

编号：C00-16-02-06

中国央企国际信托有限责任公司  
央企•269号集合资金信托计划  
尽职调查报告

业务经办部门：浙江业务部

填报时间：2024年1月17日

## 声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《中国央企国际信托有限责任公司信托项目尽职调查指引》和有关规定，根据交易对手提供的和本人收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

直接调查人签字：

年月日

信托经理签字：

年月日

审核负责人签字：

年月日

## 目录

<b>第一节 项目要点介绍</b> .....	<b>3</b>
一、 项目概要 .....	3
二、 区域内平台公司情况 .....	4
三、 交易对手评级 .....	5
四、 现场尽调照片 .....	5
五、 关于暂停续作客户系统查询结果 .....	5
六、 平台名单查询 .....	5
<b>第二节 交易对手-济南市中财金投资集团有限公司</b> .....	<b>6</b>
一、 基本情况 .....	6
二、 经营情况 .....	17
三、 财务情况 .....	34
四、 财务分析 .....	37
五、 授信情况 .....	53
六、 融资情况 .....	54
七、 对外担保 .....	63
八、 资信情况 .....	63
九、 综合评价 .....	65
<b>第三节 区域分析</b> .....	<b>67</b>
一、 济南市基本情况及财政情况 .....	67
二、 市中区财政情况 .....	69
<b>第四节 交易方案</b> .....	<b>72</b>
一、 信托要素 .....	72
二、 永续债权式权益投资计划权益工具认定 .....	74
三、 交易结构及交易结构图 .....	74
<b>(一) 交易方案</b> .....	74
<b>(二) 交易结构图</b> .....	75
<b>(三) 信托文件清单及签署各方列表</b> .....	76
<b>第五节 资金用途分析</b> .....	<b>76</b>
<b>第六节 项目风险分析及风险控制措施</b> .....	<b>77</b>
一、 项目风险分析 .....	77
二、 项目风险控制措施 .....	78
<b>第七节 风险资本及收益测算</b> .....	<b>81</b>
一、 风险资本计提 .....	81

二、收益预测 .....	81
<b>第八节 商业银行合作 .....</b>	<b>81</b>
<b>第九节 期间管理工作方案 .....</b>	<b>81</b>
一、期间管理责任人及主要职责 .....	81
二、期间管理工作安排 .....	82
<b>第十节 部门意见及建议 .....</b>	<b>82</b>

## 第一节 项目要点介绍

### 一、项目概要

中国央企国际信托有限责任公司（以下简称“央企信托”、“我司”或“受托人”）拟发起设立“央企•269号集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”或“本信托计划”），本信托计划预计总规模不超过人民币5.00亿元，信托期限为无固定期限，各期信托单位期限为2+N年，其中初始投资期限不超过24个月（含24个月），初始投资期限届满后的每1年为一个投资周期。信托资金用于投资济南市中财金投资集团有限公司（以下简称“市中财金”，主体评级“AA+”，YY评级“5-”）发行的永续债权式权益投资计划。

本项目后续将在信托计划成立前获取交易对手发行人市中财金出具的关于非隐债主体的承诺函，并在信托合同文本中落实“若本信托计划涉及地方政府隐性债务的，信托计划提前结束/停止投放”等相关提前结束条款。

#### （一）投资进入

信托资金用于投资市中财金发行的永续债权式权益投资计划，本信托计划发行前由会计师事务所出具权益属性认定，如因会计政策、监管政策变化等原因导致该类投资不再被认定为权益投资业务的，我司有权宣布信托到期，同时发行人上级相关机构出具相关批复。信托资金最终用于市中财金或其全资子公司偿还金融机构借款，闲置资金可用于投资银行存款、货币基金，未经央企信托书面同意不得改变资金用途，信托资金不得用于固定资产、股权投资，不得用于自身及相关子公司房地产开发建设、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途。

#### （二）期间分配

本永续债权式权益投资计划采用固定利率模式，发行年利率不低于XX%/年（暂定，具体以合同约定为准），自发行日起每自然季度末月10日各付息一次；其中信托计划存续前两年内，自发行日起每自然季度末月10日，发行人支付利息不低于XX%/年（暂定，具体以合同约定为准）。

除非发生强制付息事件，永续债权式权益投资计划期限内的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付；若发行人选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付，前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息；但发行人需在每个付息日前 20 个工作日内书面通知央企信托，且所递延的当期利息以及已经递延的所有利息在递延期间应按递延期间所适用利率调升 200BPS 累计计息，年化利率最高不超过 12%/年。

### （三）收益兑付

本信托计划无固定期限，同时信托计划设置 2+N 年的赎回机制，初始投资期限为 2 年，初始投资期限届满后的每 1 年为一个投资周期。发行人有权在永续债权式权益投资计划首笔投资资金发放满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）和其后每个投资周期到期之日赎回全部永续债权式权益投资计划、支付永续债权式权益投资计划本息（包括所有递延支付的利息），信托终止；在每个投资周期末，如果发行人不行使赎回权，发行人有权将本期投资期限延长 1 个周期（即延长 1 年），新的投资周期投资起息日进行利率重置，重置利率=上一投资周期利率+200BPS，利率上限不超过 12%，利率封顶价格参考《永续债相关会计处理的规定》要求动态调整（该条内容在合同中为非必须落实项）。跳息后受益人业绩比较基准重置，重置后受益人业绩比较基准=上一投资周期业绩比较基准+150BPS 且业绩比较基准上限不超过 9.5%/年，剩余部分作为受托人浮动报酬。

若发生约定的强制赎回情形（即下文中风险防范措施第 9 条-提前到期条款，最终以合同约定为准），受托人有权要求发行人赎回全部永续债权式权益投资计划、支付永续债权式权益投资计划本息，信托终止。如果发行人发生递延付息或者到期递延赎回的情况，受托人有权视情况决定是否向媒体公开披露该事件。

## 二、区域内平台公司情况

市中区的区属主要投融资主体有 2 家，本项目交易对手均为当地的主要平台，发行人为当地排名第一的平台。

### 三、交易对手评级

济南市中财金投资集团有限公司

外部评级：主体信用评级 AA+，未来展望稳定。

YY 评级：5-；

市中财金不涉及政府隐性债务。

### 四、现场尽调照片

### 五、关于暂停续作客户系统查询结果



经项目组查询，本项目交易对手未在集团暂停续作客户名单内。

### 六、平台名单查询

市中财金不涉及政府隐性债务。



## 第二节 交易对手-济南市中财金投资集团有限公司

### 一、基本情况

#### 1. 公司介绍

注册名称	济南市中财金投资集团有限公司
法定代表人	战鹏
注册资本	人民币251,000.00万元
实缴资本	人民币251,000.00万元
成立日期	1992年11月11日
统一社会信用代码	91370103493090170A
住所(注册地)	山东省济南市市中区英雄山路129号祥泰广场1号楼2803、2804室
邮政编码	250002
所属行业	土木工程建筑业
经营范围	国有资产投资、咨询、管理与运营；资本运作；以自有资金对外投资、运营、管理、咨询（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；自有房屋租赁；物业管理；经济贸易咨询以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和不需要经营许可的项目。（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）
电话及传真号码	电话：0531-82059708/传真：0531-82059708
信息披露事务负责	战鹏/董事长、总经理/0531-82059708

人、职务及其联系方式	
公司类型	有限责任公司

## 2. 历史沿革

### (一) 发行人设立情况

1992年11月11日，济南市市中区经济开发投资公司成立，注册资本为1,500.00万元，其出资人为济南市市中区财政局。根据山东济南会计师事务所出具的《验资报告》（鲁济会验字（92）第103号），发行人收到济南市市中区财政局财政拨款，注册资本为1,500.00万元。公司设立时股权结构如下：

单位：万元、%

股东	出资方式	注册资本	出资比例
济南市市中区财政局	货币	1,500.00	100.00
合计	—	1,500.00	100.00

### (二) 发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1992-11-11	设立	1992年11月11日，济南市市中区财政局以1,500.00万元货币方式出资设立济南市市中区经济开发投资公司
2	2011-08-12	第一次增资及名称变更	2011年8月12日，济南市市中区经济开发投资公司变更企业名称，变更为济南市市中区经济开发投资中心。2011年，济南市市中区财政局追加拨款18,500.00万元，公司注册资本由1,500.00万元增加至20,000.00万元。
3	2015-09-24	第二次增资	2015年9月24日，济南市市中区财政局决定增加济南市市中区经济开发投资中心注册资本金，由20,000.00万元增至100,000.00万元。
4	2016-04-25	第三次增资及住所变更	2016年4月25日，济南市市中区财政局决定增加济南市市中区经济开发投资中心注册资本金，由100,000.00万元增至125,000.00万元。发行人住所由山东省济南市市中区英雄山路128号变更为山东省济南市市中区英雄山路129号祥泰广场1号楼2803、2804室。

5	2017-09-18	第四次增资	2017年9月18日，济南市市中区财政局决定增加济南市市中区经济开发投资中心注册资本金，由125,000.00万元增至140,000.00万元。
6	2018-06-03 2018-12-25	第五次增资	2018年6月3日及2018年12月25日，济南市市中区财政局决定增加追加投资25,000.00万元、32,000.00万元，济南市市中区经济开发投资中心注册资本增至197,000.00万元。
7	2019-04-29	公司改制	2019年2月22日，经济南市市中区财政局批准，济南市市中区经济开发投资中心由全民所有制企业改为国有独资企业，改制后的公司名称为“济南市中财金投资集团有限公司”，于2019年4月29日完成变更登记。改制后，原公司的所有权利义务由济南市中财金投资集团有限公司继续享有或承担，原公司业务由新公司继续经营，原公司签订的合同由新公司继续履行。
8	2019-10-16	第一次股东变更及第六次增资	2019年10月16日，经济南市中财金投资集团有限公司股东决定，根据济南市市中区人民政府《关于授权济南市市中区政府项目资金服务中心履行出资人职责的通知》，股东济南市市中区财政局变更为“济南市市中区政府项目资金服务中心”，变更注册资金，增资30,000.00万元，由197,000.00万元增加至227,000.00万元。其中济南市市中区政府项目资金服务中心认缴出资227,000.00万元，以货币方式出资，占公司注册资本的100%，并于2019年10月30日完成工商变更。
9	2021-09-07	第七次增资	2021年9月7日，经济南市中财金投资集团有限公司股东研究决定，发行人变更注册资金，由227,000.00万元增加至251,000.00万元，本次增资24,000.00万元，由股东济南市市中区政府项目资金服务中心增加出资24,000.00万元。

发行人历史沿革中的重要事件如下：

### 1、1992年11月，发行人设立

为更好地发挥财政信用作用，促进市中区经济建设和各项事业的大力发展，统一负责组织经济建设中部分项目资金的募集和供应，经济南市人民政府批准，1992年11月11日，济南市市中区经济开发投资公司成立，注册资本为1,500.00万元，其出资人为济南市市中区财政局。根据山东济南会计师事务所出具的《验资报告》（鲁济会验字（92）第103号），发行人收到济南市市中区财政局财政拨款，注册资本为1,500.00万元。

公司设立时股权结构如下：

单位：万元、%

股东	出资方式	注册资本	出资比例
----	------	------	------

济南市市中区财政局	货币	1,500.00	100.00
合计	—	1,500.00	100.00

**2、2011年8月，第一次名称变更及第一次增资**

2011年8月12日，济南市市中区经济开发投资公司变更企业名称，变更为济南市市中区经济开发投资中心。2011年，济南市市中区财政局追加拨款18,500.00万元，公司注册资本由1,500.00万元增加至20,000.00万元。

本次增资后，公司股权结构如下：

单位：万元、%

股东	出资方式	注册资本	出资比例
济南市市中区财政局	货币	20,000.00	100.00
合计	—	20,000.00	100.00

**3、2015年9月，第二次增资**

2015年9月24日，济南市市中区财政局决定增加济南市市中区经济开发投资中心注册资本金，由20,000.00万元增至100,000.00万元。

本次增资后，公司股权结构如下：

单位：万元、%

股东	出资方式	注册资本	出资比例
济南市市中区财政局	货币	100,000.00	100.00
合计	—	100,000.00	100.00

**4、2016年4月，第三次增资及第一次住所变更**

2016年4月25日，济南市市中区财政局决定增加济南市市中区经济开发投资中心注册资本金，由100,000.00万元增至125,000.00万元。发行人住所由山东省济南市市中区英雄山路128号变更为山东省济南市市中区英雄山路129号祥泰广场1号楼2803、2804室。

本次增资后，公司股权结构如下：

单位：万元、%

股东	出资方式	注册资本	出资比例
济南市市中区财政局	货币	125,000.00	100.00
合计	—	125,000.00	100.00

#### 5、2017年9月，第四次增资

2017年9月18日，济南市市中区财政局决定增加济南市市中区经济开发投资中心注册资本金，由125,000.00万元增至140,000.00万元。

本次增资后，公司股权结构如下：

单位：万元、%

股东	出资方式	注册资本	出资比例
济南市市中区财政局	货币	140,000.00	100.00
合计	—	140,000.00	100.00

#### 6、2018年，第五次增资

2018年6月3日及2018年12月25日，济南市市中区财政局决定增加追加投资25,000.00万元、32,000.00万元，济南市市中区经济开发投资中心注册资本增至197,000.00万元。

本次增资后，公司股权结构如下：

单位：万元、%

股东	出资方式	注册资本	出资比例
济南市市中区财政局	货币	197,000.00	100.00
合计	—	197,000.00	100.00

#### 7、2019年4月，公司改制

2019年2月22日，经济南市市中区财政局批准，济南市市中区经济开发投资中心由全民所有制企业改为国有独资企业，改制后的公司名称为“济南市中财金投资集团有限公司”，于2019年4月29日完成变更登记。改制后，原公司的所有权利

义务由济南市中财金投资集团有限公司继续享有或承担，原公司业务由新公司继续经营，原公司签订的合同由新公司继续履行。

本次变更后，公司股权结构如下：

单位：万元、%

股东	出资方式	注册资本	出资比例
济南市市中区财政局	货币	197,000.00	100.00
合计	—	197,000.00	100.00

#### 8、2019年10月，第一次股东变更及第六次增资

2019年10月16日，经济宁市中财金投资集团有限公司股东决定，根据济南市市中区人民政府《关于授权济南市市中区政府项目资金服务中心履行出资人职责的通知》，股东济南市市中区财政局变更为“济南市市中区政府项目资金服务中心”，变更注册资金，增资30,000.00万元，由197,000.00万元增加至227,000.00万元。其中济南市市中区政府项目资金服务中心认缴出资227,000.00万元，以货币方式出资，占公司注册资本的100%，并于2019年10月30日完成工商变更。

本次变更后，公司股权结构如下：

单位：万元、%

股东	出资方式	注册资本	出资比例
济南市市中区政府项目资金服务中心	货币	227,000.00	100.00
合计	—	227,000.00	100.00

#### 9、2021年9月，第七次增资

2021年9月7日，经济宁市中财金投资集团有限公司股东研究决定，发行人变更注册资金，由227,000.00万元增加至251,000.00万元，本次增资24,000.00万元，由股东济南市市中区政府项目资金服务中心增加出资24,000.00万元。

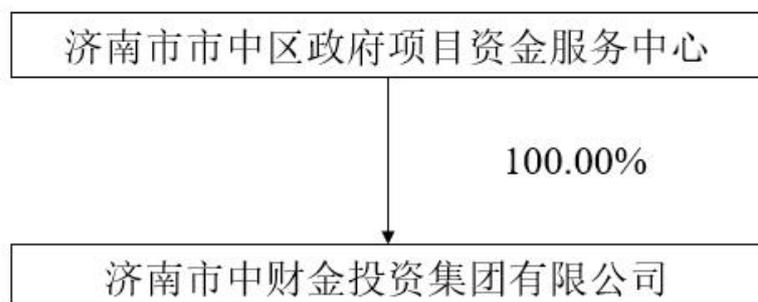
本次增资后，公司股权结构如下：

单位：万元、%

股东	出资方式	注册资本	出资比例
济南市市中区政府项目资金服务中心	货币	251,000.00	100.00
合计	—	251,000.00	100.00

### 3. 实际控制人

截止报告日，济南市市中区政府项目资金服务中心直接持有发行人 100.00% 股权，为发行人控股股东。



### 4. 组织架构

根据《公司法》等有关法律法规的规定，公司建立了较完整的内部组织结构。发行人组织结构图如下所示：



### 5. 公司治理

发行人已经形成了较为完善的法人治理结构，设立了股东、董事会、监事会和经营管理层。股东是公司的最高权力机构，董事会处于决策的核心地位；监事会处

于监督评价的核心地位；总经理负责公司的日常经营管理，是决策的执行人。具体治理结构情况如下：

#### (1) 股东

公司不设股东会，公司股东主要行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针、发展战略规划；
- 2) 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，指定董事长、监事会主席。
- 3) 审议批准董事会、监事会的报告、公司的年度财务预算方案、决算方案、公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 4) 依法决定增加或减少公司注册资本；
- 5) 获得红利和其他形式的利益分配
- 6) 决定公司发行债券，合并、分立、改制、解散、申请破产或者变更公司形式事宜，必要时报区政府批准；
- 7) 决定公司股权激励计划；
- 8) 制定和修改公司章程；
- 9) 对公司的经营行为进行监督，提出建议或质询。根据需要聘请会计师事务所，对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计。
- 10) 对公司经营状况、财务状况以及法律法规和公司章程规定的公司重大事项，享有知情权；
- 11) 查阅、复制公司章程、公司债券存根、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告，可以要求查阅公司会计账簿；
- 12) 提议召开董事会会议；
- 13) 依照法律法规和公司章程的规定转让或质押其所持股权；
- 14) 公司中止或清算时，参加公司剩余财产的分配；
- 15) 根据《公司法》的相关规定对公司、董事、监事、高级管理人员提起诉讼；
- 16) 法律法规及公司章程赋予股东的其他权利。

#### (2) 董事会

公司设立董事会，依照法律、法规和公司章程以及股东的决议履行职责。董事会成员三人，每届董事任期三年，可连选连任。董事会对股东负责，行使下列职权：

- 1) 向股东报告工作；

- 2) 执行股东的决议;
- 3) 决定本公司的经营计划和单次不超过公司注册资本 50%以内 (含 50%) 的投资方案;
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行债券的方案;
- 7) 拟订公司合并、分立、变更、解散等方案;
- 8) 决定公司内部管理机构的设置;
- 9) 聘任或者解聘总经理, 根据总经理提名, 聘任或解聘公司副总经理、财务负责人以及其他高级管理人员, 并决定其报酬事项和奖惩事项;
- 10) 决定公司职工的工资、福利、奖惩和晋升政策, 审核职工收入分配方案;
- 11) 制定公司基本管理制度;
- 12) 制订公司章程的修改方案;
- 13) 股东及公司章程授予的其他职权。

最近两年, 董事会依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽责地履行职责和义务, 董事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构、规范公司决策程序和规范公司管理发挥了应有的作用。

### (3) 监事会

公司设监事会, 由五人组成, 其中职工代表的比例不得低于三分之一, 设监事会主席一名。

根据《公司章程》规定, 监事行使下列职权:

- 1) 检查公司财务;
- 2) 对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或公司章程的行为进行监督; 对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
- 3) 当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时, 要求其予以纠正;
- 4) 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等协助其工作, 费用由公司承担;
- 5) 可以列席董事会会议;

6) 公司章程规定或股东授予的其他职权。

最近两年，监事会依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽责地履行职责和义务，监事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构、规范公司决策程序和规范公司管理发挥了应有的作用。

(4) 经营管理层

公司设总经理一人，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，总经理可由董事长兼任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 召集和主持总经理办公会会议；
- 3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 4) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- 5) 拟订公司的基本管理制度；
- 6) 制订公司的具体规章；
- 7) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员；
- 8) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；
- 9) 批准公司的人员编制方案和年度用工计划；
- 10) 决定公司员工的聘用和解聘；
- 11) 审批财务收支；
- 12) 公司章程和董事会授予的其它职权。

6. 公司主要董监高任职情况

截至报告日，发行人主要董监高任职情况如下：

公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
战鹏	董事长、总经理	2019年4月至今	是	否
王维全	董事	2019年4月至今	是	否

柴童	董事	2019年4月至 今	是	否
苏友利	监事长	2021年10月至 今	是	否
党红亮	监事	2019年4月至 今	是	否
张斐	监事	2019年4月至 今	是	否
魏宪亮	监事	2023年4月至 今	是	否
贺黎玲	职工监事	2023年6月至 今	是	否

### 1、董事会成员

战鹏，男，汉族，中共党员，本科学历，1973年6月生。历任济南市市中区财政局任科长等职务。现任发行人董事长兼总经理，兼任济南市市中政投股权投资有限公司执行董事兼总经理。

王维全，男，汉族，群众，本科学历，1990年10月生。曾就职于市中区国税局、济南市市中政投股权投资有限公司、济南市中财金投资集团有限公司。现任发行人职工董事，兼任济南锦辰项目管理有限公司董事、济南望岳康体园区运营管理有限公司董事。

柴童，男，汉族，群众，本科学历，1990年5月生。曾就职于济南市市中区财政局等。现任发行人董事，兼任山东政德物业管理有限公司董事长、山东金誉数创数字科技有限公司董事、玖相云智（山东）科技服务有限公司董事、北方智企（山东）科技创新有限公司董事、济南政通管理服务服务有限公司董事长兼经理。

### 2、监事会成员

苏友利，男，汉族，群众，研究生学历，1986年10月生。曾就职于兴业银行股份有限公司济南分行。现任发行人监事长，兼任济南政金产业发展有限公司执行董

事及经理、济南政金企业管理有限公司执行董事及经理、山东财鑫通企业服务有限公司董事、山东政德物业管理有限公司董事、济南政金投资有限公司执行董事及经理、鸿洲鼎业国际供应链（济南）有限公司执行董事及总经理。

党红亮，男，汉族，中共党员，大专学历，1983年11月生。曾就职于济南军区空军政治部等，现任发行人职工监事。

张斐，男，汉族，研究生学历，1979年10月生。历任济南市中级人民法院助理审判员、山东常春藤律师事务所律师。现任发行人监事，兼任济南市市中政投股权投资有限公司监事、济南政金产业发展有限公司监事、济南政金企业管理有限公司监事、济南市中城市投资集团有限公司监事长、济南锦辰项目管理有限公司监事、山东财鑫通企业服务有限公司、济南望岳康体园区运营管理有限公司监事长、济南国健互联网医院有限公司、山东金誉数创数字科技有限公司、北方智企（山东）科技有限公司监事、济南政金投资有限公司监事、济南政通管理服务有限公司监事、道普云（山东）智能科技有限公司监事、鸿洲鼎业国际供应链（济南）有限公司监事等。张斐为国浩律师（济南）事务所律师及合伙人，从国浩律师（济南）事务所领取薪酬。

魏宪亮先生，汉族，1990年10月出生，中共党员，本科学历。2012年3月至2017年12月就职于济南市市中国税务局；2018年1月至今任职于济南市中财金投资集团有限公司，现任发行人监事、产业发展部副部长。

贺黎玲，苗族，1984年2月出生，中共党员，本科学历。2016年12月至2018年03月任职于山东广播电视台下属山东广电信通公司新闻热线组，2018年03月至2021年07月任职于大观园街道办事处睦和苑社区及经二路社区两委成员，2021年9月至今任职于济南市中财金投资集团有限公司，现任发行人综合部职员、监事。

## 二、经营情况

发行人作为济南市重要的国有企业，已形成以土地开发整理、建材销售、房屋销售、房屋租赁等为核心的业务板块。公司运营由政府主导，积极推动其市场化转型。发行人目前主营业务为土地开发整理、建材销售、房屋销售、贸易，其他业务包括企业服务、物业管理、租赁服务、利息及其他。营业范围主要为国有资产投资、咨询、管理与运营；资本运作；以自有资金对外投资、运营、管理、咨询（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；自有房

房屋租赁；物业管理；经济贸易咨询以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和不需要经营许可的项目。（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）。

近两年及一期，发行人营业收入构成如下表所示：

单位：万元、%

营业收入		2023年1-6月		2022年度		2021年度	
		营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
主营业务收入	土地开发整理	-	-	188,947.10	27.41	593,421.50	80.27
	建材销售	8,704.11	2.77	10,909.64	1.58	8,982.79	1.22
	房屋销售	401.93	0.13	53,394.16	7.75	43,148.27	5.84
	贸易	289,799.74	92.20	407,322.24	59.09	67,773.06	9.17
	小计	<b>298,905.78</b>	<b>95.10</b>	<b>660,600.14</b>	<b>95.83</b>	<b>713,325.61</b>	<b>96.49</b>
其他业务收入	企业服务	3,401.48	1.08	8,222.34	1.19	3,454.76	0.47
	物业管理	1,854.03	0.59	4,922.28	0.71	3,664.10	0.50
	租赁	7,614.46	2.42	12,324.78	1.79	12,989.92	1.76
	利息	975.87	0.31	897.74	0.13	3,163.39	0.43
	其他	1,563.75	0.50	2,347.45	0.34	2,688.34	0.36
	小计	<b>15,409.58</b>	<b>4.90</b>	<b>28,714.59</b>	<b>4.17</b>	<b>25,960.51</b>	<b>3.51</b>
<b>合计</b>		<b>314,315.36</b>	<b>100.00</b>	<b>689,314.73</b>	<b>100.00</b>	<b>739,287.12</b>	<b>100.00</b>

近两年及一期，发行人营业收入分别为 739,287.12 万元、689,314.73 万元和 314,315.36 万元。2022 年营业收入较 2021 年度减少 49,971.39 万元，降幅 6.76%，主要是由于土地开发整理业务的收入下降所致。发行人营业收入以土地开发整理和贸易为主，近两年及一期，发行人土地开发整理业务收入分别为 593,421.50 万元、188,974.10 万元和 0.00 万元，占营业收入的比例分别为 80.27%、27.41%和 0.00%。2023 年 1-6 月发行人营业收入金额较小主要系由于土地开发整理业务尚未到收入确

认时点所致，2023年6月30日，发行人已出让土地88.98亩，预计收入约5.88万元。2021年度，发行人下属子公司济南金穗跨境国际供应链有限公司开展贸易业务，新增贸易业务板块。报告期各期，发行人贸易业务收入分别为713,325.61万元、660,600.14万元和298,905.78万元，占营业收入的比例分别为9.17%、59.09%和92.20%，呈上升趋势。

## 1、土地开发整理业务板块

### (1) 业务开展情况

发行人的土地开发整理业务主要由合并范围内子公司市中控股及其子公司负责。根据济土储综字[2006]87号，市中控股及其子公司根据济南市市中区人民政府拟定的年度开发计划，作为济南市国土资源局选定重点工程项目土地熟化前期工作主体，承担辖区内土地熟化的前期工作，包括征地拆迁、基础设施建设和安置房建设等。配套基础设施建设和安置房建设成本均纳入对应地块的征地拆迁成本中核算，且不单独产生收入，项目收益统一依靠土地出让返还收益进行平衡。

近两年及一期，发行人土地开发整理板块的营业收入分别为593,421.50万元、188,947.10万元和0.00万元，占营业收入的比例分别为80.27%、27.41%和0.00%，是发行人主营业务收入的主要来源。

#### 1) 征地拆迁

##### a. 业务模式

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，市中控股不承担土地储备职能和进行土地储备融资职能，也不通过政府直接出资注入的方式取得土地，发行人的土地开发业务符合财综〔2016〕4号文等相关法律法规与有关政策规定。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）出台后，济南市政府积极组织相关部门制定性债务管理机制，明确剥离发行人政府融资职能。

市中控股受济南市市中区政府授权，负责区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2015年5月8日济南市人民政府办公厅印发的《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，市中控股将其重点项目范围内的土地进行征收、熟化后，由济南市自然资源和规划局通过招、拍、挂等方式出让，所得收入上缴济南市财政局，济南市和市中区按照市级国有土地出让收入的3:7比例进行分配。发行人根据每年完成出让的地块情况按对应土地出让收入的70%确认土地征拆收入，财政预拨资金超过整理成本的部分在预收账款科目列示，待片区整体完工后，根据审计结果进行结算并确认营业收入。2020年度，上述土地整理片区尚未结算，出于谨慎性原则，发行人按上述已出让地块确认收入的金额从存货-开发成本中结转营业成本，暂不确认毛利，待片区整体完工后，根据审计结果进行结算并确认成本。2021年度，发行人党家片区、南北康片区等项目根据政府跟踪审计之进度出具工程量结算单确认收入、成本及毛利。

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。发行人及其子公司不在土地专项审计范围内，且不承担土地储备职能。

## b. 经营情况

土地开发整理是发行人重要的业务板块。近几年发行人土地开发整理业务主要围绕南北康片区、兴隆片区、白马山片区、党家片区等开展工作。2021年，发行人出让土地28宗，合计971亩；2022年，发行人出让土地8宗，合计451.30亩。随着片区开发不断推进，可用于开发整治的土地将不断增加。参照目前土地市场价以及2021、2022年度土地整理开发情况，预计发行人未来5年土地整理开发收入较为稳定。2021、2022年度，发行人平均土地开发成本分别为592.76万元/亩和406.20万元/亩，参照目前土地市场价格，以上区域土地收益完全可以覆盖成本。

截至2023年6月末发行人主要已完成开发并出让土地情况

单位：亩、宗、亿元

项目名称	2022年度	2021年度
土地整理完工面积	451.30	971.00
平均土地开发成本	406.20	592.76
确认开发成本	18.33	57.56
土地出让宗数	8.00	28.00
土地出让面积	451.30	971.05
平均出让单价	598.19	872.97
土地成交总额	27.00	84.77
确认收入金额	18.90	59.34
已回款金额	18.90	59.34

截至2023年6月末发行人主要在建征地拆迁项目情况

单位：亩、亿元

序号	地块名称	项目建设周期	开发面积	已整理未出让面积	累计已投资	未来计划投资	
						2023年度	2024年度
1	白马山片区	2016-2024	3,000.00	533.00	44.57	25.00	20.00
2	马家庄	2018-2024	200.00	29.00	5.75	3.00	2.00
3	岳而庄	2017-2024	450.00	29.00	10.19	5.00	4.00
4	党家片区	2016-2026	4,000.00	273.00	32.23	30.00	30.00
5	双龙庄	2018-2024	300.00	12.00	29.21	2.00	1.00
6	南北康片区	2013-2024	5,000.00	103.00	124.15	5.00	3.00
7	兴隆片区	2010-2024	6,000.00	475.00	89.05	5.00	5.00
8	搬倒井	2016-2022	385.00	-	18.26	0.50	-
9	小岭	2016-2022	240.00	70.00	10.78	0.50	-
合计	-	-	19,575.00	1,524.00	364.19	76.00	65.00

截至2023年6月末发行人主要在建征地拆迁项目情况

单位：亩、亿元

序号	地块名称	项目建设周期	开发面积	已整理未出让面积	累计已投资	未来计划投资
----	------	--------	------	----------	-------	--------

						2023年7-12月	2024年度
1	白马山片区	2016-2024	3,000.00	533.00	48.06	12.50	20.00
2	马家庄	2018-2024	200.00	29.00	6.29	1.50	2.00
3	岳而庄	2017-2024	450.00	29.00	10.19	2.50	4.00
4	党家片区	2016-2026	4,000.00	273.00	33.37	15.00	30.00
5	双龙庄	2018-2024	300.00	12.00	29.90	1.00	1.00
6	南北康片区	2013-2024	5,000.00	103.00	125.46	2.50	3.00
7	兴隆片区	2010-2024	6,000.00	475.00	89.21	2.50	5.00
8	搬倒井	2016-2022	385.00	-	18.31	0.25	-
9	小岭	2016-2022	240.00	70.00	10.81	0.25	-
合计	-	-	19,575.00	1,524.00	371.60	38.00	65.00

拟建项目方面，截至2023年6月末，公司无拟建征地拆迁项目。

#### d. 政府补贴情况

发行人在土地开发整理业务开展过程中，获得了当地政府大力政策支持，财政拨款专项资金用于覆盖项目建设成本。报告期内，发行人及其子公司收到财政及中央补助资金分别为92,536.40万元和44,315.36万元。

## 2) 基础设施建设

### a. 业务模式

发行人基础设施建设业务主要系承担征地拆迁所涉及片区的配套基础设施项目的建设。发行人基础设施建设项目投资成本均纳入对应地块的征地拆迁项目成本中核算，项目收益统一依靠土地出让返还收益进行平衡。对于部分配套基础设施建设，发行人按照《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发[2015]51号）和《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26号），将属于文件规定范围内的政府投资项目投资规模30%计提资本公积。

## b. 经营情况

截至2023年6月末，公司已完工市政道路项目6个，主要系济南市克朗山南路道路建设项目市政工程、济南市市中区兴隆南区市政道路建设工程、魏家安置房配套市政道路及管线建设工程和兴仲路南段道路建设工程等，实际已投资47,356.19万元。在建市政道路项目10个，主要系兴隆路道路建设工程、南康路南延、北康路南延项目等，计划总投资214,805.00万元，已投资95,028.14万元。

### 截至2023年6月末发行人已完工市政道路项目情况

单位：万元

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额
济南市克朗山南路道路建设项目市政工程	2020.04-2021.08	26,016.00	11,295.00
济南市市中区兴隆南区市政道路建设工程	2020.04-2021.09	31,700.00	11,573.00
魏家安置房配套市政道路及管线建设工程	2021.01-2021.12	8,892.00	7,600.00
兴仲路南段道路建设工程	2020.03-2021.09	8,900.00	5,860.00
济南市市中区青龙山南路道路建设工程项目	2021.10-2022.12	4,500.00	3,275.00
魏华北路、支纵四路道路及管线建设工程	2021.01-2022.6	7,539.00	7,753.19
<b>合计</b>	-	<b>87,547.00</b>	<b>47,356.19</b>

注：总投资额相较于已投资额较高的原因系该金额为项目立项时金额，随着项目的逐步开展，实际投资额有所调整。后续已投资额略有变动，主要系返还质保金所致。

### 截至2023年6月末发行人在建市政道路项目情况

单位：万元

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	2023年拟投资额	2024年拟投资额
兴隆路道路建设工程	2021.06-2024.09	31,469.00	25,548.51	300.00	600.00
南康路南延、北康路南延项目	2021.01-2024.09	41,792.00	28,508.86	2,500.00	800.00
福康路西延、北一路、北二路东延、北四路西延	2021.01-2024.09	18,983.00	13,502.61	100.00	400.00
魏华西路、魏华南路、支纵九路、支横十路	2021.11-2024.12	40,921.00	11,666.83	3,500.00	7,000.00

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	2023年拟投资额	2024年拟投资额
山凹南路南延、龙马山路	2021.09-2023.09	4,661.00	3,130.44	250.00	-
南北二号路(K0+000-K0+862.74)	2021.12-2023.9	6,398.00	3,106.67	479.30	-
济南市市中区双龙片区青龙山路、环山路、规划路道路及管线建设工程项目	2021.12-2024.09	6,879.00	771.00	1,000.00	2,000.00
济南市市中区兴隆片区小岭路西延道路建设工程	2021.12-2024.09	26,518.00	943.00	2,000.00	4,000.00
北五路、北六路道路建设工程	2021.10-2024.09	30,384.00	5,755.47	5,000.00	10,000.00
北七路道路建设工程	2021.11-2024.06	6,800.00	2,094.75	1,500.00	1,000.00
合计	-	214,805.00	95,028.14	16,629.30	25,800.00

截至2023年6月末，发行人拟建市政道路建设项目19个，计划总投资7.08亿元。

### 3) 安置房建设

#### a. 业务模式

针对前期拆迁需要安置的部分，发行人负责安置房的建设工作。发行人安置房建设业务有三种模式：一是由市中控股及其子公司济南中博置业有限公司负责建设；二是市中控股委托房地产开发商进行建设，并签署回购价结算支付协议，待建设完成后由市中控股进行回购；三是市中控股委托济南市中城市发展集团有限公司（以下简称“市中城发”）的二级子公司济南弘成置业有限公司（以下简称“弘成置业”）建设，代建费率为3%。发行人安置房建设项目投资成本均纳入对应地块的征地拆迁项目成本中核算，项目收益统一依靠土地出让返还收益进行平衡。对于部分安置房建设项目，发行人按照《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发[2015]51号）和《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26号），将属于文件规定范围内的政府投资项目投资规模30%计提资本公积。

**b. 经营情况**

截至 2023 年 6 月末，公司已完工安置房合计 10 个，累计已投资 822,751.56 万元，公司在建安置房项目合计 2 个，累计已投资 91,959.62 万元。

**截至 2023 年 6 月末发行人已完工安置房项目情况**

单位：万元

项目名称	实施主体	建设期间	总投资额	已投资额
机床一厂	济南中博置业有限公司	2017.09~2019.12	85,983.00	73,624.91
枣林、小屯	济南中博置业有限公司	2017.08~2020.07	82,811.15	85,967.56
前魏	济南中博置业有限公司	2017.09~2020.08	79,678.22	66,496.88
魏家	济南中博置业有限公司	2016.09~2019.04	98,006.62	80,063.59
岳而	济南中博置业有限公司	2017.08~2020.07	91,081.99	69,707.77
山凹	济南中博置业有限公司	2016.09~2020.03	52,068.51	45,997.84
搬倒井	济南中博置业有限公司	2016.11~2019.01	100,034.46	80,365.10
小岭	济南中博置业有限公司	2016.12~2018.07	83,051.88	64,606.73
南康	济南市中控股集团有限公司	2015.05~2017.05	144,475.72	114,550.19
北康	济南市中控股集团有限公司	2015.04~2017.06	182,828.70	141,370.99
合计	-	-	1,000,020.25	822,751.56

**截至 2023 年 6 月末发行人在建安置房项目情况**

单位：万元

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	2023 年拟投资	2024 年拟投资	2025 年拟投资
双龙安置房	2020.07 - 2025.12	94,010.00	84,633.64	250.00	2,500.00	1,200.00
兴隆片区 N1 地块村民安置房建设项目 (8#、9#、12#、14#、	2022.05 - 2025.12	49,725.00	7,325.98	12,500.00	11,000.00	8,000.00

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	2023年拟投资	2024年拟投资	2025年拟投资
15#楼、18#垃圾站、19#换热站、地下车库)						
合计	-	143,735.00	91,959.62	12,750.00	13,500.00	9,200.00

## 2、建材销售业务板块

发行人建材销售业务主要由一级子公司济南市中城市投资集团有限公司（以下简称“市中城投”）之下属子公司济南申承建材科技有限公司运营，主要负责建筑材料、水泥制品、电气机械设备等子公司设备的销售。

近两年及一期，发行人建材销售收入分别为 8,982.79 万元、10,909.64 万元和 8,704.11 万元，占营业收入的比例分别为 1.22%、1.58%和 2.77%。

### （1）业务模式

济南申承建材科技有限公司根据下游企业（包括济南华海建设集团有限公司、济南方圣混凝土构件有限公司、山东长箭建设集团有限公司等）需求，进行规模化集中采购及销售钢材、电线电缆、涂料、管材，机械设备，入户门等。

### （2）经营情况

报告期内发行人建材销售业务主要系济南申承建材科技有限公司工程设备销售，根据下游企业需求，通过规模化集中采购销售。主要向济南华海建设集团有限公司、济南方圣混凝土构件有限公司、山东长箭建设集团有限公司等客户销售钢材、电线电缆、涂料、管材、机械设备、入户门等建材产品。

## 3、房屋销售业务板块

发行人房屋销售业务运营主体主要为一级子公司济南市市中区房地产开发（集团）总公司（以下简称“市中房开”）、市中城发下属子公司弘成置业和市中控股。其中，市中房开和弘成置业均持有房地产开发贰级资质，主要开展商品住宅、商业地产开发、保障房项目。

近两年及一期，发行人房地产销售收入分别为 43,148.27 万元、53,394.16 万元和 401.93 万元，占营业收入的比例分别为 5.84%、7.75%和 0.13%。

### (1) 业务模式

发行人的房地产项目主要为自主开发，项目资金主要为自筹，按照项目类型可分为三类。其一为弘成置业接受市中控股委托进行片区开发配套安置房建设，安置剩余房源将通过市场化方式对外销售。其二为市中房开及市中城发子公司进行市场化运营，通过招拍挂取得土地，项目达到预售条件后，办理商品房预售许可证，对外预售；项目完工后办理竣工验收，交付房屋并确认销售收入。其三为市中控股回购安置房后对安置人员进行市场化安置。

### (2) 经营情况

截至 2023 年 6 月末，发行人房地产销售业务板块项目主要包括市中房开开发的山景舜园、山景明珠花园、山景御园、山景园项目部分房源、配套用房和车库；弘成置业历史开发的经四纬一项目尾房市场化销售；市中控股四里村安置房项目回购安置。

#### 截止 2023 年 6 月房产已完工项目具体情况

单位：年、万平方米、万元、%

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	建设期	总可售面积	截至 2023 年 6 月累计销售面积	截至 2023 年 6 月结转收入金额	销售进度	在售原因	存货科目余额
1	市中房开	山景明珠花园	住宅	济南市	2010-2020	10.45	9.78	55,400.00	93.59	在售尾盘及车位、地下室等	4,639.00
2	市中房开	山景御园	住宅	济南市	2010-2020	11.10	10.10	82,417.38	90.99	在售尾盘及车位、地下室等	6,261.18
3	市中房开	山景园	住宅	济南市	2010-2020	10.28	9.32	20,693.82	90.66	在售尾盘及车位、地下室等	2,222.39

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	建设期	总可售面积	截至2023年6月累计销售面积	截至2023年6月结转收入金额	销售进度	在售原因	存货科目余额
4	市中房开	山景舜园	住宅	济南市	2010-2020	4.13	3.78	49,800.00	91.44	在售尾盘及车位、地下室等	4,653.75
5	弘成置业	经四纬一商品房	住宅、商业	济南市	2017-2019	3.20	2.17	26,312.84	67.81%	按计划销售	17,781.27

截至2023年6月市场化销售主要在建项目

单位：亿元、平方米、万元/平方米

建设主体	项目名称	项目类别	开工时间	总投资	已完成投资	是否达到预售条件	总建筑面积	已销售面积	销售单价	预售金额
山东中博华远置业有限公司	中博谦山	商品房	2020	21.00	13.31	是	221,170.00	48,974.65	1.36	6.65
甘肃中博道合置业有限公司	迎曦公馆项目	住宅(棚改)	2021	17.62	5.09	是	391,289.00	372,588.15	0.47	17.57
中博华远置业	井家沟项目	商业	2021	9.49	4.5	否	190,700.00	-	-	-
山东中博华顺置业有限公司	中博谦崇云境	住宅	2022	27.10	14.15	是	294,400.00	16,220.91	0.97	1.57
山东中博华茂置业有限公司	克朗山项目	住宅	2021	3.10	1.19	是	34,800.00	-	-	-
山东中博华启置业有限公司	中博锦雲原著	住宅	2022	11.88	7.06	是	54,600.00	-	-	-
山东中博华耀置业有限公司	华耀项目	商务金融用地	2022	13.02	5.18	否	173,700.00	-	-	-
山东中博华瑞置业有限公司	前魏商业地块	住宅	2021	6.50	1.54	否	89,500.00	-	-	-

山东中博华丰置业有限公司	三箭B保障租赁住房	住宅	2021	1.04	0.83	是	13,000.00	-	-	-
中博华裕置业	党家智慧城一期	商务金融用地	2023	13.45	2.81	否	182,274.38			

## 截至2023年6月市场化销售主要拟建项目

单位：亿元、平方米

建设主体	项目名称	预计开工时间	规划总投资	已完成投资	规划建筑面积	项目阶段
中博华旭置业	华旭项目	2023	5.99	1.25	114,153.00	未开工

## 4、贸易业务板块

## (1) 业务模式

2021年度，发行人新增贸易业务板块，发行人贸易业务主体为下属子公司济南金穗跨境国际供应链有限公司（以下简称“金穗供应链”），自2021年7月开始开展贸易业务，目前主要以乙二醇为贸易品种。2022年度，发行人新增贸易业务主体下属子公司山东华瓴物产有限责任公司（以下简称“华瓴物产”）、鸿洲鼎业国际供应链（济南）有限公司（以下简称“鸿洲鼎业”）、山东中油兴隆能源有限责任公司（以下简称“兴隆能源”），目前主要以铝锭、电解铜、煤炭、食品、木浆、汽油、柴油等为贸易品种。金穗供应链、华瓴物产、鸿洲鼎业和兴隆能源按照集团统一规划要求，借助市中区国企信用和资金优势，整合国内外优质客户资源，与央企、国企及大型民营企业等行业头部公司逐步开展贸易业务。

发行人货物销售业务主要采取以销定采、锁定购销差价的模式开展，发行人利用自身区域位置、企业信用等自身优势，根据市场需求，甄选主要客户进行沟通，并根据公司客户实际需求选定供应商进行采购。具体业务流程为：公司一般通过锁定上下游客户及产品价格的方式控制业务风险，公司向上游客户订货并根据合同约定的比例和时间进度支付货款，报告期内均为非赊销模式。

## (2) 经营情况

近两年及一期，发行人贸易业务收入分别为 67,773.06 万元、407,322.24 万元和 289,799.74 万元，占营业收入的比例分别为 9.17%、59.09%和 92.20%。发行人贸易业务的主要客户、供应商与发行人之间不存在关联关系。2021 年发行人贸易业务板块主要供应商及客户情况如下：

2021 年度，发行人贸易业务前五大供应商情况：

单位：万元

供应商名称	品种	采购金额	占比	是否关联方
天津锦鑫贸易有限公司	乙二醇	25,009.00	38.08	否
天津宏茂兴商贸有限公司	乙二醇	12,070.00	18.38	否
广州乐意能源有限公司	乙二醇	10,274.00	15.65	否
广州丰欣贸易有限公司	乙二醇	5,147.00	7.84	否
宁波寰星实业有限公司	乙二醇	4,994.00	7.60	否
<b>合计</b>	-	<b>57,494.00</b>	<b>87.55</b>	-

2021 年度，发行人贸易业务前五大客户情况：

单位：万元

客户名称	品种	销售金额	占比	是否关联方
回音必集团有限公司	乙二醇	60,680.20	89.53	否
山东阳光大姐智慧康养有限公司	农产品	480.07	0.71	否
山东乐合医疗科技服务有限公司	光谱治疗仪	440.90	0.65	否
山东协普生医疗科技服务有限公司	光谱治疗仪	429.00	0.63	否
仪征市祥瑞热缩制品有限公司	塑料粒子	159.57	0.24	否
<b>合计</b>	-	<b>62,189.74</b>	<b>91.76</b>	-

2022 年度，发行人贸易业务前五大供应商情况：

单位：万元

供应商名称	品种	采购金额	占比	是否关联方
安徽淮海现代物流有限责任公司	电解铜	40,656.85	10.03	否

供应商名称	品种	采购金额	占比	是否关联方
广州鑫永金贸易有限公司	电解铜	25,097.56	6.19	否
国海石油(舟山)有限公司	汽油等	23,978.64	5.91	否
川能(海南)国际实业发展有限公司	电解铜	20,124.30	4.96	否
浙江益鹏企业发展有限公司	电解铜	20,042.13	4.94	否
<b>合计</b>	-	<b>129,899.48</b>	<b>32.04</b>	-

2022年度,发行人贸易业务前五大客户情况:

单位:万元

客户名称	品种	销售金额	占比	是否关联方
上海枣矿新能源有限公司	电解铜、铝锭	49,628.88	12.18	否
中化石油青岛有限公司	汽油、柴油等	43,377.83	10.65	否
中海油销售安徽有限公司	汽油、柴油等	33,353.78	8.19	否
山金国城(青岛)实业有限公司	电解铜	25,071.41	6.16	否
浙江星荣贸易有限公司	电解铜	20,357.71	5.00	否
<b>合计</b>	-	<b>171,789.61</b>	<b>42.18</b>	-

2023年1-6月,发行人贸易业务前五大供应商情况:

单位:万元

供应商名称	品种	采购金额	占比	是否关联方
瑞安拓霆供应链管理有限公司	电解铜	153,113.83	52.96	否
北京益联国际贸易有限公司	电解铜	18,169.25	6.28	否
温州茂川企业发展有限公司	电解铜	5,981.69	2.07	否
安徽淮海现代物流有限责任公司	电解铜	5,016.77	1.74	否
宁波百利怡和能源有限公司	电解铜	3,959.37	1.37	否
<b>合计</b>	-	<b>186,240.91</b>	<b>64.41</b>	-

2023年1-6月,发行人贸易业务前五大客户情况:

单位：万元

客户名称	品种	销售金额	占比	是否关联方
上海枣矿新能源有限公司	电解铜	173,390.57	59.83	否
济宁港航发展集团物贸有限公司	电解铜	17,706.73	6.11	否
威海产业投资集团有限公司	电解铜	5,294.30	1.83	否
深圳市前海善恩贸易有限公司	电解铜	4,440.27	1.53	否
东营市广利港园区运营有限公司	电解铜	3,509.00	1.21	否
合计	-	204,340.87	70.51	-

各贸易主体按照发行人统一规划要求，借助市中区国企信用和资金优势，整合国内外优质客户资源，与央企、国企及大型民营企业等行业头部公司逐步开展贸易业务。该业务尚处于拓展初期，故毛利率水平较低。

发行人货物销售业务主要采取以销定采、锁定购销差价的模式开展，未来将全程严控货物和资金安全，逐步开拓市场并确保贸易业务的顺利执行。

## 5、租赁业务板块

### (1) 业务模式

发行人房产租赁业务主要由发行人本部、政通管理、合并范围内子公司市控股及其下属子公司济南中新房产经营有限公司（以下简称“中新房产”）、济南中升发展有限公司及山东中博商业管理有限公司等负责运营，租赁标的主要为商业办公物业及少量保障性住房等，租赁资产主要位于济南市市中区。

其中，商业办公物业方面，发行人本部主要通过早期政府划入、购买及租赁等方式取得商业办公楼，委托政通管理采用市场化运营模式对外出租实现租赁收入，主要为通过网络、中介等方式发布租赁信息，并严格控制中介费支付标准，实现出租。公司将持有的租赁资产进行出租，同租赁方签订租赁合同或协议，一般租期为1~3年。目前，发行人所出租管理的主要产业载体包括：山东新金融产业园、山东数字产业园、济南市互联网+创新创业综合示范园、舜城时代新动能产业园、贵和金街省财金新金融产业聚集区、省财金乡村振兴产业园区等，入驻企业400余家，涵盖

数字经济、现代金融等主导产业企业。报告期内，发行人新引进了山东省新动能基金管理公司、山东省财金乡村振兴公司、智慧齐鲁、国能销售山东分公司等省企和央企区域总部企业，为济南市市中区在招商引资、巩固税源等方面提供了有力支撑。

## (2) 经营情况

近两年及一期，发行人租赁收入分别为 12,989.92 万元、12,324.78 万元和 7,614.46 万元，占营业收入的比例分别为 1.76%、1.79%和 2.42%。近两年及一期，发行人租赁业务毛利润分别为 10,804.81 万元、8,285.33 万元和 5,008.02 万元，占毛利润的比例分别为 30.81%、34.65%和 53.22%。

其中，商业办公物业方面，发行人本部主要通过早期政府划入、购买及租赁等方式取得商业办公楼，委托政通管理采用市场化运营模式对外出租实现租赁收入，主要为通过网络、中介等方式发布租赁信息，并严格控制中介费支付标准，实现出租。公司将持有的租赁资产进行出租，同租赁方签订租赁合同或协议，一般租期为 1~3 年。目前，发行人所出租管理的主要产业载体包括：山东新金融产业园、山东数字产业园、济南市互联网+创新创业综合示范园、舜城时代新动能产业园、贵和金街省财金新金融产业聚集区、省财金乡村振兴产业园区等，入驻企业 400 余家，涵盖数字经济、现代金融等主导产业企业。

住宅住房方面，发行人定位于提供保障性住房，中新房产承接国有住房租赁业务，自建或自购房源用于租赁，为刚毕业大学生提供稳定房源。目前中新房产租赁资产主要为英西南路一号院和绿地海珀天沅项目。其中英西南路一号院位于祥泰广场北侧，英雄山路西侧，建筑面积为 5,368.13 平方米，于 2020 年 7 月正式启动运营，目前处于满租状态，年租金收入约 140 万元。绿地海珀天沅 2 号楼项目，位于省立医院（南院）北侧，朗茂山路西侧，总建筑面积为 13,033.06 平方米，共 106 套房源，购置价款为 1.63 亿元已正式投入运营。中新房产已购置鲁能领秀公馆美丽汇 18、19 号楼及山东大学科技园 4 号楼等多套房源拟用于国有住房租赁。公司与万科泊寓等第三方专业运营机构合作并购买服务，由第三方专业运营机构对上述业务运营提供支持，公司按照签订的协议支付运营费。

截至 2023 年 6 月末，发行人本部主要产权租赁资产情况如下：

单位：平方米、元/平/天、万元

产权主体	项目	项目性质	可出租面积	截至23年6月末已出租面积	平均租金标准	2021年租金收入	2022年租金收入	2023年1-6月租金收入	主要租赁对象
发行人本部	山东数字产业园	商业	21,226.53	14,942.63	2.40	190.00	478.67	235.49	山东金誉数创数字科技有限公司
	山东新金融产业园	商业	32,298.83	26,950.19	2.50	2,430.31	1,026.52	521.74	山东特种设备检验检测集团有限公司、太平财产保险有限公司山东分公司等
	英雄山路166号	商业	2,732.33	2,732.33	0.95	51.99	33.50	51.58	人才公寓
	东泰凯悦(朗诚中心)	商业	6,012.96	6,012.96	3.80	489.29	64.08	220.85	华润置地(山东)发展有限公司等

总体来看，发行人租赁业务发展态势良好，随着济南市新金融中心的不断建设和完善，发行人业务规模将稳步提升。

### 三、财务情况

发行人近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

	2023 三季度	2022 年报	2021 年报	2020 年报
<b>流动资产：</b>				
货币资金	269,172.37	204,433.86	178,277.86	157,550.73
应收票据及应收账款	74,874.72	61,508.27	44,102.35	5,021.12
其中：应收票据	1,252.00	1,057.01	1,208.02	--
应收账款	73,622.72	60,451.26	42,894.33	5,021.12
预付款项	833,118.36	777,941.07	595,442.43	448,971.57
其他应收款合计	391,747.40	370,583.12	327,513.95	333,810.34

其他应收款	391,747.40	--	--	--
存货	3,930,796.21	3,137,511.31	2,529,692.41	2,307,360.15
其他流动资产	46,029.18	36,308.69	31,012.44	27,531.07
<b>流动资产合计</b>	<b>5,545,738.25</b>	<b>4,588,286.32</b>	<b>3,706,041.45</b>	<b>3,280,244.98</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	--	--	--	61,069.00
长期应收款	36,564.98	47,516.36	17,316.00	--
长期股权投资	60,942.50	58,354.08	37,969.58	14,621.14
其他权益工具投资	23,346.86	23,246.66	23,565.71	--
其他非流动金融资产	37,829.68	40,223.74	--	--
投资性房地产	372,414.68	302,615.76	284,886.00	260,538.91
固定资产合计	71,411.06	33,894.62	21,813.06	14,370.34
其中：固定资产	71,411.06	--	--	--
在建工程合计	66,562.99	97,751.90	2,237.37	2,050.76
其中：在建工程	66,562.99	--	--	--
无形资产	5,818.39	6,034.65	5,322.00	5,250.46
长期待摊费用	21,987.66	20,914.53	18,505.11	18,192.13
递延所得税资产	12,755.09	8,733.66	6,272.37	1,489.99
<b>非流动资产合计</b>	<b>712,703.42</b>	<b>639,285.96</b>	<b>460,843.71</b>	<b>377,582.72</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,258,441.67</b>	<b>5,227,572.29</b>	<b>4,166,885.16</b>	<b>3,657,827.70</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	488,783.09	234,324.00	87,151.14	21,000.00
应付票据及应付账款	167,807.91	126,810.48	36,684.38	85,524.25
其中：应付票据	10,350.00	1,000.00	--	21,486.90
应付账款	157,457.91	125,810.48	36,684.38	64,037.35
预收款项	1,940.83	3,651.34	2,820.24	165,986.65
合同负债	626,618.24	379,573.73	269,686.63	--
应付职工薪酬	255.66	267.29	338.34	74.48
应交税费	10,985.22	13,759.19	10,923.06	12,640.07
其他应付款合计	651,949.35	561,705.19	582,435.30	591,823.50
一年内到期的非流动负债	784,831.77	715,400.71	427,064.88	188,566.62
其他流动负债	180,053.86	140,783.63	7,837.09	--
<b>流动负债合计</b>	<b>2,913,225.93</b>	<b>2,176,275.57</b>	<b>1,424,941.05</b>	<b>1,065,615.56</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,237,685.63	1,057,035.44	1,071,658.96	1,042,148.69
应付债券	398,339.10	298,339.10	--	--
长期应付款合计	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	42,986.86	25,593.35	24,508.53	24,038.36
递延收益-非流动负债	75,959.96	68,153.17	82,285.20	127,353.60
其他非流动负债	31,200.00	41,600.00	52,000.00	52,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,787,055.65</b>	<b>1,490,721.06</b>	<b>1,230,452.68</b>	<b>1,245,540.65</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,700,281.58</b>	<b>3,666,996.63</b>	<b>2,655,393.74</b>	<b>2,311,156.22</b>
<b>所有者权益(或股东权</b>				

益):				
实收资本(或股本)	251,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00
资本公积	947,423.03	943,202.50	919,378.88	919,452.60
其他综合收益	29,427.00	31,798.10	33,541.70	24,670.14
其他权益工具	50,000.00	--	--	--
专项储备	128.45	--	--	--
盈余公积	3.93	3.93	3.93	3.93
未分配利润	197,662.86	203,618.11	184,559.99	151,866.18
归属于母公司所有者权益合计	1,475,645.27	1,429,622.64	1,388,484.51	1,346,992.84
少数股东权益	82,514.82	130,953.01	123,006.92	-321.36
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,558,160.09</b>	<b>1,560,575.66</b>	<b>1,511,491.42</b>	<b>1,346,671.48</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,258,441.67</b>	<b>5,227,572.29</b>	<b>4,166,885.16</b>	<b>3,657,827.70</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

	2023 三季度报	2022 年报	2021 年报	2020 年报
<b>一、营业总收入</b>	<b>578,869.30</b>	<b>689,314.73</b>	<b>739,286.12</b>	<b>297,223.12</b>
其中：营业收入	578,869.30	689,314.73	739,286.12	297,223.12
<b>二、营业总成本</b>	<b>624,990.18</b>	<b>708,033.42</b>	<b>737,445.19</b>	<b>319,433.32</b>
其中：营业成本	561,789.82	665,399.96	704,215.79	285,663.61
税金及附加	3,470.39	6,274.01	3,551.26	11,498.09
销售费用	2,366.97	2,565.67	1,257.39	1,958.11
管理费用	22,421.34	24,899.05	21,705.77	13,973.20
财务费用	34,553.87	8,894.73	6,714.98	6,340.31
加：公允价值变动收益	--	161.84	-1,287.74	-2,839.09
投资收益	-205.26	2,818.35	9,690.54	9,330.95
资产处置收益	20,677.66	51.17	--	--
资产减值损失	--	--	--	-852.55
信用减值损失	-16,085.73	-9,431.45	-3,142.26	--
其他收益	31,625.59	44,237.21	54,536.40	51,264.66
<b>三、营业利润</b>	<b>-10,108.62</b>	<b>19,118.43</b>	<b>61,637.87</b>	<b>34,693.77</b>
加：营业外收入	868.54	2,279.30	951.89	192.96
减：营业外支出	242.13	248.71	75.05	10.83
<b>四、利润总额</b>	<b>-9,482.21</b>	<b>21,149.01</b>	<b>62,514.72</b>	<b>34,875.90</b>
减：所得税费用	-2,340.97	1,829.73	11,498.81	-1,392.71
<b>五、净利润</b>	<b>-7,141.23</b>	<b>19,319.28</b>	<b>51,015.90</b>	<b>36,268.61</b>

## 3、合并现金流量表

单位：万元

	2023 三季度	2022 年报	2021 年报	2020 年报
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	838,228.19	752,893.30	909,996.23	217,619.94
收到的税费返还	5,751.13	13,887.61	5,502.38	7,391.92
收到其他与经营活动有关的现金	389,574.94	411,085.94	428,108.54	600,221.24
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,233,554.26</b>	<b>1,177,866.86</b>	<b>1,343,607.15</b>	<b>825,233.10</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	834,977.38	1,154,439.83	1,092,025.43	662,600.15
支付给职工以及为职工支付的现金	10,593.17	11,982.68	9,449.28	5,758.94
支付的各项税费	14,101.42	32,696.73	24,764.04	3,052.40
支付其他与经营活动有关的现金	613,675.44	482,244.82	402,532.94	523,262.60
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,473,347.41</b>	<b>1,681,364.06</b>	<b>1,528,771.68</b>	<b>1,194,674.09</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-239,793.14</b>	<b>-503,497.21</b>	<b>-185,164.53</b>	<b>-369,440.99</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	2,472.46	32,439.03	2,108.06	1,907.50
取得投资收益收到的现金	92.39	3,438.87	1,263.62	1,193.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	--	72.80	15.56	--
收到其他与投资活动有关的现金	--	--	2,330.91	193.03
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,564.85</b>	<b>35,950.70</b>	<b>5,718.14</b>	<b>3,294.06</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,459.53	185,914.38	61,663.23	54,093.71
投资支付的现金	63,189.75	55,841.51	23,296.36	45,093.85
支付其他与投资活动有关的现金	--	221.34	38.76	--
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>159,426.87</b>	<b>241,977.22</b>	<b>84,998.34</b>	<b>99,187.56</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-156,862.02</b>	<b>-206,026.52</b>	<b>-79,280.20</b>	<b>-95,893.50</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	2,510.00	22,321.00	85,743.14	138,392.59
取得借款收到的现金	1,101,450.67	975,956.89	723,338.71	653,192.27
发行债券收到的现金	250,775.80	425,362.80	--	--
收到其他与筹资活动有关的现金	50,000.00	--	9,960.00	--
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,404,736.47</b>	<b>1,423,640.69</b>	<b>819,041.85</b>	<b>791,584.86</b>
偿还债务支付的现金	828,294.31	563,690.75	409,685.54	174,352.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	114,099.22	124,270.22	114,224.45	77,076.81
支付其他与筹资活动有关的现金	10,508.00	1,000.00	--	9,960.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>952,901.53</b>	<b>688,960.96</b>	<b>523,909.99</b>	<b>261,389.65</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>451,834.94</b>	<b>734,679.73</b>	<b>295,131.86</b>	<b>530,195.22</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>55,179.78</b>	<b>25,156.00</b>	<b>30,687.13</b>	<b>64,860.73</b>
加：期初现金及现金等价物余额	203,433.86	178,277.86	147,590.73	82,730.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>258,613.64</b>	<b>203,433.86</b>	<b>178,277.86</b>	<b>147,590.73</b>

## 四、 财务分析

### (一) 资产结构分析

近两年及一期，发行人资产总额分别为 4,166,885.16 万元、5,227,572.29 万元和 6,258,441.67 万元，其中流动资产分别为 3,706,041.45 万元、4,588,286.32 万元和 5,545,738.25 万元，占比分别为 88.94%、87.77%和 88.61%，非流动资产分别为 460,843.71 万元、639,285.96 万元和 712,703.42 万元，占比分别为 11.06%、12.23%和 11.39%。2022 年末发行人资产总计较 2021 年末增加 1,060,687.13 万元，增幅为 25.46%，资产总额增长幅度较大，主要系发行人经营规模扩张，存货、在建工程等资产增加所致；2023 年 9 月末发行人资产总计较 2022 年末增加 1,030,869.38 万元，增幅为 19.72%，主要系发行人货币资金、预付账款增长，以及购入存货、开发投资性房地产、投资固定资产所致。总体来看，公司总资产规模呈现增长态势。

发行人资产构成比较稳定，流动资产的构成以预付账款、其他应收款和存货为主，非流动资产构成以投资性房地产为主。

### 1、货币资金

近两年及一期，发行人货币资金分别为 178,277.86 万元、204,433.86 万元和 269,172.37 万元，在总资产中占比分别为 4.28%、3.91%和 4.30%，主要由银行存款构成。2022 年末发行人货币资金较 2021 年末增加 26,156.00 万元，增幅为 14.67%，主要系发行人报告期内增加的短期借款、应付债券暂时未使用资金所致，呈现稳定增长态势；2023 年 9 月末发行人货币资金较 2022 年末增加 64,738.51 万元，增幅为 31.67%，主要系发行人报告期内通过长期借款、应付债券所募集资金暂未使用所致。

截至各报告期末，发行人货币资金构成如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	5.84	0.00	17.29	0.01	11.42	0.01
银行存款	257,760.32	95.76	203,416.58	99.50	178,266.45	99.99
其他货币资金	11,406.21	4.24	1,000.00	0.49	-	-
合计	269,172.37	100.00	204,433.86	100.00	178,277.86	100.00

## 2、应收账款

近两年及一期，发行人应收账款金额分别为 42,894.33 万元、60,451.26 万元和 73,622.72 万元，在总资产中占比分别为 1.03%、1.16%和 1.18%，占比较小。

2022 年末发行人应收账款较 2021 年末增加 17,556.94 万元，增幅为 40.93%，主要系随着公司业务发展，保理款、工程款、贷款等应收类款项增加且截至报告期末未回款及结算导致；2023 年 9 月末发行人应收账款较 2022 年末增加 13,171.46 万元，增幅为 21.79%。

截至 2023 年 9 月末应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	2023 年 9 月 30 日	占应收账款 2023 年 9 月 30 日的比例 (%)
济南一建集团有限公司	56,674,018.99	6.66
山东永盛贸易有限公司	54,820,341.26	6.44
济南方圣混凝土构件有限公司	51,439,947.29	6.04
济钢国际物流有限公司	49,971,000.00	5.87
济南同晟路桥工程有限公司	49,334,940.00	5.79
合计	262,240,247.54	30.8

## 3、预付款项

近两年及一期末，发行人预付款项分别为 595,442.43 万元、777,941.07 万元和 833,118.36 万元，在总资产中占比分别为 14.29%、14.88%和 13.31%。2022 年末发行人预付款项较 2021 年末增加 182,498.64 万元，增幅为 30.65%，发行人预付账款主要预付购置款的款项，2021-2022 年，发行人预付账款变动主要是预付购置款和工程款新增所致；2023 年 9 月末发行人预付款项较 2022 年末增加 55,177.29 万元，增幅为 7.09%。发行人各报告期末预付款项前五大情况如下所示：

截至 2023 年 9 月末预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	2023 年 9 月 30 日	占预付账款 2023 年 9 月 30 日的比例 (%)
中交城市发展（山东）有限公司	1,294,829,463.86	15.54

瑞安拓霆供应链管理有限公司	1,131,563,450.00	13.58
华润置地(山东)发展有限公司	887,391,869.14	10.65
济南市市中区未成年人素质教育基地	810,000,000.00	9.72
绿地集团济南西河置业有限公司	790,281,338.90	9.49
<b>合计</b>	<b>4,914,066,121.90</b>	<b>58.98</b>

#### 4、其他应收款

近两年及一期末，发行人其他应收款分别为327,513.95万元、370,583.12万元和391,747.40万元，在总资产中占比分别为7.86%、7.09%和6.26%。

2022年末发行人其他应收款较2021年末增加43,069.17万元，增幅为13.15%，主要系往来款增加所致；2023年9月末发行人其他应收款较2022年末增加21,164.28万元，增幅为5.71%。发行人报告期末其他应收款项前五大情况如下：

截至2023年9月末其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项的性质	2023年9月30日	账龄	占其他应收款2023年9月30日合计数的比例(%)	坏账准备
					2023年9月30日
山东政金融资租赁有限公司	往来款	580,629,000.00	1年以内	13.51	12,541,586.40
济南财中置业有限公司	往来款	558,510,000.00	1年以内、1至2年	13	12,426,291.00
济南市市中区七贤街道后龙窝庄社区居民委员会	往来款	388,404,891.00	1年以内、1至2年、2至3年	9.04	52,541,045.65
山东祥中置业有限公司	往来款	358,823,699.27	1至2年、2至3年、3至4年	8.35	45,872,063.22
济南中万置业有限公司	往来款	330,011,051.19	3年4年	7.68	46,399,553.80
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>2,216,378,641.46</b>	<b>—</b>	<b>51.58</b>	<b>169,780,540.07</b>

#### 5、存货

近两年及一期末，发行人存货分别为2,529,692.41万元、3,137,511.31万元和3,927,894.35万元，在总资产中占比分别为60.71%、60.02%和62.76%。2022年末

发行人存货较2021年末增加607,818.90万元，增幅为24.03%，主要系发行人土地开发经营业务及房地产开发业务投资增加导致开发成本增加所致；2023年9月末发行人存货较2022年末增加790,383.04万元。

截至各报告期末，发行人存货构成情况如下：

单位：万元

项目	2023年9月末	2022年末	2021年末
原材料	1,867.04	1,113.36	512.09
库存商品	9,201.27	4,866.17	1,396.48
开发产品	29,627.02	35,558.20	50,004.52
开发成本	3,887,199.02	3,095,973.57	2,477,779.33
合计	3,927,894.35	3,137,511.31	2,529,692.41

## 6、其他流动资产

近两年及一期，发行人其他流动资产分别为31,012.44万元、36,308.69万元和46,029.18万元，在总资产中占比分别为0.74%、0.69%和0.74%，占比较小。其他流动资产主要为发行人及其子公司各期末的预交税金余额，报告期内变动幅度较小。

## 7、长期股权投资

近两年及一期，发行人长期股权投资分别为37,969.58万元、58,354.08万元和60,942.50万元，在总资产中占比分别为0.91%、1.12%和0.97%。2022年末发行人长期股权投资较2021年末增加20,384.50万元，增幅为53.69%，主要系发行人追加对济南城发市中城市更新有限公司、济南市中兰园房地产开发有限公司、中能建（山东）城市发展有限公司等公司的投资；2023年9月末发行人长期股权投资较2022年末增加2,588.42万元，增幅为4.44%，主要系发行人追加对中能建（山东）城市发展有限公司、好客（山东）商业管理有限公司的投资。

## 8、投资性房地产

近两年及一期，发行人投资性房地产分别为 284,886.00 万元、302,615.76 万元和 372,414.68 万元，在总资产中占比分别为 6.84%、5.79%和 5.95%。2022 年末发行人投资性房地产较 2021 年末增加 17,729.76 万元，增幅为 6.22%，主要系发行人部分存货、固定资产及在建工程转入所致；2023 年 9 月末发行人投资性房地产较 2022 年末增加 69,798.92 万元，增幅为 23.27%，主要系发行人部分存货、固定资产、在建工程转入以及外购所致。

## 9、固定资产

近两年及一期末，发行人固定资产分别为 21,813.06 万元、33,894.62 万元和 71,411.06 万元，在总资产中占比分别为 0.52%、0.65%和 1.14%，占比较小。

2022 年末发行人固定资产较 2021 年末增加 12,081.55 万元，增幅为 55.39%，主要系发行人在建工程转入固定资产所致；2023 年 9 月末发行人固定资产较 2022 年末增加 37,516.44 万元，增幅为 110.69%，增幅较高，主要系房屋及建筑物大量增加所致。发行人固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法计提折旧。

## 10、在建工程

近两年及一期末，发行人在建工程分别为 2,237.37 万元、97,751.90 万元和 69,464.85 万元，在总资产中占比分别为 0.05%、1.87%和 1.11%，所占比重较小。

2022 年末发行人在建工程较 2021 年末增加 95,514.53 万元，增幅为 4269.05%，增幅较大，主要系新增市中区医院项目、山东大学国家大学科技园 5 号楼、山东大学国家大学科技园 2 号楼在建工程所致；2023 年 9 月末发行人在建工程较 2022 年末减少 28,287.05 万元，降幅为 28.94%，主要系山东大学国家大学科技园 2 号楼、5 号楼完工所致。

## 11、无形资产

近两年及一期末，发行人无形资产分别为 5,322.00 万元、6,034.65 万元和 5,818.39 万元，在总资产中占比分别 0.13%、0.12%和 0.09%。2022 年末发行人无形资产较 2021 年末增加 712.65 万元，增幅为 13.39%，主要系土地使用权增加所致；2023 年 9 月末发行人无形资产较 2022 年末减少 216.26 万元，降幅为 3.58%。

近两年及一期末，公司无形资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2023年9月末	2022年末	2021年末
土地使用权	5,030.12	5,095.68	4,304.05
软件使用权	788.27	938.97	1,017.94
合计	5,818.39	6,034.65	5,322.00

## 12、长期待摊费用

近两年及一期末，发行人长期待摊费用分别为 18,505.11 万元、20,914.53 万元和 21,987.66 万元，在总资产中占比分别为 4.02%、0.40%和 0.35%。2022 年末发行人长期待摊费用较 2021 年末增加 2,409.42 万元，增幅为 13.02%；2023 年 9 月末发行人长期待摊费用较 2022 年末增加 1,073.13 万元，增幅为 5.13%。

## （二）负债分析

近两年及一期末，发行人负债总额分别为 2,655,393.74 万元、3,666,996.63 万元和 4,700,281.58 万元，其中流动负债分别为 1,424,941.05 万元、2,176,275.57 万元和 2,913,225.93 万元，占比分别为 53.66%、59.35%和 61.98%，非流动负债分别为 1,230,452.68 万元、1,490,721.06 万元和 1,787,055.65 万元，占比分别为 46.34%、40.65%和 38.02%。

主要负债情况具体分析如下：

### 1、短期借款

近两年及一期末，发行人短期借款分别为 87,151.14 万元、234,324.00 万元和 488,783.09 万元，在总负债中占比分别为 3.28%、6.39%和 10.40%。2022 年末发行人短期借款较 2021 年末增加 147,172.86 万元，增幅为 168.87%，增幅较大，主要是增加对泰安银行、济南农村商业银行、陆家嘴信托、广发银行、天津银行等金融机构的短期借款所致；2023 年 9 月末发行人短期借款较 2022 年末增加 254,459.09 万元，增幅为 108.59%，增幅较大，主要是威海市商业银行、日照银行、远东宏信融资租赁有限公司、广东粤财信托公司、齐鲁银行等金融机构新增的短期借款所致。

## 2、应付票据

近两年及一期末，发行人应付票据分别 00.00 万元、1,000.00 万元和 10,350.00 万元，在总负债中占比分别为 0.00%、0.03%和 0.22%。

2021 年末应付票据无余额，2022 年末发行人应付票据较 2021 年末增加 1,000.00 万元，2023 年 9 月末发行人应付票据较 2022 年末增加 9,350.00 万元，均为银行承兑汇票。

## 3、应付账款

近两年及一期末，发行人应付账款分别为 36,684.38 万元、125,810.48 和 157,457.91 万元，在总负债中占比分别为 1.38%、3.43%和 3.35%、%。

2022 年末发行人应付账款较 2021 年末增加 89,126.10 万元，增幅为 242.95%，变动幅度较大，主要系应付工程款及采购款增加所致；2023 年 9 月末发行人应付账款较 2022 年末增加 31,647.43 万元，增幅为 25.15%。

## 4、预收款项

近两年及一期末，发行人预收款项分别为 2,820.24 万元、3,651.34 万元和 1,940.83 万元，在总负债中占比分别为 0.11%、0.10%和 0.04%。2022 年末发行人预收款项较 2021 年末增加 831.10 万元，增幅为 29.47%，主要是预收租金增加所致，金额相对较小；2023 年 9 月末预收款项较 2022 年末减少 1,710.51 万元，降幅为 46.85%，同样为租金所致。

## 5、合同负债

近两年及一期末，发行人合同负债分别为 269,686.63 万元、379,573.73 万元和 607,533.82 万元，在总负债中占比分别为 10.16%、10.35%和 13.58%，主要为土地开发经营业务和房地产销售业务预收的款项。2022 年末发行人合同负债较 2021 年末增加 109,887.10 万元，增幅为 40.75%，增幅较大，主要是中博谦山等房地产项目预售收取的款项增加所致；2023 年 6 月末发行人合同负债较 2022 年末增加 227,960.09 万元，增幅为 60.06%。

## 6、其他应付款

近两年及一期末，发行人其他应付款分别为 582,435.30 万元、561,705.19 万元和 651,949.35 万元，在总负债中占比分别为 21.93%、15.32%和 13.87%。

2022 年末发行人其他应付款较 2021 年末减少 20,730.11 万元，降幅为 3.56%，变动幅度较小，主要系部分往来款项结清所致；2023 年 9 月末发行人其他应付款较 2022 年末增加 90,244.16 万元，增幅为 16.07%，主要系新增经营性往来欠款所致。

截至 2023 年 9 月末发行人主要其他应付款明细表

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	2023 年 9 月 30 日
济南市市中区重点工程服务中心	非关联方	120,000.00
中能建（山东）城市发展有限公司	关联方	97,578.95
济南黄河路桥建设集团有限公司	非关联方	50,000.00
济南城建集团有限公司	非关联方	50,000.00
山东曲阜鲁能投资开发有限公司	非关联方	50,000.00
合计	—	367,578.95

## 7、一年内到期的非流动负债

近两年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 427,064.88 万元、715,400.71 万元和 784,831.77 万元，在总负债中占比分别为 16.08%、19.51%和 16.70%。报告期内，发行人一年内到期的非流动负债全部为一年内到期长期借款。

2022 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 288,335.84 万元，增幅为 67.52%，增幅较大，主要系一年内到期的长期借款增加所致；2023 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 69,431.06 万元，增幅为 9.71%，同样系一年内到期的长期借款增加所致。

## 8、长期借款

近两年及一期末，发行人长期借款分别为 1,071,658.96 万元、1,057,035.44 万元和 1,237,685.63 万元，在总负债中占比分别为 40.36%、28.83%和 26.33%。2022 年末发行人长期借款较 2021 年末减少 14,623.51 万元，降幅为 1.36%，变动幅度较

小；2023年9月末发行人长期借款较2022年末增加180,650.19万元，增幅为17.09%。

## 9、应付债券

近两年及一期末，发行人应付债券分别为0.00万元、298,339.10万元和398,339.10万元，在总负债中占比分别为0.00%、8.14%和8.47%。2022年末发行人应付债券较2021年末增加298,339.10万元，增幅较大，主要系新增“22济中01”、“22济中02”、“22济中03”三期债券发行所致；2023年9月末发行人应付债券较2022年末增加100,000.00万元，增幅为20.11%，主要系发行“23济财01”及“23济财02”所致。

## 10、递延收益

近两年及一期末，发行人递延收益分别为82,285.20万元、68,153.17万元和75,959.96万元，在总负债中占比分别为3.10%、1.86%和1.62%。2022年末发行人递延收益较2021年末减少14,132.03万元，降幅为17.17%；2023年6月末发行人递延收益较2022年末增加7,806.79万元，增幅为11.45%，主要系补偿日常经营的政府补助金增加所致。

### （三）现金流分析

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

近两年及一期，发行人产生的经营活动现金流量净额分别为-185,164.53万元、-503,497.21万元和-239,793.14万元。从结构上来看，发行人经营活动现金流入主要来自销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金，经营活动现金流出主要来自购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。

##### （1）经营活动现金流入

近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别为1,343,607.15万元、1,177,866.86万元和1,233,554.26万元。2022年度，发行人经营活动现金流入较

2021年度减少165,740.29万元，降幅12.34%；2023年1-9月，发行人经营活动现金流入较2022年度增长55,687.40万元，增幅4.73%。

#### 1) 销售商品、提供劳务收到的现金

近两年及一期，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为909,996.23万元、752,893.30万元和838,228.19万元，金额较大，主要包括土地开发整理收入、房屋销售收入、贸易收入和租赁收入等业务产生的现金流入。

#### 2) 收到的税费返还

近两年及一期，发行人收到的税费返还分别为5,502.38万元、13,887.61万元和5,751.13万元，金额较小，主要为收到的增量留抵增值税退税。

#### 3) 收到其他与经营活动有关的现金

近两年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为428,108.54万元、411,085.94万元和389,574.94万元，金额较大，占当期经营活动现金流入的比例分别为31.86%、34.90%和46.48%，主要包括为开展土地开发经营业务产生的代垫工程款回款、往来款的收回及收到政府补助、财政专项资金等产生的现金流入。

### (2) 经营活动现金流出

近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流出分别为1,528,771.68万元、1,681,364.06万元和1,473,347.41万元。2022年度，发行人经营活动现金流出较2021年度增加152,592.38万元，增幅9.98%，变化不大；2023年1-9月，发行人经营活动现金流出较2022年度减少858,893.70万元，降幅12.37%。

#### 1) 购买商品、接受劳务支付的现金

近两年及一期，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为1,092,025.43万元、1,154,439.83万元和834,977.38万元，金额较大，主要包括土地开发整理成本支出、房屋销售业务成本支出和贸易业务成本支出等主营业务成本产生的现金流出。

#### 2) 支付其他与经营活动有关的现金

近两年及一期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 402,532.94 万元、482,244.82 万元和 613,675.44 万元，金额较大，主要包括代垫工程款、项目往来款产生的现金流出。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

近两年及一期，发行人产生的投资活动现金流量净额分别为-79,280.20 万元、-206,026.52 万元和-156,862.02 万元，呈现净流出态势。从结构上来看，发行人投资活动现金流入主要来自收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金，投资活动现金流出主要来自购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金。由于土地开发经营项目建设周期较长，投资回收期较长，导致公司报告期内投资性现金流呈现净流出态势，后续随着项目陆续建成，发行人投资性现金流会有一定的好转。

### (1) 投资活动现金流入

近两年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 5,718.14 万元、35,950.70 万元和 2,564.85 万元，金额较小，主要系收回投资所收到的现金。2022 年度发行人投资活动现金流入较 2021 年度增加 30,232.56 万元，增幅为 528.71%，主要系收回对济南朝乾城市建设发展基金合伙企业（有限合伙）的投资收到的现金增加所致；2023 年 1-9 月发行人投资活动现金流入较 2022 年度减少 33,385.85 万元，降幅为 92.87%，主要系收回对济南朝乾城市建设发展基金合伙企业（有限合伙）的投资收到的现金减少所致。

### (1) 投资活动现金流入

近两年及一期，发行人收回投资收到的现金分别为 2,108.06 万元、32,439.03 万元和 2,472.46 万元。近两年及一期，发行人取得投资收益收到的现金分别为 1,263.62 万元、3,438.87 万元和 92.39 万元，主要为收到昌中装饰工程有限公司分红及其他投资收益。近两年及一期，发行人处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额分别为 15.56 万元、72.80 万元和 0.00 万元，均为处置固定资产收回的现金，金额较小。

### (2) 投资活动现金流出

1) 近两年及一期，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金流出分别为 61,663.23 万元、185,914.38 万元和 48,459.53 万元，金额较大，占当期投资活动现金流出的比例分别为 72.55%、76.83%和 30.40%。报告期内发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金金额较大，主要是由于发行人为开展租赁业务购置东泰凯悦（朗诚中心）、万科悦峯、绿地海珀天沅项目、鲁能领秀公馆美丽汇 18、19 号楼、山东大学科技园 4 号楼、唐人置业等房产及支付装修工程费用所致，发行人通过对外出租获取资金收益。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 819,041.85 万元、1,423,640.69 万元和 1,404,736.47 万元，筹资活动产生的现金流出分别为 523,909.99 万元、688,960.96 万元和 952,901.53 万元，发行人产生的筹资活动现金流量净额分别为 295,131.86 万元、734,679.73 万元和 451,834.94 万元，呈现净流入态势。发行人筹资活动现金流入主要来自取得借款收到的现金和吸收投资收到的现金，筹资活动现金流出主要来自偿还债务支付的现金。

2022 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年度增加 439,547.87 万元，增幅为 148.93%；2023 年 1-9 月发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年度减少 282,844.79 万元，降幅为 38.50%。从结构上来看，发行人筹资活动现金流入主要来自取得借款收到的现金和吸收投资收到的现金，筹资活动现金流出主要来自偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金，主要是随着承接项目的增加，发行人匹配的外部融资增加所致。

#### （四）偿债能力分析

报告期内，公司偿债能力主要指标如下：

项目	2023 年 9 月末 /2023 年 1-9 月	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2022 年度
资产负债率 (%)	75.10	70.15	63.73
流动比率	1.90	2.11	2.60

项目	2023年9月末 /2023年1-9月	2022年末/2022 年度	2021年末/2022 年度
速动比率	0.55	0.67	0.83

近两年及一期末，发行人的资产负债率分别为 63.73%、70.15%和 75.10%，报告期内，发行人的资产负债率上升，主要原因是项目建设投入增大导致负债增加所致。随着经营规模的不断扩大，综合实力的不断增强，发行人总资产和总负债均保持增长，但总体来看，资产和负债规模的增长较为匹配。

短期偿债能力指标来看，近两年及一期末，发行人的流动比率分别为 2.60、2.11 和 1.90，速动比率分别为 0.83、0.67 和 0.55，呈小幅下降趋势，发行人流动资产对流动负债覆盖程度较高，符合行业一般水平。

## （五）盈利能力分析

### 1、营业收入及营业成本

近两年及一期，发行人营业收入分别为 739,286.12 万元、689,314.73 万元和 578,869.30 万元，营业成本分别为 704,215.79 万元、665,399.96 万元和 561,789.82 万元，毛利润分别为 35,070.33 万元、23,914.77 万元和 17,079.48 万元，毛利率分别为 4.74%、3.47%和 2.95%。

发行人营业收入主要包括土地开发整理收入、建材销售收入、房屋销售收入、贸易收入和其他业务收入，2022 年营业收入相较 2021 年减少 49,971.39 万元，降幅为 6.76%，主要由于土地开发经营业务大幅下降所致；2023 年 1-9 月营业收入相较 2022 年减少 110,445.43 万元，降幅为 16.02%，主要由于土地开发经营业务大幅下降所致。

近两年及一期，发行人营业成本分别 704,215.79 万元、665,399.96 万元和 561,789.82 万元，营业成本主要包括土地开发整理成本、建材销售成本、房屋销售成本、贸易成本和其他业务成本等。2022 年度较 2021 年度相比，营业成本减少了 38,815.83 万元，降幅为 5.51%，主要是由于土地开发整理业务成本增加及新增贸易板块所致，与收入变化趋势一致。

### 2、期间费用

单位：万元、%

项目	2023年1-9月		2022年度		2021年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	2,366.97	0.41	2,565.67	0.37	1,257.39	0.17
管理费用	22,421.34	3.87	24,899.05	3.61	21,705.77	2.94
财务费用	34,553.87	5.97	8,894.73	1.29	6,714.98	0.91
合计	<b>33,361.59</b>	<b>10.61</b>	<b>36,359.45</b>	<b>5.27</b>	<b>29,678.14</b>	<b>4.01</b>

近两年及一期，发行人销售费用分别为1,257.39万元、2,565.67万元和2,366.97万元，占营业收入比例分别为0.17%、0.37%和0.41%。2022年度销售费用较2021年度增加1,308.28万元，增幅为104.05%，主要系房地产销售业务中广告宣传费等费用增加所致；2023年1-9月销售费用较2022年度减少198.70万元，降幅为7.74%，主要系长期待摊费用摊销、无形资产摊销减少所致。

近两年及一期，发行人管理费用分别为21,705.77万元、24,899.05万元和22,421.34万元。2022年度管理费用较上年度增加3,193.28万元，增幅14.71%，主要系职工薪酬增加所致；2023年1-9月管理费用较2022年度减少2,477.71万元，降幅9.95%，主要系服务费、维修保养费减少所致。

近两年及一期，发行人财务费用分别为6,714.98万元、8,894.73万元和34,553.87万元。发行人2022年度财务费用较2021年度增加2,179.76万元，增幅为32.46%，主要系有息负债规模增加所致；发行人2023年1-9月财务费用较2022年度增加25,659.14万元，主要系利息费用增加所致。

近两年及一期，发行人期间费用合计分别为29,678.14万元、36,359.45万元和59,342.18万元，占当期营业收入的比例分别为4.01%、5.27%和10.25%。

### 3、利润总额和净利润

近两年及一期，发行人分别实现利润总额62,514.72万元、21,149.01万元和-9,482.21万元，2022年度较2021年度相比，利润总额下降了41,365.71万元，降幅为66.17%，主要是2022年度发行人完工结转的土地开发经营业务规模下降所致；

2023年1-9月较2022年度相比，利润总额下降了30,631.22万元，降幅为144.84%，主要是2023年上半年发行人土地拆迁业务尚未开展所致。

近两年及一期，发行人分别实现净利润51,015.90万元、19,319.28万元和-7,141.23万元。2022年度较2021年度相比，净利润下降了31,696.62万元，降幅为62.13%，主要是2022年度发行人完工结转的土地开发经营业务规模下降所致。

近两年及一期，发行人营业外收入分别为951.89万元、2,279.30万元和868.54万元，主要为奖励资金、政府补助利得和违约金收入。

近两年及一期，发行人其他收益分别为54,536.40万元、44,237.21万元和31,625.59万元，主要为财政补助资金和中央补助资金。

总体看来，公司盈利能力符合行业特点。随着山东省经济南市区域经济的快速发展，发行人的主营业务收入有望继续稳步提升，盈利能力进一步提高。

## （六）营运能力分析

发行人主要营运能力数据及指标表

单位：万元、%

指标	2023年1-9月	2022年度	2021年度
净资产	1,558,160.09	1,560,575.66	1,511,491.42
总资产周转率	0.06	0.15	0.19
存货周转率	0.10	0.23	0.29
应收账款周转率	4.99	13.34	30.86

近两年及一期，发行人净资产分别为1,511,491.42万元、1,560,575.66万元和1,558,160.09万元，报告期内保持稳定。

近两年及一期，发行人总资产周转率分别为0.19、0.15和0.06，符合行业特性。

近两年及一期，发行人存货周转率分别为0.29、0.23和0.10，发行人存货周转率较低主要系发行人存货余额较大所致，符合行业特性。

近两年及一期，发行人应收账款周转率为 30.86、13.34 和 4.99。发行人应收账款规模较低，故应收账款周转率较高。

发行人存货周转率和总资产周转率均较小主要系发行人所从事的土地开发整理业务特点是投资金额大、建设周期长、资金回收期长，导致了其资产规模较大，营业收入规模相对较小。从行业特点来看，发行人的存货周转率、应收账款周转率、总资产周转率等营运能力指标符合行业特点，且处于较为合理的水平。随着发行人业务结构的不断完善和盈利能力的不断增强，公司的营运能力将会得到进一步提升。

## 五、授信情况

截至 2023 年 6 月末，发行人主要授信银行包括恒丰银行、兴业银行、农业发展银行等，给予公司的授信额度共计 173.00 亿元，其中已使用授信额度 115.74 亿元，尚未使用的授信余额为 59.56 亿元，具体明细情况如下：

截至 2023 年 6 月末发行人合并口径授信及使用情况

单位：亿元

授信机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
农业发展银行	20.40	13.12	7.28
工商银行	7.36	6.88	0.48
中国银行	3.39	2.81	0.58
建设银行	8.15	8.15	-
民生银行	8.86	5.27	3.59
济南农商行	1.79	1.79	-
恒丰银行	32.50	21.68	10.82
兴业银行	20.32	8.28	14.34
浦发银行	1.73	-	1.73
华夏银行	12.50	11.00	1.50
浙商银行	5.00	-	5.00
日照银行	5.50	5.50	-

济宁银行	2.00	-	2.00
威海银行	15.00	12.93	2.07
齐商银行	2.90	2.90	-
渤海银行	3.00	-	3.00
江苏银行	3.00	0.75	2.25
青岛银行	3.00	2.80	0.20
莱商银行	4.68	2.98	1.70
泰安银行	2.00	0.98	1.02
广发银行	2.92	1.42	1.50
光大银行	5.00	5.00	-
天津银行	1.00	1.00	-
北京银行	1.00	0.50	0.50
<b>合计</b>	<b>173.00</b>	<b>115.74</b>	<b>59.56</b>

## 六、 融资情况

发行人截止 2023 年 9 月末有息负债余额为 3,107,925.99 万元，占总负债的比例为 69.45%。发行人有息负债余额明细如下表所示：

借款人名称	贷款单位	增信措施	借款余额	借款日	到期日
济南市市中区城市更新建设发展有限公司	威海市商业银行济南舜耕支行	保证担保	20,000,000.00	2022/12/27	2023/12/26
济南市市中区城市更新建设发展有限公司	威海市商业银行济南舜耕支行	保证担保	223,000,000.00	2023/1/19	2024/1/18
济南正盛基础发展有限公司	日照银行济南分行	保证担保	300,000,000.00	2023/3/29	2024/3/28
济南正盛基础发展有限公司	远东宏信融资租赁有限公司	保证担保	200,000,000.00	2023/4/13	2023/12/31
济南正盛基础发展有限公司	山东省国际信托股份有限公司	保证担保	189,200,000.00	2023/8/18	2024/8/18
济南正盛基础发展有限公司	山东省国际信托股份有限公司	保证担保	3,000,000.00	2023/8/18	2024/8/18
济南正盛基础发展有限公司	山东省国际信托股份有限公司	保证担保	3,000,000.00	2023/8/21	2024/8/18

济南市中财金投资集团有限公司	北京银行济南分行	保证担保	50,000,000.00	2023/6/20	2024/6/19
济南市中财金投资集团有限公司	莱商银行济南城南支行	保证担保	80,000,000.00	2023/5/31	2024/5/31
济南市中财金投资集团有限公司	山东省国际信托股份有限公司	保证担保	98,000,000.00	2023/4/27	2025/4/27
济南市中财金投资集团有限公司	广东粤财信托公司	保证担保	200,000,000.00	2023/3/20	2024/4/11
济南市中财金投资集团有限公司	泰安银行济南历山支行	保证担保	98,000,000.00	2023/1/6	2024/1/5
济南市中城市投资集团有限公司	齐鲁银行济南英雄山支行	保证担保	500,000,000.00	2023/6/16	2024/6/10
济南市中城市投资集团有限公司	齐鲁银行济南英雄山支行	保证担保	300,000,000.00	2023/8/25	2024/8/24
济南市中城市投资集团有限公司	恒丰银行济南分行	保证担保	700,000,000.00	2023/8/21	2024/8/20
济南市中城市发展集团有限公司	天津银行济南分行	保证担保	200,000,000.00	2023/6/27	2024/6/27
济南市中城市发展集团有限公司	华夏银行济南分行	保证担保	200,000,000.00	2023/6/30	2024/6/30
济南市中城市发展集团有限公司	广发银行济南分行	保证担保	50,000,000.00	2023/6/30	2024/6/29
济南华通城市建设集团有限公司	济南农村商业银行股份有限公司润丰支行	保证担保	9,990,000.00	2023/3/25	2024/3/24
济南华通城市建设集团有限公司	齐鲁银行济南王官庄支行	保证担保	9,800,000.00	2023/3/30	2024/3/10
济南申承建材设备有限公司	泰安银行济南分行	保证担保	300,000,000.00	2022/11/30	2023/11/29
济南金穗跨境国际供应链有限公司	渤海银行济南分行	保证担保	10,000,000.00	2023/4/27	2024/4/26
济南金穗跨境国际供应链有限公司	济南农村商业银行股份有限公司润丰支行	保证担保	9,990,000.00	2023/7/27	2024/7/26
济南市中财金投资集团有限公司	济南农村商业银行润丰支行	抵押担保	70,200,000.00	2023/2/2	2024/2/1
济南市中财金投资集团有限公司	济南农村商业银行润丰支行	抵押担保	25,200,000.00	2023/3/10	2024/3/9
济南市中财金投资集团有限公司	济南农村商业银行润丰支行	抵押担保	20,700,000.00	2023/3/24	2024/3/15
济南市中财金投资集团有限公司	济南农村商业银行润丰支行	抵押担保	14,600,000.00	2023/3/10	2024/3/9
济南市中财金投资集团有限公司	济南农村商业银行润丰支行	抵押担保	10,200,000.00	2023/3/24	2024/3/15
济南市中财金投资集团有限公司	莱商银行济南城南支行	抵押担保	218,000,000.00	2023/2/22	2024/2/20
济南中升发展有限公司	海发宝诚融资租赁有限公司	抵押担保	330,000,000.00	2023/1/9	2023/12/9

济南市中控股集团 有限公司	济南农村商业银行 股份有限公司润丰 支行	信用	37,550,000.00	2023/3/17	2024/3/16
济南市中财金投资 集团有限公司	天津银行济南分行	信用	100,000,000.00	2023/3/7	2024/3/6
大鼎金控(山东)有 限公司	莱商银行授信放款	信用	12,762,700.00	2023/9/25	2024/9/24
济南市中财金投资 集团有限公司	莱商银行济南城南 支行	质押担保	6,131,317.30	2023/6/14	2024/6/13
济南市中财金投资 集团有限公司	莱商银行济南城南 支行	质押担保	4,921,000.00	2023/4/28	2024/4/27
济南市中财金投资 集团有限公司	莱商银行济南城南 支行	质押担保	4,892,000.00	2023/6/1	2024/5/31
济南市中财金投资 集团有限公司	莱商银行济南城南 支行	质押担保	4,884,000.00	2023/4/28	2024/4/27
济南市中财金投资 集团有限公司	莱商银行济南城南 支行	质押担保	4,060,000.00	2023/1/31	2024/1/31
济南市中财金投资 集团有限公司	莱商银行济南城南 支行	质押担保	4,014,000.00	2023/1/31	2024/1/31
济南市中财金投资 集团有限公司	莱商银行济南城南 支行	质押担保	1,695,499.80	2023/6/14	2024/6/13
济南市中财金投资 集团有限公司	莱商银行济南城南 支行	质押担保	3,149,215.30	2023/7/3	2024/7/2
济南市中财金投资 集团有限公司	莱商银行济南城南 支行	质押担保	7,590,000.00	2023/7/12	2024/7/11
济南市中财金投资 集团有限公司	莱商银行济南城南 支行	质押担保	14,719,950.00	2023/7/25	2024/7/24
济南市中财金投资 集团有限公司	莱商银行济南城南 支行	质押担保	5,280,000.00	2023/8/18	2024/8/17
济南市中财金投资 集团有限公司	莱商银行济南城南 支行	质押担保	890,000.00	2023/8/18	2024/8/17
济南市中财金投资 集团有限公司	青岛银行济南分行	保证、抵 押、质押	100,000,000.00	2023/8/24	2024/8/24
济南市中财金投资 集团有限公司	青岛银行济南分行	保证、抵 押、质押	9,960,000.00	2023/8/31	2024/8/31
济南市中财金投资 集团有限公司	青岛银行济南分行	保证、抵 押、质押	9,870,000.00	2023/9/11	2024/9/11
济南市中财金投资 集团有限公司	青岛银行济南分行	保证、抵 押、质押	9,958,000.00	2023/9/20	2024/9/20
济南市中城市发展 集团有限公司	中国环球租赁有限 公司	保证、抵 押	102,623,217.74	2023/2/3	2023/12/3
济南市中控股集团 有限公司	中国建设银行济南 市中支行	质押担保	815,000,000.00	2017/3/1	2036/2/29
济南市中控股集团 有限公司	中国工商银行济南 市中支行	质押担保	411,779,580.46	2017/7/6	2035/6/30
济南正盛基础设施 建设工程有限公司	武汉金融资产交易 所有限公司	质押担保	195,900,000.00	2020/6/28	2023/12/23
济南正盛基础设施	齐鲁银行股份有限	质押担保	3,000,000.00	2020/8/19	2023/8/18

建设工程有限公司	公司				
济南市中财金投资集团有限公司	广发银行济南市中支行	保证担保	5,300,000.00	2022/6/30	2024/6/28
济南市中财金投资集团有限公司	广发银行济南市中支行	保证担保	8,668,800.00	2022/9/8	2024/9/7
济南市中财金投资集团有限公司	广发银行济南市中支行	保证担保	11,569,500.00	2022/9/5	2024/9/1
济南市中财金投资集团有限公司	广发银行济南市中支行	保证担保	37,451,700.00	2022/9/23	2024/9/22
济南市中财金投资集团有限公司	广发银行济南市中支行	保证担保	72,000,000.00	2022/8/9	2024/8/8
济南市中财金投资集团有限公司	山东省国际信托股份有限公司	保证担保	164,800,000.00	2023/5/25	2025/5/25
济南市中财金投资集团有限公司	山东省国际信托股份有限公司	保证担保	120,300,000.00	2023/6/21	2025/6/21
济南市中财金投资集团有限公司	山东省国际信托股份有限公司	保证担保	102,000,000.00	2023/4/26	2025/4/26
济南市中财金投资集团有限公司	山东省国际信托股份有限公司	保证担保	99,700,000.00	2023/5/6	2025/5/6
济南市中财金投资集团有限公司	山东省国际信托股份有限公司	保证担保	87,700,000.00	2023/4/27	2025/4/27
济南市中财金投资集团有限公司	山东省国际信托股份有限公司	保证担保	70,000,000.00	2023/4/26	2025/4/26
济南市中财金投资集团有限公司	山东省国际信托股份有限公司	保证担保	35,000,000.00	2023/4/20	2025/4/20
济南市中财金投资集团有限公司	山东省国际信托股份有限公司	保证担保	27,500,000.00	2023/6/30	2025/6/30
济南市中财金投资集团有限公司	光大银行济南分行	保证担保	250,000,000.00	2023/1/18	2024/7/17
济南市中财金投资集团有限公司	光大银行济南分行	保证担保	250,000,000.00	2023/2/7	2024/7/6
济南市中财金投资集团有限公司	广东粤财信托有限公司	保证担保	95,000,000.00	2023/4/7	2024/9/26
济南市中城市投资集团有限公司	齐鲁银行股份有限公司	保证担保	480,000,000.00	2022/6/20	2025/6/13
济南市中城市投资集团有限公司	齐鲁银行股份有限公司	保证担保	380,000,000.00	2022/7/29	2025/7/18
济南市中城市投资集团有限公司	华鑫国际信托有限公司	保证担保	200,500,000.00	2023/3/21	2025/3/21
济南市中城市投资集团有限公司	华鑫国际信托有限公司	保证担保	10,500,000.00	2023/3/22	2025/3/22
济南市中城市投资集团有限公司	华鑫国际信托有限公司	保证担保	15,000,000.00	2023/9/27	2025/9/27
济南市中城市投资集团有限公司	华鑫国际信托有限公司	保证担保	200,000,000.00	2023/5/15	2025/5/15
济南市中城市投资集团有限公司	光大兴陇依信托有限责任公司	保证担保	4,900,000.00	2023/6/9	2025/6/9

济南市中城市投资集团有限公司	光大兴陇依信托有限责任公司	保证担保	8,200,000.00	2023/6/16	2025/6/16
济南市中城市投资集团有限公司	光大兴陇依信托有限责任公司	保证担保	32,600,000.00	2023/6/30	2025/6/30
济南市中城市投资集团有限公司	光大兴陇依信托有限责任公司	保证担保	35,200,000.00	2023/7/7	20235/7/7
济南市中城市投资集团有限公司	光大兴陇依信托有限责任公司	保证担保	22,400,000.00	2023/7/14	2025/7/14
济南市中城市投资集团有限公司	光大兴陇依信托有限责任公司	保证担保	14,200,000.00	2023/7/21	2025/7/21
济南市中城市投资集团有限公司	光大兴陇依信托有限责任公司	保证担保	41,000,000.00	2023/7/28	2025/7/28
济南市中城市投资集团有限公司	光大兴陇依信托有限责任公司	保证担保	27,000,000.00	2023/8/4	2025/8/4
济南市中城市投资集团有限公司	光大兴陇依信托有限责任公司	保证担保	13,700,000.00	2023/8/11	2025/8/11
济南市中未来产业发展有限公司	招商局融资租赁(上海)有限公司	保证担保	51,333,878.52	2022/9/28	2024/9/27
济南市中未来产业发展有限公司	中国环球租赁有限公司	保证担保	200,000,000.00	2023/8/25	2028/8/25
济南市中鑫九鸿城市更新发展有限责任公司	恒丰银行济南分行	保证担保	347,000,000.00	2020/8/24	2025/2/21
济南市中鑫九鸿城市更新发展有限责任公司	恒丰银行济南分行	保证担保	347,000,000.00	2020/8/28	2025/2/26
济南市中鑫九鸿城市更新发展有限责任公司	恒丰银行济南分行	保证担保	347,000,000.00	2020/9/18	2025/3/17
济南市中鑫九鸿城市更新发展有限责任公司	威海市商业银行股份有限公司	保证担保	593,000,000.00	2021/2/1	2024/2/1
济南市中鑫九鸿城市更新发展有限责任公司	威海市商业银行股份有限公司	保证担保	455,000,000.00	2021/2/1	2024/2/1
济南市中鑫九鸿城市更新发展有限责任公司	湖北金融租赁股份有限公司	保证担保	227,843,827.67	2022/12/20	2027/12/23
济南市中鑫九鸿城市更新发展有限责任公司	平安国际融资租赁有限公司	保证担保	208,333,333.33	2022/11/17	2025/10/31
济南市中鑫九鸿城市更新发展有限责任公司	中国外贸金融租赁有限公司	保证担保	210,000,000.00	2022/8/25	2025/7/15
济南市中鑫九鸿城市更新发展有限责任公司	无锡财通融资租赁有限公司	保证担保	298,000,000.02	2022/5/30	2027/5/29
济南市中鑫九鸿城	陆家嘴国际信托有	保证担保	200,000,000.00	2022/3/25	2024/3/24

市更新发展有限责 任公司	限公司				
济南市中鑫九鸿城 市更新发展有限责 任公司	陆家嘴国际信托有 限公司	保证担保	200,000,000.00	2022/3/30	2024/3/29
济南市中鑫九鸿城 市更新发展有限责 任公司	平安国际融资租赁 有限公司	保证担保	166,666,666.67	2023/1/11	2026/1/11
济南市中鑫九鸿城 市更新发展有限责 任公司	国泰租赁有限公司	保证担保	126,797,640.63	2023/2/8	2026/2/8
济南市中鑫九鸿城 市更新发展有限责 任公司	远东国际融资租赁 有限公司	保证担保	200,000,000.00	2023/4/10	2027/4/10
济南市中鑫九鸿城 市更新发展有限责 任公司	远东宏信(天津) 融资租赁有限公司	保证担保	100,000,000.00	2023/4/19	2027/4/19
济南市中鑫九鸿城 市更新发展有限责 任公司	上海普熙融资租赁 有限公司	保证担保	180,000,000.00	2023/6/27	2026/6/27
济南市中鑫九鸿城 市更新发展有限责 任公司	国化融资租赁(天 津)有限公司	保证担保	200,000,000.00	2023/7/25	2025/7/25
济南正盛基础设施 建设工程有限公司	日照银行股份有限 公司	保证担保	99,000,000.00	2021/4/20	2023/12/31
济南正盛基础设施 建设工程有限公司	日照银行股份有限 公司	保证担保	49,900,000.00	2021/4/30	2023/12/31
济南正盛基础设施 建设工程有限公司	恒丰银行济南分行	保证担保	137,000,000.00	2020/8/24	2025/2/21
济南正盛基础设施 建设工程有限公司	山东汇通金融租赁 有限公司	保证担保	400,000,000.00	2022/5/19	2027/5/19
济南正盛基础设施 建设工程有限公司	山东汇通金融租赁 有限公司	保证担保	80,000,000.00	2022/5/26	2027/5/26
济南正盛基础设施 建设工程有限公司	国泰租赁有限公司	保证担保	78,888,174.82	2022/1/29	2025/1/29
济南正盛基础设施 建设工程有限公司	国泰租赁有限公司	保证担保	103,271,725.46	2022/7/27	2025/7/27
济南正盛基础设施 建设工程有限公司	远东宏信(天津) 融资租赁有限公司	保证担保	100,000,000.00	2023/4/19	2027/4/19
济南正盛基础设施 建设工程有限公司	华宝都鼎(上海) 融资租赁有限公司	保证担保	184,698,282.76	2023/5/11	2026/5/11
济南正盛基础设施 建设工程有限公司	浙江稠州金融租赁 有限公司	保证担保	100,000,000.00	2023/7/7	2026/7/7
济南正盛基础设施 建设工程有限公司	青岛青银金融租赁 有限公司	保证担保	100,000,000.00	2023/7/7	2026/7/7
济南正盛基础设施 建设工程有限公司	山东省国际信托股 份有限公司	保证担保	100,000,000.00	2023/8/18	2025/2/18
济南正盛基础设施	山东省国际信托股	保证担保	98,500,000.00	2023/8/18	2025/8/18

建设工程有限公司	份有限公司				
济南中博置业有限公司	兴业银行济南分行	保证担保	285,250,000.00	2020/12/28	2023/12/28
济南中博置业有限公司	兴业银行济南分行	保证担保	238,000,000.00	2021/1/29	2024/1/29
济南中博置业有限公司	邦银金融租赁股份有限公司	保证担保	131,718,958.33	2020/4/27	2025/4/26
济南中博置业有限公司	山东省国际信托股份有限公司	保证担保	282,000,000.00	2023/9/28	2024/10/15
济南中博置业有限公司	山东省国际信托股份有限公司	保证担保	188,000,000.00	2023/9/28	2025/8/18
济南中新房产经营有限公司	中国工商银行济南市中支行	保证担保	4,983,683.22	2023/5/8	2047/1/2
济南中新房产经营有限公司	中国银行济南泉城支行	保证担保	6,541,891.45	2023/8/11	2047/3/1
济南中新房产经营有限公司	中国银行济南泉城支行	保证担保	2,495,197.85	2023/2/24	2047/3/1
济南新居城市更新有限公司	中国银行济南泉城支行	保证担保	649,690,000.00	2023/9/19	2043/8/30
济南中锦置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	保证担保	400,000,000.00	2023/6/29	2026/6/28
济南市中城市发展集团有限公司	天银金融租赁股份有限公司	保证担保	269,331,832.75	2023/1/3	2026/1/3
济南市中城市发展集团有限公司	重庆鈺渝金融租赁有限公司	保证担保	150,000,000.00	2023/6/2	2026/6/2
济南市中城市发展集团有限公司	佛海晟金融租赁股份有限公司	保证担保	155,000,000.00	2021/8/20	2026/8/20
济南市中城市发展集团有限公司	航天科工金融租赁有限公司	保证担保	187,661,981.74	2022/3/30	2025/3/30
济南市中城市发展集团有限公司	前海兴邦金融租赁有限责任公司	保证担保	78,464,539.93	2022/4/2	2025/4/2
济南市中城市发展集团有限公司	交通银行济南市中支行	保证担保	49,500,000.00	2022/11/10	2030/11/7
济南佳怡点点物流有限公司	前海兴邦金融租赁有限责任公司	保证担保	26,154,846.62	2022/4/15	2025/4/15
山东中博华耀置业有限公司	中国农业发展银行山东省分行营业部	保证担保	380,000,000.00	2022/10/17	2037/10/9
济南华通城市建设集团有限公司	北京银行济南滨河小微支行	保证担保	897,750.13	2020/6/29	2030/6/29
济南市中财金投资集团有限公司	交银国际信托有限公司	信用	100,000,000.00	2022/8/19	2024/2/19
济南市中财金投资集团有限公司	交银国际信托有限公司	信用	22,000,000.00	2022/8/19	2024/5/17
济南市中财金投资集团有限公司	交银国际信托有限公司	信用	78,000,000.00	2022/8/19	2024/5/17
济南市中财金投资集团有限公司	交银国际信托有限公司	信用	29,000,000.00	2022/8/19	2024/8/19

济南市中财金投资集团有限公司	交银国际信托有限公司	信用	69,000,000.00	2022/8/19	2024/8/19
济南市中财金投资集团有限公司	交银国际信托有限公司	信用	101,500,000.00	2023/2/3	2025/1/24
济南市中控股集团有限公司	中国民生银行济南分行	信用	99,800,000.00	2017/5/27	2024/11/27
济南市中控股集团有限公司	齐商银行济南市中支行	信用	112,000,000.00	2021/11/30	2023/11/30
济南市中控股集团有限公司	齐商银行济南市中支行	信用	78,500,000.00	2021/12/28	2023/12/22
济南市中控股集团有限公司	齐商银行济南市中支行	信用	47,000,000.00	2021/11/4	2023/11/4
济南中新房产经营有限公司	中国工商银行济南市中支行	抵押担保	100,473,958.30	2021/4/30	2046/4/30
济南中新房产经营有限公司	中国工商银行济南市中支行	抵押担保	9,878,354.35	2021/12/17	2046/4/30
济南市中城市发展集团有限公司	平安国际融资租赁(天津)	抵押担保	164,104,203.92	2023/2/16	2026/2/15
济南中升发展有限公司	中国银行股份有限公司济南泉城支行	抵押担保	609,267,573.08	2022/1/13	2033/12/21
济南正盛基础设施建设工程有限公司	日照银行股份有限公司	质押、保证	46,700,000.00	2021/6/28	2023/12/31
济南正盛基础设施建设工程有限公司	日照银行股份有限公司	质押、保证	52,900,000.00	2021/6/24	2023/12/31
济南正盛基础设施建设工程有限公司	齐鲁银行股份有限公司	质押、保证	67,900,000.00	2021/2/4	2024/1/14
济南正盛基础设施建设工程有限公司	齐鲁银行股份有限公司	质押、保证	126,900,000.00	2021/2/4	2024/1/14
济南正盛基础设施建设工程有限公司	齐鲁银行股份有限公司	质押、保证	256,900,000.00	2021/2/3	2024/1/14
济南正盛基础设施建设工程有限公司	齐鲁银行股份有限公司	质押、保证	157,900,000.00	2021/2/3	2024/1/14
济南正盛基础设施建设工程有限公司	齐鲁银行股份有限公司	质押、保证	290,900,000.00	2021/2/3	2024/1/14
济南正盛基础设施建设工程有限公司	齐鲁银行股份有限公司	质押、保证	76,900,000.00	2021/2/3	2024/1/14
济南市中控股集团有限公司	中国农业发展银行济南历城区支行	质押、保证	494,129,175.35	2017/4/28	2037/4/24
济南市中财金投资集团有限公司	青岛银行济南泮源支行	保证、抵押	28,980,277.06	2020/12/31	2023/12/29
济南市中财金投资集团有限公司	青岛银行济南泮源支行	保证、抵押	667,751.94	2020/10/30	2023/10/30
济南市中财金投资集团有限公司	青岛银行济南泮源支行	保证、抵押	125,180,000.00	2020/12/31	2023/12/29
济南市中未来产业发展有限公司	北京银行济南千佛山支行	保证、抵押	236,000,000.00	2022/9/29	2036/2/15
济南中新房产经营有限公司	中国民生银行济南领秀城支行	保证、抵押	1,000,000.00	2022/12/23	2047/12/23

济南中升发展有限公司	中国农业银行股份有限公司济南市中支行	保证、抵押	329,817,537.70	2022/9/16	2032/9/14
山东中博华丰置业有限公司	交通银行济南市中支行	保证、抵押	54,450,000.00	2022/7/29	2042/7/29
山东中博华远置业有限公司	中国工商银行股份有限公司济南市中支行	保证、抵押	741,920,000.00	2022/1/28	2025/12/27
山东中博华启置业有限公司	中国工商银行济南市中支行	保证、抵押	419,800,000.00	2022/12/21	2025/12/21
济南中新房产经营有限公司	中国银行济南泉城支行	保证、抵押、质押	277,215,487.41	2022/4/19	2047/3/1
济南中新房产经营有限公司	中国工商银行济南市中支行	保证、抵押、质押	111,884,666.72	2022/3/2	2047/1/2
济南中新房产经营有限公司	中国工商银行济南市中支行	保证、抵押、质押	5,259,837.34	2022/10/9	2047/1/2
济南中新房产经营有限公司	中国工商银行济南市中支行	保证、抵押、质押	13,931,369.06	2022/12/23	2047/1/2
山东中博华顺置业有限公司	渤海银行股份有限公司济南分行	保证、抵押、质押	564,620,000.00	2022/9/9	2025/9/6

截止 2023 年 9 月末，发行人融资渠道统计如下：

单位：万元

融资渠道	融资余额	占比
银行	1,601,781.18	51.54%
债券	596,625.50	19.20%
信托	338,840.00	10.90%
融资租赁	511,089.31	16.44%
其他	59,590.00	1.92%
<b>总计</b>	<b>3,107,925.99</b>	<b>100.00%</b>

发行人的主要融资渠道为银行及债券融资，合计占融资余额的 70.74%；融资租赁和信托等非标融资合计占比 27.34%。信托融资中，融资余额最大的三家分别为山东省国际信托股份有限公司(166,870.00 万元)，华鑫国际信托有限公司（42,600.00 万元）以及陆家嘴国际信托有限公司（40,000.00 万元）。

截止 2023 年 9 月末，发行人融资余额到期分布如下表所示：

到期时间	到期金额	占比
2023 年	207,760.12	6.68%
2024 年	796,196.98	25.62%
2025 年	687,188.33	22.11%
2026 年及以后	1,416,780.55	45.59%
<b>总计</b>	<b>3,107,925.99</b>	<b>100.00%</b>

## 七、对外担保

截至2023年6月末，公司对外担保余额为53,053.20万元，担保情况如下：

单位：万元

担保公司	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保是否已经履行完毕
济南市中财金投资集团有限公司	山东蓝海股份有限公司、山东蓝海酒店管理股份有限公司、济南蓝海御华大饭店有限公司、山东蓝海生态有限公司	6,000.00	2019.10.23- 2024.10.23	否
济南市中控股集团有限公司	济南城发市中城市更新有限公司	4,000.00	2021.11.17- 2041.11.17	否
济南市中控股集团有限公司	济南城发市中城市更新有限公司	8,000.00	2022.1.4- 2041.11.17	否
济南市中控股集团有限公司	济南城发市中城市更新有限公司	4,749.20	2022.7.1- 2041.11.17	否
济南市中控股集团有限公司	济南城发市中城市更新有限公司	4,000.00	2021.11.17- 2041.11.17	否
济南市中控股集团有限公司	济南城发市中城市更新有限公司	4,000.00	2022.1.4- 2041.11.17	否
济南市中控股集团有限公司	济南城发市中城市更新有限公司	8,000.00	2022.7.1- 2041.11.17	否
济南市中城市投资集团有限公司	济南城发市中城市更新有限公司	6,304.00	2021.11.17- 2051.11.05	否
济南市中城市投资集团有限公司	济南城发市中城市更新有限公司	4,000.00	2022.1.4- 2051.11.05	否
济南市中城市投资集团有限公司	济南城发市中城市更新有限公司	4,000.00	2021.11.17- 2041.11.17	否
合计		53,053.20	-	-

## 八、资信情况

### 1. 征信情况

根据企业2023年12月信用报告显示，企业目前暂无未结清的金融机构借贷交易，五级分类为正常，无不良及违约记录。

发行人资信状况良好，与多家大型金融机构建立了长期、稳定的战略合作关系，无延期支付银行贷款本息的情况发生，融资渠道较为畅通，融资能力强。发行人报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，不存在逾期未偿还的债务，无不良信用记录。

## 2. 被执行情况

经项目组查询，截至本报告完成日，经查询中国执行信息公开网上登记信息，显示企业无被执行信息，具体情况如下：



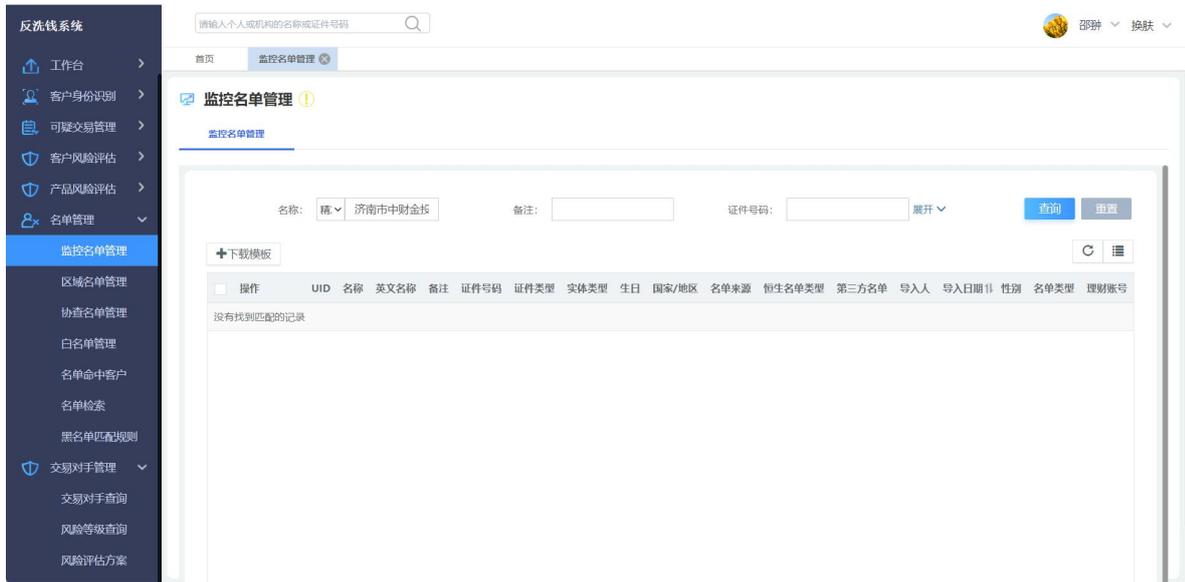
## 3. 被诉讼情况

截至本报告完成日，经查询中国裁判文书网，发现市中财金涉及诉讼文书 5 篇，不涉及与金融机构的借款纠纷。

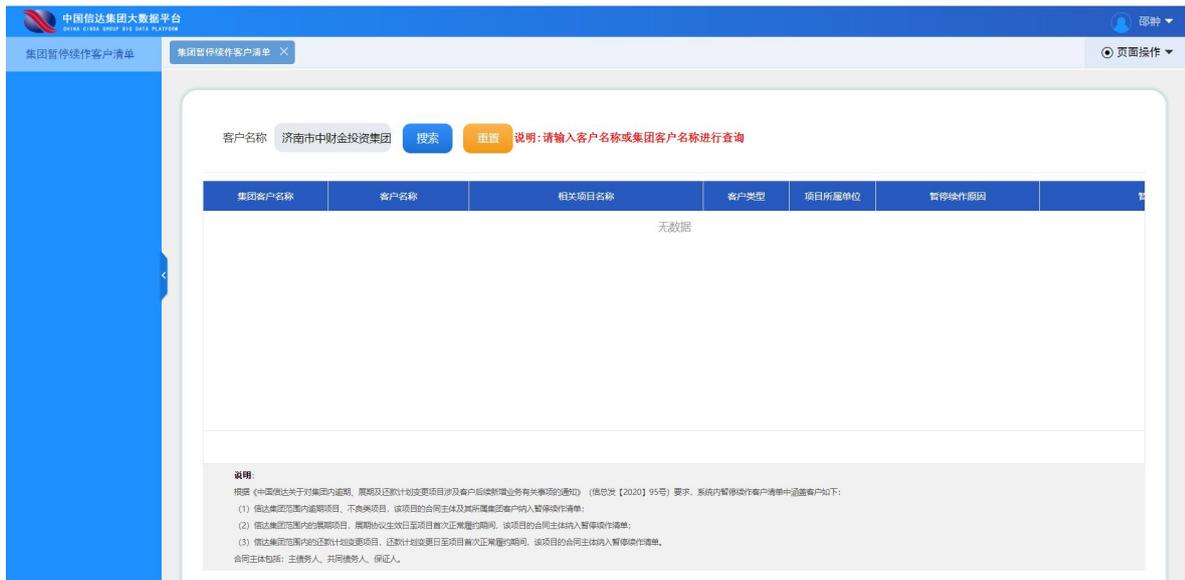


#### 4. 反洗钱调查和暂停续作结果

经查询，公司反洗钱查询记录为未命中。



经项目组查询，公司未在集团暂停续做客户清单中。



#### 5. 评级情况

2023年3月中诚信国际通过对济南市中财金投资集团有限公司的信用状况进行综合分析和评估，确定济南市中财金投资集团有限公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。

### 九、综合评价

发行人作为济南市市中区产业园区、商业房屋建筑物及其配套设施租赁的市场主体和土地开发整理主体，在国内银行间具有优良的信用记录，在偿还银行债务方

面从未发生过违约，与光大银行、广发银行和天津银行等建立有长期稳固的合作关系，具有较强融资能力。截至2023年6月末，发行人的授信额度共计173.00亿元，其中已使用授信额度115.74亿元，尚未使用的授信额度为59.56亿元人民币。此外，发行人作为济南市市中区重要的产业园区租赁主体与招商载体、土地开发整理主体，在发展过程中，获得了当地政府多种形式的政策支持。为加快山东省相关行业的发展步伐，济南市人民政府持续给予发行人资金补贴，报告期内，发行人收到财政及中央补助资金分别为92,536.40万元和44,315.36万元。发行人在济南市市中区产业园区、商业房屋建筑物及其配套设施的租赁领域和土地开发整理领域具有重要地位，收入来源稳定，持续盈利能力较强。随着承担招商任务的加大，公司获得的补助资金有望持续和进一步增加。

### 第三节 区域分析

#### 一、济南市基本情况及财政情况

##### 1. 基本情况

济南市，简称“济”，别称“泉城”，是山东省省会、副省级市、环渤海地区南翼的中心城市、特大城市，位于山东省中西部，南依泰山，北跨黄河，背山面水，分别与西南部的聊城、北部的德州和滨州、东部的淄博、南部的泰安交界。全市总面积 10244.45 平方千米。截至 2022 年末，全市常住人口 941.5 万人，2023 年全市地区生产总值为 12757.42 亿元。济南属于暖温带大陆性季风气候区，四季分明，日照充分，全市年平均气温 14.2℃。享有“国家食品安全示范城市”中国温泉之都“等称号。

##### 2. 财政情况

近年来，济南经济保持增长，经济实力很强。2023 年，全市地区生产总值为 12757.42 亿元，按不变价格计算，增长 6.1%，按产业分，第一产业增加值为 429.53 亿元；第二产业增加值为 4312.01 亿元；第三产业增加值为 8015.88 亿元。三次产业构成比为 3.4：33.8：62.8。

表：2020-2023 年济南市主要经济指标情况

单位：亿元、%

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	10,140.9	4.9	11,432.2	7.2	12,027.5	3.1	12757.42	6.10
其中：第一产业增加值	361.7	2.2	408.77	7.1	420.5	3.1	429.53	-
第二产业增加值	3,530.7	7.0	3,964.06	5.3	4,180.2	3.2	4312.01	-
第三产业增加值	6,248.6	3.7	7,059.39	9.2	7,426.7	3.0	8015.88	-
三次产业结构	3.6：34.8：61.6		5.1：40.0：54.9		3.5：34.8：61.7		3.4：33.8：62.8	

**横向对比：**济南市 2023 年 GDP 在山东省排名第 2 名。

图：2022 年及 2021 年山东省各地市 GDP 情况

2022年山东16市GDP最新排名

位次	地区	2022年GDP(亿元)	2021年GDP(亿元)
1	青岛市	14920.8	14136.46
2	济南市	12027.5	11413.51
3	烟台市	9515.86	8711.75
4	潍坊市	7306.45	7010.6
5	临沂市	5778.5	5518.1
6	济宁市	5316.9	5042.4
7	淄博市	4402.6	4169.2
8	菏泽市	4205.34	3976.67
9	德州市	3633.1	3488.8
10	东营市	3620.74	3407.22
11	威海市	3408.18	3359.75
12	泰安市	3198.1	2996.66
13	滨州市	2975.15	2872.11
14	聊城市	2779.85	2642.52
15	日照市	2306.77	2211.96
16	枣庄市	2039.04	1931.32

(来源:综合各市统计局官网,2021年数据为最终核算值)

表:2020年-2023年济南市财政收入、支出情况

单位:亿元、%

项目	2020年	2021年	2022年	2023年
(一)一般公共预算收入	906.08	1,007.61	1,000.21	1,060.82
其中:税收收入	696.62	776.48	690.31	797.93
非税收入	209.46	231.13	309.9	262.89
(二)转移收入	673.27	683.75	531.23	637.43
(三)政府性基金收入	820.40	1,060.29	547.29	477.27
(四)国有资本经营收入	8.67	5.12	5.62	/
<b>财政收入</b>				
一般公共预算支出	1,288.44	1,292.71	1,260.23	1365.29
政府性基金支出	1,200.44	1,317.73	1,138.99	/
财政自给率	70.32	77.95	81.69	77.70
政府债务余额	1,682.72	2,119.50	2,660.08	3180.43

其中：一般债务余额	233.05	233.75	236.06	251.82
专项债务余额	1,449.67	1,885.75	2,424.03	2928.61
债务率	69.87	76.88	127.56	146.19
负债率	16.59	18.57	22.12	24.93

注：财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出\*100%

债务率=政府债务余额/财政收入\*100%，财政收入=一般公共预算收入+政府性基金  
预算收入+转移性收入

负债率=政府债务余额/地区生产总值\*100%

2020-2023年，济南市一般公共预算收入逐年增长，增速分别3.65%、11.21%、8.00%和6.00%；其中税收收入逐年增长，占一般公共预算收入的比例分别为76.88%、77.06%、69.02%和75.22%。2020-2023年，济南一般公共预算支出有所波动。同期，济南市地方财政自给率分别为70.32%、77.95%、81.69%和77.70%，地方财政自给程度逐渐加强。

2023年，山东省财政局核定济南市地方政府债务限额为3202.34亿元。2023年，济南市政府债务余额为3180.43亿元，低于政府债务限额，政府债务风险总体可控。

## 二、市中区财政情况

市中区位于济南市中南部，东邻历下区，西靠长清区、槐荫区，北倚天桥区，南接历城区，是省会济南的中心城区，辖区面积281.4945平方公里，辖17个街道办事处，128个社区居委会，77个行政村，是市内四区行政面积最大、户籍人口最多的区域。截至2021年末，市中区全区常住人口为91.51万人，较2020年的增加了0.75万人。作为济南的政治、经济、文化、金融中心，区内驻有中共山东省委等党政机关，微软、思爱普、阿里巴巴、玲珑轮胎等世界500强企业区域总部，济南大学、山东大学兴隆校区等高等院校，汇丰银行等济南全部四家外资银行。

近年来，市中区大力实施“产业兴区”战略，加快新旧动能转换，全力构建现代产业体系。金融产业方面，市中区金融业增加值上升明显，山东新金融产业园集聚效应凸显，引入金融区域总部28家，落地过亿元金融企业项目37个，注册私募投资机构180余家，管理基金规模超过1,800亿元。数字经济产业方面，市中区布局山东数字经济产业园，先后获评山东省（数字经济）特色产业集群、山东省大

数据产业集聚区。科技文创产业方面，随着山东大学国家大学科技园、济南国际创新设计产业园等科创载体相继落地，市中区建成国家及省级众创空间、孵化器 10 家，培育成果转化中心 30 个。智能制造产业方面，市中区以重汽卡车、山东电力设备、西门子为代表的规模以上工业企业达到 54 家，增速列全市第一。

近年来，市中区 GDP 保持增长态势，各项经济指标在济南市各区县中位于上游。2023 年，市中区地区生产总值（GDP）同比增长 6.2%，GDP 在全市各区县中排名第 2 位；同年，市中区固定资产投资增速同比增加 4.0%，其中房地产开发完成 103.3 亿元，增长-0.1%。

序号	地区	明细	GDP(亿元)	GDP增速(%)
1	历下区		2,446.90	6.00
2	市中区		1,350.40	6.20
3	历城区		1,327.80	6.00
4	章丘区		1,165.10	6.10
5	莱芜区		1,030.20	4.50
6	槐荫区		801.80	6.40
7	天桥区		765.58	6.30
8	长清区		400.40	3.10
9	钢城区		350.10	3.82
10	平阴县		281.20	3.50
11	济阳区		268.50	7.20
12	商河县		246.10	7.00

近年来，市中区税收质量及财政平衡能力较好，但受疫情扰动等因素影响，市中区一般公共预算收入和税收收入均呈波动下降趋势，财政平衡率变动趋势与一般公共预算收入及税收收入一致；政府性基金收入方面，由于土地出让收入统一上缴济南市，故市中区无政府性基金收入，市中区政府性基金支出平衡主要依靠政府性

基金转移收入及债务转贷收入。再融资环境方面，市中区债务率在济南市各区县中位居上游，整体债务率水平较高；区内城投企业的融资主要依赖银行和直融等渠道，同时具有一定规模的非标借款，整体再融资环境较好。

表：2020年-2023年市中区财政收入、支出情况

单位：亿元、%

项目	2020年	2021年	2022年	2023年
(一) 一般公共预算收入	100.33	108.49	89.23	98.22
其中：税收收入	82.17	89.85	75.64	85.60
非税收入	18.16	18.64	13.59	12.62
(二) 转移收入	31.08	28.85	41.62	31.98
(三) 政府性基金收入				
(四) 国有资本经营收入	-	0.01	0.04	0.03
<b>财政收入</b>				
一般公共预算支出	68.06	61.16	63.30	61.51
政府性基金支出	39.50	62.66	24.36	21.45
财政自给率	147.40	177.39	140.96	159.68
政府债务余额	31.98	33.20	39.98	54.25
其中：一般债务余额	3.06	3.06	2.88	2.88
专项债务余额	28.92	30.14	37.10	51.37
债务率	24.34	24.16	30.54	41.67
负债率	3.02	2.86	3.13	4.02

## 第四节 交易方案

### 一、信托要素

- **信托名称：**央企·269号集合资金信托计划；
- **信托类型：**主动管理型集合资金信托；
- **产品类型：**权益类；
- **风险等级：**R3（中等风险）；
- **委托人/受益人：**合格投资者；
- **受托人：**央企信托；
- **交易对手：**济南市中财金投资集团有限公司（公司）；
- **信托规模：**不超过5亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- **信托期限：**本信托计划无固定期限，同时信托计划设置2+N年的赎回机制，初始投资期限为2年，初始投资期限届满后的每1年为一个投资周期。发行人有权在永续债权式权益投资计划首笔投资资金发放满2年之日和其后每个投资周期到期之日赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息（包括所有递延支付的利息），信托终止；

若发生约定的强制赎回情形（即下文中风险防范措施第9条-提前到期条款，最终以合同约定为准），受托人有权要求发行人赎回全部永续债权式权益投资计划、支付永续债权式权益投资计划本息，信托终止；

- **信托资金用途：**信托资金用于投资市中财金发行的永续债权式权益投资计划，资金最终用于市中财金或其全资子公司偿还金融机构借款，闲置资金可用于投资银行存款、货币基金；

● **永续债权式权益投资计划：**指发行人市中财金定向向央企信托发行的永续债权式权益投资计划，每1元永续债权式权益投资计划的认购金额为人民币1元，央企信托向发行人支付合同约定的认购对价款后，央企信托即相应取得对发行人的永续债权式权益投资计划，发行人按照合同约定的利率向央企信托偿还永续债权式权益投资计划本息（永续债权式权益投资计划本金即认购对价款），并承担

合同约定的其他责任；

● **本信托计划发行利率：**本永续债权投资计划采用固定利率模式，初始投资期限内发行利率不低于【】%/年（暂定，具体以合同约定为准）；在每个周期末，如果发行人不行使赎回权，发行人有权将本期投资期限延长1个周期（即延长1年），新的投资周期投资起息日进行利率重置，重置利率=上一投资周期利率+200BPS，利率上限不超过12%，利率封顶价格参考《永续债相关会计处理的规定》要求动态调整（该条内容在合同中为非必须落实项）。

● **受益人业绩比较基准：**各投资期限届满，发行人未赎回全部永续债权的，投资收益率重置，受益人收益率亦进行重置，具体收益率及分配日以信托合同约定为准，受益人利率重置后收益率每次增加不超过150BPS，封顶不超过【9.5】%/年。初始投资期到期日未全部赎回永续债权的重置利率全部分配给受益人，递延支付利息部分，归属信托财产按顺序分配，具体以合同约定为准；

● **保管银行及保管费率：**暂定【0.1】%/年，保管银行暂定为华夏银行，具体以合同约定为准；

● **信托报酬：**分固定和浮动两部分，固定部分不低于【1.0】%/年（不含增值税），信托收益扣除相关税费、固定信托报酬、托管费、受益人收益和发行费后剩余部分作为浮动信托报酬支付给受托人；

● **付息安排：**永续债的投资收益支付日为每自然季度末月10日、初始投资期限届满日及后续各投资期限届满日；

● **信托利益分配方式：**受托人在收到信托利益后10个工作日内扣除信托费用后对已实现的信托利益向受益人分配，若发行人选择递延支付某期或某几期利息，则受托人在递延支付的该等利息支付后十个工作日内进行相应信托收益的分配；在信托期限届满时分配剩余信托利益；

● **信托业保障基金：**由市中财金或第三方认购，认购份额按本信托计划规模的1%计算，信托存续期间按照人民银行一年期存款基准利率计息，如本信托计划顺利退出并分配，则在信托终止时将返还认购方本益，如本信托计划到期时未能退出，则认购资金本益用于补偿本信托计划的收益；

● **相关税费：**印花税双方各自承担。如果受托人因运用信托财产需缴纳增值税及

附加税费的，由信托财产承担。

● **增信措施:**信用。

## 二、永续债权式权益投资计划权益工具认定

本信托计划进行的永续债权式权益投资计划投资严格根据监管和会计准则要求，落实权益条款，具体落实条件为：

1、**会计师认定：**放款前，债权投资双方（指央企信托及市中财金）请会计师出具认定意见，认定本笔债权投资可计入权益；

2、**提前结束条款：**债权投资合同中约定，如果因监管政策或会计政策等调整，导致该笔债权投资无法被认定为权益类投资，我司有权要求债权投资提前结束；

## 三、交易结构及交易结构图

### （一）交易方案

中国央企国际信托有限责任公司（以下简称“央企信托”、“我司”或“受托人”）拟发起设立“央企•269号集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”或“本信托计划”），本信托计划预计总规模不超过人民币5.00亿元，信托期限为无固定期限，各期信托单位期限为2+N年，其中初始投资期限不超过24个月（含24个月），初始投资期限届满后的每1年为一个投资周期。信托资金用于投资济南市市中财金投资集团有限公司（以下简称“市中财金”，主体评级“AA+”，YY评级“5-”）发行的永续债权式权益投资计划。

本项目后续将在信托计划成立前获取交易对手发行人市中财金出具的关于非隐债主体的承诺函，并在信托合同文本中落实“若本信托计划涉及地方政府隐性债务的，信托计划提前结束/停止投放”等相关提前结束条款。

**合作方式：**投资类

**合作期限：**无固定期限，自初始投资期限起算日起至发行人赎回受托人持有的永续权益投资计划之日止。

## 交易流程:

### ▶投入:

(1) 委托人将合法所有资金委托给央企信托设立“央企•269号集合资金信托计划”;

(2) 委托人与受托人签署《信托合同》，并交付信托资金;

(3) 央企信托与市中财金签订《永续债权投资合同》、《信保基金认购协议》; 受托人与保管行签订《保管合同》等相关协议/文件(届时以实际签署合同/协议名称为准);

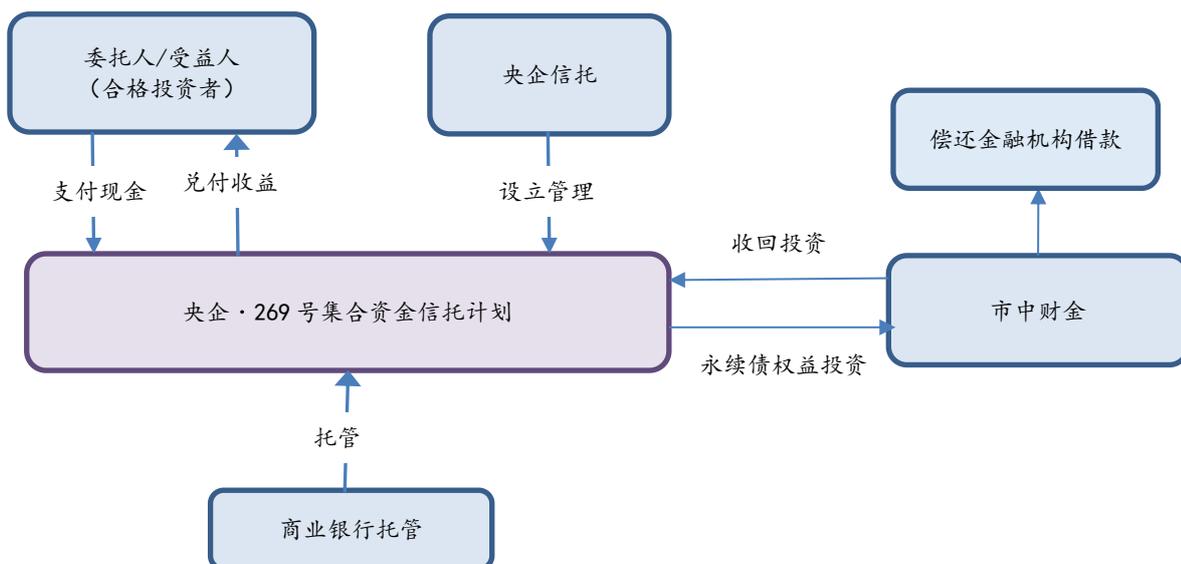
(4) 央企信托认购市中财金发行的永续权益投资计划。

### ▶退出:

信托存续期间, 发行人支付永续权益投资计划利息; 发行人行使赎回权或永续权益投资计划投资合同约定的强制赎回事件发生时, 支付永续权益投资计划本金以及剩余债权收益, 实现信托资金退出; 受托人按照信托合同约定在扣除信托费用后向受益人分配信托利益, 信托利益分配完毕, 本信托计划结束。

在发行人破产清算时, 本信托计划项下的本金和利息(包括递延支付情形下的递延利息及利息孳息)的清偿顺序劣后于发行人其他待偿还的普通债务, 等同于其他权益工具(包括但不限于其他永续债、类永续债、永续权益投资计划), 优先于优先股。

## (二) 交易结构图



### (三) 信托文件清单及签署各方列表

文件名称	签署方
《永续债权投资合同》	央企信托，市中财金
《信保基金认购协议》	央企信托，市中财金
《保管合同》	央企信托，保管银行
《信托合同》	央企信托，委托人

注：届时以实际签署合同/协议名称为准

## 第五节 资金用途分析

拟发起设立“央企•269号集合资金信托计划”，本信托计划预计总规模不超过人民币5.00亿元，信托资金用于投资市中财金发行的永续债权式权益投资计划，本信托计划发行前由会计师事务所出具权益属性认定，发行人上级相关机构出具的相关批复。信托资金最终用于市中财金或其全资子公司偿还金融机构借款。

## 第六节 项目风险分析及风险控制措施

### 一、项目风险分析

受托人将恪尽职守地管理信托财产，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，但受托人在管理、运用或处分信托财产过程中，可能面临包括但不限于市场风险在内的各种风险，以下是对相关风险的具体分析：

#### 1、市场风险

因宏观经济运行、货币政策、财政政策等国家政策的变化、金融市场利率的波动等，均可能对市场及公司经营情况产生影响，从而影响标的资产价值；市场利率波动可能影响信托收益水平。

#### 2、政策风险

国家对国有资本运营、市政建设行业政策有可能会改变，从而直接影响交易主体的履约能力。

货币政策、财政政策、产业政策等国家政策的变化对货币市场、资本市场产生一定的影响，可能导致利率水平、市场价格波动，从而影响企业收益。

#### 3、流动性风险

本信托计划项下信托财产变现主要依赖公司日常营运收入，存在信托财产难以迅速变现进而影响履约能力的风险。

#### 4、操作风险

未按照相关金融法规及相关管理规定办理业务而出现操作风险。

#### 5、其他风险

除以上所述风险外，本信托还存在尽职调查不能穷尽的风险以及其他因政治、经济、自然灾害等不可抗力对信托财产产生影响的风险。

## 二、项目风险控制措施

### 1、抵押担保

(是否)

### 2、质押担保

(是否)

### 3、保证担保

(是否)

### 4、交易合同强制执行公证

(是否) (如选择否, 请说明原因)

不对本信托计划项下相关交易合同进行强制执行公证, 因交易对手为国有企业, 且主体为发债主体, 整体实力较强, 管理规范, 其合同签订流程管理严格; 我司采用双人现场签约, 在流程上能够防范相关的操作风险。

### 5、资金监管

(是否)

发行人按照约定的用途使用信托资金, 并事后提供相关支付凭证及交易合同。

### 6、其他措施

#### ① 强制付息

“强制付息”: 若在某一投资收益支付日特定期限内触发以下情形的, 发行人支付当期投资收益及此前已递延投资收益及孳息(如有):

(1) 该投资收益支付日前12个月发行人向其股东分红或分配股息(包括做出关于向股东分红或分配股息的有效决议, 上缴国有资本收益除外);

(2) 该投资收益支付日前12个月发行人减少注册资本(包括做出关于减少注册资本的有效决议);

(3) 该投资收益支付日前 12 个月发行人向其他权益工具（包括但不限于其他永续权益投资计划/永续债权）支付利息和/或偿还本金或实施类似的行为（包括做出关于实施偿还的有效决议）。

## ② 清偿顺序安排

发行人破产清算时，本合同项下的投资价款本金和投资利息（包括递延偿付情形下的递延投资利息及投资利息孳息）的清偿顺序劣后于发行人发行的普通债券和其他普通债务。

## ③ 加速清偿条款

发行人发生下列任一情形时，我司有权宣布本笔永续权益投资计划提前到期，并收回本息：

(1) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

(2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(3) 发行人主体信用评级下调的，但非因发行人自身信用原因，因国内评级体系与国际接轨，国内评级体系进行系统性调整导致的评级下调除外；

(4) 负责发行人审计的会计师事务所未将本笔永续权益投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益的；

(5) 如因会计政策、监管政策变化等原因导致该笔投资不再被认定为权益投资业务的。

(6) 本笔永续权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

## 8) 利息递延下的限制事项

发行人有递延支付利息的情形时，直至全部已递延利息清偿完毕，不得从事下列行为：

(1) 向股东分红（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本；

(3) 向其他权益工具（包括但不限于其他永续权益投资计划）支付利息和/或偿还本金。

#### 9) 突发事件公开信息披露机制

突发事件是指在发行人所有债务融资工具存续期间突然发生的、严重影响或可能严重影响其债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件。在发行人所有各期债务融资工具存续期内单独或同时发生下列突发事件时，发行人需及时于我司沟通，我司根据具体情况有权决定是否采取向媒体公开披露该事件：

(1) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

(2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(3) 发行人或其高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(4) 发行人发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(5) 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

(6) 发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响债务融资工具的按时、足额兑付；

(7) 其他可能引起投资者重大损失的事件。

## 第七节 风险资本及收益测算

### 一、风险资本计提

集合资金风险资本计提系数为 1.5%，信托规模 5.00 亿元测算，风险计提资本 750 万元。

### 二、收益预测

本信托的固定信托报酬不低于【1.0】%/年，按信托金额【5】亿计算，如各期不提前终止，则可获得固定信托报酬【500】万元/年。

## 第八节 商业银行合作

- (1) 本业务不是“提交总部由董事会、股东会决策的重大项目”；
- (2) 与商业银行合作事项：委托资金托管；
- (3) 是否与南商银行合作及原因：南商银行没有信托资金托管资格。

## 第九节 期间管理工作方案

我部将按照公司《非事务管理类项目期间管理办法》，及时与运营管理总部就本项目期间管理工作进行对接，协同负责本项目的期间管理事宜。

### 一、期间管理责任人及主要职责

#### 1、信托经理及团队：

主要职责：掌控信托资金的使用情况；定期跟踪市中财金经营和财务情况；定期走访交易对手企业，收集其财务报表，了解其财务状况、经营状况、销售情况等，了解是否有重大事项发生；按约定向委托人/受益人进行信托利益分配；按约定向投资者/受益人披露相关信息等。

#### 2、项目外派管理人员：（如无请写明无）

无

#### 3、委托第三方管理：无。

## 二、期间管理工作安排

### 1、日常管理

建立项目管理台账，记录放款、还款、分配、信息披露等内容，及时录入企业征信等信息系统，按约定向受益人披露相关信息，严格依据合同进行管理。

### 2、项目跟踪检查

每季度收集的内容包括但不限于：1) 市中财金的财务报表；2) 合同约定的其他期间管理资料，如银行保管报告等。

跟进交易对手整体履约情况、新取得融资情况等；了解公司资信状况、履约还款和担保能力等情况；密切关注公司的融资情况和担保余额。

### 3、收益分配及到期前管理

按信托交易文件的约定提醒并督促交易对手按时偿还债务，按时向受益人进行收益分配和系统录入。项目到期前3-6个月密切关注还款情况。拟在相关合同中约定：交易对手按利息核算日偿付，我司按合同约定分配受益人收益，如若出现偿付问题，我司可事先及时采取措施，缓解兑付压力。

### 4、外派人员管理

无。

### 5、委托第三方管理

无。

### 6、信息披露

按季披露信托资金管理报告、信托资金运用收益情况及其他重大临时信息。

## 第十节 部门意见及建议

1、本信托项目属于投资类业务，交易结构、产品设计符合监管规定，本信托产品所涉各方主体资质合法；

2、本项目交易对手市中财金是市中区最重要基础设施运营主体，外部评级AA+，YY评级5-，资产实力和信用情况俱佳；

3、交易对手所在区域财政实力较好，且对交易对手的支持力度较大；

4、根据对发行人进行分析，公司整体风险可控。

综上所述，我认为本项目及产品符合监管规定，所涉各方主体资质合法，综合实力较强，信用情况良好，履约能力强，可以实现对风险的控制和防范，以保障信托资金安全。建议推进该项目。

浙江业务部

2024年1月17日