



济南城市建设集团有限公司

Jinan Urban Construction Group Co., Ltd

济南市历下区龙洞街道转山西路 2 号

公开发行 2022 年可续期公司债券（第一期）

（面向专业投资者）募集说明书摘要

注册金额	不超过人民币 120 亿元
本期发行金额	不超过人民币 30 亿元
增信情况	无
发行人	济南城市建设集团有限公司
主体信用等级	AAA
债券信用等级	AAA
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

联席主承销商



（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼） （住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层）

签署日期：二〇二二年三月二十九日

声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，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的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

(一) 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应收账款余额分别为 1,054,698.24 万元、1,545,765.45 万元、2,122,321.97 万元和 2,295,610.87 万元，占流动资产的比例分别为 10.60%、14.19%、16.72%和 14.46%。发行人应收账款余额总体呈现增长的趋势，发行人面临应收账款增长过快的风险。随着发行人生产经营规模不断扩大，应收账款增长迅速，较大规模的应收账款占用公司较多营运资金，可能增加发行人资产管理的难度，若款项不能及时回收，将会影响发行人的资金周转和运营，对盈利水平造成冲击，并存在发生资产减值的风险。

(二) 截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保金额为 455,993.00 万元，主要包括对济南城市建设投资集团有限公司 299,393.00 万元、对济南城市投资集团有限公司 150,000.00 万元和对济南城市静态交通管理运营集团有限公司 6,600.00 万元等。被担保单位全部为国有企业，目前经营正常，但若未来被担保单位经营状况出现恶化，无法全额归还债务，发行人将承担连带偿还责任。

(三) 发行人属于城市基础设施建设类企业，项目建设所需的资金部分来源于银行等金融机构的借款。近几年由于发行人投资项目及规模有较大增长，发行人的债务规模也不断扩大。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 64.83%、69.29%、71.45%和 74.33%。截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务总额为 16,675,252.52 万元。虽然发行人偿债能力、声誉和信用记录均良好，并同时与多家商业银行保持着良好的合作关系，但随着发行人城市基础设施建设项目的增多，发行人未来的资金支出需求仍然较大，如果未来发行人利润、现金流量及融资环境发生不利变化，可能影响资金周转，从而导致偿债风险。

(四) 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -201,599.20 万元、-848,587.35 万元、-1,147,770.87 万元及 -412,332.46 万元，2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人经营性现金流呈现净流出态势，发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负可能会对本期公司债券的偿付产生影响。

(五) 发行人是在济南市国有资产监督管理委员会同一控制下的 11 家子公司新设

合并而成立的，成立时间为 2017 年 6 月 2 日，截至本募集说明书出具之日，发行人成立已满三年。发行人 2016-2017 年财务报表由中天运会计师事务所根据上述合并事项模拟合并而成，虽然上述事项不属于《上市公司重大资产重组管理办法》/“第二条”、“第十五条”中列示的重大资产重组，但是仍提请投资者关注。

（六）报告期内，发行人未发生重大资产重组。

（七）报告期内，发行人不存在重大不良信用记录、行政处罚或重大未决诉讼事项、仲裁事项等情形。

二、与本次债券相关的重大事项

（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）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

（三）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。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《债券持有人会议规则》并受之约束。

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

（五）本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能

将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。若发行人经营不善而破产清算，则本期债券持有人对公司抵、质押资产的求偿权劣后于公司的抵、质押债权。

（六）本期债券设置了投资者保护条款，并制定了《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》，具体事项请见“第十节 投资者保护机制”、“第十一节 债券受托管理人”。

（七）本期债券为永续期公司债券，发行人存在续期选择权、递延支付利息权和赎回选择权。本期债券基础期限为3年，在约定的基础期限期末及每一个周期末，发行人有权行使续期选择权，按约定的基础期限延长1个周期；发行人不行使续期选择权则全额到期兑付。本期债券附设发行人延期支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。若发行人选择行使相关权利，导致本期债券本息支付时间不确定或者提前赎回债券，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
目 录	5
释 义	6
第一节 风险提示及说明	8
第二节 发行条款	19
第三节 募集资金运用	26
第四节 发行人基本情况	32
第五节 发行人主要财务情况	121
第六节 增信情况	201
第七节 税项	202
第八节 信息披露安排	203
第九节 投资者保护机制	206
第十节 债券受托管理人	207
第十一节 发行有关机构	220
第十二节 备查文件	223

释 义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、本公司、发行人、济南城建	指	济南城市建设集团有限公司
控股股东	指	济南市国有资产监督管理委员会
实际控制人	指	济南市国有资产监督管理委员会
本次债券	指	经发行人2020年8月11日召开的董事会会议审议通过，于2020年8月25日经股东决议通过发行不超过人民币120亿元（含人民币120亿元）的可续期公司债券，即“济南城市建设集团有限公司公开发行2022年可续期公司债券”
本期发行	指	发行人本期发行的总额不超过30亿元的“济南城市建设集团有限公司公开发行2022年公司债券（第一期）”
债券受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
簿记管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
牵头主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	国开证券股份有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中证协	指	中国证券业协会
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	原中国银行业监督管理委员会
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《济南城市建设集团有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人为本期债券制定的《济南城市建设集团有限公司公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
认购人、投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的主体
律师、发行人律师	指	众成清泰律师事务所
天健会计师事务所	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中天运会计师事务所	指	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司章程》	指	《济南城市建设集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《济南城市建设集团有限公司公开发行2022年永续期公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《济南城市建设集团有限公司公开发行2022年永续期公司债券（第一期）募集说明书摘要》
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元
近三年及一期	指	2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月
近三年及一期末	指	2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末
滨河集团	指	济南滨河新区建设投资集团有限公司
西城集团	指	济南西城投资开发集团有限公司
小清河公司	指	济南市小清河开发建设投资有限公司

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、企业存货周转率及总资产周转率较低的风险

发行人所处行业主要为城市基础设施建设行业，其行业特点是项目投资金额较大、建设周期较长、资金回收期也较长。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人总资产周转率分别为 0.12、0.13、0.12 和 0.08，应收账款周转率分别为 2.36、2.15、1.61 和 1.04，存货周转率分别为 0.35、0.37、0.34 和 0.24，总资产周转率和存货周转率偏低，发行人存在资产周转能力较差导致的流动性风险。

2、应收账款无法回收的风险

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应收账款账面价值分别为 1,054,698.24 万元、1,545,765.45 万元、2,122,321.97 万元和 2,295,610.87 万元，占流动资产的比例分别为 10.60%、14.19%、16.72%和 14.46%。发行人应收账款余额总体呈现增长的趋势，发行人面临应收账款增长过快的风险。随着发行人生产经营规模不断扩大，应收账款增长迅速，较大规模的应收账款占用公司较多营运资金，可能增加发行人资产管理的难度，若款项不能及时回收，将会影响发行人的资金周转和运营，对盈利水平造成冲击，并存在发生资产减值的风险。

3、存货跌价风险

发行人作为建筑施工企业，其存货主要包括原材料、自制半成品及在产品 and 库存商品，原材料主要是砂石料、钢材、沥青等工程材料，自制半成品及在产品为尚未完工的项目，库存商品为已完工但未验收的项目工程。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 6,456,684.71 万元、6,727,721.59 万元、8,028,575.49 万元及 8,647,627.92 万元，占当期末流动资产的比重分别为 64.88%、61.74%、63.23%和 54.48%，占比规模较大。发行人存货账面价值呈现逐年增加的趋势，占当期末流动资产的比重也逐年上升。发行

人存货规模较大，受原材料市场影响较大，存在一定的存货跌价风险。

4、盈利能力波动较大的风险

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人分别实现主营业务收入 2,294,482.68 万元、2,752,384.22 万元、2,941,847.10 万元和 2,294,206.62 万元，分别实现营业毛利润 367,996.97 万元、361,418.26 万元、413,926.39 万元和 310,791.88 万元。公司主营业务收入及营业毛利润呈一定的波动趋势。公司主营业务收入主要为工程施工和土地熟化收入，公司根据具体中标项目和济南市城市整体规划开展工程施工和土地整理业务，不同年份可能会发生较大幅度波动，导致主营业务出现大幅波动，进而影响公司盈利能力的稳定性。由于主营业务板块工程项目和土地整理面积存在的不确定性，公司盈利能力存在波动较大的风险。

5、对外担保规模较大的风险

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保金额为 455,993.00 万元。被担保单位均为国有企业，目前经营正常，但若未来被担保单位经营状况出现恶化，无法全额归还债务，发行人将承担连带偿还责任。

6、有息债务规模较大的风险

发行人属于城市基础设施建设类企业，项目建设所需的资金部分来源于银行等金融机构的借款。近几年由于发行人投资项目及规模有较大增长，发行人的债务规模也不断扩大。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 64.83%、69.29%、71.45%和 74.33%。截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务总额为 16,675,252.52 万元。虽然发行人偿债能力、声誉和信用记录均良好，并同时与多家商业银行保持着良好的合作关系，但随着发行人城市基础设施建设项目的增多，发行人未来的资金支出需求仍然较大，如果未来发行人利润、现金流量及融资环境发生不利变化，可能影响资金周转，从而导致偿债风险。

7、短期偿债压力较大的风险

近年来，发行人债务规模呈现上涨趋势，有息债务逐年增加。截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务总额 16,675,252.52 万元，其中短期借款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债合计 2,081,498.01 万元，占有息债务总额的 12.48%。发行人面临短期偿债压力风险。

8、经营活动现金流量净额持续为负的风险

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-201,599.20 万元、-848,587.35 万元、-1,147,770.87 万元和 3,552,560.76 万元，2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人经营性现金流呈现净流出态势，发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负可能会对本期公司债券的偿付产生影响。

9、未来资本性支出较大的风险

发行人在建的西客站片区安置三区、西客站片区市政道路和小清河综合治理工程等项目总投资较大，发行人存在一定的资金压力。为满足项目建设的资金需求，发行人将积极拓宽融资渠道，通过新增利润、银行借款、资本市场直接融资等多种方式解决资金来源问题。但因发行人的融资能力取决于未来公司的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场变化状况等多方面因素，若发行人的融资要求不能被满足或融资成本大幅提高，将对发行人发展战略的实现和经营业绩产生一定的不利影响。

10、资产中存在划拨地的风险

截至 2021 年 9 月末，以划拨方式注入发行人的土地资产有 3,666,600.40 万元，为 2010 年由济南市人民政府及济南市国土资源局根据济政土字【2010】164 号及济国土资函【2010】454 号划转至滨河集团的子公司小清河开发建设投资有限公司，2017 年组建城市建设集团时，发行人股东济南市人民政府国有资产监督管理委员会以滨河集团归属于母公司的净资产出资，土地划转至发行人实收资本科目下。发行人不存在《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预【2012】463 号）颁布后以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题，符合国发【2010】19 号、财预【2017】50 号相关规定，但发行人仍面临资产中有划拨地的风险。

（二）经营风险

1、宏观经济调控的影响

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

2、行业激烈竞争风险

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

3、市场集中度较高的风险

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

4、原材料价格波动风险

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

5、土地价格波动的风险

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

6、房地产市场政策变化风险

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

同时，加强了限购政策：济南市户籍家庭已拥有一套住房或有住房贷款记录的，申请住房贷款均视为第二套住房贷款，首付比例提高至 60%。其中商业按揭贷款最长年限缩短至 25 年，公积金贷款利率执行基准利率的 1.10 倍。暂停向使用过 2 次及以上住房公积金贷款的家庭发放公积金贷款。取消凭缴纳住宅维修资金证明提取住房公积金政策。非济南市户籍家庭购买住房贷款首付比例提高至 60%，商业按揭贷款最长年限缩短至 25 年。（济南市全日制大学本科（含本科）以上学历的购房者，与用人单位签定正式用工合同，且连续缴纳社保满半年以上，可享有本地常住户口居民同等购房政策）。房地产政策的调整将一定程度上影响当地区域内土地成交情况，进而影响发行人收入状况。

7、安全生产的风险

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

8、合同履约风险

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

9、招投标风险

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

10、突发事件引发的经营风险

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

11、工程施工板块原材料价格波动风险

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人工程施工收入分别为 1,580,093.68 万元、1,747,069.04 万元、1,666,261.41 万元和 1,371,204.62 万元，分别占发行人主营业务收入总额的 68.86%、63.47%、56.64%和 59.77%，是发行人主要收入来源之一。同期，该板块毛利率分别为 8.10%、8.80%、10.52%和 13.61%，呈现波动趋势。发行人工程施工板块成本主要包括钢材、水泥、沥青和砂石料等原材料的采购成本，报告期内上述原材料价格上涨较快，对发行人工程施工板块的利润形成一定挤压。后续如果原材料价格继续上涨，可能对发行人盈利能力产生进一步不利影响。

12、工程施工收入下滑风险

2018-2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人施工合同个数分别为 347 个、613 个、543 个和 539 个，施工合同总额分别为 3,649,196.81 万元、4,531,672.58 万元、3,778,033.31 万元和 5,643,215.28 万元，施工合同个数和合同总额呈波动趋势。发行人工程施工业务是发行人收入和利润的主要来源，受项目投标情况、济南市整体基础设施建设规划等影响较大。如未来发行人工程施工业务收入进一步减少，将会对发行人的偿债能力和本期债券的偿付构成一定负面影响。

（三）管理风险

1、在建工程及项目管理风险

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

2、投融资管理风险

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

3、法律风险

发行人在项目开展过程中需经过多个环节，签订诸多合同，如招投标合同、监理合同、设计合同、劳务分包合同、专业分包合同、设备租赁合同、材料采购合同、委托加工生产合同等，由于合同体系非常复杂，将给发行人带来一定的合

同风险。此外，因工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿赔偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能导致潜在诉讼风险，影响公司正常的生产经营。

4、发行人对下属公司的管理风险

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

5、公务员兼职风险

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

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

6、突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险

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

7、发行人整合风险

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

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

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

2、政府基础设施政策变化风险

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

3、环保政策风险

发行人一贯重视在项目施工中的环境保护。发行人已严格按照国内现行的环保法规和行政管理规定，在项目工地上安装了必要的环保设施，制定了相关的环保制度，以防止生产经营对周边环境的污染。发行人在建项目均根据《环境影响评价法》、《建设项目环境影响评价文件分级审批规定》等有关规定，取得各级环境保护部门的批复。但随着全民环保意识的增强，国家和地方政府可能会颁布更为严格的法律法规提高企业环保达标水平，因此发行人可能因环保法规在现有标准基础上更趋严格而导致生产成本增加。

4、产业政策变动风险

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

5、地方政府债务政策变化风险

国家严控地方政府债务。2016 年以来，国家继续推行地方政府债券的发行工作，同时为加强地方政府性债务管理，国务院办公厅下发的《国务院办公厅关

于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函【2016】88号），对地方政府性债务风险应急处置做出总体部署和系统安排。此外，财政部下发了《关于印发<地方政府性债务风险分类处置指南>的通知》（财预【2016】152号），依据不同债务类型特点，分类提出处置措施，明确地方政府偿债责任，是对政府性债务管理的进一步细化。2017年4月26日，财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会和证监会联合发布《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预【2017】50号），要求全面组织开展地方政府融资担保清理整改工作、规范政府与社会资本方的合作行为、进一步健全规范的地方政府举债融资机制等。2017年5月28日，财政部发布《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预【2017】87号），进一步规范政府购买服务管理，制止地方政府违法违规举债融资行为。

6、土地政策变化的风险

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

二、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于具体上市流通事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人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流通，且具体上市流通进程在时间上存在不确定性。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，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市流通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。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于本期债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

公司拟依靠自身的经营业绩、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本期债券的按期偿付。

本期债券为永续期公司债券，发行人存在续期选择权、递延支付利息权和

赎回选择权。本期债券基础期限为 3 年，在约定的基础期限期末及每一个周期末，发行人有权行使续期选择权，按约定的基础期限延长 1 个周期；发行人不行使续期选择权则全额到期兑付。本期债券附设发行人延期支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。若发行人选择行使相关权利，导致本期债券本息支付时间不确定或者提前赎回债券，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

（五）资信风险

公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

第二节 发行条款

一、本期发行的基本情况

（一）注册情况及注册规模

2020年8月11日，经公司董事会会议审议，审议通过了《关于融资的议案》，同意公司开展总额度不超过120亿元、基础期限不超过5年的永续期公司债券。

2020年8月25日，公司股东审议并出具了《关于同意济南城市建设集团有限公司发行120亿元永续期公司债券有关事项的批复》，同意公司发行本次公司债券，发行人本次债券采用分期发行方式，其中本期债券为第二期发行。

（二）本期债券的主要条款

1、发行主体：济南城市建设集团有限公司。

2、债券名称：济南城市建设集团有限公司公开发行2022年永续期公司债券（第一期）。

3、债券期限：本期公司债券的基础期限为3年期。在约定的基础期限期末及每一个周期末，发行人有权行使续期选择权，按约定的基础期限延长1个周期；发行人不行使续期选择权则全额到期兑付。

4、发行规模：本期面向专业投资者公开发行的永续期公司债券规模不超过人民币30亿元。

5、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率，票面利率将根据网下簿记建档结果确定，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致后确定。单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加300个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。初始基准利率为簿记建档日前250个工作日中国债券信息

网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

6、发行人续期选择权：本期债券以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前 30 个工作日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

7、递延支付利息权：本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，应在付息日前 5 个工作日披露《递延支付利息公告》。递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中继续计算利息。

8、强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向股东进行利润分配；（2）减少注册资本。

9、利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向股东进行利润分配；（2）减少注册资本。

10、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

11、发行人赎回选择权：

（1）发行人因税务政策变更进行赎回发行人由于法律法规改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发

行人有权对本期债券进行赎回。发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：1）由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；2）由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。发行人有权在法律法规及相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个工作日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个工作日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

（2）发行人因会计准则变更进行赎回根据现行企业会计准则及相关规定，发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要提供以下文件：1）由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人符合提前赎回条件；2）由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个工作日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个工作日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

12、会计处理：根据现行企业会计准则及相关规定，发行人将本期债券分类为权益工具。

13、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

14、发行价格：本期债券按面值平价发行。

15、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。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管

机构的规定进行债券的转让等操作。

16、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向相关法律法规规定的专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

17、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 4 月 13 日。

18、付息债权登记日：若发行人未行使递延支付利息权，本期债券的付息债券登记日为 2023 年至 2025 年每年的 4 月 12 日。若发行人行使递延支付利息权，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。

19、付息日期：若发行人未行使递延支付利息权，本期债券的付息日期为 2023 年至 2025 年每年的 4 月 13 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。若发行人行使递延支付利息权，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。

20、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

21、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

22、担保情况：本期债券无担保。

23、牵头主承销商：公司聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商。

24、联席主承销商：公司聘请中信建投证券股份有限公司、国开证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

25、簿记管理人：公司聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的簿记管理人。

26、债券受托管理人：公司聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

27、发行方式：本期债券采取面向专业投资者簿记建档、询价配售的方式公

开发行。具体发行方式详见发行公告。

28、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

29、转让安排：本期债券拟申请在上交所上市交易，参与本期债券认购与转让的投资者，需为满足相关法律法规规定的专业投资者。

30、发行费用概算：本期发行费用概算不超过本期债券发行总额的 1.00%，主要包括承销费用、审计师费用、律师费用、发行推介费用等。

31、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债券本金。

32、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者免税。

二、本期债券特殊发行条款

1、发行人续期选择权：本期债券以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前 30 个工作日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

2、递延支付利息权：本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，应在付息日前 5 个工作日披露《递延支付利息公告》。递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中继续计算利息。

3、发行人赎回选择权：

(1) 发行人因税务政策变更进行赎回发行人由于法律法规改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：1) 由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该

说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；2）由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。发行人有权在法律法规及相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个工作日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个工作日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

（2）发行人因会计准则变更进行赎回根据现行企业会计准则及相关规定，发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要提供以下文件：1）由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人符合提前赎回条件；2）由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个工作日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个工作日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

三、债券发行、登记托管结算及上市流通安排

（一）集中簿记建档安排

发行方式：本期债券采取面向专业投资者簿记建档、询价配售的方式公开发行。具体发行方式详见发行公告。

（二）缴款和结算安排

公告日：2022 年 4 月 7 日

询价收单日：2022 年 4 月 11 日

缴款日：2022 年 4 月 13 日

网下发行日：2022 年 4 月 12 日-4 月 13 日

（三）登记托管安排

本期债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记托管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期债券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债券进行债权管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（四）本期债券发行及上市交易安排

1、上市交易地点：上海证券交易所

2、发行公告刊登日期：2022 年 4 月 7 日

3、网下簿记建档日：2022 年 4 月 11 日

4、发行首日：2022 年 4 月 12 日

5、预计发行期限：2022 年 4 月 12 日至 2022 年 4 月 13 日

本期发行结束后，发行人将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。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经公司股东大会、董事会审议通过，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册，本期债券发行总额不超过 30 亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

结合公司财务状况及未来资金需求，经公司股东大会、董事会会议审议通过并经董事会转授权人士决定，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券本金。

结合公司财务状况及未来资金需求，经公司股东大会、董事会会议审议通过并经董事会转授权人士决定，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券本金。

本期债券拟募集资金规模不超过 30 亿元，全部用于偿还公司债券本金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期公司债券本金或回售公司债券本金等的具体金额。

本期拟偿还公司债券明细如下所示：

序号	发行主体	债券名称	发行金额（亿元）	到期时间
1	集团本部	19 济建 01	30.00	2022-04-16
合计金额			30.00	-

本期债券募集资金拟用于偿还公司债券本金，因本期债券的审批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，公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，进一步调整具体偿还公司债券本金计划。本期债券募集资金投向符合国家产业政策，符合相关规定，不用于房地产业务。

三、偿债资金来源及保障措施

（一）偿债资金来源

1、发行人主营业务收入及经营性现金流入情况较好

根据发行人目前财务状况，发行人正常的经营活动可为发行人带来较为稳定的现金流入，目前已形成了以工程施工为主，在充分发挥自身资源、技术优势的基础上多元化发展的经营模式，其主营业务板块为：工程施工、土地熟化、成品油销售、租金及物业服务、运营维护等。发行人在加大产业化经营的前提下已经积极地参与到市场经营活动中，2018-2020 年及 2021 年 1-9 月发行人实现营业收入分别为 2,313,986.89 万元、2,791,730.23 万元、2,943,879.53 万元和 2,300,194.13 万元，主营业务收入保持稳中有增的态势。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月发行人经营活动产生的现金流入分别为 3,408,439.16 万元、3,415,250.33 万元、2,773,397.37 万元和 3,140,228.30 万元，发行人的经营活动产生的现金流入量有望稳步增长，为偿还债务提供了现金流支持。

2、发行人外部融资渠道畅通

多年来发行人与多家金融机构保持着长期良好的合作关系，外部融资渠道畅通，拥有优良的信用记录。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人获得国家开发银行、中国农业银行、中国银行、建设银行和交通银行等多家金融机构授信总额 1,664.37 亿元，其中已使用授信额度 540.84 亿元，未使用授信总余额 1,123.53 亿元。未来，发行人将综合既有负债结构、投资计划、项目现金流等情况，动态调整新增负债期限结构，以降低偿债压力。加上充裕的银行授信支持，发行人具有较强的还款能力，为本期债券本息及时、全额兑付提供有力保障。

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

3、较为充足的货币资金

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人货币资金分别为 1,444,048.59 万元、1,567,467.36 万元、1,502,241.07 万元和 2,754,295.44 万元，占发行人流动资产的比例为 14.51%、14.38%、11.83%和 17.35%，发行人充足的货币资金为按时偿付本期债券提供了有力保证。

（二）偿债应急保障方案

发行人坚持稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现补充偿债资金。截至 2021 年 9 月末末，发行人货币资金为 2,754,295.44 万元、其他权益工具投资 599,907.31 万元、存货 8,647,627.92 万元。当发行人资

金不足以偿付本期债券本息时，在不违反相关法律法规的前提下，可以通过整体转让等方式将部分流动资产变现。

（三）偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

1、制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《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，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

3、制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司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、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议

采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十一节 债券受托管理人”。

5、严格履行信息披露义务

发行人及法律、行政法规和国务院证券监督管理机构规定的其他信息披露义务人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》及中国证监会、中证协及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 9 月 30 日；
 - 2、假设本期债券的募集资金净额为 30 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
 - 3、假设本期债券募集资金净额 30 亿元计入 2021 年 9 月 30 日的资产负债表；
 - 4、假设本期债券募集资金 30 亿元，全部用于偿还公司债券；
- 基于上述假设，本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	变化值
资产总计	29,678,949.37	29,678,949.37	-
负债合计	22,061,397.26	21,761,397.26	-300,000.00
资产负债率	74.33	73.32	1.01

以 2021 年 9 月 30 日发行人财务数据为基准，假设本期募集资金全部用于偿还债务，在本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人

合并财务报表的资产负债率降低 1.01%，有利于优化资产结构。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，规避利率上行风险。

五、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本期债券所募集资金，将严格按照募集说明书约定的用途使用，并不会用于弥补亏损和非生产性支出，不会转借他人。发行人本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务，募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。同时，发行人承诺募集资金不用于房地产业务。本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，需要按照《济南城市建设集团有限公司公司债券募集资金使用管理制度》严格执行，必要时须经债券持有人会议作出决议。

六、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日，发行人共发行过 10 期公司债券，前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

2019 年 3 月 7 日，发行人获得上海证券交易所上证函【2019】354 号无异议函同意非公开发行不超过 60 亿元的公司债券。

发行人已于 2019 年 4 月 15 日发行“19 济建 01”，募集资金规模 30 亿元，已全部用于偿还有息债务和补充流动资金，符合募集说明书的约定。发行人已于 2019 年 11 月 7 日发行“19 济建 02”，募集资金规模 30 亿元，已全部用于偿还有息债务和补充流动资金，符合募集说明书的约定。

2020 年 2 月 19 日，发行人获得上海证券交易所上证函【2020】267 号无异议函同意非公开发行不超过 80 亿元的公司债券。

发行人已于 2020 年 3 月 25 日发行“20 济建 01”，募集资金规模 15 亿元，已全部用于偿还有息债务，符合募集说明书的约定。发行人已于 2020 年 9 月 17 日发行“20 济建 03”，募集资金规模 30 亿元，已全部用于偿还有息债务和

补充流动资金，符合募集说明书的约定。发行人已于 2020 年 12 月 14 日发行“20 济建 04”，募集资金规模 15 亿元，已全部用于偿还有息债务和补充流动资金，符合募集说明书的约定。发行人已于 2021 年 1 月 18 日发行“21 济建 01”，募集资金规模 30 亿元，已全部用于偿还有息债务和补充流动资金，符合募集说明书的约定。

2020 年 10 月 26 日，发行人获得上海证券交易所上证函【2020】2359 号无异议函同意非公开发行不超过 100 亿元的短期公司债券。

发行人已于 2021 年 11 月 24 日发行“21 济建 D1”，募集资金规模 15 亿元，已临时用于补充流动资金，最终将用于偿还到期公司债券，符合募集说明书的约定。发行人已于 2022 年 1 月 6 日发行“22 济建 D1”，募集资金规模 5 亿元，已临时用于补充流动资金，最终将用于偿还到期公司债券，符合募集说明书的约定。

2021 年 1 月 15 日，发行人获得中国证券监督管理委员会证监许可【2021】135 号同意公开发行不超过 120 亿元的可续期公司债券。

发行人已于 2021 年 8 月 30 日发行“21 济建 Y1”，募集资金规模 30 亿元，已临时用于补充流动资金，最终将用于偿还到期公司债券，符合募集说明书的约定。

在使用每笔资金时，公司按照内部规范，履行了必要的用款程序。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	: 济南城市建设集团有限公司
英文名称	: Jinan Urban Construction Group Co., Ltd
法人代表	: 张海平
注册资本	: 人民币 4,500,000.00 万元
实缴资本	: 人民币 3,673,600.40 万元
注册日期	: 2017 年 6 月 2 日
统一社会信用代码	: 91370100MA3DRJHB1K
法定住所	: 济南市历下区龙洞街道转山西路 2 号
邮政编码	: 250131
信息披露事务负责人	: 范天云
电话	: 0531-55776085
传真	: 0531-55776082
公司类型	: 有限责任公司（国有独资）
所属行业	: 建筑业（E）
经营范围	: 城市开发、建设、投资与经营；国有资产运营与管理（以上范围未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；规划设计咨询；建筑安装工程；市政工程；园林景观工程；房地产开发经营；工程发包、分包；土地熟化与整理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人历史沿革

济南城市建设集团有限公司系根据济南市人民政府《关于印发济南市市级投融资平台整合调整方案的通知》（济政发【2017】8 号）、《关于印发整合调整市级投融资平台推进市属经营性国有资产统一监管实施方案的通知》（济政字【2017】31 号）文件规定，由济南市人民政府国有资产监督管理委员会出资组

建的有限责任公司，于 2017 年 6 月 2 日成立，取得济南市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91370100MA3DRJHB1K 的营业执照，发行人注册资本为人民币 4,500,000.00 万元。

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

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

2018 年 3 月 30 日，山东泉顺会计师事务所（普通合伙）出具了《验资报告》（鲁泉顺验审字【2018】第 003 号）。经审验，截至 2018 年 3 月 30 日，发行人已经收到济南市国资委以济南城建集团有限公司归属于母公司的净资产缴纳的实收资本 206,531.61 万元。

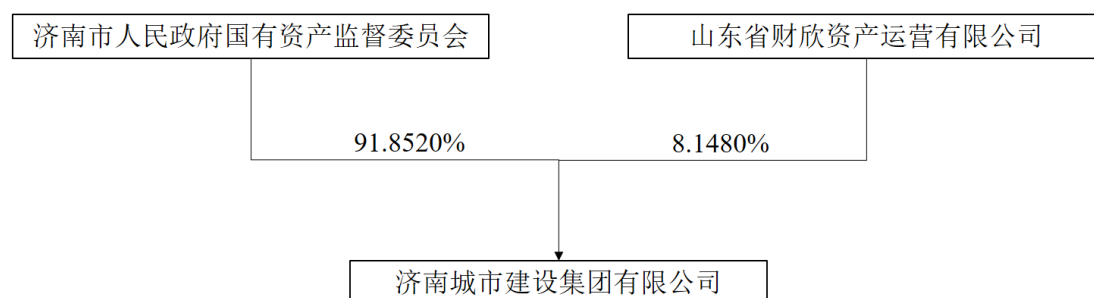
2021 年 12 月 3 日，济南市国有资产监督管理委员会将持有的 8.1480% 股份转让给山东省财欣资产运营有限公司，发行人已完成相关工商登记变更，注册资本及实缴资本不变。本次股东变更不会对发行人已经作出的董事会和监事会决议有效性造成影响。

截至本募集说明书出具之日，发行人登记的注册资本为人民币 4,500,000.00 万元，出资者累计实缴注册资本为人民币 3,673,600.40 万元，占已登记注册资本总额的 81.64%。

三、控股股东和实际控制人

（一）发行人股权结构

发行人股权结构图如下所示：



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

截至 2021 年 9 月 30 日，公司股本总额及股东持股情况如下：

股东	出资额（亿元）	股权比例（%）
济南市人民政府国有资产监督管理委员会	413.33	91.8520
山东省财欣资产运营有限公司	36.67	8.1480
合计	450.00	100.00

发行人的控股股东和实际控制人均为济南市人民政府国有资产监督管理委员会。

根据山东省委、山东省政府批准的《济南市人民政府职能转变和机构改革方案》（鲁厅字〔2014〕37 号），设立济南市人民政府国有资产监督管理委员会，为市政府工作部门。主要职责如下：

（1）贯彻执行企业国有资产监督管理工作法律、法规和方针、政策，起草有关地方性法规、规章草案，对县、区企业国有资产监督管理工作进行指导和监督。

（2）根据市政府授权，依法履行出资人职责，监管市属企业国有资产，承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。

（3）负责拟订优化市属国有资本布局结构的规划，提出市属国有资本战略性调整、产业及企业重组整合的方案，推动国有资本有序进退。

（4）负责国有资本授权经营体制改革，承担改建组建国有资本投资、运营公司有关工作。

（5）分类推进国有企业改革，完善现代企业制度，指导推进市属企业公司制、股份制和混合所有制改革；承担市国有企业改革改制领导小组办公室工作。

（6）制定、修改所监管企业章程；审议批准董事会、监事会报告；依法对属于股东会职权的事项进行审批或作出决议；根据有关法律法规和权限，决定或审核企业合并、分立、解散、清算、破产、增减资本金等关系国有资产出资人权

益的重大事项。

(7) 指导市属企业完善法人治理结构；按法律规定和出资比例委派董事、监事；代表市政府派出监事会，承担市国有企业监事会办公室工作，负责外派监事会日常管理工作；推行职业经理人制度；按照管理权限和法定程序对企业领导人员进行任免和考核；负责市属企业人才队伍建设。

(8) 参与制定国有资本经营预算有关管理制度和办法，提出履行出资人职责的国有资本经营预算草案；监督出资企业上缴国有资本收益。

(9) 制定市属企业负责人经营业绩考核和薪酬管理制度；组织实施所监管企业年度和任期考核，确定负责人薪酬和奖惩意见；指导市属企业收入分配制度改革，推进实施经营管理者中长期激励。

(10) 监测国有资本运营质量，监督企业财务状况；推动市属企业实施财务等重大信息公开；负责企业国有资产基础管理，监督国有资产进场交易。

(11) 负责完善市属企业审计监督体系，组织实施出资人审计，对国有资产流失或有关事项实施稽查；对违法违规决策经营造成国有资产损失的负责人进行责任追究。

(12) 承办市委、市政府交办的其他事项。

(三) 控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至 2021 年 9 月 30 日，济南市国资委持有的发行人股权不存在任何质押或其他有争议的情况。

四、发行人的重要权益投资情况

(一) 发行人子公司的情况

1、子公司基本情况

截至 2021 年 9 月末，公司纳入合并报表范围的子公司 121 家，其中，一级子公司 18 家，一级子公司的简要情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	公司名称	主营业务	注册资本	直接持股	间接持股
1	济南西城投资开发集团有限公司	管理西区政府项目的投融资业务、对外融资、投资；从事政府授权范围内的国有资产运营、管理；房屋和土木工程建筑施工；建筑安装施工(不含特种设备)；建筑装饰施工；房地产开发经营；土地整理。	500,000.00	100.00	-

序号	公司名称	主营业务	注册资本	直接持股	间接持股
2	济南滨河新区建设投资集团有限公司	济南滨河新区开发建设及投融资业务；政府授权范围内的国有资产运营、管理；市政工程施工；园林工程施工；建筑安装施工；房地产开发经营；土地整理。	150,666.00	89.6022	-
3	济南市政公用资产管理运营有限公司	从事政府授权范围内的市政公用资产的管理、经营、租赁和建设；国内广告业务；中水销售；污水处理工程(筹建)；房地产开发经营；土地整理；市政公用工程；公路工程；桥梁工程；房屋建筑工程；水利工程；园林绿化工程；工程勘察设计；工程监理；工程造价咨询；工程项目管理；工程招投标代理服务以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。	150,000.00	100.00	-
4	山东大通世纪实业有限公司	打字、复印、名片；批发、零售交通器材，计算机软硬件，汽车零部件，五金交电，百货，机械设备，电子产品；经济贸易咨询；进出口业务；计算机技术服务；计算机信息技术咨询服务；信息系统集成服务；计算机软硬件技术开发、技术咨询、技术服务；综合布线；工程监理；通信工程；电子与智能化工程；建筑机电安装工程；防雷工程；公路工程；桥梁工程；隧道工程；机电工程；公路交通工程。	750.00	100.00	-
5	济南城建集团有限公司	承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；爆破工程(仅限分支机构凭资质证经营)。市政建设工程施工、桥梁工程专业承包、公路工程施工总承包、拆除工程专业承包、土石方工程专业承包、城市轨道交通工程专业承包、机电工程施工总承包、地基基础工程专业承包、钢结构工程专业承包、环保工程专业承包、园林绿化工程、水利和港口工程建筑、房屋建筑、工程设计(以上凭资质证经营)；房屋出租；资产运营；市政工程建设项目的土地熟化、整理。	200,000.00	100.00	-
6	济南黄河路桥建设集团有限公司	市政公用工程施工总承包、公路、桥梁、建筑、水利、园林绿化及城市轨道交通工程的施工、设计,建筑劳务分包(以上凭资质证经营)；生产、销售：沥青、混凝土、大型预制板梁(含预应力板梁)、砼预制构件及制品(凭环评经营)；大型预制板梁(含预应力板梁)、砼预制构件及制品的运输、安装；材料设备租赁；普通货运,货物专用运输(罐式)(以上凭许可证经营)。	60,000.00	100.00	-
7	济南金衢公路勘察设计研究有限公司	公路工程、桥梁工程、隧道工程、交通工程、市政工程、园林绿化工程、建筑工程、环保工程的设计及技术咨询；工程勘察设计；工程监理；工程技术检测；工程项目管理；招标代理；工程造价咨询；工程信息咨询；工程总承包；工程评价服务；航空摄影与遥感技术服务；新材料的技术开发及技术服务以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许	885.2459	61.00	-

序号	公司名称	主营业务	注册资本	直接持股	间接持股
		可的项目。			
8	济南金日公路工程有限公司	公路工程、桥梁工程、隧道工程、市政公用工程、建筑工程、机电工程、水利工程、园林绿化工程、城市轨道交通工程、钢结构工程、地基基础工程、环保工程、土石方工程、建筑物拆除工程(不含爆破)、交通安全设施工程施工、勘察设计、技术咨询；公路及城市道路养护；生产、自销预拌商品混凝土；公路工程的检验检测服务；建筑劳务分包；工程机械租赁及修理；批发、零售工程机械配件；广告的设计、制作、代理、发布；广告牌租赁；交通标线、标志牌、金属灯杆、护栏、防眩板、隔离栅、声屏障的研发、制造、销售、安装以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。	30,100.00	80.99	19.01
9	济南金宇公路产业发展有限公司	公路交通工程专业承包；交通安全设施工程(凭资质证经营)；公路养护；公路交通工程咨询服务；机械设备租赁；物业管理；房屋租赁；国内广告业务；场地租赁；环保工程；交通标志牌、标线、护栏、隔声屏障的设计开发、生产、销售、安装及技术服务；水性涂料的加工、销售；市政工程；园林绿化工程；公路工程；机电工程；电子与智能化工程；钢结构工程；人防工程；城市道路照明工程；道路养护服务；建筑工程、建筑装饰工程；工程信息咨询；房地产开发；旅游项目开发；仓储服务(不含危险品)；节能技术开发；环保工程设计；环境污染治理设备的销售；再生资源回收、加工(不含固体废物、危险废物、报废汽车等需经相关部门批准的项目)；固体废物治理；危险废物治理以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。	10,000.00	75.92	24.08
10	济南三利物业管理有限公司	物业管理服务；砌筑、木制、抹灰、钢筋、模板作业分包及水暖电安装作业分包,建筑装修装饰工程(以上凭资质经营)；建筑工程咨询；计算机网络技术咨询服务；国内广告业务；办公设备租赁；停车场管理。	300.00	100.00	-
11	济南凯发房地产咨询有限公司	房地产中介服务；企业管理咨询；建筑工程项目管理；建筑工程技术咨询。	50.00	90.00	10.00
12	济南城市建设集团万融置业有限公司	房地产开发经营；房地产营销策划；城市基础设施建设；市政公用工程、园林绿化工程、水利水电工程、地基与基础工程的施工总承包。（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）	100,000.00	100.00	-
13	济南城市建设集团投资有限公司	城市建设与开发投资；实业投资；房地产经营。（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）	51,000.00	100.00	-
14	济南城市建设	停车场管理；物业管理；房屋修缮、卫生保洁、园林	20,000.00	100.00	-

序号	公司名称	主营业务	注册资本	直接持股	间接持股
	集团资产运营管理有限公司	绿化；工程项目管理咨询；房地产营销策划；广告策划、设计制作、代理、发布；房屋出租、场地出租、广告设施出租；企业管理服务；企业营销策划；资产运营管理；酒店运营管理；企业以自有资产对外投资；建筑装饰装饰工程专业承包。（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；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）			
15	山东济西湿地生态农场有限公司	稻谷、小麦、玉米、其他谷物、豆类、油料、薯类、棉花、麻类、蔬菜、食用菌、花卉、其他园艺作物、仁果类和核果类水果、葡萄、柑橘类、亚热带水果、坚果、含油果、香料作物、茶叶、草坪的销售、种植；中药材的种植；生态农业观光服务、项目开发；农业技术的开发、推广、信息咨询、转让；农用机械、化肥、生物肥料、微生物有机肥料、面粉及其加工产品的销售；园林绿化工程的设计、施工；仓储服务（不含危险化学品及易制毒品）；货运代理；桶装及瓶装纯净水、矿泉水的销售、生产；食用油、脱水蔬菜的销售、生产、加工；农业旅游资源的开发及利用；蔬菜、水果的采摘；正餐服务；住宿；货物及技术进出口；内陆养殖；牲畜养殖；家禽养殖；肉、禽、蛋、调味品、水产品、乳制品、食品、粮食、酒水、日用百货、化妆品、洗涤用品、护肤用品、针纺织品、文体用品、饮料、家用电器、鞋、床上用品、图书、音像制品、服装、包装材料、陶瓷制品的销售；花卉、苗木的销售、种植、租赁；市场管理服务；腌渍菜、预包装食品、肉制品的加工、销售以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。（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）	5,198.6162	100.00	-
16	济南城市建设集团园区管理有限公司	一般项目：园区管理服务；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；规划设计管理；信息技术咨询服务；对外承包工程；体育保障组织；体育中介代理服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；会议及展览服务；游览景区管理；休闲观光活动；城市公园管理；城市绿化管理；非居住房地产租赁；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；数字内容制作服务（不含出版发行）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；文化艺术辅导；从事语言能力、艺术、体育、科技等培	2,000.00	100.00	-

序号	公司名称	主营业务	注册资本	直接持股	间接持股
		训的营利性民办培训服务机构(除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训); 体育健康服务; 票务代理服务; 翻译服务; 礼仪服务; 人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务); 物联网技术服务; 网络技术服务; 园林绿化工程施工; 酒店管理; 社会经济咨询服务; 市场营销策划; 企业形象策划; 音像制品出租; 汽车租赁; 物业管理; 组织文化艺术交流活动; 广告设计、代理; 广告制作; 图文设计制作; 乐器零售; 工艺美术品及收藏品批发(象牙及其制品除外); 机械设备销售; 文具用品零售; 玩具销售; 服装服饰零售; 珠宝首饰零售; 家用电器销售; 电子产品销售; 花卉绿植租借与代管理; 船舶租赁; 停车场服务; 国内贸易代理; 露营地服务; 体验式拓展活动及策划; 水果种植; 生态保护区管理服务; 自然生态系统保护管理; 生态恢复及生态保护服务; 农业园艺服务; 农业机械租赁; 智能农业管理; 制冷、空调设备制造; 蔬菜种植; 花卉种植; 园艺产品种植; 礼品花卉销售; 商业综合体管理服务; 农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务; 集装箱租赁服务; 租赁服务(不含出版物出租); 仓储设备租赁服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目: 国土空间规划编制; 旅游业务; 房地产开发经营; 营业性演出; 演出场所经营; 演出经纪; 广播电视节目制作经营; 食品生产; 林木种子生产经营; 国内水路旅客运输; 食品经营; 各类工程建设活动; 餐饮服务; 住宿服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)			
17	山东易方达建设项目管理有限公司	建设工程项目研究咨询、项目策划、项目管理; 工程招标代理及造价咨询; 工程监理; 政府采购代理(以上项目凭资质证经营)及咨询服务; 现代字画、工艺品销售。(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)	1,500.00	100.00	-
18	济南新城文化传媒有限公司	文化艺术交流活动的组织与策划; 影视制作; 包装装潢印刷品印刷、其他印刷品印刷; 工艺品制作(不含象牙及其制品); 互联网搜索服务; 数据处理和存储服务; 国内广告业务; 会议及展览服务; 专业设计服务; 摄影服务; 录音制作。(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)	100.00	100.00	-

2、主要子公司近一年主要财务数据

截至 2020 年 12 月 31 日, 发行人主要子公司的财务情况如下:

单位：亿元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	济南西城投资开发集团有限公司	1,112.23	765.86	346.37	71.56	16.43
2	济南滨河新区建设投资集团有限公司	894.87	715.54	179.33	47.44	0.06
3	济南城建集团有限公司	249.61	219.15	30.46	122.80	5.18
4	济南黄河路桥建设集团有限公司	64.33	54.54	9.79	37.53	1.63

（二）发行人合营、联营企业情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人主要合营或联营企业情况如下：

单位：万元、%

序号	合营企业或联营企业名称	业务性质	注册资本
1	济南财金投资有限公司	从事政府授权范围内的国有资产投资、管理、运营；国有股权投资、管理；为企业提供管理服务。	340,000.00
2	齐鲁银行股份有限公司	许可证范围内经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。	458,083.3334
3	中泰证券股份有限公司	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品；股票期权做市；证券投资基金托管。	696,862.5756

1、济南财金投资有限公司

济南财金投资有限公司，成立于 2014 年 11 月 18 日，注册资本 340,000.00 万元，注册地址济南市槐荫区美里路 555 号，法定代表人周纪平，发行人持有其 29.77% 股权。该公司主要从事政府授权范围内的国有资产投资、管理、运营；国有国权投资、管理；为企业提供管理服务。（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 12 月 31 日，济南财金投资有限公司资产总额 36.90 亿元，负债总额 0.01 亿元，所有者权益为 36.89 亿元；2020 年度，济南财金投资有限公司实现营业收入 0.53 亿元，净利润为 0.71 亿元。

2、齐鲁银行股份有限公司

齐鲁银行股份有限公司成立于 1996 年 6 月 5 日，目前注册资本为 458,083.3334 万元，法定代表人为王晓春，发行人持有其 10.17% 的股权。该公司经营范围为：许可证范围内经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。（有效期

限以许可证为准)。(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 12 月 31 日，齐鲁银行股份有限公司资产总额为 3,602.32 亿元，负债总额为 3,329.33 亿元，所有者权益为 272.99 亿元；2020 年度，齐鲁银行股份有限公司实现收入 79.36 亿元，净利润为 25.45 亿元。

3、中泰证券股份有限公司

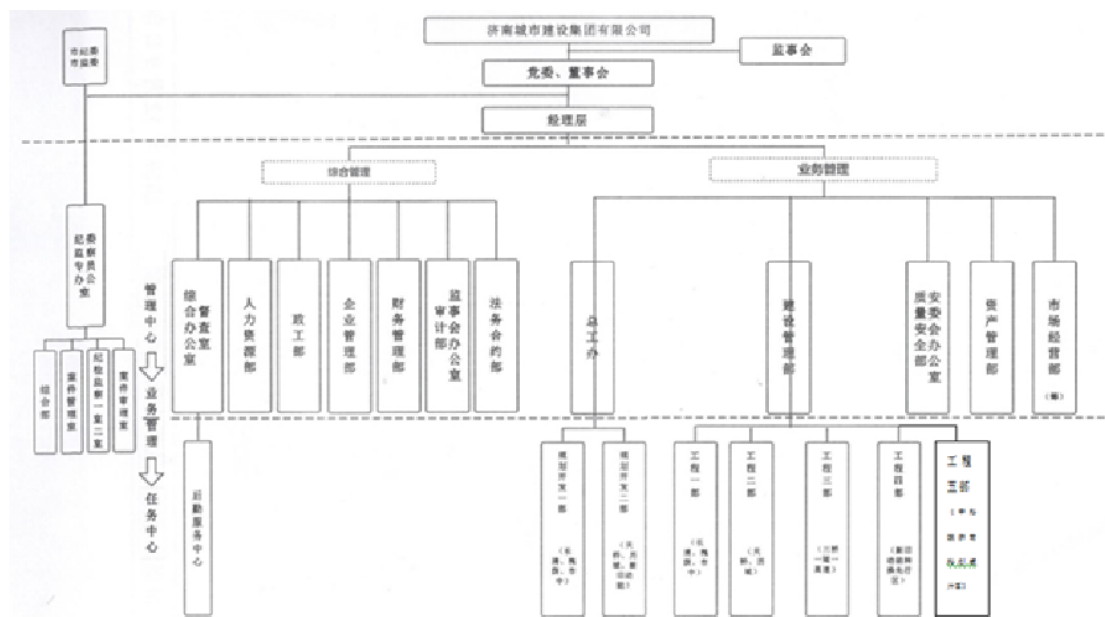
中泰证券股份有限公司成立于2001年5月15日,注册资本为696,862.5756万元,注册地址为济南市市中区经七路86号,法定代表人王玮,发行人持有其3.85%的股权。该公司经营范围为:证券经纪;证券投资咨询;与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问;证券承销与保荐;证券自营;融资融券;证券投资基金代销;代销金融产品;股票期权做市;证券投资基金托管。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2020 年 12 月 31 日，中泰证券股份有限公司资产总额为 1,745.10 亿元，负债总额为 1,400.80 亿元，所有者权益为 344.30 亿元；2020 年度，中泰证券股份有限公司实现收入 103.52 亿元，净利润为 25.81 亿元。

五、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）发行人组织结构

截至本募集说明书签署日，发行人的组织结构关系如下图所示：



发行人共设有 16 个职能部门，各职能部门主要职能如下：

1、纪委、监察专员办公室

（1）综合部

- 1) 负责集团纪委、监察专员办公室日常运转工作；
- 2) 筹备组织重要会议、活动；
- 3) 组织起草集团纪委、监察专员办公室有关文件文稿；
- 4) 督促检查有关工作部署的落实情况等；
- 5) 负责协调集团党风廉政及反腐协调小组工作；
- 6) 负责集团纪委、监察专员办公室党支部工作；
- 7) 根据干部管理权限,负责集团纪检监察系统干部队伍建设和组织建设的综合规划、政策研究、制度建设和业务指导；
- 8) 会同集团人力资源部，负责子公司纪委书记的提名、考察；负责子公司纪委书记的考核工作；
- 9) 负责监督检查集团纪检监察系统干部遵守和执行党的章程和其他党内法规,遵守和执行党的路线方针政策和决议、国家法律法规等方面的情况；
- 10) 组织和指导集团纪检监察系统干部教育培训工作；
- 11) 负责组织协调集团全面从严治党、党风廉政建设和反腐败宣传教育以及廉洁文化建设工作；
- 12) 负责集团纪委、监察专员办公室的新闻事务工作；
- 13) 负责组织协调集团党风廉政建设和反腐败舆情信息收集、研判和处置工作；
- 14) 负责综合分析集团全面从严治党、党风廉政建设和反腐败工作情况，开展政策理论及重大课题调查研究；
- 15) 完成领导交办的其他工作。

（2）案件管理室

- 1) 负责受理对集团党的组织、党员违反党纪行为和对行使公权力的公职人员职务违法、职务犯罪等的检举、控告；
- 2) 归口受理对集团党委管理的党的组织和党员干部违反党纪、职务违法和职务犯罪行为的信访举报，统一接收子公司纪委报送的相关信访举报，分类摘要后将问题线索类信访举报进行分办或上报；

3) 受理对集团纪检监察干部涉嫌违反党纪、职务违法和职务犯罪等问题的举报;

4) 综合分析信访举报情况;

5) 接待群众来访, 处理群众来信和电话网络举报事项;

6) 负责对监督检查、审查调查工作全过程监督管理, 履行线索管理、组织协调、监督检查、督促办理、统计分析等职责;

7) 对反映集团党委管理的党的组织和党员干部违反党纪、集团党委管理的行使公权力的公职人员职务违法和职务犯罪行为的问题线索进行集中管理, 统一受理巡视巡察工作机构和审计机关、行政执法机关、司法机关等单位移交的相关问题线索, 实行分类处置、动态更新、定期汇总核对, 交纪检监察室处置;

8) 统一受理子公司纪委线索处置和案件查办报告, 分送有关部门; 归口管理审查调查工作中与有关部门的联系协调事项;

9) 对调查措施使用进行监督管理, 监督检查纪检监察室依纪依法安全办案情况;

10) 负责涉案款物管理;

11) 负责办理向有关部门提供廉政鉴定意见;

12) 负责谈话室的管理;

13) 完成领导交办的其他工作。

(3) 纪检监察室

1) 监督检查集团中层及以下干部以及子公司领导班子遵守和执行党的章程和其他党内法规, 遵守和执行党的路线方针政策和决议、国家法律法规, 推进全面从严治党, 依法履职、秉公用权、廉洁从政从业以及道德操守等方面的情况;

2) 监督检查子公司党委(党支部)落实管党治党主体责任的情况, 指导、检查、督促子公司纪委落实监督责任, 实施问责;

3) 对案件管理室分办的问题线索研究会商, 提出处置意见;

4) 对受理的问题线索谈话函询、初步核实或直接予以了结, 对涉嫌严重违纪或者职务违法问题线索立案审查调查;

5) 对集团纪检监察干部涉嫌违反党纪、职务违法等问题线索调查处理;

6) 向有关党组织或者单位提出纪律检查建议或者监察建议;

7) 调查处置违反中央八项规定精神，涉及“四风”、群众身边和扶贫领域的腐败和作风的问题线索；

8) 综合协调集团纪委、监察专员办公室参与调查的事故、事件中涉及的监督对象违纪违法行为的调查处理；

9) 组织开展党风政风监督专项检查活动，综合分析党风政风监督专项工作情况，开展调查研究，提出工作建议；

10) 综合、协调、指导子公司纪委案件调查工作；

11) 完成领导交办的其他工作。

(4) 案件审理室

1) 负责审理集团纪委、监察专员办公室直接审查调查和按相关规定应予以报批或者备案的违反党纪和职务违法案件，严格依规依纪依法提出处理或者处分意见；

2) 受理和承办党员对集团纪委作出的党纪处分或者其他处理不服的申诉案件、监察对象对监察专员办公室作出的涉及本人的处理决定不服的申请复审案件，以及其他需要由集团纪委监察专员办公室办理的申诉、复核案件；

3) 负责处分决定执行情况的跟踪监督，案后回访、督促整改工作；

4) 负责案件审理资料的整理归档；

5) 负责纪检监察法规制度的咨询答复、解释指导、立法立规后评估、备案审查、清理、编纂；

6) 根据上级纪委监委要求，负责制定集团纪检监察相关规章制度；

7) 完成领导交办的其他工作。

2、综合办公室、督查室

(1) 综合办公室

1) 办文办会

①负责集团公司文电收发转办工作；

②负责集团公司印鉴管理使用工作；

③负责集团公司综合性会议的组织筹备工作；

④牵头负责集团公司机要保密工作。

2) 文秘工作

①负责集团公司综合材料起草、日常材料审修工作；

- ②负责集团公司信息报送、简报编发工作；
- ③负责集团党委、董事会、总经理办公会议题征集、纪要编发工作；
- ④牵头负责集团公司专题调研工作。

3) 外联工作

- ①牵头负责集团内外行政协调工作；
- ②牵头负责集团重要活动的接待工作。

4) 档案管理

- ①负责集团公司工商登记变更工作；
- ②负责集团公司文书档案的收集整理、立卷归档、保管使用等工作；
- ③指导做好集团公司工程档案、人事档案、财务档案等管理工作；
- ④负责集团证件、荣誉证书的收集管理工作。

5) 信访维稳

- ①负责集团维稳调度工作；
- ②负责集团信访接访协调工作；
- ③负责上级信访机关涉及集团信访案件的跟踪落实反馈工作。

6) 热线工作

- ①牵头负责集团年度行风政风评议工作；
- ②负责集团承办 12345 市民服务热线工单转办落实及年度考核工作；
- ③牵头负责集团“路长制”工单转办落实及相关考核工作；

7) 后勤工作

8) 其他工作

- ①负责子公司上述工作的服务、指导和监督工作；
- ②完成领导交办的其他工作。

(2) 督查室

1) 上级批示重点工作督查督办

- ①市委、市政府领导同志批示、交办事项办理落实情况的督查汇总；
- ②市委督查室、市政府督查室交办集团的督查事项的督办汇

2) 集团内部重点工作督查督办

- ①集团党委会（董事会）、经理办公会等会议确定的重要事项的督查及汇总；

②跟踪落实集团董事长、总经理批示件办理情况、定期编制《督查专报》、汇总各《项目月报》以及其他督查台账；

③负责子公司上述工作的服务、指导和监督工作及集团领导交办的其他任务。

3、人力资源部

（1）人力资源规划

主要负责集团公司人力资源规划，人力资源管理制度建设，机构设置、岗位编制管理。

- 1) 负责制定集团公司人力资源规划；
- 2) 负责制定集团人力资源管理制度，组织实施并监督落实；
- 3) 研究集团人才队伍建设有关政策，组织制定配套制度；
- 4) 负责集团机构设置，拟定集团总部内设机构设置方案，审核子公司内设机构设置；
- 5) 负责集团岗位编制管理，拟定集团总部岗位编制设置方案，审核子公司岗位编制设置方案。

（2）招聘培训管理

主要负责员工招聘、培训工作，牵头负责招才引智工作，负责人才推荐认定及教育培训，专业技术人员资格考评工作。

- 1) 负责集团招聘管理工作，汇总分析年度人力资源需求，编制招聘计划并组织实施；
- 2) 牵头负责集团招才引智工作，负责各类人才推荐认定、教育培训及日常管理；
- 3) 负责集团培训管理工作，拟定培训计划并组织实施；
- 4) 负责组织集团专业技术职务资格考评工作。

（3）薪酬绩效管理

主要负责集团薪酬管理、岗位绩效管理、员工福利等相关工作。

- 1) 负责建立健全集团薪酬管理体系；
- 2) 负责制定集团总部薪酬管理制度，制定子公司负责人薪酬管理制度，审核子公司薪酬管理制度及工资总额；

3) 负责社会保险、住房公积金等职工福利工作, 研究建立职工补充保险计划并组织实施;

4) 负责建立健全集团总部员工及子公司负责人绩效管理体系并组织实施;

5) 负责集团总部员工考勤、休假管理。

(4) 人事管理

主要负责干部监督管理、人事档案及信息管理、员工关系管理、员工出国(境)审核管理等。

1) 归口负责上级有关单位对集团干部管理的相关工作;

2) 负责人员调配及岗位调整, 负责干部选拔、考核、监督等管理工作;

3) 负责人事档案、人员信息管理;

4) 负责员工关系管理, 办理集团总部劳动用工手续, 牵头处理劳资纠纷;

5) 负责离退休老干部管理工作;

6) 负责员工出国(境)审核管理工作。

(5) 其他工作

1) 负责子公司上述工作的服务、指导和监督工作;

2) 完成领导交办的其他工作。

4、政工部

(1) 组织建设

1) 研究制定、贯彻落实党建各项制度;

2) 指导基层党组织抓好组织建设, 指导开展组织生活会和“三会一课”、主题党日及民主评议党员等工作;

3) 负责基层党建工作责任制的督察、推进和考核工作;

4) 负责集团灯塔系统党组织信息、支部建设等系统日常维护工作;

5) 配合“第一书记”开展好帮扶工作。

(2) 党员管理

1) 指导党员发展、教育、管理、服务和组织处理工作;

2) 组织党内重要集中教育活动;

3) 负责党费管理和党员组织关系接转工作;

4) 负责制定集团党风廉政教育工作计划并组织实施, 负责党风廉政责任制情况的监督检查;

5) 负责集团灯塔系统党员信息日常维护工作。

(3) 意识形态

- 1) 负责集团企业文化建设、推广和监督检查工作；
- 2) 负责精神文明创建工作，组织开展文明创建各项活动，做好文明单位复查；指导协助子公司做好各级文明单位的申报、复查工作；
- 3) 负责集团对内对外宣传，制定年度宣传计划方案并组织实施；
- 4) 负责思想政治工作，组织开展政工职称的申报评审及政工类成果与先进的推选工作。

(4) 群团工作

- 1) 协助集团工会做好集团职工代表大会和工会会员代表大会的日常工作，协助组织“两会”召开和决议的落实；
- 2) 负责落实社会捐赠、慈善救助，协助集团工会做好困难职工帮扶工作；
- 3) 负责各项文体活动的组织开展等工作；
- 4) 协助集团工会组织开展劳动竞赛，做好先进生产（工作）者和劳动模范的评选、表彰、培养和管理服务工作；
- 5) 协助集团团委做好共青团基层组织建设、团员日常管理和青年工作；
- 6) 协助集团工会女工委做好女职工权益保护和计划生育管理工作。

(5) 其他工作

- 1) 负责子公司上述工作的服务、指导和监督工作；
- 2) 完成领导交办的其他工作。

5、企业管理部

(1) 发展规划管理

- 1) 负责集团发展战略和规划管理，组织拟订集团战略发展规划、三年任期规划及五年发展目标；指导、审核所属企业的战略规划工作；逐年跟踪集团及所属企业战略发展规划执行情况，对战略发展规划进行动态调整；
- 2) 负责产业政策研究，对影响集团发展的因素进行前瞻性行业专题分析。

(2) 绩效考核管理

- 1) 负责绩效考核管理工作，建立绩效考核体系并组织实施。主要包括：负责集团指标体系的建立；负责组织各单位确定年度目标；负责核准集团年度目标值并按程序上报；负责制定年度考核方案、赋分办法，并组织考核。

2) 归口负责市国资委对集团的经营业绩考核工作。

(3) 目标计划管理

负责经营管理工作，建立经营管理体系并组织实施。主要包括：组织实施集团、所属企业的经营管理工作；组织编制年度经营计划并监督执行；定期开展经营状况、经营指标的统计分析；承担对市国资委、市发改委等外部单位的统计信息的报送工作。

(4) 产权管理

负责集团及所属企业产权登记、划转、交易等监管工作；负责制定集团国有产权管理制度及流程。

主要包括：负责国有产权界定、登记、转让、划转、处置及产权纠纷调处等工作；承担所属企业转让、划转、处置等资产评估项目的核准、备案和监督检查工作；监督、规范企业国有产权交易；负责集团及所属企业的法人治理结构、公司章程等工商登记信息的管理工作。

(5) 改革改制管理

负责集团及所属企业改革政策研究、论证及实施工作。主要包括：研究提出企业改革的意见，指导所属企业建立健全现代企业制度；负责所属企业的设立、改制、重组、分立、层级管理、注销破产等工作；负责公司制、股份制、混合所有制改革、企业上市工作。

6、财务管理部

(1) 融资管理

主要负责集团公司的融资计划、资金筹集、信贷检查、信用评级、对外担保及债务管理等工作。

- 1) 根据集团的发展战略，制定中、长期投融资规划及年度融资计划；
- 2) 负责根据融资项目，做好融资策划和洽谈，及时办理融资手续；
- 3) 负责开拓融资渠道、融资模式及融资成本的控制；
- 4) 负责配合金融机构开展贷前调查、贷中审查、贷后核查工作，配合银行对项目贷款资金的监督检查；
- 5) 负责配合金融机构（或中介机构）开展项目评审工作和平台（或政府）信用评审工作；
- 6) 负责承办对内对外担保工作；

7) 负责政府性债务、非政府性债务的偿还、使用等管理工作;

8) 负责融资业务相关资料的档案管理工作。

(2) 会计核算及成本管理

主要负责组织实施集团公司的财务核算、决算, 项目开发成本、开发间接费用的核算、分析及竣工财务决算等工作。

1) 负责日常经济业务的账务核算、记账工作;

2) 负责项目成本单据、费用报销单据的审核工作;

3) 负责年度财务决算的组织、编制、报送等工作;

4) 负责工程项目的竣工财务决算工作;

5) 负责年度(任期)经营业绩考核财务指标目标值的测算、分解、调整工作;

6) 负责编制财务会计报表, 向集团内、外机构报送财务报表等会计信息资料;

7) 负责财务档案的管理工作。

(3) 预算管理

主要负责集团公司资金预算的编报、汇总、执行等相关工作。

1) 负责编制、审核、汇总及调整年度资金预算工作;

2) 负责编制、审核、汇总月度资金计划;

3) 负责监督、分析资金预算的执行情况。

(4) 资金管理

主要负责集团公司的银行结算账户、资金归集和使用等工作。

1) 负责银行结算账户的开立、变更、撤销、监督和检查等工作。

2) 负责对成员单位资金实行集中管理, 对资金运行实施动态实时监控, 提高资金管控和风险防范能力。

3) 负责对申请资金资料的审核工作。

4) 负责资金收支业务进行结算工作。

5) 负责专项资金的管理工作。

6) 根据资金运作情况, 合理调配资金, 确保集团资金正常运转。

7) 负责对资金运营情况进行分析;

8) 负责银行结算账户的档案管理工作。

（5）税务工作

主要负责集团公司的税收筹划、缴纳等工作。

- 1) 负责税收政策的研究，做好纳税统筹工作；
- 2) 负责按税法规定及时办理、缴纳相关税费工作；
- 3) 负责税务发票的领购、认证、保管等工作。

（6）财务分析工作

主要负责集团公司财务报告及分析工作。

- 1) 负责编制财务分析报告，及时向集团领导提供的财务状况。
- 2) 配合完成片区投入产出测算分析工作。

（7）财务监管工作

负责集团所属企业财务监管工作。

（8）其他工作

负责集团所属企业财务监管工作。

- 1) 参与投资业务可行性研究工作；
- 2) 完成领导交办的其他工作。

7、审计部、监事会办公室

（1）审计部工作

1) 内部审计管理

主要负责本单位及所属单位的经营管理及经济行为的审计。

- ①对本单位及所属单位贯彻落实国家政策措施、集团规章制度情况的审计；
- ②对本单位及所属单位发展规划、战略决策、重大措施以及年度业务计划执行情况的审计；
- ③对本单位及所属单位财务收支进行审计；
- ④对本单位及所属单位开展的基础设施投资、土地开发整理、房地产开发以及固定资产投资等投资项目进行审计；
- ⑤对本单位及所属单位的相关工程项目进行审计；
- ⑥对本单位及所属单位经济管理和效益情况进行审计；
- ⑦对本单位及所属单位内部控制及风险管理情况进行审计，组织实施内部控制评价；

⑧对所属单位的主要负责人，以及干部部门委托的其他领导人员，进行任期或期中经济责任审计；

⑨根据管理需要，对与企业财务收支、经济活动、内部控制、风险管理有关的特定事项开展专项审计调查；

⑩按照上级审计机构和本单位相关要求办理的其他事项。

2) 风险管理评估

主要负责对本单位及所属单位重大经营决策及投资的风险管理系统的评估，及内控系统的评价。

①负责本单位对外投资等重大经济活动的风险管理系统进行审查和评价，对本单位有关业务的经营风险进行评估和意见反馈；

②负责本单位及所属单位内部控制系统的建立及执行情况的检查和评价。

3) 其他工作

①制定本单位审计规章制度、内部审计工作发展规划、内部审计程序和业务操作规范；确定年度审计工作目标，制定年度审计计划；负责制定、优化和实施内部控制制度；

②负责协助本单位及所属单位主要负责人督促落实审计发现问题的整改；

③负责审计中介机构的选用和管理；

④负责本单位及所属单位内部审计工作的指导、监督和管理。

(2) 监事会办公室工作

1) 监事会工作负责集团监事会安排的工作。

2) 监事选聘与培训

①从集团及下属成员企业中选拔符合资格要求的人员，纳入到专职监事人才库；

②组织监事人员参加到先进企业和专业培训机构去学习；

③负责子公司监事的外派工作。

3) 监事管理与考核

①推动执行集团对二级子公司实行外派监事制度；

②完善外派监事的管理与考核制度，包括工作规范、工作业绩、工作能力、勤勉程度、廉洁从业情况等；

③完善监事的职级管理以及晋升或降级制度。

④组织召开年度监事述职会。

4) 监督检查工作

①根据集团年度工作安排，起草监事会监督检查工作计划。

②根据集团领导工作安排，对集团重点工程项目进行专项监督检查。

③对集团外派子公司监事的工作进行监督检查。

5) 其他工作

完成领导交办的其他工作。

8、法务合约部

(1) 法务管理

主要负责提供集团日常法律咨询、参与处理各类法律纠纷、制定集团法律风险管理制度、开展法律培训及法律宣传工作。

1) 负责提供集团日常法律咨询，对重大经济活动提出法律意见；

2) 负责制定集团法律风险管理制度。

3) 负责参与处理集团各类纠纷、仲裁、诉讼等案件。

4) 负责制定诉讼（仲裁）管理制度。

5) 负责参与集团所属企业的分立、合并、破产、解散、重组、公司上市等重大经济活动。

6) 负责协调与外聘法律服务机构和律师的沟通、联系等相关工作。

7) 负责开展法律培训及法律宣传工作。

(2) 综合管理

负责部门各项日常行政事务、负责知识产权保护管理、档案管理。

1) 负责部门各项日常行政事务；

2) 负责编制部门各项报表；

3) 负责协调与其他部室、子公司相关工作；

4) 负责制定集团知识产权管理制度；

5) 负责集团知识产权保护和维权管理等相关法律事务；

6) 负责部门档案管理、保管和定期归档等相关工作。

(3) 合约管理

主要负责审核集团各类经济合同、制定合同风险管理制度、开展集团合同履行情况检查。

- 1) 负责审核集团及子公司经济合同；
- 2) 负责制定集团合同风险管理制度；
- 3) 负责开展集团合同履行情况检查；
- 4) 负责参与集团重要合同谈判和审核工作；
- 5) 负责管理集团合同专用章；
- 6) 负责组织合同管理相关的培训。

(4) 其他工作

- 1) 负责子公司上述工作的服务、指导和监督工作。
- 2) 完成领导交办的其他工作。

9、总工办

(1) 规划策划

主要负责集团总体开发规划、城市空间规划编制涉及的工作。

- 1) 牵头编制集团总体开发规划、国土空间规划，已熟化片区国土空间规划的调整，参与各片区规划策划编制工作。
- 2) 牵头集团规划开发投资收益平衡方案编制，参与各片区投资收益平衡测算工作。
- 3) 牵头对接济南黄河绿色研究院，配合编制集团绿色节能建设规划。
- 4) 牵头负责片区开发相关政策的研究。
- 5) 参与集团建设项目的规划选址研究工作，牵头负责与省市工程咨询院等设计咨询中介单位的沟通协调。

(2) 土地开发计划管理

主要负责集团土地供需组织协调工作。

- 1) 牵头负责集团土地出让、各片区土地指标需求、土地征收计划的编制工作；
- 2) 牵头集团批而未供土地工作。

(3) 棚改旧改

主要负责集团棚改旧改组织协调工作。

- 1) 制定集团棚改旧改年度工作计划，分解棚改任务，组织棚改旧改年度目标考核及日常协调管理；

2) 参与集团建设项目前期手续办理（包括用地规划许可、土地不动产登记手续办理）。

（4）招商引资

主要负责集团招商引资组织协调工作。

1) 牵头制定集团招商引资工作方案，组织召集各类招商引资推介活动，配合各相关部室（子公司）策划包装项目、编制集团招商引资宣传资料；

2) 制定集团招商引资年度工作计划，分解招商引资任务，组织招商引资年度目标考核协调管理。

（5）综合管理

1) 负责集团规划开发工作年度、月度及每周工作计划制定，调度各项计划的推进、落实；

2) 负责汇总片区开发工作月报等信息管理工作；

3) 负责收发文、会务管理等工作；

5) 负责编制部门年度预算、合同签订及资金支付管理等工作；

6) 负责党群、纪检监察工作；

7) 牵头协调省、市规划开发相关业务主管部门；

8) 完成领导交办的其他工作。

（6）历史遗留问题处置及信访维稳工作

协调、调度职责范围内历史遗留问题处置及信访维稳工作。

10、建设管理部

（1）工程项目报建手续管理

牵头负责集团工程建设项目报建手续管理工作。

1) 制定报建手续管理制度；

2) 编制项目报建手续年度计划；

3) 调度手续办理工作，督促各项目按计划节点完成手续办理工作；

4) 及时掌握各项目报建手续完成情况；

5) 负责政府主管部门的协调工作。

（2）建设规划及项目计划管理

负责制定集团工程建设规划，编制建设项目年度计划，并进行考核管理；负责上级主管部门考核工程建设相关指标的管理工作，负责本部门信息管理。

- 1) 负责制定集团建设规划及项目计划管理制度建设；
- 2) 负责制定集团工程项目建设规划；
- 3) 负责编制集团工程建设项目年度计划，并根据实际情况适时调整；
- 4) 负责集团工程建设项目年度计划运行管理。及时掌握建设项目计划完成情况，对各项目年度计划执行情况进行考核；

- 5) 负责主管部门考核工程建设项目相关指标管理工作。

(3) 招标采购管理

负责集团招标采购管理及招标代理平台的管理工作

- 1) 负责集团招标采购工作相关制度、流程的编制、完善及再造；
- 2) 负责招标采购过程的招标公告、招标文件及答疑的审核，开标过程监督等管理工作；

- 3) 负责集团项目招标计划、开标结果的上会汇报工作；

- 4) 负责招标代理平台的业务分配、考核等管理工作；

- 5) 负责政府主管部门的协调工作。

(4) 投资预算管理

负责集团工程建设项目的投资预算管理；负责评审专家库、造价咨询平台的管理工作。

- 1) 负责集团投资预算管理相关制度、流程的编制、完善及再造；
- 2) 负责集团工程建设项目投资估算、投资概算及招标控制价的复核工作；
- 3) 负责集团建设工程项目目标成本的审核工作；
- 4) 负责牵头组织集团建设项目目标成本执行情况的考核工作；
- 5) 负责集团建设项目成本管控的业务指导，并牵头组织后评估工作；
- 6) 负责集团评审专家库的建立及管理工作；
- 7) 负责集团造价咨询平台的业务分配、考核等管理工作；
- 8) 负责政府主管部门的协调工作。

(5) 其他工作

- 1) 负责子公司上述工作的服务、指导和监督工作；
- 2) 完成领导交办的其他工作。

11、质量安全部（安委会办公室）

(1) 安全管理

主要负责集团安全管理体系建设完善，督导子公司、项目部安全、应急管理工作。

- 1) 宣贯安全生产方面的法律、法规、标准、规范；
- 2) 集团安全管理体系建设、完善；
- 3) 划分集团各单位安全管理职责边界，并监督落实；
- 4) 督导子公司、项目部安全应急管理体系运行情况。

（2）质量管理

主要负责集团质量管理体系建设完善，督导工程项目质量管理工作。

- 1) 宣贯质量方面的法律、法规、标准、规范；
- 2) 集团质量管理体系建设；
- 3) 督导工程项目质量管理体系运行情况。

（3）文明生产管理

主要负责集团文明生产管理体系建设完善，督导子公司、项目部文明生产管理工作。

- 1) 宣贯文明生产管理方面的法律、法规、标准、规范；
- 2) 集团文明生产管理制度建设；
- 3) 督导子公司、项目部文明生产管理工作。

（4）综合管理

- 1) 协调上级主管部门，及时接收上级主管部门工作指示要求；
- 2) 及时收集、报送安全应急、质量管理、文明生产相关信息；
- 3) 完成领导交办的其他工作。

12、资产管理部

（1）资产管理策划与规划

1) 负责集团资产（主要包括:房建类、市政类、苗木等固定资产，下同）管理策划与规划，资产管理制度建设，资产管理 workflow 建设。

2) 负责研究资产管理策划与规划，制定集团资产管理模式，研究制定集团资产管理运营长效机制。负责集团资产管理制度体系建设。

- 3) 负责集团资产管理 workflow 的制定、创新、优化。

（2）资产日常管理

负责集团不动产登记手续办理，负责资产盘点与清查，资产流转管理，监督资产维修维护的实施。

- 1) 牵头办理不动产登记手续；
- 2) 负责定期对资产进行盘点与清查；
- 3) 负责组织和监督集团资产的产权界定与登记办证工作；
- 4) 负责资产的接收、移交、调配、报废、处置等工作；
- 5) 负责监督资产维修维护的实施工作。

(3) 资产信息管理

负责集团资产信息系统建设与管理，资产台账信息管理，资产信息数据统计与分析。

- 1) 研究制定集团资产信息建设方案，完成系统开发、配置调试、指导使用、更新维护、信息安全等管理工作。
- 2) 负责资产管理软件台账的电子信息收集、汇总、数据更新等管理工作。
- 3) 负责资产数据信息的统计与分析工作，为资产动态管理及对资产保值增值管理提供可靠依据。

(4) 资产经营管理

负责集团资产委托管理，委托资产经营管理业绩评价，子公司资产经营管理的服务、指导、监督。

- 1) 会同集团相关部门编制、下达集团资产经营计划并监督实施；
- 2) 负责资产委托管理业务的责权利约定、合同签订、履约管理等相关工作；
- 3) 负责对委托资产的经营绩效指标进行分析评价管理，并配合集团相关部门做好业绩考核工作；
- 4) 负责对子公司资产经营管理工作进行服务、指导、监督。

(5) 部室行政管理

- 1) 负责部室党建与行政内勤管理工作。

(6) 其他工作

负责集团交办的其他工作。

13、后勤服务中心

(1) 物业管理

主要负责集团物业管理工作，基建、设施设备维修管理，办公用房管理，公务用车管理等。

- 1) 负责集团物业服务单位的管理、考核及满意度调查工作；
- 2) 负责集团基建及设施设备的日常巡检及维修管理工作；
- 3) 负责集团办公用房的管理工作，负责办公用房的调度与配备；
- 4) 负责集团驾驶员及公务用车管理，负责车辆调度、维修、保养、保险等工作；
- 5) 负责板块内相关制度的起草修订工作，相关合同及文字材料的起草工作，相关费用及资金的支付工作。

(2) 网络信息管理

主要负责集团办公自动化管理，信息化建设管理，弱电管理等。

- 1) 负责集团协同办公系统维护更新工作；
- 2) 负责集团信息化建设需求分析、应用调研、方案确定、项目全过程管理等工作；
- 3) 负责集团弱电管理工作，负责网络、机房、监控、通讯等系统日常巡视检查及维修保养；
- 4) 负责板块内相关制度的起草修订工作，相关合同及文字材料的起草工作，相关费用及资金的支付工作。

(3) 食堂管理

主要负责集团食堂日常管理，食材采购管理，餐卡充值管理等。

- 1) 负责集团食堂服务单位的管理、考核及满意度调查工作；
- 2) 负责集团食堂的食材采购工作，负责食堂的环境卫生及食品卫生；
- 3) 负责集团员工餐卡的充值管理工作；
- 4) 负责板块内相关制度的起草修订工作，相关合同及文字材料的起草工作，相关费用及资金的支付工作。

(4) 办公类资产管理

主要负责集团低值易耗类办公用品管理，办公类固定资产管理，办公室资金计划管理等。

- 1) 负责集团低值易耗类办公用品的管理工作，建立备货库，并进行出入库登记；

2) 负责集团办公类固定资产的管理工作，编制固定资产目录，并定期进行盘点；

3) 负责办公室资金计划编制工作，汇总年度资金需求，对费用支出进行预算控制；

4) 负责板块内相关制度的起草修订工作，相关合同及文字材料的起草工作，相关费用及资金的支付工作。

(5) 其他工作

1) 负责子公司上述工作的服务、指导和监督工作；

2) 完成领导交办的其他工作。

14、规划开发一部

负责槐荫区、市中区、长清区（以下统称“西部片区”）相关工作。

(1) 规划策划

1) 负责协助总工办组织开展西部片区发展规划、国土空间规划、绿色建筑及产业功能规划等编制工作；

2) 负责协助总工办完成片区开发、招商引资、产业发展等政策研究工作；

3) 负责组织集团西部片区工程项目的规划策划编制；

4) 负责组织实施西部片区空间规划调整工作，协调各区级部门推进规划管理相关工作。

5) 负责开展西部片区开发项目的市场研究、用地分析、规划策划、投资收益平衡测算等工作。

(2) 土地征迁与整理

1) 负责西部片区征地拆迁整理及安置补偿政策研究工作；

2) 负责西部片区新增项目的征地拆迁整理成本测算工作；

3) 负责组织西部片区开发项目用地范围内摸底调查、地上物拆除等工作；

4) 负责西部片区开发项目土地征收及组卷、报批等工作；

5) 负责西部片区未开发利用土地管理工作。

(3) 招商引资与土地供应

1) 负责西部片区开发项目全过程招商引资工作，衔接各区级招商平台；

2) 负责西部片区开发项目土地供应及土地收益管理工作；

3) 负责西部片区批而未供土地处置工作。

（4）棚改旧改

1) 负责协助总工办开展西部片区棚改旧改项目计划、年度目标考核管理工作；

2) 负责办理各项目涉及的规划选址意见、用地预审意见、用地规划许可证、土地证（土地不动产登记证）；接收各项目立项文件。

（5）计划采购

1) 负责协助总工办编制建设集团年度开发计划，拟定年度投资计划；

2) 衔接建设管理部上报各月度招标采购计划并协助组织实施。

（6）综合管理

1) 负责综合信息档案、收发文、会务管理等工作；

2) 负责编制部门年度预算、合同签订及资金支付管理等工作；

3) 负责党群、纪检监察工作；

4) 负责完成政府热线办理等工作；

5) 负责完成领导交办的其他工作。

（7）军事用地整合

配合军事用地工作组开展军事用地征迁、土地管理及手续办理工作。

（8）历史遗留问题处置及信访维稳工作

负责职责范围内的历史遗留问题处置及信访维稳工作。

15、规划开发二部

负责天桥区、历城区、新旧动能转换先行区（以下统称为“北部片区”）相关工作。

（1）规划策划

1) 负责协助总工办组织开展北部片区发展规划、国土空间规划、绿色建筑及产业功能规划等编制工作；

2) 负责协助总工办完成片区开发、招商引资、产业发展等政策研究工作；

3) 负责组织集团北部片区工程项目的规划策划编制；

4) 负责组织实施北部片区空间规划调整工作，协调各区级部门推进规划管理相关工作；

5) 负责开展北部片区开发项目的市场研究、用地分析、规划策划、投资收益平衡测算等工作。

（2）土地征迁与整理

- 1) 负责北部片区征地拆迁整理及安置补偿政策研究工作；
- 2) 负责北部片区新增项目的征地拆迁整理成本测算工作；
- 3) 负责组织北部片区开发项目用地范围内摸底调查、地上物拆除等工作；
- 4) 负责北部片区开发项目土地征收及组卷、报批等工作；
- 5) 负责北部片区未开发利用土地管理工作。

（3）棚改旧改

1) 负责协助总工办开展北部片区棚改旧改项目计划、年度目标考核管理工作；

2) 负责办理各项目涉及的规划选址意见、用地预审意见、用地规划许可证、土地证（土地不动产登记证）；接收各项目立项文件；

3) 负责办理北部片区内片区开发项目前期手续。

（4）北跨桥隧手续办理及征迁工作

负责配合工程三部办理北跨桥隧工程项目立项、手续办理、征地拆迁及土地供应管理等工作。

（5）计划采购

- 1) 负责协助总工办编制建设集团年度开发计划，拟定年度投资计划；
- 2) 衔接建设管理部上报各月度招标采购计划并协助组织实施；
- 3) 衔接建设集团财务部上报各月度资金支付计划和组织实施工作。

（6）招商引资与土地供应

- 1) 负责北部片区开发项目全过程招商引资工作，衔接各区级招商平台；
- 2) 负责北部片区开发项目土地供应及土地收益管理工作；
- 3) 负责北部片区批而未供土地处置工作。

（7）综合管理

- 1) 负责综合信息档案、收发文、会务管理等工作；
- 2) 负责编制部门年度预算、合同签订及资金支付管理等工作；
- 3) 负责党群、纪检监察工作；
- 4) 负责完成政府热线办理等工作；
- 5) 负责完成领导交办的其他工作。

（8）历史遗留问题处置及信访维稳工作

负责职责范围内的历史遗留问题处置及信访维稳工作。

16、工程一、二、三、四、五部

(1) 信息管理

主要负责本部门任务范围内工程建设项目信息管理，信息平台建设，工程管理制度建设，工程档案（档案室）资料管理。

1) 负责本部门信息收集整理、汇总上报等工作，确保项目信息、建设信息及时按时报送；

2) 负责档案资料的归集、工程档案室管理和信息平台管理维护工作，监督指导各项目部资料管理工作；

3) 负责本部门例会、专题会等会议的组织，会议纪要印发；

4) 负责本部门规章制度、发文的起草与会签工作；

5) 负责 12345 交办件的承办转办及回复工作；

6) 负责领导批示件处理、文字材料起草等工作；

7) 负责部门印章管理工作；

8) 负责对接集团相关业务部室。

(2) 招标管理

主要负责工程项目合约规划、招标计划、招标文件审核上报。

1) 负责对接集团建设管理部招标采购工作；

2) 负责各项目合约规划编制、招标计划汇总上报工作；

3) 负责各项目招标需求、招标公告、招标文件（含答疑）、招标结果的审核、上报工作；

4) 参与招标代理单位考核工作。

(3) 合同管理

主要负责工程项目合同谈判、合同会签以及合同交底，建立合同台账，做好各项目合同变更、风险控制等。

1) 负责各项目合同谈判、合同会签以及合同交底工作；

2) 负责建立合同台账，做好各项目合同变更、风险控制等工作；

3) 负责各项目参建单位供应商的信用评价；

4) 负责对接法务合约部、财务管理部工作。

(4) 造价管理

主要负责各工程项目成本控制，投资估算、初设概算、招标控制价、施工预算、工程结算、工程变更（设计变更）的审核，以及询价批价定价，建立造价台账。

1) 负责对接集团建设管理部造价管理相关工作，做好各项目成本管控的具体实施。

2) 负责各项目投资估算、初设概算、招标控制价、施工预算、工程结算、工程变更（设计变更）的审核、会签工作，并参与相关评审。

3) 负责各项目暂估价、清单外综合单价、材料设备等询价、定价、批价工作，并参与各项目涉及造价方面的相关考察。

4) 负责工程变更造价测算、工程签证、月度计量审核工作。

5) 参与造价咨询单位的考核工作。

(5) 资金管理

主要负责编制部门年度、月度资金计划，建立资金支付台账，审核各项目合同价款支付资金。

1) 负责各项目资金计划的审核、汇总，编制部门年度、月度资金计划；

2) 负责建立资金支付台账，审核各项目合同价款支付资金；

3) 负责对接财务管理部资金管理相关工作。

(6) 技术管理主要负责各项目技术管理工作。

1) 负责接收各项目规划设计成果，参与各项目规划策划、建筑单体方案等上位规划方案的设计交底；

2) 负责组织各项目勘察、设计任务书的编制工作，组织勘察、初步设计、施工图设计、专项设计管理工作，并对相关设计成果审核；

3) 负责组织材料设备设计选型；

4) 负责“四新”技术推广及应用管理；

5) 负责各项目工程变更、设计变更的审核工作；

6) 协助各项目负责人组织设计交底和图纸会审工作，并对需建设单位审批的相关组织设计、专项方案等提出意见。

(7) 手续管理

主要负责本部门各工程项目的建设手续办理工作。

- 1) 负责接收各项目涉及规划选址意见、用地预审意见、用地规划许可证、土地证。办理立项和工程规划许可证,办理施工许可证,配合办理不动产登记;
- 2) 协助各项目负责人收集相关项目资料,缴纳各项目建设手续费用;
- 3) 负责各项目建设手续资料的整理、汇总工作,并办理移交;
- 4) 负责与建设管理部对接手续办理工作。

(8) 施工管理

主要负责本部门承接项目的质量、安全文明施工管理、进度管理,确保各项目建设目标的实现。

- 1) 对接集团质量安全部(安委会),做好质量、安全检查、应急管理和信息填报工作;
- 2) 负责本项目的安全、质量、进度、文明施工等管理工作,协调处理项目实施过程中存在的问题;
- 3) 负责项目的土地接收、项目用地范围内的地下管线障碍物保护或迁移工作(土地征迁内容除外)。

(9) 移交管理

主要负责各建成项目工程实体、资产设备和工程档案的移交管理,以及缺陷责任期内的维保管理。

- 1) 负责各项目工程交接管理;
- 2) 负责建成道路、市政设施的管理移交工作,移交前的管理维护工作;
- 3) 负责园林绿化工程项目两年质保期的管理维护,确保景观绿化效果。

(10) 其他工作

- 1) 负责职责范围内的历史遗留问题处置及信访维稳工作;
- 2) 负责各项目后评估工作;
- 3) 完成领导交办的其他工作。

(二) 发行人治理结构

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求,不断完善治理结构,强化内部管理,规范公司经营运作。根据《公司法》、《济南城市建设集团有限公司公司章程》,发行人设立董事会、监事会和经理层,形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、公司股东

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

- （1）决定公司的经营方针、发展战略规划；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，对其进行年度和任期考核，根据考核结果决定其报酬及奖惩事项，指定董事长、副董事长、监事会主席；
- （3）审议批准董事会的报告、监事会的报告、公司的年度财务预算方案和决算方案、公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）依法决定增加或减少公司注册资本；
- （5）获得红利和其他形式的利益分配；
- （6）决定公司发行债券、合并、分立、改制、解散、申请破产或者变更公司形式事宜，必要时报请市政府批准；
- （7）决定公司股权激励计划；
- （8）制定和修改公司章程；
- （9）对公司的经营行为进行监督，提出建议或质询。根据需要聘请会计师事务所，对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；
- （10）对公司经营状况、财务状况以及法律法规和公司章程规定的公司重大事项，享有知情权；
- （11）查阅、复制公司章程、公司债券存根、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告，可以要求查阅公司会计账簿；
- （12）提议召开董事会会议；
- （13）依照法律法规和公司章程的规定转让或质押其所持股权；
- （14）公司终止或者清算时，参加公司剩余财产的分配；
- （15）根据《公司法》的相关规定对公司、董事、监事、高级管理人员提起诉讼；
- （16）法律法规及公司章程赋予股东的其他权利。

自公司成立以来，公司出资人依照相关法律法规和公司章程的规定行使权利，股东及股东会权利和权益受到尊重和保护。

2、董事会

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

- （1）向公司股东报告工作；
- （2）执行公司股东的决定；
- （3）决定公司的主营业务、经营计划、年度投资计划和投资方案，特别重大的投资项目须按照有关规定报股东或市政府批准；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行债券的方案；
- （7）制订公司合并当分立、改制、解散、申请破产或者变更公司形式的方案；
- （8）决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立和撤销；
- （9）按照有关规定，行使对公司高级管理人员职务的管理权。决定聘任或者解聘公司总经理；根据董事长的提名，决定聘任或者解聘公司董事会秘书；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘副总经理等高级管理人员；负责对以上人员进行业绩考核并决定其报酬和奖惩事项；
- （10）制订公司章程修订稿或修正案草案；
- （11）制定公司的基本管理制度；
- （12）制定董事会议事规则，对董事会召开和表决的程序等作出规定；
- （13）决定公司除发行债券外的融资方案、转让重大财产以及年度预算范围内的对外捐赠或赞助，对公司为他人提供担保作出决议；
- （14）决定公司的风险管理体系，对公司风险管理进行监控，审议公司内部审计报告；
- （15）决定公司劳动、人事、分配制度改革方案，决定职工收入分配方案；
- （16）决定公司内部业务重组和改革事项，决定公司资产减值准备财务核销事项；
- （17）对公司经营管理实施监督，听取或审议总经理的工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；
- （18）管理公司财务等重大信息公开事项；

(19) 法律法规、公司章程及股东授予的其他职权。

自公司成立以来，董事会的规范召开保障了董事依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽责地履行职责和义务，董事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构、规范公司决策程序和规范公司管理发挥了应有的作用。

3、监事会

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

(1) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律法规、公司章程或股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(2) 检查公司财务；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 提议召开董事会临时会议；

(5) 向股东提出提案、报告工作，提出意见和建议；

(6) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；

(7) 依照《公司法》有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(8) 法律法规、公司章程及股东授予的其他职权。

4、总经理及其他高级管理人员

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

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

(2) 组织实施公司年度经营计划、投资方案和财务预算；

- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 按照有关规定，提请聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员；
- (7) 按照有关规定，决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的其他管理人员；
- (8) 公司章程或董事会授予的其他职权。

自公司成立以来，监事会的规范召开保障了监事依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽责地履行职责和义务，监事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构、规范公司决策程序和规范公司管理发挥了应有的作用。

(三) 发行人内部管理制度的建立及运行情况

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

1、预算管理制度

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

2、财务管理制度

为规范公司财务行为，加强财务管理，发行人按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，制定了财务管理制度。该制度对细化财务管理的具体环节、具体分工和授权，强化各项财务工作的流程管理、执行控制和质量控制，全面提高财务管理工作质量。发行人

通过细致有力地执行各项财务管理规章制度，严密考虑各项经营风险，完善内部考核机制，提高资金流转的畅通性和资金使用效率，加强财务风险防范和内部控制。

3、融资管理办法

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

4、工程建设工程管理制度

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

5、工程资料管理制度

完整的工程技术档案和施工管理资料是工程建设和管理的重要依据及信息资源，也是建设工程竣工验收和顺利交付使用的必备条件，根据国务院《建设工程质量管理条例》、《建设工程文件归档整理规范》，为加强规范化管理，充分发挥工程资料在工程建设中的作用，结合公司实际情况，制定了工程资料管理制度。该制度对工程资料的归档范围及质量要求，工程资料收发、管理、保管、借阅和移交等内容作出了明确规定。

6、内部审计制度

为了建立高效率的内部审计监督机制，保证政策和制度得到有效地贯彻和执行，不断完善内控制度，降低成本消耗，提高工作效率，保证工作质量，及时堵塞漏洞，防止舞弊，促进公司改善经营管理，提高经济效益，实现公司发

展目标，公司制定了内部审计制度。该制度对发行人内部审计机构设置、审计范围和方式、人员职责和权限、内部管理等内容作出了明确规定。

7、对外担保管理制度

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

8、关联交易管理制度

为规范关联交易行为，提高公司规范运作水平，维护公司和所有股东的合法权益，保证公司与关联方之间发生的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司关联交易行为损害公司和全体股东的利益，发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、法规和公司章程的规定，制定了关联交易管理制度。该制度规定，计划财务管理部履行关联交易控制和日常管理的职责，负责发行人重大关联交易的审核以及公司关联交易总体情况的定期审查。发行人进行关联交易的，须向相关职能部门提交关联交易议案，并经过相关职能部门决策之后才能进行实施，议案应当就该关联交易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性以及对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。在关联交易的定价政策方面，应当遵循公允、平等、自愿、等价、有偿的原则。

9、信息披露管理制度

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

10、子公司管理制度

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

11、投资管理制度

公司主要通过业务部门或各子公司发现投资机会，在初步调研后编制可行性研究报告和投资方案，财务、法律等相关部门从财务评价、风险分析、公司战略发展等方面提出独立意见，上报总经理同意后，提交本公司董事会对投资项目进行决策。

12、突发事件应急管理制度

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

13、募集资金使用制度

为规范公司关于本期债券的募集资金管理，提高募集资金使用效率，根据《公司法》、《证券法》和《管理办法》等相关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定，并结合本公司实际，制定募集资金使用管理制度，募集资金应存放于公司的专项账户集中管理，并审慎使用募集资金，募集资金专户不得存放非募集资金或用作其他用途。公司的董事、监事和高级管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范使用募集资金，自觉维护公司募集资金安全，不得参与、协助或纵容公司擅自或变相改变募集资金用途。对募集资金的存储和使用作出了明确的规定。

（四）发行人的独立性

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、人员独立

发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。公司董事、监事及高级管理人员为公务员的，均不在公司领取报酬。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定，由股东会、董事会通过合法程序进行任免。

2、业务独立

发行人具有独立的企业法人资格，依照《企业法人营业执照》注册经营范围内业务，拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行经营活动；发行人能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力。

3、资产独立

发行人与出资人在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。发行人在资产所有权方面产权关系明确，不存在出资人违规占用公司资金、资产及其他资源的情况。

4、机构独立

发行人具有健全的公司组织机构和较为完善的公司治理结构，公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权，其各个职能部门均独立于出资人；发行人的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在合署办公等情形。

5、财务独立

公司根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司系统内建立了规范有序的财务管理体系，公司设立了独立的财务管理部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理制度，独立开设银行

账户、纳税，依法单独纳税。发行人能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东干预发行人资金使用的情况。

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，公司现任董事、监事和高级管理人员的基本情况如下：

机构	姓名	性别	年龄	职位	任职起始日期
董事会	张海平	男	50	董事长、党委书记	2019年7月3日至今
	史海成	男	50	总经理、董事、党委委员	2017年7月5日至今
	安玉坤	男	55	副总经理、董事、党委委员	2017年7月5日至今
	范天云	男	48	董事、党委委员、总会计师	2017年7月5日至今
	许为民	男	52	副总经理、董事、党委委员	2017年7月5日至今
	徐文东	男	52	副总经理、董事	2017年7月5日至今
	林 华	男	48	副总经理、董事、党委委员	2017年7月5日至今
	陈屹东	男	50	职工董事	2020年4月9日至今
监事会	周宝成	男	59	监事会主席	2017年11月8日至今
	刘 兵	男	60	监事	2017年11月8日至今
	褚 征	男	48	职工监事	2020年4月9日至今
	赵德岭	男	51	职工监事	2020年4月9日至今
	饶 岚	女	40	职工监事	2020年4月9日至今
高级管理人员	张海平	男	50	董事长、党委书记	2019年7月3日至今
	安玉坤	男	55	副总经理、董事、党委委员	2017年7月5日至今
	范天云	男	48	董事、党委委员、总会计师	2017年7月5日至今
	史海成	男	50	总经理、董事、党委委员	2017年7月5日至今
	许为民	男	52	副总经理、董事、党委委员	2017年7月5日至今
	徐文东	男	52	副总经理、董事	2017年7月5日至今
	林 华	男	48	副总经理、董事、党委委员	2017年7月5日至今

公司董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股权和债券的情况。

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至 2021 年 9 月 30 日，公司董事、监事、高级管理人员的简历如下：

1、董事简历

（1）董事长：张海平

男，汉族，1970 年 10 月出生，本科学历，中共党员，1990 年 9 月于山东建筑工程学院机电系起重运输与工程机械专业学习，历任中建八局一公司助理工程师、中建八局一公司金属制品厂厂长、中建八局一公司装饰公司经理、中建八局一公司副经理、济南市机场建设管理办公室副处长、济南市西区投融资管理中心干部、济南市西区投融资管理中心工程处副处长、处长、济南市西区投融资管理中心副主任、党委委员，济南西城投资开发集团有限公司副总经理、董事、党委委员，济南文旅发展集团有限公司党委副书记，2019 年 7 月任济南城市建设集团有限公司董事长。

（2）董事（总经理）：史海成

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

（3）董事（副总经理）：安玉坤

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

（4）董事：范天云

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

（5）董事（副总经理）：许为民

男，汉族，1966年11月出生，文化程度省委党校大学。历任滨州地区建筑公司技术员、滨州市建委（借调）助理工程师、济南市城建投资开发总公司资金部科员、工程师、济南市城建投资开发总公司资金部副主任、济南市城建投融资管理中心工程一处副处长、济南市城建投融资管理中心工程一处副处长（正处级）、济南市小清河开发建设投融资管理中心综合管理处处长、济南滨河新区建设投资集团副总经理，2013年3月至今任济南滨湖地产有限公司执行董事、济南城市建设集团有限公司副总经理、董事。

（6）董事（副总经理）：徐文东

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

（7）董事（副总经理）：林华

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

（8）职工董事：陈屹东

男，汉族，1970年10月出生，参加工作时间为1992年12月。2004年起历任济南市人事局干部、综合计划处主任科员、机构编制一处主任科员。2008年起历任济南市编办综合处（监督检查处）主任科员、副调研员。2010年起任济南市机构编制委员会办公室综合处（组织人事处）副调研员、副处长、调研员、监督检查处调研员。2019年4月至今任济南城市建设集团有限公司政工部副部长，2020年4月至今任济南城市建设集团有限公司职工董事。

2、监事简历

（1）监事长：周宝成

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

(2) 监事：刘兵

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

(3) 职工监事：褚征

男，1972年12月出生，参加工作时间为1995年7月。2005年起历任山东小鸭集团党群工作中心主任、济南志友集团股份有限公司党委委员、副书记、纪委书记、工会主席、济南志友集团股份有限公司党委副书记、董事；志亨特种变压器有限公司总经理、济南变压器集团股份有限公司党委副书记、董事、董事会秘书、副总经理、西电济南变压器股份有限公司副总经理、济南西城投资开发集团有限公司企业管理部副部长、济南西城资产管理有限公司董事长、济南西城投资开发集团有限公司办公室主任。2019年12月至今任济南城市建设集团有限公司综合办公室主任，2020年4月至今任济南城市建设集团有限公司职工监事。

(4) 职工监事：赵德岭

男，1969年6月出生，参加工作时间为1990年7月。2004年起历任济南市水政监察大队高级工程师、科长、队长助理、济南市小清河开发建设投融资管理中心建设工程处副处长、济南滨河新区建设投资集团企业管理部部长、济南市小清河开发建设投融资管理中心建设工程处副处长。2017年8月至今任济南城市建设集团有限公司企业管理部部长，2020年4月至今任济南城市建设集团有限公司职工监事。

(5) 职工监事：饶岚

女，1980年10月出生，参加工作时间为2008年3月。2008年起历任济南市小清河开发建设投融资管理中心科员、济南滨河新区建设投资集团有限公司人力资源部业务主管，济南市小清河开发建设投融资管理中心科员、济南滨河新区建设投资集团有限公司人力资源部副部长，济南市小清河开发建设投融资管理中心科员。2017年8月至今任济南城市建设集团有限公司人力资源部副部长，2020年4月至今任济南城市建设集团有限公司职工监事。

3、高级管理人员简历

发行人高级管理人员简历参见本节董事会成员简历。

4、董事、监事、高级管理人员兼职情况

姓名	兼职情况
张海平	济南滨河新区建设投资集团有限公司董事长、法定代表人、济南西城投资开发集团有限公司董事长、法定代表人
安玉坤	济南滨河新区建设投资集团有限公司、济南市小清河开发建设投资有限公司董事、副总经理
范天云	济南滨河新区建设投资集团有限公司、济南市小清河开发建设投资有限公司董事、总会计师
史海成	济南西城投资开发集团有限公司董事、总经理
许为民	济南滨湖地产有限公司执行董事
徐文东	济南市西区投融资管理中心资产管理处处长、济南西城投资开发集团有限公司董事
林 华	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
周宝成	济南市国资委专职监事
刘 兵	济南市国资委专职监事

（三）董事、监事及高级管理人员的任职是否符合《公司法》和《公司章程》的规定

根据《公司法》第一百四十六条规定，有下列情形之一的，不得担任公司的董事、监事、高级管理人员：

- 1、无民事行为能力或者限制民事行为能力；
- 2、因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；
- 3、担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；

4、担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；

5、个人所负数额较大债务到期未清偿。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司董事、监事、高级管理人员不存在上述情况，公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》的规定。

七、发行人主要业务情况

（一）经营范围

发行人经营范围为：城市开发、建设、投资与经营；国有资产运营与管理（以上范围未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；规划设计咨询；建筑安装工程；市政工程；园林景观工程；房地产开发经营；工程发包、分包；土地熟化与整理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）公司近三年及一期主营业务构成

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

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，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 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月业务情况

单位：万元，%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	金额	金额	占比
主营业务收入	2,294,206.62	99.74	2,941,847.10	99.93	2,752,384.22	98.59	2,294,482.68	99.16
其他业务收入	5,987.51	0.26	2,032.42	0.07	39,346.01	1.41	19,504.21	0.84
合计	2,300,194.13	100.00	2,943,879.53	100.00	2,791,730.23	100.00	2,313,986.89	100.00

1、主营业务收入

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务收入构成情况如下表所示：

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月主营业务收入明细

单位：万元，%

项目	2021 年 1-9 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
工程施工	1,371,204.62	59.77	1,666,261.41	56.64	1,747,069.04	63.47	1,580,093.68	68.86
土地熟化	336,607.81	14.67	732,806.47	24.91	720,504.52	26.18	486,098.61	21.19
商品房销售	416,212.39	18.14	301,334.65	10.24	139,095.68	5.05	139,362.45	6.07
工程代建	-	-	109,470.69	3.72	-	-	-	-
成品油销售	16,738.20	0.73	18,670.65	0.63	24,382.24	0.89	22,177.03	0.97
租赁及物业服务	25,949.85	1.13	19,702.37	0.67	19,531.59	0.71	17,284.75	0.75
运营维护费	8,889.19	0.39	32,146.82	1.09	37,274.65	1.35	5,981.55	0.26
项管、监理及检测	64,139.96	2.80	23,378.23	0.79	22,132.66	0.80	20,479.03	0.89
广告业务及设计	10,988.38	0.48	15,900.93	0.54	10,329.56	0.38	10,210.66	0.45
其他 ¹	43,476.22	1.90	22,174.89	0.75	32,064.29	1.16	12,794.92	0.56
合计	2,294,206.62	100.00	2,941,847.10	100.00	2,752,384.22	100.00	2,294,482.68	100.00

2、主营业务成本

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务成本构成情况如下表所示：

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月主营业务成本明细

单位：万元，%

行业名称	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工程施工	1,184,634.82	59.73	1,491,050.69	58.98	1,593,369.98	66.64	1,452,060.39	75.37
土地熟化	316,783.10	15.97	594,496.79	23.52	573,610.31	23.99	261,478.28	13.57
商品房销售	371,816.38	18.75	237,523.41	9.40	120,627.81	5.05	127,200.14	6.60
工程代建	-	-	109,470.69	4.33	-	-	-	-
成品油销售	13,049.11	0.66	14,111.04	0.56	18,390.77	0.77	17,887.24	0.93
租赁及物业服务	11,529.69	0.58	20,593.69	0.81	14,755.51	0.62	14,063.20	0.73
运营维护费	5,958.87	0.30	21,749.20	0.86	26,951.53	1.13	4,255.15	0.22
项管、监理及检测	48,781.69	2.46	12,298.14	0.49	12,587.71	0.53	12,032.67	0.62
广告业务及设计	5,175.85	0.26	11,118.28	0.44	6,552.73	0.27	5,292.62	0.27
其他	25,685.22	1.30	15,508.79	0.61	24,119.62	1.01	32,216.00	1.67
合计	1,983,414.74	100.00	2,527,920.71	100.00	2,390,965.96	100.00	1,926,485.71	100.00

3、主营业务毛利润及毛利率

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务毛利润及毛利率构成情况如下表所示：

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月毛利润明细

单位：万元，%

行业名称	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
------	--------------	---------	---------	---------

¹ 其他业务主要包括水费、农产品、花卉、酿造、销售钢材、住宿费、会议费、餐费、停车场、游览车等收入。

	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
工程施工	186,569.80	60.03	175,210.73	42.33	153,699.06	42.53	128,033.29	34.79
土地熟化	19,824.71	6.38	138,309.68	33.41	146,894.21	40.64	224,620.33	61.04
商品房销售	44,396.00	14.28	63,811.24	15.42	18,467.87	5.11	12,162.31	3.31
工程代建	-	-	-	-	-	-	-	-
成品油销售	3,689.09	1.19	4,559.61	1.10	5,991.47	1.66	4,289.79	1.17
租赁及物业服务	14,420.16	4.64	-891.32	-0.22	4,776.08	1.32	3,221.55	0.88
运营维护费	2,930.32	0.94	10,397.62	2.51	10,323.12	2.86	1,726.40	0.47
项管、监理及检测	15,358.27	4.94	11,080.09	2.68	9,544.95	2.64	8,446.36	2.30
广告业务及设计	5,812.53	1.87	4,782.65	1.16	3,776.83	1.05	4,918.04	1.34
其他	17,791.00	5.72	6,666.10	1.61	7,944.67	2.20	-19,421.08	-5.28
合计	310,791.88	100.00	413,926.39	100.00	361,418.26	100.00	367,996.97	100.00

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月发行人毛利率明细

单位：%

行业名称	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
工程施工	13.61	10.52	8.80	8.10
土地熟化	5.89	18.87	20.39	46.21
商品房销售	10.67	21.18	13.28	8.73
工程代建	-	0.00	-	-
成品油销售	22.04	24.42	24.57	19.34
租赁及物业服务	55.57	-4.52	24.45	18.64
运营维护费	32.96	32.34	27.69	28.86
项管、监理及检测	23.94	47.39	43.13	41.24
广告业务及设计	52.90	30.08	36.56	48.17
其他	40.92	30.06	24.78	-151.79
合计	13.55	14.07	13.13	16.04

（三）发行人主营业务板块经营情况

发行人的主营业务板块主要为工程施工、土地熟化、商品房销售、成品油销售、租金及物业服务、运营维护等。

1、工程施工业务：

（1）济南城建集团有限公司和济南黄河路桥建设集团有限公司模块

1) 业务模式

发行人工程施工板块主要采用传统的施工总承包模式，截至本募集说明书签署之日，发行人项目采用总承包模式进行建设。

①发行人总承包模式

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

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

2) 盈利模式

① 总承包盈利模式

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

3) 会计处理方式

① 总承包模式会计处理方式

按照《建造合同》要求，采用完工百分比法确认收入与成本。

收入成本的确定具体如下：

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

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

当期确认的合同毛利 = 当期确认的合同收入 - 当期确认的合同费用

账务核算如下：

I、发生合同成本：

借：工程施工-合同成本

贷：原材料、机械作业等

II、合同价款确定：

借：应收账款-业主

贷：工程结算—工程项目

III、收到合同价款：

借：银行存款

贷：应收账款

IV、当年的收入和费用

借：主营业务成本

工程施工—合同毛利

贷：主营业务收入

V、全部完工：

借：工程结算

贷：工程施工—合同成本

—合同毛利

4) 资质及技术力量

截至 2021 年 9 月末发行人主要施工资质情况

持有人	资质内容	资质等级	资质有效期
城建集团	市政公用工程施工总承包	特级	2021 年 12 月 31 日
	公路工程施工总承包	壹级	2021 年 12 月 31 日
	桥梁工程专业承包	壹级	2021 年 12 月 31 日
	公路路面工程专业承包	壹级	2021 年 12 月 31 日
	公路路基工程专业承包	壹级	2021 年 12 月 31 日
	建筑工程施工总承包	贰级	2021 年 12 月 31 日
	水利水电工程施工总承包	叁级	2021 年 12 月 31 日
	隧道工程专业承包	叁级	2021 年 12 月 31 日
	钢结构工程专业承包	叁级	2021 年 12 月 31 日
	环保工程专业承包	叁级	2021 年 12 月 31 日
	工程设计	市政行业甲级	2021 年 12 月 31 日
	工程设计	风景园林工程专项甲级	2021 年 12 月 31 日
	工程设计	建筑行业（建筑工程）乙级	2022 年 3 月 14 日
黄河路桥	市政公用工程施工总承包	壹级	2021 年 2 月 23 日
	建筑工程施工总承包	贰级	2021 年 6 月 3 日
	公路工程施工总承包	贰级	

	桥梁工程专业承包	贰级	
	特种工程（结构补强）专业承包	不分等级	
	水利水电工程施工总承包	叁级	2021 年 4 月 19 日
	公路路面工程专业承包	叁级	
	公路路基工程专业承包	叁级	
	预拌混凝土专业承包	不分等级	

5) 业务开展情况

①原材料采购及供应情况

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月主要原材料采购情况

单位：吨、万元/吨、万元

项目		2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
钢材	采购数量	297,137.33	307,520.84	178,823.37	320,754.74
	平均价格	0.46	0.39	0.40	0.43
	合计金额	136,599.91	121,445.34	71,529.35	137,986.86
水泥	采购数量	1,584,217.05	1,401,572.59	951,988.76	966,992.46
	平均价格	0.05	0.05	0.05	0.05
	合计金额	75,110.37	70,336.43	47,599.44	46,335.69
沥青	采购数量	53,327.94	70,914.06	54,958.04	68,687.40
	平均价格	0.29	0.26	0.33	0.35
	合计金额	15,663.09	18,609.65	18,136.15	24,161.18
砂石料	采购数量	4,457,161.82	4,301,734.61	3,823,145.83	4,591,370.26
	平均价格	0.01	0.01	0.01	0.01
	合计金额	48,507.93	45,518.52	38,231.46	53,962.23
合计金额		275,881.30	255,909.94	175,496.40	175,496.40

发行人的前五大材料供应商情况如下表所示：

发行人 2019 年前五大材料供应商情况

单位：万元、%

单位名称	供货金额	供货占比
安庆市通配物资有限公司	4,628.00	4.53
山东莱钢永锋钢铁有限公司	4,340.00	4.25
山东高速建设材料有限公司	2,978.55	2.92
山东道通经贸有限公司	2,357.00	2.31
济南伟民商贸有限公司	2,160.99	2.12
合计	16,464.54	16.12

发行人 2020 年前五大材料供应商情况

单位：万元、%

单位名称	供货金额	供货占比
山东道通经贸有限公司	22,659.67	4.47

山东莱钢永锋钢铁有限公司	13,911.13	2.75
山东高速建设材料有限公司	11,241.44	2.22
济南伟民商贸有限公司	10,018.26	1.98
安庆市通配物资有限公司	6,672.47	1.32
合计	64,502.97	12.73

发行人 2021 年 1-9 月前五大材料供应商情况

单位：万元、%

单位名称	供货金额	供货占比
山东莱钢永锋钢铁有限公司	38,378.41	11.34
石横特钢集团有限公司	16,542.06	4.89
山东润博钢铁有限公司	12,428.53	3.67
山东高速物资集团有限公司	10,852.05	3.21
山东宝山科技有限公司	8,090.52	2.39
合计	86,291.57	25.50

① 工程承揽情况

表：2018~2020年及2021年1-9月公司新签合同情况

单位：亿元

分类	2018	2019	2020	2021 年 1-9 月
山东省内	231.55	179.66	169.45	157.55
山东省外	65.92	25.20	52.67	46.20
合计	297.47	204.86	222.12	203.75

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月施工工程个数、合同额统计表

单位：万元、个

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
施工合同个数	539	540	613	347
新接合同个数	311	330	400	215
施工合同总额	5,643,215.28	3,778,033.31	4,531,672.58	3,649,196.81
其中：新接合同总额	2,037,540.20	2,221,226.13	2,048,626.97	2,974,711.51

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月承接重大项目情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
5,000 万元至 2 亿元	595,647.62	963,412.77	621,999.30	843,886.04
2 亿元以上	1,134,156.42	1,146,269.34	1,143,428.11	1,689,233.98
2 亿元以上占比	55.66	51.61	55.81	56.79
新承接工程总金额	2,037,540.20	2,221,226.13	2,048,626.97	2,974,711.51

发行人 2020 年主要结算项目情况表

单位：万元

工程名称	结算收入
济南市顺河快速路南延（英雄山立交至南绕城高速）建设工程施工	44,993.94

工程名称	结算收入
安庆市中兴大道快速化改造工程施工（A1）	36,841.69
济南市海绵城市政府和社会资本合作（PPP）模式项目兴济河流域（PPP 项目）	26,346.11
济南市温梁路（稼轩路至春晖路）道路建设一期工程施工二标段	23,292.38
济南市市中区农村污水治理工程施工总承包	22,131.70
平阴县 2019-2020 年城建工程	20,059.40
济南市世纪大道（工业南路至龙凤山路）道路建设工程施工二标段	18,144.70
济南市春暄路（春秀路-经十东路）道路建设工程施工	17,958.89
济南市温梁路（稼轩路至春晖路）道路建设一期工程施工三标段	17,676.01
聊城市东昌府区西关街（昌润路-西环路）PPP 项目	17,357.92
金华-义乌-东阳市域轨道交通工程土建施工 11 标段（A）	16,902.43
安庆市中兴大道（菱湖北路）快速化改造工程施工（A2）	16,108.67
合 计	

发行人 2019 年主要结算项目情况表

单位：万元

工程名称	结算收入
济南至乐陵高速公路南延线工程	61,400.04
顺河快速路南延（英雄山立交至南绕城高速）工程	57,312.22
高架主干路网建设工程（赣州市客家大道西延高架段）	43,946.00
呼和浩特市云中路新机场连接线工程施工	43,590.00
济南市虞山大道道路建设工程施工二标段	40,916.77
济南市世纪大道道路建设工程施工（一标段）	40,198.10
济南绕城高速公路二环线东环段工程路桥交通安全设施施工二标段	34,903.14
烟台经济技术开发区建设交通局金沙江路道路及电力隧道工程设计施工总承包（EPC）第一标段	29,271.13
济南新东站二期市政道路建设工程(一期)施工	26,783.46
永定路西段（泰高高速—长江大道）快速化改造工程 3 标 YDL-5（K7+910.000~K10+195.900）施工标段（A）	22,847.05
合 计	401,167.91

发行人 2018 年主要结算项目情况表

单位：万元

工程名称	结算收入
凤鸣路及周边路网优化等工程施工一标段	48,594.78
高架主干路网建设工程(赣州市客家大道西延高架段)(A)	45,723.98
济南市北园大街快速路西延建设工程施工一标段	35,700.25
济南市刘长山路（二环西路-西十里河东街）道路建设工程总承包（EPC）	30,638.92

济南市北园大街快速路西延建设工程施工三标	27,650.90
济南市凤凰路道路建设工程施工第一标段	18,376.15
章丘引黄补源项目土建及管网工程	17,562.93
济南市东客站综合交通枢纽进出场道路施工第一标段	16,241.65
盐城市快速路网建设项目路基、桥涵施工项目 Q1 标	13,181.05
宁波市北环路、环城南路快速路工程 I-2 标段（北环路快速路工程 2 标）	12,842.28
合 计	266,512.89

注：发行人工程施工板块的主要收入来自济南城建集团有限公司和济南黄河路桥建设集团有限公司，由于发行人工程施工项目较多，上表列示主要结算项目。

（2）济南西城投资开发集团有限公司和济南滨河新区建设投资集团有限公司模块

1) 业务模式

发行人城市基础设施业务的经营主体主要为济南西城投资开发集团有限公司和济南滨河新区建设投资集团有限公司，西城集团和滨河集团作为济南市重要的基础设施建设和投资主体之一，近年来投资了济南市一大批城市基础设施项目、重大市政项目及重大民生工程。西城集团和滨河集团的城市基础设施建设主要政府委托的重点项目建设等。该类项目投资较大，由专项的政府补贴资金，且不属于土地熟化成本覆盖内容的政府重点项目建设。西城集团和滨河集团按照市委、市政府的工作部署进行片区规划及项目建设，先后承担了市内一批重大市政基础设施项目的投融资和建设，主要包括西城集团承担的公租房 15.05 亿元、西客站文化中心大剧院 29.78 亿元、三馆 18.58 亿元、二环西路 10.67 亿元、三馆二期 26.34 亿元；滨河集团承担的公租房项目包括清雅居公租房、滨河新苑公租房、滨河新居公租房等。以上项目，建设手续齐全，资本金足额到位，合法合规。

在业务模式方面，按照资金来源的性质区分，西城集团承担的城市基础设施项目可分为两类：一类是全部由财政投入资金，西城集团按照资金划拨进度进行项目建设，如公租房、省会文化艺术中心、济南市三馆等；另外一类是由西城集团利用土地资源开发产生的收入进行项目建设，如二环西路高架地面工程。

滨河集团建设公租房全部由公司自筹资金投入建设，公租房建成后由发行人进行租金收取。截至 2021 年 9 月末，清雅居项目、滨河新苑公租房、滨河新居公租房已完工并结转固定资产。

2) 盈利模式

在盈利模式及会计处理方式方面，第一类项目不涉及企业筹资，全部项目建设资金由财政资金专项拨付。该类城市基础设施建设不以盈利为目的，目前基础设施工程是财政拨款企业建设运营，运营收入归企业所有。在收入分配方面，发行人依靠收取租金、门票、整体出租或自营等，取得收入，该部分收入目前占整体主营业务收入较少，但随着区域建设日益成熟，该部分收入将逐年增加，并对公司主营业务形成有益的补充。资金拨付时，借记银行存款，贷记资本公积；随项目资金投入进度，借记在建工程，贷记银行存款。第二类项目通过将片区内征地拆迁等土地一级开发支出全部纳入片区土地熟化成本，将片区内达到出让条件的土地通过国土局的招拍挂程序推向市场，市财政局将土地成交价款的 80% 拨付给发行人，收回前期土地熟化、工程施工成本投入，并取得土地熟化收益，实现工程施工板块投资项目的资金平衡。财务处理方面，公司在建项目计入在建工程，按实际成本核算，在建造完成后转入固定资产。需要办理竣工决算手续的工程，已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，暂估转入固定资产，待正式办理竣工决算后，调整已入账的固定资产原值和已提折旧额。

3) 会计处理方式

① 西城集团会计处理方式

在会计处理方面，资金拨付时，借记银行存款，贷记资本公积；随项目资金投入进度，借记在建工程，贷记银行存款。第二类项目由西城集团通过土地资源筹融资，将城市基础设施建设与土地资源开发结合起来，利用土地收入弥补项目投资缺口，实现投资项目的资金平衡。财务处理方面，公司在建项目计入在建工程，按实际成本核算，在建造完成后转入固定资产。需要办理竣工决算手续的工程，已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，暂估转入固定资产，待正式办理竣工决算后，调整已入账的固定资产原值和已提折旧额。

② 滨河集团会计处理方式

在会计处理模式上，滨河集团公租房项目建设时借记“在建工程”科目，贷记“银行存款”科目。项目竣工后结转“固定资产”科目，借记“固定资产”，贷记“在建工程”。项目竣工后进入运营阶段，发行人收到租金收入后借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”，同时，结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“固定资产-累计折旧”科目。

4) 发行人基础设施项目建设情况

发行人主要完工项目情况、在建基础设施项目及拟建项目情况如下：

表：截至 2021 年 9 月末发行人主要已完工基础设施项目情况

项目名称	建设周期	总投资	已投资	对手方	确认收入金额（亿元）	回款金额（亿元）
济南市三馆	2011.09-2013.08	19.16	19.19	济南嘻客来餐饮管理有限公司等	-	-
济南大剧院	2010.07-2013.08	24.75	26.95	济南卓好贸易有限公司	-	-
西客站南综合体	2011.05-2014.08	19.97	15.64	中石油昆仑燃气有限公司山东分公司、济南金科西城房地产开发有限公司等	-	-
高铁西侧公租房	2011-2013	6.74	6.74	-	-	-
服务外包公租房	2011-2013	19.69	7.81	-	-	-
清雅居公租房	2011.07-2014.06	21.51	15.65	-	-	-
乐天居公租房	2010-2011	1.18	0.97	-	-	-
济南市大学城实验学校建设项目	2017.10-2018.06	7.00	7.00	-	-	-
西客站片区安置三区	2011-2019	44.62	41.32	-	-	-
济南西部会展中心	2016.05-2019.06	49.35	34.96	山东国际会展管理运营有限公司	-	-
世博山东馆	2011.7-2013.5	2.5496	2.44906852	-	-	-

西客站片区安置一区二地块	2012.4-2017.6	9.25	10.03(含建设、回购期利息及投融资管理费)	-	-	-
东彩石村民安置房	2016.3-2017.12	5.41	5.40	-	-	-
迪卡侬	2017.09-2018.12	1.35	1.35	迪卡侬(上海)体育用品有限公司	-	-
麦德龙	2016-2017	1.712	1.4383	锦江麦德龙现购自运有限公司	-	-
合计	-	-	-	-	-	-

表：截至 2021 年 9 月末发行人主要在建基础设施项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	项目预计总投资额	已投资额	立项（文号）	土地（文号）	环评（文号）	未来三年投资计划		
								2021	2022	2023
1	小清河综合治理工程	2007.11-2013.05	85.62	122.56	鲁发改投资【2007】1248号	济政土字【2010】164号、济国土资函【2010】454号	鲁环审【2007】127号	-	0.64	-
2	西客站片区安置三区	2011年-2018年	35.75	54.55	济发改投资【2011】89号	建字第370104201400006号	济环评估函【2011】29号	-	-	-
3	西客站片区市政道路	2008年-2022年	87.50	63.33	济发改投资【2008】134号	济国土资函【2008】12号	济环建审【2008】51号	19.37	0.33	-
4	济西湿地公园	2014年-2018年	13.98	39.58	鲁发改农经【2014】224号	-	济环报告表【2014】1号	-	-	-

序号	项目名称	建设期间	项目预计总投资额	已投资额	立项（文号）	土地（文号）	环评（文号）	未来三年投资计划		
								2021	2022	2023
5	西客站站区配套设施	2011年-2014年	17.48	12.77	济发改投资【2010】229号	槐荫国用【2011】0300041号	济环字【2011】60号	-	-	-
6	会展中心	2015年-2020年	74.08	49.06	济发改投资【2016】189号	建字第370104201600096号	济环报告表【2015】96号	22.71	-	-
7	西客站片区安置一区	2008年-2017年	11.99	19.29	济发改投资【2008】131号	建字第370104201000278号	济环评估表【2008】39号	-	-	-
8	大学科技园安置房三期	2011年-2019年	27.44	17.93	济发改投资【2011】327号	长清国用2015第0700053号	济环字【2011】105号	5.93	1.47	-
9	西客站片区腊山河综合整治	2012年-2018年	15.00	14.00	济发改投资【2008】135号	-	济环建字[2008]52号	-	2.92	-
10	大庙屯棚改	2014年-2018年	5.19	8.06	济发改投资【2012】771号	市中国用2014第0200055号	济环字【2012】131号	-	-	-
合计			374.03	401.13	-	-	-	48.01	5.36	-

注：发行人在工程项目建设中根据实际建设情况以及不断提高的技术、环保标准对资金投入进行调整，并且随着近几年物价上涨幅度超出预期，设备采购、人力等成本均超出项目立项时的预算，导致发行人在建项目存在投资规模大于计划投资总额的情况；小清河综合治理工程主体项目已基本完成，现有部分零星的郊区部分工程仍在建设中，仍有较少资金投入，因此该项目仍在“在建工程”中核算。西客站站区配套设施和西客站片区安置一区项目截至2021年9月末主体部分已完成，零星工程还处于建设中，因此于在建项目列表中列示。

5) 发行人主要已完工项目介绍

①清雅居公租房

清雅居公租房项目是济南市政府 2011 年授权公司建设的济南市规模最大、建设标准最高和建设手续最为完备的公租房项目，主要建设用地为北太平河以南、曹家圈虹吸干渠以北、东沙片区 B-3 地块。

清雅居公租房项目总投资为 21.51 亿元，总占地面积为 172 亩，总建筑面积为 37 万平方米，规划建设 12 栋 33 层高层住宅，共计 6,014 套。截至 2021 年 9 月末，清雅居公租房已完工并结转固定资产，实现总投资 15.65 亿元。该项目前期调研时，预测土地使用权是通过出让形式取得，预算总投资金额较大，实际建设中，土地为划拨用地，投资金额较预算时减少。该项目经相关有权部门审批，已获得相关批复，手续齐全，批复文号分别为济南市发改委出具的济发改投资【2011】267 号、345 号文件；济南市环保局出具的济环字【2011】138、139 号文件；济南市规划局出具的地字第 370101201100124 号建设用地规划许可证；天桥区国土资源局出具的天桥国用 2011 第 0400032 号土地证；济南市城乡建设委员会出具的 20110216 号施工许可证。

6) 发行人主要在建项目介绍

①小清河综合治理

小清河综合治理工程开发建设地区东起东绕城高速公路，西至济南西编组站，南起北园大街开发带及工业北路，北至黄河南岸，南北宽约 5 公里，东西长约 33.7 公里，总用地面积约 160 平方公里。小清河综合整治工程中主要包括道路工程、桥梁工程、截污工程和管道复建工程等。截至 2021 年 9 月末，项目累计完成投资 122.56 亿元，主体部分基本完成，仍有部分零星工程正在进行。

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

②济南湿地

济西湿地项目建设地点位于济南市主城区西部，黄河以东，水源条件优越，对外交通便捷。距主城区约 20km，距西客站约 7km，距长清区约 8.50km。位于小清河源头治理区，北起黄河大堤、南至冯庄、东起济平干渠、西至黄河，总面积 33.60 平方公里。其中，玉清湖水库占地面积约为 6 平方公里，配套设施建筑

面积 23.64 万平方米，公交车位 15 处，道路硬化长度 1.70km。项目新征建设用地约 30 万平方米（折合约 450 亩）。小清河源头地理区域优越，生态系统多样，有湿地生态系统、森林生态系统等。湿地周边还是众多野生动物的栖息地，具有较高的保护价值、科研价值、科普教育价值、生态观光价值。该项目是建设有生态农业观光园区温室、池藕田种植面积 6,291 亩，单产达 2,000 公斤，总产 12,580 吨。养鱼每亩可收获 200 公斤，总产 1,258 吨。待该项目建成投入使用以后可以带来公园门票、游乐设施、游览车、餐饮、住宿、其他商业运营等收入。该项目概算总投 13.98 亿元，截至 2021 年 9 月末已经完成投资 39.58 亿元，处于在建状态，部分零星项目尚未完工。

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

③会展中心

会展中心规划用地面积 22.14 公顷（合 332.14 亩），规划总建筑面积 55.5 万平方米。地上建筑面积约 37.5 万平方米，主要建设会展中心、会议中心和会展配套塔楼。其中会展中心楼建筑面积 226,000 平方米，包括五个分区，采用错层空间布局，北侧部分为三层、中间部分为二层、南侧部分为一层；会议中心建筑面积 33,200 平方米，为三层建筑；会展配套塔楼建筑面积 115,800 平方米。地下建筑面积约 18 万平方米，主要为地下停车场、设备用房和零售餐饮等配套服务措施。项目建成后，将产生会展展馆出租收入、会议中心收入、酒店收入、写字楼出租收入、停车场收入以及其他收入等。该项目概算总投 59.41 亿，截至 2021 年 9 月末，该项目已经完成投资 49.06 亿元。

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

④西客站片区安置一区、安置三区 and 大学科技园安置三区

安置房主要包括西客站片区安置一区、安置三区工程和大学科技园安置三区工程，其中西客站片区安置一区 2#地块一期目前正在进行室内外装饰装修安装施工及室外市政工程施工，装饰已完成总量的 60%；2#地块二期目前车库主体、

各楼座 18 层主体及 6 层砌体已完成施工；主体已封顶。西客站安置三区其中 C1 地块三个标段 15 栋楼已竣工，B1、B2 地块继续桩基、围墙施工；B3 地块小学进行装饰装修阶段。大学科技园安置三住宅目前已开工 30 栋住宅，已有 24 栋结构封顶，其中 22 栋楼通过工程验收；中学、幼儿园已竣工验收。

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

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

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

2、土地开发业务

（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、熟化后，由济南市国土资源局通过招、拍、挂等手段出让，所得收入上缴济南市财政局;济南市财政局将土地出让金纯收益的 60%连同征收、开发整理土地的成本按照经批准的资金使用预算拨付给公司（根据 2008 年济南市政府文件《济南市人民政府关于调整国有土地使用权出让净收益分配办法的通知》（济政发【2008】24 号），将土地出让金纯收益用于城市基础设施建设支出的比例调整为 50%，该调整于 2013 年初终止，土地出让金纯收益返还按照济政发【2005】22 号文件执行）。2015 年 5 月 8 日，济南市政府《济南市人民政府关于进一步调整完善市级国有土地出让收支管理政策的通知》（济政办发【2015】8 号）规定，土地成本核算和审核均由土地开发整理主体负责。

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，发行人不在土地专项审计范围内，且不承担土地储备职能。

《关于规范土地储备和资金管理相关问题的通知》（财综【2016】4 号）出台后，济南市相关部门正在协调出台相关落实措施，未来济南市土地整理业务拟按合同约定数额获取报酬，不与土地出让收入挂钩，发行人对于土地开发整理项目将按照国家相关政策执行。

发行人整理的土地非自有土地，土地整理业务的经营主体主要为下属子公司济南西城投资开发集团有限公司和济南滨河新区建设投资集团有限公司。西城集团和滨河集团土地开发业务涉及国有土地整理、熟化和一级开发工作，涵盖征地、拆迁、规划设计、基础设施、公共配套设施和环境景观建设等。西城集团和滨河集团所获土地已办理了相应的土地使用权证，土地获得手续依法合规。其中，西城集团主要负责西部新城区，滨河集团主要负责滨河新区和小清河片区。

根据《济南市人民政府关于调整国有土地使用权出让净收益分配办法的通知》（济政发【2012】11 号）文件和《济南市人民政府办公厅关于进一步完善市级

《国有土地出让收支管理政策的通知》（济政发【2015】8号）文件的规定，公司土地整理熟化的业务运营模式为：

①土地整理运作模式

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

发行人土地开发整理业务主要指发行人在济南市政府授权范围内对城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁并进行适当整治，使区域范围内土地达到“五通一平”或“七通一平”的建设状态。发行人在完成指定区域土地整理后，交由济南市土储中心收储并安排挂牌。

②土地成交

济南市政府与发行人每年年初综合考虑开发地块所处区位及区位历史交易价格等因素约定土地移交价，根据发行人移交给政府的土地面积及约定价格确认该地块土地开发整理收入，以土地成交确认书的时间作为确认土地开发整理收入的时点，并根据发行人在土地开发整理过程中实际发生的成本如拆迁费、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

西城集团和滨河集团将各自负责区域内的土地进行征收并熟化后，由济南市国土资源局通过济南市土地储备交易中心公开招拍挂的方式进行出让，市财政局根据市场情况将出让价款拨付给发行人，收回前期土地熟化成本投入，并取得土地熟化收益。

（3）会计处理方式

①西城集团会计处理方式

西城集团测算的土地成本包括研究、策划、设计等前期费用，拆迁补偿款和过渡安置费等土地征收费用，道路、安置房建设、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、土地平整等配套工程费用，资金成本和其他费用。土地熟化阶段，配套工程费用和资金成本计入“在建工程”科目，其中资本化的资金成本在“在建工程”科目核算，其他成本暂挂“在建工程”科目，待完工后转入存货进行核算，其他成本计入“存货-土地熟化成本”。土地熟化完成后，政府通过“招拍挂”方式

出让之前，土地熟化成本全部计入“存货-土地熟化成本”中。熟化后的土地出让完成后，济南市财政局根据市场情况将出让价款拨付公司，公司核减“存货-土地熟化成本”。出让过程中，公司也会自己获取一些自摘地，即公司通过“招拍挂”方式，缴纳足额土地出让金后获得土地，用于开发的土地统一计入“存货-开发成本”中，未用于开发的土地计入“存货-库存商品”。

西城集团按照济南市国土资源局与土地竞得人签订成交确认书的时间作为确认土地整理熟化收入时间。按照济南市财政局返还土地出让净收益分成确认土地整理熟化收入。市政道路和安置房等工程项目支出，先在“在建工程”科目归集，待项目建成达到验收标准后，再计入土地熟化成本。征地、拆迁补偿等支出直接计入土地熟化成本。

②滨河集团会计处理方式

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

在土地移交阶段，当发行人将土地移交给政府后，会产生成交确认书，发行人根据土地成交确认书上的土地移交面积和发行人与政府约定好的土地移交价格，计算出确认土地整理收入的金额。在收到成交确认书之后，发行人会按照计算出的金额确认土地整理收入。会计分录为借记“货币资金”、“应收账款”，贷记“营业收入-土地整理熟化收入”；同时征地、拆迁补偿、军事用地整合等支出根据配比原则，借记“营业成本-土地熟化成本”，贷记“存货-土地熟化成本”。

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

（4）发行人主要土地熟化项目情况

土地整理是发行人重要的业务板块。发行人主要负责济南滨河新城和西客站片区范围内的土地熟化工作，近几年发行人主要围绕华山片区、北湖片区、西客站片区、大学科技园片区等工作。

2018年，发行人出让土地10宗，合计636.85亩；2019年，发行人出让土地9宗，合计626.55亩；2020年，发行人出让土地12宗，合计729.58亩，截至2021年9月末，发行人剩余可出让土地约8,748亩，其中华山片区1,502亩，

北湖片区 502 亩，大学科技园片区 3,327 亩，西客站片区 3,512 亩。随着片区开发不断推进，可用于开发整治的土地将不断增加。

参照目前土地市场价（华山片区 490 万/亩、北湖片区 610 万/亩、大学科技园片区土地成交价格 500 万元/亩、西客站片区 1,000 万元/亩），以及过去两年土地整理开发情况，预计发行人未来 5 年土地整理开发收入较为稳定。

发行人土地成本统一按照华山片区 300 万/亩，北湖片区 320 万/亩，西客站片区 360 万元/亩，大学科技园片区 129 万元/亩核算成本。参照目前土地市场价格，以上五个区域土地收益完全可以覆盖成本。

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月主要土地开发整理情况

单位：亩、万元

时间	操作主体	地块名称	移交面积	移交价格	确认收入金额	已回款情况
2018 年	滨河集团	城市居民安置地块	105.32	744.00	78,320.00	78,320.00
	西城集团	高铁围合南地块 A-1	170.70	778.55	138,608.90	138,608.90
		西客站片区安置二区八-1 地块	68.26	800.12	54,616.00	54,616.00
		科技馆南侧地块	119.80	480.00	57,504.00	57,504.00
		张刘片区 A-1	23.60	492.05	11,612.79	11,612.79
		张刘片区 B-1	24.11	475.45	11,465.00	11,465.00
		张刘片区 B-2	27.81	415.12	11,542.64	11,542.64
		张刘片区 B-3	12.80	495.04	6,337.75	6,337.75
		张刘片区 B-4	34.46	472.40	16,277.91	16,277.91
		科技馆划拨地	50.00	360.00	18,000.00	18,000.00
		小计	636.86	-	404,284.99	404,284.99
2019 年	滨河集团	华山片区村民安置二区东地块一	137.55	1,267.90	174,400.00	174,400.00
		北湖东 A-1、东 A-2、B-7、B-9、西 B-1 地块	290.35	1,097.05	318,526.43	318,526.43
		吴家堡片区移交国际医学中心	-	-	31,410.02	31,410.02
		冻口片区一期 B-2、B-3-1 地块	169.05	481.48	81,395.28	81,395.28

时间	操作主体	地块名称	移交面积	移交价格	确认收入金额	已回款情况
		赵庄片区 C-4	29.57	524.35	15,505.59	15,505.59
	西城集团	返还以前年度少确认收入	-	-	99,267.20	99,267.20
		小计	626.52	-	720,504.52	720,504.52
2020 年	滨河集团	华山西 B 居住地块	68.00	684.00	46,512.00	33,488.64
		华山西 B 商业地块	30.00	252.00	7,560.00	5,443.20
		加油加气站	12.42	1,436.15	17,837.00	17,837.00
		先行区大桥片区总部经济区 D-1 地块	46.87	402.18	18,850.00	18,850.00
		先行区大桥片区总部经济区 D-2 地块	21.04	282.32	5,940.00	5,940.00
		先行区大桥片区总部经济区 D-3 地块	23.52	282.31	6,640.00	6,640.00
		北湖片区核心区 A-6（原规划 B-11）	42.37	478.00	20,253.00	20,253.00
		边庄片区地块 A、B、C、E	133.96	914.23	122,469.80	100,380.80
		村民安置地块 A	30.00	431.30	12,939.00	12,939.00
		田园新城片区 C7-2 地块	68.00	264.71	18,000.00	18,000.00
	西城集团	海棠路以东芙蓉路以北 A1 地块	195.16	336.70	65,709.78	47,311.04
	小清河公司	东沙片区地块十三、十八	92.95	917.52	85,283.40	81,019.23
		小计	764.29	-	427,993.98	368,101.91
2021 年 1-9 月	滨河集团	北湖片区 A 片区地块	224.46	635.00	116,873.99	116,873.99
		华山片区	68.34	669.90	45,782.69	45,782.69
		华山片区	29.97	263.31	7,891.30	7,891.30
		边庄片区	30.06	822.99	24,739.12	24,739.12

时间	操作主体	地块名称	移交面积	移交价格	确认收入金额	已回款情况
		田园新城 C7-2-1、C7-2-2	33.28	540.89	18,000.72	18,000.72
		天桥区车管所	31.26	862.95	26,975.68	26,975.68
	西城集团	西客站片区顺 安路西侧地块	27.05	701.34	15,936.48	15,936.48
		西客站安置二 区三地块	17.95	680.36	10,260.10	10,260.10
		园博园水之门 东南地块	43.31	567.89	20,660.68	20,660.68
		大学科技园片 区实验学校北 地块	85.52	688.90	49,487.06	49,487.06
		小计	591.20	-	336,607.82	336,607.82

发行人 2020 年土地出让除列表所示之外，结转国有土地收益基金 7 亿元，结转国际医学城片区 5 亿元，结转济南轨道交通 R1 号线西客站预留片区 8 亿元和远大地产项目 13 亿元。

表：截至 2021 年 9 月末发行人土地整理在建情况

单位：亩、亿元

序号	地块名称	整理期间	总面积	是否签订合同或协议	可形成经营性用地面积	总投资金额	回款期间	已投金额	已成交面积
1	华山片区	2014-2022	22,000.00	是	5,606.00	324.00	2014-2024	321.16	4,402.31
2	北湖片区	2014-2021	3,399.00	是	1,363.00	160.00	2014-2026	174.66	1,711.81
3	西客站片区	2013-2022	34,030.00	是	10,652.00	830.56	2013-2027	757.08	7,224.20
4	大学科技园片区	2013-2025	40,078.00	是	10,486.35	325.38	2013-2030	258.30	7,161.66
合计		-	99,507.00	-	28,107.35	1,639.94	-	1,511.20	20,499.98

发行人土地开发整理业务出让预计情况

单位：亩

序号	地块名称	未来三年土地移交计划		
		2021 年	2022 年	2023 年
1	华山片区	48.00	100.00	100.00
2	北湖片区	-	490.00	200.00
3	西客站片区	4.00	105.00	300.00
4	大学科技园片区	234.00	200.00	211.00
合计		286.00	895.00	811.00

3、房地产销售业务

(1) 业务模式

发行人房地产业务的经营主体主要为下属子公司西城集团及其全资子公司济南西城置业有限公司和滨河集团及其子公司济南滨湖地产有限公司。滨河集团具有房地产开发暂定资质，西城集团具有房地产开发二级资质。

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

2018 年蓝天绿园、印象济南等项目实现售房收入 139,362.45 万元。2019 年发行人通过蓝天绿园、印象济南等项目实现售房收入 139,095.68 万元。2020 年发行人通过蓝天绿园、印象济南等项目实现售房收入 301,334.65 万元。截至 2021 年 9 月末，西城集团已完工的开发项目包括西元大厦项目、济水上苑项目(南区)、蓝天绿园、印象济南和长清湖项目等，总投资 100.09 亿元，总开发面积 154.20 万平方米，已售面积 64.87 万平方米，已收到购房款项共计 124.65 亿元。

(2) 会计处理方式

发行人购买土地后，按照实缴金额计“存货-开发成本”；项目建设过程中，开发成本计“存货-开发成本”；建成验收后，从“存货-开发成本”转“存货-库存商品”；销售完成后，核减存货科目余额。

(3) 业务开展情况

表：截至2019年末企业房地产开发情况

单位：万平方米

项目	2019年1-12月
新开工面积	19.39
竣工面积	37.20
期末在建面积	117
期末主要在建项目数	8

表：截至2020年末企业房地产开发情况

单位：万平方米

项目	2020年
新开工面积	43.56
竣工面积	29.91
期末在建面积	201
期末主要在建项目数	11

表：2018~2020年及2021年1-9月企业房地产销售情况

项目	2018	2019	2020	2021年1-9月
签约销售面积（万平方米）	20.46	13.64	19.30	15.37
签约销售金额（亿元）	19.80	15.84	20.30	15.55
签约销售均价（元/平方米）	9,677	11,613	10,565	10,112

表：截至2019年末公司已完工房地产项目

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	类型	建筑面积	已投资	已销售金额	销售进度	回款进度
西元大厦项目	商业	5.50	3.60	2.50	100.00	100.00
济水上苑项目（南区）	住宅	39.00	25.00	23.77	68.30	99.99
蓝天绿园	住宅	12.30	5.78	14.93	71.23	99.73
印象济南	商业	28.00	24.00	4.13	21.00	62.90
西城·西进时代中心三地块	商业	15.88	17.00	6.93	56.44	97.60
汇金国际	商业	9.60	7.00	0	0	0
滨河商务中心项目	商业	20.23	17.71	8.00	95.00	95.00
合计	--	130.51	100.09	60.26		

表：截至2020年末公司已完工房地产项目

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	类型	建筑面积	已投资	已销售金额	销售进度	回款进度
西元大厦项目	商业	5.50	4.60	2.50	100.00	100.00
济水上苑项目（南区）	住宅	39.00	35.00	23.89	96.06	95.87

蓝天绿园	住宅	12.30	8.78	16.90	71.23	99.73
印象济南	商业	28.00	25.00	4.26	28.00	66.90
西城·西进时代中心三地块	商业	15.88	17.00	12.75	75.80	75.10
汇金国际	商业	9.60	8.00	2.10	35.00	100.00
滨河商务中心项目	商业	20.23	19.71	13.00	97.00	99.00
合计	--	130.51	118.09	75.40	-	-

表：截至2021年9月末公司已完工房地产项目

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	类型	建筑面积	已投资	已销售金额	销售进度	回款进度
西元大厦项目	商业	5.50	4.60	2.88	94.69	100.00
济水上苑项目（南区）	住宅	39.00	35.00	24.12	97.02	99.92
蓝天绿园	住宅	12.30	8.78	17.05	73.00	99.99
印象济南	商业	28.00	25.00	4.26	28.00	66.90
西城·西进时代中心三地块	商业	15.88	17.00	13.04	85.83	99.52
汇金国际	商业	9.60	8.00	2.10	35.00	100.00
滨河商务中心项目	商业	20.23	19.71	13.00	97.00	99.00
合计	--	130.51	118.09	78.57	-	-

截至 2019 年末发行人在建房地产项目情况：

表：截至2019年末企业在建房地产项目情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	业态类型（商业、住宅等）	项目所在地	项目建设期	总投资	已投资额	总开发面积	已完工面积	已销售面积	已销售额	计划投资额		
										2020	2021	2022
汇金国际	商业	济南	2016-2019	7.10	6.91	9.30	9.30			0.14	-	-
济水上苑北区	住宅	济南	2016-2020	25.00	23.00	38.00	-	10.33	13.92	0.72	0.72	-
黄金国际项目	商业	济南	2015-2018	21.06	11.61	16.32	-	-	-	8.40	8.40	1.73
济水别院、天风云墅	住宅	济南	2017-2022	41.06	23.00	91.00	-	18.79	19.38	6.40	7.59	4.28
济水学苑一期	住宅	济南	2019-2022	17.47	8.68	15.56	-	-	-	1.90	1.98	3.28
善能大厦 A 座项目	商业	济南	2016-2020	5.92	4.14	7.48	-	0.40	0.40	0.59	0.60	-
善能大厦 B 座项目	商业	济南	2016-2021	8.62	5.63	10.79	-	0.00	0.00	2.40	2.40	0.21
柏然公馆	商业	济南	2018-2020	5.84	3.19	8.01	-	0.04	0.04	2.20	1.81	0.23
宜家西	商业	济南	2019-2023	27.00	1.10	31.50	-	-	-	2.90	0.92	0.74
合计				159.07	87.26	227.96	9.30	29.56	33.74	25.65	24.42	10.47

截至2020年末发行人在建房地产项目情况：

表：截至2020年末企业在建房地产项目情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	业态类型 (商业、住宅等)	项目所在地	项目建设期	总投资	已投资额	总开发面积	已完工面积	已销售面积	已销售额	计划投资额		
										2021	2022	2023
济水上苑北区	住宅	济南	2016-2020	25.00	24.70	38.00	-	30.56	31.75	0.72	-	-
黄金国际项目项目	商业	济南	2015-2018	21.06	19.00	16.32	-	-	-	8.40	1.73	-
济水别院、天风云墅	住宅	济南	2017-2022	41.06	30.35	91.00	-	23.33	24.26	7.59	4.28	7.22
济水学苑一期	住宅	济南	2019-2022	17.47	13.68	15.56	-	-	-	1.98	3.28	2.55
善能大厦 A 座项目	商业	济南	2016-2020	5.92	5.00	7.48	-	1.26	1.33	0.60	-	-
善能大厦 B 座项目	商业	济南	2016-2021	8.62	8.00	10.79	-	-	-	2.40	0.21	-
柏然公馆	商业	济南	2018-2020	5.84	4.93	8.01	-	1.58	1.39	1.81	0.23	-
宜家西	商业	济南	2019-2023	27.00	11.35	31.50	-	-	-	0.92	0.74	5.00
合计	-	-	-	159.07	117.01	227.96	-	56.73	58.73	24.42	10.47	14.77

截至2021年9月末发行人在建房地产项目情况：

表：截至2021年9月末企业在建房地产项目情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	业态类型 (商业、住宅等)	项目所在地	项目建设期	总投资	已投资额	总开发面积	已完工面积	已销售面积	已销售额	计划投资额		
										2021	2022	2023
济水上苑北区	住宅	济南	2016-2020	25.00	28.00	38.00	-	32.03	38.85	0.50	-	-
黄金国际项目项目	商业	济南	2015-2018	21.06	21.78	16.32	-	-	-	8.20	1.73	-
济水别院、天风云墅	住宅	济南	2017-2022	41.06	35.55	91.00	-	29.93	30.26	7.49	4.28	7.22
济水学苑一期	住宅	济南	2019-2022	17.47	14.27	15.56	-	-	-	1.88	3.28	2.55
善能大厦 A 座项目	商业	济南	2016-2020	5.92	6.50	7.48	-	3.27	2.10	0.30	-	-

善能大厦 B 座项目	商业	济南	2016-2021	8.62	8.40	10.79	-	-	-	2.30	0.21	-
柏然公馆	商业	济南	2018-2020	5.84	5.24	8.01	-	1.83	1.73	1.81	0.23	-
宜家西	商业	济南	2019-2023	27.00	4.81	31.50	-	-	-	-	-	1.00
合计	-	-	-	159.07	124.55	218.66	-	67.06	72.94	22.48	9.73	10.77

4、成品油销售业务

公司油品收入主要来自子公司济南西城石化有限公司的油品销售，该公司成立于 2012 年 12 月，是发行人与中国石油化工股份有限公司共同投资成立的，其中公司出资 1,530 万元，占 51% 的股份。截至 2020 年末，西城石化公司总资产总额 8,456.64 万元，净资产 6,691.14 万元。西城石化公司在营加油站 7 座（其中租赁 4 座，租金总额 487 万元）；在建加油站 1 座，投资额 226.74 万元。在建加油加气站 1 座，投资额 603.92 万元。2020 年，公司油品销售收入 1.30 亿元。截至 2020 年末，滨河石化公司总资产总额 5,004.00 万元，净资产 4,854.61 万元。滨河石化公司在营加油站 3 座（其中租赁 3 座，租期 10 年，租金总额 6,186 万元）；在建加气站 1 座，投资额 931.11 万元。2020 年，公司油品销售收入 18,670.65 万元。2021 年 1-9 月，公司油品销售收入为 16,738.20 万元。

八、近三年及近一期发生的公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形

发行人近三年及近一期，不存在由于重大资产购买、出售、置换引起主营业务和经营性资产实质变更的情形。

九、发行人所在行业状况、行业地位及竞争优势

（一）行业状况

发行人所处行业的具体情况如下：

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

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

2015 年 12 月 20 日,中央城市工作会议指出,抓好城市这个“火车头”,把握发展规律,推动以人为核心的新型城镇化。《国家新型城镇化规划 2014-2020 年》提出“城镇化水平和质量稳步提升,城镇化格局更加优化,城市发展模式科学合理,城市生活和谐宜人,城镇化体制机制不断完善的发展目标”。我国城市发展已经进入新的发展时期,随着新型城市基础设施建设的推进,随着城市建设投融资体制改革的不断深入,城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富,从单一财政投资向多层次、多渠道转变。因此,在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本的积极参与的背景下,我国城市基础设施行业未来将快速发展,发展前景良好。

(二) 济南市发展规划

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

按照“东拓、西进、南控、北跨、中疏”的发展战略,济南中心城将形成“一城三区”的城市发展格局,即老城区、东部新区、西部新城和滨河新区。发行人所负责的济南市西部新城和滨河新区是济南市“东拓、西进、南控、北跨、中疏”发展战略的重要组成部分。

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

未来，在十四五期间，济南市将打造“东强、西兴、南美、北起、中优”的城市发展新格局。

济南市区位图



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

建设城市次中心。依据现有基础与发展潜力，规划布局济南西客站、东客站和黄河北、长清、章丘等城市次中心，推动城市组团式发展。推进产城融合、职住一体，优化教育、医疗、文化等资源配置，吸引老城区产业及人口转移集聚，分担城市功能。建立中心、次中心之间的大运量交通联系，加强城市快速交通体系衔接，强化城市边界设定和生态隔离，着力解决“大城市病”问题。济南西客站次中心，强化区域综合交通枢纽功能，加快济南知识产业园、非遗园等片区建设，打造以高端商务、文化旅游等为主导的现代化城市新区。济南东客站次中心，加

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

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

积极发展小城镇。坚持规模适度、产业集聚、功能集成、要素集约,以农业现代化和新型工业化为支撑,推进刁镇、柳埠、孙耿、万德、孔村、玉皇庙等小城镇建设,打造一批工业重镇、商贸强镇、生态靓镇、休闲名镇,提升小城镇集聚产业、吸纳人口能力。积极推动强镇扩权,在政策制定、产业引导、城镇规划、土地供应等方面重点扶持,推动有条件的重点镇向小城市转型。

济南市政府 2016 年 12 月全市经济工作会明确了济南市“一主一副,五大次中心,十二个区域中心,加两个卫星城”(老城主中心,以中央商务区为核心的副中心,西客站、新东站、孙村、临空、济北五个次中心,北湖、华山、洪楼、桑梓店、董家、唐冶、港沟、柏石峪、王官庄、美里、崔寨、高官寨十二个地区中心,长清、章丘两个卫星城)的城市发展框架结构,向北跨越黄河,建设济南新区。为加快四个中心的建设和新的城市发展定位,不能再用区域限制企业的发展,而是按功能定位做大做强。此次投融资体制改革也体现了适应济南产业发展和城市发展的内在需求。2017 年 5 月 5 日,市委市政府举行新闻发布会,发布济南市政府部门大部制改革和企业整合情况。济南西城投资开发集团、济南滨河新区建设投资集团合并组建济南城市建设集团,新组建的集团将以“建安和市政

建设、城建路桥”为主业，同时，济南市有实力的建筑安装企业和市政路桥施工企业也将注入新的“城市建设集团”。

（三）发行人行业地位与竞争优势

1、行业地位

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

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

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

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

2、竞争优势

（1）集团功能定位明确，具有品牌优势和区域市场优势

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

（2）市政基础设施建设业务能力较强，基本实现全产业链覆盖

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

（3）工程设计咨询业务初具规模，人才、资质和数据方面具有一定优势

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

（4）房地产业务已成规模，房地产各细分业务蓄势待发

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

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

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

（5）在水环境治理方面拥有较多的业务经验

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

（6）发行人信用评级较高，历史信誉好，融资能力较强

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

（7）在融资担保和融资租赁业务方面具有较强的资源优势

发行人的国资背景，以及庞大资产量及资金量，有利于提升融资担保公司的信用评级，提升融资担保业务的开展能力；集团的业务覆盖城市建设全产业链，各子企业工程设备资产庞大，利于融资租赁业务开展。

（四）公司经营方针及战略

1、集团未来三年整体发展策略

（1）指导思想

以党的十九大精神为指引，坚持党的领导地位，贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的五大发展理念，响应国有企业深化改革和金融体制改革号召，全面打造市场化投资运营企业，全面构建现代企业制度，围绕济南“打造四个中心、建设现代泉城”战略，促进济南城市建设事业发展，通过“八三四五”策略，打开产业发展格局，优化资源能力配置，实现国有资产社会效益和经济效益的双重发挥，向“战略导向明确、集团管控科学、经营管理高效、风险防控有力”的现代化、市场化、规模化、专业化、品牌化的国有资本投资、建设、运营集团方向迈进。

（2）集团未来三年“八三四五”发展策略

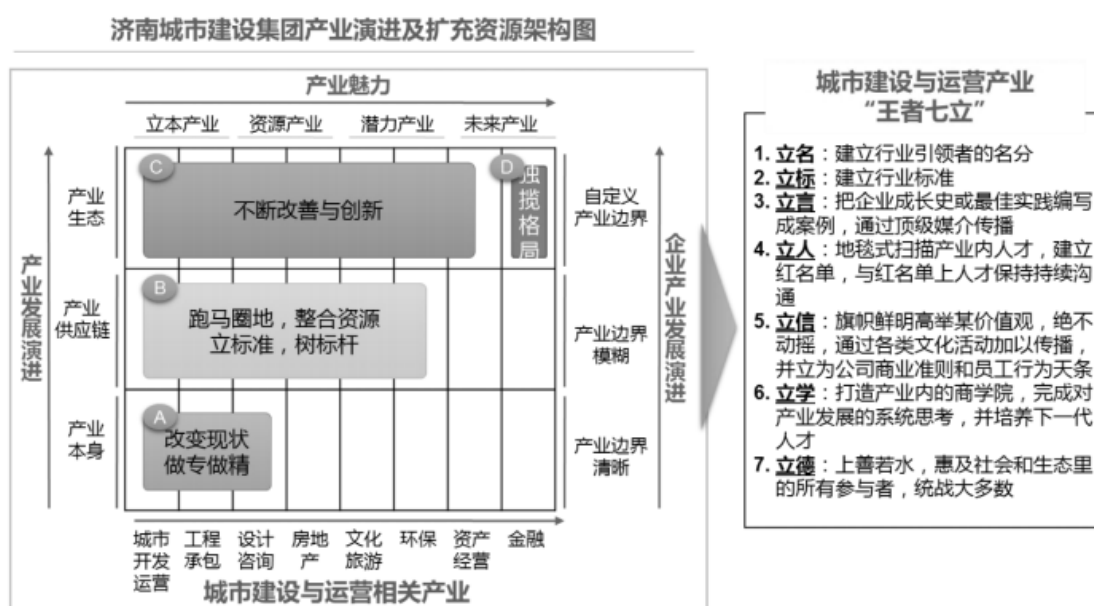
在业务发展布局上，推动“八轮驱动、三全打造”策略；在资源能力配置上，打造“四核能力、五优资源”。

① “八轮驱动”

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

业务板块	涉及产业	子行业/业务领域
城市开发与特许经营	土地熟化（片区开发）；特许经营项目的投资、运营；政府购买服务形式的各类基础设施经营	海绵城市建设、城市综合管廊、城市停车场、汽车充电设施、城市园林、智慧城市
基础设施建设工程承包	各类基础设施建设工程施工	市政工程、公路工程
工程设计咨询	城市规划；各类工程项目设计咨询	市政、公路、环保、房屋建筑
房地产	各类房地产设施的开发与经营	住宅地产、商业地产、养老地产、产业地产与特色小镇
文化旅游	文娱类设施的开发与经营	
环保	环保类基础设施的开发与运营	水环境修复、土壤环境修复
资产经营	各类功能设施的管理与运营	房地产设施、文娱设施
投融资	融资；资本运作；投资	股权投资、融资担保、融资租赁

集团产业发展的顺序如下图所示：



2.“三全打造”

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

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

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

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

3.“四核能力”

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

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

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

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

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

4.“五优资源”

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

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

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

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

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

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

2、集团未来三年战略目标

（1）集团未来三年发展主题

集团未来三年的发展主旋律是夯实基础，集团将以“重大工程建设，组织融合过渡，产业格局打开”为阶段主题，实现：高效推进市政府交办的重大工程建设项目，完成公司整合、产业布局。

（2）集团未来主要经济指标

集团未来主要经济指标，如下表所示：

年度	2021 年
营业收入（万元）	2,138,288.95
利润总额（万元）	357,398.67
经济增加值（万元）	386,323.56
资产总额（万元）	15,893,124.42
负债总额（万元）	11,042,601.40
资产负债率（%）	69%
国有资产总额（万元）	4,850,523.01
国有资产保值增值率（%）	100%

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

八大业务板块营收占比，如下表所示：

业务板块	营业收入占比
	2021
城市开发与特许经营	26.00%
基础设施建设工程承包	59.50%

工程设计咨询	1.25%
房地产	8.00%
文化旅游	1.50%
环保	0.50%
资产经营	2.00%
投融资	1.25%

(3) 集团未来三年重大工程成果（重点投资项目）

集团未来三年主业重大投资项目，如下表所示：

编号	项目名称	项目主要内容	总投资 (万元)	其中：自有资 金(万元)	起始时 间	完成时 间	投资收 益率
1	济泺路穿黄隧道 工程项目	起点位于黄河南岸济泺路与泺安路交叉口，北侧穿过黄河大坝止于规划路，北接国道 G309,采用双管隧道方案，预留轨道交通敷设条件，全长约 4.76 公里，其中隧道长 3.67 公里，项目总用地总面积 14.3633 公顷。	517,417.00	517,417.00	2017.12	2021.10	-
2	济南凤凰路北延 工程项目	凤凰路北延跨黄河通道工程与坝王路衔接，项目顺接现状坝王路，起点位于荷花路交叉口。路线终点位于黄河北岸济阳县，跨黄河桥梁接地后接规划主干路，终点位于 G220 交叉口。	506,995.00	506,995.00	2018.01	2021.12	-
3	齐鲁大道北延工 程项目	从现状济齐路至 G308，全长约 10.5km。南岸按规划线位接顺齐鲁大道～济齐路交叉口，路线上跨济广高速和黄河南岸堤顶；北岸跨越堤顶后，与现状 G309 平交，线位可顺接裕新路～G308 交叉口。包括跨黄河特大桥 1	465,585.00	465,585.00	2018.01	2021.06	-

编号	项目名称	项目主要内容	总投资 (万元)	其中：自有资 金（万元）	起始时 间	完成时 间	投资收 益率
		座，长 2.275km；全线 设跨线桥两座，分别 为济广高速公路跨线 桥和津浦铁路跨线 桥，桥长分别为 0.56km 和 1.42km。先 期实施 K0+000---K6+735 段， 包括黄河大桥及北岸 连接工程及大桥南岸 连接线等					
4	济南至乐陵高速 公路南延项目 （含一桥）	路线起自济乐高速与 青银高速交叉处的崔 寨西互通立交，路线 向西南展线，在邢家 渡干渠西与 220 国道 交叉设互通立交后并 入石济客专公铁两用 桥，跨越黄河后与石 济客专铁路分离，向 南跨越济广高速，拆 除原华山立交，设置 新的华山枢纽互通立 交后，接规划荷花路， 到达路线终点。	390,926.60	390,926.60	2017.12	2020.12	-
5	北湖片区开发建 设项目	占地 3,399 亩，实施片 区土地熟化、市政配 套设施、安置房保障 建设等工作。	1,600,000.00	1,600,000.00	2014.03	2020.12	-
6	华山片区开发建 设项目	占地 22,000 亩，实施 片区土地熟化、市政 配套设施、安置保障 房、商业开发及生态 湿地建设工作。	1,800,000.00	1,800,000.00	2014.01	2022.12	-
7	张刘片区（张庄 村、刘庄村）城 中村改造项目安 置房、保障房工 程	占地 347.31 亩，建设 安置房及幼儿园、菜 市场、居民健身等设 施，建筑面积 105.50 万 m²。	260,000.00	260,000.00	2017.09	2022.09	-
合计	-	-	5,540,923.60	5,540,923.60	-	-	-

（4）未来三年战略课题与关键任务

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

课题类型	课题名称	关键任务
短期课题	1.划分业务板块及资产重组	1) 划分业务板块 2) 资产重组
	2.建立集团管控体系	3) 设计集团管控体系 4) 调整集团总部组织架构
	3.建立信息化管理系统	5) 集团总部流程再造 6) 建立集团总部信息化管理系统
长期课题	4.推动产业资源整合	7) 对外并购 8) 战略合作
	5.推动企业混合所有制改革	9) 启动子公司上市 10) 探索其他混合所有制改革方式
	6.防范系统性债务风险	11) 加强经营现金流管理 12) 加强投资现金流管理 13) 加强融资现金流管理
	7.提升城市运营能力	14) 布局城市运营业务 15) 培育城市运营团队 16) 创新城市运营模式
	8.助力济南城市升级改造	17) 深入城市发展规划 18) 探索智能城市建设 19) 融入新旧动能转换区建设
	9.建设集团品牌体系	20) 搭建集团的品牌架构 21) 实施有效的品牌传播
	10.推进现代化企业管理转型	22) 完善现代化法人治理结构 23) 完善现代化信息化管理机制建设 24) 强化现代化激励机制建设 25) 强化现代化企业文化机制建设

短期课题。将在 3-6 个月的时间，快速产生结果和效益的战略课题；

长期课题。将要未来三年甚至更长期持续推进的战略重大课题。

十、发行人违法违规情况说明

近三年及一期，发行人及其子公司不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况，未被列入失信被执行人名单。

十一、信息披露事务与投资者关系管理

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》（2019年修订）、《管理办法》及中国证监会、中证协及有关交易场所的有关规定、《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

十二、媒体质疑情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形，不存在媒体质疑事项。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人近三年及一期财务报告（表）的审计情况

发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度合并及母公司财务报表和 2021 年 1-9 月财务报表（未经审计）均执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》和 38 项具体会计准则及其后续规定。2018 年、2019 年和 2020 年经审计财务报表按照新会计准则编制，审计机构具有证券从业资格。

合并财务报表编制以同一控制下企业合并为基础编制，济南城市建设集团公司及合并范围内 121 家子公司视同自合并期间最早期初 2016 年 1 月 1 号即按当前股权结构编制合并财务报表。

二、近三年经审计的财务报告的编制基础

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以编制。以纳入合并范围内的子公司财务报表及其他相关资料为依据，抵消各公司间重大关联交易、资金往来、债权债务等交易事项的基础上，合并各项目数据后编制而成。

发行人 2018 年度合并及母公司财务报表、2019 年度合并及母公司财务报表经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中天运【2019】审字第 90630 号和中天运【2020】审字第 90249 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2020 年度合并及母公司财务报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健鲁审【2021】373 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2021 年 1-9 月财务报表未经审计。

三、会计政策和会计估计变更情况

（一）会计政策变更

1、2018 年会计政策变更

（1）发行人根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2018】15 号）及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 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	89,202,169.54	应收票据及应收账款	9,328,249,294.28
应收账款	9,239,047,124.74		
应收利息	14,160,466.46	其他应收款	5,134,241,361.32
应收股利	-		
其他应收款	5,120,080,894.86		
固定资产	18,205,545,597.07	固定资产	18,205,545,597.07
固定资产清理	-		
在建工程	47,537,961,477.35	在建工程	47,727,168,777.74
工程物资	189,207,300.39		
应付票据	163,573,852.02	应付票据及应付账款	8,943,594,202.86
应付账款	8,780,020,350.84		
应付利息	374,448,102.53	其他应付款	7,331,956,813.40
应付股利	-		
其他应付款	6,957,508,710.87		
长期应付款	35,194,553,906.59	长期应付款	44,117,660,070.27
专项应付款	8,923,106,163.68		
管理费用	965,808,599.43	管理费用	965,808,599.43
		研发费用	

(2) 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。发行人自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

2、2019 年会计政策变更

(1) 发行人根据财政部《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	10,626,760,345.28	应收票据	79,777,899.42
		应收账款	10,546,982,445.86
应付票据及应付账款	12,644,669,616.77	应付票据	284,887,627.02
		应付账款	12,359,781,989.75

(2) 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、2020 年会计政策变更

发行人自 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。

4、2021 年 1-9 月会计政策变更

(1) 发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用

损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、合同资产、租赁应收款。

1) 执行新金融工具准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：万元

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新金融工具准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,000.00	-5,000.00	-
其他流动资产	167,342.99	-14,950.00	152,392.99
交易性金融资产	-	19,950.00	19,950.00
可供出售金融资产	782,457.63	-782,457.63	-
其他权益工具投资	-	772,457.63	772,457.63
其他非流动金融资产	-	10,000.00	10,000.00

2) 2021 年 1 月 1 日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

单位：万元

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	1,502,241.07	以摊余成本计量的金融资产	1,502,241.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	5,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,000.00
应收票据	摊余成本	23,722.40	以摊余成本计量的金融资产	23,722.40
应收账款	摊余成本	2,122,321.97	以摊余成本计量的金融资产	2,122,321.97
其他应收款	摊余成本	770,693.77	以摊余成本计量的金融资产	770,693.77

其他流动资产- 金融机构理财	摊余成本	14,950.00	以公允价值计量且 其变动计入当期损 益的金融资产	14,950.00
可供出售金融资 产	以公允价值计 量且其变动计 入其他综合收 益（权益工具）	512,119.97	以公允价值计量且 其变动计入其他综 合收益的金融资产	512,119.97
可供出售金融资 产	以成本计量（权 益工具）	260,337.66	以公允价值计量且 其变动计入其他综 合收益的金融资产	260,337.66
可供出售金融资 产	以公允价值计 量且其变动计 入其他综合收 益（债务工具）	10,000.00	以公允价值计量且 其变动计入当期损 益的金融资产	10,000.00
长期应收款	摊余成本	318,404.55	以摊余成本计量的 金融资产	318,404.55
短期借款	其它金融负债	433,075.59	以摊余成本计量的 金融负债	433,075.59
应付票据	其它金融负债	123,449.29	以摊余成本计量的 金融负债	123,449.29
应付账款	其它金融负债	1,511,028.77	以摊余成本计量的 金融负债	1,511,028.77
其他应付款	其它金融负债	651,453.93	以摊余成本计量的 金融负债	651,453.93
一年内到期的非 流动负债	其它金融负债	1,423,550.95	以摊余成本计量的 金融负债	1,423,550.95
长期借款	其它金融负债	4,319,018.48	以摊余成本计量的 金融负债	4,319,018.48
应付债券	其它金融负债	2,985,250.90	以摊余成本计量的 金融负债	2,985,250.90
长期应付款	其它金融负债	4,649,604.41	以摊余成本计量的 金融负债	4,649,604.41

3) 2021 年 1 月 1 日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

单位：万元

项目	按原金融工具准则列示的账面价值（2020年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2021年1月1日）
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金	1,502,241.07	-	-	1,502,241.07
应收票据	23,722.40	-	-	23,722.40
应收账款	2,122,321.97	-	-	2,122,321.97
其他应收款	770,693.77	-	-	770,693.77
长期应收款	433,075.59	-	-	433,075.59
可供出售金融资产-以成本计量（权益工具）	260,337.66	-260,337.66	-	-
以摊余成本计量的总金融资产	4,679,316.87	-260,337.66	-	4,418,979.21
b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,000.00	-5,000.00	-	-
其他流动资产-金融机构理财产品	14,950.00	-14,950.00	-	-
交易性金融资产	-	19,950.00	-	19,950.00
其他非流动金融资产	-	10,000.00	-	10,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产	19,950.00	10,000.00	-	29,950.00
c. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
可供出售金融资产-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	522,119.97	-522,119.97	-	-
其他权益工具投资	-	772,457.63	-	772,457.63

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	522,119.97	250,337.66	-	772,457.63
B. 金融负债				
a. 摊余成本				
短期借款	433,075.59	-	-	433,075.59
应付票据	123,449.29	-	-	123,449.29
应付账款	1,511,028.77	-	-	1,511,028.77
其他应付款	651,453.93	-	-	651,453.93
一年内到期的非流动负债	1,423,550.95	-	-	1,423,550.95
长期借款	4,319,018.48	-	-	4,319,018.48
应付债券	2,985,250.90	-	-	2,985,250.90
长期应付款	4,649,604.41	-	-	4,649,604.41
以摊余成本计量的总金融负债	16,096,432.32	-	-	16,096,432.32

(2) 发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：万元

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
应收账款	2,122,321.97	-297,022.46	1,825,299.52
合同资产	-	297,022.46	297,022.46
预收款项	1,760,271.37	-1,753,493.86	6,777.51
合同负债	-	1,618,964.94	1,618,964.94
其他流动负债	230,047.80	110,068.92	340,116.72
其他非流动负债	-	24,460.00	24,460.00

(3) 公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计

准则解释第 14 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

（二）会计估计变更

发行人报告期内无重大会计估计变更。

（三）会计差错更正

主要的会计差错更正内容如下：

1、2018 年会计差错更正

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
前期收入确认差错	追溯调整	应收账款	362,273,095.42
前期收入确认差错	追溯调整	未分配利润	362,273,095.42

2、2019 年会计差错更正

无。

3、2020 年发行人主要的会计差错更正内容如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
投资性房地产	2,957,259,066.53	投资性房地产	3,078,121,601.73
商誉	138,503,176.74	商誉	8,268,698.55
未分配利润	8,091,202,041.57	未分配利润	8,081,830,098.58
营业成本	24,303,772,192.05	营业成本	24,307,650,237.43
资本公积	18,524,566,830.68	资本公积	17,257,900,164.01
一年内到期的非流动负债	10,952,549,552.55	一年内到期的非流动负债	11,172,549,552.55
长期应付款	47,057,871,231.95	长期应付款	48,104,537,898.62
固定资产	15,136,252,952.60	固定资产	15,092,749,643.39
无形资产	2,568,533,573.74	无形资产	2,612,036,882.95

4、2021 年 1-9 月会计差错更正

无。

（四）合并报表范围变化情况

1、2021 年 9 月末发行人合并报表范围变化情况

截至 2021 年 9 月末，发行人的合并报表范围与 2020 年末相比无变化。

2、2020 年末发行人合并报表范围变化情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司 121 家，其中一级子公司 18 家。2020 年末，发行人合并范围一级子公司较 2019 年末新增加 8 家子公司，减少 3 家子公司，具体如下表：

项目	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	合并范围变更原因
合并范围增加	济南城市建设集团万融置业有限公司	100.00	100,000.00	新设
由二级子公司转为一级子公司	济南城市建设集团投资有限公司	100.00	51,000.00	结构调整
由二级子公司转为一级子公司	济南城市建设集团资产运营管理有限公司	100.00	20,000.00	结构调整
由二级子公司转为一级子公司	山东济西湿地生态农场有限公司	100.00	5,198.6162	结构调整
由二级子公司转为一级子公司	济南城市建设集团园区管理有限公司	100.00	2,000.00	结构调整
由二级子公司转为一级子公司	山东易方达建设项目管理有限公司	100.00	1,500.00	结构调整
由三级子公司转为一级子公司	济南新城文化传媒有限公司	100.00	100.00	结构调整
合并范围减少	济南市泉城工程造价咨询中心	-	20.00	注销清算
合并范围减少	济南市长建人防工程设计咨询有限责任公司	-	50.00	注销清算
由一级子公司转为二级子公司	济南市英雄山人防工程管理有限责任公司	100.00	1,00.00	结构调整

3、2019 年发行人合并报表范围变化情况

2019 年末，发行人合并报表范围一级子公司较 2018 年末新增加 4 家，具体如下表：

项目	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	合并范围变更原因
合并范围增加	济南市英雄山人防工程管理有限责任公司	100.00	1,00.00	股权转让
合并范围增加	济南市泉城工程造价咨询中心	100.00	20.00	股权转让
合并范围增加	济南凯发房地产咨询有限公司	100.00	50.00	股权转让

项目	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	合并范围变更原因
合并范围增加	济南市长建人防工程设计咨询有限公司	100.00	50.00	股权转让

4、2018 年度发行人合并报表范围变化情况

2018 年末，发行人合并报表范围一级子公司较 2017 年末新增 1 家，具体如下表：

项目	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	合并范围变更原因
合并范围增加	济南三利物业管理有限公司	100.00	3,00.00	股权转让

四、近三年及近一期财务会计信息及主要财务指标

(一) 近三年及一期合并及母公司财务报表

发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	2,754,295.44	1,502,241.07	1,567,467.36	1,444,048.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8,950.00	5,000.00	-	-
应收票据	21,987.03	23,722.40	11,361.54	7,977.79
应收账款	2,295,610.87	2,122,321.97	1,545,765.45	1,054,698.24
预付款项	458,715.97	76,527.61	109,726.77	175,788.31
其他应收款	982,275.72	770,693.77	722,065.17	509,060.63
存货	8,647,627.92	8,028,575.49	6,727,721.59	6,456,684.71
合同资产	325,471.61	-	-	-
其他流动资产	377,398.89	167,342.99	212,521.74	303,261.25
流动资产合计	15,872,333.45	12,696,425.29	10,896,629.62	9,951,519.52
其他权益工具投资	599,907.31	-	-	-
其他非流动金融资产	10,300.00	-	-	-
可供出售金融资产	-	782,457.63	382,593.56	387,280.76
长期应收款	349,399.43	318,404.55	303,030.61	247,121.76
长期股权投资	398,106.63	383,070.92	361,205.39	368,247.08
投资性房地产	775,938.82	542,705.39	295,725.91	250,298.22
固定资产	1,361,106.03	1,355,259.57	1,513,625.30	1,397,205.16
在建工程	9,441,000.09	8,628,186.55	7,814,882.53	5,672,609.84
生产性生物资产	303.01	30.41	61.27	1,532.97
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	679,287.07	661,644.53	256,853.36	244,537.98

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
开发支出	10.94	10.94	22.58	10.94
商誉	923.25	923.25	13,850.32	13,850.32
长期待摊费用	11,306.42	11,588.13	11,535.85	11,822.20
递延所得税资产	55,605.33	54,373.32	51,642.79	38,197.97
其他非流动资产	123,421.57	311,412.28	284,470.76	771,055.25
非流动资产合计	13,806,615.91	13,050,067.48	11,289,500.22	9,403,770.45
资产总计	29,678,949.37	25,746,492.77	22,186,129.85	19,355,289.97
短期借款	536,970.40	433,075.59	563,772.79	333,351.82
应付票据	321,476.11	123,449.29	53,265.75	28,488.76
应付账款	1,497,700.33	1,511,028.77	1,358,432.09	1,235,978.20
预收款项	11,899.25	1,760,271.37	1,643,749.62	1,183,730.16
合同负债	2,412,079.38	-	-	-
应付职工薪酬	34,705.67	73,477.21	56,394.65	37,593.97
应交税费	21,881.06	35,454.53	46,045.65	41,325.83
其他应付款	1,103,839.34	651,453.93	733,515.28	853,430.05
保险合同准备金	-	1,494.07	1,239.41	1,223.14
一年内到期的非流动负债	1,115,633.77	1,423,502.66	1,095,254.96	678,177.90
其他流动负债	529,711.38	230,047.80	70,007.06	21.05
流动负债合计	7,585,896.69	6,243,255.22	5,621,677.27	4,393,320.87
保险合同准备金 ²	1,576.28	-	-	-
长期借款	5,613,469.59	4,319,018.48	2,912,444.95	2,355,439.18
应付债券	3,738,073.65	2,985,250.90	2,058,138.87	1,661,091.30
长期应付款	4,921,716.67	4,649,604.41	4,705,787.12	4,048,968.66
预计负债	50,215.31	50,900.27	-	-
递延收益	92,666.72	61,557.34	64,989.43	75,358.55
递延所得税负债	44,932.80	86,458.41	10,770.25	14,385.06
其他非流动负债	12,849.56	-	-	-
非流动负债合计	14,475,500.57	12,152,789.82	9,752,130.62	8,155,242.75
负债合计	22,061,397.26	18,396,045.04	15,373,807.89	12,548,563.62
实收资本（或股本）	3,673,600.40	3,666,600.40	3,666,600.40	3,665,600.40
其他权益工具	630,000.00	330,000.00	130,000.00	130,000.00
资本公积	1,773,845.16	1,758,899.17	1,852,456.68	1,683,886.28
其他综合收益	127,776.56	256,050.08	32,139.78	43,155.18
专项储备	11,726.21	15,713.00	11,189.09	7,539.45
盈余公积	4,553.78	4,553.78	-	-
未分配利润	1,066,292.89	994,402.39	809,120.20	604,374.74
归属于母公司所有者权益合计	7,287,795.00	7,026,218.83	6,501,506.16	6,134,556.05
少数股东权益	329,757.10	324,228.90	310,815.80	672,170.29
所有者权益合计	7,617,552.11	7,350,447.73	6,812,321.96	6,806,726.34

² 2018-2020 年末，保险合同准备金被列为流动负债科目。2021 年 9 月末，保险合同准备金科目被列为非流动负债科目。

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
负债和所有者权益总计	29,678,949.37	25,746,492.77	22,186,129.85	19,355,289.97

发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	2,300,367.27	2,944,015.60	2,791,905.24	2,314,072.65
其中：营业收入	2,300,194.13	2,943,879.53	2,791,730.23	2,313,986.89
△利息收入	-	-	-	-
△已赚保费	173.15	136.07	175.01	85.75
营业总成本	2,164,627.91	2,730,145.27	2,618,600.70	2,152,218.33
其中：营业成本	1,986,156.98	2,528,692.79	2,430,377.22	1,932,601.64
△手续费及佣金支出	-	0.3	0.5	1.32
△提取保险合同准备金净额	82.21	254.66	16.27	808.85
税金及附加	20,966.49	19,731.82	16,179.53	15,883.43
销售费用	11,619.22	18,150.39	18,838.32	11,664.27
管理费用	65,075.45	119,070.39	104,203.58	91,898.55
研发费用	36,210.98	9,000.00	6,664.23	-
财务费用	44,516.57	35,244.93	42,321.04	68,292.44
资产减值损失	-	-2,107.31	-21,216.92	31,067.82
加：其他收益	5,316.14	6,409.42	6,141.22	20,713.61
投资收益	11,681.31	32,847.20	76,710.87	47,690.01
信用减值损失	-21,401.38	-	-	-
资产处置收益	15.18	384.31	7,702.87	-53.54
营业利润	131,350.63	251,403.94	242,642.59	230,204.40
加：营业外收入	1,430.39	2,604.47	3,460.32	3,860.43
减：营业外支出	610.29	1,397.45	2,085.80	896.03
利润总额	132,170.72	252,610.96	244,017.10	233,168.80
减：所得税费用	26,246.51	24,981.06	20,130.00	25,576.05
净利润	105,924.21	227,629.90	223,887.10	207,592.74
归属于母公司所有者的净利润	106,291.44	228,232.69	231,161.46	209,777.87

发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 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	2,530,103.83	2,254,077.55	2,965,419.74	2,801,115.52
收到原保险合同保费取得的现金	210.09	90.37	-	-
收到的税费返还	8,477.00	11,048.84	291.15	86.59
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	601,437.37	508,180.61	449,539.44	607,237.05
经营活动现金流入小计	3,140,228.30	2,773,397.37	3,415,250.33	3,408,439.16

购买商品、接受劳务支付的现金	2,595,614.85	3,246,076.89	3,054,354.57	2,963,368.73
△客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
△支付保单红利的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	133,605.14	160,428.36	146,694.67	123,953.14
支付的各项税费	90,197.64	86,229.75	110,806.42	140,690.24
支付其他与经营活动有关的现金	733,143.12	428,433.23	951,982.01	382,026.24
经营活动现金流出小计	3,552,560.76	3,921,168.24	4,263,837.67	3,610,038.36
经营活动产生的现金流量净额	-412,332.46	-1,147,770.87	-848,587.35	-201,599.20
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	17,966.72	33,152.57	254,859.90	580,723.58
取得投资收益收到的现金	18,002.49	11,667.84	30,530.88	43,319.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	73.46	18,701.73	19,891.60	817.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16.67	-	37.93	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,730.09	132,692.31	133,681.37	112,373.84
投资活动现金流入小计	38,789.43	196,214.44	439,001.69	737,233.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	545,211.83	965,021.26	1,008,926.36	1,020,220.67
投资支付的现金	10,244.80	121,987.95	113,387.00	538,624.83
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,237.49	-	18,297.75	1,388.77
支付的其他与投资活动有关的现金	4,729.33	172,324.21	76,731.17	36,100.00
投资活动现金流出小计	561,423.45	1,259,333.41	1,217,342.28	1,596,334.27
投资活动产生的现金流量净额	-522,634.02	-1,063,118.97	-778,340.59	-859,100.46
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	314,185.00	228,170.64	145,106.00	97,767.07
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	7,185.00	28,170.64	140,900.00	-
取得借款收到的现金	4,349,105.26	5,752,932.60	4,754,689.04	2,028,222.29
△发行债券收到的现金	-	-	-	729,148.00
收到其他与筹资活动有关的现金	52,697.18	47,389.19	76,850.53	151,202.21
筹资活动现金流入小计	4,715,987.45	6,028,492.43	4,976,645.57	3,006,339.57
偿还债务支付的现金	2,039,088.21	3,109,801.66	2,367,847.49	2,013,814.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	521,754.20	612,257.19	517,172.86	368,620.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	9,100.00	-	-	-

支付其他与筹资活动有关的现金	10,065.53	60,789.60	421,278.70	92,717.80
筹资活动现金流出小计	2,570,907.94	3,782,848.45	3,306,299.05	2,475,152.49
筹资活动产生的现金流量净额	2,145,079.50	2,245,643.98	1,670,346.52	531,187.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,058.05	-348.22	-40.74	2,053.32
五、现金及现金等价物净增加额	1,211,171.07	34,405.92	43,377.85	-527,459.27
加：期初现金及现金等价物余额	1,484,835.49	1,452,717.34	1,409,339.49	1,936,798.76
六、期末现金及现金等价物余额	2,696,006.56	1,487,123.26	1,452,717.34	1,409,339.49

发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

资产	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	721,677.58	290,906.04	95,303.55	170,241.09
预付款项	36,367.83	-	-	-
其他应收款	5,685,123.78	4,139,313.61	2,001,808.49	255,801.08
其他流动资产	60,068.75	56.14	-	-
流动资产合计	6,503,237.94	4,430,275.80	2,097,112.04	426,042.16
可供出售金融资产	-	60,000.00	60,000.00	-
长期股权投资	4,058,125.36	4,025,026.75	3,803,406.23	3,775,554.86
其他权益工具投资	60,000.00	-	-	-
投资性房地产	50,000.41	-	-	-
固定资产	63.01	71.63	-	-
在建工程	34,952.76	5,590.79	-	-
无形资产	154.19	24,888.92	9.18	5.16
其他非流动资产	-	12,600.00	-	-
非流动资产合计	4,203,295.74	4,128,178.09	3,863,415.41	3,775,560.03
资产总计	10,706,533.68	8,558,453.89	5,960,527.45	4,201,602.19
短期借款	238,518.58	286,123.76	239,420.97	70,000.00
应付票据及应付账款	12,772.53	108.25	2.3	1.59
应付职工薪酬	255.36	1,877.36	-	-
应交税费	12.80	75.14	97.79	26.65
其他应付款	1,148,144.94	208,034.18	11,542.46	9,275.94
一年内到期的非流动负债	484,376.00	155,604.00	218,360.00	40,660.00
其他流动负债	300,000.00	100,000.00	-	-
流动负债合计	2,184,080.20	751,822.69	469,423.51	119,964.18
长期借款	1,957,421.00	1,486,821.00	376,379.20	179,339.20
应付债券	2,164,153.05	1,676,986.63	600,000.00	-
长期应付款	167,410.14	721,500.00	819,600.00	208,000.00
非流动负债合计	4,288,984.19	3,885,307.63	1,795,979.20	387,339.20
负债合计	6,473,064.40	4,637,130.32	2,265,402.71	507,303.38

实收资本（或股本）	3,673,600.40	3,666,600.40	3,666,600.40	3,665,600.40
其他权益工具	500,000.00	200,000.00	-	-
资本公积	29,989.89	29,989.89	29,989.89	29,354.47
盈余公积	4,553.78	4,553.78	-	-
未分配利润	25,325.22	20,179.49	-1,465.55	-656.05
所有者权益合计	4,233,469.28	3,921,323.56	3,695,124.73	3,694,298.81
负债和所有者权益总计	10,706,533.68	8,558,453.89	5,960,527.45	4,201,602.19

发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	-	-	-	-
其中：营业收入	-	-	-	-
营业总成本	532.69	235.12	775.45	366.71
其中：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	121.76	46.80	439.69	33.24
销售费用	-	-	-	-
管理费用	407.52	184.36	333.38	332.4
财务费用	3.41	3.96	2.38	1.07
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	71.78	-	-	-
投资收益	26,288.82	47,487.78	15.94	0.34
营业利润	25,827.91	47,252.66	-759.5	-366.37
加：营业外收入	1.75	18.46	-	0.79
减：营业外支出	143.00	267.76	50	100
利润总额	25,686.66	47,003.36	-809.5	-465.58
减：所得税费用	-	-	-	-
净利润	25,686.66	47,003.36	-809.5	-465.58

发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 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	100.00	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	219,753.57	134,263.04	1,000.00	1,211,546.17
经营活动现金流入小计	219,853.57	134,263.04	1,000.00	1,211,546.17
购买商品、接受劳务支付的现金	31,484.70	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	7,394.36	4,419.21	-	-
支付的各项税费	123.19	143.11	368.54	6.59
支付其他与经营活动有关的现金	121,836.02	1,172.98	200,384.95	1,541,037.40
经营活动现金流出小计	160,838.27	5,735.30	200,753.49	1,541,044.00

经营活动产生的现金流量净额	59,015.29	128,527.74	-199,753.49	-329,497.83
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	-	352.57	-	-
取得投资收益收到的现金	29,289.07	15,587.20	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,056,114.19	2,207,017.07	2,210,216.01	-
投资活动现金流入小计	1,085,403.25	2,222,956.83	2,210,216.01	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	53,509.76	43,158.50	4.12	3.71
投资支付的现金	33,098.62	171,157.48	87,000.00	75,550.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,632,752.59	4,218,283.05	3,675,627.47	-
投资活动现金流出小计	2,719,360.96	4,432,599.04	3,762,631.58	75,553.71
投资活动产生的现金流量净额	-1,633,957.71	-2,209,642.20	-1,552,415.57	-75,553.71
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	307,000.00	200,000.00	1,000.00	-
取得借款收到的现金	2,407,535.00	3,256,123.76	1,979,020.97	499,999.20
收到其他与筹资活动有关的现金	855,169.61	-	-	-
筹资活动现金流入小计	3,569,704.61	3,456,123.76	1,980,020.97	499,999.20
偿还债务支付的现金	1,016,670.34	969,835.17	223,260.00	2,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	171,515.02	207,029.81	72,919.48	8,968.58
支付其他与筹资活动有关的现金	375,805.30	2,541.83	6,609.96	-
筹资活动现金流出小计	1,563,990.66	1,179,406.80	302,789.44	10,968.58
筹资活动产生的现金流量净额	2,005,713.95	2,276,716.96	1,677,231.53	489,030.62
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	430,771.54	195,602.49	-74,937.54	83,979.08
加：期初现金及现金等价物余额	290,906.04	95,303.55	170,241.09	86,262.01
六、期末现金及现金等价物余额	721,677.58	290,906.04	95,303.55	170,241.09

(二) 近三年及一期主要财务指标

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总额	29,678,949.37	25,746,492.77	22,186,129.85	19,355,289.97
负债总额	22,061,397.26	18,396,045.04	15,373,807.89	12,548,563.62
全部债务	17,085,575.46	14,370,499.84	11,535,405.75	9,207,049.91
所有者权益	7,617,552.11	7,350,447.73	6,812,321.96	6,806,726.34
流动比率	2.09	2.03	1.94	2.27
速动比率	0.95	0.75	0.74	0.8
资产负债率	74.33	71.45	69.29	64.83

债务资本比率	69.16	66.16	62.87	57.49
营业收入	2,300,194.13	2,943,879.53	2,791,730.23	2,313,986.89
营业利润	131,350.63	251,403.94	242,642.59	230,204.40
利润总额	132,170.72	252,610.96	244,017.10	233,168.80
净利润	105,924.21	227,629.90	223,887.10	207,592.74
归属于母公司所有者的净利润	106,291.44	228,232.69	231,161.46	209,777.87
经营活动产生现金流量净额	-412,332.46	-1,147,770.87	-848,587.35	-201,599.20
投资活动产生现金流量净额	-522,634.02	-1,063,118.97	-778,340.59	-859,100.46
筹资活动产生现金流量净额	2,145,079.50	2,245,643.98	1,670,346.52	531,187.07
营业毛利率	13.65	14.1	12.94	16.48
总资产报酬率	0.69	1.3	1.43	1.62
净资产收益率	1.42	3.21	3.29	3.5
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.45	0.60	0.66	1.05

（三）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据比较式合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务+其他权益工具。其中，长期债务=长期借款+应付债券+长期应付款；短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+其他流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

净资产收益率=净利润/平均所有者权益；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

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

如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

五、发行人合并报表财务状况分析

公司管理层结合最近三年及一期财务报告，对资产负债结构、现金流量、偿债能力和盈利能力等进行了如下分析。

（一）资产情况分析

发行人最近三年及一期末资产结构

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	15,872,333.45	53.48	12,696,425.29	49.31	10,896,629.62	49.11	9,951,519.52	51.41
非流动资产合计	13,806,615.91	46.52	13,050,067.48	50.69	11,289,500.22	50.89	9,403,770.45	48.59
资产合计	29,678,949.37	100.00	25,746,492.77	100.00	22,186,129.85	100.00	19,355,289.97	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末,公司资产总额分别为 19,355,289.97 万元、22,186,129.85 万元、25,746,492.77 万元和 29,678,949.37 万元,呈上升的趋势。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末,发行人流动资产占比为 51.41%、49.11%、49.31%和 53.48%,流动资产占比较为稳定;非流动资产占比为 48.59%、50.89%、50.69%和 46.52%,非流动资产占比较为稳定。

1、流动资产结构分析

发行人最近三年及一期流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,754,295.44	17.35	1,502,241.07	11.83	1,567,467.36	14.38	1,444,048.59	14.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8,950.00	0.06	5,000.00	0.04	-	-	-	-
应收票据	21,987.03	0.14	23,722.40	0.19	11,361.54	0.10	7,977.79	0.08
应收账款	2,295,610.87	14.46	2,122,321.97	16.72	1,545,765.45	14.19	1,054,698.24	10.60
预付款项	458,715.97	2.89	76,527.61	0.60	109,726.77	1.01	175,788.31	1.77
其他应收款	982,275.72	6.19	770,693.77	6.07	722,065.17	6.63	509,060.63	5.12
存货	8,647,627.92	54.48	8,028,575.49	63.23	6,727,721.59	61.74	6,456,684.71	64.88
合同资产	325,471.61	2.05	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	377,398.89	2.38	167,342.99	1.32	212,521.74	1.95	303,261.25	3.05
流动资产总计	15,872,333.45	100.00	12,696,425.29	100.00	10,896,629.62	100.00	9,951,519.52	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末,发行人流动资产分别为 9,951,519.52 万元、10,896,926.62 万元、12,696,425.29 万元和 15,872,333.45 万元,呈上升趋势。货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货是发行人流动资产的主要构成部分,具体情况如下:

(1) 货币资金

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人货币资金余额分别为 1,444,048.59 万元、1,567,467.36 万元、1,502,241.07 万元和 2,754,295.44 万元，占流动资产比重分别为 14.51%、14.38%、11.83%和 17.35%。其中，发行人货币资金 2019 年末较 2018 年末增加 123,418.77 万元，增幅 8.55%，主要原因系新增了银行借款以及发行债券所致；发行人货币资金 2020 年末较 2019 年末减少 65,226.29 万元，降幅 4.16%，变化较小；发行人货币资金 2021 年 9 月末较 2020 年末增加 1,252,054.37 万元，增幅 83.35%，主要原因系 2021 年发行人银行借款、新发债券等融资增加所致。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人货币资金构成如下表所示：

发行人最近三年及一期货币资金构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	24.95	0.00	12.65	0.00	6.77	0.00	14.93	0.00
银行存款	2,658,047.32	96.51	1,455,281.52	96.87	1,495,338.77	95.40	1,406,929.55	97.43
其他货币资金	96,223.17	3.49	46,946.90	3.13	72,121.81	4.60	37,104.10	2.57
货币资金总计	2,754,295.44	100.00	1,502,241.07	100.00	1,567,467.36	100.00	1,444,048.59	100.00

(2) 应收账款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应收账款账面价值分别为 1,054,698.24 万元、1,545,765.45 万元、2,122,321.97 万元和 2,295,610.87 万元，占流动资产比重分别为 10.60%、14.19%、16.72%和 14.46%。其中，发行人应收账款账面价值 2019 年末较 2018 年末增加 491,067.21 万元，增幅 46.56%，主要系增加了济南市城市道路桥梁管理处的应收款项；发行人应收账款账面价值 2020 年末较 2019 年末增加 576,556.52 万元，增幅 37.30%，主要原因系工程施工业务、土地熟化业务增加所致；发行人应收账款账面价值 2021 年 9 月末较 2020 年末增加 173,288.90 万元，增幅 8.17%，主要原因是发行人承担的工程施工及土地熟化业务所形成的应收账款增加所致。

发行人应收账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月末			2020 年末			2019 年末		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例		金额	比例	
1 年以内(含 1 年)	1,078,949.53	44.01	11,551.28	1,462,022.75	64.60	73,716.10	1,255,124.38	74.30	46,302.43
1-2 年(含 2 年)	701,397.62	28.61	4,924.31	530,267.25	23.43	12,467.86	225,525.57	13.35	20,973.50
2-3 年(含 3 年)	414,328.94	16.90	29,224.70	110,579.20	4.89	17,155.05	114,016.23	6.75	24,267.83
3 年以上	256,703.18	10.48	110,068.11	160,334.04	7.08	37,542.26	94,648.87	5.60	52,005.84
合计	2,451,379.28	100.00	155,768.41	2,263,203.23	100.00	140,881.26	1,689,315.06	100.00	143,549.61

2020年末应收账款金额主要单位情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	与发行人关系	款项性质
济南市道路桥梁服务中心	213,621.37	10.07	非关联方	工程款
济南市章丘区住房和城乡建设局	51,325.81	2.42	非关联方	工程款
济南市城乡交通运输局	47,093.49	2.22	非关联方	工程款
安庆市重点工程建设局	43,675.00	2.06	非关联方	工程款
安庆市城市建设投资发展（集团）有限公司	39,477.91	1.86	非关联方	工程款
合计	395,193.58	18.62	-	-

2019年末应收账款金额主要单位情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	与发行人关系	款项性质
济南市城市道路桥梁管理处	281,966.94	17.23	非关联方	工程款
济南市章丘区住房和城乡建设管理委员会	69,766.41	4.43	非关联方	工程款
烟台经济技术开发区交通运输局	52,262.17	3.26	非关联方	工程款
济南市财政局	34,789.06	2.06	非关联方	工程款
泰州市城市基础设施建设发展有限公司	32,265.42	2.04	非关联方	工程款
合计	471,050.02	29.02	-	-

（3）预付款项

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人预付款项账面价值分别为 175,788.31 万元、109,726.77 万元、76,527.61 万元和 458,715.97 万元，占流动资产比重分别为 1.77%、1.01%、0.60%和 2.89%。发行人预付款项 2018 年末较 2017 年末减少 27,967.49 万元，降幅 13.73%，主要原因系部分预付款项结转所致；发行人预付款项 2019 年末较 2018 年末减少 66,061.54 万元，降幅 37.58%，主要原因系部分预付款项结转所致；发行人预付款项 2020 年末较 2019 年末减少 33,199.16 万元，降幅 30.26%，主要原因系部分预付款项结转所致；发行人预付款项 2021 年 9 月末较 2020 年末增加 382,188.36 万元，增幅 499.41%，主要原因系发行人预付安置房款增加所致。

发行人最近三年及一期末预付款项账龄结构表

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月末			2020 年末			2019 年末			2018 年末		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例		金额	比例		金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	392,208.75	85.49	-	31,981.79	41.77	-	48,308.71	44.01	-	123,374.09	70.17	-
1-2 年（含 2 年）	22,847.17	4.98	-	21,136.66	27.60	-	27,359.00	24.92	-	25,317.00	14.40	-
2-3 年（含 3 年）	20,927.91	4.56	-	2,467.15	3.22	-	10,499.38	9.56	-	17,838.50	10.14	-
3 年以上	22,780.50	4.97	48.36	20,990.37	27.41	48.36	23,608.04	21.51	48.36	9,307.08	5.29	48.36
合计	458,764.33	100.00	48.36	76,575.97	100.00	48.36	109,775.13	100.00	48.36	175,836.67	100.00	48.36

2020年末预付款项前五名客户列示

单位：万元，%

客户	年末余额	占预付款项 余额百分比	预付内容	预付时间
济南市长清区财政局	7,619.59	9.95	预付工程款	1 年以内
济南鲁源电气集团有限公司	6,779.68	8.85	预付工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上
济南水务集团有限公司	5,441.19	7.11	预付工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年
济南市长清区济西湿地建设工程领导小组	5,100.18	6.66	预付工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年
中国石化销售股份有限公司山东济南石油分公司	4,052.94	5.29	预付工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年
合计	28,993.58	37.86	-	-

2019年末预付账款前五名客户列示

单位：万元，%

客户名称	年末余额	占预付账款 总额百分比	预付内容	预付时间
济南市长清区财政局	7,619.59	6.94	预付工程款	1 年以内
中铁城建集团有限公司	5,221.71	4.76	预付工程款	2-3 年
邹城市市政工程公司	5,221.48	4.76	预付工程款	1-2 年
济南水务集团有限公司	5,057.39	4.61	预付工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年
济南鲁源电气集团有限公司	4,526.30	4.12	预付工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上
合计	27,646.48	25.19	-	-

(4) 其他应收款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应收款余额分别为 507,644.59 万元、722,065.17 万元、770,693.77 万元和 982,275.72 万元，占流动资产比重分别为 5.10%、6.63%、6.07%和 6.19%。其中，发行人其他应收款 2018 年末较 2017 年末减少 4,363.50 万元，降幅 0.85%；发行人其他应收款 2019 年末较 2018 年末增加 213,004.54 万元，增幅 41.84%，主要系应收济南市财政局的款项增加；发行人其他应收款 2020 年末较 2019 年末增加 48,628.60 万元，增幅 6.73%，主要原因系新增对济南市中控股集团有限公司的其他应收款所致；发行人其他应收款 2021 年 9 月末较 2020 年末增加 211,581.95 万元，增幅 27.45%，主要原因系经营性往来款增加所致。

发行人最近三年及一期末其他应收款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月末			2020 年末			2019 年末			2018 年末		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例		金额	比例		金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	363,433.28	36.46	1,677.88	177,577.55	22.78	3,308.28	327,466.38	45.11	1,019.56	266,854.11	51.89	994.06
1-2 年（含 2 年）	58,808.66	5.90	146.96	258,463.94	33.15	1,510.32	209,925.86	28.92	333.73	147,580.79	28.7	1,051.13
2-3 年（含 3 年）	252,965.36	25.38	8,285.16	180,087.53	23.10	634.16	110,227.36	15.18	332.26	3,293.33	0.64	361.36
3 年以上	321,567.00	32.26	6,483.12	163,437.61	20.97	4,627.07	78,367.18	10.79	3,652.10	96,549.82	18.77	4,226.91
合计	996,774.28	100.00	16,593.12	779,566.63	100.00	10,079.83	725,986.78	100.00	5,337.66	514,278.04	100.00	6,633.46

2020年末其他应收款金额前五单位情况表

单位：万元、%

单位名称	欠款金额	占其他应收款 总额百分比	坏账准备	与发行人关系	款项性质
济南市财政局	205,392.42	26.35	-	非关联方	押金保证金等
济南市中控股集团有限公司	100,000.00	12.83	25,000.00	非关联方	往来款
济南市长清区大学园区建设指挥部	62,731.92	8.05	-	非关联方	征地补偿借款
山东高速京沪高速公路有限公司	27,031.84	3.47	-	关联方	往来款
济南市长清区济西湿地建设工程领导小组	26,510.00	3.40	-	非关联方	征地补偿借款
合计	421,666.18	54.10	-	-	-

2019年末其他应收款金额前五单位情况表

单位：万元、%

单位名称	欠款金额	占其他应收款 总额百分比	坏账准备	与发行人关系	款项性质
济南市财政局	202,392.42	27.88	-	非关联方	押金保证金等
济南市长清区大学园区建设指挥部	62,691.92	8.64	-	非关联方	征地补偿借款
济南市自然资源和规划局	34,500.00	4.75	-	非关联方	押金保证金
齐鲁交通（济南）京沪高速公路有限公司	27,031.84	3.72	-	非关联方	往来款
济南市长清区济西湿地建设工程领导小组	26,500.00	3.65	-	非关联方	征地补偿借款
合计	353,116.18	48.64	-	-	-

发行人对于经营性和非经营性其他应收款的划分标准为是否与主营业务相关，是否具有工程背景。最近一年一期末，发行人其他应收款主要为工程款、设备款以及土地和工程项目的押金保证金。

截至 2020 年末发行人非经营性其他应收款如下：

债务方	金额（万元）	是否占用募集 资金款项	与发行人是否 存在关联关系	形成原因
济南市财政局	200,000.00	否	否	资金拆借
合计	200,000.00	-	-	-

（5）存货

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人存货余额分别为 6,456,684.71 万元、6,727,721.59 万元、8,028,575.49 万元和 8,647,627.92 万元，占流动资产比重分别为 64.88%、61.74%、63.23%和 54.48%。其中，发行人存货 2018 年末较 2017 年末增加 1,135,112.00 万元，增幅 21.33%，主要原因系发行人片区的开发与建设

投入、房地产开发投入及工程施工投入的增加；发行人存货 2019 年末较 2018 年末增加 271,036.88 万元，变动幅度为 4.20%；发行人存货 2020 年末较 2019 年末增加 1,300,853.90 万元，变动幅度为 19.34%，主要原因系土地熟化投入增加所致；发行人存货 2021 年 9 月末较 2020 年末增加 619,052.43 万元，变动幅度为 7.71%，主要原因是土地熟化投入增加所致。

发行人最近三年及一期末存货明细表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	31,882.97	0.37	18,160.33	0.23	26,486.53	0.39	18,897.38	0.29
库存商品（产成品）	55,985.13	0.65	33,057.95	0.41	461,137.70	6.85	375,902.26	5.82
周转材料（包装物、低值易耗品等）	9,749.01	0.11	7,153.24	0.09	6,869.08	0.10	5,541.57	0.09
工程施工（已完工未结算款）	135,499.93	1.57	224,742.41	2.80	320,871.76	4.77	294,722.44	4.56
房地产开发产品	449,666.43	5.20	468,160.67	5.83	-	-	-	-
房地产开发成本	2,010,247.60	23.25	2,005,978.63	24.99	2,372,502.23	35.26	2,160,174.23	33.46
代建开发成本	385,014.10	4.45	99,412.42	1.24	-	-	-	-
储备土地	414,323.66	4.79	414,323.66	5.16	414,323.66	6.16	414,323.66	6.42
土地熟化成本	5,149,283.42	59.55	4,752,189.89	59.19	3,121,103.26	46.39	3,186,990.25	49.36
消耗性生物资产	5,252.83	0.06	4,825.79	0.06	3,699.49	0.05	37.85	0.00
油品	-	-	-	-	332.23	0.00	95.07	0.00
生产成本	722.83	0.01	570.50	0.01	388.05	0.01	-	-
其他	-	-	-	-	7.60	0.00	-	-
合计	8,647,627.92	100.00	8,028,575.49	100.00	6,727,721.59	100.00	6,456,684.71	100.00

发行人存货中主要土地明细如下表：

截至2020年末发行人存货科目中主要土地资产明细表

单位：万元

序号	土地证号	使用权人	位置	取得方式	入账方式	是否缴纳出让金	缴纳出让金	土地面积（平方米）	净值	单价	用途	性质	是否抵押
1	槐荫国用（2012）第0300057号	济南城西置业有限公司	槐荫区西客站片区会展中心南侧C地块以北，腊山河东路以东	招拍挂	成本法	是	56,352.72	79,203.00	56,352.72	0.71	商业商务用地	出让地	否
2	槐荫国用（2012）第0300058号	济南城西置业有限公司	槐荫区西客站片区会展中心南侧地块C以南，腊山河东路以东	招拍挂	成本法	是	62,094.35	87,361.00	62,094.35	0.71	商业商务用地	出让地	否
3	槐荫国用（2013）第0300017号	济南城西置业有限公司	槐荫区西客站片区腊山河东路东侧，会展中心南侧地块A以南	招拍挂	成本法	是	14,189.47	41,743.00	14,189.47	0.34	商业商务用地	出让地	否
4	鲁（2017）济南市不动产权第0031603	济南城西置业有限公司	长清区大学科技园海棠路东侧，紫	招拍挂	成本法	是	7,978.69	28,214.00	7,978.69	0.28	商业商务用地	出让地	否

序号	土地证号	使用 权人	位置	取得 方式	入 账 方式	是否缴纳 出让金	缴纳出让金	土地面积（平方 米）	净值	单价	用途	性 质	是否抵 押
	号	有 限 公司	薇路南侧										
5	鲁（2018）济 南市不动产 权第 0190932 号	济 南 西 城 天 润 置 业 有 限 公 司	长清区东王 村城中村改 造一期开发 用地	招 拍 挂	成 本 法	是	187,689.84	117,453.00	187,689.84	1.60	其他 普通 商品 住房 用地	出 让 地	否
6	槐 荫 国 用 （ 2015 ） 第 0300034 号	济 南 泉 源 置 业 有 限 公 司	济 宁 路 东 侧，腊山河 西侧，横支 15 号路南 侧，经十路 北侧	招 拍 挂	成 本 法	是	22,964.80	24,976.00	22,964.80	0.92	商业 商务 用地	出 让 地	否
7	长 清 国 用 （ 2014 ） 第 0700026 号	济 南 西 世 置 有 限 公 司	大学科技园 核心区 A-1 地块	招 拍 挂	成 本 法	是	20,154.18	63,333.33	20,154.18	0.32	其他 普通 商品 住房 用地	出 让 地	抵押
8	长 清 国 用 （ 2014 ） 第 0700027 号	济 南 西 世 置 有 限 公 司	大学科技园 核心区 A-3 地块	招 拍 挂	成 本 法	是	32,565.30	102,742.00	32,565.30	0.32	其他 普通 商品 住房 用地	出 让 地	抵押

序号	土地证号	使用 权人	位置	取得 方式	入账 方式	是否缴纳 出让金	缴纳出让金	土地面积（平方 米）	净值	单价	用途	性 质	是否抵 押
9	槐荫国用第0300031号	济南城西置业有 限公司	西客站片区淄 博路西侧、威 海路北侧	招拍挂	成本法	是	36,565.97	45,524.00	36,565.97	0.8	商业商务 用地	出让地	否
10	槐荫国用第0300032号	济南城西置业有 限公司	西客站片区腊 山河东路东侧 、威海路北侧	招拍挂	成本法	是	31,223.82	38,933.00	31,223.82	0.8	商业商务 用地	出让地	否
11	暂未取得土地 证	济南城西置业有 限公司	高铁沿线以东 、齐鲁大道以西 、莱芜路以南	招拍挂	成本法	是	37,221.80	49,202.00	37,221.80	0.76	商业商务 用地	出让地	否
12	槐荫国用第0300033号	济南城西置业有 限公司	高铁沿线以东 、齐鲁大道以西 、横支15号路以 北	招拍挂	成本法	是	30,776.43	40,742.00	30,776.43	0.76	商业商务 用地	出让地	否
13	槐荫国用第（2014）第	济南城西	西客站片区青 岛路南	招拍	成本	是	84,392.03	127,226.00	84,392.03	0.66	商业商务	出让	抵押

序号	土地证号	使用 权人	位置	取得 方式	入 账 方式	是否缴纳 出让金	缴纳出让金	土地面积（平方 米）	净值	单价	用途	性 质	是否抵 押
	0300037 号	世 中 置 业 有 限 公 司	侧、腊山河 东路西侧	挂	法						用地	地	
14	槐 荫 国 用 （ 2014 ） 第 300024 号	山 东 德 天 置 业 有 限 公 司	槐荫区齐鲁 大道西侧、 经十路北侧	招 拍 挂	成 本 法	是	10,836.74	15,131.00	10,836.74	0.72	商业 商务 用地	出 让 地	否
15	槐 荫 国 用 （ 2012 ） 0300006 号	山 东 万 融 置 业 有 限 公 司	西客站片区 腊山河西路 西侧、横支 10 号路北侧	招 拍 挂	成 本 法	是	9,742.19	13,512.00	9,742.19	0.72	商业 商务 用地	出 让 地	否
16	（2016）济南 市不动产权 第 0008981 号	济 南 春 晓 置 业 有 限 公 司	槐荫区烟台 路南侧、济 宁路东侧	招 拍 挂	成 本 法	是	30,772.53	36,134.00	30,772.53	0.85	商业 商务 用地	出 让 地	否
17	暂 未 取 得 土 地 证	济 南 夏 润 置 业 有 限 公 司	青 岛 路 南 侧、齐鲁大 道西侧	招 拍 挂	成 本 法	是	50,816.31	66,724.00	50,816.31	0.76	商业 商务 用地	出 让 地	否
18	暂 未 取 得 土	济 南	青 岛 路 南	招	成	是	56,000.30	67,899.00	56,000.30	0.82	商业	出	否

序号	土地证号	使用 权人	位置	取得 方式	入 账 方式	是否缴纳 出让金	缴纳出让金	土地面积（平方 米）	净值	单价	用途	性 质	是否抵 押
	地证	夏 润 置 业 有 限 公 司	侧、齐鲁大 道西侧	拍 挂	本 法						商务 用地	让 地	
19	暂 未 取 得 土 地 证	济 南 夏 润 置 业 有 限 公 司	青 岛 路 南 侧、齐鲁大 道西侧	招 拍 挂	成 本 法	是	6,088.16	18,068.00	6,088.16	0.34	商业 商务 用地	出 让 地	否
20	槐 荫 国 用 （ 2013 ） 第 0300012 号	济 南 西 天 置 业 有 限 公 司	西客站片区 腊山河西路 西侧，威海 路南侧	招 拍 挂	成 本 法	是	36,414.62	50,148.00	36,414.62	0.73	商业 商务 用地	出 让 地	否
21	槐 荫 国 用 （ 2013 ） 第 0300010 号	济 南 西 天 置 业 有 限 公 司	西客站片区 齐鲁之门东 侧（ 54687 平方米）	招 拍 挂	成 本 法	是	39,752.03	54,687.00	39,752.03	0.73	商业 商务 用地	出 让 地	否
22	槐 荫 国 用 （ 2013 ） 第 0300011 号	济 南 西 天 置 业 有 限 公 司	西客站片区 齐鲁之门东 侧（ 28975 平方米）	招 拍 挂	成 本 法	是	9,848.86	28,975.00	9,848.86	0.34	商业 商务 用地	出 让 地	否

序号	土地证号	使用 权人	位置	取得 方式	入 账 方式	是否缴纳 出让金	缴纳出让金	土地面积（平方 米）	净值	单价	用途	性 质	是否抵 押
		公司											
23	槐荫国用 （2014）第 0200055号	济南信 业有限 公司	西客站片区 青岛路北 侧、高铁西 侧地块A-1	招拍挂	成本 法	是	127,602.01	196,590.00	127,602.01	0.65	居住	出 让 地	否
24	鲁（2017）济 南市不动产权 第0239805 号	济南信 业有限 公司	西客站片区 青岛路北 侧、高铁西 侧地块A-2	招拍挂	成本 法	是	141,928.46	199,378.00	141,928.46	0.71	居住	出 让 地	否
25	鲁（2017）济 南市不动产权 第0230199 号	济南信 业有限 公司	西客站片区 青岛路北 侧、高铁西 侧地块A-3	招拍挂	成本 法	是	123,925.35	163,240.00	123,925.35	0.76	居住	出 让 地	否
26	暂未办理土 地证	济南信 业有限 公司	西客站片区 青岛路北 侧、高铁西 侧地块B-1	招拍挂	成本 法	是	36,461.02	48,145.00	36,461.02	0.76	居住	出 让 地	否
27	暂未办理土 地证	济南信 业有限 公司	西客站片区 青岛路北 侧、高铁西 侧地块B-2	招拍挂	成本 法	是	37,431.32	49,387.00	37,431.32	0.76	居住	出 让 地	否

序号	土地证号	使用 权人	位置	取得 方式	入账 方式	是否缴纳 出让金	缴纳出让金	土地面积（平方 米）	净值	单价	用途	性 质	是否抵 押
		公司											
28	暂未办理土地证	山东地平置业有限公司	槐荫区枣庄路南侧、腊山河东路西侧	招拍挂	成本法	是	33,432.00	47,421.00	33,432.00	0.71	商业服务业	出让地	否
29	暂未办理土地证	山东平安置业有限公司	槐荫区腊山河东、经十路北侧	招拍挂	成本法	是	39,686.00	51,208.00	39,686.00	0.77	商业服务业	出让地	否
30	长清国用（2015）第0700056号	济南城投投资开发有限公司	长清区大学路南侧、海棠路东侧	招拍挂	成本法	是	28,299.65	99,049.00	28,299.65	0.29	商业服务业	出让地	抵押
31	暂未办理土地证	济南城投投资集团	柳埠镇省道248线以北、柳埠林场以西	招拍挂	成本法	是	306.8	6,500.00	306.8	0.05	商业服务业	出让地	否

序号	土地证号	使用 权人	位置	取得 方式	入账 方式	是否缴纳 出让金	缴纳出让金	土地面积（平方 米）	净值	单价	用途	性 质	是否抵 押
		有 限 公司											
32	鲁（2016）济 南市不动 权第 0043878 号	济 南 西 城 投 资 开 发 集 团 有 限 公 司	西客站片区 青岛路和腊 山河西路西 北角	招 拍 挂	成 本 法	是	9,187.10	3,725.00	9,187.10	2.47	商业 服务 业	出 让 地	否
33	鲁（2016）济 南市不动 权第 0050730 号	济 南 西 城 投 资 开 发 集 团 有 限 公 司	长清区丁香 与天一路交 叉口东北角	招 拍 挂	成 本 法	是	2,348.02	3,000.00	2,348.02	0.78	商业 服务 业	出 让 地	否
34	鲁（2016）济 南市不动 权第 0053375 号	济 南 西 城 投 资 开 发 集 团 有 限 公 司	西客站片区 济宁路和枣 庄路东北角	招 拍 挂	成 本 法	是	9,022.00	7,000.00	9,022.00	1.29	商业 服务 业	出 让 地	否
35	槐 荫 国 用 （ 2013 ） 第 0300021 号	济 南 西 城 投 资	西客站片区 安置一区地 块三-2	招 拍 挂	成 本 法	是	65,456.85	97,484.00	65,456.85	0.67	其他 普通 商品	出 让 地	否

序号	土地证号	使用 权人	位置	取得 方式	入账 方式	是否缴纳 出让金	缴纳出让金	土地面积（平方 米）	净值	单价	用途	性 质	是否抵 押
		开 发 集 团 有 限 公 司									住房 用地		
36	槐 荫 国 用 （ 2013 ） 第 0300064 号	济 南 西 城 投 资 开 发 集 团 有 限 公 司	西客站片区 安置一区地 块六	招 拍 挂	成 本 法	是	65,846.20	98,063.00	65,846.20	0.67	其他 普通 商品 住房 用地	出 让 地	否
37	槐 荫 国 用 （ 2013 ） 第 0300020 号	济 南 西 城 投 资 开 发 集 团 有 限 公 司	西客站片区 安置一区地 块三-1	招 拍 挂	成 本 法	是	9,113.44	12,038.00	9,113.44	0.76	商务 金融 用地	出 让 地	否
38	槐 荫 国 用 （ 2012 ） 第 0300042 号	济 南 西 城 投 资 开 发 集 团 有 限 公 司	西客站片区 高铁西侧	招 拍 挂	成 本 法	是	6,260.35	8,999.11	6,260.35	0.7	商务 金融 用地	出 让 地	否

序号	土地证号	使用 权人	位置	取得 方式	入账 方式	是否缴纳 出让金	缴纳出让金	土地面积（平方 米）	净值	单价	用途	性 质	是否抵 押
39	槐荫国用 （2013）第 0300018号	济南城 西投资发 团有限公 司	西客站安置 一区九-1	招拍挂	成本法	是	15,055.38	20,959.00	15,055.38	0.72	商业金融 业	出让地	否
40	鲁（2017）济 南市不动产权 第0193782号	济南德 融置业有 限公司	西客站片区 东营路西侧 威海路北侧	招拍挂	成本法	是	47,894.68	51,052.00	47,894.68	0.94	商业商务 业	出让地	否
41	鲁（2017）济 南市不动产权 第0195732号	济南泰 福置业有 限公司	滨州路以 东，烟台路 北侧	招拍挂	成本法	是	8,794.24	14,092.00	8,794.24	0.62	商业商务 业	出让地	否
42	鲁（2017）济 南市不动产权 第0228228号	济南泰 福置业有 限公司	二环西路西 侧、日照路 北侧	招拍挂	成本法	是	32,672.76	39,107.00	32,672.76	0.84	商业商务 业	出让地	否
43	天桥国用 （2012）第 0400033号	济南滨 湖地产有 限公司	天桥区清河 北路以南、 规划展馆以 东	招拍挂	成本法	是	21,342.60	28,261.00	21,342.60	0.76	商务金融 用地	出让地	否

序号	土地证号	使用 权人	位置	取得 方式	入账 方式	是否缴纳 出让金	缴纳出让金	土地面积（平方 米）	净值	单价	用途	性 质	是否抵 押
		公司											
44	鲁（2017）济 南市不动产权 0205076号	济 南 滨 河 新 区 建 设 投 资 集 团 有 限 公 司	天桥区西泺 河路东侧、 水屯北路北 侧	招 拍 挂	成 本 法	是	26,905.84	28,746.00	26,905.84	0.94	其他 普通 商品 住房 用地 （居 住、 商业 商务）	出 让 地	否
45	天 桥 国 用 （ 2010 ） 第 0400080 号	济 南 市 清 开 建 投 有 限 公 司	天桥区小清 河综合治理 工程（北园、 泺口、药山 范围内）	划 拨	评 估	否	-	721,011.00	30,569.38	0.04	街巷、 河流 水面、 公园 与绿地 用地	划 拨 地	否
46	天 桥 国 用 （ 2010 ） 第 0400081 号	济 南 市 清 开 建 投 有 限 公 司	天桥区小清 河综合治理 工程（济泺 路至天桥历 城区界）	划 拨	评 估	否	-	178,241.30	11,631.03	0.07	街巷 用地、 河流 水面、 公园 与绿地	划 拨 地	否

序号	土地证号	使用 权人	位置	取得 方式	入 账 方式	是否缴纳 出让金	缴纳出让金	土地面积（平方 米）	净值	单价	用途	性 质	是否抵 押
		公司											
47	槐 荫 国 用 第 （ 2010 ） 第 0300051 号	济 南 小 河 发 展 有 限 公 司	槐 荫 区 段 店 镇、吴家堡 镇、美里湖 办事处、匡 山办事处	划 拨	评 估	否	-	1,083,898.00	39,567.97	0.04	街巷 用地、 河流 水面、 公园 与绿 地	划 拨 地	否
48	历 城 国 用 第 （ 2012 ） 第 0500002 号	济 南 小 河 发 展 有 限 公 司	小 清 河 沿 线 历 城 段	划 拨	评 估	否	-	85,360.00	4,352.55	0.05	街巷 用地、 公园 与绿 地，河 流水 面用 地	划 拨 地	否
49	历 城 国 用 第 （ 2011 ） 第 0500065 号	济 南 小 河 发 展 有 限 公 司	小 清 河 沿 线 历 城 段	划 拨	评 估	否	-	871,781.00	30,483.61	0.03	街巷 用地、 公园 与绿 地，河 流水 面用 地	划 拨 地	否

序号	土地证号	使用 权人	位置	取得 方式	入账 方式	是否缴纳 出让金	缴纳出让金	土地面积（平方 米）	净值	单价	用途	性 质	是否抵 押
50	济 政 土 字 （ 2010 ） 164 号	济 南 市 清 开 河 建 发 投 有 限 公 司	东沙片区	划 拨	评 估	否	-	268,332.00	96,182.18	0.18	居住、 商业用 地及物 流用地	划 拨 地	否
51	济 政 土 字 （ 2010 ） 164 号	济 南 市 清 开 河 建 发 投 有 限 公 司	徐李片区	划 拨	评 估	否	-	529,236.00	201,536.93	0.28	居住 及商 业金 融业 用地	划 拨 地	否
	合计								2,177,736.86				

(6) 其他流动资产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他流动资产余额分别为 303,261.25 万元、212,521.74 万元、167,342.99 万元和 377,398.89 万元，占流动资产比重分别为 3.05%、1.95%、1.32%和 2.38%。其中，发行人其他流动资产 2018 年末较 2017 年末增加 38,592.39 万元，增幅 14.58%，主要原因系发行人银行理财资金增加所致；发行人其他流动资产 2019 年末较 2018 年末减少 90,739.51 万元，降幅 29.92%，主要原因系发行人国债逆回购减少所致；发行人其他流动资产 2020 年末较 2019 年末减少 45,178.75 万元，降幅 21.26%，主要原因系银行理财资金减少所致；发行人其他流动资产 2021 年 9 月末较 2020 年末增加 210,055.90 万元，增幅 125.52%，主要原因系待分摊利息费用及待抵扣增值税金额大幅增加所致。

发行人最近三年末其他流动资产明细表

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预交税费	50,657.55	13.42	38,114.81	22.78	40,001.89	18.82	74,286.14	24.50
银行理财资金	-	-	14,950.00	8.93	77,550.00	36.49	207,395.00	68.39
委托贷款	-	-	-	-	8,262.00	3.89	9,262.00	3.05
增值税留抵税金	-	-	113,460.54	67.80	86,402.76	40.66	403.95	0.13
国债逆回购	-	-	-	-	-	-	1,280.00	0.42
投资款	-	-	-	-	-	-	-	-
预付租金	393.38	0.10	392.15	0.23	305.10	0.14	10,632.42	3.51
待摊费用	-	-	-	-	-	-	-	-
预付费用款	595.96	0.16	425.49	0.25	-	-	-	-
待分摊利息费用	178,191.44	47.22	-	-	-	-	-	-
待抵扣增值税	157,560.56	41.75	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	1.73	0.00
合计	377,398.89	100.00	167,342.99	100.00	212,521.74	100.00	303,261.25	100.00

2、非流动资产结构分析

发行人最近三年及一期末非流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他权益工具投资	599,907.31	4.35	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	10,300.00	0.07	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	782,457.63	6.00	382,593.56	3.39	387,280.76	4.12
长期应收款	349,399.43	2.53	318,404.55	2.44	303,030.61	2.68	247,121.76	2.63
长期股权投资	398,106.63	2.88	383,070.92	2.94	361,205.39	3.20	368,247.08	3.92

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	775,938.82	5.62	542,705.39	4.16	295,725.91	2.62	250,298.22	2.66
固定资产	1,361,106.03	9.86	1,355,259.57	10.39	1,513,625.30	13.41	1,397,205.16	14.86
在建工程	9,441,000.09	68.38	8,628,186.55	66.12	7,814,882.53	69.22	5,672,609.84	60.32
生产性生物资产	303.01	0.00	30.41	0.00	61.27	0.00	1,532.97	0.02
使用权资产	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产	679,287.07	4.92	661,644.53	5.07	256,853.36	2.28	244,537.98	2.60
开发支出	10.94	0.00	10.94	0.00	22.58	0.00	10.94	0.00
商誉	923.25	0.01	923.25	0.01	13,850.32	0.12	13,850.32	0.15
长期待摊费用	11,306.42	0.08	11,588.13	0.09	11,535.85	0.10	11,822.20	0.13
递延所得税资产	55,605.33	0.40	54,373.32	0.42	51,642.79	0.46	38,197.97	0.41
其他非流动资产	123,421.57	0.89	311,412.28	2.39	284,470.76	2.52	771,055.25	8.20
非流动资产总计	13,806,615.91	100.00	13,050,067.48	100.00	11,289,500.22	100.00	9,403,770.45	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非流动资产分别为 9,403,770.45 万元、11,289,500.22 万元、13,050,067.48 万元和 13,806,615.91 万元，呈不断上升趋势。可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产是发行人非流动资产的主要构成部分，具体情况如下：

（1）可供出售金融资产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人可供出售金融资产余额分别为 387,280.76 万元、382,593.56 万元、782,457.63 万元和 0 万元，占非流动资产比重分别为 4.12%、3.39%、6.00%和 0%。发行人可供出售金融资产 2018 年末较 2017 年末增加 158,162.73 万元，增幅 69.03%，主要原因系可供出售权益工具增加及增加青岛银行股份有限公司的股权；发行人可供出售金融资产 2019 年末较 2018 年末变化较小；发行人可供出售金融资产 2020 年末较 2019 年末增加 399,864.07 万元，增幅 104.51%，主要原因系可供出售权益工具增加所致；发行人可供出售金融资产 2021 年 9 月末为 0，主要系按照新金融工具准则重分类至其他权益工具投资所致。

发行人 2018-2020 年末可供出售金融资产余额结构

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
可供出售债务工具	-	-	-
可供出售权益工具	782,457.63	382,593.56	387,280.76
其中：按公允价值计量的	522,119.97	122,000.00	136,687.20
按成本计量的	260,337.66	260,593.56	250,593.56
合计	782,457.63	382,593.56	387,280.76

截至 2020 年末发行人按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：万元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	180,719.85	-	180,719.85
公允价值	522,119.97	-	522,119.97
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	341,400.11	-	341,400.11
已计提减值金额	-	-	-

注：按公允价值计量的可供出售金融资产包括：

1) 济南滨河新区建设投资集团有限公司持有青岛银行股份有限公司在香港交易所上市的股权，持股数量为 2 亿股，初始成本为 791,469,600.00 元，公允价值为 749,059,600.00 元，济南滨河新区建设投资集团有限公司计划长期持有该部分股权；

2) 济南西城投资发展有限公司持有中泰证券股份有限公司在上海证券交易所上市的股权，持股数量为 241,737,300 股，初始成本为 1,015,728,925.74 元，公允价值为 4,472,140,050.00 元，济南西城投资发展有限公司计划长期持有该部分股权。

截至 2020 年末发行人按成本计量的可供出售金融资产

单位：万元

项目	账面余额
齐鲁银行股份有限公司	143,068.07
济南集芯产业发展投资合伙企业（有限合伙）	50,000.00
山东高速济南绕城西线公路有限公司	34,000.00
济南泉星建设投资管理运营有限公司	10,000.00
齐鲁中泰私募基金管理有限公司	10,000.00
济南市新旧动能转换招商引资并购基金合伙企业（有限合伙）	7,317.00
济南中建泉慧投资运营有限公司	2,840.58
山东汇泉京建投资管理有限公司	2,249.70
济南北控腊山污水处理有限公司	450.32
山东鲁昊建设工程有限公司	300.00
山东大成软件有限公司	102.00
济南诚惠交通发展有限公司	10.00
合计	260,337.66

(2) 其他权益工具投资

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人可供出售金融资产余额分别为 0 万元、0 万元、0 万元和 599,907.31 万元，占非流动资产比重分别为 0、0、0 和 4.35%。发行人其他权益工具投资主要为 2021 年适用新金融工具准则后，由原可供出售金融资产项目分类而来。

截至 2021 年 9 月末发行人主要其他权益工具投资项目

单位：万元

项目	账面余额
齐鲁银行股份有限公司	192,595.29

项目	账面余额
中泰证券股份有限公司	231,584.33
青岛银行股份有限公司	69,977.04
济南集芯产业发展投资合伙企业（有限合伙）	50,000.00
山东高速济南绕城西线公路有限公司	34,457.67
济南泉星建设投资管理运营有限公司	10,000.00
济南市新旧动能转换招商引资并购基金合伙企业（有限合伙）	7,317.00
济南中建泉慧投资运营有限公司	863.96
山东汇泉京建投资管理有限公司	2,249.70
济南北控腊山污水处理有限公司	450.32
山东鲁昊建设工程有限公司	300.00
山东大成软件有限公司	102.00
济南诚惠交通发展有限公司	10.00
合计	599,907.31

（3）长期股权投资

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期股权投资余额分别为 368,247.08 万元、361,205.39 万元、383,070.92 万元和 398,106.63 万元，占非流动资产比重分别为 3.92%、3.20%、2.94%和 2.88%。其中，发行人长期股权投资 2018 年末较 2017 年末减少 345,493.76 万元，降幅 48.41%，主要原因系部分有限合伙投资到期收回所致；发行人长期股权投资 2019 年末较 2018 年末减少 7,041.69 万元，降幅 1.91%；发行人长期股权投资 2020 年末较 2019 年末增加 21,865.53 万元，增幅 6.05%，主要原因系对确认对联营企业的投资收益增加所致；发行人长期股权投资 2021 年 9 月末较 2020 年末增加 15,035.71 万元，增幅 3.93%。

发行人最近三年一期末长期股权投资表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
对子公司投资	-	-	-	-
对合营企业投资	41,493.20	41,493.20	41,493.20	55,493.20
对联营企业投资	356,613.43	341,577.72	319,712.19	312,753.88
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	398,106.63	383,070.92	361,205.39	368,247.08

2021 年 9 月末发行人长期股权投资明细

单位：万元、%

被投资单位	核算方法	2021 年 9 月末金额	持股比例	表决权比例
一、子公司	-	-	-	-
二、合营企业				

被投资单位	核算方法	2021年9月末金额	持股比例	表决权比例
济南西进投资管理中心（有限合伙）	权益法	6,100.00	99.99	50.00
济南西进文化产业投资管理中心（有限合伙）	权益法	6,600.00	99.99	50.00
济南西进世达投资管理中心（有限合伙）	权益法	10,000.00	99.99	50.00
济南西进世奇投资管理中心（有限合伙）	权益法	9,000.00	99.99	50.00
济南西进泰尼投资管理中心（有限合伙）	权益法	9,793.20	99.99	50.00
小计	-	41,493.20	-	-
三、联营企业	-	-	-	-
山东国际会展集团有限公司	权益法	235.69	10.00	10.00
济南财金投资有限公司	权益法	53,623.16	14.97	14.97
济南轨道城建管片制造有限公司	权益法	8,551.83	49.00	49.00
烟台业达建工有限公司	权益法	6,677.26	49.00	49.00
山东中金石化有限公司	权益法	1,041.01	40.00	40.00
山东高速京沪高速公路有限公司	权益法	33,031.84	30.00	30.00
济南泉铁轨道交通建材有限公司	权益法	2,850.69	45.00	45.00
济南中建信和置业有限公司	权益法	7,544.48	30.00	30.00
济南金科西城房地产开发有限公司	权益法	60,715.31	49.00	49.00
山东高速济南投资建设有限公司	权益法	23,746.09	40.00	40.00
山东中建西城投资有限公司	权益法	9,840.29	40.00	40.00
济南恒大西区置业有限公司	权益法	145,041.83	40.00	40.00
山东西进股权投资基金管理有限公司	权益法	1,122.97	49.00	49.00
山东交易市场清算所有限公司	权益法	594.52	20.00	20.00
济南先行智慧数字科技有限公司	权益法	592.51	30.00	30.00
华强方特（济南）旅游发展有限公司	权益法	763.97	46.00	46.00
青岛锐方达建设管理有限公司	权益法	0.00	49.00	49.00
历乐（济南）商业管理有限责任公司	权益法	150.00	30.00	30.00
山东德润金龄康养发展有限公司	权益法	490.00	49.00	49.00
小计	-	356,613.43	-	-
合计	-	398,106.63	-	-

（4）固定资产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人固定资产账面价值分别为 1,397,205.16 万元、1,513,625.30 万元、1,355,259.57 万元和 1,361,106.03 万元，占非流动资产比重分别为 14.86%、13.41%、10.39%和 9.86%。其中发行人固定

资产 2018 年末较 2017 年末减少 423,349.40 万元，降幅 23.25%；发行人固定资产 2019 年末较 2018 年末增加 116,420.14 万元，增幅 8.33%；发行人固定资产 2020 年末较 2019 年末减少 158,365.73 万元，降幅 10.46%；发行人固定资产 2021 年 9 月末较 2020 年末增加 5,846.46 万元，增幅 0.43%。

发行人最近三年及一期末固定资产账面价值明细表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	1,302,676.04	95.71	1,296,135.38	95.64	1,451,288.05	95.88	1,333,324.37	95.43
机器设备	43,320.22	3.18	43,925.15	3.24	39,279.72	2.60	40,699.61	2.91
运输工具	4,851.14	0.36	4,784.14	0.35	5,004.98	0.33	5,264.70	0.38
电子设备	-	-	3,347.59	0.25	2,870.15	0.19	3,186.14	0.23
办公设备	3,729.28	0.27	310.00	0.02	140.04	0.01	93.70	0.01
其他	6,529.35	0.48	6,757.31	0.50	15,038.64	0.99	14,636.63	1.05
合计	1,361,106.03	100.00	1,355,259.57	100.00	1,513,621.58	100.00	1,397,205.16	100.00

(5) 投资性房地产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人投资性房地产余额分别为 250,298.22 万元、295,725.91 万元、542,705.39 万元和 775,938.82 万元，占非流动资产比重分别为 2.66%、2.62%、4.16%和 5.62%。其中，发行人投资性房地产 2018 年末较 2017 年末增加 96,193.91 万元，增幅 62.42%，主要原因系发行人部分房屋建筑物和土地使用权开始对外出租，从相关科目结转至投资性房资产所致；发行人投资性房地产 2019 年末较 2018 年末增加 45,427.69 万元，增幅 16.10%；发行人投资性房地产 2020 年末较 2019 年末增加 246,979.48 万元，增幅 83.52%，主要原因系部分房屋建筑物和土地使用权开始对外出租，从相关科目结转至投资性房地产所致；发行人投资性房地产 2021 年 9 月末较 2020 年末增加 233,233.43 万元，增幅 42.98%，主要系本年新增房地产及土地出租所致

发行人最近三年及一期末投资性房地产明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋、建筑物	750,418.21	519,713.16	285,150.32	239,428.19
土地使用权	25,520.61	22,992.24	10,575.59	10,870.03
合计	775,938.82	542,705.39	295,725.91	250,298.22

截至 2021 年 9 月末投资性房地产科目下主要土地资产明细表

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

截至 2020 年末投资性房地产科目下主要土地资产明细表

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

(6) 在建工程

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人在建工程余额分别为 5,672,609.84 万元、7,814,882.53 万元、8,628,186.55 万元和 9,441,000.09 万元，占非流动资产比重分别为 60.32%、69.22%、66.12%和 68.38%。其中，2018 年末较 2017 年末增加 899,892.96 万元，变动幅度为 18.85%，主要原因系为发行人在建项目持续投入；2019 年末较 2018 年末增加 2,142,272.69 万元，增幅为 37.77%，主要原因系发行人对既有项目及新建项目持续投入所致；2020 年末较 2019 年末增加 813,304.02 万元，增幅 10.41%，主要原因系发行人对既有项目及新建项目持续投入所致；2021 年 9 月末较 2020 年末增加 812,813.54 万元，增幅 9.42%。

截至 2018 年末主要在建工程情况

单位：万元、%

项目名称	账面余额	减值准备	占在建工程期末余额的比例
小清河综合治理	1,151,533.98	-	20.30
西客站片区安置三区	515,152.18	-	9.08
西客站片区市政道路	437,135.18	-	7.71
工业北快速路工程项目	402,184.13	-	7.09
二环南路道路建设工程	335,630.26	-	5.92
二环西路南延一期二期及三期高架	269,215.67	-	4.75
会展中心	257,348.07	-	4.54
济西湿地公园	235,616.01	-	4.15

项目名称	账面余额	减值准备	占在建工程期末余额的比例
西客站片区安置一区	174,344.66	-	3.07
济南新旧动能转换线先行区	170,879.44	-	3.01
合计	3,949,039.58	-	69.62

截至 2019 年末主要在建工程情况

单位：万元、%

项目名称	账面余额	减值准备	占在建工程期末余额的比例
小清河综合治理工程	1,103,321.19	-	14.12
西客站片区安置三区	535,989.90	-	6.86
西客站片区市政道路	456,818.48	-	5.85
工业北快速路工程项目	450,256.38	-	5.76
华山片区安置房	415,332.15	-	5.31
会展中心	378,921.90	-	4.85
二环南路道路建设工程	339,328.43	-	4.34
二环西路南延一期二期及三期高架	286,828.44	-	3.67
济南至乐陵高速南延线工程	273,999.34	-	3.51
非遗园	272,992.65	-	3.49
合计	4,513,788.85	-	57.76

2020 年末在建工程明细

单位：万元、%

项目	期末金额	期初金额
在建工程	8,606,547.91	7,793,978.02
工程物资	21,638.64	20,904.51
合计	8,628,186.55	7,814,882.53

截至 2020 年末主要在建工程情况

单位：万元、%

项目名称	账面余额	减值准备	占在建工程期末余额的比例 (%)
小清河综合治理工程	1,117,543.01	-	12.95
西客站片区安置三区	541,780.26	-	6.28
华山片区安置房	538,294.73	-	6.24
西客站片区市政道路	487,655.31	-	5.65
工业北快速路工程项目	464,139.94	-	5.38
会展中心	418,675.96	-	4.85
穿黄隧道工程	365,905.88	-	4.24
二环南路道路建设工程	341,450.95	-	3.96
济西湿地公园	322,662.95	-	3.74
二环西路南延一期二期及三期高架	289,972.60	-	3.36
合计	4,888,081.60	-	56.65

2021 年 9 月末在建工程明细

单位：万元、%

项目	期末金额
在建工程	9,419,445.56
工程物资	21,554.53
合计	9,441,000.09

截至 2021 年 9 月末主要在建工程情况

单位：万元、%

项目名称	账面余额	减值准备	占在建工程期末余额的比例 (%)
小清河综合治理工程	1,167,202.34	-	12.39
西客站片区安置三区	545,549.81	-	5.79
华山片区安置房	569,747.66	-	6.05
西客站片区市政道路	521,094.81	-	5.53
工业北快速路工程项目	466,993.87	-	4.96
会展中心	452,111.19	-	4.80
穿黄隧道工程	348,405.08	-	3.70
二环南路道路建设工程	342,506.29	-	3.64
济西湿地公园	395,789.17	-	4.20
二环西南延一期二期及三期高架	295,016.73	-	3.13
合计	5,104,416.95	-	54.19

(7) 无形资产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人无形资产余额分别为 244,537.98 万元、256,853.36 万元、661,644.53 万元和 679,287.07 万元，占非流动资产比重分别为 2.60%、2.28%、5.07%和 4.92%。其中，2018 年末较 2017 年末增加 103,611.88 万元，增幅 73.52%，主要原因为购买的土地使用权增加；2019 年末较 2018 年末增加 12,315.38 万元，增幅 5.04%；2020 年末较 2019 年末增加 404,791.17 万元，增幅 157.60%，主要原因系特许经营权增加所致；2021 年 9 月末较 2020 年末增加 17,642.54 万元，增幅 2.67%。

发行人最近三年及一期末无形资产明细表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	168,096.74	24.75	153,969.88	23.27	128,374.72	49.98	132,914.30	54.35
专利权	7.10	0.00	7.96	0.00	4.99	0.00	4.85	0.00
非专利技术	490,023.72	72.14	485,054.88	73.31	74,484.27	29.00	73,517.44	30.06
软件	1,969.77	0.29	2,003.62	0.30	920.92	0.36	1,142.29	0.47
其他	19,189.75	2.82	20,608.19	3.11	53,068.45	20.66	36,959.10	15.11
合计	679,287.07	100.00	661,644.53	100.00	256,853.36	100.00	244,537.98	100.00

截至 2020 年末无形资产科目下主要土地资产明细表

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金	土地出让金
1	招拍挂	槐荫国用 2013 第 0300047 号	槐荫区京福高速东侧，治黄路南侧	国有土地使用证	其他普通商品住房用地	34,349.00	4,646.99	成本法	0.14	无	是	5,038.76
2	招拍挂	槐荫国用 2013 第 0300048 号	槐荫区京福高速东侧，治黄路南侧	国有土地使用证	娱乐康体用地	614,543.00	37,059.01	成本法	0.06	已质押	是	42,905.70
3	出让	市中国用（2013）第 0200004 号	市中区十六里河街道办事处瓦峪沟村	出让	工业	39,295.00	1,997.34	成本法	0.05	已解押	是	2,272.66
4	协议出让	章国用（2013）第 18024 号	圣井一号路以北，十号路以东	出让	工业用地	55,420.00	1,179.70	成本法	0.02	无	是	1,323.02
5	协议出让	鲁（2016）章丘市不动产权第 0008782 号	圣井一号路以北，十号路以东	出让	工业用地	53,028.00	1,757.02	成本法	0.04	无	是	1,870.00

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金	土地出让金
6	协议出让	鲁平阴县 2018 不动产权第 0002579 号	安城路 山青路以北, 长安路以西	出让	工业用地	32,246.00	1,030.02	成本法	0.03	无	是	1,045.71
7	划拨	天桥国用 (92) 字第 0402088 号	汽车厂 东路 29 号	划拨	机关	13,325.50	1,496.45	成本法	0.04	无	否	1,496.45
8	划拨	天桥国用 (2000) 字第 0400385 号	天桥区 汽车厂 东路 33 号	划拨	机关、 宣传	8,422.70	509.08	成本法	0.04	无	否	509.08
9	划拨	天桥国用 (92) 字第 1302003 号	天桥区 凤凰路 路西	划拨	市政	5,718.00	392.25	成本法	0.04	无	否	392.25
10	划拨	市中国用 (1998) 字第 1627006 号	市中区 七贤镇 双龙村 东南、南 外环路 北	划拨	市政设施	12,282.50	636.23	成本法	0.04	无	否	636.23
11	划拨	天桥国用 (2001) 字第 0400208 号	济南市 天桥区 济齐路 14-7 号	划拨	市政用地	6,805.60	432.84	成本法	0.04	无	否	432.84

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金	土地出让金
12	划拨	市中国用(2010)字第0200059号	市中区七贤镇双龙村东南、南外环路北	划拨	市政设施	4,922.00	555.25	成本法	0.04	无	否	555.25
13	划拨	天桥国用(2001)字第0400207号	济南市天桥区济齐路14-5号	划拨	市政用地	5,731.10	364.5	成本法	0.04	无	否	364.50
14	划拨	历下国用(1999)字第0100518号	历下区浆水泉路22号	划拨	工业	19,439.00	770.41	成本法	0.04	无	否	770.41
15	划拨	槐荫国用(2001)字第0300284号	张庄路147-1号	划拨	市政公用设施	6,191.30	393.77	成本法	0.04	无	否	393.77
16	招拍挂	鲁(2016)济南市不动产权第0119628号	长清区平安街道郭庄村、大于村村	国有建设用地使用权	工业用地	60,421.00	2,892.52	成本法	0.04	无	是	3,034.12
17	招拍挂	鲁(2017)济南市不动产权第0065276号	济南市天桥区汽车厂东路27号	国有建设用地使用权	商务金融用地	7,319.00	8,248.27	成本法	0.04	无	是	8,644.48

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金	土地出让金
18	招拍挂	槐荫国用（2012）第0300016号	南综合体（济南西客站东侧地上）	出让	商服用地	16,951.00	7,892.66	成本法	0.48	无	是	7,959.72
19	招拍挂	槐荫国用（2012）第0300017号	南综合体（济南西客站东侧地下一层）	出让	商服用地	67,150.00	15,925.09	成本法	0.24	无	是	16,060.00
20	招拍挂	槐荫国用（2012）第0300018号	南综合体（济南西客站东侧地下二层）	出让	商服用地	64,997.00	5,801.17	成本法	0.09	无	是	5,850.00
21	招拍挂	槐荫国用（2015）第0300040号	商综合体（日照路以南，齐鲁大道以西）	出让	街巷用地	34,487.00	23,547.56	成本法	0.7	无	是	24,055.00
22	招拍挂	槐荫国用（2015）第0300041号	商综合体（日照路以南，顺安路以东）	出让	街巷用地	26,034.00	10,171.55	成本法	0.4	无	是	10,348.00

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金	土地出让金
23	招拍挂	暂未办理	西客站片区高铁西侧	出让	商业金融业用地	1,655.68	1,412.05	成本法	0.88	无	是	1,412.05
	合计						129,111.73					

(8) 其他非流动资产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他非流动资产余额分别为 771,055.25 万元、284,470.76 万元、311,412.28 万元和 123,421.57 万元，占非流动资产比重分别为 8.20%、2.52%、2.39%和 0.89%。其中，2018 年末较 2017 年末增加 141,805.06 万元，增幅为 22.54%，主要原因系预付的土地款增加；2019 年末较 2018 年末减少 486,584.49 万元，降幅 63.11%，主要原因系对上海星景股权投资管理有限公司的股权受让款减少，对中铁紫荆置业有限公司的投资款减少；2020 年末较 2019 年增加 26,941.52 万元，增幅 9.47%，主要原因系预付工程款增加所致；2021 年 9 月末较 2020 年减少 187,990.71 万元，减幅 60.37%，主要原因系 2021 年 9 月预付账款中的工程款重分类至在建工程科目所致。

近三年及一期末发行人其他非流动资产明细表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股权转让款	-	-	6,000.00	1.96	6,000.00	2.11	196,500.00	25.48
投资款	6,923.66	5.61	100.00	0.03	100.00	0.04	202,600.00	26.28
购房款	80,038.14	64.85	109,730.79	35.24	84,823.61	29.82	177,807.17	23.06
项目款	-	-	-	-	32,698.00	11.49	32,698.00	4.24
土地款	28,459.77	23.06	67,712.60	21.74	160,849.15	56.54	159,288.64	20.66
工程款	-	-	122,736.01	39.41	-	-	-	-
资产及设备款	8,000.00	6.48	5,132.89	1.65	-	-	-	-
待抵扣进项税	-	-	-	-	-	-	2,161.44	0.28
合计	123,421.57	100.00	311,412.28	100.00	284,470.76	100.00	771,055.25	100.00

(二) 负债结构分析

发行人最近三年及一期末负债结构表

单位：万元、%

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
流动负债	7,585,896.69	34.39	6,243,255.22	33.94	5,621,677.27	36.57	4,393,320.87	35.01
非流动负债	14,475,500.57	65.61	12,152,789.82	66.06	9,752,130.62	63.43	8,155,242.75	64.99
负债合计	22,061,397.26	100.00	18,396,045.04	100.00	15,373,807.89	100.00	12,548,563.62	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人负债合计分别为 12,548,563.62 万元、15,373,807.89 万元、18,396,045.04 万元和 22,061,397.26 万元。其中流动负债为 4,393,320.87 万元、5,621,677.27 万元、6,243,255.22 万元和 7,585,896.69 万元，流动负债占比占比分别为 35.01%、36.57%、33.94%和 34.39%；非流动负债

为 8,155,242.75 万元、9,752,130.62 万元、12,152,789.82 万元和 14,475,500.57 万元，非流动负债占比分别为 64.99%、63.43%、66.06%和 65.61%。

1、流动负债结构分析

发行人最近三年及一期末流动负债结构表

单位：万元、%

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
短期借款	536,970.40	7.08	433,075.59	6.94	563,772.79	10.03	333,351.82	7.59
应付票据	321,476.11	4.24	123,449.29	1.98	53,265.75	0.95	28,488.76	0.37
应付账款	1,497,700.33	19.74	1,511,028.77	24.20	1,358,432.09	24.16	1,235,978.20	19.98
预收款项	11,899.25	0.16	1,760,271.37	28.19	1,643,749.62	29.24	1,183,730.16	26.94
合同负债	2,412,079.38	31.80	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	34,705.67	0.46	73,477.21	1.18	56,394.65	1.00	37,593.97	0.86
应交税费	21,881.06	0.29	35,454.53	0.57	46,045.65	0.82	41,325.83	0.94
应付利息	105,382.11	1.39	71,838.37	1.15	54,354.60	0.97	42,925.97	0.98
应付股利	-	-	-	-	49.95	0.00	-	-
其他应付款	998,457.23	13.16	579,615.56	9.28	679,110.74	12.08	810,504.07	18.45
保险合同准备金	-	-	1,494.07	0.02	1,239.41	0.02	1,223.14	0.03
一年内到期的非流动负债	1,115,633.77	14.71	1,423,502.66	22.80	1,095,254.96	19.48	678,177.90	15.44
其他流动负债	529,711.38	6.98	230,047.80	3.68	70,007.06	1.25	21.05	0.00
流动负债合计	7,585,896.69	100.00	6,243,255.22	100.00	5,621,677.27	100.00	4,393,320.87	100.00

注：2018-2020 年末，保险合同准备金被列为流动负债科目。2021 年 9 月末，保险合同准备金科目被列为非流动负债科目。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动负债分别为 4,393,320.87 万元、5,621,677.27 万元、6,243,255.22 万元和 7,585,896.69 万元，占负债合计的比重分别为 35.01%、36.57%、33.94%和 34.39%。流动负债中主要包括应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和预收账款等。

(1) 短期借款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人短期借款分别为 333,351.82 万元、563,772.79 万元、433,075.59 万元和 536,970.40 万元，占流动负债比重分别为 7.59%、10.03%、6.94%和 7.08%。发行人短期借款总体呈现上升趋势，占流动负债的比重也逐渐上升。其中，发行人短期借款 2018 年末较 2017 年末上升 215,920.00 万元，增幅 183.87%，主要为发行人建筑工程施工板块为匹配承接项目的增加而增加短期周转性贷款；发行人短期借款 2019 年末较 2018 年末增加了 230,420.97 万元，增幅 69.12%，主要系发行人项目增多保证信用借款增加所致；

发行人短期借款 2020 年末较 2019 年末减少了 130,697.20 万元，降幅 23.18%；
发行人短期借款 2021 年 9 月末较 2020 年末增加了 103,894.81 万元，增幅 23.99%，
主要原因系发行人流动资金借款增加所致。

发行人最近三年及一期末短期借款情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
质押借款	1,000.00	0.19	-	-	-	-	-	0.00
抵押借款	-	-	-	-	10,000.00	1.77	10,000.00	3.00
保证借款	192,141.31	35.78	227,746.49	52.59	330,900.00	58.69	320,400.00	96.11
信用借款	343,829.09	64.03	205,329.09	47.41	222,872.79	39.53	2,951.82	0.89
合计	536,970.40	100.00	433,075.59	100.00	563,772.79	100.00	333,351.82	100.00

(2) 应付票据

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付票据分别为 28,488.76 万元、53,265.75 万元、123,449.29 万元和 321,476.11 万元，占流动负债比重分别为 0.37%、0.95%、1.98%和 4.24%。发行人应付票据总体占比不大。其中，发行人应付票据 2018 年末较 2017 年末增加 12,131.37 万元，增幅 74.16%，主要系发行人 2018 年更多的采用应付票据结算所致；发行人应付票据 2019 年末较 2018 年末增加了 24,776.99 万元，增幅 86.97%，主要系发行人本期更多的采用应付票据结算所致；发行人应付票据 2020 年末较 2019 年末增加 70,183.54 万元，增幅 131.76%，主要系发行人新增商业承兑汇票所致；发行人应付票据 2021 年 9 月末较 2020 年末增加 198,026.82 万元，增幅 160.41%，主要系本期发行人为支付工程款，开局的银行承兑汇票金额增加所致。

(3) 应付账款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付账款分别 1,235,978.20 万元、1,358,432.09 万元、1,511,028.77 万元和 1,497,700.33 万元，占流动负债比重分别为 19.98%、24.16%、24.20%和 19.74%。发行人应付账款规模总体呈上升趋势。其中，2018 年末较 2017 年末增加 357,976.16 万元，变化幅度为 40.77%，增幅部分主要是随着项目承接的增加，应付工程款所致；2019 年末较 2018 年末增加了 122,453.89 万元，变化幅度为 9.91%；2020 年末较 2019 年末增加 152,596.68 万元，增幅 11.23%；2021 年 9 月末较 2020 年末减少 13,328.44 万元，降幅 0.88%。

发行人最近三年及一期末应付账款的账龄分析情况表

单位：万元、%

账龄	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	895,701.79	59.81	988,956.05	65.45	950,679.85	69.98	930,078.97	75.25
1-2年	196,619.34	13.13	300,872.75	19.91	221,540.87	16.31	124,089.13	10.04
2-3年	234,496.59	15.66	100,449.54	6.65	64,783.20	4.77	82,235.75	6.65
3年以上	170,882.61	11.41	120,750.43	7.99	121,428.18	8.94	99,574.34	8.06
合计	1,497,700.33	100.00	1,511,028.77	100.00	1,358,432.09	100.00	1,235,978.20	100.00

2020年末发行人应付账款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	与发行人关系	款项性质
山东高速材料技术开发有限公司	19,478.38	1.29	非关联方	工程款
济南市槐荫区西客站片区工程建设指挥部	12,778.03	0.85	非关联方	征地补偿款
济南燕硕市政工程有限公司	13,699.71	0.91	非关联方	工程款
山东省建设建工（集团）有限责任公司	10,918.45	0.72	非关联方	工程款
荣成市住宅开发有限公司	10,815.34	0.72	非关联方	工程款
合计	67,689.92	4.49	-	-

2019年末发行人应付账款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	与发行人关系	款项性质
济南市槐荫区西客站片区工程建设指挥部	13,278.03	0.98	非关联方	征地补偿款
济南市槐荫区住房保障和房产管理局	10,100.00	0.74	非关联方	拆迁补偿安置费
山东道通经贸有限公司	9,838.96	0.72	非关联方	工程款
山东捷通建材有限公司	8,929.55	0.66	非关联方	工程款
济南天勤建筑劳务有限公司	8,398.75	0.62	非关联方	工程款、劳务费
合计	50,545.29	3.72	-	-

(4) 预收款项

2018-2020年末及2021年9月末,发行人预收款项分别1,183,730.16万元、1,643,749.62万元、1,760,271.37万元和11,899.25万元,占流动负债比重分别为26.94%、29.24%、28.19%和0.16%,发行人预收款项总体呈现上升趋势。其中,发行人预收款项2018年末比2017年末增加579,763.08万元,增幅95.99%;发行人预收款项2019年末较2018年末增加了460,019.46万元,增幅38.86%,主要原因系承接项目增加,预收工程款项增加所致;发行人预收款项2020年末较2019年末增加116,521.75万元,增幅7.09%;发行人预收款项2021年9月末较

2020 年末下降 1,748,372.12 万元，降幅 99.32%，主要原因系预收款结转至合同负债科目所致。

发行人最近三年及一期末预收款项的账龄分析情况表

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	9,523.87	80.04	973,265.11	55.29	1,200,435.96	73.03	1,092,076.05	92.26
1-2 年	1,300.10	10.93	555,287.65	31.55	406,581.10	24.73	66,816.04	5.64
2-3 年	721.33	6.06	136,124.64	7.73	24,477.10	1.49	20,007.75	1.69
3 年以上	353.95	2.97	95,593.97	5.43	12,255.46	0.75	4,830.32	0.41
合计	11,899.25	100.00	1,760,271.37	100.00	1,643,749.62	100.00	1,183,730.16	100.00

2020年末发行人预收款项前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	与发行人关系	款项性质
济南新旧动能转换先行区管理委员会	280,000.00	15.91	非关联方	土地熟化款
青岛董家口发展集团有限公司	15,368.72	0.87	非关联方	工程款
济南市道路和桥隧服务中心	8,066.98	0.46	非关联方	工程款
宣城市住房和城乡建设委员会	4,235.94	0.24	非关联方	工程款
济南市历城区彩石港沟片区建设服务中心	3,470.60	0.2	非关联方	工程款
合计	311,142.25	17.68	-	-

2019年末发行人预收款项前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	与发行人关系	款项性质
济南新旧动能转换先行区管理委员会 征地拆迁工作指挥部	150,000.00	9.13	非关联方	土地熟化款
济南轨道交通集团建设投资有限公司	84,221.08	5.12	非关联方	工程款
济南市公用事业发展中心	15,041.75	0.92	非关联方	工程款、可用性 付费
丹阳市开发区高新技术产业发展有限公司	5,260.00	0.32	非关联方	工程款
济南市城市建设投资有限公司	5,118.81	0.31	非关联方	工程款
合计	259,641.64	15.80	-	-

(5) 应付职工薪酬

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付职工薪酬分别 37,593.97 万元、56,394.65 万元、73,477.21 万元和 34,705.67 万元，占流动负债比重分别为 0.86%、1.00%、1.18%和 0.46%。发行人应付职工薪酬总体占比较小。其中，发行人应付职工薪酬 2018 年末比 2017 年末上升 7,254.15 万元，增幅 23.91%，主要系发行人下属子公司济南城建集团有限公司改制计提六类人员薪酬，使得短期薪酬大幅

增加所致；发行人应付职工薪酬 2019 年末较 2018 年末增加了 18,800.68 万元，增幅 50.01%，主要系发行人计提了职工奖金；发行人应付职工薪酬 2020 年末较 2019 年末增加 17,082.56 万元，增幅 30.29%，主要原因系工程施工业务增加导致；发行人应付职工薪酬 2021 年 9 月末较 2020 年末减少 38,771.54 万元，减幅 52.77%，主要原因系发放年底计提的奖金所致。

（6）应交税费

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应交税费分别 41,325.83 万元、46,045.65 万元、35,454.53 万元和 21,881.06 万元，占流动负债比重分别为 0.94%、0.82%、0.57% 和 0.29%。发行人应交税费总体占比较小，规模呈下降趋势。其中，发行人应交税费 2018 年末比 2017 年末减少 38,914.00 万元，减少幅度为 48.50%，主要系发行人工程施工板块业务收入增加使得企业所得税大幅增加；发行人应交税费 2019 年末较 2018 年末增加了 4,719.82 万元，增幅为 11.42%，主要系发行人进行应纳税额调整；发行人应交税费 2020 年末较 2019 年末减少 10,591.12 万元，降幅 23.00%，主要原因系发行人应交企业所得税较少所致；发行人应交税费 2021 年 9 月末较 2020 年末减少 13,573.47 万元，降幅 38.28%，主要原因系应交企业所得税金额减少所致。

（7）应付利息

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付利息分别 42,925.97 万元、54,354.60 万元、71,838.37 万元和 105,382.11 万元，占流动负债比重分别为 0.98%、0.97%、1.15% 和 1.39%。发行人应付利息总体占比较小，呈现上升趋势。其中，发行人应付利息 2018 年末比 2017 年末增加 5,481.16 万元，增幅为 14.64%；发行人应付利息 2019 年末较 2018 年末增加了 11,428.63 万元，增幅为 26.62%；发行人应付利息 2020 年末较 2019 年末增加了 17,483.77 万元，增幅为 32.17%，主要原因系应付债券及长期应付款利息增加所致；发行人应付利息 2021 年 9 月末较 2020 年末增加了 33,543.74 万元，增幅为 46.69%，主要原因系应付债券及长期应付款利息增加所致。

（8）其他应付款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应付款分别 810,504.07 万元、679,110.74 万元、579,615.56 万元和 998,457.23 万元，占流动负债比重分别为

18.45%、12.08%、9.28%和 13.16%。发行人其他应付款总体较为稳定。其中，发行人其他应付款 2018 年末比 2017 年末增加 114,753.20 万元，增幅 16.49%，主要系收取的保证金和计提的工程施工质保金增加所致；发行人其他应付款 2019 年较 2018 年末减少了 131,393.33 万元，降幅 16.21%，减幅原因是部分土地移交，退回土地熟化保证金；发行人其他应付款 2020 年末较 2019 年末减少 99,495.18 万元，降幅 14.65%；发行人其他应付款 2021 年 9 月末较 2020 年末增加 418,841.67 万元，增幅 72.26%，主要系收取的保证金增加所致。

发行人其他应付款具体情况如下：

发行人最近三年及一期末发行人其他应付款账龄分析

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	482,445.64	48.32	175,661.26	30.31	138,731.77	20.43	319,324.73	39.40
1-2 年	128,311.02	12.85	35,521.09	6.13	210,151.68	30.95	189,998.14	23.44
2-3 年	33,086.90	3.31	177,262.84	30.58	186,876.40	27.52	193,198.60	23.84
3 年以上	354,613.67	35.52	191,170.38	32.98	143,350.90	21.11	107,982.61	13.32
合计	998,457.23	100.00	579,615.56	100.00	679,110.74	100.00	810,504.07	100.00

截至2020年末发行人其他应付款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	与发行人关系	款项性质
青岛海尔产城创集团有限公司	188,000.00	32.44	非关联方	保证金
济南市土地储备中心	50,000.00	8.63	非关联方	保证金
绿地地产济南滨河置业有限公司	33,350.00	5.75	非关联方	保证金
山东机场建设投资合伙企业（有限合伙）	30,000.00	5.18	关联方	保证金
山东融汇置业有限公司	21,708.00	3.75	非关联方	保证金
合计	323,058.00	55.75	-	-

截至2019年末发行人其他应付款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	与发行人关系	款项性质
青岛海尔产城创集团有限公司	210,000.00	30.92	非关联方	保证金
山东黄金产业发展集团有限公司	47,664.76	7.02	非关联方	往来款
山东中城联合置业有限公司	36,400.00	5.36	非关联方	保证金
绿地地产济南滨河置业有限公司	33,350.00	4.91	非关联方	保证金
济南新城地产有限公司	27,736.00	4.08	非关联方	保证金
合计	355,150.76	52.29	-	-

(9) 保险合同准备金

2018-2020 年末，发行人保险合同准备金分别 1,223.14 万元、1,239.41 万元和 1,494.07 万元，占流动负债比重分别为 0.01%、0.03%和 0.02%。发行人保险

合同准备金总体占比较小，为下属融资担保公司从其收入中提取的与其所承担的责任相对应的一定数量的基金。

(10) 一年内到期的非流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别 678,177.90 万元、1,095,254.96 万元、1,423,502.66 万元和 1,115,633.77 万元，占流动负债比重分别为 15.44%、19.48%、22.80%和 14.71%。发行人一年内到期的非流动负债总体呈波动趋势。其中，2018 年末比 2017 年末减少 8,773.48 万元，降幅 1.28%；2019 年末较 2018 年末增加 417,077.06 万元，增幅 61.50%，主要系一年内到期的长期借款增加所致；2020 年末较 2019 年末增加 328,247.70 万元，增幅 29.97%，主要原因系长期借款及应付债券重分类至一年内到期的非流动负债所致；2021 年 9 月末较 2020 年末减少 307,868.89 万元，减幅 21.63%。

(11) 其他流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他流动负债分别 21.05 万元、70,007.06 万元、230,047.80 万元和 529,711.38 万元，占流动负债比重分别为 0.00%、1.25%、3.68%和 6.98%。发行人其他流动负债总体呈波动趋势。其中，2018 年末比 2017 年末减少 69,864.92 万元，降幅 99.97%，主要系发行人短期融资券到期偿还所致；2019 年末较 2018 年末增加 69,986.01 万元，主要系发行人子公司西城集团短期融资券金额增加所致；2020 年末较 2019 年末增加 160,040.74 万元，增幅 228.61%，主要原因系短期应付债券增加所致；2021 年 9 月末较 2020 年末增加 299,663.58 万元，增幅 130.26%，主要原因系发行人本期增发超短期融资券所致。

2、非流动负债结构分析

发行人最近三年及一期末非流动负债结构表

单位：万元、%

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
长期借款	5,613,469.59	38.78	4,319,018.48	35.54	2,912,444.95	29.86	2,355,439.18	28.88
应付债券	3,738,073.65	25.82	2,985,250.90	24.56	2,058,138.87	21.10	1,661,091.30	20.37
长期应付款	4,813,747.01	33.25	4,509,244.43	37.10	4,586,125.88	47.03	3,942,898.79	48.35
专项应付款	107,969.65	0.75	140,359.99	1.15	119,661.24	1.23	106,069.87	1.30
预计负债	50,215.31	0.35	50,900.27	0.42	-	-	-	-
递延收益	92,666.72	0.64	61,557.34	0.51	64,989.43	0.67	75,358.55	0.92

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
递延所得税负债	44,932.80	0.31	86,458.41	0.71	10,770.25	0.11	14,385.06	0.18
其他非流动负债	12,849.56	0.09	-	-	-	-	-	-
保险合同准备金	1,576.28	0.01	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	14,475,500.57	100.00	12,152,789.82	100.00	9,752,130.62	100.00	8,155,242.75	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 8,155,242.75 万元、9,752,130.62 万元、12,152,789.82 万元和 14,475,500.57 万元，占负债合计的比重分别为 64.99%、63.43%、66.06%和 65.61%。发行人非流动负债整体呈上升趋势，非流动负债中主要包括长期应付款、长期借款和应付债券等。

(1) 长期借款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期借款分别为 2,355,439.18 万元、2,912,444.95 万元、4,319,018.48 万元和 5,613,469.59 万元，占非流动负债比重分别为 28.88%、29.86%、35.54%和 38.78%。发行人长期借款金额总体呈现上升趋势。其中，发行人长期借款 2018 年末比 2017 年末增加 68,212.02 万元，增幅 2.98%；发行人长期借款 2019 年末较 2018 年末增加了 557,005.77 万元，增幅 23.65%；发行人长期借款 2020 年末较 2019 年末增加 1,406,573.53 万元，增幅 48.30%，主要原因系近年来发行人承接济南市重点项目增加，保证借款大幅增加所致；发行人长期借款 2021 年 9 月末较 2020 年末增加 1,294,451.11 万元，增幅 29.97%，主要原因系随着发行人承接项目的增加，保证借款及信用借款增加所致。

近两年及一期末发行人长期借款明细

单位：万元、%

借款类别	2021 年 9 月末	占比	2020 年末	占比	2019 年末	占比
质押借款	599,965.45	10.69	612,937.86	14.19	628,275.63	21.57
保证借款	3,116,894.89	55.53	2,414,197.29	55.90	1,220,707.00	41.91
信用借款	1,152,556.84	20.53	696,430.92	16.12	327,609.92	11.25
抵押及保证借款	227,500.00	4.05	234,900.00	5.44	366,300.00	12.58
质押及保证借款	516,552.41	9.20	360,552.41	8.35	369,552.41	12.69
合 计	5,613,469.59	100.00	4,319,018.48	100.00	2,912,444.95	100.00

(2) 应付债券

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付债券分别为 1,661,091.30 万元、2,058,138.87 万元、2,985,250.90 万元和 3,738,073.65 万元，占非流动负债比重分别为 20.37%、21.10%、24.56%和 25.82%。发行人应付债券金额总体呈现上升趋势。其中，发行人应付债券 2018 年末比 2017 年末增加 275,781.92 万元，增

幅 19.91%；发行人应付债券 2019 年末较 2018 年末增加 397,047.57 万元，增幅 23.90%；发行人应付债券 2020 年末较 2019 年末增加 927,112.03 万元，增幅 45.05%，主要原因系发行人及其子公司新发行应付债券所致；发行人应付债券 2021 年 9 月末较 2020 年末增加 752,822.75 万元，增幅 25.22%，主要原因系发行人 2021 年新增债券发行所致。

截至 2020 年末发行人应付债券明细

单位：万元

项目	期末金额	期初金额
18 济南滨河 PPN001	-	100,000.00
18 济南滨河 PPN002	-	170,000.00
19 济建 01	300,000.00	300,000.00
19 济建 02	300,000.00	300,000.00
境外债	-	203,519.08
18 鲁西城投 ZR001	-	29,887.79
债券融资计划	-	99,457.96
18 济西投债	328,412.05	328,106.46
19 济西 01	199,027.57	199,256.75
19 济西 02	148,675.50	149,005.49
19 济西 03	148,591.26	148,960.38
19 鲁西城投 ZR001	-	29,944.95
债权融资计划-华夏银行	84,767.61	-
20 济南城建 PPN001	30,000.00	-
19 济南城建债 01	149,383.49	-
20 济建 01	149,787.85	-
20 济南城建债 01	298,603.89	-
20 济建 03	299,488.71	-
20 济建 04	149,722.69	-
青岛银行私募债	248,890.24	-
印象 1 次	5,000.00	-
印象 1 优	100,000.00	-
20 鲁济滨建投 ZR001	44,900.06	-
合计	2,985,250.90	2,058,138.87

(3) 长期应付款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期应付款分别为 3,942,898.79 万元、4,586,125.88 万元、4,509,244.43 万元和 4,813,747.01 万元，占非流动负债比重分别为 48.35%、47.03%、37.10%和 33.25%。发行人长期应付款金额总体呈现上升趋势。其中，发行人长期应付款 2019 年末较 2018 年末增加了 643,227.09 万元，增幅 16.31%；发行人长期应付款 2020 年末较 2019 年末减少 76,881.45 万元，降幅 1.68%；发行人长期应付款 2021 年 9 月末较 2020 年末增加 304,502.58 万元，增幅 6.75%，主要原因是政府专项债和融资租赁款增加所致。

最近三年及一期末发行人长期应付款明细

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长期应付款	5,097,424.53	4,939,160.98	5,094,042.31	4,211,307.89
减:未确认融资费用	30,016.89	46,795.48	60,544.80	75,147.38
一年内到期的长期应付款	253,660.63	383,121.07	447,371.63	193,261.72
合计	4,813,747.01	4,509,244.43	4,586,125.88	3,942,898.79

2020年末发行人长期应付款余额前五名

单位：万元，%

债权人名称	2020 年 12 月 31 日	款项性质	占长期应付款期末余额的比例
济南市财政局	2,961,350.38	政府置换债券	65.67
政府专项债	689,169.00	政府债券	15.28
建信金融租赁有限公司	180,000.00	借款	3.99
交银金融租赁有限责任公司	141,000.00	借款	3.13
太平洋资产管理有限责任公司	133,666.67	借款	2.96
合计	4,105,186.04	-	91.04

2019年末发行人长期应付款余额前五名

单位：万元，%

债权人名称	2019 年 12 月 31 日	款项性质	占长期应付款期末余额的比例
济南市财政局	3,152,369.38	政府置换债券	67.20
长城财富资产管理股份有限公司	420,000.00	借款	8.95
长江养老保险股份有限公司	200,000.00	借款	4.26
建信融资租赁有限公司	121,775.62	借款	2.60
中国外贸金融租赁有限公司	104,364.71	借款	2.22
合计	3,998,509.71	-	85.24

(4) 专项应付款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人专项应付款分别为 106,069.87 万元、119,661.24 万元、140,359.99 万元和 107,969.65 万元，占非流动负债比重分别为 1.30%、1.23%、1.15% 和 0.75%。发行人专项应付款金额总体呈现下降趋势。其中，发行人专项应付款 2018 年末比 2017 年末减少 786,240.75 万元，降幅 88.11%，主要系发行人支付了部分款项所致；发行人专项应付款 2019 年末较 2018 年末增加了 13,591.37 万元，增幅 12.81%，主要是政府针对于重点项目拨付的专项支持资金增加所致；发行人专项应付款 2020 年末较 2019 年末增加了 20,698.75 万元，增幅 17.30%，主要原因系政府针对城镇保障性安居工程拨付的资金增加所致；发行人专项应付款 2021 年 9 月末较 2020 年末减少了 32,390.34 万元，减幅 23.08%。

(5) 递延收益

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人递延收益分别为 75,358.55 万元、64,989.43 万元、61,557.34 万元和 92,666.72 元，占非流动负债比重分别为 0.92%、0.67%、0.51% 和 0.64%。发行人递延收益金额总体呈现下降趋势。其中，发行人递延收益 2018 年末比 2017 年末减少 1,244,249.52 万元，减少幅度 94.29%，主要系油气和农机等专项工程项目接近竣工，款项减少所致；发行人递延收益 2019 年末较 2018 年末减少了 10,369.12 万元，减少幅度为 13.76%，主要地源热泵项目接近竣工，款项减少；发行人递延收益 2020 年末较 2019 年末减少 3,432.09 万元，降幅 5.28%；发行人递延收益 2021 年 9 月末较 2020 年末增加 31,109.38 万元，增幅 50.54%，主要原因系收到政府补助增加所致。

发行人最近三年及一期末递延收益明细

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
政府补助	92,666.72	100.00	61,557.34	100.00	64,989.43	100.00	69,404.69	92.10
局转资项目	-	-	-	-	-	-	-	-
运营维护类专项工程项目	-	-	-	-	-	-	1,032.98	1.37
专项工程项目	-	-	-	-	-	-	4,920.88	6.53
合计	92,666.72	100.00	61,557.34	100.00	64,989.43	100.00	75,358.55	100.00

(6) 递延所得税负债

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人递延所得税负债分别为 14,385.06 万元、10,770.25 万元、86,458.41 万元和 44,932.80 万元，占非流动负债比重分别为 0.18%、0.11%、0.71% 和 0.31%。发行人递延所得税负债总体呈上升趋势。其中，2018 年末比 2017 年末上升 3,661.09 万元，变动幅度 34.14%，主要系以公允价值计量可供出售金融资产公允价值持续增加所致；2019 年末较 2018 年末变化较小；2020 年末较 2019 年末增加 75,688.16 万元，主要系以公允价值计量可供出售金融资产公允价值持续增加所致；2021 年 9 月末较 2020 年末减少 41,525.61 万元，减幅 48.03%，主要系本期其他权益工具投资公允价值变动导致递延所得税负债计提金额减少所致。

(三) 所有者权益结构及变动分析

最近三年及一期末发行人所有者权益结构表

单位：万元、%

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	3,673,600.40	48.23	3,666,600.40	49.88	3,666,600.40	53.82	3,665,600.40	53.85
其他权益工具	630,000.00	8.27	330,000.00	4.49	130,000.00	1.91	130,000.00	1.91
资本公积	1,773,845.16	23.29	1,758,899.17	23.93	1,852,456.68	27.19	1,683,886.28	24.74
其他综合收益	127,776.56	1.68	256,050.08	3.48	32,139.78	0.47	43,155.18	0.63
专项储备	11,726.21	0.15	15,713.00	0.21	11,189.09	0.16	7,539.45	0.11
盈余公积	4,553.78	0.06	4,553.78	0.06	-	-	-	-
未分配利润	1,066,292.89	14.00	994,402.39	13.53	809,120.20	11.88	604,374.74	8.88
归属于母公司股东权益合计	7,287,795.00	95.67	7,026,218.83	95.59	6,501,506.16	95.44	6,134,556.05	90.12
少数股东权益	329,757.10	4.33	324,228.90	4.41	310,815.80	4.56	672,170.29	9.88
所有者权益合计	7,617,552.11	100.00	7,350,447.73	100.00	6,812,321.96	100.00	6,806,726.34	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末,发行人所有者权益合计分别为 6,806,726.34 万元、6,812,321.96 万元、7,350,447.73 万元和 7,617,552.11 万元,归属于母公司的所有者权益合计分别为 6,134,556.05 万元、6,501,506.16 万元、7,026,218.83 万元和 7,287,795.00 万元。发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积、其他权益工具及少数股东权益构成。

1、实收资本

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末,发行人实收资本分别为 3,665,600.40 万元、3,666,600.40 万元、3,666,600.40 万元和 3,673,600.40 万元,占所有者权益比重分别为 53.85%、53.82%、49.88%和 48.23%。发行人实收资本 2018 年末比 2017 年末上升 136,769.11 万元,变动幅度 3.88%;发行人实收资本 2019 年末较 2018 年末增加 1,000 万元;发行人实收资本 2021 年 9 月末较 2020 年末上升 7,000.00 万元,变动幅度 0.19%。根据济南市财政局于 2020 年 11 月 24 日印发的《关于拨付 2020 年国有资本经营预算支出资金的通知》(济财资〔2020〕32 号),发行人将 2021 年 2 月 1 日收到的 2,000.00 万元,7 月 28 日收到的 3,000.00 万元,8 月 24 日收到的 2,000.00 万元,共计 7,000.00 万元国有资本金转增实收资本。

2021年9月末发行人实收资本中土地明细

序号	地块名称	土地证号	使用权类型	面积 (m ²)	取得方式	取得时间	用途	入账价值 (万元)	入账依据	是否足额缴纳出让金
1	天桥区小清河综合治理工程(北园、泺口、药山范围内)	天桥国用(2010)第0400080	划拨	721,011.00	划拨	2010/12/06	街巷、河流水面、公园与绿地用地	30,569.38	评估入账	否

序号	地块名称	土地证号	使用权类型	面积 (m²)	取得方式	取得时间	用途	入账价值 (万元)	入账依据	是否足额缴纳出让金
		号								
2	天桥区小清河综合治理工程（济泺路至天桥历城区界）	天桥国用（2010）第0400081号	划拨	178,241.30	划拨	2010/12/06	街巷用地、河流水面、公园与绿地	11,631.03	评估入账	否
3	槐荫区段店镇、吴家堡镇、美里湖办事处、匡山办事处	槐荫国用（2010）第0300051号	划拨	1,083,898.00	划拨	2010/09/09	街巷用地、河流水面、公园与绿地	39,567.97	评估入账	否
4	小清河沿线历城段	历城国用（2012）第0500002号	划拨	85,360.00	划拨	2012/01/06	街巷用地、公园与绿地，河流水面用地	4,352.55	评估入账	否
5	小清河沿线历城段	历城国用（2011）第0500065号	划拨	871,781.00	划拨	2011/08/09	街巷用地、公园与绿地，河流水面用地	30,483.61	评估入账	否
6	东沙片区	济政土字（2010）164号	划拨	543,103.00	划拨	2010/12/30	居住、商业用地、物流用地	96,182.18	评估入账	否
7	徐李片区	济政土字（2010）164号	划拨	729,101.00	划拨	2010/12/30	居住、商业用地、物流用地	201,536.93	评估入账	否
合计			-	4,212,495.30	-	-	-	414,323.65	-	-

2020年末发行人实收资本中土地明细

序号	地块名称	土地证号	使用权类型	面积 (m²)	取得方式	取得时间	用途	入账价值 (万元)	入账依据	是否足额缴纳出让金
1	天桥区小清河综合治理工程（北园、泺口、药山范围内）	天桥国用（2010）第0400080号	划拨	721,011.00	划拨	2010/12/06	街巷、河流水面、公园与绿地用地	30,569.38	评估入账	否
2	天桥区小清河综合治理工程（济泺路至天桥历城区界）	天桥国用（2010）第0400081号	划拨	178,241.30	划拨	2010/12/06	街巷用地、河流水面、公园与绿地	11,631.03	评估入账	否

序号	地块名称	土地证号	使用权类型	面积（㎡）	取得方式	取得时间	用途	入账价值（万元）	入账依据	是否足额缴纳出让金
3	槐荫区段店镇、吴家堡镇、美里湖办事处、匡山办事处	槐荫国用（2010）第0300051号	划拨	1,083,898.00	划拨	2010/09/09	街巷用地、河流水面、公园与绿地	39,567.97	评估入账	否
4	小清河沿线历城段	历城国用（2012）第0500002号	划拨	85,360.00	划拨	2012/01/06	街巷用地、公园与绿地，河流水面用地	4,352.55	评估入账	否
5	小清河沿线历城段	历城国用（2011）第0500065号	划拨	871,781.00	划拨	2011/08/09	街巷用地、公园与绿地，河流水面用地	30,483.61	评估入账	否
6	东沙片区	济政土字（2010）164号	划拨	543,103.00	划拨	2010/12/30	居住、商业用地、物流用地	96,182.18	评估入账	否
7	徐李片区	济政土字（2010）164号	划拨	729,101.00	划拨	2010/12/30	居住、商业用地、物流用地	201,536.93	评估入账	否
合计			-	4,212,495.30	-	-	-	414,323.65	-	-

发行人实收资本具体明细如下：

近两年及一期末公司实收资本构成明细表

单位：万元、%

投资者名称	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末	
	投资金额	占比	投资金额	占比	投资金额	占比
济南市人民政府国有资产监督管理委员会	3,673,600.40	100.00	3,666,600.40	100.00	3,666,600.40	100.00
合计	3,673,600.40	100.00	3,666,600.40	100.00	3,666,600.40	100.00

截至本募集说明书签署日，发行人实收资本均为股东以济南西城投资开发集团有限公司、济南滨河新区建设投资集团有限公司、济南市政公用资产管理运营有限公司审计后的净资产值出资，不存在以“明股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金违规出资。

2、其他权益工具

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他权益工具分别为 130,000.00 万元、130,000.00 万元、330,000.00 万元和 630,000.00 万元。2018-2019 年末，发行人其他权益工具均为 130,000.00 万元，全部为济南西城投资开发集团有限公司

发行的永续债券，分别为账面价值 80,000.00 万元的 17 济西城投 MTN001 和账面价值 50,000.00 万元的 17 济西城投 MTN002。2020 年末，发行人其他权益工具新增 200,000.00 万元，系 2020 年发行永续债 20 济南城建 MTN001 所致。发行人其他权益工具 2021 年 9 月末较 2020 年末增加 300,000.00 万元，变动幅度 90.91%，主要系 2021 年增发可续期公司债 21 济建 Y1 所致。

3、资本公积

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人资本公积分别为 1,683,886.28 万元、1,852,456.68 万元、1,758,899.17 万元和 1,773,845.16 万元，占所有者权益比重分别为 24.74%、27.19%、23.93%和 23.29%。其中，2018 年末比 2017 年末增加 1,437,414.32 万元，增幅 583.20%，主要系政府拨入的货币资金增加所致；2019 年末较 2018 年末增加 168,570.40 万元，增幅 10.01%，主要系政府拨入的货币资金增加所致。

4、其他综合收益

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他综合收益分别为 43,155.18 万元、32,139.78 万元、256,050.08 万元和 127,776.56 万元，占所有者权益比重分别为 0.63%、0.47%、3.48%和 1.68%。2017-2019 年末发行人其他综合收益总体占比较小，变动来源主要是可供出售金融资产公允价值变动损益；2020 年末，发行人其他综合收益增加 223,910.30 万元，主要系可供出售金融资产公允价值变动损益所致；2021 年 9 月末，发行人其他综合收益减少 128,273.52 万元，主要系本期以后不能重分类进损益的其他综合收益金额减少所致。

5、专项储备

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人专项储备分别为 7,539.45 万元、11,189.09 万元、15,713.00 万元和 11,726.21 万元，占所有者权益比重分别为 0.11%、0.16%、0.21%和 0.15%。专项储备总体占比较小，全部为安全生产费。

6、未分配利润

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人未分配利润分别为 604,374.74 万元、809,120.20 万元、994,402.39 万元和 1,066,292.89 万元，占所有者权益比重分别为 8.88%、11.88%、13.53%和 14.00%。发行人未分配利润总体占比较小。

发行人未分配利润增加主要是当期实现净利润按 10% 计提盈余公积后其余转入未分配利润所致。

（四）现金流量分析

最近三年及一期发行人现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量	-	-	-	-
经营活动产生的现金流入	3,140,228.30	2,773,397.37	3,415,250.33	3,408,439.16
经营活动产生的现金流出	3,552,560.76	3,921,168.24	4,263,837.67	3,610,038.36
经营活动产生的现金流量净额	-412,332.46	-1,147,770.87	-848,587.35	-201,599.20
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-
投资活动产生的现金流入	38,789.43	196,214.44	439,001.69	737,233.80
投资活动产生的现金流出	561,423.45	1,259,333.41	1,217,342.28	1,596,334.27
投资活动产生的现金流量净额	-522,634.02	-1,063,118.97	-778,340.59	-859,100.46
三、筹资活动产生的现金流量	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流入	4,715,987.45	6,028,492.43	4,976,645.57	3,006,339.57
筹资活动产生的现金流出	2,570,907.94	3,782,848.45	3,306,299.05	2,475,152.49
筹资活动产生的现金流量净额	2,145,079.50	2,245,643.98	1,670,346.52	531,187.07
现金及现金等价物净增加额	1,211,171.07	34,405.92	43,377.85	-527,459.27

发行人现金流量总体态势是：报告期内发行人经营性活动产生的净现金流呈现净流出态势，主要受发行人承接的土地整理和施工项目增加所致；投资活动产生的现金流量净额均为负数，与公司近几年承担的城市基础设施项目投入增加所致；筹资活动产生的现金流量净额随公司的经营活动和融资需求呈下降趋势。整体看，公司近年来随着承接项目的增加，业务扩展较快，外部融资流入呈先降后升趋势。

1、经营活动现金流分析

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -201,599.20 万元、-848,587.35 万元、-1,147,770.87 万元及 -412,332.46 万元，最近三年及一期，发行人经营性现金流呈现净流出态势，报告期内发行人经营活动现金流入主要为建筑工程施工和土地整理收入，经营活动现金流出主要为土地整理成本和建筑工程施工成本，随着公司规划整理范围的扩大及承接的施工项目增加，发行人经营性投入增加较快，公司的土地整理投入和收入平衡在时间上存在一定的错配，除此之外，2017 年来受国家对房地产市场宏观调控的影响，公司土地移交有所减少，土地整理收入相对较少，因此导致现金流出相对较大。后期随着建设回款，发行人进一步整合，强化对于公司现金流的管理，整体现金流状况将

有所好转。

2、投资活动现金流分析

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人投资活动体现为现金净流出，分别为-859,100.46 万元、-778,340.59 万元、-1,063,118.97 万元及-522,634.02 万元。投资活动现金流主要反映与公司承担的城建项目、市政基础设施投资项目相关的现金流，公司近几年在建项目不断增多，先后投资建设了公租房项目、小清河综合治理工程、西客站片区、大学科技园片区、北湖片区、三桥一隧等重点项目工程，投资支出额逐年增加。由于城建项目建设周期较长，投资回收期较长，导致公司近三年及一期投资性现金流呈现净流出态势，后续随着项目陆续建成，在建的收费类基础设施开始运营，发行人投资性现金流会有一些的好转。

3、筹资活动现金流分析

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流入量为 3,006,339.57 万元、4,976,645.57 万元、6,028,492.43 万元和 4,715,987.45 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 531,187.07 万元、1,670,346.52 万元、2,245,643.98 万元及 2,145,079.50 万元，主要是随着承接项目的增加，发行人匹配的外部融资增加所致。

（五）偿债能力分析

1、主要偿债能力指标

最近三年及一期末发行人偿债能力指标

单位：%、倍、万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产负债率	74.33	71.45	69.29	64.83
流动比率	2.09	2.03	1.94	2.27
速动比率	0.95	0.75	0.74	0.80
EBITDA	234,038.02	358,735.49	345,307.38	363,984.58
EBITDA 利息保障倍数	0.45	0.60	0.66	1.05

短期偿债能力方面，2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动比率分别为 2.27、1.94、2.03 和 2.09；速动比率分别 0.80、0.74、0.75 和 0.95。发行人流动比率和速动比率 2018-2020 年来整体有所下降，主要是由于近年来发行人承接项目增加，流动负债规模有所上升，同时流动资产中存货占比有所增加。整体而言，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强，发行人具有较强的短期偿债能力。

长期偿债能力方面，2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 64.83%、69.29%、71.45% 和 74.33%，近年来发行人资产负债率呈上升趋势，主要是近年来随着发行人承接重点项目增加，匹配外部融资增加所致，发行人所处行业具有投资金额大、回收期长的特点。

利息偿付方面，2018-2020 年末，发行人 EBITDA 分别为 363,984.58 万元、345,307.38 万元和 358,735.49 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.05、0.66 和 0.60。

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

2、融资渠道情况

发行人资信情况良好，与建设银行、工商银行、中信银行、民生银行和北京银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2021 年 9 月末，公司获得的金融机构授信总额 1,664.37 亿元，其中已使用授信额度 540.84 亿元，未使用授信总余额 1,123.53 亿元。

（六）营运能力分析

最近三年及一期发行人运营能力指标

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
应收账款周转率	1.04	1.61	2.15	2.36
存货周转率	0.24	0.34	0.37	0.35
总资产周转率	0.08	0.12	0.13	0.12

注：2021 年 1-9 月指标未经年化处理。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应收账款周转率分别为 2.36、2.15、1.61 和 1.04；存货周转率分别为 0.35、0.37、0.34 和 0.24；总资产周转率分别为 0.12、0.13、0.12 和 0.08。

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

(七) 盈利能力分析

最近三年及一期发行人利润表构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	2,300,367.27	2,944,015.60	2,791,905.24	2,314,072.65
其中：营业收入	2,300,194.13	2,943,879.53	2,791,730.23	2,313,986.89
△利息收入	-	-	-	-
△已赚保费	173.15	136.07	175.01	85.75
营业总成本	2,164,627.91	2,730,145.27	2,618,600.70	2,152,218.33
其中：营业成本	1,986,156.98	2,528,692.79	2,430,377.22	1,932,601.64
△手续费及佣金支出	-	0.3	0.5	1.32
△提取保险合同准备金净额	82.21	254.66	16.27	808.85
税金及附加	20,966.49	19,731.82	16,179.53	15,883.43
销售费用	11,619.22	18,150.39	18,838.32	11,664.27
管理费用	65,075.45	119,070.39	104,203.58	91,898.55
研发费用	36,210.98	9,000.00	6,664.23	-
财务费用	44,516.57	35,244.93	42,321.04	68,292.44
资产减值损失	-	-2,107.31	-21,216.92	31,067.82
加：其他收益	5,316.14	6,409.42	6,141.22	20,713.61
投资收益	11,681.31	32,847.20	76,710.87	47,690.01
信用减值损失	-21,401.38	-	-	-
资产处置收益	15.18	384.31	7,702.87	-53.54
营业利润	131,350.63	251,403.94	242,642.59	230,204.40
加：营业外收入	1,430.39	2,604.47	3,460.32	3,860.43
减：营业外支出	610.29	1,397.45	2,085.80	896.03
利润总额	132,170.72	252,610.96	244,017.10	233,168.80
减：所得税费用	26,246.51	24,981.06	20,130.00	25,576.05
净利润	105,924.21	227,629.90	223,887.10	207,592.74
归属于母公司所有者的净利润	106,291.44	228,232.69	231,161.46	209,777.87

(1) 期间费用分析

公司 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月期间费用情况如下：

最近三年及一期发行人期间费用情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	11,619.22	7.38	18,150.39	10.00	18,838.32	10.95	11,664.27	6.79
管理费用	65,075.45	41.34	119,070.39	65.62	104,203.58	60.57	91,898.55	53.47
研发费用	36,210.98	23.00	9,000.00	4.96	6,664.23	3.87	-	-
财务费用	44,516.57	28.28	35,244.93	19.42	42,321.04	24.60	68,292.44	39.74
期间费用合计	157,422.22	100.00	181,465.71	100.00	172,027.17	100.00	171,855.26	100.00
期间费用率	6.84				6.16		7.43	

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人期间费用总额分别 171,855.26 万元、165,362.95 万元、181,465.71 万元和 157,422.22 万元，分别占当年营业收入的

7.43%、6.16%、6.16%和 6.84%，期间费用中管理费用占比最高。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人管理费用分别为 91,898.55 万元、104,203.58 万元、119,070.39 万元和 65,075.45 万元，在费用总额中占比分别为 53.47%、60.57%、65.62%和 41.34%。管理费用中主要是折旧费用、无形资产摊销、职工薪酬等。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人财务费用分别为 68,292.44 万元、42,321.04 万元、35,244.93 万元和 44,516.57 万元，在费用总额中占比分别为 39.74%、25.59%、19.42%和 28.28%。

近年随着公司承接项目的增加，业务的拓展，发行人销售费用、管理费用和财务费用均相对稳定增长。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人期间费用率分别为 7.43%、6.16%、6.16%和 6.84%。

(2) 盈利能力指标分析

公司 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月的主要盈利能力指标如下：

最近三年及一期发行人主要盈利能力指标表

单位：万元、%

指标	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	2,300,194.13	2,943,879.53	2,791,730.23	2,313,986.89
营业成本	1,986,156.98	2,528,692.79	2,430,377.22	1,932,601.64
营业外收入	1,430.39	2,604.47	3,460.32	3,860.43
毛利润	314,037.15	415,186.74	361,353.01	381,471.00
利润总额	132,170.72	252,610.96	244,017.10	233,168.80
净利润	105,924.21	227,629.90	223,887.10	207,592.74
营业毛利率	13.65	14.10	12.94	16.48
总资产报酬率	0.69	1.30	1.43	1.62
净资产收益率	1.42	3.21	3.29	3.50

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人实现营业收入分别为 2,313,986.89 万元、2,791,730.23 万元、2,943,879.53 万元和 2,300,194.13 万元，营业收入、毛利润、净利润呈波动趋势，发行人营业毛利率比较稳定。总资产报酬率、净资产收益率等盈利能力指标有逐年上升。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人营业外收入分别为 3,860.43 万元、3,460.32 万元、2,604.47 万元和 1,430.39 万元，其中 2018 年度和 2019 年度营业外收入金额较大，主要是政府补助金额较大所致。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人营业毛利率分别为 16.48%、12.94%、14.10%和 13.65%。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人利润总额分别为 233,168.80 万元、244,017.10 万元、252,610.96 万元和 132,170.72 万元，净利润分别为 207,592.74 万元、223,887.10 万元、227,629.90 万元和 105,924.21 万元。

发行人的总资产报酬率和净资产收益率较为稳定，2017 年公司总资产报酬率为 1.55%，净资产收益率为 4.32%；2018 年公司总资产报酬率为 1.62%，净资产收益率为 3.50%；2019 年公司总资产报酬率为 1.43%，净资产收益率为 3.29%；2020 年公司总资产报酬率为 1.30%，净资产收益率为 3.21%；2021 年 9 月公司总资产报酬率为 0.69%，净资产收益率为 1.42%。

（3）投资收益分析

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人实现投资收益分别为 47,690.01 万元、76,710.87 万元、32,847.20 万元和 11,681.31 万元，发行人投资收益主要来自权益法核算下长期股权投资的投资收益、可供出售金融资产在持有期间的投资收益和理财产品投资收益。

2020 年发行人投资收益主要情况表

单位：万元

产生投资收益的来源	2020 年
权益法核算的长期股权投资收益	22,762.34
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	6,924.67
理财产品投资收益	3,075.91
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	139.41
处置长期股权投资产生的投资收益	118.65
债务重组损益	-173.78
合计	32,847.20

其中，发行人可供出售金融资产在持有期间的投资收益主要来自中泰证券股份有限公司。

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

六、发行人有息债务情况

截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债余额为 16,675,252.52 万元，由短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款和应付债券构成，有息负债情况及担保结构如下：

截至2021年9月末发行人有息债务余额情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	536,970.40	3.22
一年内到期的非流动负债	1,115,633.77	6.69
其他流动负债	428,893.84	2.57
长期借款	5,613,469.59	33.66
应付债券	3,738,073.65	22.42
长期应付款	4,612,211.27	27.66
永续债券及永续融资	630,000.00	3.78
合计	16,675,252.52	100.00

截至2021年9月末发行人有息负债期限结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
1 年以内（含）	2,081,498.01	12.18
1 年以上	14,593,754.51	85.43
有息负债合计	16,675,252.52	100.00

截至 2021 年 9 月末发行人前十大有息债务明细

单位：亿元、%

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限（列明起止年月）	担保或抵押情况
1	阳光资产	保险融资	36	5.20	2021.3.9-2026.3.9	-
2	18 济西投债	债券	33	4.63	2018.12.18-2028.12.18	-
3	20 济南城建债 01	债券	30	2.73	2020.4.22-2030.4.22	-
4	20 济建 03	债券	30	4.20	2020.9.18-2023.9.18	-
5	19 济建 02	债券	30	4.20	2019.11.8-2022.11.8	-
6	19 济建 01	债券	30	4.50	2019.4.16-2022.4.16	-
7	21 济建 Y1	债券	30	3.69	2021.9.1-2024.9.1	-
8	20 济西城投 PPN001	债券	25	3.45	2020.4.30-2023.4.30	-
9	21 济南城建债 01	债券	24	3.87	2021.1.28-2031.1.28	-
10	20 济南城建 MTN001	债券	20	4.63	2020.10.23-2023.10.23	-
合计			288			

七、发行人关联交易情况分析

（一）关联方情况

1、发行人的控股股东

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	413.33	91.8520

股东名称	出资额（亿元）	持股比例（%）
山东省财欣资产运营有限公司	36.67	8.1480
合计	450.00	100.00

2、发行人的实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人实际控制人为济南市人民政府国有资产监督管理委员会。发行人控股股东及实际控制人情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“三、控股股东和实际控制人”相关内容。

3、发行人的子公司

发行人子公司的具体情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情况”相关内容。

4、发行人的合营和联营企业

发行人重要的合营、联营企业情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情况”相关内容。

5、发行人的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中国石化销售股份有限公司山东济南石油分公司	子公司参股股东的分公司
山东机场建设投资合伙企业（有限合伙）	子公司参股股东控制的公司

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人无其他受同一母公司控制的关联方。

（二）发行人与关联方发生的关联交易

1、关联方款项

截至 2020 年末，发行人关联方应收应付款情况如下表：

单位：万元

项目	关联方	期末数	期初数
应收账款	山东西城时光文化投资有限公司	35.30	110.00
小计		35.30	110.00
预付账款	中国石化销售股份有限公司山东济南石油分公司	4,052.94	2,690.17
预付账款	山东西城时光文化投资有限公司	-	1.11
小计		4,052.94	2,691.28
应收利息	济南恒大西区置业有限公司	-	123.19
小计		-	123.19
其他应收款	山东中建西城投资有限公司	22.31	21.44

其他应收款	山东西城时光文化投资有限公司	2.06	8.61
其他应收款	山东美丽人生文化娱乐有限公司	-	25.54
其他应收款	山东高速济南投资建设有限公司	-	7.20
其他应收款	济南中建信和置业有限公司	8.98	8.11
其他应收款	济南西进投资管理中心（有限合伙）	1,093.06	1,093.06
其他应收款	济南西进世奇投资管理中心（有限合伙）	59.07	59.07
其他应收款	济南西进世达投资管理中心（有限合伙）	88.80	88.80
其他应收款	济南金科西城房地产开发有限公司	42.03	41.25
其他应收款	济南恒大西区置业有限公司	10.39	10.39
其他应收款	山东西进股权投资基金管理有限公司	3.66	-
其他应收款	山东高速京沪高速公路有限公司	27,031.84	27,031.84
小计		28,362.20	28,395.32
预收账款	济南金科西城房地产开发有限公司	-	42.44
小计		-	42.44
其他应付款	济南金科西城房地产开发有限公司	-	11.00
其他应付款	山东机场建设投资合伙企业（有限合伙）	30,000.00	-
小计		30,000.00	11.00

2、关联方交易

截至 2020 年末，发行人销售货物和提供劳务的关联交易情况如下表：

单位：万元

关联方名称	2020 年 12 月 31 日
山东西城时光文化投资有限公司	199.08
济南金科西城房地产开发有限公司	57.84
合计	256.92

截至 2020 年末，发行人采购货物和接受劳务的关联交易情况如下表：

单位：万元

关联方名称	2020 年 12 月 31 日
中国石化销售股份有限公司山东济南石油分公司	6,968.51
山东西城时光文化投资有限公司	1.11
合计	6,969.63

（三）关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、法规和公司章程的规定，制定了关联交易管理制度。该制度规定，财务部履行关联交易控制和日常管理的职责，负责发行人重大关联交易的审核以及公司关联交易总体情况的定期审查。发行人进行关联交易的，须向相关职能部门提交关联交易议案，并经过

相关职能部门决策之后才能进行实施，议案应当就该关联交易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性以及对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。

在关联交易的定价政策方面，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。

（四）发行人资金违规占用情况

发行人在报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况。

（五）发行人对关联方的担保情况

发行人在报告期内不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供关联担保的情况。

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2021 年 9 月末，发行人合并范围对外担保情况如下：

截至 2021 年 9 月末发行人对外担保情况

被担保单位	担保余额（万元）	担保期限
济南城市建设投资集团有限公司	200,000.00	2014/9/4 至 2024/9/4
济南城市建设投资集团有限公司	9,993.00	2017/12/31 至 2023/12/31
济南城市建设投资集团有限公司	89,400.00	2015/10/10 至 2023/10/10
济南城市投资集团有限公司	150,000.00	2019/2/1 至 2026/2/1
济南城市静态交通管理运营集团有限公司	6,600.00	2017/9/30 至 2027/9/29
合计	455,993.00	-

（二）或有负债

截至 2021 年 9 月末，发行人不存在或有负债。

（三）资产负债表日后事项

截至 2021 年 9 月末，发行人无需要披露的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产总额为 2,597,813.13 万元，包含货币资金、银行存款、应收账款、投资性房地产、存货、长期应收款和在建工程。受限资产明细如下：

截至 2021 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

受限资产类型	受限金额	受限原因
存货	261,852.23	售后回租标的、设定抵押担保
长期应收款	178,140.52	设定质押担保
投资性房地产	254,940.37	售后回租标的、设定抵押担保
固定资产	119,285.17	售后回租标的
在建工程	1,336,501.85	售后回租标的、设定抵押担保
无形资产	388,804.11	售后回租标的
其他货币资金	57,278.88	对外使用受限制
银行存款	1,010.00	对外使用受限制
合计	2,597,813.13	

第六节 增信情况

本期债券无增信。

第七节 税项

本期公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

第八节 信息披露安排

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及中国证监会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

一、发行人信息披露机制

发行人根据相关规定，制定了信息披露事务管理制度。明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料的档案管理、投资者关系活动等，特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序做出了严格的规定。

二、发行前的信息披露

发行人在本期债券发行日至少 2 个工作日前，通过上海证券交易所网站披露如下文件：

- （一）企业最近三年经审计的财务报告及最近一期会计报表；
- （二）募集说明书；
- （三）信用评级报告（如有）；
- （四）公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

三、存续期内定期信息披露

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规的相关规定，在本期债券存续期内，通过上海证券交易所网站定期披露以下信息：

（一）在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

四、存续期内重大事项的信息披露

在本期债券存续期内，发行人发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响，重大事项包括：

- （一）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- （三）企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）企业控股股东或者实际控制人变更；
- （六）企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）企业股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- （十二）企业转移债券清偿义务；
- （十三）企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （十六）企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （十七）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

五、本息兑付事项

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本期债券每年的付息日为 2023 年至 2025 年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

2、本期债券利息的支付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，利息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（二）本金的兑付

1、本期债券到期一次偿还本金。本金兑付日为 2025 年【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

2、本期债券本金的偿付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本金偿付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

第九节 投资者保护机制

本期债券设置投资者保护条款。

发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本__20%__以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（4）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺。

当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人违反资信维持承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人增加增信措施。

第十节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意本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。

本节仅列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

（一）受托管理人的名称和基本情况

名称：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

法定代表人：贺青

联系人：田野、吴浩宇、杨绍康

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

电话：021-38677394

传真：021-38677194

邮政编码：200041

（二）受托管理人的聘任及受托管理协议签订情况

2020 年 7 月，公司与国泰君安签订了《济南城市建设集团有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》。

（三）受托管理人与发行人利害关系情况

除与公司签订《债券受托管理协议》以及作为本期发行公司债券的主承销商之外，受托管理人与公司不存在可能影响其公正履行本期债券受托管理职责的利害关系。

二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）债券受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国泰君安作为本期债券各期的受托管理人，并同意接受国泰君安的监督。

2、在本期债券存续期内，国泰君安在应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、《受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、在本期债券存续期内，国泰君安应依照《受托管理协议》的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

4、债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意国泰君安作为本期债券各期的受托管理人，且视为其同意《受托管理协议》的所有约定。

（二）发行人的权利、职责和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知国泰君安，并根据国泰君安要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；

（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) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- (9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- (10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- (11) 发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- (12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (14) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (15) 发行人拟变更募集说明书的约定，但公司根据《募集资金使用管理制度》中约定的募集资金使用计划调整决策程序，对本期发行的各期债券单次或累计调整募集资金用途金额小于当期发行规模的 5% 的情形除外；
- (16) 发行人根据《募集资金使用管理制度》中约定的募集资金使用计划调整决策程序，对本期发行的各期债券单次或累计调整募集资金用途金额达当期发行规模的 5%（含）；
- (17) 公司募集资金的使用情况与债券募集说明书约定不一致的，但公司根据《募集资金使用管理制度》中约定的募集资金使用计划调整决策程序变更募集资金用途的情形除外；
- (18) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

就上述事件通知国泰君安同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向国泰君安作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助国泰君安在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照国泰君安要求追加担保，并履行

《受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

确有证据证明不能偿还债务时，发行人应当按照债券持有人会议的要求追加担保，并暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，限制对外担保等其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本期债券的后续措施安排包括但不限于：

- （1）不向股东分配利润
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

9、发行人应对国泰君安履行《受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与国泰君安能够有效沟通。

10、债券受托管理人变更时，发行人应当配合国泰君安及新任债券受托管理人完成国泰君安工作及档案移交的有关事项，并向新任债券受托管理人履行《受托管理协议》项下应当向国泰君安履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据《受托管理协议》第 4.17 条的规定向国泰君安支付本期债券受托管理报酬和国泰君安履行债券受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、国泰君安应当根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、国泰君安应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的 implementation 情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(1) 就《受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

(2) 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

(3) 调取发行人、保证人银行征信记录；

(4) 对发行人和保证人进行现场检查；

(5) 约见发行人或者保证人进行谈话。

3、国泰君安应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，国泰君安应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、国泰君安应当督促发行人在募集说明书中披露《受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、国泰君安应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，国泰君安应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、国泰君安应当根据法律、法规和规则、《受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、国泰君安应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。国泰君安应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、国泰君安预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法协调债券持有人向法定机关申请财产保全措施。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，同时发行人应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供担保的，国泰君安应根据约定以下述方案提供担保办理相关手续：

（1）依法协调债券持有人以债券持有人持有的本期债券提供担保；

（2）如法定机关不认可债券持有人以本期债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

10、本期债券存续期内，国泰君安应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，国泰君安应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，国泰君安应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并在法律允许的范围内，可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、国泰君安对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、国泰君安应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，国泰君安还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权债券受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由债券受托管理人履行的其他职责。

16、在本期债券存续期内，国泰君安不得将其债券受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

国泰君安在履行《受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、国泰君安有权依据《受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。双方一

致同意，国泰君安担任本期债券的债券受托管理人的报酬在后续协议中另行约定。

18、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

19、公司债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人有权通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

20、本期债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）在取得发行人同意（发行人同意债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用），受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

如需发生上述（1）或（2）项下的费用，受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人的同意。上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向受托管理人支付。

21、发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”）由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或

仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

(2) 受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金(如有)的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内,将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的,受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

(3) 尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用,但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的,发行人及债券持有人确认,受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

(四) 受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、国泰君安应当建立对发行人的定期跟踪机制,监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况,并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告,应当至少包括以下内容:

- (1) 国泰君安履行职责情况;
- (2) 发行人的经营与财务状况;
- (3) 发行人募集资金使用的核查情况;
- (4) 发行人偿债意愿和能力分析;
- (5) 发行人增信措施的有效性分析;
- (6) 债券的本息偿付情况;
- (7) 债券持有人会议召开的情况;
- (8) 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。

3、公司债券存续期内,出现国泰君安与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形,或出现第 3.4 条第(一)项至第(十五)项等情形且对债券持有人权益有重大影响的,国泰君安在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

(五) 利益冲突的风险防范机制

1、下列事项构成《受托管理协议》所述之利益冲突:

(1) 发行人、国泰君安双方存在股权关系，或发行人、国泰君安双方存在交叉持股的情形；

(2) 在发行人发生《受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，国泰君安正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大地影响国泰君安为债券持有人利益行事的立场；

(3) 在发行人发生《受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，国泰君安系该期债券的持有人；

(4) 在发行人发生《受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，国泰君安已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.1 条第三项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

(5) 法律、行政法规、部门规章或其他相关政策文件规定的其他利益冲突；

(6) 上述条款未列明但在实际情况中可能影响国泰君安为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

2、针对上述可能产生的利益冲突，国泰君安应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与《受托管理协议》项下国泰君安履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。国泰君安应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本期公司债券存续期间，国泰君安应当继续通过采取隔离手段防范发生《受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

3、国泰君安不得为本期债券提供担保，且国泰君安承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、发行人、国泰君安双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

(1) 国泰君安应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知发行人，若国泰君安因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知发行人，导致发行人受到损失，国泰君安应对此损失承担相应的法律责任；

(2) 在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成债券受托管理人变更的事宜；

(3) 债券受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

(六) 受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债券受托管理人的程序：

- (1) 国泰君安未能持续履行《受托管理协议》约定的债券受托管理人职责；
- (2) 国泰君安停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 国泰君安提出书面辞职；
- (4) 国泰君安不再符合债券受托管理人资格的其他情形。

在债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更债券受托管理人或者解聘国泰君安的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日起，新任债券受托管理人继承国泰君安在法律、法规和规则及《受托管理协议》项下的权利和义务，《受托管理协议》终止。新任债券受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、国泰君安应当在上述变更生效当日或之前与新任债券受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、国泰君安在《受托管理协议》中的权利和义务，在新任债券受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除国泰君安在《受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

(七) 陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- (1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；
- (2) 发行人签署和履行《受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、国泰君安保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- (1) 国泰君安是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 国泰君安具备担任本期债券受托管理人的资格，且就国泰君安所知，并不存在任何情形导致或者可能导致国泰君安丧失该资格；

(3) 国泰君安签署和履行《受托管理协议》已经得到国泰君安内部必要的授权，并且没有违反适用于国泰君安的任法律、法规和规则的规定，也没有违反国泰君安的公司章程以及国泰君安与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(八) 不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《受托管理协议》的目标无法实现，则《受托管理协议》提前终止。

(九) 违约责任

1、《受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《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的到期本息；

(3) 发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利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《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，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本期未偿还债券总额 10% 以上的债券持有人书面通知，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、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《受托管理协议》或本期债券项下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。

3、国泰君安预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

(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，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全，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。

4、违约事件发生时，国泰君安应行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日的 10 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息的义务，债券受托管理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

(3) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全，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，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/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，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

5、加速清偿及措施。

(1) 如果《受托管理协议》项下发行人的违约事件发生，债券受托管理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券总额 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，债券受托管理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券总额 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。

A. 向债券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：（a）债券受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；（b）所有迟付的利息；（c）所有到期应付的本金；（d）适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

B. 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

C. 债券持有人会议同意的其他措施。

（3）如果发生发行人违约事件，债券受托管理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券总额 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，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息。

6、若债券受托管理人根据《受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因债券受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《受托管理协议》终止后仍然有效；

若因债券受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），债券受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。债券受托管理人在本款项下的义务在《受托管理协议》终止后仍然有效。

（十）法律适用和争议解决

1、《受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《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，任何一方可将争议提交给发行人住所地有管辖权的法院诉讼解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，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。

第十一节 发行有关机构

一、与本期发行有关的机构

（一）发行人：济南城市建设集团有限公司

住所：济南市历下区龙洞街道转山西路 2 号

联系地址：济南市历下区龙洞街道转山西路 2 号

法定代表人：张海平

联系人：孙国盛

联系电话：0531-55776085

传真：0531-55776082

（二）牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：贺青

联系人：田野、吴浩宇、杨绍康

联系电话：021-38677394

传真：021-38677194

（三）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：余雷、刘作生

联系电话：010-85156320

传真：100010

（四）联席主承销商：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

法定代表人：孙孝坤

联系人：翟曼、刘黎阳

联系电话：010-88300904

传真：010-88300827

（五）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 楼

负责人：韩洪钢

经办律师：姚虎明、刘荣义

联系电话：0531-66590823

传真：0531-66590906

（六）会计师事务所：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 701-704

负责人：祝为

联系人：杨锡刚、张友富

联系电话：010-88395676

传真：0531-82350980

（七）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：浙江省杭州市江干区四季青街道钱江路 1366 号华润大厦 B 座 31 楼

负责人：胡少先

联系人：安义

联系电话：0571-88216798

传真：0571-88216798

（八）评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

负责人：闫衍

联系人：邵新惠

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

（九）主承销商收款银行：兴业银行上海分行营业部

账户名称：国泰君安证券股份有限公司

开户银行：兴业银行上海分行营业部

银行账户：216200100100396017

中国人民银行支付系统号：309290000107

联系人：吴浩宇

联系电话：021-38677394

传真：021-38677194

（十）本期债券申请上市的证券交易所：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

邮政编码：200041

（十一）公司债券登记机构：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：021-58708888

传真：021-58899400

邮政编码：200041

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2021 年 9 月 30 日，公司与本期发行有关的中介机构及其法定代表人、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等实质性利害关系。

第十二节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

1、济南城市建设集团有限公司 2018-2020 年度经审计的财务报告及 2021 年 1-9 月财务报表；

2、国泰君安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国开证券股份有限公司关于济南城市建设集团有限公司公开发行 2022 年可续期公司债券主承销商核查意见；

3、山东众成清泰律师事务所关于济南城市建设集团有限公司公开发行 2022 年公司债券的法律意见；

4、济南城市建设集团有限公司公开发行公司债券之债券持有人会议规则；

5、济南城市建设集团有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议；

6、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：济南城市建设集团有限公司

住所：济南市历城区将军路 80 号

联系地址：济南市历城区将军路 80 号

法定代表人：张海平

联系人：孙国盛

联系电话：0531-55776085

传真：0531-55776082

牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

住所：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 楼

法定代表人：贺青

联系人：田野、吴浩宇、杨绍康

联系电话：021-38677394

传真：021-38677194

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（以下无正文，为《济南城市建设集团有限公司公开发行 2022 年永续期公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

