**债券简称：21 济城 G1** **债券代码：175657.SH**
**债券简称：21 济城 G3** **债券代码：188155.SH**
**债券简称：23 济城 G1** **债券代码：138789.SH**
**债券简称：23 济城 G2** **债券代码：138790.SH**

# 济南城市投资集团有限公司

# 公开发行公司债券受托管理事务报告

# （2023 年度）

发行人

济南城投集团
JINAN CITY INVESTMENT

住所：山东省济南市历下区姚家街道坤顺路 1357 号

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：2024 年 6 月

# 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于济南城市投资集团有限公司（简称“济南城投”、公司、发行人）对外发布的《济南城市投资集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

# 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 ……13
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况 ……17
第四节 发行人募集资金使用和披露核查情况、专项账户运作情况 ……20
第五节 公司债券本息偿付情况 ……23
第六节 发行人信息披露义务履行的核查情况 ……25
第七节 发行人偿债意愿和能力分析 ……27
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 ……28
第九节 债券持有人会议召开情况 ……30
第十节 公司债券的信用评级情况 ……31
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 ……33
第十二节 其他情况 ……34

# 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）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.SH”），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，存续金额 30.00 亿元。

### （二）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.SH”），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，存续金额 20.00 亿元。

### （三）23 济城 G1

2021 年 9 月 23 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【2021】3127 号），同意发行人面向专业投资者公开发行总额不超过 60 亿元的公司债券。2023 年 1 月 5 日，发行人成功发行济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）（债券简称：23 济城 G1；债券代码：138789.SH），发行规模为 10 亿元，期限为 4（2+2）年期。

截至本报告出具日，本期债券尚在存续期内，存续金额 10.00 亿元。

**（四）23 济城 G2**

2021 年 9 月 23 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【2021】3127 号），同意发行人面向专业投资者公开发行总额不超过 60 亿元的公司债券。2023 年 1 月 5 日，发行人成功发行济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）（债券简称：23 济城 G2；债券代码：138790.SH），发行规模为 10 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，存续金额 10.00 亿元。

## 三、公司债券基本情况

**（一）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.SH）。

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：发行人在监管银行开设募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

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。

**（二）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.SH）。

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：发行人在监管银行开设募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

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。

**（三）23 济城 G1、23 济城 G2**

1、发行人全称：济南城市投资集团有限公司。

2、债券全称：济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一债券简称：23 济城 G1；债券代码：138789.SH。品种二债券简称：23 济城 G2；债券代码：138790.SH）。

3、注册文件：发行人于 2021 年 9 月 23 日获中国证券监督管理委员会出具的《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〔2021〕3127 号），注册规模为不超过 60 亿元。

4、发行金额：本期债券品种一最终发行规模为人民币 10 亿元，品种二最终发行规模为人民币 10 亿元。

5、债券期限：本期债券分为 2 个品种，品种一为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

7、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

8、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

11、起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 1 月 5 日。

12、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

13、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 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，均有权获得上一计息期间的债券利息。

14、付息日期：

本期债券品种一的付息日为 2024 年至 2027 年间每年的 1 月 5 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，顺延期间不另计息）。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 2024 年至 2025 年每年的 1 月 5 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，顺延期间不另计息）。

本期债券品种二的付息日为 2024 年至 2028 年间每年的 1 月 5 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，顺延期间不另计息）。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 2024 年至 2026 年每年的 1 月 5 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，顺延期间不另计息）。

15、兑付方式：本期债券的本息兑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。

16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

17、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

18、本金兑付日期：

本期债券品种一的本金兑付日期为 2027 年 1 月 5 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兑付日期为为 2025 年 1 月 5 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，顺延期间不另计利息）。

本期债券品种二的本金兑付日期为 2028 年 1 月 5 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兑付日期为为 2026 年 1 月 5 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，顺延期间不另计利息）。

19、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。

20、增信措施：本期债券不设定增信措施。

21、信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AAA，本期债券评级结果为 AAA，评级展望为稳定。

22、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期或回售的公司债券。

23、质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

24、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。

25、票面利率调整选择权：报告期内不涉及。

26、投资者回售选择权：报告期内不涉及。

# 第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，债券受托管理人依据《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，债券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，债券受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。债券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）21 济城 G1

本期债券无增信措施。

### （二）21 济城 G3

本期债券无增信措施。

### （三）23 济城 G1

本期债券无增信措施。

### （四）23 济城 G2

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，债券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。债券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）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。

**（二）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。

**（三）23 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）23 济城 G2**

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）21 济城 G1**

2023 年 5 月 5 日，针对发行人当年累计新增借款超过上年末净资产百分之六十的事项，债券受托管理人根据要求披露了《国泰君安证券股份有限公司关于济南城市投资集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之六十的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）21 济城 G3**

2023 年 5 月 5 日，针对发行人当年累计新增借款超过上年末净资产百分之六十的事项，债券受托管理人根据要求披露了《国泰君安证券股份有限公司关于济南城市投资集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之六十的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）23 济城 G1**

2023 年 5 月 5 日，针对发行人当年累计新增借款超过上年末净资产百分之六十的事项，债券受托管理人根据要求披露了《国泰君安证券股份有限公司关于济南城市投资集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之六十的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）23 济城 G2**

2023 年 5 月 5 日，针对发行人当年累计新增借款超过上年末净资产百分之六十的事项，债券受托管理人根据要求披露了《国泰君安证券股份有限公司关于济南城市投资集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之六十的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，“21 济城 G1”、“21 济城 G3”涉及付息事项，不涉及兑付事项，债券受托管理人已督促发行人按时完成付息工作。债券受托管理人将持续跟踪了解受托债券还本付息等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

报告期内，“23 济城 G1”、“23 济城 G2”不涉及付息、兑付等事项，债券受托管理人将持续跟踪了解受托债券还本付息等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

# 第三节 发行人 2023 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，主营业务包括土地开发整理、供水及供水工程、房地产开发与经营等。

## 二、发行人 2023 年度经营情况

报告期内，公司累计实现营业总收入 156.34 亿元，较上年同期提高 39.49%；实现利润总额 57.44 亿元，较上年同期提高 372.46%；实现净利润 52.80 亿元，较上年同期提高 419.65%；实现归属于母公司股东的净利润 52.83 亿元，较上年同期提高 415.34%。

近两年，发行人营业收入构成结构如下：

**发行人近两年营业收入构成表**

单位：万元、%

| 项目 | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务收入 | 1,517,072.64 | 97.04 | 1,083,032.64 | 96.63 |
| 其他业务收入 | 46,287.98 | 2.96 | 37,716.99 | 3.37 |
| **合计** | **1,563,360.62** | **100.00** | **1,120,749.63** | **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 | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 土地开发整理业务 | 438,037.43 | 28.87 | 567,234.53 | 52.37 |
| 供水及供水工程业务 | 302,499.30 | 19.94 | 264,420.56 | 24.41 |
| 房地产开发与经营业务 | 681,966.53 | 44.95 | 220,690.43 | 20.38 |
| 其他业务 | 94,569.38 | 6.23 | 30,687.12 | 2.83 |
| **合计** | **1,517,072.64** | **100.00** | **1,083,032.64** | **100.00** |

**发行人近两年主营业务成本构成表**

单位：万元、%

| 项目 | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 土地开发整理业务 | 414,799.85 | 32.21 | 505,801.02 | 52.75 |
| 供水及供水工程业务 | 290,697.41 | 22.57 | 249,462.04 | 26.02 |
| 房地产开发与经营业务 | 488,033.98 | 37.89 | 172,950.07 | 18.04 |
| 其他业务 | 94,392.70 | 7.33 | 30,606.38 | 3.19 |
| **合计** | **1,287,923.95** | **100.00** | **958,819.51** | **100.00** |

**发行人近两年主营业务毛利润构成表**

单位：万元、%

| 项目 | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 土地开发整理业务 | 23,237.58 | 10.14 | 61,433.51 | 49.46 |
| 供水及供水工程业务 | 11,801.89 | 5.15 | 14,958.52 | 12.04 |
| 房地产开发与经营业务 | 193,932.54 | 84.63 | 47,740.37 | 38.43 |
| 其他业务 | 176.68 | 0.08 | 80.74 | 0.07 |
| **合计** | **229,148.69** | **100.00** | **124,213.14** | **100.00** |

**发行人近两年主营业务毛利率构成表**

| 项目 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|
| 土地开发整理业务 | 5.30% | 10.83% |
| 供水及供水工程业务 | 3.90% | 5.66% |
| 房地产开发与经营业务 | 28.44% | 21.63% |
| 其他业务 | 0.19% | 0.26% |
| **合计** | **15.10%** | **11.47%** |

## 三、发行人 2023 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 | 2023 年度/末 | 2022 年度/末 | 变动比例（%） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 总资产（万元） | 23,498,140.62 | 20,270,038.26 | 15.93 |
| 2 | 总负债（万元） | 17,025,868.03 | 15,069,809.45 | 12.98 |
| 3 | 净资产（万元） | 6,472,272.60 | 5,200,228.81 | 24.46 |
| 4 | 归属母公司股东的净资产（万元） | 6,414,391.09 | 5,186,680.37 | 23.67 |
| 5 | 资产负债率（%） | 72.46 | 74.35 | -2.54 |
| 6 | 流动比率 | 0.98 | 0.99 | -1.01 |
| 7 | 速动比率 | 0.34 | 0.45 | -24.44 |
| 8 | 货币资金（万元） | 546,553.92 | 550,863.04 | -0.78 |
| 9 | 期末现金及现金等价物余额（万元） | 507,437.49 | 515,439.10 | -1.55 |
| 10 | 营业收入（万元） | 1,563,360.62 | 1,120,776.85 | 39.49 |
| 11 | 营业成本（万元） | 1,314,962.84 | 978,788.70 | 34.35 |
| 12 | 利润总额（万元） | 574,428.14 | 121,581.16 | 372.46 |
| 13 | 净利润（万元） | 527,984.36 | 101,604.55 | 419.65 |
| 14 | 扣除非经常性损益后净利润（万元） | 94,301.15 | 57,998.15 | 62.59 |
| 15 | 归属母公司股东的净利润（万元） | 528,289.28 | 102,511.98 | 415.34 |
| 16 | 经营活动产生的现金流量净额（万元） | -589,015.91 | -2,162,423.03 | 72.76 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 17 | 投资活动产生的现金流量净额（万元） | -611,727.83 | -850,747.27 | 28.10 |
| 18 | 筹资活动产生的现金流量净额（万元） | 1,192,742.12 | 3,039,106.05 | -60.75 |

注：2022 年数据引用自发行人 2023 年度审计报告期初数。

2023 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：2023 度，公司营业收入同比上升 39.49%、营业成本同比上升 34.35%，主要系 2023 年公司东城逸家、西江华府等房地产开发项目销售增加所致。

2、利润总额、净利润、归属母公司股东的净利润：2023 年度，公司利润总额同比提高 372.46%、净利润同比提高 419.65%、归属母公司股东的净利润同比提高 415.34%，主要系 2023 年公司将对齐鲁银行的投资由原金融资产改按长期股权投资-权益法进行核算，由于长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额确认了较多营业外收入所致。

3、扣除非经常性损益后净利润：2023 年度，公司扣除非经常性损益后净利润同比提高 62.59%，主要系 2023 年因东城逸家、西江华府等房地产开发项目销售增加使得毛利润大幅增加所致。

4、经营活动产生的现金流量净额：2023 年度，公司经营活动产生的现金流量净额同比提高 72.76%，主要系公司房地产业务销售增加且土地熟化业务、房地产业务投资减少所致。

5、筹资活动产生的现金流量净额：2023 年度，公司筹资活动产生的现金流净额同比下降 60.75%，主要系 2023 年公司偿还债务支付的现金大幅增加所致。

# 第四节 发行人募集资金使用和披露核查情况、专项账户运作情况

## 一、公司债券募集资金情况

**1、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。

**2、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。

**3、23 济城 G1：**

济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）募集资金总额共计 10 亿元。根据《济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（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，拟全部用于偿还到期或回售的公司债券。

**4、23 济城 G2：**

济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）募集资金总额共计 10 亿元。根据《济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（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，拟全部用于偿还到期或回售的公司债券。

## 二、公司债券募集资金实际使用情况

**1、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。

**2、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。

**3、23 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。

**4、23 济城 G2：**

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

**1、21 济城 G1：**

公司及国泰君安证券股份有限公司分别与华夏银行、光大银行、青岛银行、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。

**2、21 济城 G3：**

公司及国泰君安证券股份有限公司分别与北京银行、光大银行、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。

**3、23 济城 G1：**

公司与国泰君安证券股份有限公司、兴业银行签署《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。

**4、23 济城 G2：**

公司与国泰君安证券股份有限公司、兴业银行签署《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。

## 四、公司债券募集资金使用和披露的核查情况

报告期内，发行人未使用“21 济城 G1”和“21 济城 G3”募集资金，上述债券募集资金已于以前年度使用完毕。

报告期内，发行人使用了“23 济城 G1”和“23 济城 G2”募集资金。经核查，“23 济城 G1”和“23 济城 G2”募集资金使用情况与发行人 2023 年年度报告披露的募集资金使用情况一致。

# 第五节 公司债券本息偿付情况

**1、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。

**2、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。

**3、23 济城 G1：**

济南城市投资集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）的付息日为2024年至2027年间每年的1月5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，顺延期间不另计息）。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2024年至2025年每年的1月5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，顺延期间不另计息）。

济南城市投资集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一

期）（品种一）的本金支付日为2027年1月5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兑付日期为2025年1月5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。

**4、23 济城 G2：**

济南城市投资集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）的付息日2024年至2028年间每年的1月5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，顺延期间不另计息）。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2024年至2026年每年的1月5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，顺延期间不另计息）。

济南城市投资集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）的本金支付日为2028年1月5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兑付日期为2026年1月5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 发行人信息披露义务履行的核查情况

## 一、报告期内发行人披露的定期报告、临时公告和其他公告情况

### 1、定期报告

截至本报告出具日，发行人已按规定在指定网站披露了《济南城市投资集团有限公司公司债券 2023 年中期报告》和《济南城市投资集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》。

### 2、临时公告

截至本报告出具日，发行人已就在报告期内发生需要履行临时公告义务的事项在指定网站进行披露，具体情况如下：

发行人于 2023 年 4 月 28 日针对公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之六十事项予以披露，发布了《济南城市投资集团有限公司关于当年累计新增借款超过上年末净资产百分之六十的公告》。

### 3、其他公告

报告期内，发行人已就其他需履行信息披露义务的事项进行了公告，具体情况如下：

（1）2023 年 1 月 12 日，发行人公告了《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）2023 年付息公告》。

（2）2023 年 5 月 19 日，发行人公告了《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）2023 年付息公告》。

（3）2023 年 12 月 28 日，发行人公告了《济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）2024 年付息公告》。

（4）2023 年 12 月 28 日，发行人公告了《济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2024 年付息公告》。

## 二、发行人信息披露义务履行的核查情况

国泰君安证券股份有限公司持续关注发行人的经营和资信情况，及时督促

发行人进行重大事项信息披露。

在定期报告方面，经核查，报告期内发行人按照相关规定及时披露了半年度报告和年度报告。发行人董事、监事和高级管理人员已对半年度报告和年度报告签署书面确认意见，发行人监事已对半年度报告和年度报告签署书面审核意见。

在临时公告及其他公告方面，经核查，暂未发现发行人报告期内信息披露义务履行方面存在问题的情况。

# 第七节 发行人偿债意愿和能力分析

## 一、发行人偿债意愿情况

**1、21 济城 G1：**

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。

**2、21 济城 G3：**

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。

**3、23 济城 G1：**

报告期内，本期债券不涉及付息及兑付事项。发行人偿债意愿正常。

**4、23 济城 G2：**

报告期内，本期债券不涉及付息及兑付事项。发行人偿债意愿正常。

## 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 | 2023 年度/末 | 2022 年度/末 | 变动比例（%） |
|---|---|---|---|
| 流动比率 | 0.98 | 0.99 | -1.01 |
| 速动比率 | 0.34 | 0.45 | -24.44 |
| 资产负债率（%） | 72.46 | 74.35 | -2.54 |

短期偿债能力指标方面，2023 年末，发行人速动比率有所下降，主要系发行人将长清城建纳入合并范围，长清城建存货占比较高所致。

长期偿债能力指标方面，发行人资产负债率略高，与发行人从事的建设项目周期较长相关，2023年末资产负债率有所下降。

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。

# 第八节 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

**1、21 济城 G1：**

本期债券无增信机制。

**2、21 济城 G3：**

本期债券无增信机制。

**3、23 济城 G1**

本期债券无增信机制。

**4、23 济城 G2**

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

**1、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。

**2、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。

**3、23 济城 G1：**

本期债券募集说明书约定的偿债保障措施包括：发行人偿债保障措施承诺、救济措施。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。

**4、23 济城 G2：**

本期债券募集说明书约定的偿债保障措施包括：发行人偿债保障措施承诺、救济措施。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。

# 第九节 债券持有人会议召开情况

**1、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。

**2、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。

**3、23 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。

**4、23 济城 G2**

截至本报告出具日，发行人未召开本期债券持有人会议。

# 第十节 公司债券的信用评级情况

**1、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 2024 年跟踪评级报告》（联合【2024】3823 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。

**2、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 2024 年跟踪评级报告》（联合【2024】3823 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。

**3、23 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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（联合【2022】11177 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 2024

年跟踪评级报告》（联合【2024】3823 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。

**4、23 济城 G2**

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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（联合【2022】11177 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 2024 年跟踪评级报告》（联合【2024】3823 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。

# 第十一节 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。

# 第十二节 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 51.00 亿元，较上期末减少 4.99 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 7.88%。

## 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，公司债券的债券受托管理人、会计师事务所、信用评级机构均未发生变动。

## 四、重大资产重组情况

2023 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、债券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 |
|---|---|---|---|---|
| 济南城市投资集团有限公司关于当年累计新增借款超过上年末净资产百分之六十的公告 | 2023 年 4 月 28 日 | 2023 年 5 月 5 日 | http://www.sse.com.cn/ | 无重大不利影响 |

除上述事项外，发行人 2023 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开发行公司债券受托管理事务报告（2023 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

2024 年 6 月 27 日