

 中国绿发 CGDG
中国绿发投资集团有限公司
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书摘要

发行人	中国绿发投资集团有限公司
牵头主承销商	中信证券股份有限公司
联席主承销商	国泰君安证券股份有限公司、长城证券股份有限公司、诚通证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
本期债券发行金额	不超过 13.20 亿元（含 13.20 亿元）
增信措施情况	无
信用评级结果	主体 AAA/债项 AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人



联席主承销商



签署日期：2024年 1月 8 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上交所网站（www.sse.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本期债券募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券发行上市前，公司最近一期末净资产为 1,004.99 亿元（2023 年 6 月 30 日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为 55.89%，母公司口径资产负债率为 23.10%。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 34.06 亿元（2020 年度、2021 年度和 2022 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 133,368.32 万元、575,264.37 万元和 313,188.30 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。发行人发行前的财务指标符合相关规定。

二、中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人的主体评级为 AAA，本期债券债项评级为 AAA，评级报告主要关注房地产行业政策和资产减值损失。根据《2023 年度中国绿发投资集团有限公司信用评级报告》，中诚信国际将根据国际惯例和主管部门的要求，在本期债券存续期内进行跟踪评级。中诚信国际将在本期债券存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注评级对象公布的季度报告、年度报告及相关信息。如评级对象发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

三、发行人经营活动现金流量净额波动较大。报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -126,359.62 万元、418,164.89 万元、433,186.43 万元和 75,969.33 万元。发行人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。未来，受项目销售及购置土地等因素影响，发行人经营活动产生的现金流量净额可能存在一定波动。若发行人不能有效改变这一现象，则发行人或将继续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。

四、发行人净利润波动较大。报告期内，发行人净利润分别为 172,404.58 万元、538,863.66 万元、319,948.59 万元和 113,742.89 万元，2021 年，发行人营业收入较 2020 年增加 258,845.35 万元，同比增长 8.11%，收入有所回升，净利

润增加除确认收入的结转项目增加因素外，还系对联营企业和合营企业的投资收益增加所致；2022 年，发行人营业收入较 2021 年减少 546,897.74 万元，同比减少 15.84%，净利润下降除受近年来项目开发周期有所延长，发行人房地产板块结转项目、结转面积有所减少影响外，还系公允价值变动收益大幅下降所致。自中国绿发重组成立后，发行人明确将绿色能源、绿色地产等作为产业发展的重要方向，积极参与城市更新、保障性住房建设等业务，预计未来拿地节奏和盈利状况将有所改善。但应当注意发行人的房地产业务容易受到宏观经济以及房地产政策调控的影响，未来发行人的净利润可能存在一定波动。

五、发行人资产负债率可能增加。报告期内各期末，发行人合并报表口径的资产负债率分别为 57.88%、55.76%、54.48% 和 55.89%，合并报表口径扣除预收款项和合同负债后的资产负债率分别为 52.96%、50.81%、49.54% 和 51.96%，低于同行业可比公司平均水平。但随着发行人业务规模的扩张，为满足发行人房地产开发项目及新能源发电项目的投资资金需求，未来发行人的负债规模可能升高。另外，资产负债率的升高可能影响到发行人的再融资能力，增加融资成本。因而发行人将结合公司实际，在业务发展的同时，积极开拓融资渠道，合理选择融资形式，确保财务结构整体稳健。

六、发行人投资收益占利润总额的比率较高。报告期内，发行人合并报表的利润总额分别为 301,160.27 万元、850,820.79 万元、502,345.73 万元和 198,860.49 万元，合并报表中确认的投资收益分别为 103,953.69 万元、214,380.85 万元、883,785.10 万元和 -3,564.27 万元，占利润总额的比率分别为 34.52%、25.20%、175.93% 和 -1.79%，发行人近三年投资收益占利润总额的比例较高。报告期内，发行人的投资收益主要来自持有联营企业股权核算确认的投资收益和处置长期股权投资取得的投资收益，其中处置长期股权投资取得的投资收益存在不确定性。若未来联营企业的经营效益下降，可能会影响发行人的盈利能力。

七、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。同时，由于受经济下行等因素影响，世界经济复苏节奏尚不明确，全球范围内的宏观经济存在一定不确定性。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，则发行人的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

八、发行人存货较大。报告期各期末，发行人存货账面价值分别为 9,106,474.44 万元、9,358,195.57 万元、8,784,281.28 万元和 9,938,587.24 万元，占发行人流动资产的比重分别为 78.54%、66.24%、63.46% 和 68.20%。发行人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）、尚未开发的土地储备等。报告期内，受宏观经济下行压力和去杠杆政策等因素的影响，发行人新开工数量增速放缓，导致发行人存货数量出现下降。发行人的房地产开发项目主要集中于我国东、中、西部的中心城市和国内知名风景区等优势区域，业务覆盖面较广，但可能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。发行人开发成本主要集中在海南、重庆、山东、福建、北京等地区，开发产品主要集中在江苏、天津、北京、海南、山东等地区，部分地区的项目受宏观经济及房地产政策调控的影响导致去化速度较慢，待售项目中别墅、商业以及停车位等占比较高，部分项目销售周期较长，去化存在一定难度。同时，近年来发行人计提较大规模存货跌价损失，对发行人盈利产生一定影响。

九、发行人受限资产规模较大。截至 2023 年 6 月末，发行人所有权或使用权受限的资产账面价值为 3,864,271.44 万元，占资产总额的比例为 16.96%。发行人受限资产主要包括下属子公司的货币资金、应收账款、地产项目、土地使用权、房屋建筑物等，基本为融资抵押形成。如果发行人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；若发行人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，可能会影响发行人的后续融资以及抵押资产的正常使用。

十、发行人未来资本性支出规模较大。截至 2023 年 6 月末，发行人土地储备面积为 472.94 万平方米，主要分布在烟台、大连、文昌、白山及雄安等城市及旅游胜地，发行人充足的优质储备项目为公司未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续的项目开发对资金需求较大。截至 2023 年 6 月末，发行人在建、拟建房地产项目的计划投资总额约为 894.28 亿元，后续预计尚需投资 412.32 亿元。截至 2023 年 6 月末，发行人在建未投入运营和拟建风力发电项目和光伏发电项目计划总投资规模超过 750 亿元。发行人在建、拟建的房地产项目和发电项目后续资金需求较大，发行人可能会新增债务融资规模，从而增加发行人的偿债压力。为保障本期债券能够按时还本付息，发行人一方面将密切关注相关行业的发展状况，适当调整项目开发节奏，提升公司的运营及盈利能力；另一方面将积极利用自身的良好信用，提升公司在银行的授信额度，拓展新的融资渠道和资金来源，保障营运资金的来源。

十一、报告期各期末，发行人应收账款分别为 347,458.38 万元、504,768.84 万元、542,945.81 万元和 591,271.60 万元，占流动资产比重分别为 3.00%、3.57%、3.92% 和 4.06%，其中主要为应收电价补贴款，回款进度主要依赖于财政拨款情况。若后续新能源发电补贴政策发生变化，将可能影响发行人应收电价补贴款的回款情况，从而对发行人的利润造成不利影响。

报告期各期末，发行人其他应收款分别为 273,005.45 万元、142,057.47 万元、216,481.91 万元和 137,384.30 万元，占流动资产比重分别为 2.35%、1.01%、1.56% 和 0.94%，其中账龄多为 1 年以内，发行人针对账龄较长的其他应收款已计提相应坏账准备。若后续因政策等问题导致其他应收款无法收回，则将对发行人的利润造成一定不利影响。

十二、发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自投资收益，子公司的分红将成为母公司重要的收入来源。发行人对重要子公司均拥有较好的控制能力。报告各期内，发行人母公司的投资收益分别为 0 万元、94,694.97 万元、200,153.24 万元和 54,996.51 万元，占母公司营业利润的比例为 0%、187.62%、145.10% 和 192.02%，占比较高。发行人对主要子公司管控力度较强，其董事、高级管理人

员均由发行人董事及高级管理人员组成，在对子公司的分红决策方面具有较高的掌控力，能够有效保障母公司的偿债资金来源。

十三、发行人存在项目公司的管理风险。发行人目前的房地产开发业务均由发行人控股子公司及其下属项目公司开发经营，项目集中在上海、重庆、北京、苏州、三亚、济南等一二线城市及部分区域中心城市。我国东、中、西部之间在经济发展程度、商业环境、客户需求等方面存在差异，因此对房地产企业有效管控下属各区域项目公司提出挑战。若发行人不能对控股子公司或其下属项目公司实施有效的管理和控制，可能影响发行人正常的项目开发和经营业绩，存在一定管理风险。

目前，发行人已经对项目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。截至 2023 年 6 月末，发行人负责房地产开发的一级项目子公司共计 2 家，为鲁能集团和都城伟业。该 2 家子公司亦为控股型公司，旗下有多家房地产开发公司；且发行人主要采用自主开发的房地产经营模式，与同行业中采用合作开发模式的企业相比，对项目公司控制力度更强，因此不存在高出行业平均的项目公司管控风险。

十四、遵照《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中信证券担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十五、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

十六、本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合深圳证券交易所上市条件，将采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交及协商成交的交易方式。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上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法上市，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，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市交易。

十七、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，符合通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

十八、发行人已在银行间市场发行中国绿发投资集团有限公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书并披露 2023 年三季度财务报告，敬请投资者关注。发行人于募集说明书第五节补充披露了 2023 年三季度财务报表。截至 2023 年 9 月末，发行人总资产为 23,326,758.32 万元，总负债为 13,363,519.15 万元，所有者权益为 9,963,239.18 万元；2023 年 1-9 月，发行人实现营业收入 2,676,348.29 万元，净利润 93,331.86 万元。2023 年 1-9 月，发行人生产经营正常，业绩未出现大幅下滑或亏损；发行人不存在影响经营或偿债能力的其他重大不利变化；截至募集说明书签署日，发行人仍符合《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法规规定的发行条件。

十九、因跨年发行，本次债券发行年份由 2023 年度变为 2024 年度，本期债券名称变更为“中国绿发投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”，债券简称为“24 绿发 01”。本期债券名称变更不改变原

签订的与本次发行相关的文件效力，原签订的相关文件对更名后的债券继续具有法律效力。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
目 录	9
释 义	11
第一节 发行概况	14
一、本期发行的基本情况	14
二、认购人承诺	17
第二节 募集资金运用	19
一、募集资金运用计划	19
二、前次公司债券募集资金使用情况	21
三、发行人关于本期债券募集资金的承诺	22
第三节 发行人基本情况	24
一、发行人概况	24
二、发行人历史沿革	25
三、发行人的股权结构	35
四、发行人权益投资情况	36
五、发行人的治理结构及独立性	39
六、发行人董监高情况	56
七、发行人主营业务情况	61
八、媒体质疑事项	154
九、发行人违法违规及受处罚情况	154
十、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况	154
第四节 发行人主要财务情况	155
一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响	156
二、合并报表范围的变化	166
三、公司报告期内合并及母公司财务报表	167
四、财务数据和财务指标情况	176
五、管理层讨论与分析	177

六、有息负债情况	205
七、关联方及关联交易	210
八、重大或有事项或承诺事项	217
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排	217
十、投资控股型架构相关情况	218
第五节 发行人及本期债券的资信状况	221
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因	221
二、信用评级报告的主要事项	221
三、发行人的资信情况	222
第六节 备查文件	231
一、备查文件内容	231
二、备查文件查阅时间及地点	231
三、备查文件查询网站	232

释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

一、一般性释义		
发行人、本公司、公司、中国绿发	指	中国绿发投资集团有限公司
国家电网	指	国家电网有限公司
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、国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
董事会	指	中国绿发投资集团有限公司董事会
股东会	指	中国绿发投资集团有限公司股东会
鲁能集团	指	鲁能集团有限公司
都城伟业	指	都城伟业集团有限公司
中绿电（曾用名“广宇发展”）	指	天津中绿电投资股份有限公司（曾用名“天津广宇发展股份有限公司”）
鲁能新能源	指	鲁能新能源（集团）有限公司
本次债券	指	总额为不超过66亿元(含66亿元)的中国绿发投资集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券、本期公司债券	指	中国绿发投资集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行
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、长城证券股份有限公司、诚通证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司
牵头主承销商、受托管理人、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、长城证券股份有限公司、诚通证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司
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	立信会计师事务所（特殊普通合伙）、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
信永中和	指	信永中和会计师事务所（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
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
深交所	指	深圳证券交易所
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深圳分公司
人民银行	指	中国人民银行
原银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部，原中华人民共和国国土资源部
住建部、住房建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《债券受托管理协	指	发行人与受托管理人签署的《中国绿发投资集团有限公司2023年面

议》		向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《中国绿发投资集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
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
认购人、投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的主体
《公司章程》	指	《中国绿发投资集团有限公司章程》
《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》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023年修订）
企业会计准则	指	财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释及其他相关规定
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	2020年度、2021年度和2022年度
报告期、最近三年及一期、近三年及一期	指	2020年度、2021年度和2022年度及2023年1-6月
报告期各期末	指	2020年末、2021年末和2022年末及2023年6月末
募集说明书	指	中国绿发投资集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书
募集说明书摘要	指	中国绿发投资集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要
发行文件	指	在本期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	深圳证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国境内的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
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、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
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的合同总面积（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的合同总价款（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。

注：本募集说明书摘要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。

本募集说明书摘要中，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

一、本期发行的基本情况

（一）本期发行的内部批准情况及注册情况

2022年4月26日，公司召开第一届董事会第十一次会议审议通过《关于中国绿发发行公司债券事项的议案》，原则同意发行公司债券事项，并提报公司股东会履行审批决策程序。

2022年7月26日，根据《国务院国有资产监督管理委员会关于中国绿发投资集团有限公司发行公司债有关事项的批复》（国资产权[2022]358号），国务院国资委批准发行人申报发行不超过201亿元公司债券。

2022年9月14日，公司召开2022年度股东会审议通过《关于中国绿发发行公司债券事项的议案》，同意公司发行公司债券事项。

2023年12月7日，经中国证监会签发的“证监许可（2023）2763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66亿元（含66亿元）的公司债券。

（二）本期债券的主要条款

1、发行主体：中国绿发投资集团有限公司。

2、债券名称：中国绿发投资集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），债券简称为“24绿发01”。

3、发行规模：本期公司债券面值总额不超过13.20亿元（含13.20亿元）。

4、债券期限：本期债券期限为3年。

5、债券票面金额：100元。

6、发行价格：本期债券按面值平价发行。

7、增信措施：本期债券无担保。

8、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记

机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

9、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。

10、发行方式：本期债券采取网下面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

11、发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律法规禁止购买者除外）。

12、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

13、配售规则：与发行公告一致。

14、网下配售原则：与发行公告一致。

15、起息日期：本期债券的起息日为 2024 年 1 月 11 日。

16、兑付及付息的债权登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。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，均有权就所持次期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

18、付息日：本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 1 月 11 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）。

19、兑付方式：本期债券到期一次性偿还本金。

20、兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 1 月 11 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）。

21、支付金额：本期债券于付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

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。

22、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

23、信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，本期债券的信用等级为 AAA。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。具体信用评级情况详见募集说明书“第六节 发行人及本期债券的资信状况”。

24、拟上市交易场所：深圳证券交易所。

25、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换回售 20 鲁能 01 本金的自有资金。具体募集资金用途详见募集说明书“第三节 募集资金运用”。

26、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：中国绿发投资集团有限公司

银行账户：650022775

开户银行：中国民生银行股份有限公司北京分行营业部

27、牵头主承销商：中信证券股份有限公司。

28、联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司、长城证券股份有限公司、诚通证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司。

29、簿记管理人：中信证券股份有限公司。

30、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

31、通用质押式回购安排：本期债券符合通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

32、上市安排：本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合深圳证券交易上市条件，将采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交及协商成交的交易方式。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上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法上市，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，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

33、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自行承担。

（三）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2024年1月8日。

发行首日：2024年1月10日。

预计发行期限：2024年1月10日至2024年1月11日，共2个交易日。

网下发行期限：2024年1月10日至2024年1月11日，共2个交易日。

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市的申请，具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（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；
- (三) 本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深圳证券交易所上市交易/挂牌转让，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受此安排。

第二节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

经发行人股东会审议及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2023〕2763号），本次债券注册总额不超过66亿元（含66亿元），采取分期发行。本期债券发行总额不超过13.20亿元（含13.20亿元）。

（二）本期债券募集资金运用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换回售20鲁能01本金的自有资金。

本期债券拟用于偿还的存量公司债券如下：

单位：亿元

债券代码	债券简称	债券起息日	债券回售日	债券到期日	发行金额	回售金额	完成转售债券金额	注销未转售债券金额	拟使用募集资金金额
175252.SH	20鲁能01	2020-10-19	2023-10-19	2025-10-19	20.40	19.80	6.60	13.20	13.20

注：20鲁能01于2023年11月16日公告2023年债券转售实施结果公告，回售金额1,980,001,000.00元，拟转售债券金额不超过1,980,001,000.00元（含），完成转售债券金额660,000,000.00元，注销未转售债券金额1,320,001,000.00元。

（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或者内设有权机构批准，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）本期债券募集资金专项账户的管理安排

公司拟开设本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，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》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人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，受托管理人应当每季度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。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

根据《债券受托管理协议》，受托管理人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 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况。

（五）募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，是加强资产负债结构管理的重要举措之一，通过本期债券的发行使公司的资产负债期限结构得以优化，拓展了公司的融资渠道，为公司的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。本期发行公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

1、对发行人负债结构的影响

以 2023 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据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保持不变。

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- (1) 相关财务数据模拟调整的基准日为 2023 年 6 月 30 日；
- (2) 假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 13.20 亿元；

(3) 假设本期债券募集资金净额 13.20 亿元全部计入 2023 年 6 月 30 日的资产负债表；

(4) 假设本期债券募集资金的用途为 13.20 亿元全部用于偿还存续公司债券；

(5) 假设公司债券发行在 2023 年 6 月 30 日完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	14,572,376.69	14,572,376.69	-
非流动资产	8,210,710.97	8,210,710.97	-
资产合计	22,783,087.66	22,783,087.66	-
流动负债	4,925,824.13	4,793,824.13	-132,000
非流动负债	7,807,317.20	7,939,317.20	+132,000
负债合计	12,733,141.33	12,733,141.33	-
资产负债率	55.89	55.89	-
流动比率	2.96	3.04	+0.08

2、对于发行人短期偿债能力的影响

以 2023 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 2.96 上升至发行后的 3.04。公司流动比率将略有提高，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。

二、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

单位：亿元

前次债券简称	获批时间	获批金额	批文文号	发行时间	发行金额	募集资金用途	已使用募集资金金额
22 绿发 01	2022-11-24	90	证监许可（2022）2992 号	2022-12-21	20	置换 18 都城 01 已偿还的本金 10 亿元、置换 19 都城 01 已偿还的本金 4.80 亿元、偿还子公司山东鲁能亘富开发有限公司银行贷款 2.40 亿元、偿还子公司杭州千岛湖全域旅游有限公司银行贷款 2.20 亿元、偿还子公司都城伟业银行贷款 0.60 亿元	20

23 绿发 01			2023-03-10	30	偿还子公司都城伟业银行贷款 12.00 亿元、偿还子公司海南绿发投资有限公司银行贷款 0.40 亿元、偿还子公司文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司银行贷款 0.14 亿元、偿还子公司海南亿隆城建投资有限公司银行贷款 1.25 亿元、偿还子公司山东鲁能亘富开发有限公司银行贷款 1.07 亿元、偿还子公司大连神农科技有限责任公司银行贷款 0.33 亿元、偿还子公司平潭仁新置业有限公司银行贷款 1.31 亿元、偿还子公司重庆中绿园置业有限公司银行贷款 4.80 亿元、偿还 08 鲁能债本金 6.00 亿元、偿还子公司张家口鲁能置业有限公司银行贷款 1.30 亿元、偿还子公司海阳富阳置业有限公司银行贷款 1.00 亿元、偿还子公司青岛中绿园健康地产有限公司银行贷款 0.20 亿元、偿还子公司吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司银行贷款 0.20 亿元	30
23 绿发 02			2023-06-07	20	偿还子公司厦门绿发投资有限公司银行贷款 13.66 亿元、偿还子公司海南三亚湾新城开发有限公司银行贷款 1.42 亿元、偿还子公司天津鲁能置业有限公司银行贷款 0.35 亿元、偿还子公司张家口鲁能置业有限公司银行贷款 1.02 亿元、偿还子公司杭州千岛湖全域旅游有限公司银行贷款 0.80 亿元、偿还子公司山东鲁能亘富开发有限公司银行贷款 1.00 亿元、偿还子公司重庆江津鲁能领秀城开发有限公司银行贷款 0.50 亿元、偿还子公司平潭雄新置业有限公司银行贷款 1.25 亿元	20
23 绿发 03			2023-08-16	20	偿还 16 鲁能 02 到期本金 8.88 亿元、偿还子公司鲁能集团有限公司银行贷款 2.58 亿元、偿还子公司三亚中绿园房地产有限公司银行贷款 0.30 亿元、偿还子公司海南三亚湾新城开发有限公司银行贷款 0.20 亿元、偿还子公司大连神农科技有限责任公司银行贷款 0.37 亿元、偿还子公司苏州鲁能广宇置地有限公司银行贷款 2.97 亿元、偿还子公司海阳富阳置业有限公司银行贷款 1.50 亿元、偿还子公司文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司银行贷款 0.14 亿元、偿还子公司海南绿发投资有限公司银行贷款 0.50 亿元、偿还子公司平潭泰新置业有限公司银行贷款 1.63 亿元、偿还子公司海南亿隆城建投资有限公司银行贷款 0.93 亿元	20

三、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不

用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购置土地，不用于普通住宅房地产业务投资，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：中国绿发投资集团有限公司

法定代表人：刘宇

注册资本：4,499,607.65 万元人民币

实缴资本：4,499,607.65 万元人民币

设立日期：1988 年 5 月 21 日

统一社会信用代码：911100001000079554

住所：北京市东城区礼士胡同 18 号 2 檐

邮政编码：100010

联系电话：010-85727165/7175

传真：010-85727799

办公地址：北京市朝阳区朝外大街 5 号院

信息披露事务负责人：李斌

信息披露事务负责人联系方式：010-85727165

所属行业：房地产

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。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。)

网址: www.cgdg.com

二、发行人历史沿革

(一) 历史沿革信息

发行人历史沿革事件主要如下:

表: 发行人历史沿革信息

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1988年5月	设立	发行人原名中国包装技术工程公司，由中国包装总公司出资设立。公司设立时注册资本金45.00万元。
2	1994年10月	增资	1994年7月，中国包装总公司增加出资，中国包装技术工程公司注册资本由45.00万元增加至200.00万元，并于1994年10月10日完成了工商变更登记手续。
3	2002年4月	更名	2002年4月，中国包装技术工程公司将经营范围变更为环境保护相关业务，企业名称自“中国包装技术工程公司”变更为“中国同泰环境产业发展公司”，并于2002年4月29日完成了工商变更登记手续。
4	2010年9月	更名	2010年9月，企业名称自“中国同泰环境产业发展公司”变更为“中国中包新能源科技公司”，并于2010年9月6日完成了工商变更登记手续。
5	2013年12月	增资	2013年12月，中国包装总公司增加出资，中国中包新能源科技公司注册资本由200.00万元增加至329.57万元，并于2013年12月16日完成了工商变更登记手续。
6	2014年8月	更名	2014年8月，中国包装总公司作出决定，企业名称自“中国中包新能源科技公司”变更为“中国智能物流包装公司”，并于2014年8月14日完成了工商变更登记手续。
7	2017年11月	改制	2017年8月，经中国包装总公司出资人中国诚通控股批准同意，中国包装总公司及下属5家非公司制企业公司进行一人有限责任公司改制。2017年10月10日，中国包装有限责任公司（曾用名“中国包装总公司”）作出决定，将中国智能物流包装公司由全民所有制企业改制为一人有限责任公司（法人独资），股东为中国包装有限责任公司，企业名称自“中国智能物流包装公司”变更为“中国智能物流包装有限公司”。根据立信会计

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			师事务所（特殊普通合伙）出具的以 2016 年 12 月 31 日为基准日的审计报告（信会师报字 [2017] 第 ZG28715 号），中国智能物流包装公司净资产总额-1,407.47 万元，中国包装有限责任公司于 2017 年 12 月 31 日前追加货币出资，使得净资产为正，并认缴 329.57 万元作为改制公司的注册资本。中国智能物流包装公司债权债务由改制后公司全部承继。2017 年 11 月 16 日，中国智能物流包装有限公司完成了工商变更登记手续。
8	2020 年 7 月	股权变更	2020 年 6 月 15 日，中国包装有限责任公司与中国诚通控股签署《转让协议》，将中国智能物流包装有限公司全部股权转让给中国诚通控股。2020 年 6 月 15 日及 2020 年 6 月 23 日，中国智能物流包装有限公司分别召开股东会审议决定，原股东中国包装有限责任公司退出股东会，增加新股东中国诚通控股；中国诚通控股为公司唯一股东并修改公司章程。2020 年 7 月 2 日，中国智能物流包装有限公司完成了工商变更登记手续。
9	2020 年 7 月	更名	2020 年 7 月 7 日，中国诚通控股作出股东决定，公司名称变更为“中国绿发投资集团有限公司”（以下简称“发行人”）并修改公司章程。2020 年 7 月 7 日，发行人完成了工商变更登记手续。
10	2020 年 8 月	股权变更	2020 年 7 月 31 日，经国务院国资委批准，中国诚通控股将发行人 60% 的股权无偿划转给国家电网、中国国新控股，其中转让给国家电网有限公司 30% 股权，对应出资 98.87 万元，转让给中国国新控股 30% 股权，对应出资 98.87 万元。2020 年 8 月 7 日，三方分别签署《转让协议》。2020 年 8 月 7 日，发行人召开股东会审议决定，同意中国诚通控股转让股权，增加国家电网、中国国新控股为新股东，并修改公司章程。2020 年 8 月 10 日，发行人完成了工商变更登记手续。
11	2020 年 11 月	增资	2020 年 11 月 12 日，发行人召开股东会审议决定，注册资本由 329.57 万元增加至 4,000,000.00 万元并修改公司章程，其中国家电网出资 1,200,000.00 万元、中国诚通控股出资 1,600,000.00 万元、中国国新控股出资 1,200,000.00 万元。2020 年 11 月 13 日，发行人完成了工商变更登记手续。
12	2021 年 12 月	股权变更	2021 年 7 月 21 日，中国国新控股与济南市人民政府国有资产监督管理委员会签署《转让协议》，将其持有发行人 5% 的股权转让给济南市人民政府国有资产监督管理委员会。同日，发行人召开股东会审议决定，同意前述

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			<p>事项并修改公司章程。</p> <p>2021年9月10日，济南市人民政府国有资产监督管理委员会与济南文旅发展集团有限公司签署《转让协议》，将其持有发行人全部5%的股权转让给济南文旅发展集团有限公司。2021年9月10日与2021年12月20日，发行人分别召开股东会审议决定，同意济南市人民政府国有资产监督管理委员会退出股东会，增加济南文旅发展集团有限公司为新股东并修改公司章程。</p> <p>2021年12月31日，发行人完成了工商变更登记手续。</p>
13	2022年4月	增资	<p>2022年4月，发行人取得国务院国资委《关于中国绿发投资集团有限公司国家资本金变动有关事项的批复》，同意发行人增加发行人国家资本金499,607.65万元，变动后注册资本及实收资本均为4,499,607.65万元。</p> <p>2021年12月20日，发行人召开股东会审议决定，注册资本由4,000,000.00万元增加至4,499,607.65万元，其中中国诚通控股出资500,000.00万元、中国国新控股出资500,000.00万元。</p> <p>2021年12月30日各股东方与中国绿发签署增资协议；中国诚通控股、中国国新控股于2021年12月31日缴付全部增资款。</p> <p>2022年10月21日，发行人完成了工商变更登记手续。</p>

（二）重大资产重组

1、发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人重大资产重组情况如下：

发行人与国家电网有限公司于2020年8月签订的《关于子公司股权无偿划转的通知》，将国家电网有限公司持有的鲁能集团有限公司及都城伟业集团有限公司100%国有股权按照2020年7月31日的账面数据无偿划转至本公司，划转后鲁能集团有限公司和都城伟业集团有限公司成为本公司的全资子公司。同时本公司的股东变更为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，持股比例分别为40.00%、30.00%、30.00%，直接接受国务院国有资产监督管理委员会监管。

本次交易标的资产经审计的2019年末资产总额、资产净额、2019年度营业

收入及本次交易评估作价情况与发行人 2019 年度经审计的合并财务报表相关指标的比较如下：

单位：万元

项目	资产总额	资产净额	营业收入	评估作价
鲁能集团 100% 股权	12,321,087.89	4,373,704.20	3,317,133.95	-
都城伟业 100% 股权	7,886,115.12	4,302,667.98	563,005.50	-
标的资产合计	20,207,203.01	8,676,372.18	3,880,139.45	-
成交金额	-	-	-	-
中国绿发	845.15	189.21	32.26	-
财务指标占比	2,390,960.54%	4,585,578.02%	12,027,710.63%	-

根据标的资产财务数据，发行人本次拟购买的标的资产营业收入金额合计 3,880,139.45 万元，达到发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期营业收入的 50%以上。根据《重组管理办法》，本次交易构成重大资产重组。本次重组交易对方国家电网非发行人控股股东，故本次交易不构成关联交易。

（1）重组方案

2020 年 11 月 13 日，国家电网与中国绿发正式签署鲁能集团（都城伟业）股权转让协议，将鲁能集团和都城伟业 100% 股权划转至中国绿发，同日，完成中国绿发工商登记变更，中国绿发注册资本金增加至 400 亿元。股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
中国诚通控股集团有限公司	1,600,000.00	40.00
国家电网有限公司	1,200,000.00	30.00
中国国新控股有限责任公司	1,200,000.00	30.00
合计	4,000,000.00	100.00

（2）本次交易对公司的影响

1) 对公司控制权的影响

本次重组前，截至 2020 年 11 月 13 日，公司前十大股东持股情况如下表所示：

序号	股东名称/姓名	持股比例
1	中国诚通控股集团有限公司	100.00%
合计		100.00%

本次重组后，截至 2020 年 11 月 13 日，公司前 10 名股东持股情况如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
中国诚通控股集团有限公司	1,600,000.00	40.00
国家电网有限公司	1,200,000.00	30.00
中国国新控股有限责任公司	1,200,000.00	30.00
合计	4,000,000.00	100.00

本次重组前，中国诚通控股为公司控股股东，持有公司 100.00% 股份。本次重组后，中国诚通控股持有公司 40.00% 股份，国家电网持有公司 30.00% 股份，中国国新控股持有公司 30.00% 股份，公司无控股股东，实际控制人为国务院国资委。因此，本次重组未导致公司控制权发生变化。

2) 对公司盈利能力的影响

单位：万元

项目	2019 年度	
	交易前	交易后
营业收入	32.26	3,855,799.67
营业利润	-219.44	725,178.67
利润总额	-219.46	738,897.60
净利润	-219.46	581,894.83
归属母公司股东的净利润	-	510,136.01
销售毛利率	-122.37%	41.26%
销售净利率	-680.29%	15.09%
加权平均净资产收益率	-73.41%	2.08%
基本每股收益(元/股)	-	-
扣非后基本每股收益(元/股)	-	-

本次交易完成后，公司收入规模和盈利水平有显著提高。2019 年合并营业收入为 3,855,799.67 万元，相比交易前增长 11,952,161.84%，合并归属于母公司所有者的净利润为 510,136.01 万元，相比交易前增加了 510,355.47 万元。销售毛利率、销售净利率以及加权平均净资产收益率等盈利指标均有较明显提升。

3) 对公司持续经营能力的影响

本次重组后，公司的业务范围得以拓展，产品组合显著扩大。本次收购标的资产中，鲁能集团及都城伟业均主要从事房地产开发和新能源发电业务，将其注

入公司将延伸公司的产业链，使得公司的业务链条更加完整，进一步提升公司盈利能力和自身竞争力，为公司长期发展注入新的动力。

鲁能集团与都城伟业均具有较强的盈利能力且盈利具有稳定性和持续性，其100%股权的注入为公司带来持续、稳定和金额较大的营业收入与利润，良好的现金流将成为公司业务发展的有益支持与补充。

4) 对公司主营业务构成和经营发展战略的影响

①对主营业务构成的影响

收入类别	2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比
主营业务小计	3,396,273.28	98.43	3,159,058.39	98.92
房地产	2,643,259.01	76.61	2,697,381.99	84.47
新能源发电	329,892.24	9.56	230,928.27	7.23
物业	64,955.36	1.88	7,172.18	0.22
其他业务	358,166.67	10.38	223,575.95	7.00
其他业务小计	54,088.32	1.57	34,358.11	1.08
出租资产	1,004.82	0.03	1,783.31	0.06
投资性房地产	21,526.38	0.62	15,127.59	0.47
其他	31,557.12	0.91	17,447.21	0.55
合计	3,450,361.60	100.00	3,193,416.50	100.00

本次交易完成后，2020 年及 2021 年公司房地产开发及新能源发电业务合计占比分别为 91.70% 及 86.17%，因此，本次交易完成后，公司核心业务变更为房地产开发及新能源发电。

②对未来发展经营战略的影响

公司通过本次重组进一步调整产业结构，完善产业链，并实施多元化发展战略，总体上优化和改善现有的业务结构和盈利能力，降低宏观经济波动对公司业绩的影响，提升抗风险能力和可持续发展能力。交易完成后，中国绿发将重点发展绿色能源、低碳城市、现代服务业等业务，积极推动业务向绿色、低碳方向转型升级。同时围绕碳资产管理，围绕绿色低碳技术创新研发，培育、孵化战略性新兴产业，通过产业融合实现协同发展、相互赋能。

表：发行人未来产业方向及重点发展内容

产业方向	重点发展内容
------	--------

绿色能源	重点发展“两个一体化”大基地项目、大规模海上风电项目、智慧能源服务等业务
低碳城市	重点发展低碳建筑、低碳产业园区、低碳健康城等
现代服务业	重点发展绿色酒店、绿色商场、绿色办公、综合物业、健康养老、生态文旅等
低碳新兴产业	探索先进储能、节能环保、智慧医疗、建筑新材料、碳资产管理等新兴业务

5) 对公司资产负债率和财务安全性的影响

①交易前后资产构成比较分析

单位：万元

项目	2019年12月31日			
	交易前	交易后	金额	比例
货币资金	749.52	88.68%	1,340,901.51	7.18%
应收票据	10	1.18%	15,667.90	0.08%
应收账款	72.68	8.60%	263,296.47	1.41%
预付款项	-	-	157,212.68	0.84%
其他应收款	1.6	0.19%	167,157.95	0.90%
存货	-	-	8,524,470.54	45.66%
其他流动资产	-	-	392,186.99	2.10%
流动资产合计	833.79	98.66%	10,860,894.05	58.17%
可供出售金融资产	-	-	599,987.05	3.21%
长期应收款	-	-	48,670.00	0.26%
长期股权投资	-	-	600,885.48	3.22%
投资性房地产	-	-	961,481.83	5.15%
固定资产	11.36	1.34%	3,007,315.78	16.11%
在建工程	-	-	809,664.36	4.34%
生产性生物资产	-	-	2,103.97	0.01%
无形资产	-	-	1,074,248.20	5.75%
开发支出	-	-	384.96	0.00%
长期待摊费用	-	-	11,973.51	0.06%
递延所得税资产	-	-	541,719.54	2.90%
其他非流动资产	-	-	150,261.09	0.80%
非流动资产合计	11.36	1.34%	7,808,695.77	41.83%
资产总计	845.15	100.00%	18,669,589.82	100.00%

交易完成后，发行人 2019 年末的资产总额从本次交易前的 845.15 万元提高到 18,669,589.82 万元，增加 18,668,744.67 万元，增幅为 2,208,926.78%。2019 年末流动资产占总资产比率从交易前的 98.66%下降至交易后的 58.17%。

本次交易后，发行人公司资产结构有所调整，其中流动资产占资产总额的比例降低，系发行人原有货币资金及其他流动资产账面价值较高所致，本次重组促使中国绿发资产结构调整合理，符合公司发展需要。

②交易后负债构成比较分析

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日			
	交易前		交易后	
	金额	比例	金额	比例
短期借款	-	-	1,600.00	0.02%
应付票据	-	-	21,320.90	0.21%
应付账款	4.8	0.73%	1,599,134.76	15.54%
预收款项	0	0.00%	28,150.01	0.27%
合同负债	-	-	2,440,690.52	23.71%
应付职工薪酬	-	-	10,926.17	0.11%
应交税费	1.12	0.17%	556,690.22	5.41%
其他应付款	650.01	99.10%	353,473.83	3.43%
一年内到期的非流动负债	-	-	418,373.95	4.06%
其他流动负债	-	-	203,906.03	1.98%
流动负债合计	655.94	100.00%	5,634,266.38	54.74%
长期借款	-	-	2,831,671.19	27.51%
应付债券	-	-	1,658,556.62	16.11%
长期应付款	-	-	95,157.68	0.92%
长期应付职工薪酬	-	-	1,902.29	0.02%
预计负债	-	-	7,335.33	0.07%
递延收益	-	-	-16,978.87	-0.16%
递延所得税负债	-	-	81,182.07	0.79%
非流动负债合计	-	-	4,658,826.31	45.26%
负债合计	655.94	100.00%	10,293,092.70	100.00%

本次交易完成后，发行人 2019 年末的负债总额从交易前的 655.94 万元增加到 10,293,092.70 万元，增加 10,292,436.76 万元，增幅为 1,569,112.53%；2019 年末流动负债占总负债比率从交易前的 100.00% 下降至交易后的 54.74%。本次交易前后，发行人负债结构有所调整，对偿债能力不存在重大影响。

③偿债能力分析

财务指标	2019 年 12 月 31 日	
	交易前	交易后
资产负债率（%）	77.61	55.13

流动比率（倍）	1.27	1.93
速动比率（倍）	1.27	0.41

本次交易完成后，公司 2019 年度资产负债率有所下降，流动比率有所上升，速动比率有所下降，交易完成后资产负债结构仍处于合理水平。

2、发行人重要子公司资产置换事项

2021 年 9 月 6 日，发行人控股二级子公司中绿电发布了《天津广宇发展股份有限公司关于筹划重大资产置换暨关联交易的提示性公告》，称中绿电拟将所持所属房地产公司及物业公司股权等资产负债与鲁能集团、都城伟业（鲁能集团及都城伟业的控股股东均为中国绿发，实际控制人均为国务院国资委）合计持有的鲁能新能源¹100%股权进行资产置换。中绿电置出 23 家子公司，资产整体交易对价 249.06 亿元，其中 13 家子公司股权与鲁能新能源 100%股权置换，其余 10 家子公司股权现金出售给鲁能集团，交易对价 132.31 亿元。交易完成后鲁能集团直接持有 17 家房地产公司，都城伟业直接持有 6 家房地产公司。2022 年 1 月，此次资产置换涉及的标的资产均已完成过户，相关工商变更已完成。鲁能集团仍为中绿电控股股东，中绿电持有鲁能新能源 100%股权，鲁能集团新能源发电业务规模大幅增加。

鲁能新能源定位为新能源投资、开发、建设、运营的专业化管理平台，是国内最早从事新能源开发的企业之一，业务范围包括陆上风电、海上风电、光伏发电、光热发电、储能等，在青海、江苏、新疆、甘肃、河北、内蒙、陕西、山东、广东成立 9 个区域公司，布局内蒙古、河北、新疆、甘肃、陕西、江苏、青海、山东、辽宁、吉林、宁夏、广东等多个资源富集省区。截至 2021 年末，鲁能新能源装机规模合计 4.0GW，其中风电 3.2GW，占比 80%，同时布局光伏发电和光热发电等新能源项目，已经形成了海陆齐发、多能互补的绿色能源体系。

鲁能新能源与新天绿色能源股份有限公司（以下简称“新天绿能”）、中节能风力发电股份有限公司（以下简称“节能风电”）、协合新能源集团有限公司（以下简称“协合新能源”）、宁夏嘉泽新能源股份有限公司（以下简称“嘉泽新能”）和江苏省新能源开发股份有限公司（以下简称“江苏新能”）作为以风

¹ 都城伟业持有鲁能新能源 81.36%股权，鲁能集团通过实施对鲁能新能源的增资而持有其 18.64%股权。

力发电为主且装机规模相近的新能源发电企业，在资源禀赋、产品结构和市场环境情况类似，具有较强的可比性。

鲁能新能源与上述企业 2021 年度装机规模、资产规模、营收规模和利润水平对比情况如下：

单位：亿元、%、GW

企业简称	总资产	净资产	营业收入	净利润	营业毛利率	合计装机规模	其中：风电装机规模
新天绿能	719.18	237.64	159.85	27.12	29.72	5.8	5.7
节能风电	394.16	113.82	35.39	8.04	59.83	4.3	4.3
协合新能源	240.35	75.53	22.00	7.78	60.02	3.7	3.3
嘉泽新能	120.31	52.48	14.23	7.52	59.59	1.7	1.6
江苏新能	158.04	64.31	18.57	3.65	49.11	1.5	1.3
同行业平均	326.41	108.76	50.01	10.82	51.65	3.4	3.2
鲁能新能源	339.53	104.37	33.30	11.41	53.15	4.0	3.2

经比较，鲁能新能源总资产和净资产规模均在可比主体中排名第三位，总装机规模和风电装机规模分别排名第三位和第四位。2021 年度，鲁能新能源营业收入排名第三位、净利润排名第二位、营业毛利率排名第四位。虽然营业收入小于同行业五家可比主体的平均值，但净利润规模和毛利率水平均超过平均值。整体来看，鲁能新能源盈利情况良好。

2020 年，我国提出“2030 年实现碳达峰，2060 年实现碳中和”的“3060”双碳目标，到 2030 年非化石能源占一次能源消费比重将达到 25% 左右，电力行业清洁低碳化转型是实现双碳目标的关键条件。

在电力行业低碳化转型的背景下，我国风电与光伏行业迎来了行业的市场规模扩张与盈利水平向好的高速发展。未来，鲁能新能源将围绕国家“十四五”规划和 2035 年远景目标，积极践行双碳战略，推动绿色电力发展，在国内结合特高压线路规划，系统谋划大型风电光伏基地和海上风电基地项目，通过建购并举、广泛合作，加快产业转型升级，形成海陆齐发、多能互补、科技赋能的产业布局，在海外依托“一带一路”战略，践行全球能源互联网发展理念，择机稳妥拓展海外市场，实现基地化、规模化、精益化、国际化发展。另外，鲁能新能源将积极开展技术创新、业态创新、商业模式创新，完善绿色能源产业链，将结合各地农业、牧业、生态治理，推进“绿色能源+”项目。此外，鲁能新能源还大

力推进售电业务，开发上游发电企业和下游用电客户，扩大客户规模，快速在全国铺开售电业务。总体来看，随着新项目陆续开工建设，鲁能新能源未来发展前景良好。

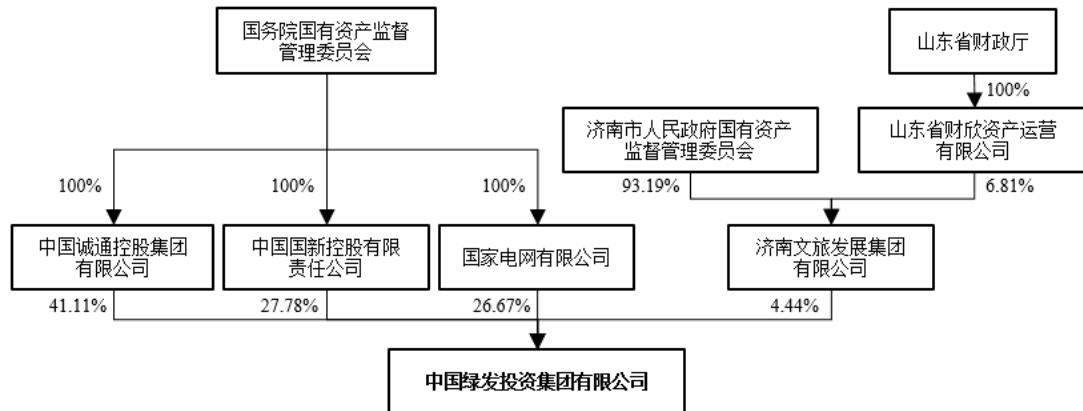
本次资产置换不构成发行人重大资产重组及其他重大事项变化，对发行人偿债能力无重大不利影响。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2023 年 6 月末，发行人共有 4 家股东，股东情况及股权结构如下所示。

序号	股东名称	持股比例
1	中国诚通控股集团有限公司	41.11%
2	中国国新控股有限责任公司	27.78%
3	国家电网有限公司	26.67%
4	济南文旅发展集团有限公司	4.44%
合计		100.00%



（二）控股股东

截至 2023 年 6 月末，发行人无控股股东，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

（三）实际控制人

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，推动国有经济布局和结构的战略性调整。

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进行指导和监督。

8、承办国务院交办的其他事项。

四、发行人权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

1、主要子公司基本情况及主营业务

截至 2023 年 6 月末，公司主要子公司简要情况如下：

单位：亿元、%

序号	公司名称	成立日期	注册资本	主要营业收入板块	持股比例
----	------	------	------	----------	------

序号	公司名称	成立日期	注册资本	主要营业收入板块	持股比例
1	鲁能集团有限公司	2002-12-12	200.00	房地产开发、新能源发电	100.00
2	都城伟业集团有限公司	2009-12-30	200.00	房地产开发	100.00

2、主要子公司财务情况

2022 年度/末，公司主要子公司共 2 家，主要财务数据情况如下：

表：主要子公司情况

单位：亿元、%

序号	公司名称	2022 年末总资产	2022 年末总负债	2022 年末净资产	2022 年度营业收入	2022 年度净利润	是否存在重大增减变动
1	鲁能集团有限公司	1,192.96	793.53	399.43	183.61	-5.57	是
2	都城伟业集团有限公司	1,254.54	749.98	504.56	111.46	37.51	是

2022 年度，发行人主要子公司鲁能集团营业收入为 183.61 亿元，较 2021 年度减少增加 112.63 亿元，降幅 38.02%，净利润为-5.57 亿元，较 2021 年度减少 13.46 亿元，降幅 170.53%，收入及净利润减少主要系苏州、北京及东莞等地区受限价政策和市场环境影响，鲁能集团计提较大规模存货跌价损失，同时近年来项目开发周期有所延长，鲁能集团房地产板块结转项目、结转面积有所减少，中央企业改革发展要求影响限制发展趋势，在公开市场拓展开发土地有所减少等因素导致。

2022 年度，发行人主要子公司都城伟业营业收入为 111.46 亿元，较 2021 年度减少 54.48 亿元，降幅 32.83%，净利润为 37.51 亿元，较 2021 年度减少 21.63 亿元，降幅 36.58%，收入及净利润减少主要包括 2022 年绿色能源板块划转至鲁能集团、房地产收入规模下降、计提较大规模存货跌价损失、以及所持三峡能源（600905.SH）股价大幅下降导致公允价值变动净收益下降等。

报告期内，发行人合并范围内的一级子公司中不存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司。

报告期内，发行人合并范围内的一级子公司中不存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

（二）发行人其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业情况

1、其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业的基本情况及主营业务

截至 2023 年 6 月末，公司主要联营、合营企业简要情况如下：

单位：万元，%

序号	公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
1	中绿国际投资（上海）有限公司	上海市	60,000.00	一般项目：对宾馆业的投资，实业投资，投资管理，资产管理，智能发电设备、输变电设备的研发、销售、安装、维修（除特种设备），自有房屋租赁，物业管理，酒店管理，货物进出口，技术进出口，进出口代理，技术咨询、技术转让，企业管理咨询（除中介），停车场（库）经营，会展、会务服务，各类广告的发布。	40.00
2	新疆天风发电股份有限公司	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市	51,101.69	新能源开发（以风力资源开发为主）；节能改造；三废利用；电力技术咨询；机电产品、建筑材料、化工产品、纺织品、日用百货、家用电器的销售；房屋租赁；风电设备维修。	34.96
3	山东济矿鲁能煤电股份有限公司	山东省济宁市	60,000.00	煤炭开采、销售、煤炭运输；电力（热力）项目的开发、建设、管理（国家有规定的，凭许可证经营）；许可证范围发电业务及购售电合同范围内售电业务；蒸汽、热水生产、销售；热能技术服务；房屋租赁、机械设备租赁及维修。	40.00
4	国家电网（上海）智能电网研发投资有限公司	上海市	90,000.00	餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：智能发电、智能输变电、智能配电和智能调度领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，智能发电设备、输变电设备的研发、销售、安装、维修（除特种设备），对宾馆业的投资，实业投资，自有房屋租赁，物业管理，投资管理，企业管理咨询（除中介），	40.00

序号	公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
				停车场(库)经营,会议及展览服务,广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位),餐饮管理。	
5	赤峰新胜风力发电有限公司	内蒙古自治区赤峰市	27,342.62	风电开发、建设、销售	33.00

2、其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业的财务情况

2022 年度/末，公司主要的参股公司、合营企业和联营企业有 5 家，主要财务数据情况如下：

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	2022年末资产	2022年末负债	2022年末净资产	2022年度收入	2022年度净利润	是否存在重大增减变动
1	中绿国际投资(上海)有限公司	商务服务业	40.00	11.84	7.13	4.71	0.49	-0.29	否
2	新疆天风发电股份有限公司	科技推广和应用服务业	34.96	9.08	2.81	6.27	1.98	-0.61	否
3	山东济矿鲁能煤电股份有限公司	开采专业及辅助性活动	40.00	101.23	40.37	60.86	33.55	5.18	否
4	国家电网(上海)智能电网研发投资有限公司	科技推广和应用服务业	40.00	16.18	10.40	5.78	0.98	-0.34	否
5	赤峰新胜风力发电有限公司	电力、热力生产和供应业	33.00	5.30	1.37	3.93	1.14	0.26	否

五、发行人的治理结构及独立性

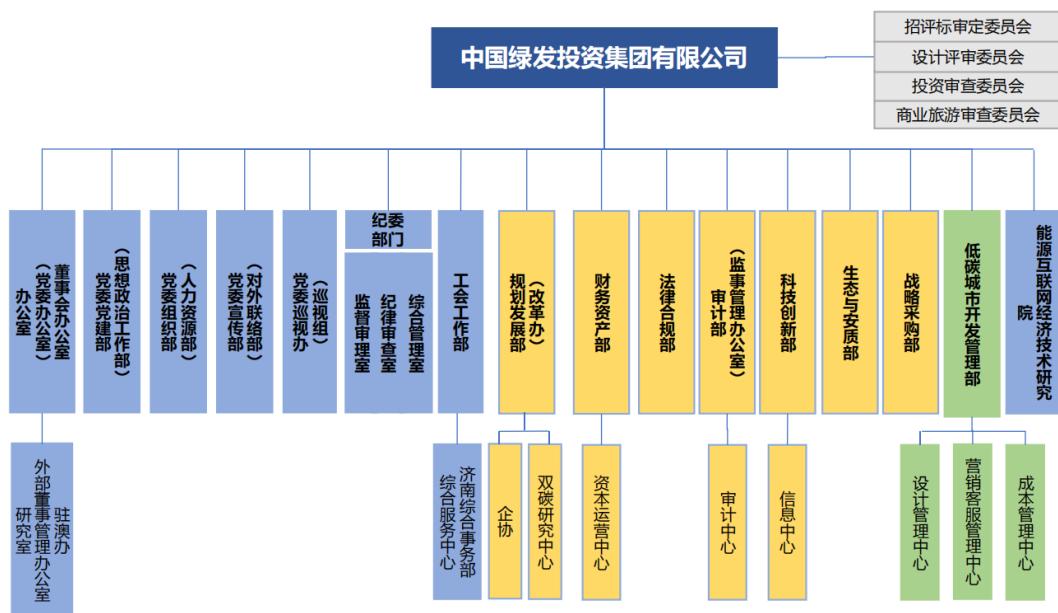
(一) 发行人的治理结构及组织机构设置和运行情况

1、组织机构设置及运行情况

根据公司法人治理结构和公司章程规定，在结合实际情况的基础上，发行人

设置了相关的业务管理部门，发行人的组织架构如下图所示：

图：发行人组织结构情况



公司按照相关法律规定，不断完善公司法人治理结构，设立了办公室、思想政治工作部、人力资源部、对外联络部、巡视组、纪委部门、工会工作部、规划发展部、财务资产部、法律合规部、审计部、科技创新部、生态与安质部、战略采购部、低碳城市开发管理部、能源互联网经济技术研究院等 16 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）

根据公司经营目标和规章制度，负责政策研究及文秘、董事会、总值班、行政、会议、督察督办及信访、外事、保密等工作，为公司生产运营提供综合服务和保障。负责组织起草公司工作报告、重要文件、重要文稿等；负责公司重要综合性会议文件的统筹协调；负责对公司改革发展、生产经营等方面重要课题和公司党委重大决策的可行性进行调查研究，提出意见建议；主要负责跟进、督办公司全局性工作部署和公司领导重要指示的贯彻落实，公司重要会议暨相关事项的贯彻落实以及公司领导临时交办的其他事项。

(2) 思想政治工作部（党委党建部）

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，开展员工思想动态调研分析；负责公司系统企业文化建设；负责公司总部党委日常工作；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。

（3）人力资源部（党委组织部）

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；坚持党管干部和党管人才原则，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；负责集团领导干部和人力资源体系建设；负责编制、完善组织人事和人力资源管理制度；负责编制人力资源规划及组织实施；负责干部选聘管理，人员招聘管理；负责用工薪酬管理；负责用工绩效管理；负责员工培训与开发；负责用工劳动关系管理；负责集团组织机构与劳动定员管理；负责员工社会保障管理；负责总部人力资源管理等。

（4）对外联络部（党委宣传部）

负责公司新闻宣传、党的宣传和形势任务教育，负责组织公司品牌管理、媒体维护和舆情管理。围绕“建设世界一流绿色产业集团”企业目标，建立以内容建设为根本、先进技术为支撑、创新管理为保障的全媒体传播体系，高质量搭建宣传阵地，全方位、多层次、多视角宣传“中国绿发”世界一流绿色产业集团责任央企形象，系统打造“中国绿发”卓越品牌等。

（5）巡视组（党委巡视办）

巡视办是公司党委巡视工作领导小组的日常办事机构，负责统筹、协调、指导巡视工作，向领导小组负责并报告工作。公司党委设立巡视组，承担具体巡视任务等。

（6）纪委部门

公司纪委全面履行党章赋予的职责，聚焦主责主业，严格监督执纪，依规依纪依法开展问责，全面落实“三为主”要求，完成驻国资委纪检监察组、公司党委交办的各项工作任务等。综合管理室作为纪委对外窗口，主要负责纪委日常工作、综合性事务管理、纪检队伍建设等工作。监督审理室主要负责监督检查、党风廉政监督，信访案管和案件审理等工作。纪律审查室主要负责对违规违纪行为进行审查，配合地方纪委监委、司法机关案件调查等工作。

（7）工会工作部

负责研究制定工会年度工作计划，组织开展职工文化活动，打造关心关爱工程，加强职工队伍建设，维护好、发展好、实现好广大职工的根本利益，激发职工文化活力，团结动员广大职工为公司发展做出贡献。负责公司办公用房、职工食堂、办公车辆、易地调动职工临时居住、职工健康查体的归口管理；负责总部职工集体宿舍、食堂、办公用房及后勤设备等固定资产管理；负责公司离退休管理，负责总部离退休人员服务管理；负责总部职工社保、公积金业务管理。负责公司系统档案体系（治理、资源、利用和安全）建设，推进档案信息化等。

（8）规划发展部（改革办）

负责公司发展规划及产业专项发展规划；负责公司战略性新兴产业研究及业务拓展；负责综合计划管理、经营活动分析与运营关键指标考核；负责组织开展各产业项目投资管理及项目可行性论证；负责公司规章制度和权责流程等管理标准体系建设；负责全面深化改革相关工作；负责“双碳”产业研究及投资等。

（9）财务资产部

负责集团财务体系建设、资产管理、财务预算、会计核算、财务分析、资金管理、财务稽核等，对公司发生的各种经济活动进行及时准确地反映、监督和控制，确保集团业务的资金需求和财务安全。进行财务信息化系统的建设、实施、维护与应用管理；制定委派财务人员管理制度，对委派财务人员进行考核监督；进行财务队伍建设；负责固定资产的价值管理等。

资本运营中心负责指导集团公司资本运营工作，研究、拟定公司资本运营发展战略，编制投融资计划；对投融资项目进行方案设计、论证、审核、报批、实

施等组织工作；负责组织上市公司培育、上市公司重大资产重组和再融资、股权融资、股份增减持等业务方案设计、论证、审核、报批及实施工作；对公司所有资本运营项目进行监管等。

（10）法律合规部

负责公司法治企业建设顶层设计，组织贯彻落实国有企业法治建设规划，制定并实施公司法治规划，制定法治目标和建设路径；负责公司治理法律保障，依法管理公司章程，建设中国特色的现代化企业治理机构，推进治理方式的制度化、规范化；负责组织开展合同和授权委托的管理工作，建立合同及授权委托书管理制度体系，设置完善管理流程；负责公司合规体系建设，制定并实施合规体系建设方案；负责组织知识产权法律保护相关制度的研究与制定等。

（11）审计部（监事管理办公室）

依据国家法律规范和公司管理规定，对公司及所属单位的财务收支、经济活动、内部控制等实施独立、客观的监督、评价和建议，聚焦防未病、治已病、提效能，促进公司治理水平和风险防范能力提升，及时化解公司发展中的风险，实现国有资产保值增值。负责外派监事制度建设、外派监事能力审查及培训、外派监事业务管理等。审计中心是审计部业务支撑与实施机构，具体负责实施审计项目、开展经营审计、开展投资审计、审计问题整改等。

（12）科技创新部

发挥科技创新引领职能，以公司产业发展战略性需求为导向，以科技创新赋能现有产业，着力组织攻坚制约公司生产、经营、发展的重大课题，推进战略性新兴产业研究及科技成果产业化，建立产学研用深度融合的科技创新体系；建立支撑公司产业发展的高效、智慧数字化平台，保障公司信息设备、数据资产、通信安全稳定运行，实现业务全过程数字化融合、共享和协同。

（13）生态与安质部

依据国家安全生产法律法规和工作标准，坚持安全第一、预防为主、综合治理的方针，落实企业安全生产主体责任，加强安全生产监督管理，推进安全生产标准化建设，对公司及所属单位的生产经营活动进行监督和评价，提高安全生产

水平，确保安全生产；负责集团公司生态环境保护的设计和建设，包括责任体系、组织体系、制度体系、技术措施等子体系的设计和建设；负责项目开发过程中所有工程专业的管理事项；负责集团工程建设制度流程管理体系建设，制定工程管理相关的质量、进度、安全文明等方面的管理目标、标准及技术规范。

（14）战略采购部

负责公司招标采购、物资管理、废旧物资处置管理及物资管理监督考核的统筹管理，负责建立公司采购管理体系，贯彻落实国家招投标法律法规，制定公司物资专业规章制度和流程指引，负责公司系统集中采购管理、战略采购管理和总部部门采购管理，建立工程、物资、服务类供应商库和履约评价体系，负责集团招采平台的指导监督，负责物资管理监督考核，负责投诉质疑处理。

（15）低碳城市开发管理部

负责集团地产业务经营效益、专业化管理、运行提升的统筹管理；贯彻集团战略规划，参与制定地产专项规划；组织制定地产业务年度运营计划并推动实施；审核地产项目投资可研。对各城市公司工程项目的工作设计、成本、营销与客服进行权限内的审批和监督指导。参与审核城市公司采购计划。

1) 设计管理中心

负责建立设计类各项规章制度、流程指引文件，进行专业支持并监督城市公司设计工作；开展设计课题工作；负责重大项目的联合设计，审查一般项目的重要成果；负责设计计划的审核、执行、督办；维护集团层级设计战略单位，组织设计后评估及专业培训等。

2) 营销客服管理中心

根据集团经营目标和规章制度，负责对公司开发产品的前期规划、定位、策划推广、销售、客户服务的各个重要环节进行监督与管理，通过科学的方法对过程进行控制，以专业水平对各个环节进行指导，提升产品品质与企业品牌价值。

3) 成本管理中心

负责制定成本管理制度和流程指引，负责建立成本信息化平台，对成本数据

库的历史数据进行分析、总结和研究。负责推进成本标准化管理，并监督各城市公司执行，不断完善成本标准化成果。负责公司总部对城市公司目标成本监控、负责项目工程结算复审，负责审核成本后评估等，不断提高集团成本管理的竞争力。

（16）能源互联网经济技术研究院

负责研究和规划公司绿色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；负责开展新能源产业对外技术交流与合作探索等。

2、公司治理情况

公司按照《公司法》及现代企业制度要求制定《公司章程》，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度。公司设立股东会，并设立董事会对股东会负责。董事会由 9 名董事组成，外部董事 5 名，内部董事 4 名。董事会成员中包括 1 名职工董事，经由职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。公司不设监事会，设 2 名监事，由股东会选举，董事、高级管理人员不得兼任监事。公司设总经理 1 名，副总经理若干名，设总会计师 1 名，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的监督。

公司同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

（1）股东会

根据《公司章程》，公司设股东会，股东会由全体股东组成，行使以下职权：

- （一）决定公司的战略和发展规划；
- （二）决定公司的经营方针和年度投资计划；
- （三）组建公司董事会，选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，对其进行考核，决定其报酬；

- (四) 审议批准董事会的工作报告;
- (五) 审议批准监事的报告;
- (六) 审议批准公司年度预算方案和决算方案;
- (七) 审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案;
- (八) 决定公司增加或减少注册资本的方案;
- (九) 决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式等事宜;
- (十) 制定或批准公司章程和章程修改方案;
- (十一) 对公司发行公司债券作出决议，审议批准发行规模;
- (十二) 批准公司国有资产转让、部分子企业国有产权变动事项;
- (十三) 批准公司重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案;
- (十四) 对公司年度财务决算进行审计、对公司重大事项；进行抽查检查，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；
- (十五) 审议批准公司业绩考核和重大收入分配事项;
- (十六) 法律、行政法规或公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名或盖章。

股东会可以授权或委托董事会办理其授权或委托办理的事项。

(2) 董事会

根据《公司章程》，公司设立董事会对股东会负责。董事会由 9 名董事组成。外部董事 5 名（中国诚通控股集团有限公司、中国国新控股有限责任公司及国家电网有限公司 3 家股东各推荐 1 名，独立董事 2 名），内部董事 4 名。董事会成员中包括 1 名职工董事，经由职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生；非由职工代表担任的董事，经股东会选举产生。董事会设董事长 1 名，由内部董事担任，由董事会以全体董事的过半数选举产生。董事每届任期不得超过 3

年，除另有规定外，任期届满，经委派或者选举可以连任。外部董事在同一企业连续任职一般不超过 6 年。董事会行使下列职权：

- (一) 召集股东会会议，执行股东会的决定，向股东会报告工作；
- (二) 制订公司战略和发展规划；
- (三) 制订公司投资计划，决定投资方案；
- (四) 制订公司的年度财务预算和决算方案；
- (五) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案；
- (六) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (七) 制订发行公司债券方案；在股东会批准的额度内批准具体债券发行方案；
- (八) 制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；
- (九) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；
- (十) 制订公司国有资产转让、部分子企业国有产权变动方案；
- (十一) 制定公司的基本管理制度；
- (十二) 决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司等机构的设立或者撤销；
- (十三) 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；
- (十四) 根据有关规定和程序，聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理、总会计师、总法律顾问，根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书，按照有关规定，决定高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；
- (十五) 制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等（国资委另有规定的，从其规定）；批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；

（十六）决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系，制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告，决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，在满足国资委资产负债率管控要求的前提下决定公司的资产负债率上限，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

（十七）听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制；

（十八）批准一定金额以上资产处置方案以及对外捐赠或者赞助，决定具体金额标准，上市公司另有约定的除外；

（十九）批准公司对外担保事项，原则上不得对无产权关系的企业提供担保，依据法律规定应由股东会表决的除外；

（二十）制订董事会的工作报告；

（二十一）决定公司行使所投资企业的股东权利所涉及的事项；

（二十二）法律、行政法规、公司章程规定和股东会授权行使的其他职权。

（3）监事

公司不设监事会，设 2 名监事。由股东会选举，董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届三年。任期届满，连选可以连任。监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职的，在改选出的监事就任前，原监事应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。监事行使下列职权：

（一）检查公司财务；

（二）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、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（三）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管

理人员予以纠正；

（四）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行召集和主持股东会会议职责时召集和主持召开股东会会议；

（五）向股东会会议提出提案；

（六）依照《公司法》有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（七）公司章程规定的其他职权。监事可以列席董事会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

（4）经理层

根据《公司章程》，公司设总经理 1 名，副总经理若干名，设总会计师 1 名，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的监督。总经理对董事会负责，向董事会报告工作，董事会闭会期间向董事长报告工作。总经理行使下列职权：

（一）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；

（二）拟订公司战略和发展规划、经营计划，并组织实施；

（三）拟订公司投资计划和投资方案，并组织实施；

（四）根据董事会授权决定一定额度内的投资项目；

（五）根据公司投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

（六）拟订发行公司债券方案及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；

（七）拟订公司的资产抵押、质押、保证等对外担保方案；

（八）拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，批准公司一定金额以下的资产处置方案、对外捐赠或者赞助；

（九）拟订公司年度财务预算方案、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方

案；

- (十) 拟订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (十一) 拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；
- (十二) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；
- (十三) 拟订公司的改革、重组方案；
- (十四) 按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员；
- (十五) 按照有关规定，聘任或解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；
- (十六) 拟订公司的收入分配方案；
- (十七) 拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；
- (十八) 建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议；
- (十九) 协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；
- (二十) 提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；
- (二十一) 法律、行政法规、公司章程规定和董事会授权行使的其他职权。

3、对项目子公司的管理模式及内控机制

公司根据相关政策文件要求，立足公司发展实际，对标学习先进企业基础管理方面的经验做法，建立了适应市场化经营机制及公司组织管控模式的规章制度体系，执行多项规章制度，涵盖行政办公、人力资源、宣传外联、规划发展、财务资产、审计监督、法律合规、物资管理等多个专业领域。

为规范公司规章制度管理工作，保障依法治企，构建制度标准一体化体系，促进公司管理体系和管理能力现代化，服务支撑公司规划发展目标。根据《公司法》等有关法律法规及《公司章程》，公司建立并完善了公司基本管理制度体系，

以规范本单位治理、组织、生产、经营、管理等活动的文件，包括通则、办法、规定、规则、准则、细则等。

各项目公司根据集团公司授权，严格按照公司规章制度体系开展日常经营活动，涉及项目获取、操作、财务、资金、人事等重大方面实行总部统一管理。公司对所属公司内控建设与执行情况开展四级监督评价，分别为所属单位内控自评价、集团公司各业务部门的专项检查、集团对所属单位的内控监督评价、审计与纪委部门的审计巡察等内部监督检查。公司充分应用内控监督评价工作成果，针对发现的各类问题，建立内控缺陷台账，积极推进问题治理，落实销项制度，形成长效机制，确保公司内控体系设计科学、执行有效。

（二）内部管理制度

经过多年发展，发行人已经建立了一套符合现代企业管理要求的内部控制制度，涉及资金管理、投资与股权管理、担保管理、安全生产管理、财务管理、关联交易、信息披露等多个方面。发行人通过岗位职能的科学设置形成了完善的决策机制、执行机制和监督机制，确保发行人经营管理目标的实现；同时建立了行之有效的风险控制体系，强化风险管理，提高风险意识，确保发行人各项业务活动的健康运行。

1、资金管理

根据发行人资金管理办法，公司资金管理的原则是：执行资金收支流程，规范资金业务行为；加强融资统一管理，保障公司发展需要；创新资金管理模式，提升集约管理水平；促进业财协同发展，实现公司效益最大；加强资金安全管控，切实防范资金风险。

公司总部是公司资金管理决策中心、资金资源配置中心、资金运作调控中心和资金信息集成中心。公司总部财务资产部是公司资金归口管理部门，在资金管理中履行下列主要职责：

（一）制定公司资金管理政策以及相关规章制度；

（二）统一管理、组织和指导各级单位开展境内外银行账户、资金归集、资金收支预算、收支流程、支付结算、金融票据、资金配置、融资管理、资金运作、

资金监控及资金安全等管理工作；

（三）组织搭建公司资金归集和结算平台，建立全面集中、统一管控的集团账户体系；

（四）统筹安排公司在金融机构的资金业务资源，协调外部金融机构合作关系，提升合作质量和效果；

（五）统一管理公司融资工作，实施集团化运作，组织开展公司债券、中期票据、专项债券等境内外直接融资业务，研究创新融资方式，拓宽融资渠道；

（六）负责对公司各级单位资金管理情况进行监督、检查、评价和考核；

（七）负责与政府相关职能部门、监管机构沟通协调，组织落实资金管理相关政策。

2、股权管理

公司股权管理坚持战略引领、集团统筹、价值创造、分类施策和安全高效的基本原则。对于需公司总部审批的股权事项，各级全资企业应在内部审议决策基础上，逐级上报公司总部审批；各级控股企业应在取得公司总部书面意见后，再履行董事会、股东会等决策程序。需要公司总部审批的股权事项，按照公司章程、董事会议事规则等决策类制度相关规定执行。

公司对股权运作实行统一管理、两级（即公司总部和各单位）决策、分级实施。公司总部按照国家有关法律、法规、政策和“三重一大”决策程序，制定公司股权管理规章制度，履行股权事项总部决策程序，实施总部股权事项，指导、监督、评价和考核各级单位股权管理活动；各单位按照国家和公司股权管理相关规章制度，负责本单位及所属（管理）单位股权事项决策、审批、组织实施和过程管控。

总部财务资产部是公司资本运营归口管理部门，负责资本运营整体规划、股权项目计划和预决算管理，以及资本结构设置、股权投资、资产处置、并购重组、上市公司股权管理等相关制度建设、方案制订、决策审批程序履行、督导考核和统计分析。总部规划发展部负责股权管理事项的前期、过程监督及后评价工作，并根据公司决策意见组织实施。总部党委办公室负责参股公司股东（大）会、董

事会、监事会（以下统称“三会”）管理工作。总部法律合规部负责股权项目法律意见审核；总部审计部负责组织开展股权项目审计。

新能源专业管理公司、商旅专业管理公司分别负责审核公司新能源、商旅板块股权项目，组织开展项目可研、风险评估和工作方案编制等工作，并根据公司决策意见组织实施，负责本业务板块内参股投资事宜的统筹管理和专业审核，并根据公司批复或授权意见行使或代为行使股东权利。

各级单位应参照公司总部职责分工，结合实际明确本单位股权管理归口部门和相关职能部门职责分工，设置相应岗位并配备相关人员。

3、担保管理

公司担保事项开展遵循下述原则：合法合规，规范操作；有利经营，促进发展；控制规模，防范风险。

公司对各类担保事项遵循下述要求：

- (一) 将年度融资担保计划纳入预算管理体系；
- (二) 各级单位不得向无产权纽带关系的单位提供任何形式的担保；
- (三) 应严格按持股比例提供担保，严禁对参股企业超股比担保。对子企业确需超股比担保的，需报集团董事会审批，超股比担保额应由其他股东或第三方通过抵押、质押等方式提供足额且有变现价值的反担保。反担保或保全财产为法律、法规禁止流通或不可转让财产的，应拒绝提供担保。

经批准对境外融资提供担保的，其担保额不得超过国家批准的担保限额。

4、安全生产管理

发行人为加强安全管理，改善安全生产条件，提高安全生产水平，防范生产安全事故，确保员工在生产经营活动中的人身安全，保证国家和投资者资产免受损失，制定了安全管理规定。安全管理规定，包含了安全生产目标、责任制、监督管理、规章制度、员工的安全生产权利和义务、教育培训、例行工作、双重预防机制建设、应急管理、事故调查处理、考核与奖励等内容。公司各单位建立主要负责人对本单位安全生产工作全面负责的全员安全生产责任制，

加大对安全生产资金、物资、技术、人员的投入保障力度，改善安全生产条件，加强安全生产标准化、信息化建设，构建安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制，健全风险防范化解机制，提高安全生产水平，确保安全生产。发行人安全生产实行分层次的专业化管理，公司各级单位主要负责人是本单位的安全第一责任人，对本单位安全生产工作和目标全面负责。公司各级单位分管安全生产工作的负责人协助主要负责人落实各项安全生产法律法规、标准，统筹协调和综合管理企业的安全生产工作，对单位安全生产工作负综合管理领导责任。公司各级单位制定各部门、各岗位安全责任清单，覆盖全员、全过程、全业务，做到一组织一清单、一岗位一清单、一人一清单。安全保证体系对业务范围内的安全工作负责，安全监督体系负责安全工作的综合协调和监督管理，落实下级对上级的安全逐级负责制。公司各级单位应建立和完善安全风险管理体系、应急管理体系、事故调查体系，构建事前预防、事中控制、事后查处的工作机制，形成科学有效并持续改进的工作体系。

5、突发事件应急管理制度

公司各级单位应贯彻国家和公司安全生产应急管理法规制度，坚持“预防为主、预防与处置相结合”的原则，按照“统一指挥、结构合理、功能实用、运转高效、反应灵敏、资源共享、保障有力”的要求，建立系统和完整的应急体系。

公司各级单位应成立应急领导小组，全面领导本单位应急管理工作，应急领导小组组长由本单位主要负责人担任；建立由各职能部门分工负责、安全监督管理机构归口管理的应急管理体系。

公司各级单位应根据突发事件类别和影响程度，成立专项事件应急处置领导机构（临时机构），在应急领导小组的领导下，具体负责指挥突发事件的应急处置工作。公司各级单位应按照“平战结合、一专多能、装备精良、训练有素、快速反应、战斗力强”的原则，按需建立应急救援专（兼）职队伍。加强应急联动机制建设，提高协同应对突发事件的能力。

公司各级单位应按照“实际、实用、实效”的原则，建立横向到底、纵向到底、上下对应、内外衔接的应急预案体系。应急预案由本单位主要负责人签署发布，并按规定向上级有关部门备案。法律法规有相关规定的单位还应向地方管理

部门备案。

公司各级单位应定期组织开展应急演练，每两年至少组织一次综合应急演练或社会应急联合演练，每年至少组织一次专项应急演练。酒店、商场、旅游景区等人员密集场所经营单位，应当至少每半年组织一次生产安全事故应急救援预案演练。

公司各级单位应建立应急资金保障机制，落实应急队伍、应急装备、应急物资所需资金，提高应急保障能力；以 5 年为周期，开展应急能力评估。突发事件发生后，事发单位要做好先期处置，并及时向上级和所在地人民政府及有关部门报告。根据突发事件性质、级别，按照分级响应要求，组织开展应急处置与救援。突发事件应急处置工作结束后，相关单位应对突发事件应急处置情况进行调查评估，提出防范和改进措施。

6、信息披露制度

发行人为加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等国家有关法律法规、行政规章和自律规则，依照《中国绿发投资集团有限公司公司章程》的相关规定，制定了《中国绿发投资集团有限公司债券信息披露管理办法》。从制度规范和操作流程上确保信息披露的真实、准确、完整、及时和公平。此外，发行人针对投资者关注的重要信息积极开展主动信息披露，主要包括获取房地产项目情况、澄清公告及重大事项的进展公告等。

（三）发行人的独立性

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、资产独立

发行人拥有独立于实际控制人的生产经营场所，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，不存在公司资产被实际控制人占用而损害公司利益的情形。

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，与实际控制人保持独立。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、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。

4、财务独立

发行人建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；发行人的财务与实际控制人及其各自控制的其他企业严格分开，实行独立核算，股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不越过公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；发行人财务机构独立，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理；发行人独立开设银行账户，不与实际控制人及其各自控制的其他企业共用银行账户；发行人独立办理纳税登记，独立申报纳税。

5、业务独立

发行人业务独立于实际控制人，拥有完整的市场拓展、生产和销售系统及面向市场自主开发经营的能力，独立开展业务，不依赖于控股股东及实际控制人。

六、发行人董监高情况

（一）基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员基本情况如下表：

表：发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

姓名	现任职务	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	任期起止时间
刘宇	董事长	是	否	2020年11月至今
孙瑜	董事、总经理	是	否	2020年11月至今
蓝海	董事	是	否	2020年11月至今
孙文燕	职工董事	是	否	2020年11月至今
陈勇	外部董事	是	否	2020年11月至今
王豹	外部董事	是	否	2020年11月至今
张红	外部董事	是	否	2020年11月至今
修龙	外部董事	是	否	2020年11月至今
高一斌	外部董事	是	否	2020年11月至今
何建祥	监事	是	否	2020年11月至今
李铁南	监事	是	否	2020年11月至今
刘军	副总经理	是	否	2020年11月至今
尹衍利	副总经理	是	否	2020年11月至今
付明翔	副总经理	是	否	2020年11月至今
李斌	总会计师	是	否	2020年11月至今
邵长忠	副总经理	是	否	2020年11月至今

上述设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

1、董事、监事和高级管理人员的从业简历

截至募集说明书签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员简历如下：

（1）董事

刘宇：男，1968年8月出生，江苏丰县人，大学学历，学士学位，现任中国绿发有限公司董事长、党委书记。曾任重庆鲁能开发（集团）公司副总经理、代总经理；海南三亚湾新城公司、海南广大置业公司总经理，海南鲁能城管理有限公司总经理、党委委员，山东鲁能集团有限公司副总经理、党组成员，国家电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、都城伟业董事长、党委书记。

孙瑜，男，1970年11月出生，研究生学历，现任中国绿发董事、总经理、党委副书记。曾任山东鲁能英大集团有限公司党委委员、重庆鲁能开发集团有限公司总经理，山东鲁能置业集团公司总经理、党委书记，鲁能集团副总经理、党组成员，鲁能集团、都城伟业董事、总经理、党委副书记等职。

蓝海：男，1969年3月出生，四川内江人，大学学历，硕士学位，现任中国绿发投资集团有限公司董事、党委副书记。曾任成都电业局党委书记、副局长，国家电网直流建设部副主任，鲁能集团副总经理、党组成员，鲁能集团、都城伟业董事、党委副书记、副总经理。

孙文燕：女，1971年6月出生，山东沂水人，研究生学历，硕士学位，现任中国绿发投资集团有限公司职工董事、党委委员、工会主席。曾任山东鲁能集团有限公司人力资源部副主任，鲁能集团成本管理部主任，鲁能集团、都城伟业人力资源部主任，鲁能集团、都城伟业党委委员、工会主席。

陈勇：男，1971年3月出生，高级管理人工商管理硕士，高级会计师，现任中国绿发投资集团有限公司董事。曾任南方资阳机车有限公司审计部部长董事、副总经理、财务总监，中国南车股份有限公司审计一处副处长，中国南车股份有限公司审计和风险部部长兼审计处处长，中国中车集团公司财务部部长、金融管理部部长。现兼任中国诚通控股党委委员、总会计师。

王豹：男，1966年2月出生，大学学历，学士学位，现任中国绿发投资集团有限公司董事。曾任财政部财产评估司标准方法处副处长、企业司综合处副处长、评估处副处长、企业一处副处长，国务院国资委产权管理局产权二处副处长、处长，中国国新控股业务一部总经理、资产经营管理部总经理、法律事务部、投资发展部总经理、总法律顾问、党委委员、副总经理，中国国新资产管理有限公司执行董事、总经理。现兼任中国国新控股党委委员、副总经理。

张红：女，1965年12月出生，大学学历，学士学位，现任中国绿发投资集团有限公司董事。曾任中电技进出口公司计财部经理、副总会计师，国家电网国际发展有限公司副总经济师、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，国家电网产业发展部副主任。现兼任国家电网产业发展部副主任。

修龙：男，1957年5月出生，研究生学历，硕士学位，现任中央企业专职外部董事，曾任中国建筑科学研究院建筑设计院党委委员、院长，建研建筑设计研究院有限公司董事长、总经理，中国建筑设计研究院院长、党委副书记，中国建设科技有限公司党委书记、董事长。

高一斌：男，1962年10月出生，大学学历，学士学位，现任中央企业专职外部董事，曾任财政部会计事务管理司一处副处长、会计司综合处处长、会计人员管理处处长、副司长，北京国家会计学院院长（正司长级），财政部会计司司长兼会计准则委员会主任。

（2）监事

李铁南：男，1970年2月出生，黑龙江双城人，大学学历，学士学位，现任中国绿发投资集团有限公司监事。曾任中国中煤能源集团公司法律部副总经理，中国国新控股法律事务部副总经理，国新国际投资有限公司法律事务部总经理、国新国际投资咨询有限公司法律事务部总经理，中国国新资产管理有限公司总经理。现兼任中国国新资产管理有限公司总经理、总法律顾问。

何建祥：男，1972年1月出生，浙江衢州人，大学学历，硕士学位，现任中国绿发投资集团有限公司监事。曾任北京中银（杭州）律师事务所主任，中国煤炭地质总局浙江煤炭地质局（浙江中煤实业集团公司）总律师顾问，中国煤炭地质总局法律事务部副处长、中化地质矿山总局总法律顾问，中国诚通控股法律合规部总经理。现兼任中国诚通控股风控中心副总监、法律合规部总经理。

（3）非董事高级管理人员

刘军：男，1966年2月出生，甘肃靖远人，大学学历，学士学位，现任中国绿发投资集团有限公司党委委员、副总经理。曾任甘肃省电力公司总经理助理，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，鲁能集团、都城伟业副总经理、党组成员。

尹衍利：男，1965年11月出生，山东肥城人，大学学历，硕士学位，现任中国绿发投资集团有限公司党委委员、副总经理。曾任山东鲁能置业集团有限公司工程总监，泰安鲁能投资开发有限公司总经理，国家电网人力资源部综合处处长，鲁能集团、都城伟业副总经理、党组成员。

付明翔：男，1971年7月出生，河南南阳人，大学学历，硕士学位，现任中国绿发投资集团有限公司党委委员、副总经理。曾任河南省电力勘测设计院高

级工程师、项目经理，国网交流工程建设有限公司郑州工程建设部安全质量处处长，国家电网公司交流建设分公司郑州工程建设部主任、党支部副书记，鲁能集团、都城伟业副总经理、党组成员。

李斌：男，1971年4月出生，山东费县人，大学学历，学士学位，现任中国绿发投资集团有限公司党委委员、总会计师、总法律顾问。曾任山东鲁能置业集团有限公司总会计师，山东鲁能集团有限公司营销部主任，海南亿隆城建投资有限公司党委书记、副总经理兼工会主席，鲁能集团、都城伟业办公室主任，总会计师。

邵长忠：男，1966年3月出生，山东金乡人，大学学历，学士学位，现任中国绿发投资集团有限公司副总经理。曾任山东鲁能信谊有限公司代理总经理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、党委委员，鲁能集团、都城伟业总经理助理兼海南分公司总经理、党委副书记，鲁能集团、都城伟业副总经理。

2、董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
陈勇	中国诚通控股集团有限公司	党委委员、总会计师
王豹	中国国新控股有限责任公司	党委委员、副总经理
张红	国家电网有限公司	产业发展部副主任
修龙	中国中铁股份有限公司	外部董事
	中国建筑学会	理事长
高一斌	中国通用技术（集团）控股有限责任公司	外部董事
	中国融通资产管理集团有限公司	外部董事
李铁南	中国国新资产管理有限公司	总经理
	中国国新控股有限责任公司	市场协同部总经理
何建祥	中国诚通控股集团有限公司	法律合规部总经理

3、董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至募集说明书签署之日，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。

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规和严重失信情况

截至募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员不存在影响本期发行的重大违法违规的情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人所在行业基本情况

1、房地产行业基本情况

（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。

我国房地产行业呈现周期性、资本密集型、政策敏感度高、地域性明显的特点。房地产行业具有周期性特征，短周期主要体现在与宏观经济互为因果影响，长周期主要体现在人口变化、迁移规律及城市发展规律上。房地产行业具有资金密集型特征，具有土地支出资金总量大，建安成本支付复杂及大额特征，这对企业的资金规模、流动性、资金运营水平有较高要求。房地产行业具有政策敏感性特征，房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。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，同时，中国各级政府控制了全国土地，作为市场唯一卖方，房地产企业对各类土地政策高度敏感。房地产行业还具有显著的地域性特征，房地产产品为特殊商品，价值主要取决于所处区位，区位涵盖不同城市、同一城市不同区域、土地对各类稀缺资源（教育、医疗、休闲等）的占有等不同要素。

在房地产投资方面，2018 年以来，各线城市调控政策未出现明显放松，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。

2020 年全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.00%，其中住宅投资 104,446 亿元，均有所增加。东部地区房地产开发投资 74,564 亿元，比上年增长 7.6%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点；中部地区投资 28,802 亿元，增长 4.4%，增速提高 0.8 个百分点；西部地区投资 32,654 亿元，增长 8.2%，增速回落 0.1 个百分点；东北地区投资 5,423 亿元，增长 6.2%，增速持平。

2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%。比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。其中，住宅投资 111,173 亿元，比上年增长 6.4%。除了东北地区投资 53.78 亿元，下降 0.8%，其他区域房地产投资都呈现上涨态势。2021 年东部地区房地产开发投资 77,695 亿元，比上年增长 4.2%。中部地区投资 31,161 亿元，增长 8.2%。西部地区投资 33,368 亿元，增长 2.2%。

2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%。其中，住宅投资 100,646 亿元，比上年下降 9.5%。2022 年东部地区房地产开发投资 72,478 亿元，比上年下降 6.7%。中部地区投资 28,931 亿元，下降 7.2%。西部地区投资 27,481 亿元，下降 17.6%。东北地区投资 4,005 亿元，下降 25.5%。

房地产开发投资资金的到位情况方面，2020-2022 年房地产开发企业到位资金分别为 193,115 亿元、201,132 亿元和 148,979 亿元，同期增速分别为 8.1%、4.2% 和 -25.9%。资金来源具体明细如下表所示：

表：房地产企业资金来源情况

指标	2020 年	2021 年	2022 年	单位：亿元
资金来源合计	193,115	201,132	148,979	
同比增长 (%)	8.1	4.2	-25.9	
其中：				
自筹资金	63,377	65,427	52,940	
占比 (%)	32.8	32.5	35.5	
同比增长 (%)	9.0	3.2	-19.1	
国内贷款	26,676	23,296	17,388	
占比 (%)	13.8	11.6	11.7	

指标	2020 年	2021 年	2022 年
同比增长 (%)	5.7	-12.7	-25.4
利用外资	192	108	78
占比 (%)	0.1	0.1	0.1
同比增长 (%)	9.1	-43.8	-27.4
定金及预收款	66,547	65,427	49,289
占比 (%)	34.5	36.8	33.1
同比增长 (%)	8.5	-1.7	-33.3
个人按揭贷款	29,976	32,388	23,815
占比 (%)	15.5	16.1	16.0
同比增长 (%)	9.9	8.0	-26.5

数据来源：国家统计局

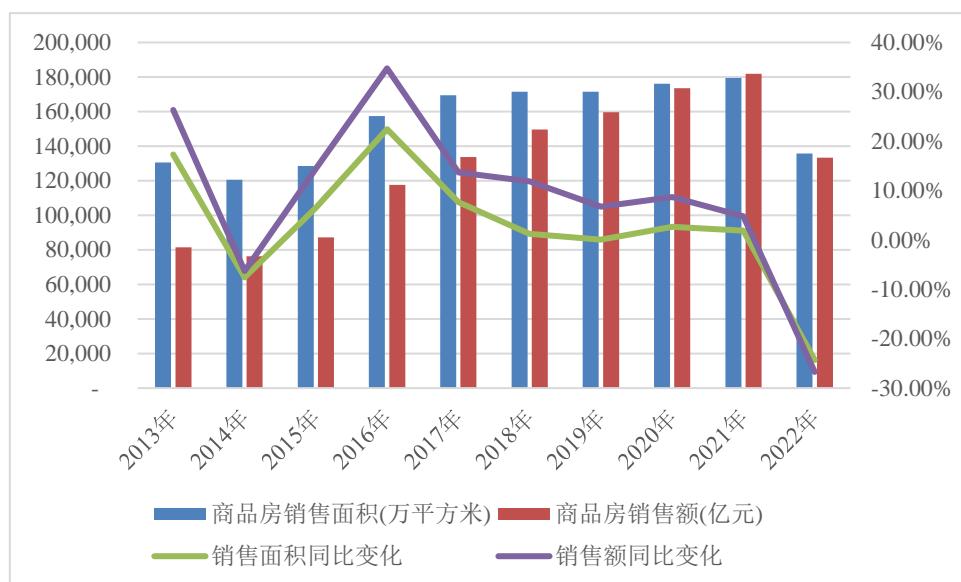
施工方面，近年房地产新开工面积由上升趋势转为下降趋势。2020 年房屋新开工面积完成 224,433 万平方米，同比下降 1.2%，增速比 2019 年减少 9.7 个百分点。2021 年，房屋新开工面积 198,895 万平方米，同比下降 11.4%。2022 年房屋新开工面积完成 120,587 万平方米，同比下降 39.4%。

从销售情况看，2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比 1-11 月份提高 1.3 个百分点，上年为下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，增速比 1-11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

2021 年，全国商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

2022 年，全国商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%。其中，住宅销售面积比上年下降 26.8%，办公楼销售面积下降 3.3%，商业营业用房销售面积下降 8.9%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.7%。其中，住宅销售额比上年下降 28.3%，办公楼销售额下降 3.7%，商业营业用房销售额下降 16.1%。

图：2013-2022 年商品房销售情况



数据来源：国家统计局

商品房库存方面，2020年末，全国商品房待售面积为49,850万平方米，较上年末增加29万平方米。2021年末，全国商品房待售面积为51,023万平方米，较上年末增加1,173万平方米。2022年末，全国商品房待售面积为56,366万平方米，较上年末增加5,343万平方米。

土地市场方面，近年来，受房地产市场持续调整、房企资金承压影响，政府推地及房企拿地意愿均不足，2020~2022年我国房地产业开发企业购置土地面积分别为25,536万平方米、21,590万平方米和10,052万平方米，同比增速分别为-1.1%、-15.5%和-53.4%；同期土地成交价款分别为17,269亿元、17,756亿元和9,166亿元，增速分别为17.4%、2.8%和-48.4%。土地购置成本增速持续上升，2020-2022年房地产企业土地购置成本分别为6,762.61元/平方米、8,224.18元/平方米和9,118.58元/平方米，同比分别增长18.7%、21.61%和10.88%。

（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，人民银行强调要因城施策，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，原中国银行业监督管理委员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。原银保监会聚焦市场乱象，谨防资金违规流入地产市场；人民银行加快推进 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。

2020 年，在经济下行影响下，中央宏观政策发力促经济恢复，货币环境整体较为宽松，房地产政策变更相对频繁，总体经历了前松后紧的过程，“松”主要松在年初经济下行后地方支持房企加快推盘、降低拿地资金压力、以及核心城市供地增加等方面，“紧”则紧在中央一直定调“房住不炒”、年中开始房地产销售火热的城市限购升级、以及融资方面 8 月提出的“三条红线”原则和 12 月房地产贷款集中度管理的综合性政策，延续至 2021 年多地仍在出台限购打补丁升级以及重点城市推地“两集中”政策旨在降低土地溢价率和控制房价上涨预期。

2021 年，由于房地产市场上半年出现局部过热，在坚持“房住不炒”的背景下，前三季度住房调控政策频繁出台，政策环境从供需两端全方位收紧，包括三道红线、房贷集中度管理制度落地和供地“两集中”发布等。到三季度末，房地产政策阶段性底部开始显现，政策基调转向维稳。下半年房地产市场快速下行，年末政策转向“稳地价、稳房价、稳预期”。2021 年 9 月，人民银行时隔多年后提出“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”。12 月，中共中央政治局会议和中央经济工作会议提出“要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环”。年末中央调控基调的转暖较为鲜明地体现了中央对房地产行业在国民经济发展中地位的认可，稳住房地产行业投资对稳增长仍将起到重要作用。

2022 年，房地产政策进入全面宽松周期，在“房住不炒”总基调指导下，监管部门多次出台利好政策，从支持需求端到支持企业端，政策力度不断加大，同时也为地方因城施策释放空间。从年初以来，需求端政策持续调整优化，人民

银行三次降息，5 年期以上 LPR 共下调 35 个基点。5 月人民银行、原银保监会明确首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。9 月末人民银行、原银保监会接连释放重磅利好，对部分城市阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限；时隔 7 年再次下调公积金贷款利率，5 年以上公积金贷款利率降至 3.1%。11 月，多项重磅政策落地，尤其是供给端政策支持力度明显加大。人民银行和原银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》、交易商协会支持包括地产企业在内的民营企业发债融资、证监会调整房企股权融资政策等“三只箭”政策陆续落地。超 300 省市(县)出台地方政策超千条，因城施策，提振市场信心。

2023 年，中国房地产政策进一步调整优化，以适应我国房地产市场供求关系的变化。2023 年 7 月 24 日政治局会议指出，“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”，释放宽松信号。7 月 28 日住建部官网发布，住房城乡建设部倪虹部长召开企业座谈会，会中指出，“要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款‘认房不用认贷’等政策措施；继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群众的合法权益”。随后，北京、上海、广州、深圳相关部门也进一步表态，将大力支持和更好地满足居民刚性和改善性住房需求。

表：2019 年以来房地产行业主要相关政策一览表

时间	发文部门	主要内容
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	原银保监会	“房地产金融政策总方针不变”：坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，认真落实房地产市场平稳健康发展的长效机制。保持房地产金融政策连续性稳定性。保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。加强对存在高杠杆经营的大型房企融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。

时间	发文部门	主要内容
2019.04	自然资源部	《2019年住宅用地“五类”调控目标》：消化周期在36个月以上的，应停止供地；36~18个月的，要适当减少供地；18~12个月的，维持供地持平水平；12~6个月的，要增加供地；6个月以下的，要显著增加并加快供地。
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	原银保监会	《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》：房地产行业政策。表内外资金直接或变相用于土地出让金融资；未严格审查房地产开发企业资质，违规向“四证”不全的房地产开发项目提供融资；个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房；资金通过影子银行渠道违规流入房地产市场；并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎，资金被挪用于房地产开发。
2019.07	国务院	《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》，要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，坚持问题导向，加快建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，使市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源配置效率显著提高，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系，为加快推动经济高质量发展提供用地保障。
2019.07	中共中央政治局会议	三季末地产信托业务规模不得超过二季末；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来一年内到期的中长期境外债务。
2019.08	原银保监会	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	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：大力发展战略性新兴产业，推进老旧小区改造。
2019.12	中央经济工作会议、人民银行、住建部	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；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。
2020.01	发改委	《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》提出，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。2020年，要继续推动城镇落户，关键是使稳定就业的农业转移人口等重点人群在城镇能够更加便捷落户，同时扩大城镇基本公共服务对常住人口的覆盖范围，切实提升农业转移人口市民化质量，保证全面完成1亿人落户目标。
2020.03	国务院	国务院发布《关于授权和委托用地审批权的决定》指出，在

时间	发文部门	主要内容
		严格保护耕地、节约集约用地的前提下，进一步深化“放管服”改革，改革土地管理制度，赋予省级人民政府更大用地自主权。主要为两方面：一是将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准；二是试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。根据《决定》，首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆等八个省市，试点期限1年，具体实施方案由试点省份人民政府制订并报自然资源部备案。
2020.04	财政部	联防联控机制新闻发布会：政府专项债不用于土地收储和与房地产相关的项目。
2020.04	原银保监会	要求银行严格监控资金流向，坚决纠正违规流入房地产的现象。
2020.05	人民银行	发布《中国区域金融运行报告（2020）》，明确提出：要坚持房子是用来住的，而不是用来炒的定位和不将房地产作为短期刺激经济的手段。
2020.07	住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、教育部等七部门	发布关于印发绿色建筑创建行动方案的通知，决定开展绿色建筑创建行动，同时公布了《绿色建筑创建行动方案》。《方案》要求，到2022年，当年城镇新建建筑中绿色建筑面积占比达到70%，星级绿色建筑持续增加，既有建筑能效水平不断提高，住宅健康性能不断完善，装配化建造方式占比稳步提升，绿色建材应用进一步扩大，绿色住宅使用者监督全面推广，人民群众积极参与绿色建筑创建活动，形成崇尚绿色生活的社会氛围。
2020.08	住建部、人民银行	出台新规控制房地产企业有息债务的增长，设置“三条红线”，包括“剔除预收账款后的资产负债率（（总负债-预收账款）/（总资产-预收账款））不得超过70%”、“净负债率（（有息负债-货币资金）/股东权益合计）不得大于100%”、“现金短债比（非受限现金/短期债务）不得小于1”。根据“三条红线”触线情况不同，将试点房企分为“红、橙、黄、绿”四档，以有息负债规模为融资管理操作目标，分档设定有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加5%，即三条线均超的“红档”有息负债规模不得增加，超两条线的“橙档”有息负债规模年增速不得超过5%，超一条线的“黄档”有息负债规模年增速不得超过10%，三条线均未超的“绿档”有息负债规模年增速不得超过15%。同时，对于近一年拿地销售比超过40%或者过去三年经营活动现金流净额连续为负的房地产企业，需要提供近半年购地资金来源情况说明和后续购地缴款资金安排，进一步削减其信用债发行规模，或在其核心指标阶段性控制目标未实现之前暂缓发行债券，并对其信托融资、资管产品、海外融资等给予限制。
2020.11	国务院、人民银行	十四五规划建议、国务院副总理刘鹤和第三季度货币政策执行报告接连发文称房地产业影响投资和消费，事关民生和发展，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。
2020.12	人民银行、原银保监会	《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》：要求银行业金融机构房地产贷款余额占该机构人民币各项贷款余额的比例（房地产贷款占比）和个人住房贷款余额占该机构人民币各项贷款余额的比例（个人住房贷款占比）应不得高于人民银行、银保监会确定的房地产贷款占比上限和个人住房贷款占比上限。将银行类金融机构分为中资大型

时间	发文部门	主要内容
		银行、中资中型银行、中资小型银行和非县域农合机构、县域农合机构、村镇银行五档分别设置房地产贷款占比和个人住房贷款占比上限，超过上限 2 个以内、超过 2 个百分点的分别给予 2 年和 4 年的过渡压缩期。
2020.12	中央工作会议、全国住房和城乡建设工作会议	强调房住不炒的定位，推动房地产市场平稳健康发展。
2021.02	自然资源部	重点城市要合理安排招拍挂出让住宅土地的时序，实行“两集中”同步公开出让；原则上发布出让公告全年不得超过 3 次，时间间隔和地块数量要相对均衡。
2021.03	原银保监会	落实好党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，防止经营用途贷款违规流入房地产领域。
2021.04	住建部	大力发展保障性租赁住房，尽最大努力帮助新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体缓解住房困难；要求住房租赁企业单次收取的租金原则上不能超过 3 个月；到 2022 年城镇新建建筑中绿色建筑面积占比 70%。
2021.06	财政部	2021 年 7 月起，我国将开始在河北等地展开试点，把自然资源部门负责征收的土地出让收入划转给税务部门，明年将全面实施征管划转；按照法律规定或者合同约定，两个或两个以上企业合并为一个企业，且原企业投资主体存续的，对原企业将房地产转移、变更到合并后的企业，暂不征土地增值税。
2021.06	财政部、税务总局	自 2021 年 9 月 1 日起施行契税，其中提出限于直接用于为老年人提供养护、康复、托管等服务的土地、房屋可享免税优惠：在新建商品房交付时，因实际交付面积小于合同约定面积需返还房价款的，可依照有关法律法规申请退税。
2021.07	住建部	加强房地产金融管控，坚决查处经营贷、消费贷、信用贷违规用于购房。
2021.07	住建部等 8 部门	力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制，监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，群众信访投诉量显著下降。
2021.07	中共中央政治局	坚持“房住不炒”定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收支持政策。稳地价、稳房价稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。
2021.07	国务院	公布修订后的《中华人民共和国土地管理法实施条例》(以下简称《条例》)，自 2021 年 9 月 1 日起施行。《条例》在《土地管理法》制度框架下，聚焦土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理等重点问题，强化对耕地的保护，针对耕地“非农化”、“非粮化”以及“合村并居”中违背农民意愿等突出问题，进一步明确制度边界，强化法律责任。
2021.07	中共中央政治局常委、国务院副总理韩正	坚持“保基本”，以小户型为主，注重实现“职住平衡”。按照“可负担、可持续”原则，建立科学的租金定价机制。因地制宜，以人口净流入城市为重点，落实城市主体责任，加快发展保障性租赁住房。全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。
2021.08	住建部	实施城市更新行动要顺应城市发展规律，尊重人民群众意愿，以内涵集约、绿色低碳发展为路径，转变城市开发建设方式，坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。近期，各地积

时间	发文部门	主要内容
		极推动实施城市更新行动，但有些地方出现继续沿用过度房地产化的开发建设方式、大拆大建、急功近利的倾向，随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树，变相抬高房价，增加生活成本，产生了新的城市问题。
2021.09	住建部	要高度重视城镇老旧小区改造，加强城镇老旧小区改造配套设施建设与排查处理安全隐患相结合工作，强化项目全过程管理，强化事中事后监管，节约条约规范用好中央预算内投资，加快推进城镇老旧小区改造配套设施建设，切实提高人民群众安全感、获得感、幸福感。
2021.10	第十三届全国人民代表大会常务委员会	为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展。第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议决定：授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。
2021.11	自然资源部	规范和严格临时用地管理，切实加强耕地保护，促进节约集约用地。从界定临时用地使用范围、明确临时用地选址要求和使用期限、规范临时用地审批、落实临时用地恢复责任、严格临时用地监管等五个方面，进一步规范和严格临时用地管理。
2021.11	财政部	提前下达 2022 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算，专项用于城市棚户区改造，向符合条件的在市场租赁住房的保障家庭发放租赁补贴，城镇老旧小区改造，以及第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点。
2021.11	人民银行、原银保监会	人民银行党委：维护房地产市场平稳健康发展。坚持稳健的货币政策，做好跨周期设计，统筹考虑今明两年政策衔接，更好支持消费投资恢复，抑制价格过快上涨，促进经济社会高质量发展。 银保监会：要稳地价、稳房价、稳预期，遏制房地产金融化泡沫化倾向，健全房地产调控长效机制，促进房地产业稳定健康发展。
2022.01	国家发改委	支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求；因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
2022.02	最高法	全国性商品房预售资金监管办法出台，预售资金额度监管为“重点额度监管”；提依法遏制“借名买房”“法拍房”炒作；商品房预售资金监管账户不得随意冻结。
2022.02	原银保监会	保障性租赁住房贷款不纳入房贷集中度管理；2022 年工作会议提出因城施策促进房地产业良性循环和健康发展；保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理；银行业金融机构要加大对保障性租赁住房的支持力度。
2022.03	国务院	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
2022.06	国家发改委	建立住房和土地联动机制，实施房地产金融审慎管理制度，支持合理自主需求，遏制投资投机性需求。
2022.11	证监会	恢复上市房企和涉房上市公司再融资。
2022.11	人民银行、原银保监会	保持房地产融资平稳有序；积极做好“保交楼”金融服务；积极配合做好受困房地产企业风险处置；支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期；稳定建筑企业信贷投放；鼓励依法自主协商延期还本付息。

时间	发文部门	主要内容
2022.12	证监会	允许符合条件的房企借壳已上市房企，允许房地产和建筑等密切相关行业上市公司实施涉房重组。
2023.01	人民银行	决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。具体来看，新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。
2023.02	自然资源部	对住宅用地出让公告不再要求“全年不超过 3 次”。
2023.03	国务院	加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。有效防范化解头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。
2023.07	中共中央政治局会议	适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

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。2022 年以来，房地产政策整体趋向宽松，中央对房地产表态整体保持积极，多次重申房地产支柱地位、支持刚性和改善性住房需求，引导市场预期稳步修复，逐步化解市场风险，支持房地产未来发展回暖。

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。2022 年 11 月，人民银行、原银保监会发布稳定房地产开发贷款投放、支持个人住房贷款合理需求等十六项具体举措，要求金融机构加强对房企的全面资金支持，保持房地产融资平稳有序，对房地产市场释放积极政策信号。

（3）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

自 2018 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。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。

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。

2020 年受经济下行影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负增长。随着经济形势逐步好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

2021 年以来，政府多次重申“房住不炒”定位，房地产市场调控措施不断趋严，商品房销售呈现增速放缓趋势。2021 年以来商品房销售面积、销售额增速逐月回落，到 7 月份商品房销售面积、销售额的月度增速由正转负，8 月后降幅进一步扩大；同时，房地产开发投资动力减弱，房价同比涨幅也继续回落。

2022 年以来，我国多地经济形势波动、多个期房项目停工等超预期因素频出，叠加中长期住房需求动能释放减弱，房地产行业面临挑战，商品房成交规模及面积、房屋新开工面积等多项指标均有较大减幅。预计随着经济形势有所好转，

叠加各地“因城施策”逐渐显效，房地产市场有望回暖。

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

经过 30 多年的发展，我国房地产行业中已经涌现出相当一批具有良好口碑、资金实力雄厚、具备高水平开发能力的企业。同时，土地供应市场日益规范，并愈趋市场化，有实力的房地产企业将具备更强的竞争优势。行业的进入门槛将越来越高，行业集中度将不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势，实力较弱的中小企业将逐渐难以在与行业巨头的竞争中取得先机。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

④积极开拓多样化融资渠道

2018 年以来，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。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。

2020 年 8 月 20 日，住房城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业

座谈会，明确了“三条红线”具体内容：1) 房企剔除预收款后的资产负债率不得大于 70%；2) 房企的净负债率不得大于 100%；3) 房企的“现金短债比”小于 1。

2022 年 11 月 13 日，人民银行、银保监共同发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，内容涉及保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度六大方面共十六条具体措施，对房企生存环境有了进一步改善。

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 年以来，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，短期市场有一定回升动力；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。

（4）房地产行业竞争状况

①告别黄金增长期，市场化竞争促使行业出现全方位变革和资源整合

尽管与主要发达国家相比，中国房地产市场起步较晚，但经济增长和城镇化

进程的继续将为房地产市场长期健康发展提供坚实的基础。然而自住房分配货币化改革以来，历经约 20 年的高速发展，市场供求和竞争状况正在发生全面而深刻的变化，一场行业变革已经开始并将持续。

从供求关系看，随着人均住宅面积的上升以及城镇人口增速的放缓，总体需求将告别过去 20 年的高速增长，进入一个平稳发展时期，区域之间的分化将更为明显；从市场环境上看，历经多轮宏观调控周期后，地产行业政策和监管体系逐渐成熟，而市场竞争下的优胜劣汰将使得实力弱、规范性低的小型开发商逐步退出市场，促进行业秩序的进一步建立和规范；从产品结构上看，伴随着我国各年龄段人口结构的变动，尤其是婴儿潮效应的弱化导致的刚性需求增速下降，改善性人群比例增长及经济增长带来其购买力的增加，购房群体将更关注居住品质，产品质量和施工效率将获得提高，改善性产品或将成为房地产企业在未来市场中决胜的关键；而从商业模式上看，随着供求关系的调整、行业整体增速的下降，区域分化、公司分化的局面日益显著，具备强大的资源实力、资金实力和执行力的企业逐步在竞争中胜出，行业资源将进一步得到整合。目前正在涌现出更多的大型综合开发商及各具特点的可持续盈利模式，并且分工将更加精细化和专业化，实力较强的大型开发商将持续提升市场份额，具备转型和创新能力的开发商也将在市场中占据有利位置。

②宏观调控与市场激烈竞争的压力下，企业需要更注重运营效率的提升

近年来房地产市场的高速发展带来了房价的攀升及土地价格的高涨，地价占售价的比例也在不断上升；为促进房地产市场长期健康发展，自 2006 年年底以来，政府将土地和资金面作为地产行业调控政策的重点之一。2012 年颁布的《土地闲置处置办法》加大了对开发商土地闲置的管理和处罚力度，使得囤地的难度加大；银行等传统融资渠道对地产商借贷的管理严格，信托等影子银行产品则要求较高的融资成本。严格的土地监管政策和资金成本的压力使开发商纷纷由低价拿地等待升值的商业模式转向快周转模式，执行力和运营效率成为开发商获取竞争优势的关键因素之一。

③行业集中度大幅提高，行业竞争进一步加剧

近年来，宏观调控加速了房地产企业优胜劣汰，我国房地产行业集中度大幅

提高。根据克而瑞地产研究发布的《2022 年中国房地产企业销售 TOP200 排行榜》，2022 年，百强规模房企竞争持续，各梯队企业保持了一定的分化格局。

预计未来房地产行业集中度进一步提高仍将是大势所趋。在国内市场竞争日趋激烈的情况下，大型房地产公司在拿地、融资能力和消费者认可方面具备明显优势，而小型房企因持续拿地能力弱、资金面紧张、运作效率低等多种原因，在市场竞争中将逐步被淘汰，大型房企市场份额有望继续提升。

④央国企及部分优质民企发展韧性较强

行业增速放缓及经济下行叠加背景下，2022 年以来，多数规模房企深陷负增长困局，销售业绩普降态势明显。整体来看，央国企及部分优质民企通过稳健的财务运营、热点城市布局以及积极的推盘去化，表现出更强的抗周期韧性。

2、新能源发电行业基本情况

（1）电力行业概况

电力行业是支撑国民经济和社会发展的基础性产业和支柱产业，随着我国国民经济的快速发展和人民生活水平的不断提高，对电力的依赖程度也越来越高。

随着全球煤炭、石油等不可再生能源日趋紧张、环境保护压力愈来愈大，世界各国不断寻找新的能源利用途径，其中风力发电行业由于其技术成熟性以及发电成本上的优势已成为世界增长最快的可再生能源发电行业之一。

由于国际社会对气候变化和节能减排的日益关注，转变经济增长方式实现可持续发展成为国际社会的共识。相比其他可再生能源，未来风电在技术成熟、成本优势、以及建设期短、对需求反应较为灵活等方面的优势将继续存在，规模化发展的经济优势也将进一步显现；在世界各国对风电发展持续给予政策支持、大力推进节能减排的背景下，风电发展仍将面临广阔的发展前景。

表：主要发电方式优缺点分析

发电方式	资源优势地区	优点	缺点
火电	三西地区	煤炭储量大、调峰易、可以后向一体化	碳排放问题、煤炭资源会枯竭
水电	西南地区	环保、可再生、运营成本低、调峰易、带来航运、水利等边际效益	发电受来水量影响、建水库投资大且会影响当地生态环境

核电	沿海地区	不受自然资源产地限制、运营成本低	核燃料提炼困难、事故率低但一旦有事危害巨大、建设及后期处理成本高、调峰难
风电	西北地区	环保、可再生、运营成本低	调峰难，需要储能电站、占地面积大
光伏发电		环保、可再生、运营成本低、适合分布式发电	受光照条件影响大、占地面积大、调峰难，需要储能电站

资料来源：WIND 资讯

2020 年，全社会用电量 7.51 万亿千瓦时，同比增长 3.1%，各季度全社会用电量增速分别为 -6.5%、3.9%、5.8%、8.1%。2021 年全国全社会用电量 8.31 万亿千瓦时，同比增长 10.3%，各季度全社会用电量增速分别为 21.2%、11.8%、7.6% 和 3.3%。2022 年全国全社会用电量 8.64 万亿千瓦时，同比增长 3.6%，各季度全社会用电量同比分别增长 5.0%、0.8%、6.0% 和 2.5%。“十三五”时期全社会用电量年均增长 5.7%。受经济整体回暖、外贸出口拉动等因素影响，以及经济形势导致用电量增速低基数效应，电力消费大幅回升。全社会用电量季度增速变化趋势，反映出随着经济形势逐步复苏以及国家逆周期调控政策逐步落地，复工复产、复商复市持续取得明显成效，国民经济持续稳定恢复。

截至 2020 年底，全国全口径发电装机容量 22.0 亿千瓦，同比增长 9.5%。其中，非化石能源发电装机容量达到 9.8 亿千瓦，占总发电装机容量的比重为 44.8%；煤电装机容量达到 10.8 亿千瓦，占总发电装机容量的比重为 49.1%。截至 2021 年底，全国全口径发电装机容量 23.8 亿千瓦，同比增长 7.9%。其中，非化石能源发电装机容量达到 11.2 亿千瓦，占总发电装机容量的比重为 47%；煤电装机容量达到 11.1 亿千瓦，占总发电装机容量的比重为 46.7%，非化石能源装机占比首次超过煤电。2022 年，电力行业延续绿色低碳发展态势，新型电力系统建设跨出新步伐。截至 2022 年底，全国累计发电装机容量约 25.6 亿千瓦，同比增长 7.8%。其中，风电装机容量约 3.7 亿千瓦，同比增长 11.2%；太阳能发电装机容量约 3.9 亿千瓦，同比增长 28.1%。根据中国电力企业联合会数据统计，2022 年，全国新增发电装机容量 2.0 亿千瓦，其中新增非化石能源发电装机容量 1.6 亿千瓦，新投产的总发电装机规模以及非化石能源发电装机规模均创历史新高。“十三五”时期，全国全口径发电装机容量年均增长 7.6%，其中非化石能源装机年均增长 13.1%，占总装机容量比重从 2015 年底的 34.8% 上升至 2020 年底的 44.8%，提升 10 个百分点；煤电装机容量年均增速为 3.7%，占总装机容量比重从 2015

年底的 59.0%下降至 2020 年底的 49.1%。

2022 年可再生能源装机超过 10 亿千瓦。截至 2022 年底，全国发电装机容量 25.6 亿千瓦，包括：火电装机容量 13.3 亿千瓦，水电装机容量 4.1 亿千瓦，风电 3.7 亿千瓦，太阳能发电装机 3.9 亿千瓦。全口径非化石能源发电装机容量 12.3 亿千瓦。

2020 年，全国全口径发电量为 7.62 万亿千瓦时，同比增长 4.0%。其中非化石能源发电量 2.58 万亿千瓦时，同比增长 7.9%，占总发电量的比重为 33.9%；煤电发电量 4.63 万亿千瓦时，同比增长 1.7%，占总发电量的比重为 60.8%。2021 年，全国全口径发电量为 8.38 万亿千瓦时，同比增长 9.8%。其中非化石能源发电量 2.90 万亿千瓦时，同比增长 12.0%，占总发电量的比重为 34.5%；煤电发电量 5.03 万亿千瓦时，同比增长 8.6%，占总发电量的比重为 60.0%。2022 年，全国规模以上工业企业发电量 8.39 万亿千瓦时，同比增长 2.2%。其中，规模以上工业企业火电、水电、核电发电量同比分别增长 0.9%、1.0% 和 2.5%。2022 年，全口径并网风电、太阳能发电量同比分别增长 16.3% 和 30.8%。全口径非化石能源发电量同比增长 8.7%，占总发电量比重为 36.2%，同比提高 1.7 个百分点。全口径煤电发电量同比增长 0.7%，占全口径总发电量的比重为 58.4%，同比降低 1.7 个百分点。“十三五”时期，全国全口径发电量年均增长 5.8%，其中非化石能源发电量年均增长 10.6%，占总发电量比重从 2015 年的 27.2% 上升至 2020 年的 33.9%，提升 6.7 个百分点；煤电发电量年均增速为 3.5%，占总发电量比重从 2015 年的 67.9% 下降至 2020 年的 60.8%，降低 7.1 个百分点。

2021 年，是我国实施“十四五”规划开局之年、全面建设社会主义现代化国家新征程开启之年。在新的国内外环境形势下，我国面临的机遇与挑战并存。未来，电力行业监管将进一步完善、电力体制改革将进一步深化、节能减排压力助推重点项目发展、清洁能源发电继续快速发展、电力企业战略转型步伐将加快。

2022 年，党的二十大胜利召开，电力行业展现出稳中有进的良好发展态势。电力消费增速实现平稳增长，电力消费结构继续优化。电力生产供应能力持续提升，电力改革创新有效激发高质量发展动力活力，辅助服务市场建设不断深化。全力保障电力安全稳定供应，布局建设一批支撑性调节性电源。重大工程建设加

速推进，为推动经济行稳致远注入持久动力。

（2）可再生能源发电行业概况

可再生能源发电主要包括风电、太阳能发电、小型水电、生物质发电、波浪及潮汐等方式。由于对能源短缺、全球气候变暖及温室气体排放引发的环境威胁忧虑日益严重，促使世界各国积极节能减排，并因此令可再生能源的需求增强。

在我国，随着经济的高速增长，温室气体排放量迅速提升。2008 年，中国排放了 6,534 百万吨的二氧化碳，是其 2001 年排放水平的两倍，并占世界 30,377 百万吨的总二氧化碳排放总量的 21.5%。我国政府已于 2002 年正式核准了《京都议定书》，于 2005 年起颁布了一系列法律及规例以鼓励开发及利用可再生能源，并于 2009 年 11 月表示 2020 年每单位国内生产总值的二氧化碳排放量将较 2005 年减少 40% 至 45%。为促进可再生能源行业的发展，我国政府相继颁布优化能源结构的法律及规例，包括《可再生能源法》和《可再生能源中长期发展规划》。《可再生能源中长期发展规划》规定：截至 2010 年和 2020 年，总装机容量超过 50,000 兆瓦的发电集团，所拥有的非水电可再生能源发电装机容量应分别达到 3% 和 8% 以上。此外，根据关于《新能源产业振兴规划》的公开信息：截至 2020 年新能源发电占电力总装机容量的比重达 15%，其中核电装机容量达到 86 吉瓦、太阳能装机容量达到 20 吉瓦、风电装机容量达到 150 吉瓦。2022 年，全国风电、光伏发电新增装机突破 1.2 亿千瓦，达到 1.25 亿千瓦，连续三年突破 1 亿千瓦，再创历史新高。全年可再生能源新增装机 1.52 亿千瓦，占全国新增发电装机的 76.2%，已成为我国电力新增装机的主体。

2016 年 1 月，国家能源局就《可再生能源“十三五”发展规划（征求意见稿）》征求意见，提出到 2020 年非化石能源占能源消费总量比例达到 15%，2030 年达到 20%，‘十三五’期间可再生能源新增投资约 2.3 万亿元。其中，到 2020 年底水电开发利用目标 3.8 亿千瓦（抽水蓄能约 0.4 亿千瓦），太阳能发电 1.6 亿千瓦（光伏 1.5 亿千瓦），风力发电 2.5 亿千瓦。根据《可再生能源法》，电网公司必须购买位处其覆盖范围内的可再生能源项目生产的全部电力，并提供电网连接服务及相关技术支持。另外，国家电网公司正在积极规划建设由三北地区至华北、华东及华中地区的特高压输电线路，并配合水电、煤电和风电基地开发建设

多个直流输电工程。项目建成后，将进一步提高三北地区风电外送容量的比例，改善限电问题。

可再生能源的开发利用对提高生活质量和改善生态环境发挥了积极作用。全国小水电年发电量 2,173 亿千瓦时，解决了 3 亿多人口的用电问题。2012 年全国沼气年产量 150 多亿立方米，折合 2,500 多万吨标准煤，相当于年减少二氧化碳排放 6,000 多万吨。可再生能源建筑应用面积快速增长，有效降低了建筑能耗。

2022 年 3 月的《政府工作报告》中，明确提出要“推进大型风光电基地及其配套调节性电源规划建设，加强抽水蓄能电站建设，提升电网对可再生能源发电的消纳能力”。综上而言，可再生能源行业仍旧是我国政府转变发展方式、调整经济结构的主要方式之一，行业发展形势总体向好，业务前景十分广阔。

（3）我国风电行业概况

1) 我国风资源的区域分布情况

以陆地上离地 10 米高度资料进行估算，全国平均风功率密度为 100 瓦/平方米，风能资源总储量约 32.26 亿千瓦，可开发和利用的陆地上风能储量有 2.53 亿千瓦，近海可开发和利用的风能储量有 7.5 亿千瓦，共计约 10 亿千瓦。如果陆上风电年上网电量按等效满负荷 2,000 小时计，每年可提供 5,000 亿千瓦时电量，海上风电年上网电量按等效满负荷 2,500 小时计，每年可提供 1.8 万亿千瓦时电量，合计 2.3 万亿千瓦时电量。

中国风能资源十分丰富。根据联合国环境规划署的预测，在叶片高度 50 米处中国风能资源可达 3,000 吉瓦。风资源开发潜力最大的地区为华北、华南及华东沿海地区。此外，一些内陆地区由于有湖泊或其他特殊地形条件影响，也拥有丰富的风资源。内陆风资源最丰富的地区包括内蒙古、吉林、辽宁、黑龙江、甘肃、宁夏、新疆及河北等。沿海及海上风资源最丰富的地区包括山东、江苏、浙江、福建、广东、广西及海南。我国风能资源丰富，开发潜力巨大，必将成为未来能源结构中一个重要的组成部分。

就区域分布来看，我国风能主要分布在以下四个区域：

① “三北”（东北、华北、西北）地区风能丰富带

包括东北三省、河北、内蒙古、甘肃、青海、西藏和新疆等省/自治区近 200 千米宽的地帶，风功率密度在 200-300 瓦/平方米以上，有的可达 500 瓦/平方米以上，可开发利用的风能储量约 2 亿千瓦，约占全国可利用储量的 79%。该地区风电场地形平坦，交通方便，没有破坏性风速，是我国连成一片的最大风能资源区，有利于大规模的开发风电场。但是，建设风电场时应注意低温和沙尘暴的影响，有的地方联网条件差，应与电网统筹规划发展。

②东南沿海地区风能丰富带

东南沿海受台湾海峡的影响，每当冷空气南下到达海峡时，由于狭管效应使风速增大。冬春季的冷空气、夏秋的台风，都能影响到沿海及其岛屿，是我国风能最佳丰富区。我国有海岸线约 1,800 千米，岛屿 6,000 多个，这是风能大有开发利用前景的地区。沿海及其岛屿风能丰富带，年有效风功率密度在 200 瓦/平方米以上，风功率密度线平行于海岸线，沿海岛屿风功率密度在 500 瓦/平方米以上，如台山、平潭、东山、南麂、大陈、嵊泗、南澳、马祖、马公、东沙等，可利用小时数约在 7,000-8,000 小时。这一地区特别是东南沿海，由海岸向内陆是丘陵连绵，风能丰富地区仅在距海岸 50 千米之内。

③内陆局部风能丰富地区

在两个风能丰富带之外，风功率密度一般在 100 瓦/平方米以下，可利用小时数 3,000 小时以下。但是在一些地区由于湖泊和特殊地形的影响，风能也较丰富，如鄱阳湖附近较周围地区风能较大，湖南衡山、湖北的九宫山、河南的嵩山、山西的五台山、安徽的黄山、云南太华山等也相比平地风能较大。

④海上风能丰富区

我国海上风能资源丰富，10 米高度可利用的风能资源约 7 亿多千瓦。海上风速高，很少有静风期，可以有效利用风电机组发电容量。海水表面粗糙度低，风速随高度的变化小，可以降低塔架高度。海上风的湍流强度低，没有复杂地形对气流的影响，可减少风电机组的疲劳载荷，延长使用寿命。一般估计海上风速比平原沿岸高 20%，发电量增加 70%，在陆上设计寿命 20 年的风电机组在海上可达 25 年到 30 年，且距离电力负荷中心很近。随着海上风电场技术的发展成熟，经济上可行，将来必然会成为重要的可持续能源。

2) 风电行业运行情况分析

近年来，我国社会用电量保持稳步增长，为风电增长创造了有效空间。2022 年全年，全国风电新增装机 3,763 万千瓦，其中陆上风电新增装机 3,356 万千瓦、海上风电新增装机 407 万千瓦，风电装机占全部发电装机的 18.83%。

根据中电联公布的并网口径数据显示，2013-2022 年，我国风力发电并网装机容量呈逐渐上升的趋势，其年复合增长率为 18.86%。2013-2015 年，我国风电并网装机容量增速超过 24%；截至 2015 年末，风电并网装机容量达到 1.31 亿千瓦，同比上年增长 35.04%。2015 年以后，我国风电并网装机容量增速放缓；截至 2022 年末，全国风电累计并网装机 3.65 亿千瓦，同比增长 11.2%。

近年来，我国风电发电量呈逐渐上升的趋势，增速呈波动变化的趋势。2020 年，我国风力发电量 4,665 亿千瓦时，同比增长 14.99%。2020 年，我国风力发电量 6,256 亿千瓦时，同比增长 40.5%。2022 年全口径并网风电发电量同比增长 16.3%。2020 年全国弃风率降幅较大，弃风电量 166 亿千瓦时，同比减少 111 亿千瓦时，平均弃风率 3%，同比下降 1 个百分点，尤其是新疆、甘肃、蒙西，弃风率同比显著下降，新疆弃风率 10.3%、甘肃弃风率 6.4%、蒙西弃风率 7%，同比分别下降 3.7、1.3、1.9 个百分点。2021 年，全国风电平均利用率 96.9%，同比提升 0.4 个百分点；尤其是湖南、甘肃和新疆，风电利用率同比显著提升，湖南风电利用率 99%、甘肃风电利用率 95.9%，新疆风电利用率 92.7%，同比分别提升 4.5、2.3、3.0 个百分点。

（4）我国风电行业相关支持政策

2005 年我国制定了《可再生能源法》，从法律制度上确立了优先发展可再生能源的战略。2006 年 1 月，《可再生能源法》正式实施，为风电行业的发展创造了良好的法律环境。为了贯彻落实《可再生能源法》，我国制定了可再生能源电价政策、上网收购制度、费用分摊制度、税收减免制度，基本形成了较为完整的支持可再生能源发展的法律政策体系。这些政策的延续和成熟保障了我国风电行业的快速健康发展。这些优惠政策主要包括：

- ①保障性并网：

国家能源局《关于 2021 年风电、光伏发电开发建设有关事项的通知》要求建立保障性并网、市场化并网等并网多元保障机制。各省（区、市）完成年度非水电最低消纳责任权重所必需的新增并网项目，由电网企业实行保障性并网，2021 年保障性并网规模不低于 9000 万千瓦。

②增值税优惠：

根据财政部、国家税务总局《关于风力发电增值税政策的通知》，自 2015 年 7 月 1 日起，对风电企业销售自产的利用风力生产的电力产品，实行增值税即征即退 50% 的政策。

③风力发电新建项目所得税优惠：

根据财政部、国家税务总局《关于执行公共基础设施项目企业所得税优惠目录有关问题的通知》，2008 年 1 月 1 日后经批准的风力发电新建项目的投资经营所得，可以申请自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。

《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》及国家能源局《风电发展“十三五”规划》中指出，风电技术比较成熟，成本不断下降，是目前应用规模最大的新能源发电方式。发展风电已成为许多国家推进能源转型的核心内容和应对气候变化的重要途径，也是我国深入推进能源生产和消费革命、促进大气污染防治的重要手段。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出，加快发展非化石能源，坚持集中式和分布式并举，大力提升风电、光伏发电规模，加快发展东中部分布式能源，有序发展海上风电，加快西南水电基地建设，安全稳妥推动沿海核电建设，建设一批多能互补的清洁能源基地，非化石能源占能源消费总量比重提高到 20% 左右。可以说，可再生能源电力已经成为我国碳减排路径上至关重要的支撑性力量，在“30·60 碳中和”目标下，可再生能源发展将成为刚性需求，未来新能源行业不再仅是补充和替代，而将成为能源供给侧的主力，在中短期内都是一个具备很大确定性的市场。

为促进可再生能源行业的发展，我国政府相继制定和颁布了一系列优化能源结构的法律和规定。2018 年，国家先后出台一系列政策，明确我国清洁能源产业发展目标。2018 年 6 月，国务院印发《关于全面加强生态环境保护坚决打好

污染防治攻坚战的意见》，意见提出，要增加清洁能源使用，拓宽清洁能源消纳渠道，落实可再生能源发电全额保障性收购政策。2018 年 7 月，国务院印发《打赢蓝天保卫战三年行动计划》，明确到 2020 年，非化石能源占能源消费总量比重达到 15%。有序发展水电，安全高效发展核电，优化风能、太阳能开发布局，因地制宜发展生物质能、地热能等。在具备资源条件的地方，鼓励发展县域生物质热电联产、生物质成型燃料锅炉及生物天然气。加大可再生能源消纳力度，基本解决弃水、弃风、弃光问题。国家发改委进一步落实中央部署，建立清洁能源消纳的长效机制，与国家能源局于 2018 年 10 月发布《清洁能源消纳行动计划（2018—2020 年）》（以下简称“《计划》”），通知指出，到 2020 年基本解决清洁能源消纳问题，并对各省区清洁能源消纳目标做出规定。特别指出，2018 年，确保全国平均风电利用率高于 88%（力争达到 90%以上），弃风率低于 12%（力争控制在 10%以内）。2019 年，确保全国平均风电利用率高于 90%（力争达到 92%左右），弃风率低于 10%（力争控制在 8%左右）。2020 年，确保全国平均风电利用率达到国际先进水平（力争达到 95%左右），弃风率控制在合理水平（力争控制在 5%左右）。同时，为解决风电等清洁能源消纳问题，建立清洁能源消纳的长效机制，《计划》中制定了优化电源布局，合理控制电源开发节奏；加快电力市场化改革，发挥市场调节功能；加强宏观政策引导，形成有利于清洁能源消纳的体制机制；深挖电源侧调峰潜力，全面提升电力系统调节能力；完善电网基础设施，充分发挥电网资源分配平台作用；促进源网荷储互动，积极推进电力消费方式变革；落实责任主体，提高消纳考核及监管水平等相关措施。

2018 年 3 月，国家能源局印发《关于印发 2018 年能源工作指导意见的通知》，对全年可再生能源发展做出整体规划，指出要稳步发展风电和太阳能发电。强化风电、光伏发电投资监测预警机制，控制弃风、弃光严重地区新建规模，确保风电、光伏发电弃电量和弃电率实现“双降”。有序建设重点风电基地项目，推动分布式风电、低风速风电、海上风电项目建设。积极推进风电平价上网示范项目建设，研究制定风电平价上网络线图。稳步推进风电项目建设，扎实推进部分地区风电项目前期工作，项目规模约 2,000 万千瓦。积极稳妥推动海上风电建设，探索推进上海深远海域海上风电示范工程建设，加快推动分布式风电发展。国家能源局陆续印发《分布式风电项目开发建设暂行管理办法的通知》、《关于减轻

可再生能源领域企业负担有关事项的通知》、《关于健全完善电力现货市场建设试点工作机制的通知》，对分布式风电项目的开发、促进可再生能源成本下降、健全完善电力现货市场建设工作机制等具体事宜作出规定。2018年5月，国家能源局发布《关于2018年度风电建设管理有关要求的通知》，就严格落实规划和预警要求、将消纳工作作为首要条件、严格落实电力送出和消纳条件、推行竞争方式配置风电项目、优化风电建设投资环境、积极推进就近全额消纳风电项目六个方面进行要求。要求尚未印发2018年度风电建设方案的省（自治区、直辖市）新增集中式陆上风电项目和未确定投资主体的海上风电项目应全部通过竞争方式配置和确定上网电价。已印发2018年度风电建设方案的省（自治区、直辖市）和已经确定投资主体的海上风电项目2018年可继续推进原方案。从2019年起，各省（自治区、直辖市）新增核准的集中式陆上风电项目和海上风电项目应全部通过竞争方式配置和确定上网电价。风电进入新一轮降成本周期，市场竞争也会更加激烈。

国家能源局于2018年3月、9月、11月三度就《关于实行可再生能源电力配额制的通知》征求意见，文件明确了可再生能源电力配额制将如何实施和可再生能源电力配额指标确定和配额完成量核算方法，同时公示了各省（自治区、直辖市）可再生能源电力总量配额指标及各省（自治区、直辖市）非水电可再生能源电力配额指标，分为约束性指标和激励性指标。配额制实施后将进一步促进可再生能源消纳，从政策角度缓解限电形势，同时建立有利于可再生能源发展的消纳机制，为进一步推动我国能源生产和消费革命奠定制度基础。

2019年1月10日，国家发展改革委、国家能源局发布《关于积极推进风电、光伏发电无补贴平价上网有关工作的通知》，《通知》指出，各地区要认真总结经验，结合资源、消纳和新技术应用等条件，推进建设不需要国家补贴执行燃煤标杆上网电价的风电、光伏发电平价上网试点项目。在资源条件优良和市场消纳条件保障度高的地区，引导建设一批上网电价低于燃煤标杆上网电价的低价上网试点项目。同月，国家发展改革委、国家能源局发布《关于规范优先发电优先购电计划管理的通知》，《通知》表示，优先发电是实现风电、太阳能发电等清洁能源保障性收购，确保核电、大型水电等清洁能源按基荷满发和安全运行，促进调峰调频等调节性电源稳定运行的有效方式。

2019 年 5 月，国家发改委、国家能源局发布《关于建立健全可再生能源电力消纳保障机制的通知》“一、对电力消费设定可再生能源电力消纳责任权重。二、按省级行政区域确定消纳责任权重。三、各省级能源主管部门牵头承担消纳责任权重落实责任。四、售电企业和电力用户协同承担消纳责任。五、电网企业承担经营区消纳责任权重实施的组织责任。六、做好消纳责任权重实施与电力交易衔接。七、消纳量核算方式。八、消纳量监测核算和交易。九、做好可再生能源电力消纳相关信息报送。十、省级能源主管部门负责对承担消纳责任的市场主体进行考核。十一、国家按省级行政区域监测评价。十二、超额完成消纳量不计入“十三五”能耗考核。十三、加强消纳责任权重实施监管。”2019 年 12 月，国家能源局发布《关于征求 2020 年风电建设管理有关事项的通知(征求意见稿)的函》，《征求意见函》显示，2020 年将积极推进平价上网项目建设。各省级能源主管部门在落实消纳等各项建设条件的基础上，可自行组织、优先推进无补贴平价上网风电项目建设。积极支持分散式风电项目建设。鼓励各省（区、市）创新发展方式，积极推动分散式风电参与分布式发电市场化交易试点。稳妥推进海上风电项目建设。并网容量、开工规模已超出规划目标的省份暂停海上风电项目竞争性配置和核准工作。

2020 年 8 月，国家发改委发布《关于公布 2020 年风电、光伏发电平价上网项目的通知》，通知公布了 2020 年风电、光伏发电平价上网项目，利于加快风电、光伏发电平价上网进程，提升风电、光伏发电的产业竞争力，推进清洁低碳及安全高效的能源体系建设与能源销售结构调整。2020 年 12 月 12 日，国家主席习近平在气候雄心峰会上通过视频发表题为《继往开来，开启全球应对气候变化新征程》的重要讲话，“到 2030 年，中国单位国内生产总值二氧化碳排放将比 2005 年下降 65%以上，非化石能源占一次能源消费比重将达到 25%左右，森林蓄积量将比 2005 年增加 60 亿立方米，风电、太阳能发电总装机容量将达到 12 亿千瓦以上”凸显未来清洁能源重要地位。

2021 年 6 月 7 日，国家发改委发布《关于 2021 年新能源上网电价政策有关事项的通知》（发改价格[2021]833 号），规定：2021 年起，对新备案集中式光伏电站、工商业分布式光伏项目和新核准陆上风电项目，中央财政不再补贴，实行平价上网。

2022 年 4 月，国家发改委印发《关于 2022 年新建风电、光伏发电项目延续平价上网政策的函》，明确 2022 年对新核准陆上风电项目、新备案集中式光伏电站和工商业分布式光伏项目，延续平价上网政策，上网电价按当地燃煤发电基准价执行。新建项目可自愿通过参与市场化交易形成上网电价，以充分体现新能源的绿色电力价值。鼓励各地出台针对性扶持政策，支持风电、光伏发电产业高质量发展。

总体来看，2018 年以来，我国风电利用效率持续回升，消纳问题明显改善，风电装机增速小幅回升，且区域布局也持续优化；受标杆上网电价下调和市场化交易电量占比提升影响，近年来风电企业平均上网电价整体呈现下降态势，竞价配置政策的实施也使得风电逐步走向“平价上网”。同时，得益于政策支持，近年来海上风电装机规模快速增长。

（5）我国风电行业价格政策

发行人风电业务是以风力发电等新能源及其附加产业开发为主的可再生能源发电。目前我国风电上网电价的确定实行政府制定的固定电价。

2009 年 7 月 24 日国家发改委发布的《关于完善风力发电上网电价政策的通知》，按照国内风能资源状况和工程建设条件，将全国分为四类风能资源区，相应制定风电标杆上网电价（包括增值税）。当时制定的四类资源区的标杆电价分别为每千瓦时 0.51 元、0.54 元、0.58 元和 0.61 元。上述规定从 2009 年 8 月 1 日起生效，并适用于其后获批准的所有陆上风电项目。对于 2009 年 8 月 1 日之前核准的风电项目，上网电价仍按原有规定执行，即根据 2006 年 1 月国家发改委颁布的《可再生能源发电价格和费用分摊管理试行办法》，2005 年 12 月 31 日后（2009 年 8 月 1 日前）获国家发改委或省级发改委批准的风电项目，其上网电价为政府指导价，特许权项目的上网电价通过公开招标方式确定并须经政府批准，非特许权项目的上网电价乃经有关定价行政部门参考邻近地区特许权项目已获批电价确定。国家发改委于 2015 年 1 月公布了陆上风电上网电价调整结果，将第一类、二类、三类资源区风电标杆上网电价每千瓦时降低 2 分钱，调整后的标杆上网电价分别为每千瓦时 0.49 元、0.52 元和 0.56 元；第四类资源区风电标杆上网电价维持每千瓦时 0.61 元不变。上述规定适用于 2015 年 1 月 1 日以后核

准的陆上风电项目，以及 2015 年 1 月 1 日前核准但于 2016 年 1 月 1 日以后投运的陆上风电项目。

2015 年 12 月，国家发改委发布《关于完善陆上风电光伏发电上网标杆电价政策的通知》，明确针对陆上风电项目上网标杆电价，2016 年、2018 年前三类资源区分别降低 2 分钱、3 分钱，四类资源区分别降低 1 分钱、2 分钱。该规定适用于 2016 年 1 月 1 日、2018 年 1 月 1 日以后核准的陆上风电项目，以及 2016 年 1 月 1 日前核准但于 2017 年底前仍未开工建设的陆上风电项目。

2019 年 5 月 24 日，发改委官方网站发布《国家发展改革委关于完善风电网电价政策的通知》。通知明确：陆上风电上网电价，2019 年 I~IV 类资源区符合规划、纳入财政补贴年度规模管理的新核准陆上风电指导价分别调整为每千瓦时 0.34 元、0.39 元、0.43 元、0.52 元（含税、下同）；2020 年指导价分别调整为每千瓦时 0.29 元、0.34 元、0.38 元、0.47 元。指导价低于当地燃煤机组标杆上网电价（含脱硫、脱硝、除尘电价，下同）的地区，以燃煤机组标杆上网电价作为指导价。海上风电上网电价，2019 年符合规划、纳入财政补贴年度规模管理的新核准近海风电指导价调整为每千瓦时 0.8 元，2020 年调整为每千瓦时 0.75 元。新核准近海风电项目通过竞争方式确定的上网电价，不得高于上述指导价。2018 年底前核准的陆上风电项目，2020 年底前完成并网的，执行当初的核准电价。2020 年底前仍未完成并网的，将不再享受补贴。2021 年，新核准陆上风电全面实现无补贴平价上网。相比 2020 年，各资源区平价电价下降约每千瓦时 5 分钱。

2021 年 6 月 7 日，国家发改委发布《关于 2021 年新能源上网电价政策有关事项的通知》（发改价格[2021]833 号），规定：2021 年起，对新备案集中式光伏电站、工商业分布式光伏项目和新核准陆上风电项目，中央财政不再补贴，实行平价上网。

2022 年 4 月，国家发改委发布《关于 2022 年新建风电、光伏发电项目延续平价上网政策的函》，明确 2022 年，对新核准陆上风电项目、新备案集中式光伏电站和工商业分布式光伏项目，延续平价上网政策，上网电价按当地燃煤发电基准价执行。新建项目可自愿通过参与市场化交易形成上网电价，以充分体现新

能源的绿色电力价值。

（6）电力行业竞争格局

目前，虽然我国电力行业在发电环节已经基本实现市场主体多元化，初步形成竞争格局，但中国国电集团公司、华能集团公司、中国大唐集团公司、中国华电集团公司和国家电力投资集团公司（原“中国电力投资集团公司”）五大发电集团作为中央直属五大发电集团仍是发电市场的主体。其中，五大发电集团的市场份额超过 40%，央企市场份额超过 50%，国企市场份额超过 90%。

在市场竞争中，作为全国性发电公司的五大发电集团的竞争优势较为明显，它们靠发电资产多样化、资产地域跨度大，容易熨平单类发电资产、局部电力市场的经营波动。同时，这些巨头在投融资、规模扩张、管理等方面也都具有优势。

这些大型企业在发电市场上的集中度较高，故与上下游谈判时，相对更强势。但是，其他央企凭借自身雄厚的资金实力及品牌效应，积极涉足电力投资领域；部分有地方政府背景、实力雄厚的地方电力公司按照区域电力市场的规划，在当地积极展开扩张与收购行动，这些发电企业通过整合电力资源，增加各自在发电市场中的市场份额，以便在电力市场竞争中与五大发电集团相抗衡。

（7）电力行业发展趋势

电力行业作为我国国民经济的基础性支柱行业，与国民经济的发展息息相关，在我国经济持续稳定发展的前提下，工业化进程的推进必然产生日益增长的电力需求，我国中长期电力需求形势依然乐观，电力行业将持续保持较高的景气程度水平。

随着电力价格改革的深入推进，电力行业有望迎来更为市场化的运营环境，电力作为经济发展中一项重要的基础性资源品，其价格的上涨将有利于更大程度地发挥市场在资源配置中的基础性作用，提高资源配置效率，这有利于电力行业的整体持续发展和长期盈利稳定性。

随着我国经济的快速增长，能源消耗总量也大幅度增长，煤炭、石油和天然气这些常规能源的消耗量越来越大，同时对环境影响的压力也越来越大，节能和环保将成为电力行业的未来发展主题，电源结构的深度调整势在必行。在我国经

济发展需要及国家政策支持下，发展清洁能源发电是一项特别重要而紧迫的任务。2020 年 12 月，国家主席习近平发表题为《继往开来，开启全球应对气候变化新征程》的重要讲话，“到 2030 年，中国单位国内生产总值二氧化碳排放将比 2005 年下降 65% 以上，非化石能源占一次能源消费比重将达到 25% 左右，森林蓄积量将比 2005 年增加 60 亿立方米，风电、太阳能发电总装机容量将达到 12 亿千瓦以上”。2022 年 1 月 29 日，国家发展改革委、国家能源局发布《“十四五”现代能源体系规划》，提出“十四五”时期现代能源体系建设的主要目标包括：到 2025 年，非化石能源消费比重提高到 20% 左右，非化石能源发电量比重达到 39% 左右；展望 2035 年，绿色生产和消费模式广泛形成，非化石能源消费比重在 2030 年达到 25% 的基础上进一步大幅提高，可再生能源发电成为主体电源。可见，风电、太阳能发电等清洁能源发电已经成为我国碳减排路径上至关重要的支撑性力量，在“30·60 碳中和”目标下，可再生能源发展将成为刚性需求，清洁能源发电将是未来重点发展的电力投资领域，其占电力行业的比重将逐步提高。

（二）发行人行业地位、面临的主要竞争状况

1、发行人的行业地位

中国绿发是由中国诚通控股、国家电网、中国国新控股、济南文旅发展集团有限公司参股投资的股权多元化中央企业，以“推进绿色发展，建设美丽中国”为使命，以绿色能源、幸福产业、绿色地产和国家鼓励的战略性新兴产业为发展方向，致力于打造聚焦绿色产业的一流企业。目前，中国绿发共投资企业 175 家，控股上市公司中绿电（股票代码：000537）。

中国绿发认真落实党中央、国务院有关决策部署，大力实施产业结构调整，逐步形成了全国性的产业布局。

绿色能源板块布局国内 12 个资源富集省份，业务范围涵盖陆地风电、海上风电、光伏发电、光热发电、储能等，年发电量超过 80 亿千瓦时，先后建成入选庆祝新中国成立 70 周年成就展的青海海西州 70 万千瓦多能互补基地项目、荣获“中国电力优质工程”奖的江苏东台 20 万千瓦海上风电项目，助推能源清洁低碳安全高效利用。

低碳城市板块拥有近 30 年城市开发经验，以京津冀、长三角、海南、西南等区域为发展重点，覆盖全国 27 个城市；服务以人为核心的新型城镇化建设，坚持一二级联动开发，先后打造了济南领秀城、重庆星城、北京顺义新城、海南三亚湾新城、文昌山海天等区域标志性项目，有力推动地方经济发展和百姓安居乐业。

幸福产业板块聚焦人民群众对美好生活的向往，重点发展高端酒店和生态文旅度假区，构筑国际休闲生活生态链，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。坚持以人为本、生态为根、文化为魂，打造吉林长白山、四川九寨沟、大连金石滩等示范项目，低干扰、高品质，轻开发、重体验，推动文化和旅游融合发展；打造“鲁能城”“美丽汇”等产品线，2023 年 6 月末，运营酒店 35 家、商业及写字楼 10 家，管理社区物业面积超 3,400 万平米，推动生活性服务业向高品质和多样化升级；开发运营重庆江津、陕西宜君农光互补等美丽乡村项目，服务乡村振兴战略，加快农业农村现代化。

战略性新兴产业投资板块布局碳资产价值链产业链，深入研究碳盘查、碳资产托管、碳交易、碳金融、碳咨询、碳汇、碳捕集利用与封存等产业链价值链，成立双碳研究发展中心，积极打造世界级液化空气储能产业平台，研发落位领先储能技术。

2、发行人的竞争优势

（1）央国企优势

近年来，房地产行业竞争强度愈加激烈，地产企业在土地储备、融资成本、成本管控、产品设计、运营管控水平等领域全面竞争，行业经济效益水平降低。行业集中度不断走高，头部房企占据资源优势。

土地端，“两集中”供地模式下，一批次土拍企业竞争激烈，土地成交溢价率同比上涨，房、地价差空间缩小，行业预期利润水平明显下降；二批次供地对企业自有资金、开发资质要求严苛，大量企业难以参拍，土地储备规模下滑。

开发端，运营管控水平竞争强度不断提高，项目建设周期进一步压缩，高周转开发模式持续推行；高品质建设、现房销售等模式大幅增加开发成本。销售端，

客户持观望态度比例上升，部分企业为加快回款降价销售，二三线城市“价格战”现象不断涌现。融资端，“三道红线”、银行“两条红线”影响作用明显，房地产信贷管控严格，开发贷、按揭贷款放款周期延长，房企为争取银行放款竞争激烈，大量民营企业资金链紧张，个别企业出现债务违约，以公司为代表的行业头部的国有企业竞争优势较为明显。

同时，鉴于新能源发电属于资本密集型行业，技术壁垒及资金壁垒相对较高，新能源开发企业需要具有相应的项目开发能力及资金实力，因此公司作为大型央企、国企竞争优势相对明显。

（2）业务布局优势

依托国家新能源发展规划，公司以“基地型、效益型、示范型、创新型、精品型”为开发导向，在青海、新疆、甘肃、河北、江苏、内蒙古等 12 省份开发建设海上风电、陆上风电、光伏发电和光热发电等新能源项目，形成海陆齐发的绿色能源体系。公司深入贯彻实施“四个革命、一个合作”能源安全新战略，大力发展战略化、精益化、智能化绿色能源产业，“十四五”期间加大新能源投资布局，为构建清洁低碳、安全高效的能源体系，助力行业转型升级发挥力量。

（3）集成优化能力优势

多能互补集成优化可有效管理新能源发电的持续稳定性，是新能源未来发展的重要方向之一。2016 年，国家发展改革委、国家能源局发布《关于推进多能互补集成优化示范工程建设的实施意见》，界定“利用大型综合能源基地风能、太阳能、水能、煤炭、天然气等资源组合优势，推进风光水火储多能互补系统建设运行”为多能互补集成优化示范工程模式之一。公司子公司作为 20 多家多能互补集成优化示范工程企业中首家项目成功落地的单位，投资建设了“海西州多能互补集成优化国家示范工程”项目，其为集“风、光、热、储、调、荷”于一体的多能互补项目，实现 24 小时稳定连续发电，为电网调峰调频提供支撑。该项目成功实施积累了丰富的实践经验，为未来项目拓展提供成熟的技术支持。

（4）海上风电技术优势

海上风电是未来风电开发的重点方向。在海上风电领域，公司及子公司开展

了海底光电复合缆悬跨自动识别及定位技术、海上风电建设数字化管理技术、220 千伏 XLPE 海缆在潮间带施工技术等综合技术的研究，形成了海上风电特色开发方案，在深远海的风电开发技术上具有相对领先技术优势。

由于当前近海风资源已开发较为充分，深远海风电开发将是业内重要选择。深远海距离陆地通常在 100 公里左右，因此远距离输送电技术是成功的关键。截至目前，深远海风电输送主要采取交流的方式来实现，其设备及整体建造成本较高。公司及子公司多年来一直注重远距离输送电技术的研发，并成功研发出新型的深远海输送电柔性直流的应用技术，将在 2024 年投产的国内规模最大、离岸距离最远、水深最深的“汕头中澎二海上风电场项目”上应用。

（三）公司面临的主要竞争状况

发行人房地产开发业务所处行业属于资金密集型行业，占用资金量大，占用时间长。一方面，土地出让制度和各项交易规则的不断完善，使得原本隐藏的土地价格被释放，房地产开发商获取土地成本逐步抬高。另一方面，房地产开发企业资金来源主要依靠自有资金、银行贷款和预售回款，融资渠道单一。在上述背景下，资本实力和资金运作力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作力的竞争。因此，在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业，能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。发行人的现时及潜在竞争对手主要为国内开发商，其次为来自亚洲的国外开发商（包括香港主要房地产开发商）。发行人在土地收购、品牌知名度、财务资源、价格、产品品质、服务品质及其他因素上展开竞争。

新能源发电亦属于资本密集型行业，技术壁垒及资金壁垒相对较高，新能源开发企业需要具有相应的项目开发能力及资金实力，因此大型央、国企竞争优势相对明显。在风力发电领域，由于行业具有准入门槛高、技术壁垒高，以及对资金投入要求较高等特性，我国风力发电行业市场集中度较高，参与的主体较少。在光伏发电领域，国内光伏电站运营商的竞争呈现向央企、国企集中的趋势。发行人在新能源发电行业的竞争对手主要有四大类：（1）“五大发电集团”，包括国家电力投资集团公司、中国华能集团有限公司、国家能源投资集团有限责任公司、中国华电集团有限公司以及中国大唐集团有限公司；（2）“新六小电力”，

包括中国三峡新能源（集团）股份有限公司、中国核工业集团有限公司、中国广核集团有限公司、华润（集团）有限公司、国投电力控股股份有限公司以及中国节能环保集团有限公司；（3）省属能源国企及其他央企投资平台；（4）民营企业和其他企业等。

（四）上下游产业链情况

发行人业务重心为房地产开发销售。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

发行人供应商主要为非关联方，包括主体工程建筑提供方、装修服务提供商等。公司主要供应商均为国内知名的大型建筑承包商。

报告期内，公司前五大供应商情况如下：

表：报告期内公司前五大供应商情况

单位：万元

年度	供应商公司名称	采购金额	占采购总额比例
2023年1-6月	中国建筑第二工程局有限公司	142,109.98	11.37%
	中国建筑第八工程局有限公司	98,706.78	7.90%
	中国电建集团核电工程有限公司	49,594.88	3.97%
	中建三局集团有限公司	47,873.62	3.83%
	中建八局第一建设有限公司	45,858.98	3.67%
	合计	384,144.25	30.75%
2022年度	中国建筑第八工程局有限公司	166,576.82	4.69%
	南通建工集团股份有限公司	148,081.75	4.17%
	中建八局第一建设有限公司	130,664.05	3.68%
	成都市公共资源交易服务中心	112,975.91	3.18%
	中国建筑第二工程局有限公司	93,062.65	2.62%
	合计	651,361.18	18.36%

年度	供应商公司名称	采购金额	占采购总额比例
2021年度	中国建筑第八工程局有限公司	298,444.26	8.02%
	山东电力建设第三工程有限公司	80,239.28	2.16%
	南通建工集团股份有限公司	71,043.25	1.91%
	天元建设集团有限公司	70,853.79	1.90%
	中建八局第一建设有限公司	66,463.10	1.79%
	合计	587,043.68	15.78%
2020年度	中国建筑第八工程局有限公司	153,647.17	6.07%
	山东电力建设第三工程有限公司	125,481.29	4.96%
	南通建工集团股份有限公司	86,948.86	3.44%
	中建三局集团有限公司	68,822.73	2.72%
	北京建工四建工程建设有限公司	66,587.41	2.63%
	合计	501,487.46	19.81%

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。

（五）经营方针及未来战略

“十四五”期间，公司重点发展绿色能源、低碳城市、现代服务业等业务，积极推动业务向绿色、低碳方向转型升级。同时围绕碳资产管理，围绕绿色低碳技术创新研发，培育、孵化战略性新兴产业，通过产业融合实现协同发展、相互赋能。

表：发行人未来产业方向及重点发展内容

产业方向	重点发展内容
绿色能源	重点发展“两个一体化”大基地项目、大规模海上风电项目、智慧能源服务等业务
低碳城市	重点发展低碳建筑、低碳产业园区、低碳健康城等
现代服务业	重点发展绿色酒店、绿色商场、绿色办公、综合物业、健康养老、生态文旅等
低碳新兴产业	探索先进储能、节能环保、智慧医疗、建筑新材料、碳资

产管理等新兴业务

1、绿色能源

深入落实“四个革命、一个合作”能源安全新战略，围绕国家“十四五”规划和2035远景目标，结合特高压线路规划，大力发展战略一体化和多能互补“两个一体化”大基地项目，以及大规模海上风电基地项目，通过建购并举、广泛合作，加快产业转型升级，形成海陆齐发、多能互补、城乡融合、科技赋能的产业布局，打造深远海大规模海上风电建设先行者、大型多能互补能源基地技术引领者等名片。紧随科技化趋势，探索前沿能源生产和使用相关创新技术，拓展产业链下游用户侧的综合能源服务，推动能源科技创新落地应用，形成智慧能源服务，创新绿色能源发展模式。

2、低碳城市

“十四五”期间，坚决贯彻党中央关于“房子是用来住的，不是用来炒的”政策要求，践行碳达峰、碳中和目标，积极谋划推动公司地产业务向“绿色、低碳、健康”转型，创新利用低碳技术，从建筑、交通、能源等城市功能多方面推动碳减排，通过绿色低碳小镇、低碳科学城、低碳生态文旅等类型项目，建设低碳城市，助力城市绿色发展。

3、现代服务业

将低碳理念植入酒店及商业运营、物业服务、生态文旅、健康养老、文化体育等现代服务业务，构建绿色现代服务体系，并结合业务内容和特点，打造绿色服务管理平台和绿色不动产管理平台。

“十四五”期间，公司现代服务产业重点发展酒店、商业、生态文旅、综合物业、生态文旅、健康养老、教育文体等业务，打造“六个一流”现代服务业平台体系。把握四大战略发展重点，塑造五大核心竞争力，打造绿色服务管理平台和绿色不动产管理平台，促进现代服务业实现高质量发展。

4、战略性新兴产业

“十四五”期间，围绕国家鼓励的战略性新兴产业以及绿色产业，加强与科研院所、高等院校合作，加大科技创新投入，推进绿色低碳技术研发及成果转化

应用，重点培育发展与公司业务产生协同效应的战略性新兴产业，并围绕碳资产价值链布局产业链。

近年来，公司深入贯彻中央新发展理念，积极推进绿色发展，促进生态文明建设，以改革促进企业持续健康发展，更好地发挥国有资本作用；严格执行国家方针政策，大力实施产业转型升级，放大国有资本竞争力、影响力，增强国有经济活力；全面发挥管理、人才和市场等优势，保持职工队伍稳定基础，保障企业规范、健康运营，提高资产质量和经营效益，做好“六稳”工作、落实“六保”任务，为全面建成小康社会、建设社会主义现代化国家贡献新的更大力量。

（六）公司主营业务情况

1、公司经营范围及主营业务

发行人营业执照载明的经营范围：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。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）的行业划分标准，公司属于“K70-房地产业”。

发行人主营业务包括房地产开发、新能源发电等业务板块。

2、公司报告期内业务收入和营业成本构成

表：最近三年及一期发行人营业收入分板块情况

单位：万元、%

业务板块名称	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

业务板块名称	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务小计	1,815,008.76	98.22	2,829,212.77	97.38	3,398,173.53	98.43	3,159,058.39	98.92
其中：房地产	1,383,720.01	74.88	2,135,729.70	73.51	2,643,259.01	76.57	2,625,992.69	82.23
新能源	189,359.60	10.25	337,762.41	11.63	329,981.61	9.56	230,928.27	7.23
物业	49,066.69	2.66	73,541.95	2.53	64,955.36	1.88	71,389.30	2.24
商业旅游	182,010.72	9.85	270,480.56	9.31	346,004.67	10.02	-	-
其他	10,851.74	0.59	11,698.16	0.40	13,972.87	0.40	230,748.13	7.23
其他业务小计	32,845.46	1.78	76,151.34	2.62	54,088.32	1.57	34,358.11	1.08
其中：出租资产	1,793.17	0.10	2,318.85	0.08	1,004.82	0.03	1,783.31	0.06
投资性房地产	12,726.59	0.69	17,084.13	0.59	21,526.38	0.62	15,127.59	0.47
其他	18,325.70	0.99	56,748.36	1.95	31,557.12	0.91	17,447.21	0.55
合计	1,847,854.22	100.00	2,905,364.11	100.00	3,452,261.85	100.00	3,193,416.50	100.00

表：最近三年及一期发行人营业收入分区域情况

单位：万元、%

区域	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
山东	437,314.80	23.67	568,132.73	19.55	692,454.31	20.06	546,590.20	17.12
北京	425,159.22	23.01	473,116.51	16.28	503,938.73	14.60	396,607.94	12.42
四川	227,479.25	12.31	166,746.30	5.74	207,545.04	6.01	293,967.11	9.21
海南	169,027.53	9.15	431,323.16	14.85	529,191.07	15.33	245,879.13	7.70
重庆	144,545.16	7.82	222,366.40	7.65	288,185.95	8.35	632,714.82	19.81
江苏	112,670.22	6.10	271,667.27	9.35	377,166.39	10.93	205,723.28	6.44
辽宁	48,390.48	2.62	51,118.80	1.76	185,305.77	5.37	177,212.79	5.55
青海	45,243.03	2.45	17,331.94	0.60	80,627.04	2.34	65,685.83	2.06
上海	32,220.58	1.74	148,516.55	5.11	50,947.51	1.48	34,075.29	1.07
甘肃	28,659.63	1.55	34,956.38	1.20	38,609.31	1.12	23,687.50	0.74
福建	25,440.59	1.38	18,938.28	0.65	207,574.81	6.01	159,210.67	4.99
天津	24,147.37	1.31	45,711.45	1.57	83,757.03	2.43	243,477.44	7.62
浙江	23,637.25	1.28	66,525.08	2.29	42,529.14	1.23	7,898.02	0.25
河北	19,139.41	1.04	55,346.80	1.90	59,021.26	1.71	49,640.53	1.55
河南	17,352.17	0.94	33,500.81	1.15	5,615.55	0.16	36,765.92	1.15
新疆	14,057.19	0.76	149,524.79	5.15	21,444.75	0.62	20,971.75	0.66
广东	6,913.92	0.37	91,360.79	3.14	921.63	0.03	-	-
其他	46,456.42	2.51	59,180.08	2.04	77,426.56	2.24	53,308.31	1.67
合计	1,847,854.22	100.00	2,905,364.11	100.00	3,452,261.85	100.00	3,193,416.50	100.00

表：最近三年及一期发行人营业成本分板块情况

单位：万元、%

业务	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务小计	1,073,907.52	96.45	1,967,587.18	95.20	2,109,450.21	96.05	2,092,494.16	96.49
其中：房地产	822,265.78	73.85	1,518,588.56	73.47	1,582,634.16	72.06	1,775,354.76	81.87

业务	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
新能源	81,661.10	7.33	158,621.90	7.67	173,532.28	7.90	124,369.92	5.74
物业	40,068.95	3.60	87,340.42	4.23	73,365.62	3.34	50,185.39	2.31
商业旅游	117,983.97	10.60	201,702.08	9.76	248,631.30	11.32	-	-
其他	11,927.72	1.07	1,334.20	0.06	31,286.86	1.42	142,584.09	6.58
其他业务小计	39,532.55	3.55	99,244.96	4.80	86,693.69	3.95	76,074.18	3.51
其中：出租资产	3,400.74	0.31	9,063.11	0.44	8,888.14	0.40	7,690.92	0.35
投资性房地产	26,266.54	2.36	52,463.07	2.54	57,915.76	2.64	52,389.06	2.42
其他	9,865.27	0.89	37,718.78	1.82	19,889.79	0.91	15,994.21	0.74
合计	1,113,440.08	100.00	2,066,832.14	100.00	2,196,143.90	100.00	2,168,568.34	100.00

表：最近三年及一期发行人营业成本分区域情况

单位：万元、%

区域	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
山东	278,640.17	25.03	416,297.33	20.14	446,986.87	20.35	366,608.99	16.91
北京	200,877.57	18.04	340,175.37	16.46	217,124.32	9.89	209,147.72	9.64
四川	137,175.93	12.32	144,612.69	7.00	132,593.74	6.04	184,749.98	8.52
重庆	118,611.07	10.65	182,823.24	8.85	211,398.69	9.63	468,285.01	21.59
海南	87,924.39	7.90	225,127.16	10.89	297,978.83	13.57	139,416.73	6.43
江苏	85,341.91	7.66	242,859.65	11.75	297,385.03	13.54	174,715.28	8.06
辽宁	37,616.01	3.38	41,831.78	2.02	107,457.96	4.89	135,552.94	6.25
福建	20,891.74	1.88	14,934.41	0.72	176,780.85	8.05	135,895.06	6.27
上海	19,939.08	1.79	123,734.34	5.99	31,052.14	1.41	22,088.74	1.02
青海	19,694.61	1.77	39,672.97	1.92	41,411.82	1.89	32,222.72	1.49
浙江	19,054.38	1.71	48,513.90	2.35	36,806.71	1.68	5,322.48	0.25
天津	17,467.81	1.57	39,779.50	1.92	64,934.66	2.96	163,290.86	7.53
甘肃	14,147.00	1.27	26,776.92	1.30	22,597.56	1.03	15,051.67	0.69
河南	12,966.39	1.16	24,989.07	1.21	4,122.15	0.19	27,345.33	1.26
河北	8,752.17	0.79	17,835.61	0.86	44,533.15	2.03	34,456.67	1.59
广东	6,378.03	0.57	83,148.32	4.02	581.83	0.03	-	-
新疆	4,667.72	0.42	10,378.66	0.50	12,320.13	0.56	13,409.44	0.62
其他	23,294.10	2.09	43,341.21	2.10	50,077.46	2.28	41,008.70	1.89
合计	1,113,440.08	100.00	2,066,832.14	100.00	2,196,143.90	100.00	2,168,568.34	100.00

3、公司报告期内业务毛利润构成及毛利率

表：最近三年及一期发行人营业毛利润情况

单位：万元、%

业务	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

业务	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务小计	741,101.23	100.91	861,625.60	102.75	1,288,723.31	102.60	1,066,564.23	104.07
其中：房地产	561,454.23	76.45	617,141.14	73.60	1,060,624.85	84.44	850,637.93	83.00
新能源	107,698.50	14.66	179,140.50	21.36	156,449.33	12.45	106,558.35	10.40
物业	8,997.74	1.23	-13,798.47	-1.65	-8,410.26	-0.67	21,203.91	2.07
商业旅游	64,026.75	8.72	68,778.47	8.20	97,373.38	7.75	-	-
其他	-1,075.98	-0.15	10,363.95	1.24	-17,313.99	-1.38	88,164.04	8.60
其他业务小计	-6,687.09	-0.91	-23,093.62	-2.75	-32,605.36	-2.60	-41,716.07	-4.07
其中：出租资产	-1,607.57	-0.22	-6,744.26	-0.80	-7,883.32	-0.63	-5,907.61	-0.58
投资性房地产	-13,539.95	-1.84	-35,378.94	-4.22	-36,389.38	-2.90	-37,261.47	-3.64
其他	8,460.43	1.15	19,029.58	2.27	11,667.33	0.93	1,453.00	0.14
合计	734,414.14	100.00	838,531.98	100.00	1,256,117.95	100.00	1,024,848.16	100.00

表：最近三年及一期发行人营业毛利率情况

单位：%

业务板块名称	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
主营业务小计	40.83	30.45	37.92	33.76
其中：房地产	40.58	28.90	40.13	32.39
新能源	56.88	53.04	47.41	46.14
物业	18.34	-18.76	-12.95	29.70
商业旅游	35.18	25.43	28.14	-
其他	-9.92	88.59	-123.91	38.21
其他业务小计	-20.36	-30.33	-60.28	-121.42
其中：出租资产	-89.65	-290.85	-784.55	-331.27
投资性房地产	-106.39	-207.09	-169.05	-246.31
其他	46.17	33.53	36.97	8.33
合计	39.74	28.86	36.39	32.09

报告期内，发行人分别实现营业收入 3,193,416.50 万元、3,452,261.85 万元、2,905,364.11 万元和 1,847,854.22 万元。2021 年，发行人营业收入为 3,452,261.85 万元，同比增加 8.11%；2022 年，发行人营业收入为 2,905,364.11 万元，同比下降 15.84%；近三年发行人营业收入呈波动下行趋势，主要系 2019 年开始各地严格执行因城施策的房地产调控政策，限购、限价、限售、限贷政策不断提升，导致房地产行业发展受到一定的影响；同时经济下行使得项目开发周期受到影响，发行人房地产板块结转项目、结转面积有所减少。公司现已明确将绿色能源、绿色地产等作为产业发展的重要方向，积极参与城市更新、保障性住房建设、绿色能源建设开发运营等业务，预计未来拿地节奏和经营状况将有所改善。

2021 年 12 月，发行人控股二级子公司中绿电（000537.SZ）进行资产置换，

置出资产为其所持全部 23 家子公司股权，置入资产为鲁能集团、都城伟业共同持有的鲁能新能源 100% 股权²。2023 年 1-6 月，新能源发电业务实现收入 189,359.60 万元，占营业收入的比重为 10.25%。

报告期内，发行人营业成本分别为 2,168,568.34 万元、2,196,143.90 万元、2,066,832.14 万元和 1,113,440.08 万元。2021 年，发行人营业成本同比上升 1.27%；2022 年，发行人营业成本同比下降 5.89%。近三年，发行人营业成本呈波动下行趋势，主要系房地产开发节奏放缓、开发项目数量和交付面积减少，成本结转同步降低。整体来看，发行人营业成本变动趋势与营业收入发展趋势基本保持一致。

报告期内，发行人分别实现营业毛利润 1,024,848.16 万元、1,256,117.95 万元、838,531.98 万元和 734,414.14 万元；同期营业毛利率分别为 32.09%、36.39%、28.86% 和 39.74%。最近三年，发行人营业毛利率呈波动下行趋势，主要受土地、人力和建材成本上升等因素影响，但仍处于行业较好水平。未来，发行人将严控成本，提升管理效益。

2021 年 3 月，发行人控股子公司鲁能集团控股股东由国家电网正式变更为中国绿发。子公司鲁能集团以股东中国绿发的经营战略为核心，明确将绿色地产作为公司发展的重要方向，聚焦房地产开发主业，积极参与城市更新、保障性住房建设等业务。同时，子公司鲁能集团按照发行人统一部署的资产整合安排，将旗下新能源发电公司全部划转至鲁能新能源旗下。

2022 年 1 月，发行人控股上市二级子公司中绿电完成资产置换，置入鲁能新能源 100% 股权。

目前，子公司鲁能集团定位为发行人旗下重要的房地产开发主体和绿色能源平台，积极推动业务向绿色、低碳方向转型升级。

房地产开发方面，发行人将以“更好满足居民刚性和改善性住房需求”为指导，坚决贯彻“保交楼”政策要求，积极谋划推动公司地产业务向“绿色、低碳、健康”转型，创新利用低碳技术，从建筑、交通、能源等城市功能多方面推动碳减排，通过绿色低碳小镇、低碳科学城、低碳生态文旅等类型项目，建设低碳城市，助力城市绿色发展。在已实现开发项目绿色认证的基础上，通过提高绿色认

² 鲁能集团持有鲁能新能源 18.64% 股权，都城伟业持有鲁能新能源 81.36% 股权。

证等级、创新利用超低能耗建筑、近零能耗建筑、零能耗建筑等绿色低碳技术，推动低碳建筑发展，进而发展和推广低碳交通、低碳能源、低碳家庭，成为低碳城市建造者、推动者和倡导者。

绿色能源方面，发行人将围绕国家“十四五”规划和 2035 年远景目标，推动绿色电力发展，在国内结合特高压线路规划，系统谋划大型风电光伏基地和海上风电基地项目，通过建购并举、广泛合作，加快产业转型升级，形成海陆齐发、多能互补、科技赋能的产业布局，在海外依托“一带一路”战略，践行全球能源互联网发展理念，择机稳妥拓展海外市场，实现基地化、规模化、精益化、国际化发展。

（七）公司主要业务板块运营情况

1、房地产业务

报告期内，发行人房地产业务收入、成本、毛利润、毛利率情况如下：

表：报告期内发行人房地产业务收入、成本、毛利润、毛利率情况

单位：万元，%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
收入	1,383,720.01	74.88	2,135,729.70	73.51	2,643,259.01	76.57	2,625,992.69	82.23
成本	822,265.78	73.85	1,518,588.56	73.47	1,582,634.16	72.06	1,775,354.76	81.87
毛利润	561,454.23	76.45	617,141.14	73.60	1,060,624.85	84.44	850,637.93	83.00
毛利率	40.58		28.90		40.13		32.39	

房地产业务是发行人的核心业务板块。报告期内，发行人房地产板块分别实现营业收入 2,625,992.69 万元、2,643,259.01 万元、2,135,729.70 万元和 1,383,720.01 万元，对同期营业收入的贡献分别为 82.23%、76.57%、73.51% 和 74.88%。

（1）业务经营模式

1) 业务流程

公司的房地产开发业务以控股子公司为经营主体。目前，发行人房地产开发模式主要为自主开发，具体开发模式的选择根据各个项目具体情况确定。房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求房地产开发企业拥有较

强的项目管理和协调能力。

公司房地产开发各环节流程主要包括项目建设和产品销售两个环节，其中项目建设又分为取得土地、项目启动、项目开工和项目竣工阶段，产品销售又分为项目开盘和项目交房两阶段。取得土地涉及审批（内容为项目可研、审批）和开发（内容为土地“招拍挂”公告和土地竞买）两方面，项目启动涉及开发（内容为项目开发计划、临时预算和项目启动）方面，项目开工涉及办证（内容为土地证、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和施工许可证）、工程（内容为工程规划方案、总体方案、施工图设计、政府图审、政府开标和签订合同并备案）、市政园林（内容为市政园林、智能化及可再生能源利用等专业方案的评审及确定）和物业（内容为物业管理公司成立）方面，项目竣工涉及工程（内容为单位工程施工）方面。项目开盘涉及审批（内容为开盘方案审批和价格方案审批）和办证（内容为预售许可证）方面，项目交房涉及审批（内容为工程结算审批）、办证（内容为面积测绘和总体权证）、工程（内容为竣工备案）、市政园林（内容为市政各专业、园建及道路施工和外线园林工程验收）和物业（内容为物业管理项目组建和单体接管验收）方面。

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
	市政园林		签订合同并备案
			市政园林、智能化及可再生能

环节	阶段	涉及方面	内容
	项目竣工		源利用等专业方案的评审及确定
		物业	物业管理公司成立
		工程	单体工程施工
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
			面积测绘
		办证	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

2) 采购模式

公司对工程施工、监理、工程相关咨询类采购采用工程招标方式，招标流程遵循公平、公正、公开的原则，对招标采购过程和结果的审批均严格执行公司有关授权，选择符合公司业务要求的合作伙伴。

3) 销售模式

公司所开发的房地产项目均在合法取得《商品房预售许可证》或《商品房销售许可证》后组织销售。公司商品住宅销售主要采取自主销售方式。公司高度重视产品的销售和推广，销售及市场推广团队全程参与房地产开发项目的前期选址、预算规划、项目设计及制定市场推广策略等项目发展的每个主要步骤，以充分掌握产品的特点，并使公司交付的产品切合地方市场喜好及趋势，根据目标市场潜在客户的需求变动调整营销和定价策略，提高产品吸引力及提升议价能力。

4) 市场定位

公司的房地产业务包括住宅地产、商业地产和旅游地产等。根据发行人整体发展战略，未来公司实行以住宅地产为主的开发思路，在开发规模和产品品质上着力。

5) 定价方式

公司每一个项目的开盘定价都经过严格的市场论证。公司在制定具体项目价

格时，都会召开专门的价格评审会，首先综合分析项目的定位，然后根据目前的市场情况、竞争对手的销售价格和销售速度、本项目的蓄客情况、客户价格测试结果和认筹客户的落位情况，确定每一销售单位的定价。在定价过程中，公司以市场竞争导向为原则，确定合理的性能价格比，以取得产品价格竞争优势。

（2）业务经营资质

截至 2023 年 6 月末，发行人合并范围内且存有正在开发建设项目的房地产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：

表：发行人下属各主要房地产开发经营主体资质情况

序号	公司名称	资质等级	资质证书编号	有效期截止日期
1	东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	贰级	粤房开证字贰 1010183	2025 年 10 月 17 日
2	汕头中绿园置地有限公司	贰级	粤房开证字贰 0410060	2025 年 10 月 11 日
3	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	壹级	建开企[2013]1352 号	2025 年 12 月 5 日
4	海南三亚湾新城开发有限公司	贰级	房 46020000181 号	2025 年 11 月 3 日
5	山东鲁能亘富开发有限公司	壹级	建开企[2014]1382 号	2026 年 4 月 17 日
6	北京顺义新城建设开发有限公司	贰级	SY-A-X1753	2026 年 5 月 18 日
7	海南永庆生态文化旅游有限公司	贰级	房 46902300035	2025 年 9 月 20 日
8	重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	贰级	1528873	2026 年 3 月 10 日
9	海南盈滨岛置业有限公司	贰级	房 46902300147	2026 年 7 月 6 日
10	成都鲁能置业有限公司	贰级	510108AF3424244	2023 年 12 月 16 日
11	天津鲁能泰山房地产开发有限公司	肆级	津建房证(2016)第 S2517 号	2024 年 5 月 31 日
12	海南绿发投资有限公司	贰级	【2021】琼建房开证字第 72062 号	2024 年 6 月 10 日
13	重庆鲁能开发（集团）有限公司	壹级	建开企[2007]681 号	2024 年 10 月 24 日
14	苏州鲁能广宇置地有限公司	贰级	苏州 KF15951	2024 年 12 月 28 日
15	苏州鲁能置业有限公司	贰级	苏州 KF15204	2025 年 3 月 31 日
16	青岛中绿园健康地产有限公司	贰级	020620053	2025 年 5 月 8 日
17	郑州鲁能置业有限公司	贰级	410144012	2025 年 5 月 26 日
18	南京鲁能广宇置地有限公司	贰级	南京 KF15407	2025 年 6 月 1 日
19	三亚中绿园房地产有限公司	贰级	房 46020000048 号	2025 年 6 月 29 日
20	大连神农科技有限责任公司	贰级	2102142016071854672	2025 年 7 月 3 日

（3）业务收入构成

报告期内，发行人房地产业务收入、成本、毛利润和毛利率构成如下：

表：报告期内发行人房地产业务收入构成情况

单位：万元，%

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
----	--------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
售房板块	1,383,720.01	96.58	2,135,729.70	96.67	2,643,259.01	97.60	2,625,992.69	97.35
其中：住宅	1,306,908.13	91.21	1,759,217.65	79.63	2,258,201.16	83.38	2,091,896.05	77.55
车位	27,077.06	1.89	52,592.94	2.38	145,289.27	5.36	326,446.70	12.10
商业	38,767.82	2.71	146,355.49	6.62	234,993.07	8.68	207,649.95	7.70
其他	10,966.99	0.77	177,563.62	8.04	4,775.51	0.18	-	-
物业板块	49,066.69	3.42	73,541.95	3.33	64,955.36	2.40	71,389.30	2.65
合计	1,432,786.70	100.00	2,209,271.65	100.00	2,708,214.37	100.00	2,697,381.99	100.00

表：报告期内发行人房地产业务成本构成情况

单位：万元，%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
售房板块	822,265.78	95.35	1,518,588.56	94.56	1,582,634.16	95.57	1,775,354.76	97.25
其中：住宅	762,036.92	88.37	1,173,306.80	73.06	1,364,214.57	82.38	1,419,440.74	77.75
车位	21,873.87	2.54	41,323.96	2.57	65,634.15	3.96	110,621.67	6.06
商业	32,844.75	3.81	146,457.37	9.12	148,154.58	8.95	245,292.35	13.44
其他	5,510.24	0.64	157,500.43	9.81	4,630.85	0.28	-	-
物业板块	40,068.95	4.65	87,340.42	5.44	73,365.62	4.43	50,185.39	2.75
合计	862,334.73	100.00	1,605,928.99	100.00	1,655,999.78	100.00	1,825,540.15	100.00

表：报告期内发行人房地产业务毛利润构成情况

单位：万元，%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
售房板块	561,454.23	98.42	617,141.14	102.29	1,060,624.85	100.80	850,637.93	97.57
其中：住宅	544,871.21	95.52	585,910.86	97.11	893,986.59	84.96	672,455.31	77.13
车位	5,203.19	0.91	11,268.99	1.87	79,655.12	7.57	215,825.03	24.76
商业	5,923.07	1.04	-101.88	-0.02	86,838.49	8.25	-37,642.41	-4.32
其他	5,456.75	0.96	20,063.17	3.33	144.66	0.01	-	-
物业板块	8,997.74	1.58	-13,798.47	-2.29	-8,410.26	-0.80	21,203.91	2.43
合计	570,451.97	100.00	603,342.67	100.00	1,052,214.59	100.00	871,841.84	100.00

表：报告期内发行人房地产业务毛利率情况

单位：%

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
售房板块	40.58	28.90	40.13	32.39
其中：住宅	41.69	33.31	39.59	32.15
车位	19.22	21.43	54.83	66.11
商业	15.28	-0.07	36.95	-18.13
其他	49.76	11.30	3.03	-
物业板块	18.34	-18.76	-12.95	29.70
合计	39.81	27.31	38.85	32.32

发行人房地产板块包括售房收入和物业收入。其中，售房收入最主要的收入构成，涵盖住宅、车位和商业的销售收入。报告期内，发行人分别实现售房收入 2,625,992.69 万元、2,643,259.01 万元、2,135,729.70 万元和 1,383,720.01 万元，占房地产板块收入的比重分别为 97.35%、97.60%、96.67% 和 96.58%。

（4）业务运营情况

公司的房地产项目主要分布于一、二线城市和旅游度假城市，产品系列丰富，涵盖刚需住宅至改善型住宅。项目区域分布方面，目前公司项目主要分布在北京、济南、重庆、苏州、宜宾、海口等一二线城市，项目的区域分布以环渤海、长三角、西南片区、海南片区为重点。

报告期内，发行人房地产业务经营概况如下表所示：

表：报告期内发行人房地产业务经营概况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
在建面积	808.35	869.68	963.25	599.62
新开工面积	0.00	85.67	358.62	80.65
竣工面积	71.24	207.91	179.45	318.00
销售面积	72.13	150.42	165.45	162.50
销售金额	145.00	255.17	322.02	272.46
销售均价	20,102.59	16,963.83	19,463.13	16,766.77
结算面积	71.98	134.81	166.48	191.08
结算金额	138.37	186.86	264.39	257.72
结算均价	19,223.40	13,860.99	15,881.19	13,487.54

从项目运作情况看，公司根据房地产市场环境变化及其自身情况安排工程建设计划。2020 年-2022 年，公司新开工面积分别为 80.65 万平方米、358.62 万平方米和 85.67 万平方米。2020 年，受政策调控及新获取土地较少等因素影响，公司新开工面积有所下降。2021 年，在相对较好的市场销售环境带动下，公司加大了项目推盘力度，开发节奏较往年有所提升，全年新开工面积同比增长 344.66%。2022 年，受经济下行、政策及新获取土地较少因素影响，公司新开工面积有所下降。2020 年-2022 年，公司竣工面积分别为 318.00 万平方米、179.45 万平方米和 207.91 万平方米，前期储备项目顺利完工保障公司 2020 年竣工面积较为稳定，2021 年竣工面积大幅减少主要系经济下行期间公司建设进度缓慢导

致，2022 年竣工面积有所回升。

销售方面，近年来公司加大推盘力度，销售规模保持增长态势。2020 年-2022 年，公司销售面积分别为 162.50 万平方米、165.45 万平方米和 150.42 万平方米，同期公司实现销售金额分别为 272.46 亿元、322.02 亿元和 255.17 亿元。从销售均价看，报告期内，公司销售均价分别为 16,766.77 元/平方米、19,463.13 元/平方米和 16,963.83 元/平方米，近年来公司销售均价呈上升趋势。由于推售项目所处城市能级较高，销售均价保持在较高水平。

销售区域方面，2022 年公司主要在全国 30 个地区实现销售，其中济南、北京及海口为销售金额贡献最大的三个地区，合计占比超过 40%。近年来公司在济南和北京的销售业绩较为稳定，整体布局相对较为均衡。从城市能级来看，2022 年一线和二线城市销售金额占比保持在 65%以上。

结算方面，2020 年至 2022 年结算金额相对较为稳定，2022 年济南、北京、海口、重庆及三亚地区为主要结算贡献区域，结算均价有所提升。

截至 2023 年 6 月末，发行人存量待售项目未销售面积合计 996.19 万平方米，待售面积超过 50 万平方米的城市包括重庆、济南、三亚、文昌、大连及宜宾。具体区域分布如下：

表：截至 2023 年 6 月末发行人主要待售项目区域分布情况

单位：万平方米

项目所在地	待售面积	占比
重庆	241.03	24.20%
济南	126.65	12.71%
三亚	94.62	9.50%
文昌	87.20	8.75%
大连	81.88	8.22%
宜宾	68.92	6.92%
海阳	44.92	4.51%
苏州	34.71	3.48%
成都	31.61	3.17%
北京	31.30	3.14%
福州	19.94	2.00%
杭州	17.59	1.77%
青岛	16.47	1.65%

项目所在地	待售面积	占比
平潭	16.26	1.63%
沈阳	15.34	1.54%
南京	13.87	1.39%
张家口	13.55	1.36%
海口	11.45	1.15%
天津	10.31	1.04%
其他	18.57	1.86%
合计	996.19	100.00%

注：上述待售面积统计口径包括已完工项目未销售面积及在建拟建项目未销售面积。

截至 2023 年 6 月末，发行人主要存量在建项目 41 个，总投资规模合计 841.46 亿元，总投资规模超过 50 亿元的城市包括杭州、重庆、济南、天津。具体区域分布如下：

表：截至 2023 年 6 月末发行人主要在建项目区域分布情况

单位：万元，%

项目所在地	总投资规模	占比
杭州	1,482,935.00	17.62
重庆	1,208,007.39	14.36
济南	972,700.00	11.56
天津	566,926.00	6.74
汕头	457,726.24	5.44
厦门	441,059.00	5.24
烟台	427,391.63	5.08
海口	405,811.96	4.82
北京	399,469.46	4.75
宜宾	262,828.72	3.12
文昌	250,100.00	2.97
广州	245,139.00	2.91
成都	228,563.37	2.72
三亚	220,519.41	2.62
沈阳	184,691.00	2.19
大连	180,174.68	2.14
青岛	161,732.21	1.92
澄迈	157,857.02	1.88
廊坊	91,652.00	1.09
福州	69,300.00	0.82
总计	8,414,584.09	100.00

截至 2023 年 6 月末，发行人主要拟建项目 7 个，分别位于海口、杭州和重

庆，包括酒店、商业设施、住宅及办公楼，计划总投资规模 52.83 亿元、总建筑面积 44.43 万平方米。

在适时调整优化房地产政策的基调下，房地产企业在土地获取、融资、销售等环节面临较为频繁的政策环境变化，同时加上宏观经济增速下滑及行业竞争加剧的影响，房地产企业盈利空间不断收窄。总体来看，首先，发行人土地储备主要分布在一、二线城市和旅游度假城市，在主要布局城市的深耕优势明显，截至 2023 年 6 月末发行人土地储备面积³472.94 万平方米，项目资源充裕；其次，公司与多家银行保持良好的合作关系，截至 2023 年 6 月末具备 1,715.95 亿元未使用授信额度；另外，发行人待售、在建及拟建地产项目所在区域销售前景良好，除上海（净流出 13.54 万人）、天津（净流出 10 万人）、东莞（净流出 9.98 万人）、广州（净流出 7.65 万人）、北京（净流出 4.3 万人）外，其余主要城市 2022 年常住人口均呈现净流入态势，预计将为地产项目快速去化带来积极影响。与此同时，2022 年 4 月以来，我国稳地产政策持续发酵，首套住房商业性个人住房贷款利率下限有所下调，预计将对楼市产生一定提振作用。因此发行人后续房地产业务板块经营存在一定保障，预计盈利情况相对稳定。

发行人将重点开发绿色低碳健康地产，布局京津冀、长三角、海南、西南、华南等国家重大战略区域，覆盖全国 27 个城市。

截至 2023 年 6 月末，发行人合并范围内 2023 年上半年营业收入排名前五的项目子公司报告期内房地产业务经营概况如下表所示：

表：发行人重大项目子公司报告期内房地产业务经营概况

单位：万元、万平方米、元/平方米

成都新衡生房地产开发有限公司				
项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
总资产	210,447.56	362,815.76	115,148.61	-
净资产	118,211.12	77,005.34	76,620.77	-
营业收入	207,318.02	6,799.19	-	-
净利润	41,205.77	384.57	-349.28	-
在建面积	-	24.88	-	-
新开工面积	-	-	24.88	-
竣工面积	15.41	9.41	-	-

³ 统计口径为地块面积。

销售面积	1.39	11.21	3.78	-
销售金额	14,866.09	175,016.67	56,224.16	-
销售均价	10,695.03	15,612.55	14,874.12	-
结算面积	14.99	0.50	-	-
结算金额	207,318.02	6,784.17	-	-
结算均价	13,829.30	13,528.08	-	-
山东鲁能亘富开发有限公司				
项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
总资产	2,187,313.82	2,151,561.46	2,231,498.66	1,530,334.69
净资产	353,696.03	296,385.29	336,856.56	369,449.50
营业收入	352,396.04	475,135.45	351,218.12	294,904.64
净利润	57,310.74	-11,106.75	10,670.03	34,213.16
在建面积	130.34	157.00	146.63	106.07
新开工面积	0.00	13.93	76.35	-
竣工面积	26.66	47.97	43.22	4.36
销售面积	19.35	19.28	28.80	27.51
销售金额	395,527.72	358,229.00	595,155.84	424,899.29
销售均价	20,440.71	18,576.00	20,665.13	15,445.27
结算面积	16.60	26.17	28.29	20.05
结算金额	334,135.73	321,583.77	321,462.37	270,864.87
结算均价	20,128.66	12,288.26	11,363.00	13,509.00
北京海港房地产开发有限公司				
项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
总资产	924,505.32	1,012,006.34	970,171.40	796,564.78
净资产	469,927.22	417,896.41	350,743.35	309,706.63
营业收入	185,010.34	318,180.78	302,934.22	151,946.58
净利润	52,030.81	67,153.07	41,036.71	20,490.72
在建面积	-	-	25.40	36.49
新开工面积	-	-	-	-
竣工面积	-	25.40	11.09	-
销售面积	2.02	15.99	6.26	4.94
销售金额	104,017.14	415,595.62	379,989.44	306,470.97
销售均价	51,406.70	25,993.30	60,719.45	62,099.66
结算面积	3.56	3.12	4.85	2.11
结算金额	199,611.05	158,941.19	301,542.37	151,382.67
结算均价	56,062.83	50,886.57	62,113.03	71,791.17
北京碧水源房地产开发有限公司				
项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
总资产	172,867.60	246,304.09	250,798.65	77,596.56
净资产	69,977.02	30,116.06	24,258.12	34,898.75
营业收入	143,207.30	34,089.52	4,853.89	4,946.60
净利润	39,860.96	5,857.94	-640.62	-30.37
在建面积	-	3.10	3.10	3.10

新开工面积	-	-	-	-
竣工面积	-	3.01	-	-
销售面积	-	-	3.01	-
销售金额	-	-	222,723.46	-
销售均价	-	-	73,994.50	-
结算面积	2.03	0.45	-	-
结算金额	141,705.23	29,635.53	-	-
结算均价	69,805.53	65,856.73	-	-
重庆鲁能开发（集团）有限公司				
项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
总资产	1,356,203.69	1,584,535.93	1,541,809.30	1,420,363.07
净资产	191,978.33	149,313.03	217,037.43	244,581.17
营业收入	334,950.33	198,366.34	251,854.69	533,662.93
净利润	42,665.30	-98,591.55	-53,271.30	74,361.99
在建面积	125.9	155.86	158.12	168.04
新开工面积	0.18	23.48	70.67	28.25
竣工面积	-	30.4	25.51	80.58
销售面积	7.62	11.18	21.94	11.91
销售金额	56,804.09	91,810.44	236,651.56	124,390.00
销售均价	7454.6	8,212.57	10,786.31	10,444.16
结算面积	25.28	18.67	27.39	49.97
结算金额	333,398.26	189,485.49	249,660.29	532,415.06
结算均价	13,190.27	10,149.20	9,114.42	10,654.69

注：发行人于 2021 年 1 月收购成都新衡生房地产开发有限公司股权。

（5）完工房地产项目情况

2020 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日，发行人及合并范围内子公司主要已完工项目 112 个，具体情况如下表所示：

表：报告期内发行人主要已完工房地产项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别
1	1#地三期项目	大连神农科技有限责任公司	自主开发	大连	住宅
2	1#2#地四期项目	大连神农科技有限责任公司	自主开发	大连	住宅
3	栖霞鲁能公馆	南京鲁能广宇置地有限公司	自主开发	南京	住宅、车位
4	即墨鲁能公馆	青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	自主开发	青岛	住宅、商业
5	鲁美项目	北京顺义新城建设开发有限公司	自主开发	北京	住宅、商业
6	优山美地 D 区项目	北京顺义新城建设开发有限公司	自主开发	北京	住宅
7	鲁能城	成都鲁能置业有限公司	自主开发	成都	住宅、商业
8	D51 项目-原香岭	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	宜宾	住宅、商业

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别
9	D22 项目-公馆壹号	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	宜宾	商业
10	D07 项目-公馆贰号	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	宜宾	商业
11	D11 项目-峯璟	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	宜宾	住宅
12	B29 项目-原著荟	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	宜宾	住宅、商业
13	D16 项目-峯璟尚街	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	宜宾	商业
14	B06 项目-公馆叁号	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	宜宾	商业
15	BQ31 项目-雲璟	宜宾山水原著置业有限公司	自主开发	宜宾	住宅、商业
16	椰风滨海休闲广场	海南绿发投资有限公司	自主开发	海口	商业
17	海蓝公馆	海南绿发投资有限公司	自主开发	海口	住宅、商业、办公 LOFT
18	东二区西区	海南盈滨岛置业有限公司	自主开发	海口	住宅、商业
19	南一区一期	海南盈滨岛置业有限公司	自主开发	海口	住宅
20	西一区二期	海南永庆生态文化旅游有限公司	自主开发	海口	产权式酒店
21	章丘一期	山东鲁能朱家峪开发有限公司	自主开发	济南	住宅
22	章丘二期	山东鲁能朱家峪开发有限公司	自主开发	济南	住宅
23	鲁能泰山 7 号 B 区	天津鲁能泰山房地产开发有限公司	自主开发	天津	住宅、商业
24	港湾区商业（03/08/09 地块）	海南三亚湾新城开发有限公司	自主开发	三亚	商业
25	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	三亚	住宅、商业
26	公寓二期项目	海南三亚湾新城开发有限公司	自主开发	三亚	公寓
27	教育地块项目	海南三亚湾新城开发有限公司	自主开发	三亚	教育
28	布甫安居房项目	三亚中绿园房地产有限公司	自主开发	三亚	住宅、商业
29	鲁能公馆住宅	苏州鲁能置业有限公司	自主开发	苏州	住宅
30	鲁能公馆办公楼	苏州鲁能置业有限公司	自主开发	苏州	办公楼
31	鲁能公馆商业	苏州鲁能置业有限公司	自主开发	苏州	商业
32	泰山 7 号东地块	苏州鲁能广宇置地有限公司	自主开发	苏州	住宅
33	泰山 7 号西地块	苏州鲁能广宇置地有限公司	自主开发	苏州	住宅
34	泰山 9 号 A 地块	苏州鲁能广宇置地有限公司	自主开发	苏州	住宅
35	北渝星城	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	重庆	住宅、商业、车位
36	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、车位
37	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、车位
38	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
39	星城外滩 5 号地	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	重庆	住宅、商业
40	星城外滩 1 号地	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	重庆	住宅、商业、车位
41	九龙花园	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	重庆	商业
42	九龙花园东郡 1 街区	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	重庆	住宅、商业

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别
43	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
44	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
45	南渝星城三期	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	重庆	住宅、商业、车位
46	江津领秀城一街区	重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	自主开发	重庆	住宅、商业
47	格拉斯小镇五期	北京海港房地产开发有限公司	自主开发	北京	住宅
48	格拉斯小镇六期一组团	北京海港房地产开发有限公司	自主开发	北京	住宅
49	格拉斯小镇六期二组团	北京海港房地产开发有限公司	自主开发	北京	住宅
50	格拉斯德闳学校	北京海港房地产开发有限公司	自主开发	北京	商业
51	大兴西红门项目	北京鲁能领寓房地产开发有限公司	自主开发	北京	租赁
52	张家口杨树沟保障房	张家口鲁能置业有限公司	自主开发	张家口	住宅
53	领秀城花山峪地块 C	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	济南	住宅
54	领秀城花山峪 B 一期	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	济南	住宅
55	领秀城 Q2 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	济南	住宅
56	领秀城 Q3 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	济南	住宅
57	领秀城 E2 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	济南	商业
58	泰山 7 号二期	山东鲁能亘富开发有限公司唐冶分公司	自主开发	济南	住宅
59	泰山 7 号三期	山东鲁能亘富开发有限公司唐冶分公司	自主开发	济南	住宅
60	重庆领秀城	重庆鲁能英大置业有限公司	自主开发	重庆	住宅、商业、车位
61	云梯壹号二期	海南亿兴城建投资有限公司	自主开发	文昌	住宅
62	海石滩贰号底商	海南亿隆城建投资有限公司	自主开发	文昌	商业
63	海石滩叁号一期	海南亿隆城建投资有限公司	自主开发	文昌	住宅
64	淇水湾壹号一期	海南亿隆城建投资有限公司	自主开发	文昌	住宅、商业
65	青年公寓一期	海南亿隆城建投资有限公司	自主开发	文昌	住宅
66	淇水湾旅游度假综合体	海南亿隆城建投资有限公司	自主开发	文昌	住宅
67	文昌会议中心项目	海南亿隆城建投资有限公司	自主开发	文昌	住宅
68	鲁能硅谷公馆项目	南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	自主开发	南京	住宅
69	南区 3#B 硬石酒店	大连鲁能置业有限公司	自主开发	大连	商业
70	南区 3#B 美丽汇商业	大连鲁能置业有限公司	自主开发	大连	商业
71	南区 6#-3 项目	大连鲁能置业有限公司	自主开发	大连	住宅
72	绿荫里项目	天津鲁能置业有限公司	自主开发	天津	住宅、商业
73	绿荫里项目	天津鲁能置业有限公司	自主开发	天津	商业
74	鲁能公馆一期	福州鲁能地产有限公司	自主开发	福州	住宅、商业、车位
75	鲁能公馆二期	福州鲁能地产有限公司	自主开发	福州	住宅、商业、车位

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别
76	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
77	文安庄园一期	文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司	自主开发	廊坊	商业
78	文安庄园二期	文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司	自主开发	廊坊	商业
79	原乡客栈	吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司	自主开发	白山	酒店
80	希尔顿花园酒店	四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	自主开发	九寨	酒店
81	康莱德酒店	四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	自主开发	九寨	酒店
82	英迪格酒店	四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	自主开发	九寨	酒店
83	文化小镇商业	四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	自主开发	九寨	商业
84	湖州鲁能公馆二期	湖州东信实业投资有限公司	自主开发	湖州	住宅、商业、车位
85	界首金山坪 2-11 号地块	杭州千岛之恋旅游开发有限公司	自主开发	杭州	商业
86	亚运度假村一期二标段 (2-7 地块)	杭州千岛之恋旅游开发有限公司	自主开发	杭州	商住混合
87	亚运度假村二期一标段 (2-8 地块)	杭州千岛柒号旅游开发有限公司	自主开发	杭州	商业
88	亚运度假村二期一标段 (2-9 地块)	杭州千岛玖号旅游开发有限公司	自主开发	杭州	商业
89	亚运度假村二期一标段 (2-10 地块)	杭州千岛之恋旅游开发有限公司	自主开发	杭州	商业
90	亚运度假村一期二标段 (2-12 地块) 项目	杭州千岛之恋旅游开发有限公司	自主开发	杭州	商业
91	亚运度假村一期一标段 (2-3、2-6 地块)	杭州千岛湖全域旅游有限公司	自主开发	杭州	商业
92	鲁能铂悦花园	东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	自主开发	东莞	住宅、商业、车位
93	郝力克酒店	文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司	自主开发	廊坊	酒店
94	JZLNSTLY-10/原四季酒店 地块	四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	自主开发	九寨	乐园
95	希尔顿酒店	四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	自主开发	九寨	酒店
96	泰山 7 号二期商业	山东鲁能亘富开发有限公司唐冶分公司	自主开发	济南	商业

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别
97	万创 A 地块	山东鲁能万创置业有限公司	自主开发	济南	商业
98	鲁能花园项目	郑州鲁能置业有限公司	自主开发	郑州	住宅、车位、地下室
99	海阳海蓝金岸一期	海阳富阳置业有限公司	自主开发	烟台	住宅、商业
100	优山美地 A 区二期东项	北京碧水源房地产开发有限公司	自主开发	北京	住宅
101	3#地三期项目	大连神农科技有限责任公司	自主开发	大连	住宅
102	地中海俱乐部一期	吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司	自主开发	白山	酒店
103	上海嘉定保障房	上海鲁能亘富置业有限公司	自主开发	上海	住宅
104	领秀城 P-5 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	济南	住宅
105	2019G065 地块	平潭盛新置业有限公司	自主开发	平潭	住宅、商业、车位
106	2019G067 地块	平潭仁新置业有限公司	自主开发	平潭	住宅、商业、车位
107	柏石峪地块 A	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	济南	住宅
108	花山峪地块 B 二期	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	济南	住宅
109	丽思卡尔顿隐世酒店	四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	自主开发	酒店	九寨
110	双流 66 亩地项目	成都新衡生房地产开发有限公司	自主开发	成都	住宅、商业、公寓、车位
111	平潭 G066 地块	平潭雄新置业有限公司	自主开发	福州	住宅、商业、车位
112	福州变压器厂地块	福州鲁能地产有限公司	自主开发	福州	住宅、商业、车位

(续上表)

单位：平方米、万元

序号	项目名称	总可售容积率面积	累计销售面积	销售进度	累计销售额	累计销售回款金额	回款进度	销售状态
1	1#地三期项目	154,417.95	152,307.93	0.99	139,156.38	139,156.38	100.00%	销售完毕
2	1#2#地四期项目	165,303.84	165,303.84	1.00	150,324.02	150,324.02	100.00%	销售完毕
3	栖霞鲁能公馆	89,957.05	76,757.26	0.85	235,026.77	230,706.00	98.16%	持续销售
4	即墨鲁能公馆	68,877.20	68,877.20	1.00	99,780.56	99,780.56	100.00%	销售完毕
5	鲁美项目	228,632.54	199,959.29	0.87	935,260.36	920,742.36	98.45%	持续销售
6	优山美地 D 区项目	150,531.45	149,759.46	0.99	795,920.97	791,863.97	99.49%	持续销售
7	鲁能城	469,789.61	328,737.66	0.70	507,262.86	507,149.61	99.98%	持续销售
8	D51 项目-原香岭	432,981.06	383,446.67	0.89	255,147.45	255,057.47	99.96%	持续销售
9	D22 项目-公馆壹号	14,688.09	14,688.09	1.00	15,270.64	15,270.64	100.00%	销售完毕
10	D07 项目-公馆贰号	53,254.83	39,959.64	0.75	40,959.38	40,919.51	99.90%	持续销售
11	D11 项目-峯璟	50,051.22	46,593.97	0.93	38,473.43	38,473.43	100.00%	持续销售
12	B29 项目-原著荟	213,635.14	177,465.21	0.83	165,444.93	165,394.23	99.97%	持续销售

序号	项目名称	总可售容积率面积	累计销售面积	销售进度	累计销售金额	累计销售回款金额	回款进度	销售状态
13	D16 项目-峯璟尚街	6,193.33	5,184.81	0.84	4,958.06	4,958.06	100.00%	持续销售
14	B06 项目-公馆叁号	52,408.86	43,095.36	0.82	38,198.40	37,934.40	99.31%	持续销售
15	BQ31 项目-雲璟	174,334.28	129,240.94	0.74	128,454.24	128,074.84	99.70%	持续销售
16	椰风滨海休闲广场	5,252.50	-	-	-	-	-	自持
17	海蓝公馆	135,989.00	117,302.40	0.86	234,160.76	234,160.76	100.00%	持续销售
18	东二区西区	392,587.00	343,413.23	0.87	530,109.94	530,109.94	100.00%	持续销售
19	南一区一期	90,530.60	7,400.20	0.08	9,674.45	9,674.45	100.00%	持续销售
20	西一区二期	10,695.00	6,774.89	0.63	25,903.42	25,903.42	100.00%	持续销售
21	章丘一期	259,906.99	247,089.93	0.95	227,287.81	227,147.35	99.94%	持续销售
22	章丘二期	89,222.67	85,877.00	0.96	78,879.61	78,668.03	99.73%	持续销售
23	鲁能泰山 7 号 B 区	163,184.21	136,217.61	0.83	304,308.96	303,364.12	99.69%	持续销售
24	港湾区商业(03/08/09 地块)	35,552.20	22,795.98	0.64	61,320.07	60,377.01	98.46%	持续销售
25	红塘湾 E-23/24 地块	31,855.65	13,301.65	0.42	39,807.62	39,331.49	98.80%	持续销售
26	公寓二期项目	35,091.41	-	-	-	-	-	自持
27	教育地块项目	30,863.97	-	-	-	-	-	自持
28	布甫安居房项目	118,251.29	25,465.52	0.22	32,359.54	32,093.54	99.18%	持续销售
29	鲁能公馆住宅	167,085.12	108,332.66	0.65	312,557.98	286,525.99	91.67%	持续销售
30	鲁能公馆办公楼	19,301.51	19,301.51	1.00	11,580.91	11,580.91	100.00%	销售完毕
31	鲁能公馆商业	17,282.09	283.35	0.02	1,062.72	1,062.72	100.00%	持续销售
32	泰山 7 号东地块	45,383.15	-	-	-	-	-	暂未启动销售
33	泰山 7 号西地块	77,184.64	-	-	-	-	-	暂未启动销售
34	泰山 9 号 A 地块	113,532.00	76,702.01	0.68	177,360.53	152,583.39	86.03%	持续销售
35	北渝星城	489,055.42	406,077.30	0.83	271,207.00	270,502.07	99.74%	持续销售
36	泰山 7 号一期	457,180.72	316,471.24	0.69	316,150.50	314,111.93	99.36%	持续销售
37	泰山 7 号二期	427,372.64	234,866.88	0.55	289,094.86	285,440.48	98.74%	持续销售
38	泰山 7 号三期	324,283.44	234,273.15	0.72	279,131.66	277,963.24	99.58%	持续销售
39	星城外滩 5 号地	339,507.95	242,524.50	0.71	308,666.56	306,173.15	99.19%	持续销售
40	星城外滩 1 号地	203,615.04	155,895.88	0.77	220,366.06	220,366.06	100.00%	持续销售
41	九龙花园	276,914.70	260,735.36	0.94	160,830.20	160,440.62	99.76%	持续销售
42	九龙花园东郡 1 街区	190,578.89	160,813.95	0.84	118,848.00	118,540.92	99.74%	持续销售
43	南渝星城一期	230,631.00	221,311.66	0.96	115,817.03	115,558.68	99.78%	持续销售
44	南渝星城二期	201,883.62	167,102.90	0.83	91,069.68	90,267.47	99.12%	持续销售
45	南渝星城三期	31,389.64	27,381.70	0.87	19,496.92	19,472.75	99.88%	持续销售
46	江津领秀城一街区	354,929.52	288,620.56	0.81	154,014.29	151,187.09	98.16%	持续销售
47	格拉斯小镇五期	47,115.29	47,115.29	1.00	367,641.14	352,678.03	95.93%	销售完毕
48	格拉斯小镇六期一组团	37,349.22	37,270.49	1.00	166,895.02	164,424.01	98.52%	持续销售
49	格拉斯小镇六期二组团	191,772.40	70,181.39	0.37	374,040.11	315,168.23	84.26%	持续销售
50	格拉斯德闳学校	52,933.09	-	-	-	-	-	自持

序号	项目名称	总可售容积率面积	累计销售面积	销售进度	累计销售金额	累计销售回款金额	回款进度	销售状态
51	大兴西红门项目	117,277.29	117,277.29	1.00	189,100.00	145,752.45	77.08%	销售完毕
52	张家口杨树沟保障房	189,032.24	107,259.52	0.57	46,489.39	44,641.66	96.03%	持续销售
53	领秀城花山峪地块 C	63,487.81	56,426.21	0.89	124,837.17	124,837.17	100.00%	持续销售
54	领秀城花山峪 B 一期	48,036.88	44,760.61	0.93	97,422.76	97,096.76	99.67%	持续销售
55	领秀城 Q2 地块	103,674.84	100,793.50	0.97	197,661.72	197,335.87	99.84%	持续销售
56	领秀城 Q3 地块	162,594.48	161,143.93	0.99	332,314.71	331,663.61	99.80%	持续销售
57	领秀城 E2 地块	40,778.62	37,879.88	0.93	50,574.21	50,574.21	100.00%	持续销售
58	泰山 7 号二期	295,515.74	289,932.72	0.98	300,188.53	300,083.56	99.97%	持续销售
59	泰山 7 号三期	322,382.66	309,131.78	0.96	381,162.18	378,547.00	99.31%	持续销售
60	重庆领秀城	1,746,648.38	1,465,200.14	0.84	984,867.18	980,973.93	99.60%	持续销售
61	云梯壹号二期	19,509.68	1,827.59	0.09	2,226.51	1,956.51	87.87%	持续销售
62	海石滩贰号底商	4,541.90	1,066.70	0.23	1,869.86	1,869.86	100.00%	持续销售
63	海石滩叁号一期	52,824.44	45,839.34	0.87	113,711.71	97,864.80	86.06%	持续销售
64	淇水湾壹号一期	65,942.79	58,324.97	0.88	87,920.42	70,016.82	79.64%	持续销售
65	青年公寓一期	6,836.74	-	-	-	-	-	自持
66	淇水湾旅游度假综合体	22,685.82	-	-	-	-	-	自持
67	文昌会议中心项目	9,569.19	-	-	-	-	-	自持
68	鲁能硅谷公馆项目	183,702.92	69,072.73	0.38	140,809.04	137,024.00	97.31%	持续销售
69	南区 3#B 硬石酒店	24,333.94	-	-	-	-	-	自持
70	南区 3#B 美丽汇商业	31,420.36	3,545.19	0.11	8,900.14	8,900.14	100.00%	持续销售
71	南区 6#-3 项目	78,298.41	50,242.06	0.64	59,507.49	59,507.49	100.00%	持续销售
72	绿荫里项目	113,003.81	112,425.04	0.99	462,940.50	462,940.50	100.00%	持续销售
73	绿荫里项目	65,961.01	-	-	-	-	-	自持
74	鲁能公馆一期	167,713.44	138,527.79	0.83	361,474.08	350,752.82	97.03%	持续销售
75	鲁能公馆二期	85,336.49	78,968.11	0.93	182,944.47	175,913.84	96.16%	持续销售
76	大华制扣厂地块	43,442.28	35,767.64	0.82	87,260.21	87,249.82	99.99%	持续销售
77	文安庄园一期	14,610.26	4,741.64	0.32	14,090.27	13,486.08	95.71%	持续销售
78	文安庄园二期	25,676.70	3,539.44	0.14	5,286.52	4,946.13	93.56%	持续销售
79	原乡客栈	4,710.73	-	-	-	-	-	自持
80	希尔顿花园酒店	29,421.83	-	-	-	-	-	自持
81	康莱德酒店	20,349.68	-	-	-	-	-	自持
82	英迪格酒店	26,556.27	-	-	-	-	-	自持
83	文化小镇商业	77,090.32	-	-	-	-	-	自持
84	湖州鲁能公馆二期	100,330.39	67,266.52	0.67	90,587.01	90,587.01	100.00%	持续销售
85	界首金山坪 2-11 号地块	24,282.00	-	-	-	-	-	自持
86	亚运度假村一期二标段 (2-7 地块)	19,164.00	-	-	-	-	-	暂未启动销售
87	亚运度假村二期一标段 (2-8 地块)	3,163.19	-	-	-	-	-	自持

序号	项目名称	总可售容积率面积	累计销售面积	销售进度	累计销售金额	累计销售回款金额	回款进度	销售状态
88	亚运度假村二期一标段 (2-9 地块)	3,319.44	-	-	-	-	-	自持
89	亚运度假村二期一标段 (2-10 地块)	13,658.82	-	-	-	-	-	自持
90	亚运度假村一期二标段 (2-12 地块) 项目	10,472.50	-	-	-	-	-	自持
91	亚运度假村一期一标段 (2-3、2-6 地块)	71,065.29	7,115.31	0.10	14,760.02	14,760.02	100.00%	持续销售
92	鲁能铂悦花园	111,981.00	39,404.65	0.35	104,400.00	104,400.00	100.00%	持续销售
93	郝力克酒店	4,739.00	-	-	-	-	-	自持
94	JZLNSTLY-10/原四季酒店地块	1,845.00	-	-	-	-	-	自持
95	希尔顿酒店	39,627.35	-	-	-	-	-	自持
96	泰山 7 号二期商业	92,516.91	92,516.91	1.00	63,834.80	54,482.80	85.35%	销售完毕
97	万创 A 地块	198,039.15	133,301.42	0.67	145,757.58	131,517.85	90.23%	持续销售
98	鲁能花园项目	394,332.09	388,529.28	0.99	443,095.58	441,716.03	99.69%	持续销售
99	海阳海蓝金岸一期	153,735.02	52,626.23	0.34	27,736.00	27,269.50	98.32%	持续销售
100	优山美地 A 区二期东项	30,195.77	30,195.77	1.00	222,723.47	222,723.47	100.00%	销售完毕
101	3#地三期项目	98,997.99	46,535.10	0.47	42,842.00	41,191.00	96.15%	持续销售
102	地中海俱乐部一期	20,382.59	-	-	-	-	-	自持
103	上海嘉定保障房	113,057.11	111,077.64	0.98	135,510.74	134,163.52	99.01%	持续销售
104	领秀城 P-5 地块	125,598.53	117,018.58	0.93	274,215.16	273,332.35	99.68%	持续销售
105	2019G065 地块	32,730.00	23,076.41	0.71	30,437.24	18,700.00	61.44%	持续销售
106	2019G067 地块	38,632.00	17,286.02	0.45	22,939.15	5,035.00	21.95%	持续销售
107	柏石峪地块 A	144,139.00	135,552.82	0.94	296,929.33	296,558.59	99.88%	持续销售
108	花山峪地块 B 二期	55,964.15	51,340.79	0.92	136,897.57	135,960.83	99.32%	持续销售
109	丽思卡尔顿隐世酒店	164,187.68	-	-	-	-	-	自持
110	双流 66 亩地项目	220,920.29	163,794.89	0.74	246,106.92	245,932.28	99.93%	持续销售
111	平潭 G066 地块	37,904.19	11,551.25	0.30	14,694.00	9,873.00	67.19%	持续销售
112	福州变压器厂地块	149,712.82	55,580.77	0.37	158,845.00	118,086.00	74.34%	持续销售

发行人已完工项目中去化率偏低的主要项目情况如下：

1) 南一区一期

南一区一期由海南盈滨岛置业有限公司自主开发，项目类型为住宅项目，位于海口市，该项目总可售容积率面积 9.05 万平方米，累计销售面积为 0.74 万平方米，累计销售金额为 9,674.45 万元。该项目于 2022 年 4 月开始销售，受限购影响，以及项目周边配套尚未齐全，项目去化较低。

2) 红塘湾 E-23/24 地块

红塘湾 E-23/24 地块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项目，位于三亚市，该项目总可售容积率面积 3.19 万平方米，累计销售面积为 1.33 万平方米，累计销售金额为 3.98 亿元。该项目于 2019 年 5 月竣工，受海南限购政策和区域热度影响，去化率较低。

3) 布甫安居房项目

布甫安居房项目由三亚中绿园房地产有限公司自主开发，位于三亚市，该项目总可售容积率面积为 11.83 万平方米，累计销售面积为 2.55 万平方米，累计销售金额为 3.24 亿元。该项目于 2022 年 11 月竣工，该项目为保障性住房项目，对客群、转让条件限制较大，去化率较低。

4) 鲁能公馆商业项目

鲁能公馆商业部分由苏州鲁能置业有限公司自主开发，位于苏州市，该项目总可售容积率面积为 1.73 万平方米，累计销售面积为 0.03 万平方米，累计销售金额为 1,062.72 万元。该项目于 2020 年 12 月竣工，受经济下行影响项目销售进度较为缓慢。

5) 格拉斯小镇六期二组团

格拉斯小镇六期二组团项目由北京海港房地产开发有限公司自主开发，项目业态为别墅，位于北京市通州区，项目总可售面积为 19.18 万平方米，累计销售面积 7.02 万平方米，累计销售金额 37.40 亿元。该项目受经济下行及北京市通州双限政策影响，客户到访率不高，且对客户群体要求严格；同时，该项目主要为改善型住房，客户需出卖原有住房，故销售周期较长，目前正在持续销售中。

6) 云梯壹号二期

云梯壹号二期由海南亿兴城建投资有限公司自主开发，项目类型为住宅，位于文昌市龙楼镇铜鼓岭旅游开发区，该项目总可售面积 1.95 万平米，累计销售面积 0.18 万平米，累计销售金额 2,226.51 万元。该项目于 2021 年 9 月竣工，计划采用大宗团购的方式开展销售，所以零星销售暂缓。

7) 海石滩贰号底商

海石滩贰号底商项目由海南亿隆城建投资有限公司自主开发，项目业态为商业，位于文昌市，该项目总可售面积 0.45 万平米，累计销售面积 0.11 万平米，累计销售金额 1,869.86 万元。该项目于 2019 年 11 月竣工，底商竣工后恰受经济下行影响，地区人流量减少，商铺销售及出租率受到较大的影响，所以项目去化较为缓慢。

8) 鲁能硅谷公馆项目

鲁能硅谷公馆项目由南京鲁能硅谷房地产开发有限公司自主开发，项目业态为住宅、车位，位于南京市江宁区，该项目总可售面积为 18.37 万平方米，累计销售面积为 6.91 万平方米，累计销售金额为 14.08 亿元。该项目为精装现房销售，于 2020 年 9 月底开盘销售，已开盘楼栋目前正在持续销售中，但由于受经济下行影响，去化速度较慢。

9) 南区 3#B 美丽汇商业

美丽汇商业项目由大连鲁能置业有限公司自主开发，位于大连市，该项目总可售容积率面积为 3.14 万平方米，累计销售面积 0.35 万平方米，累计销售金额为 8,900.14 万元。该项目 2021 年 4 月竣工，受经济下行影响项目进度较为缓慢。

10) 文安庄园一期

文安庄园一期项目，由文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司自主开发，位于廊坊市，该项目总可售容积率面积为 1.46 万平方米，累计销售面积为 0.47 万平方米，累计销售金额为 1.41 亿元。该项目于 2019 年 12 月竣工，受地理区位、市场环境和经济下行等影响，项目销售进度较为缓慢。

11) 文安庄园二期

文安庄园二期项目，由文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司自主开发，位于廊坊市，该项目总可售容积率面积为 2.57 万平方米，累计销售面积为 0.35 万平方米，累计销售金额为 5,286.52 万元。该项目于 2021 年 9 月竣工，受地理区位、市场环境和经济下行等影响，项目销售进度较为缓慢。

12) 亚运度假村一期一标段（2-3、2-6 地块）

亚运度假村一期一标段（2-3/6 地块）项目由杭州千岛湖全域旅游有限公司自主开发，项目业态为商住混合，位于杭州市淳安县，该项目总可售容积率面积 7.11 万平米，累计销售面积为 0.71 万平方米，累计销售金额为 1.48 亿元。该项目于 2022 年 3 月竣工，受经济下行影响，项目销售进度较为缓慢，目前正在持续销售中。

13) 鲁能铂悦花园项目

鲁能铂悦花园项目由东莞鲁能广宇房地产开发有限公司自主开发，项目业态为住宅、商业、车位，位于东莞市，该项目总可售容积率面积为 11.20 万平方米，累计销售面积为 3.94 万平方米，累计销售金额为 10.44 亿元。该项目于 2022 年 4 月竣工备案，目前正在持续销售中，受政策影响项目销售进度较为缓慢。

14) 海阳海蓝金岸一期项目

海阳海蓝金岸一期项目由海阳富阳置业有限公司自主开发，项目业态为住宅、商业，位于烟台市，该项目总可售容积率面积为 15.37 万平方米，累计销售面积为 5.26 万平方米，累计销售金额为 2.77 亿元。该项目正在持续销售中，受市场环境和经济下行影响项目销售进度较为缓慢。

15) 2019G067 地块

2019G067 地块项目由平潭仁新置业有限公司自主开发，项目业态为住宅、商业和车位，位于平潭市，该项目总可售容积率面积为 3.86 万平方米，累计销售面积为 1.73 万平方米，累计销售金额为 2.29 亿元。该项目正在持续销售中，受市场环境和经济下行影响项目销售进度较为缓慢。

16) 平潭 G066 地块

平潭 G066 地块项目由平潭雄新置业有限公司自主开发，项目业态为住宅、商业和车位，位于福州市，该项目总可售容积率面积为 3.79 万平方米，累计销售面积为 1.16 万平方米，累计销售金额为 1.47 亿元。该项目正在持续销售中，受市场环境和经济下行影响项目销售进度较为缓慢。

17) 福州变压器厂地块

福州变压器厂地块项目由福州鲁能地产有限公司自主开发，项目业态为住宅、商业和车位，位于福州市，该项目总可售容积率面积为 14.97 万平方米，累计销售面积为 5.56 万平方米，累计销售金额为 15.88 亿元。该项目正在持续销售中，受市场环境和经济下行影响项目销售进度较为缓慢。

（6）在建、拟建房地产项目情况

1) 在建项目情况

截至 2023 年 6 月末，发行人及合并范围内子公司主要在建项目 41 个，计划投资金额 841.46 亿元，累计投资 481.97 亿元，尚需投资 359.49 亿元。

截至 2023 年 6 月末，公司主要在建项目情况如下表所示：

表：截至报告期末发行人纳入合并报表范围内的主要在建房地产项目

单位：万元

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目类别	项目所在地	预计建设期	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
1	3#地二期项目	大连神农科技有限责任公司	自主开发	住宅	大连	2020.3-2023.9	65,554.68	57,554.68	87.80%
2	东港酒店项目	大连神农科技有限责任公司	自主开发	酒店	大连	2017.6-2023.12	114,620.00	89,620.00	78.19%
3	大东区明堂街西地块项目	沈阳中绿园置业有限公司	自主开发	住宅	沈阳	2022.6-2024.8	184,691.00	107,200.00	58.04%
4	中绿蔚蓝湾	青岛中绿园健康地产有限公司	自主开发	住宅	青岛	2021.4-2023.10	161,732.21	102,611.25	63.45%
5	王四营项目	北京中绿园房地产开发有限公司	自行开发	住宅	北京	2021.10-2023.11	399,469.46	364,275.10	91.19%
6	蔚蓝湾	汕头中绿园置地有限公司	自主开发	住宅、商业	汕头	2021.7-2025.6	457,726.24	234,586.10	51.25%
7	BQ26-08 项目-鲁能公馆	宜宾山水原著置业有限公司	自主开发	住宅	宜宾	2021.7-2024.12	262,828.72	155,141.16	59.03%
8	椰风六期	海南绿发投资有限公司	自主开发	商业、办公	海口	2021.8-2025.9	89,200.46	19,801.16	22.20%
9	内海商业街	海南永庆生态文化旅游有限公司	自主开发	商业	海口	2021.7-2025.7	213,402.96	86,632.54	40.60%
10	体北鲁能公馆	天津鲁能广宇房地产开发有限公司	自主开发	住宅	天津	2021.1-2023.8	566,926.00	521,153.45	91.93%

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目类别	项目所在地	预计建设期	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
11	红塘湾 E-16 地块	海南三亚湾新城开发有限公司	自主开发	学校	三亚	2021.11-2023.7	8,150.00	6,319.65	77.54%
12	港湾区商业（01 地块）	海南三亚湾新城开发有限公司	自主开发	商业	三亚	2021.8-2023.12	107,892.53	43,605.80	40.42%
13	美丽城商业项目	海南三亚湾新城开发有限公司	自主开发	商业	三亚	2018.12-2023.12	104,476.88	25,163.74	24.09%
14	江津领秀城二街区	重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	自主开发	住宅、商业	重庆	2021.7-2025.11	171,984.90	97,735.85	56.83%
15	星城外滩 4 号地	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	住宅、车位	重庆	2020.1-2023.12	182,023.80	138,422.28	76.05%
16	星城外滩 3 号地	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	公寓、车位	重庆	2021.8-2024.6	61,986.78	27,706.40	44.70%
17	泰山 7 号 4 期 23 街区	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	公寓、街区商业、车位、酒店	重庆	2021.4-2024.12	94,700.00	63,344.82	66.89%
18	鲁能城四期	重庆鲁能开发（集团）有限公司	自主开发	公寓、商业、车位	重庆	2020.3-2026.9	372,203.00	160,093.93	43.01%
19	中绿江州项目	重庆中绿园置业有限公司	自主开发	住宅、商业、车位	重庆	2021.5-2026.11	325,108.91	209,203.85	64.35%
20	山凹 C、D 地块	济南中绿园房地产开发有限公司	自主开发	住宅	济南	2021.9-2024.3	92,400.00	53,772.14	58.19%
21	G3 二期地块	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	住宅	济南	2022.2-2025.12	199,800.00	36,719.84	18.38%
22	山凹 A、B 地块	济南中绿园房地产	自主开发	住宅	济南	2021.9-2024.3	105,100.00	58,937.36	56.08%

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目类别	项目所在地	预计建设期	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
	开发有限公司								
23	G2H1 地块	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	住宅	济南	2021.12-2024.12	347,900.00	76,302.22	21.93%
24	H2 地块项目	山东鲁能亘富开发有限公司	自主开发	住宅	济南	2021.12-2024.12	227,500.00	73,160.69	32.16%
25	英迪格酒店	海南亿隆城建投资有限公司	自主开发	酒店	文昌	2018.9-2026.10	51,700.00	36,384.57	70.38%
26	海石滩柒号一期	海南亿兴城建投资有限公司	自主开发	住宅	文昌	2019.7-2023.10	49,200.00	30,866.58	62.74%
27	41 亩地项目(原亚特兰酒店)	文昌宝隆实业有限公司	自主开发	酒店	文昌	2024.5-2026.5	19,200.00	2,460.01	12.81%
28	213 地块一期	海南亿兴置业有限公司	自主开发	商业	文昌	2024.10-2026.10	40,000.00	8,000.00	20.00%
29	213 地块二期	海南亿兴置业有限公司	自主开发	酒店	文昌	2021.10-2025.12	90,000.00	33,561.55	37.29%
30	海蓝金岸二期	海阳富阳置业有限公司	自主开发	住宅	烟台	-	93,376.40	31,871.82	34.13%
31	海阳鲁能胜地项目一期	海阳富阳置业有限公司	自主开发	住宅、商业	烟台	2020.1-2024.12	334,015.23	153,356.03	45.91%
32	杭州国际中心	杭州鲁能城置地有限公司	自主开发	商业、办公	杭州	2019.8-2026.12	1,422,935.00	933,300.00	65.59%
33	平潭 G057 地块	平潭泰新置业有限公司	自主开发	住宅	福州	2021.2-2023.10	69,300.00	47,300.00	68.25%

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目类别	项目所在地	预计建设期	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
34	广州中绿蔚蓝湾项目	广东中绿园置地有限公司	自主开发	住宅	广州	2020.12-2024.5	245,139.00	180,895.04	73.79%
35	厦门国际中心一期	厦门绿发投资有限公司	自主开发	商业、酒店、办公	厦门	2021.1-2024.12	441,059.00	288,525.85	65.42%
36	希尔顿酒店二期	文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司	自主开发	酒店	廊坊	2020.5-2023.12	21,765.00	9,502.00	43.66%
37	庄园三期	文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司	自主开发	商业	廊坊	2021.7-2023.12	69,887.00	43,000.00	61.53%
38	界首金山坪2-1A号地块	杭州千岛湖全域旅游有限公司	自主开发	住宅	杭州	2021.6-2025.12	60,000.00	5,103.25	8.51%
39	青羊71亩地项目	成都中绿园置业有限公司	自主开发	住宅、商业	成都	2022.11-2025.6	228,563.37	158,807.00	69.48%
40	椰风东侧酒店	海南绿发投资有限公司	自主开发	酒店	海口	2022.10-2026.1	103,208.54	15,474.92	14.99%
41	南二区一期	海南盈滨岛置业有限公司	自主开发	商业	澄迈	2022.11-2024.7	157,857.02	32,197.70	20.40%
	合计	-	-	-	-	-	8,414,584.09	4,819,670.32	-

(续上表)

单位：平方米、万元

序号	项目名称	投资情况			资金来源	
		2023 年度	2024 年度	2025 年度	自筹	借款
1	3#地二期项目	10,000.00	2,000.00	1,000.00	45,554.68	20,000.00
2	东港酒店项目	20,000.00	1,000.00	-	74,620.00	40,000.00
3	大东区明堂街西地块项目	32,042.00	40,000.00	32,632.46	109,691.00	75,000.00
4	中绿蔚蓝湾	34,498.14	20,552.65	13,115.65	64,732.21	97,000.00
5	王四营项目	29,329.70	5,000.00	1,000.00	389,469.46	10,000.00
6	蔚蓝湾	79,309.40	87,893.42	69,605.88	282,561.13	175,165.11
7	BQ26-08 项目-鲁能公馆	101,095.00	36,400.72	-	159,828.72	103,000.00
8	椰风六期	1,000.00	1,000.00	1,000.00	39,200.46	50,000.00
9	内海商业街	21,234.86	6,497.62	5,000.00	93,402.96	120,000.00
10	体北鲁能公馆	34,470.00	26,519.00	2,500.00	486,926.00	80,000.00
11	红塘湾 E-16 地块	3,000.00	252.60	-	8,150.00	-
12	港湾区商业（01 地块）	10,840.48	30,840.42	27,425.63	91,703.60	16,188.93
13	美丽城商业项目	20,300.63	61,306.02	-	71,476.88	33,000.00
14	江津领秀城二街区	23,385.45	33,807.25	13,000.00	119,984.90	52,000.00
15	星城外滩 4 号地	10,636.00	10,585.93	2,835.20	98,023.80	84,000.00
16	星城外滩 3 号地	33,478.00	6,268.00	11,308.95	34,286.78	27,700.00
17	泰山 7 号 4 期 23 街区	21,231.29	16,800.00	11,200.00	31,500.00	63,200.00
18	鲁能城四期	14,045.42	98,843.69	71,735.70	217,203.00	155,000.00
19	中绿江州项目	13,505.10	10,038.35	12,046.02	173,308.91	151,800.00
20	山凹 C、D 地块	25,953.99	13,000.00	1,680.33	42,400.00	50,000.00
21	G3 二期地块	16,126.55	70,000.00	80,649.35	119,800.00	80,000.00
22	山凹 A、B 地块	38,930.44	13,000.00	1,581.40	55,100.00	50,000.00

序号	项目名称	投资情况			资金来源	
		2023 年度	2024 年度	2025 年度	自筹	借款
23	G2H1 地块	52,850.83	200,000.00	36,590.75	157,900.00	190,000.00
24	H2 地块项目	34,330.64	100,000.00	32,980.34	147,500.00	80,000.00
25	英迪格酒店	-	3,000.00	3,000.00	51,700.00	-
26	海石滩柒号一期	24,983.00	-	-	24,200.00	25,000.00
27	41 亩地项目（原亚特兰酒店）	-	3,000.00	-	4,000.00	15,200.00
28	213 地块一期	-	5,000.00	-	40,000.00	-
29	213 地块二期	20,000.00	21,000.00	25,600.00	50,000.00	40,000.00
30	海蓝金岸二期	-	500.00	500.00	33,376.40	60,000.00
31	海阳鲁能胜地项目一期	16,881.00	22,876.00	17,637.00	184,015.23	150,000.00
32	杭州国际中心	74,869.00	150,000.00	150,000.00	602,935.00	820,000.00
33	平潭 G057 地块	8,000.00	5,581.00	-	49,300.00	20,000.00
34	广州中绿蔚蓝湾项目	46,701.97	29,225.11	-	107,174.67	137,964.33
35	厦门国际中心一期	40,745.00	59,150.00	38,297.00	161,059.00	280,000.00
36	希尔顿酒店二期	-	5,300.00	6,963.00	11,765.00	10,000.00
37	庄园三期	8,000.00	5,887.00	2,000.00	39,887.00	30,000.00
38	界首金山坪 2-1A 号地块	2,000.00	37,027.70	15,869.05	21,000.00	39,000.00
39	青羊 71 亩地项目	56,997.91	-	-	136,263.03	92,300.34
40	椰风东侧酒店	2,183.86	20,644.44	30,966.66	53,208.54	50,000.00
41	南二区一期	11,129.60	11,738.59	14,915.20	77,857.02	80,000.00
	合计	994,085.26	1,271,535.51	734,635.57	4,762,065.38	3,652,518.71

2) 拟建项目情况

发行人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 2023 年 6 月末，发行人及合并范围内子公司主要拟建项目 7 个，计划总投资额为 52.83 亿元，主要拟建项目情况如下表所示：

表：截至报告期末发行人纳入合并报表范围内的主要拟建房地产项目

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目类别	项目所在地	预计建设期
1	南一区二期	海南盈滨岛置业有限公司	自主开发	商业	海南省海口市	2024.6-2 026.11
2	亚运度假村三期二标段 (1-2-2、2-1 地块)	杭州千岛湖全域旅游有限公司	自主开发	酒店	浙江省杭州市淳安县	2024.1-2 026.1
3	亚运度假村三期三标段 (1-4-1、1-4-2、4-1 地块)	杭州千岛湖全域旅游有限公司	自主开发	酒店、商铺	浙江省杭州市淳安县	2024.1-2 026.2
4	亚运度假村三期一标段(1-1 地块)	杭州千岛湖全域旅游有限公司	自主开发	住宅、公寓、商铺	浙江省杭州市淳安县	2024.1-2 026.3
5	亚运度假村三期四标段 (1-6-1 地块)	杭州千岛湖全域旅游有限公司	自主开发	酒店、住宅、公寓	浙江省杭州市淳安县	2024.1-2 026.4
6	亚运度假村一期二标段 (2-13 地块) 项目	杭州千岛之恋旅游开发有限公司	自主开发	酒店、住宅	浙江省杭州市淳安县	2024.1-2 026.5
7	泰山 7 号 4 期 21 街区	重庆鲁能开发(集团)有限公司	自主开发	办公楼	重庆市渝北区	2023.9-2 024.8

综上，截至 2023 年 6 月末，发行人纳入合并报表范围内的主要在建、拟建房地产项目合计 48 个，其中在建项目 41 个，拟建项目 7 个。项目工程款支付及结算方式如下：工程项目的承包人在充分了解发包人的具体情况后，经双方协商，通过协议方式约定工程款支付的具体方式和时间。一般流程为：工程进度款按照合同节点约定，达到相应的工程形象进度，并由发包人、监理单位核实确认工程量后支付相应款项。工程竣工验收全部合格并竣工备案完成后，承包人在协议约定的时间内向发包人提交工程结算资料，发包人在签收结算资料一定期限内完成复核并答复承包人，双方确认无误后，即进行项目结算。发行人无拖欠工程款等行为。

(7) 土地储备情况

截至 2023 年 6 月末，发行人土地储备面积 472.94 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 2023 年 6 月末，发行人主要土地储备情况如下表所示：

表：截至报告期末发行人主要土地储备情况

单位：平方米、万元

序号	项目名称	项目类型	地块名称	取得时间	地块所在地	地块面积	土地出让金	截至 2023 年 6 月末已缴纳土地出让金金额	土地出让金资金缴纳进度
1	顺义新城 7#地商业	商业	顺义新城 7#地商业	2008 年 2 月	北京	105,434.00	31,383.71	31,383.71	100.00%
2	椰风五期学校	学校	椰风五期学校	2004 年 11 月	海口	22,300.00	1,380.80	1,380.80	100.00%
3	椰风四期地块二	住宅	椰风四期地块二	2010 年 7 月	海口	18,800.00	3,048.51	3,048.51	100.00%
4	南二区二期	商业	南二区二期	2007 年 2 月	海口	55,837.93	2,338.10	2,338.10	100.00%
5	南二区三期	住宅	南二区三期	2007 年 2 月	海口	88,155.02	10,369.55	10,369.55	100.00%
6	西三西四区	商业	西三西四区	2006 年 9 月	海口	166,800.00	14,024.47	14,024.47	100.00%
7	红塘湾 HTW-08-05/06 地块	住宅、商业	红塘湾 HTW-08-05/06 地块	2013 年 4 月	三亚	37,771.90	15,618.23	15,618.23	100.00%
8	红塘湾 07-12 地块	酒店	红塘湾 07-12 地块	2013 年 4 月	三亚	70,382.85	29,102.46	29,102.46	100.00%
9	红塘湾 07-19 地块	酒店	红塘湾 07-19 地块	2013 年 4 月	三亚	55,860.76	23,097.75	23,097.75	100.00%
10	三亚湾美丽汇项目	商业	三亚湾美丽汇项目	2013 年 6 月	三亚	21,348.77	10,377.00	10,377.00	100.00%
11	汕头市龙湖区新溪片区 00122 地块	住宅	汕头市龙湖区新溪片区 00108、00122 地块	2020 年 12 月	汕头	51,836.00	166,300.00	166,300.00	100.00%
12	星城外滩 2 号地（原计划销售部分）	公寓、写字楼	星城外滩 2 号地(原计划销售部分)	2016 年 8 月	重庆	36,535.00	29,392.25	29,392.25	100.00%
13	星城外滩 2 号地（原计划持有部分）	商业	星城外滩 2 号地(原计划持有部分)	2016 年 8 月	重庆		31,755.75	31,755.75	100.00%

14	苏地 61 号 B 地块	酒店	苏地 61 号 B 地块	2016 年 12 月	苏州	53,359.00	77,122.14	77,122.14	100.00%
15	海阳 360 亩项目（共 4 宗地）	住宅、商业	海阳 360 亩项目（共 4 宗地）	2020 年 10 月 9 日、12 月 7 日	烟台	239,331.77	40,933.00	40,933.00	100.00%
16	厦门国际中心二期	商业	厦门国际中心二期	2020 年 11 月	厦门	13,041.33	29,000.00	29,000.00	100.00%
17	公寓地块	商业	公寓地块	2020 年 11 月	廊坊	10,664.75	1,302.00	1,302.00	100.00%
18	格拉斯调规 12-1#地 块	住宅	格拉斯调规 12-1#地 块	2004 年 8 月	北京	2,943.00	828.63	828.63	100.00%
19	格拉斯调规 6-1#地 块 (拟转让)	商业	格拉斯调规 6-1#地 块 (拟转让)	2005 年 8 月	北京	72,615.00	14,251.61	14,251.61	100.00%
20	格拉斯调规 4#地 块	商业	格拉斯调规 4#地 块	2005 年 8 月	北京	30,682.00	6,319.31	6,319.31	100.00%
21	孔府西苑酒店三期	酒店	孔府西苑酒店三期	2003 年 6 月	济宁	22,134.50	1,777.95	1,777.95	100.00%
22	淇水湾捌号二期（为 项目大区部分）	住宅	淇水湾捌号二期(为项 目大区部分)	2013 年 9 月	文昌	85,379.00	9,135.00	9,135.00	100.00%
23	海石滩叁号二期	住宅	海石滩叁号二期	2013 年 9 月	文昌	75,658.77	18,158.10	18,158.10	100.00%
24	淇水湾陆号二期	住宅	淇水湾陆号二期	2013 年 9 月	文昌	41,567.51	7,064.40	7,064.40	100.00%
25	青年公寓二期	住宅	青年公寓二期	2015 年 7 月	文昌	12,467.31	2,121.03	2,121.03	100.00%
26	海石滩 2 号综合体	住宅、商业	海石滩 2 号综合体	2013 年 12 月	文昌	52,847.50	16,329.88	16,329.88	100.00%
27	云梯壹号一期	住宅	云梯壹号一期	2016 年 12 月	文昌	170,926.70	29,336.31	29,336.31	100.00%
28	海石滩柒号二期	住宅	海石滩柒号二期	2016 年 3 月	文昌	84,652.93	21,449.36	21,449.36	100.00%
29	南区 4#A 二期	住宅	南区 4#A 二期	2008 年 8 月	大连	60,800.00	8,652.00	8,652.00	100.00%
30	鲁能胜地南区 4#B-1 地块	商业	鲁能胜地南区 4#B-1 地块	2008 年 8 月	大连	85,300.00			
31	鲁能胜地南区 4#B-2 地块	住宅	鲁能胜地南区 4#B-2 地块	2008 年 8 月	大连	105,450.00			
32	南区 6#-1、6#-2 地块	商业	南区 6#-1、6#-2 地块	2012 年 3 月	大连	313,500.00	59.50	59.50	100.00%

33	南区 1#地	商业	南区 1#地	2012 年 3 月	大连	314,367.00	5,079.06	5,079.06	100.00%
34	南区 3#B 地块二期	公寓	南区 3#B 地块二期	2007 年 3 月	大连	27,701.60	2,862.00	2,862.00	100.00%
35	南区 2#地	酒店	南区 2#地	2008 年 8 月	大连	42,800.00	2,140.00	2,140.00	100.00%
36	鲁能胜地二期	住宅	鲁能胜地二期	2014 年 12 月	烟台	388,898.00	21,953.29	21,953.29	100.00%
37	鲁能胜地三期	住宅	鲁能胜地三期	2014 年 12 月	烟台	458,031.24	25,855.86	25,855.86	100.00%
38	康养社区四期	住宅	康养社区四期	2015 年 9 月	廊坊	100,034.00	4,170.00	4,170.00	100.00%
39	康养社区五期	住宅	康养社区五期	2014 年 1 月	廊坊	56,990.00	1,890.00	1,890.00	100.00%
40	康养社区五期	住宅	康养社区五期	2015 年 9 月	廊坊	30,130.00	1,201.00	1,201.00	100.00%
41	康养管理中心	商业	康养管理中心	2015 年 9 月	廊坊	34,930.00	1,312.00	1,312.00	100.00%
42	康养管理中心	商业	康养管理中心	2014 年 1 月	廊坊	24,982.00	763.00	763.00	100.00%
43	A-06-14-01	商业	A-06-14-01	2015 年 1 月	白山	5,872.00	159.13	159.13	100.00%
44	B-01-04-01	住宿、餐饮	B-01-04-01	2015 年 1 月	白山	9,205.00	312.97	312.97	100.00%
45	B-02-01	商业	B-02-01	2014 年 12 月	白山	19,615.00	666.91	666.91	100.00%
46	B-02-07	商业	B-02-07	2014 年 12 月	白山	38,872.00	1,321.65	1,321.65	100.00%
47	B-02-04	商业	B-02-04	2015 年 1 月	白山	14,420.00	490.28	490.28	100.00%
48	B-02-03-01	住宿、餐饮	B-02-03-01	2015 年 1 月	白山	10,992.00	373.73	373.73	100.00%
49	B-09	商业	B-09	2016 年 4 月	白山	85,243.16	2,615.38	2,615.38	100.00%
50	B-10-01	商业	B-10-01	2016 年 7 月	白山	2,903.00	100.15	100.15	100.00%
51	C-10-01	商业	C-10-01	2016 年 7 月	白山	10,654.00	369.69	369.69	100.00%
52	C-11-01	商业	C-11-01	2016 年 7 月	白山	18,424.00	637.47	637.47	100.00%
53	C-01-01	商业	C-01-01	2018 年 6 月	白山	141,482.00	4,821.71	4,821.71	100.00%
54	C-12-03	商业	C-12-03	2018 年 6 月	白山	36,201.00	1,227.21	1,227.21	100.00%
55	JZLNSTLY-04/原马术俱乐部地块	商业(住宿、餐饮)	JZLNSTLY-04/原马术俱乐部地块	2015 年 6 月	九寨	24,183.69	609.53	609.53	100.00%
56	JZLNSTLY-05/原马	商业(住宿、	JZLNSTLY-05/原马术	2015 年 6 月	九寨	7,370.33	185.76	185.76	100.00%

	术俱乐部地块	餐饮)	俱乐部地块						
57	JZLNSTLY-06/原丽思公馆地块	商业(住宿、餐饮)	JZLNSTLY-06/原丽思公馆地块	2015年6月	九寨	42,865.50	1,080.40	1,080.40	100.00%
58	JZLNSTLY-08/泽姑古寨	商业(住宿、餐饮)	JZLNSTLY-08/泽姑古寨	2015年6月	九寨	97,284.05	2,451.98	2,451.98	100.00%
59	JZLNSTLY-09/原四季公馆地块	商业(住宿、餐饮)	JZLNSTLY-09/原四季公馆地块	2015年6月	九寨	42,659.13	1,075.19	1,075.19	100.00%
60	JZLNSTLY-11/格下古寨	商业(住宿、餐饮)	JZLNSTLY-11/格下古寨	2015年6月	九寨	17,587.28	443.28	443.28	100.00%
61	千岛湖亚运驿站小镇(2-5地块)	商业	界首金山坪 2-5 地块	2019年8月	杭州	3,481.40	281.00	281.00	100.00%
62	淳政储出【2019】5号界首金山坪 2-4 号地块	商业	界首金山坪 2-4 地块	2019年8月	杭州	1,720.00	140.00	140.00	100.00%
63	XACR—2022—024	商业服务业用地	XACR—2022—024	2023年2月	雄安新区	61,597.76	43,421.00	21,710.50	50.00%
64	XACR—2022—025	城镇住宅用地（配套商服用地）	XACR—2022—025	2023年2月	雄安新区	113,414.39	84,396.00	42,198.00	50.00%
65	XACR—2022—026	城镇住宅用地（配套商服用地）	XACR—2022—026	2023年2月	雄安新区	180,082.51	145,900.00	72,950.00	50.00%

2、新能源发电业务

报告期内，发行人发电业务收入、毛利润、毛利率情况如下：

表：报告期内发行人发电业务收入、毛利润、毛利率情况

单位：万元，%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
收入	189,359.60	10.25	337,762.41	11.63	329,981.61	9.56	230,928.27	7.23
成本	81,661.10	7.33	158,621.90	7.67	173,532.28	7.90	124,369.92	5.74
毛利润	107,698.50	14.66	179,140.50	21.36	156,449.33	12.45	106,558.35	10.40
毛利率	56.88		53.04		47.41		46.14	

新能源发电业务是公司主营业务之一。公司绿色能源产业坚持以绿色发展为主线，以科技创新为驱动，始终践行“四个革命、一个合作”能源安全新战略，按照“基地型、效益型、示范型、创新型、精品型”开发导向，积极发展优质绿色能源产业，助力构建清洁低碳、安全高效的能源体系。

截至 2023 年 6 月末，公司能源业务布局青海、新疆、甘肃、河北、江苏、内蒙古等 12 个资源富集省份，共投资、建设、运营电站 59 个，运营装机容量 429.65 万千瓦，业务范围包括陆地风电、海上风电、光伏发电、光热发电、储能等，上半年完成发电量 46.96 亿千瓦时，相当于减少二氧化碳排放 264.84 万吨。

公司积极打造清洁能源科技创新策源地，强化科技创新支撑作用，在海上风电科技实践、多能互补智能互动、绿色发展协同推动、共建“一带一路”等方面实现关键技术突破，抢占行业制高点。同时公司发挥资源和技术优势，持续探索大数据、云计算、物联网、人工智能等新技术应用，提升新能源建设运行智慧化水平，推动新能源行业向网络化、智能化、综合化、清洁化、多元化发展，助力新能源行业实现跨越式突破。

截至 2023 年 6 月末，公司 254.9 万千瓦风电及光伏机组纳入《可再生能源电价附加资金补助目录》。报告期各期，公司分别收到风电及光伏电价补贴 6.47 亿元、4.69 亿元、16.94 亿元和 2.56 亿元。

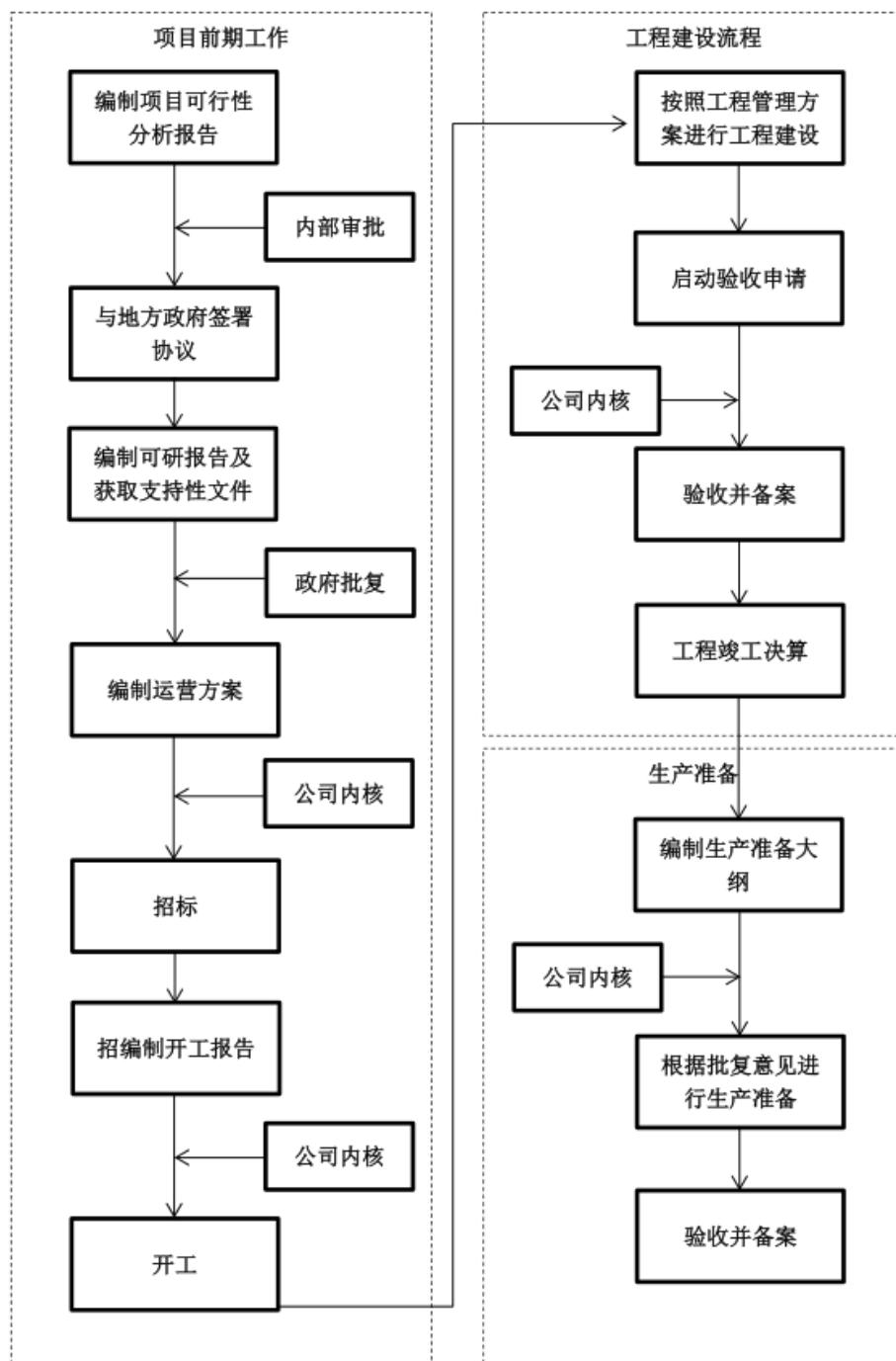
（1）业务经营模式

公司电源结构以风电为主。公司首先依据《关于印发风电特许权项目前期工

作管理办法及有关技术规定的通知》（发改能源[2003]第 1403 号）文件开展特许权招标；然后依据《国家发展改革委关于风电建设管理有关要求的通知》（发改能源[2005]1204 号）与《国家能源局关于印发风电开发建设管理暂行办法的通知》（国能新能[2011]285 号）文件规定，向上级申请核准项目；最后依据《国务院关于取消和下放一批行政审批项目等事项的决定》（2013 年 5 月 15 日）与《国家能源局关于印发<光伏电站项目管理暂行办法>的通知》（国能新能[2013]329 号）文件进行项目备案，一共历经三个阶段完成。

风电项目主要包括风电场工程和送出工程，公司项目开展各环节流程具体如下图所示：

图：公司风电项目各环节流程图



工程在建设期间和建成投入运营后，公司设立工程管理机构对项目进行管理和维护。根据生产和经营需要，结合风力发电机组自动化程度高及现代风电场运行特点，遵循精干、统一、高效的原则，对运营机构的设置实施企业管理。参照原能源部颁发的《关于印发新型电厂实行新管理办法的若干意见的通知》（能源人[1992]64号文）及原电力部颁发的《关于颁发<电力行业一流水力发电厂考核

标准>（试行）的通知的意见》（电安生〔1996〕572 号文），结合扩建风电场工程的具体情况，制定轮班计划。风电场运行以风机厂家提供的运行操作手册为依据，结合风场实际，编制便于操作的运行规程，并对运行管理人员进行培训。

1) 盈利模式

公司的盈利模式主要为获取销售给电网公司的电力收入，扣除生产经营的各项成本费用后获得利润，其中收入根据单位上网电价与供应电网公司的电量计算得出。

2) 采购模式

项目通过决策批复后，可开展采购流程。公司采购工程、货物和服务，采用公开招标、邀请招标、竞争性谈判、询价、单一来源采购等采购方式，其中，公开招标为主要采购方式。公司已有采购及招标管理制度及细则，公司采购及招投标的各项流程均按照相关制度进行，各部门、各单位为招标采购项目的责任主体。

公司招标采购主要流程如下：相关决策机构对招标及采购计划进行审批、招标及采购文件审批及发出、供应商报名参与投标并报价、评标委员会（评审小组）对投标文件（报价文件）进行评标和评审、评标评审报告通过相关决策机构决策、招标结果公示并发送中标（成交）通知书、与供应商签订采购合同。

3) 建设模式

签订合同后进入工程建设阶段。工程建设分为工程总承包建设和分标段承包建设。在工程建设阶段，结合新能源发电工程技术要求高、施工难度大的特点，公司制定了一系列规章制度，从工程前期设计、施工和投产运行的各阶段、环节进行全过程管理，形成了完善的基建项目管理、考核和工作机制。建设主要流程包括：工程设计、工程开工报审、工程施工、工程验收（包含分部、分项、单位工程验收、分阶段质检验收、电网验收、启动试运行验收）、向电网公司提交项目相关资料、启动试运行、项目竣工验收。各项目单位与电网公司签署购售电协议及并网调度协议，并按照相关要求按时办理电力业务许可证。

4) 生产运营模式

公司的生产运营模式主要是通过风力发电机组将风能转化为电能，或光伏发电

电机组将太阳能转化为电能，上述转化的电能经场站内的集电线路、变电设备和升压装置外送至电网。公司下属项目公司设立运营部门对项目进行运营监控和日常维护，从而确保发电设备的安全稳定的运行。

5) 销售模式

公司的销售模式主要是通过与各区域电网公司签订售电合同，将电力销售给电网公司。依照国家政策和项目核准时的并网承诺，在项目运营过程中，公司下属项目公司与电网公司签署购售电协议，将所发电量并入指定的并网点，实现电量交割。其中电量计量主要由电网公司指定的计量装置按月确认，电价主要按照国家能源价格主管部门确定的区域电价确定。

同时，公司在全额完成保障性基础电量的前提下，积极参与市场化交易。在参与市场化交易的区域，公司电能销售模式为部分电能由电网公司采购，按项目批复电价结算；其余以参与市场化交易的方式实现消纳，按交易电价结算。未来，参与市场化交易销售电量将成为公司电能销售的主要方式。

6) 定价机制

根据《可再生能源法》，电网公司一般必须购买其覆盖地区内风电场的全部发电。发起机构通过与各地电网公司签订购电协议销售电力（该协议通常包括上网电价，计量及付款等标准条款，一般期限为 1-3 年，并于届满时与电网公司续约）。

风电和光伏发电作为可再生能源的代表，发展迅速，已分别成为全国第三、第四大装机的电源类型、发电量占比分列第三、第五。经历了早期的试验性发展后，其上网电价迅速完成了标杆化。在风电、光伏的上网电价结构中，煤电标杆电价同样占据了重要地位。

2006 年 1 月 20 日印发的《可再生能源发电价格和费用分摊管理试行办法》（发改价格[2006]7 号）中规定：可再生能源发电价格实行政府定价和政府指导价两种形式。政府指导价即通过招标确定的中标价格；可再生能源发电项目上网电价高于当地脱硫燃煤机组标杆上网电价的部分、国家投资或补贴建设的公共可再生能源独立电力系统运行维护费用高于当地省级电网平均销售电价的部分，以

及可再生能源发电项目接网费用等，通过向电力用户征收电价附加的方式解决。即电网和发电企业实时结算的电价部分为当地煤电标杆电价，其余部分需要等待可再生能源补贴到账后下发。

风电上网电价的标杆化始于 2009 年，当年 7 月 20 日，国家发改委发布《关于完善风力发电上网电价政策的通知》（发改价格[2009]1906 号），按风能资源状况和工程建设条件，将全国分为 I-IV 四类风能资源区，相应标杆上网电价分别为 0.51、0.54、0.58、0.61 元/千瓦时。此外，2014 年 6 月 5 日，发改委发布了《关于海上风电上网电价政策的通知》（发改价格[2014]1216 号），对当时尚未开始大规模发展的海上风电，制定了标杆上网电价。通知规定，2017 年以前投运的近海风电项目上网电价为 0.85 元/千瓦时，潮间带风电项目上网电价为 0.75 元/千瓦时。

在执行了 5 年后，风电标杆电价迎来首次下调，2014 年底公布的《关于适当调整陆上风电标杆上网电价的通知》（发改价格[2014]3008 号）将第 I 类、II 类和 III 类资源区风电标杆上网电价降低 2 分/千瓦时。一年后，《关于完善陆上风电光伏发电上网标杆电价政策的通知》（发改价格[2015]3044 号）公布，再次将 I、II、III 类资源区风电标杆上网电价降低 2 分/千瓦时，IV 类资源区降低 1 分/千瓦时。通知同时提前设定了 2018 年起的风电标杆电价，但是在一年后，2016 年 12 月 26 日发布的《关于调整光伏发电陆上风电标杆上网电价的通知》（发改价格[2016]2729 号），大幅下调 2018 年起的风电标杆上网电价，I-IV 四类资源区的电价相比 2016-2017 年分别降低了 7、5、5、3 分/千瓦时。

2018 年 5 月 18 日，国家能源局发布《关于 2018 年度风电建设管理有关要求的通知》（国能发新能[2018]47 号），通知提出，从当日起，尚未印发 2018 年风电度建设方案的省(区、市)新增集中式陆上风电项目和未确定投资主体的海上风电项目应全部通过竞争方式配置和确定上网电价；从 2019 年起，各省(区、市)新增核准的集中式陆上风电项目和海上风电项目应全部通过竞争方式配置和确定上网电价；申报电价为合理收益条件下测算出的 20 年固定上网电价。

光伏发电标杆上网电价的制定始于 2011 年 7 月 24 日公布的《关于完善太阳能光伏发电上网电价政策的通知》（发改价格[2011]1594 号）。通知规定，对非

招标太阳能光伏发电项目实行全国统一的标杆上网电价；2011 年 7 月 1 日以前核准建设、2011 年 12 月 31 日建成投产的光伏发电上网电价统一核定为 1.15 元/千瓦时；2011 年 7 月 1 日及以后核准的、2011 年 7 月 1 日之前核准但 2011 年 12 月 31 日仍未投产的光伏发电项目，除西藏外上网电价均为 1 元/千瓦时。

光伏标杆电价的首次下调在两年后，2013 年 8 月 26 日国家发改委发布《关于发挥价格杠杆作用促进光伏产业健康发展的通知》(发改价格[2013]1638 号)，将全国分为三类太阳能资源区，规定 I-III 类资源区光伏电站标杆上网电价分别为 0.90、0.95、1.00 元/千瓦时，即 I-III 类资源区上网电价分别降低 10、5、0 分/千瓦时。通知同时明确了对分布式光伏发电的补贴政策，补贴标准为 0.42 元/千瓦时。15 和 16 年底，光伏与风电一同调整了标杆电价，两次降价的幅度也呈扩大态势，分别为 10、7、2 分/千瓦时和 15、13、13 分/千瓦时。但随着光伏装机的爆发式增长，加速降价也难以缓解日益沉重的补贴压力，政策的调整也愈发频繁。2017 年 12 月 19 日，发改委公布了《关于 2018 年光伏发电项目价格政策的通知》(发改价格规[2017]2196 号)，除了将集中式和分布式光伏电站的上网电价分别降低了 10 和 5 分/千瓦时，还规定 2019 年起全部按投运时间执行对应的标杆电价，不再按备案时间执行上网电价。紧接着在半年之后，《关于 2018 年光伏发电有关事项的通知》(发改能源[2018]823 号)公布。“531”新政一方面叫停了集中式电站的建设，另一方面也将集中式和分布式光伏电站的上网电价统一降低了 5 分/千瓦时。

2019 年 1 月 7 日，国家发改委、国家能源局联合发布《关于积极推进风电、光伏发电无补贴平价上网有关工作的通知》(发改能源[2019]19 号)，通知提出，开展平价上网项目和低价上网试点项目建设，推进建设不需要国家补贴执行燃煤标杆上网电价的风电、光伏发电平价上网试点项目(平价上网项目；在资源条件优良和市场消纳条件保障度高的地区，引导建设一批上网电价低于燃煤标杆上网电价的低价上网试点项目(低价上网项目)。

2019 年 4 月 8 日，国家能源局印发《关于推进风电、光伏发电无补贴平价上网项目建设的工作方案(征求意见稿)》，接着在 4 月 11 日印发了《关于 2019 年风电、光伏发电建设管理有关要求的通知(征求意见稿)》，向着平价上网的目标加速推进。征求意见稿提出：竞争配置办法应严格落实公开公平公正的原则，

将上网电价作为重要竞争条件，优先建设补贴强度低、退坡力度大的项目。其中，《风电项目竞争配置指导方案》规定：各省级能源主管部门应测算并确定低于国务院价格部门发布的本区域风电标杆上网电价的竞争配置上网电价上限；2019 年度新增集中式陆上风电和海上风电项目全部通过竞争方式配置并确定上网电价，各项目申报的上网电价不得高于国家规定的同类资源区标杆上网电价；2018 年度未通过竞争方式进入国家补贴范围并确定上网电价的海上风电项目，其核准文件不能作为享受国家补贴的依据；《光伏发电建设工作方案》规定：省级能源主管部门应按国家政策要求制定本地区统一的竞争性配置资源的管理办法，把预期上网电价作为主要竞争条件；国家能源局根据修正后的申报补贴项目上网电价报价由低到高排序遴选纳入补贴范围的项目；列入国家补贴范围的光伏发电项目，应在申报的预计投产时间所在的季度末之前全容量建成并网，逾期未建成并网的，每逾期一个季度并网电价补贴降低 0.01 元/千瓦时。

2021 年，国家发改委发布《关于 2021 年新能源上网电价政策有关事项的通知》，自 2021 年 8 月 1 日起开始执行。根据文件，对新备案集中式光伏电站、工商业分布式光伏项目和新核准陆上风电项目，中央财政不再补贴，实行平价上网。

（2）业务运营情况

发行人新能源发电业务主要由鲁能新能源运营。近年来，公司通过新建、收购机组的形式进行扩张，控股装机规模持续提升至 2023 年 6 月末的 429.65 万千瓦。公司电源结构以风电为主。目前公司已投资开发的风电项目主要位于甘肃、青海、内蒙古、江苏、河北、新疆、陕西等省份。区域布局多元，一定程度上可减轻单一区域来风变化对整体机组运营效率的影响。公司所发电量主要售于国家电网和内蒙古电力（集团）有限责任公司。

报告期内，发行人发电业务运营情况如下：

表：报告期内发行人发电业务运营情况

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
控股装机规模（万千瓦）	429.65	429.65	402.65	347.65
其中：风电	333.70	333.70	318.70	268.70
光伏	85.95	85.95	73.95	68.95

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
权益装机规模(万千瓦)	452.54	452.54	425.54	370.54
发电量(亿千瓦时)	46.96	81.71	75.50	54.22
上网电量(亿千瓦时)	45.58	78.81	73.07	52.06
其中：风电	39.15	66.82	63.10	45.05
光伏	6.43	11.25	9.38	6.96
平均利用小时数(小时)	1,109.00	2,085.00	2,296.00	2,051.00
其中：风电	1,209.00	2,278.00	2,419.00	2,140.00
光伏	704.00	1,451.00	1,625.00	1,642.00

注：权益装机规模=控股装机规模+各参股项目装机规模*对应参股项目持股比例。

报告期内，鲁能新能源控股装机规模分别为 347.65 万千瓦、402.65 万千瓦、429.65 万千瓦和 429.65 万千瓦。随着鲁能新能源投资规模增加，装机总量逐年提升。报告期内，鲁能新能源发电设备平均利用小时数分别为 2,051 小时、2,296 小时、2,085 小时和 1,109 小时。

(3) 投入运营发电项目情况

截至 2023 年 6 月末，发行人合并范围内已投入运营发电项目情况如下表所示：

表：截至 2023 年 6 月末发行人已投入运营发电项目情况

子公司	项目名称	装机容量(万千瓦)
肃北鲁能新能源有限公司	马鬃山风电场	20
肃北鲁能新能源有限公司	马鬃山二期风电场	20
如东广恒新能源有限公司	如东海上风电	20
吉林通榆鲁能新能源有限公司	吉林通榆风电	14.85
吉林通榆鲁能新能源有限公司	吉林通榆光伏	1
陕西鲁能宜君新能源有限公司	陕西宜君二期光伏电站	6
陕西鲁能宜君新能源有限公司	陕西宜君一期光伏电站	4.95
德州力奇风力发电有限公司	德州一期风电场	5
德州力奇风力发电有限公司	德州二期风电场	5
青海格尔木广恒新能源有限公司	乌图美仁光伏电站	20
青海格尔木涩北新能源有限公司	格尔木东台风电场	10
青海格尔木鲁能新能源有限公司	海西州多能互补集成优化示范工程	70
青海格尔木鲁能新能源有限公司	格尔木二期光伏电站	2

子公司	项目名称	装机容量 (万千瓦)
青海格尔木鲁能新能源有限公司	格尔木一期光伏电站	2
山东枣庄鲁能新能源有限公司	枣庄山亭光伏二期电站	2
山东枣庄鲁能新能源有限公司	枣庄山亭光伏一期电站	1
河北丰宁广恒新能源有限公司	丰宁风电场	4.8
康保鲁能新能源有限公司	康保三期风电场	10
河北康保广恒新能源有限公司	康保二期风电场	10.2
中电装备北镇市风电有限责任公司	辽宁大市风电场	4.8
杭锦旗都城绿色能源有限公司	杭锦旗清洁供暖电场	10
杭锦旗都城绿色能源有限公司	杭锦旗风电项目	15
宁夏盐池鲁能新能源有限公司	宁夏盐池风电场	10
青海都兰鲁能新能源有限公司	都兰三期风电场	10
青海都兰鲁能新能源有限公司	都兰二期风电场	5
青海都兰鲁能新能源有限公司	都兰一期风电场	5
山东莒县鲁能新能源有限公司	莒县分布式光伏电站	2
内蒙古包头广恒新能源有限公司	包头光伏电站	2
陕西靖边广恒新能源有限公司	靖边二期风电场	5
新疆达坂城广恒新能源有限公司	达坂城二期风电场	4.95
新疆达坂城广恒新能源有限公司	达坂城一期风电场	4.95
江苏广恒新能源有限公司东台分公司	东台海上风电	20
青海广恒新能源有限公司	共和光伏电站	2
新疆吐鲁番广恒新能源有限公司	小草湖二期风电场	4.95
新疆吐鲁番广恒新能源有限公司	小草湖一期风电场	4.95
甘肃广恒新能源有限公司	敦煌光伏电站	4
甘肃鲁能新能源有限公司	东洞滩光伏电站	5
新疆哈密广恒新能源有限公司	十三间房风电场	4.95
甘肃新泉风力发电有限公司	干河口南风电场	4.8
甘肃新泉风力发电有限公司	干河口北风电场	4.8
甘肃新泉风力发电有限公司	干河口第三风电场	20.1
陕西鲁能靖边风力发电有限责任公司	靖边一期风电场	4.75
内蒙古新锦风力发电有限公司	乌吉尔风电场	4.95
内蒙古新锦风力发电有限公司	伊和乌素风一期、二期电场	9.9
肃北鲁能新能源有限公司	马鬃山风光互补光伏电站	5

子公司	项目名称	装机容量 (万千瓦)
青海格尔木鲁能新能源有限公司	格尔木平价光伏电站	5
新疆哈密鲁能新能源有限公司	哈密中车 5 万千瓦风电场	5
吉林通榆鲁能新能源有限公司	通榆二期风电场	10
青海格尔木鲁能新能源有限公司	格尔木乌图美仁多能互补一期 70 万千瓦光伏项目	2

（4）在建未投入运营、拟建发电项目情况

截至 2023 年 6 月末，公司在建未投入运营、拟建的发电项目总装机容量 1,700 万千瓦；公司计划于 2023 年和 2024 年分别向在建项目投入 416.06 亿元和 236.61 亿元。

1) 在建未投入运营项目情况

截至 2023 年 6 月末，发行人纳入合并报表范围内的主要在建未投入运营发电项目 13 个，具体情况如下：

表：截至报告期末发行人主要在建未投入运营发电项目

单位：万千瓦

项目名称	开发主体	开发模式	项目类别	项目所在地	预计竣工时间	装机容量
承德满杖子 20 万千瓦林光、农光互补项目	承德鲁能新能源有限公司	自主开发	太阳能发电	河北省承德市承德县	2023.12	20
新疆克拉玛依 20 万千瓦光伏项目	克拉玛依鲁能新能源有限公司	自主开发	太阳能发电	新疆克拉玛依市乌尔禾区	2023.9	20
新疆阜康 100 万千瓦多能互补项目	阜康鲁能新能源有限公司	自主开发	光伏及光热	新疆阜康市上户沟乡	2024.9	100
乌图美仁多能互补一期光伏项目	青海格尔木鲁能新能源有限公司	自主开发	太阳能发电	青海省格尔木市乌图美仁乡	2024.9	68
青海茫崖 50 万千瓦风电项目	青海茫崖鲁能新能源有限公司	自主开发	陆上风电	青海省海西州茫崖市冷湖镇	2023.12	50
甘肃金塔 70 万千瓦多能互补基地	金塔中光太阳能发电有限公司	自主	太阳	甘肃省酒泉市	2024.9	70

项目名称	开发主体	开发模式	项目类别	项目所在地	预计竣工时间	装机容量
项目	司	开发	能发电			
青海液态压缩空气储能配套光伏项目	青海格尔木鲁能新能源有限公司	自主开发	太阳能发电	青海省海西州	2024.9	30
海西州多能互补集成优化示范工程光热项目	青海格尔木鲁能新能源有限公司	自主开发	光热	青海省海西州格尔木市	2025.6	5
乌鲁木齐达坂城50万千瓦光伏项目	新疆达坂城广恒新能源有限公司	自主开发	太阳能发电	新疆乌鲁木齐市达坂城区	2023.12	50
乌鲁木齐米东350万千瓦光伏项目	乌鲁木齐市中绿电新能源有限公司	自主开发	太阳能发电	新疆乌鲁木齐市米东区	2023.12	350
伊犁尼勒克400万千瓦新能源项目	尼勒克县中绿电新能源有限公司	自主开发	陆上风电及太阳能发电	新疆伊犁尼勒克县	2025.12	400
伊犁奎屯100万千瓦光伏项目	奎屯市中绿电新能源有限公司	自主开发	太阳能发电	新疆伊犁奎屯市	2023.12	100
巴州若羌400万千瓦光伏项目	若羌县中绿电新能源有限公司	自主开发	太阳能发电	新疆巴州若羌县	2024.12	400

(续上表)

单位：亿元

项目名称	总投资金额	投资计划			资金来源	
		2023	2024	2025	自筹	借款
承德满杖子20万千瓦林光、农光互补项目	11.72	7.67	-	-	2.34	9.38
新疆克拉玛依20万千瓦光伏项目	8.53	1.03	-	-	1.70	6.83
新疆阜康100万千瓦多能互补项目	55.55	46.40	6.65	-	11.11	44.44
乌图美仁多能互补一期光伏项目	27.74	12.07	14.97	-	5.55	22.19
青海茫崖50万千瓦风电项目	33.00	32.85	-	-	6.60	26.40
甘肃金塔70万千瓦多能互补基地项目	42.36	15.48	26.88	-	8.47	33.89
青海液态压缩空气储能配套光伏项目	15.35	3.59	11.76	-	3.07	12.28
海西州多能互补集成优化示范工程光热项目	16.94	0.15	0.37	-	3.39	13.55

项目名称	总投资 金额	投资计划			资金来源	
		2023	2024	2025	自筹	借款
乌鲁木齐达坂城 50 万千瓦光伏项目	19.83	19.83	-	-	3.97	15.86
乌鲁木齐米东 350 万千瓦光伏项目	153.18	153.18	-	-	30.64	122.54
伊犁尼勒克 400 万千瓦新能源项目	149.44	51.88	51.88	45.68	29.89	119.55
伊犁奎屯 100 万千瓦光伏项目	40.15	40.15	-	-	8.03	32.12
巴州若羌 400 万千瓦光伏项目	155.89	31.78	124.10	-	31.18	124.71

2) 拟建项目情况

截至 2023 年 6 月末，发行人纳入合并报表范围内的主要拟建发电项目 3 个，具体项目情况如下：

表：截至报告期末发行人主要拟建发电项目

单位：万千瓦、亿元

项目名称	开发主体	开发 模式	项目 类别	项目所在地	预计建设期	装机容量	总投资金额
广东高州石鼓渔光互补项目	鲁能新能源(集团)有限公司	自主 开发	太阳能 发电	广东高州市石鼓镇	2023.9-2024.3	20	12.80
广东高州沙田农光互补项目	鲁能新能源(集团)有限公司	自主 开发	太阳能 发电	广东高州市沙田镇	待定	7	3.18
宜君三期林光互补项目	待定	自主 开发	太阳能 发电	陕西省宜君县	2023.10-2024.6	10	4.53

注：广东高州沙田农光互补项目均已取得批文，但尚未进入可研编制阶段，建设及投资等关键事项均未确定。

综上，截至 2023 年 6 月末，发行人纳入合并报表范围内的在建未投入运营、拟建新能源项目合计 16 个，其中在建项目 13 个，拟建项目 3 个。

3、其他业务

(1) 酒店经营业务

发行人其他业务收入还包括酒店经营所得收入。近年来，公司经营酒店数量保持增长，截至 2023 年 6 月末，发行人共计经营酒店 35 家，整体经营酒店规格较高，且多位于一二线及旅游度假城市。入住率方面，公司经营酒店入住率相对偏低，主要因公司大部分酒店位于旅游城市，竞争激烈且受淡旺季影响较为明显。2022 年，受政策影响，酒店行业经营情况受到一定影响，全年收入同比下滑 11.04% 至 14.31 亿元。2023 年 1-6 月，发行人酒店行业全年营业收入为 10.42 亿元。

表：近年来公司主要酒店经营情况⁴

单位：万元、%、元/间/晚

酒店名称	类型	城市	开业时间	2021年			2022年			2023年1-6月		
				入住率	平均房价	营业收入	入住率	平均房价	营业收入	入住率	平均房价	营业收入
济南鲁能贵和洲际酒店	五星标准	济南	2001.11	71.60	722.00	11,815.00	57.30	693.02	9,168.70	83.07	791.49	6,812.45
三亚华源温泉海景度假酒店	四星	三亚	2003.1	32.90	363.00	2,464.00	31.00	302.38	2,159.95	52.50	361.79	1,345.56
海口鲁能希尔顿酒店	五星标准	海口	2014.11	52.93	517.00	8,132.00	50.69	460.19	6,364.06	73.54	573.45	5,822.66
三亚山海天 JW 万豪酒店	五星标准	三亚	2014.12	67.69	916.00	13,585.00	38.67	1064.23	8,781.52	66.41	1,104.67	7,680.29
宜宾鲁能皇冠假日酒店	五星标准	宜宾	2015.1	61.21	484.00	4,866.00	44.03	479.73	3,830.26	60.33	465.33	2,359.58
大连金石滩鲁能温泉假日酒店	五星标准	大连	2017.3	45.64	826.00	2,517.00	45.07	916.72	2,885.63	54.67	806.28	1,805.43
三亚山海天大酒店 傲途格精选	五星标准	三亚	2017.3	73.09	1,160.00	8,690.00	49.49	1250	6,285.59	82.04	1,295.14	5,205.30
千岛湖阳光大酒店	五星标准	千岛湖	2017.9	46.63	488.00	5,402.00	47.72	587.11	5,529.21	66.94	607.93	3,699.84
苏州阳澄西湖酒店	-	苏州	2017.9	43.47	223.00	969.00	-	-	-	-	-	-
大连金石滩鲁能希尔顿度假酒店	五星标准	大连	2018.6	30.63	692.00	6,087.00	27.61	800.65	5,807.50	31.75	667.66	3,053.84
上海艾迪逊酒店	五星标准	上海	2018.7	50.26	2,033.00	12,647.00	31.26	1757.14	10,596.79	69.99	1,992.56	7,301.88
无锡鲁能万豪酒店	五星标准	无锡	2018.9	52.39	622.00	5,454.00	39.06	618.37	4,335.04	74.08	699.83	3,857.23
无锡鲁能万怡酒店	四星	无锡	2019.11	45.94	403.00	1,033.00	38.71	369.18	1,063.10	64.02	445.71	825.29
曲阜鲁能 JW 万豪酒店	五星标准	曲阜	2019.4	48.15	577.00	3,333.00	29.00	572.79	2,100.48	56.45	694.11	2,140.44
海南澄迈鲁能蔚景温德姆酒店	五星标准	海口	2019.8	47.70	396.00	1,567.00	36.72	401.19	1,101.12	51.51	475.73	897.03
大连硬石酒店	五星标准	大连	2020.7	24.54	498.00	2,057.00	21.77	557.58	2,043.42	19.11	465.31	981.80
南京鲁能美高梅美荟酒店	五星标准	南京	2021.5	27.94	444.00	935.00	45.74	388.87	2,069.25	56.66	503.41	1,546.91
文昌鲁能希尔顿酒店	五星标准	文昌	2015.9	36.62	527.00	5,472.00	31.66	551.36	4,742.65	47.65	625.11	3,661.84

*苏州阳澄西湖酒店已于 2022 年 4 月停业

酒店名称	类型	城市	开业时间	2021年			2022年			2023年1-6月		
				入住率	平均房价	营业收入	入住率	平均房价	营业收入	入住率	平均房价	营业收入
长白山原乡客栈	准五星	长白山	2017.9	16.24	625.15	892.84	24.77	661.11	1,062.87	29.71	1,100.44	713.31
长白山鲁能胜地瑞士酒店度假村	五星标准	长白山	2019.11	9.82	673.17	2,317.40	27.10	607	4,035.46	16.92	1,266.17	2,275.16
泰安东尊华美达大酒店	五星标准	泰安	2006.4	34.94	347.24	4,216.20	36.26	325.09	4,656.33	48.58	366.03	2,992.21
文安鲁能希尔顿酒店	五星标准	文安	2018.12	19.79	514.67	2,138.31	20.44	438.96	1,695.60	22.61	530.75	1,142.59
文安郝力克酒店	准五星	文安	2022.4	-	-	-	30.79	326.05	1,363.48	13.71	332.32	519.44
天津康莱德酒店	奢华五星	天津	2019.8	48.95	802.54	10,340.93	42.81	713.46	7,118.18	69.57	816.83	6,603.25
上海鲁能JW万豪侯爵酒店	奢华五星	上海	2019.8	57.52	1,300.73	27,598.25	35.67	1,217.44	16,436.69	63.65	1,409.21	15,314.17
九寨鲁能希尔顿度假酒店	五星标准	九寨沟	2019.9	37.44	773.85	4,169.21	16.25	670.88	1,720.75	40.62	606.05	1,867.82
九寨鲁能希尔顿花园酒店	四星标准	九寨沟	2021.4	15.21	535.89	722.96	11.62	487.07	1,011.70	13.39	452.61	459.10
九寨英迪格酒店	五星标准	九寨沟	2021.9	18.93	691.26	353.86	21.00	572.85	1,276.18	29.33	654.97	993.10
九寨康莱德酒店	奢华五星	九寨沟	2021.9	3.59	1,030.34	31.99	11.65	1,309.74	1,110.68	17.18	1,169.93	722.82
Club Med 长白山度假村	五星标准	长白山	2022.1	-	-	-	33.94	863.46	1,528.65	52.23	1,108.10	1,523.88
Club Med Joyview 千岛湖度假村	五星标准	千岛湖	2022.6	-	-	-	35.18	1,151.28	2,798.34	37.26	940.39	2,227.01
济南鲁能希尔顿酒店及公寓	五星标准	济南	2016.9	65.83	521.43	9,793.64	50.96	532.84	7,793.50	67.68	556.00	4,931.10
千岛湖郝力克酒店	准五星	千岛湖	2022.9	-	-	-	21.81	968.43	337.99	36.83	1,026.34	615.80
三亚山海天雅诗阁服务公寓	五星标准	三亚	2023.1	-	-	-	57.30	693.02	9,168.70	28.57	824.03	749.29
优山美地酒店	-	北京	2010.6	35.99	427.96	1,767.24	18.45	488.83	1,132.59	7.76	524.00	1,504.78

（2）房地产出租业务

公司持有数个商业及办公物业，以对外租赁为主，主要包括济南领秀城贵和购物中心及写字楼、济南泉城路贵和购物中心、北京顺义美丽汇等，均位于国内一、二线城市。报告期内，发行人投资性房地产分别创造营业收入 15,127.59 万元、21,526.38 万元、17,084.13 万元和 12,726.59 万元，占全年营业收入的比重为 0.47%、0.62%、0.59% 和 0.69%。2021 年，随着经济逐步复苏，购物中心租金收入均有所恢复。2022 年，受经济下行形势影响，购物中心租金收入下滑。发行人投资性房地产业务能够为公司经营提供补充，但业务收入、利润整体占比较小，不会对发行人整体经营情况产生重大影响。

表：报告期内公司主要商业及办公物业经营情况

单位：万平方米、万元、%

物业名称	城市	物业类型	可租赁或运营面积	租金或销售收入				出租率			
				2020年	2021年	2022年	2023年1-6月	2020年	2021年	2022年	2023年1-6月
济南泉城路贵和购物中心	济南	高档百货	5.71	123,219.95	133,717.11	98,804.83	53,463.72	-	-	-	--
济南领秀城贵和购物中心	济南	区域型购物中心	8.47	11,413.20	15,228.92	11,997.18	8,045.52	98.20	98.30	95.23	94.81
重庆南渝秀街	重庆	社区型购物中心	1.41	881.95	1,437.41	1,545.45	1,056.25	94.39	92.74	80.09	76.12
济南领秀城写字楼	济南	5A 甲级写字楼	3.11	4,500.83	4,499.15	4,361.53	2,152.15	96.38	88.90	90.72	87.40
北京顺义美丽汇	北京	社区型购物中心	1.83	2,758.74	3,451.20	2,924.14	1,278.25	98.18	98.10	83.72	98.84
天津硬石餐厅	天津	多功能音乐餐吧	0.07	399.97	641.06	538.76	239.83	-	-	-	-
天津鲁能城	天津	都市家庭时尚休闲体验中心	5.54	10,782.78	15,112.68	11,851.34	7,642.90	97.85	98.38	92.74	95.96
天津写字楼	天津	甲级写字楼	5.15	3,082.94	4,245.12	5,154.45	2,884.01	50.15	80.51	81.57	85.81
九寨美丽汇	九寨	度假小镇	2.68	-	549.96	797.53	-348.94	-	76.00	75.78	78.44
文昌南洋美丽汇	文昌	度假小镇	4.35	-	65.44	678.34	585.60	-	34.00	39.34	39.00
长白山美丽汇	白山	度假小镇	1.20	-	-	-	82.75	-	-	-	65.00

注：泉城路贵和购物中心为百货业务，表中收入为销售商品收入，不适用出租率统计；天津硬石餐厅为餐饮业务，表中收入为餐厅营业收入，不适用出租率统计；长白山美丽汇为销售商品收入，不适用出租率统计。

八、媒体质疑事项

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

九、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

十、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

经自查，报告期内，公司及下属公司报告期内列入自查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地被行政处罚的情形，符合《房地产管理法》、国发[2008]3号文、国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文、现行《闲置土地处置办法》及《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》的有关规定。

（二）关于是否涉及炒地行为

经自查，报告期内，公司及下属公司不存在因炒地被行政处罚的情形，符合国发[2010]10号文、国办发[2011]1号文的有关规定。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

经自查，公司及下属公司报告期内列入自查范围的商品住房开发项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价被行政处罚的情形，符合国发[2010]10号文、国办发[2010]4号文、国办发[2013]17号文及建房[2010]53号文的有关规定。

（四）关于是否涉及竞拍“地王”现象

根据公司对自身业务开展的自查以及对新闻媒体报道的查询，认为报告期内公司及下属公司不存在扰乱房地产行业秩序等违法违规行为的情形，报告期内公司不存在于重点调控的热点城市竞拍“地王”的相关行为。

第四节 发行人主要财务情况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司 2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月的财务状况、经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表、2020 年度、2021 年度合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告（XYZH/2021BJAA170677、XYZH/2022BJAA170787）。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券从业资格。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表、2022 年度合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（信会师报字[2023]第 ZG213814 号）。立信会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券从业资格。

2020 年度公司实施重大资产重组，发行人与国家电网于 2020 年 8 月签订的《关于子公司股权无偿划转的通知》，将国家电网持有的鲁能集团及都城伟业 100% 国有股权按照 2020 年 7 月 31 日的账面数据无偿划转至公司，划转后鲁能集团和都城伟业成为公司的全资子公司。同时公司的股东变更为中国诚通控股、国家电网、中国国新控股，持股比例分别为 40.00%、30.00%、30.00%，直接接受国务院国有资产监督管理委员会监管。公司 2020 年审计报告期初数及上年金额已进行追溯调整。此外，非经特别说明，本募集说明书中引用的 2020 年财务会计数据摘自发行人 2020 年经审计的财务报告期末数、本年金额，2021 年财务会计数据摘自发行人 2022 年经审计的财务报告期初数、上年金额（2022 年审计对 2021 年数据进行了审计调整），2022 年财务会计数据摘自发行人 2022 年经审计的财务报告期末数、本年金额，以下表述口径均为发行人合并财务报表口径。

2023 年 1-6 月财务数据来自发行人未经审计的 2023 年半年度财务报表。

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有差异，这些

差异是由于四舍五入造成的。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

审计机构变更情况：

发行人聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）作为 2020 年度和 2021 年度财务报告的审计机构。发行人聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）作为 2022 年度财务报告的审计机构。

发行人 2022 年审计机构发生变更，原因为发行人与信永中和的审计业务约定书项下的合同义务已履行完成，根据发行人的统一安排及业务发展需要，发行人改聘立信开展合作，变更前后会计政策和会计估计不存在重大变化。主承销商和申报会计师已对前述事项进行核查，认为发行人审计机构变更属于公司正常经营行为，不会对发行人公司治理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响，符合法律规定和发行人公司章程规定。目前发行人生产经营一切正常。

审计意见类型：

最近三年，发行人财务报表审计意见均为标准无保留意见。

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

(一) 报告期内公司会计政策变更、会计估计变更

1、2020 年度重大会计政策变更、会计估计变更

(1) 会计政策变更及影响

1) 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”），要求在境内同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 起实施，其他境内上市企业自 2020 年 1 月 1 起实行。

按照上述规定，公司于 2020 年 1 月 1 起开始执行前述新收入准则。

新收入准则将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；引入了确认计量的五步法，并以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引，对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，公司对已经收到客户对价而应向客户转让商品或服务的业务，按不含税金额重分类为合同负债，税金确认为待结转销项税作为其他流动负债列示。

根据衔接规定，首次执行本准则的累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。本次执行新收入准则将使得公司需调整 2020 年期初留存收益，即公司 2020 年期初留存收益增加 127,618,900.50 元

执行新收入准则对公司的主要变化和影响如下：

表：2020 年会计政策变更影响

单位：元

报表项目	2020 年 1 月 1 日		
	调整前	调整数（增加+/-减少-）	调整后
预收账款	26,728,135,380.84	-26,446,635,313.93	281,500,066.91
其他流动负债		2,039,060,282.78	2,039,060,282.78
其他应收款	1,672,249,346.23	-669,824.19	1,671,579,522.04
合同负债		24,406,905,206.96	24,406,905,206.96
其他流动资产	3,726,088,029.49	195,781,886.29	3,921,869,915.78
递延所得税负债	766,914,746.53	44,905,993.92	811,820,740.45
少数股东权益	3,665,078,659.98	23,256,991.87	3,688,335,651.85
未分配利润	-793,162,501.03	127,618,900.50	-665,543,600.53

（2）会计估计变更及影响

本年无重大会计估计变更事项。

2、2021 年度重大会计政策变更、会计估计变更

（1）会计政策变更及影响

1) 执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工

具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，公司调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。调整后，影响留存收益 56,657,673.84 元，影响其他综合收益 -22,396,411.64 元，影响少数股东权益 -1,236,961.68 元，影响净资产 33,024,300.52 元。

执行新金融工具准则对公司的主要变化和影响如下：

表：2021 年会计政策变更影响

单位：元

2020 年 12 月 31 日（变更前）		2021 年 1 月 1 日（变更后）		变动金额
项目	账面价值	项目	账面价值	

2020年12月31日(变更前)		2021年1月1日(变更后)		变动金额
项目	账面价值	项目	账面价值	
应收票据	221,205,814.57	应收票据	-	-221,205,814.57
应收款项融资	-	应收款项融资	150,487,090.68	150,487,090.68
其他流动负债	-	其他流动负债	70,718,723.89	70,718,723.89
应收账款	3,474,583,761.16	应收账款	3,383,545,727.48	-91,038,033.68
		递延所得税资产	17,951,139.37	17,951,139.37
		少数股东权益	-8,607,529.42	-8,607,529.42
		未分配利润	-64,479,364.89	-64,479,364.89
可供出售金额资产	-	可供出售金额资产	-	-2,077,252,476.10
可供出售金融资产	2,077,252,476.10	其他非流动金融资产	147,465,550.00	147,465,550.00
		交易性金融资产	2,052,517,533.41	2,052,517,533.41
		其他权益工具投资	17,863,078.36	17,863,078.36
		其他综合收益	-22,396,411.64	-22,396,411.64
		递延所得税资产	-6,727,080.00	-6,727,080.00
		递延所得税负债	27,755,410.84	27,755,410.84
		未分配利润	121,137,038.73	121,137,038.73
		少数股东权益	7,370,567.74	7,370,567.74
其他应收款(应收利息)	14,096.21	其他应收款(应收利息)	-	-14,096.21
一年内到期的非流动资产	-	一年内到期的非流动资产	14,096.21	14,096.21

2) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月修订发布的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据新租赁准则的要求，公司对原采用的相关会计政策进行相应变更。

新租赁准则下，除短期租赁和低价值资产租赁外，承租人将不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债；

对于使用权资产，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进

行会计处理；

对于租赁负债，承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益；

对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益；按照新租赁准则及上市规则要求，在披露的财务报告中调整租赁业务的相关内容。

根据新租赁准则，公司自 2021 年 1 月 1 日起对所有租入资产（选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外）按照未来应付租金的最低租赁付款额现值确认使用权资产及租赁负债，并分别确认折旧及未确认融资费用，不对 2021 年 1 月 1 日之前业务进行追溯调整。根据新旧准则衔接规定，公司自 2021 年 1 月 1 日起按新准则要求进行会计报表披露，不对 2021 年 1 月 1 日之前业务进行追溯调整，本次会计政策变更预计不会对公司所有者权益、净利润产生重大影响。

表：2021 年会计政策变更影响

单位：元

2020-12-31 (变更前)		2021-1-1 (变更后)		变动金额
使用权资产		使用权资产	1,267,926,938.63	1,267,926,938.63
租赁负债		租赁负债	1,075,926,672.71	1,075,926,672.71
一年内到期的非流动负债	62,296,150.16	一年内到期的非流动负债		-62,296,150.16
递延收益		递延收益	161,072,787.15	161,072,787.15
预付账款	6,797,963.17	预付账款		-6,797,963.17
在建工程	375,297,696.97	在建工程		-375,297,696.97
长期待摊费用	31,203,212.63	长期待摊费用		-31,203,212.63
固定资产	232,828,350.24	固定资产		-232,828,350.24
长期应付款	531,468,041.70	长期应付款		-531,468,041.70
其他流动资产	144,860.32	其他流动资产		-144,860.32
其他应收款	246,655.56	其他应收款		-246,655.56
其他应付款	8,221,833.34	其他应付款		-8,221,833.34
未分配利润	13,605,234.92	未分配利润		-13,605,234.92

（2）会计估计变更及影响

本年无重大会计估计变更事项。

3、2022 年度重大会计政策变更、会计估计变更

(1) 会计政策变更及影响

1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》

①关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。本公司执行该规定的主要影响如下：

表：执行《企业会计准则解释第 15 号》对 2022 年合并财务报表影响

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	2021 年末/2021 年度
将试运行收入调整至损益	固定资产	14,073,014.65
	未分配利润	12,156,963.85
	少数股东权益	1,916,050.80
	营业收入	19,002,481.13
	营业成本	4,929,466.48
	净利润	14,073,014.65

本公司执行该规定对母公司无影响。

②关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。本公司执行该规定对本年度财务状况及经营成果无影响。

2) 执行《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让

会计处理规定>相关问题的通知》（财会〔2022〕13号），再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的2022年6月30日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对2022年1月1日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

（2）会计估计变更及影响

本年无重大会计估计变更事项。

4、2023年1-6月重大会计政策变更、会计估计变更

（1）会计政策变更

根据《企业会计准则解释第16号》的要求，会计政策变更的主要内容如下：关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等，以下简称适用本解释的单项交易），不适用《企业会计准则第18号——所得税》第十一条（二）、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第18号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

(2) 会计估计变更

2023 年 1-6 月无重大会计估计变更。

(二) 报告期内公司会计差错更正

1、2020 年前期差错影响报表科目如下：

表：2020 年会计差错更正

单位：元

会计差错更正的内容	单位	受影响的报表项目名称	累积影响数
鲁能新能源（集团）有限公司全资子公司新疆达坂城广恒新能源有限公司应收可再生能源电价补贴收入无法收回，调减以前年度电费补贴收入	新疆达坂城广恒新能源有限公司	应收账款	-52,427,808.40
		未分配利润	-52,427,808.40
鲁能集团有限公司无锡项目部的无锡基地改扩建项目无偿划转金额已确定，追溯调整调整 2019 年度资产负债表	鲁能集团有限公司	应付账款	-133,471,507.27
		资本公积	133,471,507.27

2、2021 年前期差错影响报表科目如下：

表：2021 年会计差错更正

单位：元

报表科目	2020 年 12 月 31 日金额	2021 年 1 月 1 日金额	变动金额
应收账款	3,474,583,761.16	3,621,587,315.12	147,003,553.96
预付账款	422,958,357.21	402,574,138.23	-20,384,218.98
其他应收款	2,730,054,459.51	2,665,967,772.14	-64,086,687.37
其他流动资产	3,767,515,151.63	3,767,240,197.21	-274,954.42
固定资产	32,139,224,805.98	33,049,306,620.93	910,081,814.95
在建工程	10,971,905,549.83	10,015,723,264.84	-956,182,284.99
无形资产	10,518,869,529.36	10,584,885,510.74	66,015,981.38
递延所得税资产	5,379,870,451.59	5,386,665,055.73	6,794,604.14
其他非流动资产	1,782,181,140.64	1,796,364,361.01	14,183,220.37
资产总额	71,187,163,206.91	71,290,314,235.95	103,151,029.04
应付账款	16,635,285,029.54	16,703,735,407.23	68,450,377.69
一年内到期非流动负债	4,990,303,101.15	4,990,162,836.84	-140,264.31
长期应付款	2,110,132,842.52	2,206,204,157.99	96,071,315.47
负债合计	23,735,720,973.21	23,900,102,402.06	164,381,428.85
未分配利润	-677,020,047.94	-733,035,901.79	-56,015,853.85
少数股东权益	4,302,744,032.65	4,297,529,486.69	-5,214,545.96
净资产合计	3,625,723,984.71	3,564,493,584.90	-61,230,399.81

报表科目	2020年12月31日金额	2021年1月1日金额	变动金额
负债和所有者权益合计	27,361,444,957.92	27,464,595,986.96	103,151,029.04

具体差错调整事项如下：

表：2021年会计差错具体调整事项

序号	会计差错更正的内容	批准处理情况	受影响的各个比较期间报表项目名称
1	前期费用损益化及符合资本化的重分类	总经理办公会审批	2020年度： 管理费用：增加 2,893,744.67 元 营业外支出：减少 11,342,108.37 元 2020 年以前： 年初未分配利润：减少 41,195,079.22 元 2020 年 12 月 31 日： 其他非流动资产：增加 31,542,937.92 元 其他流动资产：减少 46,966.07 元 其他应收款：减少 64,086,687.37 元 预付款项：减少 156,000.00 元
2	多能互补光热项目并网发电后停止资本化利息及费用	总经理办公会审批	2020年度： 财务费用：增加 56,100,812.69 元 税金及附加：增加 2,170,351.53 元 营业成本：增加 33,658,841.70 元 2020 年以前： 年初未分配利润：减少 23,611,799.40 元 2020 年 12 月 31 日： 在建工程：减少 115,541,805.32 元
3	乌图美仁项目并网后预转资并确认收入	总经理办公会审批	2020年度： 财务费用：增加 5,769,816.02 元 税金及附加：增加 74,900.50 元 营业成本：增加 5,821,811.75 元 营业收入：增加 4,993,778.03 元 2020 年 12 月 31 日： 固定资产：增加 911,286,325.26 元 其他非流动资产：减少 720,222.34 元 应付账款：增加 68,450,377.69 元 应收账款：增加 6,260,394.16 元 预付款项：减少 16,079,982.60 元 在建工程：减少 838,968,887.03 元
4	多能互补光伏 10 万千	总经理办公会审批	2020 年度：

序号	会计差错更正的内容	批准处理情况	受影响的各个比较期间报表项目名称
	瓦项目取得建设指标确认以前年度收入		营业收入：增加 59,075,479.17 元 2020 年以前： 年初未分配利润：增加 61,676,054.50 元 2020 年 12 月 31 日： 其他非流动资产：减少 16,639,495.21 元 应收账款：增加 139,020,783.52 元 在建工程：减少 1,629,754.64 元
5	江苏广恒新能源有限公司海域使用权确认无形资产并摊销	总经理办公会审批	2020 年度： 财务费用：增加 1,415,988.42 元 营业成本：减少 723,064.31 元 2020 年以前： 年初未分配利润正：减少 1,725,884.54 元 2020 年 12 月 31 日： 无形资产：增加 66,015,981.38 元 一年内到期的非流动负债：增加 1,342,537.21 元 预付款项：减少 1,058,679.45 元 在建工程：减少 41,838.00 元 长期应付款：增加 65,991,735.37 元
6	吉林通榆鲁能新能源有限公司、山东枣庄鲁能新能源有限公司扶贫支出调至固定资产核算并计提折旧	总经理办公会审批	2020 年度： 财务费用：增加 1,335,788.52 元 营业成本：减少 897,796.95 元 2020 年以前： 年初未分配利润：减少 2,184,880.69 元 2020 年 12 月 31 日 固定资产：增加 25,973,906.32 元 一年年内到期的非流动负债：减少 1,482,801.52 元 长期应付款：增加 30,079,580.10 元
7	青海广恒新能源有限公司预付土地款长期挂账转其他收并全额计提减值准备	总经理办公会审批	2020 年以前：资产减值损失增加 3,089,556.93 元 2020 年 12 月 31 日： 预付款项：减少 3,089,556.93 元
8	宁夏盐池鲁能新能源有限公司调整以前年度少确认收入	总经理办公会审批	2020 年以前： 主营业务收入：增加 1,494,387.93 元 2020 年 12 月 31 日： 应交税费：增加 227,988.35 元 应收账款：增加 1,722,376.28 元
9	山东枣庄鲁能新能源	总经理办公会审批	2020 年：

序号	会计差错更正的内容	批准处理情况	受影响的各个比较期间报表项目名称
	有限公司根据评估值计提固定资产减值并确认递延所得税资产		营业成本：减少 1,337,438.66 元 所得税费用：增加 334,359.67 元 2020 年以前： 年初未分配利润：减少 21,386,891.46 元 2020 年 12 月 31 日： 递延所得税资产：增加 6,794,604.16 元 固定资产：减少 27,178,416.63 元

3、2022 年前期差错影响报表科目如下：

表：2022 年会计差错具体调整事项

单位：元

序号	会计差错更正的内容	批准处理情况	受影响的各个比较期间报表项目名称	对 2021 年 12 月 31 日/2021 年度影响金额
1	项目前期费用	集团批复	其他应收款	-84,783,873.39
			年初未分配利润	-68,374,390.39
			管理费用	16,409,483.00
2	借款利息资本化	集团批复	存货	-18,685,484.60
			年初未分配利润	-18,685,484.60
3	所得税费用少计提	集团批复	所得税费用	-12,313,875.98
			应交税费	30,581,450.53
			年初未分配利润	-42,895,326.51

二、合并报表范围的变化

表：报告期内公司合并报表范围变化情况

报告期内合并范围变化情况				
2022 年新纳入合并的子公司				
序号	名称	所属行业	变动原因	变动后持股比例 (%)
1	上海绿高房地产服务有限公司	商务服务业	新设	65.00
2	青海茫崖鲁能新能源有限公司	电力、热力生产和供应业	新设	100.00
3	阜康鲁能新能源有限公司	电力、热力生产和供应业	新设	100.00
4	克拉玛依鲁能新能源有限公司	科技推广和应用服务业	新设	100.00
5	承德鲁能新能源有限公司	科技推广和应用服务业	新设	100.00
6	成都中绿园置业有限公司	房地产业	新设	100.00

7	沈阳中绿园置业有限公司	房地产业	增资	51.00
2022 年不再纳入合并的子公司				
1	北京鲁能陶然房地产开发有限公司	房地产业	注销	0
2	重庆太衡企业管理咨询有限公司	房地产业	注销	0
3	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	房地产业	注销	0
4	重庆鲁能生态旅游开发有限公司	房地产业	注销	0
5	福州天宇新能源有限公司	电力、热力、燃气及水生产和供应业	注销	0
2021 年度新纳入合并的子公司				
序号	名称	所属行业	变动原因	变动后持股比例 (%)
1	重庆太衡企业管理咨询有限公司	商务服务业	企业合并	100.00
2	杭州千岛湖全域旅游有限公司	旅游业	企业合并	51.45
3	重庆市江津区鲁能物业服务有限公司	房地产业	新设	100.00
4	北京中绿园房地产开发有限公司	房地产业	新设	100.00
5	汕头中绿园置地有限公司	房地产业	新设	100.00
6	青岛中绿园健康地产有限公司	房地产业	新设	100.00
7	济南中绿园房地产开发有限公司	房地产业	新设	70.00
8	海南绿发国际贸易有限公司	房地产业	新设	100.00
9	溧阳绿科建设有限公司	房地产业	新设	50.00
10	甘肃鲁能新能源有限公司	电力、热力生产和供应业	新设	100.00
11	青海格尔木涩北新能源有限公司	电力、热力生产和供应业	新设	51.99
2020 年度新纳入合并的子公司				
序号	名称	所属行业	变动原因	变动后持股比例 (%)
1	鲁能集团有限公司	房地产业	无偿划转	100.00
2	都城伟业集团有限公司	房地产业	无偿划转	100.00
3	文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司	房地产开发	新设	100.00
4	海南亿隆城建投资有限公司	房地产开发	企业合并	60.00
5	天津中绿电投资股份有限公司	投资管理	新设	76.13

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

(一) 公司报告期内合并资产负债表

表：合并资产负债表

单位：万元

项目	2023年9月末	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动资产：					
货币资金	2,653,983.19	2,752,676.95	3,167,707.59	2,792,460.03	1,426,864.29
交易性金融资产	473,052.00	539,918.00	563,870.00	749,498.00	-
以公允价值计量	-	-	-	-	-

且其变动计入当期损益的金融资产					
应收票据	-	-	-	-	22,120.58
应收账款	613,536.00	591,271.60	542,945.81	504,768.84	347,458.38
应收款项融资	1,030.80	6,050.38	11,888.10	14,305.09	-
预付款项	84,706.69	38,305.39	25,033.01	52,759.29	42,295.84
其他应收款	125,346.09	137,384.30	216,481.91	142,057.47	273,005.45
存货	9,682,564.72	9,938,587.24	8,784,281.28	9,358,195.57	9,106,474.44
合同资产	36,438.11	36,438.11	36,438.11	1,000.36	-
一年内到期的非流动资产	60,987.26	60,979.87	60,979.87	74,049.31	-
其他流动资产	472,075.39	470,764.84	433,520.83	438,663.47	376,751.52
流动资产合计	14,203,720.24	14,572,376.69	13,843,146.51	14,127,757.42	11,594,970.48
非流动资产:					
债权投资	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	207,725.25
持有至到期投资	-	-	-	-	-
长期应收款	13,531.63	13,411.63	13,411.63	6,674.06	-
长期股权投资	333,676.34	330,517.43	338,719.54	633,047.64	598,998.53
其他权益工具投资	10,028.17	10,028.17	10,028.17	2,194.32	-
其他非流动金融资产	91,662.82	91,671.92	66,655.60	36,126.00	-
投资性房地产	887,294.54	897,148.82	924,328.84	983,962.28	898,378.35
固定资产	3,658,764.00	3,718,646.88	3,480,956.31	3,395,129.98	3,213,922.48
在建工程	1,542,457.30	1,171,911.95	1,236,226.84	907,585.44	1,097,190.55
生产性生物资产	2,404.26	2,526.81	2,714.24	867.85	971.66
使用权资产	233,571.75	146,151.25	160,984.91	181,191.23	-
无形资产	952,513.42	908,606.77	910,911.87	912,085.79	1,051,886.95
开发支出	2,417.96	2,750.54	2,117.36	1,468.40	306.72
商誉	-	-	-	-	-
长期待摊费用	16,094.41	12,555.09	13,480.71	13,502.02	14,262.04
递延所得税资产	649,633.24	654,226.53	640,368.68	581,410.46	537,987.05
其他非流动资产	728,988.23	250,557.18	186,545.82	180,986.19	178,218.11
非流动资产合计	9,123,038.09	8,210,710.97	7,987,450.52	7,836,231.65	7,799,847.69
资产总计	23,326,758.32	22,783,087.66	21,830,597.03	21,963,989.07	19,394,818.17
流动负债:					
短期借款	562,190.65	23,727.41	23,128.86	15,034.38	30,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-	-
应付票据	3,560.00	17,005.52	9,144.27	39,493.39	3,000.00

应付账款	1,378,436.53	1,448,239.82	1,574,279.21	1,566,486.99	1,663,528.50
预收款项	30,872.40	31,637.67	29,986.92	31,451.01	36,029.72
合同负债	1,597,844.38	1,829,615.39	2,107,771.04	2,178,895.98	1,992,608.57
应付职工薪酬	15,922.70	12,833.06	18,694.25	8,720.59	9,813.89
应交税费	564,162.40	559,938.09	809,102.82	706,704.77	548,559.07
其他应付款	447,176.57	410,808.64	340,088.27	368,560.80	444,334.90
一年内到期的非流动负债	207,944.51	434,987.35	732,969.15	458,591.02	499,030.31
其他流动负债	137,734.87	157,031.19	174,829.65	173,639.75	162,007.44
流动负债合计	4,945,845.01	4,925,824.13	5,819,994.46	5,547,578.67	5,388,912.41
非流动负债：					
长期借款	5,385,776.41	5,045,230.33	3,914,440.77	4,107,547.31	3,555,092.43
应付债券	2,575,422.58	2,375,445.94	1,832,330.40	2,102,189.64	2,068,254.64
租赁负债	174,367.52	103,026.15	96,612.50	126,043.71	-
长期应付款	101,375.03	103,422.21	104,735.61	165,626.22	211,013.28
长期应付职工薪酬	-	-	-	-	1,902.29
预计负债	7,532.51	7,532.51	7,532.51	11,644.11	8,227.33
递延收益	7,955.11	2,701.16	2,705.63	3,180.87	-14,157.33
递延所得税负债	165,244.98	169,958.89	115,071.74	182,420.96	7,268.10
其他非流动负债	-	-	-	-	-
非流动负债合计	8,417,674.14	7,807,317.20	6,073,429.15	6,698,652.83	5,837,600.75
负债合计	13,363,519.15	12,733,141.33	11,893,423.62	12,246,231.51	11,226,513.15
所有者权益(或股东权益)：					
实收资本(或股本)	4,499,607.65	4,499,607.65	4,499,607.65	4,499,607.65	4,000,000.00
资本公积	4,216,949.69	4,216,939.55	4,216,939.55	4,317,555.83	3,817,612.47
其他综合收益	2,311.53	2,294.80	2,308.14	2,313.33	-11,907.17
专项储备	2,337.48	1,631.62	133.80	-	-
盈余公积	18,348.54	18,349.56	18,349.56	4,555.35	27.32
未分配利润	714,600.54	817,875.36	716,813.62	470,518.93	-67,702.00
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	9,454,155.43	9,556,698.54	9,454,152.32	9,294,551.09	7,738,030.62
少数股东权益	509,083.75	493,247.80	483,021.09	423,206.48	430,274.40
所有者权益(或股东权益)合计	9,963,239.18	10,049,946.33	9,937,173.41	9,717,757.56	8,168,305.02
负债和所有者权益(或股东权益)总计	23,326,758.32	22,783,087.66	21,830,597.03	21,963,989.07	19,394,818.17

（二）公司报告期内合并利润表

表：合并利润表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	2,676,348.29	1,847,854.22	2,905,364.11	3,452,261.85	3,193,416.50
其中：营业收入	2,676,348.29	1,847,854.22	2,905,364.11	3,452,261.85	3,193,416.50
二、营业总成本	2,411,332.87	1,623,676.16	2,892,627.52	3,199,721.92	2,922,577.19
其中：营业成本	1,672,101.75	1,113,440.08	2,066,832.14	2,196,143.90	2,168,568.34
税金及附加	256,198.47	200,144.06	146,165.57	330,195.87	201,835.29
销售费用	92,297.38	57,593.39	122,830.91	126,971.62	108,285.23
管理费用	240,286.69	152,079.44	337,070.13	298,950.44	244,000.68
研发费用	1,607.08	188.03	2,632.85	1,718.03	2,673.03
财务费用	148,841.49	100,231.16	217,095.94	245,742.07	197,214.61
其中：利息费用	172,940.12	115,499.82	242,867.91	255,593.91	204,210.65
利息收入	25,828.76	16,490.17	36,016.83	15,937.30	14,082.18
加：其他收益	6,878.30	3,793.09	7,994.62	7,435.35	9,747.80
投资收益（损失以“-”号填列）	7,381.76	-3,564.27	883,785.10	214,380.85	103,953.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,468.17	-4,766.27	130,592.11	131,288.67	98,117.49
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-90,845.10	-23,979.10	-187,588.32	544,325.69	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,345.76	-5,214.02	-756.29	-8,466.59	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-223,385.62	-236,329.79	-85,873.67
资产处置收益（损失以“-”号填列）	61.56	54.62	344.89	1,966.74	2,825.55
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	181,146.18	195,268.38	493,130.96	775,852.18	301,492.68
加：营业外收入	4,705.34	3,721.28	11,227.67	85,460.48	7,125.16
减：营业外支出	827.12	129.17	2,012.90	10,491.87	7,457.58
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	185,024.40	198,860.49	502,345.73	850,820.79	301,160.27
减：所得税费用	91,692.53	85,117.60	182,397.14	311,957.12	128,755.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	93,331.86	113,742.89	319,948.59	538,863.66	172,404.58
(一)归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	76,900.23	101,750.06	313,188.30	575,264.37	133,368.32

项目	2023年1-9月	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
(二)少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	16,431.64	11,992.83	6,760.29	-36,400.71	39,036.26
六、其他综合收益的税后净额	3.38	-13.34	-503.73	16,475.24	-253,122.09
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	3.38	-13.34	-497.74	16,460.14	-253,104.71
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-5.99	15.11	-17.38
七、综合收益总额	93,335.25	113,729.55	319,444.86	555,338.91	-80,717.51
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	76,903.61	101,736.71	312,690.56	591,724.51	-119,736.39
(二)归属于少数股东的综合收益总额	16,431.64	11,992.83	6,754.30	-36,385.60	39,018.88

(三)公司报告期内合并现金流量表

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020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	2,242,154.75	1,632,035.55	2,863,031.81	3,684,004.30	3,045,093.90
收到的税费返还	54,989.90	31,849.82	151,217.48	27,165.58	32,483.69
收到其他与经营活动有关的现金	341,057.84	197,702.85	339,285.23	335,442.35	556,850.22
经营活动现金流入小计	2,638,202.49	1,861,588.22	3,353,534.51	4,046,612.24	3,634,427.82
购买商品、接受劳务支付的现金	1,121,368.79	780,460.53	1,638,036.83	2,394,618.87	2,361,553.83
支付给职工及为职工支付的现金	168,821.50	112,256.94	275,301.50	271,332.72	218,163.24
支付的各项税费	749,272.72	657,109.16	505,307.46	605,847.27	462,307.83
支付其他与经营活动有关的现金	387,691.01	235,792.27	501,702.29	356,648.49	718,762.54
经营活动现金流出小计	2,427,154.02	1,785,618.89	2,920,348.08	3,628,447.34	3,760,787.44
经营活动产生的现金流量净额	211,048.47	75,969.33	433,186.43	418,164.89	-126,359.62
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	239,728.69	239,719.59	1,022,866.02	250,000.09	64,402.76
取得投资收益收到的现金	15,370.72	3,176.01	254,493.92	98,827.21	107,691.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8.59	104.75	19.79	8,085.09	128,754.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	178,796.08	29,883.07

项目	2023年1-9月	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
收到其他与投资活动有关的现金	1,878.36	1,878.36	-	1,352.79	491.05
投资活动现金流入小计	256,986.35	244,878.71	1,277,379.73	537,061.25	331,222.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,267,140.90	332,511.06	474,666.73	486,888.54	1,050,301.07
投资支付的现金	221,050.42	221,050.42	237,068.66	106,775.85	39,046.57
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,359,243.17	1,359,243.17	-	94,164.19	18,746.55
支付其他与投资活动有关的现金	1,675.52	1,675.52	-	41.97	2,113.02
投资活动现金流出小计	2,849,110.01	1,914,480.18	711,735.39	687,870.55	1,110,207.20
投资活动产生的现金流量净额	-2,592,123.66	-1,669,601.47	565,644.34	-150,809.30	-778,984.40
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	5,928.06	2,587.50	1,651.50	1,015,164.95	31,278.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,928.06	2,587.50	1,651.50	15,164.95	31,278.00
取得借款收到的现金	3,345,163.08	2,141,331.24	2,010,868.93	1,767,745.17	2,320,496.44
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	5,956.89	126,098.70
筹资活动现金流入小计	3,351,091.13	2,143,918.74	2,012,520.43	2,788,867.01	2,477,873.14
偿还债务支付的现金	1,133,611.41	783,087.31	2,219,922.46	1,364,698.17	1,081,814.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	274,498.99	123,712.68	348,587.62	312,561.38	261,012.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	110.40	110.40	4,686.11	11,610.64	13,338.33
支付其他与筹资活动有关的现金	60,571.93	41,984.02	113,346.45	45,914.57	29,807.23
筹资活动现金流出小计	1,468,682.33	948,784.01	2,681,856.53	1,723,174.13	1,372,634.21
筹资活动产生的现金流量净额	1,882,408.80	1,195,134.73	-669,336.10	1,065,692.89	1,105,238.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	6.85	1.32	36.40	-46.83	1.16
五、现金及现金等价物净增加额	-498,659.54	-398,496.08	329,531.07	1,333,001.65	199,896.07
加：期初现金及现金等价物余额	3,018,592.39	3,015,139.83	2,685,608.76	1,352,607.11	1,152,711.03
六、期末现金及现金等价物余额	2,519,932.84	2,616,643.75	3,015,139.83	2,685,608.76	1,352,607.11

(四) 公司报告期内母公司资产负债表

发行人报告期内的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

表：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023年9月末	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动资产：					
货币资金	1,367,239.21	1,439,216.37	1,966,040.24	814,163.49	98,123.44

项目	2023年9月末	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
交易性金融资产	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-	-
预付款项	72.46	117.57	16.68	122.76	312.51
应收资金集中管理款	-	-	1,795.23	-	-
其他应收款	483,281.69	353,568.26	354,470.94	198,604.11	-
存货	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	920,197.27	945,567.19	1,046,210.47	6,045.76	-
其他流动资产	175,138.41	157,423.01	176,200.68	167,493.68	54.57
流动资产合计	2,945,929.04	2,895,892.41	3,544,734.23	1,186,429.79	98,490.53
非流动资产:					
债权投资	975,694.29	873,794.29	962,294.29	1,872,604.29	-
长期应收款	-	-	-	-	-
长期股权投资	7,815,835.57	7,815,835.57	7,815,835.57	7,818,410.13	7,818,410.13
固定资产	1,206.28	1,224.24	1,362.83	810.24	7.52
在建工程	1,168.42	320.80	-	237.08	-
使用权资产	49,065.82	50,587.31	1,958.29	1,328.43	-
无形资产	2,501.56	2,682.93	3,056.67	2,004.14	-
开发支出	1,683.65	2,097.86	1,667.25	1,468.40	175.75
长期待摊费用	298.89	317.72	355.36	-	-
递延所得税资产	493.35	493.35	-	-	-
非流动资产合计	8,847,947.83	8,747,354.06	8,786,530.27	9,696,862.70	7,818,593.40
资产总计	11,793,876.87	11,643,246.48	12,331,264.51	10,883,292.49	7,917,083.93
流动负债:					
应付账款	590.72	1,502.99	1,237.54	2,351.40	-
应付职工薪酬	421.78	233.48	334.31	88.27	-
应交税费	1,313.44	3,888.42	851.53	4,273.33	0.08
其他应付款	1,941,380.50	1,922,548.52	3,192,258.32	2,026,809.13	101,100.82
一年内到期的非流动负债	13,291.14	6,878.55	996.60	640.64	-
其他流动负债	-	-	-	-	-
流动负债合计	1,956,997.58	1,935,051.96	3,195,678.30	2,034,162.76	101,100.90
非流动负债:					
应付债券	899,433.53	699,575.71	200,000.88	-	-
租赁负债	54,344.98	54,077.23	1,164.80	680.04	-
递延所得税负债	476.01	476.01	-	-	-
非流动负债合计	954,254.52	754,128.95	201,165.67	680.04	-
负债合计	2,911,252.11	2,689,180.91	3,396,843.97	2,034,842.80	101,100.90
所有者权益（或股东权益）:					
实收资本（或股本）	4,499,607.65	4,499,607.65	4,499,607.65	4,499,607.65	4,000,000.00
资本公积	4,321,538.42	4,321,538.42	4,321,538.42	4,321,538.42	3,821,146.07

项目	2023年9月末	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
减：库存股	-	-	-	-	-
盈余公积	18,349.56	18,349.56	18,349.56	4,555.35	27.32
未分配利润	43,129.14	114,569.94	94,924.91	22,748.27	-5,190.36
所有者权益(或股东权益)合计	8,882,624.76	8,954,065.57	8,934,420.53	8,848,449.69	7,815,983.03
负债和所有者权益(或股东权益)总计	11,793,876.87	11,643,246.48	12,331,264.51	10,883,292.49	7,917,083.93

(五) 公司报告期内母公司利润表

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业收入	-1,012.60	-1,012.60	1,012.60	-	-
其中：营业收入	-1,012.60	-1,012.60	1,012.60	-	-
二、营业总成本	42,466.77	25,365.27	45,591.13	35,778.94	2,527.36
营业成本	-	-	-	-	2.27
税金及附加	780.68	643.94	586.81	782.38	2,016.14
销售费用	192.67	99.51	164.74	-	-
管理费用	35,421.99	22,049.99	45,526.51	30,153.10	57.14
研发费用	1,366.53	36.79	1,138.58	1,018.64	465.22
财务费用	4,704.89	2,535.03	-1,825.51	3,824.83	-13.41
其中：利息费用	14,477.99	7,512.96	221.45	58.84	-
利息收入	9,784.81	4,985.16	6,686.95	-3,764.62	13.50
加：其他收益	967.55	22.78	20.20	0.00	0.03
投资收益（损失以“-”号填列）	79,554.09	54,996.51	200,153.24	94,694.97	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	8.29
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-2.04	-	-	-	0.92
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	37,040.24	28,641.43	155,594.91	58,916.03	-2,518.10
加：营业外收入	0.00	0.00	2.00	1.50	7.34
减：营业外支出	0.00	0.00	1,053.70	1,036.00	105.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	37,040.24	28,641.43	154,543.22	57,881.53	-2,616.31
减：所得税费用	10,437.48	9,013.73	16,601.17	7,410.87	-
五、净利润（净亏损以“-”）	26,602.75	19,627.70	137,942.05	50,470.66	-2,616.31

项目	2023年1-9月	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
号填列)					
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	26,602.75	19,627.70	137,942.05	50,470.66	-2,616.31
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-	-
六、综合收益总额	26,602.75	19,627.70	137,942.05	50,470.66	-2,616.31

(六) 公司报告期内母公司现金流量表

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020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	-	-	-	-	72.68
收到的税费返还	1,211.85	-	525.96	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	-999,012.63	-1,051,467.77	1,662,649.51	1,918,050.49	100,147.95
经营活动现金流入小计	-997,800.77	-1,051,467.77	1,663,175.47	1,918,050.49	100,220.62
购买商品、接受劳务支付的现金	5,291.83	3,661.34	17,242.06	15,525.24	64.93
支付给职工及为职工支付的现金	12,177.54	8,597.98	16,850.79	13,789.61	-
支付的各项税费	12,139.98	9,211.29	29,656.47	7,188.77	2,017.17
支付其他与经营活动有关的现金	389,760.78	219,239.28	571,193.74	180,636.76	769.62
经营活动现金流出小计	419,370.12	240,709.88	634,943.05	217,140.38	2,851.72
经营活动产生的现金流量净额	-1,417,170.90	-1,292,177.65	1,028,232.42	1,700,910.11	97,368.90
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	495,940.00	465,740.00	93,600.00	609,100.00	-
取得投资收益收到的现金	89,639.72	63,684.32	114,672.79	67,737.23	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.60	-	-	-	5.02
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	362.29		
投资活动现金流入小计	585,580.32	529,424.32	208,635.08	676,837.23	5.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	62.61	7.01	194.75	-	-
投资支付的现金	391,100.00	263,200.00	226,500.00	2,649,104.29	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	391,162.61	263,207.01	226,694.75	2,649,104.29	-
投资活动产生的现金流量净额	194,417.70	266,217.31	-18,059.67	-1,972,267.07	5.02
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	-	-	-	1,000,000.00	-
取得借款收到的现金	700,000.00	500,000.00	200,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	700,000.00	500,000.00	200,000.00	1,000,000.00	-

项目	2023年1-9月	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
偿还债务支付的现金	-	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	74,934.20	-	57,372.21	12,603.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,113.63	863.53	923.79	-	-
筹资活动现金流出小计	76,047.83	863.53	58,296.00	12,603.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	623,952.17	499,136.47	141,704.00	987,397.00	-
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	-598,801.03	-526,823.87	1,151,876.75	716,040.05	97,373.92
加：期初现金及现金等价物余额	1,966,040.24	1,966,040.24	814,163.49	98,123.44	749.52
六、期末现金及现金等价物余额	1,367,239.21	1,439,216.37	1,966,040.24	814,163.49	98,123.44

（七）最近三年及一期重大资产重组情况

发行人与国家电网有限公司于 2020 年 8 月签订的《关于子公司股权无偿划转的通知》，将国家电网有限公司持有的鲁能集团有限公司及都城伟业集团有限公司 100% 国有股权按照 2020 年 7 月 31 日的账面数据无偿划转至公司，划转后鲁能集团有限公司和都城伟业集团有限公司成为公司的全资子公司。同时公司的股东变更为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，持股比例分别为 40.00%、30.00%、30.00%，直接接受国务院国有资产监督管理委员会监管。

四、财务数据和财务指标情况

报告期内，发行人合并报表口径的主要财务数据和财务指标具体如下：

主要财务数据和财务指标					
项目	2023年1-9月 /2023年9月末	2023年1-6月 /2023年6月末	2022年度 /2022年末	2021年度 /2021年末	2020年度 /2020年末
总资产（亿元）	2,332.68	2,278.31	2,183.06	2,196.40	1,939.48
总负债（亿元）	1,336.35	1,273.31	1,189.34	1,224.62	1,122.65
全部债务（亿元）	873.49	789.64	651.20	672.29	615.54
所有者权益（亿元）	996.32	1,004.99	993.72	971.78	816.83
营业总收入（亿元）	267.63	184.79	290.54	345.23	319.34
利润总额（亿元）	18.50	19.89	50.23	85.08	30.12
净利润（亿元）	9.33	11.37	31.99	53.89	17.24
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-	13.59	-11.55	0.11	15.92
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	7.69	10.18	31.32	57.53	13.34
经营活动产生现金流量净额（亿元）	21.10	7.60	43.32	41.82	-12.64

投资活动产生现金流量净额（亿元）	-259.21	-166.96	56.56	-15.08	-77.90
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	188.24	119.51	-66.93	106.57	110.52
流动比率	2.87	2.96	2.38	2.55	2.15
速动比率	0.91	0.94	0.87	0.86	0.46
资产负债率（%）	57.29	55.89	54.48	55.76	57.88
债务资本比率（%）	46.72	44.00	39.59	40.89	42.97
营业毛利率（%）	37.52	39.74	28.86	36.39	32.09
平均总资产回报率（%）	0.55	1.02	1.46	2.61	0.91
加权平均净资产收益率（%）	1.25	2.28	3.26	6.03	2.08
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	2.72	-1.18	0.01	1.92
EBITDA（亿元）	-	46.44	104.51	139.47	75.29
EBITDA 全部债务比（%）	-	5.88	16.05	20.75	12.23
EBITDA 利息保障倍数	-	3.15	3.36	4.40	2.87
应收账款周转率（次/年）	6.17	6.52	5.55	8.10	10.46
存货周转率（次/年）	0.24	0.24	0.23	0.24	0.25

注：

- (1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- (4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；
- (5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；
- (6) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- (7) 总资产收益率=报告期净利润/[(期初资产总额+期末资产总额) /2]×100%
- (8) 净资产收益率=报告期净利润/[(期初净资产总额+期末净资产总额) /2]×100%
- (9) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)；
- (10) EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；
- (11) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；
- (12) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
- (13) 存货周转率=营业成本/平均存货；
- (14) 2023年1-6月指标比例计算数据为年化数据。

五、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司报告期财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力及其可持续性、未来业务目标进行了如下分析：

（一）资产结构分析

各报告期末，公司资产情况如下：

表：各报告期末公司资产情况

单位：万元，%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	14,572,376.69	63.96	13,843,146.51	63.41	14,127,757.42	64.32	11,594,970.48	59.78
非流动资产	8,210,710.97	36.04	7,987,450.52	36.59	7,836,231.65	35.68	7,799,847.69	40.22
资产总计	22,783,087.66	100.00	21,830,597.03	100.00	21,963,989.07	100.00	19,394,818.17	100.00

报告期各期末，公司流动资产总额分别为 11,594,970.48 万元、14,127,757.42 万元、13,843,146.51 万元和 14,572,376.69 万元，占总资产的比例分别为 59.78%、64.32%、63.41% 和 63.96%。

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，故流动资产是总资产的主要组成部分。

1、流动资产分析

表：报告期各期末流动资产明细表

单位：万元，%

项目	2023年6月30日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,752,676.95	18.89	3,167,707.59	22.88	2,792,460.03	19.77	1,426,864.29	12.31
交易性金融资产	539,918.00	3.71	563,870.00	4.07	749,498.00	5.31	-	-
应收票据	-	-	-	-	-	-	22,120.58	0.19
应收账款	591,271.60	4.06	542,945.81	3.92	504,768.84	3.57	347,458.38	3.00
应收款项融资	6,050.38	0.04	11,888.10	0.09	14,305.09	0.10	-	-
预付款项	38,305.39	0.26	25,033.01	0.18	52,759.29	0.37	42,295.84	0.36
其他应收款	137,384.30	0.94	216,481.91	1.56	142,057.47	1.01	273,005.45	2.35
存货	9,938,587.24	68.20	8,784,281.28	63.46	9,358,195.57	66.24	9,106,474.44	78.54
合同资产	36,438.11	0.25	36,438.11	0.26	1,000.36	0.01	-	-
一年内到期的非流动资产	60,979.87	0.42	60,979.87	0.44	74,049.31	0.52	-	-
其他流动资产	470,764.84	3.23	433,520.83	3.13	438,663.47	3.10	376,751.52	3.25
流动资产合计	14,572,376.69	100.00	13,843,146.51	100.00	14,127,757.42	100.00	11,594,970.48	100.00

公司流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、存货和其他流动资产，报告期各期末，上述五项合计金额分别占各期末流动资产总额的 97.09%、97.99%、97.47% 及 98.08%。公司主要流动资产具体情况如下：

（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。最近三年一期末，货币资金分别为 1,426,864.29 万元、2,792,460.03 万元、3,167,707.59 万元及 2,752,676.95 万元，占流动资产的 12.31%、19.77%、22.88%、18.89%。

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人货币资金 2,752,676.95 万元中，受限的保证金及商品房预售监管资金等金额为 155,445.99 万元。

2021 年末，发行人货币资金余额为 2,792,460.03 万元，比上年末增加 1,365,595.74 万元，增幅 95.71%，主要系公司收到股权投资款 1,000,000.00 万元所致。2022 年末，发行人货币资金余额为 3,167,707.59 万元，较上年末增加 13.44%，主要是由于出售国能锦界能源有限责任公司股权及预售监管资金致使银行存款及其他货币资金增加所致。2023 年 6 月末，发行人货币资金余额为 2,752,676.95 万元，较上年末减少 13.10%。

报告期各期末，发行人货币资金构成情况如下：

表：报告期各期末发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
库存现金	143.56	97.46	75.18	83.35
银行存款	2,655,957.56	3,019,402.01	2,738,140.28	1,390,235.76
其他货币资金	96,575.82	148,208.13	54,244.57	36,545.18
合计	2,752,676.95	3,167,707.59	2,792,460.03	1,426,864.29

（2）交易性金融资产

报告期各期末，发行人交易性金融资产账面价值分别为 0.00 万元、749,498.00 万元、563,870.00 万元、539,918.00 万元，其占流动资产的比例分别为 0、5.31%、4.07%、3.71%。发行人 2021 年新增交易性金融资产主要为权益性投资增加所致，发行人 2022 年交易性金融资产较上年末下降主要是由于公允价值变动所致，近一期交易性金融资产较上年末下降主要是由于公允价值变动所致。

（3）应收账款

报告期各期末，发行人应收账款账面价值分别为 347,458.38 万元、504,768.84 万元、542,945.81 万元和 591,271.60 万元，分别占流动资产的 3.00%、3.57%、3.92%、4.06%，近年来金额增幅较大主要系电力企业应收款增加所致。

截至 2022 年末，发行人应收账款账龄结构如下表所示：

表：2022 年末发行人应收账款账龄结构

单位：万元

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	248,609.83	230,056.04
1-2 年	173,505.53	147,938.74
2-3 年	101,093.73	127,439.89
3 年以上	40,800.93	18,470.51
小计	564,010.02	523,905.18
减：坏账准备	21,064.21	19,136.34
合计	542,945.81	504,768.84

截至 2022 年末，发行人前五名应收账款情况如下表所示：

表：2022 年末发行人前五名应收账款情况

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占应收账款合计比例
国网青海省电力公司	195,966.17	34.75
国网江苏省电力有限公司	93,966.53	16.66
内蒙古电力（集团）有限责任公司	58,450.90	10.36
国网甘肃省电力公司	50,493.76	8.95
国网新疆电力有限公司	45,480.01	8.06
合计	444,357.36	78.78

（4）其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款账面价值分别为 273,005.45 万元、142,057.47 万元、216,481.91 万元和 137,384.30 万元，分别占流动资产的 2.35%、1.01%、1.56%、0.94%，2021 年金额降幅较大主要系其他应收款项计提减值所致，2022 年金额回升主要系支付大额项目地块竞买保证金。

截至 2022 年末，发行人按坏账准备计提方法披露其他应收款项情况如下表所示：

表：2022 年末发行人按坏账准备计提方法披露其他应收款项情况

单位：万元

类别	账面余额	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备的其他应收款项	41,837.24	30,246.87	11,590.36
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	220,300.04	26,830.64	193,469.39

其中：账龄组合	31,734.42	26,830.64	4,903.77
其他信用风险较低组合	188,565.62	0.00	188,565.62
合计	262,137.27	57,077.52	205,059.75

截至 2022 年末，发行人前五名其他应收款情况如下表所示：

表：2022年末发行人前五名其他应收款情况

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计比例	坏账准备
河北雄安新区公共资源交易中心	保证金	54,745.00	1 年以内	20.88	-
北京市土地整理储备中心顺义区分中心	土地返还款	27,636.14	5 年以内	10.54	16,045.78
济南市中控股集团有限公司	往来款	19,936.00	1 年以内	7.61	-
海阳市财政局	意向土地拆迁垫付款及安全文明措施费	19,483.94	5 年以内： 1,149.94 万元	7.43	-
			5 年以上： 18,334.00 万元		
文昌市自然资源和规划局	土地补偿款	15,535.33	1 年以内	5.93	-
合计	-	137,336.41	-	52.39	16,045.78

(5) 存货

报告期各期末，发行人存货账面价值分别为 9,106,474.44 万元、9,358,195.57 万元、8,784,281.28 万元和 9,938,587.24 万元，分别占流动资产的 78.54%、66.24%、63.46% 和 68.20%。

2021 年末，发行人存货账面价值为 9,358,195.57 万元，比上年末增加 251,721.13 万元，增幅 2.76%，主要系房地产业务建设项目增多所致。2022 年末，发行人存货账面价值为 8,784,281.28 万元，较上年末减少 6.13%，主要存货去化速度快于存货增加速度所致。2023 年 6 月末，发行人存货账面价值为 9,938,587.24 万元，较上年末增加 13.14%，主要系已完工房地产项目增加及土地储备增加所致。

报告期各期末，发行人存货构成情况如下表：

表：报告期各期末发行人存货构成情况

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
原材料	580.24	546.92	587.68	639.96
自制半成品及在产品	4,052,477.46	4,740,735.65	5,693,919.17	4,850,576.74
其中：已完工未结算工程	1,101.10	-	-	417.80
开发成本	4,043,394.48	4,726,977.52	5,681,803.78	4,838,741.03
库存商品（产成品）	3,806,652.53	3,558,019.41	3,130,774.37	3,438,176.73
其中：开发产品	3,793,000.38	3,546,480.50	3,124,015.42	3,432,640.15
周转材料（包装物、低值易耗品等）	275.39	325.82	219.22	277.02
消耗性生物资产	3,910.75	3,713.86	2,667.62	2,618.41
其他	2,074,690.87	480,939.62	530,027.51	814,185.57
其中：尚未开发的土地储备	2,074,690.87	480,939.62	530,027.51	814,185.57
合计	9,938,587.24	8,784,281.28	9,358,195.57	9,106,474.44

(6) 其他流动资产

报告期各期末，发行人其他流动资产账面价值分别为 376,751.52 万元、438,663.47 万元、433,520.83 万元和 470,764.84 万元。分别占流动资产的 3.25%、3.10%、3.13% 和 3.23%。

2021 年末，发行人其他流动资产账面价值较 2020 年末增长 16.43%，主要系营业收入增加带来的待认证及待抵扣进项税增加所致。2022 年末，发行人其他流动资产账面价值较 2021 年末减少 1.17%。

2、非流动资产分析

表：报告期各期末非流动资产明细表

单位：万元，%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末		2020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	-	-	-	-	-	-	207,725.25	2.66
长期应收款	13,411.63	0.16	13,411.63	0.17	6,674.06	0.09	-	-
长期股权投资	330,517.43	4.03	338,719.54	4.24	633,047.64	8.08	598,998.53	7.68
其他权益工具投资	10,028.17	0.12	10,028.17	0.13	2,194.32	0.03	-	-
其他非流动金融资产	91,671.92	1.12	66,655.60	0.83	36,126.00	0.46	-	-
投资性房地产	897,148.82	10.93	924,328.84	11.57	983,962.28	12.56	898,378.35	11.52
固定资产	3,718,646.88	45.29	3,480,956.31	43.58	3,395,129.98	43.33	3,213,922.48	41.20
在建工程	1,171,911.95	14.27	1,236,226.84	15.48	907,585.44	11.58	1,097,190.55	14.07
生产性生物资产	2,526.81	0.03	2,714.24	0.03	867.85	0.01	971.66	0.01

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
使用权资产	146,151.25	1.78	160,984.91	2.02	181,191.23	2.31	-	-
无形资产	908,606.77	11.07	910,911.87	11.40	912,085.79	11.64	1,051,886.95	13.49
开发支出	2,750.54	0.03	2,117.36	0.03	1,468.40	0.02	306.72	0.00
长期待摊费用	12,555.09	0.15	13,480.71	0.17	13,502.02	0.17	14,262.04	0.18
递延所得税资产	654,226.53	7.97	640,368.68	8.02	581,410.46	7.42	537,987.05	6.90
其他非流动资产	250,557.18	3.05	186,545.82	2.34	180,986.19	2.31	178,218.11	2.28
非流动资产合计	8,210,710.97	100.00	7,987,450.52	100.00	7,836,231.65	100.00	7,799,847.69	100.00

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产组成，报告期各期末，上述六项合计金额分别占各期末非流动资产总额的 94.86%、94.60%、94.29%、93.55%。公司主要非流动资产具体情况如下：

（1）长期股权投资

报告期各期末，发行人长期股权投资余额分别为 598,998.53 万元、633,047.64 万元、338,719.54 万元和 330,517.43 万元，占非流动资产的比重分别为 7.68%、8.08%、4.24% 和 4.03%。

截至 2021 年末，发行人长期股权投资为 633,047.64 万元，同比增加 5.68%，主要系对联营企业的长期股权投资增值；截至 2022 年末，发行人长期股权投资为 338,719.54 万元，较年初减少 46.49%，主要系处置国能锦界能源有限责任公司股权及对沈阳中绿园置业有限公司增资使其从合营企业变成控股子公司。

截至 2022 年末，发行人主要长期股权投资明细如下：

表：2022 年末主要长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	投资成本	年初余额	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	期末余额
联营企业							
张北建投华实风能有限公司	4,410.00	6,762.94	666.73	-	-	-	7,429.68
新疆天风发电股份有限公司	17,865.83	25,773.51	-1,900.02	-	7.13	3,132.34	20,748.29

被投资单位	投资成本	年初余额	权益法下 确认的投 资损益	其他综 合收益 调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	期末余额
汕头南瑞鲁能控制系统有限公司	1,000.00	1,023.40	14.97	-	-	-	1,038.38
崇礼建投华实风能有限公司	8,751.40	10,168.49	242.50	-	-	-	10,410.99
赤峰新胜风力发电有限公司	9,023.08	13,570.68	910.97	-	-	1,485.55	12,996.10
中绿国际投资(上海)有限公司	24,000.00	19,998.54	-1,176.06	-	-	-	18,822.49
山东鲁能乒乓球俱乐部股份有限公司	641.62	271.00	46.62	-	-	-	317.61
山东济矿鲁能煤电股份有限公司	16,000.00	224,454.42	19,239.35	-5,802.17	-	-	237,891.60
国家电网(上海)智能电网研发投资有限公司	36,000.00	24,424.47	-1,299.51	-	-	-	23,124.96
山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	3,983.93	6,159.92	-4.07	-216.41	-	-	5,939.45
合计	121,675.86	332,607.37	16,741.48	-6,018.58	7.13	4,617.89	338,719.54

注：发行人于 2023 年 1 月 20 日披露《中国绿发投资集团有限公司出售转让资产的公告》，根据经营和业务发展的需要，发行人全资子公司都城伟业集团有限公司作为转让方，与中国神华能源股份有限公司作为受让方，签署了《产权交易合同》，都城伟业将持有的国能锦界能源有限责任公司 30%股权转让给中国神华；本期其他变动为对沈阳中绿园置业有限公司增资使其从合营企业变成控股子公司。

(2) 投资性房地产

发行人投资性房地产主要为用于出租的持有型商业物业，发行人对投资性房地产采用成本计量模式。报告期各期末，发行人投资性房地产分别为 898,378.35

万元、983,962.28 万元、924,328.84 万元和 897,148.82 万元，分别占非流动资产的 11.52%、12.56%、11.57% 和 10.93%。

2021 年末，发行人投资性房地产余额为 983,962.28 万元，较 2020 年末增加 85,583.93 万元，同比上升 9.53%。2022 年末，发行人投资性房地产余额为 924,328.84 万元，较年初减少 59,633.44 万元，下降 6.06%，主要系公司将部分投资性房地产转为固定资产所致。2023 年 6 月末，发行人投资性房地产余额为 897,148.82 万元，较年初下降 2.94%。

报告期各期末，发行人投资性房地产明细如下：

表：报告期各期末发行人投资性房地产明细

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
房屋、建筑物	705,886.32	728,093.18	779,746.68	684,567.38
土地使用权	191,262.50	196,235.66	204,215.60	213,810.97
合计	897,148.82	924,328.84	983,962.28	898,378.35

截至 2023 年 6 月末，发行人主要投资性房地产项目明细如下：

表：截至 2023 年 6 月末发行人主要投资性房地产项目明细

单位：万元

项目名称	账面价值	占比
绿荫里项目	366,263.09	40.83%
领秀城 A3 综合体	128,431.90	14.32%
吉林漫江生态旅游综合开发项目	69,415.21	7.74%
美丽汇商业小镇	55,636.55	6.20%
格拉斯德闳学校	42,669.66	4.76%
鲁能中心	33,947.58	3.78%
格拉斯小镇中心	33,348.45	3.72%
顺义美丽汇	29,096.66	3.24%
海南三亚湾高尔夫会所及练习场	27,995.00	3.12%
鲁能城	23,050.55	2.57%
南洋美丽汇	17,683.35	1.97%
南渝星城	16,263.95	1.81%
海蓝椰风休闲广场	10,153.37	1.13%
合计	853,955.32	95.19%

（3）固定资产

发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、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，发行人固定资产价值分别为 3,213,922.48 万元、3,395,129.98 万元、3,480,956.31 万元和 3,718,646.88 万元，占非流动资产的比重分别为 41.20%、43.33%、43.58% 和 45.29%。

2021 年末，发行人固定资产账面价值为 3,395,129.98 万元，较 2020 年末增加 181,207.50 万元，同比增长 5.64%。2022 年末，发行人固定资产账面价值为 3,480,956.31 万元，同比增长 2.53%。报告期内，发行人固定资产规模较为稳定。

最近三年末，发行人固定资产的构成情况如下：

表：最近三年末发行人固定资产的构成情况

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
土地资产	2,711.75	2,711.75	2,711.75
房屋及建筑物	1,524,079.70	1,515,818.61	1,517,021.46
机器设备	1,907,601.18	1,817,865.05	1,621,784.48
运输工具	7,452.63	8,498.73	9,000.65
电子设备	17,826.29	20,386.31	23,629.29
办公设备	8,390.99	16,512.93	24,933.74
酒店业家具	9,918.49	11,147.50	11,749.47
其他	2,962.74	2,164.41	3,058.66
固定资产清理	12.54	24.69	32.97
合计	3,480,956.31	3,395,129.98	3,213,922.48

(4) 在建工程

发行人在建工程主要为在建(或改造)酒店项目及发电项目。报告期各期末，发行人在建工程余额分别为 1,097,190.55 万元、907,585.44 万元、1,236,226.84 万元和 1,171,911.95 万元，占非流动资产的比重分别为 14.07%、11.58%、15.48% 和 14.27%。

2021 年末，在建工程账面价值为 907,585.44 万元，较 2020 年末减少 189,605.11 万元，同比下降 17.28%，主要系部分在建工程完工转固。2022 年末，发行人在建工程账面价值为 1,236,226.84 万元，较 2021 年末增加 328,641.40 万元，同比上升 36.21%，主要系持有型项目开发持续推进导致。2023 年 6 月末，发行人在建工程账面价值为 1,171,911.95 万元，较 2022 年末下降 5.20%。

2022 年末，发行人重要在建工程项目情况如下表所示：

表：2022年末发行人重要在建工程项目情况

单位：万元

项目名称	账面余额	占账面余额比例
厦门中国绿发新时代广场（厦门国际中心）	294,744.95	23.84
杭州国际中心项目	128,322.24	10.38
海西州多能互补集成优化示范工程光热项目	128,069.28	10.36
四川九寨沟沟域旅游综合开发项目	125,182.45	10.13
吉林漫江生态旅游综合开发项目	71,450.57	5.78
杭锦旗风电项目	64,863.87	5.25
三亚山海天公寓二期基建项目	55,191.14	4.46
鲁能集团大连东港综合体四季度酒店项目	53,136.15	4.30
重庆鲁能城后期商业项目	43,894.70	3.55
新疆克拉玛依 20 万千瓦光伏发电项目	40,514.53	3.28
吉林通榆 10 万千瓦风电项目	35,283.19	2.85
燕子矶新城下庙片区基础设施及民生保障 PPP 项目	34,517.16	2.79
承德满杖子 20 万千瓦林光、农光互补项目	21,053.82	1.70
美丽乡村项目	20,998.83	1.70
苏州鲁能广宇酒店项目	15,927.80	1.29
青岛国际中心项目	15,878.45	1.28
哈密鲁能 5 万千瓦风电项目	14,696.66	1.19
三亚红塘湾旅游度假区项目	14,562.79	1.18
文安希尔顿酒店二期项目	3,854.87	0.31
格林 7 号乐园	2,472.73	0.20
青海茫崖鲁能新能源有限公司茫崖风电项目	2,291.85	0.19
青海乌图美仁多能互补一期光伏项目	1,389.87	0.11
合计	1,188,297.90	96.12

(5) 无形资产

发行人无形资产包括软件、土地使用权、专利权、商标权和特许权，其中土地使用权占比较大。报告期各期末，发行人无形资产账面价值分别为 1,051,886.95 万元、912,085.79 万元、910,911.87 万元和 908,606.77 万元，分别占非流动资产的 13.49%、11.64%、11.40% 和 11.07%。

2021 年末，发行人无形资产账面价值为 912,085.79 万元，较 2020 年末减少 139,801.16 万元，同比下降 13.29%，主要系出售所持上海申电投资有限公司股权致使土地使用权减少。2022 年末，发行人无形资产账面价值为 910,911.87 万元，较年初减少 1,173.92 万元，下降 0.13%。2023 年 6 月末，发行人无形资产账面价

值为 908,606.77 万元，较年初下降 0.25%。报告期各期末，发行人无形资产的构成情况如下：

表：报告期各期末发行人无形资产的构成情况

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
软件	6,659.60	7,403.18	6,872.05	3,502.82
土地使用权	895,599.42	897,145.42	898,544.86	1,044,031.62
专利权	122.20	128.98	143.22	159.47
商标权	8.49	9.20	10.63	10.85
特许权	6,023.31	6,216.02	6,481.21	97.15
其他	193.74	9.06	33.82	4,085.05
合计	908,606.77	910,911.87	912,085.79	1,051,886.95

(6) 递延所得税资产

递延所得税资产主要包括发行人可抵扣亏损、资产减值准备内部未实现损益、预计毛利、预提税费以及其他。报告期各期末，发行人递延所得税资产账面价值分别为 537,987.05 万元、581,410.46 万元、640,368.68 万元和 654,226.53 万元，分别占非流动资产的 6.90%、7.42%、8.02% 和 7.97%。

2021 年末，发行人递延所得税资产账面价值为 581,410.46 万元，同比增长 8.07%。主要系鲁能集团计提资产减值准备所致。2022 年末，发行人递延所得税资产账面价值为 640,368.68 万元，同比增长 10.14%，主要系资产减值准备计提有所增加。2023 年 6 月末，发行人递延所得税资产账面价值为 654,226.53 万元，较年初增长 2.16%。

报告期各期末，发行人递延所得税资产的构成情况如下：

表：报告期各期末发行人递延所得税资产的构成情况

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资产减值准备	154,818.28	153,414.36	127,619.05	98,355.89
可抵扣亏损	24,383.61	28,873.01	17,426.75	10,584.03
内部未实现损益	218,932.43	205,409.83	193,399.34	-
预收售房款	185,730.54	191,923.66	222,769.01	429,047.12
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	148.15	148.15	-	-

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
其他	70,213.52	60,599.69	20,196.30	-
合计	654,226.53	640,368.68	581,410.46	537,987.05

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。

（二）负债结构分析

报告期各期末，公司负债情况如下：

单位：万元

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	4,925,824.13	38.69%	5,819,994.46	48.93%	5,547,578.67	45.30%	5,388,912.41	48.00%
非流动负债	7,807,317.20	61.31%	6,073,429.15	51.07%	6,698,652.83	54.70%	5,837,600.75	52.00%
负债总计	12,733,141.33	100.00%	11,893,423.62	100.00%	12,246,231.51	100.00%	11,226,513.15	100.00%

报告期各期末，公司负债总额分别为 11,226,513.15 万元、12,246,231.51 万元、11,893,423.62 万元和 12,733,141.33 万元。报告期各期末，公司流动负债分别为 5,388,912.41 万元、5,547,578.67 万元、5,819,994.46 万元和 4,925,824.13 万元，分别占负债总额的 48.00%、45.30%、48.93% 和 38.69%，公司负债结构中流动负债与非流动负债占比较为均衡，公司的负债结构较为合理，公司管理层具备较强的负债管理能力。公司流动负债主要包括应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款和一年内到期的流动负债，公司非流动负债主要为长期借款和应付债券。

1、流动负债分析

表：报告期各期末流动负债明细表

单位：万元，%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	23,727.41	0.48	23,128.86	0.40	15,034.38	0.27	30,000.00	0.56
应付票据	17,005.52	0.35	9,144.27	0.16	39,493.39	0.71	3,000.00	0.06
应付账款	1,448,239.82	29.40	1,574,279.21	27.05	1,566,486.99	28.24	1,663,528.50	30.87
预收款项	31,637.67	0.64	29,986.92	0.52	31,451.01	0.57	36,029.72	0.67
合同负债	1,829,615.39	37.14	2,107,771.04	36.22	2,178,895.98	39.28	1,992,608.57	36.98
应付职工薪酬	12,833.06	0.26	18,694.25	0.32	8,720.59	0.16	9,813.89	0.18
应交税费	559,938.09	11.37	809,102.82	13.90	706,704.77	12.74	548,559.07	10.18

其他应付款	410,808.64	8.34	340,088.27	5.84	368,560.80	6.64	444,334.90	8.25
一年内到期的非流动负债	434,987.35	8.83	732,969.15	12.59	458,591.02	8.27	499,030.31	9.26
其他流动负债	157,031.19	3.19	174,829.65	3.00	173,639.75	3.13	162,007.44	3.01
流动负债合计	4,925,824.13	100.00	5,819,994.46	100.00	5,547,578.67	100.00	5,388,912.41	100.00

报告期内，公司流动负债主要为应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款和一年内到期的流动负债等。上述五项合计金额分别占各期末流动负债总额的 95.53%、95.16%、95.61%及 95.08%。公司主要流动负债具体情况如下：

(1) 应付账款

报告期各期末，发行人应付账款余额分别为 1,663,528.50 万元、1,566,486.99 万元、1,574,279.21 万元和 1,448,239.82 万元，分别占流动负债 30.87%、28.24%、27.05% 和 29.40%。

2021 年末，发行人应付账款为 1,566,486.99 万元，同比下降 5.83%。2022 年末，发行人应付账款为 1,574,279.21 万元，同比增加 0.50%。2023 年 6 月末，发行人应付账款为 1,448,239.82 万元，较年初减少 8.01%。

从账龄上看，发行人应付账款账龄主要集中在 1 年以内，2020-2022 年末应付账款按账龄分类情况如下：

表：最近三年末应付账款按账龄分类情况

单位：万元

账龄	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	1,059,299.00	67.29%	959,682.44	61.26%	1,073,679.25	64.54%
1-2 年	268,369.43	17.05%	361,536.95	23.08%	327,289.30	19.67%
2-3 年	132,530.69	8.42%	138,254.64	8.83%	185,755.46	11.17%
3 年以上	114,080.10	7.25%	107,012.96	6.83%	76,804.50	4.62%
合计	1,574,279.21	100.00%	1,566,486.99	100.00%	1,663,528.50	100.00%

2022 年末，发行人账龄超过一年的重要应付账款情况如下表所示：

表：2022 年末发行人账龄超过一年的重要应付账款情况

单位：万元

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
大连经济技术开发区东热热力工程有限公司	20,335.79	未达到结算条件

山东电力建设第三工程有限公司	16,550.56	未达到结算条件
上海电气风电集团股份有限公司如东分公司	12,468.97	未达到结算条件
中交第三航务工程局有限公司	11,149.04	未达到结算条件
宜宾市国土资源局	9,041.92	未达到结算条件
合计	69,546.28	-

(2) 合同负债

报告期各期末，发行人合同负债余额分别为 1,992,608.57 万元、2,178,895.98 万元、2,107,771.04 万元和 1,829,615.39 万元，分别占流动负债 36.98%、39.28%、36.22% 和 37.14%。

2021 年末，发行人合同负债为 2,178,895.98 万元，同比增长 9.35%。2022 年末，发行人合同负债为 2,107,771.04 万元，较年初减少了 3.26%。2023 年 6 月末，发行人合同负债为 1,829,615.39 万元，较年初减少了 13.20%。

截至 2022 年末，发行人部分合同负债明细如下：

表：2022 年末发行人主要合同负债明细

单位：万元

项目	期末余额
山东鲁能亘富：鲁能领秀城项目	622,741.07
重庆鲁能开发：双流 66 亩项目	203,180.41
北京海港：格拉斯小镇项目	186,688.53
天津鲁能泰山：天津鲁能广宇项目	186,593.34
北京碧水源：优山美地 A 区二期东段项目	182,482.06
重庆鲁能开发：星城外滩项目	82,025.08
郑州鲁能置业：鲁能花园项目	75,177.15
福州鲁能：鲁能福苑项目	73,631.24
宜宾鲁能：鲁能公馆项目	57,104.93
北京中绿园：王四营项目	49,038.17
海南盈滨岛：海蓝福源东二西项目	48,417.83
重庆鲁能开发：泰山七号项目	38,833.92
大连神农科技：大连优山美地项目	35,095.99
北京顺义新城：石榴庄项目	30,289.10
山东鲁能亘富：G2 地块项目	23,700.53
汕头中绿园：汕头蔚蓝湾项目	19,225.34
三亚中绿园：布甫安居房项目	16,480.88
海南三亚湾：高二区项目	15,745.20
海南三亚湾：美丽 MALL9 号楼项目	12,857.14

项目	期末余额
北京顺义新城：二十一街区项目	12,779.74
重庆江津领秀城：江津鲁能领秀城一二街区	8,333.74
南京鲁能硅谷：鲁能硅谷公馆项目	6,280.26
海南三亚湾：红塘湾 E23 地块项目	6,211.84
重庆中绿园公司：中绿江州项目	5,775.91
青岛中绿园：中绿蔚蓝湾项目	5,334.09
山东鲁能亘富：上海嘉定保障房项目	5,210.20
海南英大房地产：海蓝公馆项目	5,175.72
南京鲁能广宇：栖霞鲁能公馆项目	5,137.24
海南三亚湾：高山西住宅项目	4,659.20
山东鲁能万创：领秀公馆项目	4,633.77
苏州鲁能广宇：泰山 9 号项目	4,173.59
湖州东信：湖州鲁能公馆项目	3,762.96
平潭仁新：2019G067 地块项目	3,563.99
海南亿隆：海石滩叁号项目	3,425.20
海南三亚湾：港湾二区（南岸）项目	3,313.77
苏州鲁能置业：苏州鲁能公馆项目	3,281.19
平潭盛新：2019G065 地块项目	3,265.93
海南亿隆：淇水湾壹号项目	3,103.63
天津鲁能泰山：鲁能泰山 7 号项目	3,024.20
海南三亚湾：美五 3#地块项目	2,920.40
海南亿隆：淇水湾陆号项目	2,642.50
文安鲁能生态：京津冀鲁能领秀城项目	2,611.97
张家口鲁能：杨树沟安置房项目	2,561.95
大连鲁能置业：优山美地项目	2,436.56
沈阳中绿园：明堂街西地块住宅项目	2,426.03
平潭盛新：G066 地块项目	2,203.10
山东鲁能亘富：泰山 7 号	2,102.96
海南永庆生态：西一区二期项目	1,987.21
平潭泰新：2019G57 地块项目	1,926.69
济南中绿园：山凹安置基地项目	1,834.86
山东鲁能朱家峪：章丘鲁能公馆项目	1,685.66
海南三亚湾：美五 4#地块项目	1,653.18
东莞鲁能广宇：鲁能铂悦花园项目	1,574.41
海南永庆生态：西一区一期项目	1,319.75
宜宾鲁能开发：原著荟项目	1,240.28
重庆鲁能英大：领秀城项目	1,238.27
重庆鲁能开发：鲁能城中央公馆项目	1,199.32
海南三亚湾：美五 5#地块项目	1,196.93
海阳富阳置业：海蓝金岸项目	964.05
宜宾鲁能开发：雲璟项目	958.84
海南亿兴城建：云梯壹号二期项目	800.49

项目	期末余额
山东鲁能亘富：亚运度假村一期一标段项目	731.09
海南三亚湾：美丽城三区二期项目	619.06
海南三亚湾：鲁能度假公寓项目	552.38
重庆鲁能开发：九龙花园、九龙东郡项目	404.48
海南亿隆：海石滩贰号项目	390.04
重庆鲁能开发：鲁能星城项目	346.51
海南三亚湾：美五 6#地块项目	282.51
成都鲁能置业：鲁能城项目	260.96
长白山公司：康养公寓项目	252.06
南京鲁能地产：鲁能公馆项目	223.81
宜宾鲁能开发：公馆叁号项目	221.52
天津鲁能置业：绿荫里项目	217.14
海南三亚湾：美五 1#地块项目	176.19
海南三亚湾：港湾一区项目	166.19
福州鲁能：鲁能花园项目	141.28
重庆鲁能开发：南渝星城项目	121.94
海南亿隆：淇水湾伍号项目	120.86
宜宾鲁能开发：溢香谷项目	115.01
宜宾鲁能开发：峯璟尚街项目	85.81
广东中绿园：广州中绿蔚蓝湾项目	51.38
宜宾鲁能开发：公馆贰号项目	48.77
宜宾鲁能：原香岭项目	36.02
宜宾鲁能开发：缇香湾项目	35.09
福州鲁能：鲁能花苑项目	31.04
海南三亚湾：山海天项目	27.01
宜宾鲁能开发：鑫悦湾二期项目	23.78
海南盈滨岛：海蓝福源东二区东区项目	10.37
宜宾鲁能开发：鑫悦湾一期项目	8.26
重庆鲁能开发：北渝星城项目	6.06
山东鲁能亘富：N1 地块项目	4.86
海南盈滨岛：海蓝福源东三区项目	3.81
海南盈滨岛：海蓝福源东四区项目	1.90
宜宾鲁能开发：鑫菁英项目	1.77
海南三亚湾：高公寓项目	1.00
其他经营收入	2,811.52

（3）应交税费

发行人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，发行人应交税费期末余额分别为 548,559.07 万元、706,704.77 万元、809,102.82 万元和 559,938.09 万元，占流动负债比例分别为 10.18%、12.74%、13.90% 和

11.37%。

2021年末，发行人应交税费为706,704.77万元，同比增长28.83%。2022年末，发行人应交税费为809,102.82万元，同比增长14.49%。2023年6月末，发行人应交税费为559,938.09万元，较年初减少30.80%。

2020-2022年末，发行人应交税费构成情况如下表所示：

表：2020-2022年末发行人应交税费构成情况

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
增值税	46,665.24	44,501.44	43,090.51
消费税	38.87	66.18	192.26
土地增值税	477,269.66	565,817.98	-
资源税	1.72	0.03	11.07
企业所得税	271,922.16	79,359.46	83,876.77
城市维护建设税	877.47	1,158.85	833.27
房产税	2,587.60	2,530.54	3,769.08
土地使用税	3,862.30	3,551.73	3,112.18
个人所得税	3,577.53	4,056.38	3,968.56
教育费附加（含地方教育费附加）	805.29	1,088.37	735.15
其他税费	1,494.99	4,573.83	408,970.23
合计	809,102.83	706,704.77	548,559.07

（4）其他应付款

发行人其他应付款主要包括应付股利和其他应付款项。报告期各期末，发行人其他应付款总额分别为444,334.90万元、368,560.80万元、340,088.27万元和410,808.64万元，分别占流动负债的8.25%、6.64%、5.84%和8.34%。

报告期各期末，发行人其他应付款明细情况如下：

表：报告期各期末发行人其他应付款明细情况

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
应付利息	-	-	-	27,461.18
应付股利	3,147.86	2,900.25	7,172.94	1,858.13
其他应付款项	407,660.78	337,188.03	361,387.87	415,015.59
合计	410,808.64	340,088.27	368,560.80	444,334.90

2021年末，发行人其他应付款账面价值为368,560.80万元，同比下降17.05%，

2022 年末，发行人其他应付款账面价值为 340,088.27 万元，同比下降 7.73%。2023 年 6 月末，发行人其他应付款账面价值为 410,808.64 万元，较年初增长 20.79%。

截至 2022 年末，发行人“其他应付款”中的“其他应付款项”按款项性质分类如下：

表：2022 年末“其他应付款”中的“其他应付款项”按款项性质分类情况

单位：万元

款项性质	期末余额
往来款	107,672.03
诚意金及定金	56,305.14
代扣代缴税费	6,588.62
保证金及押金	32,396.23
党建工作经费	3,737.36
工会经费	107.84
业委会权益	863.87
代收款项	6,757.33
保险索赔	45.56
预提费用	5,315.44
吸收资金集中存款	-
社会保险费	1,016.55
土地增值税清算金	116,382.05
合计	337,188.03

(5) 一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 499,030.31 万元、458,591.02 万元、732,969.15 万元和 434,987.35 万元，分别占流动负债的 9.26%、8.27%、12.59% 和 8.83%。

2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 458,591.02 万元，同比下降 8.10%。2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 732,969.15 万元，同比增长 59.83%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券增多所致。2023 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债为 434,987.35 万元，较年初下降 40.65%，主要系归还长期借款及应付债券所致。

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债明细情况如下表所示：

表：报告期各期末发行人一年内到期的非流动负债明细情况

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
一年内到期的长期借款	249,754.62	455,784.17	318,388.92	467,296.12
一年内到期的应付债券	103,023.98	189,414.27	91,215.02	10,000.00
一年内到期的长期应付款	21,259.62	47,285.97	12,662.24	21,734.19
一年内到期的租赁负债	28,540.98	40,484.73	36,324.84	-
一年内到期的应付债券利息	32,408.15	-	-	-
合计	434,987.35	732,969.15	458,591.02	499,030.31

2、非流动负债分析

表：报告期各期末非流动负债明细表

单位：万元，%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	5,045,230.33	64.62	3,914,440.77	64.45	4,107,547.31	61.32	3,555,092.43	60.90
应付债券	2,375,445.94	30.43	1,832,330.40	30.17	2,102,189.64	31.38	2,068,254.64	35.43
租赁负债	103,026.15	1.32	96,612.50	1.59	126,043.71	1.88	-	-
长期应付款	103,422.21	1.32	104,735.61	1.72	165,626.22	2.47	211,013.28	3.61
长期应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-	1,902.29	0.03
预计负债	7,532.51	0.10	7,532.51	0.12	11,644.11	0.17	8,227.33	0.14
递延收益	2,701.16	0.03	2,705.63	0.04	3,180.87	0.05	-14,157.33	-0.24
递延所得税负债	169,958.89	2.18	115,071.74	1.89	182,420.96	2.72	7,268.10	0.12
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	7,807,317.20	100.00	6,073,429.15	100.00	6,698,652.83	100.00	5,837,600.75	100.00

报告期各期末，公司非流动负债主要为长期借款、应付债券、长期应付款、递延所得税负债等。上述四项合计金额分别占各期末非流动负债总额的 100.07%、97.90%、98.24%和 98.55%。公司主要非流动负债具体情况如下：

（1）长期借款

报告期各期末，发行人长期借款分别为 3,555,092.43 万元、4,107,547.31 万元、3,914,440.77 万元和 5,045,230.33 万元，占非流动负债的比重分别为 60.90%、61.32%、64.45%和 64.62%。

2021 年末，发行人长期借款金额为 4,107,547.31 万元，同比增长 15.54%，2022 年末，发行人长期借款为 3,914,440.77 万元，同比下降 4.70%。2023 年 6 月末，发行人长期借款为 5,045,230.33 万元，较年初增长 28.89%。

报告期内，发行人合理利用财务杠杆，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，为发行人各项业务的顺利开展提供了有效保障。发行人长期借款以质押及保证借款为主，包括部分质押借款、抵押借款和保证借款。

2020-2022 年末，发行人长期借款的构成情况如下：

表：最近三年末发行人长期借款的构成情况

单位：万元

借款类别	2022年末	2021年末	2020年末
质押借款	964,215.93	1,168,311.53	1,011,773.26
抵押借款	783,246.32	918,621.89	779,895.66
保证借款	1,730,588.70	1,157,383.07	754,701.55
信用借款	436,389.81	863,230.83	1,008,721.96
合计	3,914,440.77	4,107,547.31	3,555,092.43

（2）应付债券

报告期各期末，发行人应付债券分别为 2,068,254.64 万元、2,102,189.64 万元、1,832,330.40 万元和 2,375,445.94 万元，占非流动负债的比重分别为 35.43%、31.38%、30.17% 和 30.43%。

2021 年末，发行人应付债券为 2,102,189.64 万元，同比增长 1.64%。2022 年末，发行人应付债券为 1,832,330.40 万元，同比下降 12.84%。2023 年 6 月末，发行人应付债券为 2,375,445.94 万元，较年初增长 29.64%。

2020-2022 年末，发行人应付债券明细如下：

表：最近三年末发行人应付债券明细

单位：亿元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
公司债券	86.34	106.76	112.49
CMBS	76.91	83.49	79.34
中期票据	19.98	19.97	14.99
合计	183.23	210.22	206.83

（3）长期应付款

报告期各期末，发行人长期应付款账面价值分别为 211,013.28 万元、165,626.22 万元、104,735.61 万元和 103,422.21 万元。2021 年末长期应付款较 2020

年末下降 21.51%，主要系融资租赁项目核算科目变化所致。2022 年末长期应付款较 2021 年末下降 36.76%，主要系本年度偿还债务本金及利息导致。

（4）递延收益

报告期各期末，发行人递延收益账面价值分别为-14,157.33 万元、3,180.87 万元、2,705.63 万元和 2,701.16 万元。2021 年末，发行人递延收益从 2020 年由负转正，主要系一笔售后回租到期所致。2022 年末，递延收益较 2021 年末下降 14.94%，主要系递延收益正常分摊结转导致。

（三）盈利能力分析

表：报告期内公司利润表主要项目情况

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	1,847,854.22	2,905,364.11	3,452,261.85	3,193,416.50
其中：营业收入	1,847,854.22	2,905,364.11	3,452,261.85	3,193,416.50
二、营业总成本	1,623,676.16	2,892,627.52	3,199,721.92	2,922,577.19
其中：营业成本	1,113,440.08	2,066,832.14	2,196,143.90	2,168,568.34
投资收益	-3,564.27	883,785.10	214,380.85	103,953.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,766.27	130,592.11	131,288.67	98,117.49
公允价值变动收益	-23,979.10	-187,588.32	544,325.69	-
信用减值损失	-5,214.02	-756.29	-8,466.59	-
资产减值损失	-	-223,385.62	-236,329.79	-85,873.67
资产处置收益	54.62	344.89	1,966.74	2,825.55
三、营业利润	195,268.38	493,130.96	775,852.18	301,492.68
加：营业外收入	3,721.28	11,227.67	85,460.48	7,125.16
减：营业外支出	129.17	2,012.90	10,491.87	7,457.58
四、利润总额	198,860.49	502,345.73	850,820.79	301,160.27
减：所得税费用	85,117.60	182,397.14	311,957.12	128,755.69
五、净利润	113,742.89	319,948.59	538,863.66	172,404.58
归属于母公司所有者的净利润	101,750.06	313,188.30	575,264.37	133,368.32
少数股东损益	11,992.83	6,760.29	-36,400.71	39,036.26

报告期内，公司营业总收入分别为 3,193,416.50 万元、3,452,261.85 万元、2,905,364.11 万元和 1,847,854.22 万元，营业成本分别为 2,168,568.34 万元、2,196,143.90 万元、2,066,832.14 万元和 1,113,440.08 万元。

1、营业收入与营业成本分析

2021 年，发行人营业收入为 3,452,261.85 万元，较 2020 年增加 258,845.35 万元，同比增长 8.11%，收入有所回升，主要系确认收入的结转项目增加。2022 年，发行人营业收入为 2,905,364.11 万元，较 2021 年减少 546,897.74 万元，同比减少 15.84%，主要系受多重因素影响，近年来项目开发周期有所延长，发行人房地产板块结转项目、结转面积有所减少所致。自中国绿发重组成立后，公司明确将绿色能源、绿色地产等作为产业发展的重要方向，积极参与城市更新、保障性住房建设、绿色能源建设开发运营等业务，预计未来拿地节奏和盈利状况将有所改善。

2021 年，发行人营业成本为 2,196,143.90 万元，较 2020 年增加 27,575.56 万元，同比增长 1.27%；2022 年，发行人营业成本为 2,066,832.14 万元，较 2021 年减少 129,311.76 万元，同比减少 5.89%。近年来，发行人营业成本下降主要系营业收入减少导致结转成本相应减少。

2、期间费用分析

报告期内，公司期间费用构成情况如下：

表：报告期内公司期间费用构成情况

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 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	57,593.39	3.12%	122,830.91	4.23%	126,971.62	3.68%	108,285.23	3.39%
管理费用	152,079.44	8.23%	337,070.13	11.60%	298,950.44	8.66%	244,000.68	7.64%
研发费用	188.03	0.01%	2,632.85	0.09%	1,718.03	0.05%	2,673.03	0.08%
财务费用	100,231.16	5.42%	217,095.94	7.47%	245,742.07	7.12%	197,214.61	6.18%
合计	310,092.02	16.78%	679,629.82	23.39%	673,382.16	19.51%	552,173.55	17.29%

报告期内，发行人期间费用分别为 552,173.55 万元、673,382.16 万元、679,629.82 万元和 310,092.02 万元，占营业收入的比例分别为 17.29%、19.51%、23.39% 和 16.78%。

发行人的销售费用主要为销售佣金及营销费和职工薪酬等。报告期内，发行人销售费用分别为 108,285.23 万元、126,971.62 万元、122,830.91 万元和 57,593.39

万元，占营业收入比例分别为 3.39%、3.68%、4.23% 和 3.12%。报告期内，由于发行人在行业内保持了良好的企业形象及品牌声誉，销售费用占营业收入的比重始终保持在较低水平。

发行人的管理费用主要包括职工薪酬、折旧摊销费用、聘请中介机构费用等。报告期内，发行人管理费用分别为 244,000.68 万元、298,950.44 万元、337,070.13 万元和 152,079.44 万元，占营业收入比例分别为 7.64%、8.66%、11.60% 和 8.23%。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。

3、投资收益分析

报告期内，公司实现投资收益分别为 103,953.69 万元、214,380.85 万元、883,785.10 万元和 -3,564.27 万元，占利润总额的比率分别为 34.52%、25.20%、175.93% 和 -1.79%。2021 年度，公司实现投资收益较 2020 年度增加 110,427.16 万元，同比增长 106.23%。2022 年，公司实现投资收益较 2021 年度增加 669,404.25 万元，同比增长 312.25%。

2020-2022 年，公司投资收益构成如下表所示：

表：报告期各期公司投资收益构成

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
权益法核算的长期股权投资收益	130,592.11	131,288.67	98,117.49
处置长期股权投资产生的投资收益	742,365.41	75,323.04	-3,243.26
交易性金融资产持有期间的投资收益	3,402.76	3,782.42	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-	2,161.93
债权投资持有期间的投资收益	7,243.15	3,820.10	-
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益	-	166.61	-
委托贷款产生的投资收益	-	-	6,917.53
持有其他权益工具期间取得的股利收入	181.66	-	-

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
其他投资收益	-	-	-
合计	883,785.10	214,380.85	103,953.69

2020 年度的投资收益主要来源于权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益、持有至到期投资在持有期间的投资收益和委托贷款产生的投资收益；2021 年度的投资收益主要来源于权益法核算确认的投资收益和处置长期股权投资产生的投资收益。2022 年度的投资收益主要来源于权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益、债权投资持有期间的投资收益和交易性金融资产持有期间的投资收益。

公司来自权益法核算的长期股权投资收益变动主要受联营企业经营情况的影响。2021 年公司权益法核算确认的长期股权投资收益实现 131,288.67 万元，同比大幅增加，主要系对联营企业的长期股权投资增值及收购杭州千岛湖全域旅游有限公司少数股东股权。2022 年公司权益法核算确认的长期股权投资收益实现 130,592.11 万元。

公司处置长期股权投资产生的投资收益主要取决于公司对合营、联营企业的投资规划，该部分投资收益存在一定波动性。截至 2022 年末，公司长期股权投资金额为 338,719.54 万元，主要系对联营企业投资。

4、净利润分析

2021 年，发行人净利润为 538,863.66 万元，同比增长 212.56%，除因为该年营业收入回升外，主要系子公司都城伟业投资的三峡能源（600905.SH）于 2021 年上市，导致公允价值变动净收益增加，以及对联营企业和合营企业的投资收益增加所致。2022 年，发行人净利润为 319,948.59 万元，同比减少 40.63%，主要系子公司都城伟业投资的三峡能源（600905.SH）2022 年股价大幅下降，导致公允价值变动净收益下降所致。

（四）现金流量分析

报告期内，公司现金流量简要情况如下：

表：报告期内现金流量分析

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动现金流入小计	1,861,588.22	3,353,534.51	4,046,612.24	3,634,427.82
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	1,632,035.55	2,863,031.81	3,684,004.30	3,045,093.90
经营活动现金流出小计	1,785,618.89	2,920,348.08	3,628,447.34	3,760,787.44
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	780,460.53	1,638,036.83	2,394,618.87	2,361,553.83
经营活动产生的现金流量净额	75,969.33	433,186.43	418,164.89	-126,359.62
投资活动现金流入小计	244,878.71	1,277,379.73	537,061.25	331,222.80
投资活动现金流出小计	1,914,480.18	711,735.39	687,870.55	1,110,207.20
投资活动产生的现金流量净额	-1,669,601.47	565,644.34	-150,809.30	-778,984.40
筹资活动现金流入小计	2,143,918.74	2,012,520.43	2,788,867.01	2,477,873.14
筹资活动现金流出小计	948,784.01	2,681,856.53	1,723,174.13	1,372,634.21
筹资活动产生的现金流量净额	1,195,134.73	-669,336.10	1,065,692.89	1,105,238.93
汇率变动对现金及现金等价物的影响	1.32	36.40	-46.83	1.16
现金及现金等价物净增加额	-398,496.08	329,531.07	1,333,001.65	199,896.07
期初现金及现金等价物余额	3,015,139.83	2,685,608.76	1,352,607.11	1,152,711.03
期末现金及现金等价物余额	2,616,643.75	3,015,139.83	2,685,608.76	1,352,607.11

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人经营活动现金流入分别为 3,634,427.82 万元、4,046,612.24 万元、3,353,534.51 万元和 1,861,588.22 万元；经营活动现金流出分别为 3,760,787.44 万元、3,628,447.34 万元、2,920,348.08 万元和 1,785,618.89 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为 -126,359.62 万元、418,164.89 万元、433,186.43 万元和 75,969.33 万元。发行人经营活动现金流入主要来源于发行人的主营业务。报告期内，发行人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。发行人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。

2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为 418,164.89 万元，2022 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为 433,186.43 万元。2023 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为 75,969.33 万元。2020-2022 年，发行人经营活动产生的现金流量净额逐年递增，于 2021 年度由负转正，主要系销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人投资活动现金流入分别为 331,222.80 万元、537,061.25 万元、1,277,379.73 万元和 244,878.71 万元；投资活动现金流出分别为 1,110,207.20 万元、687,870.55 万元、711,735.39 万元和 1,914,480.18 万元；投资活动产生的现金流量净额分别为 -778,984.40 万元、-150,809.30 万元、565,644.34 万元和 -1,669,601.47 万元。

2021 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为 -150,809.30 万元，同比有所增长，主要系都城伟业发行类 REITs 收到投资款 25 亿元所致。2022 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为 565,644.34 万元，由负转正，主要系处置联营企业股权投资所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动现金流入分别为 2,477,873.14 万元、2,788,867.01 万元、2,012,520.43 万元和 2,143,918.74 万元；筹资活动现金流出分别为 1,372,634.21 万元、1,723,174.13 万元、2,681,856.53 万元和 948,784.01 万元；产生的筹资活动现金流量净额分别为 1,105,238.93 万元、1,065,692.89 万元、-669,336.10 万元和 1,195,134.73 万元。

2021 年，发行人筹资活动现金流量净额为 1,065,692.89 万元，较 2020 年减少 39,546.04 万元，主要系发行人减少了银行贷款并偿还了较多债务所致。2022 年，发行人筹资活动现金流量净额为 -669,336.10 万元，较 2021 年减少 1,735,028.99 万元，主要系 2022 年吸收投资收到的现金较上年减少且为降低财务费用偿还大笔借款所致。

（五）偿债能力分析

表：报告期内主要偿债指标

项目	2023 年 6 月末/1-6 月	2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
流动比率（倍）	2.96	2.38	2.55	2.15
速动比率（倍）	0.94	0.87	0.86	0.46
资产负债率（%）	55.89	54.48	55.76	57.88
EBITDA（亿元）	46.44	104.51	139.47	75.29
EBITDA 利息保障倍数	3.15	3.36	4.40	2.87

1、短期偿债能力分析

从短期偿债能力指标来看，报告期各期末，发行人的流动比率分别为 2.15、2.55、2.38 和 2.96，速动比率分别为 0.46、0.86、0.87 和 0.94，发行人的流动比率及速动比率总体保持在较高水平，流动资产能够覆盖流动负债，短期偿债能力较强。

2、长期偿债能力分析

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。报告期各期末，发行人合并口径资产负债率分别为 57.88%、55.76%、54.48% 和 55.89%，反映出发行人的整体财务结构合理，债务管理稳健、谨慎。

2020、2021 和 2022 年度，公司的 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.87 倍、4.40 倍和 3.36 倍。发行人整体利息保障倍数覆盖度较高，EBITDA 对利息支出具备一定保障能力，其中，2020 年度因公司利润总额减少，该倍数相对较低。

此外，发行人资信情况一贯良好，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。最近三年，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。

（六）运营能力分析

报告期各期，发行人主要营运能力指标如下表所示：

项目	2023 年 6 月末/1-6 月	2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
应收账款周转率 (次/年)	6.52	5.55	8.10	10.46
存货周转率(次/年)	0.24	0.23	0.24	0.25

报告期各期，发行人应收账款周转率分别为 10.46 次/年、8.10 次/年、5.55 次/年和 6.52 次/年。发行人房地产业务对客户销售通常采用预售模式，应收账款相对较小，发行人应收账款增加主要系新能源发电业务应收电价补贴增加。

报告期各期，发行人存货周转率分别为 0.25 次/年、0.24 次/年、0.23 次/年和

0.24 次/年。报告期内，发行人库存去化能力较为稳定，前两年受经济下行影响存货周转率稍有减缓，整体在房地产行业内仍处于较好水平。

六、有息负债情况

（一）有息债务类型结构

报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 636.34 亿元、697.49 亿元、670.42 亿元和 808.58 亿元，占同期末总负债的比例分别为 56.68%、56.96%、56.37% 和 63.50%。最近一期末，发行人银行贷款余额为 502.67 亿元，占有息负债余额的比例为 62.17%；银行贷款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 522.67 亿元，占有息负债余额的比例为 64.64%。

报告期内，发行人有息债务规模整体呈上升趋势，主要系发行人长期借款规模持续增大所致。

报告期各期末，发行人有息债务余额和类型如下：

表：报告期各期末发行人有息债务余额和类型

单位：亿元

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	2.37	0.29%	2.31	0.34%	1.50	0.22%	3.00	0.47%
一年内到期的非流动负债	43.50	5.38%	73.30	10.93%	45.86	6.58%	49.90	7.84%
长期借款	504.52	62.40%	391.44	58.39%	410.75	58.89%	355.51	55.87%
应付债券	237.54	29.38%	183.23	27.33%	210.22	30.14%	206.83	32.50%
租赁负债	10.30	1.27%	9.66	1.44%	12.60	1.81%	-	0.00%
长期应付款	10.34	1.28%	10.47	1.56%	16.56	2.37%	21.10	3.32%
总计	808.58	100.00%	670.42	100.00%	697.49	100.00%	636.34	100.00%

报告期各期末，短期借款明细如下：

单位：亿元

年度	贷款方	借款方	借款金额	占短期借款比例
2023年6月末	济南市中城市发展集团有限公司	济南中绿园房地产开发有限公司	1.77	74.68%
	天津中储恒盛置业有限公司	沈阳中绿园置业有限公司	0.6	25.32%

年度	贷款方	借款方	借款金额	占短期借款比例
	合计		2.37	100.00%
2022年末	济南市中城市发展集团有限公司	济南中绿园房地产开发有限公司	1.71	74.04%
	天津中储恒盛置业有限公司	沈阳中绿园置业有限公司	0.60	25.96%
	合计		2.31	100.00%
2021年末	济南市中城市发展集团有限公司	济南中绿园房地产开发有限公司	1.50	100.00%
	合计		1.50	100.00%
2020年末	重庆智网科技有限公司	重庆鲁能开发（集团）有限公司	3.00	100.00%
	合计		3.00	100.00%

报告期各期末，一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：亿元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
一年内到期的长期借款	24.98	45.58	31.84	46.73
一年内到期的应付债券	10.30	18.94	9.12	1.00
一年内到期的长期应付款	2.13	4.73	1.27	2.17
一年内到期的租赁负债	2.85	4.05	3.63	-
一年内到期的应付债券利息	3.24	-	-	-
合计	43.50	73.30	45.86	49.90

报告期各期末，长期借款（包括一年内到期的长期借款）前五大交易对方如下：

单位：亿元

年度	贷款方	借款金额	占长期借款比例
2023年6月末	中国农业银行	166.75	33.17%
	北京银行	82.28	16.37%
	中国建设银行	65.72	13.07%
	中国银行	49.61	9.87%
	招商银行	41.33	8.22%
	合计	405.70	80.71%
2022年末	中国农业银行	150.04	38.33%
	中国建设银行	72.84	18.61%

年度	贷款方	借款金额	占长期借款比例
2021年末	招商银行	52.01	13.29%
	中国银行	43.65	11.15%
	民生银行	24.85	6.35%
	合计	343.39	87.72%
2020年末	中国农业银行	156.28	35.39%
	中国建设银行	96.38	21.83%
	中国银行	50.15	11.36%
	招商银行	36.75	8.32%
	长江养老保险股份有限公司	25.00	5.66%
	合计	364.56	82.56%
2020年末	中国农业银行	148.48	36.91%
	中国建设银行	105.34	26.19%
	中国银行	47.14	11.72%
	长江养老保险股份有限公司	25.00	6.22%
	中信银行	20.62	5.13%
	合计	346.58	86.16%

注：发行人长期借款的借款方包括合并口径范围内多家子公司，发行人母公司报告期内无长期借款。

最近三年末，应付债券明细如下：

单位：亿元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
公司债券	86.34	106.76	112.49
CMBS	76.91	83.49	79.34
中期票据	19.98	19.97	14.99
合计	183.23	210.22	206.83

报告期各期末，租赁负债前五项明细如下：

单位：亿元

年度	项目	期末余额	占租赁负债比例
2023年6月末	吉林通榆14.85万千瓦风电项目（直租）	3.87	37.56%
	贵和洲际酒店	1.03	10.00%
	宜君49.5MW农光互补项目	1.16	11.26%

年度	项目	期末余额	占租赁负债比例
	贵和购物中心	0.61	5.92%
	塔日更光伏电站20MW光伏特许权项目（直租）	0.41	3.98%
	合计	7.08	68.72%
2022年末	吉林通榆14.85万千瓦风电项目（直租）	3.91	40.47%
	贵和洲际酒店	1.03	10.66%
	宜君49.5MW农光互补项目	1.25	12.94%
	贵和购物中心	0.61	6.31%
	塔日更光伏电站20MW光伏特许权项目（直租）	0.45	4.66%
	合计	7.25	75.04%
2021年末	吉林通榆14.85万千瓦风电项目（直租）	3.97	31.50%
	贵和洲际酒店	1.49	11.82%
	宜君49.5MW农光互补项目	1.26	10.00%
	贵和购物中心	0.87	6.90%
	塔日更光伏电站20MW光伏特许权项目（直租）	0.53	4.20%
	合计	8.12	64.42%

注：2020年末无租赁负债。

报告期各期末，长期应付款期末余额前五项明细如下：

单位：亿元

年度	项目	期末余额	占长期应付款比例
2023年6月末	康保二期102MW风电项目	2.66	25.72%
	鲁能康保屯垦风电场三期100MW风电项目	1.71	16.53%
	瓜州干河口第三风电场201MW风电项目	2.38	23.01%
	辽宁大市48MW风电项目	1.30	12.57%
	河北丰宁北窝铺48MW风电项目	1.13	10.93%
	合计	9.18	88.76%
2022年末	康保二期102MW风电项目	2.75	26.26%
	鲁能康保屯垦风电场三期100MW风电项目	1.71	16.33%
	瓜州干河口第三风电场201MW风电项目	2.76	26.35%
	辽宁大市48MW风电项目	1.29	12.32%
	承德丰宁北窝铺48MW风电项目	1.15	10.98%
	合计	9.66	92.23%

年度	项目	期末余额	占长期应付款比例
2021年末	鲁能康保屯垦风电场三期100MW风电项目	3.26	19.68%
	康保二期102MW风电项目	3.13	18.90%
	瓜州干河口第三风电场201MW风电项目	3.00	18.12%
	中电装备北镇辽宁大市48MW风电项目	2.47	14.89%
	河北丰宁北窝铺48MW风电项目	2.20	13.30%
	合计	14.06	84.88%
2020年末	吉林通榆14.85万千瓦风电项目	4.21	19.94%
	鲁能康保屯垦风电场三期100MW风电项目	3.42	16.23%
	康保二期102MW风电项目	3.33	15.78%
	瓜州干河口第三风电场201MW风电项目	2.86	13.55%
	辽宁大市48MW风电项目	2.59	12.28%
	合计	16.41	77.78%

（二）有息债务期限结构

截至 2023 年 6 月末，发行人一年内到期的有息负债为 45.87 亿元，占有息债务的 5.67%。有息债务期限结构如下：

表：2023 年 6 月末发行人有息债务期限结构

单位：亿元

项目	1年以内（含1年）		1-2年（含2年）		2-3年（含3年）		3年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	25.22	54.98%	54.84	88.91%	151.41	63.21%	271.20	58.76%	502.67	62.17%
债券融资	8.88	19.36%	-	-	74.56	31.13%	81.90	17.75%	165.34	20.45%
其他融资	11.77	25.66%	6.84	11.09%	13.55	5.66%	108.41	23.49%	140.57	17.38%
合计	45.87	100.00%	61.68	100.00%	239.52	100.00%	461.51	100.00%	808.58	100.00%

注：其他融资为银行贷款、信用债券以外的 CMBS、保债计划等。

（三）信用融资与担保融资情况

截至 2023 年 6 月末，发行人有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

表：2023 年 6 月末发行人有息债务担保结构

单位：亿元

借款性质	金额	占比
信用	137.56	17.01%
保证	305.56	37.79%
抵押	31.89	3.94%

借款性质	金额	占比
质押	94.46	11.68%
抵押+质押	113.15	13.99%
抵押+保证	119.95	14.83%
抵押+质押+保证	6.00	0.74%
合计	808.58	100.00%

七、关联方及关联交易

（一）关联方

1、控股股东、实际控制人

截至 2023 年 6 月末，发行人无控股股东，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

2、公司控股公司

表：发行人 2022 年末控股子公司

单位：元

序号	企业名称	业务性质	实收资本	持股比例(%)	享有表决权(%)
1	鲁能集团有限公司	房地产业	37,461,315,512.31	100.00	100.00
2	都城伟业集团有限公司	房地产业	27,996,172,501.28	100.00	100.00

3、合营企业或联营企业

表：发行人 2022 年末合营企业或联营企业情况

单位：万元

序号	企业名称	业务性质	注册资本
1	张北建投华实风能有限公司	电力、热力生产和供应业	9,000.00
2	新疆天风发电股份有限公司	科技推广和应用服务业	51,101.69
3	汕头南瑞鲁能控制系统有限公司	仪器仪表制造业	2,500.00
4	崇礼建投华实风能有限公司	电力、热力生产和供应业	17,860.00
5	赤峰新胜风力发电有限公司	电力、热力生产和供应业	27,342.62
6	中绿国际投资（上海）有限公司	商务服务业	60,000.00
7	山东鲁能乒乓球俱乐部股份有限公司	体育	2,138.72

序号	企业名称	业务性质	注册资本
8	山东济矿鲁能煤电股份有限公司	开采专业及辅助性活动	60,000.00
9	国家电网（上海）智能电网研发投资有限公司	科技推广和应用服务业	90,000.00
10	山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	体育	15,625.34

4、其他关联方

表：发行人 2022 年末其他关联方情况

序号	关联方名称	关联关系
1	国家电网有限公司及其下属单位	其他关联关系方
2	诚通建投有限公司	其他关联关系方
3	济南市中控股集团有限公司	其他关联关系方
4	济南市中城市投资集团有限公司	其他关联关系方
5	天津中储恒盛置业有限公司	其他关联关系方

（二）关联交易

1、购买商品

表：发行人 2022 年因购买商品形成的关联交易

单位：元

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2022 年度金额
国家电网有限公司及其下属单位	电费	市场定价	266,276,518.51
山东泰山足球俱乐部股份有限公司	服务费	市场定价	196,769,886.80
山东鲁能乒乓球俱乐部股份有限公司	服务费	市场定价	14,905,660.38
诚通建投有限公司	驻派人员费用	市场定价	1,442,361.56
合计			479,394,427.25

2、销售商品

表：发行人 2022 年因销售商品形成的关联交易

单位：元

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2022 年度金额
国家电网有限公司及其下属单位	销售商品、提供劳务	市场定价	3,202,331,771.78
中国国新控股有限责任公司	销售商品、提供劳务	市场定价	11,076.10

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2022 年度金额
合计			3,202,342,847.88

3、关联租赁情况

表：发行人 2022 年作为出租方的关联交易

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	本年确认的租赁收入	租赁收入定价依据
鲁能英大集团有限公司	北京贵都大酒店有限责任公司	房屋	45,871.56	满足租赁收入确认原则
鲁能集团有限公司	英大泰和财产保险股份有限公司	出租投资性房地产	2,128,713.37	满足租赁收入确认原则

表：发行人 2022 年作为承租方的关联交易

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
中绿国际投资（上海）有限公司	房屋场地	-	-	5,629,352.87	67,113.52
国网国际融资租赁有限公司	发电设备	230,436,631.94	195,887,155.97	-	21,445,611.19
国家电网（上海）智能电网研发投资有限公司	房屋场地	102,990.23	102,990.23	-	3,070.80
北京人济置业发展有限公司	房屋建筑物	-	15,562,783.86	-	-

4、关联担保情况

表：发行人 2022 年末关联担保情况

单位：元

担保方名称	被担保方名称	担保类型	担保金额
中国绿发投资集团有限公司	鲁能集团有限公司	连带责任保证	7,815,925,000.00
都城伟业集团有限公司	吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司	连带责任担保	2,166,456,000.00
鲁能集团有限公司	天津鲁能置业有限公司	连带责任保证	1,800,000,000.00
鲁能集团有限公司	重庆鲁能开发（集团）有限公司	连带责任保证	1,447,500,000.00

担保方名称	被担保方名称	担保类型	担保金额
都城伟业集团有限公司	厦门绿发投资有限公司	连带责任保证	1,447,200,000.00
都城伟业集团有限公司	杭州鲁能城置地有限公司	连带责任保证	1,189,792,384.04
鲁能集团有限公司	鲁能新能源（集团）有限公司	连带责任保证	1,000,000,000.00
中国绿发投资集团有限公司	文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司	连带责任保证	800,000,000.00
鲁能集团有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	连带责任保证	778,500,000.00
鲁能集团有限公司	重庆中绿园置业有限公司	连带责任保证	540,000,000.00
都城伟业集团有限公司	海南亿隆城建投资有限公司	连带责任保证	500,000,000.00
都城伟业集团有限公司	海阳富阳置业有限公司	连带责任保证	400,000,000.00
鲁能集团有限公司	山东曲阜鲁能投资开发有限公司	连带责任保证	347,608,000.00
鲁能集团有限公司	海南绿发投资有限公司	连带责任保证	335,000,000.00
鲁能集团有限公司	大连神农科技有限责任公司	连带责任保证	323,786,700.00
都城伟业集团有限公司	海南亿兴城建投资有限公司	连带责任保证	318,705,300.52
鲁能集团有限公司	青岛中绿园健康地产有限公司	连带责任保证	301,356,900.00
杭州千岛湖全域旅游有限公司	杭州千岛之恋旅游开发有限公司	连带责任担保	280,650,000.00
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	宜宾山水原著置业有限公司	连带责任保证	279,000,000.00
都城伟业集团有限公司	张家口鲁能置业有限公司	连带责任保证	234,966,949.56
鲁能集团有限公司	海南三亚湾新城开发有限公司	连带责任保证	210,812,400.00
鲁能集团有限公司	汕头中绿园置地有限公司	连带责任保证	206,790,000.00
鲁能新能源（集团）有限公司	陕西鲁能宜君新能源有限公司	连带责任保证	158,700,000.00
鲁能集团有限公司	广东中绿园置地有限公司	连带责任保证	151,553,700.00
都城伟业集团有限公司	文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司	连带责任保证	143,708,195.86
鲁能新能源（集团）有限公司	甘肃鲁能新能源有限公司	连带责任保证	134,000,000.00
鲁能集团有限公司	重庆江津鲁能领秀城开	连带责任保证	130,000,000.00

担保方名称	被担保方名称	担保类型	担保金额
	发有限公司		
鲁能新能源（集团）有限公司	甘肃广恒新能源有限公司	连带责任保证	112,600,000.00
杭州千岛之恋旅游开发有限公司	杭州千岛湖全域旅游有限公司	连带责任保证	89,220,000.00
鲁能集团有限公司	海南盈滨岛置业有限公司	连带责任保证	87,466,416.43
鲁能集团有限公司	内蒙古包头广恒新能源有限公司	连带责任保证	57,250,000.00
都城伟业集团有限公司	济南中绿园房地产开发有限公司	连带责任保证	41,566,174.73
合计			23,830,114,121.14

此外，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人为下属子公司贷款提供了 364,561.92 万元差额补足承诺、187,652.00 万元承诺函以及 51,693.86 万元流动性支持函。

5、关联方资金拆借

（1）向关联方拆入资金

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人从济南市中城市发展集团有限公司拆入资金余额为 159,000,000.00 元，2022 年确认利息支出 11,899,375.00 元；从天津中储恒盛置业有限公司拆入资金余额 60,000,000.00 元，2022 年确认利息支出 43,333.33 元。

（2）向关联方拆出资金

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人向济南市中控股集团有限公司拆出资金余额为 500,000,000.00 元，2022 年确认利息收入 47,169,811.32 元。

（三）关联方往来余额

1、关联方应收账款

表：发行人 2022 年末关联方应收账款列表

单位：元

关联方（项目）	年末余额
国家电网有限公司及其下属单位	4,424,553,215.16
减：坏账准备	137,477,484.08
合计	4,287,075,731.08

2、关联方应收款项融资

表：发行人 2022 年末关联方应收款项融资列表

单位：元

关联方（项目）	年末余额
国家电网有限公司及其下属单位	110,881,033.08
减：坏账准备	-
合计	110,881,033.08

3、关联方预付款项

表：发行人 2022 年末关联方预付款项列表

单位：元

关联方（项目）	年末余额
国家电网有限公司及其下属单位	31,092,818.54
减：坏账准备	-
合计	31,092,818.54

4、关联方其他应收款

表：发行人 2022 年末关联方其他应收款列表

单位：元

关联方（项目）	年末余额
国家电网有限公司及其下属单位	13,364,262.10
国家电网（上海）智能电网研发投资有限公司	78,418.91
减：坏账准备	-
合计	13,442,681.01

5、关联方一年内到期的非流动资产

表：发行人 2022 年末关联方一年内到期的非流动资产列表

单位：元

关联方（项目）	年末余额
济南市中控股集团有限公司	609,798,706.22
减：坏账准备	-
合计	609,798,706.22

6、关联方应付账款

表：发行人 2022 年末关联方应付账款列表

单位：元

关联方（项目）	年末余额
国家电网有限公司及其下属单位	121,843,354.84

关联方（项目）	年末余额
合计	121,843,354.84

7、关联方预收款项

表：发行人 2022 年末关联方预收款项列表

单位：元

关联方（项目）	年末余额
国家电网有限公司及其下属单位	8,078,163.31
合计	8,078,163.31

8、关联方其他应付款

表：发行人 2022 年末关联方其他应付款列表

单位：元

关联方（项目）	年末余额
国家电网有限公司及其下属单位	17,974,228.29
山东鲁能乒乓球俱乐部股份有限公司	10,800,000.00
山东泰山足球俱乐部股份有限公司	104,968,000.00
合计	133,742,228.29

9、关联方长期应付款

表：发行人 2022 年末关联方长期应付款列表

单位：元

关联方（项目）	年末余额
国家电网有限公司及其下属单位	672,682,139.15
合计	672,682,139.15

10、关联方一年内到期的非流动负债

表：发行人 2022 年末关联方一年内到期的非流动负债列表

单位：元

关联方（项目）	年末余额
国家电网有限公司及其下属单位	429,547,588.19
合计	429,547,588.19

11、关联方短期借款

表：发行人 2022 年末关联方短期借款列表

单位：元

关联方（项目）	年末余额
济南市中城市发展集团有限公司	171,243,125.00

关联方（项目）	年末余额
天津中储恒盛置业有限公司	60,043,333.33
合计	231,286,458.33

八、重大或有事项或承诺事项

（一）按揭担保情况

2022 年，发行人子公司在商品房销售过程中为部分购房人（按揭贷款的借款人）提供了阶段性担保（担保权人为提供贷款的金融机构）。担保期间为购房人在领取《房地产权证》、办妥房地产抵押登记、领取《房地产他项权证》交贷款人执管之日前。在提供担保的期间内，当借款人未按时偿还贷款本息达到规定条件时，本公司无条件对借款人所购的房产按合同约定做回购还贷处理。

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至募集说明书签署日，发行人及其重要子公司不存在尚未了结的对本期发行有实质性不利影响的重大诉讼或仲裁。

（三）重大承诺

截至报告期末，发行人不存在重大承诺。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2023 年 6 月末，发行人受限资产合计为 3,864,271.44 万元，受限资产情况如下：

单位：万元

项目	年末账面价值	受限原因
存货	1,831,421.39	借款抵押
固定资产	551,446.34	借款抵押
应收账款	500,392.76	借款质押
投资性房地产	410,333.82	借款抵押
在建工程	312,377.24	借款抵押
货币资金	155,445.99	保证金及商品房预售资金监管等
无形资产	102,853.89	借款抵押
合计	3,864,271.44	-

十、投资控股型架构相关情况

发行人属于投资控股型企业，经营成果主要来自重要子公司鲁能集团和都城伟业。

（一）资产受限

截至 2022 年末，发行人母公司无受限资产。

（二）资金拆借

截至 2022 年末，发行人本部的其他流动资产、债权投资及一年内到期的非流动资产中资金拆借金额分别为 17.24 亿元、96.23 亿元及 103.82 亿元，均为母公司向关联企业及合并范围内子公司的拆借资金。

（三）有息负债

截至 2022 年末，发行人母公司口径有息负债金额为 202,162.28 万元，包括一年内到期的非流动负债、应付债券和租赁负债，发行人本部短期偿债压力较小。

（四）对核心子公司控制力

发行人对一级子公司控制能力较强，对一级子公司的持股比例均为 100%，形成实际控制；一级子公司董事、高级管理人员均由发行人董事及高级管理人员组成，对母公司的分红决策方面具有较高的掌控力。截至 2022 年末，发行人母公司应收子公司都城伟业分红款 11.5 亿元，发行人子公司鲁能集团未对母公司进行分红。

（五）股权质押

截至募集说明书签署日，发行人所持有的鲁能集团和都城伟业股份不存在质押情况。

（六）剔除合并口径主要上市公司后财务数据

截至 2023 年 6 月末，发行人间接持有中绿电 76.13% 股份。

经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，中绿电 2020 年度母公司

实现净利润 1,943,232,397.13 元，本年可供股东分配的利润为 4,364,047,747.89 元。中绿电 2020 年度的利润分配预案为：以截至 2020 年 12 月 31 日总股本 1,862,520,720 股为基数，以母公司可供股东分配的利润向全体股东按每 10 股派发现金股利 2.5 元（含税），合计派发现金股利 465,630,180.00 元，剩余未分配利润 3,898,417,567.89 元结转以后年度分配。

经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，中绿电 2021 年度母公司实现净利润 3,322,869,433.48 元，母公司累计未分配利润为 6,958,470,629.42 元。中绿电 2021 年度的利润分配预案为：以截至 2021 年 12 月 31 日总股本 1,862,520,720 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税），合计派发现金股利 186,252,072 元，本次利润分配不送红股，不以公积金转增股本。

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，中绿电 2022 年度母公司实现净利润 20,288,209.21 元，母公司累计未分配利润为 6,792,506,766.63 元。中绿电 2022 年度的利润分配预案为：以截至 2022 年 12 月 31 日总股本 1,862,520,720 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税），合计派发现金股利 186,252,072 元，本次利润分配不送红股，不以公积金转增股本。

报告期内，发行人剔除合并口径主要上市公司后主要财务指标如下：

表：剔除合并口径主要上市公司后主要财务指标情况

单位：万元

项目		2023 年 1-6 月/ 2023 年 6 月末	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
总收入	中国绿发	1,847,854.22	2,905,364.11	3,452,261.85	3,193,416.50
	中绿电	191,762.22	342,980.79	1,623,577.86	1,975,056.78
	剔除下属上市公司后指标	1,656,092.00	2,562,383.32	1,828,683.99	1,218,359.72
净利润	中国绿发	113,742.89	319,948.59	538,863.66	172,404.58
	中绿电	61,667.66	72,955.54	-137,348.44	221,160.57
	剔除下属上市公司后指标	52,075.23	246,993.05	676,212.10	-48,755.99
总资产	中国绿发	22,783,087.66	21,830,597.03	21,963,989.07	19,394,818.17
	中绿电	3,894,838.77	3,754,055.04	8,224,395.93	7,483,498.96

	剔除下属上市公司后指标	18,888,248.89	18,076,541.99	13,739,593.14	11,911,319.21
净资产	中国绿发	10,049,946.33	9,937,173.41	9,717,757.56	8,168,305.02
	中绿电	1,812,856.37	1,768,186.41	1,393,675.34	1,535,672.20
	剔除下属上市公司后指标	8,237,089.96	8,168,987.00	8,324,082.22	6,632,632.82

剔除上市公司中绿电后，发行人总资产及净资产等均出现一定下降。总体来说，发行人可以有效控制下属主要子公司，偿债资金来源不存在重大不确定性，投资控股型架构对偿债能力的影响预计较为有限。未来如果其相关子公司盈利能力及分红政策发生重大变化，或者内部治理结构发生变化，将导致母公司的财务及利润状况受到一定程度的不利影响，从而影响到发行人对本期债券的还本付息能力。

第五节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AAA，未发生变动。

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

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《2023 年度中国绿发投资集团有限公司信用评级报告》（CCXI-20234045M-01），发行人主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。AAA 等级表示受评对象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。

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《中国绿发投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（CCXI-20234473D），本期债项信用评级为 AAA。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、正面

（1）公司是国务院国资委直管企业，多元的股东背景能为公司各主业发展产生协同；

（2）公司依托股东支持，新能源业务已成为重要主业，较好的分散其经营风险；

（3）公司资本实力雄厚，可调配现金储备充裕，对外部不利变化具有极强的应对能力。

2、关注

（1）房地产行业供求关系发生重大变化，对公司经营提出更高挑战；

（2）存量土地储备存在一定去化压力。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

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 2023 年 6 月末，发行人在主要金融机构获得授信总额度 2,217.02 亿元，其中已使用额度 501.07 亿元，尚未使用的授信额度为 1,715.95 亿元。具体授信及使用情况如下：

表：发行人截至 2023 年 6 月末授信情况

单位：亿元

序号	金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
1	农业银行	600.00	166.75	433.25
2	建设银行	338.00	65.74	272.26
3	中国银行	200.00	49.63	150.37
4	中信银行	200.00	22.61	177.39
5	招商银行	150.00	41.33	108.67
6	民生银行	150.00	24.85	125.15
7	邮储银行	150.00	16.15	133.85
8	光大银行	100.00	-	100.00
9	北京银行	99.70	82.28	17.42
10	广发银行	60.00	13.50	46.50
11	华夏银行	30.00	-	30.00
12	兴业银行	25.00	-	25.00
13	上海银行	20.00	-	20.00
14	渤海银行	20.00	-	20.00
15	江苏银行	20.00	-	20.00
16	工商银行	17.68	5.39	12.29
17	大连银行	13.00	0.97	12.03
18	成都农商银行	8.00	3.79	4.21
19	成都银行	7.00	2.49	4.51
20	国家开发银行	6.14	4.63	1.51

21	农业发展银行	2.50	0.96	1.54
	合计	2,217.02	501.07	1,715.95

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及子公司已发行的境内外债券情况

截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行的境内外债券情况如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
1	23 绿电 G1	公募	2023-12-27	-	2026-12-29	3	20.00	3.37	20.00	用于新能源发电项目，包括项目投资以及偿还有息债务	存续
2	23 绿发 03	公募	2023-08-16	-	2026-08-18	3	20.00	3.19	20.00	偿还 16 鲁能 02 到期本金，剩余募集资金拟用于偿还银行贷款	存续
3	23 绿发 02	公募	2023-06-07	2026-06-09	2028-06-09	5 (3+2)	20.00	3.20	20.00	偿还银行贷款	存续
4	23 绿发 01	公募	2023-03-10	-	2026-03-14	3	30.00	3.34	30.00	偿还 08 鲁能债本金及银行贷款	存续
5	22 绿发 01	公募	2022-12-21	2025-12-23	2027-12-23	5 (3+2)	20.00	3.00	20.00	置换偿还 18 都城 01 和 19 都城 01 债券本金的自有资金 14.80 亿元，剩余募集资金拟用于偿还银行贷款	存续
6	22 鲁能 02	公募	2022-09-21	-	2025-09-23	3	6.00	3.35	6.00	置换偿还“19 鲁能 01”已回售且注销部分本金所使用的自有资金	存续
7	22 鲁能 01	公募	2022-08-18	-	2025-08-22	3	6.10	3.24	6.10	置换偿还“19 鲁能 01”已回售且注销部分本金所使用的自有资金	存续

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
8	21 鲁能 01	公募	2021-07-14	2024-07-16	2026-07-16	5 (3+2)	25.80	3.38	25.80	偿还 16 鲁能 01、16 鲁能 02 到期或回售的本金	存续
9	20 鲁能 02	公募	2020-12-25	2023-12-29	2025-12-29	5 (3+2)	8.16	3.85	8.16	置换 15 鲁能债已偿还的本金	存续
10	20 鲁能 01	公募	2020-10-15	2023-10-19	2025-10-19	5 (3+2)	20.40	3.85	7.20	偿还 15 鲁能债本金	存续
11	19 都城 01	公募	2019-08-22	2022-08-23	2024-08-23	5 (3+2)	8.10	4.27	-	偿还公司有息债务本金或有息债务利息	已兑付
12	19 鲁能 01	公募	2019-07-17	2022-07-18	2024-07-18	5 (3+2)	19.60	3.85	-	偿还 16 鲁能 01 回售资金	已兑付
13	18 都城 01	公募	2018-11-22	-	2023-11-23	5 (3+2)	10.00	4.48	-	偿还公司有息债务	已兑付
14	16 鲁能 02	公募	2016-09-06	2021-09-07	2023-09-07	7 (5+2)	10.00	3.35	-	补充营运资金。	已兑付
15	16 鲁能 01	公募	2016-07-25	2019-07-26	2021-07-26	5 (3+2)	40.00	3.76	-	补充营运资金	已兑付
公司债券小计		-	-	-	-	264.16	-	163.26	-	-	-
16	23 中国绿发 MTN001	公募	2023-11-23	-	2026-11-27	3	10.00	3.55	10.00	项目建设	存续
17	22 鲁能集 MTN001	公募	2022-07-11	-	2025-07-13	3	10.00	3.15	10.00	置换公司兑付 19 鲁能集团 MTN001 时的自有资金	存续
18	21 鲁能新能 GN001	公募	2021-01-25	2024-01-27	2026-01-27	5 (3+2)	10.00	4.10	10.00	发行人及其子公司绿色项目的建设、偿债或营运资金补充	存续
19	19 广宇 MTN001	公募	2019-08-16	-	2022-08-20	3	5.00	4.10	-	用于 4 个房地产项目中普通商品房和商业部分的开发建设，以及用于天津泰山 7 号和鲁能北渝星城	已兑付
20	19 鲁能集	公募	2019-04-11	-	2022-04-15	3	10.00	3.83	-	用于项目建设（住宅和商业	已兑付

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
	团 MTN001									项目）、偿还本部及下属子公司银行贷款、补充流动资金	
21	09 鲁能 MTN2	公募	2009-09-24	-	2012-09-25	3	15.00	5.10	-	补充流动资金、调整债务结构以及满足项目投资建设需求	已兑付
22	09 鲁能 MTN1	公募	2009-08-28		2014-09-01	5	30.00	4.95	-	补充流动资金、调整债务结构以及满足项目投资建设需求	已兑付
债务融资工具小计			-	-	-	-	90.00	-	30.00	-	-
23	15 鲁能债	公募	2015-12-22	-	2020-12-23	5	30.00	3.76	-	用于补充营运资金	已兑付
24	08 鲁能债	公募	2008-06-18	-	2023-06-18	15	6.00	6.20	-	用于福州港罗源湾港区碧里作业区 4 号和 5 号泊位项目和罗源县牛坑湾港口及加工物流区围垦项目	已兑付
25	06 鲁能债	公募	2006-07-31	-	2021-07-31	15	10.00	4.40	-	用于山西鲁晋王曲发电有限公司一期、山东鲁能菏泽煤电开发有限公司彭庄煤矿与郭屯煤矿	已兑付
企业债券小计			-	-	-	-	46.00	-	-	-	-
合计			-	-	-	-	400.16	-	193.26	-	-

（四）发行人及子公司已申报尚未发行的债券情况

截至募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券产品额度，具体情况如下：

单位：亿元

序号	主体名称	获取批文场所	债券产品类型	批文额度	剩余未发行额度	募集资金用途	批文到期日
1	天津中绿电投资股份有限公司	中国证监会	公司债	50.00	30.00	偿还公司及下属公司有息债务、补充流动资金、项目投资、股权投资	2025-12-14
2	中国绿发投资集团有限公司	中国证监会	公司债	66.00	66.00	偿还公司合并口径存量公司债券到期及回售本金、置换偿还公司合并口径存量债券到期及回售本金的自有资金	2025-12-7
3	中国绿发投资集团有限公司	中国银行间市场交易商协会	中期票据	20.00	10.00	项目建设	2025-05-19
4	鲁能集团有限公司	中国银行间市场交易商协会	中期票据	20.00	10.00	项目建设	2024-06-23
合计	-	-	-	156.00	116.00	-	-

（五）发行人及子公司存续的境内外债券情况

截至募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司已发行尚未兑付债券情况如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
1	23 绿电 G1	公募	2023-12-27	-	2026-12-29	3	20.00	3.37	20.00	用于新能源发电项目，包括项目投资以及偿还有息债务	存续
2	23 绿发 03	公募	2023-08-16	-	2026-08-18	3	20.00	3.19	20.00	偿还 16 鲁能 02 到期本金，剩余募集资金拟用于偿还银行贷款	存续
3	23 绿发 02	公募	2023-06-07	2026-06-09	2028-06-09	5 (3+2)	20.00	3.20	20.00	偿还银行贷款	存续
4	23 绿发 01	公募	2023-03-10	-	2026-03-14	3	30.00	3.34	30.00	偿还 08 鲁能债本金及银行贷款	存续
5	22 绿发 01	公募	2022-12-21	2025-12-23	2027-12-23	5 (3+2)	20.00	3.00	20.00	置换偿还 18 都城 01 和 19 都城 01 债券本金的自有资金 14.80 亿元，剩余募集资金拟用于偿还银行贷款	存续
6	22 鲁能 02	公募	2022-09-21	-	2025-09-23	3	6.00	3.35	6.00	置换偿还“19 鲁能 01”已回售且注销部分本金所使用的自有资金	存续
7	22 鲁能 01	公募	2022-08-18	-	2025-08-22	3	6.10	3.24	6.10	置换偿还“19 鲁能 01”已回售且注销部分本金所使用的自有资金	存续

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
8	21 鲁能 01	公募	2021-07-14	2024-07-16	2026-07-16	5 (3+2)	25.80	3.38	25.80	偿还 16 鲁能 01、16 鲁能 02 到期或回售的本金	存续
9	20 鲁能 02	公募	2020-12-25	2023-12-29	2025-12-29	5 (3+2)	8.16	3.85	8.16	置换 15 鲁能债已偿还的本金	存续
10	20 鲁能 01	公募	2020-10-15	2023-10-19	2025-10-19	5 (3+2)	20.40	3.85	7.20	偿还 15 鲁能债本金	存续
公司债券小计			-	-	-	-	176.46	-	163.26	-	-
11	23 中国绿发 MTN001	公募	2023-11-23	-	2026-11-27	3	10.00	3.55	10.00	项目建设	存续
12	22 鲁能集 MTN001	公募	2022-07-11	-	2025-07-13	3	10.00	3.15	10.00	置换公司兑付 19 鲁能集团 MTN001 时的自有资金	存续
13	21 鲁能新能 GN001	公募	2021-01-25	2024-01-27	2026-01-27	5 (3+2)	10.00	4.10	10.00	发行人及其子公司绿色项目的建设、偿债或营运资金补充	存续
债务融资工具小计			-	-	-	-	30.00	-	30.00	-	-
合计			-	-	-	-	206.46	-	193.26	-	-

（六）发行人及重要子公司失信情况

报告期内，发行人及重要子公司不存在失信情况。

（七）本期发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

本期债券发行完毕后，发行人累计公开发行公司债券余额为 176.46 亿元，占最近一期末净资产的比例为 17.71%。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

本期公司债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，2023 年半年度未经审计的会计报表、2023 年三季度未经审计的会计报表；
- (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) 中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

二、备查文件查阅时间及地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起登陆深圳证券交易所网站 (<http://www.szse.cn/>) 查阅本募集说明书及其摘要，或到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

(一) 查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 9:00-11:30，14:00-16:30。

(二) 查阅地点

发行人：中国绿发投资集团有限公司

联系地址：北京市朝阳区朝外大街 5 号院

联系人：段培冬、张红杰

联系电话：010-85727165/7175

传真：010-85727799

主承销商：中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系人：伍耀坤、丁宇星、谈哲远

联系电话：010-60837522

传真：010-60833940

本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问深交所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本期债券募集说明书及其摘要。

三、备查文件查询网站

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起登陆深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）查阅本募集说明书及其摘要。