

济南城市建设集团有限公司
公司债券年度报告
（2019 年）

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

本公司在报告期内未发生可能对本公司债券的偿付以及债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况.....	8
七、 中介机构变更情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	12
三、 报告期内资信评级情况.....	14
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况	14
五、 报告期内持有人会议召开情况.....	14
六、 受托管理人履职情况.....	14
第三节 业务经营和公司治理情况.....	15
一、 公司业务和经营情况.....	15
二、 公司本年度新增重大投资状况.....	24
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	24
四、 公司治理情况.....	24
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	24
第四节 财务情况.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	25
三、 主要会计数据和财务指标.....	25
四、 资产情况.....	26
五、 负债情况.....	27
六、 利润及其他损益来源情况.....	27
七、 对外担保情况.....	28
第五节 重大事项.....	28
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	28
二、 关于破产相关事项.....	28
三、 关于司法机关调查事项.....	28
四、 其他重大事项的信息披露.....	28
（一）或有事项	28
（二） 承诺事项.....	29
（三）资产负债表日后事项中的非调整事项.....	29
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、发行人为可交换债券发行人.....	29
二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	29
三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	29
四、发行人为可续期公司债券发行人.....	29
五、其他特定品种债券事项.....	29
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第八节 备查文件目录.....	30

财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32
担保人财务报表.....	45

释义

公司、发行人、城市建设集团	指	济南城市建设集团有限公司
控股股东、实际控制人、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
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
人民银行	指	中国人民银行
银保监会	指	中国银行业监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本期债券的主体
律师、发行人律师	指	山东众成清泰律师事务所
中天运	指	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
《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》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近三年、报告期	指	2017 年度、2018 年度和 2019 年度
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元
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
金日公司	指	济南金日公路工程有限公司
金宇公司	指	济南金宇公路产业发展有限公司
黄河路桥	指	济南黄河路桥建设集团有限公司
城凤公司	指	济南成凤公路工程有限公司
城鲁公司	指	济南成鲁建设工程有限公司
成隧公司	指	济南城隧建设工程有限公司
小清河公司	指	济南市小清河开发建设投资有限公司
三馆	指	济南市图书馆、济南市美术馆和济南市群众艺术馆
二环西路	指	济南市槐荫区二环西路，为济南市南北方向主要道路
三馆二期	指	济南市图书馆（二期）工程、济南市美术馆（二期）工程和济南市群众艺术馆（二期）工程

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	济南城市建设集团有限公司
中文简称	建设集团
外文名称（如有）	Jinan Urban Construction Group Co., Ltd
外文缩写（如有）	无
法定代表人	张海平
注册地址	山东省济南市 济南市历城区将军路 80 号
办公地址	山东省济南市 济南市历城区将军路 80 号
办公地址的邮政编码	250131
公司网址	http://www.jncsjs.com/
电子信箱	bhjtjhcwb@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	范云天
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事、党委委员、总会计师
联系地址	济南市历城区将军路 80 号
电话	0531-55776085
传真	0531-55776082
电子信箱	bhjtjhcwb@163.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn
年度报告备置地	山东省济南市历城区将军路 80 号

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：济南市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人姓名/名称：济南市人民政府国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

不适用。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

√发生变更 □未发生变更

本公司董事长、法定代表人由李国祥变更为张海平、副总经理黄蓓离任。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 701-704
签字会计师姓名	杨锡刚、高绍燕

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	151432.SH
债券简称	19 济建 01
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人	田野、吴浩宇、杨绍康
联系电话	021-38677394

债券代码	162393.SH
债券简称	19 济建 02
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人	田野、吴浩宇、杨绍康
联系电话	021-38677394

债券代码	152378.SH
债券简称	19 济建设
名称	平安证券股份有限公司
办公地址	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
联系人	蔡敬平、赵肖、王晓磊、贾轩、孙宏昊
联系电话	010-56800293

债券代码	166402.SH
债券简称	20 济建 01
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人	田野、吴浩宇、杨绍康
联系电话	021-38677394

债券代码	152462.SH
债券简称	20 济建设
名称	平安证券股份有限公司
办公地址	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
联系人	蔡敬平、赵肖、王晓磊、贾轩、孙宏昊
联系电话	010-56800293

（三）资信评级机构

债券代码	151432.SH
债券简称	19 济建 01
名称	无
办公地址	不适用

债券代码	162393.SH
债券简称	19 济建 02
名称	无
办公地址	不适用

债券代码	152378.SH
债券简称	19 济建设
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

债券代码	166402.SH
债券简称	20 济建 01
名称	无
办公地址	不适用

债券代码	152462.SH
债券简称	20 济建设
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

七、中介机构变更情况

不适用。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	151432.SH
2、债券简称	19 济建 01
3、债券名称	济南城市建设集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）
4、发行日	2019 年 4 月 15 日

5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2022 年 4 月 16 日
8、债券余额	30.00
9、截至报告期末的票面利率 (%)	4.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者中的机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未付息兑付，首个付息日为 2020 年 4 月 16 日。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	162393.SH
2、债券简称	19 济建 02
3、债券名称	济南城市建设集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）
4、发行日	2019 年 11 月 7 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2022 年 11 月 8 日
8、债券余额	30.00
9、截至报告期末的票面利率 (%)	4.20
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者中的机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未付息兑付，首个付息日为 2020 年 11 月 8 日。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用

17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	152378.SH
2、债券简称	19 济建设
3、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
4、发行日	2019 年 12 月 31 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 1 月 3 日
7、到期日	2025 年 1 月 3 日
8、债券余额	15.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.57
10、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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者中的机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未付息兑付，首个付息日为 2021 年 1 月 3 日。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发调整票面利率选择权，首个行权日为 2023 年 1 月 3 日。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发投资者回售选择权，首个行权日为 2023 年 1 月 3 日。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	166402.SH
2、债券简称	20 济建 01
3、债券名称	济南城市建设集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）
4、发行日	2020 年 3 月 25 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 3 月 27 日
7、到期日	2025 年 3 月 27 日
8、债券余额	15.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.59
10、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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所

12、投资者适当性安排	面向合格投资者中的机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未付息兑付，首个付息日为 2021 年 3 月 27 日。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发调整票面利率选择权，首个行权日为 2023 年 3 月 27 日。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发投资者回售选择权，首个行权日为 2023 年 3 月 27 日。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	152462.SH
2、债券简称	20 济建设
3、债券名称	2020 年济南城市建设集团有限公司公司债券(第一期)
4、发行日	2020 年 4 月 20 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 4 月 22 日
7、到期日	2030 年 4 月 22 日
8、债券余额	30.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	2.73
10、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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者中的机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未付息兑付，首个付息日为 2021 年 3 月 27 日。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151432.SH

债券简称	19 济建 01
募集资金专项账户运作情况	正常

募集资金总额	30.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	按照募集说明书约定使用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

债券代码：162393.SH

债券简称	19 济建 02
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	30.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	按照募集说明书约定使用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

债券代码：152378.SH

债券简称	19 济建设
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	15.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	按照募集说明书约定使用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

债券代码：166402.SH

债券简称	20 济建 01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	15.00
募集资金期末余额	4.23
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	按照募集说明书约定使用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

债券代码：152462.SH

债券简称	20 济建设
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	30.00
募集资金期末余额	30.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	按照募集说明书约定使用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

况（如有）	
-------	--

募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控：☐是 ☒否

三、报告期内资信评级情况

债券代码	151432.SH
债券简称	19 济建 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
信用评级	AAA（主体评级）
评级展望	稳定

债券代码	162393.SH
债券简称	19 济建 02
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
信用评级	AAA（主体评级）
评级展望	稳定

债券代码	152378.SH
债券简称	19 济建设
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
信用评级	AAA（主体评级）/AAA（债项评级）
评级展望	稳定

债券代码	166402.SH
债券简称	20 济建 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
信用评级	AAA（主体评级）
评级展望	稳定

债券代码	152462.SH
债券简称	20 济建设
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
信用评级	AAA（主体评级）/AAA（债项评级）
评级展望	稳定

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

不适用

五、报告期内持有人会议召开情况

不适用

六、受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人国泰君安证券股份有限公司，债权代理人平安证券股份有限公司正常履职。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1、经营范围

发行人经营范围为：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；建筑安装工程；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）。

公司作为济南市重要的工程施工主体，主要经营业务包括工程施工业务、土地熟化业务，同时承担商品房销售、成品油销售、租赁及物业服务、运营维护等其他业务。

2、发行人所在行业状况

发行人所处行业的具体情况如下：

（1）行业现状和前景

从目前中国城市基础设施建设情况来看，虽然我国处于快速城镇化发展阶段，但城市基础设施水平还比较低，具体表现在：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水供给率、天然气普及率和道路硬化率比重低，污水、废物处理设施缺乏等。我国仍存在城市基础设施供给相对不足与城市基础设施需求迅速增长的矛盾。

城市基础设施建设在中国城市化进程中显得尤为重要，是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业。城市基础设施的逐步配套和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极作用，对城市土地增值、房地产业发展、商业服务业的繁荣以及地方经济的快速增长都有明显的支持和拉动作用。城市基础设施建设行业承担公共服务功能，具有社会性、公益性的特点，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

2015 年 12 月 20 日，中央城市工作会议指出，抓好城市这个“火车头”，把握发展规律，推动以人为核心的新型城镇化。《国家新型城镇化规划 2014-2020 年》提出“城镇化水平和质量稳步提升，城镇化格局更加优化，城市发展模式科学合理，城市生活和谐宜人，城镇化体制机制不断完善的发展目标”。我国城市发展已经进入新的发展时期，随着新型城市基础设施建设的推进，随着城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的

来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道转变。因此，在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本的积极参与的背景下，我国城市基础设施行业未来将快速发展，发展前景良好。

（2）济南市发展规划

济南作为山东省省会城市，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。发行人所负责的济南市西部新城和滨河新区是济南市“东拓、西进、南控、北跨、中疏”发展战略的重要组成部分。

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，不再用区域限制企业的发展，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企业整合情况。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”。

（二） 公司未来展望

1、集团未来三年整体发展策略

（1）指导思想

以党的十九大精神为指引，坚持党的领导地位，贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的五大发展理念，响应国有企业深化改革和金融体制改革号召，全面打造市场化投资运营企业，全面构建现代企业制度，围绕济南“打造四个中心、建设现代泉城”战略，促进济南城市建设事业发展，通过“八三四五”策略，打开产业发展格局，优化资源能力配置，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。

（2）集团未来三年“八三四五”发展策略

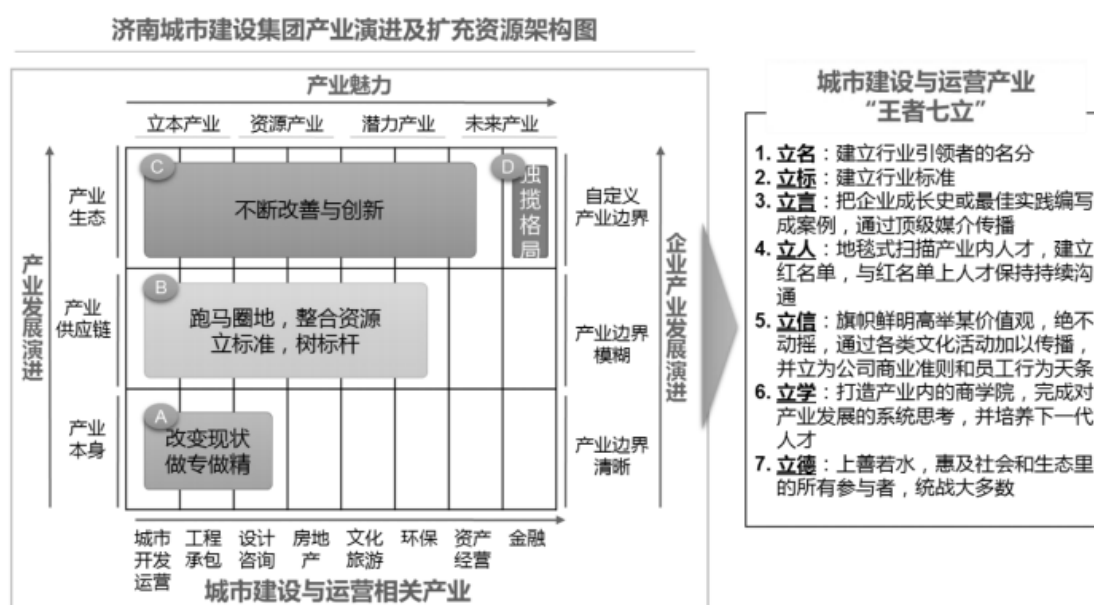
在业务发展布局上，推动“八轮驱动、三全打造”策略；在资源能力配置上，打造“四核能力、五优资源”。

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，如下表所示。

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；各类工程项目设计咨询	市政、公路、环保、房屋建筑
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下图所示：



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、建设及运营企业，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。

2、集团未来战略目标

（1）集团未来发展主题

集团未来的发展主旋律是夯实基础，集团将以“重大工程建设，组织融合过渡，产业格局打开”为阶段主题，实现：高效推进市政府交办的重大工程建设项目，完成公司整合、产业布局。

（2）集团未来主要经济指标

集团未来主要经济指标，如下表所示：

年度	2019 年	2020 年
营业收入（万元）	2,038,210.09	2,138,288.95
利润总额（万元）	330,945.08	357,398.67
经济增加值（万元）	420,608.39	386,323.56
资产总额（万元）	15,622,967.19	15,893,124.42
负债总额（万元）	10,778,380.17	11,042,601.40
资产负债率（%）	69%	69%
国有资产总额（万元）	4,844,587.02	4,850,523.01
国有资产保值增值率（%）	106%	100%

注：本表仅在“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，以及济南城建集团有限公司、济南黄河路桥建设集团有限公司、济南市政公用资产管理运营有限公司、济南金口公路工程有限公司、济南金宇公路产业发展有限公司、济南金衢公路勘察设计研究有限公司、济南金诺公路工程监理有限公司”共九家公司 2013-2017 年历史数据的基础上估算制定。

八大业务板块营收占比，如下表所示：

业务板块	营业收入占比	
	2019	2020
城市开发与特许经营	27.00%	26.00%
基础设施建设工程承包	61.50%	59.50%
工程设计咨询	1.00%	1.25%
房地产	6.50%	8.00%
文化旅游	1.25%	1.50%
环保	0.25%	0.50%
资产经营	1.50%	2.00%
投融资	1.00%	1.25%

（3）集团未来三年重大工程成果（重点投资项目）

集团未来三年主业重大投资项目，如下表所示：

序号	项目名称	项目主要内容	总投资（万元）	其中：自有资金（万元）	起始时间	完成时间	投资收益率
1	济泺路穿黄隧道工程项目	起点位于黄河南岸济泺路与泺安路交叉口，北侧穿过黄河大坝止于规划路，北接国道 G309,采用双管隧道方案，预留轨道交通敷设条件，全长约 4.76 公里，其中隧道长 3.67 公里，项目总用地总面积 14.3633 公顷。	517,417.00	517,417.00	2017.12	2021.10	-
2	济南凤凰路北延工程项目	凤凰路北延跨黄河通道工程与坝王路衔接，项目顺接现状坝王路，起点位于荷花路交叉口。路线终点位于黄河北岸济阳县，跨黄河桥梁接地后接规划主干路，终点位于 G220 交叉口。	506,995.00	506,995.00	2018.01	2021.12	-
3	齐鲁大道北延工程项目	从现状济齐路至 G308，全长约 10.5km。南岸按规划线位接顺齐鲁大道～济齐路交叉口，路线上跨济广高速和黄河南岸堤顶；北岸跨越堤顶后，与现状 G309 平交，线位可顺接裕新路～G308 交叉口。包括跨黄河特大桥 1 座，长 2.275km；全线设跨线桥两座，分别为济广高速公路跨线桥和津浦铁路跨线桥，桥长分别为 0.56km 和 1.42km。先期实施 K0+000---K6+735 段，包括黄河大桥及北岸连接工程及大桥南岸连接线等	465,585.00	465,585.00	2018.01	2021.06	-
4	济南至乐陵高速公路南延项目（含一桥）	路线起自济乐高速与青银高速交叉处的崔寨西互通立交，路线向西南展线，在邢家渡干渠西与 220 国道交叉设互通立交后并入石济客专公铁两用桥，跨越黄河后与石济客专铁路分离，向南跨越济广高速，拆除原华山立交，设置新的华山枢纽互通立交后，接规划荷花路，到达路线终点。	390,926.60	390,926.60	2017.12	2020.12	-
5	北湖片区开发	占地 3,399 亩，实施片区土地熟化、市政配	1,600,000.00	1,600,000.00	2014.03	2020.12	-

	建设项目	套设施、安置房保障建设等工作。					
6	华山片区开发建设项目	占地 22,000 亩，实施片区土地熟化、市政配套设施、安置保障房、商业开发及生态湿地建设工作。	1,800,000.00	1,800,000.00	2014.01	2022.12	-
7	吴家堡片区城中村改造安置房一期项目	项目位于槐荫区吴家堡片区，齐鲁大道以东，济齐路以南小清河以北项目规划建筑面积约 50.83 万 m ² ，其中地上建筑面积 37.93 万 m ² ，地下建筑面积约 12.90 万 m ² 。主要内容建设村民安置住宅、卫生站、室内副食品市场等配套公建。	227,613.00	227,613.00	2016.09	2019.12	-
8	张刘片区（张庄村、刘庄村）城中村改造项目安置房、保障房工程	占地 347.31 亩，建设安置房及幼儿园、菜市场、居民健身等设施，建筑面积 105.50 万 m ² 。	260,000.00	260,000.00	2017.09	2022.09	-
9	济南市西客站片区安置三区安置房及配套公建项目	占地 711.30 亩，建设安置房及配套公建中学设施，建筑面积 5.99 万 m ² 。	479,560.00	479,560.00	2016.07	2018.10	-
10	济南市大学科技园安置房三期工程项目	占地 877.95 亩，建设安置房设施，建筑面积 85.67 万 m ² 。	274,400.00	274,400.00	2017.11	2017.11	-
11	济南西部会展中心项目	项目占地约 332.14 亩，项目规划总建筑面积约 55.50 万 m ² ，其中地上建筑面积约 37.50 万 m ² ，地下建筑面积约 18 万 m ² 。主要建设内容包括展览中心部分和配套部分。	740,753.55	740,753.55	2016.07	2019.12	-
12	省会文化艺术中心三馆二期	占地约 69.70 亩，建筑面积约 23.51 万 m ² ，主要建设内容包括写字楼、酒店、会议、展览等商品公建、地下车库等。	263,360.00	263,360.00	2017.05	2019.12	-
13	迪卡侬	占地 23.25 亩，建设主	37,095.79	37,095.79	2017.09	2018.12	-

	项目	题超市、地下车库等设施；建筑面积 32193.25 m²。					
14	省科技馆新馆代建项目	项目占地 50 亩，地上 4 层、地下一层，总建筑面积约 8 万 m²，主要建设内容包括展览教育区、公共服务区、业务研究区、后勤管理保障区以及主要功能区相配套、统一规划的配套服务区、地下停车场 2 个附属服务区。	65,577.00	65,577.00	2017.12	2020.07	-
15	华谊兄弟电影城（济南）-电影小镇一期	老济南街项目建筑面积约 27,095 m²，将以华谊兄弟即将开拍的《古董局中局》电视剧为文化基础素材，以清末民初为时代背景，打造独具特色的北方街区。菁彩水街项目建筑面积约 77,000 m²，将以华谊兄弟现代爱情电影 IP 为元素打造。	115,332.79	115,332.79	2017.10	2019.12	-
合计	-	-	7,744,616	7,744,616	-	-	-

（4）未来三年战略课题与关键任务

集团未来三年，基于“四核能力”和“五优资源”的打造，有序开展和落实由集团总部牵头，子公司协助配合的十大战略课题，包括三个短期课题和七个长期课题，细分二十五项关键任务，如下表所示：

课题类型	课题名称	关键任务
短期课题	1.划分业务板块及资产重组	1) 划分业务板块 2) 资产重组
	2.建立集团管控体系	3) 设计集团管控体系 4) 调整集团总部组织架构
	3.建立信息化管理系统	5) 集团总部流程再造 6) 建立集团总部信息化管理系统
长期课题	4.推动产业资源整合	7) 对外并购 8) 战略合作
	5.推动企业混合所有制改革	9) 启动子公司上市 10) 探索其他混合所有制改革方式
	6.防范系统性债务风险	11) 加强经营现金流管理 12) 加强投资现金流管理 13) 加强融资现金流管理
	7.提升城市运营能力	14) 布局城市运营业务 15) 培育城市运营团队 16) 创新城市运营模式
	8.助力济南城市升级改造	17) 深入城市发展规划 18) 探索智能城市建设 19) 融入新旧动能转换区建设

	9.建设集团品牌体系	20) 搭建集团的品牌架构 21) 实施有效的品牌传播
	10.推进现代化企业管理转型	22) 完善现代化法人治理结构 23) 完善现代化信息化管理机制建设 24) 强化现代化激励机制建设 25) 强化现代化企业文化机制建设

短期课题。将在 3-6 个月的时间，快速产生结果和效益的战略性课题；

长期课题。将要未来三年甚至更长期持续推进的战略性重大课题。

二、公司本年度新增重大投资状况

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

本公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均存在独立性。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

☐是 ☒否

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

☐是 ☒否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

三、主要会计数据和财务指标

（一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	2,218.61	1,935.53	14.63	-
2	总负债	1,537.38	1,254.86	22.51	-
3	净资产	681.23	680.67	0.08	-
4	归属母公司股东的净资产	650.15	613.46	5.98	-
5	资产负债率 (%)	69.29	64.83	4.46	-
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率 (%)	70.15	65.71	4.44	-
7	流动比率	1.94	2.27	-14.43	-
8	速动比率	0.74	0.80	-6.78	-
9	期末现金及现金等价物余额	145.27	140.93	3.08	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	营业收入	279.17	231.40	20.65	-
2	营业成本	243.04	193.26	25.76	-
3	利润总额	24.40	23.32	4.65	-
4	净利润	22.39	20.76	7.85	-
5	扣除非经常性损益后净利润	22.25	20.46	8.74	-
6	归属母公司股东的净利润	23.12	20.98	10.19	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	34.53	35.47	-2.65	-
8	经营活动产生的现金流净额	-84.86	-20.16	320.93	房地产和土地熟化业务投入增加
9	投资活动产生的现金流净额	-77.83	-85.91	-9.40	-
10	筹资活动产生的现金流净额	167.03	53.12	214.46	融资增加
11	应收账款周转率	2.15	2.38	-9.89	-
12	存货周转率	0.37	0.33	12.34	-
13	EBITDA 全部债务比	0.03	0.07	-57.14	因济南市重大项目 建设需要使得 融资规模增加
14	利息保障倍数	0.57	0.80	-28.75	-
15	现金利息保障倍数	-1.62	-0.34	376.47	经营活动现金流 出增加所致
16	EBITDA 利息倍数	0.66	1.05	-37.14	因济南市重大项目 建设需要使得

					融资规模增加
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	-
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	-

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

见上表。

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	156.75	144.40	8.55	-
应收账款	154.58	105.47	46.56	工程施工业务应收账款增加
预付款项	10.97	17.58	-37.58	供应商及时开票结转至存货或在建工程
存货	672.77	645.67	4.20	-
其他应收款	72.21	50.91	41.84	往来款、保证金增加
可供出售金融资产	38.26	38.73	-1.21	-
长期应收款	30.30	24.71	22.62	-
长期股权投资	36.12	36.82	-1.91	-
投资性房地产	29.57	25.03	18.15	-
固定资产	151.36	139.72	8.33	-
在建工程	781.49	567.26	37.77	项目投资增加
无形资产	25.69	24.45	5.04	-
其他非流动资产	28.45	77.11	-63.11	-

（一）资产受限情况

√适用 □不适用

受限资产总额（账面价值）：151.59 亿元

1. 所有权或使用权受到限制的资产

（1）用于抵押担保的资产

项 目	期末账面价值（单位：亿元）	受限原因
应收账款	1.91	设定质押担保
存货	57.36	设定抵押担保
长期应收款	29.90	设定质押担保
投资性房地产	10.85	设定抵押担保

在建工程	40.10	设定抵押担保
合 计	140.11	

(2) 其他原因造成所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值（单位：亿元）	受限原因
其他货币资金	5.94	对外使用受限制
银行存款	5.53	对外使用受限制
合 计	11.48	

五、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	56.38	33.34	69.12	项目投资需要大量资金，融资增加
应付票据	5.33	2.85	86.97	票据业务增加导致
应付账款	135.84	123.60	9.91	-
预收款项	164.37	118.37	38.86	预收房款增加导致
其他应付款	73.35	85.34	-14.05	-
一年内到期的非流动负债	109.53	67.82	61.50	一年内到期的负债增加导致
其他流动负债	7.00	0.00	-	发行超短融
长期借款	291.24	235.54	23.65	-
应付债券	205.81	166.11	23.90	-
长期应付款	470.58	404.90	16.22	-

（二） 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

☐是 ☒否

（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用。

（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

不适用。

（五） 所获银行授信情况

截至 2019 年末，发行人获得国家开发银行、中国农业银行、中国银行、建设银行和交通银行等多家金融机构授信总额 893.10 亿元，其中已使用授信额度 483.93 亿元，未使用授信总余额 409.17 亿元。

六、利润及其他损益来源情况

报告期非经常性损益总额：0.14 亿元

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

☐适用 ☒不适用

七、对外担保情况

报告期末对外担保的余额：110.46 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：12.17 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：□是 √否

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

□适用 √不适用

二、关于破产相关事项

□适用 √不适用

三、关于司法机关调查事项

□适用 √不适用

四、其他重大事项的信息披露

（一）或有事项

截至 2019 年末，公司提供保证担保情况如下：

被担保单位	担保余额（万元）	借款期限
济南市城市建设投资有限公司	89,400.00	2015.10-2023.10
济南城市建设投资集团有限公司	2,855.00	2017.3-2020.3
济南城市建设投资集团有限公司	20,000.00	2017.5.10-2020.3.15
济南城市建设投资集团有限公司	50,000.00	2017.6.15-2020.6.14
济南城市建设投资集团有限公司	49,700.00	2018.2.2-2021.2.1
济南城市建设投资集团有限公司	36,000.00	2017.5.25-2020.5.24
济南城市建设投资集团有限公司	69,600.00	2017.6.15-2020.6.14
济南城市建设投资集团有限公司	80,000.00	2019.1.3-2021.1.3
济南城市建设投资集团有限公司	50,000.00	2019.1.9-2020.1.9
济南城市建设投资集团有限公司	12,991.00	2017.3-2020.3
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	17,500.00	2015.03.16-2020.03.15
济南市清源水务有限责任公司	5,600.00	2017.4.27-2020.4.26
济南城市投资集团有限公司	91,000.00	2018.12.19-2021.12.04

济南城市投资集团有限公司	150,000.00	2019.2.1-2022.2.1
济南市公共交通总公司	20,000.00	2017.7.28-2020.4.47
济南市公共交通总公司	20,000.00	2016.12.20-2020.1.3
济南市公共交通总公司	10,000.00	2019.11.1-2020.11.28
济南市公共交通总公司	10,000.00	2018.2.11-2020.1.15
济南市公共交通总公司	18,000.00	2018.9.26-2020.5.19
济南市公共交通总公司	40,000.00	2018.10.1-2020.3.20
济南市公共交通总公司	12,000.00	2018.2.27-2021.2.27
合 计	1,104,646.00	

（二）承诺事项

截至 2019 年末，公司不存在需要披露的重大承诺事项。

（三）资产负债表日后事项中的非调整事项

截至本年度报告批准报出日，公司不存在需要披露的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

不适用。

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为济南城市建设集团有限公司 2019 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：济南城市建设集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	15,674,673,601.77	14,440,485,855.05
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	113,615,406.94	79,777,899.42
应收账款	15,457,654,494.72	10,546,982,445.86
应收款项融资	-	-
预付款项	1,097,267,748.38	1,757,883,058.84
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	7,220,651,693.19	5,090,606,338.95
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	67,277,215,891.09	64,566,847,061.48
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	2,125,217,408.16	3,032,612,521.61
流动资产合计	108,966,296,244.25	99,515,195,181.21
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	3,825,935,556.76	3,872,807,556.76
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	3,030,306,093.11	2,471,217,577.88
长期股权投资	3,612,053,944.48	3,682,470,798.21

其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	2,957,259,066.53	2,502,982,186.57
固定资产	15,136,252,952.60	13,972,051,610.39
在建工程	78,148,825,272.53	56,726,098,358.07
生产性生物资产	612,659.75	15,329,698.96
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	2,568,533,573.74	2,445,379,811.72
开发支出	225,849.05	109,433.96
商誉	138,503,176.74	138,503,176.74
长期待摊费用	115,358,529.76	118,222,043.23
递延所得税资产	516,427,916.90	381,979,725.36
其他非流动资产	2,844,707,636.38	7,710,552,501.00
非流动资产合计	112,895,002,228.33	94,037,704,478.85
资产总计	221,861,298,472.58	193,552,899,660.06
流动负债：		
短期借款	5,637,727,890.33	3,333,518,228.40
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	532,657,526.75	284,887,627.02
应付账款	13,584,320,915.00	12,359,781,989.75
预收款项	16,437,496,249.72	11,837,301,584.75
合同负债	-	-
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	563,946,522.39	375,939,705.38
应交税费	460,456,459.12	413,258,258.86
其他应付款	7,335,152,832.54	8,534,300,491.21
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	10,952,549,552.55	6,781,778,980.45
其他流动负债	700,070,638.02	210,464.70

流动负债合计	56,204,378,586.42	43,920,977,330.52
非流动负债：		
保险合同准备金	12,394,082.83	12,231,356.86
长期借款	29,124,449,534.05	23,554,391,817.25
应付债券	20,581,388,682.86	16,610,913,017.85
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	47,057,871,231.95	40,489,686,641.48
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	649,894,303.15	753,585,470.00
递延所得税负债	107,702,472.73	143,850,600.00
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	97,533,700,307.57	81,564,658,903.44
负债合计	153,738,078,893.99	125,485,636,233.96
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	36,666,003,975.91	36,656,003,975.91
其他权益工具	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
资本公积	18,524,566,830.68	16,838,862,820.82
减：库存股	-	-
其他综合收益	321,397,800.00	431,551,800.00
专项储备	111,890,923.34	75,394,524.54
盈余公积	-	-
一般风险准备	-	-
未分配利润	8,091,202,041.57	6,043,747,360.52
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	65,015,061,571.50	61,345,560,481.79
少数股东权益	3,108,158,007.09	6,721,702,944.31
所有者权益（或股东权益）合计	68,123,219,578.59	68,067,263,426.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计	221,861,298,472.58	193,552,899,660.06

法定代表人：张海平 主管会计工作负责人：范天云 会计机构负责人：胡娟

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：济南城市建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		

货币资金	953,035,521.51	1,702,410,883.54
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	-	-
应收款项融资	-	-
预付款项	-	-
其他应收款	20,018,084,860.85	2,558,010,758.35
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	-	-
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	20,971,120,382.36	4,260,421,641.89
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	600,000,000.00	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	38,034,062,299.81	37,755,548,628.80
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	-	-
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	91,768.87	51,633.35
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	38,634,154,068.68	37,755,600,262.15
资产总计	59,605,274,451.04	42,016,021,904.04
流动负债：		

短期借款	2,394,209,661.93	700,000,000.00
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	22,975.00	15,900.00
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	977,925.18	266,479.93
其他应付款	115,424,551.25	92,759,380.94
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	2,183,600,000.00	406,600,000.00
其他流动负债	-	-
流动负债合计	4,694,235,113.36	1,199,641,760.87
非流动负债：		
长期借款	3,763,792,000.00	1,793,392,000.00
应付债券	6,000,000,000.00	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	8,196,000,000.00	2,080,000,000.00
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	17,959,792,000.00	3,873,392,000.00
负债合计	22,654,027,113.36	5,073,033,760.87
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	36,666,003,975.91	36,656,003,975.91
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	299,898,896.34	293,544,652.89
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	-	-

未分配利润	-14,655,534.57	-6,560,485.63
所有者权益（或股东权益）合计	36,951,247,337.68	36,942,988,143.17
负债和所有者权益（或股东权益）总计	59,605,274,451.04	42,016,021,904.04

法定代表人：张海平 主管会计工作负责人：范天云 会计机构负责人：胡娟

合并利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	27,919,052,445.83	23,140,726,469.64
其中：营业收入	27,917,302,315.49	23,139,868,922.25
利息收入	-	-
已赚保费	1,750,130.34	857,547.39
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	26,186,006,988.33	21,211,505,107.71
其中：营业成本	24,303,772,192.05	19,326,016,424.48
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	5,046.06	13,190.26
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	162,725.97	8,088,506.83
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	161,795,251.68	158,834,324.78
销售费用	188,383,235.91	116,642,722.17
管理费用	1,042,035,779.62	918,985,509.83
研发费用	66,642,318.37	-
财务费用	423,210,438.67	682,924,429.36
其中：利息费用	539,410,756.60	667,747,852.07
利息收入	118,127,009.96	67,708,579.21
加：其他收益	61,412,237.62	207,136,118.32
投资收益（损失以“-”号填列）	767,108,676.77	476,900,065.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	600,116,478.09	332,523,048.54
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-212,169,188.74	-310,678,153.84
资产处置收益（损失以“－”号填列）	77,028,667.91	-535,422.43
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,426,425,851.06	2,302,043,969.64
加：营业外收入	34,603,159.98	38,604,251.28
减：营业外支出	20,858,000.82	8,960,261.77
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,440,171,010.22	2,331,687,959.15
减：所得税费用	201,300,009.02	255,760,509.77
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,238,871,001.20	2,075,927,449.38
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	2,238,871,001.20	2,075,927,449.38
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,311,614,628.65	2,097,778,695.31
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-72,743,627.45	-21,851,245.93
六、其他综合收益的税后净额	-110,154,000.00	109,832,550.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-110,154,000.00	109,832,550.00
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-110,154,000.00	109,832,550.00
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
（2）其他债权投资公允价值变动	-	-

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-110,154,000.00	109,832,550.00
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-	-
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	2,128,717,001.20	2,185,759,999.38
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	2,201,460,628.65	2,207,611,245.31
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-72,743,627.45	-21,851,245.93
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0.00 元,上期被合并方实现的净利润为:0.00 元。

法定代表人:张海平 主管会计工作负责人:范天云 会计机构负责人:胡娟

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	-	-
减:营业成本	-	-
税金及附加	4,396,894.42	332,426.25
销售费用	-	-
管理费用	3,333,797.48	3,324,040.37
研发费用	-	-
财务费用	23,785.43	10,682.84
其中:利息费用	-	-
利息收入	-	3,181.66
加:其他收益	-	-
投资收益(损失以“—”号填列)	159,427.56	3,449.30
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	159,427.56	3,449.30

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-7,595,049.77	-3,663,700.16
加：营业外收入	0.83	7,890.98
减：营业外支出	500,000.00	1,000,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,095,048.94	-4,655,809.18
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,095,048.94	-4,655,809.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,095,048.94	-4,655,809.18
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-

7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	-8,095,048.94	-4,655,809.18
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

法定代表人：张海平 主管会计工作负责人：范天云 会计机构负责人：胡娟

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	29,654,197,438.60	28,011,155,223.85
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	2,911,462.34	865,865.61
收到其他与经营活动有关的现金	4,495,394,365.29	6,072,370,469.86
经营活动现金流入小计	34,152,503,266.23	34,084,391,559.32
购买商品、接受劳务支付的现金	30,543,545,711.39	29,633,687,320.22
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	1,466,946,674.06	1,239,531,424.59
支付的各项税费	1,108,064,226.50	1,406,902,376.43
支付其他与经营活动有关的现金	9,519,820,109.18	3,820,262,434.33
经营活动现金流出小计	42,638,376,721.13	36,100,383,555.57

经营活动产生的现金流量净额	-8,485,873,454.90	-2,015,991,996.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,548,599,033.00	5,807,235,800.00
取得投资收益收到的现金	305,308,828.32	433,190,413.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	198,916,038.77	8,173,384.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	379,263.55	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,336,813,698.33	1,123,738,433.67
投资活动现金流入小计	4,390,016,861.97	7,372,338,031.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,089,263,642.24	10,202,206,694.65
投资支付的现金	1,133,870,000.00	5,386,248,285.00
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	182,977,460.35	13,887,695.30
支付其他与投资活动有关的现金	767,311,661.40	361,000,000.00
投资活动现金流出小计	12,173,422,763.99	15,963,342,674.95
投资活动产生的现金流量净额	-7,783,405,902.02	-8,591,004,643.87
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,451,060,000.00	977,670,697.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,409,000,000.00	57,616,662.50
取得借款收到的现金	47,546,890,417.71	27,573,702,857.25
收到其他与筹资活动有关的现金	768,505,297.78	1,512,022,117.44
筹资活动现金流入小计	49,766,455,715.49	30,063,395,672.19
偿还债务支付的现金	23,678,474,936.97	20,138,140,441.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,171,728,560.72	3,686,206,501.90
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	4,212,786,978.31	927,178,000.00
筹资活动现金流出小计	33,062,990,476.00	24,751,524,943.41
筹资活动产生的现金流量净额	16,703,465,239.49	5,311,870,728.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-407,371.06	20,533,243.72
五、现金及现金等价物净增加额	433,778,511.51	-5,274,592,667.62
加：期初现金及现金等价物余额	14,093,394,907.92	19,367,987,575.54
六、期末现金及现金等价物余额	14,527,173,419.43	14,093,394,907.92

法定代表人：张海平 主管会计工作负责人：范天云 会计机构负责人：胡娟

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年度	2018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	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	10,000,000.83	12,115,461,716.42
经营活动现金流入小计	10,000,000.83	12,115,461,716.42
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	-	-
支付的各项税费	3,685,449.17	65,946.32
支付其他与经营活动有关的现金	2,003,849,468.43	15,410,374,035.03
经营活动现金流出小计	2,007,534,917.60	15,410,439,981.35
经营活动产生的现金流量净额	-1,997,534,916.77	-3,294,978,264.93
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	22,102,160,134.09	-
投资活动现金流入小计	22,102,160,134.09	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41,175.00	37,100.00
投资支付的现金	870,000,000.00	755,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	36,756,274,657.80	-
投资活动现金流出小计	37,626,315,832.80	755,537,100.00
投资活动产生的现金流量净额	-15,524,155,698.71	-755,537,100.00
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	10,000,000.00	-
取得借款收到的现金	19,790,209,661.93	4,999,992,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	19,800,209,661.93	4,999,992,000.00
偿还债务支付的现金	2,232,600,000.00	20,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	729,194,777.23	89,685,810.48
支付其他与筹资活动有关的现金	66,099,631.25	-

筹资活动现金流出小计	3,027,894,408.48	109,685,810.48
筹资活动产生的现金流量净额	16,772,315,253.45	4,890,306,189.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-749,375,362.03	839,790,824.59
加：期初现金及现金等价物余额	1,702,410,883.54	862,620,058.95
六、期末现金及现金等价物余额	953,035,521.51	1,702,410,883.54

法定代表人：张海平 主管会计工作负责人：范天云 会计机构负责人：胡娟

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用