

# 济南建工集团有限公司

## 2025 年跟踪评级报告

联合资信评估股份有限公司

China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务

# 信用评级公告

联合〔2025〕6742号

联合资信评估股份有限公司通过对济南建工集团有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持济南建工集团有限公司主体长期信用等级为AA<sup>+</sup>，维持“24 济南建工 MTN002”信用等级为AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二五年七月二十三日

# 声 明

一、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

二、本报告系联合资信接受济南建工集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、本报告引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

四、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债券到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

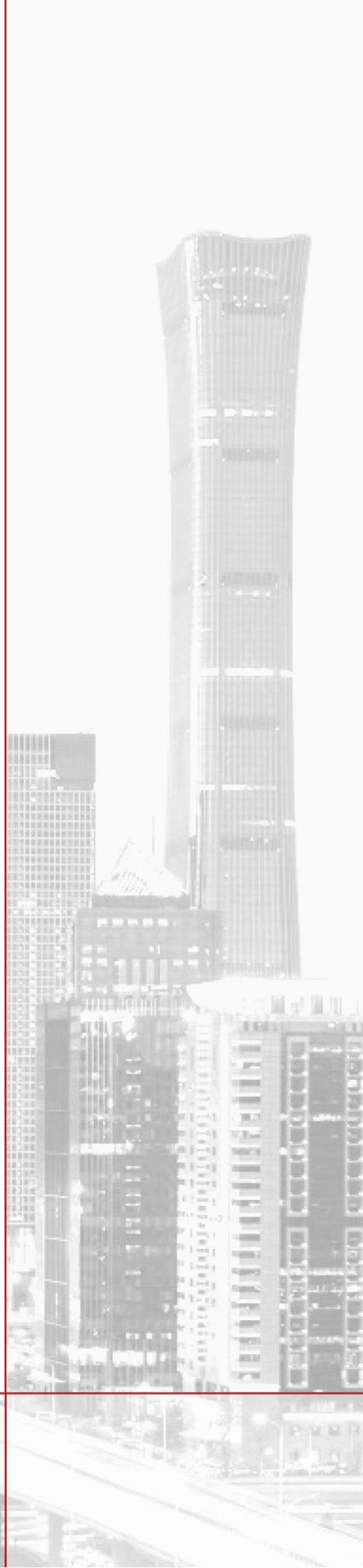
五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

六、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

七、本报告所列示的主体评级及相关债券或证券的跟踪评级结果，不得用于其他债券或证券的发行活动。

八、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。



# 济南建工集团有限公司

## 2025 年跟踪评级报告

项目	本次评级结果	上次评级结果	本次评级时间
济南建工集团有限公司	AA+/稳定	AA+/稳定	
山东省信用增进投资股份有限公司	AAA/稳定	AAA/稳定	2025/07/23
24 济南建工 MTN002	AAA/稳定	AAA/稳定	

### 评级观点

跟踪期内，济南建工集团有限公司（以下简称“公司”）房建资质水平高，在济南市仍保持较强的综合竞争实力；2024 年，公司新签合同规模保持增长，在手项目较为充足，业主质量较好，对未来业务规模形成支撑；但仍需关注尚存恒大系欠款规模较大，未来回款存在风险；此外，房地产行业下行下，公司部分已完工房地产项目去化压力较大。财务方面，公司资产中应收账款和合同资产占比较高，对公司资金形成占用，公司全部债务规模继续增长，债务负担一般；2024 年，公司营业总收入和利润总额均有所增长，但信用减值损失等对公司利润有所影响。公司短期偿债指标表现较弱，长期偿债指标表现尚可，综合考虑公司股东背景和外部支持，公司信用风险很低。

山东省信用增进投资股份有限公司为“24 济南建工 MTN002”提供不可撤销的连带责任保证担保，经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）评定，山东信用增进主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。山东信用增进的担保显著提升了“24 济南建工 MTN002”本息偿付的安全性。

**个体调整：**无。

**外部支持调整：**公司在股权划转、政府补助等方面持续获得有力的外部支持。

### 评级展望

建筑行业需求增速整体放缓，但公司在济南市综合竞争实力较强，在手项目储备较为充足，同时考虑股东对公司的持续支持，公司经营和财务状况有望保持稳定。

**可能引致评级上调的敏感性因素：**业务规模、区域范围和资质水平明显扩大和提升，项目储备增加，营业总收入及利润水平明显提升；获得大量优质资产注入，资本实力显著增强；应收账款变现能力明显增强，经营效率明显提升。

**可能引致评级下调的敏感性因素：**项目储备已无法支撑公司维持现有业务规模；财务杠杆水平大幅提升且偿债指标表现明显恶化；面临重大未决诉讼对公司经营稳定性产生较大影响；公司控股股东对公司支持意愿减弱或支持力度大幅降低，再融资能力大幅下降。

### 优势

- **房建资质水平高，在济南市综合竞争实力较强。**公司下属两家子公司拥有建筑工程施工总承包特级资质，且公司拥有多项一级资质、工程设计建筑行业（建筑工程、人防工程）甲级、设备安装专项资质及房地产开发一级资质，房建业务资质水平高。公司深耕济南市建筑市场多年，并获取多项建筑奖项。
- **项目储备较为充足。**2024 年，公司新签合同金额继续增长；截至 2025 年 3 月底，公司在手未完工施工合同金额合计 395.95 亿元，为 2024 年施工收入的 2.64 倍，在手合同较为充足，业主主要为地方政府或国有企业，业主质量较好，对未来业务收入形成支撑。
- **持续获得有力的外部支持。**2022 年 8 月，济南一建集团有限公司 100.00%股权、山东三箭集团有限公司 100.00%股权、济南四建（集团）有限责任公司 63.76%股权和济南建设设备安装有限责任公司 99.62%股权被无偿划转至公司，济南市国资委成为公司控股股东和实际控制人；2024 年，济南先行投资集团有限责任公司 6.7%股权被划转至公司，增加公司资本公积 18.00 亿元；2022—2024 年，公司获得政府补助资金合计 0.22 亿元。
- **外部增信措施显著提升跟踪债券的偿付保障能力。**“24 济南建工 MTN002”由山东信用增进提供不可撤销的连带责任保证担保，该担保显著提升了“24 济南建工 MTN002”本息偿付的安全性。

## 关注

- **应收账款和合同资产占比高，部分欠款未来存在回收和进一步减值风险。**公司建筑施工业务以济南区域房建为主，集中度较高；截至 2024 年底，公司应收账款和合同资产占资产比重 57.56%，对公司资金形成占用。其中，公司恒大系房建施工项目未收到的剩余欠款金额合计 30.92 亿元，累计计提坏账准备 10.82 亿元，计提比例 35%，存在进一步减值风险。
- **债务规模继续增长。**截至 2024 年底，公司全部债务规模继续增长，较上年底增长 18.13%，债务以短期债务为主。
- **信用减值损失影响利润，收入实现质量有待改善。**2024 年，公司营业总收入和利润总额有所增长，但信用减值损失对利润有所影响，考虑到对恒大系房企应收款项仍存在进一步减值风险，或将继续影响公司利润；2024 年，公司现金收入比为 73.98%，收入实现质量较差。

## 本次评级使用的评级方法、模型、打分表及结果

评级方法 建筑与工程企业信用评级方法 V4.0.202208

评级模型 建筑与工程企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	C	经营环境	宏观和区域风险	1
			行业风险	4
		自身竞争力	基础素质	3
			企业管理	2
财务风险	F3	现金流	经营分析	3
			资产质量	4
			盈利能力	3
		资本结构	现金流量	4
				3
				3
指示评级				<b>a</b>
个体调整因素：--				--
个体信用等级				<b>a</b>
外部支持调整因素：政府支持				+4
评级结果				<b>AA<sup>+</sup></b>

个体信用状况变动说明：公司指示评级和个体调整情况较上次评级均未发生变动。

外部支持变动说明：外部支持调整因素和调整幅度较上次评级均未发生变动。

评级模型使用说明：评级映射关系矩阵参见联合资信最新披露评级技术文件。

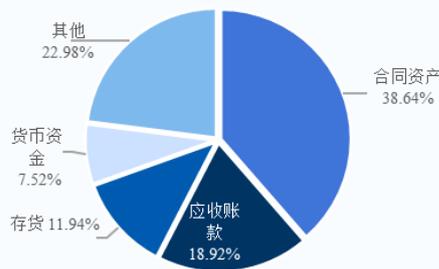
## 主要财务数据

合并口径				
项目	2022年	2023年	2024年	2025年3月
现金类资产（亿元）	39.94	24.01	37.79	43.27
资产总额（亿元）	362.22	384.21	480.07	471.78
所有者权益（亿元）	66.77	70.72	89.76	90.07
短期债务（亿元）	64.07	68.70	69.77	75.48
长期债务（亿元）	20.64	20.10	35.13	39.28
全部债务（亿元）	84.71	88.81	104.90	114.75
营业总收入（亿元）	168.05	173.59	190.22	33.99
利润总额（亿元）	9.49	2.75	3.47	0.36
EBITDA（亿元）	12.64	7.85	10.09	--
经营性净现金流（亿元）	-8.44	-8.28	4.90	-2.71
营业利润率（%）	9.86	11.38	9.78	9.76
净资产收益率（%）	12.54	3.16	2.46	--
资产负债率（%）	81.57	81.59	81.30	80.91
全部债务资本化比率（%）	55.92	55.67	53.89	56.02
流动比率（%）	123.01	116.71	116.40	118.53
经营现金流动负债比（%）	-3.10	-2.84	1.40	--
现金短期债务比（倍）	0.62	0.35	0.54	0.57
EBITDA 利息倍数（倍）	3.88	1.84	2.06	--
全部债务/EBITDA（倍）	6.70	11.31	10.40	--

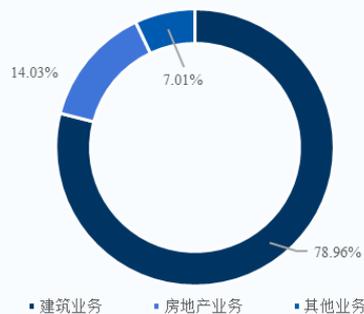
公司本部口径				
项目	2022年	2023年	2024年	2025年3月
资产总额（亿元）	56.40	68.29	110.02	112.30
所有者权益（亿元）	55.79	44.49	61.62	61.70
全部债务（亿元）	0.60	20.49	44.69	48.47
营业总收入（亿元）	0.00	0.23	0.95	0.37
利润总额（亿元）	0.01	0.01	0.40	0.08
资产负债率（%）	1.07	34.85	43.99	45.06
全部债务资本化比率（%）	1.06	31.53	42.04	44.00
流动比率（%）	129.34	169.81	220.50	227.09
经营现金流动负债比（%）	-18.28	-0.56	4.49	--

注：1. 2022—2024年财务数据取自当年审计报告期末（间）数，非追溯调整数据；公司2025年一季度财务报表未经审计；2. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3. 公司其他应付款、长期应付款中的有息部分已计入债务；4. “—”代表数据不适用  
资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

2024年底公司资产构成



2024年公司收入构成



公司现金流情况



公司债务情况



## 跟踪评级债项概况

债券简称	发行规模	债券余额	到期兑付日	特殊条款
24 济南建工 MTN002	4.00 亿元	4.00 亿元	2027/09/19	--

注：上述债券仅包括由联合资信评级且截至评级时点尚处于存续期的债券

资料来源：联合资信整理

## 评级历史

债项简称	债项评级结果	主体评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
24 济南建工 MTN002	AAA/稳定	AA+/稳定	2024/09/11	喻宙宏 谢哲	<a href="#">建筑与工程企业信用评级方法 V4.0.202208</a> <a href="#">建筑与工程企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208</a>	<a href="#">阅读全文</a>

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅

资料来源：联合资信整理

## 评级项目组

项目负责人：卢 瑞 [lurui@lhratings.com](mailto:lurui@lhratings.com)

项目组成员：王 玥 [wangyue1@lhratings.com](mailto:wangyue1@lhratings.com)

公司邮箱：[lianhe@lhratings.com](mailto:lianhe@lhratings.com) 网址：[www.lhratings.com](http://www.lhratings.com)

电话：010-85679696 传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层（100022）



## 一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于济南建工集团有限公司（以下简称“公司”）及其相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

## 二、企业基本情况

公司成立于 2022 年 8 月。根据中共济南市委办公厅、济南市人民政府（以下简称“济南市政府”）办公厅关于印发《市属国有企业改革重组方案》（济厅字〔2021〕9 号）的通知，将原属于济南市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“济南市国资委”）旗下的济南一建集团有限公司（以下简称“济南一建”）100.00%股权、山东三箭集团有限公司（以下简称“山东三箭”）100.00%股权、济南四建（集团）有限责任公司（以下简称“济南四建”）63.76%股权和济南建设设备安装有限责任公司（以下简称“济南安装”）99.62%股权无偿划转至公司。2023 年 12 月，济南市国资委将持有公司的 29.80%股份转让给济南先行投资集团有限责任公司（以下简称“先投集团”）。截至 2025 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 40.00 亿元，济南市国资委和先投集团分别持有公司 70.20%和 29.80%股权，公司控股股东和实际控制人均为济南市国资委。

公司主营业务为工程施工、房地产投资与开发等业务，按照联合资信行业分类标准划分为建筑与工程行业。

截至 2025 年 3 月底，公司本部内设战略发展部、财务管理部、审计法务部、工程管理部及资产及投融资管理部等职能部门。

截至 2024 年底，公司合并资产总额 480.07 亿元，所有者权益 89.76 亿元（含少数股东权益 11.22 亿元）；2024 年，公司实现营业收入 190.22 亿元，利润总额 3.47 亿元。

截至 2025 年 3 月底，公司合并资产总额 471.78 亿元，所有者权益 90.07 亿元（含少数股东权益 11.26 亿元）；2025 年 1-3 月，公司实现营业收入 33.99 亿元，利润总额 0.36 亿元。

公司注册地址：济南市历下区经十路 10690 号 2901-2902-2903-2904，3001-3002-3003-3004；法定代表人：曹晓岩。

## 三、债券概况及募集资金使用情况

截至本报告出具日，公司由联合资信评级的存续债券见下表，“24 济南建工 MTN002”由山东省信用增进投资股份有限公司（以下简称“山东信用增进”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，募集资金已按指定用途使用完毕，尚未到第一个付息日。

图表 1 • 截至本报告出具日公司由联合资信评级的存续债券概况

债券简称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	起息日	期限
24 济南建工 MTN002	4.00	4.00	2024/09/19	3 年

资料来源：联合资信整理

## 四、宏观经济和政策环境分析

2025 年一季度国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势。各地区各部门着力打好宏观政策“组合拳”，生产供给较快增长，国内需求不断扩大，股市楼市价格总体稳定。宏观政策认真落实全国两会和中央经济工作会议精神，使用超长期特别国债资金支持“两重两新”政策，加快专项债发行和使用；创新金融工具，维护金融市场稳定；做好全方位扩大国内需求、建设现代化产业体系等九项重点工作。

2025 年一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。宏观政策持续发力，一季度经济增长为实现全年经济增长目标奠定坚实基础。信用环境方面，人民银行实施适度宽松的货币政策。综合运用存款准备金、公开市场操作、中期借贷便利、再贷款再贴现等工具，保持流动性充裕。健全市场化的利率调控框架，下调政策利率及结构性货币政策工具利率，带动存贷款利率下行。推动优化科技创新和技术改造再贷款，用好两项资本市场支持工具。坚持市场在汇率形成中起决定性作用，保持汇率预期平稳。接下来，人民银行或将灵活把握政策实施力度和节奏，保持流动性充裕。

下阶段，保持经济增长速度，维护股市楼市价格稳定，持续推进地方政府债务化解对于完成全年经济增长目标具有重大意义。进入 4 月之后，全球关税不确定性肆意破坏贸易链。预计财政和货币政策将会适时适度加码，稳住经济增长态势。中国将扩大高水平对外开放，同各国开辟全球贸易新格局。

完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察（2025年一季度报）》](#)。

## 五、行业及区域环境分析

### 1 行业分析

2024年，在狭义基建投资增速回落和房地产开发投资继续下降背景下，建筑行业需求增速继续放缓，新签合同继续下降，国内建筑行业景气度仍处下行阶段，头部建筑企业出海发展力度加大，国企特别是央企市占率进一步提高，民营企业继续出清。

展望2025年，预计地产开发投资降幅会收窄，狭义基建投资增速同比或将小幅回升，预计建筑行业基本面变化不大，央企在市场份额上将进一步与地方国企和民营企业拉开差距；建筑行业在新基建和海外等领域仍有较大发展空间。完整版行业分析详见[《2025年建筑行业分析》](#)。

### 2 区域环境分析

**公司建筑施工业务主要集中在济南市，济南市经济规模和固定资产投资持续增长。2024年，济南市房地产开发投资有所增长，但商品房销售面积和房屋施工面积下降，对公司房建施工业务有一定影响。**

济南市是山东省省会、副省级市、济南都市圈核心城市，国务院批复确定的环渤海地区南翼的中心城市。济南市总面积10244平方千米，下辖10区2县，北连首都经济圈、南接长三角经济圈，东西连山东半岛，是环渤海经济区和京沪经济轴上的重要交汇点。截至2024年底，济南市常住人口951.5万人，较上年底增长0.8%。

根据济南市国民经济和社会发展统计公报，2022—2024年，济南市分别完成地区生产总值12027.5亿元、12757.4亿元和13527.6亿元，增速分别为3.1%、6.1%和5.4%。2024年，分产业看，第一产业增加值440.0亿元，同比增长3.6%；第二产业增加值4519.2亿元，同比增长5.8%；第三产业增加值8568.4亿元，同比增长5.2%。2022—2024年，济南市一般公共预算收入分别为1001.14亿元、1060.82亿元和1083.05亿元，逐年增长。

2022—2024年，济南市规模以上工业增加值分别同比增长1.6%、12.4%和6.5%；固定资产投资分别同比增长3.8%、2.1%和0.4%。2024年，分领域看，固定资产投资中基础设施投资同比增长0.6%；房地产开发投资同比增长4.2%。同期，济南市全市商品房销售面积1036.3万平方米，同比下降11.4%；房屋施工面积8042.6万平方米，下降1.2%。

2024年，济南市具有总承包或专业承包资质的有工作量的建筑业企业1669家，比上年增加150家。全年签订合同额14570.8亿元，同比下降1.9%，其中，新签合同额6331.4亿元，同比下降11.5%。实现建筑业总产值4991.6亿元，同比增长4.5%，其中，国有及国有控股企业产值4159.8亿元，同比增长5.8%。

## 六、跟踪期主要变化

### （一）基础素质

#### 1 产权状况

跟踪期内，公司控股股东和实际控制人未发生变化。

#### 2 竞争实力

##### （1）工程施工业务

##### 项目承揽能力

**公司房建业务资质等级高，业务经验丰富，新签合同规模逐年增长，主要以房建为主，在手订单较充足，在济南市综合竞争实力较强，但在市政公用等领域资质仍有待提升。**

公司是济南市综合竞争实力较强的国有建筑施工企业之一。资质方面，公司资质主要集中于各子公司，济南一建拥有建筑工程施工总承包壹级资质，防水防腐保温工程专业承包壹级资质等多项资质；山东三箭拥有建筑工程施工总承包特级资质，市政公用工程施工总承包、机电工程施工总承包壹级资质，钢结构工程、消防设施工程、防水防腐保温工程、建筑装饰装修工程专业承包壹级

资质，工程设计建筑行业（建筑工程、人防工程）甲级，房屋建筑工程监理甲级资质等多项资质；济南四建拥有建筑工程施工总承包特级资质，市政公用工程施工总承包壹级资质，钢结构工程、地基基础工程、建筑装饰装修工程、建筑机电安装工程、消防设施安装工程专业承包壹级资质，工程设计建筑行业（建筑工程、人防工程）甲级资质等多项资质。截至 2025 年 3 月底，公司共获得鲁班奖 18 项、国家优质工程 16 项、詹天佑奖 5 项、中国安装之星奖 17 项。

项目经验方面，公司子公司深耕济南建筑市场多年，在济南市区域竞争优势明显，先后建设了泉城广场、中信广场、山东省体育中心、顺和高架路、山东会堂、泉城路改造工程、贵和洲际酒店、龙奥大厦、奥体中心、西区文化中心、中国人民银行金库营业楼等数十项标志工程，在济南市具有相对较高的知名度。此外，公司作为济南市国资委下属的建筑施工企业，在获取济南市房建业务资源方面有一定优势。

公司主要通过公开招投标获取项目。2024 年，公司新签合同规模继续增长，主要系公司调整策略加大济南区域国有企业（含城投企业）项目承揽力度所致，2024 年新签合同中民营企业占 12% 左右，其中民营房地产企业单体项目金额较小，风险相对可控。2024 年山东省济南市内新签合同占同期新签合同总额 80% 左右。

图表 2 • 公司工程施工业务新签合同业主类型情况（单位：个、亿元）

业主类型	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1—3 月
当期新签合同数量	501	479	405	97
其中：金额 1.00 亿元以上的合同个数	29	45	57	7
<b>当期新签合同金额</b>	<b>112.06</b>	<b>191.01</b>	<b>215.00</b>	<b>27.83</b>
其中：政府机关	16.21	35.11	1.67	0.68
事业单位	7.07	23.20	10.18	2.97
城投企业	56.88	19.31	135.36	14.83
民营房地产企业	1.58	21.10	18.92	2.07
其他	30.32	92.29	48.87	7.28
其中：金额 1.00 亿元以上的合同金额	68.05	154.42	184.27	17.19

注：其他主要包括地方国有企业和央企  
资料来源：公司提供

图表 3 • 公司新签合同地区分布情况（单位：亿元）

业务分类	2022 年		2023 年		2024 年		2025 年 1—3 月	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
国内新签合同	112.06	100.00	191.01	100.00	215.00	100.00	27.83	100.00
其中：济南市内	80.91	72.20	153.51	80.37	171.40	79.72	25.25	90.73
山东省内（除济南市）	19.21	17.14	34.56	18.09	32.16	14.96	1.37	4.92
山东省外	11.94	10.66	2.94	1.54	11.44	5.32	1.21	4.35
海外新签合同	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>112.06</b>	<b>100.00</b>	<b>191.01</b>	<b>100.00</b>	<b>215.00</b>	<b>100.00</b>	<b>27.83</b>	<b>100.00</b>

资料来源：公司提供

2024 年，公司营业总收入、新签合同额在建筑行业中排名中等偏下；截至 2024 年底，公司在手未完工施工合同剩余金额 395.95 亿元，项目储备较充足，其中含恒大系相关项目合同金额 22.07 亿元，需关注项目的进展和账款的回收。

图表 4 • 同行业新签合同、新签合同/上年施工收入和营业总收入指标对比情况

业务板块	新签合同（亿元）	新签合同/上年施工收入	营业总收入（亿元）
公司	215.00	1.36	187.71
行业 3/4 分位	176.26	1.19	144.66
行业 1/2 分位	536.88	1.88	329.00
行业 1/4 分位	1602.00	2.44	801.90

注：行业新签合同及新签合同/上年施工收入为 2023 年数据，公司新签合同及新签合同/上年施工收入为 2024 年工程施工业务板块数据，营业总收入为 2024 年数据

资料来源：联合资信根据公司提供资料和发债企业公开资料整理

## 项目回款能力

公司房屋建筑工程占比很高，区域布局以济南为主，业主单位以地方政府或国企为主，客户结构较好，但回款周期可能较长；部分民营企业尤其民营房企信用水平较弱，其中恒大系欠款规模较大，未来回款存在风险。此外，公司房建施工项目部分民营企业主中存在失信被执行等情况，需对项目推进进展和回款情况保持关注。

从公司在手未完工施工合同类型来看，公司房建占比很高，主要为济南市政府投资的公共建筑及保障房、安置房及企事业单位投资建设的厂房、公用建筑、商品房等；基础设施项目较少。目前，公司在项目承揽前对业主单位资信有严格的研判和审批，其中对于房地产企业项目，公司主要与央、国企地产开发商合作，严格限制民营房地产企业。从业主单位类型看，公司在手未完工施工项目业主主要为地方政府或国有企业，民营企业占比较低；民营企业业主中，房地产行业合同金额合计 45.98 亿元（占 68.99%），制造业、信息技术和运输仓储行业合同金额合计 14.46 亿元（占 21.69%）。

图表 5 • 截至 2025 年 3 月底公司在手未完工施工项目情况

业务板块	项目	
	数量（个）	金额（亿元）
房屋建筑	243.00	375.90
基础设施工程	29.00	20.05
其中：市政工程	15.00	3.25
公路工程	3.00	1.25
其他	11.00	16.00
<b>合计</b>	<b>272.00</b>	<b>395.95</b>
其中：业主为政府或国有企业合同金额占比	--	83.17%
济南市内项目金额占比	--	80.43%

注：其他主要包括装饰装修及安装工程

2022—2024 年，公司工程施工业务收入分别为 148.14 亿元、157.65 亿元和 150.19 亿元，各期回款金额分别为 134.13 亿元、104.87 亿元和 114.99 亿元，业务回款质量有所下滑，有待改善。

截至 2025 年 3 月底，公司在手非民营企业主的前十大房建施工项目已完成投资 55.18 亿元，累计回款 40.83 亿元，整体回款情况一般；在手民营企业主的前十大房建施工项目已完成投资 26.89 亿元，累计回款 12.80 亿元，整体回款情况较弱，且其中部分民营企业主存在失信被执行情况（主要为恒大系公司），需对项目推进进展和回款情况保持关注；在手前十大基础设施工程项目已完成投资 7.85 亿元，累计回款 7.59 亿元，整体回款情况较好。

截至 2025 年 3 月底，公司恒大系房建施工项目总合同金额 139.12 亿元，已投资 136.49 亿元，公司累计确认收入 135.24 亿元，未收到剩余欠款金额合计 30.92 亿元，累计计提坏账准备 10.82 亿元。公司应收恒大系金额规模较大，剩余欠款未来主要通过当地政府（国有企业）接管项目、诉讼、资产充抵或变卖进行回收，且均已应诉尽诉，未来回款仍存在一定的风险，联合资信对公司恒大项目的后续回款情况保持关注。

### （2）房地产开发业务

**公司房地产项目集中在济南，项目储备较充足，但部分项目面临一定去化压力和跌价风险。**

公司拥有房地产开发一级资质，房地产项目以自主开发为主，主要位于济南市，产品主要为普通商品住宅。2024 年，公司签约销售金额 5.03 亿元，销售规模较小。截至 2025 年 3 月底，公司主要储备项目资源相对公司地产业务规模较充足（完工未售 21.04 万平方米、在建未售及未开发规划建筑面积 95.58 万平方米），但部分项目位置相对偏远，在地产行业仍底部运行情形下，面临一定去化压力和跌价风险。

### （3）融资能力

**作为济南市属企业，公司融资能力较强。**

公司为济南市国资委下属企业，凭借其股东背景具有融资优势。间接融资方面，公司未使用授信额度较充足，短期债务中除债券融资外主要为银行借款，可续贷比例高。2024 年，公司发行债券 7 只，发行金额 30.50 亿元，发行利率 2.46%~4.45%。截至 2024 年底，公司综合融资成本 4.35%，整体融资能力较强。

## 3 信用记录

公司子公司济南一建曾发生商业承兑汇票逾期，济南一建已完成上述所有逾期票据清偿工作，截至 2025 年 6 月 30 日，济南一建不存在逾期商票未兑付的情况；除此之外，公司其余过往债务履约情况良好。

根据中国人民银行企业信用报告（统一社会信用代码：91370100MABX2BDY9F），截至 2025 年 5 月 26 日，公司本部无未结清或已结清的不良及关注类信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

根据中国人民银行企业信用报告（统一社会信用代码：91370100163152199N），截至 2025 年 6 月 4 日，子公司济南一建本部无未结清或已结清的不良及关注类信贷信息记录。此外，济南一建本部曾有商票逾期记录，截至 2025 年 6 月 30 日，济南一建不存在逾期商票未兑付的情况。

根据中国人民银行企业信用报告（统一社会信用代码：913701001631522875），截至 2025 年 6 月 3 日，子公司山东三箭本部已结清信贷记录中，有 8 个关注类贷款账户，根据公司提供的说明，关注类账户中关注类贷款均为 2005—2009 年之间发生，贷款均已结清。

根据中国人民银行企业信用报告（统一社会信用代码：91370100264323970W），截至 2025 年 6 月 3 日，子公司济南四建本部已结清信贷记录中，存在 3 个短期借款关注类账户，10 个贴现类关注账户。根据公司提供的说明，3 个短期借款关注类账户中关注类贷款均为 2008—2010 年之间发生，贷款均已结清；10 个贴现类关注账户中关注类票据均为恒大系商业承兑汇票，恒大系已于 2021 年 7 月 19 日全部兑付完毕。

根据公司本部过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，联合资信未发现公司本部存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至 2025 年 7 月 22 日，联合资信未发现公司本部在中国证监会证券期货市场失信信息公开查询平台、国家工商总局企业信息公示系统、国家税务总局的重大税收违法案件信息公布栏、最高人民法院失信被执行人信息查询平台和信用中国查询平台中存在不良信用记录。

## （二）管理水平

跟踪期内，公司高级管理人员、主要管理制度未发生重大变化。

## （三）经营方面

### 1 业务经营分析

**2024 年，公司主营业务收入保持增长，仍以工程施工和房地产投资与开发收入为主；工程施工业务毛利率小幅下降，房地产业务毛利率下降较多。**

2024 年，公司主营业务收入继续增长，业务以工程施工和房地产投资与开发为主，合计占比超过 94.00%。2024 年，公司工程施工业务收入同比小幅下降，而房地产投资与开发收入同比大幅增长 210.95%，主要系当年结转项目规模增加所致。毛利率方面，2024 年，公司主营业务毛利率有所下降，其中房地产业务 2024 年毛利率下降较多主要系地产行业下行影响部分房源降价以及尾盘项目人工成本仍较高所致。2025 年 1—3 月，公司主营业务收入 33.99 亿元，同比增长 46.95%，主营业务综合毛利率 11.70%。

图表 6 • 公司主营业务收入构成及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2022 年			2023 年			2024 年		
	收入	占比 (%)	毛利率 (%)	收入	占比 (%)	毛利率 (%)	收入	占比 (%)	毛利率 (%)
工程施工业务	148.14	88.81	8.69	157.65	91.38	10.25	150.19	80.01	8.61
房地产投资与开发	16.81	10.08	24.55	8.58	4.97	22.48	26.68	14.21	11.00
其他	1.86	1.12	24.87	6.29	3.65	27.05	10.84	5.78	20.36
<b>合计</b>	<b>166.81</b>	<b>100.00</b>	<b>10.47</b>	<b>172.52</b>	<b>100.00</b>	<b>11.47</b>	<b>187.71</b>	<b>100.00</b>	<b>9.63</b>

注：尾差系四舍五入所致，下同  
资料来源：公司提供

#### （1）工程施工业务

**2024 年，公司新签合同主要以房建为主，期末在手合同较充足，PPP 项目回款一般。**

业务模式方面，公司工程施工板块主要采用传统施工总承包模式进行建设，一般由子公司直接参与公开招投标。其中，部分项目采取 EPC 模式，由公司或者公司与设计单位组成联合体承接工程。

2024年，公司新签合同中房建工程占比仍高，无海外新签项目。截至2025年3月底，公司在手未完工程施工合同395.95亿元，为2024年施工收入的2.64倍，公司在手合同较为充足。

图表7·公司工程施工业务新签合同项目类型情况（单位：亿元）

业主类型	2022年	2023年	2024年	2025年1—3月
<b>房建工程</b>	<b>103.08</b>	<b>165.43</b>	<b>174.40</b>	<b>24.08</b>
其中：民营房地产企业	1.58	21.10	18.92	2.07
<b>基础设施工程</b>	<b>8.98</b>	<b>25.57</b>	<b>24.44</b>	<b>3.75</b>
其中：市政工程	3.91	2.56	8.07	1.96
公路工程	0.00	0.00	0.21	--
其他	5.07	23.01	16.16	1.79
<b>合计</b>	<b>112.06</b>	<b>191.01</b>	<b>215.00</b>	<b>27.83</b>

注：其他主要包括装饰装修及安装工程  
 资料来源：公司提供

PPP项目方面，截至2025年3月底，公司参与的PPP项目仍为邹平市妇幼保健院暨黄山社区卫生服务中心（一期）PPP项目（如下表所示），该项目2019年竣工并进入运营期，累计投资1.95亿元，采用政府付费模式，运营期8年，政府应付运维费用合计2.63亿元。截至2025年3月底，公司实际累计收到回款1.24亿元，应收政府运维费用1.18亿元，回款情况一般。联合资信对公司PPP项目的后续运营回款情况保持关注。

图表8·截至2025年3月底公司PPP项目情况（单位：亿元）

项目名称	业主单位	项目建设状态	合同签订时间	项目周期（建设期+运营期）	公司持有项目公司的股权比例	已累计投资金额	回报机制	累计收到回款金额	入库及合规情况
邹平市妇幼保健院暨黄山社区卫生服务中心（一期）PPP项目	山东坤阳工程管理服务有限公司	运营期	2016/11/1	建设期2年，运营期8年	80.00%	1.95	政府付费	1.24	入PPP项目库

资料来源：公司提供

## （2）地产投资与开发业务

公司房地产业务规模不大，项目储备相较公司开发体量较充足，但2024年销售规模下降较多，部分已完工项目存在去化压力，在房地产行业下行背景下，公司未来项目销售去化有待关注。

2024年，公司新开工面积和竣工面积均大幅增长，但2024年销售金额同比大幅下降，主要系在售项目库存不多以及部分项目受行业下行影响去化较慢所致。

图表9·2022—2024年及2025年1—3月房地产开发及销售情况

项目	2022年	2023年	2024年	2025年1—3月
新开工面积（万平方米）	11.28	0.00	36.77	7.80
竣工面积（万平方米）	11.86	23.40	38.63	0.00
期末在建面积（万平方米）	79.06	55.66	53.80	61.60
签约销售面积（万平方米）	15.35	22.56	3.49	0.54
签约销售金额（亿元）	17.81	21.25	5.03	1.05
签约销售均价（元/平方米）	11603	9419.33	14412.61	19589.55

资料来源：公司提供

截至2025年3月底，公司主要完工项目总可售面积83.27万平方米，已销售面积62.23万平方米，其中，美林大厦、金海大厦为商业，部分公司计划自持，总体去化较低；美林丽景因产品定位改善，单价较高且受周边二手房价格较低影响，去化较低；空港花园因位于机场周边，区域相对较偏，去化较慢。

截至2025年3月底，公司在建未售、未开发项目规划建筑面积95.88万平方米，项目储备相较公司房地产开发体量较充足，但在房地产行业继续下行情形下，项目销售去化面临一定压力。

图表 10 • 截至 2025 年 3 月底公司主要已完工房地产项目（单位：万平方米、亿元）

项目名称	类型	规划建筑面积	总可售面积	已销售面积	已销售金额
康湖花园	住宅商业	7.91	6.4	6.2	2.94
四建美林花园	住宅	5.65	4.54	4.44	8.10
四建美林雅苑	住宅	1.52	1.12	1.08	3.41
四建金海福苑	住宅	34.73	28.48	27.84	23.16
四建美林大厦	商业	7.4	7.36	4.41	3.44
四建金海大厦	商业	3.27	2.88	1.29	0.90
四建美林丽景	住宅	4.19	3.45	1.24	2.70
空港花园	住宅	31.63	29.04	15.73	12.14
<b>合计</b>	--	<b>96.30</b>	<b>83.27</b>	<b>62.23</b>	<b>56.79</b>

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

## 2 未来发展

公司未来将聚焦主业，发展规划较为可行。

公司未来发展将坚持“强主业、精专业、立产业”的经营发展理念，聚焦工程总承包、房屋建筑等核心业务；重点强化市场拓展能力，整合内部市场资源，提升管理水平。区域上，公司立足济南，并逐步向济南外区域布局，愿景是“成为具有建筑资源聚集能力和产业发展能力的建设投资运营一体化集团”。

### （四）财务方面

公司 2024 年财务报告经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）<sup>1</sup> 审计，并被出具了标准无保留意见的审计结论。公司 2025 年一季度财务数据未经审计。2024 年，公司新增济南建工集团资本运营有限公司（新设立），公司合并范围新增的子公司规模尚小，财务数据可比性强。

## 1 主要财务数据变化

### （1）资产质量

2024 年末，公司资产规模保持增长，资产结构以流动资产为主；公司合同资产持续增长，资产中应收账款和合同资产占比 57.56%，对公司资金形成占用，应收账款中涉险房企部分未来回收存在风险，公司未来结算回款情况有待关注。

截至 2024 年底，公司资产总额较上年底增长 24.95%，资产结构仍以流动资产为主，符合建筑施工行业特点。

图表 11 • 公司资产主要情况（单位：亿元）

项目	2022 年末		2023 年末		2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产</b>	<b>334.74</b>	<b>92.42%</b>	<b>339.76</b>	<b>88.43%</b>	<b>408.64</b>	<b>85.12%</b>	<b>401.21</b>	<b>85.04%</b>
货币资金	32.94	9.09%	22.39	5.83%	36.10	7.52%	41.27	8.75%
应收账款	84.17	23.24%	72.00	18.74%	90.83	18.92%	83.97	17.80%
其他应收款	24.03	6.64%	23.13	6.02%	29.54	6.15%	27.77	5.89%
存货	60.20	16.62%	61.14	15.91%	57.32	11.94%	59.69	12.65%
合同资产	118.95	32.84%	152.36	39.66%	185.50	38.64%	178.13	37.76%
<b>非流动资产</b>	<b>27.47</b>	<b>7.58%</b>	<b>44.45</b>	<b>11.57%</b>	<b>71.42</b>	<b>14.88%</b>	<b>70.58</b>	<b>14.96%</b>
其他权益工具投资	0.50	0.14%	0.49	0.13%	18.63	3.88%	18.63	3.95%
其他非流动金融资产	0.14	0.04%	14.93	3.89%	18.15	3.78%	18.22	3.86%
投资性房地产	8.90	2.46%	12.98	3.38%	14.86	3.10%	14.86	3.15%
<b>资产总额</b>	<b>362.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>384.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>480.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>471.78</b>	<b>100.00%</b>

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

<sup>1</sup> 公司 2025 年 3 月 28 日发布公告，称原审计机构北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）审计服务期限已届满，需按相关规定重新选聘，公司选定中喜会计师事务所（特殊普通合伙）承接 2024 年度审计业务。

截至 2024 年底，公司货币资金较上年底增长 61.26%，主要系经营性现金净流入以及融资增加所致。公司应收账款较上年底增长 26.16%，主要系新签合同增加、部分合同资产转至应收账款以及付款账期拉长所致。其中，单项计提坏账准备的应收账款账面余额 34.77 亿元，为应收恒大项目款项、逾期应收票据和其他涉险房企，坏账计提比例 35.18%；按账龄组合计提坏账准备的应收账款账面余额 54.99 亿元，其中 1 年以内的占比为 60.02%、1~2 年占比为 20.96%，账龄偏短，坏账计提比例 11.51%；按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 19.82 亿元（应收方为当地国有企业和政府），坏账计提比例 1.00%；公司前五大应收账款占 10.35%，集中度较低，但应收方涉及出险房企，未来回收存在一定风险，存在进一步减值可能。

图表 12 • 截至 2024 年底公司应收账款前五大情况（单位：亿元）

单位名称	企业性质	期末余额	占应收账款期末余额比例	坏账准备期末余额	计提比例
安庆粤诚置业有限公司	民营企业	2.50	2.28%	0.87	35.00%
莱阳盈丰置业有限公司	地方国企	2.37	2.17%	0.44	18.32%
阜阳粤恒置业有限公司	民营企业	2.30	2.10%	0.80	35.00%
济南恒大绿洲置业有限公司	民营企业	2.14	1.95%	0.75	35.00%
潍坊金碧置业有限公司	民营企业	2.03	1.85%	0.71	35.00%
<b>合计</b>	--	<b>11.34</b>	<b>10.35%</b>	<b>3.57</b>	<b>31.51%</b>

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

截至 2024 年底，公司其他应收款主要由保证金、公司待抵房产等构成；其中账龄组合计提坏账准备的其他应收款 17.77 亿元，坏账计提比例 11.96%，主要为保证金和待抵房产；按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 14.00 亿元，坏账计提比例 1%，主要为与政府或国企发生的保证金。公司存货主要为房地产开发项目、原材料、工程施工以及周转材料，其中开产成本占 77.90%；公司存货未计提跌价准备，考虑到公司部分房地产项目存在去化压力以及地产行业底部运行的背景，公司房地产存货面临一定的减值风险。公司合同资产较上年底增长 21.76%，主要系新签合同规模增加以及结算放缓所致；截至 2024 年底，公司合同资产计提减值准备 1.12 亿元。截至 2024 年底，公司其他权益工具投资大幅增加，主要系济南新旧动能转换起步区管理委员会划转先投集团 6.7% 股权（期末余额 18.00 亿元）至公司所致。公司其他非流动金融资产主要为公司投资的有限合伙企业，2024 年末增长主要系与山东地方国有企业的合作增加所致。公司投资性房地产采用公允价值模式计量，投资性房地产账面价值/2024 年租金收入为 25.19 倍。截至 2025 年 3 月底，公司合并资产总额较上年底变化不大。

资产受限方面，截至 2024 年底，公司受限资产情况如下所示，总体看，公司资产受限比例较低。

图表 13 • 截至 2024 年底公司资产受限情况（单位：亿元）

受限资产名称	账面价值	占资产总额比例	受限原因
货币资金	7.75	1.61%	保证金、冻结等
存货	9.40	1.96%	借款抵押
固定资产	1.24	0.26%	借款抵押
投资性房地产	2.40	0.50%	借款抵押
<b>合计</b>	<b>20.79</b>	<b>4.33%</b>	--

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

## （2）资本结构

跟踪期内，公司所有者权益持续增长，其中实收资本和资本公积合计占比较高，权益稳定性较好。公司资产负债率变化不大，全部债务规模持续增长，以短期债务为主；2024 年底资产负债率和全部债务资本化比率分别为 81.30% 和 53.89%，总体债务负担一般。

截至 2024 年底，公司所有者权益较上年底增长 26.92%，主要系利润积累和资本公积增长所致。2024 年，济南新旧动能转换起步区管理委员会划转先投集团 6.7% 股权至公司，公司资本公积大幅增加。截至 2024 年底，公司所有者权益中实收资本、资本公积合计占比 70.61%，占比较高，所有者权益稳定性较好。截至 2025 年 3 月底，公司所有者权益较上年底变化不大。

图表 14 • 公司所有者权益主要情况（单位：亿元）

项目	2022 年末		2023 年末		2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	40.00	59.91%	40.00	56.56%	40.00	44.57%	40.00	44.41%
资本公积	5.13	7.68%	5.85	8.28%	23.37	26.04%	23.37	25.95%

其他综合收益	3.42	5.12%	5.89	8.32%	6.38	7.11%	6.38	7.09%
未分配利润	5.77	8.64%	6.90	9.76%	8.73	9.73%	9.01	10.00%
<b>归属于母公司权益</b>	<b>54.31</b>	<b>81.35%</b>	<b>58.64</b>	<b>82.92%</b>	<b>78.54</b>	<b>87.50%</b>	<b>78.81</b>	<b>87.50%</b>
少数股东权益	12.45	18.65%	12.08	17.08%	11.22	12.50%	11.26	12.50%
<b>所有者权益合计</b>	<b>66.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>70.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>89.76</b>	<b>100.00%</b>	<b>90.07</b>	<b>100.00%</b>

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

截至 2024 年底，公司负债规模较上年底增长 24.51%，主要系融资规模扩大以及应付账款增长所致。公司应付票据主要为商业承兑汇票，应付账款主要为应付材料采购款和工程分包款，其他应付款主要为往来款，合同负债主要为公司预收购房款和工程款。受行业支付和结算节奏放缓影响，公司 2024 年末应付账款较上年底增长 24.36%。截至 2025 年 3 月底，公司负债总额较上年底小幅下降，负债结构变化不大。

图表 15 • 公司负债主要情况（单位：亿元）

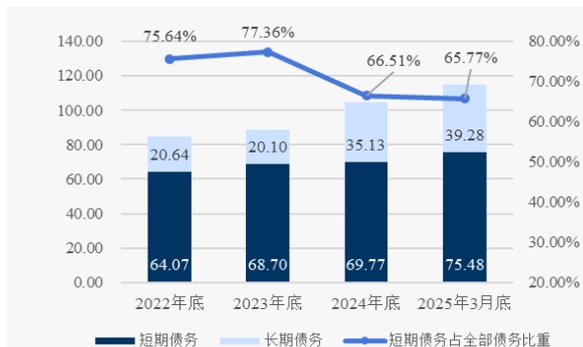
项目	2022 年末		2023 年末		2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债</b>	<b>272.14</b>	<b>92.11%</b>	<b>291.11</b>	<b>92.86%</b>	<b>351.06</b>	<b>89.94%</b>	<b>338.49</b>	<b>88.68%</b>
短期借款	31.73	10.74%	47.41	15.12%	51.24	13.13%	55.15	14.45%
应付票据	31.78	10.75%	16.06	5.12%	8.04	2.06%	10.29	2.70%
应付账款	157.17	53.20%	173.09	55.21%	215.25	55.15%	198.99	52.13%
其他应付款	24.16	8.18%	19.91	6.35%	35.35	9.06%	32.83	8.60%
合同负债	13.47	4.56%	14.29	4.56%	13.85	3.55%	16.39	4.30%
<b>非流动负债</b>	<b>23.31</b>	<b>7.89%</b>	<b>22.38</b>	<b>7.14%</b>	<b>39.25</b>	<b>10.06%</b>	<b>43.22</b>	<b>11.32%</b>
长期借款	20.56	6.96%	7.26	2.32%	6.59	1.69%	10.74	2.81%
应付债券	0.00	0.00%	10.50	3.35%	25.99	6.66%	25.99	6.81%
<b>负债总额</b>	<b>295.45</b>	<b>100.00%</b>	<b>313.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>390.31</b>	<b>100.00%</b>	<b>381.71</b>	<b>100.00%</b>

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

全部债务方面，截至 2024 年底，公司全部债务较上年底增长 18.13%，主要系新发行债券所致，债务结构仍以短期债务为主。从债务指标来看，截至 2024 年底，公司资产负债率变化不大，全部债务资本化比率因权益增加有所下降；公司 2024 年末资产负债率高于行业 1/2 分位，全部债务资本化比率位于行业 1/2 分位左右，公司整体债务负担一般。

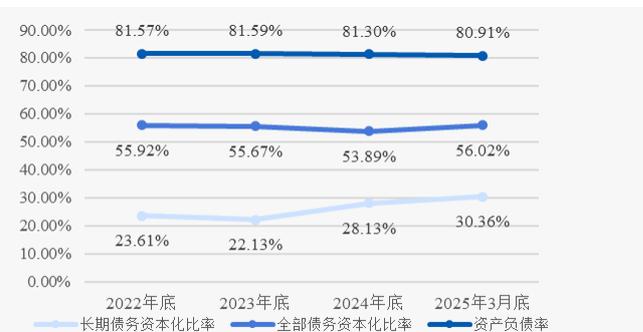
截至 2025 年 3 月底，公司全部债务较 2024 年底增长 9.39%，短期债务占比仍较高；公司资产负债率较上年底有所下降，但全部债务资本化比率有所增长。

图表 16 • 公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：联合资信根据公司财务报告和公司提供资料整理

图表 17 • 公司债务杠杆水平



资料来源：联合资信根据公司财务报告和公司提供资料整理

图表 18 • 2024 年底样本企业债务负担指标分布情况

业务板块	资产负债率 (%)	全部债务资本化比率 (%)
公司	81.30	53.89
1/4 分位	74.97	44.10

1/2 分位	78.74	55.92
3/4 分位	83.03	65.17

注：行业指标数据为联合资信整理发债样本企业数据

从债务期限分布看，公司债务集中于一年内到期，与公司主要使用银行流贷进行债务滚续相匹配，公司目前通过发行公司债券调整债务结构（债券融资 2024 年末占 31.99%），但预计短期内仍将以短期债务为主。

图表 19 • 截至 2024 年底公司有息债务期限分布情况（单位：亿元）

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后	合计
偿还金额	68.68	10.39	12.70	5.10	96.86
占有息债务的比例	70.91%	10.73%	13.11%	5.27%	100.00%

注：上述债务不包含应付票据  
资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

### （3）盈利能力

2024 年，公司营业总收入和利润总额均有所增长，财务费用、信用减值损失和资产减值损失对公司利润产生影响，公司盈利能力一般，考虑到公司对恒大系房企的应收款项仍存在减值可能，或将继续对公司利润产生影响。

2024 年，公司营业总收入同比增长 9.58%。期间费用方面，公司期间费用主要以管理费用、研发费用和财务费为主，受财务费用增加影响，2024 年期间费用同比小幅增长，期间费用率为 7.81%，考虑公司综合毛利率水平，公司期间费用率略高。非经常性损益方面，2024 年，公司信用减值损失有所扩大，主要系对恒大项目应收账款计提比例增加所致；公司资产减值损失以合同资产减值损失为主，2024 年为正，主要系部分合同资产调整至应收账款，原计提的资产减值损失冲回所致；信用减值损失和资产减值损失对利润产生影响。2024 年，公司利润总额同比增长 26.36%，主要系当年获得拆迁补偿收入所致。

2025 年 1—3 月，公司营业总收入同比增长 45.95%，营业利润-0.02 亿元，同比转亏，但由于当期营业外收入 0.40 亿元（主要为拆迁补偿收入），当期利润总额 0.36 亿元。

图表 20 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1—3 月
营业总收入	168.05	173.59	190.22	33.99
营业成本	150.27	153.03	170.12	30.43
期间费用	10.63	14.05	14.86	3.35
信用减值损失	1.48	-1.80	-4.17	0.00
资产减值损失	-0.40	-1.68	2.12	0.00
利润总额	9.49	2.75	3.47	0.36
营业利润/营业总收入	5.16%	1.43%	1.22%	-0.07%
净资产收益率	12.54%	3.16%	2.46%	--

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

与同行业相比，公司盈利水平排名靠后，盈利指标处于偏下水平。

图表 21 • 2024 年同行业公司盈利情况对比（单位：亿元）

对比指标	营业总收入	利润总额	营业利润/营业总收入	总资产报酬率
公司	190.22	3.47	1.22%	1.72%
行业 3/4 分位	144.66	3.38	1.23%	1.27%
行业 1/2 分位	329.00	8.31	2.59%	1.98%
行业 1/4 分位	801.90	26.55	3.74%	2.53%

注：行业指标数据为联合资信整理发债样本企业数据  
资料来源：联合资信根据公司审计报告和公开资料整理

### （4）现金流

2024 年，公司经营性现金流转为净流入，但现金收入比仍较弱；投资活动现金流继续净流出；公司融资及偿债规模均有所增加，筹资活动现金流持续净流入，公司外部融资力度持续加强。

2024 年，公司经营活动现金流入变化不大，经营活动现金流出有所下降，现金收入比小幅下降，收入实现质量仍较差，公司经营活动现金流 2024 年转为净流入。公司投资活动现金流入规模较小，投资活动现金流出主要是投资的有限合伙企业，2024 年投资活动现金流继续净流出，但净流出规模大幅减少。公司筹资活动主要为借款的取得和偿还，筹资活动现金流入流出均保持增长，随着公司业务规模的扩大，公司筹资需求增加，筹资活动现金流持续净流入。

2025 年 1—3 月，公司经营活动和投资活动现金流同比继续净流出，筹资活动现金流量保持净流入。

图表 22 • 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1—3 月
经营活动现金流入	185.98	163.32	163.53	48.86
经营活动现金流出	194.42	171.60	158.63	51.57
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-8.44</b>	<b>-8.28</b>	<b>4.90</b>	<b>-2.71</b>
投资活动现金流入	0.10	0.13	0.70	0.02
投资活动现金流出	3.40	12.08	4.32	0.25
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3.30</b>	<b>-11.96</b>	<b>-3.62</b>	<b>-0.23</b>
<b>筹资活动前现金流量净额</b>	<b>-11.74</b>	<b>-20.24</b>	<b>1.28</b>	<b>-2.94</b>
筹资活动现金流入	47.93	62.82	109.93	23.79
筹资活动现金流出	38.74	55.40	100.78	15.06
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>9.20</b>	<b>7.42</b>	<b>9.16</b>	<b>8.74</b>
现金收入比	82.97%	74.25%	73.98%	123.09%

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

## 2 偿债指标变化

公司短期偿债指标表现较弱，长期偿债能力尚可，结合公司的股东背景和融资能力，公司实际偿债能力很强。

图表 23 • 公司偿债指标

项目	指标	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
短期偿债指标	流动比率	123.01%	116.71%	116.40%	118.53%
	销售商品提供劳务收到现金/流动负债（倍）	0.51	0.44	0.40	--
	现金短期债务比（倍）	0.62	0.35	0.54	0.57
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	12.64	7.85	10.09	--
	全部债务/EBITDA（倍）	6.70	11.31	10.40	--
	EBITDA 利息倍数（倍）	3.88	1.84	2.06	--

注：“--”代表数据不适用

资料来源：联合资信根据公司财务报告和公司提供资料整理

从短期偿债指标看，截至 2024 年底，公司流动比率和销售商品提供劳务收到现金/流动负债均小幅下降，销售现金对流动负债的保障程度有所减弱；公司现金短期债务比有所提升，但现金类资产对短期债务的覆盖程度仍较低。截至 2025 年 3 月底，公司获得银行授信总额 194.61 亿元，其中未使用授信额度 80.43 亿元，公司间接融资渠道较通畅。综合考虑公司股东背景和融资渠道情况，公司债务滚续压力不大。

从长期偿债指标看，2024 年，公司 EBITDA 有所增长，EBITDA 对利息支出覆盖程度较高，全部债务/EBITDA 指标表现较弱。公司建筑施工存量业主以地方政府和央企为主，加之公司加强对新投标项目的风险把控，净资产（截至 2024 年底 89.76 亿元）可抵御一定的资产减值。整体看，公司长期偿债能力尚可。

截至 2024 年底，公司对外担保余额 361.59 万元，或有负债风险很低。

未决诉讼方面，截至 2024 年底，济南一建涉及应诉未决诉讼的主要案件金额为 2386.07 万元，山东三箭涉及应诉未决诉讼的主要案件金额为 4180.75 万元，济南四建涉及应诉未决诉讼的主要案件金额为 10065.18 万元，济南安装涉及应诉未决诉讼的主要案件金额 87.15 万元。

### 3 公司本部主要变化情况

公司本部主要承担管理和一定融资职能，业务主要由子公司经营；公司本部债务负担较轻。

截至 2024 年底，公司本部资产总额 110.02 亿元，较上年底增长 61.12%，主要系其他应收款和其他权益工具投资增加所致；公司本部资产主要由其他应收款（占 33.03%）和长期股权投资（占 43.78%）构成。

截至 2024 年底，公司本部负债总额 48.40 亿元，较上年底增长 103.41%，主要系有息债务增加所致，公司本部承担发债和一定融资职能；公司本部全部债务 44.69 亿元，全部债务资本化比率 42.04%，资产负债率 43.99%，债务负担较轻。

2024 年，公司本部实现营业总收入 0.95 亿元，公司本部利润总额为 0.40 亿元，当年投资收益 1.15 亿元。

### （五）ESG 方面

公司 ESG 表现较好，对其持续经营无负面影响。

环境方面，作为建筑施工类企业，在建设和运营过程中需要消耗能源，产生二氧化碳等温室气体排放，同时也会产生废水、废气等废弃物。为降低污染物、废弃物排放对环境的影响，公司本部及所属子公司严格落在在污染物、废弃物排放等方面的法律规定、文件要求，并制定了《环境保护、文明施工管理制度》《扬尘污染防治管理制度》等企业管理标准。在水污染方面，加强污水处理，设置排水管网及沉淀池，施工污水经沉淀处理达到排放标准后，排入市政污水管网。在大气污染方面，加强扬尘治理，落实出入车辆冲洗、裸土及物料覆盖、作业面洒水压尘、扬尘在线监测等措施。在废弃物排放方面，加强分类存放、按时处置，对废旧钢铁、碎砼块、生活垃圾按照回收利用、及时清运等方式处理，对有可能造成二次污染的废弃物单独储存，并设置醒目标识，定期请专业环保部门处理。

社会责任方面，公司参与乡村振兴，2024 年乡村振兴支出 34.8 万元；2022—2024 年，公司对外捐赠金额合计分别为 162.80 万元、55.22 万元和 38.18 万元。

治理方面，公司建立了完善的法人治理结构；2024 年及 2025 年 1—3 月，公司高管不存在因违法违规而受到行政、刑事处罚或其他处罚的情形。

## 七、外部支持

公司实际控制人综合实力非常强，公司为济南市国资委下属公司，在股权划转、政府补助和专项资金等方面持续获得有力的外部支持。

### 1 支持能力

公司实际控制人为济南市国资委，作为济南市国资委下属公司，在区域内的项目获取上具备一定的优势。2022—2024 年，济南市地区生产总值分别为 12027.5 亿元、12757.4 亿元和 13527.6 亿元，一般公共预算收入分别为 1001.14 亿元、1060.82 亿元和 1083.05 亿元，济南市经济持续增长，财政实力不断增强。公司实际控制人具有非常强的综合实力。

### 2 支持可能性

济南市委、市政府将公司定位为“市属建筑产业投资发展集团”，以建筑施工、房地产开发为主业，整合全市建筑施工资产资源，为济南市市属企业平台。2022 年 8 月，根据济南市政府印发的济厅字〔2021〕9 号文件通知，济南一建 100.00% 股权、山东三箭 100.00% 股权、济南四建 63.76% 股权和济南安装 99.62% 股权被无偿划转至公司，济南市国资委成为控股股东及实际控制人。

2022—2024 年，公司获得各类政府补助资金分别为 1371.11 万元、683.74 万元和 187.68 万元，计入“其他收益”。

2021—2022 年，公司获得济南市国资委国有资本经营预算支出资金和专项资金款项共计 0.34 亿元，计入“资本公积”；2024 年，先投集团 6.7% 股权划转至公司，增加资本公积 18.00 亿元。

## 八、债券偿还能力分析

“24 济南建工 MTN002”由山东信用增进提供不可撤销的连带责任保证担保。山东信用增进成立于 2021 年 12 月，控股股东为山东省鲁信投资控股集团有限公司（以下简称“鲁信集团”），实际控制人为山东省财政厅。作为山东省内唯一一家信用增进机

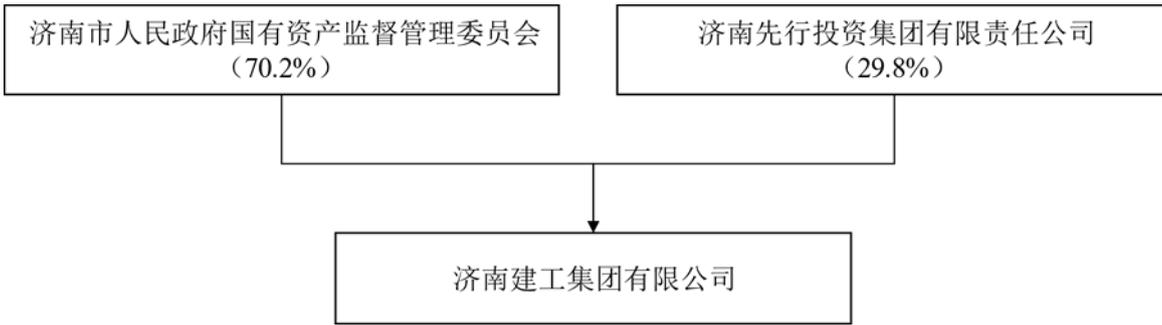
构，山东信用增进在山东省内具有很重要的战略地位，区域竞争力很强。基于对山东信用增进经营风险、财务风险、外部支持等方面的综合分析评估，联合资信确定山东信用增进个体信用等级为 **aa-**，考虑到山东信用增进股东综合实力很强，且对山东信用增进支持力度较大，外部支持提升 3 个子级，山东信用增进主体长期信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定。截至 2024 年底，山东信用增进资产总额 57.51 亿元，所有者权益 44.23 亿元，2024 年营业收入 3.43 亿元，利润总额 2.75 亿元。“24 济南建工 MTN002”债券余额为 4.00 亿元，占 2024 年末山东信用增进净资产的 9.04%。整体看，山东信用增进的担保实力极强，其担保显著提升了“24 济南建工 MTN002”本息偿付的安全性。

## 九、跟踪评级结论

---

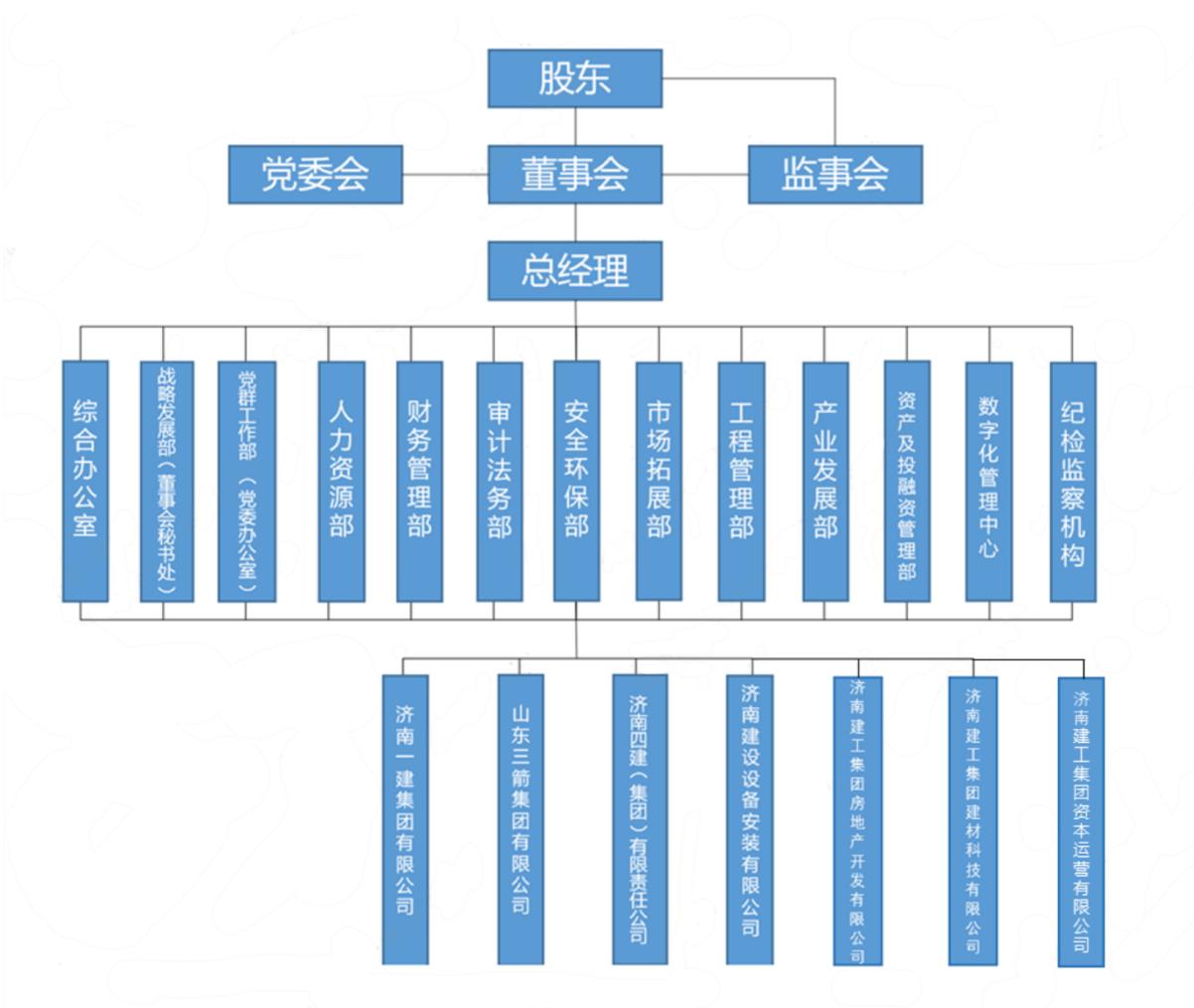
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 **AA+**，维持“24 济南建工 MTN002”信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2025 年 3 月底）



资料来源：联合资信根据公开资料整理

附件 1-2 公司组织架构图（截至 2025 年 3 月底）



资料来源：公司提供

### 附件 1-3 公司主要子公司情况（截至 2024 年底）

子公司名称	业务性质	持股比例		取得方式
		直接	间接	
济南一建集团有限公司	建筑业	100.00%	--	同一控制下企业合并取得
山东三箭集团有限公司	建筑业	100.00%	--	同一控制下企业合并取得
济南四建（集团）有限责任公司	建筑业	63.76%	--	同一控制下企业合并取得
济南建设设备安装有限责任公司	建筑业	99.62%	--	同一控制下企业合并取得
济南建工集团房地产开发有限公司	房屋建筑业	100.00%	--	新设
济南建工集团建材科技有限公司	非金属矿物制品业	100.00%	--	新设
济南建工集团资本运营有限公司	资本市场服务	100.00%	--	新设

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

**附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）**

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产（亿元）	39.94	24.01	37.79	43.27
应收账款（亿元）	84.17	72.00	90.83	83.97
其他应收款（亿元）	24.03	23.13	29.54	27.77
存货（亿元）	60.20	61.14	57.32	59.69
长期股权投资（亿元）	3.35	0.53	0.30	0.29
固定资产（亿元）	7.97	7.41	7.44	8.70
在建工程（亿元）	1.29	2.45	3.34	1.33
资产总额（亿元）	362.22	384.21	480.07	471.78
实收资本（亿元）	40.00	40.00	40.00	40.00
少数股东权益（亿元）	12.45	12.08	11.22	11.26
所有者权益（亿元）	66.77	70.72	89.76	90.07
短期债务（亿元）	64.07	68.70	69.77	75.48
长期债务（亿元）	20.64	20.10	35.13	39.28
全部债务（亿元）	84.71	88.81	104.90	114.75
营业总收入（亿元）	168.05	173.59	190.22	33.99
营业成本（亿元）	150.27	153.03	170.12	30.43
其他收益（亿元）	0.14	0.07	0.02	0.00
利润总额（亿元）	9.49	2.75	3.47	0.36
EBITDA（亿元）	12.64	7.85	10.09	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	139.43	128.89	140.71	41.84
经营活动现金流入小计（亿元）	185.98	163.32	163.53	48.86
经营活动现金流量净额（亿元）	-8.44	-8.28	4.90	-2.71
投资活动现金流量净额（亿元）	-3.30	-11.96	-3.62	-0.23
筹资活动现金流量净额（亿元）	9.20	7.42	9.16	8.74
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数（次）	1.85	2.06	2.27	--
存货周转次数（次）	0.90	0.78	0.75	--
总资产周转次数（次）	0.48	0.47	0.44	--
现金收入比（%）	82.97	74.25	73.98	123.09
营业利润率（%）	9.86	11.38	9.78	9.76
总资本收益率（%）	7.23	3.70	3.39	--
净资产收益率（%）	12.54	3.16	2.46	--
长期债务资本化比率（%）	23.61	22.13	28.13	30.36
全部债务资本化比率（%）	55.92	55.67	53.89	56.02
资产负债率（%）	81.57	81.59	81.30	80.91
流动比率（%）	123.01	116.71	116.40	118.53
速动比率（%）	57.18	43.37	47.23	48.27
经营现金流动负债比（%）	-3.10	-2.84	1.40	--
现金短期债务比（倍）	0.62	0.35	0.54	0.57
EBITDA 利息倍数（倍）	3.88	1.84	2.06	--
全部债务/EBITDA（倍）	6.70	11.31	10.40	--

注：1. 2022—2024 年财务数据取自当年审计报告期末（间）数，非追溯调整数据；2. 2025 年一季度财务报表未经审计；3. 公司其他应付款、长期应付款中的有息部分已计入债务；4. “--”代表数据不适用

资料来源：联合资信根据公司财务报告和公司提供资料整理

**附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）**

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产（亿元）	0.51	1.06	7.45	8.99
应收账款（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款（亿元）	0.26	20.21	36.34	37.06
存货（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资（亿元）	55.52	46.93	48.17	48.17
固定资产（亿元）	0.02	0.03	0.03	0.02
在建工程（亿元）	0.04	0.04	0.01	0.3
资产总额（亿元）	56.40	68.29	110.02	112.30
实收资本（亿元）	40.00	40.00	40.00	40.00
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	55.79	44.49	61.62	61.70
短期债务（亿元）	0.60	9.99	17.70	19.70
长期债务（亿元）	0.00	10.50	26.99	28.77
全部债务（亿元）	0.60	20.49	44.69	48.47
营业总收入（亿元）	0.00	0.23	0.95	0.37
营业成本（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额（亿元）	0.01	0.01	0.40	0.08
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金流入小计（亿元）	0.62	12.58	24.90	4.53
经营活动现金流量净额（亿元）	-0.11	-0.07	0.89	0.27
投资活动现金流量净额（亿元）	0.02	-2.54	-0.45	0.47
筹资活动现金流量净额（亿元）	0.60	3.17	3.45	1.30
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数（次）	*	*	*	--
存货周转次数（次）	0.00	0.00	0.00	--
总资产周转次数（次）	0.00	0.00	0.01	--
现金收入比（%）	*	0.00	0.00	0.00
营业利润率（%）	*	93.69	99.52	98.48
总资本收益率（%）	0.02	0.58	1.42	--
净资产收益率（%）	0.01	0.02	0.64	--
长期债务资本化比率（%）	0.00	19.09	30.46	31.80
全部债务资本化比率（%）	1.06	31.53	42.04	44.00
资产负债率（%）	1.07	34.85	43.99	45.06
流动比率（%）	129.34	169.81	220.50	227.09
速动比率（%）	128.66	169.77	220.47	227.07
经营现金流动负债比（%）	-18.28	-0.56	4.49	--
现金短期债务比（倍）	0.85	0.11	0.42	0.46
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1. 公司本部 2025 年一季度财务数据未经审计，相关指标未经年化；2. “/”代表数据无法获取，“—”代表指标不适用，“\*”代表分母为 0  
 资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

### 附件3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
<b>增长指标</b>	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100%
营业总收入年复合增长率	(2) n年数据: 增长率=[(本期/前n年) <sup>1/(n-1)</sup> ]-1]×100%
利润总额年复合增长率	
<b>经营效率指标</b>	
销售债权周转次数	营业总收入/(平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/(平均存货净额+平均合同资产净额)
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
<b>盈利指标</b>	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出)/(所有者权益+长期债务+短期债务)×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加)/营业总收入×100%
<b>债务结构指标</b>	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
<b>长期偿债能力指标</b>	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
<b>短期偿债能力指标</b>	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货-合同资产)/流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

## 附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	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
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

## 附件 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

## 附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持