅读《可供分配金额测算报告》及审核报告全文。

《可供分配金额测算报告》是基金管理人在各项假设的基础上编制的，并且披露了基金管理人认为对评估《可供分配金额测算报告》至关重要的所有重要信息。虽然《可供分配金额测算报告》是根据审慎原则编制的，但《可供分配金额测算报告》所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

需特别说明的是，因本基金实际取得项目公司控股权的日期并非《可供分配金额测算报告》预测起点，故本基金的预测可供分配金额与预测现金流分派率需要根据本基金对商业不动产项目享有控股权的实际天数进行折算。

（二）现金流预测及关键假设

1、可供分配金额测算基本假设

本基金为封闭式契约型，设定存续期为 34 年，假定本基金于 2026 年 4 月 1 日成立，基金平价发行拟募集资金为 15.431 亿元（含购买项目公司期初留抵税额的相应对价，根据备考审计报告，截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目留抵税额合计为 5,373.23 万元）。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商业不动产基金发行份额募集的资金。

根据《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》要求及本基金向战略投资者定向配售安排，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。

由于项目公司的总资产公允价值几乎相当于项目公司投资性房地产的公允价值，可以通过集中度测试，故本基金判断购买项目公司股权不构成业务合并，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。

本基金成立后通过专项计划收购商业不动产相关资产，本次交易按购买资产进行会计处理，以实际支付的对价作为相关资产的初始入账成本。

编制预测可供分配金额测算报告时考虑目前的宏观经济和市场情况采用的一般性假设如下：

（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、可供分配金额测算具体假设

（1）营业收入

营业收入构成为分成租金及对外出租收入。以下预测结果依赖于一系列假设，而这些假设是基金管理人根据原始权益人提供的商业不动产项目历史运营情况、运营管理机构对预测期内项目公司的经营计划、第三方评估机构提供的类似项目的市场发展规律及该区域商业不动产的市场状况作出的。同时，预测期列示的当期营业收入已考虑租金收缴率因素，按对应口径预计应收收入的 99%测算得出。预测期内营业收入明细预测数据如下：

表：预测期内营业收入明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
分成租金收入	86,044,726.20	118,036,453.06
对外出租收入	12,090,525.44	16,038,534.94
合 计	**98,135,251.64**	**134,074,988.00**

可供分配测算报告对预测期内的营业收入采用与评估报告相同的假设，具体营业收入构成及预测期内假设情况详情参见本报告“第五章 对不动产项目的尽职调查”之“三、不动产项目资产价值情况”。

（2）营业成本

营业成本构成为折旧及摊销。预测期内营业成本明细预测数据如下：

表：预测期内营业成本明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
折旧及摊销	53,384,291.74	73,364,499.92
合 计	**53,384,291.74**	**73,364,499.92**

折旧及摊销是基于本基金于购买日收购项目公司在最终控制方合并财务报表中的资产账面价值，按照 2026 年 3 月 31 日账面资产的剩余使用年限计算预测期内的折旧和摊销金额。假设原资产的预计使用寿命及预计净残值率保持不变。摊销费用考虑了预测期内的资本性支出所产生的摊销费用。

（3）税金及附加

本基金的税金及附加主要包括房产税、城市建设维护税、教育费附加及地方教育费附加、城镇土地使用税、印花税。房产税根据房产余值或合同收入按比例征收，城镇土地使用税根据占用土地的面积按比例征收，印花税基于预测期内取得的分成租金收入、对外出租收入、资产支持专项计划收购项目公司股权环节产生的股权转让对价以及对项目公司及 SPV 现金增资环节，按实缴增资口径对应应税比例计缴。预测期内税金及附加的明细如下：

表：预测期内税金及附加明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
房产税	11,776,230.20	16,088,998.56
土地使用税	271,032.64	359,734.23
城市维护建设税	498,189.27	572,219.53
教育费附加	213,509.68	245,236.93
地方教育附加	142,339.79	163,491.29
印花税	543,982.41	134,074.98
合计	**13,445,283.99**	**17,563,755.52**

（4）管理费用

管理费用包含不可预计费用、保险费，测算依据如下：

不可预计费用主要为预测期内可能发生的、无法提前明确归集的零星突发支出，包括但不限于办公费、中介服务费、信息披露费等。该费用基于项目运营的不确定性合理预计，预测期内按固定金额测算，确保基金及项目公司运营的稳定性，相关费用于发生当期支付并计入当期损益。

保险费主要为本基金及项目公司为保障商业不动产资产安全，对标的商业不动产及相关配套设施投保财产一切险、公众责任险等相关保险。保险费根据保险公司出具的保险报价及保险合同约定测算，预测期内按年度均衡确认，相关保费支出于发生当期支付。

预测期内管理费用的明细如下：

表：预测期内管理费用明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
不可预计费用	2,250,000.00	3,000,000.00
保险费	367,643.19	487,962.79
合 计	**2,617,643.19**	**3,487,962.79**

（5）财务费用

财务费用构成为专项计划利息收入对应的增值税、SPV 存续阶段的增值税以及其他流动资产利息摊销金额。

专项计划利息收入对应的增值税系本基金内部借贷产生的增值税支出。

SPV 存续阶段的增值税系 SPV 存续运营期间，因偿还专项计划借款产生的相关增值税支出。

其他流动资产利息摊销系项目公司待抵扣进项税额相关摊销调整。测算以预测期初待抵扣进项税额余额为基础，结合预测期内项目公司进项税额、销项税额发生额及实际缴税情况测算确定；相关待抵扣进项税额，按预测增值税应纳税额逐期抵扣，并同步确认对应利息摊销调整金额计入财务费用。

表：预测期内财务费用明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
专项计划利息收入增值税	1,973,090.07	2,597,652.49
SPV 存续阶段增值税	2,140,035.45	1,452,409.13
其他流动资产利息摊销	-728,423.31	-988,410.07
合 计	**3,384,702.21**	**3,061,651.55**

（6）管理人报酬及托管费

管理人报酬为需支付给基金管理人和专项计划管理人的基金管理费用，以及支付给运营管理机构的运营管理费用；托管费为需支付给基金托管人的托管费。

其中，预测期内假设实现的运营净收益等于运营净收益目标值，故假定预测期间浮动管理费用为零。

预测期内管理人报酬及托管费的明细如下：

表：预测期内管理人报酬及托管费明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
管理人报酬	6,240,060.07	8,473,968.86
托管费	115,732.50	155,548.47
合 计	**6,355,792.57**	**8,629,517.33**

（7）所得税费用

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，项目公司在计算应缴纳所得税时，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。

项目公司向关联方借款的利率超过金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分无法税前抵扣，已在预测期内考虑纳税调增。

除上述情况外，项目公司账面现有的借款所产生的利息均可进行税前抵扣。假设反向吸收合并于 2027 年 6 月 30 日完成。根据项目公司预测期内的税前利润，在考虑了不

可抵扣的利息支出后，所得税费用预测如下：

表：预测期内所得税费用明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
当期所得税费用	6,562,869.51	6,764,470.19
合 计	**6,562,869.51**	**6,764,470.19**

（8）经营活动产生的现金流量净额

① 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。

② 收到其他与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金系预测期内向商业不动产项目预收的房屋租金保证金，该保证金按《基金合同》生效后初始评估报告预测的首年前三个自然月分成租金收入金额予以确定。假定租金保证金于 2026 年度收到。

③ 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、项目公司的当期所得税、专项计划当期简易征收方式计算的应缴纳的增值税、资产支持专项计划收购项目公司股权环节产生的股权转让印花税，以及 SPV 存续运营期间需缴纳的增值税等税费为基础予以确定。

④ 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基金管理人报酬及托管费和基金其他费用等，并对预测期预付款项的变动进行调整后予以确定。假定管理费用、中介机构费用和基金其他费用于费用发生当期支付，基金管理人报酬及托管费于费用发生次年支付。

（9）筹资活动产生的现金流量净额

① 发行基金份额收到的现金

为预测期内本基金通过公开发行商业不动产基金份额所收到的资金，该金额根据基金拟发行规模测算，作为本基金投资资产支持专项计划、收购相关项目公司股权的资金来源。

② 向基金份额持有人分配支付的现金

主要为分配利润支付的现金，根据基金合同约定，按预测期内可供分配金额的 100%向基金份额持有人分配，假设基金成立当年不进行利润分配，当年的可供分配金额于次年进行支付。

③ 偿还债务支付的现金

偿还债务支付的现金为预测期内基于项目交割相关约定，本基金及资产支持专项计划对应偿付的借款本金，主要依据项目公司存量借款交割日一次性偿付的相关假设进行测算。

（10）其他调整事项

根据中国证券投资基金业协会发布的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》及《基金合同》，预测期间的合并可供分配金额是在预测期间的净利润基础上调整为息税折旧及摊销前利润后，经其他调整事项调整后得出，预测期内的其他调整事项如下：

① 商业不动产基金发行份额募集的资金

2026 年 4-12 月，本基金发行基金份额募集的资金为人民币 1,543,100,000.00 元。

② 收购商业不动产项目所支付的现金净额

本基金本次发行募集的资金，假设 100%投资于专项计划，用于专项计划向原始权益人支付购买商业不动产项目的对价。此外，由于项目公司于预测期期初存在应付账款、预收账款、其他应付款、应交税费等经营性负债，因此，假设对前述账面现金进行部分预留以覆盖预测期期初的经营性负债。

表：购买商业不动产项目的净支出情况

单位：元

项目	金额
购买商业不动产项目支付的对价	699,694,318.12
减：购买日商业不动产项目持有的现金及现金等价物	17,207,551.33
购买商业不动产项目的净支出	682,486,766.79

③ 支付募集资金相关的发行费用：无调整金额。

④ 偿还借款本金支付的现金

2026 年 4-12 月，本基金及资产支持专项计划偿付借款本金 842,114,192.11 元。

⑤ 应收和应付项目的变动

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《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，应收和应付项目的变动为预测可供分配金额涉及的调整项。本基金相关调整项包括应收及应付款项的变动。项目公司的应收和应付项目主要为：应收账款、其他流动资产、预收款项、其他应付款及应交税费。

假设预测期期初项目公司应收账款将在 2026 年收回，预测期间酒店公司按照租赁协议约定支付分成租金及其他款项。

其他流动资产系项目公司待抵扣进项税额。预测期内，待抵扣进项税额的余额在预测期期初余额的基础上按照预测期内项目公司发生的增值税进项税额、销项税额及实际缴纳增值税的情况进行测算，假设待抵扣进项税额按照预测的增值税应纳税额逐期抵扣。

预收款项主要为项目公司对外商铺租赁预收的租金（按租赁协议预收 3 个月），酒店客房日常预收散客租金规模小、波动低，本次测算假定预测期商铺预收租金保持稳定。

其他应付款为项目公司层面的租赁保证金，预测期的租赁保证金余额在预测期期初余额的基础上按照预测期内租金收入进行预测。

应交税费为项目公司层面的应交增值税及其他税金等。假设预测期内的各项税费当月发生当月支付，预测期期初的应交税费的余额在 2026 年度支付。

⑥ 支付的利息：无调整金额。

⑦ 支付的所得税费用

2026 年 4-12 月及 2027 年度预计支付的所得税金额分别为人民币 6,562,869.51 元和 6,764,470.19 元。

⑧ 资本性支出

资本性支出主要包括翻新改造及主体工程、设备设施的大修、更换及调整升级。本基金的基金管理人根据历史情况、第三方工程技术尽调机构及运营管理机构确认的更新改造计划对商业不动产项目未来需要的重大更新改造支出作出的假设，假设资本性支出在当年末发生，按照折旧年限 3 年、残值率为零计提折旧。预测期内资本性支出如下：

表：预测期内资本性支出明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
浙江开元	6,548,824.31	8,692,075.91
温州智祺	2,855,623.51	3,790,191.21
嵊州嵊达	1,914,904.31	2,541,600.25
合计	**11,319,352.13**	**15,023,867.37**

⑨ 向基金份额持有人分配支付的现金

根据基金合同约定，2026 年 4-12 月可供分配金额于 2027 年向基金份额持有人 100%分配。

⑩ 2026 年 3 月 31 日，财政部公布的十年期国债收益率为 1.82%，本基金于 2026 年 4-12 月预测年化现金分派率和 2027 年全年的预测现金分派率不低于 2026 年 3 月 31 日的 10 年期国债收益率上浮 150 个基点，2026 年 4-12 月预测年化现金流分派率为 5.16%，2027 年预测现金流分派率为 5.38%。

（11）未来合理的相关支出预留

基金未来合理的相关支出预留包括预留经营性负债以及未来合理期间内的运营费用，其中 2026 年 4-12 月预留经营性负债主要为向租客收取的房屋租赁押金、预收租金款项以及次年需支付的管理人报酬、托管费，2027 年度预留经营性负债为次年需支付的管理人报酬、托管费的变动金额。预测期内未来合理的相关支出预留如下：

表：预测期内未来合理相关支出明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数（变动金额）
未来合理期间内的运营费用预留	1,300,000.00	-
预留经营性负债	43,784,201.26	836,135.31
合 计	**45,084,201.26**	**836,135.31**

（三）预测报表

1、预测合并利润表

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2026 年度 4-12 月及 2027 年度预测合并利润表如下：

表：预测期基金合并利润表

单位：元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
	预测数	预测数
一、营业总收入	**98,135,251.64**	**134,074,988.00**
其中：营业收入	98,135,251.64	134,074,988.00
二、营业总成本	**79,187,713.70**	**106,107,387.11**
其中：营业成本	53,384,291.74	73,364,499.92
税金及附加	13,445,283.99	17,563,755.52
管理费用	2,617,643.19	3,487,962.79
财务费用	3,384,702.21	3,061,651.55
管理人报酬	6,240,060.07	8,473,968.86
托管费	115,732.50	155,548.47
三、营业利润	**18,947,537.94**	**27,967,600.89**
四、利润总额	**18,947,537.94**	**27,967,600.89**
减：所得税费用	6,562,869.51	6,764,470.19
五、净利润	**12,384,668.43**	**21,203,130.70**
六、综合收益总额	**12,384,668.43**	**21,203,130.70**

2、预测合并资产负债表

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2026 年 12 月 31 日及 2027 年 12 月 31 日预测合并资产负债表如下：

表：预测期基金合并资产负债表

单位：元

项目	2026 年 12 月 31 日	2027 年 12 月 31 日
	预测数	预测数
流动资产：		
货币资金	104,799,997.03	128,930,517.19
流动资产合计	**104,799,997.03**	**128,930,517.19**
非流动资产：		
投资性房地产	1,406,655,272.35	1,348,903,338.46
固定资产	32,077,060.09	24,734,716.47
长期待摊费用	18,653,906.16	24,679,114.93
其他资产	37,082,634.06	34,344,652.88
非流动资产合计	**1,494,468,872.66**	**1,432,661,822.74**
资产总计	**1,599,268,869.69**	**1,561,592,339.93**
流动负债：		
应付管理人报酬	2,314,650.00	3,110,969.34
应付托管费	115,732.50	155,548.47
预收款项	3,946,476.52	3,946,476.52
其他应付款	37,407,342.24	37,407,342.24
流动负债合计	**43,784,201.26**	**44,620,336.57**
负债总计	**43,784,201.26**	**44,620,336.57**
所有者权益		
实收基金	1,543,100,000.00	1,543,100,000.00
未分配利润	12,384,668.43	-26,127,996.64
所有者权益合计	**1,555,484,668.43**	**1,516,972,003.36**
负债和所有者权益总计	**1,599,268,869.69**	**1,561,592,339.93**

3、预测合并现金流量表

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2026 年 4-12 月及 2027 年度预测合并现金流量表如下：

表：预测期基金合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
	预测数	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	104,564,333.01	142,842,134.39
收到其他与经营活动有关的现金	26,854,777.66	-
经营活动现金流入小计	**131,419,110.67**	**142,842,134.39**
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付的各项税费	27,125,143.11	32,502,790.49
支付其他与经营活动有关的现金	6,673,659.50	11,469,160.60
经营活动现金流出小计	**33,798,802.61**	**43,971,951.09**
经营活动产生的现金流量净额	**97,620,308.06**	**98,870,183.30**
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支付的现金	11,319,352.13	15,023,867.37
收购商业不动产项目所支付的现金净额	682,486,766.79	-
投资活动现金流出小计	**693,806,118.92**	**15,023,867.37**
投资活动产生的现金流量净额	**-693,806,118.92**	**-15,023,867.37**
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	1,543,100,000.00	-
筹资活动现金流入小计	**1,543,100,000.00**	**-**
偿还债务支付的现金	842,114,192.11	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	59,715,795.77
筹资活动现金流出小计	**842,114,192.11**	**59,715,795.77**
筹资活动产生的现金流量净额	**700,985,807.89**	**-59,715,795.77**
四、现金及现金等价物净增加额	**104,799,997.03**	**24,130,520.16**
加：期初现金及现金等价物余额	-	104,799,997.03
五、期末现金及现金等价物余额	**104,799,997.03**	**128,930,517.19**

4、预测合并可供分配金额计算表

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2026 年 4-12 月及 2027 年度预测合并可供

分配金额计算表如下：

表：预测期基金合并可供分配金额计算表

单位：元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年度
	预测数	预测数
一、合并净利润	**12,384,668.43**	**21,203,130.70**
二、将合并净利润调整为息税折旧摊销前利润（EBITDA）		
折旧和摊销	53,384,291.74	73,364,499.92
所得税费用	6,562,869.51	6,764,470.19
息税折旧摊销前利润	72,331,829.68	101,332,100.81
三、其他调整事项		
商业不动产基金发行份额募集的资金	1,543,100,000.00	-
当期购买不动产项目等资本性支出	-682,486,766.79	-
偿还借款本金支付的现金	-842,114,192.11	-
应收和应付项目的变动	31,851,347.89	4,302,552.68
支付的所得税费用	-6,562,869.51	-6,764,470.19
资本性支出	-11,319,352.13	-15,023,867.37
未来合理的相关支出预留	45,084,201.26	836,135.31
其中：未来合理期间内的运营费用预留	1,300,000.00	-
预留经营性负债	43,784,201.26	836,135.31
四、可供分配金额	**59,715,795.77**	**83,010,180.62**
五、现金流分派率[19]	**5.16%**	**5.38%**

[19] 现金流分派率=预测可供分配金额/基金平价发行预计发售规模，其中 2026 年 4-12 月的分派率已年化。

第六章 财务顾问与原始权益人之间不存在控股关系或其他重大关联关系

中金公司作为本次商业不动产基金的财务顾问，受基金管理人的委托对商业不动产REITs相关事项进行了尽职调查，并将协助办理商业不动产基金发售的路演、询价、定价、配售及扩募等相关业务。中金公司严格遵守相关法律法规、上交所业务规则的规定以及相关行业规范，建立健全了商业不动产基金发售业务的风险管理制度和内部控制制度，加强定价和发售过程管理，防范利益冲突，充分保障财务顾问的独立性。

截至本财务顾问报告出具日，原始权益人或其控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有中金公司及中金公司下属子公司股份的情况。中金公司的董事、监事、高级管理人员不存在拥有原始权益人权益、在原始权益人任职等情况。中金公司与原始权益人之间不存在其他关联关系。

第七章 不动产项目的风险揭示

一、行业的风险

（一）经济周期波动及相关行业政策法规发生变化的风险

不动产基金投资的不动产项目属于酒店行业，属于典型的顺周期行业。酒店行业易受宏观经济周期、人口结构变化、行业消费趋势、消费者消费偏好、区域经济发展水平等因素的影响。

中国经济在过去实现了较高的增长速度，居民可支配收入显著提升，居民消费水平不断提高，在相关政策的鼓励支持下，酒店行业取得了跨越式发展。当前，国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，酒店行业也需要进行调整以适应宏观经济变化。若未来经济发展水平不及预期，对不动产项目或将造成重大不利影响。

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做出的调整，均可能对不动产资产的运营产生影响。

（二）城市规划及不动产项目周边配套设施、交通出行条件等发生变化的风险

城市发展有其自身规律，地方政府也将根据所在城市发展的不同阶段，对不动产项目所在地区的用地规划、商业规划、交通规划等进行合理调整，这将导致不动产项目周边环境发生变化，影响潜在客户需求，进而可能对不动产项目的经营产生不利影响。

不动产项目的经营，需要依托于所在区域的公共服务设施、交通出行网络等，同时，通达当地重要交通枢纽（如机场、火车站等）的便利性，亦是不动产项目吸引客流的重要基础。未来，可能由于配套公共服务设施、交通出行站点取消、改建、迁址等原因，导致不动产项目出行不便；或由于新建道路、站点等原因导致不动产项目交通不便；或由于当地重要交通枢纽取消、改建、迁址，从而导致不动产项目的交通条件，或作为商业地标、客流枢纽的重要性发生重大变化，从而对项目经营造成重大不利影响。

（三）酒店相关行业竞争加剧的风险

酒店行业属于市场化水平较高、市场竞争较为激烈的行业。酒店项目往往需在品牌

知名度、价格合理性、服务质量、招商及营销渠道等多个维度进行竞争。不动产项目已在所在城市建立了较高的市场声誉，但如果当地竞品项目不断增加，或短期内市场出现供给过剩的情况，则未来市场竞争的激烈程度将进一步加剧，将可能影响不动产项目目前的市场地位，进而可能对经营产生不利影响。

二、不动产基金的投资管理风险

（一）基金首次投资的交易风险

1、基金首次投资的交割风险

在本次发行的交易结构中，基金设立并认购资产支持专项计划的全部份额后，对于杭州开元名都项目，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据《SPV 股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的 SPV 公司 100%股权，并根据《SPV 借款合同》及《增资协议》的约定向 SPV 公司发放股东借款并增资，SPV 公司将根据《浙江开元股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的浙江开元 100%股权，并在取得增资款项和股东借款后，按照《浙江开元股权转让协议》的约定支付浙江开元股权转让价款，并通过股东借款的形式完成对浙江开元的投资；对于温州开元名都项目及嵊州开元名都项目，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据《温州智祺股权转让协议》和《嵊州嵊达股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的温州智祺和嵊州嵊达 100%股权，并以股东借款和增资的形式完成对温州智祺和嵊州嵊达的投资。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致不动产项目无法按时完成交割的风险。

虽然基金管理人及计划管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

2、杭州开元名都项目吸收合并未及时完成导致基金收益降低的风险

根据本次交易安排，对于杭州开元名都项目，基金合同生效后，在完成专项计划设立、专项计划收购 SPV 公司及 SPV 公司向原始权益人收购浙江开元、浙江开元完成 2026 年度企业所得税汇算清缴等交易步骤后，浙江开元将吸收合并 SPV 公司，并承继 SPV 公司对专项计划的债务。如果前述交易安排未能及时完成或存续期相关税收征管政策发生变化，将影响浙江开元所得税支出金额，进而影响不动产基金的收益水平。

3、股权转让前 SPV 公司、项目公司或不动产资产可能存在的税务、或有事项等风险

不动产基金交易安排中，基金拟通过资产支持专项计划收购的 SPV 公司（仅杭州开元名都项目涉及）、项目公司及不动产资产已存续且经营一定时间，在不动产基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，SPV 公司、项目公司或不动产资产可能存在因基金设立前的资产重组等原因带来的税务风险、未决诉讼以及或有负债等事宜。尽管原始权益人已承诺，交割日前的、或因交割日前的原因导致的任何负债（包括但不限于未结清建设工程款）、或有负债、担保责任、处罚、罚金、费用、税款或其他任何债务的，该等债务应当由原始权益人全额承担，但仍有可能在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，进而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。

4、过渡期损益波动相关的风险

根据《项目公司股权转让协议》的约定，自评估基准日（不含）起至交割日（不含）（简称“过渡期”）项目公司因正常运营所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的损益归计划管理人（代表专项计划的利益）享有和承担，与不动产项目日常运营无关的损益以及项目公司非正常经营损失均由原始权益人承担，在此之前均由原始权益人享有和承担。商业不动产项目已运营成熟，报告期内运营收入与运营净收益稳健，且已通过交易安排明确约定过渡期非正常经营损失将由转让方承担，但仍然存在过渡期内出现运营收入及净收益增长不及预期或出现亏损，进而影响基金份额持有人利益的情形。

（二）不动产项目运营风险

不动产基金基金合同生效后首次投资的资产支持证券为“中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划资产支持证券”，基金将通过持有不动产资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度依赖于不动产项目运营情况。

在基金运行期内，不动产项目可能因经济环境变化、运营收入不达预期、运营支出及相关税费增长，或除不可抗力之外的其他因素影响导致不动产项目无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于预测现金流，存在基金收益率不佳的风险。不动产项目运营过程中运营收入、支出等的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

1、运营收入相关的风险

（1）酒店运营收入不达预期的风险

不动产基金投资的不动产项目为酒店资产，收益主要来源于酒店客房收入、酒店餐饮收入、酒店其他收入及场地对外出租收入。若与上述收入相关的影响因素发生不利变化，或将会对不动产基金造成不利影响，包括但不限于：酒店入住率降低、平均房价降低导致客房收入大幅降低、餐饮等非客房收入大幅降低等。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。

（2）餐饮收入下滑及盈利波动风险

不动产基金将投资于杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目，均属于全服务酒店。全服务酒店餐饮收入占比相对较高，运营依赖客房与餐饮双轮驱动，而餐饮业务本身具有周期性波动特征，存在“大小年”现象，且会受到宏观经济、消费趋势、行业竞争、政策环境等多重因素的影响，各类因素的变化均有可能导致商务宴请、会议宴会、婚宴等核心场景需求持续走弱。同时，酒店品牌、菜品、定价与服务也有可能不能及时适应市场变化，可能会导致餐饮收入下滑、毛利收缩。餐饮板块采购等固定运营成本占比较高，收入下滑难以同步压降成本，可能会降低餐饮经营毛利，进而对项目整体运营收益产生影响。

（3）酒店未来经营的可持续性、稳定性风险

不动产基金拟投资的不动产项目为酒店业态，运营表现易受商业不动产行业周期、消费与商务活动趋势、人口结构及区域经济发展水平等多重因素影响：消费与商务趋势方面，运营策略随着消费者偏好、商旅活动变化持续调整，若未能准确把握相关趋势，可能对项目整体客流、客房单价水平及盈利能力带来不确定性；人口与区域活力方面，酒店依赖周边办公人口、商务访客及旅游住宿需求，周边产业集群或商圈成熟度、交通便利性、人口聚集度等因素直接影响各业态的运营效率；区域经济发展水平方面，酒店的表现与当地经济景气度密切相关。若项目所在地出现经济增长放缓、企业扩张动力不足、居民可支配收入下降或商务活动减少等情况，将可能影响项目客房单价水平或入住率，从而对不动产基金的收入与收益造成不利影响。

（4）酒店租赁协议相关的风险

浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达作为项目公司分别持有杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目，酒店公司根据租赁协议的约定，按照酒店运营总收入的一定比例向项目公司分成，同时设置固定租金，若分成租金小于固定租金，则分成租金按固定租金收取。该分成租金作为项目公司的直接收入来源，并按日向项目公司账户归集。同时，原始权益人间接控股股东开元旅业已出具担保函，为酒店公司在酒店租赁协议项下所负租金义务提供不可撤销且无条件的连带责任保证担保，但若酒店公司或开元旅业的业务低迷，或酒店公司或开元旅业未履行其各自于相关租赁协议或担保函下的责任，均可能对不动产基金和不动产项目的经营业绩造成不利影响。

2、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租户使用需求的前提下，合理控制不动产项目运营开支。尽管如此，依然可能出现运营开支的增长速度超过项目运营收入增长的情况，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，不动产项目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) 不动产项目购买分包服务成本的增加；

4) 不动产项目维修和保养成本及资本性支出的增加；随着不动产资产使用期限的增长，不可预期的大额资本性支出将可能增加，或对不动产项目运营现金流情况产生不利影响；

5) 通胀率的上升，劳务成本的提高，以及平均工资上涨带来的员工成本提高；

6) 保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

7) 其他不可预见情况导致的支出增长。

特别地，对于酒店资产，客房、餐饮等业务经营过程中需承担多项固定及变动成本，包括客房保洁、布草洗涤、水电能耗、设备维护、员工薪酬、物料采购等，若相关成本出现非预期大幅上涨，将直接挤压客房收益空间，对基金现金流及整体收益造成不利影

响；同时，若酒店客房、宴会厅等设备老化速度快于预期，或因日常维护不到位导致设备故障频发，需投入额外资金进行大修、更换，将产生非计划内的大额支出；若酒店为维持竞争力需持续投入资金进行翻新、设施升级，而升级后收入的提升幅度未能覆盖升级成本，也将导致运营成本与收益失衡，影响基金收益表现。

3、维修和改造的相关风险

为提高住户的入住体验，增加酒店的吸引力和竞争力，不动产基金持有的不动产资产未来可能需要主动或被动通过维修或重大改造升级，以适应新的市场需求。

不动产项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷或短缺、物资设备供应短缺、承包商未能履约、建设事故、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。上述事项的发生，可能导致必要的不动产项目维修和改造计划推迟，使不动产项目无法在理想状态下运营，从而对不动产项目运营现金流情况产生不利影响。不动产项目的维修和改造可能需要投入大量资金，但实际完成以后的运营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。

不动产项目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项目维修和改造而发生的资本性支出进行了适当的考虑。基金运作期内，基金管理人和运营管理机构将根据不动产项目经营情况和资金需求，合理规划维修、改造计划和资本性支出安排。尽管如此，仍可能出现不可预期的大额资本性支出需求，或相关改造实施后经营业绩不及预期增长水平的情况，或对不动产项目运营现金流及不动产基金的收益产生不利影响。若酒店为维持竞争力需持续投入资金进行翻新、设施升级，而升级后收入的提升幅度未能覆盖升级成本，也将导致运营成本与收益失衡，影响基金收益表现。

此外，酒店类项目的部分装修升级改造可能需要的改造投入金额较大，按相关法律法规要求，可能需办理施工许可证及消防验收等相关建设手续。若因装修升级改造受到相关主管部门的行政处罚，可能对不动产基金造成不利影响。

4、酒店租赁协议相关的资金混同风险

为实现底层现金流封闭式管理及每日租金的按时支付，项目公司在监管银行处设立项目公司归集账户，监管银行为该账户开通“司库”权限，酒店公司将其开立的全部银行

账户纳入司库系统内，并通过司库系统将各银行账户资金实时归集至项目公司归集账户（不含《项目公司归集账户管理协议》约定的账户内应保留的最低余额），随后在每日固定时间将项目公司归集账户内的每日租金金额自动划入项目公司的监管账户，将项目公司归集账户内的剩余资金返还至酒店公司的指定账户。虽然在酒店租赁协议及《项目公司归集账户管理协议》中已对租赁保证金、违约金、现金流归集安排、账户检查和审计机制等事项进行了约定，但仍有可能出现酒店承租方因主观或客观原因（例如账户查封等）导致未能按约定及时归集应归集资金的情况。若出现前述情况，项目公司租金收入可能面临损失或无法及时收取的风险。

5、不动产项目酒店品牌合作方的相关风险

本不动产项目以当前品牌开展经营活动，在各不动产项目所属区域市场积累了良好的市场口碑及广泛的品牌认可。同时，不动产项目的估值与评估假设均是基于不动产项目能够延续使用当前品牌进行经营。

极端情况下，若因品牌授权安排变更、合作关系、合同解除调整等因素导致品牌使用权无法持续，项目将面临被迫终止使用该品牌的风险。若出现上述情形，可能引发客源流失，进而对不动产项目各项经营收入及经营业绩造成重大不利影响，进而可能对基金份额持有人的投资收益带来影响。同时，若出现酒店合作品牌的取消或更换，也会对项目的收入、成本构成造成影响，导致项目的经营情况与评估假设出现较大偏差。

6、其他运营相关的风险

（1）信息技术系统失灵的风险

为提高运营效率，不动产项目利用信息技术系统监控及管理日常的业务运营。但信息技术系统容易受到非可控情况的损坏或干扰，该等情况包括但不限于火灾、电力中断、硬件故障、软件程序错误、通讯故障、电脑病毒、人为错误、黑客入侵及其他类似事件。该等系统如果失灵或出现故障，均可能干扰不动产项目正常的业务运作并导致在失灵或故障期间运营及管理效率大幅降低。系统如长期失灵或发生故障，可能对不动产项目物业及向客户提供服务的能力造成巨大影响，进而对业务及经营业绩造成重大不利影响。

（2）法律及诉讼的风险

不动产项目运营过程中，可能会与各方（包括酒店住客、供应商、施工方、客户等）

产生纠纷。该等纠纷可能会产生相关法律及诉讼成本。此外还可能会与监管部门产生分歧，而可能涉及行政诉讼及不利判决，进而导致付款责任或其他情形干扰项目运营。此外，项目的管理层人员或许会受到起诉或其他法律诉讼，即使项目公司并无直接卷入诉讼，该等诉讼也可能影响项目的声誉，进而对不动产项目运营产生不利影响。

（3）安全生产、环境保护和意外事件的风险

在开展不动产项目运营、维修保养和改造过程中，可能需要开展电梯维修、操作车辆或重型机械、进行货物装卸等，存在若干意外风险，不动产项目本身或周边可能发生火灾或环境污染事件，发生上述意外可能对物业造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致项目公司承担法律责任。由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致不动产项目经营中断，进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。

（4）不动产项目保险可能无法充分涵盖不动产项目可能遭受的所有损失的风险

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。虽然在基金运作期内，基金管理人与运营管理机构将根据不动产资产于评估基准日的评估价值购买保险，但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对不动产资产出险时的保险赔付金额设置上限，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租金损失；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。上述情形可能对基金份额持有人利益产生影响。

（5）未进行租约备案的风险

不动产项目租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。基金管理人与运营管理机构在运营管理服务协议中约定，运营管理机构应当确保不动产项目中的物业持续合法合规地经营，如因运营管理机构原因导致其委托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚，基金管理人将按照运营管理服务协议的约定扣减支付给运营管理机构的运营管理费。

（6）不动产项目消防安全管理相关风险

由于不动产项目属于公众聚集场所，在项目运营过程中需持续满足国家消防管理政策及地方消防主管部门对于公众聚集场所的消防技术标准以及消防安全要求，未来如发生相关消防管理政策变化、消防主管部门管理要求调整等情形，或发生不可预见的消防安全风险事项，可能对不动产项目运营产生不利影响，进而可能对基金份额持有人的投资收益带来影响。

（7）共用、共有设施及设备的相关风险

不动产基金投资的不动产项目，与各自所在建筑的大物业之间可能存在共有、共用设施设备。虽然上述共用设备未直接提供现金流，实际运营中已通过《物业服务合同》对共用设备的管理责任、费用承担进行了明确的安排。同时，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。但仍存在因上述风险等未知经营风险或不可抗力等因素导致不动产项目的稳定运营受到影响的可能。

（8）与酒店品牌方运营相关风险

不动产基金拟投资的不动产项目将与杭州酒店公司、温州酒店公司、嵊州酒店公司（合称“酒店公司”）签署《酒店租赁协议》，并由酒店公司按约定使用和管理酒店物业并开展经营活动。3 家酒店公司分别与浙江开元酒店管理股份有限公司（品牌方）签署酒店管理协议，由品牌方授权使用其品牌标识、运营标准、中央客房预订系统、常客奖励计划、信息科技系统等，酒店公司支付相应费用，温州酒店公司与国际酒店许可公司签署《特许经营合同（温州开元名都臻品之选酒店）》。浙江开元酒店管理股份有限公司或国际酒店许可公司在实际运营过程中提供服务可能会存在对不动产项目产生影响的不确定因素，包括但不限：

① 品牌方提供的电脑及通讯系统等系统化服务出现中断或失效，在受影响期间将对订房、资金清算、日常运营及通讯、数据统计及披露等产生不利影响；

② 品牌方对于门店定价判断无法满足实时的市场竞争情况，会对当期客流产生不

利影响;

③ 品牌定位与周边目标客群变化趋势出现不匹配现象，可能会对不动产项目的长期吸引力产生不利影响;

④ 若品牌方出现服务质量下降、负面舆情或品牌价值退化、声誉受损等情况，可能会传导至不动产项目产生不利影响;

⑤ 品牌方服务终止或提前终止可能会导致不动产项目产生设备拆除更换、人员调整、客源结构调整、新品牌方选聘、会员体系更换、品牌商标调整等情形，可能会对过渡期的日常经营产生较大影响;

⑥ 品牌方和酒店公司即使目前已实际合作稳定运营，未来仍存在责任认定不清晰的风险;

⑦ 其他可能会由品牌方产生的不利影响。

若出现上述不利影响，基金管理人及运营管理机构将及时按规定进行信息披露并积极督促品牌方根据相关酒店管理协议进行调整。若上述影响对基金资产造成损失，基金管理人及运营管理机构将根据相关合同及时进行追责和索赔。若出现品牌方无法继续履约的情况，基金资产或将持续遭受损失，基金管理人及运营管理机构将积极引入其他符合投资人利益和不动产项目实际需要的品牌方进行承接，但过渡期可能对不动产项目的日常经营产生影响。

（9）经营资质相关风险

根据运营管理安排，酒店经营管理所需的经营资质应由酒店公司取得，主要包括酒店特种行业许可证、餐饮许可证、卫生许可证等经营资质文件，该等安排符合法律法规的要求。基金存续期内，若租赁协议终止，则酒店公司需协助项目公司办理酒店经营证照的转移、过户、注销手续等。若酒店公司无正当理由拒不履行配合义务，酒店公司承担相应违约金，且项目公司有权直接向法院提起诉讼，请求判令酒店公司履行配合义务，并赔偿因逾期配合导致的资产减值、收益损失、维权费用等全部损失。尽管如此，极端情况下，若酒店公司拒绝配合注销及履行配合义务，不排除可能仍需诉诸法院获得生效的司法判决才可办理注销及重新申请办理的相关流程，进而在一定时期内对不动产项目的稳定运营产生影响。

（10）租户合规经营风险

不动产项目运营涉及对外租赁业务，在经营过程中，若租户存在未取得合法经营资质、超范围经营、违反消防及安全生产规定、擅自拆改房屋结构、违规转租分租、拖欠租金及相关费用，或从事制假售假、侵权、非法集资、涉黄涉赌等违法违规经营行为，可能引发行政处罚、安全事故、法律纠纷及群体性事件，项目运营方或产权方存在被连带追责、承担经济赔偿、面临监管核查及负面舆情的风险，进而影响不动产项目正常运营，可能对项目整体运营稳定性及基金收益造成不利影响。

（11）部分合规文件缺失的风险

本项目存在部分固定资产投资管理手续文件缺失的情形，虽然已就相关事项取得主管部门的合规说明或无异议函，但仍不排除未来因前述文件缺失导致项目公司被相关主管部门处罚或要求整改的风险，进而可能对不动产项目的运营及基金份额持有人的收益造成不利影响。

（12）实际用途与规划用途不一致的风险

杭州开元名都项目存在部分区域实际用途与权证所载规划用途不一致的情形，该等区域规划用途为商业营业，实际用于办公使用。根据《浙江省国土空间规划条例》等相关规定，未按照规划许可用途使用房屋的，可能面临被主管部门责令限期改正、没收违法所得及罚款的风险。尽管不一致面积占比较小，相关处罚金额较轻，但仍不排除未来被主管部门要求整改或处罚的可能，进而可能对不动产项目的运营产生一定影响。

（13）温州开元名都项目临时改变用途续期风险

温州开元名都项目五层 1,423.45 平方米区域原规划用途为办公，经批准临时改变为商业服务业（餐饮），临时改变功能年限至 2028 年 12 月 21 日。根据《浙江省国土空间规划条例》等相关规定，临时改变房屋用途期限届满后需向原许可机关申请办理延续手续。预计本项目续期不存在实质障碍，但仍存在因政策变化、规划调整等原因导致无法续期或续期条件发生变化的风险。如无法续期，该区域需恢复为办公用途，可能对温州项目的餐饮业务收入产生一定影响。

（14）重要现金流提供方的财务风险

本项目重要现金流提供方温州酒店公司、嵊州酒店公司报告期内存在净资产、净利

润为负的情形。若未来宏观经济下行、区域酒店市场竞争加剧或两家酒店公司经营持续承压，可能导致其财务状况进一步恶化，削弱其按时足额支付整租租金的能力，进而影响项目公司现金流及基金可供分配金额的稳定性。若因此导致《酒店租赁协议》无法继续履行，将可能对基金存续期间底层资产的持续运营及收益分配产生不利影响。

（三）估值与现金流预测的风险

1、估值及公允价值变动的相关风险

商业不动产资产的评估以收益法为主，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。由于商业不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致商业不动产资产的评估值并不代表对商业不动产资产真实的公允价值，也不构成对未来可交易价格的保证。在商业不动产项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若商业不动产项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，商业不动产的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。商业不动产资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的情形。

特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，投资者应根据基金定期报告中披露的商业不动产资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内商业不动产资产价值的变动情况。

2、基金可供分配金额预测风险

不动产基金可供分配金额主要由项目公司所持商业不动产资产所产生的收益形成。在基金运行期内，商业不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此不动产基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

3、股东借款带来的现金流波动风险

不动产基金在专项计划层面设置了股东借款，专项计划收购项目公司后将向项目公司发放股东借款。其中股东借款利息可以根据企业所得税法规定实现税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。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，可能存在项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使不动产基金可供分配现金流不达预期，导致现金流的波动风险。

（四）不动产项目直接或间接对外融资的风险

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%。运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，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并购计划产生不利影响。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，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）基金或项目公司无法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）基金或项目公司可能违反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，采取要求强卖该等不动产资产等措施;

上述事件的发生，对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可能造成重大不利影响。

（五）不动产项目收购与出售的相关风险

区别于股票、债券等标准金融产品，商业不动产项目的市场流动性和交易活跃程度

受到商业不动产项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，商业不动产项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置商业不动产项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离商业不动产项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售商业不动产项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

进行商业不动产项目收购之前，基金管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，勤勉尽责地对商业不动产项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。在本次交易中，根据《股权转让协议》的约定，原始权益人承诺，《股权转让协议》签署后若任何主体（包括政府部门）向目标公司主张任何已经向计划管理人披露的目标公司负债（目标公司负债以交割审计确认的负债为准）外的、交割日前的或因交割日前的原因导致的任何负债（包括但不限于未结清建设工程款）、或有负债、担保责任、处罚、罚金、费用、税款或其他任何债务的，该等债务应当由原始权益人全额承担。原始权益人及其控股股东、实际控制人、原始权益人间接控股股东根据相关法规承诺，如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，将按照承诺购回不动产基金的全部基金份额或不动产项目权益。尽管如此，由于尽调技术以及信息资料的局限性，在本次及后续收购中，尽调实施主体无法完全保证拟收购项目不存在未发现的瑕疵，或前述承诺方可以充分履行相关承诺。

不动产项目的转让，多以项目公司股权交易的方式进行，不涉及底层资产的直接交易。但如若发生底层资产的直接转让，不动产资产所在地的地方性法规及政策及土地出让合同中存在的关于土地转让过程中相关交易流程及所需满足的前置条件方面的要求，在未来收购或处置相关不动产资产的过程中，可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利收购或处置该等不动产资产的风险。

不动产基金存续期为 34 年，经基金份额持有人大会审议通过，不动产基金可延长存续期限。否则，不动产基金存续期届满后将终止运作并进入清算期；进入清算期后，不动产基金面临不动产项目的处置问题。由于不动产项目流动性较差，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响，不动产基金可能面临清算期内无法及时完成处置、或资产减值出售以寻求变现的风险，从而对不动产基金投资变现的及时性及投资收益带来

不利影响。

（六）土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，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；经批准予以续期的，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未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

杭州开元名都项目的不动产权证书记载的土地使用权到期日为 2043 年 12 月 22 日，温州开元名都项目的不动产权证书记载的土地使用权到期日为 2057 年 10 月 18 日，嵊州开元名都项目的不动产权证书记载的土地使用权到期日为 2059 年 10 月 28 日，自基金合同生效之日起 34 年为不动产基金的存续期，存在于商业不动产基金到期前商业不动产资产所在宗地的土地使用权到期的可能。目前商业不动产资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，商业不动产资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若因发生土地使用权到期后续期被要求支付高昂的土地出让金，或承担额外条件等任何原因，在商业不动产资产的建设用地使用权期限届满前，基金份额持有人大会决定不对商业不动产资产的建设用地使用权期限续期的，原始权益人或其指定主体有权无偿受让商业不动产资产；或发生土地使用权申请续期未获批准被收回、或土地使用权在到期前被提前收回，且获得的补偿金不足以覆盖商业不动产项目估值或弥补经营损失的情况，可能影响不动产基金的收益水平。

（七）关联交易风险

不动产基金或者其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构成不动产基金的关联交易。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，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构、关联租赁、采购关联方服务、出售项目公司股权、商业不动产项目购入与出售及商业不动产项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

（八）利益冲突风险

不动产基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人/运营管理机构之间的潜在利益冲突。不动产基金原始权益人/运营管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在目标不动产项目所在同一县级行政区划范围内与目标不动产项目存在竞争关系的其他竞品项目（以下简称“竞品项目”），但未来不排除原始权益人/运营管理机构及其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与不动产基金所投资的不动产项目存在业务竞争关系和利益冲突风险。

三、其他与商业不动产基金相关的特别风险

（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。而不动产基金存续期内主要投资于商业不动产类型的商业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商业不动产项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，不动产基金将具有较高的集中投资风险。

（二）流动性风险

不动产基金的存续期为自基金合同生效之日起 34 年，不动产基金为封闭式运作，不设置申购赎回。不动产基金上市交易前，不可在二级市场进行交易。在上市交易后，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

（三）募集失败风险

不动产基金可能存在因基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人等原因，导致募集失败、基金未能成立的风险。如募集失败，基金管理人将在募集文件约定期限内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

（四）基金管理人的管理风险

在基金管理运作过程中，基金管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的占有和对经济形势、商业不动产相关行业、证券价格走势的判断，如基金管理人判断有误、获取信息不全、或对投资、运营工具使用不当等会影响基金收益水平，从而产生风险。因此，不动产基金可能因为基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等因素影响基金收益水平。

（五）运营管理机构的尽职履约风险

不动产基金运作过程中，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商业不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责部分商业不动产项目运营管理职责。在已建立相关机制防范运营管理机构履约风险的情况下（详见招募说明书），如运营管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致不动产项目运营情况不善、收入下降等风险。

（六）计划管理人、托管人尽职履约风险

不动产基金的正常运行依赖于计划管理人及托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人和/或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，可能会给不动产基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

（七）税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险

商业不动产基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。不动产基金运作过程中，商业不动产项目所产生的现金流在向上分配的过程中，基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等主体所适用的税收征管法律法规可能会由于国家

相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司征收任何额外的税负，基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。不动产基金是创新产品，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）专项计划等特殊目的载体提前终止风险

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（即不动产基金）无法获得预期收益、专项计划更换计划管理人甚至导致不动产基金基金合同提前终止。

（九）不可抗力风险

本商业不动产证券投资基金运行期间，存在直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致商业不动产证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。此外，目标商业不动产项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫等不可抗力，导致对设施的维护情况、房屋建筑的安全性、商业不动产项目的持续经营能力等造成不利影响，导致商业不动产项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对商业不动产项目，继而对商业不动产证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

四、其他一般性风险因素

（一）基金价格波动风险

不动产基金在二级市场的交易价格由投资者的买卖报价决定，受投资者偏好、市场流动性、舆论情况等影响，基金价格可能大幅波动，大幅高于或低于基金净值。短期持有不动产基金的投资者，可能因基金价格波动的变化造成盈利或亏损。

（二）暂停上市或终止上市风险

在基金合同生效且不动产基金符合上市交易条件后，不动产基金将在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致不动产基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如不动产基金因各种原因暂停或终止上市（包括但不限于不动产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。

（三）相关参与机构的操作及技术风险

基金运作过程中，因基金管理人、计划管理人、托管人、证券登记结算机构、交易所等机构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。

在不动产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人的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、登记机构、销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

（四）基金运作的合规性风险

基金管理或运作过程中，因违反国家法律、法规、监管部门的规定以及基金合同有关规定而给基金财产带来损失的风险。

（五）证券市场风险

不动产基金或有部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，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。不动产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，不动产基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。

4、收益率曲线风险

收益率曲线风险是指与收益率曲线非平行移动有关的风险，不同信用水平的货币市场投资品种具有不同的收益率曲线结构，若收益率曲线没有如预期变化，可能导致基金投资决策出现偏差，从而影响基金的收益水平，单一的久期指标并不能充分反映这一风险的存在。

5、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。

6、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。

7、信用风险

信用风险主要指债券重要参与方因经营情况恶化、拒绝履行还本付息义务等因素发生违约，或由于债券重要参与方或债券本身信用等级降低导致债券价格波动等风险。信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

8、其他风险

随着符合不动产基金投资理念的新投资工具的出现和发展，如果投资于这些工具，基金可能会面临一些特殊的风险。

四、财务顾问提示

财务顾问受基金管理人聘请，就本项目开展独立尽职调查，并出具本财务顾问报告。本财务顾问报告揭示的风险事项仅为重大风险，未能详尽列明商业不动产基金的所有风险。基金管理人与资产支持证券管理人依法应当承担的尽职调查责任不因聘请财务顾问而免除。

投资人在参与商业不动产基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉商业不动产 REITs 相关规则，自主判断商业不动产基金投资价值，自主作出投资决策，自行承担投资风险。

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

（一） 基金份额持有人的权利与义务

1、根据《基金法》《公募基金运作办法》《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）依法并按照基金合同和招募说明书的规定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》《公募基金运作办法》《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）遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务的规则；

（10）基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务规则》有关权益变动的管理及披露要求。其中，基金份额持有人拥有权益的基金份额达到特定比例时，应按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务，拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持不动产基金份额的，应按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务。原始权益人或其同一控制下的关联方卖出本基金战略配售份额导致份额权益发生前述变动的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务；

（11）基金份额持有人及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反《上交所不动产基金业务办法》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；

（12）战略投资者持有基金份额需遵守《基金指引》《业务规则》《商业不动产基金公告》等相关要求；

（13）作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务，包括以下内容：

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。

（14）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） 基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《公募基金运作办法》《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；

（3）按照有关规定运营管理不动产项目；

（4）依照基金合同收取基金管理人的管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（5）发行和销售基金份额；

（6）按照规定召集基金份额持有人大会；

（7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（8）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；

（9）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；

（10）依据基金合同及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（11）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

（12）依照法律法规为基金的利益直接或间接对相关投资标的行使相关权利，包

括但不限于：

1）不动产资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容、决定专项计划分配相关安排及资产支持证券持有人享有的其他权利；

2）项目公司股东享有的权利，包括：决定项目公司的经营方针和投资计划、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案、派员负责不动产项目公司财务管理，以及通过专项计划间接行使对项目公司所享有的其他权利等；

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（13）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；

（14）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；

（15）选择、更换律师事务所、会计师事务所、评估机构、财务顾问、证券经纪商、做市商或其他为基金提供服务的外部机构；

（16）选择运营管理机构，并依据基金合同解聘、更换运营管理机构；

（17）委托运营管理机构运营管理不动产项目的，派员负责不动产项目财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况；

（18）基金管理人可以根据投资管理需要，设置本基金运营咨询委员会，关于本基金运营咨询委员会的职权范围、人员构成、议事规则等详见本基金招募说明书；

（19）行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所有关规则未明确行使主体的权利，包括决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20%及以下的不动产项目购入或出售事项（不含扩募）、决定不动产基金直接或间接对外借入款项、决定本基金成立后金额不超过本基金净资产 5%的关联交易（连续 12 个月内累计发生金额）等；

（20）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、非交易过户等业务相关规则；

（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。

2、根据《基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

（2）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发售的路演推介、询价、定价、配售以及基金份额的登记事宜等；

（3）办理基金备案手续；

（4）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；

（5）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；

（6）按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行不动产项目运营管理职责，也可根据《基金指引》委托运营管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

（7）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；

（8）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；

（9）依法接受基金托管人的监督；

（10）按照法律法规、企业会计准则及中国证监会、中国证券投资基金业协会等相关规定进行资产负债确认计量，编制中期和年度合并及单独财务报表；

（11）编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

（12） 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；

（13）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、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（14）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；

（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托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（16）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不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，相关资料应当能如实、全面反映询价、定价和配售过程；

（17）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；

（18）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；

（19）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；

（20）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；

（21）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行义务，如认为基金托管人违反基金合同及有关法律规定，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；

（22）基金在募集期间未能达到基金的备案条件，基金合同不能生效，基金管理人将已募集资金并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（23）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（24）建立并保存基金份额持有人名册；

（25）不动产基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于1家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务；

（26）基金管理人将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性；

（27）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） 基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》《托管协议》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，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）；

（2）依基金合同约定获得基金托管人的托管费用以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3）根据基金合同以及基金托管协议约定，监督基金管理人对本基金的投资运作；

（4）根据基金合同以及基金托管协议约定，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；

（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、基金合同和基金托管协议约定的其他权利。

2、根据《基金法》《公募基金运作办法》《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、基金管理人交付的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）保管基金管理人交付给基金托管人的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）确保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；

（8）根据基金合同以及基金托管协议约定，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相关法律法规行为，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；

（9）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收益分配、信息披露等；

（10）按照法律法规和基金合同的规定或约定监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

（11）监督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；

（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、司法机构提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（13）复核基金管理人计算的基金资产净值；

（14）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（15）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；

（16）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

（17）从基金管理人或其委托的登记机构处接收并保存基金份额持有人名册；

（18）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（19）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款项；

（20）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；

（21）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；

（22）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监管机构，并通知基金管理人；

（23）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；

（24）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，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；

（25）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（26）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、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

（一） 会议召集人及召集方式

1、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。

（二）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。

本基金存续期间拟购入不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《公募基金运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

本基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

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本基金合同第八部分第八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。

（三）表决程序与规则

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的，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。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。

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。除基金合同另有约定外，下述事项以特别决议通过方为有效：

（1）转换基金运作方式；

（2）更换基金管理人或者基金托管人；

（3）提前终止基金合同；

（4）本基金与其他基金合并；

（5）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目购入或出售；

（7）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

（8）本基金成立后连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的关联交易。

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书面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，但应当计入出具书面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。

三、不动产项目的运营管理安排

（一）运营管理机构的基本情况

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，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责部分不动产项目运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。运营管理机构的基本信息、专业资质、人员配备等请参见本基金招募说明书。

（二）运营管理职责安排

基金管理人、项目公司与运营管理机构于运营管理协议中明确约定基金管理人与运营管理机构的运营职责范围，具体安排请参见本基金招募说明书。

（三）运营管理协议约定的违约责任和赔偿安排

运营管理协议当事人每一方应就因其违反该协议而致使其他方和/或其他方的关联方、董事、员工、代表、承继人或获准的受让人（以下简称“受偿方”）所遭受的或与之有关的所有损失向其他方和/或其受偿方给予足额赔偿。

由于运营管理机构的违约行为或重大过失导致基金管理人、不动产基金或不动产项目遭受损失的，基金管理人及/或项目公司有权要求运营管理机构赔偿损失。

若受偿方就相关损失从违约方之外的其他方或其他路径已获得足额赔偿或补偿的（例如根据相关保单已由保险公司进行实际理赔），受限于受偿方不再因违约事项遭受进一步损失，受偿方有权豁免由违约方继续承担损失赔偿责任。

四、基金收益分配原则、执行方式

（一）基金收益分配原则

1、本基金收益分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循上海证券交易所及登记机构的相关规定；

2、在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于1次，若基金合同生效不满6个月可不进行收益分配；

具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营管理情况另行确定；

3、每一基金份额享有同等分配权；

4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违背法律法规规定及基金合同的约定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

本基金连续2年未按照法律法规进行收益分配的，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。

（二）收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、基金收益分配对象、现金红利发放日、可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

（三）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，基金管理人应当

至少在权益登记日前 2 个交易日，依照《公募基金信息披露办法》《基金指引》的有关规定在规定媒介上公告。

（四）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。当投资人的现金红利小于一定金额，不足以支付银行转账或其他手续费用时，按照基金登记机构的相关规定进行处理。

五、与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例

（一）基金费用的种类

1、基金的管理费用；

2、基金的托管费用；

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，为基金提供专业服务（包括不动产项目的购入与出售等）的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、评估费；

5、与基金相关的仲裁费和诉讼费；

6、基金份额持有人大会费用；

7、基金的证券交易结算费用；

8、基金的银行汇划费用；

9、基金上市初费及年费、登记结算费用；

10、基金账户开户费用、维护费用；

11、除上述所列费用以外，不动产基金持有的资产支持专项计划相关的其他所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因计划管理人管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、聘用法律顾问的费用、专项计划审计费、资金汇划费、验资费、银行询证费、执行费用、召

开不动产资产支持证券持有人会议的会务费、专项计划清算费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出；

12、按照国家有关规定和基金合同约定，可以在不动产基金产品中列支的其他费用。

（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

本基金的管理费用包括固定管理费用、基础管理费用及浮动管理费用。

（1）固定管理费用

固定管理费用由管理人收取。固定管理费用的计算方法如下：

H=E×0.20%÷当年天数

H 为每日应计提的固定管理费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算；

基金的固定管理费用按日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。经托管人与管理人核对一致，按照约定账户路径支付。

（2）基础管理费用

本基金的基础管理费用由运营管理机构收取。基础管理费用的计算方法如下：

基础管理费用=基础管理费用 A+基础管理费用 B，其中：

基础管理费用 A=I×0.2%

基础管理费用 B=I×3.8%

I 表示项目公司当年经审计的总运营收入，计算公式为：I=总运营收入=营业收入+营业外收入+其他收益-应收账款余额变动额，以项目公司年度审计报告所载金额为准，其中“应收账款余额变动额”为“期末应收账款余额”-“期初应收账款余额”，并剔除坏账核销金额产生的影响，下同。专项计划设立当年，应收账款期初余额为交割日经审计的应收账款余额。如运营管理机构提供管理服务不足一年的，按实际服务期间所产生的总运营收入计算。

基础管理费用按月计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，由项目公司按照约定的频率和账户路径支付，并在当年审计报告出具后根据审计结果调整。

（3）浮动管理费用

本基金的浮动管理费用由运营管理机构收取。浮动管理费用的计算方法如下：

浮动管理费用=（C-T）×20%

C 表示项目公司当年实现的运营净收益，计算公式为：运营净收益=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+营业外收入+其他收益-营业外支出-信用减值损失+折旧及摊销-资本性支出，以项目公司年度审计报告所载金额为准，其中营业成本和管理费用不含基础管理费用 B 和浮动管理费用。为免疑义，资本性支出以实际支付金额（不含税）为准，不超过该科目年度预算金额。

T 表示项目公司目标运营净收益（计算公式与 C 一致），基金合同生效之日起至基金成立后的第五个自然年度（成立当年为第一个自然年度），项目公司目标运营净收益 T 值为不动产基金初始评估报告中预测的对应年度运营净收益（若基金合同生效当年不满一年的，则为当期预测运营净收益×自交割日起至当期最后一日实际天数/初始评估报告当期预测天数）。自不动产基金成立后的第六个自然年度起，项目公司目标运营净收益 T 值为上一年不动产项目的跟踪评估报告中预测的对应年度运营净收益。

特别地，当 C＞T 时，浮动管理费计算结果为正值，将根据本协议约定计提并向运营管理机构支付，但不超过当年确认的基础管理费用金额；当 C 与 T 相等时，浮动管理费为 0；当 C＜T 时，浮动管理费计算结果为负值，将相应扣减基础管理费用，扣减上限不超过运营管理机构当期确认的基础管理费用金额。

运营管理机构收取的基础管理费用和浮动管理费用为所有项目公司相关费用之和。

基金管理费的计算方式调整须经基金管理人与运营管理机构书面协商一致并提交基金份额持有人大会投票表决，并以基金份额持有人大会投票表决结果为准。

2、基金的托管费用

本基金的托管费用按基金净资产的 0.01%年费率计提。托管费用的计算方法如下：

H=E×0.01%÷当年天数

H 为每日应计提的托管费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算；

基金的托管费用每日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的托管费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径进行资金支付。

上述“（一）基金费用的种类”中第 3－12 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或计划托管人自专项计划财产中支付。

基金管理人根据《基金合同》以及其他协议约定向基金托管人发送费用划款指令时，基金托管人应对费用明细、支付依据等进行复核。发现该类费用列支违反《基金法》、《基金指引》、《基金合同》、《运作办法》及其他有关规定的，应当要求基金管理人进行解释说明，情节严重的应将相关情况报告中国证监会。

基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费和信息披露费用等各项费用不得从基金财产中列支。如基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付。

（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、基金合同生效前的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等相关费用（基金募集失败时，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。

六、基金财产的投资方向和投资比例

（一）投资目标

本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

（二）投资范围及比例

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产投资信托基金（REITs）投资的其他金融工具。其中，基金初始设立时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资不动产资产支持证券，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准。

本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如本基金投资的信用评级为 AAA 级的债券因评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应当在 60 个工作日内调整。

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、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及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。如法律法规或中国证监会变更上述投资品种的比例限制，本基金以变更后的比例为准，无需另行召开持有人大会。如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

本基金不得投资于相关法律、法规、部门规章及本基金合同禁止投资的投资工具。

（三）投资限制

1、组合限制

本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、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及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；

（2）本基金除投资不动产资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

1）除基金合同另有约定外，本基金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%；

2）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%；

（3）进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

（4）本基金直接或间接对外借入款项，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%；

（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。

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（2）中规定投资比例的，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本基金合同生效之日起开始。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，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或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

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，但是国务院证券监督管理机构另有规定的除外；

（5）向基金管理人、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、行政法规或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。关于本基金参与关联交易的相关要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，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。

（四）借款限制

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、本基金已持商业不动产和拟收购商业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。

本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。

七、基金合同解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式

（一）基金合同的变更

1、变更基金合同涉及法律法规规定或本基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告。

2、关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议，自生效后方可执行，自决议生效后两日内在规定媒介公告。

（二）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、基金合同期限届满，且未延长基金合同有效期限；

2、基金份额持有人大会决定终止的；

3、在基金合同生效之日起 6 个月内中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案；

4、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；

5、本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续 6 个月未成功认购其他不动产资产支持证券；

6、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

7、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；

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。

（三）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财产清算。

2、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和基金托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、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、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、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。

4、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。

5、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）对基金财产进行会计核算和变现；

（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。

6、基金财产清算的期限为 6 个月，但因本基金所持不动产资产支持证券或其他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。

7、基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（四）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。

（五）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。

（六）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符合《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。

（七）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的规定。

八、争议解决方式

各方当事人同意，对于因基金合同的订立、内容、履行和解释或与基金合同有关的争议，基金合同当事人应尽量通过协商、调解途径解决。不愿或者不能通过协商、调解解决的，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，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。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，基金管理人和基金托管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法律和中国台湾地区有关规定）管辖并从其解释。

九、基金合同存放地和投资者取得的方式

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，但应以基金合同正文为准。

第二部分 托管协议摘要

一、托管协议当事人

（一）基金管理人

名称：中金基金管理有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

法定代表人：李金泽

成立日期：2014 年 02 月 10 日

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币 10 亿元

存续期间：持续经营

（二）基金托管人

名称：：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 556.5 亿元

存续期间：存续（在营、开业、在册）

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：

包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产投资信托基金（REITs）投资的其他金融工具。其中，基金初始设立时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资不动产资产支持证券，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准。

本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如本基金投资的信用评级为 AAA 级的债券因评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应当在 60 个工作日内调整。

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、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及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。如法律法规或中国证监会变更上述投资品种的比例限制，本基金以变更后的比例为准，无需另行召开持有人大会。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种，或对前述投资比例要

求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

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）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、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及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；

2）本基金除投资不动产资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

a)除基金合同另有约定外，本基金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%；

b)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%；

3）本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

4）本基金直接或间接对外借入款项，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%；

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。

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。

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第 2）项规定投资比例的，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。

本基金投资的信用债为外部主体评级或债项评级在 AAA 级及以上的债券。信用评级主要参考经中国证监会证券评级业务备案的资信评级机构的评级结果。如本基金投资的信用评级为 AAA 级的债券因评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应当在 60 个工作日内调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，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或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

7）相关法律、法规或部门规章规定的其他比例限制。

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）违反规定或基金合同约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，但是国务院证券监督管理机构另有规定的、《基金合同》

另有约定的除外；

（5）向基金管理人、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、行政法规或中国证监会规定禁止的其他活动。

如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受上述相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

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，应当符合法律法规及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。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

《基金合同》对本基金收购不动产项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

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。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，基金托管人不存在过错的不承担赔偿责任。

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，基金托管人不承担相应责任。如因基金管理人原因导致基金出现损失的，基金托管人不承担相应责任。

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、《基金指引》及相关法律法规的规定的约定，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）基金管理人应确认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）本基金已持商业不动产和拟收购商业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。

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。

三、基金管理人对基金托管人的业务核查

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银行业监督管理机构，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。

基金托管人同意并认可，其应当根据《基金合同》的约定享有相应权利并履行相应义务。

四、基金财产保管

（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）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）。基金托管人不对处于自身实际控制之外的账户及财产承担保管责任。

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，分账管理，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商业银行开设的“中金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》、《基金指引》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，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》以及银行业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。

（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、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《基金指引》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、基金净资产计算和会计核算

（一）基金净资产的计算、复核的时间和程序

基金资产总值/基金总资产是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）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。基金份额净值是指估值日不动产基金合并财务报表的净资产除以估值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，由此产生的误差计入基金财产。国家法律法规另有规定的，从其规定。

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。

（二）基金资产估值

估值原则应符合《基金合同》、《企业会计准则》、《基金指引》及其他法律法规的规定的约定。

当相关法律法规或《基金合同》规定的估值方法不能客观反映基金财产公允价值时，基金管理人可根据具体情况，并与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的价格估值。本基金存续期间，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。此外，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、基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时；

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。

（三）估值错误处理

基金管理人及基金托管人应当按照《基金合同》的约定处理份额净值错误。

（四）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核算及评估基金资产价值时；

3、法律法规规定、中国证监会和《基金合同》认定的其他情形。

（五）基金管理人和基金托管人在基金净值信息计算方法上意见不一致且协商不成时的处理原则和程序

基金管理人和基金托管人在基金净值信息计算方法上意见不一致且协商不成时，应以相关法律法规和《基金合同》约定的计算方法确定基金净值信息，并以基金管理人公布的基金净值信息为准。

（六）基金账册的建立

基金管理人和基金托管人在《基金合同》生效后，应按照相关各方约定的同一记

账方法和会计处理原则，分别独立地设置、登录和保管本基金的全套账册，对相关各方各自的账册定期进行核对，互相监督，以保证基金资产的安全。若双方对会计处理方法存在分歧，应以基金管理人的处理方法为准。

经对账发现相关各方的账目存在不符的，基金管理人和基金托管人必须及时查明原因并纠正，保证相关各方平行登录的账册记录完全相符。若当日核对不符，暂时无法查找到错账的原因而影响到基金净值信息的计算和公告的，以基金管理人的账册为准。

（七）基金定期报告的编制和复核

（1）基金定期报告的编制

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露本基金定期报告（包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告）。

（2）基金定期报告的复核

基金托管人在收到基金管理人编制的基金定期报告后，进行独立的复核。核对不符时，应及时通知基金管理人共同查出原因，进行调整，直至双方数据完全一致。

（3）财务报表的编制与复核时间安排

基金管理人、基金托管人应当在每个季度结束之日起 15 个工作日内完成基金季度报告的编制及复核；在上半年结束之日起两个月内完成基金中期报告的编制及复核；在每年结束之日起三个月内完成基金年度报告的编制及复核。基金托管人在复核过程中，发现存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以国家有关规定为准。基金年度报告的财务会计报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。《基金合同》生效不足两个月的，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。

（八）本基金暂不设立业绩比较基准。如果今后有适当的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，本基金管理人与基金托管人协商一致并经履行适当程序后可以设置本基金的业绩比较基准并及时公告，但不需要召开基金份额持有人大会。

六、基金份额持有人名册的保管

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。

七、适用法律及争议解决方式

（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特别行政区、中国澳门特别行政区法律和中国台湾地区有关规定）管辖并从其解释。

（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，仲裁的地点在北京，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。

（本页无正文，为招募说明书附件《基金合同和托管协议相关情况》之签署页。）

中金基金管理有限公司

2026 年 9 月 21 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

一、基金管理人

（一）基金管理人概况

1、基本情况

名称：中金基金管理有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层

法定代表人：李金泽

设立日期：2014 年 2 月 10 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可[2014]97 号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币 10 亿元

存续期限：持续经营

联系人：张显

联系电话：010-63211122

公司的股权结构如下：

表 1：基金管理人股权结构

股东名称	持股比例
中国国际金融股份有限公司	100%

2、不动产项目投资管理部门概况

中金基金经董事会决议设立创新投资部作为公司一级部门，负责公募 REITs

的研究、投资及运营管理等，主要包括：建立健全公募REITs项目投资及运营管理相关制度；组织公募REITs方案研究与设计、尽职调查、产品申报等工作；制定并执行公募 REITs 投资管理目标、策略；组织完成公募 REITs 相关底层资产运营管理工作。

中金基金创新投资部已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验。

（二）主要人员情况

1、基金管理人董事会成员

李金泽先生，董事长，法学博士，国际金融博士后。历任中国工商银行股份有限公司法律事务部副处长、处长、副总经理；中国工商银行股份有限公司山西省分行党委委员、副行长；中国工商银行股份有限公司法律事务部（消费者权益保护办公室）副总经理（副主任）、国际业务部副总经理；中国民生银行股份有限公司新加坡分行筹备组负责人；民生商银国际控股有限公司首席执行官兼民银资本控股有限公司董事会主席。现任中国国际金融股份有限公司特殊资产部负责人。

严格先生，董事，管理学学士。历任中国国际金融股份有限公司财务部副总经理、执行总经理；中金佳成投资管理有限公司执行总经理；中金资本运营有限公司执行总经理；中国国际金融股份有限公司资产托管部负责人。现任中国国际金融股份有限公司运作部负责人、董事总经理；Krane Funds Advisors LLC 董事等。

缪延亮先生，董事，哲学博士。历任国际货币基金组织经济学家；国家外汇管理局中央外汇业务中心首席经济学家；中汇储投资有限责任公司首席经济学家；中国国际金融股份有限公司研究部执行负责人。现任中国国际金融（国际）有限公司资深董事总经理。

华海玥女士，董事，经济学学士。历任中国国际金融股份有限公司销售交

易部、融资融券部副总经理，风险管理部执行负责人。曾兼任中金浦成投资有限公司风控负责人、中国国际金融股份有限公司监事会办公室执行负责人。现任中国国际金融股份有限公司党委巡察办副主任、中国国际金融（海外）有限公司董事。

宗喆先生，董事，高级经济师，工商管理硕士。历任中国工商银行股份有限公司山东省分行、总行经理、高级经理、副处长；银华长安资本管理（北京）有限公司（原银华财富资本管理（北京）有限公司）董事总经理；中加基金管理有限公司副总经理、总经理。现任中金基金管理有限公司总经理、财务负责人、上海分公司负责人。

李耀光先生，董事，经济学硕士。历任中国农业银行股份有限公司托管业务部经理，中信证券股份有限公司资产管理部高级经理，摩根士丹利华鑫证券有限责任公司（现“摩根士丹利证券（中国）有限公司”）固定收益部经理和副总裁、全球资本市场部副总裁和执行董事，渤海汇金证券资产管理有限公司资本市场部总经理、金融市场部总经理（兼）、不动产投资管理部总经理（兼）、公司副总经理。现任中金基金管理有限公司副总经理、基金经理、深圳分公司负责人。

庞铁先生，独立董事，高级管理人员工商管理硕士。历任中国人民大学第一分校教师；国家经济委员会经济法规局科长；国家经济体制改革委员会生产司、国务院经济体制改革办公室产业司处长；中国电信股份有限公司董事会办公室主任。

李玉泉先生，独立董事，法学博士、研究员，享受国务院“政府特殊津贴”。历任中国人民保险公司办公室副处长、处长，市场开发部处长、副总经理，法律部总经理；中国人民财产保险股份有限公司党委委员、副总裁、合规负责人、上海分公司总经理；中国人民健康保险股份有限公司党委书记、副董事长、总裁；中国人民保险集团股份有限公司党委委员、执行董事、副总裁；和泰人寿保险股份有限公司总经理。现任中华联合保险集团股份有限公司、安联人寿保险有限公司、中国人寿财产保险股份有限公司独立董事等。

卢闯先生，独立董事，管理学博士。历任中央财经大学会计学院讲师、副

教授。现任中央财经大学会计学院教授、博士生导师，兼任北京掌趣科技股份有限公司、梅花生物科技集团股份有限公司、奇安信科技集团股份有限公司、信银金融资产投资有限公司独立董事。

2、基金管理人高级管理人员

赖小鹏先生，管理学硕士。历任天弘基金管理有限公司、南方基金管理股份有限公司、工银瑞信基金管理有限公司销售经理，民生加银基金管理有限公司机构二部副总监、总监、总经理助理及上海分公司负责人。现任中金基金管理有限公司副总经理。

耿帅军先生，理学硕士。历任国泰君安证券股份有限公司金融工程分析师；中信证券股份有限公司研究部副总裁、金融工程分析师；中国国际金融股份有限公司研究部执行总经理、金融工程分析师。现任中金基金管理有限公司副总经理、基金经理。

席晓峰先生，工学硕士。历任华夏证券研究所金融工程分析师，上投摩根基金管理有限公司风险管理部风险经理，国泰基金管理有限公司稽核监察部总监助理，中国国际金融股份有限公司资产管理部副总经理，华泰证券（上海）资产管理有限公司合规风控部负责人、合规总监、首席风险官、督察长、副总经理，中金基金管理有限公司副总经理。现任中金基金管理有限公司督察长。

夏静女士，理学硕士。历任普华永道（深圳）咨询有限公司北京分公司风险管理及内部控制服务部经理；中国国际金融股份有限公司公司稽核部高级经理；中金基金管理有限公司风险管理部负责人。现任中金基金管理有限公司首席信息官。

3、基金经理

王琛女士，理学硕士。历任渤海证券股份有限公司债务融资总部项目经理、渤海汇金证券资产管理有限公司资本市场部资产证券化业务岗、国泰君安证券股份有限公司（现国泰海通证券股份有限公司）结构金融部高级经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。

孟帅先生，工学学士。历任华润置地控股有限公司投资管理经理、保利商

旅产业发展有限公司商业事业部高级投资拓展总监、珠海万达商业管理集团有限公司资产管理中心业务总监；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。

石健行先生，金融学学士。历任华夏幸福基业股份有限公司财务主管、预算高级经理等职务；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。

以上人员符合《基金指引》《证券期货经营机构投资管理人员注册登记规则》规定的不动产基金的基金经理任职条件，并通过中国证券投资基金业协会组织的基金经理证券投资法律知识考试（REITs 类）。

4、三名以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员情况

本基金不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员为王琛女士、孟帅先生和石健行先生，具体简历详见本节“3、基金经理”。

5、主要不动产专业研究经验及同类产品或业务的说明

中金基金设有专门的投资研究部门，研究团队中包括具备丰富不动产经验的研究人员，覆盖交通运输、清洁能源、市政、生态环保、园区、租赁住房、消费、文化旅游等领域。

中金基金设有开展不动产基金业务的专门部门创新投资部，团队成员具备丰富的不动产投资管理及运营管理经验。截至 2026 年 3 月 31 日，中金基金共管理 11 只不动产基金，相关产品运作平稳，不存在重大未决风险事项。

6、不动产基金投资决策委员会成员

中金基金设立 REITs 投资决策委员会（以下简称“REITs 投委会”）负责对不动产基金重大事项的审批。根据法律法规、中国证监会规定及公司章程，属于公司董事会和/或基金份额持有人大会审议事项的，基金管理人应当在形成具体方案或作出决定后，提请公司董事会和/或基金份额持有人大会审议。

中金基金 REITs 投委会成员包括：

李耀光先生，经济学硕士，CFA，CPA。简历同上。

席晓峰先生，工学硕士。简历同上。

夏静女士，理学硕士。简历同上。

闫雯雯女士，管理学硕士。历任泰康资产管理有限责任公司国际投资部信用研究员、信用评估部信用研究员。对房地产、仓储物流等行业有深入研究，并负责境内外公募 REITs 的研究工作。现任中金基金管理有限公司固定收益部执行总经理。

杨海燕女士，法学硕士，历任北京市第二中级人民法院代理审判员、国金基金管理有限公司合规风控部副总经理。现任中金基金管理有限公司监察稽核部负责人。

尚馨芳女士，法学硕士，历任中国国际金融股份有限公司法律合规部分析师、中金基金管理有限公司监察稽核部经理。现任中金基金管理有限公司监察稽核部高级经理。

刘立宇先生，工学硕士，CFA。历任中投发展有限责任公司产品管理部工程管理专员、战略投资部高级分析师、投资主管；西安嘉仁投资管理有限公司投资部投资经理、高级投资经理；天津磐茂企业管理合伙企业（有限合伙）不动产投资部投资经理、投资副总裁。现任中金基金管理有限公司创新投资部负责人。

吕静杰女士，经济学学士，CPA。历任信永中和会计师事务所项目经理；招商局公路网络科技控股股份有限公司财务部高级经理；国金基金管理有限公司投资经理，现任中金基金管理有限公司基金经理。

7、上述人员之间均不存在近亲属关系

（三）基金管理人的职责

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、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；

4、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；

5、进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；

6、编制季度报告、中期报告和年度报告；

7、办理与基金财产管理业务活动有关的信息披露事项；

8、按照规定召集基金份额持有人大会；

9、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；

10、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；

11、依法开展不动产项目尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务；

12、主动运营管理不动产项目；

13、法律法规和中国证监会规定的或基金合同约定的其他职责。

（四）基金管理人的承诺

1、基金管理人承诺遵守相关法律法规和中国证监会有关规定，建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反上述规定的行为发生；

2、基金管理人承诺严格遵守《中华人民共和国证券法》《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基金指引》及其他法律法规的规定，建立健全内部风险控制制度，采取有效措施，防止下列行为的发生：

（1）将基金管理人固有财产或者他人财产混同于基金财产从事投资；

（2）不公平地对待管理的不同基金财产；

（3）利用基金财产或者职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益；

（4）向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；

（5）侵占、挪用基金财产；

（6）泄露因职务便利获取的未公开信息、利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

（7）玩忽职守，不按照规定履行职责；

（8）法律法规和中国证监会规定禁止的其他行为。

3、基金管理人承诺严格遵守基金合同，并承诺建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反基金合同行为的发生；

4、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；

5、基金管理人承诺不从事其他法律法规规定禁止从事的行为。

（五）基金经理承诺

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合法利益；

2、不利用职务之便为自己、受雇人或任何第三者谋取不当利益；

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；

4、不以任何形式为其他组织或个人进行证券交易。

（六）不动产项目管理部门主要负责人承诺

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合法利益；

2、不利用职务之便为自己、受雇人或任何第三者谋取不当利益；

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；

4、不以任何形式为其他组织或个人进行证券交易。

（七）基金管理人的内部控制制度

本基金管理人高度重视内部风险控制，建立了完善的风险管理体系和控制体系，从制度上保障本基金的规范运作。

1、公司内部控制的总体目标

（1）保证公司经营运作严格遵守国家有关法律、法规和行业监管规则，自觉形成守法经营、规范运作的经营思想和经营风格；

（2）防范和化解经营风险，提高经营管理效率，确保经营业务的稳健运行和受托资产的安全完整，实现公司的持续、稳定、健康发展；

（3）确保基金、公司财务和其他信息真实、准确、完整、及时。

2、公司内部控制遵守以下原则

（1）首要性原则：公司将内部控制工作作为公司经营中的首要任务，以保障公司业务的持续、稳定发展；

（2）健全性原则：内部控制工作必须覆盖公司的所有业务部门和岗位，并涵盖到决策、执行、监督、反馈等各项经营业务流程与环节；

（3）有效性原则：通过科学的内控手段和方法，建立合理的内控程序，维护内控制度的有效执行；

（4）独立性原则：公司必须在精简的基础上设立能充分满足公司经营运作需要的机构、部门和岗位，各机构、部门和岗位职能上保持相对独立性；

（5）相互制约原则：公司内部各部门和岗位的设置权责分明、相互牵制，

并通过切实可行的相互制衡措施来消除内部控制中的盲点；

（6）防火墙原则：基金资产与公司资产、不同基金的资产和其他委托资产实行独立运作，严格分离，分别核算；

（7）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，力争以合理的控制成本达到最佳的内控效果，保证公司经营管理和基金投资运作符合行业最佳操守；

（8）合法合规性原则：公司内控制度应当符合国家法律、法规、规章和各项规定；

（9）全面性原则：内部控制制度应当涵盖公司经营管理的各个环节，不得留有制度上的空白或漏洞；

（10）审慎性原则：制定内部控制制度应当以审慎经营、防范和化解风险为出发点；

（11）适时性原则：内部控制制度的制定应当随着有关法律法规的调整和公司经营战略、经营方针、经营理念等内外部环境的变化进行及时的修改或完善。

3、公司内部控制的体系

（1）组织架构

公司实行董事会领导下的总经理负责制，建立以客户服务为核心的业务组织架构，依据战略规划和公司发展需要，对各部门进行创设与调整，强调各部门之间合理分工、互相衔接、互相监督。

公司管理层在总经理领导下，认真执行董事会确定的内部控制战略，为了有效贯彻公司董事会制定的经营方针及发展战略，设立了投资决策委员会、风险管理委员会、产品委员会等专业委员会，分别负责基金投资、风险管理、产品相关的重大决策。

公司根据独立性与相互制约、相互衔接原则，在精简的基础上设立满足公司经营运作需要的机构、部门和岗位。各机构、各部门必须在分工合作的基础

上，明确各岗位相应的责任和职权，建立相互配合、相互制约、相互促进的工作关系。通过制定规范的岗位责任制、严格的操作程序和合理的工作标准，使各项工作规范化、程序化，有效防范和应对可能存在的风险。

（2）内控流程

内部控制流程分为事前防范、事中监控与事后完善三个步骤。

1）事前防范主要是指内部控制的相关责任部门与责任人依照内部控制的原则，针对本部门和岗位可能发生的风险制定相应的制度和技术防范措施，并向员工宣导落实；

2）事中监控主要指内部控制的相关职能部门依照适用的制度和防范措施进行全面的监督与检查，降低风险发生的可能性；

3）事后完善主要是指内部控制的相关责任部门对各项制度与业务流程进行持续评估、修订与完善，并推进执行落实。

4、内部控制的主要内容

为确保公司内部控制目标的实现，公司对各环节的经营行为采取一定的控制措施，充分控制相应业务风险。主要包括如下方面：

（1）投资管理业务控制；

（2）市场推广及销售业务控制；

（3）信息披露控制；

（4）信息技术系统控制；

（5）会计系统控制；

（6）监察稽核控制等。

在此基础上，为规范开展不动产基金业务，加强风险管控，实现专业化管理，保护基金份额持有人合法权益，公司根据适用法律法规、自律规则，结合业务实际制订了不动产基金各项制度流程，覆盖不动产基金的投资管理、运营管理、尽职调查管理、风险控制等，为不动产基金的规范设立及运作提供制度

基础，明确不动产基金相关的内部控制要求及流程，管控业务风险。

5、内部控制的监督

公司对内部控制的执行过程、效果以及适时性等进行持续的监督。

监察稽核部定期和不定期对公司的内部控制、重点项目进行检查和评价，出具监察稽核报告，报告报公司督察长、总经理、董事会。

必要时，公司股东、董事会、董事会审计委员会、总经理和督察长均可要求公司聘请外部专家就公司内控方面的问题进行检查和评价，并出具专题报告。外部专家可以是律师、注册会计师或相关方面具有专业知识的人士。

在出现新的市场情况、新的金融工具、新技术、新的法律法规等情况，有可能影响到公司基金投资、正常经营管理活动时，董事会下设的审计委员会、风控与合规委员会可以指导监察稽核部对公司的内部控制进行全面的检查，审查其合法、合规和有效性。如果需要做出一定的调整，则按规定的程序对内部控制制度进行修订。

6、基金管理人关于内部控制制度的声明

（1）基金管理人确知建立、实施和维持内部控制制度是基金管理人董事会及管理层的责任；

（2）上述关于内部控制的披露真实、准确；

（3）基金管理人承诺将根据市场环境的变化及基金管理人的发展不断完善内部控制制度。

（八）其他事项

中金基金及其全资股东中金公司具有不动产研究经验，专业研究人员充足；中金基金及中金公司具备同类产品或业务投资管理经验。截至 2026 年 3 月 31 日，基金管理人相关项目及业务不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项。

二、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：5,564,516.2264 万元

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；中信银行一级资本在英国《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

吕天贵，中信银行党委副书记、行长、首席合规官。曾任中信银行信用卡中心党委委员、总裁助理、副总裁、党委书记、总裁，总行零售银行部总经理、私人银行部总经理，总行业务总监、党委委员、副行长，中信信托有限责任公司党委书记、董事长；中信百信银行股份有限公司董事、董事长，阿尔金银行董事，中国银联股份有限公司董事。此前，曾在中国银行吉林市分行工作。四川大学工商管理硕士，高级会计师。

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。

王坚先生，中信银行资产托管部总经理，工商管理硕士。王先生 1993 年在中信实业银行南京分行城北支行参加工作，2008 年 8 月任中信银行南京分行零售银行部副总经理，2010 年 2 月任中信银行南京分行金融同业部总经理，2016 年 6 月调入总行授信审批部，先后任总经理助理、副总经理，2023 年 4 月任中信银行大连分行行长，2026 年 6 月任资产托管部总经理，待获得基金从业资格并履行备案程序后正式履职。

（三）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。

（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 2026 年二季度末，中信银行托管 447 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 20.23 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 2026 年 6 月末，已成功托管上线 10 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
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
10	中航中核汇能新能源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

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。

（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。

三、其他参与机构

（一）资产支持证券管理人

名称：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：陈亮

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

成立日期：1995 年 7 月 31 日

电话：010-65051166

传真：010-65051156

联系人：贾舟祺、陆枫、姜玮怡、张磊、张诗雨、杨奔、王帅帆、徐浩然、包曙宁、马竟天

（二）基金份额发售机构

1、场外销售机构

（1）直销机构（直销柜台）

名称：中金基金管理有限公司

法定代表人：李金泽

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层

成立日期：2014 年 2 月 10 日

电话：010-63211122

传真：010-66159121

联系人：张显

（2）其他销售机构

其他销售机构详见基金管理人届时发布的变更或增减销售机构的相关发售文件。

2、场内销售机构

（1）本基金的场内销售机构为具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位（具体名单可在上海证券交易所网站查询）。

（2）本基金募集结束前获得基金销售资格的上海证券交易所会员单位可新增为本基金的场内销售机构。

（三）注册登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

法定代表人：于文强

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

成立日期：2001 年 03 月 21 日

电话：010-59378835

传真：010-59378839

联系人：朱立元

（四）律师事务所

名称：北京市金杜律师事务所

注册地址：北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17-18 层

办公地址：北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17-18 层

成立日期：1993 年 5 月

电话：021-24126000

事务所负责人：龚牧龙

联系人：牟蓬、胡喆、王乐陶、钱琲

（五）会计师事务所

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号

办公地址：杭州市钱江世纪城润奥商务中心(T2)

成立日期：2011 年 7 月 18 日

电话：0571-88216888

传真：0571-88216999

事务所负责人：钟建国

联系人：王建兰

（六）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

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、502B1

办公地址：北京市朝阳区光华路 1 号嘉里中心 4 层

成立日期：2003 年 4 月 7 日

电话：010-85198000

传真：010-85198100

主要业务负责人：杨枝

联系人：张恺玲、陆金库、刘辉

（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》之签署页）

中金基金管理有限公司

2026 年 9 月 21 日