中国经济导报
责编:王雄伟 组版:孙红涛 新闻热线:(010)63691260

2021年济南城市建设集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要

发 行 人:济南城市建设集团有限公司
牵头主承销商:平安证券股份有限公司
联席主承销商:中信证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人声明

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

二、发行人董事会声明

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

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

四、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求,对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、律师事务所声明

律师事务所及经办律师保证由其同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经其审阅,确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、信用承诺声明

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

七、投资提示

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

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

八、其他重大事项或风险提示

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

九、本期债券基本要素

(一)债券名称:2021年济南城市建设集团有限公司公司债券(第一期)(以下简称"21济南城建债01")。

(二)发行规模:人民币24亿元。

(三)债券期限:本期债券期限为10年,在存续期的第3个、第6个和第9个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(四)债券利率:本期债券采用固定利率形式,单利按年付息,不计复利。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率(简称"Shibor")的基准利率加上基本利差确定,Shibor基准利率为本期发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券的最终票面利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定,并报国家有关主管部门备案,在债券存续期内前3年固定不变。在存续期的第3个、第6个和第9个计息年度末,发行人可选择调整票面利率,调整后的票面利率在后续计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权,则维持原有票面利率。

(五)发行方式:本次债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

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

(七)债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

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

(九)债券担保:本期债券无担保。

释 义

在本募集说明书中,除上下文另有规定外,下列词汇具有以下含义:

发行人/公司/济南城建集团/济南城建:指济南城市建设集团有限公司

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

本期债券:指发行规模为人民币24亿元的"2021年济南城市建设集团有限公司公司债券(第一期)"

本次发行:指本期债券的发行行为

募集说明书:指公司为本期债券的发行而根据有关法律法规制作的《2021年济南城市建设集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》

主承销商:指平安证券股份有限公司和中信证券股份有限公司

牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人:指平安证券股份有限公司

联席主承销商:指中信证券股份有限公司

中诚信:指中诚信国际信用评级有限责任公司

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

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

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

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

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

债券持有人:指通过合法方式取得本期债券之投资者

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

监管银行:平安银行股份有限公司济南分行

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

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

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

国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会

市财政局:指济南市财政局

市政府/济南市政府:指济南市人民政府

市国资委/济南市国资委:指济南市人民政府国有资产监督管理委员会

《公司章程》:指《济南城市建设集团有限公司章程》

《公司法》:指《中华人民共和国公司法》

评级机构:指中诚信国际信用评级有限责任公司

审计机构:指中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

律师事务所:指山东众成清泰(济南)律师事务所

滨河集团:指济南滨河新区建设投资集团有限公司

西城集团:指济南西城投资开发集团有限公司

城建集团:指济南城建集团有限公司

黄河路桥:指济南黄河路桥建设集团有限公司

城市投资集团:指济南城市投资集团有限公司

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

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

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

报告期/最近三年:指2017年-2019年

工作日:指中国商业银行的对公营业日(不包括国家规定的法定节假日及休息日)

交易日:指上海证券交易所的营业日

元:指人民币元

本文中,财务数据部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕206号文件批准公开发行。

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

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

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

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人:济南城市建设集团有限公司
住所:济南市历城区将军路80号　法定代表人:张海平
联系地址:济南市历城区将军路80号　联系人:林辰
联系电话:0531-55776085　传真:0531-55776082　邮政编码:250100

二、承销团

(一)牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人:平安证券股份有限公司
住所:深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层
法定代表人:何之江
联系地址:北京市西城区金融大街甲9号金融街中心北楼16层
联系人:贾轩、赵肖、姚树明
联系电话:010-56800293　传真:010-59734928　邮政编码:100033

(二)联席主承销商:中信证券股份有限公司
住所:广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座
法定代表人:张佑君　联系人:姜琪、马凯、张哲戎
联系地址:北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
联系电话:010-60833113　传真:010-60833504　邮政编码:100026

三、审计机构:中天运会计师事务所(特殊普通合伙)
联系地址:北京市西城区车公庄大街9号院1号楼701-704
负责人:祝卫　联系人:张松旺
电话:010-88395676　传真:010-88395200　邮政编码:100044

四、信用评级机构:中诚信国际信用评级有限责任公司
联系地址:北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101
法定代表人:闫衍　联系人:刘洋
联系电话:010-66428877　传真:010-66426100　邮政编码:100000

五、律师事务所:山东众成清泰(济南)律师事务所
联系地址:济南市高新区舜泰广场1号楼10层　负责人:耿国玉　联系人:张凯
联系电话:13884987321　传真:0531-66590906　邮政编码:250000

六、账户监管银行:平安银行股份有限公司济南分行
联系地址:济南市经十东路13777号　负责人:王欣　联系人:王青
联系电话:0531-55681506　传真:0531-55681500　邮政编码:250000

七、托管人

(一)中央国债登记结算有限责任公司
住所:北京市西城区金融大街10号　法定代表人:水汝庆　联系人:李皓、毕远哲
联系地址:北京市西城区金融大街10号
联系电话:010-88170745、010-88170731　传真:010-66061875　邮政编码:100032

(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:上海市浦东新区陆家嘴东路166号　负责人:聂燕　联系人:王博
联系地址:上海市浦东新区陆家嘴东路166号
联系电话:021-38874800　传真:021-38874185　邮政编码:200120

第三条 发行概要

一、债券名称:2021年济南城市建设集团有限公司公司债券(第一期)(简称"21济南城建债01")。

二、发行人:济南城市建设集团有限公司。

三、发行规模:人民币24亿元。

四、债券期限:本期债券期限为10年,在存续期的第3个、第6个和第9个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

五、债券利率:本期债券采用固定利率形式,单利按年付息,不计复利。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率(简称"Shibor")的基准利率加上基本利差确定,Shibor基准利率为本期发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券的最终票面利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定,并报国家有关主管部门备案,在债券存续期内前3年固定不变。在存续期的第3个、第6个和第9个计息年度末,发行人可选择调整票面利率,调整后的票面利率在后续计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权,则维持原有票面利率。

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

七、发行人调整票面利率选择权:在本期债券存续期内第3个、第6个和第9个计息年度末,发行人可选择上调或下调本期债券的票面利率0-300基点(含本数),调整幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

八、发行人调整票面利率公告日期:发行人将于本期债券的第3个、第6个和第9个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

九、投资者回售选择权:在本期债券存续期的第3个、第6个和第9个计息年度末,发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人,或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

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

十一、债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式企业债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

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

十三、发行方式:本期债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

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

十五、发行期限:本期债券的发行期限为2个工作日,自发行首日至2021年1月28日。

十六、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年1月26日。

十七、发行首日:本期债券发行期限的第一日,即2021年1月27日。

十八、起息日:本期债券自发行首日开始计息,本期债券存续期内每年的1月28日为该计息年度的起息日。

十九、计息期限:自2021年1月28日起至2031年1月27日止。如投资者在本期债券存续期的第3个计息年度末行使回售权,则其回售部分债券的计息期限为自2021年1月28日至2024年1月27日;如投资者在本期债券存续期的第6个计息年度末行使回售权,则其回售部分债券的计息期限为自2021年1月28日至2027年1月27日;如投资者在本期债券存续期的第9个计息年度末行使回售权,则其回售部分债券的计息期限为自2021年1月28日至2030年1月27日。

二十、付息日:本期债券存续期内每年的1月28日为上一个计息年度的付息日。(如遇法定节假日或休息日,则付息日顺延至其后的第1个工作日),若在某一投资者回售选择权行权年度末,发行人选择将回售部分债券进行注销的,则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

二十一、兑付日:本期债券兑付日为2031年1月28日。(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日,顺延期间兑付款项不另计利息);若在某一投资者回售选择权行权年度末,发行人选择将回售部分债券进行注销的,则该部分债券的兑付日即行权年度的1月28日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

二十二、承销方式:承销团余额包销。

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

二十四、信用安排:本期债券无担保。

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

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

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

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

第四条 认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2021年济南城市建设集团有限公司公司债券(第一期)申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销商设置的发行网点索取。认购办法如下:

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

三、本期债券在中国证券登记结算有限责任公司上海(深圳)分公司进行分托管,具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理,该规则可在中国证券登记公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下:

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

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方,均需遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

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

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

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

第五条 债券发行网点

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

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

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

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

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

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

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

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

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

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

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

六、本期债券债权代理人、偿债资金专户监管银行依有关法律法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后(若需)并依法就该变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

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

本期债券存续期内每年的1月28日为上一个计息年度的付息日。(如遇法定节假日或休息日,则付息日顺延至其后的第1个工作日),若在某一投资者回售选择权行权年度末,发行人选择将回售部分债券进行注销的,则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)

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

(三)根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一)本期债券为到期一次还本。兑付日为2031年1月28日。(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日,顺延期间兑付款项不另计利息);若在某一投资者回售选择权行权年度末,发行人选择将回售部分债券进行注销的,则该部分债券的兑付日即行权年度的1月28日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

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

三、发行人调整票面利率选择权和投资者行使回售选择权约定

(一)发行人有权在本期债券存续期第3个、第6个和第9个计息年度末调整本期债券后续计息年度的票面利率。发行人将于本期债券第3个、第6个和第9个计息年度付息日前的20个工作日在有关主管部门指定媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法的公告。

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

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

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

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

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称:济南城市建设集团有限公司
法定代表人:张海平
注册资本:人民币4,500,000.00万元
设立日期:2017年6月2日
企业类型:有限责任公司(国有独资)
行业分类:综合
统一社会信用代码:91370100MA3DRJHB1K
住所:济南市历城区将军路80号
邮政编码:250131
联系人:林辰
电话号码:0531-55776085、0531-55776083

经营范围:城市开发、建设、投资与经营;国有资产运营与管理(以上范围未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务);规划设计咨询;建筑安装工程;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)、《关于印发推进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,由济南市国有资产监督管理委员会出资组建的有限责任公司。整合范围包括济南西城投资开发集团、济南滨河新区建设投资集团、济南黄河路桥建设集团等35户企业。功能定位为城市建设,主要负责城市开发、建设与经营等,以建安和市政建设、城建路桥为主业。公司于2017年6月2日成立,取得济南市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为91370100MA3DRJHB1K的营业执照,发行人注册资本为人民币4,500,000.00万元。

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

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

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

截至本募集说明书摘要出具之日,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3,666,600.40万元,占已登记注册资本总额的81.46%。

三、股东情况和实际控制人

图8-1:发行人股东情况

济南市人民政府国有资产监督管理委员会
100%
济南城市建设集团有限公司

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

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

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务模式、状况和发展规划

(一)发行人主营业务情况

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

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

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

发行人作为济南市重要的基础设施建设和运营主体,当前主要经营业务包括土地熟化业务和工程施工业务等。

(二)发行人主营业务模式

1、土地开发业务

发行人土地熟化板块的业务主要是通过其控股子公司滨河集团和西城集团来实现。最近三年,土地整理板块的营业收入分别为499,219.56万元、486,098.61万元和720,504.52万元,占主营业务收入的比例分别为27.56%、21.19%和26.18%,是发行人主营业务收入的主要来源之一。

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

发行人主要土地熟化项目情况

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

2017年,公司移交政府出让土地12宗,合计1,226.62亩;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。发行人剩余可出让土地约9,626亩,其中华山片区1,600亩,北湖片区1,100亩,大学科技园片区3,453.52亩,西客站片区3,472.58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。

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。

表9-1:截至2019年末发行人土地开发整理业务主要已完工项目情况

单位:亩、万元、万元/亩

时间	操作主体	地块名称	移交面积	移交价格	确认收入金额	已回款情况
2017年	滨河集团	汽车厂东路原环卫局地块	10.98	610.00	6,697.80	6,697.80
		田园新城	10.98	610.00	6,697.80	6,697.80
		大魏	430.10	210.00	90,321.00	90,321.00
		小鸭雅奥	281.02	90.00	25,291.80	25,291.80
		北湖-B-3	32.14	556.36	17,881.30	17,881.30
		小鲁庄东地块B	105.98	780.00	82,664.40	82,664.40
		北湖A-1	6.03	810.00	4,884.30	4,884.30
		北湖B-2	49.03	620.00	30,398.60	30,398.60
	西城集团	西客站片区铁路法院北侧地块	20.50	499.51	10,240.00	10,240.00
		西客站片区高铁围合南地块A-2	164.86	621.13	102,400.00	95,712.20
		西客站片区高铁围合南地块A-3	46.66	1,045.86	48,800.00	41,482.00
		西客站片区高铁围合南地块A-4	68.34	971.61	66,400.00	57,806.00
	小计		1,226.62	401.65	492,677.00	470,077.20
2018年	滨河集团	城市居民安置地块	105.32	743.67	78,320.00	78,320.00
	西城集团	高铁围合南地块A-1	170.69	778.59	132,898.20	132,898.20
		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
		西客站片区科技馆	50.00	360.00	18,000.00	18,000.00
	小计		636.85	625.85	398,574.29	398,574.29
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
		泺口片区一期B-2、B-3-1地块	169.05	481.48	81,395.28	81,395.28
		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	3,370.78	720,504.52	720,504.52

表9-2:截至2019年末发行人土地开发整理业务在建项目情况

单位:亩、亿元

序号	地块名称	总面积	可形成经营性用地面积	已成交面积	总投金额	已投金额	未来投资计划		
							2020年	2021年	2022年
1	华山片区	22,000.00	5,606.00	4,206.00	324.00	197.93	20.00	10.00	5.00
2	北湖片区	3,399.00	1,363.00	927.35	160.00	103.96	6.87	5.56	–
3	西客站片区	34,030.00	10,652.00	7,179.20	830.56	688.76	80.00	60.00	40.00
4	大学科技园片区	40,078.00	10,486.35	7,032.83	325.38	203.31	5.00	10.00	10.00
合计		98,534.00	99,507.00	19,345.38	1,561.94	1,193.96	111.87	85.56	55.00

注:项目实际投入存在一定波动。

表9-3:发行人土地开发整理业务预计年出让情况

单位:亩

序号	地块名称	未来三年土地移交计划		
		2020年	2021年	2022年
1	华山片区	500	500	–
2	北湖片区	160	160	490
3	西客站片区	130	102	105
4	大学科技园片区	–	190	200
合计		790	952	795

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

2、工程施工业务

(1)业务模式

截至本募集说明书摘要签署之日,发行人所有项目采用总承包模式进行建设。

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

(2)收入盈利模式

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

表9-4:发行人近三年工程承揽情况

单位:亿元、%

时间	2019年		2018年		2017年	
按地域划分	金额	占比	金额	占比	金额	占比
山东省	179.66	87.70	138.93	81.76	161.87	71.01
山东省外	25.20	12.30	30.99	18.24	66.07	28.99
合计	204.86	100.00	169.91	100.00	227.94	100.00

表9-5:发行人近三年承接重大项目情况

单位:亿元、%

项目	2019年	2018年	2017年
5,000万元以下	–	44.16	25.00
5,000万元至2亿元	62.20	84.39	67.56
2亿元以上	114.34	168.92	135.38
2亿元以上占比	55.81	56.79	59.39
新承接工程总金额	204.86	354.26	287.33

3、城市基础设施及重大固定资产投资运营业务

(1)业务模式

发行人城市基础设施业务的经营主体主要为济南西城投资开发集团有限公司和济南滨河新区建设投资集团有限公司,西城集团和滨河集团作为济南市重要的基础设施建设和投资主体之一,近年来投资了济南市一大批城市基础设施项目、重大市政项目及重大民生工程。西城集团和滨河集团按照市委、市政府的工作部署进行片区规划及项目建设,先后承担了市内一批重大市政基础设施项目的投融资和建设工作,主要包括西城集团承担的公租房项目、西客站文化中心大剧院项目、三馆项目、二环西路项目、三馆二期项目,滨河集团承担的清雅居公租房项目、滨河新苑公租房项目、滨河新居公租房项目等。以上项目,建设手续齐全,资本金足额到位,合法合规。

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

发行人主要在建项目介绍如下:

a、小清河综合治理

小清河综合治理工程开发建设地区东起东绕城高速公路,西至济南西编组站,南起北园大街开发带及工业北路,北至黄河南岸,南北宽约5公里,东西长约33.7公里,总用地面积约160平方公里。小清河综合整治工程中主要包括道路工程、桥梁工程、截污工程和管道复建工程等。截至2019年末,项目累计完成投资121.83亿元,主体部分基本完成,仍有部分零星工程正在进行。

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

b、济南滨河新苑公租房

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

项目总投资约6.82亿元,2014年10月开工。截至2019年末,滨河新苑公租房项目已完成投资6.51亿元。该项目经有关有权部门审批,已获得相关批复,手续齐全,批复文号分别为济南市国土资源局出具的天桥国用(2015)第0400031号文件,济南市发改委出具的济发改投资〔2014〕630号文件,济南市环保局出具的济环报告书〔2014〕53号,济南市规划局出具的地字第37010520150019号文件。

c、济南滨河新居公租房

济南滨河新居公租房项目位于济南市历城区王舍人片区,东侧道路为坝王路,北侧为陈家路,南侧和西侧为城市桂花路。项目规划建设用地面积约3.51公顷,规划用地性质为居住。项目建设内容由5个高层住宅以及公共服务配套设施组成。截至2019年末,济南滨河新居项目已完成投资4.18亿元。该项目经有关有权部门审批,已获得相关批复,手续齐全,批复文号分别为济南市发改委出具的济发改投资〔2015〕413号文件,济南市规划局出具的地字第370112201500206号,济南市历城区环保局出具的济历环建审〔2015〕106号。

d、济南湿地

济西湿地项目建设地点位于济南市主城区西部,黄河以东,水源条件优越,对外交通便捷。距主城区约20km,距西客站约7km,距长清区约8.50km。位于小清河源头治理区,北起黄河大堤、南至冯庄、东起济平干渠、西至黄河,总面积33.60平方公里。其中,玉清湖水库占地面积约为6平方公里,配套设施建筑面积23.64万平方米,公交车位15处,道路硬化长度1.70km。项目新征建设用地约30万平方米(折合约450亩)。小清河源头地理区域优越,生态系统多样,有湿地生态系统、森林生态系统等。湿地周边还是众多野生动物的栖息地,具有较高的保护价值、科研价值、科普教育价值、生态观光价值。该项目是建设有生态农业观光园区温室、池藕田种植面积6,291亩,单产达2,000公斤,总产12,580吨。养鱼每亩可收获200公斤,总产1,258吨。待该项目建成投入使用以后可以带来公园门票、游乐设施、游览车、餐饮、住宿、其他商业运营等收入。该项目概算总投13.98亿元,截至2019年末已经完成投资27.21亿元,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。

e、会展中心

可规划用地面积约39,107平方米(约合58.66亩),主要建设主题超市、酒店和办公楼各一栋,总建筑面积273,749平方米。其中:地上建筑面积为195,535平方米。地上建筑包括主题超市10,535平方米,二层;商业办公综合建筑面积185,000平方米,商业办公综合建筑包括写字楼、酒店楼以及商业裙楼,主楼分别为39层和30层,裙楼为4层;地下建筑面积为78,214平方米。地下一层为超市、停车场;地下二层为停车场和设备用房。待建成投入使用后,可以带来各项租赁、商业运营收入。该项目概算总投59.41亿,截至2019年末,该项目已经完成投资36.96亿元。

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。

f、西客站片区安置一区、安置三区和大学科技园安置三区

安置房主要包括西客站片区安置一区、安置三区工程和大学科技园安置三区工程,其中西客站片区安置一区2#地块一期目前正在进行室内外装饰装修安装工程及室外市政工程,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、现代丰富、现代大气的省会社区新形象。

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

g、西客站片区市政道路

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

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

4、房地产销售业务

(1)业务模式

发行人房地产业务的经营主体主要为下属子公司济南西城投资开发集团有限公司及其全资子公司济南西城置业有限公司和滨河集团及其子公司济南滨湖地产有限公司。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。

(2)会计处理方式

西城集团或滨河集团购买土地后,按照实缴金额计"存货-开发成本";项目建设过程中,开发成本计"存货-开发成本";建成验收后,从"存货-开发成本"转"存货-库存商品";销售完成后,勃减存货科目余额。

(3)业务开展情况

表9-6:发行人截至2019年末已开发完成房地产项目情况

单位:万平方米、万元、%

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9-7:截至2019年末发行人房地产主要在建项目情况

单位:万平方米、亿元

项目名称	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	2016.05-2019.09	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	0.58	0.58
黄金国际项目项目	商业	济南	2015-2018	21.06	11.61	16.32	–	–	–	8.40	1.02	1.02
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	11.69	7.67
济水学苑一期	住宅	济南	2019-2022	17.47	8.68	15.56	–	–	–	1.90	6.38	4.50
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	0.31	0.18
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	0.61	0.61
柏然公馆	商业	济南	2018-2020	5.84	3.19	8.01	–	0.04	0.04	2.20	0.52	0.35
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	22.03	15.65

(三)发行人主要在建项目情况

最近三年,发行人在建的自建项目主要为西客站片区安置三区、西客站片区市政道路和小清河综合治理工程等,发行人在建项目均合法合规,截至2019年末在建项目情况如下:

表9-8:截至2019年末发行人主要在建工程项目

序号	项目名称	建设期间	项目预计总投资额	已投资金额	是否签订合同或协议	立项	土地	环评	未来三年投资计划		
									2020	2021	2022
1	小清河综合治理工程	2007.11-2013.05	85.62	121.83	是	鲁发改投资〔2007〕1248号	济政土字〔2010〕164号、济国土资函〔2010〕454号	鲁环审〔2007〕127号	–	–	–
2	西客站片区安置三区	2011年-2018年	35.75	41.32	是	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	55.97	是	济发改投资〔2008〕134号	济国土资函〔2008〕12号	济环建审〔2008〕51号	14.54	19.37	2.26
4	济西湿地公园	2014-2018	13.98	27.21	是	鲁发改农经〔2014〕224号	–	济环报告表〔2014〕1号	–	–	–
5	西客站片区配套设施	2011年-2014年	17.48	11.77	是	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	36.96	是	济发改投资〔2016〕189号	建字第370104201600096号	济环报告表〔2015〕96号	12.87	22.71	–
7	西客站片区安置一区	2008年-2017年	11.99	17.67	是	济发改投资〔2008〕131号	建字第370104201000278号	济环评估表〔2008〕39号	–	–	–
8	大学科技园安置房三期	2011年-2019年	10.13	17.15	是	济发改投资〔2011〕327号	长清国用2015第0700053号	济环字〔2011〕105号	–	–	–
9	西客站片区腊山河综合整治	2012年-2018年	15.00	13.28	是	济发改投资〔2008〕135号	–	济环建字[2008]52号	–	–	–
10	大庙屯棚改	2014年-2018年	5.19	6.17	是	济发改投资〔2012〕771号	市中国用2014第0200055号	济环字〔2012〕131号	–	–	–
11	东彩石村民安置房	2015年-2018年	5.81	5.40	是	济城村改函字〔2014〕8号	历城国用2015第0500048号	济环字〔2013〕253号	–	–	–
12	滨河新苑公租房	2014.09-2018.07	6.82	6.51	是	济发改投资〔2014〕630号	地字第37010520150019号	济环办公室〔2014〕53号	–	–	–
13	滨河新居公租房	2015.09-2018.09	6.55	4.18	是	济发改投资〔2015〕413号	地字第370112201500206号	济历环建审〔2015〕106号	–	–	–
合计			375.9	365.42	–	–	–	–	27.41	42.08	2.26

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、人力资源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项目仍在建设中,仍有较少资金投入,因此该项目仍在"在建工程"中核算。滨河新苑公租房、滨河新居公租房、西客站片区配套设施和西客站片区安置一区项目截至2019年末主体部分已完成,零星工程还处于建设中,因此在在建项目列表中列示。

二、发行人发展规划

发行人未来三年的"八三四五"发展策略:

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

1、"八轮驱动"

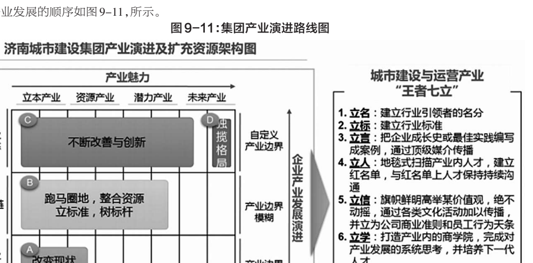
未来三年,集团本着强化城市建设功能,壮大基础设施建设产业、发展房地产产业和工程设计咨询行业、突破环保产业和金融产业的基本思路,布局八大业务板块,初步实现八轮驱动,如表9-10所示。

表9-10:集团未来三年八大业务板块概览

业务板块	涉及产业	子行业/业务领域
城市开发与特许经营	土地熟化(片区开发);特许经营项目的投资、运营;政府购买服务形式的各类基础设施经营	海绵城市建设、城市综合管廊、城市停车场、汽车充电设施、城市园林、智慧城市
基础设施建设工程承包	各类基础设施建设工程施工	市政工程、公路工程
工程设计咨询	城市规划;各类工程项目设计咨询	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图9-11,所示。

图9-11:集团产业演进路线图


济南城市建设集团产业演进及扩充资源架构图
产业魅力
立本产业
资源产业
潜力产业
未来产业
产业发展演进
产业生态
产业供应链
产业本身
C
不断改善与创新
D
独揽格局
B
跑马圈地,整合资源
立标准,树标杆
A
改变现状
做专做精
自定义产业边界
产业边界模糊
产业边界清晰
企业产业发展演进
城市开发运营
工程承包
设计咨询
房地产
文化旅游
环保
资产经营
金融
城市建设与运营相关产业
城市建设与运营产业"王者七立"
1.立名:建立行业引领者的名分
2.立标:建立行业标准
3.立言:把企业成长史或最佳实践编写成案例,通过顶级媒介传播
4.立人:地毯式扫描产业内人才,建立红名单,与红名单上人才保持持续沟通
5.立信:旗帜鲜明高举某价值观,绝不动摇,通过各类文化活动加以传播,并立为公司商业准则和员工行为天条
6.立学:打造产业内的商学院,完成对产业发展的系统思考,并培养下一代人才
7.立德:上善若水,惠及社会和生态里的所有参与者,统战大多数

2、"三全打造"

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

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

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

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

3、"四核能力"

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

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

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

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

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

4、"五优资源"

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

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

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

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

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

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

第十条 发行人财务情况

中天运会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2017年、2018年和2019年的财务报告进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(中天运[2019]审字第90969号和中天运[2020]审字第90249号)。本部分所引用的财务数据,非经特别说明,引自上述审计报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时,应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、会计政策和会计估计变更情况

企业会计准则变化引起的会计政策变更:

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 研发费用	965,808,599.43

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。

主要的会计差错更正内容如下:

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

二、发行人最近三年财务数据及财务指标

表10-1:发行人2017-2019年末合并资产负债表主要数据

单位:万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
资产总额	22,186,129.85	19,355,289.97	17,683,229.36
其中:流动资产	10,896,629.62	9,951,519.52	9,173,183.54
非流动资产	11,289,500.22	9,403,770.45	8,510,045.81
负债总额	15,373,807.89	12,548,563.62	12,631,419.86
其中:流动负债	5,621,677.27	4,393,320.87	3,216,785.27
非流动负债	9,752,130.62	8,155,242.75	9,414,634.59
所有者权益合计	6,812,321.96	6,806,726.34	5,015,582.19
归属于母公司所有者权益	6,501,506.16	6,134,556.05	4,346,988.43
少数股东权益	310,815.80	672,170.29	668,593.75

表10-2:发行人2017-2019年度合并利润表主要数据

单位:万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业总收入	2,791,905.24	2,314,072.65	1,823,512.94
营业总成本	2,618,600.70	2,152,218.33	1,703,116.64
营业利润	242,642.59	230,204.40	259,259.65
利润总额	244,017.10	233,168.80	259,827.22
净利润	223,887.10	207,592.74	216,642.52
归属于母公司所有者的净利润	231,161.46	209,777.87	217,413.52

表10-3:发行人2017-2019年度合并现金流量表主要数据

单位:万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-848,587.35	-201,599.20	-135,725.39
投资活动产生的现金流量净额	-778,340.59	-859,100.46	-1,229,966.85
筹资活动产生的现金流量净额	1,670,346.52	531,187.07	792,460.06
现金及现金等价物净增加额	43,377.85	-527,459.27	-568,049.66
期末现金及现金等价物余额	1,452,717.34	1,409,339.49	1,936,798.76

表10-4:发行人2017-2019年末/度合并口径主要财务指标

项目	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
流动比率(倍)	1.94	2.27	2.84
速动比率(倍)	0.74	0.80	1.19
资产负债率(%)	69.29	64.83	71.43
存货周转率(次/年)	0.37	0.33	0.35
应收账款周转率(次/年)	2.15	2.34	2.09
总资产周转率(次/年)	0.13	0.13	0.11
净资产收益率(%)	3.29	3.51	4.32
总资产报酬率(%)	1.43	1.62	1.55
EBITDA利息保障倍数(倍)	0.66	0.93	1.03

注释:1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产×100%

4、存货周转率=营业成本/存货平均余额

5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

6、总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额

7、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%

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

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

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

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至2020年9月末,发行人已发行尚未兑付的债券相关情况如下:

发行人	债券简称	债券种类	发行日期	到期日期	余额(亿元)	票面利率(%)
济南城市建设集团有限公司	20济南城建SCP003	超短期融资债券	2020-9-15	2020-10-15	10	1.75%
济南城市建设集团有限公司	20济建03	私募债	2020-09-17	2023-09-18	30	4.20%
济南城市建设集团有限公司	20济南城建债01	一般企业债	2020-04-20	2030-04-22	30	2.73%
济南城市建设集团有限公司	20济建01	私募债	2020-03-25	2025-03-27	15	3.59%
济南城市建设集团有限公司	19济南城建债01	一般企业债	2019-12-31	2025-01-03	15	3.57%
济南城市建设集团有限公司	19济建02	私募债	2019-11-07	2022-11-08	30	4.20%
济南城市建设集团有限公司	19济建01	私募债	2019-04-15	2022-04-16	30	4.50%
济南西城投资开发集团有限公司	20济西城投PPN001	定向工具	2020-04-29	2023-04-30	25	3.45%
济南西城投资开发集团有限公司	19济西03	私募债	2019-11-15	2024-11-20	15	4.40%
济南西城投资开发集团有限公司	19济西02	私募债	2019-08-15	2024-08-20	15	4.50%
济南西城投资开发集团有限公司	19济西01	私募债	2019-04-22	2024-04-25	20	4.50%
济南西城投资开发集团有限公司	18济西投债	一般企业债	2018-12-14	2028-12-18	33	4.63%
济南西城投资开发集团有限公司	17济西城投MTN002	一般中期票据	2017-08-16	2022-08-18	5	5.59%
济南西城投资开发集团有限公司	17济西城投MTN001	一般中期票据	2017-06-12	2022-06-14	8	5.95%
济南西城投资开发集团有限公司	济南西投集团3.125%B20211011	海外债	2016-10-11	2021-10-11	3	3.13%
济南滨河新区建设投资集团有限公司	18济南滨河PPN002	定向工具	2018-03-29	2023-03-30	17	6.00%
济南滨河新区建设投资集团有限公司	18济南滨河PPN001	定向工具	2018-02-12	2023-02-13	10	5.50%
济南滨河新区建设投资集团有限公司	17济南滨河PPN001	定向工具	2017-10-25	2022-10-26	3	5.50%
合计		–	–	–	314.00	–

发行人的下属的子公司济南西城投资开发集团有限公司于2016年10月11日在海外成功发行简称为"济南西投集团/3.125%/B2021"的海外债券,规模3亿美元,期限5年,票面利率3.125%。

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

"18济西投债"募集说明书中对募集资金用途披露如下:"本期债券拟募集资金33亿元,拟将募集资金中19.8亿元用于济南西部新城会展中心项目建设,剩余13.2亿元用于补充流动资金。上述项目均经有关部门批准"。截至2020年9月末,"18济西投债"募集资金已使用完毕。

"19济南城建债01"募集说明书中对募集资金用途披露如下:"本期债券拟募集资金15亿元人民币,全部用于补充公司营运资金。"。截至2020年9月末,"19济南城建债01"募集资金已使用完毕。

"20济南城建债01"募集说明书中对募集资金用途披露如下:"本期债券募集资金不超过30亿元人民币,基础发行额20亿元,全部用于济南市济泺路穿黄隧道工程项目。如行使弹性配售选择权,总发行规模为30(20+10)亿元,其中25亿元用于济南市济泺路穿黄隧道工程项目,5亿元用于补充公司营运资金。"。截至2020年9月末,"20济南城建债01"募集资金尚未使用完毕。

截至2020年9月末,除上述情况外,发行人无其他已发行尚未兑付的企业(公司)债券。

二、发行人已发行尚未兑付的资产证券化产品及各类私募债权品种的情况

截至2020年9月末,发行人已发行尚未兑付的资产证券化及债券融资计划情况如下表所示:

序号	发行人	债券种类	发行日期	到期日期	目前余额(亿元)	发行期限(年)	兑付情况
1	济南西城投资开发集团有限公司	北金所债权融资计划	2017/11/13	2020/11/12	5	5	未到期兑付
2	济南西城投资开发集团有限公司	北金所债权融资计划	2018/4/4	2021/4/4	3	3	未到期兑付
3	济南西城投资开发集团有限公司	北金所债权融资计划	2018/9/5	2021/9/5	10	3	未到期兑付
4	济南西城投资开发集团有限公司	北金所债权融资计划	2019/11/29	2022/11/28	3	3	未到期兑付
5	济南西城投资开发集团有限公司	北金所债权融资计划	2020/4/1	2023/4/1	8.5	3	未到期兑付
6	济南滨河新区建设投资集团有限公司	北金所债权融资计划	2020/3/5	2023/3/4	10	3	未到期兑付
合计			–	–	39.50	–	–

截至2020年9月末,发行人未进行高利融资,发行人已发行的企业债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。发行人不存在对其他企业发债提供担保或差额补偿的情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金使用

本期债券募集资金24亿元人民币,其中9.50亿元用于济南市济泺路穿黄隧道工程项目和齐鲁大道北延工程项目,14.50亿元用于补充公司营运资金。具体情况如下表:

表12-1 本期债券募集资金使用计划表

单位:万元

项目名称	项目总投资	拟使用本期债券募集资金	债券资金占项目总投资比例
济南市济泺路穿黄隧道工程项目	666,825.00	55,000.00	8.25%
齐鲁大道北延工程项目	465,105.42	40,000.00	8.60%
补充营运资金	–	145,000.00	–
合计	–	240,000.00	–

前次债券"2020年济南城市建设集团有限公司公司债券(第一期)"募集资金30亿元,其中25亿元用于济南市济泺路穿黄隧道工程项目。该项目累计使用企业债券资金30.50亿元,合计占项目总投资比例为45.74%。

二、发行人相关承诺

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

发行人不承担政府融资职能,发行本期公司债券不涉及新增地方政府债务。

第十三条 偿债保障措施

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

一、偿债资金来源

(一)稳定持续的经营活动现金流入

根据发行人目前财务状况,发行人正常的经营活动可为发行人带来较为稳定的现金流入,目前已形成了以工程施工为主,在充分发挥自身资源、技术优势的基础上多元化发展的经营模式,其主营业务板块为:工程施工、土地熟化、房屋销售、成品油销售等各类综合性服务。发行人在加大产业化经营的前提下已经积极地参与到市场经营活动中,2017-2019年发行人实现营业总收入分别为1,823,512.94万元、2,314,072.65万元和2,791,905.24万元,主营业务收入保持稳中有增的态势。2017-2019年经营活动产生的现金流入分别3,322,424.34万元、3,408,439.16万元和3,415,250.33万元,发行人经营活动每年均能产生稳定的现金流入且规模较大,为偿还债务提供了稳定的现金流支持。

(二)政府给予发行人的政策支持

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

为保障投资区基础设施建设及城建改造的可持续投入,股东济南市国资委将协调济南市各部门在依法出资及业务运营中财政补贴等方面继续给与发行人大力支持。

(三)发行人具有较多可变现资产

截至2019年末,发行人货币资金为1,567,467.36万元、可供出售金融资产382,593.56万元、存货6,727,721.59万元。发行人货币资金、可供出售金融资产和存货中包含的受限资产较少。如果本期债券到期前,发行人所持有的现金不足以偿还本息,发行人可以将上述资产用于补充偿债资金缺口。

(四)公司间接融资能力有力支撑本期债券兑付

多年来发行人与多家金融机构保持着长期良好的合作关系,外部融资渠道畅通,拥有优良的信用记录。截至2019年12月31日,发行人获得建设银行、工商银行、中信银行、民生银行和北京银行等多家金融机构授信总额893.10亿元,其中已使用授信额度483.93亿元,未使用授信额度409.17亿元。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。

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

(五)多元化的盈利模式

发行人是济南市城市基础设施建设主体,业务涵盖了土地整理开发、重大项目基础设施建设、建筑工程施工及房地产等领域。截至到2019年末,发行人全资及控股的一级子公司14家,主要包括济南西城投资开发集团有限公司、济南滨河新区建设投资集团有限公司、济南城建集团有限公司、济南黄河路桥建设集团有限公司、济南城建隧道工程有限公司等。发行人主营业务收入目前主要以土地开发整理和建筑工程施工业务收入为主,但随着其他板块的发展和成熟,发行人未来对业务板块进一步联动和整合,其经营性收入将持续增加,具体表现在以下几个部分:滨河商务中心的商铺出售出租收入,公租房租赁收入,桥遂项目的道路收费收入、房地产开发收入等。多元化的盈利模式和逐渐突出的具有稳定现金流的经营性项目收入为本期债券的到期偿还提供有力支持。

二、偿债计划及安排

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

(一)偿债资金专项账户

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

(二)偿债计划的人员安排

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

(三)偿债计划的财务安排

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

(四)债权代理人

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

发行人已与平安证券股份有限公司签订《债权代理协议》。

第十四条 投资人保护机制

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

一、债权代理协议

(一)发行人的承诺和权利

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

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

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

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

(1)经营方针和经营范围发生重大变化;

(2)生产经营外部条件发生重大变化;

(3)未能清偿到期债务;

(4)预计到期无法偿付本期债券利息或本金;

(5)发生重大亏损(净资产损失超过10%以上,含10%),或重大损失(净资产损失在10%以下)可能对发行人还本付息能力产生重大影响;

(6)减资、合并、分立、解散、重组及申请破产(自董事会就该等事项做出决议或收到法院破产受理裁定之日起);

(7)发生重大仲裁、诉讼或受到重大行政处罚可能对发行人还本付息能力产生重大影响;

(8)未能履行《募集说明书》的其他约定对发行人还本付息能力产生重大影响;

(9)订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同,和/或资产负债率超过85%的情形;

(10)拟变更《募集说明书》约定条款;

(11)申请发行新的债务;

(12)本期债券被暂停或终止转让交易;

(13)担保物(如有)发生重大不利变化;

(14)预计无法按时、足额收取应收账款质押(如有)担保账户资金;

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

(16)国家发改委规定以及相关法律法规规定的其他情形。

5、按照双方书面约定及时向平安证券支付代理费用及报酬。

6、本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

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

8、履行《募集说明书》中约定的其他义务。

(二)债券代理人的职责和承诺

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

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

3、发行人应将债券募集资金存入发行人在本期债券募集资金监管人处开立的募集资金专项账户,发行人应保证债券募集资金的用途和流向符合《募集说明书》的规定。平安证券应在本期债券存续期内持续监督债券募集资金的用途和流向,如果发现债券募集资金用途和流向与《募集说明书》规定不一致的,平安证券应告知全体债券持有人。如果符合债券持有人会议召开条件的,应召集债券持有人会议。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14、国家发改委相关规定及相关法律法规规定的平安证券应履行的相应职责。

15、债券持有人会议授权或决议要求平安证券履行的其他职责。

(三)债券持有人的权利与义务

1、债券持有人有权按照约定取得本期债券的利息、收回本金。

2、债券持有人对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权,但是无权干涉或参与发行人的经营管理。

3、债券持有人对发行人的经营状况不承担责任。

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

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

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

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

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

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

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

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

二、持有人会议规则

(一)债券持有人会议的召开

1、出现下列情形之一时,应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议:

(1)拟变更《募集说明书》的约定;

(2)拟变更或解聘债权代理人;

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

(4)发行人不能按期支付本息,或预计不能按期支付本息的情形;

(5)发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产;

(6)变更偿债资金专户监管人;

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

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

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

4、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议:

(1)发行人;

(2)单独或合计持有未偿还债券本金余额10%以上(含10%)的债券持有人;

(3)债权代理人;

(4)法律、法规规定的其他机构或人士。

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

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

(二)债券持有人会议召开的程序

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

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

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

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

(1)会议召开的时间、地点;

(2)会议主持、列席人员;

(3)出席会议的债券持有人进行登记的时间及程序;

(4)债券持有人会议的议事日程及会议议案;

(5)债券持有人参加债券持有人会议应携带的相关证明。

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

再次通知后,会议的召开不受前款出席会议的比例限制。

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

7、债券持有人会议原则上应在发行人的住所地所在地召开。

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

(三)表决和决议

1、债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议,行使表决权。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10、议案未获通过的,会议召集人应在就会议决议书面通知中作出说明。

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

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

第十五条 风险揭示

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

一、与本期债券相关的风险与对策

(一)相关风险

1、利率风险

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

2、兑付风险

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

3、流动性风险

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

4、违规使用债券资金相关风险

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

5、偿债保障措施相关风险