济南西城投资开发集团有限公司

公司债券年度报告

（2018 年）

二〇一九年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

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

目录

重要提示.....2
重大风险提示.....3
释义.....5
第一节　公司及相关中介机构简介.....6
一、　公司基本信息.....6
二、　信息披露事务负责人.....6
三、　信息披露网址及置备地.....6
四、　报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....7
五、　报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....7
六、　中介机构情况.....7
七、　中介机构变更情况.....7
第二节　公司债券事项.....7
一、　债券基本信息.....7
二、　募集资金使用情况.....8
三、　报告期内资信评级情况.....9
四、　增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....9
五、　报告期内持有人会议召开情况.....9
六、　债权代理人履职情况.....9
第三节　业务经营和公司治理情况.....10
一、　公司业务和经营情况.....10
二、　公司本年度新增重大投资状况.....11
三、　与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....11
四、　公司治理情况.....11
五、　非经营性往来占款或资金拆借.....12
第四节　财务情况.....12
一、　财务报告审计情况.....12
二、　会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....12
三、　主要会计数据和财务指标.....13
四、　资产情况.....14
五、　负债情况.....15
六、　利润及其他损益来源情况.....16
七、　对外担保情况.....16
第五节　重大事项.....16
一、　关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....16
二、　关于破产相关事项.....16
三、　关于司法机关调查事项.....16
四、　关于暂停/终止上市的风险提示.....16
五、　其他重大事项的信息披露.....16
第六节　特定品种债券应当披露的其他事项.....17
一、发行人为可交换债券发行人.....17
二、发行人为创新创业公司债券发行人.....17
三、发行人为绿色公司债券发行人.....17
四、发行人为可续期公司债券发行人.....17
五、其他特定品种债券事项.....17
第七节　发行人认为应当披露的其他事项.....17

第八节　　备查文件目录.....18
财务报表.....20
附件一：　　发行人财务报表 20
担保人财务报表.....32

释义

发行人、本公司、公司、济西城投	指	济南西城投资开发集团有限公司
本报告、本年度报告	指	发行人根据有关法律、法规要求，定期披露的《济南西城投资开发集团有限公司公司债券年度报告（2018 年）》
主承销商、簿记管理人、中信证券、债权代理人	指	中信证券股份有限公司
审计机构	指	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、联合资信	指	联合资信评估有限公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
济南市国资委/市国资委	指	济南市人民政府国有资产监督管理委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
《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》
《公司章程》	指	《济南西城投资开发集团有限公司章程》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 41 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	中华人民共和国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	济南西城投资开发集团有限公司
中文简称	济西城投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	李培杰
注册地址	山东省济南市 长清区大学科技园大学路 4366 号
办公地址	山东省济南市 济南市历城区将军路 80 号
办公地址的邮政编码	250000
公司网址	www.jnxbxc.cn
电子信箱	caiwu307@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	郝艳艳
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	财务部长
联系地址	山东省济南市历城区将军路 80 号
电话	0531-55776075
传真	0531-55776055
电子信箱	caiwu307@163.com

三、信息披露网址及置备地

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

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

控股股东姓名/名称：济南城市建设集团有限公司

实际控制人姓名/名称：济南市人民政府国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

报告期内公司控股股东、实际控制人未发生变更。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

□发生变更 √未发生变更

六、中介机构情况

（一）公司聘请的会计师事务所

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

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	152043
债券简称	18 济西投
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	姜琪、吴珊、马凯、缪明华
联系电话	010-60833113、60736991

（三）资信评级机构

债券代码	152043
债券简称	18 济西投
名称	联合资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

七、中介机构变更情况

不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	152043
2、债券简称	18 济西投
3、债券名称	2018 年济南西城投资开发集团有限公司公司债券

4、发行日	2018 年 12 月 17 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 12 月 18 日
7、到期日	2028 年 12 月 18 日
8、债券余额	33
9、截至报告期末的利率(%)	4.63
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	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）；在上海证券交易所市场协议发行的对象为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、法规另有规定除外）
13、报告期内付息兑付情况	无
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人有权决定在本期债券存续期第 5 年末，上调或下调本期债券后 5 年的票面年利率，上调或下调幅度为 0 至 300 个基点（含本数），其中 1 个基点为 0.01%。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	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后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，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，则视为继续持有本期债券并接受上述调整
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元　币种：人民币

债券代码：152043

债券简称	18 济西投
募集资金专项账户运作情况	已按照募集说明书约定使用
募集资金总额	33
募集资金期末余额	19.08
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至期末，本公司已按照募集说明书的约定将募集资金中 13.92 亿元用于济南西部新城会展中心项目建设及补充流动资金。公司募集资金的使用履行了公司内部规定的募集资金使用审批程序
募集资金是否存在违规使用及	不适用

具体情况（如有）	
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一） 报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	152043
债券简称	18 济西投
评级机构	联合资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 11 月 26 日
评级结果披露地点	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	与上一次评级结果的对比：无变化 对投资者适当性的影响：无

（二） 主体评级差异

□适用 √不适用

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

不适用

五、报告期内持有人会议召开情况

不适用

六、债权代理人履职情况

债券代码：152043

债券简称	18 济西投
债券代理人履行职责情况	不适用
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

公司从事的主要业务经营范围	管理西区政府项目的投融资业务、对外融资、投资；从事政府授权范围内的国有资产运营、管理；房屋和土木工程建筑施工；建筑安装施工(不含特种设备)；建筑装饰施工；房地产开发经营；土地整理。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
主要经营模式	公司主营业务主要由土地整理熟化业务、售房业务、油品业务、租赁及相关业务、其他业务组成。
所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位	土地整理开发是指开发主体按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域范围内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套设施建设，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”的建设条件的行为。规范发展土地开发整理行业具有重要意义：一是有助于增强政府对土地市场的宏观调控能力，提高土地资源配置的市场化程度，发挥闸门作用；二是有助于防止国有资产流失，体现土地所有者权益，实现政府大规模基础设施投入和规划带来的土地增值收益，并有效提高政府的财政收入；三是有助于主动实现城市规划，促进城市建设规范发展。 在供给方面，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，且国家对耕地占补的要求趋严，土地新增供给压力较大，因此土地总供给保持相对稳定。在需求方面，随着我国城市化进程的逐渐加快，预计未来 10-20 年，我国的城镇化率仍将继续稳步提高，城市土地的需求将持续保持旺盛，城市土地价格整体上将保持稳步上升的趋势。总体来看，随着我国国民经济的持续增长和城市化、工业化进程的稳步推进，城市规模、功能、形态、城乡结构等因素的变化为土地一级开发整理行业的快速发展提供了良好的基础，土地整理开发行业面临着良好的发展空间和机遇。 改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。

	我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。综上所述，公司所处的各个行业均具有较好的发展前景和可持续性。 公司作为济南市西部新城城市基础设施项目的投资建设和运营主体，承担济南市西部新城城市基础设施项目投资建设任务，负责城市基础设施资产的营运及相关开发，在济南市西部新城城市基础设施建设中处于垄断地位，发挥着不可替代的作用。
报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响	无重大变化

（二） 公司未来展望

近年来济南市经济增长迅速，基础设施投资增速较快，为公司经营发展提供良好外部环境。公司作为济南市西部新城城市基础设施项目的投资建设和运营主体，公司未来有望维持较大的业务规模，整理抗风险能力有望进一步增强。

二、公司本年度新增重大投资状况

□适用 √不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

□适用 √不适用

四、公司治理情况

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

□是 √否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

本公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均存在独立性。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

□是 √否

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

□是 √否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

五、非经营性往来占款或资金拆借

1． 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

□是 √否

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

□是 √否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

（一） 会计政策变更

1. 本公司根据《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 年度财务报告，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 币种：人民币

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	2,459,461,673.18
应收账款	2,459,461,673.18		
应收利息	14,160,466.46	其他应收款	3,952,255,276.20
应收股利			
其他应收款	3,938,315,009.74		
固定资产	10,444,188,194.61	固定资产	10,444,188,194.61
固定资产清理			
在建工程	20,913,212,985.59	在建工程	21,102,420,285.98
工程物资	189,207,300.39		
应付票据	135,973,852.02	应付票据及应付账款	1,268,235,601.47
应付账款	1,132,261,749.45		
应付利息	296,348,995.45	其他应付款	1,277,912,714.96
应付股利			
其他应付款	981,563,719.51		
长期应付款	22,389,099,276.17	长期应付款	23,014,868,292.90

专项应付款	625,769,016.73		
管理费用	243,381,438.27	管理费用	243,381,438.27
		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》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述结束对公司期初财务数据无影响。

（二） 会计估计变更

无。

（三） 重要前期差错更正

无。

三、主要会计数据和财务指标

（一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	978.04	931.78	4.96	
2	总负债	661.11	620.91	6.47	
3	净资产	316.93	310.87	1.95	
4	归属母公司股东的净资产	283.87	277.66	2.24	
5	资产负债率（%）	67.60	66.64	1.44	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	68.67	67.24	2.13	
7	流动比率	3.37	4.89	-31.08	注 1
8	速动比率	0.83	1.45	-42.76	注 2
9	期末现金及现金等价物余额	49.60	54.24	-8.55	

注 1： 主要由于 2018 年收回财政局返还土地出让金导致应收账款减少

注 2： 主要由于 2018 年收回财政局返还土地出让金导致应收账款减少

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	49.42	33.51	47.48	注 3
2	营业成本	34.79	19.03	82.82	注 4
3	利润总额	8.39	16.50	-49.15	注 5
4	净利润	8.24	16.41	-49.79	注 6
5	扣除非经常性损益后净利润	8.17	16.34	-50.00	注 7
6	归属母公司股东的净利润	8.39	16.48	-49.09	注 8
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	16.77	21.69	-22.68	

8	经营活动产生的现金流净额	35.00	-14.82	-336.17	注 9
9	投资活动产生的现金流净额	3.26	-21.25	-115.34	注 10
10	筹资活动产生的现金流净额	-43.11	-0.70	6,058.57	注 11
11	应收账款周转率	3.58	2.50	43.20	注 12
12	存货周转率	0.10	0.06	67.77	注 13
13	EBITDA 全部债务比	0.06	0.06	0.00	
14	利息保障倍数	0.49	0.76	-35.53	注 14
15	现金利息保障倍数	2.35	0.46	410.87	注 15
16	EBITDA 利息倍数	0.56	0.82	-31.71	注 16
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00	
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00	

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。
说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 3：2018 年土地出让收入和房地产收入的增加
注 4：2018 年土地熟化成本和房地产开发成本的增加
注 5：2018 年财务费用的增加（融资成本的增加和汇兑损失）和投资收益的减少
注 6：2018 年财务费用的增加（融资成本的增加和汇兑损失）和投资收益的减少
注 7：2018 年财务费用的增加（融资成本的增加和汇兑损失）和投资收益的减少
注 8：2018 年财务费用的增加（融资成本的增加和汇兑损失）和投资收益的减少
注 9：本年收回上年财政局应返还土地出让金和售房回款的增加
注 10：2018 年没有国债逆回购业务
注 11：2018 年还本付息的增加以及 2017 年发行永续债导致吸收投资的增加
注 12：收回财政局返还土地出让金
注 13：房地产开发项目尚未完工。随着工程进展，开发成本逐年累加。同时政府性项目产生的土地熟化成本也逐年累加
注 14：2018 年息税前利润减少
注 15：2018 年经营活动产生的现金流量净额由负转正
注 16：2018 年 EBITDA 减少

四、资产情况

（一） 主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元　　币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	51.59	54.14	-4.71	
存货	353.44	333.46	5.99	
固定资产	104.32	104.44	-0.11	
在建工程	252.04	211.02	19.44	

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
其他流动资产	15.02	15.68	-4.21	

2.主要资产变动的原因

（二） 资产受限情况

1． 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
其他货币资金	2.12		票据保证金、劳务工资保证金等	
投资性房地产	17.81		借款抵押	
在建工程	0.72		借款抵押	
存货-开发成本	42.94		借款抵押	
合计	63.59		-	-

2． 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
预收款项	54.97	18.31	200.22	注 17
一年内到期的非流动负债	49.60	45.42	9.20	
长期借款	117.48	161.55	-27.28	
应付债券	136.11	131.98	3.13	
长期应付款	268.12	230.15	16.50	

2.主要负债变动的原因

注 17：售房回款的增加

3.发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

√适用 □不适用

境外负债的具体内容：

单位：亿元 币种：美元

债券名称	主承销商	发行金额	利率	债券期限
境外债美元债	渣打银行	3	3.125%	2016.10.11-2021.10.11

（二） 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

□是 √否

（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

不适用

（五） 所获银行授信情况

截至 2018 年末，公司综合授信额度 290.29 亿元，已使用额度 228.29 亿元，剩余额度 62 亿元。

六、利润及其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

□适用 √不适用

七、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：报告期内减少 19.51 亿元

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

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

□适用 √不适用

二、关于破产相关事项

□适用 √不适用

三、关于司法机关调查事项

□适用 √不适用

四、关于暂停/终止上市的风险提示

□适用 √不适用

五、其他重大事项的信息披露

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

□适用 √不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

□适用 √不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

□适用 √不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

□适用 √不适用

五、其他特定品种债券事项

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

（以下无正文）

（以下无正文，为《济南西城投资开发集团有限公司公司债券年度报告（2018年）》盖章页）

济南西城投资开发集团有限公司

2019年4月29日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：济南西城投资开发集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	5,158,713,814.20	5,413,870,011.23
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	302,508,623.11	2,459,461,673.18
其中：应收票据		
应收账款	302,508,623.11	2,459,461,673.18
预付款项	601,156,150.87	610,758,244.69
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,960,059,408.06	3,952,255,276.20
其中：应收利息	14,160,466.46	14,160,466.46
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	35,344,020,130.23	33,346,122,208.40
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,501,946,226.48	1,567,706,294.28
流动资产合计	46,868,404,352.95	47,350,173,707.98
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	2,446,409,592.76	1,015,728,925.74
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,092,038,226.10	6,800,907,179.04
投资性房地产	2,416,759,645.78	1,513,758,494.99
固定资产	10,431,760,824.59	10,444,188,194.61
在建工程	25,204,382,332.93	21,102,420,285.98
生产性生物资产	15,329,698.96	15,638,615.32

油气资产		
无形资产	1,386,185,203.84	690,615,053.62
开发支出	109,433.96	109,433.96
商誉	138,503,176.74	138,503,176.74
长期待摊费用	88,107,852.46	219,753,262.18
递延所得税资产		
其他非流动资产	5,715,875,941.27	3,886,148,349.40
非流动资产合计	50,935,461,929.39	45,827,770,971.58
资产总计	97,803,866,282.34	93,177,944,679.56
流动负债：		
短期借款	29,518,228.40	29,518,228.40
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	1,877,014,606.38	1,268,235,601.47
预收款项	5,496,700,244.65	1,830,924,850.34
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	13,943,830.65	12,530,819.55
应交税费	18,323,769.52	23,929,442.82
其他应付款	1,500,983,721.01	1,277,912,714.96
其中：应付利息	249,342,721.82	296,348,995.45
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金	12,231,356.86	4,142,850.03
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,959,635,763.09	4,542,248,232.62
其他流动负债	210,464.70	698,859,623.47
流动负债合计	13,908,561,985.26	9,688,302,363.66
非流动负债：		
长期借款	11,748,440,000.00	16,154,950,000.00
应付债券	13,610,913,017.85	13,198,245,838.76
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	26,811,756,923.88	23,014,868,292.90
长期应付职工薪酬		

预计负债		
递延收益	31,137,716.90	34,395,989.88
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	52,202,247,658.63	52,402,460,121.54
负债合计	66,110,809,643.89	62,090,762,485.20
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
其中：优先股		
永续债	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
资本公积	12,653,362,551.05	12,771,919,217.72
减：库存股		
其他综合收益		23,196,803.62
专项储备		
盈余公积	630,494,675.81	508,903,397.46
一般风险准备		
未分配利润	8,802,955,256.71	8,161,559,877.10
归属于母公司所有者权益合计	28,386,812,483.57	27,765,579,295.90
少数股东权益	3,306,244,154.88	3,321,602,898.46
所有者权益（或股东权益）合计	31,693,056,638.45	31,087,182,194.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	97,803,866,282.34	93,177,944,679.56

法定代表人：李培杰 主管会计工作负责人：范天云 会计机构负责人：郝艳艳

母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位:济南西城投资开发集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,811,826,185.24	4,885,307,246.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	234,110,022.16	2,408,355,630.94
其中：应收票据		
应收账款	234,110,022.16	2,408,355,630.94
预付款项	525,562,782.75	534,684,728.52
其他应收款	18,064,833,310.16	17,857,995,842.92
其中：应收利息	12,356,419.46	231,942,873.72
应收股利		

存货	14,403,561,056.26	14,706,990,752.73
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	281,475,240.67	145,606,602.41
流动资产合计	37,321,368,597.24	40,538,940,804.04
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,674,723,892.60	9,094,229,781.37
投资性房地产	140,463,285.38	143,217,199.45
固定资产	9,781,124,560.06	9,790,645,558.32
在建工程	24,592,244,341.10	20,271,296,248.90
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	351,302,661.86	345,034,661.65
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	9,444,316.13	10,738,262.25
递延所得税资产		
其他非流动资产	3,562,102,850.00	2,790,798,850.00
非流动资产合计	48,111,405,907.13	42,445,960,561.94
资产总计	85,432,774,504.37	82,984,901,365.98
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	1,509,098,432.59	1,116,459,903.31
预收款项	3,510,148,632.34	1,638,460,168.90
应付职工薪酬	3,527,918.89	4,098,551.32
应交税费	3,961,379.67	5,818,362.19
其他应付款	1,922,429,329.27	2,113,405,225.64
其中：应付利息	227,097,973.87	222,469,697.89
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,061,755,944.70	2,514,250,000.00
其他流动负债		698,859,623.47
流动负债合计	10,010,921,637.46	8,091,351,834.83
非流动负债：		
长期借款	6,514,940,000.00	9,581,800,000.00
应付债券	13,610,913,017.85	13,198,245,838.76

其中：优先股		
永续债		
长期应付款	26,483,507,390.20	24,323,202,250.23
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,838,342.79	838,342.79
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	46,611,198,750.84	47,104,086,431.78
负债合计	56,622,120,388.30	55,195,438,266.61
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	12,653,362,551.05	12,771,919,217.72
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	630,494,675.81	508,903,397.46
未分配利润	9,226,796,889.21	8,208,640,484.19
所有者权益（或股东权益）合计	28,810,654,116.07	27,789,463,099.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计	85,432,774,504.37	82,984,901,365.98

法定代表人：李培杰 主管会计工作负责人：范天云 会计机构负责人：郝艳艳

合并利润表

2018 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	4,943,006,223.87	3,351,848,234.34
其中：营业收入	4,942,148,676.48	3,351,492,780.38
利息收入		
已赚保费	857,547.39	355,453.96
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,517,347,986.32	2,609,447,916.77
其中：营业成本	3,478,890,230.29	1,903,160,147.16
利息支出		
手续费及佣金支出	13,190.26	20,642.57
退保金		

赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额	8,088,506.83	1,111,338.74
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	97,814,423.17	74,747,292.58
销售费用	100,026,177.27	87,743,125.94
管理费用	274,524,436.76	243,381,438.27
研发费用		
财务费用	557,991,021.74	299,283,931.51
其中：利息费用	623,850,008.32	377,113,167.09
利息收入	143,628,575.85	20,453,115.77
资产减值损失		
加：其他收益	8,690,272.99	2,577,370.90
投资收益（损失以“－”号填列）	397,771,393.79	898,270,347.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	39,037.90	56,154.61
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	832,158,942.23	1,643,304,191.00
加：营业外收入	8,011,723.37	8,076,226.96
减：营业外支出	1,046,116.69	1,425,910.69
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	839,124,548.91	1,649,954,507.27
减：所得税费用	15,331,534.39	9,104,311.48
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	823,793,014.52	1,640,850,195.79
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	823,793,014.52	1,640,850,195.79
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.少数股东损益	-15,358,743.58	-7,378,110.62
2.归属于母公司股东的净利润	839,151,758.10	1,648,228,306.41
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		

（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	823,793,014.52	1,640,850,195.79
归属于母公司所有者的综合收益总额	839,151,758.10	1,648,228,306.41
归属于少数股东的综合收益总额	-15,358,743.58	-7,378,110.62
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：李培杰 主管会计工作负责人：范天云 会计机构负责人：郝艳艳

母公司利润表

2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	4,185,877,169.68	2,959,177,197.39
减：营业成本	2,803,162,449.09	1,618,599,146.92
税金及附加	43,224,310.74	30,722,875.75
销售费用	12,483,625.75	18,827,438.85
管理费用	115,754,062.20	112,511,697.90
研发费用		
财务费用	75,301,733.43	-70,432,655.70
其中：利息费用		
利息收入	2,479,036.98	3,691,969.56

资产减值损失		
加：其他收益	437,454.68	324,275.47
投资收益（损失以“－”号填列）	90,151,805.04	350,605,137.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		54,788.97
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,226,540,248.19	1,599,932,895.48
加：营业外收入	1,417,418.95	2,460,625.02
减：营业外支出	549,647.67	725,078.80
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,227,408,019.47	1,601,668,441.70
减：所得税费用	11,495,235.96	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,215,912,783.51	1,601,668,441.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,215,912,783.51	1,601,668,441.70
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	1,215,912,783.51	1,601,668,441.70
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：李培杰 主管会计工作负责人：范天云 会计机构负责人：郝艳艳

合并现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	10,427,656,494.89	1,954,323,319.67
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	358,202.82	141,102.88
收到其他与经营活动有关的现金	2,000,333,275.17	802,195,288.94
经营活动现金流入小计	12,428,347,972.88	2,756,659,711.49
购买商品、接受劳务支付的现金	7,194,500,049.01	3,684,666,809.81
客户贷款及垫款净增加额		30,000,000.00
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	124,020,218.46	139,062,514.79
支付的各项税费	289,336,716.95	220,400,573.69
支付其他与经营活动有关的现金	1,320,077,594.08	164,045,475.43
经营活动现金流出小计	8,927,934,578.50	4,238,175,373.72
经营活动产生的现金流量净额	3,500,413,394.38	-1,481,515,662.23
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,364,510,000.00	5,277,470,429.42
取得投资收益收到的现金	356,536,995.73	415,139,955.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	139,944.64	33,442.50

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		30,474,119.80
收到其他与投资活动有关的现金	195,121,652.09	1,019,977,482.55
投资活动现金流入小计	4,916,308,592.46	6,743,095,429.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,453,492,059.23	1,681,339,222.28
投资支付的现金	2,761,909,250.00	5,634,672,979.19
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,887,695.30	
支付其他与投资活动有关的现金	361,000,000.00	1,552,113,735.37
投资活动现金流出小计	4,590,289,004.53	8,868,125,936.84
投资活动产生的现金流量净额	326,019,587.93	-2,125,030,506.89
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	48,110,000.00	1,527,879,016.73
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		21,430,000.00
取得借款收到的现金	7,178,992,900.00	6,142,577,500.00
发行债券收到的现金	4,591,480,000.00	3,692,040,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	820,139,250.00	73,537,688.52
筹资活动现金流入小计	12,638,722,150.00	11,436,034,205.25
偿还债务支付的现金	13,408,753,281.54	8,668,214,468.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,613,513,367.54	2,698,794,022.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	927,178,000.00	138,557,582.63
筹资活动现金流出小计	16,949,444,649.08	11,505,566,073.73
筹资活动产生的现金流量净额	-4,310,722,499.08	-69,531,868.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	20,533,243.72	51,825,265.05
五、现金及现金等价物净增加额	-463,756,273.05	-3,624,252,772.55
加：期初现金及现金等价物余额	5,423,646,379.41	9,047,899,151.96
六、期末现金及现金等价物余额	4,959,890,106.36	5,423,646,379.41

法定代表人：李培杰 主管会计工作负责人：范天云 会计机构负责人：郝艳艳

母公司现金流量表

2018 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额

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	7,885,574,016.29	1,449,404,925.66
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	251,229,067.69	7,238,608,241.30
经营活动现金流入小计	8,136,803,083.98	8,688,013,166.96
购买商品、接受劳务支付的现金	3,645,990,839.46	2,588,688,369.78
支付给职工以及为职工支付的现金	35,203,499.29	41,563,990.09
支付的各项税费	89,596,011.12	128,584,490.91
支付其他与经营活动有关的现金	107,904,790.39	5,415,145,580.76
经营活动现金流出小计	3,878,695,140.26	8,173,982,431.54
经营活动产生的现金流量净额	4,258,107,943.72	514,030,735.42
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	260,000,000.00	1,286,000,000.00
取得投资收益收到的现金	22,736,943.81	812,615.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	13,282,360,124.45	2,054,000,000.00
投资活动现金流入小计	13,565,097,068.26	3,340,812,615.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,181,286,791.30	1,176,735,284.52
投资支付的现金	717,639,250.00	672,957,200.00
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	14,219,249,157.60	1,489,408,800.00
投资活动现金流出小计	16,118,175,198.90	3,339,101,284.52
投资活动产生的现金流量净额	-2,553,078,130.64	1,711,330.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	48,110,000.00	1,506,449,016.73
取得借款收到的现金	6,981,972,900.00	7,104,040,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	2,088,139,250.00	610,372,688.52
筹资活动现金流入小计	9,118,222,150.00	9,220,861,705.25
偿还债务支付的现金	8,609,456,162.07	8,937,895,829.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,996,843,867.43	2,153,944,998.42
支付其他与筹资活动有关的现金	1,202,180,440.46	377,319,368.41
筹资活动现金流出小计	11,808,480,469.96	11,469,160,196.82
筹资活动产生的现金流量净额	-2,690,258,319.96	-2,248,298,491.57

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	20,533,243.72	51,825,265.05
五、现金及现金等价物净增加额	-964,695,263.16	-1,680,731,160.14
加：期初现金及现金等价物余额	4,580,161,293.81	6,260,892,453.95
六、期末现金及现金等价物余额	3,615,466,030.65	4,580,161,293.81

法定代表人：李培杰 主管会计工作负责人：范天云 会计机构负责人：郝艳艳

担保人财务报表

□适用 √不适用