

债券简称：20 济城 02

债券代码：166127

债券简称：20 济城 04

债券代码：167047

债券简称：21 济城 G1

债券代码：175657

债券简称：21 济城 G3

债券代码：188155

济南城市投资集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2021 年度)

发行人

济南城市投资集团有限公司

住所：济南市历下区经十东路 10567 号成城大厦

债券受托管理人



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

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

签署日期：2022 年 6 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“管理办法”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称“执业行为准则”）、《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》（以下简称“挂牌规则”）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》（以下简称“上市规则”）、《济南城市投资集团有限公司2021年年度报告》等相关规定和公开信息披露文件及济南城市投资集团有限公司（以下简称“济南城投”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。由公司债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安所作的承诺或声明。

目 录

第一节 公司债券概况	4
第二节 公司债券受托管理人履职情况	16
第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况	20
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	24
第五节 公司债券本息偿付情况	27
第六节 发行人偿债意愿和能力分析	29
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	31
第八节 债券持有人会议召开情况	33
第九节 公司债券的信用评级情况	34
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	35
第十一节 其他情况	36

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：济南城市投资集团有限公司

英文名称：Jinan City Investment Group Co., Ltd.

二、公司债券获批及发行情况

（一）20 济城 02

2019 年 12 月 17 日上海证券交易所出具了《关于对济南城市投资集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2019】2325 号），同意发行人面向合格机构投资者非公开发行总额不超过 100 亿元的公司债券，并在上交所挂牌转让。2020 年 3 月 2 日，发行人成功发行济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）（债券简称“20 济城 02”，债券代码“166127”），发行规模为 40 亿元，期限为 5（3+2）年期。

截至本报告出具日，本期债券尚在存续期内。

（二）20 济城 04

2019 年 12 月 17 日上海证券交易所出具了《关于对济南城市投资集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2019】2325 号），同意发行人面向合格机构投资者非公开发行总额不超过 100 亿元的公司债券，并在上交所挂牌转让。2020 年 6 月 19 日，发行人成功发行济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第四期）（债券简称“20 济城 04”，债券代码“167047”），发行规模为 17 亿元，期限为 5（3+2）年期。

截至本报告出具日，本期债券尚在存续期内。

（三）21 济城 G1

2020 年 9 月 1 日中国证监会出具了《关于同意济南城市投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可【2020】2061 号），

同意发行人面向专业投资者公开发行总额不超过 100 亿元的公司债券。2021 年 1 月 19 日，发行人成功发行济南城市投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）（债券简称“21 济城 G1”，债券代码“175657”），发行规模为 30 亿元，期限为 5 年期。

截至本报告出具日，本期债券尚在存续期内。

（四）21 济城 G3

2020 年 9 月 1 日中国证监会出具了《关于同意济南城市投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可【2020】2061 号），同意发行人面向专业投资者公开发行总额不超过 100 亿元的公司债券。2021 年 5 月 26 日，发行人成功发行济南城市投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第三期）（债券简称“21 济城 G3”，债券代码“188155”），发行规模为 20 亿元，期限为 5 年期。

截至本报告出具日，本期债券尚在存续期内。

三、公司债券基本情况

（一）20 济城 02

1、债券名称：济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）（债券简称：20 济城 02；债券代码：166127）。

2、发行规模：本期债券发行总规模为人民币 40 亿元。

3、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年期（3+2 年），含第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整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，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6、投资者回售选择权：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，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

7、回售登记期：自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之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

8、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

9、起息日：2020 年 3 月 2 日。

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

11、付息日：2021 年至 2025 年每年的 3 月 2 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第一个交易日）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 3 月 2 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

12、本金支付日：本期债券本金的本金支付日为 2025 年 3 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售权后发行人将回售债券注销，则被注销的债券本金支付日为 2023 年 3 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

13、发行首日：2020 年 2 月 28 日。

14、发行期限：自 2020 年 2 月 28 日至 2020 年 3 月 2 日。

15、计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 3 月 2 日至 2025 年 3 月 1 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2020 年 3 月 2 日至 2023 年 3 月 1 日。

16、债券担保：本期债券为无担保债券。

17、牵头主承销商、受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

18、联席主承销商：中泰证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、国开证券股份有限公司。

19、信用级别及资信评级机构：本期债券不进行信用评级。

20、发行方式：本期债券采取向合格投资者非公开方式发行。

21、发行对象：本期债券向具备风险识别和承担能力，符合《管理办法》中规定的合格投资者发行，发行对象不超过 200 人。

22、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司有息债务。

23、转让安排：本期债券在上海证券交易所挂牌转让。

24、募集资金专项账户：聘请银行作为本期债券募集资金使用专户监管人。

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

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

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

28、公司债券的付息兑付情况：截至本报告出具日，发行人按时支付本期债券利息。

29、投资者回售权及行权情况：报告期内不涉及。

30、发行人调整票面利率选择权及行权情况：报告期内不涉及。

（二）20 济城 04

1、债券名称：济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第四期）（债券简称：20 济城 04；债券代码：167047）。

2、发行规模：本期债券发行总规模为人民币 17 亿元。

3、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年期（3+2 年），含第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整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，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6、投资者回售选择权：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，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

7、回售登记期：自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之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

8、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

9、起息日：2020 年 6 月 19 日。

10、利息登记日：本期债券的利息登记日为每年付息日期之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本

期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

11、付息日：2021 年至 2025 年每年的 6 月 19 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第一个交易日）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 6 月 19 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

12、本金支付日：本期债券本金的本金支付日为 2025 年 6 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售权后发行人将回售债券注销，则被注销的债券本金支付日为 2023 年 6 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

13、发行首日：2020 年 6 月 18 日。

14、发行期限：自 2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日。

15、计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 6 月 19 日至 2025 年 6 月 18 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2020 年 6 月 19 日至 2023 年 6 月 18 日。

16、债券担保：本期债券为无担保债券。

17、牵头主承销商、受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

18、联席主承销商：中泰证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、国开证券股份有限公司。

19、信用级别及资信评级机构：本期债券不进行信用评级。

20、发行方式：本期债券采取向合格投资者非公开方式发行。

21、发行对象：本期债券向具备风险识别和承担能力，符合《管理办法》中规定的合格投资者发行，发行对象不超过 200 人。

22、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还

公司有息债务。

23、转让安排：本期债券在上海证券交易所挂牌转让。

24、募集资金专项账户：聘请银行作为本期债券募集资金使用专户监管人。

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

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

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

28、公司债券的付息兑付情况：截至本报告出具日，发行人按时支付本期债券利息。

29、投资者回售权及行权情况：报告期内不涉及。

30、发行人调整票面利率选择权及行权情况：报告期内不涉及。

（三）21 济城 G1

1、济南城市投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）（债券简称：21 济城 G1；债券代码：175657）。

2、发行规模：本期债券发行总规模为人民币 30 亿元。

3、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券的期限为 5 年。

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

6、发行方式、发行对象与配售规则：本期债券面向符合相关法律法规规定

的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。本期债券不向公司原股东优先配售。

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

8、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

9、起息日：2021 年 1 月 19 日。

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

11、付息日：2022 年至 2026 年每年的 1 月 19 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第一个交易日）。

12、本金支付日：本期债券本金的本金支付日为 2026 年 1 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

13、发行首日：2021 年 1 月 18 日。

14、发行期限：自 2021 年 1 月 18 日至 2021 年 1 月 19 日。

15、计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 1 月 19 日至 2026 年 1 月 18 日。

16、债券担保：本期债券为无担保债券。

18、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

19、联席主承销商：中泰证券股份有限公司。

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

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

22、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务和补充营运资金等。

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

24、募集资金专项账户：本期债券拟在华夏银行股份有限公司济南分行、中国光大银行股份有限公司济南分行（东郊支行）、青岛银行股份有限公司济南自贸区支行和北京银行股份有限公司济南分行开设募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储与划转。

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

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

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

28、公司债券的付息兑付情况：截至本报告出具日，发行人按时支付本期债券利息。

（四）21 济城 G3

1、济南城市投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第三期）（债券简称：21 济城 G3；债券代码：188155）。

2、发行规模：本期债券发行总规模为人民币 20 亿元。

3、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券的期限为 5 年。

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

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

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

8、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

9、起息日：2021 年 5 月 26 日。

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

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

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

13、发行首日：2021 年 5 月 25 日。

14、发行期限：自 2021 年 5 月 25 日至 2021 年 5 月 26 日。

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

16、债券担保：本期债券为无担保债券。

17、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

18、联席主承销商：中泰证券股份有限公司。

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

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

21、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。

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

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

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

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

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

27、公司债券的付息兑付情况：截至本报告出具日，发行人按时支付本期

债券利息。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，定期核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

（一）20 济城 02

本期债券无增信措施。

（二）20 济城 04

本期债券无增信措施。

（三）21 济城 G1

本期债券无增信措施。

（四）21 济城 03

本期债券无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接

收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照约定用途合法合规使用募集资金。

（一）20 济城 02

发行人本期债券募集资金实际用途与募集说明书约定用途一致。

（二）20 济城 04

发行人本期债券募集资金实际用途与募集说明书约定用途一致。

（三）21 济城 G1

发行人本期债券募集资金实际用途与募集说明书约定用途一致。

（四）21 济城 G3

发行人本期债券募集资金实际用途与募集说明书约定用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

（一）20 济城 02

报告期内，2020 年 5 月 14 日，针对发行人当年累计对外提供担保超过 2018 年末净资产的百分之二十的事项、当年累计新增借款超过 2018 年末净资产的百分之二十的事项、当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的事项，受托管理人根据要求披露了《济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）临时受托管理事务报告（一）》；2020 年 10 月 15 日，针对发行人资产无偿划转事项，受托管理人根据要求披露了《济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）（第四期）临时受托管理事务报告（二）》；2020 年 11 月 10 日，针对发行人资产无偿划转进展事项，受托管理人根据要求披露了《济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）（第四期）临时受托管理事务报告（三）》；2021 年 6 月 25 日，受托管理人根据要求披露了《济南城市投资集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2020 年度）》；2021 年 12 月 14 日，针对发行人重大诉讼事项，受托管理人根据要求披露了《济南城市投资集团有限公司公司债券临时受托管理事

务报告》。

报告期内，债券受托管理人尽职履职，履职时未发生重要利益冲突情形，已按规定在上海证券交易所网站及时披露受托管理事务报告。

报告期内，发行人未召开持有人会议。

（二）20 济城 04

报告期内，2020 年 10 月 15 日，针对发行人资产无偿划转事项，受托管理人根据要求披露了《济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）（第四期）临时受托管理事务报告（二）》；2020 年 11 月 10 日，针对发行人资产无偿划转进展事项，受托管理人根据要求披露了《济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）（第四期）临时受托管理事务报告（三）》；2021 年 6 月 25 日，受托管理人根据要求披露了《济南城市投资集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2020 年度）》；2021 年 12 月 14 日，针对发行人重大诉讼事项，受托管理人根据要求披露了《济南城市投资集团有限公司公司债券临时受托管理事务报告》。

报告期内，债券受托管理人尽职履职，履职时未发生重要利益冲突情形，已按规定在上海证券交易所网站及时披露受托管理事务报告。

报告期内，发行人未召开持有人会议。

（三）21 济城 G1

报告期内，2021 年 12 月 14 日，针对发行人重大诉讼事项，受托管理人根据要求披露了《济南城市投资集团有限公司公司债券临时受托管理事务报告》。

报告期内，债券受托管理人尽职履职，履职时未发生重要利益冲突情形，已按规定在上海证券交易所网站及时披露受托管理事务报告。

报告期内，发行人未召开持有人会议。

（四）21 济城 G3

报告期内，2021 年 12 月 14 日，针对发行人重大诉讼事项，受托管理人根

据要求披露了《济南城市投资集团有限公司公司债券临时受托管理事务报告》。

报告期内，债券受托管理人尽职履职，履职时未发生重要利益冲突情形，已按规定在上海证券交易所网站及时披露受托管理事务报告。

报告期内，发行人未召开持有人会议。

五、督促履约

报告期内，发行人公司债券“20 济城 02”、20 济城 04”涉及付息事项，受托管理人已督促发行人按时完成付息；“21 济城 G1”、“21 济城 G3”不涉及付息兑付事项，受托管理人将持续跟踪了解受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

发行人作为济南市城市投资的核心主体，主要业务包括土地开发整理、供水、供气、供热、房地产开发等。公司营业收入主要由土地开发整理、供水、供气、供热及工程相关业务收入构成。

二、发行人 2021 年度经营情况

报告期内，公司累计实现营业总收入 98.94 亿元，较上年同期降低 47.15%；实现利润总额 19.85 亿元，较上年同期提高 37.21%；实现净利润 18.38 亿元，较上年同期提高 42.87%；实现归属于母公司股东的净利润 18.41 亿元，较上年同期提高 39.71%。

近两年，发行人营业收入由主营业务收入和其他业务收入构成，具体收入结构如下：

发行人近两年营业收入构成表

单位：万元，%

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	956,736.66	96.70	1,821,993.45	97.32
其他业务收入	32,648.28	3.30	50,214.93	2.68
合计	989,384.94	100.00	1,872,208.39	100.00

近两年，发行人主营业务收入、成本、毛利润及毛利率情况如下：

发行人近两年主营业务收入构成表

单位：万元，%

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
土地开发整理业务	645,892.73	67.51	1,088,517.97	59.74
供热业务	-	-	207,905.12	11.41
供水业务	98,599.00	10.31	93,269.01	5.12
供气业务	-	-	111,380.06	6.11
工程相关业务（水、气、热配套管网工程等）	156,557.23	16.36	295,969.54	16.24

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发与经营业务	43,348.02	4.53	1,658.25	0.09
其他业务	12,339.68	1.29	23,293.51	1.28
合计	956,736.66	100.00	1,821,993.45	100.00

发行人近两年主营业务成本构成表

单位：万元，%

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
土地开发整理业务	445,244.12	62.10	780,075.97	51.72
供热业务	-	-	265,686.14	17.62
供水业务	97,198.79	13.56	92,150.77	6.11
供气业务	-	-	110,579.54	7.33
工程相关业务（水、气、热配套管网工程等）	133,081.71	18.56	244,497.28	16.21
房地产开发与经营业务	30,850.29	4.30	879.83	0.06
其他业务	10,592.50	1.48	14,367.95	0.95
合计	716,967.40	100.00	1,508,237.46	100.00

发行人近两年主营业务毛利润构成表

单位：万元，%

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
土地开发整理业务	200,648.61	83.68	308,442.00	98.31
供热业务	-	-	-57,781.02	-18.42
供水业务	1,400.21	0.58	1,118.24	0.36
供气业务	-	-	800.52	0.26
工程相关业务（水、气、热配套管网工程等）	23,475.52	9.79	51,472.26	16.41
房地产开发与经营业务	12,497.73	5.21	778.42	0.25
其他业务	1,747.18	0.73	8,925.56	2.84
合计	239,769.26	100.00	313,755.99	100.00

发行人近两年主营业务毛利率情况表

项目	2021 年度	2020 年度
土地开发整理业务	31.07%	28.34%
供热业务	-	-27.79%
供水业务	1.42%	1.20%
供气业务	-	0.72%
工程相关业务（水、气、热配套管网工程等）	14.99%	17.39%
房地产开发与经营业务	28.83%	46.94%
其他业务	14.16%	38.32%
合计	25.06%	17.22%

三、发行人 2021 年度财务状况

最近两年，公司主要会计数据及财务指标情况如下：

序号	项目	2021 年度/末	2020 年度/末	变动比例（%）
1	总资产（亿元）	1,671.60	1,420.78	17.65
2	总负债（亿元）	1,222.78	1,067.06	14.59
3	净资产（亿元）	448.82	353.72	26.89
4	归属母公司股东的净资产（亿元）	447.47	352.35	27.00
5	资产负债率（%）	73.15	75.10	-2.60
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	73.86	75.50	-2.17
7	流动比率	1.53	1.33	15.04
8	速动比率	0.64	0.55	16.36
9	货币资金	50.63	56.97	-11.12
10	期末现金及现金等价物余额（亿元）	48.95	56.22	-12.92
11	营业收入（亿元）	98.94	187.22	-47.15
12	营业成本（亿元）	73.27	153.92	-52.40
13	利润总额（亿元）	19.85	14.46	37.21
14	净利润（亿元）	18.38	12.87	42.87
15	扣除非经常性损益后净利润（亿元）	16.04	20.79	-22.83
16	归属母公司股东的净利润（亿元）	18.41	13.18	39.71
17	经营活动产生的现金流净额（亿元）	-35.14	-78.40	-55.18
18	投资活动产生的现金流净额（亿元）	-118.93	-79.51	49.59
19	筹资活动产生的现金流净额（亿元）	146.81	105.41	39.28
20	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
21	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

2021 年度/末，变动比例超过 30%的偿债能力指标及相关会计科目具体情况如下：

1、营业收入、营业成本：2021 年度，公司营业收入同比降低 47.15%，营业成本同比降低 52.40%，主要系本年度移交的土地开发整理地块规模降低导致土地开发整理收入成本降低所致，另外公司上期划出供热供气板块工程相关业务亦导致本年度收入成本下降。

2、利润总额、净利润：2021 年度，公司利润总额同比提高 37.21%，净利润同比提高 42.87%，归属母公司股东的净利润同比提高 39.71%，主要系本期主营业务毛利率提高以及计提的资产减值损失大幅减少所致；

3、经营活动产生的现金流净额：2021 年度，公司经营活动产生的现金流净额同比降低 55.18%，主要系本期和上期经营活动产生的现金流净额均为负且本期购买商品、接受劳务支付的现金大幅减少所致；

4、投资活动产生的现金流净额：2021 年度，公司投资活动产生的现金流

净额同比提高 49.59%，主要系本期和上期投资活动产生的现金流净额均为负且本期支付其他与投资活动有关的现金大幅增加所致；

5、筹资活动产生的现金流净额：2021 年度，公司筹资活动产生的现金流净额同比提高 39.28%，主要系偿还债务支付的现金减少所致。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金情况

20 济城 02:

济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）募集资金总额共计 40 亿元。根据《济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》约定，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。

20 济城 04:

济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第四期）募集资金总额共计 17 亿元。根据《济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第四期）募集说明书》约定，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。

21 济城 G1:

济南城市投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集资金总额共计 30 亿元。根据《济南城市投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书》约定，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务和补充营运资金等。

21 济城 G3:

济南城市投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第三期）募集资金总额共计 20 亿元。根据《济南城市投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第三期）募集说明书》约定，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。

二、公司债券募集资金实际使用情况

20 济城 02:

截至本报告出具日，募集资金已按照募集说明书约定的资金用途使用完毕。

20 济城 04:

截至本报告出具日，募集资金已按照募集说明书约定的资金用途使用完毕。

21 济城 G1:

截至本报告出具日，募集资金已按照募集说明书约定的资金用途使用完毕。

21 济城 G3:

截至本报告出具日，募集资金已按照募集说明书约定的资金用途使用完毕。

三、公司债券募集资金专项账户运行情况

20 济城 02:

公司与国泰君安证券股份有限公司、工商银行、邮储银行、中信银行及交通银行签署《账户及资金三方监管协议》，约定发行人在银行开立募集资金专项账户，委托银行作为监管银行对募集资金专户进行管理。报告期内专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

20 济城 04:

公司与国泰君安证券股份有限公司、中信银行及青岛银行签署《账户及资金三方监管协议》，约定发行人在银行开立募集资金专项账户，委托银行作为监管银行对募集资金专户进行管理。报告期内专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

21 济城 G1:

公司与国泰君安证券股份有限公司、华夏银行、光大银行、青岛银行及北京银行签署《账户及资金三方监管协议》，约定发行人在银行开立募集资金专项账户，委托银行作为监管银行对募集资金专户进行管理。报告期内专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

21 济城 G3:

公司与国泰君安证券股份有限公司、北京银行、光大银行及齐鲁银行签署《账户及资金三方监管协议》，约定发行人在银行开立募集资金专项账户，委托银行作为监管银行对募集资金专户进行管理。报告期内专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

第五节 公司债券本息偿付情况

20 济城 02:

济南城市投资集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第二期）的付息日为2021年至2025年每年的3月2日（如遇非交易日，则顺延至其后的第一个交易日）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的3月2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。顺延期间付息款项不另计利息）。

济南城市投资集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第二期）的本金支付日为2025年3月2日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售权后发行人将回售债券注销，则被注销的债券本金支付日为2023年3月2日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，发行人按时支付本期债券利息。

20 济城 04:

济南城市投资集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第四期）的付息日为2021年至2025年每年的6月19日（如遇非交易日，则顺延至其后的第一个交易日）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的6月19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；顺延期间付息款项不另计利息）。

济南城市投资集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第四期）的本金支付日为2025年6月19日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售权后发行人将回售债券注销，则被注销的债券本金支付日为2023年6月19日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，发行人按时支付本期债券利息。

21 济城 G1:

济南城市投资集团有限公司2021年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)的付息日为2022年至2026年每年的1月19日（如遇非交易日，则顺延至其后的第一个交易日）。

济南城市投资集团有限公司2021年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)的本金支付日为2026年1月19日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，发行人按时支付本期债券利息。

21 济城 G3:

济南城市投资集团有限公司2021年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第三期)的付息日为2022年至2026年每年的5月26日（如遇非交易日，则顺延至其后的第一个交易日）。

济南城市投资集团有限公司2021年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第三期)的本金支付日为2026年5月26日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，发行人按时支付本期债券利息。

第六节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

20 济城 02:

报告期内，本期债券已完成付息事项，不涉及兑付事项。发行人未出现付息兑付违约的情况，偿债意愿正常。

20 济城 04:

报告期内，本期债券已完成付息事项，不涉及兑付事项。发行人未出现付息兑付违约的情况，偿债意愿正常。

21 济城 G1:

报告期内，本期债券不涉及付息兑付事项。发行人未出现付息兑付违约的情况，偿债意愿正常。

21 济城 G3:

报告期内，本期债券不涉及付息兑付事项。发行人未出现付息兑付违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	变动比例（%）
流动比率	1.53	1.33	15.04
速动比率	0.64	0.55	16.36
资产负债率（%）	73.15	75.10	-2.60

短期偿债能力指标方面，截至 2021 年末，公司流动比率和速动比率总体较 2020 年末增幅较大，主要系公司其他应收款及存货金额大幅增加所致。

长期偿债能力指标方面，公司资产负债率略高，但呈下降趋势，主要与发行人从事的建设项目周期较长相关。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发

行人偿债能力正常。

第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

20 济城 02:

本期债券无增信机制。

20 济城 04:

本期债券无增信机制。

21 济城 G1:

本期债券无增信机制。

21 济城 G3:

本期债券无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

20 济城 02:

本期债券募集说明书约定的偿债保障措施包括：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、偿债计划的财务安排、持续信息披露、募集资金专款专用。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

20 济城 04:

本期债券募集说明书约定的偿债保障措施包括：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、偿债计划的财务安排、持续信息披露、募集资金专款专用。报告期内，发行人按照募集说明书的约定

执行各项偿债保障措施。

21 济城 G1:

本期债券募集说明书约定的偿债保障措施包括：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、偿债计划的财务安排、持续信息披露、募集资金专款专用。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

21 济城 G3:

本期债券募集说明书约定的偿债保障措施包括：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、偿债计划的财务安排、持续信息披露、募集资金专款专用。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八节 债券持有人会议召开情况

20 济城 02:

截至本报告出具日，发行人未召开本期债券持有人会议。

20 济城 04:

截至本报告出具日，发行人未召开本期债券持有人会议。

21 济城 G1:

截至本报告出具日，发行人未召开本期债券持有人会议。

21 济城 G3:

截至本报告出具日，发行人未召开本期债券持有人会议。

第九节 公司债券的信用评级情况

20 济城 02:

本期债券无评级。

20 济城 04:

本期债券无评级。

21 济城 G1:

公司聘请了联合资信评估股份有限公司对本期公司债券进行评级。根据联合资信评估股份有限公司出具的《济南城市投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）信用评级报告》（联合[2021]307 号），公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

根据联合资信评估股份有限公司出具的《济南城市投资集团有限公司 2022 年跟踪评级报告》（联合[2022]4864 号），联合资信评估股份有限公司确定维持公司主体长期信用等级为 AAA，维持本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

21 济城 G3:

公司聘请了联合资信评估股份有限公司对本期公司债券进行评级。根据联合资信评估股份有限公司出具的《济南城市投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第三期）信用评级报告》（联合[2021]3284 号），公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

根据联合资信评估股份有限公司出具的《济南城市投资集团有限公司 2022 年跟踪评级报告》（联合[2022]4864 号），联合资信评估股份有限公司确定维持公司主体长期信用等级为 AAA，维持本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务专人未发生变动。

第十一节 其他情况

一、对外担保情况

截至报告期末，发行人对外担保余额为 159.95 亿元，较上期末减少 3.73 亿元，发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保总额占期末净资产的比例为 35.64%。

具体对外担保情况已在《济南城市投资集团有限公司公司债券年度报告（2021 年）》中披露。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至报告期末，发行人不存在可能对偿债能力产生重大不利影响的未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

报告期内，公司债券的受托管理人、会计师事务所均未发生变动。

四、重大资产重组情况

2021 年度，发行人未发生重大资产重组情况。

五、其他重大事项

报告期内，公司重大事项披露情况、受托管理人临时受托管理事务报告披露情况如下：

重大事项明细	临时公告披露日期	临时受托管理事务报告披露日期	披露网址	对公司经营情况和偿债能力的影响
关于子公司济南旧城开发投资集团有限公司涉及重大诉讼的公告	2021 年 12 月 9 日	2021 年 12 月 14 日	http://www.sse.com.cn/	无重大不利影响

除上述事项外，发行人 2021 年度无其他重大事项需予以说明。

（本页无正文，为《济南城市投资集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

