

**鲁能集团-长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店**  
**资产支持专项计划**  
**2023年度资产管理报告**

长城证券股份有限公司  
二〇二四年四月  
报告期：2023年1月1日-2023年12月31日

## 重要提示

管理人长城证券股份有限公司保证本报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本专项计划出具了标准无保留意见的审计报告。

本报告中关于鲁能集团-长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店资产支持专项计划基础资产及目标资产运营的数据由海南三亚湾新城开发有限公司提供并由管理人复核确认，专项计划账户的资金收付情况由托管人中国民生银行股份有限公司提供并由管理人复核确认。

本资产管理报告相关内容与托管人出具的年度托管报告相关内容一致，不存在重大差异。

本报告期内，未发生可能对资产支持证券收益分配、证券投资价值判断和投资者权益产生重大不利影响的事件。

## 目录

重要提示 .....	2
释义 .....	5
第一节 专项计划基本情况及业务参与者履约情况 .....	7
一、 专项计划基本情况 .....	7
二、 资产支持证券基本情况 .....	8
三、 专项计划参与者基本信息情况 .....	9
四、 资产支持证券收益分配情况 .....	11
五、 业务参与者变更或者变化情况 .....	12
六、 报告期内履行职责和义务的情况 .....	12
七、 报告期内管理人专项计划资产隔离情况 .....	12
八、 报告期内业务参与者落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况 .....	13
九、 报告期内资产支持证券行权和信用机制触发情况 .....	13
十、 跟踪评级情况 .....	13
十一、 转让基础资产取得资金使用情况 .....	14
十二、 管理人以自有资金或其管理的资金认购资产支持证券的情况 .....	14
十三、 专项计划审计情况 .....	14
第二节 基础资产情况 .....	14
一、 基础资产变化情况 .....	14
二、 重要现金流提供方相关情况 .....	15
三、 不动产类基础资产情况 .....	16
第三节 资金收支与投资管理情况 .....	18
一、 专项计划账户资金管理、运用、处分情况 .....	18
二、 基础资产现金流差异情况 .....	20
三、 基础资产现金回款、现金流归集情况 .....	20
第四节 特定原始权益人鲁能集团有限公司情况 .....	21
一、 原始权益人基本情况 .....	21
二、 公司治理情况 .....	22
三、 公司业务和经营情况 .....	22
四、 财务情况 .....	23
五、 偿还债务本息情况 .....	25
六、 原始权益人重大事项情况 .....	25
第五节 增信措施及其执行情况 .....	25
一、 增信措施变更情况 .....	25
二、 增信措施执行情况 .....	25
三、 增信措施为差额支付、保证、流动性支持等的 .....	25
四、 增信措施为抵押或者质押的 .....	26
五、 其他增信措施情况 .....	27
第六节 特定领域资产支持证券应当披露的其他事项 .....	27
一、 绿色（含碳中和、蓝色）资产支持证券 .....	27
二、 低碳转型资产支持证券 .....	27
三、 乡村振兴资产支持证券 .....	27
四、 “一带一路”资产支持证券 .....	27

五、	科技创新资产支持证券 .....	27
六、	住房租赁（含保障性租赁住房）资产支持证券 .....	28
七、	知识产权资产支持证券 .....	28
八、	其他资产支持证券 .....	28
第七节	其他管理人需要披露的事项 .....	28
第八节	附件目录 .....	28
附件一：	专项计划财务报表 .....	30
附件二：	特定原始权益人及增信机构财务报表 .....	34

## 释义

管理人/长城证券	指	长城证券股份有限公司
原始权益人/信托委托人/流动性支持义务人/差额支付义务人/经营成本流动性支持义务人/鲁能集团	指	鲁能集团有限公司
信托受托人	指	金谷信托有限责任公司
托管人/托管银行	指	中国民生银行股份有限公司
项目公司/资产服务机构/重要现金流提供方/信托借款人/优先收购权人/三亚湾新城公司	指	海南三亚湾开发有限公司
监管银行	指	中国农业银行股份有限公司三亚分行
信托保管人	指	招商银行股份有限公司济南分行
信用评级机构	指	中诚信证券评估有限公司
法律顾问	指	北京市金杜律师事务所
资产评估机构/现金流预测机构	指	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
专项计划审计机构	指	信永中和会计师事务所
资产支持证券登记托管机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
优先级资产支持证券挂牌转让场所	指	上海证券交易所
基础资产	指	由原始权益人直接持有的，并由管理人代表专项计划的利益，向原始权益人购买的全部财产权信托受益权
万豪酒店	指	原始权益人子公司三亚湾新城公司持有的三亚山海天 JW 万豪酒店
傲途格酒店	指	原始权益人子公司三亚湾新城公司持有的三亚山海天 JW 万豪酒店
目标资产/底层资产	指	万豪酒店和傲途格酒店
专项计划	指	鲁能集团-长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店资产支持专项计划
《计划说明书》	指	《鲁能集团-长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店资产支持专项计划说明书》
《标准条款》	指	《鲁能集团-长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店资产支持专项计划标准条款》
《托管协议》	指	《鲁能集团-长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店资产支持专项计划托管协议》
《信托合同》	指	《鲁能集团-长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店资产支持专项计划

		信托合同》
《监管协议》	指	《金谷·三亚大东海万豪傲途格酒店财产权信托之监管协议》
《流动性支持协议》	指	《鲁能集团-长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店资产支持专项计划之流动性支持协议》
《优先收购权协议》	指	《鲁能集团-长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店资产支持专项计划之优先收购权协议》

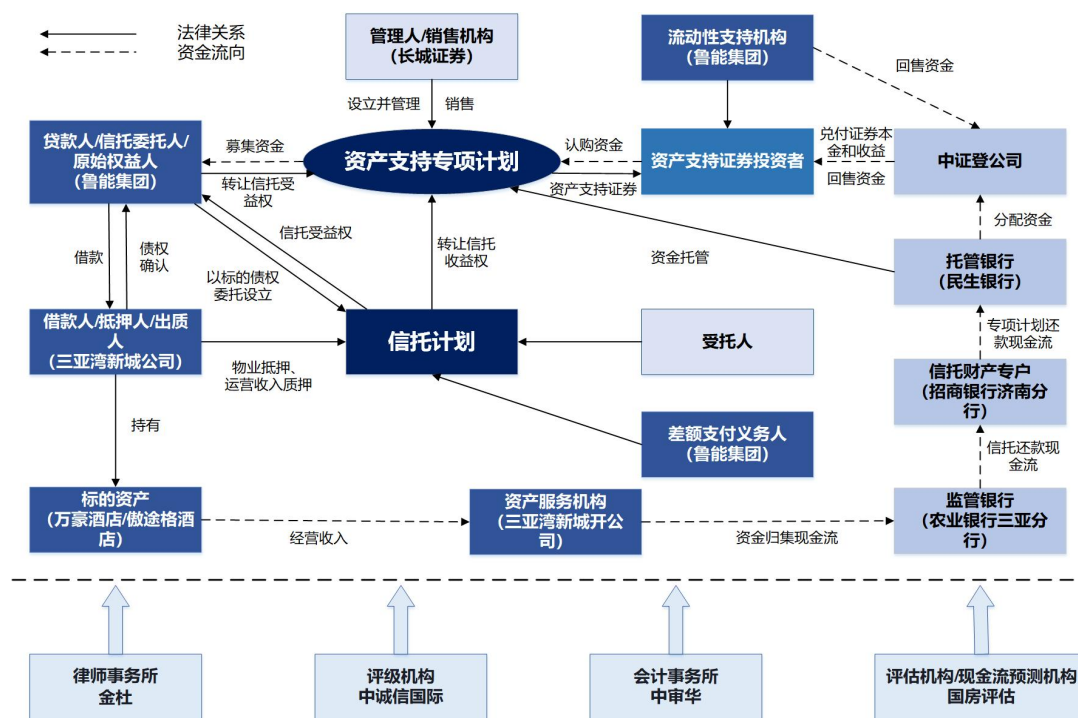
## 第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况

### 一、 专项计划基本情况

单位：亿元 币种：人民币

专项计划名称	鲁能集团-长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店资产支持专项计划
专项计划设立日	2020年6月4日
发行规模	30.30
存续规模（截至12月31日）	28.635
是否为双/多SPV	是
双/多SPV的具体情况	信托计划
增信方式	物业资产抵押、经营收入质押、目标物业抵押、经营成本支持、证券结构化分层、鲁能集团为专项计划退出开放程序提供增信支持、差额支付承诺、物业资产运营收入超额覆盖、评级下调增信安排
基础资产类型	债权类-商业物业抵押贷款（CMBS）-酒店
基础资产具体内容	本专项计划的基础资产为原始权益人在金谷·三亚酒店信托项下的全部信托受益权以及原始权益人在《信托合同》项下作为受益人的一切相关权利、权益及衍生权利。投资收益来源为信托财产专户分配的信托利益。信托利益来源为项目公司向财产权信托偿付的优先债的本金及利息以及项目公司选择支付的次级债利息。本专项计划的底层资产为原始权益人子公司海南三亚湾新城开发有限公司持有的三亚山海天 JW 万豪酒店和三亚山海天傲途格精选大酒店。
资产支持证券挂牌场所	上海证券交易所
登记结算机构	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

交易结构图与说明：



## 二、 资产支持证券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

证券代码	168490
证券简称	PR 山海优
发行日	2020年6月4日
到期日	2032年4月19日
发行规模	30.00
初始信用评级	AAA
最新信用评级	AAA
最新预期收益率	4.0
收益分配方式	转付型
收益分配频率	按季
报告期末原始权益人及其关联方风险自留的情况	-
风险自留情况与报告期初是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
发生变化的，说明变化原因以及是否存在违反规定和约定的情形	无

备注：根据《关于鲁能集团-长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店资产支持专项计划票面利率调整及专项开放程序启动的提示性公告》，PR 山海优票面利率调整为 4%，票面利率调整生效日为 2023 年 4 月 19 日。

证券代码	168491
------	--------

证券简称	山海 01 次
发行日	2020 年 6 月 4 日
到期日	2032 年 4 月 19 日
发行规模	0.30
初始信用评级	-
最新信用评级	-
最新预期收益率	-
收益分配方式	过手型
收益分配频率	按年
报告期末原始权益人及其关联方风险自留的情况	自留 0.3 亿元次级证券
风险自留情况与报告期初是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
发生变化的, 说明变化原因以及是否存在违反规定和约定的情形	无

### 三、 专项计划参与人基本信息情况

专项计划包含以下参与人:

原始权益人 资产服务机构 增信机构 托管人 资信评级机构 资产评估机构  
现金流预测机构 重要现金流提供方 其他

#### (一) 原始权益人

机构名称	鲁能集团有限公司
统一社会信用代码	913700007456935935
办公地址	济南市市中区经三路 14 号
联系人	孟庆准、陈天
联系电话	010-85727180

#### (二) 资产服务机构

机构名称	海南三亚湾新城开发有限公司
统一社会信用代码	91460200747780949P
办公地址	三亚市三亚湾新城路 8 号
联系人	赵海力、李晓龙、李秀萍
联系电话	089-888385768

#### (三) 增信主体

机构名称	鲁能集团有限公司
统一社会信用代码	913700007456935935
增信类型	流动性支持

办公地址	济南市市中区经三路 14 号
联系人	孟庆准、陈天
联系电话	010-85727180

**(四) 托管人**

机构名称	中国民生银行股份有限公司
统一社会信用代码	91110000100018988F
办公地址	北京市西城区西绒线胡同 28 号
联系人	李汉字
联系电话	010-56362163

**(五) 资信评级机构**

机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
统一社会信用代码	9111000071092067XR
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼
联系人	张艳艳、俞俊雯
联系电话	021-60330988

**(六) 资产评估机构**

机构名称	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
统一社会信用代码	9144030076499288XX
办公地址	深圳市福田区莲花路北公交大厦 1 栋 11 层
联系人	郭磊、魏巍
联系电话	0755-83785775

**(七) 现金流预测机构**

机构名称	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
统一社会信用代码	9144030076499288XX
办公地址	深圳市福田区莲花路北公交大厦 1 栋 11 层
联系人	郭磊、魏巍
联系电话	0755-83785775

**(八) 重要现金流提供方**

机构名称	海南三亚湾新城开发有限公司
统一社会信用代码	91460200747780949P
办公地址	三亚市三亚湾新城路 8 号

联系人	赵海力、李晓龙、李秀萍
联系电话	089-888385768
基础资产现金流占比	100%

注：根据 2024 年 3 月中国证券投资基金业协会发布的《资产证券化业务基础资产负面清单指引》，“重要现金流提供方，是指现金流预测基准日基础资产或者底层资产现金流单一提供方按照约定未支付现金流金额占基础资产未来现金流总额比例超过 15%，或者该单一提供方及其关联方的未支付现金流金额合计占基础资产未来现金流总额比例超过 20%的现金流提供方”。海南三亚湾新城开发有限公司符合重要现金流提供方定义。

#### 四、 资产支持证券收益分配情况

单位：万元 币种：人民币

债券代码	168490		168491	
	分配本金金额	分配收益金额	分配本金金额	分配收益金额
2020 年 7 月 20 日	0.00	1,323.00	0.00	0.00
2020 年 10 月 19 日	0.00	2,619.00	0.00	0.00
2021 年 1 月 19 日	90.00	2,646.00	0.00	0.00
2021 年 4 月 19 日	3,390.00	2,589.00	0.00	0.00
2021 年 7 月 19 日	90.00	2,586.00	0.00	0.00
2021 年 10 月 19 日	90.00	2,616.00	0.00	0.00
2022 年 1 月 19 日	690.00	2,613.00	0.00	0.00
2022 年 4 月 19 日	2,910.00	2,553.00	0.00	0.00
2022 年 7 月 19 日	510.00	2,553.00	0.00	0.00
2022 年 10 月 19 日	390.00	2,577.00	0.00	0.00
2023 年 1 月 19 日	990.00	2,574.00	0.00	0.00
2023 年 4 月 19 日	3,300.00	2,511.00	0.00	0.00
2023 年 7 月 19 日	390.00	2,868.00	0.00	0.00
2023 年 10 月 19 日	810.00	2,895.00	0.00	0.00
已分配金额小计	13,650.00	35,523.00	0.00	0.00
未来收益安排				
2024 年 1 月 19 日	1,500.00	2,886.00	0.00	0.00
2024 年 4 月 19 日	3,600.00	2,841.00	0.00	0.00
2024 年 7 月 19 日	600.00	2,804.30	0.00	0.00
2024 年 10 月 19 日	1,100.00	2,890.56	0.00	0.00
未来分配金额小计	6,800.00	11,421.86	0.00	0.00
合计分配金额	20,450.00	46,944.86	0.00	0.00

专项计划优先类资产支持证券 PR 山海优（证券代码：168490）的存续期限为 12（3+3+3+3）年，到期日 2032 年 4 月 19 日，PR 山海优按季还本付息，山海 01 次到期一次性还本，分配剩余收益（如有）。专项计划兑付日为专项计划存续期间每个公历年度的【1】月、【4】月、【7】月及【10】月的第【19】个自然日，如遇非交易日，则顺延至下一个交易日。上表因为篇幅原因，只列示专项计划前 3 年和未来 1 年收益分配情况和安排。

## 五、 业务参与者变更或者变化情况

业务参与者是否发生变更或者基本情况的重大变化

是 否

## 六、 报告期内履行职责和义务的情况

### (一) 管理人履职情况

专项计划资产管理过程中是否严格遵守了法律法规、中国证监会和本所的规定以及专项计划文件约定和所作出的承诺，是否勤勉尽责地履行专项计划资产管理职责和义务

是 否

是否积极督促原始权益人、资产服务机构、增信主体、托管人等按照规定或者约定履行职责和义务

是 否

有无损害资产支持证券投资者权益的行为

是 否

### (二) 其他业务参与机构履职情况

原始权益人 资产服务机构 增信主体 托管人 其他

以上主体是否均按照规定或者约定履行职责和义务。相关机构存在严重违反相关规定、约定或者损害资产支持证券投资者权益行为的，管理人应当披露具体情况，以及管理人采取的维护投资者权益的措施。

是 否

## 七、 报告期内管理人专项计划资产隔离情况

(一) 专项计划资产是否独立于管理人自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，是否对专项计划资产单独记账、独立核算

是 否

(二) 管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权是否与其自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产产生的债务相抵销

是 否

## 八、 报告期内业务参与者落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

以下机构参与落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制：

原始权益人 资产服务机构 其他 不适用

落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

本报告期内，原始权益人鲁能集团严格遵照《计划说明书》、《标准条款》、《信托受益权转让协议》及相关法律法规的约定，在专项计划设立日向计划管理人出售并转让基础资产，并将基础资产所有权和相关权益及相关文件全部转让予计划管理人，专项计划资产独立于鲁能集团自身固有财产及所管理的其他资产，未发生基础资产现金流被截留、挪用等损害资产支持证券投资者利益的行为。

本报告期内，项目公司/资产服务机构/信托借款人三亚湾新城公司恪尽职守，严格遵照《计划说明书》、《标准条款》、《监管协议》及相关法律法规的约定，按季度足额准时归集物业运营收入至监管账户；JW 万豪酒店收款账户用于接收 JW 万豪酒店日常经营收入及支取相关费用的银行账户，傲途格酒店收款账户用于接收傲途格酒店日常经营收入及支取相关费用的银行账户，其他项目公司拥有的账户严格区分，未挪作他用，严格落实专项计划资产隔离制度，未发生专项计划资产与其自身固有财产、所管理的其他资产混同，或底层资产现金流被截留、挪用等损害资产支持证券投资者利益的行为。

是否存在基础资产与管理人自身固有财产、所管理的其他资产混同，或者发生基础资产现金流被截留、挪用等严重损害资产支持证券投资者利益行为

是 否

## 九、 报告期内资产支持证券行权和信用机制触发情况

### （一） 选择权条款触发情况

专项计划存在以下行权条款：

回售 赎回 其他 不适用

未来最近回售日：2026 年 4 月 19 日

选择权条款的触发和执行情况：

专项计划已于第 12 个兑付日（2023 年 4 月 19 日）前 45 个交易日（S-45）启动第一个开放程序，同时公告资产支持证券的票面利率的调整结果。根据《鲁能集团-长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店资产支持专项计划票面利率调整及专项计划开放程序启动的提示性公告》，票面利率调整为 4%，票面利率调整生效日为 2023 年 4 月 19 日。

### （二） 信用机制触发情况

是否启动权利完善、加速清偿、提前终止等信用触发机制

是 否

## 十、 跟踪评级情况

适用 不适用

证券代码	168490
评级机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司

评级时间	2023年6月29日
评级结论	AAA <sub>sf</sub>
标识所代表的含义	结构化产品持有人获得利息及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性极高，且基本不受不利经济环境的影响，产品的预期损失极低
与上一次评级结果的对比情况	无变化
评级变动原因	无

#### 十一、 转让基础资产取得资金使用情况

是否约定原始权益人转让基础资产所取得的资金有专门用途或限制性用途

是 否

#### 十二、 管理人以自有资金或其管理的资金认购资产支持证券的情况

适用 不适用

#### 十三、 专项计划审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

## 第二节 基础资产情况

### 一、 基础资产变化情况

#### (一) 报告期末基础资产数量或金额变化情况

##### 1. 变化基本情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期初基础资产数量	报告期末基础资产数量	报告期初基础资产金额	报告期末基础资产金额	报告期内变化情况及原因
1	1	43.32	42.50	估值降低，由大环境影响所致

##### 2. 是否首次披露年度资产管理报告

是 否

##### 3. 报告期末基础资产数量或金额与报告期初相比发生 20%及以上变化

是 否

(二) 因循环购买、替换、赎回、处置等导致基础资产变化

是 否

(三) 基础资产筛选标准发生调整

适用 不适用

二、重要现金流提供方相关情况

前五大重要现金流提供方的现金流占比：100%

基础资产现金流重要提供方情况：

适用 不适用

(一) 项目公司/资产服务机构/重要现金流提供方/信托借款人/优先收购权人：海南三亚湾新城开发有限公司

基础资产现金流占比：100%

统一社会信用代码：91460200747780949P

企业性质：中央国有控股

注册地省市：海南省三亚市

行业：K70-房地产业

基本情况变化：

无

经营情况、财务状况、偿付能力、资信水平及其变化情况

1. 经营情况

报告期内，三亚湾新城公司主营业务未发生变化，经营持续稳定。2021年-2023年末，三亚湾新城公司总资产分别为910,987.40万元、884,648.51万元、782,627.47万元，2023年三亚湾新城公司向鲁能集团有限公司支付现金股利110,000万元，资产总额较上年同比下降11.53%；营业收入分别为91,303.75万元、182,900.48万元、155,336.49万元、142,781.23万元，受行业市场环境下行及海南岛内安居房政策影响，2023年营业收入较去年同比下降7.67%。

2. 财务状况

三亚湾新城公司近三年的财务状况如下：

单位：万元

项目	2023年12月31日/2023年1-12月	2022年12月31日/2022年1-12月	2021年12月31日/2021年1-12月
总资产	782,627.47	884,648.51	910,987.40
总负债	440,187.28	552,259.64	598,291.54
净资产	342,440.19	332,388.87	312,695.86
长期借款	282,500.00	291,790.00	305,901.04
营业总收入	142,781.23	155,336.49	182,900.48
营业总成本	126,476.24	132,451.10	145,143.03
利润总额	25,691.27	22,504.23	42,234.12
净利润	17,412.35	19,690.00	31,368.75

经营活动现金流量净额	76,332.50	96,456.72	42,903.92
投资活动现金流量净额	-13,621.95	-75,231.96	-6,307.80
筹资活动现金流量净额	-90,696.60	-8,688.68	-9,819.92
资产负债率 (%)	56.24	62.43	65.68
流动比率	2.96	1.81	1.76
速动比率	1.33	0.70	0.58

注：三亚湾新城公司 2023 年数据待审计核定，下同。

### 3. 偿付能力

项目	2023 年	2022 年	2021 年
流动比率 (倍)	2.96	1.81	1.76
速动比率 (倍)	1.33	0.70	0.58
资产负债率 (%)	56.24	62.43	65.68

### 4. 资信水平

截止 2023 年末，三亚湾新城公司对外融资情况正常，三亚湾新城公司无不良和违约负债，资信水平良好。

## 三、 不动产类基础资产情况

### (一) 不动产基本情况是否发生变化

不动产物业类型及实际用途、建筑面积及可出租面积、所属土地性质等的变化情况  
本报告期内，底层资产 JW 万豪酒店及傲途格酒店经营情况运营情况良好，权属未发生变化，商场价值未发生明显下滑或调整的情形，不涉及诉讼或者仲裁。酒店运营情况如下：

2021 年-2023 年 12 月 31 日，JW 万豪酒店的的出租率分别为 68%、39%、67%，酒店总收入为 136,625,742.39 元、88,554,137.31 元、138,175,626.13 元，其中客房营业收入为 98,465,499.84 元、65,349,114.42 元、100,809,237.25 元，餐饮收入为 33,026,845.13 元、19,875,397.42 元、33,220,018.20 元。

#### JW 万豪酒店经营情况

单位：元、间

	2023 年 12 月 31 日/2023 年 1-12 月	2022 年 12 月 31 日/2022 年 1-12 月	2021 年 12 月 31 日/2021 年 1-12 月
总房间数	158,775	158,775	158,775
已售房	106,018	61,405	107,478
出租率	67%	39%	68%
平均房价	950.87	1,064.23	916.15
客房营业收入	100,809,237.25	65,349,114.42	98,465,499.84
餐饮营业收入	33,220,018.20	19,875,397.42	33,026,845.13

其他业务收入	4,146,370.68	3,329,625.47	5,133,397.42
<b>酒店总收入</b>	<b>138,175,626.13</b>	<b>88,554,137.31</b>	<b>136,625,742.39</b>

2021年-2023年12月31日，傲途格酒店的出租率分别为73%、49%、77%，酒店总收入为87,423,042.46元、63,212,255.82元、88,365,304.07元，其中客房营业收入为66,217,314.56元、48,623,766.66元、68,808,299.24元，餐饮收入为18,499,943.73元、12,693,769.95元、17,261,089.85元。

#### 傲途格酒店经营情况

单位：元、间

	2023年12月31日/2023年1-12月	2022年12月31日/2022年1-12月	2021年12月31日/2021年1-12月
总房间数	78,840	78,604	78,110
已售房	60,415	38,899	57,094
出租率	77%	49%	73%
平均房价	1,138.93	1,250.00	1,159.79
客房营业收入	68,808,299.24	48,623,766.66	66,217,314.56
餐饮营业收入	17,261,089.85	12,693,769.95	18,499,943.73
其他业务收入	2,295,914.98	1,894,719.21	2,705,784.17
<b>酒店总收入</b>	<b>88,365,304.07</b>	<b>63,212,255.82</b>	<b>87,423,042.46</b>

#### (二) 对不动产运营、维护、管理情况

不动产租赁情况

适用 不适用

运营、维护主体及其业务管理和风险管理情况、实现规定或约定的质量标准情况、周边竞争性不动产变化情况：

无变化

#### (三) 不动产权属、价值等变化情况

最新不动产价值：425,013.8490万元

不动产价值变化比例：-1.89%

不动产评估方法及各自占比：

收益法 100%

评估值对优先级资产支持证券未偿本息覆盖率：114.94%

不动产相关权属变化情况，不动产价值变化情况，不动产使用数量、使用率、使用价格、收益变化情况：

根据2022年5月出具的房地产估价报告(估价报告编号：深国房评字第10010352022050001号)，标的物业评估总值为433,204.3862万元。根据2023年2月出具的房地产估价报告(估价报告编号：深国房评字第01100152023020001号)，标的物业评估总值为425,013.8490万元。

(四) 涉及诉讼或者仲裁等争议及其处置情况

适用 不适用

(五) 影响报告期内或者未来专项计划收益分配的基础设施等不动产类资产质量和现金流变化的其他情况

无

(六) 上述情况是否影响报告期内按约定分配专项计划收益

是 否

(七) 上述情况对未来收益分配是否产生不利影响

是 否

### 第三节 资金收支与投资管理情况

一、 专项计划账户资金管理、运用、处分情况

(一) 专项计划账户资金收支情况

单位：元 币种：人民币

收支日期	收入金额	收入来源	支出金额	支出用途	支出用于分配的证券代码	支出用于分配的证券简称	备注
报告期初余额	536,548.38	-		-	-	-	
2023年1月10日	35,900,068.41	向受益人支付信托收益	-	-	-	-	
2023年1月17日	-	—	35,641,782.00	兑息款	168490	PR 山海优	
2023年1月17日	-	-	155,946.50	支付管理费	-	-	
2023年3月10日	-	-	120,000.00	支付评估费	-	-	
2023年3月10日	-	-	30,000.00	支付年度审计费	-	-	
2023年3月21日	2,959.32	银行结息	-	-	-	-	
2023年4月07日	58,451,355.89	向受益人支付信托	-	-		-	

		收益					
2023年4月17日	-	-	152,038.85	支付管理费	-	-	
2023年4月17日	-	-	58,112,905.50	兑息款	168490	PR 山海优	
2023年5月19日	-	-	60,000.00	支付法律服务费	-	-	
2023年6月21日	6,221.25	银行结息	-	—	-	-	
2023年6月21日	-	-	50,000.00	支付跟踪评级费	-	-	
2023年7月7日	33,026,781.51	向受益人支付信托收益	-	-	-	-	
2023年7月17日	-	-	32,581,629.00	兑息款	168490	PR 山海优	
2023年7月17日	-	-	303,967.92	支付管理费	-		
2023年9月21日	3,815.37	银行结息	-	-	-		
2023年9月28日	37,254,647.21	向受益人支付信托收益	-	-	-		
2023年10月17日	-	-	37,051,852.50	兑息款	168490	PR 山海优	
2023年10月17日	-	-	306,891.43	支付管理费	-	-	
2023年12月21日	7,452.52	银行结息	-	-	-	-	
报告期末余额	622,836.16	-		-	-	-	

(二) 专项计划投资管理情况

适用 不适用

(三) 向金融机构等借款情况

适用 不适用

(四) 其他情况

无

(五) 是否影响报告期内按约定分配专项计划

是 否

**(六) 未来收益分配是否产生不利影响**□是 否**二、 基础资产现金流差异情况**

报告期内基础资产实际现金流与之前预测该期现金流是否存在差异：

是 否

报告期内基础资产实际现金流与前次预测该期现金流之间的差额比例：-11.14%

累计实际基础资产现金流与最初预测的现金流之间的差额比例：-5.26%

基础资产实际现金流是否少于预测值 20%及以上：

□是 否

备注：报告期内基础资产预测现金流为 254,929,600.00 元，实际现金流为 226,540,930.20 元，差额比例-11.14%。累计基础资产预测现金流为 808,230,884.83 元，累计实际基础资产现金流为 765,746,652.65 元，差额比例为-5.26%。

是否影响报告期内按约定分配专项计划：

□是 否

对未来收益分配是否产生不利影响：

□是 否**三、 基础资产现金回款、现金流归集情况**

各类各层回款和归集账户的设置，基础资产现金流的回款及划转时间、金额情况：

(1) 专项计划按说明书第 7.2.1.1 条第 (1) - (16) 款进行现金流归集和推进专项计划利益分配流程。

(2) 兑付日 (T 日) 该日为预计中证登上海分公司向资产支持证券持有人实际划转专项计划利益分配款项之日。

(3) 就专项计划正常到期分配而言，兑付日为专项计划预期到期日。自专项计划预期到期日之下一个自然日起 (含当日) 专项计划进入清算程序，计划管理人根据《标准条款》开展专项计划清算工作。

本报告期内，专项计划产生的物业运营收入归集至监管账户情况如下：

项目公司	物业收入期间	归集至监管账户时间	归集至监管账户金额 (万元)
三亚湾新城公司	2023年1月-3月	2023年3月31日	8,847.77
	2023年4月-6月	2023年6月29日	4,882.15

	2023年7月-9月	2023年9月21日	5,453.14
	2023年10月-12月	2024年1月2日	6,309.90

本报告期内，专项计划于 2023 年 3 月 31 日进行第一次资金归集，项目公司三亚湾新城公司严格遵守专项计划文件约定，在监管账户划付日（2023 年 3 月 31 日）将当期应付信托借款本金本息从监管账户划付至信托保管账户 5,968.40 万元，于信托利益分配日（2023 年 4 月 7 日）将信托利益合计 5,845.14 万元划付至专项计划账户，资金到账足额准时。

专项计划于 2023 年 6 月 29 日进行第二次资金归集，项目公司三亚湾新城公司严格遵守专项计划文件约定，在监管账户划付日（2023 年 6 月 30 日）将当期应付信托借款本金本息从监管账户划付至信托保管账户 3,445.23 万元，于信托利益分配日（2023 年 7 月 7 日）将信托利益合计 3,302.68 万元划付至专项计划账户，资金到账足额准时。

专项计划于 2023 年 9 月 21 日进行第三次资金归集，项目公司三亚湾新城公司严格遵守专项计划文件约定，在监管账户划付日（2023 年 9 月 22 日）将当期应付信托借款本金本息从监管账户划付至信托保管账户 3,858.62 万元，于信托利益分配日（2023 年 9 月 28 日）将信托利益合计 3,725.46 万元划付至专项计划账户，资金到账足额准时。

专项计划于 2024 年 1 月 2 日进行第四次资金归集，项目公司三亚湾新城公司严格遵守专项计划文件约定，在监管账户划付日（2024 年 1 月 2 日）将当期应付信托借款本金本息从监管账户划付至信托保管账户 4,557.51 万元，于信托利益分配日（2024 年 1 月 9 日）将信托利益合计 4,417.35 万元划付至专项计划账户，资金到账足额准时。

本报告期内，原始权益人鲁能集团、项目公司三亚湾新城公司严格遵守专项计划文件约定，按时足额归集与划转基础资产，不存在未按约定归集基础资产现金流收入的情况，酒店实际收入与资金归集账户流入资金相符。

现金流归集、划转是否违反相关规定或协议约定，是否存在滞留、截留、挪用等情况

是 否

是否影响报告期内按约定分配专项计划：

是 否

对未来收益分配是否产生不利影响：

是 否

#### 第四节 特定原始权益人鲁能集团有限公司情况

##### 一、 原始权益人基本情况

统一社会信用代码：913700007456935935

公司设立日期：2002 年 12 月 12 日

企业性质：中央国有控股

所属行业：K70-房地产业

所属地区：山东省济南市  
企业规模：大型  
报告期末信用评级：AAA  
评级机构名称：联合资信评估股份有限公司  
最新评级时间：2023年6月27日

## 二、 公司治理情况

### （一） 是否存在股权结构和公司治理结构的重大变化情况

是 否

### （二） 控股股东、实际控制人、主要负责人情况

控股股东名称：中国绿发投资集团有限公司  
实际控制人名称：国务院国资委  
控股股东/实际控制人是否存在变更  
是 否

控股股东、实际控制人、主要负责人是否存在变更或者无法履行职责的情况  
是 否

## 三、 公司业务和经营情况

### （一） 经营模式与主要业务

鲁能集团属房地产行业，经营范围主要包括：投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业；批发和零售贸易（不含法律法规限制的范围）；企业管理服务；酒店管理；工程管理服务；新能源技术开发；物业管理；企业管理咨询。鲁能集团是中国绿发投资集团有限公司（中国绿发）的全资子公司，公司践行“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，坚持“引领、创新、共赢”，以创造美好生活为己任，坚持可持续发展的战略思维，构建绿色地产、现代服务业、新能源的产业体系，致力于成为专业、优质的绿色产业集团。近年来，公司认真践行国有企业“六个力量”，坚持“生态优先，绿色发展”理念，以科技创新为引领，主动服务国家重大战略需求，积极聚焦发展现代服务业、推动能源绿色低碳转型、推进乡村振兴、区域协调发展和新型城镇化等战略的贯彻落实。

### （二） 行业环境和政策变化情况

本报告期内，未发生与投资行业环境和政策的重大不利变化。

### （三） 各板块营业收入构成及占比

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期	上年同期
------	----	------

	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产	136.52	96.16	29.56	67.94	118.52	83.64	29.44	67.21
物业服务	9.70	9.21	4.99	4.83	8.84	8.73	1.14	5.01
商旅服务	12.75	7.33	42.50	6.34	9.94	6.40	35.56	5.63
能源服务	36.22	17.07	52.87	18.02	33.78	15.86	53.04	19.15
其他	1.79	1.24	30.45	0.89	1.17	0.43	63.61	0.67
其他业务小计	3.98	3.21	19.53	1.98	4.10	3.49	14.91	2.33
合计	200.95	134.22	33.21	100.00	176.35	118.56	32.77	100.00

#### (四) 基础资产相关业务经营管理、为基础资产产生预期现金流提供支持和保障等情况

鲁能集团以公司章程、现行各项管理制度和生产经营活动实际为基础，结合内部控制在现代企业中的应用现状，制定了相应的内部控制制度，为生产、经营、财务、监督检查、对外投资等各方面工作建立统一的内部管理原则、风险评估框架和业务流程控制体系。公司设立了专门负责监督检查的审计部门，设置了独立于财务部等其他运营部门的审计专职工作人员，进一步完善了公司的治理结构。

与基础资产相关业务的经营管理、为基础资产产生预期现金流提供支持和保障等情况

鲁能集团系国务院国资委中央国有企业，鲁能集团内部规章制度编制完善，为防范经营风险，保护资产的安全与完整，促进各项经营活动的有效实施而制定的财务管理和会计核算制度、资金管理制度、预算管理制度、内部风险控制制度、信息披露事务及投资者管理制度等。

## 四、 财务情况

### (一) 公司财务报告审计情况

会计师事务所名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

标准无保留意见 其他审计意见

### (二) 主要会计数据和财务指标

单位：亿元 币种：人民币

项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
总资产	1,448.36	1,193.04	21.40	-
总负债	1,009.02	793.59	27.15	-
所有者权益	439.34	399.45	9.99	-
短期借款	131.38	19.84	562.18	主要系新疆新能源大基地项目新增项目前期贷
长期借款	390.52	342.24	14.12	-
其他有息负债	259.22	198.90	30.33	主要系应付账款、

项目	2023 年末	2022 年末	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				租赁负债等增加所致
资产负债率（%）	69.67	66.52	4.73	-
债务资本比率（%）	229.67	198.67	15.60	-
流动比率	1.57	2.53	-38.04	2023 年流动负债较 2022 年大幅增加
速动比率	0.66	0.91	-27.75	-
资本化比率（%）	64.00	58.41	9.58	-

项目	2023 年	2022 年	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
营业总收入	200.95	176.35	13.95	-
营业收入	200.95	176.35	13.95	-
营业外收入	0.46	0.74	-37.00	主要系 2023 年违约金、罚款收入及其他营业外收入减少所致
利润总额	20.02	-3.95	-607.32	主要系 2023 年营业收入增加所致
净利润	11.70	-5.55	-311.02	主要系 2023 年营业收入增加所致
扣除非经常性损益后净利润	11.39	-6.28	-281.18	主要系 2023 年营业收入增加所致
经营活动产生的现金流净额	74.43	-40.84	-282.25	主要系 2023 年经营活动现金流流入增加所致
投资活动产生的现金流净额	-253.46	-38.94	550.98	主要系 2023 年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金等增加所致
筹资活动产生的现金流净额	215.28	-1.96	-11,081.83	主要系 2023 年取得借款收到的现金增加所致
营业毛利率（%）	33.21	32.77	1.33	-
平均总资产回报率（%）	0.81	-0.46	-273.82	主要系 2023 年净利润增加导致
加权平均净资产收益率（%）	2.66	-1.39	-291.86	主要系 2023 年净利润增加导致
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	2.59	-1.57	-264.73	主要系 2023 年净利润增加导致

项目	2023 年	2022 年	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
EBITDA	138.55	96.23	43.99	主要系 2023 年利润总额增加导致
EBITDA 全部债务比 (%)	3.66	12.13	-69.84	主要系 2023 年负债总额增加幅度较大导致
EBITDA 利息倍数	8.21	5.21	57.56	主要系 2023 年累计折旧和利润总额增加导致
应收账款周转率	3.69	3.50	5.43	-
营业利润率 (%)	5.82	-3.15	-285.18	主要系 2023 年营业收入增加所致
EBIT 利润率	18.37	8.24	122.88	主要系 2023 年利润总额增加导致

#### 五、 偿还债务本息情况

是否存在报告期内重大违约的情况

是 否

#### 六、 原始权益人重大事项情况

适用 不适用

### 第五节 增信措施及其执行情况

#### 一、 增信措施变更情况

内外部增信措施是否发生变更:

是 否

#### 二、 增信措施执行情况

适用 不适用

#### 三、 增信措施为差额支付、保证、流动性支持等的

##### (一) 增信主体为法人或其他组织

适用 不适用

增信主体名称: 鲁能集团有限公司

增信主体统一社会信用代码: 913700007456935935

企业性质: 中央国有控股

注册地省市: 山东省济南市

行业：K70-房地产业

实际控制人：国务院国资委

信用级别：AAA

与原始权益人的关系：与原始权益人为同一主体

单位：亿元 币种：人民币

增信措施内容	流动性支持
财务报告是否经审计	是
资信状况	AAA
累计对外担保余额	23.55
累计对外担保余额占净资产的比例	5.36%

增信主体主要财务情况：

单位：亿元 币种：人民币

科目	报告期末情况
净资产	439.34
资产负债率	69.67%
净资产收益率	2.79%
流动比率	1.57
速动比率	0.66
EBITDA	138.55
总资产	1448.36
营业收入	200.95
净收入	18.19

(二) 增信主体为自然人

适用 不适用

(三) 增信主体为原始权益人控股股东或实际控制人

适用 不适用

四、 增信措施为抵押或者质押的

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

担保物名称	海南省三亚市吉阳区海韵路山海天大酒店主楼、别墅、山海天酒店二期、酒店配套绿地及鲁能山海天酒店三期（不含人防及架空部分）
担保物类型	酒店
报告期末担保物账面价值	42.50

担保物初次评估价值	43.52
初次评估时间	2020年2月18日
最新评估价值	42.50
最新评估时间	2023年2月12日
已担保的债务总余额	28.635
担保物的抵/质押顺序	第一顺位抵押权人为中国金谷国际信托有限责任公司,无其他顺位抵押权人
报告期内担保物的评估、登记、保管等情况	完成担保物抵押登记

备注：2023年最新房地产估价报告出具日期为2023年2月12日，估价报告编号为深国房评字第01100152023020001号，标的物业评估值为425,013.85万元。

#### 五、 其他增信措施情况

适用 不适用

增信措施概述	差额补足
增信措施有效性的变化情况	无变化

### 第六节 特定领域资产支持证券应当披露的其他事项

#### 一、 绿色（含碳中和、蓝色）资产支持证券

适用 不适用

#### 二、 低碳转型资产支持证券

适用 不适用

#### 三、 乡村振兴资产支持证券

适用 不适用

#### 四、 “一带一路”资产支持证券

适用 不适用

#### 五、 科技创新资产支持证券

适用 不适用

六、 住房租赁（含保障性租赁住房）资产支持证券

适用 不适用

七、 知识产权资产支持证券

适用 不适用

八、 其他资产支持证券

无

### 第七节 其他管理人需要披露的事项

无

### 第八节 附件目录

- 一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的资质证明；
- 二、会计师事务所出具的特定原始权益人审计报告及特定原始权益人的年度财务报告（如有）；
- 三、增信主体年度财务报告（如有）；
- 四、抵质押物评估报告（如有）；
- 五、其他附件。

（以下无正文）

(以下无正文,为鲁能集团-长城证券-三亚山海天 JW 万豪酒店及傲途格精选酒店资产支持专项计划 2023 年年度资产管理报告盖章页)



## 附件一： 专项计划财务报表

## 资产负债表

2023年12月31日

编制单位：长城证券股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>资产：</b>		
银行存款	622,836.16	536,548.38
交易性金融资产	-	-
应收账款	-	-
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他资产	2,893,500,000.00	2,948,400,000.00
资产总计	2,894,122,836.16	2,948,936,548.38
<b>负债：</b>		
应付托管费	50,000.00	-
应付管理人报酬	-	-
应付利息	-	-
其他负债	-	-
负债总计	50,000.00	-
<b>所有者权益：</b>		
实收专项计划	2,893,500,000.00	2,948,400,000.00
未分配利润	572,836.16	536,548.38
所有者权益总计	2,894,072,836.16	2,948,936,548.38
负债和所有者权益合计	2,894,122,836.16	2,948,936,548.38

法定代表人：王军 主管会计工作负责人：李翔 会计机构负责人：阮惠仙

## 利润表

2023年1—12月

编制单位：长城证券股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
<b>一、收入</b>	164,653,301.48	148,852,285.02
利息收入（损失以“-”号填列）	164,653,301.48	148,852,285.02
其中：存款利息收入	20,448.46	16,742.36
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
其他收入	-	-
<b>二、费用</b>	1,228,844.70	839,475.49
管理费	918,844.70	609,475.49
托管费	50,000.00	50,000.00

审计费	-	-
其他费用	260,000.00	180,000.00
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	163,424,456.78	148,012,809.53
减：所得税费用	-	-
四、净利润（亏损总额以“-”号填列）	163,424,456.78	148,012,809.53

法定代表人：王军 主管会计工作负责人：李翔 会计机构负责人：阮惠仙

**所有者权益变动表**  
2023 年 1—12 月

编制单位：长城证券股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期		
	实收计划	未分配利润	所有者权益合计
一、期初所有者权益（专项计划净值）	2,948,400,000.00	536,548.38	2,948,936,548.38
二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润）	-	163,424,456.78	163,424,456.78
三、本期计划份额交易产生的专项计划净值变动数（减少以“-”号填列）	-54,900,000.00	-	-54,900,000.00
其中：1、专项计划参与款	-	-	-
2、专项计划退出款	-54,900,000.00	-	-54,900,000.00
四、本期向计划份额持有人分配利润产生的专项计划净值变动数	-	-163,388,169.00	-163,388,169.00
五、期末所有者权益（专项计划净值）	2,893,500,000.00	572,836.16	2,894,072,836.16

项目	上期		
	实收计划	未分配利润	所有者权益合计
一、期初所有者权益（专项计划净值）	2,993,400,000.00	491,136.85	2,993,891,136.85
二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润）	-	148,012,809.53	148,012,809.53
三、本期计划份额交易产生的专项计划净值变动数（减少以“-”号填列）	-45,000,000.00	-	-45,000,000.00

“-”号填列)			
其中：1、专项计划参与款	-	-	-
2、专项计划退出款	-45,000,000.00	-	-45,000,000.00
四、本期向计划份额持有人分配利润产生的专项计划净值变动数	-	-147,967,398.00	-147,967,398.00
五、期末所有者权益（专项计划净值）	2,948,400,000.00	536,548.38	2,948,936,548.38

法定代表人：王军 主管会计工作负责人：李翔 会计机构负责人：阮惠仙

## 附件二： 特定原始权益人及增信机构财务报表

合并资产负债表  
2023年12月31日

编制单位：鲁能集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	12,641,537,543.42	9,148,264,716.12
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,810,166,454.64	5,075,555,351.22
应收款项融资	22,551,799.58	110,881,033.08
预付款项	98,086,420.67	103,367,149.98
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收资金集中管理款	3,319,686,154.06	4,246,769,093.10
其他应收款	3,234,808,749.01	2,717,493,292.98
其中：应收利息		
应收股利	91,470,639.75	90,494,012.69
买入返售金融资产		
存货	42,182,067,248.51	48,085,512,047.48
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	24,819,183.22	1,260,820,749.92
其他流动资产	5,510,561,322.65	4,497,445,802.33
流动资产合计	72,844,284,875.76	75,246,109,236.21
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资	1,007,000,000.00	1,898,000,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,865,973,652.52	588,804,942.84
其他权益工具投资	99,480,095.53	100,131,693.26
其他非流动金融资产	579,692,120.13	886,562,857.36

投资性房地产	3,624,402,855.55	2,784,000,670.59
固定资产	24,066,033,677.90	23,652,537,960.32
在建工程	25,046,218,978.80	5,253,185,813.88
生产性生物资产	17,835,412.27	21,325,979.14
油气资产		
使用权资产	2,124,959,752.78	1,140,425,618.42
无形资产	2,382,850,703.66	2,200,989,680.86
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	173,382,733.89	119,741,704.38
递延所得税资产	3,186,595,003.57	3,611,072,664.49
其他非流动资产	7,817,150,538.72	1,801,007,595.78
非流动资产合计	71,991,575,525.32	44,057,787,181.32
资产总计	144,835,860,401.08	119,303,896,417.53
<b>流动负债：</b>		
短期借款	13,138,092,047.30	1,984,074,597.10
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		80,447,814.91
应付账款	10,609,566,737.39	8,421,552,189.44
预收款项	236,551,191.38	222,757,689.44
合同负债	5,775,948,240.58	8,858,652,155.31
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	57,879,968.00	113,553,238.93
应交税费	2,990,311,176.34	2,745,709,523.26
其他应付款	2,665,587,722.32	1,954,677,598.07
其中：应付利息		
应付股利	39,010,414.20	28,939,314.07
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,723,385,041.80	4,670,742,971.86
其他流动负债	347,406,717.62	737,257,368.97
流动负债合计	46,544,728,842.73	29,789,425,147.29
<b>非流动负债：</b>		

保险合同准备金		
长期借款	39,051,870,612.56	34,223,502,598.37
应付债券	11,779,151,930.57	13,385,162,514.07
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	903,393,478.00	786,967,126.19
长期应付款	2,516,195,681.81	1,047,356,111.30
长期应付职工薪酬		
预计负债	59,862,078.90	59,515,437.80
递延收益	10,519,363.39	12,313,692.75
递延所得税负债	36,079,362.01	54,309,556.99
其他非流动负债		
非流动负债合计	54,357,072,507.24	49,569,127,037.47
负债合计	100,901,801,349.97	79,358,552,184.76
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	37,461,315,512.31	37,461,315,512.31
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债	-12,479,982,352.76	-13,144,400,256.62
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	-22,479,197.30	-23,184,035.48
专项储备	14,670,725.58	1,338,049.25
盈余公积	2,561,382,988.25	2,557,267,268.48
一般风险准备		
未分配利润	8,512,020,782.00	7,652,831,168.60
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	36,046,928,458.08	34,505,167,706.54
少数股东权益	7,887,130,593.03	5,440,176,526.23
所有者权益（或股东权益） 合计	43,934,059,051.11	39,945,344,232.77
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	144,835,860,401.08	119,303,896,417.53

法定代表人：王晓成 主管会计工作负责人：王晓成 会计机构负责人：李晓龙

### 母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：鲁能集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	91,185,989.42	1,390,069,952.21

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	121,129,936.19	83,812,965.27
应收款项融资		
预付款项	1,120,206.27	1,268,809.38
应收资金集中管理款	3,319,686,154.06	4,246,769,093.10
其他应收款	2,066,227,991.27	3,554,610,818.44
其中：应收利息		
应收股利	100,000,000.00	1,392,022,232.17
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	3,337,057,962.10	1,358,220,059.82
其他流动资产	4,687,461,533.90	4,071,319,464.34
流动资产合计	13,623,869,773.21	14,706,071,162.56
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	2,068,123,469.44	6,603,300,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	33,152,673,256.48	29,565,556,580.69
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	531,082,120.13	850,423,540.00
投资性房地产	1,470,951,297.70	1,528,582,458.62
固定资产	113,739,578.00	140,396,288.48
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	330,026.13	3,053,610.96
无形资产	4,505,014.46	6,208,053.58
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,486,236.37	2,250,843.65
递延所得税资产		2,043,322.35
其他非流动资产	280.00	280.00
非流动资产合计	37,343,891,278.71	38,701,814,978.33
资产总计	50,967,761,051.92	53,407,886,140.89
<b>流动负债：</b>		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	7,902,763.75	5,978,961.52
预收款项	3,718,428.12	3,686,536.50
合同负债		
应付职工薪酬	6,074,272.36	7,551,961.75
应交税费	15,942,234.83	7,805,266.58
其他应付款	6,396,821,187.15	7,042,276,713.68
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	798,666,171.93	2,094,598,866.24
其他流动负债		
流动负债合计	7,229,125,058.14	9,161,898,306.27
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	7,574,104,000.00	7,331,950,000.00
应付债券	5,522,775,602.03	7,633,966,473.58
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		678,986.17
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	23,247,503.98	25,765,187.20
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,120,127,106.01	14,992,360,646.95
负债合计	20,349,252,164.15	24,154,258,953.22
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	37,461,315,512.31	37,461,315,512.31
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	-11,096,747,356.11	-12,420,179,978.69
减：库存股		
其他综合收益	-7,108,591.00	-7,400,470.85
专项储备		
盈余公积	2,561,382,988.25	2,557,267,268.48

未分配利润	1,699,666,334.32	1,662,624,856.42
所有者权益（或股东权益） 合计	30,618,508,887.77	29,253,627,187.67
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	50,967,761,051.92	53,407,886,140.89

法定代表人：王晓成 主管会计工作负责人：王晓成 会计机构负责人：李晓龙

### 合并利润表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年度	2022年度
一、营业总收入	20,094,908,911.15	17,634,952,088.34
其中：营业收入	20,094,908,911.15	17,634,952,088.34
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	18,276,274,495.10	16,710,233,879.63
其中：营业成本	13,421,787,396.54	11,855,524,822.09
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,165,616,832.55	900,822,092.90
销售费用	668,065,413.19	728,614,554.32
管理费用	1,415,496,142.19	1,530,792,477.56
研发费用	15,993,329.43	10,777,195.25
财务费用	1,589,315,381.20	1,683,702,737.51
其中：利息费用	1,688,578,468.96	1,847,722,150.47
利息收入	111,074,687.00	182,985,429.87
汇兑净损失（净收益以“-” 号填列）	261,088.49	442,765.23
加：其他收益	63,461,487.58	56,315,773.86
投资收益（损失以“-”号填列）	268,611,218.49	282,917,394.89
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	27,879,704.97	-732,188.48
以摊余成本计量的金融资 产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号		

填列)		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	22,841,519.79	-19,603,172.03
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-66,778,862.43	-7,911,244.03
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-127,182,409.32	-1,697,505,742.91
资产处置收益(损失以“-”号填列)	3,763,578.07	200,783.85
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	1,983,350,948.23	-460,867,997.66
加:营业外收入	46,395,140.58	73,645,302.71
减:营业外支出	27,827,229.59	7,383,665.15
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	2,001,918,859.22	-394,606,360.10
减:所得税费用	831,524,692.39	160,040,756.95
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	1,170,394,166.83	-554,647,117.05
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	1,170,394,166.83	-554,647,117.05
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	863,305,333.17	-800,206,621.15
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	307,088,833.66	245,559,504.10
六、其他综合收益的税后净额	834,328.70	-2,263,099.49
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	704,838.18	-2,239,455.04
1.不能重分类进损益的其他综合收益	412,958.33	-75,404.52
(1)重新计量设定受益计划变动额		
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3)其他权益工具投资公允价值变动	412,958.33	-75,404.52
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	291,879.85	-2,164,050.52
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	291,879.85	-2,164,050.52
(2)其他债权投资公允价值变动		
(3)可供出售金融资产公允价值变		

动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	129,490.52	-23,644.45
七、综合收益总额	1,171,228,495.53	-556,910,216.54
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	864,010,171.35	-802,446,076.19
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	307,218,324.18	245,535,859.65
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-5,700,844.32 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：王晓成 主管会计工作负责人：王晓成 会计机构负责人：李晓龙

**母公司利润表**  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	75,599,987.14	60,251,863.56
减：营业成本	75,706,516.22	85,469,520.94
税金及附加	20,506,044.56	13,695,950.53
销售费用	58,899.08	3,108,960.82
管理费用	76,024,852.35	191,588,615.53
研发费用	2,671,832.95	1,431,986.20
财务费用	645,664,327.44	612,685,085.48
其中：利息费用	645,985,942.77	641,882,798.66
利息收入	1,998,296.64	37,727,566.71
加：其他收益	225,428.18	358,524.16
投资收益(损失以“—”号填列)	772,591,284.47	1,063,430,565.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-782,667.59	425,499.12
以摊余成本计量的金融资		

产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	12,511,519.79	3,517,510.61
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-489,404.16	-2,823,353.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	27,247.59	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	39,833,590.41	216,754,991.17
加：营业外收入	849,246.39	1,117,020.00
减：营业外支出		474,037.28
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	40,682,836.80	217,397,973.89
减：所得税费用	-474,360.87	2,146,610.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	41,157,197.67	215,251,362.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	41,157,197.67	215,251,362.95
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	291,879.85	-2,164,050.52
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	291,879.85	-2,164,050.52
1.权益法下可转损益的其他综合收益	291,879.85	-2,164,050.52
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套		

期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	41,449,077.52	213,087,312.43
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：王晓成 主管会计工作负责人：王晓成 会计机构负责人：李晓龙

### 合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	18,850,766,887.47	17,502,619,716.93
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	261,910,821.20	778,210,401.65
收到其他与经营活动有关的现金	5,144,442,044.12	8,739,714,065.79
经营活动现金流入小计	24,257,119,752.79	27,020,544,184.37
购买商品、接受劳务支付的现金	8,391,209,705.07	10,171,192,849.63
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,449,295,370.49	1,561,543,170.00
支付的各项税费	2,210,482,197.16	2,148,373,526.08
支付其他与经营活动有关的现金	4,763,550,755.28	17,223,138,907.35
经营活动现金流出小计	16,814,538,028.00	31,104,248,453.06
经营活动产生的现金流量净	7,442,581,724.79	-4,083,704,268.69

额		
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	5,298,661,245.40	2,425,504,442.65
取得投资收益收到的现金	278,858,583.95	1,522,053,598.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,793,350.55	85,880.24
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	18,783,573.94	
投资活动现金流入小计	5,598,096,753.84	3,947,643,921.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,194,226,247.46	3,740,140,425.24
投资支付的现金	5,198,204,214.24	4,101,080,079.57
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	535,219,660.43	
支付其他与投资活动有关的现金	16,755,217.72	
投资活动现金流出小计	30,944,405,339.85	7,841,220,504.81
投资活动产生的现金流量净额	-25,346,308,586.01	-3,893,576,583.58
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	3,412,657,300.00	16,515,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,107,657,300.00	875,000.00
取得借款收到的现金	38,891,556,433.20	18,622,163,011.02
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	42,304,213,733.20	18,638,678,011.02
偿还债务支付的现金	17,754,818,892.22	14,866,424,988.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,243,446,040.53	2,328,496,542.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	69,525,108.30	46,861,108.30
支付其他与筹资活动有关的现金	778,360,823.92	1,639,785,684.40
筹资活动现金流出小计	20,776,625,756.67	18,834,707,215.63
筹资活动产生的现金流量净额	21,527,587,976.53	-196,029,204.61
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	3,623,861,115.31	-8,173,310,056.88
加：期初现金及现金等价物余额	8,078,587,915.04	16,251,897,971.92
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	11,702,449,030.35	8,078,587,915.04

法定代表人：王晓成 主管会计工作负责人：王晓成 会计机构负责人：李晓龙

## 母公司现金流量表

2023年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	58,350,306.82	26,617,778.17
收到的税费返还		2,610,805.04
收到其他与经营活动有关的现金	2,024,555,911.54	566,593,675.82
经营活动现金流入小计	2,082,906,218.36	595,822,259.03
购买商品、接受劳务支付的现金	5,181,161.86	57,228,187.29
支付给职工及为职工支付的现金	58,535,348.68	88,311,217.19
支付的各项税费	56,739,169.66	112,417,727.72
支付其他与经营活动有关的现金	1,532,462,877.88	124,357,644.68
经营活动现金流出小计	1,652,918,558.08	382,314,776.88
经营活动产生的现金流量净额	429,987,660.28	213,507,482.15
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金	6,214,036,775.96	9,087,300,000.00
取得投资收益收到的现金	2,096,095,088.86	846,892,705.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	746,320.55	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	8,310,878,185.37	9,934,192,705.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,467,305.50	23,533,084.37
投资支付的现金	7,528,018,300.00	21,622,946,129.39
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	7,529,485,605.50	21,646,479,213.76
投资活动产生的现金流量净额	781,392,579.87	-11,712,286,507.86
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金	1,300,000,000.00	
取得借款收到的现金	1,566,666,780.38	10,148,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,866,666,780.38	10,148,000,000.00
偿还债务支付的现金	4,695,726,000.00	3,084,075,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	681,204,983.32	658,884,505.44
支付其他与筹资活动有关的现金		5,298,887.67
筹资活动现金流出小计	5,376,930,983.32	3,748,258,393.11

筹资活动产生的现金流量净额	-2,510,264,202.94	6,399,741,606.89
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	-1,298,883,962.79	-5,099,037,418.82
加：期初现金及现金等价物余额	1,390,069,952.21	6,489,107,371.03
六、期末现金及现金等价物余额	91,185,989.42	1,390,069,952.21

法定代表人：王晓成 主管会计工作负责人：王晓成 会计机构负责人：李晓龙

