**信托·120 号（济南市中）集合资金信托计划

尽职调查报告

业务部门：

二〇二四年三月

第一部分　信托计划背景及要素 4
一、项目尽职调查情况 4
二、项目来源 4
三、销售安排 4
四、实际交易对手 5
五、交易结构图 7
六、信托计划基本要素 7
七、信托计划合规性说明 8
八、项目操作流程 9
九、项目成立前提条件 9
第二部分　融资人-市中控股 9
一、公司基本情况 9
1.1 基本情况 9
1.2 重大事项变更 11
1.3 公司治理 11
二、经营情况 15
2.1 经营情况 15
2.2 土地开发整理业务 16
2.3 房地产销售业务 20
三、财务情况 21
3.1 合并资产负债表 21
3.2 合并利润表 32
3.3 合并现金流量表 33
3.4 财务指标分析 35
四、其他重要情况 36
4.1 融资和担保情况 36
4.2 征信情况 44
4.3 诚信信息排查 45
五、总体评价 46
第三部分　目标公司-城市更新 47
一、公司基本情况 47
1.1 基本情况 47
1.2 重大事项变更 47
二、财务情况 48
3.1 合并资产负债表 48
3.2 合并利润表 51
3.3 合并现金流量表 52
三、征信情况 53
四、总体评价 53
第四部分　区域经济 54
一、行政级别 54
二、地区排名 54
三、财政实力 54

四、本级政府任期 57
第五部分　当地政府融资平台 57
一、举债机制 57
二、融资平台概况 57
三、违约情况 58
第六部分　还款来源及区域介绍 58
一、第一还款来源分析 58
二、第二还款来源分析 58
第七部分　结论 58
一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论 58
二、融资用途真实合法有效性的结论 58
三、增信措施方案真实合法有效性及其增信价值的结论 58
四、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论 58

声 明 与 保 证

我们在此声明与保证：此尽职调查报告是按照**信托有限责任公司的有关规定，根据各方交易对手提供的和本人收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告全面反映了各方交易对手及项目最主要、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。

本报告已经部门审核通过。

项目经理（经办人）签字：

部门经理（负责人）签字：

2024 年 3 月

第一部分　信托计划背景及要素

一、项目尽职调查情况

（一）尽职调查工作情况

资产管理信托事业部，风险管理部参与了本项目的尽职调查工作。尽职调查工作的方法包括：（1）查阅并分析融资人的基础证照、审计报告、募集说明书、评级报告及其他资料文件；（2）在相关网站、债券信息平台查询融资人舆情情况；（3）对融资人进行现场尽调，包括对融资相关负责人面谈，查询营业执照、审让报告原件等。

项目现场尽调情况如下:

尽调时间:2024 年 3 月 19 日

尽调地点:市中控股办公室

尽调人员:

访谈对象:融资管理部部长

(二)调查内容

调查内容包括融资人的基本情况、公司财务数据、有息债务、对外担保、征信及涉诉情况、信用评级情况、相关舆情等。

(三)调查结论

本项目及交易结构符合法律法规规定。

本项目交易对手实力较强，资信良好，融资工具较多，融资渠道畅通，具有较强的偿债能力及再融资能力。

二、项目来源

【核心在于向公司说明业务是怎么来的？请详细介绍业务渠道来源？请在相应的选项后面打√】

1、老客户续做（　）：

2、金融机构推荐（　）

3、第三方机构推荐（　）

4、其他渠道来源，请说明：自主开发寻找。

三、销售安排

【核心在于向公司说明落地资金是如何考虑的？是否已经有相对明确的安排？在相应的选项后面打√】

1、银行代销（ ）

2、其他金融机构代销（ ）

3、公司直销（√）

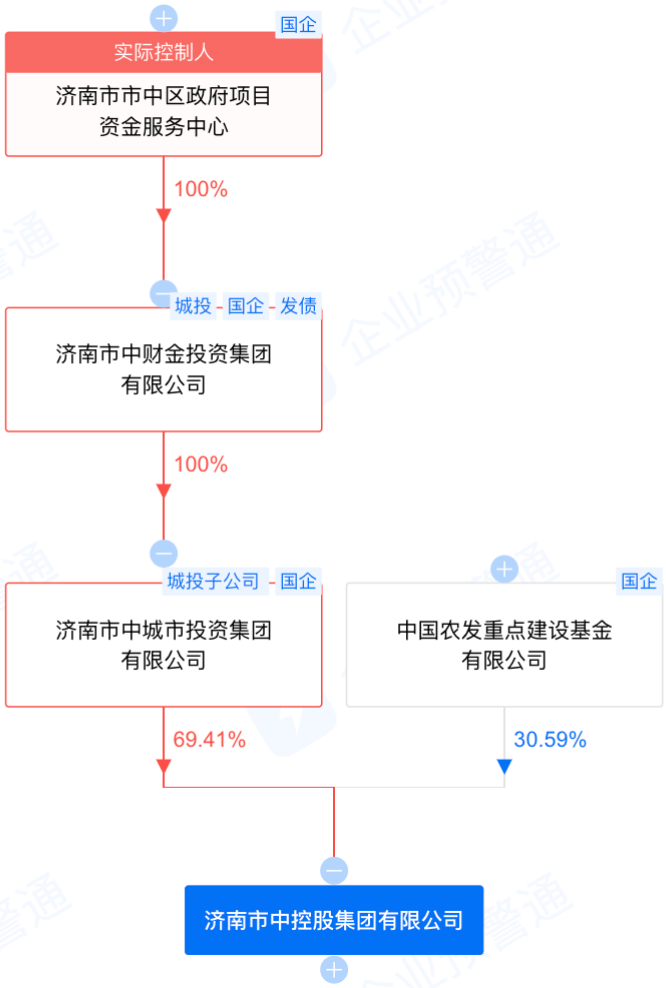
4、其他销售安排，请说明：视发行时的市场情况，部分金额可增加第三方代销。

四、实际交易对手

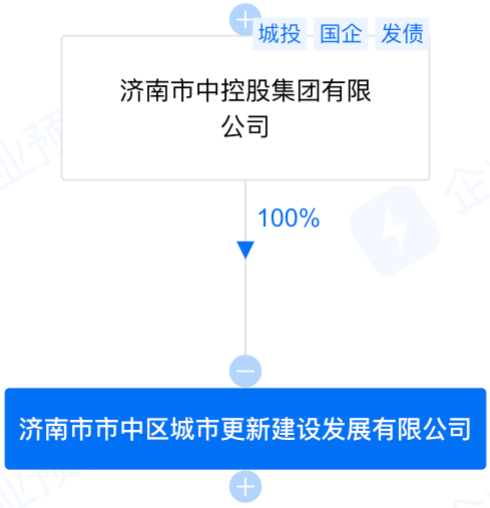
本信托计划中，非标部分：融资人是济南市中控股集团有限公司（以下简称“市中控股”或“融资人”）。股权收益权目标公司：济南市市中区城市更新建设发展有限公司（以下简称“城市更新”或“目标公司”）。

标品资产部分：不少于信托规模 5%的信托资金投资于标品资产（包括但不限于银行存款、银行存单、货币市场基金）、国债逆回购、同业存单、利率债、我司已入库的标准化债券、投向为标准化债券的我司信托计划、信托业保障基金、其他标准化债权资产或底层资产主要为标准化债权资产的固定收益类资管产品（以下简称“标品资产”）。

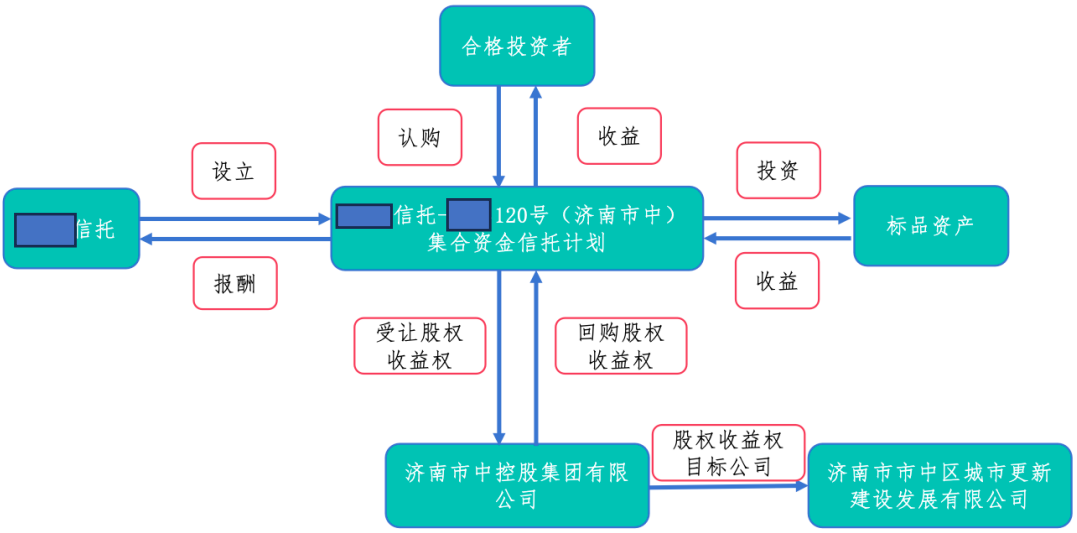
从股权结构来看，融资人市中控股际控制人为济南市市中区政府项目资金服务中心。



从股权结构来看，目标公司由融资人全资控股。



五、交易结构图



信托拟发起设立“信托-政享 120 号（济南市中）集合资金信托计划”，信托计划拟募集资金不超过 20500 万元，以不少于 95%信托资金受让融资人持有的济南市市中区城市更新建设发展有限公司 100%股权收益权，信托资金最终用于融资人日常经营。信托计划总期限不超过 21 个月，各期信托单位期限均不超过 18 个月，自信托计划成立之日起满 6 个月，融资人有权提前回购部分或全部股权收益权。

以不超过 5%的资金投资于前述的标品资产。

六、信托计划基本要素

1、信托计划名称：**信托·120 号（济南市中）集合资金信托计划。

2、信托计划总规模：2.05 亿人民币。

3、信托计划期限：信托计划总期限不超过21个月，其中各期信托单位均不超过 18 个月。

4、信托计划资金用途：按照不低于 95%和不超过 5%的比例，进行股权收益权的受让和标品资产的投资。

5、信托计划收益：非标部分年化回购溢价率预计不低于**%/年（含税）；标品资产部分暂定投向为华闻期货华云景瑞（四号）集合资产管理计划，投资收益根据市场情况决定。

6、投资者收益：投资人业绩比较基准以打包销售成本计算，预计为 6.4%/年（不含税）。

7、固定信托报酬：非标部分信托报酬率不低于税后**%/年，整体信托计划报酬率不低于税后**%/年。

8、期间支付方式：季度。

9、退出方式：融资人到期还本付息、标品资产到期或交易退出。

10、增信措施：

无。

11、其他风控措施：

账户监管：信托资金进入融资人市中控股在指定银行开立的监管账户，资金使用进行合规性监管。

12、属地募集：山东属地募集不低于非标规模的百分之五十。

七、信托计划合规性说明

首先，本信托计划融资人市中控股无存续隐性债务。

第二，信托计划所募集资金用于补充流动资金。同时，融资人将在信托计划发行前出具书面承诺：其不属于财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台内企业，申请的融资不涉及新增地方政府隐性债务，符合 15 号文的相关规定；不属于 35 号文所称“融资平台”，若该承诺内容不真实，我司有权终止提供融资,已签订的融资合同的终止提款，有权要求融资人归还融资全部款项并承担违约责任，同时向相关政府部门及监管机构报告。

第三，此外本信托计划不存在要求或接受地方党委、人大及其常委会、政府及其部门出具承诺或担保性质的文件的情况。不存在要求或接受以机关、事业单位、社会团体的国有资产进行抵押、质押以及以售后回租、售后回购等的方式变相抵押、质押的情况。不存在要求或接受以政府储备土地或者未依法履行划拨、出让、租赁、作价出资或者入股等公益程序的土地抵押、质押的情况。不存在以预期土地出让收入作为企业偿债资金来源的情况。亦不存在以融资服务作为政府购买服务内容的等情况。

第四，融资人虽然经营范围有房地产开发经营，但本部无房地产开发资质，本部无房地产开发业务收入，2021 和 2022 年合并营业收入构成中占比最高的业务类型为土地开发整理，分别占比 97.72%和 78.82%，可认定为非房企业。

最后，经测算融资人流贷缺口为 552,870.02 万元，本次信托计划总规模 40,000 万元，未超过流贷缺口。同时，信托计划还款来源主要为融资人经营收入，不存在以财政资金偿还或提供担保、回购等信用支持的情况。

八、项目操作流程

1、完成公司内部审批流程。

2、银监预登记已经获得通过。

3、交易文件签署完毕生效。

4、融资人内部决议程序文件已经出具完毕。

5、**信托对外发行募集信托资金，并向融资人支付交易价款。

6、融资人按季度支付利息，**信托按照信托合同及交易合同约定分配信托收益，支付信托费用。

7、信托计划到期，融资人支付剩余本金及对应利息，**信托进行信托利益分配，信托计划结束。

九、项目成立前提条件

1、我司已审核并完成银监报备

2、交易文件签署完毕。

3、内部决议均已出具。

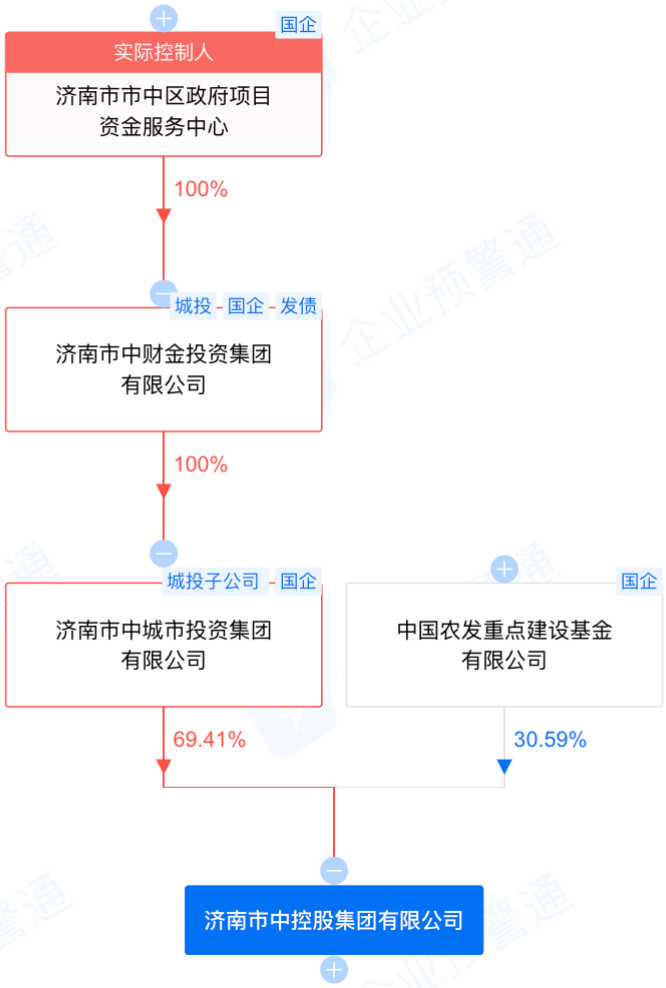
4、终审会议纪要要求的其他条件具备。

第二部分　融资人-市中控股

一、公司基本情况

1.1 基本情况

公司的股权结构图如下：



公司的基本情况如下表所列：

融资方名称	济南市中控股集团有限公司
类型	其他有限责任公司
住所	山东省济南市市中区六里山街道英西南路 7 号新金融产业大厦南楼 6 层
法定代表人	张勇
注册资本	10.20 亿元人民币
实收资本	10.20 亿元人民币
成立时间	2005-09-23
营业期限	无固定期限
经营范围	从事旧城更新、旧村改造、片区开发项目的一级土地开发及土地熟化；房地产开发经营；承担政府公益性项目的建设、经营和管理；建设项目管理咨询；建筑施工、市政工程、园林绿化、装饰装修工程、物业管理（以上工程项目凭资质证经营）；建材设备销售；房屋租赁；国内广告业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
统一社会信用代码	91370103780603370J

1.2 重大事项变更

1、近5年股权结构方面是否发生重大变更

（√）有，具体说明如下：

2021-2-24，股东由中国农发重点建设基金有限公司和济南市市中区经济开发投资中心变更为中国农发重点建设基金有限公司和济南市中城市投资集团有限公司。

2022-7-14，由中国农发重点建设基金有限公司出资 52,000.00 万元和济南市中城市投资集团有限公司出资50,000.00万元，变更为中国农发重点建设基金有限公司出资 41,600.00 万元和济南市中城市投资集团有限公司出资 60,400.00 万元。

2023-6-2，由中国农发重点建设基金有限公司出资41,600.00万元和济南市中城市投资集团有限公司出资60,400.00万元，变更为中国农发重点建设基金有限公司出资31,200.00万元和济南市中城市投资集团有限公司出资70,800.00万元。

（ ）无。

2、近5年实际控制人是否发生变更

（ ）有，具体说明如下：

（√）无。

3、近5年主营业务及商业模式是否发生重大变更

（ ）有，具体说明如下：

（√）无。

4、近5年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

（ ）有，具体说明如下：

（√）无。

1.3 公司治理

融资人已经形成了较为完善的法人治理结构，设立了股东会、执行董事、监事和经营管理层。股东会是公司的最高权力机构，执行董事处于决策的核心地位；监事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，是决策的执行者。具体治理结构情况如下：

（1）股东会

市中控股股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构。中国农发重点建设基金有限公司和济南市中城市投资集团有限公司作为公司的股东，享有如下权利：（1）决定公司的经营方针、发展战略规划；（2）委派和更换执行董事、监事，决定其报酬；（3）审议批准执行董事、监事的报告、公司的年度财务预算方案和决算方案、公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（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，必要时报请市政府批准；（7）决定公司股权激励计划；（8）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、财务会计报告，可以查阅公司会计账簿；（12）依照法律法规和公司章程的规定转让或质押其所持股权；（13）公司终止或者清算时，参与公司剩余财产的分配；（14）根据《公司法》的规定对公司、董事、监事、高级管理人员提起诉讼；（15）法律法规及公司章程赋予股东的其他权利。

股东会行使涉及（4）、（6）、（8）、（9）、（15）款的权利，及对中国农发重点建设基金有限公司的权益造成重大不利影响的其他事项，必须经全体股东一致同意。

除涉及（4）、（6）、（8）、（9）、（15）款的权利及对中国农发重点建设基金有限公司的权益造成重大不利影响的其他事项外，股东中国农发重点建设基金有限公司不参与决定。

股东中国农发重点建设基金有限公司不参与公司的日常经营管理。

最近两年公司出资人依照相关法律法规和公司章程的规定行使权利，股东及股东会权利和权益受到尊重和保护。

（2）执行董事

公司不设董事会，设执行董事一人，由股东济南市中城市投资集团有限公司委派。公司执行董事每届任期三年。任期届满，获得连续委派或者连续当选可以连任。

执行董事对股东会负责，行使下列职权：（1）召集和主持股东会，并向股东会报告工作；（2）执行股东会决议、股东决定；（3）决定公司的主营业务、经营计划、年度投资计划和投资方案；（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）制订公司合并、分立、改制、解散、申请破产或者变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立和撤销；（9）按照有关规定，行使对公司高级管理人员职务的管理权。决定聘任或者解聘公司总经理；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘副总经理等高级管理人员；负责对以上人员进行业绩考核并决定其报酬和奖惩事项；（10）制订公司章程修订稿或修正案草案；（11）制定公司的基本管理制度；（12）决定公司除发行债券外的融资方案、转让重大财产以及年度预算范围内的对外捐赠或赞助，对公司为他人提供担保作出决议；（13）决定公司的风险管理体系，对公司风险管理进行监控，审议公司内部审计报告；（14）决定公司劳动、人事、分配制度改革方案，决定职工收入分配方案；（15）决定公司内部业务重组和改革事项，决定公司资产减值准备财务核销事项；（16）对公司经营管理实施监督，听取或审议总经理的工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对股东及执行董事决定的执行情况；（17）管理公司财务等重大信息公开事项；（18）法律法规、本章程及股东授予的其他职权。

最近两年执行董事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，执行董事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

公司不设监事会，设监事一人，由股东济南市中城市投资集团有限公司委派。执行董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为 3 年，届满可以连任。

根据《公司章程》规定，监事行使下列职权：（1）对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律法规、本章程或股东会决议的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；（2）检查公司财务；（3）当执行董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；（4）向股东提出提案、报告工作，提出意见和建议；（5）发现公司

经营情况异常，可以进行调查；必要时可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；（6）依照《公司法》有关规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；（7）监事可以列席总经理办公会及监事认为需要列席的其他会议，并对会议决议事项提出质询或者建议；（8）法律法规、本章程及股东会授予的其他职权。

最近两年监事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。

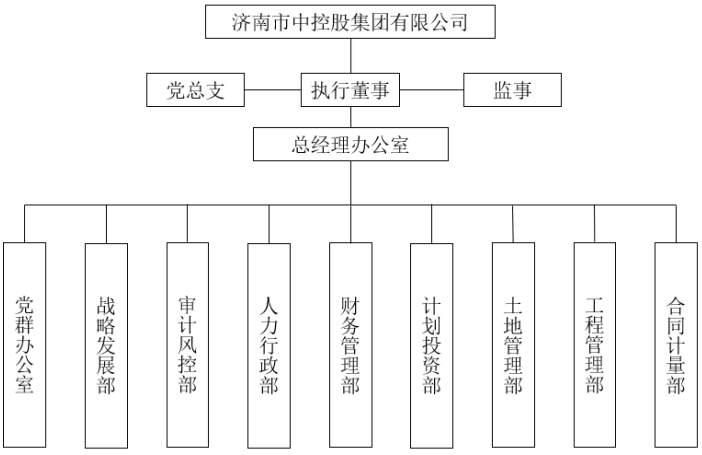
（4）经营管理层

融资人设总经理一名、副总经理若干名。公司总经理、副总经理为公司高级管理人员，由执行董事根据股东的提名进行聘任。总经理任期与执行董事任期一致，连聘可以连任。

根据《公司章程》规定，总经理对执行董事负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作；（2）组织实施公司年度经营计划、投资方案和财务预算；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）按照有关规定，提请聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员；（7）决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的其他管理人员；（8）本章程或执行董事授予的其他职权。

根据《公司法》等有关法律法规以及《公司章程》的规定，公司建立了较完整的内部组织结构。融资人的组织结构图如下：



2、核心高管情况

姓名	现任职务	任期起始日期
张勇	执行董事兼总经理	2023 年 8 月 1 日-至今
王海洋	监事	2023 年 8 月 9 日-至今
辛钊	副总经理	2023 年 8 月 1 日-至今

二、经营情况

2.1 经营情况

融资人近两年及近一期主营业务收入构成情况表

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	-	-	188,974.10	78.82	593,421.50	97.72
	工程施工	2,325.53	68.92	-	-	-	-
	售房	337.94	10.01	50,163.79	20.92	10,510.26	1.73
	小计	2,663.47	78.93	239,137.89	99.74	603,931.76	99.45
其他业务收入	物业管理及其他服务	366.39	10.86	85.69	0.04	14.26	0
	租赁	344.55	10.21	463.15	0.19	177.57	0.03
	其他	-	-	68.71	0.03	3,126.38	0.51
	小计	710.94	21.07	617.55	0.26	3,318.22	0.55
合计		3,374.41	100	239,755.45	100	607,249.98	100

最近两年及一期，融资人营业收入分别为 607,249.98 万元、239,755.45 万元和 3,374.41 万元。2022 年营业收入相较 2021 年减少 367,494.53 万元，降幅为 60.52%，主要是市中区内各年度土地招拍挂出让情况受宏观环境影响存在波动性所致。

2023 年 1-6 月，融资人实现工程施工收入 2,325.53 万元，主要为催马代建项目完结确认的收入。

融资人近两年及近一期毛利润构成情况表

单位：万元、%

毛利润		2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度	
		毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
主营业务毛利润	土地开发整理	-	-	5,659.22	67.63	17,573.66	87.22
	工程施工	-4.98	-145.61	-	-	-	-
	售房	34.44	1007.02	2,922.63	34.93	-323.44	-1.61

	小计	29.46	861.4	8,581.85	102.56	17,250.23	85.62
其他业务毛利润	物业管理及其他服务	329.56	9636.26	17.5	0.21	2.67	0.01
	租赁	-355.6	-10397.66	-300.14	-3.59	-231.36	-1.15
	其他	-	-	68.71	0.82	3,126.38	15.52
	小计	-26.04	-761.4	-213.93	-2.56	2,897.70	14.38
合计		3.42	100	8,367.92	100	20,147.93	100

最近两年及一期，融资人毛利润分别为 20,147.92 万元、8,367.92 万元和 3.42 万元。2022 年毛利润相较 2021 年减少 11,780.01 万元，降幅为 58.47%，与收入成本变化趋势一致。2023 年 1-6 月毛利润较低，主要系市中区内上半年土地招拍挂出让情况受宏观环境影响所致。

融资人近两年及近一期毛利率构成情况表

单位：万元、%

毛利率		2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度
主营业务毛利率	土地开发整理	-	2.99	2.96
	工程施工	-0.21	-	-
	售房	10.19	5.83	-3.08
	小计	1.11	3.59	2.86
其他业务毛利率	物业管理及其他服务	89.95	20.42	18.72
	租赁	-103.21	-64.8	-130.29
	其他	-	100	100
	小计	-3.66	-34.64	87.33
合计		0.1	3.49	3.32

最近两年及一期，融资人毛利率分别为 3.32%、3.49%和 0.10%，2022 年度融资人毛利率增加主要是 2022 年度售房板块毛利由负转正所致，2023 年 1-6 月融资人毛利润较低，主要系市中区内上半年土地招拍挂出让情况受宏观环境影响导致土地开发整理收入大幅减少所致。

2.2 土地开发整理业务

根据济南市土地储备交易中心于 2006 年 10 月 20 日出具的《关于各区重点工程项目土地熟化前期工作委托事项的函》（济土储综字[2006]87 号），融资人（曾用名：济南市市中区国有资产运营有限公司）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。融资人根据济南市市中区人民政府拟定的年度开发计划，作为市中区人民政府批复确认片区安置房和基础设施项目的建设主体，开展征地拆迁、道路建设、安置房建设等基建业务。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。

土地开发整理业务为融资人主要业务。最近两年及一期，土地开发整理板块的营业收入分别为 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97.72%、78.82%和0.00%，是融资人主营业务收入的最主要来源。

（1）征地拆迁

融资人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，公司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。融资人根据每年完成出让的地块情况按对应土地出让收入的预定比例确认土地征拆收入，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。融资人党家片区、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。

土地开发整理是融资人重要的业务板块。融资人主要负责济南市市中区范围内的土地熟化工作，近几年融资人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，融资人出让土地 28 宗，合计 971 亩；2022 年，融资人出让土地 8 宗，合计 451.30 亩；2023 年 1-6 月，融资人暂无出让土地。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过去两年土地整理开发情况，预计融资人未来 5 年土地整理开发收入较为稳定。2021 年度-2022 年度融资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。

最近两年融资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	451.3	971

平均土地开发成本	406.2	592.76
确认开发成本	18.33	57.56
土地出让宗数	8	28
土地出让面积	451.3	971
平均出让单价	598.19	872.97
土地成交总额	27	84.77
确认收入金额	18.9	59.34
已回款金额	18.9	59.34

截至 2023 年 6 月末主要公司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	48.06	12.5	20
2	马家庄	2018-2024	200	29	6.29	1.5	2
3	岳而庄	2017-2024	450	29	10.19	2.5	4
4	党家片区	2016-2026	4,000.00	273	33.37	15	30
5	双龙庄	2018-2024	300	12	29.9	1	1
6	南北康片区	2013-2024	5,000.00	103	125.46	2.5	3
7	兴隆片区	2010-2024	6,000.00	475	89.21	2.5	5
8	搬倒井	2016-2022	385	-	18.31	0.25	-
9	小岭	2016-2022	240	70	10.81	0.25	-
合计	-	-	19,575.00	1,524.00	371.6	38	65

（2）基础设施建设

融资人基础设施建设业务运营主体为子公司正盛基建，主要承担征地拆迁所涉及片区的配套基础设施项目的建设工作。融资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，融资人按照《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。

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月末融资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
合计	-	87,547.00	47,356.19

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，融资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

针对前期拆迁需要安置的部分，融资人负责安置房的建设工作。融资人安置房建设业务有三种模式：一是由公司本部或子公司中博置业负责建设；二是委托房地产开发商进行建设，并与融资人签署回购价结算支付协议，待建设完成后由融资人进行回购；三是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%。融资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，融资人按照《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。

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月末融资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

2.3 售房业务

融资人的售房业务由本部承担。近两年及一期融资人售房收入分别为10,510.26 万元、50,163.79 万元和 337.94 万元，占营业收入的比例分别为1.73%、20.92%和10.01%。2021年度融资人售房业务收入全部系四里村安置房项目产生，该项目系融资人本部于济南万运房地产开发有限公司处回购安置房后对安置人员进行市场化安置形成，合计确认房屋销售收入10,510.26万元；2022年融资人售房业务收入主要系处置证券大厦产生，该业务后续不再产生，合计确认房屋销售收入 34,403.42 万元。2022 年融资人其他售房业务收入系回购四里村安置房、双龙一期安置房、经四纬一安置房项目安置及自建文庄安置房项目安置产生，合计确认房屋销售收入 15,760.37 万元。2023 年 1-6 月，融资人售房业务收入系回购双龙一期安置房产生。

截至 2023 年 6 月末，融资人售房业务板块除回购四里村安置房、双龙一期安置房、经四纬一安置房项目安置及自建文庄安置房项目安置外暂无其他新增项目。

三、财务情况

根据市中控股提供，2021-2022 年审计报告由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见，2023 年 9 月份报表未经审计。

3.1 合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末
流动资产：			
货币资金	21,309.66	29,602.23	42,184.40
应收账款	2,259.20	3,438.68	1,654.11
预付款项	394,451.87	453,546.82	328,754.59
其他应收款	861,421.50	843,595.08	875,929.13
存货	3,137,009.77	2,472,367.08	2,224,228.21
其他流动资产	24,678.26	18,914.18	25,371.96
流动资产合计	4,441,130.26	3,821,464.07	3,498,122.40
非流动资产：			
长期股权投资	32,207.66	29,739.24	23,453.04
其他权益工具投资	57,120.29	7,832.05	7,965.25
投资性房地产	75,610.13	42,961.87	25,913.87
固定资产	1,111.36	1,170.45	841.64
在建工程	17,686.42		
其他非流动金融资产			25,000.00
无形资产	2,446.02	2,509.42	2,504.93
使用权资产	3,069.53		
长期待摊费用	226.06	236.90	266.51
递延所得税资产	6,489.19	2,906.90	2,023.98
非流动资产合计	195,966.65	87,356.82	87,969.23
资产总计	4,637,096.91	3,908,820.89	3,586,091.63
流动负债：			
短期借款	97,575.00	65,755.00	22,910.00
合同负债	405,910.49	284,569.45	254,880.20
应付账款	58,014.81	26,976.41	8,617.11
预收款项	198.42	60.63	44.89
应付职工薪酬	91.99	14.08	5.66
应交税费	7,788.78	7,340.40	6,524.55
其他应付款	1,058,230.41	666,833.60	640,585.51
一年内到期的非流动负债	503,789.94	531,383.87	399,173.87
其他流动负债	12,255.79	4,652.36	198.11
流动负债合计	2,143,855.63	1,587,585.79	1,332,939.91

非流动负债：			
长期借款	704,243.25	647,660.22	906,374.94
应付债券	298,339.10	298,339.10	-
递延收益	75,284.96	67,073.17	80,665.20
递延所得税负债	3.74	3.74	1.96
租赁负债	884.09		
非流动负债合计	1,078,755.15	1,013,076.23	987,042.10
负债合计	3,222,610.78	2,600,662.02	2,319,982.01
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	102,000.00	102,000.00	102,000.00
其他权益工具	50,000.00		
资本公积	927,564.28	927,564.28	927,564.28
其他综合收益	-163.46	-163.46	-63.56
盈余公积	15,127.10	15,127.10	15,090.61
未分配利润	319,958.22	263,630.96	221,421.61
归属于母公司所有者权益合计	1,414,486.13	1,308,158.87	1,266,012.94
少数股东权益			96.68
所有者权益合计	1,414,486.13	1,308,158.87	1,266,109.62
负债和所有者权益总计	4,637,096.91	3,908,820.89	3,586,091.63

资产结构分析

最近两年及一期末，融资人的总资产分别为 3,586,091.63 万元、3,908,820.89 万元及 4,637,096.91 万元，资产总额呈增长态势，主要系融资人经营规模逐渐扩张所致。2022 年末较 2021 年末增加 322,729.26 万元，增幅为 9.00%，2023 年 9 月末较 2022 年末增加 728,276.02 万元，增幅为 18.63%。

融资人资产构成比较稳定，流动资产的构成以货币资金、预付款项、其他应收款和存货为主，非流动资产总体占比较小，其中主要以长期股权投资、投资性房地产、其他权益工具投资为主。

资产结构分析

融资人近两年及一期资产结构表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末	
流动资产：	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	21,309.66	0.46%	29,602.23	0.76%	42,184.40	1.18%
应收账款	2,259.20	0.05%	3,438.68	0.09%	1,654.11	0.05%
预付款项	394,451.87	8.51%	453,546.82	11.60%	328,754.59	9.17%

其他应收款	861,421.50	18.58%	843,595.08	21.58%	875,929.13	24.43%
存货	3,137,009.77	67.65%	2,472,367.08	63.25%	2,224,228.21	62.02%
其他流动资产	24,678.26	0.53%	18,914.18	0.48%	25,371.96	0.71%
流动资产合计	4,441,130.26	95.77%	3,821,464.07	97.77%	3,498,122.40	97.55%
非流动资产：						
长期股权投资	32,207.66	0.69%	29,739.24	0.76%	23,453.04	0.65%
其他权益工具投资	57,120.29	1.23%	7,832.05	0.20%	7,965.25	0.22%
投资性房地产	75,610.13	1.63%	42,961.87	1.10%	25,913.87	0.72%
固定资产	1,111.36	0.02%	1,170.45	0.03%	841.64	0.02%
在建工程	17,686.42	0.38%				
其他非流动金融资产					25,000.00	0.70%
无形资产	2,446.02	0.05%	2,509.42	0.06%	2,504.93	0.07%
使用权资产	3,069.53	0.07%				
长期待摊费用	226.06	0.00%	236.9	0.01%	266.51	0.01%
递延所得税资产	6,489.19	0.14%	2,906.90	0.07%	2,023.98	0.06%
非流动资产合计	195,966.65	4.23%	87,356.82	2.23%	87,969.23	2.45%
资产总计	4,637,096.91	100.00%	3,908,820.89	100.00%	3,586,091.63	100.00%

（1）货币资金

最近两年及一期末，融资人货币资金分别为42,184.40万元、29,602.23万元和21,309.66万元，在流动资产中的占比分别1.21%、0.77%和0.48%。融资人货币资金占比较低，全部为银行存款，现金保有量充足。

近两年及一期融资人货币资金构成明细

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
银行存款	21,309.66	100	29,602.23	100	42,184.40	100
合计	21,309.66	100	29,602.23	100	42,184.40	100

2022年末融资人的货币资金余额为29,602.23万元，较2021年末减少12,582.17万元，降幅为29.83%，主要系支付工程款及利息所致。2023年9月末融资人的货币资金余额较2022年末减少8,292.57万元，降幅为-28.01%。截至2023年9月末融资人无受限资金。

（2）应收账款

最近两年及一期末，融资人应收账款分别为1,654.11万元、3,438.68万元和2,259.20万元，在流动资产中的占比分别为0.05%、0.09%和0.05%。

2022 年末，融资人应收账款较 2021 年末增加 1,784.57 万元，增幅为 107.89%，主要系新增对中广视资产管理有限公司的应收款项所致。2023 年 9 月末，融资人应收账款较 2022 年末减少 1,179.48 万元，降幅为-34.30%。

2022 年末融资人主要应收账款对应项目明细

单位：万元、%

序号	名称	余额	占比	款项性质	坏账准备
1	中广视资产管理有限公司	1,945.40	53.08	资产处置款	23.93
2	济南中锦置业有限公司	1,253.70	34.21	工程款	46.39
3	济南市林场	300	8.19	拆除费及土地费	150
4	济南市市中区白马山片区项目指挥部	165.09	4.5	安置房款	6.11
合计		3,664.19	99.98	-	226.42

2023 年 9 月末融资人主要应收账款对应项目明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例	坏账准备期末余额
中广视资产管理有限公司	1,945.40	70.28	71.98
济南市市中区陡沟街道办事处	339.84	12.28	1.87
济南市市中区白马山片区项目指挥部	168.64	6.09	9.22
济南市林场	300.00	10.84	300.00
济南市中区兴隆街道办事处	13.35	0.48	0.00
合计	2,285.24	82.55	383.07

（3）预付款项

最近两年及一期末，融资人预付款项分别为 328,754.59 万元、453,546.82 万元和 394,451.87 万元，在流动资产中的占比分别为 9.40%、11.87%和 8.88%。

2022 年末，融资人预付款项较 2021 年末增加 124,792.23 万元，增幅为 37.96%，主要系新增对济南中锦置业有限公司、中交城市发展（山东）有限公司等的预付安置房回购款所致。2023 年 9 月末，融资人预付款项较 2022 年末减少 59,094.95 万元，降幅为 13.03%。

2022 年末融资人前五大预付款项明细

单位：万元、%

序号	项目名称	余额	占比	款项性质
1	中交城市发展（山东）有限公司	100,000.00	22.05	安置房款
2	济南中锦置业有限公司	78,035.73	17.21	安置房款
3	华润置地（山东）发展有限公司	69,131.48	15.24	代建工程款
4	济南市国土资源局	60,232.14	13.28	耕地复垦费

5	济南财中置业有限公司	37,042.11	8.17	后魏安置房款
合计		344,441.44	75.95	-

2023 年 9 月末融资人前五大预付款项明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例	尚未结算的原因
中交城市发展（山东）有限公司	129,482.95	32.83	购房定金
华润置地（山东）发展有限公司	69,131.48	17.53	兴隆房款
济南市国土资源局	60,232.14	15.27	耕地复垦费
济南财中置业有限公司	37,819.11	9.59	购房定金
济南骏茂房地产开发有限公司	13,160.00	3.34	购房定金
合计	309,825.67	78.55	—

（4）其他应收款

最近两年及一期末，融资人其他应收款分别 875,929.13 万元、843,595.08 万元和 861,421.50 万元，在流动资产中的占比分别为 25.04%、22.08%和 19.40%。

2022 年末，融资人其他应收款较 2021 年末减少 32,334.05 万元，降幅为 3.69%；2023 年 9 月末，融资人其他应收款较 2022 年末增加 17,826.42 万元，增幅为 2.11%，变动不大。

2022 年末融资人前五大其他应收款明细

单位：万元、%

项目	余额	款项性质	占比
济南市中城市投资集团有限公司	563,138.60	往来款	65.88
济南市中城市发展集团有限公司	56,377.66	往来款	6.6
济南市市中区七贤街道后龙窝庄社区居民委员会	38,500.00	往来款	4.5
山东祥中置业有限公司	36,582.37	往来款	4.28
济南中万置业有限公司	33,001.11	往来款	3.86
合计	727,599.74	-	85.12

2023 年 9 月末融资人前五大其他应收款明细

单位：万元、%

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占例
济南市中城市投资集团有限公司	往来款	604,722.19	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年	68.2
济南财中置业有限公司	往来款	51,376.00	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	5.79
济南申承建材设备有限公司	往来款	39,370.00	1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年	4.44
济南市市中区七贤街道后龙窝庄社区居民委员会	往来款	38,840.49	1 年以内、1 至 2 年、	4.38

			2至3年	
山东祥中置业有限公司	往来款	35,882.37	1至2年、2至3年、3至4年	4.05
合计	—	770,191.05	—	86.87

（5）存货

最近两年及一期末，融资人存货账面价值分别为 2,224,228.21 万元、2,472,367.08万元和3,137,009.77万元，在流动资产中的占比分别为63.58%、64.70%和 70.64%。

2022年末，融资人存货较2021年末增加248,138.87万元，增幅为11.16%；2023年9月末，融资人存货较2022年末增加664,642.69万元，增幅为26.88%，主要系土地熟化投入增加所致。

2023年9月末融资人存货明细

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
大涧沟项目	791,505.90	749,962.05
双龙安置房	177,726.29	171,125.66
搬倒井项目	141,402.41	141,362.80
柏石峪项目	202,157.06	182,618.40
小岭项目	90,776.21	90,591.36
刘长山路改造项目(只拆迁)	34,299.48	32,325.39
前魏华庄项目	101,065.36	99,391.02
岳而项目	21,320.49	16,673.90
党家智造小镇项目	116,864.93	85,948.21
枣林小屯项目	90,397.27	71,994.98
阳光舜城项目	128,365.27	128,343.99
兴隆项目（兴隆F1N1安置房回购）	81,917.89	65,751.00
马家庄项目	54,306.97	48,932.74
山凹项目	50,140.41	46,643.85
新三中项目(代建)	43,307.71	43,307.71
七里山路西南地块（国有地收储）	39,590.83	39,590.83
白马片区井家沟、压力容器厂项目	43,390.69	37,844.04
西红庙	38,005.66	37,930.15
其他	890,468.95	382,029.01
合计	3,137,009.77	2,472,367.08

（6）其他流动资产

最近两年及一期末，融资人其他流动资产分别为 25,371.96 万元、18,914.18万元和24,678.26万元，在流动资产中的占比分别为0.73%、0.47%和0.56%。2022 年末，融资人其他流动资产较2021 年末减少 6,457.78万元，降幅为 25.45%；2023 年 9 月末，融资人其他流动资产较 2022 年末增加 5,764.08 万元，增幅为 30.47%。

（7）他权益工具投资

最近两年及一期末，融资人其他权益工具投资分别为 7,965.25 万元、7,832.05 万元和 57,120.29 万元，在非流动资产中的占比分别为 9.05%、8.97%和29.15%。2022年末，融资人其他权益工具投资较2021年末减少133.20万元，降幅 1.67%，变动不大。2023 年 9 月末，融资人其他权益工具投资较 2022 年末增加 49,288.24 万元，增幅629.31%，主要系对长信（济南）工程项目管理有限公司的投资增长所致。

2023 年 9 月末融资人其他权益工具投资明细

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
济南蓝城旅发城市发展有限公司	2,585.96	4.53%
中科智慧城（济南）投资合伙企业（有限合伙）	5,014.97	8.78%
长信（济南）工程项目管理有限公司	49,488.24	86.64%
济南财中置业有限公司	31.11	0.05%
合计	57,120.29	100.00%

（8）长期股权投资

最近两年及一期末，融资人长期股权投资分别为 23,453.04 万元、29,739.24 万元和 32,207.66 万元，在非流动资产中的占比分别为 26.66%、34.04%和16.44%。2022年末，融资人的长期股权投资较2021年末增加6,286.19万元，增幅为26.80%；2023年9月末，融资人的长期股权投资较2022年末增加2,468.42万元，增幅为8.30%，主要系新增对中能建（山东）城市发展有限公司投资所致。

（9）投资性房地产

最近两年及一期末，融资人投资性房地产分别为 25,913.87 万元、42,961.87 万元和 75,610.13 万元，在非流动资产中的占比分别为 29.46%、49.18%和 38.58%。

2022 年末，融资人的投资性房地产较 2021 年末增加 17,048.00 万元，增幅为 65.79%，主要系新增山大科技园 4 号楼所致。2023 年 9 月末，融资人的投资性房地产较 2022 年末增加 32,648.26 万元，增幅为 75.99%，主要系新增万科悦峯和恒大睿城的投资性房地产所致。

（10）在建工程

最近两年及一期末，融资人在建工程分别为 0 万元、0 万元和 17,686.42 万元，在非流动资产中的占比分别为 0%、0%和 9.03%。2023 年 9 月末融资人在建工程为鲁能领秀公馆房地产项目。

负债结构分析

最近两年及一期末，融资人负债总额分别为 2,319,982.01 万元、2,600,662.02 万元和 3,222,610.78 万元，其中流动负债占比较高，近两年及一期末占比分别为 57.45%、61.05%和 66.53%，呈逐步增加趋势，非流动负债占比分别为 42.55%、38.95%和 33.47%，逐步下降。

融资人近两年及一期负债构成情况

单位：万元

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末	
流动负债：	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	97,575.00	3.03%	65,755.00	2.53%	22,910.00	0.99%
合同负债	405,910.49	12.60%	284,569.45	10.94%	254,880.20	10.99%
应付账款	58,014.81	1.80%	26,976.41	1.04%	8,617.11	0.37%
预收款项	198.42	0.01%	60.63	0.00%	44.89	0.00%
应付职工薪酬	91.99	0.00%	14.08	0.00%	5.66	0.00%
应交税费	7,788.78	0.24%	7,340.40	0.28%	6,524.55	0.28%
其他应付款	1,058,230.41	32.84%	666,833.60	25.64%	640,585.51	27.61%
一年内到期的非流动负债	503,789.94	15.63%	531,383.87	20.43%	399,173.87	17.21%
其他流动负债	12,255.79	0.38%	4,652.36	0.18%	198.11	0.01%
流动负债合计	2,143,855.63	66.53%	1,587,585.79	61.05%	1,332,939.91	57.45%
非流动负债：						
长期借款	704,243.25	21.85%	647,660.22	24.90%	906,374.94	39.07%

应付债券	298,339.10	9.26%	298,339.10	11.47%		
递延收益	75,284.96	2.34%	67,073.17	2.58%	80,665.20	3.48%
递延所得税负债	3.74	0.00%	3.74	0.00%	1.96	0.00%
租赁负债	884.09	0.03%				
非流动负债合计	1,078,755.15	33.47%	1,013,076.23	38.95%	987,042.10	42.55%
负债合计	3,222,610.78	100.00%	2,600,662.02	100.00%	2,319,982.01	100.00%

（1）短期借款

最近两年及一期末，融资人短期借款分别为22,910.00万元、65,755.00万元和97,575.00万元，在流动负债中的占比分别为1.72%、4.14%和4.55%。2022年末，融资人短期借款较2021年末增加42,845.00万元，增幅为187.01%，主要系新增信托借款及融资租赁借款所致。2023年9月末，融资人短期借款较2022年末增加31,820.00万元，增幅为48.39%，主要系新增银行借款、融资租赁借款和信托借款所致。

（2）应付账款

最近两年及一期末，融资人应付账款分别为8,617.11万元、26,976.41万元和58,014.81万元，在流动负债中的占比分别0.65%、1.70%和2.71%。

2022年末，融资人应付账款较2021年末增加18,359.30万元，增幅213.06%，主要系增加对济南卓实投资管理有限公司基金的应付保证金及对山东证券交易中心的应付房款所致。2023年9月末，融资人应付账款较2022年末增加31,038.40万元，增幅115.06%。

（3）合同负债

最近两年及一期末，融资人合同负债分别为254,880.20万元、284,569.45万元和405,910.49万元，在流动负债中的占比分别为19.12%、17.92%和18.93%。

2022年末，融资人合同负债较2021年末增加29,689.25万元，增幅为11.65%，变动不大。2023年9月末，融资人合同负债较2022年末增加121,341.04万元，增幅为42.64%，主要系济南市市中区财政局预拨付土地熟化资金增加所致。

（4）其他应付款

最近两年及一期末，融资人其他应付款合计数分别为640,585.51万元、666,833.60万元和1,058,230.41万元，在流动负债中的占比为48.06%、42.00%

和49.36%。2022年末，融资人其他应付款较2021年末增加26,248.09万元，增幅4.10%，变动不大。2023年9月末，融资人其他应付款较2022年末增加391,396.81万元，增幅58.69%，主要系应付济南市中财金投资集团有限公司和济南申承建材设备有限公司款项增加所致。

2023年9月末融资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	期末余额
济南市中财金投资集团有限公司	关联方	129,000.00
济南申承建材设备有限公司	关联方	164,619.81
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
济南中升发展有限公司	关联方	74,033.51
合计	—	585,232.27

（5）一年内到期的非流动负债

最近两年及一期末，融资人一年内到期的非流动负债分别为399,173.87万元、531,383.87万元和503,789.94万元，在流动负债中的占比分别为29.95%、33.47%和23.50%。2022年末，融资人一年内到期的非流动负债较2021年末增加132,210.00万元，增幅为33.12%；2023年9月末，融资人一年内到期的非流动负债较2022年末减少27,593.93万元，降幅为5.19%。

（6）长期借款

最近两年及一期末，融资人长期借款分别为906,374.94万元、647,660.22万元和704,243.25万元，在非流动负债中的占比分别为91.83%、63.93%和65.28%。2022年末，融资人长期借款较2021年末减少258,714.72万元，降幅为28.54%，2023年9月末，融资人长期借款较2022年末增加56,583.03万元，增幅为8.74%，主要系质押加保证借款上涨所致。

近两年及一期末融资人长期借款情况

单位：万元、%

借款类型	2023年9月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	201,660.88	28.64%	231,190.88	35.70%	260,710.88	28.76%
保证借款	701,565.86	99.62%	692,496.28	106.92%	661,660.18	73.00%
信用借款	23,750.00	3.37%	94,434.79	14.58%	259,754.75	28.66%

抵押借款	0.00	0.00%	11,069.90	1.71%	11,093.01	1.22%
质押+保证借款	227,690.00	32.33%	108,720.00	16.79%	112,330.00	12.39%
抵押+保证借款	100.00	0.01%	100	0.02%	-	-
抵押+质押+保证借款	53,266.44	7.56%	41,032.25	6.34%	-	-
减：1年内到期的长期借款	503,789.94	71.54%	531,383.87	82.05%	399,173.87	44.04%
合计	704,243.25	100.00%	647,660.22	100.00%	906,374.94	100.00%

（7）应付债券

最近两年及一期末，融资人应付债券分别为0.00万元、298,339.10万元和298,339.10 万元，在非流动负债中的占比分别为 0.00%、29.45%和 27.66%。2022 年末，融资人应付债券较2021 年末增加298,339.10万元，增幅较大，主要系发行私募公司债所致。融资人最新发债情况见4.1（存续债券）。

（8）递延收益

最近两年及一期末，融资人递延收益分别为80,665.20万元、67,073.17万元和 75,284.96 万元，在非流动负债中的占比分别为 8.17%、6.62%和 6.98%。2022年末，融资人递延收益较2021年末减少13,592.03万元，降幅为16.85%；2023年9月末，融资人递延收益较2022年末增加8,211.79万元，增幅为12.24%，主要系财政补助资金增加所致。

所有者权益分析

融资人近两年及一期所有者权益结构

单位：万元

项目	2023年9月末		2022年末		2021年末	
所有者权益(或股东权益)：	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	102,000.00	7.21%	102,000.00	7.80%	102,000.00	8.06%
其他权益工具	50,000.00	3.53%				
资本公积	927,564.28	65.58%	927,564.28	70.91%	927,564.28	73.26%
其他综合收益	-163.46	-0.01%	-163.46	-0.01%	-63.56	-0.01%
盈余公积	15,127.10	1.07%	15,127.10	1.16%	15,090.61	1.19%
未分配利润	319,958.22	22.62%	263,630.96	20.15%	221,421.61	17.49%
归属于母公司所有者权益合计	1,414,486.13	100.00%	1,308,158.87	100.00%	1,266,012.94	99.99%
少数股东权益					96.68	0.01%
所有者权益合计	1,414,486.13	100.00%	1,308,158.87	100.00%	1,266,109.62	100.00%

（1）实收资本

近两年及一期，公司实收资本未发生变化，均为102,000.00万元。2023年中国农发重点建设基金有限公司同意将持有本公司10,400.00万元股权转让给济南市中城市投资集团有限公司。

2023年9月末融资人实收资本情况

单位：万元、%

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例			投资金额	比例
济南市中城市投资集团有限公司	60,400.00	59.22	10,400.00	0.00	70,800.00	69.41
中国农发重点建设基金有限公司	41,600.00	40.78	0.00	10,400.00	31,200.00	30.59
合计	102,000.00	100	10,400.00	10,400.00	102,000.00	100

（2）资本公积

近两年及一期，融资人资本公积均为927,564.28万元。

（3）未分配利润

融资人近两年及一期未分配利润分别为221,421.61万元、263,630.96万元和319,958.22万元，在所有者权益中占比分别为17.49%、20.15%和22.62%。

3.2合并利润表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度
一、营业总收入	5,107.59	239,755.45	607,249.98
减：营业成本	5,293.43	231,387.53	587,102.06
税金及附加	446.03	2,718.66	112.18
销售费用	145.39	5.23	3.08
管理费用	1,441.99	2,172.15	2,092.80
财务费用	788.50	1,157.77	1,669.50
其中：利息费用		898.2	950.11
利息收入		302.54	329.93
加：其他收益	31,005.34	40,636.45	53,996.40
投资收益（损失以“-”号填列）	20,069.06	2,624.78	10,470.42
信用减值损失	-14,329.15	-3,391.36	-1,724.53
资产处置收益	18,807.55	7.15	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	52,545.06	42,191.15	79,012.66
加：营业外收入	350.23	3.79	13.52
减：营业外支出	150.19	0.21	7.14
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	52,745.10	42,194.74	79,019.05
减：所得税费用	-3,582.16	-51.48	11,880.67

四、净利润（净亏损以“-”号填列）	56,327.26	42,246.22	67,138.37

最近两年及一期，融资人营业收入分别为607,249.98万元、239,755.45万元和5,107.59万元。2022年营业收入相较2021年减少367,494.53万元，降幅为60.52%，主要系市中区内各年度土地招拍挂出让情况受宏观环境影响存在波动性所致。

最近两年及一期，融资人营业成本分别为587,102.06万元、231,387.53万元和5,293.43万元。2022年营业成本相较2021年减少355,714.53万元，降幅为60.59%，与收入变化趋势一致。

最近两年及一期，融资人销售费用分别为3.08万元、5.23万元和145.39万元，整体占比较小。融资人管理费用分别为2,092.80万元、2,172.15万元和1,441.99万元，整体占比较小，变化不大。融资人财务费用分别为1,669.50万元、1,157.77万元和788.50万元，整体占比较小。2022年度财务费用较2021年度减少511.73万元，降幅30.65%，主要系手续费支出减少所致。

最近两年及一期，融资人投资收益分别为10,470.42万元、2,624.78万元和20,069.06万元，融资人投资收益主要为权益法核算的长期股权投资形成收益。2022年度，融资人投资收益较上年度减少7,845.64万元，减幅74.93%，主要系权益法核算的长期股权投资收益减少所致。

最近两年及一期，融资人利润总额分别为79,019.05万元、42,194.74万元和52,745.10万元，净利润分别为67,138.37万元、42,246.22万元和56,327.26万元。2022年度净利润较2021年度减少24,892.15万元，降幅为37.09%，主要系市中区内各年度土地招拍挂出让情况受宏观环境影响存在波动性所致。

3.3 合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	168,362.19	176,256.62	786,046.32
收到的税费返还	256.19	7,994.46	4,995.69
收到其他与经营活动有关的现金	1,063,629.62	860,792.76	820,455.53
经营活动现金流入小计	1,232,248.01	1,045,043.84	1,611,497.53
购买商品、接受劳务支付的现金	287,814.90	438,533.18	752,393.33
支付给职工以及为职工支付的现金	949.90	1,722.23	1,454.84
支付的各项税费	2,513.53	24,292.34	6,445.14
支付其他与经营活动有关的现金	813,965.14	677,047.83	899,692.81
经营活动现金流出小计	1,105,243.47	1,141,595.58	1,659,986.13

经营活动产生的现金流量净额	127,004.54	-96,551.74	-48,488.60
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		25,145.59	
取得投资收益收到的现金		549.12	1,148.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.57	9.92	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	232.69	-241.7	
投资活动现金流入小计	235.26	25,462.93	1,148.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,788.12	62,079.83	28,264.58
投资支付的现金	52,656.66	4,210.53	150
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	47,777.60		
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	113,222.38	66,290.36	28,414.58
投资活动产生的现金流量净额	-112,987.12	-40,827.43	-27,266.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	376,802.17	344,622.25	417,593.01
发行债券收到的现金		300,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	93,309.25		
筹资活动现金流入小计	470,111.43	644,622.25	417,593.01
偿还债务支付的现金	420,573.38	429,936.41	252,832.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	71,098.04	89,888.85	103,055.02
支付其他与筹资活动有关的现金	750.00		
筹资活动现金流出小计	492,421.42	519,825.26	355,887.86
筹资活动产生的现金流量净额	-22,309.99	124,796.99	61,705.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-8,292.57	-12,582.17	-14,049.45

1、经营活动现金流分析

近两年及一期，融资人经营活动现金流入分别为 1,611,497.53 万元、1,045,043.84 万元和 1,232,248.01 万元，融资人经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。2022 年度，融资人经营活动现金流入较 2021 年度减少 566,453.69 万元，降幅 66.89%，主要系市中区内各年度土地招拍挂出让情况受宏观环境影响存在波动性所致。

近两年及一期，融资人经营活动现金流出分别为 1,659,986.13 万元、1,141,595.58 万元和 1,105,243.47 万元，融资人经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。2022 年度，融资人经营活动现金流出较 2021 年度减少 518,390.55 万元，降幅 31.23%，与经营活动现金流入变动趋势一致。

2021-2022 年，融资人经营活动净现金流分别为-48,488.60 万元和-96,551.74 万元，融资人经营活动净现金流持续为负，主要系融资人土地开发整

理板块中经营活动现金流入主要为来自济南市市中区财政局的土地出让收益返还，经营活动现金流出主要为土地整理成本，金额较大，随着融资人规划整理范围的扩大及承接的施工项目增加，经营性投入增加较快，土地整理投入和回款在时间上存在一定的错配所致。

2、投资活动现金流分析

近两年及一期，融资人投资活动现金流入分别为1,148.59万元、25,462.93万元和235.26万元，金额较小。2022年度融资人投资活动现金流入较2021年度大幅增加，主要系收回对济南朝乾城市建设发展基金的投资所致。

近两年及一期，融资人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为28,264.58万元、62,079.83万元和12,788.12万元，占当期投资活动现金流出的比例分别为99.47%、93.65%和11.29%。融资人2021年度购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金流出主要系子公司济南中新房产经营有限公司为开展租赁业务而新增外购绿地海泊天沅。融资人2022年度购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金流出主要系子公司济南中新房产经营有限公司为开展租赁业务而新增外购山大科技园4号楼、鲁能领秀公馆18号19号楼、4号车库、立天唐人房产所致。

3、筹资活动现金流分析

近两年及一期，融资人筹资活动产生的现金流入分别为417,593.01万元、644,622.25万元和470,111.43万元，主要来自取得借款收到的现金和发行债券收到的现金；筹资活动产生的现金流出分别为355,887.86万元、519,825.26万元和492,421.42万元，主要来自偿还债务支付的现金；融资人产生的筹资活动现金流量净额分别为61,705.14万元、124,796.99万元和-22,309.99万元，融资人最近两年筹资活动现金流量净额为正，整体呈现上升态势。

3.4财务指标分析

偿债能力分析

偿债能力指标表

单位：%、倍、万元

项目	2023年6月末 2023年1-6月	2022年末 2022年	2021年末 2021年
资产负债率	67.8	66.53	64.69
流动比率	1.97	2.41	2.62

速动比率	0.68	0.85	0.96
EBITDA	-	43,796.91	81,094.14
EBITDA利息保障倍数	-	0.55	0.86

近两年及一期末，融资人的资产负债率分别为64.69%、66.53%和67.80%，报告期内小幅上升。2021年末及2022年末，公司的EBITDA利息保障倍数分别为0.86和0.55，均小于1，主要原因是项目前期建设投入较大，新增外部融资导致有息负债较高所致，符合融资人一般行业特性。

从短期偿债能力指标来看，近两年及一期末，融资人的流动比率分别为2.62、2.41和1.98，速动比率分别为0.96、0.85和0.69，报告期内上述指标略有下降但仍处于合理水平。

运营效率分析

资产运营效率指标表

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度
总资产周转率（次/年）	0	0.06	0.18
存货周转率（次/年）	0	0.1	0.27
应收账款周转率（次/年）	1.19	94.15	621.51
总资产报酬率	0.55%	1.15%	2.33%
净资产收益率	1.95%	3.28%	5.42%

最近两年，融资人总资产周转率分别为0.18和0.06，报告期内融资人总资产周转率较低，主要系融资人主营业务即土地开发整理业务前期投入规模大、回款周期长的特点所致。

最近两年，融资人应收账款周转率分别为621.51和94.15，存货周转率分别为0.27和0.10。融资人应收账款周转率和存货周转率整体呈现下降趋势，主要系融资人存货规模上升及营业收入成本规模下降导致。

四、其他重要情况

4.1融资和担保情况

1、融资情况（截至2024年2月末）

（1）总负债方面，融资人在30家机构的有息负债余额是120.60亿元，平均余额4.02亿元（除政策性银行外平均余额4.00亿元）；债券融资30.00亿元，合计有息负债150.60亿元。融资余额排名前三的机构分别是：恒丰银行11.35亿元、威海商业银行10.00亿元和齐鲁银行济南英雄山支行10.00亿元。

A.交易机构方面：融资人在21家金融机构共融资99.78亿元，占比66.25%（其中银行融资70.39亿元、信托融资17.64亿元、金租融资11.75亿元）；融资租赁融资16.33亿元，占比10.84%；债券融资30.00亿元，占19.92%；其他融资 4.50 亿元，占比 2.99%（其他融资债权人为华融资产和山东国惠小额贷款有限公司）。

类别	金额	占比
金融机构	99.78	66.25%
银行融资	70.39	46.74%
信托融资	17.64	11.71%
金融租赁	11.75	7.80%
融资租赁	16.33	10.84%
其他融资	4.50	2.99%
债券融资	30.00	19.92%
合计	150.60	100.00%

B.到期时间方面：2024年到期15.30亿元，占总有息负债的10.16%；2025年到期48.13亿元，占比31.96%；2026年到期9.59亿元，占比6.37%；2027年到期46.61亿元，占比30.95%；2028年及以后到期30.98亿元，占比20.57%。

到期时间	金额	占比
2024年	15.30	10.16%
2025年	48.13	31.96%
2026年	9.59	6.37%
2027年	46.61	30.95%
2028年及以后	30.98	20.57%
合计	150.60	100.00%

C.当年新增方面：2024年1-2月，融资人新增融资23.41亿元，其中新增银行融资22.41亿元和金租融资1.00亿元。

类别	金额	占比
银行融资	22.41	95.73%
金融租赁	1.00	4.27%
合计	23.41	100.00%

（2）当地金融机构（银行、信托、金租）融资方面，融资人在14家当地机构的融资余额是79.87亿元，平均余额5.71亿元，当地金融机构融资规模占比=当地机构融资余额/金融机构融资余额=79.87/99.78=80.05%。

（3）信托公司融资方面，融资人在3家信托公司的融资余额是17.64亿元，平均余额5.88亿元，分别是山东省国际信托8.64亿元、华鑫国际信托5.00亿元和陆家嘴信托4.00亿元。

信托公司名称	余额	占比
山东省国际信托	8.64	48.97%
华鑫国际信托	5.00	28.35%
陆家嘴信托	4.00	22.68%
总计	17.64	100.00%

（4）短期负债/总有息负债=（短期借款+一年内到期非流动负债）/（有息负债+债券余额）=（9.76+50.38）/150.60=39.93%。

（5）下为2024年2月末融资人融资明细（单位：万元）

贷（借）款单位名称	类型	签订时间	到期时间	贷款余额
中国银行济南泉城支行	银行融资	2023/9/19	2043/8/30	64,969.00
中国银行	银行融资	2022/4/19	2047/3/1	27,721.55
中国银行	银行融资	2023/2/24	2047/3/1	249.52
中国银行	银行融资	2023/8/11	2047/3/1	654.19
中国银行	银行融资	2024/2/29	2047/3/1	3,858.46
浙江稠州金租	金融租赁	2023/7/7	2026/7/7	8,442.53
浙江稠州金租	金融租赁	2024/1/4	2027/1/4	10,000.00
远东宏信（天津）	融资租赁	2023/4/19	2027/4/19	8,479.06
远东宏信（天津）	融资租赁	2023/4/19	2027/4/19	8,479.06
远东宏信	融资租赁	2023/4/10	2027/7/10	16,958.12
无锡财通	融资租赁	2022/5/27	2027/5/27	29,300.00
威海银行	银行融资	2024/1/30	2025/1/30	1,000.00
威海商业银行	银行融资	2024/1/23	2025-1-23	15,200.00
威海商业银行	银行融资	2024/1/25	2025/1/25	20,000.00
威海商业银行	银行融资	2024/1/29	2025/1/29	20,000.00
威海商业银行	银行融资	2024/1/30	2025/1/30	20,000.00
威海商业银行	银行融资	2024/1/31	2025/1/31	24,800.00
外贸金租	金融租赁	2022/8/25	2025/8/25	18,000.00
山东省信托	信托融资	2023/8/18	2024/8/18	18,920.00
山东省信托	信托融资	2023/8/18	2025/2/18	10,000.00
山东省信托	信托融资	2023/8/18	2025/8/18	9,850.00
山东省信托	信托融资	2023/8/18	2024/8/18	300.00
山东省信托	信托融资	2023/8/21	2024/8/18	300.00
山东省国际信托股份有限公司	信托融资	2023/9/28	2024/10/15	28,200.00
山东省国际信托股份有限公司	信托融资	2023/9/28	2025/8/18	18,800.00

山东国惠小额贷款有限公司	其他融资	2023-10-16	2025-10-15	5,000.00
日照银行济南分行	银行融资	2023/3/29	2024/3/28	30,000.00
日照银行	银行融资	2021/4/20	2024/3/29	24,850.00
青岛青银金租	金融租赁	2023/7/7	2026/7/7	8,497.36
齐鲁银行济南英雄山支行	银行融资	2024/1/12	2025/1/12	99,999.00
普熙租赁	融资租赁	2023/6/27	2027/6/27	16,000.00
平安租赁	融资租赁	2022/10/31	2025/10/31	16,666.67
平安租赁	融资租赁	2023/1/11	2026/1/11	13,333.33
农商银行	银行融资	2023/3/17	2024/3/16	3,755.00
农发行	银行融资	2017/3/28	2037/4/24	46,412.92
民生银行济南领秀城支行	银行融资	2024/2/7	2027/2/6	14,312.62
民生银行济南分行	银行融资	2017/5/27	2024/11/27	6,640.00
民生银行济南分行	银行融资	2022/12/23	2047/12/23	100.00
陆家嘴信托	信托融资	2022/3/25	2024/3/25	20,000.00
陆家嘴信托	信托融资	2022/3/30	2024/3/30	20,000.00
建设银行济南市中支行	银行融资	2017/2/24	2036/2/29	78,200.00
汇通金租	金融租赁	2022/5/19	2027/5/19	35,000.00
汇通金租	金融租赁	2022/5/26	2027/5/26	7,000.00
华鑫国际信托有限公司	信托融资	2023-3-10	2025/3/10	48,870.00
华鑫国际信托有限公司	信托融资	2023/3/13	2025/3/13	1,130.00
华融资产/国惠小贷	其他融资	2023/6/29	2026/6/28	40,000.00
华宝都鼎	融资租赁	2023/5/11	2026/5/11	15,338.43
湖北金租	金融租赁	2022/12/20	2027/12/23	20,539.44
恒丰银行	银行融资	2020/8/24	2025/2/21	32,900.00
恒丰银行	银行融资	2020/8/28	2025/2/26	32,900.00
恒丰银行	银行融资	2020/9/18	2025/3/17	34,700.00
恒丰银行	银行融资	2020/8/24	2025/2/21	13,000.00
国泰租赁有限公司	融资租赁	2023/2/8	2026/2/8	10,295.87
国泰租赁	融资租赁	2022/1/29	2025/1/29	5,351.78
国泰租赁	融资租赁	2022/7/27	2025/7/27	7,874.44
国化租赁（天津）	融资租赁	2023/7/25	2025/7/25	15,179.13
光大济南市中支行	银行融资	2023/12/6	2043/8/21	18,676.00
光大济南市中支行	银行融资	2024/1/3	2043/8/21	4,926.00
工商银行济南分行	银行融资	2017/6/30	2035/6/30	39,467.96
工商银行	银行融资	2021/4/30	2046/4/30	10,026.35
工商银行	银行融资	2021/12/17	2046/4/30	985.80
工商银行	银行融资	2022/3/2	2047/1/2	11,155.46
工商银行	银行融资	2022/10/9	2047/1/2	524.44
工商银行	银行融资	2022/12/23	2047/1/2	1,389.03
工商银行	银行融资	2023/5/8	2047/1/2	496.90

邦银金融租赁股份有限公司	金融租赁	2020/4/30	2025/3/31	10,036.58
22 济中 03	债券融资	2022/9/22	2027/9/22	100,000.00
22 济中 02	债券融资	2022/8/23	2027/8/23	150,000.00
22 济中 01	债券融资	2022/2/22	2027/2/22	50,000.00
合计				1,506,012.00

2、担保情况

截至 2023 年 12 月末，交易对手对外担保余额为 1,685,699.11 万元，占同期净资产比例为 121.76%，被担保均为国企及集团内子公司，代偿风险小。具体情况如下表：

单位：万元

担保对象	主债权期限	担保余额(万元)
济南市中财金集团有限公司	2020.12.31-2023.12.29	14,000.00
	2020.12.31-2023.12.29	1,464.42
	2023.8.24-2024.8.24	10,000.00
	2023.8.31-2024.8.31	996.00
	2023.9.11-2024.9.11	987.00
	2023.9.20-2024.9.20	995.80
	2023.11.1-2024.11.1	500.00
	2023.11.15-2024.11.15	973.00
	2022.6.30-2024.6.28	530.00
	2022.8.9-2024.8.8	7,200.00
	2022.9.5-2024.9.1	1,156.95
	2022.9.8-2024.9.7	866.88
	2022.9.28-2024.9.22	3,745.17
	2023.1.6-2024.1.5	9,800.00
	2023.1.18-2024.7.17	25,000.00
	2023.2.7-2024.7.6	25,000.00
	2023.3.20-2024.4.11	20,000.00
	2023.4.7-2024.9.26	9,500.00
	2023.4.20-2024.8.12	3,500.00
	2023.4.21-2024.4.17	9,800.00
	2023.4.26-2024.9.20	7,000.00
	2023.4.26-2024.7.15	10,200.00
	2023.4.27-2025.4.27	8,770.00
	2023.5.6-2025.5.6	9,970.00
	2023.5.25-2025.5.25	16,480.00
	2023.6.21-2025.6.21	12,030.00
	2023.6.30-2025.6.30	2,750.00
	2023.5.31-2024.5.31	8,000.00
	2023.6.15-2024.6.14	5,000.00

济南申承建材设备有限公司	2023.1.6-2024.1.5	5,000.00
	2023.3.31-2024.3.30	2,000.00
	2023.5.30-2024-5.29	4,000.00
济南申承建材科技有限公司	2023.11.30-2024.11.29	3,500.00
济南华通城市建设集团有限公司	2023.12.1-2024.11.30	4,700.00
济南市中城发建设管理集团有限公司	2023.11.30-2024.11.29	9,800.00
山东中申建材有限公司	2023.12.9-2024.12.8	1,000.00
济南中升发展有限公司	2022.9.16-2032.9.14	32,205.90
济南市中城市发展集团有限公司	2021.12.1-2026.11.30	14,000.00
	2022.3.30-2025.3.30	19,000.00
	2023.6.30-2024.6.29	20,000.00
	2023.1.3-2026.1.3	16,933.18
	2023.9.20-2026.9.20	10,000.00
	2023.2.10-2023.12.10	0.00
	2023.5.31-2026.5.31	10,833.33
	2023.11.23-2026.11.23	10,000.00
	2023.12.5-2026.12.5	2,000.00
济南市中城市发展集团有限公司、济南佳怡点点物流有限公司	2022.4.2-2025.4.2	8,788.75
济南城发市中城市更新有限公司	2021.11.17-2041.11.17	4,000.00
	2022.1.4-2041.11.17	8,000.00
	2022.7.1-2041.11.17	4,749.20
	2021.11.17-2041.11.17	4,000.00
	2022.1.4.2041.11.17	4,000.00
	2022.7.1-2041.11.17	8,000.00
济南市中未来产业发展有限公司	2022.9.9-2024.9.8	5,133.39
	2023.8.24-2028.8.25	20,000.00
济南市中城投集团有限公司	2022.6.17-2025.6.13	47,000.00
	2022.7.29-2025.7.18	37,000.00
	2023.3.21-2025.3.21	20,050.00
	2023.3.22-2025.3.22	1,050.00
	2023.9.27-2025.9.27	1,500.00
	2023.5.15-2025.5.15	20,000.00
	2023.6.9-2025.6.9	490.00
	2023.6.16-2025.6.16	820.00
	2023.6.30-2025.6.30	3,260.00
	2023.7.7-2025.7.7	3,520.00
	2023.7.14-2025.7.14	2,240.00
	2023.7.21-2025.7.21	1,420.00
	2023.7.28-2025.7.28	4,100.00
	2023.8.4-2025.8.4	2,700.00
	2023.8.11-2025.8.11	1,370.00
	2023.6.16-2024.6.10	50,000.00
	2023.8.21-2024.8.20	70,000.00

	2023.8.25-2024.8.24	30,000.00
	2023.10.27-2025.10.27	5,430.00
	2023.11.3-2025.11.3	3,670.00
	2023.11.10-2025.11.10	2,970.00
	2023.11.17-2025.11.17	2,430.00
	2023.11.24-2025.11.24	5,490.00
	2023.12.27-2024.12.26	23,000.00
济南中博置业有限公司	2020.4.27-2025.4.27	10,036.58
	2021.1.29-2024.1.29	23,800.00
	2021.1.29-2024.1.29	
	2023.9.28-2024.10.15	28,200.00
	2023.9.28-2025.8.18	18,800.00
济南市市中区城市更新建设发展有限公司	2020.7.9-2024.7.2	104,100.00
	2021.1.21-2024.1.21	104,800.00
	2023.1.19-2024.1.19	22,300.00
	2022.3.24-2024.3.24	20,000.00
	2022.3.30-2024.3.30	20,000.00
	2022.5.27-2027.5.27	29,300.00
	2022.8.25-2025.8.25	21,000.00
	2022.10.31-2025.10.31	16,666.67
	2022.12.20-2027.12.23	20,539.44
	2023.1.11-2026.1.11	16,666.67
	2023.2.8-2026.2.8	12,679.76
	2023.4.10-2027.7.10	16,958.12
	2023.4.19-2027.4.19	8,479.06
	2023.6.27-2027.6.27	16,000.00
	2023.7.25-2025.7.25	17,591.16
	2023.10.16-2025.10.15	5,000.00
济南正盛基础设施建设工程有限公司	2020.7.9-2024.7.2	13,700.00
	2020.8.12-2023.8.10	98,040.00
	2021.4.12-2024.3.29	24,850.00
	2022.1.29-2025.1.29	7,888.82
	2022.5.19-2027.5.19	35,000.00
	2022.5.26-2027.5.26	7,000.00
	2022.7.27-2025.7.27	10,327.17
	2023.3.29-2024.3.28	30,000.00
	2023.4.13-2023.1.4	20,000.00
	2023.4.19-2027.4.19	8,479.06
	2023.5.11-2026.5.11	16,916.09
	2023.7.7-2026.7.7	10,000.00
	2023.7.7-2026.7.7	9,263.56
	2023.8.18-2024.8.18	18,920.00
	2023.8.18-2024.8.18	10,000.00

	2023.8.18-2024.8.18	9,850.00
	2023.8.18-2024.8.18	300.00
	2023.8.21-2024.8.18	300.00
济南中新房产经营有限公司	2021.4.13-2046.4.13	11,012.15
	2022.3.2-2047.3.2	13,565.83
合计		1,685,699.11

3、应付债券

（1）外部评级

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 26 日出具的信用评级公告，评定融资人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

中诚信国际 CCXI

2023 年度济南市中控股集团有限公司
信用评级报告

评级对象	济南市中控股集团有限公司
主体评级结果	AA+/稳定
评级观点	中诚信国际认为市中区的区位优势良好，经济实力持续增长，潜在的支持能力强；济南市中控股集团有限公司（以下简称“市中控股”或“公司”）作为市中区唯一授权的土地熟化主体，承接区域内较多的土地熟化项目，对市中区政府的重要性较高，与市中区政府维持高度的紧密关系，在资本金注入和政府补贴上获得政府的大力支持。同时，需关注公司资本支出压力较大、资产流动性较弱及短期偿债压力较大对其经营和整体信用状况造成的影响。
评级展望	中诚信国际认为，济南市中控股集团有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。
调级因素	**可能触发评级上调因素：**市中区经济及财政实力大幅增强；公司资本实力显著扩充，盈利大幅增长且具有可持续性，或资产质量显著提升等。 **可能触发评级下调因素：**公司地位下降，致使股东及相关各方支持意愿减弱等；公司财务指标出现明显恶化，再融资环境恶化，备用流动性减少等。

（2）存续债券

截至 2024 年 3 月 18 日，融资人存续债券 3 只，存量规模 30.00 亿元，具体情况如下：

单位：亿、年、%

序号	债券简称	债券余额	剩余期限	发行规模	发行日期	债券期限	票面利率	到期日期
1	22 济中 03	10.00	1.52+2Y	10.00	2022-09-21	3+2Y	3.25	2027-09-22
2	22 济中 02	15.00	1.43+2Y	15.00	2022-08-22	3+2Y	3.26	2027-08-23

3	22 济中 01	5.00	341D+2Y	5.00	2022-02-21	3+2Y	3.65	2027-02-22
合计		30.00		30.00				

4.2 征信情况

根据查询人行征信系统，截至到 2023 年 12 月 6 日，市中控股在 5 家金融机构的业务仍未结清，借款余额为 137,622.96 万元，已结清和未结清业务中无关注类和不良类。

身份标识

企业名称	济南市中控股集团有限公司
中征码	3701010002072436
统一社会信用代码	91370103780603370J
组织机构代码	780603370
工商注册号	91370103780603370J
纳税人识别号（国税）	91370103780603370J
纳税人识别号（地税）	91370103780603370J

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2005	14	5	2019

借贷交易		担保交易	
余额	137622.96	**余额**	0
其中：被追偿余额	0	**其中：关注类余额**	0
关注类余额	0	**不良类余额**	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

征信报告中对外担保余额为 1,384,655.28 万元，占 2023 年 9 月末净资产的 97.89%，无关注类和不良类。

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	14	133867.96	0	0	0	0	14	133867.96
短期借款	1	3755	0	0	0	0	1	3755
合计	15	137622.96	0	0	0	0	15	137622.96

非循环信用额度			循环信用额度		
总额	已用额度	剩余可用额度	总额	已用额度	剩余可用额度
107500	61697.96	45802.04	3755	3755	0

相关还款责任信息概要

责任类型	被追偿业务			其他借贷交易				
	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额

保证人/反担保人	0	0	0	2071440.58	157	1384655.28	0	0
合计	0	0	0	2071440.58	157	1384655.28	0	0

已结清信贷信息概要

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
中长期借款	25	0	0	25
短期借款	30	0	0	30
合计	55	0	0	55

4.3 诚信信息排查

经过“中国执行信息公开网”查询，截至 2024 年 3 月 18 日，融资人无被执行信息。

经过“中国裁判文书系统”查询，截至 2024 年 3 月 18 日，未发现融资人有影响其还款能力的重大涉诉案件信息。

五、总体评价

经查融资人工商注册资料和注册信息，融资人主体真实合法有效。融资人作为济南市重要的国有企业，已形成以土地开发整理为核心的业务板块，成立以来持续得到股东及当地政府在资产、资金注入和财政补助等方面的大力支持。随着当地经济的迅速发展和利好政策不断，融资人业务水平、资产规模和外部支持力度不断上升，作为主体评级 AA+的企业，具备履约能力。

第三部分　目标公司-城市更新

一、公司基本情况

1.1 基本情况

公司的股权结构图如下：

公司的基本情况如下表所列：

目标公司名称	济南市市中区城市更新建设发展有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	山东省济南市市中区英雄山路山东科创大厦 327 室
法定代表人	辛钊
注册资本	1.0 亿元人民币
实收资本	1.0 亿元人民币
成立时间	2017-04-20
营业期限	无固定期限
经营范围	土地开发及土地熟化、土地复垦；建筑工程，市政公用工程，建筑装饰装修工程，物业管理（以上凭资质证经营）；工程项目管理咨询；园林绿化服务；国内广告业务；建材及机械设备的销售；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
统一社会信用代码	91370103MA3DHWD07R

1.2 重大事项变更

1、近 5 年股权结构方面是否发生重大变更

（　）有，具体说明如下：

（√）无。

2、近 5 年实际控制人是否发生变更

（　）有，具体说明如下：

（√）无。

3、近5年主营业务及商业模式是否发生重大变更

（ ）有，具体说明如下：

（√）无。

4、近5年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

（ ）有，具体说明如下：

（√）无。

二、财务情况

根据融资人提供，目标公司2021和2022年审计报告由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见，2023 年 9 月末报表未经审计。

3.1 合并资产负债表

单位：万元

资产	2023年9月末	2022年末	2021年末
流动资产：			
货币资金	41.52	274.57	257.60
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00
应收账款	393,711.65	393,711.65	329,159.05
其他应收款	134,234.85	352,202.65	379,200.49
存货	1,047,979.98	955,855.20	927,015.64
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	1,575,967.99	1,702,044.06	1,635,632.78
非流动资产：			
长期股权投资	1,364.00	0.00	0.00
递延所得税资产	3.79	3.79	0.34
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00
非流动资产合计：	1,367.79	3.79	0.34
资产总计	1,577,335.78	1,702,047.85	1,635,633.12
流动负债：			
短期借款	24,300.00	62,000.00	13,110.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	0.00	3,149.72	0.00
合同负债	0.00	0.00	0.00
其他应付款	926,273.23	1,027,818.93	1,112,102.07

应付职工薪酬	0.49	0.49	1.44
应交税费	813.25	813.25	372.22
一年内到期的长期负债	216,541.05	190,673.89	53,000.00
其他流动负债	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	1,167,928.02	1,284,456.28	1,178,585.73
非流动负债：			
长期借款	224,123.10	232,306.11	273,080.00
递延收益	0.00	0.00	4,980.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	224,123.10	232,306.11	278,060.00
负债合计	1,392,051.11	1,516,762.39	1,456,645.73
所有者权益：			
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	148,637.58	148,637.58	148,637.58
其他综合收益	0.00	0.00	0.00
盈余公积	3,159.38	2,664.79	2,034.98
未分配利润	23,487.71	23,983.09	18,314.83
所有者权益（或股东权益）合计	185,284.67	185,285.46	178,987.39
负债及所有者权益总计	1,577,335.78	1,702,047.85	1,635,633.12

资产结构分析

近两年及一期末，目标公司总资产分别为 163.56 亿元、170.20 亿元和 157.73 亿元，2022 年末总资产规模同比增长 4.06%，主要是应收账款和存货上涨所致。

从资产构成看，近两年及一期末，目标公司流动资产分别为 163.56 亿元、170.20 亿元和 157.60 亿元；非流动资产分别为 0.34 万元、3.79 万元和 1,367.79 万元，目标公司资产以流动资产为主。

截至 2022 年末，目标公司资产主要由应收账款、其他应收款、存货和投资性房地产构成。

近两年及一期末目标公司资产结构情况（单位：亿元）

资产	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末	
流动资产：	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	0.00	0.00%	0.03	0.02%	0.03	0.02%
交易性金融资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应收账款	39.37	24.96%	39.37	23.13%	32.92	20.12%
其他应收款	13.42	8.51%	35.22	20.69%	37.92	23.18%

存货	104.80	66.44%	95.59	56.16%	92.70	56.68%
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他流动资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
流动资产合计	157.60	99.91%	170.20	100.00%	163.56	100.00%
非流动资产：						
长期股权投资	0.14	0.09%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
递延所得税资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他非流动资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
非流动资产合计：	0.14	0.09%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
资产总计	157.73	100.00%	170.20	100.00%	163.56	100.00%

负债结构分析

近两年及一期末，目标公司总负债分别为 145.66 亿元、151.68 亿元和 139.21 亿元，2022 年末负债规模同比增长 4.13%，主要是一年内到期的长期负债增加所致。

从负债构成看，近两年及一期末，目标公司流动负债分别为 117.86 亿元、128.45 亿元和 116.79 亿元；非流动负债分别为 27.81 亿元、23.23 亿元和 22.41 亿元。

截至 2022 年末，目标公司负债主要由其他应付款、一年内到期的长期负债和长期借款构成。

近两年及一期末目标公司负债结构情况（单位：亿元）

资产	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末	
流动负债：	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	2.43	1.75%	6.20	4.09%	1.31	0.90%
交易性金融负债	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应付票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应付账款	0.00	0.00%	0.31	0.21%	0.00	0.00%
合同负债	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他应付款	92.63	66.54%	102.78	67.76%	111.21	76.35%
应付职工薪酬	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应交税费	0.08	0.06%	0.08	0.05%	0.04	0.03%
一年内到期的长期负债	21.65	15.56%	19.07	12.57%	5.30	3.64%
其他流动负债	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
流动负债合计	116.79	83.90%	128.45	84.68%	117.86	80.91%
非流动负债：						
长期借款	22.41	16.10%	23.23	15.32%	27.31	18.75%
递延收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.50	0.34%
递延所得税负债	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

其他非流动负债	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
非流动负债合计	22.41	16.10%	23.23	15.32%	27.81	19.09%
负债合计	139.21	100.00%	151.68	100.00%	145.66	100.00%

所有者权益分析

近两年及一期末，目标公司股东权益合计分别为 17.90 亿元、18.53 亿元和 18.53 亿元，近年来变化不大。同期目标公司实收资本均为 1.00 亿元，资本公积均为 14.86 亿元。

近两年及一期末目标公司所有者权益结构情况（单位：亿元）

资产	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末	
所有者权益：	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	1.00	5.40%	1.00	5.40%	1.00	5.59%
资本公积	14.86	80.22%	14.86	80.22%	14.86	83.04%
其他综合收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
盈余公积	0.32	1.71%	0.27	1.44%	0.20	1.14%
未分配利润	2.35	12.68%	2.40	12.94%	1.83	10.23%
所有者权益（或股东权益）合计	18.53	100.00%	18.53	100.00%	17.90	100.00%

3.2 合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	0.00	64,552.60	42,380.82
减:营业成本	0.00	62,623.02	40,627.90
税金及附加	4.13	0.05	0.10
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	5.44	183.33	255.63
财务费用	-8.77	-23.78	15.78
加:其他收益	0.00	4,980.05	4,980.00
信用减值损失	0.00	-13.80	-1.34
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	-0.80	6,736.23	6,460.06
加:营业外收入	0.00	1.20	0.36
减:营业外支出	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	-0.80	6,737.43	6,460.42
减:所得税费用	0.00	439.36	370.11
四、净利润	-0.80	6,298.07	6,090.32

近两年及一期，目标公司营业收入分别为42,380.82万元、64,552.60万元和0.00万元，同期营业成本分别为40,627.90万元、62,623.02万元和0.00万元，同期分别实现净利润6,090.32万元、6,298.07万元和-0.80万元。

3.3 合并现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	8.72	126.25	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	303,184.96	361,555.80	343,369.19
现金流入小计	303,193.68	361,682.05	343,369.19
购买商品、接受劳务支付的现金	65,838.36	71,382.52	230,185.55
支付给职工以及为职工支付的现金	17.72	157.18	278.80
支付的各项税费	4.13	0.05	0.10
支付的其它与经营活动有关的现金	195,749.02	410,864.49	209,496.92
现金流出小计	261,609.23	482,404.24	439,961.37
经营活动产生的现金流量净额	41,584.45	-120,722.19	-96,592.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	0.00	0.00	0.00
取得投资收益所收到的现金	0.00	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.00	0.00	0.00
收到的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
现金流入小计	0.00	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	0.00	0.00	0.00
投资所支付的现金	1,364.00	0.00	0.00
支付的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
现金流出小计	1,364.00	0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,364.00	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	0.00	0.00	0.00
借款所收到的现金	127,300.00	210,200.00	150,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
现金流入小计	127,300.00	210,200.00	150,000.00
偿还债务所支付的现金	147,315.85	66,210.00	30,700.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	20,437.64	23,250.84	24,065.76
支付的其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
现金流出小计	167,753.49	89,460.84	54,765.76
筹资活动产生的现金流量净额	-40,453.49	120,739.16	95,234.24
四、汇率变动对现金的影响额	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-233.05	16.97	-1,357.94

1、经营活动产生的现金流量分析

近两年及一期，目标公司经营活动产生的现金流量净额分别为-96,592.18万元、-120,722.19万元和41,584.45万元。近两年来目标公司经营活动产生的

现金流量净额均为负值，主要系购买商品、接受劳务支付的现金和支付的其它与经营活动有关的现金较大所致。

2、投资活动现金流量净额分析

近两年及一期，目标公司投资活动产生的现金流量净额分别为 0.00 万元、0.00 万元和-1,364.00 万元。

3、筹资活动现金流量净额分析

近两年及一期，目标公司筹资活动产生的现金流量净额分别为95,234.24万元、120,739.16 万元和-40,453.49 万元。2022 年度目标公司借款所收到的现金规模较大。

三、征信情况

根据查询人行征信系统，截至到 2024 年 3 月 18 日，目标公司在 10 家金融机构的业务仍未结清，借款余额为 324,772.50 万元，已结清和未结清业务中无关注类和不良类。征信报告中无对外担保金额。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2020	11	10	--

借贷交易		担保交易	
余额	324772.50	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	11	224772.50	0	0	0	0	11	224772.50
短期借款	6	100000	0	0	0	0	6	100000
合计	17	324772.50	0	0	0	0	17	324772.50

非循环信用额度			循环信用额度		
总额	已用额度	剩余可用额度	总额	已用额度	剩余可用额度
40000	30000	10000	0	0	0

已结清信贷信息概要

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
中长期借款	20	0	0	20
短期借款	14	0	0	14

四、总体评价

经查目标公司工商注册资料和注册信息，主体真实合法有效。目标公司作为融资人的全资控股公司，2022 年末净资产规模为 18.53 亿元，大于本项目 4.0 亿元的融资规模，具备股权收益权转让及回购条件。

第四部分　区域经济

一、行政级别

1、省级及一线城市（省级、直辖市、北上广深）（　）

2、地市级及以上（　）

3、省会城市下属区县级及全国50强县（　）

4、全国50-100强县（　）

5、一般县区级（ √ ）

（根据平台所属行政级别勾选相应选项，明确此单业务所对应的政府层级）

二、地区排名

交易对手所处区域为山东省济南市市中区，为我司谨慎开展区域。

其中（2022年末数据）：

1、山东省在全国省级区域（含直辖市）的GDP排名为第3名（与去年无变化）；

2、济南市在该省地市级GDP的排名为第2名（与去年无变化）；

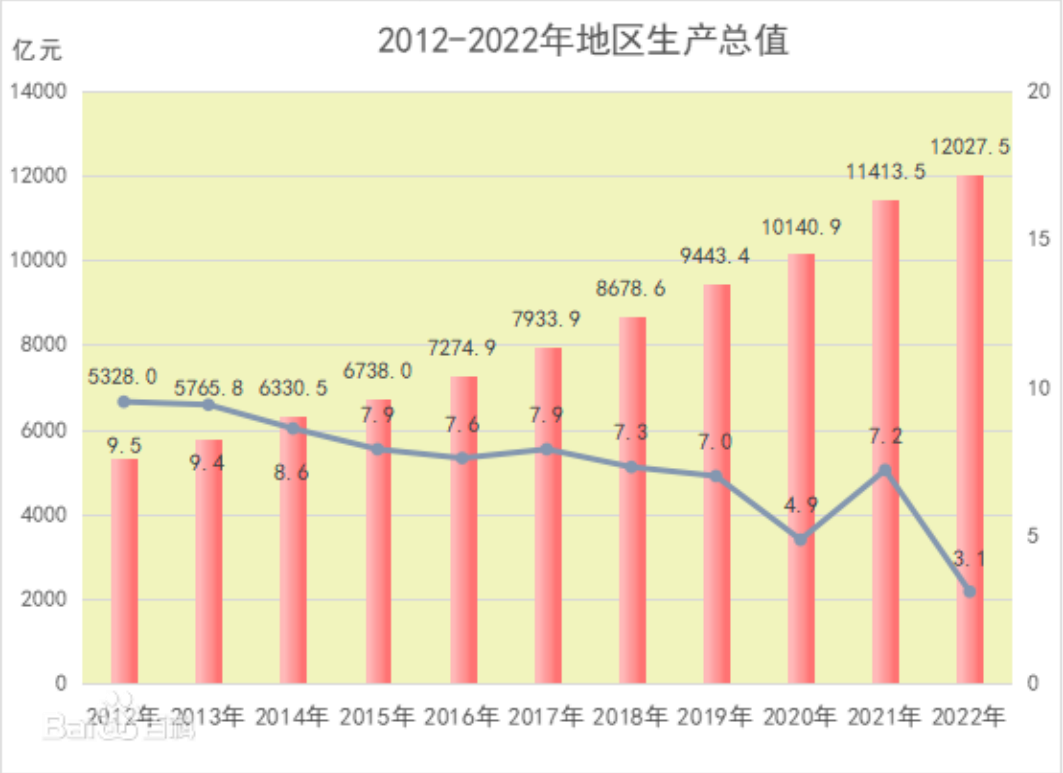
3、高新区在西安市各区县GDP的排名为第2名（较去年上升一名）。

三、财政实力

济南市

济南市是山东省省会、副省级市、特大城市、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。截至2022年，全市下辖10个区、2个县，总面积10,244.45平方千米，常住人口941.5万人，城镇人口699.8万人，城镇化率为74.3%。

2022年，济南市地区生产总值为12,027.46亿元，按不变价格计算，增长3.1%，其中，第一产业增加值为420.5亿元，增长3.1%；第二产业增加值为4,180.2亿元，增长3.2%；第三产业增加值为7,426.7亿元，增长3.0%。三次产业构成比为3.5:34.8:61.7。济南市近十年GDP及经济增长图如下：



济南市作为山东省省会城市，2022 年 GDP 为 12,027.46 亿元，一般预算收入为 1,001.14 亿元，上述两个指标均在山东省排名第二。

山东省各市财政情况

单位：亿元、元、%

区域名称	GDP	人均 GDP	GDP 增速	一般公共预算收入	税收收入	财政自给率	负债率	债务率
山东省	87435.13	86003	3.9	7104.1	4795.52	58.57	26.98	117.66
青岛市	14920.75	144870	3.9	1273.31	881.3	75.07	20.64	121.81
济南市	12027.46	128287	3.1	1001.14	693.16	81.69	22.12	127.04
潍坊市	7306.45	77655	3.7	608.01	374.86	72.17	26.14	110.77
济宁市	5316.88	63954	4.4	447.66	301.68	59.93	28.48	114.08
威海市	3408.18	116871	1.5	225.21	158.5	53.96	26.27	96.21
临沂市	5778.52	52502	4.2	420.2	320.76	48.04	25.32	105.39
烟台市	9515.86	134581	5.1	635.4	426.22	68.81	19.08	111.7
淄博市	4402.59	93526	4.7	375.9	244.08	71.41	24.52	118.49
泰安市	3198.13	59029	4.3	222.74	157.36	50.42	26	116.06
滨州市	2975.15	75813	3.9	275.66	178.23	57.27	40.3	140.02
菏泽市	4205.34	48294	4.2	300.61	198.4	43.43	31.2	108.04
德州市	3633.07	65022	4.4	235.04	161.77	41	31.06	119.27
东营市	3620.74	164430	4.3	265.48	175.43	71.85	20.57	162.58
聊城市	2779.85	46995	4.3	230.6	143	45	35.05	118.63
日照市	2306.77	77669	3.8	185.54	135.41	64.18	23.13	90.82
枣庄市	2039.04	53081	4.5	168.88	112.08	51.88	32.04	89.98

市中区

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。2022年，市中区地区生产总值（GDP）同比增长3.1%，GDP在全市各区县中排名第2位。

2022年济南市下属区县经济财政概况

单位：亿元、元、%

区域名称	GDP	人均GDP	GDP增速	一般公共预算收入	税收收入	财政自给率	负债率	债务率
济南市	12,027.46	128,287.00	3.10	1,001.14	693.16	81.69	22.12	127.04
历下区	2,282.90	273,570.00	4.50	157.64	143.76	163.97	1.18	12.70
市中区	1,275.56	139,551.00	3.10	89.23	75.64	140.96	3.13	30.55
历城区	1,240.70	110,102.00	3.60	126.13	105.47	127.10	7.60	48.74
章丘区	1,120.70	102,204.00	0.10	54.20	41.16	65.01	14.36	132.04
莱芜区	1,005.30	102,378.00	3.40	41.67	32.87	55.52	14.55	102.61
槐荫区	746.83	108,630.00	3.50	50.15	41.37	114.34	5.24	55.51
天桥区	713.30	98,128.00	0.30	30.37	26.25	102.77	3.74	50.03
长清区	378.81	59,735.00	0.50	23.40	17.37	60.78	15.64	136.32
钢城区	356.39	124,136.00	2.10	21.98	18.38	92.31	11.91	84.71
平阴县	278.81	84,512.00	2.70	30.01	16.83	87.52	21.18	92.74
济阳区	237.10	56,843.00	3.20	23.62	17.46	64.89	29.48	143.84
商河县	231.02	43,828.00	9.90	20.12	15.08	50.21	27.56	92.42

2022年市中区一般公共预算收入89.23亿元，增长-11.70%。其中，税收收入完成75.64亿元，占一般公共预算收入的84.77%。

截至 2022 年年末，市中区政府债务余额 39.98 亿元，市中区 GDP1,275.60 亿元，地方综合财力 130.89 亿元。据此测算，2022 年市中区政府债务率（即债

务余额与财政收入比率）=（地方政府债务余额÷地方综合财力）×100%=30.55%；政府负债率（即债务余额与GDP的比率）=（地方政府债务余额÷GDP）×100%=3.13%。

2020-2022年市中区经济财政概况

单位：亿元、元、%

区域名称	2022年	2021年	2020年
GDP(亿)	1,275.56	1,161.73	1,059.62
GDP增速(%)	3.10	7.20	7.10
一般公共预算收入(亿)	89.23	108.49	100.33
转移性收入(亿)	41.62	28.85	31.08
上级补助收入(亿)	23.83		18.96
转移支付收入(亿)	16.00	10.18	11.13
税收收入(亿)	75.64	89.85	82.17
财政自给率(%)	140.96	177.39	147.41
地方政府债务余额(亿元)	39.98	33.20	31.98
负债率(%)	3.13	2.86	3.02
债务率(%)	30.55	24.17	24.34
地方综合财力(亿元)	130.85	137.34	131.41

四、本级政府任期

鞠正江，男，汉族，1973年7月生，大学，中共党员。2011.07，任中共济南市委农村工作办公室副主任。2019.04，任济南市农业农村局正局级领导干部。2019.10，任济南市水利工程服务中心主任。2021.08，任济南市投资促进局局长。2022.02，任山东省济南市市中区区长。2023.12，任山东省济南市市中区委书记，区委党校校长。

第五部分　当地政府融资平台

一、举债机制

从制度上看，济南市市中区目前所有平台公司均属以企业法人身份独立运营，公司存量及新增债务均按照市场化方式筹措并承担偿还责任，不涉及地方政府性债务，未列入国家审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴内。

二、融资平台概况

根据DM显示的济南市市中区城投名单，按2022年末总资产规模排名，融资人排名第二。

市中区2022年末主要平台公司基本情况

单位：亿元、%

序号	名称	总资产	净资产	资产负债率
1	济南市中财金投资集团有限公司	522.76	156.06	70.15
2	济南市中控股集团有限公司	390.88	130.82	66.53

三、违约情况

经调查，未发现济南市各级别平台存在对各类金融机构公开市场或非公开市场违约的记录。

第六部分　还款来源及区域介绍

一、第一还款来源分析

非标部分第一还款来源为融资人市中控股经营收入。

2022 年，融资人市中控股营业收入 23.98 亿元，公司近年经营收入保持稳定，营业收入可覆盖公司营业成本和期间费用（包括财务费用）。

标品投资部分还款来源为所投标的资产到期兑付或赎回。

二、第二还款来源分析

标品投资部分第二还款来源为在二级市场上出售持有的标品资产。

第七部分　结论

一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论

综上，本项目交易对手资格真实合法有效。

二、融资用途真实合法有效性的结论

综上，本项目融资用途真实合法有效。

三、增信措施方案真实合法有效性及其增信价值的结论

综上，本项目增信措施方案真实合法有效。

四、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论

1、综上，本项目还款来源相对明确，还款来源较为可靠和充足。

2、综上，本项目交易对手资信实力较好，融资工具较多，融资渠道畅通，具有较好的统筹还款及再融资能力。

总体而言，本项目风险可控，申请实施。

部门名称：

二零二四年三月