

济南城市投资集团有限公司公司债券 2024 年度债权代理事务报告暨履约情况及偿债 能力分析年度报告

发行人

济南城市投资集团有限公司

（住所：山东省济南市历下区姚家街道坤顺路 1357 号）

债券债权代理人：平安证券股份有限公司

（住所：深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第
22-25层）

2025 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”）、《2022年济南城市投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》、《2023年第一期济南城市投资集团有限公司公司债券募集说明书》、《济南城市投资集团有限公司公司债券2024年度报告》、《济南城市投资集团有限公司2024年审计报告》等相关公开信息披露文件以及济南城市投资集团有限公司（以下简称“济南城投”或“发行人”）出具的相关说明文件等，由公司债券债权人平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为平安证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经平安证券书面许可，不得用作其他任何用途。

目 录

重要声明	1
目 录	2
第一节 公司债券概况	3
第二节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况	4
第三节 发行人 2024 年度募集资金使用情况	7
第四节 债券债权代理事项情况	8
第五节 发行人信息披露事务负责人的变动情况	11
第六节 公司债券付息兑付情况	12
第七节 公司债券的信用评级情况	13
第八节 发行人偿债能力和偿债意愿情况	14
第九节 其他情况	16
第十节 债权代理人履行职责情况	17

第一节 公司债券概况

一、23 济城 01/23 济南城投债 01

1、债券名称：2023 年第一期济南城市投资集团有限公司公司债券，简称“23 济南城投债 01、23 济城 01”。

2、发行规模：本期债券发行规模为人民币 15.5 亿元。

3、债券期限：本期债券债券期限 5 年期。

4、债券利率：本期债券发行利率 4.20%。

6、起息日：2023 年 3 月 15 日

7、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。

第二节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况

一、发行人的基本情况

公司名称：济南城市投资集团有限公司

法定代表人：李咏

成立日期：2017-06-02

注册资本：2,350,000.00 万元人民币

实缴资本：2,350,000.00 万元人民币

住所：山东省济南市 历下区姚家街道坤顺路 1357 号

邮政编码：250000

信息披露事务负责人：吴睿智

联系电话：0531-67989535

传真：0531-67989531

统一社会信用代码：91370100MA3DRJFJ4Q

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)

截至 2024 年末，济南市人民政府国有资产监督管理委员会持有济南城投 90%股权，山东省财欣资产运营有限公司持有济南城投 10%股权，是济南城投的控股股东和实际控制人。

二、发行人 2024 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、保障性安居工程、住宅地产、商业地产等。

单位：亿元、%

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)
土地开发整理业务	61.08	56.68	7.2	42.61	43.8	41.48	5.3	28.02
房地产开发与经营业务	40.34	19.2	52.42	28.14	68.2	48.8	28.44	43.62
供水业务	12.4	14.33	-15.49	8.65	11.37	13.38	-17.74	7.27
供水板块工程相关业务	22.12	18.74	15.28	15.43	18.88	15.69	16.93	12.08
其他主营业务	4.14	4.03	2.69	2.89	9.46	9.44	0.19	6.05
其他业务	3.27	0.54	83.35	2.28	4.63	1.54	66.79	2.96
合计	143.36	113.52	20.81	100	156.34	130.33	16.63	100

(1) 土地开发整理业务：公司2024年土地开发整理业务收入较上年同期增加39.44%，成本较上年同期增加36.65%，毛利率较上年同期增加35.68%。受土地开发整理进度及政府规划影响，不同地块开发整理周期、回款时间及审计决算时间存在一定程度的波动，故毛利率存在一定的波动。

(2) 房地产开发与经营业务：公司2024年房地产开发与经营业务收入较上年同期下降40.85%，成本较上年同期下降60.67%，毛利率较上年同期上涨84.33%。公司房地产相关业务波动较大，主要系以前年度住宅地产项目、商业地产项目阶段性销售所致。其中毛利率增幅较大，主要系西蒋峪、东城逸家项目建设时间较早，土地及建设成本较低，故毛利率较高。

(3) 其他主营业务和其他业务：公司2024年其他主营业务收入较上年同期下降56.18%，成本较上年同期下降57.28%，毛利率较上年同期上涨1,338.78%；其他业务成本较上年同期下降64.60%。公司其他主营业务主要为钢材销售、物业

管理业务等，其他业务主要为租赁业务等，报告期内业务规模较小，收入变动较大。

三、发行人 2024 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：亿元、%

项目	2024 年末	2023 年末	增减率
资产合计	2,546.73	2,370.57	7.43%
负债合计	1,870.96	1,708.75	9.49%
所有者权益合计	675.78	661.82	2.11%

2、合并利润表主要数据

单位：亿元、%

项目	2024年度	2023年度	增减率
营业收入	143.36	156.34	-8.30%
营业利润	23.90	17.62	35.59%
利润总额	23.87	57.79	-58.70%
净利润	18.29	52.84	-65.39%
归属于母公司所有者净利润	18.40	52.87	-65.19%

3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元、%

项目	2024年	2023年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	-33.49	-58.90	43.14
投资活动产生的现金流量净额	-64.04	-61.17	-4.69
筹资活动产生的现金流量净额	106.99	119.27	-10.30

第三节 发行人 2024 年度募集资金使用情况

一、23 济城 01/23 济南城投债 01

23 济城 01/23 济南城投债 01 于 2023 年 3 月 15 日发行，本次公司债券募集资金总额扣除承销费用等之后的净募集款项汇入发行人指定的银行监管账户，本次公司债券的专项账户银行为平安银行股份有限公司济南分行，专项账户号为 15009699969953。

本期债券扣除承销费后 15.4225 亿元，根据募集说明书约定补充流动资金。截至 2024 年 12 月 31 日，“23 济城 01/23 济南城投债 01”募集资金专户余额 0 亿元，已使用 15.4225 亿元，募集资金已使用完毕。

第四节 债券债权代理事项情况

一、债券持有人会议召开情况

2024 年度内，发行人未召开债券持有人会议。

二、债权人履行职责情况

2024 年度内，债权人平安证券股份有限公司正常履行债权人职责，未发生债权人变动情况。2024 年度经对发行人信息披露义务进行核查，未发现发行人信息披露方面存在问题。

三、发行人内外部增信机制、偿债保障措施变动情况

2024 年度内，发行人内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大不利变动。

四、发行人偿债保障措施的执行情况

2024 年度内，发行人均按约定执行偿债保障措施，未发生拒不执行偿债保障措施的情形。

五、发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

2024 年度内，发行人均按约定执行在募集说明书中约定的其他义务，并正常履行信息披露义务。

六、债券存续期重大事项情况

（一）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

2024 年 4 月 17 日，发行人披露《济南城市投资集团有限公司注册地址变更的公告》。2024 年 04 月 25 日，平安证券披露《平安证券股份有限公司关于济南城市投资集团有限公司注册地址变更的债权代理事务临时报告》。

除此之外，2024 年度内，经营方针、经营范围或生产经营外部条件等未发生重大变化。

（二）债券信用评级发生变化；

2024 年度内，发行人债券信用评级未发生重大变化。

（三）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

2024 年度内，发行人主要资产不存在被查封、扣押、冻结等情况。

（四）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

2024 年度内，发行人均按时清偿到期债务，未发生违约情形。

（五）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

2024 年度内，发行人累计新增借款或者对外提供担保未超过上年末净资产的 20。

（六）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的 10%；

2024 年度内，发行人不存在放弃债权或财产，超过上年末净资产的 10%的情形。

（七）发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；

2024 年度内，发行人未发生超过上年末净资产 10%的重大损失的情形。

（八）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

2024 年度内，发行人未作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。

（九）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

2024 年度内，发行人未存在重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚。

（十）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

本期债券无增信措施。2024 年度内，其他偿债保障措施未发生重大变化。

（十一）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券挂牌转让条件；

2024 年度内，未发生发行人情况重大变化导致可能不符合公司债券挂牌转让条件。

（十二）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

2024 年度内，发行人无涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员无涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施。

（十三）其他重大事项

2024 年度内，发行人存在董事变更情况。

2024 年 4 月 2 日，发行人披露了《济南城市投资集团有限公司董事发生变动的公告》。

2024 年 4 月 10 日，平安证券披露了《平安证券股份有限公司关于济南城市投资集团有限公司董事变动的债权代理事务临时报告》

第五节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

2024 年度发行人信息披露事务负责人无变动。

第六节 公司债券付息兑付情况

23 济城 01/23 济南城投债 01 在 2024 年度已按时完成兑付兑息工作，并于 2024 年 3 月 6 日披露《2023 年第一期济南城市投资集团有限公司公司债券 2024 年付息公告》。

第七节 公司债券的信用评级情况

23 济城 01/23 济南城投债 01 评级情况：根据联合资信 2024 年 6 月 5 日出具的《济南城市投资集团有限公司 2024 年跟踪评级报告》，跟踪评级维持公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，同时维持“23 济城 01/23 济南城投债 01”信用等级为 AAA。

第八节 发行人偿债能力和偿债意愿情况

一、发行人偿债能力分析

1、有息债务情况

截至 2024 年末，发行人有息负债 1,336.34 亿元。

单位：亿元

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息 债务的占比
	已逾期	1 年以内	超过 1 年		
公司信用类债券	-	42.35	278.27	320.62	23.99%
银行贷款	-	208.03	283.07	491.10	36.74%
非银行金融机构贷款	-	208.58	117.28	325.86	24.38%
其他有息债务	-	30.35	168.41	198.76	14.87%
合计	-	489.31	847.03	1,336.34	—

2、发行人偿债能力指标分析

单位：亿元

项目	2024 年末	2023 年末	变动比例（%）
总资产	2,546.73	2,370.57	7.43%
总负债	1,870.96	1,708.75	9.49%
所有者权益	675.78	661.82	2.11%
资产负债率	73.47%	72.08%	1.92%
流动比率	0.94	0.91	3.30
速动比率	0.36	0.32	12.50

发行人的资产规模均呈增长趋势，2024 年末，发行人流动比率 0.94，速动比率 0.36。

二、发行人偿债意愿情况

截至本报告出具日，23 济城 01/23 济南城投债 01 公司债券均按照募集说明书的约定按期兑付兑息，不存在逾期或者违约的情况，发行人偿债意愿较强。

第九节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2024 年末，公司对外担保余额为 47.95 亿元。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

无

三、受限资产

截至 2024 年末，发行人存在受限资产 203.67 亿元，具体如下：

单位：亿元

受限资产类别	资产受限部分的账面价值
货币资金	23.29
应收账款	7.67
其他应收款	0.41
存货	103.72
固定资产	5.1
其他权益工具投资	0.6
投资性房地产	23.2
在建工程	0.26
长期股权投资	7.27
其他非流动资产	32.14
合计	203.67

四、相关当事人

2024 年度，本期公司债券的债权代理人未发生变动。

第十节 债权代理人履行职责情况

报告期内，债权代理人依据《债权代理协议》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、债权代理协议中所约定的义务，积极行使债券债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。2024 年度内，公司债券的债权代理人平安证券股份有限公司按照债权代理协议的约定正常履行债权代理人职责，未发生债权代理人变动情况。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

1、定期报告

2024 年 04 月 30 日，发行人披露《济南城市投资集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》及《济南城市投资集团有限公司 2023 年年度财务报告及附注》

2024 年 08 月 30 日，发行人披露《济南城市投资集团有限公司公司债券中期报告（2024 年）》及《济南城市投资集团有限公司 2024 年半年度财务报表及附注》

2、临时公告

报告期内，债权代理人对发行人建立定期跟踪机制，每月进行重大事项提示及排查，如有重大事项发生进行信息披露工作。

2024 年 4 月 17 日，发行人披露《济南城市投资集团有限公司注册地址变更的公告》。2024 年 04 月 25 日，平安证券披露《平安证券股份有限公司关于济南城市投资集团有限公司注册地址变更的债权代理事务临时报告》。

2024 年 4 月 2 日，发行人披露了《济南城市投资集团有限公司董事发生变动的公告》。2024 年 4 月 10 日，平安证券披露了《平安证券股份有限公司关于济南城市投资集团有限公司董事变动的债权代理事务临时报告》。

经核查，发行人已针对上述情况按时完成信息披露工作。

二、持续关注增信措施

“23 济城 01/23 济南城投债 01”无增信措施，未发生变化。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债权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，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。未见债券募集资金实际用途与约定用途不一致。

四、披露债权代理事务报告，维护债券持有人的合法权益

债券债权人平安证券按照债权代理协议的要求，勤勉尽责地履行其业务。

平安证券作为债权人，2024年04月25日，平安证券披露《平安证券股份有限公司关于济南城市投资集团有限公司注册地址变更的债权代理事务临时报告》。

2024年4月10日，平安证券披露了《平安证券股份有限公司关于济南城市投资集团有限公司董事变动的债权代理事务临时报告》。

五、督促履约

23济城01/23济南城投债01在2024年度已按时完成兑付兑息工作，并于2024年3月6日披露《2023年第一期济南城市投资集团有限公司公司债券2024年付息公告》。

债权人将持续掌握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。

平安证券后续将持续关注发行人偿债能力、募集资金使用等事项情况以及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债权代理人协议》等规定或约定履行债券债权人代理人的职责。

（本页无正文，为《济南城市投资集团有限公司公司债券 2024 年度债权代理事务报告暨履约情况及偿债能力分析年度报告》之盖章页）

债券债权人：平安证券股份有限公司



2025 年 6 月 30 日