

鲁能集团有限公司
LUNENG GROUP COMPANY LIMITED

鲁能集团有限公司

（住址：济南市市中区经三路 14 号）

2020 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书
（面向专业投资者）

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联席主承销商



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

签署日期：2020 年 12 月 24 日

重要声明

本募集说明书及其摘要的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本期债券的注册，并结合发行人的实际情况编制。

发行人董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司负责人、主管会计工作的负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。在受托管理期间因受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及受托管理人声

明载明的职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所做的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理事务报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他单位或个人提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和/或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、发行人本期债券评级为 AAA；本期债券发行前，发行人最近一期末的净资产（含少数股东权益）为 4,046,381.56 万元（截至 2020 年 6 月 30 日公司未经审计的合并报表所有者权益合计）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可供分配利润为 321,753.04 万元（2017 年度、2018 年度及 2019 年度公司经审计的合并报表归属于母公司股东的净利润算术平均值），预计不少于本期债券一年利息。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、发行人所处的房地产行业与国民经济和居民生活密切相关，长期以来受到社会各界的高度关注。从短期来看，房地产政策层面对于行业的周期波动可能带来较大影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地、信贷、财税和产业政策，引导和规范房地产行业的可持续发展。近年来，国家相继出台了一系列政策法规并采取了多种政策措施，从信贷、土地、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使得房地产市场短期内产生波动。从中长期的角度看，房地产行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。

如果发行人不能及时适应宏观经济形势和政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并需经有关主管部门的审批或注册，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。因此，投资者应清楚所面临的潜在风险，即投资者可能无法立即出售其持有的本期债券，或即使投资者以某一价格出售其持有的本期债券，投资者也可能无法获得与活跃二级市场上类似投资收益水平相当的收益。

四、根据《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理

办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规的规定，本期债券仅面向专业投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

五、经中诚信国际信用评级有限责任公司（后简称“中诚信国际”）综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。中诚信国际肯定了公司雄厚的股东背景、财务结构保持稳健、备用流动性充足等方面优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到房地产行业政策、房地产销售业绩下滑，存货去化有待改善以及控股股东发生变更等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

考虑到中诚信国际对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来中诚信国际调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。

自评级报告出具之日起，中诚信国际将对发行人进行持续跟踪评级。跟踪评级期间，中诚信国际将持续关注公司外部经营环境的变化、经营或财务状况以及本期债券偿债保障情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过中诚信国际信用评级有限责任公司网站以及上交所网站予以公告。

六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等效力和约束力。

债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券，均视为同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》及与债券受托管理人签订

的《债券受托管理协议》。

七、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人以外的第三方处获得偿付。

八、报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为1,969,116.55万元、779,295.06万元、-396,832.74万元和131,710.42万元。公司房地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，项目前期土地购置、建设投入与销售回款存在一定的时间错配。报告期内，公司销售放缓，导致销售商品、提供劳务收到的现金逐年减少，造成经营活动产生的现金流量净额也随之逐年减少。未来，受项目销售及购置土地等因素影响，公司经营活动产生的现金流量净额可能存在一定波动。

九、报告期各期末，发行人合并报表口径的资产负债率分别为74.71%、69.27%、64.63%和65.41%，近年来呈现波动下降趋势。随着公司业务规模的扩张，为满足房地产开发项目的资金需求，未来公司的资产负债率可能升高，进而影响发行人的再融资能力，增加融资成本。

十、报告期各期末，公司存货余额分别为9,202,748.85万元、7,746,757.34万元、6,915,616.78万元和6,455,694.06万元，占公司流动资产的比重分别为78.47%、81.90%、76.53%和72.21%。公司存货的类型主要为房地产类存货，包括自制半成品及在产品、库存商品（产成品）等。发行人的房地产开发项目主要集中于我国东、中、西部的中心城市和优势区域，业务覆盖面较广，容易受宏观经济与国家政策的影响，进而导致发行人存货消化速度和进度存在一定的不确定性。若未来发行人房地产去化率下降，将影响发行人存货的顺利变现，进而影响发行人的偿债能力。

十一、报告期内，发行人实现投资收益分别为32,412.43万元、40,078.37万元、58,809.94万元和8,441.17万元，占利润总额的比率分别为9.26%、6.22%、9.29%和5.06%。发行人投资收益主要来自持有可供出售金融资产期间取得的投资收益、

处置可供出售金融资产取得的投资收益和发放委贷取得的收益。若发行人投资收益未来大幅度下滑，可能会影响发行人的盈利能力。2020年1-6月，发行人已将持有的主要可供出售金融资产进行处置。

十二、公司目前的房地产开发业务均由公司控股子公司及其下属项目公司开发经营，项目集中在北京、上海、济南、三亚、成都、大连等一二线城市及部分区域中心城市。由于我国东、中、西部之间在经济发展程度、商业环境、客户需求等方面差异很大，因此加大了管理难度。如果公司不能对控股子公司或其下属项目公司实施有效的控制，可能影响公司正常的项目开发和经营业绩。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的控制机制，在项目获取、操作、财务、资金、人事等重大方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

十三、目前，发行人的土地储备主要分布在经济较为发达的一二线省会城市，其中海南区域、重庆区域和成都区域的房地产去化周期较长。如发行人在上述区域的房地产项目不能较快的去化，可能对发行人未来的经营情况产生不利影响。

十四、截至2020年6月末，公司所有权或使用权受限的资产账面价值为2,881,791.22万元，占资产总额的比例达到24.63%。发行人受限资产主要包括公司及下属子公司的货币资金、房屋建筑物、土地使用权、用于担保质押的其他资产和存货等，基本为融资抵押形成。发行人受限资产规模较大，如果该部分资产因融资问题产生纠纷，将对发行人的正常经营造成不利影响；若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵押资产的求偿权劣后于发行人的抵押债权。若未来发行人受限资产大幅度增长，可能会影响公司的后续融资以及抵押资产的正常使用。

十五、报告期各期末，公司预收款项分别为5,859,891.46万元、3,960,632.84万元、2,516,470.22万元和18,784.99万元，分别占流动负债的70.12%、58.52%、50.81%和0.42%，主要为房地产项目的预收款。截至2020年6月末，公司预收款项大幅下降主要是执行新会计准则后预收客户货款调整至合同负债科目核算所

致。截至2020年6月末，公司合同负债为1,902,986.75万元。进三年末，公司预收款项逐年减少主要系公司调整开发节奏，平滑开发时序，销售节奏放缓所致。

十六、根据国家电网有限公司《关于子公司股权无偿划转的通知》，经国资监管部门研究批准，将国家电网持有的鲁能集团100%国有股权无偿划转至中国绿发投资集团有限公司。股权划转后，发行人股东将由国家电网变更为中国绿发，实际控制人未发生变化。截至本期债券募集说明书签署日，本次国有股权无偿划转尚未完成工商变更。

十七、截至2020年9月末，发行人合并口径总资产1,240.95亿元，净资产411.28亿元；2020年1-9月，发行人合并口径营业总收入184.19亿元，净利润18.24亿元。发行人2020年1-9月生产经营正常，不存在重大不利变化或对其偿债能力产生重大影响的其他事项。截至本募集说明书签署日，发行人仍符合公开发行公司债券的条件。发行人2020年1-9月财务数据详见“第六节财务会计信息”之“八、发行人2020年1-9月财务报表和主要财务指标”。

发行人及本次债券受托管理人中信证券股份有限公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、上海证券交易所《公司债券临时报告信息披露格式指引》等法律法规及募集说明书、受托管理协议等法律文件要求，及时披露上述事项的进展以及对发行人业务发展的影响。

目录

重要声明	1
重大事项提示	3
释义	11
第一节 发行概况.....	14
一、发行人基本情况.....	14
二、本次发行的基本情况及发行条款.....	14
三、本期债券发行相关日期及上市安排.....	19
四、本期债券发行的有关机构.....	19
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	23
六、认购人承诺.....	23
第二节 风险因素.....	25
一、本期债券的投资风险.....	25
二、发行人的相关风险.....	27
第三节 发行人及本期债券的资信情况.....	44
一、本期债券的信用评级情况.....	44
二、信用评级报告的主要事项.....	44
三、评级差异情况.....	46
四、发行人的资信情况.....	47
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	50
一、增信机制.....	50
二、偿债计划.....	50
三、具体偿债安排.....	51
四、偿债保障措施.....	52
五、违约的相关处理.....	54
第五节 发行人基本情况.....	56
一、发行人基本信息.....	56
二、发行人历史沿革简介.....	57

三、发行人报告期内实际控制人变化情况.....	61
四、重大资产重组情况.....	61
五、报告期末发行人前十大股东情况.....	61
六、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	61
七、发行人控股股东及实际控制人基本情况.....	67
八、发行人董事、监事、高级管理人员及员工基本情况.....	72
九、发行人主要业务情况.....	79
十、发行人法人治理结构及合规、经营管控情况.....	119
十一、发行人关联方及关联交易情况.....	133
十二、发行人关联方担保情况.....	136
第六节 财务会计信息.....	138
一、最近三年及一期财务报表.....	138
二、报告期内合并报表范围主要变化情况.....	151
三、最近三年及一期主要财务数据和财务指标.....	152
四、管理层讨论与分析.....	154
五、有息债务分析.....	188
六、其他重要事项.....	190
七、财产权利限制情况.....	193
八、发行人 2020 年 1-9 月财务报表和主要财务指标	194
第七节 募集资金运用.....	204
一、本次债券的募集资金规模.....	204
二、本期债券募集资金运用计划.....	204
三、募集资金的现金管理.....	205
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	205
五、本期债券募集资金专项账户的管理安排.....	205
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	206
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	207
八、前次发行公司债券的募集资金使用情况.....	207

第八节 债券持有人会议.....	208
一、总则.....	208
二、债券持有人会议权限.....	209
三、债券持有人会议的召集.....	209
四、议案、委托及授权事项.....	213
五、债券持有人会议的召开.....	215
六、表决、决议及会议记录.....	216
七、附则.....	218
第九节 债券受托管理人.....	220
一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况.....	220
二、《债券受托管理协议》主要内容.....	220
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	237
第十一节 备查文件.....	267

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

一、一般性释义

公司、发行人、鲁能集团	指	鲁能集团有限公司
控股股东、国家电网	指	国家电网有限公司（原名：国家电网公司） ¹
中国绿发	指	中国绿发投资集团有限公司
中国诚通控股	指	中国诚通控股集团有限公司
中国国新控股	指	中国国新控股有限责任公司
实际控制人	指	国务院国有资产监督管理委员会
本次债券、本次公司债券	指	总额为不超过34亿元（含34亿元）的鲁能集团有限公司2020年公开发行公司债券
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期债券、本期公司债券	指	鲁能集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）
本期发行	指	鲁能集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）的公开发行
主承销商	指	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	主承销商与发行人协商确定利率区间后，向市场公布说明发行方式的发行文件，由簿记管理人记录网下投资者认购公司债券利率及数量意愿，遵循公平、公正、公开原则，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率并进行配售的行为
人民银行	指	中国人民银行

¹ 根据国家电网有限公司 2017 年 12 月 8 日披露的《国家电网公司关于公司制改制及企业更名的说明》，国家电网公司已于 2017 年 11 月 30 日在北京市工商行政管理局办理了工商登记变更，企业名称由“国家电网公司”变更为“国家电网有限公司”。为避免歧义，本募集说明书中均使用“国家电网有限公司”。

银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
国土部、国土资源部	指	原中华人民共和国国土资源部
住建部、住房和城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《鲁能集团有限公司2020年公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《鲁能集团有限公司公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
认购人、投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本期债券的主体
律师、发行人律师	指	北京市中伦律师事务所
会计师事务所	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）、立信会计师事务所（特殊普通合伙）
中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构，中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《公司章程》	指	《鲁能集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
募集资金专项账户	指	发行人在中国农业银行济南泉城支行开立的专项用于本期债券募集资金的接受、存储、划付，以及本期债券偿债资金的接收、存储和划转的银行账户
新质押式回购	指	根据中国证券登记结算有限责任公司于2017年4月7日颁布的《质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017年修订版）》（中国结算发字〔2017〕47号），2017年4月7日（不含）后公布募集说明书的信用债券入库开展回购，需满足债项评级为AAA级、主体评级为AA级（含）以上要求。其中，主体评级为AA级的，其评级展望应当为正面或稳定。
最近三年、近三年	指	2017年度、2018年度和2019年度
最近三年及一期、报告期、近三年及一期	指	2017年度、2018年度和2019年度及2020年1-6月
报告期各期末	指	2017年末、2018年末和2019年末及2020年6月末
募集说明书	指	鲁能集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）募集说明书
募集说明书摘要	指	鲁能集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）募

		集说明书摘要
发行公告	指	鲁能集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）发行公告
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

二、专业释义

房地产开发投资	指	各种登记注册类型的房地产开发法人单位统一开发的包括统代建、拆迁还建的住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼、办公楼等房屋建筑物，配套的服务设施，土地开发工程（如道路、给水、排水、供电、供热、通讯、平整场地等基础设施工程）和土地购置的投资；不包括单纯的土地开发和交易活动
新开工面积	指	报告期内新开工建设的房屋建筑面积，以单位工程为核算对象，即整栋房屋的全部建筑面积，不能分割计算；不包括上期开工跨入报告期继续施工的房屋建筑面积和上期暂停缓建而在报告期恢复施工的房屋建筑面积；房屋的开工应以房屋正式开始破土刨槽（地基处理或打永久桩）的日期为准
竣工面积	指	报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和；竣工面积以房屋单位工程（栋）为核算对象，在整栋房屋符合竣工条件后按其全部建筑面积一次性计算，而不是按各栋施工房屋中已完成的部分或层次分割计算
商品房销售面积	指	报告期内出售商品房屋合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确定的建筑面积）；由现房销售建筑面积和期房销售建筑面积两部分组成
商品房销售额	指	报告期内出售商品房屋合同总价款（即双方签署的正式买卖合同中所确定的合同总价）；该指标与商品房销售面积同口径，由现房销售额和期房销售额两部分组成

本募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该等财务数据计算的财务指标。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

本次发行公司债券募集说明书及其摘要是根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容及格式准则第 23 号-公开发行公司债券募集说明书》（2015 年修订）等法律、法规以及中国证监会的有关规定和发行人实际情况编写，旨在向投资者提供本期公司债券发行的详细资料。

本次发行的公司债券是根据本募集说明书所载明的资料申请发行的。除发行人董事会和主承销商外，没有委托或授权任何其他人提供未在本募集说明书中刊载的信息和对本募集说明书作任何解释或者说明。

一、发行人基本情况

中文名称：鲁能集团有限公司

英文名称：Luneng Group Co.,LTD

注册地址：济南市市中区经三路 14 号

办公地址：北京市朝阳区朝外大街 5 号院

法定代表人：刘宇

成立日期：2002 年 12 月 12 日

注册资本：人民币 2,000,000.00 万元

信息披露事务负责人：李斌

邮政编码：100020

联系电话：010-85727170

统一社会信用代码：913700007456935935

二、本次发行的基本情况及发行条款

（一）公司债券发行注册情况及注册规模

2020 年 9 月 23 日，鲁能集团第一届董事会第三次会议审议并同意公司在境内面向专业投资者公开发行公司债券，债券发行总额不超过人民币 40 亿元，债券期限不超过 7 年（含 7 年）。

2020 年 10 月 19 日，根据《国家电网有限公司关于同意鲁能集团有限公司发行债券的批复》，发行人控股股东国家电网有限公司批准发行人申报发行不超过人民币 40 亿元（含人民币 40 亿元）的公司债券。

经中国证监会于 2020 年 12 月 9 日签发的“证监许可〔2020〕3369 号”文注册，同意公司在中国境内面向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币 34 亿元（含 34 亿元）的公司债券。

本次债券将分期发行，自中国证监会同意注册本次债券发行之日起十二个月内完成首期债券的发行，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会同意注册本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

（二）本期债券的基本发行条款

- 1、发行人：鲁能集团有限公司。
- 2、债券名称：鲁能集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）。
- 3、债券简称及代码：本期债券简称为 20 鲁能 02，代码为 175598。
- 4、发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 8.16 亿元（含 8.16 亿元）。
- 5、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。
- 6、债券品种及期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
- 7、发行人调整票面利率选择权

发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，刊登关于是否调整票面利率

以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后 2 年的票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、投资者回售选择权

发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

9、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

10、还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

11、起息日：2020 年 12 月 29 日。

12、利息登记日：本期债券的利息登记日为每年付息日期之前的第 1 个工作日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

13、付息日期：本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 12 月 29 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 12 月 29 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计息）。

14、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 12 月 29 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 12 月 29 日。（如遇法定节假日

或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计息）。

15、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

16、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

17、债券利率及确定方式：本期债券为固定利率，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价后，由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率。

18、担保情况及其他增信措施：本期债券无担保。

19、募集资金专户：公司根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。本期债券募集资金专项账户信息如下：

户 名：鲁能集团有限公司

账 号：1515 6101 0400 15446

开户行：中国农业银行济南泉城支行

大额支付系统号：1034 5101 5610

20、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。中诚信国际信用评级有限责任公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

21、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

22、联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

23、承销方式：本期债券由牵头主承销商中信证券股份有限公司与联席主承销商国泰君安证券股份有限公司共同组建承销团，以主承销商余额包销的方式承销。

24、发行方式、发行对象：本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、规定的专业投资者公开发行。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

25、配售原则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，专业投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率低于发行利率的投资者申购数量全部获得配售；申购利率等于发行利率的投资者申购数量原则上按比例配售（主承销商可根据投资者申购数量取整要求或其他特殊情况，对边际配售结果进行适当调整）；申购利率高于发行利率的投资者申购数量不予配售。

26、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

27、拟上市场所：上海证券交易所。

28、上市安排：本次发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在上海证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得上海证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌/单边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除上海证券交易所以外的其他交易场所上市。

29、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于置换 15 鲁能债已偿还的本金。

30、新质押式回购：公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

31、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行相关日期及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告刊登日期：2020 年 12 月 24 日。
- 2、发行首日：2020 年 12 月 28 日。
- 3、预计发行/网下认购期限：2020 年 12 月 28 日至 2020 年 12 月 29 日，共 2 个交易日。

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：鲁能集团有限公司

住所：济南市市中区经三路 14 号

办公地址：北京市朝阳区朝外大街 5 号院

法定代表人：刘宇

联系人：孟庆准、李为一、陈天

邮政编码：100020

联系电话：010-85727170

传真：010-85727799

（二）主承销商、簿记管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

项目负责人：刘艳、伍耀坤

项目组成员：刘顿、彭大伟、陈嘉明

联系电话：010-60838384

传真：010-60833940

（三）联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心南楼 17 层

法定代表人：贺青

项目负责人：刘志鹏、丁泱阳

项目组成员：袁征、金岳、韩沛沛

联系电话：010-83939707

传真：010-66162962

（四）律师事务所：北京市中伦律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 28/31/33/36/37 层

负责人：张学兵

经办律师：汪华、刘云祥

联系电话：010-59572288

传真：010-65681022

（五）会计师事务所

1、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）（2018-2019 年度审计机构）

住所：天津市和平区解放路 188 号信达大厦 52 层

负责人：方文森

经办注册会计师：宁继邦、任道远

联系电话：13998196727

传真：022-23559045

邮编：300040

2、立信会计师事务所（特殊普通合伙）（2017 年度审计机构）

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

负责人：朱建弟

经办注册会计师：王绍伟、万芳

联系电话：15810785488

传真：021-23280000

（六）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

评级人员：应治亚、曹闰、王钰莹

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

（七）受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：刘艳、伍耀坤

联系电话：010-60838384

传真：010-60833940

（八）募集资金专项账户开户银行

名称：中国农业银行股份有限公司济南泉城支行

负责人：范连涛

住所：山东省济南市市中区英雄山路 223 号

电话：0531-89913025

联系人：张翼

（九）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2020 年 6 月 30 日，中信证券自营业务股票账户持有广宇发展(000537) 741,512 股，信用融券专户持有广宇发展（000537）8,959 股，中信证券合计持有广宇发展股权比例为 0.0403%。

截至 2020 年 6 月 30 日，国泰君安证券衍生品投资部自营股东账户持有广宇发展（000537）1,700 股，证券衍生品投资部策略投资部持有广宇发展（000537）2,800 股，融资融券部融券专户持有广宇发展（000537）117,100 股，国泰君安合计持有广宇发展股权比例为 0.0065%。

除此以外，截至 2020 年 6 月 30 日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或重大间接的股权关系或其他重大利害关系。

六、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下

同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中信证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受该种安排。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、财政政策、货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感性投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期债券采取固定利率形式且期限相对较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或注册事宜需要在本期债券发行结束后方可进行，并依赖于有关主管部门的审批或注册，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本期债券不设担保，能否按期足额兑付完全取决于公司的信用。虽然发行人

目前经营和财务状况良好，但在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家房地产行业相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的财务状况、经营成果和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

为了充分保障本期债券持有人的利益，公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息。但在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前制定的偿债保障措施不能履行或不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在延期偿付的情况；且近三年及一期发行人与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重的违约行为。

但是，由于宏观经济的周期性波动和房地产行业自身的运行特点，在本期债券存续期内，如果由于不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，或导致发行人可能不能从预期还款来源中获得足额资金，进而导致发行人资信水平下降，将可能影响到本期债券本息的按期足额偿付。

（六）信用评级变化的风险

本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息的能力与意愿的相对风险进行的客观、独立、公正的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。资信评级机构对公司本

期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。虽然公司目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，公司无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低公司的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则本期债券的市场交易价格可能发生波动，甚至导致本期债券无法在证券交易所上市或交易流通。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、负债规模较大的风险

报告期各期末，发行人负债规模分别为 11,058,129.98 万元、8,897,728.94 万元、7,957,989.25 万元和 7,652,394.83 万元，扣除预收款项和合同负债的负债规模分别为 5,198,238.52 万元、4,937,096.10 万元、5,441,519.03 万元和 5,730,623.09 万元，资产负债率分别为 74.71%、69.27%、64.63%和 65.41%，扣除预收款项及合同负债后的资产负债率分别为 35.12%、38.44%、44.19%和 48.98%。总体来看，发行人负债规模处于较高水平，尽管近两年呈现下降趋势，但随着经营规模的不断扩大，发行人未来的负债规模可能进一步增加，存在一定财务风险。

2、短期偿债压力较大的风险

报告期各期末，发行人流动比率分别为 1.40、1.40、1.82 和 2.01；速动比率分别为 0.30、0.25、0.43 和 0.56，流动资产中存货占比较大导致发行人速动比率较低。发行人房地产板块整体运营及销售水平受行业整体波动影响，若存货的变现能力下降，则发行人将面临短期偿债压力较大的风险。

3、流动负债占比较高的风险

报告期各期末，发行人流动负债分别为 8,357,412.76 万元、6,768,202.89 万元、4,952,852.70 万元和 4,441,648.52 万元，占总负债比重分别为 75.58%、76.07%、62.24%和 58.04%，总体来看占比较高。发行人流动负债占比较高，可能使发行

人面临一定的短期偿债压力。

4、经营性现金流稳定性不足的风险

报告期内，发行人经营性现金流量净额分别 1,969,116.55 万元、779,295.06 万元、-396,832.74 万元和 131,710.42 万元，呈现波动趋势。发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大，是因为房地产项目经营周期较长，地价等前期投入和销售回款间存在一定的时间错配。若未来发行人项目拓展和开发策略与销售回笼情况之间无法形成较好的匹配，则发行人或将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险，可能对发行人业务发展和偿债能力造成一定影响。

5、未来资本支出较大的风险

截至 2020 年 6 月末，发行人在建项目 47 个，拟建项目 17 个，在建/拟建项目的预计总投资 932.00 亿元，已投资 507.77 亿元，尚需投资 424.23 亿元，因此发行人未来可能面临资本支出较大的风险。

6、再融资的风险

房地产开发项目通常投资规模较大，而且前期的投入和销售资金回笼之间存在一定的周期。因此，发行人主要依靠银行借款等融资方式筹集资金用于项目建设。目前发行人与国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系，融资渠道通畅。但是若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

7、营业收入波动风险

报告期内，发行人房地产业务板块营业收入分别为 2,881,265.66 万元、4,726,780.23 万元、3,063,208.82 万元和 1,152,286.17 万元。发行人所处房地产开发行业具有项目开发周期长、资金需求大等特点，发行人房地产项目平均开发周期为 2-5 年，因此会存在某些年度处于项目集中开发期，结转收入较少的问题。若未来营业收入出现较大波动，则可能影响发行人经营活动现金流的稳定性，进

而影响发行人的偿债能力。

8、主营业务毛利率波动的风险

报告期内，发行人主营业务毛利率分别为 29.73%、30.94%、40.91%和 29.21%。房地产业务的毛利率主要受房屋销售价格、单位成本变动等方面的影响。近三年及一期，受房地产行业持续调控及房地产市场供需关系调整等因素的影响，公司整体毛利率有所波动。未来房地产开发业务受宏观调控、公司战略转型等因素的影响，仍存在较大的不确定性，因此公司毛利率存在一定的波动风险。

9、期间费用占营业收入比重较高的风险

报告期内，发行人期间费用合计分别为 386,596.79 万元、351,189.11 万元、312,433.89 万元和 138,061.71 万元，占同期营业收入的比重分别为 12.62%、7.14%、9.41%和 11.07%。如果未来公司期间费用总额增长较快，可能会压缩公司的利润空间，进而对公司盈利能力产生一定的影响。

10、应交税费余额较大风险

报告期各期末，发行人应交税费余额分别为 231,085.25 万元、290,530.89 万元、409,956.46 万元和 302,301.27 万元，分别占当期负债总额的 2.09%、3.27%、5.15%和 3.95%。应交税费余额较大可能对发行人的未来盈利情况产生一定影响，若未来发生重大经营变化，可能对发行人的日常运营产生一定的负面影响。

11、存货出售的不确定性风险

报告期各期末，发行人存货账面价值分别为 9,202,748.85 万元、7,746,757.34 万元、6,915,616.78 万元和 6,455,694.06 万元，占资产总额的比重分别为 62.18%、60.31%、56.17%和 55.18%。发行人存货的变现能力直接影响到公司的资产流动性及偿债能力，如果发行人因在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。

12、存货跌价风险

如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产

项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临计提跌价准备的风险，将对发行人盈利能力产生不利影响。

13、投资性房地产公允价值变动的风险

报告期各期末，发行人投资性房地产期末余额分别为 345,285.08 万元、313,243.75 万元、423,546.52 万元和 417,343.40 万元。对于投资性房地产类资产，发行人在各期末会进行相应的减值测试，若发生明显的减值迹象，将对投资性房地产计提减值。若未来投资性房地产可收回金额低于其账面价格，发行人将对投资性房地产确认减值损失，进而影响发行人的盈利能力。

14、销售按揭担保的风险

目前，购房者在购买商品住房时，银行按揭是主要的付款方式之一。按照房地产行业的惯例，如购房人以银行按揭方式购买商品房，在购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，商业银行还要求房地产开发企业为购房人的银行借款提供担保。在担保期间内，如购房人无法继续履行银行贷款偿还义务，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，发行人将承担一定的经济损失。

15、受限资产规模较大风险

截至 2020 年 6 月末，发行人受限资产合计 2,881,791.22 万元，占资产总额的比例达到 24.63%。资产所有权受到限制的原因为发行人通过抵质押手段来获得银行借款，受限资产主要包括货币资金、房屋建筑物、土地使用权、用于担保质押的其他资产及存货等。发行人受限资产规模较大，如果该部分资产因融资问题产生纠纷，将对发行人的正常经营造成不利影响；若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵押资产的求偿权劣后于发行人的抵押债权。若未来发行人受限资产大幅度增长，可能会影响公司的后续融资以及抵押资产的正常使用。

（二）经营风险

1、宏观经济及行业周期性波动的风险

地产行业的长期周期受经济增长、收入水平、城市化进程、人口数量和结构等长期变量的影响，而短期主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策等相关因素的影响。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产业投资前景和市场需求都看好，通货膨胀率会随着经济的增长而攀升，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。而近几年，影响房地产行业的短期因素如金融环境等对我国地产业构成的影响超过了宏观因素的影响，因此，在目前经济周期内我国地产行业也出现较大的波动。公司主要收入来源于房地产项目销售，受宏观经济发展周期以及上述影响地产行业的长短期因素的影响较大，因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

2、跨地区进行房地产开发的风险

作为全国性房地产综合开发企业，发行人重点布局于京津冀、长三角、珠三角“三大城市群”和济青、成渝、华中、海西、海南“五大区域中心”，树立了良好的品牌和市场形象。未来发行人将坚持住宅地产与商业地产并举，重点在中心城市和优秀区域发展房地产项目。由于房地产开发的地域性较强，各地气候地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规均存在一定的差异性。发行人标准化的产品定位、管理流程、开发模式等存在是否能有效运行的风险。当发行人进入新城市或新区域时，也存在能否适应当地开发环境的风险。

3、房地产项目开发的风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人的项目开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、

政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

4、房地产项目销售的风险

伴随部分城市和区域内房地产市场供需矛盾的变化，购房者对于开发产品的多元化、个性化需求已成为影响销售的重要因素。如果发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。如果政府房地产政策发生调整，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准的提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理及支付能力，可能加大发行人的销售风险，进而导致部分区域如北京、海南和苏州等地区去化变慢的风险。

5、产品、原材料价格波动导致项目开发经营的风险

随着住房制度改革和城镇化步伐的不断加快，国内房地产价格整体上涨，一些热点地区甚至出现房地产价格快速上涨的情况。房地产价格的快速上涨可能导致行业投资过热。虽然发行人房地产业务采取了稳妥的立项决策程序，具备较强的抗风险能力，但是房地产市场的波动仍可能在一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。房地产的主要原材料——土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。虽然，发行人在房地产业务上采取了稳妥的立项决策程序，具备较强的抗风险能力，但是如果未来土地价格持续上涨，可能在一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。

6、土地拓展风险和土地成本升高风险

土地是房地产企业的核心生产资料，公司持续生产经营的能力和盈利能力的稳步增长有赖于优质土地的获取和相对充足的土地储备。而房地产行业受国家宏观经济政策调控的影响巨大，中央政府通过土地、信贷、税收等多项手段，影响土地市场和房地产市场的供需。2017 年，全国土地成交价款为 13,643 亿元，同

比增长 49.4%，土地购置面积为 2.55 亿平方米，同比增长 15.8%。2018 年，全国土地成交价款为 16,102 亿元，同比增长 18.00%，土地购置面积为 2.91 亿平方米，同比增长 14.20%。2019 年，全国土地成交价款为 14,709 亿元，同比下降 8.70%，土地购置面积为 2.58 亿平方米，同比下降 11.40%。在一系列宏观调控后，大型房地产企业为规避风险纷纷回归一、二线城市，导致其土地市场竞争加剧，土地获取难度加大，土地成本也会被潜在推高。目前公司的土地储备情况良好，但在债券存续期内，依然会面临宏观调控政策和土地市场变化所带来的土地储备获取不足和土地成本升高的风险，这就要求发行人及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更加敏锐而有效地对市场需求变化作出及时反应。

7、产品质量的风险

发行人在项目开发中建立起了完善的质量管理体系和控制标准，在设计、施工和监理等专业领域均挑选行业内的领先企业。近三年及一期，发行人未发生重大工程质量问题。但是，房地产开发项目的质量未来仍然存在因管理不善或质量监控漏洞等原因而出问题的风险。同时，根据我国政府相关规定，公司对其销售的产品应按照《质量保证书》规定的保修期限和保修范围承担保修责任，如果开发的产品因质量问题造成客户经济损失的，公司应按约定赔偿客户。因此，发行人开发的商品房如出现质量问题，将损害发行人品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

8、项目融资的风险

房地产开发项目通常投资规模较大，且前期投入和销售资金回笼之间存在一定的时间周期。发行人主要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设。发行人与国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系，融资渠道通畅。但若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

9、市场竞争的风险

由于行业壁垒较低，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入国内房地产市场。同时，经过多轮房地产调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。市场竞争加剧可能导致对土地需求的增加，土地获取成本的上升以及经营成本的增加，同时可能导致商品房供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降，进而对发行人业务和经营业绩造成不利影响。

10、安全生产的风险

房地产在施工阶段存在一定的安全风险，如设备失灵、土方塌陷、火灾等；加之人工操作问题，施工环境存在一定的危险性，可能出现人身伤害、业务中断、财产及设备损坏、环境污染或破坏事故。虽然发行人十分注重安全生产管理，已建立完善的安全生产管理制度体系及监督机制，但若发行人安全生产管理制度未能有效运行或出现制度外的突发情况，可能会造成安全生产事故，进而对发行人的市场声誉及项目收益造成不利影响。

11、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2017 年 12 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

12、突发事件引发的经营风险

发行人在复杂多变的经营环境中，易受各种突发事件的影响，例如事故灾难、安全生产事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成发行人社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，并由此对发行人的偿债能力产生影响。

13、市场竞争的风险

目前，国内房地产行业处于完全市场竞争阶段，行业集中度较低。由于行业壁垒较低，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入国内房地产市场。同时，经过多轮房地产调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。市场竞争加剧会导致对土地需求的增加，土地获取成本的上升以及经营成本的增加，同时可能导致商品房供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降，进而对发行人业务和经营业绩造成不利影响。

14、房地产开发项目收入不确定风险

随着房地产市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品质量和服务质量的要求越来越高。若发行人在项目定位、产品质量及物业管理等方面不能准确把握消费者的需求，将可能给产品销售带来一定的压力，进而带来项目销售收入不确定的风险。

15、项目销售周期偏长的风险

发行人所在的房地产行业具有开发周期长、购置土地和前期工程占用资金量大、销售周期资金周转速度相对缓慢的特点。房地产项目从启动施工至完成销售涉及土地取得、规划设计、施工建造、销售等诸多环节，且各环节均涉及与不同监管部门的沟通及履行相关必要流程。通常一般房地产项目从取得土地到完成销售的开发周期均超过 1 年。而鲁能集团旗下房地产项目除了通过银行贷款、资本市场融资等主要融资手段之外，也在一定程度上依赖项目销售的回款减轻外部筹资的压力。随着未来发行人经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，而若公司经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平的情况，且销售资金不

能及时回笼，将可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

16、经营依靠下属子公司的风险

报告期各期末，发行人纳入合并报表范围的子公司数量分别为 46 家、51 家、51 家和 51 家。报告期内，发行人合并报表营业总收入分别为 3,061,888.42 万元、4,916,044.31 万元、3,319,036.06 万元及 1,247,708.10 万元，发行人母公司报表营业总收入分别为 16,678.32 万元、5,662.32 万元、7,338.58 万元及 1,500.97 万元。发行人经营业绩主要依赖于子公司的盈利情况，若未来子公司经营状况出现波动，发行人的盈利能力可能会受到较大的影响。

（三）管理风险

1、声誉风险

发行人坚持以刚需及改善型产品为主、高端物业为辅的开发策略，并加快现有存量土地的开发速度，在国内享有较高知名度，具有良好的声誉。但若未来公司对外部政策及自身经营策略未能准确把握及优化调整，或发生对公司声誉不利影响的事件，将可能会对公司的生产经营产生不利影响。

2、人力资源管理的风险

在公司过去的发展历程中，公司培养和选聘了大批的优秀管理人员和专业人员，引进并充分发掘优秀人才已成为公司长期发展战略实现的重要保证。目前，公司已建立了较为完善的薪酬福利制度和培训体系，并为优秀人才提供了广阔的发展平台。随着国内房地产市场的持续发展，优秀的专业人才将成为稀缺资源，若公司未能建立有效的激励机制以留住并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才，将影响公司发展战略的有效实施。

3、资金管理的风险

房地产作为资金密集型行业，在土地获取、施工建设等阶段均需要大量的资金投入。发行人主要通过自有资金以及外部金融机构借款等方式筹集资金。但发行人的外部融资渠道和融资成本直接受到国家房地产政策、货币政策以及商业银

行监管政策等影响，且目前各主要城市均要求对房地产企业预售款项进行专户管理，预售款项使用的灵活性较低。同时，发行人在国内多个城市进行跨区域经营，各区域的资金监管及使用要求均存在差异。尽管发行人对资金实行统一管理，以提升资金使用效率，但上述因素对发行人的资金管理和调配能力提出较高的要求。如若发行人无法有效应对相关政策变化，及时监控和平衡公司整体的资金需求，其经营情况和财务情况或将受到不利影响。

4、关联交易风险

发行人关联交易主要包括向关联方购销商品、提供和接受劳务、提供资金拆借等。若未来发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

5、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已经建立了比较规范的公司治理结构，但如发生突发事件，例如事故灾难、安全生产事件、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，将可能造成发行人治理机制不能顺利运作，对发行人的管理造成不利的影响。

6、跨区域管理的风险

随着规模的不断扩张，发行人主营业务布局于京津冀、长三角、珠三角“三大城市群”和济青、成渝、华中、海西、海南“五大区域中心”，实施了全国性战略发展。尽管发行人在以往的项目开发中形成了较为成熟的项目开发和管理模式，但跨区域项目的管理对发行人的风险控制、管理能力及人力资源等方面提出了更高要求，发行人面临一定的跨区域管理的风险。

7、质量管理风险

尽管发行人建立起了完善的质量管理体系和控制标准，以发包方式交给设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各项工作，各专业单位均挑选行业内的领先企业。但是，如管理不善或质量监控出现漏洞，产品质量仍有可能出

现问题。如果开发的产品因质量问题造成客户经济损失，发行人应按商品房买卖合同约定赔偿客户，如果发生重大质量问题，客户有权解除买卖合约。为此，发行人开发的商品房如出现质量问题，将损害发行人品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

8、安全生产管理风险

发行人房地产开发涉及工程建造和安装，发行人工程安全管理制度的健全与否将直接影响施工安全、消防安全、建筑材料安全等安全体系。如果在发行人业务运营过程中出现因前述原因导致的安全事故，将不同程度地对发行人造成损失，并对公司形象产生不利影响，进而影响公司生产、经营活动的顺利开展。

9、公司章程修改尚未办理工商登记变更的风险

鲁能集团关于《鲁能集团有限公司章程》的修改已于 2017 年 10 月 12 日经《国家电网公司关于中国电科院等直属单位公司章程的批复》（国家电网人资〔2017〕849 号）批准通过，但是修改后的公司章程尚未在工商管理部门完成变更登记等工作。虽然发行人正在推进公司章程变更的法定程序，但是在尚未完成工商登记变更之前，仍可能会面临一定的管理风险。

（四）政策风险

1、房地产行业调控政策变化的风险

近年来房地产行业属国家重点调控对象。2010 年至 2013 年，国务院办公厅先后发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》及《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等文件，通过供地政策调整、住房用地管理调整、信贷和税收差异化、重点城市的限购令等措施，实行严格的房地产宏观调控。

2014 年以来，房地产市场行政调控政策相继放松或退出。2015 年以来，政府对房地产市场的政策进一步放松。2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、中国银监会、住建部联合下发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不同层面

上降低了个人购房贷款的最低首付款比例。同时，财政部、国家税务总局联合发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，根据该项法规，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的将免征营业税，存量房市场有望盘活。以上政策推出后，房地产市场有望进一步升温。2015 年 8 月 27 日，中国人民银行、住建部和财政部联合下发《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，又进一步将已还清首套房贷款、为改善居住条件的购房者申请公积金委托贷款购买二套房的首付款比例调至 20%，从 2015 年 9 月 1 日开始实施。2016 年 2 月 17 日，财政部下发《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，自 2016 年 2 月 22 日起开始实施房地产交易契税、营业税优惠政策，涉及到的主要变化包括：首套房 144 平方米以上房屋契税由 3% 降至 1.5%；二套房契税由 3% 降至 1%（90 平方米以下），由 3% 降至 2%（90 平方米以上）；2 年以上房屋交易全部免征营业税，不再征收 2 年以上非普通住宅的营业税；北上广深仅适用第 1 项优惠，第 2 项和第 3 项不享有。上述政策减轻了改善型购房群体的税费负担，有利于提升楼市交易活跃度。2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推行营业税改征增值税（以下简称“营改增”）试点，房地产业纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。其中，北上广深等一线城市 2 年以下住房交易按全额征收增值税，税率 5%，2 年（含）以上普通住房免征增值税，2 年（含）以上非普通住房按销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收；其他城市 2 年以下住房交易按全额征收增值税，税率 5%，2 年（含）以上住房（含普通住房和非普通住房）免征增值税。虽然二手房交易税率没有变化，但是“营改增”后的销售额系不含税价格，实际税收负担有所下降。随着上述调控政策的出台，房屋销售价格及成交量持续攀升，房地产市场去库存进度加快，全国一、二线城市房地产市场再度升温。2016 年 10 月，北京、上海、广州等全国一、二线城市出台房地产调控政策，限购及限贷政策，对首套房与非首套房，有贷款与无贷款，户籍居民与非户籍居民等情形的首付比例、限购套数提出了要求。其中，一线城市仍保持限购政策不变，提高首付比例标准；房价上涨较快的二线城市如厦门、苏州、南京、合肥等城市则重启限购限贷政策。

2017 年，国内超过 60 余个城市出台不同程度的楼市调控政策，本轮调控范围广泛，内容不断细化，因城施策已成为主流，受政策调控影响，房地产企业销售回款增速整体呈下降态势，市场分化格局不断加剧。由上可见，房地产调控政策在收紧之后逐渐放松、在市场出现非理性上涨后逐渐收紧，既在行业理性回归后有力维护了市场稳定及促进行业长期健康发展，也在行业出现非理性上涨时起到了调控作用。公司在经营过程中，充分重视对行业调控政策基调的研判与响应，较好地适应了行业调控政策基调的变化，并在 17 年实现经营性现金流大幅增长。

2018 年，各级政府出台各种房地产调控政策 450 次左右，2019 年，全国房地产调控 620 次左右，“限政”是近两年年房地产调控的基本特征，全国有 90 多个不同级别城市执行了限售政策，上百个城市执行限购限贷等各种政策。2019 年，房地产总体保持平稳运行，实现了稳地价、稳房价、稳预期的目标。

由于房地产行业受政策影响较大，如果公司在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

2、信贷政策变化的风险

发行人所处的行业为房地产行业，房地产行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面，房地产行业属于资金密集型行业，房地产公司在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及房地产企业项目开发成本。

（1）购房按揭贷款政策变化会对公司的产品销售产生影响购房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响，而首付款比例的政策变化将较大程度上影响购房者的购买能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化，将对公司产品销售带来不确定性。同时，公司销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，将导致消费者不能从银行获得按揭贷款，从而

对公司房地产项目的销售造成重大不利影响。

（2）贷款政策变化会影响公司的资金渠道和融资成本房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，银行贷款是房地产企业重要的资金来源。未来，国家可能通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例等措施，以及对金融机构的房地产信贷收紧等方式直接或间接地收紧包括公司在内的房地产公司的资金渠道，该等政策可能会对房地产公司的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，我国政府出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则发行人将可能无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升，公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。

4、税收政策变化的风险

房地产行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、个人住房转让营业税、契税等税种的征管，对房地产行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。

目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，从而对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。

2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征

增值税试点的通知》，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推行营业税改征增值税（以下简称“营改增”）试点，房地产业纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于房地产行业在增值税缴纳方面缺乏实践经验，如在执行过程中不能妥善处理，可能会对发行人的经营成果、财务状况和现金流量造成不利影响。

5、环境保护政策变化的风险

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有房地产项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

6、房地产企业融资政策风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此，外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。如果未来受政策影响，发行人融资渠道进一步受到限制，公司融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

7、项目用地超期开发被收回的风险

发行人为了保证公司的持续稳健经营，始终需要进行充足的土地储备。国家对于建设用地的相关管理政策中明确规定，如果发行人有由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，企业将会面临土地闲置费的缴纳，严重者甚至需要面临无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要，地方政府也可能调整城市规划，造成发行人储备用地所处的地理环境可能会发生不利变化，给发行人的经营带来一定的风险。

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

第三节 发行人及本期债券的资信情况

一、本期债券的信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司²综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《鲁能集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）信用评级报告》（信评委函字[2020]4136D 号），该评级报告在中诚信国际信用评级有限责任公司网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，AAA 级表示受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、评级观点

中诚信国际信用评级有限责任公司评定发行人主体信用等级为 AAA。该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。中诚信国际肯定了公司雄厚的股东背景、财务结构保持稳健、备用流动性充足等方面优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到房地产行业政策、房地产销售业绩下滑，存货去化有待改善以及控股股东发生变更等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

2、主要优势与机遇

² 中诚信证券评估有限公司于 2020 年 2 月 25 日对外发布了《中诚信证券评估有限公司关于终止证券市场资信评级业务的公告》，公告称中诚信证券评估有限公司自 2020 年 2 月 26 日起终止证券市场资信评级业务，承做的证券市场资信评级业务由唯一股东中诚信国际信用评级有限责任公司承继。

（1）雄厚的股东背景。2020 年 8 月，公司股东拟由国家电网有限公司（以下简称“国家电网”）变更为中国绿发投资集团有限公司，实际控制人仍为国务院国有资产监督管理委员会，具有雄厚的股东背景。

（2）稳健的财务政策。受益于雄厚的资本实力、持续的利润积累以及稳健的扩张步伐，公司净负债率仍保持在行业内较低水平。

（3）备用流动性充足。公司与多家银行保持良好的合作关系，2020 年 6 月末仍具备较大规模未使用授信额度。公司控股子公司天津广宇发展股份有限公司上市公司，融资渠道畅通。

3、主要风险与挑战

（1）房地产行业政策。在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。

（2）房地产销售业绩下滑，存货去化有待改善。受地方政策调控及公司调整销售节奏的影响，公司房地产销售业绩呈逐年下降态势。同时，公司部分项目开发和销售进度不达预期，存货跌价损失偏高，去化情况有待改善。

（3）控股股东变更事项。截至目前，公司国有股权无偿划转的划转双方尚未签署股权无偿划转协议³，尚未完成工商变更。中诚信国际将对该事项的后续进展及其对公司未来治理管控、股东支持、未来定位及发展规划的影响保持关注。

（三）跟踪评级的有关安排

自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

³ 截至本期募集说明书签署日，相关划转协议已经完成签署。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、评级差异情况

根据远东资信评估有限公司于 2018 年 6 月 22 日披露的《鲁能集团有限公司 2006 年企业债券 2018 年跟踪评级信用等级通知书》，远东资信评估有限公司维持鲁能集团主体信用等级为 AA+。

根据中诚信证券评估有限公司于 2018 年 6 月 25 日披露的《鲁能集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告（2018）》，中诚信证券评估有限公司上调鲁能集团跟踪主体信用等级为 AAA。

根据远东资信评估有限公司于 2019 年 6 月 25 日披露的《鲁能集团有限公司 2006 年企业债券 2019 年跟踪评级信用等级通知书》，远东资信评估有限公司上调鲁能集团主体信用等级为 AAA。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2020 年 9 月 23 日披露的《鲁能集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，中诚信国际

维持鲁能集团跟踪主体信用等级为 AAA。

除上述评级差异情况之外，发行人不存在其他最近三年及一期内因在境内发行其他债券、债务融资工具进行资信评级且主体评级结果与本次评级结果有差异的情况。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人财务状况和资信情况良好，与国内各大主要商业银行一直保持着长期、稳定的合作伙伴关系，在各家银行获得了较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2020 年 6 月末，发行人已获得多家银行共计 1,560.00 亿元的综合授信额度，已使用 209.87 亿元，尚有 1,350.13 亿元额度未使用。发行人主要贷款银行的授信情况如下表所示：

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用额度	未使用额度
农业银行	600.00	56.21	543.79
建设银行	500.00	28.84	471.16
中信银行	300.00	15.69	284.31
中国银行	52.00	32.61	19.39
民生银行	30.00	27.97	2.03
招商银行	20.00	17.34	2.66
国家开发银行	17.00	9.50	7.50
成都银行	10.00	4.20	5.80
邮储银行	8.00	6.00	2.00
齐鲁银行	3.00	3.00	0.00
光大银行	3.00	0.47	2.53
渤海银行	3.00	3.00	0.00
交通银行	2.00	2.00	0.00
大连银行	10.00	2.00	8.00
工商银行	2.00	1.04	0.97
合计	1,560.00	209.87	1,350.13

（二）报告期内与主要客户发生业务往来的违约情况

报告期内，公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，没有发生过违约现象。

（三）报告期内发行的债券、其他债务融资工具以及其偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其下属子公司在报告期内存续的境内已发行的债券及其他债务融资工具明细情况及偿还情况如下：

1、鲁能集团有限公司

序号	证券名称	证券类别	票面利率（%）	起息日期	到期日期	债券余额（亿元）	还本付息情况
1	20 鲁能 01	公司债	3.85	2020/10/19	2025/10/19	20.40	尚未到首次偿付日
2	19 鲁能 01	公司债	3.85	2019/7/18	2024/7/18	19.60	已按时付息
3	16 鲁能 02	公司债	3.35	2016/9/7	2023/9/7	10.00	已按时付息
4	16 鲁能 01	公司债	3.76	2016/7/26	2021/7/26	20.3975	已按时付息
5	08 鲁能债	一般企业债	6.20	2008/6/18	2023/6/18	6.00	已按时付息
6	06 鲁能债	一般企业债	4.40	2006/7/31	2021/7/31	10.00	已按时付息
7	19 鲁能集团 MTN001	中期票据	3.83	2019/4/15	2022/4/15	10.00	已按时付息
8	20 鲁能 1A	证监会主管 ABS	3.88	2020/8/7	2041/6/28	13.83	尚未到首次偿付日
9	20 鲁能 1C	证监会主管 ABS	-	2020/8/7	2041/6/28	0.01	-
10	山海 01 优	证监会主管 ABS	3.50	2020/6/4	2032/4/19	30.00	已按时分配收益
11	山海 01 次	证监会主管 ABS	-	2020/6/4	2032/4/19	0.30	-
12	贵和优 A	证监会主管 ABS	4.00	2019/11/26	2037/11/20	12.00	尚未到首次偿付日
13	贵和优 B	证监会主管 ABS	4.18	2019/11/26	2037/11/20	2.00	尚未到首次偿付日
14	贵和权益	证监会主管 ABS	-	2019/11/26	2037/11/20	0.89	-

2、天津广宇发展股份有限公司

序号	证券名称	证券类别	票面利率（%）	起息日期	到期日期	债券余额（亿元）	还本付息情况
1	19 广宇	中期票据	4.10	2019/8/20	2022/8/20	5.00	已按时付息

序号	证券名称	证券类别	票面利率 (%)	起息日期	到期日期	债券余额 (亿元)	还本付息情 况
	MTN001						
2	19 鲁能 A	证监会主管 ABS	4.09	2019/10/31	2031/11/14	37.81	已按时分配 收益
3	19 鲁能次	证监会主管 ABS	-	2019/10/31	2031/11/14	2.19	-

（四）本次债券发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署日，发行人已公开发行的未兑付公司债券和企业债券余额为 95.9975 亿元。本次债券如全部发行，公司境内累计公开发行的公司债券和企业债券余额合计为 129.9975 亿元，占截至 2020 年 6 月末合并报表所有者权益合计数的比例为 32.13%。

（五）发行人报告期内主要财务指标

发行人报告期内合并报表口径主要财务指标如下表所示：

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率（倍）	2.01	1.82	1.40	1.40
速动比率（倍）	0.56	0.43	0.25	0.30
资产负债率（%）	65.41	64.63	69.27	74.71
项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	6.82	6.49	6.10	2.60
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=总负债/总资产×100%；

EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

利息偿付率=实际支付利息/应付利息支出×100%。

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券为无担保债券。本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本期债券无担保。

二、偿债计划

（一）利息的支付

1、本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 12 月 29 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则 2021 年至 2023 年每年的 12 月 29 日为本期债券回售部分上一计息年度付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计息）。

2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2025 年 12 月 29 日（如遇

法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 12 月 29 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计息）。

2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中予以说明。

三、具体偿债安排

（一）偿债资金的主要来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司未来营业收入、经营活动产生的现金流等。目前发行人积极优化企业结构，不断加强内部管理，以保证发行人的持续盈利能力。

报告期内，公司合并报表口径的营业收入分别为 3,061,888.42 万元、4,916,044.31 万元、3,319,036.06 万元及 1,247,708.10 万元，归属于母公司股东的净利润分别为 177,210.78 万元、388,933.31 万元、399,115.03 万元及 86,610.19 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 1,969,116.55 万元、779,295.06 万元、-396,832.74 万元及 131,710.42 万元。公司盈利水平较为稳健，能够为本期债券本息的偿付提供保障。

未来随着发行人业务的不断发展，发行人盈利能力有望进一步提升，经营性现金流入也将稳步增长，从而为偿还本期债券本息提供较好的保障。

（二）偿债应急保障方案

1、流动资产变现

公司的财务政策较为稳健，资产流动性较好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金用于偿还本息。截至 2020 年 6 月 30 日，公司合并流动资产余额为 8,940,327.38 万元，不含存货的流动资产余额为 2,484,633.32 万元，其中货币

资金 1,689,000.08 万元。

2、通过银行贷款融资

发行人财务状况和资信情况良好，与国内各大主要商业银行一直保持着长期、稳定的合作伙伴关系，在各家银行获得了较高的授信额度，间接债务融资能力较强，必要时可以通过银行贷款来补充偿债资金用于偿还本息。截至 2020 年 6 月末，发行人已获得多家银行共计 1,560.00 亿元的综合授信额度，已使用 209.87 亿元，尚有 1,350.13 亿元额度未使用。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券按时、足额偿付，公司做出了一系列安排，包括设立募集资金专项账户、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

1、设立募集资金专项账户

发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

2、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人财务部将为本期债券本息偿付工作成立专门工作小组，自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、本金兑付及

相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

4、制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

5、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

6、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《公司债券发行与交易管理办法》、《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露。

7、其他偿债保障措施

董事会在公司债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，将至少采取如下保障措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）其他保障还本付息的必要措施。

五、违约的相关处理

（一）构成债券违约的情形

以下事件构成债券违约：

- 1、在本期债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；
- 2、发行人未能偿付本期债券的到期本息；
- 3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；
- 4、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；
- 5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- 6、任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务变为不合法或者不合规；
- 7、其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任及其承担方式

发行人保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有

人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若发行人未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况，发行人应当承担违约责任。发行人承担的违约责任范围包括但不限于本期债券本金及利息、回售部分的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用及其他应支付的费用，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。债券受托管理人将代表债券持有人向公司进行追索。

如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。如发行人未能按约偿付本期债券本金、利息和回售部分的本金、利息，债券持有人可与发行人协商解决方案，协商不成的，债券持有人可向具有管辖权的法院提起诉讼。

（三）争议解决方式

发行人和投资者因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方可将争议提交给上海仲裁委员会，根据该会的仲裁规则和程序在上海进行仲裁。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

中文名称：鲁能集团有限公司

英文名称：Luneng Group Co.,LTD

法定代表人：刘宇

成立日期：2002 年 12 月 12 日

注册资本：2,000,000.00 万元

实缴资本：2,000,000.00 万元

公司住所：济南市市中区经三路 14 号

办公地址：北京市朝阳区朝外大街 5 号院

邮政编码：100020

信息披露事务负责人：李斌

联系电话：010-85727161

传真：010-85727799

所属行业：《上市公司行业分类指引》：K70 房地产业

统一社会信用代码：913700007456935935

经营范围：投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业；批发和零售贸易（不含法律法规限制的范围）；企业管理服务；酒店管理；工程管理服务；新能源技术开发；物业管理；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、发行人历史沿革简介

（一）设立情况

发行人原名山东鲁能有限公司，由中国水利电力工会山东省电力委员会与山东鲁能物业公司于 2002 年 12 月 12 日共同出资设立。同年，根据股东会决议，发行人名称变更为“山东鲁能集团有限公司”。公司设立时注册资本金 108,386.00 万元，其中中国水利电力工会山东省电力委员会出资 100,670.44 万元，占股 92.88%，山东鲁能物业公司出资 7,715.56 万元，占股 7.12%。

（二）变更情况

2003 年 1 月，发行人根据股东会决议进行增资扩股，吸纳 48 家法人企业以货币出资 210,979.00 万元入股，公司注册资本金变更为 319,365.00 万元。此后，该 48 家法人企业合计占股 66.06%，中国水利电力工会山东省电力委员会和山东鲁能物业公司股权占比分别为 31.52%和 2.42%。

2005 年 12 月，公司股东之一的中国水利电力工会山东省电力委员会更名为山东省电力工会委员会。2006 年 5 月 10 日，根据公司 2006 年第二次临时股东会决议，公司以未分配利润转增实收资本 38,289.00 万元，公司注册资本增加至 357,654.00 万元，各股东持股比例保持不变。

2006 年 5 月 27 日，根据公司 2006 年第二次股东会决议，股东山东省电力工会委员会将其持有的发行人股权全部转让给首大能源集团有限公司，山东鲁能物业公司等 45 家股东将其所持有的公司全部股权转让给北京国源联合有限公司。本次股权转让完成后，发行人具体股权结构为：北京国源联合有限公司出资 208,778.55 万元，占股 58.38%；首大能源集团有限公司出资 112,739.92 万元，占股 31.52%；山东丰汇投资有限公司出资 13,930.32 万元，占股 3.89%；济南拓能投资有限公司出资 12,912.34 万元，占股 3.61%；山东联诚能源发展有限公司出资 6,101.17 万元，占股 1.71%；山东鲁电投资有限公司出资 3,191.69 万元，占股 0.89%。

2006 年 6 月 27 日，根据公司 2006 年第三次临时股东会决议，股东山东联诚能源发展有限公司将其所持有的公司股权全部转让给北京国源联合有限公司。本次股权转让完成后，北京国源联合有限公司持有发行人 60.09%的股权。本次股权转让完成后，公司具体股权结构如下：北京国源联合有限公司出资 214,879.72 万元，占股 60.09%；首大能源集团有限公司出资 112,739.92 万元，占股 31.52%；山东丰汇投资有限公司出资 13,930.32 万元，占股 3.89%；济南拓能投资有限公司出资 12,912.34 万元，占股 3.61%；山东鲁电投资有限公司出资 3,191.69 万元，占股 0.89%。

根据 2006 年 6 月 28 日公司 2006 年第三次股东会决议、2006 年 9 月 28 日公司第四次股东会决议和 2006 年 12 月 18 日公司第五次临时股东会决议，公司注册资本由 357,654.00 万元增至 729,400.00 万元，其中：北京国源联合有限公司新增出资 203,003.65 万元，首大能源集团有限公司新增出资 168,742.35 万元。本次增资完成后，公司具体股权结构如下：北京国源联合有限公司出资 417,883.37 万元，占股 57.29%；首大能源集团有限公司出资 281,482.27 万元，占股 38.59%；山东丰汇投资有限公司出资 13,930.32 万元，占股 1.91%；济南拓能投资有限公司出资 12,912.34 万元，占股 1.77%；山东鲁电投资有限公司出资 3,191.69 万元，占股 0.44%。

根据 2008 年 1 月 21 日公司 2008 年第一次股东会决议，公司股东首大能源集团有限公司将所持有的 6.21%的股权分别转让给发行人其他股东。在上述股权转让基础上，以公司 2007 年 12 月 31 日未分配利润转增实收资本 67,053.23 万元，使注册资本 729,400 万元全部缴付到位；并将剩余未分配利润 46,600.00 万元按照各股东 2007 年 12 月 31 日实缴出资比例进行同比例增资，使公司注册资本增加 776,000 万元。本次股权变更及增资完成后，公司具体股权结构如下：北京国源联合有限公司出资 489,588.70 万元，占股 63.09%；首大能源集团有限公司出资 251,223.29 万元，占股 32.38%；山东丰汇投资有限公司出资 16,320.65 万元，占股 2.10%；济南拓能投资有限公司出资 15,128.00 万元，占股 1.95%；山东鲁电投资有限公司出资 3,739.36 万元，占股 0.48%。

根据 2008 年 2 月 4 日公司 2008 年第二次股东会决议和 2008 年 2 月 29 日公司 2008 年第三次股东会决议,依据《关于对贯彻落实国资委国资厅产权[2007]494 号文实施方案的批复》(国资改革[2007]1607 号),山东电力集团公司、山东省电力工会委员会与首大能源集团有限公司签订股权转让协议,分别受让后者持有的公司 15.35%和 17.02%的股权;山东电力集团公司、山东鲁能物业公司与北京国源联合有限公司签订股权转让协议,分别受让后者持有的公司 61.79%和 1.31%的股权。本次股权变更完成后,具体股权结构如下:山东电力集团公司出资 598,603.59 万元,占股 77.14%;山东省电力工会委员会出资 132,085.16 万元,占股 17.02%;山东丰汇投资有限公司出资 16,320.65 万元,占股 2.10%;济南拓能投资有限公司出资 15,128.00 万元,占股 1.95%;山东鲁能物业公司出资 10,123.24 万元,占股 1.31%;山东鲁电投资有限公司出资 3,739.36 万元,占股 0.48%。

根据公司 2008 年第四次股东会决议,依据《关于山东电力集团公司收购职工持股会及四家小股东所持有鲁能集团股权有关问题的批复》(国资改革[2008]524 号),山东电力集团公司依法受让山东省电力工会委员会、山东丰汇投资有限公司、济南拓能投资有限公司、山东鲁能物业公司、山东鲁电投资有限公司持有的全部发行人股权。本次转让完成后,山东电力集团公司成为公司唯一的股东。本次股权变更完成后,山东电力集团公司出资 776,000.00 万元,占股 100.00%。

2009 年,根据公司股东决定及公司章程修改案,公司申请增加注册资本人民币 22.40 亿元,其中:20 亿元由股东山东电力集团公司以货币资金缴纳;2.4 亿元由公司 2008 年 12 月 31 日为基准日,以资本公积转增实收资本。截至 2009 年 6 月 30 日止,公司已收到股东山东电力集团公司以货币资金缴纳的新增注册资本 20 亿元整,并已将资本公积 2.4 亿元转增实收资本,公司累计实收资本为人民币 100 亿元,注册资本变更为 100 亿元,全部由山东电力集团公司出资。

2010 年 3 月,根据《关于整体划转山东鲁能集团有限公司股权的通知》(国家电网[2010]333 号文),山东电力集团公司将持有的鲁能集团股权无偿划转至国家电网有限公司。本次股权划转后,公司股东由山东电力集团公司变更为国家

电网有限公司。

2010 年 9 月 20 日，国家电网有限公司下发《转发国资委关于山东沾化热电有限公司等 9 家公司国有股权协议转让有关问题的批复》（国家电网财[2010]1295 号），同意山东电力集团公司向鲁能集团注资 72 亿元。增资完成后，鲁能集团注册资本增加到 172 亿元。本次增资完成后，公司股权结构如下：国家电网有限公司出资 1,000,000.00 万元，占股 58.14%；山东电力集团公司出资 720,000.00 万元，占股 41.86%。

2010 年 10 月 25 日，国家电网有限公司下发《关于将山东电力集团公司所持山东鲁能集团有限公司股权划转公司总部的通知》（国家电网财[2010]1413 号），决定将山东电力集团公司所持有的鲁能集团股权划转至国家电网有限公司。本次股权划转后，公司股权结构变更如下：国家电网有限公司出资 1,720,000.00，占股 100%。

2010 年 12 月 31 日，国家电网有限公司下发《关于向山东鲁能集团有限公司注资的通知》（国家电网财[2010]1770 号），决定向鲁能集团注资 3 亿元。增资完成后，鲁能集团注册资本为 1,750,000 万元，国家电网有限公司占股 100%。

2011 年 12 月 16 日，国家电网有限公司下发《关于向山东鲁能集团有限公司注资的通知》（国家电网财[2011]1886 号），决定向公司注资 25 亿元。增资完成后，公司注册资本变更为 200 亿元，国家电网有限公司占股 100%。

2012 年 6 月 25 日，山东省工商行政管理局核准公司名称变更，公司名称由“山东鲁能集团有限公司”变更为“鲁能集团有限公司”。

根据国家电网有限公司于 2020 年 8 月 10 日发出的《关于子公司股权无偿划转的通知》，经国资监管部门研究批准，将国家电网持有的鲁能集团 100% 国有股权无偿划转至中国绿发投资集团有限公司。股权划转后，发行人股东将由国家电网变更为中国绿发，实际控制人未发生变化。2020 年 11 月 13 日，中国绿发与国家电网签署《无偿划转协议》。截至本期债券募集说明书签署日，本次国有股权无偿划转尚未完成工商变更。

三、发行人报告期内实际控制人变化情况

截至 2020 年 6 月末，发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。报告期内发行人实际控制人未发生变化。实际控制人基本情况详见本节“七、发行人实际控制人情况”部分。

四、重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组事项。

五、报告期末发行人前十大股东情况

截至 2020 年 6 月 30 日，公司股东情况如下表所示：

单位：万元

股东名称	出资金额	股权占比（%）	股东性质
国家电网有限公司	2,000,000.00	100.00	境内法人
合计	2,000,000.00	100.00	

六、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人在子公司中的权益

1、发行人子公司基本情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人共有 27 家纳入合并报表范围的一级子公司，基本情况如下表所示：

序号	企业名称	主要经营地	业务性质
1	天津广宇发展股份有限公司	天津市	房地产开发
2	大连神农科技有限责任公司	辽宁省大连市	房地产开发
3	苏州鲁能置业有限公司	苏州市	房地产开发
4	海南英大房地产开发有限公司	海南省海口市	房地产开发
5	大连鲁能置业有限公司	辽宁省大连市	房地产开发
6	海南永庆生态文化旅游业有限公司	海南省澄迈市	房地产开发
7	山东鲁能商业管理有限公司	济南市	百货零售

序号	企业名称	主要经营地	业务性质
8	海南三亚湾新城开发有限公司	海南省三亚市	房地产开发
9	青海格尔木鲁能新能源有限公司	青海省格尔木市	太阳能发电
10	郑州鲁能置业有限公司	河南省郑州市	房地产开发
11	海南盈滨岛置业有限公司	海南省海口市	房地产开发
12	山东曲阜鲁能投资开发有限公司	山东省曲阜市	房地产开发
13	南京方山置业有限公司	江苏省南京市	房地产开发
14	南京鲁能地产有限公司	江苏省南京市	房地产开发
15	上海鲁能酒店管理有限公司	上海市	宾馆酒店
16	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	重庆市	服务业
17	武汉鲁能置业有限公司	湖北省武汉市	房地产开发
18	三亚华源温泉海景度假酒店有限公司	海南省三亚市	宾馆酒店
19	内蒙古包头广恒新能源有限公司	内蒙古包头市	太阳能发电
20	鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司	北京市	服务业
21	青海广恒新能源有限公司	青海省共和县	风力发电
22	北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司	北京市	园林生产
23	重庆鲁能生态旅游开发有限公司	重庆市	服务业
24	内蒙古克什克腾旗广恒新能源有限公司	内蒙古赤峰市	风力发电
25	山东鲁能三公招标有限公司	济南市	服务业
26	北京鲁能物业服务有限责任公司	北京市	物业管理
27	青海格尔木广恒新能源有限公司	青海省格尔木市	风力发电

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人共有 23 家纳入合并报表范围的二级子公司，基本情况如下表所示：

序号	企业名称	主要经营地	业务性质
1	苏州鲁能广宇置地有限公司	苏州市	房地产开发
2	北京顺义新城建设开发有限公司	北京市	房地产开发
3	福州鲁能地产有限公司	福州市	房地产开发
4	重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆市	房地产开发
5	天津鲁能泰山房地产开发有限公司	天津市	房地产开发
6	山东鲁能万创置业有限公司	山东省济南市	房地产开发
7	南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	江苏省南京市	房地产开发
8	成都鲁能置业有限公司	成都市	房地产开发

9	南京鲁能广宇置地有限公司	江苏省南京市	房地产开发
10	东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	东莞市	房地产开发
11	山东鲁能朱家峪开发有限公司	山东省济南市	房地产开发
12	重庆鲁能英大置业有限公司	重庆市	房地产开发
13	山东鲁能亘富开发有限公司	山东省济南市	房地产开发
14	上海鲁能物业服务有限公司	上海市	物业管理
15	湖州东信实业投资有限公司	湖州市	房地产开发
16	宜宾鲁能开发(集团)有限公司	宜宾市	房地产开发
17	青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	青岛市	房地产开发
18	张家口鲁能置业有限公司	河北张家口市	房地产开发
19	重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	重庆市	房地产开发
20	南京鲁能城建开发有限公司	江苏省南京市	房地产开发
21	海南鲁能物业服务有限公司	海南省三亚市	物业管理
22	重庆鲁能物业服务有限公司	重庆市	物业管理
23	山东鲁能物业有限公司	山东省济南市	物业管理

2、合并范围内主要子公司基本情况

（1）天津广宇发展股份有限公司

天津广宇发展股份有限公司成立于 1986 年 3 月 5 日，注册资本为 186,252.07 万元。公司持有其 76.13%的股权，其经营范围包括：房地产开发及商品房销售；对住宿酒店及餐饮酒店投资；房屋租赁；物业服务；房地产信息咨询服务；材料和机械电子设备、通信设备及器材、办公设备销售；仓储（危险品除外）；商品信息咨询。（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）。

该公司为深交所主板上市的上市公司（股票代码：000537.SZ），经过多次股权转让，目前主营业务为房地产开发。

截至 2019 年末，该公司总资产为 6,991,486.27 万元，总负债为 5,630,455.38 万元，净资产为 1,361,030.89 万元。2019 年度实现营业收入 2,298,676.52 万元，净利润 314,212.15 万元。截至 2020 年 6 月末，该公司总资产为 6,760,536.25 万元，总负债为 5,307,804.41 万元，净资产为 1,452,731.83 万元；2020 年 1-6 月该公司实现营业收入 1,009,022.72 万元，净利润 137,833.98 万元。

（2）南京鲁能地产有限公司

南京鲁能地产有限公司成立于 2015 年 4 月 9 日，注册资本为 50,000 万元。公司持有其 100%的股权，其经营范围包括：房地产开发；物业管理；自有房屋租赁；仓储服务；建筑装饰装修；酒店管理；住宿；餐饮服务；饮料、酒水销售；健身服务；室内游泳场服务；洗衣服务；打字、复印；停车场服务；会议服务；展览服务；旅游信息咨询；票务代理服务。（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）。

截至 2019 年末，该公司总资产为 139,872.85 万元，总负债为 34,352.53 万元，净资产为 105,520.32 万元。2019 年度实现营业收入 20,587.40 万元，净利润 2,054.74 万元。截至 2020 年 6 月末，该公司总资产为 129,419.35 万元，总负债为 24,921.22 万元，净资产为 104,498.13 万元。2020 年 1-6 月实现营业收入 3,385.92 万元，净利润-19.71 万元。

（3）海南三亚湾新城开发有限公司

海南三亚湾新城开发有限公司成立于 2003 年 7 月 4 日，注册资本为人民币 123,000 万元，公司持有其 100%的股权，其经营范围包括：房地产开发、农业开发、酒店开发经营、高技术开发，旅游业开发，国内商业贸易，仓储业，物业管理，商务服务，酒店用品，装璜材料，电器材料销售，市政工程，公路、港口码头开发，装饰工程（仅供办证使用）；园林绿化设计；信息工程；机电设备销售，建材生产经营，商业贸易，娱乐服务；教育培训。

截至 2019 年末，该公司总资产为 790,974.60 万元，总负债为 402,380.63 万元，净资产为 388,593.97 万元。2019 年度实现营业收入 385,943.01 万元，净利润 95,763.38 万元。截至 2020 年 6 月末，该公司总资产为 859,827.26 万元，总负债为 468,947.93 万元，净资产为 390,879.33 万元。2020 年 1-6 月实现营业收入 45,852.39 万元，净利润 1,708.43 万元。

（4）郑州鲁能置业有限公司

郑州鲁能置业有限公司成立于 2016 年 5 月 12 日，注册资本为人民币 100,000 万元，公司持有其 100%的股权，其经营范围包括：房地产的开发与经营；酒店管

理;物业管理;房屋租赁;装饰工程施工;工程管理服务;企业管理咨询;建筑材料的批发与零售。

截至 2019 年末,该公司总资产为 161,076.40 万元,总负债为 45,081.88 万元,净资产为 115,994.52 万元。2019 年度实现营业收入 75,110.50 万元,净利润 12,779.76 万元。截至 2020 年 6 月末,该公司总资产为 228,455.51 万元,总负债为 109,623.57 万元,净资产为 118,831.94 万元。2020 年 1-6 月实现营业收入 14,918.13 万元,净利润 2,837.42 万元。

（5）南京方山置业有限公司

南京方山置业有限公司成立于 2016 年 3 月 15 日,注册资本为人民币 60,000 万元,公司持有其 100%的股权,其经营范围包括:房地产开发与经营;物业管理;自有房屋租赁;建筑装饰装修工程施工;酒店管理;住宿服务;餐饮服务;会务服务;停车场管理服务;休闲娱乐健身服务;自有场地租赁。

截至 2019 年末,该公司总资产为 86,809.39 万元,总负债为 23,781.29 万元,净资产为 63,028.10 万元。2019 年度实现营业收入 20,906.38 万元,净利润 1,708.65 万元。截至 2020 年 6 月末,该公司总资产为 81,438.93 万元,总负债为 17,383.33 万元,净资产为 64,055.60 万元。2020 年 1-6 月实现营业收入 7,030.21 万元,净利润 996.13 万元。

（6）海南盈滨岛置业有限公司

海南盈滨岛置业有限公司成立于 2007 年 07 月 06 日,注册资本为 30,000 万元。公司持有其 100%的股权,其经营范围包括:房地产开发经营,酒店管理,旅游项目开发,农业种植及销售,高尔夫球场规划设计,游艇配套设施的开发与建设。(一般经营项目自主经营,许可经营项目凭许可证经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年末,该公司总资产为 247,092.86 万元,总负债为 146,316.96 万元,净资产为 100,775.90 万元。2019 年度实现营业收入 45,448.24 万元,净利润 11,844.12 万元。截至 2020 年 6 月末,该公司总资产为 334,895.63 万元,总负债为 232,503.05 万元,净资产为 102,392.57 万元;2020 年 1-6 月该公司实现营业收

入 6,370.68 万元，净利润 1,418.18 万元。

（7）海南永庆生态文化旅游业有限公司

海南永庆生态文化旅游业有限公司成立于 2003 年 06 月 11 日，注册资本为 20,000 万元。公司持有其 100%的股权，其经营范围包括：旅游项目开发，公园项目开发经营，文化项目开发咨询，土特日用百货销售，农业种植养殖，房地产开发及经营，酒店管理。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭许可证经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末，该公司总资产为 160,930.41 万元，总负债为 105,380.66 万元，净资产为 55,549.75 万元。2019 年度实现营业收入 12,979.26 万元，净利润 -1,944.63 万元。截至 2020 年 6 月末，该公司总资产为 160,473.49 万元，总负债为 106,812.27 万元，净资产为 53,661.22 万元；2020 年 1-6 月该公司实现营业收入 930.69 万元，净利润-1,894.06 万元。

（8）大连神农科技有限责任公司

大连神农科技有限责任公司成立于 2002 年 12 月 5 日，注册资本为人民币 85,000 万元，公司持有其 100%的股权，其经营范围包括：大连光彩神州生态园（大连金石滩高科技观光农业示范区）的筹建及种植；花卉的批发兼零售；农业技术推广；牲畜的饲养；房地产开发及经营；农业灌溉（不含专项审批）；房屋租赁。

截至 2019 年末，该公司总资产为 443,354.58 万元，总负债为 290,019.91 万元，净资产为 153,334.67 万元。2019 年度实现营业收入 40,550.84 万元，净利润 615.93 万元。截至 2020 年 6 月末，该公司总资产为 475,693.04 万元，总负债为 319,406.76 万元，净资产为 156,286.28 万元。2020 年 1-6 月该公司实现营业收入 2,018.76 万元，净利润 52.54 万元。

（9）山东鲁能三公招标有限公司

山东鲁能三公招标有限公司成立于 2001 年 11 月 20 日，注册资本为 2,000 万元。公司持有其 100%的股权，其经营范围包括：批准范围内工程招标代理业务（凭资格证书经营）；商品信息咨询服务；会议及展览服务；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）。

截至 2019 年末，该公司总资产为 45,335.99 万元，总负债为 3,763.48 万元，净资产为 41,572.52 万元。2019 年度实现营业收入 13,956.11 万元，净利润 5,426.55 万元。截至 2020 年 6 月末，该公司总资产为 48,544.76 万元，总负债为 5,512.61 万元，净资产为 43,032.15 万元；2020 年 1-6 月该公司实现营业收入 4,235.04 万元，净利润 1,459.63 万元。

（二）发行人在重要合营或联营企业中的权益

1、发行人重要合营或联营企业基本情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人共有 2 家联营企业，基本情况如下表所示：

公司名称	类别
山东鲁能乒乓球俱乐部股份有限公司	联营企业
山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	联营企业

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人共有 1 家合营企业，基本情况如下表所示：

公司名称	类别
杭州千岛湖全域旅游有限公司	合营企业

2、发行人重要的合营或联营企业近一年的主要财务信息

单位：万元

合营企业或联营企业名称	2020 年 6 月 30 日			2019 年度	
	资产合计	负债合计	所有者权益	营业收入	净利润
山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	72,522.91	55,329.42	17,193.49	113,523.94	588.55
杭州千岛湖全域旅游有限公司	17,193.49	9,519.09	57,673.58	17.39	-1,491.39

合营及联营企业对公司产生的收入贡献占比较低，资产占比较低，对发行人经营不构成重大影响。

七、发行人控股股东及实际控制人基本情况

（一）发行人控股股东情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人的唯一股东为国家电网有限公司。

1、股东基本情况

公司名称：国家电网有限公司（State Grid Corporation of China）

实际控制人：国务院国有资产监督管理委员会

成立日期：2003 年 5 月 13 日

注册资本：8,295 亿元

经营范围：输电（有效期至 2026 年 1 月 25 日）；供电（经批准的供电区域）；对外派遣与其实力、规模、业绩相适应的境外工程所需的劳务人员；实业投资及经营管理；与电力供应有关的科学研究、技术开发、电力生产调度信息通信、咨询服务；进出口业务；承包境外工程和境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；在国（境）外举办各类生产性企业。

国家电网有限公司是关系国家能源安全和国民经济命脉的国有重要骨干企业，以建设和运营电网为核心业务，承担着为我国经济社会发展提供安全、经济、清洁和可持续的电力供应的基本使命，该公司主要经营区域覆盖我国 26 个省、自治区和直辖市，覆盖我国国土面积的 88%，是全球最大的公用事业企业。

2、国家电网有限公司最近一年及一期合并财务报表的主要财务数据

单位：亿元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年末
资产总额	42,459.70	41,558.50
净资产	18,466.11	18,138.77
项目	2020 年 1-6 月	2019 年度
营业收入	11,860.58	26,356.96
归属母公司股东的净利润	49.70	550.60
经营活动产生的现金流量净额	1,215.37	3,692.03

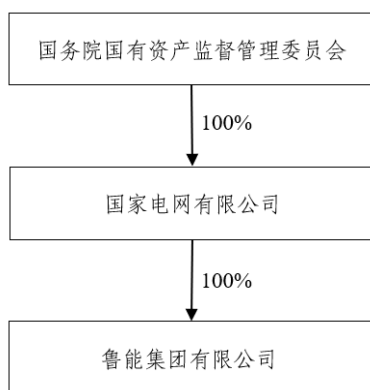
3、发行人股权被质押或存在争议的情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人控股股东国家电网有限公司所持有的发行人股份不存在质押的情况。

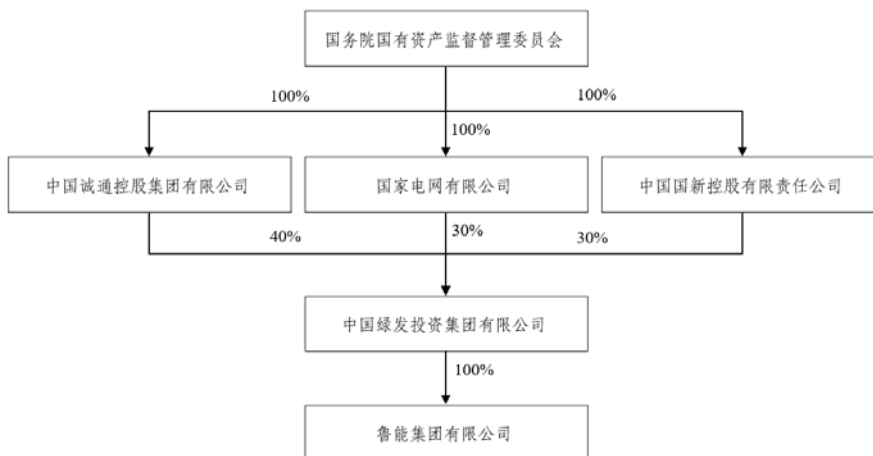
4、股东变更情况

根据国家电网有限公司《关于子公司股权无偿划转的通知》，经国资监管部门研究批准，将国家电网持有的鲁能集团 100% 国有股权无偿划转至中国绿发投资集团有限公司。股权划转后，发行人股东将由国家电网变更为中国绿发，实际控制人未发生变化。划转前后，公司与股东、实际控制人之间的股权关系结构图分别如下：

图：划转前股权结构



图：划转后股权结构



截至目前，中国绿发基本情况如下：

- (1) 公司名称：中国绿发投资集团有限公司
- (2) 统一社会信用代码：911100001000079554
- (3) 公司类型：有限责任公司（法人独资）

（4）成立时间：1988 年 5 月 21 日

（5）营业期限：长期

（6）法定代表人：陈卫成

（7）注册资本：329.57 万元人民币

（8）登记机关：北京市工商行政管理局东城分局

（9）住所：北京市东城区礼士胡同 18 号 2 幢

（10）股东：中国诚通控股集团有限公司、国家电网有限公司、中国国新控股有限责任公司

（11）经营范围：投资及投资管理；房地产开发；酒店管理；会议服务；承办展览展示；物业管理；经济信息咨询；建设工程项目管理；新能源技术开发、技术咨询、技术转让；租赁机械设备；出租商业用房；城市园林绿化；工程招标代理。（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。）

2020 年 11 月 13 日，中国绿发与国家电网签署《无偿划转协议》。

截至本期债券募集说明书签署日，本次国有股权无偿划转的工商变更尚未完成。

（二）发行人实际控制人情况

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。根据《国务院关于机构设置的通知》（国发[2008]11 号），设立国务院国有资产监督管理委员会（正部级），为国务院直属特设机构，履行党中央规定的职责，主要包括如下职责：

1、根据国务院授权，依照《中华人民共和国公司法》等法律和行政法规履行出资人职责，监管中央所属企业（不含金融类企业）的国有资产，加强国有资产的管理工作。

2、承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。建立和完善国有资产保值增值指标体系，制订考核标准，通过统计、稽核对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，负责所监管企业工资分配管理工作，制定所监管企业负责人收入分配政策并组织实施。

3、指导推进国有企业改革和重组，推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构，推动国有经济布局 and 结构的战略性调整。

4、通过法定程序对所监管企业负责人进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度。

5、负责组织所监管企业上交国有资本收益，参与制定国有资本经营预算有关管理制度和办法，按照有关规定负责国有资本经营预决算编制和执行等工作。

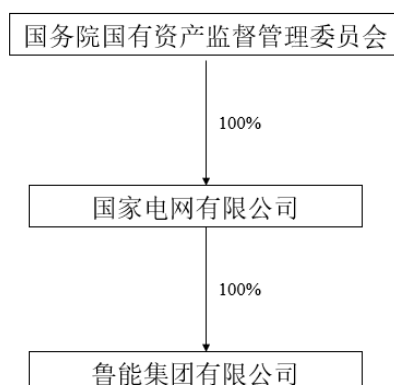
6、按照出资人职责，负责督促检查所监管企业贯彻落实国家安全生产方针政策及有关法律法规、标准等工作。

7、负责企业国有资产基础管理，起草国有资产管理的法律法规草案，制定有关规章、制度，依法对地方国有资产管理工作进行指导和监督。

8、承办国务院交办的其他事项。

（三）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人与控股股东、实际控制人之间的股权关系结构图如下：



八、发行人董事、监事、高级管理人员及员工基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下表：

职位	姓名	性别	公司职务	任期起始日期
董事长	刘宇	男	董事长、党委书记	2017年5月23日
董事	孙瑜	男	董事、总经理、党委副书记	2017年5月23日
	蓝海	男	董事、党委副书记、副总经理	2018年7月10日
	张红	女	董事	2018年7月10日
	孙文燕	女	职工董事、党委委员、工会主席	2018年7月10日
监事会主席	王端瑞	女	监事会主席	2018年12月25日
监事	韩锬	男	监事	2019年8月5日
	赵晓琴	女	职工监事	2018年7月10日
高级管理人员	刘军	男	副总经理、党委委员	2010年11月4日
	尹衍利	男	副总经理、党委委员	2012年10月12日
	梁中基	男	纪委书记	2014年11月14日
	付明翔	男	副总经理、党委委员	2015年7月22日
	李斌	男	总会计师	2017年5月23日
	邵长忠	男	副总经理	2018年6月25日

注：根据国家电网有限公司的任免通知（国家电网任【2018】183号），邵长忠任鲁能集团有限公司副总经理（试用期一年）。根据国家电网有限公司的委派通知（国家电网任【2018】206号），委派张红、蓝海为鲁能集团有限公司董事，推荐孙文燕为鲁能集团有限公司董事会中的职工代表人选，委派梁中基为鲁能集团有限公司监事、监事会主席，委派王端瑞为鲁能集团有限公司监事；根据国家电网有限公司的委派通知（国家电网任【2018】319号），委派王端瑞为鲁能集团有限公司监事会主席、邓顺平为鲁能集团有限公司监事、免去梁中基鲁能集团有限公司监事、监事会主席职务。根据国家电网有限公司的任免通知（国家电网任【2019】177号），委派韩锬为鲁能集团有限公司监事、免去邓顺平鲁能集团有限公司监事职务。

发行人按照公司章程的有关规定，设置了董事、监事、总经理等高级管理人员，现任董事、监事、高级管理人员的聘任、任职资格及设置符合《公司法》等相关法律法规和公司章程，目前公司章程中关于董事、监事、总经理等高级管理人员的变更正在推进中。发行人董事、监事及高管人员均无海外居留权。

（二）董事、监事、高级管理人员主要从业经历

1、董事会

（1）董事长

刘宇，男，1968 年 8 月出生，现任鲁能集团董事长、党委书记。1990 年 7 月山东大学应用物理学专业毕业并参加工作，1990 年 7 月至 2003 年 10 月历任临沂电业局晶体材料厂质检科科长，生技科科长，总车间主任、副总工，副厂长；临沂电业局桃源广场副经理、经理，2003 年 10 月至 2012 年 8 月任海南三亚湾新城开发有限公司总经理助理，云南抚仙湖项目公司副总经理，重庆鲁能开发公司副总经理、代总经理，海南三亚湾新城开发公司总经理，海南鲁能诚管理有限公司总经理，山东鲁能集团有限公司副总经理、党组成员，2012 年 8 月至 2017 年 5 月任山东电力集团公司党委委员、国网山东省电力公司党委委员、国网中兴有限公司副总经理、党组成员，鲁能集团有限公司执行董事、总经理、党组副书记等职，2017 年 5 月起任现任鲁能集团董事长、党委书记。

（2）董事

孙瑜，男，1970 年 11 月出生，研究生学历、硕士学位，高级工程师，现任鲁能集团董事、总经理、党委副书记。1989 年 7 月山东建筑工程学院毕业并参加工作，1994 年 3 月至 2000 年 10 月任山东电力设计院技术员，鲁能房地产公司项目经理，2000 年 10 月至 2010 年 9 月任鲁能英大集团公司副总经理，鲁能英大公司党委委员、重庆鲁能公司总经理，山东鲁能置业集团公司副总经理，代总经理、党委书记，董事长、代总经理、党委书记，董事长、总经理、党委书记，山东鲁能集团有限公司总经济师，2010 年 9 月至 2017 年 5 月任鲁能集团有限公司副总经理、党组成员，党委书记、副总经理等职，2017 年 5 月起任鲁能集团董事、总经理、党委副书记。

蓝海，男，1969 年 3 月出生，研究生学历，现任鲁能集团董事、党委副书记、副总经理。1990 年 7 月毕业于西安交通大学并参加工作。1990 年 7 月至 2005 年 1 月曾任四川电力送变电建设公司技术员，主任工程师，总工程师，副经理，

副经理兼总工程师等职，2005 年 1 月至 2010 年 11 月任四川省电力公司电力建设部副主任、基建部主任，成都电业局局长、党委副书记，党委书记、副局长，2010 年 11 月至 2018 年 6 月国家电网有限公司直流建设部副主任、鲁能集团有限公司副总经理、党委委员等职，2018 年 7 月起任鲁能集团董事、党委副书记、副总经理。

张红，女，1965 年 12 月出生，研究生学历，现任鲁能集团董事、国家电网有限公司产业发展部副主任。1989 年 7 月毕业于长沙水利电力师范学院财务会计专业并参加工作，1989 年 7 月至 2009 年 2 月曾任中国水利电力对外公司财务处会计，中国电力技术进出口公司资金部会计、财务部副经理、经理，中电技进出口公司计财部经理、副总会计师，2009 年 2 月至今先后任国家电网国际发展有限公司副总经济师、副总经济师兼国际事业部主任，中国电力技术装备有限公司总会计师、党组成员，国家电网有限公司产业发展部副主任等职，2018 年 7 月起任鲁能集团董事。

孙文燕，女，1971 年 6 月出生，研究生学历，现任鲁能集团职工董事、党委委员、工会主席。1993 年 7 月毕业于山东财政学院财政、金融专业并参加工作，1993 年 7 月至 2006 年 2 月曾任济南供电局实业公司财务部主管会计，山东电力投资公司财务部会计，山东鲁能集团有限公司监察审计部经理助理、经营考核与审计部主管等职，2006 年 2 月至 2016 年 3 月任人力资源部总经理助理、人力资源部副总经理、成本管理部副主任、成本管理部主任，鲁能集团有限公司人力资源部主任等，2018 年 7 月起任鲁能集团职工董事、党委委员、工会主席。

2、监事会

（1）监事会主席

王端瑞，女，1972 年 02 月出生，大学本科学历，现任鲁能集团监事会主席、国家电网有限公司审计部主任。1993 年 07 月山东财政学院国民经济管理专业毕业并参加工作，1993 年 7 月至 2006 年 10 月曾任济南供电局固定资产管理、电费电价管理、财务处副处长、财务部主任、副总会计师兼财务部主任等职，2006

年 10 月至 2014 年 12 月先后任山东电力集团公司财务部副主任、主任，国网山东省电力公司财务资产部主任，2014 年 12 月至 2018 年 7 月任国家电网有限公司审计部副主任，2018 年 7 月至今任国家电网有限公司审计部主任，2018 年 7 月至 2018 年 12 月任鲁能集团监事，2018 年 12 月起任鲁能集团监事会主席、审计部副主任。

（2）监事

韩锐，男，1973 年 01 月出生，研究生学历，现任鲁能集团有限公司监事会监事、国家电网有限公司审计部审计一处处长。1995 年 7 月武汉水利电力大学技术经济专业毕业并参加工作，1995 年 8 月至 2000 年 8 月曾任广州珠江电力工程公司财务科职员、计财部职员。2000 年 9 月至 2006 年 7 月财政部财政科学研究所财政学专业硕士研究生、武汉大学财政学专业博士研究生毕业。2016 年 7 月至 2016 年 10 月曾任国网新源控股有限公司财务产权处职员。2006 年 10 月至今先后任国家电网有限公司审计部审计二处职员、审计一处副处长、审计部综合处副处长、审计部审计三处副处长、审计部审计三处处长、审计部审计一处处长等职，2019 年 8 月起任鲁能集团有限公司监事。

赵晓琴，女，1973 年 02 月出生，大学本科学历，现任鲁能集团审计部主任、职工监事。1996 年 7 月华北电力大学会计学毕业，1996 年 8 月至 2009 年 10 月先后任山东聊城电厂财务部会计，鲁能英大集团有限公司财务部会计、资金主管、财务部副经理，2009 年 10 月至 2014 年 11 月先后任北京鲁能物业服务有限责任公司财务运营中心资金管理部副经理，财务部经理，挂职北京四惠桥项目部总会计师，2014 年 11 月至 2018 年 7 月先后任鲁能集团有限公司审计部副主任，鲁能集团有限公司财务资产部副主任，鲁能集团有限公司办公室副主任、党委秘书、总值班室主任，重点项目办公室常务副主任等职，2018 年 7 月起任鲁能集团审计部主任、职工监事。

3、高级管理人员

刘军，男，1968 年 2 月出生，本科学历，现任鲁能集团副总经理、党委委

员。1987 年武汉水利电力学院水电站动力设备专业毕业并参加工作，1987 年 7 月至 2005 年 1 月曾任刘家峡水电厂副值班员，值班员，班长，值长，副厂长，厂长，2005 年 1 月至 2010 年 11 月任甘肃省电力公司总经理助理、人力资源部主任，甘肃电力明珠集团公司总经理、董事长，国网新源甘肃新能源开发部主任、国网新源新疆新能源开发部主任，国网新源控股有限公司甘肃分公司总经理、党支部书记兼国网新源控股有限公司新疆分公司总经理、党委书记，国网新源控股有限公司副总经理、党组成员等，2010 年 11 月起任副总经理、党委委员。

尹衍利，男，1965 年 11 月出生，研究生学历，现任鲁能集团副总经理、党委委员。1988 年 7 月清华大学电力系统及其自动化专业毕业并参加工作。1988 年 7 月至 2000 年 9 月曾任青岛港务局供电公司职员，山东临沂电业局发展部副主任、经营部副主任，临沂电业局临沂桃园集团公司生产经营部副主任、资产管理部主任，2000 年 9 月至 2010 年 12 月任山东鲁能发展集团公司鲁能富士电机公司副总经理，山东鲁能正泰电子公司副总经理，海南鲁能广大置业公司项目经理，山东鲁能置业集团公司物资供应中心副经理、工程技术部工程主管、总监，泰安鲁能投资开发有限公司总经理，2010 年 12 月至 2012 年 10 月任国家电网有限公司人力资源部综合处处长，2012 年 10 月起任副总经理、党委委员。

梁中基，男，1974 年 06 月出生，研究生学历，现任鲁能集团党委委员、纪委书记。1996 年 7 月毕业于大连理工大学经济技术及管理专业并参加工作。1999 年 7 月至 2005 年 12 月曾在山东电力工程咨询院发电部技经组工作，任山东鲁能控股公司企划部专工，山东鲁能置业集团公司财务经营部经营主管兼董事会秘书，2005 年 12 月至 2009 年 6 月山东鲁能亘富开发有限公司总经理助理，山东鲁能集团有限公司规划发展部副总经理，山东鲁能菏泽煤电开发公司代总经理、党委副书记，2009 年 6 月至 2014 年 11 月任山东鲁能集团有限公司办公室总经理、办公室主任、资本运营部主任、机关工作部主任、发展策划部主任，重庆鲁能开发（集团）有限公司总经理、党委副书记等，2014 年 11 月起任鲁能集团党委委员、纪委书记。

付明翔，男，1971 年 7 月出生，硕士学位，现任鲁能集团副总经理、党委

委员。1989 年 9 月毕业于武汉水利电力大学工业与民用建筑专业并参加工作，1993 年 7 月至 2007 年 1 月曾任河南省电力勘测设计院线路室助理工程师，工程师，结构副组长，结构组长，高级工程师、项目经理，2007 年 1 月至 2015 年 7 月任国网交流工程建设有限公司郑州工程建设部四级职员、安全质量处处长，国家电网有限公司交流建设分公司郑州工程建设部副主任、党支部书记、主任等，2015 年 7 月起任副总经理、党委委员。

李斌，男，汉族，1971 年 4 月生，1992 年 8 月参加工作，中共党员，大学本科学历，高级会计师，现任鲁能集团总会计师。1992 年 8 月至 2005 年 10 月曾任临沂电业局电力综合开发公司职员，临沂电业局抛光磨具厂出纳，临沂电业局财务科出纳，监审部会计，财务部副主任，主任等职，2005 年 10 月至 2017 年 5 月任山东鲁能置业集团有限公司财务经营部财务主管、总会计师，山东鲁能集团有限公司房地产管理部总会计师，财务资产部副主任，营销部主任；海南亿隆城建投资有限公司党委书记、副总经理；党委书记、副总经理、工会主席；鲁能集团有限公司营销部主任，天津广宇发展股份有限公司董事、鲁能集团有限公司办公室主任等职，2017 年 5 月起任鲁能集团总会计师。

邵长忠，男，汉族，1966 年 3 月生，1988 年 7 月参加工作，中共党员，大学本科学历，高级工程师，现任鲁能集团副总经理。1988 年 7 月至 2000 年 9 月曾任山东电力建设第一工程公司建筑施工处技术员、副主任，市场开发部副主任，2000 年 9 月至 2008 年 5 月任山东鲁能亘富有限公司工程部副经理、山东鲁能置业集团有限公司策划营销中心副经理、规划总监、总经理助理兼策划营销经理、设计总监，山东鲁能信谊有限公司常务副董事长，兼任信谊领秀城项目部总经理，山东鲁能亘富开发有限公司总经理等职，2016 年 1 月至 2018 年 6 月任鲁能集团有限公司总经理助理、鲁能集团有限公司总经理助理兼海南分公司总经理、党委副书记，海南英大房地产开发有限公司总经理、党委副书记，海南三亚湾新城开发有限公司、海南英大房地产开发有限公司、海南亿兴城建投资有限公司董事长，海南亿隆城建投资有限公司副董事长等职，2018 年 6 月起任鲁能集团副总经理。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况如下：

姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
刘宇	都城伟业集团有限公司	董事长、党委书记
孙瑜	都城伟业集团有限公司	董事、总经理、党委副书记
蓝海	都城伟业集团有限公司	董事、党委副书记、副总经理
张红	都城伟业集团有限公司	董事
	国家电网有限公司	产业发展部副主任
王端瑞	都城伟业集团有限公司	监事会主席
	国家电网有限公司	审计部副主任
韩锟	都城伟业集团有限公司	监事
	国家电网有限公司	审计部审计一处处长
孙文燕	都城伟业集团有限公司	职工董事、党委委员、工会主席
赵晓琴	都城伟业集团有限公司	审计部主任、职工监事
刘军	都城伟业集团有限公司	副总经理、党委委员
尹衍利	都城伟业集团有限公司	副总经理、党委委员
梁中基	都城伟业集团有限公司	党委委员、纪委书记
付明翔	都城伟业集团有限公司	副总经理、党委委员
邵长忠	都城伟业集团有限公司	副总经理
李斌	都城伟业集团有限公司	总会计师

（四）公司董事、监事、高级管理人员持有发行人股份及债券情况

截至 2020 年 6 月 30 日，公司董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人股份及债券的情况。

（五）公司员工结构情况

截至 2020 年 6 月末，发行人及其下属子公司在职员工合计 7,228 人，员工结构如下：

1、专业构成情况

专业类别	人数	占比
酒店管理	2,791	38.61%

专业类别	人数	占比
房地产管理	2,486	34.39%
经营管理	542	7.50%
财务资产管理	354	4.90%
工程建设管理	195	2.70%
行政事务管理	109	1.51%
人力资源管理	117	1.62%
物资管理	90	1.25%
营销管理	76	1.05%
党群管理	53	0.73%
规划计划管理	40	0.55%
管理类其他	336	4.65%
科信环保管理	14	0.19%
审计管理	16	0.22%
安全监察管理	9	0.12%
合计	7,228	100%

2、教育程度情况

学历	人数	占比
研究生及以上	562	7.78%
本科	2,401	33.22%
大专及以下	4,265	59.01%
合计	7,228	100%

九、发行人主要业务情况

（一）发行人的主要业务及所属行业

发行人营业执照载明的经营范围：投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业；批发和零售贸易（不含法律法规限制的范围）；企业管理服务；酒店管理；工程管理服务；新能源技术开发；物业管理；企业管理咨询。（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）。

目前，发行人的主营业务包括房地产开发及商品房销售。

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司属于“K70-房地产业”。

（二）发行人主要产品（服务）及用途

项目	说明	用途
普通商品房	经政府有关部门批准，由房地产开发经营公司开发的，建成后用于市场出售出租的房屋，包括住宅、商业用房及其他建筑物	供单位、组织、家庭及个人营业、办公或居住

（三）发行人所处行业分析

1、房地产行业概况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，其发展态势关系整个国民经济的稳定发展和金融安全。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。房地产行业具有政策敏感性特征，政府既可以通过金融等间接手段影响房地产市场，也可以直接通过行政干预的方式调控市场，相应的管理和调控力度也较大，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。在房地产投资方面，受益于宽松的行业政策，2016 年房地产行业全面回暖，全年累计完成房地产开发投资 102,581 亿元，同比增长 6.88%，增速较上年上涨 5.89 个百分点。2017 年全国累计完成房地产开发投资 109,799 亿元，同比增长 7.04%，全年整体增速与上年基本持平。2018 年以来，各线城市调控政策未出现明显放松，加之外部融资环境持续收紧，房企为尽快回笼资金，加快房地产开发建设节奏，2018 年全国房地产开发投资较上年同期增长 9.53%至 120,264 亿元，增速较上年同期上升 2.49 个百分点。2019 年全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.90%，其中，住宅投资 97,071 亿元。

房地产开发投资资金的到位情况方面，2017-2019 年房地产开发企业到位资金分别为 156,053 亿元、165,963 亿元和 178,609 亿元，年均复合增长率 6.98%；同期增速分别为 8.2%、6.4%和 7.6%。从资金来源来看，房企资金来源中自筹资金规模占比较高，分别为 50,872 亿元、55,831 亿元和 58,158 亿元，占比分别为 32.6%、33.6%和 32.6%，具体明细如下表所示：

指标	2017 年	2018 年	2019 年
资金来源合计	156,053	165,963	178,609
同比增长（%）	8.2	6.4	7.6
其中：			
自筹资金	50,872	55,831	58,158
占比（%）	32.6	33.6	32.6
同比增长（%）	3.5	9.7	4.2
国内贷款	25,242	24,005	25,229
占比（%）	16.2	14.5	14.1
同比增长（%）	17.3	-4.9	5.1
利用外资	168	108	176
占比（%）	0.1	0.1	0.1
同比增长（%）	19.8	-35.8	63.0
定金及预收款	48,694	55,418	61,359
占比（%）	31.2	33.4	34.4
同比增长（%）	29.0	16.1	10.7
个人按揭贷款	24,403	23,906	27,281
占比（%）	16.9	15.3	15.3
同比增长（%）	46.5	-2.0	14.1

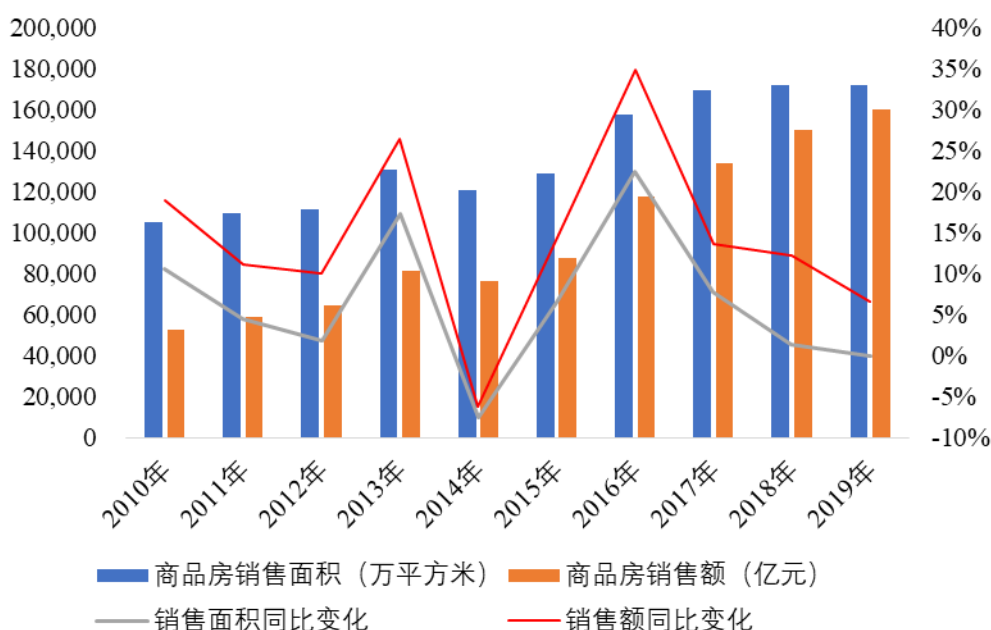
数据来源：国家统计局

施工方面，近年房地产新开工面积呈现稳步增长态势。2016 年，全国房地产当年累计新开工面积 166,928 万平方米，同比上升 8.1%。2017 年，随着房地产政策的持续收紧，当期房地产开发企业房屋新开工面积为 178,654 万平方米，增速较上年回落 1.1 个百分点至 7.0%，同期全国商品房新开工面积与销售面积差额（差额=新开工面积-销售面积）为 9,246 万平方米，同比下降 3.5%，商品房库存去化压力下降。在外部融资环境持续收紧的背景下，基于对内部流动性资金的

需求，房企加快了项目新开工进度，2018 年房屋新开工面积完成 209,342 万平方米，同比增长 17.2%，增速比 2017 年提高 10.2 个百分点。2019 年房屋新开工面积完成 227,154 万平方米，同比增长 8.5%，增速比 2018 年减少 8.7 个百分点

从销售情况看，2015 年以来，随着一系列扶持购房需求政策的陆续推出以及央行的连续降息，市场需求开始逐步释放，房地产市场需求转暖，全国商品房销售金额和销售面积同比增速分别在 2015 年 5 月和 6 月由负转正。2015 年，全国商品房销售面积 128,495 万平方米，同比增长 6.5%，商品房销售额 87,281 亿元，同比增长 14.4%。2016 年，商品房销售面积 157,349 万平方米，同比增长 22.5%，商品房销售额 117,627 亿元，同比增长 34.8%。2017 年，全国商品房销售面积 169,408 万平方米，同比增长 7.7%，商品房销售额 133,701 亿元，同比增长 13.7%。2018 年，商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 6.4 个百分点。商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%，比 1-11 月份提高 0.1 个百分点，比上年回落 1.5 个百分点。2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，增速比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2010-2019 年商品房销售情况



商品房库存方面，截至 2016 年末，全国商品房待售面积 69,539 万平方米，环比增加 444 万平方米，但较上年末减少 2,314 万平方米。截至 2017 年末，全国商品房待售面积 58,923 万平方米，环比减少 683 万平方米，较上年末减少 10,616 万平方米。2018 年以来全国商品房待售面积进一步下降，截至 2018 年末为 52,414 万平方米，较上年末减少 6,510 万平方米。2019 年末，全国商品房待售面积为 49,821 万平方米，较上年末减少 2,593 万平方米。

土地市场方面，在外部融资环境趋紧的背景下，近年来房地产开发企业加快了开工建设及去化节奏，推动了房企补充库存的意愿，2017~2019 年我国房地产开发企业购置土地面积分别为 25,508 万平方米、29,142 万平方米和 25,822 万平方米，同比增速分别 15.81%、14.25%和-11.4%；同期土地成交价款分别为 13,643 亿元、16,102 亿元和 14,709 亿元，增速分别为 49.45%、18.02%和-8.7%，2019 年增速较上年下降 26.72 个百分点。土地购置成本增速亦有回调，2017-2019 年房地产企业土地购置成本分别为 5,348.52 元/平方米、5,525.36 元/平方米和 5,696.31 元/平方米，同比分别增长 29.04%、3.31%和 0.02%。

2、房地产行业政策情况

近年来房地产行业属国家重点调控对象。调控政策主要分为土地政策、行业

政策、税收政策、金融政策四大类。土地政策包括土地供应政策、土地开发规划控制政策等；行政政策包括限购限贷政策、购房补贴政策、各类级别保障房政策；税收政策包括营业税、增值税等各类政策；金融政策包括存贷款基准利率、公积金贷款政策、存款准备金率等。

2017 年 1 月，全国国土资源工作会议强调根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度，对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，调整结构，提高住宅用地比例，对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。1 月 6 日，央行强调要因城施策，继续落实好差别化住房信贷政策，切实防范化解金融风险。1 月 10 日，银监会提出分类实施房地产金融调控

2017 年 3 月，政府工作报告明确今年房地产市场的三项重点工作：加强房地产市场分类调控、因城施策去库存、坚持住房居住属性。同时，扎实推进新型城镇化，深化户籍制度改革，今年实现进城落户 1,300 万人以上，加快居住证制度全覆盖。

2018 年 3 月，政府工作报告继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，继续对房地产市场实行差别化调控。同时，要求加快建立购租并举住房制度，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。此外，还提出稳妥推进房地产税立法，加强对房地产市场的税收调控。

2018 年 7 月底政治局会议直指房价上涨，并且措辞也有所改变，从“遏制房价过快上涨”升级为“坚决遏制房价上涨”。具体调控手段还是坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序等四个方面。本轮调控政策最大不同点在于多部委各司其职、通力合作，以便提高调控政策的针对性及有效性

2018 年 8 月住建部要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。住建部座谈会明确提出两点要求：其一，加快制定住房发展规划，调整住房和用地供应结构，大力发展住房租赁市场等。其二，坚决遏制投机炒房，并引入问责机制，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的城市坚决问责。

2018 年年底中央经济工作会议继续坚持“房住不炒”的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任。政策指挥权将由中央转向地方政府，各城市或将根据市场实际情况，针对性地调整未来政策走向。

2019 年，行业调控延续“房住不炒”主基调，紧紧围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，不将房地产作为短期刺激经济的手段。同时，中央聚焦房地产金融风险，加强房地产金融审慎管理，坚持住房居住属性，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。银保监会聚焦市场乱象，谨防资金违规流入地产市场；央行加快推进 LPR 利率改革，提高利率市场化程度，确保行业资金定向监管全年保持从紧态势。总体来看，房地产行业运行基础制度更趋完善，住房、土地、财税三大领域的制度建设取得明显进展，为落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。

2017 年以来房地产行业主要相关政策一览

时间	发文部门	主要内容
2017.04	住建部、国土资源部	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》：对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。
2017.07	财政部、国家税务总局	《关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》：对农村集体产权制度改革涉及的契税、印花税政策进行免征、不征等优惠政策。
2017.07	住建部、发改委、公安部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》：要继续深化城镇住房制度改革，建立租购并举的住房制度，并将广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆 12 个城市作为首批开展住房租赁改革的试点。
2017.08	国土资源部、住建部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。

时间	发文部门	主要内容
2017.08	全国土地利用管理工作会议	大力实施节约集约用地，以盘活利用“批而未供土地、闲置土地、城镇低效用地”为主攻方向，推动节约集约用地向纵深发展。
2017.10	中央办公厅“十九大报告”	中共十九大报告提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”让全体人民住有所居，培养和发展住房租赁市场。
2017.12	中央经济工作会议	要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展；完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。
2018.01	国土资源部和住房城乡建设部办公厅	同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案，坚持按照区域协调发展和乡村振兴的要求，丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度
2018.03	中国人民银行、银保监会	要努力抑制居民杠杆率，重点控制居民杠杆率的过快增长，严控个人贷款违规流入股市和房市，继续遏制房地产泡沫化，严肃查处各类违规房地产融资行为
2018.03	十三届全国人大一次会议 2018 年《政府工作报告》	更好解决群众住房问题，进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度
2018.04	中国证监会和住房城乡建设部《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	支持试点城市住房租赁项目开展资产证券化，盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，加快我国租赁市场的发展壮大。
2018.05	银保监会《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》	支持保险资金进入长租公寓市场，拓宽长租公寓市场的融资渠道，有利于发挥保险资金长期、稳定的优势，助推国家房地产调控长效机制的建设，加快房地产市场供给侧结构性改革。
2018.06	北京、上海等 30 个城市	北京、上海等 30 个城市率先开展为期半年的治理房地产市场乱象专项行动，对投机炒房、房企和中介公司违规行为等进行严厉打击，表明了政府坚决整治市场秩序，遏制房价上涨的决心。市场监管的方向和重心也从过去的控需求、管供给转向整秩序、治乱象
2018.07	住房城乡建设部	公布 20 家违法违规房企及中介黑名单，直指哄抬房价、“黑中介”、捂盘惜售、虚假宣传等房地产市场乱象
2018.07	住房城乡建设部	坚决遏制房价上涨。下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房

时间	发文部门	主要内容
		价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制
2018.08	住房城乡建设部座谈会	要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任，明确提出两点要求：其一，加快制定住房发展规划，调整住房和用地供应结构，大力发展住房租赁市场等。其二，坚决遏制投机炒房，并引入问责机制，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的城市坚决问责
2018.12	中央经济工作会议	强调要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系
2019.01	自然资源部、住建部	自然资源部、住建部联合发布《自然资源部办公厅住房和城乡建设部办公厅关于福州等 5 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照区域协调发展和乡村振兴的要求，促进建立多主体供给，多渠道保障、租购并举的住房制度。
2019.03	中国高层发展论坛 2019 经济峰会	住建部副部长倪虹称“坚持房地产调控不动摇”
2019.04	中央国家机关住房资金管理中心、发改委	《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》：放松购买政策性住房的贷款要求；《2019 年新型城镇化建设重点任务》：城区常住人口 100 万-300 万的 II 型大城市要全面取消落户限制，城区常住人口 300 万-500 万的 I 型大城市要全面放开放宽落户条件。
2019.05	银保监会 23 号文	限制表内外资金直接变相用于土地出让金融资；整治通过影子银行渠道违规流入房地产市场；禁止通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资
2019.07	中共中央政治局会议	三季度末地产信托业务规模不得超过二季度末；不将房地产作为短期刺激经济的手段；要求房企发行外债只能置换未至一年内到期的中长期境外债务
2019.08	银保监会	下半年信托监管的主要内容包括坚决遏制信托规模无序扩张、严厉打击信托市场违法违规行为及有力有效处置信托机构风险等等
2019.10	中国人民银行	自 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成
2019.11	经济形势与家和企业家座谈会	李克强：大力发展养老、托幼等服务，推进老旧小区改造
2019.12	中央经济工作会议、中国人民银行、住建部	中央经济工作会议：坚持房住不炒，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房；中国

时间	发文部门	主要内容
		人民银行行长：坚持“房住不炒”定位，按照因城施策原则，加强对房地产金融市场的宏观审慎管理，强化对房地产整体融资状况的监测，综合运用多种工具对房地产融资进行逆周期调节；长期坚持房住不炒，维持“三稳”基调，稳妥实施长效机制；“棚改、旧改、政策性租赁房”为重要议题。

总体而言，自 2015 年以来，房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，供需两端宽松政策频出促进市场量价稳步回升，行业运行的政策环境显著改善。房地产限贷、限购政策具有较强的针对性和强制性，有效打击了投机性购房需求，稳定了房地产市场，使房地产价格增幅下降，调节了供需平衡。以海南省为例，在实施了一系列限购政策后，海南省房价的快速上涨得到了有效抑制，市场趋于稳定，有利于房地产行业健康发展。

在房地产企业融资方面，上海证券交易所和深圳证券交易所分别对房地产、产能过剩行业分别采取了“基础范围+综合指标评价”、“产业政策+综合指标评价”的分类监管标准，并规定了房地产、煤炭和钢铁企业应合理审慎确定募集资金规模、明确募集资金用途及存续期披露安排。同时，监管函同样明确房地产企业的公司债券募集资金不得用于购置土地。

房地产政策层面近期分别对供给和需求两方面调控房地产行业，一系列的关于房地产政策的推出，可能会导致房贷增速放缓，并且抬高整体加权平均贷款利率。地产成交放缓还会拖累 M1 增长，同时，在企业现金流中占比较高的开发商现金流也会有所紧缩。

3、行业竞争格局

从 2019 年的情况来看，行业排名前 200 名的各梯队房企规模增速放缓，销售金额集中度较去年同期相比，TOP3 集中度小幅下降 0.3 个百分点，TOP10、TOP30 和 TOP50 集中度略有上升，TOP100 集中度小幅下降 0.7 个百分点。其中，排名前十房企集中度达 27.40%，排名前三十房企集中度达 35.70%。

2017~2019 年国内房地产企业权益销售金额集中度

项目	2017	2018	2019
----	------	------	------

TOP3	9.40%	9.80%	9.50%
TOP10	19.50%	21.30%	21.40%
TOP30	31.00%	35.10%	35.70%
TOP50	37.30%	43.40%	43.50%
TOP100	46.10%	53.70%	53.00%

资料来源：克尔瑞信息集团

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰，房地产行业进入壁垒日益提高。同时，我国东南沿海城市房地产市场化程度相对较高，中西部市场化程度相对较弱。我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而中、西部地区房地产市场起步较晚，发展相对滞后，房地产竞争区域差异性较大。

伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。一二线城市竞争壁垒快速提升，只有大中型房地产企业才能参与竞争，而中小型房地产企业由于布局的三四线城市市场需求萎缩，利润空间受到挤压，被迫退出市场或被并购。未来行业集中度提升将在主流房地产企业之间展开。

并且房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。随着房地产企业公司债发行、A 股非公开增发的放开，部分房地产企业获得了成本较低的大额融资渠道，降低了房地产企业的综合融资成本，改善了资金流状况。而对于中小房地产企业来说，传统融资渠道风险偏好不变，规模收缩，获取资金的难度依旧较高。未来随着国家进一步推广直接融资渠道，房地产企业需要有良好的融资能力和经营业绩才能获得资本市场的认同，进而构成资本市场的良性循环。因此具有较强融资能力和资本运营能力

的房地产企业将在竞争中处于优势。

4、房地产行业发展趋势

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长；放眼未来，快速的城市化进程是支撑中国房地产行业持续发展的主要动力。因此，我国房地产行业的中长期前景依然向好。但是，经过多年的高速发展，在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性调整的关键时期，面对更加错综复杂的市场形势，短期内企业将保持谨慎投资、加紧去化的主基调。

（1）行业增速将放缓

2016 年至今，中国房地产行业经历了增长最快的三年。房企通过高周转和高杠杆完成了规模的快速增长，特别是百强房企整体销售规模的年复合增长率达到 40% 左右。而自 2018 年下半年以来，中央多次强调并重申“房住不炒”与“坚决遏制房价上涨”，强化了调控常态化的预期、市场降温明显。从成交结构来看，2018 年各能级城市市场分化明显，三四线城市依然是商品房成交主力。但受棚改货币化安置的收紧及购买力限制，下半年三四线城市的成交略显疲软。

2019 年中国房地产行业将由高速增长向平稳增长过渡。同时，受益一二线城市新增供应预期增加、需求充裕且支付能力较高，一线城市成交将保持低位回升、二线整体平稳。城市市场回调的压力将主要集中在需求透支和购买力不足的大部分三四线城市和部分二线城市。

（2）供需改善保障自住性需求

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，

住房供应体系将逐步实现多样化。

（3）行业集中度日益提高

我国房地产行业在过去很多年里一直处于低集中度的状态，自 1997 年以来房地产开发企业呈增长趋势，截至 2011 年末，房地产开发企业达到 88,419 家，市场仍处于分散竞争的格局。但是，近两年来房地产行业走向成熟和调控的深入使行业集中度呈现提升的态势。

随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

（4）积极开拓多样化融资渠道

2018 年，市场整体融资环境依然保持收紧的态势，房企融资相关政策也基本处于底部运行。但随着 2018 年 10 月 31 日和 2018 年 12 月 13 日政治局会议上对房地产和去杠杆相关问题上的态度有所缓和，近期房企融资有了回暖的迹象。虽然年末有多个房企的大额融资计划获批，而从目前来看，金融机构对涉及房地产的融资审核还是相当严格。而另一方面，在表内融资收紧的情况下，未来房企将继续深化与金融机构的合作、尝试开辟境外融资渠道，并通过开展新型融资方式积极拓宽融资渠道。另一方面，房企也将不断优化融资结构，通过增加中长期贷款和表外融资，将财务杠杆控制在合理水平。

（5）房地产企业转型发展已成趋势

行业增速放缓背景下，房企纷纷开拓新业务板块，通过谋求多元化转型以谋求新的利润增长点。2018 年，部分房企纷纷通过更名“去地产化”以突出其多元化定位，“去地产化”并非意味着去地产业务，地产主业依旧是各更名企业发展的重中之重。

当前房企转型的发展模式也主要是以地产业务为轴心进行延伸，如目前已初具规模的长租公寓、产业地产、养老地产、物业管理等细分领域。此外，科技等未来产业也将吸引部分企业进场。

（6）结构性市场分化格局显现

长三角、粤港澳、京津冀、长江中游、成渝五大城市群占据我国房地产市场五成份额，受城市发展阶段、因城施策及城市规划利好等因素影响，其市场行情也显现分化格局：长三角、粤港澳地区需求支撑度高，在严格调控影响下房地产市场整体稳中有所震荡，受益于区域规划利好及调控边际优化影响，短期市场存一定回升动力；京津冀市场规模在深化调整后有所回升；长江中游及成渝城市群销售端疲态显现，在周期轮动作用下短期销售疲态或将延续，鉴于其城镇化仍在快速推进，需求仍存在较高支撑力，市场整体将呈现稳中波动态势。

（四）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

1、主要竞争状况

（1）发行人所处行业地位

鲁能集团作为国家电网有限公司全资子公司，是一家全国性布局、多元化发展的企业集团。公司以住宅地产、幸福产业、新能源发电三大板块为主营业务，致力于打造公众型、友好型、资质优良的现代企业。

在住宅地产领域，发行人在全国中心城市和优势区域发展有影响力的项目，先后开发了北京顺义新城、北京燕山美地、重庆星城、济南领秀城、海南三亚湾新城、海口海蓝椰风等知名楼盘。在商业地产领域，发行人在一线城市及部分区域中心城市，投资发展酒店、商场、写字楼、公寓等项目。截至 2020 年 6 月末，发行人在建项目 47 个，规划建筑面积 643.79 万平方米，计划投资金额 775.28 亿元，已投资额 479.32 亿元。发行人住宅地产重点布局区域包括北京、大连、济南、重庆和三亚等；经营的主要商业物业为济南领秀城贵和购物中心、济南泉城路贵和购物中心、济南领秀城写字楼、三亚山海天酒店、海口鲁能希尔顿酒店等。

（2）发行人的竞争优势

1) 公司长期聚焦一二线城市发展已形成的行业竞争优势。

公司自成立以来，始终秉持区域聚焦的发展理念，依托现有资源优势，坚持深耕布局区域，积极拓展一线和二线重点城市，有效平衡和规避由于房地产行业地域性差异所带来的风险。公司始终坚持“以合理成本，不断增加在一二线城市核心区域的土地资源储备”为发展理念。目前公司项目主要分布在一线城市及部分具有竞争优势的二线城市，所属土地资源位置优越，兼具住宅和商业项目，产品结构合理，成本优势较为明显，为公司未来持续发展奠定了坚实的基础，使得公司在业内具有很强的竞争优势。

2) 公司长期积累形成的比较坚实的资金和资源优势

作为国家电网有限公司的全资子公司，公司依托国家电网有限公司及其下属公司渠道积极开拓市场。公司积极响应国家电网有限公司大力推进的智能电网战略，努力发展高效、节能建筑，经过长期的经验积累，后发优势逐步显现。

3) 公司拥有经验丰富、执行力超强、长期稳定的管理团队

公司主要管理团队拥有房地产行业从业经验逾 10 年，是业内知名的理念一致、执行力超强、合作最为稳定的管理团队之一，这是公司发展战略得以高效执行，经营目标不断实现的强有力保证。

4) 公司具有良好的社会形象

公司成立以来，在自身发展的同时积极履行企业政治责任、经济责任和社会责任，为国家创造财富。公司连续多年被中国企业联合会、中国企业家协会评为“最具影响力企业”、“最具成长性企业”、“最佳诚信企业”。“鲁能”商标连续多年被评为“中国十大公众认知商标”，2004 年被国家工商总局认定为“中国驰名商标”，并获得 2009 年度“中国最具市场竞争力服务商标 60 强”和 2009 年度“中国品牌社会责任贡献奖”。2010 年被山东省政府记集体一等功，2014 年被评为“AAA 级信用企业”、“重合同守信用企业”、“2014 年度中国责任

品牌地产”，2015 年荣获第四届全国文明单位称号。2016 年荣获 2014-2015 年度“守合同重信用”企业称号，2017 年中国指数研究院、中国房地产指数系统授予鲁能集团有限公司“2017 年中国房地产营销实力领先企业”称号。公司具有良好的社会知名度和认可度。

5) 2017 年以来盈利规模较为稳定

在结转项目规模显著提升的带动下，2019 年，公司利润总额为 63.28 亿元，盈利规模较为稳定。

6) 融资渠道畅通

截至 2020 年 6 月末，发行人已获得多家银行共计 1,560.00 亿元的综合授信额度，已使用 209.87 亿元，尚有 1,350.13 亿元额度未使用，流动性较为充足，为公司未来发展及资金需求提供有力支撑。

2、经营方针及未来战略

公司践行新发展理念，坚持服务发展大局，推进智慧城市、幸福产业、智慧新能源产业发展，推动公司战略升级，实现更高层次、更高质量的发展。

建设智慧城市方面，公司抢抓能源互联网机遇，充分融合智慧能源理念，把房地产作为重要应用终端和场景平台，推动智慧用能、微电网储能、人工智能等技术在终端的应用，打造智慧建筑和社区。依托城市电网改造、城市基础设施建设、民生保障工程等，进一步提高产品智慧科技水平，助力智慧城市建设，引领科技生活新风向。

发展幸福产业方面，公司把握客户日益增长的健康养老、旅游度假、文化体育等幸福生活新要求，大力发展商业、文旅、酒店、物业等幸福产业，建设具有鲁能特色的幸福产业生态链，以实际行动创造美好生活。

开发智慧新能源方面，公司牢牢把握新一轮能源革命的机遇，深入落实“四个革命、一个合作”的能源安全战略，探索大数据、云计算、人工智能等新技术在新能源领域的应用，提升新能源建设运行的智慧化水平，助推新能源的网络化、

智能化、综合化、清洁化、多元化发展。

（五）发行人主要业务经营模式

公司的房地产开发业务以控股子公司为经营主体，主要包括天津广宇发展股份有限公司、南京鲁能地产有限公司、海南三亚湾新城开发有限公司、郑州鲁能置业有限公司、南京方山置业有限公司等。主要以自主开发形式进行，以出让方式获得土地后，由公司自主进行房产开发、建筑设计、房地产销售。公司自主开发各环节流程具体如下表所示：

环节	阶段	涉及方面	内容
项目建设	取得土地	审批、开发	项目可研、审批
		开发	土地“招拍挂”公告
			土地竞买
	项目启动	开发	项目开发计划
			临时预算
			项目启动
	项目开工	办证	土地证
			环评证
			发改委批复
			总规政府报批
			建设用地规划许可证
			建设工程规划许可证
			施工许可证
		工程	工程规划方案
			总体方案
			施工图设计
			政府图审
			政府开标
			签订合同并备案
		市政园林	市政园林、智能化及可再生能源利用等专业方案的评审及确定
		物业	物业管理公司成立
	项目竣工	工程	单体工程施工

环节	阶段	涉及方面	内容
产品销售	项目开盘	审批	开盘方案审批
			价格方案审批
		办证	预售许可证
	项目交房	审批	工程结算审批
		办证	面积测绘
			总体权证
		工程	竣工备案
		市政园林	市政各专业、园建及道路施工
			外线园林工程验收
		物业	物业管理项目组建
			单体接管验收

（六）发行人业务收入构成及主要产品情况

1、发行人业务经营情况分析

（1）板块收入情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产业务	1,152,286.17	92.35	3,063,208.82	92.29	4,726,780.23	96.15	2,881,265.66	94.10
发电	24,552.21	1.97	51,610.98	1.55	12,915.89	0.26	6,950.67	0.23
施工、设计、 监理、招标	5,421.94	0.43	13,431.25	0.40	12,127.18	0.25	15,126.96	0.49
其他	65,447.78	5.25	190,785.01	5.76	164,221.01	3.34	158,549.98	5.18
合计	1,247,708.10	100.00	3,319,036.06	100.00	4,916,044.31	100.00	3,061,893.27	100.00

（2）板块成本情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产业务	824,658.85	91.69	1,781,440.32	88.93	3,260,638.02	95.56	2,022,981.45	93.44
发电	11,649.99	1.30	24,445.42	1.22	7,888.57	0.23	3,210.10	0.15
施工、设计、	1,883.05	0.21	1,763.00	0.09	1,395.54	0.04	1,542.68	0.07

监理、招标								
其他	61,165.01	6.80	195,586.63	9.76	142,147.93	4.17	137,278.12	6.34
合计	899,356.90	100.00	2,003,235.37	100.00	3,412,070.06	100.00	2,165,012.34	100.00

（3）板块毛利情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
房地产业务	327,627.32	28.43	1,281,768.50	41.84	1,466,142.21	31.02	858,284.21	29.79
发电	12,902.22	52.55	27,165.56	52.64	5,027.32	38.92	3,740.57	53.82
施工、设计、 监理、招标	3,538.89	65.27	11,668.25	86.87	10,731.64	88.49	13,584.28	89.80
其他	4,282.77	6.54	-4,801.62	-2.52	22,073.09	13.44	21,271.86	13.42
合计	348,351.20	27.92	1,315,800.69	39.64	1,503,974.25	30.59	896,880.92	29.29

2、发行人房地产业务经营情况

（1）发行人房地产业务概况

房地产业务是发行人的核心业务板块，报告期内占发行人营业收入的比例分别为 94.10%、96.15%、92.29%和 92.35%。

报告期内，发行人房地产业务板块收入构成情况：

单位：万元

业务板块	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
售房收入	1,090,669.72	2,916,886.47	4,623,154.97	2,796,932.88
一级开发收入	0.00	10,684.38	4,756.96	105.24
物业收入	34,132.53	65,091.56	49,428.87	36,480.62
酒店收入	20,529.37	55,686.70	42,401.67	28,333.23
投资性房地产	6,954.55	14,859.71	7,037.77	19,413.68
合计	1,152,286.17	3,063,208.82	4,726,780.23	2,881,265.66

（2）房地产业务板块售房收入按区域划分

单位：万元

区域	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
北京	135,897.73	223,756.33	412,160.81	496,491.98

大连	10,390.26	55,259.67	183,945.90	93,235.97
海南	49,421.83	478,364.12	821,146.22	580,682.66
河南	14,911.73	75,084.83	177,848.62	-
江苏	28,836.08	72,036.94	781,598.03	-
山东	164,689.56	770,410.66	882,597.66	821,438.16
四川	59,065.42	324,609.63	264,698.99	301,668.19
天津	57,858.91	55,975.31	228,360.84	-
浙江	564.82	593.97	7,077.31	-
重庆	441,038.48	656,779.09	863,720.58	503,415.94
福建	127,994.89	204,015.93	-	-
合计	1,090,669.72	2,916,886.47	4,623,154.97	2,796,932.88

(3) 发行人报告期内房地产业务运营情况

发行人房地产业务运营情况

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
在建面积（万平方米）	593.08	619.30	792.70	1,490.70
新开工面积（万平方米）	38.46	125.40	115.97	454.04
竣工面积（万平方米）	63.10	298.00	391.34	319.06
销售面积（万平方米）	50.83	121.65	217.53	512.41
销售金额（亿元）	76.94	154.77	291.55	660.03
销售均价（元/平方米）	15,137	12,723	13,332	12,881
结算面积（万平方米）	83.64	231.25	381.54	253.51
结算金额（亿元）	109.09	270.54	463.92	260.71
结算均价（元）	13,043	11,699	12,159	10,284

报告期内，公司新开工面积分别为 454.04 万平方米、115.97 万平方米、125.40 万平方米和 38.46 万平方米。2018 年，公司土地获取力度减弱，项目新开工力度随之收缩，全年新开工面积同比下降 74.46%；2019 年，受政策调控及新获取土地较少等因素影响，公司新开工面积没有明显增长。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司竣工面积分别为 319.06 万平方米、391.34 万平方米、298.00 万平方米和 63.10 万平方米，前期储备项目顺利完工保障公司近三年竣工面积较为稳定，2020 年 1-6 月竣工面积大幅减少主要系疫情期间公司未开工导致。

报告期内，公司销售面积分别为 512.41 万平方米、217.53 万平方米、121.65 万平方米和 50.83 万平方米，同期公司实现销售金额分别为 660.03 亿元、291.55 亿元、154.77 亿元和 76.94 亿元。从销售均价看，报告期内，公司销售均价分别为 12,881 元/平方米、13,332 元/平方米、12,723 元/平方米和 15,137 元/平方米，近年来公司销售均价呈波动趋势。

（4）发行人报告期内土地储备情况

截至 2020 年 6 月末，发行人土地储备规划建筑面积（不包括在建项目未售面积）为 256.13 万平方米，能满足公司未来 2-3 年的开发需求。发行人拍地报价均基于当地土地竞买市场情况及发行人当年房地产业务发展规划而确定，是市场化的竞拍行为，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地或以哄抬地价为目的的情形。发行人拍地资金来源合法合规，不存在罚没情况。

截至 2020 年 6 月末，发行人土地储备的主要构成情况如下表所示：

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目公司	坐落城市	土地获取时间	取得方式	土地性质
鲁能城 4 期销售部分	重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆	2015.12	招拍挂	商业商务用地，城市轨道交通用地，交通场站用地
鲁能城 4 期 F55-1.2 持有部分	重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆	2015.12	招拍挂	商业商务用地，城市轨道交通用地，交通场站用地
鲁能城 4 期 F55-3 阶段持有部分	重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆	2015.12	招拍挂	商业商务用地，城市轨道交通用地，交通场站用地
星城外滩 2 号地销售部分	重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆	2016.10	招拍挂	商业商务用地
星城外滩 2 号地持有部分	重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆	2016.10	招拍挂	商业商务用地
星城外滩 3 号地	重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆	2016.10	招拍挂	二类居住用地，商业用地
南一区一期（剩余）	海南盈滨岛置业有限公司	海口	2007.11	挂牌出让	城镇住宅用地
南一区二期	海南盈滨岛置业有限公司	海口	2007.11	挂牌出让	住宿餐饮用地
南一区三期	海南盈滨岛置业有限公司	海口	2007.11	挂牌出让	住宿餐饮用地
南二区二期	海南盈滨岛置业有限公司	海口	2007.02	挂牌出让	旅游用地
南二区三期	海南盈滨岛置业有限公司	海口	2007.02	挂牌出让	旅游用地
西三区销售型商业	海南永庆生态文化旅游业有限公司	海口	2006.09	挂牌出让	旅游用地
西三区英迪格酒店	海南永庆生态文化旅游业有限公司	海口	2006.09	挂牌出让	旅游用地

项目名称	项目公司	坐落城市	土地获取时间	取得方式	土地性质
西四区地中海俱乐部	海南永庆生态文旅业有限公司	海口	2006.09	挂牌出让	旅游用地
椰风东侧酒店	海南英大房地产开发有限公司	海口	2004.05	挂牌出让	住宿餐饮用地
椰风四期地块二	海南英大房地产开发有限公司	海口	2010.07	转让	居住用地
椰风六期	海南英大房地产开发有限公司	海口	2004.05	挂牌出让	旅馆业用地（正进行控规调整）
椰风五期剩余	海南英大房地产开发有限公司	海口	2004.11	挂牌出让	学校用地
红塘湾 E-12.19 地块	海南三亚湾新城开发有限公司	三亚	2012.12	招拍挂	住宿餐饮用地
红塘湾 E-26.27 地块	海南三亚湾新城开发有限公司	三亚	2012.12	招拍挂	E-26 地块商住用地
			2012.12		E-27 地块商服用地
红塘湾 E-16 地块	海南三亚湾新城开发有限公司	三亚	2006.2	招拍挂	学校用地
（移交政府的学校）					
鲁能美丽汇项目	海南三亚湾新城开发有限公司	三亚	2012.12	招拍挂	商服用地
（原泰山度假俱乐部）					
南区 4#A 二期	大连鲁能置业有限公司	大连	2004.7	股权收购	综合用地（291）
鲁能胜地南区 4#B-1 地块	大连鲁能置业有限公司	大连	2004.7	股权收购	综合用地（291）
鲁能胜地南区 4#B-2 地块	大连鲁能置业有限公司	大连	2004.7	股权收购	住宅用地
南区 1#地	大连鲁能置业有限公司	大连	2004.7	股权收购	综合用地（291）
南区 3#B 地块二期	大连鲁能置业有限公司	大连	2004.7	股权收购	综合用地（291）
领秀城 H3 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	济南	2004.8	协议出让	居住用地（社会福利设施）
孔府西苑三期英迪格酒店	山东曲阜鲁能投资开发有限公司	曲阜	2010.4	划转	商业用地
鲁能国际中心	青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	青岛	2016.9	出让	综合用地
领秀城 H1 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	济南	2004.8	出让	住宅
领秀城 H2 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	济南	2004.8	出让	住宅

（续上表）

项目名称	土地出让金	截至 2020 年 6 月末已缴纳土地出让金金额	占地面积	规划建筑面积	已确权土地占地面积	土地权利受限情况
鲁能城 4 期销售部分	2.02	2.02	1.44	15.80	1.44	无
鲁能城 4 期 F55-1.2 持有部分	4.52	4.52	3.21	25.06	3.21	无
鲁能城 4 期 F55-3 阶段持有部分	1.24	1.24	0.88	2.69	0.88	无
星城外滩 2 号地销售部分	2.94	2.94	1.75	14.17	1.75	已抵押
星城外滩 2 号地持有部分	3.17	3.17	1.89	15.63	1.89	已抵押

项目名称	土地出让金	截至 2020 年 6 月末已缴纳 土地出让金 金额	占地面积	规划建筑面 积	已确权土地 占地面积	土地权利受 限情况
星城外滩 3 号地	1.64	1.64	0.98	7.20	0.98	无
南一区一期（剩余）	0.05	0.05	3.00	4.94	3.00	无
南一区二期	0.24	0.24	10.06	12.12	10.06	无
南一区三期	0.22	0.22	9.15	4.54	9.15	无
南二区二期	0.02	0.02	1.45	1.95	1.45	无
南二区三期	0.57	0.57	37.58	17.48	37.58	无
西三区销售型商业	0.44	0.44	17.03	9.73	17.03	无
西三区英迪格酒店	0.09	0.09	3.05	2.02	3.05	无
西四区地中海俱乐部	0.33	0.33	11.87	5.16	11.87	无
椰风东侧酒店	0.21	0.21	6.24	4.22	6.24	无
椰风四期地块二	0.11	0.11	0.94	2.51	0.94	无
椰风六期	0.65	0.65	20.67	12.35	20.67	无
椰风五期剩余	0.17	0.17	3.02	2.27	3.02	无
红塘湾 E-12.19 地块	5.22	5.22	12.62	7.57	12.62	无
红塘湾 E-26.27 地块	1.56	1.56	3.78	3.99	3.78	无
红塘湾 E-16 地块（移交政府的学 校）	0.28	0.28	0.68	0.54	0.68	无
鲁能美丽汇项目（原泰山度假俱乐 部）	1.04	1.04	2.13	2.65	2.13	无
南区 4#A 二期	0.87	0.87	6.08	4.08	6.08	无
鲁能胜地南区 4#B-1 地块			8.53	5.12	8.53	无
鲁能胜地南区 4#B-2 地块			10.55	7.38	10.55	无
南区 1#地	0.51	0.51	31.44	17.75	31.44	无
南区 3#B 地块二期	0.29	0.29	2.77	2.17	2.77	无
宜宾市叙州区 BQ31 项目	7.04	0.00	4.79	19.61	0.00	无
领秀城 H3 地块	-	-	0.91	1.54	0.91	无
孔府西苑三期英迪格酒店	-	-	2.95	2.42	2.95	已抵押
鲁能国际中心	-	-	0.78	6.55	0.78	无
领秀城 H1 地块	0.43	0.43	2.61	12.12	2.61	无
领秀城 H2 地块	2.46	2.46	4.85	22.40	4.85	无

(5) 发行人报告期内在建、拟建项目情况

截至 2020 年 6 月末，公司纳入合并报表范围内的主要在建项目共计 47 个，计划投资金额 775.28 亿元，累计投资 479.32 亿元，尚需投资 295.96 亿元。

截至 2020 年 6 月末，公司主要在建项目情况如下表所示：

单位：亿元、万平方米

项目名称	运营项目的公司名称	位置	业态	开工时间/开发周期
下花园杨树沟棚改安置房项目	张家口鲁能置业有限公司	张家口市下花园区	住宅	2017.12-2020.12
领秀城 E2 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	济南市市中区	住宅、商业	2017.05-2020.08
唐冶二期三期	山东鲁能亘富开发有限公司	济南市唐冶新城	住宅、商业	2017.08-2021.12
领秀公馆 A 地块商业	山东鲁能万创置业有限公司	济南市市中区	住宅	2017.07-2021.05
章丘鲁能公馆二期	山东鲁能朱家峪开发有限公司	济南市章丘区	住宅	2019.02-2021.10
鲁能花园	郑州鲁能置业有限公司	郑州市金水区	住宅	2019.8-2022.4
领秀城 P-5 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	济南市市中区	住宅	2019.11-2022.9
领秀城花山峪 C 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	济南市市中区	住宅	2019.11-2022.6
领秀城柏石峪 A 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	济南市市中区	住宅	2019.12-2024.3
领秀城花山峪 B 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	济南市市中区	住宅	2019.12-2023.6
泰山 7 号一期	重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆市渝北区	住宅、商业	2017.1-2021.2
泰山 7 号二期	重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆市渝北区	住宅、商业、车位	2017.8-2021.4
泰山 7 号三期	重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆市渝北区	住宅、公寓、商业、车位	2017.12-2021.3
北渝星城	重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆市北碚区	住宅、商业	2016.12-2020.8
星城外滩	重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆市江北区	住宅、商业	2017.12-2022.8
南渝星城三期	重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆市巴南区	住宅、商业	2016.3-2020.9
东二区西地块	海南盈滨岛置业有限公司	海南省海口市	商业、住宅	2017.06-2020.12
南二区一期	海南盈滨岛置业有限公司	海南省海口市	商业、住宅	2020.06-2023.06
海蓝公馆	海南英大房地产开发有限公司	海南省海口市	住宅	2017.08-2020.08
南一区一期	海南盈滨岛置业有限公司	海南省海口市	住宅	2020.06-2023.06
美丽城商业 1 区	海南三亚湾新城开发有限公司	海南省三亚市	商业	2018.12-2020.9
港湾区商业	海南三亚湾新城开发有限公司	海南省三亚市	商业	2018.12-2020.8
港湾区教育地块	海南三亚湾新城开发有限公司	海南省三亚市	教育	2019.3.13-2020.12
山海天公寓二期	海南三亚湾新城开发有限公司	海南省三亚市	住宅	2014.07-2020.08

项目名称	运营项目的公司名称	位置	业态	开工时间/开发周期
美高梅美荟酒店项目	南京方山置业有限公司	南京市江宁区	酒店	2017.9-2020.12
鲁能硅谷公馆项目	南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	南京市江宁区	住宅	2017.6-2020.7
鲁能公馆项目	苏州鲁能置业有限公司	苏州市吴中区	住宅/商业	2016.7-2022.1
泰山 7 号项目	苏州鲁能广宇置地有限公司	苏州市相城区	住宅	2016.11-2020.7
泰山 9 号项目住宅部分	苏州鲁能广宇置地有限公司	苏州市相城区	住宅	2017.3-2025.1
上海嘉定保障房	上海鲁能亘富置业有限公司	上海市嘉定区	住宅	2019.12-2023.1
泰山 7 号 1#地三期项目	大连神农科技有限责任公司	辽宁省大连市	住宅	2018.4-2020.7
东港综合体	大连神农科技有限责任公司	辽宁省大连市	商业	2017.6-2020.5
大连美丽汇	大连鲁能置业有限公司	辽宁省大连市	酒店、商业、公寓	2017.12-2020.7
南区 6#-3 项目	大连鲁能置业有限公司	辽宁省大连市	住宅	2019.7-2020.7
宜宾 D16 地块	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	宜宾市翠屏区	住宅	2018.8-2020.9
宜宾峯璟 D11	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	宜宾市翠屏区	住宅	2017.12-2020.7
宜宾公馆叁号 B06 地块	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	宜宾市翠屏区	住宅	2017.12-2020.8
宜宾原著荟 B29	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	宜宾市翠屏区	住宅、商业	2018.1-2020.10
天津泰山 7 号 B 区	天津鲁能泰山房地产开发有限公司	天津海河教育园区	住宅、商业	2016.8-2020.7
湖州鸿泊湾项目	湖州东信实业投资有限公司	湖州市吴兴区	住宅	2019.01-2020.12
福州鲁能公馆项目二期	福州鲁能地产有限公司	福州市晋安区	住宅	2017.6 起
东莞鲁能公馆	东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	东莞市茶山镇	住宅	2017.03-2020.11
内海商业街	海南永庆生态文旅业有限公司	海口	商业公寓、客栈	2020.6-2023.1
优山 D 区二期三组团	北京顺义新城建设开发有限公司	北京	别墅	2020.4-2020.9

（续上表）

项目名称	规划建筑面积	总可售面积	占地面积	土地取得成本	计划总投资	截至 2020 年 6 月末累计完成投资金额	投资进度	尚需投资金额
下花园杨树沟棚改安置房项目	24.81	15.74	7.08	0.88	10.77	5.34	49.58%	5.43
领秀城 E2 地块	4.37	3.90	1.39	0.52	3.86	3.76	97.43%	0.10
唐冶二期三期	43.17	34.18	17.16	7.27	31.70	16.92	53.38%	14.78
领秀公馆 A 地块商业	21.38	21.23	5.57	3.77	20.74	12.50	60.24%	8.25
章丘鲁能公馆二期	10.51	8.90	3.02	3.45	7.55	3.11	41.19%	4.44
鲁能花园	11.81	6.97	2.39	3.95	9.17	5.41	59.00%	3.76
领秀城 P-5 地块	13.14	12.57	6.39	1.32	19.80	6.25	31.56%	13.55

项目名称	规划建筑面积	总可售面积	占地面积	土地取得成本	计划总投资	截至 2020 年 6 月末累计完成投资金额	投资进度	尚需投资金额
领秀城花山峪 C 地块	6.79	6.83	3.39	5.78	11.93	6.15	51.58%	5.78
领秀城柏石峪 A 地块	15.99	15.70	7.99	13.78	28.56	14.43	50.54%	14.13
领秀城花山峪 B 地块	12.01	11.68	6.01	9.51	22.47	12.16	54.11%	10.31
泰山 7 号一期	7.37	6.98	1.41	1.22	5.18	4.78	92.27%	0.40
泰山 7 号二期	30.15	28.48	6.62	5.75	22.62	22.18	98.07%	0.44
泰山 7 号三期	29.42	28.72	6.85	5.95	21.31	17.55	82.36%	3.76
北渝星城	10.02	9.70	2.10	0.96	4.67	4.22	90.36%	0.45
星城外滩	56.98	54.37	10.23	17.16	45.55	23.40	51.37%	22.15
南渝星城三期	3.25	3.20	0.86	0.64	2.35	1.67	71.06%	0.68
东二区西地块	38.87	33.88	33.63	3.52	33.43	16.03	47.95%	17.40
南二区一期	5.00	4.61	12.27	0.43	8.59	0.59	18.50%	8.00
海蓝公馆	4.48	4.65	4.03	2.52	11.37	8.48	74.60%	2.89
南一区一期	7.25	5.27	3.44	0.40	5.87	0.56	9.50%	5.31
美丽城商业 1 区	6.94	4.17	3.47	0.29	8.20	0.84	10.00%	7.36
港湾区商业	9.03	6.25	6.74	0.92	10.80	1.84	17.00%	8.96
港湾区教育地块	3.06	自持	4.66	0.28	4.40	0.54	12.20%	3.86
山海天公寓二期	3.40	自持	1.23	0.55	5.20	3.00	58.00%	2.20
美高梅美荟酒店项目	3.31	3.31	2.03	1.54	4.68	2.60	55.55%	2.08
鲁能硅谷公馆项目	23.47	20.51	8.79	19.40	38.25	30.43	79.56%	7.82
鲁能公馆项目	22.04	20.51	10.05	39.53	63.61	57.38	90.21%	6.23
泰山 7 号项目	18.15	12.33	6.30	33.85	53.75	44.72	83.19%	9.04
泰山 9 号项目住宅部分	26.66	20.13	13.87	25.94	54.54	34.10	62.53%	20.44
上海嘉定保障房	14.80	11.31	4.29	3.07	10.68	3.99	37.36%	6.69
泰山 7 号 1#地三期项目	36.17	31.99	31.76	3.85	23.99	13.23	55.14%	10.76
东港综合体	12.41	-	1.39	2.63	16.72	6.90	41.27%	9.82
大连美丽汇	4.61	-	10.65	0.71	10.08	4.54	45.04%	5.54
南区 6#-3 项目	8.72	7.94	11.48	0.63	7.27	1.43	19.67%	5.84
宜宾 D16 地块	0.62	0.62	0.46	0.05	0.42	0.19	45.88%	0.23
宜宾峯璟 D11	5.65	5.01	2.10	0.29	2.68	1.65	61.62%	1.03
宜宾公馆叁号 B06 地块	6.15	5.19	1.62	0.26	3.44	1.95	56.72%	1.49

项目名称	规划建筑面积	总可售面积	占地面积	土地取得成本	计划总投资	截至 2020 年 6 月末累计完成投资金额	投资进度	尚需投资金额
宜宾原著荟 B29	25.27	22.41	5.78	1.01	12.65	5.51	43.58%	7.14
天津泰山 7 号 B 区	10.10	16.31	11.61	13.15	30.48	25.47	83.56%	5.01
湖州鸿泊湾项目	12.41	10.08	4.91	2.67	11.74	6.41	54.60%	5.33
福州鲁能公馆项目二期	8.84	8.31	2.50	12.71	20.50	18.36	89.56%	2.14
东莞鲁能公馆	14.34	11.20	2.95	14.75	29.76	22.87	76.83%	6.90
内海商业街	9.67	8.48	8.99	0.82	12.99	1.60	12.32%	11.39
优山 D 区二期三组团	1.20	1.19	0.59	4.28	10.96	4.28	39.05%	6.68

公司将已获得发改委立项批复，但尚未开工建设的项目作为拟建项目，截至 2020 年 6 月末，公司纳入合并报表范围内的主要拟建项目共计 17 个，其中主要拟建项目的计划总投资额为 156.72 亿元，主要拟建项目情况如下表所示：

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目公司	位置	业态
领秀城 G2 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	济南	高层、配套商业
领秀城 G3 二期	山东鲁能亘富开发有限公司	济南	高层、配套商业
星城外滩 4 号地	重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆	大平层、车位
奥特莱斯	海南永庆生态文旅业有限公司	海口	商业
苏地 61 号 B 地块希尔顿酒店	苏州鲁能广宇置地有限公司	苏州	酒店
苏地 61 号 B 地块商业	苏州鲁能广宇置地有限公司	苏州	商业
泰山 7 号项目北区 3#地二期	大连神农科技有限责任公司	大连	洋房
泰山 7 号项目北区 3#地三期	大连神农科技有限责任公司	大连	洋房
南区 6#-1、6#-2 地块首开区（其中英迪格酒店 2 万平）	大连鲁能置业有限公司	大连	酒店、商业
南区 6#-1、6#-2 地块欧式文旅小镇二期	大连鲁能置业有限公司	大连	商业、公寓（意向）
南区 2#地	大连鲁能置业有限公司	大连	暂定为酒店
宜宾市叙州区 BQ31 项目	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	宜宾	住宅/配套/商业
顺义新城七号地商业	北京顺义新城建设开发有限公司	北京	商业
泰山 7 号 4 期销售部分	重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆	公寓、街区商业、车位
泰山 7 号 4 期持有部分	重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆	酒店、车位

项目名称	项目公司	位置	业态
泰山 9 号项目酒店商业部分	苏州鲁能广宇置地有限公司	苏州	酒店、商业公寓

（续上表）

项目名称	规划建筑面积	占地面积	土地取得成本	计划总投资	截至 2020 年 6 月末累计完成投资金额	投资进度	预计建设期
领秀城 G2 地块	18.02	3.87	1.60	20.11	2.38	14.16%	2021.10-2024.06
领秀城 G3 二期	13.51	3.75	1.48	14.85	1.72	11.60%	2021.10-2024.06
星城外滩 4 号地	10.30	5.41	9.08	18.10	9.58	52.93%	2021.5-2025.5
奥特莱斯	12.56	7.88	0.67	9.99	0.96	9.60%	2020.12-2023.3
苏地 61 号 B 地块希尔顿酒店	4.98	3.59	1.17	8.77	1.25	未开工	2021-2023
苏地 61 号 B 地块商业	3.00	1.75	0.57	4.48	0.61	未开工	2021-2023
泰山 7 号项目北区 3#地二期	21.15	16.23	3.78	6.56	2.64	42.24%	2020.3-2021.9
泰山 7 号项目北区 3#地三期	4.08	6.08		8.22	0.00	未开工	预计 600 天
南区 6#-1、6#-2 地块首开区（其中英迪格酒店 2 万平）	12.68	20.52	0.01	0.00	0.00	未开工	-
南区 6#-1、6#-2 地块欧式文旅小镇二期	17.75	31.44		0.00		未开工	-
南区 2#地	6.55	0.78	0.21	0.00	0.00	未开工	-
宜宾市叙州区 BQ31 项目	14.37	4.79	7.04	15.00	0.00	-	2020.9-2022.8
顺义新城七号地商业	14.27	4.71	3.14	17.28	3.17	18.34%	预计 2.5 年
泰山 7 号 4 期销售部分	26.54	3.43	2.98	18.09	4.01	22.17%	2021.8-2024.4
泰山 7 号 4 期持有部分	1.80	0.45	0.39	2.02	0.28	13.86%	2022.1-2024.11
泰山 9 号项目酒店商业部分	7.98	5.34	1.79	13.25	1.85	13.98%	-

注：截至 2020 年 6 月末拟建项目累计完成投资金额主要为土地出让金及评估研究费用。

（6）发行人报告期内完工项目情况

公司 2017 年至 2020 年 6 月末纳入合并报表范围内的完工项目共计 79 个，其中主要完工项目情况如下表所示：

单位：亿元、万平方米

项目名称	运营项目的公司名称	开发模式	项目所在地	项目类别
南渝星城一期	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	重庆	住宅/商业/车位

项目名称	运营项目的公司名称	开发模式	项目所在地	项目类别
南渝星城二期	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	重庆	住宅/商业/车位
北渝星城已竣工楼栋	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	重庆	住宅/商业/车位
领秀城 1 号地一期	重庆鲁能英大置业有限公司	自主开发	重庆	住宅/公寓/商业/幼儿园/车位
领秀城 1 号地二期	重庆鲁能英大置业有限公司	自主开发	重庆	住宅/公寓/商业/车位
领秀城 3 号地块	重庆鲁能英大置业有限公司	自主开发	重庆	住宅/商业/车位
领秀城 4 号地北区	重庆鲁能英大置业有限公司	自主开发	重庆	住宅/公寓/商业/车位
领秀城 4 号地南区	重庆鲁能英大置业有限公司	自主开发	重庆	住宅/商业/幼儿园/车位
领秀城 5 号二期	重庆鲁能英大置业有限公司	自主开发	重庆	住宅/商业/车位
江津领秀城	重庆鲁能英大置业有限公司	自主开发	重庆	住宅/商业/车位
泰山 7 号一期	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	重庆	住宅/商业/幼儿园/车位
泰山 7 号二期	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	重庆	住宅/商业/幼儿园/车位
泰山 7 号三期	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	重庆	住宅/商业/车位
九龙东郡	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	重庆	住宅/公寓/商业/车位
九龙花园	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	重庆	住宅/公寓/商业/车位
中央公馆一期	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	重庆	住宅/商业/车位
中央公馆二期	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	重庆	住宅/商业/车位
中央公馆三期	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	重庆	住宅/商业/车位
领秀城 G3 地块 8#楼	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	山东省济南市	住宅
领秀城 N1 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	山东省济南市	住宅
领秀城 Q1 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	山东省济南市	住宅
领秀城 Q2Q3 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	山东省济南市	住宅
领秀城 A2 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	山东省济南市	住宅
领秀城 P-2 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	山东省济南市	住宅
领秀城 N2 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	山东省济南市	住宅
领秀公馆 B 地块	山东鲁能万创置业有限公司	自主开发	山东省济南市	住宅
鲁能花园	郑州鲁能置业有限公司	自主开发	郑州市	住宅
唐冶一期	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	山东省济南市	住宅
唐冶二期竣工部分	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	山东省济南市	住宅
章丘一期	山东鲁能朱家峪开发有限公司	自主开发	山东省济南市	住宅
盈滨岛东四区	海南英大房地产开发有限公司	自主开发	海南省海口市	住宅
椰风五期	海南英大房地产开发有限公司	自主开发	海南省海口市	住宅
鲁能钓鱼台 MGM	海南英大房地产开发有限公司	自主开发	海南省海口市	住宅/商业

项目名称	运营项目的公司名称	开发模式	项目所在地	项目类别
西一区一期	海南永庆生态文旅业有限公司	自主开发	海南省海口市	产权式酒店
海蓝园筑	海南英大房地产开发有限公司	自主开发	海南省海口市	住宅
海南鲁能中心	海南英大房地产开发有限公司	自主开发	海南省海口市	写字楼
东二西区首批楼栋	海南盈滨岛置业有限公司	自主开发	海南省海口市	住宅
海蓝公馆首批楼栋	海南英大房地产开发有限公司	自主开发	海南省海口市	商住
鲁美项目	北京顺义新城建设开发有限公司	自主开发	北京市	住宅
顺义 B3 地块 D 区	北京顺义新城建设开发有限公司	自主开发	北京市	住宅
优山美地 D 区二期一组团	北京顺义新城建设开发有限公司	自主开发	北京市	别墅
优山美地 D 区二期二组团	北京顺义新城建设开发有限公司	自主开发	北京市	别墅
港湾区	海南三亚湾新城开发有限公司	自主开发	海南省三亚市	住宅
美丽五区	海南三亚湾新城开发有限公司	自主开发	海南省三亚市	住宅/商业
红塘湾住宅项目 E-15 地块	海南三亚湾新城开发有限公司	自主开发	海南省三亚市	住宅
鲁能公馆	南京鲁能地产有限公司	自主开发	江苏省南京市	住宅
鲁能泰山七号院	南京方山置业有限公司	自主开发	江苏省南京市	住宅
栖霞鲁能公馆	南京鲁能广宇置地有限公司	自主开发	江苏省南京市	住宅
鲁能公馆 A 区	苏州鲁能置业有限公司	自主开发	江苏省苏州市	住宅
南 5 区三期	大连鲁能置业有限公司	自主开发	大连市	住宅
大连北区 1、2 号地	大连神农科技有限责任公司	自主开发	大连市	住宅
鲁能城一期	成都鲁能置业有限公司	自主开发	成都市	住宅
鲁能城二期项目	成都鲁能置业有限公司	自主开发	成都市	住宅
山水原著 B05 一期	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	宜宾市	住宅/商业/车位
山水原著 B05 二期	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	宜宾市	住宅/商业/车位
山水原著 D04	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	宜宾市	住宅/商业/车位
山水原著 D51	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	宜宾市	住宅/商业/车位
山水原著 D22	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	宜宾市	公寓/商业
山水原著 D07	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	宜宾市	公寓/商业/车位
泰山 7 号项目 9#地	天津鲁能泰山房地产开发有限公司	自主开发	天津市	住宅
泰山 7 号 11 号地	天津鲁能泰山房地产开发有限公司	自主开发	天津市	住宅
鲁能公馆	青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	自主开发	青岛市即墨区	住宅
福州鲁能公馆一期	福州鲁能地产有限公司	自主开发	福州	住宅

项目名称	运营项目的公司名称	开发模式	项目所在地	项目类别
鲁能花苑一期（大华制扣厂地块）	福州鲁能地产有限公司	自主开发	福州	住宅
上海艾迪逊酒店改建项目（181 号楼）	上海鲁能酒店管理有限公司	自主开发	上海	酒店
上海艾迪逊酒店改建项目（201 号楼）	鲁能集团有限公司南京路项目部	自主开发	上海	酒店
金石滩希尔顿酒店	大连鲁能置业有限公司	自主开发	大连	酒店
3#B 硬石酒店	大连鲁能置业有限公司	自主开发	大连	酒店
顺义 1#地商业	北京顺义新城建设开发有限公司	自主开发	北京	商业
红塘湾 E-23、24 地块	海南三亚湾新城开发有限公司	自主开发	海南省三亚市	住宅/商业
鲁能城三期项目	成都鲁能置业有限公司	自主开发	成都市	住宅/商业/车位/公寓/写字楼
杭州千岛湖酒店项目	鲁能集团有限公司千岛湖项目部	自主开发	杭州千岛湖	酒店
无锡万豪酒店	鲁能集团有限公司	自主开发	无锡	酒店
曲阜孔府西苑四世学堂	山东曲阜鲁能投资开发有限公司	自主开发	曲阜	酒店
曲阜孔府西苑 JW 万豪酒店（二期一至五区）	山东曲阜鲁能投资开发有限公司	自主开发	曲阜	酒店

（续上表）

项目名称	总投资规模	总可售容积率面积	（截至 2020 年 6 月末）累计销售面积	（截至 2020 年 6 月末）累计销售金额	（截至 2020 年 6 月末）销售进度
南渝星城一期	26.03	43.16	30.40	18.70	70.00%
南渝星城二期					
北渝星城已竣工楼栋	21.81	43.09	35.12	25.86	73.00%
领秀城 1 号地一期	6.93	15.92	11.22	7.03	71.00%
领秀城 1 号地二期	8.54	21.04	15.91	9.57	76.00%
领秀城 3 号地块	17.29	27.44	25.43	18.25	93.00%
领秀城 4 号地北区	17.40	32.85	24.11	21.09	73.00%
领秀城 4 号地南区	8.69	15.83	13.10	11.34	83.00%
领秀城 5 号二期	18.60	23.70	16.83	8.70	71.00%
江津领秀城	36.04	35.41	27.31	14.94	87.00%
泰山 7 号一期	31.16	45.37	29.49	30.47	65.00%
泰山 7 号二期	10.67	23.05	17.75	21.48	77.00%
泰山 7 号三期	2.73	20.01	18.81	23.31	94.00%
九龙东郡	11.27	19.09	15.27	11.66	80.00%

项目名称	总投资规模	总可售容积率面积	（截至 2020 年 6 月末）累计销售面积	（截至 2020 年 6 月末）累计销售金额	（截至 2020 年 6 月末）销售进度
九龙花园	18.47	27.78	21.48	15.05	77.00%
中央公馆一期	16.62	20.87	16.77	14.44	80.00%
中央公馆二期	13.60	16.60	12.76	10.70	77.00%
中央公馆三期	7.55	10.40	8.21	9.77	79.00%
领秀城 G3 地块 8#楼	1.28	2.76	2.63	2.66	100.00%
领秀城 N1 地块	23.91	34.81	34.80	31.62	99.99%
领秀城 Q1 地块	14.00	14.56	14.49	19.76	99.55%
领秀城 Q2Q3 地块	36.50	25.74	23.15	49.42	89.92%
领秀城 A2 地块	9.44	11.30	9.37	12.47	82.86%
领秀城 P-2 地块	18.83	17.41	17.29	26.14	99.31%
领秀城 N2 地块	5.19	5.35	5.35	6.78	99.93%
领秀公馆 B 地块	11.47	44.02	43.75	44.71	99.38%
鲁能花园	28.13	34.25	31.17	40.09	91.00%
唐冶一期	14.58	26.31	25.78	21.23	97.98%
唐冶二期竣工部分	20.21	27.80	27.33	29.74	98.31%
章丘一期	16.91	20.23	19.40	20.95	95.91%
盈滨岛东四区	11.62	18.04	18.04	13.81	100.00%
椰风五期	7.17	8.05	7.88	10.08	97.89%
鲁能钓鱼台 MGM	16.98	12.11	10.25	13.59	84.64%
西一区一期	6.64	1.54	0.96	3.17	62.34%
海蓝园筑	8.21	8.83	8.66	9.40	98.07%
海南鲁能中心	5.93	4.34	-	-	-
东二西区首批楼栋	2.51	2.92	1.54	4.94	52.74%
海蓝公馆首批楼栋	8.39	6.35	3.14	8.01	49.44%
鲁美项目	94.00	16.72	13.69	68.08	78.91%
顺义 B3 地块 D 区	5.75	3.10	3.10	11.19	100.00%
优山美地 D 区二期一组团	7.38	1.74	1.74	12.88	100.00%
优山美地 D 区二期二组团	19.75	3.02	1.48	8.74	49.00%
港湾区	12.76	7.41	7.39	19.70	99.73%
美丽五区	85.37	60.74	54.95	97.72	95.10%
红塘湾住宅项目 E-15 地块	7.12	3.20	1.46	4.27	45.63%

项目名称	总投资规模	总可售容积率面积	（截至 2020 年 6 月末）累计销售面积	（截至 2020 年 6 月末）累计销售金额	（截至 2020 年 6 月末）销售进度
鲁能公馆	49.05	19.13	19.13	61.68	100.00%
鲁能泰山七号院	25.75	9.70	9.56	28.37	97.26%
栖霞鲁能公馆	26.95	9.03	1.12	3.62	12.37%
鲁能公馆 A 区	14.49	5.32	3.42	9.76	45.00%
南 5 区三期	5.05	4.03	3.40	5.40	85.00%
大连北区 1、2 号地	20.13	31.08	31.08	28.35	97.34%
鲁能城一期	24.03	14.77	12.04	15.44	82.00%
鲁能城二期项目	22.74	11.68	10.81	17.09	71.00%
山水原著 B05 一期	32.76	63.41	56.04	32.73	88.37%
山水原著 B05 二期					
山水原著 D04	19.13	42.50	33.08	21.40	77.84%
山水原著 D51	20.81	46.16	36.32	25.09	78.67%
山水原著 D22	1.38	1.47	1.47	1.53	100.00%
山水原著 D07	3.32	5.38	3.82	4.04	71.01%
泰山 7 号项目 9#地	30.06	16.24	14.64	32.96	90.00%
泰山 7 号 11 号地	30.48	16.31	10.04	21.23	62.00%
鲁能公馆	7.83	8.33	7.82	47.71	93.88%
福州鲁能公馆一期	31.59	12.81	10.02	29.83	90.56%
鲁能花苑一期（大华制扣厂地块）	8.41	3.38	3.21	8.17	86.86%
上海艾迪逊酒店改建项目（181 号楼）	1.39	-	-	-	-
上海艾迪逊酒店改建项目（201 号楼）	6.66	-	-	-	-
金石滩希尔顿酒店	10.18	-	-	-	-
3#B 硬石酒店	3.67	-	-	-	-
顺义 1#地商业	3.43	-	-	-	-
红塘湾 E-23、24 地块	7.00	3.24	-	-	-
鲁能城三期项目	20.65	5.20	0.69	1.62	13.23%
杭州千岛湖酒店项目	3.83	-	-	-	-
无锡万豪酒店	6.51	5.79	-	-	-
曲阜孔府西苑四世学堂	7.87	-	-	-	-

项目名称	总投资规模	总可售容积率面积	（截至 2020 年 6 月末）累计销售面积	（截至 2020 年 6 月末）累计销售金额	（截至 2020 年 6 月末）销售进度
曲阜孔府西苑 JW 万豪酒店 （二期一至五区）		-	-	-	-

注：酒店项目为公司自持项目，不对外销售。

发行人已完工项目中去化率偏低项目情况如下：

1) 优山美地 D 区二期二组团

优山美地 D 区二期二组团由北京顺义新城建设开发有限公司自主开发，项目类型为别墅项目，位于北京顺义区，该项目总投资规模为 19.75 亿元，总可售容积率面积为 1.48 万平方米，累计销售面积为 1.48 万平方米，累计销售金额为 8.74 亿元，由于该项目目前仅部分楼栋竣工，累计销售面积占总可售面积比例较小。

2) 西一区一期

西一区一期项目由海南永庆生态文旅业有限公司自主开发，项目类型为产权式酒店，位于海南省澄迈县，总投资规模为 6.64 亿元，总可售容积率面积为 1.54 万平方米，累计销售面积为 0.96 万平方米，累计销售金额为 3.17 亿元，于 2018 年 5 月竣工，受 2018 年 4 月 22 日海南限购新政影响，去化率较低。

3) 红塘湾 E-15 地块

红塘湾 E-15 地块项目由海南三亚湾新城开发有限公司自主开发，项目类型为住宅和商业，位于海南省红塘湾旅游度假区，总投资规模为 7.12 亿元，总可售容积率面积为 3.20 万平方米，累计销售面积为 1.46 万平方米，累计销售金额 4.27 亿元，于 2018 年 6 月竣工，2018 年 4 月 22 日海南限购新政影响，去化率较低。

4) 海蓝公馆首批楼栋

海蓝公馆首批楼栋项目由海南英大房地产开发有限公司自主开发，项目类型

为住宅，位于海南省海口市，总投资规模为 8.39 亿元，总可售容积率面积为 6.35 万平方米，累计销售面积为 3.14 万平方米，累计销售金额为 8.01 亿元，于 2019 年 11 月竣工，去化率较低原因为该项目为商住房，并且受 2018 年 4 月 22 日海南限购新政影响，去化率较低。

5) 鲁能公馆 A 区

鲁能公馆 A 区项目由苏州鲁能置业有限公司自主开发，项目类型为住宅，位于江苏省苏州市，总投资规模为 14.49 亿元，总可售容积率面积为 5.32 万平方米，累计销售面积为 3.42 万平方米，累计销售金额为 9.76 亿元，于 2019 年 6 月竣工，由于受苏州限售政策影响，以及部分商业部分尚未完工，项目总体去化率较低。

6) 栖霞鲁能公馆

栖霞鲁能公馆由南京鲁能广宇置地有限公司自主开发，项目类型为住宅，位于江苏省南京市，该项目总投资规模为 26.9695 亿元，总可售容积率面积为 9.0603 万平方米，累计销售面积为 1.3512 万平方米，累计销售金额为 4.423.62 亿元。该项目于 2020 年 6 月正式开盘销售，因而累计销售面积占总可售面积比例较小。

7) 鲁能城三期项目

鲁能城三期项目由成都鲁能置业有限公司自主开发，项目类型为住宅、商业、车位、公寓和写字楼，位于成都市，该项目总投资规模为 20.65 亿元，总可售容积率面积为 11.395.20 万平方米，累计销售面积为 1.090.69 万平方米，累计销售金额为 1.62 亿元。鲁能城三期项目业态较多，目前只有公寓在售，住宅、商业和写字楼尚未开始出售，导致该项目整体去化率较低。

(7) 发行人投资性房地产业务情况

公司持有数个商业及办公物业，以对外租赁为主，主要包括济南泉城路贵和购物中心、济南领秀城贵和购物中心和重庆南渝秀街购物中心等，主要位于国内一、二线城市。报告期内，投资性房地产分别创造营业收入 19,413.68 万元，

7,037.77 万元和、14,859.71 万元和 6,954.55 万元，占全年同期营业收入的 0.63%、0.14%、0.45%和 0.56%。

最近三年及一期公司商业物业经营情况

单位：万平方米、%

物业名称	物业类型	可租赁或运营面积	开业时间	出租率			
				2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
济南泉城路贵和购物中心	高档百货	5.71	2013.9	-	-	-	-
济南领秀城贵和购物中心	区域型购物中心	8.47	2014.12	95.04	96.22	99.01	94.64
重庆南渝秀街	社区型购物中心	1.41	2017.12	-	96	94.87	98.46
济南领秀城写字楼	5A 甲级写字楼	3.11	2015.12	91.13	95.14	96.69	96.76
北京顺义美丽汇	社区型购物中心	1.83	2018.11		100	99.57	97.71
天津硬石餐厅	多功能音乐餐吧	0.07	2018.4	-	-	-	-

（8）酒店业务情况

报告期内，发行人酒店收入分别为 28,333.23 万元、42,401.67 元、55,686.70 万元和 20,529.37 万元，占同期营业收入比例分别为 0.93%、0.86%、1.68%和 1.65%。近年来公司经营的酒店数量保持增长，尤其在近三年新开业酒店数量达到 10 家。截至 2020 年 6 月末，鲁能集团经营酒店数量为 16 家，其中五星酒店 10 家，四星酒店 2 家，达到五星标准酒店 3 家，整体经营酒店规格较高，且大多位于旅游城市，如三亚、海口、大连等。此外，鲁能集团仍有多家酒店筹备中，尚未开业。从入住率来看，公司经营酒店大部分入住率维持在 50%以上。

2019 年公司主要酒店经营情况

单位：万元、%、元/间/天

酒店名称	类型	城市	开业时间	入住率	平均房价
济南贵和洲际酒店	五星	济南	2001.11	76.64	745.29
三亚华源温泉海景度假酒店	四星	三亚	2003.1	73.10	444.60
张家界国宾酒店有限公司	四星标准	张家界	2010.1	45.10	145.59
海口希尔顿酒店	五星	海口	2014.11	56.42	462.14
三亚山海天 JW 万豪酒店	五星	三亚	2014.12	64.35	688.13
宜宾鲁能皇冠酒店	五星	宜宾	2015.1	67.10	470.61

济南鲁能希尔顿酒店	五星标准	济南	2016.9	75.85	515.79
大连鲁能易汤温泉酒店	五星	大连	2017.3	49.85	612.70
三亚山海天傲途格精选	五星	三亚	2017.3	76.23	942.29
千岛湖阳光大酒店	五星标准	千岛湖	2017.9	53.78	519.55
苏州阳澄西湖酒店	-	苏州	2017.9	48.29	351.48
大连鲁能希尔顿酒店	五星	大连	2018.6	36.38	704.64
上海艾迪逊酒店	五星标准	上海	2018.7	65.50	2,164.89
无锡万豪酒店	五星	无锡	2018.9	55.26	649.47
无锡万怡酒店	四星	无锡	2019.11	38.45	359.54
曲阜 JW 万豪酒店	五星	曲阜	2019.4	36.83	646.16
海口温德姆	五星	海口	2019.8	18.79	346.37

2020 年 1-6 月公司主要酒店经营情况

单位：万元、%、元/间/天

酒店名称	类型	城市	开业时间	入住率	平均房价
济南贵和洲际酒店	五星	济南	2001.11	38.97	652.77
三亚华源温泉海景度假酒店	四星	三亚	2003.1	16.21	523.00
海口希尔顿酒店	五星	海口	2014.11	28.96	427.31
三亚山海天 JW 万豪酒店	五星	三亚	2014.12	35.80	696.58
宜宾鲁能皇冠酒店	五星	宜宾	2015.1	40.83	474.58
济南鲁能希尔顿酒店	五星标准	济南	2016.9	39.65	498.61
大连鲁能易汤温泉酒店	五星	大连	2017.3	31.06	535.47
三亚山海天傲途格精选	五星	三亚	2017.3	54.35	933.92
千岛湖阳光大酒店	五星标准	千岛湖	2017.9	20.78	409.66
苏州阳澄西湖酒店	-	苏州	2017.9	58.59	199.56
大连鲁能希尔顿酒店	五星	大连	2018.6	17.17	413.61
上海艾迪逊酒店	五星标准	上海	2018.7	22.20	1,916.45
无锡万豪酒店	五星	无锡	2018.9	27.46	595.63
无锡万怡酒店	四星	无锡	2019.11	15.78	335.35
曲阜 JW 万豪酒店	五星	曲阜	2019.4	19.43	519.72
海口温德姆	五星	海口	2019.8	18.24	382.50

注：2020 年起张家界国宾酒店有限公司不再纳入公司合并范围。

2020 年以来，受新冠肺炎疫情影响，酒店板块入住率及平均房价有所下降。

随着疫情影响逐渐减弱，经营情况有所恢复，但疫情预计仍将对全年收入和盈利形成一定负面影响。

3、施工、设计、监理、招标业务情况

报告期内，施工、设计、监理、招标板块收入分别为 15,126.96 万元、12,127.18 万元、13,431.25 万元和 5,421.94 万元，占营业收入比例分别为 0.49%、0.25%、0.40%和 0.43%。施工、设计、监理、招标业务占营业收入比例相对较小，不会对发行人生产经营产生重大影响。

4、发电业务情况

发行人发电业务主要由下属青海广恒新能源有限公司、青海格尔木鲁能新能源有限公司发电运营，报告期内，发电业务收入分别为 6,950.67 万元、12,915.89 万元、51,610.98 万元和 24,552.21 万元，占营业收入比例分别为 0.23%、0.26%、1.55%和 1.97%。发电业务占营业收入比例相对较小，不会对发行人生产经营产生重大影响。

5、其他业务情况

发行人其他业务收入主要包括商品销售收入、餐饮收入、文体产业收入等，报告期内，其他业务收入分别为 158,549.98 万元、164,221.01 万元、190,785.01 万元和 65,447.78 万元，占营业收入比例分别 5.18%、3.34%、5.76%和 5.25%，占比相对较小，不会对发行人生产经营产生重大影响。

（七）主要产品或服务上下游产业链情况及经营资质情况

目前发行人的主营业务为房地产开发及商品房销售业务。房地产行业是我国国民经济的重要组成部分，上游产业有建筑施工、建材、钢铁、水泥等行业；下游产业有装饰、装修业、电气家具业、旅游、园林业、运输业、商业等行业。

1、发行人供应商情况

发行人主营业务为房地产开发及商品房销售业务，供应商主要为非关联方，包括主体工程建筑提供方及装修服务提供商。公司主要供应商均为国内知名的大

型建筑承包商。近三年及一期，公司前五大供应商情况如下：

年度	供应商公司名称	采购金额（万元）
2020年1-6月	中国建筑第八工程局有限公司	56,523.25
	中建八局第一建设有限公司	26,034.14
	中建三局集团有限公司	25,607.43
	天元建设集团有限公司	22,691.46
	北京建工四建工程建设有限公司	22,187.70
	合计	153,043.98
2019年度	中国建筑第八工程局有限公司	181,788.95
	山东电力建设第三工程有限公司	135,193.26
	中国建筑第三工程局有限公司	121,365.01
	中建八局第一建设有限公司	78,736.08
	天元建设集团有限公司	59,498.60
	合计	576,581.91
2018年度	中国建筑第八工程局有限公司	181,150.15
	中建八局第一建设有限公司	180,390.82
	中建三局集团有限公司	170,890.20
	天元建设集团有限公司	77,294.95
	山东电力建设第三工程有限公司	69,396.52
	合计	679,122.63
2017年度	中国建筑第八工程局有限公司	223,395.96
	山东电力建设第三工程公司	190,245.83
	中建三局集团有限公司	132,725.09
	中国建筑第二工程局有限公司	129,842.50
	中国建筑一局（集团）有限公司	123,828.45
	合计	800,037.83

2、发行人客户情况

发行人房地产业务的主要客户包括房地产销售、酒店业务中的个人客户和投

资物业租赁及管理业务中的企业客户。公司单个客户的收入金额占比较小，不存在严重依赖个别客户的情况。

3、发行人及其控股子公司拥有的资质情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人合并范围内且存有正在开发建设项目的项目公司均持有房地产开发资质等级证书，具备相应的房地产开发资质。发行人下属各主要房地产开发经营主体资质情况如下表所示：

序号	公司名称	资质等级	资质证书编号	有效期截止日期
1	北京顺义新城建设开发有限公司	三级	SY-A-X1753	2023年6月1日
2	山东鲁能亘富开发有限公司	一级	建开企[2014]1382号	2020年7月31日
3	山东鲁能万创置业有限公司	一级	建开企[2014]1382号	2020年7月31日
4	山东鲁能朱家峪开发有限公司	一级	建开企[2014]1382号	2020年7月31日
5	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	一级	建开企[2013]1352号	2022年12月5日
6	重庆鲁能开发（集团）有限公司	一级	建开企[2007]681号	2021年10月24日
7	海南盈滨岛置业有限公司	二级	[2020]琼建房开证字第72030号	2023年7月1日
8	海南三亚湾新城开发有限公司	二级	[2019]琼建房开证字第72028号	2022年12月20日
9	南京鲁能广宇置地有限公司	二级	南京KF14311	2021年6月16日
10	南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	暂定	南京KF14355	2021年8月3日
11	南京方山置业有限公司	暂定	南京KF14235	2020年12月10日
12	重庆鲁能英大置业有限公司	二级	0525729	2021年8月14日
13	大连鲁能置业有限公司	三级	2102142015012051062	2021年1月14日
14	大连神农科技有限责任公司	三级	2102142016071854672	2022年7月4日
15	海南永庆生态文旅业有限公司	四级	[2020]澄建房开证第0006号	2023年6月9日
16	海南英大房地产开发有限公司	二级	[2018]琼建房开证字第72062号	2021年6月6日
17	天津鲁能泰山房地产开发有限公司	四级	津建房证[2016]第S2517号	2021年4月30日

18	福州鲁能地产有限公司	二级	FZ-59090000667000	-
----	------------	----	-------------------	---

十、发行人法人治理结构及合规、经营管控情况

（一）发行人法人治理结构

作为国家电网有限公司旗下从事房地产业务的旗舰企业，公司严格按照《公司法》等相关法律、法规的规定，不断完善公司的治理结构，建立、健全了内部管理和控制制度，逐步规范了公司运作，提高了公司治理水平。

鲁能集团关于《鲁能集团有限公司章程》的修改已于 2017 年 10 月 12 日经《国家电网公司关于中国电科院等直属单位公司章程的批复》（国家电网人资〔2017〕849 号）批准通过，但是修改后的公司章程尚未在工商管理部门完成变更登记等工作。目前，发行人正在推进公司章程变更的法定程序。根据公司章程，鲁能集团关于出资人、董事会、总经理及监事会的相关规定具体如下：

1、出资人

公司由国家电网有限公司全额出资设立。公司不设股东会，由出资人依法行使股东会权利。出资人对公司行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审查批准董事会的报告；
- （4）审查批准监事会的报告；
- （5）审查批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；

- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （10）修改公司章程，审查批准章程修改方案；
- （11）监督、评价和考核董事会、监事会、董事、监事履职情况；
- （12）审查批准公司年度综合计划和年度投资方案；
- （13）审查批准公司发展规划；
- （14）审查批准重大资产（股权）投资、处置和划转、对外捐赠等事项；
- （15）审查批准公司内部管理机构设置和员工年度工资总额方案；
- （16）法律、行政法规规定的其他职权以及依据出资人管理制度行使的其他职权。

出资人根据有关规定履行出资人职责，维护法律、行政法规和公司章程赋予董事会的职权，可以授权公司董事会行使出资人的部分职权，决定公司重大事项。

2、董事会

公司设董事会，董事会由 5 名董事组成，其中职工董事一名。

董事会对出资人负责，执行出资人的决定，接受出资人的指导和监督，保障公司和董事会的运作对出资人具有透明度。董事会依照《公司法》和出资人有关规定，行使下列职权：

- （1）执行出资人的决议；
- （2）决定公司的经营计划和投资方案；
- （3）制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- （4）制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（7）决定公司内部管理机构设置；

（8）按照干部管理权限和相关工作程序，聘任或解聘公司高级管理人员；决定聘任或解聘董事会秘书；决定公司高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；

（9）制定公司基本管理制度；

（10）修订公司章程，以董事会名义报出资人审批；

（11）法律、行政法规规定以及出资人授予的其他职权。

3、总经理

总经理对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理和监事会的监督。

总经理行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施党委会、董事会会议决定事项；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

（4）根据干部管理权限和相关工作程序，提请董事会聘任或解聘高级管理人员，决定聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；

（5）建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会议，协调、检查和督促各部门、各单位的生产经营管理工作；

（6）法律、行政法规规定以及董事会授予的其他职权。

4、监事会

公司设监事会，其成员 3 人，由出资人委派的监事和职工监事组成。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。职工监事经公司职工代表大会民主选

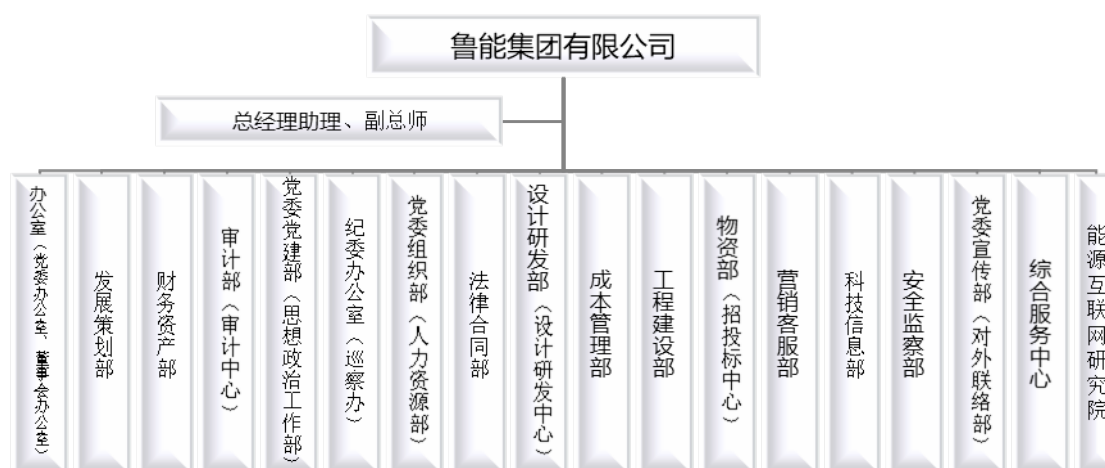
举产生。

监事行使下列职权：

- （1）检查公司财务；
- （2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；
- （4）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- （5）向出资人提出提案，发现重大问题，直接向出资人报告；
- （6）法律、行政法规规定的其他职权。

（二）发行人组织架构

根据发行人法人治理结构和公司章程规定，在结合实际情况的基础上，公司设置了相关的业务管理部门，公司的组织架构如下图所示：



发行人按照相关法律规定，不断完善公司法人治理结构，设立了办公室（党委办公室、董事会办公室）、发展策划部、财务资产部、审计部（审计中心）、党委党建部（思想政治工作部）、纪委办公室（巡察办）、党委组织部（人力资源部）、法律合同部、设计研发部（设计研发中心）、成本管理部、工程建设部、

物资部（招投标中心）、营销客服部、科技信息部、安全监察部、党委宣传部（对外联络部）、综合服务中心、能源互联网研究院 18 个部门。

各部门的主要职能如下：

1、办公室（党委办公室、董事会办公室）

主要负责协助公司领导协调和推进公司日常工作并督促落实；负责公司法人治理结构基本制度、公司章程、董事会、党委议事规则、领导班子成员、助理、副总师分工等制度制（修）订；负责公司董事会会议、年度、年中、季度、月度工作会议和党委、董事长办公会、总经理办公会等重要会议的组织服务工作；负责外部董事的协调沟通和服务工作；负责公司重点工作任务分解和督察督办；负责组织协调公司重要公务活动；负责党委学习的组织和落实；负责公司行政事务、公务接待管理；负责公司信息管理；负责公司总值班、应急管理、来信来访和维护稳定工作；负责公司领导的日常服务工作；负责公司公文、保密、机要、接待、文印、收发等管理和服务工作；负责外事管理工作。

2、发展策划部

主要负责开展行业市场信息分析和产业政策研究；负责公司发展规划及产业专项发展规划；负责综合计划管理；负责组织开展各产业项目前期工作及项目可行性论证，负责投资项目储备库管理；负责审批下属单位基建、大修、技改、零购投资项目计划；负责公司综合统计管理和经营活动分析；负责企业资质管理；负责企业标准化体系建设、指标体系建设和同业对标管理；负责公司规章制度和权责流程建设；负责审核管理咨询项目。

3、财务资产部

主要负责制定公司财务资产管理规章制度；制定公司资产经营和财务目标；负责财务预算管理，汇总、审核所属单位财务预算方案；负责组织公司会计核算工作，编报各类财务报表；负责编报公司年度财务决算；编制公司利润分配方案并组织实施；负责财务分析，为经营决策提供支持；负责财务风险控制、财务评价与稽核管理；负责投资评价管理；组织开展税费筹划，指导、协调、监督、检

查和考核所属单位税费管理工作；负责资金统一管理及融资、担保等业务管理；负责公司资本运作的规划、策划和指导；负责上市公司的运作和管理；负责资产重组、兼并、联合方案的制订与实施；负责公司固定资产核算工作；负责公司营业执照工商注册、年检工作；负责公司财务人员管理工作；负责公司本部财务管理。

4、审计部（审计中心）

主要负责制定公司审计制度；负责公司内控体系建设，制定各项内控管理制度，对执行情况进行审计监督；负责审计成果应用和审计整改；负责组织开展公司财务收支、内部控制、经营成果审计；负责所属单位经营责任和干部离任审计；负责对公司经济合同、资金等进行日常监督；负责工程管理审计；负责公司专项审计调查工作。

5、党委党建部（思想政治工作部）

负责指导公司系统党建工作，检查考核、督促落实党建工作责任制；负责公司党的基层组织建设，指导公司系统基层党组织的设置、调整、换届选举；负责公司系统党员教育、管理、服务工作，加强党员队伍建设；负责党员发展、党费收缴和使用管理工作；负责公司党的思想建设，组织开展党员干部理论武装和党内集中教育活动；负责公司党委学习服务，对各单位党委（支部）学习情况进行指导、检查和考核；负责公司思想政治工作，组织开展形势任务教育，选树和宣传先进典型，开展员工思想动态调研分析；负责公司系统企业文化建设；负责公司机关党委日常工作；负责公司共青团工作，指导和协调公司系统的青年工作；完成公司党委交办的其它工作任务。负责工会组织建设；负责组织实施企业民主管理和权益维护；负责职工文化体育工作；负责女工组织建设，维护女工合法权益；负责组织安排员工疗养、救助和慰问工作；负责工会会费和经费收缴与管理；负责劳动模范等评选、表彰和管理工作；协助和督促做好员工奖惩、安全生产、劳动保护等工作。

6、纪委办公室（巡察办）

负责对公司本部各部门和所属单位及领导班子成员执行党和国家路线、方针、政策、法律、法规情况的监督；协助公司党委指导、监督、检查公司党风廉政建设和反腐败工作，落实监督责任，做好监督执纪问责工作；负责公司协同监督有关工作的组织协调；负责纪律检查和行政效能监察；负责公司投诉举报事件的受理和案件的查处及审理；负责公司物资及招投标管理监督工作；负责公司管理领导干部的廉政审核工作；承办上级纪检监察组织交办的其他事项。

7、党委组织部（人力资源部）

主要负责贯彻党的组织路线，落实上级党组织工作要求，研究提出具体措施；坚持党管干部原则，建立适应现代企业制度要求和市场竞争需要的选人用人机制；负责公司干部队伍建设和人力资源体系建设；负责相关制度制订修改；负责编制公司干部队伍和人力资源发展规划；负责干部选拔、培养、使用、考核与奖惩；负责股东代表及董事、监事委派管理；负责组织机构与劳动定员管理；负责人才引进；负责公司本部及所属单位人员招聘、调动和借用管理等有关工作；负责公司培训计划管理、教育培训资源的优化配置和员工培训管理，负责专业技术职务评选；负责绩效管理体系建设并组织实施，负责公司业绩考核、全员绩效和考勤管理；负责高管及员工薪酬管理和履职待遇、业务支出预算管理；归口公司表彰奖励管理和员工奖惩工作；负责公司全口径人工成本管理；负责人事、员工薪酬福利计划和统计分析工作；负责员工社会保险和企业年金管理；负责员工住房公积金管理；归口公司福利管理；负责劳动用工与劳动合同管理；负责人事档案归口管理；负责本部干部和员工考勤管理；负责公司本部人力资源管理工作。

8、法律合同部

主要负责公司普法依法治企工作和决策规范管理；负责对所属单位法律工作的业务指导、咨询和业务支持；负责法律风险管控；负责涉及公司重大法律纠纷的调解、仲裁和诉讼工作；参与重大法律问题的协调处理；负责公司重大合同谈判、合同条款法律审查及合同管理；负责对所属单位合同管理工作的业务指导、监督和检查；负责公司本部合同的审查；负责法律信息化管理及流程管控；负责商标管理。

9、设计研发部（含研发设计中心）

主要负责公司房地产业设计管理制度和流程的制定和推行；负责房地产产品标准化、设计优化和产品研发工作；负责审核项目限额设计；负责设计质量管控；负责审核重大设计变更；负责组织房地产设计中新技术、新材料、新工艺和生态节能技术的研发及推广工作；负责房地产专项课题研究、技术攻关工作；负责设计战略联盟库建设和维护，负责项目设计单位的评估和选择；负责设计计划编制及设计进度管理；负责组织各阶段设计成果评审；负责设计合约规划及设计费用标准的制定和执行情况的审查。

10、成本管理部

主要负责房地产成本管理，制度成本管理制度、业务流程和标准化管理体系；负责建立成本信息库；组织编制、审核房地产业目标成本方案，进行目标成本分解，审核合约规划，建立项目责任成本；负责审核房地产业施工图预算；负责房地产项目成本动态监控，对项目目标成本调整进行审核；负责审核项目竣工成本，组织进行成本后评估。

11、工程建设部

主要负责公司房地产工程建设管理。负责制定房地产工程建设制度、标准化管理体系；负责开工前期专业计划的组织协调与落实；负责审核开工、竣工条件；负责工程建设进度、质量、安全管理的监督、考核，负责组织工程质量、事故调查；负责工程建设重大问题的协调和处理；负责工程及工程服务类招投标技术审核；负责工程合同管理、工程款支付和工程指令类签证管理；负责市政道路、园林景观和样板展示区建设协调管理。

12、物资部（招投标中心）

主要负责制定公司物资管理与招标管理的规章制度、办法；负责公司物资管理，指导、协调项目单位物资采购合同签订及履约工作；负责物资配送管理；负责设备材料质量监督；负责公司工程、物资、服务招标管理，组织编制、审查招标采购计划；负责委托招标代理机构实施招标、评标工作；组织各产业战略联盟

的选择、评定、动态维护工作；负责组织召开定标会议，监督、检查定标结果执行情况；负责工程、物资、服务投标人管理；负责评标专家库管理；负责建立和维护供应商信息库，定期对供应商进行综合评价。

13、营销客服部

主要负责建立公司营销、客服管理体系，制定管理制度、业务流程和标准化体系；负责审核产品定位、营销策划和营销工作计划并监督实施；负责公司销售型物业品牌建设和推广工作；负责销售业绩评价与考核；负责客户满意度评价与考核。

14、科技信息部

主要负责制定公司知识产权管理制度，建立知识产权管理体系；负责组织公司科技创新，开展专利申报；负责公司科技发展规划及年度计划；负责制定公司科技工作标准、流程、制度；负责公司科技建设工作的组织、协调与评价；负责公司科技工作方面重大问题的协调和处理；负责编制公司信息化发展规划；负责公司信息化基础设施、信息网络、信息设备及通用信息平台系统的建设实施与运行维护管理；负责业务应用系统的运行维护管理；负责公司信息网络运行安全管理；负责公司运营数据资产管理，对主营业务活动和核心资源实施在线监测，建立公司预警体系，制定风险处理预案；负责机房管理和信息运行值班；组织开展信息设备、软件系统集中选型工作；负责公司本部办公计算机等信息资产管理。

15、安全监察部

主要负责建立公司安全管理体系，制定安全管理标准，完善安全操作规程；负责制定公司年度安全计划，并组织实施；负责制定公司应急管理体系和应急预案；负责建立安全管理培训体系，组织安全培训；负责重大安全事故的调查处理。

16、党委宣传部（对外联络部）

主要负责党委宣传工作、研究公司发展的外部环境；负责新闻宣传和新闻应急管理，指导、协调各单位开展媒体维护和舆情处置；负责对外联络管理，指导、

监督各单位开展对外公共关系活动；负责社会责任管理；负责公司品牌管理与形象宣传工作，负责公司网站信息日常更新维护。

17、综合服务中心

作为公司配套管理和服务机构，负责办公用房管理，负责本部办公用房维护、物业合同签订及划分配置；负责车辆管理，负责本部车辆调配及驾驶员日常管理；负责公司后勤管理（含本部食堂、宿舍及健康体检管理），负责公司本部后勤保障相关工作考核评价及物业服务管理监督工作；负责公司离退休管理，负责本部离退休人员服务管理；负责驻外职工租房费用报销审核管理；负责公司小型基建项目和生产辅助项目技改、大修管理工作；负责办公用品管理，办公设备固定资产管理（除科信部管理以外的办公设备的归口管理）；管理本部票务代理机构；负责本部职工社保、公积金业务实施管理，包括：新参保人员办理，社保卡、医保存折领取，异地就医备案，医疗报销，生育津贴申领，特殊病备案，申报工伤，在职转退休申报办理，企业稳岗补贴领取，公积金转移及提取；负责公司档案管理及济南综合事务管理工作。

18、能源互联网研究院

负责研究和规划公司新能源发展战略方向和业务布局；负责新能源产业开发、技术应用、产业升级、效益提升等方面的课题研究；负责指导、督促、协调氢能、储能和节能技术等课题组的研究及技术推广应用工作；负责对接国家电网公司能源互联网研究院和经济研究院，促进其研究成果在鲁能新能源的落地实施和转化应用；负责开展新能源产业对外技术交流与合作探索等。

（三）发行人内部管理制度的建立与运行情况

公司规范企业管理，贯彻《公司法》、《会计法》等相关法律法规，提高经营活动的经济性、效率性和效果性，保证资产安全及财务报告的真实性、可靠性和决策有用性，增强法律法规和政策的遵循性，以公司章程、现行各项管理制度和生产经营活动实际为基础，结合内部控制在现代企业中的应用现状，制定了相应的内部控制制度，为生产、经营、财务、监督检查、对外投资等各方面工作建

立统一的内部管理原则、风险评估框架和业务流程控制体系。公司设立了专门负责监督检查的审计部门，设置了独立于财务部等其他运营部门的审计专职工作人员，进一步完善了公司的治理结构。

1、财务管理和会计核算制度

公司已经根据相关法律法规、《企业会计准则》和财务报告的内控应用指引，结合公司自身的经营特点，建立了行之有效的会计核算和财务管理制度。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位分工，规定了各个岗位的工作权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算和财务管理工作合理有效运行。

2、资金管理制度

公司规范和强化资金计划管理和融资管理，制定资金管理制度，对资金集中管控，由财务资产部负责公司及所有下属公司的融资计划管理与考核、资金筹措管理、贷后管理及资金平衡管理等工作，制定了规范的内部资金调动审批流程和融资计划制定方针，并对各级资金调度管理制定了严格的问责制度，保障公司整体资金回笼与融资计划的稳定运行。

3、预算管理制度

为保障公司战略规划目标和年度经营计划的实现，优化资源配置，强化过程管理和绩效评价，建立健全公司内控管理体系，发行人依据财务预算管理制度，建立科学高效、规范有序的全面预算管理体系，提高全面预算的调控力、执行力和科学化、精益化水平。

4、子公司管理制度

发行人规定各下属子公司应根据发行人的基本制度建立公司的管理制度，子公司规章制度与公司一致。发行人针对下属子公司的人员进行监督和管理，确保下属子公司规范、高效、有序的运作和健康的发展，提高公司整体资产运营质量，控制公司整体风险，维护公司整体形象。

5、信息披露事务及投资者管理制度

为进一步规范信息披露事务及投资者关系管理，公司制订了《鲁能集团有限公司债务融资工具信息披露事务管理制度》，对信息披露的内容及标准、信息披露事务管理和信息披露程序等进行了全面规范，确保信息披露及投资者关系管理工作规范化执行。总体来看，公司制订了较为健全的内部管理机制，财务内控制度规范，有利于保证公司内部、下属子公司的高效运作，为公司进一步发展奠定了良好的基础。

总体来看，公司制订了较为健全的内部管理机制，财务内控制度规范，有利于保证公司内部、下属子公司的高效运作，为公司进一步发展奠定了良好的基础。

（四）发行人独立性情况

公司自成立以来，按照《公司法》和《公司章程》的要求规范运作。逐步建立健全公司的法人治理结构，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。具体情况如下：

1、业务独立

发行人业务独立于控股股东、实际控制人，拥有完整的市场拓展、生产和销售系统，独立开展业务，不依赖于控股股东、实际控制人。

2、人员独立

发行人拥有独立的人力资源管理体系，能够独立进行人员的招聘、选拔及聘用，与控股股东保持独立。发行人的董事、监事和高级管理人员均严格按照《中华人民共和国公司法》、公司章程等法律、法规和制度产生。

3、资产独立

发行人拥有独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立完整的资产结构，拥有独立的生产系统、土地使用权、房屋所有权等资产，拥有独立的采购和销售系统，不存在公司资产被控股股东、实际控制人占用而损害公司利益的情形。

4、机构独立

发行人依法设立董事、监事和高级管理层等职位，各职位人员严格按照《公司法》、《公司章程》等规定履行各自的职权；公司各项规章制度完善，法人治理结构规范有效，建立了独立于股东和适应于自身发展需要的组织机构；公司各部门职能明确，形成了独立、完善的管理机构，不存在与控股股东、实际控制人合署办公的情形。

5、财务独立

发行人设立了专门的财务机构，制定了规范的财务管理制度，建立了独立完整的财务核算体系，进行独立核算和财务决策；各子公司均拥有独立的银行帐号并独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人公用银行帐号和混合纳税的情况；不存在资金被控股股东、实际控制人占用的情形。

（五）发行人执行国务院房地产调控政策规定及合法合规情况

1、发行人执行国务院房地产调控政策规定情况

（1）发行人不存在炒地行为

依据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）第六条、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）第（八）条、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）第五条的相关规定，发行人对报告期内房地产业务是否存在炒地行为进行了专项自查。

经自查，报告期内，发行人及其合并范围内子公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因炒地行为被国土资源部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，不存在炒地的违法违规行为，符合《城市房地产管理法》、国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2011]1 号文的有关规定。

（2）发行人不存在闲置土地

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修正）、《国务院关

于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）以及《监管政策》的相关规定，发行人对报告期内房地产业务是否存在闲置土地行为进行了专项自查。

经自查，报告期内，发行人及其合并范围内子公司列入核查范围的房地产开发项目不存在违反国发[2008]3 号文、《城市房地产管理法》和《闲置土地处置办法》规定的闲置土地情形被国土资源部门就闲置土地行为处以行政处罚或正在被（立案）调查的情形，因此不存在闲置土地的违法违规行为。

（3）发行人不存在哄抬房价、捂盘惜售行为

根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）的相关规定，发行人对报告期内房地产业务是否存在哄抬房价、捂盘惜售行为进行了专项自查。

经自查，报告期内，发行人及其合并范围内子公司列入核查范围的商品住房项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价情形被房产管理部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况，不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，符合建房[2010]53 号文、国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文及其他相关规范性文件的有关规定。

综上所述，发行人及合并范围内子公司在报告期内的房地产开发项目不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被（立案）调查的情况；不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况，亦不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为正在被（立案）调查的情况。

2、发行人合法合规情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规行为，亦不存在因重大违法违规行为而受到处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

十一、发行人关联方及关联交易情况

（一）关联方与关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

1、发行人实际控制人情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

2、发行人的股东情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人的控股股东为国家电网有限公司。

3、发行人的子公司情况

详见本节中“六、（一）发行人在子公司中的权益”部分。

4、发行人的合营和联营企业情况

详见本节中“六、（二）发行人在重要合营或联营企业中的权益”部分。

5、其他关联方情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人其他关联方情况如下表所示：

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
都城伟业集团有限公司	受同一母公司控制
国网电力科学研究院有限公司	受同一母公司控制
国网山东省电力公司	受同一母公司控制
国网信息通信产业集团有限公司	受同一母公司控制
西安鲁能置业有限公司	同受最终控制方控制
山东电工电气集团有限公司	受同一母公司控制
国网青海省电力公司	受同一母公司控制
国网英大国际控股集团有限公司	受同一母公司控制

（二）关联交易原则及定价政策

公司关联交易的事项严格按照《鲁能集团有限公司“三重一大”决策实施细则》相关规定执行，凡涉及公司重大决策和大额度资金运作的事项，均需坚持集体决策、科学决策、民主决策、依法决策的原则，由鲁能集团总经理办公会集体决策。

本公司关联方借款（委托贷款）定价由双方参照市场价格协商确定。

本公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平合理、平等互利的原则按市场定价进行交易。本公司同关联方之间销售（采购）商品及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，由于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

（三）报告期内关联交易情况

1、销售商品

公司 2019 年度销售商品的关联交易情况

单位：万元

关联方名称	金额	比例
国网青海省电力公司	17,350.13	0.52%
合计	17,350.13	0.52%

2、采购商品

公司 2019 年度采购商品的关联交易情况

单位：万元

关联方名称	金额	比例
都城伟业集团有限公司	1,620.93	0.08%
合计	1,620.93	0.08%

3、提供资金（委托贷款）

2019 年末公司处于存续期的委托贷款情况

单位：万元

关联方名称	向关联方提供资金	关联方向本集团提供资金
都城伟业集团有限公司	263,200.00	129,000.00
合计	263,200.00	129,000.00

4、关联方应收应付款项余额

2019 年末公司应收应付关联交易情况

单位：万元

项目	2019 年末		条款和条件	是否取得或提供担保
	金额	所占余额比例（%）		
应收账款				
都城伟业集团有限公司	778.86	1.19	到期收款	否
国网青海省电力公司	1,057.26	1.61	到期收款	否
合计	1,836.12	2.80		
应收票据				
国网青海省电力公司	11,858.02	91.16	到期收款	否
合计	11,858.02	91.16		
其他应收款				
国网山东省电力公司	33,751.64	36.69	到期收款	否
都城伟业集团有限公司	4,205.25	4.57	到期收款	否
合计	37,956.89	41.26		
长期应收款				
都城伟业集团有限公司	261,200.00	100	到期收款	否
合计	261,200.00	100		
应付账款				
都城伟业集团有限公司	404.51	0.03	到期付款	否
国网电力科学研究院有限公司	418.80	0.04	到期付款	否
合计	823.31	0.07		
预收账款				
国网英大国际控股集团有限公司	249.54	0.01	依合同预收	否
合计	249.54	0.01		

项目	2019 年末		条款和条件	是否取得或提供担保
	金额	所占余额比例（%）		
其他应付款				
都城伟业集团有限公司	412,169.25	67.97	到期付款	否
国网山东省电力公司	811.24	0.13	到期付款	否
合计	412,980.48	68.10		

十二、发行人关联方担保情况

（一）发行人资金违规占用情况

发行人在报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况。

（二）发行人对关联方的担保情况

截至 2020 年 6 月末，发行人不存在为合并报表范围外的其他关联方担保的情形。发行人为合并报表范围内的关联方提供担保的情况如下表所示：

单位：万元

序号	担保单位	担保对象	担保方式	担保余额
1	鲁能集团有限公司	海南三亚湾新城开发有限公司	连带责任担保	4,654.03
2	鲁能集团有限公司	海南三亚湾新城开发有限公司	连带责任担保	-
3	鲁能集团有限公司	海南英大房地产开发有限公司	连带责任担保	47,500.00
4	鲁能集团有限公司	大连鲁能置业有限公司	连带责任担保	-
5	鲁能集团有限公司	苏州鲁能置业有限公司	连带责任担保	26,495.96
6	鲁能集团有限公司	山东曲阜鲁能投资开发有限公司	连带责任担保	33,669.00
7	鲁能集团有限公司	大连鲁能置业有限公司	连带责任担保	20,500.00
8	鲁能集团有限公司	海南英大房地产开发有限公司	连带责任担保	40,218.23
9	鲁能集团有限公司	海南盈滨岛置业有限公司	连带责任担保	65,427.73
10	鲁能集团有限公司	北京顺义新城建设开发有限公司	连带责任担保	69,000.00
11	鲁能集团有限公司	天津广宇发展股份有限公司	连带责任担保	203,000.00
12	鲁能集团有限公司	大连神农科技有限责任公司	连带责任担保	3,000.00
13	鲁能集团有限公司	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	连带责任担保	8,000.00
14	鲁能集团有限公司	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	连带责任担保	2,462.00

序号	担保单位	担保对象	担保方式	担保余额
15	天津广宇发展股份有限公司	鲁能集团有限公司	连带责任担保	203,000.00
16	天津广宇发展股份有限公司	东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	连带责任担保	36,815.51
17	天津广宇发展股份有限公司	重庆鲁能开发（集团）有限公司	连带责任担保	31,010.00
18	天津广宇发展股份有限公司	重庆鲁能开发（集团）有限公司	连带责任担保	69,000.00
19	天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	连带责任担保	39,000.00
20	天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	连带责任担保	14,985.00
21	天津广宇发展股份有限公司	鲁能集团有限公司	连带责任担保	69,000.00
22	天津广宇发展股份有限公司	成都鲁能置业有限公司	连带责任担保	-
23	天津广宇发展股份有限公司	成都鲁能置业有限公司	连带责任担保	42,000.00
合计				1,028,737.46

第六节 财务会计信息

本节的财务数据及相关分析反映了发行人近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

发行人 2017 年度的审计报告经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具了信会师报字【2018】第 ZB21572 号标准无保留意见的审计报告，发行人 2018 年度和 2019 年度的审计报告经过中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具了 CAC 审字【2019】0310 号和 CAC 审字【2020】0576 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2020 年 1-6 月合并及母公司财务报表未经审计。

非经特别说明，本募集说明书中引用的 2017 年财务会计数据摘自发行人 2018 年审计报告年初数，2018 年财务会计数据摘自发行人 2019 年审计报告年初数，2019 年财务会计数据摘自发行人 2019 年度审计报告年末数，表述口径均为发行人合并财务报表口径。

本章节中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则该差异是由于四舍五入造成。

一、最近三年及一期财务报表

（一）合并报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	1,689,000.08	1,558,384.04	1,258,058.02	2,074,686.10
应收票据	10,928.57	13,007.22	4,262.10	990.10
应收账款	14,152.92	64,063.88	27,394.03	16,754.21
预付款项	98,579.25	128,665.08	38,517.28	32,753.03
其他应收款	311,385.68	65,851.89	65,819.51	97,802.40

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
存货	6,455,694.06	6,915,616.78	7,746,757.34	9,202,748.85
合同资产	72,158.06	-	-	-
其他流动资产	288,428.76	290,423.36	317,757.80	302,233.22
流动资产合计	8,940,327.38	9,036,012.26	9,458,566.08	11,727,967.91
非流动资产：				
可供出售金融资产	10,629.75	400,385.53	390,149.54	417,122.44
持有至到期投资	3,000.00	-	-	-
长期应收款	205,900.00	261,200.00	411,200.00	345,000.00
长期股权投资	36,654.78	37,449.92	23,498.78	6,325.23
投资性房地产	417,343.40	423,546.52	313,243.75	345,285.08
固定资产	1,138,168.51	1,172,950.36	1,251,429.59	703,133.15
在建工程	282,580.68	289,899.10	260,509.05	569,646.39
生产性生物资产	1,197.75	1,209.51	82.70	-
无形资产	172,335.62	177,622.51	246,040.09	246,380.42
开发支出	-	50.51	-	
长期待摊费用	8,909.16	9,250.70	12,342.20	4,141.67
递延所得税资产	426,406.15	444,070.59	431,307.79	384,931.91
其他非流动资产	55,323.20	59,171.74	46,425.47	51,353.93
非流动资产合计	2,758,449.01	3,276,807.00	3,386,228.98	3,073,320.23
资产总计	11,698,776.39	12,312,819.27	12,844,795.06	14,801,288.15
流动负债：				
短期借款	31,500.00	-	8,500.00	1,000.00
应付票据	21,480.51	16,900.00	9,800.00	29,000.00
应付账款	1,050,360.15	1,197,393.59	1,492,311.67	1,014,092.52
预收款项	18,784.99	2,516,470.22	3,960,632.84	5,859,891.46
合同负债	1,902,986.75	-	-	-
应付职工薪酬	8,193.03	7,582.54	8,181.23	6,761.98
应交税费	302,301.27	409,956.46	290,530.89	231,085.25
其他应付款	828,343.32	627,591.17	883,401.97	759,937.94
一年内到期的非流动负债	120,524.46	176,958.73	114,844.30	455,643.62
其他流动负债	157,174.04	-	-	-
流动负债合计	4,441,648.52	4,952,852.70	6,768,202.89	8,357,412.76

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
非流动负债：				
长期借款	1,408,487.46	1,440,492.62	1,084,475.60	1,646,370.42
应付债券	1,478,718.25	1,478,199.89	957,539.19	956,565.80
长期应付款	6,701.39	5,833.05	8,614.93	6,938.89
长期应付职工薪酬	1,902.29	1,902.29	1,902.29	1,902.29
预计负债	2,961.54	2,961.54	1,547.78	990.98
递延收益	1,504.82	150.09	224.20	1,326.56
递延所得税负债	7,470.56	75,597.05	75,222.05	86,622.27
其他非流动负债	303,000.00	-	-	-
非流动负债合计	3,210,746.31	3,005,136.54	2,129,526.05	2,700,717.22
负债合计	7,652,394.83	7,957,989.25	8,897,728.94	11,058,129.98
所有者权益：				
实收资本（股本）	3,256,816.43	3,475,758.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	-828,165.59	-827,803.47	-813,007.62	-650,295.91
其他综合收益	-101.80	213,633.09	212,851.85	233,355.93
盈余公积	203,763.45	203,763.45	921,769.76	791,504.85
未分配利润	1,064,390.98	961,962.51	1,366,812.47	1,136,187.31
归属于母公司所有者权益	3,696,703.47	4,027,313.58	3,688,426.45	3,510,752.17
少数股东权益	349,678.09	327,516.44	258,639.66	232,406.00
所有者权益合计	4,046,381.56	4,354,830.02	3,947,066.11	3,743,158.17
负债和所有者权益总计	11,698,776.39	12,312,819.27	12,844,795.06	14,801,288.15

2、合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	1,247,708.10	3,319,036.06	4,916,044.31	3,061,888.42
其中：营业收入	1,247,708.10	3,319,036.06	4,916,044.31	3,061,888.42
二、营业总成本	1,093,978.92	2,604,827.16	4,092,420.01	2,746,654.95
其中：营业成本	899,356.90	2,003,235.37	3,412,070.06	2,165,012.34
税金及附加	56,560.31	289,157.89	329,160.84	206,773.57
销售费用	27,927.12	84,184.35	146,385.40	206,511.51
管理费用	56,158.23	140,376.54	137,256.67	123,594.67

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
研发费用	10.19	1,342.96	367.21	20.13
财务费用	53,966.17	86,530.04	67,179.83	56,470.48
资产减值损失	874.54	-149,761.38	-225,131.83	-11,727.77
加：其他收益	2,165.78	1,100.21	416.95	211.87
投资收益	8,441.17	58,809.94	40,078.37	32,412.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-462.92	-473.61	341.55	107.13
资产处置收益	-0.18	13.85	-	331.65
三、营业利润	165,210.50	624,371.53	638,987.79	348,189.42
加：营业外收入	1,684.25	12,461.89	6,754.90	3,929.15
减：营业外支出	200.20	4,059.39	1,258.12	2,246.74
四、利润总额	166,694.55	632,774.02	644,484.57	349,871.83
减：所得税费用	46,910.08	158,004.87	195,062.05	115,883.82
五、净利润	119,784.47	474,769.15	449,422.52	233,988.01
归属于母公司所有者的净利润	86,610.19	399,115.03	388,933.31	177,210.78
少数股东损益	33,174.28	75,654.12	60,489.21	56,777.23

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	942,089.46	2,237,262.40	3,476,930.88	5,165,581.69
收到的税费返还	14,707.60	9,489.79	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	255,829.23	354,477.69	466,839.12	875,807.09
经营活动现金流入小计	1,212,626.30	2,601,229.88	3,943,770.00	6,041,388.77
购买商品、接受劳务支付的现金	599,325.73	1,709,083.79	1,832,498.80	2,285,870.31
支付给职工以及为职工支付的现金	56,940.69	148,607.62	135,374.61	113,925.35
支付的各项税费	238,294.68	452,131.69	609,590.90	522,125.14
支付其他与经营活动有关的现金	186,354.78	688,239.52	587,010.62	1,150,351.42
经营活动现金流出小计	1,080,915.87	2,998,062.63	3,164,474.94	4,072,272.22
经营活动产生的现金流量净额	131,710.42	-396,832.74	779,295.06	1,969,116.55
二、投资活动产生的现金流量：				

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收回投资收到的现金	76,018.16	150,000.00	3,000.00	154,200.00
取得投资收益收到的现金	13,775.27	46,233.07	40,441.19	32,600.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	23,126.54	45.95	4.83	24,293.11
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	42,697.64	104.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	8,951.34
投资活动现金流入小计	112,919.97	238,976.65	43,550.02	220,045.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,383.44	321,770.59	242,127.85	400,061.19
投资支付的现金	192,200.00	23,600.00	78,315.52	344,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	35,524.64	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	2.91	-	6,930.37
投资活动现金流出小计	248,583.44	345,373.50	355,968.01	751,491.55
投资活动产生的现金流量净额	-135,663.47	-106,396.85	-312,417.99	-531,446.44
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	5.00	1,000.00	-
取得借款收到的现金	482,355.76	1,493,603.52	539,575.02	735,096.86
收到其他与筹资活动有关的现金	-	148,900.00	-	-
筹资活动现金流入小计	482,355.76	1,642,508.52	540,575.02	735,096.86
偿还债务支付的现金	255,700.09	465,243.58	1,472,840.39	1,589,721.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	58,789.55	178,398.74	157,786.62	191,185.29
支付其他与筹资活动有关的现金	572.44	153,212.82	195,483.37	400.00
筹资活动现金流出小计	315,062.08	796,855.15	1,826,110.37	1,781,306.75
筹资活动产生的现金流量净额	167,293.68	845,653.37	-1,285,535.35	-1,046,209.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	0.01
五、现金及现金等价物净增加额	163,340.63	342,423.78	-818,658.28	391,460.23
加：期初现金及现金等价物余额	1,374,750.11	1,032,326.33	1,850,984.61	1,459,524.38
六、期末现金及现金等价物余额	1,538,090.74	1,374,750.11	1,032,326.33	1,850,984.61

（二）母公司报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	636,188.39	803,870.66	583,549.01	927,900.28
应收账款	3,675.25	3,488.18	2,685.61	494.33
预付款项	3,984.68	93,406.86	1,601.48	1,926.89
其他应收款	1,160,404.97	490,499.34	646,940.79	310,312.21
存货	-	-	31.00	31.00
一年内到期的非流动资产	459,730.00	598,030.00	-	-
其他流动资产	124.59	104.00	2,633.08	3,271.35
流动资产合计	2,264,107.90	1,989,399.04	1,237,440.98	1,243,936.06
非流动资产：				
可供出售金融资产	8,900.00	398,655.79	388,419.80	415,392.70
长期应收款	650,476.00	809,197.00	1,833,930.00	1,614,790.00
长期股权投资	1,987,454.91	1,987,140.89	1,959,797.53	2,013,973.99
投资性房地产	13,861.01	16,698.16	16,814.70	17,689.72
固定资产	142,303.35	145,021.78	145,717.16	56,110.18
在建工程	1,268.28	1,268.28	2,251.65	65,572.51
无形资产	26,756.15	27,182.50	27,856.27	26,194.50
开发支出	-	48.65	-	-
长期待摊费用	412.35	467.00	580.38	582.37
递延所得税资产	7.59	7.59	7.59	18.03
其他非流动资产	-	-	-	1,052.70
非流动资产合计	2,831,439.65	3,385,687.64	4,375,375.09	4,211,376.69
资产总计	5,095,547.55	5,375,086.68	5,612,816.06	5,455,312.74
流动负债：				
应付票据及应付账款	22,444.26	31,172.69	35,981.48	19,729.06
预收款项	2.13	623.27	623.34	611.47
应付职工薪酬	415.45	500.73	489.48	351.50
应交税费	13,335.36	20,022.63	45,869.81	38,738.31
其他应付款	846,974.49	670,570.22	1,052,576.52	1,002,298.01
一年内到期的非流动负债	6,400.00	9,400.00	26,800.00	26,400.00
流动负债合计	889,571.68	732,289.54	1,162,340.64	1,088,128.36

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
非流动负债:				
长期借款	38,941.94	36,745.54	52,081.16	72,781.11
应付债券	1,058,618.25	1,058,099.89	957,539.19	956,565.80
递延所得税负债	2,469.02	73,713.22	70,910.21	77,653.43
非流动负债合计	1,100,029.21	1,168,558.65	1,080,530.56	1,107,000.34
负债合计	1,989,600.89	1,900,848.19	2,242,871.19	2,195,128.70
所有者权益:				
股本	3,256,816.43	3,475,758.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	-601,830.76	-604,232.99	-604,232.99	-604,232.99
其他综合收益	-101.80	213,633.09	212,851.85	233,355.93
盈余公积	203,763.45	203,763.45	921,769.76	791,504.85
未分配利润	247,299.34	185,316.94	839,556.25	839,556.25
所有者权益合计	3,105,946.66	3,474,238.49	3,369,944.87	3,260,184.04
负债和所有者权益总计	5,095,547.55	5,375,086.68	5,612,816.06	5,455,312.74

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	1,500.97	7,338.58	5,662.32	16,678.32
其中：营业收入	1,500.97	7,338.58	5,662.32	16,678.32
二、营业总成本	31,316.70	71,305.31	68,681.07	62,523.01
其中：营业成本	2,869.70	5,663.26	3,932.77	12,990.83
税金及附加	1,475.83	1,417.31	1,800.30	1,064.68
销售费用	138.70	310.85	159.65	91.67
管理费用	5,034.84	19,134.31	23,313.31	22,929.83
研发费用	10.19	1,296.26	172.59	-
财务费用	21,787.44	43,483.33	39,302.45	44,446.00
资产减值损失	-	-204.77	41.75	-19,000.00
加：其他收益	80.16	45.38	55.28	1.00
投资收益	94,864.67	237,173.98	239,160.33	118,818.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-102.76	257.18	341.55	107.13
资产处置收益	-	-	-	287.50

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
三、营业利润	65,129.10	173,047.87	176,238.61	73,262.41
加：营业外收入	4.48	287.27	1,299.13	536.61
减：营业外支出	-	50.29	12.73	1,067.42
四、利润总额	65,133.58	173,284.84	177,525.01	72,731.60
减：所得税费用	3,151.17	8,445.46	22,090.10	51,717.85
五、净利润	61,982.41	164,839.38	155,434.91	21,013.74
归属于母公司所有者的净利润	61,982.41	164,839.38	155,434.91	21,013.74

2、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	751.01	6,620.76	1,342.54	1,388.28
收到的税费返还	0.05	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	173,564.75	29,325.63	65,463.00	18,337.60
经营活动现金流入小计	174,315.81	35,946.39	66,805.55	19,725.88
购买商品、接受劳务支付的现金	1,420.32	9,938.92	14,755.92	20,150.78
支付给职工以及为职工支付的现金	2,667.46	6,690.80	5,344.90	4,191.38
支付的各项税费	18,467.25	36,863.37	18,933.21	14,208.90
支付其他与经营活动有关的现金	9,999.96	413,974.48	14,444.34	123,686.83
经营活动现金流出小计	32,554.99	467,467.57	53,478.38	162,237.89
经营活动产生的现金流量净额	141,760.81	-431,521.17	13,327.17	-142,512.01
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	917,421.00	1,373,200.00	477,587.88	1,263,000.00
取得投资收益收到的现金	47,449.29	233,606.37	198,699.12	133,384.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.07	13,577.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	49,700.00	104.00	33,102.80
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	284.41	-
投资活动现金流入小计	964,870.29	1,656,506.37	676,675.48	1,443,064.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,831.19	101,299.08	14,310.51	27,031.10

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资支付的现金	1,249,980.00	867,900.00	934,441.52	1,174,150.00
投资活动现金流出小计	1,264,811.19	969,199.08	948,752.03	1,201,181.10
投资活动产生的现金流量净额	-299,940.90	687,307.29	-272,076.56	241,883.78
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	2,396.40	298,764.38	6,500.05	19,881.11
收到其他与筹资活动有关的现金	-	148,900.00	-	
筹资活动现金流入小计	2,396.40	447,664.38	6,500.05	19,881.11
偿还债务支付的现金	3,200.00	231,525.00	26,800.00	76,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,698.58	100,280.48	65,301.93	48,671.68
支付其他与筹资活动有关的现金	-	151,323.37	-	-
筹资活动现金流出小计	11,898.58	483,128.85	92,101.93	125,471.68
筹资活动产生的现金流量净额	-9,502.18	-35,464.47	-85,601.88	-105,590.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	0.01
五、现金及现金等价物净增加额	-167,682.26	220,321.65	-344,351.26	-6,218.79
加：期初现金及现金等价物余额	816,794.95	583,549.01	927,900.28	934,119.06
六、期末现金及现金等价物余额	649,112.69	803,870.66	583,549.01	927,900.28

（三）关于会计政策调整说明

1、2017 年会计政策变更情况

（1）会计政策变更及影响

1) 财政部 2017 年 5 月 10 日修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》允许企业从经济业务的实质出发，与企业日常经营活动相关的政府补助，应当计入其他收益或冲减相关成本费用，并在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报；与企业日常经营活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。更新政府补助的会计处理方法：一是总额法，将政府补助全额确认为收益。二是净额法，将政府补助作为相关成本费用的扣减，原准则仅提到了总额法。

2) 财政部 2017 年 4 月 28 日制定了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，利润表新增“其他收益”科目，在净利润中列示“持续经营损益”和“终止经营损益”；资产负债表增加“被划分为持有待

售的非流动资产及被划分为持有待售的处置组中的资产”和“被划分为持有待售的处置组中的负债”项目披露。

3) 本公司依据财政部关于印发《企业会计准则第 42 号持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的通知(财会【2017】13 号)以及《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会【2017】30 号), 将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更列报于“资产处置收益”。此项会计政策变更采用追溯调整法, 2016 年度调整减少营业外收入 1,598.08 万元, 调整增加资产处置收益 1,598.08 万元, 此次调整未对 2016 年度净利润产生影响。

(2) 会计估计变更及影响

本年无会计估计变更事项。

(3) 重要前期差错更正及影响

2017 年重要前期差错更正情况如下:

1) 2017 年鲁能英大集团有限公司无偿划出本集团, 按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》“第三十二条母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务, 编制合并资产负债表时, 应当调整合并资产负债表的期初数, 同时应当对比较报表的相关项目进行调整, 视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。”的规定, 调减期初“货币资金”18,428.55 万元, 调减期初“应收账款”450.03 万元, 调减期初“预付款项”74.31 万元, 调减期初“其他应收款”33.26 万元, 调减期初“存货”2,013.38 万元, 调减期初“其他流动资产”0.082 万元, 调减期初“固定资产”4,976.88 万元, 调减期初“累计折旧”2,320.20 万元, 调减期初“短期借款”5,000.00 万元, 调减期初“应付账款”346.37 万元, 调减期初“预收款项”884.91 万元, 调减期初“应交税费”52.47 万元, 调减期初“应付利息”5.98 万元, 调减期初“其他应付款”2,527.71 万元, 调减期初“资本公积”12,324.76 万元, 调减期初“未分配利润”2,514.10 万元。

2) 本公司的子公司海南三亚湾新城开发有限公司在 2013-2016 年确认美丽五区一标的销售成本未按照《鲁能集团有限公司房地产会计核算手册 E》中“成本分摊原则: “成本分摊应遵循受益原则。对于发生的成本费用按照受益对象直接计入或采取一定的分摊标准分摊计入相关的基建成本”的规定。根据《企业会计准则第 28 号——会计政策, 会计估计变更和前期差错更正》的规定应当调增期初“存货” 8,400.31 万元、调增期初“应交税费” 2,100.08 万元、调增上年“营业成本” 2,490.32 万元、调减上年“所得税费用” 622.58 万元、调增 2015 年及以前所有者权益 8,167.97 元、调减 2016 年所有者权益 1,867.74 万元。

2017年更正列报前期财务报表中受影响的项目名称和更正金额

单位: 万元

序号	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数	序号	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
1	货币资金	-18,428.55	11	预收款项	-884.91
2	应收账款	-450.04	12	应交税费	2,410.57
3	预付账款	-74.31	13	应付利息	-5.98
4	其他应收款	-33.26	14	其他应付款	-2,070.03
5	存货	7,838.76	15	资本公积	-12,324.76
6	其他流动资产	-0.08	16	少数股东权益	-114.42
7	固定资产	-4,976.88	17	未分配利润	4,531.74

2、2018 年会计政策变更情况

(1) 会计政策变更及影响

2018 年 6 月 15 日, 财政部下发《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号) 文件, 对一般企业财务报表格式进行了修订。主要变化如下:

单位: 万元

会计政策变更的内容	报表项目	调整前	调整数 (增加+/减少-)	调整后
“应收票据”及“应收账款”项目归并至新增的“应收票据及应收账款”项目	应收票据	990.10	-990.10	0.00
	应收账款	16,754.21	-16,754.21	0.00
	应收票据及应收账款	0.00	17,744.31	17,744.31

会计政策变更的内容	报表项目	调整前	调整数（增加+/减少-）	调整后
“应收利息”及“应收股利”项目归并至“其他应收款”项目	应收利息	1,637.28	-1,637.28	0.00
	应收股利	0.00	0.00	0.00
	其他应收款	96,165.12	1,637.28	97,802.40
“应付票据”及“应付账款”项目归并至新增的“应付票据及应付账款”项目	应付票据	29,000.00	-29,000.00	0.00
	应付账款	1,014,092.52	-1,014,092.52	0.00
	应付票据及应付账款	0.00	1,043,092.52	1,043,092.52
“应付利息”及“应付股利”项目归并至“其他应付款”项目	应付利息	14,047.00	-14,047.00	0.00
	应付股利	267.36	-267.36	0.00
	其他应付款	745,623.58	14,314.36	759,937.94
新增“研发费用”项目，从“管理费用”项目中分拆“研发费用”项目	管理费用	123,614.80	-20.13	123,594.67
	研发费用	0.00	20.13	20.13
收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列	营业收入	3,061,953.61	-65.20	3,061,888.42
	其他收益	146.67	65.20	211.87

（2）会计估计变更及影响

本年无会计估计变更事项。

（3）重要前期差错更正及影响

1) 本公司收到江苏电力资产划转开具的增值税专票，调整待抵扣增值税进项税额，导致期初其他流动资产增加 1,624.57 万元，其他非流动资产增加 1,052.70 万元，资本公积增加 2,677.27 万元。

2) 本公司所属子公司北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司冲回 2015 年未达到收入确认条件多确认的收入，调减期初应收账款 1,159.62 万元，调减期初未分配利润 1,043.66 万元，由此减少少数股东权益 115.96 万元。

3、2019 年会计政策变更情况

（1）会计政策变更及影响

自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表

格式的通知》（财会[2019]6 号）相关规定。会计政策变更导致影响如下：

单位：万元

会计政策变更的内容	报表项目	调整前	调整数（增加+/减少-）	调整后
将“应收票据及应收账款”拆分为 应收账款与应收票据列示	应收票据及应收账款	31,656.13	-31,656.13	
	应收票据		4,262.10	4,262.10
	应收账款		27,394.03	27,394.03
将“应付票据及应付账款”拆分为 应付账款与应付票据列示	应付票据及应付账款	1,502,111.67	-1,502,111.67	
	应付票据		9,800.00	9,800.00
	应付账款		1,492,311.67	1,492,311.67
将“资产减值损失”改为“资产减值损失（损失以‘-’填列）”	资产减值损失	225,131.83		-225,131.83

（2）会计估计变更及影响

本年无会计估计变更事项。

（3）重要前期差错更正及影响

本公司前期差错更正共调减年初资产总额 5,576.73 万元，调减年初归属于母公司所有者权益 5,576.73 万元，调减上年营业收入 2,703.49 万元，调减上年净利润 2,703.49 万元，详细调整事项如下：

1) 下属单位青海格尔木鲁能新能源有限公司电费补贴收入确认依据不足，调减以前年度电费补贴收入 5,530.62 万元，其中：格尔木一期 2 万千瓦光伏项目，未按期竞价上网确定电价，导致电费补贴确认依据不足，收入确认产生较大不确定性，调减 2016 年至 2018 年电费补贴收入 4,729.64 万元；多能互补项目中光伏核准建设规模 20 万千瓦中的 10 万千瓦指标部分未纳入财政补贴年度规模管理，对收入确认产生较大不确定性，调减上年电费补贴收入 800.98 万元。

上述事项导致调减年初应收账款 6,450.98 万元，调增年初其他非流动资产 920.36 万元（调减应交税费销项税重分类导致），调减年初未分配利润 5,530.62 万元，调减上年营业收入 2,672.35 万元。

2) 下属单位内蒙古包头广恒新能源有限公司（以下简称“包头广恒公司”）

应收线路补贴收入确认依据不足，调减以前年度线路补贴收入 46.11 万元。包头广恒公司 2019 年 11 月底接到内蒙古电力（集团）有限公司通知，根据《关于公布可再生能源电价附加资金补助目录（第七批）的通知》（财建〔2018〕250 号）“第二条 已纳入和尚未纳入国家可再生能源电价附加资金补助目录的可再生能源接网工程项目，不再通过可再生能源电价附加补助资金给予补贴，相关补贴纳入省输配电价回收，由国家发改委在核定输配电价时一并考虑”规定，要求已开具发票但尚未结算的线路补贴全部开具红字发票，并于 2019 年 11 月 28 日送往内蒙古电力（集团）有限公司。根据此次通知，包头广恒公司应收线路补贴收入确认依据不足，调减上年线路补贴收入 31.14 万元，调减 2017 年 7-12 月线路补贴收入 14.97 万元。

上述事项导致年初应收账款调减 53.89 万元，调增年初其他流动资产 7.78 万元（调减应交税费销项税重分类导致），调减年初未分配利润 46.11 万元，调减上年营业收入 31.14 万元。

4、2020 年 1-6 月会计政策变更情况

2020 年 1-6 月份，公司不存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

二、报告期内合并报表范围主要变化情况

（一）2017 年度合并报表范围变化情况

2017 年度，公司新增 2 家子公司纳入合并报表范围；杭州鲁能置业有限公司注销，鲁能英大集团有限公司与北京鲁能陶然房地产开发有限公司划转至都城伟业集团有限公司，不再纳入合并报表范围，具体情况如下：

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	新增	投资设立
2	南京鲁能硅谷地产开发有限公司	新增	投资设立
3	杭州鲁能置业有限公司	不再纳入合并范围	注销
4	鲁能英大集团有限公司	不再纳入合并范围	划转至都城伟业集团有限公司

5	北京鲁能陶然房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	划转至都城伟业集团有限公司
---	-----------------	----------	---------------

（二）2018 年度合并报表范围变化情况

2018 年度，公司新增 5 家子公司纳入合并报表范围，具体情况如下：

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	天津鲁能泰山房地产开发有限公司	新增	收购兼并
2	湖州东信实业投资有限公司	新增	收购兼并
3	山东铭高商贸有限公司	新增	收购兼并
4	南京鲁能城建开发有限公司	新增	投资设立
5	山东鲁能物业有限公司	新增	投资设立

（三）2019 年度合并报表范围变化情况

2019 年度，公司新增 2 家子公司纳入合并报表范围；山东鲁能贵和商贸有限公司股权被出售，不再纳入合并报表范围；山东铭高商贸有限公司于 2019 年 12 月 12 日注销，不在纳入合并范围。具体情况如下：

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	上海鲁能亘富置业有限公司	新增	投资设立
2	山东鲁能商业管理有限公司	新增	投资设立
3	山东鲁能贵和商贸有限公司	不再纳入合并范围	出售股权
4	山东铭高商贸有限公司	不再纳入合并范围	注销

（四）2020 年 1-6 月合并报表范围变化情况

2020 年 1-6 月，公司新增青海格尔木广恒新能源有限公司纳入合并报表范围；张家界国宾酒店有限公司划出，不再纳入合并报表范围，具体情况如下：

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	青海格尔木广恒新能源有限公司	新增	投资设立
2	张家界国宾酒店有限公司	不再纳入合并范围	划出

三、最近三年及一期主要财务数据和财务指标

单位：万元

财务指标	2020年6月末 2020年1-6月	2019年末 2019年度	2018年末 2018年度	2017年末 2017年度
------	-----------------------	------------------	------------------	------------------

财务指标	2020年6月末 2020年1-6月	2019年末 2019年度	2018年末 2018年度	2017年末 2017年度
总资产	11,698,776.39	12,312,819.27	12,844,795.06	14,801,288.15
总负债	7,652,394.83	7,957,989.25	8,897,728.94	11,058,129.98
股东权益合计	4,046,381.56	4,354,830.02	3,947,066.11	3,743,158.17
流动比率（倍）	2.01	1.82	1.40	1.40
速动比率（倍）	0.56	0.43	0.25	0.30
资产负债率（%）	65.41	64.63	69.27	74.71
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100
营业收入	1,247,708.10	3,319,036.06	4,916,044.31	3,061,888.42
利润总额	166,694.55	632,774.02	644,484.57	349,871.83
净利润	119,784.47	474,769.15	449,422.52	233,988.01
扣除非经常性损益的净利润	109,396.51	442,076.84	423,454.88	232,040.32
归属于母公司所有者的净利润	86,610.19	399,115.03	388,933.31	177,210.78
经营活动产生现金流量净额	131,710.42	-396,832.74	779,295.06	1,969,116.55
投资活动产生现金流量净额	-135,663.47	-106,396.85	-312,417.99	-531,446.44
筹资活动产生现金流量净额	167,293.68	845,653.37	-1,285,535.35	-1,046,209.89
营业毛利率（%）	27.92	39.64	30.59	29.29
总资产报酬率（%）	3.75	5.76	5.23	3.04
净利率（%）	9.60	14.30	9.14	7.64
净资产收益率（%）	4.49	10.35	10.80	5.30
总资产收益率（%）	2.00	3.77	3.25	1.72
EBITDA	513,336.37	826,000.98	794,832.18	465,840.78
EBITDA 利息保障倍数	6.82	6.49	6.10	2.60
应收账款周转率（次）	63.81	72.58	222.71	226.59
存货周转率（次）	0.27	0.27	0.40	0.25
总资产周转率（次）	0.21	0.26	0.36	0.22

注：主要财务数据和财务指标的计算方法

（1）流动比率=流动资产/流动负债

- (2) 速动比率= (流动资产-存货)/流动负债
- (3) 资产负债率=总负债/总资产*100%
- (4) 总资产报酬率= (利润总额+计入财务费用的利息支出)/资产总额平均余额
- (5) 营业毛利率= (营业收入-营业成本)/营业收入
- (6) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销+长期待摊费用
- (7) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)
- (8) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- (9) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息
- (10) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- (11) 存货周转率=营业成本/存货平均余额
- (12) 净利率=净利润/营业收入
- (13) 净资产收益率=归母净利润/[(期初归母所有者权益+期末归母所有者权益)/2]×100%
- (14) 总资产收益率=净利润/[(期初总资产+期末总资产)/2]×100%
- (15) 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2020 年 1-6 月，总资产报酬率、净资产收益率、总资产收益率、应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率数据已经年化处理。其他如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

四、管理层讨论与分析

本公司高级管理层结合公司近三年及一期的财务资料，对公司的财务状况、盈利能力、现金流量及其可持续性、未来业务目标等进行了讨论与分析。

作为国家电网有限公司旗下进行房地产开发事业的主平台，报告期内，在国家电网有限公司的大力支持下，公司坚持稳健发展，积极调整产业结构，形成了住宅地产、商业地产为主营业务的发展格局。公司倡导品质生活的住宅理念，在全国部分中心城市和优势区域投资开发大盘项目。

报告期内，公司主营业务较为稳定、资产负债结构合理、现金流量情况良好、偿债能力较强、近三年取得了较好的盈利。“十三五”期间，公司在住宅地产领域将加大项目获取力度，缩短开发周期，形成多点布局、协同发展的良好局面，力争在“十三五”末，达到行业先进水平；公司在商业地产领域将完善城市综合体和休闲娱乐目的地两大商业地产产品线，并加快推广实施，形成独具鲁能特色的商业地产开发模式。公司未来具有良好的盈利前景，并将逐步落实各项规划目标，以实现业务发展目标的可持续性。

（一）最近三年及一期合并报表分析

1、资产结构分析

单位：万元、%

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	8,940,327.38	76.42	9,036,012.26	73.39	9,458,566.08	73.64	11,727,967.91	79.24
非流动资产	2,758,449.01	23.58	3,276,807.00	26.61	3,386,228.98	26.36	3,073,320.23	20.76
总计	11,698,776.39	100.00	12,312,819.27	100.00	12,844,795.06	100.00	14,801,288.15	100.00

报告期各期末，公司的流动资产分别为 11,727,967.91 万元、9,458,566.08 万元、9,036,012.26 万元和 8,940,327.38 万元；非流动资产分别为 3,073,320.23 万元、3,386,228.98 万元、3,276,807.00 万元和 2,758,449.01 万元；资产总额分别为 14,801,288.15 万元、12,844,795.06 万元、12,312,819.27 万元和 11,698,776.39 万元。

由于房地产开发行业属于建设及销售周期相对较长的资本密集型行业，房地产项目的自制半成品及在产品与库存商品均计入存货科目，使得报告期内公司流动资产整体规模较大，在资产总额中所占比重较高。公司的资产结构与房地产开发行业的业务特点相匹配。

（1）流动资产结构分析

报告期内各期末，公司流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、存货和其他流动资产。具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,689,000.08	18.89	1,558,384.04	17.25	1,258,058.02	13.30	2,074,686.10	17.69
应收票据	10,928.57	0.12	13,007.22	0.14	4,262.10	0.05	990.10	0.01
应收账款	14,152.92	0.16	64,063.88	0.71	27,394.03	0.29	16,754.21	0.14
预付款项	98,579.25	1.10	128,665.08	1.42	38,517.28	0.41	32,753.03	0.28
其他应收款	311,385.68	3.48	65,851.89	0.73	65,819.51	0.70	97,802.40	0.83
存货	6,455,694.06	72.21	6,915,616.78	76.53	7,746,757.34	81.90	9,202,748.85	78.47
合同资产	72,158.06	0.81	-	0.00	-	0.00	-	0.00

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动资产	288,428.76	3.23	290,423.36	3.21	317,757.80	3.36	302,233.22	2.58
流动资产合计	8,940,327.38	100.00	9,036,012.26	100.00	9,458,566.08	100.00	11,727,967.91	100.00

1) 货币资金

公司货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金。报告期各期末，公司货币资金余额分别为 2,074,686.10 万元、1,258,058.02 万元、1,558,384.04 万元和 1,689,000.08 万元，分别占流动资产的 17.69%、13.30%、17.25%和 18.89%。

2018 年末，公司货币资金余额为 1,258,058.02 万元，较 2017 年末减少 816,628.07 万元，同比减少 39.36%，主要由于加大了项目开工力度和储备土地力度，以及公司偿还债务进而货币资金支出有所增加所致。2019 年末，公司货币资金余额为 1,558,384.04 万元，较 2018 年末增加 300,326.02 万元，同比增长 23.87%，主要系公司融资增加所致。2020 年 6 月末，公司货币资金余额为 1,689,000.08 万元，较 2019 年末增加 130,616.04 万元，同比增长 8.38%。

整体来看，公司货币资金在报告期内随业务情况呈现波动状态，公司良好的销售回款和多元化的融资渠道为公司提供了充足的资金来源，这也将为公司未来业务的开展提供强力地支持和保障。

报告期各期末，公司货币资金构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
现金	37.34	63.37	53.03	46.76
银行存款	1,662,007.11	1,522,159.62	1,190,862.73	1,970,737.63
其他货币资金	26,955.63	36,161.05	67,142.26	103,901.70
合计	1,689,000.08	1,558,384.04	1,258,058.02	2,074,686.10

2) 应收票据

报告期各期末，公司应收票据账面价值分别为 990.10 万元、4,262.10 万元、13,007.22 万元和 10,928.57 万元，占流动资产比例分别为 0.01%、0.05%、0.14%

和 0.12%。

2018 年末，公司应收票据金额较 2017 年末增长 3,272.00 万元，增幅为 330.47%。2019 年末，公司应收票据金额较 2018 年末增长 8,745.12 万元，增幅为 205.18%。2018 年末及 2019 年末公司应收票据增幅较大，主要系公司银行承兑汇票增加所致。2020 年 6 月末，公司应收票据为 10,928.57 万元，较 2019 年末减少 2,078.65 万元，同比减少 15.98%，主要系公司收到部分银行承兑汇票回款所致。

3) 应收账款

报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为 16,754.21 万元、27,394.03 万元、64,063.88 万元和 14,152.92 万元，占流动资产比例分别为 0.14%、0.29%、0.71%和 0.16%。

2018 年末，公司应收账款金额较 2017 年末增加 10,639.82 万元，增幅为 63.51%，主要系按组合计提坏账准备的应收账款增加所致。2019 年末，公司应收账款金额较 2018 年末增加 36,669.85 万元，增幅为 133.86%，主要系公司发电业务应收款增加所致。2020 年 6 月末，公司应收账款较 2019 年末减少 49,910.96 万元，同比下降 77.91%，主要系公司收到部分应收账款回款，同时阶段性调整销售策略所致。

2019 年末公司前五名的应收账款情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	账面余额	占应收账款余额比例
青海省财政厅	48,779.22	74.44%
内蒙古电力（集团）有限责任公司	4,688.99	7.16%
文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司	1,293.67	1.97%
国网青海省电力公司	1,057.26	1.61%
张家界源沐旅游服务有限公司	337.52	0.52%
合计	56,156.65	85.70%

2020 年 6 月末公司前五名的应收账款情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	账面余额	占应收账款余额比例
国网青海省电力公司	2,102.75	13.49%
文安鲁能生态旅游开发有限公司	1,484.84	9.52%
海南亿隆城建投资有限公司	950.08	6.09%
北京海港房地产开发有限公司	687.51	4.41%
北京觅食森林商业经营管理有限公司	521.60	3.35%
合计	5,746.78	36.86%

4) 预付款项

报告期各期末，公司预付款项分别为 32,753.03 万元、38,517.28 万元、128,665.08 万元和 98,579.25 万元，在流动资产中占比分别为 0.28%、0.41%、1.42% 和 1.10%，占比较小。

2018 年末，公司预付款项为 38,517.28 万元，较 2017 年末增加 5,764.25 万元，同比增长 17.60%。2019 年末，公司预付款项为 128,665.08 万元，较 2018 年末增加 90,147.80 万元，同比增长 234.05%，主要系本年新增预付上海联合产权交易所账款所致，该款项账龄在 1 年内。2020 年 6 月末，公司预付款项为 98,579.25 万元，较 2019 年末减少 30,085.83 万元，同比下降 23.38%。

2019 年末公司预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	账面余额	坏账准备	账面价值	占比
1 年以内（含 1 年）	116,900.80	-	116,900.80	90.86%
1-2 年（含 2 年）	7,693.07	-	7,693.07	5.98%
2-3 年（含 3 年）	2,987.57	-	2,987.57	2.32%
3 年以上	1,083.63	-	1,083.63	0.84%
合计	128,665.08	-	128,665.08	100.00%

2019 年末公司前五名的预付款项情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	账面价值	占比
上海联合产权交易所	91,677.18	71.25%

公司名称	账面价值	占比
迅达（中国）电梯有限公司	3,987.06	3.10%
中国二十冶集团有限公司	3,241.00	2.52%
济南热力集团有限公司	2,322.76	1.81%
济南水务集团有限公司	1,038.39	0.81%
合计	102,266.40	79.48%

2020 年 6 月末公司预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	账面余额	坏账准备	账面价值	占比
1 年以内（含 1 年）	96,582.53	-	96,582.53	97.95%
1-2 年（含 2 年）	1,323.60	-	1,323.60	1.34%
2-3 年（含 3 年）	486.68	-	486.68	0.52%
3 年以上	186.44	-	186.44	0.19%
合计	98,579.25	-	98,579.25	100.00%

2020 年 6 月末公司前五名的预付款项情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	账面价值	占比
山东电力建设第三工程有限公司	8,939.30	9.07%
中国建筑第八工程局有限公司	4,732.83	4.80%
中国二十冶集团有限公司	4,618.01	4.68%
迅达(中国)电梯有限公司	4,568.24	4.63%
济南热力集团有限公司	2,322.76	2.36%
合计	25,181.14	25.54%

5) 其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收利息	3,089.32	438.61	1,730.12	1,637.28
其他应收款	308,296.36	65,413.29	64,089.39	96,165.12
合计	311,385.68	65,851.89	65,819.51	97,802.40

公司的其他应收款主要包括应收利息与其他应收款，应收利息主要包括定期存款及委托贷款产生利息，其他应收款为应收关联方款项及应收土地投标保证金等。报告期各期末，公司的其他应收款总余额分别为 97,802.40 万元、65,819.51 万元、65,851.89 万元和 311,385.68 万元，占流动资产的比例分别为 0.83%、0.70%、0.73%和 3.48%。

2018 年末，公司其他应收款余额为 65,819.51 万元，较 2017 年末减少 31,982.89 万元，同比下降 32.70%，主要系发放的委托贷款陆续回收所致。2019 年末，公司其他应收款余额为 65,851.89 万元，较 2018 年末增长 0.05%。2020 年 6 月末，公司其他应收款余额为 311,385.68 万元，较 2019 年末增长 372.86%，主要系集团间内部委托贷款增加所致。

2019 年末，公司前五名其他应收款情况如下表所示：

单位：万元

债务人名称	账面余额	占其他应收款合计金额的比例
周大福珠宝金行（深圳）有限公司	10,480.11	11.38%
宜宾市住房公积金管理中心	6,063.49	6.59%
河南省国土资源开发投资管理中心	4,500.00	4.89%
渝北区清欠追薪工作领导小组办公室	2,271.98	2.47%
鲁能英大集团有限公司	2,000.00	2.17%
合计	25,315.58	27.50%

6) 存货

存货是公司资产最重要的组成部分，发行人的主要存货主要包括原材料、自制半成品及在产品、库存商品（产成品）、周转材料（包装物、低值易耗品等）、消耗性生物资产以及尚未开发的土地储备。报告期各期末，公司存货分别为 9,202,748.85 万元、7,746,757.34 万元、6,915,616.78 万元和 6,455,694.06 万元，分别占流动资产的 78.47%、81.90%、76.53%和 72.21%。

2018 年末，公司存货余额为 7,746,757.34 万元，较 2017 年末减少 1,455,991.51 万元，同比下降 15.82%，主要系公司放缓项目开发力度，土地投资保持谨慎，

以及存货的陆续结转出售所致。2019 年末，公司存货余额为 6,915,616.78 万元，较 2018 年末减少 831,140.56 万元，同比下降 10.73%。2020 年 6 月末，公司存货余额为 6,455,694.06 万元，较 2019 年末减少 459,922.72 万元，同比下降 6.65%。

2017 年-2019 年末，发行人存货构成情况如下表：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
原材料	381.46	175.73	290.05
自制半成品及在产品	4,455,111.78	5,095,000.73	6,981,986.08
库存商品（产成品）	1,855,464.66	1,705,673.71	1,011,592.24
周转材料（包装物、低值易耗品等）	3.59	1.79	4.12
消耗性生物资产	-	-	18.44
尚未开发的土地储备	604,655.28	945,905.39	1,208,857.92
合计	6,915,616.78	7,746,757.34	9,202,748.85

截至 2019 年末，发行人存货明细情况如下表：

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	381.46	0.00	381.46
自制半成品及在产品	4,741,202.96	286,091.18	4,455,111.78
其中：开发成本	4,731,594.75	286,091.18	4,445,503.57
库存商品（产成品）	1,963,029.93	107,565.27	1,855,464.66
其中：开发产品	1,960,283.45	107,265.45	1,853,018.00
周转材料（包装物、低值易耗品等）	3.59	0.00	3.59
尚未开发的土地储备	604,655.28	0.00	604,655.28
合计	7,309,273.23	393,656.45	6,915,616.78

截至 2019 年末，发行人主要开发成本账面余额明细情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	期初余额	本次转入开发产品	本次其他减少金额	本次（开发成本）增加	期末余额
重庆英大：领秀城项目	78,625.64	128,102.87	25,717.86	79,477.48	4,282.39
重庆鲁能：泰山 7 号	373,317.12	85,754.11	-	102,567.46	390,130.46
重庆鲁能：北渝星城	71,252.86	89,930.92	-	30,095.40	11,417.34

项目名称	期初余额	本次转入 开发产品	本次其他 减少金额	本次（开发成 本）增加	期末余额
重庆鲁能：星城外滩	405,866.00	-	-	56,444.01	462,310.00
重庆鲁能：鲁能城中央公馆	79,277.87	-	-	3,885.82	83,163.69
重庆鲁能：南渝星城	12,779.06	-	-	3,925.13	16,704.19
重庆鲁能：九龙花园	3,482.18	-	-	18.10	3,500.28
张家口市杨树沟棚改安置房项目	29,249.57	-	-	17,348.84	46,598.41
宜宾鲁能：宜宾项目	164,669.54	158,802.35	-	84,414.34	90,281.53
天津鲁能泰山：泰山 7 号	244,964.26	123,292.96	17,304.22	63,123.40	167,490.49
苏州广宇：苏州项目	643,433.17	-	-	120,303.56	763,736.73
朱家峪：章丘鲁能公馆	103,669.65	147,115.35	-	69,322.77	25,877.07
鲁能亘富：领秀城项目	647,475.49	199,093.84	148,284.31	113,206.25	413,303.60
亘富唐冶：泰山 7 号	184,794.54	147,026.03	-	75,083.20	112,851.72
上海亘富：上海嘉定保障房项目	-	-	-	34,240.95	34,240.95
南京硅谷：鲁能公馆	250,534.50	-	-	35,266.35	285,800.85
南京广宇：鲁能公馆	207,949.42	-	-	13,900.71	221,850.13
湖州东信：鲁能公馆（鸿泊湾二期）	50,197.54	-	-	7,689.48	57,887.02
东莞鲁能：茶山鲁能项目	194,772.10	-	-	13,354.36	208,126.46
青岛广宇：即墨鲁能公馆项目	56,721.89	68,737.33	-	12,015.43	-
成都鲁能：鲁能城	109,972.10	80,029.97	-	29,571.72	59,513.85
福州鲁能：福州项目	473,011.93	193,750.02	-	36,876.67	316,138.58
顺义新城：顺义项目	715,297.37	249,149.90	14,881.48	117,033.11	568,299.10
重庆江津：江津鲁能领秀城	89,670.03	131,361.30	27,859.61	69,675.13	124.25
鲁能万创：领秀公馆	48,667.95	-	8,010.52	34,568.86	75,226.29
合计	5,239,651.77	1,802,146.93	242,058.00	1,223,408.54	4,418,855.38

截至 2019 年末，发行人主要开发产品明细情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	竣工时间	期初余额	本次增加	本次减少	期末余额
鲁能万创：领秀公馆	2018 年 03 月 20 日	5,011.01	165.67	2,664.04	2,512.64
福州鲁能：福州项目	2020 年 11 月 30 日	-	193,750.02	178,491.62	15,258.40
亘富唐冶：泰山 7 号	2019 年 11 月 30 日	14,483.34	147,026.03	119,937.52	41,571.85

鲁能亘富：领秀城项目	2019 年 04 月 30 日	23,663.52	199,093.84	134,790.88	87,966.47
宜宾鲁能：宜宾项目	2019 年 08 月 26 日	49,950.78	147,834.51	134,421.02	63,364.27
天津鲁能泰山：泰山 7 号	2019 年 12 月 28 日	11,865.44	123,292.96	37,480.07	97,678.32
顺义新城：顺义项目	2018 年 06 月 01 日	110,530.44	249,149.90	137,860.59	221,819.75
重庆鲁能：鲁能城中央公馆	2017 年 09 月 01 日	140,426.33	-	44,030.26	96,396.07
重庆鲁能：泰山 7 号	2019 年 09 月 27 日	38,990.93	85,754.11	68,808.40	55,936.64
重庆鲁能：南渝星城	2017 年 11 月 01 日	59,532.31	0.00	11,024.89	48,507.43
重庆鲁能：九龙花园	2018 年 10 月 01 日	51,077.03	0.00	16,165.16	34,911.87
重庆鲁能：北渝星城	2019 年 12 月 05 日	18,906.81	89,930.92	85,022.38	23,815.35
重庆鲁能：鲁能星城	2017 年 09 月 01 日	36,307.15	393.24	12,465.74	24,234.65
重庆鲁能：九龙东郡一街区	2017 年 12 月 01 日	31,089.02	-	3,943.00	27,146.02
青岛广宇：即墨鲁能公馆项目	2019 年 09 月 30 日	-	68,737.33	50,072.35	18,664.97
湖州东信：鲁能公馆（鸿泊湾二期）	2017 年 09 月 30 日	11,655.77	-	329.30	11,326.46
重庆江津：江津鲁能领秀城	2019 年 05 月 29 日	-	131,361.30	100,992.80	30,368.50
朱家峪：章丘鲁能公馆	2019 年 11 月 30 日	-	147,115.35	109,339.32	37,776.03
重庆英大：领秀城项目	2018 年 12 月 01 日	144,038.45	128,933.33	127,162.37	145,809.41
成都鲁能：鲁能城	2020 年 06 月 30 日	223,947.71	85,002.09	87,638.59	221,311.21
合计	--	971,476.04	1,797,540.57	1,462,640.28	1,306,376.33

发行人开发产品主要集中在重庆、成都、北京、海南和苏州地区，在产品主要集中在重庆、江苏、山东、北京、海南和福州地区，部分地区的项目受房地产政策调控的影响导致去化速度较慢。总体来看，发行人已完工项目的去化情况正常，预计在未来一年内实现 90% 的去化；部分地区的在建项目因房地产政策调控导致去化速度较慢，比如北京、海南和苏州地区，但是将在未来 3-5 年内实现 90% 的去化。

（2）非流动资产结构分析

报告期各期末，公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期应收款、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产。非流动资产

结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	10,629.75	0.39	400,385.53	12.22	390,149.54	11.52	417,122.44	13.57
持有至到期投资	3,000.00	0.11	-	-	-	-	-	-
长期应收款	205,900.00	7.46	261,200.00	7.97	411,200.00	12.14	345,000.00	11.23
长期股权投资	36,654.78	1.33	37,449.92	1.14	23,498.78	0.69	6,325.23	0.21
投资性房地产	417,343.40	15.13	423,546.52	12.93	313,243.75	9.25	345,285.08	11.23
固定资产	1,138,168.51	41.26	1,172,950.36	35.80	1,251,429.59	36.96	703,133.15	22.88
在建工程	282,580.68	10.24	289,899.10	8.85	260,509.05	7.69	569,646.39	18.54
生产性生物资产	1,197.75	0.04	1,209.51	0.04	82.7	0.00	-	0.00
无形资产	172,335.62	6.25	177,622.51	5.42	246,040.09	7.27	246,380.42	8.02
开发支出	-	-	50.51	0.00	-	0.00	-	0.00
长期待摊费用	8,909.16	0.32	9,250.70	0.28	12,342.20	0.36	4,141.67	0.13
递延所得税资产	426,406.15	15.46	444,070.59	13.55	431,307.79	12.74	384,931.91	12.52
其他非流动资产	55,323.20	2.01	59,171.74	1.81	46,425.47	1.37	51,353.93	1.67
非流动资产合计	2,758,449.01	100.00	3,276,807.00	100.00	3,386,228.98	100.00	3,073,320.23	100.00

报告期各期末，公司非流动资产总额分别为 3,073,320.23 万元、3,386,228.98 万元、3,276,807.00 万元和 2,758,449.01 万元，分别占总资产的 20.76%、26.36%、26.61%和 23.58%，符合房地产开发企业的一般特点。具体情况如下：

1) 可供出售金融资产

公司可供出售金融资产主要包括可供出售权益工具。报告期各期末，公司可供出售金融资产账面价值分别为 417,122.44 万元、390,149.54 万元、400,385.53 万元和 10,629.75 万元，分别占非流动资产的 13.57%、11.52%、12.22%和 0.39%。

2018 年末，公司可供出售金融资产为 390,149.54 万元，较 2017 年末减少 26,972.90 万元，同比下降 6.47%。2019 年末，公司可供出售金融资产为 400,385.53 万元，较 2018 年末增加 10,235.99 万元，同比增长 2.62%。2020 年 6 月末，公司可供出售金融资产为 10,629.75 万元，较 2019 年末减少 389,755.78 万元，同比下降 97.35%，主要系国家电网资产整合，可供出售金融资产划出所致。

近三年公司可供出售金融资产有小幅波动，持有以成本计量的可供出售权益工具数额维持不变，主要系持有以公允价值计量的可供出售权益工具数额有小幅波动。

报告期各期末，公司可供出售金融资产按种类区分的明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
可供出售权益工具	10,629.75	400,385.53	390,149.54	417,122.44
其中：以公允价值计量	8900.00	398,655.79	388,419.80	415,392.70
以成本计量	1,729.75	1,729.75	1,729.75	1,729.75
合计	10,629.75	400,385.53	390,149.54	417,122.44

截至 2019 年末，公司以公允价值计量的可供出售金融资产明细如下：

单位：万元

项目	账面价值
交行 A 股	251,098.00
建行 H 股	138,657.79
贵和 REITs	8,900.00
合计	398,655.79

截至 2020 年 6 月末，公司以公允价值计量的可供出售金融资产明细如下：

单位：万元

项目	账面价值
贵和 REITs	8,900.00
合计	8,900.00

2) 长期应收款

公司长期应收款主要为对外发放的长期委托贷款与应收企业债。报告期各期末，公司长期应收款余额分别为 345,000.00 万元、411,200.00 万元、261,200.00 万元和 205,900.00 万元，占非流动资产的比重分别为 11.23%、12.14%、7.97%和 7.46%。

2018 年末，公司长期应收款为 411,200.00 万元，较 2017 年末增加 66,200.00

万元，同比增长 19.19%。2019 年末，公司长期应收款为 261,200.00 万元，较 2018 年末减少 150,000.00 万元，同比下降 36.48%，主要系部分长期委托贷款收回。2020 年 6 月末，公司长期应收款为 205,900.00 万元，较 2019 年末减少 55,300.00 万元，同比下降 21.17%。

报告期各期末，公司长期应收款分种类明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期委托贷款	205,900.00	261,200.00	411,200.00	345,000.00
合计	205,900.00	261,200.00	411,200.00	345,000.00

3) 投资性房地产

公司投资性房地产主要为用于出租的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用成本计量模式。报告期各期末，公司投资性房地产分别为 345,285.08 万元、313,243.75 万元、423,546.52 万元和 417,343.40 万元，分别占非流动资产的 11.23%、9.25%、12.93%和 15.13%。

2018 年末，公司投资性房地产余额为 313,243.75 万元，较 2017 年末减少 32,041.33 万元，同比下降 9.28%。2019 年末，公司投资性房地产余额为 423,546.52 万元，较 2018 年末增加 110,302.77 万元，同比增长 35.21%，主要系新增房屋及建筑物计入投资性房地产所致。2020 年 6 月末，公司投资性房地产余额为 417,343.40 万元，较 2019 年末减少 6,203.12 万元，同比下降 1.46%。

报告期各期末，公司投资性房地产明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
房屋、建筑物	381,392.05	387,170.13	291,323.04	323,879.18
土地使用权	35,951.35	36,376.39	21,920.72	21,405.90
合计	417,343.40	423,546.52	313,243.75	345,285.08

4) 固定资产

公司固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子及办公设备、

酒店业家具、其他设备等。报告期各期末，公司固定资产价值分别为 703,133.15 万元、1,251,429.59 万元、1,172,950.36 万元和 1,138,168.51 万元，占非流动资产的比重分别为 22.88%、36.96%、35.80%和 41.26%。

2018 年末，公司固定资产账面价值为 1,251,429.59 万元，较 2017 年末增加 548,296.44 万元，同比增长 77.98%，主要系在建工程完工，转入固定资产科目核算增加所致。2019 年末，公司固定资产账面价值为 1,172,950.36 万元，较 2018 年末减少 78,479.23 万元，同比下降 6.27%。2020 年 6 月末，公司固定资产账面价值为 1,138,168.51 万元，较 2019 年末减少 34,781.85 万元，同比下降 2.97%。

报告期各期末，公司固定资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
房屋及建筑物	631,908.68	658,282.56	707,933.26	565,009.88
机器设备	446,511.53	453,972.68	470,908.63	102,987.70
运输工具	2,292.01	2,362.05	2,464.29	2,244.14
电子设备	22,547.83	22,357.81	23,889.18	16,150.62
办公设备	26,269.87	27,072.66	35,196.49	8,393.66
酒店业家具	7,138.74	7,356.90	9,427.77	8,147.38
其他	1,494.62	1,540.29	1,507.05	199.76
固定资产清理	5.24	5.40	102.92	-
合计	1,138,168.51	1,172,950.36	1,251,429.59	703,133.15

5) 在建工程

公司在建工程主要为在建（或改造）酒店项目。报告期各期末，公司在建工程余额分别为 569,646.39 万元、260,509.05 万元、289,899.10 万元和 282,580.68 万元，占非流动资产的比重分别为 18.54%、7.69%、8.85%和 10.24%。

2018 年末在建工程账面价值为 260,509.05 万元，比 2017 年末减少 309,137.34 万元，同比下降 54.27%，主要系在建工程结转完工。2019 年末在建工程账面价值为 289,899.10 万元，较 2018 年末增加 29,390.05 万元，同比增长 11.28%。2020 年 6 月末在建工程账面价值为 282,580.68 万元，较 2019 年末减少 7,318.42 万元，

同比下降 2.52%

2019 年末，公司重要在建工程项目情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	账面价值	占比
海南三亚湾新城山海天公寓二期基建	27,240.23	9.40%
三亚湾红塘湾旅游度假村	10,050.75	3.47%
大连金石滩酒店综合体项目	6,594.82	2.27%
大连金石滩 3#B 硬石酒店	16,296.01	5.62%
南京方山美荟酒店	7,379.22	2.55%
大连神农东港项目	40,695.63	14.04%
海西州多能互补集成优化示范工程项目	135,501.93	46.74%
合计	243,758.59	84.08%

6) 无形资产

公司无形资产包括土地使用权、软件和特许权，其中土地使用权占比较大。报告期各期末，公司无形资产账面价值分别为 246,380.42 万元、246,040.09 万元、177,622.51 万元和 172,335.62 万元，分别占非流动资产的 8.02%、7.27%、5.42% 和 6.25%。

2018 年末，公司无形资产账面价值为 246,040.09 万元，较 2017 年末减少 340.33 万元，同比下降 0.14%，主要系受政策调控影响，公司新获取土地资源较少所致。2019 年末，公司无形资产账面价值为 177,622.51 万元，较 2018 年末减少 68,417.58 万元，同比下降 27.81%，主要系土地使用权减少。2020 年 6 月末，公司无形资产账面价值为 172,335.62 万元，较 2019 年末减少 5,286.89 万元，同比下降 2.98%。

2017-2019 年末，公司无形资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
软件	2,059.85	2,054.47	1,471.29
土地使用权	175,449.51	243,857.74	244,772.95

特许权	111.72	126.30	136.19
其他	1.43	1.59	
合计	177,622.51	246,040.09	246,380.42

7) 递延所得税资产

递延所得税资产主要包括公司可抵扣亏损、资产减值准备以及其他。报告期各期末，公司递延所得税资产账面价值分别为 384,931.91 万元、431,307.79 万元、444,070.59 万元和 426,406.15 万元，分别占非流动资产的 12.52%、12.74%、13.55% 和 15.46%。

2018 年末，公司递延所得税资产账面价值为 431,307.79 万元，较 2017 年末增加 46,375.88 万元，同比增长 12.05%。2019 年末，公司递延所得税资产账面价值为 444,070.59 万元，较 2018 年末增加 12,762.80 万元，同比增长 2.96%。2020 年 6 月末，公司递延所得税资产账面价值为 426,406.15 万元，较 2019 年末减少 17,664.44 万元，同比下降 3.98%，主要系预收售房款减少所致。

报告期各期末，公司递延所得税资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产减值准备	87,693.43	88,369.78	55,359.61	8,655.03
可抵扣亏损	10415.77	10,488.72	11,809.87	14,690.30
其他	328296.95	345,212.09	364,138.31	361,586.58
合计	426,406.15	444,070.59	431,307.79	384,931.91

其中，“其他递延所得税资产”主要为预收售房款，由于税法准则和会计准则对收入的确认原则不一致，从而形成递延所得税资产。

2、负债结构分析

报告期各期末，公司的负债结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	4,441,648.52	58.04	4,952,852.70	62.24	6,768,202.89	76.07	8,357,412.76	75.58
非流动负债	3,210,746.31	41.96	3,005,136.54	37.76	2,129,526.05	23.93	2,700,717.22	24.42
负债合计	7,652,394.83	100.00	7,957,989.25	100.00	8,897,728.94	100.00	11,058,129.98	100.00

报告期各期末，公司负债总额分别为 11,058,129.98 万元、8,897,728.94 万元、7,957,989.25 万元和 7,652,394.83 万元，整体呈下降趋势，主要是由于流动负债逐渐减少。

报告期各期末，公司流动负债分别为 8,357,412.76 万元、6,768,202.89 万元、4,952,852.70 万元和 4,441,648.52 万元，分别占负债总额的 75.58%、76.07%、62.24%和 58.04%；同期，发行人非流动负债分别为 2,700,717.22 万元、2,129,526.05 万元、3,005,136.54 万元和 3,210,746.31 万元，分别占负债总额的 24.42%、23.93%、37.76%和 41.96%。总体来看，由于以商品房销售款为主的预收款项规模较大，发行人负债结构呈现出流动负债占比较高，非流动负债占比较低的特点，负债结构基本保持稳定，这也反映了房地产开发企业的一般特点。

（1）流动负债结构分析

报告期内各期末，公司的流动负债结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	31,500.00	0.71	-	-	8,500.00	0.13	1,000.00	0.01
应付票据	21,480.51	0.48	16,900.00	0.34	9,800.00	0.14	29,000.00	0.35
应付账款	1,050,360.15	23.65	1,197,393.59	24.18	1,492,311.67	22.05	1,014,092.52	12.13
预收款项	18,784.99	0.42	2,516,470.22	50.81	3,960,632.84	58.52	5,859,891.46	70.12
合同负债	1,902,986.75	42.84	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	8,193.03	0.18	7,582.54	0.15	8,181.23	0.12	6,761.98	0.08
应交税费	302,301.27	6.81	409,956.46	8.28	290,530.89	4.29	231,085.25	2.77
其他应付款	828,343.32	18.65	627,591.17	12.67	883,401.97	13.05	759,937.94	9.09
一年内到期的非流动负债	120,524.46	2.71	176,958.73	3.57	114,844.30	1.70	455,643.62	5.45

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动负债	157,174.04	3.54	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	4,441,648.52	100.00	4,952,852.70	100.00	6,768,202.89	100.00	8,357,412.76	100.00

公司流动负债主要为应付票据及应付账款、预收款项、合同负债、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。具体如下：

1) 短期借款

报告期各期末，公司短期借款分别为 1,000.00 万元、8,500.00 万元、0.00 万元和 31,500.00 万元，分别占流动负债的 0.01%、0.13%、0.00%和 0.71%，整体占比较小且呈现波动趋势。

2018 年末公司短期借款余额为 8,500.00 万元，较 2017 年末增加 7,500.00 万元，同比增长 750.00%，主要系信用借款增加所致。2019 年末，公司短期借款为 0.00 万元，较 2018 年末减少 8,500.00 万元，同比下降 100.00%，主要系发行人偿还到期短期借款所致。2020 年 6 月末，公司短期借款为 31,500.00 万元，较 2019 年末增加 31,500.00 万元，主要系公司系统内单位借款增加所致。

报告期各期末，公司短期借款的构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
信用借款	31,500.00	0.00	8,500.00	1,000.00
合计	31,500.00	0.00	8,500.00	1,000.00

2) 应付票据

报告期各期末，公司应付票据余额为 29,000.00 万元、9,800.00 万元、16,900.00 万元和 21,480.51 万元，分别占流动负债的 0.35%、0.14%、0.34%和 0.48%。

2018 年末，公司应付票据金额较 2017 年末减少 19,200.00 万元，降幅为 66.21%，主要系银行承兑汇票减少所致。2019 年末，公司应付票据金额较 2018 年末增加 7,100.00 万元，增幅为 72.45%，主要系银行承兑汇票增加所致。2020 年 6 月末，公司应付票据金额较 2019 年末增加 4,580.51 万元，增幅为 27.10%，

主要系银行承兑汇票增加所致。

3) 应付账款

发行人应付账款主要系应付房地产项目工程款。报告期各期末，公司应付账款分别为 1,014,092.52 万元、1,492,311.67 万元、1,197,393.59 万元和 1,050,360.15 万元，占流动负债比例分别为 12.13%、22.05%、24.18%和 23.65%。

2018 年末，公司应付账款账面价值为 1,492,311.67 万元，同比增长 47.16%，主要系随着发行人房地产开发业务经营规模的不断扩大，相关项目预提成本、费用相应增加所致。2019 年末，公司应付账款账面价值为 1,197,393.59 万元，较 2018 年减少 294,918.08 万元，同比下降 19.76%，主要系公司本次应付工程款大幅减少所致。2020 年 6 月末，公司应付账款账面价值为 1,050,360.15 万元，较 2019 年减少 147,033.44 万元，同比下降 12.28%。

从账龄上看，公司应付账款账龄主要集中在 1 年以内，近三年末应付账款按账龄分类情况如下：

单位：万元

账龄	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内(含 1 年)	830,182.11	69.33%	1,131,631.25	75.83%	878,560.41	86.64%
1-2 年(含 2 年)	294,099.96	24.56%	300,138.87	20.11%	104,823.95	10.34%
2-3 年(含 3 年)	61,904.60	5.17%	41,332.10	2.77%	11,166.39	1.10%
3 年以上	11,206.91	0.94%	19,209.45	1.29%	19,541.77	1.93%
合计	1,197,393.59	100.00%	1,492,311.67	100.00%	1,014,092.52	100.00%

2019 年末，公司账龄超过 1 年的重要应付账款情况如下表所示：

单位：万元

债权单位名称	2019 年末余额	占应收账款比例	未偿还原因
山东电力建设第三工程有限公司	19,762.09	1.65%	工程未办理结算
中国五冶集团有限公司	9,041.92	0.76%	尚未达到付款节点
中国建筑一局（集团）有限公司	8,414.25	0.70%	工程项目未结算
安徽三建工程有限公司	6,547.81	0.55%	工程项目未结算

中国通广电子公司	5,306.58	0.44%	尚未达到付款节点
合计	49,072.64	4.10%	

2019 年末，公司应付账款前五大客户情况如下表所示：

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占比
山东电力建设第三工程有限公司	51,783.57	4.33
中国建筑第八工程局有限公司	50,993.92	4.26
中建三局集团有限公司	32,559.46	2.76
中建八局第一建设有限公司	22,459.48	1.88
天元建设集团有限公司	22,379.06	1.87
合计	180,175.49	15.10

4) 预收款项

公司预收款项主要为预收售房款，此款项系购房客户已签订商品房销售合同并支付相应款项，但暂未达到商品房销售收入确认条件的款项。在相关项目竣工后并达到销售收入确认条件时，相应的预收款项结转为营业收入。报告期各期末，公司预收款项余额分别为 5,859,891.46 万元、3,960,632.84 万元、2,516,470.22 万元和 18,784.99 万元，分别占流动负债的 70.12%、58.52%、50.81%和 0.42%。由于公司房地产开发项目的开发周期较短，公司预售款项的结转周期多为 1 年以内，公司预收款项的账龄多为 1 年以内。

2018 年末，公司预收账款账面价值为 3,960,632.84 万元，较 2017 年末减少 1,899,258.62，同比下降 32.41%，主要系公司相关项目于 2018 年达到销售收入确认条件，相应的预收款项结转为营业收入所致。2019 年末，公司预收账款账面价值为 2,516,470.22 万元，较 2018 年末减少 1,444,162.62 万元，同比下降 36.46%，主要系预收款结转所致。2020 年 6 月末，公司预收账款账面价值为 18,784.99 万元，较 2019 年末减少 2,497,685.23 万元，同比下降 99.25%，主要系公司 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，针对已经订立的合同，预收到客户的货款在合同负债科目核算。截至 2020 年 6 月末，公司合同负债账面价值为 1,902,986.75 万元。

报告期各期末，公司预收账款账龄结构情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1 年以内	15,533.87	2,053,857.01	2,955,701.94	4,610,474.50
1 年以上	3,251.12	462,613.21	1,004,930.90	1,249,416.96
合计	18,784.99	2,516,470.22	3,960,632.84	5,859,891.46

截至 2020 年 6 月末，公司预收账款结构如下：

单位：万元

项目	账面余额
预收电费款	7.75
预收其他主营业务收入款	2,845.94
预收商品收入款	2,074.38
预收其他业务收入款	170.56
预收服务收入款	14,534.40
其他	2,516.68
预收款转出：	-
预收产品销售收入款	3,364.72
合计	18,784.99

5) 应交税费

公司应交税费主要包括应交企业所得税、土地增值税等。报告期各期末，公司应交税费期末余额分别为 231,085.25 万元、290,530.89 万元、409,956.46 万元和 302,301.27 万元，占流动负债比例分别为 2.77%、4.29%、8.28%和 6.81%。

2018 年末，公司应交税费为 290,530.89 万元，较 2017 年末增加 59,445.64 万元，同比增长 25.72%。2019 年末，公司应交税费为 409,956.46 万元，较 2018 年末增加 119,425.57 万元，同比增长 41.11%。2020 年 6 月末，公司应交税费为 302,301.27 万元，较 2019 年末减少 107,655.19 万元，同比下降 26.26%。

2017-2020 年 6 月末，公司应交税费构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
增值税	-	32,607.68	34,984.79	4,492.14
消费税	102.66	96.26	85.14	68.73
资源税	3.95	17.99	17.92	-
企业所得税	37425.09	115,090.49	151,502.27	147,581.62
城市维护建设税	428.82	372.33	1,299.90	100.23
房产税	1536.86	1,551.48	1,145.25	1,450.83
土地使用税	1999.81	2,101.89	1,332.18	2,050.45
个人所得税	430.98	1,743.81	1,893.72	3,227.13
教育费附加	465.09	433.96	1,159.26	85.67
其他税费	259908.01	255,940.56	97,110.47	72,028.44
合计	302,301.27	409,956.46	290,530.89	231,085.25

6) 其他应付款

公司其他应付款总额主要包括应付利息、应付股利和其他应付款。报告期各期末，公司其他应付款总额分别为 759,937.94 万元、883,401.97 万元、627,591.17 万元和 828,343.32 万元，分别占流动负债的 9.09%、13.05%、12.67%和 18.65%，整体占比较为稳定。

报告期各期末，公司其他应付款明细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付利息	20,927.69	20,927.69	12,403.64	14,047.00
应付股利	13,605.69	267.36	267.36	267.36
其他应付款	793,809.94	606,396.11	870,730.96	745,623.58
其中：职工个人社会保险费	-	525.78	548.19	306.19
其他	-	605,870.33	870,182.77	745,317.39
合计	828,343.32	627,591.17	883,401.97	759,937.94

2018 年末，公司其他应付款账面价值为 883,401.97 万元，较 2017 年末增加 123,464.03 万元，同比增长 16.25%。2019 年末，公司其他应付款账面价值为 627,591.17 万元，较 2018 年末减少 255,810.80 万元，同比下降 28.96%，主要系

售房定金、保证金、押金等减少所致。2020 年 6 月末，公司其他应付款账面价值为 828,343.32 万元，较 2019 年末增加 200,752.15 万元，同比增长 31.99%，主要系集团间内部委托贷款增加所致。

7) 一年内到期的非流动负债

报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 455,643.62 万元、114,844.30 万元、176,958.73 万元和 120,524.46 万元，分别占流动负债的 5.45%、1.70%、3.57%和 2.71%。

2018 年末，公司一年内到期的非流动负债为 114,844.30 万元，较 2017 年末减少 340,799.32 万元，同比下降 74.80%，主要系上年度末的一年内到期的非流动负债到期所致。2019 年末，公司一年内到期的非流动负债为 176,958.73 万元，较 2018 年末增加 62,114.43 万元，同比增长 54.09%，主要系一年内到期的保证、抵押和信用借款增加所致。2020 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债为 120,524.46 万元，较 2019 年末减少 56,434.27 万元，同比下降 31.89%，主要系公司长期借款科目按时间节点划分为一年内到期的长期借款所致。

报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
一年内到期的长期借款	111,156.70	168,358.73	114,266.23	455,643.62
一年内到期的应付债券	9,067.76	8,000.00	-	-
一年内到期的长期应付款	300.00	600.00	578.07	-
合计	120,524.46	176,958.73	114,844.30	455,643.62

(2) 非流动负债结构分析

单位：万元、%

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,408,487.46	43.87	1,440,492.62	47.93	1,084,475.60	50.93	1,646,370.42	60.96
应付债券	1,478,718.25	46.06	1,478,199.89	49.19	957,539.19	44.96	956,565.80	35.42
长期应付款	6,701.39	0.21	5,833.05	0.19	8,614.93	0.40	6,938.89	0.26

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付职工薪酬	1,902.29	0.06	1,902.29	0.06	1,902.29	0.09	1,902.29	0.07
预计负债	2,961.54	0.09	2,961.54	0.10	1,547.78	0.07	990.98	0.04
递延收益	1,504.82	0.05	150.09	0.00	224.2	0.01	1,326.56	0.05
递延所得税负债	7,470.56	0.23	75,597.05	2.52	75,222.05	3.53	86,622.27	3.21
其他非流动负债	303,000.00	9.44	-	0.00	-	0.00	-	0.00
非流动负债合计	3,210,746.31	100.00	3,005,136.54	100.00	2,129,526.05	100.00	2,700,717.22	100.00

公司非流动负债主要为长期借款、应付债券和递延所得税负债。具体如下：

1) 长期借款

报告期各期末，公司长期借款分别为 1,646,370.42 万元、1,084,475.60 万元、1,440,492.62 万元和 1,408,487.46 万元，占非流动负债的比重分别为 60.96%、50.93%、47.93%和 43.87%。

2018 年末，公司长期借款为 1,084,475.60 万元，较 2017 年末减少 561,894.82 万元，同比下降 34.13%。2019 年末，公司长期借款为 1,440,492.62 万元，较 2018 年末增加 356,017.02 万元，同比增长 32.83%万元，主要系项目建设融资增加所致。2020 年 6 月末，公司长期借款为 1,408,487.46 万元，较 2019 年末减少 32,005.16 万元，同比下降 2.22%。

报告期内，公司合理利用财务杠杆，不断优化并匹配长期债务的融资周期与房地产开发项目的建设周期，为公司各项业务的顺利开展提供了有效保障。公司长期借款以信用借款为主，包括部分质押借款、抵押借款和保证借款。

2017-2019 年末，公司长期借款的构成情况如下：

单位：万元

借款类别	2019 年末	2018 末	2017 年末
质押借款	383,422.95	292,190.37	187,043.06
抵押借款	640,303.89	335,902.56	471,053.01
保证借款	284,167.74	304,808.67	767,174.34
信用借款	132,598.04	151,574.00	221,100.00

合计	1,440,492.62	1,084,475.60	1,646,370.42
----	--------------	--------------	--------------

2) 应付债券

报告期各期末，公司应付债券分别为 956,565.80 万元、957,539.19 万元、1,478,199.89 万元和 1,478,718.25 万元，占非流动负债的比重分别为 35.42%、44.96%、49.19%和 46.06%。

2018 年末，公司应付债券为 957,539.19 万元，较 2017 年末增加 973.39 万元，同比增长 0.10%。2019 年末，公司应付债券为 1,478,199.89 万元，较 2018 年末增加 520,660.70 万元，同比增长 54.37%，主要系发行人资金需求增加，2019 年发行中期票据和济南领秀城 CMBS。2020 年 6 月末，公司应付债券为 1,478,718.25 万元，较 2019 年末增加 518.36 万元，同比增长 0.04%，变动较小。

2019 年末，公司应付债券明细如下：

单位：万元

债券名称	2019 年末
中期票据	149,781.43
公司债券	958,318.46
济南领秀城 CMBS	370,100.00
合计	1,478,199.89

3) 递延所得税负债

报告期各期末，公司递延所得税负债账面价值分别为 86,622.27 万元、75,222.05 万元、75,597.05 万元和 7,470.56 万元，占非流动负债的比重分别为 3.21%、3.53%、2.52%和 0.23%，主要为计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动所产生的暂时性差异。

3、所有者权益分析

报告期各期末，公司所有者权益结构如下表所示：

单位：万元、%

科目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

实收资本（股本）	3,256,816.43	80.49	3,475,758.00	79.81	2,000,000.00	50.67	2,000,000.00	53.43
资本公积	-828,165.59	-20.47	-827,803.47	-19.01	-813,007.62	-20.60	-650,295.91	-
其他综合收益	-101.8	0.00	213,633.09	4.91	212,851.85	5.39	233,355.93	6.23
盈余公积	203,763.45	5.04	203,763.45	4.68	921,769.76	23.35	791,504.85	21.15
未分配利润	1,064,390.98	26.30	961,962.51	22.09	1,366,812.47	34.63	1,136,187.31	30.35
归属于母公司所有者权益	3,696,703.47	91.36	4,027,313.58	92.48	3,688,426.45	93.45	3,510,752.17	93.79
少数股东权益	349,678.09	8.64	327,516.44	7.52	258,639.66	6.55	232,406.00	6.21
所有者权益合计	4,046,381.56	100.00	4,354,830.02	100.00	3,947,066.11	100.00	3,743,158.17	100.00

报告期各期末，公司所有者权益合计分别为 3,743,158.17 万元、3,947,066.11 万元、4,354,830.02 万元和 4,046,381.56 万元，呈波动趋势。

（1）资本公积

报告期各期末，公司资本公积分别为-650,295.91 万元、-813,007.62 万元、-827,803.47 万元和-828,165.59 万元，资本公积为负主要是由于 2014 年发行人将原旗下都城伟业集团有限公司资产划出，调减资本公积所致。

2018 年末，公司资本公积为-813,007.62 万元，较 2017 年末减少 162,711.71 万元，同比下降 25.02%，主要原因为天津广宇发展股份有限公司在 2018 年 9 月通过支付对价的方式取得都城伟业集团有限公司所属天津鲁能泰山房地产开发有限公司 100%股权减少资本公积 192,187.31 万元，少数股东承担的溢价部分增加资本公积 29,475.61 万元。2019 年末，公司资本公积为-827,803.47 万元，较 2018 年末减少 14,795.85 万元，同比下降 1.82%。2020 年 6 月末，公司资本公积为-828,165.59 万元，较 2019 年末减少 362.12 万元，同比下降 0.04%。

2020 年 6 月末，公司资本公积构成情况如下：

单位：万元

项目	账面余额
原制度资本公积转入	-476.35
资本（或股本）溢价	-31,254.76
无偿调入资产	942,709.11
无偿调出资产	-2,696,629.36

被投资单位其他权益变动	3,650.71
其他	953,835.05
合计	-828,165.59

（2）盈余公积

报告期各期末，公司盈余公积分别为 791,504.85 万元、921,769.76 万元、203,763.45 万元和 203,763.45 万元，占所有者权益比例分别为 21.15%、23.35%、4.68%和 5.04%。

2018 年末，公司盈余公积为 921,769.76 万元，较 2017 年末增加 130,264.91 万元，同比增长 16.46%。2019 年末，公司盈余公积为 203,763.45 万元，较 2018 年末减少 718,006.31 万元，同比下降 77.89%，主要系公司按国家电网有限公司要求将年初帐面任意盈余公积全部转增实收资本所致。

（3）未分配利润

报告期各期末，公司未分配利润分别为 1,136,187.31 万元、1,366,812.47 万元、961,962.51 万元和 1,064,390.98 万元，占所有者权益比例分别为 30.35%、34.63%、22.09%和 26.30%。

2018 年末，公司未分配利润为 1,366,812.47 万元，较 2017 年末增加 230,625.16 万元，同比增长 20.30%，主要系净利润持续转入所致。2019 年末，公司未分配利润为 961,962.51 万元，较 2018 年末减少 404,849.96 万元，同比下降 29.62%，主要系公司按国家电网有限公司要求将部分未分配利润转增实收资本所致。

4、盈利能力分析

报告期内，公司利润表结构如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	1,247,708.10	3,319,036.06	4,916,044.31	3,061,888.42
其中：营业收入	1,247,708.10	3,319,036.06	4,916,044.31	3,061,888.42
二、营业总成本	1,093,978.92	2,604,827.16	4,092,420.01	2,746,654.95

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其中：营业成本	899,356.90	2,003,235.37	3,412,070.06	2,165,012.34
税金及附加	56,560.31	289,157.89	329,160.84	206,773.57
销售费用	27,927.12	84,184.35	146,385.40	206,511.51
管理费用	56,158.23	140,376.54	137,256.67	123,594.67
研发费用	10.19	1,342.96	367.21	20.13
财务费用	53,966.17	86,530.04	67,179.83	56,470.48
资产减值损失	874.54	-149,761.38	-225,131.83	-11,727.77
加：其他收益	2,165.78	1,100.21	416.95	211.87
投资收益	8,441.17	58,809.94	40,078.37	32,412.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-462.92	-473.61	341.55	107.13
资产处置收益	-0.18	13.85	-	331.65
三、营业利润	165,210.50	624,371.53	638,987.79	348,189.42
加：营业外收入	1,684.25	12,461.89	6,754.90	3,929.15
减：营业外支出	200.2	4,059.39	1,258.12	2,246.74
四、利润总额	166,694.55	632,774.02	644,484.57	349,871.83
减：所得税费用	46,910.08	158,004.87	195,062.05	115,883.82
五、净利润	119,784.47	474,769.15	449,422.52	233,988.01
归属于母公司所有者的净利润	86,610.19	399,115.03	388,933.31	177,210.78
少数股东损益	33,174.28	75,654.12	60,489.21	56,777.23

（1）营业收入分析

报告期内，公司营业收入分别为 3,061,888.42 万元、4,916,044.31 万元、3,319,036.06 万元和 1,247,708.10 万元。

2018 年公司营业收入为 4,916,044.31 万元，较 2017 年增加 1,854,155.89 万元，同比增长 60.56%，主要系公司竣工交房结算面积增加，房地产业务收入增加较多，导致公司营业收入大幅增加所致。2019 年公司营业收入为 3,319,036.06 万元，较 2018 年减少 1,597,008.25 万元，同比下降 32.49%，主要系公司调整开发节奏，平滑开发时序所致。

（2）营业成本分析

报告期内，公司营业成本分别为 2,165,012.34 万元、3,412,070.06 万元、2,003,235.37 万元和 899,356.90 万元。

2018 年公司营业成本为 3,412,070.06 万元，较 2017 年增加 1,247,057.72 万元，同比增长 57.60%，主要系公司竣工交房结算面积增加，房地产业务收成本增加较多，导致公司营业成本大幅增加所致。2019 年公司营业成本为 2,003,235.37 万元，较 2018 年减少 1,408,834.69 万元，同比下降 41.29%，主要系营业收入减少导致结转成本相应减少所致。

（3）期间费用分析

报告期内，公司期间费用明细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	27,927.12	2.24%	84,184.35	2.54%	146,385.40	2.98%	206,511.51	6.74%
管理费用	56,158.23	4.50%	140,376.54	4.23%	137,256.67	2.79%	123,594.67	4.04%
研发费用	10.19	0.00%	1,342.96	0.04%	367.21	0.01%	20.13	0.00%
财务费用	53,966.17	4.33%	86,530.04	2.61%	67,179.83	1.37%	56,470.48	1.84%
期间费用合计	138,061.71	11.07%	312,433.89	9.41%	351,189.11	7.14%	386,596.79	12.62%

报告期内，公司期间费用分别为 386,596.79 万元、351,189.11 万元、312,433.89 万元和 138,061.71 万元，占营业收入比例分别为 12.62%、7.14%、9.41%和 11.07%。近三年公司期间费用呈现逐年下降的趋势，主要系销售费用逐渐减少，说明公司对期间费用控制较为有效。

公司的销售费用主要为各房地产开发项目的广告宣传费用和销售代理佣金等。报告期内，公司发生的销售费用分别为 206,511.51 万元、146,385.40 万元、84,184.35 万元和 27,927.12 万元，占营业收入比例分别为 6.74%、2.98%、2.54%和 2.24%。报告期内，由于公司在行业内良好的企业形象及品牌声誉，因此公司销售费用占营业收入的比重始终保持在较低水平。

公司的管理费用主要包括职工薪酬、折旧费用、税费等。报告期内，公司发

生的管理费用分别为 123,594.67 万元、137,256.67 万元、140,376.54 万元和 56,158.23 万元，占营业收入比例分别为 4.04%、2.79%、4.23%和 4.50%。总体来看，近三年随着公司经营规模扩大、各地子公司的设立、机构和人员的增加，管理费用等相应增加。

报告期内，公司发生的财务费用分别为 56,470.48 万元、67,179.83 万元、86,530.04 万元和 53,966.17 万元，占营业收入比例分别为 1.84%、1.37%、2.61%和 4.33%。由于与在建项目有关的利息支出采取资本化方式处理，因此仅小部分竣工项目有关的利息支出体现在公司财务费用中。

（4）盈利能力指标分析

指标	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务毛利率	29.21%	40.91%	30.94%	29.73%
净利率	9.60%	14.30%	9.14%	7.64%
净资产收益率	4.49%	10.35%	10.80%	5.30%
总资产收益率	2.00%	3.77%	3.25%	1.72%

注：2020 年 1-6 月，净资产收益率和总资产收益率数据均已年化处理。

报告期内，公司主营业务毛利率分别为 29.73%、30.94%、40.91%和 29.21%。报告期内，公司主营业务毛利率呈波动趋势，主要系受国家政策影响，公司结转项目的土地成本有所上升导致。

报告期内，公司净利润率分别为 7.64%、9.14%、14.30%和 9.60%。近三年，公司净利润率呈逐年上升趋势，主要系公司期间费用增幅较小，对期间费用有较好的管控。

报告期内，公司净资产收益率分别为 5.30%、10.80%、10.35%和 4.49%，总资产收益率分别为 1.72%、3.25%、3.77%和 2.00%。由于房地产行业是重资产行业，同时由于公司每年保持较大规模的资产投资力度，因此公司总资产收益率较低。近三年，公司净资产收益率和总资产收益率波动上升，主要系公司在规模扩张的同时，保持较好的盈利能力。

5、现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	1,212,626.30	2,601,229.88	3,943,770.00	6,041,388.77
经营活动现金流出小计	1,080,915.87	2,998,062.63	3,164,474.94	4,072,272.22
经营活动产生的现金流量净额	131,710.42	-396,832.74	779,295.06	1,969,116.55
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	112,919.97	238,976.65	43,550.02	220,045.12
投资活动现金流出小计	248,583.44	345,373.50	355,968.01	751,491.55
投资活动产生的现金流量净额	-135,663.47	-106,396.85	-312,417.99	-531,446.44
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	482,355.76	1,642,508.52	540,575.02	735,096.86
筹资活动现金流出小计	315,062.08	796,855.15	1,826,110.37	1,781,306.75
筹资活动产生的现金流量净额	167,293.68	845,653.37	-1,285,535.35	-1,046,209.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	0.01
五、现金及现金等价物净增加额	163,340.63	342,423.78	-818,658.28	391,460.23
加：期初现金及现金等价物余额	1,374,750.11	1,032,326.33	1,850,984.61	1,459,524.38
六、期末现金及现金等价物余额	1,538,090.74	1,374,750.11	1,032,326.33	1,850,984.61

(1) 经营活动产生的现金流量分析

报告期内，公司经营活动现金流入分别为 6,041,388.77 万元、3,943,770.00 万元、2,601,229.88 万元和 1,212,626.30 万元；经营活动现金流出分别为 4,072,272.22 万元、3,164,474.94 万元、2,998,062.63 万元和 1,080,915.87 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为 1,969,116.55 万元、779,295.06 万元、-396,832.74 万元和 131,710.42 万元。公司经营活动现金流入主要来源于公司的主营业务，报告期内，经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金以及收到的其他与经营活动有关的现金。公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付的各项税费及支付其他与经营活动有关的现金等。

2018 年公司经营活动产生的现金流量净额为 779,295.06 万元，较 2017 年减少 1,189,821.49 万元，同比下降 60.42%，主要原因是 2018 年中央明确表态对房

地产调控政策不放松，坚持房地产调控目标不动摇、力度不松懈，限购城市扩容、升级，限售城市扩容明显，调控转变为以限售为主，对网签、售价等销售环节监管加强，随着多数热点城市房价上涨透支购买力，信贷资金面的持续收缩，城市市场逐渐降温、分化，成交整体呈下降态势。公司 2018 年销售放缓，销售商品、提供劳务收到的现金同比减少，从而导致公司经营性现金流净额较 2017 年同期下降。2019 年公司经营活动产生的现金流量净额为-396,832.74 万元，主要系项目销售放缓所致。

（2）投资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司投资活动现金流入分别为 220,045.12 万元、43,550.02 万元、238,976.65 万元和 112,919.97 万元；投资活动现金流出分别为 751,491.55 万元、355,968.01 万元、345,373.50 万元和 248,583.44 万元；投资活动产生的现金流量净额分别为-531,446.44 万元、-312,417.99 万元、-106,396.85 万元和-135,663.47 万元。

2018 年公司投资活动产生的现金流量净额为-312,417.99 万元，较 2017 年增加 219,028.45 万元，同比增长 41.21%，主要系公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。2019 年公司投资活动产生的现金流量净额为-106,396.85 万元，较 2018 年增加 206,021.14 万元，同比增长 65.94%，主要系公司收回投资收到的现金增加所致。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司筹资活动现金流入分别为 735,096.86 万元、540,575.02 万元、1,642,508.52 万元和 482,355.76 万元；筹资活动现金流出分别为 1,781,306.75 万元、1,826,110.37 万元、796,855.15 万元和 315,062.08 万元；产生的筹资活动现金流量净额分别为-1,046,209.89 万元、-1,285,535.35 万元、845,653.37 万元和 167,293.68 万元。

2018 年公司筹资活动现金流量净额为-1,285,535.35 万元，较 2017 年减少 239,325.46 万元，同比减少 22.88%，主要系公司 2018 年取得借款收到的现金减

少所致。2019 年公司筹资活动现金流量净额为 845,653.37 万元，主要系企业融资规模增加，取得借款收到的现金大幅增加所致。报告期内，筹资活动净现金流量波动较大，主要因取得借款收到的现金波动较大所致。

6、偿债能力分析

财务指标	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率（倍）	2.01	1.82	1.40	1.40
速动比率（倍）	0.56	0.43	0.25	0.30
EBITDA 利息保障倍数	6.82	6.49	6.10	2.60
合并口径资产负债率	65.41	64.63	69.27	74.71

从短期偿债能力指标来看，报告期各期末，公司的流动比率分别为 1.40、1.40、1.82 和 2.01，速动比率分别为 0.30、0.25、0.43 和 0.56，公司的流动比率及速动比率总体呈现上升的趋势，并保持在行业内平均水平，流动资产能够覆盖流动负债，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此通常来说房地产行业普遍存在财务杠杆水平较高的现象。报告期内各期末，公司合并口径资产负债率分别为 74.71%、69.27%、64.63%和 65.41%，呈波动下降趋势，反映出公司的整体财务结构合理，现金流管理稳健、谨慎，整体偿债能力处于行业较好水平。

此外，公司始终按期偿还有关债务，资信情况一贯良好，与银行等金融机构建立了长期合作关系，并获得较高授信额度。报告期内各期公司经营活动产生的现金流入表现强劲，良好的经营业绩也充分保障了公司的偿债能力。

8、营运能力分析

财务指标	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
应收账款周转率（次）	63.81	72.58	222.71	226.59
存货周转率（次）	0.27	0.27	0.40	0.25
总资产周转率（次）	0.21	0.26	0.36	0.22

注：2020 年 1-6 月，应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率数据均已年化处理。

报告期内，公司应收账款周转率分别为 226.59、222.71、72.58 和 63.81，总资产周转率分别为 0.22、0.36、0.26 和 0.21。由于公司房地产业务主要采用预售模式，形成的应收账款规模较小，因此应收账款周转率相对较高。

报告期内，公司存货周转率分别 0.25、0.40、0.27 和 0.27，由于公司前期项目投入较大，相关项目尚未达到结算条件。公司存货周转率较低与公司所处房地产行业特质相关。

（二）未来业务目标及盈利能力的可持续性分析

1、公司未来业务目标

公司践行新发展理念，坚持服务发展大局，推进智慧城市、幸福产业、智慧新能源产业发展，推动公司战略升级，实现更高层次、更高质量的发展。

建设智慧城市方面，公司抢抓能源互联网机遇，充分融合智慧能源理念，把房地产作为重要应用终端和场景平台，推动智慧用能、微电网储能、人工智能等技术在终端的应用，打造智慧建筑和社区。依托城市电网改造、城市基础设施建设、民生保障工程等，进一步提高产品智慧科技水平，助力智慧城市建设，引领科技生活新风向。

发展幸福产业方面，公司把握客户日益增长的健康养老、旅游度假、文化体育等幸福生活新要求，大力发展商业、文旅、酒店、物业等幸福产业，建设具有鲁能特色的幸福产业生态链，以实际行动创造美好生活。

开发智慧新能源方面，公司牢牢把握新一轮能源革命的机遇，深入落实“四个革命、一个合作”的能源安全战略，探索大数据、云计算、人工智能等新技术在新能源领域的应用，提升新能源建设运行的智慧化水平，助推新能源的网络化、智能化、综合化、清洁化、多元化发展。

2、盈利能力的可持续性

报告期内，公司表现出良好的盈利能力。放眼未来，在母公司国家电网有限公司的鼎力支持下，依托于公司丰富的资源储备、良好的社会品牌效应以及完善

的专业管理架构，公司盈利能力的可持续性良好。在上述优势的基础上，公司将从以下几个方面重点提升盈利能力：

（1）更好地适应市场环境，及时调整产品结构。

公司将加强对客户需求分析，从产品面积、功能等方面，不断优化产品结构，紧跟市场需求，保持较合理的开发节奏。针对高端客户群体深度挖掘客户需求，开展个性化营销，以提高高毛利产品的销售占比。

（2）加强产品质量控制体系建设

公司将优化对住宅项目实行标准化管理，通过标准化管理提高项目开发的周转速度，通过与国内领先的工程公司、装饰装修公司合作不断提高客户满意度。

（3）提高资金管理效率，合理控制融资成本

公司将进一步加强对公司资金的管理与监控，使公司项目进度与公司现金流量计划协调一致，提高公司资金的使用效率。在确保公司具备充足的运营资金的同时，通过优化借款期限及其结构，将资金综合成本控制在合理水平以内。

（4）提升公司管理水平

公司将进一步打造并完善与现阶段发展规模相适应的集团化管控模式，完善内部机构职能，提高管理效益。借鉴同行业的先进管理经验和方法，建立健全公司对项目管理、成本控制、审批程序等内部工作制度，达到职能监管、过程控制、规避风险的目的，促进公司规范、高效发展。

五、有息债务分析

（一）有息负债余额

截至 2020 年 6 月末，发行人有息负债规模为 3,045,931.56 万元。其中，应付债券规模占有息负债总规模的比例为 48.55%，长期借款规模占有息负债总规模的比例为 46.24%。发行人有息负债具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	
	金额	占比
短期借款	31,500.00	1.03%
一年内到期的长期借款	111,156.70	3.65%
一年内到期的长期应付款	9,067.76	0.30%
一年内到期的应付债券	300.00	0.01%
长期借款	1,408,487.46	46.24%
应付债券	1,478,718.25	48.55%
长期应付款	6,701.39	0.22%
合计	3,045,931.56	100.00%

（二）有息负债担保结构

截至 2020 年 6 月末，发行人有息负债担保结构情况如下：

单位：万元

借款性质	金额	占比
质押借款	375,711.62	12.33%
抵押借款	1,183,839.81	38.87%
保证借款	536,888.44	17.63%
信用借款	949,491.69	31.17%
合计	3,045,931.56	100.00%

（三）本期公司债券发行后公司资产负债结构的变化

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 6 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 8.16 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 8.16 亿元全部计入 2020 年 6 月 30 日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金 8.16 亿元全部用于偿还有息负债。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	8,940,327.38	8,940,327.38	-
非流动资产合计	2,758,449.01	2,758,449.01	-
资产总计	11,698,776.39	11,698,776.39	-
流动负债合计	4,441,648.52	4,360,048.52	-81,600.00
非流动负债合计	3,210,746.31	3,292,346.31	81,600.00
负债合计	7,652,394.83	7,652,394.83	-
所有者权益合计	4,046,381.56	4,046,381.56	-
负债和所有者权益总计	11,698,776.39	11,698,776.39	-
资产负债率（%）	65.41	65.41	-

六、其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在资产负债表日后事项。

（二）或有事项

1、对外担保情况

截至 2020 年 6 月末，鲁能集团有限公司提供担保金额为 102.87 亿元，全部为对内担保。鲁能集团有限公司对内担保情况如下：

单位：万元

序号	担保单位	担保对象	担保方式	担保余额
1	鲁能集团有限公司	海南三亚湾新城开发有限公司	连带责任担保	4,654.03
2	鲁能集团有限公司	海南英大房地产开发有限公司	连带责任担保	47,500.00
3	鲁能集团有限公司	苏州鲁能置业有限公司	连带责任担保	26,495.96
4	鲁能集团有限公司	山东曲阜鲁能投资开发有限公司	连带责任担保	33,669.00
5	鲁能集团有限公司	大连鲁能置业有限公司	连带责任担保	20,500.00
6	鲁能集团有限公司	海南英大房地产开发有限公司	连带责任担保	40,218.23
7	鲁能集团有限公司	海南盈滨岛置业有限公司	连带责任担保	65,427.73
8	鲁能集团有限公司	北京顺义新城建设开发有限公司	连带责任担保	69,000.00
9	鲁能集团有限公司	天津广宇发展股份有限公司	连带责任担保	203,000.00

10	鲁能集团有限公司	大连神农科技有限责任公司	连带责任担保	3,000.00
11	鲁能集团有限公司	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	连带责任担保	8,000.00
12	鲁能集团有限公司	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	连带责任担保	2,462.00
13	天津广宇发展股份有限公司	鲁能集团有限公司	连带责任担保	203,000.00
14	天津广宇发展股份有限公司	东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	连带责任担保	36,815.51
15	天津广宇发展股份有限公司	重庆鲁能开发（集团）有限公司	连带责任担保	31,010.00
16	天津广宇发展股份有限公司	重庆鲁能开发（集团）有限公司	连带责任担保	69,000.00
17	天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	连带责任担保	39,000.00
18	天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	连带责任担保	14,985.00
19	天津广宇发展股份有限公司	鲁能集团有限公司	连带责任担保	69,000.00
20	天津广宇发展股份有限公司	成都鲁能置业有限公司	连带责任担保	42,000.00
合计				1,028,737.46

2、重大未决诉讼、仲裁情况

（1）卢洲洋诉中城建第六工程局公司、重庆鲁能英大建设工程施工合同纠纷案

原告卢洲洋认为，其为实际施工人，中城建集团第六工程局有限公司（以下简称“中城建”）欠付其工程款 5,025.38 万元，重庆鲁能英大置业有限公司（以下简称“重庆鲁能英大”）为涉案工程发包人，遂于 2019 年 9 月 5 日起诉至法院要求重庆鲁能英大在欠付中城建公司工程款范围内承担连带责任，要求重庆鲁能英大将欠付工程款及利息直接支付给原告。在重庆鲁能英大与中城建公司建设工程合同纠纷一案中，根据最新的鉴定报告减去重庆鲁能英大已付中城建公司的款项，预估重庆鲁能英大尚欠中城建公司 1,579.561785 万元。争议内容为卢洲洋是否属于实际施工人及重庆鲁能英大应承担的责任范围。2020 年 12 月 3 日收到本案一审判决，判决中城建公司支付卢洲洋工程款 1,411.01 万元及利息，重庆鲁能英大不承担责任，目前本案判决处于上诉期暂未生效。

（2）重庆鲁能英大置业有限公司诉讼案件

2010 年 6 月，重庆鲁能英大与中城建签订建安工程施工合同，因中城建严重拖延合同建设工期，双方于 2012 年 2 月解除承包合同，开始结算，双方结算

价格差距较大，未就结算事宜达成一致。2013 年 11 月，中城建起诉重庆鲁能英大。2020 年 9 月 28 日，法院出具一审判决，判决扣除重庆鲁能英大已向中城建支付的工程款后，重庆鲁能英大还应向中城建支付 1,411.01 万元及利息。目前正与中城建沟通该判决执行事宜。

（3）鲁能集团有限公司仲裁案件

2020 年 5 月，陕西西厦电力房地产开发有限公司（以下简称“西厦公司”）以鲁能集团有限公司不履行《关于合作开发浐灞项目相关事宜的协议》项下义务为由，向西安仲裁委提出变更仲裁请求，请求将赔偿金额变更为 2.3 亿元。后鲁能集团有限公司提出反请求，要求西厦公司赔偿鲁能集团有限公司 2.7 亿元。本案于 2020 年 10 月 28 日开庭，仲裁庭尚未作出裁决。

（4）鲁能集团有限公司诉讼案件

2011 年 4 月，根据国家电网公司股权划转安排，鲁能集团有限公司取得西安鲁能置业有限公司（以下简称“西安置业”）65%股权，因西安置业资金紧张，为满足项目开发需要，2011 年 4 月 22 日，鲁能集团有限公司向其提供了 1.5 亿元委贷。2011 年 12 月起，西安置业开始拖欠委贷利息。为维护合法权益，鲁能集团有限公司于 2012 年 6 月起诉西安鲁能置业偿还 1.5 亿委贷及利息，该案债权债务关系清楚，经法院依法审理后，判决鲁能集团有限公司胜诉并对西安置业名下土地启动强制执行，经过司法询价和两轮司法拍卖，2019 年 4 月以 12.34 亿元成交，鲁能集团有限公司 5 月取得本息 2.39 亿元，执行完毕。

2019 年 9 月 2 日，西安置业清算组提起诉讼，以鲁能集团有限公司故意拖延申请执行，导致法院不得不针对西安置业土地使用权进行强制拍卖，使西安置业承担了高额评估费和巨额税费损失为由，要求鲁能集团有限公司赔偿因拍卖土地造成的评估费、税款、滞纳金等费用损失共计 5.97 亿元，赔偿因拍卖价格低于市价产生的差价损失 6.6 亿元，2020 年 7 月鲁能集团有限公司收到起诉状。本案于 2020 年 11 月 23 日开庭，法庭尚未作出裁判。

截至本募集说明书签署之日，除上述未决诉讼事项之外，发行人不存在其他

重大未决诉讼或仲裁事项。

（三）其他重要事项

1、确认预计负债

公司所属单位山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“山东商管公司”）因房屋租赁纠纷与济南珍珠泉大厦有限公司产生诉讼，法院已下达（2019）鲁 01 民终 2032 号民事判决书，山东商管公司对第四项修复判决仍存在争议，律师认为山东商管公司极有可能对此事项需要赔偿 2,961.54 万元，因此确认预计负债。

2、承诺变更

发行人下属天津广宇发展股份有限公司于 2017 年 9 月向发行人、乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司发行股份购买资产，发行人和都城伟业集团有限公司出具了与上市公司避免同业竞争相关承诺，对重组时未注入上市公司的房地产开发企业及未来可能形成的同业竞争采取了适当措施予以安排，相关承诺自该次资产重组交割日（2017 年 9 月 29 日）起生效。该等承诺生效以来，发行人和都城伟业集团有限公司存在变更承诺的情形，相关变更均经过了广宇发展的董事会和股东大会决议，并且符合《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定，不会对上市公司及中小股东利益产生不利影响。

除上述事项之外，截至 2020 年 6 月末，发行人不存在其他重要事项。

七、财产权利限制情况

截至 2020 年 6 月末，发行人受限资产金额为 2,881,791.22 万元，较 2019 年末有小幅下降。受限资产具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末
货币资金	120,188.21	183,633.93
房屋建筑物	894,535.69	708,351.19

土地使用权	1,403,982.30	1,520,121.83
用于担保质押的其他资产	394,569.53	513,037.44
存货	68,515.50	38,197.33
合计	2,881,791.22	2,963,341.73

除上述情况外，公司无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

八、发行人 2020 年 1-9 月财务报表和主要财务指标

（一）合并财务报表

1、2020 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,080,931.05	1,558,243.36
应收票据	10,531.85	13,007.22
应收账款	19,510.20	10,147.78
预付款项	102,768.14	128,637.75
其他应收款	266,204.87	65,784.91
存货	6,748,493.94	6,915,573.92
合同资产	82,762.16	53,409.62
其他流动资产	305,592.86	308,223.42
流动资产合计	9,616,795.07	9,053,027.98
非流动资产：		
可供出售金融资产	10,629.75	400,385.53
持有至到期投资	3,100.00	
长期应收款	205,900.00	261,200.00
长期股权投资	39,603.52	37,449.92
投资性房地产	405,781.25	423,092.58
固定资产原价	1,390,343.34	1,370,169.51
减：累计折旧	258,824.47	203,629.62
固定资产净值	1,131,518.87	1,166,539.89
固定资产净额	1,131,518.87	1,166,539.89
加：固定资产清理	945.53	5.40

固定资产	1,132,464.40	1,166,545.29
在建工程	327,734.70	289,899.10
生产性生物资产	181.47	1,209.51
无形资产	170,832.89	175,776.67
开发支出	25.84	50.51
长期待摊费用	8,587.27	9,211.25
递延所得税资产	434,697.52	444,067.81
其他非流动资产	53,174.62	59,171.74
非流动资产合计	2,792,713.21	3,268,059.92
资产总计	12,409,508.28	12,321,087.89
流动负债：	-	-
短期借款	30,000.00	-
应付票据	15,300.00	16,900.00
应付账款	1,075,390.09	1,197,160.85
预收款项	26,402.60	22,640.68
☆合同负债	2,068,022.04	2,297,376.23
应付职工薪酬	8,220.32	7,563.58
应交税费	294,552.54	409,955.37
其他应付款	1,064,038.48	626,670.54
一年内到期的非流动负债	68,015.81	176,958.73
其他流动负债	170,762.23	194,571.57
流动负债合计	4,820,704.11	4,949,797.54
非流动负债：		
长期借款	1,539,449.98	1,440,492.62
应付债券	1,473,983.39	1,478,199.89
长期应付款	6,709.93	5,833.05
长期应付职工薪酬	1,902.29	1,902.29
预计负债	2,961.54	2,961.54
递延收益	1,915.14	150.09
递延所得税负债	7,847.01	79,662.90
其他非流动负债	441,200.00	1,730.90
非流动负债合计	3,475,969.29	3,010,933.30
负债合计	8,296,673.41	7,960,730.84

所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,746,131.55	3,462,250.14
国有法人资本	3,746,131.55	3,462,250.14
实收资本（或股本）净额	3,746,131.55	3,462,250.14
资本公积	-828,165.59	-826,912.56
其他综合收益	-18.81	213,633.09
盈余公积	237,267.07	203,763.45
其中：法定公积金	237,267.07	203,763.45
未分配利润	594,006.58	977,780.80
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,749,220.80	4,030,514.91
少数股东权益	363,614.07	329,842.14
所有者权益（或股东权益）合计	4,112,834.87	4,360,357.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,409,508.28	12,321,087.89

2、2020 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,841,942.56	2,033,631.78
其中：营业收入	1,841,942.56	2,033,631.78
二、营业总成本	1,623,328.53	1,592,466.34
其中：营业成本	1,320,607.91	1,189,665.49
税金及附加	78,682.82	194,238.80
其中：主营业务税金及附加	72,056.51	186,800.84
销售费用	51,811.23	54,393.94
管理费用	90,316.68	94,113.22
其中：党建工作经费	102.56	143.60
研发费用	234.90	167.44
财务费用	81,674.99	59,887.46
加：其他收益	3,496.87	400.10
投资收益（损失以“-”号填列）	14,021.71	40,300.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-112.30	
资产减值损失（损失以“-”填列）	870.29	634.10
资产处置收益	232.76	28.73

项目	本期发生额	上期发生额
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	237,235.67	482,528.42
加：营业外收入	2,704.40	7,302.36
其中：政府补助	51.71	21.00
减：营业外支出	520.83	1,055.92
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	239,419.25	488,774.85
减：所得税费用	57,002.67	96,982.09
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	182,416.57	391,792.76
（一）按所有权归属分类：		
归属于母公司所有者的净利润	136,496.30	332,809.69
*少数股东损益	45,920.27	58,983.08
（二）按经营持续性分类：		
持续经营净利润	182,416.57	391,792.76
六、其他综合收益的税后净额	-213,651.90	-15,549.85
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-213,651.90	-15,549.85
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-213,651.90	-15,549.85
七、综合收益总额	-31,235.32	376,242.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	-77,155.59	317,259.83
归属于少数股东的综合收益总额	45,920.27	58,983.08

3、2020 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
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	1,763,910.82	1,616,766.97
收到的税费返还	15,420.35	866.58
收到其他与经营活动有关的现金	912,271.15	22,584.98
经营活动现金流入小计	2,691,602.32	1,640,218.53
购买商品、接收劳务支付的现金	1,267,246.90	1,360,452.03
支付给职工以及为职工支付的现金	88,532.31	94,140.15
支付的各项税费	325,543.00	373,434.50
支付其他与经营活动有关的现金	552,331.89	336,751.80

项目	本期发生额	上期发生额
经营活动现金流出小计	2,233,654.11	2,164,932.53
经营活动产生的现金流量净额	457,948.21	-524,714.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	141,100.06	150,000.00
取得投资收益收到的现金	16,852.14	62,738.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	28,584.18	20.92
收到其他与投资活动有关的现金	-	22.15
投资活动现金流入小计	186,536.37	212,782.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	121,795.18	167,735.28
其中：固定资产投资支付的现金	121,036.37	120,610.59
投资支付的现金	254,450.00	9,800.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	2.69
投资活动现金流出小计	376,245.18	177,537.96
投资活动产生的现金流量净额	-189,708.80	35,244.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,190.00	5.00
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,190.00	-
取得借款收到的现金	893,134.11	937,696.60
其中：从银行借款收到的现金（含外资银行）	418,134.11	306,565.33
筹资活动现金流入小计	894,324.11	937,701.60
偿还债务支付的现金	464,282.43	286,207.84
其中：归还银行借款支付的现金（含外资银行）	434,200.59	96,680.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	127,188.70	148,326.14
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	13,338.33	5,779.94
其中：偿付利息支付的现金	111,905.81	68,844.81
支付其他与筹资活动有关的现金	653.67	1,133.40
筹资活动现金流出小计	592,124.80	435,667.38
筹资活动产生的现金流量净额	302,199.30	502,034.22
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	570,438.71	12,564.26
加：期初现金及现金等价物余额	1,390,712.74	1,031,922.49
六、期末现金及现金等价物余额	1,961,151.45	1,044,486.75

（二）母公司财务报表

1、2020 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,094,870.99	803,870.66
应收票据及应收账款	4,021.43	3,488.18
应收账款	4,021.43	3,488.18
预付款项	4,032.65	93,406.86
其他应收款（合计）	1,312,210.37	490,499.34
应收利息	-	3,789.55
其他应收款	-	486,709.79
一年内到期的非流动资产	459,730.00	598,030.00
其他流动资产	145.51	104.00
流动资产合计	2,875,010.94	1,989,399.04
非流动资产：		
可供出售金融资产	8,900.00	398,655.79
长期应收款	569,300.00	809,197.00
长期股权投资	2,135,663.65	1,987,140.89
投资性房地产	15,289.60	16,698.16
固定资产（合计）	139,139.08	145,021.78
固定资产	137,854.15	145,021.78
固定资产清理	1,284.93	-
在建工程（合计）	1,268.28	1,268.28
无形资产	26,542.97	27,182.50
开发支出	23.36	48.65
长期待摊费用	398.58	467.00
递延所得税资产	7.59	7.59
非流动资产合计	2,896,533.12	3,385,687.64
资产总计	5,771,544.07	5,375,086.68
流动负债：		
应付票据及应付账款	21,207.72	31,172.69

项目	期末余额	期初余额
应付账款	21,207.72	31,172.69
预收款项	4,534.30	623.27
应付职工薪酬	406.43	500.73
应交税费	13,442.61	20,022.63
其他应付款（合计）	1,200,894.05	670,570.22
一年内到期的非流动负债	6,000.00	9,400.00
流动负债合计	1,246,485.11	732,289.54
非流动负债：		
长期借款	9,200.00	36,745.54
应付债券	1,058,883.39	1,058,099.89
递延所得税负债	2,469.02	73,713.22
非流动负债合计	1,070,552.41	1,168,558.65
负债合计	2,317,037.52	1,900,848.19
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,746,131.55	3,475,758.00
资本公积金	-601,830.76	-604,232.99
减：库存股		
其它综合收益	-18.81	213,633.09
盈余公积金	237,267.07	203,763.45
未分配利润	72,957.50	185,316.94
归属于母公司所有者权益合计	3,454,506.54	3,474,238.49
所有者权益合计	3,454,506.54	3,474,238.49
负债和所有者权益总计	5,771,544.07	5,375,086.68

2、2020 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
营业总收入	2,136.20	5,407.13
营业收入	2,136.20	5,407.13
营业总成本	47,956.09	48,434.05
营业成本	4,250.79	4,162.90
税金及附加	1,931.02	966.49

销售费用	275.75	201.39
管理费用	8,593.98	11,412.77
研发费用	234.90	156.43
财务费用	32,669.65	31,534.07
其他业务成本(金融类)	-	-
加：其他收益	139.79	40.77
投资净收益	459,593.89	200,525.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	247.87	-
资产处置收益	232.93	-
营业利润	414,146.72	157,539.52
加：营业外收入	4.48	213.27
减：营业外支出	5.45	50.29
利润总额	414,145.74	157,702.49
减：所得税	6,201.57	10,847.46
净利润	407,944.18	146,855.03
持续经营净利润	407,944.18	146,855.03
归属于母公司所有者的净利润	407,944.18	146,855.03
加：其他综合收益	-213,651.90	-15,549.85
综合收益总额	194,292.28	131,305.18
归属于母公司普通股股东综合收益总额	194,292.28	131,305.18

3、2020 年 1-9 月末母公司现金流量表

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,079.36	1,079.00
收到的税费返还	0.06	-
收到其他与经营活动有关的现金	542,156.36	-215,984.34
经营活动现金流入小计	543,235.78	-214,905.34
购买商品、接受劳务支付的现金	2,998.65	6,022.35
支付给职工以及为职工支付的现金	4,172.75	4,409.54
支付的各项税费	23,467.97	31,574.33
支付其他与经营活动有关的现金	12,259.85	18,512.21

项目	本期发生额	上期发生额
经营活动现金流出小计	42,899.22	60,518.44
经营活动产生的现金流量净额	500,336.56	-275,423.78
投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,312,997.00	714,000.00
取得投资收益收到的现金	145,651.03	124,873.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,049.74	-
投资活动现金流入小计	1,463,697.77	838,873.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,360.71	7,133.10
投资支付的现金	1,593,640.00	735,200.00
投资活动现金流出小计	1,610,000.71	742,333.10
投资活动产生的现金流量净额	-146,302.94	96,540.47
筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	2,396.40	297,996.36
筹资活动现金流入小计	2,396.40	297,996.36
偿还债务支付的现金	33,574.51	207,925.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,855.19	64,578.50
支付其他与筹资活动有关的现金	-	315.52
筹资活动现金流出小计	65,429.70	272,819.01
筹资活动产生的现金流量净额	-63,033.30	25,177.35
现金及现金等价物净增加额	291,000.33	-153,705.97
期初现金及现金等价物余额	816,794.95	583,549.01
期末现金及现金等价物余额	1,107,795.28	429,843.05

（三）主要财务指标

单位：万元

项目	2020 年 9 月末/ 2020 年 1-9 月	2019 年末/ 2019 年度	2018 年末/ 2018 年度	2017 年末/ 2017 年度
营业总收入	1,841,942.56	3,319,036.06	4,918,747.80	3,061,826.25
营业利润	237,235.67	624,371.53	641,691.28	353,962.76
利润总额	239,419.25	632,774.02	647,188.06	355,578.80
净利润	182,416.57	474,769.15	452,126.01	237,645.39
归属母公司股东的净利润	136,496.30	399,115.03	391,636.80	180,868.16
EBIT	-	652,077.77	668,792.74	378,165.50

EBITDA	-	752,660.01	741,125.00	429,740.41
资产总计	12,409,508.28	12,312,819.27	12,850,371.79	14,369,129.23
负债合计	8,296,673.41	7,957,989.25	8,897,728.94	10,746,314.35
股东权益	4,112,834.87	4,354,830.02	3,952,642.84	3,622,814.88
经营活动现金净流量	457,948.21	-396,832.74	779,295.06	1,919,579.19
投资活动现金净流量	-189,708.80	-106,396.85	-312,417.99	-531,446.44
筹资活动现金净流量	302,199.30	845,653.37	-1,285,535.35	-962,524.40
销售毛利率（%）	28.30	39.64	30.63	29.29
销售净利率（%）	9.90	14.30	9.19	7.76
资产负债率（%）	66.86	64.63	69.24	74.79
资产周转率（倍）	0.15	0.26	0.36	0.23

第七节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

2020 年 9 月 23 日，鲁能集团第一届董事会第三次会议审议并同意公司在境内面向专业投资者公开发行公司债券，债券发行总额不超过人民币 40 亿元，债券期限不超过 7 年（含 7 年）。

2020 年 10 月 19 日，根据《国家电网有限公司关于同意鲁能集团有限公司发行债券的批复》，发行人控股股东国家电网有限公司批准发行人申报发行不超过人民币 40 亿元（含人民币 40 亿元）的公司债券。

经中国证监会于 2020 年 12 月 9 日签发的“证监许可〔2020〕3369 号”文注册，同意公司在中国境内面向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币 34 亿元（含 34 亿元）的公司债券。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于置换 15 鲁能债已偿还的本金，明细情况如下：

证券名称	起息日	发行期限 (年)	到期日期	回售日	当前余额 (亿元)	拟使用本期债券募集资金金额(亿元)	票面利率 (%)
15 鲁能债	2015-12-23	5	2020-12-23	-	-	8.16	3.76
合计					-	8.16	

公司拟将本期债券募集资金用于偿还公司债券，该资金使用计划将有利于保障公司中长期发展。

公司将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本金偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，上述具体偿还债务将根据具体情况进行调整。

如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期或付息时间，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券回售到期或付息时再用于本息偿付。

同时，对于行权回售、到期时间或付息时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本息后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券，或用于偿还其他债务。若发行人将募集资金用于偿还其他债务，发行人承诺偿还其它债务不会新增公司债余额。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期公司债券募集资金使用计划调整的申请应经正式内部程序提交，设置至少两级审批，最后经董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构批准。发行人调整用于偿还债务的具体金额，调整金额在募集资金总额的 50%或 100,000 万以下的，应履行内部程序并及时进行临时信息披露。调整金额高于募集资金总额的 50%或 100,000 万，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行《鲁能集团有限公司公开发行公司债券之债券持有人会议规则》所述内部程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户的管理安排

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用和对使用情况的监督，发行人将与监管银行及受托管理人签订《鲁能集团有限公司 2020 年公开发行公司债券资金账户管理协议》，并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户，资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，资金监管人有权拒绝发行人的划款指令。

（二）偿债资金的归集

发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前 3 个工作日将还本付息的资金及时划付至资金账户，以保证资金专项账户内资金不少于债券当期还本付息金额。若债券当期付息日和/或本金兑付日前 3 个工作日，资金专项账户内资金少于债券当期还本付息金额时，资金监管人应敦促发行人立刻划拨足额资金，并不迟于当日通知债券的受托管理人。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

假设发行人相关财务数据以 2020 年 6 月末合并报表口径为基准，且不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 8.16 亿元，募集资金全部用于偿还公司到期或行权的公司债券。本期债券募集资金运用对发行人财务状况的影响如下：

（一）有利于优化公司债务结构

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率发行前后并无变动；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 41.96% 增加至发行后的 43.02%，长期债务占比提升，有利于增强公司资金使用的稳定性，公司债务结构将得到一定的改善。

（二）提升公司短期偿债能力

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 2.01 提高至发行后的 2.05，流动资产对于流动负债

的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺：

- 1、筹集的资金投向符合国家产业政策；
- 2、筹集的资金将用于核准的用途，不会用于弥补亏损和非生产性支出；
- 3、募集资金不会转借他人；
- 4、募集资金不用于购置土地；
- 5、如变更募集资金用途，应当在变更之前按照《受托管理协议》约定召开债券持有人会议。

八、前次发行公司债券的募集资金使用情况

2019 年 6 月 26 日，经中国证监会“证监许可〔2019〕1139 号”文核准，鲁能集团有限公司获准公开发行不超过 40 亿元的公司债券。发行人分别于 2019 年 7 月 17 日和 2020 年 10 月 15 日发行了 19.60 亿元鲁能集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）（以下简称“19 鲁能 01”）、20.40 亿元鲁能集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“20 鲁能 01”）。19 鲁能 01 募集资金已全部用于偿还 16 鲁能 01 回售部分本金，20 鲁能 01 募集资金已全部用于偿还 15 鲁能债部分本金，与募集说明书约定用途一致。

第八节 债券持有人会议

为保证本次债券持有人的合法权益，本公司根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》的全文置备于发行人办公场所，债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

一、总则

第一条 为规范鲁能集团有限公司（以下称“发行人”或“公司”）2020年公开发行公司债券（以下称“本次债券”或“本期债券”）债券持有人会议（以下称“债券持有人会议”）的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、行政法规及规范性文件的规定，制定本规则。

第二条 债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。

债券持有人认购、购买、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，即视为同意并接受本债券持有人会议规则，受本规则之约束。

第三条 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的本期债券享有一票表决权，但债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

第四条 债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。债券持有人单独行使权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

本规则所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《鲁能集团有限公司2020年公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“本期债券募集说明书”）的规定行使权利，维护自身利益。

第五条 除非本规则其他条款另有定义，本规则中使用的词语与已在《鲁能集团有限公司2020年公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下称“《债券受托管理协议》”）中定义的词语，具有相同的含义。

二、债券持有人会议权限

第六条 债券持有人会议的权限范围如下：

（1）当发行人提出变更《募集说明书》约定时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率、取消募集说明书中的回售条款；

（2）当发行人已经或预计未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意符合本规则规定的提案人提出的解决方案作出决议，对是否通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息作出决议，对是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

（3）当发行人减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，对行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

（4）对变更债券受托管理人作出决议；

（5）当发生对本期未偿还债券之债券持有人的权益有重大影响的事项时，对行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

（6）法律、行政法规、规范性文件、募集说明书和受托管理协议等规定应当由债券持有人会议做出决议的其他事项。

三、债券持有人会议的召集

第七条 债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现下列任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起5个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前10个交易日，但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的且经代表本期债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

（一）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（二）拟修改债券持有人会议规则；

（三）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；

（四）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

（五）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（六）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（七）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（八）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（九）发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（十）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（十一）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或

决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

第八条 发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起15个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

第九条 提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、沪深交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据本会议规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力事件或本规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通

知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少5个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前5个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

第十条 受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称召集人）应当至少于持有人会议召开日前10个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。债券持有人会议规则另有约定的，从其约定。

公告内容包括但不限于下列事项：

（一）债券发行情况；

（二）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（三）会议时间和地点；

（四）会议召开形式。可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（五）会议拟审议议案；

（六）会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（七）债权登记日。应当为持有人会议召开日前1个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

（八）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得

提交该次债券持有人会议审议。

第十一条 债券持有人会议的债权登记日为持有人会议召开日前1个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准。

第十二条 召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

会议召集人应当为债券持有人会议聘请律师（见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任）对以下问题出具法律意见：

- （1）会议的召集、召开程序是否符合适用法律及本规则的规定；
- （2）出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；
- （3）会议的表决程序、有效表决权和决议是否合法有效；
- （4）应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见；
- （5）适用法律和监管部门要求出具法律意见的事项。

法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

四、议案、委托及授权事项

第十三条 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

第十四条 单独和/或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案，但不享有表决权。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第5个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在在会议召开日期的至少2个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

第十五条 债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席由债券持有人、债券受托管理人召集的债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人10%以上股份的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

第十六条 债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

第十七条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名、身份证号码；
- （2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；

（3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）授权委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

第十八条 授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交债券受托管理人。

五、债券持有人会议的召开

第十九条 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

第二十条 债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主持人并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本期债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主持人并主持会议。

经会议主持人同意，本期债券的其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

第二十一条 会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、授权委托书、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第二十二条 债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

第二十三条 债券持有人会议须经单独和/或合并代表二分之一以上有表决权的本期债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

若在原定会议开始时间后30分钟内，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的有表决权的债券张数未达到有表决权的本期债券张数的二分之一以上，会议召集人应在5个交易日内将再次召开日期、具体时间和地点、拟审议的事项通知债券持有人。再次召集的债券持有人会议须经单独和/或合并代表二分之一以上有表决权的本期债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

第二十四条 会议主持人有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先会议议案范围外的事项做出决议。

第二十五条 发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的询问，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

六、表决、决议及会议记录

第二十六条 向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。

第二十七条 债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意、反对或弃权。

第二十八条 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

第二十九条 公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决，同一事项应当为一个议案。

第三十条 债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时,不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案,不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决,会议主持人应保证债券持有人会议连续进行,直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的,应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议,并及时公告。

会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过,并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

第三十一条 会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑,可以对所投票数进行点算;如果会议主持人未提议重新点票,出席会议的持有本期债券表决权总数5%以上的债券持有人(或债券持有人代理人)对会议主持人宣布结果有异议的,有权在宣布表决结果后立即要求重新点票,会议主持人应当即时点票。

第三十二条 除《债券受托管理协议》或本规则另有约定外,债券持有人会议形成的决议应获得代表本期公司债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意,方为有效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议(债券持有人会议权限内),须经代表本期债券表决权三分之二以上的债券持有人(或债券持有人代理人)同意才能生效。

第三十三条 债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主持人应向发行人所在地中国证监会派出机构及证券交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果,对于不能作出决议或者终止会议的情形,还应当说明理由。

第三十四条 债券持有人会议召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告,会议决议公告包括但不限于以下内容:

- (一) 出席会议的债券持有人所持表决权情况;
- (二) 会议有效性;
- (三) 各项议案的议题和表决结果。

第三十五条 债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）召开会议的日期、具体时间、地点；

（2）会议主持人姓名、会议议程；

（3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券表决权总数占所有本期债券表决权总数的比例；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

第三十六条 债券持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本期债券到期之日起五年。

七、附则

第三十七条 除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

第三十八条 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应提交上海仲裁委员会通过仲裁解决。

第三十九条 法律、行政法规、部门规章及证券交易所规则对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。除非法律、行政法规、部门规章及证券交易所规则有明确的规定，或经债券持有人会议决议通过并经发行人、债券受托管理人同意外，本规则不得变更。

第四十条 本规则项下公告的方式为：中国证监会或证券交易所指定的媒体上进行公告。

第四十一条 债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。

第四十二条 本规则所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《鲁能集团有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意本公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》。

本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况

（一）受托管理人基本情况

根据发行人与中信证券签署的《鲁能集团有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》，中信证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系人：刘艳、伍耀坤

联系电话：010-60838384

传真：010-60833940

（二）债券受托管理人与发行人利害关系情况

截至本募集说明书出具日，债券受托管理人与发行人不存在利害关系。

二、《债券受托管理协议》主要内容

（一）定义及解释

除《债券受托管理协议》另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于《债券受托管理协议》。

（二）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受中信证券的监督。

2、在本期债券存续期内，中信证券应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、在本期债券存续期内，中信证券应依照《债券受托管理协议》的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

4、债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意中信证券作为本期债券的债券受托管理人，且视为其同意《债券受托管理协议》的所有约定。

（三）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知中信证券，并根据中信证券要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组，或者主要资产被抵押、质押、出售、转让、报废；
- （4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- （8）发行人分配股利、作出减资、合并、分立、解散、提出债务重组方案、申请破产或依法进入破产程序、被责令关闭；
- （9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；涉及甲方的重大诉讼、仲裁；
- （10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更、涉嫌犯罪被依法采取强制措施；
- （11）发行人发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- （12）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （13）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （14）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项（如发行人拟变更募集说明书的约定等）；
- （15）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

就上述事件通知中信证券同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向中信证券作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施

施。

5、发行人应当协助中信证券在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

6、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。配合受托管理人履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照中信证券要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

确有证据证明不能偿还债务时，发行人应当按照债券持有人会议的要求追加担保，并暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，限制对外担保等其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本期债券的后续措施安排包括但不限于：

- （1）不向股东分配利润
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

9、发行人应对中信证券履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与中信证券能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合中信证券及新任受托管理人完成中信证券工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协

议》项下应当向中信证券履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向中信证券支付本期债券受托管理报酬和中信证券履行受托管理人职责产生的额外费用。13、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（四）受托管理人的职责、权利和义务

1、中信证券应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、中信证券应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、中信证券应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，中信证券应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、中信证券应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、中信证券应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，中信证券应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、中信证券应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、中信证券应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。中信证券应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、中信证券预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法协调债券持有人向法定机关申请财产保全措施。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，同时发行人应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供担保的，中信证券应根据约定以下述方案提供担保办理相关手续：

- （1）依法协调债券持有人以债券持有人持有的本期债券提供担保；或
- （2）如法定机关不认可债券持有人以本期债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

10、本期债券存续期内，中信证券应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，中信证券应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善

保管。

12、本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，或发行人不能偿还债务时，中信证券应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并在法律允许的范围内，可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、中信证券对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、中信证券应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，中信证券还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本期债券存续期内，中信证券不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

中信证券在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、中信证券有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。双方一致同意，中信证券担任本期债券的债券受托管理人的报酬在承销协议中另行约定。

18、中信证券为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

19、公司债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，中信证券有权通过

召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

20、本期债券存续期间，中信证券为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）在取得发行人同意（发行人同意债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用），中信证券为债券持有人利益，为履行受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致中信证券额外支出的其他费用。

如需发生上述（1）或（2）项下的费用，中信证券应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人的同意。上述所有费用应在发行人收到中信证券出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向中信证券支付。

21、发行人未能履行还本付息义务或中信证券预计发行人不能偿还债务时，中信证券或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”）由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）中信证券设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因中信证券向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）中信证券将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，中信证券免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管中信证券并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如中信证券主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，中信证券有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（六）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、中信证券应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）中信证券履行职责情况；

（2）发行人的经营与财务状况；

（3）发行人募集资金使用的核查情况及专项账户运作情况；

（4）发行人偿债意愿和能力分析；

（5）发行人增信措施的有效性分析；内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（6）债券的本息偿付情况；（7）债券持有人会议召开的情况；

（8）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等；

（9）发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）。

3、公司债券存续期内，出现中信证券与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十五）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，中信证券在知道或应当知道该等情

形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（七）利益冲突的风险防范机制

1、下列事项构成《债券受托管理协议》所述之利益冲突：

（1）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；

（2）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，中信证券正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响中信证券为债券持有人利益行事的立场；

（3）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，中信证券系该期债券的持有人；

（4）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，中信证券已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.1 条第三项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

（5）法律、行政法规、部门规章或其他相关政策文件规定的其他利益冲突；

（6）上述条款未列明但在实际情况中可能影响中信证券为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

2、针对上述可能产生的利益冲突，中信证券应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与《债券受托管理协议》项下中信证券履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。中信证券应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本期公司债券存续期间，中信证券应当继续通过采取隔离手段防范发生《债券受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

3、中信证券不得为本期债券提供担保，且中信证券承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（1）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（2）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

（八）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）中信证券未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- （2）中信证券停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）中信证券提出书面辞职；
- （4）中信证券不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘中信证券的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日起，新任受托管理人继承中信证券在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、中信证券应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、中信证券在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除中信证券在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（九）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- （1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、中信证券保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）中信证券是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）中信证券具备担任本期债券受托管理人的资格，且就中信证券所知，并不存在任何情形导致或者可能导致中信证券丧失该资格；

（3）中信证券签署和履行《债券受托管理协议》已经得到中信证券内部必要的授权，并且没有违反适用于中信证券的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反中信证券的公司章程以及中信证券与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（十）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（十一）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《债券受托管理协议》和本期债券项下发行人的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券的到期本息；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

（4）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本期未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

（5）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（6）任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务变为不合法或者不合规；

（7）其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、中信证券预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

4、违约事件发生时，中信证券应行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的 10 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）发行人未履行偿还本期债券本息的义务，债券受托管理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

（3）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（4）根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；

（5）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

5、加速清偿及措施。

（1）如果《债券受托管理协议》项下发行人的违约事件发生，受托管理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

1) 向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：
（1）受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；（2）所有迟付的利息；
（3）所有到期应付的本金；（4）适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

3) 债券持有人会议同意的其他措施。

（3）如果发生发行人违约事件，受托管理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息。

6、若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过

失、恶意、故意不当行为违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为违反《债券受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），受托管理人应负责赔偿直接经济损失。受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

（十二）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方可将争议提交给上海仲裁委员会，根据该会的仲裁规则和程序在上海进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对协议各方均具有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

（十三）协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、如出现发行人履行完毕与本期债券有关的全部支付义务、变更受托管理人或本期债券发行未能完成等情形的，《债券受托管理协议》终止。

4、如本期债券分期发行，则各期债券受托管理事项约定以《债券受托管理协议》约定为准。

（十四）通知

1、在任何情况下，《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到《债券受托管理协议》双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：北京市朝阳区门外大街 5 号院 1

发行人收件人：李为一

发行人传真：010-85727799

中信证券通讯地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

中信证券收件人：刘艳

中信证券传真：010-60833940

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

4、如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，中信证券应在收到通知或要求后两个工作日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

（十五）附则

1、《债券受托管理协议》对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任

何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

2、《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应被执行。

3、《债券受托管理协议》正本一式肆份，发行人、中信证券各执壹份，其余贰份由中信证券保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：



刘宇



发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：


刘 雪



发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

_____	 _____
	孙 瑜
_____	_____



发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

_____	_____
	
蓝 海	
_____	_____



发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：


张 红



发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：


孙文燕



发行人全体监事声明

发行人全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字：

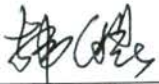

王端瑞



发行人全体监事声明

发行人全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字：


韩 锬



发行人全体监事声明

发行人全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字：



赵晓琴



发行人全体高级管理人员声明

发行人全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签字：



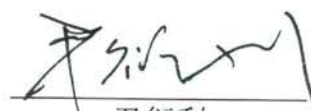
刘 军



发行人全体高级管理人员声明

发行人全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签字：


尹衍利



鲁能集团有限公司

2020年12月24日

发行人全体高级管理人员声明

发行人全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签字：

梁中基

梁中基



发行人全体高级管理人员声明

发行人全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签字：

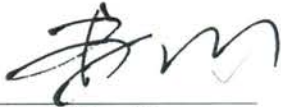
_____	_____
_____	 付明翔
_____	_____



发行人全体高级管理人员声明

发行人全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签字：

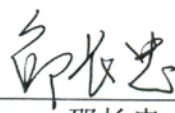
_____	_____
_____	_____
 李 斌	_____



发行人全体高级管理人员声明

发行人全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签字：

_____	_____
_____	_____
_____	 邵长忠

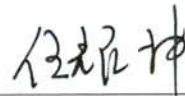


主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：


刘 艳



伍耀坤

法定代表人或授权代表人签字：



高愈湘



中信证券股份有限公司

2020 年 12 月 24 日

授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权本公司高愈湘先生（身份证【370202196807120412】）作为被授权人，代表公司签署与投行业务基地设施与房地产行业组、投资银行（湖北、湖南、河南、四川、陕西）分部股权类、债券类、并购类相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

法律文件包括：

- 1、保密协议；
- 2、保密承诺函；
- 3、辅导协议及其终止协议；
- 4、持续督导协议及其终止协议；

5、申报的需要法定代表人或授权代表签字的文件（法律法规、监管规定或合同约定等必须法定代表人本人亲自签署的文件除外）。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自2020年3月1日至2021年3月5日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

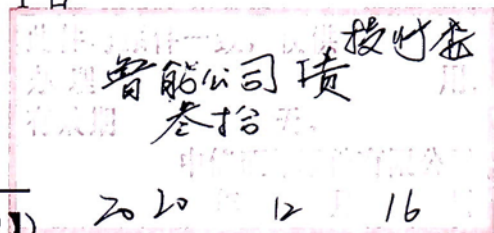
中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2020年3月1日

被授权人

高愈湘（身份证【370202196807120412】）



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字： 刘志鹏 丁洪阳
刘志鹏 丁洪阳

法定代表人或授权代表人签字： 谢乐斌
谢乐斌


国泰君安证券股份有限公司
2020年12月24日

国泰君安证券股份有限公司



授 权 委 托 书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长

贺 青

受权人：国泰君安证券股份有限公司投行事业部党委书记、总裁

谢乐斌

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、上市辅导协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、保荐协议；
- 7、资金监管协议；
- 8、律师见证协议；
- 9、持续督导协议；
- 10、上市服务协议；
- 11、战略合作协议、合作协议；

- 12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

三、新三板业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；



- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述投行业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司等）报送的文件。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

股票
转让
专用
章

(此页为签署页)



授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长：_____

2020 年 9 月 2 日



受权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

投行事业部党委书记、总裁：_____

2020 年 9 月 2 日

受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

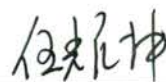
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



刘 艳



伍耀坤

法定代表人或授权代表人签字：



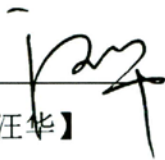
高愈湘

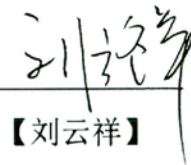


发行人律师声明

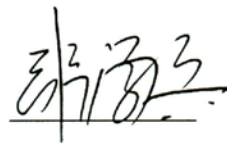
本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：


【汪华】


【刘云祥】

律师事务所负责人（签字）：

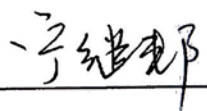

【张学兵】



审计机构声明

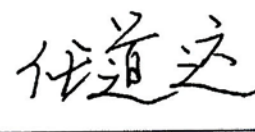
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所为鲁能集团有限公司出具的报告（CAC 审字【2019】0310 号和 CAC 审字【2020】0576 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对公司在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：

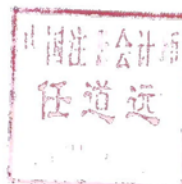


宁继邦





任道远



会计师事务所负责人签字：

方文森

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

2020 年 10 月 23 日



审计机构声明

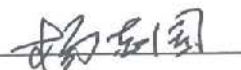
本所及本所指定的经办注册会计师（非审计报告签字人）已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及本所指定的经办注册会计师对公司在募集说明书及其摘要中引用的鲁能集团有限公司信会师报字[2018]第 ZB21572 号财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：


110001800053


中国注册会计师
张云
110001590343

会计师事务所负责人签字：





立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2020 年 10 月 21 日



会计师事务所关于鲁能集团有限公司审计报告

签字注册会计师离职的说明

上海证券交易所：

本所作为鲁能集团有限公司 2017 年度审计报告的审计机构，并出具了信会师报字[2018]第 ZB21572 号审计报告，签字注册会计师为颜艳飞、余娟。截至本说明出具日，上述签字会计师均已从本所离职。特此说明。

会计师事务所负责人签字： 杨志国



立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2020 年 10 月 21 日



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名： 杨萱 王钰莹

杨萱

王钰莹

评级机构负责人签名： 闫衍

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



2020 年 12 月 24 日

声明书

根据《中华人民共和国电子签名法》第十四条规定：“可靠的电子签名与手写签名或者盖章具有同等的法律效力。”中诚信国际信用评级有限责任公司自2019年11月11日起启用电子印章，与公章具有同等法律效力。中诚信国际信用评级有限责任公司电子印章目前用于出具信用评级报告及报告配套文件。

特此声明！

电子印章样本	公章样本
	

声明单位：中诚信国际信用评级有限责任公司

日期：2020 年 12 月 24 日

第十一节 备查文件

一、备查文件

- （一）发行人最近三年的财务报告和审计报告及最近一期财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意本次发行的文件。

二、查阅地点

本期债券发行期内，投资者可以至鲁能集团有限公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。