

济南城市投资集团有限公司

(住所：济南市历下区经十东路 10567 号成城大厦)

2023 年面向专业投资者公开发行 公司债券（第三期）募集说明书



注册金额	不超过 60 亿元（含）
本期发行金额	不超过 11.2 亿元（含）
增信情况	本期债券无增信
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司
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	国泰君安证券股份有限公司

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



住所：济南市市中区经七路 86 号

联席主承销商



住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

签署日期：2023 年 6 月 2 日

声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，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。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

根据《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人、主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、截至 2022 年末，发行人资产总额 2,027.13 亿元，净资产 520.04 亿元；2022 年度发行人实现营业收入 112.07 亿元，利润总额 12.15 亿元。截至 2023 年 3 月末，发行人资产总额 2,091.76 亿元，净资产 561.01 亿元；2023 年 1-3 月发行人实现营业收入 19.76 亿元，利润总额 0.42 亿元。相对于资产规模，发行人盈利能力一般。

2、近三年及一期末，公司应收账款规模分别为 12.22 亿元、8.85 亿元、11.69 亿元和 10.87 亿元，占流动资产的比例分别为 2.05%、1.20%、1.40% 和 1.22%。公司应收账款主要为拆迁居民安置房差价款、土地开发整理款、贸易款等，回款期限受项目期限或对手方信用水平影响具有不确定性。2022 年末，公司应收账款计提坏账准备 4.42 亿元，计提比例为 27.43%。公司应收账款规模较大，若未来回收不及时，计提大额坏账准备可能对公司偿债能力和盈利能力产生一定不利影响。

3、截至 2023 年 3 月末，发行人对外担保金额为 54.49 亿元，分别为对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、济南西城投资开发集团有限公司、济南市公共交通总公司提供的保证担保，上述企业均为地方国有企业。未来若被担保人经营出现问题，发行人可能将存在代偿风险。

4、近三年及一期末，公司存货分别为 348.21 亿元、428.12 亿元、460.49 亿元和 480.42 亿元。发行人的存货主要为房地产项目所产生的开发成本，报告期内发行人计提存货跌价准备较少，但房地产价格受到宏观调控、经济环境的影响较大，一旦未来出现房地产价格大幅下降的情况，将面临相应的存货减值准备风险。

5、发行人作为济南市主要地方国有企业集团之一，承担了济南市土地开发整理、项目建设、供水等任务，2020 年 10 月前还承担供气、供热任务，济南市

政府每年给予公司大额专项财政补贴，用于支持其基础设施领域及公用事业领域的业务开展。济南市政府每年给予公司大额专项财政补贴，用于支持其基础设施领域及公用事业领域的业务开展。2020-2022 年度，发行人分别确认政府补助资金 5.29 亿元、3.71 亿元和 8.64 亿元，若补贴政策发生变化，则可能影响发行人正常的经营收入。

6、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-795,094.27 万元、-1,189,343.57 万元、-850,747.27 万元和-79,392.42 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，加之2020年供热、供气企业划出所致。公司正处于业务发展期和项目投入期，现阶段投资活动的现金流表现为净流出，符合公司发展所处阶段特点。发行人已于2020年划出供热、供气企业，未来将无供热、供气业务板块管网建设支出，预计未来投资活动现金流出金额将有所减小，投资活动净现金流情况预计明显改善。如果未来发行人投资活动净流出持续较大，将对发行人整体现金流情况产生较大负面影响。

7、发行人的主营业务包括：土地开发整理业务及配套基建业务、供水业务、房地产开发与经营业务等。近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别为 1,890,656.80 万元、1,628,878.85 万元、969,505.04 万元和 316,018.91 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-784,046.49 万元、-351,383.80 万元、-2,162,423.03 万元和-264,976.95 万元。发行人近三年及一期经营性现金流入呈现波动下降趋势，经营性现金流净额持续为负，主要系发行人土地开发整理业务和房地产开发与经营业务前期资金投入规模较大，如济南国际医学科学中心片区、济钢片区、雪山片区、山东第一医科大学、CBD4-14 地块、奥体东地块、雪山 B8 地块等。虽然近年来发行人各项业务稳步发展，经营活动现金流未来可持续性良好，但若发生重大不利变化导致业务回款不及预期，可能使发行人经营性现金流进一步恶化。

8、近三年及一期末，发行人其他应收款（不含应收利息）分别为 1,622,037.90 万元、2,245,470.54 万元、2,537,108.89 万元和 2,528,000.63 万元，占流动资产比例分别为 27.23%、30.47%、30.32%和 28.36%，占比较高。发行人

其他应收款主要系对国有企业及相关政府单位进行的资金支持及项目建设过程中产生的资金往来等，虽然各对手方目前经营状况正常，未出现款项回收不利条件，但若未来对手方出现不利变动导致应收款回收出现障碍，可能对发行人造成不利影响。

9、截至 2023 年 3 月末，发行人所有权受到限制的资产账面价值为 503,275.94 万元，占总资产比例为 2.41%，占净资产比例为 8.97%。其中主要为受限货币资金 35,323.90 万元，受限存货 114,961.38 万元，受限其他非流动资产 321,355.47 万元。发行人受限资产可能对公司资产流动性造成不利影响，进而影响公司未来偿债能力。

10、近三年及一期，发行人利润总额分别为 144,641.62 万元、198,465.51 万元、121,458.93 万元和 4,232.06 万元；净利润分别为 128,670.12 万元、183,824.97 万元、102,051.26 万元和 3,289.71 万元。2022 年利润总额较 2021 年下降 77,006.58 万元，降幅达 38.80%；2022 年净利润较 2021 年下降 81,773.71 万元，降幅达 44.48%，主要系土地开发整理业务收入下降、成本上升所致。发行人利润总额及净利润的下滑可能影响发行人业务的可持续性和盈利能力，从而对公司偿债能力和盈利能力产生一定不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券无增信。

2、本期债券发行金额不超过人民币 11.2 亿元（含 11.2 亿元）。本期债券分为 2 个品种。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）。

本期债券分为 2 个品种，品种一为 3 年期；品种二为 5 年期。

3、本期债券设投资者保护机制，主要内容如下：

（1）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。

发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个

交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

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

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

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

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

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

投资者保护机制的详细内容请参阅本募集说明书“第十节 投资者保护机制”及《债券受托管理协议》。

4、经联合资信综合分析和评估，确定发行人主体长期信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。联合资信AAA主体长期信用等级表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低；联合资信AAA债项评级含义同主体长期信用等级；联合资信评级展望为稳定表示发行人信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大。

联合资信对发行人的评级反映了其作为济南市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，外部发展环境良好。发行人土地整理业务持续性良好，供水业务具有区域专营优势，持续获得有力的外部支持。同时，联合资信也关注到发

行人资金支出压力大、经营活动及投资活动现金持续净流出、整体债务负担较重等因素可能对发行人信用水平带来的不利影响。

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本次债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。济南城市投资集团有限公司（以下简称“公司”）应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本次债项信用评级有效期内完成跟踪评级工作。公司或本次债项如发生重大变化，或发生可能对公司或本次债项信用评级产生较大影响的重大事项，公司应及时通知联合资信并提供有关资料。联合资信将密切关注公司的经营管理状况、外部经营环境及本次债项相关信息，如发现重大变化，或出现可能对公司或本次债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。如公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

5、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。

6、鉴于本期债券跨期发行，按照惯例本期债券名称更改为“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）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本期债券发行相关文件的法律效力，本期债券申报、封卷、发行及备查文件中涉及上述调整的，调整前后相关文件及其表述均具备相同法律效力。

目录

声明	1
重大事项提示.....	3
目录	8
释义	10
第一节 风险提示及说明.....	12
一、发行人面临的风险.....	12
二、本期债券的投资风险.....	21
第二节 发行条款.....	24
一、本期债券的基本发行条款.....	24
二、本期债券的特殊发行条款.....	26
三、本期债券的发行、登记结算及转让安排.....	26
第三节 募集资金运用.....	28
一、本期债券的募集资金规模.....	28
二、本期债券募集资金使用计划.....	28
三、募集资金的现金管理.....	29
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	29
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	29
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	29
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	30
八、前次公司债券募集资金核查.....	30
第四节 发行人基本情况.....	32
一、发行人基本情况.....	32
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	32
三、发行人的股权结构.....	33
四、发行人的重要权益投资情况.....	34
五、发行人的治理结构等情况.....	40
六、发行人的董监高情况.....	54
七、发行人主营业务情况.....	59
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	113
第五节 发行人主要财务情况.....	114
一、发行人财务报告总体情况.....	114
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	123
三、发行人财务状况分析.....	133
第六节 发行人信用状况.....	194
一、本期债券的信用评级.....	194
二、发行人其他信用情况.....	197
第七节 增信情况.....	202
第八节 税项.....	203
一、增值税	203
二、所得税	203
三、印花税	203
四、税项抵销	204

第九节 信息披露安排.....	205
一、发行人承诺	205
二、信息披露事务管理制度主要内容.....	205
三、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	207
四、本期债券存续期内重大事项披露.....	207
五、本期债券还本付息信息披露.....	208
第十节 投资者保护机制.....	209
一、发行人偿债保障措施承诺.....	209
二、救济措施	209
三、调研发行人	210
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	212
一、违约责任及救济.....	212
二、争议解决	213
第十二节 持有人会议规则.....	214
第十三节 受托管理人.....	232
一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况.....	232
二、《债券受托管理协议》的主要内容.....	233
第十四节 发行有关机构.....	253
一、与本期发行有关的机构.....	253
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	256
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	258
发行人声明	259
发行人全体董事声明.....	260
发行人全体监事声明.....	269
发行人全体监事声明.....	270
发行人全体监事声明.....	271
发行人全体高级管理人员声明.....	273
牵头主承销商声明.....	279
联席主承销商声明.....	280
发行人律师声明	281
审计机构声明	282
资信评级机构声明.....	283
第十六节 备查文件.....	285
一、本募集说明书的备查文件.....	285
二、备查文件查阅时间及地点.....	285

释义

在本募集说明书中，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/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
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
信用评级机构/联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
本次债券	指	发行人本次发行的总额不超过60亿元（含）的济南城市投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）
本期债券	指	发行人本期发行的总额不超过11.2亿元（含）的济南城市投资集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
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、法规为发行本次债券而制作的《济南城市投资集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）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2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）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2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）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	2020年度、2021年度、2022年度

近三年及一期/报告期内	指	2020年度、2021年度、2022年度及2023年1-3月
近三年及一期末/报告期各期末	指	2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日及2023年3月31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次债券，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、足额划拨本次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（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和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
城建集团	指	济南城市建设投资集团有限公司
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
热力集团	指	济南热力集团有限公司
热电公司	指	济南热电集团有限公司，原名“济南热电有限公司”
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
能源建设	指	济南能源建设发展集团有限公司
港华燃气	指	济南港华燃气有限公司
济华燃气	指	济南济华燃气有限公司
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 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

一、发行人面临的风险

（一）财务风险

1、盈利能力波动风险

截至 2022 年末，发行人资产总额 2,027.13 亿元，净资产 520.04 亿元；2022 年度发行人实现营业收入 112.07 亿元，利润总额 12.15 亿元。截至 2023 年 3 月末，发行人资产总额 2,091.76 亿元，净资产 561.01 亿元；2023 年 1-3 月发行人实现营业收入 19.76 亿元，利润总额 0.42 亿元。相对于资产规模，发行人盈利能力一般。

2、流动性风险

流动性风险是指公司自身无法满足各种到期有息负债产生的资金需求，或者无法以合理的成本及时筹措到所需资金而产生的风险。2022 年末以及 2023 年 3 月末，发行人有息负债余额分别为 993.09 亿元及 1,033.45 亿元，主要包括银行借款、信托借款、应付债券等，其中 2022 年末和 2023 年 3 月末发行人一年期以上有息负债占比分别为 51.54% 和 59.78%。流动性风险是发行人投资业务面临的主要风险之一。

3、应收账款大幅波动的风险

近三年及一期末，公司应收账款规模分别为 12.22 亿元、8.85 亿元、11.69 亿元和 10.87 亿元，占流动资产的比例分别为 2.05%、1.20%、1.40% 和 1.22%。公司应收账款主要为拆迁居民安置房差价款、土地开发整理款、贸易款等，回款期限受项目期限或对手方信用水平影响具有不确定性。2022 年末，公司应收账款计提坏账准备 4.42 亿元，计提比例为 27.43%。公司应收账款规模较大，若未来回收不及时，计提大额坏账准备可能对公司偿债能力和盈利能力产生一定不利影响。

4、经营性现金流入下降的风险

发行人的主营业务包括：土地开发整理业务及配套基建业务、供水业务、房地产开发与经营业务等。近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别为 1,890,656.80 万元、1,628,878.85 万元、969,505.04 万元和 316,018.91 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-784,046.49 万元、-351,383.80 万元、-2,162,423.03 万元和-264,976.95 万元。发行人近三年及一期经营性现金流入呈现波动下降趋势，经营性现金流净额持续为负，主要系发行人土地开发整理业务和房地产开发与经营业务前期资金投入规模较大，如济南国际医学科学中心片区、济钢片区、雪山片区、山东第一医科大学、CBD4-14 地块、奥体东地块、雪山 B8 地块等。虽然近年来发行人各项业务稳步发展，经营活动现金流未来可持续性良好，但若发生重大不利变化导致业务回款不及预期，可能使发行人经营性现金流进一步恶化。

5、对外担保较大的风险

截至 2023 年 3 月末，发行人对外担保金额为 54.49 亿元，分别为对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、济南西城投资开发集团有限公司、济南市公共交通总公司提供的保证担保，上述企业均为地方国有企业。未来若被担保人经营出现问题，发行人可能将存在代偿风险。

6、存货减值的风险

近三年及一期末，公司存货分别为 348.21 亿元、428.12 亿元、460.49 亿元和 480.42 亿元。发行人的存货主要为房地产项目所产生的开发成本，近三年发行人计提存货跌价准备较少，但房地产价格受到宏观调控、经济环境的影响较大，一旦未来出现房地产价格大幅下降的情况，将面临相应的存货减值准备风险。

7、平均总资产回报率较低的风险

近三年，发行人平均总资产回报率分别为 0.85%、1.19%和 0.55%，虽然发行人总资产规模较大，但盈利能力有限，导致平均总资产回报率偏低。

8、有息债务较高的风险

截至 2023 年 3 月末，发行人有息债务合计 1,033.45 亿元，占期末负债总额的比例为 68.57%，发行人有息负债规模较大，面临较大的偿债风险。

9、在建工程占比较大的风险

近三年及一期末，公司在建工程分别为 5,905,758.09 万元、6,608,278.90 万元、9,071,120.82 万元和 9,181,709.39 万元，占非流动资产比例分别为 71.57%、70.70%、76.21% 和 76.49%。公司在建工程较多，占非流动资产的比重较大，且呈增长趋势，主要是对在建项目的持续投入所致。虽然随着在建项目逐步完工结算，收益性项目会为发行人营收能力形成支撑，但持续大规模建设投入可能对发行人资产流动性造成不利影响。

10、资产周转能力较差导致的流动性风险

发行人所处行业特点是项目投资金额大、建设周期长、资金回收周期长。2020-2022 年，发行人存货周转率分别为 0.46、0.19 和 0.22，应收账款周转率分别为 12.22、9.39 和 10.91，存货周转率和应收账款周转率偏低，存在资产周转能力较差导致的流动性风险。

11、政府补贴收入不确定风险

发行人作为济南市主要地方国有企业集团之一，承担了济南市土地开发整理、项目建设、供水等任务，济南市政府每年给予公司大额专项财政补贴，用于支持其基础设施领域及公用事业领域的业务开展。2020-2022 年度，发行人分别确认政府补助资金 5.29 亿元、3.71 亿元和 8.64 亿元，若补贴政策发生变化，则可能影响发行人正常的经营收入。

12、投资活动产生的现金净流出持续较大的风险

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 -795,094.27 万元、-1,189,343.57 万元、-850,747.27 万元和 -79,392.42 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，主要系供水管网、供水厂、水库工程建设支出及发行人自营在建工程建设支出较多所致。公司正处于业务发展期和项目投入期，现阶段投资活动的现金流表现为净流出，符合公司发展所处阶段特

点。报告期内，发行人投资活动净现金流情况有所改善，随着在建项目的陆续完工，未来有望逐步回正，但如果未来发行人投资活动净流出持续扩大，将对发行人整体现金流情况产生较大负面影响。

13、其他应收款规模较大及回收风险

近三年及一期末，发行人其他应收款（不含应收利息）分别为 1,622,037.90 万元、2,245,470.54 万元、2,537,108.89 万元和 2,528,000.63 万元，占流动资产比例分别为 27.23%、30.47%、30.32% 和 28.36%，占比较高。发行人其他应收款主要系对国有企业及相关政府单位进行的资金支持及项目建设过程中产生的资金往来等，虽然各对手方目前经营状况正常，未出现款项回收不利条件，但若未来对手方出现不利变动导致应收款回收出现障碍，可能对发行人造成不利影响。

14、受限资产规模较大风险

截至 2023 年 3 月末，发行人所有权受到限制的资产账面价值为 503,275.94 万元，占总资产比例为 2.41%，占净资产比例为 8.97%。其中主要为受限货币资金 35,323.90 万元，受限存货 114,961.38 万元，受限其他非流动资产 321,355.47 万元。发行人受限资产可能对公司资产流动性造成不利影响，进而影响公司未来偿债能力。

15、资产负债率较高风险

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 75.10%、73.15%、74.35% 和 73.18%，持续处于较高水平，财务风险较大。如果发行人债务规模未来随着业务拓展进一步扩大，将对其偿债带来一定压力，不断增加的融资费用也将影响发行人的盈利能力。

16、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、公司高级管理人因故无法履行职责等，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司决策机制及内外部融资渠道受到影响，进而对发行人的生产经营及债务偿还造成一定影响。

17、现金及现金等价物增加额不可持续的风险

报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-525,090.35 万元、-72,656.92 万元、25,935.82 万元和 333,520.70 万元。报告期内现金及现金等价物净增加额波动较大，主要系近一期新增金融机构借款、发行债券较多所致。若发行人未来受政策变动、持续经营能力下滑等因素影响，可能出现筹资活动现金流入不可持续的风险，将会对发行人偿债能力产生不利影响。

18、经营业绩主要依靠下属公司的风险

发行人为投资控股型架构，主要由子公司负责经营具体业务，报告期内发行人母公司收入规模较小。近三年及一期，发行人母公司口径净利润金额分别为-2,645.81 万元、-3,699.75 万元、-6,201.83 万元和-2,044.20 万元。若公司未来失去对开展具体业务的子公司的控制权，将会影响发行人整体的盈利能力，亦将对发行人偿债能力产生负面影响。

19、政府性应收款项回收风险

发行人其他应收款中存在与政府或政府相关部门的款项。截至 2022 年末，发行人政府类其他应收款对手方主要包括济南市财政局以及历下区财政局、天桥区财政局等区的财政局。若未来地方政府财政水平出现重大不利变动，发行人政府类应收款项回收可能出现障碍，从而偿债能力造成不利影响。

20、关于“母弱子强”的风险

报告期内，发行人合并口径营业收入分别为 1,872,208.39 万元、989,384.94 万元、1,120,749.63 万元和 197,571.72 万元，净利润分别为 128,670.12 万元、183,824.97 万元、102,051.26 万元及 3,289.71 万元；母公司口径营业收入分别为 0.00 万元、510.19 万元、160.71 万元和 0.77 万元，净利润分别为-2,645.81 万元、-3,699.75 万元、-6,201.83 万元和-2,044.20 万元，故发行人盈利情况较为依赖下属子公司，存在“母弱子强”的风险。发行人母公司主要负责集团的战略发展规划、投融资规划、子公司的资金调控等方面的指导、监督、管理工作，自身营收能力一般，子公司的盈利能力对集团影响较大。若未来发行人投资环境或者子公司的生产经营出现重大变化，将有可能对发行人的偿债能力产生影响。

（二）经营风险

1、宏观经济波动风险

发行人主营业务收入主要来源于土地开发整理及配套基建业务、供水及配套工程业务、房地产开发与经营业务等，受宏观经济调控影响较大，具有一定的经济周期波动风险。如果未来经济增长放缓或出现衰退，基础设施建设亦会随之减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

2、区域经济风险

发行人的主要业务集中于济南市，济南市的经济发展水平及未来发展趋势对公司经营项目的经济效益影响较大。如果济南市经济发展受到重大不利因素影响或出现明显下滑，甚至衰退，发行人盈利能力可能受到影响。

3、公司运营的风险

发行人作为国有企业，政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。

4、项目建设风险

发行人投资项目主要集中在城市基础设施建设项目，总体投资规模大、建设周期长，对施工的组织管理和物资设备的技术性能要求高，如果工程建设管理中出现重大失误，可能造成项目无法按时完工交付，或工程造价超出预算等情况，进而对项目的按期运营、实现收益产生一定不利影响。

5、合同履行风险

发行人在建项目较多，由于项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民及企业的协调配合等多个方面，如果政府部门或项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对建设合同定价及履约产生一定的影响，进而影响发行人的相关收入。

6、建设施工和工程管理风险

发行人投资建设项目属于城市基础设施建设项目，建设周期较长、投资规模较大，在建设期内，施工成本更易受到建筑材料、设备价格和劳动力成本波动等多种因素影响，使得项目实际投资有可能超出项目的投资预算，从而影响项目按期竣工及投入运营、并对项目收益的实现产生不利影响。

7、当地政策支持力度变化的风险

发行人作为济南市主要地方国有企业集团之一，承担了济南市多个片区开发建设任务，济南市政府每年给予公司大额专项财政补贴，用于支持其基础设施领域及公用事业领域的业务开展。若当地政府对发行人的支持力度发生变化，则可能影响发行人正常的经营收入。

8、房地产价格波动风险

发行人业务板块包含房地产业务。随着中央政府对房地产行业的调控力度逐渐加大，房地产市场受到一定影响，进而影响到济南市二环以内和二环东路以东土地供应的市场价格和交易量以及房地产市场交易价格，对发行人主营业务收入形成一定的影响。

9、资产划转风险

发行人作为济南市人民政府国有资产监督管理委员会控股的国有企业，在实际经营过程中会受到国资委有关企业重组兼并破产及资产负债划转等决定的影响，如未来济南市国资委无偿划转发行人的资产，可能会对本期债券的偿还产生不利影响。

10、土地资产价格波动风险

发行人作为济南市城市投资的核心主体，致力于土地熟化及配套基建等业务，此类业务受宏观经济形势和调控政策影响易出现波动，容易对发行人的资产质量、盈利能力、偿债能力等产生一定影响。

（三）管理风险

1、管理能力与内部控制风险

发行人系济南市最主要的城市基础设施投资、建设和运营主体，在济南市城市建设和经济发展中发挥着不可替代的作用。多年来在公司管理和内部控制方面都形成了较为完善的规章制度。但是，发行人子公司数量众多，且涉及基础设施建设、公共事业等多个行业，管理工作的复杂程度将显著增大，发行人的管理能力与内部控制能否适应迅速扩大的企业规模存在一定的不确定性。

2、投融资管理风险

发行人投资运营的城市基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着济南市经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

3、突发事件引发的公司治理结构风险

公司经营决策体系由股东会、董事会、监事会和高级管理人员组成，股东会是公司最高权力机构。董事长及实际控制人，对企业的生产经营决策产生重大影响。如果发生突发事件，出现涉及政治、经济、法律等方面的纠纷或者相关负面新闻，可能导致企业董事、监事和高级管理人员出现不能履职等缺位情况。如有该类事件发生，董事长的缺位将可能直接影响公司董事会决策机制的正常运行，公司现有治理结构将产生变化，可能对公司正常生产经营活动产生重大不利影响。

4、监事缺位风险

公司为国有控股的有限责任公司，截至本募集说明书签署日，发行人现任监事 4 名，缺位 1 名，主要系原职工监事牛丰元按期退休，尚未选举新职工监事所致。根据《公司章程》规定，公司监事配备不完善，可能影响法人治理结构的效用，对公司未来的重大经营决策及偿还债务可能造成不利影响。

（四）政策风险

1、经济周期风险

发行人主要从事城市基础设施的建设与经营，而城市基础设施的投资规模

及运营收益水平受到经济周期影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，进而影响到发行人债务偿付。

2、地方政策变动风险

发行人目前主要从事城市基础设施的开发及经营管理业务，是济南市重要的城建类企业。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，公司的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响，国有资产管理体制、政府投融资体制调整可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

3、地方政府债务政策变化风险

2010 年以来，国家为加强地方政府性债务管理，规范政府融资平台运作，先后出台了一系列政策，包括但不限于《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发【2010】19 号）、《关于贯彻〈国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知〉相关事项的通知》（财预【2010】412 号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预【2012】463 号）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）等，国家审计署也对地方政府性债务进行了多次审计，并发布《全国地方政府性债务审计结果》（审计署审计结果公告 2011 年第 35 号）、《36 个地方政府本级政府性债务审计结果》（审计署审计结果公告 2013 年第 24 号）等审计公告，国家对地方政府融资平台举债的监管愈发严格，未来不排除有更加严格的监管政策，可能对政府融资平台的外部融资产生影响，发行人面临政府债务政策变化的风险。

4、土地政策的风险

发行人的土地开发整理收入是其收入的重要组成部分。近三年及一期，公司土地开发整理业务收入分别为 108.85 亿元、64.59 亿元、56.72 亿元和 12.35 亿元，占发行人主营业务收入的比重分别为 59.74%、67.51%、52.37% 和 63.47%，占比较大。国家土地政策的变动可能会对发行人土地开发整理业务模式的持续

性产生影响，公司经营存在土地政策变动的风险。

5、基础设施建设政策变化风险

发行人主要从事济南市重点城市基础设施的建设与运营，在经营区域内处于行业相对垄断地位，市场相对稳定，具有长期可持续性，发行人未来业务预计将持续稳定增长。但公司的主营业务受政府的影响较大，未来政府基建需求若受政策调整则会对公司的经营产生较大影响。

6、地产政策变化的风险

2016 年下半年以来，全国一、二线城市房价涨幅较大，政府为保障地产行业健康发展，地产政策再次有所收紧，限购限贷政策陆续出台。2017 年 4 月，住房和城乡建设部联合发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，提出根据商品住房库存消化周期调整住宅用地供应政策，住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地特别是普通商品住房用地供应规模，去库存任务重的城市要减少以至暂停住宅用地供应。公司如不能根据“因城施策”的调控政策及时做出经营策略和区域布局的调整，可能对公司的房地产业务造成影响。

7、限购、限售、限价等行政措施变化的风险

2017 年以来，为缓解热点城市房价过快上涨、部分城市库存压力较大的局面，国家提出“因城施策、分类调控”的指导政策，多个房价涨幅较大的城市推出限购、限价或限售等措施，抑制投资型、投机型动机的购买需求。如果未来限购、限价、限售等政策持续推行或调控力度进一步加大，对公司的房地产开发业务和经营业绩将产生一定的不利影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、金融政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限相对较长，可能跨越多个经济周期。在本期债券存续期内，债券的投资价值可

能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期次债券发行结束后，公司将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

虽然发行人目前的资产质量、经营情况和财务状况正常，但在本期债券存续期内，如果由于宏观经济环境、国家相关政策、所处行业形势和公司生产经营等内外部因素发生不能预料或不可控制的变化，导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，则可能会影响本期债券本息的按期兑付。

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，不存在银行贷款延期偿付及债券本息偿付违约的情况，与主要客户发生业务往来时无任何严重违约。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，由于宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点，在本期债券存续期内，如果发生不可控的市场环境变化，导致发行人资信状况发生不利变化，将可能导致本期债券投资者面临发行人的资信风险。

（五）本期债券特有的其他投资风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期次债券按时还本付息，但在本期债券存续期内，可能由于不可控的市

场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（六）评级风险

本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债券预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经联合资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。资信评级机构对公司本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。在本期债券存续期间，若出现任何影响发行人信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低发行人信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

第二节 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2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2021 年 9 月 23 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意济南城市投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3127 号），注册规模为不超过 60 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行金额不超过人民币11.2亿元（含11.2亿元）。本期债券分为2个品种。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：**本期债券分为2个品种，品种一为3年期；品种二为5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 2023 年 6 月 13 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 2024 年至 2026 年间每年的 6 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

本期债券品种二的付息日为 2024 年至 2028 年间每年的 6 月 13 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 2026 年 6 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

本期债券品种二的本金兑付日期为 2028 年 6 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

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

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：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期或回售的公司债券。

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、本期债券的特殊发行条款

本期债券两个品种均不含投资者回售选择权等特殊发行条款。

三、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：2023年6月7日。
- 2、发行首日：2023年6月9日。
- 3、发行期限：2023年6月9日至2023年6月13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”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

根据公司章程的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司 2021 年 4 月 27 日召开的董事会审议通过，于 2021 年 5 月 26 日提请股东审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2021〕3127 号），本次债券注册总金额不超过人民币 60 亿元（含 60 亿元），采取分期发行。本期债券发行金额为不超过人民币 11.2 亿元（含 11.2 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

发行人拟将本期债券募集资金全部用于偿还到期或回售的公司债券，拟偿还明细如下：

单位：亿元

债券简称	债券代码	发行规模	已回售金额	回售后债券余额	拟使用募集资金金额	票面利率	起息日	回售行权日	到期日
20 济城 04	167047.SH	17.00	17.00	-	11.20	3.90%	2020/6/19	2023/6/19	2025/6/19
合计	-	17.00	17.00	-	11.20	-	-	-	-

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。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还到期或回售的公司债券的具体金额或具体明细。

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。

发行人承诺本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不能转

售。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

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

根据济南市国资委授权，董事会同意本期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：

发行人调整用于偿还债务的具体金额，调整金额在募集资金总额 30%以下的，应由发行人董事会审议通过，并在审议通过后及时进行临时信息披露；调整金额在募集资金总额 30%以上（含 30%），或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应由发行人董事会审议通过，并召开债券持有人会议，在债券持有人会议审议通过后及时进行信息披露。

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、受托管理人与监管银行将签署《账户及资金三方监管协议》，约定发行人在银行开立募集资金专项账户，委托银行作为监管银行对募集资金专户进行管理。

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

以2021年3月31日发行人财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募

集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的流动比率维持不变。

（二）对发行人负债结构的影响

以2021年3月31日发行人财务数据为基准，本次债券发行完成并根据上述募集资金运用计划予以执行后，60亿元全部用于偿还有息债务，发行人合并口径下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，预计本次债券发行时，利率水平较低。因此本次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、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人将严格按照募集说明书约定使用本次债券募集资金，涉及用途调整或变更的，将履行相应的审批程序并及时进行信息披露。

发行人承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，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次债券不承担任何偿债责任；不直接或间接用于住宅地产开发项目，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。

发行人承诺在存续期间改变资金用途前及时披露有关信息。发行人改变债券募集资金用途，应当按照规定和约定履行必要的改变程序；并于募集资金使用前及改变资金用途前，披露拟改变后的募集资金用途等有关信息。

八、前次公司债券募集资金核查

截至本募集说明书签署日，发行人本次债券批文项下前次公司债券发行情况如下：

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
23 济城 G1	10	10	2023-1-5	4（2+2）	3.30	济南城投
23 济城 G2	10	10	2023-1-5	5（3+2）	3.63	济南城投
23 济城 G3	23.8	23.8	2023-2-24	5（3+2）	3.80	济南城投
23 济城 G4	5	5	2023-2-24	5	4.05	济南城投

2021 年 9 月 23 日，中国证监会核发《关于同意济南城市投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2021]3127 号），发行人成功注册 60 亿元公募公司债券。发行人于 2023 年 1 月 5 日发行济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：23 济城 G1 和 23 济城 G2、债券代码：138789.SH 和 138790.SH），发行规模合计为 20 亿元、发行期限分别为 4（2+2）年和 5（3+2）年，募集资金用于偿还回售的公司债券，实际使用情况与募集说明书约定一致。发行人于 2023 年 2 月 24 日发行济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（债券简称：23 济城 G3 和 23 济城 G4、债券代码：138970.SH 和 138971.SH），发行规模合计为 20 亿元、发行期限分别为 5（3+2）年和 5 年，募集资金用于偿还回售的公司债券，实际使用情况与募集说明书约定一致。

第四节 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	武伟
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）	济南市历下区经十东路10567号成城大厦
邮政编码	250101
所属行业	土木工程建筑业
经营范围	对城市建设项目投资、运营、管理；对城市基础设施建设开发、运营、管理；土地整理、熟化、开发；物业管理；国内广告业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
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：马莹 职位：副总经理 联系方式：0531-81852628

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%

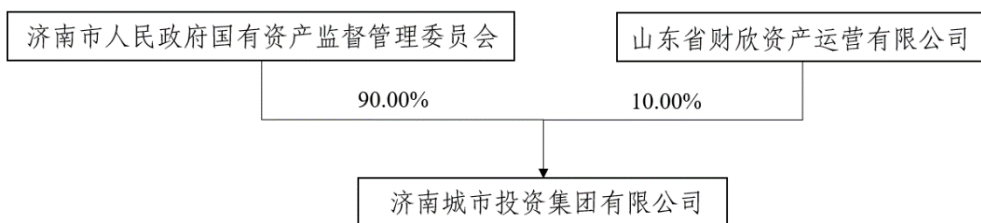
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。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2023年3月末，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 2023 年 3 月末，发行人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，持公司 90% 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 2023 年 3 月末，发行人股东所持有公司股份未有质押、冻结等情况发生。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2022 年末，发行人下属并表二级子公司情况如下：

截至 2022 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	济南市城建投资建设服务中心有限公司	建筑工程施工、监理、招投标代理	20,000.00	100.00	100.00
4	济南城投置业有限公司	房地产开发、经营	100,000.00	100.00	100.00
5	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
6	济南泉城城市更新投资有限公司	房地产开发经营	134,700.00	100.00	100.00
7	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
8	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

9	山东新泉城置业有限公司 ¹	房地产开发经营	42,000.00	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	7,000.00	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	10,000.00	100.00	100.00
13	济南国际医学中心产业发展有限公司	房地产开发经营	46,000.00	100.00	100.00
14	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	51.00	51.00
15	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
16	济南市水利工程总公司	水利水电工程施工	1,400.00	100.00	100.00
17	济南市清源水务集团有限公司	原水及自来水开发、生产、销售及服务	119,000.00	100.00	100.00
18	济南蓝天航空产业发展服务有限公司	商务服务业	10,000.00	100.00	100.00
19	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

注：注册资本信息已按最新工商数据披露。

发行人重要并表二级子公司基本情况介绍：

1、济南城市建设投资集团有限公司

济南城市建设投资集团有限公司成立于2011年09月30日，住所为济南市历下区经十东路10567号，法定代表人武伟，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）。

2、济南城投置业有限公司

济南城投置业有限公司成立于2012年11月13日，住所为山东省济南市历下区经十东路10567号成城大厦1-2501，法定代表人冯雪嵩，注册资本金100,000万元，经营范围：房地产开发、经营；房地产销售代理及咨询；房屋租赁；物业

¹2023年2月，发行人、济南国际医学科学中心管理委员会和济南市槐荫区发展和改革局共同出资设立济南医学发展集团有限公司，发行人持股70%；2023年4月，山东新泉城置业有限公司股东变更为济南医学发展集团有限公司，山东新泉城置业有限公司成为发行人三级子公司。

管理；房屋修缮；建材（不含木材）的销售；建筑安装工程（不含特种设备）；建筑装饰工程；工程管理服务。（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）。

3、济南旧城开发投资集团有限公司

济南旧城开发投资集团有限公司成立于2006年10月16日，住所为济南市历下区经十东路10567号成城大厦，法定代表人李进，注册资本金150,000.00万元，经营范围：从事旧城改造及片区开发项目的投融资业务；实施一级土地开发及土地熟化、收购；承担政府公益性项目建设、经营和管理；国有资产经营；房地产开发与经营、建设项目管理咨询、建筑施工、市政工程、园林绿化、装饰装修工程、物业管理（凭资质证经营）；国内广告业务；建材设备销售；房屋租赁。（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）。

4、山东新泉城置业有限公司

山东新泉城置业有限公司成立于2011年9月29日，住所为山东省济南市槐荫区威海路3999号2号楼301室，法定代表人马宁，注册资本金42,000.00万元，经营范围：房地产开发、销售；市政公用工程施工总承包；建筑工程施工总承包；建筑装修装饰工程专业承包；园林绿化工程；工程项目管理；工程招投标代理；工程监理；建筑材料、花卉销售；建筑机械租赁；物业管理；房屋租赁；停车场服务；科技企业孵化服务；企业管理咨询；贸易咨询服务；会议及展览服务；国内广告业务；医疗器械的技术开发、服务、技术咨询、技术转让；医药技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；医学研究和试验发展；营养健康咨询服务；老年人养护服务；养生保健服务；美容服务。（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）。

5、济南水务集团有限公司

济南水务集团有限公司成立于1991年05月04日，住所为济南市市中区普利街107号，法定代表人魏洪军，注册资本金74,700.00万元，经营范围：自来水供应和营销服务；排水运营、管理；市政公用给、排水工程的设计、施工、维护；供排水设备、仪表及配件的销售和服务；饮用水生产及供应；水厂建设与运营；房屋、场地租赁。（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)。

(二) 重要并表二级子公司最近一年的财务数据

截至 2022 年末/2022 年度发行人重要并表二级子公司主要财务数据

单位：万元

序号	子公司全称	资产总额	负债总额	所有者权益	营业收入	净利润
1	济南城市建设投资集团有限公司	7,557,115.50	4,083,775.47	3,473,340.02	421,859.93	86,315.77
2	济南城投置业有限公司	1,618,438.43	1,487,797.99	130,640.45	82,240.41	9,573.32
3	济南旧城开发投资集团有限公司	1,769,591.30	1,415,509.30	354,082.00	244,784.00	12,110.39
4	山东新泉城置业有限公司	4,277,369.96	4,244,703.02	32,666.94	77,507.31	145.37
5	济南水务集团有限公司	1,323,279.46	1,114,604.57	208,674.89	273,566.39	9,925.86

济南城市建设投资集团有限公司2022年度净利润较2021年度下降77,073.83万元，降幅47.17%，主要系土地开发整理业务成本上升所致。

济南城投置业有限公司2022年末总资产较2021年末增加414,771.51万元，增幅34.46%，主要系房地产项目持续增加投入、存货账面价值增长所致，此外房地产项目销售回笼资金使得货币资金亦有大幅增长；2022年末总负债较2021年末增加405,198.21万元，增幅37.43%，主要系与房地产开发有关的应付往来款项增加所致。济南城投置业有限公司2022年度营业收入较2021年度增加33,167.10万元，增幅67.59%，主要系房地产项目阶段性销售所致。

济南旧城开发投资集团有限公司2022年度营业收入较2021年度增加142,280.50万元，增幅138.81%，主要系房地产开发与经营业务收入增加所致；2022年度净利润较2021年度下降6,729.73万元，降幅35.72%，主要系当年结算的土地开发整理地块及房地产项目收益较低所致。

山东新泉城置业有限公司2022年度营业收入较2021年度下降59,020.89万元，2022年度净利润较2021年度下降253.81万元，降幅分别为43.23%和63.58%，主要系土地开发整理业务确认收入规模下降所致。不同地块开发整理周期和收益不同，导致土地开发整理业务盈利存在一定的波动。

(三) 重要的参股公司、合营企业和或联营企业

截至2022年末，发行人重要参股公司、合营企业和联营企业情况如下表所示：

发行人重要参股公司、合营企业和联营企业情况表

单位：%

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例
济南玉符河建设管理有限公司	济南市	济南市	水利工程、市政工程、园林工程、土木工程等	41.67	41.67
齐鲁银行股份有限公司	山东省	济南市	商业银行业	17.50	17.50

发行人重要参股公司、合营企业和联营企业基本情况介绍：

1、济南玉符河建设管理有限公司

济南玉符河建设管理有限公司成立于2014年01月22日，住所为济南市槐荫区担邮路中段济南市腊山分洪工程管理站3楼，法定代表人张志华，注册资本24,000.00万元，经营范围：水利工程、市政工程、园林工程、土木工程、建筑工程施工（以上凭资质证经营）；房地产开发；土地整理；以自有资产对国家产业政策允许范围内的项目进行投资。（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2022年末，济南玉符河建设管理有限公司经审计的总资产为256,777.34万元，总负债为6,003.30万元，所有者权益为250,774.03万元；2022年度，济南玉符河建设管理有限公司实现营业收入0.00万元、利润总额0.00万元、净利润0.00万元，主要系该公司处于建设期，还未投入运营所致。

济南玉符河建设管理有限公司2022年主要财务数据较2021年未发生重大增减变动。

2、齐鲁银行股份有限公司

齐鲁银行股份有限公司成立于1996年6月5日，住所为山东省济南市历下区经十路10817号，法定代表人为郑祖刚，注册资本458,083.3334万元，经营范围：许可项目：银行业务；公募证券投资基金销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。齐鲁银行股份有限公司为上海证券交易所主板上市公司，股票简称“齐鲁银行”，股票代码“601665.SH”。

截至2022年末，齐鲁银行经审计的总资产为50,601,330.60万元，总负债为

47,042,412.10万元，所有者权益为3,558,918.50万元；2022年度，齐鲁银行实现营业收入1,106,370.20万元、利润总额386,880.80万元、净利润363,090.70万元。

齐鲁银行股份有限公司2022年主要财务数据较2021年未发生重大增减变动。

（四）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原因

截至 2022 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。
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	
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 ²	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	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。

² 济南普利实业总公司、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。

序号	子公司全称	投资额	持股比例	未纳入合并范围的原因
11	济南阳光置业有限公司	1,825.70	79.38	公司已完成清算。

截至2022年末，发行人不存在持股比例小于等于50%但纳入合并财务报表范围的子公司。

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：决定公司的经营方针、发展战略规划、公司主业；委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，对其进行年度和任期考核，根据考核结果决定其报酬及奖惩事项；审议批准董事会的报告、监事会的报告、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；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对公司发行中长期债券、合并、分立、改制、解散、申请破产或者变更公司形式作出决议，必要时报请市政府批准；决定公司股权激励计划；制定和修改公司章程；根据需要聘请中介机构，对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；审议法律法规和公司章程规定应当由股东会决定的其他事项。财欣公司作为财务投资者，仅保留“审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案”和“制定和修改公司章程”事项的表决权，其他事项表决权授权济南市国资委行使。

2、董事会

公司设董事会，由9名董事组成，其中公司职工代表董事1名。公司董事每届任期三年，任期届满，获得连续委派或者连续当选可以连任。公司设董事长1名，由济南市人民政府国有资产监督管理委员会任免。董事会根据需要设立

战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会等专门委员会。

董事会对公司股东负责，行使下列职权：召集股东会会议，并向公司股东报告工作；执行股东会的决议；决定公司的经营计划、年度投资计划和投资方案；制定公司的年度财务预算方案、决算方案；制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制定公司增加或者减少注册资本以及发行中长期债券的方案；制定公司合并、分立、改制、解散、申请破产或者变更公司形式的方案；决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立和撤销；按照有关规定，行使对公司高级管理人员职务的管理权。决定聘任或者解聘公司总经理；根据董事长的提名，决定聘任或者解聘公司董事会秘书；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘副总经理等高级管理人员；负责对以上人员进行业绩考核并决定其报酬和奖惩事项；制定公司章程修订稿或修正案草案；制定公司的基本管理制度；制定董事会议规则，对董事会召开和表决的程序等作出规定；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、转让重大财产以及年度预算范围内的对外捐赠或赞助，对公司为他人提供担保作出决议；决定公司的风险管理体系，对公司风险管理进行监控，审议公司内部审计报告；决定公司劳动、人事、分配制度改革方案，决定职工收入分配方案；决定公司内部业务重组和改革事项，决定公司资产减值准备财务核销事项；对公司经营管理实施监督，听取或审议总经理的工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；管理公司财务等重大信息公开事项；法律法规、章程及股东授予的其他职权。

3、总经理

公司设总经理1名、副总经理若干名、其他公司高级管理人员适时确定。总经理任期由董事会确定，一般不超过本届董事会的任期，连聘可以连任。未经股东同意，董事长不得兼任总经理。

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，并向董事会报告工作；组织实施公司年度经营计划、投资方案和财务预算；拟定公司内部管理机构设置方案；拟定公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；按照有关规定，提请聘任或者解聘公司副总经理等高级

管理人员；按照有关规定，决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的其他管理人员；公司章程或董事会授予的其他职权。

4、监事会

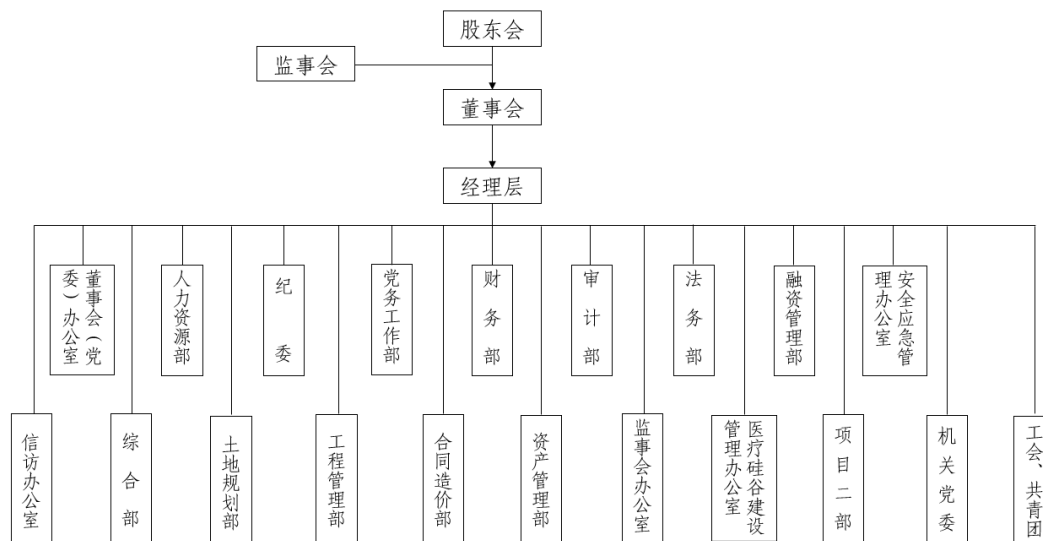
公司设监事会，由5名监事组成（不少于3人）。其中，股东代表监事3名，职工代表监事2名（不少于三分之一）。股东代表监事人选由股东提名；职工代表监事由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。目前，公司监事会组成，以国有资产监督管理机构批准意见为准。监事的任期每届为3年，届满可以连任。

监事会对股东负责，行使下列职权：对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律法规、公司章程或股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；检查公司财务；当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开股东会会议、董事会临时决议；向股东提出提案、报告工作，提出意见和建议；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；依照《公司法》有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；法律法规、公司章程及股东授予的其他职权。

（二）组织结构

截至本募集说明书签署日，发行人组织结构如下：

截至本募集说明书签署日发行人组织结构图



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。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、董事会（党委）办公室

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）牵头负责集团战略发展规划的拟订及组织实施；牵头负责集团制度建设；负责组织信息调研活动，为党委会、董事会提供决策依据。（3）负责党委会、董事会重要文件的起草及党委、行政公文的审核、发文办理；集团来文统收，处理、督办、汇总各类公文；集团用印统一管理工作；集团机要保密工作。（4）筹备和组织召开党委会、董事会、总经理办公会等会议，做好议题收集、材料分发、会议纪要起草发放、存档等工作；筹备和组织重要外部座谈等会议，做好会议通知、会务安排等工作；牵头承办集团重要活动、来访接待工作。（5）负责市委、市政府及上级有关单位安排事项、集团党委会、董事会、总经理办公会确定事项和集团领导安排事项的督办和检查反馈。（6）负责集团所属企业外部董事管理工作。（7）负责集团党委意识形态日常工作，防范化解意识形态领域风险；制定集团党委理论学习中心组学习计划并具体组织学习；强化与各级主流媒体的沟通联系，做好新闻宣传、网上评论引导等工作，策划集团微信公众号等传播渠道的宣传报道。（8）负责制订集团信息化中长期战略规划、当年滚动

实施计划；办公自动化系统的构建与维护，门户网站的运行管理和维护及信息的及时更新；集团本部计算机及其软件、打印机的维修和管理工作。（9）负责集团本部档案管理工作并指导所属企业做好档案工作；集团本部证照的申办、年检、变更、注销、保管等相关工作；集团本部办公用房、车辆、办公类固定资产、职工食堂日常管理调度；集团节假日值班安排。（10）负责部室安全生产工作。（11）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

2、人力资源部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）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。（3）负责集团组织架构设置及集团所属二级子公司设立、合并、更名、撤销等工作。（4）按照管理权限，负责集团公司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。（5）牵头组织集团公司员工绩效考核工作，配合完成所属企业负责人经营业绩考核工作。（6）牵头负责集团公司员工年度考核及所属企业领导班子综合考核。（7）负责集团招聘录用、军转安置、人才培养、教育培训、职称申报评审等工作。（8）负责集团公司员工劳动合同、请休假、离职、退休及日常工资调整发放、社会保险缴纳等工作。（9）负责集团公司员工及所属企业高层人员人事档案管理工作。（10）负责集团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。（11）负责集团统战工作。（12）负责部室安全生产工作。（13）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

3、纪委

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）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。（3）负责协助集团党委（5）负责协助集团党委研究制定集团党风廉政建设和反腐败工作的规章制度。（6）负责接待和受理对违反党纪、政纪问题来信来访工作，按规定做好问题线索的处置和集中管理工作。（7）负责审查调查工作，对集团党委管理的干部出现的苗头性、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。（8）负责定期开展专项检查，监督、考核各部室和子公司党风

廉政建设责任制落实情况。（9）负责对问题线索、查办案件等案卷档案的整理、归档和管理，负责出具廉政意见。（10）配合上级纪委监委、公检法等部門依法办案工作。（11）负责部室安全生产工作。（12）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

4、党务工作部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）贯彻落实集团党委及上级党委的各项工作部署。（3）负责党组织建设工作。负责拟定集团基层党建工作年度计划和工作安排，并检查落实情况；指导直属党组织开展党的组织建设工作，督促检查其换届选举工作；负责党员发展、教育培训、党费收缴管理及“灯塔”信息平台系统维护、党内统计工作；指导所属企业单位党组织在职党员到社区报到工作。（4）负责集团文明单位创建工作，指导所属单位文明创建工作的开展。（5）负责集团对口帮扶及“第一书记”挂职扶贫联络工作。（6）负责指导推进“学习强国”学习平台管理工作；负责政工职务任职资格初评委组织工作；负责山东省理论宣讲基地办公室日常工作。（7）负责部室安全生产工作。（8）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

5、财务部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）根据《会计法》及国家相关财经法律法规，负责建立集团统一的财务制度体系。（3）负责构建集团全面预算管理体系；负责制订集团统一的预算编制原则和各项预算管理制度。（4）根据国家会计准则和相关财务制度，负责制订并修订集团统一的会计核算政策、制度、流程；负责建立和完善集团会计核算体系。（5）负责制定集团金融业务管理制度，完善监督检查机制。（6）负责制订集团税务管理制度，合理节税，降低税收成本，控制税务风险。（7）负责建立和完善集团财务风险管控机制和对外担保等管理办法，加强集团资金统筹管理。（8）负责制定集团资本运营方案，编制年度资金计划。（9）负责制订财务档案管理、信息化相关的管理制度和流程。（10）组织协调集团及所属企业财政性资金的回收工作。负责集团及所属单位的国家、省、市补助资金的申报、调度、督促检查、汇总上报等工作。（11）根据集团财务统一管理要求，逐步实行财务总监委派

制，建立财务人员的统一管理、调度、考评机制和人员培训制度。（12）负责配合外部审计机构对集团及所属单位的审计。（13）负责部室安全生产工作。（14）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

6、审计部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责制定集团内部审计工作制度，编制内部审计年度工作计划和方案。（3）负责组织对集团内设机构、控股子公司及具有重大影响参股子公司的财务收支、财务预算、财务决算、资产质量、经营绩效以及其他有关的经济活动进行审计监督。（4）负责对集团所属单位负责人的任中或离任经济责任审计工作。（5）负责对集团各内设机构、控股子公司及具有重大影响参股子公司的内部控制制度的完整性、合理性及有效性进行检查和评价。（6）负责集团全面预算管理体系的内审和监控工作，包括各预算执行部门的预算执行和决算完成情况。（7）督促被审计单位对审计问题的整改工作。（8）负责协助纪检监察室建立健全反舞弊机制，在内部审计过程中合理关注和检查可能存在的舞弊行为。（9）负责部室安全生产工作。（10）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

7、法务部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责制定集团合同类及法务类等相关工作制度并组织实施。（3）对集团对外投资、资产处置、股权转让、吸收合并、清算注销等可能影响集团整体利益的重大经营管理业务进行前置法律审查，进行合规合法性分析及风险提示。（4）负责制定、修订集团合同范本，参与集团重大合同谈判工作，对集团签署的各类合同（协议）进行合规合法性审核并办理授权手续。（5）负责集团各类诉讼和非诉讼法律事务的管理工作，维护集团合法权益。（6）负责指导、督查所属公司合同管理及法律事务工作。（7）负责组织开展集团法律事务专题培训工作。（8）负责部室安全生产工作。（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

8、融资管理部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）根据集团资

金需求计划，制定本年度及中长期融资计划并负责实施。（3）负责集团及所属企业的融资担保等管理工作，建立完善融资担保管理体系。（4）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，负责融资业务的申报、审批、放款、结息、贷后检查等工作。（5）负责编制融资情况台账，明确融入资金的额度、利率、期限及抵押担保情况，对存量债务资金进行动态管理。（6）负责与融资监管部门沟通、协调，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。（7）负责集团债务资金结构优化，保证资金的结构安全。（8）负责对集团及所属企业的股权设置、股票买卖、债券发行等工作进行统计，加强统计数据的使用管理。（9）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。（10）负责部室安全生产工作。（11）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

9、安全应急管理办公室

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）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，推进安全生产标准化建设和安全文化建设，提高安全生产水平。（3）负责制定集团安全生产规章制度、操作规程，并监督实施。（4）参与拟定集团安全生产管理年度工作计划和目标；组织对所属企业年度工作计划和目标审查审批。（5）负责集团安委会会议筹备工作；组织召开安委会办公室会议，及时全面掌握安全生产情况。（6）负责集团安全生产宣传教育培训工作。（7）组织参与开展危险源辨识和评估，督促落实重大危险源的安全管理措施。定期检查集团安全生产状况，及时排查生产安全事故隐患。（8）督导加强职业健康管理工作，保护劳动者健康及其相关权益，督促所属企业建立健全职业卫生档案和健康监护档案。（9）负责制定集团生产安全事故应急救援预案；组织或参与集团应急救援演练；督导消防、防汛及防灾减灾物资的储备和管理，组织防汛及防灾减灾物资的调度使用，监督检查消防、防汛及防灾减灾物资储备情况；统筹调度集团各专业救援力量，协调安全生产事故抢险和自然灾害抢险救援工作；分析评估应急处置工作。（10）组织参与对所属单位年度安全生产考核，制定考核考评方案。（11）负责部室安全生产工作。（12）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

10、信访办公室

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责集团的信访接待和协调处理工作。（3）负责信访转办件的督办落实工作。（4）负责 12345 市民服务热线、市信访专网有关事项的协调办理和回复调度工作（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，发行人不承担政府相关职能）。（5）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。（6）负责转办、督办、指导集团所属单位信访维稳工作。（7）综合分析、调研集团阶段性信访形势并提出预警工作建议。（8）负责部室安全生产工作。（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

11、综合部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）承担集团固定资产投资综合管理工作，负责编制年度投资计划，对计划执行情况进行指导监督，对计划落实进行协调服务，并负责对计划调整提出意见建议。（3）负责集团省、市重点项目推进的协调、服务工作。负责组织集团省、市重点项目的申报，配合所属企业研究、协调项目推进过程中存在的问题，为投资计划落实提供服务。（4）负责集团所属企业日常生产经营的管理、协调和服务工作。对中长期发展规划和经营计划的制定和推进情况进行调度、协调，对规划和计划的落实情况进行监督、服务。（5）负责所属企业对外投资项目的备案工作，对投资可能存在的风险进行预警。（6）负责集团所属企业的产权管理工作，对产权股权变动、增资等重大事项履行审核、转报程序。（7）配合组织所属企业经营业绩考核实施工作，根据集团对所属企业经营业绩考核的要求，配合完成相关考核工作。（8）负责部室安全生产工作。（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

12、土地规划部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责集团土地熟化工作的统筹管理。（3）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。（4）负责建设项目决策阶段的统筹管理。组织对集团拟实施项目的可行性进行分析论证；组织对集团二级子公司拟实施项目的可行性分析报告进行审核；负责项目审核领导小组日常工作。（5）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；对集团二级子公司实施项目的方案和初步设计进行备案审查。（6）负责办理集团实施项目的土地、立项、规划许可等前期手续。（7）负责奥体文博、雪山等片区土地熟化以及洪翔路、七里河、十里河等棚旧改项目收尾工作。（8）负责部室安全生产工作。（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

13、工程管理部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责制定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。（3）负责组织选定集团承建项目代建单位，负责集团承建项目工程招标文件、招标控制价审核工作。（4）负责集团工程建设全过程指导、监督、服务和考核。（5）负责集团建设项目年度计划的汇总、调度、监督；负责项目信息的统计、汇总和报送。（6）负责集团工程安全生产及文明施工、扬尘治理防控等检查和考核。（7）负责集团工程建设项目技术调整方案论证的审核及备案工作。（8）负责贯彻落实上级有关部门制定的政策性技术文件、技术标准；组织集团专业技术及质量管理方面的培训。（9）负责部室安全生产工作。（10）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

14、合同造价部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责集团工程的结算管理工作。（3）负责指导、监督、检查子公司工程的结算管理工作。（4）负责部室安全生产工作。（5）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

15、资产管理部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责制定集团资产管理的规章制度。（3）负责建立集团及所属单位资产台账，理清资产现

状，划分资产种类，并定期进行清查、核实，对集团资产做到应收尽收、账实相符。（4）负责集团固定资产（不动产）的管理，包括资产的交接、维护、处置；自有安置房的管理、出租、维护、处置；集团资产债权、债务的清收、清欠。（5）负责集团安置房的不动产登记工作，包括房产大证及确权、过户等手续的办理。（6）负责集团所属单位实物资产的处置工作，并对资产运营及使用情况监督、检查。（7）负责对集团委托的物业（维护）公司进行管理。

（8）负责部室安全生产工作。（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

16、监事会办公室

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）按照上级要求及有关规定做好集团监事会有关管理、服务、协调等工作。（3）负责集团子公司监事会的日常管理工作，指导子公司监事会规范运行，做好集团派出监事会成员的日常管理及服务保障工作。（4）负责部室安全生产工作。（5）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

17、医疗硅谷建设管理办公室

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）贯彻落实集团及上级部门关于国际医学中心片区建设的各项工作部署，做好各项传达及督促落实工作。（3）负责片区重点项目规划策划、建设、招商、运营管理的综合协调工作。（4）负责对片区开发建设及经营管理工作进行日常调度，配合做好相关服务工作。（5）负责按照集团确定的各项目标任务，对目标完成过程进行跟踪检查，参与集团对片区的各项考核工作。（6）负责部室安全生产工作。（7）承办领导交办的其他相关工作。

18、项目二部

（1）认真履行“一岗双责”，落实党风廉政建设责任。（2）负责历下区山师东路项目、铁职项目范围内改造项目的信息采集、成本测算、方案审核及遗留问题处理等工作。（3）负责有关项目的统计、汇总、分析和报送工作。（4）负责职责范围内相关项目的招商、合作工作。（5）负责做好项目自建安

置房及配套基础设施建设的相关工作；负责做好代建安置房的相关协调工作。

（6）协调区相关部门做好安置居民不动产登记工作。（7）负责部室安全生产工作。（8）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

19、机关党委

（1）负责集团本部党支部管理工作。（2）指导集团本部工会、共青团、妇委会工作，支持其按照各自章程独立开展工作。（3）对集团总部入党积极分子进行教育、培训、培养和考察，做好发展党员工作。（4）负责集团本部党费的收缴、管理和使用工作。（5）按时完成领导交办的其他工作任务。

20、工会、共青团

根据有关规定履行职责，开展工作。

（三）内部控制制度

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和群体性事件。

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。

（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、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。

2、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。

3、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。

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、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。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“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

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监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。

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事 9 名（含 1 名董事长、1 名职工董事、5 名外部董事），现任监事 4 名，缺位 1 名，主要系原职工监事牛丰元按期退休，尚未选举新职工监事所致。发行人现任高级管理人员 6 名。以上监事变动导致的缺位系正常情况，预计不会对发行人公司治理及本次债券造成重大

不利影响。发行人董事、监事、高级管理人员按照《公司章程》正常履职。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在现任董事、监事、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、监事、高级管理人员的基本情况如下：

发行人现任董事、监事及高级管理人员情况表

序号	姓名	性别	现任职务	是否公务员	是否兼职领薪
1	王伟	男	董事长	否	否
2	殷光伟	男	董事、总经理	否	否
3	王学军	男	董事	否	否
4	韩广军	男	职工董事	否	否
5	杨承林	男	外部董事	否	否
6	周有志	男	外部董事	否	否
7	王晓军	男	外部董事	否	否
8	任瑞波	男	外部董事	否	否
9	周希东	男	外部董事	否	否
10	高杰	男	监事会主席（监事长）	否	否
11	吕雁	女	监事	否	否
12	宋薇莎	女	监事	否	否
13	苏萍	女	职工监事	否	否
14	马莹	女	副总经理	否	否
15	孙明达	男	副总经理	否	否
16	姜建生	男	副总经理	否	否
17	丁强	男	副总经理	否	否
18	单辉	男	副总经理	否	否

发行人全体董事、监事及高级管理人员简历：

1、董事会人员

王伟，男，大学学历，现任公司董事长、党委书记。历任济南机电设备总公司团委书记、汽车配件处副处长；济南市城建投资开发总公司经营部科员、主任科员、工程部副主任、经营部主任；济南市城建投融资管理中心工程一处处长；济南市城市建设投融资管理中心党委委员、总工程师；济南城市建设投资集团有限公司总工程师、党委委员；济南城市建设投资集团有限公司副总经理、党委委员；济南城市投资集团有限公司董事、副总经理、党委委员。现兼任济南城市建设投资集团有限公司董事长；济南城市建设投资集团有限公司董事长；济南旧城开发投资集团有限公司董事、总经理；齐鲁银行

股份有限公司董事。

殷光伟，男，研究生学历，现任公司董事、总经理、党委副书记。历任济南市拆迁办基建处科员；济南市拆迁办开发建设管理处副主任科员、副处长；济南市建委房地产开发处副处长；济南市旧城改造投融资管理中心项目一处副处长（主持工作）、处长；济南旧城开发投资集团有限公司项目一部部长；济南旧城开发投资集团有限公司董事、总工程师、党委委员；济南旧城开发投资集团有限公司董事、副总经理、党委委员；济南城市投资集团有限公司董事、副总经理、党委委员；济南城市发展集团有限公司董事、总经理、党委副书记；济南水务投资集团有限公司董事长、党委书记。现兼任济南城市建设投资集团有限公司董事、总经理；济南市城市建投资有限公司董事、总经理。

王学军，男，本科学历，现任公司董事、党委副书记。历任济南市水利局办公室科员、主任科员；济南市邢家渡引黄灌溉管理处主任助理、副主任、主任；济南市南水北调工程建设管理局副局长；济南市水利局总工程师；济南市城乡水务局总工程师、党组织成员；济南水务投资集团有限公司董事、总经理、党委副书记。现兼任济南城市建设投资集团有限公司董事；济南市城市建投资有限公司董事。

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（监事长）。

杨承林，男，本科学历，现任公司外部董事（专职）。历任济南四建集团国外工程处科员、副处长；山东三箭置业集团有限公司副总经理、总经理、副董事长、党委委员；山东三箭建设工程股份有限公司总经理、董事长；山东三箭集团有限公司董事长、总经理、党委委员、党委书记。

周有志，男，本科学历，现任公司外部董事（专职）。历任中国济南洗衣机厂技改处技改员、助理工程师、宣教处副处长、办公室副主任、办公室

主任、进出口公司经理；济南家用电器总厂厂长；山东小鸭集团雅奥家用电器厂董事长、总经理；山东小鸭集团副总经理、销售公司总经理、总经理、董事长、党委书记；济南市国有资产投资有限公司董事、党委副书记。

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。

任瑞波，男，博士学历，现任公司外部董事（兼职）。历任山东省路桥集团有限公司助理工程师；哈尔滨工业大学交通学院讲师；山东建筑大学土木工程学院道路桥梁教研室主任；山东建筑大学土木工程学院副教授、教授、副院长；山东建筑大学交通工程学院院长、教授。

周希东，男，本科学历，现任公司外部董事（兼职）。历任济南医药站计划科统计员；山东省科学院财务处主管会计、主任科员、副处长；山东省科学院审计处处长；齐鲁工业大学（山东省科学院）审计处处长、党委办公室正高级会计师。

2、监事会人员

高杰，男，大学学历，现任公司监事会主席（监事长）。1997 年开始参加工作，历任济南市经济开发投资公司计财部干部、济南市经济开发投资公司计财部助理会计师、济南市经济开发投资公司计财部副科级干部、济南市政府投融资管理中心资金处副科级干部、济南市政府投融资管理中心资金处正科级干部、济南市城市建设投融资管理中心正科级干部、济南城市建设投资集团计划财务部副部长，2018 年 1 月至今任济南城市投资集团有限公司审计部部长，2022 年 9 月至今任济南城市投资集团有限公司监事会主席（监事长）。

吕雁，女，大学学历，现任公司监事。1992 年开始参加工作，历任济南市城建档案馆助理馆员、济南市旧城改造投融资管理中心助理馆员、济南市旧城改造投融资管理中心副研究馆员、济南旧城开发投资集团有限公司副研究馆员、济南旧城开发投资集团有限公司办公室副主任、济南城市投资集团

有限公司综合部副部长，2019 年 2 月至今任济南城市投资集团有限公司综合部部长，2022 年 9 月至今任济南城市投资集团有限公司监事。

宋薇莎，女，大学学历，现任公司监事。历任济南市城市建设基金管理办公室办事员、科员；济南市城市建设投资开发总公司资金部副主任科员；济南市城市建投融资管理中心财务处副主任科员、主任科员、财务部副部；济南城市投资集团有限公司财务部副部长、资金结算中心副主任、资金结算中心主任（中层正职）、济南城市投资集团有限公司财务部部长、资金结算中心主任。现兼任济南城投置业有限公司董事。

苏萍，女，研究生学历，现任公司职工监事、法务部部长。历任济南市城市建设投融资管理中心工程一处科员、副主任科员；济南城市建设投资集团有限公司审计法务部副部长。

3、高级管理人员

殷光伟，参见“董事会人员”部分。

马莹，女，大学学历，现任公司副总经理。历任山东省机电设备集团公司干部；济南市经济开发投资公司计财部干部、会计师；济南市政府投融资管理中心资金处副处长、处长；济南城市建设投资集团资金处处长；济南城市建设投资集团党委委员、副总经理、总会计师；济南市城市建设投融资管理中心财务处处长，济南城市建设投资集团党委委员、副总经理、总会计师。现兼任济南城市建设投资集团有限公司董事；济南旧城开发投资集团有限公司董事；济南市城市建设投资有限公司董事。

孙明达，男，研究生学历，现任公司副总经理。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。现兼任济南城市建设投资集团有限公司董事；济南市城市建投资有限公司董事。

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。现兼任济南城市建设投资集团有限公司董事；济南市城市建设投资有限公司董事。

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）。

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、供气、供热、房地产开发等。公司营业收入主要由土地开发整理、供水、供气、供热及工程相关业务收入构成。

根据《中共济南市委常委会决定事项通知》（十一届第 400 号）、《济南市人民政府常务会议纪要》（第 97 次）及济南市人民政府国有资产监督管理委员会印发《关于整合济南热力集团有限公司、济南热电有限公司组建济南能源集团有限公司的通知》（[2020]—136），发行人对外无偿划转济南热力集团有

限公司、济南热电有限公司、济南能源建设发展集团有限公司、山东济华燃气有限公司和济南港华燃气有限公司五家子公司，发行人对上述划转公司实际丧失控制权的日期为 2020 年 10 月 1 日，故发行人 2020 年度财务报告仅合并上述划转公司 2020 年 1-9 月的利润表及现金流量表，本节所列供热业务、供气业务 2020 年度经营数据仅体现供热、供气板块 2020 年 1-9 月的经营情况。本次划转导致发行人减少供热、供气主营业务板块，公用事业业务板块市场影响力减弱。

（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构成表

单位：万元，%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	194,630.32	98.51	1,083,032.64	96.63	956,736.66	96.70	1,821,993.45	97.32
其他业务收入	2,941.39	1.49	37,716.99	3.37	32,648.28	3.30	50,214.93	2.68
合计	197,571.72	100.00	1,120,749.63	100.00	989,384.94	100.00	1,872,208.39	100.00

近三年及一期，发行人主营业务收入、成本、毛利润及毛利率情况如下：

发行人近三年及一期主营业务收入构成表

单位：万元，%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 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	123,528.81	63.47	567,234.53	52.37	645,892.73	67.51	1,088,517.97	59.74
供水及供水工程业务	45,389.28	23.32	264,420.56	24.41	255,156.23	26.67	389,238.55	21.36
供气业务	-	-	-	-	-	-	111,380.06	6.11
供热业务	-	-	-	-	-	-	207,905.12	11.41
房地产开发与经营业务	13,017.31	6.69	220,690.43	20.38	43,348.02	4.53	1,658.25	0.09
其他业务	12,694.92	6.52	30,687.12	2.83	12,339.68	1.29	23,293.51	1.28
合计	194,630.32	100.00	1,083,032.64	100.00	956,736.66	100.00	1,821,993.45	100.00

发行人近三年及一期主营业务成本构成表

单位：万元，%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 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	110,784.47	61.63	505,801.02	52.75	445,244.12	62.10	780,075.97	51.72
供水及供水工程业务	43,804.12	24.37	249,462.04	26.02	230,280.49	32.12	336,648.05	22.32
供气业务	-	-	-	-	-	-	110,579.54	7.33
供热业务	-	-	-	-	-	-	265,686.14	17.62
房地产开发与经营业务	12,867.43	7.16	172,950.07	18.04	30,850.29	4.30	879.83	0.06
其他业务	12,303.35	6.84	30,606.38	3.19	10,592.50	1.48	14,367.95	0.95
合计	179,759.37	100.00	958,819.51	100.00	716,967.40	100.00	1,508,237.46	100.00

发行人近三年及一期主营业务毛利润构成表

单位：万元，%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 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	12,744.34	85.70	61,433.51	49.46	200,648.61	83.68	308,442.00	98.31
供水及供水工程业务	1,585.16	10.66	14,958.52	12.04	24,875.74	10.37	52,590.50	16.77
供气业务	-	-	-	-	-	-	800.52	0.26
供热业务	-	-	-	-	-	-	-57,781.02	-18.42
房地产开发与经营业务	149.88	1.01	47,740.37	38.43	12,497.73	5.21	778.42	0.25
其他业务	391.57	2.63	80.74	0.07	1,747.19	0.73	8,925.56	2.84
合计	14,870.96	100.00	124,213.14	100.00	239,769.26	100.00	313,755.99	100.00

发行人近三年及一期主营业务毛利率构成表

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
土地开发整理业务	10.32%	10.83%	31.07%	28.34%
供水及供水工程业务	3.49%	5.66%	9.75%	13.51%
供气业务	-	-	-	0.72%
供热业务	-	-	-	-27.79%
房地产开发与经营业务	1.15%	21.63%	28.83%	46.94%
其他业务	3.08%	0.26%	14.16%	38.32%
合计	7.64%	11.47%	25.06%	17.22%

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人主营业务收入分别为 1,821,993.45 万元、956,736.66 万元、1,083,032.64 万元和 194,630.32 万元。其中，报告期内土地开发整理业务收入分别为 1,088,517.97 万元、645,892.73 万元、567,234.53

万元和 123,528.81 万元，占比分别为 59.74%、67.51%、52.37%和 63.47%；成本分别为 780,075.97 万元、445,244.12 万元、505,801.02 万元和 110,784.47 万元；毛利润分别为 308,442.00 万元、200,648.61 万元、61,433.51 万元和 12,744.34 万元，为公司主营业务占比最为主要的业务板块之一。2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，土地开发整理业务毛利率分别为 28.34%、31.07%、10.87%和 10.32%，2022 年和 2023 年 1-3 月毛利润相对较低，主要系开发整理地块不同所致。

此外，发行人从事供水及供水工程相关业务。报告期内发行人供水及供水工程业务收入分别为 389,238.55 万元、255,156.23 万元、264,420.56 万元和 45,389.28 万元，占比分别为 21.36%、26.67%、24.41%和 23.32%；成本分别为 336,648.05 万元、230,280.49 万元、249,462.04 万元和 43,804.12 万元；毛利润分别为 52,590.50 万元、24,875.74 万元、14,958.52 万元和 1,585.16 万元。报告期内，发行人供水及供水工程业务收入较为稳定。

发行人房地产开发与经营业务收入主要由住宅地产、商业地产和保障性安居工程销售收入构成，报告期内收入分别为 1,658.25 万元、43,348.02 万元、220,690.43 万元和 13,017.31 万元，2022 年度较 2021 年度增长 177,342.41 万元，主要系房地产项目阶段性销售所致。

发行人主营业务中其他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 23,293.51 万元、12,339.68 万元、30,687.12 万元和 12,694.92 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。根据 2013 年 8 月 27 日济南市国土资源局关于印发《济南市土地收购储备机构管理办法》（济国土资发【2013】185 号）的通知规定，发行人主要职责为受市国土资源局委托，承担指定区域内国有土地整理工作。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和山东乐耕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、姚家片区、长岭山片区、CBD 片区项目；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。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，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。

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的 60% 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 (根据 2008 年济南市政府文件《济南市人民政府关于调整国有土地使用权出让净收益分配办法的通知》 (济政发[2008]24 号), 将土地出让金纯收益用于城市基础设施建设支出的比例调整为 50%, 该调整于 2013 年初终止, 土地出让金纯收益按照济政发[2005]22 号文件执行 60% 比例支付)。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。济南市政府综合考虑开发地块所处区位及区位历史交易价格等因素，根据发行人移交给政府的土地面积，确定土地移交价。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，济南市政府的付款周期通常在 1 年以内。报告期内，发行人土地整理业务前期投入资金的后续收回，主要为土地招拍挂出让后，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。发行人在济财办〔2020〕1号文后土地整理项目采取成本加成模式，一般加成比例介于 10%-50%。

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。

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”中，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“预收款项”，即借记“银行存款”，贷记“预收款项”，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“预收款项”，贷记“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 土地开发整理收入确认情况

报告期内，发行人土地开发整理收入分别为 1,088,517.97 万元、645,892.73 万元、567,234.53 万元和 123,528.81 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
2020 年		
1	经十一路	83,738.37
2	济钢片区	55,555.20
3	雪山片区	275,936.69
4	CBD 片区	178,111.24
5	济南国际医学科学中心	340,078.31
6	检察院奥体项目	1,197.85
7	长岭片区	4,917.40
8	市委党校地块	15,495.12
9	文博西及姚家剩余地块	61,182.00
10	转山片区	59,931.15
11	河套庄二期	12,374.64
小计	-	1,088,517.97
2021 年		
1	燕山地块	11,326.45
2	济钢片区	5,113.25
3	旅游路奥体东	22,504.73
4	龙洞片区	6,562.10
5	CBD 片区	16,800.71
6	文博西及姚家剩余地块	6,224.06
7	雪山片区	347,638.75
8	北园大街	800.00
9	铁职二期	11,069.86
10	经十一路	13,955.39
11	北大槐树	17,362.14
12	角楼项目	19,202.37
13	长清花岗石	8,950.88
14	纬十二东	22,000.00
15	国际医学科学中心	136,382.05
小计	-	645,892.73
2022 年		
1	国际医学科学中心	77,152.53
2	马山片区项目	2,550.24
3	雪山片区项目	142,948.68
4	CBD 片区项目	174,516.11
5	经十路	861.09
6	济南宾馆	39,356.16
7	经十一路	57,814.21
8	长清花岗石	26,167.10

9	文庄片区	44,845.39
10	大众报业环山路	1,023.03
小计	-	567,234.54
2023 年 1-3 月		
1	济钢片区	50,241.37
2	小梁庄	25,000.00
3	北大槐树	23,272.42
4	国际医学科学中心	25,015.02
小计	-	123,528.81

截至 2023 年 3 月末发行人主要已完工土地开发整理项目情况表

单位：亩、亿元

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	截至 2023 年 3 月末已投资额	地块整理面积	是否签订合同、协会或得到政府委托授权	截至 2023 年 3 月末已确认收入金额	截至 2023 年 3 月末已回款金额	预计未来回款金额	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	2015-2021	2016-2023	79.14	79.14	2,847.80	是	95.21	95.21	-	是
2	二药北项目	2017-2018	2018-2018	7.08	7.08	31.05		7.08	7.08	-	
3	济南铅笔厂（丁字山北）	2017-2019	2019-2019	8.60	8.60	70.88		9.08	9.08	-	
4	经十一路	2015-2020	2020-2020	29.77	29.77	734.00		35.67	35.67	-	
5	七里河路南头西地块	2017-2019	2019-2019	7.70	7.70	67.28		8.54	8.54	-	
6	山东教学仪器厂	2018-2019	2019-2019	4.55	4.55	34.65		4.85	4.85	-	
7	十里河地块	2017-2019	2019-2019	15.44	15.44	200.00		23.66	23.66	-	
8	铁职二期地块	2019-2019	2019-2019	12.30	12.30	217.95		13.41	13.41	-	
9	文庄片区项目	2011-2019	2017-2021	4.31	4.31	479.00		8.62	8.62	-	
合计	-	-	-	168.89	168.89	4,682.61	-	206.12	206.12	-	-

注 1：上表所列总投资额、已投资额、已回款金额、预计未来回款金额仅对于各项目土地熟化及配套基础设施建设，不含拆迁安置等费用。

注 2：上表 CBD 片区项目系土地开发整理大片区项目，主要包含 420 米绿地、景观轴（地下）、360 米平安、230 米华润、控制中心、北入口（地下）、中央公园（地下）、260 米复星、4-36 地块、4-37 地块、330 米中信泰富、边防北地块、4-14 地块、历下意向（一）、安置区项目、黄金北地块、金融城（一期）、文服中心南侧地块地下空间（地下）、姚家零星项目、3-26 地块、省博物馆北地块等多个子项目，已合并列示。

截至 2023 年 3 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、协会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 2023 年 3 月末已投资额	2023 年 4-12 月预计投资金额	2024 年预计投资金额	2025 年预计投资金额
1	雪山片区项目	是	是	在整理	14,680.72	2010-2024	70.00	66.12	3.39	4.71	5.00
2	济钢片区项目	是	是	在整理	14,269.00	2017-2024	70.00	17.97	22.40	10.00	22.68
3	国际医学科学中心片区项目	是	是	在整理	52,500.00	2017-2027	220.00	105.01	13.00	14.00	13.00
4	马山片区项目	是	是	在整理	6,290.00	2019-2027	50.00	4.51	0.50	5.00	5.00
合计		-	-	-	87,739.72	-	410.00	193.61	39.29	33.71	45.68

接上表：

序号	地块名称	预计回款期间	截至 2023 年 3 月末已确认收入金额	截至 2023 年 3 月末已回款金额	2023 年 4-12 月预计回款金额	2024 年预计回款金额	2025 年预计回款金额
1	雪山片区项目	2015-2026	88.26	96.23	6.30	1.00	0.50
2	济钢片区项目	2020-2026	5.54	7.55	34.06	24.99	24.71
3	国际医学科学中心片区项目	2019-2029	75.93	75.93	13.20	17.60	22.00
4	马山片区项目	2020-2029	0.26	0.26	0.70	5.00	10.00
合计		-	169.99	179.97	54.26	48.59	57.21

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、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、已投资额、已回款金额、预计回款金额仅对于各项目土地熟化及配套基础设施建设，不含拆迁安置等费用。

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和马山片区。

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，总面积 290.6 平方公里。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。

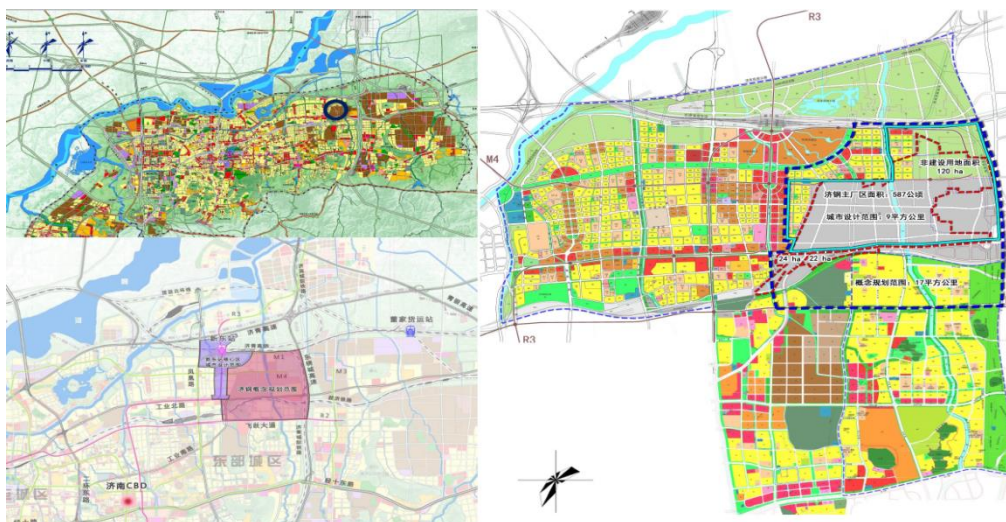
其功能定位是以生活居住、商务办公为主导功能，兼有体育、科研功能的新型文化生活社区。规划该片区沿世纪大道北侧区域以生活居住、商务办公为主；经十路以北、兴港路以东区域规划以工业用地为主；在绕城高速公路以西，经十东路以北规划以生活居住为主；规划凤鸣路以东、凤凰山以西为特教用地。本片区重点建设项目包括保利花园二期工程、永大颐和园二期工程、王舍人镇殷陈村村民安置房等。



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和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。



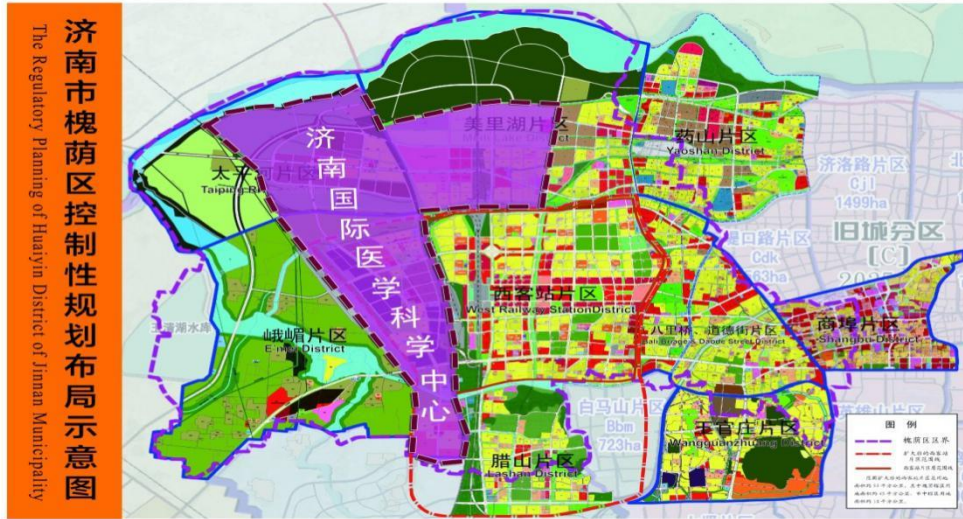
C. 国际医学科学中心片区

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。

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。

项目总体规划建设周期为2019-2027年，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。

③未来拟建项目

截至 2023 年 3 月末，发行人暂无拟建土地开发整理片区项目。

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工作。目前公司主要在建项目包括蒋山韩仓河环境综合治理工程、文庄市政道路工程、火车站北场站、山东第一医科大学和济南国际医学科学中心市政道路（吴家堡片区安置保障区）等。根据公司规划，预计未来将重点投入建设小清河景观提升与功能配套工程等。

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“预收款项”，即借记“银行存款”，贷记“预收款项”，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“预收款项”，贷记“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

截至 2023 年 3 月末发行人主要已完工项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	预计总投资额	截至 2023 年 3 月末已投资额	是否签订合同、协议或得到政府委托授权	是否按照合同、协议约定或政府委托授权执行回款	截至 2023 年 3 月末确认收入金额	截至 2023 年 3 月末已回款金额	预计未来回款金额
1	雪山一期市政	2017-2019	2017-2022	2.83	0.99	是	是	1.32	1.32	-
2	雪山二期市政	2017-2022	2020-2023	5.57	1.53	是	是	2.04	2.04	-
3	雪山蒋山、韩仓河环境综合治理工程	2018-2022	2020-2023	14.18	2.56	是	是	3.42	3.42	-
4	中央商务区文化服务中心项目	2016-2018	2016-2021	4.63	1.30	是	是	1.56	1.56	-
5	中央商务区南区地下广场项目	2017-2020	2018-2022	4.35	3.75	是	是	4.51	4.51	-
6	中央商务区中央地下广场项目	2018-2021	2019-2023	7.26	3.86	是	是	4.64	4.64	-
7	中央商务区北区地下广场项目	2019-2020	2018-2023	1.03	0.59	是	是	0.71	0.71	-
8	中央商务区五顶茂岭山景观工程项目	2019-2021	2019-2022	3.02	1.12	是	是	1.35	1.35	-
9	中央商务区绸带公园景观工程	2020-2022	2020-2023	3.09	1.59	是	是	1.91	1.91	-
10	济南国际医学科学中心教育配套建设项目（幼儿园、小学、初中）	2019-2020	2020-2025	3.43	3.77	是	是	2.73	2.73	1.90
11	济南国际医学科学中心市政道路（吴	2019-	2022-	4.79	0.98	是	是	0.71	0.71	0.49

序号	项目名称	建设期间	回款期间	预计总投资额	截至 2023 年 3 月末已投资额	是否签订合同、协议或得到政府委托授权	是否按照合同、协议约定或政府委托授权执行回款	截至 2023 年 3 月末确认收入金额	截至 2023 年 3 月末已回款金额	预计未来回款金额
	家堡片区安置保障区)	2022	2027							
	合计	-	-	54.18	22.04	-	-	24.90	24.90	2.39

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。

②主要在建项目

截至 2023 年 3 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 2023 年 3 月末已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同、协会或得到政府委托授权	是否合法合规	2023 年 4-12 月预计投资金额	2024 年预计投资金额	2025 年预计投资金额
1	中央商务区市政道路及地下综合管廊项目（一期）	2016-2024	2022-2027	42.48	8.55	20%	部分到位	是	是	6.58	2.62	-
2	中央商务区市政项目（二期）	2017-2025	2022-2027	36.62	3.40	20%	部分到位	是	是	2.80	1.56	0.48
3	中央商务区国际金融城市政道路（三期）项目	2020-2025	2023-2028	1.30	0.26	20%	部分到位	是	是	0.30	0.40	0.34
4	中央商务区华阳路地下停车场项目	2021-2025	2023-2028	2.04	0.74	20%	部分到位	是	是	0.50	0.40	0.40
5	雪山三期市政道路	2019-2025	2023-2026	10.09	6.94	20%	全部到位	是	是	0.36	0.49	0.52
6	文庄市政道路工程	2017-2025	2023-2025	5.78	2.07	20%	全部到位	是	是	2.33	0.80	0.58
7	山东第一医科大学	2018-2025	2022-2027	52.34	20.86	20%	全部到位	是	是	18.28	12.86	0.34
合计		-	-	150.65	42.82	-	-	-	-	31.15	19.13	2.66

③主要拟建项目

截至 2023 年 3 月末发行人拟建项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	预计总投资额	预计建设期间	是否合法合规	截至 2023 年 3 月末已投资金额	2023 年 4-12 月计划投资金额	2024 年计划投资金额	2025 年计划投资金额
1	小清河景观提升与功能配套工程	106.00	2019-2026	是	5.76	0.22	-	-
	合计	106.00	-	-	5.76	0.22	-	-

注：上表中项目截至 2023 年 3 月末已投资金额为 5.76 亿元，属于项目前期投入。2024-2025 年，该项目暂无明确投资计划。

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

发行人供水及供水工程业务由供水业务和供水工程业务构成。

发行人负责全市范围的供水业务，区域垄断优势明显。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返还资金。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，管网配套费返还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	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
水务集团	41,633.88	257,421.24	247,680.18	214,990.26
其中：供水水费	22,490.49	96,757.53	78,068.72	71,804.76
清源水务	5,300.85	23,102.25	24,689.00	21,668.44
其中：供水水费	4,352.43	22,767.31	20,530.28	21,464.24
合计	46,934.73	280,523.49	272,369.18	236,658.71
其中：供水水费（合计）	26,842.92	119,524.84	98,599.00	93,269.01
供水配套工程（合计）	18,866.31	159,221.05	173,770.18	143,389.70
其他（合计）	1,225.50	1,777.60	-	-

注：上表收入统计按照供水主体分别统计、进而加总，期间可能涉及与发行人合并口径内子公司之间的关联交易，故与发行人合并口径主营业务分类收入统计数值有所差异。

近一年及一期发行人供水运行情况表

项目	2023年1-3月	2022年度
日供水能力（万吨）	121.64	119.96
供水总量（亿吨）	0.89	3.51
售水总量（亿吨）	0.46	2.94
其中：居民	0.27	1.57
非居民（含特殊用水）	0.19	1.37

供水管网（公里）	5,480	5,142
服务人口（万人）	500	495
供水户数（万户）	153.87	149.72
其中：家庭（万户）	148.63	144.60
企业（万户）	5.25	5.12
其他（万户）	0.0018	0.0016

(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），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“小白热线”被授予全国“五一劳动奖状”和全国“杰出青年文明号”等荣誉，公司被评为国家建设部“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。

水务集团现有制水水厂 23 座（地表水厂 12 座：玉清水厂、鹊华水厂、凤凰路水厂、南郊水厂、分水岭水厂、南康水厂、雪山水厂、青龙山水厂、济钢水厂、东湖水厂、旅游路水厂、大桥水厂；地下水厂 11 座：泉城路水厂、普利门水厂、腊山水厂、八里桥水厂、官庄水厂、白泉水厂、工业北路水厂、牛旺水厂、长清一水厂、长清二水厂、丹凤水厂），设计供水能力为 225 万立方米/日，加压站 37 处，加压总能力为 137 万立方米/日，平均供水量超 100 万立方米/日，供水管线总长度 5,480 千米，用水户数约 153.87 万。供水范围东至章丘边界，西至长清区，南至南部山区，北至起步区，服务面积约 2,026 平方公里，服务人口约 475 万人。

下属主要水厂供水能力情况

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
玉清水厂	2001 年	40	35
玉清水厂-腊山分厂	1975 年	5	-

水厂名称	投产时间	日供水能力	实际日供水量
鹊华水厂	1987 年（一期工艺改造 2001 年）	40	26
凤凰路水厂	2017 年	10	7
南郊水厂	1988 年	5	-
分水岭水厂	1999 年	5	4
南康水厂	2019 年	6	4.6
雪山水厂	2002 年	2	2
青龙山水厂	2002 年	1	0.56
济钢水厂	2010 年	3	0.56
东郊-白泉水厂	1958 年	2	0.64
东郊-工北水厂	1958 年	18	-
东郊-宿家水厂	1958 年	5	-
市区-解放桥水厂	1972 年	6	0.8
市区-普利门水厂	1966 年	5	-
市区-历南加压站	1959 年	1	-
济西八里桥水厂	1980 年	20	7
官庄水厂	2004 年	0.6	0.5
牛旺水厂	1997 年	5	4.5
旅游路水厂	2020 年	20	3
合计	-	199.60	96.16

注：上表玉清水厂-腊山分厂、南郊水厂、东郊-工北水厂、东郊-宿家水厂、市区-普利门水厂、市区-历南加压站主要为地下水水厂，现阶段为战略储备水厂，如遇到紧急用水情形，届时可根据政府部门调度运营。东湖水厂、泉城路水厂、长清一水厂、长清二水厂和丹凤水厂尚未正式投产。

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，公司更名为济南市清源水务集团有限公司。公司注册资本人民币 11.90 亿元，属国有企业，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）。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 3 万立方米，常规日供水能力 3 万立方米，实际平均日供水量约 1.8 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	3	1.8
合计	-	3	1.8

（3）原水采购情况

发行人主要向黄河河务局采购原水，2020-2022 年及 2023 年 1-3 月采购量分别为 27,386.19 万立方米、25,820.70 万立方米、25,135.34 万立方米和 5,174.89 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。

近三年及一期发行人自来水销售情况

单位：万立方米

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 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	2,733.21	59.88%	15,725.10	53.43%	15,378.13	53.08%	14,064.76	51.08%
非居民用水	1,830.67	40.11%	13,705.52	46.57%	13,594.53	46.92%	13,467.58	48.91%
特殊用水	0.28	0.01%	1.11	0.00%	0.80	0.00%	3.11	0.01%
合计	4,564.16	100.00%	29,431.73	100.00%	28,973.46	100.00%	27,535.45	100.00%

注：上表销售统计按照供水主体分别统计、进而加总，期间可能涉及与发行人合并口径内子公司之间的关联交易。

（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 2023 年 3 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 2023 年 3 月末已投资金额	2023 年 4-12 月拟投资额	2024 年拟投资额	2025 年拟投资额
1	济南市章丘白云水库工程	15.85	2020-2023	15.85	-	-	-
2	济南市狼猫山水库-旅游路水厂原水管线工程	1.99	2018-2023	1.14	0.85	-	-
3	玉清湖水库至鹊华水厂调水工程	6.39	2020-2023	5.02	1.37	-	-
4	济南市鹊山水库除险加固工程	1.99	2022-2024	0.83	0.89	0.27	-
5	济南市玉清湖水库除险加固工程	3.86	2023-2025	-	0.60	1.63	1.63
6	济南市东部水源四库连通工程	11.99	2021-2025	7.56	1.20	0.17	0.12
7	2022 年济南市再生水利用工程	2.38	2023-2024	-	1.10	1.28	-
8	济南居民二次供水改造工程	10.57	2016-2025	10.45	0.33	0.30	0.20
9	东湖水厂配套唐冶南加压站	0.59	2019-2023	0.62	-	-	-
10	东湖水厂配套输水管线	2.50	2019-2023	0.98	-	-	-
11	济南市公共饮水安全综合提升示范项目	10.89	2020-2025	3.45	1.89	2.35	1.56
12	高新区临空水厂工程	4.61	2022-2025	1.04	1.75	1.00	0.30
合计		73.61	-	46.94	9.99	6.99	3.82

截至 2023 年 3 月末，公司供水板块主要在建项目包括济南市章丘白云水库工程、玉清湖水库至鹊华水厂调水工程、济南市东部水源四库连通工程、济南居民二次供水改造工程、济南市公共饮水安全综合提升示范项目和高新区临空水厂工程等，预计总投资 73.61 亿元，已投资 46.94 亿元。

（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济南市。水务集团与房地产开发企业存在业务交易关系，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，回款率为 100%。

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、供气业务

(1) 业务概况

发行人供气业务板块涉及三家子公司，分别为济南港华燃气有限公司（以下简称“港华燃气”）、山东济华燃气有限公司（以下简称“济华燃气”）、济南能源建设发展集团有限公司（以下简称“能源建设”）。

根据《中共济南市委常委会决定事项通知》（十一届第 400 号）、《济南市人民政府常务会议纪要》（第 97 次）及济南市人民政府国有资产监督管理委员会印发《关于整合济南热力集团有限公司、济南热电有限公司组建济南能源集团有限公司的通知》（[2020]—136），发行人对外无偿划转了港华燃气、济华燃气和能源建设等五家子公司，不再经营供气、供热业务，对上述划转公司实际丧失控制权的日期为 2020 年 10 月 1 日，故发行人 2020 年度财务报告仅合并上述划转公司 2020 年 1-9 月的利润表及现金流量表，本节所列供气业务 2020 年度经营数据仅体现供气业务主体 2020 年 1-9 月的经营情况。

2020 年，供气板块实现气费收入 11.14 亿元。

此外，发行人还从事与供气业务配套的供气工程服务，包含工商报装业务、民建户集体报装业务、民现户集体报装、民用单户报装业务等，该部分业务收入亦成为了发行人主要的收入来源。经统计，主要供气主体 2020 年，供气工程配套业务收入³为 39,205.18 万元。

2020 年发行人供气主体收入情况表

单位：万元

项目	2020 年度
港华燃气	72,902.88
其中：供气收费	49,201.77
济华燃气	66,359.66
其中：供气收费	58,452.88
能源建设	11,322.70
其中：供气收费	3,725.41
合计	150,585.24
其中：供气收费（合计）	111,380.06
供气配套工程服务（合计）	39,205.18

2020 年发行人供气运行情况表

项目	2020 年度
天然气购入量（亿立方米）	4.80
天然气销售量（亿立方米）	4.66
管道燃气累计用户数（万户）	188.12
安装燃气高中低压干管（公里）	6,601.99

(2) 采购情况

发行人销售的天然气主要为管道燃气，其气源主要是向中国石油和中国石化两个集团公司采购。2020 年，发行人天然气采购规模及采购价格如下表所示：

管道燃气气源采购情况

单位：元/立方米、亿立方米、亿元

项目	2020 年度	
中国石油	采购量	2.24
	采购价格	2.00

³该收入统计按照供气主体分别统计、进而加总，期间可能涉及与发行人合并口径内子公司之间的关联交易，故数值与发行人合并口径主营业务分类收入统计数值有所差异。

项目		2020 年度
	采购成本	4.50
中国石化	采购量	2.42
	采购价格	2.05
	采购成本	4.98
其他	采购量	0.09
	采购价格	2.68
	采购成本	0.24

注：上表中采购成本为当期实际发生采购额度，与当期确认的营业成本有差异。

（3）销售情况

销售对象分为两类：第一，终端用户，包括居民用户和非居民用户；第二，天然气分销企业，主要为济南华能天然气有限公司、山东汉岳燃气有限公司和济南万瑞炭素有限责任公司等。终端用户：截至 2020 年 9 月末，公司天然气终端用户包括近 187.36 万户居民用户和近 0.77 万户非居民用户。天然气销售定价为政府定价。

2020 年，发行人对各主要分销企业的供应量及价格如下表所示：

天然气分销销售情况表

单位：元/立方米、万立方米

项目	2020 年度	
	供应量	供应价格
汉岳公司	-	-
万瑞公司	-	-
龙山公司	-	-
蓝光公司	-	-
金合公司	-	-
章丘中燃	11	3.65
德州滨海	205	2.74
济南华能	638	2.54
山东美澳	244	2.76
新奥燃气	-	-
鑫盛昌	144	2.22
新峨嵋	18	2.93
济南佳时特	1	3.10
山东三路工程	-	-
济南信通	30	2.68

项目	2020 年度	
	供应量	供应价格
山东汇卓	4	3.00
山东金鲁源	-	-
海岸能源	-	-
济南公交	112	2.43
合计	1,407	-

4、供热业务

(1) 业务概况

发行人供热板块主要涉及三家子公司，分别为济南热力集团有限公司（以下简称“热力集团”）、济南热电有限公司（以下简称“热电公司”）和济南能源建设发展集团有限公司（以下简称“能源建设”）。

根据《中共济南市委常委会决定事项通知》（十一届第 400 号）、《济南市人民政府常务会议纪要》（第 97 次）及济南市人民政府国有资产监督管理委员会印发《关于整合济南热力集团有限公司、济南热电有限公司组建济南能源集团有限公司的通知》（[2020]—136），发行人对外无偿划转了热力集团、热电公司和能源建设等五家子公司，不再经营供气、供热业务，对上述划转公司实际丧失控制权的日期为 2020 年 10 月 1 日，故发行人 2020 年度财务报告仅合并上述划转公司 2020 年 1-9 月的利润表及现金流量表，本节所列供热业务 2020 年度经营数据仅体现供热业务主体 2020 年 1-9 月的经营情况。

2020 年，发行人实现供热收费收入 20.79 亿元。

此外，发行人还从事与供热业务配套的供热工程服务，包含工商新建小区开户报装、单户居民开户报装、既有小区开户报装等，该部分业务收入亦成为了发行人主要的收入来源。经统计，主要供热主体 2020 年，供热工程配套业务收入⁴为 172,410.59 万元。

其中，主要供热主体收入情况如下：

2020 年发行人主要供热主体收入情况表

单位：万元

⁴ 该收入统计按照供热主体分别统计、进而加总，期间可能涉及与发行人合并口径内子公司之间的关联交易，故数值与发行人合并口径主营业务分类收入统计数值有所差异。

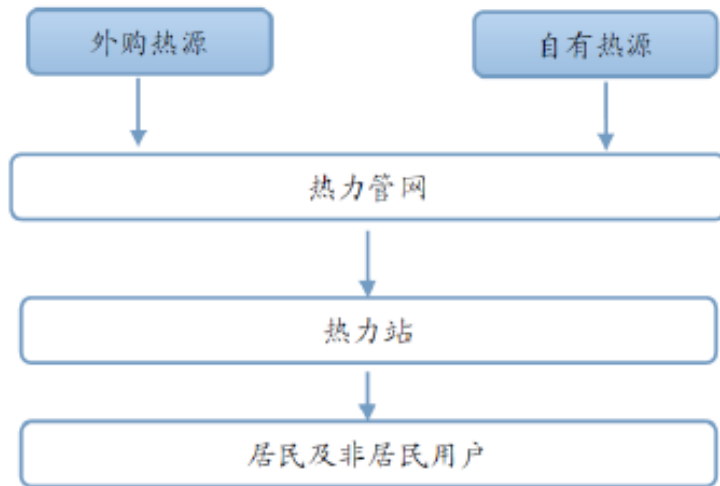
项目	2020 年度
热力集团	266,228.71
其中：供热收费	114,333.00
热电公司	112,608.89
其中：供热收费	92,094.01
合计	378,837.60
其中：供热收费（合计）	206,427.01
供热配套工程服务（合计）	172,410.59

供热行业属于公用事业行业，具有区域性和管网局限性，属自然垄断性行业。热源和供热销售价格均由政府有关部门制定，属于微利行业。2020 年，发行人供热毛利润为-5.78 亿元，由于燃料价格持续上涨，热源和供热价格出现倒挂，政府通过政府补贴等方式弥补供热行业的政策性亏损。发行人主要供热主体 2020 年 1-9 月收到与供热相关的政府补助 30.29 万元。此外，政府还对发行人供热主体供热管网等配套工程项目给予一定项目补贴。

（2）业务模式

供热流程和基本原理主要是热交换和热传输。热交换是通过热力站和用热客户散热器实现的，指热量在不同温度、不同压力的水或水蒸气之间的转移，包括热源厂和公司供热设施之间的热交换以及公司管网同用热客户之间的热交换。热传输是指热量在不同地点的传导，用经过工艺处理的水溶液作为热量的传输介质，通过水溶液在管网中的流动实现热传输。热源、管网和热力站是供热业务的重要组成部分，热源采购和管网、热力站设备折旧成为公司供热业务的主要成本。发行人将从电厂购买的热量或自建热源产生的热量通过一次网主干管网输送至用热单位所在区域的热力站中，热力站设备将热量交换至二次管网（庭院管网），最终热量经二次管网输送至用户散热器才会进入用户房屋。

发行人供热服务简单流程图



（3）采购情况

发行人采购方式有两种，一是从上游热电厂购买热源、通过自身管网、热力站为客户提供供热服务；另一种方式是通过购买天然气、煤炭等原材料用于生产自身热源，并提供供暖服务。发行人与原材料供应商签订合同，一般根据上年使用量来确定第二年合同量。发行人供热面积向居民及工业用户，其中居民供热所占比例约为 80%。在居民用热方面，发行人有热电联产和区域锅炉两种供热方式。

2020 年热源结构情况表

单位：万吉焦

项目	2020 年度
总供热量	3,487.07
其中：自产热供热量	1,684.13
外购热源供热量	1,802.94
其中：居民用户	2,824.85
非居民用户	662.22

2020 年外购热源情况

项目	购热量（万吉焦）	平均单价（元）	金额（万元）
2020 年度	1,802.94	49.09	88,501.55

2020 年自制热源情况

项目	天然气热源			煤炭热源		
	购热量 (万立方米)	平均单价 (元/每 立方米)	金额 (万元)	购热量 (吨)	平均单价 (元/吨)	金额 (万元)
2020 年度	11,812.49	2.49	29,442.44	509,114.00	699.56	35,615.44

发行人供热主体天然气采购对象主要为山东济华燃气有限公司、济南港华燃气有限公司，为内部关联采购。根据政府有关燃气价格文件执行。

(4) 销售情况

发行人下游客户主要为居民客户和非居民客户，主要为客户提供供暖和蒸汽，并收取供暖费、蒸汽费，供暖费价格由政府制定。近年公司供热价格持续稳定，供热计量用户应在 11 月 15 日前，按规定标准计算全额热费一次性缴纳。在供热计量整体改造完成前，对居民用户按照用热量收费数额超过按供热面积收费额的，其超过部分的收费上限不得超过 10%。用户不具备分户用热计量条件或因热计量装置损坏以及质量等原因造成计量数据失真的，按供热面积收费（济发改物价【2017】463 号）。

发行人下游客户较为分散，主要为居民供热，结算方式主要为用户在 9-11 月预存全年热费，发行人开通供暖。企业客户为在供热期前，发行人对收费企业开具发票，企业通过转账方式存入发行人账户。

对于非居民客户，发行人主要采取按采暖季一次性收取供热费，也有部分客户采取按月收取热水费；对于居民类客户，收费主要集中在供暖季，由客户于供暖季期间自行前往所在物业或发行人指定场所或指定渠道缴费。对于蒸汽，发行人按照使用数量收取费用。供暖费主要按照供热面积收费。

热费收缴方面，发行人在每年下一个采暖期开始之前基本能够完成上一个采暖期的热费收缴工作。公司热费收缴主要有四种渠道。第一，物业公司代收：每个采暖期供热调试运营正常后和用户签订合同并收费（一般在当年 11 月末之前）；该方式较为传统，目前比例有下降趋势。第二，银企联网、银行代收费：每年 9 月 1 日起即可交费，交费后开始供暖。发行人推行该方式已近七年。第三，线上缴费，居民通过支付宝、微信、供热企业 APP 等直接缴纳采暖费。第四，商业用户和工业用户等由公司直接收缴热费。

会计处理方面，发行人供热多采用预收方式，预收供热款计预收款项。对

于少量企业客户，采取先供热，后收费的结算方式。收到供热预收账款时，借记银行借款，贷记预收账款。到期确认供热收入时，借记预收账款，贷记主营业务收入。

5、房地产开发业务

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（房地产开发三级资质）、山东新泉城置业有限公司（房地产开发暂定资质）、济南旧城开发投资集团有限公司（房地产开发三级资质）和济南城市建设投资集团有限公司（房地产开发暂定资质）。2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，公司房地产开发与经营业务收入分别为 1,658.25 万元、43,348.02 万元、220,690.43 万元和 13,017.31 万元。

（1）业务概况

截至 2023 年 3 月末，发行人已完工项目主要为东城逸家项目、鼎秀家园项目、CBD 控制中心项目、二药项目、经十一路项目（A3、A4、C3、D1）、济南国际医学中心安置房项目等，在建项目主要为西江华府（B、C、D 地块）、CBD4-14 地块项目、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、济钢森林公园地下商业项目、雪山 B8 地块项目、南辛庄项目等。发行人房地产开发业务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、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。

（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：

发行人房地产开发项目简要流程

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等可给予项目一定成本补偿，故整体上盈利能力较弱，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

截至 2023 年 3 月末发行人主要已完工房地产项目情况表

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	建设日期	预计总投资额	截至 2023 年 3 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	155.74
2	城建投资	鼎秀家园项目	住宅地产	济南	2017-2019	35.92	28.66
3	城投置业	CBD 控制中心	商务办公及商业	济南	2018-2020	7.09	5.53
4	服务公司	二药项目	住宅地产	济南	2019-2021	11.52	9.22
5	旧投集团	经十一路项目（A3、A4、C3、D1）	保障性安居工程	济南	2018-2020	70.59	40.44
6	旧投集团	北大槐树安置房	保障性安居工程	济南	2014-2020	12.63	18.89
7	新泉城置业	济南国际医学中心安置二区安置房项目	保障性安居工程	济南	2018-2021	14.40	14.40
8	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	2018-2023	15.90	10.75
合计		-	-	-	-	291.39	283.63

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 2023 年 3 月末已销售总额	销售进度	未完成销售的原因	后续销售安排	资金回笼计划
1	城建投资	东城逸家项目 ⁵	住宅地产	立项：济发改投资[2017]180 号； 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。	59.86	53.8%	剩余 4,346 套住宅在第二期分批进入销售，剩余 20% 公寓后续销售	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	根据项目周边房价参考，预计未来住宅可销售回笼资金近 117.5 亿元，公寓可销售回笼资金近 1.5 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；	29.30	97%	剩余 45 套在第二期分批进入销售	根据销售许可取得时间、公司销售实际情况	根据项目周边房价参考，预计未来可销售回笼近 2.3 亿

⁵东城逸家项目包含东城逸家住宅及逸家公馆公寓，2022 年发行人确认逸家公馆收入 4.74 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 2023 年 3 月末已销售总额	销售进度	未完成销售的原因	后续销售安排	资金回笼计划
				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。				况及上级主管机关指导分批销售	元
3	城投置业	CBD 控制中心	商务办公及商业	立项：济发改投资[2017]388 号； 土地证：鲁（2017）济南市不动产权第 0111847 号； 环评：历下环建审（报告表）（2017）086 号； 建设用地规划许可证：地字第 370102201700204 号； 建设工程规划许可证：建字第 370112201700353 号； 建筑工程施工许可证：编号 370100201808071401（2018302）。	6.95	100%	-	-	-
4	服务公司	二药项目	住宅地产	立项：济发改审批核[2018]117 号； 土地证：鲁（2018）济南市不动产权第 0239080 号； 环评：备案号：20203701000100000331； 建设用地规划许可证：地字第 370101201900006 号； 建设工程规划许可证：建字第 370101201900269 号； 建筑工程施工许可证：编号 370199201912260201。	4.50	33.8%	网签手续审批不及预期	正在逐步落实网签销售	预计 2023 年 4-12 月回款 2 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 2023 年 3 月末已销售总额	销售进度	未完成销售的原因	后续销售安排	资金回笼计划
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； 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）。	6.96（差价）	共 4,124 套，剩余 70 套	尚未安排安置任务	根据拆迁安置计划推进	-
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。	4.67（差价）	共 4,272 套，剩余 124 套			

序号	项目主体	项目名称	项目类别	合法合规性情况	截至 2023 年 3 月末已销售总额	销售进度	未完成销售的原因	后续销售安排	资金回笼计划
7	新泉城置业	济南国际医学中心安置二区安置房项目	保障性安居工程	立项：项目备案证明：2019-370104-47-03-060852； 土地证：鲁（2020）济南市不动产权第 0026139 号； 环评：济槐环建审[2019]13 号； 建设用地规划许可证：地字第 370104202000065 号； 建设工程规划许可证：建字第 370104202000542 号； 建筑工程施工许可证：编号 370104202011160101。	0.46（差价）	共 1,228 套，剩余 119 套			
8	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。	0.68（差价）	共 1,413 套，剩余 229 套			

2) 主要在建项目

截至 2023 年 3 月末发行人主要在建房地产项目情况表

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 2023 年 3 月末已投资金额	2023 年 4-12 月预计投资额	2024 年预计投资额	2025 年预计投资额
1	城建集团	西江华府（B、C、D 地块）	住宅地产	济南	2014-2020 ⁶	2016-2024	完成工程进度 98%	69.78	20%	全部到位	68.37	-	-	-
2	城投置业	奥体东 12 号地块项目	商务办公及公寓	济南	2019-2025	2023-2025	一期公寓验收完成，二期商务办公 CD 楼正在施工、E 楼封顶	50.27	20%	部分到位	16.18	0.80	0.02	0.18
3	城投置业	奥体东 16 号地块项目	商务办公及商业	济南	2020-2024	2025-2027	主体结构施工阶段	33.13	20%	部分到位	8.38	0.65	2.90	-
4	城投置业	奥体东 13 及 17-2 号地块项目	商务办公	济南	2020-2024	2025-2027	主楼封顶，其中 13 号地块内装装饰完成 50%、幕墙完成 80%，17-2 号地块二次结构正在施工	13.48	20%	部分到位	5.32	1.50	0.84	-
5	城投置业	CBD4-14 地块	商务办公及公寓	济南	2019-2023	2023-2025	施工收尾阶段	15.57	20%	全部到位	13.08	2.49	-	-
6	城建服务	济钢森林公园地下商业项目	商业商务	济南	2021-2023	2024-2026	完成工程进度 85%	9.94	30%	部分到位	1.37	1.67	-	-
7	城投置业	雪山 B8 地块项目	商务办公	济南	2022-2025	2023-2026	主体结构施工阶段	11.00	30%	全部到位	2.73	1.85	0.50	0.85
8	旧投集团	南辛庄	保障性安	济南	2014-	2023-2025	约 95%	15.63	20%	全部到位	17.69	0.50	-	-

⁶西江华府（B、C、D 地块）项目预计建设期间为 2014-2020 年，截至 2023 年 3 月末，尚未完成竣工验收。

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 2023 年 3 月末已投资金额	2023 年 4-12 月预计投资额	2024 年预计投资额	2025 年预计投资额
			居工程		2023									
合计	-	-	-	-	-	-	-	218.80	-	-	133.12	9.46	4.26	1.03

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	西江华府（B、C、D 地块）	济发改投资[2014]176 号、济发改投资[2014]177 号、济发改投资[2014]178 号	历下国用（2014）第 0100020 号、历下国用（2014）第 0100041 号、历下国用（2014）第 0100017 号	济环字[2014]75 号	地字第 370102201400104 号、地字第 370102201400105 号、地字第 370102201400106 号	建字第 370102201400236 号、建字第 370102201500128 号、建字第 370102201500132 号、建字第 370102201400226 号	编号 2015137、编号 370100201601290201、编号 370100201703161301（2017067）、编号 2015109、编号 2015110
2	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	备案号：20203701000100000331	地字第 370101201900006 号	建字第 370101201900269 号	编号 370199201912260201
3	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	备案号：20203701000100000591	地字第 370101201900332 号、地字第 370101201900330 号	建字第 370101202000552 号	编号 370199202103120101（2021015）
4	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	备案号：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）

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
5	CBD4-14 地块	济发改审批核[2018]124 号	鲁（2018）济南市不动产权第 0108879 号	备案号：201937010200000765	地字第 370102201900001 号	建字第 370102201900343 号	编号 370100201910121201（2019317）
6	济钢森林公园地下商业项目	2019-370112-70-03-080505	鲁（2021）济南市不动产权第 0117096 号	-	地字第 370112202100129 号	建字第 370112202100538 号	编号 370112202204180101
7	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
8	南辛庄	济发改投资[2014]585 号	槐荫国用（2014）第 0300049 号	济环报告书[2014]34 号	地字第 370104201400266 号	建字第 370104201400324 号	编号 2015194

3) 拟建项目

截至 2023 年 3 月末，发行暂无拟建房地产项目。

(5) 房地产业务合法合规性情况

1) 业务资质情况

发行人从事房地产业务主要子公司济南城投置业有限公司具有房地产开发三级资质、山东新泉城置业有限公司具有房地产开发暂定资质、济南旧城开发投资集团有限公司具有房地产开发三级资质、济南城市建设投资集团有限公司具有房地产开发暂定资质，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

2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人及其合并范围内子公司房地产项目：

a、发行人房地产项目不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）情形；

b、发行人不存在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、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等情形；

c、发行人不存在拖欠土地款，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情形；

d、发行人土地权属不存在问题；

e、发行人不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划情形；

f、发行人项目用地不存在违反闲置用地规定，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；

g、发行人所开发的项目合法合规，不存在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、未及时到位等情形；

h、发行人不存在“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，不存在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

根据济南市委市政府对公司的功能定位和要求，结合“济南国企创新发展的领跑者”、“济南城投转型发展的推动者”、“济南经济社会发展的服务者”的远景目标，济南城投集团的总体奋斗目标是：为“打造四个中心、建设现代泉城”的发展大局服务，以经济效益和社会效益双重优化为目标，构建“城市综合开发、公用事业、工程建设、金融资本”四大产业板块，打造“集团化运作、专业化发展”的管理格局，形成相关多元化、协同发展的业务组合和产业链上下游延伸的经营格局，成为“职能清晰化、经营实体化、运作市场化、人员专业化、管理规范”并且集“引血”、“造血”和“输血”功能于一体的现代化国有集团。

2) 土地开发与运营行业

城市土地开发与运营是通过对城市土地进行勘测、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《2022 年中国自然资源统计公报》显示，2022 年，我国出让国有建设用地 30.7 万公顷，与去年基本持平；出让成交价款 6.0 万亿元，同比下降 21.9%。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%。根据水利部发布的 2021 年度《中国水资源公报》，全年水资源总量 29,638.2 亿立方米，2021 年全年总用水量 5,920.2 亿立方米，与 2020 年相比，用水总量增加 107.3 亿立方米。其中，生活用水增加 46.3 亿立方米，农业用水增加 31.9 亿立方米，工业用水增加 19.2 亿立方米，人工生态环境补水增加 9.9 亿立方米。人均用水量 419 立方米，比上年增加 1.70%。

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给水厂和污水处理厂，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。

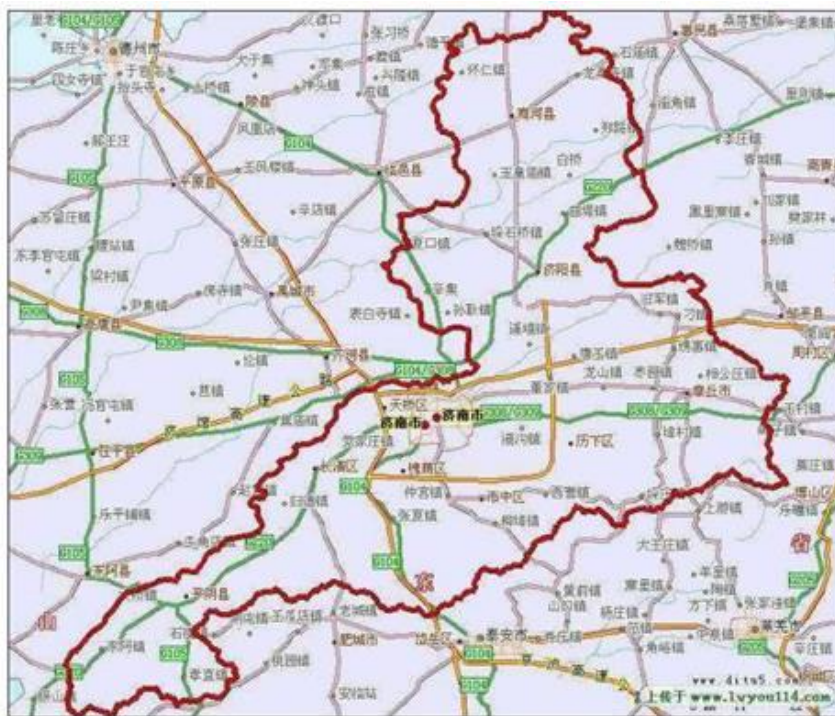
水务行业作为市政公用事业曾长期处在行政垄断之下，形成了“低价+亏损+财政补贴”的经营模式，并使其发展过程中存在政企不分、企业缺乏自主权和积极性、生产效率低下、服务质量差、企业亏损等诸多问题。自 20 世纪 70 年代以来，欧美发达国家对水务行业实行私有化，水务行业由传统的福利性、公益性部门转化为具有合理商业利益的产业部门。在借鉴发达国家水务行业发展经验基础上，我国水务行业市场化改革在各地水务系统试点探索和政府积极推动下进行。

（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



2022 年年末常住人口 941.5 万人，比上年末增长 0.8%。2022 年全年全市地区生产总值 12,027.5 亿元，按不变价格计算，增长 3.1%。分产业看，第一产业增加值 420.5 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 4,180.2 亿元，增长 3.2%；第三产业增加值 7,426.7 亿元，增长 3.0%。

2019 年济南市土地成交面积 1,541.84 万平方米，成交总价 7,647,507.14 万元，单价 4,959.99 元/平方米；2020 年济南市土地成交面积 1,063.07 万平方米，成交总价 6,198,627.42 万元，单价 5,830.87 元/平方米；2021 年济南市土地成交面积 2,147.41 万平方米，成交总价 7,766,362.76 万元，单价 3,616.62 元/平方米；2022 年济南市土地成交面积 1,144.63 万平方米，成交总价 3,888,138.92 万元，单价 3,396.85 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《2022 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 74.3%，比上年末提高 0.1 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 1000 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 1000 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），发行人功能定位：城市投资。主要负责筹集、管理城市建设资金，投资城市基础设施及配套项目建设、棚改旧改、老旧建筑保护、中央商务区建设等。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和重点项目建设的核心运营主体，且负责全市供水业务垄断优势明显。

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、国际医学中心和中央商务区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）供水业务垄断优势

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，是济南市城市投资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垄断优势明显，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

根据济南市委市政府对公司的功能定位和要求，结合“济南国企创新发展的领跑者”、“济南城投转型发展的推动者”、“济南经济社会发展的服务者”的远景目标，济南城投集团的总体奋斗目标是：为“打造四个中心、建设现代泉城”的发展大局服务，以经济效益和社会效益双重优化为目标，构建“城市综合开发、公用事业、工程建设、金融资本”四大产业板块，打造“集团化运作、专业化发展”的管理格局，形成相关多元化、协同发展的业务组合和产业链上下游延伸的经营格局，成为“职能清晰化、经营实体化、运作市场化、人员专业化、管理规范”并且集“引血”、“造血”和“输血”功能于一体的现代化国有集团。

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。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）财务报告审计情况

本募集说明书所引用的 2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 1-3 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 2020 年、2021 年、2022 年的审计报告以及未经审计的 2023 年 1-3 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 2020 年度、2021 年度及 2022 年度财务报告进行了审计，出具了天健审〔2021〕4-31 号、天健审〔2022〕4-8 号和天健审〔2023〕4-11 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 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

2、公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交

易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、合同资产、租赁应收款。

(1) 执行新金融工具准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：元

项 目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新金融工具准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
交易性金融资产	-	30,952,300.00	30,952,300.00
应收票据	30,133,477.18	-1,402,166.60	28,731,310.58
应收款项融资	-	1,402,166.60	1,402,166.60
债权投资	-	998,000.00	998,000.00
可供出售金融资产	3,491,948,060.60	-3,491,948,060.60	-
持有至到期投资	998,000.00	-998,000.00	-
其他权益工具投资	-	3,460,995,760.60	3,460,995,760.60
短期借款	7,795,104,294.00	9,608,152.05	7,804,712,446.05
其他应付款	13,145,236,945.07	-592,697,267.43	12,552,539,677.64
一年内到期的非流动负债	3,246,381,511.08	583,089,115.38	3,829,470,626.46

(2) 2021 年 1 月 1 日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

单位：元

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	5,696,939,649.89	以摊余成本计量的金融资产	5,696,939,649.89
应收票据	摊余成本	30,133,477.18	以摊余成本计量的金融资产	28,731,310.58
			以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	1,402,166.60
应收账款 [注 1]	摊余成本	1,221,668,587.86	以摊余成本计量的金融资产	925,183,266.99
其他应收款	摊余成本	16,220,379,025.53	以摊余成本计量的金融资产	16,220,379,025.53
持有至到期投	摊余成本	998,000.00	以摊余成本计	998,000.00

资			量的金融资产	
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	283,235,261.98	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（指定）	283,235,261.98
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	3,177,760,498.62	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（指定）	3,177,760,498.62
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	30,952,300.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	30,952,300.00
短期借款	其他金融负债	7,795,104,294.00	以摊余成本计量的金融负债	7,804,712,446.05
应付票据	其他金融负债	99,746,436.00	以摊余成本计量的金融负债	99,746,436.00
应付账款	其他金融负债	5,926,349,032.12	以摊余成本计量的金融负债	5,926,343,032.12
其他应付款	其他金融负债	13,145,236,945.07	以摊余成本计量的金融负债	12,552,539,677.64
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	3,246,381,511.08	以摊余成本计量的金融负债	3,829,470,626.46
长期借款	其他金融负债	29,619,863,027.71	以摊余成本计量的金融负债	29,619,863,027.71
应付债券	其他金融负债	12,919,929,067.08	以摊余成本计量的金融负债	12,919,929,067.08
长期应付款 [注 2]	其他金融负债	16,421,814,677.75	以摊余成本计量的金融负债	16,421,814,677.75

[注 1] 2021 年 1 月 1 日应收账款账面价值 1,221,668,587.86 元，均属于金融资产；受新收入准则的影响，其中 296,485,320.87 元列示到合同资产，剩余 925,183,266.99 元属于金融资产

[注 2] 2021 年 1 月 1 日长期应付款账面价值 17,635,484,399.21 元，其中包含金融负债 16,421,814,677.75 元和专项应付款(政府资本性拨款)1,213,669,721.46 元

(3) 2021 年 1 月 1 日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

单位：元

项目	按原金融工具准则列示的账面价	重分类	重新	按新金融工具准则列示的账面价
----	----------------	-----	----	----------------

	值（2020 年 12 月 31 日）		量	值（2021 年 1 月 1 日）
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	5,696,939,649.89			5,696,939,649.89
应收票据				
按原 CAS22 列示的余额	30,133,477.18			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(新 CAS22)		-1,402,166.60		
按新 CAS22 列示的余额				28,731,310.58
应收账款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	1,221,668,587.86			
受新收入准则的影响		-296,485,320.87		
按新 CAS22 列示的余额				925,183,266.99
其他应收款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	16,220,379,025.53			16,220,379,025.53
持有至到期投资				
按原 CAS22 列示的余额	998,000.00			
减：转至债权投资列示		-998,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				
债券投资				
按原 CAS22 列示的余额				
加：自持有至到期投资转入		998,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				998,000.00
可供出售金融资产-以成本计量（权益工具）				
按原 CAS22 列示的余额	3,208,712,798.62			

减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(指定)		3,177,760,498.62	-	
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益(新 CAS22)		-30,952,300.00		
按新 CAS22 列示的余额				
以摊余成本计量的总金融资产	26,378,831,539.08	3,506,600,286.09	-	22,872,231,252.99
b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
加：自可供出售金融资产转入		30,952,300.00		
按新 CAS22 列示的余额				30,952,300.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产		30,952,300.00		30,952,300.00
c. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
应收款项融资				
按原 CAS22 列示的余额				
加：应收票据转入		1,402,166.60		
按新 CAS22 列示的余额				1,402,166.60
可供出售金融资产-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
按原 CAS22 列示的余额	283,235,261.98			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(指定)		-283,235,261.98		
按新 CAS22 列示的余额				
其他权益工具投资				
加：自可供出售金融资产转入		3,460,995,760.60		
按新 CAS22 列示的余额				3,460,995,760.60
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	283,235,261.98	3,179,162,665.22		3,462,397,927.20

B. 金融负债				
a. 摊余成本				
短期借款				
按原 CAS22 列示的余额	7,795,104,294.00			
加：自其他应付款转入		9,608,152.05		
按新 CAS22 列示的余额				7,804,712,446.05
应付票据				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	99,746,436.00			99,746,436.00
应付账款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	5,926,349,032.12			5,926,349,032.12
其他应付款				
按原 CAS22 列示的余额	13,145,236,945.07			
减：转入短期借款		-9,608,152.05		
减：转入一年内到期的非流动负债		-583,089,115.38		
按新 CAS22 列示的余额				12,552,539,677.64
一年内到期的非流动负债				
按原 CAS22 列示的余额	3,246,381,511.08			
加：从其他应付款转入		583,089,115.38		
按新 CAS22 列示的余额				3,829,470,626.46
长期借款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	29,619,863,027.71			29,619,863,027.71
应付债券				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	12,919,929,067.08			12,919,929,067.08
长期应付款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	16,421,814,677.75			16,421,814,677.75

以摊余成本计量的总金融负债	89,174,424,990.81		89,174,424,990.81
---------------	-------------------	--	-------------------

(4) 2021 年 1 月 1 日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

单位：元

项目	按原金融工具准则计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债（2020 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2021 年 1 月 1 日）
应收账款	460,471,796.74	47,333,375.92	-	413,138,420.82
合同资产		47,333,375.92		47,333,375.92
其他应收款	1,080,341,760.98			1,080,341,760.98

3、公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：元

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
应收账款	1,221,668,587.86	-296,485,320.87	925,183,266.99
合同资产	-	296,485,320.87	296,485,320.87
预收款项	11,283,303,198.79	-11,274,465,712.44	8,837,486.35
合同负债	-	11,132,058,052.99	11,132,058,052.99
其他流动负债	-	142,407,659.45	142,407,659.45

4、公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

(1) 对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

(2) 对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应

付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响。

5、公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

6、公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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。

（三）重要前期会计差错更正

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。

(四) 报告期内发行人合并报表的变化情况

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的二级子公司共计 19 家，数量与 2022 年末相比无变动。

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，为新纳入合并报表范围的济南城投排水集团有限公司。

截至 2021 年末，发行人纳入合并报表的二级子公司共计 18 家，数量与 2020 年末相比无变化，合并报表范围减少 1 家，为济南城市照明工程有限公司；合并范围增加 1 家企业，为济南蓝天航空产业发展服务有限公司。

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表的二级子公司共计 18 家，数量与 2019

年末相比减少7家，主要为合并报表范围减少8家企业为济南热力集团有限公司、济南热电有限公司、济南能源建设发展集团有限公司、山东济华燃气有限公司、济南港华燃气有限公司、济南外热入济供热有限公司、济南龙力热电开发有限公司、济南济商资产运营有限公司，合并范围增加1家企业为济南国际医学中心产业发展有限公司。

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	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动资产：				
货币资金	884,283.74	550,863.04	506,336.67	569,693.96
交易性金融资产	142,142.62	138,981.70	3,095.23	-
应收票据	5,087.96	2,065.34	4,197.47	3,013.35
应收账款	108,652.82	116,928.42	88,485.37	122,166.86
应收款项融资	30.00	30.00	-	-
预付款项	186,749.58	185,297.81	11,785.36	30,568.88
其他应收款	2,558,839.50	2,554,858.99	2,254,660.87	1,622,037.90
其中：应收利息	30,838.87	17,750.11	9,190.33	-
存货	4,804,181.60	4,604,935.80	4,281,208.30	3,482,122.97
合同资产	21,854.63	22,754.02	38,357.01	-
其他流动资产	201,564.81	192,245.58	180,380.61	126,309.98
流动资产合计	8,913,387.26	8,368,960.71	7,368,506.89	5,955,913.91
非流动资产：				
债权投资	17,534.73	20,685.57	18,711.00	-
可供出售金融资产	-	-	-	349,194.81
其他权益工具投资	426,220.17	434,238.02	543,289.54	-
持有至到期投资	-	-	-	99.80
长期股权投资	150,548.53	150,548.53	150,545.34	153,618.35
投资性房地产	153,101.55	154,132.71	67,979.71	51,868.99
固定资产	492,719.03	494,412.05	496,262.73	416,145.17
在建工程	9,181,709.39	9,071,120.82	6,608,278.90	5,905,758.09

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
生产性生物资产	235.29	167.08	-	-
使用权资产	726.70	753.61	861.27	-
无形资产	266,370.34	261,073.40	145,467.60	60,310.43
开发支出	307.59	305.10	303.84	303.84
商誉	15,040.76	15,040.76	15,040.76	15,040.76
长期待摊费用	5,082.34	5,285.29	7,370.60	8,687.94
递延所得税资产	9,804.86	9,804.86	8,669.10	8,782.83
其他非流动资产	1,284,818.52	1,284,818.52	1,284,698.78	1,282,094.46
非流动资产合计	12,004,219.81	11,902,386.32	9,347,479.17	8,251,905.47
资产总计	20,917,607.07	20,271,347.03	16,715,986.06	14,207,819.38
流动负债：				
短期借款	1,386,834.83	1,247,808.55	600,555.26	779,510.43
应付票据	140,207.75	140,207.75	10,353.98	9,974.64
应付账款	749,337.10	771,987.42	499,233.31	592,634.90
预收款项	573.54	567.36	995.46	1,128,330.32
合同负债	1,176,691.98	1,159,940.65	1,631,715.54	-
应付职工薪酬	10,514.11	16,570.90	18,317.25	15,406.53
应交税费	27,470.16	30,244.70	18,140.91	17,179.96
其他应付款	1,494,718.63	1,395,977.12	1,226,803.89	1,314,523.69
一年内到期的非流动负债	2,269,145.57	3,495,812.76	791,774.45	628,361.45
其他流动负债	698,326.62	161,431.37	16,337.82	-
流动负债合计	7,953,820.28	8,420,548.58	4,814,227.87	4,485,921.92
非流动负债：				
长期借款	2,920,628.95	2,784,027.67	3,064,153.29	4,120,604.00
应付债券	2,189,094.73	1,364,409.38	2,197,188.86	1,291,992.91
租赁负债	619.73	619.73	705.53	-
长期应付款	1,658,820.26	1,920,487.39	1,571,825.60	301,207.44
递延收益	560,156.84	554,493.85	525,360.22	465,914.13
递延所得税负债	24,385.54	26,390.00	54,363.62	5,000.16
非流动负债合计	7,353,706.05	6,650,428.02	7,413,597.13	6,184,718.63
负债合计	15,307,526.33	15,070,976.61	12,227,825.00	10,670,640.56
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
其他权益工具	961,000.00	911,000.00	540,000.00	-
其中：永续债	961,000.00	911,000.00	540,000.00	-
资本公积	1,367,825.05	1,005,391.05	632,758.01	535,057.43
其他综合收益	73,150.09	79,163.47	163,074.09	14,979.11
未分配利润	844,886.43	841,267.45	788,863.45	623,419.96

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,596,861.57	5,186,821.98	4,474,695.55	3,523,456.49
少数股东权益	13,219.17	13,548.45	13,465.51	13,722.33
所有者权益（或股东权益）合计	5,610,080.74	5,200,370.42	4,488,161.06	3,537,178.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,917,607.07	20,271,347.03	16,715,986.06	14,207,819.38

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	197,571.72	1,120,749.63	989,384.94	1,872,208.39
其中：营业收入	197,571.72	1,120,749.63	989,384.94	1,872,208.39
二、营业成本	182,516.30	978,788.70	732,728.71	1,539,230.46
税金及附加	4,971.79	21,162.50	16,265.21	12,425.14
销售费用	4,493.55	23,469.69	22,153.17	31,843.78
管理费用	14,095.11	43,522.20	50,366.88	87,569.54
研发费用	97.99	418.49	0.00	140.61
财务费用	1,444.53	31,382.53	28,070.77	24,118.87
加：其他收益	9,407.79	86,382.38	37,579.98	52,756.12
投资收益（损失以“-”号填列）	1,562.00	17,706.70	20,630.16	15,496.13
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,416.06	-5,361.03	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	31.83	1,849.84	1,353.69	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-27.72	-9.30	-96,860.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	106.75	119.94	-85.06
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,370.14	122,662.44	199,474.67	148,186.83
加：营业外收入	338.47	411.57	1,543.54	5,155.51
减：营业外支出	476.55	1,615.08	2,552.69	8,700.72
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,232.06	121,458.93	198,465.51	144,641.62
减：所得税费用	942.35	19,407.68	14,640.55	15,971.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,289.71	102,051.26	183,824.97	128,670.12

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,289.71	102,051.26	183,824.97	128,670.12
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）	3,618.98	102,958.68	184,081.79	131,757.33
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-329.27	-907.42	-256.82	-3,087.21

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	272,756.97	826,161.62	1,464,706.87	1,690,371.84
收到的税费返还	3.48	66,625.25	4,593.69	5,146.36
收到其他与经营活动有关的现金	43,258.46	76,718.17	159,578.30	195,138.59
经营活动现金流入小计	316,018.91	969,505.04	1,628,878.85	1,890,656.80
购买商品、接受劳务支付的现金	452,156.51	2,731,766.55	1,636,076.77	2,101,921.44
支付给职工及为职工支付的现金	28,285.58	92,580.10	86,294.83	162,086.04
支付的各项税费	46,366.53	71,613.44	64,422.70	61,112.60
支付其他与经营活动有关的现金	54,187.24	235,967.97	193,468.34	349,583.20
经营活动现金流出小计	580,995.86	3,131,928.07	1,980,262.65	2,674,703.29
经营活动产生的现金流量净额	-264,976.95	-2,162,423.03	-351,383.80	-784,046.49
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	16,494.52	4,809.35	3,748.37	89,309.30
取得投资收益收到的现金	-	17,084.61	17,826.93	16,404.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14.16	209.46	417.39	786.28

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,353.24	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	9,915.26	128,527.24	43,098.49
投资活动现金流入小计	17,861.92	32,018.67	150,519.94	149,599.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,910.66	564,519.23	483,864.97	500,965.83
投资支付的现金	13,343.67	199,625.82	23,252.07	37,845.23
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	15,428.04	1,202.69
支付其他与投资活动有关的现金	43,000.00	118,620.89	817,318.44	404,679.55
投资活动现金流出小计	97,254.34	882,765.94	1,339,863.52	944,693.30
投资活动产生的现金流量净额	-79,392.42	-850,747.27	-1,189,343.57	-795,094.27
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	50,000.00	427,727.40	601,626.09	31,996.08
取得借款收到的现金	2,672,230.00	5,498,552.22	3,324,226.48	3,037,124.33
发行债券收到的现金	-	-	-	1,291,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	102,700.00	97,300.00	105,469.55	185,259.55
筹资活动现金流入小计	2,824,930.00	6,023,579.62	4,031,322.12	4,545,379.95
偿还债务支付的现金	1,997,344.00	2,490,097.21	2,197,590.79	3,170,788.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	149,696.00	474,246.13	333,437.77	298,179.26
支付其他与筹资活动有关的现金	-	20,130.23	32,223.09	22,361.43
筹资活动现金流出小计	2,147,040.00	2,984,473.57	2,563,251.64	3,491,329.49
筹资活动产生的现金流量净额	677,890.00	3,039,106.05	1,468,070.47	1,054,050.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.07	0.07	-0.02	-0.05
五、现金及现金等价物净增加额	333,520.70	25,935.82	-72,656.92	-525,090.35
加：期初现金及现金等价物余额	515,439.10	489,503.28	562,160.20	1,087,250.55
六、期末现金及现金等价物余额	848,959.80	515,439.10	489,503.28	562,160.20

发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	592,386.96	240,783.15	234,093.46	259,321.82
应收账款	113.33	113.33	-	-
其他应收款	8,992,886.52	8,525,644.19	6,376,517.93	4,858,683.19
其他流动资产	-	152.42	32.37	111.51
流动资产合计	9,585,386.80	8,766,693.09	6,610,643.76	5,118,116.52
非流动资产：				
长期股权投资	3,685,028.96	3,343,367.83	2,983,471.83	2,958,822.58
投资性房地产	5,922.28	6,001.37	6,317.75	-
固定资产	157.12	171.95	148.08	6,732.38
在建工程	60,774.01	60,774.01	55,411.91	47,135.87
无形资产	198.14	236.45	331.45	290.98
长期待摊费用	-	-	40.00	318.91
非流动资产合计	3,752,080.52	3,410,551.62	3,045,721.03	3,013,300.73
资产总计	13,337,467.32	12,177,244.71	9,656,364.79	8,131,417.25
流动负债：				
短期借款	1,268,000.00	1,130,168.11	520,729.24	624,701.00
应付票据	303,414.78	196,404.53	-	-
应付账款	105,000.00	-	132.31	-
预收款项	5.04	-	-	-
合同负债	-	71,387.33	71,387.33	-
应付职工薪酬	135.93	1,163.15	1,366.47	-
应交税费	-33.70	412.51	279.33	191.07
其他应付款	729,782.99	477,634.50	1,876,854.38	2,301,391.85
一年内到期的非流动负债	2,269,145.57	2,866,981.18	408,895.92	21,586.60
其他流动负债	500,000.00	70,000.00	-	-
流动负债合计	5,175,450.61	4,814,151.30	2,879,644.97	2,947,870.52
非流动负债：				
长期借款	785,083.90	1,289,293.88	1,246,747.45	1,076,541.02
应付债券	2,177,094.73	1,352,409.38	2,197,188.86	1,291,992.91
长期应付款	834,000.00	734,000.00	-	-
非流动负债合计	3,796,178.63	3,375,703.26	3,443,936.31	2,368,533.93
负债合计	8,971,629.24	8,189,854.56	6,323,581.28	5,316,404.45
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
其它权益工具	961,000.00	911,000.00	540,000.00	-
其中：永续债	-	-	540,000.00	-
资本公积	1,178,632.10	837,098.10	497,202.10	497,952.85
未分配利润	-123,794.02	-110,707.95	-54,418.59	-32,940.05
所有者权益（或股东权益）合计	4,365,838.08	3,987,390.15	3,332,783.51	2,815,012.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,337,467.32	12,177,244.71	9,656,364.79	8,131,417.25

发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	0.77	160.71	510.19	-
减：营业成本	79.09	316.37	316.37	-
税金及附加	3.11	246.19	109.46	43.07
管理费用	2,379.42	6,651.04	4,959.06	1,315.41
财务费用	-416.23	-916.44	-1,112.27	-1,361.86
加：其他收益	-	0.61	64.00	
资产减值损失 （损失以“-” 号填列）	-	-	-	-2,600.00
二、营业利润 （亏损以“-” 号填列）	-2,044.62	-6,141.80	-3,698.44	-2,596.61
加：营业外收入	0.42	-	-	-
减：营业外支出	-	60.03	1.31	49.20
三、利润总额 （亏损总额以 “-”号填列）	-2,044.20	-6,201.83	-3,699.75	-2,645.81
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润 （净亏损以 “-”号填列）	-2,044.20	-6,201.83	-3,699.75	-2,645.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,044.20	-6,201.83	-3,699.75	-2,645.81
（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	-2,044.20	-6,201.83	-3,699.75	-2,645.81

发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	-	54.94	536.85	-
收到其他与经营活动有关的现金	191,134.80	181,862.78	1,226,737.96	1,125,819.42
经营活动现金流入小计	191,134.80	181,917.72	1,227,274.81	1,125,819.42
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	3,061.41	5,643.45	2,257.48	-
支付的各项税费	189.17	109.63	254.79	-
支付其他与经营活动有关的现金	146,680.83	736,528.36	1,194,604.96	971,098.21
经营活动现金流出小计	149,931.42	742,281.43	1,197,117.24	971,098.21
经营活动产生的现金流量净额	41,203.38	-560,363.72	30,157.58	154,721.21
二、投资活动产生的现金流量：				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.10	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	311,799.98	945,695.24	510,932.20	231,193.59
投资活动现金流入小计	311,800.08	945,695.24	510,932.20	231,193.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.10	5,643.80	8,534.43	41,406.45
投资支付的现金	-	22,000.00	25,400.00	10,900.00
支付其他与投资活动有关的现金	453,926.91	2,660,154.62	2,058,447.46	1,743,133.63

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动现金流出小计	453,927.01	2,687,798.43	2,092,381.89	1,795,440.08
投资活动产生的现金流量净额	-142,126.93	-1,742,103.18	-1,581,449.69	-1,564,246.49
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,442,660.20	371,000.00	540,000.00	-
取得借款收到的现金	1,259,752.74	5,067,830.24	2,851,500.00	3,656,675.00
收到其他与筹资活动有关的现金	375,113.44	580,859.93	87,190.33	232,401.11
筹资活动现金流入小计	3,077,526.38	6,019,690.17	3,478,690.33	3,889,076.11
偿还债务支付的现金	2,071,893.53	2,011,512.70	1,548,981.17	2,132,347.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	128,080.10	313,563.61	165,816.15	111,275.03
支付其他与筹资活动有关的现金	424,912.60	1,387,660.33	237,839.77	20,000.00
筹资活动现金流出小计	2,624,886.22	3,712,736.64	1,952,637.09	2,263,622.09
筹资活动产生的现金流量净额	452,640.16	2,306,953.53	1,526,053.24	1,625,454.02
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	351,716.61	4,486.63	-25,238.87	215,928.74
加：期初现金及现金等价物余额	238,571.26	234,084.63	259,321.82	43,393.08
六、期末现金及现金等价物余额	590,287.87	238,571.26	234,082.95	259,321.82

（二）财务数据和财务指标情况

项目	2023 年 3 月 31 日/2023 年 1-3 月	2022 年 12 月 31 日/2022 年度	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度
总资产（万元）	20,917,607.07	20,271,347.03	16,715,986.06	14,207,819.38

项目	2023年3月 31日/2023年 1-3月	2022年12月 31日/2022年 度	2021年12月 31日/2021年 度	2020年12月 31日/2020年 度
总负债（万元）	15,307,526.33	15,070,976.61	12,227,825.00	10,670,640.56
全部债务（万元）	9,405,911.83	9,102,266.11	6,664,025.84	6,830,443.43
所有者权益（万元）	5,610,080.74	5,200,370.42	4,488,161.06	3,537,178.82
营业总收入（万元）	197,571.72	1,120,749.63	989,384.94	1,872,208.39
利润总额（万元）	4,232.06	121,458.93	198,465.51	144,641.62
净利润（万元）	3,289.71	102,051.26	183,824.97	128,670.12
扣除非经常性损益后净利润（万元）	-1,550.27	57,998.15	160,415.99	207,862.06
归属于母公司所有者的净利润（万元）	3,618.98	102,958.68	184,081.79	131,757.33
经营活动产生现金流量净额（万元）	-264,976.95	-2,162,423.03	-351,383.80	-784,046.49
投资活动产生现金流量净额（万元）	-79,392.42	-850,747.27	-1,189,343.57	-795,094.27
筹资活动产生现金流量净额（万元）	677,890.00	3,039,106.05	1,468,070.47	1,054,050.46
流动比率（倍）	1.12	0.99	1.53	1.33
速动比率（倍）	0.52	0.45	0.64	0.55
资产负债率（%）	73.18	74.35	73.15	75.10
债务资本比率（%）	62.64	63.64	59.76	65.88
营业毛利率（%）	7.62	12.67	25.94	17.79
平均总资产回报率（%）	0.02	0.55	1.19	0.85
加权平均净资产收益率（%）	0.06	2.11	4.58	3.35
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.03	1.20	4.00	5.41
EBITDA（万元）	29,694.49	205,746.35	276,735.15	304,042.80
EBITDA 全部债务比（倍）	0.00	0.02	0.04	0.04
EBITDA 利息倍数（倍）	0.84	0.48	0.84	1.19
应收账款周转率（次/年）	1.75	10.91	9.39	12.22
存货周转率（次/年）	0.04	0.22	0.19	0.46
应收账款（万元）	108,652.82	116,928.42	88,485.37	122,166.86
其他应收款（不含应收利息）（万元）	2,528,000.63	2,537,108.89	2,245,470.54	1,622,037.90
对外担保（万元）	544,891.81	559,891.81	1,599,475.00	1,636,824.25
资产抵押、质押或其他受限金额（万元）	503,275.94	412,899.69	638,118.86	879,779.10

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、贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；
- 6、利息偿付率（%）=实际利息支出/应付利息支出×100%；
- 7、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%；
- 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、2023 年 1-3 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	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	8,913,387.26	42.61	8,368,960.71	41.28	7,368,506.89	44.08	5,955,913.91	41.92
非流动资产合计	12,004,219.81	57.39	11,902,386.32	58.72	9,347,479.17	55.92	8,251,905.47	58.08
资产总计	20,917,607.07	100.00	20,271,347.03	100.00	16,715,986.06	100.00	14,207,819.38	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14,207,819.38万元、16,715,986.06万元、20,271,347.03万元和20,917,607.07万元。2021年末资产总额较2020年末增加2,508,166.68万元，主要系在建工程、存货、其他权益工具投资增加。2022年末资产总额较2021年末增加3,555,360.97万元，主要系在建工程、存货、无形资产和交易性金融资产增加。2023年3月末资产总额较2022年末增加646,260.04万

元，主要系存货、在建工程项目投资增加。

近三年及一期末，公司流动资产分别为5,955,913.91万元、7,368,506.89万元、8,368,960.71万元和8,913,387.26万元，占总资产比例分别为41.92%、44.08%、41.28%和42.61%，流动资产占总资产比例变动不大。近三年及一期末，公司非流动资产分别为8,251,905.47万元、9,347,479.17万元、11,902,386.32万元和12,004,219.81万元，占总资产比例分别为58.08%、55.92%、58.72%和57.39%。

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	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	884,283.74	9.92	550,863.04	6.58	506,336.67	6.87	569,693.96	9.57
交易性金融资产	142,142.62	1.59	138,981.70	1.66	3,095.23	0.04	-	-
应收票据	5,087.96	0.06	2,065.34	0.02	4,197.47	0.06	3,013.35	0.05
应收账款	108,652.82	1.22	116,928.42	1.40	88,485.37	1.20	122,166.86	2.05
应收款项融资	30.00	0.00	30.00	0.00	-	-	-	-
预付款项	186,749.58	2.10	185,297.81	2.21	11,785.36	0.16	30,568.88	0.51
其他应收款	2,558,839.50	28.71	2,554,858.99	30.53	2,254,660.87	30.60	1,622,037.90	27.23
存货	4,804,181.60	53.90	4,604,935.80	55.02	4,281,208.30	58.10	3,482,122.97	58.46
合同资产	21,854.63	0.25	22,754.02	0.27	38,357.01	0.52	-	-
其他流动资产	201,564.81	2.26	192,245.58	2.30	180,380.61	2.45	126,309.98	2.12
流动资产合计	8,913,387.26	100.00	8,368,960.71	100.00	7,368,506.89	100.00	5,955,913.91	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5,673,854.84万元、7,042,205.84万元、7,710,657.83万元和8,247,304.84万元；合计分别占各期末流动资产的比重为95.26%、95.57%、92.13%和92.53%。

（1）货币资金

近三年及一期末，公司的货币资金分别为569,693.96万元、506,336.67万元、550,863.04万元和884,283.74万元，占流动资产的比例分别为9.57%、6.87%、6.58%和9.92%。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。2023年3月末货币资金较2022年末增加较多，主要系发行人当年贷款及发债规模较大、净融资增加所致。

近三年及一期末发行人货币资金分类表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
库存现金	36.81	51.44	23.01	27.33
银行存款	851,438.22	518,002.88	489,832.59	560,705.87
其他货币资金	32,808.72	32,808.72	16,481.06	8,960.77
合计	884,283.74	550,863.04	506,336.67	569,693.96

2021年末货币资金较2020年末减少63,357.29万元，降幅11.12%，主要系项目投资支出增加所致。2022年末货币资金较2021年末增加44,526.37万元，增幅8.79%，主要系贷款和债券增加所致。2023年3月末货币资金较2022年末增加333,420.70万元，增幅60.53%，主要系发行人当年贷款及发债规模较大、净融资增加所致。

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	2023年3月末		2022年末		受限原因
	金额	占比	金额	占比	
库存现金	-	-	-	-	主要为包括房地产保证金、建筑劳务工资保证金、承兑保证金、土地复垦保证金在内的保证金、银行借款质押款项及涉诉冻结资金。
银行存款	2,833.86	8.02	2,933.86	8.28	
其他货币资金	32,490.08	91.98	32,490.08	91.72	
合计	35,323.94	100.00	35,423.94	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0.00万元、3,095.23万元、138,981.70万元和142,142.62万元，占流动资产的比例分别为0.00%、0.04%、1.66%和1.59%，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。2022年末公司交易性金融资产较2021年末增加135,886.47万元，增幅4,390.19%，主要系公司持有的齐鲁银行股份有限公司可转换债券增加所致。2023年3月末交易性金融资产较2022年末增加3,160.92万元，增幅2.27%，增幅不大。

(3) 应收账款

近三年及一期末，公司的应收账款分别为122,166.86万元、88,485.37万元、116,928.42万元和108,652.82万元，占流动资产的比例分别为2.05%、1.20%、1.40%和1.22%，占比较低，主要为应收拆迁居民安置房款以及土地熟化费、贸易款。2021年末公司应收账款较2020年末减少33,681.49万元，降幅27.57%，主要系新收入准则下将应收账款重分类至合同资产所致。2022年末公司应收账款较2021年末增加28,443.05万元，增幅32.14%，主要系公司2022年开展的钢材贸易业务应收款项增加较多所致。2023年3月末应收账款较2022年末减少8,275.60万元，降幅7.08%，降幅不大。

发行人2022年末应收账款类别分类明细情况

单位：万元、%

种类	2022 年末				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备	7,909.95	4.91	7,909.95	100.00	-
按组合计提坏账准备	153,207.51	95.09	36,279.09	23.68	116,928.42
合计	161,117.46	100.00	44,189.04	27.43	116,928.42

2022 年末采用组合计提坏账准备的应收账款情况表

单位：万元、%

项目	2022 年末		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	55,245.71	34,368.25	62.21
应收政府及国企款项组合	59,726.14	-	-
其他组合	38,235.66	1,910.85	5.00
合计	153,207.51	36,279.09	23.68

2022 年末采用账龄组合计提坏账准备的应收账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2022 年末		
	金额	坏账准备	计提比例
一年以内（含一年）	15,573.05	778.65	5.00
一年至二年（含二年）	2,072.70	207.27	10.00
二年至三年（含三年）	1,996.28	399.26	20.00
三年至四年	2,390.12	717.04	30.00
四年至五年	1,895.05	947.53	50.00
五年以上	31,318.51	31,318.51	100.00
合计	55,245.71	34,368.26	62.21

截至 2022 年末应收账款账龄情况表

单位：万元

账龄	账面余额
一年以内（含一年）	44,973.77
一年至二年（含二年）	23,752.03
二年至三年（含三年）	4,949.27
三年至四年	5,391.19
四年至五年	4,341.79
五年以上	77,709.40
合计	161,117.46

截至2023年3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）	37,743.83	850.65	36,893.18
一年至二年（含二年）	22,706.38	1,138.66	21,567.71
二年至三年（含三年）	4,949.27	399.26	4,550.02
三年至四年	5,391.19	717.04	4,674.15
四年至五年	4,341.79	947.53	3,394.26
五年以上	77,709.40	40,135.91	37,573.49
合计	152,841.86	44,189.04	108,652.82

2022 年末应收账款前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	账面余额	款项性质	占比
拆迁居民	18,627.89	房源款	11.56
济南世茂天城置业有限公司	17,000.00	土地熟化平整费	10.55
中建八局第一建设有限公司	5,485.59	钢材款	3.40
中国建筑第八工程局有限公司	4,001.74	钢材款	2.48
济南博韵雅越商业管理有限公司	1,580.27	租金	0.98
合计	46,695.49	-	28.98

2023 年 3 月末应收账款金额前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	账面余额	款项性质	占比
拆迁居民	18,111.94	房源款	11.85
济南世茂天城置业有限公司	17,000.00	土地熟化平整费	11.12
中建八局第一建设有限公司	5,485.59	钢材款	3.59
中国建筑第八工程局有限公司	4,001.74	钢材款	2.62
济南博韵雅越商业管理有限公司	1,580.27	租金	1.03
合计	46,179.54	-	30.21

(4) 预付款项

近三年及一期末，公司的预付款项分别为30,568.88万元、11,785.36万元、185,297.81万元和186,749.58万元，占流动资产的比例分别为0.51%、0.16%、2.21%和2.10%，主要为发行人预付办公楼款和工程款等。

2021年末较2020年末减少18,783.52万元，降幅61.45%，主要系预付工程款转入在建工程所致。2022年末较2021年末增加173,512.45万元，增幅1,472.27%，主要系发行人2022年预付医疗硅谷项目工程款增加所致。2023年3月末预付款较2022年末增加1,451.77万元，增幅0.78%，增幅较小。

2022 年末公司预付款项账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2022 年末			
	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
一年以内（含一年）	174,503.67	94.00	-	174,503.67
一年至二年（含二年）	4,701.32	2.53	-	4,701.32
二年至三年（含三年）	1,742.94	0.94	-	1,742.94
三年以上	4,701.78	2.53	351.90	4,349.87
合计	185,649.71	100.00	351.90	185,297.81

2022 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
中建八局第二建设有限公司	160,029.70	工程款	86.20
山东陆博建设有限公司	11,561.69	工程款	6.23
济南金泉房地产开发有限公司	2,633.24	购房款	1.42
山东济铁设计咨询有限公司	2,213.39	工程款	1.19
山东省显通安装有限公司	920.00	工程款	0.50
合计	177,358.01	-	95.54

2023 年 3 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
中建八局第二建设有限公司	160,029.70	工程款	85.53
山东陆博建设有限公司	11,561.69	工程款	6.18
济南金泉房地产开发有限公司	2,633.24	购房款	1.41
山东济铁设计咨询有限公司	2,213.39	工程款	1.18
山东省显通安装有限公司	920.00	工程款	0.49
合计	177,358.01	-	94.79

(5) 其他应收款

1) 应收利息

近三年及一期末，发行人应收利息分别为 0.00 万元、9,190.33 万元、

17,750.11 万元和 30,838.87 万元，2021 年末应收利息增加较多的原因是发行人 2021 年新增对济南长清城市建设开发有限公司的往来款，计提相应利息所致。2022 年末应收利息增加较多的原因是发行人 2022 年新增对济南长清城市建设开发有限公司的往来款，计提相应利息所致。

2) 其他应收款（不含应收利息）

近三年及一期末，公司其他应收款（不含应收利息）分别为 1,622,037.90 万元、2,245,470.54 万元、2,537,108.89 万元和 2,528,000.63 万元，占流动资产比例分别为 27.23%、30.47%、30.32%和 28.36%。

2021 年末其他应收款（不含应收利息）较 2020 年末增加 623,432.64 万元，增幅 38.44%，主要系发行人 2021 年新增对济南长清城市建设开发有限公司的往来款所致。2022 年末其他应收款（不含应收利息）较 2021 年末增加 291,638.35 万元，增幅 12.99%，主要系发行人 2022 年对济南长清城市建设开发有限公司的往来款增加及土地竞买保证金增加所致。2023 年 3 月末其他应收款（不含应收利息）较 2022 年末减少 9,108.26 万元，降幅 0.36%，降幅较小。

2022 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	2022 年末				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备	161,326.48	6.11	95,153.16	58.98	66,173.32
按组合计提坏账准备	2,477,529.69	93.89	6,594.12	0.27	2,470,935.57
合计	2,638,856.17	100.00	101,747.28	3.86	2,537,108.89

截至 2022 年末，公司其他应收款中 11,679.17 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，不计提坏账准备。

截至 2022 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）	294,275.75	221.96	294,053.79
一年至二年（含二年）	1,037,973.93	87,736.60	950,237.33
二年至三年（含三年）	95,172.23	11.62	95,160.61
三年至四年	230,988.81	46.76	230,942.05
四年至五年	65,220.48	235.20	64,985.28
五年以上	915,224.97	13,495.14	901,729.83

合计	2,638,856.17	101,747.28	2,537,108.89
----	--------------	------------	--------------

截至 2023 年 3 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）	286,343.19	221.96	286,121.23
一年至二年（含二年）	1,036,798.23	87,736.60	949,061.63
二年至三年（含三年）	95,172.23	11.62	95,160.61
三年至四年	230,988.81	46.76	230,942.05
四年至五年	65,220.48	235.20	64,985.29
五年以上	915,224.97	13,495.14	901,729.83
合计	2,629,747.92	101,747.28	2,528,000.63

从其他应收款的账龄分布情况来看，截至 2022 年末，公司一年以内的其他应收款余额为 294,275.75 万元，占其他应收款余额的比例为 11.15%；一年至二年的其他应收款余额为 1,037,973.93 万元，占比为 39.33%；二年至三年的其他应收款余额为 95,172.23 万元，占比为 3.61%，三年以上其他应收账款余额 1,211,434.26 万元，占比为 45.91%。

截至 2022 年末，发行人其他应收款前五大明细如下：

2022 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
济南长清城市建设开发有限公司	非关联方	979,876.01	37.13
济南市财政局	非关联方	228,578.57	8.66
济南市历下区财政局	非关联方	117,531.66	4.45
济南市天桥区财政局	非关联方	111,475.18	4.22
济南西城投资开发集团有限公司	非关联方	98,840.96	3.75
合计	-	1,536,302.37	58.22

截至 2023 年 3 月末，发行人其他应收款前五大明细如下：

2023 年 3 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	期末余额	占比
济南长清城市建设开发有限公司	非关联方	1,038,876.00	39.50
济南市财政局	非关联方	228,578.57	8.69
济南市历下区财政局	非关联方	117,531.66	4.47
济南市天桥区财政局	非关联方	111,475.18	4.24
济南西城投资开发集团有限公司	非关联方	98,840.96	3.76
合计	-	1,595,302.37	60.66

截至 2023 年 3 月末，发行人对济南长清城市建设开发有限公司（以下简称“长清城建”）的其他应收款余额为 1,038,876.00 万元，形成原因为项目往来款。

根据发行人与长清区政府的约定，发行人拟与长清城建合作对相关项目开发运营。为保证长清区文昌片区、国安片区、老城 C 等片区的征迁和安置房建设，发行人与长清城建签署了《资金占用框架协议》。发行人对长清城建的其他应收款均用于长清区老城区征收拆迁项目，根据合作协议安排，相关款项与发行人业务经营有关，故将其划分为经营性其他应收款。长清城建目前经营状况正常，正紧密推进相关项目征收拆迁进度，预计相关款项能够正常收回，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。发行人对长清城建的其他应收款项自 2021 年起陆续拨付，还款来源主要是长清城建通过土地整理熟化形成的收益，由于项目周期较长导致报告期内无回款。发行人已与长清城建积极协商回款，预计在 2025 年底前收回。

截至 2023 年 3 月末，发行人对济南市财政局的其他应收款余额为 228,578.57 万元，形成原因为经营性款项。其中 200,000.00 万元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。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 2023 年年底收回。

截至 2023 年 3 月末，发行人对历下区财政局和天桥区财政局的其他应收款余额分别为 117,531.66 万元和 111,475.18 万元，形成原因为经营性款项。上述两笔款项形成时间较早，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 2023 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	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性	2,558,839.50	100.00	2,549,948.12	99.81	2,240,559.67	99.78	1,607,127.03	99.08
非经营性	-	-	4,910.87	0.19	4,910.87	0.22	14,910.87	0.92
合计	2,558,839.50	100.00	2,554,858.99	100.00	2,245,470.54	100.00	1,622,037.90	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。

截至 2023 年 3 月末，发行人经营性其他应收款主要构成如下：

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
济南长清城市建设开发有限公司	1,038,876.00	否	否	项目往来款	积极协商回款，预计 2025 年底前收回	报告期内无回款	39.50%
济南市财政局	228,578.57	否	否	经营性款项	积极协商回款，预计 2023 年年底前收回 ⁷	报告期内无回款	8.69%
历下区财政局	117,531.66	否	否	经营性款项	积极协商回款，预计 2023 年年底前收回	报告期内无回款	4.47%
天桥区财政局	111,475.18	否	否	经营性款项	积极协商回款，预计 2023 年年底前收回	报告期内无回款	4.24%
济南西城投资开发有限公司	88,000.00	否	否	转贷资金 ⁸	预计 2024 年 9 月前收回	报告期内合计回款 3.87 亿元	3.35%

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 2023 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

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
槐荫区财政局	58,507.51	否	否	经营性款项	积极协商回款，预计 2023 年年底前收回	报告期内无回款	2.22%
济南市小清河开发建设投资有限公司	44,840.96	否	否	转贷资金	预计 2024 年 9 月前收回	报告期内合计回款 4.01 亿元	1.71%
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 2023 年年底前收回	报告期内无回款	1.71%
历城区财政局	36,721.85	否	否	经营性款项	积极协商回款，预计 2023 年年底前收回	报告期内无回款	1.40%
济南市财政局	20,000.00	否	否	济钢搬迁资金	积极协商回款，预计 2023 年年底前收回	报告期内无回款	0.76%
市中区财政局	13,367.78	否	否	经营性款项	积极协商回款，预计 2023 年年底前收回	报告期内无回款	0.51%
济南市财政局	11,989.04	否	否	莱芜周转房预付款	预计 2023 年年底前收回	报告期内无回款	0.46%
济南市城乡建设委员会	11,554.31	否	否	劳务保证金等	预计 2023 年年底前收回	报告期内无回款	0.44%
济南济商资产运营有限公司	7,692.56	是	否	增资款（后未达成增资）	预计未来 3 年逐步收回	报告期内无回款	0.29%
合计	1,834,189.84	-	-	-	-	-	69.75%

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 2023 年 3 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 88,000.00 万元，账龄为 5 年以上；对济

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。

南市小清河开发建设投资有限公司应收 44,840.96 万元，账龄为 5 年以上。

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，根据济南市政府统贷统还安排，发行人预计在借款到期前即在 2024 年 9 月前收回全部资金。

（6）存货

近三年及一期末，公司的存货分别为 3,482,122.97 万元、4,281,208.30 万元、4,604,935.80 万元和 4,804,181.60 万元，占流动资产比例分别为 58.46%、58.10%、55.02% 和 53.90%。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保障房、普通商品房。截至 2022 年末，公司存货中土地的账面价值为 911,576.41 万元。

2021 年末，发行人存货较 2020 年末增加 799,085.33 万元，增幅 22.95%，主要系医学片区安置房、马山项目等投资增加所致。2022 年末，发行人存货较 2021 年末增加 323,727.50 万元，增幅 7.56%，较为稳定。2023 年 3 月末，发行人存货较 2022 年末增加 199,245.79 万元，增幅 4.33%，增幅不大。

近三年及一期末发行人存货明细表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
开发产品	1,943,531.19	1,847,089.14	1,236,167.29	624,254.07
开发成本	2,764,244.98	2,675,271.88	2,976,818.83	2,778,547.85
库存商品	361.12	723.43	1,410.70	25,797.66
工程施工	-	-	-	40,764.77
合同履约成本	74,359.82	60,299.06	51,536.28	-

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
原材料	21,183.80	21,131.55	14,825.46	12,235.23
其他	500.68	420.75	449.74	523.39
合计	4,804,181.60	4,604,935.80	4,281,208.30	3,482,122.97

截至 2023 年 3 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	预计总投资	账面金额	建设进度	所属业务板块	后续投资计划		
					2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年
东城逸家项目	123.34	53.39	已完工	房地产业开发（商品房）	-	-	-
CBD 安置房	69.68	39.15	已完工	房地产业开发（安置房）	-	-	-
经十一路项目（A3、A4、C3、D1）	50.64	14.10	已完工	房地产业开发（安置房）	-	-	-
西江华府项目（B、C、D 地块）	69.78	41.04	在建（主体进度约 98%）	房地产业开发（商品房）	-	-	-
济南奥体东 12 号地块开发项目	50.27	21.71	在建（一期公寓验收完成，二期商务办公 CD 楼正在施工、E 楼封顶）	房地产业开发（商业地产）	0.80	0.02	0.18
二药项目	11.52	10.77	已完工	房地产业开发（商品房）	-	-	-
济南中央商务区 4-14 地块开发项目	15.57	13.08	在建（施工收尾阶段）	房地产业开发（商业地产）	2.49	-	-
济南奥体东 16 号地块开发项目	33.13	7.13	在建（主体施工中）	房地产业开发（商业地产）	0.65	2.90	-
CBD 控制中心	7.09	1.16	已完工	房地产业开发（商业地产）	-	-	-
奥体中心东侧 13 号、17-2 地块	13.48	5.66	在建（主楼封顶，其中 13 号地块内装装饰完成 50%、幕墙完成 80%，17-2 号地块二次结构正	房地产业开发（商业地产）	1.50	0.84	-

项目名称	预计总投资	账面金额	建设进度	所属业务板块	后续投资计划		
					2023年4-12月	2024年	2025年
			在(施工)				
合计	444.50	207.19	-	-	5.44	3.76	0.18

上述主要存货项目中，东城逸家项目、CBD安置房、经十一路项目、西江华府项目、二药项目和CBD控制中心已完工或基本完工、待验收，暂未有投资计划；济南奥体东12号地块开发项目、济南中央商务区4-14地块开发项目、济南奥体东16号地块开发项目和奥体中心东侧13号、17-2地块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126,309.98万元、180,380.61万元、192,245.58万元和201,564.81万元，占流动资产比例分别2.12%、2.45%、2.30%和2.26%，占比较小，主要为待抵扣进项税、预缴增值税等。2021年末其他流动资产较2020年末增加54,070.63万元，增幅42.81%，主要系待抵扣及待认证进项税增加所致；2022年末其他流动资产较2021年末增加11,864.97万元，增幅6.58%，主要系待抵扣进项税增加所致；2023年3月末其他流动资产较2022年末增加9,319.23万元，增幅4.85%，增幅较小。

近三年及一期末公司其他流动资产明细表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
待抵扣税金	151,815.82	142,496.60	116,661.48	89,068.12
预缴增值税	16,691.73	16,691.73	32,258.44	15,595.79
预缴城市维护建设税	1,673.40	1,673.40	1,627.24	1,586.00
预缴教育费附加	641.67	641.67	621.89	604.14
预缴地方教育附加	286.89	286.89	264.97	264.93
预缴水利建设专项资金	217.32	217.32	217.32	217.26
预缴土地增值税	27,922.09	27,922.09	26,368.24	16,560.85
预缴营业税	2,260.50	2,260.50	2,260.50	2,260.50
预缴企业所得税	4.23	4.23	49.50	107.15
待处理流动资产损益	45.88	45.88	45.24	45.24
其他	5.28	5.28	5.79	
合计	201,564.81	192,245.58	180,380.61	126,309.98

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	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	17,534.73	0.15	20,685.57	0.17	18,711.00	0.20	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	349,194.81	4.23
其他权益工具投资	426,220.17	3.55	434,238.02	3.65	543,289.54	5.81	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	99.80	0.00
长期股权投资	150,548.53	1.25	150,548.53	1.26	150,545.34	1.61	153,618.35	1.86
投资性房地产	153,101.55	1.28	154,132.71	1.29	67,979.71	0.73	51,868.99	0.63
固定资产	492,719.03	4.10	494,412.05	4.15	496,262.73	5.31	416,145.17	5.04
在建工程	9,181,709.39	76.49	9,071,120.82	76.21	6,608,278.90	70.70	5,905,758.09	71.57
生产性生物资产	235.29	0.00	167.08	-	-	-	-	-
使用权资产	726.70	0.01	753.61	0.01	861.27	0.01	-	-
无形资产	266,370.34	2.22	261,073.40	2.19	145,467.60	1.56	60,310.43	0.73
开发支出	307.59	0.00	305.10	0.00	303.84	0.00	303.84	0.00
商誉	15,040.76	0.13	15,040.76	0.13	15,040.76	0.16	15,040.76	0.18
长期待摊费用	5,082.34	0.04	5,285.29	0.04	7,370.60	0.08	8,687.94	0.11
递延所得税资产	9,804.86	0.08	9,804.86	0.08	8,669.10	0.09	8,782.83	0.11
其他非流动资产	1,284,818.52	10.70	1,284,818.52	10.79	1,284,698.78	13.74	1,282,094.46	15.54
非流动资产合计	12,004,219.81	100.00	11,902,386.32	100.00	9,347,479.17	100.00	8,251,905.47	100.00

公司非流动资产主要为可供出售金融资产、其他权益工具投资、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 7,953,192.54 万元、8,932,529.95 万元、11,284,589.41 万元和 11,385,467.11 万元，合计分别占非流动资产的比重为 96.38%、95.56%、94.81% 和 94.85%。

（1）可供出售金融资产（其他权益工具投资）⁹

近三年及一期末，公司可供出售金融资产（其他权益工具投资）分别为 349,194.81 万元、543,289.54 万元、434,238.02 万元和 426,220.17 万元，占非流动资产比例分别为 4.23%、5.81%、3.65% 和 3.55%，主要为公司以参股的形式进行的权益性投资。2021 年末较 2020 年末增加 194,094.73 万元，增幅 55.58%，主要系齐鲁银行由成本法调整为公允价值计量法后，公允价值增加所致；2022 年末较 2021 年末减少 109,051.52 万元，降幅 20.07%，主要系公司持有的齐鲁银

⁹ 2021 年 1 月 1 日起，适用新的会计准则，发行人将可供出售金融资产调至其他权益工具投资。

行股份有限公司的股价变动所致；2023 年 3 月末较 2022 年末减少 8,017.85 万元，降幅 1.85%，降幅较小。

2020 发行人可供出售金融资产分类表

单位：万元

项目	2020 年末
可供出售权益工具	349,194.81
其中：按公允价值计量的	28,323.53
按成本计量的	320,871.28
合计	349,194.81

近一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	2023 年 3 月末	2022 年末
其他权益工具投资	426,220.17	434,238.02
其中：按公允价值计量的	426,220.17	434,238.02
合计	426,220.17	434,238.02

2020 年发行人按成本计量可供出售金融资产明细表

单位：万元

公司名称	2020 年末
齐鲁银行股份有限公司	248,426.05
济南财金投资有限公司	36,500.00
华融信托保障基金	900.00
济南东成中航物业管理有限公司	270.00
济南华置房地产开发有限公司	4,500.00
济南华泉房地产开发有限公司	500.00
济南康源置地有限公司	350.00
济南源非经贸有限公司	30.00
山东证券交易中心	100.00
山东港燃经贸有限公司	-
山东名气通电讯有限公司	-
济南泉孚置业有限公司	200.00
山东远诚昌置业有限公司	3,095.23
山东明科嘉阳环保工程有限公司	-
济南和光新能源投资合伙企业（有限合伙）	-
联仁健康医疗大数据科技股份有限公司	26,000.00
合计	320,871.28

近两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	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
齐鲁银行股份有限公司	326,326.47	334,344.32	445,017.69
济南财金投资有限公司	36,500.00	36,500.00	36,500.00
华融信托保障基金	900.00	900.00	900.00
交通银行	29,783.43	29,783.43	28,966.58

公司名称	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
济南华置房地产开发有限公司	3,500.00	3,500.00	4,500.00
济南华泉房地产开发有限公司	500.00	500.00	500.00
济南泉孚置业有限公司	200.00	200.00	200.00
济南康源置地有限公司	350.00	350.00	350.00
济南冻非经贸有限公司	30.00	30.00	30.00
山东证券交易中心	100.00	100.00	100.00
山东金泰集团股份有限公司	42.95	42.95	225.27
联仁健康医疗大数据科技股份有限公司	26,000.00	26,000.00	26,000.00
济南万娱发展有限公司	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	-
合计	426,220.17	434,238.02	543,289.54

（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153,618.35万元、150,545.34万元、150,548.53万元和150,548.53万元，占非流动资产比例分别为1.86%、1.61%、1.26%和1.25%。

2021年末长期股权投资较2020年末减少3,073.01万元，降幅2.00%，降幅较小。2022年末长期股权投资较2021年末增加3.19万元，增幅0.01%，增幅较小。2023年3月末长期股权投资较2022年末无变化。

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	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
对联营、合营企业投资	20,117.82	20,117.82	20,114.63	23,187.64
对其他公司投资	130,430.71	130,430.71	130,430.71	130,430.71
合计	150,548.53	150,548.53	150,545.34	153,618.35

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	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
临沂港华水务有限公司	1,766.60	1,766.60	1,426.46	1,251.02
济宁市海源水务有限公司	1,419.69	1,419.69	1,489.45	1,479.42
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
山东城投壹合房地产顾问有限公司	204.56	204.56	190.06	31.50
山东熠城创意设计有限公司	-	-	-	37.50
智耘（山东）城市运营科技有限公司	492.14	492.14	299.80	233.35
山东乐耕土地发展有限公司	223.18	223.18	480.15	555.36
中慧城通科技发展有限公司	3,952.28	3,952.28	4,029.26	4,000.00

被投资单位	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
济南精准医学产业园置业有限公司	-	-	-	5,599.50
济南泉达配售电有限责任公司	600.11	600.11	598.03	-
济南东成中航物业管理有限公司	1,170.62	1,170.62	614.10	-
济南市水利建筑勘测设计研究院有限公司	-	-	987.32	-
乐野乡村（山东）建设发展有限公司	95.27	95.27	-	-
山东合仁电力工程有限公司	193.38	193.38	-	-
合计	20,117.82	20,117.82	20,114.63	23,187.64

2022 年末，发行人对其他公司投资情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况一四、发行人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 51,868.99 万元、67,979.71 万元、154,132.71 万元和 153,101.55 万元，占非流动性资产的比重分别为 0.63%、0.73%、1.29% 和 1.28%，占比不大，主要为公司出租的建筑物。2022 年末投资性房地产较 2021 年末增加 86,153.00 万元，增幅 126.73%，主要系公司将原固定资产和存货科目中的出租的建筑物重分类至投资性房地产科目所致。2023 年 3 月末投资性房地产较 2022 年末减少 1,031.16 万元，降幅 0.67%，降幅较小。

（4）固定资产

近三年及一期末，公司的固定资产净额分别为 416,145.17 万元、496,262.73 万元、494,412.05 万元和 492,719.03 万元，占非流动资产比重分别为 5.04%、5.31%、4.15% 和 4.10%。

2021 年末固定资产较 2020 年末增加 80,117.56 万元，增幅 19.25%，主要系水务集团供水设施、车间增加所致。2022 年末固定资产较 2021 年末减少 1,850.68 万元，降幅 0.37%，降幅较小。2023 年 3 月末固定资产较 2022 年末减少 1,693.02 万元，降幅 0.34%，降幅较小。

近三年及一期末发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
房屋及建筑物	218,695.68	219,184.11	226,462.83	176,468.08
专用设备	243,727.60	244,840.69	239,394.33	215,684.60
运输工具	4,102.37	4,135.53	4,193.41	4,056.41
电子设备及其他	26,193.38	26,251.72	26,212.16	19,930.29
小 计	492,719.03	494,412.05	496,262.73	416,139.39
固定资产清理	-	-	-	5.79
合 计	492,719.03	494,412.05	496,262.73	416,145.17

（5）在建工程

近三年及一期末，公司在建工程分别为5,905,758.09万元、6,608,278.90万元、9,071,120.82万元和9,181,709.39万元，占非流动资产比例分别为71.57%、70.70%、76.21%和76.49%。

2021年末在建工程较2020年末增加702,520.81万元，增幅11.90%，主要系济南国际医学科学中心、济钢片区等项目投资增加所致。2022年末在建工程较2021年末增加2,462,841.92万元，增幅37.27%，主要系济南国际医学科学中心、济钢片区等项目投入增加所致。2023年3月末在建工程较2022年末增加110,588.57万元，增幅1.22%，增幅较小。

近三年及一期末发行人在建工程分类表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
在建工程	9,181,709.39	9,071,120.82	6,608,278.90	5,905,758.09
工程物资	-	-	-	-
合 计	9,181,709.39	9,071,120.82	6,608,278.90	5,905,758.09

近三年及一期末发行人自营在建工程（不含工程物资）明细表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
城市供水管网工程改造	458,395.78	442,960.12	384,425.52	366,302.56
白云水库	158,450.38	157,346.43	148,173.92	124,678.07
玉清湖水库至鹊华水厂调水工程	46,192.63	45,584.27	30,664.80	-
济南市东部水源四库连通工程	56,604.54	56,009.82	25,398.81	-
奥体文博中央商务区	81,299.73	73,508.18	87,848.88	68,796.92
国际金融城柳叶亭项目	-	-	-	1,511.61

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
树兰医院项目	173,964.23	164,900.62	96,748.85	32,128.00
医疗硅谷项目	91,344.79	91,235.54	38,240.14	-
火车站北场站	81,039.78	79,876.07	76,472.46	81,044.17
大数据存储中心项目	125,436.35	116,626.70	114,190.97	38,545.51
合计	1,272,728.21	1,228,047.75	1,002,164.35	713,006.84

近三年及一期末发行人代建在建工程（不含工程物资）明细表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
龙洞片区前期	44,966.33	44,622.39	44,590.64	40,260.87
东区项目	206,823.48	206,823.48	206,823.48	206,823.48
燕山地块	-	-	-	388.94
拆迁地块	23,741.91	23,741.91	21,968.73	31,682.08
雪山项目	96,973.58	84,893.49	101,180.00	101,140.92
西蒋峪片区	66,168.37	67,415.63	64,861.68	63,330.52
长岭片区	25,812.86	25,812.86	25,812.86	25,812.86
转山片区	73,731.57	73,731.57	73,731.57	62,089.71
济钢片区	2,624,697.75	2,622,236.76	1,203,867.70	1,065,056.77
东沙片区（美里新居） 九年一贯制学校	28,115.51	28,015.51	26,621.31	24,350.77
千佛山北入口改造项目	-	-	-	400.00
文庄片区项目	3,785.22	1,824.61	37,312.16	20,144.48
长清花岗石片区	-	-	-	8,950.88
小梁庄项目	258,936.26	278,627.05	258,770.46	207,969.65
水利厅宿舍	20,953.05	20,953.05	18,080.96	16,266.32
鲁艺剧院东片区	68,841.51	68,778.75	65,949.78	62,235.28
历山路二期	22,252.03	22,252.03	20,192.05	18,402.08
经十一路	163,355.92	161,953.26	-	-
角楼片区	-	-	-	25,442.37
北关片区	14,931.13	14,930.22	14,169.25	13,916.14
北大槐树	119,563.92	142,789.16	56,180.78	68,164.51
35 中 20 中（纬十二 东）	25,748.50	-	-	25,748.50
济南国际医学科学中心	1,986,329.35	1,964,942.28	1,602,428.51	1,417,600.79
安置一区、二区教育配 套	31,920.79	30,225.33	26,440.07	25,005.58
山东第一医科大学	1,406,584.12	1,404,948.52	1,373,942.86	1,362,974.73
医学中心市政道路	156,852.30	140,203.72	115,610.37	77,746.62
肿瘤医院转换平台	129,082.30	122,381.39	117,824.39	-
其他	308,813.41	290,970.11	129,754.94	220,846.40
合计	7,908,981.17	7,843,073.08	5,606,114.55	5,192,751.25

截至 2023 年 3 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：

2023年3月末发行人主要在建工程项目情况表¹⁰

单位：亿元

项目名称	预计总投资金额	账面金额	占在建工程（不含工程物资）比例	完工进度	预计完工时间	回款安排	后续投资计划		
							2023年4-12月	2024年	2025年
济南国际医学中心片区项目	896.00	198.63	21.63%	47.73%	目前该项目正处于拆迁及征地补偿段，预计 2026 年末完工。	对应片区项目土地完成招拍挂后，市财政资金根据项目审计决算情况予以拨付回款	13.00	14.00	13.00
山东第一医科大学	146.00	140.66	15.32%	39.85%	47 个单体中除口腔医学院单体未开工外，其余单体实体已全部交付。		18.28	12.86	0.34
济钢片区项目	260.00	262.47	28.59%	25.67%	目前该项目前期工作已经完成，处于土地开发整理阶段，预计于 2023 年完工。		22.40	10.00	22.68
雪山片区项目	54.91	9.70	1.06%	94.46%	该项目部分子项目基本已经完工，目前处于待审计及决算状态。		3.39	4.71	5.00
白云水库	15.85	15.85	1.73%	100.00%	目前该项目已基本完工，处于验收阶段。	以收取水费的方式回本	-	-	-
济南市东部水源四库连通工程	11.99	5.66	0.62%	63.05%	目前该项目正在建设中，预计 2025 年完工。		1.20	0.17	0.12
玉清湖水库至鹊华水厂调水工程	6.39	4.62	0.50%	78.56%	目前该项目正在建设中，预计 2023 年完工。		1.37	-	-
合计	1,391.14	637.59	69.44%	-	-	-	59.64	41.74	41.14

¹⁰此表所列预计总投资额、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。

发行人上述主要在建工程项目2023-2025年尚需投资约142.52亿元，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2023年3月末，发行人账面货币资金金额为88.43亿元，其中非受限货币资金金额为84.90亿元，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2023年3月末，共获得各金融机构人民币授信额度为1,092.26亿元，其中尚未使用额度为416.65亿元，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；发行人尚余16亿元企业债批文待发行，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60,310.43万元、145,467.60万元、261,073.40万元和266,370.34万元，占非流动资产比例分别为0.73%、1.56%、2.19%和2.22%，占比较小，主要为土地使用权及软件等。2021年末无形资产较2020年末增加85,157.17万元，增幅141.20%，主要系发行人土地使用权增加所致。2022年末无形资产较2021年末增加115,605.80万元，增幅79.47%，主要系发行人土地使用权增加所致。2023年3月末无形资产较2022年末增加5,296.95万元，增幅2.03%，增幅不大。

截至2022年末，公司无形资产中土地使用权的账面价值为256,852.84万元，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1,282,094.46万元、1,284,698.78万元、1,284,818.52万元和1,284,818.52万元，占非流动资产比例分别为15.54%、13.74%、10.79%和10.70%，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，目前发行人正在积极与政府协商回款事宜，截至2022年末账面价值为1,050,607.42万元。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	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 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	10,661.60	10,661.60	10,661.60	700.00
待处理财产损益	4.91	4.91	4.91	4.91
其他	262.47	262.47	142.71	7,500.00
合计	1,284,818.52	1,284,818.52	1,284,698.78	1,282,094.46

（二）负债分析

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	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	7,953,820.28	51.96	8,420,548.58	55.87	4,814,227.87	39.37	4,485,921.92	42.04
非流动负债合计	7,353,706.05	48.04	6,650,428.02	44.13	7,413,597.13	60.63	6,184,718.63	57.96
负债总计	15,307,526.33	100.00	15,070,976.61	100.00	12,227,825.00	100.00	10,670,640.56	100.00

近三年及一期末，公司流动负债分别为4,485,921.92万元、4,814,227.87万元、8,420,548.58万元和7,953,820.28万元，占总负债比例分别为42.04%、39.37%、55.87%和51.96%；非流动负债分别为6,184,718.63万元、7,413,597.13万元、6,650,428.02万元和7,353,706.05万元，占总负债比例分别为57.96%、60.63%、44.13%和48.04%。

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	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,386,834.83	17.44	1,247,808.55	14.82	600,555.26	12.47	779,510.43	17.38
应付票据	140,207.75	1.76	140,207.75	1.67	10,353.98	0.22	9,974.64	0.22
应付账款	749,337.10	9.42	771,987.42	9.17	499,233.31	10.37	592,634.90	13.21
预收款项	573.54	0.01	567.36	0.01	995.46	0.02	1,128,330.32	25.15
合同负债	1,176,691.98	14.79	1,159,940.65	13.78	1,631,715.54	33.89	-	-
应付职工薪酬	10,514.11	0.13	16,570.90	0.20	18,317.25	0.38	15,406.53	0.34
应交税费	27,470.16	0.35	30,244.70	0.36	18,140.91	0.38	17,179.96	0.38
其他应付款	1,494,718.63	18.79	1,395,977.12	16.58	1,226,803.89	25.48	1,314,523.69	29.30
一年内到期的非流动负债	2,269,145.57	28.53	3,495,812.76	41.52	791,774.45	16.45	628,361.45	14.01

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动负债	698,326.62	8.78	161,431.37	1.92	16,337.82	0.34	-	-
流动负债合计	7,953,820.28	100.00	8,420,548.58	100.00	4,814,227.87	100.00	4,485,921.92	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 3,315,030.47 万元、4,750,082.45 万元、8,071,526.50 万元和 7,076,728.11 万元，合计分别占流动负债的比重为 73.90%、98.67%、95.86% 和 88.97%。

（1）短期借款

近三年及一期末，公司的短期借款分别为 779,510.43 万元、600,555.26 万元、1,247,808.55 万元和 1,386,834.83 万元，占流动负债的比例分别为 17.38%、12.47%、14.82% 和 17.44%，报告期发行人短期借款整体呈波动趋势。2021 年末，发行人短期借款相较 2020 年末减少 178,955.17 万元，降幅 22.96%，主要由于部分短期借款到期偿还所致。2022 年末，发行人短期借款较 2021 年末增加 647,253.29 万元，增幅为 107.78%，主要系发行人为匹配公司业务规模扩张，新增借入的短期贷款较多所致。2023 年 3 月末，发行人短期借款相较 2022 年末增加 139,026.27 万元，增幅 11.14%，主要系发行人为匹配公司业务规模扩张，新增借入的短期贷款较多所致。

（2）应付票据

近三年及一期末，公司的应付票据分别为 9,974.64 万元、10,353.98 万元、140,207.75 万元和 140,207.75 万元，占流动负债的比例分别为 0.22%、0.22%、1.67% 和 1.76%。发行人应付票据主要为银行承兑汇票和商业承兑汇票。截至 2022 年末，发行人应付票据较 2021 年末增加 129,853.77 万元，增幅为 1,254.14%，主要系公司应付商业承兑汇票增加所致。

（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 592,634.90 万元、499,233.31 万元、771,987.42 万元和 749,337.10 万元，占流动负债的比例分别为 13.21%、10.37%、9.17% 和 9.42%，主要为应付的工程款和应付材料等货款。

截至2021年末，发行人应付账款较2020年末减少93,401.59万元，降幅为15.76%，主要为发行人2021年对供应商的应付货款减少所致。截至2022年末，发行人应付账款较2021年末增加272,754.11万元，增幅为54.63%，主要为发行人2022年应付工程款、应付材料等货款增加所致。截至2023年3月末，发行人应付账款较2022年末减少22,650.32万元，降幅2.93%，降幅不大。

近三年及一期末发行人应付账款明细情况

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
应付工程款	588,296.44	610,946.77	411,471.63	516,506.79
应付材料等货款	73,806.83	73,806.83	7,266.53	10,768.40
应付房源款	31,570.93	31,570.93	31,570.88	33,620.80
应付拆迁补偿费	19,317.71	19,317.71	20,552.33	777.07
应付质保金	1,578.08	1,578.08	1.26	70.11
应付结算款	28,212.80	28,212.80	28,172.58	28,228.64
其他	6,554.31	6,554.31	198.10	2,663.09
合计	749,337.10	771,987.42	499,233.31	592,634.90

（4）预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项分别为1,128,330.32万元、995.46万元、567.36万元和573.54万元，占流动负债的比例分别为25.15%、0.02%、0.01%和0.01%。

截至2021年末，发行人预收款项较2020年末减少1127,334.86万元，降幅99.91%，主要系发行人根据新准则将预收的土地整理、房源款等业务款项转入合同负债核算所致。截至2022年末，发行人预收款项较2021年末减少428.10万元，降幅43.01%，主要系预收租赁费减少所致。2023年3月末发行人预收款项较2022年末变动较小。

（5）合同负债

近三年及一期末，发行人合同负债分别为0.00万元、1,631,715.54万元、1,159,940.65万元和1,176,691.98万元，占流动负债的比例分别为0.00%、33.89%、13.78%和14.79%，主要为土地整理业务预收财政资金及房地产项目的预收房款。

截至2021年末，发行人合同负债较2020年末增加1,631,715.54万元，主要系

发行人根据新准则将预收的土地返还、房源款等款项转入合同负债核算所致。截至2022年末，发行人合同负债较2021年末减少471,774.89万元，降幅28.91%，主要系土地整理业务预收的财政资金结转收入所致。截至2023年3月末，发行人合同负债较2022年末增加1,6751.33万元，增幅为1.44%，增幅不大。

2022 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	809,991.57	业务拨付金	69.83
居民个人	45,246.08	预售房款	3.90
山东大学齐鲁医院	11,086.64	购房款	0.96
济南市住房和城乡建设局	7,000.00	购房款	0.60
济南市天桥区房屋征收服务中心	4,191.90	购房款	0.36
合计	877,516.18	-	75.65

2023 年 3 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	1,002,274.77	业务拨付金	85.18
居民个人	46,471.41	预售房款	3.95
山东大学齐鲁医院	11,086.64	购房款	0.94
济南市住房和城乡建设局	7,000.00	购房款	0.59
济南市天桥区房屋征收服务中心	4,191.90	购房款	0.36
合计	1,071,024.72	-	91.02

(6) 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1,314,523.69万元、1,226,803.89万元、1,395,977.12万元和1,494,718.63万元，占流动负债比例分别为29.30%、25.48%、16.58%和18.79%。

近三年末发行人其他应付款分类情况

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应付利息	-	-	59,269.73
应付股利	-	45.82	45.82
其他应付款	1,395,977.12	1,226,758.06	1,255,208.15
合计	1,395,977.12	1,226,803.89	1,314,523.69

截至2021年末，发行人其他应付款较2020年末减少87,719.8万元，降幅6.67%。截至2022年末，发行人其他应付款较2021年末增加169,173.2万元，增幅

13.79%，主要系新增供应链ABS业务应付款所致。截至2023年3月末，发行人其他应付款较2022年末增加98,741.51万元，增幅7.07%。

2022 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
济南西城投资开发集团有限公司	165,802.00	暂借款	11.88
济南市财政局	111,443.39	济钢搬迁资金借款	7.98
声赫（深圳）商业保理有限公司	97,300.00	供应链 ABS 业务形成的应付款	6.97
济南智慧城置业发展有限公司	92,000.00	土地熟化保证金	6.59
济南市建设委员会	50,000.00	暂借款	3.58
合计	516,545.39	-	37.00

2023 年 3 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	200,000.00	供应链 ABS 业务形成的应付款	13.38
济南西城投资开发集团有限公司	165,802.00	暂借款	11.09
济南市财政局	111,443.39	济钢搬迁资金借款	7.46
济南智慧城置业发展有限公司	92,000.00	土地熟化保证金	6.16
济南市建设委员会	50,000.00	暂借款	3.35
合计	619,245.39	-	41.43

(7) 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628,361.45万元、791,774.45万元、3,495,812.76万元和2,269,145.57万元，占流动负债的比例分别为14.01%、16.45%、41.52%和28.53%，主要为一年内到期的长期借款、应付债券。截至2021年末，发行人一年内到期的非流动负债较2020年末增加163,413.00万元，增幅26.01%。截至2022年末，发行人一年内到期的非流动负债较2021年末增加2,704,038.31万元，增幅341.52%，主要系一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券增加所致。截至2023年3月末，发行人一年内到期的非流动负债较2022年末减少1,226,667.19万元，降幅35.09%，主要系长期借款中一年内到期的部分减少和应付债券中一年内到期的部分偿还所致。

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	2022 年末	2021 年末	2020 年末
一年内到期的长期借款	2,412,810.78	707,314.08	596,361.45
一年内到期的应付债券	1,000,000.00	-	32,000.00
一年内到期的长期应付款	6,500.00	2,250.00	-
一年内到期的租赁负债	158.43	162.91	-
长期借款利息	16,125.28	24,435.16	-
应付债券利息	60,218.26	57,612.30	-
合计	3,495,812.76	791,774.45	628,361.45

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	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,920,628.95	39.72	2,784,027.67	41.86	3,064,153.29	41.33	4,120,604.00	66.63
应付债券	2,189,094.73	29.77	1,364,409.38	20.52	2,197,188.86	29.64	1,291,992.91	20.89
租赁负债	619.73	0.01	619.73	0.01	705.53	0.01	-	-
长期应付款	1,658,820.26	22.56	1,920,487.39	28.88	1,571,825.60	21.20	301,207.44	4.87
递延收益	560,156.84	7.62	554,493.85	8.34	525,360.22	7.09	465,914.13	7.53
递延所得税负债	24,385.54	0.33	26,390.00	0.40	54,363.62	0.73	5,000.16	0.08
非流动负债合计	7,353,706.05	100.00	6,650,428.02	100.00	7,413,597.13	100.00	6,184,718.63	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6,179,718.47万元、7,358,527.97万元、6,623,418.29万元和7,328,700.78万元，占非流动负债的比重为99.92%、99.26%、99.59%和99.66%。

（1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为4,120,604.00万元、3,064,153.29万元、2,784,027.67万元和2,920,628.95万元，占非流动负债的比例分别为66.63%、41.33%、41.86%和39.72%。截至2021年末，发行人长期借款较2020年末减少1,056,450.71万元，降幅25.64%，主要系原长期借款科目中的地方政府置换债重分类至长期应付款科目所致。截至2022年末，发行人长期借款较2021年末减少280,125.62万元，降幅9.14%，主要系长期借款中一年内到期的部分重分类至一年内到期的非流动负债科目所致。截至2023年3月末，发行人长期借款较2022年末增加136,601.28万元，增幅4.91%。

（2）应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为 1,291,992.91 万元、2,197,188.86 万元、1,364,409.38 万元和 2,189,094.73 万元，占非流动负债的比例分别为 20.89%、29.64%、20.52% 和 29.77%。发行人应付债券为到期日超过一年的公司债、项目收益票据、中期票据（项目收益）、中期票据、企业债等。

截至 2023 年 3 月末，发行人存续期内债券 29 笔，分别为“20 济城 02”、“20 济城 03”、“20 济城 04”、“20 济城 G1”、“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 Y1”、“21 济南城投 PRN001”、“21 济南城投 MTN001A（项目收益）”、“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”、“22 济南城投 PPN001”、“23 济南城投 PPN001”、“23 济南城投 PPN002”、“23 济南城投 PPN003”、“23 济南城投债 01/23 济城 01”、“22 泉更优”、“22 泉更次”。其中，“22 济南城投 MTN002”和“22 济南城投 MTN003”为永续中期票据，“23 济城 Y1”为可续期公司债券，计入“其他权益工具”科目；“22 济南城投 PPN001”、“23 济南城投 PPN001”、“23 济南城投 PPN002”、“23 济南城投 PPN003”为短期应付债券，计入“其他流动负债”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 301,207.44 万元、1,571,825.60 万元、1,920,487.39 万元和 1,658,820.26 万元，占非流动负债的比例分别为 4.87%、21.20%、28.88% 及 22.56%。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和政府专项债，专项应付款主要为保障性住房建设专项资金、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 2021 年末，发行人长期应付款较 2020 年末增加 1,270,618.16 万元，增幅 421.85%，主要系原一年内到期的非流动负债、长期借款科目中的地方政府置换债重分类至长期应付款科目所致。截至 2022 年末，发行人长期应付款较 2021 年末增加 348,661.79 万元，增幅

22.18%，主要系政府专项债增加所致。截至2023年3月末，发行人长期应付款较2022年末减少261,667.14万元，降幅13.62%，主要系政府专项债减少所致。

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	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
长期应付款	1,559,331.05	1,820,998.19	1,446,079.47	179,840.47
专项应付款	99,489.20	99,489.20	125,746.13	121,366.97
合计	1,658,820.26	1,920,487.39	1,571,825.60	301,207.44

发行人专项应付款主要包括保障性住房建设专项资金、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。2020-2022年度，专项应付款当期净增加额分别为4,379.16万元、82,429.34万元、-26,256.93万元和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465,914.13万元、525,360.22万元、554,493.85万元和560,156.84万元，占非流动负债的比例均为7.53%、7.09%、8.34%和7.62%。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。2020-2022年度，递延收益当期净增加额分别为59,446.09万元、29,133.63万元和5,662.99万元。

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575.21亿元、690.60亿元、993.09亿元及1,033.45亿元，占同期末总负债的比例分别为53.91%、56.48%、65.89%及67.51%。最近一期末，发行人银行借款余额为267.23亿元，占有息负债余额的比例为25.86%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为388.62亿元，占有息负债余额的比例为37.60%。具体情况如下：

单位：万元、%

有息债务项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 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	1,386,834.83	13.42	1,247,808.55	12.56	600,555.26	8.70	779,510.43	13.55
其他应付款中的有息负债	215,802.00	2.09	215,802.00	2.17	224,603.21	3.25	230,678.21	4.01
一年内到期的非流动负债	2,269,145.57	21.96	3,495,812.76	35.20	791,774.45	11.46	324,638.15	5.64
长期借款	2,920,628.95	28.26	2,784,027.67	28.03	3,064,153.29	44.37	2,961,986.30	51.49
应付债券	2,189,094.73	21.18	1,364,409.38	13.74	2,197,188.86	31.82	1,291,992.91	22.46
长期应付款中的有息负债	853,000.00	8.25	753,000.00	7.58	27,750.00	0.40	163,300.00	2.84
其他流动负债中的有息负债	500,000.00	4.84	70,000.00	0.70	-	-	-	-
合计	10,334,506.08	100.00	9,930,860.36	100.00	6,906,025.08	100.00	5,752,106.00	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	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
银行借款	2,672,326.36	25.86	2,404,289.37	24.21	1,661,331.82	24.06	2,065,692.57	35.91
公司债券	1,935,175.84	18.73	1,993,185.47	20.07	1,987,726.32	28.78	1,300,000.00	22.60
非金融企业债务融资工具	1,058,920.23	10.25	429,223.91	4.32	209,462.54	3.03	-	-
非标融资	3,444,282.99	33.33	4,036,882.02	40.65	2,795,151.19	40.47	2,023,640.93	35.18
企业债券	154,998.66	1.50	-	-	-	-	32,000.00	0.56
其他	1,068,802.00	10.34	1,067,279.59	10.75	252,353.21	3.65	330,772.50	5.75
合计	10,334,506.08	100.00	9,930,860.36	100.00	6,906,025.08	100.00	5,752,106.00	100.00

(2) 有息债务期限结构

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	2023 年 3 月末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	4,155,980.40	40.21	4,813,621.31	48.47
1-2年	1,311,631.61	12.69	1,832,784.44	18.46
2-3年	946,968.59	9.16	1,183,474.20	11.92
3年以上	3,919,925.48	37.93	2,100,980.42	21.16
合计	10,334,506.08	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 2022 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	64,966.07	25,054.00	358,111.00
抵押借款	1,200.98	-	22,500.00
保证借款	308,139.63	588,674.11	1,122,530.58
抵押及保证借款	-	-	8,000.00
信用借款	873,501.87	1,724,434.95	1,135,494.86
融资租赁借款	-	74,647.72	137,391.23

合计	1,247,808.55	2,412,810.78	2,784,027.67
----	--------------	--------------	--------------

截至 2023 年 3 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	99,000.00	26,254.00	356,911.00
抵押借款	-	-	37,252.38
保证借款	287,000.00	701,907.50	1,046,178.56
抵押及保证借款	-	81.00	7,919.00
信用借款	1,000,834.83	1,012,103.02	1,353,087.90
融资租赁借款	-	68,800.05	119,280.11
合计	1,386,834.83	1,809,145.57	2,920,628.95

(4) 最近一期末存续的债券情况

截至 2023 年 3 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	20 济城 02	2020/3/2	2023/3/2	2025/3/2	5 (3+2) 年	400,000.00	3.68	42,000.00
2	20 济城 03	2020/4/20	2023/4/20	2025/4/20	5 (3+2) 年	230,000.00	3.30	230,000.00
3	20 济城 04	2020/6/19	2023/6/19	2025/6/19	5 (3+2) 年	170,000.00	3.90	170,000.00
4	20 济城 G1	2020/9/24	-	2025/9/24	5 年	300,000.00	4.24	300,000.00
5	21 济城 G1	2021/1/19	-	2026/1/19	5 年	300,000.00	4.10	300,000.00
6	21 济城 G2	2021/3/16	-	2026/3/16	5 年	200,000.00	4.14	200,000.00
7	21 济城 G3	2021/5/26	-	2026/5/26	5 年	200,000.00	3.80	200,000.00
8	23 济城 G1	2023/1/5	2025/1/5	2027/1/5	4 (2+2) 年	100,000.00	3.30	100,000.00
9	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
10	23 济城 Y1	2023/2/17	2025/2/17	-	2+N 年	70,000.00	4.70	70,000.00
11	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
12	23 济城 G4	2023/2/24	-	2028/2/24	5 年	50,000.00	4.05	50,000.00
公司债券小计		-	-	-	-	2,358,000.00	-	2,000,000.00
13	21 济南城投 PRN001	2021/3/30	2024/3/30	2026/3/30	5 (3+2) 年	60,000.00	4.18	60,000.00
14	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
15	21 济南城投 MTN001A (项目收益)	2021/11/29	2024/11/29	2026/11/29	5 (3+2) 年	100,000.00	3.25	100,000.00

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	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
17	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
18	22 济南城投 MTN002	2022/8/12	2027/8/12	-	5+N 年	150,000.00	3.49	150,000.00
19	22 济南城投 MTN003	2022/10/25	2025/10/25	-	3+N 年	150,000.00	3.03	150,000.00
20	22 济南城投 PPN001	2022/12/27	-	2023/12/27	1 年	70,000.00	3.69	70,000.00
21	23 济南城投 PPN001	2023/1/5	-	2024/1/5	1 年	130,000.00	3.40	130,000.00
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 PPN002	2023/2/10	-	2024/2/10	1 年	150,000.00	3.14	150,000.00
25	23 济南城投 MTN002	2023/2/13	-	2026/2/13	3 年	50,000.00	3.57	50,000.00
26	23 济南城投 PPN003	2023/3/10	-	2024/3/10	1 年	150,000.00	3.10	150,000.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	1,360,000.00	-	1,360,000.00
27	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
28	22 泉更优	2022/4/28	-	2040/3/31	18 年	10,000.00	3.80	10,000.00
29	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		-	-	-	-	12,000.00	-	12,000.00
合计		-	-	-	-	3,885,000.00	-	3,527,000.00

注：23 济城 Y1 为可续期公司债券，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。

（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	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	316,018.91	969,505.04	1,628,878.85	1,890,656.80
经营活动现金流出小计	580,995.86	3,131,928.07	1,980,262.65	2,674,703.29

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	-264,976.95	-2,162,423.03	-351,383.80	-784,046.49
投资活动现金流入小计	17,861.92	32,018.67	150,519.94	149,599.03
投资活动现金流出小计	97,254.34	882,765.94	1,339,863.52	944,693.30
投资活动产生的现金流量净额	-79,392.42	-850,747.27	-1,189,343.57	-795,094.27
筹资活动现金流入小计	2,824,930.00	6,023,579.62	4,031,322.12	4,545,379.95
筹资活动现金流出小计	2,147,040.00	2,984,473.57	2,563,251.64	3,491,329.49
筹资活动产生的现金流量净额	677,890.00	3,039,106.05	1,468,070.47	1,054,050.46
现金及现金等价物净增加额	333,520.70	25,935.82	-72,656.92	-525,090.35

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-784,046.49 万元、-351,383.80 万元、-2,162,423.03 万元和-264,976.95 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 1,890,656.80 万元、1,628,878.85 万元、969,505.04 万元和 316,018.91 万元，同期经营活动现金流出分别为 2,674,703.29 万元、1,980,262.65 万元、3,131,928.07 万元和 580,995.86 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、供气、供热及房地产开发等。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开发业务存在前期资金投入规模大、建设及回款周期长等特点，故报告期内经营活动产生的现金流净额持续为负。发行人 2021 年度经营活动现金流量净额较 2020 年度增加 432,662.69 万元，增幅 55.18%，主要系 2020 年供热、供气企业划出，发行人减少供热、供气板块经营活动支出所致；发行人 2022 年度经营活动现金流量净额较 2021 年度减少 1,811,039.23 万元，降幅 515.40%，主要系增加土地开发整理业务、重点项目投资建设业务和房地产开发业务资金投入规模较大所致；发行人 2023 年 1-3 月经营活动现金流量净额较上年同期有所变化，主要系增加土地开发整理业务、重点项目投资建设业务和房地产开发业务资金投入规模较上年同期下降较多所致。

根据发行人经营规划，2023 年 4 月至 2025 年末，预计主要在建的土地开发整理项目尚需投资额合计 118.68 亿元，主要在建及已完工的土地开发整理项目回款额合计 160.06 亿元，主要土地开发整理项目净现金流 41.38 亿元，将对改善发行人经营活动现金流净额发挥重要作用。

发行人负责全市范围的供水业务，区域垄断优势明显。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。报告期内，发行人供水费

业务收入分别为 98,599.00 万元、98,599.00 万元、104,745.28 万元和 23,684.28 万元，较为稳定，与供水行业特点及发行人供水业务垄断地位相符；截至 2023 年 3 月末，发行人主要在建供水配套管网工程项目预计总投资 73.61 亿元，已投资 46.94 亿元，未来尚需投入 26.67 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。

发行人房地产开发主要已完工项目包括东城逸家项目和鼎秀家园项目，主要在建项目包括西江华府项目、二药项目、CBD 控制中心和奥体东地块等。截至 2023 年 3 月末，发行人已完工的东城逸家项目和鼎秀家园项目销售进度分别为 53.80%和 97.00%，根据项目周边房价参考，预计未来可销售回笼资金约为 119.00 亿元和 2.30 亿元。根据发行人经营规划，2023 年 4 月至 2025 年末，发行人主要在建房地产项目尚需投资额合计 14.25 亿元。因此，发行人在建房地产项目投资缺口较小，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现金流净额发挥重要作用。

综上，发行人主要土地开发整理项目及主要房地产开发项目未来将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。

发行人主要业务板块经营活动现金流分析及预测情况如下：

（1）土地开发整理业务板块现金流情况及预测

发行人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。近三年，发行人收到的土地熟化平整资金分别为 97.09 亿元、106.33 亿元和 17.13 亿元，经统计分析，扣减当年土地熟化业务、配套基建项目业务等板块投资支出后的现金流差额分别为-18.77 亿元、-2.92 亿元和-185.48 亿元，其中 2022 年差额较大的原因是受济钢项目前期支出较大所致。

截至 2023 年 3 月末，发行人主要在整理的土地熟化项目包括雪山片区、济钢片区、国际医学科学中心片区、马山片区等，主要在建、拟建的配套基建项

目包括山东第一医科大学、济南市中央商务区市政道路和地下综合管廊项目（一期）、济南市中央商务区市政项目（二期）、雪山三期市政道路、小清河景观提升与功能配套工程等。

基于近三年及一期济南市财政局支付的土地熟化平整资金及发行人未来土地熟化业务、配套基建项目业务等板块的投资计划与项目结转交付安排，预计 2023-2027、年发行人收到的土地熟化平整资金和土地熟化业务、配套基建项目业务等板块投资支出情况如下：

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地熟化平整资金	73.52	125.63	136.44	164.51	162.32
土地熟化业务、配套基建项目业务等板块投资支付的现金合计	142.57	141.48	142.22	112.09	101.93
差额	-69.05	-15.85	-5.78	52.42	60.39

（2）商品房及商业地产开发业务现金流情况分析 & 预测

发行人商品房及商业地产开发主要已完工项目包括东城逸家项目、鼎秀家园项目、二药项目和 CBD 控制中心，主要在建项目包括西江华府项目、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 号地块项目和 CBD4-14 地块项目、济钢森林公园地下商业项目、雪山 B8 地块项目等。其中西江华府（B、C、D 地块）项目建设期为 2014-2020 年，奥体东 12 号地块项目建设期为 2019-2025，奥体东 16 号地块项目建设期为 2020-2024 年，奥体东 13 及 17-2 号地块项目建设期为 2020-2024 年，CBD4-14 地块项目建设期为 2019-2023 年，济钢森林公园地下商业项目建设期为 2021-2023 年，雪山 B8 地块项目建设期为 2022-2025 年，上述项目建设期与报告期存在重合，预计总投资合计约 203.17 亿元，故发行人近三年商品房及商业地产开发业务支付规模较大。发行人商品房及商业地产开发业务主要通过销售、租赁等形式回流资金，不同项目完工进度、销售进度存在差异，故现金回流金额呈波动状态。

截至 2023 年 3 月末，发行人已完工的东城逸家项目和鼎秀家园项目销售进度分别为 53.80%和 97.00%，根据项目周边房价参考，预计未来可销售回笼资金约为 119.00 亿元和 2.30 亿元；截至 2023 年 3 月末，发行人在建、拟建房地产项目主要包括西江华府项目、奥体东 12、13、16 地块、CBD4-14 地块、济钢森林公园地下商业项目和雪山 B8 地块项目等，上述项目未来拟投资额合计约 203.17

亿元，位于济南市较好地段，完工后将作为发行人房地产开发业务板块现金流入的重要来源。

基于近三年及一期商品房及商业地产项目建设及销售情况、未来项目投资计划及销售（租赁）计划，预计 2023-2027 年发行人商品房及商业地产开发业务现金流情况如下：

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
商品房及商业地产开发业务收到的现金	41.73	34.59	36.48	21.56	33.25
商品房及商业地产开发业务支付的现金	38.73	35.21	33.67	26.87	26.09
差额	3.00	-0.62	2.81	-5.31	7.16

（3）供水业务现金流情况分析预测

发行人负责全市范围的供水业务，区域垄断优势明显。发行人供水业务收入主要包括供水费收入和供水配套管网工程收入等。近三年，发行人供水业务支付的现金分别为 17.93 亿元、18.30 亿元和 19.54 亿元，供水业务收到的现金分别为 30.99 亿元、29.66 亿元和 29.98 亿元，收支较为稳定。未来随着发行人供水管网、供水厂和水库工程等供水基础设施陆续建成投入运营，供水业务辐射范围不断扩大、供水业务规模将不断增加。近三年，发行人供水业务经营性现金流收支差额分别为 13.06 亿元、11.36 亿元和 10.44 亿元，相对较为稳定，与供水行业特点及发行人供水业务垄断地位相符。

在供水行业政策和发行人供水垄断地位不发生重大变化、在建供水基础设施如期建成并投入运营的情况下，假设 2023-2027 年供水业务支付的现金、收到的现金每年均增长 3%，预计 2023-2027 年发行人供水业务现金流情况如下：

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
供水业务收到的现金	30.88	31.81	32.76	33.74	34.76
供水业务支付的现金	20.13	20.73	21.35	21.99	22.65
差额	10.75	11.08	11.41	11.75	12.11

（4）其他经营活动主要现金流情况分析预测

发行人已于 2020 年划出供热、供气企业，未来不再产生供热、供气业务现金流。

发行人收到其他与经营活动有关的现金主要为收到的经营性往来款，支付其他与经营活动有关的现金主要为支付的经营性往来款。根据发行人其他应收

款回款安排，预估 2023 年经营性往来款回收约 65 亿元，2024-2027 年每年经营性往来款回收约 30 亿元，2023-2026 年每年经营性往来款支出约 20 亿元。

近三年，发行人支付给职工及为职工支付的现金分别为 16.21 亿元、8.63 亿元和 9.26 亿元，2020 年金额小幅下降以及 2021 年金额大幅下降主要系职工人数较多的供热、供气企业于 2020 年 10 月划出所致。2023 年 1-3 月，发行人支付给职工及为职工支付的现金为 2.83 亿元，预计 2023 年全年支付给职工及为职工支付的现金为 11.32 亿元；此后每年以 5.00% 的涨幅计，预计 2024-2027 年支付给职工及为职工支付的现金分别为 12.48 亿元、13.10 亿元、13.76 亿元和 14.45 亿元。

2023-2027 年，发行人收到的税费返还、支付的各项税费按 2020-2022 年平均值计。

2023-2027 年，发行人其他业务销售商品、提供劳务收到现金及其他业务购买商品、接受劳务支付的现金按 2020-2022 年平均值计。

根据发行人上述主要业务板块经营活动现金流项目分析及预测情况，假设发行人 2023-2027 年内不存在对现金流量造成重大影响的资产重组等行为，在 2020-2022 年经营性现金流的基础上，发行人 2023-2027 年现金流预测情况如下所示：

单位：亿元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度
土地熟化平整资金	97.09	106.33	17.13	73.52	125.63	136.44	164.51	162.32
商品房及商业地产开发业务收到的现金	6.23	8.09	31.87	41.73	34.59	36.48	21.56	33.25
供水业务收到的现金	30.99	29.66	29.98	30.88	31.81	32.76	33.74	34.76
供热、供气业务收到的现金	31.15	-	-	-	-	-	-	-
其他业务销售商品、提供劳务收到现金	3.59	2.39	3.64	3.64	3.64	3.64	3.64	3.64
收到的税费返还	0.51	0.46	6.66	6.66	6.66	6.66	6.66	6.66
收到其他与经营活动有关的现金	19.51	15.96	7.67	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
经营活动现金流入小计	189.07	162.89	96.95	186.43	232.32	245.98	260.11	270.62
土地熟化业务、配套基建项目业务等板块投资支付的现金	115.86	109.25	202.61	142.57	141.48	142.22	112.09	101.93
商品房及商业地产开发业务支付的现金	16.28	33.82	48.08	38.73	35.21	33.67	26.87	26.09
供水业务支付的现金	17.93	18.30	19.54	20.13	20.73	21.35	21.99	22.65
供热、供气业务支付的现金	56.99	-	-	-	-	-	-	-
其他业务购买商品、接受劳务支付的现金	3.12	2.23	2.95	2.95	2.95	2.95	2.95	2.95
支付给职工及为职工支付的现金	16.21	8.63	11.32	11.89	12.48	13.10	13.76	14.45
支付的各项税费	6.11	6.44	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16
支付其他与经营活动有关的现金	34.96	19.35	23.60	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
经营活动现金流出小计	267.46	198.03	315.26	243.43	240.01	240.46	204.82	195.23
经营活动产生的现金流量净额	-78.39	-35.14	-218.31	-57.00	-7.69	5.52	55.29	75.39

综上所述，预计发行人2023-2027年经营活动产生的现金流量净额分别为-57.00亿元、-7.69亿元、5.52亿元、55.29亿元和75.39亿元，预计2025年开始经营活动现金流开始逐渐回暖并具有一定可持续性，是偿债能力的重要保障。

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-795,094.27万元、-1,189,343.57万元、-850,747.27万元和-79,392.42万元。近三年及一期，发行人分别实现投资活动现金流入149,599.03万元、150,519.94万元、32,018.67万元和17,861.92万元，同期投资活动现金流出分别为944,693.30万元、1,339,863.52万元、882,765.94万元和97,254.34万元。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，加之2020年供热、供气企业划出所致。虽然发行人投资活动产生的现金净流出较大，但随着亏损子公司的划出，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，供水业务区域垄断优势得以巩固，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的形式等收回前期投资支出，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，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	2020年	2021年	2022年
（一）供热、供气板块投资活动现金流出：			
1、供热、供气板块管网建设等支出	210,757.20	-	-
2、投资联合营企业、购买理财产品和结构性存款等支出	29,500.00	-	-
3、与外部单位资金拆借等支出	-	-	-
（二）供热、供气企业公司划出现金减少额	404,662.85	-	-
（三）供水板块管网供水厂及水库工程建设等支出	147,743.33	175,682.41	146,223.55
（四）债权投资及其他非供热、供气板块相关公司投资联合营企业等支出	8,345.23	23,252.07	199,625.82
（五）非供热、供气板块相关公司与外部单位资金拆借等支出	16.70	817,318.44	118,620.89

（六）其他投资支出	143,667.99	323,610.59	418,295.68
投资活动现金流出小计	944,693.30	1,339,863.52	882,765.94

发行人报告期内投资活动现金流出形成的项目在2023年3月末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，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的形式等收回前期投资支出。因此，发行人上述投资活动现金流出涉及的在建项目投资不会对发行人自身业务经营和偿债能力造成重大不利影响。

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1,054,050.46万元、1,468,070.47万元、3,039,106.05万元和677,890.00万元。近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为4,545,379.95万元、4,031,322.12万元、6,023,579.62万元和2,824,930.00万元。近三年及一期，发行人筹资活动现金流出分别为3,491,329.49万元、2,563,251.64万元、2,984,473.57万元和2,147,040.00万元。

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进行扩大融资。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。

报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-525,090.35万元、-72,656.92万元、25,935.82万元和333,520.70万元，2020年-2021年持续为负，主要系筹资活动现金净流入小于经营活动及投资活动现金净流出之和所致。随着2020年发行人供热、供气企业划出，发行人报告期内现金及现金等价物净增加额呈不断增加趋势，现金流处于持续改善状态。

随着主要的土地开发整理片区、重点项目投资建设项目、房地产开发项目

完工或接近完工，以及主要的土地开发整理片区相关地块逐步挂牌出让、主要商品房及商业地产项目进入销售（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。发行人已于2020年划出供热、供气企业，未来将无供热、供气业务板块管网建设支出，预计未来投资活动现金流出金额将有所减小，投资活动净现金流情况预计亦将明显改善。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及供热、供气企业划出因素等，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562,160.20万元、489,503.28万元、515,439.10万元和848,959.80万元，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	2023年3月末/1-3月	2022年末/度	2021年末/度	2020年末/度
资产负债率（%）	73.18	74.35	73.15	75.10
流动比率（倍）	1.12	0.99	1.53	1.33
速动比率（倍）	0.52	0.45	0.64	0.55
EBITDA（万元）	29,694.49	205,746.35	276,735.15	304,042.80
EBITDA利息倍数（倍）	0.84	0.48	0.84	1.19

1、短期偿债能力

短期偿债能力指标方面，2020-2022年末及2023年3月末，发行人流动比率分别为1.33、1.53、0.99和1.12，速动比率分别为0.55、0.64、0.45和0.52。2022年末，公司流动比率和速动比率总体较2021年降幅较大，主要原因为公司短期借款、应付账款和一年内到期的非流动负债增加增幅较大导致流动负债增加较多所致。2023年3月末相较2022年末流动比率与速动比率均有所提升。

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75.10%、73.15%、74.35%和73.18%。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304,042.80万元、276,735.15万元、205,746.35万元和29,694.49万元，EBITDA利息倍数分别为1.19倍、0.84倍、0.48倍和0.84倍。

（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	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	197,571.72	1,120,749.63	989,384.94	1,872,208.39
营业成本	182,516.30	978,788.70	732,728.71	1,539,230.46
营业利润	4,370.14	122,662.44	199,474.67	148,186.83
利润总额	4,232.06	121,458.93	198,465.51	144,641.62
净利润	3,289.71	102,051.26	183,824.97	128,670.12
营业利润率	2.21	10.94	20.16	7.92
营业毛利率	7.62	12.67	25.94	17.79

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、供气、供热、房地产开发与经营等，其中供气、供热板块已于2020年划出。近三年及一期，发行人主营业务收入分别为1,821,993.45万元、956,736.66万元、1,083,032.64万元和194,630.32万元。2021年，发行人主营业务收入较2020年度减少865,256.79万元，降幅47.49%，主要系房地产开发与经营业务收入下降所致。2022年，发行人主营业务收入较2021年度增加131,364.69万元，增幅13.28%，主要系2022年房地产开发与经营业务收入增加所致；2023年1-3月，发行人主营业务收入较上年同期增加30,128.20万元，增幅18.31%，主要系土地开发整理业务收入增加所致。

近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 313,755.99 万元、239,769.26 万元、124,213.14 万元和 14,870.96 万元，报告期内呈下降趋势。2021 年度，主

营业务毛利润较 2020 年度减少 73,986.73 万元，减少 23.58%，主要系土地开发整理业务收入增加所致。2022 年度，主营业务毛利润较 2021 年度减少 115,556.12 万元，下降 48.19%，主要系土地开发整理业务收入减少所致；2023 年 1-3 月，主营业务毛利润较上年同期增加 2,184.66 万元，增幅 17.22%，主要系土地开发整理业务收入增加所致。

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1,088,517.97万元、645,892.73万元、567,234.53万元和123,528.81万元，占主营业务收入的比重分别为59.74%、67.51%、52.37%和63.47%；土地开发整理业务成本分别为780,075.97万元、445,244.12万元、505,801.02万元和110,784.47万元，毛利润分别为308,442.00万元、200,648.61万元、61,433.51万元和12,744.34万元。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；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28.34%、31.07%、10.83%和10.32%，呈波动态势，主要系开发整理地块不同所致。截至2023年3月末，发行人土地开发整理业务已完工项目已投资额168.89亿元，已确认收入206.12亿元，已完工地块面积4,682.61亩；在建项目预计总投资额410.00亿元，已投资额193.61亿元，已确认收入169.99亿元，在整理地块面积87,739.72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，发行人供水费业务收入分别为93,269.01万元、98,599.00万元、104,745.28万元和23,684.28万元，占主营业务收入的比重分别为5.12%、10.31%、9.67%和12.17%；发行人配套工程业务（水配套管网工程）收入分别为295,969.54万元、156,557.23万元、159,675.28万元和21,705.00万元，占主营业务收入的比重分别为16.24%、16.36%、14.74%和11.15%。发行人负责全市范围的供水业务，区域垄断优势明显，报告期内供水价格和供水量均保持稳定，供水费收入亦保持稳定。2021年发行人配套工程业务收入降幅较大，主要系2020年

供热、供气板块划出所致。近两年及一期，发行人配套工程业务仅为供水配套管网工程。截至2023年3月末，发行人主要在建供水配套管网工程项目预计总投资73.61亿元，已投资46.94亿元，未来尚需投入26.67亿元，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，发行人房地产开发经营业务收入分别为1,658.25万元、43,348.02万元、220,690.43万元和13,017.31万元，占主营业务收入的比重分别为0.09%、4.53%、20.38%和6.69%，近三年呈增长趋势，主要系商品房销售阶段性所致。截至2023年3月末，发行人主要已完工房地产项目分别为东城逸家项目和鼎秀家园项目，销售进度分别为53.80%和97.00%，根据项目周边房价参考，预计未来可销售回笼资金约为119.00亿元和2.30亿元。发行人主要在建房地产项目已投资133.12亿元，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，发行人报告期内主营业务收入和毛利润下滑，主要系 2021 年供热、供气板块划出，且 2021 年度土地开发整理业务收入确认规模下降所致。鉴于发行人土地开发整理业务、供水业务及房地产开发与经营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，房地产开发与经营业务已完工和在建项目货值较高，预计发行人主营业务收入和毛利润下滑的趋势不会持续。

2、费用

近三年及一期，公司期间费用总额分别为 143,672.80 万元、100,590.82 万元、98,792.91 万元和 20,131.17 万元，分别占当年营业收入的 7.67%、10.17%、8.81% 和 10.19%。其中，销售费用分别为 31,843.78 万元、22,153.17 万元、23,469.69 万元和 4,493.55 万元；管理费用分别为 87,569.54 万元、50,366.88 万元、43,522.20 万元和 14,095.11 万元，主要为职工工资、职工薪酬福利、社会保险费、折旧费等；研发费用分别为 140.61 万元、0.00 万元、418.49 万元和 97.99 万元；

财务费用分别为 24,118.87 万元、28,070.77 万元、31,382.53 万元和 1,444.53 万元，主要为银行贷款利息支出和债券利息支出。

3、资产减值损失

2020-2022 年，发行人资产减值损失明细如下：

单位：万元

项目	2022 年	2021 年	2020 年
合同资产减值损失	-27.72	-9.30	-
坏账损失	-	-	-92,434.65
长期股权投资减值损失	-	-	-4,425.70
合计	-27.72	-9.30	-96,860.35

2020 年，发行人计提坏账损失 9.24 亿元，其中对济南济商资产运营有限公司（以下简称“济商公司”）计提坏账损失 8.62 亿元。济商公司资不抵债，破产清算工作在 2020 年被管理人接管，发行人已实际丧失控制权，故对其的出资 0.26 亿元已确定无法收回，应全额计提减值损失。经债权人会议确认，发行人对济商公司债权总额为 17.62 亿元（其中：济南市国有资产运营有限公司 16.72 亿元，济南城市投资集团有限公司 0.90 亿元），评估报告确认的济商公司（包含其子公司济南朗乡置业有限公司（以下简称“朗乡置业”））的评估价值共计 11.81 亿元，因朗乡置业第一次拍卖已经流拍，第二次拍卖价款将在评估值的基础上打八折，根据济商公司的资产现状，估计第一轮拍卖的流拍可能性很大，出于谨慎性考虑，暂按八折确认，预计成交价格为 9.45 亿元，占目前确认债权总额的比例为 51.09%，据此计算发行人能收回的债权约为 9.00 亿元，预计损失为 8.62 亿元。

截至本募集说明书签署日，济商公司尚未完成拍卖。鉴于发行人坏账准备计提较为充分，上述事项预计不会对公司后续盈利能力造成重大不利影响。

4、投资收益

近三年及一期，发行人投资收益金额分别为 15,496.13 万元、20,630.16 万元、17,706.70 万元和 1,562.00 万元，主要为可供出售金融资产/其他权益工具投资科目中被投资公司的股利分红，以齐鲁银行股份有限公司和交通银行股份有限公司的股利分红为主。近三年及一期末，发行人持有齐鲁银行股权账面价值分别为 248,426.05 万元、445,017.69 万元、334,344.32 万元和 326,326.47 万元，账面

价值随着齐鲁银行股价波动而变动；持有交通银行股权账面价值分别为 28,149.74 万元、28,966.58 万元、29,783.43 万元和 29,783.43 万元，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	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	齐鲁银行分红	14,674.42	82.87	14,355.41	69.58	12,599.61	81.31
2	交通银行分红	2,230.62	12.60	1,991.85	9.66	1,979.28	12.77
合计		16,905.04	95.47	16,347.26	79.24	14,578.89	94.08

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			
	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
资产总额	5,290.15	5,060.13	4,334.14	3,602.32	136,542.73	129,924.19	116,657.57	106,976.16
负债总额	4,924.26	4,704.24	4,008.09	3,329.34	125,966.87	119,566.79	106,885.21	98,189.88
所有者权益	365.89	355.89	326.05	272.99	10,575.86	10,357.40	9,772.36	8,786.28
项目名称	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	28.64	110.64	101.67	79.36	670.79	2,729.78	2,693.90	2,462.00
净利润	10.22	36.31	30.72	25.45	249.51	920.30	889.39	795.70

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、营业收入、净利润均呈增长态势，经营情况良好，财务状况稳健。截至 2023 年 3 月末，发行人持有齐鲁银行 17.50% 股权，持有交通银行 0.08% 股权，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。根据齐鲁银行和交通银行公司章程，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；近三年末，齐鲁银行每股派息分别为 0.180 元、0.184 元和 0.186 元，交通银行每股派息分别为 0.317 元、0.355 元和 0.373 元，且交通银行最近十年股利分配率均稳定在 30%-31% 之间。

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。

5、其他收益

近三年及一期，其他收益分别为 52,756.12 万元、37,579.98 万元、86,382.38 万元和 9,407.79 万元，公司营业外收入分别为 5,155.51 万元、1,543.54 万元、411.57 万元和 338.47 万元，主要为政府补助。营业外收支影响利润总额分别为-3,545.21 万元、-1,009.15 万元、-1,203.51 万元和-138.08 万元。

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	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年	报告期回 款情况	性质	情况说明
1	管网配套费返还	-	7,988.29	7,546.26	9,066.15	全部回款	资产相 关	财政拨款，市政管网配 套费返还
2	锅炉改造补贴	-	-	-	138.99	全部回款	资产相 关	财政拨款，锅炉改造资 金
3	财政资金弥补资产	-	-	-	60.54	全部回款	资产相 关	财政拨款，弥补资产资 金
4	采暖建设项目补贴	-	-	-	1,000.00	全部回款	资产相 关	财政拨款，采暖建设资 金
5	温泉花园取暖项目 补助	-	-	-	9.94	全部回款	资产相 关	财政拨款，采暖建设资 金
6	冬季清洁取暖项目 补助	-	-	-	87.54	全部回款	资产相 关	财政拨款，采暖建设资 金
7	万盛片区基础配套 中央预算资金	-	-	-	1,350.00	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资 金
8	海晏门配套基础设 施中央预算补助资 金	-	-	-	830.00	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资 金
9	二汽改基础配套中 央预算资金	-	-	-	350.00	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资 金
10	水厂改造	-	39.66	9.28	458.40	全部回款	资产相 关	财政拨款，水厂改造资 金
11	中试基地国家拨款	-	27.37	30.90	62.35	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资 金
12	应急供水安全保障 工程-一期	-	109.21	87.30	99.70	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资 金
13	水专项建设	-	-	-	33.06	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资 金
14	技改资金	-	-	-	55.77	全部回款	资产相 关	财政拨款，技改资金
15	供水扭亏补贴	6,883.46	30,505.00	20,483.49	19,344.30	暂无回款	收益相 关	财政拨款，亏损补贴
16	电代煤运行补贴款	-	-	-	53.45	全部回款	收益相 关	财政拨款，电代煤补贴

序号	项目名称	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年	报告期回 款情况	性质	情况说明
17	气代煤燃气补贴款	-	-	-	12,140.13	全部回款	收益相 关	财政拨款，气代煤补贴
18	水利局原水供水补贴	2,488.42	14,489.09	1,800.55	1,813.26	2019- 2021年度 全部回 款，2022 年回款 1800万元	收益相 关	财政拨款，供水补贴
19	济南煤气土地补偿款	-	-	-	4,306.21	全部回款	收益相 关	-
20	济南市槐荫区科学技术局众创空间补贴	-	-	-	47.52	全部回款	收益相 关	-
21	防用水和消防设施维护费	-	360.00	360.00	400.00	全部回款	收益相 关	-
22	稳岗补贴	1.29	112.37	41.10	545.41	全部回款	收益相 关	财政拨款，稳岗补贴资金
23	鹊山水库35KV变电站增容改造工程	-	44.43	44.51	-	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资金
24	地表水转换地下水工程资金	-	499.40	499.40	-	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资金
25	东区水厂建设	-	290.36	290.36	-	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资金
26	南康水厂	-	-	195.59	-	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资金
27	铁职二期基础配套中央预算资金	-	-	1,280.00	-	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资金
28	玉清湖管道修复	-	95.16	174.61	-	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资金
29	水资源税增加政府补贴	-	1,132.14	3,216.32	-	全部回款	收益相 关	财政拨款，税费补助资金
30	财政奖励资金	-	-	700.00	-	全部回款	收益相 关	财政拨款，奖励资金
31	济南市创新发展经济贡献奖励	-	-	158.00	-	全部回款	收益相 关	财政拨款，奖励资金
32	债务融资奖励资金	-	-	64.00	-	全部回款	收益相 关	财政拨款，奖励资金
33	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
34	鹊华活性炭池改造	-	300.00	-	-	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资金
35	鹊华水厂工艺改造财政拨款	-	219.88	-	-	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资金
36	东湖水厂	-	165.77	-	-	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资金
37	趵突泉先观后用	-	145.81	-	-	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资金

序号	项目名称	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年	报告期回 款情况	性质	情况说明
38	水专项建设	-	74.92	-	-	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资 金
39	雪山水厂和东源水 厂示范工程建设	-	37.54	-	-	全部回款	资产相 关	财政拨款，奖励资金
40	鹊华水厂高低配电 气设备升级改造	-	32.43	-	-	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资 金
41	玉清水厂等技改工 程优化研究	-	20.07	-	-	全部回款	资产相 关	财政拨款，项目补助资 金
42	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
43	经十一路中央城镇 保障性安居工程专 项资金	-	2,466.00	-	-	全部回款	收益相 关	财政拨款，项目补助资 金
44	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
45	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
46	济南城乡水务局解 决资金困难补贴	-	540.00	-	-	全部回款	收益相 关	财政拨款，项目补助资 金
47	中央财政城镇保障 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
48	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
49	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
50	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
51	其他	30.70	11.56	70.44	232.57	全部回款	收益相 关	-
52	其他	-	-	9.40	-	全部回款	资产相 关	-
合计		9,403.87	86,358.74	37,061.54	52,485.28	-	-	-
占其他收益总额的比重		99.96%	99.97%	98.62%	99.49%	-	-	-

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和供水管网配套费返还为主。

2020 年政府补助中 13,602.43 万元属于与资产相关的政府补助，38,882.84 万元属于与收益相关的政府补助；2021 年政府补助中 10,167.61 万元属于与资产相关的政府补助，26,893.90 万元属于与收益相关的政府补助。2020 年，发行人收

到气代煤燃气补贴款 12,140.13 万元，系供气企业收到的政府补助，已全部回款；鉴于供气企业已划出，预计发行人气代煤燃气补贴款不具备可持续性。供热、供气子公司合计长期处于政策性亏损状态，此次划转虽然使发行人损失了部分相关领域的政府补贴，但划转亏损企业使发行人盈利能力进一步增强。发行人的主要偿债资金来源为日常经营收入和利润，因此本次发行人子公司资产划转对发行人偿债能力不会造成重大不利影响。

2020 年，发行人供气、供热子公司收到相关政府补助情况如下：

单位：万元

政府补助项目	2020年
管网配套费返还	920.42
锅炉改造补贴	138.99
财政资金弥补资产	60.54
采暖建设项目补贴	1,000.00
温泉花园取暖项目补助	9.94
冬季清洁取暖项目补助	87.54
电代煤运行补贴款	53.45
气代煤燃气补贴款	12,140.13
稳岗补贴	296.37
济南煤气土地补偿款	4,306.21
2020年先进制造业和数字经济发票专项资金	30.00
2020年先进制造业和数字经济发展专项	30.00
鼓励企业创新发展奖励资金	130.00
历下区科技局经济工作奖励款	2.00
历下区产业政策专项资金	10.00
高新技术企业政府补助款	30.00
济南市历下区发展和改革局2019年规上服务业企业奖励	5.00
工信局奖励费	36.00
上规入库补贴	96.00
其他	218.39
合计	19,600.97

近三年及一期，发行人分别确认供水扭亏补贴 19,344.30 万元、20,483.49 万元、30,505.00 万元和 6,883.46 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，区域垄断优势明显，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 9,066.15 万元、7,546.26 万元、7,988.29 万元和 0.00 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 2023 年 3 月末，发行人主要在建供水项目预计总投资 73.61 亿元，已投资 46.94 亿元，未来尚需投入 26.67 亿元。发行人供水业务具有区域垄断优势，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。

近三年及一期，发行人其他收益中政府补助金额分别为 52,485.28 万元、37,061.54 万元、86,358.74 万元和 9,403.87 万元，其中供水扭亏补贴报告期内暂无回款、水利局原水供水补贴 2023 年 1-3 月待回款 6,883.46 万元，除上述情况外，其余政府补助均已回款。目前，发行人正在积极与财政部门及水务部门协商回款。

（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	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年
应收账款周转率（次/年）	1.75	10.91	9.39	12.22
存货周转率（次/年）	0.04	0.22	0.19	0.46

最近三年及一期，公司应收账款周转率分别为 12.22、9.39、10.91 及 1.75，应收账款周转率较高，资金流转速度快；公司存货周转率分别为 0.46、0.19、0.22 及 0.04，存货周转率比较低，主要因为从事的建设项目周期较长所致。

（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、发行人重要权益投资情况之（一）主要子公司情况”。

3) 发行人的合营企业和联营企业（截至 2022 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）城市运营科技有限公司	济南	济南	水利、环境和公共设施管理业	39.20	39.20	权益法
山东乐耕地发展有限公司	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
济南东成中航物业管理有限公司	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

4) 其他关联方（截至 2022 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 年度）

关联方拆借资金——拆出：

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年末		2022 年初	
		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	7,155.50	-	5,226.65	-
其他应收款	济南泉孚置业有限公司	60.85	-	-	-
其他应收款	济南华置房地产开发有限公司	4,462.82	-	-	-
小计	-	11,679.17	-	5,226.65	-

关联方拆借资金——拆入：

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年末账面余额	2022 年初账面余额
其他应付款	济南华置房地产开发有限公司	20,625.77	16,040.50
其他应付款	济南华泉房地产开发有限公司	1,600.00	-
小计	-	22,225.77	16,040.50

应收关联方款项：

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年末		2022 年初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息	济南泉孚置业有限公司	-	-	1,367.58	-

小计	-	-	-	1,367.58	-
其他应收款	济南华泉房地产开发有限公司	7,155.50	-	5,226.65	-
其他应收款	济南泉孚置业有限公司	60.85	-	-	-
其他应收款	济南华置房地产开发有限公司	4,462.82	-	-	-
小计	-	11,679.17	-	5,252.87	-

应付关联方款项：

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年末账面余额	2022 年初账面余额
其他应付款	济南华置房地产开发有限公司	20,625.77	16,040.50
其他应付款	济南华泉房地产开发有限公司	1,600.00	-
小计	-	22,225.77	16,040.50

（八）发行人的对外担保情况

1、对外担保情况表

截至 2023 年 3 月末，发行人对外担保余额总计 544,891.81 万元，占 2023 年 3 月末未经审计的合并报表总资产和净资产比例分别为 2.60%和 9.71%，具体明细如下：

单位：万元

序号	提供担保单位	被保证单位名称	担保余额	担保余额占比	企业性质	是否为关联方	担保类型	担保到期日
1	济南城投	济南城市建设集团有限公司	120,000.00	22.02%	地方国企，控股股东为济南市国资委	否	连带责任保证担保	2027.10.30
2			60,000.00	11.01%			连带责任保证担保	2028.1.11
3			120,000.00	22.02%			连带责任保证担保	2029.2.1
4			180,000.00	33.03%			连带责任保证担保	2030.1.16
小计		-	480,000.00	88.09%	-	-	-	-
5	城建集团	济南滨河新区建设投资集团有限公司	30,000.00	5.51%	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	2039.2.25
6		济南西城投资开发集团有限公司	30,000.00	5.51%	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	2023.5.24
7		济南市公共交通总公司	4,891.81	0.90%	地方国企，控股股东为济南市国资委	否	连带责任保证担保	2023.4.25
小计		-	64,891.81	11.91%	-	-	-	-
合计		-	544,891.81	100.00%	-	-	-	-

注：发行人对外担保对象主要为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、济南西城投资开发集团有限公司、济南市公共交通总公司等地方国企，实际控制人均为济南市国资委，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、被担保单位的基本情况和资信情况

截至 2023 年 3 月末，发行人对外担保对象全部为山东省内国有企业，被担保单位主要包括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公共交通集团有限公司，前述被担保方担保余额占公司对外担保余额的 96.20%，基本情况和资信状况如下：

（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 2022 年末，济南城市建设集团有限公司总资产为 3,355.86 亿元，净资产为 943.16 亿元；2022 年度实现营业收入 275.32 亿元，净利润 7.86 亿元。截至本募集说明书签署日，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。

（2）济南西城投资开发集团有限公司

济南西城投资开发集团有限公司为地方国企，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有资产监督管理委员会，承担济南市西部新城城市基础设施项目投资建设任务，负责城市基础设施资产的营运及相关开发。截至 2022 年末，济南西城投资开发集团有限公司总资产为 1,294.90 亿元，净资产为 325.86 亿元；2022 年度实现营业收入 42.53 亿元，净利润 4.92 亿元。截至募集说明书签署日，济南西城投资开发集团有限公司有效主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

（3）济南公共交通集团有限公司

济南公共交通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

人民政府国有资产监督管理委员会，承担济南市城市公共交通服务等业务。截至 2022 年末，济南公共交通集团有限公司总资产为 109.84 亿元，净资产为 0.40 亿元；2022 年度实现营业收入 5.84 亿元，净利润-1.12 亿元。

发行人对外担保对象均为地方国企，济南城市建设集团有限公司和济南西城投资开发集团有限公司主体信用评级均为 AAA，信用资质良好。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。

3、互保及相关债务情况

截至 2023 年 3 月末，发行人存在与被担保单位进行互保的情况，涉及互保的债务总额为 19.94 亿元，互保对象的控股股东或实际控制人均为济南市国有资产监督管理委员会。具体情况如下表所示：

单位：万元

债权人	债务人	债务余额	担保起始日	担保到期日	担保人	对应债务的具体情况
太平洋资产管理有 限公司	济南市城 市建设投 资有限公 司	100,000.00	2014.9.4	2024.9.4	济南滨 河新区 建设投 资集团 有限公 司	济南市公租房项目债 权投资（西蒋峪、小 清河、文庄片区公共 租赁房及配套基础设 施）
威海商业 银行	济南城市 建设投资 集团有限 公司	9,991.00	2017.12.31	2023.12.31	济南滨 河新区 建设投 资集团 有限公 司	威海商业银行借款 （支付工程款）
华融国际 信托有限 责任公司	济南城市 建设投资 集团有限 公司	89,400.00	2015.10.10	2023.10.10	济南西 城投资 开发集 团有限 公司	华融国际信托有限责 任公司借款（补充流 动资金、基础设施建 设）
合计	-	199,391.00	-	-	-	

4、发行人对外担保事项对偿债能力的影响

截至 2023 年 3 月末，发行人对外担保余额为 54.49 亿元，占期末净资产比例为 9.71%。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。

（九）重大未决诉讼、仲裁等重大事项或承诺事项

截至 2023 年 3 月末，发行人不存在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）其他重要事项

截至本募集说明书签署日，发行人无需要披露的其他重要事项。

（十一）发行人的受限资产情况

截至 2023 年 3 月末，发行人所有权受到限制的资产账面价值为 503,275.94 万元，占总资产比例为 2.41%，占净资产比例为 8.97%。

截至 2023 年 3 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	2023 年 3 月末账面价值	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	-	10.50	-	监管户资金
	-	济南城市投资集团有限公司	-	2,201.35	-	资产池保证金
	-	济南市城市建设投资有限公司	-	154.58	-	售房款监管户资金
	-	济南市城市建设投资有限公司	-	4,425.01	-	房地产预售保证金
	-	济南市城市建设投资有限公司	-	3,346.14	-	劳务工资保证金
	-	济南市城市建设投资有限公司	-	205.17	-	保函保证金
	-	济南市城市建设投资有限公司	-	1,492.19	-	使用受限的售房款
	-	济南城市建设投资集团有限公司	-	2,308.39	-	监管户资金
	-	济南城市建设投资集团有限公司	-	1,351.67	-	劳务工资保证金
	-	济南水务集团有限公司	-	5,898.63	-	银行承兑汇票保证金
	-	济南水务集团有限公司	-	48.33	-	劳务工资保证金

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	2023年3月末账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
		济南市旧城改造投资服务有限公司		368.78		劳务工资保证金
		济南清源水务集团有限公司		6,116.72		土地复垦保证金
		济南城投置业有限公司		589.33		劳务工资保证金
		济南城投建设发展有限公司		1,200.00		银行承兑保证金
		济南城投建设发展有限公司		7.77		保函保证金
		济南精准医学产业园置业有限公司		606.14		劳务工资保证金
		济南国际医学中心产业发展有限公司		537.26		劳务工资保证金
		山东乐耕城市建设开发有限公司		3,743.73		劳务工资保证金
		济南市城市建设投资服务中心有限公司		351.85		劳务工资保证金
		济南泉城更新租赁住房管理运营有限公司		360.36		监管户资金
存货	建字第370112202100418号、雪山二期A-3地块项目	济南城投置业有限公司	工商银行	45,884.07	2023年1月16日至2025年12月31日	济南城投置业取得工商银行借款6500万元，抵押物为建字第370112202100418号，抵押物为雪山二期A-3地块项目
存货	雪山B-3地块租赁住房试点项目3号楼、4号楼	济南泉城更新租赁住房建设有限公司	工商银行	45,342.22	2023年3月29日至2052年12月31日	济南泉城更新租赁住房建设有限公司取得工商银行借款5000万元，借款期限2023年3月29日至2046年12月31日，抵押物为雪山B-3地块租赁住房试点项目3号楼、4号楼
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	23,735.09	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取得北京银行济南千佛山支行借款2500万元，借款期限为2022年10月11日至2041年12月31日，抵押物为文庄片区B-7-1土地使用权及在建工程，土地使用权号为鲁

项目	资产名称	权属单位	抵质押权单位	2023 年 3 月末账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
						(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	济南泉城更新租赁住房建设有限公司	中国工商银行股份有限公司济南天桥支行		2022 年 10 月 20 日至 2047 年 10 月 9 日	济南泉城更新租赁住房建设有限公司取得工商银行天桥支行 8000 万元，借款期限为 2022 年 10 月 20 日至 2047 年 10 月 9 日，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，土地使用权号为鲁(2022)济南市不动产权第 0016339 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	中国工商银行股份有限公司济南天桥支行		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中国工商银行借款 2 亿元，将持有的土地使用权-鲁(2021)济南市不动产权第 0029021 号进行抵押
投资性房地产	不动产权-鲁(2022)济南市不动产权第 0063558 号	济南城投建设发展有限公司	齐鲁银行股份有限公司	1,110.19	2022 年 11 月 10 日至 2023 年 11 月 9 日	济南城投建设发展有限公司本年取得齐鲁银行股份有限公司借款 11,976,371.80 元，抵押物为房产，不动产权证书编号：鲁(2022)济南市不动产权第 0063558 号。
其他权益工具投资	-	济南市经济开发投资有限公司		30,525.00	-	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 75,000,000.00 股股份。此事项由山东新里程置业有限公司与济南市经济开发投资有限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
其他非流动资产	奥林匹克体育中心	济南市城市建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司山东省分行	321,355.47	2014 年 9 月至 2024 年 9 月	2013 年 12 月，太平洋资产管理股份有限公司与济南市城市建设投资有限公司签订济南市公租房 10 年期 25 亿元的债权投资计划，由中国农业银行股份有限公司山东省分行提供担保，本公司将奥林匹克体育中心资产抵押做为反担保
合计	-	-	-	503,275.94	-	-

截至 2023 年 3 月末，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第六节 发行人信用状况

一、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

经联合资信评估股份有限公司评定，根据《济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》（联合[2023]3483号），发行人的主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

上述标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低，同时发行人信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大。

（二）评级报告揭示的主要风险

1.公司资金支出压力大。公司土地开发整理、市政项目建设及房地产项目等投资规模大，未来资金支出压力大。

2.资产变现周期较长。公司土地开发整理、市政项目建设、房地产项目及水务板块等投资规模大，上述项目形成的资产及往来款对资金占用较大，变现周期较长。

3.公司整体债务负担较重。截至2023年3月底，公司全部债务和全部债务资本化比率分别为1,047.53亿元和65.12%，公司债务负担较重；考虑其他权益工具后，公司债务负担高于上述指标表现。公司现金短期债务比为0.23倍，短期偿付压力大。

（三）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	2021-1-13	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司
主体评级	2021-3-8	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司

主体评级	2021-5-18	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司
主体评级	2021-6-22	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司
主体评级	2021-7-2	AAA	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司
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

联合资信评估股份有限公司于 2021 年 1 月 13 日出具《济南城市投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）信用评级报告》（联合[2021]307 号），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 2021 年 3 月 8 日出具《济南城市投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）信用评级报告》（联合[2021]1569 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 2021 年 5 月 18 日出具《济南城市投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第三期）信用评级报告》（联合[2021]3284 号），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 2021 年 6 月 22 日出具《济南城市投资集团有限公司 2021 年跟踪评级报告》（联合[2021]3973 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 2021 年 7 月 2 日出具《济南城市投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）信用评级报告》（联合[2021]5976 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 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永续期公司债券（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永续期公司债券（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。

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。

（四）跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本次债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

济南城市投资集团有限公司（以下简称“公司”）应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本次债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

公司或本次债项如发生重大变化，或发生可能对公司或本次债项信用评级产生较大影响的重大事项，公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注公司的经营管理状况、外部经营环境及本次债项相关信息，如发现重大变化，或出现可能对公司或本次债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

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2023年3月31日，公司获得国家开发银行、工商银行、北京银行、招商银行、民生银行、交通银行、平安银行、浦发银行、渤海银行、华夏银行、中国银行和青岛银行等多家金融机构授信总额1,092.26亿元，剩余可用额度416.65亿元；外币授信5,560.00万欧元，均已使用。

（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278.50亿元，累计偿还债券55.80亿元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为352.20亿元，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	20 济城 02	2020/3/2	2023/3/2	2025/3/2	5 (3+2) 年	400,000.00	3.68	42,000.00
2	20 济城 03	2020/4/20	2023/4/20	2025/4/20	5 (3+2) 年	230,000.00	3.30	75,000.00
3	20 济城 04	2020/6/19	2023/6/19	2025/6/19	5 (3+2) 年	170,000.00	3.90	170,000.00
4	20 济城 G1	2020/9/24	-	2025/9/24	5 年	300,000.00	4.24	300,000.00
5	21 济城 G1	2021/1/19	-	2026/1/19	5 年	300,000.00	4.10	300,000.00
6	21 济城 G2	2021/3/16	-	2026/3/16	5 年	200,000.00	4.14	200,000.00
7	21 济城 G3	2021/5/26	-	2026/5/26	5 年	200,000.00	3.80	200,000.00
8	23 济城 G1	2023/1/5	2025/1/5	2027/1/5	4 (2+2) 年	100,000.00	3.30	100,000.00
9	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
10	23 济城 Y1	2023/2/17	2025/2/17	-	2+N 年	70,000.00	4.70	70,000.00
11	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
12	23 济城 G4	2023/2/24	-	2028/2/24	5 年	50,000.00	4.05	50,000.00
13	23 济城 Y2	2023/4/7	2025/4/7	-	2+N 年	150,000.00	4.70	150,000.00
	公司债券小计	-	-	-	-	2,508,000.00	-	1,995,000.00
14	21 济南城投 PRN001	2021/3/30	2024/3/30	2026/3/30	5 (3+2) 年	60,000.00	4.18	60,000.00
15	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
16	21 济南城投 MTN001A(项目收益)	2021/11/29	2024/11/29	2026/11/29	5 (3+2) 年	100,000.00	3.25	100,000.00
17	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

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
18	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
19	22 济南城投 MTN002	2022/8/12	2027/8/12	-	5+N 年	150,000.00	3.49	150,000.00
20	22 济南城投 MTN003	2022/10/25	2025/10/25	-	3+N 年	150,000.00	3.03	150,000.00
21	22 济南城投 PPN001	2022/12/27	-	2023/12/27	1 年	70,000.00	3.69	70,000.00
22	23 济南城投 PPN001	2023/1/5	-	2024/1/5	1 年	130,000.00	3.40	130,000.00
23	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
24	23 济南城投 MTN001B	2023/1/13	-	2028/1/13	5 年	50,000.00	4.10	50,000.00
25	23 济南城投 PPN002	2023/2/10	-	2024/2/10	1 年	150,000.00	3.14	150,000.00
26	23 济南城投 MTN002	2023/2/13	-	2026/2/13	3 年	50,000.00	3.57	50,000.00
27	23 济南城投 PPN003	2023/3/10	-	2024/3/10	1 年	150,000.00	3.10	150,000.00
	债务融资工具小计	-	-	-	-	1,360,000.00	-	1,360,000.00
28	23 济南城投债 01	2023/3/15	-	2028/3/15	5 年	155,000.00	4.20	155,000.00
	企业债小计	-	-	-	-	155,000.00	-	155,000.00
29	22 泉更优	2022/4/28	-	2040/3/31	18 年	10,000.00	3.80	10,000.00
30	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	-	-	-	-	12,000.00	-	12,000.00
	合计	-	-	-	-	4,035,000.00	-	3,522,000.00

截至本募集说明书签署日，发行人存在4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”）以及发行金额分别为7亿元和15亿元的可续期公司债（“23济城Y1”、“23济城Y2”），清偿顺序为等同于发行人普通债务，计入所有者权益。

截至本募集说明书签署日，发行人及主要子公司境内外尚未发行的各品种信用类债券情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	济南城市投资集团有限公司	小公募公司债	中国证券监督管理委员会	2021-09-23	60.00	48.80	11.20
2		企业债	国家发展和改革委员会	2022-05-09	31.50	15.50	16.00
3		私募公司债券	上海证券交易所	2022-11-29	40.00	22.00	18.00
4		中期票据	中国银行间市场交易商协会	2023-05-15	24.00	-	24.00

截至本募集说明书签署日，发行人已发行债券不存在延迟支付本息的情况。

（四）报告期内与主要客户发生业务的违约情况

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。

（五）近三年及一期的偿债能力财务指标

发行人近三年及一期合并报表口径下主要偿债能力财务指标如下：

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动比率（倍）	1.12	0.99	1.53	1.33
速动比率（倍）	0.52	0.45	0.64	0.55
资产负债率（%）	73.18	74.35	73.15	75.10
项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入（万元）	197,571.72	1,120,749.63	989,384.94	1,872,208.39
利润总额（万元）	4,232.06	121,458.93	198,465.51	144,641.62
净利润（万元）	3,289.71	102,051.26	183,824.97	128,670.12
EBITDA（万元）	29,694.49	205,746.35	276,735.15	304,042.80
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.84	0.48	0.84	1.19
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
应收账款周转率（次/年）	1.75	10.91	9.39	12.22
存货周转率（次/年）	0.04	0.22	0.19	0.46

注：各指标的具体计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%；

4、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；

5、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）；

6、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

7、利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100%。

8、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

9、存货周转率=营业成本/平均存货；

10、2023年1-3月指标未年化。

第七节 增信情况

本期债券发行后，发行人将加强公司的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

本期债券无增信措施。

第八节 税项

本期公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部、税务总局公告，2019年第64号），企业发行永续债，应当将其适用的税收处理方法在证券交易所、银行间债券市场等发行市场的发行文件中向投资方予以披露。投资者投资本期债券的利息收入适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税，发行人支付本期债券的利息支出不得在企业所得税税前扣除。除企业所得税外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款由投资人承担。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则，买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的财产转让书据，应缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税法》及其实施细则没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期公司债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺

在债券存续期内，发行人将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、信息披露事务管理制度主要内容

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

《信息披露事务管理制度》所称信息披露的程序是指未公开信息的传递、审核、披露流程。

公司未公开信息自其在重大事项发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下内容：

1、未公开信息应由负责该重大事项处理的主管职能部门或主管分公司、子公司(以下统称为部门)在第一时间组织汇报材料，就事件起因、目前状况、可能发生影响等形成书面文件，交至该部门信息报告第一责任人签字后通报财务部，并逐级呈报分管公司财务的副总经理、总经理、董事长。董事长在接到报告后，应当立即提交董事会讨论；

2、信息公开披露前，董事会应当就重大事项的真实性、概况、发展及可能结果向部门信息报告第一责任人询问，在确认后授权财务部。董事会授权董事长审核、批准临时公告；

3、信息公开披露后，财务部人员应当就办理临时公告的结果反馈给董事、监事和高级管理人员；

4、如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，公司将按照有关法律法规及证券管理部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

（二）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

公司信息披露工作由公司董事会统一领导和管理，董事长为公司信息披露

的第一负责人，董事长因故无法履行前述责任时，总经理为第一责任人，分管公司财务的副总经理为实施信息披露事务管理制度的主要责任人，财务部为信息披露事务管理的日常工作部门。财务部承担如下职责：

1、负责公司信息披露事务管理，准备公司债、企业债、非金融企业债务融资工具等债券主管机关要求的信息披露文件，保证公司信息披露程序符合有关规则和要求；

2、负责牵头组织并起草、编制公司信息披露文件；

3、拟订并及时修订公司信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件，保证公司信息披露及时、公平、真实、准确、完整；

4、负责公司重大信息的保密工作，制订保密措施，在内幕信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告债券主管机关并公告；

5、对履行信息披露的具体要求有疑问的，及时向主承销商咨询；

6、负责保管公司信息披露文件。

信息披露必须遵循保护投资者利益、保证证券市场有序稳定和完善公司内在治理机构的基本原则；公司及其全体董事或具有同等职责的人员必须保证所提供披露的文件材料的内容真实、准确、完整、及时，没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，并对信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

个别董事或具有同等职责的人员无法保证所披露的信息真实、准确、完整、及时或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

（三）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

董事会成员应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

董事会成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整，并没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题

的，应当进行调查并提出处理建议；向董事长或者董事会提出工作质询和改进工作情况。公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

（1）财务部制作信息披露文件；（2）分管公司财务的副总经理、总经理对信息披露文件进行合规性审核；（3）董事长对信息披露文件进行审批或提交董事会审批；（4）财务部负责将信息披露文件报送相关金融机构审核备案

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促本子公司严格执行信息、披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司信息披露事务管理部门。各子公司指定专人作为指定联络人，负责与公司信息披露管理部门的联络工作。

公司各子公司按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变本期债券偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。

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

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

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

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

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

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

二、救济措施

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

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

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

三、调研发行人

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

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

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

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

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

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

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

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

（6）持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

3、发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

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

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

（3）发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

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

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约责任及救济

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书、《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、发行人发生募集说明书约定的本期债券项下的违约亦构成《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件。发行人违约事件发生时，发行人应当按照募集说明书的约定及时整改并承担相应的违约责任。发行人及时书面告知受托管理人。

3、发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

4、因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与上市的应用文件或公开募集文件以及本期债券存续期间内向受托管理人提供或公开披露的其他信息或材料出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行与上市相关的法律、法规和规则或因受托管理人根据《债券受托管理协议》提供服务，从而直接或间接导致受托管理人或任何其他受补偿方发生或遭受任何索赔、法律程序、调查、权利主张、行政处罚、监管措施、诉讼仲裁、损失、损害、责任、费用及开支等（以下统称为“损失”），发行人应对受补偿方给予补偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本条款进行调查、准备、抗辩或缴纳罚款所支出的所有费用），以使受补偿方免受损失。

5、因受托管理人根据法律、法规和规则的规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的约定行使权利和履行义务，或代表债券持有人履行受托管理职责或采取任何行动，或为债券持有人提供任何协助或服务，从而直接或间接导致受托管理人或任何其他受补偿方发生或遭受任何索赔、法律程序、调查、权利主张、行政处罚、监管措施、诉讼仲裁、损失、损害、责任、费用及开支等（以下统称为“损失”），债券持有人应对受补偿方给予补偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本条款进行调查、准备、

抗辩或缴纳罚款所支出的所有费用），以使受补偿方免受损失。债券持有人应向受托管理人提供足额补偿、免责安排或预先提供其他条件，以使得受托管理人得以履行受托管理职责或采取任何行动或为债券持有人提供任何协助或服务。

6、发行人同意，在不损害发行人可能对受托管理人提出的任何索赔的权益下，发行人不会因为对受托管理人的任何可能索赔而对受托管理人的董事、高级职员、雇员或代理人提出索赔。

7、发行人如果注意到任何可能引起《债券受托管理协议》第 10.4 条所述的索赔、处罚，应立即通知受托管理人。受托管理人或受托管理人的代表就中国证监会、证券交易所或行业自律组织拟对受托管理人或受托管理人代表采取的行政处罚、监管措施、自律措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助受托管理人并提供受托管理人合理要求的有关证据。

8、除《债券受托管理协议》约定的义务外，受托管理人不对本期债券募集资金的使用情况及发行人按照《债券受托管理协议》及募集说明书履行/承担相关义务和责任的情况负责。

二、争议解决

债券受托管理协议项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应向发行人所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十二节 持有人会议规则

为规范本期债券债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

以下为《债券持有人会议规则》的全文。

第一章 总则

1.1 为规范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）（以下简称“本期债券”）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人，以下简称“持有人”或“债券持有人”）组成。

债券上市期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在

册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

1.4 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的合法性及其效力等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的约定，包括但不限于：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.发行人调整用于偿还债务的具体金额，调整金额在募集资金总额 30%以下的，应由发行人董事会审议通过，并在审议通过后及时进行临时信息披露；调整金额在募集资金总额 30%以上（含 30%），或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应由发行人董事会审议通过，并召开债券持有人会议，在债券持有人会议审议通过后及时进行信息披露；

f.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿

金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的相关子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的相关子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人或其他相关方因无偿或以明显不合理低价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化，且对债券持有人利益带来重大不利影响的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

2.2.7 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 2 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或

措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益

相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，但应当给予相关方充分讨论决策的时间。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议召集事由、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持

有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪

发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经超过出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清

偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人

及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 债券持有人根据法律法规、交易所规则及债券募集说明书、持有人会议规则等文件约定的议事方式和表决程序形成的生效决议，受托管理人应当积极

落实或者督促发行人和其他相关方予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁、诉讼或者申请、

参加破产程序。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量□（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

第七章附则

7.1 《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：向发行人所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

7.5 《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

7.6 双方承诺，在《债券持有人会议规则》的签署及履行过程中，其自身应当，并应促使其为履行《债券持有人会议规则》的工作人员严格遵守法律法规、行业自律规则、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，不得以任何方式直接或间接贿赂另一方的任何人员和/或与该等人员具有利益关系的人员，不得以任何方式直接或间接提供或索取回扣、佣金等不正当财物、利益或机会，不得为谋取不当利益以任何方式直接或间接提供或获取内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，不得以任何方式进行其他商业贿赂或为谋取不当利益进行利益输送。双方理解并同意配合另一方或其监管机构就廉洁从业及反商业贿赂开展的检查调查工作，并提供必要的协助及配合。

第十三节 受托管理人

投资者认购或持有本次债券将被视为接受《债券受托管理协议》，并同意中泰证券股份有限公司担任受托管理人，且视作同意发行人与债券受托管理人签署的关于本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于发行人与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

（一）受托管理人基本情况

名称：中泰证券股份有限公司

注册地址：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：王洪

联系人：王广伟、陈振、刘子瑞

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 9 号泓晟国际中心 17 层

电话号码：010-59013951

传真号码：010-59013945

邮政编码：100010

（二）受托管理协议签订情况

根据发行人与中泰证券于 2023 年 5 月签署的《济南城市投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）之债券受托管理协议》，中泰证券受聘担任本次债券的受托管理人。

中泰证券作为本次债券发行的主承销商和债券受托管理人，中泰证券与发行人不存在其他利害关系。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

（一）受托管理事项

1.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中泰证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

1.2 在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

1.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意中泰证券作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

（二）发行人的权利和义务

2.1 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2.2 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

发行人调整用于偿还债务的具体金额，调整金额在募集资金总额 30%以下的，应由发行人董事会审议通过，并在审议通过后及时进行临时信息披露；调整金额在募集资金总额 30%以上（含 30%），或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应由发行人董事会审议通过，并召开债券持有人会议，在债券持有人会议审议通过后及时进行信息披露。本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按月度将资金使用计划书面告知受托管理人。

2.3 本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。同时，发行人应确保发行人文告中关于意见、分析、意向、期望及预测的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

发行人应当根据相关法律、法规和规则的规定，制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。

2.4 本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履

行职责；

（五）发行人控股股东或者实际控制人变更；

（六）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；

（十二）发行人转移债券清偿义务；

（十三）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决

定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

- （二十）发行人涉及需要说明的市场传闻；
- （二十一）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- （二十二）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- （二十三）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- （二十四）发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- （二十五）发行人拟修改债券持有人会议规则；
- （二十六）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- （二十七）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

证券交易所对发行人及其合并范围内子公司或重要子公司重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

2.5 发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

2.6 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行

债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

2.7 发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

2.8 预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

追加的偿债保障措施可以包括但不限于：（1）追加担保；（2）不得向股东分配利润；（3）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（4）暂缓为第三方提供担保；（5）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（6）主要责任人不得调离。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）申请人自身信用；（3）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（4）专业担保公司提供信用担保等。

发行人同意承担因追加偿债保障措施以及履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、采取财产保全措施（包括提供财产保全担保）而发生的全部费用。

2.9 发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，

并及时通知受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

2.10 发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

2.11 发行人应当对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应当指定专人（董建广，融资管理部部长，0531-81852628）负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知受托管理人。

2.12 受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

2.13 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

2.14 发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.18 条及第 4.19 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的费用。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用按照《债券受托管理协议》第 4.19 条和 4.20 条的约定进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

2.15 在不违反适用法律和发行人本期债券所适用的信息披露规则的前提下，发行人应当及时向受托管理人提供年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当及时向受托管理人提供半年度、季度财务报表（如有）。

发行人应向受托管理人及其顾问提供，并帮助受托管理人及其顾问获取：

（1）所有对于了解发行人和/或增信机构（如有）业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或增信机构（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；（2）受托管理人或其顾问或发行人认为与受托管理人履行受托管理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；（3）其它与受托管理人履行受托管理人职责相关的一切文件、资料和信息，并全力支持、配合受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作。发行人须确保其提供给受托管理人及其顾问的上述文件、资料和信息不违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知受托管理人。

2.16 发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

（三）受托管理人的职责、权利和义务

3.1 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账

户中募集资金的存储与划转情况。

3.2 受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与其实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和增信机构（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每半年度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每年度调取发行人、增信机构（如有）银行征信记录；

（四）每半年度对发行人和增信机构（如有）进行现场检查；

（五）每半年度约见发行人或者增信机构（如有）进行谈话；

（六）每半年度对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每月度查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构（如有）的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每年度结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构（如有）进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

3.3 受托管理人应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及监管银行订立监管协议。受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当至少在本期债券每次还本付息日前 20 个工作日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

3.4 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》

的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当将披露的信息刊登在本期债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

3.5 受托管理人应当每年度对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

3.6 出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构（如有），要求发行人或者增信机构（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

3.7 受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

3.8 受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

3.9 受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人承担因追加偿债保障措施以及履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、采取财产保全措施（包括但不限于由发行人申请的以及由受托管理人申请的财产保全）而发生的所有费用。

3.10 本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

受托管理人有权聘请律师等专业人士协助受托管理人处理上述谈判或者诉讼事务，为执行上述事务而发生的律师费等费用之承担按照《债券受托管理协议》第 4.19 条及第 4.20 条的约定执行。

3.11 发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。受托管理人可以委托律师或其他专业机构管理担保措施，产生的费用由发行人承担。

3.12 发行人不能偿还本期债券时，受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。

发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

3.13 发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

3.14 受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

3.15 受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

3.16 除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

（一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。发行人履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。

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

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

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

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

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

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

3.17 在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请

律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

3.18 受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的约定获得受托管理报酬。其受托管理报酬包含在受托管理人收取的本期债券承销费之中。

3.19 除第 4.18 条所述受托管理报酬外，发行人应负担受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人职责时发生的全部费用和支出，包括但不限于：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）因发行人未履行募集说明书和《债券受托管理协议》项下的义务而导致债券受托管理人/债券持有人额外支出的费用；

（3）文件制作、邮寄、电信、差旅费用、为履行《债券受托管理协议》项下的债券受托管理人职责而聘请律师、会计师、评级机构、评估机构等中介机构服务费用和其他垫支的费用；

（4）因追加偿债保障措施以及履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、采取财产保全措施等所产生的费用；

（5）因登记、保管、管理本期债券担保措施等所产生的费用；

（6）受托管理人代表债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，申请财产保全，处置担保物、实现担保物权，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序所产生的费用。

上述所有费用在费用发生时应由发行人支付。如债券持有人或受托管理人垫付该等费用的，发行人应在收到债券持有人或受托管理人出具账单之日起五个工作日内向债券持有人或受托管理人进行支付。为避免歧义，受托管理人无义务垫付任何费用。

发行人若延迟支付任何款项，则应按延付金额每日支付万分之二的迟延履行违约金。

3.20 《债券受托管理协议》第 4.19 条所述所有费用在费用发生时应由发行

人支付。如发行人在前述费用发生时未支付该等费用，则债券持有人应先行支付该等费用，并可就先行支付的该等费用向发行人进行追偿，受托管理人无义务垫付任何费用。

（一）受托管理人所代表的债券持有人应当通过作出债券持有人会议决议或其他方式同意共同承担受托管理人因履行受托管理职责而产生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、公证费、评估费、保全费、各类保证金、担保费、聘请其他专业机构费用，以及受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出）；

（二）债券持有人进一步同意，将按照受托管理人的要求按时足额将该等费用先行支付至受托管理人在指定银行开立的专门账户（以下简称“专项账户”），因债券持有人未能及时就费用支付安排达成一致或未能及时足额向专项账户支付相关费用的，受托管理人免于承担未开展或未及时采取相应措施的责任，且不应被视为受托管理人怠于行使相应的债券受托管理人职责，由此造成的不利后果由债券持有人承担；

（三）部分债券持有人在规定的时间内将相应费用汇入专项账户，受托管理人可仅代表该部分债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序；其他债券持有人后续明确表示委托提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼等法律程序，债券持有人应承担相应费用；

（四）由受托管理人提起、参加诉讼或仲裁，申请财产保全，处置担保物、实现担保物权，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序所产生的费用，受托管理人有权从专项账户中预支，最终受托管理人根据费用缴纳和实际使用情况，将债券持有人多缴纳的费用退还至各债券持有人账户，如费用不足则由债券持有人根据受托管理人的通知及时补足。设立专项账户发生的费用、退款手续费等与费用收取、支付、退还等事项有关的费用由债券持有人承担；

（五）受托管理人无义务为发行人及/或债券持有人垫付上述费用或支出，

但如受托管理人书面同意垫付该等费用或支出的，受托管理人有权就先行支付的费用或支出向发行人及债券持有人进行追偿，且发行人及债券持有人承诺，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金、处置担保物所得中优先受偿垫付费用。

（四）受托管理事务报告

4.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

4.2 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）受托管理人履行职责情况；
- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （六）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）偿债能力和意愿分析；
- （九）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

4.3 公司债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）受托管理人与发行人发生利益冲突的；

- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.4 条第（一）项至第（二十三）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（五）利益冲突的风险防范机制

5.1 受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

（2）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）可以为其利益可能与发行人或债券持有人利益相对的第三方行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（2）相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；（3）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

5.2 受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

5.3 发行人或受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用(包括合理的律师费用)的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（六）受托管理人的变更

6.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（一）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（二）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）受托管理人提出书面辞职；

（四）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十（10%）以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

6.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

6.3 受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

6.4 受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）陈述与保证

7.1 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的企业法人；

（二）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

7.2 受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（三）受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（八）不可抗力

8.1 不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

8.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（九）违约责任与补偿保障

9.1 《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、《债券受托管理协议》的约定追究违约方的违约责任。

9.2 发行人发生募集说明书约定的本期债券项下的违约亦构成《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件。发行人违约事件发生时，发行人应当按照募集说明书的约定及时整改并承担相应的违约责任。发行人及时书面告知受托管理人。

9.3 发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

9.4 因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与上市的应用文件或公开募集文件以及本期债券存续期间内向受托管理人提供或公开披露的其他信息或材料出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行与上市相关的法律、法规和规则或因受托管理人根据《债券受托管理协议》提供服务，从而直接或间接导致受托管理人或任何其他受补偿方发生或遭受任何索赔、法律程序、调查、权利主张、行政处罚、监管措施、诉讼仲裁、损失、损害、责任、费用及开支等（以下统称为“损失”），发行人应对受补偿方给予补偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本条款进行调查、准备、抗辩或缴纳罚款所支出的所有费用），以使受补偿方免受损失。

9.5 因受托管理人根据法律、法规和规则的规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的约定行使权利和履行义务，或代表债券持有人履行受托管理职责或采取任何行动，或为债券持有人提供任何协助或服务，从而直接或间接导致受托管理人或任何其他受补偿方发生或遭受任何索赔、法律程序、调查、权利主张、行政处罚、监管措施、诉讼仲裁、损失、损害、责任、费用及开支等（以下统称为“损失”），债券持有人应对受补偿方给予补偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本条款进行调查、准备、抗辩或缴纳罚款所支出的所有费用），以使受补偿方免受损失。债券持有人应向受托管理人提供足额补偿、免责安排或预先提供其他条件，以使得受托管理

人得以履行受托管理职责或采取任何行动或为债券持有人提供任何协助或服务。

9.6 发行人同意，在不损害发行人可能对受托管理人提出的任何索赔的权益下，发行人不会因为对受托管理人的任何可能索赔而对受托管理人的董事、高级职员、雇员或代理人提出索赔。

9.7 发行人如果注意到任何可能引起《债券受托管理协议》第 10.4 条所述的索赔、处罚，应立即通知受托管理人。受托管理人或受托管理人的代表就中国证监会、证券交易所或行业自律组织拟对受托管理人或受托管理人代表采取的行政处罚、监管措施、自律措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助受托管理人并提供受托管理人合理要求的有关证据。

9.8 除《债券受托管理协议》约定的义务外，受托管理人不对本期债券募集资金的使用情况及发行人按照《债券受托管理协议》及募集说明书履行/承担相关义务和责任的情况负责。

（十）法律适用和争议解决

10.1 《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

10.2 《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应向发行人所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

10.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

（十一）协议的生效、变更及终止

11.1 《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行完毕之日起生效。

11.2 除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券

持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

11.3 发生下列情况时，《债券受托管理协议》终止：

11.3.1 本期债券存续期届满，发行人依照募集说明书的约定，按期足额偿付完毕本期债券本息；

11.3.2 按照《债券受托管理协议》第七条的规定变更债券受托管理人；

11.3.3 通过启动担保程序或其他方式，本期债券持有人的本息收益获得充分偿付，从而使本期债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止；

11.3.4 发行人未能依照募集说明书的约定，按期足额偿还本期债券本息。受托管理人为了本期债券持有人的利益，已经采取了各种可能的措施，本期债券持有人的权益已经得到充分维护，或在法律上或/和事实上已经不能再获得进一步的维护，从而使本期债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止；

11.3.5 出现《债券受托管理协议》约定的其他终止情形导致《债券受托管理协议》终止。

第十四节 发行有关机构

一、与本期发行有关的机构

（一）发行人：济南城市投资集团有限公司

住所：济南市历下区经十东路10567号成城大厦

法定代表人：武伟

联系人：董建广

联系地址：济南市历下区经十东路10567号成城大厦

电话号码：0531-67989535

传真号码：0531-67989531

邮政编码：250014

（二）牵头主承销商、簿记管理人：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：王洪

联系人：王广伟、陈振、刘子瑞

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街9号泓晟国际中心17层

电话号码：010-59013951

传真号码：010-59013945

邮政编码：100010

（三）联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

法定代表人：贺青

联系人：孟德敏、惠涛涛、孙汝豪

联系地址：上海市静安区新闻路669号博华广场33层

电话号码：021-38032611

传真号码：021-50688712

邮政编码：200040

（四）发行人律师：山东众成清泰律师事务所

住所：山东省济南市长清区崮云湖街道芙蓉路东段创新大厦802

负责人：韩洪钢

联系人：吴海洋、王星韵

联系地址：济南市历下区经十路11111号华润中心55层

联系电话：0531-66590909

传真：0531-66590906

邮政编码：250101

（五）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼

执行事务合伙人：胡少先

经办会计师：赛宗鹏、安赛赛、赵宇

联系地址：山东省济南市解放东路3-1号金宇大厦东座18层

联系电话：0531-87910140

传真：0531-87937720

邮政编码：250014

（六）信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

分析师：张婧茜、吴茵

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100020

（七）债券受托管理人：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：王洪

联系人：王广伟、陈振、刘子瑞

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街9号泓晟国际中心17层

电话号码：010-59013951

传真号码：010-59013945

邮政编码：100010

（八）申请上市交易的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：蔡建春

联系地址：上海市浦东新区杨高南路388号

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

邮政编码：200135

（九）登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

负责人：戴文桂

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

电话号码：021-38874800

传真号码：021-58754185

邮政编码：200135

（十）募集资金与偿债资金专项账户监管人：

1、开户银行一：

名称：兴业银行股份有限公司济南历下支行

住所：济南市历下区经十路17703号

负责人：刘威

联系人：公媛媛

电话号码：0531-81755680

传真号码：0531-81755680

邮政编码：250000

2、开户银行二：

名称：中国光大银行股份有限公司济南自贸区支行

住所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区龙奥北路1311号一楼东侧大
厅

负责人：丁洁

联系人：刘晓洲

电话号码：0531-81210808

传真号码：\

邮政编码：250000

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

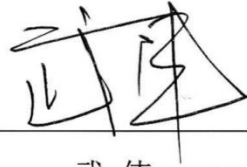
截至报告期末，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他可能实质性影响其公正履行职责的利害关系。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



王伟



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：


王伟



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：


殷光伟


济南城市投资集团有限公司
2024年6月2日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

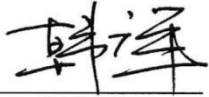

王学军



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



韩广军



济南城市投资集团有限公司

2023年6月2日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：


杨承林



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



周有志



济南城市投资集团有限公司

3701097250403

2023年6月2日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



王晓军



济南城市投资集团有限公司

2023年6月2日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：


任瑞波



济南城市投资集团有限公司

2024年6月2日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：


周希东



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：



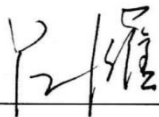
高杰



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：



吕雁


济南城市投资集团有限公司
3701023250403
2024年6月2日

发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：



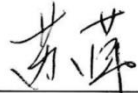
宋薇莎



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：



苏萍



济南城市投资集团有限公司

2023年6月2日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签字：


殷光伟



发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签字：



马莹



发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签字：

孙明达

孙明达

济南城市投资集团有限公司



发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签字：



姜建生



发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签字：



丁强



发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签字：


单辉

济南城市投资集团有限公司



2021年6月2日

37010272504

牵头主承销商声明

本公司已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



王广伟

法定代表人（授权代表人）签字：



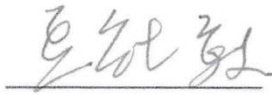
王洪



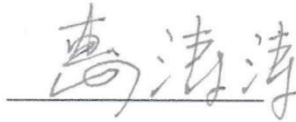
联席主承销商声明

本公司已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



孟德敏



惠涛涛

法定代表人（授权代表人）签字：



王松

国泰君安证券股份有限公司



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中及其摘要引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：



吴海洋



王星韵

律师事务所负责人签字：



韩洪钢



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《济南城市投资集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》（以下简称募集说明书）及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的《审计报告》（天健审〔2021〕4-31号、天健审〔2022〕4-8号和天健审〔2023〕4-11号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对济南城市投资集团有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

赛宗鹏

路全明

安赛赛

赵宇

天健会计师事务所负责人

王国海

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二三年六月三日



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中及其摘要引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办资信评级人员签字：

资信评级机构负责人签字：



联合资信评估股份有限公司

2023年6月2日

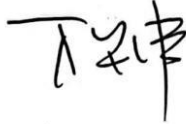


授权委托书

兹授权联合资信评估股份有限公司总裁万华伟先生（性别：男，身份证号 360111197201160034）为我单位的代表人，在所有的评级业务合同、协议、投标书等评级业务有关文件上进行签字。

授权期限自 2023 年 1 月 3 日至 2024 年 1 月 3 日。

被授权人签字样本：



授权单位（公章）：联合资信评估股份有限公司

法定代表人（签字）：



2023 年 1 月 3 日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件

- （一）发行人近三年经审计的财务报告及最近一期财务报告；
- （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）信用评级机构出具的资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

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：济南市历下区经十东路10567号成城大厦5楼

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北大街9号泓晟国际中心17层

联系人：王广伟、陈振、刘子瑞

电话：010-59013951

传真：010-59013945

3、联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

联系地址：上海市静安区新闻路669号博华广场33层

联系人：孟德敏、惠涛涛、孙汝豪

电话：021-38032611

传真：021-50688712