

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)

2026 年面向专业投资者公开发行 公司债券（第一期）募集说明书摘要

注册金额	145.60 亿元
本期发行金额	不超过 20 亿元（含 20 亿元）
本期发行期限	品种一 5 年期，品种二 10 年期
增信情况	本期债券无增信
发行人	济南城市投资集团有限公司
牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人	中泰证券股份有限公司
联席主承销商	国泰海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司
信用评级结果	主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



住所：济南市高新区经十路 7000 号汉峪金融商务中心五区 3 号楼

联席主承销商



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

(住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

(住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401)

签署日期：2025 年 12 月 25 日

声明

募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读募集说明书摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

目录

释义	3
第一节 发行条款	5
一、本期债券的基本发行条款	5
二、本期债券的发行、登记结算及转让安排	6
第二节 募集资金运用	8
一、本期债券的募集资金规模	8
二、本期债券募集资金使用计划	8
三、募集资金的现金管理	8
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	8
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	9
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	9
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	10
八、前次公司债券募集资金核查	10
第三节 发行人基本情况	12
一、发行人基本情况	12
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	12
三、发行人的股权结构	13
四、发行人的重要权益投资情况	14
五、发行人的治理结构等情况	17
六、发行人的董监高情况	38
七、发行人主营业务情况	43
八、其他与发行人主体相关的重要情况	90
第四节 发行人主要财务情况	91
一、发行人财务报告总体情况	91
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	96
三、发行人财务状况分析	104
第五节 发行人信用状况	184
一、发行人及本期债券的信用评级	184
二、发行人其他信用情况	186
第六节 备查文件	190
一、本募集说明书摘要的备查文件	190
二、备查文件查阅时间及地点	190

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/济南城投/集团公司	指	济南城市投资集团有限公司
牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人/中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
联席主承销商	指	国泰海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
发行人会计师/审计机构/天健会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/众成清泰	指	山东众成清泰律师事务所
本次债券	指	发行人本次发行的总额不超过145.60亿元（含）的济南城市投资集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	发行人本期发行的总额不超过20亿元（含）的济南城市投资集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券面向专业投资者的公开发行
本期发行	指	本期债券面向专业投资者的公开发行
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《济南城市投资集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
债券持有人	指	通过认购、购买或其他合法方式取得本期债券的投资者
《债券持有人会议规则》	指	为保障债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《济南城市投资集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《济南城市投资集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《济南城市投资集团有限公司章程》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
济南市国资委/国资委	指	济南市人民政府国有资产监督管理委员会
债券登记机构/登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
近三年	指	2022年度、2023年度、2024年度
近三年及一期/报告期内	指	2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-9月
近三年及一期末/报告期各期末	指	2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年9月30日
余额包销	指	指主承销商按承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限结束后，将未售出的债券全部买入，并按时、足额划拨

		本期债券各自承销份额对应的款项
工作日/日	指	每周一至周五，法定节假日或休息日除外
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省的法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	除特别说明外，人民币元/万元/亿元
我国/中国	指	中华人民共和国
旧投集团	指	济南旧城开发投资集团有限公司
城建投资	指	济南市城市建设投资有限公司
长清城建	指	济南长清城市建设开发有限公司
城投置业	指	济南城投置业有限公司
新泉城置业	指	山东新泉城置业有限公司
清源水务	指	济南市清源水务集团有限公司
水务集团	指	济南水务集团有限公司
齐鲁银行	指	齐鲁银行股份有限公司
交通银行	指	交通银行股份有限公司

注：本募集说明书摘要中除特别说明外所有数值均保留2位小数，若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**济南城市投资集团有限公司。

（二）**债券全称：**济南城市投资集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于2025年9月1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〔2025〕1934号），注册规模为不超过145.60亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行金额不超过20亿元（含20亿元）。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在发行总规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权（如某个品种的发行规模全额回拨至另一品种，则本期债券实际变更为单一品种）。

（五）**债券期限：**分为两个品种，品种一为5年期，品种二为10年期。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值100元，按面值平价发行。

（七）**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。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）**起息日期：**本期债券的起息日为2026年1月9日。

（十二）**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）**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。

（十四）**付息日期：**

本期债券品种一的付息日为2027年至2031年间每年的1月9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2027年至2036年间每年的1月9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）。

（十五）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。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）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。

（十八）本金兑付日期：

本期债券品种一的本金兑付日期为2031年1月9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）。

本期债券品种二的本金兑付日期为2036年1月9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）。

（十九）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。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：本期债券未评级。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，评级展望为稳定。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公募公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）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。

（二十四）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券的发行、登记结算及转让安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行公告日：2026年1月5日。

2、发行首日：2026年1月7日。

3、发行期限：2026年1月7日至2026年1月9日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司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。

3、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公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经公司 2025 年 6 月 5 日召开的董事会审议通过、2025 年 6 月 26 日股东批复通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2025]1934 号），本次债券注册总额不超过 145.60 亿元（含 145.60 亿元），采取分期发行。

本期债券发行金额为不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券本金，具体如下：

单位：亿元、%

债券简称	债券代码	债券余额	拟使用募集资金金额	票面利率（当期）	起息日	行权日	到期日
21 济城 G1	175657.SH	30.00	20.00	4.10	2021-01-19	-	2026-01-19
合计	-	30.00	20.00	-	-	-	-

在本期公司债券募集资金到位之前，发行人可根据实际情况，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则，以自筹资金偿付募集说明书中约定的募集资金投向所需款项，并在募集资金到位后予以置换，置换期限不超过所偿还债券到期之日起 3 个月。

发行人承诺，本期债券募集资金拟偿还的有息债务不涉及地方政府隐性债务。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

根据发行人相关内部管理制度，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

若需要调整募集资金使用计划，则应发起调整募集资金使用计划的书面申请，交由公司董事会审批，并履行募集说明书或其他发行申请文件中约定的其

他审批程序或信息披露程序，全部通过后方可执行调整。公司调整募集资金使用计划应严格按照相关制度及募集说明书或其他发行申请文件中的约定进行，董事、经理及其他管理人员违反相关制度及募集说明书或其他发行申请文件中约定擅自调整募集资金使用计划的，应当追究当事人责任。

本次债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，拟调整公司偿还的具体存量公司债券，不属于变更募集资金用途，但发行人应履行公司董事会或者内设有权机构内部决策程序，无需经债券持有人会议审议，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

发行人承诺本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公募公司债券本金以外的其他用途。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为确保公司募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，保障债券持有人的合法权利，发行人、债券受托管理人与监管银行将在本期债券发行前签署《资金账户监管协议》，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，监管银行和债券受托管理人对专项账户进行共同监管，确保本期债券募集按照募集说明书的约定使用。《资金账户监管协议》主要内容包括资金账户、监管银行的职责和义务、协议终止与解除、违约责任及争议解决等。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人短期偿债能力的影响

假设本期债券于2025年9月30日全部发行完毕，募集资金全部用于偿还公司债券，发行人合并口径流动比率将由0.90上升至0.91。

（二）对发行人负债结构的影响

假设本期债券于2025年9月30日全部发行完毕，募集资金全部用于偿还公司债券，发行人合并口径资产负债率维持不变。

（三）对发行人盈利水平的影响

考虑到发行人获得联合资信评估股份有限公司主体信用AAA评级，参考目

前二级市场上交易以及近期发行的可比债券，预计本期债券发行时，利率水平较低。因此本期债券的发行有利于节约发行人财务成本，提高发行人整体盈利水平。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任；不直接或间接用于购置土地，不转借他人，不用于金融产品及其他金融类投资用途，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于弥补亏损和非生产性支出；募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。

八、前次公司债券募集资金核查

截至本募集说明书签署日，发行人本次债券的前期发行情况及募集资金使用情况如下：

单位：亿元、年

债券简称	发行总额	债券余额	起息日期	债券期限	票面利率	发行主体
25 济城 G1	20.00	20.00	2025-09-18	5	2.28%	济南城投
25 济城 G2	10.00	10.00	2025-09-18	10	2.75%	济南城投
25 济城 G3	2.90	2.90	2025-12-18	5	2.22%	济南城投
25 济城 G4	10.00	10.00	2025-12-18	10	2.92%	济南城投

发行人于 2025 年 9 月 18 日发行济南城市投资集团有限公司 2025 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：25 济城 G1、债券代码：243817.SH），发行规模为 20.00 亿元、发行期限为 5 年，募集资金拟全部用于偿还 20 济城 G1 本金。截至本募集说明书摘要签署日，25 济城 G1 募集资金已使用完毕，募集资金使用情况与当期公司债券募集说明书约定的用途一致。

发行人于 2025 年 9 月 18 日发行济南城市投资集团有限公司 2025 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：25 济城 G2、债券代码：243818.SH），发行规模为 10.00 亿元、发行期限为 10 年，募集资金拟全部用于偿还 20 济城 G1 本金。截至本募集说明书摘要签署日，25 济城

G2 募集资金已使用完毕，募集资金使用情况与当期公司债券募集说明书约定的用途一致。

发行人于 2025 年 12 月 18 日发行济南城市投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）（债券简称：25 济城 G3、债券代码：244409.SH），发行规模为 2.90 亿元、发行期限为 5 年，募集资金拟全部用于偿还 23 济城 G2 和 21 济城 G1 本金。截至本募集说明书摘要签署日，25 济城 G3 募集资金尚未使用。

发行人于 2025 年 12 月 18 日发行济南城市投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）（债券简称：25 济城 G4、债券代码：244410.SH），发行规模为 10.00 亿元、发行期限为 10 年，募集资金拟全部用于偿还 23 济城 G2 和 21 济城 G1 本金。截至本募集说明书摘要签署日，25 济城 G4 募集资金尚未使用。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	济南城市投资集团有限公司
法定代表人	李咏
注册资本	2,350,000万人民币
实缴资本	2,350,000万人民币
设立（工商注册）日期	2017年06月02日
统一社会信用代码	91370100MA3DRJFJ4Q
住所（注册地）	山东省济南市历下区姚家街道坤顺路1357号
邮政编码	250101
所属行业	S 综合
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）
电话号码	0531-81852628
传真号码	0531-67989531
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	信息披露事务负责人：吴睿智 职位：副总经理 联系方式：0531-67989535

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

济南城市投资集团有限公司成立于 2017 年 6 月 2 日，系根据《济南市市级投融资平台整合调整方案》（济政发【2017】8 号）、《济南市人民政府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），由 25 家单位整合组建成立。发行人初始注册资本 235.00 亿元，实收资本 235.00 亿元，为济南城市建设投资集团有限公司、济南旧城开发投资集团有限公司和济南能源建设发展集团有限公司三家企业审计后净资产值，出资方为济南市人民政府国有资产监督管理委员会。

发行人成立时注册资本构成情况表

出资人名称	出资金额（亿元）	出资比例	备注
济南市人民政府国有资产监督管理委员会	235.00	100.00%	根据《济南市人民政府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）规定，发行人注册资本 235 亿，为济南城市建设投资集团有限公司、济南旧城开发投资集团有限公司、济南能源建设发展集团有限公司审计后净资产值，即为 3 家公司股权价值。
合计	235.00	100.00%	-

（二）发行人主要历史沿革

2020 年 12 月 18 日，济南市财政局、济南市人力资源和社会保障局出具《济南市财政局、济南市人力资源和社会保障局关于划转部分国家资本的通知》（济财资【2020】37 号），通知提到根据《山东省人民政府关于印发山东省划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》（鲁政字[2020]230 号）的有关规定，将发行人的国家资本 23.50 亿元划转山东省财欣资产运营有限公司持有，划转后济南市人民政府国有资产监督管理委员会持股 90.00%，山东省财欣资产运营有限公司持股 10.00%。截至本募集说明书摘要签署日，发行人已完成公司章程修订和工商登记变更。

发行人第一次股权变更后注册资本构成情况表

出资人名称	出资金额（亿元）	出资比例
济南市人民政府国有资产监督管理委员会	211.50	90.00%
山东省财欣资产运营有限公司	23.50	10.00%
合计	235.00	100.00%

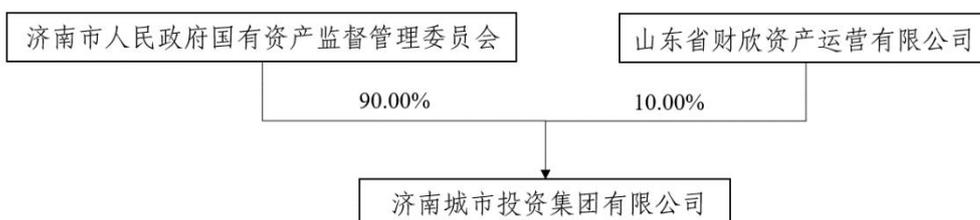
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换情形，实际控制人未发生变化。截至报告期末，公司注册资本为 2,350,000.00 万元，公司控股股东和实际控制人为济南市人民政府国有资产监督管理委员会。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

截至报告期末，发行人控股股东为济南市人民政府国有资产监督管理委员

会，持有公司 90.00% 股权。济南市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等股东权利，为公司实际控制人。

截至报告期末，发行人股东所持有公司股权未有质押、冻结等情况发生。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）子公司情况

发行人对子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营的管控情况良好。截至 2024 年末，发行人下属并表二级子公司情况如下：

截至 2024 年末发行人并表二级子公司基本情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
1	济南城市建设投资集团有限公司	城市基础设施及配套项目投资	745,140.00	100.00	100.00
2	济南市国有资产运营有限公司	管理政府项目的投融资业务	42,140.00	100.00	100.00
3	济南市城市建设投资服务中心有限公司	建筑工程施工、监理、招投标代理	20,000.00	100.00	100.00
4	济南立冠贸易有限公司	零售业	50,000.00	100.00	100.00
5	济南城投置业有限公司	房地产开发、经营	100,000.00	100.00	100.00
6	济南旧城开发投资集团有限公司	房地产开发经营	150,000.00	100.00	100.00
7	济南泉城城市更新投资有限公司	房地产开发经营	233,200.00	100.00	100.00
8	济南市旧城改造投资服务有限公司	房屋销售及出租	20,000.00	100.00	100.00
9	济南城投建设发展有限公司	建设项目管理、咨询、策划	10,000.00	100.00	100.00
10	济南城投民间资本管理有限公司	股权投资、债券投资、资本投资咨询、短期财务性投资及受托资产管理业务	100,000.00	100.00	100.00
11	济南市经济开发投资有限公司	以自有资金对城市建设投资、资产管理	38,500.00	100.00	100.00
12	山东乐耕城市建设开发有限公司	房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务	30,000.00	100.00	100.00
13	济南城投停车运营管理有限公司	公共停车泊位的收费管理	20,000.00	100.00	100.00
14	济南水务集团有限公司	自来水供应和营销服务	74,700.00	100.00	100.00
15	济南市清源水务集团有限公司	原水及自来水开发、生产、销售及	119,000.00	100.00	100.00
16	济南城投排水集团有限公司	专业技术服务业	50,000.00	100.00	100.00
17	山东泉逸新商业发展有限公司	商务服务业	1,000.00	100.00	100.00
18	济南城市投资集团资本投资管理有限公司	投资与资产管理	1,000,000.00	100.00	100.00
19	山东新泉城置业有限公司	房地产开发经营	42,000.00	100.00	100.00
20	济南新泉水产业发展有限公司	自来水生产和供应	50,000.00	100.00	100.00
21	山东城仪智慧科技有限公司	信息系统集成服务；供应用仪器仪表制造	4,000.00	49.00	51.00

注：2024年，美核电气（济南）股份有限公司与发行人全资子公司济南立冠贸易有限公司签订表决权授予协议，将其持有的山东城仪智慧科技有限公司2%股权对应的表决权授予济南立冠贸易有限公司行使，发行人对山东城仪智慧科技有限公司的表决权比例为51%，因此纳入合并范围。

截至2024年末，总资产、净资产或者营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的重要二级子公司仅为济南城市建设投资集团有限公司，基本情况如下：

济南城市建设投资集团有限公司成立于2011年09月30日，住所为山东省济南市历下区姚家街道坤顺路1357号，法定代表人李咏，注册资本金745,140.00万元，经营范围：城市基础设施及配套项目投资，土地整理、开发，房地产开发经营，房屋、设施租赁，建设投资咨询，国内广告业务，古建筑的修缮、保护、开发、咨询。（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，济南城市建设投资集团有限公司资产总额8,002,474.43万元、负债总额4,014,050.37万元、所有者权益3,988,424.06万元；2024年度，济南城市建设投资集团有限公司营业总收入563,268.57万元、净利润122,714.19万元。

2024年度，济南城市建设投资集团有限公司营业总收入较2023年度增加151,317.70万元，增幅36.73%，主要系土地开发整理收入增加所致。

（二）重要参股公司、合营企业或联营企业情况

截至2024年末，发行人不存在持有的参股公司、合营企业、联营企业账面价值占发行人总资产比例超过10%的，或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过10%的重要参股公司、合营企业、联营企业。

（三）发行人直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数及以上表决权但未能对其形成控制及发行人直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数及以下表决权但能对其形成控制的情形及原因

截至2024年末，发行人存在11家持股比例大于等于50%但未纳入合并财务报表范围的子公司，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	子公司全称	投资额	持股比例	未纳入合并范围的原因
1	济南东郊自来水有限公司	29,149.68	65.00	子公司济南城市建设投资有限公司分别持有济南西郊自来水有限公司、济南南郊自来水有限公司、济南东郊自来水有限公司和济南大杨自来水有限公司65%的股权，根据济国资评认字（1998）第2号文件规定，济南市国有资产管理局将西郊水厂资产704,892,097元、南郊水厂资产70,439,471.04元、东郊水厂资产291,496,831.72元和大杨水厂资产237,478,709.77元无偿划归发行人用于对
2	济南西郊自来水有限公司	70,489.21	65.00	
3	济南南郊自来水有限公司	7,043.94	65.00	
4	济南大杨自来水有限公司	23,747.87	65.00	

序号	子公司全称	投资额	持股比例	未纳入合并范围的原因
				济南西郊自来水有限公司、济南南郊自来水有限公司、济南东郊自来水有限公司和济南大杨自来水有限公司进行中外合作项目定向投资，但发行人未参与上述四个公司的生产经营管理，故未将其纳入合并财务报表范围。
5	济南济商资产运营有限公司	2,600.00	100.00	公司清算，管理人已接管。
6	济南普利实业总公司 ¹	46.26	100.00	济南水务集团有限公司子公司，2005 年工商登记已注销。
7	威海开发区普利实业公司 ²	229.04	100.00	济南水务集团有限公司子公司，2005 年工商登记已注销。
8	济南普利环境科技发展中心	164.19	100.00	济南水务集团有限公司子公司，2010 年已吊销。
9	济南市济商供水有限公司	672.35	80.00	济南水务集团有限公司子公司，2009 年工商登记已吊销。
10	济南普利电子有限公司	30.89	80.00	济南水务集团有限公司子公司，2005 年已吊销。
11	济南阳光置业有限公司	1,825.70	79.38	公司已完成清算，2021 年工商登记已注销。

济南普利实业总公司、威海开发区普利实业公司和济南阳光置业有限公司由于经营计划调整、破产清算等原因退出市场经营，已依法注销；济南普利环境科技发展中心、济南市济商供水有限公司和济南普利电子有限公司由于长期无实际经营、未进行工商年检等原因，已被吊销营业执照。截至2024年末，上述公司不在发行人合并范围内，发行人及合并范围内重要子公司不存在需要解散、终止或被吊销企业营业执照等影响持续经营的情形。

截至2024年末，发行人存在1家持股比例小于等于50%但纳入合并财务报表范围的子公司山东城仪智慧科技有限公司。2024年，美核电气（济南）股份有限公司与发行人全资子公司济南立冠贸易有限公司签订表决权授予协议，将其持有的山东城仪智慧科技有限公司2%股权对应的表决权授予济南立冠贸易有限公司行使，发行人对山东城仪智慧科技有限公司的表决权比例为51%，可以对其控制，因此纳入合并范围。

（四）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

发行人为投资控股型公司，发行人拥有21家二级子公司，其中20家为全资子公司，1家为控股子公司。发行人对于子公司的管理制定了完善的制度，例

¹ 济南普利实业总公司已完成工商注销，但资产尚未清算分配。

² 威海开发区普利实业公司已完成工商注销，但资产尚未清算分配。

如《预算管理制度》《内部审计制度》等内部管理制度均考虑子公司具体标准。发行人主营业务主要由全资子公司负责运营，母公司资产状况良好，且发行人资信情况良好，直接和间接融资渠道顺畅，具有较强的融资能力。

截至2025年9月末，发行人母公司不存在将子公司股权质押的情况。

截至2025年9月末，发行人母公司总资产为1,742.65亿元，母公司层面受限资产为5.00亿元，占比为0.29%，对母公司偿债能力不存在重大不利影响。

截至2025年9月末，发行人母公司有息债务规模为1,121.87亿元，规模较大，主要系发行人母公司层面资质优良融资成本较低，承担了合并口径的主要融资功能所致。

2022-2024年，发行人重要子公司济南城市建设投资集团有限公司实际分红金额分别为0万元、2,900万元和24,000万元。鉴于发行人对下属子公司控制力较强，核心子公司经营性盈利能力较强，分红具有可控性；同时，发行人母公司通过控制子公司董事会等制定和审议各子公司的分红方案。整体来看，投资控股型架构不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

（一）公司治理

发行人为国有控股公司，为规范发行人的组织和行为，维护股东、公司和债权人的合法权益，维护社会经济秩序，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》和其他有关法规规定，公司制定了公司章程。

1、股东会

公司股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，依法行使以下职权：报市政府研究决定公司的主责，确认公布公司的主业，对公司战略和发展规划进行备案管理；审核列入分类监管清单特别监管类的投资项目；按权限委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价；审议批准董事会的年度工作报告、董事会工作规则、公司的年度财务预算方案和决算方案、公司的利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；核定企业负责人业绩考核结果及薪酬，审核公司重大收入分配事项；决定公司增加或者减少注册资本方案；审议批准公司中长期债券发行方案；按照规定权限决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；按照规定权限批准公司及有关子企业国有产权变动事项；制定或批准公司章程和章程修正案；审

议批准公司重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案，以及为公司股东或者实际控制人提供担保事项；根据需要聘请会计师事务所，对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；法律法规和本章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，由9名董事组成，其中外部董事5名，职工董事1名。公司董事每届任期三年，任期届满，经委派或者选举可以连任。公司设董事长1名，按照企业领导人员管理权限任免。董事会设立战略与投资委员会、薪酬与考核委员会、审计与风险委员会，根据工作需要设立提名委员会和其他专门委员会。

董事会对公司股东负责，行使下列职权：召集股东会会议，执行股东会的决议，向股东会报告工作；制定公司战略和发展规划；制定公司年度投资计划，并将投资计划和执行情况向国资委报备，决定公司投资方案；制定公司的年度财务预算和决算方案；制定公司的利润分配和弥补亏损方案；制定公司增加或者减少注册资本的方案；制订公司中长期债券发行方案，决定公司发行短期融资券、超短期融资券、其他债券融资工具等一年期内（含一年）的短期债券类产品；制定公司合并、分立、改制、解散、清算、申请破产或者变更公司形式的方案；制订公司章程草案和公司章程修正案；制订公司国有资产转让、部分子企业国有产权变动方案；制定公司的基本管理制度；决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司等机构的设立或者撤销；根据授权，决定公司内部有关重大改革重组、国有产权变动事项，或者对有关事项作出决议；根据有关规定和程序，聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理等公司经理层成员，根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书，按照有关规定，决定经理层成员、董事会秘书的经营业绩考核和薪酬等事项；制定公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等（市国资委另有规定的，从其规定），批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价。指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要

审计报告。决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，提出公司的资产负债率上限；听取总经理工作报告，检查经理层对董事会决议的执行情况，建立健全对经理层的问责制；批准一定金额以上的融资方案、资产处置方案以及预算内对外捐赠或者赞助，决定具体金额标准；根据有关规定决策公司担保事项；批准资产减值准备财务核销事项；批准权属企业改制清产核资结果；制订董事会年度工作报告；决定公司行使所投资企业的股东权利所涉及的重大事项；建立与股东会、党委会重大事项沟通制度，如实提供有关情况 and 报告；决定企业民主管理、职工分流安置等涉及职工权益以及安全生产、生态环保、维护稳定、社会责任等方面的重要事项；制定公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案；法律法规、公司章程规定和市国资委授权行使的其他职权。

3、总经理

公司设总经理1名、副总经理若干名。

总经理对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；拟订公司的战略和发展规划、经营计划，并组织实施；拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施，根据董事会授权决定一定额度内的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；拟定公司债券发行方案及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；拟订公司的资产抵押、质押、保证等担保方案；拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，经董事会授权批准公司一定金额以下的资产处置方案、预算内对外捐赠或者赞助；拟订公司年度财务预算方案、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；拟订公司增加或者减少注册资本的方案；拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；拟订公司的改革、重组方案；按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他经理层成员；按照有关规定，聘任或解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；结合公司实际，建立员工公开招聘、管理人员竞争上岗、末等调整和不胜任退出等符合市场化要求的选人用人机制；拟订公司的收入分配方案；拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；建立总经理办

公会制度，召集和主持公司总经理办公会议；协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；法律法规、公司章程规定和董事会授权行使的其他职权。

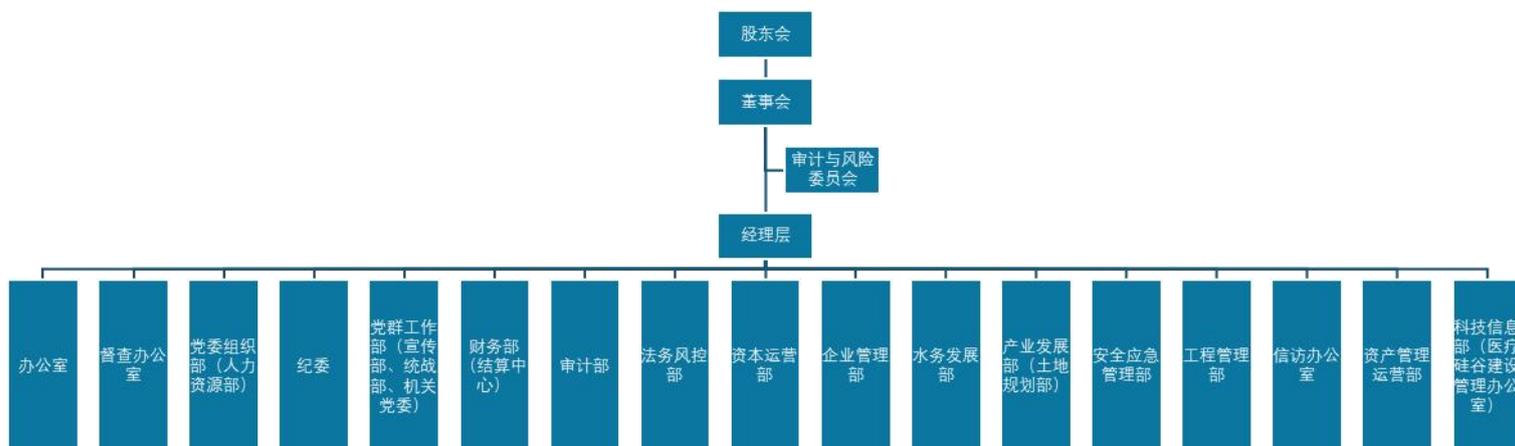
4、监事会

根据《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的规定及中国证券监督管理委员会《关于新<公司法>配套制度规则实施相关过渡期安排》，经股东济南市人民政府国有资产监督管理委员会和山东省财欣资产运营有限公司决议，发行人撤销监事会，监事长、职工监事、监事职务自然免除，发行人不设监事会及监事职务，由董事会审计与风险委员会、内部审计等机构行使相关职权。

（二）组织结构

截至本募集说明书摘要签署日，发行人组织结构如下：

发行人组织结构图



发行人在组织机构设置方面，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了多个职能部门，各职能部门之间在业务开展中，既保持相互独立又进行有效的协作，整体运行情况良好。发行人各职能部门不承担政府职能，合法合规。发行人的职能部门设置情况具体如下：

1、办公室

(1) 负责党委、董事会、经理层召开的各类会议议事规则的制定并组织实施。

(2) 负责起草集团综合性材料；根据集团领导指示，组织专题调查研究，为集团党委会、董事会提供决策依据。

（3）负责收发集团文电，各级单位的来文登记、处理、转办工作；负责集团公文的审核、发文办理工作。

（4）负责集团外部董事的日常保障工作；负责集团所属企业外部董事管理工作。

（5）牵头承办集团重要活动、来访接待工作，负责筹备和组织集团重要会议。

（6）负责做好政务信息收集及上报工作；负责收集汇总集团工作开展情况并形成《城投参考信息》；负责收集与集团发展相关的国家政策、行业资讯等，为集团领导提供综合信息服务。

（7）负责集团印鉴、证照、办公用房、车辆、办公类固定资产、职工餐厅的日常管理及使用工作。

（8）负责机要文件的收发、登记、转办、催办、传阅和保密管理及宣传培训等工作。

（9）负责集团各类档案资料（不含人事档案、财务档案）的收集、整理、归档、借阅等工作；统筹协调各权属企业档案管理工作。

（10）负责牵头做好假期值班的统筹安排及后勤保障工作；做好集团主要负责同志外出报备工作。

（11）完成领导交办的其他工作。

2、督查办公室

（1）负责承办国务院、省、市督查部门交办的各类工作任务。

（2）负责市领导批示涉及集团工作的落实督办工作。

（3）负责市委、市政府有关工作报告、工作要点及重要会议确定涉集团事项落实情况的督办工作。

（4）牵头负责上级部门对集团的巡察工作，负责集团巡察整改工作的统筹协调。

（5）负责组织协调、督促检查省、市人大代表建议、政协提案的办理工作和人大、政协有关会议、活动的协调联系工作。

（6）负责中央、省、市生态环境保护督察组交办事项落实情况的督促检查。

- (7) 负责集团主要领导批示、交办事项落实情况的督促检查。
- (8) 牵头负责组织集团年度高质量发展综合考核工作。
- (9) 负责指导各所属企业开展督办事项办理工作。
- (10) 完成集团领导交办的其他工作。

3、党委组织部（人力资源部）

(1) 贯彻执行新时代党的组织路线和各项方针政策，研究、制订和实施集团组织工作的各项规章制度和工作计划。

(2) 加强党的思想引领，推动研究新时代党的建设新情况新问题，充分发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用。

(3) 加强党的组织建设，完善集团及所属一级企业党组织设置；负责集团组织架构及所属一级企业法人治理结构的设置，负责党组织换届选举工作。

(4) 负责编制人力资源规划，制定集团组织人事、薪酬管理、绩效考核等制度并组织、协调、监督制度落实。

(5) 按照管理权限，负责集团总部员工及所属企业高层人员的选拔任免、调配使用、奖惩等工作；负责所属企业中层人员任免调整备案工作；负责年轻干部选拔培养工作。

(6) 负责集团内设机构定岗定编与岗位动态管理工作，做好专业技术人才成长通道的规划和建设。

(7) 负责集团总部员工绩效考核及年度考核工作；负责所属企业领导班子综合考核，配合做好集团高质量发展综合考核、所属企业高质量发展综合考核及所属企业经营业绩考核工作。

(8) 负责集团工资总额管控，做好集团薪酬福利管理、所属企业高层薪酬核定工作，做好日常工资调整发放、社会保险缴纳、企业年金、补充医疗等工作。

(9) 负责集团人才引进、培养、使用、服务等工作；做好集团招聘录用、人员培训、军转安置、职称申报评审等工作。

(10) 负责集团总部员工劳动合同、考勤、请休假、外出报备、离职、退休等日常管理工作。

(11) 负责集团总部员工及所属企业高层人员人事档案管理工作。

（12）负责集团出境管理工作，做好备案范围内人员因公、因私出国（境）事项的审查及证照管理工作。

（13）完成领导交办的其他工作。

4、纪委

（1）贯彻落实上级纪委监委关于党风廉政建设和反腐败工作的各项安排部署。

（2）负责协助集团党委推进集团全面从严治党工作，协助集团党委落实党风廉政建设主体责任，推动集团党风廉政建设和反腐败工作走深走实。

（3）负责协助集团党委做好新时代廉洁文化建设工作，采取多种形式开展理想信念教育、政德教育、党规党纪教育和警示教育，指导所属企业做好相关工作。

（4）负责接待和受理对集团党委管理的党组织、党员违反党纪和公职人员职务违法、职务犯罪等问题来信来访工作，按规定做好问题线索全流程管理工作。

（5）负责审查调查工作，对集团党委管理的党组织、党员和公职人员出现的苗头性、倾向性问题开展谈话提醒、约谈函询，对违规违纪违法实施责任追究。

（6）负责组织开展日常监督检查和专项检查，监督、考核各部室和所属企业党风廉政建设责任制落实情况。

（7）负责对问题线索、查办的案件等案卷档案的整理、归档和管理。

（8）负责谈话室日常维护和办案安全保障工作，配合各级纪委监委、公检法等部门依法办案工作。

（9）完成领导交办的其他工作。

5、党群工作部（宣传部、统战部、机关党委）

（1）贯彻落实上级及集团党委各项工作部署，统筹推进党建、宣传、统战、群团、妇联等工作，强化党建引领，发挥桥梁纽带作用。

（2）负责统筹党组织建设与管理工作，指导并推动所属党组织规范化建设。

（3）负责年度党员发展及组织关系转接工作，维护“灯塔”信息平台，完

成党内统计。

（4）负责统筹党员教育工作，强化党员日常管理，按要求落实党费收缴、使用与管理。

（5）负责年度党建考核及评星定级，推进基层党组织品牌建设。

（6）负责党内关怀激励，落实党员关怀帮扶措施，开展党员激励工作，宣传表彰先进典型。

（7）负责统筹集团党委意识形态日常工作，指导督促集团所属企业开展意识形态工作。

（8）负责“学习强国”平台管理及理论宣讲工作，策划党建相关企业文化宣传，推动集团履行社会责任，牵头文明单位创建并指导所属单位开展文明建设。

（9）负责指导机关各支部规范落实组织生活制度，完善支部各项工作机制，提升机关党员队伍建设水平。协助党委组织部开展第一书记联络及老干部服务保障工作，统筹社区“双报到”工作。

（10）负责贯彻落实上级党委关于统战工作的方针政策，推动各级党委强化统战意识、思维及责任落实，完善统战对象信息库，加强党外人才队伍建设，承担统战培训相关工作。

（11）负责统战联络宣传与风险防控工作，包括密切联系少数民族同胞，提升统战宣传舆论工作整体效能，排查防治党员信教问题。

（12）负责工会组织建设与管理，开展会员管理、工会经费管理工作，推动基层工会组织规范化建设。

（13）负责职工权益保障与服务工作，落实民主管理和职代会制度，维护职工（含女职工）合法权益，承担职工福利、互助保障、健康查体等，开展困难职工帮扶、走访慰问及东西部协作等慈善救助工作。

（14）负责职工活动组织与激励工作，组织劳动和技能竞赛、文体活动及技术革新，开展评先树优等工作。

（15）负责领导交办的其他工作。

6、财务部（结算中心）

（1）负责集团的会计制度建设。根据《会计法》及国家相关财经法律法

规，建立统一的财务制度。

（2）负责集团的会计核算工作。根据国家会计准则和相关财务制度，负责建立集团统一的财务核算和报告体系，健全各级财务职能。

（3）负责集团的资金管理工作。负责对全集团资金的集约管理和动态监控，发挥资金结算中心的作用，提高资金运营效率、防范资金使用风险；负责财政性资金回收工作；负责集团各类补助性资金的监督使用工作。

（4）负责集团的全面预算管理工作。负责构建集团全面预算管理体系，实现全面预算与企业战略、中长期发展规划紧密衔接；负责制订集团统一的预算管理制度，逐步强化预算刚性约束，健全收支管理，提升资金效能。

（5）负责集团的税务管理工作。负责推进集团化税务管理，建立税务政策、资源、信息、数据的统筹调度和使用机制。通过开展税务数据分析，加强税务风险防控，统筹税务管理。

（6）负责集团的会计档案管理工作。负责建立和完善会计档案管理制度，逐步完善电子会计档案系统，强化会计档案的整理、归档、调阅及鉴定销毁工作，确保会计档案的真实、完整、可用、安全。

（7）负责加强集团的财务内控工作。负责建立健全与公司治理架构及管控要求相适应的财务内控制度，细化关键环节管控措施。负责集团财务指标统计分析工作。

（8）负责集团的财会监督工作。负责建立健全财会监督机制，依法依规强化对经济业务、财务管理、会计行为的日常监督，配合集团内外部审计工作，共同构建风险防控机制，提升财会监督效能。

（9）负责集团的财务数字化建设工作。统筹制定集团财务数字化转型规划，推动财务系统的建设升级。通过加强跨部门、跨板块协同合作，推动财务管理从信息化向数字化、智能化转型，逐步实现业财一体化。

（10）负责集团财务人员业务培训工作。负责组织集团财务人员相关专业知识的培训，帮助财务人员提高业务技术水平。

（11）完成领导交办的其他工作。

7、审计部

（1）负责统筹制定集团内部审计中长期规划（3-5年），按规划分解推进

实施，相应编制年度内部审计工作计划。

（2）负责构建集团内审垂直监督管理体系，保持内部审计独立性，调配审计资源，实现审计成果共享，加快形成上下贯通、步调一致的内部审计管理体制。

（3）负责集团党委审计委员会办公室和董事会审计与风险委员会办公室具体工作。

（4）负责集团内部审计规范化建设，制定及完善内部审计工作相关制度，统一工作流程与标准。负责内审队伍培育建设，制定内审人员提升培训计划，通过以审代训、专业指导等方式提升内审人员专业素养。

（5）负责上级审计机关迎检。协调集团相关部室和所属企业，及时完整提供审计资料，汇总传达审计意见，研判、复核、沟通审计披露问题，履行审计沟通取证、意见反馈、整改报告等程序。

（6）负责上级审计和内部审计发现问题的整改监督。建立审计问题整改台账，督促集团部室和所属企业推进审计整改。施行审计问题销号制并追踪审查，按需实施后续审计。同时对接市国资、财政、住建等上级部门整改要求。

（7）负责推动审计结果转化运用、审计成果移送共享，按需开展专项联合审查。

（8）负责构建审计质量控制体系，规范审计环节执行程序，规范审计问题支撑依据，推行内审三级复核机制。

（9）负责集团所属一级企业法人经济责任审计，制定实施方案，开展审前准备、现场审计、沟通取证、内部复核、征求意见、报告披露、问题整改、底稿归档各阶段工作流程内容，构建以经责审计为基础的审计“全覆盖”体系。

（10）负责组织集团合并范围内所属企业年报审计，统筹审计标准、流程、报告及批注，掌握所属企业财务数据、核算问题及重大影响因素等。配合集团对所属一级企业的经营业绩考核，负责经营指标考核的数据支撑及分析工作。

（11）负责集团对外投资专项清查，对被投资企业或项目经营管理、目标推进、内控建设、投资效益等进行评价。

（12）负责实施项目过程审计、资产管理审计、研究型审计等专项审计及

其他专项调查工作。

（13）负责智慧审计有关工作，结合集团智慧管理布局及数据铺设，推动智慧审计实践。

（14）完成集团领导交办的其他工作。

8、法务风控部

（1）负责制定集团法律事务、合同管理、合规管理相关工作制度并组织实施，有效预防和应对风险事件。

（2）负责牵头组织开展集团内部风险控制、合规管理工作。

（3）负责落实“防风险、促合规”，梳理集团业务合规风险清单，增强集团抗风险能力。

（4）负责将合法合规审查作为集团重大经营决策的前置审查程序，对集团重大投资、资本运作、股权代持、资产处置、吸收合并、清算注销等业务进行风险研判。

（5）负责为集团日常经营管理和业务活动提供法律支持和法律咨询，对集团规章制度、公司章程等文件进行合法合规性审核。

（6）参与集团重大合同谈判工作，对集团签署的各类合同（协议）进行合法性审核、风险提示预警并办理授权手续。

（7）负责建立健全公司律师制度，加强公司律师队伍建设。

（8）负责集团各类诉讼（仲裁）案件和非诉讼法律事务的管理工作，多元化解法律纠纷，维护集团合法权益。

（9）负责对所属公司法律事务、合同管理、合规管理、风险防控工作进行调整和指导。

（10）负责组织开展集团法律、风控宣传及培训工作。

（11）完成集团领导交办的其他工作。

9、资本运营部

（1）负责根据集团总体战略和规划布局，制定本年度及中长期资本运作计划并组织实施。

（2）负责集团资本运作工作及对所属公司资本运作进行管理，组建高效科学的资本运营模式，优化配置资产。

（3）负责根据集团的资本预算和资源配置，统筹集团及所属企业金融板块业务筹划及管理，降低财务风险，提高资本运营效率。

（4）负责对需集团审批的金融类投资项目进行前置审查，组织对集团审批的金融类投资项目全过程执行情况进行监管。

（5）负责根据集团确定的项目计划及资金需求计划，制定本年度及中长期融资计划并组织实施。

（6）负责集团融资工作，按规定办理债券融资、银行借款等直接、间接融资业务。负责对接市财政部门做好政府类债券政策解读、协助业务部室做好资金申报工作及配合发行工作。负责统筹集团及所属企业政策性金融机构贷款业务。

（7）负责集团融资及对所属公司的融资、担保管理工作，按照“全牌照，多层次”的要求，建立可持续、高效率的融资管理体系，对集团融资、担保及所属公司的融资、担保工作进行管理。

（8）负责编制、汇总集团及所属公司融资情况台账，列明融入资金的额度、利率、期限及抵押担保情况，配合财务部对集团及所属公司存量债务资金进行动态管理。

（9）负责与融资工作监管部门沟通、协调，按期统计并报送融资相关报表。按月编制集团债务资金情况表，及时通报债务资金的融入及使用情况。

（10）负责集团债务资金结构优化，会同财务部、审计部等部室，建立科学、合理、稳定的资产负债构成体系。

（11）负责集团及所属企业上市的前期准备、上市申报、股票发行等工作的管理。

（12）完成集团领导交办的其他工作。

10、企业管理部

（1）负责集团战略发展工作的统筹管理。做好中长期发展战略规划，并对集团发展战略的实施进行跟踪管理。

（2）负责所属企业战略规划和主责主业的管理工作；负责所属企业发展战略和年度经营计划落实情况的监督工作；负责所属企业日常生产经营活动的协调、管理、监督和统计工作；组织实施亏损企业治理工作；负责集团所属企业

行业经济运行情况统计工作。

（3）负责建立完善所属企业股权投资管理制度，负责股权投资事项的备案、审核和报批工作；负责所属企业股权投资投后监督管理工作。

（4）负责产权事项相关制度的制定及执行情况的监督管理工作，负责所属企业设立、合并、分立、解散、改制等事项的指导和协调工作；对集团履行决策程序的重大产权事项履行审核、报批程序。

（5）负责所属企业产权系统管理工作，指导协调所属企业办理国有产权的占有、变动和注销登记。

（6）负责组织所属企业年度重点任务目标责任书的制定和考核工作；配合完成集团高质量发展考核工作。

（7）负责落实集团所属企业考核制度，牵头组织实施所属企业高质量发展综合考核和经营业绩考核工作。

（8）负责落实集团转型发展和深化改革要求，协调管理所属企业改革事项推进工作，并对目标任务的完成情况进行监督考核。

（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

11、水务发展部

（1）负责集团与政府相关涉水事务管理部门的沟通联络工作。贯彻落实全市水务改革发展有关政策并组织实施；对国家经济政策及水务行业发展形势进行分析，为领导决策提供依据。

（2）负责落实行业规划，牵头制定集团涉水板块发展战略规划，明确业务发展方向、重点项目布局和阶段性目标并督导落实。

（3）负责做好集团部署要求的上传下达和综合协调，落实集团对涉水板块部署的重点任务和重点工作。

（4）负责推进集团“供排水一张网”建设，推动涉水业务协同发展，构建全周期水务产业链。

（5）负责涉水业务数据统计与管理工作。定期收集、整理集团涉水业务的项目数据、运营数据、财务数据等，对数据进行研究分析，为业务决策提供数据支撑。

（6）负责制定集团涉水业务绩效考核指标体系，牵头负责对涉水所属企业

的行业考核，会同企业管理部做好集团对涉水所属企业的目标责任书考核和高质量发展考核。

（7）负责督导落实市委市政府对涉水板块的重要指示批示，督导办理涉水督办件，协助做好供排水行业服务。

（8）协助做好集团承担的安全和防汛工作。

（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

12、产业发展部（土地规划部）

（1）产业发展部

1）负责集团产业发展工作的统筹管理。根据集团战略发展定位，牵头制定产业发展规划，并组织、协调、调度规划的实施工作。

2）负责集团产业招商工作的统筹管理。协调集团内部部室、所属企业，对接政府、行业协会等外部机构，整合集团内外部产业招商资源和产业发展政策，组织集团产业招商的推介、考察、调研、谈判、落地等工作。

3）负责项目谋划策划，建立集团策划储备项目库。负责谋划策划争取中央预算内投资、国债、专项债、政策性金融机构贷款，并做好统筹协调和信息系统维护工作。

4）负责汇总编制集团、所属企业年度投资计划和中期调整方案；负责对需集团审批的固定资产投资类项目进行前置审查，组织对集团审批的固定资产投资类项目全过程执行情况进行监管。负责集团投资和风险工作委员会办公室日常工作。

5）负责集团产业园区运营工作的职能管理。组织对产业园运营方案，运营成本收益测算、运营经济目标等进行审核，并对运营单位的目标完成情况进行跟踪检查和绩效考核。

6）完成集团领导交办的其他工作（牵头推进济南智想城高品质居住示范区的建设等）。

（2）土地规划部

1）负责集团片区规划、土地熟化、城市更新、乡村振兴、保障性租赁住房及土地出让工作的统筹管理。做好规划策划、征地拆迁、土地出让等工作的计划、调度、协调、指导和考核工作；负责集团土地评估和房地产评估入库单位

的日常管理。

2) 负责集团招商引资工作的统筹管理。建设完善集团招商引资项目库，做好招商引资的计划、调度、协调、指导、考核以及统计上报工作；负责集团招商引资工作领导小组办公室的日常工作。

3) 负责建设项目方案和初步设计的统筹管理。组织开展集团实施项目的方案和初步设计工作；组织集团所属一级企业实施项目的方案设计审查工作。

4) 负责办理集团实施项目的土地、立项、规划许可等前期手续。

5) 完成集团领导交办的其他工作（奥体文博、雪山、长岭山等片区土地熟化工作）。

13、安全应急管理部

(1) 贯彻落实各项安全生产法律、法规和制度，传达部署上级安全生产有关文件要求和会议精神，加强安全生产和应急管理，推进安全生产标准化建设和安全文化建设。

(2) 落实执行集团党委安全生产监督管理责任的相关工作。

(3) 负责制定集团安全生产年度工作计划和目标，组织制定全员安全生产责任制、安全生产规章制度、应急预案等安全生产体系文件，并组织实施和检查考核。

(4) 参与集团涉及安全生产的经营决策，提出改进安全生产管理的建议。

(5) 做好集团安委会、安办的日常工作；按时筹备安委会会议、安委会办公室会议，跟踪落实会议决议。

(6) 负责所属单位安全总监的委派、考核，规范专管机构、人员的设置，加强集团安全管理队伍、安全生产专家库的建设管理。

(7) 组织参与集团安全生产宣传教育和培训；举办集团应急救援演练，指导所属单位开展各专业应急救援演练。

(8) 监督安全资金投入和保障的落实情况。

(9) 检查所属单位、项目的安全生产状况；定期开展春季检查、专项排查和年终安全综合评定。

(10) 组织制定集团安全风险分级管控措施和隐患排查治理制度，督促所属单位落实“双重预防机制”安全生产整改措施。

（11）加强集团及所属领域防汛抗旱管理，制定工作方案并督促检查集团各部室和所属单位相关措施的执行落实情况，加强值班值守监督管理。

（12）组织内部事故调查处理；配合有关部门开展事故调查处理。

（13）积极响应参与国家“安全生产月”的相关活动。

（14）做好市安委会、市国资委等上级主管部门安全巡查检查的迎检准备和对接上报工作。

（15）完成集团领导交办的其他工作。

14、工程管理部

（1）负责编制集团工程建设项目管理制度，建立健全集团建设工程项目管理体系。

（2）负责集团工程建设全过程指导、监督、服务和考核。

（3）做好在建项目信息的统计、汇总和报送。

（4）负责组织编制集团年度工程进度计划，组织工程建设项目月调度工作，工程进展推进，质量安全、产值等情况的落实管理。

（5）负责固定资产投资项目信息管理和投资统计；负责固定资产投资纳统工作的政策指导与监督管理；负责固定资产投资重点项目推进情况的协调调度和汇总报送。

（6）监督检查集团建设工程项目的环境保护措施落实情况，参与项目安全生产及文明施工管理工作。

（7）贯彻落实上级有关部门制定的政策性技术文件，技术标准。

（8）牵头做好集团工程建设领域“两拖欠”专项治理工作、工程管理部负责项目的信访及12345热线办理工作。

（9）组织集团项目委托管理单位的选定；负责工程建设项目招标文件，以及招标控制价审核工作；负责集团工程建设项目合同专业条款的审核工作。

（10）负责工程建设项目技术调整方案论证的审核及备案工作。

（11）负责集团建设工程项目的结算复核工作；负责指导、监督、检查所属企业工程的结算管理工作。

（12）组织集团工程技术专业及工程管理培训。

（13）完成集团领导交办的其他工作。

15、信访办公室

- (1) 负责集团的信访接待和协调处理工作。
- (2) 负责省市信访信息系统、人民网市民留言等有关事项的协调办理和回复调度工作。
- (3) 负责信访转办件的督办落实工作。
- (4) 负责集团信访维稳应急预案的拟定，组织协调处理信访稳定有关问题。
- (5) 负责转办、督办、指导集团所属单位信访维稳工作。
- (6) 负责12345市民服务热线有关事项的协调办理和回复调度工作。
- (7) 综合分析、调研集团阶段性热线信息及信访形势并提出工作建议。
- (8) 完成集团领导交办的其他工作。

16、资产管理运营部

- (1) 负责集团资产管理制度建设，制定集团实物资产管理办法及实施细则，指导集团所属企业制定符合自身情况的实物资产管理规章制度和细则并督促落实。
- (2) 负责统筹集团及所属企业房产、零星地块等实物资产的台账管理和产权证照管理，确保产权证照的齐全和权属清晰，保障资产信息的准确性、完整性、实时性。
- (3) 负责集团所属企业实物资产处置的审核、备案工作；统筹组织集团各级部门资产的看管维护工作；指导集团各级部门及所属公司资产的交接、维护、处置；定期组织清查、核实，对集团实物资产做到应管尽管、账实相符。
- (4) 负责统筹委托所属企业对集团可运营实物资产进行运营管理。负责自有剩余部分安置房的日常管理、出租、维护、巡查、处置。
- (5) 负责统筹集团所属各级公司资产盘活和整合优化。
- (6) 负责集团房地产板块政策指导、制度制定、协调服务、开发销售情况统计、剩余房源管理等全流程业务工作。
- (7) 负责推进集团资产管理信息化建设，做好集团资产管理信息系统平台完善、应用指导与维护管理等工作。
- (8) 负责集团安置房及历史遗留的需确权资产的不动产登记工作。包括房

产大证确权、过户等手续的办理。

（9）负责集团实物资产运营成效的考核评价，配合考核牵头部门做好运营企业的年度考核工作。做好所属企业实物资产运营管理的监督，会同法务、审计、纪检等部门开展专项检查，重点抽检、审查实物资产出租（售）程序及定价的合规性，做好合同履行情况监督。

（10）完成集团领导交办的其他工作。

17、科技信息部（医疗硅谷建设管理办公室）

（1）贯彻落实国家、省、市、上级部门关于数字化建设和科技创新工作的法律法规及相关要求，制定相关技术标准规范的落实办法并组织实施。

（2）负责集团数字化、信息化建设顶层设计，负责编制“数字城投”发展规划并组织实施。

（3）负责统筹策划、系统搭建集团数字化和科技创新体系建设工作，制定相关规章制度和标准规范，牵头制订集团年度科技创新和信息化建设计划、预算，监督指导所属企业的数字化、信息化建设和科技创新工作。

（4）负责统筹推进集团数据资源的归集整合、管理和开发利用等工作，建立科学规范的数据采集、管理、共享、利用机制。

（5）负责集团信息安全保障体系建设和管理工作。

（6）负责统筹推进集团数字和人工智能产业发展、科技创新及研发投入、科技成果转化及应用等各项工作，协调各类研发平台、重大科技创新工程、数字产业项目等建设与新技术应用推广工作。

（7）负责集团数字化建设和科技创新工作的考核管理，对各部门、所属企业数字化建设及科技创新工作的推进落实情况进行监督、检查和考核。

（8）负责组织开展集团数字化建设和科技创新工作的相关教育培训、咨询服务及对外交流、合作等。

（9）负责做好医学中心片区各项土地熟化、规划策划、项目建设、运营管理等事项的综合协调工作，按照集团及上级部门关于医学中心片区的各项工作部署，做好各项传达、督促及推进落实工作。

（10）完成集团领导交办的其他工作。

（三）内部管理制度

为了保证公司各项管理工作的规范化、流程化和制度化运作，公司发展过

程中，通过借鉴国内外大型集团管理体制的经验，对公司的管理体系不断进行改革，逐步形成了较为完善的内控制度，为企业长期持久的发展奠定了基础。公司主要内控制度具体如下：

1、预算管理制度

为提高集团公司资产运营效率，优化资源配置，加强内部控制机制，防范经营风险，实现经营目标，提高经营管理水平，结合集团公司实际情况，特制定了《济南城市投资集团有限公司全面预算管理办法（试行）》。根据该办法，公司形成了业务预算、资本预算、资金预算和财务预算构成的预算管理体系。公司总经理全面负责预算管理工作，计划财务部负责预算管理具体工作，预算责任单位为公司各职能部门、项目部、子公司。公司预算的编制和审批按照“上下结合、分级编制、逐级汇总”的程序进行，并将年度预算考核作为预算单位业绩考核的主要内容。

2、内部审计制度

为加强集团内设机构、控股子公司及具有重大影响参股子公司审计监督，特制定了《济南城市投资集团有限公司内部审计制度（试行）》。集团董事会下设立审计委员会，审计委员会主任由集团董事长担任，集团总会计师负责日常事务，审计委员会统一领导集团内部审计工作。审计部门代表集团公司开展内部审计工作，对被审计单位财务信息、经营绩效、经济责任等方面进行审计，监督和评价内部控制体系的完整性和有效性。

3、人事管理制度

为加强集团员工管理的制度化、规范化，特制定了《济南城市投资集团有限公司干部管理暂行办法》《济南城市投资集团有限公司薪酬管理暂行办法》《济南城市投资集团有限公司绩效考核管理暂行办法》《济南城市投资集团有限公司所属企业负责人薪酬管理办法（试行）》《济南城市投资集团有限公司所属企业负责人业绩考核管理办法（试行）》等管理办法，对员工考核、薪酬管理、职位晋升等进行了详细规定，形成了系统化、规范化的管理体系。

4、“三重一大”决策制度

为规范集团决策行为，提高决策水平，防范决策风险，根据《关于进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的意见》（中办发〔2010〕17号），按照集团章程和议事规则，结合当前实际，制定了《济南城投集团“三

重一大”决策制度实施办法》，对集团重大决策、重要人事任免、重要项目安排和大额度资金运作事项的决策程序进行了详细约定，并对违反决策程序给国家、集团造成经济损失的规定承担相应的赔偿责任或承担相应的行政责任或刑事责任。

5、资产管理制度

为加强和规范集团资产管理，提高管理水平，确保集团及所属企业国有资产安全、完整，实现资产保值增值，根据国家、省、市有关国有资产管理办法，结合集团实际情况，制定了《济南城市投资集团有限公司资产管理办法（试行）》。该办法就资产的接收管理、使用管理、维护及维修管理、处置、登记清查管理等进行了规定。

6、信访管理制度

作为国有大型企业，业务范围覆盖较广，集团就应急管理方面制定了《济南城市投资集团有限公司信访工作制度》《济南城市投资集团有限公司 12345 市民服务热线办理工作实施办法》及《济南城市投资集团有限公司信访工作应急预案》等管理办法。集团成立了信访工作领导小组，集团董事长任组长，总经理任常务副组长，集团党委副书记、副总经理任副组长，各部室、所属各单位主要负责人任成员。以上制度安排可提高集团信访稳定工作应急能力和处理突发事件的水平，妥善处置信访突出问题 and 群体性事件。

发行人不承担政府职能，对于涉及发行人业务范围内的热线和信访，由相关部门转接至发行人信访办公室办理。

7、关联交易制度

为规范关联交易，集团采取了合理、有效的管理办法，就关联交易决策权限、决策程序和定价机制做了严格要求。在关联交易管理实务中，严格履行了“发起部室经办-会计审查-主管会计审查-部室负责人-财务部负责人-分管领导-总会计师-总经理-董事长”的审批程序，严格把关各项关联交易、担保事项。

8、对外担保管理制度

为完善担保事项管理，规范担保行为，防范担保风险，维护国有资产安全，集团担保工作重点参考《济南市市属企业担保管理暂行办法》（济国资发[2019]5号）文件规定，严格规范公司对内、对外担保，控制公司担保风险。

9、信息披露事务管理制度

为加强集团的信息披露事务管理，确保对外信息披露工作的真实性、准确性、完整性与及时性，保护公司、股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，根据《公司法》等有关政策法规中关于公司信息披露的规定，公司制定信息披露事务管理制度，明确了未公开信息的传递、审核、披露流程，信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障，董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责，对外发布信息的申请、审核、发布流程，涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度等。

10、债券募集资金管理制度

为规范集团债券募集资金的使用与管理，根据《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的相关规定，结合公司实际情况，制定债券募集资金管理制度。公司规范使用募集资金，自觉维护公司募集资金安全。

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏、发行人在人员、业务、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

1、资产的独立性

公司拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，资产产权清晰，管理有序。不存在被实际控制人违规占用资金、资产等情况，也不存在控股股东将持有的发行人股权用于质押的情况。

2、人员的独立性

公司在人员、劳动、社保等各个方面均独立于控股股东，建立了完善的劳动、人事、分配制度。公司员工与公司签订劳动合同，公司具有人员方面独立性。

3、机构的独立性

公司生产经营、财务、人事等均设有自己的独立机构，与出资人完全独立。公司根据经营管理和业务发展的需要，设置了相关的综合管理和业务经营部门及子公司，公司各部门和各岗位均有明确的职责与经营管理权限，公司按照相关规定行使对机构的管理与决策。

4、财务的独立性

公司设有独立的财务部门和独立的财务核算系统，进行独立核算，能够独

立做出财务决策。公司建立了健全的财务制度，对年度内各项财务活动实行全面预算管理。

5、业务的独立性

公司拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）发行人董监高基本情况介绍

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事及高级管理人员均符合《公司法》等相关法律法规、规范性文件及《公司章程》中关于任职资格的相关规定。发行人董事、监事及高级管理人员不存在被中国证监会认定为市场禁入者的情形，不存在因违反相关法律法规而受到刑事处罚或曾经涉及刑事诉讼的情形。

根据现行《公司章程》，公司董事会由 9 名董事组成，其中董事长 1 名；公司设总经理 1 名，副总经理若干名。发行人现任董事、高级管理人员按照《公司章程》正常履职，符合《公司章程》要求。

根据《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的规定及中国证券监督管理委员会《关于新<公司法>配套制度规则实施相关过渡期安排》，经股东济南市人民政府国有资产监督管理委员会和山东省财欣资产运营有限公司决议，发行人撤销监事会，监事长、职工监事、监事职务自然免除，发行人不设监事会及监事职务，由董事会审计与风险委员会、内部审计等机构行使相关职权。发行人审计与风险管理委员会成员为胡晓峰、王永磊、徐如志。截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在现任董事、高级管理人员持有公司股权或债券的情形。发行人现任董事、高级管理人员的基本情况如下：

发行人现任董事及高级管理人员情况表

序号	姓名	现任职务	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
1	李咏	董事长	是	否
2	孙明达	董事、总经理	是	否
3	郭爱武	董事	是	否

序号	姓名	现任职务	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
4	刘家昌	外部董事	是	否
5	王晓军	外部董事	是	否
6	胡晓峰	外部董事、审计与风险委员会成员	是	否
7	王永磊	外部董事、审计与风险委员会成员	是	否
8	徐如志	外部董事、审计与风险委员会成员	是	否
9	韩广军	职工董事	是	否
10	吴睿智	副总经理	是	否
11	姜建生	副总经理	是	否
12	丁强	副总经理	是	否
13	单辉	副总经理	是	否

发行人全体董事及高级管理人员简历：

1、董事会人员

李咏，男，硕士学历，现任公司董事长、党委书记。历任济南市市容环卫局科教处主任科员、设施装备处副处长，济南市旧城改造投融资管理中心综合处副处长、处长，济南旧城开发投资集团有限公司总经理助理、办公室主任兼人力资源部部长、副总经理、董事、党委委员，济南新旧动能转换先行区管委会副主任、党工委委员，济南市国资委副主任、党委委员，济南国有资产运营管理集团有限公司党委书记、董事长。

孙明达，男，研究生学历，现任公司董事、总经理。历任济南市城乡规划编制研究中心战略研究所副所长；济南市城乡规划编制研究中心战略研究所所长；济南市住房保障和房产管理局（济南市城市更新局）城市更新推进处处长；济南市住房和城乡建设局城市更新推进处处长；济南城市投资集团有限公司副总经理。

郭爱武，女，在职研究生学历，现任公司董事、党委副书记。历任共青团天桥区委干事；共青团济南市委宣传部主任科员、工农青年部主任科员、权益部主任科员、组织部主任科员、工农青年部副调研员；济南市青少年宫党支部书记；济南市委督查室调研员、处长、主任；济南市委办公厅副局级领导干部、副主任；济南市民政局党组成员、副局长。

刘家昌，男，本科学历，现任公司外部董事（专职）。历任山东三箭建

设工程股份有限公司党委书记、董事长、总经理；山东三箭建设工程管理有限公司董事长；山东三箭集团有限公司总经理、党委书记、董事长；济南建工集团有限公司总经理助理。

王晓军，男，本科学历，现任公司外部董事（专职）。历任济南第一机床厂团委干事、副书记、书记；济南第一机床厂装配分厂支部书记；济南一机床集团公司企划部副书记、副部长、部长、办公室主任、支部书记、总经理助理、总经济师、副总经理；济南诚创资产经营有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、总经理、董事、党委委员；济南国润资产运营管理有限公司党委副书记、董事、总经理。

胡晓峰，女，本科学历，现任公司外部董事（专职）及审计与风险委员会成员。历任济南市招商局综合处主任科员；济南市国资委宣传与群众工作处主任科员；济南市国资委企业改革改组处主任科员、副调研员、副处长；济南市国资委企业改革处副处长、处长；济南市国资委资本运营与收益管理处处长。

王永磊，男，博士研究生学历，现任公司外部董事（兼职）及审计与风险委员会成员。历任光大水务（济南）有限公司助理工程师；山东建筑大学市政与环境工程学院教授、副院长。

徐如志，男，博士研究生学历，现任公司外部董事（兼职）及审计与风险委员会成员。历任山东财经大学计算机学院院长、齐鲁工业大学金融学院院长、山东省科技金融研究中心主任，山东产业技术研究院金融科技研究院院长。

韩广军，男，研究生学历，现任公司职工董事、总经理办公室主任。历任北方物业开发公司山东公司职员；济南市房地产开发服务中心助理经济师；济南市住宅产业化发展中心经济师；济南市旧城改造投融资管理中心项目一处正科级、副处长、机关党总支专职副书记（正处级）；济南旧城开发投资集团有限公司综合部部长、办公室副主任（兼）、机关党总支副书记；济南旧城开发投资集团有限公司综合部部长、机关党总支副书记。现兼任济南旧城开发投资集团有限公司监事会主席。

2、高级管理人员

孙明达，见董事会人员简历。

吴睿智，男，硕士学历，现任公司副总经理。历任戈尔特西斯科技（济南）有限公司数据分析师，兴业银行济南分行公司客户经理，天津银行济南分行风险管理部主办、风险管理部贷后业务主管、公司业务管理部副经理级主管、同业市场部副经理、同业业务营销部主管（经理级），济南经发基金管理有限公司部长助理，济南产业发展投资集团有限公司金融事业部资深经理、投资发展部副总经理、总经理，济南产发资本控股集团有限公司外部董事，济南产业发展集团有限公司职工董事、投资发展部总经理，济南产发园区发展集团有限公司外部董事，挂职任中国建设银行山东省分行投资银行业务部副总经理，挂职起步区产业促进部副部长，济南产业发展投资集团有限公司投资发展部资深专家，挂职济南新旧动能转化起步区管委会产业促进部副部长、济南先行投资集团有限责任公司副总经理。

姜建生，男，研究生学历，现任公司副总经理。历任济南市第四建筑工程公司技术员；济南市工程质量监督站助理工程师、工程师、二科副科长、二科科长、副站长；济南市建委质量安全管理处助理调研员；济南市旧城改造投融资管理中心项目二处副处长（主持工作）、二处处长；济南旧城开发投资集团有限公司工程建设部部长、总经理助理、总工程师、董事；济南市城市建设投资有限公司董事；济南城市建设投资集团有限公司董事、总工程师。

丁强，男，研究生学历，现任公司副总经理。历任浪潮集团公司山东电子研究所技术员、国际业务部助理工程师；济南市建设工程财务审查管理中心干部、业务二部主任；济南市财政投资评审中心副主任；济南市财政数据信息计算中心主任；济南市财政局办公室主任、法规税政处处长、税政处（法规处）处长；济南轨道交通集团有限公司党委委员、副总经理、总会计师、董事。

单辉，男，大学学历，现任公司副总经理。历任中建八局第一装饰公司装饰公司员工；济南市西区建设投资有限公司员工；济南市西区投融资管理中心工程处员工、副处长；济南西城投资开发集团有限公司工程部副部长、工程事业部部长；济南城市建设集团有限公司工程一部部长；济南国际机场建设有限公司副总经理、董事；济南城市建设集团有限公司中层正职干部，总经理助理；中科院济南科创城开发建设指挥部副指挥（集团中层正职）。

（二）发行人董事、监事及高级管理人员变动情况

2022 年度，发行人董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数为 7 人，离任（含变更）人数占 2022 年初全体董事、监事、高级管理人员总人数 63.64%。

2023 年度，发行人董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数为 4 人，离任（含变更）人数占 2023 年初全体董事、监事、高级管理人员总人数 22.22%。

2024 年度，发行人董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数为 4 人，离任（含变更）人数占 2024 年初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 22.22%。

2025 年 4 月 10 日，发行人披露了《济南城市投资集团有限公司董事、高级管理人员及信息披露事务负责人发生变动的公告》，根据中共济南市委出具的有关任免文件：李咏任公司董事长，王伟不再担任公司董事长，殷光伟不再担任公司董事；吴睿智任公司副总经理，殷光伟不再担任公司总经理，马莹不再担任公司副总经理。

2025 年 7 月 11 日，发行人披露了《济南城市投资集团有限公司董事、总经理发生变动的公告》，根据中共济南市委出具的任免文件：孙明达同志任公司董事、总经理。

2025 年 8 月 29 日，发行人披露了《关于取消监事会并修订公司章程的公告》，根据《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的规定及中国证券监督管理委员会《关于新<公司法>配套制度规则实施相关过渡期安排》，经股东济南市人民政府国有资产监督管理委员会和山东省财欣资产运营有限公司决议，公司撤销监事会，监事长、职工监事、监事职务自然免除，公司不设监事会及监事职务，由董事会审计与风险委员会、内部审计等机构行使相关职权。

2025 年 11 月 17 日，根据济南市国资委任免通知，刘家昌任外部董事职务。2025 年 12 月 5 日，根据济南市国资委任免通知，免去哈月亭外部董事职务。

公司经营状况稳健、盈利情况良好。公司董事、监事、高级管理人员变

更属于公司经营过程中的正常事项，对公司日常管理、生产经营不会产生不利影响。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

根据济南市行政审批服务局核准的 91370100MA3DRJFJ4Q 号企业法人营业执照，公司经营范围为：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）。

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。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

近三年及一期，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：

发行人近三年及一期营业收入总体构成表

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	830,222.23	96.03	1,400,880.71	97.72	1,517,072.64	97.04	1,083,059.86	96.63
其他业务收入	34,334.10	3.97	32,676.38	2.28	46,287.98	2.96	37,716.99	3.37
合计	864,556.33	100.00	1,433,557.09	100.00	1,563,360.62	100.00	1,120,776.85	100.00

近三年及一期，发行人营业收入、成本、毛利润及毛利率具体情况如下：

发行人近三年及一期营业收入构成表

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理业务	232,559.02	26.90	610,780.38	42.61	438,037.43	28.02	567,234.53	50.61
供水及供水工程业务	254,865.63	29.48	345,242.83	24.08	302,499.30	19.35	264,420.56	23.59
保障性安居工程	12,784.94	1.48	48,022.65	3.35	245,909.30	15.73	139,329.58	12.43
住宅地产	168,275.71	19.46	315,979.38	22.04	289,172.36	18.50	-	-
商业地产	88,925.59	10.29	39,413.90	2.75	146,884.87	9.40	81,360.86	7.26
其他主营业务	72,811.33	8.42	41,441.57	2.89	94,569.38	6.05	30,714.34	2.74
其他业务	34,334.10	3.97	32,676.38	2.28	46,287.98	2.96	37,716.99	3.37
合计	864,556.33	100.00	1,433,557.09	100.00	1,563,360.62	100.00	1,120,776.85	100.00

发行人近三年及一期营业成本构成表

单位：万元、%

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
----	-----------	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理业务	219,952.07	29.25	566,817.45	49.93	414,799.85	31.83	505,801.02	51.68
供水及供水工程业务	247,291.20	32.89	330,661.95	29.13	290,697.41	22.30	249,462.04	25.49
保障性安居工程	7,451.56	0.99	19,923.99	1.76	274,836.85	21.09	126,758.10	12.95
住宅地产	118,927.78	15.82	145,378.39	12.81	119,562.01	9.17	-	-
商业地产	76,640.01	10.19	26,654.53	2.35	93,635.12	7.18	46,191.97	4.72
其他主营业务	66,503.85	8.84	40,327.63	3.55	94,392.70	7.24	30,606.38	3.13
其他业务	15,127.25	2.01	5,441.26	0.48	15,372.69	1.18	19,969.19	2.04
合计	751,893.73	100.00	1,135,205.20	100.00	1,303,296.64	100.00	978,788.70	100.00

发行人近三年及一期营业毛利润构成表

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理业务	12,606.95	11.19	43,962.93	14.74	23,237.58	8.94	61,433.51	43.27
供水及供水工程业务	7,574.43	6.72	14,580.88	4.89	11,801.89	4.54	14,958.52	10.54
保障性安居工程	5,333.38	4.73	28,098.66	9.42	-28,927.55	-11.12	12,571.48	8.85
住宅地产	49,347.93	43.80	170,600.99	57.18	169,610.35	65.22	-	-
商业地产	12,285.58	10.90	12,759.37	4.28	53,249.75	20.48	35,168.89	24.77
其他主营业务	6,307.48	5.60	1,113.94	0.37	176.68	0.07	107.96	0.08
其他业务	19,206.85	17.05	27,235.12	9.13	30,915.29	11.89	17,747.80	12.50
合计	112,662.60	100.00	298,351.90	100.00	260,063.98	100.00	141,988.15	100.00

发行人近三年及一期营业毛利率构成表

单位：%

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
土地开发整理业务	5.42	7.20	5.30	10.83
供水及供水工程业务	2.97	4.22	3.90	5.66
保障性安居工程	41.72	58.51	-11.76	9.02
住宅地产	29.33	53.99	58.65	-
商业地产	13.82	32.37	36.25	43.23
其他主营业务	8.66	2.69	0.19	0.35
其他业务	55.94	83.35	66.79	47.06
合计	13.03	20.81	16.63	12.67

2022-2024年度及2025年1-9月，发行人营业收入分别为1,120,776.85万元、1,563,360.62万元、1,433,557.09万元和864,556.33万元，营业毛利润分别为141,988.15万元、260,063.98万元、298,351.90万元和112,662.60万元，营业毛利率分别为12.67%、16.63%、20.81%和13.03%。2024年发行人营业收入较2023年减少129,803.53万元，降幅为8.30%；2023年发行人营业收入较2022年增加442,583.77万元，增幅为39.49%，主要系房地产相关业务收入增加所致；2024年发行人营业毛利润较2023年增加38,287.92万元，增幅为14.72%；2023年发行人营业毛利润较2022年增加118,075.83万元，增幅为83.16%，主要系住宅地产业务毛利润增加所致；2024年发行人营业毛利率较2023年上升4.18

个百分点，增幅为 25.10%；2023 年发行人营业毛利率较 2022 年上升 3.96 个百分点，增幅为 31.25%，主要系住宅地产项目、商业地产项目及保障性安居工程阶段性销售或安置所致。

报告期内，发行人土地开发整理业务收入分别为 567,234.53 万元、438,037.43 万元、610,780.38 万元和 232,559.02 万元，占比分别为 50.61%、28.02%、42.61%和 26.90%；成本分别为 505,801.02 万元、414,799.85 万元、566,817.45 万元和 219,952.07 万元；毛利润分别为 61,433.51 万元、23,237.58 万元、43,962.93 万元和 12,606.95 万元。土地开发整理业务为公司最主要的业务板块之一，2024 年度毛利润较 2023 年度增加 20,725.35 万元，增幅为 89.19%；2023 年度毛利润较 2022 年度下降 38,195.93 万元，降幅为 62.17%。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，故毛利存在一定的波动，属于行业正常现象。

报告期内，发行人供水及供水工程业务收入分别为 264,420.56 万元、302,499.30 万元、345,242.83 万元和 254,865.63 万元，占比分别为 23.59%、19.35%、24.08%和 29.48%；成本分别为 249,462.04 万元、290,697.41 万元、330,661.95 万元和 247,291.20 万元；毛利润分别为 14,958.52 万元、11,801.89 万元、14,580.88 万元和 7,574.43 万元。最近三年，发行人供水及供水相关工程业务收入呈增加趋势，但毛利率呈现小幅波动，整体变动不大。

报告期内，发行人房地产相关业务收入波动较大，主要系以前年度住宅地产项目、商业地产项目及保障性安居工程阶段性销售或安置所致；报告期内，发行人保障性安居工程业务毛利率波动较大，住宅地产和商业地产业务毛利率有所下降，主要系不同地块安置房阶段性安置、以及部分住宅和商业拿地成本有所上升所致。报告期内，保障性安居工程收入分别为 139,329.58 万元、245,909.30 万元、48,022.65 万元和 12,784.94 万元，毛利润分别为 12,571.48 万元、-28,927.55 万元、28,098.66 万元和 5,333.38 万元；住宅地产收入分别为 0.00 万元、289,172.36 万元、315,979.38 万元和 168,275.71 万元，毛利润分别为 0.00 万元、169,610.35 万元、170,600.99 万元和 49,347.93 万元；商业地产收入分别为 81,360.86 万元、146,884.87 万元、39,413.90 万元和 88,925.59 万元，毛利润分别为 35,168.89 万元、53,249.75 万元、12,759.37 万元和 12,285.58 万元。

发行人其他主营业务收入主要系城市照明收入、规划设计收入等，报告期内收入分别为 30,714.34 万元、94,569.38 万元、41,441.57 万元和 72,811.33 万元，占比较小。

（三）主要业务板块

1、土地开发整理业务

发行人土地开发整理业务板块主要内容包括土地熟化业务及配套的基础设施建设业务。

（1）土地熟化业务

1) 业务模式

发行人营业执照经营范围载明“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）”，故其具备土地整理、熟化、开发相关业务资质。受济南市政府委托，发行人负责市重点工程投资建设项目规划控制范围内土地的整理工作。发行人所从事土地整理业务未单独就各项目签署委托代建协议等协议，自发行人成立以来，从事的主要片区土地整理业务获得了济南市政府相关委托授权，由政府会议纪要明确发行人土地熟化主体资格。发行人土地开发整理业务主要由子公司济南城市建设投资集团有限公司、济南旧城开发投资集团有限公司、山东新泉城置业有限公司、济南市城建投资建设服务中心有限公司、山东乐耕城市建设开发有限公司和济南长清城市建设开发有限公司具体实施。其中，济南城市建设投资集团有限公司主要负责雪山片区、CBD 片区项目等；济南旧城开发投资集团有限公司主要负责天桥区、历下区、市中区和槐荫区项目；山东新泉城置业有限公司主要负责国际医学中心片区项目；济南市城建投资建设服务中心有限公司主要负责济钢片区项目；山东乐耕城市建设开发有限公司主要负责马山片区项目；济南长清城市建设开发有限公司主要负责长清区部分项目。其中，雪山片区的土地熟化主体资格主要由《济南市东区建设指挥部会议纪要》确认，济钢片区的土地熟化主体资格主要由《济南市东部老工业区搬迁暨济钢产能调整工作领导小组办公室济钢土地移交工作专题会议纪要》确认，国际医学科学中心片区已开工项目的土地熟化主体资格主要由《济南市人民政府关于济南国际医学科学中心及齐鲁医科大学筹建有关问题的会议纪要》确认，根据《济南医学

发展集团体制机制优化方案》，济南城投继续负责已开工项目（含新泉城置业公司负责的项目）的续建工作，并承担已熟化土地和已开工项目的全部支出责任，槐荫区负责片区剩余未出让土地和未征收土地的征收、开发、建设，后续新开发项目可按程序委托济南城投或槐荫区平台公司代建。马山片区的土地熟化主体资格主要由《济南市人民政府关于研究加快推进济南市环境科技产业园项目有关问题的会议纪要》确认，中央商务区的土地熟化主体资格主要由《中共济南市委办公厅纪要济南中央商务区建设工作领导小组会议纪要》确认，长清区的土地熟化主体资格主要由《济南市长清区人民政府关于成立国有独资公司熟化和信综合体棚户区改造项目批复》确认。

2012 年 11 月 4 日，国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发[2012]162 号）和 2012 年 12 月 24 日，财政部、发展改革委、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布了《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号），根据文件要求，融资平台公司进行土地储备融资职能剥离。发行人不在土地专项审计范围内，且不承担土地储备职能。

根据济南市政府文件《济南市土地出让金使用管理暂行办法》（济政发[2005]22 号）规定，公司将其重点项目范围内的土地进行征收、整理后，由济南市国土资源局通过招、拍、挂等手段出让，所得收入上缴济南市财政局；济南市财政局将土地出让金纯收益（土地出让金收入减去土地征收、开发整理成本后的净额）的一定比例连同征收、开发整理土地的成本按照经批准的资金使用预算拨付给公司。2015 年 5 月 8 日，济南市政府《济南市人民政府关于进一步调整完善市级国有土地出让收支管理政策的通知》（济政办发[2015]8 号）规定，土地成本核算和审核均由土地开发整理主体负责。

鉴于《关于规范土地储备和资金管理相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号）及国家陆续出台的关于规范土地储备行为的政策，济南市进一步规范管理，出台了《关于进一步规范市级国有土地储备及资金收支管理的通知》（济财办〔2020〕1 号），新增市级土地储备由市土地储备中心统一规划、统一储备、统一管理。新增土地储备实行项目管理，市自然资源和规划局积极探索政府购买土地征收、收购、收回涉及的拆迁安置补偿服务；市土地储备中心积极探索通过政府采购储备土地前期开发，可引入市、区两级投融资公司和其他有资质

的社会主体具体实施。新增市级土地储备项目，由市土地储备中心根据项目预算和进度，向市财政申请资金，市财政直接拨付市土地储备中心。

发行人土地整理业务按上述政策实行“新老划断”，土地整理业务收入不与土地出让金挂钩，基于土地整理综合业务实际所发生的成本，加成一定比例向政府申请资金，符合财综〔2016〕4号文规定，发行人土地整理业务合法合规。

发行人主要的土地开发整理片区项目及其相关配套重点项目投资建设业务已获得政府会议纪要授权，发行人承诺其开展的土地开发整理业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

从土地开发整理具体流程来看，济南市政府根据发展规划，将拟开发土地交由发行人进行开发整理。济南市根据每年土地市场供求关系及经济发展情况拟定土地储备计划，发行人按照以上计划，在政府划定范围内进行土地开发整理工作。发行人土地开发整理业务主要指发行人在济南市政府授权范围内对城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁并进行适当整治，使区域范围内土地达到“五通一平”或“七通一平”的建设状态。发行人在完成指定区域土地整理后，交由济南市土储中心收储并安排挂牌。根据发行人在土地开发整理过程中实际发生的成本，如规划设计费、场地平整费、道路工程费等结转该地块成本，加成一定比例后，由济南市财政局向发行人拨付资金。

2) 盈利模式

发行人测算的土地成本包括研究、策划、设计等前期费用，道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、土地平整等配套工程费用，资金成本和其他费用。

在将土地进行熟化后，发行人将土地交付济南市国土资源局或济南市土地储备交易中心，然后基于前期投入成本，加成一定比例，向济南市财政局申请资金；待济南市财政局支付款项后，发行人收回前期土地熟化成本投入，并取得土地熟化收益。

发行人土地整理业务收入不与土地出让金挂钩，基于土地整理综合业务实际所发生的成本，加成一定比例向政府申请资金，符合财综〔2016〕4号文、济财办〔2020〕1号文的规定，发行人土地整理业务合法合规。

3) 会计模式

土地开发整理阶段，发行人将相关土地片区熟化费和建设支出计入“在建工程”科目，即借记“在建工程”，贷记“货币资金”“应付账款”等科目，现金流则计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。在收到政府支付的资金后，按照完工进度结转相应的土地片区熟化收入和成本，在结转成本时，由“在建工程”科目结转至“主营业务成本”。若项目因未进行项目完工审计、决算，暂时不能可靠计量成本，财政支付的款项暂计入“合同负债”科目，即借记“银行存款”，贷记“合同负债”，现金流则计入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目；待后期结转确认收入时，借记“合同负债”，贷记“主营业务收入”。现金流量表中统一计入“销售商品、提供劳务收到的现金”“购买商品、接受劳务支付的现金”等科目。

发行人土地开发整理业务及配套基建项目具有建设及回款周期长、资金支出大的特点，在建的主要五大片区——雪山片区、济钢片区、国际医学科学中心片区、马山片区（属于济财办〔2020〕1号文后的存续土地开发整理项目）和长清文昌片区的土地整理及其配套基建项目的建设及回款周期均在5年以上甚至更久，且项目建设、立项主体均为发行人及下属子公司，熟化后交付济南市国土资源局或济南市土地储备交易中心，在交付之前在建的土地整理及其配套基建项目均由发行人管理、控制、使用，故发行人根据资产属性将其作为“在建工程”列报。与列报为“存货”等流动资产相比，发行人将土地开发整理业务及配套基建项目列报为“在建工程”的会计处理更为稳健，符合实质重于形式原则，具有合理性。

4) 项目情况

①土地开发整理收入确认情况

最近三年，发行人土地开发整理收入分别为 567,234.53 万元、438,037.43 万元和 610,780.38 万元，具体确认收入情况如下：

单位：万元

序号	地块名称	确认收入金额
2022 年		

序号	地块名称	确认收入金额
1	经十路	861.09
2	大众报业环山路	1,023.03
3	马山片区项目	2,550.24
4	长清文昌片区城市更新项目-长清花岗石	26,167.10
5	济南宾馆	39,356.16
6	文庄片区项目	44,845.39
7	经十一路	57,814.21
8	国际医学科学中心片区项目	77,152.53
9	雪山片区项目	142,948.68
10	CBD 片区项目	174,516.11
小计	-	567,234.54
2023 年		
1	北园大街	1,000.00
2	文庄片区	9,335.79
3	CBD 片区项目	17,566.96
4	北大槐树	23,272.42
5	马山片区项目	39,689.75
6	国际医学科学中心片区项目	41,659.09
7	济钢片区项目	55,076.75
8	雪山片区项目	81,902.73
9	小梁庄	168,533.95
小计	-	438,037.43
2024 年		
1	济钢片区项目	53,714.10
2	CBD 片区项目	146,318.97
3	雪山片区项目	93,544.29
4	奥体场馆东南侧加油站地块	8,261.50
5	文庄片区项目	4,426.84
6	经十一路	117,076.15
7	水利厅	21,919.62
8	历山路二期	21,585.22
9	长清文昌片区城市更新项目-东北关城中村改造（和信综合体一期）	39,596.10
10	长清文昌片区城市更新项目-老城 B 地块	3,506.17
11	长清文昌片区城市更新项目-老城 A 国有征收项目	24,564.35
12	东王城中村改造项目（一期）	3,211.01
13	马山片区项目	709.48
14	国际医学科学中心片区项目	72,346.59
小计	-	610,780.38

报告期内发行人主要已完工土地开发整理项目情况表

单位：亿元、亩

序号	地块名称	截至 2025 年 9 月末投资额	地块整理面积	是否签订合同、协议或得到政府委托授权	截至 2025 年 9 月末确认收入金额	截至 2025 年 9 月末回款金额	预计未来三年回款金额	是否按照合同约定或政府委托授权获取报酬
1	CBD 片区项目	97.54	2,848	是	124.72	99.37	25.35	是
2	经十一路项目	31.39	734		47.46	45.97	1.49	
3	文庄片区项目	4.95	479		10.39	10.95	-	
4	北大槐树项目	13.29	447		12.15	12.15	1.14	
合计	-	147.17	4,508	-	194.72	168.44	27.98	-

注：上表所列投资额、回款金额、预计未来回款金额不含拆迁安置补偿费用。

截至 2025 年 9 月末发行人主要在建土地开发整理项目情况表

单位：亩、亿元、%

序号	地块名称	是否签订合同、协议或得到政府委托授权	是否按照合同约定或政府委托授权获取报酬	地块整理进度	地块整理面积	预计整理期间	预计总投资额	截至 2025 年 9 月末投资额	投资进度	预计未来三年投资金额
1	雪山片区项目	是	是	在整理	14,681	2010-2025	86.50	76.40	88.32	10.10
2	济钢片区项目	是	是	在整理	14,269	2017-2027	70.00	30.84	44.06	39.16
3	国际医学科学中心片区项目	是	是	在整理	52,500	2017-2027	220.00	157.03	71.38	62.97
4	马山片区项目	是	是	在整理	6,290	2019-2027	106.00	55.87	52.71	50.13
5	长清文昌片区城市更新项目	是	是	在整理	7,313	2021-2028	218.50	155.39	71.12	63.11
合计	-	-	-	-	95,053	-	701.00	475.53	-	225.47

接上表：

序号	地块名称	自有资金比例	资本金到位情况	预计回款期间	截至 2025 年 9 月末确认收入金额	截至 2025 年 9 月末回款金额	预计未来三年回款金额

1	雪山片区项目	20%	部分到位	2010-2027	105.80	100.59	15.31
2	济钢片区项目	20%	部分到位	2017-2029	8.34	9.67	39.16
3	国际医学科学中心片区项目	20%	部分到位	2017-2029	82.12	82.12	62.97
4	马山片区项目	20%	部分到位	2019-2029	4.30	4.53	50.13
5	长清文昌片区城市更新项目	20%	部分到位	2021-2030	12.48	9.14	66.45
合计		-	-	-	213.04	206.05	234.02

注 1：公司根据区域发展规划及土地市场情况等对地块整理面积、预计整理期间、预计总投资额、预计回款期间，预计未来回款金额等作出动态调整。

注 2：上表所列预计总投资额、投资额、回款金额、预计回款金额不含拆迁安置补偿费用。

注 3：上表所列预计未来三年回款金额为根据之前回款情况及项目进度情况进行的预测值。

② 土地开发整理项目简介

发行人主要土地开发整理片区为雪山片区、济钢片区、国际医学科学中心片区、马山片区和长清文昌片区。

A. 雪山片区

济南东部新城西起二环东路，北至工业北路—胶济铁路（绕城高速以西范围北到工业北路，绕城高速以东范围北到胶济铁路），东、南至中心城规划边界。重点片区包括奥体文博、贤文、汉峪、长岭山、雪山、唐冶、孙村、章锦、彩石、两河等。

雪山片区位于济南东部新城中心地带，是济南市城市空间发展战略“东拓”的重要发展组团。雪山片区范围东至绕城高速公路东环线，西至凤岐路，南至经十路，北至胶济铁路。该片区以“生态优先、环境友好、可持续发展”作为规划首要原则，突出城市门户地位和山水相依的自然风貌特征，重点塑造沿经十路的城市景观，形成和谐、魅力、宜居的城市新区。

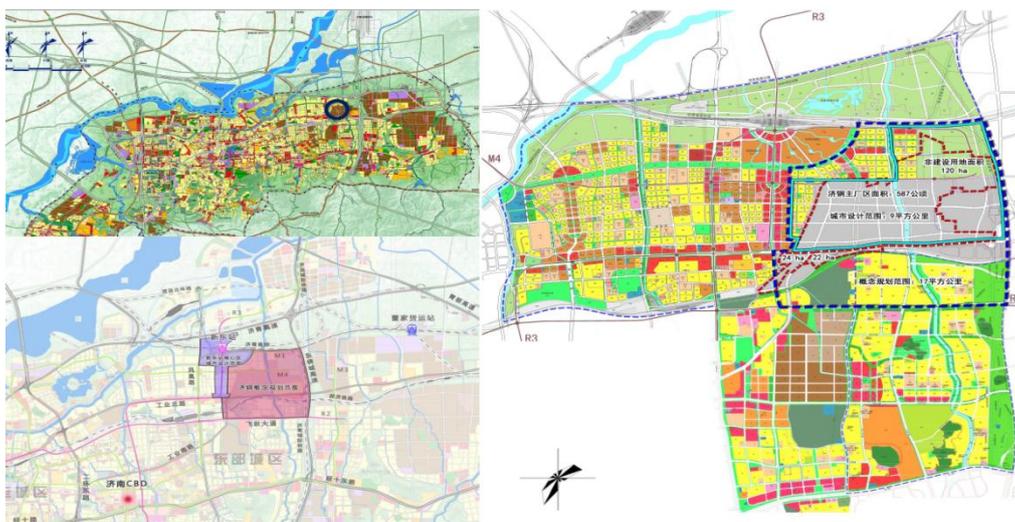
其功能定位是以生活居住、商务办公为主导功能，兼有体育、科研功能的新型文化生活社区。规划该片区沿世纪大道北侧区域以生活居住、商务办公为主；经十路以北、兴港路以东区域规划以工业用地为主；在绕城高速公路以西，经十东路以北规划以生活居住为主；规划凤鸣路以东、凤凰山以西为特教用地。本片区重点建设项目包括保利花园二期工程、永大颐和园二期工程、王舍人镇殷陈村村民安置房等。



B. 济钢片区

为顺利推进济钢产能调整，加快山钢转型发展，山东省人民政府办公厅于 2016 年 11 月出台了《关于印发济钢产能调整 and 山钢转型发展工作总体方案的通知》（鲁政办字[2016]204 号）。根据济南市委、市政府的授权，济南城投作为济钢片区土地开发整理主体。

济钢原为济南钢铁总厂，始建于 1958 年，是新中国成立后建设的第一批地方骨干钢铁企业，后改名济钢集团有限公司。济钢片区涉及总土地面积 14,269 亩，其中主生产区占地约 8,717 亩，二工业区占地 1,073 亩，其他区域土地约 5,010 亩。



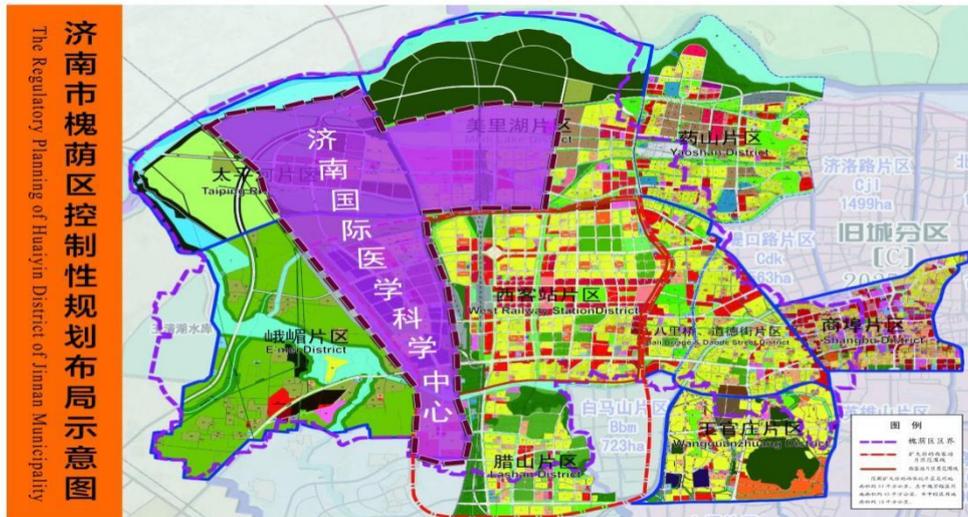
C.国际医学科学中心片区

济南国际医学科学中心项目于2017年7月6日正式批复（《山东省人民政府关于同意设立济南国际医学科学中心的批复》（鲁政字〔2017〕108号））成立，为省市重点项目之一。根据济南市委、市政府会议纪要，济南城投作为该片区土地开发整理及基础设施建设主体。根据2024年4月出具的《济南医学发展集团体制机制优化方案》，济南城投继续负责已开工项目（含新泉城置业公司负责的项目）的续建工作，并承担已熟化土地和已开工项目的全部支出责任，槐荫区负责目前该片区剩余未出让土地和未征收土地的征收、开发、建设，后续新开发项目可按程序委托济南城投或槐荫区平台公司代建。

济南国际医学科学中心项目四至范围为：东至腊山河西路、京台高速公路一线，西至津浦铁路、济西编组站一线，南至小清河、槐荫区与市中区界一线，北至黄河、G35高速公路一线。济南国际医学科学中心建成目标为集医疗、教学、科研和预防保健、健康旅游、康复医养为一体的具有国内先进水平的综合

医学服务中心。

该项目总规划面积约35km²，约52,500亩；其中，集体土地面积总计约46,120亩，占总用地约88%；国有土地面积总计约6,380亩，占总用地12%。项目范围内共涉及44个行政村，1个社区，需整体搬迁改造的共有22个村居、1个社区；搬迁户数约10,000户（村民约8,500户，济西社区约1,500户）；安置人口约38,321人（其中村民33,825人，济西社区4,496人）。济南国际医学科学中心土地开发整理分为吴家堡片区（涉及15个村居，其中前期已拆迁6个村居）、兴福片区（为核心区域，涉及5个村居，1个社区）、腊山片区（涉及2个村居）共3个片区。



D.马山片区

马山镇为山东省第一批特色小镇，位于济南市区西南，长清区南部。西北邻归德镇，东北邻五峰山办事处，东南临万德镇，西与双泉镇，南与泰安肥城市接壤。马山镇辖三个办事处（季庄办事处、马东办事处、漩庄办事处），53个行政村，60个自然村，镇域总面积87.4平方公里。现状镇域总人口约4.2万人，其中城镇人口约0.8万人，村庄人口约3.4万人。

根据济南市政府2017年6月7日《关于研究加快推进济南市环境科技产业园项目有关问题的会议纪要》（【2017】25号）及济南市政府2018年8月22日《关于研究济南环境科技产业园项目有关问题会议纪要》（【2018】46号）相关要求，明确济南城投作为长清区马山镇全域土地开发整理主体，负责项目涉及周边村庄搬迁整合安置工作。

项目涉及搬迁村庄45个，搬迁人口约3.2万人，安置房建设面积约150万平方米。马山镇多村整合农村新型社区项目共分为A地块、B地块、C地块、D地块、E地块、F地块共六个安置项目实施。

E、长清文昌片区

长清文昌片区即长清老城区，是长清历史的缩影和政治中心。长清文昌片区规划范围西至黄河，北至北大沙河，东至红山、北大山一带山体，南至潘庄、十里铺等行政村村界，为长清区文昌办事处行政辖区范围。

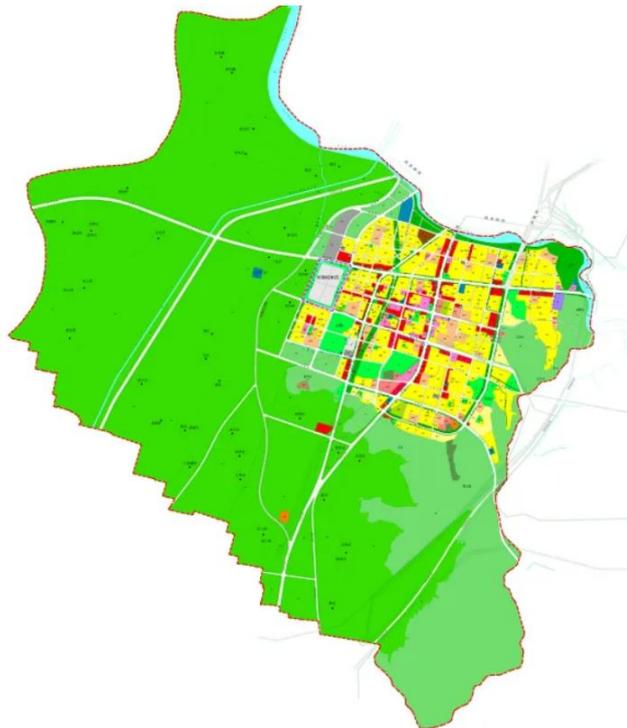
长清文昌片区定位为商业金融、居住休闲为主导的宜居宜业的生态城区。依托城市空间更新，借势济郑高铁长清站和古城复兴，规划建设汉云谷产业园，发展大型商住综合体，丰富城市功能，将长清文昌片区打造成为“人·产·城”功能融合的核心区。根据区位、历史、环境等不同的特点，将文昌片区初步策划为五大区域，分别是：滨河产城综合体、国安生态城、古风水镇、城西书香里、海子洼康养社区。

根据济南市长清区人民政府与济南城市投资集团有限公司签订的《关于城市更新和开发运营合作协议》，明确济南城投作为长清文昌片区土地开发整理主体，负责项目涉及安置房建设等工作。

文昌片区总用地面积约9,721.48公顷，其中建设用地约2,530.58公顷，约占总用地25.82%，规划非建设用地约7,190.90公顷，约占总用地74.18%。

济南市文昌片区控制性详细规划

土地使用规划图



③未来拟建项目

截至 2025 年 9 月末，发行人无主要拟建土地开发整理项目。

发行人土地开发整理业务板块符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号文等国家法律法规及有关政策规定。

（2）配套基建项目业务

1) 业务模式

发行人是济南市政府城市建设项目的投资及建设核心主体，主要职能覆盖了济南市城市基础设施建设的主要方面，公司规模逐渐扩大，形成了以省、市重点项目投资和建设为核心的基建格局。公司基础设施建设主要为政府委托的重点项目建设等，公司严格按照市委、市政府的工作部署进行片区规划及项目建设。公司基础设施建设业务主要对应土地开发整理业务的配套市政或其余基建重点项目，报告期内涉及的主要项目已取得政府部门核准或已在政府部门备案，具备开展项目建设的主体资格。结合发行人营业执照经营范围载明“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）”，其具备城市基础设施建设项目开发、运营、管理等业务资质。

公司自成立以来，先后承担了一批重点基础设施项目的投融资和建设。目前公司主要在建项目包括雪山三期市政道路、山东第一医科大学、黄河时代广场等。根据公司规划，预计未来将重点投入建设济南国际医学科学中心片区市政配套工程等项目。

发行人从事的基建项目主要是与土地片区熟化业务配套的基础设施建设（片区内配套基础设施建设的立项主体为各熟化主体，主要片区配套项目的授权文件参见上文“（1）土地熟化业务”相关披露），其产生的成本归集至相应土地熟化片区核算。

2) 盈利模式

土地片区熟化业务配套项目，与片区土地熟化成本一并核算，回款较有保障。待项目完成竣工验收、政府同意后进行移交，发行人根据前期投入成本，加成一定比例，向济南市财政局申请资金；待济南市财政局支付款项后，发行

人收回前期配套基建成本投入，并取得收益。

3) 会计模式

项目产生的成本归集至相应土地熟化片区核算，待项目完成竣工验收、政府同意后进行移交，该部分成本作为土地片区熟化成本的一部分，计入“在建工程”科目，即借记“在建工程”，贷记“货币资金”“应付账款”等科目，现金流则计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。若项目因未进行项目完工审计、决算，暂时不能可靠计量成本，财政支付的款项暂计入“合同负债”科目，即借记“银行存款”，贷记“合同负债”，现金流则计入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目；待后期结转确认时，借记“合同负债”，贷记“主营业务收入”。现金流量表中统一计入“销售商品、提供劳务收到的现金”“购买商品、接受劳务支付的现金”等科目。

4) 项目情况

①主要已完工项目

报告期内发行人主要已完工项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	截至 2025 年 9 月末投资额	是否签订合同、协议或得到政府委托授权
1	中央商务区文化服务中心项目	1.30	是
2	中央商务区南区地下广场项目	4.37	是
3	中央商务区中央地下广场项目	4.08	是
4	中央商务区北区地下广场项目	0.67	是
5	中央商务区五顶茂岭山景观工程项目	1.55	是
6	中央商务区绸带公园景观工程	1.61	是
7	花岗石 D-2 地块安置房建设项目	15.63	是
合计		29.21	-

注：发行人配套基建项目在相应土地熟化片区内进行，属于土地熟化的一部分，收入、回款归集至对应土地熟化片区核算，故不存在单一项目产生收入、回款的情况。

②主要在建项目

截至 2025 年 9 月末发行人主要在建项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	预计建设期间	预计回款期间	预计总投资额	截至 2025 年 9 月末投资额	投资进度	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同、协议或得到政府委托授权	是否合法合规	预计未来三年投资金额
1	雪山三期市政道路	2019-2025	2023-2026	10.09	7.19	71.26%	20%	全部到位	是	是	2.90

序号	项目名称	预计建设期间	预计回款期间	预计总投资额	截至 2025 年 9 月末投资额	投资进度	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同、协议或得到政府委托授权	是否合法合规	预计未来三年投资金额
2	山东第一医科大学	2018-2025	2022-2027	52.34	48.39	92.45%	20%	全部到位	是	是	3.95
3	黄河时代广场项目	2022-2025	2023-2030	3.47	1.79	51.59%	20%	部分到位	是	是	1.68
4	中川街（济郑高铁东边线-峰山路段）道路建设工程	2023-2025	2023-2030	5.61	4.50	80.21%	20%	部分到位	是	是	1.11
合计		-	-	71.51	61.87	-	-	-	-	-	9.64

注1：发行人配套基建项目在相应土地熟化片区内进行，属于土地熟化的一部分，收入、回款归集至对应土地熟化片区核算，故不存在单一项目产生收入、回款的情况。

注2：表格披露的预计建设期间为立项设计工期，实际工期较设计工期有所延长。

③主要拟建项目

截至 2025 年 9 月末，发行人无主要拟建配套基建项目。

发行人配套基建业务符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文、国办发[2018]101 号文等文件要求。

2、供水及供水工程业务

（1）业务概况

发行人负责全市范围的供水业务，区域专营优势明显。该板块主要涉及两家子公司，分别为济南水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）和济南市清源水务集团有限公司（以下简称“清源水务”），该板块收入主要由水务集团贡献。供水业务收入主要构成为水费和管网配套费资金。根据济价格字【2015】26 号、济价格字【2015】44 号、济发改【2018】56 号文件，居民阶梯水价三档分别为 4.20 元/立方米、5.60 元/立方米和 9.80 元/立方米，非居民用水 6.05 元/立方米，特种用水 16.30 元/立方米。依据济政发【2003】3 号文，管网配套费中供水配套费每平方米 26 元。此外，发行人还从事与供水业务配套的市政管网供水工程业务，包含供水设施新建、扩建及技改，室内管道及户表工程，室外管道工程，“一户一表改造业务”等，该部分业务亦构成了发行人主要的收入来源。

近三年及一期发行人供水主体收入情况表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
水务集团	255,157.73	328,906.77	313,974.31	273,566.57
其中：供水水费	91,539.37	114,518.91	105,036.77	97,783.45
供水配套工程	160,122.17	209,291.44	204,144.49	171,115.16
其他	3,496.19	5,096.42	4,793.05	4,667.96
清源水务	18,368.52	25,356.72	24,187.10	23,102.25
其中：供水水费	14,936.38	20,625.33	19,456.36	22,767.31
其他	3,432.14	4,731.39	4,730.74	334.94
合计	273,526.25	354,263.49	338,161.41	296,668.82

注：上表收入情况系按照供水主体分别统计、进而加总，存在发行人合并财务报表范围内子公司之间的关联交易，故与发行人合并口径主营业务收入构成表数值有所差异。

近三年及一期发行人供水运行情况表

项目	2025 年 1-9 月/9 月末	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
供水总量（亿吨）	3.87	4.39	4.06	3.51
售水总量（亿吨）	3.46	3.54	3.29	2.94
其中：居民	1.95	1.89	1.71	1.57
非居民（含特殊用水）	1.51	1.65	1.58	1.37
服务人口（万人）	585	580	450	495
供水户数（万户）	195.29	191.26	170.64	149.72
其中：家庭（万户）	187.52	184.20	164.48	144.60
企业（万户）	7.76	7.05	6.16	5.12
其他（万户）	0.01	0.01	-	-

（2）主要供水主体简介

1) 济南水务集团有限公司

水务集团始建于 1934 年，其前身是济南市自来水公司，为国有供水企业，隶属于济南城市投资集团有限公司，具备城市供水一级资质（山东省城市市政公用事业经营许可证，证书编号：SZGY 供水 531118110001）³，主营生产饮用水集中式管理、水厂建设与运营、自来水供应和营销服务、供水管网及其配套设施管理维护等项目，承担着主城区、东区、西区等范围内的供水服务工作，保障济南市城市发展和居民生活用水安全。水务集团被评为国家建设部“文明服务示范单位”“省级文明单位”，多次获得“中国水业最具社会责任服务企业”称号，保持全国供水行业运营服务领先地位。

水务集团下辖水厂 26 座（市区+长清）。其中，正常运行 17 座，设计供水能力 191.10 万立方米/日，实际供水能力 154.80 万立方米/日；备用水厂 3 座，设计供水能力 18.50 万立方米/日，实际均未供水，应急供水能力 18.50 万立方

³ 2020 年 7 月 24 日，山东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议对《山东省城市建设和管理条例》进行修订，删除了“经营许可”相关条例。经向济南市行政审批服务局核实，《山东省城市市政公用事业经营许可证》审批事项现已相应取消。

米/日；停运（含调试、待运行）水厂 6 座，设计供水能力 38.50 万立方米/日。

根据水务集团官网：水务集团供水管网长度 10,406 公里；管理居民住宅二次供水加压站点 1,092 个；供水范围东至巨野河，西至长清区，南至南部山区，北至黄河以北起步区，服务面积约 2,100 平方公里，基本形成了全市供水“一张网”的发展格局。

下属主要水厂供水能力情况

单位：万立方米

水厂名称	运行情况	设计日供水能力	实际日供水能力
玉清水厂	正常运行	40	40
鹊华水厂	正常运行	40	30
分水岭水厂	正常运行	7	5
南郊水厂	正常运行	5	4
南康水厂	正常运行	6	4
凤凰路水厂	正常运行	10	10
东湖水厂	正常运行	20	20
旅游路水厂	正常运行	20	20
雪山水厂	正常运行	3	2
青龙山水厂	正常运行	1.5	1
牛旺水厂	正常运行	5	4.5
八里桥水厂	正常运行	15	4.5
白泉水厂	正常运行	10	1.2
一水厂	正常运行	1.5	1.5
二水厂	正常运行	6.5	6.5
丹凤水厂	正常运行	0.3	0.3
固山水厂	正常运行	0.3	0.3
腊山水厂	备用	5	-
解放桥水厂	备用	3.5	-
工业北路水厂	备用	10	-
临空水厂	调试中	9.5	-
大桥水厂	待运行	10	-
普利门水厂	停运	13	-
泉城路水厂	停运	3	-
官庄水厂	停运	1	-
饮虎池水厂	停运	2	-
合计	-	248.10	154.80

2) 济南市清源水务集团有限公司

2005 年 8 月 9 日，经山东省国资委批准，济南市清源水务有限责任公司成立，2014 年 5 月 30 日，更名为济南市清源水务集团有限公司。清源水务注册资本人民币 11.90 亿元，具备城市供水一级资质（山东省城市市政公用事业经营

许可证，证书编号：SZGY 供水 531118110002）⁴。目前，清源水务已发展为集原水供应、城市供水、生态补水、项目管理、工程建设与管理为一体的集团公司。清源水务曾获得省级文明单位、山东省富民兴鲁劳动奖状、山东省青年文明号、省水利系统文明单位、省水利系统先进集体、济南市水利系统安全生产先进单位、全市保泉工作先进单位、济南市建功立业集体、济南市水利局优秀企业等荣誉称号。

清源水务主要负责从黄河河务局采购原水，经沉沙池首次沉淀，再经鹊山水库和玉清湖水库等二次沉淀，最终检测合格输送制水厂加工。清源水务自有运营制水水厂 1 座，为田山地下水厂，主要为平阴县自来水公司供水，供水综合生产能力 4 万立方米，常规日供水能力 4 万立方米，实际平均日供水量约 1.7 万立方米。

下属水厂供水能力情况

单位：万立方米

水厂名称	投产时间	日供水能力	实际日供水量
田山水厂	1988 年	4	1.7
合计	-	4	1.7

（3）原水采购情况

清源水务主要向黄河河务局采购原水，2022-2024 年采购量分别为 25,135.34 万立方米、29,178.88 万立方米和 33,801.29 万立方米。计划每月末按照双方确认的水量统计表计入主营业务成本，同时每个月向原水采购公司支付原水费用，借记“原材料”，贷记“应付账款”，年末根据双方水表用水量结算全年原水费用，借记“应付账款”，贷记“银行存款”。因供水业务为公用事业，受政府部门调度影响，实际业务操作中，与黄河河务局等结算、支付货款偶尔存在一定时滞。

（4）自来水销售情况

目前，公司的自来水销售模式主要是直供水销售模式。发行人所生产的自来水通过自来水管，输送至接受公司供水服务的用户，并且在用户端以水表计量实际售水量，定期向接受公司供水服务的用户直接收取水费。公司自来水销售按用水性质主要分为居民生活用水、非居民用水及特殊用水。

⁴2020 年 7 月 24 日，山东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议对《山东省城市建设管理条例》进行修订，删除了“经营许可”相关条例。经向济南市行政审批服务局核实，《山东省城市市政公用事业经营许可证》审批事项现已相应取消。

近三年及一期发行人自来水销售情况

单位：万立方米、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	销售量	占比	销售量	占比	销售量	占比	销售量	占比
居民生活用水	19,445.58	56.16	18,368.80	52.73	17,110.69	52.01	15,725.10	53.43
非居民用水	15,178.84	43.83	16,462.84	47.26	15,789.80	47.99	13,705.52	46.57
特殊用水	3.24	0.01	2.08	0.01	1.21	0.00	1.11	0.00
合计	34,627.66	100.00	34,833.72	100.00	32,901.70	100.00	29,431.73	100.00

(5) 自来水水价和水费收取

按照济南市物价局《关于调整济南市城市供水价格的通知》（济价格字【2015】26号）规定，自 2015 年 5 月 1 日起，对已实施“一户一表”抄表到户的居民生活用水户实施阶梯水价，对非“一户一表”居民生活用水价格进行调整。根据《省物价局等 3 部门关于贯彻落实发改价格【2015】119 号文件加强污水处理收费标准调整工作的通知》（鲁价格一发[2015]30 号）规定，《关于调整城市非居民用水污水处理费征收标准的通知》（济发改物价〔2017〕445 号）明确自 2017 年 8 月 1 日起，对济南市城市（公共管网）供水价格中非居民用水、特种用水污水处理费进行统一调整，其中，城市（公共管网）供水价格中非居民用水、特种用水污水处理费征收标准由每立方米 1.30 元调整为 1.40 元。调整后非居民用水到户价格由每立方米 5.95 元调整为 6.05 元，特种用水到户价格由每立方米 16.20 元调整为 16.30 元。

济南市城市供水价格表

用水类别	分类	水量 (m ³)	水价 (元/m ³)	水量 (m ³)		
				基本水价	水资源税	污水处理
居民生活用水	第一阶段	0-144 (含)	4.20	2.80	0.40	1.00
	第二阶段	144-288 (含)	5.60	4.20		
	第三阶段	288 以上	9.80	8.40		
执行居民用水价格的非居民用水	-	-	4.35	2.95		
非居民用水	-	-	6.05	4.25	0.40	1.40
特种用水	-	-	16.30	14.50		
备注	一、执行居民用水价格的范围：1、居民住宅生活用水；2、执行居民用水价格的非居民用户：学校、托幼园所、社区福利机构用水、非营利性老年服务项目用水、农贸市场、社区居委会。 二、执行非居民用水价格的范围：1、行政机关、事业单位、社会团体、部队、医院；2、工业、交通业、园林、绿化、环卫用水；3、商业、通信、金融保险、证券、中介服务用水；4、普通洗浴、美容美发、餐饮、娱乐、宾馆、饭店、旅馆、招待					

用水类别	分类	水量 (m ³)	水价 (元/m ³)	水量 (m ³)		
				基本水价	水资源税	污水处理
	所、培训中心、营业性写字楼；5、建筑业用水、游泳池用水；6、其他非居民用水。 三、执行特种用水价格的范围：1、纯净水加工业用水；2、洗车业用水；3、高档洗浴业用水。					

水费征收模式：发行人自来水销售收入=单位结算价格×各自来水用户结算供水量。自来水厂所生产的自来水通过自来水管，输送至供水服务用户，并且在用户端以水表计量实际售水量，按月向接受发行人供水服务的用户直接收取水费。自来水费用结算方式主要包括营业厅缴纳模式、委托银行代扣水费模式和用户通过第三方平台收费模式（含微信、支付宝、集团公司公众号等）。营业厅模式需用户到各用水归属地营业厅缴费；银行代扣模式是由银行自动代扣水费，定期通过短信方式给用户发送用水量和水费信息；为方便用户，通过第三方平台直接收取水费。自来水水费的抄表计费主要通过人工抄表和电子抄表两种模式，老小区实行人工抄表模式，新建小区实行电子抄表模式。目前济南市自来水主要收费模式为先使用后收费，由自来水公司直接向使用者收取，部分用户由于高层二次加压供水，由物业代收后统一缴存自来水公司。

（6）供水项目情况

截至 2025 年 9 月末，公司主要在建的供水项目情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	预计总投资金额	预计建设期间	截至 2025 年 9 月末已投资金额	2025 年 10-12 月拟投资额	2026 年拟投资额	2027 年拟投资额
1	济南市鹊山水库除险加固工程	1.99	2022-2024	1.99	-	-	-
2	济南市玉清湖水库除险加固工程	3.41	2023-2025	3.55	0.31	-	-
3	济南市东部水源四库连通工程	11.99	2021-2025	11.99	-	-	-
4	2022 年济南市再生水利用工程	2.40	2023-2025	2.35	0.05	-	-
5	济南居民二次供水改造工程	11.57	2016-2026	11.42	-	0.15	-
6	高新区临空水厂工程	4.61	2022-2026	3.80	-	0.81	-
7	2023-2025 年济南市再生水利用工程	9.76	2024-2025	5.32	0.88	-	-
8	济南市污泥处置中心项目	9.52	2024-2025	4.82	0.35	-	-
	合计	55.25	-	45.24	1.59	0.96	-

注 1：济南市鹊山水库除险加固工程、济南市东部水源四库连通工程基本完工，正在进行竣工验收，未来无投资计划，暂列为在建项目。

注 2：上述已投资金额为工程口径数据，包括保证金、税费等。

（7）供水工程业务情况

1) 业务模式

发行人供水工程业务主要由水务集团及其下属子公司济南普利供水工程有限公司和济南普利市政管网工程有限责任公司负责，基本覆盖了全济南市范围

内供水工程项目，主要施工项目均位于山东省内。水务集团业主方包括房地产开发企业，房地产开发企业如有地块供水需求，则会委托水务集团建设，水务集团根据具体工程情况与其签署委托建设合同；回款方面，根据项目预算情况，房地产开发企业需先行支付工程费用，具体支付方式根据合同签订条款确定，或一次性或分次完成相关费用缴付。

水务集团主要通过招投标模式获取业务机会，中标后与发包人签订合同，在合同约定的工期内开展工程施工，并按照工程进度与发包人结算和确认收入。

施工方面，主要由水务集团下属子公司济南普利供水工程有限公司和济南普利市政管网工程有限责任公司负责建设，部分项目也会选取外部施工单位建设，以公开招标的方式选取施工方，施工方必须具备一定的施工资质。确定施工方后，水务集团与其签订施工合同，根据完工进度支付工程款。施工过程中，由独立公正的第三方监理对公司进行监控，并负责定期检核工程质量。工程竣工后，水务集团按照既定的标准对工程进行验收，从而与施工方结算工程款。

2) 会计处理

房地产开发企业前期预付给水务集团的款项借记“货币资金”科目，贷记“合同负债”科目；建设期的合同成本借记“合同履约成本”科目，贷记“货币资金”“应付账款”等科目。水务集团根据完工进度逐步确认收入、结转成本，即借记“主营业务成本”科目，贷记“合同履约成本”科目；同时借记“合同负债”科目，贷记“主营业务收入”科目。现金流量表则统一在“销售商品、提供劳务收到的现金”和“购买商品、接受劳务支付的现金”中列报。

3、房地产相关业务

发行人从事房地产项目建设的经营主体主要为济南城投置业有限公司（房地产开发二级资质）、济南泉城城市更新投资有限公司（房地产开发二级资质）、济南市旧城改造投资服务有限公司（房地产开发二级资质）、山东新泉城置业有限公司（房地产开发二级资质）、济南旧城开发投资集团有限公司（房地产开发二级资质）、济南城市建设投资集团有限公司（房地产开发贰级资质）和济南市城市建设投资有限公司（房地产开发贰级资质）。报告期内，发行人房地产相关业务具体分类情况如下：

近三年及一期房地产相关业务收入分类表

单位：万元

项目类别	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
住宅地产业务	168,275.71	315,979.38	289,172.36	-
商业地产业务	88,925.59	39,413.90	146,884.87	81,360.86
保障性安居工程业务	12,784.94	48,022.65	245,909.30	139,329.58
合计	269,986.24	403,415.93	681,966.53	220,690.43

近三年及一期房地产相关业务成本分类表

单位：万元

项目类别	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
住宅地产业务	118,927.78	145,378.39	119,562.01	-
商业地产业务	76,640.01	26,654.53	93,635.12	46,191.97
保障性安居工程业务	7,451.56	19,923.99	274,836.85	126,758.10
合计	203,019.35	191,956.91	488,033.98	172,950.07

近三年及一期房地产相关业务毛利分类表

单位：万元

项目类别	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
住宅地产业务	49,347.93	170,600.99	169,610.35	-
商业地产业务	12,285.58	12,759.37	53,249.75	35,168.89
保障性安居工程业务	5,333.38	28,098.66	-28,927.55	12,571.48
合计	66,966.89	211,459.02	193,932.55	47,740.37

报告期内，保障性安居工程收入主要来自中央商务区安置房、华阳路片区安置房、燕山新居安置房、经十一路安置房、北大槐树安置房、CBD 安置房、南辛庄片区、文庄片区租赁住房试点项目；住宅地产收入主要来自西蒋峪、西江华府、东城逸家、二药北、逸山府项目，住宅地产毛利率较高，主要系项目建设时间较早，土地及建设成本较低所致；商业地产收入主要来自商铺、CBD 控制中心（诚挚大厦）、雪山片区 1 期 B01 地块（深蓝时光）、奥体中心东侧 12#地块一期（环贸中心）、奥体中心东侧 13 号地块（环贸中心）。

（1）业务概况

报告期内发行人已完工项目主要为东城逸家项目、鼎秀家园项目、西江华府（B、C、D 地块）、CBD4-14 地块（城投大厦）、经十一路项目（A3、A4、C3、D1）、北大槐树安置房、济南国际医学中心安置房项目、济南国际医学中心安置三区安置房项目等，在建项目主要为奥体东 12 号地块项目、奥体东 16 号地块项目、奥体东 13 及 17-2 号地块项目、雪山 B8 地块项目、商埠区改造更新项目一期济南宾馆地块项目、角楼庄 A 地块项目、济南国际医学中心安置五区安置房项目等。发行人房地产项目主要经营模式为自主开发，经营状况良好。

商业地产和住宅地产项目，为配合《济南市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出的“举全市之力打造中央商务区，发行人以“齐鲁新海

拔、泉城真活力”为目标，围绕新总部经济、“金融+”、创新创业创意和现代商务服务业，大力引进国际国内知名企业，着力构建功能业态完备、资源要素富集、济南特色突出、时代气息浓郁的金融商务生态圈，加快形成与山东经济文化强省相适应的金融商务高地和都市活力地标”，重点建设 CBD 控制中心、CBD4-14 地块（城投大厦）、奥体东商业、东城逸家、鼎秀家园、二药、西江华府等项目。

保障性安居工程项目，主要为配合土地开发整理而建造的安置房项目，其中部分安置房项目的安置成本计入土地拆迁成本，统一在土地开发整理业务中核算，销售收入以安置差价计算，对于未安置的余房通过市场化销售用于平衡片区土地熟化收益。

（2）盈利模式

商业地产和住宅地产开发流程较为复杂，行业典型的生产流程是前期规划、立项、取得土地、设计规划、工程施工、竣工验收、销售（或预售），涉及政府部门和合作单位较多，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力。发行人商业地产和住宅地产开发项目简要流程如下表所示：

发行人房地产项目简要流程

主要流程	涉及的相应环节
前期规划	相关房地产信息搜集、可行性论证、内部决策
取得土地使用权	土地招拍挂、办理《土地使用权证》
房地产规划	规划设计、取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》
工程施工	办理《建筑工程施工许可证》、工程建设
竣工验收	取得《预售许可证》（针对住宅地产）、各主管部门验收、产权登记
房屋销售	市场营销、客户付款安排

发行人的商业地产和住宅地产项目亦基于城市规划，根据上级政府部门批准实施，销售价格根据市场情况和政府指导价格而定，总体具有一定盈利。

保障性安居工程主要为配合土地开发整理的拆迁安置，主要针对拆迁安置户开展销售，此外余房和配套商业的市场化销售可给予项目一定成本补偿，故整体上盈利具有一定波动性。鉴于发行人业务可持续发展考虑，当地政府对发行人业务实行统一补偿，主要通过土地整理收益及财政补贴，力求公司实现资金平衡。

（3）会计模式

对于商业地产和住宅地产，项目建设阶段，发行人自筹项目建设资金，将

建设期的投入计入存货的开发成本子科目，即借记“存货-开发成本”，贷记“货币资金”、“应付账款”等科目。在项目完工后，将“开发成本”转为“开发产品”，待销售时结转相应成本。房屋销售收到款项时，借记“银行存款”，贷记“合同负债”。当房屋交付、开具发票确认销售收入时，借记“合同负债”，贷记“营业收入”，同时结转相应房屋成本，贷记“开发产品”，借记“营业成本”。发行人房地产相关业务销售收入会计政策是“在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现”。现金流量表中统一记录在经营活动现金流“销售商品、提供劳务收到的现金”“购买商品、接受劳务支付的现金”等科目。

对于以差价确认收入的保障性安居工程，待拆迁安置房屋销售后，将前期确定的拆迁安置补偿费用与安置房销售价格之差，借记“银行存款”，贷记“合同负债”，后期将该部分差价作为安置房销售收入结转“主营业务收入”。现金流量表中统一记录在经营活动现金流“销售商品、提供劳务收到的现金”“购买商品、接受劳务支付的现金”等科目。

(4) 项目情况

1) 主要已完工项目

报告期内发行人主要已完工房地产项目情况表⁵

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	建设日期	预计总投资额	截至 2025 年 9 月末已投资额
1	城建投资	东城逸家项目	住宅地产	济南	2015-2017	123.34	122.08
2	城建投资	鼎秀家园项目	住宅地产	济南	2017-2019	35.92	28.76
3	城建投资	西江华府（B、C、D地块）	住宅地产	济南	2014-2020	69.78	79.09
4	城投置业	CBD4-14 地块	商务办公及公寓	济南	2019-2023	15.57	15.79
5	旧投集团	经十一路项目（A3、A4、C3、D1）	保障性安居工程	济南	2018-2019	70.59	41.54
6	旧投集团	北大槐树安置房	保障性安居工程	济南	2014-2017	12.63	18.89
7	新泉城置业	济南国际医学中心安置三区安置房项目一期	保障性安居工程	济南	2018-2021	15.90	12.14
8	城投置业	济南中央商务区二钢片区安置房建设项目	保障性安居工程	济南	2018-2020	69.68	67.67
合计		-	-	-	-	413.41	385.96

注：上述项目预计总投资额与已投资额不一致，主要系预计总投资额数据为立项、可研批复/项目备案等文件中的数据，已投资额为实际累计投入金额所致，此外部分项目后续建设规划相较项目立项时的建设规划存在一定调整，亦会导致实际投入金额存在一定的调整。

接上表：

序号	项目主体	项目名称	项目类别	合法合规性情况	截至 2025 年 9 月末已销售/安置总额 ⁶	销售/安置进度	未完成销售/安置的原因	后续销售/安置安排	资金回笼计划
1	城建	东城逸	住宅	立项：济发改投资[2017]180号；	105.64	65.45%	共 9,911	根据销售许	根据平均销

⁵ 该表范围包括报告期前已完工但未完成销售或安置的项目。

⁶ 已销售总额数据含车位及储藏室。

序号	项目主体	项目名称	项目类别	合法合规性情况	截至 2025 年 9 月末已销售/安置总额 ⁶	销售/安置进度	未完成销售/安置的原因	后续销售/安置安排	资金回笼计划
	投资	家项目（含住宅、商铺及公寓）	地产	环评：济环字[2013]146 号； 建设用地规划许可证：地字第 370102201300035 号； 建设工程规划许可证：建字第 370102201300249 号、建字第 370102201300250 号、建字第 370102201300194 号、建字第 370102201300267 号、建字第 370102201300268 号、建字第 370102201300269 号； 建筑工程施工许可证：编号（2015）济高建施字第 15-07、编号（2015）济高建施字第 15-08、编号（2015）济高建施字第 15-09、编号（2015）济高建施字第 15-10、编号（2015）济高建施字第 15-11； 土地证：高新国用（2013）第 0500009 号、高新国用（2013）第 0500010 号、高新国用（2013）第 0500011 号、高新国用（2013）第 0500012 号、高新国用（2013）第 0500013 号。			套，已售 6,487 套，剩余拟分批进入销售	可取得时间、公司销售实际情况及上级主管机关指导分批销售	售单价保守计算，预计未来可销售回笼资金约 51 亿元
2	城建投资	鼎秀家园项目	住宅地产	立项：济发改投资[2015]496 号； 环评：济环报告表[2015]121 号； 建设用地规划许可证：地字第 370102201100022 号、地字第 370102201500250 号； 建设工程规划许可证：建字第 370102201500376 号、建字第 370102201500377 号； 建筑工程施工许可证：编号 370100201701131801（2017019）、编号 370100201701131901（2017020）； 土地证：历下国用（2009）第 0100072 号、历下国用（2015）第 0100034 号。	33.40	96.97%	共 2,111 套，已售 2,047 套，剩余拟分批进入销售	根据销售许可取得时间、公司销售实际情况及上级主管机关指导分批销售	根据平均销售单价保守计算，预计未来可销售回笼资金约 1 亿元
3	城建投资	西江华府（B、C、D）	住宅地产	立项：济发改投资[2014]176 号、济发改投资[2014]177 号、济发改投资[2014]178 号； 土地证：历下国用（2014）第 0100020 号、历下国用（2014）第 0100041 号、历下国用（2014）第 0100017 号；	71.17	68.17%	共 4,401 套，已售 3,000 套，剩余	根据销售许可取得时间、公司销售实际情况	根据平均销售单价保守计算，预计未来可销售

序号	项目主体	项目名称	项目类别	合法合规性情况	截至 2025 年 9 月末已销售/安置总额 ⁶	销售/安置进度	未完成销售/安置的原因	后续销售/安置安排	资金回笼计划
		地块)		环评：济环字[2014]75 号； 建设用地规划许可证：地字第 370102201400104 号、地字第 370102201400105 号、地字第 370102201400106 号； 建设工程规划许可证：建字第 370102201400236 号、建字第 370102201500128 号、建字第 370102201500132 号、建字第 370102201400226 号； 建筑工程施工许可证：编号 2015137、编号 370100201601290201、编号 370100201703161301（2017067）、编号 2015109、编号 2015110。			拟分批进入销售	及上级主管机关指导分批销售	回笼资金约 21 亿元
4	城投置业	CBD4-14 地块	商务办公及公寓	立项：济发改审批核[2018]124 号； 土地证：鲁（2018）济南市不动产权第 0108879 号； 环评：备案号：201937010200000765； 建设用地规划许可证：地字第 370102201900001 号； 建设工程规划许可证：建字第 370102201900343 号； 建筑工程施工许可证：编号 370100201910121201（2019317）	1.74	100%	-	-	-
5	旧投集团	经十一路项目（A3、A4、C3、D1）	保障性安居工程	立项：济发改审批核[2018]20 号； 土地证：鲁（2018）济南市不动产权第 0256870 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0256873 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0061720 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0254034 号； 环评：济环建管函[2016]73 号； 建设用地规划许可证：地字第 370104201800390 号、地字第 370104201800391 号、地字第 370104201900022 号、地字第 370104201800393； 建设工程规划许可证：建字第 370104201800503 号、建字第 370104201800506 号、建字第 370104201900027 号、建字第 370104201900015 号；	7.78	85.51%	共 4,188 套，已售（安置）3,581 套，剩余拟分批安置	预计 2026 年底完成安置	预计实现差价收入约 1 亿元

序号	项目主体	项目名称	项目类别	合法合规性情况	截至 2025 年 9 月末已销售/安置总额 ⁶	销售/安置进度	未完成销售/安置的原因	后续销售/安置安排	资金回笼计划
				建筑工程施工许可证：编号 370100201812212001（2018507）、编号 370100201905231301（2019182）、编号 370100201905231401（2019183）、编号 370100201812212101（2018508）。					
6	旧投集团	北大槐树安置房	保障性安居工程	立项：济发改投资[2014]562 号； 土地证：槐荫国用（2014）第 0300048 号； 环评：济环报告书[2014]40 号； 建设用地规划许可证：地字第 370104201400247 号； 建设工程规划许可证：建字第 370104201400323 号。	5.61	81.13%	共 4,393 套，已售（安置）3,564 套，剩余拟分批安置	预计 2026 年底完成安置	预计实现差价收入约 1 亿元
7	新泉城置业	济南国际医学中心安置三区安置房项目一期	保障性安居工程	立项：项目备案证明：2019-370104-47-03-062255； 土地证：鲁（2019）济南市不动产权第 0229288 号； 环评：备案号 201937010400000088； 建设用地规划许可证：地字第 370104201900357 号； 建设工程规划许可证：建字第 370104202000068 号； 建筑工程施工许可证：编号 370104202004200101。	0.31	85.14%	共 1,413 套，已安置 1,203 套，剩余拟分批安置	预计 2026 年底完成安置	-
8	城投置业	济南中央商务区二钢片区安置房建设项目（含商铺）	保障性安居工程	立项：济发改审批核[2018]97 号； 土地证：鲁（2018）济南市不动产权第 0200158 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0200214 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0200216 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0200220 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0200225 号； 环评：备案号 201837010200001020； 建设用地规划许可证：地字第 370102201800399 号、地字第 370102201800396 号、地字第 370102201800397 号、地字第 370102201800398 号；	69.77	96.05%	共 4,049 套，已售（安置）3,889 套，剩余拟分批进入安置或销售	预计 2025 年底完成销售或安置	根据平均销售单价及安置方案保守计算，预计未来可回笼资金约 1.6 亿元

序号	项目主体	项目名称	项目类别	合法合规性情况	截至 2025 年 9 月末已销售/安置总额 ⁶	销售/安置进度	未完成销售/安置的原因	后续销售/安置安排	资金回笼计划
				建设工程规划许可证：建字第 370102201900023 号、建字第 370102201900021 号、建字第 370102201900020 号、建字第 370102201900022 号； 建筑工程施工许可证：编号 370100201903081101（2019066）、编号 370100201903081401（2019077）、编号 370100201903081201（2019067）、编号 370100201903081301（2019068）。					
合计	-	-	-	-	295.42	-	-	-	-

注：CBD4-14 地块主要建设内容为商务办公、商业及公寓，其中商务办公楼（城投大厦）拟作为发行人办公场所，暂无出售计划；计划出售的公寓、商业已全部完成销售。

2) 主要在建项目

截至 2025 年 9 月末发行人主要在建房地产项目情况表

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	预计项目建设期间	预计项目回款期间	项目进度	预计总投资金额	自有资金比例	资本金到位情况	截至 2025 年 9 月末已投资金额	2025 年 10-12 月预计投资额	2026 年预计投资额	2027 年预计投资额
1	城投置业	奥体东 12 号地块项目	商务办公及公寓	济南	2020-2026	2023-2025	已交付	50.27	20%	全部到位	28.03	0.36	-	-
2	城投置业	奥体东 16 号地块项目	商务办公及商业	济南	2020-2026	2025-2027	装饰装修及室外工程正在施工	33.13	20%	全部到位	18.21	-	5.00	-
3	城投置业	奥体东 13 及 17-2 号地块项目	商务办公	济南	2020-2025	2025-2027	已交付	13.48	20%	全部到位	9.12	0.10	-	-
4	城投置业	雪山 B8 地块项目	商务办公	济南	2022-2026	2023-2026	已交付	11.00	30%	全部到位	6.77	0.60	0.62	-

5	商埠城市更新	商埠区改造更新项目一期济南宾馆地块	保障性安居工程	济南	2023-2025	2023-2026	内外装饰施工完成；室外管网施工完成，室外工程完成80%	12.70	20%	部分到位	7.65	0.80	-	-
6	泉城城市更新	角楼庄 A 地块项目	商业	济南	2025-2026	2025-2026	工程桩、支护桩、帷幕桩全部施工完成，土方开挖完成40%，1#楼、2#楼正在进行地下结构施工	7.26	20%	全部到位	2.92	1.92	2.20	-
7	新泉城置业	济南国际医学中心安置五区安置房项目	保障性安居工程	济南	2023-2027	2026-2028	安置五区一标：主体结构施工已完成，在进行二次结构、装饰、安装工程施；安置五区二标：主体结构、二次结构施工已完成，正在进行装饰、安装工程施	114.60	20%	全部到位	70.30	-	5.84	5.00
8	立合置业	济钢片区理想之城 B32 地块	住宅	济南	2024-2027	2026-2029	所有支护全部完成，1、2#主体结构施工中	12.62	20%	全部到位	4.97	0.28	1.44	1.44
9	立合置业	济钢片区理想之城 B37 地块	住宅	济南	2024-2027	2024-2028	主体验收完成，进行安装及装饰装修施工	14.25	20%	全部到位	7.58	0.75	0.8	0.59
10	立铭置业	济钢片区理想之城B29	住宅	济南	2023-2027	2025-2027	主体验收完成，进行安装及装饰	9.05	20%	全部到位	5.54	0.48	0.64	0.48

济南城市投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

		地块					装修施工							
11	立融置业	济钢片区理想之城 B-30-1,B-30-2 地块	住宅	济南	2024-2027	2025-2028	主体验收完成, 进行安装及装饰装修施工	12.11	20%	全部到位	6.98	0.53	0.73	0.55
12	立融置业	济钢片区理想之城 B-31 地块	住宅	济南	2024-2027	2026-2029	主体施工中	14.67	20%	全部到位	6.79	0.82	0.81	0.81
合计	-	-	-	-	-	-	-	305.14	-	-	174.86	6.64	18.08	8.87

注 1: 除自有资金外, 其他资金主要来源于金融机构借款。

注 2: 上述项目预计总投资额数据为立项、可研批复/项目备案等文件中的数据, 已投资额为实际累计投入金额所致, 此外部分项目后续建设规划相较项目立项时的建设规划存在一定调整, 亦会导致实际投入金额存在一定的调整。

接上表:

序号	项目名称	合法合规性情况 (批文)					
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	奥体东 12 号地块项目	济发改审批核 [2018]128 号	鲁 (2018) 济南市不动产权第 0250566 号	20203701000100000331	地字第 370101201900006 号	建字第 370101201900269 号	编号 370199201912260201
2	奥体东 16 号地块项目	2019-370171-70-03-051334	鲁 (2018) 济南市不动产权第 0253628 号	20203701000100000591	地字第 370101201900332 号、地字第 370101201900330 号	建字第 370101202000552 号	编号 370199202103120101 (2021015)
3	奥体东 13 及 17-2 号地块项目	2019-370171-70-03-051017	鲁 (2018) 济南市不动产权第 0269134 号、鲁 (2018) 济南市不动产权第 0253626 号	20203701000100000558	地字第 370101201900329 号、地字第 370101201900331 号	建字第 370101202000399 号、建字第 370101202000398 号	编号 370199202012140101 (2020055)、370199202012140201 (2020056)
4	雪山 B8 地块项目	2106-370112-04-01-114383	鲁 (2021) 济南市不动产权第 0075827 号	-	地字第 370112202000403 号	建字第 370112202100739 号	编号 370112202207050101
5	商埠区改造更新项目一	2206-370103-04-01-945986	鲁 (2022) 济南市不动产权第 0253820 号	-	地字第 370103202200222 号	建字第 370103202300612 号	编号 370103202310200101 (2023761)

序号	项目名称	合法合规性情况（批文）					
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
	期济南宾馆地块						
6	角楼庄 A 地块项目	2205-370105-04-01-133070	鲁（2021）济南市不动产权第 0197787 号	-	地字第 370105202100197 号	建字第 370105202300538 号	370105202504170101（2025200）
7	济南国际医学中心安置五区安置房项目	2106-370104-04-01-844918 2106-370104-04-01-336776	-	-	地字第 370104202300436	-	-
8	济钢片区理想之城 B32 地块	2309-370112-04-05-190237	鲁（2024）济南市不动产权第 0070428 号	-	地字第 370112202300392 号	建字第 370112202400046 号、建字第 370112202500273 号	编号 370112202509050101（LCSG2025099）、编号 370112202508270401（LCSG2025096）
9	济钢片区理想之城 B37 地块	2309-370112-04-05-190237	鲁（2024）济南市不动产权第 0070418 号	-	地字第 370112202300390 号	建字第 370112202400042 号	编号 370112202404030201（LCSG2024044）
10	济钢片区理想之城 B29 地块	2304-370112-04-01-199717	鲁（2023）济南市不动产权第 0186409 号	-	地字第 370112202200459 号	建字第 370112202400353 号、建字第 370112202400354 号	编号 370112202408220201（LCSG2024100）、编号 370112202409090201（LCSG2024105）
11	济钢片区理想之城 B-30-1、B-30-2 地块	2309-370112-04-05-591041	鲁（2024）济南市不动产权第 0070372 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0070358 号	-	地字第 370112202300391 号、地字第 370112202300393 号	建字第 370112202400047 号、建字第 370112202400048 号	编号 370112202403260301（LCSG2024038）
12	济钢片区理想之城 B-31 地块	2309-370112-04-05-591041	鲁（2024）济南市不动产权第 0070296 号	-	地字第 370112202300394 号	建字第 370112202400068 号	编号 370112202409090301（LCSG2024106）

3) 拟建项目

截至 2025 年 9 月末发行人主要拟建房地产项目情况表

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	项目预计建设期	预计总投资	自有资金比例	资本金到位情况	截至 2025 年 9 月末已投资额
1	济南立铭置业有限公司	济钢片区 B-28, B-40 地块	住宅地产	济南	2023-2026	18.93	20%	部分到位	6.84
2	济南立展置业有限公司	济钢片区 B-41, B-42 地块	住宅地产	济南	2023-2026	35.67	20%	部分到位	11.74
合计		-	-	-	-	54.60	-	-	18.58

接上表：

序号	项目主体	项目名称	未来投资计划		
			2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年
1	济南立铭置业有限公司	济钢片区 B-28, B-40 地块	-	1.25	1.89
2	济南立展置业有限公司	济钢片区 B-41, B-42 地块	0.47	2.60	1.30
合计		-	0.47	3.85	3.19

注 1：截至 2025 年 9 月末，济钢片区 B-28,B-40 地块、济钢片区 B-41,B-42 地块项目已投资金额主要为分期缴纳的土地出让金。

注 2：济南立铭置业有限公司、济南立展置业有限公司均为济南城投置业有限公司下属独资项目公司。

(5) 房地产相关业务合法合规性情况

1) 业务资质情况

发行人从事房地产相关业务主要子公司济南城投置业有限公司具有房地产开发二级资质、济南泉城城市更新投资有限公司具有房地产开发二级资质、济南市旧城改造投资服务有限公司具有房地产开发二级资质、山东新泉城置业有限公司具有房地产开发二级资质、济南旧城开发投资集团有限公司具有房地产开发二级资质、济南城市建设投资集团有限公司具有房地产开发贰级资质、济南市城市建设投资有限公司具有房地产开发贰级资质，故发行人具备相应的房地产开发资质。

2) 信息披露合规性情况

发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

3) 诚信合法经营情况

报告期内，发行人及其合并范围内子公司房地产项目不存在以下情形：

a、违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，或经自然资源部门查处且尚未按规定整改；

b、房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市竞拍“地王”，哄抬地价等行为；

c、因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形；

d、违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；

e、违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；

f、拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；

g、土地权属存在问题；

h、未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；

i、项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况

j、所开发的项目的合法合规性，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等

k、“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题；

1、受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

发行人的房地产业务符合国家及相关监管部门的相关法律法规及政策规定。

（四）发行人所处行业现状分析及未来发展规划

1、行业状况

（1）行业现状和前景

1) 城市基础设施建设

从目前中国城市基础设施建设情况来看，虽然我国处于快速城镇化发展阶段，但城市基础设施水平还比较低，具体表现在：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水供给率、天然气普及率和道路硬化率比重低，污水、废物处理设施缺乏等。我国仍存在城市基础设施供给相对不足与城市基础设施需求迅速增长的矛盾。

城市基础设施建设在中国城市化进程中显得尤为重要，是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业。城市基础设施的逐步配套和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极作用，对城市土地增值、房地产业发展、商业服务业的繁荣以及地方经济的快速增长都有明显的支持和拉动作用。城市基础设施建设行业承担公共服务功能，具有社会性、公益性的特点，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

对于我国城市基础设施建设的前景规划，国家“十四五”规划中明确指出：“坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动、特色化发展，使更多人民群众享有更高品质的城市生活。发展壮大城市群和都市圈，分类引导大中小城市发展方向和建设重点，形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局。推动城市群一体化发展，建设现代化都市圈，优化提升超大特大城市中心城区功能，完善大中城市宜居宜业功能，推进以县城为重要载体的城镇化建设。”由此可见在“十四五”期间，国家将会加大城市基础建设的投资力度，相关的优惠政策也将指日可待，城市基础建设仍然是国家重点关注和扶持的领域之一，而城市基础设施建设行业本身覆盖了道路交通、河道治理、水

利建设、环境治理等诸多与民生息息相关的领域也必然成为我国区域布局和城市发展的重要行业。随着城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道转变。因此，在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本的积极参与的背景下，我国城市基础设施行业未来将快速发展，发展前景良好。

2) 土地开发与运营行业

城市土地开发与运营是通过城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营性活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地开发与运营盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发与运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

根据《2024 年中国自然资源统计公报》显示，2024 年，我国出让国有建设用地 22.38 万公顷，同比下降 12.2%；出让成交价款 4.09 万亿元，同比下降 19.1%。土地开发和运营与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。住宅土地成交热度与住宅销售面积密切相关，而住宅销售面积又与政府调控政策息息相关。

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地开发与运营行业能够持续稳定的发展。

根据《济南国土空间总体规划（2021-2035）》，济南市行政辖区总面积为 10,244 平方公里，总体战略定位和目标愿景为：到 2025 年，全市土地利用贯彻落实国家重大战略任务取得显著成果，基本建成科创济南、智造济南、文化济南、生态济南、康养济南，新时代社会主义现代化强省会建设开创新局面；到 2035 年，基本建成新时代社会主义现代化强省会，建成全国重要的区域经济中

心、科创中心金融中心、贸易中心文化中心；到 2050 年，全面建成新时代社会主义现代化强省会，成为活力迸发、开放进取的创新之都，人文厚重、包容大气的泉韵名城，绿色智慧、幸福宜居的生态典范。在此过程中，济南市土地规划将着力推进国土空间开发保护战略、区域协同发展战略，构建“一山一河、多廊多点”的全域生态空间格局，构建“一主一副、两城三轴多圈”的市域城镇格局。

3) 城市供水

城市水务行业的产业链涵盖水源工程、管道输送、水生产、水配送、管网建设、污水处理、中水回收及水环境治理等多个环节，是关系到国计民生的重要公用事业。我国是世界上用水量最多的国家，用水量的不断增长导致供求危机，日趋严重的水污染不仅降低了水体的使用功能，也进一步加剧了水资源短缺的矛盾，形成了很多水质性缺水城市。近年来，中央和地方各级政府部门都把城市供排水问题提到重要位置。“十四五”期间，我国将继续提高城市供水普及率，使更多省份的城市供水普及率达到或接近 100%。根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2024 年国民经济和社会发展统计公报》，2024 全年水资源总量 30,010 亿立方米。全年总用水量 5,925 亿立方米，比上年增长 0.3%。其中，生活用水增长 1.9%，工业用水下降 0.2%，农业用水下降 0.7%，人工生态环境补水增长 7.8%。2024 年，全国人均用水量 421 立方米，增长 0.4%。

在国家长期重视下，我国水务行业经过高速发展，目前全国已建设了几万座水厂和污水处理厂，重建设轻运营的时代即将转向内部设施更新、技术优化改造、提质增效，自来水水质提升、排水管网运维、污水收集、污染物削减、再生水利用等环节越来越受重视，在概念水厂的引领下，推动灰色设施向绿色设施改造，逐步降低水处理的能耗、物耗和碳排放，推动水务行业绿色可持续发展。

与此同时，单体污水处理与黑臭水体治理类项目主战场将从城市切换至农村，城市原有的新建工程市场也将切换至升级改造、运营维护监管等，产业链中游或将受益。市场资源下沉：城市空间饱和，农村市场接力。自“水十条”发布以后，我国水环境监管重心从总量控制转向质量改善，政策口径也从点污染源治理向面源治理转变，效果导向更加明确。

水务行业作为市政公用事业曾长期处在行政垄断之下，形成了“低价+亏损+

财政补贴"的经营模式，并使其发展过程中存在政企不分、企业缺乏自主权和积极性、生产效率低下、服务质量差、企业亏损等诸多问题。自 20 世纪 70 年代以来，欧美发达国家对水务行业实行私有化，水务行业由传统的福利性、公益性部门转化为具有合理商业利益的产业部门。在借鉴发达国家水务行业发展经验基础上，我国水务行业市场化改革在各地水务系统试点探索和政府积极推动下进行。

4) 房地产

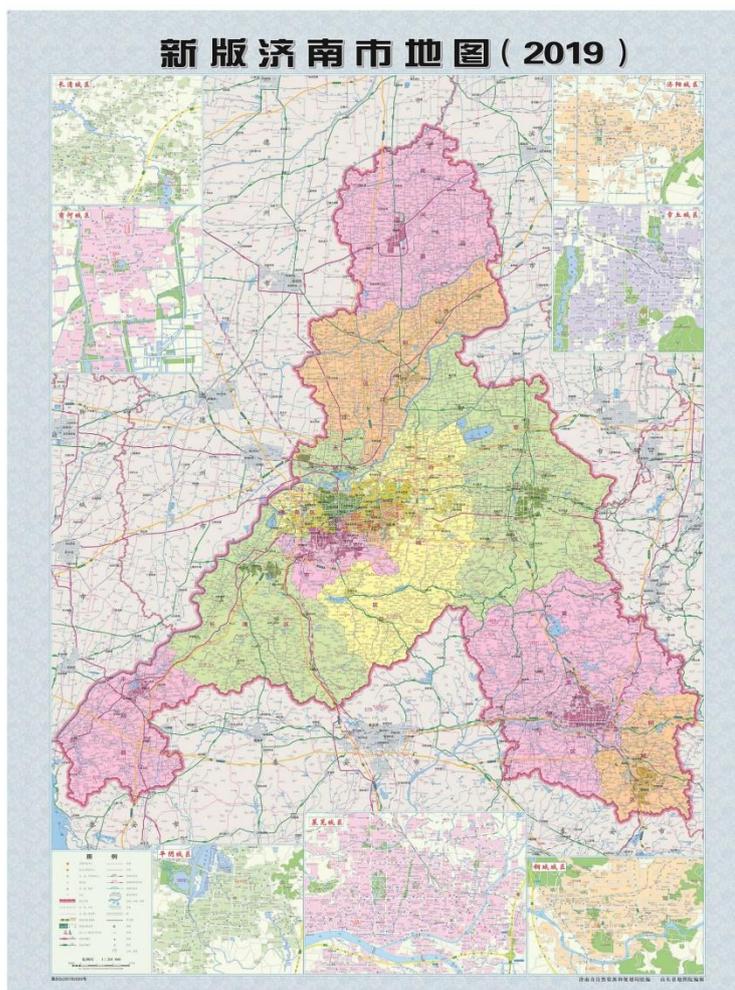
房地产行业在国民经济中具有重要地位，其发展态势关系整个国民经济的稳定发展和金融安全。继一系列房地产调控政策出台带来房地产业景气度呈现持续震荡下滑。

根据国家统计局 2025 年 1 月 17 日发布数据，2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%；其中，住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%。2024 年，房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，比上年下降 12.7%。其中，住宅施工面积 513,330 万平方米，下降 13.1%。房屋新开工面积 73,893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53,660 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 73,743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53,741 万平方米，下降 27.4%。2024 年，新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。2024 年末，商品房待售面积 75,327 万平方米，比上年末增长 10.6%。其中，住宅待售面积增长 16.2%。自 2018 年由美国主导的贸易战爆发以来，全球经济不确定性加剧，中国经济面临新的风险挑战，而 2019 年 7 月 30 日召开的中共中央政治局会议则强调坚持“房住不炒”，并明确指出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，彰显了中央在经济下行压力加大之际的调控定力。总体来看，今后地方仍将以城市群为调控场，从传统的需求端调整向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

(2) 济南市发展规划

济南位于山东省的中部，地理位置介于北纬 36°01'~37°32'，东经 116°11'~117°44'，南依泰山，北跨黄河，地处鲁中南低山丘陵与鲁西北冲积平原的交接带上，地势南高北低。地形可分为三带：北部临黄带，中部山前平原带，南部丘陵山区带。济南是中国东部沿海经济大省——山东省的省会，全省政治、经济、文化、科技、教育和金融中心，重要的交通枢纽。四周与德州、滨州、淄博、泰安、聊城等市相邻。总面积 10,244 平方千米。

济南市区位图



2024 年年末常住人口 951.5 万人，比上年末增长 0.8%。2024 年全市地区生产总值 13,527.6 亿元，按不变价格计算，增长 5.4%。分产业看，第一产业增加值 440.0 亿元，增长 3.6%；第二产业增加值 4,519.2 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 8,568.4 亿元，增长 5.2%。

根据 Wind 统计，2022 年济南市土地成交面积 1,154.63 万平方米，成交总价 3,891,979.92 万元，单价 3,370.76 元/平方米；2023 年济南市土地成交面积

1,139.62 万平方米，成交总价 3,383,074.07 万元，单价 2,968.60 元/平方米；2024 年济南市土地成交面积 1,129.02 万平方米，成交总价 3,963,597.93 万元，单价 3,510.65 元/平方米；

济南具有丰富的自然资源。①土地资源。全市有棕壤、褐土、潮土、沙姜黑土、水稻土、风砂土 6 种土类，其中以棕壤、褐土两大土类为主。②矿产资源。主要有煤、石油、天然气、铁、地热和建筑材料等。③当地水资源 15.9 亿立方米，可利用量 14.7 亿立方米。④生物资源。有植物 149 科，1,175 种和变种。陆栖野生动物 211 种。

近年来，济南三次产业结构比例得到进一步改善，城市实力进一步增强。城市基础设施更加完善，综合服务功能不断增强，城市面貌和生态环境有较大改善。城镇体系更加合理完善，根据《2024 年济南市国民经济和社会发展统计公报》，年末常住人口城镇化率达到 76.2%，比上年末提高 1.0 个百分点。

根据《济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，济南市确立了到 2035 年基本建成新时代现代化强省会的远景目标。在“十四五”基本建成科创济南、智造济南、文化济南、生态济南、康养济南的基础上，再奋斗十年，建成全国重要的区域经济中心、科创中心、金融中心、贸易中心、文化中心，初步建成“大强美富通”现代化国际大都市。城市发展能级和辐射带动能力大幅跃升，人均地区生产总值率先达到中等发达经济体水平，基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化，建成全国先进制造业基地，建成现代化基础设施体系，形成优势突出、特色鲜明的现代产业体系。城乡区域发展差距显著缩小，绿色智慧、动能强劲、活力迸发的新旧动能转换起步区基本建成，“东强西兴南美北起中优”城市发展格局全面塑成。省会治理体系和治理能力现代化基本实现，平安济南建设达到更高水平，法治济南、法治政府、法治社会基本建成。市场化法治化国际化营商环境全面形成，国际影响力、全球知名度显著提升，成为衔接南北、统筹陆海、联通世界的改革开放新高地。高品质生活广泛享有，基本实现幼有善育、学有优教、劳有厚得、病有良医、老有颐养、住有宜居、弱有众扶，市民素质和社会文明程度达到新高度，省会文化软实力大幅提升，生态环境质量实现根本性好转，人的全面发展、全市人民共同富裕取得更为明显的实质性进展。

“十四五”时期济南市发展目标是，经过五年不懈努力，贯彻落实国家重

大战略任务取得显著成果，科创济南、智造济南、文化济南、生态济南、康养济南基本建成，新时代现代化强省会建设实现新跨越。

综合实力实现新跨越。地区生产总值年均增长 7%左右，人均地区生产总值年均增长 6%以上，主要经济指标增速领跑全省，省会城市首位度明显提升，经济总量在全国主要城市中实现位次前移。经济和人口承载能力显著增强，常住人口达到 1,000 万，常住人口城镇化率达到 77%，成为黄河流域生态保护和高质量发展的核心增长极。

发展质量实现新跨越。新旧动能转换实现新的突破，工业强市建设取得显著成效，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，金融服务实体经济质效明显提升。“四新”经济占全部经济总量比重达到 45%，先进制造业占规模以上工业比重达到 70%，初步建立实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系。

改革创新实现新跨越。重点领域关键环节改革取得新的突破，要素市场化配置机制更加健全，公平竞争制度更加完善，高标准市场体系基本建成。营商环境持续优化，市场主体更加充满活力，创新能力显著提升，各方面创新创造热情得到充分发挥。

对外开放实现新跨越。“一带一路”重要节点城市建设取得重大进展，黄河流域对外开放门户地位进一步凸显，中国（山东）自由贸易试验区济南片区等重大开放平台建设取得突破，经济外向度提高到 20%，初步形成内外兼顾、陆海联动、东西互济、多向并进的全面开放新格局。

城市品质实现新跨越。城市功能布局更加优化，精细化智慧化管理水平持续提升，城市更新取得显著成效，人居环境大幅改善，公园数量达到 1,000 个以上，泉城特色风貌更加彰显，公共服务设施不断完善，市民文明素质和社会文明程度全面提升，全国文明典范城市高水平创建，城市吸引力显著增强。

治理效能实现新跨越。党的全面领导落实到各领域各方面的高效执行体系基本形成，政府运转更加便民务实高效，科学化精细化智能化长效机制更加完善。城市安全、城市韧性显著增强，平安济南、法治济南、诚信济南建设深入推进。以党建为引领的基层社会治理水平持续提升，地方法规制度更加完善，广泛多层制度化协商民主深入推进。

民生保障实现新跨越。实现更加充分更高质量就业，居民收入增长与经济

增长基本同步，中等收入群体为主的橄榄型社会结构基本形成，覆盖全民的多层次社会保障体系更加完善，率先实现基本公共服务均等化普惠化便捷化，人均预期寿命位居全国同类城市前列。

2020 年 7 月 23 日，中共济南市委十一届十一次会议确立了济南市“东强西兴南美北起中优”的城市发展新格局。《济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》进一步明确，着眼促进全域资源合理布局、科学配置，强化市级统筹，完善协调机制，突出抓好重点载体建设，促进错位特色发展，加快形成更加有效的区域协同发展新机制，推动城市能级提升、内涵式发展。做强东部加快建设科创智造之城、振兴西部加速建设活力康养之城、做美南部持续建设绿色生态之城、崛起北部全力建设未来希望之城、做优中部精心建设魅力品质之城。

2、行业地位

根据《济南市人民政府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），济南市共有六大平台，其基本信息及 2024 年主要财务数据如下：

单位：亿元

公司名称	注册资本	功能定位	总资产	净资产	营业收入	净利润	主体评级
济南城市投资集团有限公司	235.00	城市投资，主要负责筹集、管理城市建设资金，投资城市基础设施建设、棚改旧改、老旧建筑保护、中央商务区建设等。	2,546.73	675.78	143.36	18.29	AAA
济南城市建设集团有限公司	450.00	城市建设，主要负责城市开发、建设与经营等，以建筑安装和市政建设、城市道路、桥隧建设为主业。	3,905.61	1,055.67	390.82	9.98	AAA
济南产业发展投资集团有限公司	60.00	产业发展投资，主要负责成立产业发展基金，最大限度拉动社会资本和信贷资金投入，支持济南市实体经济发展。	325.72	119.83	81.56	1.00	AA+
济南轨道交通集团有限公司	150.00	轨道交通规划建设运营，主要负责加快轨道交通规划建设，围	2,792.72	805.28	104.01	2.82	AAA

公司名称	注册资本	功能定位	总资产	净资产	营业收入	净利润	主体评级
		绕后续项目融资需求，建立轨道交通建设基金，发展轨道经济。					
济南金投控股集团有限公司	90.868705	综合金融业务，主要负责整合各类金融资源，综合经营银行、证券、保险、股权投资等金融业务，为打造区域性金融中心提供金融支撑和保障。	288.11	113.85	16.24	0.97	AA+
济南文旅发展集团有限公司	30.00	文化、旅游及体育产业发展，主要负责全市文化、旅游、体育产业资源整合、建设、运营，以及项目投资融资和城市文化旅游产品、品牌对外推广等，济南市将市级公园、景区、体育场馆的资产纳入该平台统一运营。	200.28	86.44	15.76	0.31	AA+

随着整合的推进和业务的发展，发行人已成为济南市土地开发整理、重点项目建设和供水的核心运营主体。发行人下属供水业务板块负责济南全市的供水，业务经营良好且区域垄断优势明显，经营获现能力强。

3、竞争优势

（1）地方城市投资核心载体优势

作为济南市城市投资最为核心的载体之一，负责济南市雪山、济钢、马山、国际医学中心、中央商务区和文昌等主要片区土地开发整理业务，同时承担中央商务区项目、国际医学科学中心产业园、济钢产业园、长清环保科技产业园和长岭山产业园等一大批省、市重点项目建设任务，项目受政府支持力度大。随着济南市城镇化的推进，城市投资建设将持续稳定增长，公司业务规模预计将持续扩大，地方市场核心地位将进一步加强。

（2）供水业务专营优势

发行人业务涵盖城市建设投融资、棚改旧改、水务及水资源利用、基础设施建设、市政公共服务等，是济南市城市建设龙头骨干企业之一，其中公司下属市政供水业务板块负责济南全市的供水，业务经营良好且区域专营优势明显，经营获现能力强。

（3）良好社会信用和较强融资能力优势

发行人拥有 AAA 级别主体信用评级，信用评级较高，债务履约率高，信用良好，资产庞大。发行人与各家金融机构合作良好，融资渠道畅通，融资能力较强，对公司大规模资金需求提供了基础保障。

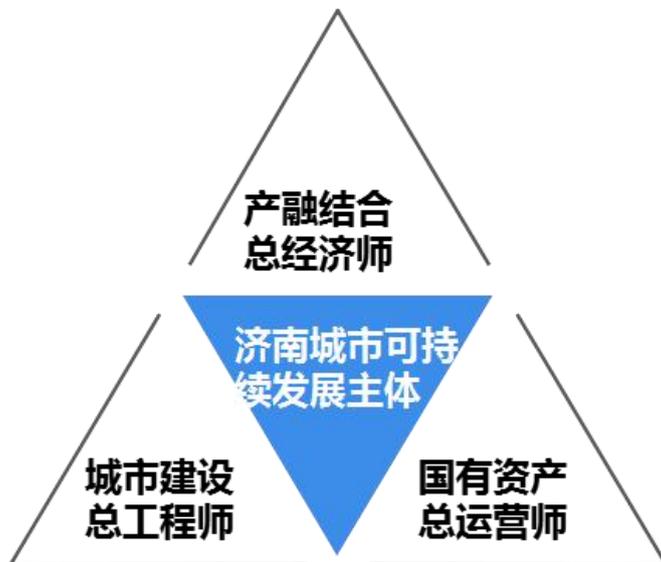
（4）较强的城市投资和项目建设能力

发行人业务优势明显，以较强的专业能力和优良的业绩在行业内树立了良好的品牌形象。公司在长期城建投资与运营过程中积累了丰富经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，能较好控制项目工期、质量以及成本，具有较强的管理及项目运作优势。

4、战略定位和发展目标

（1）战略定位

根据济南市委市政府的统一部署，济南城投定位为城市投资。发行人按照济南市委市政府对公司的功能定位，始终牢记“济南城市可持续发展主体”的责任担当，打造“产融结合总经济师”、“城市建设总工程师”、“国有资产总运营师”，专注于城市建设服务和城市投资运营，最终形成与城市发展相关的投资、建设、运营、管理等系统服务能力。



产融结合总经济师。作为济南城市重要的投融资载体，筹集、管理城市建设资金是济南城投集团组建的最根本原因，也是肩负的重要使命。济南城投集团站在城市产业角度，坚持产融结合、产城联动，以经营城市和服务城市发展

为理念，组合城市、金融资源，充分发挥财政资金的引领和放大作用，为济南城市发展撬动金融资本和社会资本，并在自我擅长的城市领域寻找和捕捉投资机会，投入实体经济，为加快济南产业转型升级、新兴产业快速发展提供“融-投-保-贷-管”全方位、全链条的综合金融服务，打造“产融结合总经济师”。

城市建设总工程师。作为济南城市可持续发展的主体，以建设服务现代泉城为己任，持续为社会创造价值，不仅是济南城投集团生存与发展之本，也是历史重托和承载的基本使命。济南城投集团深刻领会市委市政府对城投的功能定位，站在济南城市发展大局中谋划发展，坚定不移地做好棚改旧改、老旧建筑保护、中央商务区建设以及政府交办的基础设施建设等任务，并通过产业链上下游延伸，打造集“咨询、设计、房产开发、项目管理、勘察检测、施工、监理、建成运营”等一站式全过程服务，打造“城市建设总工程师”。

国有资产总运营师。承担授权范围内国有资产的经营管理，保证国有资产保值增值，不仅是济南城投集团重要职能之一，也是增强公司造血机能的重要突破口。济南城投集团需把政府赋予的国有资产管理好、经营好，将自主投资形成的资产运作好，通过资产管理和经营实现国有资本保值增值，通过产业资本与金融资本的融合，开展上市、进行企业重组、兼并与收购以及资本证券化，提高国有资本流动性，逐步做强集团资本投资运营功能，打造“国有资产总运营师”。

（2）发展目标

展望未来，公司将进一步提高政治站位，深入贯彻落实市委、市政府重大战略部署，紧紧围绕“1163”工作体系，锚定向“城市综合运营商”转型发展目标，深耕“城市投融资、建设及运营、房地产业及建筑业、公用事业的投资建设及运营”三大主业，以及大数据与人工智能拟培育主业，全面推进“减并转”，着力做好“资产、园区、水务、资本”四篇文章。以高质量党建为引领，深化党的领导融入公司治理规范化建设，促进党建与业务深度融合；以深化市场化、产业化、数字化、绿色化“四化”转型为抓手，持续推进传统产业优化升级，积极布局战新产业，培育新发展动能，加快形成新质生产力；以进一步深化国企改革为重点，在优化资产资源配置、加强债务管理、提升资本运作能力、组织管理变革等方面持续发力；以“十五五”发展规划为契机，坚持统筹谋划、重点突破，实现政治责任、社会责任、发展责任相统一，在新的发

展阶段重塑新发展格局，不断提高核心竞争力和增强核心功能，努力把集团打造成为行业一流标杆企业，为“强新优富美高”新时代社会主义现代化强省会建设作出城投贡献。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

发行人不涉及其他与发行人主体相关的重要情况。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

本募集说明书摘要所引用的 2022 年、2023 年、2024 年度以及 2025 年 1-9 月财务数据，除非经特别说明，均引自济南城市投资集团有限公司经审计的 2022 年、2023 年、2024 年审计报告及未经审计的 2025 年 1-9 月财务报表。发行人财务报表按照中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度、2023 年度及 2024 年度财务报告进行了审计，出具了天健审（2023）4-11 号、天健审（2024）4-20 号和天健审（2025）4-382 号标准无保留意见审计报告。

发行人最近一期财务报告按照企业会计准则编制，未经审计。

（二）重要会计政策变更

1、公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2、公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3、公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4、公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会

计处理”规定。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

5、公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。具体调整情况如下：

受重要影响的报表项目	影响金额（元）
2022 年 12 月 31 日资产负债表项目	
递延所得税资产	61,363.82
未分配利润	61,363.82
2022 年度利润表项目	
所得税费用	-43,457.97

6、公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

7、公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定。

8、公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

9、其他会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目	影响金额（元）
本公司原对投资性房地产采用成本模式进行初始及后续计量核算，为了更加准确的反映资产价值，自 2024 年 1 月 1 日起，改为按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量核算。此项会计政策变更采用追溯调整法。	2023 年 12 月 31 日资产负债表项目	
	投资性房地产	2,149,213,518.75
	递延所得税资产	8,173,004.61
	递延所得税负债	542,827,014.29
	其他综合收益	633,718,271.80

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目	影响金额（元）
	未分配利润	980,841,237.27
	2023 年度利润表项目	
	其他业务成本	-112,737,303.80
	公允价值变动收益	-81,912,549.85
	所得税费用	6,852,519.63

（三）重要会计估计变更

无。

（四）重要前期会计差错更正

2022 年度，发行人发生的重要前期会计差错更正如下：

追溯重述法

1、明细情况

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2022 年 1 月 1 日/2022 年度	更正影响额
其他流动资产	1,803,806,045.52	1,799,310,707.20	-4,495,338.32
在建工程	66,082,789,015.09	66,082,612,822.56	-176,192.53
长期应付款	15,718,256,011.56	15,968,256,011.56	250,000,000.00
资本公积	6,327,580,144.93	6,077,580,144.93	-250,000,000.00
未分配利润	7,888,634,512.26	7,883,962,981.41	-4,671,530.85

2、其他说明

（1）济南市国有资产运营有限公司对 2017-2019 年对外租赁房屋适用简易计税方法，相应成本的进项税额 4,495,338.32 元不得抵扣，将其调整转入应交增值税-进项税额转出中，不予抵扣进项税额，调整减少其他流动资产 4,495,338.32 元，调整减少年初未分配利润 4,495,338.32 元。

（2）济南市国有资产运营有限公司 2018-2020 年将渣土整治费用、设计费等 176,192.53 元计入在建工程，由于项目停滞，将其转出。调整减少在建工程 176,192.53 元，调整减少年初未分配利润 176,192.53 元。

（3）2021 年根据济南市自然资源和规划局出具的关于济南市土地储备市中心资产及债权债务清理完结的说明，济南市土地储备市中心债权债务全部清算完成，除开办费及资金利息外，其他债权债务由旧城集团公司承接，债务

中有对着济南市土地储备交易中心的 250,000,000.00 元，已不再支付，作为资本性投入由长期应付款计入资本公积项目。2022 年度经旧城集团公司与济南市财政局沟通确认，该笔债务仍需支付给济南市财政局。调整增加长期应付款 250,000,000.00 元，调整减少资本公积 250,000,000.00 元。

2023 年度，发行人发生的重要前期会计差错更正如下：

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
合并范围内的子公司济南市城市建设投资有限公司调整 2022 年度所得税汇算清缴补缴所得税 5,732,828.96 元，调整增加上年所得税费用 5,732,828.96 元，调整减少年初未分配利润 5,732,828.96 元	本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正。	应交税费	5,732,828.96
		未分配利润	-5,732,828.96
		所得税费用	5,732,828.96
合并范围内的子公司济南水务集团长清有限公司，收到管网配套费未结转其他收益，调整增加年初未分配利润 4,055,703.71 元，调整减少年初递延收益 4,055,703.71 元	本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正。	递延收益	-4,055,703.71
		未分配利润	4,055,703.71
		其他收益	1,136,228.07
		年初未分配利润	2,919,475.64
合并范围内子公司济南城投民间资本管理有限公司本年收到以前年度多缴纳印花税退税款 199,676.23 元，调整增加年初其他流动资产 199,676.23 元，调整增加年初未分配利润 199,676.23 元	本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正。	其他流动资产	199,676.23
		未分配利润	199,676.23
		税金及附加	-86,095.82

2024 年度，发行人发生的重要前期会计差错更正如下：

追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
调整济南城市建设投资集团有限公司 2023 年所得税汇算清缴补缴的所得税	本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正。	所得税费用	8,795,220.73
		应交税费	8,795,220.73
		未分配利润	-8,795,220.73
调整济南城市建设投资集团有限公司 2023 年期末投资性房地产雪山高	在建工程		-20,945,298.05

中项目成本金额	应付账款		56,611,535.73
济南城市建设投资集团有限公司 2023 年期末预付在建工程项目款项至其他非流动资产科目		预付账款	-1,563,879,480.02
	其他非流动资产		1,563,879,480.02
调整济南市城市建设投资有限公司 2023 年所得税汇算清缴补缴的所得税		应交税费	15,337,098.70
	未分配利润		-15,337,098.70
	所得税费用		15,337,098.70
根据竣工决算报告调整济南市城市建设投资有限公司投资性房地产中鼎秀家园房产成本金额		投资性房地产	27,410,473.21
	存货		-27,410,473.21
济南水务集团有限公司调整以前年度商誉计算错误，调整减少年初商誉 118,474,875.46 元，调减年初未分配利润 118,474,875.46 元		商誉	-118,474,875.46
	未分配利润		-118,474,875.46
调整济南泓泉制水有限公司以前年度离岗内退人员薪酬		其他应收款	-16,545,518.28
	未分配利润		-16,545,518.28
济南水务集团有限公司调整 2023 年收购济南玉清制水有限公司 23.87% 少数股权，前期权益抵消有误，需调整增加资本公积 17,777,893.96 元，调整减少年初少数股东权益 320.02 元，调整减少年初未分配利润 17,777,573.94 元		资本公积	17,777,893.96
	少数股东权益		-320.02
	未分配利润		-17,777,573.94
济南城市建设投资集团有限公司上年多计提雪山高中折旧，调整减少年初未分配利润 3,924,712.00 元		在建工程	3,924,712.00
	其他业务成本		-3,924,712.00
	未分配利润		3,924,712.00
济南城投停车运营管理有限公司调整冲回上年多计提的工资费用，调整增加年初未分配利润 129,911.84 元		管理费用	-129,911.84
	应付职工薪酬		-129,911.84
	未分配利润		129,911.84

（五）报告期内发行人合并报表的变化情况

截至2025年9月末，发行人纳入合并报表范围内二级子公司共计21家，数量与2024年末相比无变化。

截至2024年末，发行人纳入合并报表范围内二级子公司共计21家，数量与

2023年末相比增加1家。2024年度，发行人财务报表合并范围新增2家二级子公司，为济南新泉水产业发展有限公司、山东新泉城置业有限公司（由三级子公司调整为二级子公司）；减少1家二级子公司，为济南医学发展集团有限公司。

济南新泉水产业发展有限公司属于水的生产和供应行业，为发行人新设成立，发行人持股比例为100%；济南医学发展集团有限公司属于医学研究和试验发展行业，发行人持股比例由70%变为0%。

截至2023年末，发行人纳入合并报表范围内二级子公司共计20家，数量与2022年末相比增加1家。2023年度，发行人财务报表合并范围新增4家二级子公司，为济南立冠贸易有限公司（由三级子公司调整为二级子公司）、山东泉逸新商业发展有限公司、济南医学发展集团有限公司、济南城市投资集团资本投资管理有限公司；减少3家二级子公司，为济南蓝天航空产业发展服务有限公司、山东新泉城置业有限公司（由二级子公司调整为三级子公司）、济南国际医学中心产业发展有限公司（由二级子公司调整为三级子公司，现为济南医学发展集团有限公司全资子公司）。此外，发行人2023年度通过非同一控制企业合并将济南长清城市建设开发有限公司100%股权纳入合并财务报表范围，济南长清城市建设开发有限公司系发行人三级子公司。

山东泉逸新商业发展有限公司属于商业综合体管理服务行业，为发行人新设成立，持股比例为100%；济南医学发展集团有限公司属于医学研究和试验发展行业，为发行人新设成立，持股比例为70%；济南城市投资集团资本投资管理有限公司属于投资与资产管理行业，为发行人新设成立，持股比例为100%；济南长清城市建设开发有限公司属于房地产开发经营行业，为发行人非同一控制下企业合并获取，持股比例为100%。济南蓝天航空产业发展服务有限公司属于其他通用航空服务行业，发行人持股比例由100%变为0%。

截至2022年末，发行人纳入合并报表的二级子公司共计19家，数量与2021年末相比增加1家，为济南城投排水集团有限公司。

济南城投排水集团有限公司属于市政设施管理行业，为发行人新设成立，持股比例为100%。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人近三年及一期的合并及母公司资产负债表、利润表、现金流量表如下：

发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	830,185.82	834,973.37	546,553.92	550,863.04
交易性金融资产	-	-	69,857.74	138,981.70
应收票据	3,841.00	984.68	1,073.11	2,065.34
应收账款	205,761.33	200,367.69	115,440.30	108,928.42
应收款项融资	329.86	356.34	-	30.00
预付款项	52,390.13	30,985.44	67,349.76	185,297.81
其他应收款	1,881,625.19	1,607,235.70	1,453,028.38	2,562,858.99
存货	5,146,847.14	5,059,578.37	4,743,724.17	4,202,462.41
合同资产	84,025.69	84,206.23	51,227.92	22,754.02
其他流动资产	468,005.47	408,791.01	318,626.76	192,265.55
流动资产合计	8,673,011.63	8,227,478.82	7,366,882.06	7,966,507.28
非流动资产：				
债权投资	27,231.86	18,102.93	23,740.91	20,685.57
其他权益工具投资	213,418.52	251,808.54	105,263.03	434,238.02
长期股权投资	950,060.16	1,085,757.89	966,514.81	150,548.53
其他非流动金融资产	2,192.00	2,192.00	1,369.85	-
投资性房地产	1,068,476.36	1,021,928.08	530,940.01	154,132.71
固定资产	957,026.81	952,198.68	534,648.11	494,412.05
在建工程	12,734,398.25	12,072,307.69	12,279,229.34	9,473,594.21
生产性生物资产	-	-	252.88	167.08
使用权资产	1,789.63	1,824.65	1,335.65	753.61
无形资产	230,443.27	237,726.85	222,719.40	261,073.40
开发支出	485.06	439.22	303.84	305.10
商誉	3,193.27	3,193.27	3,193.27	15,040.76
长期待摊费用	13,590.97	12,491.62	11,299.78	5,285.29
递延所得税资产	8,497.24	8,497.24	11,479.46	8,476.13
其他非流动资产	1,591,397.90	1,571,397.90	1,646,509.60	1,284,818.52
非流动资产合计	17,802,201.31	17,239,866.56	16,338,799.93	12,303,530.98
资产总计	26,475,212.93	25,467,345.38	23,705,681.99	20,270,038.26
流动负债：				
短期借款	3,403,113.15	2,804,950.07	2,074,362.38	1,247,808.55
应付票据	69,554.08	55,680.36	19,476.10	140,207.75
应付账款	1,047,117.41	1,006,986.51	1,003,076.81	771,987.42
预收款项	4,386.94	3,404.96	3,073.07	567.36
合同负债	1,214,129.32	1,195,964.99	1,413,457.69	1,159,940.65
应付职工薪酬	23,264.22	32,136.11	21,297.82	16,570.90
应交税费	121,667.13	124,973.78	85,197.90	30,817.98
其他应付款	1,449,619.59	1,499,387.96	1,201,226.12	1,395,977.12

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一年内到期的非流动负债	2,161,798.58	1,855,436.96	1,672,877.17	3,495,812.76
其他流动负债	137,106.67	195,812.53	599,250.06	161,431.37
流动负债合计	9,631,757.09	8,774,734.24	8,093,295.12	8,421,121.87
非流动负债：				
长期借款	4,361,981.20	4,003,493.27	3,431,444.81	2,784,027.67
应付债券	2,685,773.02	2,827,413.85	2,778,435.54	1,364,409.38
租赁负债	1,285.98	1,412.58	1,160.44	619.73
长期应付款	2,901,520.06	2,460,576.06	2,148,253.96	1,920,487.39
递延收益	565,080.11	587,864.63	576,838.64	554,088.28
递延所得税负债	46,067.28	54,098.68	58,034.75	25,055.13
非流动负债合计	10,561,707.64	9,934,859.09	8,994,168.13	6,648,687.58
负债合计	20,193,464.74	18,709,593.33	17,087,463.25	15,069,809.45
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	2,350,000.00	2,350,000.00	2,350,000.00	2,350,000.00
其他权益工具	779,910.00	1,216,380.00	1,214,480.00	911,000.00
其中：永续债	379,910.00	816,380.00	1,214,480.00	911,000.00
资本公积	1,382,424.40	1,471,429.41	1,457,677.90	1,005,391.05
其他综合收益	90,363.25	161,113.94	90,568.11	79,163.47
专项储备	117.81	64.53	23.04	-
未分配利润	1,670,471.66	1,550,263.11	1,447,588.21	841,125.84
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,273,287.13	6,749,250.98	6,560,337.26	5,186,680.36
少数股东权益	8,461.07	8,501.07	57,881.48	13,548.45
所有者权益（或股东权益）合计	6,281,748.20	6,757,752.05	6,618,218.74	5,200,228.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,475,212.93	25,467,345.38	23,705,681.99	20,270,038.26

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	864,556.33	1,433,557.09	1,563,360.62	1,120,776.85
其中：营业收入	864,556.33	1,433,557.09	1,563,360.62	1,120,776.85
二、营业成本	751,893.73	1,135,205.20	1,303,296.64	978,788.70
税金及附加	25,654.86	69,928.54	48,547.09	21,153.89
销售费用	20,246.32	29,546.14	27,338.77	23,469.69
管理费用	38,893.03	62,911.30	54,015.72	43,522.20
研发费用	908.24	1,093.88	734.62	418.49
财务费用	29,582.04	47,161.84	35,621.25	31,382.53
加：其他收益	59,604.47	73,457.73	75,585.81	86,496.00
投资收益（损失以“-”号填列）	62,242.21	108,784.27	10,678.99	17,679.48
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-30,296.37	-3,313.41	-5,361.03
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-262.13	-760.54	-513.35	1,849.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	3.99	6.28	-27.72

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
列)				
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	7.04	72.80	-2.76	106.75
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	118,969.69	238,972.07	176,248.09	122,784.67
加: 营业外收入	2,254.96	1,328.19	402,927.19	411.57
减: 营业外支出	2,388.98	1,621.93	1,259.20	1,615.08
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	118,835.66	238,678.33	577,916.08	121,581.16
减: 所得税费用	29,162.71	55,782.25	49,542.26	19,976.61
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	89,672.96	182,896.08	528,373.81	101,604.55
(一) 按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	89,672.96	182,896.08	528,373.81	101,604.55
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类				
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	89,712.96	184,028.61	528,678.73	102,511.98
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-40.00	-1,132.52	-304.92	-907.42

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位: 万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	740,058.86	1,624,169.12	1,681,885.82	826,161.62
收到的税费返还	60.00	101.58	9,766.17	66,625.25
收到其他与经营活动有关的现金	165,325.85	122,220.06	174,190.41	76,718.17
经营活动现金流入小计	905,444.71	1,746,490.76	1,865,842.40	969,505.04
购买商品、接受劳务支付的现金	882,479.63	1,559,410.56	1,907,841.30	2,731,766.55
支付给职工及为职工支付的现金	63,967.37	101,921.05	98,756.65	92,580.10
支付的各项税费	172,535.72	186,262.52	134,892.19	71,613.44
支付其他与经营活动有关的现金	75,862.63	233,791.75	313,368.17	235,967.97
经营活动现金流出小计	1,194,845.35	2,081,385.87	2,454,858.31	3,131,928.07
经营活动产生的现金流量净额	-289,400.63	-334,895.11	-589,015.91	-2,162,423.03
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	11,315.08	71,824.57	31,329.95	4,809.35
取得投资收益收到的现金	25,523.71	22,259.01	17,035.07	17,084.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.50	315.31	33.17	209.46
收到其他与投资活动有关的现金	-	25.60	19,289.59	9,915.26
投资活动现金流入小计	36,843.29	94,424.49	67,687.79	32,018.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	459,283.58	563,059.50	641,748.74	564,519.23
投资支付的现金	34,576.63	171,812.73	28,947.69	199,625.82

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	4,569.98	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	4,149.21	118,620.89
投资活动现金流出小计	493,860.21	734,872.23	679,415.62	882,765.94
投资活动产生的现金流量净额	-457,016.92	-640,447.73	-611,727.83	-850,747.27
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	46,530.00	31,795.96	420,705.72	427,727.40
取得借款收到的现金	5,961,916.00	8,258,734.73	6,199,834.97	5,498,552.22
收到其他与筹资活动有关的现金	182,800.00	327,831.51	104,637.00	97,300.00
筹资活动现金流入小计	6,191,246.00	8,618,362.20	6,725,177.69	6,023,579.62
偿还债务支付的现金	4,758,063.00	6,684,993.52	5,011,419.73	2,490,097.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	498,065.00	591,511.92	486,327.49	474,246.13
支付其他与筹资活动有关的现金	197,700.00	271,912.43	34,688.35	20,130.23
筹资活动现金流出小计	5,453,828.00	7,548,417.88	5,532,435.57	2,984,473.57
筹资活动产生的现金流量净额	737,418.00	1,069,944.32	1,192,742.12	3,039,106.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	0.01	0.01	0.07
五、现金及现金等价物净增加额	-8,999.55	94,601.48	-8,001.61	25,935.82
加：期初现金及现金等价物余额	602,038.97	507,437.49	515,439.10	489,503.28
六、期末现金及现金等价物余额	593,039.42	602,038.97	507,437.49	515,439.10

发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	385,136.26	392,215.81	309,540.73	240,783.15
应收票据	-	30,000.00	-	-
应收账款	483.70	480.63	327.50	113.33
其他应收款	11,826,390.21	10,836,039.57	9,887,258.73	8,525,644.19
其他流动资产	4,547.18	3,361.53	432.44	152.42
流动资产合计	12,216,557.35	11,262,097.54	10,197,559.40	8,766,693.09
非流动资产：				
长期股权投资	4,517,567.71	4,464,567.71	4,095,019.15	3,246,858.03
其他非流动金融资产	2,192.00	2,192.00	1,369.85	-
投资性房地产	8,088.99	8,088.99	8,251.73	6,001.37
固定资产	384.21	469.88	116.35	171.95
在建工程	528,887.41	452,237.92	86,169.98	60,774.01
使用权资产	57,735.10	61,959.62	-	-
无形资产	386.35	463.15	119.99	236.45
递延所得税资产	965.36	1,617.43	-	-
其他非流动资产	86,228.44	64,283.42	59,508.41	-
长期待摊费用	7,511.72	7,511.72	-	-
非流动资产合计	5,209,947.29	5,063,391.83	4,250,555.45	3,314,041.81
资产总计	17,426,504.64	16,325,489.37	14,448,114.85	12,080,734.90
流动负债：				
短期借款	2,643,155.00	2,122,542.98	1,811,788.90	1,130,168.11

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付票据	142,036.90	216,512.01	152,663.84	196,404.53
应付账款	312,934.14	272,526.19	206,727.94	-
预收款项	36.58	263.26	25.77	-
合同负债	-	71,387.33	71,387.33	71,387.33
应付职工薪酬	127.62	2,541.38	1,063.25	1,163.15
应交税费	10.57	267.64	318.63	412.51
其他应付款	2,039,279.67	1,684,845.67	1,082,996.67	477,634.50
一年内到期的非流动负债	1,953,535.64	1,704,573.39	1,213,524.29	2,866,981.18
其他流动负债	-	-	429,957.03	70,000.00
流动负债合计	7,091,116.12	6,075,459.83	4,970,453.64	4,814,151.30
非流动负债：				
长期借款	2,197,964.81	1,941,611.53	1,449,576.79	1,289,293.88
应付债券	2,573,794.84	2,715,635.67	2,665,486.78	1,352,409.38
租赁负债	65,082.29	56,330.66	-	-
长期应付款	1,565,246.08	1,115,746.08	864,000.00	734,000.00
递延所得税负债	-	-	483.50	-
非流动负债合计	6,402,088.01	5,829,323.95	4,979,547.07	3,375,703.26
负债合计	13,493,204.13	11,904,783.78	9,950,000.71	8,189,854.56
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	2,350,000.00	2,350,000.00	2,350,000.00	2,350,000.00
其它权益工具	779,910.00	1,216,380.00	1,214,480.00	911,000.00
其中：永续债	379,910.00	816,380.00	1,214,480.00	911,000.00
资本公积	1,110,744.29	1,109,314.29	1,108,492.14	740,588.29
未分配利润	-307,353.78	-254,988.70	-174,858.00	-110,707.95
所有者权益（或股东权益）合计	3,933,300.51	4,420,705.59	4,498,114.14	3,890,880.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,426,504.64	16,325,489.37	14,448,114.85	12,080,734.90

发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	879.43	641.85	411.92	160.71
减：营业成本	-	-	-	316.37
税金及附加	264.23	497.72	405.77	246.19
管理费用	15,982.05	16,443.00	8,474.41	6,651.04
财务费用	4,338.06	8,217.67	77.11	-916.44
加：其他收益	5.02	16.72	5.31	0.61
公允价值变动收益	-	-162.75	-96.19	-
投资收益	-	23,815.09	2,900.00	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-15.31	-11.27	-5.96
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-19,699.88	-862.79	-5,747.51	-6,141.80
加：营业外收入	-	0.10	0.42	-
减：营业外支出	399.46	15.23	25.15	60.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-20,099.34	-877.92	-5,772.24	-6,201.83

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
减：所得税费用	-	-2,100.93	-24.05	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-20,099.34	1,223.01	-5,748.19	-6,201.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-20,099.34	1,223.01	-5,748.19	-6,201.83
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-20,099.34	1,223.01	-5,748.19	-6,201.83

发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	762.44	271.00	54.94
收到的税费返还	5.32	-	129.10	-
收到其他与经营活动有关的现金	333,824.99	531,317.52	476,573.75	181,862.78
经营活动现金流入小计	333,830.32	532,079.96	476,973.85	181,917.72
支付给职工及为职工支付的现金	13,792.13	6,237.09	6,139.11	5,643.45
支付的各项税费	2,059.96	560.90	454.55	109.63
支付其他与经营活动有关的现金	181,742.13	518,510.20	519,971.68	736,528.36
经营活动现金流出小计	197,594.22	525,308.19	526,565.34	742,281.43
经营活动产生的现金流量净额	136,236.09	6,771.77	-49,591.49	-560,363.72
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	-	2,900.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,294,660.79	2,809,172.98	2,197,391.65	945,695.24
投资活动现金流入小计	1,294,660.79	2,812,072.98	2,197,391.65	945,695.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	75.62	352,682.19	90,191.95	5,643.80
投资支付的现金	-	390,272.16	503,196.97	22,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	2,434,085.37	3,140,858.38	3,250,041.93	2,660,154.62
投资活动现金流出小计	2,434,160.99	3,883,812.72	3,843,430.85	2,687,798.43
投资活动产生的现金流量净额	-1,139,500.20	-1,071,739.74	-1,646,039.20	-1,742,103.18
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	2,722.16	324,849.85	371,000.00
取得借款收到的现金	7,835,886.00	6,653,919.45	5,106,305.98	5,067,830.24
收到其他与筹资活动有关的现金	2,267,038.24	456,685.55	816,967.69	580,859.93
筹资活动现金流入小计	10,102,924.24	7,113,327.15	6,248,123.51	6,019,690.17
偿还债务支付的现金	6,743,110.32	5,524,312.93	4,132,748.47	2,011,512.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	360,673.20	434,367.51	352,789.70	313,563.61
支付其他与筹资活动有关的现金	2,002,956.16	57,564.11	-	1,387,660.33
筹资活动现金流出小计	9,106,739.68	6,016,244.54	4,485,538.16	3,712,736.64
筹资活动产生的现金流量净额	996,184.56	1,097,082.61	1,762,585.35	2,306,953.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-7,079.54	32,114.64	66,954.66	4,486.63
加：期初现金及现金等价物余额	337,640.56	305,525.92	238,571.26	234,084.63

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
六、期末现金及现金等价物余额	330,561.02	337,640.56	305,525.92	238,571.26

（二）财务数据和财务指标情况

项目	2025 年 9 月 30 日/2025 年 1-9 月	2024 年 12 月 31 日/2024 年度	2023 年 12 月 31 日/2023 年度	2022 年 12 月 31 日/2022 年度
总资产（万元）	26,475,212.93	25,467,345.38	23,705,681.99	20,270,038.26
总负债（万元）	20,193,464.74	18,709,593.33	17,087,463.25	15,069,809.45
全部债务（万元）	12,682,220.03	11,546,974.52	10,406,553.03	9,102,266.11
所有者权益（万元）	6,281,748.20	6,757,752.05	6,618,218.74	5,200,228.81
营业总收入（万元）	864,556.33	1,433,557.09	1,563,360.62	1,120,776.85
利润总额（万元）	118,835.66	238,678.33	577,916.08	121,581.16
净利润（万元）	89,672.96	182,896.08	528,373.81	101,604.55
扣除非经常性损益后净利润（万元）	88,948.16	105,340.26	94,690.60	57,551.44
归属于母公司所有者的净利润（万元）	89,712.96	184,028.61	528,678.73	102,511.98
经营活动产生现金流量净额（万元）	-289,400.63	-334,895.11	-589,015.91	-2,162,423.03
投资活动产生现金流量净额（万元）	-457,016.92	-640,447.73	-611,727.83	-850,747.27
筹资活动产生现金流量净额（万元）	737,418.00	1,069,944.32	1,192,742.12	3,039,106.05
流动比率（倍）	0.90	0.94	0.91	0.95
速动比率（倍）	0.37	0.36	0.32	0.45
资产负债率（%）	76.27	73.47	72.08	74.35
债务资本比率（%）	66.87	63.08	61.13	63.64
营业毛利率（%）	13.03	20.81	16.63	12.67
平均总资产回报率（%）	0.34	0.74	2.40	0.55
加权平均净资产收益率（%）	1.38	2.73	8.94	2.10
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.36	1.58	1.60	1.19
EBITDA（万元）	186,775.02	356,609.03	669,614.22	205,746.35
EBITDA 全部债务比（倍）	0.01	0.03	0.06	0.02
EBITDA 利息倍数（倍）	0.65	0.70	1.29	0.48
应收账款周转率（次/年）	4.26	9.08	13.94	11.35
存货周转率（次/年）	0.15	0.23	0.29	0.23
应收账款（万元）	205,761.33	200,367.69	115,440.30	108,928.42
其他应收款（不含应收利息及应收股利）	1,867,674.96	1,583,910.71	1,451,633.38	2,545,108.88
对外担保（万元）	579,229.00	479,481.50	510,000.00	559,891.81
资产抵押、质押或其他	2,799,865.95	2,036,673.39	740,974.30	412,899.69

项目	2025年9月30日/2025年1-9月	2024年12月31日/2024年度	2023年12月31日/2023年度	2022年12月31日/2022年度
受限金额（万元）				

注：各指标的具体计算公式如下：

- 1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+短期应付债券；
- 2、流动比率=流动资产/流动负债；
- 3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 4、资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；
- 5、债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；
- 6、平均总资产回报率(%)=净利润/(年初资产总额+年末资产总额)×2×100%；
- 7、加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算；
- 8、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；
- 9、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 10、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；
- 11、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
- 12、存货周转率=营业成本/平均存货；
- 13、2025年1-9月相关指标未年化。

三、发行人财务状况分析

公司管理层结合近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、营运能力性进行了分析。

(一) 资产结构分析

近三年及一期末公司资产结构表

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	8,673,011.63	32.76	8,227,478.82	32.31	7,366,882.06	31.08	7,966,507.28	39.30
非流动资产合计	17,802,201.31	67.24	17,239,866.56	67.69	16,338,799.93	68.92	12,303,530.98	60.70
资产总计	26,475,212.93	100.00	25,467,345.38	100.00	23,705,681.99	100.00	20,270,038.26	100.00

1、资产结构分析

近三年及一期末，公司资产总额分别为20,270,038.26万元、23,705,681.99万元、25,467,345.38万元和26,475,212.93万元。2023年末资产总额较2022年末增加3,435,643.73万元，增幅16.95%，主要系发行人将长清城建纳入合并报表范围导致的存货、在建工程增加。2024年末资产总额较2023年末增加1,761,663.39万元，增幅7.43%。2025年9月末资产总额较2024年末增加1,007,867.55万元，增幅3.96%，变化较小。

近三年及一期末，公司流动资产分别为7,966,507.28万元、7,366,882.06万

元、8,227,478.82 万元和 8,673,011.63 万元，占总资产比例分别为 39.30%、31.08%、32.31% 和 32.76%；公司非流动资产分别为 12,303,530.98 万元、16,338,799.93 万元、17,239,866.56 万元和 17,802,201.31 万元，占总资产比例分别为 60.70%、68.92%、67.69% 和 67.24%。

2、流动资产分析

近三年及一期末公司流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	830,185.82	9.57	834,973.37	10.15	546,553.92	7.42	550,863.04	6.91
交易性金融资产	-	-	-	-	69,857.74	0.95	138,981.70	1.74
应收票据	3,841.00	0.04	984.68	0.01	1,073.11	0.01	2,065.34	0.03
应收账款	205,761.33	2.37	200,367.69	2.44	115,440.30	1.57	108,928.42	1.37
应收款项融资	329.86	0.00	356.34	0.00	-	-	30.00	0.00
预付款项	52,390.13	0.60	30,985.44	0.38	67,349.76	0.91	185,297.81	2.33
其他应收款	1,881,625.19	21.70	1,607,235.70	19.53	1,453,028.38	19.72	2,562,858.99	32.17
存货	5,146,847.14	59.34	5,059,578.37	61.50	4,743,724.17	64.39	4,202,462.41	52.75
合同资产	84,025.69	0.97	84,206.23	1.02	51,227.92	0.70	22,754.02	0.29
其他流动资产	468,005.47	5.40	408,791.01	4.97	318,626.76	4.33	192,265.55	2.41
流动资产合计	8,673,011.63	100.00	8,227,478.82	100.00	7,366,882.06	100.00	7,966,507.28	100.00

公司流动资产主要为存货、货币资金、其他应收款等。近三年及一期末，上述三项流动资产金额合计分别为 7,316,184.44 万元、6,743,306.47 万元、7,501,787.44 万元和 7,858,658.15 万元；合计分别占各期末流动资产的比重为 91.84%、91.54%、91.18% 和 90.61%。

(1) 货币资金

近三年及一期末，公司的货币资金分别为 550,863.04 万元、546,553.92 万元、834,973.37 万元和 830,185.82 万元，占流动资产的比例分别为 6.91%、7.42%、10.15% 和 9.57%。发行人货币资金由现金、银行存款和其他货币资金组成。其他货币资金主要为保证金。

近三年及一期末发行人货币资金分类表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
库存现金	29.18	30.77	29.94	51.44
银行存款	802,125.83	806,911.80	510,162.87	518,002.88
其他货币资金	28,030.81	28,030.81	36,361.11	32,808.72

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
合计	830,185.82	834,973.37	546,553.92	550,863.04

2023 年末货币资金较 2022 年末减少 4,309.12 万元，降幅 0.78%，变化较小。2024 年末货币资金较 2023 年末增加 288,419.45 万元，增幅 52.77%，主要系银行存款增加所致。2025 年 9 月末货币资金较 2024 年末减少 4,787.55 万元，降幅 0.57%，变化较小。

近一年及一期末，发行人的货币资金受限情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		受限原因
	金额	占比	金额	占比	
库存现金	-	-	-	-	主要为存单质押、房地产保证金、建筑劳务工资保证金、承兑保证金、土地复垦保证金、资金池保证
银行存款	209,325.99	88.27	205,113.99	88.06	
其他货币资金	27,820.41	11.73	27,820.41	11.94	
合计	237,146.40	100.00	232,934.40	100.00	-

（2）交易性金融资产

近三年及一期末，公司交易性金融资产分别为138,981.70万元、69,857.74万元、0.00万元和0.00万元，占流动资产的比例分别为1.74%、0.95%、0.00%和0.00%，占比较低，主要为公司持有的齐鲁银行股份有限公司可转换债券。2023 年末公司交易性金融资产较2022年末减少69,123.96万元，降幅49.74%；2024 年末公司交易性金融资产较2023年末减少69,857.74万元，降幅100.00%，上述变动主要系公司持有的齐鲁银行股份有限公司可转换债券转股所致。

（3）应收账款

近三年及一期末，公司的应收账款分别为108,928.42万元、115,440.30万元、200,367.69万元和205,761.33万元，占流动资产的比例分别为1.37%、1.57%、2.44%和2.37%，占比较低，主要为应收拆迁居民安置房款、土地熟化平整费和购房款。2023年末公司应收账款较2022年末增加6,511.88万元，增幅5.98%，变动较小。2024年末公司应收账款较2023年末增加84,927.39万元，增幅73.57%，主要系公司应收的土地熟化资金、应收水费、应收工程款项增多所致。2025年9月末公司应收账款较2024年末增加5,393.64万元，增幅为2.69%，变动较小。

截至2025年9月末，发行人存在对政府相关部门的应收账款，对手方主要为济南市长清区财政局、济南市住房和城乡建设局等。该科目中涉及政府及相关

部门的往来款项，存在经营业务背景，不存在替政府融资的行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

截至 2024 年末应收账款账龄情况表

单位：万元

账龄	账面余额	坏账准备	账面价值
一年以内（含一年）	91,283.61	294.28	90,989.33
一年至二年（含二年）	52,057.66	93.30	51,964.36
二年至三年（含三年）	13,737.36	255.66	13,481.70
三年至四年	21,554.04	743.05	20,810.99
四年至五年	6,406.40	0.36	6,406.04
五年以上	61,065.24	44,349.97	16,715.27
合计	246,104.31	45,736.62	200,367.69

截至 2025 年 9 月末应收账款账龄情况表

单位：万元

账龄	账面余额	坏账准备	账面价值
一年以内（含一年）	93,753.22	340.33	93,412.89
一年至二年（含二年）	52,193.44	97.73	52,095.71
二年至三年（含三年）	14,359.96	260.34	14,099.62
三年至四年	21,634.31	743.05	20,891.26
四年至五年	6,771.44	0.36	6,771.08
五年以上	62,888.73	44,397.96	18,490.77
合计	251,601.09	45,839.76	205,761.33

截至 2024 年末应收账款前五名情况

单位：万元、%

客户名称	账面余额	款项性质	占比
济南市长清区财政局	33,289.30	土地熟化资金	13.53
济南世茂天城置业有限公司	17,000.00	土地熟化平整费	6.91
济南市住房和城乡建设局	15,830.25	房源款	6.43
拆迁居民安置房源差价款	14,761.28	房源款	6.00
济南热力集团有限公司	6,470.65	工程款	2.63
合计	87,351.48	-	35.49

截至 2025 年 9 月末应收账款前五名情况

单位：万元、%

客户名称	账面余额	款项性质	占比
济南市长清区财政局	32,487.30	土地熟化资金	12.91
济南世茂天城置业有限公司	16,150.00	土地熟化平整费	6.42
济南市住房和城乡建设局	15,830.25	房源款	6.29
拆迁居民安置房源差价款	13,645.80	房源款	5.42
山东裕航特种合金装备有限公司	11,695.33	铝棒货款	4.65
合计	89,808.68	-	35.69

(4) 预付款项

近三年及一期末，公司的预付款项分别为185,297.81万元、67,349.76万元、30,985.44万元和52,390.13万元，占流动资产的比例分别为2.33%、0.91%、0.38%和0.60%，主要为发行人预付工程款等。2023年末公司预付账款较2022年末减少117,948.05万元，降幅63.65%，主要系发行人将预付的与长期资产相关的款项重分类至其他非流动资产所致。2024年末公司预付账款较2023年末减少36,364.32万元，降幅53.99%，主要系公司预付工程款减少所致。2025年9月末公司预付账款较2024年末增加21,404.69万元，增幅69.08%，主要系公司预付工程款增加所致。截至2025年9月末，发行人预付款项不涉及与政府相关部门的往来款项。

2024 年末公司预付款项账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2024 年末			
	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
一年以内（含一年）	10,853.78	34.64	5.36	10,848.42
一年至二年（含二年）	9,902.01	31.60	-	9,902.01
二年至三年（含三年）	6,207.90	19.81	-	6,207.90
三年以上	4,371.42	13.95	344.31	4,027.11
合计	31,335.11	100.00	349.67	30,985.44

2024 年末公司预付款项金额前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	账面余额	款项性质	占比
山东省建设建工（集团）有限责任公司济南槐荫分公司	6,211.05	工程款	19.82
山东陆博建设有限公司	6,061.69	工程款	19.34
北京京城环保股份有限公司	4,412.57	设备款	14.08
中国建筑第五工程局有限公司	2,852.00	工程款	9.10
济南金泉房地产开发有限公司	2,633.24	安置房回购款	8.40
合计	22,170.55	-	70.75

2025 年 9 月末公司预付款项金额前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	账面余额	款项性质	占比
山东陆博建设有限公司	3,961.69	工程款	7.51
山东天建工程有限公司	2,096.21	工程款	3.97
济南宾乐商贸有限公司	1,100.00	工程款	2.09
济南大路商贸有限公司	770.00	工程款	1.46
北京京城环保股份有限公司	4,412.57	污泥处置中心设备款	8.37

合计	12,340.48	-	23.40
----	-----------	---	-------

(5) 其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 2,562,858.99 万元、1,453,028.38 万元、1,607,235.70 万元和 1,881,625.19 万元，占流动资产的比例分别为 32.17%、19.72%、19.54%和 21.70%。发行人其他应收款主要由应收利息、应收股利和其他应收款构成。

近三年及一期发行人其他应收款分类表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收利息	7,876.08	6,336.07	-	17,750.11
应收股利	6,074.16	16,988.92	1,395.00	-
其他应收款	1,867,674.96	1,583,910.71	1,451,633.38	2,545,108.88
合计	1,881,625.19	1,607,235.70	1,453,028.38	2,562,858.99

1) 应收利息

近三年及一期末，发行人应收利息分别为 17,750.11 万元、0.00 万元、6,336.07 万元和 7,876.08 万元，占流动资产的比例分别为 0.22%、0.00%、0.08%和 0.09%。2023 年末发行人应收利息较 2022 年末减少 17,750.11 万元，主要系发行人将长清城建纳入合并范围，抵消相关往来利息所致。2024 年末发行人应收利息较 2023 年末增加 6,336.07 万元，主要系济南国际医学中心产业发展有限公司不再纳入公司合并范围，应收利息不再作为内部往来抵消所致。2025 年 9 月末发行人应收利息较 2024 年末增加 1,540.01 万元，主要系计提应收济南国际医学中心产业发展有限公司利息所致。

2) 应收股利

近三年及一期，发行人应收股利分别为 0.00 万元、1,395.00 万元、16,988.92 万元和 6,074.16 万元，占流动资产比例分别为 0.00%、0.02%、0.21%和 0.07%。2023 年末发行人应收股利较 2022 年末增加 1,395.00 万元，主要系发行人应收齐鲁银行股份有限公司股利增加所致。2024 年末发行人应收股利较 2023 年末增加 15,593.92 万元，主要系发行人应收齐鲁银行股份有限公司宣告分红所致。2025 年 9 月末发行人应收股利较 2024 年末减少 10,914.76 万元，主要系应收齐鲁银行股份有限公司股利减少所致。

3) 其他应收款（不含应收利息和应收股利）

近三年及一期末，公司其他应收款（不含应收利息和应收股利）分别为 2,545,108.88 万元、1,451,633.38 万元、1,583,910.71 万元和 1,867,674.96 万元，占流动资产比例分别为 31.95%、19.70%、19.25%和 21.53%。

2023 年末其他应收款（不含应收利息和应收股利）较 2022 年末减少 1,093,475.5 万元，降幅为 42.96%，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，抵消相关应收款项所致。2024 年末其他应收款（不含应收利息和应收股利）较 2023 年末增加 132,277.33 万元，增幅为 9.11%，变化不大。2025 年 9 月末，发行人其他应收款（不含应收利息和应收股利）较 2024 年末增加 283,764.25 万元，增幅为 17.92%，主要系与济南国际医学中心安置五区域城中村改造项目应收款项增加所致。

2024 年末发行人其他应收款按坏账计提方式分类表

单位：万元、%

种类	2024 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备	157,082.74	9.32	95,112.16	60.55	61,970.58
按组合计提坏账准备	1,528,400.58	90.68	6,460.45	0.42	1,521,940.13
合计	1,685,483.32	100.00	101,572.61	6.03	1,583,910.71

截至 2024 年末，发行人其他应收款（不含应收利息及应收股利）中 7,867.44 万元为应收关联公司的款项。对于应收济南市人民政府所属部门及其所属国有企业、联营企业的款项，经测试后未发生减值，且参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率计算得出预期信用损失为 0，故不计提坏账准备。

截至 2024 年末其他应收款账龄情况表

单位：万元

账龄	账面余额	坏账准备	账面价值
一年以内（含一年）	149,668.41	2.09	149,666.32
一年至二年（含二年）	52,562.60	7.39	52,555.21
二年至三年（含三年）	84,526.75	2.67	84,524.08
三年至四年	140,063.43	30.69	140,032.73
四年至五年	92,407.56	0.70	92,406.86
五年以上	1,166,254.59	101,529.08	1,064,725.50
合计	1,685,483.32	101,572.61	1,583,910.71

截至 2025 年 9 月末其他应收款账龄情况表

单位：万元

账龄	账面余额	坏账准备	账面价值
一年以内（含一年）	388,727.15	2.09	388,725.06
一年至二年（含二年）	89,066.76	7.39	89,059.37
二年至三年（含三年）	87,864.94	2.67	87,862.27
三年至四年	140,540.21	30.69	140,509.52
四年至五年	93,910.91	0.70	93,910.22
五年以上	1,169,279.74	101,671.22	1,067,608.52
合计	1,969,389.71	101,714.75	1,867,674.96

从其他应收款的账龄分布情况来看，截至 2024 年末，公司一年以内的其他应收款余额为 149,668.41 万元，占其他应收款余额的比例为 8.88%；一年至二年的其他应收款余额为 52,562.60 万元，占比为 3.12%；二年至三年的其他应收款余额为 84,526.75 万元，占比为 5.01%，三年以上其他应收款余额 1,398,725.58 万元，占比为 82.99%。

截至 2024 年末，发行人其他应收款前五大明细如下：

2024 年末发行人其他应收款前五大明细

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	期末余额	占比
济南市财政局	非关联方	424,566.03	25.19
济南市历下区财政局	非关联方	117,531.66	6.97
济南市天桥区财政局	非关联方	111,475.18	6.61
济南西城投资开发集团有限公司	非关联方	70,204.91	4.17
济南市槐荫区财政局	非关联方	58,507.51	3.47
合计	-	782,285.29	46.41

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款前五大明细如下：

2025 年 9 月末发行人其他应收款前五大明细

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	业务性质	期末余额	账龄	占比
济南市财政局	非关联方	200,000.00 万元为恒丰银行纾困款， 28,578.57 万元为股权置换款， 230,287.69 万元为政府补贴款	458,866.26	1 年以内： 34,230.89 万元； 1-2 年： 40,700.17 万元； 2-3 年： 31,549.86 万元； 3-4 年： 30,775.72	23.30

单位名称	与本公司关系	业务性质	期末余额	账龄	占比
				万元；4-5年： 11,038.29万元；5年以上 310,571.33万元	
槐荫区济南国际医学中心安置五区城中村改造项目建设指挥部	非关联方	工程款	154,845.94	1年以内	7.86
济南市历下区财政局	非关联方	市政道路改造项目款	117,531.66	5年以上	5.97
济南市天桥区财政局	非关联方	市政道路改造项目款	111,475.18	5年以上	5.66
济南西城投资开发集团有限公司	非关联方	安置房项目转贷资金及利息	83,181.69	1年以内： 692.01万元； 1-2年： 3,105.30万元； 2-3年： 3,590.19万元； 3-4年： 7,250.77万元； 4-5年： 0.00万元； 5年以上： 67,682.78万元	4.22
合计	-	-	925,900.73	-	47.01

截至 2025 年 9 月末，发行人对济南市财政局的其他应收款余额为 458,866.26 万元，形成原因为经营性款项。其中 200,000.00 是济南市财政局在山东省财政厅的统筹安排下，用于纾困恒丰银行事项；发行人下属部分二级子公司具有股权投资、资产管理等业务，上述纾困款项后续计划以发行人持股方式转为股权投资，故暂划分为经营性其他应收款。其中 230,287.69 万元为发行人政府补贴款，主要为供水补贴，根据济南市财政局于 1997 年 12 月 25 日下发《关于下达济南市自来水公司有关财务处理问题的通知》（济财〔1997〕45 号）：根据济南市人民政府授权济南市物价局下发的济价工字〔1996〕第 78 号

《关于调整工业及其他用自来水价格的通知》第三条：自来水价格调整后，继续在价格内收取城市供水建设基金，交市财政专户储存，专款用于供水设施的建设和核补企业的政策性亏损。另外 28,578.57 万元是济南市财政局为合理配置国有资源，置换发行人子公司济南市国有资产运营有限公司持有的部分公司股权划入济南财金投资控股集团有限公司形成的其他应收款，系发行人根据政府部门统筹安排形成，符合济南市委市政府对公司的功能定位和要求，具备一定经营背景。发行人将相关款项分类为“应收政府及国企款项组合”，目前未计提坏账准备。上述款项报告期内无回款，发行人正积极与相关政府部门沟通协商，并以去函催缴等方式积极推进回款事宜。同时公司将进一步加强对其他应收款管控工作，并依据中央深改委《国企改革三年行动实施方案》，对着力推动国有经济布局结构优化调整、健全市场化经营机制实现、完善国有资产监管体制实现等方面的要求，积极协商回款，对于上述 28,578.57 万元款项，力争在 2027 年年底前收回。

截至 2025 年 9 月末，发行人对历下区财政局、天桥区财政局的其他应收款余额分别为 117,531.66 万元、111,475.18 万元，形成原因为经营性款项。上述款项形成时间较早，系发行人子公司济南市城市建设投资有限公司按照济南市政府要求与财政局资金往来，投向济南市经一路和济泺路改造项目。上述款项系发行人根据政府部门统筹安排形成，用于济南市城建项目建设，与发行人业务经营相关，故将其划分为经营性其他应收款。发行人将相关款项分类为“应收政府及国企款项组合”，目前未计提坏账准备。上述款项报告期内无回款，发行人正积极与相关政府部门沟通协商，并以去函催缴等方式积极推进回款事宜，力争在 2027 年年底前收回。

发行人近三年及一期末其他应收款经营性、非经营性明细情况详见如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性	1,881,625.19	100.00	1,607,235.70	100.00	1,453,028.38	100.00	2,557,948.12	99.81
非经营性	-	-	-	-	-	-	4,910.87	0.19
合计	1,881,625.19	100.00	1,607,235.70	100.00	1,453,028.38	100.00	2,562,858.99	100.00

发行人区分经营性和非经营性其他应收款项的划分标准为：将具有经营背

景或与业务经营有关的转贷资金、保证金、代垫款等其他应收款划分为经营性，即在经营过程中产生的其他应收款，否则为非经营性，非经营性一般为发行人对相关单位的与经营业务无关的拆借款项。发行人其他应收款不存在资金由政府或其他主体归集管理或使用的情况，款项性质合法合规。

截至 2025 年 9 月末，发行人经营性其他应收款主要构成如下：

单位：万元、%

债务方	占款金额 (万元)	与发行人是否 存在关联关系	是否 占用 募集资金	形成原因	回款安排	回款情况	占其他应 收款余额 比例
济南市财政局	458,866.26	否	否	经营性款项	积极协商回款，预计 2027 年年底前收回 ⁷	报告期内回款 1,370.00 万元	23.30
槐荫区济南国际医学中心安置五区城中村改造项目建设指挥部	154,845.94	否	否	经营性款项	积极协商回款，预计 2027 年年底前收回	报告期内无回款	7.86
历下区财政局	117,531.66	否	否	经营性款项	积极协商回款，预计 2027 年年底前收回	报告期内无回款	5.97
天桥区财政局	111,475.18	否	否	经营性款项	积极协商回款，预计 2027 年年底前收回	报告期内无回款	5.66
济南西城投资开发集团有限公司	83,181.69	否	否	转贷资金 ⁸	预计 2027 年年底前收回	报告期内回款 20,317.22 万元	4.22
槐荫区财政局	58,507.51	否	否	经营性款项	积极协商回款，预计 2027 年年底前收回	报告期内无回款	2.97
济南市市级机关事务管理局	45,054.42	否	否	应收土地划拨相应单位款	预计 2027 年年底前收回	报告期内无回款	2.29
历城区财政局	36,721.85	否	否	经营性款项	积极协商回款，预计 2027 年年底前收回	报告期内无回款	1.86
济南市小清	38,944.61	否	否	转贷资金	预计 2027 年年底前	报告期内	1.98

7 企业将依据中央深改委《国企改革三年行动实施方案》，对着力推动国有经济布局结构优化调整、健全市场化经营机制实现、完善国有资产监管体制实现等方面的要求，积极协商回款，力争在 2027 年年底前收回。

8 根据《太平洋-济南市公租房项目债权投资计划投资合同（10 年期）》，发行人子公司济南市城市建设投资有限公司作为统一借款方借入保险资金，之后根据项目包中项目归属进行转贷。

债务方	占款金额 (万元)	与发行人是否 存在关联关系	是否 占用 募集 资金	形成原因	回款安排	回款情况	占其他应 收款余额 比例
河开发建设 投资有限公司					收回	合计回款 3.41 亿元	
市中区财政 局	13,367.78	否	否	经营性款项	积极协商回款，预 计 2027 年年底前收 回	报告期内 无回款	0.68
济南市城乡 建设委员会	11,554.31	否	否	劳务保证金 等	预计 2027 年年底前 收回	报告期内 无回款	0.59
合计	1,130,051.21	-	-	-	-	-	57.38

发行人其他应收款中涉及政府及相关部门的往来款项，存在经营业务背景，不存在替政府融资的行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

发行人作为国有大型企业，为规范资金拆借，采取了合理、有效的管理办法，就资金拆借决策权限、决策程序和定价机制做了严格要求。在资金拆借管理中，严格履行了“发起部室经办-会计审查-主管会计审查-部室负责人-财务部负责人-分管领导-总会计师-总经理-董事长”的审批程序，严格把关各项资金拆借管理。在资金拆借的定价政策方面，发行人根据公平、公正、合理的原则，资金拆借的借款利率按照银行规定的当期同档次贷款利率执行。如遇国家政策调整，按调整后规定的当期同档次利率执行。

截至2025年9月末，发行人其他应收款中的转贷资金占款共两笔，分别是对济南西城投资开发集团有限公司应收83,181.69万元；对济南市小清河开发建设投资有限公司应收38,944.61万元。其中济南西城投资开发集团有限公司款项报告期内回款20,317.22万元，剩余款项预计2027年年底前收回；济南市小清河开发建设投资有限公司款项报告期内回款3.41亿元，剩余款项预计2027年年底前收回。

为推动济南市公租房项目建设发展，根据市政府安排，发行人子公司济南市城市建设投资有限公司作为统一借款方与太平洋资产管理有限责任公司签订《太平洋-济南市公租房项目债权投资计划投资合同（10年期）》。由于项目包中存在由济南西城投资开发集团有限公司、济南市小清河开发建设投资有限公司作为实施主体的项目，发行人根据《关于下达太平洋-济南公租房债权资金计划的通知》（济投融资办[2014]第59号）将借款资金转贷给上述两家公司，发

行人对转贷资金统一归集后偿还，不承担还本付息义务。因上述两笔其他应收款形成背景与发行人从事的安置房建设业务有关，故将其划分为经营性其他应收款具有合理性。

对于应收济南西城投资开发集团有限公司和济南市小清河开发建设投资有限公司的转贷资金，发行人正积极与相关公司沟通协商回款，发行人预计在 2027 年年底前收回全部资金。

（6）存货

近三年及一期末，公司的存货分别为 4,202,462.41 万元、4,743,724.17 万元、5,059,578.37 万元和 5,146,847.14 万元，占流动资产比例分别为 52.75%、64.39%、61.50%和 59.34%。存货中开发成本比例较高，开发成本主要为土地使用权以及在建尚未完工的房地产项目，开发产品均为尚未对外销售的安置房、商品房、商业等房地产项目。

2023 年末，发行人存货较 2022 年末增加 541,261.76 万元，增幅 12.88%。2024 年末，发行人存货较 2023 年末增加 315,854.20 万元，增幅 6.66%。2025 年 9 月末，发行人存货较 2024 年末增加 87,268.77 万元，增幅 1.72%，较为稳定。

近三年及一期末发行人存货明细表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
开发产品	1,769,337.58	1,785,244.56	2,008,323.42	1,847,089.14
开发成本	3,319,731.43	3,225,265.33	2,629,551.87	2,272,798.49
库存商品	3,636.33	2,857.62	843.41	723.43
合同履约成本	15,004.19	30,629.45	86,945.56	21,131.55
原材料	38,350.36	14,744.43	17,283.83	60,299.06
其他	787.26	836.97	776.08	420.75
合计	5,146,847.14	5,059,578.37	4,743,724.17	4,202,462.41

截至 2025 年 9 月末存货中主要开发产品（成本）投资情况

单位：亿元

项目名称	账面金额	建设进度	所属业务板块	后续投资计划		
				2025 年 10-12 月	2026 年	2027 年
东城逸家项目	42.43	已完工	住宅地产	-	-	-
CBD 安置房项目	10.34	已完工	保障性安居工程	-	-	-

项目名称	账面金额	建设进度	所属业务板块	后续投资计划		
				2025年10-12月	2026年	2027年
经十一路项目（A3、A4、C3、D1）	16.67	已完工	保障性安居工程	-	-	-
西江华府项目（B、C、D地块）	41.23	已完工	住宅地产	-	-	-
医学中心片区安置五区项目	14.49	安置五区一标：主体结构施工已完成，在进行二次结构、装饰、安装工程； 安置五区二标：主体结构、二次结构施工已完成，正在进行装饰、安装工程	保障性安居工程	-	5.84	5.00
奥体东12号地块项目	15.73	已完工	商业地产	0.36	-	-
奥体东16号地块项目	8.62	装饰装修及室外工程正在施工	商业地产	-	5.00	-
奥体东13及17-2号地块项目	7.33	已完工	商业地产	0.10	-	-
合计	156.84	-	-	0.46	10.84	5.00

上述主要存货项目中，东城逸家项目、CBD安置房项目、经十一路项目、西江华府项目，已完工或基本完工、待验收，暂未有投资计划；医学中心片区安置五区项目、奥体东12号地块项目、奥体东16号地块项目、奥体东13及17-2号地块项目后续投入资金主要来源于发行人自有资金、项目贷款等。

（7）其他流动资产

近三年及一期末，公司的其他流动资产分别为192,265.55万元、318,626.76万元、408,791.01万元和468,005.47万元，占流动资产比例分别为2.41%、4.33%、4.97%和5.40%，占比较小，主要为待抵扣进项税、预缴增值税等。2023年末发行人其他流动资产较2022年末增加126,361.21万元，增幅为65.72%，主要系公司预缴增值税、预缴土地增值税、待抵扣税金增加所致。2024年末发行人其他流动资产较2023年末增加90,164.25万元，增幅为28.30%，主要系公司待抵扣税金增加所致。2025年9月末发行人其他流动资产较2024年末增加59,214.46万元，增幅为14.49%，主要系待抵扣税金增加所致。

近三年及一期末公司其他流动资产明细表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
待抵扣税金	351,554.45	306,516.82	232,226.91	142,496.60
预缴土地增值税	54,989.31	48,607.88	39,157.19	27,922.09
预缴增值税	52,920.66	45,125.26	37,607.28	16,691.73
预缴企业所得税	679.86	679.86	3,564.58	4.23
预缴营业税	2,260.50	2,260.50	2,260.50	2,260.50
预缴城市维护建设税	3,291.85	3,291.85	2,182.15	1,673.40
预缴教育费附加	1,295.96	1,295.96	859.49	641.67
预缴地方教育附加	863.40	863.40	572.96	286.89
预缴水利建设专项资金	145.88	145.88	145.93	217.32
待处理流动资产损益	-	-	45.24	45.88
其他	3.59	3.59	4.53	25.25
合计	468,005.47	408,791.01	318,626.76	192,265.55

3、非流动资产分析

近三年及一期末公司非流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	27,231.86	0.15	18,102.93	0.11	23,740.91	0.15	20,685.57	0.17
其他权益工具投资	213,418.52	1.20	251,808.54	1.46	105,263.03	0.64	434,238.02	3.53
长期股权投资	950,060.16	5.34	1,085,757.89	6.30	966,514.81	5.92	150,548.53	1.22
其他非流动金融资产	2,192.00	0.01	2,192.00	0.01	1,369.85	0.01	-	-
投资性房地产	1,068,476.36	6.00	1,021,928.08	5.93	530,940.01	3.25	154,132.71	1.25
固定资产	957,026.81	5.38	952,198.68	5.52	534,648.11	3.27	494,412.05	4.02
在建工程	12,734,398.25	71.53	12,072,307.69	70.03	12,279,229.34	75.15	9,473,594.21	77.00
生产性生物资产	-	-	-	-	252.88	0.00	167.08	0.00
使用权资产	1,789.63	0.01	1,824.65	0.01	1,335.65	0.01	753.61	0.01
无形资产	230,443.27	1.29	237,726.85	1.38	222,719.40	1.36	261,073.40	2.12
开发支出	485.06	0.00	439.22	0.00	303.84	0.00	305.10	0.00
商誉	3,193.27	0.02	3,193.27	0.02	3,193.27	0.02	15,040.76	0.12
长期待摊费用	13,590.97	0.08	12,491.62	0.07	11,299.78	0.07	5,285.29	0.04
递延所得税资产	8,497.24	0.05	8,497.24	0.05	11,479.46	0.07	8,476.13	0.07
其他非流动资产	1,591,397.90	8.94	1,571,397.90	9.11	1,646,509.60	10.08	1,284,818.52	10.44
非流动资产合计	17,802,201.31	100.00	17,239,866.56	100.00	16,338,799.93	100.00	12,303,530.98	100.00

近三年及一期末，公司非流动资产分别为 12,303,530.98 万元、16,338,799.93 万元、17,239,866.56 万元和 17,802,201.31 万元，占总资产比例分别为 60.70%、68.92%、67.69%和 67.24%。公司非流动资产主要为在建工程，近三年及一期末，公司在建工程占非流动资产比例分别为 77.00%、75.15%、70.03%和 71.53%，主要系公司对在建项目的持续投入所致。公司作为济南市城

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，公司在建工程规模较大，符合行业特征。公司在建项目变现能力较强，随着在建项目逐步完工结算，对发行人营收能力形成有力支撑。

公司非流动资产主要为其他权益工具投资、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程和其他非流动资产。近三年及一期末，公司上述非流动资产金额合计分别为 11,991,744.04 万元、16,063,104.90 万元、16,955,398.78 万元和 17,514,778.00 万元，合计分别占非流动资产的比重为 97.47%、98.31%、98.35%和 98.38%。

（1）其他权益工具投资

近三年及一期末，公司其他权益工具投资分别为 434,238.02 万元、105,263.03 万元、251,808.54 万元和 213,418.52 万元，占非流动资产比例分别为 3.53%、0.64%、1.46%和 1.20%，主要为公司以参股的形式进行的权益性投资。2023 年末公司其他权益工具投资较 2022 年末减少 328,974.99 万元，降幅为 75.76%，主要系发行人对齐鲁银行的投资由金融资产改按长期股权投资-权益法进行核算所致。2024 年末公司其他权益工具投资较 2023 年末增加 146,545.51 万元，增幅为 139.22%，主要系发行人新增对山东省普惠齐鲁投资有限公司的投资所致。

近三年及一期末发行人其他权益工具投资分类表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他权益工具投资	213,418.52	251,808.54	105,263.03	434,238.02
其中：按公允价值计量的	213,418.52	251,808.54	105,263.03	434,238.02
合计	213,418.52	251,808.54	105,263.03	434,238.02

近三年及一期末发行人按公允价值计量其他权益工具投资明细表

单位：万元

公司名称	2025 年 9 月 末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
齐鲁银行股份有限公司	-	-	-	334,344.32
济南财金投资有限公司	36,500.00	36,500.00	36,500.00	36,500.00
华融信托保障基金	-	-	-	900.00
交通银行	10,432.18	48,822.20	36,066.85	29,783.43

公司名称	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
济南华置房地产开发有限公司	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
济南华泉房地产开发有限公司	500.00	500.00	500.00	500.00
济南泉孚置业有限公司	-	-	200.00	200.00
济南康源置地有限公司	350.00	350.00	350.00	350.00
济南冻非经贸有限公司	30.00	30.00	30.00	30.00
山东证券交易中心	100.00	100.00	100.00	100.00
山东金泰集团股份有限公司	19.02	19.02	28.86	42.95
联仁健康医疗大数据科技股份有限公司	-	-	26,000.00	26,000.00
济南万娱发展有限公司	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
济南市水利建筑勘测设计研究院有限公司	987.32	987.32	987.32	987.32
山东省普惠齐鲁投资有限公司	160,000.00	160,000.00	-	-
合计	213,418.52	251,808.54	105,263.03	434,238.02

（2）长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为150,548.53万元、966,514.81万元、1,085,757.89万元和950,060.16万元，占非流动资产比例分别为1.22%、5.92%、6.30%和5.34%。2023年末公司长期股权投资较2022年末增加815,966.28万元，增幅542.00%，主要系公司对齐鲁银行的投资由金融资产改按长期股权投资-权益法进行核算所致。2024年末公司长期股权投资较2023年末增加119,243.08万元，增幅12.34%，主要系公司对齐鲁银行的投资收益变动所致。2025年9月末公司长期股权投资较2024年末减少135,697.73万元，降幅为12.50%，主要系公司对齐鲁银行的投资收益变动所致。

近三年及一期末发行人长期股权投资分类表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
对联营、合营企业投资	819,629.45	955,327.18	836,084.10	20,117.82
对其他公司投资	130,430.71	130,430.71	130,430.71	130,430.71
合计	950,060.16	1,085,757.89	966,514.81	150,548.53

近三年及一期末发行人对联营、合营企业投资明细表

单位：万元

被投资单位	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
齐鲁银行股份有限公司	800,998.13	936,695.86	816,303.78	-
济南玉符河建设管理有限公司	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
中慧城通科技发展有限公司	1,767.92	1,767.92	3,633.08	3,952.28
临沂港华水务有限公司	1,746.60	1,746.60	2,016.62	1,766.60
济宁市海源水务有限公司	1,477.73	1,477.73	1,433.63	1,419.69
济南泉达配售电有限责任公司	658.37	658.37	630.62	600.11

济南东成中航物业管理有限公司	580.04	580.04	513.17	1,170.62
智耘（山东）城市运营科技有限公司	461.31	461.31	473.83	492.14
山东铁投智慧城市发展有限公司	-	-	301.45	-
山东乐耕土地发展有限公司	299.84	299.84	230.56	223.18
山东城投壹合房地产顾问有限公司	246.93	246.93	205.12	204.56
山东合仁电力工程有限公司	218.45	218.45	194.96	193.38
乐野乡村（山东）建设发展有限公司	89.26	89.26	96.39	95.27
山东宏铭源商业管理有限公司	51.65	51.65	46.65	-
济南乐建城乡发展有限公司	57.50	57.50	4.24	-
济南普利水处理设备开发中心	-	-	39.26	-
济南冻英制药有限公司	-	-	380.00	-
济南刀具厂	-	-	70.00	-
济南东联国际贸易有限公司	-	-	30.00	-
济南华泽经贸有限公司	-	-	30.00	-
济南市拍卖总公司	-	-	5.00	-
青岛阳光海湾实业有限公司	-	-	400.00	-
山东东成绿城物业服务服务有限公司	58.80	58.80	-	-
山东城欣产业发展有限公司	916.92	916.92	-	-
合计	819,629.45	955,327.18	837,038.36	20,117.82

2024 年末，发行人对其他公司投资情况详见募集说明书“第四节发行人基本情况一四、发行人的重要权益投资情况一（三）发行人直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数及以上表决权但未能对其形成控制及发行人直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数及以下表决权但能对其形成控制的情形及原因”。

（3）投资性房地产

近三年及一期末，公司的投资性房地产分别为154,132.71万元、530,940.01万元、1,021,928.08万元和1,068,476.36万元，占非流动性资产的比重分别为1.25%、3.25%、5.93%和6.00%，主要为公司出租的建筑物。2023年末公司投资性房地产较2022年末增加376,807.3万元，增幅为244.47%，主要系公司将投资性房地产后续计量由成本模式改为公允价值模式所致。2024年末公司投资性房地产较2023年末增加490,988.06万元，增幅为92.48%，主要系公司本期完工的在建工程项目转入投资性房地产科目所致。2025年9月末公司投资性房地产较2024年末增加46,548.28万元，增幅为4.55%，变动不大。

（4）固定资产

近三年及一期末，公司的固定资产账面价值分别为494,412.05万元、534,648.11万元、952,198.68万元和957,026.81万元，占非流动资产比重分别为

4.02%、3.27%、5.52%和5.38%。2023年末公司固定资产较2022年末增加40,236.06万元，增幅为8.14%，变化较小。2024年末公司固定资产较2023年末增加417,550.57万元，增幅为78.10%，主要系发行人城投大厦项目完工转入固定资产所致。2025年9月末公司固定资产较2024年末增加4,828.13万元，增幅为0.51%，变化不大。

近三年及一期末发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
房屋及建筑物	538,364.68	542,377.69	224,326.47	219,184.11
专用设备	390,725.06	381,505.08	279,579.69	244,840.69
运输工具	3,759.88	3,928.38	4,138.03	4,135.53
电子设备及其他	24,346.34	24,556.68	26,603.91	26,251.72
小计	957,195.96	952,367.83	534,648.11	494,412.05
固定资产清理	-169.15	-169.15	-	-

(5) 在建工程

近三年及一期末，公司在建工程分别为9,473,594.21万元、12,279,229.34万元、12,072,307.69万元和12,734,398.25万元，占非流动资产比例分别为77.00%、75.15%、70.03%和71.53%。2023年末公司在建工程较2022年末增加2,805,635.13万元，增幅为29.62%，主要系发行人将长清城建纳入合并范围所致。2024年末公司在建工程较2023年末减少206,921.65万元，降幅为1.69%，变化较小。2025年9月末公司在建工程较2024年末增加662,090.56万元，增幅为5.48%，变动不大。

近三年及一期末发行人在建工程分类表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
在建工程	12,733,674.65	12,071,584.09	12,278,544.55	9,473,594.21
工程物资	723.60	723.60	684.79	-
合计	12,734,398.25	12,072,307.69	12,279,229.34	9,473,594.21

近三年及一期末发行人主要自营在建工程（不含工程物资）明细表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
城市供水管网工程改造	598,293.00	561,476.81	541,656.69	442,960.12
树兰医院项目	-	-	257,623.43	164,900.62
太平水库	543,407.35	452,237.92	86,169.98	-

项目	2025 年 9 月 末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
医疗硅谷项目	286,260.25	249,204.25	217,717.80	91,235.54
白云水库	-	-	166,727.44	157,346.43
大数据存储中心项目	140,900.03	137,115.08	131,174.52	116,626.70
合计	1,568,860.63	1,400,034.06	1,401,069.85	973,069.41

近三年及一期末发行人主要代建在建工程（不含工程物资）明细表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
济钢片区	2,166,620.61	2,168,508.15	2,383,846.72	2,622,236.76
济南国际医学科学中心	2,045,835.94	2,097,067.71	2,121,478.96	1,964,942.28
山东第一医科大学	1,690,055.56	1,675,799.14	1,648,025.35	1,404,948.52
长清马山项目	920,477.38	861,046.73	435,957.64	-
医学中心市政道路	290,314.73	264,543.19	238,064.13	140,203.72
东北关片区项目	199,878.86	193,115.11	220,999.89	-
东区项目	206,823.48	206,823.48	206,823.48	206,823.48
文昌片区城中村改造项目	134,790.40	253,336.45	177,626.50	-
东王城中村改造项目（一期）	350,147.45	346,221.89	188,479.77	-
经十一路	85,234.18	78,298.93	186,500.98	161,953.26
老城地块项目	484,128.25	406,531.30	338,891.86	-
花岗石 D-2 地块安置房建设项目	169,982.72	146,122.29	140,098.26	-
老党校地块安置房建设项目	275,468.42	251,016.68	135,122.06	-
肿瘤医院转换平台	138,635.37	135,082.69	131,428.10	122,381.39
小梁庄项目	145,764.61	138,407.33	125,249.33	278,627.05
合计	9,304,157.96	9,221,921.07	8,678,593.03	6,902,116.46

注：马山片区项目于 2023 年进行了重分类，将片区中土地开发整理部分分类至在建工程核算、用于安置或出售的安置房分类至存货核算，同时在 2023 年审计报告中追溯调整了在建工程期初数。上表中所引用的 2022 年财务数据系 2022 年度审计报告期末数，故以未进行追溯调整的数据列示。

截至 2025 年 9 月末，发行人主要在建工程项目情况及回款安排如下表所示：

 2025年9月末发行人主要在建工程项目情况表⁹

单位：亿元

项目名称	账面金额	占在建工程比例	投资进度	预计完工时间	回款安排	未来三年投资计划
济南国际医学科学中心片区项目	204.58	16.07%	71.38%	2027 年	对应片区项目土地完成招拍挂后，市财政资金根据项目	62.97
长清马山片区项目	92.05	7.23%	52.71%	2027 年		50.13
山东第一医科大学	169.01	13.27%	92.45%	2025 年		3.95

⁹此表所列账面金额包括各项目土地平整费、配套基础设施建设支出及拆迁安置等费用。

项目名称	账面金额	占在建工程比例	投资进度	预计完工时间	回款安排	未来三年投资计划
济钢片区项目	216.66	17.01%	44.06%	2027年	审计决算情况予以拨付回款	39.16
合计	682.30	53.58%	-	-	-	156.21

发行人上述主要在建工程项目未来三年尚需投资约156.21亿元，后续资金将主要来源于发行人自有资金、银行授信、地方政府专项债和企业债券等。截至2025年9月末，发行人账面货币资金金额为83.02亿元，其中非受限货币资金金额为59.30亿元，灵活的自有资金可为发行人项目资金需求提供直接保障。截至2025年9月末，共获得各金融机构人民币授信额度为1,208.21亿元，其中尚未使用额度为301.79亿元，宽裕的授信额度可为发行人项目资金需求提供有力保障。此外，发行人将积极申请地方政府专项债资金，部分在建项目已纳入申报计划，可有效缓解在建项目资金支出压力。

（6）无形资产

近三年及一期末，公司的无形资产分别为261,073.40万元、222,719.40万元、237,726.85万元和230,443.27万元，占非流动资产比例分别为2.12%、1.36%、1.38%和1.29%，占比较小，主要为土地使用权及软件等。2023年末公司无形资产较2022年末减少38,354.00万元，降幅为14.69%；2024年末公司无形资产较2023年末增加15,007.45万元，增幅为6.74%；2025年9月末公司无形资产较2024年末减少7,283.58万元，降幅为3.06%，变动较小。

截至2024年末，公司无形资产中土地使用权的账面价值为232,220.78万元，主要为发行人子公司水务集团的自有土地。

（7）其他非流动资产

近三年及一期末，公司的其他非流动资产分别为1,284,818.52万元、1,646,509.60万元、1,571,397.90万元和1,591,397.90万元，占非流动资产比例分别为10.44%、10.08%、9.11%和8.94%，主要为公共设施、园林广场及基础设施配套工程等。其中公共设施及园林广场等为历史遗留的委托代建项目，截至2024年末账面价值为1,050,607.42万元，目前发行人正在积极与政府协商回款事宜，但由于涉及建设主体和政府部门较多、沟通协调难度较大，因此暂无明确回款计划。近三年及一期末，发行人其他非流动资产明细情况如下表所示：

近三年及一期末发行人其他非流动资产明细表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
公共设施	135,221.66	135,221.66	135,221.66	135,221.66
园林广场等	915,385.76	915,385.76	915,385.76	915,385.76
文庄公租房	223,282.14	223,282.14	223,282.14	223,282.14
长期资产购置款	80,880.46	60,880.46	143,435.92	10,661.60
文服中心	13,020.40	13,020.40	13,020.40	-
小清河生态景观带改造提升	59,508.57	59,508.57	59,508.41	-
待处理财产损益	-	-	-	4.91
预付工程款	161,162.79	161,162.79	156,387.95	-
其他	2,936.12	2,936.12	267.37	262.47
合计	1,591,397.90	1,571,397.90	1,646,509.60	1,284,818.52

(二) 负债结构分析

1、负债结构分析

近三年及一期末公司负债结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	9,631,757.09	47.70	8,774,734.24	46.90	8,093,295.12	47.36	8,421,121.87	55.88
非流动负债合计	10,561,707.64	52.30	9,934,859.09	53.10	8,994,168.13	52.64	6,648,687.58	44.12
负债总计	20,193,464.74	100.00	18,709,593.33	100.00	17,087,463.25	100.00	15,069,809.45	100.00

近三年及一期末，公司流动负债分别为8,421,121.87万元、8,093,295.12万元、8,774,734.24万元和9,631,757.09万元，占总负债比例分别为55.88%、47.36%、46.90%和47.70%；非流动负债分别为6,648,687.58万元、8,994,168.13万元、9,934,859.09万元和10,561,707.64万元，占总负债比例分别为44.12%、52.64%、53.10%和52.30%。

2、流动负债分析

近三年及一期末公司流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,403,113.15	35.33	2,804,950.07	31.97	2,074,362.38	25.63	1,247,808.55	14.82
应付票据	69,554.08	0.72	55,680.36	0.63	19,476.10	0.24	140,207.75	1.66
应付账款	1,047,117.41	10.87	1,006,986.51	11.48	1,003,076.81	12.39	771,987.42	9.17
预收款项	4,386.94	0.05	3,404.96	0.04	3,073.07	0.04	567.36	0.01
合同负债	1,214,129.32	12.61	1,195,964.99	13.63	1,413,457.69	17.46	1,159,940.65	13.77
应付职工薪酬	23,264.22	0.24	32,136.11	0.37	21,297.82	0.26	16,570.90	0.20
应交税费	121,667.13	1.26	124,973.78	1.42	85,197.90	1.05	30,817.98	0.37

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	1,449,619.59	15.05	1,499,387.96	17.09	1,201,226.12	14.84	1,395,977.12	16.58
一年内到期的非流动负债	2,161,798.58	22.44	1,855,436.96	21.15	1,672,877.17	20.67	3,495,812.76	41.51
其他流动负债	137,106.67	1.42	195,812.53	2.23	599,250.06	7.40	161,431.37	1.92
流动负债合计	9,631,757.09	100.00	8,774,734.24	100.00	8,093,295.12	100.00	8,421,121.87	100.00

公司流动负债主要为短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款及一年内到期的非流动负债。近三年及一期末，上述五项流动负债金额合计分别为 8,071,526.50 万元、7,365,000.17 万元、8,362,726.49 万元和 9,275,778.05 万元，合计分别占流动负债的比重为 95.85%、91.00%、95.30% 和 96.30%。

（1）短期借款

近三年及一期末，公司的短期借款分别为 1,247,808.55 万元、2,074,362.38 万元、2,804,950.07 万元和 3,403,113.15 万元，占流动负债的比例分别为 14.82%、25.63%、31.97% 和 35.33%，报告期发行人短期借款整体呈上升趋势。2023 年末，发行人短期借款较 2022 年末增加 826,553.83 万元，增幅为 66.24%，主要系公司为匹配业务规模增长，新增短期贷款较多所致。2024 年末，发行人短期借款较 2023 年末增加 730,587.69 万元，增幅为 35.22%，主要系公司为匹配业务规模增长，新增短期贷款较多所致。2025 年 9 月末，发行人短期借款较 2024 年末增加 598,163.08 万元，增幅为 21.33%，主要系公司为匹配业务规模增长，新增短期贷款所致。

（2）应付票据

近三年及一期末，公司的应付票据分别为 140,207.75 万元、19,476.10 万元、55,680.36 万元和 69,554.08 万元，占流动负债的比例分别为 1.66%、0.24%、0.63% 和 0.72%。发行人应付票据主要为银行承兑汇票和商业承兑汇票。2023 年末，发行人应付票据较 2022 年末减少 120,731.65 万元，降幅为 86.11%，主要系公司应付商业承兑汇票减少所致。2024 年末，发行人应付票据较 2023 年末增加 36,204.26 万元，增幅为 185.89%，主要系公司增加使用商业票据支付工程款所致。2025 年 9 月末，发行人应付票据较 2024 年末增加 13,873.72 万元，增幅为 24.92%，主要系公司增加使用商业票据支付工程款所致。

（3）应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款科目余额分别为771,987.42万元、1,003,076.81万元、1,006,986.51万元和1,047,117.41万元，占流动负债的比例分别为9.17%、12.39%、11.48%和10.87%，主要为应付的工程款和应付材料等货款。2023年末，发行人应付账款较2022年末增长231,089.39万元，增幅为29.93%，主要系发行人应付工程款增加所致。2024年末，发行人应付账款较2023年末增长3,909.70万元，增幅为0.39%，变动较小。2025年9月末，发行人应付账款较2024年末增加40,130.90万元，增幅为3.99%，变动较小。

近三年及一期末发行人应付账款明细情况

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
应付工程款	881,854.28	861,502.93	850,086.13	610,946.77
应付材料等货款	108,525.80	89,037.00	96,471.09	73,806.83
应付房源款	31,346.34	31,570.88	30,308.51	31,570.93
应付拆迁补偿费	17,383.15	17,383.15	20,392.21	19,317.71
应付质保金	0.00	-	-	1,578.08
应付结算款	0.00	-	-	28,212.80
其他	8,007.84	7,492.55	5,818.88	6,554.31
合计	1,047,117.41	1,006,986.51	1,003,076.81	771,987.42

(4) 合同负债

近三年及一期末，发行人合同负债分别为1,159,940.65万元、1,413,457.69万元、1,195,964.99万元和1,214,129.32万元，占流动负债的比例分别为13.77%、17.46%、13.63%和12.61%，主要为土地开发整理业务预收财政资金及房地产项目的预收房款。2023年末，发行人合同负债较2022年末增加253,517.04万元，增幅为21.86%，主要系发行人房地产项目的预收房款增加所致。2024年末，发行人合同负债较2023年末减少217,492.70万元，降幅为15.39%，主要系发行人房地产项目的预收房款结转收入所致。2025年9月末，发行人合同负债较2024年末增加18,164.33万元，增幅为1.52%，变动较小。

2024 年末发行人合同负债金额前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	账面余额	款项性质	占比
济南市财政局	531,299.65	业务拨付金	44.42
居民个人	118,343.31	购房款	9.90
济南城发古城城市更新有限公司	37,813.35	购房款	3.16
中建八局第二建设有限公司	22,776.17	购房款	1.90
中建八局第一建设有限公司	12,445.66	购房款	1.04

合计	722,678.14	-	60.43
----	------------	---	-------

2025 年 9 月末发行人合同负债金额前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	账面余额	款项性质	占比
济南市财政局	622,849.83	业务拨付金	51.30
居民个人	178,086.64	购房款	14.67
济南城发古城城市更新有限公司	37,813.35	购房款	3.11
中建八局第二建设有限公司	15,536.74	购房款	1.28
中建八局第一建设有限公司	11,304.31	购房款	0.93
合计	865,590.86	-	71.29

(5) 其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款账面价值分别为1,395,977.12万元、1,201,226.12万元、1,499,387.96万元和1,449,619.59万元，占流动负债比例分别为16.58%、14.84%、17.09%和15.05%，均不含应付利息和应付股利。

2023年末，发行人其他应付款较2022年末减少194,751.00万元，降幅为13.95%。2024年末，发行人其他应付款较2023年末增加298,161.85万元，增幅为24.82%；2025年9月末，发行人其他应付款较2024年末减少49,768.37万元，降幅为3.32%，变动不大。

2024 年末公司其他应付款金额前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	金额	款项性质	占比
声赫（深圳）商业保理有限公司	196,600.00	供应链 ABS 业务形成的应付款	13.11
济南西城投资开发集团有限公司	142,138.00	暂借款	9.48
济南智慧城置业发展有限公司	92,000.00	土地熟化保证金	6.14
济钢集团有限公司	85,000.00	往来款	5.67
济南二机床集团有限公司	50,000.00	往来款	3.33
合计	565,738.00	-	37.73

2025 年 9 月末公司其他应付款金额前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	金额	款项性质	占比
声赫（深圳）商业保理有限公司	196,700.00	供应链 ABS 业务形成的应付款	13.57
济南西城投资开发集团有限公司	90,310.00	暂借款	6.23
济南公共交通集团有限公司	140,000.00	往来款	9.66
济钢集团有限公司	65,000.00	往来款	4.48
济南市住房和城乡建设局	50,000.00	暂借款	3.45
合计	542,010.00	-	37.39

（6）一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为3,495,812.76万元、1,672,877.17万元、1,855,436.96万元和2,161,798.58万元，占流动负债的比例分别为41.51%、20.67%、21.15%和22.44%，主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。截至2023年末，发行人一年内到期的非流动负债较2022年末减少1,822,935.59万元，降幅为52.15%，主要系公司偿还一年内到期的应付债券和一年内到期的长期借款所致。截至2024年末，发行人一年内到期的非流动负债较2023年末增加182,559.78万元，增幅为10.91%；截至2025年9月末，发行人一年内到期的非流动负债较2024年末增加306,361.62万元，增幅为16.51%，主要系公司一年内到期的应付债券增加所致。

近三年末发行人一年内到期的非流动负债分类情况

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
一年内到期的长期借款	1,376,798.58	1,349,387.40	1,577,790.47	2,412,810.78
一年内到期的应付债券	782,000.00	417,700.00	-	1,000,000.00
一年内到期的长期应付款	3,000.00	2,000.00	4,096.00	6,500.00
一年内到期的租赁负债	-	172.63	168.45	158.43
长期借款利息	-	11,782.76	12,676.92	16,125.28
应付债券利息	-	74,394.17	78,145.34	60,218.26
合计	2,161,798.58	1,855,436.96	1,672,877.17	3,495,812.76

（7）其他流动负债

近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为161,431.37万元、599,250.06万元、195,812.53万元和137,106.67万元，占流动负债的比例分别为1.92%、7.40%、2.23%和1.42%，主要为短期应付债券和已背书未到期的商业承兑汇票。截至2023年末，发行人其他流动负债较2022年末增加437,818.69万元，增幅为271.21%，主要系公司短期应付债券增加所致。截至2024年末，发行人其他流动负债较2023年末减少403,437.53万元，降幅为67.32%，主要系公司短期债券到期偿付所致。截至2025年9月末，发行人其他流动负债较2024年末减少58,705.86万元，降幅为29.98%，主要系公司已背书转让的商业承兑汇票到期偿付所致。

3、非流动负债分析

近三年及一期末公司非流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	4,361,981.20	41.30	4,003,493.27	40.30	3,431,444.81	38.15	2,784,027.67	41.87
应付债券	2,685,773.02	25.43	2,827,413.85	28.46	2,778,435.54	30.89	1,364,409.38	20.52
租赁负债	1,285.98	0.01	1,412.58	0.01	1,160.44	0.01	619.73	0.01
长期应付款	2,901,520.06	27.47	2,460,576.06	24.77	2,148,253.96	23.88	1,920,487.39	28.89
递延收益	565,080.11	5.35	587,864.63	5.92	576,838.64	6.41	554,088.28	8.33
递延所得税负债	46,067.28	0.44	54,098.68	0.54	58,034.75	0.65	25,055.13	0.38
非流动负债合计	10,561,707.64	100.00	9,934,859.09	100.00	8,994,168.13	100.00	6,648,687.58	100.00

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和递延收益构成。近三年及一期末，上述四项非流动负债合计分别为6,623,012.72万元、8,934,972.95万元、9,879,347.81万元和10,514,354.39万元，占非流动负债的比重分别为99.61%、99.34%、99.44%和99.55%。

（1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为2,784,027.67万元、3,431,444.81万元、4,003,493.27万元和4,361,981.20万元，占非流动负债的比例分别为41.87%、38.15%、40.30%和41.30%。2023年末，发行人长期借款较2022年末增加647,417.14万元，增幅为23.25%，主要系发行人抵押借款及保证借款增长所致。2024年末，发行人长期借款较2023年末增加572,048.45万元，增幅为16.67%，主要系发行人信用借款及抵押借款增长所致。2025年9月末，发行人长期借款较2024年末增加358,487.93万元，增幅为8.95%，变动不大。

（2）应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为1,364,409.38万元、2,778,435.54万元、2,827,413.85万元和2,685,773.02万元，占非流动负债的比例分别为20.52%、30.89%、28.46%和25.43%。发行人应付债券为到期日超过一年的公司债、中期票据（项目收益）、中期票据、企业债等。2023年末，发行人应付债券较2022年末增加1,414,026.16万元，增幅为103.64%，主要系2023年公司新增公司债券、企业债券和中期票据所致。2024年末，发行人应付债券较2023年末增加48,978.31万元，增幅为1.76%，变动较小。2025年9月末，发行人应付债券较2024年末减少141,640.83万元，降幅为5.01%，变动不大。

截至2025年9月末，发行人存续期内债券37笔，分别为“21济城G1”、“21济城G2”、“21济城G3”、“23济城G1”、“23济城G2”、“23济城G3”、“23济城G4”、“23济城G5”、“23济城G6”、“24济城V1”、“24济城01”、“25济城02”、“25济城03”、“25济城06”、“25济城G1”、“25济城G2”、“21济南城投MTN001B（项目收益）”、“22济南城投MTN001A（项目收益）”、“22济南城投MTN001B（项目收益）”、“22济南城投MTN002”、“22济南城投MTN003”、“23济南城投MTN001A”、“23济南城投MTN001B”、“23济南城投MTN002”、“23济南城投MTN003A”、“23济南城投MTN003B”、“24济南城投MTN001”、“24济南城投MTN002”、“24济南城投MTN003A（项目收益）”、“24济南城投MTN003B（项目收益）”、“24济南城投MTN004A（项目收益）”、“24济南城投MTN004B（项目收益）”、“23济南城投债01/23济城01”、“济城1优”、“济城1次”、“泉城贰2A”、“泉城贰2B”。其中，“22济南城投MTN002”和“22济南城投MTN003”为永续中期票据，计入“其他权益工具”科目。

（3）长期应付款

近三年及一期末，公司的长期应付款分别为1,920,487.39万元、2,148,253.96万元、2,460,576.06万元和2,901,520.06万元，占非流动负债的比例分别为28.89%、23.89%、24.77%和27.47%。近三年及一期末发行人长期应付款（不含专项应付款）主要为济南市土地储备中心往来款、政府置换债和政府专项债，专项应付款主要为保障性住房（安置房）建设专项资金、基础设施建设专项资金、公共租赁住房建设专项资金和供水管网涉及的相关配套费返还。截至2023年末，发行人长期应付款较2022年末增加227,766.57万元，增幅为11.86%；截至2024年末，发行人长期应付款较2023年末增加312,322.11万元，增幅为14.54%，主要系应付政府专项债增加所致。截至2025年9月末，发行人长期应付款较2024年末增加440,944.00万元，增幅为17.92%，主要系应付政府专项债增加所致。

近三年及一期末发行人长期应付款分类情况

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
长期应付款	2,273,000.06	1,832,056.06	1,587,891.19	1,820,998.19
专项应付款	628,520.00	628,520.00	560,362.77	99,489.20

合计	2,901,520.06	2,460,576.06	2,148,253.96	1,920,487.39
----	--------------	--------------	--------------	--------------

发行人专项应付款主要包括保障性住房（安置房）建设专项资金、基础设施建设专项资金、公共租赁住房建设专项资金和供水管网涉及的相关配套费返还等。2024年度和2025年1-9月，专项应付款当期净增加额分别为68,157.23万元和0.00万元。

（4）递延收益

近三年及一期末，发行人递延收益分别为554,088.28万元、576,838.64万元、587,864.63万元和565,080.11万元，占非流动负债的比例分别为8.33%、6.41%、5.92%和5.35%。发行人递延收益主要为管网配套费补贴、保障性安居工程专项补助资金、基础配套补助资金、供水板块专项补助等。2024年度及2025年1-9月，递延收益当期净增加额分别为11,025.99万元和-22,784.52万元。

4、发行人有息负债情况

（1）最近三年及一期末有息债务余额和类型

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为993.09亿元、1,153.41亿元、1,336.34亿元和1,490.90亿元，占同期末总负债的比例分别为65.89%、67.51%、71.43%和73.83%。最近一期末，发行人银行借款余额为5,568,103.64万元，占有息负债余额的比例为37.35%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为6,892,211.67万元，占有息负债余额的比例为46.23%。具体情况如下：

单位：万元、%

有息债务项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
短期借款	3,403,113.15	22.83	2,804,950.07	20.99	2,074,362.38	17.98	1,247,808.55	12.56
其他应付款中的有息负债	425,310.00	2.85	492,138.00	3.68	204,220.00	1.77	215,802.00	2.17
一年内到期的非流动负债 (不含一年内到期的租赁负债)	2,161,798.58	14.50	1,855,264.33	13.88	1,672,708.73	14.50	3,495,812.76	35.20
长期借款	4,361,981.20	29.26	4,003,493.27	29.96	3,431,444.81	29.75	2,784,027.67	28.03
应付债券	2,685,773.02	18.01	2,827,413.85	21.16	2,778,435.54	24.09	1,364,409.38	13.74
长期应付款中的有息负债	1,871,020.28	12.55	1,380,120.28	10.33	943,000.00	8.18	753,000.00	7.58
其他流动负债中的有息负债	-	-	-	-	429,957.03	3.73	70,000.00	0.70
合计	14,908,996.23	100.00	13,363,379.81	100.00	11,534,128.49	100.00	9,930,860.36	100.00

最近三年及一期末，发行人有息负债按融资品种分类情况如下：

单位：万元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比								
银行贷款	2,636,513.48	45.30	5,568,103.64	37.35	4,901,080.59	36.68	3,853,082.96	33.40	2,404,289.37	24.21
其中担保贷款	1,520,612.79	26.13	3,761,612.34	25.23	3,655,833.88	27.36	2,501,632.79	21.69	1,472,133.80	14.82
其中：政策性银行	8,540.00	0.15	731,979.20	4.91	650,380.16	4.87	525,111.00	4.55	403,165.00	4.06
国有六大行	330,753.21	5.68	1,928,642.42	12.94	1,847,226.12	13.82	1,162,741.82	10.08	447,561.10	4.51
股份制银行	1,042,864.86	17.92	1,222,359.62	8.20	604,833.11	4.53	780,198.35	6.76	595,702.31	6.00
地方城商行	1,220,234.90	20.97	1,612,707.40	10.82	1,707,094.66	12.77	1,338,940.52	11.61	922,622.87	9.29
地方农商行	34,120.51	0.59	72,415.01	0.49	91,546.54	0.69	46,091.27	0.40	35,238.08	0.35
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	782,000.00	13.44	3,467,773.02	23.26	3,245,113.85	24.28	3,208,392.56	27.83	2,434,409.38	24.51
其中：公司债券	732,000.00	12.58	2,143,664.99	14.38	1,919,476.21	14.36	1,711,347.08	14.83	1,993,185.47	20.07
企业债券	-	-	154,999.09	1.04	154,999.16	1.16	154,998.92	1.34	-	-
非金融企业债务融资工具	50,000.00	0.86	1,057,130.76	7.09	1,058,160.30	7.92	1,229,097.81	10.65	429,223.91	4.32
资产支持专项计划	-	-	111,978.18	0.75	112,478.18	0.84	112,948.76	1.00	12,000.00	0.12
非标融资	2,143,398.25	36.83	3,573,789.29	23.97	3,252,015.67	24.34	3,230,498.80	28.00	4,036,882.02	40.65
其中：信托融资	1,527,320.00	26.24	2,000,763.00	13.42	1,629,264.00	12.19	1,523,780.00	13.21	2,285,200.00	23.01
融资租赁	57,078.25	0.98	287,026.29	1.93	207,156.67	1.55	164,526.80	1.43	212,038.94	2.14
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非标融资 ¹⁰	559,000.00	9.60	1,286,000.00	8.63	1,415,595.00	10.60	1,542,192.00	13.36	1,539,643.08	15.50
其他融资	258,000.00	4.43	436,183.20	2.93	595,922.62	4.46	299,154.17	2.59	302,279.59	3.04
其他国有单位转贷款	255,000.00	4.38	425,310.00	2.85	492,138.00	3.68	204,220.00	1.77	215,802.00	2.17
其他长期应付款	3,000.00	0.05	10,873.20	0.07	12,873.20	0.10	-	-	-	-

¹⁰ 发行人其他非标融资包括债权投资计划等

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
借款利息	-	-	-	-	90,911.41	0.68	94,934.17	0.82	86,477.59	0.87
地方专项债券转贷	-	-	1,863,147.08	12.50	1,369,247.08	10.25	943,000.00	8.17	753,000.00	7.58
合计	5,819,911.73	100.00	14,908,996.23	100.00	13,363,379.81	100.00	11,534,128.49	100.00	9,930,860.36	100.00

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 993.09 亿元、1,153.41 亿元、1,336.34 亿元和 1,490.90 亿元，其中非标融资（含信托、资管、融资租赁）余额分别为 403.69 亿元、323.05 亿元、325.20 亿元和 357.38 亿元，占比分别为 40.65%、28.00%、24.34%和 23.97%。最近三年非标融资占比逐年下降，但仍处于较高水平，主要系发行人在建项目较多，资本支出较大，对多元化融资需求较高所致。报告期内，发行人逐步压降非标融资规模，提高银行贷款、债券融资的占比，截至 2025 年 9 月末，发行人非标融资占比已降至 23.97%。截至 2025 年 9 月末，发行人银行贷款平均成本约为 3.98%，债券融资平均成本约为 3.35%，非标融资成本约为 4.45%。发行人信用资质良好，非标融资成本较低，未因非标融资而显著提高发行人平均融资成本。

发行人作为济南市城市投资的核心主体，拥有 AAA 级别主体信用评级，信用评级较高，债务履约情况良好，市场认可度高，融资渠道畅通。

银行授信方面，发行人与多家金融机构建立了良好且稳固的合作关系。截至 2025 年 9 月末，公司获得国家开发银行、农业发展银行、工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行、北京银行、招商银行、民生银行、平安银行、浦发银行、渤海银行、华夏银行和青岛银行等多家金融机构授信总额 1,208.21 亿元，剩余可用额度 301.79 亿元。

债券融资方面，发行人具有较强的融资实力。截至本募集说明书摘要签署日，发行人已发行债券融资总额 618.91 亿元，其中公司债券合计 374.70 亿元，债务融资工具合计 217.00 亿元，企业债券合计 15.50 亿元，资产支持证券合计 11.71 亿元，发行人直接融资能力较强。发行人较为畅通的直接融资渠道进一步增强了本期债券的偿付能力。

综上所述，发行人综合融资实力较强，不存在融资渠道受限的情形。

（2）有息债务期限结构

最近一年及一期末，发行人有息债务的期限结构具体情况如下：

单位：万元、%

有息债务期限	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含）	5,819,911.73	39.04	4,960,214.40	37.12	4,207,135.89	36.47	4,813,621.31	48.47

有息债务	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
1-2年 (含)	1,844,308.02	12.37	3,000,673.63	22.45	1,431,032.18	12.40	1,832,784.44	18.46
2-3年 (含)	1,575,536.29	10.57	1,667,735.27	12.48	1,593,728.92	13.82	1,183,474.20	11.92
3年以上	5,669,240.19	38.03	3,734,756.50	27.95	4,302,231.50	37.31	2,100,980.42	21.16
合计	14,908,996.23	100.00	13,363,379.81	100.00	11,534,128.49	100.00	9,930,860.36	100.00

(3) 短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款增信结构

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款增信结构如下：

单位：万元

借款条件	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款
质押借款	363,698.55	16,717.78	396,414.21
抵押借款	126,213.04	403,276.00	363,413.11
保证借款	969,530.87	150,242.08	1,350,733.44
质押及保证借款	3,005.07	0.00	0.00
抵押及保证借款	50,084.54	6,000.00	312,058.21
信用借款	1,292,418.01	709,904.00	1,436,965.17
融资租赁	-	63,247.54	143,909.13
合计	2,804,950.07	1,349,387.40	4,003,493.27

截至 2025 年 9 月 30 日，发行人短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款增信结构如下：

单位：万元

借款条件	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款
质押借款	198,200.00	2,450.89	302,699.20
抵押借款	383,270.82	365,463.14	482,570.55
保证借款	652,000.00	181,450.00	1,300,474.75
抵押及保证借款	100,000.00	134,862.94	905,220.05
质押及保证借款	3,000.00	-	-
信用借款	2,066,642.33	635,493.36	1,141,068.61
融资租赁	-	57,078.25	229,948.04
合计	3,403,113.15	1,376,798.58	4,361,981.20

(4) 最近一期末存续的债券情况

截至 2025 年 9 月末发行人存续的债券情况

单位：万元、%

序号	债券简称	发行日期	回售/赎回日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	21 济城 G1	2021/1/19	-	2026/1/19	5 年	300,000.00	4.10	300,000.00
2	21 济城 G2	2021/3/16	-	2026/3/16	5 年	200,000.00	4.14	200,000.00
3	21 济城 G3	2021/5/26	-	2026/5/26	5 年	200,000.00	3.80	200,000.00
4	23 济城 G1	2023/1/5	2025/1/5	2027/1/5	4 (2+2) 年	100,000.00	3.30	86,000.00

序号	债券简称	发行日期	回售/赎回日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
5	23 济城 G2	2023/1/5	2026/1/5	2028/1/5	5（3+2）年	100,000.00	3.63	100,000.00
6	23 济城 G3	2023/2/24	2026/2/24	2028/2/24	5（3+2）年	238,000.00	3.80	238,000.00
7	23 济城 G4	2023/2/24	-	2028/2/24	5 年	50,000.00	4.05	50,000.00
8	23 济城 G5	2023/6/13	-	2026/6/13	3 年	32,000.00	3.18	32,000.00
9	23 济城 G6	2023/6/13	-	2028/6/13	5 年	80,000.00	3.50	80,000.00
10	24 济城 V1	2024/8/26	-	2029/8/26	5 年	150,000.00	2.29	150,000.00
11	24 济城 01	2024/12/26	-	2029/12/26	5 年	56,000.00	2.29	56,000.00
12	25 济城 02	2025/1/16	-	2035/1/16	10 年	70,000.00	2.67	70,000.00
13	25 济城 03	2025/3/18	-	2030/3/18	5 年	150,000.00	2.59	150,000.00
14	25 济城 06	2025/3/28	-	2035/3/28	10 年	138,000.00	2.93	138,000.00
15	25 济城 G1	2025/9/18	-	2030/9/18	5 年	200,000.00	2.28	200,000.00
16	25 济城 G2	2025/9/18	-	2035/9/18	10 年	100,000.00	2.75	100,000.00
公司债券小计		-	-	-	-	2,164,000.00	-	2,150,000.00
17	21 济南城投 MTN001B （项目收益）	2021/11/29	-	2026/11/29	5 年	50,000.00	3.57	50,000.00
18	22 济南城投 MTN001A （项目收益）	2022/7/13	-	2027/7/13	5 年	100,000.00	3.43	100,000.00
19	22 济南城投 MTN001B （项目收益）	2022/7/13	-	2032/7/13	10 年	50,000.00	4.05	50,000.00
20	22 济南城投 MTN002	2022/8/12	2027/8/12	-	5+N 年	150,000.00	3.49	150,000.00
21	22 济南城投 MTN003	2022/10/25	2025/10/25	-	3+N 年	150,000.00	3.03	150,000.00
22	23 济南城投 MTN001A	2023/1/13	2026/1/13	2028/1/13	5（3+2）年	100,000.00	3.80	100,000.00
23	23 济南城投 MTN001B	2023/1/13	-	2028/1/13	5 年	50,000.00	4.10	50,000.00
24	23 济南城投 MTN002	2023/2/13	-	2026/2/13	3 年	50,000.00	3.57	50,000.00
25	23 济南城投 MTN003A	2023/12/4	-	2028/12/4	5 年	160,000.00	3.45	160,000.00
26	23 济南城投 MTN003B	2023/12/4	-	2033/12/4	10 年	80,000.00	4.00	80,000.00
27	24 济南城投 MTN001	2024/2/6	-	2029/2/6	5 年	110,000.00	2.88	110,000.00
28	24 济南城投 MTN002	2024/3/4	-	2029/3/4	5 年	150,000.00	2.90	150,000.00
29	24 济南城投 MTN003A （项目收益）	2024/3/7	2029/3/7	2031/3/7	5+2 年	30,000.00	2.85	30,000.00
30	24 济南城投 MTN003B （项目收益）	2024/3/7	-	2031/3/7	7 年	30,000.00	2.94	30,000.00
31	24 济南城投 MTN004A （项目收益）	2024/10/24	2027/10/24	2031/10/24	7（3+2+2） 年	50,000.00	2.47	50,000.00
32	24 济南城投 MTN004B （项目收益）	2024/10/24	2029/10/24	2031/10/24	7（5+2）年	50,000.00	2.70	50,000.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	1,360,000.00	-	1,360,000.00
33	23 济南城投债 01/23 济 城 01	2023/3/15	-	2028/3/15	5 年	155,000.00	4.20	155,000.00
企业债券小计		-	-	-	-	155,000.00	-	155,000.00
34	济城 1 优	2023/6/16	2026/4/30	2041/1/31	18 年	105,000.00	3.69	103,666.50
35	济城 1 次	2023/6/16	-	2041/1/31	18 年	100.00	-	100.00
36	22 泉更优	2022/4/28	-	2040/3/31	18 年	10,000.00	3.80	10,000.00
37	22 泉更次	2022/4/28	-	2040/3/31	18 年	2,000.00	-	2,000.00
资产支持证券小计		-	-	-	-	117,100.00	-	115,766.50
合计		-	-	-	-	3,796,100.00	-	3,780,766.50

注：22 济南城投 MTN002、22 济南城投 MTN003 为永续中期票据，计入“其他权益工具”科目。

截至 2025 年 9 月末，发行人上述有息债务不涉及由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的债务。

2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人有息债务余额及增长率具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
有息债务余额	14,908,996.23	13,363,379.81	11,534,128.49	9,930,860.36
有息债务增长率	11.57%	15.86%	16.16%	-

根据测算，报告期内发行人有息债务余额年均增长率未超出 30%。

依据《中国上市公司协会上市公司行业统计分类指引》，发行人属于土木工程建筑业。报告期内，发行人收入主要来源于土地开发整理业务，此外，发行人兼营房地产相关业务，根据发行人业务模式，在土木工程建筑业的范围内，筛选出山东省区域内以土地开发整理业务为主要收入来源的公司作为可比公司。最终选择山东省土地发展集团有限公司、济南城市建设集团有限公司、济南西城投资开发集团有限公司和济南历下控股集团有限公司 4 家公司作为可比公司。以下为发行人及可比公司 2024 年末资产负债率的具体情况：

公司	2024 年末资产负债率
济南城市投资集团有限公司	73.47%
山东省土地发展集团有限公司	67.64%
济南城市建设集团有限公司	72.97%
济南西城投资开发集团有限公司	76.08%
济南历下控股集团有限公司	77.85%
平均值	73.64%

上述公司平均资产负债率为 73.64%，发行人资产负债率为 73.47%，低于平均水平 0.17 个百分点。

综上：

- （1）报告期内发行人有息债务余额年均增长率未超出 30%；
- （2）发行人最近一年末资产负债率未超出行业平均水平的 30%。

发行人未触发《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项》第十九条的相关规定，不存在过度融资的情形，发

行人本期公司债券募集资金用途等申报方案较为合理。

（三）现金流分析

近三年及一期公司现金流情况表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动现金流入小计	905,444.71	1,746,490.76	1,865,842.40	969,505.04
经营活动现金流出小计	1,194,845.35	2,081,385.87	2,454,858.31	3,131,928.07
经营活动产生的现金流量净额	-289,400.63	-334,895.11	-589,015.91	-2,162,423.03
投资活动现金流入小计	36,843.29	94,424.49	67,687.79	32,018.67
投资活动现金流出小计	493,860.21	734,872.23	679,415.62	882,765.94
投资活动产生的现金流量净额	-457,016.92	-640,447.73	-611,727.83	-850,747.27
筹资活动现金流入小计	6,191,246.00	8,618,362.20	6,725,177.69	6,023,579.62
筹资活动现金流出小计	5,453,828.00	7,548,417.88	5,532,435.57	2,984,473.57
筹资活动产生的现金流量净额	737,418.00	1,069,944.32	1,192,742.12	3,039,106.05
现金及现金等价物净增加额	-8,999.55	94,601.48	-8,001.61	25,935.82

1、经营活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-2,162,423.03万元、-589,015.91万元、-334,895.11万元和-289,400.63万元，持续为负且波动较大。近三年及一期，公司经营活动现金流入分别为969,505.04万元、1,865,842.40万元、1,746,490.76万元和905,444.71万元，同期经营活动现金流出分别为3,131,928.07万元、2,454,858.31万元、2,081,385.87万元和1,194,845.35万元。发行人作为济南市城市投资的核心主体，报告期内主要业务包括土地开发整理、重点项目投资建设、供水、保障性安居工程、住宅地产、商业地产等。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相关业务存在前期资金投入规模大、建设及回款周期长等特点，故报告期内经营活动产生的现金流量净额持续为负。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%；发行人2024年度经营活动现金流量净额较2023年度增加254,120.80万元，增幅为43.14%，主要系发行人土地熟化项目及房地产项目销售及回款增加且投资减少所致；发行人2025年1-9月经营活动现金流量净额较上年同期增加56,574.34万元，增幅为16.35%，主要系发行人房地产开发项目的现金流出减少所致。

根据发行人经营规划，未来三年，预计主要在建的土地开发整理项目尚需投资额合计225.47亿元，预计主要在建及已完工的土地开发整理项目回款额合

计262.00亿元，主要土地开发整理项目净现金流36.53亿元，将对改善发行人经营活动产生现金流量净额发挥重要作用。

发行人负责全市范围的供水业务，区域专营优势明显。发行人供水业务收入主要包括供水费收入及供水配套管网工程收入等。截至2025年9月末，发行人主要在建供水项目预计总投资55.25亿元，已投资45.24亿元，未来尚需投入10.01亿元，随着发行人供水管网、供水厂及水库工程等供水基础设施陆续建成投入运营，供水业务辐射范围将不断扩大，供水业务规模也将不断增加，从而改善发行人经营活动现金流。

发行人主要已完工房地产项目包括东城逸家项目、鼎秀家园、西江华府（B、C、D地块）、CBD4-14地块、经十一路项目、北大槐树安置房、济南国际医学中心安置三区安置房项目一期、济南中央商务区二钢片区安置房建设项目等，主要在建项目包括奥体东12号地块项目、奥体东16号地块项目、奥体东13及17-2号地块项目、雪山B8地块项目、济南国际医学中心安置五区安置房项目等。截至2025年9月末，发行人已完工的东城逸家项目、鼎秀家园项目和西江华府项目销售进度分别为65.45%、96.97%和68.17%，根据平均销售单价保守计算，预计未来可销售回笼资金合计约73亿元。根据发行人经营规划，2025年10月至2027年末，发行人主要在建及拟建房地产项目尚需投资额合计41.10亿元。随着已完工房地产项目和在建房地产项目的陆续去化，预计未来房地产开发板块资金回流趋势向好，将对改善发行人经营活动产生现金流量净额发挥重要作用。

综上，发行人主要土地开发整理项目及主要房地产项目预计未来可产生较大规模的现金净流入，供水业务规模的不断增加也将改善发行人经营活动现金流，预计经营活动现金流量净额不会持续大额为负，不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

2、投资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-850,747.27万元、-611,727.83万元、-640,447.73万元和-457,016.92万元。近三年及一期，发行人分别实现投资活动现金流入32,018.67万元、67,687.79万元、94,424.49万元和

36,843.29万元，同期投资活动现金流出分别为882,765.94万元、679,415.62万元、734,872.23万元和493,860.21万元。报告期内公司投资活动产生的现金流量呈净流出态势且波动较大，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。虽然发行人投资活动产生的现金净流出较大，但随着供水管网及供水厂、水库工程的完工，发行人投资活动产生的现金流量净额将有所改善。此外，供水管网、供水厂及水库工程建成后将纳入发行人供水设施体系，发行人供水业务辐射范围将进一步扩大、供水质量和效率将进一步提高，供水业务区域专营优势得以巩固。发行人将通过获取供水业务运营收益、政府配套费返还及其他供水业务补助等形式收回前期投资支出，供水业务产生的现金流入主要体现在经营活动现金流入中。因此，发行人上述投资活动现金流出涉及的相关业务预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

近三年及一期，发行人投资活动现金流出的具体投向情况分析如下：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年度	2025年1-9月
（一）供水板块管网供水厂及水库工程建设等支出	146,223.55	192,124.81	430,493.17	360,203.15
（二）债权投资及其他相关公司投资联合营企业等支出	199,625.82	95,735.69	171,812.73	34,576.63
（三）与外部单位资金拆借等支出	118,620.89	-	-	-
（四）其他投资支出	418,295.68	391,555.12	132,566.33	99,080.43
投资活动现金流出小计	882,765.94	679,415.62	734,872.23	493,860.21

发行人报告期内投资活动现金流出形成的项目在报告期内主要体现为供水管网、供水厂及水库工程。随着济南市经济和社会事业的发展，济南市部分地区供水能力不足的局面逐步显现，发行人实施建设相关供水管网、供水厂及水库工程，是进一步完善城市供水基础设施、保障人民群众用水安全的需要。上述供水管网、供水厂及水库工程建成后将纳入发行人供水设施体系，发行人供水业务辐射范围将进一步扩大、供水质量和效率将进一步提高，区域垄断优势得以巩固，并通过获取供水业务运营收益、政府配套费返还及其他供水业务补助等形式收回前期投资支出。因此，发行人上述投资活动现金流出涉及的在建项目投资预计不会对其自身业务经营和偿债能力产生重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为3,039,106.05万元、1,192,742.12万元、1,069,944.32万元和737,418.00万元。近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为6,023,579.62万元、6,725,177.69万元、8,618,362.20万元和6,191,246.00万元。近三年及一期，发行人筹资活动现金流出分别为2,984,473.57万元、5,532,435.57万元、7,548,417.88万元和5,453,828.00万元。近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量以净流入为主，主要系公司为满足经营需要扩大融资所致。报告期内，因重大项目的建设支出增加较多，公司增加了对外融资的金额。

近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为25,935.82万元、-8,001.61万元、94,601.48万元和-8,999.55万元，整体波动较大。发行人本期债券的偿付资金来源及偿债保障措施如下：

1) 偿付资金来源

①日常经营所得及项目回款

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及配套基建、供水及供水工程、保障性安居工程、住宅地产、商业地产等。近三年及一期，发行人分别实现营业收入1,120,776.85万元、1,563,360.62万元、1,433,557.09万元和864,556.33万元，分别实现净利润101,604.55万元、528,373.81万元、182,896.08万元和89,672.96万元。

此外，截至2025年9月末，发行人主要完工及在建土地开发整理项目未来三年预计可回款262.00亿元，未来回款空间较大；截至2025年9月末，发行人已完工的东城逸家、西江华府和鼎秀家园房地产项目，未来预计可销售回笼资金合计约73亿元，后续发行人将根据网签审批情况、公司经营规划以及上级主管机关指导推进去化安排；发行人在建房地产项目众多，包括奥体东项目、济南国际医学中心安置五区安置房项目和雪山B8地块项目等，上述项目完工去化后将会对发行人经营资金形成重要的补充。

综上所述，发行人稳定的营业收入、持续的净利润和未来项目回款是偿还债务的重要保证。

②货币资金

截至2025年9月末，发行人账面货币资金金额为83.02亿元，其中非受限

货币资金金额为 59.30 亿元，灵活的自有资金可为发行人债务偿付需求提供直接保障。

2) 偿债保障措施

①流动资产变现

截至 2025 年 9 月末，发行人流动资产为 8,673,011.63 万元，占总资产的比例为 32.76%，主要包括货币资金 830,185.82 万元、其他应收款 1,881,625.19 万元和存货 5,146,847.14 万元等。当发行人债务偿付出现临时性困难时，发行人可尝试变现部分流动资产，以保障债务的如期偿付。

②充足的金融机构授信

截至 2025 年 9 月末，发行人获得国家开发银行、农业发展银行、工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行、北京银行、招商银行、民生银行、平安银行、浦发银行、渤海银行、华夏银行和青岛银行等多家金融机构授信总额 1,208.21 亿元，剩余可用额度 301.79 亿元。

③较为畅通的直接融资渠道

发行人最新主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，拥有较高的资信等级。截至本募集说明书摘要签署日，发行人已发行债券融资总额 618.91 亿元，其中公司债券合计 374.70 亿元，债务融资工具合计 217.00 亿元，企业债券合计 15.50 亿元，资产支持证券合计 11.71 亿元，发行人直接融资能力较强。发行人较为畅通的直接融资渠道进一步增强了本期债券的偿付能力。

综上所述，发行人本期债券的偿付资金来源及偿债保障措施安排具有合理性。

随着主要的土地开发整理片区、重点项目投资建设项目、房地产项目完工或接近完工、逐步回款，以及主要的保障性安居工程、住宅地产及商业地产项目进入安置或销售（租赁）期，预计本期债券存续期内发行人经营活动现金流将有所改善。发行人主体资质较好，融资渠道畅通，结合公司所处发展阶段特点，适时开展融资，近年来不断优化融资结构、降低融资综合成本。

综合分析发行人当前发展所处阶段，报告期内发行人现金及现金等价物金额及其变动情况具有合理性。近三年及一期末，发行人现金及现金等价物余额分别为 515,439.10 万元、507,437.49 万元、602,038.97 万元和 593,039.42 万元，现

金及现金等价物较为充足。

总体来看，发行人目前处于投资发展期，大量的长期投资活动在一定程度上影响了发行人目前的各项现金流量指标。

（四）偿债能力分析

发行人近三年及一期的主要偿债指标如下：

财务指标	2025 年 9 月末 /1-9 月	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
资产负债率（%）	76.27	73.47	72.08	74.35
流动比率（倍）	0.90	0.94	0.91	0.95
速动比率（倍）	0.37	0.36	0.32	0.45
EBITDA（万元）	186,775.02	356,609.03	669,614.22	205,746.35
EBITDA利息倍数 （倍）	0.65	0.70	1.29	0.48

1、短期偿债能力

短期偿债能力指标方面，2022-2025年9月末，发行人流动比率分别为0.95、0.91、0.94和0.90，速动比率分别为0.45、0.32、0.36和0.37。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。2024年末，发行人流动比率和速动比率有所回升，主要系货币资金、合同资产等项目增加较多所致。

2、长期偿债能力

近三年及一期末，公司的资产负债率分别为74.35%、72.08%、73.47%和76.27%。公司资产负债率略高，与发行人从事的建设项目周期较长相关。最近三年及一期，公司EBITDA分别为205,746.35万元、669,614.22万元、356,609.03万元和186,775.02万元，EBITDA利息倍数分别为0.48倍、1.29倍、0.70倍和0.65倍。2023年，发行人EBITDA利息倍数增长较快，主要系发行人2023年度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，故该部分差额计入营业外收入，从而导致利润总额增加。2024年，发行人EBITDA利息倍数较2023年有所下降。

报告期内，发行人存在年均 EBITDA 小于报告期末所有有息债务的一年利息的情况。

（五）盈利能力分析

近三年及一期公司主要盈利指标表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	864,556.33	1,433,557.09	1,563,360.62	1,120,776.85
营业成本	751,893.73	1,135,205.20	1,303,296.64	978,788.70
营业利润	118,969.69	238,972.07	176,248.09	122,784.67
利润总额	118,835.66	238,678.33	577,916.08	121,581.16
净利润	89,672.96	182,896.08	528,373.81	101,604.55
营业利润率	13.76	16.67	11.27	10.96
营业毛利率	13.03	20.81	16.63	12.67

注：各指标的具体计算公式如下：

- 1、营业利润率=营业利润/营业收入
- 2、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

1、收入、成本、利润

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及配套基建、供水及供水工程、保障性安居工程、住宅地产、商业地产等。近三年及一期，发行人营业收入分别为 1,120,776.85 万元、1,563,360.62 万元、1,433,557.09 万元和 864,556.33 万元。2023 年度，发行人营业收入较 2022 年度增加 442,583.77 万元，增幅为 39.49%，主要系住宅地产项目、商业地产项目及保障性安居工程阶段性销售或安置所致。2024 年度，发行人营业收入较 2023 年度减少 129,803.53 万元，降幅为 8.30%，主要系住宅地产项目、商业地产项目及保障性安居工程阶段性销售或安置同比有所减少所致。

近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 141,988.15 万元、260,063.98 万元、298,351.90 万元和 112,662.60 万元。2023 年度，发行人营业毛利润较 2022 年度增加 118,075.83 万元，增幅为 83.16%，主要系住宅地产项目、商业地产项目及保障性安居工程阶段性销售或安置所致。2024 年度，发行人营业毛利润较 2023 年度增加 38,287.92 万元，增幅为 14.72%，主要系部分确认收入的房地产项目建设时间较早，土地及建设成本较低，项目毛利率较高所致。

土地开发整理业务为公司最重要的业务板块。近三年及一期，发行人土地开发整理业务收入分别为 567,234.53 万元、438,037.43 万元、610,780.38 万元和 232,559.02 万元，占主营业务收入的比重分别为 52.37%、28.87%、43.60%和 28.01%；成本分别为 505,801.02 万元、414,799.85 万元、566,817.45 万元和 219,952.07 万元；毛利润分别为 61,433.51 万元、23,237.58 万元、43,962.93 万元

和 12,606.95 万元。报告期内，发行人土地开发整理业务收入波动较大，主要系受土地开发整理进度及政府规划影响所致，土地整理收入受不同地块开发整理周期、回款时间及审计决算时间影响存在一定程度的波动。近三年及一期，发行人土地开发整理业务毛利率分别为 10.83%、5.30%、7.20%和 5.42%，波动较大，主要系开发整理不同地块收益不同所致。截至 2025 年 9 月末，发行人土地开发整理业务主要已完工项目已投资额 147.17 亿元，已确认收入 194.72 亿元，已回款 168.44 亿元，已完工地块面积 4,508 亩；主要在建项目预计总投资额 701.00 亿元，已投资额 475.53 亿元，已确认收入 213.04 亿元，已回款 206.05 亿元，在整理地块面积 95,053 亩，发行人土地开发整理业务未来确认收入空间较大，加之济南市较高的经济发展水平和地方政府财力，预计发行人土地开发整理业务具有较强的可持续性。

发行人供水业务收入主要包括供水费收入及供水配套管网工程收入等。报告期内，发行人供水及供水工程业务收入分别为 264,420.56 万元、302,499.30 万元、345,242.83 万元和 254,865.63 万元，占主营业务收入的比重分别为 24.41%、19.94%、24.64%和 30.70%。发行人负责全市范围的供水业务，区域专营优势明显，报告期内供水价格和供水量均保持稳定，供水水费收入亦保持稳定。截至 2025 年 9 月末，发行人主要在建供水项目预计总投资 55.25 亿元，已投资 45.24 亿元，未来尚需投入 10.01 亿元，随着发行人供水管网、供水厂及水库工程等供水基础设施陆续建成投入运营，供水业务辐射范围将不断扩大，供水业务规模也将不断增加。因此，预计发行人供水业务可持续性较强。

报告期内，发行人房地产相关业务波动较大，主要系以前年度住宅地产项目、商业地产项目及保障性安居工程阶段性销售或安置所致。报告期内，保障性安居工程收入分别为 139,329.58 万元、245,909.30 万元、48,022.65 万元和 12,784.94 万元，毛利润分别为 12,571.48 万元、-28,927.55 万元、28,098.66 万元和 5,333.38 万元；住宅地产收入分别为 0.00 万元、289,172.36 万元、315,979.38 万元和 168,275.71 万元，毛利润分别为 0.00 万元、169,610.35 万元、170,600.99 万元和 49,347.93 万元；商业地产收入分别为 81,360.86 万元、146,884.87 万元、39,413.90 万元和 88,925.59 万元，毛利润分别为 35,168.89 万元、53,249.75 万元、

12,759.37 万元和 12,285.58 万元。截至 2025 年 9 月末，发行人主要已完工的在售住宅地产项目为东城逸家、西江华府和鼎秀家园，销售进度分别为 65.45%、96.97%和 68.17%，根据平均销售单价保守计算，预计未来可销售回笼资金合计约为 73 亿元。发行人主要在建房地产项目已投资 174.86 亿元，项目阶段分散，包括主体结构建设阶段、室内装修阶段及基本完成待验收阶段等。随着发行人已完工房地产项目和在建房地产项目的陆续销售交房，预计未来房地产开发经营业务收入可持续性良好。

综上所述，发行人土地开发整理业务、供水业务、保障性安居工程业务、住宅地产业务及商业地产业务均具备较强的可持续性，且土地开发整理业务在整理地块面积大、加成比例较高，房地产相关业务已完工和在建项目货值较高，近一年及一期发行人营业收入和毛利润呈增长趋势。

2、费用

近三年及一期，公司期间费用总额分别为 98,792.91 万元、117,710.36 万元、140,713.17 万元和 89,629.63 万元，分别占当年营业收入的 8.81%、7.53%、9.82%和 10.37%。其中，销售费用分别为 23,469.69 万元、27,338.77 万元、29,546.14 万元和 20,246.32 万元；管理费用分别 43,522.20 万元、54,015.72 万元、62,911.30 万元和 38,893.03 万元，主要为职工薪酬、折旧费及摊销、中介机构费等；研发费用分别为 418.49 万元、734.62 万元、1,093.88 万元和 908.24 万元；财务费用分别为 31,382.53 万元、35,621.25 万元、47,161.84 万元和 29,582.04 万元，主要为银行贷款利息支出和债券利息支出。

3、投资收益

近三年及一期，发行人投资收益金额分别为 17,679.48 万元、10,678.99 万元、108,784.27 万元和 62,242.21 万元，主要为其他权益工具投资科目中被投资公司的股利分红（以交通银行分红为主）、权益法核算的长期股权投资收益（以齐鲁银行投资收益为主）。2024 年度，发行人投资收益金额较上年同期大幅增加，主要系发行人于 2023 年 11 月 30 日开始对齐鲁银行的投资由原以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资核算改为按长期股权投资-权益法进行核算所致。近三年，发行人持有齐鲁银行股权账面价值分别为 334,344.32 万

元、816,303.78 万元、936,695.86 万元。发行人于 2023 年 11 月 30 日将持有齐鲁银行股份有限公司部分可转换公司债券转换为 1.27 亿股股票，转股后共计持有齐鲁银行股份有限公司股票 9.29 亿股，持股比例由原 17.50% 转变为 19.72%，对其构成重大影响，因此发行人在 2023 年 11 月 30 日开始对齐鲁银行的投资由原金融资产核算改为按长期股权投资-权益法进行核算。近三年，发行人持有交通银行股权账面价值分别为 29,783.43 万元、36,066.85 万元、48,822.20 万元，账面价值随着交通银行股价波动而变动，基本保持稳定。

近三年发行人主要投资收益情况

单位：万元、%

序号	项目名称	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	齐鲁银行分红	33,532.75	30.82	14,913.20	139.65	14,674.42	83.00
2	交通银行分红	3,499.87	3.22	2,343.72	21.95	2,230.62	12.62
3	齐鲁银行投资收益	74,702.63	68.67	12,700.49	118.93	-	-
合计		111,735.25	102.71	29,957.41	280.53	16,905.04	95.62

近三年及一期，上述两家被投资公司主要财务数据如下：

单位：亿元

项目名称	齐鲁银行				交通银行			
	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
资产总额	7,787.03	6,895.39	6,048.16	5,060.13	154,997.83	149,007.17	140,604.72	129,924.19
负债总额	7,259.44	6,412.04	5,629.92	4,704.24	142,083.15	137,451.20	129,610.22	119,566.79
所有者权益	527.59	483.35	418.23	355.89	12,914.68	11,555.97	10,994.50	10,357.40
项目名称	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	99.24	124.96	119.52	110.64	1,996.45	2,598.26	2,575.95	2,729.78
净利润	39.75	49.45	42.69	36.31	709.13	942.29	932.52	920.30

齐鲁银行为大型地方股份制商业银行，交通银行为大型国有股份制商业银行，报告期内，上述两家银行总资产、净资产、净利润均呈增长态势，经营情况良好，财务状况稳健。截至 2024 年末，发行人持有交通银行 0.08% 股份，且非以交易为目的持有，故将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。根据交通银行公司章程，公司股利政策应保持稳定和连续，且优先以现金方式分配，并设定最低分配比例；2022 年-2024 年，交通银行每股派息分别为 0.373 元、0.375 元和 0.379 元，且交通银行最近十年股利分配率均稳定在 30% 以上。截至 2024 年末，发行人持有齐鲁银行 19.99%

股份，对其构成重大影响，故按照长期股权投资-权益法进行核算。

综上所述，齐鲁银行和交通银行经营情况良好、财务状况稳健、股利政策稳定，发行人持有其股权不以交易为目的，预计未来发行人投资收益具有较强的可持续性。

4、其他收益

近三年及一期，发行人其他收益分别为 86,496.00 万元、75,585.81 万元、73,457.73 万元和 59,604.47 万元，主要为政府补助。2023 年度，发行人其他收益较 2022 年度减少 10,910.19 万元，降幅为 12.61%，主要为收到的中央商务区基础设施配套资金返还减少所致。2024 年度，发行人其他收益较 2023 年度减少 2,128.08 万元，降幅为 2.82%，变动较小。2025 年 1-9 月，发行人其他收益较上年同期增加 15,272.26 万元，增幅为 34.45%，主要系原水供水补贴和扭亏补贴较上年同期有所增加所致。

近三年及一期，发行人其他收益中政府补助明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年	2022 年	报告期回款情况	性质	情况说明
1	中央商务区基础设施配套资金返还	-	-	-	23,445.00	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
2	供水基础设施配套费	5,683.15	11,457.07	9,215.68	8,101.91	全部回款	资产相关	财政拨款，市政管网配套费返还
3	地表水转换地下水工程资金	-	538.81	499.40	499.40	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
4	鹊华活性炭池改造	150.00	300.00	300.00	300.00	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
5	东区水厂建设	-	329.35	293.96	290.36	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
6	鹊华水厂工艺改造财政拨款	99.37	198.74	212.83	219.88	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
7	东湖水厂	-	197.17	179.59	165.77	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
8	趵突泉先观后用	-	161.70	217.61	145.81	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
9	应急供水安全保障工程	54.60	109.21	109.21	109.21	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
10	玉清水厂工艺改造财政拨款	41.27	82.55	93.05	95.16	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
11	水专项建设	39.74	79.48	80.06	74.92	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
12	鹊山水库 35KV 变	-	44.43	44.43	44.43	全部回	资产相	财政拨款，项目补助资

	电站增容改造工程					款	关	金
13	水厂改造	19.83	38.81	39.66	39.66	全部回款	资产相关	财政拨款，水厂改造资金
14	雪山水厂和东源水厂示范工程建设	-	41.27	-	37.54	全部回款	资产相关	财政拨款，奖励资金
15	鹊华水厂高低配电电气设备升级改造	21.69	43.38	41.71	32.43	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
16	中试基地国家拨款	0.28	0.59	27.37	27.37	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
17	玉清水厂等技改工程优化研究	15.03	20.75	16.09	20.07	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
18	南郊水厂配电设备升级改造	-	-	-	9.28	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
19	东区水厂全流程水质监测建设工程	-	-	91.00	-	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
20	玉符河综合治理玉清湖 2 项工程	-	44.70	78.23	-	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
21	玉清湖生物浮床项目	-	1.62	1.62	-	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
22	中央商务区 4-14 地块保障性租赁住房项目	-	12.32	-	-	全部回款	资产相关	财政拨款，项目补助资金
23	鹊华、南郊水厂二级泵房设备升级改造	41.62	93.49	-	-	全部回款	资产相关	财政拨款，水厂改造资金
24	扭亏补贴	36,414.60	42,305.62	31,502.69	30,505.00	2024 年回款 500 万元； 2023 年回款 400 万元	收益相关	财政拨款，亏损补贴
25	原水供水补贴	15,793.04	16,314.01	13,328.77	14,489.09	2022 年、 2023 年、 2024 年各分别回款 1,800 万元	收益相关	财政拨款，供水补贴
26	南辛片区中央保障性安居工程配套基础设施建设费	-	-	7,783.00	-	全部回款	收益相关	财政拨款，项目补助资金
27	北大槐树片区基础配套中央预算资金	-	-	380.00	-	全部回款	收益相关	财政拨款，项目补助资金
28	保障性安居住房专项资金	-	-	8,709.00	-	全部回款	收益相关	财政拨款，项目补助资金
29	经十一路中央城镇	-	-	-	2,466.00	全部回	收益相	财政拨款，项目补助资

	保障性安居工程专项资金					款	关	金
30	济南财金棚改投资有限公司城镇保障性安居工程专项资金	-	-	-	1,885.00	全部回款	收益相关	财政拨款，项目补助资金
31	水资源税增加政府补贴	-	-	1,088.16	1,132.14	全部回款	收益相关	财政拨款，税费补助资金
32	经十一路保障性安居工程补助资金	-	-	-	945.00	全部回款	收益相关	财政拨款，项目补助资金
33	消防用水和消防设施维护费	-	360.00	360.00	360.00	全部回款	收益相关	-
34	济南城乡水务局解决资金困难补贴	-	540.00	540.00	540.00	全部回款	收益相关	财政拨款，项目补助资金
35	中央财政城镇保障性安居工程专项补助	-	-	-	278.00	全部回款	收益相关	财政拨款，项目补助资金
36	稳岗补贴	103.08	65.34	80.91	112.37	全部回款	收益相关	财政拨款，稳岗补贴资金
37	济南市槐荫区科学技术局 2022 年济南市引智专项资金	-	-	18.00	-	全部回款	收益相关	-
38	济南市槐荫区科学技术局众创空间补贴	-	-	-	40.00	全部回款	收益相关	财政拨款，项目补助资金
39	济南市槐荫区人民政府青年公园街道办事处众创空间奖励	-	-	-	20.00	全部回款	收益相关	财政拨款，项目补助资金
40	驻区企业高管奖励	-	-	-	30.00	全部回款	收益相关	财政拨款，奖励资金
41	农饮水运营补贴	416.04	-	-	-	全部回款	收益相关	财政拨款，运营补贴
42	东区供水贴息补助	540.00	-	-	-	全部回款	收益相关	财政拨款，运营补贴
43	智算项目奖补资金	147.88	-	-	-	全部回款	收益相关	财政拨款，运营补贴
44	其他	23.25	45.41	78.22	11.56	全部回款	收益相关	-
	合计	59,604.47	73,425.82	75,410.25	86,472.36	-	-	-
	占其他收益总额的比重	100.00%	99.96%	99.77%	99.97%	-	-	-

报告期内，发行人其他收益主要由政府补助构成，其中以供水扭亏补贴、原水供水补贴和供水管网配套费返还为主。

近三年及一期，发行人其他收益中政府补助金额分别为 86,472.36 万元、75,410.25 万元、73,425.82 万元和 59,604.47 万元。2023 年政府补助中 11,541.50 万元属于与资产相关的政府补助，63,868.75 万元属于与收益相关的政府补助；

2024 年政府补助中 13,795.45 万元属于与资产相关的政府补助，59,630.38 万元属于与收益相关的政府补助。

近三年及一期，发行人分别确认供水扭亏补贴 30,505.00 万元、31,502.69 万元、42,305.62 万元和 36,414.60 万元。济南市财政局于 1997 年 12 月 25 日下发了《关于下达济南市自来水公司有关财务处理问题的通知》（济财企[1997]45 号），其中第三条规定：根据济南市人民政府授权济南市物价局下发的济价工字[1996]第 78 号《关于调整工业及其它用自来水价格的通知》第三条：自来水价格调整后，继续在价格内收取城市供水建设基金，交市财政专户储存，专款用于供水设施的建设和核补企业的政策性亏损。济财企[1997]45 号第四条指出，各自来水公司应按规定计算出应由供水发展基金弥补的亏损，借记“应收补贴款”科目，贷记“补贴收入”科目。供水扭亏补贴系居民用水单价下调部分由政府从价格调节基金中的补贴，居民用水作为公共服务产品，定价权属于政府，定价过程中需考虑保障居民承受能力，水价持续维持在偏低水平。发行人负责全市范围的供水业务，区域专营优势明显，供水板块是其主要业务板块之一，因此预计发行人供水扭亏补贴具有可持续性。

近三年及一期，发行人分别收到供水管网配套费返还 8,101.91 万元、9,215.68 万元、11,457.07 万元和 5,683.15 万元。发行人供水管网配套费返还系政府根据发行人供水管线工程建设支出，给予一定的返还资金。截至 2025 年 9 月末，发行人主要在建供水项目预计总投资 55.25 亿元，已投资 45.24 亿元，未来尚需投入 10.01 亿元。发行人供水业务具有区域专营优势，未来需对供水管网进行持续扩建或修缮，因此预计供水管网配套费返还具有可持续性。

5、营业外收支

近三年及一期，发行人营业外收入分别为 411.57 万元、402,927.19 万元、1,328.19 万元和 2,254.96 万元。2023 年度，发行人营业外收入较 2022 年度增加 402,515.62 万元，增幅为 97,800.04%，主要系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，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，故该部分差额计入营业外收入。2024 年度，发行人营业外收入较 2023 年度减少 401,599.00 万元，

降幅为 99.67%，主要系发行人 2024 年度未发生对营业外收入产生重大影响事项，营业外收入回归正常水平。

齐鲁银行于 2022 年 11 月发布《齐鲁银行股份有限公司公开发行可转换公司债券发行公告》（公告编号：2022-054），发行总额为 80.00 亿元，发行数量为 80,000,000.00 张，每张面值为 100.00 元，本次发行的可转债的初始转股价格为 5.87 元/股。齐鲁银行于 2023 年 2 月发布《齐鲁银行股份有限公司关于向下修正可转债转股价格的公告》（公告编号：2023-008），齐鲁银行第八届董事会第二十八次会议、2023 年第一次临时股东大会审议通过了《关于向下修正 A 股可转换公司债券转股价格的议案》，“齐鲁转债”的转股价格自 2023 年 2 月 6 日起向下修正为 5.68 元/股。齐鲁银行于 2023 年 7 月发布《齐鲁银行股份有限公司关于根据 2022 年度利润分配方案调整可转换公司债券转股价格的公告》（公告编号：2023-033），因齐鲁银行实施 2023 年年度权益分派，“齐鲁转债”的转股价格自 2023 年 7 月 10 日起调整为 5.49 元/股。

截至 2022 年末，发行人所属三家子公司济南市国有资产运营有限公司、济南城市建设投资集团有限公司和济南市经济开发投资有限公司对齐鲁银行的持股比例分别为 9.28%、5.70%和 2.52%，共计 17.50%，并于 2022 年 11 月分别认购“齐鲁转债”7,376,850.00 张、4,534,520.00 张和 2,013,380.00 张。2023 年 11 月 30 日，济南市国有资产运营有限公司将 2,427,850.00 张可转债转换为齐鲁银行股票 44,223,132.00 股，济南城市建设投资集团有限公司将 4,534,520.00 张可转债转换为齐鲁银行股票 82,595,992.00 股，转股后上述三家单位对齐鲁银行持股比例分别为 9.97%、7.30%和 2.45%，共计 19.72%，超过齐鲁银行单一第一大股东澳洲联邦银行。齐鲁银行于 2023 年 8 月 11 日发布第三次临时股东大会决议公告、第九届董事会第一次会议决议公告，聘任发行人总经理殷光伟为非执行董事、战略委员会委员和消费者权益保护委员会委员，在齐鲁银行 13 名董事中占据一席，并且发行人总经理加任董事会消费者权益保护委员会委员，较之前更加深入地参与了齐鲁银行的经营决策。

综上，截至 2023 年 11 月 30 日发行人合并报表层面能够对齐鲁银行施加重大影响，股权投资自金融资产转为长期股权投资并按权益法核算。依据《企业

会计准则第 2 号——长期股权投资》第十条规定，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的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。截至 2023 年 11 月 30 日，发行人共计持有齐鲁银行股票 928,604,066.00 股，股票当日收盘价为 3.84 元/股，持有齐鲁银行股票的公允价值为 3,565,839,613.44 元，齐鲁银行当日可辨认净资产公允价值为 38,433,488,784.65 元[业经山东坤元资产评估房地产土地估价有限公司进行评估咨询，并由其出具《评估咨询报告》（鲁坤评咨字〔2024〕第 4 号）]，发行人应享有的可辨认净资产公允价值的份额为 7,579,083,988.33 元，该金额较长期股权投资初始投资成本多 4,013,244,374.89 元，发行人将其计入营业外收入。

发行人合并报表层面所持齐鲁银行可转债转股后持股比例进一步增加并向齐鲁银行派驻董事参与相关经营决策，从而对齐鲁银行构成重大影响，会计处理由金融资产转为长期股权投资并按权益法核算，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的差额计入营业外收入，相关账务处理符合企业会计准则的有关规定。

近三年及一期，发行人营业外支出分别为 1,615.08 万元、1,259.20 万元、1,621.93 万元和 2,388.98 万元，主要为非流动资产毁损报废损失及税款滞纳金。近三年及一期，发行人营业外收支净额对净利润的影响分别为-1,203.51 万元、401,667.99 万元、-293.74 万元和-134.02 万元。

（六）营运能力分析

近三年及一期公司主要营运能力指标表

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款周转率（次/年）	4.26	9.08	13.94	11.35
存货周转率（次/年）	0.15	0.23	0.29	0.23

最近三年及一期，公司应收账款周转率分别为 11.35、13.94、9.08 和 4.26，应收账款周转率较高，资金流转速度快。2023 年应收账款周转率较 2022 年有所上升，主要系 2023 年房地产项目的阶段性销售确认收入大幅增加而应收账款变动较小所致；2024 年应收账款周转率较 2023 年有所下降，主要系 2024 年营业收入略有下降而应收账款增幅较大所致；2025 年 1-9 月应收账款周转率非年化数据。

最近三年及一期，公司存货周转率分别为 0.23、0.29、0.23 和 0.15，存货周

转率比较低，主要系从事的建设项目周期较长所致。2023 年存货周转率较 2022 年有所上升，主要系 2023 年房地产项目的阶段性销售结转成本有所增加而存货规模变动较小所致；2024 年存货周转率较 2023 年有所下降，主要系 2024 年房地产项目结转成本同比大幅下降而存货增加所致；2025 年 1-9 月存货周转率非年化数据。

（七）公司关联方及关联交易

（1）关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与企业之间的关联关系如下：

1) 发行人股东及实际控制人

发行人的控股股东及实际控制人为济南市人民政府国有资产监督管理委员会。

出资人名称	出资金额（亿元）	出资比例
济南市人民政府国有资产监督管理委员会	211.50	90.00%
山东省财欣资产运营有限公司	23.50	10.00%
合计	235.00	100.00%

2) 发行人的并表子公司

发行人的并表子公司情况请见“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况之“（一）子公司情况”。

3) 发行人的合营企业和联营企业（截至 2024 年末）

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	表决权比例（%）	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
济南玉符河建设管理有限公司	济南	济南	水利工程、市政工程、园林工程、土木工程等	41.67	41.67	权益法
临沂港华水务有限公司	临沂	临沂	生态保护和环境治理业	49.00	49.00	权益法
济宁市海源水务有限公司	济宁	济宁	水的生产和供应业	30.00	30.00	权益法
济南普利水处理设备开发中心	济南	济南	水处理设备开发	47.00	47.00	权益法
济南冻英制药有限公司	济南	济南	制造一次性塑料瓶装大液体、销售产品	25.00	25.00	权益法
济南刀具厂	济南	济南	刀刃设计、制造、销售	25.00	25.00	权益法
济南华泽经贸有限公司	济南	济南	受市进出口公司委托开展有关业务；批发、零售	21.43	21.43	权益法
青岛阳光海湾实业有限公司	青岛	青岛	房屋租赁、房屋中介服务	40.00	40.00	权益法
山东城投壹合产业发展有限公司	济南	济南	房地产业	45.00	45.00	权益法
智耘（山东）城市运营科技有	济南	济南	水利、环境和公共设施管理	49.00	49.00	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
有限公司			业			
山东乐耕土地发展有限公司	济南	济南	批发和零售业	49.00	49.00	权益法
中慧城通科技发展有限公司	济南	济南	软件和信息技术服务业	46.24	46.24	权益法
济南泉达配售电有限责任公司	济南	济南	供电业务、电器设备销售业	30.00	30.00	权益法
济南东成积余物业管理有限公司	济南	济南	物业管理业	49.00	49.00	权益法
山东合仁电力工程有限公司	济南	济南	其他建筑安装	49.00	49.00	权益法
乐野乡村（山东）建设发展有限公司	济南	济南	土木工程建筑业	40.00	40.00	权益法
济南乐建城乡发展有限公司	济南	济南	规划设计管理	40.00	40.00	权益法
山东宏铭源商业管理有限公司	济南	济南	商业综合体管理服务	49.00	49.00	权益法
齐鲁银行股份有限公司	济南	济南	其他货币银行服务	19.99	19.99	权益法
山东东成绿城物业服务服务有限公司	济南	济南	物业管理	49.00	49.00	权益法
山东城欣产业发展有限公司	济南	济南	商业服务	33.00	33.00	权益法

4) 其他关联方（截至 2024 年末）

关联方名称	与发行人关系
济南泉孚置业有限公司	参股公司
济南华置房地产开发有限公司	参股公司
济南华泉房地产开发有限公司	参股公司

(2) 关联交易决策权限、决策程序、定价机制

发行人作为国有大型企业，为规范关联交易，采取了合理、有效的管理办法，就关联交易决策权限、决策程序和定价机制做了严格要求。在关联交易管理实务中，严格履行了“发起部室经办-会计审查-主管会计审查-部室负责人-财务部负责人-分管领导-总会计师-总经理-董事长”的审批程序，严格把关各项关联交易、担保事项。

在关联交易的定价政策方面，发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

(3) 关联交易情况（2022-2024 年度）

关联方拆借资金——拆出（应收关联方款项）：

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	济南华泉房地产开发有限公司	7,739.39	-	7,493.05	-	7,155.50	-

其他应收款	济南泉孚置业有限公司	128.05	-	98.30	-	60.85	-
其他应收款	济南华置房地产开发有限公司	-	-	4,625.65	-	4,462.82	-
小计	-	7,867.44	-	12,217.00	-	11,679.17	-

关联方拆借资金——拆入（应付关联方款项）：

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他应付款	济南华置房地产开发有限公司	18,064.69	22,506.17	20,625.77
其他应付款	济南华泉房地产开发有限公司	-	-	1,600.00
小计	-	18,064.69	22,506.17	22,225.77

（八）发行人的对外担保情况

1、对外担保情况表

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额总计 579,229.00 万元，占 2025 年 9 月末未经审计的合并报表总资产和净资产比例分别为 2.19%和 9.22%，具体明细如下：

单位：万元

序号	提供担保单位	被担保单位	担保余额	占比	企业性质	是否为关联方	担保类型	主债务到期日
1	济南城市建设集团有限公司	济南城市建设集团有限公司	180,000.00	31.08%	地方国企，控股股东为济南市国资委	否	连带责任保证担保	2027.10.29/ 2028.1.10
			180,000.00	31.08%			连带责任保证担保	2028.1.15
			100,000.00	17.26%			连带责任保证担保	2027.7.26
2	济南城市投资集团有限公司	济南医发城市发展投资有限公司	47,194.00	8.15%	地方国企，控股股东为济南医学发展集团有限公司，实际控制人为济南国际医学科学中心管理委员会	否	连带责任保证担保	2033.10.28/ 2036.1.18
3	济南城市投资集团有限公司	济南国际医学中心产业发展有限公司	42,035.00	7.26%	地方国企，控股股东为济南医学发展集团有限公司，实际控制人为济南国际医学科学中心管理委员会	否	连带责任保证担保	2034.7.7
4	济南城市建设集团有限公司	济南滨河新区建设投资集团有限公司	30,000.00	5.18%	地方国企，控股股东为济南城市建设集团有限公司，实际控制人为济南市国资委	否	连带责任保证担保	2039.11.24
合计		-	579,229.00	100.00%	-	-	-	-

注：发行人对外担保对象为济南城市建设集团有限公司、济南医发城市发展投资有限公司、济南国际医学

中心产业发展有限公司和济南滨河新区建设投资集团有限公司，被担保对象均为地方国企，实际控制人为济南市国资委或济南国际医学科学中心管理委员会，不存在对民企进行担保的行为，对外担保风险较小。发行人已根据济南市国资委要求逐步降低对外担保余额。

2、主要被担保单位的基本情况和资信情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保对象全部为山东省内国有企业，其中主要被担保单位为济南城市建设集团有限公司，其基本情况和资信状况如下：

济南城市建设集团有限公司为地方国企，控股股东和实际控制人为济南市国有资产监督管理委员会，主营业务包括：城市开发、建设、投资与经营；国有资产运营与管理；土地熟化与整理等。截至 2024 年末，济南城市建设集团有限公司总资产为 3,905.61 亿元，净资产为 1,055.67 亿元；2024 年度实现营业收入 390.80 亿元，净利润 9.98 亿元。截至本募集说明书摘要签署日，济南城市建设集团有限公司有效主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

3、发行人对外担保事项对偿债能力的影响

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 579,229.00 万元，占期末净资产比例为 9.22%。发行人对外担保对象均为济南市国有企业，实际控制人为济南市国资委，主要被担保方经营情况正常、资信情况良好，发行人代偿风险较小。因此，发行人对外担保事项预计不会对偿债能力造成重大不利影响。根据信用中国、国家企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、中国裁判文书网等信用网站查询结果，发行人上述主要对外担保对象不存在重大失信情况，经营情况、财务状况正常。

4、互保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人涉及互保情况如下：

单位：万元

序号	提供担保单位	被担保单位	担保余额	是否为关联方	担保类型	主债务到期日
1	济南滨河新区建设投资集团有限公司	济南城市投资集团有限公司	200,000.00	否	连带责任保证担保	2027.6.20
2	济南城市建设集团有限公司	济南城市投资集团有限公司	400,000.00	否	连带责任保证担保	2028.6.20

（九）重大未决诉讼、仲裁等重大事项或承诺事项

截至 2025 年 9 月末，发行人不存在其他可能对本期债券发行产生重大不利

影响的未决诉讼、仲裁等重大事项或承诺事项。

（十）发行人的受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人所有权受到限制的资产账面价值为 2,799,865.95 万元，占总资产比例为 10.58%，占净资产比例为 44.57%。

截至 2025 年 9 月末，公司资产受限情况如下：

单位：万元

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
货币资金	-	济南城市投资集团有限公司	-	554.66	-	监管户资金
	-	济南城市投资集团有限公司	-	3,000.00	-	资产池保证金
	-	济南城市投资集团有限公司	-	50,005.00	-	定期存单质押
	-	济南城市投资集团有限公司	-	1,015.59	-	保函保证金
	-	济南市城市建设投资集团有限公司	-	50,000.00	-	定期存单质押
	-	济南市城市建设投资集团有限公司	-	1,355.66	-	劳务工资保证金
	-	济南市城市建设投资集团有限公司	-	50,000.00	-	定期存单质押
	-	济南市城市建设投资集团有限公司	-	50,000.00	-	定期存单质押
	-	济南市城市建设投资有限公司	-	155.20	-	监管户资金
	-	济南市城市建设投资有限公司	-	640.80	-	房地产预售保证金
	-	济南市城市建设投资有限公司	-	3,359.65	-	劳务工资保证金
	-	济南城市建设投资集团有限公司	-	206.00	-	保函保证金
	-	济南城市建设投资集团有限公司	-	221.27	-	售房款保证金
	-	济南水务集团有限公司	-	6,433.00	-	银行承兑汇票保证金
	-	济南水务集团有限公司	-	168.55	-	劳务工资保证金

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
		济南水务集团有限公司		640.00		信用证保证金
		济南水务集团有限公司		2,275.66		保函保证金
		济南水务集团有限公司		969.59		监管户资金
		济南水务集团有限公司		1,797.13		代收代管维修基金
		济南水务集团有限公司		22.43		锁汇保证金
		济南水务集团有限公司		1,210.00		法院冻结资金
		济南市旧城改造投资服务有限公司		370.26		劳务工资保证金
		济南市旧城改造投资服务有限公司		802.79		房地产预售保证金
		济南清源水务集团有限公司		2,119.77		土地复垦保证金
		济南城投置业有限公司		358.18		劳务工资保证金
		济南城投建设发展有限公司		73.65		法院冻结资金
		山东新泉城置业有限公司		1,170.00		法院冻结资金
		山东乐耕城市建设开发有限公司		1,729.87		劳务工资保证金
		济南旧城开发投资集团有限公司		1.10		监管户资金
		济南旧城开发投资集团有限公司		172.00		法院冻结资金
		济南旧城开发投资集团有限公司		2,106.59		劳务工资保证金
		济南泉城更新租赁住房建设有限公司		1,053.00		定期存单质押
		济南城投排水集团有限公司		1,053.00		定期存单质押
		济南市城市建设投资服		1,053.00		定期存单质押

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
		务中心有限公司				
		济南城诺物业管理有限公司		1,053.00		定期存单质押
存货	鲁 2019 济南市不动产权第 0047183 号、第 0038428 号、第 0043831 号、第 0045337 号、第 0040940 号、第 0232590 号、鲁 2019 济南市不动产权第 0040938 号、第 0039944 号、第 0043822 号、第 0039946 号、第 0038422 号、第 0045360 号	济南城市建设投资集团有限公司	莱商银行	46,067.90	2024 年 10 月 30 日至 2025 年 10 月 30 日	1) 济南城市投资集团有限公司取得莱商银行济南分行借款 5 亿元，抵押物为济南城市建设投资集团有限公司名下西江华府二区 2-8 号楼部分房产（权证号：鲁 2019 济南市不动产权第 0047183 号、第 0038428 号、第 0043831 号、第 0045337 号、第 0040940 号、第 0232590 号）； 2) 济南市城市建设投资有限公司取得莱商银行济南分行借款 5 亿元，抵押物为济南城市建设投资集团有限公司名下西江华府一区 6-9 号楼部分房产和二区 1-2 号楼部分房产（权证号：鲁 2019 济南市不动产权第 0040938 号、第 0039944 号、第 0043822 号、第 0039946 号、第 0038422 号、第 0045360 号）
存货	鲁（2019）济南市不动产权第 0040939 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0040937 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0040938 号、（2019）济南市不动产权第 0232555 号、（2019）济南市不动产权第 0038424 号、（2019）济南市不动产权第 0222341 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0298710 号	济南城市建设投资集团有限公司	山东省普惠齐鲁投资有限公司	27,614.74	2024 年 12 月 20 日至 2027 年 6 月 20 日	济南城市投资集团有限公司取得山东省普惠齐鲁投资有限公司委托贷款 40 亿，2025 年签订抵押协议，抵押物为济南城市建设投资集团有限公司名下西江华府 3/4/5/6/10/11/12 号楼部分房产（权证号：鲁（2019）济南市不动产权第 0040939 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0040937 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0040938 号、（2019）济南市不动产权第 0232555 号、（2019）济南市不动产权第 0038424 号、（2019）济南市不动产权第 0222341 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0298710 号）

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
存货	鲁（2018）济南市不动产权第 0006806 号	济南城市投资集团有限公司	山东省普惠齐鲁投资有限公司	2,398.02	2024 年 12 月 20 日至 2027 年 6 月 21 日	济南城市投资集团有限公司取得山东省普惠齐鲁投资有限公司委托贷款 40 亿，2025 年签订抵押协议，对其中 5340 万借款金额提供担保，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家逸雅园二区 4 号楼房产，产权证号：鲁（2018）济南市不动产权第 0006806 号
存货	土地使用权号：鲁（2022）济南市不动产权第 0038061 号	济南泉城更新租赁住房建设有限公司	北京银行济南分行	303,155.39	2022 年 10 月 11 日至 2041 年 12 月 31 日	济南泉城更新租赁住房建设有限公司向北京银行济南分行签订 90,033.11 万元借款合同，期末余额 8,996.01 万元，抵押物为文庄片区 B-7-1 土地使用权及在建项目，土地使用权号为鲁（2022）济南市不动产权第 0038061 号
存货	土地使用权号：鲁（2022）济南市不动产权第 0016339 号；鲁（2022）济南市不动产权第 0016341 号	济南泉城更新租赁住房建设有限公司	工商银行天桥支行		2022 年 10 月 11 日至 2047 年 10 月 9 日	济南泉城更新租赁住房建设有限公司向工商银行天桥支行签订 18,446.40 万元借款合同，已放款 18,446.40 万元，期末余额 17,892.89 万元，抵押物为文庄片区租赁住房试点项目 B-7-3 地块土地使用权及 1-6 号楼、G1、G2 号楼及地下车库土地及在建项目，文庄片区 B-7-2 地块 1-5 号楼、G1、G2 号楼及地下车库土地及在建项目，B-7-3 地块土地使用权号为鲁(2022)济南市不动产权第 0016339 号；文庄片区 B-7-2 地块 1#-5#楼、G1#楼、G2#楼、地下车库在建项目及土地使用权，土地使用权号为鲁（2022）济南市不动产权第 0016341 号
存货	土地使用权号：鲁（2021）济南市不动产权第 0029021 号	济南泉城更新租赁住房建设有限公司	工商银行天桥支行		2022 年 3 月 31 日至 2046 年 12 月 31 日	济南泉城更新租赁住房建设有限公司向工商银行天桥支行放款 25,000.00 万元，期末余额 24,422.50 万元。抵押物为雪山 B-3 地块租赁住房试点项目 3#4#楼在建项目及土地使用权，土地使用权号为鲁（2021）济南市不动产权第 0029021 号
存货	土地使用权号：鲁（2022）济南市不动产权第 0198502 号	济南泉城更新租赁住房建设有限公司	工商银行天桥支行		2023 年 3 月 30 日至 2052 年 12 月 31 日	济南泉城更新租赁住房建设有限公司向工商银行天桥支行签订 75,000.00 万元借款合同，已放款 73,036.48 万元，期末余额 72,862.66 万元，抵押物为雪山 A-2 地块租赁住房试点项目 1 至 13 号楼、S1 至 S5 号楼、地下车库在建工程及土地使用权，土地使用权号为鲁（2022）济南市不动产权第 0198502

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
存货	土地使用权号：鲁（2021）济南市不动产权第 0029021 号	济南泉城更新租赁住房建设有限公司	工商银行天桥支行		2024 年 2 月 5 日至 2046 年 12 月 31 日	号 济南泉城更新租赁住房建设有限公司向工商银行天桥支行签订 8,530.01 万元借款合同，已放款 8,530.01 万元，抵押物为雪山 B-3 地块租赁住房试点项目 1#2#3#4#5#6#楼在建项目及土地使用权，土地使用权号为鲁（2021）济南市不动产权第 0029021 号
存货	土地使用权号：鲁（2021）济南市不动产权第 0029021 号	济南泉城更新租赁住房建设有限公司	工商银行天桥支行		2023 年 8 月 22 日至 2046 年 12 月 31 日	济南泉城更新租赁住房建设有限公司向工商银行天桥支行签订 10,960.00 万元借款合同，已放款 10,155.62 万元，抵押物为雪山 B-3 地块租赁住房试点项目 1#2#3#4#楼在建项目及土地使用权，土地使用权号为鲁(2021)济南市不动产权第 0029021 号
存货	土地使用权号：鲁（2022）济南市不动产权第 0016339 号；土地使用权号：鲁（2022）济南市不动产权第 0016341 号	济南泉城更新租赁住房建设有限公司	工商银行天桥支行		2023 年 9 月 26 日至 2047 年 10 月 9 日	济南泉城更新租赁住房建设有限公司向工商银行天桥支行签订 24,000.00 万元借款合同，已放款 7,343.01 万元，期末余额 7,122.72 万元，抵押物为文庄片区租赁住房试点项目 B-7-3 地块土地使用权及 1-6 号楼、G1、G2 号楼及地下车库土地及在建项目，文庄片区 B-7-2 地块 1-5 号楼、G1、G2 号楼及地下车库土地及在建项目，B-7-3 地块土地使用权号为鲁(2022)济南市不动产权第 0016339 号；文庄片区 B-7-2 地块 1#-5#楼、G1#楼、G2#楼、地下车库在建项目及土地使用权，土地使用权号为鲁（2022）济南市不动产权第 0016341 号
存货	土地使用权号：鲁（2022）济南市不动产权第 0016339 号；土地使用权号：鲁（2022）济南市不动产权第 0016341 号。	济南泉城更新租赁住房建设有限公司	工商银行天桥支行		2025 年 1 月 24 日至 2047 年 10 月 9 日	济南泉城更新租赁住房建设有限公司向工商银行天桥支行取得借款 6718.89 万元，期末余额 6,517.29 万元，抵押物为文庄片区租赁住房试点项目 B-7-3 地块土地使用权及 1-6 号楼、G1、G2 号楼及地下车库土地及在建项目，文庄片区 B-7-2 地块 1-5 号楼、G1、G2 号楼及地下车库土地及在建项目，B-7-3 地块土地使用权号为鲁(2022)济南市不动产权第 0016339 号；文庄片区 B-7-2 地块 1#-5#楼、G1#楼、G2#楼、地下车库在建项目及土地使用权，土地使用权号为鲁（2022）济南市不动产权第

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
						0016341 号
存货	土地使用权号：鲁（2022）济南市不动产权第 0203372 号	济南泉城更新租赁住房建设有限公司	工商银行天桥支行		2024 年 1 月 23 日至 2052 年 12 月 31 日	济南泉城更新租赁住房建设有限公司向工商银行天桥支行签订 20,000.00 万元借款合同，已放款 9,074.82 万元，期末余额为 9,057.20 万元，抵押物为雪山 B-11 地块租赁住房试点项目 1-3 号租赁公寓及地下车库在建项目及土地使用权，土地使用权号为鲁（2022）济南市不动产权第 0203372 号
存货	土地使用权号-鲁（2022）济南市不动产权第 0253820 号	济南商埠城市更新有限公司	工商银行	41,728.16	2024 年 1 月 1 日至 2048 年 12 月 21 日	济南商埠城市更新有限公司取得工商银行济南天桥支行长期借款，期末借款余额 599,827,979.23 元，抵押物为济南商埠城市更新有限公司名下商埠区城市更新项目一期济南宾馆地块土地使用权，权证号：鲁（2022）济南市不动产权第 0253820 号
存货	产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0172956 号、第 0170179 号、第 0170173 号、第 0012563 号、第 0007663 号、第 0003460 号、第 0007600 号、第 0011777 号、第 0007637 号、第 0011662 号、第 0002087 号、第 0008520 号、第 0002283 号、第 0005494 号、第 0172446 号、第 0173447 号、第 0177644 号、第 0168995 号、第 0188035 号、第 0007606 号	济南城市投资集团有限公司	渤海银行济南分行	312,635.65	2023 年 12 月 27 日至 2026 年 4 月 9 日	济南城市投资集团有限公司取得渤海银行济南分行借款，期末借款余额 21.67 亿元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家房地产项目部分房产，产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0172956 号、第 0170179 号、第 0170173 号、第 0012563 号、第 0007663 号、第 0003460 号、第 0007600 号、第 0011777 号、第 0007637 号、第 0011662 号、第 0002087 号、第 0008520 号、第 0002283 号、第 0005494 号、第 0172446 号、第 0173447 号、第 0177644 号、第 0168995 号、第 0188035 号、第 0007606 号

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
存货	产权证号：鲁（2018）济南市不动产权第 0002087 号，鲁（2018）济南市不动产权第 0008520 号，第 0002283 号，第 0005494 号，第 0007606 号，第 0172446 号，第 0172447 号，第 0177644 号，第 0168995 号，第 0188035 号，鲁（2018）济南市不动产权第 0007183 号，第 0002020 号，第 0005515 号，第 0196360 号，第 0003462 号，第 0005525 号，第 0010271 号，第 0001996 号，第 0007766 号，第 0025408 号，第 0082548 号，第 0011494 号，第 0007558 号，第 0008139 号，第 0011694 号，第 0005518 号，第 0006192 号	济南城市投资集团有限公司	渤海银行济南分行		2025 年 9 月 18 日至 2026 年 9 月 10 日	济南城市投资集团有限公司取得渤海银行借款 10 亿元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家部分房产，权证号：鲁（2018）济南市不动产权第 0002087 号，鲁（2018）济南市不动产权第 0008520 号，第 0002283 号，第 0005494 号，第 0007606 号，第 0172446 号，第 0172447 号，第 0177644 号，第 0168995 号，第 0188035 号，鲁（2018）济南市不动产权第 0007183 号，第 0002020 号，第 0005515 号，第 0196360 号，第 0003462 号，第 0005525 号，第 0010271 号，第 0001996 号，第 0007766 号，第 0025408 号，第 0082548 号，第 0011494 号，第 0007558 号，第 0008139 号，第 0011694 号，第 0005518 号，第 0006192 号
存货	产权证号：鲁 2018 济南不动产权第 0172962 号、第 0172981 号	济南城市投资集团有限公司	恒丰银行		2024 年 11 月 15 日至 2027 年 11 月 15 日	济南城市投资集团有限公司取得恒丰银行借款 2 亿元，借款余额 1.9 亿元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家部分房产（产权证号：鲁 2018 济南不动产权第 0172962 号、第 0172981 号）

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
存货	产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0249084 号、第 0005511 号、第 0016786 号、第 0002128 号、第 0007709 号、第 0002226 号、第 0002807 号、第 0011333 号、第 0002779 号、第 0007638 号、第 0002805 号、第 0005519 号	济南城市投资集团有限公司	北京银行济南分行		2024 年 7 月 29 日至 2034 年 7 月 28 日	济南市城市建设投资有限公司取得北京银行济南分行借款 10 亿元，期末余额 9.5 亿，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家房地产项目部分房产：逸士园三区 5 号楼、逸士园一区 1 号楼、逸士园一区 6 号楼、逸雅园四区 4 号楼、逸士园一区 5 号楼、逸品园 9 号楼、逸品园 15 号楼、逸士园四区 1 号楼、逸士园一区 3 号楼、逸品园 1 号楼、逸贤园一区 4 号楼、逸俊园一区 3 号楼（产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0249084 号、第 0005511 号、第 0016786 号、第 0002128 号、第 0007709 号、第 0002226 号、第 0002807 号、第 0011333 号、第 0002779 号、第 0007638 号、第 0002805 号、第 0005519 号）
存货	产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0170166 号、第 0007490 号、第 0170172 号、第 0172981 号、第 0042731 号、第 0007766 号、第 0025408 号	济南城市投资集团有限公司	山东农村商业银行历城支行		2024 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 14 日	济南市城市建设投资有限公司取得山东农村商业银行历城支行借款 4,650.00 万元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家逸俊园一区 5 号楼住宅储藏室、逸士园一区 2 号楼住宅、逸俊园一区 1 号楼储藏室、逸俊园一区 9 号楼储藏室、逸雅园四区 3 号楼储藏室、逸贤园一区 2 号楼储藏室、逸品园 12 号楼储藏室（产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0170166 号、第 0007490 号、第 0170172 号、第 0172981 号、第 0042731 号、第 0007766 号、第 0025408 号）

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
存货	产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0002657 号、第 0007735 号、第 0006847 号、第 0006898 号、第 0007512 号、第 0006183 号、第 0005480 号、第 0006467 号、第 0003413 号、第 0006944 号、第 0005638 号、第 0005520 号、第 0007725 号、第 0013634 号、第 0013530 号、第 0170172 号、第 0172959 号、第 0042731 号、第 0173610 号	济南城市投资集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司		2024 年 8 月 30 日至 2027 年 8 月 25 日	济南城市投资集团有限公司取得渤海国际信托股份有限公司借款，期末借款余额 16 亿元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家房地产项目部分房产，权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0002657 号、第 0007735 号、第 0006847 号、第 0006898 号、第 0007512 号、第 0006183 号、第 0005480 号、第 0006467 号、第 0003413 号、第 0006944 号、第 0005638 号、第 0005520 号、第 0007725 号、第 0013634 号、第 0013530 号、第 0170172 号、第 0172959 号、第 0042731 号、第 0173610 号
存货	产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0011429 号、第 0002307 号、第 0012594 号	济南城市投资集团有限公司	济南农村商业银行		2024 年 5 月 22 日至 2027 年 5 月 20 日	济南泉城城市更新投资有限公司取得济南农村商业银行借款，期末借款余额为 14,220.00 万元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家逸士园二区、舜宁路 456 号东城逸家逸士园三区、舜宁路 268 号东城逸家逸士园四区部分房产，产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0011429 号、第 0002307 号、第 0012594 号
存货	产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0011429 号、第 0002307 号、第 0012594 号	济南城市投资集团有限公司	济南农村商业银行		2024 年 5 月 22 日至 2027 年 5 月 21 日	山东乐耕城市建设开发有限公司取得济南农村商业银行借款，期末借款余额为 14,220.00 万元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家部分房产，产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0011429 号、第 0002307 号、第 0012594 号
存货	产权证号：鲁（2023）济南市不动产权第 0006298 号、鲁（2023）济南市不动产权第 0193608 号	济南市城市建设投资有限公司	交银国际信托有限公司	33,077.75	2023 年 6 月 5 日至 2041 年 1 月 31 日	济南城市投资集团有限公司作为原始权益人设立国君-济南城投第 1 期资产支持专项计划，济南市城市建设投资有限公司作为借款人，将逸家广场 3 号楼 101、4 号楼 101 作为入池资产进行抵押

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
存货	产权证号：鲁（2025）济南市不动产权第 0049264 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0040361 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0039007 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0039933 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0039212 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0049966 号	济南城投置业有限公司	工商银行天桥支行	17,247.94	2023 年 1 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日	济南城投置业有限公司取得中国工商银行股份有限公司济南天桥支行长期借款，期末余额为 1000 万元，抵押物为济南城投置业有限公司名下雪山片区二期 A3 地块建设项目 4、7、10、11、S1 号楼及地下车库，权证号：鲁（2025）济南市不动产权第 0049264 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0040361 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0039007 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0039933 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0039212 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0049966 号
存货	鲁（2023）济南市不动产权第 0142933 号、鲁（2023）济南市不动产权第 0179015 号	济南立展置业有限公司	山东省新动能基金管理有限公司	113,048.30	2024 年 11 月 25 日至 2026 年 5 月 24 日	济南城市投资集团有限公司取得山东省新动能基金管理有限公司委托借款，期末借款余额 9.8 亿元，抵押物为济南立展置业有限公司名下济钢片区 B-41 土地、济钢片区 B-42 土地，鲁（2023）济南市不动产权第 0142933 号、鲁（2023）济南市不动产权第 0179015 号
存货	鲁（2024）济南市不动产权第 0271119 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0271165 号	济南立万置业有限公司	山东省新动能基金管理有限公司	93,851.46	2024 年 11 月 25 日至 2026 年 5 月 24 日	济南城市投资集团有限公司取得山东省新动能基金管理有限公司委托借款，期末借款余额 9.8 亿元，抵押物为济南立万置业有限公司名下济钢片区 B-38 土地、济钢片区 B-39 土地，鲁（2024）济南市不动产权第 0271119 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0271165 号
存货	济钢片区韩仓河以东地块 B30-1、B30-2 项目	济南立融置业有限公司	工商银行济南天桥支行	69,436.67	2024 年 8 月 13 日至 2029 年 5 月 28 日	济南立融置业有限公司取得工商银行济南天桥支行长期借款，期末借款余额 16,064.38 万元，抵押物为济南立融置业有限公司名下济钢片区韩仓河以东地块 B30-1、B30-2 项目（建字第 370112202100047 号）

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
存货	产权证号：鲁（2024） 济南市不动产权第 0070296 号	济南立融置业有限公司	中信银行	51,482.26	2025 年 3 月 27 日至 2029 年 10 月 28 日	济南立融置业取得中信银行借款，借款余额 8,957.04 万元，以自己名下济钢片区韩仓河以东 B-31 地块土地提供抵押，权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0070296 号
存货	产权证号：鲁（2024） 济南市不动产权第 0070418 号	济南立合置业有限公司	兴业银行济南泉城支行	75,109.98	2024 年 9 月 27 日至 2027 年 7 月 29 日	济南立合置业有限公司取得兴业银行济南泉城支行长期借款，期末借款余额 1.76 亿元，抵押物为济南立合置业有限公司名下济钢片区韩仓河以东地块 B-37 地块建设项目 5#楼、6#楼，建设工程规划许可证：建字第 370112202400042 号，土地权证：鲁（2024）济南市不动产权第 0070418 号
存货	产权证号：鲁（2023） 济南市不动产权第 0186409 号	济南立铭置业有限公司	北京银行	54,524.00	2025 年 1 月 10 日至 2028 年 7 月 29 日	济南立铭置业有限公司取得北京银行借款，借款余额 17,442.18 万元，抵押物为自身名下济钢片区韩仓河以东 B-29 地块及建设项目。土地权证号：鲁（2023）济南市不动产权第 0186409 号
存货	产权证号：鲁（2024） 济南市不动产权第 0307318 号、第 0307265 号	济南智想城产业发展有 限公司	中原信托	36,573.57	2025 年 3 月 27 日至 2027 年 3 月 27 日	济南城市投资集团资本投资管理有限公司取得中原信托借款，期末余额 17050 万元，以济南智想城产业发展有限公司名下济钢公园南侧土地提供抵押，产权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0307318 号、第 0307265 号。
存货	和谐佳苑部分车位、储 藏室，世茂天城部分房 产、顺祥新区、北刘新 区、宝华街 38 号房产	济南旧城开发投资集团 有限公司	济南融资担保集团有限 公司	60,628.53	2025 年 6 月 25 日至 2028 年 6 月 20 日	济南城市投资集团有限公司取得济南融资担保集团有限公司委托贷款 2.6 亿元，抵押物为济南旧城开发投资集团有限公司名下，和谐佳苑部分车位、储藏室，世茂天城部分房产、顺祥新区、北刘新区、宝华街 38 号房产
存货	产权证号：鲁（2023） 济南市不动产权第 0186414 号、鲁 （2023）济南市不动产 权第 0142952 号	济南立铭置业有限公司	云南国际信托有限公司	66,449.79	2025 年 6 月 20 日至 2028 年 6 月 20 日	济南城市投资集团有限公司取得云南国际信托有限公司 30 亿借款，抵押物为济南立铭置业有限公司名下济钢韩仓河以东 B-28、济钢韩仓河以东 B-40 土地使用权，权证号为：鲁（2023）济南市不动产权第 0186414 号、鲁（2023）济南市不动产权第 0142952 号

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
存货	产权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0070428 号	济南立合置业有限公司	云南国际信托有限公司	43,887.43	2025 年 6 月 20 日至 2028 年 6 月 20 日	济南城市投资集团有限公司取得云南国际信托有限公司 30 亿借款，抵押物为济南立合置业有限公司名下韩仓河以东 B-32 土地使用权，权证号为：鲁（2024）济南市不动产权第 0070428 号
存货	产权证号：鲁(2024)济南市不动产权第 0149056 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0148770 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0169666 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0169758 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0170215 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0149071 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0104558 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0003318 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0072796 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0079329 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0040753 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0079352 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0014935 号，鲁(2019)济南市不动产权第	济南城市建设集团有限公司	云南国际信托有限公司	11,339.35	2025 年 6 月 20 日至 2028 年 6 月 20 日	济南城市投资集团有限公司取得云南国际信托有限公司 30 亿借款，抵押物为济南城市建设集团有限公司名下西江华府部分房产，权证号为：鲁(2024)济南市不动产权第 0149056 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0148770 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0169666 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0169758 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0170215 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0149071 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0104558 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0003318 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0072796 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0079329 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0040753 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0079352 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0014935 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0003303 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0040719 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0079337 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0123181 号

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
	0003303 号, 鲁(2019)济南市不动产权第 0040719 号, 鲁(2019)济南市不动产权第 0079337 号, 鲁(2019)济南市不动产权第 0123181 号					
存货	产权证号: 鲁(2024)济南市不动产权第 0149041 号、第 0169799 号; 鲁(2018)济南市不动产权第 0254112 号、第 0254145 号、第 0255264 号; 鲁(2019)济南市不动产权第 0009321 号、第 0169768 号	济南城市建设投资集团有限公司	渤海银行	57,531.54	2025 年 9 月 18 日至 2026 年 9 月 10 日	济南城市投资集团有限公司取得渤海银行借款 10 亿, 抵押物为济南城市建设投资集团有限公司名下西江华府部分房产, 权证号: 鲁(2024)济南市不动产权第 0149041 号、第 0169799 号; 鲁(2018)济南市不动产权第 0254112 号、第 0254145 号、第 0255264 号; 鲁(2019)济南市不动产权第 0009321 号、第 0169768 号
存货	产权证号: 鲁(2024)济南市不动产权第 0149081 号、第 0169705 号、第 0169747 号	济南城市建设投资集团有限公司	恒丰银行		2025 年 7 月 3 日至 2028 年 7 月 3 日	济南城市投资集团有限公司取得恒丰银行借款 3 亿, 抵押物为济南城市建设投资集团有限公司名下西江华府部分房产, 权证号: 鲁(2024)济南市不动产权第 0149081 号、第 0169705 号、第 0169747 号
存货	产权证号: 鲁(2024)济南市不动产权第 0169730 号、第 0169714 号、第 0169740 号、第 0169681 号	济南城市建设投资集团有限公司	济南二机床有限公司		2025 年 9 月 12 日至 2026 年 2 月 11 日	济南城市投资集团有限公司取得济南二机床有限公司借款 5 亿, 抵押物为济南城市建设投资集团有限公司名下西江华府部分房产, 权证号: 鲁(2024)济南市不动产权第 0169730 号、第 0169714 号、第 0169740 号、第 0169681 号

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
存货	产权证号：鲁（2018）济南市不动产权第 0255257 号、第 0255270 号、第 0255307 号、第 0255235 号、第 0040731 号、第 0255332 号；鲁（2024）济南市不动产权第 0106907 号、第 0178061 号、第 0169786 号	济南城市建设投资集团有限公司	济南金控控股集团有限公司		2025 年 9 月 28 日至 2026 年 6 月 19 日	济南城市投资集团有限公司取得济南金控控股集团有限公司借款 5 亿，抵押物为济南城市建设投资集团有限公司名下西江华府部分房产，权证号：鲁（2018）济南市不动产权第 0255257 号、第 0255270 号、第 0255307 号、第 0255235 号、第 0040731 号、第 0255332 号；鲁（2024）济南市不动产权第 0106907 号、第 0178061 号、第 0169786 号
存货	产权证号：鲁（2019）济南市不动产权第 0040753 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0040941 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0079352 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0254145 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0254168 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0014936 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0106990 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0255270 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0009321 号、鲁（2022）济南市不动产权第 0116388 号	济南城市建设投资集团有限公司	济南政金通达资本投资合伙企业(有限合伙)、山东省普惠齐鲁投资有限公司		2025 年 7 月 10 日至 2028 年 4 月 27 日	济南城市投资集团有限公司取得济南政金通达资本投资合伙企业(有限合伙)3 亿借款，抵押物为济南城市建设投资集团有限公司名下西江华府部分房产，权证号：鲁（2019）济南市不动产权第 0040753 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0040941 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0079352 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0254145 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0254168 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0014936 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0106990 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0255270 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0009321 号、鲁（2022）济南市不动产权第 0116388 号，同时上述资产一并抵押至山东省普惠齐鲁投资有限公司

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
投资性房地产	产权证号：鲁（2022）济南市不动产第 0063558 号	济南城投建设发展有限公司	齐鲁银行股份有限公司	2,650.09	2025 年 1 月 3 日至 2026 年 3 月 20 日	济南城投建设发展有限公司取得齐鲁银行借款，期末余额 5270.82 万元，抵押物为天润苑房产，权证号：鲁（2022）济南市不动产权第 0063558 号
投资性房地产	产权证号：济房权证历字第 183122 号	济南市城市建设投资有限公司	交银国际信托有限公司	57,182.08	2023 年 6 月 5 日至 2041 年 1 月 31 日	济南城市投资集团有限公司作为原始权益人设立国君-济南城投第 1 期资产支持专项计划，济南市城市建设投资有限公司作为借款人，将历下区经十东路 10567 号成城大厦 1--201-1--2241, 1--101-1--129, 1-101-1-105, 1-201-1-206, 1-301-1-313, 1-401-1-2601, 2--101-2--106, 2--108, 2-101-2-119 作为入池资产进行抵押，产权证：济房权证历字第 183122 号
投资性房地产	产权证号：鲁（2018）济南市不动产权第 0013607 号	济南旧城开发投资集团有限公司	工商银行、中国银行、建设银行、农业银行	20,575.87	2024 年 6 月 4 日至 2027 年 3 月 26 日	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款,借款期末余额 34,994.00 万元，抵押物为旧城集团公司名下济南市槐荫区经七路 586 号新泉城大厦商业及办公地下停车库房地产（不动产权证书号:鲁 2018 济南市不动产权第 0013607 号）
投资性房地产	产权证号:鲁 2018 济南市不动产权第 0002128 号、第 0005517 号、第 0011429 号、第 0005511 号、第 0012594 号、第 0005515 号、第 0002805 号、第 0007490 号、第 0013530 号、第 0005518 号、第 0011333 号、第 0168995 号、第 0188035 号、第 0082548 号、第 0003294 号、第 0196360 号	济南市城市建设投资有限公司	工商银行、中国银行、建设银行、农业银行	90,228.54	2024 年 6 月 4 日至 2027 年 3 月 26 日	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款,借款期末余额 34,994.00 万元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家部分商业房地产(产权证号:鲁 2018 济南市不动产权第 0002128 号、第 0005517 号、第 0011429 号、第 0005511 号、第 0012594 号、第 0005515 号、第 0002805 号、第 0007490 号、第 0013530 号、第 0005518 号、第 0011333 号、第 0168995 号、第 0188035 号、第 0082548 号、第 0003294 号、第 0196360 号)

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
投资性房地产	产权证号：鲁（2018）济南不动产权第 0008520 号、鲁（2018）济南不动产权第 0007735 号、鲁（2018）济南不动产权第 0003460 号	济南市城市建设投资有限公司	工商银行、中国银行、建设银行、农业银行	8,860.00	2025 年 4 月 21 日至 2028 年 3 月 24 日	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款 7.092 亿元，抵押物为：济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家部分房产，鲁（2018）济南不动产权第 0008520 号、鲁（2018）济南不动产权第 0007735 号、鲁（2018）济南不动产权第 0003460 号
投资性房地产	产权证号：鲁（2019）济南市不动产第字 0234424 号、鲁（2019）济南市不动产第字 0181486 号、鲁（2019）济南市不动产第字 0173605 号、鲁（2019）济南市不动产第 0177079 号、鲁（2019）济南市不动产第字 0297692 号	济南市城市建设投资有限公司	工商银行、中国银行、建设银行、农业银行	13,264.73	2025 年 4 月 21 日至 2028 年 3 月 24 日	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款 7.092 亿元，抵押物为：济南市城市建设投资有限公司名下鼎秀家园部分房产，权证号：鲁（2019）济南市不动产第字 0234424 号、鲁（2019）济南市不动产第字 0181486 号、鲁（2019）济南市不动产第字 0173605 号、鲁（2019）济南市不动产第 0177079 号、鲁（2019）济南市不动产第字 0297692 号
投资性房地产	产权证号：鲁（2019）济南不动产权第 0005462 号、鲁（2019）济南不动产权第 0005482 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007694 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007778 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007838 号、鲁（2019）济南不动产权第 0009431 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007774 号	济南市城市建设投资有限公司	工商银行、中国银行、建设银行、农业银行	1,423.58	2025 年 4 月 21 日至 2028 年 3 月 24 日	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款 7.092 亿元，抵押物为：济南旧城开发投资集团有限公司名下名泉春晓房产，权证号：鲁（2019）济南不动产权第 0005462 号、鲁（2019）济南不动产权第 0005482 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007694 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007778 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007838 号、鲁（2019）济南不动产权第 0009431 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007774 号

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
投资性房地产	产权证号：鲁（2022）济南市不动产权第 0183188 号、第 0183197 号、第 0183140 号、第 0183207 号、第 0183204 号、第 0183211 号、第 0125657 号、第 0125196 号、第 0124261 号	山东新泉城置业有限公司	山东省普惠齐鲁投资有限公司	30,460.76	2025 年 3 月 19 日至 2026 年 7 月 18 日	济南城市投资集团有限公司取得山东省普惠齐鲁投资有限公司委托建行发放借款 10 亿元，抵押物为山东新泉城置业有限公司名下产业园、大数据中心部分房产，权证号：鲁（2022）济南市不动产权第 0183188 号、第 0183197 号、第 0183140 号、第 0183207 号、第 0183204 号、第 0183211 号、第 0125657 号、第 0125196 号、第 0124261 号
投资性房地产	产权证号：鲁（2022）济南市不动产权第 0250182 号、鲁（2022）济南市不动产权第 0250193 号	济南市国有资产运营有限公司	中国银行	61,937.68	2025 年 6 月 9 日至 2040 年 3 月 21 日	济南市国有资产运营有限公司取得中国银行 3 亿借款，期末余额 2.925 亿元，抵押物为名下凤鸣广场地产，权证号：鲁（2022）济南市不动产权第 0250182 号、鲁（2022）济南市不动产权第 0250193 号
固定资产	济南人工智能算力中心项目设备	山东乐耕城市建设开发有限公司	北京银行股份有限公司济南分行	49,278.79	2024 年 4 月 24 日至 2027 年 4 月 24 日	山东乐耕城市建设开发有限公司取得北京银行股份有限公司济南分行借款，期末余额 26,908.21 万元，抵押物为济南人工智能算力中心项目形成的设备
固定资产	产权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0200016 号	济南城投置业有限公司	工商银行、中国银行、建设银行、农业银行	132,001.85	2024 年 12 月 21 日至 2027 年 12 月 16 日	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款，期末余额 31.97 亿，抵押物为济南市城投大厦房地产，权证号为鲁（2024）济南市不动产权第 0200016 号
固定资产	产权证号：鲁（2022）济南不动产权第 0053280 号	济南城拓投资运营有限公司	工商银行、建设银行、农业银行	2,881.20	2025 年 4 月 21 日至 2028 年 3 月 24 日	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款 7.092 亿元，抵押物为：济南城拓投资运营有限公司名下城拓金融财富大厦，权证号为鲁（2022）济南不动产权第 0053280 号

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
在建工程	产权证号：鲁(2024)济南市不动产权第 0221118 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0221506 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0220472 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0228395 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0228341 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0228436 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0227663 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0227638 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0221245 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0220518 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0222863 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0228494 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0227577 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0230821 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0228412 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0227599 号、鲁(2024)济南市不动产权第	济南泉城城市更新投资有限公司	工商银行济南天桥支行	2,612.43	2024 年 12 月 24 日至 2054 年 12 月 11 日	济南泉城城市更新投资有限公司取得工商银行济南天桥支行长期借款，期末借款余额 33129.36 万元，抵押物为济南泉城城市更新投资有限公司名下济南市历下区花园路 242 号、250 号、252 号、254 号、258 号、260 号、262 号，权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0221118 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0221506 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0220472 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0228395 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0228341 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0228436 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0227663 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0227638 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0221245 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0220518 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0222863 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0228494 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0227577 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0230821 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0228412 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0227599 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0221147 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0220505 号

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
	0221147 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0220505 号					
在建工程	产权证号：鲁（2024）济南不动产权第 0125549 号	济南市国有资产运营有限公司	工商银行、中国银行、建设银行、农业银行	12,969.58	2025 年 4 月 21 日至 2028 年 3 月 24 日	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款 7.092 亿元，抵押物为：济南市国有资产运营有限公司名下世纪大道项目，鲁（2024）济南不动产权第 0125549 号
在建工程	产权证号：鲁（2022）济南市不动产权第 0183188 号、第 0183197 号、第 0183140 号、第 0183207 号、第 0183204 号、第 0183211 号、第 0125657 号、第 0125196 号、第 0124261 号	山东新泉城置业有限公司	山东省普惠齐鲁投资有限公司	96,625.50	2025 年 3 月 19 日至 2026 年 7 月 18 日	济南城市投资集团有限公司取得山东省普惠齐鲁投资有限公司委托建行发放借款 10 亿元，抵押物为山东新泉城置业有限公司名下产业园、大数据中心部分房产，权证号：鲁（2022）济南市不动产权第 0183188 号、第 0183197 号、第 0183140 号、第 0183207 号、第 0183204 号、第 0183211 号、第 0125657 号、第 0125196 号、第 0124261 号
投资性房地产	-	济南泉城城市更新投资有限公司	济南泉城更新租赁住房管理运营有限公司	10,931.21	2022 年 4 月 22 日至 2040 年 3 月 31 日	渤海汇金-济南城投-泉城更新 1 期租赁住房资产支持专项计划项下的标的物业及整租租金收入及市场推广费收入存在质押

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
应收账款	-			85.60		
应收股利	交通银行股利、齐鲁银行股利	济南市经济开发投资有限公司	-	5,455.39	-	<p>1) 2022 年 9 月 22 日，山东省济南市中级人民法院经审查裁定：冻结济南市经济开发投资有限公司名下持有的齐鲁银行股份有限公司 75,000,000 股股份，其产生的股息 39,975,000.00 元也一并被冻结。该受限资金由山东新里程置业有限公司与本公司和中国民生银行股份有限公司济南分行合同纠纷导致。</p> <p>2) 2024 年济南市经济开发投资有限公司将持有的 7,760,000.00 股交通银行股份进行质押，取得长城证券股份有限公司借款 30,000,000.00 元，借款期限 2024 年 12 月 20 日至 2025 年 12 月 20 日，被质押的股份产生的股息为 4,153,928.00 元。</p>
其他权益工具投资	交通银行股份			50,400.00		
长期股权投资	齐鲁银行股份			73,750.77		
其他非流动资产	产权证号-济房权证历字第 173012 号、济房权证历字第 173013 号、济房权证历字第 173015 号、济房权证历字第 173017 号、济房权证历字第 173018 号、济房权证历字第 236747-第 236750 号；产权证-鲁（2024）	济南市城市建设投资有限公司	工商银行、中国银行、建设银行、农业银行	321,355.47	2024 年 12 月 21 日至 2027 年 12 月 16 日	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款,期末余额 31.97 亿元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下奥体中心：济房权证历字第 173012 号、济房权证历字第 173013 号、济房权证历字第 173015 号、济房权证历字第 173017 号、济房权证历字第 173018 号、济房权证历字第 236747-第 236750 号。济南城投置业有限公司名下城投大厦（鲁 2024 济南市不动产权第 0200016 号）

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
	济南市不动产权第 0200016 号					
合计	-	-	-	2,799,865.95	-	-

截至 2025 年 9 月末，发行人除上述受限资产外，还存在未来收益权质押及部分资产开展融资租赁业务。除上述披露事项外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（十一）其他重要事项

1、城建类业务资产、收入和相关政府补助情况

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。根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项》第三十一条的相关规定，相关信息披露如下：

单位：万元、%

项目	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
以开发土地、待结算的基础设施代建项目	10,140,353.23	39.82	10,039,523.61	42.35	7,742,237.84	38.2
应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项	1,065,669.59	4.18	718,028.38	3.03	779,139.91	3.8
合计	11,206,022.82	44.00	10,757,551.99	45.38	8,521,377.75	42.0
市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设等业务收入	610,780.38	42.61	438,037.43	28.02	567,234.53	50.6
合计	610,780.38	42.61	438,037.43	28.02	567,234.53	50.6
其他收益中政府补贴	73,425.82	40.15	75,410.25	14.27	86,472.36	85.1
合计	73,425.82	40.15	75,410.25	14.27	86,472.36	85.1

2、旧城集团涉诉事项情况

济南旧城开发投资集团有限公司作为某土地熟化项目主体，以招标方式确定祥泰实业有限公司（现山东中禧实业有限公司，下称“祥泰公司”）为该项目的土地熟化投资人。2016 年 5 月 20 日，祥泰公司与中江国际信托股份有限公司（现雪松国际信托股份有限公司，下称“中江信托”）签订了信托贷款合同，合同载明的贷款金额为 1.88 亿元，期限为 12 个月，该笔信托贷款为齐鲁银行股份有限公司作为委托人的单一资金信托贷款。同日，中江国际信托股份有限公司、祥泰实业有限公司、济南旧城开发投资集团有限公司与齐鲁银行股份有限公司签订了《账户监管与回款协议》，该协议约定旧城集团在获得关于该土地熟化项目回款后将应返还给祥泰公司的土地熟化资金支付给祥泰公司在齐鲁银行开立的监管账户。涉案信托贷款由祥泰控股有限公司、山东北城河湾置业有限公司、山东北城澜湾置业有限公司、山东翔泰颐华置业有限公司、于大卫承担保证担保责任，旧城集团未对该笔信托贷款进行担保，非该笔信托贷款保证人（或类似角色）。

涉案信托贷款到期前的 2017 年 5 月 19 日，旧城集团应祥泰公司要求向其开具 2.62 亿元转账支票，用途记载为返还熟化资金，该款项通过齐鲁银行转入祥泰公司监管账户。2017 年，中江信托与祥泰公司签订补充协议 1，将原信托贷款合同进行变更补充，涉案贷款期限变更为 24 个月，即自 2016 年 5 月 25 日起至 2018 年 5 月 25 日。2018 年，中江信托与祥泰公司签订补充协议 2，将原信托贷款合同及补充协议 1 进行变更补充，涉案贷款期限变更为 36 个月，即自 2016 年 5 月 25 日至 2019 年 5 月 24 日。由于贷款展期，且旧城集团所划入资金并非财政局拨付的土地熟化返还款，监管行齐鲁银行并未扣划资金用于偿还贷款。

中江信托发放给祥泰公司的信托贷款到期后，因祥泰公司及其保证人未能按期还款，中江信托将祥泰公司及其保证人诉至南昌市中级人民法院，南昌市中级人民法院于 2020 年 9 月 30 日作出（2020）赣 01 民初 619 号民事判决。判决结果如下：（1）被告祥泰公司向原告中江信托归还借款本金 1.715 亿元及利息（截至 2020 年 8 月 5 日，尚欠利息 28,045,591.33 元）；（2）被告祥泰公司向原告中江信托归还违约金 0.343 亿元；（3）相关保证人对判决第（1）项确定的债务承担连带清偿责任，保证人承担上述担保责任后，有权向被告祥泰公司追偿；（4）驳回原告中江信托其他诉讼请求。后续，祥泰公司未按照判决履行其还款义务，中江信托申请强制执行，因无财产可供执行，执行法院作出终本执行裁定。

2021 年 9 月 23 日，济南市中级人民法院就齐鲁银行股份有限公司诉发行人全资子公司济南旧城开发投资集团有限公司合同纠纷案立案（案号（2021）鲁 01 民初 1599 号），诉讼金额 2.62 亿元。2021 年 12 月 15 日，济南市中级人民法院驳回齐鲁银行股份有限公司的诉讼请求。经齐鲁银行上诉，山东省高级人民法院于 2022 年 8 月 22 日作出（2022）鲁民终 322 号民事判决，二审判决结果如下：（1）撤销山东省济南市中级人民法院(2021)鲁 01 民初 1599 号民事判决。（2）济南旧城开发投资集团有限公司对江西省南昌市中级人民法院(2020)赣 01 民初 619 号民事判决确定的山东中禧实业有限公司应向齐鲁银行股份有限公司支付的借款本金及利息，在山东中禧实业有限公司及其保证人先行承担该民事判决确定义务之后仍未清偿部分，按照 70%的比例承担赔偿责任。济南旧城开发投资集团有限公司在承担上述赔偿责任之后，享有向山东中禧实业有限

公司及其保证人追偿的权利。（3）驳回齐鲁银行股份有限公司的其他诉讼请求。

根据（2022）鲁民终 322 号《民事判决书》，对于齐鲁银行的贷款损失，旧城集团应当按照《账户监管与回款协议》约定的违约责任条款承担主要的赔偿责任。祥泰公司是涉案贷款的还款义务主体，祥泰公司及其保证人应当先行承担全部还款义务，旧城集团所承担的违约赔偿责任是对祥泰公司及其保证人先行承担还款义务之后的补充赔偿责任，且旧城集团在承担补充赔偿责任后仍享有向祥泰公司及其保证人追偿的权利。

2024 年 9 月 4 日，齐鲁银行通过公开挂牌竞价方式将包含(2020)赣 01 民初 619 号民事判决和（2022）鲁民终 322 号民事判决全部权益及全部权利的债权（以下称“山东中禧实业有限公司债权及相关权益”）转让，由济南瑞莺投资发展有限公司（以下称“新债权人”）竞得。目前新债权人未向发行人进行索赔，发行人暂未履行该项赔偿责任。

根据该案二审判决结果，在山东中禧实业有限公司及其保证人先行承担(2020)赣 01 民初 619 号民事判决确定义务之后仍未清偿部分，旧城集团按照 70%的比例承担赔偿责任。旧城集团在承担上述赔偿责任之后，享有向山东中禧实业有限公司及其保证人追偿的权利。若债权人按(2020)赣 01 民初 619 号民事判决责任金额（其中本金 1.715 亿元，截至 2020 年 8 月 5 日尚欠利息 0.2805 亿元）向旧城集团申请执行未清偿部分 70%赔偿责任，赔偿责任金额约为 1.4 亿元，占发行人 2024 年度净利润比例约为 7.6%。假设发生赔偿，发行人近三年（2022 年、2023 年和 2024 年）平均可分配利润约为 26.6 亿元，足以支付本期公司债券一年的利息；按照极端情况下，补充测算 2020 年 8 月 6 日至目前的罚息、复利金额后计算旧城集团应当承担的赔偿数额，假设发生赔偿，发行人近三年平均可分配利润也足以支付本次公司债券一年的利息。极端情况下债权人申请执行旧城集团的赔偿责任将会对发行人的偿债能力产生一定影响，但不会对本次债券发行条件产生影响。

赔偿责任是指因违反法律义务或合同约定，造成他人损害时，责任主体依法应承担的责任。代偿责任是指责任主体未履行义务或承担责任时，代偿主体依据法律规定或合同约定替代责任主体承担的责任。该事项中旧城集团应当按照协议约定的违约责任条款承担赔偿责任，经律师确认，该事项不属于未偿还的代偿债务。

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

本期债券未聘请评级机构进行评级。

（二）报告期历次主体评级、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级情况

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2022-6-22	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司
主体评级	2022-8-5	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司
主体评级	2022-10-18	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司
主体评级	2022-12-21	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司
主体评级	2023-1-9	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司
主体评级	2023-2-8	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司
主体评级	2023-2-16	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司
主体评级	2023-3-28	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司
主体评级	2023-5-29	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司
主体评级	2023-6-2	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司
主体评级	2023-6-16	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司
主体评级	2023-8-16	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司
主体评级	2024-6-5	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司
主体评级	2025-6-4	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司

联合资信评估股份有限公司于 2022 年 6 月 22 日出具《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），确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估股份有限公司于 2022 年 8 月 5 日出具《济南城市投资集团有限公司 2022 年度第二期中期票据信用评级报告》（联合[2022]7615 号），确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估股份有限公司于 2022 年 10 月 18 日出具《济南城市投资集团有限公司 2022 年度第三期中期票据信用评级报告》（联合[2022]9634 号），确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估股份有限公司于 2022 年 12 月 21 日出具《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），确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 1 月 9 日出具《2023 年第一期济南城市投资集团有限公司公司债券信用评级报告》（联合[2023]188 号），确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 2 月 8 日出具《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（第一期）信用评级报告》（联合[2023]408 号），确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 2 月 16 日出具《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）信用评级报告》（联合[2023]921 号），确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 3 月 28 日出具《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）信用评级报告》（联合[2023]1917 号），确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 5 月 29 日出具《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（第三期）信用评级报告》（联合[2023]3372 号），确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 6 月 2 日出具《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）信用评级报告》（联合[2023]3483 号），确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 6 月 16 日出具《济南城市投资集团有限公司 2023 年跟踪评级报告》（联合[2023]4400 号），确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 8 月 16 日出具《济南城市投资集团有限公司 2023 年度第三期中期票据信用评级报告》（联合[2023]8188 号），确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估股份有限公司于 2024 年 6 月 5 日出具《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），确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估股份有限公司于 2025 年 6 月 4 日出具《济南城市投资集团有限公司 2025 年跟踪评级报告》（联合[2025]3404 号），确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

报告期内，发行人历次信用评级报告所确定的主体长期信用等级均为 AAA，评级展望均为稳定，不存在变动情况。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人资信状况良好，截至 2025 年 9 月末，公司获得国家开发银行、农业发展银行、工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行、北京银行、招商银行、民生银行、平安银行、浦发银行、渤海银行、华夏银行和青岛银行等多家金融机构授信总额 1,208.21 亿元，剩余可用额度 301.79 亿元。

表：截至 2025 年 9 月末发行人授信明细

单位：亿元

授信单位名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
国家开发银行	90.96	85.26	5.70
农业发展银行	31.46	31.46	-
工商银行	120.92	99.05	21.87
农业银行	24.33	20.27	4.06
中国银行	25.43	17.70	7.73
建设银行	32.34	16.09	16.25
交通银行	5.00	2.58	2.42
邮储银行	25.70	25.50	0.20
渤海银行	51.59	46.34	5.25
光大银行	8.20	3.19	5.01
广发银行	3.00	0.99	2.01
恒丰银行	8.00	8.00	-
华夏银行	9.64	5.64	4.00
民生银行	32.64	16.23	16.41
平安银行	6.50	6.50	-

授信单位名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
浦发银行	2.11	2.10	0.01
兴业银行	21.64	12.64	9.00
招商银行	7.64	2.92	4.72
浙商银行	30.58	15.48	15.10
中信银行	5.22	3.22	2.00
北京银行	42.45	38.34	4.11
莱商银行	30.15	29.70	0.45
齐鲁银行	67.72	57.59	10.13
青岛银行	39.52	24.54	14.98
天津银行	18.00	4.25	13.75
威海商业银行	2.60	2.60	-
泰安银行	5.00	2.00	3.00
日照银行	2.23	2.09	0.14
济宁银行	2.00	2.00	-
济南农商行	10.11	8.66	1.45
其他	445.53	313.49	132.04
合计	1,208.21	906.42	301.79

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券存续、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券382.91亿元，累计偿还债券225.78亿元。

2、截至2025年9月末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为378.08亿元，明细如下：

单位：万元、%

序号	债券简称	发行日期	回售/赎回日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	21 济城 G1	2021/1/19	-	2026/1/19	5 年	300,000.00	4.10	300,000.00
2	21 济城 G2	2021/3/16	-	2026/3/16	5 年	200,000.00	4.14	200,000.00
3	21 济城 G3	2021/5/26	-	2026/5/26	5 年	200,000.00	3.80	200,000.00
4	23 济城 G1	2023/1/5	2025/1/5	2027/1/5	4 (2+2) 年	100,000.00	3.30	86,000.00
5	23 济城 G2	2023/1/5	2026/1/5	2028/1/5	5 (3+2) 年	100,000.00	3.63	100,000.00
6	23 济城 G3	2023/2/24	2026/2/24	2028/2/24	5 (3+2) 年	238,000.00	3.80	238,000.00
7	23 济城 G4	2023/2/24	-	2028/2/24	5 年	50,000.00	4.05	50,000.00
8	23 济城 G5	2023/6/13	-	2026/6/13	3 年	32,000.00	3.18	32,000.00
9	23 济城 G6	2023/6/13	-	2028/6/13	5 年	80,000.00	3.50	80,000.00
10	24 济城 V1	2024/8/26	-	2029/8/26	5 年	150,000.00	2.29	150,000.00
11	24 济城 01	2024/12/26	-	2029/12/26	5 年	56,000.00	2.29	56,000.00
12	25 济城 02	2025/1/16	-	2035/1/16	10 年	70,000.00	2.67	70,000.00
13	25 济城 03	2025/3/18	-	2030/3/18	5 年	150,000.00	2.59	150,000.00
14	25 济城 06	2025/3/28	-	2035/3/28	10 年	138,000.00	2.93	138,000.00
15	25 济城 G1	2025/9/18	-	2030/9/18	5 年	200,000.00	2.28	200,000.00

序号	债券简称	发行日期	回售/赎回日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
16	25 济城 G2	2025/9/18	-	2035/9/18	10 年	100,000.00	2.75	100,000.00
公司债券小计		-	-	-	-	2,164,000.00	-	2,150,000.00
17	21 济南城投 MTN001B (项目收益)	2021/11/29	-	2026/11/29	5 年	50,000.00	3.57	50,000.00
18	22 济南城投 MTN001A (项目收益)	2022/7/13	-	2027/7/13	5 年	100,000.00	3.43	100,000.00
19	22 济南城投 MTN001B (项目收益)	2022/7/13	-	2032/7/13	10 年	50,000.00	4.05	50,000.00
20	22 济南城投 MTN002	2022/8/12	2027/8/12	-	5+N 年	150,000.00	3.49	150,000.00
21	22 济南城投 MTN003	2022/10/25	2025/10/25	-	3+N 年	150,000.00	3.03	150,000.00
22	23 济南城投 MTN001A	2023/1/13	2026/1/13	2028/1/13	5 (3+2) 年	100,000.00	3.80	100,000.00
23	23 济南城投 MTN001B	2023/1/13	-	2028/1/13	5 年	50,000.00	4.10	50,000.00
24	23 济南城投 MTN002	2023/2/13	-	2026/2/13	3 年	50,000.00	3.57	50,000.00
25	23 济南城投 MTN003A	2023/12/4	-	2028/12/4	5 年	160,000.00	3.45	160,000.00
26	23 济南城投 MTN003B	2023/12/4	-	2033/12/4	10 年	80,000.00	4.00	80,000.00
27	24 济南城投 MTN001	2024/2/6	-	2029/2/6	5 年	110,000.00	2.88	110,000.00
28	24 济南城投 MTN002	2024/3/4	-	2029/3/4	5 年	150,000.00	2.90	150,000.00
29	24 济南城投 MTN003A (项目收益)	2024/3/7	2029/3/7	2031/3/7	5+2 年	30,000.00	2.85	30,000.00
30	24 济南城投 MTN003B (项目收益)	2024/3/7	-	2031/3/7	7 年	30,000.00	2.94	30,000.00
31	24 济南城投 MTN004A (项目收益)	2024/10/24	2027/10/24	2031/10/24	7 (3+2+2) 年	50,000.00	2.47	50,000.00
32	24 济南城投 MTN004B (项目收益)	2024/10/24	2029/10/24	2031/10/24	7 (5+2) 年	50,000.00	2.70	50,000.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	1,360,000.00	-	1,360,000.00
33	23 济南城投债 01/23 济城 01	2023/3/15	-	2028/3/15	5 年	155,000.00	4.20	155,000.00
企业债券小计		-	-	-	-	155,000.00	-	155,000.00
34	济城 1 优	2023/6/16	2026/4/30	2041/1/31	18 年	105,000.00	3.69	103,666.50
35	济城 1 次	2023/6/16	-	2041/1/31	18 年	100.00	-	100.00
36	22 泉更优	2022/4/28	-	2040/3/31	18 年	10,000.00	3.80	10,000.00
37	22 泉更次	2022/4/28	-	2040/3/31	18 年	2,000.00	-	2,000.00
资产支持证券小计		-	-	-	-	117,100.00	-	115,766.50
合计		-	-	-	-	3,796,100.00	-	3,780,766.50

截至2025年9月末，发行人存在2只永续类债券，为发行金额均为15亿元的永续中票（“22济南城投MTN002”、“22济南城投MTN003”），清偿顺序为等同于发行人普通债务，计入所有者权益，降低了发行人资产负债率。

截至2025年9月末，除本次债券外，发行人及主要子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册规模	注册时间	已发行金	未发行金	到期日	剩余未发行注册额度募	批文编号
----	------	------	------	------	------	------	------	-----	------------	------

						额	额		集资金用途	
1	济南城市投资集团有限公司	永续中票	交易商协会	15.00	2024-01-30	-	15.00	2026-01-30	用于偿还到期债务融资工具	中市协注[2024]MTN102号
2	济南城市投资集团有限公司	私募公司债券	上海证券交易所	50.00	2024-12-13	41.40	8.60	2025-12-13	-	（上证函[2024]3468号）
合计	-	-	-	65.00	-	41.40	23.60	-	-	-

注1：2024年12月13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[2024]3468号），截至本募集说明书摘要签署日，批文剩余额度8.60亿元，根据注册稿募集说明书募集资金用途，其中23济城G1有8.6亿元余额未回售，故原批文中用于偿还该部分回售债券的募集资金用途不再可用，发行人承诺剩余额度不再发行。

注2：上述15亿元永续中票批文，已于2025年10月15日发行完毕。

截至2025年9月末，发行人已发行债券不存在延迟支付本息的情况。

（四）其他影响资信情况的重大事项

报告期内，发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，未发生过重大违约情形。

除此之外，发行人不存在其他影响资信情况的重大事项。

第六节 备查文件

一、本募集说明书摘要的备查文件

（一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）发行人律师出具的法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议；

（六）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；

（七）由会计师事务所出具的发行人最近一年资产清单及相关说明。

二、备查文件查阅时间及地点

（一）查阅时间

工作日：除法定节假日外的每日上午9:30—11:30和下午2:00—4:00。

（二）查阅地点

1、发行人：济南城市投资集团有限公司

办公地址：山东省济南市历下区姚家街道坤顺路1357号

联系人：董建广

电话：0531-67989535

传真：0531-67989531

2、牵头主承销商：中泰证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街9号泓晟国际中心17层

联系人：陈振、郭静琨、刘子瑞、任静

电话：010-59013947

传真：010-59013945

（本页无正文，为《济南城市投资集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

