

济南城市建设集团有限公司公司债券

2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

平安证券股份有限公司（简称“平安证券”或“本公司”）作为 2019 年第一期济南城市建设集团有限公司公司债券（以下简称“19 济南城建债 01”）、2020 年济南城市建设集团有限公司公司债券（第一期）（以下简称“20 济南城建债 01”）和 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”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）的相关要求，对济南城市建设集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，出具本报告。

本报告根据平安证券截至本报告出具之日对有关情况的调查、发行人出具的文件进行判断以及所了解的信息进行披露。在本报告中对有关财务数据及信息的引述均来源于发行人经审计的财务报告，平安证券未对该数据及信息进行独立验证，因此未对其真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。平安证券未对本期债券的投资价值作出任何评价，也未对本期债券的投资风险作出任何判断，本期债券投资者应自行判断和承担风险。

一、本期债券基本情况

（一）2019 年第一期济南城市建设集团有限公司公司债券

1、债券名称：2019 年第一期济南城市建设集团有限公司公司债券（简称“19 济南城建债 01”）。

2、债券代码：1980405（银行间债券市场）；152378（上海证券交易所）

3、发行总额：人民币拾伍亿元整（RMB1,500,000,000）。

4、债券存续期：2020 年 1 月 3 日至 2025 年 1 月 3 日

5、债券期限和利率：本期债券期限为 5 年，附设第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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）。本次债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

6、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

7、发行时债券信用等级：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，本次债券信用等级为 AAA。

8、最新跟踪信用级别：中诚信国际信用评级有限责任公司已于 2021 年 6 月 28 日出具本期债券跟踪评级报告。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司长期主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

9、上市时间：2020 年 01 月 07 日。

（二）2020 年度济南城市建设集团有限公司公司债券（第一期）

1、债券名称：2020 年度济南城市建设集团有限公司公司债券（第一期）（简称“20 济南城建债 01”）。

2、债券代码：2080107（银行间债券市场）；152462（上海证券

交易所)

3、发行总额：人民币叁拾亿元整（RMB3,000,000,000）。

4、债券存续期：2020年4月22日至2030年4月22日

5、债券期限和利率：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。

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）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，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。

6、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

7、发行时债券信用等级：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，本次债券信用等级为AAA。

8、最新跟踪信用级别：中诚信国际信用评级有限责任公司已于2021年6月28日出具本期债券跟踪评级报告。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司长期主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

9、上市时间：2020 年 04 月 24 日。

（三）2021 年济南城市建设集团有限公司公司债券（第一期）

1、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)

2、债券代码：2180026（银行间债券市场）；152735（上海证券交易所）

3、发行总额：人民币贰拾肆亿元整（RMB2,400,000,000）。

4、债券存续期：2021 年 1 月 28 日至 2031 年 1 月 28 日

5、债券期限和利率：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。

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。

6、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息

随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

7、发行时债券信用等级：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，本次债券信用等级为 AAA。

8、最新跟踪信用级别：中诚信国际信用评级有限责任公司已于 2021 年 6 月 28 日出具本期债券跟踪评级报告。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司长期主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

9、上市时间：2021 年 02 月 02 日。

二、发行人履约情况

（一）本期债券利息兑付情况

1、19 济南城建债 01 利息兑付情况

发行人在债券存续期内每年 1 月 3 日按时付息，截至到 2021 年 12 月 31 日，债券余额为 15 亿元。

公司无未结清和已结清的不良信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

2、20 济南城建债 01 利息兑付情况

发行人在债券存续期内每年 4 月 22 日按时付息，截至到 2021 年 12 月 31 日，债券余额为 30 亿元。

公司无未结清和已结清的不良信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

3、21 济南城建债 01 利息兑付情况

发行人在债券存续期内每年 1 月 28 日按时付息，截至到 2021 年 12 月 31 日，债券余额为 24 亿元。

公司无未结清和已结清的不良信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

(二) 本期债券募集资金运用情况

1、19 济南城建债 01 募集资金运用情况

公司开立偿债资金专户专项用于募集资金款项的接收及存储和日常划转活动。发行人根据债券还本付息的资金需求，将企业日常经营所产生的部分现金划转至偿债资金专户，专门用于本期债券的还本付息。

公司在严格遵循公司的资金管理制度及相关法律法规的基础上，对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定财务部门负责本期债券募集资金的总体调度安排，对募集资金支付情况建立详细的台帐管理并及时做好相关会计记录，同时，公司不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和投资人的利益。

截至 2021 年 12 月 31 日，募集资金期末余额为 0 亿元。

2、20 济南城建债 01 募集资金运用情况

公司开立偿债资金专户专项用于募集资金款项的接收及存储和日常划转活动。发行人根据债券还本付息的资金需求，将企业日常经营所产生的部分现金划转至偿债资金专户，专门用于本期债券的还本付息。

公司在严格遵循公司的资金管理制度及相关法律法规的基础上，对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定财务部门负责本期债券募集资金的总体调度安排，对募集资金支付情况建立详细的台帐管理并及时做好相关会计记录，同时，公司不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和投资人的利益。

截至 2021 年 12 月 31 日，募集资金期末余额为 0 亿元。

3、21 济南城建债 01 募集资金运用情况

公司开立偿债资金专户专项用于募集资金款项的接收及存储和日常划转活动。发行人根据债券还本付息的资金需求，将企业日常经营

所产生的部分现金划转至偿债资金专户，专门用于本期债券的还本付息。

公司在严格遵循公司的资金管理制度及相关法律法规的基础上，对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定财务部门负责本期债券募集资金的总体调度安排，对募集资金支付情况建立详细的台帐管理并及时做好相关会计记录，同时，公司不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和投资人的利益。

截至 2021 年 12 月 31 日，募集资金期末余额为 0.21 亿元。

（三）发行人定期信息披露情况

债券存续期内，发行人严格按照信息披露相关规定，及时、准确、完整的披露定期报告与其他应披露的重大事项。

已披露的定期报告情况如下：

（一）济南城市建设集团有限公司公司债券 2020 年年度报告（2021 年 4 月 30 日）

（二）济南城市建设集团有限公司公司债券 2020 年年度审计报告及附注（2021 年 4 月 30 日）

（三）济南城市建设集团有限公司公司债券 2020 年年度报告摘要（2021 年 4 月 30 日）

（四）济南城市建设集团有限公司 2020 年年度报告（2021 年 4 月 30 日）

（五）济南城市建设集团有限公司 2020 年公司债券半年度报告（2021 年 8 月 31 日）

三、发行人偿债能力

（一）发行人基本情况

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。实际控制人为济南市人民政府国有资产监督管理委员会。公司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、成品油销售、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。

截至2021年12月31日，发行人注册资本为4,500,000万元，济南市人民政府国有资产监督管理委员会持股比例100%。

（二）发行人2021年最新财务状况

发行人2021年的合并财务报表由天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告天健审【2022】4-9号。以下所引用的财务数据，非经特别说明均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2021年度完整的经审计的财务报告及其附注。

1、偿债能力财务指标分析

表1 偿债能力财务指标

单位：万元

项目	2021年末	2020年末
流动资产	16,516,765.66	12,696,425.29
其中：货币资金	2,322,618.45	1,502,241.07
存货	10,335,353.02	8,028,575.49
流动负债	8,896,193.82	6,241,761.16
资产总计	31,071,589.37	25,746,492.77
负债合计	22,877,856.73	18,396,045.04

流动比率（倍）	1.86	2.03
速动比率（倍）	0.69	0.75
资产负债率（%）	73.63	71.45

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债合计/资产总计

从短期偿债能力来看，2020 年和 2021 年发行人的流动比率分别是 2.03 倍和 1.86 倍，速动比率分别是 0.75 倍和 0.69 倍。从短期偿债能力来看，发行人流动比率和速动比率较 2020 年有所下降，主要是因为发行人合同负债和一年内到期的流动负债增加所致。从长期偿债能力来看，发行人 2021 年的资产负债率较 2020 年有所上升，但整体仍处于稳定水平，总体而言，发行人偿债能力未见重大不利变化。

2、盈利能力及现金流情况

表 2 盈利能力财务指标

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	3,007,498.92	2,944,015.60
净利润	71,447.81	237,405.39
其中：归属于母公司所有者的净利润	71,997.04	237,365.53
经营活动产生的现金流量	-1,094,819.13	-1,147,770.87
投资活动产生的现金流量	-1,002,053.30	-1,063,118.97
筹资活动产生的现金流量	2,719,078.42	2,245,643.98
应收账款周转率	1.51	1.61
存货周转率	0.28	0.40

发行人 2020 年和 2021 年实现营业收入分别为 2,944,015.60 万元和 3,007,498.92 万元、净利润分别为 237,405.39 万元和 71,447.81 万元，营业收入较 2020 年同比增加 2.16%、净利润较 2020 年同比下降 69.90%。发行人 2021 年净利润大幅下降主要系 2021 年度受市场环境影响，土地出让业务下降，同时计提减值损失等原因所致。

发行人 2020 年和 2021 年经营活动产生的现金流量净额分别为-1,147,770.87 万元和-1,094,819.13 万元，本期较 2020 年上升了 4.61%。发

行人 2020 年和 2021 年投资活动产生的现金流量净额分别为-1,063,118.97 万元和-1,002,053.30 万元，较 2020 年上升了 5.74%。发行人 2020 年和 2021 年筹资活动产生的现金流量净额分别为 2,245,643.98 万元和 2,719,078.42 万元，较 2020 年上升了 21.08%。

综合来看，发行人资产规模较大，具备一定盈利能力，未见偿债能力发生重大不利变化。

（三）本期债券偿付安排及资金落实

根据上述发行要素，经测算，发行人需在 2022 年 1 月 3 日、2022 年 1 月 28 日和 2022 年 4 月 22 日合计偿还利息 22,833 万元。

截至本报告出具日，上述利息均已支付完毕。19 济南城建债 01、20 济南城建债 01 和 21 济南城建债 01 利息已按时兑付。此外发行人承诺做好后续布局和资金管理工作，确保后续偿债资金按时到位。

（以下无正文）

（本页无正文，为《济南城市建设集团有限公司公司债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》签字盖章页）

