

2019 年第一期济南城市建设集团有限公司公司债券募集说明书



牵头主承销商、簿记管理人



联席主承销商



2019 年 12 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。本次债券募投项目的实施主体系发行人，本次债券偿债来源主要由募投项目收益及发行人经营收益构成。发行人承诺不进行高利融资。

二、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，对本次债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、律师事务所声明

律师事务所及经办律师保证由其同意发行人在募集说明书及其

摘要中引用的法律意见书的内容已经其审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、信用承诺声明

发行人及本次债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构为本次债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本次债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次债券各项权利义务的约定。本次债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

八、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

九、本次债券基本要素

（一）债券名称：2019年第一期济南城市建设集团有限公司公

司债券（以下简称“19 济南城建债 01”）。

（二）**发行规模：**人民币 15 亿元。

（三）**债券期限：**本期债券期限为 5 年，附设第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（四）**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，单利按年付息，不计复利。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定，Shibor 基准利率为本期发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本次债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

（五）**发行方式：**本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（六）**发行范围及对象：**本期债券在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(七) 债券形式及托管方式: 本次债券为实名制记账式。投资者认购的通过承销团公开发行的本次债券，在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的通过上海证券交易所市场发行的本次债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

(八) 信用级别: 经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA。

(九) 债券担保: 本次债券无担保。

目 录

释 义	1
第一条 债券发行依据	5
第二条 本次债券发行的有关机构	6
第三条 发行概要	10
第四条 认购与托管	14
第五条 债券发行网点	16
第六条 认购人承诺	17
第七条 债券本息兑付办法	19
第八条 发行人基本情况	22
第九条 发行人业务情况	66
第十条 发行人财务情况	122
第十一条 已发行尚未兑付的债券	183
第十二条 募集资金用途	186
第十三条 偿债保障措施	187
第十四条 投资人保护机制	192
第十五条 风险揭示	204
第十六条 信用评级	221
第十七条 法律意见	225
第十八条 其他应说明的事项	228
第十九条 备查文件	229

释义

在本募集说明书中，除上下文另有规定外，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/济南城建集团/济南城建：指济南城市建设集团有限公司

本次债券：指发行人发行的总额不超过人民币 69 亿元（含 69 亿元）的“2019 年济南城市建设集团有限公司公司债券”

本期债券：指总额为人民币 15 亿元的“2019 年第一期济南城市建设集团有限公司公司债券”

本次发行：指本期债券的发行行为

募集说明书：指公司为本次债券的发行而根据有关法律法规制作的《2019 年第一期济南城市建设集团有限公司公司债券募集说明书》

主承销商：指平安证券股份有限公司和中信证券股份有限公司

牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人：指平安证券股份有限公司

联席主承销商：指中信证券股份有限公司

中诚信：指中诚信国际信用评级有限责任公司

承销团：指牵头主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由联席主承销商和分销商组成的承销机构

承销协议：指牵头主承销商、联席主承销商与发行人为本次发行签订的《2019 年济南城市建设集团有限公司公司债券承销协议》

承销团协议：主承销商与承销团其他成员签署的《2019 年济南城市建设集团有限公司公司债券承销团协议》

余额包销：指本次债券的牵头主承销商、联席主承销商按照承销协议的约定，在规定的发行日后，将未售出的本次债券全部自行购入的承销方式

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本次债券的利率（利差）区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本次债券发行利率的过程

债券持有人：指通过合法方式取得本次债券之投资者

债券托管机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

监管银行：平安银行股份有限公司济南分行

《债权代理协议》：《2019 年济南城市建设集团有限公司公司债券债权代理协议》

《债券持有人会议规则》：《2019 年济南城市建设集团有限公司公司债券持有人会议规则》

《账户及资金监管协议》：《2019 年济南城市建设集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

市财政局：指济南市财政局

市政府/济南市政府：指济南市人民政府

市国资委/济南市国资委：指济南市人民政府国有资产监督管理

委员会

《公司章程》：指《济南城市建设集团有限公司章程》

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》

评级机构：指中诚信国际信用评级有限责任公司

审计机构：指中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

律师事务所：指山东众成清泰（济南）律师事务所

滨河集团：指济南滨河新区建设投资集团有限公司

西城集团：指济南西城投资开发集团有限公司

城建集团：指济南城建集团有限公司

黄河路桥：指济南黄河路桥建设集团有限公司

城市投资集团：指济南城市投资集团有限公司

土地熟化：指政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地）

463号文：指财政部等四部委2012年12月24日联合下发一项文件，试图制止地方政府及其融资平台近期采用的违法违规融资行为。该文件标注为财预〔2012〕463号《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》，是由预算部门汇总成文。

《加强平台公司管理通知》、19号文：指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）。

《关于加强地方政府性债务管理的意见》、43号文：指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）。

报告期/最近三年：指 2016 年-2018 年

工作日：指中国商业银行的对公营业日（不包括国家规定的法定节假日及休息日）

交易日：指上海证券交易所的营业日

元：指人民币元

本文中，财务数据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。

第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券 206 号文件批准公开发行。

山东省发展和改革委员会于 2019 年 8 月 9 日出具了《山东省发展和改革委员会关于转报 2019 年济南城市建设集团有限公司公司债券申报材料的请示》(鲁发改财金〔2019〕735 号) 向国家发展和改革委员会转报本次债券申请材料。

根据济南市国有资产监督管理委员会于 2019 年 3 月 1 日出具的《关于同意济南城市建设集团有限公司发行优质企业债券的批复》(济国资规划〔2019〕3 号), 批准发行人申请发行本次债券。

发行人于 2019 年 1 月 8 日召开济南城市建设集团有限公司 2019 年第 1 期董事会议, 决议同意申报发行本次债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：济南城市建设集团有限公司

住所：济南市历城区将军路 80 号

法定代表人：张海平

联系地址：济南市历城区将军路 80 号

联系人：林辰

联系电话：0531-55776086

传真：0531-55776082

邮政编码：250100

二、承销团

（一）牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 16 层

联系人：蔡敬平、赵肖、王晓磊、贾轩、孙宏昊

联系电话：010-56800293

传真：010-59734928

邮政编码：100033

(二) 联席主承销商: 中信证券股份有限公司

住所: 广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期)

北座

法定代表人: 张佑君

联系人: 姜琪、马凯、张哲戎

联系地址: 北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话: 010-60833113

传真: 010-60833504

邮政编码: 100026

三、审计机构: 中天运会计师事务所 (特殊普通合伙)

联系地址: 北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 701-704

负责人: 祝卫

联系人: 张松旺

电话: 010-88395676

传真: 010-88395200

邮编: 100044

四、信用评级机构: 中诚信国际信用评级有限责任公司

联系地址: 北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人: 闫衍

联系人: 刘洋

联系电话: 010-66428877

传真: 010-66426100

邮政编码: 100000

五、律师事务所：山东众成清泰（济南）律师事务所

联系地址：济南市高新区舜泰广场 1 号楼 10 层

负责人：耿国玉

联系人：张凯

联系电话：13884987321

传真：0531-66590906

邮编：250000

六、账户监管银行：平安银行股份有限公司济南分行

联系地址：济南市经十东路 13777 号

负责人：王欣

联系人：王青

联系电话：0531-55681506

传真：0531-55681500

邮编：250000

七、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：郜文迪、王安怡（托管部）

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170827、010-88170493

传真：010-66061875

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-38874800

传真：021-38874185

邮政编码：200120

第三条 发行概要

一、债券名称：2019年第一期济南城市建设集团有限公司公司债券（简称“19济南城建债01”）。

二、发行人：济南城市建设集团有限公司。

三、本期债券发行总额：人民币15亿元。

四、债券期限：本期债券期限为5年，附设第3个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年付息，不计复利。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定，Shibor基准利率为本期发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本次债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

六、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

七、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期内第3个计息年度末，发行人可选择上调或下调本期债券的票面利率0-300基点（含本数），调整幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

八、发行人调整票面利率公告日期:发行人将于本期债券的第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

九、投资者回售选择权:在本期债券存续期的第3个计息年度末,发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人,或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

十、投资者回售登记期:投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人调整票面利率公告日起5个工作日内进行登记;若投资者未做登记,则视为继续持有债券。

十一、债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式企业债券。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记、总托管;通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

十二、发行价格:债券面值100元,平价发行,以1,000万元为一个认购单位,认购金额必须是1,000万元的整数倍且不少于1,000万元。

十三、发行方式:本期债券采用簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。

十四、发行范围和对象：本期债券在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十五、发行期限：本次债券的发行期限为2个工作日，自发行首日至2020年1月3日。

十六、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为2019年12月31日。

十七、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2020年1月2日。

十八、起息日：2020年1月3日。

十九、计息期限：自2020年1月3日起至2025年1月2日止。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的计息期限为自2020年1月3日至2023年1月2日。

二十、付息日：本期债券存续期内每年的1月3日为上一个计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第1个工作日），若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

二十一、兑付日：本期债券兑付日为2025年1月3日。（如遇法

定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）；若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的1月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

二十二、承销方式：承销团余额包销。

二十三、承销团成员：本期债券的牵头主承销商为平安证券股份有限公司，联席主承销商为中信证券股份有限公司。平安证券股份有限公司和中信证券股份有限公司为全部承销团成员。

二十四、信用安排：本期债券无担保。

二十五、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本次债券信用等级为AAA。

二十六、流动性安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

二十七、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

二十八、募集资金账户与偿债资金专户监管银行：发行人聘请平安银行股份有限公司济南分行作为公司募集资金账户及偿债资金专户的监管银行，负责对募集资金和偿债资金进行监管。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2019年第一期济南城市建设集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在[中国债券信息网](http://www.chinabond.com.cn)（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按照中国证券登记公司的《中国

证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

认购本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、投资者接受本期债券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据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后（若需）并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

四、在本期债券的存续期内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）或交易流通（如已交易流通）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

五、平安证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，与发行人及相关方签订《债权代理协议》(包括《债券持有人会议规则》)，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本期债券债权代理人、偿债资金专户监管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（若需）并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

本期债券存续期内每年的1月3日为上一个计息年度的付息日。
(如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第1个工作日)，若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 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。

二、本金的兑付

(一) 本期债券为到期一次还本。兑付日为2025年1月3日。
(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息)；若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付

日即行权年度的 1 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

三、发行人调整票面利率选择权和投资者行使回售选择权约定

（一）发行人有权在本期债券存续期第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的 20 个交易日日在有关主管部门指定媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法的公告。

（二）发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度和回售实施办法的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内按照回售实施办法进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记或办理登记手续不符合相关规定的，则视为继续持有本期债券并接受上述调整，同意继续持有本期债券。

（三）回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内进行登记。若投资者未做登记或办理回售登记手续不符合相关规定的，则视为投资者继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

(四) 投资者回售本期债券, 回售金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

(五) 发行人依照证券登记机构和有关机构的登记结果对本期债券回售部分进行兑付, 并公告兑付金额。

(六) 投资者未回售的本期债券的部分, 债券票面利率以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称:	济南城市建设集团有限公司
法定代表人:	张海平
注册资本:	人民币 4,500,000.00 万元
设立日期:	2017 年 6 月 2 日
企业类型	有限责任公司（国有独资）
行业分类	综合
统一社会信用代码:	91370100MA3DRJHB1K
住所	济南市历城区将军路 80 号
邮政编码:	250131
联系人	林辰
电话号码:	0531-55776086、0531-55776083
经营范围:	城市开发、建设、投资与经营；国有资产运营与管理（以上范围未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；规划设计咨询；建筑工程；市政工程；园林景观工程；房地产开发经营；工程发包、分包；土地熟化与整理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人历史沿革

济南城市建设集团有限公司系根据济南市人民政府《关于印发

济南市市级投融资平台整合调整方案的通知》(济政发〔2017〕8号)、《关于印发整合调整市级投融资平台推进市属经营性国有资产统一监管实施方案的通知》(济政字〔2017〕31号)文件规定,由济南人民政府国有资产监督管理委员会出资组建的有限责任公司。整合范围包括济南西城投资开发集团、济南滨河新区建设投资集团、济南黄河路桥建设集团等35户企业。功能定位为城市建设,主要负责城市开发、建设与经营等,以建安和市政建设、城建路桥为主业。公司于2017年6月2日成立,取得济南市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为91370100MA3DRJHB1K的营业执照,发行人注册资本为人民币4,500,000.00万元。

2017年7月11日,天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所出具了《验资报告》(天健鲁验〔2017〕8号)。经审验,截至2017年7月10日,发行人已经收到济南市国资委以济南西城投资开发集团有限公司、济南滨河新区建设投资集团有限公司、济南市政公用资产管理运营有限公司归属于母公司的净资产缴纳的实收资本3,430,410.42万元。

2018年3月12日,天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所出具了《验资报告》(天健鲁验〔2018〕4号)。经审验,截至2017年12月31日,发行人已经收到济南市国资委以济南黄河路桥建设集团有限公司归属于母公司的净资产缴纳的实收资本28,658.38万元。

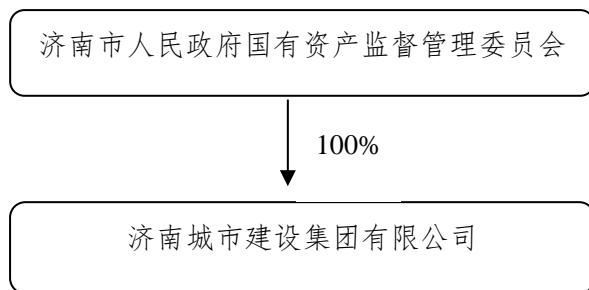
2018年3月30日,山东泉顺会计师事务所(普通合伙)出具了《验资报告》(鲁泉顺验审字〔2018〕第003号)。经审验,截至2018年3月30日,发行人已经收到济南市国资委以济南城建集团有限公司归

属于母公司的净资产缴纳的实收资本206,531.61万元。

截至本募集说明书出具之日，发行人登记的注册资本为人民币4,500,000.00万元，出资者累计实缴注册资本为人民币3,665,600.40万元，占已登记注册资本总额的81.46%。

三、股东情况和实际控制人

图 8-1：发行人股东情况



发行人是经济南市人民政府批准设立的有限公司，济南市人民政府国有资产监督管理委员会代表济南市人民政府行使出资人的职能，对公司实行国有资产授权经营。济南市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的控股股东，截至目前济南市人民政府国有资产监督管理委员会持股比例为100.00%，实际控制人为济南市人民政府。

截至本募集说明书签署之日，控股股东和实际控制人未发生将发行人股权对外质押的情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

公司根据《公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》和

国家有关法律法规及山东省人民政府有关规定制定《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，规范董事会、监事会的议事规则和程序，明确董事会、董事长及总经理的各级职权。目前，公司的治理结构如下：

1、公司股东

发行人不设股东会，由济南市国资委作为出资人行使股东会有关职权。根据公司章程，公司股东行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针、发展战略规划；
- (2) 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，对其进行年度和任期考核，根据考核结果决定其报酬及奖惩事项，指定董事长、副董事长、监事会主席；
- (3) 审议批准董事会的报告、监事会的报告、公司的年度财务预算方案和决算方案、公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 依法决定增加或减少公司注册资本；
- (5) 获得红利和其他形式的利益分配；
- (6) 决定公司发行债券、合并、分立、改制、解散、申请破产或者变更公司形式事宜，必要时报请市政府批准；
- (7) 决定公司股权激励计划；
- (8) 制定和修改公司章程；
- (9) 对公司的经营行为进行监督，提出建议或质询。根据需要聘请会计师事务所，对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；
- (10) 对公司经营状况、财务状况以及法律法规和公司章程规定的公司重大事项，享有知情权；

- (11) 查阅、复制公司章程、公司债券存根、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告，可以要求查阅公司会计账簿；
- (12) 提议召开董事会会议；
- (13) 依照法律法规和公司章程的规定转让或质押其所持股权；
- (14) 公司终止或者清算时，参加公司剩余财产的分配；
- (15) 根据《公司法》的相关规定对公司、董事、监事、高级管理人员提起诉讼；
- (16) 法律法规及公司章程赋予股东的其他权利。

2、董事会职责

董事会由10名董事组成，其中职工代表董事1名；设董事长1名，董事长由股东在董事会成员中指定。董事任期每届为三年，任期届满，获得连续委派或者连续当选可以连任。根据公司章程，董事会对公司股东负责，行使下列职权；

- (1) 向公司股东报告工作；
- (2) 执行公司股东的决定；
- (3) 决定公司的主营业务、经营计划、年度投资计划和投资方案，特别重大的投资项目须按照有关规定报股东或市政府批准；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、改制、解散、申请破产或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立

和撤销；

（9）按照有关规定，行使对公司高级管理人员职务的管理权。决定聘任或者解聘公司总经理；根据董事长的提名，决定聘任或者解聘公司董事会秘书；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘副总经理等高级管理人员；负责对以上人员进行业绩考核并决定其报酬和奖惩事项；

（10）制订公司章程修订稿或修正案草案；

（11）制定公司的基本管理制度；

（12）制定董事会议事规则，对董事会召开和表决的程序等作出规定；

（13）决定公司除发行债券外的融资方案、转让重大财产以及年度预算范围内的对外捐赠或赞助，对公司为他人提供担保作出决议；

（14）决定公司的风险管理体系，对公司风险管理进行监控，审议公司内部审计报告；

（15）决定公司劳动、人事、分配制度改革方案，决定职工收入分配方案；

（16）决定公司内部业务重组和改革事项，决定公司资产减值准备财务核销事项；

（17）对公司经营管理实施监督，听取或审议总经理的工作报告，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；

（18）管理公司财务等重大信息公开事项；

（19）法律法规、公司章程及股东授予的其他职权。

3、监事会职责

公司设监事会，由5名监事组成，其中股东代表监事2名，职工代表监事3名。监事会成员由公司股东委派；但是，监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生；监事会设主席1人，由公司股东从监事会成员中指定。监事会主席召集和主持监事会会议：监事会主席不能履行职务或不履行职务的，由半数以上监事共同推举1名监事召集和主持监事会会议。根据公司章程，监事会行使下列职权：

- (1) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律法规、公司章程或股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (2) 检查公司财务；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 提议召开董事会临时会议；
- (5) 向股东提出提案、报告工作，提出意见和建议；
- (6) 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、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；
- (7) 依照《公司法》有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (8) 法律法规、公司章程及股东授予的其他职权。

4、总经理及其他高级管理人员

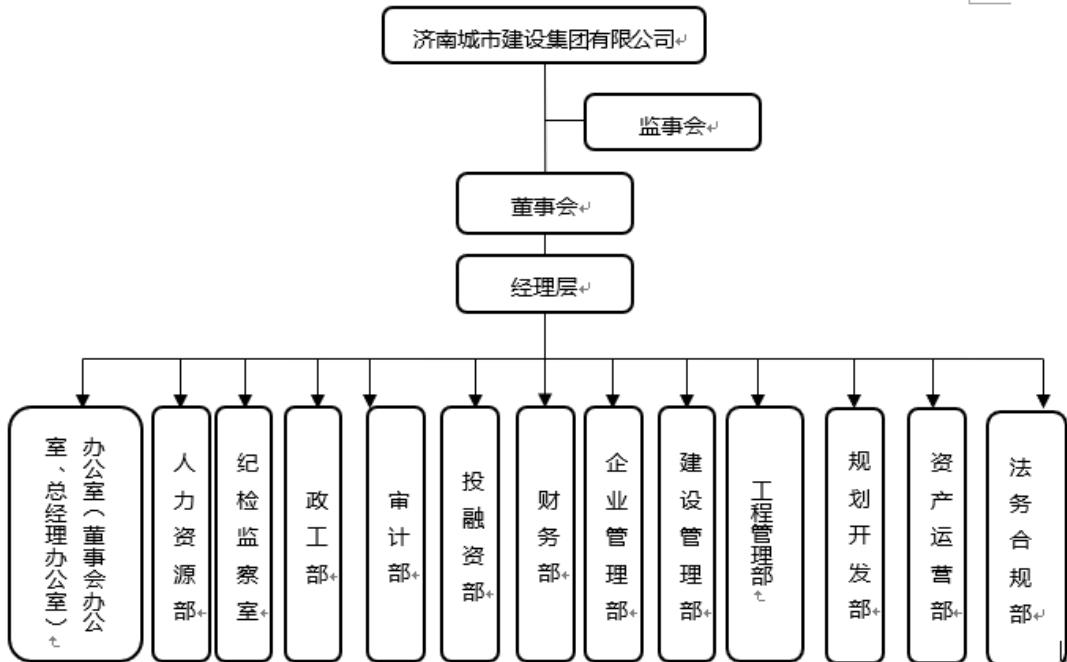
总经理及其他高级管理人员负责公司日常管理工作，对董事会负责，由董事会决定聘任或解聘。总经理列席董事会会议。根据公司章程，总经理行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- (2) 组织实施公司年度经营计划、投资方案和财务预算；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 按照有关规定，提请聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员；
- (7) 按照有关规定，决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的其他管理人员；
- (8) 公司章程或董事会授予的其他职权。

(二) 发行人组织结构

截至本募集说明书签署日，公司组织结构图如下：

图8-2：发行人组织结构图



各部门工作职责如下：

1、办公室

（1）办文办会

- ①负责集团公司文电收发工作。
- ②负责集团公司印鉴管理工作。
- ③负责集团公司综合性会议的组织筹备工作。
- ④牵头负责集团公司保密工作。

（2）文秘工作

- ①负责集团公司综合材料起草、审修工作。
- ②负责集团公司信息报送、简报编发工作。
- ③负责集团公司专题调研工作。

（3）督查督办

- ①负责上级领导批示交办事项、集团公司重点工作任务等事项的督查督办工作。
- ②负责人大代表建议、政协委员提案办理工作。

(4) 外联协调

①负责集团公司对内对外协调工作。

②负责集团公司重要活动的接待工作。

(5) 档案管理

①负责集团公司文书档案的收集整理、立卷归档、保管利用等工作。

②负责集团公司证件收集管理工作。

③协助做好集团公司工程档案、人事档案、财务档案等管理工作。

(6) 后勤保障

①负责集团公司公车管理工作。

②负责集团公司食堂管理工作。

③负责集团公司物业服务管理工作。

④负责集团公司物业网络管理工作。

⑤负责集团公司办公类资产管理工作。

(7) 其他工作

①对接管企业办公室工作给予指导。

②负责12345热线办理及考核工作。

③完成领导交办的其他工作。

除上述工作模块外，目前办公室还承担以下工作：

(1) 滨河集团党务群团工作。其主要职责为：负责集团党的建设工作；负责共青团、妇女、计划生育等工作。（承接部室：政工部）

(2) 滨河集团信访维稳工作。其主要职责为：负责集团信访、接访工作。（承接部室：政工部）

(3) 滨河集团宣传工作。其主要职责为：负责对内对外宣传工作；负责企业文化建设工作。（承接部室：政工部）

2、人力资源部

(1) 人力资源管理

主要负责集团公司人力资源规划，机构设置、岗位编制管理。

- ①负责拟定集团公司人力资源规划。
- ②负责制定、完善人力资源管理制度，组织实施并监督落实。
- ③负责接管企业机构设置管理。
- ④负责集团公司及接管企业岗位及编制管理。

(2) 员工管理

负责员工自招聘至解聘全过程的管理工作。

- ①负责集团公司招聘管理，汇总分析年度人力资源需求，编制招聘计划并组织实施。
- ②负责集团公司培训管理，拟定培训计划并组织实施。
- ③负责集团公司劳动用工管理，负责员工劳动合同签订、解除等工作，牵头处理劳资纠纷。
- ④负责人事档案、人员信息管理。
- ⑤负责考勤、休假管理。

(3) 薪酬绩效管理

负责集团公司薪酬、保险、岗位绩效管理相关工作。

- ①根据集团公司发展战略，建立健全集团公司薪酬体系。

- ②负责集团公司及接管企业薪酬管理工作。
- ③研究社会保险、补充保险等职工福利有关政策，制定优化集团公司社会保险缴纳计划及薪资分配办法。
- ④负责建立健全集团公司岗位绩效管理体系并组织实施。

（4）人事管理

负责人员调配、干部选拔、岗位调整等相关工作，促进集团人才队伍建设。

- ①归口负责上级有关单位对集团公司干部管理的相关工作。
- ②负责人员调配及岗位调整，负责干部选拔及监督工作。
- ③负责干部出国（境）审核管理工作。
- ④研究集团公司人才队伍建设有关政策，拟定配套制度并组织实施。

（5）科学发展综合考核

负责上级对集团科学发展综合考核指标的拟定、考核和领导干部年度综合考核。

（6）其他工作

- ①按权限对接管企业人力资源管理工作进行监督、指导。
- ②负责上级对集团领导干部年度综合考核工作。
- ③完成领导交办的其他工作

3、纪检监察室

（1）纪检工作

- ①负责集团公司党风廉政建设和反腐败工作的宣传教育、制度建设。

②督促检查集团公司党风廉政建设责任制的落实，并对存在问题提出改进意见。

③负责集团公司党的纪律检查工作，按照党章及党的路线、方针、政策要求实施党内监督。

④检查处理集团公司及接管企业党、政组织和党员、管理人员违反党纪、政纪案件，并按职权决定或改变对这些案件中的党员、管理人员的处分。

⑤受理各级党、政组织和党员、群众在党纪、政纪、党风廉政建设方面的检举、控告及申诉，受理司法、公安机关移送的案件，办理上级机关批转的信访案件，接待群众来信来访。

⑥负责党风党纪教育和党员监督工作。负责党风廉政建设责任制考核管理工作。

（2）监察工作

①以经济效益为中心开展效能监察，对集团公司“三重一大”等经营管理重大决策的执行情况提出监察建议和改进措施。

②负责监督集团公司招投标等重大经济活动。

③负责集团公司制度执行情况的监督监察。

④负责集团党风、政风、行风评议管理工作。

（3）其他工作

①按权限指导接管企业的纪检监察工作。

②完成了领导交办的其他工作。

除上述工作模块外，目前纪检监察室还承担以下工作模块：

滨河集团：

(1) 招投标监督。负责监督集团招投标（竞争性谈判、询价）等重大经济活动。

(2) 审计管理。负责董事会、监事会交办的专项审计，牵头配合上级审计部门、外部审计机构开展有关审计工作。（承接部室：审计部）

(3) 共青团工作。负责集团青年、团员的日常管理工作，完成集团党委及上级部门交办的各项工作任务。（承接部室：政工部）

西城集团：

(1) 招投标监督。负责监督集团各项招标投标、竞争性谈判、询价等工作。（承接部室：建设管理部）

4、政工部

(1) 党群工作

①负责集团公司党建工作。贯彻落实党建各项制度，负责基层党组织建设、党员发展、党费管理以及组织关系转接等日常管理工作；

②负责精神文明建设工作；负责评先、创优、竞赛的表彰管理工作；负责机关党委日常工作；负责党建考核工作，负责思想政治工作、维护稳定工作。负责精神文明单位的创建管理工作。

③负责集团工会管理工作。负责集团公司职工代表大会和工会会员代表大会的日常工作，组织“两会”召开并负责决议的落实工作；负责落实社会捐赠、慈善救助和困难职工帮扶工作。

④负责女职工权益保护和计划生育管理工作。

⑤负责共青团基层组织建设、团员日常管理和青年工作。

⑥负责集团公司扶贫攻坚管理及考核工作。

（2）企业文化组织实施

负责集团公司企业文化建设、推广和监督检查工作，建立企业文化体系。

（3）宣传工作

①负责集团公司宣传工作，制定年度宣传计划方案并组织实施。

②加强与各级宣传部门的联系，做好对内对外宣传工作。

（4）信访维稳工作

负责归口管理信访及社会维稳工作。完善各项信访工作制度及流程；做好与上级部门的信访工作联系；及时处理信访事件。

（5）其他工作

①指导接管企业做好党建、工会、共青团、妇女、企业文化和宣传及信访维稳工作。

②完成领导交办的其他工作。

5、审计部

（1）内部审计管理

①负责制定企业内部审计工作制度及流程，编制集团公司年度内部审计工作计划；负责制定、优化和实施集团内部控制制度。

②对集团公司的财务支出、财务预算、财务决算、资产质量、经营绩效以及其他有关经济活动进行审计监督。

③负责对集团子公司负责人进行任期或离任经济责任审计。

④负责投资项目经营情况审计并提出改进建议和方案。

⑤负责集团公司审计中介服务库的选聘及管理工作。

⑥负责集团公司董事会、监事会交办的专项审计。

（2）外部审计管理

①负责外部审计机构对集团内部、权属单位审计工作的组织协调工作。

②负责财务审计、工程结算审计、项目评价等中介机构的选聘和管理工作。

（3）风险管理

①负责集团公司的对外投资等经济活动的风险控制和重要经济合同进行审计监督。

②对集团公司有关业务的经营风险进行评估和意见反馈。

（4）监事会（办公室）管理工作

①负责集团公司监事会办公室的日常工作。

②根据监事会要求及集团公司总体工作安排，起草监事会工作计划、监督检查报告、相关工作制度等。

③负责监事会调研考察的组织、协调及联络工作。

④负责做好内部及外派监事管理工作。

（5）其他工作

①负责对集团公司及接管企业内部控制制度执行情况的审计。

②负责组织对接管企业负责人财务经营活动、任期或离任的经济责任审计工作；组织对发生重大财务异常情况的接管企业进行专项经济责任审计。

③完成领导交办的其他工作。

除上述工作模块外，目前审计部还承担着以下工作模块。

(1) 西城集团工程结算审计工作，现主要负责：集团部室及子公司呈报的泉升花园住宅项目、首农济南西区安全产品标准化示范工程项目、张刘片区拆迁补偿审计及东彩石城中村改造项目拆迁、安置审计工作。

(2) 西城集团财务内审和工程结算审计。

6、投融资部

(1) 融资管理

①负责资金筹集，提报年度投融资计划等工作。

②负责债券发行、资产证券化等融资工作。

③负责承办对内对外担保工作。

(2) 投资管理

①负责投资项目的计划、论证、事中控制、分析统计等工作。

②负责投资收益收缴管理工作。

③参与对外投资、项目投资、收购、兼并、联合、重组的调研与论证工作。

④拟定对外投资、并购重组等重大资本运营方案并参与实施。

⑤负责对重大投资和退出项目提出财务评估意见。

(3) PPP项目研究

①负责推动政府和社会资本合作（PPP）模式的政策研究，指导做好集团公司及接管企业PPP项目全过程管理工作。

②负责建立集团公司PPP项目储备库。负责PPP项目推介，吸引社会资本投资。

(4) 资金管理（中心）

- ①负责资金集中管理、资金结算、稽核控制工作。
- ②负责做好闲置资金的经营管理，提高资金使用效益。
- ③负责资金管理，严格按照资金计划、审批流程办理支付业务，合理分配使用资金，提高资金使用效益。

（5）其他工作

完成领导交办的其他工作。

7、财务部

贯彻执行国家财经法律、法规、方针、政策和集团公司各项规章制度。

（1）预算管理

负责财务预算管理工作。组织预算的编制、审核、汇总、报送及调整工作，监督预算执行，并分析预算执行情况。

（2）资金管理

①负责资金筹集、资金调度及资本运作工作，负责提报年度融资计划及利润、税收指标计划，并根据绩效考核工作要求做好有关工作。

②负责集团公司的资金管理、资金调配、资金计划与分析工作，做好资金管理的合规性审查。

③负责集团公司资金收支业务管理工作。

④负责集团公司收支核算管理工作。

⑤负责政府性债务、非政府性债务的偿还、使用等管理工作。

（3）会计核算及成本管理

①负责日常财务管理、财务核算、财务分析及财务档案管理工

作。

②负责各类款项支付、项目开发成本、开发间接费用的核算与分析，项目竣工财务决算工作。

③负责会计核算工作，对各项支出进行核算、编制各项财务报表及财务分析报告。

④负责年度财务决算的组织、编制、审计、报送等工作。

⑤负责工程项目的财务决算工作。

（4）财务分析

①负责编制财务会计报表和财务分析报告，向集团内、外机构报送财务报表等会计信息资料，及时向集团领导报告公司的财务状况，提出合理化建议。

②负责财务经营状态管理，做好资金的使用计划、分析工作，及时向集团领导报告资金情况。

（5）税务筹划及管理

①负责税收政策的研究。

②负责税务筹划工作并按各项税收法规办理、缴纳各项税费。

（6）其他工作

①负责接管企业的财务报表、财务报告、财务分析的汇总，按规定程序和期限对外报送财务会计资料。

②负责集团公司及接管企业年度（任期）经营业绩考核财务指标目标值的测算、分解、调整工作。

③负责集团公司会计事务所、资产评估等中介服务库的选聘及管理工作。

④负责监督指导权属单位做好财务会计工作。

⑤完成领导交办的其他工作。

8、企业管理部

（1）集团发展规划

负责发展战略和规划管理，编制三年规划及五年发展目标。

①负责发展战略和规划管理工作。组织拟订集团公司战略发展规划、三年任期规划及五年发展目标，指导、审核集团公司接管企业的战略规划工作。逐年跟踪集团公司及权属单位战略发展规划执行情况，对战略发展规划进行动态调整。

②负责产业政策研究，对影响集团公司发展的因素进行前瞻性分析，对具体产业进行专题分析。

（2）业务板块及规模管理

负责业务板块发展研究、组织结构改革、部门职责及流程再造等工作。

①提出集团公司改革政策的建议，推进企业管理现代化。

②提出集团公司业务板块的布局及调整建议，并指导有关单位落实。

③负责集团公司组织结构的设计，提出组织结构改革建议并推动落实。

④负责集团公司部门职责及流程再造，指导接管企业建立现代企业管理制度。

（3）绩效考核管理

负责绩效考核管理工作，建立绩效考核体系并组织实施。

①负责集团公司经营业绩考核工作。拟定生产经营考核指标项目、考核规则、制定考核实施方案并组织实施。

②牵头负责市国资委对集团公司的经营业绩考核工作。

③组织集团公司内部各单位绩效考核工作。

④组织集团公司接管企业绩效考核工作。

（4）经营管理

负责经营管理工作，建立经营管理体系并组织实施。

①组织实施集团公司、集团公司内部各单位和接管企业的经营管理工作。

②组织编制年度经营计划并监督执行。

③定期开展经营状况、经营指标的统计分析。

④负责集团公司及接管企业的法人治理结构、公司章程等工商登记信息的管理工作。

（5）投资与产权管理

负责产权、重大投资监管及重大资产处置的监管工作。

①负责对国有资产产权界定、登记、划转、产权纠纷调处、产权转让、企业增资等产权管理工作。负责集团公司及接管企业上述产权管理事项的论证、审核、报批。

②负责对设立子公司、收购兼并、合资合作、投资变动等重大投资事项的监督管理工作，负责集团公司及接管企业上述投资事项的论证、审核报批。

③负责集团公司及接管企业重大资产、破产清算等处置的审核、报批等管理工作。

(6) 其他工作

①接管企业的绩效考核以及产权、投资、重大资产处置的审查报批等工作。

②完成领导交办的其他工作。

除上述工作模块外，目前企业管理部还承担以下工作模块，建议以下工作由承担部室结合新的部室职责提出承接建议。

(1) 滨河集团招标管理。其主要职责为：负责集团招标、定标管理工作。（承接部门：建设管理部）

(2) 小清河综合治理工程、非遗园市政工程、南水北调代建工程决算工作。（承接部门：投融资部）

(3) 滨河集团工程建设管理。负责华山水质净化站工程建设；小清河综合治理工程、非遗园市政工程、南水北调代建工程合同、工程款支付、结算及工程档案等综合管理工作；“建设项目信息系统”管理等工作。（承接部门：企业管理部）

(4) 滨河集团法务管理。其主要职责为：集团部室及子公司合同（法务）审核；参与重大经济活动、重大合同的谈判；处理集团各类诉讼案件等。（承接部门：法务合约部）

(5) 西城集团资产管理工作。其主要职责为：负责对集团经营性资产进行统筹规划，负责资产项目台账建立、维护，资产项目交接、委托、经营监管、资产盘点、资产处置等工作，同时对受托资产项目提出资产运营计划和建议，确保国有资产保值增资。（承接部门：资产运营部）

(6) 西城集团资产确权、综合统计等工作。（承接部门：资产

运营部)

9、建设管理部

(1) 项目建设计划管理

①负责编制集团公司年度工程建设计划，根据计划进度进行调度分析。

②负责集团公司年度建设计划目标管理及考核。

(2) 项目建设流程设计

①负责编制集团公司项目建设各项流程并组织实施。

②负责集团公司项目建设流程再造。

(3) 项目建设成本管理

①负责集团公司项目建设概算、预算审核。

②负责集团公司项目建设成本指标确定及过程监督。

③负责集团公司项目建设成本大数据及成本控制系统平台建设并组织实施。

(4) 招标采购管理

①负责集团公司招标工作相关制度、办法和实施细则的编制、修改、完善、组织编写各类招标文件范本等。

②负责集团公司招标采购管理工作；负责审核、备案招标计划、招标方案、资格预审文件、招标文件。

③负责集团公司进场招标的管理工作。

(5) 工程建设中介机构建库管理

负责集团公司工程造价、招标代理等中介服务库的选聘及管理工作。

（6）海绵城市工作推动

- ①负责集团公司海绵城市建设及黑臭水体治理管理工作。
- ②负责牵头做好市级相关督查及考核；建立督查考核办法，实施建设目标和年度指标的考核。

10、工程管理部

（1）信息管理

- ①负责集团公司工程档案管理工作。
- ②负责集团公司工程信息管理工作。

（2）合同管理

- ①负责集团公司工程招标方案制定及具体实施工作。
- ②负责集团公司工程合同审核工作。
- ③负责集团公司工程项目建设资金支付工作。

（3）造价管理

- ①负责集团公司工程项目初设概算管理工作。
- ②负责集团公司工程项目施工图预算管理工作。
- ③负责集团公司工程项目全过程定价管理工作。
- ④负责集团公司工程项目竣工结算管理工作。

（4）技术管理

- ①负责集团公司工程项目前期可研、估算、立项等工作。
- ②负责集团公司工程项目初步设计和施工图设计管理工作。
- ③负责集团公司工程项目专家评审管理工作。
- ④负责集团公司工程项目变更及签证管理工作。
- ⑤负责集团公司工程项目施工方案审查管理工作。

(5) 施工管理

- ①负责集团公司工程项目安全质量管理工作。
- ②负责集团公司工程项目工程进度管理工作。
- ③负责集团公司各项工程报建手续、建设工程规划许可证、施工许可证、竣工验收备案单（综合验收备案证明）、产权登记等手续办理工作。
- ④负责集团公司工程项目竣工验收及移交工作。

(6) 未移交市政工程管理工作

负责集团公司未移交的市政工程日常管理工作。

(7) 其他

完成领导交办的其他工作。

11、规划开发部

(1) 片区开发

- ①负责集团公司片区开发项目的规划策划工作。
- ②负责集团公司片区开发项目的征地拆迁及土地管理工作。
- ③负责集团公司片区开发项目的土地出让、划拨工作。
- ④负责集团公司片区开发项目的推介招商及考核工作。

(2) 棚改旧改项目管理

- ①负责集团公司棚改旧改项目的计划管理工作。
- ②负责集团公司棚改旧改项目的年度目标考核工作。

(3) 综合管理

- ①负责集团公司土地征收的综合信息管理工作
- ②负责集团公司征迁合同及资金支付管理工作。

③负责集团公司征地拆迁解冻审核及政府热线办理。

（4）工程项目前期工作

①负责集团公司工程项目前期规划策划工作。

②负责集团公司工程项目前期征地拆迁及土地管理工作。

③负责集团公司工程项目建设用地规划许可证、土地证等手续办理工作。

④负责集团公司工程项目前期工作所需中介服务单位及土地测绘、土地评估等中介服务库的选聘及管理工作。

（5）其他工作

完成领导交办的其他工作

除上述模块，目前规划开发部还承担以下工作。

（1）协调配合主管部门进行棚改旧改工作。

（2）协调配合主管部门进行交通拥堵治理工作。

（3）协调配合主管部门进行大气污染防治工作。

（4）协调配合主管部门进行海绵城市建设工作。

（5）协调解决与集团相关的南水北调工程遗留问题。

（6）协调解决小清河综合治理工程涉及的征地遗留问题。

（7）负责滨河新居公租房的建设管理及已购公租房（绿地香榭丽公馆1,500套、融汇城1,000套、绿地国际花都500套）建设的监管及后期移交工作。

（8）完成领导交办的其他工作。

12、资产运营部

（1）资产板块的规划策划

①负责集团公司信息通道资产运营的规划策划工作。

②负责集团公司房建资产的规划策划工作。

③负责集团公司政府购买服务板块的规划策划工作。

（2）非经营性资产运营管理

①负责集团公司非经营性资产管理工作。

②负责集团公司未移交河道、绿化等工程日常管理工作。

（3）经营性资产运营管理

①负责集团公司经营性资产年度计划编制工作。

②负责集团公司经营资产管理工作。

③负责集团公司资产经营收益管理工作。

（4）其他工作

完成领导交办的其他工作。

除上述模块，目前资产运营部还承担以下工作：

（1）负责小清河河道保洁工作。

（2）负责小清河沿岸桥梁道路维修及驴山、卧牛山山体修复。

（3）负责洪园节制闸日常维护及防汛工作。

（4）负责小清河公用服务设施安保工作。

（5）负责房屋及场地租赁、广告位租赁等资产招商，小清河综合治理工程未移交部分的绿化养护、游船运营维护工作等。

13、法务合规部

（1）法务管理

处理集团公司各类诉讼案件，负责集团公司全面风险管理，负责集团公司知识产权管理工作，普法宣传教育工作。

- ①负责集团公司法律纠纷案件等法律事务的处理工作。
- ②负责集团公司法律风险管理，制定法律风险控制管理制度，对具体事项进行预警和处置。

③负责集团的普法宣传教育工作。

（2）知识产权管理

负责集团公司知识产权管理工作，做好企业商标、专利等知识产权保护工作。

（3）合同管理

参与重大经济活动、重大合同的谈判，依据法律和集团公司合同审批相关规定对集团公司各类合同进行法律。

- ①对集团公司各类合同、协议进行法律风险审查。
- ②参与重大经济活动、重大合同的谈判，提出法律风险意见。

（4）其他管理工作

- ①负责集团公司法律服务等中介服务库的选聘及管理工作。
- ②接管企业相关法务工作。
- ③完成领导交办的其他工作。

除上述工作模块外，目前法务合规部还承担以下工作模块。

（1）西城集团法务管理工作。1.法律纠纷案件处理工作；2.法律风险控制管理工作；3.知识产权管理工作；4.日常法律咨询及普法宣传教育工作。

（2）西城集团合约管理工作。1.审核集团公司各类合同、协议；2.参与重大经济合同、合同谈判。

（三）重要内控制度

发行人根据《公司法》结合自身特点和管理需要，根据公司章程，制订了《济南城市建设集团规章制度汇编》，在财务管理、项目管理、内部审计等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强风险管理，确保公司的正常运营。

1、预算管理制度

为了规范预算编制、审批、执行、分析与考核，提高预算的科学性，促进实现预算内部控制目标，根据《企业内部控制规范——基本规范》及国家有关法律法规，发行人制定了预算管理制度。发行人推行全面预算管理制度，包括计划的制定、实施、监控、调查和考核等，并采取以积极的风险管理为指导的稳健财务策略，同时对全资及控股子公司采取较为严格的财务集中管控模式，并将其写入子公司的《公司章程》，对子公司的资产运营、成本费用核算、收益和分配、财务信息的披露、资产管理等各个方面进行指导、管理和监督。以保证下属各控股子公司能够按照统一的标准进行财务管理、会计核算以及编制财务报告。

2、财务管理制度

为规范公司财务行为，加强财务管理，发行人按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，制定了财务管理制度。该制度对细化财务管理的具体环节、具体分工和授权，强化各项财务工作的流程管理、执行控制和质量控制，全面提高财务管理的工作质量。发行人通过细致有力地执行各项财务管理规章制度，严密考虑各项经营风险，完善内部考核机制，

提高资金流转的畅通性和资金使用效率，加强财务风险防范和内部控制。

3、融资管理办法

发行人规范公司及下属全资、控股子公司的投融资行为，加强融资管理和财务监控，降低投融资成本，有效防范财务风险，维护公司整体利益，根据相关法律法规及《公司章程》，发行人结合实际情况，制定了融资管理办法。该制度对公司融资活动的岗位分工与授权批准、筹资决策、决策执行、筹资偿付、监督检查等各个环节进行了明确规定，施行严格的流程控制控制，确保发行人的融资活动合规有序进行。发行人对于下属子公司的融资实行集中统一管理，集团计划财务部根据子公司的实际融资需求，调配融资方式及额度，并对融资额度的使用进行归口及集中管理。

4、工程建设管理制度

发行人为加强建设工程施工现场管理，保障建设工程施工顺利进行，根据国家相关法规政策，结合公司实际情况，制定了工程建设现场管理制度。该制度包括计划统计管理、前期与设计管理、招标管理、资金拨付管理、合同管理、实施过程管理、考评管理等内容的建设工程管理制度。该制度将有助于发行人加强建设工程管理，保证工程质量，控制建设工期，降低建设成本，提高投资效益，从而推动发行人的开发建设。

5、工程资料管理制度

完整的工程技术档案和施工管理资料是工程建设和管理的重要依据及信息资源，也是建设工程竣工验收和顺利交付使用的必备条

件，根据国务院《建设工程质量管理条例》、《建设工程文件归档整理规范》，为加强规范化管理，充分发挥工程资料在工程建设中的作用，结合公司实际情况，制定了工程资料管理制度。该制度对工程资料的归档范围及质量要求，工程资料收发、管理、保管、借阅和移交等内容作出了明确规定。

6、内部审计制度

为了建立高效率的内部审计监督机制，保证政策和制度得到有效贯彻和执行，不断完善内控制度，降低成本消耗，提高工作效率，保证工作质量，及时堵塞漏洞，防止舞弊，促进公司改善经营管理，提高经济效益，实现公司发展目标，公司制定了内部审计制度。该制度对发行人内部审计机构设置、审计范围和方式、人员职责和权限、内部管理等内容作出了明确规定。

7、对外担保管理制度

为维护投资者的合法利益，规范公司的担保行为，控制公司资产运营风险，促进公司健康稳定地发展，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》等有关规定和《公司章程》，公司制定了对外担保管理制度。该制度明确了担保对象、担保流程等内容，建立了严格的管理流程和风险管理机制。

8、关联交易管理制度

为规范关联交易行为，提高公司规范运作水平，维护公司和所有股东的合法权益，保证公司与关联方之间发生的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和全体股东的利益，发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他有关法

律、法规和公司章程的规定，制定了关联交易管理制度。该制度规定，财务部履行关联交易控制和日常管理的职责，负责发行人重大关联交易的审核以及公司关联交易总体情况的定期审查。发行人进行关联交易的，须向相关职能部门提交关联交易议案，并经过相关职能部门决策之后才能进行实施，议案应当就该关联交易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性以及对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。在关联交易的定价政策方面，应当遵循公允、平等、自愿、等价、有偿的原则。

9、信息披露管理制度

本公司制定了信息披露事务管理制度，对公司信息披露行为进行专项规范，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益。制度内容包括管理部门、负责人和职责、信息披露对象、标准、流程，档案管理，责任与处罚等。

10、子公司管理制度

公司本部对下属控股子公司派出董事长或总经理、财务负责人，对子公司的生产经营情况和财务情况负责。同时，公司本部对子公司生产经营情况定期进行检查、审核，建立子公司重大事项跟踪机制，及时了解子公司的财务、生产运行情况，并提出相关的建议，从而保证子公司科学决策、规范管理以及安全运行。子公司内部管理方式类似于母公司，各自按法人治理机制独立运作。

11、投资管理制度

公司主要通过业务部门或各子公司发现投资机会，在初步调研后编制可行性研究报告和投资方案，财务、法律等相关部门从财务

评价、风险分析、公司战略发展等方面提出独立意见，上报总经理同意后，提交本公司董事会对投资项目进行决策。

12、突发事件应急管理制度

为加强和规范对突发事件工作的管理，提高公司处置突发事件的能力，保障公司职工的人身安全以及公司的财产安全，促进公司持续发展，发行人特制订了突发事件处理应急制度，适用于各类可能发生的突发事件，包括但不限于管理层应急选举方案和其他应急处置方案，如：自然灾害、事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件等。公司成立突发事件处理工作领导小组，由董事会直接领导。突发事件应急管理小组时刻关注和分析可能引发各类突发事件的信息并及时上报公司董事会，突发事件应急管理小组在董事会的领导下建立健全突发事件预测预警系统。一旦发生突发事件，公司突发事件应急管理小组应当依据相应的应急预案，采取严格的防范防控措施，防止事态的扩大。突发事件发生后，根据突发事件处理应急制度，公司突发事件处理工作领导小组应立即采取措施控制事态发展，组织开展应急处理工作，并根据职责和规定的权限启动制定的相关应急预案，及时有效地进行先期处理，控制事态。

五、发行人主要子公司基本情况

截至2018年12月31日，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共计11家，具体情况如下：

（一）发行人纳入合并范围的子公司列表

表8-3：截至2018年12月31日公司纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	公司全称	主要经营范围	注册资本 (万元)	持股/份 额比例%	表决权 比例%
1	济南西城投资开发集团有限公司	管理西区政府项目的投融资业务、对外融资、投资；从事政府授权范围内的国有资产运营、管理；房屋和土木建筑工程施工；建筑装饰施工；房地产开发经营；土地整理	500,000.00	100.00	100.00
2	济南滨河新区建设投资集团有限公司	济南滨河新区开发建设及投融资业务；政府授权范围内的国有资产运营、管理；市政工程施工；园林工程施工；建筑安装施工；房地产开发经营；土地整理	135,000.00	100.00	100.00
3	济南城建集团有限公司	市政工程施工、桥梁工程专业承包、公路工程施工总承包、拆除工程专业承包、土石方工程专业承包、城市轨道交通工程专业承包等	60,000.00	100.00	100.00
4	济南黄河路桥建设集团有限公司	市政公用工程施工总承包，公路、桥梁、建筑、水利、园林绿化、城市轨道交通工程施工	20,000.00	100.00	100.00
5	山东大通世纪实业有限公司	打字、复印、名片。批发、零售：交通器材，计算机软硬件，汽车零部件，五金交电，百货，机械设备，电子产品	750.00	100.00	100.00
6	济南金诺公路工程监理有限公司	一、二、三类公路工程；桥梁工程施工监理；绿化工程监理；市政公用工程监理；工程项目管理；可行性研究质量检测、技术咨询	500.00	60.00	100.00
7	济南金衢公路勘察设计研究有限公司	公路与城市道路、桥梁、隧道及其配套设施的勘察、设计、监理、咨询	600.00	90.00	100.00
8	济南金宇公路产业发展有限公司	公路交通工程专业承包；交通安全设施工程(凭资质证经营)；公路养护；公路交通工程咨询服务；机械设备租赁；物业管理	10,000.00	75.92	100.00

序号	公司全称	主要经营范围	注册资本 (万元)	持股/份 额比例%	表决权 比例%
		理；房屋租赁；			
9	济南金曰公路工程有限公司	公路工程施工总承包、公路路面工程专业承包、公路路基工程专业承包(壹级)；桥梁工程、隧道工程、交通安全设施工程及技术咨询；市政公用工程施工	30,100.00	80.99	100.00
10	济南市政公用资产管理运营有限公司	政府授权范围内的市政公用资产的管理、经营、租赁和建设；国内广告业务；中水销售；污水处理工程(筹建)；房地产开发经营；土地整理	150,000.00	100.00	100.00
11	济南三利物业管理有限公司	物业管理服务；建筑装修装饰工程(以上凭资质经营)；建筑工程咨询；计算机网络技术咨询服务；国内广告业务；办公设备租赁；停车场管理。	300.00	100.00	100.00

(二) 发行人主要子公司情况

1、济南西城投资开发集团有限公司

成立时间：2005年12月2日

注册资本：500,000.00万元

注册地址：济南市长清区大学科技园大学路4366号

法定代表人：李培杰

统一社会信用代码：91370113780618759E

经营范围：管理西区政府项目的投融资业务、对外融资、投资；从事政府授权范围内的国有资产运营、管理；房屋和土木工程建筑施工；建筑安装施工(不含特种设备)；建筑装饰施工；房地产开发经营；土地整理。(未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)(依法须经批准的项目，经相关部门

批准后方可开展经营活动)

济南西城投资开发集团有限公司成立于 2005 年 12 月 2 日，该公司作为济南市西区城市基础设施项目的投资建设和运营主体，承担济南市西部新城的城市基础设施项目投资建设任务，负责城市基础设施资产的营运及相关开发。截至 2018 年末，济南西城投资开发集团有限公司资产总额为 976.80 亿元，负债总额为 671.39 亿元，所有者权益为 305.41 亿元；2018 年度，实现营业收入 49.72 亿元，营业收入为土地熟化收入及工程施工收入，净利润为 10.12 亿元，净利润主要来自于土地熟化收入及工程施工收入。

2、济南滨河新区建设投资集团有限公司

成立时间：2011 年 9 月 30 日

注册资本：135,000.00 万元

注册地址：济南市天桥区板桥广场小清河展览馆

法定代表人：李国祥

统一社会信用代码：9137010058221370XK

经营范围：济南滨河新区开发建设及投融资业务；政府授权范围内的国有资产运营、管理；市政工程施工；园林工程施工；建筑安装施工；房地产开发经营；土地整理。（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）

济南滨河新区建设投资集团有限公司成立于 2011 年 9 月，负责济南滨河新区开发建设及投融资业务。截至 2018 年末，济南滨河新区建设投资集团有限公司资产总额为 525.90 亿元，负债总额为 264.24 亿元，所有者权益为 164.31 亿元；2018 年度，实现营业收入 9.37 亿元，营业收入为土地熟化收入及工程施工收入，净利润为 0.82 亿元，净利润主要来自于土地熟化收入及工程施工收入。

3、济南城建集团有限公司

成立时间：1990 年 6 月 4 日

注册资本：60,000.00 万元

注册地址：济南市天桥区济洛路汽车厂东路 29 号

法定代表人：汤继沂

统一社会信用代码：91370100163152498L

经营范围：承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；爆破工程（仅限分支机构凭资质证经营）。市政工程施工、桥梁工程专业承包、公路工程施工总承包、拆除工程专业承包、土石方工程专业承包、城市轨道交通工程专业承包、机电工程施工总承包、地基基础工程专业承包、钢结构工程专业承包、环保工程专业承包、园林绿化工程、水利和港口工程建筑、房屋建筑、工程设计（以上凭资质证经营）；房屋出租；资产运营；市政工程建设项目土地熟化、整理。（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）

济南城建集团有限公司成立于 1990 年 6 月，拥有市政公用工程施工总承包特级资质和工程设计市政行业甲级资质。截至 2018 年末，济南城建集团有限公司资产总额为 176.31 亿元，负债总额为 139.53 亿元，所有者权益为 22.30 亿元；2018 年度，实现营业收入 118.20 亿元，营业收入为施工收入，净利润为 2.64 亿元，净利润主要来自于施工收入。

4、济南黄河路桥建设集团有限公司

成立时间：1989 年 11 月 19 日

注册资本：20,000.00 万元

注册地址：济南市天桥区黄岗路北段 1 号

法定代表人：张明生

统一社会信用代码：913701001631495205

经营范围：市政公用工程施工总承包、公路、桥梁、建筑、水利、园林绿化及城市轨道交通工程的施工、设计,建筑劳务分包（以上凭资质证经营）；生产、销售：沥青、混凝土、大型预制板梁（含预应力板梁）、砼预制构件及制品（凭环评经营）；大型预制板梁（含预应力板梁）、砼预制构件及制品的运输、安装；材料设备租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

济南黄河路桥建设集团有限公司成立于 1989 年 11 月，具有国家市政公用工程施工总承包壹级资质。截至 2018 年末，济南黄河路桥建设集团有限公司资产总额为 44.09 亿元，负债总额为 33.40 亿元，所有者权益为 3.12 亿元；2018 年度，实现营业收入 35.79 亿元，营业收入为施工收入，净利润为 0.83 亿元，净利润主要来自于施工收入。

六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

发行人董事、监事及高级管理人员的设置，符合《公司法》等相关法律法规以及公司章程的规定。截至本募集说明书出具日，发行人现有董事会成员 9 名，监事会成员 2 人。具体情况如下：

（一）董事、监事及高级管理人员基本情况

表 8-4： 截至 2018 年末发行人董监高基本情况

姓名	年龄	职务	学历	任职日期	是否公务员兼职	是否在公司领取薪酬

姓名	年龄	职务	学历	任职日期	是否公务员兼职	是否在公司领取薪酬
1、董事会成员						
张海平	48	董事长、党委书记	本科	2019年7月10日	否	是
李培杰	56	总经理、董事、党委副书记	大专	2017年5月14日	否	是
安玉坤	56	副总经理、董事、党委委员	本科	2017年7月5日	否	是
黄蓓	55	副总经理、董事、党委委员、总工程师	本科	2017年7月5日	否	是
范云天	49	董事、党委委员、总会计师	本科	2017年7月5日	否	是
史海成	51	副总经理、董事、党委委员	本科	2017年7月5日	否	是
许为民	53	副总经理、董事、党委委员	本科	2017年7月5日	否	是
徐文东	53	副总经理、董事	本科	2017年7月5日	否	是
林华	49	副总经理、董事、党委委员	硕士	2017年7月5日	否	是
2、监事会成员						
周宝成	60	监事会主席	本科	2017年11月8日	是	否
刘兵	61	监事	本科	2017年11月8日	是	否
3、高级管理人员						
李培杰	56	总经理、董事、党委副书记	大专	2017年5月14日	否	是
安玉坤	56	副总经理、董事、党委委员	本科	2017年7月5日	否	是

姓名	年龄	职务	学历	任职日期	是否公务员兼职	是否在公司领取薪酬
黄 蓓	55	副总经理、董事、党委委员、总工程师	本科	2017年7月5日	否	是
范云天	49	董事、党委委员、总会计师	本科	2017年7月5日	否	是
史海成	51	副总经理、董事、党委委员	本科	2017年7月5日	否	是
许为民	53	副总经理、董事、党委委员	本科	2017年7月5日	否	是
徐文东	53	副总经理、董事	本科	2017年7月5日	否	是
林 华	49	副总经理、董事、党委委员	硕士	2017年7月5日	否	是

依据发行人公司章程，发行人应有董事 10 人，其中职工董事 1 人；应有监事 5 人，其中职工代表监事 3 人。截至本募集说明书签署之日，发行人实际董事人数为 9 人，无职工董事；监事会人员 2 人，无职工监事。存在董事、监事缺位情况。主要系集团组建时间较短，暂未成立职工代表大会，因此无法召开职工代表大会选举职工董事和职工监事。发行人将按照《公司章程》规定尽快成立职工代表大会，完善董事会、监事会组成人员。目前发行人董事会成员已经达到《公司法》规定的最低人数要求且达到《公司章程》规定的全体董事人员的一半以上，能够对公司重大事项作出有效决策。

（二）董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员简历

发行人公司董事会成员均中国国籍，无境外永久居住权。高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

董事长：张海平

男，汉族，1972年2月出生，山东济南人，研究生学历。1994年7月参加工作，历任中建八局助理工程师，公司金属制品厂厂长、公司副经理。2005年12月，任济南市西区投融资管理中心干部、副主任、党委委员。2011年8月，任济南西城投资开发集团有限公司副总经理、党委委员。2017年6月任济南文旅发展集团有限公司党委副书记，2019年6月任济南城市建设集团有限公司董事长。

董事：李培杰

男，汉族，1963年11月出生，山东济南人，中共党员，大学专科。历任济南市槐荫区段店镇经贸委主任、镇长、党委书记、人大主席，济南市槐荫区政府副区长、区委常委、党组书记，济南市西城投资开发集团有限公司党委副书记、总经理，济南市西城投资开发集团有限公司董事长、法定代表人，2017年6月任济南城市建设集团有限公司总经理。

董事：安玉坤

男，汉族，1964年9月出生，山东省济南人，中共党员，大学本科。历任济南市水利工程总公司副总经理、济南市小清河管理处主任。现任济南滨河新区建设投资集团有限公司、济南市小清河开发建设投资有限公司董事、副总经理和济南城市建设集团有限公司副总经理、董事。

董事：黄蓓

女，1965年生，汉族，大学本科。历任济南市房地产开发总公司总经理助理、开发处处长、党支部书记。现任济南滨河新区建设投资集团有限公司、济南市小清河开发建设投资有限公司董事、副总经理和济南城市建设集团有限公司副总经理、董事。

董事：范云天

男，1970年生，汉族，大学本科，高级会计师、中国注册会计师、中国注册税务师、国际注册内部审计师。历任济南水业集团有限责任公司财务部部长。现任济南滨河新区建设投资集团有限公司、济南市小清河开发建设投资有限公司董事、总会计师和济南城市建设集团有限公司总会计师、董事。

董事：史海成

男，汉族，1969年2月出生，山东长清人，中共党员，大学本科。历任济南市市中区团委干事、经七路街道办事处干事、拆迁办公室科员、拆迁办公室科长、二七街道办事处主任、济南市市中区房地产开发集团有限公司党委书记、副总经理、济南西城投资开发集团有限公司总经理、董事，济南城市建设集团有限公司副总经理、董事。

董事：许为民

男，汉族，1966年11月出生，文化程度省委党校大学。历任滨州地区建筑公司技术员、滨州市建委（借调）助理工程师、济南市城建投资开发总公司资金部科员、工程师、济南市城建投资开发

总公司资金部副主任、济南市城建投融资管理中心工程一处副处长、济南市城建投融资管理中心工程一处副处长（正处级）、济南市小清河开发建设投融资管理中心综合管理处处长、济南滨河新区建设投资集团副总经理，2013年3月至今任济南滨湖地产有限公司执行董事、济南城市建设集团有限公司副总经理、董事。

董事：徐文东

男，汉族，1967年7月出生，山东济南人，工程师，大学本科。历任济南市历城区建委建安公司初级工、科员；济南市历城区城乡建设管理科主任科员；济南市建设工程招标投标办公室历城办事处主任科员；济南市建筑管理局主任科员；济南市装饰管理办公室副主任；济南市建委助理调研员；济南市西区投融资管理中心资产管理处处长、济南西城投资开发集团有限公司董事，济南城市建设集团有限公司副总经理、董事。

董事：林华

男，汉族，1971年2月出生，参加工作时间为1992年8月。2006年任天桥区建委副主任，2009年任济南市小清河开发建设投融资管理中心建设工程处处长，2012年至今任济南滨河新区建设投资集团有限公司副总经理、董事、党委委员，济南城市建设集团有限公司副总经理、董事。

2、监事会成员简历

发行人公司监事会成员均中国国籍，无境外永久居住权。

监事长：周宝成

男，1960年11月出生，中共党员，大学本科。1977年12月至2000年5月，在市财政局工作，2000年5月至2006年8月，在济南市投资控股集团有限公司工作。2006年8月至2013年2月，在市旧城改造管理中心工作。2013年2月至2017年8月，在市投融资管理办公室工作。2017年8月至今在市国资委工作。2017年11月至今任济南城市建设集团有限公司监事会主席。

监事：刘兵

男，1959年7月出生，中共党员，大学本科。1976年8月至1978年3月任济南市历城区孙村公社埠东大队知青。1980年7月至1992年6月任济南市自来水公司助理工程师。1992年6月至2017年9月任济南市市政公用事业局处长。2017年9月至今任济南市国资委专职监事。2017年11月至今任济南城市建设集团有限公司监事。

3、高级管理人员

发行人高级管理人员简历参见本节董事会成员简历。

（三）公务员兼职情况

发行人监事会成员周宝成和刘兵为公务员兼职，但不在公司领取薪酬，其任职与领薪情况符合《公务员法》及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务模式、状况和发展规划

(一) 发行人主营业务情况

发行人作为济南市大型综合化国有集团之一，业务范围涵盖了土地熟化、工程施工、商品房销售、成品油销售等多元化关联领域，发行人目前的主要业务板块为土地熟化、工程施工、商品房销售、成品油销售、租赁及物业服务、运营维护、项管、监理及检测、广告业务及设计，以土地熟化、工程施工、商品房销售和成品油销售板块业务为主。

发行人土地熟化和基础设施建设及运营板块的业务主要通过集团控股的济南滨河新区建设投资集团有限公司和济南西城投资开发集团有限公司的经营来实现，虽然同属于土地整理和基础设施建设板块，但是滨河集团和西城集团所负责的土地整理、基础设施建设规划范围有所不同。滨河集团是济南市小清河流域综合治理以及滨河新区开发建设及投融资主体，负责相应片区的土地整理、基础设施建设等，根据 2007 年《济南市人民政府市长办公会议纪要第 97 次》，滨河集团的开发规划范围为：北至黄河及济青高速公路，南至北园大街开发带及工业北路，西至济南西编组站，东至东绕城高速公路，总面积约 160 平方公里。

西城集团是作为济南市西部新城城市基础设施项目的投资建设和运营主体，承担济南市西部新城城市基础设施项目投资建设任务，济南西城投资开发集团有限公司所负责的济南市西客站片区是济南

市“东拓、西进、南控、北跨、中疏”发展战略的重要组成部分，是以济南市西客站和大学科技园为核心，通过旧城改造等方式打造的济南市文化、商业、金融新区，主要的开发规划范围：以作为京沪高速铁路正线 5 个始发站之一，位于济南市主城区西部的济南市西客站为起点，东至二环西路，北至小清河，西至济南西编组站至水屯站铁路沿线，南至战备迂回线铁路沿线，规划总面积约 55 平方公里。

在发行人整合合并滨河集团和西城集团后，发行人规划开发业务范围覆盖济南市北部和西部新城广大片区，是未来济南市城市化发展的主要方向，发行人作为济南城市基础设施建设主体的垄断性地位将进一步增强。

发行人工程施工板块的业务主要通过集团控股的济南城建集团有限公司、济南黄河路桥建设集团有限公司等公司的经营来实现，虽然同属于建筑施工行业板块，但是各公司的技术资质情况、优势业务领域和业务范围有所不同。

城建集团主要的业务领域为市政公用工程施工，具有市政公用工程施工总承包特级资质（山东省首家）和工程设计市政行业甲级资质，承接施工项目的主要业务范围分布在全国。黄河路桥主要的业务领域为国家及地方重点路桥建设工程，具有市政公用工程施工总承包壹级资质、公路工程施工总承包二级资质、公路路面工程专业承包叁级资质、桥梁工程专业承包二级资质等，承接的项目主要分布于省内。

发行人在整合合并城建集团和黄河路桥之后，板块内施工企业发挥差异化比较优势，提升联动经营的效率，将实现公司施工板块

全产业链的升级和综合实力的提升。

发行人作为济南市重要的基础设施建设和运营主体，当前主要经营业务包括土地熟化业务和工程施工业务等。最近三年发行人各业务板块主营收入和主营成本构成情况如下：

1、主营业务收入情况

表 9-1：最近三年发行人主营业务收入构成情况

单位：万元、%

行业名称	2018 年		2017 年		2016 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地熟化	486,098.61	21.19	499,219.56	27.56	1,580,610.88	60.39
工程施工	1,580,093.68	68.86	1,167,841.69	64.48	863,276.60	32.98
商品房销售	139,362.45	6.07	80,258.10	4.43	117,097.95	4.47
成品油销售	22,177.03	0.97	21,966.45	1.21	20,976.53	0.80
租赁及物业服务	17,284.75	0.75	9,743.89	0.54	6,509.17	0.25
运营维护费	5,981.55	0.26	3,824.37	0.21	1,182.10	0.05
项管、监理及检测	20,479.03	0.89	13,282.70	0.73	8,253.59	0.32
广告业务及设计	10,210.66	0.45	6,209.79	0.34	1,710.08	0.07
其他	12,794.92	0.56	8,775.38	0.48	17,798.88	0.68
合计	2,294,482.68	100.00	1,811,121.93	100.00	2,617,415.79	100.00

从业务板块来看，最近三年，发行人实现主营业务收入分别为 2,617,415.79 万元、1,811,121.93 万元和 2,294,482.68 万元，主要由土地熟化收入和工程施工收入构成，2017 年发行人营业收入较 2016 年减少 806,293.86 万元，降幅 30.80%，主要是由于土地熟化收入减少所致，2018 年较 2017 年增加 483,360.75 万元，增幅为 26.69%，主要是由于工程施工收入增加所致。综合来看，发行人主营业务收入受土地熟化收入波动影响较大，其余业务收入总体保持稳定。

最近三年，发行人土地熟化收入分别为 1,580,610.88 万元、

499,219.56 万元和 486,098.61 万元，分别占发行人主营业务收入总额的 60.39%、27.56% 和 21.19%，是发行人主要收入来源之一。2017 年发行人土地熟化收入较 2016 年减少 1,081,391.32 万元，降幅 68.42%，2018 年较 2017 年减少 13,120.95 万元，降幅为 2.63%，基本保持稳定。2016 年-2018 年发行人土地平整收入波动较大，主要是由于发行人整理移交土地面积波动较大。发行人根据济南市城市整体规划开展土地整理业务，不同年份的土地整理面积可能会发生较大幅度波动。

最近三年，发行人工程施工收入分别为 863,276.60 万元、1,167,841.69 万元和 1,580,093.68 万元，分别占发行人主营业务收入总额的 32.98%、64.48% 和 68.86%，是发行人主要收入来源之一。2017 年发行人工程施工较 2016 年增加 304,565.09 万元，增幅 35.28%，2018 年较 2017 年增加 412,251.99 万元，增幅为 35.30%，主要是由于公司业务规模增加所致。综合来看，发行人工程施工收入最近三年平稳增加。

最近三年，发行人商品房销售收入分别为 117,097.95 万元、80,258.10 万元和 139,362.45 万元，分别占发行人主营业务收入总额的 4.47%、4.43% 和 6.07%。综合来看，发行人商品房销售收入最近三年总体保持增长趋势。

最近三年，发行人成品油销售收入分别为 20,976.53 万元、21,966.45 万元和 22,177.03 万元，分别占发行人主营业务收入总额的 0.80%、1.21% 和 0.97%。综合来看，发行人成品油销售收入最近三年总体保持稳定。

最近三年，发行人租赁及物业服务收入分别为 6,509.17 万元、

9,743.89 万元和 17,284.75 万元，分别占发行人主营业务收入总额的 0.25%、0.54% 和 0.75%。综合来看，发行人租赁及物业服务收入最近三年总体保持稳定。

最近三年，发行人运营维护费收入分别为 1,182.10 万元、3,824.37 万元和 5,981.55 万元，分别占发行人主营业务收入总额的 0.05%、0.21% 和 0.26%。综合来看，发行人运营维护费收入最近三年总体保持稳定。

最近三年，发行人项管、监理及检测收入分别为 8,253.59 万元、13,282.70 万元和 20,479.03 万元，分别占发行人主营业务收入总额的 0.32%、0.73% 和 0.89%。综合来看，发行人项管、监理及检测收入最近三年总体保持稳定。

最近三年，发行人广告业务及设计收入分别为 1,710.08 万元、6,209.79 万元和 10,210.66 万元，分别占发行人主营业务收入总额的 0.07%、0.34% 和 0.45%。

2、主营业务成本情况

表 9-2：最近三年发行人主营业务成本构成情况

单位：万元、%

行业名称	2018 年		2017 年		2016 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地熟化	261,478.28	13.57	365,584.42	24.60	1,421,349.79	60.41
工程施工	1,452,060.39	75.37	970,120.98	65.27	776,870.76	33.02
商品房销售	127,200.14	6.60	69,353.74	4.67	103,989.54	4.42
成品油销售	17,887.24	0.93	16,755.71	1.13	15,816.46	0.67
租赁及物业服务	14,063.20	0.73	7,200.34	0.48	3,606.06	0.15
运营维护费	4,255.15	0.22	1,835.91	0.12	681.02	0.03
项管、监理及检测	12,032.67	0.62	7,024.87	0.47	4,350.82	0.18
广告业务及设计	5,292.62	0.27	3,122.29	0.21	1,421.40	0.06

行业名称	2018年		2017年		2016年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
其他	32,216.00	1.67	45,292.15	3.05	24,786.53	1.05
合计	1,926,485.71	100.00	1,486,290.42	100.00	2,352,872.38	100.00

从业务板块来看，最近三年，发行人实现主营业务成本分别为 2,352,872.38 万元、1,486,290.42 万元和 1,926,485.71 万元，主要由土地熟化成本和工程施工成本构成，2017 年发行人营业成本较 2016 年减少 866,581.96 万元，降幅 36.83%，主要是由于土地熟化成本减少所致；2018 年较 2017 年增加 440,195.29 万元。增幅 29.62%，主要是由于工程施工成本增加所致。综合来看，发行人主营业务成本随主营业务收入的变动而变动，受土地熟化业务波动影响较大，其余业务总体保持稳定。

最近三年，发行人土地熟化成本分别为 1,421,349.79 万元、365,584.42 万元和 261,478.28 万元，分别占发行人主营业务成本总额的 60.41%、24.60% 和 13.57%，是发行人主要成本之一。2017 年发行人土地熟化成本较 2016 年减少 1,055,765.37 万元，降幅 74.28%，2018 年较 2017 年减少 104,106.14 万元，降幅 28.48%。2016 年-2018 年土地熟化成本波动较大，主要是由于发行人整理移交土地面积波动较大且各移交地块前期整理成本差异较大。发行人根据济南市城市整体规划开展土地整理业务，因此不同年份的土地整理面积可能会发生较大幅度波动。

最近三年，发行人工程施工成本分别为 776,870.76 万元、970,120.98 万元和 1,452,060.39 万元，分别占发行人主营业务成本总额的 33.02%、65.27% 和 75.37%，是发行人主要成本之一。2017 年发行人施工成本较 2016 年增加 193,250.22 万元，增幅 24.88%，2018 年较 2017 年增加 481,939.41 万元，增幅 49.68%。2016-2018 年工程

施工成本逐年增加，主要是由于公司业务规模增加所致。综合来看，发行人工程施工成本最近三年平稳增长。

最近三年，发行人商品房销售成本分别为 103,989.54 万元、69,353.74 万元和 127,200.14 万元，分别占发行人主营业务成本总额的 4.42%、4.67% 和 6.60%。综合来看，发行人商品房销售成本最近三年总体保持增长趋势。

最近三年，发行人成品油销售成本分别为 15,816.46 万元、16,755.71 万元和 17,887.24 万元，分别占发行人主营业务成本总额的 0.67%、1.13% 和 0.93%。综合来看，发行人成品油销售成本最近三年总体保持稳定。

最近三年，发行人租赁及物业服务成本分别为 3,606.06 万元、7,200.34 万元和 14,063.20 万元，分别占发行人主营业务成本总额的 0.15%、0.48% 和 0.73%。综合来看，发行人租赁及物业服务成本最近三年总体保持稳定。

最近三年，发行人运营维护费成本分别为 681.02 万元、1,835.91 万元和 4,255.15 万元，分别占发行人主营业务成本总额的 0.03%、0.12% 和 0.22%。综合来看，发行人运营维护费成本最近三年总体保持稳定。

最近三年，发行人项管、监理及检测成本分别为 4,350.82 万元、7,024.87 万元和 12,032.67 万元，分别占发行人主营业务成本总额的 0.18%、0.47% 和 0.62%。综合来看，发行人项管、监理及检测成本最近三年总体保持稳定。

最近三年，发行人广告业务及设计成本分别为 1,421.40 万元、

3,122.29 万元和 5,292.62 万元，分别占发行人主营业务成本总额的 0.06%、0.21% 和 0.27%。

3、主营业务毛利润情况

表 9-3：最近三年发行人主营业务毛利润

单位：万元、%

行业名称	2018 年		2017 年		2016 年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
土地熟化	224,620.33	61.04	133,635.14	41.14	159,261.09	60.20
工程施工	128,033.29	34.79	197,720.71	60.87	86,405.84	32.66
商品房销售	12,162.31	3.31	10,904.36	3.36	13,108.41	4.96
成品油销售	4,289.79	1.17	5,210.74	1.60	5,160.07	1.95
租赁及物业服务	3,221.55	0.88	2,543.55	0.78	2,903.11	1.10
运营维护费	1,726.40	0.47	1,988.46	0.61	501.08	0.19
项管、监理及检测	8,446.36	2.30	6,257.83	1.93	3,902.77	1.48
广告业务及设计	4,918.04	1.34	3,087.50	0.95	288.68	0.11
其他	-19,421.08	-5.28	-36,516.77	-11.24	-6,987.65	-2.64
主营业务毛利润合计	367,996.97	100.00	324,831.51	100.00	264,543.41	100.00

最近三年，发行人的主营业务毛利润分别为 264,543.41 万元、324,831.51 万元和 367,996.97 万元，2017 年主营业务毛利润较 2016 年增加 60,288.10 万元，增幅 22.79%，发行人毛利润的变动主要受土地熟化和工程施工业务的波动影响。2018 年主营业务毛利润较 2017 年增加 43,165.46 万元，增幅 13.29%。

从主营业务毛利润构成来看，发行人毛利润主要来源于土地熟化和工程施工业务板块。最近三年，土地熟化业务板块毛利润占主营业务毛利润总额的比例分别为 60.20%、41.14% 和 61.04%，毛利润金额呈现逐年波动的趋势，主要是土地一级开发成本波动较大所致；工程施工业务板块毛利润占主营业务毛利润总额的比例分别为 32.66%、60.87% 和 34.79%，毛利润金额呈现波动的趋势，主要是因

为发行人工程施工业务规模不断扩大，成本也逐步升高所致。发行人商品房销售、成品油销售、租赁及物业服务、运营维护费、项管、监理及检测和广告业务及设计业务板块毛利润占比较小。

4、主营业务毛利率情况

表 9-4：最近三年发行人主营业务毛利率

单位：%

行业名称	2018 年	2017 年	2016 年
土地熟化	46.21	26.77	10.08
工程施工	8.10	16.93	10.01
商品房销售	8.73	13.59	11.19
成品油销售	19.34	23.72	24.60
租赁及物业服务	18.64	26.10	44.60
运营维护费	28.86	51.99	42.39
项管、监理及检测	41.24	47.11	47.29
广告业务及设计	48.17	49.72	16.88
其他	-151.79	-416.13	-39.26
综合毛利率	16.04	17.94	10.11

最近三年，公司分别实现主营业务毛利率 10.11%、17.94% 和 16.04%，其中土地熟化业务板块实现毛利率分别为 10.08%、26.77% 和 46.21%。土地熟化业务板块毛利率呈现波动上升趋势，主要是受不同地块征收拆迁成本波动所致。工程施工板块实现毛利率分别为 10.01%、16.93% 和 8.10%，工程施工板块毛利率波动较大，主要系 2017 年工程施工业务毛利率较高，2018 年度回归正常水平。

表 9-5：截至 2018 年末发行人主要施工资质情况

持有人	资质内容	资质等级	资质有效期
城建集团	市政公用工程施工总承包	特级	2021.02.23
	公路工程施工总承包	壹级	2021.02.23
	桥梁工程专业承包	壹级	2021.02.23
	公路路面工程专业承包	壹级	2021.02.23
	公路路基工程专业承包	壹级	2021.02.23
	建筑工程施工总承包	贰级	2021.11.25
	工程设计	市政行业甲级	2021.02.23
	工程设计	风景园林工程	2022.02.24

		设计专项乙级	
	工程设计	建筑行业（建筑工程）乙级	2022.03.14
黄河路桥	市政公用工程施工总承包	壹级	2021.02.23
	建筑工程施工总承包	贰级	2021.06.03
	公路工程施工总承包	贰级	
	桥梁工程专业承包	贰级	
	特种工程（结构补强）专业承包	不分等级	2021.04.19
	水利水电工程施工总承包	叁级	
	公路路面工程专业承包	叁级	
	公路路基工程专业承包	叁级	
	预拌混凝土专业承包	不分等级	

（二）发行人主营业务模式

1、土地开发业务

发行人土地熟化板块的业务主要是通过其控股子公司滨河集团和西城集团来实现。最近三年，土地整理板块的营业收入分别为1,580,610.88万元、499,219.56万元和486,098.61万元，占营业收入的比例分别为60.39%、27.56%和21.19%，是发行人营业收入的主要来源之一。

发行人下属的滨河集团和西城集团受济南市政府及市国土资源局委托，承担指定区域内国有土地整理工作，业务主要涵盖征地、拆迁、规划设计、基础设施、公共配套设施和环境景观建设等。发行人目前负责小清河流域及滨河新区和西部新城区建设项目范围内涉及的片区内土地整理和熟化业务，分为北湖片区、华山片区、吴家堡片区、大学科技园和西客站等5大大片区。

（1）业务模式

公司受济南市政府委托，负责市重点工程投资项目规划控

制范围内土地的整理工作。根据 2013 年 8 月 27 日济南市国土资源局关于印发《济南市土地收购储备机构管理办法》(济国土资发〔2013〕185 号)的通知规定,发行人主要职责为受市国土资源局委托,承担指定区域内国有土地整理工作。根据济南市政府文件《济南市土地出让金使用管理暂行办法》(济政发〔2005〕22 号)规定,公司将其重点项目范围内的土地进行征收、熟化后,由济南市国土资源局通过招、拍、挂等手段出让,所得收入上缴济南市财政局;济南市财政局将土地出让金纯收益的 60%连同征收、开发整理土地的成本按照经批准的资金使用预算拨付给公司(根据 2008 年济南市政府文件《济南市人民政府关于调整国有土地使用权出让净收益分配办法的通知》(济政发〔2008〕24 号),将土地出让金纯收益用于城市基础设施建设支出的比例调整为 50%,该调整于 2013 年初终止,土地出让金纯收益返还按照济政发〔2005〕22 号文件执行)。2015 年 5 月 8 日,济南市政府《济南市人民政府关于进一步调整完善市级国有土地出让收支管理政策的通知》(济政办发〔2015〕8 号)规定,土地成本核算和审核均由土地开发整理主体负责。土地开发整理主体为市各融资平台的,市级与各融资平台按照市级国有土地出让收入的约定比例分成。

鉴于《关于规范土地储备和资金管理相关问题的通知》(财综〔2016〕4 号)出台,发行人土地整理业务拟实行“新老划断”,在该文出台前所实施项目(尚未完成招拍挂)按照原来的土地出让返还模式进行回款。在该文出台后,对于土地开发整理项目将按照国家政策执行。

2012 年 11 月 4 日，国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布《关于加强土地储备与融资管理的通知》(国资发〔2012〕162 号)和 2012 年 12 月 24 日，财政部、发展改革委、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布了《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》(财预〔2012〕463 号)，根据文件要求，融资平台公司进行土地储备融资职能剥离。发行人在 2017 年土地专项审计范围内，国家审计署于 2017 年对济南市政府包括发行人在内是否存在违规出让土地的问题进行了专项审计和排查。截至募集说明书签署日，发行人未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。

根据《济南市人民政府关于调整国有土地使用权出让净收益分配办法的通知》(济政发〔2012〕11 号)文件、《济南市人民政府办公厅关于进一步完善市级国有土地出让收支管理政策的通知》(济政发〔2015〕8 号)文件和《关于规范土地储备和资金管理相关问题的通知》(财综〔2016〕4 号)等文件的规定，公司土地整理熟化的业务运营模式为：

① 土地整理运作模式

济南市政府根据发展规划，将拟开发土地交由发行人进行开发整理。济南市根据每年土地市场供求关系及经济发展情况拟定土地储备计划，发行人按照以上计划，在政府划定范围内进行土地熟化工作。

发行人土地开发整理业务主要指发行人在济南市政府授权范围内对城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁并进行适

当整治，使区域范围内土地达到“五通一平”或“七通一平”的建设状态。发行人在完成指定区域土地整理后，交由济南市土储中心收储并安排挂牌。

对于西部新城范围的土地整理和熟化业务，西城集团主要采取自主开发的模式。对于滨河集团负责的小清河综合治理工程范围内的土地整理和熟化业务，滨河集团采取自主开发和合作开发的模式。自主开发方面，滨河集团和西城集团通过银行贷款、自有资金投入等方式募集资金对可开发用地进行拆迁安置和土地平整，土地平整后由济南市土地储备中心收回，济南市土地储备中心以招拍挂的方式出让土地，土地熟化成本及收益从土地出让金返还。合作开发方面，滨河集团通过济南市国土部门公开征集土地熟化投资人，并利用土地熟化投资人缴纳的土地熟化保证金进行招标地块的拆迁、平整以及一级开发，待地块满足上市条件后由济南市土地储备中心以招拍挂方式定向出让予土地熟化投资人，土地熟化成本及收益从土地出让金返还，滨河集团收到成本及收益的返还后偿还熟化保证金。

②土地成交

济南市政府与发行人根据土地熟化项目投入成本加上合理的报酬确认该地块土地开发整理收入。以土地成交确认书的时间作为确认土地开发整理收入的时点，济南市政府的付款周期通常在1年内。

发行人的土地开发整理业务均严格执行国发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、财综〔2016〕4号文等财政部、国土资源部等相关部门相关文件的规定要求，业务合法合规。

（2）盈利模式

西城集团和滨河集团将各自负责区域内的土地进行征收并熟化后，由济南市国土资源局通过济南市土地储备交易中心公开招拍挂的方式进行出让，公司根据土地熟化项目投入成本加合理回报获取报酬。

（3）会计处理方式

①西城集团会计处理方式

西城集团测算的土地成本包括研究、策划、设计等前期费用，拆迁补偿款和过渡安置费等土地征收费用，道路、安置房建设、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、土地平整等配套工程费用，资金成本和其他费用。土地熟化阶段，配套工程费用和资金成本计入“在建工程”科目，其他成本计入“存货-土地熟化成本”。土地熟化完成后，政府通过“招拍挂”方式出让之前，土地熟化成本全部计入“存货-土地熟化成本”中。熟化后的土地出让完成后，济南市政府与发行人根据土地熟化项目投入成本加上合理的报酬确认该地块土地开发整理收入。济南市财政局根据以上价格将价款拨付公司，公司冲减“存货-土地熟化成本”。出让过程中，公司也会自己获取一些自摘地，即公司通过“招拍挂”方式，缴纳足额土地出让金后获得土地，用于开发的土地统一计入“存货-开发成本”中，未用于开发的土地计入“存货-库存商品”。

西城集团按照济南市国土资源局与土地竞得人签订成交确认书的时间作为确认土地整理熟化收入时间。按照应收济南市财政局返

还土地价款确认土地整理熟化收入。市政道路和安置房等工程项目支出，先在“在建工程”科目归集，待项目建成达到验收标准后，再计入土地熟化成本。征地、拆迁补偿、军事用地整合等支出直接计入土地熟化成本。

②滨河集团会计处理方式

该部分成本主要包括研究、策划、设计等前期费用，拆迁补偿款等土地征收费用。在土地整理阶段，土地整理成本按发生实际支出借记“存货-土地熟化成本”，贷记“货币资金”、“应付账款”。

在土地移交阶段，当公司将土地移交给政府后，会产生成交确认书，济南市政府与发行人根据土地熟化项目投入成本加上合理的报酬确认该地块土地开发整理收入。在收到成交确认书之后，公司会按照计算出的金额确认土地整理收入。会计分录为借记“货币资金”、“应收账款”，贷记“营业收入-土地整理熟化收入”；同时征地、拆迁补偿、军事用地整合等支出根据配比原则，借记“营业成本-土地熟化成本”，贷记“存货-土地熟化成本”。

在回款阶段，尚未收到的部分计入“应收账款”；政府支付相关款项至公司后，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。

(4) 发行人主要土地熟化项目情况

土地整理是发行人快速、持续发展的重要资源。发行人主要负责济南西部新城范围内的规划建设。近几年公司主要围绕大学科技园、西客站片区和济西湿地生态区 3 个核心组团开展济南西部新城规划建设工作。

2015 年，公司出让土地 41 宗，合计 3,464.71 亩，主要集中在

华山、北湖及西客站片区；2016年，公司出让土地35宗，合计4361.58亩；2017年，公司出让土地12宗，合计1,226.62亩；2018年，公司出让土地10宗，合计636.85亩。截至2018年末，公司剩余可出让土地约34,578亩，其中吴家堡片区6,000亩，北湖片区1,599亩，吴家堡片区11,995亩，大学科技园片区9,850亩，西客站片区5,134亩。随着片区开发不断推进，可用于开发整治的土地将不断增加。

公司土地成本目前按照华山片区300万/亩，吴家堡片区190万/亩，北湖片区320万/亩，西客站片区360万元/亩，大学科技园片区129万元/亩核算，核算成本受市场情况影响存在一定波动。参照目前土地市场价格西客站片区土地成交价格1,000万元/亩，大学科技园片区土地成交价格500万元/亩。以上五个区域土地收益完全可以覆盖成本。

表9-6：发行人近三年土地业务情况

单位：亩、万元

项目	2018年	2017年	2016年
整理面积	636.85	1,226.62	4,361.58
土地业务收入	486,098.61	492,677.00	1,561,608.60

表9-7：截至2018年末发行人土地开发整理业务主要已完工项目情况

单位：亩、万元、万元/亩

时间	操作主体	地块名称	移交面积	移交价格	确认收入金额	已回款情况
2016年	滨河集团	华山南侧地块一	156.59	580.00	90,822.20	90,822.20
		华山南侧地块二	94.39	440.00	41,531.60	41,531.60
		华山南侧地块三	89.54	410.00	36,711.40	36,711.40
		华山南侧地块G	232.95	440.00	102,498.00	102,498.00
		华山南侧地块5-1	265.51	450.00	119,479.50	119,479.50
		大魏A-2	66.19	190.00	12,576.10	12,576.10

时间	操作主体	地块名称	移交面积	移交价格	确认收入金额	已回款情况
		大魏 A-3	83.09	90.00	7,478.10	7,478.10
		大魏 A-4	47.21	110.00	5,193.10	5,193.10
		大魏 A-5	53.26	90.00	4,793.40	4,793.40
		大魏 A-6	31.27	110.00	3,439.70	3,439.70
		北湖 A-1	49.04	610.00	29,914.40	29,914.40
		华山西片区 A 地块	84.84	850.00	72,114.00	72,114.00
		华山西片区 C 地块	42.25	610.00	25,772.50	25,772.50
		华山西片区 D 地块	103.38	540.00	55,825.20	55,825.20
		华山西片区 E-1 地块	164.15	530.00	86,999.50	86,999.50
		华山西片区 F 地块	129.61	560.00	72,581.60	72,581.60
		华山西片区 H 地块	267.48	490.00	131,065.20	131,065.20
		华山东片区 8-1 地块	87.69	470.00	41,214.30	41,214.30
		华山东片区 9 地块	158.13	390.00	61,670.70	61,670.70
		华山东片区 10 地块	201.53	370.00	74,566.10	74,566.10
		华山东片区 11 地块	193.40	420.00	81,228.00	81,228.00
		华山东片区 12 地块	125.77	420.00	52,823.40	52,823.40
		华山东片区 5-2 地块	19.80	400.00	7,920.00	7,920.00
	西城集团	田园新城 B3	30.75	240.00	7,380.00	7,380.00
		田园新城 B4	39.58	240.00	9,499.20	9,499.20
		田园新城 B7	174.08	180.00	31,334.40	31,334.40
		田园新城 M	185.69	200.00	37,138.00	37,138.00

时间	操作主体	地块名称	移交面积	移交价格	确认收入金额	已回款情况
2017年		二环西路西侧、日照路北侧	332.14	287.97	95,644.80	95,644.80
		长清区农高路明发路以北、佳宝路以南、潘村路以东	98.59	27.69	2,729.60	2,729.60
		党杨路东侧、刘长山路北侧	243.60	200.04	48,728.70	48,728.70
		党杨路东侧、刘长山路北侧	129.10	207.97	26,848.54	26,848.54
		党杨路东侧、刘长山路北侧	102.20	215.96	22,071.53	22,071.53
		小计	4,361.58	358.04	1,561,608.60	1,523,843.28
	滨河集团	汽车厂东路原环卫局地块	10.98	610.00	6,697.80	6,697.80
		田园新城	10.98	610.00	6,697.80	6,697.80
		大魏	430.10	210.00	90,321.00	90,321.00
		小鸭雅奥	281.02	90.00	25,291.80	25,291.80
		北湖-B-3	32.14	556.36	17,881.30	17,881.30
		小鲁庄东地块 B	105.98	780.00	82,664.40	82,664.40
		北湖 A-1	6.03	810.00	4,884.30	4,884.30
		北湖 B-2	49.03	620.00	30,398.60	30,398.60
	西城集团	西客站片区铁路法院北侧地块	20.50	499.51	10,240.00	10,240.00
		西客站片区高铁围合南地块 A-2	164.86	621.13	102,400.00	95,712.20
		西客站片区高铁围合南地块 A-3	46.66	1,045.86	48,800.00	41,482.00
		西客站片区高铁围合南地块 A-4	68.34	971.61	66,400.00	57,806.00
		小计	1,226.62	401.65	492,677.00	470,077.20
2018年	滨河集团	-	105.32	743.67	78,320.00	78,320.00
		2017-G140	170.69	778.59	132,898.20	132,898.20
	西城集团	安置二区八-1 地块	68.26	800.12	54,616.00	54,616.00
		科技馆南侧地块	119.80	480.00	57,504.00	57,504.00
		张刘片区 A-1	23.60	492.05	11,612.79	11,612.79
		张刘片区 B-1	24.11	475.45	11,465.00	11,465.00

时间	操作主体	地块名称	移交面积	移交价格	确认收入金额	已回款情况
		张刘片区 B-2	27.81	415.12	11,542.64	11,542.64
		张刘片区 B-3	12.80	495.04	6,337.75	6,337.75
		张刘片区 B-4	34.46	472.40	16,277.91	16,277.91
		西客站片区科技馆	50.00	360.00	18,000.00	18,000.00
		小计	636.85	5,512.44	398,574.29	398,574.29

主要项目概况：

a、华山片区

华山片区是滨河新区重点推进的重点项目片区之一，也是目前济南市最大的单个建设项目，华山片区位于济南市东北部，滨河新区东部，属历城区管辖，北至济青高速公路，东南至小清河，西南至二环东路（将军路），片区总占地面积约 14.69 平方公里（22,032 亩）。根据华山片区 2009 年摸底调查情况，片区内集体土地 16,095 亩，国有土地 1,834 亩，已征道路及山体占地 4,103 亩。片区内需征收的集体土地和收购的国有土地共计约 17,929 亩，集体土地共计约 16,095 亩，其中农用地 5,549 亩，集体建设用地约 10,093 亩，未利用地约 453 亩，国有土地 53 宗共计约 1,834 亩。

华山片区用地范围内没有系统的公共服务设施配套，各类配套设施不完善，特别是教育、医疗卫生、文化体育等社会福利设施设备相当缺乏，华山片区规划建设完成后，将成为集生态景观、住宅社区、商业金融、公共配套为一体的城市综合区。

目前，公司主要进行华山片区的土地开发，华山片区面积为 22,032 亩，可形成经营性用地 10,000 亩，概算总投资为 142.10 亿元，截至 2018 年末已经投资 131.86 亿元。

b、北湖片区

北湖片区是小清河综合治理工程沿岸开发改造的重要片区之一，是实施“北跨”战略的重要承载，将建设成为省城副中心。北湖片区开发项目位于天桥区，其范围为东至七一路、西至生产路、南至北园大街、北至滨河南路，主要涉及边庄、水屯、柳云、白鹤、黄桥、沃家、杨庄等 7 个村居，总用地面积约 3,399 亩，其中集体土地 1,847 亩，国有土地 1,552 亩。需拆迁总建筑面积约 226 万平方米，其中，住宅建筑面积约 128 万平方米，非住宅约 98 万平方米。滨河集团实施对徐李旧村居拆迁及安置房项目、洛口涝洼地改造拆迁及安置房建设、清雅居公租房项目、北湖片区拆迁及安置房项目。

北湖片区项目因规模巨大，投资庞大，现状复杂，历史遗留问题较多等原因一直没有取得进展，给当地居民的生产生活带来很大影响，尽快开发建设的愿望十分强烈。滨河集团根据市委市政府工作部署，积极开展招商引资工作，通过与泛海、万科、青岛海尔地产公司等国内十几家著名企业多次洽谈，最终确定了青岛海尔地产集团公司（以下简称海尔地产）作为北湖片区开发建设的土地熟化投资人，共同开发建设北湖片区。通过市场调研，市政府确定了北湖片区开发建设坚持“市区联动、区为主体，统一政策、封闭运行，一次锁定、包干到底，统一规划、整体开发”的工作原则，统一标准、统一要求，整体拆迁、整体安置。目前，市规划局已经出具了规划条件，天桥区政府也召开了片区开发建设动员大会，北湖片区开发建设已全面展开。北湖片区面积为 3,399 亩，可形成经营性用地 2,001 亩，概算总投资为 112.32 亿元，该片区距离市区较近，成本较高。

截至 2018 年末，已完成投资 95.54 亿元，完成土地征迁及平整 402 亩。

c、吴家堡片区

吴家堡片区位于济南城区西北部，西至京福高速，东至二环西路，北至黄河，南至小清河，是携黄发展、建设国际医学科学中心的重要组成部分，也是滨河集团打造的重点片区之一。吴家堡片区将被打造从及医疗、健康旅游、康复医养为一体的旅游目的地、生态健康城。吴家堡片区总面积为 24,000 亩，可形成经营性用地 12,000 亩，概算总投资为 228.37 亿元。

发行人主要负责吴家堡片区的土地整理，截至 2018 年末，已完成投资 16.29 亿元，已完成土地征迁及平整 973.33 亩，非遗园园区外市政配套工程建成道路及管网 23 公里。

d、西客站片区

西客站片区东至二环西路，南至津浦铁路，西至济西编组站，北至小清河，总面积约 55 平方公里，总建设规模约 5000 万平方米。京沪高铁五大始发站之一的济南西站，就位于核心区西部。该区域将依托交通枢纽中心、文化会展中心、商业商务中心，自西向东形成站前商务区、文化会展商务区和商业商务区三大功能区，构建西部新城城市综合体。

目前，西客站片区总面积为 33,054 亩，可形成经营性用地 12,167 亩，概算总投资为 615 亿元，截至 2018 年末已经投资 453.39 亿元。

e、大学科技园片区

大学科技园片区东起京福、京沪高速公路，西、北至济菏高速

公路，南至崮山镇以南一带山体，总规划总面积 43 平方公里，其中城市建设用地 29 平方公里。按照规划，大学科技园将形成“一轴、两心、多组团”的城市发展结构，一轴即沿大沙河的生态景观轴，两心即依托园博园形成的现代产业核心和依托文化创意形成的综合功能中心，多组团即高校、居住、研发产业、生态旅游、休闲度假等多个功能组团。目前，园区配套设施日趋完善，并已吸引山东师范大学、山东工艺美术学院、山东艺术学院、山东中医药大学、齐鲁工业大学等 10 所高校、18 万师生入住。

大学科技园区总面积为 40,049 亩，可形成经营性用地 10,402 亩，概算总投资为 552 亿元，截至 2018 年末，大学科技园区已完成投资 151.65 亿元。

表 9-8：截至 2018 年末发行人土地开发整理业务在建项目情况

单位：亩、亿元

序号	地块名称	总面积	可形成经营性用地面积	已成交面积	总投资额	已投资额	未来投资计划		
							2019年	2020年	2021年
1	华山片区	22,032.00	10,000.00	4,000.00	142.10	130.99	3.56	2.77	2.07
2	北湖片区	3,399.00	2,001.00	402.00	112.32	94.36	6.87	5.56	4.35
3	吴家堡片区	24,000.00	12,000.00	4.64	228.37	11.59	6.56	5.61	4.66

4	西客站片区	33,054.00	12,167.00	7,033.00	615.00	453.39	3.10	2.00	1.5
5	大学科技园片区	40,049.00	10,402.00	552.00	313.49	151.65	1.30	1.20	1.1
合计		122,534.00	46,570.00	11,991.64	1,411.28	841.98	21.39	17.14	13.68

表 9-9：发行人土地开发整理业务预计年出让情况

单位：亩

序号	地块名称	未来三年土地移交计划		
		2019 年	2020 年	2021 年
1	华山片区	500	500	500
2	北湖片区	160	160	160
3	吴家堡片区	700	900	1,000
4	西客站片区	130	102	92
5	大学科技园片区	214	298	298
合计		1,704	1,960	2,050

发行人政府融资职能、政府土地储备职能已剥离，目前没有从事土地储备工作。发行人在 2017 年土地专项审计范围内，国家审计署于 2017 年对济南市政府包括发行人在内是否存在违规出让土地的问题进行了专项审计和排查。截至募集说明书签署日，发行人未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。截至募集说明书签署日，发行人土地开发业务不存在违反国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文等文件和法律法规的情形，符合国家相关部门及有关政策的规定。

2、工程施工工业务

(1) 业务模式

截至本募集说明书签署之日，发行人所有项目采用总承包模式进行建设。

发行人通过参与项目的招投标，中标后，进行工程施工建设。发行人工程开工前，项目部收到业主拨付的 10% 的预付工程款，随后按每月确认工程进度，待中期计量支付证书经监理工程师、总监办、业主等相关部门审核批复后，发行人再确认相应的工程计量收入和应收工程款。

发行人本部的工程管理部负责集团公司所有工程项目的管理工作，发行人采用以项目经理负责为前提，从工程项目开工到竣工验收交付使用的一次性全过程的施工承包经营管理模式。项目中标后，集团公司组建项目部并任命项目部主要成员。项目部是实施项目管理的临时性组织机构，对项目进行全过程负责，即：开工准备→开工→施工→交工→缺陷修复→竣工交验→资料印件归档→项目(任职)审计。

发行人在承揽工程项目时，根据工程的具体情况，或将部分工程路段分包给属下其他具有相关资质的子公司承做。发行人会与分包的子公司签署规范的分包合同，发行人对分包的工程承担连带责任。

(2) 收入盈利模式

项目业主根据工程计量拨付工程款即工程收入，为项目的主要收入来源，施工过程中产生的劳务费、机械费、材料费、租赁费、人工费、管理费等形成项目的成本和费用，收入与成本的差额形成项目的收益，获得利润。发行人工程开工后，发行人与业主按照工程进度、施工质量等以月度为核算周期，以现款进行结算，一般剩下 5%-10% 不等的尾款在项目验收后两年内完成结算。

(3) 会计处理方式

按照《建造合同》要求，采用完工百分比法确认收入与成本。

收入成本的确定具体如下：

当期确认的合同收入 = 合同总收入 × 完工进度 - 以前会计期间累计已确认的收入

当期确认的合同费用 = 合同预计总成本 × 完工进度 - 以前会计期间累计已确认的费用

当期确认的合同毛利 = 当期确认的合同收入 - 当期确认的合同费用

账务核算如下：

I、发生合同成本：

借：工程施工-合同成本

贷：原材料、机械作业等

II、合同价款确定：

借：应收账款-业主

贷：工程结算—工程项目

III、收到合同价款：

借：银行存款

贷：应收账款

IV、当年的收入和费用

借：主营业务成本

工程施工—合同毛利

贷：主营业务收入

V、全部完工：

借：工程结算

贷：工程施工—合同成本

—合同毛利

表 9-10：发行人近三年工程承揽情况

单位：亿元、%

时间	2018 年		2017 年		2016 年	
按地域划分	金额	占比	金额	占比	金额	占比
山东省	231.55	77.84	161.87	71.01	192.45	81.99
山东省外	65.92	22.16	66.07	28.99	42.27	18.01
合计	297.47	100.00	227.94	100.00	234.72	100.00

表 9-11：发行人近三年承接重大项目情况

单位：亿元、%

项目	2018 年	2017 年	2016 年
5,000 万元以下	44.16	25.00	28.03
5,000 万元至 2 亿元	84.39	67.56	33.01
2 亿元以上	168.92	135.38	173.68
2 亿元以上占比	56.79	59.39	73.99
新承接工程总金额	297.47	227.94	234.72

3、城市基础设施及重大固定资产投资运营业务

（1）业务模式

发行人城市基础设施业务的经营主体主要为济南西城投资开发集团有限公司和济南滨河新区建设投资集团有限公司，西城集团和滨河集团作为济南市重要的基础设施建设和投资主体之一，近年来投资了济南市一大批城市基础设施项目、重大市政项目及重大民生工程。

西城集团和滨河集团的城市基础设施建设主要政府委托的重点项目建设等。该类项目投资较大，由专项的政府补贴资金，且不属于土地熟化成本覆盖内容的政府重点项目建设。西城集团和滨河集团按照市委、市政府的工作部署进行片区规划及项目建设，先后承担了市内一批重大市政基础设施项目的投融资和建设工作，主要包括西城集团承担的公租房 15.05 亿元、西客站文化中心大剧院 29.78 亿元、三馆 18.58 亿元、二环西路 10.67 亿元、三馆二期 26.34 亿元；滨河集团承担的公租房项目包括清雅居公租房、滨河新苑公租房、滨河新居公租房等。以上项目，建设手续齐全，资本金足额到位，合法合规。

在业务模式方面，按照资金来源的性质区分，可分为两类：一类是全部由财政投入资金，发行人按照资金划拨进度进行项目建设，如公租房、省会文化艺术中心、济南市三馆等；另外一类则是全部由公司自筹资金投入建设，部分项目公司是利用土地资源开发产生的收入进行项目建设，如二环西路高架地面工程。

（2）收入盈利和会计处理模式

在盈利模式及会计处理方式方面，第一类项目不涉及企业筹资，全部项目建设资金由财政资金专项拨付。该类城市基础设施建设不以盈利为目的，目前基础设施工程是财政拨款企业建设运营，运营收入归企业所有。在收入分配方面，发行人依靠收取租金、门票、整体出租或自营等，取得收入，该部分收入目前占整体主营业务收入较少，但随着区域建设日益成熟，该部分收入将逐年增加，并对公司主营业务形成有益的补充。资金拨付时，借记银行存款，贷记资本公积；随项目资金投入进度，借记在建工程，贷记银行存款。第二类项目由发

行人通过自筹资金建设，财务处理方面，公司在建项目计入在建工程，按实际成本核算，在建造完成后转入固定资产。需要办理竣工决算手续的工程，已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，暂估转入固定资产，待正式办理竣工决算后，调整已入账的固定资产原值和已提折旧额。

项目在进入运营阶段后，发行人收到相关营业收入借计“银行存货”，贷记“主营业务收入”，同时结转相关成本，借记“主营业务成本”，贷记“固定资产-累计折旧”科目。

（3）发行人基础设施及重大固定资产项目投资建设情况

发行人主要在建及拟建项目情况详见“表 9-13：截至 2018 年末发行人主要在建工程项目”。

发行人主要在建项目介绍如下：

a、小清河综合治理

小清河综合治理工程开发建设地区东起东绕城高速公路，西至济南西编组站，南起北园大街开发带及工业北路，北至黄河南岸，南北宽约 5 公里，东西长约 33.7 公里，总用地面积约 160 平方公里。小清河综合整治工程中主要包括道路工程、桥梁工程、截污工程和管道复建工程等。截至 2018 年末，项目累计完成投资 115.15 亿元，主体部分基本完成，仍有部分零星工程正在进行。

该项目经相关有权部门审批，已获得相关批复，手续齐全，批复文号分别为济南市发改委出具的济发改投资〔2007〕552 号文件；山东省环保局出具的鲁环审〔2007〕127 号文件；山东省发改委出具的鲁发改投资〔2007〕1248 号文件等。

b、济南滨河新苑公租房

济南滨河新苑公租房项目位于济南市天桥区美里路以南、二环西路以东，北太平河北支以北，规划总用地 94.65 亩，规划净用地 56.52 亩。项目规划总建筑面积约 15.42 万平方米，其中：地上建筑面积约 12.08 万平方米，包括 6 栋住宅楼、1 栋服务中心楼以及配套公共建筑；地下建筑面积约 3.34 万平方米，包括 1 座地下车库及自行车库等。建成后可提供住宅房屋 2136 套，可安置约 5500 余人入住。同步建设小区内道路、给排水、专业配套管网以及景观绿化等附属设施。

项目总投资约 6.82 亿元，2014 年 10 月开工。截至 2018 年末，滨河新苑公租房项目已完成投资 4.22 亿元。该项目经有关有权部门审批，已获得相关批复，手续齐全，批复文号分别为济南市国土资源局出具的天桥国用〔2015〕第 0400031 号文件，济南市发改委出具的济发改投资〔2014〕630 号文件，济南市环保局出具的济环报告书

(2014)53号,济南市规划局出具的地字第37010520150019号文件。

c、济南滨河新居公租房

济南滨河新居公租房项目位于济南市历城区王舍人片区,东侧道路为坝王路,北侧为陈家路,南侧和西侧为城市桂花路。项目规划建设用地面积约3.51公顷,规划用地性质为居住。项目建设内容由5个高层住宅以及公共服务配套设施组成。截至2018年末,济南滨河新居项目已完成投资2.65亿元。该项目经有关有权部门审批,已获得相关批复,手续齐全,批复文号分别为济南市发改委出具的济发改投资〔2015〕413号文件,济南市规划局出具的地字第370112201500206号,济南市历城区环保局出具的济历环建审〔2015〕106号。

d、济南湿地

济西湿地项目建设地点位于济南市主城区西部,黄河以东,水源条件优越,对外交通便捷。距主城区约20km,距西客站约7km,距长清区约8.50km。位于小清河源头治理区,北起黄河大堤、南至冯庄、东起济平干渠、西至黄河,总面积33.60平方公里。其中,玉清湖水库占地面积约为6平方公里,配套设施建筑面积23.64万平方米,公交车位15处,道路硬化长度1.70km。项目新征建设用地约30万平方米(折合约450亩)。小清河源头地理区域优越,生态系统多样,有湿地生态系统、森林生态系统等。湿地周边还是众多野生动物的栖息地,具有较高的保护价值、科研价值、科普教育价值、生态观光价值。该项目是建设有生态农业观光园区温室、池藕田种植面积6,291亩,单产达2,000公斤,总产12,580吨。养鱼每亩可收获200公斤,总产1,258吨。待该项目建成投入使用以后可以带来公园门票、游乐

设施、游览车、餐饮、住宿、其他商业运营等收入。

该项目经相关有权部门审批，已获得相关批复，手续齐全，批复文号分别为山东省发改委出具的鲁发改农经〔2014〕224号文件、济南市环保局出具的济环报告表〔2014〕1号文件等。

e、会展中心

可规划用地面积约 39,107 平方米（约合 58.66 亩），主要建设主题超市、酒店和办公楼各一栋，总建筑面积 273,749 平方米。其中：地上建筑面积为 195,535 平方米。地上建筑包括主题超市 10,535 平方米，二层；商业办公综合建筑面积 185,000 平方米，商业办公综合建筑包括写字楼、酒店楼以及商业裙楼，主楼分别为 39 层和 30 层，裙楼为 4 层；地下建筑面积为 78,214 平方米。地下一层为超市、停车场；地下二层为停车场和设备用房。待建成投入使用后，可以带来各项租货、商业运营收入。

该项目经相关有权部门审批，已获得相关批复，手续齐全，批复文号分别为济南市发改委出具的济发改投资〔2016〕189号文件，济南市规划局出具的建字第 370104201600096 号文件，济南市环保局出具的济环报告表〔2015〕96 号文件等。

f、西客站片区安置一区、安置三区和大学科技园安置三区

安置房主要包括西客站片区安置一区、安置三区工程和大学科技园安置三区工程，其中西客站片区安置一区 2#地块一期目前正在进 行室内外装饰装修施工及室外市政工程施工，装饰已完成总量的 60%；2#地块二期目前车库主体、各楼座 18 层主体及 6 层砌体已完 成施工；主体已封顶。西客站安置三区其中 C1 地块三个标段 15 栋 楼已竣工，B1、B2 地块继续桩基、围墙施工；B3 地块小学进行装饰 装修阶段。大学科技园安置三住宅目前已开工 30 栋住宅，已有 24 栋

结构封顶，其中 22 栋楼通过工程验收；中学、幼儿园已竣工验收。

西客站安置三区工程东起腊山东路，西至党杨路，南起刘长山路延长线，北至克朗山北路，总占地面积 859.65 亩，总建筑面积 180.29 万平方米，总投资 35.75 亿元，由济南西城投资开发集团有限公司投资建设。一期共开工 B1、B2、B3、B4、C1 五个地块，规划建设安置楼 58 栋，住宅面积 79.00 万平方米，全部为 18-33 层的高层住宅。

西客站安置三区规划设计采用“居住社区—邻里花园”规划组织模式，形成由一个公共活动中心、一个公共服务设施带、多个环绕公共绿化周边的独立邻里花园构成的“一心、一带、多点”规划格局。项目建成后将满足 7,800 户 30,000 余拆迁居民回迁要求，连同安置一区、二区 26,000 余户 80,000 余拆迁居民的陆续回迁，西客站片区 300.00 万平方米村（居）整建制拆迁安置工作将全面告罄，在极大改善群众居住生活条件，提升村（居）民幸福指数的同时，也将加快城郊结合区域转型升级，创造出风格协调、个性丰富、现代大气的省会社区新形象。

以上项目经相关有权部门审批，已获得相关批复，手续齐全。西客站片区安置三区的批复文号分别为：济南市发改委出具的济发改投资〔2011〕327 号文件，济南市规划局出具的建字第 370104201400006 号文件，济南市环保局出具的济环字〔2011〕105 号文件；西客站片区安置一区的批复文号分别为：济南市发改委出具的济发改投资〔2008〕131 号文件，济南市规划局出具的建字第 370104201000278 号文件，济南市环保局出具的济环评估表〔2008〕39 号文件；大学科技园安置房三期的批复文号分别为：济南市发改委出具的济发改投资〔2011〕89 号文件，济南市环保局出具的济环字〔2011〕117 号文件等。

g、西客站片区市政道路

西客站片区市政道路分三期进行，规划道路建设长度为 80 公里，已建设完成 60 公里。一期道路已完工；二期三期道路已全面开展施工，二期总体形象进度完成 99.00%，三期总体形象进度完成 96.75%；核心区总体形象进度完成 95.00%。

该项目经相关有权部门审批，已获得相关批复，手续齐全，批复文号分别为济南市发改委出具的济发改投资〔2008〕134 号文件，济南市国土资源局出具的济国土资函〔2008〕12 号文件，济南市环保局出具的济环建审〔2008〕51 号文件。

4、房地产销售业务

（1）业务模式

发行人房地产业务的经营主体主要为下属子公司济南西城投资开发集团有限公司及其全资子公司济南西城置业有限公司和滨河集团及其子公司济南滨湖地产有限公司。西城集团的房地产经营模式当前主要为自营模式，其中主要方式为自主开发以及合作开发。西城集团同国内知名房地产企业联合成立置业公司，采用联合摘牌的方式为下一步商业开发储备了经营性用地，加快了西部新城建设步伐。近年来，西城集团先后与中建、恒大、山东高速等开发商成立的山东中建西城投资有限公司、山东高速济南投资公司和济南恒大西区置业有限公司等置业公司，通过联合摘牌土地已超过 1,500 亩。合作项目包括恒大雅苑、中建锦绣城、高速配套高层等。

（2）会计处理方式

西城集团或滨河集团购买土地后，按照实缴金额计“存货-开发

成本”；项目建设过程中，开发成本计“存货-开发成本”；建成验收后，从“存货-开发成本”转“存货-库存商品”；销售完成后，结转存货科目余额。

(3) 业务开展情况

表 9-12：发行人截至 2018 年末已开发完成房地产项目情况

单位：万平方米、万元、%

项目主体	项目名称	类别	所在地	总开发面积	截至 2018 年末已销售金额	销售进度	回款情况	项目批文情况
济南西城投资开发集团有限公司	西元大厦项目	商业	济南市槐荫区	5.50	26,755.18	100.00	100.00	批文齐全
济南西城世中置业有限公司	印象济南	商业	济南市槐荫区	28.00	22,374.37	58.67	34.80	批文齐全
合计	-	-	-	33.5	49,129.55	158.67	134.8	

表 9-13：截至 2018 年末发行人房地产主要在建项目情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	项目类型	项目所在地	项目建设期	总开发面积	总投资额	已投资额	已完工面积	已销售面积	已销售额	项目进度	2019 年投资额	2020 年投资额	2021 年投资额	资金来源	项目批文情况
汇金国际	商业	济南	2016-2019	9.30	7.80	4.36	9.30	-	-	-	2.30	1.00	0.00	自筹	五证齐全
总部基地项目	商业	济南	2015-2019	43.17	42.15	17.33	19.76	5.20	5.39	-	0.045	0.00	0.00	自筹	五证齐全
济水别院(A1)、天风云墅(A3)	住宅	长清	2017-2021	51.98(A1) 41.07(A3)	26.18(A1) 20.58(A3)	7.18(A1)	-	10.41(A1) ; A3尚未开盘	6.93(A1) 主体结构施工	7.50	7.50	7.50	自筹	五证齐全	
滨河商务中心项目	商业	济南	2015-2018	20.63	11.72	12.27	-	4.92	4.69	综合验收未完成	0.00	0.00	0.00	自筹	五证齐全

项目名称	项目类型	项目所在地	项目建设期	总开发面积	总投资额	已投资额	已完工面积	已销售面积	已销售额	项目进度	2019年投资额	2020年投资额	2021年投资额	资金来源	项目批文情况
合计	-	-	-	166.15	108.43	41.14	29.06	20.53	17.01	-	9.85	8.5	7.5	-	-

(三) 发行人主要在建、拟建项目情况

1、发行人基础设施及重大固定资产项目投资建设情况

最近三年,发行人在建的自建项目主要为西客站片区安置三区、西客站片区市政道路和小清河综合治理工程等,发行人在建项目均合法合规,截至2018年末在建项目情况如下:

表 9-14: 截至 2018 年末发行人主要在建工程项目

序号	项目名称	建设期间	项目预计总投资额	已投资金额	是否签订合同或协议	立项	土地	环评	未来三年投资计划		
									2019	2020	2021
1	小清河综合治理工程	2007.11-2013.05	85.62	115.15	是	鲁发改投资〔2007〕1248号	济政土字〔2010〕164号、济国土资函〔2010〕454号	鲁环审〔2007〕127号	-	-	-
2	西客站片区安置三区	2011 年-2018 年	35.75	51.52	是	济发改投资〔2011〕89号	建字第37010420140006号	济环评估函〔2011〕29号	-	-	-
3	西客站片区市政道路	2008 年-2022 年	87.50	43.71	是	济发改投资〔2008〕134号	济国土资函〔2008〕12号	济环建审〔2008〕51号	4.84	19.37	19.58
4	济西湿地公园	2014-2018	13.98	27.97	是	鲁发改农经〔2014〕224号	-	济环报告表〔2014〕1号	-	-	-
5	西客站片区配套设施	2011 年-2014 年	17.48	15.33	是	济发改投资〔2010〕229号	槐荫国用〔2011〕0300041号	济环字第〔2011〕60号	-	-	-
6	会展中心	2015 年-2020 年	74.08	25.73	是	济发改投资〔2016〕189	建字第37010420160	济环报告表	5.68	22.71	19.96

序号	项目名称	建设期间	项目预计总投资额	已投资金额	是否签订合同或协议	立项	土地	环评	未来三年投资计划		
									2019	2020	2021
						号	0096号	(2015)96号			
7	西客站片区安置一区	2008年-2017年	11.99	17.43	是	济发改投资(2008)131号	建字第370104201000278号	济环评估表(2008)39号	-	-	-
8	大学科技园安置房三期	2011年-2019年	10.13	14.31	是	济发改投资(2011)327号	长清国用2015第0700053号	济环字(2011)105号	-	-	-
9	西客站片区腊山河综合整治	2012年-2018年	15.00	8.98	是	济发改投资(2008)135号	-	济环建字[2008]52号	6.23	-	-
10	大庙屯棚改	2014年-2018年	5.19	5.95	是	济发改投资(2012)771号	市中国用2014第0200055号	济环字(2012)131号	-	-	-
11	东彩石村民安置房	2015年-2018年	5.81	5.64	是	济城村改函字(2014)8号	历城国用2015第0500048号	济环字(2013)253号	0.26	-	-
合计			362.53	331.72	-	-	-	-	17.01	42.08	39.54

2、发行人主要在建施工工程项目

表 9-15：截至 2018 年末发行人主要在建施工项目情况

单位：亿元

序号	业主单位	工程名称	2018年结算情况	工程状态			建设运营收入规模(合同额)
				2018	2019	2020	
1	济南市城乡交通运输委员会	济南市刘长山路(西十里河东街-二环西路)道路建设工程总承包(EPC)	3.66	在建70%	竣工	竣工	7.78
2	济南市城乡交通运输委员会	济南市凤岐路道路建设工程施工(第一	2.80	在建83%	竣工	竣工	3.78

		标段)					
3	济南光大供水有限公司	章丘引黄补源项目土建及管网工程	1.90	在建97%	竣工	竣工	2.25
4	江西赣州高铁新区建设投资有限责任公司	高架主干路网建设工程(赣州市客家大道西延高架段)(A)	3.20	在建31%	竣工	竣工	7.38
5	济南市政公用资产管理运营有限公司	济南市凤凰路道路建设工程施工第一标段	1.91	在建95%	竣工	竣工	4.22
6	济南轨道交通集团建设投资有限公司	济南市东客站综合交通枢纽进出场道路施工第一标段	1.80	在建29%	竣工	竣工	6.18
7	济南轨道交通集团建设投资有限公司	济南市东客站综合交通枢纽南北广场地下工程土建施工	1.38	在建95%	竣工	竣工	1.81
8	济南市城乡交通运输委员会	济南市北园大街快速路西延建设工程施工三标	2.21	在建48%	竣工	竣工	4.62
9	江西赣州高铁新区建设投资有限责任公司	高架主干路网建设工程(赣州市客家大道西延高架段)(B)	1.76	在建42%	竣工	竣工	3.29
10	济南轨道交通集团建设投资有限公司	济南市轨道交通 R3 线一期土建工程施工五标段	1.02	在建54%	竣工	竣工	4.55
11	济南市章丘区住房和城乡建设管理委员会	南外环东延道路工程	3.33	在建29%	竣工	竣工	5.31
12	贵阳市建设投资控股有限公司	G210 三桥经沙文至扎佐一级公路兼城市干道工程项目路面施工 I 标段	1.09	在建96%	竣工	竣工	1.13
合计			26.06				52.3

二、发行人所在行业及地区现状和前景

(一) 我国城市基础设施建设行业现状和发展前景

城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供

热、公共交通等城市公用事业，城市道路、排水、防洪、照明等市政工程业，以及城市园林、绿化等园林绿化业等，城市基础设施建设是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业。

改革开放以来，我国城市化进程不断加快，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。根据《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》的发展目标，到 2020 年，我国常住人口城镇化率达到 60% 左右，户籍人口城镇化率达到 45% 左右，城镇公共供水普及率达到 90%，城市污水处理率达到 95%。届时，我国社会形态将转变为城镇人口占多数的城市型社会，城镇化从以速度为主转向速度、质量并重的发展阶段。在这一新的时期，城市经济将占据主导性地位，城镇化将取代工业化成为中国发展的主要动力。

我国政府非常重视城市基础设施的建设和发展，积极稳妥推进城市化进程。2016 年 2 月国务院发布了《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8 号），提出新型城镇化是现代化的必由之路，是最大的内需潜力所在，是经济发展的重要动力，也是一项重要的民生工程。《中国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》则指出要坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。可以预见，未来二、三十年我国对城市基础设施和公共服务的需求会进一步提高，城市基础设施建设

行业将迎来良好的发展前景。

（二）济南市发展现状和发展前景

济南作为山东省省会城市，它北临黄河，南依泰山，地处山东省中部，是全省政治、经济、文化、科技、教育和金融中心，面积约 3,257 平方公里，总人口约 600 万人，拥有 4,000 余年的城市发展历史。经过近几年的发展，济南三次产业结构比例得到进一步改善，城市实力进一步增强。城市基础设施更加完善，综合服务功能不断增强，城市面貌和生态环境有较大改善。城镇体系更加合理完善，城镇化率提高到 65%。

按照“东拓、西进、南控、北跨、中疏”的发展战略，济南中心城区将形成“一城三区”的城市发展格局，即老城区、东部新区、西部新城和滨河新区。济南滨河新区建设投资集团有限公司所负责的滨河新区片区是济南市“东拓、西进、南控、北跨、中疏”发展战略的重要组成部分，是以小清河片区为核心，小清河综合治理工程包括水利工程、市政工程、环保工程、园林绿化工程和迁占补偿五部分。其中，小清河综合治理一期工程主要治理济泺路至二环东路段，并对济泺路至济青高速孟家闸段长约 15 公里的河道进行治理，是济南市承办十一届全运会配套工程，建设期自 2007 年 10 月至 2009 年 6 月；小清河综合治理二期工程从济泺路至睦里闸，治理河道 17 公里，主要治理内容包括河道拓宽工程、道路桥梁工程、管线迁建工程、景观绿化工程四部分，二期工程 2009 年 10 月开始。济南西城投资开发集团有限公司所负责的济南市西客站片区是济南市“东拓、西进、南控、北跨、中疏”发展战略的重要组成部分，是以济南市西客

站为核心，通过旧城改造等方式打造的济南市文化、商业、金融新区。京沪高速铁路正线全长 1,318 公里，全线共设置 21 个客运车站，作为 5 个始发站之一的济南市西客站位于济南市主城区西部，规模扩大后的西客站片区东至二环西路，北至小清河，西至济南西编组站至水屯站铁路沿线，南至战备迂回线铁路沿线，规划总面积约 55 平方公里。京沪铁路在济南市途经天桥、槐荫、市中和长清 4 区，线路长约 51 公里。据预测，济南西客站的旅客发送量 2020 年达到 2,507 万。西客站片区的建设和运营将对济南的综合实力和城市发展产生深远影响。目前，济南西客站已经正式建成运营，周边土地整理及基础设施改造逐步深入，突出文化中心特点的省会文化艺术中心大剧院、图书馆、群众艺术馆、美术馆等已陆续开工建设，绿地、恒大、中建等知名开发商已经进驻，带动周边商业、住宅及配套设施日趋完善。

1、济南市基本经济情况

济南市是山东省省会，下辖 7 市 3 县，北接京津唐，南连长三角，西连黄河中上游，东连胶东半岛，在山东省处于承东接西的位置，是连接华东、华北和中西部地区的重要枢纽。

2016 年至 2018 年，济南市分别实现全市地区生产总值 6,536.12 亿元、7,201.96 亿元和 7856.56 亿元，其中 2018 年全市地区生产总值比上年增长 7.40%。其中，第一产业增加值 272.42 亿元，增长 2.50%；第二产业增加值 2829.31 亿元，增长 7.80%；第三产业增加值 4754.83 亿元，增长 7.50%。三次产业构成为 3.47：36.01：60.52。人均地区生产总值 10.70 万元，增长 7.50%。

固定资产投资方面，近年来，济南市固定资产投资保持较快增长趋势。2018年，全市固定资产投资4,782.51亿元，增长9.60%。分产业看，第一产业投资增长9.8%；第二产业投资下降10.1%，其中工业投资下降5.2%；第三产业投资增长14.3%，其中房地产投资增长11.1%。

总体来看，济南市地理位置优越，交通便利，城市经济和财政实力均较强。未来，济南市将加大产业升级和经济转型力度，不断提升城市综合竞争力，实现经济可持续发展。

2、济南市城市规划

十三五期间，济南市将坚持外延发展与内涵提升并举，优化城市功能配置和空间布局，形成中心、次中心、卫星城以及重点镇、一般镇梯次分布、互相衔接、功能完善的一体化发展布局。

打造城市中心。聚焦中央商务区建设，集聚资源、增强活力、提升能级，形成城市发展新中心，推动城市发展品质化、业态高端化，强化对全市发展的引领带动作用，打造全市发展的主引擎。加大棚改旧改工作力度，着力破解拆迁难题，统筹推进以泉城特色标志区、百年商埠区等为重点的老城区优化升级，疏解人口、完善功能、凸显特色，形成与中央商务区互动发展格局。

建设城市次中心。依据现有基础与发展潜力，规划布局济南西客站、东客站和黄河北、长清、章丘等城市次中心，推动城市组团式发展。推进产城融合、职住一体，优化教育、医疗、文化等资源配置，吸引老城区产业及人口转移集聚，分担城市功能。建立中心、次中心之间的大运量交通联系，加强城市快速交通体系衔接，强化

城市边界设定和生态隔离，着力解决“大城市病”问题。济南西客站次中心，强化区域综合交通枢纽功能，加快济南知识产业园、非遗园等片区建设，打造以高端商务、文化旅游等为主导的现代化城市新区。济南东客站次中心，加快济南东客站规划建设，推进东部老工业区工业企业搬迁改造，打造以交通集散、商务办公、商业服务等功能为主的城市综合功能区。黄河北次中心，以新材料产业园、鹊山龙湖片区为核心，加快发展休闲旅游、新材料、现代物流等产业，以产兴城、以城促产，建设黄河北产业新城。长清次中心，结合城市轨道交通 R1 线建设，以济南创新谷为核心，带动大学科技园、长清城区等片区，建设成为以科研孵化、高技术服务、文化创意为主导产业的现代化科技产业新城。章丘次中心，推进章丘市撤市设区，以城区为核心，带动明水经济技术开发区、绣源河等片区，推动交通、能源、市政等重大基础设施与老城区高效对接，形成东西互动发展格局。

培育省会卫星城。支持济阳、平阴、商河三县加快产城融合发展步伐，以县城驻地及工业园区为主要载体，突出优势产业培育，加强基础设施建设，提高公共服务水平，建设功能完善、富有特色、繁荣宜居的现代化卫星城，增强对城乡一体发展的重要纽带作用。加强济阳与中心城区的对接，推动撤县设区，支持平阴、商河壮大经济实力，带动县域加快发展。推进城际轨道交通规划建设，密切卫星城与城区联系。

积极发展小城镇。坚持规模适度、产业集聚、功能集成、要素集约，以农业现代化和新型工业化为支撑，推进刁镇、柳埠、孙耿、

万德、孔村、玉皇庙等小城镇建设，打造一批工业重镇、商贸强镇、生态靓镇、休闲名镇，提升小城镇集聚产业、吸纳人口能力。积极推动强镇扩权，在政策制定、产业引导、城镇规划、土地供应等方面重点扶持，推动有条件的的重点镇向小城市转型。

济南市政府 2016 年 12 月全市经济工作会明确了济南市“一主一副，五大次中心，十二个区域中心，加两个卫星城”（老城主中心，以中央商务区为核心的副中心，西客站、新东站、孙村、临空、济北五个次中心，北湖、华山、洪楼、桑梓店、董家、唐冶、港沟、柏石峪、王官庄、美里、崔寨、高官寨十二个地区中心，长清、章丘两个卫星城）的城市发展框架结构，向北跨越黄河，建设济南新区。为加快四个中心的建设和新的城市发展定位，不能再用区域限制投融资平台企业的发展，而是按功能定位做大做强。此次投融资体制改革也体现了适应济南产业发展和城市发展的内在需求。2017 年 5 月 5 日，市委市政府举行新闻发布会，发布济南市政府部门大部制改革和投融资平台整合情况。发行人与济南滨河新区建设投资集团已召开会议，济南西城投资开发集团、济南滨河新区建设投资集团合并组建济南城市建设集团，新组建的集团将以“建安和市政建设、城建路桥”为主业，同时，济南市有实力的建筑安装企业和市政路桥施工企业也将注入新的“城市建设集团”。济南市此次投融资平台的整合打破了原有以区域划分的主要特征，改为按职能定位。相对于集团原有职能，整合后的新平台资产规模、经营开发和偿债能力都将得到大幅提升，同时其原有的主要在济南西部开发建设的局面将扩大为整个济南城区范围全面负责城市建设、开发和经营，其

资产实力和业务板块将得到进一步增强。

3、西部新城规划

济南市西部新城区是济南市规划建设中的三大新城区之一。西部新区由京沪高铁济南西客站片区、大学科技园和济西国家级湿地公园三大功能板块组成。依据济南市“十二五”发展规划，西部新城区将建设成为总部经济、金融服务、文化创意、商务会展、旅游休闲等服务经济集聚区，开放、高效、绿色的现代化新城区以及全市重要的生态功能区。

从区域环境来看，西部新城区域地势平坦，地质条件良好，空间资源充裕；自然环境优美，南部依靠泰山山脉的余脉以及五峰山、莲台山、灵岩寺等风景名胜区；黄河济南段、北大沙河、长清湖、玉符河、腊山河、小清河等水系为区域发展提供丰富的水利资源；内部主次干道系统与济菏高速、京福高速、京沪高速、104国道、220国道，以及2011年通车的京沪高铁等外部交通构成了畅达的城市综合交通体系，交通条件优越；经过近几年的建设，西部新城基础设施日益完善，共建成主次干道约200公里，各类管线同步下埋，变电站、热源厂、污水厂等城市配套已陆续建成运行。

京沪高铁济南西客站片区东至二环西路，南至津浦铁路，西至济西编组站，北至小清河，总面积约55平方公里，总建设规模约5,000万平方米。依据规划，西客站片区定位为“齐鲁新门户、泉城新商埠、城市新中心”，是未来西部新城的发展核心区域。未来西客站片区将依托京沪高铁五大始发站之一的济南西站作为交通枢纽中心，自西向东形成站前商务区、文化会展商务区和商业商务区三大

功能区，构建西部新城城市综合体。

大学科技园东起京福、京沪高速公路，西、北至济菏高速公路，南至崮山镇以南一带山体，总规划面积 43 平方公里，其中城市建设用地 29 平方公里。依据规划，大学科技园将形成“一轴、两心、多组团”的城市发展结构，一轴即沿大沙河的生态景观轴，两心即依托园博园形成的现代产业核心和依托文化创意形成的综合功能中心，多组团即高校、居住、研发产业、生态旅游、休闲度假等多个功能组团。目前，园区配套设施日趋完善，并已吸引山东师范大学、山东艺术学院、山东中医药大学等 10 所高校、近 18 万师生入住。园区文化创意、旅游休闲、教育培训及会议会展等产业日趋成熟，14 万平方米的数娱大厦和 8 万平方米的学生商业街已建成投入使用，占地 5,000 亩的园博园已开园纳客，四星级名仕学府酒店、园博园度假酒店、国际会展中心相继运营，世博山东馆重建暨文化创意产业区项目、奥特莱斯综合体、龙湖睿城综合体、银座商业中心等项目即将开工建设，城市配套功能将不断完善。

济西湿地公园东到南水北调东线引水渠，西到高怀路，北到玉符河南河岸线，南到冯庄村与老李村间道路，总面积约 33.4 平方公里，其中一期工程 11.3 平方公里，分为保育区、恢复重建区、宣教展示区、合理利用区和管理服务区等功能分区。在立足保护湿地生态的基础上，湿地公园将发展休闲旅游、科普教育、生态环保，打造生态文化教育休闲区，提升城市品质。2011 年济西湿地公园被批准为国家级湿地公园，成为长江以北独具特色的湿地公园，已于 2013 年 10 月对外开放。

总体看，西部新城的建设将有效带动济南市经济发展，从而进一步增强地方财政收入水平；西部新城为济南是“十三五”期间重点建设城区，未来济南市将进一步加大西部新城基础设施建设的投资力度。公司外部发展环境良好。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

济南城建集团被济南市政府定位为主要负责城市开发、建设与经营，在济南城市建设领域具有重要地位，公司子公司滨河集团和西城集团分别负责滨河新区以及小清河流域和西部新城区的土地开发，在各自开发区域具有专营优势，且在土地开发政策上获得了济南市政府重点支持。

根据济南市人民政府“深化投融资体制改革，提升国有资产、国有资本统筹运营能力，做大做强投融资平台”的指导思想，公司未来将主要负责城市开发、建设与经营等，以建筑安装和市政建设、城市道路、桥遂建设为主业。

未来，济南城建集团将通过“八三四五”策略，打开产业发展格局，优化资源配置，实现国有资产社会效益和经济效益的双重发挥，向“战略导向明确、集团管控科学、经营管理高效、风险防控有力”的现代化、市场化、规模化、专业化、品牌化的国有资本投资、建设、运营集团方向迈进。

在业务发展布局上，推动“八轮驱动、三全打造”策略；在资源配置上，打造“四核能力、五优资源”。其中，“八轮驱动”即壮

大基础设施建设产业、发展房地产业和工程设计咨询行业、突破环保产业和金融产业的基本思路，布局八大业务板块，初步实现八轮驱动；“三全打造”即打造“全产业链、全业务链、全价值链”体系，以实现各业务板块市场竞争能力的综合提升；“四核能力”即打造“资产运营能力、低成本大规模融资能力、政府综合服务能力和资源整合能力”，通过四大能力的打造推动济南城建集团各业务板块更好更快地发展；“五优资源”即积极积累“规模资源、人才资源、合作伙伴资源、政府资源、品牌资源”，通过五大资源的积累，推动公司未来的可持续发展。

（二）发行人的竞争优势

除已有的规模优势外，公司各类业务较大优势主要体现在区域垄断性、突出的区域优势及政策支持等方面。

1、集团功能定位明确，具有品牌优势和区域市场优势

集团是济南市新组建的六大集团之一，具有市委市政府赋予的明确功能定位，具有较强的政策扶持优势和区域市场开拓优势，有利于集团在济南市开展城市建设与运营相关业务。

2、土地熟化经验丰富，与政府合作关系紧密

通过多个片区开发项目，集团积累了大量的土地一级开发业务经验，与政府建立了良好的合作关系，项目完成质量高，获得了较好的信誉，例如 2015 年参与建设的济南市清雅居公共租赁住房项目获得 2014-2015 年“中国建设工程鲁班奖(国家优质工程)”。

3、市政基础设施建设业务能力较强，基本实现全产业链覆盖

集团拥有路桥建设投资职能，并拥有多个成规模的市政基础设

施建设产业子公司，在市政基础设施方面的资质较为齐全、人才储备较为丰富，经营范围全面，从规划、投资、建设、运营，可全产业链开展业务，在区域内的竞争力非常明显，在区域外也具备一定的市场占有率，为企业向投资设计建设施工一体化发展提供了有力支撑。

4、工程设计咨询业务初具规模，人才、资质和数据方面具有一定优势

集团在工程设计咨询领域在济南地区公路与市政方面业绩较为突出，并在各方面具备一定的优势，主要包括：企业基于历史沿革与政府对接上有明显优势，人才储备上较为充足，公司资质数量和等级上在济南市场具有竞争力，业务专业度较高，并积累了大量济南公路领域基础信息数据，为日后业务的拓展打下了坚实基础。

5、房地产业务已成规模，房地产各细分业务蓄势待发

集团前期沉淀了大量土地资源，仅西城置业土地储备 2340 亩左右，为集团住宅地产及商业地产的未来稳步发展奠定了基础，而且集团的国资背景也利于承接政策性住房及城市更新项目。

前期运营沉淀多个资质较好文旅资产项目，如华谊兄弟电影城、园博园景区等，在区域优质自然资源日益稀缺的情况下，集团区域内优质文旅地产不管在数量上还是质量上均占据一定优势。

养老服务项目得到政府大额投资注入和山东大学第二附属医院医疗资源支撑，引入了外部专业运营管理团队，在山东省内高规格养老服务稀缺的情况下，能够率先占据区域高端市场，待商业模式成熟，即可进行省内模式复制及区域外项目拓展。

6、在水环境治理方面拥有较多的业务经验

集团在小清河、玉符河、济西湿地等项目上，积累了一定的水环境治理经验，而且对污水处理业务也有涉足，集团在园林工程建设方面的业务能力，也能与水环境治理业务产生协同效应。

7、集团信用评级较高，历史信誉好，融资能力较强

集团拥有国内 AAA 级别信用，信用评级较高，债务履约率高，企业信用良好，资产庞大，融资能力较强，将对企业大规模资金需求提供一定的基础保障。

四、发行人发展规划

发行人未来三年的“八三四五”发展策略：

在业务发展布局上，推动“八轮驱动、三全打造”策略；在资源配置上，打造“四核能力、五优资源”。

1、“八轮驱动”

未来三年，集团本着强化城市建设功能，壮大基础设施建设产业、发展房地产业和工程设计咨询行业、突破环保产业和金融产业的基本思路，布局八大业务板块，初步实现八轮驱动，如表 9-16 所示。

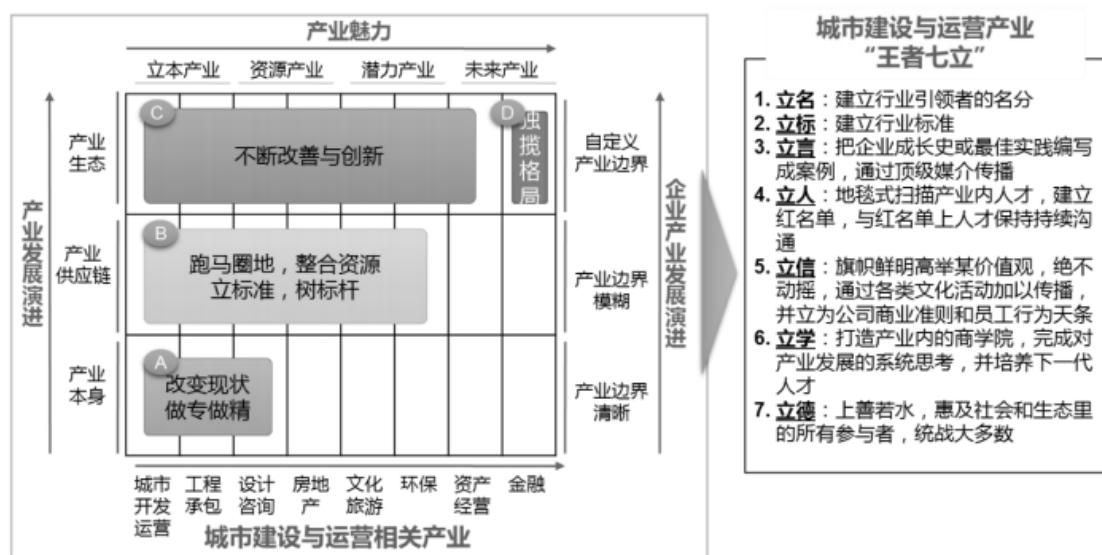
表 9-16：集团未来三年八大业务板块概览

业务板块	涉及产业	子行业/业务领域
城市开发与特许经营	土地熟化（片区开发）；特许经营项目的投资、运营；政府购买服务形式的各类基础设施经营	海绵城市建设、城市综合管廊、城市停车场、汽车充电设施、城市园林、智慧城市
基础设施建设工程承包	各类基础设施建设工程施工	市政工程、公路工程
工程设计咨询	城市规划；各类工程项目设	市政、公路、环保、房屋建

	计咨询	筑
房地产	各类房地产设施的开发与经营	住宅地产、商业地产、养老地产、产业地产与特色小镇
文化旅游	文娱类设施的开发与经营	
环保	环保类基础设施的开发与运营	水环境修复、土壤环境修复
资产经营	各类功能设施的管理与运营	房地产设施、文娱设施
投融资	融资；资本运作；投资	股权投资、融资担保、融资租赁

集团产业发展的顺序如图 9-17，所示。

图 9-17：集团产业演进路线图
济南城市建设集团产业演进及扩充资源架构图



2、“三全打造”

集团着力打造“全产业链、全业务链、全价值链”三全体系，以实现各业务板块市场竞争能力的综合提升。

全产业链。从前端的策划、投资到后端的运营、更新，打造城市建设全产业链，实现产业全覆盖。

全业务链。各个业务板块，着力打造一切以市场需求为出发点的全业务链业务体系，形成满足市场需求的综合性一站式服务体系，实现业务全覆盖。

全价值链。集团与八大板块的主营企业，着力打造全价值链体系，健全组织职能，加强流程化和信息化管理，降低组织成本，提高组织效率，实现价值全覆盖。

3、“四核能力”

集团着力打造“资产运营能力、低成本大规模融资能力、政府综合服务能力和资源整合能力”，通过四大能力的打造推动集团各业务板块更好更快地发展。

资产运营能力。集团通过各类项目建设沉淀了大量市政资产、房地产资产和环保类资产，这些资产的运营是城市运营的重要组成部分，也将是未来支撑集团盈利的重要组成部分，集团将大力培育和提升对这些资产的运营能力，以实现集团未来的可持续发展。

低成本大规模融资能力。集团的功能定位，决定了未来将承接大量大型基础设施建设项目，资金需求量极大，现金流要求极高，而且工程建设施工行业的低利润率也要求集团必须具备低成本大规模融资能力。

政府综合服务能力。作为政府指定的城市开发、建设及运营平台，集团将保持对政策法规、区域规划、政府投资的敏感性，想政府之所想，提前布局政府规划项目，并持续打造提供整体解决方案的能力。

产业资源整合能力。集团在工程建设领域能力突出，但房地产、资产运营、工程咨询等板块专业能力与企业规模不相适应，集团将着重提升内外部资源整合能力，合理配置资源，实现快速发展。

4、“五优资源”

集团积极积累“规模资源、人才资源、合作伙伴资源、政府资源、品牌资源”，通过五大资源的积累，推动集团未来的可持续发展。

规模资源。集团整合后，在企业注册资本金、年营收、年净利润、持有土地资源及资产等方面，具有明显的规模优势，利于集团融资、品牌影响力打造及项目承接，集团将继续做大，持续释放规模效益。

人才资源。集团的业务拓展需要大量的人才支撑，集团将对集团人才进行细致盘点，建立人才资源池，大力培养和吸收急需的、关键性的专业技术人才和优秀管理人才。

合作伙伴资源。集团将在未来发展各业务板块时，与行业实力企业、专业运营团队、金融机构等外部机构加强合作，在合作中提升自身专业能力并引入项目资源，推进集团各项业务的专业化、市场化发展。

政府资源。集团将在现有良好的政府资源基础上，继续加强与政府部门的互动交流，保持与政府部门的紧密关系，积极争取政府的政策倾斜、重点项目合作等支持。

品牌资源。集团将通过标杆项目的建设，建立区域内品牌影响力，并使之在未来产融结合和实业运营的过程中发挥显著作用，促进沟通成本降低、合作进程加速、产业布局拓展。

五、济南市其他平台情况

（一）济南市其他平台情况

根据济南市政府2017年5月印发的《关于印发济南市市级投融资

资平台整合调整方案的通知》，将全市各市级单位所属的 188 家企业，合并成立了六家公司，整合后由市国资委统一监管。六家公司各有侧重，形成济南市属国企发展的六大支柱。发行人目前是六家公司中资产和收入规模最大的公司。除发行人外，济南市其他主要平台公司情况如下：

1、济南城市投资集团有限公司

济南市城市建设投资有限公司成立于 2017 年 6 月，注册资本 2,350,000 万元，注册地为济南市历下区经十东路 10567 号成城大厦，经营范围包括以自有资金对城市建设投资、资产管理(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务);对城市基础设施建设开发、运营、管理;土地整理、熟化、开发;房地产开发经营;物业管理;国内广告业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2018 年末，该公司总资产 1,463.90 亿元，净资产 315.40 亿元，资产负债率 77.37%；2018 年度营业收入 57.98 亿元，净利润 2.11 亿元。

截至 2018 年末，该公司存续债券包括一期企业债券，债券余额 6.4 亿元。

2、济南轨道交通集团有限公司

济南轨道交通集团有限公司成立于 2013 年 12 月，注册资本 950,000 万元，注册地为山东省济南市高新区舜华路 2000 号舜泰广场 2 号楼 19 层，经营范围包括轨道交通的规划设计、融资、建设、管理、运营和物业开发(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、

融资担保、代客理财等金融业务)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2018 年末, 该公司总资产 535.50 亿元, 净资产 136.01 亿元, 资产负债率 74.60%; 2018 年度营业收入 0.63 亿元, 净利润 0.42 亿元。

截至 2018 年末, 该公司存续债券包括两期中期票据、两期私募债和一期超短融, 债券余额合计 88 亿元。

3、济南产业发展投资集团有限公司

济南产业发展投资集团有限公司成立于 2016 年 2 月, 注册资本 120,000 万元, 注册地为济南市高新区经十路 7000 号汉峪金融商务中心 3 区 3 号楼 8、9 层, 经营范围包括以自有资金对农业、工业、科技、医药、环保、新能源、服务业等产业项目投资及其投资项目提供投资咨询(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代理客户理财等金融业务);诉讼保全担保、投票担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约担保等履约担保业务;资产经营、管理和资本运营;招商项目配套服务;产业园区建设与运营;房地产开发、经营;房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2018 年末, 公司无资本市场公开融资记录。

4、济南金融控股集团有限公司

济南金融控股集团有限公司成立于 2013 年 5 月, 注册资本 875,010.84 万元, 注册地为济南市历下区经十路 12111 号中润世纪中心 2 号楼 11 层, 经营范围包括从事政府授权范围内的国有资产投

资、咨询、管理与运营;资本运作及资产管理;在批准区域内以信息中介或者信息平台形式,向社会公众提供信息以及相关资金融通的配套服务(以上未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2018 年末,公司无资本市场公开融资记录。

5、济南文旅发展集团有限公司

济南文旅发展集团有限公司成立于 2017 年 6 月,注册资本 100,000 万元,注册地为济南市历下区奥体西路 2666 号中国铁建国际中心 C 座 11 层,经营范围包括文化、旅游、体育项目开发;房地产开发;工程项目管理;土地整理;以自有资产对文化、旅游、体育项目投资及投资咨询;受托管理股权投资基金,从事股权投资管理及相关咨询服务(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务);园林工程、建筑工程施工(凭资质证经营);国内广告业务;会展服务;营养健康咨询;殡葬服务、演出经纪、餐饮、住宿(凭许可证经营);销售:日用品,百货;物业管理;房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2018 年末,公司无资本市场公开融资记录。

(二) 济南市区域债务情况

截至募集说明书出具日,济南市除发行人外,其他平台类公司公开市场融资情况如下:

单位:亿元

序号	发行人	债券余额 合计	企业债	中期 票据	公司债	短期融 资债券
----	-----	------------	-----	----------	-----	------------

1	济南城市建设投资集团有限公司	6.4	6.4	-	-	-
2	济南轨道交通集团有限公司	88	-	28	50	10
3	济南市历城区国有资产运营有限公司	7.2	7.2	-	-	-
4	济南高新控股集团有限公司	123.2	3.2	35	70	15
5	章丘市国有资产运营有限公司	12	12	-	-	-
6	莱芜市经济开发投资有限公司	5.2	5.2	-	-	-
	合计	242	34	63	120	25

第十条 发行人财务情况

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年、2017 年和 2018 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中天运[2019]审字第 90969 号）。本部分所引用的财务数据，非经特别说明，均来源于上述审计报告。由于公司成立于 2017 年 6 月，公司 2016 年财务报表为模拟报表，依据同一控制下企业合并，以城市建设集团公司合并范围内子公司作为合并会计主体，编制了 2016 年度的财务报表数据。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照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发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人最近三年财务数据及财务指标

表 10-1：发行人 2016-2018 年末合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产总额	19,355,289.97	17,647,002.05	15,850,502.78
其中：流动资产	9,951,519.52	9,136,956.24	8,723,592.56
非流动资产	9,403,770.45	8,510,045.81	7,126,910.22
负债总额	12,548,563.62	12,631,419.86	10,907,564.35
其中：流动负债	4,393,320.87	3,216,785.27	2,888,466.42
非流动负债	8,155,242.75	9,414,634.59	8,019,097.93

所有者权益合计	6,806,726.34	5,015,582.19	4,942,938.43
归属于母公司所有者权益	6,134,556.05	4,346,988.43	4,279,002.87
少数股东权益	672,170.29	668,593.75	663,935.56

表 10-2: 发行人 2016-2018 年度合并利润表主要数据

单位: 万元

项目	2018 年	2017 年度	2016 年度
营业总收入	2,314,072.65	1,823,512.94	2,631,844.80
营业总成本	2,152,218.33	1,703,116.64	2,499,262.27
营业利润	230,204.40	259,259.65	185,923.59
利润总额	233,168.80	259,827.22	205,805.36
净利润	207,592.74	216,642.52	194,935.38
归属于母公司所有者的净利润	209,777.87	217,413.52	196,217.97

表 10-3: 发行人 2016-2018 年度合并现金流量表主要数据

单位: 万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-201,599.20	-135,725.39	-28,079.39
投资活动产生的现金流量净额	-859,100.46	-1,229,966.85	-991,701.28
筹资活动产生的现金流量净额	531,187.07	792,460.06	2,080,330.54
现金及现金等价物净增加额	-527,459.27	-568,049.66	1,067,226.26
期末现金及现金等价物余额	1,409,339.49	1,936,798.76	2,504,848.42

表 10-4：发行人 2016-2018 年末/度合并口径主要财务指标

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
流动比率（倍）	2.27	2.84	3.02
速动比率（倍）	0.80	1.19	1.53
资产负债率（%）	64.83	71.58	68.82
存货周转率（次/年）	0.33	0.31	0.59
应收账款周转率（次/年）	2.38	2.09	3.47
总资产周转率（次/年）	0.13	0.11	0.18
净资产收益率（%）	3.51	4.35	4.08
总资产报酬率（%）	1.62	1.76	1.62
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.93	1.03	0.76

注释：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产×100%

4、存货周转率=营业成本/存货平均余额

5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

6、总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额

7、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%

8、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额×100%

9、EBITDA利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧与摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

10、2016、2017 和 2018 年度应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率、净资产周转率、流动资产周转率和净资产收益率以当年（期初+期末）/2 的数值为依据。

二、发行人财务状况分析

(一) 财务概况

截至 2018 年末，发行人经审计的资产总计 1,935.53 亿元，负债合计 1,254.86 亿元，净资产合计 680.67 亿元，资产负债率 64.83%。2018 年发行人实现营业收入 231.41 亿元，实现净利润 20.76 亿元。

(二) 偿债能力分析

表 10-5：主要偿债能力指标表

指标	2018 年	2017 年	2016 年
流动比率	2.27	2.84	3.02
速动比率	0.80	1.19	1.53
资产负债率 (%)	64.83	71.58	68.82
EBITDA (万元)	347,544.89	370,055.86	263,955.13
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	0.93	1.03	0.76

短期偿债能力方面，近三年，发行人流动比率分别为 3.02、2.84 和 2.27；速动比率分别为 1.53、1.19 和 0.80。发行人 2018 年末流动比率及速动比率均有所下降，主要系流动负债增加所致。公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强，发行人具有较强的短期偿债能力。

长期偿债能力方面，近三年，发行人资产负债率分别为 68.82%、71.58% 和 64.83%，发行人资产负债率近三年呈现波动下降的趋势，但资产负债率仍处于较高的水平。

利息偿付方面，近三年，发行人 EBITDA 分别为 263,955.13 万元、370,055.86 万元和 347,544.89 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.76、1.03 和 0.93。

总体看，短期偿债能力尚可。发行人公司财务结构比较稳健，具有较强的抗风险能力，可保障债券本息的按时偿还。

(三) 营运能力分析

表 10-6: 近三年发行人主要营运效率指标表

指标	2018 年	2017 年	2016 年
应收账款周转率 (次/年)	2.38	2.09	3.47
存货周转率 (次/年)	0.33	0.31	0.59
总资产周转率	0.13	0.11	0.18

近三年, 发行人应收账款周转率分别为 3.47、2.09 和 2.38; 存货周转率分别为 0.59、0.31 和 0.33; 总资产周转率分别为 0.18、0.11 和 0.13。

发行人应收账款周转率、存货周转率以及总资产周转率均较小, 主要系发行人所从事的工程施工和城市基础设施建设行业特点是投资金额大、建设周期长、资金回收期长, 导致了其资产规模较大, 营业收入规模相对较小。从行业特点来看, 发行人的存货周转率、应收账款周转率、总资产周转率等营运能力指标符合城投类公司的特点, 且处于较为合理的水平。随着发行人业务结构的不断完善和盈利能力的不断增强, 公司的营运能力将会得到进一步提升。

(四) 盈利能力分析

表 10-7: 近三年发行人利润表构成情况

单位: 万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	2,314,072.65	1,823,512.94	2,631,844.80
其中: 营业收入	2,313,986.89	1,823,477.40	2,631,844.80
已赚保费	85.75	35.55	-
营业总成本	2,152,218.33	1,703,116.64	2,499,262.27
其中: 营业成本	1,932,601.64	1,491,311.72	2,359,710.27
△手续费及佣金支出	1.32	2.06	-
△提取保险合同准备金净额	808.85	111.13	303.15
税金及附加	15,883.43	12,037.47	22,356.40
销售费用	11,664.27	10,289.07	10,040.26
管理费用	91,898.55	96,580.86	76,546.84
财务费用	68,292.44	35,368.60	28,630.72
资产减值损失	31,067.82	57,415.72	1,674.63
加: 投资收益	47,690.01	98,717.06	52,692.47
资产处置收益	-53.54	176.14	648.59

项目	2018 年	2017 年	2016 年
其他收益	20,713.61	39,970.15	-
营业利润	230,204.40	259,259.65	185,923.59
加：营业外收入	3,860.43	1,772.82	21,339.27
减：营业外支出	896.03	1,205.25	1,457.50
利润总额	233,168.80	259,827.22	205,805.36
减：所得税费用	25,576.05	43,184.70	10,869.98
净利润	207,592.74	216,642.52	194,935.38

1、期间费用分析

公司近三年期间费用情况如下：

表 10-8：近三年发行人期间费用情况表

单位：万元、%

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	11,664.27	6.79	10,289.07	7.23	10,040.26	8.71
管理费用	91,898.55	53.47	96,580.86	67.90	76,546.84	66.44
财务费用	68,292.44	39.74	35,368.60	24.87	28,630.72	24.85
期间费用合计	171,855.27	100.00	142,238.53	100.00	115,217.82	100.00
期间费用率	7.43		7.80		4.38	

近三年，发行人期间费用总额分别 115,217.82 万元、142,238.53 万元和 171,855.27 万元，分别占当年营业收入的 4.38%、7.80% 和 7.43%。期间费用中管理费用占比最高，近三年，发行人管理费用分别为 76,546.84 万元、96,580.86 万元和 91,898.55 万元，在费用总额中占比分别为 66.44%、67.90% 和 53.47%。管理费用中主要是折旧费用、无形资产摊销、职工薪酬等。近三年，发行人财务费用分别为 28,630.72 万元、35,368.60 万元和 68,292.44 万元，在费用总额中占比分别为 24.85%、24.87% 和 39.74%。

近年发行人销售费用、管理费用和财务费用均相对稳定增长。近三年，发行人期间费用率分别为 4.38%、7.80% 和 7.43%。

2、盈利能力指标分析

公司最近三年的主要盈利能力指标如下：

表 10-9: 近三年发行人主要盈利能力指标表

单位: 万元, %

指标	2018 年	2017 年	2016 年
营业毛利率	16.04	18.22	10.34
总资产报酬率	1.62	1.76	1.62
净资产收益率	3.50	4.32	4.07

近三年, 发行人营业毛利率分别为 10.34%、18.22% 和 16.04%。

近三年, 发行人利润总额分别为 205,805.36 万元、259,827.22 万元和 233,168.80 万元, 净利润分别为 194,935.38 万元、216,642.52 万元和 207,592.74 万元。发行人的总资产报酬率和净资产收益率较为稳定, 2016 年公司总资产报酬率为 1.62%, 净资产收益率为 4.07%, 2017 年公司总资产报酬率为 1.76%, 净资产收益率为 4.32%, 2018 年公司总资产报酬率为 1.62%, 净资产收益率为 3.50%。

从上述指标来看, 发行人近年来盈利能力较为稳定, 但发行人从事的工程施工和基础设施建设业务投资金额较大、建设周期长, 项目回款较慢的特点, 对发行人的盈利水平有一定影响, 但随着发行人项目完工及回购, 发行人盈利能力将得到更大的提升空间。

(五) 现金流量情况分析

表 10-10: 发行人最近三年现金流量表

单位: 万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动产生的现金流入	3,408,439.16	3,322,424.34	3,991,419.50
经营活动产生的现金流出	3,610,038.36	3,458,149.73	4,019,498.89
经营活动产生的现金流量净额	-201,599.20	-135,725.39	-28,079.39
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动产生的现金流入	737,233.80	1,129,409.40	8,007,254.66
投资活动产生的现金流出	1,596,334.27	2,359,376.25	8,998,955.94
投资活动产生的现金流量净额	-859,100.46	-1,229,966.85	-991,701.28
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动产生的现金流入	3,006,339.57	2,640,651.64	4,669,746.46
筹资活动产生的现金流出	2,475,152.49	1,848,191.58	2,589,415.92
筹资活动产生的现金流量净额	531,187.07	792,460.06	2,080,330.54
现金及现金等价物净增加额	-527,459.27	-568,049.66	1,067,226.26

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-28,079.39万元、-135,725.39万元和-201,599.20万元。从结构上来看，发行人经营活动现金流入主要来自销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金，经营活动现金流出主要来自购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。

(1) 销售商品、提供劳务收到的现金

最近三年，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为2,675,802.05万元、1,778,232.34万元和2,801,115.52万元，占当年经营现金流入的比例分别为67.04%、53.52%和82.18%。2017年度大幅下降主要是由于2017年发行人整理移交土地面积较2016年大幅下降。发行人根据济南市城市整体规划开展土地整理业务，不同年份的土地整理面积可能会发生较大幅度波动。2018年度由于发行人土地熟化和工程施工业务规模扩大，销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加。

(2) 收到其他与经营活动有关的现金

最近三年，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为1,315,549.38万元、1,544,142.44万元和607,237.05万元，占当年经营现金流入的比例分别为32.96%、46.48%和17.82%，2018年度下降幅度较大，主要系收到保证金下降所致。

(3) 购买商品、接受劳务支付的现金

最近三年，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为

2,424,725.71 万元、2,332,868.14 万元和 2,963,368.73 万元，占当年经营现金流出的比例分别为 60.32%、67.46% 和 82.09%，随着发行人业务规模的扩大逐步上升。

（4）支付其他与经营活动有关的现金

最近三年，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 1,453,652.55 万元、969,904.61 万元和 382,026.24 万元，占当年经营现金流出的比例分别为 36.17%、28.05% 和 10.58%，整体规模呈现下降趋势。

2、投资性现金流量分析

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额为 -991,701.28 万元、-1,229,966.85 万元和 -859,100.46 万元。从结构上来看，发行人投资活动现金流入主要来自收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金，投资活动现金流出主要来自购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金。

（1）收回投资收到的现金

最近三年，发行人收回投资收到的现金分别为 7,342,970.70 万元、974,247.04 万元和 580,723.58 万元，占当年投资现金流入的比例分别为 91.70%、86.26% 和 78.77%，整体呈现下降的趋势，2017 年度相比 2016 年度大幅减少，主要系国债逆回购业务减少所致。2018 年度较 2017 年度下降 -40.39%，主要系理财产品减少所致。

（2）收到其他与投资活动有关的现金

最近三年，发行人收到其他与投资活动有关的现金分别为

598,570.48 万元、102,007.65 万元和 112,373.84 万元，占当年投资现金流入的比例分别为 7.48%、9.03% 和 15.24%，整体呈上升趋势。

(3) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

最近三年，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 690,808.81 万、和 1,218,148.18 万元和 1,020,220.67 万元，占当年投资现金流出的比例分别为 7.68%、51.63% 和 63.91%，整体规模大幅增长，主要系公司在建项目投入持续增加所致。

(4) 投资支付的现金

最近三年，发行人投资支付的现金分别为 7,900,726.87 万元、985,766.70 万元和 538,624.83 万元，占当年投资现金流出的比例分别为 87.80%、41.78% 和 33.74%，整体呈现下降趋势，2017 年度相比 2016 年度大幅减少，主要系国债逆回购业务减少所致。2018 年度较 2017 年度继续下降，主要系公司理财产品投资减少所致。

3、筹资性现金流量分析

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 2,080,330.54 万元、792,460.06 万元及 531,187.07 万元。从结构上来看，发行人筹资活动现金流入主要来自取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金，筹资活动现金流出主要来自偿还债务支付的现金。

(1) 取得借款收到的现金

最近三年，发行人取得借款收到的现金分别为 4,160,726.19 万元、1,522,127.76 万元和 2,028,222.29 万元，占当年筹资现金流入的比例分别为 89.10%、57.64% 和 67.46%，整体呈现波动的趋势，2017

年度相比 2016 年度大幅减少，主要系发行人审慎控制融资规模，新增借款较少所致，2018 年度较 2017 年度有所上升，主要系公司银行贷款及公开市场融资增加所致。

（2）收到其他与筹资活动有关的现金

最近三年，发行人收到其他与筹资活动有关的现金分别为 569.00 万元、558,464.99 万元和 151,202.21 万元，占当年筹资现金流入的比例分别为 0.01%、21.15% 和 5.03%，整体规模呈现波动趋势，其中 2017 年度相比 2016 年度大幅增加，主要系向外部单位借款所致。2018 年度较 2017 年度大幅下降，主要系偿还外部单位借款所致。

（3）偿还债务支付的现金

最近三年，发行人偿还债务支付的现金分别为 2,145,988.91 万元、1,441,165.36 万元和 2,013,814.04 万元，占当年筹资现金流出的比例分别为 82.88%、77.98% 和 81.36%，整体呈现出波动趋势。

（六）资产结构分析

表 10-11：发行人最近三年资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	9,951,519.52	51.41	9,136,956.24	51.78	8,723,592.56	55.04
非流动资产	9,403,770.45	48.59	8,510,045.81	48.22	7,126,910.22	44.96
资产总计	19,355,289.97	100	17,647,002.05	100	15,850,502.78	100

最近三年，公司资产总额分别为 15,850,502.78 万元、17,647,002.05 万元和 19,355,289.97 万元，呈上升的趋势。

最近三年，发行人流动资产占比为 55.04%、51.78% 和 51.41%，流动资产占比呈下降趋势；非流动资产占比为 44.96%、48.22% 和

48.59%，非流动资产占比逐年上升。

截至 2018 年末，发行人公益性资产为 2,953,794.71 万元，占总资产的比例为 15.26%。房地产资产为 2,517,202.41 万元，占总资产的比例为 13.01%。

截至 2018 年末，发行人无证土地使用权账面价值总额 298,855.76 万元，占土地使用权 12.89%。无证土地使用权均为招拍挂获取，已足额缴纳土地出让金。截至 2018 年末，房屋建筑物中尚未办理产证证书的金额为 1,240,527.64 万元。

1、流动资产分析

表 10-12：发行人最近三年流动资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,444,048.59	14.51	1,936,937.12	21.20	2,329,765.62	26.60
应收票据	7,977.79	0.08	8,920.22	0.10	386.71	0.00
应收账款	1,054,698.24	10.60	887,677.40	9.72	788,143.16	9.03
预付款项	175,788.31	1.77	203,755.79	2.23	376,839.28	4.30
应收利息	1,416.05	0.01	1,416.05	0.02	561.75	0.01
其他应收款	507,644.59	5.12	512,008.09	5.62	495,604.05	5.66
存货	6,456,684.71	64.88	5,321,572.71	58.24	4,298,993.89	49.08
其他流动资产	303,261.25	3.05	264,668.86	2.90	433,298.09	4.95
流动资产总计	9,951,519.52	100.00	9,136,956.24	100.00	8,723,592.56	100.00

最近三年，本公司流动资产分别为 8,723,592.56 万元、9,136,956.24 万元和 9,951,519.52 万元，呈不断上升趋势。货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产是本公司流动资产的主要构成部分，具体情况如下：

(1) 货币资金

最近三年，发行人货币资金余额分别为 2,329,765.62 万元、1,936,937.12 万和 1,444,048.59 万元，占流动资产比重分别为 26.60%、21.12% 和 14.51%。其中，2017 年末较 2016 年末减少 392,828.50 万元，变动幅度为-16.86%，2018 年末较 2017 年末减少 492,888.53 万元，变动幅度为-25.45%，呈现逐年下降趋势。主要系公司业务规模扩大，资金投入增加所致。

最近三年发行人货币资金构成如下表所示：

表 10-13：发行人最近三年末货币资金构成情况表

单位：万元、%

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	14.93	0.00	5.69	0.00	7.80	0.00
银行存款	1,406,929.55	97.43	1,869,131.94	96.50	2,283,313.13	98.01
其他货币资金	37,104.10	2.57	67,799.49	3.50	46,444.69	1.99
货币资金总计	1,444,048.59	100.00	1,936,937.12	100.00	2,329,765.62	100.00

(2) 应收账款

最近三年，发行人应收账款余额分别为 788,143.16 万元、887,677.40 万元和 1,054,698.24 万元，占流动资产比重分别为 9.03%、9.72% 和 10.60%。其中，2017 年末较 2016 年末增长 99,534.24 万元，变动幅度为 12.63%；2018 年末较 2017 年末增长 130,793.53 万元，变动幅度为 14.16%，主要系新增应收工程款所致。截至 2018 年末，应收账款全部为经营性应收账款。

表 10-14：2018 年末发行人应收账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2018 年末		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	776,241.01	66.02	40,022.36

账龄	2018 年末		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1-2 年 (含 2 年)	222,416.37	18.92	17,725.64
2-3 年 (含 3 年)	83,857.70	7.13	22,725.85
3 年以上	93,218.75	7.93	40,561.73
合计	1,175,733.84	100	121,035.59

表 10-15: 2018 年末应收账款金额主要单位情况表

单位: 万元、%

债权单位名称	债务单位	金额	形成原因	报告期内回款情况	未来回款计划	账龄	款项性质	坏账准备
济南城建集团有限公司	济南市章丘区住房和城乡建设管理委员会	78,753.70	工程施工业务应收工程款	26,251.23	按照合同约定及工程进度回款	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	工程款	3,937.68
济南黄河路桥建设集团有限公司	济南市城市道路桥梁管理处	55,797.43	工程施工业务应收工程款	13,949.36	按照合同约定及工程进度回款	1 年以内	工程款	
济南城建集团有限公司	济南市城乡交通运输委员会	54,380.08	工程施工业务应收工程款	9,063.35	按照合同约定及工程进度回款	1 年以内	工程款	2,261.21
济南城建集团有限公司	安庆市重点工程建设局	47,842.85	工程施工业务应收工程款	9,568.57	按照合同约定及工程进度回款	1 年以内	工程款	3,299.20
济南城建集团有限公司	江西赣州高铁新区建设投资有限责任公司	29,992.67	工程施工业务应收工程款	4,284.67	按照合同约定及工程进度回款	1 年以内	工程款	1,499.63
合计		266,766.72						10,997.72

截至 2018 年末, 发行人应收账款全部为经营性应收账款。其中属于政府类应收款金额为 463,441.10 万元, 占应收账款总额的 39.43%。

表 10-16: 2018 年末政府性应收账款情况表

单位: 万元

债务单位	期末余额	占比	性质 (经营/非经营性)
济南市章丘区住房和城乡建设管理委员会	78,753.70	6.70%	经营性
济南市城市道路桥梁管理处	55,797.43	4.75%	经营性
济南市城乡交通运输委员会	54,380.08	4.63%	经营性
安庆市重点工程建设局	47,842.85	4.07%	经营性
阜阳市太和县住房和城乡建设局	28,173.38	2.40%	经营性
济南市财政局	19,283.47	1.64%	经营性
济南市历城区唐冶新区管理委员会	18,858.68	1.60%	经营性
济南市历城区人民政府彩石街道办事处片区建设指挥部	12,927.26	1.10%	经营性
济南市历城区彩石港沟片区建设服务中心	11,974.18	1.02%	经营性
济南市公路局	6,762.51	0.58%	经营性
六安市承接产业转移集中示范园区管委会	4,654.71	0.40%	经营性
呼和浩特市市政工程管理局	4,354.89	0.37%	经营性
济南市城乡水务局	4,328.07	0.37%	经营性
济南槐荫工业园区管理委员会	4,282.60	0.36%	经营性
济南市市中区市政工程管理局	4,272.94	0.36%	经营性
郓城县住房和城乡建设局	4,159.51	0.35%	经营性
济南市城市管理局	3,288.25	0.28%	经营性
济南市历下区市政工程管理局	3,000.36	0.26%	经营性
其他政府单位	96,346.23	8.19%	经营性
合计	463,441.10	39.43%	

(3) 预付账款

最近三年，发行人预付账款余额分别为 376,839.28 万元、203,755.79 万元和 175,788.31 万元，占流动资产比重分别为 4.30%、2.22% 和 1.77%。其中，2017 年末较 2016 年末减少 173,083.49 万元，变动幅度为-45.93%，主要系结转预付上海星景西城股权投资中心的预付股权款所致；2018 年末较 2017 年末减少 27,967.48 万元，

变动幅度为-13.73%。

表 10-17: 2018 年末预付账款账龄结构表

单位: 万元、%

账龄	2018 年末		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内 (含 1 年)	123,374.09	70.17	-
1-2 年 (含 2 年)	25,317.00	14.4	-
2-3 年 (含 3 年)	17,838.50	10.14	-
3 年以上	9,307.08	5.29	48.36
合计	175,836.67	100	48.36

表 10-18: 2018 年 12 月末预付账款前五名客户列示

单位: 万元、%

客户	年末余额	占预付账款总额百分比	预付内容	预付时间
济南鲁源电气集团有限公司	9,526.31	5.42	预付工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上
济南市长清区济西湿地建设工程领导小组	8,540.18	4.86	预付工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年
中铁城建集团有限公司	7,459.59	4.24	预付工程款	1-2 年
中国建筑第八工程局有限公司	7,291.10	4.15	预付工程款	1 年以内、1-2 年
邹城市市政工程公司	5,221.48	2.97	预付工程款	1 年以内
合计	38,038.66	21.64	-	-

(4) 其他应收款

最近三年, 发行人其他应收款余额分别为 495,604.05 万元、513,424.14 万元和 507,644.59 万元, 占流动资产比重分别为 5.66%、5.62% 和 5.10%。其中, 2017 年末较 2016 年末增加 17,820.09 万元, 变动幅度为 3.60%; 2018 年末较 2017 年末减少 4,363.51 万元, 降幅为-0.85%。截至 2018 年末, 其他应收款余额中经营性金额为 510,478.04 万元, 非经营性金额为 3,800.00 万元, 合计确认坏账准备 6,633.46 万元, 期末账面价值 507,644.59 万元。

表 10-19: 2018 年末发行人其他应收款账龄情况

单位: 万元、%

账龄	2018 年末			账面价值	
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例			
1 年以内 (含 1 年)	266,854.11	51.89	994.06	265,860.05	
1-2 年 (含 2 年)	147,580.79	28.70	1,051.13	146,529.66	
2-3 年 (含 3 年)	3,293.33	0.64	361.36	2,931.97	
3 年以上	96,549.82	18.77	4,226.91	92,322.91	
合计	514,278.04	100	6,633.46	507,644.59	

表 10-20: 2018 年末其他应收款金额前五名单位情况表

单位: 万元、%

债权单位名称	债务单位	金额	形成原因	报告期内回款情况	未来回款计划	账龄	款项性质	坏账准备
济南西城投资开发集团有限公司	济南市长清区大学园区建设指挥部	58,190.26	土地熟化业务征地拆迁借款	未回款	按照合同约定回款	1 年以内、1-2 年、2-3 年	征地补偿借款	-
济南西城投资开发集团有限公司	济南市长清区济西湿地建设工程领导小组	26,500.00	土地熟化业务征地拆迁借款	未回款	按照合同约定回款	3 年以上	征地补偿借款	-
济南西城投资开发集团有限公司	山东地平置业有限公司	21,201.98	股转转让价款	19,000.00	按照合同约定回款	1-2 年	往来款	-
济南西城投资开发集团有限公司	济南热电有限公司	18,924.25	供热工程项目建设保证金	未回款	按照合同约定回款	2-3 年、3 年以上	保证金	-
济南西城投资开发集团有限公司	济南市槐荫区西客站片区工程建设指挥部	7,410.00	土地熟化业务保证金	未回款	按照合同约定回款	2-3 年、3 年以上	保证金	-
合计		132,226.50						-

截至 2018 年末, 发行人其他应收款中属于政府类其他应收款金额为 129,234.63 万元, 占其他应收款总额的 25.46%, 除一笔外均为经营性其他应收款。

表 10-21: 2018 年末政府性其他应收账款情况表

单位: 万元

债务单位	期末余额	占比	性质(经营/非经营)
济南市长清区大学园区建设指挥部	58,190.26	11.31%	经营性
济南市长清区济西湿地建设工程领导小组	26,500.00	5.15%	经营性
济南市槐荫区西客站片区工程建设指挥部	7,410.00	1.44%	经营性
济南市槐荫区人民政府张庄路街道办事处	7,000.00	1.36%	经营性
济南市市政公用数字化管理中心	5,000.00	0.97%	经营性
济南市财政局	3,867.05	0.75%	经营性
中国人民解放军济南军区空军千佛山大厦建设办公室	3,800.00	0.74%	非经营性
济南市城乡建设委员会	2,631.78	0.51%	经营性
其他政府单位	14,835.54	2.88%	经营性
合计	129,234.63	25.12%	

截至 2018 年末, 发行人非经营性其他应收款为对中国人民解放军济南军区空军千佛山大厦建设办公室的代垫建设款项 3800 万元, 该款项由相关政府部门与发行人历史建设合作形成, 报告期内暂无回款, 未来发行人将积极与对手方沟通、协调, 通过资产互换等方式完成回款。该款项的形成已履行发行人内部决策程序, 其决策权限、决策程序符合法律、法规及发行人《公司章程》的规定。

(5) 存货

最近三年, 发行人存货余额分别为 4,298,993.89 万元、5,321,572.71 万元和 6,456,684.71 万元, 占流动资产比重分别为 49.08%、58.01% 和 64.88%。其中, 2017 年末较 2016 年末增加 1,022,578.82 万元, 变动幅度为 23.79%; 2018 年末较 2017 年末增加 1,135,112.00 万元, 变动幅度为 21.33%, 主要系土地熟化成本逐年增加所致。

表 10-22: 2018 年末发行人存货明细表

单位: 万元

项目	2018年末	
	金额	占比
原材料	18,897.38	0.29%
库存商品(产成品)	375,902.26	5.82%
周转材料(包装物、低值易耗品等)	5,541.57	0.09%
工程施工(已完工未结算款)	294,722.44	4.56%
房地产开发成本	2,160,174.23	33.46%
储备土地	414,323.66	6.42%
土地熟化成本	3,186,990.25	49.36%
消耗性生物资产	37.85	0.00%
油品	95.07	0.00%
合计	6,456,684.71	100.00%

发行人存货明细及存货中主要土地明细如下表:

表 10-23: 2018 年末发行人存货科目中库存商品明细表

单位: 万元

项目	2018 年末	
	金额	占比
美里新居	10,070.27	2.68%
滨湖商务中心	121,881.15	32.42%
蓝天绿园	9,996.26	2.66%
济水上苑	68,612.82	18.25%
西元大厦	2,108.24	0.56%
紫薇阁项目	55,815.80	14.85%
善信大厦	14,677.74	3.90%
西进时代中心	73,865.90	19.65%
已完工的房地产项目小计	357,028.18	94.98%
非油品	94.13	0.03%
商品砼、沥青等材料	6,219.78	1.65%
其他	0.57	0.00%
农产品	2,522.73	0.67%
酒水副食百货	531.49	0.14%
艺术品	280.00	0.07%
房产	9,225.37	2.45%

合计	375,902.26	100.00%
----	------------	---------

表 10-24: 2018 年末发行人存货科目中工程施工主要项目明细表

单位: 万元

项目	建设单位	金额	协议签订时间	项目性质	项目类别
凤鸣路北段	济南城建集团有限公司	28,835.12	2018 年	工程合同已完工未结算款	道路工程
高价主干路网建设工程(赣州市客家大道西延高架段)	济南城建集团有限公司	26,679.79	2017 年	工程合同已完工未结算款	道路工程
济南市凤岐路道路建设工程施工(第一标段)	济南城建集团有限公司	16,254.81	2017 年	工程合同已完工未结算款	道路工程
济南市刘长山路(二环西路-西十里河东街)道路建设工 程中承包(EPC)	济南城建集团有限公司	36,588.86	2017 年	工程合同已完工未结算款	道路工程
章丘引黄补源项目土建及管 网工程	济南城建集团有限公司	8,107.48	2018 年	工程合同已完工未结算款	土建及管网工程
济南市北园大街快速路西延 建设工程施工三标段	济南城建集团有限公司	13,863.46	2017 年	工程合同已完工未结算款	道路工程
济广高速济南连接线段店立 交至绕城南线路(凤凰山至 南绕城段)施工第二标段	济南城建集团有限公司	9,000.46	2016 年	工程合同已完工未结算款	道路工程
南外环东延道路工程	济南城建集团有限公司	15,409.32	2017 年	工程合同已完工未结算款	道路工程
蒙城县城南新区西片区新型 城镇化建设一期(道路工程) 项目	济南城建集团有限公司	7,527.10	2017 年	工程合同已完工未结算款	道路工程
济南市北园大街快速路西延 建设工程施工四标段	济南黄河路桥建设集团有限公司	20,461.15	2018 年	工程合同已完工未结算款	道路工程
济南中央商务区市政道路 (二期)项目施工二标段	济南黄河路桥建设集团有限公司	2,585.91	2017 年	工程合同已完工未结算款	道路工程
胶州经济技术开发区和谐大 道、洮河路道路等市政基础 设施工程项目	济南黄河路桥建设集团有限公司	29,675.39	2018 年	工程合同已完工未结算款	市政基础设施
凤鸣路及周边路网优化等工 程施工二标段	济南黄河路桥建设集团有限公司	12,673.04	2018 年	工程合同已完工未结算款	道路工程

项目	建设单位	金额	协议签订时间	项目性质	项目类别
济南市工业化北路快速路建设工程施工第五标段	济南黄河路桥建设集团有限公司	14,417.56	2018年	工程合同已完工未结算款	道路工程
济南市二环南路建设工程施工(西段)第一标段	济南黄河路桥建设集团有限公司	8,893.26	2018年	工程合同已完工未结算款	道路工程
济广高速济南连接线南段地面道路(二环西路南延)工程综合管廊施工第二标段	济南黄河路桥建设集团有限公司	4,063.70	2018年	工程合同已完工未结算款	道路工程
济南市二环南路建设工程(东段)第一标段	济南黄河路桥建设集团有限公司	7,317.77	2018年	工程合同已完工未结算款	道路工程
青口投资区林森大道工程	济南城建集团有限公司	3,702.49	2018年	工程合同已完工未结算款	道路工程
含山县省道S226	济南城建集团有限公司	3,465.87	2018年	工程合同已完工未结算款	道路工程
济南市工业北路快速路建设工程施工第三标段	济南城建集团有限公司	5,250.12	2018年	工程合同已完工未结算款	道路工程
顺河高架南延二期工程施工	济南城建集团有限公司	3,081.86	2018年	工程合同已完工未结算款	道路工程
济南市工业北路快速路建设工程施工第二标段	济南城建集团有限公司	2,509.03	2018年	工程合同已完工未结算款	道路工程
武侯新城和万兴快速通道建设工程项目	济南城建集团有限公司	6,820.38	2018年	工程合同已完工未结算款	道路工程
其他项目		7,538.51		工程合同已完工未结算款	
合计		294,722.44			

表 10-25: 2018 年末发行人存货科目中房地产开发成本明细表

单位: 万元

项目	期末余额	项目性质	项目类别	协议签订情况
西进时代中心	26,182.39	自建开发	商业办公	不适用
长清 A1 项目	35,215.34	自建开发	住宅商品房	不适用

项目	期末余额	项目性质	项目类别	协议签订情况
长清 A3 项目	47,375.30	自建开发	住宅商品房	不适用
印象济南	135,262.82	自建开发	商业办公	不适用
泉西商务中心	41,827.66	自建开发	商业办公	不适用
汇金项目	43,574.22	自建开发	商业办公	不适用
杨柳春风	743,893.63	自建开发	住宅商品房	不适用
济水上苑	271,338.67	自建开发	住宅商品房	不适用
9-1 地块	20,229.46	自建开发		不适用
蓝天绿园	1,634.01	自建开发	住宅商品房	不适用
春风海岸	42,986.22	自建开发	住宅商品房	不适用
齐悦	13,776.86	自建开发	住宅商品房	不适用
待开发土地	736,877.65	企业已经缴纳土地出让金，获得使用权但尚未开工建设的房地产开发项目	商业办公及住宅商品房	不适用
合计	2,160,174.23			

表 10-26: 2018 年末发行人存货科目中储备土地明细表

单位: 万元

项目	2018 年末	
	金额	占比
天桥国用 (2010) 第 0400080 号	30,569.38	7.38%
天桥国用 (2010) 第 0400081 号	11,631.03	2.81%
槐荫国用 (2010) 第 0300051 号	39,567.97	9.55%
历城国用 (2012) 第 0500002 号	4,352.55	1.05%
历城国用 (2011) 第 0500065 号	30,483.61	7.36%
济政土字 (2010) 164 号东沙片区	96,182.18	23.21%
济政土字 (2010) 164 号徐李片区	201,536.93	48.64%
合计	414,323.65	100.00%

表 10-27: 2018 年末发行人存货科目中主要土地熟化成本明细表

单位: 万元

项目	位置	净值	近三年回款情况	项目性质	协议签订情况
----	----	----	---------	------	--------

项目	位置	净值	近三年回款情况	项目性质	协议签订情况
大学科技园区	东至京福高速，西至济荷高速，南至崮云湖以南山林，北接经济开发区	640,784.56	4,780.80	政府授权建设	根据《关于成立济南市西城投融资管理中心的通知(济编发[2005]14号文件)》，西城集团负责大学科技园区开发
西客站片区	东至二环西路，北至小清河，西至济南西编组站至水屯站铁路沿线，南至战备迂回铁路线沿线	450,631.62	1,046,590.80	政府授权建设	根据济南市人民政府2009年第24次常务会议纪要、2007年第97次市长办公会议纪要，西城集团负责西客站片区开发建设
张刘片区	西至东营路，东至潍坊路，北至烟台路，南至枣庄路	41,762.01	57,236.09	政府授权建设	张刘片区属于西客站片区，根据济南市人民政府2009年第济南市2009年第24次常务会议纪要、2007年第97次市长办公会议纪要，西城集团负责该片区开发建设
华山片区	西至二环东路，北至济青高速公路，东南至小清河	751,485.72	1,172,210.23	政府授权建设	根据济南市人民政府2007年第97次市长办公会议纪要，滨河集团负责小清河流域开发建设，华山片区属于小清河区域
北湖片区	西起津浦铁路，东至历山北路，北临黄河，南接胶济铁路	727,282.31	85,200.28	政府授权建设	根据济南市人民政府2007年第97次市长办公会议纪要，滨河集团负责小清河流域开发建设，北湖片区属于小清河区域
吴家堡片区	西至京福高速，东至二环西路，南至小清河，北至黄河	282,200.39	150,000.00	政府授权建设	根据济南市人民政府2007年第97次市长办公会议纪要，滨河集团负责小清河流域开发建设，吴家堡片区属于小清河区域
泺口片区	东至津浦铁路、西至无影山北路、北到黄河大堤、南至泺安路	92,416.12		政府授权建设	根据济南市人民政府2007年第97次市长办公会议纪要，滨河集团负责小清河流域开发建设，泺口片区属于小清河区域
其他	-	200,427.52	262,809.60	政府授权建设	其他片区均隶属于小清河区域，因单项金额较小未做拆分。
合计		3,186,990.25	2,778,827.80		

表 10-28: 2018 年末发行人存货科目中主要土地资产明细表

序号	土地证号	使用权人	取得方式	入账方式	是否缴纳出让金	土地面积(平方米)	净值	用途	性质	是否抵押
1	槐荫国用(2012)第0300057号	济南西城置业有限公司	招拍挂	成本法	是	79,203.00	56,352.72	商业商务用地	出让地	否
2	槐荫国用(2012)第0300058号	济南西城置业有限公司	招拍挂	成本法	是	87,361.00	62,094.35	商业商务用地	出让地	否
3	槐荫国用(2013)第0300017号	济南西城置业有限公司	招拍挂	成本法	是	41,743.00	14,189.47	商业商务用地	出让地	否
4	鲁(2017)济南市不动产权第0031603号	济南西城置业有限公司	招拍挂	成本法	是	28,214.00	7,978.69	商业商务用地	出让地	否
5	鲁(2018)济南市不动产权第0190932号	济南西城天润置业有限公司	招拍挂	成本法	是	117,453.00	187,689.84	其他普通商品住房用地	出让地	否
6	槐荫国用(2015)第0300034号	济南泉源置业有限公司	招拍挂	成本法	是	24,976.00	22,964.80	商业商务用地	出让地	否
7	长清国用(2014)第0700026号	济南西城世中置业有限公司	招拍挂	成本法	是	63,333.33	20,154.18	其他普通商品住房用地	出让地	抵押

序号	土地证号	使用权人	取得方式	入账方式	是否缴纳出让金	土地面积(平方米)	净值	用途	性质	是否抵押
8	长清国用(2014)第0700027号	济南城西置业有限公司	招拍挂	成本法	是	102,742.00	32,565.30	其他普通商品住房用地	出让地	抵押
9	槐荫国用(2014)第0300031号	济南城西置业有限公司	招拍挂	成本法	是	45,524.00	36,565.97	商业商务用地	出让地	否
10	槐荫国用(2014)第0300032号	济南城西置业有限公司	招拍挂	成本法	是	38,933.00	31,223.82	商业商务用地	出让地	否
11	暂未取得土地证	济南城西置业有限公司	招拍挂	成本法	是	49,202.00	37,221.80	商业商务用地	出让地	否
12	槐荫国用(2014)第0300033号	济南城西置业有限公司	招拍挂	成本法	是	40,742.00	30,776.43	商业商务用地	出让地	否
13	槐荫国用(2014)第0300037号	济南城西置业有限公司	招拍挂	成本法	是	127,226.00	84,392.03	商业商务用地	出让地	抵押
14	槐荫国用(2014)第300024号	山东德天置业有限公司	招拍挂	成本法	是	15,131.00	10,836.74	商业商务用地	出让地	否

序号	土地证号	使用权人	取得方式	入账方式	是否缴纳出让金	土地面积(平方米)	净值	用途	性质	是否抵押
15	槐荫国用(2012)0300006号	山东万融置业有限公司	招拍挂	成本法	是	13,512.00	9,742.19	商业商务用地	出让地	否
16	(2016)济南市不动产权第0008981号	济南春晓置业有限公司	招拍挂	成本法	是	36,134.00	30,772.53	商业商务用地	出让地	否
17	暂未取得土地证	济南夏润置业有限公司	招拍挂	成本法	是	66,724.00	50,816.31	商业商务用地	出让地	否
18	暂未取得土地证	济南夏润置业有限公司	招拍挂	成本法	是	67,899.00	56,000.30	商业商务用地	出让地	否
19	暂未取得土地证	济南夏润置业有限公司	招拍挂	成本法	是	18,068.00	6,088.16	商业商务用地	出让地	否
20	槐荫国用(2013)第0300012号	济南西城天一置业有限公司	招拍挂	成本法	是	50,148.00	36,414.62	商业商务用地	出让地	否
21	槐荫国用(2013)第0300010号	济南西城天一置业有限公司	招拍挂	成本法	是	54,687.00	39,752.03	商业商务用地	出让地	否
22	槐荫国用(2013)第0300011号	济南西城天一置业有限公司	招拍挂	成本法	是	28,975.00	9,848.86	商业商务用地	出让地	否

序号	土地证号	使用权人	取得方式	入账方式	是否缴纳出让金	土地面积(平方米)	净值	用途	性质	是否抵押
		公司								
23	槐荫国用(2014)第0200055号	济南正信置业有限公司	招拍挂	成本法	是	196,590.00	127,602.01	居住	出让地	否
24	鲁(2017)济南市不动产权第0239805号	济南正信置业有限公司	招拍挂	成本法	是	199,378.00	141,928.46	居住	出让地	否
25	鲁(2017)济南市不动产权第0230199号	济南正信置业有限公司	招拍挂	成本法	是	163,240.00	123,925.35	居住	出让地	否
26	暂未办理土地证	济南正信置业有限公司	招拍挂	成本法	是	48,145.00	36,461.02	居住	出让地	否
27	暂未办理土地证	济南正信置业有限公司	招拍挂	成本法	是	49,387.00	37,431.32	居住	出让地	否
28	暂未办理土地证	山东平天实业有限公司	招拍挂	成本法	是	47,421.00	33,432.00	商业服务业	出让地	否
29	暂未办理土地证	山东平仁安置业有限公司	招拍挂	成本法	是	51,208.00	39,686.00	商业服务业	出让地	否
30	长清国用(2015)第	济南西城投资	招拍挂	成本法	是	99,049.00	28,299.65	商业服务业	出让地	抵押

序号	土地证号	使用权人	取得方式	入账方式	是否缴纳出让金	土地面积(平方米)	净值	用途	性质	是否抵押
	0700056号	开发集团有限公司								
31	暂未办理土地证	济南城投开发集团有限公司	招拍挂	成本法	是	6,500.00	306.8	商业服务业	出让地	否
32	鲁(2016)济南市不动产权第第0043878号	济南城投开发集团有限公司	招拍挂	成本法	是	3,725.00	9,187.10	商业服务业	出让地	否
33	鲁(2016)济南市不动产权第第0050730号	济南城投开发集团有限公司	招拍挂	成本法	是	3,000.00	2,348.02	商业服务业	出让地	否
34	鲁(2016)济南市不动产权第0053375号	济南城投开发集团有限公司	招拍挂	成本法	是	7,000.00	9,022.00	商业服务业	出让地	否
35	槐荫国用(2013)第0300021号	济南城投开发集团有限公司	招拍挂	成本法	是	97,484.00	65,456.85	其他普通商品住房用地	出让地	否
36	槐荫国用(2013)第	济南城投	招拍挂	成本法	是	98,063.00	65,846.20	其他普通商品住房用	出让地	否

序号	土地证号	使用权人	取得方式	入账方式	是否缴纳出让金	土地面积(平方米)	净值	用途	性质	是否抵押
	0300064号	开发集团有限公司						地		
37	槐荫国用(2013)第0300020号	济南城投开发集团有限公司	招拍挂	成本法	是	12,038.00	9,113.44	商务金融用地	出让地	否
38	槐荫国用(2012)第0300042号	济南城投开发集团有限公司	招拍挂	成本法	是	8,999.11	6,260.35	商务金融用地	出让地	否
39	槐荫国用(2013)第0300018号	济南城投开发集团有限公司	招拍挂	成本法	是	20,959.00	15,055.38	商业金融业	出让地	否
40	鲁(2017)济南市不动产权第0193782号	济南融德置业有限公司	招拍挂	成本法	是	51,052.00	47,894.68	商业商务业	出让地	否
41	鲁(2017)济南市不动产权第0195732号	济南福泰置业有限公司	招拍挂	成本法	是	14,092.00	8,794.24	商业商务业	出让地	否
42	鲁(2017)济南市不动产权第0228228号	济南福泰置业有限公司	招拍挂	成本法	是	39,107.00	32,672.76	商业商务业	出让地	否
43	天桥国用(2012)	济南滨湖	招拍挂	成本法	是	28,261.00	21,342.60	商务金融用地	出让地	否

序号	土地证号	使用权人	取得方式	入账方式	是否缴纳出让金	土地面积(平方米)	净值	用途	性质	是否抵押
	第0400033号	地产有限公司								
44	鲁(2017)济南市不动产权0205076号	济南新旧动能转换投资集团有限公司	招拍挂	成本法	是	28,746.00	26,905.84	其他普通商品住房用地(居住、商务)	出让地	否
45	天桥国用(2010)第0400080号	济南小清河开发建设投资有限公司	划拨	评估	否	721,011.00	30,569.38	街巷、河流水面、公园与绿地用地	划拨地	否
46	天桥国用(2010)第0400081号	济南小清河开发建设投资有限公司	划拨	评估	否	178,241.30	11,631.03	街巷用地、河流水面、公园与绿地	划拨地	否
47	槐荫国用(2010)第0300051号	济南小清河开发建设投资有限公司	划拨	评估	否	1,083,898.00	39,567.97	街巷用地、河流水面、公园与绿地	划拨地	否
48	历城国用(2012)第0500002号	济南小清河开发建设投资有限公司	划拨	评估	否	85,360.00	4,352.55	街巷用地、公园与绿地，河流水面用地	划拨地	否

序号	土地证号	使用权人	取得方式	入账方式	是否缴纳出让金	土地面积(平方米)	净值	用途	性质	是否抵押
		公司								
49	历城国用(2011)第0500065号	济南小河开发建设投资有限公司	划拨	评估	否	871,781.00	30,483.61	街巷用地、公园与绿地，河流水面用地	划拨地	否
50	济政土字(2010)164号	济南小河开发建设投资有限公司	划拨	评估	否	268,332.00	96,182.18	居住、商业用地及物流用地	储备地	否
51	济政土字(2010)164号	济南小河开发建设投资有限公司	划拨	评估	否	529,236.00	201,536.93	居住及商业金融业用地	储备地	否
	合计						2,177,736.86			

发行人存货科目中土地使用权分类汇总情况如下表：

表 10-29：2018 年末发行人存货科目土地使用权汇总表

单位：万元，%

类型	账面价值	宗数	出让金缴纳情况	权证获取情况	抵质押情况
出让地	1,763,413.21	44 宗	全部缴纳，金额为 1,763,413.21 万元	35 宗已办理，9 宗办理中	均未抵押

划拨地	116,604.54	5宗	均未缴纳	5宗全部办理房产证	均未抵押
储备地	297,719.11	2宗	均未缴纳	2宗办理中	均未抵押

(6) 其他流动资产

最近三年，发行人其他流动资产余额分别为 433,298.09 万元、264,668.86 万元和 303,261.25 万元，占流动资产比重分别为 4.95%、2.89% 和 3.05%。其中，2017 年末较 2016 年末减少 168,629.23 万元，变动幅度为 -38.92%，主要原因为购买的国债逆回购减少所致；2018 年末较 2017 年末增加 38,592.39 万元，变动幅度为 14.58%，主要原因为购买的国债逆回购增加所致。

表 10-30：2018 年末发行人其他流动资产明细表

单位：万元，%

项目	2018年末	
	金额	占比
预交税费	74,286.14	24.50
银行理财资金	207,395.00	68.39
委托贷款	9,262.00	3.05
进项税留抵税额	-	-
国债逆回购	1,280.00	0.42
投资款	-	-
预付租金	10,632.42	3.51
合计	303,261.25	100.00

(7) 应收票据

最近三年，发行人应收票据余额分别为 386.71 万元、8,920.22 万元和 7,977.79 万元，占流动资产比重分别为 0.00%、0.10% 和

0.08%。发行人应收票据余额较小，主要为银行承兑票据和商业承兑票据。其中，2017年末较2016年末增加8,533.51万元，主要是因为商业承兑票据增加所致，2018年末较2017年末减少942.43万元。

(8) 应收利息

最近三年，发行人应收利息余额分别为561.75万元、1,416.05万元和1,416.05万元，占流动资产比重分别为0.01%、0.02%和0.01%。发行人应收利息余额较小，系公司间借款所致。

2、非流动资产分析

表 10-31：发行人最近三年非流动资产明细表

单位：万元、%

项目	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	387,280.76	4.12	229,118.03	2.69	512,879.51	7.20
长期应收款	247,121.76	2.63	-	-	-	-
长期股权投资	368,247.08	3.92	713,740.84	8.39	928,133.81	13.02
投资性房地产	250,298.22	2.66	154,104.31	1.81	557.45	0.01
固定资产	1,397,205.16	14.86	1,820,554.56	21.39	1,789,697.25	25.11
在建工程	5,672,609.84	60.32	4,753,796.15	55.86	3,474,024.92	48.75
工程物资	19,089.32	0.20	18,920.73	0.22	18,804.94	0.26
固定资产清理	-	-	-	0.00	-4.58	0.00
生产性生物资产	1,532.97	0.02	1,563.86	0.02	1,530.05	0.02
无形资产	244,537.98	2.60	140,926.10	1.66	100,510.84	1.41
开发支出	10.94	0.00	10.94	0.00	10.94	0.00
商誉	13,850.32	0.15	13,850.32	0.16	13,786.92	0.19
长期待摊费用	11,822.20	0.13	25,649.92	0.30	14,246.60	0.20
递延所得税资产	38,197.97	0.41	8,559.86	0.10	0.75	0.00
其他非流动资产	771,055.25	8.20	629,250.19	7.39	272,730.83	3.83
非流动资产总计	9,403,770.45	100.00	8,510,045.81	100.00	7,126,910.22	100.00

最近三年，本公司非流动资产分别为7,126,910.22万元、8,510,045.81万元和9,403,770.45万元，呈上升趋势。可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形

资产和其他非流动资产是本公司非流动资产的主要构成部分，具体情况如下：

(1) 可供出售金融资产

最近三年，发行人可供出售金融资产余额分别为 512,879.51 万元、229,118.03 万元和 387,280.76 万元，占非流动资产比重分别为 7.20%、2.69% 和 4.12%。其中，2017 年末较 2016 年末减少 283,761.48 万元，变动幅度为 -55.33%，主要原因为可供出售金融资产中的济南热电有限公司、济南热力集团有限公司、济南水务集团有限公司、济南泉城水务有限公司 4 家公司，共计 303,988.42 万元，从济南城建集团有限公司中划出。2018 年末较 2017 年末增加 158,162.73 万元，同比增长 69.03%，主要原因为新增股权投资所致。

表 10-32：2018 年末发行人可供出售金融资产余额结构

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末
	金额	金额
可供出售权益工具	387,280.76	229,118.03
其中：按公允价值计量的	136,687.20	122,042.86
按成本计量的	250,593.56	107,075.17
合计	387,280.76	229,118.03

(2) 长期应收款

最近三年，发行人长期应收款余额分别为 0 万元、0 万元和 247,121.76 万元，占非流动资产比重分别为 0%、0% 和 2.63%。2018 年新增长期应收款 247,121.76 万元，主要系 PPP 工程项目转入长期应收款所致。发行人长期应收款均为政府性应收款，也都属于经营性质。

表 10-33：2018 年末发行人长期应收款情况

单位：万元

应收单位	项目	项目类型	项目性质	是/否签订施工协议	协议签订时间	是否为公益性项目	账面价值	形成原因	报告期内回款情况	未来回款计划
宣城市财政局	宣城市水阳江大道闭合段（北段）工程建设款	道路工程	PPP项目	是	2018年	否	45,638.90	PPP项目应收款项	暂未回款	按照合同约定及工程进度回款
宣城市财政局	宣城市宛陵路东段道路建设工程建设款	道路工程	PPP项目	是	2018年	否	16,374.39	PPP项目应收款项	暂未回款	按照合同约定及工程进度回款
济南市财政局	济南南海绵城市项目建设款	城市建设	PPP项目	是	2018年	否	142,253.92	PPP项目应收款项	7,965.89	按照合同约定及工程进度回款
邹城市财政局	邹城市城区路网建设工程建设款	道路工程	PPP项目	是	2018年	否	48.84	PPP项目应收款项	暂未回款	按照合同约定及工程进度回款
赣州市财政局	建成区路灯改造工程建设项目	城市建设	PPP项目	是	2018年	否	7,425.47	PPP项目应收款项	暂未回款	按照合同约定及工程进度回款
宣城市财政局	宣城火车站东广场及龙川路改扩建一体化工程建设款	道路工程	PPP项目	是	2018年	否	18,532.03	PPP项目应收款项	暂未回款	按照合同约定及工程进度回款
聊城市财政局	聊城市东昌府区西关街（昌润路-西环路）建设款	道路工程	PPP项目	是	2018年	否	2,944.96	PPP项目应收款项	暂未回款	按照合同约定及工程进度回款
宣城市财政局	宣城市青弋江大道七标工程政府和社会资本合作项目建设款	道路工程	PPP项目	是	2018年	否	13,903.25	PPP项目应收款项	暂未回款	按照合同约定及工程进度回款
	合计						247,121.76			

(3) 长期股权投资

最近三年，发行人长期股权投资余额分别为 928,133.81 万元、713,740.84 万元和 368,247.08 万元，占非流动资产比重分别为 13.02%、8.39% 和 3.92%。其中，2017 年末较 2016 年末减少 214,392.97 万元，变动幅度为-23.10%，主要系对济南恒大西进投资咨询合伙企业、济南西进投资管理中心等公司的投资减少所致。2018 年末较 2017 年末减少 345,493.76 万元，变动幅度为-48.41%，主要系对济南恒大西进投资咨询合伙企业、济南西进堃宇投资管理中心（有限合伙）、齐鲁银行股份有限公司等公司的投资减少所致。

表 10-33：2018 年末发行人长期股权投资表

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末
对合营企业投资	55,493.20	278,093.20
对联营企业投资	312,753.88	435,647.64
减：长期股权投资减值准备	-	-
合计	368,247.08	713,740.84

（4）固定资产

最近三年，发行人固定资产余额分别为 1,789,697.25 万元、1,820,554.56 万元和 1,397,205.16 万元，占非流动资产比重分别为 25.11%、21.39% 和 14.86%。其中，2017 年末较 2016 年末增加 30,857.31 万元，变动幅度为 1.72%。2018 年末较 2017 年末减少 -423,349.40 万元，变动幅度为-23.25%。截至 2018 年末，固定资产房屋及建筑物中主要的公益性资产 605,879.41 万元。

表 10-34：2018 年末固定资产净值明细表

单位：万元、%

项目	2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	1,333,324.37	95.43	1,757,782.37	96.55
机器设备	40,699.61	2.91	39,436.24	2.17
运输工具	5,264.70	0.38	5,786.07	0.32
电子设备	3,186.14	0.23	2,732.22	0.15

项目	2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比
办公设备	93.70	0.01	1,331.99	0.07
其他	14,636.63	1.05	13,485.65	0.74
合计	1,397,205.16	100.00	1,820,554.56	100.00

(5) 投资性房地产

最近三年，发行人投资性房地产余额分别为 557.45 万元、154,104.31 万元和 250,298.22 万元，占非流动资产比重分别为 0.01% 和 1.81%、2.66%。其中，2017 年末较 2016 年末增加 153,546.86 万元，变动幅度为 27,544.51%，主要原因因为发行人部分房屋建筑物和土地使用权开始对外出租，从相关科目结转至投资性房资产。2018 年末较 2017 年末增加 96,193.91 万元，变动幅度为 62.42%。

表 10-35：截至 2018 末投资性房地产科目下主要土地资产明细表

序号	地块名称	土地证号	使用权类型	面积 (m ²)	取得方式	取得时间	用途	入账价值 (万元)	入账依据	是否足额缴纳出让金
1	槐荫区经十路南侧，党杨路西侧	鲁(2016)第 0139595 号	出让	22,972.00	出让	2015/9/29	商业	10,870.03	成本法	是
合计			-	22,972.00	-	-	-	10,870.03	-	-

(6) 在建工程

最近三年，发行人在建工程余额分别为 3,474,024.92 万元、4,753,796.15 万元和 5,672,609.84 万元，占非流动资产比重分别为 48.75%、55.86% 和 60.32%。其中，2017 年末较 2016 年末增加 1,279,771.23 万元，变动幅度为 36.84%，2018 年末较 2017 年末增加 918,813.69 万元，变动幅度为 19.33%，主要原因因为发行人在建项目持续投入。截至 2018 年末，在建工程中主要的公益性资产为

2,347,915.31 万元。

表 10-36: 截至 2018 年末主要在建工程情况

单位: 万元、%

项目名称	2018 年末		2017 年末	
	账面余额	占在建工程期末余额的比例	账面余额	占在建工程期末余额的比例
小清河综合治理工程	1,151,533.98	20.37%	1,008,822.47	21.22%
西客站片区安置三区	515,152.18	9.11%	470,775.83	9.90%
西客站片区市政道路	437,135.18	7.73%	430,622.26	9.06%
工业北快速路工程项目	402,184.13	7.11%	367,211.52	7.72%
二环南路道路建设工程	335,630.26	5.94%	311,075.51	6.54%
二环西路南延工程一期 二期高架	269,215.67	4.76%	234,903.64	4.94%
海绵城市项目	257,348.07	4.55%	208,964.61	4.40%
济西湿地公园	235,616.01	4.17%	206,496.93	4.34%
西客站片区配套设施	174,344.66	3.08%	157,397.84	3.31%
会展中心	170,879.44	3.02%	153,523.99	3.23%
合计	3,949,039.58	69.85%	3,549,794.60	74.66%

(7) 无形资产

最近三年, 发行人无形资产余额分别为 100,510.84 万元、140,926.10 万元和 244,537.98 万元, 占非流动资产比重分别为 1.41%、1.66% 和 2.60%。其中, 2017 年末较 2016 年末增加 40,415.26 万元, 变动幅度为 40.21%, 主要原因为购买的土地使用权增加。2018 年末较 2017 年末增加 103,611.88 万元, 变动幅度为 73.52%, 主要系新增非专利技术, 包括济南养老服务中心运营管理权及华谊传媒、华谊实景品牌使用费; 以及济南泉玉公司 PPT 特许经营权。

表 10-37: 2018 年末发行人无形资产明细表

单位: 万元、%

项目	2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比
土地使用权	135,064.83	55.23	139,838.55	99.23

项目	2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比
专利权	5.78	0.00	4.05	0.00
非专利技术	73,517.44	30.06	1.85	0.00
软件	1,142.29	0.47	719.34	0.51
其他	34,807.64	14.23	362.31	0.26
合计	244,537.98	100.00	140,926.10	100.00

表 10-38: 截至 2018 年末无形资产科目下主要土地资产明细表

序号	土地证号	使用权类型	面积 (m ²)	取得方式	用途	入账价值 (万元)	入账依据	是否足额缴纳出让金
1	槐荫国用 2013 第 0300047 号	国有土地使用证	34,349.00	招拍挂	其他普通商品住房用地	4,646.99	成本法	是
2	槐荫国用 2013 第 0300048 号	国有土地使用证	614,543.00	招拍挂	娱乐康体用地	37,059.01	成本法	是
3	市中国用 (2013) 第 0200004 号	出让	39,295.00	出让	工业	1,997.34	成本法	是
4	章国用 (2013) 第 18024 号	出让	55,420.00	协议出让	工业用地	1,179.70	成本法	是
5	鲁 (2016) 章丘市不动产权第 0008782 号	出让	53,028.00	协议出让	工业用地	1,757.02	成本法	是
6	鲁平阴县 2018 不动产权第 0002579 号	出让	32,246.00	协议出让	工业工地	1,030.02	成本法	是
7	天桥国用 (92) 字第 0402088 号	划拨	13,325.50	划拨	机关	1,496.45	成本法	是

8	天桥国用 (2000)字第 0400385号	划拨	8,422.70	划拨	机关、宣传	509.08	成本法	是
9	天桥国用 (92)字第 1302003号	划拨	5,718.00	划拨	市政	392.25	成本法	是
10	市中国用 (1998)字第 1627006号	划拨	12,282.50	划拨	市政设施	636.23	成本法	是
11	天桥国用 (2001)字第 0400208号	划拨	6,805.60	划拨	市政用地	432.84	成本法	是
12	市中国用 (2010)字第 0200059号	划拨	4,922.00	划拨	市政设施	555.25	成本法	是
13	天桥国用 (2001)字第 0400207号	划拨	5,731.10	划拨	市政用地	364.5	成本法	是
14	历下国用 (1999)字第 0100518号	划拨	19,439.00	划拨	工业	770.41	成本法	是
15	槐荫国用 (2001)字第 0300284号	划拨	6,191.30	划拨	市政公用设施	393.77	成本法	是
16	鲁(2016)济南市不动产权第0119628号	国有建设用地使用权	60,421.00	招拍挂	工业用地	2,892.52	成本法	是

17	鲁(2017)济南市不动产权第0065276号	国有建设用地使用权	7,319.00	招拍挂	商务金融用地	8,248.27	成本法	是
18	槐荫国用(2012)第0300016号	出让	16,951.00	招拍挂	商服用地	7,892.66	成本法	是
19	槐荫国用(2012)第0300017号	出让	67,150.00	招拍挂	商服用地	15,925.09	成本法	是
20	槐荫国用(2012)第0300018号	出让	64,997.00	招拍挂	商服用地	5,801.17	成本法	是
21	槐荫国用(2015)第0300040号	出让	34,487.00	招拍挂	街巷用地	23,547.56	成本法	是
22	槐荫国用(2015)第0300041号	出让	26,034.00	招拍挂	街巷用地	10,171.55	成本法	是
23	暂未办理	出让	1,655.68	招拍挂	商业金融业用地	1,412.05	成本法	是
24	暂未办理	储备	1,950.00	划拨	机关	2,150.53	成本法	否
25	暂未办理	储备	3,555.00	划拨	机关	2,182.36	成本法	否
26	暂未办理	储备	7,420.00	划拨	机关	1,620.21	成本法	否

合计	-	-	-	-	135,064.83	-	-
----	---	---	---	---	------------	---	---

表 10-39: 截至 2018 年末无形资产科目下土地使用权分类汇总情况

单位: 万元

类型	账面价值	宗数	出让金缴纳情况	权证获取情况	抵质押情况
出让地	123,560.95	14 宗	全部缴纳, 金额为 123,560.95 万元	均已经办理	否
划拨地	5,550.78	9 宗	全部缴纳, 金额为 5,550.78 万元	均已经办理	否
储备地	5,953.10	3 宗	均未缴纳	均未办理	否

(8) 其他非流动资产

最近三年, 发行人其他非流动资产余额分别为 272,730.83 万元、629,250.19 万元和 771,055.25 万元, 占非流动资产比重分别为 3.83%、7.39% 和 8.2%。其中, 2017 年末较 2016 年末增加 356,519.36 万元, 变动幅度为 130.72%, 主要原因为预付的付土地款及玉绣河流域 PPP 项目款增加。2018 年末较 2017 年末增加 141,805.06 万元, 变动幅度为 22.54%, 主要系预付土地款增加所致。

表 10-40: 2018 年末发行人其他非流动资产明细表

单位: 万元、%

项目	2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比
股权转让款	196,500.00	25.48	150,654.50	23.94
投资款	202,600.00	26.28	157,001.08	24.95
购房款	177,807.17	23.06	145,369.47	23.10
项目款	32,698.00	4.24	32,698.00	5.20
付土地款	159,288.64	20.66	53,546.28	8.51
玉绣河流域 PPP 项目预付款	0	0.00	89,980.86	14.30
待抵扣进项税	2,161.44	0.28	0	0.00
合计	771,055.25	100.00%	629,250.19	100.00

(七) 负债结构分析

1、负债结构分析

表 10-41：最近三年发行人负债结构情况表

单位：万元、%

科目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：	4,393,320.87	35.01	3,216,785.27	25.47	2,888,466.42	26.48
非流动负债：	8,155,242.75	64.99	9,414,634.59	74.53	8,019,097.93	73.52
负债合计	12,548,563.62	100.00	12,631,419.86	100.00	10,907,564.35	100.00

最近三年发行人负债合计分别为 10,907,564.35 万元、12,631,419.86 万元和 12,548,563.62 万元。其中流动负债为 2,888,466.42 万元、3,216,785.27 万元和 4,393,320.87 万元，流动负债占比占比分别为 26.48%、25.47% 和 35.01%；非流动负债为 8,019,097.93 万元、9,414,634.59 万元和 8,155,242.75 万元，非流动负债占比分别为 73.52%、74.53% 和 64.99%。

2、流动负债

表 10-42：最近三年发行人流动负债结构情况表

单位：万元、%

科目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	333,351.82	7.59	117,431.82	3.65	108,451.82	3.75
应付票据及应付账款	1,264,466.96	28.78	894,359.42	27.80	797,322.34	27.60
预收账款	1,183,730.16	26.94	603,967.08	18.78	609,339.86	21.10
应付职工薪酬	37,593.97	0.86	30,339.82	0.94	8,678.68	0.30
应交税费	41,325.83	0.94	80,239.83	2.49	44,196.50	1.53
其他应付款	853,430.05	19.43	733,195.68	22.79	843,145.44	29.19
保险合同准备金	1,223.14	0.03	414.29	0.01	303.15	0.01
一年内到期的非流动负债	678,177.90	15.44	686,951.38	21.36	427,335.82	14.79
其他流动负债	21.05	0.00	69,885.96	2.17	49,692.80	1.72
流动负债合计	4,393,320.87	100.00	3,216,785.27	100.00	2,888,466.42	100.00

最近三年，发行人流动负债分别为 2,888,466.42 万元、3,216,785.27 万元和 4,393,320.87 万元，占负债合计的比重分别为

26.48%、25.47%和 35.01%。发行人流动负债整体呈上升趋势，流动负债中主要包括应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和预收账款等。

(1) 短期借款

最近三年，发行人短期借款分别为 108,451.82 万元、117,431.82 万元和 333,351.82 万元，占流动负债比重分别为 3.75%、3.65% 和 7.59%。发行人短期借款总体呈现波动上升趋势。其中，2017 年末比 2016 年末上升 8,980.00 万元，变动幅度为 8.28%。2018 年末比 2017 年末上升 215,920.00 万元，变动幅度为 183.87%，主要原因为发行人增加银行贷款所致。

表 10-43：2018 年末短期借款担保情况

单位：万元、%

项目	2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	-	0.00	-	0.00
抵押借款	10,000.00	3.00	-	0.00
保证借款	320,400.00	96.11	104,480.00	88.97
信用借款	2,951.82	0.89	12,951.82	11.03
合计	333,351.82	100.00	117,431.82	100.00

(2) 应付票据及应付账款

1) 应付票据

最近三年，发行人应付票据分别为 16,571.80 万元、16,357.39 万元和 28,488.76 万元，占流动负债比重分别为 0.57%、0.51% 和 0.65%。发行人应付票据总体占比不大，呈现上升趋势。其中，2016 年末比 2015 年末上升 2,623.00 万元，变动幅度为 18.80%；2017 年末比 2016 年末减少 214.41 万元，变动幅度为-1.29%。2018 年末比 2017 年末增加 12,131.37 万元，变动幅度为 74.16%，主要系银行承

兑汇票增加所致。

2) 应付账款

最近三年，发行人应付账款分别 780,750.54 万元、878,002.04 万元和 1,235,978.20 万元，占流动负债比重分别为 27.03%、27.29% 和 28.13%。发行人应付账款总体呈现上升趋势。其中，2016 年末比 2015 年末上升 17,239.40 万元，变动幅度为 2.26%；2017 年末比 2016 年末上升 97,251.50 万元，变动幅度为 12.46%。2018 年末比 2017 年末上升 357,976.16 万元，变动幅度为 40.77%，主要系随着业务规模扩大，新增应付工程款所致。

表 10-44：2018 年末发行人应付账款的账龄分析情况表

单位：万元、%

账龄	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	金额	金额	比例
1 年以内	930,078.97	75.25	597,249.43	68.02
1-2 年	124,089.13	10.04	147,059.49	16.75
2-3 年	82,235.75	6.65	46,003.56	5.24
3 年以上	99,574.34	8.06	87,689.55	9.99
合计	1,235,978.20	100.00	878,002.04	100.00

表 10-45：2018 年末发行人应付账款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	与发行人关系	款项性质
中国建筑第八工程局有限公司	25,181.62	2.04	非关联方	工程款
济南市历城区人民政府华山街道办事处	12,523.16	1.01	非关联方	工程款
济南市槐荫区吴家堡街道办事处	12,188.00	0.99	非关联方	工程款
济南市槐荫区西客站片区工程建设指挥部	11,511.44	0.93	非关联方	征地补偿款
山东三箭建设工程管理有限公司	11,028.15	0.89	非关联方	工程款
合计	72,432.38	5.86		

(4) 预收款项

最近三年，发行人预收款项分别 609,339.86 万元、603,967.08 万元和 1,183,730.16 万元，占流动负债比重分别为 21.10%、18.78% 和 26.94%。发行人预收款项总体呈现上升趋势。其中，2017 年末比 2016 年末减少 5,372.78 万元，变动幅度为-0.88%。2018 年末比 2017 年末增加 579,763.08 万元，变动幅度为 95.99%，主要系公司商品房预售款增加所致。

表 10-46: 2017 年末发行人预收款项的账龄分析情况表

单位: 万元、%

账龄	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,092,076.05	92.26	524,789.18	86.89
1-2 年	66,816.04	5.64	70,449.70	11.66
2-3 年	20,007.75	1.69	3,364.56	0.56
3 年以上	4,830.32	0.41	5,363.63	0.89
合计	1,183,730.16	100.00	603,967.08	100.00

表 10-47: 2018 年末发行人预收款项前五名情况表

单位: 万元、%

单位名称	账面余额	占比	与发行人关系	款项性质
齐鲁交通（济南）京沪高速公路有限公司	11,263.29	0.95	非关联方	工程款
济南城鲁建设工程有限公司	6,418.93	0.54	非关联方	工程款
山东捷通建材有限公司	2,325.60	0.2	非关联方	材料款
青岛胶州湾发展有限公司	2,200.00	0.19	非关联方	工程款
山东君峰商砼有限公司	1,644.11	0.14	非关联方	材料款
合计	23,851.93	2.02		

(5) 应付职工薪酬

最近三年，发行人应付职工薪酬分别 8,678.68 万元、30,339.82 万元和 37,593.97 万元，占流动负债比重分别为 0.30%、0.30% 和 0.86%。发行人应付职工薪酬总体占比较小，呈现波动增长趋势。

其中，2016 年末比 2015 年末减少 533.05 万元，变动幅度为 -5.79%；2017 年末比 2016 年末增长 21,661.14 万元，变动幅度为 249.59%，主要系短期薪酬大幅增加所致。2018 年末比 2017 年末增长 7,254.15 万元，变动幅度为 23.91%。

（6）应交税费

最近三年，发行人应交税费分别 44,196.50 万元、80,239.83 万元和 41,325.83 万元，占流动负债比重分别为 1.53%、2.49% 和 0.94%。发行人应交税费总体占比较小，呈现上升趋势。其中，2016 年末比 2015 年末下降 3,797.11 万元，变动幅度为 -7.91%；2017 年末比 2016 年末上升 36,043.33 万元，变动幅度为 81.55%，主要系企业所得税大幅增加所致。2018 年末比 2017 年末减少 -38,914.00 万元，变动幅度为 -48.50%，主要由于企业所得税下降所致。

（7）其他应付款（合计）

1) 应付利息

最近三年，发行人应付利息分别为 59,753.66 万元和 37,444.81 万元和 42,925.97 万元，占流动负债比重分别为 2.07%、1.16% 和 0.97%。发行人应付利息总体占比较小，呈现波动趋势。其中，2016 年末比 2015 年末上升 14,742.16 万元，变动幅度为 32.75%，主要系政府置换债利息和债券融资计划利息大幅增加所致；2017 年末比 2016 年末减少 22,308.85 万元，变动幅度为 -37.33%，主要系政府置换债利息和企业债券利息大幅减少所致。2018 年末比 2017 年末增长 5,481.16 万元，变动幅度为 14.64%，主要系私募债利息增加所致。

2) 其他应付款

最近三年，发行人其他应付款分别 783,391.79 万元、695,750.87 万元和 810,504.07 万元，占流动负债比重分别为 27.12%、21.63% 和 18.45%。发行人其他应付款总体较为稳定。其中，2016 年末比 2015 年末上升 5,481.81 万元，变动幅度为 0.70%；2017 年末比 2016 年末下降 87,640.92 万元，变动幅度为-11.19%。2018 年末比 2017 年末增长 114,753.20 万元，变动幅度为 16.49%，主要系新增项目保证金、代建费用所致。

发行人其他应付款主要是 1 年以内和 1-2 年的账款，具体情况如下：

表 10-48：2018 年发行人其他应付款账龄分析

单位：万元、%

账龄	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	319,324.73	39.40	293,848.77	42.23
1-2 年	189,998.14	23.44	241,350.76	34.69
2-3 年	193,198.60	23.84	41,970.58	6.03
3 年以上	107,982.61	13.32	118,580.77	17.04
合计	810,504.07	100.00	695,750.87	100.00

表 10-49：截至 2018 年末发行人其他应付款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	与发行人关系	款项性质
青岛海尔地产集团有限公司	345,000.00	42.57	非关联方	押金保证金
中海地产集团有限公司	25,000.00	3.08	非关联方	押金保证金
山东省科学技术协会	20,049.16	2.47	非关联方	代建费
光大水务（济南）有限公司	9,929.49	1.23	非关联方	保证金
山东城山置业有限公司	7,810.00	0.96	非关联方	建设款
合计	407,788.64	50.31		

（8）保险合同准备金

最近三年，发行人保险合同准备金分别 303.15 万元、414.29 万

元和 1,223.14 万元，占流动负债比重分别为 0.01%、0.01% 和 0.03%。发行人保险合同准备金总体占比较小，为下属融资担保公司从其收入中提取的与其所承担的责任相对应的一定数量的基金。

(9) 一年内到期的非流动负债

最近三年，发行人一年内到期的非流动负债分别 427,335.82 万元、686,951.38 万元和 678,177.90 万元，占流动负债比重分别为 14.79%、21.36% 和 15.44%。发行人一年内到期的非流动负债总体呈波动上升趋势。其中 2017 年末比 2016 年末上升 259,615.56 万元，变动幅度为 60.75%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。2018 年末比 2017 年末减少 8,773.48 万元，变动幅度为-1.28%。

(10) 其他流动负债

最近三年，发行人其他流动负债分别 49,692.80 万元、69,885.96 万元和 21.05 万元，占流动负债比重分别为 1.72%、2.17% 和 0.00%。发行人其他流动负债总体呈波动下降趋势。其中，2017 年末比 2016 年末上升 20,193.16 万元，变动幅度为 40.64%，主要系短期融资券金额大幅增加所致。2018 年末较 2017 年末减少 69,864.92 万元，变动幅度为-99.97%，主要系偿还短期融资券所致。

3、非流动负债分析

表 10-50：发行人 2016-2018 年末流动负债结构情况表

单位：万元、%

科目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,355,439.18	28.88	2,287,227.17	24.29	1,704,447.16	21.25
应付债券	1,661,091.30	20.37	1,385,309.38	14.71	1,354,466.16	16.89
长期应付款	4,048,968.66	49.65	4,411,766.01	46.86	4,023,889.59	50.18
递延收益	75,358.55	0.92	1,319,608.06	14.02	929,917.65	11.60

科目	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税负债	14,385.06	0.18	10,723.98	0.11	6,377.39	0.08
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	8,155,242.75	100.00	9,414,634.59	100.00	8,019,097.93	100.00

最近三年，发行人非流动负债分别为 8,019,097.93 万元、9,414,634.59 万元和 8,155,242.75 万元，占负债合计的比重分别为 73.52%、74.53% 和 64.99%。发行人非流动负债整体呈上升趋势，非流动负债中主要包括长期应付款、长期借款和应付债券等。

(1) 长期借款

最近三年，发行人长期借款分别为 1,704,447.16 万元、2,287,227.17 万元和 2,355,439.18 万元，占非流动负债比重分别为 21.25%、24.29% 和 28.88%。发行人长期借款金额总体呈现上升趋势。其中，2017 年末比 2016 年末上升 582,780.01 万元，变动幅度为 34.19%，主要原因系保证借款和质押借款大幅增加所致。2018 年末比 2017 年末上升 68,212.01 万元，变动幅度为 2.98%。

表 10-51：2018 年末发行人长期借款担保情况

单位：万元、%

借款类别	2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	360,383.00	15.30	684,545.01	29.93
抵押借款	135,400.00	5.75	97,665.00	4.27
保证借款	1,609,347.47	68.32	1,374,010.00	60.07
信用借款	250,308.71	10.63	131,007.16	5.73
合计	2,355,439.18	100.00	2,287,227.17	100.00

(2) 应付债券

最近三年，发行人应付债券分别为 1,354,466.16 万元、1,385,309.38 万元和 1,661,091.30 万元，占非流动负债比重分别为 16.89%、14.71% 和 20.37%。发行人应付债券金额总体呈现上升趋势。

其中，2017年末比2016年末上升30,843.22万元，变动幅度为2.28%。2018年末比2017年末上升275,781.92万元，变动幅度为19.91%，主要系公司2018年度发行企业债券18济西投债及新增债权融资计划所致。

表 10-52：2018年末发行人应付债券情况

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
企业债券	329,965.90	194,787.83	306,127.73
私募债券	499,779.38	479,500.33	396,724.40
中期票据	149,622.09	169,161.02	198,539.47
境外债券	203,209.57	192,630.01	203,643.07
债权融资计划	478,514.37	349,230.19	249,431.48
合计	1,661,091.30	1,385,309.38	1,354,466.16

(3) 长期应付款（合计）

1) 长期应付款

最近三年，发行人长期应付款分别为3,936,822.58万元、3,519,455.39万元和3,942,898.79万元，占非流动负债比重分别为49.09%、37.38%和48.35%。发行人长期应付款金额总体呈现上升趋势。其中，2017年末比2016年末下降417,367.19万元，变动幅度为-10.60%。2018年末比2017年末增加423,443.40万元，变动幅度为12.03%，主要系政府置换债券增加所致。公司融资租赁借款利率区间为4.61%—6.55%。

表 10-53：2018年末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
长期应付款	4,211,307.89	3,602,455.14
减：未确认融资费用	75,147.38	12,994.93
一年内到期的长期应付款	193,261.72	70,004.82

合计	3,942,898.79	3,519,455.39
----	--------------	--------------

表 10-54: 2018 年末发行人长期应付款余额前十名

单位: 万元

债权人名称	2018 年 12 月 31 日	款项性质	占长期应付款期末余额的比例
济南市财政局	3,012,433.38	政府置换债券	76.4
建信资本管理有限责任公司	148,477.68	借款	3.77
长城财富资产管理股份有限公司	120,000.00	借款	3.04
中国外贸金融租赁有限公司	114,166.94	借款	2.9
济南土地储备槐荫中心	99,049.29	借款	2.51
上海爱建信托有限责任公司	88,000.00	借款	2.23
太平洋资金	85,000.00	借款	2.16
建信金融租赁有限公司	71,710.68	借款	1.82
济南市土地储备交易中心	70,000.00	借款	1.78
光大金融租赁股份有限公司	51,588.22	借款	1.31
合计	3,860,426.18		97.92

表 10-55: 2018 年末发行人政府置换债券明细表

单位: 万元

序号	贷款对象	贷款性质	保证方式	贷款金额	贷款年限	贷款时间	到期时间
1	济南市财政局	置换债券	信用保证	8,903	5	2015.6.29	2020.6.28
2	济南市财政局	置换债券	信用保证	8,902	7	2015.6.29	2022.6.28
3	济南市财政局	置换债券	信用保证	5,934	10	2015.6.29	2025.6.28
4	济南市财政局	置换债券	信用保证	63,136	5	2015.7.24	2020.7.23
5	济南市财政局	置换债券	信用保证	25,255	7	2015.7.24	2022.7.23
6	济南市财政局	置换债券	信用保证	37,882	10	2015.7.24	2025.7.23
7	济南市财政局	置换债券	信用保证	4,710	5	2015.9.14	2020.9.14
8	济南市财政局	置换债券	信用保证	4,710	7	2015.9.14	2022.9.14
9	济南市财	置换债券	信用保证	1,570	10	2015.9.14	2025.9.14

	政局						
10	济南市财政局	置换债券	信用保证	35,720	5	2015.9.28	2020.9.28
11	济南市财政局	置换债券	信用保证	35,720	7	2015.9.28	2022.9.28
12	济南市财政局	置换债券	信用保证	13,140	10	2015.9.28	2025.9.28
13	济南市财政局	置换债券	信用保证	31,640	3	2016.3.10	2019.3.9
14	济南市财政局	置换债券	信用保证	47,460	5	2016.3.10	2021.3.9
15	济南市财政局	置换债券	信用保证	47,460	7	2016.3.10	2023.3.9
16	济南市财政局	置换债券	信用保证	31,640	10	2016.3.10	2026.3.9
17	济南市财政局	置换债券	信用保证	10,100	3	2016.3.10	2019.3.9
18	济南市财政局	置换债券	信用保证	15,150	5	2016.3.10	2021.3.9
19	济南市财政局	置换债券	信用保证	15,150	7	2016.3.10	2023.3.9
20	济南市财政局	置换债券	信用保证	10,100	10	2016.3.10	2026.3.9
21	济南市财政局	置换债券	信用保证	2,260	3	2016.6.6	2019.6.6
22	济南市财政局	置换债券	信用保证	3,390	5	2016.6.6	2021.6.6
23	济南市财政局	置换债券	信用保证	3,390	7	2016.6.6	2023.6.6
24	济南市财政局	置换债券	信用保证	2,260	10	2016.6.6	2026.6.6
25	济南市财政局	置换债券	信用保证	47,120	3	2016.8.30	2019.8.30
26	济南市财政局	置换债券	信用保证	70,680	5	2016.8.30	2021.8.30
27	济南市财政局	置换债券	信用保证	70,680	7	2016.8.30	2023.8.30
28	济南市财政局	置换债券	信用保证	47,120	10	2016.8.30	2026.8.30
29	济南市财政局	置换债券	信用保证	36,180	3	2016.10.18	2019.10.17
30	济南市财政局	置换债券	信用保证	54,270	5	2016.10.18	2021.10.17
31	济南市财政局	置换债券	信用保证	54,270	7	2016.10.18	2023.10.17

32	济南市财政局	置换债券	信用保证	36,180	10	2016.10.18	2026.10.17
33	济南市财政局	置换债券	信用保证	47,311	7	2018.5.18	2025.5.17
34	济南市财政局	置换债券	信用保证	40,400	5	2018.8.6	2023.8.5
35	济南市财政局	置换债券	信用保证	5,500	5	2018.12.30	2023.12.30
36	济南市财政局	置换债券	信用保证	3,429	5	2015.6.26	2020.6.26
37	济南市财政局	置换债券	信用保证	3,429	7	2015.6.26	2022.6.26
38	济南市财政局	置换债券	信用保证	2,285	10	2015.6.26	2025.6.26
39	济南市财政局	置换债券	信用保证	279,488	5	2015.7.24	2020.7.24
40	济南市财政局	置换债券	信用保证	111,795	7	2015.7.24	2022.7.24
41	济南市财政局	置换债券	信用保证	167,693	10	2015.7.24	2025.7.24
42	济南市财政局	置换债券	信用保证	64,720	3	2016.3.10	2019.3.9
43	济南市财政局	置换债券	信用保证	97,080	5	2016.3.10	2021.3.9
44	济南市财政局	置换债券	信用保证	97,079	7	2016.3.10	2023.3.9
45	济南市财政局	置换债券	信用保证	64,720	10	2016.3.10	2026.3.9
46	济南市财政局	置换债券	信用保证	4,980	3	2016.3.25	2019.3.24
47	济南市财政局	置换债券	信用保证	7,470	5	2016.3.25	2021.3.24
48	济南市财政局	置换债券	信用保证	7,470	7	2016.3.25	2023.3.24
49	济南市财政局	置换债券	信用保证	4,980	10	2016.3.25	2026.3.24
50	济南市财政局	置换债券	信用保证	125,664	3	2016.6.6	2019.6.6
51	济南市财政局	置换债券	信用保证	188,497	5	2016.6.6	22021.6.6
52	济南市财政局	置换债券	信用保证	188,497	7	2016.6.6	2023.6.6
53	济南市财政局	置换债券	信用保证	125,664	10	2016.6.6	2026.6.6
54	济南市财	置换债券	信用保证	10,000	3	2016.6.6	2019.6.6

	政局						
55	济南市财政局	置换债券	信用保证	15,000	5	2016.6.6	2021.6.6
56	济南市财政局	置换债券	信用保证	15,000	7	2016.6.6	2023.6.6
57	济南市财政局	置换债券	信用保证	10,000	10	2016.6.6	2026.6.6
58	济南市财政局	置换债券	信用保证	56,000	3	2016.8.30	2019.8.30
59	济南市财政局	置换债券	信用保证	84,000	5	2016.8.30	2021.8.30
60	济南市财政局	置换债券	信用保证	84,000	7	2016.8.30	2023.8.30
61	济南市财政局	置换债券	信用保证	56,000	10	2016.8.30	2026.8.30
62	济南市财政局	置换债券	信用保证	162,200	7	2018.5.17	2025.5.17
合计				3,012,433			

2) 专项应付款

最近三年,发行人专项应付款分别为 87,067.01 万元、892,310.62 万元和 106,069.87 万元,占非流动负债比重分别为 5.36%、1.09% 和 1.30%。发行人专项应付款金额总体呈现波动下降趋势。其中,2016 年末比 2015 年末下降 194,102.61 万元,变动幅度为-69.03%,主要系公租房及配套基础设施项目专项应付款和 PPP 项目注册资本金大幅减少所致;2017 年末比 2016 年末上升 805,243.61 万元,变动幅度 924.86%,主要系市政公司工程专项应付款大幅增加所致。2018 年末比 2017 年末减少 786,240.75 万元,变动幅度-88.11%,主要系部分专项应付款转入资本公积所致。

(5) 递延收益

最近三年,发行人递延收益分别为 929,917.65 万元、1,319,608.06

万元和 75,358.55 万元，占非流动负债比重分别为 11.60% 和 14.02% 和 0.92%。发行人递延收益金额总体呈现大幅上升趋势。其中，2016 年末比 2015 年末上升 833,398.74 万元，变动幅度为 863.46%，主要系局转资项目和专项工程项目增加所致；2017 年末比 2016 年末上升 389,690.41 万元，变动幅度 41.91%，主要系专项工程项目增加所致。2018 年末比 2017 年末减少 1,244,249.51 万元，变动幅度 -94.29%，主要系部分递延收益转入资本公积所致。

表 10-56：2018 年末发行人递延收益

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比
政府补助	69,404.69	92.10%	73,731.44	5.59
局转资项目	-	-	491,985.05	37.28
运营维护类专项工程项目	1,032.98	1.37%	2,195.20	0.17
专项工程项目	4,920.88	6.53%	751,696.37	56.96
合计	75,358.55	100.00%	1,319,608.06	100.00

（6）递延所得税负债

最近三年，发行人递延所得税负债分别为 6,377.39 万元、10,723.98 万元和 14,385.06 万元，占非流动负债比重分别为 0.08%、0.11% 和 0.18%。发行人递延所得税负债总体呈上升趋势。其中 2017 年末比 2016 年末上升 4,346.59 万元，变动幅度 68.16%，主要系以公允价值计量可供出售金融资产公允价值持续增加所致。2018 年末比 2017 年末上升 3,661.08 万元，变动幅度 34.14%。

三、有息债务情况

（一）有息负债明细

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人有息债务余额为 9,644,450.34 万元，由短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款、应付债券、

长期应付款和少数股东权益构成，有息负债情况及担保结构如下：

表 10-57：截至 2018 年末发行人有息债务余额情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日
短期借款	333,351.82
一年内到期的非流动负债	678,177.90
长期借款	2,355,439.18
应付债券	1,661,091.30
长期应付款	3,942,898.79
永续债及永续融资	130,000.00
少数股东权益	672,170.29
合计	8,970,958.99

表 10-58：截至 2018 年末发行人有息负债期限结构

单位：万元，%

项目	2018 年 12 月 31 日	占比
1 年以内（含）	1,011,550.77	11.28
1 年以上	7,959,408.22	88.72
有息负债合计	8,970,958.99	100.00

（二）债务偿还压力测算

截至 2019 年 6 月末，结合本次债券的偿债计划以及本公司有息债务偿付计划，假设本次债券均为 10 年期债券，则本次债券发行后，未来各年度本公司预计偿债压力如下表所示：

表 10-59：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2027 年以后
有息负债当年偿付规模										
其中：银行借款偿付规模	41.16	62.69	19.85	14.00	-	3.79	1.02	3.47	16.38	109.07
融资租赁偿付规模	0.49	1.80	16.16	-	29.62	15.98	-	-	-	-
保险资金偿付规模	8.00	4.50	42.00	39.76	3.00	14.50	-	10.00	-	14.00
股权融资偿付	-	-	-	14.00	-	18.00	-	-	-	2.70

规模										
信托融资偿付规模	5.00	15.00	12.36	20.80	-	-	-	-	-	-
政府置换债务偿付规模	14.09	39.54	39.45	18.98	77.89	3.33	43.80	38.87	-	52.40
已发行债券偿付规模	13.60	32.00	38.10	78.00	-	20.00				33.00
本次债券偿付规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
合计	82.34	155.53	167.92	185.54	110.51	75.60	44.82	52.34	16.38	311.17

注：已发行债券包括发行人已发行的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券和非公开定向债务融资工具。

四、重大或有事项

（一）对外担保情况

截至 2018 年末，发行人合并范围外担保情况如下：

表 10-60：截至 2018 年末发行人对外担保情况

被担保单位	担保余额（万元）	担保期限
济南市城市投资集团有限公司	50,000.00	2016.06.15-2019.06.14
济南城市建设投资集团有限公司	4,284.00	2017.03.23-2020.03.23
济南城市建设投资集团有限公司	26,000.00	2017.05.10-2020.03.15
济南城市建设投资集团有限公司	150,000.00	2017.06.15-2020.6.14
济南城市建设投资集团有限公司	38,250.00	2017.5.25-2020.5.24
济南城市建设投资集团有限公司	69,700.00	2017.6.15-2020.6.14
济南旧城开发投资集团有限公司	30,000.00	2016.07.06-2019.07.06
济南市清源水务有限责任公司	6,650.00	2016.03.13-2019.03.13
济南城市建设投资集团有限公司	22,995.00	2017.03.23-2020.03.23
济南市城市建设投资有限公司	250,000.00	2013.12.18-2023.12.17
济南市城市建设投资有限公司	50,000.00	2013.12.18-2023.12.17
济南市城市建设投资有限公司	26,250.00	2015.03.16-2020.03.15
济南旧城开发投资集团有限公司	22,500.00	2016.5.31-2019.5.30
济南市城市建设投资有限公司	5,800.00	2015.12.25-2020.12.25
济南市城市建设投资有限公司	89,400.00	2015.10.10-2023.10.10
济南城市投资集团有限公司	10,000.00	2018.12.19-2020.12.19
济南市公共交通总公司	13,600.00	2018.4.27-2020.4.27
济南市公共交通总公司	4,500.00	2017.11.27-2019.11.27
济南市公共交通总公司	1,760.00	2018.7.25-2019.7.24
济南市公共交通总公司	1,537.00	2018.9.26-2019.9.25

济南市公共交通总公司	2,360.00	2018.11.23-2019.11.22
济南市公共交通总公司	2,272.00	2018.12.20-2019.12.20
济南市公共交通总公司	2,113.00	2018.10.25-2019.10.24
济南市公共交通总公司	10,000.00	2018.12.20-2019.12.20
济南市公共交通总公司	5,000.00	2018.3.21-2019.3.21
济南市公共交通总公司	5,000.00	2018.9.5-2019.9.5
济南市公共交通总公司	10,000.00	2018.11.6-2019.11.6
济南市公共交通总公司	10,000.00	2018.10.31-2019.10.31
济南市公共交通总公司	1,600.00	2016.12.28-2019.12.27
济南市公共交通总公司	6,500.00	2017.1.4-2020.1.3
济南市公共交通总公司	5,000.00	2018.12.26-2019.12.25
济南市公共交通总公司	5,000.00	2018.5.11-2019.5.10
济南市公共交通总公司	5,000.00	2018.12.26-2019.12.26
济南市公共交通总公司	5,000.00	2018.12.28-2019.12.27
济南市公共交通总公司	5,000.00	2018.2.28-2019.2.28
济南市公共交通总公司	2,000.00	2018.3.27-2019.3.28
济南市公共交通总公司	3,000.00	2018.3.29-2019.3.28
济南市公共交通总公司	4,000.00	2018.3.29-2019.3.28
济南市公共交通总公司	3,000.00	2018.3.27-2019.3.26
济南市公共交通总公司	10,000.00	2018.11.6-2019.11.6
济南市公共交通总公司	1,870.86	2018.8.28-2019.8.28
济南市公共交通总公司	6,000.00	2018.12.25-2019.12.25
合 计	982,941.86	

（二）重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至本募集说明书签署之日，发行人及合并范围内子公司无重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债事项。

（三）承诺事项履行情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无承诺事项。

五、受限资产情况

截至 2018 年末，发行人受限资产总额为 888,463.92 万元，包含货币资金、投资性房地产、在建工程、存货及长期应收款。合计受限金额占总资产比例为 4.59%。受限资产明细如下：

表 10-61：截至 2018 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	金额	受限原因
一、用于担保的资产		
其中：投资性房地产	178,071.33	设定抵押
在建工程	7,203.70	设定抵押
存货—开发成本	429,416.28	设定抵押
长期应收款（BT项目）	247,121.76	设定抵押
小计	861,813.07	
二、其他原因造成所有权或使用权受限制的资产		
其中：其他货币资金	26,650.84	保证金存款，使用受限
小计	26,650.84	
合计	888,463.92	

六、关联交易情况

（一）定价政策

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

（二）关联方及关联交易

1、控股股东

截至 2018 年末，发行人控股股东情况如下：

表 10-62：发行人 2018 年末控股股东情况表

发行人控股股东名称	关联关系	企业类型	注册地
济南市人民政府国有资产监督管理委员会	控股股东	国家机关	济南市

2、存在控制关系的关联方

发行人存在控制关系的关联方情况详见“第八条 发行人基本情况”中“五、发行人主要子公司基本情况”。

3、关联交易定价

公司的关联交易，遵循以下基本原则：诚实信用的原则；关联人回避表决的原则；公平、公开、公允的原则，关联交易的价格原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

4、关联方交易情况

最近三年，发行人无重大关联交易情况。

5、关联方应收应付款

截至 2018 年末，发行人关联方应收应付款情况如下表：

表 10-63：截至 2018 年末发行人关联方应收应付款情况

单位：万元

项目	单位名称	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收利息	济南恒大西区置业有限公司	123.19	123.19	123.19
其他应收款	山东中建西城投资有限公司	11.10	10.84	28.12
其他应收款	济南中建信和置业有限公司	12.16	11.53	5.16
其他应收款	济南恒大西区置业有限公司	10.39	10.39	10.39
其他应收款	济南金科西城房地产开发有限公司	38.41	37.48	29.37
其他应收款	山东美丽人生文化娱乐有限公司	25.54	25.54	25.54
其他应收款	山东高速济南投资建设有限公司	9.80	4.45	2,112.96
其他应收款	山东东西进股权投资基金管理有限公司	15.51	2,945.48	2,945.48
合计		246.10	3,168.90	5,280.21

(2) 关联方担保

截至 2018 年末，发行人无关联方担保。

第十一章 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至本次债券募集说明书出具之日，发行人已发行尚未兑付的债券相关情况如下：

发行人	债券简称	债券种类	发行日期	到期日期	余额(亿元)	票面利率(%)
济南西城投资开发集团有限公司	17 济西城投 MTN002	永续中期票据	2017-08-16	2022-08-18	5.00	5.59%
济南西城投资开发集团有限公司	17 济西城投 MTN001	永续中期票据	2017-06-12	2022-06-14	8.00	5.95%
济南西城投资开发集团有限公司	17 济西城投 PPN002	定向工具	2017-05-24	2022-05-26	10.00	5.60%
济南西城投资开发集团有限公司	17 济西城投 PPN001	定向工具	2017-05-17	2022-05-19	10.00	5.50%
济南滨河新区建设投资集团有限公司	18 济南滨河 PPN002	定向工具	2018-03-290	2022-03-30	17.00	6.00%
济南滨河新区建设投资集团有限公司	18 济南滨河 PPN001	定向工具	2018-02-12	2022-02-13	10.00	5.50%
济南滨河新区建设投资集团有限公司	17 济南滨河 PPN001	定向工具	2017-10-25	2022-10-26	3.00	5.50%
济南西城投资开发集团有限公司	18 济西投债	企业债	2018-12-14	2028-12-18	33.00	4.63%
济南西城投资开发集团有限公司	19 济西城投 CP001	短期融资券	2019-3-11	2020-3-13	7.00	3.30%
济南西城投资开发集团有限公司	19 济西 01	私募债	2019-04-22	2024-04-25	20.00	4.50%
济南西城投资开发集团有限公司	19 济西 02	私募债	2019-08-15	2024-08-20	15.00	4.50%
济南城市建设集团有限公司	19 城建 01	私募债	2019-04-15	2022-04-16	30.00	4.50%
济南城市建设集团有限公司	19 城建 02	私募债	2019-11-07	2022-11-08	30.00	4.20%
合计	-	-	-	-	198.00	

发行人的下属的子公司济南西城投资开发集团有限公司于

2016 年 10 月 11 日在海外成功发行简称为“济南西投集团 /3.125%/B2021”的海外债券，规模 3 亿美元，期限 5 年，票面利率 3.125%。

“12 济小清河债”募集说明书中对募集资金用途披露如下：“本期债券募集资金用于济南市小清河综合治理工程”。截至 2018 年末，“12 济小清河债”募投资金已使用完毕。截至 2019 年 9 月 5 日，“12 济小清河债”已兑付。

“18 济西投债”募集说明书中对募集资金用途披露如下：“本期债券拟募集资金 33 亿元，拟将募集资金中 19.8 亿元用于济南西部新城会展中心项目建设，剩余 13.2 亿元用于补充流动资金。上述项目均经有关部门批准”。截至 2018 年末，“18 济西投债”募集资金尚未使用完毕。

截至募集说明书出具日，除上述情况外，发行人无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。

二、发行人已发行尚未兑付的资产证券化产品及各类私募债权品种的情况

截至募集说明书出具日，发行人已发行尚未兑付的资产证券化及债券融资计划情况如下表所示：

序号	发行人	债券种类	发行日期	到期日期	目前余额（亿元）	发行期限(年)	票面利率	兑付情况
1	济南西城投资开发集团有限公司	北金所债权融资计划	2016/3/24	2019/3/24	5	3	5.58%	未到期兑付

2	济南西城投资开发集团有限公司	北金所债权融资计划	2016/6/30	2019/6/30	5	3	5.58%	未到期兑付
3	济南西城投资开发集团有限公司	北金所债权融资计划	2016/9/23	2019/9/23	5	3	4.98%	未到期兑付
4	济南西城投资开发集团有限公司	北金所债权融资计划	2017/4/11	2022/4/10	5	5	6.78%	未到期兑付
5	济南西城投资开发集团有限公司	北金所债权融资计划	2017/7/6	2019/7/6	5	2	5.90%	未到期兑付
6	济南西城投资开发集团有限公司	北金所债权融资计划	2017/11/13	2020/11/13	5	3	5.65%	未到期兑付
7	济南西城投资开发集团有限公司	北金所债权融资计划	2018/4/4	2021/4/4	3	3	6.78%	未到期兑付
8	济南西城投资开发集团有限公司	北金所债权融资计划	2018/9/5	2021/9/5	10	3	5.98%	未到期兑付
合计			-	-	43	-		-

截至本募集说明书签署日，发行人未进行高利融资，发行人已发行的企业债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。发行人不存在对其他企业发债提供担保或差额补偿的情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金使用

本期债券拟募集资金 15 亿元人民币, 全部用于补充公司营运资金。

二、发行人相关承诺

发行人承诺, 本期募集资金用于符合国家产业政策的用途; 不用于房地产投资和过剩产能投资, 不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资, 不用于弥补亏损和非生产性支出, 不用于金融板块业务投资, 不转借他人; 不用于不符合国家产业政策相关领域的内容。

济南城建承诺不承担政府融资职能, 发行本期公司债券不涉及新增地方政府债务。

第十三条 偿债保障措施

本次债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、设立偿债资金专户，指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本次债券募投项目的经营收入及发行人自身盈利为本次债券的本息偿付提供强有力的外部保障。

一、偿债资金来源

（一）稳定持续的经营活动现金流入

根据发行人目前财务状况，发行人正常的经营活动可为发行人带来较为稳定的现金流入，目前已形成了以工程施工为主，在充分发挥自身资源、技术优势的基础上多元化发展的经营模式，其主营业务板块为：工程施工、土地熟化、房屋销售、成品油销售等各类综合性服务。发行人在加大产业化经营的前提下已经积极地参与到市场经营活动中，2016-2018 年发行人实现营业总收入分别为 2,631,844.80 万元、1,823,512.94 万元和 2,314,072.65 万元，主营业务收入保持稳中有增的态势。2016—2018 经营活动产生的现金流入分别为 3,991,419.50 万元、3,322,424.34 万元和 3,408,439.16 万元，发行人经营活动每年均能产生稳定的现金流入且规模较大，为偿还

债务提供了稳定的现金流支持。

（二）政府给予发行人的政策支持

作为济南市重点打造和扶持的大型城市基础设施建设和国有资产运营主体，股东济南市国资委已在优质资产出资、运营补贴等方面给予了发行人大力支持。

最近三年，发行人分别收到财政补贴 18,903.22 万元、39,933.05 万元和 20,671.98 万元；为保障投资区基础设施建设及城建改造的可持续投入，股东济南市国资委将协调济南市各部门在依法出资及业务运营中财政补贴等方面继续给与发行人大力支持。

（三）发行人具有较多可变现资产

截至 2018 年末，发行人货币资金为 1,444,048.59 万元、可供出售金融资产 387,280.76 万元、存货 6,456,684.71 万元。发行人货币资金、可供出售金融资产和存货中包含的受限资产较少。如果本次债券到期前，发行人所持有的现金不足以偿还本息，发行人可以将上述资产用于补充偿债资金缺口。

（四）公司间接融资能力有力支撑本次债券兑付

多年来发行人与多家金融机构保持着长期良好的合作关系，外部融资渠道畅通，拥有优良的信用记录。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人获得建设银行、工商银行、中信银行、民生银行和北京银行等多家金融机构授信总额 567.19 亿元，其中已使用授信额度 315.60 亿元，未使用授信额度 251.59 亿元。未来，发行人将综合既有负债结构、投资计划、项目现金流等情况，动态调整新增负债期限结构，以降低偿债压力。加上充裕的银行授信支持，发行人具有较强的还

款能力，为本次债券本息及时、全额兑付提供有力保障。

截至本募集说明书签署日，发行人各类融资活动进展情况良好，未发生逾期或不良记录。

（五）多元化的盈利模式

发行人是济南市城市基础设施建设主体，业务涵盖了土地整理开发、重大项目基础设施建设、建筑工程施工及房地产等领域。截至到 2018 年末，发行人全资及控股的一级子公司 11 家，主要包括济南西城投资开发集团有限公司、济南滨河新区建设投资集团有限公司、济南城建集团有限公司、济南黄河路桥建设集团有限公司、济南城隧建设工程有限公司等。发行人主营业务收入目前主要以土地开发整理和建筑工程施工业务收入为主，但随着其他板块的发展和成熟，发行人未来对业务板块进一步联动和整合，其经营性收入将持续增加，具体表现在以下几个部分：滨河商务中心的商铺出售出租收入，公租房租赁收入，桥遂项目的道路收费收入、房地产开发收入等。多元化的盈利模式和逐渐突出的具有稳定现金流的经营性项目收入为本期债券的到期偿还提供有力支持。

二、偿债计划及安排

本次债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、设立偿债资金专户，指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资

金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本次债券募投项目的经营收入及发行人自身盈利为本次债券的本息偿付提供强有力的外部保障。

（一）偿债资金专项账户

为了保证本次债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在平安银行济南分行建立专项偿债资金账户，偿债资金来源于发行人稳健经营产生的现金流、募集资金投向项目产生投资收益的现金流等。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。平安银行济南分行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。偿债资金专户内的资金除用于本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本次债券的还本付息工作，自成立起到付息或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为支撑的财务安排，以提供充分、可靠的資金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。公司偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力

保障。

（四）债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人具有不确定性，发行人特为债券持有人聘请平安证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，代理债券持有人监督公司经营状况，与公司之间进行谈判及债券持有人会议授权的相关事项。

发行人已与平安证券股份有限公司签订《债权代理协议》。

第十四条 投资人保护机制

为确保本次债券还本付息，维护全体债券持有人的合法权益，公司聘请了平安证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，签署了债权代理协议（附《债券持有人会议规则》）。

一、债权代理协议

（一）发行人的承诺和权利

1、发行人应按募集说明书的约定向债券持有人支付本期债券本息及其他应付相关款项。

2、发行人应对平安证券履行协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内，根据《管理条例》、《通知》、《存续期监管通知》及其他相关法律法规、部门规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及发行人信息披露制度的前提下，根据平安证券合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

3、发行人应自发现发生《债权代理协议》第 8.1 条规定的违约事件（下称“违约事件”）10 个工作日内以《债权代理协议》第 11.4 条规定的方式通知平安证券，并提供相关证明文件和/或说明资料，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

4、发行人在出现下列情形之一时，应在 10 个工作日内以《债权代理协议》第 11.4 条规定的方式通知平安证券：

- (1) 经营方针和经营范围发生重大变化;
- (2) 生产经营外部条件发生重大变化;
- (3) 未能清偿到期债务;
- (4) 预计到期无法偿付本期债券利息或本金;
- (5) 发生重大亏损 (净资产损失超过 10% 以上, 含 10%), 或重大损失 (净资产损失在 10% 以下) 可能对发行人还本付息能力产生重大影响;
- (6) 减资、合并、分立、解散、重组及申请破产 (自董事会就该等事项做出决议或收到法院破产受理裁定之日起);
- (7) 发生重大仲裁、诉讼或受到重大行政处罚可能对发行人还本付息能力产生重大影响;
- (8) 未能履行《募集说明书》的其他约定对发行人还本付息能力产生重大影响;
- (9) 订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同, 和/或资产负债率超过 85% 的情形;
- (10) 拟变更《募集说明书》约定条款;
- (11) 申请发行新的债券;
- (12) 本期债券被暂停或终止转让交易;
- (13) 担保物 (如有) 发生重大不利变化;
- (14) 预计无法按时、足额收取应收账款质押 (如有) 担保账户

资金；

(15) 发行人擅自转让或以其他方式处分用于为本期债券进行质押担保的应收账款(如有)，或试图设定任何其他担保利益而损害债券持有人依法享有的质权(如有)的情形；以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

(16) 国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形。

5、按照双方书面约定及时向平安证券支付代理费用及报酬。

6、本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

7、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人和/或平安证券的干预。发行人应指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

8、履行《募集说明书》中约定的其他义务。

(二) 债券代理人的职责和承诺

1、平安证券应当按照相关法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定履行代理义务。

2、当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人。

3、发行人应将债券募集资金存入发行人在本期债券募集资金监管人处开立的募集资金专项账户，发行人应保证债券募集资金的用途和流向符合《募集说明书》的规定。平安证券应在本期债券存续期内持续监督债券募集资金的用途和流向，如果发现债券募集资金

用途和流向与《募集说明书》规定不一致的，平安证券应告知全体债券持有人。如果符合债券持有人会议召开条件的，应召集债券持有人会议。

4、预计发行人不能偿还债务或有不能偿还债务之虞时，平安证券在债券持有人会议决议的授权范围内，依法申请法定机关采取财产保全措施。

5、发行人不能偿还债务时，平安证券应及时通知债券持有人，并在债券持有人会议决议的授权范围内，参与发行人的重组、和解、重整或者破产等法律程序。

6、发行人若出现变更本期债券《募集说明书》约定条款、变更债权代理人、作出减资、合并、分立、重组、解散及申请破产等对债券持有人权益有重大影响的决定等事项时，平安证券在知悉后应及时通知债券持有人，并召开债券持有人会议。

7、平安证券应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

8、平安证券应按照《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。平安证券应执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

9、如果收到任何债券持有人拟发给发行人的通知或要求，平安证券应在收到该等通知或要求后两个工作日内按《债权代理协议》第 11.4 款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

10、平安证券应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券债权代理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

11、平安证券对与本期债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行本协议项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。

12、除《债权代理协议》第 4.12 款约定的情形外，平安证券不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务转委托给第三方履行。

13、为履行《债权代理协议》项下的职责和义务，平安证券在必要时有权聘请财务顾问和法律顾问等中介机构，上述中介机构的费用和/或报酬由发行人承担。

14、国家发改委相关规定及相关法律法规规定的平安证券应履行的相应职责。

15、债券持有人会议授权或决议要求平安证券履行的其他职责。

（三）债券持有人的权利与义务

- 1、债券持有人有权按照约定取得本期债券的利息、收回本金。
- 2、债券持有人对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与发行人的经

营管理。

3、债券持有人对发行人的经营状况不承担责任。

4、债券持有人可按《募集说明书》的规定对债券进行转让、赠与、质押。本期债券可以继承。

5、债券持有人根据法律法规和规章及规范性法律文件的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

6、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

7、债券持有人有权监督债权代理人并有权按照本协议第六条规定的程序更换不合格的债权代理人。

8、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。债券持有人单独行使权利，不得与有效的债券持有人会议决议相冲突。

9、债券持有人应遵守《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

10、债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

11、除法律、行政法规另有规定或者《募集说明书》及《债权代理协议》另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

二、持有人会议规则

（一）债券持有人会议的召开

1、出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

（1）拟变更《募集说明书》的约定；

（2）拟变更或解聘债权代理人；

（3）发行人未能按照《2019 年济南城市建设集团有限公司公司债券之偿债资金专户监管协议》约定及时足额提取偿债资金；

（4）发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；

（5）发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产；

（6）变更偿债资金专户监管人；

（7）发行人、债权代理人或其他有权提议召开债权持有人会议的人士或机构认为发生对债券持有人权益存在重大影响的其他事项时。

2、当出现《债券持有人会议规则》第十条第（二）项以外之任一情形时，发行人应在知悉或应当知悉该事项发生之日起 10 个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起 5 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。

3、当出现《债券持有人会议规则》第十条第（二）项之情形时，发行人应在债券持有人提出之日起 10 个工作日内，以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议。

4、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

（1）发行人；

（2）单独或合计持有未偿还债券本金余额 10% 以上（含 10%）的债券持有人；

（3）债权代理人；

（4）法律、法规规定的其他机构或人士。

5、单独或合计持有未偿还债券本金余额 10% 以上（含 10%）的债券持有人有权提出债券持有人会议议案。

6、发行人、持有本期债券且单独或合并持有发行人 10% 以上（含 10%）股权的股东、其他重要关联方及债权代理人，可参加债券持有人会议并提出议案，其代表的本期债券面值总额计入出席债券持有人会议的本期债券的总额，但不享有表决权，但由其作为代理人代理其他债券持有人并行使其他债券持有人的表决权的除外。

（二）债券持有人会议召开的程序

1、债券持有人会议由发行人或本期债券的债权代理人负责召集并主持，更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此外，若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议的，单独或合计持有未偿还债券本金余额 20% 以上（含 20%）的

债券持有人有权召集并主持。

2、提议召开债券持有人会议的一方应将提议召开会议的申请及议案以书面方式告知会议召集人。

3、会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审查。会议召集人审查通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内书面通知该提议人。

4、会议召集人应于会议召开前三十日以书面方式通知全体债券持有人、拟列席人员及其他相关人员，书面通知中应说明：

(1) 会议召开的时间、地点；
(2) 会议主持、列席人员；
(3) 出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序；

(4) 债券持有人会议的议事日程及会议议案；
(5) 债券持有人参加债券持有人会议应携带的相关证明。

5、拟出席会议的债券持有人应在会议召开日十五天前以书面方式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的债券面值。若出席会议的债券持有人所代表的债券面值总额未超过未偿还的本期债券本金总额的二分之一，需重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案。

再次通知后，会议的召开不受前款出席会议的比例限制。

6、发布召开债券持有人会议的通知后，会议不得无故延期。因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少十日以书面方式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，并在延期召开的书面通知中说明原因并公布延期后的召开日期。

7、债券持有人会议原则上应在发行人的住所地所在地召开。

8、会议召集人应对债券持有人会议制作签到单及会议记录。出席会议的发行人代表、债权代理人及债券持有人应在会议记录上签名。

（三）表决和决议

1、债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。

2、债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章；委托人为投资组织的，应出具有效的证明。

3、债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每100元人民币债券享有一票表决权。

4、债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在书面通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行

表决。

5、本期债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的本期债券持有人（或代理人）所持有效表决权的二分之一以上（不含二分之一）通过方可生效。

6、债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后二个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和/或受托人人数、出席会议的债券持有人和/或受托人所代表表决权的本期债券张数及占本期未偿还债券本金总额的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果及通过的各项决议的详细内容。

债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。

7、债券持有人会议决议通过后两个工作日内由会议召集人以公告等书面方式通知全体债券持有人。

8、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定决议除外。

9、债权代理人应监督债券持有人会议决议的执行，及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

10、议案未获通过的，会议召集人应在就会议决议书面通知中

作出说明。

11、就会议决议所作出的书面通知的内容中应包括：出席会议的债券持有人和代理人人数、所持（代理）债券份额及占债券发行总额的比例、表决方式以及决议的内容等。

12、债券持有人会议采取现场记名方式进行投票表决，不得采取通讯、网络等表决方式。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本次债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息：

一、与本次债券相关的风险与对策

(一) 相关风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济与金融政策、经济周期以及国际环境变化的影响，在本次债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

2、兑付风险

在本次债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能会对本次债券按时还本付息造成一定的影响。

3、流动性风险

由于本次债券的具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

4、违规使用债券资金相关风险

本次债券募集金额较大，在债券的存续期中，可能会有部分募集资金处于闲置状态。如果发行人利用闲置的债券募集资金进行其他活动，或者发行人没有按照募集说明书披露的用途使用募集资金，将会使得债券的还本付息得不到保障，产生不利影响。

5、偿债保障措施相关风险

本次债券募集资金期限较长，虽然发行人为本次债券的发行制定了切实可行的偿债保障措施，但在债券存续期间，也可能存在偿债保障措施落实不到位的情况，从而影响本次债券本息的偿付。

（二）与本次债券相关的风险对策

1、利率风险的对策

本次债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券上市交易，以提高债券流动性，为投资者提供一个管理风险的手段。

2、兑付风险的对策

目前发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕，发行人将在现有基础上进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升自身的持续发展能力。此外，发行人通过设置偿债资金专户和偿债资金，进一步降低了本次债券的偿付风险。

3、流动性风险对策

本次债券发行结束后，发行人将尽快向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本次债券在相关证券交易场所上市或交易流通，以降低流动性风险。

4、违规使用债券资金相关风险的对策

发行人对债券的相关使用进行了承诺，会按照相关法律法规要求对募集资金使用情况进行披露和报告，同时平安证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人，将按照《债权代理协议》履行相关监督职责。

5、偿债保障措施相关风险的对策

发行人按照相关要求已制定相对完善有效的偿债保障措施机制，同时平安银行和平安证券分别作为本次债券的监管账户银行和债权代理人，将按照相关协议及法律法规履行监督职责。

二、与发行人相关的风险和对策

（一）管理风险

1、在建工程及项目管理风险

由于发行人拥有城市基础设施建设项目投资业务，投资项目规模较大，项目建设周期较长，如果项目施工和运营管理不当，则有可能影响项目按期竣工及投入运营。同时项目投资回收期较长也会对项目收益的实现产生不利影响。

2、投融资管理风险

公司投资运营的城市基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着济南城市建设的快速发展，公司未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

3、法律风险

发行人在项目开展过程中需经过多个环节，签订诸多合同，如招投标合同、监理合同、设计合同、劳务分包合同、专业分包合同、设

备租赁合同、材料采购合同、委托加工生产合同等，由于合同体系非常复杂，将给发行人带来一定的合同风险。此外，因工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能导致潜在诉讼风险，影响公司正常的生产经营。

4、发行人对下属公司的管理风险

发行人拥有多家子公司，资产和业务涉及多个板块，行业差异较大，发行人及下属子公司的货币资金使用、成本费用控制和财务成果控制系统是维持发行人正常经营、及时反馈业务经营情况的前提，任何该方面的管理不当都有可能直接影响发行人的财务状况，或者使管理层无法作出正确的经营判断，这对发行人加强内部管理提出了更高的要求。

5、董事、监事缺位风险

依据发行人公司章程，发行人应有董事10人，其中职工董事1人；应有监事5人，其中职工代表监事3人。截至本募集说明书签署之日，发行人实际董事人数为9人，无职工董事；监事会人员2人，无职工监事。存在董事、监事缺位情况。主要系集团组建时间较短，暂未成立职工代表大会，因此无法召开职工代表大会选举职工董事和职工监事。发行人将按照《公司章程》规定尽快成立职工代表大会，完善董事会、监事会组成人员。目前发行人董事会成员已经达到《公司法》规定的最低人数要求且达到《公司章程》规定的全体董事人员的一半以上，能够对公司重大事项作出有效决策。发行人董事会、监事会的人员情况不会对本次发行构成实质性的法律障碍。但董事和监事人数

不足可能对公司造成董事、监事缺位的风险。

6、公务员兼职风险

根据《公务员法》第42条规定：“公务员因工作需要在机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬。”发行人监事会成员周宝成和刘兵为公务员兼职，但不在公司领取薪酬，其任职与领薪情况符合《公务员法》及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定。尽管不存在在发行人处领薪的情形，符合《公务员法》等法律法规的要求，但可能存在因其公务员在任期内调动岗位的风险。

发行人未来若出现公务员在担任本职工作外，在发行人处进行兼职未获得有关机关批准或在发行人处领取兼职报酬，发行人也将面临一定的公务员兼职风险。

7、突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险

发行人作为国有独资企业，已经制定了完善的公司治理结构，但如果发生突发事件，如事故灾难、生产安全事件、公司董事、监事、高级管理人员丧失民事行为能力或者涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序，公司可能出现董事、监事、高管人员缺位或是临时更换人员的情况，使公司的日常治理受到一定影响，存在一定的突发事件引发公司治理结构突然变化的风险。

8、发行人整合风险

发行人为新组建的集团企业，在人力资源、战略管理、组织管理、企业文化等多方面均需要进行一系列的整合。可能会出现各主要子公司及管理层的利益矛盾导致整合出现较大不确定性的风险。

（二）财务风险

1、企业存货周转率及总资产周转率较低的风险

发行人所处行业主要为城市基础设施建设行业，其行业特点是项目投资金额较大、建设周期较长、资金回收期也较长。最近三年，发行人总资产周转率分别为0.18、0.11和0.13，应收账款周转率分别为3.47、2.09和2.38，存货周转率分别为0.59、0.31和0.33，总资产周转率和存货周转率偏低，发行人存在资产周转能力较差导致的流动性风险。

2、应收账款金额较大的风险

最近三年，发行人应收账款余额分别为824,370.47万元、887,677.40万元和1,054,698.24，占流动资产比重分别为9.41%、9.72%和10.60%。发行人应收账款余额总体呈现增长的趋势，占流动资产的比重也总体上升，发行人面临应收账款增长过快的风险。随着发行人生产经营规模不断扩大，应收账款增长迅速，较大规模的应收账款占用公司较多营运资金，可能增加发行人资产管理的难度，若款项不能及时回收，将会影响发行人的资金周转和运营，并存在发生资产减值的风险。

3、存货规模较大，资产变现及减值风险

发行人作为建筑施工企业，其存货主要包括原材料、自制半成品及在产品和库存商品，原材料主要是砂石料、钢材、沥青等工程材料，自制半成品及在产品为尚未完工的项目，库存商品为已完工但未验收的项目工程。最近三年，发行人存货账面价值分别为4,298,993.89万

元、5,321,572.71万元和6,456,684.71万元，占流动资产比重分别为49.08%、58.01%和64.88%，占比规模较大。发行人存货账面价值呈现逐年增加的趋势，占当期末流动资产的比重也逐年上升。发行人存货规模较大，受原材料市场影响较大，存在一定的资产变现及减值风险。

4、盈利能力波动较大的风险

最近三年，发行人分别实现主营业务收入2,617,415.79万元、1,811,121.93万元和2,294,482.68万元，分别实现营业毛利润272,134.53万元、332,201.22万元和381,471.00万元。公司主营业务收入及营业毛利润呈一定的波动趋势。公司主营业务收入主要为工程施工和土地熟化收入，公司根据具体中标项目和济南市城市整体规划开展工程施工和土地整理业务，依赖政府支持，不同年份可能会发生较大幅度波动，导致主营业务出现大幅波动，进而影响公司盈利能力的稳定。由于主营业务板块工程项目和土地整理面积存在的不确定性，公司盈利能力存在波动较大的风险。

5、对外担保规模较大的风险

截至2018年末，发行人对外担保余额982,941.86万元，分别为对济南旧城开发投资集团有限公司担保52,500.00万元，为济南市城市建设投资集团有限公司担保321,299.00万元，为济南市城市建设投资有限公司担保421,450.00万元，为济南市城市投资集团有限公司担保50,000.00万元，为济南市公共交通总公司担保131,112.86万元，为济南市清源水务有限责任公司担保6,650.00万元。被担保单位大多为国有企业，目前经营正常，但若未来被担保单位经营状况出现恶化，无

法全额归还债务，发行人将承担连带偿还责任。

6、有息负债规模和资金需求规模大，债务偿还和持续融资风险

发行人属于城市基础设施建设类企业，项目建设所需的资金部分来源于银行等金融机构的借款。近几年由于发行人投资项目及规模有较大增长，发行人的债务规模也不断扩大。最近三年，发行人资产负债率分别为68.66%、71.43%和64.83%，截至2018年末，发行人有息债务总额为9,644,450.34万元。虽然发行人偿债能力、声誉和信用记录均良好，并同时与多家商业银行保持着良好的合作关系，但随着发行人城市基础设施建设项目的增多，发行人未来的资金支出需求仍然较大，如果未来发行人利润、现金流量及融资环境发生不利变化，可能影响资金周转，从而导致偿债风险。

7、短期偿债压力较大的风险

近年来，发行人债务规模呈现上涨趋势，有息债务逐年增加。截至2018年末，发行人有息债务总额9,644,450.34万元，其中短期借款及一年内到期的非流动负债合计1,011,529.72万元，占有息债务总额的10.49%。2018年发行人经营性活动产生的现金流量净额出现较大幅度下滑。发行人面临短期偿债压力风险。

8、未来资本性支出较大的风险

根据发行人未来规划，2019-2021年公司仍以土地整理、公租房建设及市政重点工程等项目为主。发行人在建的西客站片区安置三区、西客站片区市政道路和小清河综合治理工程等项目总投资较大，未来三年计划投资额分别为23.51亿元、42.08亿元和39.54亿元，发行

人存在一定的资金压力。为满足项目建设的资金需求，发行人将积极拓宽融资渠道，通过新增利润、银行借款、资本市场直接融资等多种方式解决资金来源问题。但因发行人的融资能力取决于未来公司的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场变化状况等多方面因素，若发行人的融资要求不能被满足或融资成本大幅提高，将对发行人发展战略的实现和经营业绩产生一定的不利影响。

9、政府补贴收入波动的风险

最近三年，发行人分别获得政府补贴收入18,903.22万元、39,698.09万元和20,489.96万元，发行人收到的政府补贴收入占利润总额比例不大，但如果发行人获得的政府补贴收入波动，将对发行人营业利润总额产生不利影响。

10、发行人经营活动现金流波动风险

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-28,079.39万元、-135,725.39万元和-201,599.20万元，呈现净流出状态。公司根据具体中标项目和济南市城市整体规划开展工程施工和土地整理业务，不同年份可能会发生较大幅度波动，导致经营活动现金流出现大幅波动。公司经营性活动现金流存在波动较大的风险。

11、业务模式和盈利依赖政府支持及资产整合风险

发行人主营业务收入主要为工程施工和土地熟化收入，公司根据具体中标项目和济南市城市整体规划开展工程施工业务，不同年份可能会发生较大幅度波动；土地熟化收入存在波动，商业地产开发资金周转承压，受宏观政策影响较大。并且发行人资产均为济南市国资委划转，如果政府支持力度下降，发行人存在盈利能力下降及资产划

出风险。

（三）经营风险

1、宏观经济调控的影响

发行人土地整理开发和工程施工业务受宏观经济周期性波动的影响较大。我国GDP连续多年高速增长，推动公路、桥梁等基础设施建设不断上升。随着国内经济进入“新常态”，未来我国经济增长速度下降，将会导致该行业增长速度放缓，从而对发行人经营业绩及财务状况产生一定的负面影响。

2、行业激烈竞争风险

发行人在公路工程施工方面具有较完备的资质体系和丰富的施工经验，在综合施工能力上具有较强的优势。但随着国内大型建筑集团跨区域竞争的加剧、民营路桥施工企业的迅速崛起，国内路桥施工市场竞争日趋激烈。同时政府近年来不断深化政务公开化、透明化、公正化改革，引入市场竞争机制，今后路桥施工行业在资源、市场、人才方面的竞争将更加激烈。如果发行人不能保持和提升自身在路桥施工、市政工程和公路养护方面的优势，将有可能面临因行业竞争加剧带来的市场份额下降的风险。

3、市场集中度较高的风险

发行人虽然目前承建的项目较多，但工程施工业务的项目业主要集中于山东省内，以济南市公路工程施工项目居多，市场集中度较高。虽然发行人承建项目向山东省外进行扩展，但仍不可排除未来项目承接能力减弱，从而对公司业绩产生不利影响。

4、原材料价格波动风险

发行人从事路桥工程的投资规模和收益水平都受到工程原材料价格、人工工资等波动的影响。如果原材料价格或人工工资出现大幅上涨，则可能对发行人盈利能力产生不利影响。

5、土地价格波动的风险

发行人主要负责济南市国有土地的整理开发工作，土地整理与熟化收入是公司目前收入和利润的主要来源之一。随着中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大，房地产市场受到一定影响，进而影响到发行人土地供应的市场价格和交易量，对发行人主营业务收入形成一定的影响。

6、房地产市场政策变化风险

发行人主营业务之一为土地熟化整理业务，受当地房地产市场变化影响较大。2017年4月19日，济南市人民政府办公厅下发《关于进一步完善调控措施促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（济政办发〔2017〕13号），引导企业理性竞价：结合土地出让溢价率提高项目预售条件，居住用地出让溢价率达到100%以上（含）的，项目主体结构完工后方可申请办理商品房预售许可；溢价率达到150%以上（含）的，项目竣工验收通过后方可申请办理商品房预售许可。设定居住用地出让最高限价，当竞买人报价超过最高限价时，按基础设施或公益设施建设进行出让。

同时，加强了限购政策：济南市户籍家庭已拥有一套住房或有住房贷款记录的，申请住房贷款均视为第二套住房贷款，首付比例提高至60%。其中商业按揭贷款最长年限缩短至25年，公积金贷款利率执

行基准利率的1.1倍。暂停向使用过2次及以上住房公积金贷款的家庭发放公积金贷款。取消凭缴纳住宅维修资金证明提取住房公积金政策。非济南市户籍家庭购买住房贷款首付比例提高至60%，商业按揭贷款最长年限缩短至25年。（济南市全日制大学本科(含本科)以上学历的购房者，与用人单位签定正式用工合同，且连续缴纳社保满半年以上，可享有本地常住户口居民同等购房政策）。房地产政策的调整将一定程度上影响当地区域内土地成交情况，进而影响发行人收入状况。

7、安全生产的风险

发行人为建筑行业，注重安全生产风险问题，日常生产管理规范，措施完善，能够积极应对各类安全事件，目前发行人一直处在正常运营中。随着公司规模的扩大，若公司不能及时跟进改善安全生产制度或实际执行存在疏漏，将可能引发安全事故，直接影响正常的生产经营；如果发行人在发生重大安全生产事故时不能及时、有效解决，将对生产经营产生不利影响。

8、合同履约风险

近年来，随着公司生产经营规模的扩大，公司新签约合同也日益增多。虽然公司出具了相关的履约保函，但基于建筑施工中某些不可抗因素，如恶劣天气、地震等，公司或具有合同履约风险。

9、招投标风险

公司大量工程业务通过招投标方式来获得，尤其近年来，承担的工程业务量增长较快。尽管发行人在多数投标中会缴纳足额的投标保证金，但基于项目种类繁多以及招标方客户数量大等原因，发行人或

具有招投标风险。

10、突发事件引发的经营风险

突发事件具有偶发性和严重性，在本次债券存续期内，发行人如遇突发事件，出现对发行人经营决策具有重大影响的高管人员涉嫌重大违规、违法行为，或就重大经济事件接受有关部门调查等相关的突发事件，往往可能使得公司人员、财产受到危害，严重影响发行人的经营、建筑施工和工程管理，影响公司社会公众形象，公司治理和正常的经营决策易受到不利影响。从而影响到本期债券的按时、足额兑付。

（四）与发行人相关的风险对策

1、财务风险的对策

发行人将通过编制经营性现金流预算，引导各项经营性现金流平稳有序地发生，建立完善的收支管理制度与体系。同时，严格控制项目的施工进度，提高存货变现能力，应对经营性现金流紧张的风险。

2、经营风险的对策

发行人作为济南市国资委控股的国有企业，目前是济南市最大的地方基础设施建设投融资主体。同时，发行人具有良好的综合融资能力，多年来积极加强与金融机构和商业银行的合作，多渠道、全方位筹融资，较好地保障了项目开发建设的资金需求，发行人今后将不断提高管理水平、优化收入结构，不断提高公司整体运营实力，降低经营风险。

3、管理风险的对策

发行人将进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。同时按照市场化的招聘机制，选拔优秀的管理人才参与到国有资产的经营、管理、增值和保值工作当中来。

三、政策风险和对策

（一）政策风险

1、宏观经济政策风险

城市基础设施行业项目投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2、政府基础设施政策变化风险

发行人的市政道路建设业务很大程度上依赖政府部门兴建道路、桥梁、市政设施、环保设施、能源工程等项目的投资。政府对市政道路建设的投资通常受到宏观经济的影响，并具有一定的周期性。如果未来中央及地方政府大幅削减基建项目的投资规模，发行人承建的相关市政基础设施建设项目将会受到不利影响。

3、环保政策风险

发行人一贯重视在项目施工中的环境保护。发行人已严格按照国

内现行的环保法规和行政管理规定，在项目工地上安装了必要的环保设施，制定了相关的环保制度，以防止生产经营对周边环境的污染。发行人在建项目均根据《环境影响评价法》、《建设项目环境影响评价文件分级审批规定》等有关规定，取得各级环境保护部门的批复。但随着全民环保意识的增强，国家和地方政府可能会颁布更为严格的法律法规提高企业环保达标水平，因此发行人可能因环保法规在现有标准基础上更趋严格而导致生产成本增加。

4、产业政策变动风险

发行人从事经营领域主要涉及城市基础设施建设等行业，属于国家大力支持和发展的产业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。未来不排除国家对城市基础设施和保障性住房建设的宏观政策出现调控的可能，从而给发行人的经营管理活动带来潜在风险；同时政府对于土地利用、环境保护、物价水平的关注，可能会对公司相关业务的短期利润实现和现金回笼产生一定负面影响，从而影响债券的还本付息。

5、地方政府债务政策变化风险

国家严控地方政府债务，特别是对政府融资平台融资出台了大量限制政策。2016年以来，国家继续推行地方政府债券的发行工作，同时为加强地方政府性债务管理，国务院办公厅下发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），对地方政府性债务风险应急处置做出总体部署和系统安排。此外，财政部下发了《关于印发<地方政府性债务风险分类处置指南>的通知》（财预〔2016〕152号），依据不同债务类型特点，分类提

出处置措施，明确地方政府偿债责任，是对政府性债务管理的进一步细化。2017年4月26日，财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会和证监会联合发布《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预(2017)50号），要求全面组织开展地方政府融资担保清理整改工作、切实加强融资平台公司融资管理、规范政府与社会资本方的合作行为、进一步健全规范的地方政府举债融资机制等。2017年5月28日，财政部发布《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号），进一步规范政府购买服务管理，制止地方政府违法违规举债融资行为。上述规定弱化了城投企业与地方政府信用关联性，进一步规范地方政府举债融资机制。若未来政府出台更严厉的平台融资政策，会对企业融资产生一定影响。

6、融资平台政策变化风险

随着地方政府投融资平台的数量和融资规模的迅速发展，国务院和财政部分别下发了《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）。财预225号文在新预算法和国法43号文的基础上进一步提出，对地方政府债务余额实行限额管理等。目前，对不同行政级别融资平台实施的差异化信贷政策，对国家鼓励的项目继续进行信贷支持。这些差异化的政策将使省级、省会城市融资平台和从事保障房、公路类融资平台面临相对宽松的融资环境。发行人代建政府项目主要以土地整理、道路代建为主且采取市场化运作，受政策影响相对较小。若未来政府出台更严厉的融资平台融资政策，会对发行人产生一定的影响。

7、土地政策变化的风险

从中长期看，土地资源总体呈偏紧的态势，政府在土地政策上预计将会保持调控政策不放松，继续执行从紧的土地调控政策。控制用地规模，从严管理基础设施建设供地，逐步缩小划拨用地范围和数量，适当调整新增建设用地规模，通过集约用地稳定建设用地供应总量。国家和地方政府的土地政策的变化将对公司的基础设施建设用地带来一定影响。

8、整合事宜不确定的风险

根据“济政字[2017]31号文”，济南市将整合6大市级融资平台，截至募集说明书出具日，涉及济南城建集团的资产划转及平台整合事项尚未全部完成，整合事宜存在一定的不确定性。根据济南市政府规划，目前滨河集团和西城集团原承接的建设项目仍由其作为开发及建设主体，但未来济南市的城市基础设施及配套、棚改旧改等项目将统一由城市投资集团承担。

（二）政策风险的对策

发行人在现有的政策条件下将加强综合经营，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力。同时针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

第十六条 信用评级

发行人为本次债券发行聘请的中诚信国际信用评级有限责任公司已对发行人的长期信用评级和本次债券信用评级出具了评级报告。

一、本次发行信用评级报告概要

中诚信国际评定济南城市建设集团有限公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“2019 年第一期济南城市建设集团有限公司公司债券”的信用等级为 AAA。

中诚信国际肯定了济南市区域经济发展较快，为公司发展提供了良好外部环境；公司在济南市城市建设领域具有重要地位；强有力的政治支持等因素对公司发展的积极作用；同时，中诚信国际也关注到公司土地熟化收入存在波动，商业房地产开发资金周转承压，受宏观政策影响较大；近年债务上升较快，未来资本支出压力较大；公司平台整合工作仍在推进中，未来战略规划需进一步明确等因素对公司未来整体信用状况的影响。

（一）优势

（1）区域经济发展较快，为公司发展提供良好外部环境。

近年来济南市经济平稳增长，2018 年济南市实现地区生产总值 7,856.56 亿元，同比增长 7.4%；固定资产投资同比增长 9.6%，济南市稳步增长的区域经济实力为公司发展提供了良好的外部环境和基础。

（2）公司在济南市城市建设领域具有重要地位。

公司是在滨河集团、西城集团等 28 家企业的基础上合并组建而成，目前已完成合并一级子公司 11 家，被济南市政府定位为主要负责城市开发、建设与经营，在济南市城市建设领域具有重要地位。

（3）强有力的政府支持。

作为济南市整合后的 6 大市级投融资平台之一，公司得到市政府在业务开展、资产注入、政府补贴和债务置换等方的大力支持。

（二）关注

（1）土地熟化收入存在波动，商业房地产开发资金周转承压，受宏观政策影响较大。

土地熟化业务是公司重要业务之一，但该业务易受济南市政府土地规划的统筹安排影响；商业房地产存量项目销售缓慢，资金周转或将承压，同时易受宏观经济以及国家对房地产市场调控政策影响，存在一定不确定性。

（2）近年债务上升较快，未来资本支出压力较大。

为支持自身业务发展，公司资金需求量较大，债务规模近年来持续攀升，2016 年~2018 年末，公司总债务分别为 740.44 亿元、789.81 亿元和 882.35 亿元，未来各业务板块后续投资规模较大，公司仍面临较大的资金压力。

（3）公司平台整合工作仍在推进中，未来战略规划需进一步明确。

根据济南市政府规划，济南市整合 6 大市级融资平台，其中济南城建集团共整合 28 家企业。截至报告出具日，公司重要优质资产划转及平台整合事项已基本完成，但部分子公司尚未完成股权工商

变更登记。此外，公司未来战略规划需进一步明确。

二、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券的存续期内对本期公司债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期公司债券的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发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信，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，并在中诚信国际公司网站对外公布。

三、银行授信

发行人与多家金融机构保持了良好的合作关系，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人获得建设银行、工商银行、中信银行、民生银行和北京银行等多家金融机构授信总额 567.19 亿元，其中已使用授信额度 315.60 亿元，未使用授信额度 251.59 亿元。

表 15-1：截至 2018 年末公司金融机构授信及其余额一览表

单位：亿元

银行	授信额度	使用额度	剩余额度
北京银行	61.00	46.00	15.00
渤海银行	20.00	15.00	5.00
中国工商银行	65.50	13.93	51.57
光大银行	16.00	15.49	0.51
广发银行	10.00	9.80	0.20
国家开发银行	63.16	51.56	11.59
华夏银行	27.00	15.00	12.00
济南农村商业银行	8.00	4.75	3.25
中国建设银行	51.70	42.89	8.81

交通银行	30.00	11.00	19.00
莱商银行	2.00	1.40	0.61
民生银行	42.00	12.00	30.00
农业发展银行	25.00	5.11	19.89
中国农业银行	8.00	7.80	0.20
平安银行	18.00	12.00	6.00
齐鲁银行	21.90	11.94	9.96
青岛银行	5.00	5.00	0.00
日照银行	3.00	3.00	0.00
威海银行	23.00	6.29	16.71
兴业银行	3.10	2.00	1.10
招商银行	0.50	0.26	0.24
浙商银行	7.00	6.00	1.00
中国银行	3.53	3.53	0.00
中信银行	50.80	12.39	38.41
徽商银行	2.00	1.46	0.54
合计	567.19	315.60	251.59

四、信用记录

发行人最近三年不存在重大违法违约行为。

第十七条 法律意见

发行人为本次债券发行聘请的山东众成清泰（济南）律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

1、发行人的董事会和股东已经按照法定程序作出了批准本次债券发行的决议，相关决议的内容符合法律法规、规范性文件和公司章程的规定，合法、有效，发行人的本次发行经过济南市国资委的批准。发行人的本次发行已获得国家发展和改革委员会的批准。本次发行已经获得了现阶段必要的批准和授权。

2、发行人是依法设立并合法有效存续的有限责任公司（国有独资），具备《中华人民共和国公司法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规和规则指引规定的本次发行主体资格。

3、发行人具备《中华人民共和国公司法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规和规则指引规定的本次发行的实质条件。

4、发行人设立的程序、资格、条件、方式符合当时法律法规和规范性文件的规定。设立过程中不存在签订有违反法律、法规和规范性文件规定的相关合同，股东出资履行了必要的验资程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

5、发行人的股东具有法律、法规和规范性文件规定的担任股东的资格。发行人的股东人数、住所、出资比例均符合有关法律、法规和规范性文件的规定。股东已投入发行人的资产产权关系清晰，发行人现已合法拥有股东投入的资产。

6、发行人的业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务

独立，具有面向市场经营的资助自主经营的能力。

7、发行人的经营范围、经营方式符合有关法律法规和规范性文件的规定，未在中国大陆以外开展经营。发行人的主营业务突出，未发生过重大变更，不存在影响持续经营的法律障碍。发行人资信状况良好，无不良信贷记录。

8、发行人与持股5%以上的股东无重大关联交易；发行人与持股5%以上的关联方之间不存在同业竞争。

9、发行人主要财产的所有权或者使用权均通过合法方式获得，不存在产权纠纷或者潜在纠纷。发行人的部分资产因生产经营需要设定抵押担保，该部分资产权利的行使将依法受限，但是该权利受限对本次发行不构成法律障碍。

10、发行人重大合同合法有效，发行人履行该等合同不存在潜在的纠纷和风险。发行人最近三年不存在因违反环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等法律法规产生的侵权之债。发行人与持股5%以上的关联方之间无重大债权债务关系，不存在相互提供担保的情形。

11、发行人设立至今无合并、分立、减少注册资本等行为。

12、发行人及其子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求，发行人及其控股子公司最近三年不存在因违反税收管理法律法规受到行政处罚情形。

13、发行人的经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

14、发行人、持有发行人5%以上股权的股东，以及发行人现任董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

15、山东众成清泰（济南）律师事务所律师对发行人的《募集说明书》进行了审阅，确认其引用的众成清泰律师法律意见相关内容与法律意见书不存在矛盾。发行人《募集说明书》不致因所引用内容发生虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，众成清泰律师对引用内容的真实性、准确性和完整性依法承担责任。

16、发行人与本次发行有关的重大法律事项不存在法律风险。

第十八条 其他应说明的事项

一、交易流动安排

本次债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- (一) 国家发展和改革委员会对本次债券发行的核准文件；
- (二) 《2019 年第一期济南城市建设集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人经审计 2016-2018 年审计报告；
- (四) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本次债券出具的信用评级报告及有关持续跟踪评级的安排；
- (五) 山东众成清泰（济南）律师事务所为本次债券出具的法律意见书；
- (六) 《2019 年济南城市建设集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《2019 年济南城市建设集团有限公司公司债券持有人会议规则》；
- (八) 《2019 年济南城市建设集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

二、查询地址

投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 济南城市建设集团有限公司

住所：济南市历城区将军路 80 号

法定代表人：张海平

联系地址：济南市历城区将军路 80 号

联系人：林辰

联系电话：0531-55776086

传真：0531-55776082

邮政编码：250100

（二）平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 16 层

联系人：蔡敬平、赵肖、王晓磊

联系电话：010-56800293

传真：010-59734928

邮政编码：100033

（三）联席主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：姜琪、马凯、张哲戎

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话：010-60833113

传真：010-60833504

邮政编码：100026

此外，投资人可以在本次债券发行期内到如下互联网网址查阅
本次债券募集说明书全文：：

中国债券信息网网站：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行
人或主承销商。

（以下无正文）

附表一：

2019年第一期济南城市建设集团有限公司公司债券

发行网点一览表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	平安证券股份有限公司▲	投资银行事业部	深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层	杜亚卿 张涛	010-66299509 0755-22621508
2	中信证券股份有限公司▲	债务资本市场部	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	廖乔蔚 张奕頔	010-60837489

注：承销商名称后面标注“▲”，表示该承销商的销售网点可以销售在上海证券交易所发行的本次债券。

附表二：

发行人2016年-2018年合并资产负债表

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
货币资金	1,444,048.59	1,936,937.12	2,329,765.62
应收票据及应收账款	1,062,676.03	896,597.62	788,529.87
预付款项	175,788.31	203,755.79	376,839.28
其他应收款 ¹	509,060.63	513,424.14	496,165.80
存货	6,456,684.71	5,321,572.71	4,298,993.89
其他流动资产	303,261.25	264,668.86	433,298.09
流动资产合计	9,951,519.52	9,136,956.24	8,723,592.56
可供出售金融资产	387,280.76	229,118.03	512,879.51
长期应收款	247,121.76	-	-
长期股权投资	368,247.08	713,740.84	928,133.81
投资性房地产	250,298.22	154,104.31	557.45
固定资产	1,397,205.16	1,820,554.56	1,789,692.67
在建工程	5,672,609.84	4,772,716.88	3,492,829.86
生产性生物资产	1,532.97	1,563.86	1,530.05
无形资产	244,537.98	140,926.10	100,510.84
开发支出	10.94	10.94	10.94
商誉	13,850.32	13,850.32	13,786.92
长期待摊费用	11,822.20	25,649.92	14,246.60
递延所得税资产	38,197.97	8,559.86	0.75
其他非流动资产	771,055.25	629,250.19	272,730.83
非流动资产合计	9,403,770.45	8,510,045.81	7,126,910.22
资产总计	19,355,289.97	17,647,002.05	15,850,502.78
短期借款	333,351.82	117,431.82	108,451.82
应付票据及应付账款	1,264,466.96	894,359.42	797,322.34
预收款项	1,183,730.16	603,967.08	609,339.86
应付职工薪酬	37,593.97	30,339.82	8,678.68
应交税费	41,325.83	80,239.83	44,196.50
其他应付款	853,430.05	733,195.68	843,145.44
保险合同准备金	1,223.14	414.29	303.15
一年内到期的非流动负债	678,177.90	686,951.38	427,335.82
其他流动负债	21.05	69,885.96	49,692.80

¹ 其他应收款包括本募集说明书第十条发行人财务状况章节的“应收利息”及“其他应收款”两个科目

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债合计	4,393,320.87	3,216,785.27	2,888,466.42
长期借款	2,355,439.18	2,287,227.17	1,704,447.16
应付债券	1,661,091.30	1,385,309.38	1,354,466.16
长期应付款	4,048,968.66	4,411,766.01	4,023,889.59
递延收益	75,358.55	1,319,608.06	929,917.65
递延所得税负债	14,385.06	10,723.98	6,377.39
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	8,155,242.75	9,414,634.59	8,019,097.93
负债合计	12,548,563.62	12,631,419.86	10,907,564.35
实收资本（或股本）	3,665,600.40	3,528,831.29	-
其他权益工具	130,000.00	130,000.00	-
资本公积	1,683,886.28	246,471.96	3,870,234.44
其他综合收益	43,155.18	34,491.61	21,451.84
专项储备	7,539.45	3,979.80	713.93
盈余公积	-	-	-
未分配利润	604,374.74	403,213.77	386,602.66
归属于母公司所有者权益合计	6,134,556.05	4,346,988.43	4,279,002.87
少数股东权益	672,170.29	668,593.75	663,935.56
所有者权益合计	6,806,726.34	5,015,582.19	4,942,938.43
负债和所有者权益总计	19,355,289.97	17,647,002.05	15,850,502.78

附表三：

发行人2016-2018年度合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业总收入	2,314,072.65	1,823,512.94	2,631,844.80
其中：营业收入	2,313,986.89	1,823,477.40	2,631,844.80
已赚保费	85.75	35.55	-
营业总成本	2,152,218.33	1,703,116.64	2,499,262.27
其中：营业成本	1,932,601.64	1,491,311.72	2,359,710.27
△手续费及佣金支出	1.32	2.06	-
△提取保险合同准备金净额	808.85	111.13	303.15
税金及附加	15,883.43	12,037.47	22,356.40
销售费用	11,664.27	10,289.07	10,040.26
管理费用	91,898.55	96,580.86	76,546.84
研发费用	-	-	-
财务费用	68,292.44	35,368.60	28,630.72
资产减值损失	31,067.82	57,415.72	1,674.63
加：投资收益	47,690.01	98,717.06	52,692.47
资产处置收益	-53.54	176.14	648.59
其他收益	20,713.61	39,970.15	-
营业利润	230,204.40	259,259.65	185,923.59
加：营业外收入	3,860.43	1,772.82	21,339.27
其中：非流动资产处置利得	19.81	4.67	43.80
减：营业外支出	896.03	1,205.25	1,457.50
其中：非流动资产处置损失	82.64	338.52	24.83
利润总额	233,168.80	259,827.22	205,805.36
减：所得税费用	25,576.05	43,184.70	10,869.98
净利润	207,592.74	216,642.52	194,935.38
归属于母公司所有者的净利润	209,777.87	217,413.52	196,217.97
少数股东损益	-2,185.12	-771.00	-1,282.58
六、其他综合收益的税后净额	10,983.26	13,039.77	15,465.99
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	10,983.26	13,039.77	15,465.99

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
七、综合收益总额	218,576.00	229,682.29	210,401.38
归属于母公司所有者的综合收益总额	220,761.12	230,453.29	211,683.96
归属于少数股东的综合收益总额	-2,185.12	-771.00	-1,282.58

附表四：

发行人2016-2018年度合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 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	2,801,115.52	1,778,232.34	2,675,802.05
收到的税费返还	86.59	49.55	68.08
收到其他与经营活动有关的现金	607,237.05	1,544,142.44	1,315,549.38
经营活动现金流入小计	3,408,439.16	3,322,424.34	3,991,419.50
购买商品、接受劳务支付的现金	2,963,368.73	2,332,868.14	2,424,725.71
△客户贷款及垫款净增加额	-	3,000.00	-
支付给职工以及为职工支付的现金	123,953.14	93,899.43	85,316.21
支付的各项税费	140,690.24	58,477.56	55,804.42
支付其他与经营活动有关的现金	382,026.24	969,904.61	1,453,652.55
经营活动现金流出小计	3,610,038.36	3,458,149.73	4,019,498.89
经营活动产生的现金流量净额	-201,599.20	-135,725.39	-28,079.39
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	580,723.58	974,247.04	7,342,970.70
取得投资收益收到的现金	43,319.04	49,984.74	38,833.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	817.34	122.55	860.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	3,047.41	26,018.85
收到其他与投资活动有关的现金	112,373.84	102,007.65	598,570.48
投资活动现金流入小计	737,233.80	1,129,409.40	8,007,254.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,020,220.67	1,218,148.18	690,808.81
投资支付的现金	538,624.83	985,766.70	7,900,726.87
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,388.77	-	300
支付的其他与投资活动有关的现金	36,100.00	155,461.37	407,120.26
投资活动现金流出小计	1,596,334.27	2,359,376.25	8,998,955.94
投资活动产生的现金流量净额	-859,100.46	-1,229,966.85	-991,701.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	97,767.07	190,854.89	61,469.61
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	2,143.00	13,492.70
取得借款收到的现金	2,028,222.29	1,522,127.76	4,160,726.19
△发行债券收到的现金	729,148.00	369,204.00	446,981.67

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	151,202.21	558,464.99	569
筹资活动现金流入小计	3,006,339.57	2,640,651.64	4,669,746.46
偿还债务支付的现金	2,013,814.04	1,441,165.36	2,145,988.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	368,620.65	391,116.89	382,167.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	92,717.80	15,909.33	61,259.39
筹资活动现金流出小计	2,475,152.49	1,848,191.58	2,589,415.92
筹资活动产生的现金流量净额	531,187.07	792,460.06	2,080,330.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,053.32	5,182.53	6,676.38
五、现金及现金等价物净增加额	-527,459.27	-568,049.66	1,067,226.26
加：期初现金及现金等价物余额	1,936,798.76	2,504,848.42	1,437,622.16
六、期末现金及现金等价物余额	1,409,339.49	1,936,798.76	2,504,848.42