

济南城市投资集团有限公司

(住所: 济南市历下区经十东路 10567 号成城大厦)



2021 年公开发行公司债券

募集说明书摘要

(面向专业投资者) (第三期)

牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人



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

住所: 中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号

联席主承销商



中泰证券股份有限公司
ZHONGTAI SECURITIES CO., LTD.

住所: 济南市市中区经七路 86 号

签署日期: 2021 年 5 月 18 日

声明

一、募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

二、发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、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。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

三、主承销商已对募集说明书及摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及其摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会、上海证券交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

五、根据《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

六、投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本期债券募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》和债券受托管理人报告将登载于证券监管部门指定的信息

披露媒体。上述文件将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

七、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募集说明书及其摘要中列明的信息和对募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券发行及上市交易请参见上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式向专业投资者中披露。

本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

二、经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，发行人主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券评级为AAA级。截至2021年3月31日，发行人未经审计的所有者权益为3,556,841.09万元；本期债券上市前，发行人2018年度、2019年度和2020年度财务报表中归属于母公司的净利润分别为120,130.50万元、151,851.69万元和131,757.33万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为134,579.84万元（2018年、2019年及2020年财务报表中归属于母公司的净利润的平均值），预计足以支付公司债券一年的利息。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、根据中国证券监督管理委员会官网公布的“完成首次备案的证券评级机构名录”，2020年10月21日，本次债券评级机构联合信用评级有限公司的母公司联合资信评估股份有限公司完成资信评级机构从事证券评级服务业务备案，成为完成首次备案的证券评级机构。联合资信评估股份有限公司自2020年10月26日起开展证券评级业务，联合信用评级有限公司现有的证券评级业务及其对应的权利和义务全部由母公司联合资信承继。

经联合资信综合评定，发行人的主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。AAA评级结果表示偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来

信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而给持有本期债券的投资者造成损失。

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年济南城市投资集团有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。联合资信将密切关注济南城市投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现济南城市投资集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对济南城市投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在联合资信网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在联合资信网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送济南城市投资集团有限公司、监管部门等。

四、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式且期限较长，可能跨越多个经济周期，债券的投资价值可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

五、本期债券为无担保债券，请投资者注意投资风险。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

六、截至 2020 年末，发行人资产总额达到 1,420.78 亿元，2020 年度发行人实现营业收入 187.22 亿元，利润总额 14.46 亿元。截至 2021 年 3 月末，发行人资产总额 1,492.13 亿元，2021 年 1-3 月发行人实现营业收入 15.58 亿元，利润总额 2.05 亿元。相对于资产规模，发行人盈利能力一般。

七、近三年及一期末，公司应收账款规模分别为13.32亿元、18.42亿元、12.22亿元和12.50亿元，占流动资产的比例分别为2.08%、2.83%、2.05%和1.89%。公司应收账款主要是拆迁居民安置房差价款、土地开发整理款、水费及供热款，占比较高，回款期限受项目期限影响具有不确定性。2020年末，公司应收账款计提坏账准备4.60亿元，计提比例为27.37%。公司应收账款规模较大且波动幅度较大，若未来回收不及时、计提大额坏账准备可能对公司偿债能力和盈利能力产生一定不利影响。

八、截至2021年3月末，发行人对外担保金额为164.81亿元，分别为对山东钢铁集团有限公司、济南城市建设集团有限公司、济南热力集团有限公司、济南热电有限公司、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和济南市公共交通总公司提供保证担保，上述企业均为地方国有企业。未来若被担保人经营出现问题，发行人可能将存在代偿风险。

九、近三年及一期末，公司存货分别为320.41亿元、325.80亿元、348.21亿元和369.15亿元。发行人的存货主要为房地产项目所产生的开发成本，近三年内发行人计提存货跌价准备较少，但房地产价格受到宏观调控、经济环境的影响较大，一旦在未来出现房地产价格大幅下降，将面临相应的存货减值准备风险。

十、发行人作为济南市主要地方国有企业集团之一，承担了济南市土地开发整理、项目建设、供水等任务，2020年10月前还承担供气、供热任务，济南市政府每年给予公司大额专项财政补贴，用于支持其在东区基础设施领域的业务开展。2018-2020年，发行人分别收到政府补助资金6.67亿元、8.02亿元和5.29亿元，若补贴政策发生变化，则可能会影响到发行人正常的经营收入。

十一、近三年及一期，发行人投资活动净现金流分别为-523,245.55万元、-315,873.92万元、-795,094.27万元和-20,058.94万元，投资活动净现金流出持续较大，主要是因为发行人业务规模快速扩张，新投资了济南城投民间资本管理有限公司，同时水务集团最近三年固定资产投资金额较大。如果未来发行人投资活动净流出持续较大，将对发行人整体现金流情况产生较大负面影响。

十二、近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-1,914,312.94万元、-746,323.33万元、-784,046.49万元和-76,935.34万元。由于

公司部分业务模式的特殊性，经营活动产生的现金流波动较大。报告期内公司经营产生的现金流量净额均为净流出，主要是因为近三年土地开发整理投资金额较大，如国际医学科学城片区、济钢片区等。

十三、近三年及一期末，发行人其他应收款（不含应收利息）分别为 1,397,040.43 万元、1,633,932.56 万元、1,622,037.90 万元和 1,648,824.66 万元，占流动资产比例分别为 21.83%、25.10%、27.23%和 24.88%，占比较高。此外，截至 2021 年 3 月末，发行人非经营性其他应收款余额为 552,514.85 万元，占总资产的比重为 3.70%。发行人其他应收款主要系根据城市建设需要对国有企业进行的资金支持、工程借款以及项目建设过程中与项目公司产生的资金往来等，各对手方目前经营状况正常，未出现款项回收不利条件。但若未来济南市财政水平出现重大不利变动或其他对手方出现不利变动导致发行人应收款回收出现障碍，可能对发行人造成不利影响。

十四、发行人部分子公司亏损或未实现净利润。发行人下属济南市清源水务集团有限公司、济南旧城开发投资集团有限公司、山东新泉城置业有限公司等多家二级子公司在 2020 年净利润为负或未实现净利润。若发行人下属子公司继续持续亏损，会影响发行人整体的盈利能力，进而对公司未来的偿债能力也会有一定的影响。

十五、截至 2021 年 3 月末，发行人所有权受到限制的资产的账面价值为 885,669.36 万元，占总资产比例为 5.94%，占净资产比例为 24.90%。其中主要为受限存货 529,937.29 万元，受限在建工程 26,842.83 万元，受限其他非流动资产 321,355.47 万元。发行人受限资产可能对公司资产流动性造成不利影响，进而影响公司未来偿债能力。

十六、公司为国有独资的有限责任公司，截至募集说明书摘要签署日公司在任董事会成员 7 名，缺位 2 名，主要系 2020 年 9 月 30 日济南市政府出具《关于免去殷光伟职务的通知》（济政任[2020]57 号），免去殷光伟董事职务，2020 年 10 月 14 日济南市委组织部出具《关于李胜伟等同志免职的通知》（济组任[2020]144 号），免去张伦董事职务，且尚未委派新董事所致。公司在任监事会成员二名，均为职工代表监事。根据济南市人民政府出具《中共济南市委济南市人民政府关

于济南市市级机构改革的实施意见》，将市属国有企业监事会职责划入济南市审计局，不再设立市属国有企业监事会。根据《公司法》及《公司章程》规定，国有独资公司监事会成员不得少于五人。公司董事、监事配备不完善，可能影响法人治理结构的效用，对公司未来的重大经营决策及偿还债务可能造成不利影响。

十七、近三年及一期末，发行人全部债务规模分别为 521.63 亿元、618.99 亿元、683.04 亿元和 593.21 亿元，总体呈增长趋势。最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 74.82%、74.45%、75.10%和 76.16%，持续处于较高水平。如果发行人债务规模未来随着业务拓展进一步扩大，将对发行人的偿债带来一定压力，不断增加的融资费用也将影响发行人的盈利能力。

十八、根据《中共济南市委常委会决定事项通知》（十一届第 400 号）、《济南市人民政府常务会议纪要》（第 97 次）及济南市人民政府国有资产监督管理委员会印发《关于整合济南热力集团有限公司、济南热电有限公司组建济南能源集团有限公司的通知》（[2020]—136），济南市国资委整合组建济南能源集团有限公司。根据上述文件要求，发行人将原合并范围内子公司济南热力集团有限公司、济南热电有限公司、济南能源建设发展集团有限公司、山东济华燃气有限公司、济南港华燃气有限公司五家子公司无偿化转至济南能源集团有限公司。本次拟划转资产的 2019 年末资产合计 3,167,182.17 万元，占同期发行人资产总额的比例为 19.53%；2019 年末净资产合计 978,152.45 万元，占同期发行人净资产的比例为 23.61%；2019 年度营业收入合计 728,084.78 万元，占同期发行人营业收入的比例为 30.01%；2019 年度利润总额合计-20,864.86 万元，占同期发行人利润总额的比例为-12.50%。本次资产划出已经济南市委市政府、济南市国资委批复同意，未构成重大资产重组，虽导致发行人资产总额、净资产规模有所下降，但因上述被划转资产主体主营业务为供热、供气，综合计算常年处于亏损状态，本次划转对发行人整体盈利水平产生积极影响。截至目前，济南热力集团有限公司、济南热电有限公司、济南能源建设发展集团有限公司、山东济华燃气有限公司、济南港华燃气有限公司已全部完成工商变更登记，济南能源集团有限公司持有上述 5 家公司的股权，发行人不再持有上述 5 家公司股权；发行人与济南能源集团有限公司关于上述资产的股权划转协议已完成签署。发行人作为济南市人民政府国有资产监督管理委员会控股的国有独资公司，在实际经营过程中会受到国

资委有关企业重组兼并破产及资产负债划转等决定的影响，如未来济南市国资委无偿划转发行人的资产，可能会对本期债券的偿还产生不利影响。本次划转涉及主体的主要财务数据（截至 2019 年末）如下：

单位：万元、%

公司简称	资产总额		净资产		营业收入		利润总额	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
济南热力	1,180,989.23	7.28	298,619.21	7.21	228,748.16	9.43	-15,590.27	-9.34
济南热电	984,700.13	6.07	223,573.42	5.40	211,271.70	8.71	-30,435.80	-18.24
能源建设	208,122.91	1.28	121,945.68	2.94	42,851.47	1.77	-1,584.33	-0.95
济南港华	433,881.80	2.68	162,328.11	3.92	123,191.89	5.08	14,522.23	8.70
山东济华	359,488.10	2.22	171,686.03	4.14	122,021.56	5.03	12,223.31	7.33
合计	3,167,182.17	19.53	978,152.45	23.61	728,084.78	30.01	-20,864.86	-12.50

注：发行人对上述划转公司实际丧失控制权的日期为2020年10月1日，故发行人2020年度财务报告仅合并上述划转公司2020年1-9月的利润表及现金流量表。

十九、根据《济南城市投资集团有限公司2020年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》（以下简称“《债券持有人会议规则》”），债券持有人会议决议对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等的效力和约束力。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

二十、根据济南城市投资集团有限公司（以下简称“发行人”）与主承销商协商一致，由国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）担任本期债券的债券受托管理人，发行人与国泰君安签订《济南城市投资集团有限公司2020年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《济南城市投资集团有限公司2020年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》，对本期债券受托管理相关事项进行了明确约定。

二十一、本期债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所上市。由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有

关主管部门的注册，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

二十二、投资者须知。投资者购买本期债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。中国证券监督管理委员会对本期债券发行的注册及本期债券在上海证券交易所上市，并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对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。

二十三、2020年9月1日，中国证监会核发《关于同意济南城市投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2020]2061号）。由于债券发行跨年度，按照公司债券命名惯例，并取得主管部门同意，本次债券名称由“济南城市投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）”变更为“济南城市投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）”；本次债券分期发行，第四期名称定为“济南城市投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第三期）”（以下简称“本期债券”）。本期债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力，包括但不限于《济南城市投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）之承销协议》、《济南城市投资集团有限公司2020年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《济南城市投资集团有限公司2020年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》等文件。

二十四、2020年12月18日，济南市财政局、济南市人力资源和社会保障局出具《济南市财政局、济南市人力资源和社会保障局关于划转部分国家资本的通知》（济财资[2020]37号），通知提到根据《山东省人民政府关于印发山东省划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》（鲁政字[2020]230号）的有关规定，将发行人的国家资本23.50亿元划转山东省财欣资产运营有限公司持有，

划转后济南市人民政府国有资产监督管理委员会持股 90.00%，山东省财欣资产运营有限公司持股 10.00%。截至募集说明书摘要签署日，发行人尚未完成公司章程修订和工商登记变更。

目 录

声明.....	1
重大事项提示.....	3
目 录.....	11
释义.....	13
第一节 发行概况.....	15
一、本次公司债券发行获批情况.....	15
二、本期公司债券发行的发行条款.....	15
三、本期债券的发行及上市安排.....	17
四、本期发行的有关机构.....	17
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	21
六、认购人承诺.....	21
七、发行人相关承诺.....	22
第二节 发行人及本期债券的资信状况.....	23
一、本期债券的信用评级.....	23
二、信用评级报告的主要事项.....	23
三、发行人的资信情况.....	25
第三节 偿债计划及其他保障措施.....	28
一、偿债计划.....	28
二、具体偿债安排.....	28
三、募集资金专户和偿债资金专户.....	29
四、偿债保障措施.....	30
五、违约责任.....	31
六、争议解决方式.....	33
第四节 发行人基本情况.....	34
一、发行人概况.....	34
二、历史沿革.....	34
三、股权结构、控股股东和实际控制人情况.....	35
四、发行人独立性.....	36
五、对其他企业的重要权益投资情况.....	37
六、发行人公司治理及组织结构.....	43
七、内部控制制度.....	56
八、现任董事、监事和高级管理人员的情况.....	58
九、发行人主要业务情况.....	63
十、相关机构、人员违法违规情况.....	127
十一、发行人关联交易情况.....	128
十二、债券存续期内信息披露安排.....	130
第五节 财务会计信息.....	133
一、发行人近三年及一期财务报告审计情况.....	133
二、发行人近三年及一期的财务报表.....	133
三、近三年及一期合并报表范围的变化.....	142
四、发行人近三年及一期的主要财务指标.....	142

第六节 募集资金运用.....	145
一、本期发行公司债券募集金额.....	145
二、募集资金运用计划.....	145
三、募集资金的现金管理.....	147
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	147
五、募集资金专项账户的管理安排.....	147
六、短期偿债及募集资金使用的相关安排.....	147
七、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	148
八、发行人前次公司债券募集资金核查.....	149
第七节 备查文件.....	151

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/济南城投/集团公司	指	济南城市投资集团有限公司
牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商/中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
发行人会计师/审计机构/天健会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人评级机构/联合资信/联合评级	指	联合资信评估股份有限公司
发行人律师/众成清泰	指	山东众成清泰律师事务所
本次债券	指	发行人本次发行的总额不超过100亿元（含100亿元）济南城市投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）
本期债券	指	发行人本期发行的总额不超过20亿元（含20亿元）济南城市投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第三期）
本期发行	指	本期债券面向专业投资者的公开发行
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《济南城市投资集团有限公司2021年公开发行公司债券募集说明书（面向专业投资者）（第三期）》
债券持有人	指	通过认购、购买或其他合法方式取得本期债券的投资者
《债券持有人会议规则》	指	为保障债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《济南城市投资集团有限公司2020年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《济南城市投资集团有限公司2020年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《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》
《公司章程》	指	《济南城市投资集团有限公司章程》
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
济南市国资委/国资委	指	济南市人民政府国有资产监督管理委员会
债券登记机构/登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
近三年	指	2018年度、2019年度、2020年度

近三年及一期/报告期内	指	2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月
近三年及一期末/报告期末	指	2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年3月31日
余额包销	指	指主承销商按承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限结束后，将未售出的债券全部买入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
工作日/日	指	每周一至周五，法定节假日或休息日除外
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	除特别说明外，人民币元/万元/亿元
我国/中国	指	中华人民共和国
城建集团	指	济南城市建设投资集团有限公司
旧投集团	指	济南旧城开发投资集团有限公司
城建投资	指	济南市城市建设投资有限公司
热力集团	指	济南热力集团有限公司
热电公司	指	济南热电集团有限公司，原名“济南热电有限公司”
清源水务	指	济南市清源水务集团有限公司
水务集团	指	济南水务集团有限公司
能源建设	指	济南能源建设发展集团有限公司
港华燃气	指	济南港华燃气有限公司
济华燃气	指	济南济华燃气有限公司

注：本募集说明书摘要中除特别说明外所有数值均保留2位小数，若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 发行概况

一、本次公司债券发行获批情况

2020年4月3日，发行人召开董事会会议，同意发行人申报发行总额不超过100亿元（含100亿元）的公司债券。

2020年7月3日，发行人出资人济南市国资委出具济国资规划〔2020〕5号文件《关于同意济南城市投资集团有限公司申请发行不超过100亿元公司债的批复》，同意发行人面向专业投资者公开发行不超过100亿元（含100亿元）发行公司债券。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 100 亿元（含 100 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]2061 号）。

二、本期公司债券发行的发行条款

1、债券名称：济南城市投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第三期）。

2、发行规模：不超过人民币20亿元（含20亿元）。

3、票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券的期限为5年。

5、债券利率或其确定方式、定价流程：本期债券采用固定利率形式，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。

6、发行方式、发行对象与配售规则：本期债券面向符合相关法律法规规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。本期债券不向公司原股东优先配售。

7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

8、还本付息方式：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。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。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

9、起息日：2021年5月26日。

10、利息登记日：本期债券的利息登记日为每年付息日期之前的第1个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

11、付息日：2022年至2026年每年的5月26日（如遇非交易日，则顺延至其后的第一个交易日）。

12、本金支付日：本期债券本金的本金支付日为2026年5月26日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

13、发行首日：2021年5月25日。

14、发行期限：自2021年5月25日至2021年5月26日。

15、计息期限：本期债券的计息期限为2021年5月26日至2026年5月25日。

16、债券担保：本期债券为无担保债券。

17、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

18、联席主承销商：中泰证券股份有限公司。

19、信用级别及资信评级机构：经联合资信综合评定，发行人的主体长期信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。联合资信将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

20、承销方式：本期债券由主承销或主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销本期发行的公司债券。

21、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿

还有息债务。

22、上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

23、募集资金专项账户：本期债券开设募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储与划转。

24、定期报告披露安排：本期债券存续期间，发行人将按照交易所规定，不晚于每年8月31日披露当年中期报告，不晚于次年4月30日披露当年年度报告。

25、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

26、债券违约后争议解决机制：首先，应在争议各方之间协商解决，如果协商解决不成，可直接向济南仲裁委员会提起仲裁。

三、本期债券的发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行首日：2021年5月25日。

发行期限：2021年5月25日至2021年5月26日。

（二）本期债券转让安排

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

四、本期发行的有关机构

（一）发行人：济南城市投资集团有限公司

住所：济南市历下区经十东路10567号成城大厦

法定代表人：聂军

联系人：董建广

办公地址：济南市历下区经十东路10567号成城大厦

联系电话：0531-67989535

传真：0531-67989531

（二） 牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

联系地址：上海市静安区新闻路669号博华广场33层

法定代表人：贺青

联系人：雷磊、孟德敏、刘正雄、惠涛涛

联系电话：021-38032611

传真：021-50688712

（三） 联席主承销商：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层

法定代表人：李峰

联系人：王广伟、任静、陈振

联系电话：010-59013951

传真：010-59013945

（四） 发行人律师：山东众成清泰律师事务所

住所：济南市高新区舜华路2000号舜泰广场1号楼10层

负责人：耿国玉

联系人：吴海洋、王星韵

联系电话：0531-66590909

传真：0531-66590906

（五）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼

执行事务合伙人：胡少先

经办会计师：路全明、赛宗鹏、安赛赛

办公地址：山东省济南市解放东路3-1号金宇大厦东座18层

联系电话：0531-87910140

传真：0531-87937720

（六）资信评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

联系地址：北京市朝阳区建外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

联系人：徐汇丰、张婧茜

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

（七）债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

联系地址：上海市静安区新闻路669号博华广场33层

法定代表人：贺青

联系人：雷磊、孟德敏、刘正雄、惠涛涛

联系电话：021-38032611

传真：021-50688712

（八） 申请上市交易的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（九） 登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

（十） 募集资金与偿债资金专项账户监管人：

1、名称：北京银行股份有限公司济南分行

营业场所：济南市历下区经十路11890号

负责人：房旭

联系人：王黎黎

联系电话：0531-82036675

传真：0531-82036666

2、名称：中国光大银行股份有限公司济南分行

营业场所：济南市市中区经七路85号

负责人：朱军

联系人：曲建昆

联系电话：0531-81210816

传真：0531-81772993

3、名称：齐鲁银行股份有限公司济南历城支行

营业场所：济南市历城区二环东路3966号东环国际广场

负责人：孙卫群

联系人：王松涛

联系电话：0531-83532105

传真：0531-83532105

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至报告期末，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他可能实质性影响其公正履行职责的利害关系。

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下的所有规定并受其约束。

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

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

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

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所和/或经监管

部门批准的其他交易场所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

七、发行人相关承诺

发行人承诺：

（一）发行人承诺将严格按照本次债券《募集说明书》约定的募集资金用途使用募集资金，不挪作他用。

（二）发行人承诺本次发行的公司债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务。本次债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算。

（三）发行人承诺本次债券募集资金不用于偿还地方政府债务，不用于不产生经营性收入的公益性项目。

（四）发行人承诺募集资金用途不用于地方政府融资平台，并且已建立切实有效的募集资金监管和隔离机制，以保证本次募集资金用途严格遵循《募集说明书》披露，不用于偿还地方政府债务，不转借他人。

（五）发行人承诺募集资金除用于本次债券《募集说明书》约定的用途外，将不直接或间接用于小额贷款业务、委托贷款及周转金业务、担保业务、房地产业务。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级

发行人聘请了联合资信对本期公司债券发行的资信情况进行评级。根据联合资信出具的《济南城市投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第三期）信用评级报告》（联合[2021]3284号），发行人主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）观点

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对济南城市投资集团有限公司（以下简称“公司”）的评级反映了其作为济南市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，外部发展环境良好。公司土地整理业务持续性良好，供水业务具有区域专营优势，持续获得有力的外部支持。同时，联合资信也关注到公司资金支出压力大、经营活动及投资活动现金持续净流出、整体债务负担较重和子公司划出等因素可能对公司信用水平带来的不利影响。

随着济南市经济的不断发展，公司将进一步推进在建及拟建项目的进度，业务有望稳定发展。联合资信对公司的评级展望为稳定。

公司经营活动产生的现金流入量对本期债券的覆盖程度高。基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债风险极低，本期债券到期不能偿还的风险极低。

（二）优势

1、公司外部发展环境良好。济南市经济和财政实力强，未来基础设施建设的投资力度有望保持较高水平，公司发展外部环境良好。

2、公司持续获得有力的外部支持。公司作为济南市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，在土地出让金返还、资金注入、股权划拨、项目建设专项资金拨付、政府补贴及政府债务置换等方面持续获得外部的有力支持。

3、公司土地整理业务持续性良好。公司土地整理业务规模较大，未来可出让面积较大，业务持续性良好。

4、供水业务具有明显的区域专营优势。公司供水业务区域辐射范围较广，具有明显的区域专营优势，可以形成持续稳定的现金回流。

（三）关注

1、公司资金支出压力大。公司土地开发整理、市政项目建设及房地产项目等投资规模大，未来资金支出压力大。

2、经营活动及投资活动现金持续净流出。公司土地开发整理、市政项目建设、房地产项目及公用事业板块固定资产等投资规模大，上述项目形成的资产及往来款对资金占用较大，经营活动及投资活动现金持续净流出。

3、公司整体债务负担较重。公司债务规模增长较快，整体债务负担较重。

4、供热、供气业务子公司划出。公司负责供热和供气业务的五家子公司被无偿划出，对公司资产和业务规模产生一定影响。

（四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年济南城市投资集团有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

济南城市投资集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。济南城市投资集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对济南城市投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，济南城市投资集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注济南城市投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现济南城市投资集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对济南城市投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较

大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如济南城市投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对济南城市投资集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送济南城市投资集团有限公司、监管部门等。

三、发行人的资信情况

（一）报告期内与主要客户发生业务的违约情况

报告期内，发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，未发生过重大违约情形。

（二）发行人发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至2021年3月末，发行人及子公司尚在存续期内的债券类融资明细如下：

单位：万元、%

种类	发行主体	债券简称	债券余额	期限	起息日	到期日	票面利率
公司债	济南城市投资集团有限公司	20 济城 01	200,000.00	3+2 年	2020-01-10	2025-01-10	3.97
公司债	济南城市投资集团有限公司	20 济城 02	400,000.00	3+2 年	2020-03-02	2025-03-02	3.68
公司债	济南城市投资集团有限公司	20 济城 03	230,000.00	3+2 年	2020-04-20	2025-04-20	3.30
公司债	济南城市投资集团有限公司	20 济城 04	170,000.00	3+2 年	2020-06-19	2025-06-19	3.90
公司债	济南城市投资集团有限公司	20 济城 G1	300,000.00	5 年	2020-09-24	2025-09-24	4.24

种类	发行主体	债券简称	债券余额	期限	起息日	到期日	票面利率
	公司						
公司债	济南城市投资集团有限公司	21 济城 G1	300,000.00	5 年	2021-01-19	2026-01-19	4.10
公司债	济南城市投资集团有限公司	21 济城 G2	200,000.00	5 年	2021-03-16	2026-03-16	4.14
项目收益票据	济南城市投资集团有限公司	21 济南城投 PRN001	60,000.00	5 (3+2) 年	2021-03-30	2026-03-30	4.18

截至2021年3月末，发行人已发行债券不存在延迟支付本息的情况。

（三）发行人授信情况

发行人资信状况良好，截至2021年3月31日，发行人共获得各金融机构人民币授信额度为1,019.52亿元，尚未使用额度为621.93亿元；外币授信5,560.00万欧元，均已使用。

（四）近三年及一期的偿债能力财务指标

发行人近三年及一期合并报表口径下主要偿债能力财务指标如下：

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.52	1.33	0.96	0.98
速动比率（倍）	0.67	0.55	0.48	0.49
资产负债率（%）	76.16	75.10	74.45	74.82
项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入（万元）	155,783.30	1,872,208.39	2,426,333.52	1,546,971.58
利润总额（万元）	20,472.92	144,641.62	166,867.57	131,971.05
净利润（万元）	19,662.27	128,670.12	148,414.43	120,787.33
EBITDA（万元）	/	304,042.80	316,225.32	262,895.42
EBITDA 利息保障倍数（倍）	/	1.19	1.64	1.41
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
应收账款周转率（次/年）	1.26	12.22	15.28	8.47
存货周转率（次/年）	0.04	0.46	0.67	0.49

注：各指标的具体计算公式如下：

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=负债总额/资产总额×100%；

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

6、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

7、利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100%。

8、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

9、存货周转率=营业成本/平均存货；

10、2021年1-3月指标未年化。

第三节 偿债计划及其他保障措施

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

本节涉及了《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》的部分内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》的全文。

一、偿债计划

（一）本期债券的起息日为2021年5月26日。

（二）本期债券的利息自起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券的付息日为2022年至2026年每年的5月26日（如遇非交易日，则顺延至其后的第一个交易日）。

（三）本期债券到期一次还本。本期债券的本金兑付日为2026年5月26日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（四）本期债券利息的支付和本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。利息支付、本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在上海证券交易所网站专区发布的相关公告或以上海证券交易所认可的其他方式加以说明。

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

二、具体偿债安排

（一）偿债资金来源

本期债券偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的收入及利润。2018-2020年，发行人营业总收入分别为1,546,971.58万元、2,426,333.52万元和1,872,208.39万元；归属于母公司的净利润分别为120,130.50万元、151,851.69万

元和131,757.33万元，年度平均可分配净利润预计可覆盖本期债券年度利息，因此发行人的营业收入和利润是发行人按期还本付息的主要资金来源。发行人将根据本期债券本息的到期兑付安排制定年度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期还本付息。

（二）偿债应急保障

1、外部融资渠道

发行人作为济南市主体评级为AAA的国有大型企业，与多家银行、信托等金融机构保持良好合作关系。截至2021年3月末，发行人各类尚未使用的授信额度为621.93亿元，外部融资渠道畅通，必要时可从银行等金融机构获取贷款或在资本市场进行债务融资，为本期债券本息的偿还提供支持。发行人已发行4期私募公司债、3期公募公司债和1期公募项目收益票据，且其子公司已公开发行过3期企业债券，发行人直接融资渠道较为通畅。

2、资产变现

截至2021年3月31日，发行人流动资产账面价值为662.82亿元，不含存货的流动资产账面价值为293.66亿元，主要由货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款及其他流动资产构成。其中货币资金为100.32亿元，扣除受限部分的货币资金余额为99.57亿元，占流动资产比例为15.02%。若发行人发生不能按期足额偿付本期债券本息的情形时，上述资产可迅速变现，为本期债券本息及时偿付提供一定的保障。

三、募集资金专户和偿债资金专户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人在资金监管银行设立募集资金专户。

发行人将开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投，确保专款专用。

发行人与监管银行、受托管理人将签订《账户及资金三方监管协议》，从而规范募集资金使用。

四、偿债保障措施

为了充分、有效维护债券持有人的利益，发行人将采取一系列措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）聘请债券受托管理人

发行人按照《管理办法》的要求引入了债券受托管理人制度，聘任国泰君安证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。在债券存续期间内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

（三）设立专门的偿付工作小组

发行人将安排专人全面负责本期债券涉及的利息支付、本金兑付及其他相关工作，认真履行信息披露义务，切实保障投资者合法权益。

（四）偿债计划的财务安排

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，发行人将把本期债券本息偿付的资金安排纳入公司整体资金计划，以保障本期债券投资者的合法权益。针对本金部分偿还数额较大的特点，发行人将结合未来收入状况，提前匹配未来的现金流入和流出，确保对本期债券的偿付覆盖，建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

（五）持续信息披露

在本期债券存续期限内，公司将根据《证券法》、《管理办法》、《公司章程》及其他相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

（六）募集资金专款专用

发行人承诺本期募集资金做到专户专用，并且受托管理人与监管银行后期持续监管募集资金的使用，做到本期发行债券所募集资金严格按照募集说明书披露的方式使用，不会新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务，不投向不产生经营性收入的公益性项目，不转借他人，不借给处于平台名单内的子公司。

五、违约责任

1、以下事件构成《债券受托管理协议》和本期债券项下发行人的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券付息日届满后的利息；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利，或者发行人对外提供保证担保，以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

（4）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知（书面通知中设置合理期限），或经单独或合计持有本次未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知（书面通知中设置合理期限），该违约仍未得到纠正；

（5）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（6）任何适用的法律、法规和规则发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券的义务变为不合法或者不合规；

（7）其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

2、受托管理人预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

3、违约事件发生时，受托管理人有权行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本金利息；

（3）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（4）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（5）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

4、加速清偿及措施

（1）如果本期债券发行人的违约事件发生，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

- 1) 向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：
①受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；
- 2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；
- 3) 债券持有人会议同意的其他措施。

六、争议解决方式

受托管理协议项下所产生的或与受托管理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交济南仲裁委员会按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则在济南进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有法律约束力。

当产生任何争议及任何争议正按受托管理协议约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使受托管理协议项下的其他权利，并应履行受托管理协议项下的其他义务。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：济南城市投资集团有限公司

法定代表人：聂军

设立日期：2017 年 06 月 02 日

注册资本：2,350,000 万人民币

实缴资本：2,350,000 万人民币

住所：济南市历下区经十东路 10567 号成城大厦

邮编：250101

信息披露事务负责人：马莹

联系地址：济南市历下区经十东路 10567 号成城大厦 5 楼

电话：0531-67989535

传真：0531-67989531

所属行业：参照《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）中对行业的分类，公司属于“E-48 土木工程建筑业”

经营范围：对城市建设项目投资、运营、管理；对城市基础设施建设开发、运营、管理；土地整理、熟化、开发；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）

统一社会信用代码：91370100MA3DRJFJ4Q

二、历史沿革

济南城市投资集团有限公司成立于 2017 年 6 月 2 日，系根据《济南市市级投融资平台整合调整方案》（济政发【2017】8 号）、《济南市人民政府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），由城建集团、旧投集团和能源建设等 25 家单位整合组建成立，初始注册资本 235.00 亿元，实收资本 235.00 亿元。

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组，实际控制人未发生变化。截至报告期末，公司注册资本为 2,350,000.00 万元，公司唯一股东和实际控制人为济南市人民政府国有资产监督管理委员会。

2020 年 12 月 18 日，济南市财政局、济南市人力资源和社会保障局出具《济南市财政局、济南市人力资源和社会保障局关于划转部分国家资本的通知》（济财资[2020]37 号），通知提到根据《山东省人民政府关于印发山东省划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》（鲁政字[2020]230 号）的有关规定，将发行人的国家资本 23.50 亿元划转山东省财欣资产运营有限公司持有，划转后济南市人民政府国有资产监督管理委员会持股 90.00%，山东省财欣资产运营有限公司持股 10.00%。截至募集说明书摘要签署日，发行人尚未完成公司章程修订和工商登记变更。

三、股权结构、控股股东和实际控制人情况

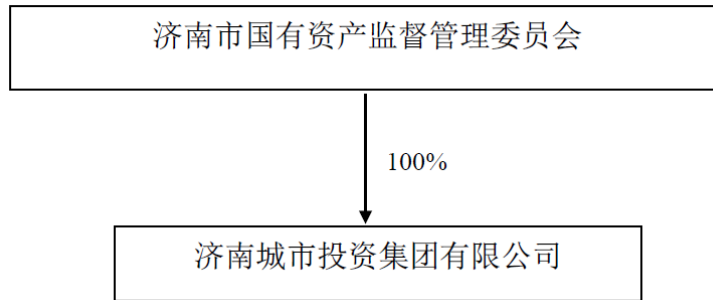
（一）发行人股东情况及出资情况

截至2021年3月末，公司出资总额及股东持股情况如下：

出资人名称	出资金额（亿元）	出资比例
济南市人民政府国有资产监督管理委员会	235.00	100.00
合计	235.00	100.00

（二）发行人股权结构图

发行人股权结构图如下所示：



（三）控股股东及实际控制人

截至 2021 年 3 月末，发行人唯一股东为济南市人民政府国有资产监督管理委员会，持公司 100% 股权。济南市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等股东权利，为公司实际控制人。

截至 2021 年 3 月末，发行人股东所持有公司股份未有质押、冻结等情况发生。

四、发行人独立性

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏、发行人在人员、业务、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

1、业务的独立性

公司拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

2、资产的独立性

公司拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，资产产权清晰，管理有序。不存在被实际控制人违规占用资金、资产等情况，也不存在控股股东将持有的发行人股权用于质押的情况。

3、人员的独立性

发行人在人员、劳动、社保等各个方面均独立于控股股东，建立了完善的劳动、人事、分配制度。发行人员工与公司签订劳动合同，发行人具有人员方面独立性。

4、财务的独立性

公司设有独立的财务部门和独立的财务核算系统，进行独立核算，能够独立做出财务决策。公司建立了健全的财务制度，对年度内各项财务活动实行全面预算管理。

5、机构的独立性

公司生产经营、财务、人事等均设有自己的独立机构，与出资人完全独立。公司根据经营管理和业务发展的需要，设置了相关的综合管理和业务经营部门及子公司，公司各部门和各岗位均有明确的职责与经营管理权限，公司按照相关规定行使对机构的管理与决策。

五、对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人并表子公司情况

截至 2020 年末，发行人下属并表二级子公司情况如下：

截至 2020 年末发行人并表二级子公司基本情况

单位：万元、%

序号	子公司全称	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)
1	济南城市建设投资集团有限公司	城市基础设施及配套项目投资	745,140.00	100.00	100.00
2	济南市国有资产运营有限公司	管理政府项目的投融资业务	42,140.00	100.00	100.00
3	济南市城建投资建设服务中心有限公司	建筑工程施工、监理、招投标代理	20,000.00	100.00	100.00
4	济南城投置业有限公司	房地产开发、经营	100,000.00	100.00	100.00
5	济南旧城开发投资集团有限公司	房地产开发经营	150,000.00	100.00	100.00
6	济南泉城城市更新投资有限公司	房地产开发经营	20,000.00	100.00	100.00
7	济南市旧城改造投资服务有限公司	房屋销售及出租	20,000.00	100.00	100.00

序号	子公司全称	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)
8	济南城投建设发展有限公司	建设项目管理、咨询、策划	10,000.00	100.00	100.00
9	山东新泉城置业有限公司	房地产开发经营	42,000.00	100.00	100.00
10	济南水务集团有限公司	自来水供应和营销服务	74,700.00	100.00	100.00
11	济南市水利工程总公司	水利水电工程施工	1,400.00	100.00	100.00
12	济南城投停车运营管理有限公司	公共停车泊位的收费管理	20,000.00	51.00	51.00
13	济南城市照明工程有限公司	城市及道路照明工程和维护	2,100.00	100.00	100.00
14	济南市清源水务集团有限公司	原水及自来水开发、生产、销售及	119,000.00	100.00	100.00
15	济南城投民间资本管理有限公司	股权投资、债券投资、资本投资咨询、短期财务性投资及受托资产管理业务	100,000.00	100.00	100.00
16	济南市经济开发投资有限公司	以自有资金对城市建设投资、资产管理	7,000.00	100.00	100.00
17	山东乐耕城市建设开发有限公司	房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务	10,000.00	100.00	100.00
18	济南国际医学中心产业发展有限公司	房地产开发与经营	46,000.00	100.00	100.00

发行人重要并表子公司基本情况介绍：

（1）济南城市建设投资集团有限公司

济南城市建设投资集团有限公司成立于2011年09月30日，住所为济南市历下区经十东路10567号，法定代表人聂军，注册资本金745,140.00万元，经营范围：城市基础设施及配套项目投资，土地整理、开发，房地产开发经营，房屋、设施租赁，建设投资咨询，国内广告业务，古建筑的修缮、保护、开发、咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，济南城市建设投资集团有限公司经审计的总资产为7,105,225.42万元，负债总额为4,228,556.85万元，所有者权益合计为2,876,668.57万元；2020年度，实现营业收入660,504.34万元，利润总额299,634.00万元，净利润298,179.50万元。

（2）济南城投置业有限公司

济南城投置业有限公司成立于2012年11月13日，住所为山东省济南市历下区经十东路10567号成城大厦1-2501，法定代表人冯雪嵩，注册资本金100,000万元，经营范围：房地产开发、经营；房地产销售代理及咨询；房屋租赁；物业管理；房屋修缮；建材（不含木材）的销售；建筑安装工程（不含特种设备）；建筑装饰工程；工程管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，济南城投置业有限公司经审计的总资产为1,072,558.23万元，负债总额为963,806.47万元，所有者权益合计为108,751.76万元；2020年度，实现营业收入268,915.55万元，利润总额13,587.88万元，净利润10,755.14万元。

（3）济南旧城开发投资集团有限公司

济南旧城开发投资集团有限公司成立于2006年10月16日，住所为济南市历下区经十东路10567号成城大厦，法定代表人聂军，注册资本金150,000.00万元，经营范围：从事旧城改造及片区开发项目的投融资业务；实施一级土地开发及土地熟化、收购；承担政府公益性项目建设、经营和管理；国有资产经营；房地产开发与经营、建设项目管理咨询、建筑施工、市政工程、园林绿化、装饰装修工程、物业管理（凭资质证经营）；国内广告业务；建材设备销售；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2020年末，济南旧城开发投资集团有限公司经审计的总资产为1,790,814.80万元，负债总额为1,467,683.32万元，所有者权益合计为323,131.49万元；2020年度，实现营业收入100,824.82万元，利润总额-5,266.07万元，净利润-5,491.72万元，亏损主要系当期营业毛利率较低所致。

（4）山东新泉城置业有限公司

山东新泉城置业有限公司成立于2011年9月29日，住所为山东省济南市槐荫区威海路3999号2号楼301室，法定代表人侯涛，注册资本金42,000.00万元，经营范围：房地产开发、销售；市政公用工程施工总承包；建筑工程施工总承包；建筑装修装饰工程专业承包；园林绿化工程；工程项目管理；工程招投标代理；工程监理；建筑材料、花卉销售；建筑机械租赁；物业管理；房屋租赁；停车场服务；科技企业孵化服务；企业管理咨询；贸易咨询服务；会议及展览服务；国内广告业务；医疗器械的技术开发、服务、技术咨询、技术转让；医药技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；医学研究和试验发展；营养健康咨询服务；老年人养护服务；养生保健服务；美容服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，山东新泉城置业有限公司经审计的总资产为3,499,334.22万元，负债总额为3,466,394.20万元，所有者权益合计为32,940.02万元；2020年度，实现营业收入340,192.20万元，利润总额-157.78万元，净利润-157.42万元，亏损主要系当期营业毛利率较低所致。

（5）济南水务集团有限公司

济南水务集团有限公司成立于1991年05月04日，住所为济南市市中区普利街107号，法定代表人魏洪军，注册资本金74,700.00万元，经营范围：自来水供应和营销服务；排水运营、管理；市政公用给、排水工程的设计、施工、维护；供排水设备、仪表及配件的销售和服务；饮用水生产及供应；水厂建设与运营；房屋、场地租赁。（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2020年末，济南水务集团有限公司经审计的总资产为1,108,473.91万元，负债总额为924,980.24万元，所有者权益合计为183,493.67万元；2020年度，实现营业收入214,990.26万元，利润总额19,707.16万元，净利润15,425.38万元。

（6）济南市清源水务集团有限公司

济南市清源水务集团有限公司成立于2005年08月09日，住所为济南市历下区文化东路中润文东裕华园综合楼，法定代表人焦念增，注册资本金119,000.00万元，经营范围：地表水、地下水、黄河水、南水北调长江水的原水开发、生产、

销售及服务；自来水开发、生产、销售及服务；直饮水的开发与经营；以自有资金对水务工程投资、水利工程投资（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）、技术开发、咨询、设计、施工、管理及维护；金属结构及机电设备安装及维护、维修；水质化验、检测、测试；水利技术服务；场地、水利设备租赁。（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）。

截至2020年末，济南市清源水务集团有限公司经审计的总资产为311,389.33万元，负债总额为229,242.66万元，所有者权益合计为82,146.68万元；2020年度，实现营业收入24,068.44万元，利润总额-5,683.21万元，净利润-5,697.35万元，亏损主要系供水行业政府限价。

（二）重要的合营企业或联营企业

截至2020年末，发行人主要参股子公司具体情况如下表所示：

发行人重要合营企业或联营企业情况表

单位：万元、%

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	表决权比例（%）	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
济南玉符河建设管理有限公司	济南	济南	水利工程、市政工程、园林工程、土木工程等	41.67	41.67	权益法
临沂港华水务有限公司	临沂	临沂	生态保护和环境治理业	49.00	49.00	权益法
济宁市海源水务有限公司	济宁	济宁	水的生产和供应业	30.00	30.00	权益法
济南普利思水处理设备开发中心	济南	济南	水处理设备开发	47.00	47.00	权益法
济南冻英制药有限公司	济南	济南	制造一次性塑料瓶装大液体、销售产品	25.00	25.00	权益法
济南刀具厂	济南	济南	刀刃设计、制造、销售	25.00	25.00	权益法
济南华泽经贸有限公司	济南	济南	受市进出口公司委托开展有关业务；批发、零售	21.43	21.43	权益法
青岛阳光海湾实业有限公司	青岛	青岛	房屋租赁、房屋中介服务	40.00	40.00	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
山东城投壹合房地产顾问有限公司	济南	济南	房地产业	45.00	45.00	权益法
山东熠城创意设计有限公司	济南	济南	租赁和商务服务业	25.00	25.00	权益法
智耘（山东）城市运营科技有限公司	济南	济南	水利、环境和公共设施管理业	39.20	39.20	权益法
山东乐耕土地发展有限公司	济南	济南	批发和零售业	49.00	49.00	权益法
中慧城通科技发展有限公司	济南	济南	软件和信息技术服务业	40.00	40.00	权益法
济南精准医学产业园置业有限公司	济南	济南	房地产业	49.00	49.00	权益法

发行人重要参股公司基本情况介绍：

1、济南玉符河建设管理有限公司

济南玉符河建设管理有限公司成立于2014年01月22日，住所为济南市槐荫区担邮路中段济南市腊山分洪工程管理站3楼，法定代表人张志华，注册资本金24,000.00万元，经营范围：水利工程、市政工程、园林工程、土木工程、建筑工程施工（以上凭资质证经营）；房地产开发；土地整理；以自有资产对国家产业政策允许范围内的项目进行投资。（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2020年末，济南玉符河建设管理有限公司经审计的总资产为256,773.42万元，负债总额为5,999.39万元，所有者权益合计为250,774.03万元；2020年度，实现营业收入0.00万元，利润总额0.00万元，净利润0.00万元，主要系该公司处于建设期，还未投入运营所致。

（三）发行人拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

1、济南水务集团有限公司对济南玉清制水有限公司表决权比例为44.99%，济南水务集团有限公司作为售水主要公司，对其上游的制水企业具有控制和获得控制特殊目的的决策权。

（四）发行人直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上表决权但未能对其形成控制的原因

序号	子公司全称	投资额（万元）	持股比例（%）	未纳入合并范围的原因
1	济南西郊自来水有限公司	29,149.68	65.00	子公司济南城市建设投资有限公司分别持有济南西郊自来水有限公司、济南南郊自来水有限公司、济南东郊自来水有限公司和济南大杨自来水有限公司 65%的股权，根据济国资评认字（1998）第 2 号文件规定，济南市国有资产管理局将西郊水厂资产 704,892,097 元、南郊水厂资产 70,439,471.04 元、东郊水厂资产 291,496,831.72 元和大杨水厂资产 237,478,709.77 元无偿划归发行人用于对济南西郊自来水有限公司、济南南郊自来水有限公司、济南东郊自来水有限公司和济南大杨自来水有限公司进行中外合作项目定向投资，但发行人未参与上述四个公司的生产经营管理，故未将其纳入合并财务报表范围。
2	济南南郊自来水有限公司	70,489.21	65.00	
3	济南东郊自来水有限公司	7,043.94	65.00	
4	济南大杨自来水有限公司	23,747.87	65.00	
5	济南济商资产运营有限公司	2,600.00	100.00	公司清算，管理人已接管。
6	济南普利实业总公司 ¹	46.26	100.00	济南水务集团有限公司子公司，2005 年工商登记已注销。
7	威海开发区普利实业公司	229.04	100.00	济南水务集团有限公司子公司，2005 年工商登记已注销。
8	济南普利环境科技发展有限公司	164.19	100.00	济南水务集团有限公司子公司，2010 年已吊销。
9	济南市济商供水有限公司	672.35	80.00	济南水务集团有限公司子公司，2009 年工商登记已吊销。
10	济南普利电子有限公司	30.89	80.00	济南水务集团有限公司子公司，2005 年已吊销。
11	济南阳光置业有限公司	1,825.70	79.38	济南市经济开发投资有限公司子公司，于 2018 年 6 月进入破产清算程序，母公司不再对子公司的财务与经营具有控制权。

六、发行人公司治理及组织结构

（一）公司治理

¹ 济南普利实业总公司、威海开发区普利实业公司和商丘正源水暖安装有限公司已完成工商注销，但资产尚未清算分配。

发行人为国有独资公司，为规范发行人的组织和行为，维护股东、公司和债权人的合法权益，维护社会经济秩序，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和其他有关法规规定，公司制定了公司章程。

1、股东

公司股东依法享有以下权利：决定公司的经营方针、发展战略规划、公司主业；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；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；依法决定增加或减少公司注册资本；获得红利和其他形式的利益分配；决定公司发行中长期债券、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；决定公司股权激励计划；制定和修改公司章程；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；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；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；提议召开董事会会议；依照法律法规和公司章程的规定转让或质押其所持股权；公司终止或者清算时，参加公司剩余财产的分配；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；法律法规及公司章程赋予股东的其他权利。

2、董事会

公司设董事会，由9名董事组成，其中股东委派董事8名，职工代表董事1名。公司董事每届任期三年，任期届满，可连选连任。公司设董事长1名，由股东在董事会成员中指定。

董事会对公司股东负责，行使下列职权：向公司股东报告工作；执行公司股东的决定；决定公司的经营计划、年度投资计划和投资方案；制定公司的年度财务预算方案、决算方案；制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制定公司增加或者减少注册资本以及发行债券的方案；制定公司合并、分立、改制、解散、申请破产或者变更公司形式的方案；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；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；制定公司章程修订稿或修正案草案；制定公司的基本管理制度；制定董事会议规则，对董事会召开和表决的程序等作出规定；决定公司发行短期融资券、超短期融资券等一年期内的短融事宜、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；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；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；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；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；管理公司财务等重大信息公开事项；法律法规、本章程及股东授予的其他职权。

3、总经理

公司设总经理1名、副总经理若干名。总经理任期由董事会确定，一般不超过董事会的任期，连聘可以连任。未经股东同意，董事长不得兼任总经理。经股东同意董事可以兼任总经理。

总经理对董事会负责，行使下列职权：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；组织实施公司年度经营计划、投资方案和财务预算；拟定公司内部管理机构设置方案；拟定公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；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；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；公司章程或董事会授予的其他职权。

4、监事会

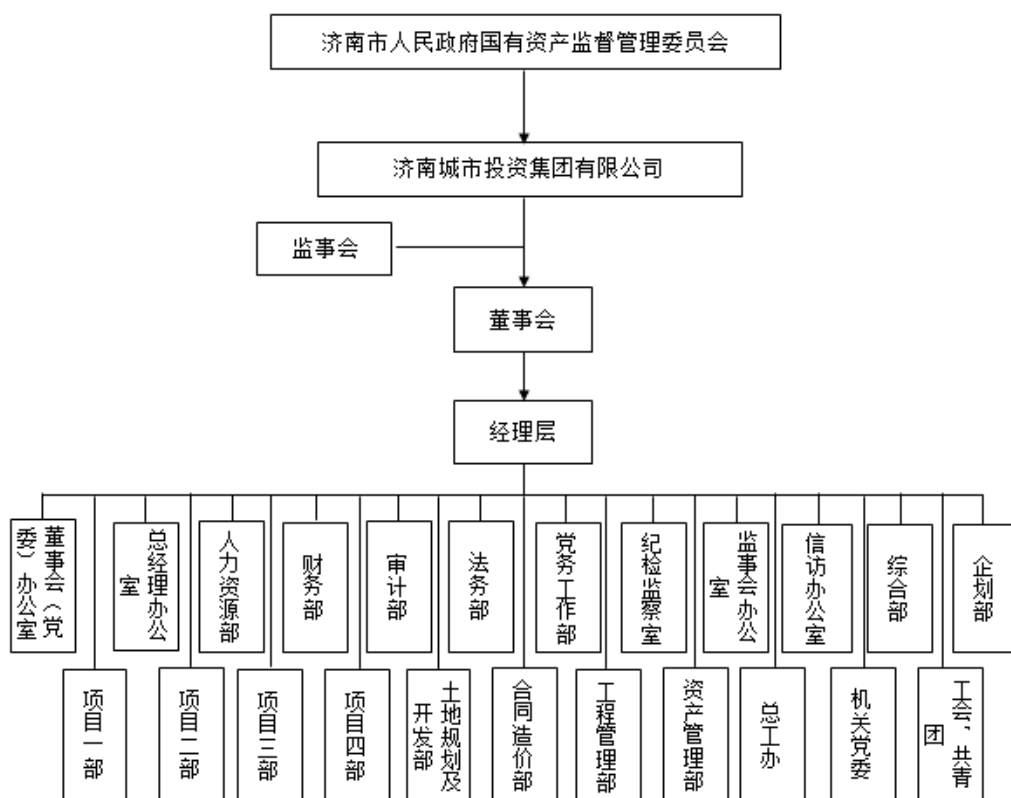
公司设监事会，由5名监事组成。其中，股东代表监事3名，职工代表监事2名。监事会成员由国有资产监督管理机构委派；职工代表由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席1人，由公司股东从监事会成员中指定。监事的任期每届为3年。

监事会对股东负责，行使下列职权：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；检查公司财务；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；提议召开董事会临时决议；向股东提出提案、报告工作、提出意见和建议；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；依照《公司法》有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；法律法规、公司章程及股东授予的其他职权。

（二）组织结构

截至2021年3月末，发行人组织结构如下：

截至 2021 年 3 月末发行人组织结构图



发行人在组织机构设置方面，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了多个职能部门，各职能部门之间在业务开展中，既保持相互独立又进行有效的协作。发行人的职能部门设置情况具体如下：

1、董事会（党委）办公室

负责集团文秘、督办、会议、信息、证照管理等日常工作，统筹负责董事长、党委副书记、派驻纪检组、监事会主席需要办公室开展的工作。

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）牵头负责集团战略发展规划的拟订及组织实施。（3）负责集团党委、董事会重要文件的起草及党委、行政公文的审核、发文办理；负责集团来文统收，按照盖章程序的规定，处理、督办、汇总各类公文；负责集团用印统一管理工作；负责集团机要保密工作；牵头负责集团制度建设；负责组织信息调研活动，为董事（党委）会领导提供决策依据。（4）负责上级部门安排工作事项的督办、催办和检查反馈；负责集团党委会、董事会确定事项的督办和检查反馈；负责集团督办件的分类、转办、调度、汇总工作。（5）筹备和组织召开党委会、董事会等会议，做好议题收集、材料分发、会议纪要起草发放、存档等工作；筹备和组织重要外部座谈等会议，做好会议通知、会务安排等工作；牵头承办集团重要活动、来访接待工作。（6）负责集团对外宣传，加强与媒体沟通联系；负责集团门户网站、新媒体的日常维护、报刊订阅；负责建设和维护集团办公信息化系统。（7）牵头负责集团档案管理工作并指导所属企业做好档案工作；牵头负责集团证照的申办、年检、变更、注销、保管等相关工作。（8）负责集团党群、纪检、人事等部室年度工作计划的审核编制、督促检查、年终考核等工作。（9）负责部室安全生产工作。（10）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

2、总经理办公室

负责组织协调集团项目建设推进及生产经营工作，统筹负责总经理、副总经理、总会计师、总工程师需要办公室开展的工作。

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责按照集团盖章程序的规定，处理、督办有关来文来函；负责集团部室业务经营对外发文；负责集团部分督查转办件的办理、汇总、反馈。（3）负责集团各项目建设及生产经营工作的日常调度。（4）牵头负责集团年度省、市棚改项目的计划编制、汇总、调度、月报、考核等工作。（5）筹备和组织召开集团总经理办公会、专题会议等会议，配合做好议题收集、材料分发、会议纪要起草发放、存档等工作。

（6）负责集团办公类固定资产、办公用品、低值易耗品的统一采购和管理；负责集团车辆日常管理、调度、维修等工作；负责集团职工食堂管理工作；协调物业公司做好集团办公区域的日常管理、安全保卫、消防和环境卫生工作；做好集团公务、商务接待工作；负责集团节假日值班安排工作。（7）负责集团项目、工程、资产等部室年度工作计划的审核编制、督促检查、年终考核等工作。（8）负责部室安全生产工作。（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

3、人力资源部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责制定集团组织人事管理制度并组织、协调、监督制度落实。（3）负责集团组织架构设立及集团下属公司设立、合并、更名、撤销等工作。（4）负责集团公司员工、所属单位高层人员的选拔、任免、调配使用、奖惩等工作；负责所属单位中层人员选拔、任免、调整的备案管理工作。（5）负责集团公司薪酬办法制定及日常工资调整发放、社会保险缴纳；负责所属单位负责人薪酬方案制定，对所属单位工资增长方案进行审核备案。（6）负责集团公司绩效考核办法制定，牵头组织集团公司员工绩效考核工作。负责所属单位负责人经营业绩考核办法的制定，配合完成所属单位负责人经营业绩考核。（7）牵头负责集团公司员工年度考核及所属单位领导班子综合考核。（8）负责集团公司员工招聘录用、军转安置、劳动合同、教育培训、人员调整、请休假、离职、退休管理；审核监督集团所属单位员工招聘、录用、教育培训等工作。（9）负责集团公司员工及所属单位高层人员人事档案管理工作。（10）负责集团公司及所属单位职称申报工作。（11）负责集团公司及所属单位干部因公、因私出国（境）事项的审查管理工作。（12）负责集团统战工作。（13）负责部室安全生产工作。（14）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

4、财务部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）根据《会计法》及国家相关财经法律法规，负责建立集团统一的财务制度体系。（3）负责构建集团全面预算管理体系；负责制订集团统一的预算编制原则和各项预算管理制度。（4）根据国家会计准则和相关财务制度，负责制订并修订集团统一的会计

核算政策、制度、流程；负责建立和完善集团会计核算体系。（5）负责制定集团金融业务管理制度，完善监督检查机制。（6）负责制订集团税务管理制度，合理节税，降低税收成本，控制税务风险。（7）负责建立和完善集团财务风险管控机制和对外担保等管理办法，加强集团资金统筹管理。（8）负责制定集团资本运营方案，编制年度资金计划。（9）负责制订财务档案管理、信息化相关的管理制度和流程。（10）组织协调集团及所属企业财政性资金的回收工作。负责集团及所属单位的国家、省、市补助资金的申报、调度、督促检查、汇总上报等工作。（11）根据集团财务统一管理要求，逐步实行财务总监委派制，建立财务人员的统一管理、调度、考评机制和人员培训制度。（12）负责配合外部审计机构对集团及所属单位的审计。（13）负责部室安全生产工作。（14）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

5、审计部

开展集团内部审计工作，对集团及所属企业财务信息、经营绩效、经济责任等方面进行审计，监督和评价内部控制体系的完整性和有效性。

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责制定集团内部审计工作制度，编制内部审计年度工作计划和方案。（3）负责组织对集团内设机构、控股子公司及具有重大影响参股子公司的财务收支、财务预算、财务决算、资产质量、经营绩效以及其他有关的经济活动进行审计监督。（4）负责对集团所属单位负责人的任期、定期或离任经济责任审计工作。（5）负责对集团各内设机构、控股子公司及具有重大影响参股子公司的内部控制制度的完整性、合理性及有效性进行检查和评价。（6）负责集团全面预算管理体系的内审和监控工作，包括各预算执行部门的预算执行和决算完成情况。（7）负责组织对发生的重大财务异常情况进行专项经济责任审计工作。（8）负责协助纪检监察室建立健全反舞弊机制，在内部审计过程中合理关注和检查可能存在的舞弊行为。（9）负责部室安全生产工作。（10）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

6、法务部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责制定完善

集团法律事务管理制度，为集团法制化建设提供制度保障。（3）对集团重大投资、经营、管理活动，如对外投资、资产转让、股权转让、购并、分离、清算、注销等，进行合规合法性分析及风险提示。（4）负责集团对外签署的各类合同（协议）的合规合法性审核及授权工作。（5）负责集团诉讼（仲裁）案件的管理工作。根据诉讼（仲裁）案件的数量、性质及判决结果，提出集团经营管理中的法律风险及预警控制措施。（6）负责集团有关法律事务的咨询服务、监督检查、整改落实等工作。（7）负责集团外聘律师事务所及常驻律师的管理工作。（8）负责部室安全生产工作。（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

7、党务工作部

按照集团党委的部署要求，负责党的组织建设、党员宣传教育、精神文明建设。

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）贯彻落实集团党委及上级党委的各项工作部署。（3）负责党组织建设工作。负责拟定集团党建工作年度计划和工作安排，并检查落实情况；指导直属党组织开展党的组织建设工作，督促检查其换届选举工作；负责党员发展、教育，党费收缴管理及党务信息维护、统计工作。（4）负责集团文明单位创建工作，指导所属单位文明创建工作的开展。（5）负责集团对口帮扶及“第一书记”挂职扶贫联络工作。（6）协助机关党委做好集团机关党建群团日常工作。（7）负责政工职务任职资格初评委组织工作，负责离退休党员的管理。（8）负责部室安全生产工作。（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

8、纪检监察室

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）贯彻落实上级纪委、监察机关党风廉政建设的各项工作部署。（3）负责协助集团党委加强党风廉政建设，落实集团党风廉政建设的各项工作部署。（4）负责研究制定集团党风廉政建设和反腐败工作的规章制度。（5）负责监督、检查、考核各部室、所属单位落实党风廉政建设责任制情况。（6）负责党风廉政建设和反腐败工作的宣传、教育工作。（7）负责接待和受理对违反党纪、政纪问题来信来访的举报，开展谈话提醒、约谈函询；做好资料的整理和归档。（8）监督集团招投标

及相关经济工作。（9）指导所属单位开展党风廉政建设工作，负责所属单位纪检干部的教育培训工作。（10）配合上级纪检监察机关、公检法等部门依法办案工作。（11）负责部室安全生产工作。（12）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

9、监事会办公室

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）协助集团监事会主席处理日常事务性工作，做好监事会的保障服务工作。（3）负责协调组织集团监事会的各项调研、检查活动，了解并反映集团有关法律、法规和规章制度的执行情况，协助对集团“三重一大”事项的监督检查，保障国有资产保值增值。

（4）协助集团监事会对集团财务活动进行监督检查，协助开展各项审计监督工作。（5）按照集团监事会要求，负责收集、整理、分析各类监督信息资料，负责监事会的各项会务和文秘工作，并协助做好相关会议纪要、决议、报告的起草和决议的落实、督办、反馈等工作。（6）负责集团子公司监事会的派出和日常管理工作，指导其依法开展监督和检查，并为各监事会做好保障服务工作。（7）组织制定集团派出监事会的各项管理制度和业务规范并监督落实。（8）负责集团子公司监事会各类监督报告的接收、呈报和问题督办、落实、协调等工作，建立相关信息沟通渠道。（9）负责集团派出子公司监事会的人员管理、考核和学习培训等工作。（10）完成集团监事会主席和集团领导交办的其它各项工作。（11）负责部室安全生产工作。（12）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

10、信访办公室

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责集团的信访接待和协调处理工作。（3）负责信访转办件的督办落实工作。（4）负责12345市民服务热线、市信访专网有关事项的协调办理和回复工作。（5）负责集团信访、维稳应急预案的拟定，组织协调处理信访稳定有关问题。（6）负责转办、督办、指导集团所属单位信访维稳工作。（7）综合分析、调研集团阶段性信访形势并提出预警工作建议。（8）负责部室安全生产工作。（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

11、综合部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）牵头负责协调集团所属单位生产经营工作及所属单位下属企业的重大事项审批工作。组织调度集团所属单位战略发展规划的跟踪落实和动态调整。（3）负责集团所属单位年度经营计划的审核，负责对经营计划的推进落实进行督促检查，并对日常工作进行调度、监督。（4）牵头负责集团所属单位经营业绩考核工作，制定考核方案并组织实施。（5）负责集团所属单位内下属公司的设立、合并、更名、撤销等工作。（6）负责所属单位对外投资、重组并购、增资扩股、利润分配等方案的审核监督。（7）负责所属单位重点项目的收集、筛选、协调、申报、调度工作。（8）负责部室安全生产工作。（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

12、企划部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责组织开展集团熟化开发片区的整体规划策划工作，包括产业策划、片区规划、城市设计以及各类专项研究。（3）负责组织开展集团重点项目的前期规划策划及方案设计工作。（4）负责集团规划策划领导小组的日常工作。牵头负责集团水气热等企业公用设施专项发展规划工作。（5）负责集团土地出让的协调、调度、督促和落实工作。（6）负责牵头开展集团招商引资工作。（7）配合做好集团建设项目手续办理工作。（8）负责部室安全生产工作。（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

13、项目一部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责天桥区范围内改造项目的信息采集、成本测算、方案审核、居民安置工作。（3）负责协调天桥区范围内改造项目的房屋征收与补偿工作；负责组织开展出让开发地块规划策划并申请规划条件；负责项目宗地的土地出让工作；配合土地征收及成本收益返还工作。（4）负责有关项目的统计、汇总、分析和报送工作。（5）负责职责范围内相关项目的招商、合作工作。（6）负责做好项目自建安置房及配套基础设施建设的相关工作；负责做好代建安置房的相关协调工作。（7）协调区相关部门做好安置居民不动产登记工作。（8）负责部室安全生产工作。（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

14、项目二部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责历下区范围内改造项目的信息采集、成本测算、方案审核、居民安置工作。（3）负责协调历下区范围内改造项目的房屋征收与补偿工作；负责组织开展出让开发地块规划策划并申请规划条件；负责项目宗地的土地出让工作；配合土地征收及成本收益返还工作。（4）负责有关项目的统计、汇总、分析和报送工作。（5）负责职责范围内相关项目的招商、合作工作。（6）负责做好项目自建安置房及配套基础设施建设的相关工作；负责做好代建安置房的相关协调工作。（7）协调区相关部门做好安置居民不动产登记工作。（8）负责部室安全生产工作。（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

15、项目三部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责市中区范围内改造项目的信息采集、成本测算、方案审核、居民安置工作。（3）负责协调市中区范围内改造项目的房屋征收与补偿工作；负责组织开展出让开发地块规划策划并申请规划条件；负责项目宗地的土地出让工作；配合土地征收及成本收益返还工作。（4）负责有关项目的统计、汇总、分析和报送工作。（5）负责职责范围内相关项目的招商、合作工作。（6）负责做好项目自建安置房及配套基础设施建设的相关工作；负责做好代建安置房的相关协调工作。（7）协调区相关部门做好安置居民不动产登记工作。（8）负责部室安全生产工作。（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

16、项目四部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责槐荫区范围内改造项目的信息采集、成本测算、方案审核、居民安置工作。（3）负责协调槐荫区范围内改造项目的房屋征收与补偿工作；负责组织开展出让开发地块规划策划并申请规划条件；负责项目宗地的土地出让工作；配合土地征收及成本收益返还工作。（4）负责有关项目的统计、汇总、分析和报送工作。（5）负责职责范围内相关项目的招商、合作工作。（6）负责做好项目自建安置房及配套基础设施建设的相关工作；负责做好代建安置房的相关协调工作。（7）协调区相

关部门做好安置居民不动产登记工作。（8）负责部室安全生产工作。（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

17、土地规划及开发部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责集团交办片区范围内改造项目的信息采集、成本测算、方案审核、居民安置工作。（3）负责协调集团交办片区范围内改造项目的房屋征收与补偿工作；负责组织开展出让开发地块规划策划并申请规划条件；负责项目宗地的土地出让工作；配合土地征收及成本收益返还工作。（4）负责有关项目的统计、汇总、分析和报送工作。（5）负责职责范围内相关项目的招商、合作工作。（6）负责做好项目自建安置房及配套基础设施建设的相关工作；负责做好代建安置房的相关协调工作。（7）协调区相关部门做好安置居民不动产登记工作。（8）负责部室安全生产工作。（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

18、合同造价部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责集团工程预、结算的管理工作。（3）负责集团工程招投标的管理工作。（4）负责集团规划、工程、中介服务类合同的审核、归档、管理工作。（5）牵头负责集团确定的中介服务备选单位的管理、考核工作。（6）负责对所属单位招投标工作进行服务咨询、监督、检查。（7）收集集团有关项目的成本资料，为集团的工程项目提供相关依据。（8）负责对所属单位工程类合同结算等进行监督、指导、检查。（9）负责部室安全生产工作。（10）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

19、工程管理部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责制定完善集团工程建设项目管理制度，负责工程建设过程中的综合协调与管理调度工作。（3）负责集团及所属单位年度工程建设计划的汇总、调度、监督、落实；负责集团工程建设项目月报、年报的统计工作。（4）负责集团及所属单位建设工程项目质量、进度、安全的监管与考核工作。（5）负责制定集团安全生产、扬尘

治理、防汛工作管理制度，建立健全集团安全信息工作平台并制定相应规章制度，负责集团安全生产、扬尘治理、防汛、治堵治霾、黑臭水治理、拆违拆临、破损山体整治等工作。（6）负责协调上级和有关职能部门对集团建设工程项目的检查、调度、视察、调研等活动工作，落实建筑现场迎检工作。（7）负责组织集团及所属单位建设工程项目工程技术管理及质量、安全奖项的申报工作。（8）负责组织集团工程建设管理档案资料的收集、整理及移交。（9）按时完成集团领导交办的其他工作任务。

20、资产管理部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责制定集团资产管理的规章制度。（3）负责建立集团及所属单位资产台账，理清资产现状，划分资产种类，并定期进行清查、核实，对集团资产做到应收尽收、账实相符。（4）负责集团固定资产（不动产）的管理，包括资产的交接、维护、处置；自有安置房的管理、出租、维护、处置；集团资产债权、债务的清收、清欠。（5）负责集团安置房的不动产登记工作，包括房产大证及确权、过户等手续的办理。（6）负责集团所属单位实物资产的处置工作，并对资产运营及使用情况进行监督、检查。（7）负责对集团委托的物业（维护）公司进行管理。（8）负责部室安全生产工作。（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

21、总工办

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责贯彻落实上级有关部门制定的政策性技术文件，负责集团技术管理体系制度建设。（3）负责集团投资（包括集团担保、借款）建设的房屋建筑和市政基础设施建设项目的施工图设计审查和设计变更管理。（4）组织施工图设计审查，优化设计方案和技术路线，办理施工图联审前的集团内部图纸审查及联审后的设计成果备案手续。审查项目设计节能、绿色及“四新”技术应用的标准和范围。（5）审定建设项目重大工程设计变更和重要技术方案论证，办理工程变更报批手续。（6）参与集团组织的设计单位设计成果的评定和考核。（7）参与集团及所属单位组织的项目规划策划、方案设计、初步设计方案（用户需求书）以及设计标准等技术文件的研究和制定。（8）参与集团及所属单位重大质量安全事故的处理。（9）

负责部室安全生产工作。（10）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

22、机关党委

（1）指导机关工会、共青团、妇委会工作，支持他们按照各自章程独立开展工作。（2）对机关入党积极分子进行教育、培训、培养和考察，做好发展党员工作。（3）负责机关党费的收缴、管理和使用工作。

23、工会、共青团

根据有关规定履行职责，开展工作。

七、内部控制制度

为了保证公司各项管理工作的规范化、流程化和制度化运作，公司发展过程中，通过借鉴国内外大型集团管理体制的经验，对公司的管理体系不断进行改革，逐步形成了较为完善的内控制度，为企业长期持久的发展奠定了基础。公司主要内控制度具体如下：

1、预算管理制度

为提高集团公司资产运营效率，优化资源配置，加强内部控制机制，防范经营风险，实现经营目标，提高经营管理水平，结合集团公司实际情况，特制定了《济南城市投资集团有限公司全面预算管理办法（试行）》。根据该办法，公司形成了业务预算、资本预算、资金预算和财务预算构成的预算管理体系。公司总经理全面负责预算管理工作，计划财务部负责预算管理具体工作，预算责任单位为公司各职能部门、项目部、子公司。公司预算的编制和审批按照“上下结合、分级编制、逐级汇总”的程序进行，并将年度预算考核作为预算单位业绩考核的主要内容。

2、内部审计制度

为加强集团内设机构、控股子公司及具有重大影响参股子公司审计监督，特制定了《济南城市投资集团有限公司内部审计制度（试行）》。集团董事会下设审计委员会，审计委员会主任由集团董事长担任，集团总会计师负责日常事务，审计委员会统一领导集团内部审计工作。审计部门代表集团公司开展内部审计工

作，对被审计单位财务信息、经营绩效、经济责任等方面进行审计，监督和评价内部控制体系的完整性和有效性。

3、人事管理制度

为加强集团员工管理的制度化、规范化，特制定了《济南城市投资集团有限公司干部管理暂行办法》、《济南城市投资集团有限公司薪酬管理暂行办法》、《济南城市投资集团有限公司绩效考核管理暂行办法》、《济南城市投资集团有限公司所属企业负责人薪酬管理办法（试行）》、《济南城市投资集团有限公司所属企业负责人业绩考核管理办法（试行）》等管理办法，对员工考核、薪酬管理、职位晋升等进行了详细规定，形成了系统化、规范化的管理体系。

4、“三重一大”决策制度

为规范集团决策行为，提高决策水平，防范决策风险，根据《关于进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的意见》（中办发〔2010〕17号），按照集团章程和议事规则，结合当前实际，制定了《济南城投集团“三重一大”决策制度实施办法》，对集团重大决策、重要人事任免、重要项目安排和大额度资金运作事项的决策程序进行了详细约定，并对违反决策程序给国家、集团造成经济损失的规定承担相应的赔偿责任或承担相应的行政责任或刑事责任。

5、资产管理制度

为加强和规范集团资产管理，提高管理水平，确保集团及所属企业国有资产安全、完整，实现资产保值增值，根据国家、省、市有关国有资产管理办法，结合集团实际情况，制定了《济南城市投资集团有限公司资产管理办法（试行）》。该办法就资产的接收管理、使用管理、维护及维修管理、处置、登记清查管理等进行了规定。

6、信访管理制度

作为国有大型企业，业务范围覆盖较广，集团就应急管理方面制定了《济南城市投资集团有限公司信访工作制度》、《济南城市投资集团有限公司 12345 市民服务热线办理工作实施办法》及《济南城市投资集团有限公司信访工作应急预案》等管理办法。集团成立了信访工作领导小组，集团董事长任组长，总经理

任常务副组长，集团党委副书记、副总经理任副组长，各部室、所属各单位主要负责人任成员。以上制度安排可提高集团信访稳定工作应急能力和处理突发事件的水平，妥善处置信访突出问题和群体性事件。

7、关联交易制度

为规范关联交易，集团采取了合理、有效的管理办法，就关联交易决策权限、决策程序和定价机制做了严格要求。在关联交易管理实务中，严格履行了“发起部室经办-会计审查-主管会计审查-部室负责人-财务部负责人-分管领导-总会计师-总经理-董事长”的审批程序，严格把关各项关联交易、担保事项。

8、对外担保管理制度

为完善担保事项管理，规范担保行为，防范担保风险，维护国有资产安全，集团担保工作重点参考《济南市市属企业担保管理暂行办法》（济国资发[2019]5号）文件规定，严格规范公司对内、对外担保，控制公司担保风险。

八、现任董事、监事和高级管理人员的情况

（一）董事、监事及高级管理人员基本情况

截至募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事及高级管理人员均符合《证券法》、《公司法》等相关法律法规、规范性文件及《公司章程》中关于任职资格的相关规定。发行人董事、监事及高级管理人员不存在被中国证监会认定为市场禁入者的情形，不存在因违反相关法律法规而受到刑事处罚或曾经涉及刑事诉讼的情形。

截至募集说明书摘要签署日，发行人现任董事 7 名（含 1 名董事长、1 名职工董事），缺位 2 名，主要系 2020 年 9 月 30 日济南市政府出具《关于免去殷光伟职务的通知》（济政任[2020]57 号），免去殷光伟董事职务，2020 年 10 月 14 日济南市委组织部出具《关于李胜伟等同志免职的通知》（济组任[2020]144 号），免去张伦董事职务，且尚未委派新董事所致。发行人现任职工监事 2 名，2019 年 1 月 3 日《中共济南市委济南市人民政府关于济南市市级机构改革的实施意见》将市属国有企业监事会职责划入济南市审计局，不再设立市属国有企业监事会，故济南市国资委原委派至发行人履行的 3 位监事因市级机构改革原因，已停止出

席发行人各级会议及履行签字义务，由职工监事履行监事义务。发行人现任高级管理人员 5 人。

截至募集说明书摘要签署日，发行人不存在现任董事、监事、高级管理人员持有公司股权或债券的情形。发行人现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

发行人现任董事、监事及高级管理人员情况表

序号	姓名	性别	现任职务	任职期限
1	聂军 ²	男	董事长	2017.05.14-2020.05.14
2	王伟	男	董事、总经理	董事：2017.07.05-2020.07.05 总经理：2019.08.02—
3	高烈	男	董事、副总经理	2017.07.05-2020.07.05
4	马莹	女	董事、副总经理、总会计师	2017.07.05-2020.07.05
5	白冰	男	董事、副总经理	2017.07.05-2020.07.05
6	姜建生	男	董事、总工程师	2017.07.05-2020.07.05
7	马少军	男	职工董事	2017.06.02-2020.06.02
8	苏泽	男	职工监事	2017.06.02-2020.06.02
9	韩广军	男	职工监事	2017.06.02-2020.06.02
10	孙明达 ³	男	副总经理	2019.11.15-2022.11.15

发行人全体董事、监事及高级管理人员简历：

1、董事会人员

聂军，男，大学学历，现任公司董事长。历任济南市历下区司里街街道办事处科员、团委书记、经委副主任、主任科员；济南市历下区司里街街道办事处经委副主任、副主任；济南市历下区人民政府法制室副主任；济南市历下区东门街道办事处副主任；济南市历下区东门街道党委副书记、办事处主任、党工委书记；济南市历下区大明湖街道党工委书记；济南市历下区财政局局长、党委副书记，

² 根据发行人公司章程，董事每届任期三年，可连任。根据《济南市人民政府关于任免聂军等工作人员职务的通知》（济政任[2017]66 号）任职文件，截至募集说明书摘要签署日，发行人董事长已任期三年，鉴于股东济南市国资委尚未进行新的董事委派，聂军先生继续实际履行董事长职务。

³ 根据济任[2019]284 号，中共济南市委于 2019 年 11 月 15 日任命孙明达同志为发行人副总经理，上述变更于 2020 年 4 月完成工商变更登记。根据中共济南市委组织部于 2019 年 12 月 10 日出具的《关于选派优秀年轻干部驻企实践锻炼的通知》，选派孙明达先生到恒大集团实践锻炼，时间 6 个月，在此期间，孙明达同志未在发行人处履职。截至募集说明书摘要签署日，孙明达先生已在发行人处实际履职。

资金管理支付中心主任、政府投融资管理中心主任；济南市历下区政府副区长；济南市历下区委常委、政法委书记；济南城市建设投资集团有限公司总经理、党委副书记、董事；济南城市建设投资集团有限公司董事长、党委书记。

王伟，男，大学学历，现任公司董事、总经理。历任济南机电设备总公司团委书记、汽车配件处副处长；济南市城建投资开发总公司经营部科员、主任科员、工程部副主任、经营部主任；济南市城建投融资管理中心工程一处处长；济南市城市建设投融资管理中心党委委员、总工程师；济南城市建设投资集团有限公司总工程师、董事、党委委员；济南城市建设投资集团有限公司副总经理、董事、党委委员；济南城市投资集团有限公司副总经理、董事、党委委员。

高烈，男，大学学历，现任公司董事、副总经理。历任济南市建委村镇办科员、副主任科员、副主任兼服务中心副主任（主持工作）；济南市建委勘察设计处处长（抗震办主任）兼市建设工程勘察设计质监站站长；济南市建委规划设计处处长；济南市建委科教处处长；济南市建委城管处处长；济南市旧城改造投融资管理中心副主任、党委委员，济南市旧城改造投资运营有限公司副经理；济南旧城开发投资集团有限公司副总经理、董事、党委委员。

马莹，女，大学学历，现任公司董事、副总经理、总会计师。历任山东省机电设备集团总公司干部；济南市经济开发投资公司计财部干部、会计师；济南市政府投融资管理中心资金处副处长、处长；济南城市建设投资集团资金处处长；济南城市建设投资集团党委委员、副总经理、总会计师、董事；济南市城市建设投融资管理中心财务处处长，济南城市建设投资集团党委委员、副总经理、总会计师。

白冰，男，研究生学历，现任公司董事、副总经理。历任济南市体总秘书处业务科副科长；济南市体育训练基地主任助理、副主任；济南射击培训活动中心主任；济南市国民体质监测中心主任；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。济南城市停车建设运营管理集团有限公司董事长、总经理。

姜建生，男，研究生学历，现任公司董事、总工程师。历任济南市第四建筑工程公司技术员；济南市工程质量监督站助理工程师、工程师、二科副科长、二

科科长、副站长；济南市建委质量安全管理处助理调研员；济南市旧城改造投融资管理中心项目二处副处长（主持工作）、处长；济南旧城开发投资集团有限公司工程建设部部长、总经理助理；济南旧城开发投资集团有限公司总工程师、董事。

马少军，男，大学学历，现任公司职工董事、土地规划及开发部部长。历任山东电力修造厂任助理工程师；山东电力工业局生技处工程师；济南市建材设计研究院工程师、主任工程师、院副总工程师；济南市城建投资开发总公司研究员、经营部副主任、资金部主任；济南市城建投融资管理中心工程二处处长；济南城投集团土地规划与开发部部长、济南市城建投融资管理中心工程二处处长；济南城市建设投资集团有限公司土地规划及开发部部长。

2、监事会人员

苏泽，男，大学学历，现任公司职工监事、董事会（党委）办公室主任。历任济南军区空军通信训练大队政治处正排职干事；济空司令部直政处副连职、正连职干事、副营职、正营职干事、宣传科科长（副团职）；济南市建委办公室助理调研员；济南市城建投资开发总公司综合部副主任；济南市城建投融资管理中心办公室副主任、主任；济南城市建设投资集团有限公司办公室主任。

韩广军，男，研究生学历，现任公司职工监事、总经理办公室主任。历任北方物业开发公司山东公司职员；济南市房地产开发服务中心助理经济师；济南市住宅产业化发展中心经济师；济南市旧城改造投融资管理中心项目一处正科级、副处长；济南市旧城改造投融资管理中心机关党总支专职副书记（正处级）；济南旧城开发投资集团有限公司综合部部长、办公室副主任（兼）、机关党总支副书记；济南旧城开发投资集团有限公司综合部部长、机关党总支副书记。

3、高级管理人员

王伟，参见“董事会成员”部分。

高烈，参见“董事会成员”部分。

马莹，参见“董事会成员”部分。

白冰，参见“董事会成员”部分。

孙明达，男，研究生学历，现任公司副总经理。历任济南市城乡规划编制研究中心战略研究所副所长；济南市城乡规划编制研究中心战略研究所所长；济南市住房保障和房产管理局（济南市城市更新局）城市更新推进处处长；济南市住房和城乡建设局城市更新推进处处长。

（二）发行人董事、监事及高管人员主要兼职情况

截至 2021 年 3 月末，发行人董事、监事及高级管理人员不存在在职公务员兼任的情况，符合《公务员法》、《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》等的规定。

截至 2021 年 3 月末，公司董事、监事、高级管理人员在其他企业的主要兼职情况如下：

姓名	公司职务	兼职企业名称	职务	兼职企业与发行人的关系
聂军	董事长	济南城市建设投资集团有限公司	董事长	控股子公司
		济南旧城开发投资集团有限公司	董事长	控股子公司
		济南市城市建设投资有限公司	董事长	控股子公司
		济南市经济开发投资有限公司	董事长、总经理	控股子公司
王伟	董事、总经理	济南城市建设投资集团有限公司	董事、总经理	控股子公司
		济南市城市建设投资有限公司	董事、总经理	控股子公司
		济南旧城开发投资集团有限公司	董事、总经理	控股子公司
		齐鲁银行股份有限公司	董事	参股公司
高烈	董事、副总经理	济南旧城开发投资集团有限公司	董事	控股子公司
		济南城市建设投资集团有限公司	董事	控股子公司
		济南市城市建设投资有限公司	董事	控股子公司
马莹	董事、副总经理、总会计师	济南城市建设投资集团有限公司	董事	控股子公司
		济南旧城开发投资集团有限公司	董事	控股子公司
		济南市城市建设投资有限公司	董事	控股子公司
白冰	董事、副总经理	济南城市建设投资集团有限公司	董事	控股子公司
		济南市城市建设投资有限公司	董事	控股子公司

姓名	公司职务	兼职企业名称	职务	兼职企业与发行人的关系
姜建生	董事、总工程师	济南城市建设投资集团有限公司	董事	控股子公司
		济南旧城开发投资集团有限公司	董事	控股子公司
		济南市城市建设投资有限公司	董事	控股子公司
苏泽	职工监事、 董事会（党委）办公室主任	山东乐耕城市建设开发有限公司	董事长、总经理	控股子公司
		济南城市建设投资集团有限公司	监事会主席	控股子公司
		济南市城市建设投资有限公司	监事会主席	控股子公司
韩广军	职工监事、 总经理办公室主任	济南旧城开发投资集团有限公司	监事会主席	控股子公司

九、发行人主要业务情况

（一）公司经营范围

参照中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），结合公司实际经营情况，发行人属于“E-48 土木工程建筑业”。

根据济南市行政审批服务局核准的 91370100MA3DRJFJ4Q 号企业法人营业执照，公司经营范围为：对城市建设项目投资、运营、管理；对城市基础设施建设开发、运营、管理；土地整理、熟化、开发；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）。

（二）主营业务情况分析

发行人作为济南市城市投资的核心主体，主要业务包括市政重点项目的投资建设、土地开发整理、供水、供气、供热等。公司营业收入主要由土地开发整理、供水、供气、供热及工程相关业务收入构成。

根据《中共济南市委常委会决定事项通知》（十一届第 400 号）、《济南市人民政府常务会议纪要》（第 97 次）及济南市人民政府国有资产监督管理委员会印发《关于整合济南热力集团有限公司、济南热电有限公司组建济南能源集团有限公司的通知》（[2020]—136），发行人对外无偿划转济南热力集团有限公司、济南热电有限公司、济南能源建设发展集团有限公司、山东济华燃气有限公司和济南港华燃气有限公司五家子公司，发行人对上述划转公司实际丧失控制权

的日期为 2020 年 10 月 1 日，故发行人 2020 年度财务报告仅合并上述划转公司 2020 年 1-9 月的利润表及现金流量表，本节所列供热业务、供气业务 2020 年度经营数据仅体现供热、供气板块 2020 年 1-9 月的经营情况。本次划转导致发行人减少供热、供气主营业务板块，公用事业业务板块市场影响力减弱。

近三年及一期，发行人营业收入由主营业务收入和其他业务收入构成，具体收入结构如下：

发行人近三年及一期营业收入构成表

单位：万元，%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	金额	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	153,436.66	98.49	1,821,993.45	97.32	2,318,684.25	95.56	1,486,801.95	96.11
其他业务收入	2,346.64	1.51	50,214.93	2.68	107,649.26	4.44	60,169.63	3.89
合计	155,783.30	100.00	1,872,208.39	100.00	2,426,333.52	100.00	1,546,971.58	100.00

近三年及一期，发行人主营业务收入、成本、毛利润及毛利率情况如下：

发行人近三年及一期主营业务收入构成表

单位：万元，%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理业务	100,994.46	65.82	1,088,517.97	59.74	762,039.99	32.87	653,354.40	43.94
供热业务	-	-	207,905.12	11.41	269,158.97	11.61	238,112.38	16.02
供水业务	26,402.10	17.21	93,269.01	5.12	93,380.66	4.03	96,163.68	6.47
供气业务	-	-	111,380.06	6.11	192,489.06	8.30	201,901.70	13.58
工程相关业务（水、气、热配套管网工程等）	22,678.69	14.78	295,969.54	16.24	259,587.46	11.20	247,559.28	16.65
房地产开发与经营业务	18.01	0.01	1,658.25	0.09	712,471.37	30.73	22,731.55	1.53
其他业务	3,343.40	2.18	23,293.51	1.28	29,556.74	1.27	26,978.96	1.81
合计	153,436.66	100.00	1,821,993.45	100.00	2,318,684.25	100.00	1,486,801.95	100.00

发行人近三年及一期主营业务成本构成表

单位：万元，%

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	--------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理业务	78,568.42	62.11	780,075.97	51.72	577,049.99	27.34	470,789.75	36.26
供热业务	-	-	265,686.14	17.62	345,478.77	16.37	329,482.52	25.37
供水业务	27,179.83	21.49	92,150.77	6.11	92,185.02	4.37	101,243.62	7.80
供气业务	-	-	110,579.54	7.33	190,775.37	9.04	185,947.73	14.32
工程相关业务（水、气、热配套管网工程等）	18,442.55	14.58	244,497.28	16.21	198,569.12	9.41	184,098.65	14.18
房地产开发与经营业务	-	-	879.83	0.06	692,102.54	32.80	10,462.78	0.81
其他业务	2,304.93	1.82	14,367.95	0.95	14,175.66	0.67	16,488.09	1.27
合计	126,495.72	100.00	1,508,237.46	100.00	2,110,336.46	100.00	1,298,513.13	100.00

发行人近三年及一期主营业务毛利润构成表

单位：万元，%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理业务	22,426.04	83.24	308,442.00	98.31	184,990.00	88.79	182,564.65	96.96
供热业务	-	-	-57,781.02	-18.42	-76,319.80	-36.63	-91,370.14	-48.53
供水业务	-777.73	-2.89	1,118.24	0.36	1,195.65	0.57	-5,079.94	-2.70
供气业务	-	-	800.52	0.26	1,713.69	0.82	15,953.97	8.47
工程相关业务（水、气、热配套管网工程等）	4,236.14	15.72	51,472.26	16.41	61,018.35	29.29	63,460.63	33.70
房地产开发与经营业务	18.01	0.07	778.42	0.25	20,368.83	9.78	12,268.77	6.52
其他业务	1,038.47	3.85	8,925.56	2.84	15,381.08	7.38	10,490.87	5.57
合计	26,940.94	100.00	313,755.99	100.00	208,347.80	100.00	188,288.82	100.00

发行人近三年及一期主营业务毛利率情况表

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
土地开发整理业务	22.21%	28.34%	24.28%	27.94%
供热业务	-	-27.79%	-28.35%	-38.37%
供水业务	-2.95%	1.20%	1.28%	-5.28%
供气业务	-	0.72%	0.89%	7.90%
工程相关业务（水、气、热配套管网工程等）	18.68%	17.39%	23.51%	25.63%
房地产开发与经营业务	100.00%	46.94%	2.86%	53.97%
其他业务	31.06%	38.32%	52.04%	38.89%

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
合计	17.56%	17.22%	8.99%	12.66%

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人主营业务收入分别为 1,486,801.95 万元、2,318,684.25 万元、1,821,993.45 万元和 153,436.66 万元。其中，报告期内土地开发整理业务营业收入分别为 653,354.40 万元、762,039.99 万元、1,088,517.97 万元和 100,994.46 万元，占比分别为 43.94%、32.87%、59.74%和 65.82%，营业成本分别为 470,789.75 万元、577,049.99 万元、780,075.97 万元和 78,568.42 万元，毛利润分别为 182,564.65 万元、184,990.00 万元、308,442.00 万元和 22,426.04 万元，为公司营收占比最为主要的业务板块之一。2018-2020 年，土地开发整理业务毛利率分别为 27.94%、24.28%和 28.34%，呈一定波动态势，主要系开发整理地块不同、地价波动所致。

此外，发行人公用事业板块主要包括供热、供水、和供气三大业务模块，除普通的供热收费、水费、气费外，公用事业板块还存在供热、供水、供气管网等配套设施配套建设收入，综合来看，报告期内发行人公用事业板块营业收入分别为 783,737.04 万元、814,616.15 万元、708,523.73 万元和 49,080.79 万元，占比分别为 52.72%、35.13%、38.88%和 31.99%，营业成本分别为 800,772.52 万元、827,008.27 万元、712,913.73 万元和 45,622.38 万元，毛利润分别为-17,035.48 万元、-12,392.12 万元、-4,390.00 万元和 3,458.41 万元。由于供热、供水板块公用事业属性，基本呈现亏损或微利状态，部分依赖政府补贴。另外，最近三年，供气业务毛利率分别为 7.90%、0.89%和 0.72%，自 2018 年下降较多，主要系《济南市人民政府办公厅关于进一步明确我市冬季清洁取暖工程和运行资金补贴有关问题的通知》（济政办函[2018]21 号）规定“采用集中式燃气锅炉的，统一执行 1.71 元/立方米的优惠气价，采暖期结束并经第三方审计用气量后，将用气最终结算价格（最高不超过市物价部门核定的基准价格）与 1.71 元/立方米之间的差价补贴至燃气企业，对供热企业购买使用非本市特许经营燃气企业管道燃气供热的，可直接补贴至供热企业。采用集中式电供热的，采暖期结束并经第三方审计用电量后，将运营单位与供电公司结算价格与优惠电价（平电 0.5 元/千瓦时、谷电 0.25 元/千瓦时）之间的差价补贴至运营单位”，燃气限价使得板块毛利率降低。

发行人房地产开发与经营业务收入主要系安置房差价收入及部分商品房销售收入，报告期内分别为 22,731.55 万元、712,471.37 万元、1,658.25 万元和 18.01 万元，具有一定波动，主要系商品房销售阶段性所致，其中 2019 年发行人房地产开发与经营业务收入明显增加，主要系东城逸家、鼎秀家园和西江华府项目交房结转收入；2019 年，发行人房地产开发与经营业务毛利率水平下降，主要系当年发行人结转收入的东城逸家、鼎秀家园项目销售较早、售价较低所致。主营业务中其他业务收入主要系城市照明、规划设计等收入，报告期内分别为 26,978.96 万元、29,556.74 万元、23,293.51 万元和 3,343.40 万元，占比较小。

（三）各业务板块经营情况

1、土地开发整理业务

（1）业务模式

发行人受济南市政府委托，负责市重点工程投资建设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、整理后，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 60%比例）。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。

发行人土地开发整理业务主要由子公司济南城市建设投资集团有限公司、济南旧城开发投资集团有限公司、山东新泉城置业有限公司、济南市城

建投资建设服务中心有限公司和山东乐耕城市建设开发有限公司实施。其中，济南城市建设投资集团有限公司主要负责雪山片区、姚家片区、长岭山片区、CBD 片区项目；济南旧城开发投资集团有限公司主要负责天桥区、历下区、市中区和槐荫区项目；山东新泉城置业有限公司主要负责国际医学中心片区项目；济南市城建投资建设服务中心有限公司主要负责济钢片区项目；山东乐耕城市建设开发有限公司主要负责马山片区项目。

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》（国土资发[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。发行人不在土地专项审计范围内，且不承担土地储备职能。

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）及国家陆续出台的关于规范土地储备行为的政策，济南市进一步规范管理，出台了《关于进一步规范市级国有土地储备及资金收支管理的通知》（济财办〔2020〕1 号），新增市级土地储备由市土地储备中心统一规划、统一储备、统一管理。新增土地储备实行项目管理，市自然资源和规划局积极探索政府购买土地征收、收购、收回涉及的拆迁安置补偿服务；市土地储备中心积极探索通过政府采购储备土地前期开发，可引入市、区两级投融资公司和其他有资质的社会主体具体实施。新增市级土地储备项目，由市土地储备中心根据项目预算和进度，向市财政申请资金，市财政直接拨付市土地储备中心。原已经市政府批准或政府会议纪要等文件明确收益平衡区和土地熟化主体的项目，以包干成本作为片区土地熟化成本。市级公司作为土地熟化主体的，由市级平台公司向市土地储备中心提出书面申请，市土地储备中心按照土地出让收入（扣除统筹 10%重大基础设施建设专项资金）的 80% 为上限作为包干成本向市财政局申请预算执行，市财政局根据市土地储备中心申请，向市土地储备中心拨付资金。发行人土地整理业务拟实行“新老划断”，未来新增土地整理项目按照上述文件执行，土地整理业务收入不与土

地出让金挂钩，符合财综[2016]4 号文规定。

从土地开发整理具体流程来看，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开发整理工作。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。济南市政府综合考虑开发地块所处区位及区位历史交易价格等因素，根据发行人移交给政府的土地面积，确定土地移交价。根据发行人在土地开发整理过程中实际发生的成本，如规划设计费、场地平整费、道路工程费等结转该地块成本，济南市政府的付款周期通常在 1 年以内。

（2）盈利模式

发行人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、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。

发行人在土地开发整理完成后，相关政府部门进行招拍挂手续并完成土地摘牌后，公司收到相关结算资金，此部分资金为济南市财政局返还的土拍所获土地出让金的约定比例，在扣除拆迁及安置费用、城市基础设施建设费用等代付支出部分后，余额部分确认土地整理收入的实现。同时结转相应成本，从而得到土地开发整理业务利润。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人分别确认土地开发整理收入 65.34 亿元、76.20 亿元、108.85 亿元和 10.10 亿元。截至 2021 年 3 月末，发行人主要开发整理、待挂牌出让地块合计 20,248.36 亩，预计可出让价款合计 1,137.10 亿元，主要开发整理、待挂牌出让地块的面积和预计可出让价款相较于 2020 年 3 月末增幅较大，主要系济南国际医学科学中心片区和济钢片区新增较多开发整理、待挂牌出让的地块所致。

（3）会计模式

土地开发整理阶段，发行人将相应的成本计入“在建工程”中，即借记“在建工程”，贷记“货币资金”、“应付账款”等科目。根据土地整理进度及市场招拍挂出让情况，公司在收到财政结算资金后，扣除相应拆迁及安置费用等代付支出部分，确认土地开发整理收入。若项目因未进行项目完工审计、决算，暂时不能可靠计量成本，财政返还的土地出让金暂计入“预收款项”，待后期结转确认收入。现金流量表中统一记录在经营活动现金流“销售商品、提供劳务收到的现金”、“购买商品、接受劳务支付的现金”等科目。

（4）项目情况

1) 土地开发整理收入确认情况

报告期内，发行人土地开发整理收入分别为 653,354.40 万元、762,039.99 万元、1,088,517.97 万元和 100,994.46 万元。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人土地开发整理收入确认情况如下：

单位：万元

序号	地块名称	确认收入金额
2018 年		
1	文博片区	9,461.93
2	十里河地块	236,609.12
3	汽配一地块	2,005.89
4	中央商务区	106,127.21
5	雪山片区	6,880.00
6	洪翔路东地块	36,851.84
7	二药北项目	70,773.00
8	经十一路	184,645.40
小计	-	653,354.40
2019 年		
1	济南铅笔厂（丁字山北）	90,760.00
2	经十一路	16,495.20
3	七里河路南头西地块	85,396.80
4	文庄片区	41,363.61

序号	地块名称	确认收入金额
5	山东教学仪器厂	48,524.00
6	中大南区	10,912.62
7	山东省立医院地块及其他	35,247.81
8	铁职二期地块	122,984.80
9	济南国际医学科学中心	180,652.99
10	汽配厂地块	15,985.60
11	轻骑发动机厂	38,138.37
12	佳宝乳业地块 A	33,978.40
13	CBD 片区	41,599.79
小计	-	762,039.99
2020 年		
1	经十一路	83,738.37
2	济钢片区	55,555.20
3	雪山片区	275,936.69
4	CBD 片区	178,111.24
5	济南国际医学科学中心	340,078.31
6	检察院奥体项目	1,197.85
7	长岭片区	4,917.40
8	市委党校地块	15,495.12
9	文博西及姚家剩余地块	61,182.00
10	转山片区	59,931.15
11	河套庄二期	12,374.64
小计	-	1,088,517.97
2021 年 1-3 月		
1	雪山片区	100,994.46
小计	-	100,994.46

2) 土地开发整理项目简介

发行人主要土地开发整理片区为雪山片区、济钢片区、国际医学科学中心片区和马山片区。

①雪山片区

济南东部新城西起二环东路，北至工业北路—胶济铁路（绕城高速以西范围北到工业北路，绕城高速以东范围北到胶济铁路），东、南至中心城规划边界，总面积 290.6 平方公里。重点片区包括奥体文博、贤文、汉峪、长岭山、雪山、唐冶、孙村、章锦、彩石、两河等。

雪山片区位于济南东部新城中心地带，是济南市城市空间发展战略“东拓”

的重要发展组团。雪山片区范围东至绕城高速公路东环线，西至凤岐路，南至经十路，北至胶济铁路。该片区以“生态优先、环境友好、可持续发展”作为规划首要原则，突出城市门户地位和山水相依的自然风貌特征，重点塑造沿经十路的城市景观，形成和谐、魅力、宜居的城市新区。

其功能定位是以生活居住、商务办公为主导功能，兼有体育、科研功能的新型文化生活社区。规划该片区沿世纪大道北侧区域以生活居住、商务办公为主；经十路以北、兴港路以东区域规划以工业用地为主；在绕城高速公路以西，经十东路以北规划以生活居住为主；规划凤鸣路以东、凤凰山以西为特教用地。本片区重点建设项目包括保利花园二期工程、永大颐和园二期工程、王舍人镇殷陈村村民安置房等。

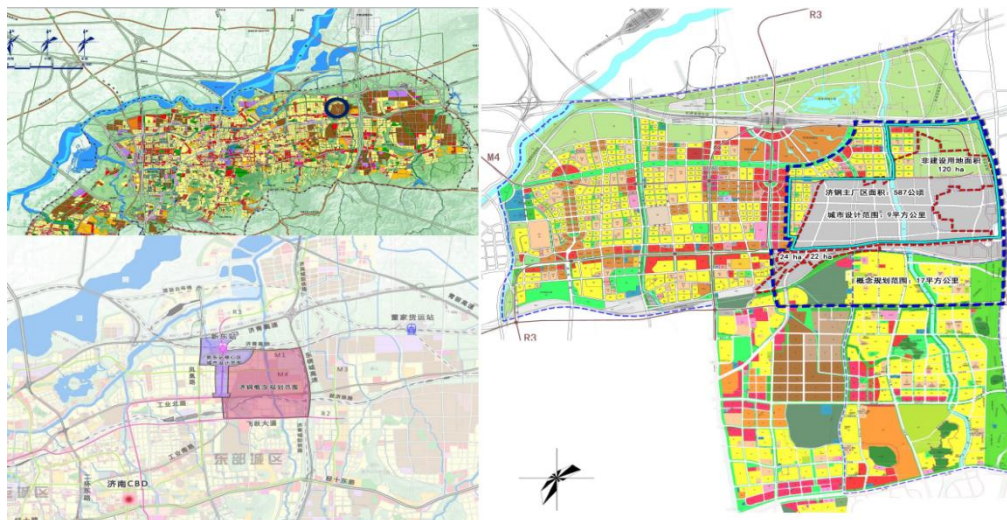


②济钢片区

为顺利推进济钢产能调整，加快山钢转型发展，山东省人民政府办公厅于 2016 年 11 月出台了《关于印发济钢产能调整 and 山钢转型发展工作总体方案的通知》（鲁政办字[2016]204 号）。根据济南市委、市政府的授权，济南城投作为济钢片区土地开发整理主体。

济钢原为济南钢铁总厂，始建于 1958 年，是新中国成立后建设的第一批地方骨干钢铁企业，后改名济钢集团有限公司。济钢片区涉及总土地面积 14269 亩，其中主生产区占地约 8,717 亩，二工业区占地 1,073 亩，其他区域土地约 5,010

亩。

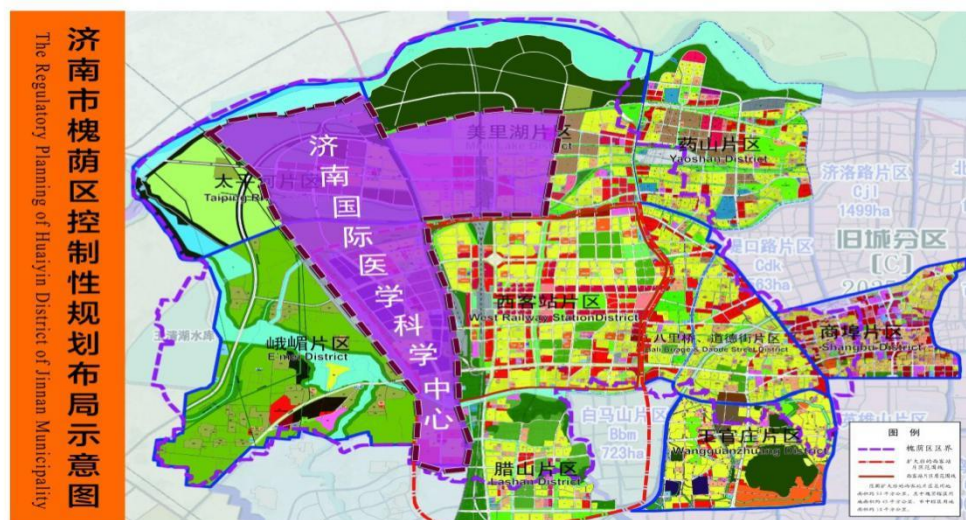


③国际医学科学中心片区

济南国际医学科学中心项目于2017年7月6日正式批复（《山东省人民政府关于同意设立济南国际医学科学中心的批复》（鲁政字〔2017〕108号））成立，为省市重点项目之一。根据济南市委、市政府会议纪要，济南城投作为该片区土地开发整理及基础设施建设主体。

济南国际医学科学中心项目四至范围为：东至腊山河西路、京台高速公路一线，西至津浦铁路、济西编组站一线，南至小清河、槐荫区与市中区界一线，北至黄河、G35高速公路一线。济南国际医学科学中心建成目标为集医疗、教学、科研和预防保健、健康旅游、康复医养为一体的具有国内先进水平的综合医学服务中心。

该项目总规划面积约35km²，约52,500亩；其中，集体土地面积总计约46,120亩，占总用地约88%；国有土地面积总计约6,380亩，占总用地12%。项目范围内共涉及44个行政村，1个社区，需整体搬迁改造的共有22个村居、1个社区；搬迁户数约10,000户（村民约8,500户，济西社区约1,500户）；安置人口约38,321人（其中村民33,825人，济西社区4,496人）。济南国际医学科学中心土地开发整理分为吴家堡片区（涉及15个村居，其中前期已拆迁6个村居）、兴福片区（为核心区域，涉及5个村居，1个社区）、腊山片区（涉及2个村居）共3个片区。



④马山片区

马山镇为山东省第一批特色小镇，位于济南市区西南，长清区南部。西北邻归德镇，东北邻五峰山办事处，东南临万德镇，西与双泉镇，南与泰安肥城市接壤。马山镇辖三个办事处（季庄办事处、马东办事处、漩庄办事处），53个行政村，60个自然村，镇域总面积87.4平方公里。现状镇域总人口约4.2万人，其中城镇人口约0.8万人，村庄人口约3.4万人。

根据济南市政府2017年6月7日《关于研究加快推进济南市环境科技产业园项目有关问题的会议纪要》（【2017】25号）及济南市政府2018年8月22日《关于研究济南环境科技产业园项目有关问题会议纪要》（【2018】46号）相关要求，明确济南城投作为长清区马山镇全域土地开发整理主体，负责项目涉及周边村庄搬迁整合安置工作。

项目总体规划建设周期为2019-2026年，计划总投资额约120亿元，涉及搬迁村庄45个，搬迁人口约3.2万人，安置房建设面积约150万平方米。马山镇多村整合农村新型社区项目共分为A地块、B地块、C地块、D地块、E地块、F地块共六个安置项目实施。

3）未来拟投资项目

截至 2021 年 3 月末，发行人暂无重大拟建土地开发整理项目。

2、重点项目建设业务

（1）业务模式

发行人是济南市政府城市建设项目的投资及建设核心主体，主要职能覆盖了济南市城市基础设施建设的主要方面，公司规模逐渐扩大，形成了以省、市政重点项目投资和建设为核心的基建格局。公司基础设施建设主要为政府委托的重点项目建设等，公司严格按照市委、市政府的工作部署进行片区规划及项目建设。盈利模式方面，公司的基础设施建设业务不以盈利为目的，主要为满足济南市委、市政府的城市规划需要；收入分配方面，以财政资金直接冲减项目成本，不直接确认基建收入。发行人基础设施建设业务受政府委托，主要对应土地开发整理业务的配套市政或其余基建重点项目。

公司自成立以来，先后承担了一批重大市政基础设施项目的投融资和建设工 作，主要包括泉城广场、泉城路商业街改造、奥体场馆建设、北园大街整体改造、 旅游路和经十一路建设、奥体文博片区建设、雪山市政和中央商务区市政、地下 广场、文化服务中心、国家健康医疗大数据北方中心数据中心项目和济南医学科学中心教育配套建设项目（幼儿园、小学、初中）等。目前公司主要在建项目包括蒋山韩仓河环境综合治理工程、文庄片区市政道路工程、火车站北场站、山东第一医科大学、山东省肿瘤防治研究院技术创新与临床转化平台项目和济南国际医学科学中心市政道路（吴家堡片区安置保障区）等。根据公司规划，预计未来将重点投入建设济南医疗健康科技创新产业园一期开发项目、高端医疗孵化研究中心项目和小清河景观提升与功能配套工程等。市政基础设施项目部分资金由省市财政安排财政专项建设资金以拨款的方式解决；同时公司通过银行贷款等债务融资方式筹措部分建设资金，并以自有资金、项目运营收益、土地出让金返还收入及财政补贴专项资金偿还。

（2）会计模式

会计处理上，基础设施建设相关成本记入“在建工程”，即借记“在建工程”，贷记“货币资金”、“应付账款”等科目。待项目完工或审计结算后，部分结转至“固定资产”，部分结转至“其他非流动资产”科目。政府财政补贴或专项资金拨付，借记“货币资金”，贷记“专项应付款”。后期项目完工后，结合政府所返还的土地出让金、补贴或专项资金，不结转基础设施建设的收入和成本，直

接进行冲减“固定资产”和“其他非流动资产”科目。现金流量表中统一记录在经营活动现金流“销售商品、提供劳务收到的现金”、“购买商品、接受劳务支付的现金”等科目。

报告期内，发行人重点项目投资建设业务涉及的资金回款情况及相关资产科目冲减变动情况，各科目重点项目所涉资产总额如下表所示：

报告期内发行人重点基建项目建设回款平衡情况表

单位：万元

年度	土地出让价款返还中可用于平衡的资金	政府补贴或专项资金	对应土地整理开发片区
2018 年度	970,089.74	3,267.00	中央商务区
2019 年度	100,740.15	-	雪山片区
2019 年度	-	6,500.00	中央商务区
2020 年度	257,138.98	-	雪山片区
2021 年 1-3 月	-	-	-
合计	1,327,968.87	9,767.00	-

报告期内发行人重点基建项目资金平衡冲减情况表

单位：万元

年度	资产科目	对应项目名称	冲减金额
2018 年度	在建工程	中央商务区市政道路及地下管廊等基础设施建设项目	20,179.64
2018 年度	在建工程	中央商务区文化服务中心	6,381.71
2018 年度	在建工程	中央商务区市政道路	28,595.54
2018 年度	在建工程	中央商务区景观轴 2 号路、3 号路道路等工程项目	4.72
小计	-	-	55,161.61
2019 年度	在建工程	中央商务区景观轴 2 号路、3 号路道路等工程项目	73,231.59
小计	-	-	73,231.59
2020 年度	在建工程	中央商务区景观轴 2 号路、3 号路道路等工程项目	975.11
2020 年度	在建工程	中央商务区市政道路	9,770.86
2020 年度	在建工程	中央商务区市政道路及地下管廊等基础设施建设项目	12,551.27

年度	资产科目	对应项目名称	冲减金额
2020 年度	在建工程	中央商务区文化服务中心	210.46
2020 年度	在建工程	雪山片区市政配套	155,354.84
小计	-	-	178,862.54

截至 2020 年末发行人重点基建项目资产科目余额情况表

单位：万元

序号	资产科目	对应土地整理开发片区	科目余额
1	在建工程	中央商务区	68,796.92
2	在建工程	雪山片区	101,140.92
3	在建工程	文庄片区	20,144.48
4	在建工程	国际医学科学中心片区	1,417,600.79
5	在建工程	其他	81,044.17
合计	-	-	1,688,727.27

（3）项目情况

1）主要已完工项目

序号	项目名称	建设期间	预计总投资额	截至 2021 年 3 月 末已投资额
1	雪山一期市政	2017-2018	2.83	2.31
2	雪山二期市政	2017-2018	6.09	2.71
3	中央商务区中央地下广 场项目	2018-2019	7.26	4.09
4	中央商务区南区地下广 场项目	2017-2019	4.35	3.30
5	中央商务区北区地下广 场项目	2018-2019	1.03	0.70
6	中央商务区文化服务中 心项目	2016-2019	4.63	1.23
7	国家健康医疗大数据北 方中心数据中心	2018-2020	14.50	14.50
8	济南医学科学中心教育 配套建设项目（幼儿园、 小学、初中）	2019-2020	3.43	3.43
9	山东省肿瘤防治研究院 技术创新与临床转化平 台项目	2018-2021	15.67	15.67
合计		-	59.79	47.94

2) 主要在建项目

截至 2021 年 3 月末发行人主要在建重点项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	预计总投资额	截至 2021 年 3 月末已投资额	合法合规性情况（批文）	2021 年 4-12 月拟投资金额	2022 年拟投资金额	2023 年拟投资金额
1	济南市中央商务区市政道路及地下综合管廊项目（一期）	2016-2022	42.48	32.39	立项批复：济发改投资[2016]114 号； 环评：济环报告表[2016]6 号； 建设用地规划许可证：地字第 370102201600104 号	2.90	7.19	-
2	济南市中央商务区市政项目（二期）	2017-2022	38.65	33.56	立项批复：济发改投资[2017]239 号、济发改投资[2017]450 号； 环评：济环报告书[2016]45 号； 建设用地规划许可证：地字第 370102201700162 号	1.80	3.29	-
3	蒋山、韩仓河环境综合治理工程	2018-2022	14.18	2.24	立项批复：济发改投资[2017]643 号； 环评：济历环报告表[2018]第（19）号、济历环报告表[2018]第（33）号； 建设用地规划许可证：地字第 370112201800059 号、地字第 370112201800096 号	6.90	5.04	-
4	文庄片区市政道路工程	2017-2022	5.78	1.86	立项批复：济发改投资[2017]217 号； 环评：市中环报告书[2017]58 号；	1.00	2.92	

序号	项目名称	建设期间	预计总投资额	截至 2021 年 3 月末已投资额	合法合规性情况（批文）	2021 年 4-12 月拟投资金额	2022 年拟投资金额	2023 年拟投资金额
					其他：济规管函[2016]231 号、济规审函[2017]29 号、济国土资审[2017]041 号			
5	火车站北场站	2013-2021	8.75	8.53	立项批复：济发改投资[2014]674 号； 环评：济环报告书[2014]69 号； 土地证：天桥国用（2015）第 0400052 号、天桥国用（2015）第 0400053 号、天桥国用（2015）第 0400054 号 建设用地规划许可证：地字第 370105201500045 号、地字第 370105201500014 号、地字第 370105201500005 号、地字第 370105201500007 号、地字第 370105201500004 号	0.22	-	-
6	山东第一医科大学	2018-2021	52.34	47.22	立项批复：鲁发改社会[2019]404 号； 环评：济环报告表[2018]18 号 土地证：A 区（鲁 2019 济南市不动产权第 0161750 号）、B 区（鲁 2019 济南市不动产权第 0249389 号）； 建设用地规划许可证：A 区（地字第 370104201900164 号）、B 区（地字第 370104201900219 号）、C 区（地字第 370104202000134 号）；	5.12	-	-

序号	项目名称	建设期间	预计总投资额	截至 2021 年 3 月末已投资额	合法合规性情况（批文）	2021 年 4-12 月拟投资金额	2022 年拟投资金额	2023 年拟投资金额
					建设工程规划许可证：A 区（建字第 370104201900236 号）、B 区（建字第 370104202000245 号）、C 区（建字第 370104202000244 号）； 建筑工程施工许可证： 370100201907311101（2019265）			
7	济南国际医学科学中心市政道路（吴家堡片区安置保障区）	2019-2022	4.79	2.11	立项批复：济发改审批核[2018]56 号； 土地证：鲁（2019）济南市不动产权第 0250659 号； 建设用地规划许可证：地字第 370104201800345 号	1.50	1.18	-
8	济南国际医学科学中心产业园项目	2019-2022	10.00	6.81	立项批复：（项目备案证明） 2019-370100-70-03-030461； 环评：备案号 202037010400000183； 土地证：鲁（2019）济南市不动产权第 0228001 号； 建设用地规划许可证：地字第 370104201900266 号； 建设工程规划许可证号：建字第 370104201900489 号； 建筑工程施工许可证： 370100202001231101（2020014）	1.19	2.00	-

序号	项目名称	建设期间	预计总投资额	截至 2021 年 3 月末已投资额	合法合规性情况（批文）	2021 年 4-12 月拟投资金额	2022 年拟投资金额	2023 年拟投资金额
合计		-	176.97	134.72	-	20.63	21.62	-

截至 2021 年 3 月末发行人拟建重点项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	预计总投资额	预计建设期间	合法合规性情况	截至 2021 年 3 月末已投资金额	2021 年 4-12 月计划投资金额	2022 年计划投资金额	2023 年计划投资金额
1	树兰（济南）国际医院项目	35.00	2019-2022	立项批复：（项目备案证明）2019-370104-84-03-076425；土地批复：鲁政土字〔2019〕1738 号、鲁政土字〔2019〕1741 号、鲁政土字〔2020〕496 号；《建设项目规划咨询意见函》（编号 2020-04-022 号）；《关于重新出具医学大道东侧、烟台路北侧地块规划条件和设计要求的复函》（济自然规划管函〔二〕〔2020〕16 号）；设计方案的审查意见（济自然规划管函〔二〕〔2020〕30 号）；环评备案号：202037010400000350；《济南市建设工程施工图设计文件综合审查合格书》（编号：TY〔2020〕第 275 号）；稳评：《关于树兰（济南）国际医院项目社会稳定风险评估报告的复函》（济政评字〔2020〕8 号）；节能报告审查意见（鲁发改政务〔2020〕193 号）；土地成交确认书（宗地编号：	9.52	13.15	12.33	-

序号	项目名称	预计总投资额	预计建设期间	合法合规性情况	截至 2021 年 3 月末已投资金额	2021 年 4-12 月计划投资金额	2022 年计划投资金额	2023 年计划投资金额
				2020TDGP04Z0016)；土地不动产权证（鲁 2020 济南市不动产权第 0202566 号）；防空地下室建设许可证（编号：J01A020092）；建设用地规划许可证（地字第 37010420200344 号）；建设工程规划许可证（建字第 370104202000556 号）				
2	高端医疗孵化研究中心项目	13.00	2020-2023	立项批复：备案证明项目代码：2020-370104-70-03-006802；济规直二管函[2018]84 号、济规管函[2018]268 号；《项目用地的审查意见》文号：济槐自然资源函[2020]5 号；能评：济槐发改能审[2020]3 号；环评备案号：202037010400000068	0.44	1.00	4.00	3.88
3	小清河景观提升与功能配套工程	106.00	2019-2023	《山东省建设项目备案证明》（2019-370100-77-03-004143）、济自然规划函[2019]215 号、济规委[2018]4 号（总第 4 号）	5.75	39.00	40.00	21.25
4	东沙片区配套九年一贯制学校	6.24	2019-2021	济槐发改审批审[2019]12 号、济自然规划管函（二）[2019]85 号	3.30	2.94	-	-
合计		160.24	-	-	19.01	56.09	56.33	25.13

3、供热业务

（1）业务概况

发行人供热板块相关业务覆盖全市 80%以上的区域，垄断优势明显，该业务板块主要涉及三家子公司，分别为济南热力集团有限公司（以下简称“热力集团”）、济南热电有限公司（以下简称“热电公司”）和济南能源建设发展集团有限公司（以下简称“能源建设”）。

根据《中共济南市委常委会决定事项通知》（十一届第 400 号）、《济南市人民政府常务会议纪要》（第 97 次）及济南市人民政府国有资产监督管理委员会印发《关于整合济南热力集团有限公司、济南热电有限公司组建济南能源集团有限公司的通知》（[2020]—136），发行人对外无偿划转了热力集团、热电公司和能源建设等五家子公司，对上述划转公司实际丧失控制权的日期为 2020 年 10 月 1 日，故发行人 2020 年度财务报告仅合并上述划转公司 2020 年 1-9 月的利润表及现金流量表，本节所列供热业务 2020 年度经营数据仅体现供热业务主体 2020 年 1-9 月的经营情况。

2018-2020 年，发行人分别实现供热收入 23.81 亿元、26.92 亿元和 20.79 亿元，2019 年较 2018 年收入增加主要系供热面积增长所致，2020 年较 2019 年收入减少主要系 2020 仅合并供热主体前三季度的经营业绩所致。其中，主要供热主体收入情况如下：

近三年发行人主要供热主体收入情况表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
热力集团	266,228.71	194,919.92	197,287.85
其中：供热收费	114,333.00	123,220.17	127,678.51
热电公司	112,608.89	181,902.04	185,879.87
其中：供热收费	92,094.01	137,259.43	105,329.42
合计	378,837.60	376,821.96	383,167.72
其中：供热收费（合计）	206,427.01	260,479.60	233,007.93

供热行业属于公用事业行业，具有区域性和管网局限性，属自然垄断性行业。热源和供热销售价格均由政府有关部门制定，属于微利行业。2018-2020 年，发

行人供热毛利润分别为-9.14 亿元、-7.63 亿元和-5.78 亿元，由于燃料价格持续上涨，热源和供热价格出现倒挂，政府通过政府补贴等方式弥补供热行业的政策性亏损。发行人主要供热主体 2018 年收到与供热相关的政府补助 22,566.32 万元，2019 年收到与供热相关的政府补助 25,326.70 万元，2020 年 1-9 月收到与供热相关的政府补助 30.29 万元。此外，政府还对发行人供热主体供热管网等配套工程项目给予一定项目补贴。

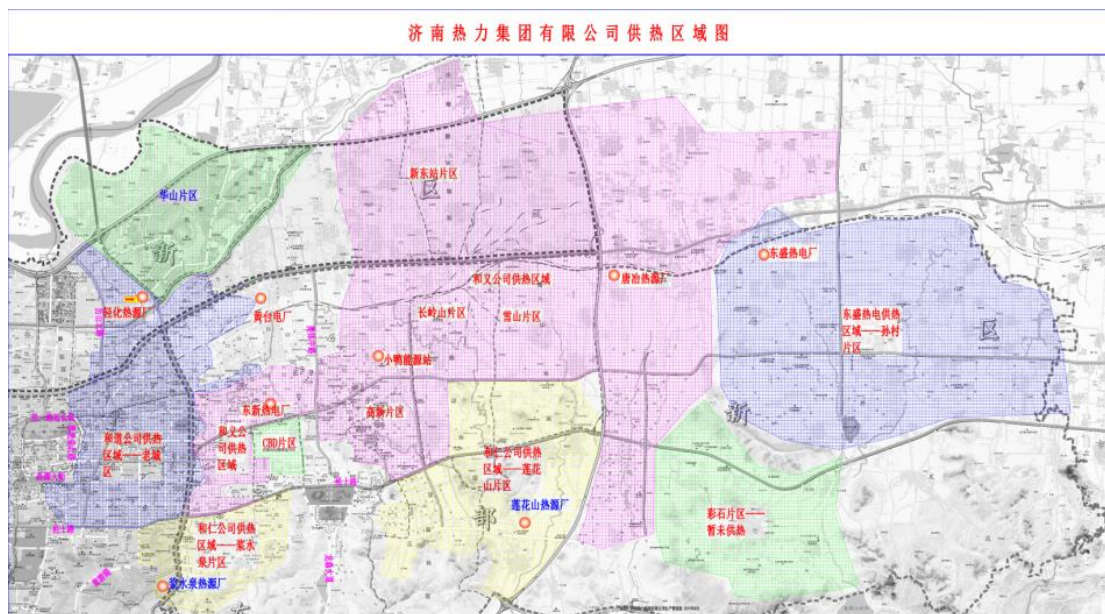
（2）主要供热主体简介

1) 济南热力集团有限公司

济南热力集团有限公司是整合原四家国有供热企业成立的市属国有独资供热企业，隶属于济南城市投资集团有限公司，主要承担济南市朝山街以东地区及济阳、商河、章丘三区县的供热任务。下属济南市热力工程公司、济南汇通热力有限公司、济南和茂能源热力有限公司、山东德和地热开发有限公司、济南港华燃气热力有限公司、济阳供热公司、商河县集中供热管理服务中心等 7 家主要子公司。为响应济南市委、市政府“携河北跨”战略的实施与章丘撤市划区工作的开展，热力集团已与商河县政府签署了战略合作协议，通过增资入股的方式成立合资公司，负责商河县的供热工作；与济阳县政府签署了战略合作协议，与章丘区政府签署了经营管理权移交接管协议，接管济阳县、章丘区的供热工作。热力集团持有济南市市政公用事业局颁发的《供热经营许可证》（鲁济热许 A17002-04），有效期截至 2022 年 4 月 27 日。

热力集团注册资本 6 亿元，现有职工 2,881 人，拥有 2 台热电联产发电机组，总装机容量 21 兆瓦；156 台供热锅炉，总容量 3,012 吨/时，其中燃煤锅炉 23 台，燃气锅炉 133 台；管网总长度 4,373 公里；热力站 1,295 座；形成“以热电联产（超净排放）集中供热为主，以天然气、新能源供热为补充的清洁供暖新模式”；公司供热开户面积 1.55 亿平方米（其中，居民用户面积 12,305.54 万平方米，非居民用户面积 3,194.46 万平方米）。

热力集团供热区域图



经过多年发展，热力集团已成为集热力生产、供应、服务，热力技术开发、咨询、应用，供热设施建设、维修及售电于一体的综合性供热企业。此外，热力集团在大力发展城市集中供热、提高城市集中供热保障能力的同时，一直致力于开展节能减排、环保及大气污染防治与清洁能源供热工作，已投资启动华电章丘余热利用项目、济南 CBD 中央商务区能源利用项目等。热力集团是中国城镇供热协会常务理事单位，先后获得山东省级文明单位、山东省企业管理优秀单位、山东省履行社会责任示范企业、山东省总工会山东省富民兴鲁劳动奖状、济南市五一劳动奖状等荣誉。

2) 济南热电有限公司

热电公司源起 1990 年的济南市集中供热管理办公室，2008 年，南郊、北郊、明湖三个热电厂合并组建济南热电有限公司，注册资本 9.5 亿元，现有正式职工 2,300 余人。公司多元发展，拟打造成为集设计、施工、运营、服务于一体的综合服务商。热电公司持有济南市市政公用事业局颁发的《供热经营许可证》（鲁济热许 A17001-04），有效期截至 2022 年 4 月 27 日。

热电公司拥有 12 台热电联产发电机组，总装机容量 166.50 兆瓦；90 台供热锅炉，总容量 5,200 吨/时，其中燃煤锅炉 41 台，燃气锅炉 49 台；管网总长度 2,600 公里；形成“以热电联产（超净排放）集中供热为主，以天然气、新能源供热为补充的清洁供暖新模式”；公司服务于历山路以西区域，供热面积 9,239

万平方米（其中，居民用户面积 7,391 万平方米，非居民用户面积 1,848 万平方米）。

热电公司曾荣获“山东省热力行业先进集体”、“省级文明单位”、“山东省节能先进企业”、“济南市节能突出贡献企业”、“济南市节能先进企业”、“山东省富民兴鲁劳动奖状”、“齐鲁文化大道品牌创建工作先进单位”和“全国文明单位”等称号。

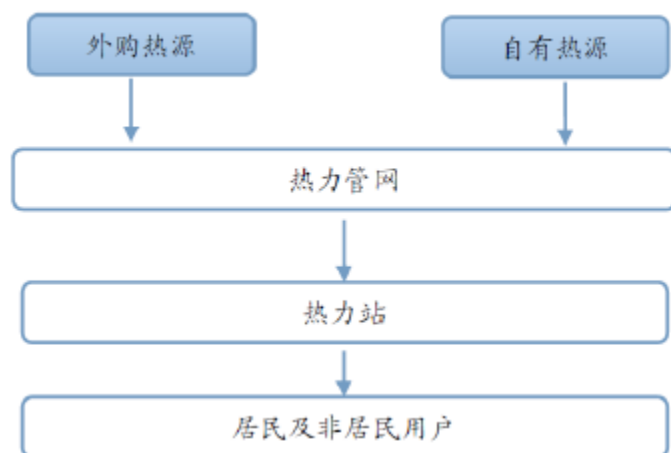
济南热电供热区域图



（3）业务模式

供热流程和基本原理主要是热交换和热传输。热交换是通过热力站和用热客户散热器实现的，指热量在不同温度、不同压力的水或水蒸气之间的转移，包括热源厂和公司供热设施之间的热交换以及公司管网同用热客户之间的热交换。热传输是指热量在不同地点的传导，用经过工艺处理的水溶液作为热量的传输介质，通过水溶液在管网中的流动实现热传输。热源、管网和热力站是供热业务的重要组成部分，热源采购和管网、热力站设备折旧成为公司供热业务的主要成本。发行人将从电厂购买的热量或自建热源产生的热量通过一次网主干管网输送至用热单位所在区域的热力站中，热力站设备将热量交换至二次管网（庭院管网），最终热量经二次管网输送至用户散热器才会进入用户房屋。

发行人供热服务简单流程图



（4）采购情况

发行人采购方式有两种，一是从上游热电厂购买热源、通过自身管网、热力站为客户提供供热服务，约占到公司供热比重的 40%；另一种方式是通过购买天然气、煤炭等原材料用于生产自身热源，并提供供暖服务，约占到公司供热比重的 60%。发行人与原材料供应商签订合同，一般根据上年使用量来确定第二年合同量。发行人供热面积向居民及工业用户，其中居民供热所占比例约为 80%。在居民用热方面，发行人有热电联产和区域锅炉两种供热方式。

近三年热源结构情况表

单位：万吉焦

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
总供热量	3,487.07	5,044.94	4,714.27
其中：自产热供热量	1,684.13	2,540.32	2,462.73
外购热源供热量	1,802.94	2,504.62	2,251.50
其中：居民用户	2,824.85	4,220.71	3,771.41
非居民用户	662.22	824.23	942.86

近三年外购热源情况

项目	购热量（万吉焦）	平均单价（元）	金额（万元）
2020 年度	1,802.94	49.09	88,501.55
2019 年度	2,504.62	47.46	118,868.61
2018 年度	2,158.70	46.19	99,719.97

2019 年外购热源前五大供应商情况

序号	客户名称	供应量（万吉焦）	采购金额（万元）	供应量占比
1	华电章丘发电有限公司	879.99	38,209.17	35.13%
2	华能济南黄台发电有限公司	836.51	40,796.59	33.40%
3	山东兴阳供热有限责任公司	201.47	7,718.32	8.04%
4	山东新升实业发展有限责任公司	158.81	6,797.07	6.34%
5	济阳新华能源实业有限责任公司	44.35	1,640.95	1.77%
合计		2,121.13	95,162.10	84.69%

近三年自制热源情况

项目	天然气热源			煤炭热源		
	购热量（万立方米）	平均单价	金额（万元）	购热量（吨）	平均单价（元）	金额（万元）
2020 年度	11,812.49	2.49	29,442.44	509,114.00	699.56	35,615.44
2019 年度	12,879.63	2.92	37,600.59	1,011,352.00	772.63	78,140.58
2018 年度	7,201.25	2.98	21,468.61	1,398,686.66	845.93	118,319.67

发行人供热主体天然气采购对象主要为山东济华燃气有限公司、济南港华燃气有限公司，为内部关联采购。根据政府有关燃气价格文件执行。发行人供热主体煤炭采购对象主要如下：

2019 年煤炭前五大供应商情况

序号	客户名称	采购量（万吨）	采购金额（万元）	采购量占比	采购金额占比
1	陕西鸿成商贸有限责任公司	19.38	15,887.69	18.07%	19.05%
2	济南浦发煤炭有限公司	9.54	6,215.77	8.89%	7.45%
3	山东山晋能源有限公司	8.69	6,141.53	8.10%	7.36%
4	济南彩虹电力燃料有限公司	8.60	5,326.35	8.02%	6.39%
5	山东秦鲁贸易有限公司	5.77	4,743.71	5.38%	5.69%
合计		51.98	38,315.05	48.46%	45.94%

（5）销售情况

发行人下游客户主要为居民客户和非居民客户，主要为客户提供供暖和蒸汽，

并收取供暖费、蒸汽费，供暖费价格由政府制定。近年公司供热价格持续稳定，供热计量用户应在 11 月 15 日前，按规定标准计算全额热费一次性缴纳。在供热计量整体改造完成前，对居民用户按照用热量收费数额超过按供热面积收费额的，其超过部分的收费上限不得超过 10%。用户不具备分户用热计量条件或因热计量装置损坏以及质量等原因造成计量数据失真的，按供热面积收费（济发改物价【2017】463 号）。

具体交费标准如下：

1) 按面积交费用户：居民用户按套内建筑面积 26.7 元/m² 交纳，其中低保及特困家庭采暖费标准为 19.5 元/m² (收费依据：济价格字【2008】113 号)；公建用户按建筑面积 39.8 元/m² 交纳(收费依据：济价格字【2010】119 号)。

2) 按计量交费用户：根据《关于城市集中供热计量热价有关问题的通知》（济发改物价〔2017〕463 号），供热计量价格实行两部制热价，即基本热价加计量热价。基本热价按房屋面积收取，其中居民住宅按套内建筑面积，非居民住宅按建筑面积，计量热价按计量表装置读数收取。计算公式为：

用热费用=基本热费（占供热费的 30%）+计量热费（占供热费的 70%）。
其中：

基本热费=基本热价（元/米²）×计费面积（米²）

计量热费=计量热价（元/千瓦时）×用热量（千瓦时）

计费面积：居民住宅按套内建筑面积，非居民住宅按建筑面积。

居民住宅基本热价为每平方米 8.01 元；计量热价为每千瓦时 0.20 元。

非居民用热基本热价为每平方米 11.94 元；计量热价为每千瓦时 0.30 元。

3) 蒸汽用户：居民：174.5 元/吨，非居民 252 元/吨(收费依据：济价格字【2008】113 号、济价格字【2010】90 号)。

发行人下游客户较为分散，主要为居民供热，结算方式主要为用户在 9-11 月预存全年热费，发行人开通供暖。企业客户为在供热期前，发行人对收费企业开据发票，企业通过转账方式存入发行人账户。

对于非居民客户，发行人主要采取按采暖季一次性收取供热费，也有部分客户采取按月收取热水费；对于居民类客户，收费主要集中在供暖季，由客户于供暖季期间自行前往所在物业或发行人指定场所或指定渠道缴费。对于蒸汽，发行人按照使用数量收取费用。供暖费主要按照供热面积收费。近几年，发行人热费收缴比率均保持在 95%以上。

热费收缴方面，发行人在每年下一个采暖期开始之前基本能够完成上一个采暖期的热费收缴工作。公司热费收缴主要有四种渠道。第一，物业公司代收：每个采暖期供热调试运营正常后和用户签订合同并收费（一般在当年 11 月末之前）；该方式较为传统，目前比例有下降趋势。第二，银企联网、银行代收费：每年 9 月 1 日起即可交费，交费后开始供暖。发行人推行该方式已近七年。第三，线上缴费，居民通过支付宝、微信、供热企业 APP 等直接缴纳采暖费。第四，商业用户和工业用户等由公司直接收缴热费。

会计处理方面，发行人供热多采用预收方式，预收供热款计预收款项。对于少量企业客户，采取先供热，后收费的结算方式。收到供热预收账款时，借记银行借款，贷记预收账款。到期确认供热收入时，借记预收账款，贷记主营业务收入。

2019 年供热前五大客户情况

单位：万元

序号	客户名称	销售金额	占比
1	热电明湖替代项目片区	3,500.00	1.30%
2	山东大学	1,500.00	0.56%
3	山师办公楼	1,133.55	0.42%
4	水屯片区能源替代	900.00	0.33%
5	山财校区办公楼	811.21	0.30%
合计		7,844.76	2.91%

（6）供热项目建设情况⁴

截至 2020 年 9 月末，公司主要在建的供热项目情况如下：

⁴ 供热业务主体已于 2020 年 10 月 1 日划出公司，故本节供热项目情况仅披露至 2020 年 9 月末。

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资金额	建设期间	截至 2020 年 9 月末已投资金额	2020 年 10-12 月拟投资额	2021 年拟投资额	2022 年拟投资额
1	商河冬季清洁取暖无煤化示范县项目	168,841.00	2019-2023	22,496.00	10,333.00	33,768.20	33,768.20
2	腊山热源厂热源及配套管网项目	106,000.00	2016-2020	105,530.00	70.00	-	-
3	济南中央商务区区域能源工程项目	83,245.00	2019-2023	17,336.00	4,612.00	16,649.00	16,649.00
4	西客站热源厂扩建工程	48,674.50	2019-2022	22,715.00	5,385.00	5,000.00	-
5	济南北部生物质热电联产项目	43,971.46	2017-2020	42,000.00	1,100.00	871.00	-
合计		450,731.96	-	210,077.00	21,500.00	56,288.20	50,417.20

截至 2020 年 9 月末，发行人供热板块在建项目主要包括商河冬季清洁取暖无煤化示范县项目、腊山热源厂热源及配套管网项目、济南中央商务区区域能源工程项目、西客站热源厂扩建工程和济南北部生物质热电联产项目，预计总投资 450,731.96 万元，已投资 210,077.00 万元。

4、供水业务

（1）业务概况

发行人负责全市范围的供水业务，区域垄断优势明显；该板块涉及三家子公司，分别为济南水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）、济南市清源水务集团有限公司（以下简称“清源水务”）、济南市水利工程总公司；2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，供水板块水费收入分别为 9.62 亿元、9.34 亿元、9.33 亿元和 2.64 亿元。

公司收入主要构成是水费和管网配套费返还资金。根据济价格字【2015】26 号、济价格字【2015】44 号、济发改【2018】56 号文件，居民阶梯水价三档分别为 4.20 元/立方米、5.60 元/立方米和 9.80 元/立方米，非居民用水 6.05 元/立方米，特种用水 16.30 元/立方米。依据济政发【2003】3 号文，管网配套费返还中供水配套费每平方米 26 元。

近三年及一期发行人供水主体收入情况表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
水务集团	41,112.03	214,990.26	157,429.10	160,820.76
其中：供水水费	20,701.80	71,804.76	73,798.29	75,905.35
清源水务	5,707.74	21,668.44	23,931.78	23,156.75
其中：供水水费	5,700.30	21,464.24	19,582.37	20,258.33
合计	46,819.77	236,658.71	181,360.88	183,977.50
其中：供水水费（合计）	26,402.10	93,269.01	93,380.66	96,163.68

近三年及一期发行人供水运行情况表

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
日供水能力（万吨）	355.00	355.00	88.83	91.56
供水总量（亿吨）	0.84	3.29	3.17	3.10
售水总量（亿吨）	0.67	2.75	2.55	2.41
其中：居民	0.35	1.41	1.25	1.20
非居民（含特殊用水）	0.32	1.35	1.30	1.21
供水管网（公里）	4,343.00	4,343.00	4,119.00	3,726.00
服务人口（万人）	455.00	455.00	387.00	370.00
供水户数（万户）	124.20	124.20	110.58	95.26
其中：家庭（万户）	120.47	120.47	107.37	92.66
企业（万户）	3.73	3.73	3.17	2.60
其他（万户）	0.0014	0.0014	0.04	0.0018

（2）主要供水主体简介

1）济南水务集团有限公司

水务集团始建于 1934 年，其前身是济南市自来水公司，为国有独资供水企业，隶属于济南城市投资集团有限公司，具备城市供水一级资质（山东省城市市政公用事业经营许可证，证书编号 SZGY 供水 531118110001），主营生产饮用水集中式管理、水厂建设与运营，自来水供应和营销服务、供水管网及其配套设施管理维护等项目，承担着主城区、东区、西区等范围内的供水服务工作，保障济南市城市发展和居民生活用水安全。

水务集团“小白热线”被授予全国“五一劳动奖状”和全国“杰出青年文明号”等荣誉，公司被评为国家建设部“文明服务示范单位”、“省级文明单位”，

多次获得“中国水业最具社会责任服务企业”称号，保持全国供水行业运营服务领先地位。

水务集团现有制水水厂 23 座（地表水厂 12 座：玉清水厂、鹊华水厂、凤凰路水厂、南郊水厂、分水岭水厂、南康水厂、雪山水厂、青龙山水厂、济钢水厂、东湖水厂、旅游路水厂、大桥水厂；地下水厂 11 座：泉城路水厂、普利门水厂、腊山水厂、八里桥水厂、官庄水厂、白泉水厂、工业北路水厂、牛旺水厂、长清一水厂、长清二水厂、丹凤水厂），设计供水能力为 225 万立方米/日，加压站 37 处，加压总能力为 137 万立方米/日，实际平均供水量约 92.51 万立方米/日。供水管线总长度 4,486 千米，用水户数约 124.29 万（总表用户 4.12 万户、户表用户 120.17 万户）。供水范围东至章丘边界，西至长清区，南至南部山区，北至先行区，服务面积约 2,026 平方公里，服务人口约 445 万人。

下属主要水厂供水能力情况

单位：万立方米

水厂名称	投产时间	日供水能力	实际日供水量
玉清水厂	2001 年	40	35
玉清水厂-腊山分厂	1975 年	5	-
鹊华水厂	1987 年（一期工艺改造 2001 年）	40	26
凤凰路水厂	2017 年	10	7
南郊水厂	1988 年	5	-
分水岭水厂	1999 年	5	4
南康水厂	2019 年	6	4.6
雪山水厂	2002 年	2	2
青龙山水厂	2002 年	1	0.56
济钢水厂	2010 年	3	0.56
东郊-白泉水厂	1958 年	2	0.64
东郊-工北水厂	1958 年	18	-
东郊-宿家水厂	1958 年	5	-
市区-解放桥水厂	1972 年	6	0.8
市区-普利门水厂	1966 年	5	-
市区-历南加压站	1959 年	1	-
济西八里桥水厂	1980 年	20	7
官庄水厂	2004 年	0.6	0.5
牛旺水厂	1997 年	5	4.5
旅游路水厂	2020 年	20	3
合计	-	199.60	96.16

注：上表玉清水厂-腊山分厂、南郊水厂、东郊-工北水厂、东郊-宿家水厂、市区-普利

门水厂、市区-历南加压站主要为地下水水厂，现阶段为战略储备水厂，如遇到紧急用水情形，届时可根据政府部门调度运营。东湖水厂、泉城路水厂、长清一水厂、长清二水厂和丹凤水厂尚未正式投产。

2) 济南市清源水务集团有限公司

2005 年 8 月 9 日，经山东省国资委批准，济南市清源水务有限责任公司成立，2014 年 5 月 30 日，公司更名为济南市清源水务集团有限公司。公司注册资本人民币 11.90 亿元，属国有独资企业，具备城市供水一级资质（山东省城市市政公用事业经营许可证，证书编号 SZGY 供水 531118110002）。目前，清源水务已发展为集原水供应、城市供水、生态补水、项目管理、工程建设与管理为一体的集团公司。

清源水务曾获得省级文明单位、山东省富民兴鲁劳动奖状、山东省青年文明号、省水利系统文明单位、省水利系统先进集体、济南市水利系统安全生产先进单位、全市保泉工作先进单位、济南市建功立业集体、济南市水利局优秀企业等荣誉称号。

清源水务主要负责从黄河河务局采购原水，经沉沙池首次沉淀，再经鹊山水库和玉清湖水库二次沉淀，最终检测合格输送制水厂加工。清源水务自有运营制水水厂 1 座，为田山地下水厂，主要为平阴县自来水公司供水，供水综合生产能力 3 万立方米，常规日供水能力 3 万立方米，实际平均日供水量约 1.8 万立方米。

下属水厂供水能力情况

单位：万立方米

水厂名称	投产时间	日供水能力	实际日供水量
田山水厂	1988 年	3	1.8
合计	-	3	1.8

(3) 原水采购情况

发行人主要向黄河河务局采购原水，2018-2020 年及 2021 年 1-3 月采购量分别为 28,209.70 万立方米、27,776.99 万立方米、27,386.19 万立方米和 5,825.88 万立方米。计划每月末按照双方确认的水量统计表计入主营业务成本，同时每个月向原水采购公司支付原水费用，借记原材料，贷记应付账款，年末根据双方水表用水量结算全年原水费用，借记应付账款，贷记银行存款。因供水业务为公用

事业，受政府部门调度影响，实际业务操作中，与黄河河务局等结算、支付货款偶尔存在一定时滞。

（4）自来水销售情况

目前，公司的自来水销售模式主要是直供水销售模式。发行人所生产的自来水通过自来水管，输送至接受公司供水服务的用户，并且在用户端以水表计量实际售水量，定期向接受公司供水服务的用户直接收取水费。公司自来水销售按用水性质主要分为居民生活用水、非居民用水及特殊用水。

近三年及一期发行人自来水销售情况

单位：万立方米

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	销售量	占比	销售量	占比	销售量	占比	销售量	占比
居民生活用水	3,515.80	52.22%	14,064.76	51.08%	12,487.59	48.98%	11,996.61	49.81%
非居民用水	3,217.34	47.78%	13,467.58	48.91%	13,006.38	51.01%	12,085.27	50.18%
特殊用水	0.15	0.00%	3.11	0.01%	2.22	0.01%	1.78	0.01%
合计	6,733.29	100.00%	27,535.45	100.00%	25,496.19	100.00%	24,083.66	100.00%

（5）自来水水价和水费收取

按照济南市物价局《关于调整济南市城市供水价格的通知》（济价格字【2015】26 号）规定，自 2015 年 5 月 1 日起，对已实施“一户一表”抄表到户的居民生活用水户实施阶梯水价，对非“一户一表”居民生活用水价格进行调整。根据《省物价局等 3 部门关于贯彻落实发改价格【2015】119 号文件加强污水处理收费标准调整工作的通知》（鲁价格一发[2015]30 号）规定，《关于调整城市非居民用水污水处理费征收标准的通知》（济发改物价〔2017〕445 号）明确自 2017 年 8 月 1 日起，对济南市城市（公共管网）供水价格中非居民用水、特种用水污水处理费进行统一调整，其中，城市（公共管网）供水价格中非居民用水、特种用水污水处理费征收标准由每立方米 1.30 元调整为 1.40 元。调整后非居民用水到户价格由每立方米 5.95 元调整为 6.05 元，特种用水到户价格由每立方米 16.20 元调整为 16.30 元。

济南市城市供水价格表

用水类别	分类	水量（m ² ）	水价（元/m ² ）	水量（m ² ）		
				基本水价	水资源税	污水处理
居民生活用水	第一阶段	0-144（含）	4.20	2.80	0.40	1.00
	第二阶段	144-288（含）	5.60	4.20		
	第三阶段	288 以上	9.80	8.40		
执行居民用水价格的非居民用水			4.35	2.95		
非居民用水			6.05	4.25	0.40	1.40
特种用水			16.30	14.50		
备注	一、执行居民用水价格的范围：1、居民住宅生活用水；2、执行居民用水价格的非居民用户：学校、托幼园所、社区福利机构用水、非营利性老年服务项目用水、农贸市场、社区居委会。 二、执行非居民用水价格的范围：1、行政机关、事业单位、社会团体、部队、医院。2、工业、交通业、园林、绿化、环卫用水。3、商业、通信、金融保险、证券、中介服务用水。4、普通洗浴、美容美发、餐饮、娱乐、宾馆、饭店、旅馆、招待所、培训中心、营业性写字楼。5、建筑业用水、游泳池用水。6、其他非居民用水。 三、执行特种用水价格的范围:1、纯净水加工业用水；2、洗车业用水；3、高档洗浴业用水。					

水费征收模式：发行人自来水销售收入=单位结算价格×各自来水用户结算供水量。自来水厂所生产的自来水通过自来水管，输送至供水服务用户，并且在用户端以水表计量实际售水量，按月向接受发行人供水服务的用户直接收取水费。自来水费用结算方式主要包括营业厅缴纳模式、委托银行代扣水费模式和用户通过第三方平台收费模式（含微信、支付宝、集团公司公众号等）。营业厅模式需用户到各用水归属地营业厅缴费；银行代扣模式是由银行自动代扣水费，定期通过短信方式给用户发送用水量和水费信息；为方便用户，通过第三方平台直接收取水费。自来水水费的抄表计费主要通过人工抄表和电子抄表两种模式，老小区实行人工抄表模式，新建小区实行电子抄表模式。目前济南市自来水主要收费模式为先使用后收费，由自来水公司直接向使用者收取，部分用户由于高层二次加压供水，由物业代收后统一缴存自来水公司。

（6）供水项目情况

截至 2021 年 3 月末，公司主要在建的供水项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资 金额	建设期间	截至 2021 年 3 月末已 投资金额	2021 年 4-12 月拟 投资额	2022 年拟 投资额	2023 年拟 投资额
1	济南市章丘白云 水库工程	158,467.58	2020-2022	131,684.00	20,000.00	1,561.58	-
2	济南市狼猫山水 库-旅游路水厂原 水管线工程	15,715.00	2018-2021	2,896.00	12,569.00	-	-
3	玉清湖水库至鹊 华水厂调水工程	63,915.00	2020-2023	15,306.00	14,694.00	15,000.00	-
4	东湖水厂供水工 程	56,705.00	2018-2022	47,979.06	-	1,568.09	-
5	旅游路水厂供水 工程	61,805.00	2018-2022	51,244.51	-	1,593.63	-
6	济南居民二次供 水改造工程	105,704.00	2016-2023	55,688.50	6,713.33	3,000.00	3,000.00
7	东湖水厂配套唐 冶南加压站	5,924.00	2019-2021	4,900.84	700.00	-	-
8	东湖水厂配套输 水管线	25,000.00	2019-2021	4,789.00	2,000.00	-	-
合计		493,235.58	-	314,487.91	56,676.33	22,723.30	3,000.00

截至 2021 年 3 月末，公司供水板块主要在建项目主要包括济南市章丘白云水库工程、玉清湖水库至鹊华水厂调水工程、东湖水厂供水工程、旅游路水厂供水工程、济南居民二次供水改造工程等，预计总投资 493,235.58 万元，已投资 314,487.91 万元。

5、供气业务

（1）业务概况

发行人负责全市范围的供气业务，区域垄断优势明显；该板块涉及三家子公司，分别为济南港华燃气有限公司（以下简称“港华燃气”）、山东济华燃气有限公司（以下简称“济华燃气”）、济南能源建设发展集团有限公司（以下简称“能源建设”），均取得相应燃气经营许可证。

根据《中共济南市委常委会决定事项通知》（十一届第 400 号）、《济南市人民政府常务会议纪要》（第 97 次）及济南市人民政府国有资产监督管理委员会印发《关于整合济南热力集团有限公司、济南热电有限公司组建济南能源集团有限公司的通知》（[2020]—136），发行人对外无偿划转了港华燃气、济华燃气和能源建设等五家子公司，对上述划转公司实际丧失控制权的日期为 2020 年 10 月 1 日，故发行人 2020 年度财务报告仅合并上述划转公司 2020 年 1-9 月的利润表及现金流量表，本节所列供气业务 2020 年度经营数据仅体现供气业务主体 2020 年 1-9 月的经营情况。

2018-2020 年，供气板块分别实现收入 20.19 亿元、19.25 亿元和 11.14 亿元。

近三年发行人供气主体收入情况表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
港华燃气	72,902.88	111,748.41	127,293.87
其中：供气收费	49,201.77	87,511.16	91,513.60
济华燃气	66,359.66	112,021.56	109,330.51
其中：供气收费	58,452.88	85,851.24	87,204.45
能源建设	11,322.70	32,663.34	35,465.48
其中：供气收费	3,725.41	19,126.66	23,183.64
合计	150,585.24	256,433.31	272,089.85
其中：供气收费（合计）	111,380.06	192,489.06	201,901.70

近三年发行人供气运行情况表

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
天然气购入量 （亿立方米）	4.80	7.55	7.07
天然气销售量 （亿立方米）	4.66	7.29	6.65
管道燃气累计用户数（万户）	188.12	179.82	153.43
安装燃气高中低压干管 （公里）	6,601.99	6,470.22	6,357.23

（2）主要供气主体简介

1) 济南港华燃气有限公司

济南港华燃气有限公司前身为济南市管道煤气公司，至今已有 30 余年历史，是济南市特许经营的两大天然气供应企业之一。2003 年 10 月，济南市管道煤气公司与香港中华煤气有限公司合资成立济南港华燃气有限公司，双方出资比例为 51: 49。作为在泉城燃气领域起着主导和示范作用的国有控股燃气企业，港华燃气致力于打造国内一流的清洁能源综合服务商。

港华燃气依托近 3,600 余公里的地下管网和完备的输配设施、SCADA 调度监控系统、TCIS 客户服务系统、管网智能巡检管理 GPS 系统、移动安检系统及一流的客户中心，为近 101 万民用燃气客户及近 4,700 户工商业和公共福利客户提供燃气服务，供气区域辐射历下、市中、天桥、历城、济阳及新旧动能转换区超过 1,000 平方公里的地区。2017 年以来，港华燃气启动“两环三线”高压环网建设，该工程将为济南东、北部城区未来五年的燃气供应奠定基础 and 保障，未来将实现以市区为核心，辐射滨州、淄博、莱芜、泰安的燃气管网发展布局。

港华燃气曾荣获山东省文明单位、诚信建设示范单位、商务诚信 AAA 级信用企业、优质服务示范企业等称号。

2) 山东济华燃气有限公司

山东济华燃气有限公司是由济南市煤气公司与港华燃气投资有限公司合资组建的以天然气销售为主的合资企业。济华燃气主要从事城市天然气的采购、储存、输配、销售，天然气工程施工、设计、质检，提供安装、维修、抢修、天然气汽车加气等相关业务，是济南市特许经营的两大天然气供应企业之一。目前主要拥有中国石油和中国石化两个集团公司天然气气源，燃气管网跨越济南市市中、槐荫、天桥、历城、长清五区及南部山区、德州齐河县和聊城茌平县，拥有天然气接收门站 3 座，调压站 17 座，高中低压燃气管网近 3,000 公里，具备高压输气、高压储存、中压环网输配供气的整体格局，基本形成环状供气模式。目前，公司主要担负着济南市近 82 万天然气民用户，近 2,700 户工商用户、锅炉用户和公福用户的供气任务，年天然气供气量 3 亿余立方米。

济华燃气曾荣获山东省“富民兴鲁”劳动奖状、济南市安全生产“先进单位”、

山东省“守合同重信用企业”、中国 AAA 级信用企业、山东省级劳动关系和谐企业等荣誉称号。

（3）采购情况

发行人销售的天然气主要为管道燃气，其气源主要是向中国石油和中国石化两个集团公司采购。近三年，发行人天然气采购规模及采购价格如下表所示：

管道燃气气源采购情况

单位：元/立方米、亿立方米、亿元

项目		2020 年度	2019 年度	2018 年度
中国石油	采购量	2.24	2.88	3.44
	采购价格	2.00	2.22	2.23
	采购成本	4.50	6.39	7.70
中国石化	采购量	2.42	3.79	3.30
	采购价格	2.05	2.35	2.35
	采购成本	4.98	8.90	7.75
其他	采购量	0.09	0.40	0.32
	采购价格	2.68	2.79	3.19
	采购成本	0.24	1.11	1.01

注：上表中采购成本为当期实际发生采购额度，与当期确认的营业成本有差异。

（4）销售情况

销售对象分为两类：第一，终端用户。终端用户包括居民用户和非居民用户。第二，天然气分销企业。主要为济南华能天然气有限公司、山东汉岳燃气有限公司和济南万瑞炭素有限责任公司等。终端用户：截至 2020 年 9 月末，公司天然气终端用户包括近 187.36 万户居民用户和近 0.77 万户非居民用户。天然气销售定价为政府定价。

1) 济南市燃气执行价格

根据《济南市物价局关于调整城市管道天然气销售价格的通知》（济价格字〔2015〕90 号）和《关于调整管道天然气销售价格的通知》（济发改物价〔2018〕544 号），济南市燃气执行价格如下：

普通用户：济南市管道天然气居民用户一般生活用气（炊事、生活热水等）阶梯气量分为三档。本年度第一档阶梯量用完后，开始第二档阶梯量计算；第二

档阶梯量用完后，开始第三档阶梯量计算；第三档为无限量。分档气量和价格见表格：

用户性质	阶梯	户年用气量(m ³)	销售价格(元/m ³)
居民用户	一档	0-216（含）	3.30
	二档	216-360（含）	3.90
	三档	360 以上	4.80
公福用户	根据国家发展改革委员会有关文件要求，执行居民气价的学校、托幼园所、社区医疗机构、社会福利机构、城乡社区居委会等非居民用户（不包括采暖锅炉用气）		3.60
燃气壁挂炉采暖用户	不执行阶梯气价	需提前进行认证	3.30

非居民用气：基准价格为 3.30 元/立方米，不执行阶梯气价。具体销售价格以基准销售价格为基础，在上浮 20%、下浮不限的范围内确定。

困难居民家庭优惠政策：持有《城市居民最低生活保障证》或《济南市特困职工优待证》的居民家庭，按 2.70 元/立方米执行，不执行阶梯气价。

多人口家庭用气政策：普通用户阶梯气量每户按 4 口人计，超过 4 人的家庭，每增加 1 人，年度每档气量基数增加 60 立方米。由燃气经营企业根据用户提供的居民户口簿，直接核定其各档气量。采用天然气独立取暖的居民不再增加年度气量。

2) 管道燃气延伸服务收费表

根据《关于确定管道燃气延伸服务收费项目和标准的通知》（济价格字[2013]31 号），管道燃气延伸服务收费标准如下：

济南市居民用户维修、服务收费标准表

价格单位：元

序号	收费项目	单位	收费标准	备注
一	各项维修收费			
1	灶具维修	台	15	材料及上门费另计
2	壁挂炉维修	台	50	材料及上门费另计
3	热水器维修	台	20	材料及上门费另计
4	报警器更换	套	20	材料及上门费另计
5	灶前阀更换	个	10	材料及上门费另计

序号	收费项目	单位	收费标准	备注
6	室内燃气安装管卡	次	15	材料及上门费另计
7	民用灶具胶管安装管卡	个	5	材料及上门费另计
8	民用户燃气表内管道除锈、防腐	户	50	含材料费及上门费
二	补办煤气本、过户、更换磁卡			
1	补办煤气本	户	5	
2	办理过户手续	户	5	
3	更换 IC 卡	个	20	
三	上门费			
1	5 公里以内	次	10	上门费不得重复收取
2	5 公里以外	次	20	上门费不得重复收取

3) 天然气分销情况

近三年，发行人对各主要分销企业的供应量及价格如下表所示：

天然气分销销售情况表

单位：元/立方米、万立方米

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	供应量	供应价格	供应量	供应价格	供应量	供应价格
汉岳公司	-	-	743	2.89	964	2.55
万瑞公司	-	-	892	2.87	452	2.55
龙山公司	-	-	571	2.81	219	2.55
蓝光公司	-	-	66	2.84	48	2.88
金合公司	-	-	46	2.69	-	-
章丘中燃	11	3.65	53	2.81	19	3.67
德州滨海	205	2.74	560	2.59	580	2.55
济南华能	638	2.54	1,964	2.46	2,187	2.62
山东美澳	244	2.76	519	2.54	521	3.05
新奥燃气	-	-	107	3.08	196	3.13
鑫盛昌	144	2.22	88	2.72	-	-
新峨嵋	18	2.93	-	-	-	-
济南佳时特	1	3.10	-	-	-	-
山东三路工程	-	-	216	3.42	-	-
济南信通	30	2.68	552	2.64	-	-
山东汇卓	4	3.00	112	3.02	-	-
山东金鲁源	-	-	43	3.60	-	-
海岸能源	-	-	99	2.50	-	-
济南公交	112	2.43	-	-	-	-
合计	1,407	-	6,631	-	5,186	-

（5）供气项目情况⁵

截至 2020 年 9 月末，发行人主要在建的供气项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资 金额	建设期间	截至 2020 年 9 月末已 投资金额	2020 年 10-12 月拟 投资额	2021 年拟 投资额	2022 年拟 投资额
1	高压环线建设工程	61,151.00	2017-2022 年	42,879.00	3,022.00	3,520.56	156.44
2	中压管线建设工程	50,566.00	2017-2022 年	28,460.00	1,000.00	8,500.00	8,593.00
3	安子坡 LNG 储配站（一期）	41,000.00	2018-2021 年	750.00	23.80	12,000.00	25,390.00
4	济南南曹范 LNG 调峰储配站（一期）	35,000.00	2018-2021 年	32,438.00	2,000.00	562.00	-
5	次高压环线建设工程	25,400.00	2017-2021 年	8,330.00	547.00	1,200.00	6,000.00
6	场站建设	18,800.00	2018-2021 年	5,102.00	3,250.00	14,600.00	-
7	济南西部高压外环管线（中石化长清分输站至玉清湖）项目	16,497.00	2017-2021 年	4,186.00	-	-	-
8	西环线高压天然气输配工程	14,421.77	2019-2020 年	8,190.90	1,798.75	3,000.00	-
合计		262,835.77	-	130,335.90	11,641.55	43,382.56	40,139.44

注：上表中场站建设项目因公司战略规划调整，新增管线建设等支出增加，因此截至 2020 年 9 月末已投资额加未来拟投资额明显超过初始预计总投资金额。

截至 2020 年 9 月末，发行人供气板块在建项目主要包括高压环线建设工程、中压管线建设工程、安子坡 LNG 储配站（一期）、济南南曹范 LNG 调峰储配站（一期）和次高压环线建设工程等，预计总投资金额 262,835.77 万元，已完成投资 130,335.90 万元。

6、房地产开发业务

⁵ 供气业务主体已于 2020 年 10 月 1 日划出公司，故本节供气项目情况仅披露至 2020 年 9 月末。

（1）业务概况

发行人从事安置房、公租房、商品房和商业项目建设，经营主体主要为济南城市建设投资集团有限公司（房地产开发暂定资质）、济南旧城开发投资集团有限公司（房地产开发三级资质）、济南城投置业有限公司（房地产开发暂定资质）和山东新泉城置业有限公司（房地产开发暂定资质）。保障性住房一直是公司的一项重要业务，也是公司顺利开展拆迁的有力保障，有效解决了拆迁居民的安置问题。公司主要负责姚家村安置房、美里新居安置房、雪山安家-章灵四村安置房项目、西蒋峪公租房、港新园公租房、经十一路安置房、二药安置房、南辛庄安置房、中央商务区安置房和济南国际医学中心安置房等项目。商品房及商业项目方面，截至 2021 年 3 月末，发行人已完工项目主要为东城逸家项目、鼎秀家园项目，在建项目主要为西江华府（B、C、D 地块）、二药项目和 CBD 控制中心商业等，拟建项目主要为奥体东商业项目、4-14 地块开发项目及雪山 B01 号商业项目等。公司安置房销售收入一方面来源于将安置剩余房屋作为商品房出售所获收入，另一方面来自安置房的房屋差价款；商品房则以实际销售所得收入作为主营收入，计入“营业收入”科目。2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，公司房地产开发与经营业务收入分别为 2.27 亿元、71.25 亿元、0.17 亿元和 0.00 亿元。

发行人保障安居工程主要为配合土地开发整理，建造安置房以及政府统一部署的公租房项目。安置房成本计入土地拆迁成本，统一在土地开发整理业务中核算，销售仅以差价计入收入；公租房项目，发行人竣工后计入“其他非流动资产”，待资金划入进行冲减，移交资产给济南市房管局经营使用。安置房销售面向市场，主要针对拆迁安置户，公租房交接济南市房管局统一安排使用；商业项目，发行人主要集中在中央商务区，为配合《济南市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出的“举全市之力打造中央商务区。以“齐鲁新海拔、泉城真活力”为目标，围绕新总部经济、“金融+”、创新创业创意和现代商务服务业，大力引进国际国内知名企业，着力构建功能业态完备、资源要素富集、济南特色突出、时代气息浓郁的金融商务生态圈，加快形成与山东经济文化强省相适应的金融商务高地和都市活力地标”，重点建设 CBD 控制中心、CBD4-14 地块和奥体东商业等项目。

（2）盈利模式

发行人安置房业务由于主要配合土地开发整理的拆迁安置，销售主要针对拆迁安置户，余房和配套商业等销售给予项目一定成本补偿，故整体上盈利能力较弱，且具有一定波动性。鉴于发行人业务可持续发展考虑，当地政府对发行人业务实行统一补偿，主要通过土地整理收益及财政补贴进行补偿，力求公司实现资金平衡。公租房项目，发行人主要根据政府统一部署建设，项目发生的所有成本由财政资金划入冲减，账面不体现盈利。发行人的商品房和商业项目亦基于城市规划，根据上级政府部门批准实施，销售或租赁价格根据市场情况和政府指导价格而定，总体具有一定盈利。

（3）会计模式

商品房项目建设阶段，发行人自筹项目建设资金，将建设期的投入计入存货的开发成本子科目，即借记“存货-开发成本”，贷记“货币资金”、“应付账款”等科目。在项目完工后，将“开发成本”转为“开发产品”，待销售时结转相应成本。房屋销售收到款项时，借记“银行存款”，贷记“预收款项”。当房屋交付、开具发票确认销售收入时，借记“预收款项”，贷记“营业收入”，同时结转相应房屋成本，贷记“开发产品”，借记“营业成本”。发行人房地产销售收入会计政策是“在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现”。现金流量表中统一记录在经营活动现金流“销售商品、提供劳务收到的现金”、“购买商品、接受劳务支付的现金”等科目。

安置房和公租房项目建设阶段，发行人将建设期的投入计入存货的开发成本子科目，即借记“存货-开发成本”，贷记“货币资金”、“应付账款”等科目。项目完工后，安置房将“开发成本”转为“开发产品”，待对应土地开发整理完成、拆迁安置房屋销售后，将收到的土地出让金冲减拆迁及安置费用等代付支出部分，将收到的房屋差价款（即前期确定的拆迁安置补偿费用与实物安置房销售

价格之差价），借记“银行存款”，贷记“预收款项”，后期将该部分差价纯收益作为安置房销售收入计入“营业收入”。项目完工后，公租房将“开发成本”转为“其他非流动资产”，待后期资金划入冲减。

（4）项目情况

1）主要已完工项目

报告期内发行人主要已完工房地产项目情况表

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	建设日期	预计总投资额	截至 2021 年 3 月末已投资额
1	城建投资	雪山安家-章灵四村安置房项目	安置房	济南	2015-2017 年	31.78	24.27
2	城建投资	东城逸家项目	商品房	济南	2015-2017 年	123.34	155.10
3	城建投资	鼎秀家园项目	商品房	济南	2017-2019 年	35.92	27.10
4	旧投集团	经十一路项目（A3、A4、C3、D1）	安置房	济南	2018 年	50.64	38.08
5	城投置业	CBD 安置房	安置房	济南	2017-2020 年	69.68	71.89
合计		-	-	-	-	311.36	316.44

截至 2021 年 3 月末发行人主要已完工房地产项目销售情况表

单位：亿元

序号	项目名称	合法合规性情况	截至 2021 年 3 月末已销售总额	销售进度	未完成销售的原因	后续销售安排	资金回笼计划
1	雪山安家-章灵四村安置房项目	立项：济发改投资[2014]273 号、济发改投资[2014]658 号； 环评：济环字[2013]224 号； 建设用地规划许可证：地字第 370112201400161 号； 建设工程规划许可证：建字第 370112201500238 号； 建筑工程施工许可证：编号 370100201703091101（2017060）、370100201704261201（2017095）、370100201704261301（2017096）、370100201704261401（2017097）、370100201706151101（2017145）、370100201706151201（2017146）、370100201707101101（2017173）建筑工程施工许可证； 土地证：历城国用（2015）第 0500066 号。	-	93%	受统一拆迁安置影响	根据拆迁安置计划推进	-
2	东城逸家项目	立项：济发改投资[2017]180 号； 环评：济环字[2013]146 号； 建设用地规划许可证：地字第 370102201300035 号； 建设工程规划许可证：建字第 370102201300249 号、建字第 370102201300250 号、建字第 370102201300194 号、建字第 370102201300267 号、建字第 370102201300268 号、建字第 370102201300269 号；	55.12	52%	剩余 4,346 套在第二期分批进入销售	根据销售许可取得时间、公司销售实际情况及上级主管机关指导分批销售	根据项目周边房价参考，预计未来可销售回笼近 117.5 亿元

序号	项目名称	合法合规性情况	截至 2021 年 3 月末已销售总额	销售进度	未完成销售的原因	后续销售安排	资金回笼计划
		建筑工程施工许可证：编号（2015）济高建施字第 15-07、编号（2015）济高建施字第 15-08、编号（2015）济高建施字第 15-09、编号（2015）济高建施字第 15-10、编号（2015）济高建施字第 15-11； 土地证：高新国用（2013）第 0500009 号、高新国用（2013）第 0500010 号、高新国用（2013）第 0500011 号、高新国用（2013）第 0500012 号、高新国用（2013）第 0500013 号。					
3	鼎秀家园项目	立项：济发改投资[2015]496 号； 环评：济环报告表[2015]121 号； 建设用地规划许可证：地字第 370102201100022 号、地字第 370102201500250 号； 建设工程规划许可证：建字第 370102201500376 号、建字第 370102201500377 号； 建筑工程施工许可证：编号 370100201701131801（2017019）、编号 370100201701131901（2017020）； 土地证：历下国用（2009）第 0100072 号、历下国用（2015）第 0100034 号。	29.30	97%	剩余 45 套在第二期分批进入销售	根据销售许可取得时间、公司销售实际情况及上级主管机关指导分批销售	根据项目周边房价参考，预计未来可销售回笼近 2.3 亿元
4	经十一路项目（A3、A4、C3、	立项：济发改审批核[2018]20 号、济发改审批核[2018]94 号、济发改审批核[2019]1 号； 环评：济环建管函[2016]73 号； 建设用地规划许可证：地字第 370104201800390 号、地字	3.76（安置差价）	共 4,124 套，已安置 3,249 套	受统一拆迁安置影响	根据拆迁安置计划推进	-

序号	项目名称	合法合规性情况	截至 2021 年 3 月末已销售总额	销售进度	未完成销售的原因	后续销售安排	资金回笼计划
	D1)	第 370104201800391 号、地字第 370104201900022 号、地字第 370104201800393 号； 建设工程规划许可证：建字第 370104201800503 号、建字第 370104201800506 号、建字第 370104201900027 号、建字第 370104201900015 号； 建筑工程施工许可证：编号 370100201812212101（2018508）、编号 370100201812212001（2018507）、编号 370100201905231301（2019182）、编号 370100201905231401（2019183）； 土地证：鲁（2018）济南市不动产权第 0256873 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0256870 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0061720 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0254034 号。					
5	CBD 安置房	立项：济发改审批核[2018]97 号； 环评：备案号 201837010200001020； 建设用地规划许可证：地字第 370102201800396 号、地字第 370102201800397 号、地字第 370102201800398 号、地字第 370102201800399 号； 建设工程规划许可证：建字第 370102201900020 号、建字第 370102201900021 号、建字第 370102201900022 号、建字第 370102201900023 号； 建筑工程施工许可证：编号 370100201903081101	3.01（安置差价）	共 3,908 套，已安置 2,584 套	剩余 1,324 套未安置，其中 519 套已确定安置任务，805 套尚未安排安置任务	根据拆迁安置计划推进	剩余 519 套可收差价款约 0.6 亿元，805 套需待安置任务确定后计算确定

序号	项目名称	合法合规性情况	截至 2021 年 3 月末已销售总额	销售进度	未完成销售的原因	后续销售安排	资金回笼计划
		（2019066）、编号 370100201903081401（2019077）、编号 370100201903081201（2019067）、编号 370100201903081301（2019068）； 土地证：鲁（2018）济南市不动产权第 0200158 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0200214 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0200216 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0200220 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0200225 号。					

2) 主要在建项目

截至 2021 年 3 月末发行人主要在建房地产项目情况表

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	项目建设期	项目进度
1	城建投资	港新园公租房	公租房	济南	2014-2020	完成工程进度 95%
2	城建集团	西江华府（B、C、D 地块）	商品房	济南	2014-2020	完成工程进度 95%
3	旧投集团	南辛庄	安置房	济南	2014-2023	完成工程进度 80%
4	旧城服务公司	二药项目	商品房	济南	2019-2021	完成工程进度 80%

5	城投置业	CBD 控制中心	商务办公及商业	济南	2018-2020	基本完成、准备验收
6	新泉城置业	济南国际医学中心安置二区安置房项目	安置房	济南	2018-2021	基本完成、准备验收
7	新泉城置业	济南国际医学中心安置二区保障房项目	保障房	济南	2019-2022	完成工程进度 50%
8	新泉城置业	济南国际医学中心安置三区安置房项目一期	安置房	济南	2018-2021	完成工程进度 99%
9	新泉城置业	济南国际医学中心安置三区保障房项目	保障房	济南	2018-2023	一期完工工程进度 99%，二期完工工程进度 8%

截至 2021 年 3 月末发行人主要在建房地产项目未来投资情况表

单位：亿元

序号	项目名称	预计总投资金额	截至 2021 年 3 月末已投资金额	2021 年 4-12 月拟投资额	2022 年拟投资额	2023 年拟投资额
1	港新园公租房	4.63	4.60	0.10	0.02	0.01
2	西江华府（B、C、D 地块）	69.78	62.78	2.00	0.50	-
3	南辛庄项目	15.63	12.17	0.07	0.03	0.03
4	二药项目	11.52	9.22	1.90	-	-
5	CBD 控制中心	7.09	3.90	0.55	-	-
6	济南国际医学中心安置二区安置房项目	14.40	14.40	-	-	-
7	济南国际医学中心安置二区	27.00	6.66	7.34	13.00	-

序号	项目名称	预计总投资金额	截至 2021 年 3 月末 已投资金额	2021 年 4-12 月拟投 资额	2022 年拟投资额	2023 年拟投资额
	保障房项目					
8	济南国际医学中心安置三区 安置房项目一期	15.90	10.00	0.03	-	-
9	济南国际医学中心安置三区 保障房项目	31.65	9.30	5.98	1.62	0.30
合计		197.60	133.03	17.97	15.17	0.34

截至 2021 年 3 月末发行人主要在建房地产项目合规性情况表

序号	项目名称	主要批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	港新园公租房	济发改投资 [2014]530 号	鲁（2017）济南市不动产权第 0261066 号	济环报告书 [2014]35 号	地字第 370112201400234 号	建字第 370112201700134 号	编号 370100201801111301 （2018011）；编号 370100201801111201 （2018010）
2	西江华府 （B、C、D 地块）	济发改投资 [2014]176 号、济 发改投资 [2014]177 号、济 发改投资 [2014]178 号	历下国用（2014）第 0100020 号、历下国用（2014）第 0100041 号、历下国用（2014）第 0100017 号	济环字[2014]75 号	地字第 370102201400104 号、地字第 370102201400105 号、地 字第 370102201400106 号	建字第 370102201400236 号、 建字第 370102201500128 号、 建字第 370102201500132 号、 建字第 370102201400226 号	编号 2015137、编号 370100201601290201、编 号 370100201703161301 （2017067）、编号 2015109、编号 2015110

序号	项目名称	主要批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
3	南辛庄项目	济发改投资 [2014]585 号	槐荫国用（2014）第 0300049 号	济环报告书 [2014]34 号	地字第 370104201400266 号	建字第 370104201400324 号	编号 2015194
4	二药项目	济发改审批核 [2018]117 号	鲁（2018）济南市不动产权第 0239080 号	济槐环建审 [2019]11 号	地字第 370104201800458 号	建字第 370104201900356 号	编号 370100201909301301 （2019314）
5	CBD 控制 中心	济发改投资 [2017]388 号	鲁（2017）济南市不动产权第 0111847 号	历下环建审（报 告表）（2017） 086 号	地字第 370102201700204 号	建字第 370112201700353 号	编号 370100201808071401 （2018302）
6	济南国际医学中心安置 二区安置房 项目	项目备案证明： 2019-370104-47- 03-060852	鲁（2020）济南市不动产权第 0026139 号	济槐环建审 [2019]13 号	地字第 370104202000065 号	建字第 370104202000542 号	编号 370104202011160101
7	济南国际医学中心安置 二区保障房 项目	项目备案证明： 2019-370104-70- 03-060849	-	济槐环建审 [2019]14 号	-	-	-
8	济南国际医学中心安置 三区安置房 项目一期	项目备案证明： 2019-370104-47- 03-062255	鲁（2019）济南市不动产权第 0229288 号	备案号 20193701040000 0088	地字第 370104201900357 号	建字第 370104202000068 号	编号 370104202004200101
9	济南国际医学中心安置 三区保障房 项目	项目备案证明： 2019-370104-47- 03-056525	-	备案号 20193701040000 0140	-	-	-

3) 拟建项目

截至 2021 年 3 月末，发行主要拟建房地产项目如下：

截至 2021 年 3 月末发行人主要拟建房地产项目情况表

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	项目预计建设期	预计总投资	截至 2021 年 3 月末 已投资额
1	城投置业	奥体东 12 号地块 项目	商务办公及公寓	济南	2019-2022	50.27	13.12
2	城投置业	奥体东 16 号地块 项目	商务办公及商业	济南	2020-2023	33.13	6.91
3	城投置业	奥体东 13 及 17-2 号地块项目	商务办公	济南	2020-2023	13.48	3.25
4	城投置业	CBD4-14 地块	商务办公及公寓	济南	2019-2021	15.57	9.74
5	城投置业	雪山 B01 地块项目	商务办公及商业	济南	2020-2022	7.82	3.09
合计		-	-	-	-	120.27	36.11

（四）发行人所处行业现状分析及未来发展规划

1、行业状况

（1）行业现状和前景

1) 城市基础设施建设

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。

2015 年是中国城市化发展史上具有里程碑意义的一年。截至 2015 年末，我国城镇人口达到 76,750 万人，比上年末增加 1,834 万人；乡村人口 60,599 万人，减少 1,267 万人，占比 44.12%；城镇人口占总人口比重达到 55.88%，比上年末提高 1.11 个百分点，这意味着中国城市化水平已基本达到世界平均水平，也标志着中国数千年来以农村人口为主的城乡人口结构发生了逆转，中国已从一个具有几千年农业文明历史的农业大国，进入了以城市社会为主的新成长阶段。根据第七次全国人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，全国大陆总人口 141,178 万人，与 2010 年（第六次全国人口普查数据，下同）的 133,972 万人相比，增加 7,206 万人，增长 5.38%。其中，居住在城镇的人口为 90,199 万人，占 63.89%（2020 年我国户籍人口城镇化率为 45.4%）。与 2010 年相比，城镇人口增加 23,642 万人，城镇人口比重上升 14.21 个百分点。

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。

对于我国城市基础设施建设的前景规划，国家“十四五”规划中明确指出：“坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动、特色化发展，使更多人民群众享有更高品质的城市生活。发展壮大城市群和都市圈，分类引导大中小城市发展方向和建设重点，形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局。推动城市群一体化发展，建设现代化都市圈，优化提升超大特大城市中心城区功能，完善大中城市宜居宜业功能，推进以县城为重要载体的城镇化建设。”由此可见在“十四五”期间，国家将会加大城市基础建设的投资力度，相关的优惠政策也将指日可待，城市基础建设仍然是国家重点关注和扶持的领域之一，而城市基础设施建设行业本身覆盖了道路交通、河道治理、水利建设、环境治理等诸多与民生息息相关的领域也必然成为我国区域布局和城市发展的重要行业。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) 土地开发与运营行业

城市土地开发与运营是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地开发与运营盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发与运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

根据《2017 中国土地矿产海洋资源统计公报》，2017 年我国出让国有建设用地 22.54 万公顷，出让合同价款 4.99 万亿元，同比分别增长 6.4%和增长 36.7%。土地开发和运营与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。住宅土地成交热度与住宅销售面积密切相关，而住宅销售面积又与政府调控政策息息相关。

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地开发与运营行业能够持续稳定的发展。

根据《济南市土地利用总体规划（2006～2020 年）》，土地利用目标为：1）耕地保有量和基本农田保护目标。实行最严格的耕地保护制度，切实保护耕地特别是基本农田。加强基本农田集中区建设，基本农田在空间上得到全面落实，优质耕地得到永久保护。规划到 2020 年，全市耕地保有量保持在 365,845 公顷，其中到 2010 年，全市耕地保有量保持在 366,251 公顷。规划期内全市基本农田保护面积保持在 320,018 公顷以上。2）建设用地总规模目标。严格控制建设用地总规模，合理确定城乡建设用地结构和布局，引导农村居民点向城镇和中心村集中，控制和引导城镇工矿用地向园区和城镇集中。规划到 2020 年，全市建设用地总规模控制在 157,389 公顷以内，其中城乡建设用地规模控制在 128,187 公顷以内，城镇工矿用地规模控制在 69,370 公顷以内，交通水利及其他用地规模控制为 29,202 公顷。其中到 2010 年，全市建设用地总规模控制在 145,312 公顷以内，其中城乡建设用地规模控制在 121,069 公顷以内，城镇工矿用地规模在 58,217 公顷以内，交通水利及其他用地规模控制为 24,243 公顷。3）新增建设用地规模目标。控制新增建设用地规模，统筹存量与增量建设用地，强化对非农建设占用耕地的控制和引导，严格执行土地利用计划。规划到 2020 年，全市新增建设用地总量控制在 21,097 公顷以内，其中新增建设用地占用农用地规模控制在 16,564 公顷以内，新增建设占用耕地规模控制在 14,225 公顷以内。其中，2006—2010 年，全市新增建设用地总量控制在 7,908 公顷以内，其中新增建设用

地占用农用地规模控制在 5,751 公顷以内，新增建设占用耕地规模控制在 4,784 公顷以内。4）土地整治目标。积极稳妥地开展田、水、路、林、村、房综合整治和工矿废弃地复垦，促进耕地后备资源适度开发，在改善生产生活条件和生态环境的同时，增加有效耕地面积，确保耕地占补平衡。规划到 2010 年和 2020 年，土地整理复垦开发补充耕地规模分别不少于 4,784 公顷、14,225 公顷，其中废弃工矿用地复垦补充耕地 860 公顷，农用地整理补充耕地 6,668 公顷，农村居民点整理补充耕地 2,547 公顷，其他土地开发补充耕地 4,150 公顷。规划期内，年均新增耕地 1,000 公顷左右。5）土地集约利用目标。立足全市经济社会发展条件与目标，充分利用闲置和低效建设用地，节约集约用地，提高土地利用效率，有效保障科学发展的用地需求。规划到 2020 年，全市人均城镇工矿用地控制在 143 平方米以内；农村居民点人均用地面积逐步控制在 150 平方米以内。规划到 2010 年，全市人均城镇工矿用地控制在 147 平方米以内；通过迁村并点，提高城镇化率，减少“两栖人口”占地等，使全市农村居民点用地面积明显减少。6）土地生态建设环境保护目标。森林生态系统和湿地生态系统的保护取得明显成效，水土流失区域得到基本整治，农用地特别是耕地污染得到有效防治，区域生态环境得到有效改善。在南部泉水补给区和沿河划定生态控制线，进行生态清退，保护生态环境，提高土地生态环境质量。规划到 2020 年，切实加强湿地保护，生态用地面积不小于 50 万公顷，生态用地占土地总面积的 60%以上。全市林木覆盖率达到并稳定在 36%以上，矿山土地复垦率达到 100%。

3）市政公用

市政公用是指具有各企业、事业单位和居民共享的基本特征的，服务于城市生产、流通和居民生活的各项事业的总称，通称城市基础设施或市政服务事业。城市市政公用是城市生产经营、居民日常生活所不可缺少的事业，是城市生存与发展的基础和基本条件。市政公用的发达和完善，能提高整个城市的劳动生产效率、工作效率，节约社会劳动，为居民生活创造优美的环境和良好的条件。发行人的市政公用板块业务主要包括供热、供水和供气。

①城市供热

城市供热行业关系到国计民生，城市供热开始是以国营供热企业、供热事业

单位、企业锅炉房等为供热方式，后随着经营机制的改革，许多国营供热企业进行了以国有独资为形式的企业改制。近年来，在加快市政公用事业市场化进程的意见指引下，供热行业开始引入多元化资本，形成了多元化投资、经营、管理的格局。

目前，我国集中供热覆盖率仍处于较低的水平，仅在北方各省建有集中供热系统，南方地区则基本没有集中供暖设施，需采取空调、天然气锅炉等独立供热方式取暖。近年来，政府对集中供热系统建设的投入逐年上升，受政府对基础设施建设投资力度加大及供热需求持续增长的双重影响，集中供热行业取得了快速发展，全国的集中供热面积和供热量得到稳定增长。我国热电联产已经具备了一定的规模，但仍不能满足实际的需求，在能源节约高效利用、安全清洁供给的背景下，供热行业仍有很大的发展空间。

供热服务行业具有区域自然垄断性特点。供热行业属于基础设施行业，各地区根据实际情况制定当地的城市供热规划和热电联产规划。根据规划划分集中供热区域，确定热源点的供热范围，按照统一规划、分步实施、以热定电和适度规模的原则建设。由于热电企业都有明确的供热范围，所在城市或区域内行业竞争较小。

国家能源局发布的《煤炭清洁高效利用行动计划（2015-2020 年）》，提出要加快淘汰落后锅炉，鼓励发展热电联产、集中供热等供热方式。政策上鼓励拆小上大，集中供热，清洁化改造将成为未来的行业趋势。根据国家发展改革委员会能源局编制的《2010 年热电联产发展规划及 2020 年远景发展目标》，到 2020 年，全国热电联产的总装机容量将达到 2 亿千瓦。根据上述规划，我国供热行业具有广阔的发展空间。

②城市供水

城市水务行业的产业链涵盖水源工程、管道输送、水生产、水配送、管网建设、污水处理、中水回收、及水环境治理等多个环节，是关系到国计民生的重要公用事业。我国是世界上用水量最多的国家，用水量的不断增长导致供求危机，日趋严重的水污染不仅降低了水体的使用功能，也进一步加剧了水资源短缺的矛盾，形成了很多水质性缺水城市。近年来，中央和地方各级政府部门都把城市供

排水问题提到重要位置。“十四五”期间，我国将继续提高城市供水普及率，使更多省份的城市供水普及率达到或接近 100%。根据《中华人民共和国 2019 年国民经济和社会发展统计公报》，全年水资源总量 28,670 亿立方米，2019 年全年总用水量 5,991 亿立方米，比上年下降 0.4%。其中，生活用水增长 1.9%，工业用水下降 2.1%，农业用水下降 0.5%，生态补水增长 0.5%。人均用水量 429 立方米，比上年下降 0.8%。

受国家采取的积极的财政政策以及国内需求的增长影响，中国水务行业发展明显加快。根据联合资信 2019 年发布的《水务行业研究报告》，我国从事水务业务的企业众多，基于 Wind 资讯数据，2018 年底我国从事水的生产和供应的企业共 1934 个。截至 2018 年底，我国最大的供水企业供水能力为 1,403 万立方米/日，市场占有率为 4.60%，较上年底提升 0.60 个百分点；排名前十的供水企业市场占有率合计为 20.03%，较上年底提升 1.72 个百分点。随着我国城镇化和城乡供水一体化进程的加快，供水和污水处理设施升级改造和扩大规模的需求迫切。根据国家《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》目标，从 2015 年到 2020 年底，规划新增污水管网 12.59 万公里、老旧污水管网改造 2.77 万公里，新增污水处理设施规模 5,022 万立方米/日，提标改造城镇污水处理设施规模 4,220 万立方米/日，投资需求将达到 1,938 亿元；新建再生水设施达 1,505 万立方米/日，投资需求达 158 亿元；污水、再生水的配套管网需求投资量为 3,129 亿元。

目前，中国人均供水能力仅为世界平均水平的 1/4，单方水 GDP 产出仅为世界平均水平的 1/3，农业灌溉水有效利用系数仅为 0.53 左右，远低于发达国家 0.7-0.8 的水平。近年来，中国十分重视水价形成机制问题，采取了一系列政策措施，调整和理顺水价，推进水价改革。目前，中国城市水价构成逐步改善，城市供水价格即终端用户水价，由自来水价格（管网建设和维护成本）、污水处理费、水资源费和城市公用事业附加构成，水价也有所调高，这对于调节水的供求关系具有积极作用。随着城市化进程不断提升，我国水务市场化改革的不断深入，将水务企业的盈利能力提升到合理水平的步伐日趋加快，同时国内通胀水平的回落，为水价上调提供了宏观基础，我国的供水行业具有广阔的发展前景。

③城市供气

天然气、液化石油气、人工煤气是城市燃气的三种来源，比较而言，天然气以其无毒、洁净、安全度高、储量丰富等诸多优点成为越来越多的城市的选择，需求保持稳定增长，在城市用气中所占比重日益增加，正逐步取代人工煤气成为城市燃气的主要来源之一。随着天然气基础设施进一步完善，天然气消费市场迅速从油气田周边地区向经济发达地区扩展。在国家天然气利用政策的引导下，消费结构也在不断优化。

从三大最主要城市燃气气源一天然气、人工煤气及液化石油气的供应情况来看，尽管近年来增速有所下滑，但仍保持了快速增长的势头。其中供应增长最快的当属天然气；液化石油气和人工煤气则由于油价总体走高和其它管道燃气的替代效应，分别从 2007 年和 2009 年开始出现下降。2017 年，天然气供应总量 1,264 亿立方米，同比增长 7.85%；人工煤气供应总量 27 亿立方米，同比下降 38.64%；液化石油气供应总量 999 万吨，同比下降 7.41%。2018 年，中国天然气产量 1,610.2 亿立方米，同比增长 7.5%；进口天然气 1,256.81 亿立方米，同比增长 31.54%，对外依存度 44.36%，中国已超过日本成为全球最大天然气进口国。

中国天然气产业在中国尚处于成长期，未来许多领域对于清洁且应用广泛的天然气需求十分巨大。随着环保意识的增强，我国着力推进清洁能源的使用，环境保护加强的大趋势下，天然气在一次能源消费结构中的占比将持续提升。发改委、能源局等多部委提出，逐步将天然气培育成为我国现代清洁能源体系的主体能源之一。随着城镇化进程稳步推进，城镇天然气管道长度和用气人口数将显著增加。《天然气发展十三五规划》提出 2020 年天然气用气人口量预计达到 4.7 亿，城镇燃料用气领域天然气消费量到 2020 年复合增速 10%以上。

2018 年，天然气行业政策利好频出，其中，《关于促进天然气协调稳定发展的若干意见》从顶层设计出发，对国内天然气产业链的薄弱环节作出重点攻坚，针对“加强我国产供储销体系建设、深化天然气领域改革”等多方面进行部署，确保国内快速增储上产，天然气供需基本平衡。《2018 年能源工作指导意见》提出 2018 年能源消费总量控制在 45.5 亿吨标准煤左右，而天然气消费量占能源消耗总量的比重提升至 7.5%左右，天然气产量 1,600 亿立方米左右。重点政策对产业链各环节具有重要影响，需求侧：环保驱动，煤改气持续推进，散煤治理及中小锅炉整顿提供持续需求增长；供给侧：加大国内勘探开发力度，促进多元化

海外供应；价格管理：居民及非居民门站价并轨，实现上游价格理顺；要求降低供气领域服务性收费水平；基础设施建设：实现管网互联互通，推动天然气管网等基础设施向第三方市场主体公平开放；加速海外进口设施、储气调峰设施建设。

2018 年度，中国社会科学院发布了《中国能源前景 2018-2050》研究报告。报告提出，受中国的减煤增气政策推定，天然气成为中国近年来需求增长最快的能源产品，预计到 2050 年国内天然气消费需求将有望增长超过 8,000 亿立方米，届时天然气在一次能源消费中的比重将提高至超过 25%。因此，随着中国能源结构的调整，天然气作为一种优质、高效、清洁的低碳能源，在一次能源消费中的比重将逐步增大。目前来看，由于天然气资源相对稀缺，总体供给偏紧，产量增长低于消费量增长，缺口主要依靠进口量增长来弥补。随着西气东输、川气东送、陕京线和沿海主干道等大动脉的建成，以及 LNG 接收项目投产，多气源供应来满足消费需求增长。

从天然气定价来看，2013 年 11 月《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出，完善主要由市场决定价格的机制。凡是能由市场形成价格的都交给市场，政府不进行不当干预。推进水、石油、天然气、电力、交通、电信等领域价格改革，放开竞争性环节价格。

当前，我国大气污染严重，人们对生存环境的质量日益关注。天然气作为一种优质、高效的清洁能源，逐渐成为我国改善环境污染、实现能源结构优化调整最有效的能源之一。大幅提高天然气在一次能源消费中的比重成为国家的既定方针，天然气在中国能源产业发展中占有越来越重要的地位。

（2）济南市发展规划

济南位于山东省的中部，地理位置介于北纬 36°01'~37°32'，东经 116°11'~117°44'，南依泰山，北跨黄河，地处鲁中南低山丘陵与鲁西北冲积平原的交接带上，地势南高北低。地形可分为三带：北部临黄带，中部山前平原带，南部丘陵山区带。济南是中国东部沿海经济大省——山东省的省会，全省政治、经济、文化、科技、教育和金融中心，重要的交通枢纽。四周与德州、滨州、淄博、泰安、聊城等市相邻。总面积 10,244 平方千米。2019 年年末常住人口 890.87 万人，比上年末增长 0.78%。户籍人口 796.74 万人，增长 1.46%。

济南具有丰富的自然资源。①土地资源。全市有棕壤、褐土、潮土、沙姜黑土、水稻土、风砂土 6 种土类，其中以棕壤、褐土两大土类为主。②矿产资源。主要有煤、石油、天然气、铁、地热和建筑材料等。③当地水资源 15.9 亿立方米，可利用量 14.7 亿立方米。④生物资源。有植物 149 科，1,175 种和变种。陆栖野生动物 211 种。

近年来，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，根据《2019 年济南市国民经济和社会发展统计公报》，年末常住人口城镇化率达到 71.21%，比上年末提高 0.42 个百分点。

十三五期间，济南市紧紧围绕“打造四个中心，建设现代泉城”的中心任务，即积极打造全国重要的区域性经济中心、金融中心、物流中心、科技创新中心，建设与山东经济文化强省相适应的现代泉城。

打造经济中心。积极构建高端高质高效现代产业体系，着力塑造“济南设计”“济南智造”“济南服务”品牌，全面增强经济影响力、区域带动力和环境吸引力，加快建设全国重要的区域性经济中心。

打造金融中心。依托省会金融资源优势，积极推进金融改革创新，全方位打造区域性金融管理中心、金融机构中心、资金结算中心、金融交易中心、金融后台服务中心，加快建设在全国具有较大影响力的黄河中下游地区金融中心。到 2020 年，金融机构本外币各项存款余额、贷款余额占全省比重均达到 20%以上。举全市之力打造中央商务区。以“齐鲁新海拔、泉城真活力”为目标，围绕新总部经济、“金融+”、创新创业创意和现代商务服务业，大力引进国际国内知名企业，着力构建功能业态完备、资源要素富集、济南特色突出、时代气息浓郁的金融商务生态圈，加快形成与山东经济文化强省相适应的金融商务高地和都市活力地标。完善“办公室+平台”运作机制，集中市、区两级优势资源，创新招商引资方式，强化交通等设施配套，加快推进引爆性项目，尽快取得突破性进展。

打造物流中心。充分发挥区位优势，构建开放高效绿色智慧的现代物流体系，打造以网络化、信息化、规模化为主要特征，联接京津冀与长三角、山东半岛与中原经济区的区域性物流中心。到 2020 年，社会物流总额达到 3.5 万亿

元，全社会物流总费用占生产总值比重下降到 15%左右。

打造科技创新中心。大力推进大众创业、万众创新，充分激发各类创新主体的创新动力和创造活力，加快建设国内一流、国际知名的区域性科技创新中心。到 2020 年，建成国内重要的科技成果策源地和京沪之间科技创新新高地，率先建成创新型城市。

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，不能再用区域限制企业的发展，而是按功能定位做大做强。

2、行业地位

根据《济南市人民政府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），发行人功能定位：城市投资。主要负责筹集、管理城市建设资金，投资城市基础设施及配套项目建设、棚改旧改、老旧建筑保护、中央商务区建设等。随着整合的推进和业务的发展，发行人已成为济南市土地开发整理和重点项目建设的核心运营主体，且负责全市供热、供水和供气，市政公用业务垄断优势明显。

3、竞争优势

（1）地方城市投资核心载体优势

作为济南市城市投资最为核心的载体之一，负责济南市雪山、济钢、马山、国际医学中心和中央商务区等主要片区土地开发整理业务，同时承担中央商务区项目、国际医学科学中心产业园、济钢产业园、长清环保科技产业园和长岭山产业园等一大批省、市重点项目建设任务，项目受政府支持力度大。随着济南市城镇化的推进，城市投资建设将持续稳定增长，公司业务规模预计将持续扩大，地方市场核心地位将进一步加强。

（2）供水业务垄断优势

发行人业务涵盖城市建设投融资、棚改旧改、水务及水资源利用、基础设施建设、市政公共服务等，是济南市城市建设龙头骨干企业之一，其中公司下属市政供水业务板块负责济南全市的供水，业务经营良好且区域垄断优势明显，经营获现能力强。

（3）良好社会信用和较强融资能力优势

发行人拥有 AAA 级别主体信用评级，信用评级较高，债务履约率高，信用良好，资产庞大。发行人与各家金融机构合作良好，融资渠道畅通，融资能力较强，对公司大规模资金需求提供了基础保障。

（4）稳定有力的政策和资金支持优势

近年来，由于公司在济南市城市投资领域处于核心地位，政府对其支持力度较大，不断提升公司经营实力和可持续发展能力。公司在财政补贴、项目建设资金提前拨付、土地出让收益分成等多方面获得政府支持；同时，公司可开发土地规模大，为公司可持续发展提供了有力保障。

（5）较强的城市投资和项目建设能力

发行人业务优势明显，以较强的专业能力和优良的业绩在行业内树立了良好的品牌形象。公司在长期城建投资与运营过程中积累了丰富经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，能较好控制项目工期、质量以及成本，具有较强的管理及项目运作优势。

4、战略定位和发展目标

（1）战略定位

根据济南市委市政府的统一部署，济南城投定位为城市投资。发行人按照济南市委市政府对公司的功能定位，始终牢记“济南城市可持续发展主体”的责任担当，打造“产融结合总经济师”、“城市建设总工程师”、“国有资产总运营师”，专注于城市建设服务和城市投资运营，最终形成与城市发展相关的投资、

建设、运营、管理等系统服务能力。



产融结合总经济师。作为济南城市重要的投融资载体，筹集、管理城市建设资金是济南城投集团组建的最根本原因，也是肩负的重要使命。济南城投集团站在城市产业角度，坚持产融结合、产城联动，以经营城市和服务城市发展为理念，组合城市、金融资源，充分发挥财政资金的引领和放大作用，为济南城市发展撬动金融资本和社会资本，并在自我擅长的城市领域寻找和捕捉投资机会，投入实体经济，为加快济南产业转型升级、新兴产业快速发展提供“融-投-保-贷-管”全方位、全链条的综合金融服务，打造“产融结合总经济师”。

城市建设总工程师。作为济南城市可持续发展的主体，以建设服务现代泉城为己任，持续为社会创造价值，不仅是济南城投集团生存与发展之本，也是历史重托和承载的基本使命。济南城投集团深刻领会市委市政府对城投的功能定位，站在济南城市发展大局中谋划发展，坚定不移地做好棚改旧改、老旧建筑保护、中央商务区建设以及政府交办的基础设施建设等任务，并通过产业链上下游延伸，打造集“咨询、设计、房产开发、项目管理、勘察检测、施工、监理、建成运营”等一站式全过程服务，打造“城市建设总工程师”。

国有资产总运营师。承担授权范围内国有资产的经营管理，保证国有资产保值增值，不仅是济南城投集团重要职能之一，也是增强公司造血机能的重要突破口。济南城投集团需把政府赋予的国有资产管理好、经营好，将自主投资形成的资产运作好，通过资产管理和经营实现国有资本保值增值，通过产业资本与金融

资本的融合，开展上市、进行企业重组、兼并与收购以及资本证券化，提高国有资本流动性，逐步做强集团资本投资运营功能，打造“国有资产总运营师”。

（2）发展目标

根据济南市委市政府对公司的功能定位和要求，结合“济南国企创新发展的领跑者”、“济南城投转型发展的推动者”、“济南经济社会发展的服务者”的远景目标，2018-2020 战略规划期中，济南城投集团的总体奋斗目标是：为“打造四个中心、建设现代泉城”的发展大局服务，以经济效益和社会效益双重优化为目标，构建“城市综合开发、公用事业、工程建设、金融资本”四大产业板块，打造“集团化运作、专业化发展”的管理格局，形成相关多元化、协同发展的业务组合和产业链上下游延伸的经营格局，成为“职能清晰化、经营实体化、运作市场化、人员专业化、管理规范”并且集“引血”、“造血”和“输血”功能于一体的现代化国有集团。

十、相关机构、人员违法违规情况

（一）发行人近三年及一期是否存在重大违法违规及受处罚的情况

报告期内，发行人不存在将会实质性影响发行人的财务、经营、资产及偿债能力的重大行政处罚案件，亦不存在重大税收违法行为。

（二）发行人的董事、监事、高级管理人员最近三年及一期是否存在重大违法违规及受处罚的情况

近三年及一期，发行人的董事、监事、高级管理人员不存在重大违法违规及受处罚的情况。

（三）董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

截至募集说明书摘要签署日，发行人现任董事会成员 7 名，缺位 2 名，主要系 2020 年 9 月 30 日济南市政府出具《关于免去殷光伟职务的通知》（济政任[2020]57 号），免去殷光伟董事职务，2020 年 10 月 14 日济南市委组织部出具《关于李胜伟等同志免职的通知》（济组任[2020]144 号），免去张伦董事职务，

且尚未委派新董事所致。发行人现任职工监事 2 名，2019 年 1 月 3 日《中共济南市委济南市人民政府关于济南市市级机构改革的实施意见》将市属国有企业监事会职责划入济南市审计局，不再设立市属国有企业监事会，故济南市国资委原委派至发行人履行的 3 位监事因市级机构改革原因，已停止出席发行人各级会议及履行签字义务，由职工监事履行监事义务。以上董事、监事缺位系政府对于国资监管政策所致，预计不会对发行人公司治理及本期债券造成重大不利影响。发行人高级管理人员按照《公司章程》正常履职。

（四）报告期内发行人是否存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

十一、发行人关联交易情况

（一）关联方及关联关系

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

1、发行人股东及实际控制人

发行人的唯一股东及实际控制人为济南市人民政府国有资产监督管理委员会。

股东名称	出资额（亿元）	持股比例（%）
济南市人民政府国有资产监督管理委员会	235.00	100.00
合计	235.00	100.00

2、发行人的并表子公司

发行人的并表子公司情况请见“第五节 发行人基本情况”之“五、对其他企业的重要权益投资情况之（一）发行人并表子公司情况”。

3、发行人的合营企业和联营企业

发行人的合营企业和联营企业情况请见“第五节 发行人基本情况”之“五、

对其他企业的重要权益投资情况之（二）重要的合营企业或联营企业”。

4、其他关联方（截至 2020 年末）

关联方名称	与发行人关系
济南泉孚置业有限公司	参股公司
济南华置房地产开发有限公司	参股公司
济南华泉房地产开发有限公司	参股公司

（二）关联交易情况（2020 年度）

关联方拆借资金——拆出：

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末		2020 年初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	济南泉孚置业有限公司	30,974.43	-	-	-
其他应收款	济南华泉房地产开发有限公司	3,762.53	-	3,762.53	-
其他应收款	济南华置房地产开发有限公司	-	-	12,633.27	-
小计	-	34,736.96	-	16,395.80	-

关联方拆借资金——拆入：

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2020 年初账面余额
其他应付款	济南华置房地产开发有限公司	5,000.00	-
小计	-	5,000.00	-

（三）关联交易决策权限、决策程序、定价机制

发行人作为国有大型企业，为规范关联交易，采取了合理、有效的管理办法，就关联交易决策权限、决策程序和定价机制做了严格要求。在关联交易管理实务中，严格履行了“发起部室经办-会计审查-主管会计审查-部室负责人-财务部负责人-分管领导-总会计师-总经理-董事长”的审批程序，严格把关各项关联交易、担保事项。

在关联交易的定价政策方面，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。

十二、债券存续期内信息披露安排

基于本期债券的公开发行方式，发行人主要就债券存续期内定期信息披露、重大事项信息披露两个方面做了详细安排，具体如下：

（一）存续期内定期信息披露安排

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求定期披露信息：

1、（半）年度报告

（1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；

（2）每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的财务报表，以及本年度的半年度报告。

上述信息的披露时间应不晚于公司在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。

2、本金兑付和付息

本期债券存续期间，发行人将在付息日或本金兑付日前 5 个工作日，通过上海证券交易所网站向投资者披露本金兑付和付息事项。

（二）存续期内重大事项信息披露安排

在本期债券存续期间，发行人将向市场披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

（1）发行人股权结构、经营方针、经营范围或者生产经营状况等发生重大变化；

（2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（4）发行人放弃债权、财产超过上年末净资产的 10%或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（8）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散、提出债务重组方案、申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；

（9）发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

（10）发行人涉嫌犯罪被依法立案调查，或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或存在重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（11）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或者发生变更；

（12）发行人发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致不符合债券上市/挂牌条件的重大变化；

（13）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（14）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（15）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项（如发行人拟变更募集说明书的约定等）；

（16）法律、法规、规则要求的其他事项。

此外，发行人将严格按照《上海证券交易所公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》要求，包括但不限于上述 16 条重大事项，及时披露重大事项临时公告。

本期债券存续期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，发行人将及时向上交所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

（三）投资者关系管理制度安排

公司投资者关系管理工作联系方式如下：

联系人：董建广

联系地址：济南市历下区经十东路 10567 号成城大厦 5 楼

联系电话：0531-67989535

联系传真：0531-67989531

第五节 财务会计信息

本募集说明书摘要所引用的2018年、2019年、2020年以及2021年1-3月财务数据，除非经特别说明，均引自济南城市投资集团有限公司经审计的2018年、2019年和2020年的审计报告以及未经审计的2021年1-3月财务报表。

一、发行人近三年及一期财务报告审计情况

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年度、2019年度及2020年度财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的天健审〔2019〕4-167号审计报告、天健审〔2020〕4-29号审计报告和天健审〔2021〕4-31号。

发行人最近一期财务报告按照企业会计准则编制，未经审计。

二、发行人近三年及一期的财务报表

（一）重要会计政策及会计估计变更

1、公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	1,414,917,636.14	应收票据	82,509,017.92
		应收账款	1,332,408,618.22
应付票据及应付账款	9,095,927,136.74	应付票据	559,029,820.48
		应付账款	8,536,897,316.26

2、公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

3、公司自2020年1月1日起执行财政部于2019年度颁布的《企业会计准则解释第13号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

（二）发行人最近三年及一期合并及母公司财务报表

发行人近三年及一期的合并及母公司资产负债表、利润表、现金流量表如下：

发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	1,003,202.93	569,693.96	1,141,679.08	1,406,370.84
应收票据	3,894.33	3,013.35	8,408.68	8,250.90
应收账款	124,961.26	122,166.86	184,249.51	133,240.86
预付款项	25,830.40	30,568.88	134,090.64	88,289.75
其他应收款	1,648,824.66	1,622,037.90	1,633,942.37	1,397,048.38
其中：应收利息	-	-	9.81	7.95
存货	3,691,545.87	3,482,122.97	3,257,989.85	3,204,053.97
其他流动资产	129,897.88	126,309.98	150,314.35	161,602.85
流动资产合计	6,628,157.33	5,955,913.91	6,510,674.49	6,398,857.56
非流动资产：				
可供出售金融资产	349,194.81	349,194.81	329,204.15	328,768.52
持有至到期投资	1,329.80	99.80	100.00	40,000.00
长期股权投资	153,618.35	153,618.35	179,188.67	168,520.32
投资性房地产	51,569.26	51,868.99	60,551.01	36,647.15
固定资产	418,884.12	416,145.17	1,414,371.23	1,312,062.50
在建工程	5,943,510.29	5,905,758.09	6,380,914.52	5,602,752.94
无形资产	60,092.87	60,310.43	113,807.39	83,772.55
开发支出	303.84	303.84	257.61	264.43
商誉	15,040.76	15,040.76	15,040.76	15,040.76
长期待摊费用	8,709.92	8,687.94	47,444.05	41,807.85
递延所得税资产	8,782.83	8,782.83	8,605.87	8,025.38
其他非流动资产	1,282,094.46	1,282,094.46	1,154,984.61	1,207,802.77
非流动资产合计	8,293,131.31	8,251,905.47	9,704,469.87	8,845,465.15
资产总计	14,921,288.65	14,207,819.38	16,215,144.36	15,244,322.72
流动负债：				
短期借款	597,547.50	779,510.43	893,894.91	549,382.55
应付票据	7,868.00	9,974.64	104,724.31	55,902.98
应付账款	630,414.32	592,634.90	948,938.76	853,689.73
预收款项	1,270,789.38	1,128,330.32	1,871,415.83	2,397,675.59
应付职工薪酬	6,013.23	15,406.53	40,286.01	31,115.00
应交税费	14,195.21	17,179.96	22,448.16	13,103.37
其他应付款	1,347,153.50	1,314,523.69	2,003,545.44	2,053,837.36
一年内到期的非	489,334.06	628,361.45	926,658.81	551,048.49

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债				
流动负债合计	4,363,315.20	4,485,921.92	6,811,912.23	6,505,755.07
非流动负债：				
长期借款	2,990,733.33	4,120,604.00	4,232,730.79	3,946,226.49
应付债券	1,846,622.91	1,291,992.91	31,866.66	113,782.98
长期应付款	1,707,844.61	301,207.44	519,104.59	462,773.67
递延收益	450,931.35	465,914.13	470,149.97	369,728.84
递延所得税负债	5,000.16	5,000.16	6,820.18	7,086.27
非流动负债合计	7,001,132.35	6,184,718.63	5,260,672.19	4,899,598.25
负债合计	11,364,447.55	10,670,640.56	12,072,584.42	11,405,353.32
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	2,350,000.00	2,350,000.00	2,350,000.00	2,350,000.00
资本公积	535,057.43	535,057.43	1,520,150.36	1,329,658.29
其他综合收益	14,979.11	14,979.11	20,460.54	21,258.82
专项储备	-	-	718.60	625.75
未分配利润	643,450.87	623,419.96	167,168.86	27,508.98
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,543,487.41	3,523,456.49	4,058,498.35	3,729,051.84
少数股东权益	13,353.68	13,722.33	84,061.59	109,917.56
所有者权益（或股东权益）合计	3,556,841.09	3,537,178.82	4,142,559.94	3,838,969.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,921,288.65	14,207,819.38	16,215,144.36	15,244,322.72

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	155,783.30	1,872,208.39	2,426,333.52	1,546,971.58
其中：营业收入	155,783.30	1,872,208.39	2,426,333.52	1,546,971.58
二、营业成本	127,565.75	1,539,230.46	2,170,897.29	1,320,995.42
税金及附加	3,902.93	12,425.14	17,854.85	11,730.50
销售费用	4,184.14	31,843.78	45,161.99	35,706.63
管理费用	12,103.42	87,569.54	118,955.18	95,403.81
研发费用	-	140.61	625.36	121.22
财务费用	1,698.06	24,118.87	13,749.69	29,478.34
加：其他收益	14,982.77	52,756.12	79,592.76	66,342.63
投资收益（损失以	-330.94	15,496.13	26,863.39	17,659.93

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
“—”号填列)				
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-770.00	-96,860.35	128.36	-7,383.46
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-85.06	212.60	0.14
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	20,210.84	148,186.83	165,886.26	130,154.91
加：营业外收入	353.38	5,155.51	5,283.91	3,697.23
减：营业外支出	91.29	8,700.72	4,302.60	1,881.08
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	20,472.92	144,641.62	166,867.57	131,971.05
减：所得税费用	810.65	15,971.50	18,453.14	11,183.73
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	19,662.27	128,670.12	148,414.43	120,787.33
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	19,662.27	128,670.12	148,414.43	120,787.33
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）	20,030.91	131,757.33	151,851.69	120,130.50
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-368.64	-3,087.21	-3,437.26	656.83

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	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	400,860.74	1,690,371.84	2,359,334.07	2,948,984.20
收到的税费返还	922.15	5,146.36	970.21	258.69
收到其他与经营活动有关的现金	30,136.52	195,138.59	217,776.84	390,177.02
经营活动现金流入小计	431,919.41	1,890,656.80	2,578,081.12	3,339,419.91
购买商品、接受劳务支付的现金	379,226.99	2,101,921.44	2,573,493.26	4,807,769.58
支付给职工及为职工	28,697.38	162,086.04	192,640.59	156,649.75

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付的现金				
支付的各项税费	21,562.88	61,112.60	81,309.84	66,567.67
支付其他与经营活动有关的现金	79,367.51	349,583.20	476,960.76	222,745.85
经营活动现金流出小计	508,854.75	2,674,703.29	3,324,404.45	5,253,732.85
经营活动产生的现金流量净额	-76,935.34	-784,046.49	-746,323.33	-1,914,312.94
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,100.17	89,309.30	93,864.49	219,285.23
取得投资收益收到的现金	21.75	16,404.97	24,369.77	23,014.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	113.43	786.28	796.95	2,092.37
收到其他与投资活动有关的现金	3,869.15	43,098.49	9,628.52	25,223.98
投资活动现金流入小计	6,104.50	149,599.03	128,659.72	269,615.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,261.74	500,965.83	278,868.38	444,278.10
投资支付的现金	-	37,845.23	103,457.74	203,382.58
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,202.69	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	901.69	404,679.55	62,207.52	145,200.66
投资活动现金流出小计	26,163.43	944,693.30	444,533.64	792,861.35
投资活动产生的现金流量净额	-20,058.94	-795,094.27	-315,873.92	-523,245.55
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	31,996.08	23,284.45	774,812.56
取得借款收到的现金	515,300.00	3,037,124.33	3,724,117.90	1,684,199.02
发行债券收到的现金	560,000.00	1,291,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	185,259.55	114,800.49	17,111.26
筹资活动现金流入小计	1,075,300.00	4,545,379.95	3,862,202.85	2,476,122.84

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
偿还债务支付的现金	452,436.45	3,170,788.80	2,702,133.91	769,178.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	92,389.75	298,179.26	296,944.58	237,932.42
支付其他与筹资活动有关的现金	-	22,361.43	49,577.35	14,340.82
筹资活动现金流出小计	544,826.20	3,491,329.49	3,048,655.84	1,021,451.86
筹资活动产生的现金流量净额	530,473.80	1,054,050.46	813,547.01	1,454,670.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	29.44	-0.05	-443.54	242.24
五、现金及现金等价物净增加额	433,508.96	-525,090.35	-249,093.79	-982,645.27
加：期初现金及现金等价物余额	562,160.20	1,087,250.55	1,336,344.33	2,318,989.60
六、期末现金及现金等价物余额	995,669.16	562,160.20	1,087,250.55	1,336,344.33

发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年度	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	546,770.17	259,321.82	43,393.08	43,723.05
其他应收款	5,136,080.18	4,858,683.19	3,404,185.54	2,986,119.43
其他流动资产	111.51	111.51	111.51	35.97
流动资产合计	5,682,961.86	5,118,116.52	3,447,690.14	3,029,878.46
非流动资产：				
长期股权投资	2,978,022.58	2,958,822.58	3,458,342.35	3,459,800.02
固定资产	6,643.09	6,732.38	81.65	21.43
在建工程	648.21	47,135.87	12,341.53	-
无形资产	270.55	290.98	151.78	31.28
长期待摊费用	318.91	318.91	954.55	1,070.18
其他非流动资产	-	-	18,000.00	18,000.00
非流动资产合计	2,985,903.34	3,013,300.73	3,489,871.86	3,478,922.91
资产总计	8,668,865.21	8,131,417.25	6,937,561.99	6,508,801.37
流动负债：				
短期借款	488,500.00	624,701.00	660,900.00	285,000.00
应付账款	-	-	648.21	-
预收款项	10.98	-	-	-
应交税费	147.75	191.07	148.88	24.35
其他应付款	2,171,780.17	2,301,391.85	2,086,785.65	2,694,324.38

项目	2021 年 3 月末	2020 年度	2019 年末	2018 年末
一年内到期的非流动负债	272,621.67	21,586.60	343,220.54	17,200.00
流动负债合计	2,933,060.57	2,947,870.52	3,091,703.28	2,996,548.73
非流动负债：				
长期借款	1,073,752.61	1,076,541.02	485,354.13	155,499.80
应付债券	1,846,622.91	1,291,992.91	-	-
长期应付款	-	-	-	-
非流动负债合计	2,920,375.52	2,368,533.93	485,354.13	155,499.80
负债合计	5,853,436.09	5,316,404.45	3,577,057.41	3,152,048.53
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	2,350,000.00	2,350,000.00	2,350,000.00	2,350,000.00
资本公积	497,952.85	497,952.85	1,025,103.62	1,007,581.28
未分配利润	-32,523.73	-32,940.05	-14,599.03	-828.44
所有者权益（或股东权益）合计	2,815,429.12	2,815,012.80	3,360,504.58	3,356,752.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,668,865.21	8,131,417.25	6,937,561.99	6,508,801.37

发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	-	-	-	-
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	-	43.07	147.81	24.25
销售费用	-	-	-	-
管理费用	164.78	1,315.41	1,783.30	634.80
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-582.41	-1,361.86	36.13	-367.33
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-2,600.00	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	417.63	-2,596.61	-1,967.24	-291.72
加：营业外收入	-	-	0.06	-
减：营业外支出	1.31	49.20	14.50	100.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	416.32	-2,645.81	-1,981.68	-391.72

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
填列)				
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	416.32	-2,645.81	-1,981.68	-391.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	416.32	-2,645.81	-1,981.68	-391.72
（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	-	-	-	-
六、综合收益总额	416.32	-2,645.81	-1,981.68	-391.72

发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
收到其他与经营活动有关的现金	1,326,011.40	1,125,819.42	514,633.57	1,709,503.38
经营活动现金流入小计	1,326,011.40	1,125,819.42	514,633.57	1,709,503.38
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	-	-	58.32	-
支付的各项税费	43.26	-	24.46	-
支付其他与经营活动有关的现金	1,326,573.85	971,098.21	515,595.76	1,229,618.31
经营活动现金流出小计	1,326,617.11	971,098.21	515,678.55	1,229,618.31
经营活动产生的现金流量净额	-605.71	154,721.21	-1,044.97	479,885.08
二、投资活动产生的现金流量：				
收到其他与投资活动有关的现金	2,343.64	231,193.59	-	-

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动现金流入小计	2,343.64	231,193.59	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11.40	41,406.45	11,899.48	18,022.93
投资支付的现金	-	10,900.00	1,020.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	102,218.74
支付其他与投资活动有关的现金	433,764.72	1,743,133.63	950,310.68	831,795.07
投资活动现金流出小计	433,776.12	1,795,440.08	963,230.15	952,036.73
投资活动产生的现金流量净额	-431,432.48	-1,564,246.49	-963,230.15	-952,036.73
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	20,000.00	-
取得借款收到的现金	1,045,180.00	3,656,675.00	2,856,230.00	484,999.80
收到其他与筹资活动有关的现金	397,000.00	232,401.11	-	-
筹资活动现金流入小计	1,442,180.00	3,889,076.11	2,876,230.00	484,999.80
偿还债务支付的现金	678,796.39	2,132,347.06	1,824,455.13	27,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,897.06	111,275.03	87,829.71	10,549.51
支付其他与筹资活动有关的现金	-	20,000.00	-	-
筹资活动现金流出小计	722,693.45	2,263,622.09	1,912,284.84	37,849.51
筹资活动产生的现金流量净额	719,486.55	1,625,454.02	963,945.16	447,150.29
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	287,448.36	215,928.74	-329.97	-25,001.37

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
加：期初现金及现金等价物余额	259,321.82	43,393.08	43,723.05	68,724.42
六、期末现金及现金等价物余额	546,770.17	259,321.82	43,393.08	43,723.05

三、近三年及一期合并报表范围的变化

截至2021年3月31日，发行人纳入合并报表范围的二级子公司共计18家，与2020年末相比无变动。

截至2020年末，发行人纳入合并报表的二级子公司共计18家，数量与2019年末相比减少7家，主要为合并报表范围减少8家企业为济南热力集团有限公司、济南热电有限公司、济南能源建设发展集团有限公司、山东济华燃气有限公司、济南港华燃气有限公司、济南外热入济供热有限公司、济南龙力热电开发有限公司、济南济商资产运营有限公司，合并范围增加1家企业为济南国际医学中心产业发展有限公司。2020年末，公司合并范围详见募集说明书第五节“五、对其他企业的重要权益投资情况”。

截至2019年末，发行人纳入合并报表范围的二级子公司共计25家，数量与2018年末相比无变化，主要为合并报表范围减少1家企业为济南城市静态交通管理运营有限公司，合并范围增加1家企业为济南城投停车运营管理有限公司。

截至2018年末，发行人纳入合并报表的二级子公司共计25家，数量与2017年末相比增加2家，主要为合并报表范围增加山东乐耕城市建设开发有限公司、济南城投民间资本管理有限公司。

四、发行人近三年及一期的主要财务指标

项目	2021 年 3 月 31 日 /2021 年 1-3 月	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
总资产（万元）	14,921,288.65	14,207,819.38	16,215,144.36	15,244,322.72
总负债（万元）	11,364,447.55	10,670,640.56	12,072,584.42	11,405,353.32
全部债务（万元）	5,932,105.80	6,830,443.43	6,189,875.49	5,216,343.49
所有者权益（万元）	3,556,841.09	3,537,178.82	4,142,559.94	3,838,969.40
营业总收入（万元）	155,783.30	1,872,208.39	2,426,333.52	1,546,971.58

项目	2021 年 3 月 31 日 /2021 年 1-3 月	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
利润总额（万元）	20,472.92	144,641.62	166,867.57	131,971.05
净利润（万元）	19,662.27	128,670.12	148,414.43	120,787.33
扣除非经常性损益后净利润（万元）	/	207,862.06	137,755.86	105,780.74
归属于母公司所有者的净利润（万元）	20,030.91	131,757.33	151,851.69	120,130.50
经营活动产生现金流量净额（万元）	-76,935.34	-784,046.49	-746,323.33	-1,914,312.94
投资活动产生现金流量净额（万元）	-20,058.94	-795,094.27	-315,873.92	-523,245.55
筹资活动产生现金流量净额（万元）	530,473.80	1,054,050.46	813,547.01	1,454,670.98
流动比率（倍）	1.52	1.33	0.96	0.98
速动比率（倍）	0.67	0.55	0.48	0.49
资产负债率（%）	76.16	75.10	74.45	74.82
债务资本比率（%）	62.52	65.88	59.91	57.61
营业毛利率（%）	18.11	17.79	10.53	14.61
平均总资产回报率（%）	/	0.85	0.94	0.87
加权平均净资产收益率（%）	/	3.35	3.72	3.58
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	/	5.41	3.45	3.13
EBITDA（万元）	/	304,042.80	316,225.32	262,895.42
EBITDA 全部债务比（倍）	/	0.04	0.05	0.05
EBITDA 利息倍数（倍）	/	1.19	1.64	1.41
应收账款周转率（次/年）	1.26	12.22	15.28	8.47
存货周转率（次/年）	0.04	0.46	0.67	0.49
应收账款（万元）	124,961.26	122,166.86	184,249.51	133,240.86
其他应收款（不含应收利息）（万元）	1,648,824.66	1,622,037.90	1,633,932.56	1,397,040.43
对外担保（万元）	1,648,092.00	1,636,824.25	1,414,850.00	375,050.00
资产抵押、质押或其他受限金额（万元）	885,669.36	879,779.10	537,672.77	400,875.26

注：各指标的具体计算公式如下：

1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券

+一年内到期的非流动负债+短期应付债券；

2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=（流动资产－存货）/流动负债；

4、资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

5、贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

6、利息偿付率（%）=实际利息支出/应付利息支出×100%；

7、平均总资产回报率（%）=净利润/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

8、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

9、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；

10、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

11、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

12、存货周转率=营业成本/平均存货；

13、2021年1-3月相关指标未年化。

第六节 募集资金运用

一、本期发行公司债券募集资金额

根据公司章程的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司2020年4月3日召开的董事会审议通过，并于2020年7月3日提请股东审议通过，已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]2061号）。

本期债券发行总额不超过20亿元（含20亿元）。

二、募集资金运用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。

（一）偿还有息债务

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息债务的具体金额或具体明细。

发行人拟偿还的有息债务明细如下：

单位：万元

机构名称	借款主体	到期日（还本付息日）	借款余额	拟偿还金额
中国外贸金租	济南城市建设投资集团有限公司	2021.5.27	15,500.00	1,500.00
浙商银行	济南城市投资集团有限公司	2021.5.31	199,300.00	198,500.00
合计	-	-	214,800.00	200,000.00

发行人承诺，本期债券募集资金拟偿还的有息债务不涉及地方政府隐性债务。

因本期债券的操作进程和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕，募集资金到账后，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，由股东授权董事会对具体偿还计划进行调整。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

（二）是否涉及新增地方政府隐性债务的说明

发行人主营业务包括市政重点项目的投资建设、土地开发整理、供水、供气和供热等。其中，土地开发整理、供水、供气、供热是发行人主要的收入来源。发行人不存在违反《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）文件新增地方政府债务的行为。

发行人本次发行公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务，不用于偿还地方政府债务或者投向公益性项目，不新增地方政府债务。

发行人已作出书面承诺如下：

1、发行人承诺将严格按照本次债券《募集说明书》约定的募集资金用途使用募集资金，不挪作他用。

2、发行人承诺本次发行的公司债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务。本次债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算。

3、发行人承诺本次债券募集资金不用于偿还地方政府债务，不用于不产生经营性收入的公益性项目。

4、发行人承诺募集资金用途不用于地方政府融资平台，并且已建立切实有效的募集资金监管和隔离机制，以保证本次募集资金用途严格遵循《募集说明书》披露，不用于偿还地方政府债务，不转借他人。

5、发行人承诺募集资金除用于本次债券《募集说明书》约定的用途外，将不直接或间接用于小额贷款业务、委托贷款及周转金业务、担保业务、房地产业务。

本次债券本息偿还资金主要来源于发行人经营性收入或其他融资渠道取得的资金，不存在以地方政府财政资金作为本次债券还款来源的情形，不属于存量

的政府债务、政府担保债务和政府救助债务，亦不会新增政府债务、政府担保债务和政府救助债务。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

根据公司股东授权，董事会同意本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于补充流动资金和偿还债务的具体金额，调整金额在募集资金总额 30%以下的，应由发行人董事会审议通过，并在审议通过后及时进行临时信息披露；调整金额在募集资金总额 30%以上（含 30%），或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应由发行人董事会审议通过，并召开债券持有人会议，在债券持有人会议审议通过后及时进行信息披露。

五、募集资金专项账户的管理安排

为确保公司募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，保障债券持有人的合法权利，发行人、受托管理人与监管银行将签署《账户及资金三方监管协议》，约定发行人在银行开立募集资金专项账户，委托银行作为监管银行对募集资金专户进行管理。

六、短期偿债及募集资金使用的相关安排

（一）未来业务资金投入及回款情况

未来一年公司土地开发整理业务及重点项目建设业务预计需投入金额近305亿元。由于公司该类业务特点，即政府部门完成招、拍、挂手续后结算相应资金，因此回款相对具有一定波动性，未来一年该板块业务回款规模预计在400亿至500亿元之间。根据公司房地产在建及拟建项目情况，未来一年公司房地产开发及经

营预计需投入资金约88亿元。结合公司当前已完工房地产项目销售情况，未来一年预计房地产业务将实现回款57亿元左右。综合上述公司主要业务板块的投入及回款情况，预计未来一年公司各业务板块收入整体上基本能够覆盖新增项目和待投资项目的资金需求，公司经营活动净现金流可能实现由负转正。

（二）调整债务结构、优化融资工具选择

本次公司债券募集资金中80亿元用于偿还有息债务。根据公司制定的有息债务偿还明细表，拟偿还债务均为未来一年内到期的短期债务。通过上述资金安排，可以调整公司债务结构，缓解短期偿债压力。在融资工具选择方面，公司正在进一步降低相对高成本的信托融资、租赁融资所占比例，同时提高资本市场标准化债务工具的融资规模，以实现降低融资成本、提升盈利水平的目的。

（三）保障措施

截至2021年3月末公司短期借款85.25亿元，一年内到期的非流动负债58.99亿元。鉴于短期内公司部分业务板块投入及回款平衡，而部分业务板块投入及回款存在一定波动，因此公司短期偿债资金主要来源渠道为自有货币资金和外部持续融资，出现突发情况时也可以通过流动性强的资产变现，为本次债券本息及时偿付提供保障。截至2021年3月末，货币资金为100.32亿元，扣除受限部分的货币资金余额为99.57亿元，货币资金相对充裕。同时公司资信状况良好，融资渠道畅通。截至2021年3月末，公司共获得各金融机构人民币授信额度为1,019.52亿元，尚未使用额度为621.93亿元。公司不含存货及货币资金的流动资产账面价值为193.34亿元，必要时可通过流动资产变现缓解短期债务压力。

综上所述，公司为济南市重要的城市建设类企业，所从事的土地开发整理、项目建设、供水等业务规模大，资金需求量和现金流亦较大，通过发行中长期限公司债券可优化公司债务结构，缓解短期债务压力，本次申请发行100亿元公司债券较为合理。

七、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人短期偿债能力的影响

以2020年3月31日发行人财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募

集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的流动比率将由发行前的1.09上升至发行后的1.28，流动比率的上升显示出流动资产对于流动负债的覆盖能力进一步得到增强，短期偿债能力进一步增强。

（二）对发行人负债结构的影响

以2020年3月31日发行人财务数据为基准，本次债券发行完成并根据上述募集资金运用计划予以执行后，80亿元用于偿还有息债务，20亿元用于补充营运资金，发行人合并口径下资产负债率将上升0.29%。合并口径下流动负债占总负债的比例由本次债券发行前的49.69%下降至42.75%。因此本次债券发行后，长期债务比重将增加，债务结构将得到一定优化。

（三）对发行人盈利水平的影响

考虑到发行人获得联合资信评估股份有限公司主体信用AAA评级，参考目前二级市场上交易以及近期发行的可比债券，预计本次债券发行时，利率水平较低。因此本次债券的发行有利于节约发行人财务成本，提高发行人整体盈利水平。

八、发行人前次公司债券募集资金核查

截至本募集说明书摘要签署日，济南城市投资集团有限公司前次公司债券发行情况如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	发行总额	债券余额	起息日期	债券期限	票面利率	发行主体
20 济城 G1	30	30	2020-9-24	5	4.24	济南城投
21 济城 G1	30	30	2021-1-19	5	4.10	济南城投
21 济城 G2	20	20	2021-3-16	5	4.14	济南城投

2020 年 9 月 1 日，中国证监会核发《关于同意济南城市投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2020]2061 号），发行人成功注册 100 亿元公募公司债券。发行人于 2020 年 9 月 24 日发行济南城市投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）（债券简称：20 济城 G1、债券代码：175188.SH），发行规模为 30 亿元、发行期限为 5 年，募集资金用于偿还公司债务和补充营运资金，实际使用情况与募集说明书约定一致。发行人于 2021 年 1 月 19 日发行济南城市投资集团有限公司 2021

年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）（债券简称：21 济城 G1、债券代码：175657.SH），发行规模为 30 亿元、发行期限为 5 年，募集资金用于偿还有息债务和补充营运资金，实际使用情况与募集说明书约定一致。发行人于 2021 年 3 月 16 日发行济南城市投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）（债券简称：21 济城 G2、债券代码：175841.SH），发行规模为 20 亿元、发行期限为 5 年，募集资金用于偿还有息债务，实际使用情况与募集说明书约定一致。

第七节 备查文件

除募集说明书披露资料外，发行人将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- （一）发行人近三年经审计的财务报告及最近一期财务报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）发行人律师出具的法律意见书；
- （四）信用评级机构出具的资信评级报告；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）其他。

投资者可以在本期债券存续期内工作日的上午9:30—11:30和下午2:00—4:00到下列地点查阅上述文件：

（一）发行人：济南城市投资集团有限公司

办公地址：济南市历下区经十东路10567号成城大厦5楼

联系人：董建广

电话：0531-67989535

传真：0531-67989531

（二）牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

联系地址：上海市静安区新闻路669号博华广场33层

联系人：雷磊、孟德敏、刘正雄、惠涛涛

电话：021-38032611

传真：021-50688712

（三）联席主承销商：中泰证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层

联系人：王广伟、任静、陈振

电话：010-59013951

传真：010-59013945

（本页无正文，为《济南城市投资集团有限公司2021年公开发行公司债券募集说明书摘要（面向专业投资者）（第三期）》之盖章页）



济南城市投资集团有限公司

2021 年 5 月 18 日