

债券代码：166541.SH

债券简称：20 济城 03

债券代码：175188.SH

债券简称：20 济城 G1

债券代码：175841.SH

债券简称：21 济城 G2

债券代码：138970.SH

债券简称：23 济城 G3

债券代码：138971.SH

债券简称：23 济城 G4

债券代码：250646.SH

债券简称：23 济城 Y2

债券代码：115485.SH

债券简称：23 济城 G5

债券代码：115486.SH

债券简称：23 济城 G6

济南城市投资集团有限公司公司债券

受托管理事务报告

（2023 年度）

受托管理人



中泰证券股份有限公司
ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD

（住所：济南市经七路 86 号证券大厦）

2024 年 6 月

重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”“受托管理人”）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（以下简称“发行人”“济南城投”或“公司”）对外披露的《济南城市投资集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中泰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

第一章 公司债券概况	1
一、发行人基本情况	1
二、公司债券发行核准情况	2
三、公司债券的主要条款	5
第二章 受托管理人履职情况	10
一、受托管理人履职情况	10
二、利益冲突防范情况	10
第三章 发行人的经营与财务情况	11
一、发行人 2023 年度经营情况	11
二、发行人 2023 年度财务情况	12
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	15
一、济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）募集资金使用 情况、专项账户运作情况与核查情况	15
二、济南城市投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一 期）募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况	15
三、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）（第二 期）募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况	15
四、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（第二期） 募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况	15
五、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（第三期） 募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况	17
六、济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行永续期公司债券（第 二期）募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况	18
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	20
第六章 内外部增信机制及偿债保障措施情况	21
一、济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）债券内外部增 信机制、偿债保障措施情况	21
二、济南城市投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一 期）债券内外部增信机制、偿债保障措施情况	22
三、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）（第二 期）债券内外部增信机制、偿债保障措施情况	24
四、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（第二期） 债券内外部增信机制、偿债保障措施情况	25
五、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（第三期） 债券内外部增信机制、偿债保障措施情况	28
六、济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行永续期公司债券（第 二期）债券内外部增信机制、偿债保障措施情况	30
第七章 报告期内本息偿付情况	34
一、济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）债券本息偿付 情况	34
二、济南城市投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一	

期) 债券本息偿付情况	34
三、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)(第二期) 债券本息偿付情况	34
四、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(第二期) 债券本息偿付情况	34
五、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(第三期) 债券本息偿付情况	35
六、济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行可续期公司债券(第二期) 债券本息偿付情况	35
第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况(如有)	36
第九章 债券持有人会议召开的情况	37
第十章 发行人偿债意愿和能力分析	38
一、发行人偿债能力分析	38
二、发行人偿债意愿情况	38
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及采取措施情况	39
第十二章 特殊事项情况	40

第一章 公司债券概况

一、发行人基本情况

公司名称：济南城市投资集团有限公司

法定代表人：王伟

成立日期：2017 年 06 月 02 日

注册资本：2,350,000 万人民币

实缴资本：2,350,000 万人民币

住所：山东省济南市历下区姚家街道坤顺路 1357 号

邮编：250000

信息披露事务负责人：马莹

联系地址：山东省济南市历下区姚家街道坤顺路 1357 号城投大厦 28 层

电话：0531-67989535

传真：0531-67989531

所属行业：土木工程建筑业

经营范围：对城市建设项目投资、运营、管理；对城市基础设施建设开发、运营、管理；土地整理、熟化、开发；物业管理；国内广告业务。（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）

统一社会信用代码：91370100MA3DRJFJ4Q

二、公司债券发行核准情况

（一）济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）

2019年11月4日，发行人召开董事会会议，同意发行人申报发行总额不超过100亿元（含100亿元）的公司债券。

2019年11月25日，发行人出资人济南市国资委出具济国资规划〔2019〕10号文件《关于同意济南城市投资集团有限公司申请发行不超过100亿元公司债的批复》，同意发行人发行100亿元（含100亿元）非公开发行公司债券。

本次债券于2019年12月17日获得由上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函（【2019】2325号）。

2020年4月17日，发行人发行了期限为3+2年期、规模23亿元的济南城市投资集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第三期），票面利率为3.30%。

（二）济南城市投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）

2020年4月3日，发行人召开董事会会议，同意发行人申报发行总额不超过100亿元（含100亿元）的公司债券。

2020年7月3日，发行人出资人济南市国资委出具济国资规划〔2020〕5号文件《关于同意济南城市投资集团有限公司申请发行不超过100亿元公司债的批复》，同意发行人面向专业投资者公开发行不超过100亿元（含100亿元）发行公司债券。

本次债券已经上海证券交易所审核通过，并于2020年9月1日获得中国证券监督管理委员会注册批复（证监许可〔2020〕2061号）。

2020年9月23日，发行人发行了期限为5年期、规模30亿元的济南城市投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期），票面利率为4.24%。

（三）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）（第二期）

2020年4月3日，发行人召开董事会会议，同意发行人申报发行总额不超过100亿元（含100亿元）的公司债券。

2020年7月3日，发行人出资人济南市国资委出具济国资规划〔2020〕5号文件《关于同意济南城市投资集团有限公司申请发行不超过100亿元公司债的批复》，同意发行人面向专业投资者公开发行不超过100亿元（含100亿元）发行公司债券。

本次债券已经上海证券交易所审核通过，并于2020年9月1日获得中国证券监督管理委员会注册批复（证监许可〔2020〕2061号）。

2021年3月15日，发行人发行了期限为5年期、规模20亿元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）（第二期），票面利率为4.14%。

（四）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（第二期）

2021年4月27日，发行人召开董事会会议，同意发行人面向专业投资者公开发行总额不超过人民币60亿元（含）的公司债券。

2021年5月26日，发行人出资人济南市国资委出具了《关于同意济南城市投资集团有限公司发行不超过100亿元公司债的批复》（济国资规划〔2021〕5号），同意发行人面向专业投资者公开发行不超过60亿元（含）的公司债券。

本次债券已经上海证券交易所审核通过，并于2021年9月23日获得中国证券监督管理委员会注册批复（证监许可〔2021〕3127号）。

2023年2月23日，发行人发行了期限为3+2年期、规模23.8亿元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（第二期）（品种一），票面利率为3.80%。

2023年2月23日，发行人发行了期限为5年期、规模5亿元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（第二期）（品种二），

票面利率为 4.05%。

（五）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（第三期）

2021 年 4 月 27 日，发行人召开董事会会议，同意发行人面向专业投资者公开发行总额不超过人民币 60 亿元（含）的公司债券。

2021 年 5 月 26 日，发行人出资人济南市国资委出具了《关于同意济南城市投资集团有限公司发行不超过 100 亿元公司债的批复》（济国资规划[2021]5 号），同意发行人面向专业投资者公开发行不超过 60 亿元（含）的公司债券。

本次债券已经上海证券交易所审核通过，并于 2021 年 9 月 23 日获得中国证券监督管理委员会注册批复（证监许可[2021]3127 号）。

2023 年 6 月 9 日，发行人发行了期限为 3 年期、规模 3.2 亿元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（第三期）（品种一），票面利率为 3.18%。

2023 年 6 月 9 日，发行人发行了期限为 5 年期、规模 8 亿元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（第三期）（品种二），票面利率为 3.50%。

（六）济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行可续期公司债券（第二期）

2022 年 7 月 4 日，发行人召开董事会会议，同意发行人面向专业投资者非公开发行不超过人民币 40 亿元（含）的可续期公司债券。

2022 年 9 月 22 日，发行人出资人济南市国资委出具了《关于同意济南城市投资集团有限公司注册发行不超过 40 亿元可续期公司债的批复》（济国资规划[2022]11 号），同意发行人面向专业投资者非公开发行不超过 40 亿元（含）的可续期公司债券。

本次债券于 2022 年 11 月 29 日获得由上海证券交易所签发的挂牌转让无异

议函（【2022】2226号）。

2023年4月6日，发行人发行了期限为2+N年期、规模15亿元的济南城市投资集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行永续期公司债券（第二期），票面利率为4.70%。

三、公司债券的主要条款

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（第三期）
简称	20 济城 03
代码	16654.SH
发行日	2020年4月17日
到期日	2025年4月20日
债券余额（亿元）	7.5
截止报告期末的利率（%）	3.80
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。
交易场所	上海证券交易所
债项评级	无
选择条款	调整票面利率选择权、回售选择权
条款的具体约定内容	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。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。

债券名称	济南城市投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）
简称	20 济城 G1
代码	175188.SH
发行日	2020年9月23日
到期日	2025年9月24日
债券余额（亿元）	30
截止报告期末的利率（%）	4.24

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。
交易场所	上海证券交易所
债项评级	AAA
选择条款	无
条款的具体约定内容	无

债券名称	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）（第二期）
简称	21 济城 G2
代码	175841.SH
发行日	2021 年 3 月 15 日
到期日	2026 年 3 月 16 日
债券余额（亿元）	20
截止报告期末的利率（%）	4.14
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。
交易场所	上海证券交易所
债项评级	AAA
选择条款	无
条款的具体约定内容	无

债券名称	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（第二期）（品种一）
简称	23 济城 G3
代码	138970.SH
发行日	2023 年 2 月 23 日
到期日	2028 年 2 月 24 日
债券余额（亿元）	23.8
截止报告期末的利率（%）	3.80
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。

交易场所	上海证券交易所
债项评级	AAA
选择条款	调整票面利率选择权、回售选择权
条款的具体约定内容	发行人有权在本期债券品种一存续期的第3年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券品种一的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的1个交易日披露关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度（如有）的公告。发行人承诺前款约定的公告将于本期债券品种一回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券品种一的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。债券持有人有权在本期债券品种一存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券品种一回售给发行人。

债券名称	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（第二期）（品种二）
简称	23 济城 G4
代码	138971.SH
发行日	2023 年 2 月 23 日
到期日	2028 年 2 月 24 日
债券余额（亿元）	5
截止报告期末的利率（%）	4.05
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。
交易场所	上海证券交易所
债项评级	AAA
选择条款	无
条款的具体约定内容	无

债券名称	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（第三期）（品种一）
简称	23 济城 G5
代码	115485.SH
发行日	2023 年 6 月 9 日
到期日	2026 年 6 月 13 日

债券余额（亿元）	3.2
截止报告期末的利率（%）	3.18
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。
交易场所	上海证券交易所
债项评级	AAA
选择条款	无
条款的具体约定内容	无

债券名称	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（第三期）（品种二）
简称	23 济城 G6
代码	115486.SH
发行日	2023 年 6 月 9 日
到期日	2028 年 6 月 13 日
债券余额（亿元）	8
截止报告期末的利率（%）	3.50
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。
交易场所	上海证券交易所
债项评级	AAA
选择条款	无
条款的具体约定内容	无

债券名称	济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行可续期公司债券（第二期）
简称	23 济城 Y2
代码	250646.SH
发行日	2023 年 4 月 6 日
到期日	-
债券余额（亿元）	15
截止报告期末的利率（%）	4.70
还本付息方式	在发行人不行使续期选择权的情况下，每年付息一次；在发行人依据发

	行条款的约定赎回时偿还本金。
交易场所	上海证券交易所
债项评级	AAA
选择条款	续期选择权、递延支付利息选择权、赎回选择权
条款的具体约定内容	本期债券以每 2 个计息年度为一个重定价周期，在每个重定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长 2 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。付息日前 12 个月内，发生以下事件的，公司不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。本期债券首次发行票面利率在首个周期内保持不变。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 250 个交易日由中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；初始利差为首个周期票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。重新定价周期适用的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期当期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。当期基准利率为重新定价周期起息日前 250 个交易日由中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入到 0.01%）。除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。情形 1：发行人因税务政策变更进行赎回；情形 2：发行人因会计准则变更进行赎回。

第二章 受托管理人履职情况

一、受托管理人履职情况

2023 年度，中泰证券作为受托管理人，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》）和其他相关法律、法规、规范性文件、自律规则以及相关债券募集说明书、受托管理协议等文件的约定，履行了相关债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，持续跟踪发行人的经营情况、财务状况及资信状况、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，监督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。

二、利益冲突防范情况

针对中泰证券在履职时可能存在的利益冲突，中泰证券已与发行人建立了利益冲突的风险防范、解决机制。截至目前，中泰证券在履职期间未发生与发行人存在利益冲突的情形。

第三章 发行人的经营与财务情况

一、发行人 2023 年度经营情况

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、供水及供水工程、房地产开发等。公司营业收入主要由土地开发整理业务、房地产开发与经营业务、供水及供水工程相关业务收入构成。

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

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
其中：供水业务	113,673.35	7.49	104,745.28	9.67
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
其中：供水业务	112,340.31	8.72	103,295.08	10.77
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

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
其中：供水业务	1,333.04	0.58	1,450.20	1.17
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

2022 年和 2023 年，发行人土地开发整理业务收入分别为 567,234.53 万元和 438,037.43 万元，占比分别为 52.37%和 28.87%；成本分别为 505,801.02 万元和 414,799.85 万元；毛利润分别为 61,433.51 万元和 23,237.58 万元。土地开发整理业务为公司主营业务占比最为主要的业务板块之一，2023 年度毛利润较 2022 年度下降 38,195.93 万元，降幅为 62.17%，主要系土地开发整理业务收入下降、成本上升所致，受开发整理地块不同的影响，不同年度的毛利润有所差异。

2022 年和 2023 年，发行人供水及供水工程业务收入分别为 264,420.56 万元和 302,499.30 万元，占比分别为 24.41%和 19.94%；成本分别为 249,462.04 万元和 290,697.41 万元；毛利润分别为 14,958.52 万元和 11,801.89 万元。最近两年，发行人供水及供水相关工程业务收入呈增加趋势，但毛利率呈现下降趋势，主要系发行人 2023 年供水工程成本上升所致。

发行人房地产开发与经营业务收入主要由住宅地产、商业地产和保障性安居工程销售收入构成，2022 年和 2023 年收入分别为 220,690.43 万元和 681,966.53 万元，占比分别为 20.38%和 44.95%；成本分别为 172,950.07 万元和 488,033.98 万元；毛利润分别为 47,740.37 万元和 193,932.54 万元。发行人房地产开发与经营业务 2023 年度收入较 2022 年度增长 461,276.10 万元，增幅为 209.01%，主要系东城逸家、西江华府等房地产开发项目销售增加所致；2023 年度毛利润较 2022 年度增加 146,192.17 万元，增幅为 306.22%，主要系房东城逸家房地产开发项目建设时间较早，土地及建设成本较低，项目毛利率较高所致。

二、发行人 2023 年度财务情况

发行人 2023 年度的财务报告已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 2023 年度标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经

特别说明，均引自发行人审计报告。

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	同比变动
资产合计	23,498,140.62	20,271,347.03	15.92%
负债合计	17,025,868.03	15,070,976.61	12.97%
所有者权益	6,472,272.60	5,200,370.42	24.46%
归属于母公司股东的权益合计	6,414,391.09	5,186,821.98	23.67%

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	同比变动
营业收入	1,563,360.62	1,120,749.63	39.49%
营业成本	1,314,962.84	978,788.70	34.35%
营业利润	172,760.16	122,662.44	40.84%
利润总额	574,428.14	121,458.93	372.94%
净利润	527,984.36	102,051.26	417.37%
归属于母公司所有者的净利润	528,289.28	102,958.68	413.11%

2023 年，发行人营业收入同比增加 39.49%、营业成本同比增加 34.35%，主要系 2023 年发行人东城逸家、西江华府等房地产开发项目的营业收入和营业成本增加所致。2023 年度，发行人利润总额同比增加 372.94%、净利润同比增加 417.37%、归属于母公司所有者的净利润同比增加 413.11%，主要系 2023 年发行人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，以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 40.13 亿元的营业外收入所致。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	同比变动
经营活动产生的现金流量净额	-589,015.91	-2,162,423.03	72.76%
投资活动产生的现金流量净额	-611,727.83	-850,747.27	28.10%

筹资活动产生的现金流量净额	1,192,742.12	3,039,106.05	-60.75%
现金及现金等价物净增加额	-8,001.61	25,935.82	-130.85%

发行人2023年度经营活动现金流量净额较2022年度增加1,573,407.12万元，增幅为72.76%，主要系2023年公司房地产开发与经营业务收入增加及土地开发整理业务、配套基建业务和房地产开发与经营业务投入资金规模减少所致。发行人土地开发整理业务、重点项目投资建设业务和房地产开发业务存在前期资金投入规模大、建设及回款周期长等特点，故近两年经营活动产生的现金流净额持续为负。

发行人2023年度投资活动产生的现金流量净额较2022年度增加239,019.44万元，增幅为28.10%，主要系发行人2023年度债权投资及其他相关公司投资联合营企业等支出减少所致。近两年公司投资活动产生的现金流量呈净流出态势，主要系供水管网建设支出及供水厂、水库工程建设支出等规模较大所致。

发行人2023年度筹资活动产生的现金流量净额较2022年减少1,846,363.93万元，降幅为60.75%，主要系2023年发行人偿还债务支付的现金增加所致。

发行人2023年度现金及现金等价物净增加额较2022年度减少33,937.43万元，降幅为130.85%，主要系发行人2023年度筹资活动产生的现金流量净额下降较多所致。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况

济南城市投资集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第三期）债券募集资金已经于2020年4月30日使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用。

二、济南城市投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况

济南城市投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）债券募集资金已经于2021年1月22日使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用。

三、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）（第二期）募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况

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）（第二期）债券募集资金已经于2021年3月31日使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用。

四、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（第二期）募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况

（一）债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 济城 G3、23 济城 G4
募集资金总额	28.80
报告期末募集资金余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	发行人拟将本期债券募集资金全部用于偿还到期或回售的公司债券，具体用于偿还“20 济城 02”的拟回售部分
专项品种公司债券的具体类型	不适用

（二）募集资金专户运作的核查情况

单位：亿元 币种：人民币

募集资金监管银行 1	兴业银行股份有限公司济南历下支行
募集资金专户监管金额	28.76144
专项账户运作情况	发行人已为本期债券开设募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储与划转，并在募集资金到达专项账户前订立监管协议，报告期内本期债券募集资金账户根据监管协议运作，合法合规。

（三）募集资金用途变更的核查情况（如有）

本期债券募集资金用途未发生变更。

（四）募集资金实际使用的核查情况

报告期内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（第二期）募集资金实际使用金额为28.76144亿元，具体用途如下：

单位：亿元 币种：人民币

报告期内偿还公司债券的募集资金实际使用金额	28.76144
报告期内偿还公司债券的具体情况	偿还“20 济城 02”的回售部分

（五）报告期内临时补流的核查情况（如有）

本期债券报告期内不存在临时补流情况。

（六）报告期内募集资金合规使用的核查情况（如有）

本期债券报告期内募集资金不存在违规使用情况，募集资金使用符合地方政府债务管理规定。

五、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（第三期）募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况

（一）债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 济城 G5、23 济城 G6
募集资金总额	11.20
报告期末募集资金余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	发行人拟将本期债券募集资金全部用于偿还到期或回售的公司债券，具体用于偿还“20 济城 04”的拟回售部分
专项品种公司债券的具体类型	不适用

（二）募集资金专户运作的核查情况

单位：亿元 币种：人民币

募集资金监管银行 1	兴业银行股份有限公司济南历下支行
募集资金专户监管金额	6.88016
募集资金监管银行 2	光大银行股份有限公司济南自贸区支行
募集资金专户监管金额	4.30
专项账户运作情况	发行人已为本期债券开设募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储与划转，并在募集资金到达专项账户前订立监管协议，报告期内本期债券募集资金账户根据监管协议运作，合法合规。

（三）募集资金用途变更的核查情况（如有）

本期债券募集资金用途未发生变更。

（四）募集资金实际使用的核查情况

报告期内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（第三期）募集资金实际使用金额为11.18016亿元，具体用途如下：

单位：亿元 币种：人民币

报告期内偿还公司债券的募集资金实际使用金额	11.18016
报告期内偿还公司债券的具体情况	偿还“20 济城 04”的回售部分

（五）报告期内临时补流的核查情况（如有）

本期债券报告期内不存在临时补流情况。

（六）报告期内募集资金合规使用的核查情况（如有）

本期债券报告期内募集资金不存在违规使用情况，募集资金使用符合地方政府债务管理规定。

六、济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行可续期公司债券（第二期）募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况

（一）债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 济城 Y2
募集资金总额	15.00
报告期末募集资金余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	发行人拟将本期债券募集资金全部用于偿还到期或回售的公司债券，具体用于偿还“20 济城 03”的拟回售部分
专项品种公司债券的具体类型	不适用

（二）募集资金专户运作的核查情况

单位：亿元 币种：人民币

募集资金监管银行	北京银行股份有限公司济南分行
募集资金专户监管金额	15.00
专项账户运作情况	发行人已为本期债券开设募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储与划转，并在募集资金到达专项账户前订立监管协议，报告期内本期债券募集资金账户根据监管协议运作，合法合规。

（三）募集资金用途变更的核查情况（如有）

本期债券募集资金用途未发生变更。

（四）募集资金实际使用的核查情况

报告期内济南城市投资集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行可续期公司债券（第二期）募集资金实际使用金额为15亿元，具体用途如下：

单位：亿元 币种：人民币

报告期内偿还公司债券的募集资金实际使用金额	15.00
-----------------------	-------

报告期内偿还公司债券的具体情况	偿还“20 济城 03”的回售部分
-----------------	-------------------

（五）报告期内临时补流的核查情况（如有）

本期债券报告期内不存在临时补流情况。

（六）报告期内募集资金合规使用的核查情况（如有）

本期债券报告期内募集资金不存在违规使用情况，募集资金使用符合地方政府债务管理规定。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》等相关部门规章、规范性文件、自律规则及市场惯例，以及相关债券《募集说明书》等文件的约定在本期债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体网站披露上一年度的年度报告、中期报告、付息兑付公告，并披露了以下临时公告：

发行人于2023年4月28日披露了《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》。

中泰证券作为相关债券的受托管理人，严格按照《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关部门规章、规范性文件、自律规则以及相关债券《募集说明书》及《受托管理协议》等文件的约定，在债券存续期内督导提示发行人按相关规定及约定履行信息披露义务，并已按照规定和约定履行了受托管理职责。

第六章 内外部增信机制及偿债保障措施情况

一、济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

（一）内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

无增信机制。

（二）偿债保障措施的重大变化情况、有效性及执行情况

为了充分、有效维护债券持有人的利益，发行人将采取一系列措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

1、制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、聘请债券受托管理人

发行人按照《管理办法》的要求引入了债券受托管理人制度，聘任中泰证券股份有限公司担任债券的受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。在债券存续期间内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人将安排专人全面负责本次债券涉及的利息支付、本金兑付及其他相关工作，认真履行信息披露义务，切实保障投资者合法权益。

4、偿债计划的财务安排

债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，发行人将把债券本息偿付的资金安排纳入公司整体资金计划，以保障债券投资者的合法权益。针对本金部分偿还数额较大的特点，发行人将结合未来收入状况，提前匹配未来的现金流入和流出，确保对债券

的偿付覆盖，建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

5、持续信息披露

在本次债券存续期限内，公司将根据《证券法》、《管理办法》、《公司章程》及其他相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

6、募集资金专款专用

发行人承诺本次募集资金做到专户专用，并且受托管理人后期持续监管募集资金的使用，做到本次发行债券所募集资金严格按照募集说明书披露的方式使用，不会新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务，不投向不产生经营性收入的公益性项目，不转借他人，不借给处于平台名单内的子公司。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化，发行人按照募集说明书的约定严格执行各项偿债保障措施，发行人偿债保障措施均处于有效状态。

二、济南城市投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

（一）内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

无增信机制。

（二）偿债保障措施的重大变化情况、有效性及执行情况

为了充分、有效维护债券持有人的利益，发行人将采取一系列措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

1、制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、聘请债券受托管理人

发行人按照《管理办法》的要求引入了债券受托管理人制度，聘任中泰证券股份有限公司担任债券的受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。在债券存续期间内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人将安排专人全面负责本次债券涉及的利息支付、本金兑付及其他相关工作，认真履行信息披露义务，切实保障投资者合法权益。

4、偿债计划的财务安排

债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，发行人将把债券本息偿付的资金安排纳入公司整体资金计划，以保障债券投资者的合法权益。针对本金部分偿还数额较大的特点，发行人将结合未来收入状况，提前匹配未来的现金流入和流出，确保对债券的偿付覆盖，建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

5、持续信息披露

在本次债券存续期限内，公司将根据《证券法》、《管理办法》、《公司章程》及其他相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

6、募集资金专款专用

发行人承诺本次募集资金做到专户专用，并且受托管理人后期持续监管募集资金的使用，做到本次发行债券所募集资金严格按照募集说明书披露的方式使用，不会新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务，不投向不产生经营性收入的公益性项目，不转借他人，不借给处于平台名单内的子公司。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化，发行人按照募集说明书的约定严格执行各项偿债保障措施，发行人偿债保障措施均处于有效状态。

三、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）（第二期）债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

（一）内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

无增信机制。

（二）偿债保障措施的重大变化情况、有效性及执行情况

为了充分、有效维护债券持有人的利益，发行人将采取一系列措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

1、制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、聘请债券受托管理人

发行人按照《管理办法》的要求引入了债券受托管理人制度，聘任中泰证券股份有限公司担任债券的受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。在债券存续期间内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人将安排专人全面负责本次债券涉及的利息支付、本金兑付及其他相关工作，认真履行信息披露义务，切实保障投资者合法权益。

4、偿债计划的财务安排

债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，发行人将把债券本息偿付的资金安排纳入公司整体资金计划，以保障债券投资者的合法权益。针对本金部分偿还数额较大的特点，发行人将结合未来收入状况，提前匹配未来的现金流入和流出，确保对债券的偿付覆盖，建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

5、持续信息披露

在本次债券存续期限内，公司将根据《证券法》、《管理办法》、《公司章程》及其他相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

6、募集资金专款专用

发行人承诺本次募集资金做到专户专用，并且受托管理人后期持续监管募集资金的使用，做到本次发行债券所募集资金严格按照募集说明书披露的方式使用，不会新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务，不投向不产生经营性收入的公益性项目，不转借他人，不借给处于平台名单内的子公司。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化，发行人按照募集说明书的约定严格执行各项偿债保障措施，发行人偿债保障措施均处于有效状态。

四、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（第二期）债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

（一）内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

无增信机制。

（二）偿债保障措施的重大变化情况、有效性及执行情况

1、发行人偿债保障措施承诺

（1）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。

发行人承诺：在每期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

（2）为便于本期债券受托管理人及本期债券持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（3）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关

要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（4）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（5）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

2、救济措施

（1）如发行人违反募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：按照募集说明书“第十节投资者保护机制”之“三、调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。

（2）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

3、调研发行人

（1）发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

发行人违反募集说明书中约定的偿债资金来源承诺且未履行募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关要求且未能在募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定的

提前归集承诺，持有人根据募集说明书“第十节投资者保护机制”之“二、救济措施”第1条要求调研的。

(2) 当发行人发生约定的情形时，本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

①当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

②受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在5个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过5名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举1-5名持有人代表参加。

③受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后2个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

④持有人、受托管理人可采取访谈、参观等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

⑤调研结束后2个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

⑥持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

(3) 发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

①发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在2个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

②发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的10个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

③发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

④对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约

定如实告知，并及时提供相应材料。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化，发行人按照募集说明书的约定严格执行各项偿债保障措施，发行人偿债保障措施均处于有效状态。

五、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（第三期）债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

（一）内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

无增信机制。

（二）偿债保障措施的重大变化情况、有效性及执行情况

1、发行人偿债保障措施承诺

（1）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。

发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

（2）为便于本期债券受托管理人及本期债券持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（3）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（4）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措

施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(5)如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

2、救济措施

(1) 如发行人违反募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：按照募集说明书“第十节投资者保护机制”之“三、调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。

(2) 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

3、调研发行人

(1) 发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

发行人违反募集说明书中约定的偿债资金来源承诺且未履行募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关要求且未能在募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定的提前归集承诺，持有人根据募集说明书“第十节投资者保护机制”之“二、救济措施”第 1 条要求调研的。

(2) 当发行人发生约定的情形时，本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

①当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

②受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。

③受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

④持有人、受托管理人可采取访谈、参观等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

⑤调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

⑥持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

（3）发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

①发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

②发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

③发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

④对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化，发行人按照募集说明书的约定严格执行各项偿债保障措施，发行人偿债保障措施均处于有效状态。

六、济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行可续期公司债券（第二期）债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

（一）内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

无增信机制。

（二）偿债保障措施的重大变化情况、有效性及执行情况

1、发行人偿债保障措施承诺

（1）发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。

发行人承诺：在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

（2）为便于本次债券受托管理人及本次债券持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（3）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（4）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（5）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

2、救济措施

（1）如发行人违反募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措

施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：按照募集说明书“第十节投资者保护机制”之“三、调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。

(2) 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

3、调研发行人

(1) 发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本次债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

发行人违反募集说明书中约定的偿债资金来源承诺且未履行募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关要求且未能在募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定的提前归集承诺，持有人根据募集说明书“第十节投资者保护机制”之“二、救济措施”第 1 条要求调研的。

(2) 当发行人发生约定的情形时，本次债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

①当发行人发生约定的情形，本次债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本次债券未偿还金额比例。

②受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。

③受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

④持有人、受托管理人可采取访谈、参观等方式了解发行人的生产经营情况

和偿债能力。

⑤调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本次债券全部持有人。

⑥持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

(3) 发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

①发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

②发行人应与本次债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

③发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

④对于本次债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化，发行人按照募集说明书的约定严格执行各项偿债保障措施，发行人偿债保障措施均处于有效状态。

第七章 报告期内本息偿付情况

一、济南城市投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）债券本息偿付情况

发行人已于2023年4月20日通过债券托管机构按时足额支付了济南城市投资集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第三期）2022年—2023年应付的利息及回售本金。报告期内，发行人不存在延迟或尚未偿付的本期债券本金及利息情况。

二、济南城市投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）债券本息偿付情况

发行人已于2023年9月24日通过债券托管机构按时足额支付了济南城市投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）2022年—2023年应付的利息。报告期内，发行人不存在延迟或尚未偿付的本期债券利息情况。

三、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）（第二期）债券本息偿付情况

发行人已于2023年3月16日通过债券托管机构按时足额支付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）（第二期）2022年—2023年应付的利息。报告期内，发行人不存在延迟或尚未偿付的本期债券利息情况。

四、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（第二期）债券本息偿付情况

报告期内，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（第二期）不存在本息偿付情况。

五、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（第三期）债券本息偿付情况

报告期内，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（第三期）不存在本息偿付情况。

六、济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行可续期公司债券（第二期）债券本息偿付情况

报告期内，济南城市投资集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行可续期公司债券（第二期）不存在本息偿付情况。

第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况（如有）

无。

第九章 债券持有人会议召开的情况

发行人2023年度未发生募集说明书约定的应该召开债券持有人会议的情形，发行人未召开过债券持有人会议。

第十章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债能力分析

发行人近两年的主要偿债指标如下：

财务指标	2023 年末/度	2022 年末/度
资产负债率（%）	72.46	74.35
流动比率（倍）	0.98	0.99
速动比率（倍）	0.34	0.45
EBITDA（万元）	669,614.22	205,746.35
EBITDA利息倍数（倍）	1.29	0.48

1、短期偿债能力

短期偿债能力指标方面，2022-2023年末，发行人流动比率分别为0.99和0.98，速动比率分别为0.45和0.34。2023年末，发行人速动比率有所下降，主要系发行人将济南长清城市建设开发有限公司纳入合并范围，济南长清城市建设开发有限公司存货占比较高所致。

2、长期偿债能力

2022-2023年末，发行人的资产负债率分别为74.35%和72.46%。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。最近两年，发行人EBITDA分别为205,746.35万元和669,614.22万元，EBITDA利息倍数分别为0.48倍和1.29倍。2023年，发行人EBITDA和EBITDA利息倍数增加较多，主要系发行人2023年度利润总额增加较多所致。

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，截至2023年12月31日，公司获得国家开发银行、工商银行、北京银行、招商银行、民生银行、交通银行、平安银行、浦发银行、渤海银行、华夏银行、中国银行和青岛银行等多家金融机构授信总额1,144.04亿元，剩余可用额度310.07亿元。

二、发行人偿债意愿情况

报告期内，“20 济城 03”、“20 济城 G1”及“21 济城 G2”兑息事项正常，未出现兑付事项，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 采取措施情况

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
中泰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	http://www.sse.com.cn/	2023 年 5 月 8 日	-	无重大不利影响

发行人2022年度新增借款超过上年末净资产百分之六十，针对上述事项，受托管人及时履行了督导义务，并于2023年5月8日出具了《中泰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》。

第十二章 特殊事项情况

无。

（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（2023年度）》盖章页）



中泰证券股份有限公司

2024年6月26日