

XX 信托有限公司

XX 信托·济南市中控股集团股权收益权集 合资金信托计划

(投资类)

尽
职
调
查
报
告

声明与保证	4
第一部分 信托项目基本情况	5
一、 信托项目基本情况	5
(一) 信托基本要素与交易结构	5
(二) 项目背景	8
二、合规性分析	9
三、风控指引分析	9
(一) 项目主要风险点	9
(二) 风控指引对照	10
第二部分 交易对手分析	11
一、交易对手基本资料	11
(一) 基本情况及历史沿革	11
(二) 股东情况	17
(三) 交易对手公司治理结构及组织结构	18
(四) 公司经营层情况及劳资简况	21
(五) 公司内控体系	21
二、公司运营和行业情况	22
(一) 主要业务及经营收入构成	22
(二) 所属行业情况	31
三、交易对手财务状况	33
(一) 财务数据	33
(二) 资产结构分析	36
(三) 负债结构分析	45
(四) 盈利能力分析	51
(五) 现金流量分析	53
(六) 偿债能力分析	55
(七) 运营能力分析	56
(八) 母公司口径报表与合并口径报表对比	57
四、交易对手融资担保情况分析	57
五、交易对手信用状况	57
(一) 人行征信报告及授信情况	57
(二) 全国法院被执行人信息查询结果	58
(三) 纳税情况	58
(四) 其它	58
六、交易对手发债及信托同业合作情况	58
七、交易对手评价	59
第三部分 地方政府和区域内国企情况	59
一、基本情况	59
二、交易对手所在区域的整体情况	61
三、当地政府主要国企与交易主体的比较	64
第四部分 担保人分析	64

一、担保人基本资料	65
(一) 基本情况及历史沿革	65
(二) 股东情况	68
(三) 担保人公司治理结构及组织结构	68
(四) 公司经营层情况及劳资简况	73
二、公司运营和行业情况	73
(一) 主要业务及经营收入构成	73
(二) 所属行业情况	83
三、担保人财务状况	85
(一) 财务数据	85
(二) 资产结构分析	88
(三) 负债结构分析	94
(四) 盈利能力分析	96
(五) 现金流量分析	98
(六) 偿债能力分析	99
(七) 营运能力分析	100
四、担保人融资担保情况分析	100
五、担保人信用状况	101
(一) 人行征信报告及授信情况	101
(二) 全国法院被执行人信息查询结果	101
(三) 纳税情况	101
(四) 其它	101
七、担保人发债情况及信托同业合作情况	102
八、担保人评价	102
第五部分 标的子公司情况	103
一、基本情况	103
二、财务状况	103
三、信用状况	106
(一) 人行征信报告及授信情况	106
(二) 全国法院被执行人信息查询结果	106
第六部分 信托收益来源有效性说明	106
一、第一还款来源分析	106
二、第二还款来源分析	107
三、信托收益来源总体有效性结论	107

声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《XX 信托尽职调查工作指引》等公司有关规定，根据交易对手提供的和本部门收集的资料，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。

现场调查人员签字：

年 月 日

信托经理签字：

年 月 日

部门负责人签字：

年 月 日

特别提示

如果本项属于融资类贷款项目，业务部门须按照人民银行《企业征信系统信托公司企业贷款业务采集指南》的要求填写贷款业务相关信息，其准确性和完整性作为项目审核内容与放款前的依据。具体见本报告附件 2 表格。

在贷款发生及变动的下一个工作日（T+1）结束前将表格内容录入人民银行征信系统。

项目大类	产品细分类	风险资本系数	净资本扣减比例 (%)	净资本占用金额 (万元)
融资类 投资类	参见《XX 信托产品分类表》	1.5%	1.5%	300

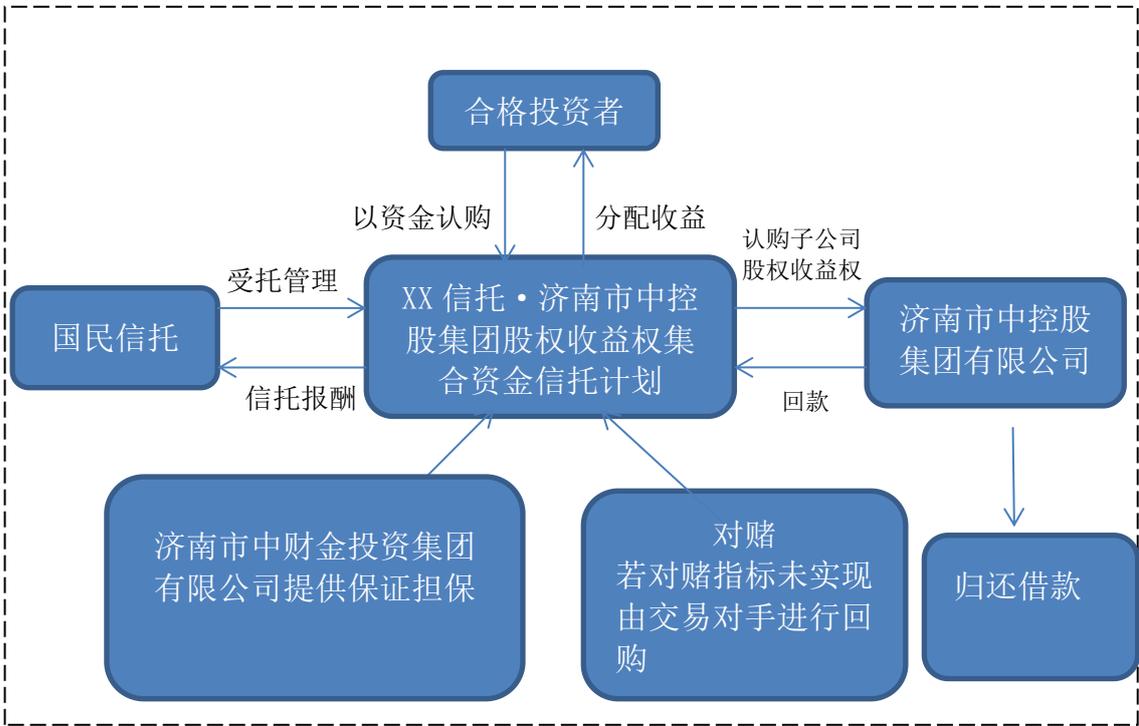
第一部分 信托项目基本情况

一、 信托项目基本情况

(一) 信托基本要素与交易结构

信托计划信息汇总	
信托基本情况	<p>信托名称：XX 信托·济南市中控股集团股权收益权集合资金信托计划</p> <p>信托规模：2 亿元</p> <p>信托期限：18 个月（各期）</p> <p>委托人/受益人：集合信托，合格投资人</p> <p>受托人：XX 信托有限公司</p> <p>交易对手：济南市中控股集团有限公司（以下简称“交易对手”或“济南市中控股”）（主体信用评级 AA+）</p> <p>担保人：济南市中财金投资集团有限公司（以下简称“担保人”或“济南市中财金”）（主体信用评级 AA+）</p> <p>资金运作方式：受托人将信托资金用于认购交易对手济南市中控股集团有限公司持有的标的子公司济南市市中区城市更新建设发展有限公司 100% 股权对应的收益权，资金最终用于偿还借款，双方就标的公司经营业绩等进行对赌，若对赌失败则交易对手回购标的收益权。</p> <p>资金用途：归还交易对手子公司济南市市中区城市更新建设发展有限公司的存量债务对赌指标（即在对赌条件核算日，判断标的公司是否同时满足以下条件）：</p> <ol style="list-style-type: none"> （1）标的公司经审计的最近一年净利润 ÷ 营业成本 > 20%； （2）标的公司经审计的最近一年净利润 > 10,000 万元； （3）对赌条件核算日前标的公司已经实现在上海或深圳证券交易所主板、中小板、创业板、科创板首次公开发行股票并上市。 <p>在对赌条件核算日，受托人与交易对手根据标的公司提供的最近一年审计报告、工商登记信息等资料为基础判断对赌指标是否达成，以上（1）-（3）项对赌指标同时达成的方视为对赌指标实现，否则视为对赌指标未实现。若对赌指标实现的，则本信托计划有权向第三方转让持有的标的股权收益权或以取得股权收益的方式实现退出，若本信托计划向第三方转让标的股</p>

	<p>权收益权时，交易对手在按约定支付权利维持费的情况下有权按照约定价格（等额于实际支付的转让价款）优先购买标的的股权收益权；若对赌指标未实现的，则交易对手应在各期信托存续满 18 个月之对应日溢价收购本信托计划持有的标的的股权收益权，实现信托资金的退出，收购价款=各期股权收益权转让价款余额+Σ（各期股权收益权转让价款余额\times权利维持费费率/360）-交易对手已经支付的权利维持费（如有），“Σ”的计算期间为各期股权收益权转让价款支付之日（含）至各期股权收益权转让价款支付日满 18 个月之对应日（不含）。</p> <p>对赌条件核算日为首期信托存续满 18 个月之对应日前第 10 个工作日。</p> <p>权利维持费：若交易对手拟获得优先购买标的的股权收益权的权利，信托计划存续期间其应支付权利维持费，支付时间为各期信托成立后 10 日内、每自然半年度末月 20 日（即每年 6 月 20 日、12 月 20 日）及各期信托满 18 个月之对应日。权利维持费的支付属于交易对手的权利，而非义务，若交易对手不支付，则丧失以约定价格购买标的的股权收益权的优先购买权，但无需承担违约责任。</p> <p>信托财产退出方式：（1）若对赌指标实现的，则本信托计划有权向第三方转让持有的标的的股权收益权或以取得股权收益的方式实现退出。交易对手在按约定支付权利维持费的情况下，有权按照约定价格优先购买标的的股权收益权；</p> <p>（2）若对赌指标未实现的，则交易对手应在各期信托存续满 18 个月之对应日，按约定价格收购本信托计划持有的标的的股权收益权，实现信托资金的退出。</p> <p>信托报酬：0.83%/年 信托风险资本系数：[1.5]/年 年化报酬费率（EFR）：0.83%/年【信托报酬费和信托服务费合计金额/信托规模\times12/信托期限月数】</p> <p>年化报酬费与风险资本金比（FRR）：[0.83/2.7]【信托报酬费和信托服务费合计金额\times12/信托期限月数 /（信托规模\times信托风险资本系数）】</p> <p>信托业务大类：资产管理信托业务 信托业务小类：集合资金信托计划 信托业务细分小类：权益类信托计划</p>
收益分配	<p>信托收益按照如下顺序进行分配：</p> <ol style="list-style-type: none"> （1）支付应由信托财产承担的税费； （2）支付信托报酬； （3）按照业绩比较基准向受益人分配收益； （4）分配受益人的本金； （5）按照上述约定分配完毕后，根据《股权收益权转让协议》项下约定的对赌指标是否实现为标准按照如下方式进行分配：若对赌指标实现的，则相应各期剩余信托财产（如有）的

	60%按照各受益人持有该期信托单位份额的比例向各受益人分配信托利益，其余作为浮动信托报酬向受托人进行支付；若对赌指标未实现的，则相应各期剩余财产（如有）均作为浮动信托报酬向受托人进行支付。
项目交易结构图	 <p>The diagram illustrates the transaction structure of the trust. At the top, '合格投资者' (Qualified Investors) provide funds to 'XX 信托·济南市中控股集团股权收益权集合资金信托计划' (XX Trust · Jinan Zhongguo Group Equity Income Collection Fund Trust Plan) through '以资金认购' (Subscription with funds). The trust plan then '认购子公司股权收益权' (Subscribes to equity income rights of subsidiaries) from '济南市中控股集团有限公司' (Jinan Zhongguo Group Co., Ltd.). In return, the trust plan provides '分配收益' (Distribution of income) to the qualified investors and '回款' (Repayment) to the group. '国民信托' (Guomin Trust) acts as the '受托管理' (Trustee management) for the trust plan and receives '信托报酬' (Trust fee) from it. '济南市中财金投资集团有限公司' (Jinan Zhongguo Finance Investment Group Co., Ltd.) provides '保证担保' (Guarantee) for the trust plan. The trust plan also engages in '对赌' (Wager) with the group, where '若对赌指标未实现由交易对手进行回购' (If the wagering indicators are not achieved, the counterparty will repurchase). Finally, the trust plan is used to '归还借款' (Repay loans).</p>
交易对手基本情况	<p>项目公司名称：济南市中控股集团有限公司（以下简称“交易对手”）</p> <p>项目公司性质：国企</p> <p>公司总资产（2022年年末数据）：390.88亿</p> <p>项目公司净资产（2022年年末数据）：130.82亿</p> <p>资产负债率（2022年年末数据）：66.53%</p> <p>发债情况：私募债发债企业，存续债券到期日晚于信托到期日。</p> <p>主体评级：AA+</p>
信托收益来源	<p>第一还款来源：济南市中控股集团有限公司及标的子公司经营收入。</p> <p>第二还款来源：担保人济南市中财金投资集团有限公司的经营收入。</p>
增信措施	济南市中财金投资集团有限公司提供保证担保。
资金用途	受托人将按照委托人的意愿，将委托人交付的信托资金以受托人名义受让交易对手持有的济南市市中区城市更新建设发展有限公司100%股权对应的股权收益权，并就标的公司经营业绩等与交易对手进行对赌。信托资金最终用于归还借款，如信托专户存在闲置资金，可用于投资货币基金、银行存款等高流动性、低风险的产品。

资金监管	本信托设置资金监管。
所在区域	<p>交易对手所在政府行政级别：市辖区</p> <p>最近一年 GDP 及所在区域排名：济南市为山东省省会城市，2022 年 GDP 为 12,027.46 亿元，一般预算收入为 1,000.21 亿元，上述两个指标均在山东省排名第二。</p> <p>市中区 2022 年 GDP 为 1,275.60 亿元，在济南市行政区排名第二；一般预算收入为 89.20 亿元，在济南市行政区排名第三。</p> <p>市中区 2022 年债务余额：39.98 亿元</p> <p>市中区 2022 年综合财力：130.89 亿元</p> <p>2022 年政府负债率：3.13%</p> <p>2022 年政府债务率：30.57%</p> <p>2022 年宽口径政府负债率：21.21%</p> <p>2022 年宽口径政府债务率：206.64%</p> <p>市中区发债颜色等级：绿色</p>
信保基金承担方式	交易对手承担。
风险评级	R3 级
关联交易情况说明	本项目不涉及关联交易

（二）项目背景

1. 交易对手于 2005 年 9 月 23 日注册成立，实际控制人为济南市市中区政府项目资金服务中心，交易对手主要负责济南市市中区土地开发整理业务，是市中区重要的平台企业。作为济南市市中区开展土地开发整理业务的运营主体，是确保济南市市中区各项工作顺利的关键环节，对济南市市中区的发展起着至关重要的作用。主要负责区域内基础设施建设投资。目前注册资金人民币 102,000.00 万元，主体信用评级为 AA+。

2. 项目来源：自主开发。

二、合规性分析

1. 信托资金来源合法合规性：

委托人交付的信托资金为其合法所有或合法管理的资金，不存在非法汇集他人资金参与信托的情形，资金来源合法合规。

2. 交易主体合法合规性：

交易对手为依法设立的公司。

3. 交易结构合法合规性：

本项目交易结构为受让股权收益权，交易对手将资金用于归还交易对手/子公司的借款，合法合规。

4. 资金用途合法合规性：

资金用途为归还交易对手/子公司的借款，资金用途合法合规。

5. 其他方面的合法合规性。

本项目其他方面均不违反法律法规的约束。

三、风控指引分析

（一）项目主要风险点

1、政策风险

本信托计划存续期内，国家对政府控股企业宏观政策的调控，使得交易对手的政策环境可能发生变化，经营状况可能受到一定程度的影响，从而可能影响本项目信托财产的收益。

分析及对策：交易对手作为当地排名第二、担保人作为当地排名第一的公司，营业收入较为稳定，随着市中区经济建设的发展，公司在未来长时间内将获得当地政府多方面的支持，这将使公司拥有较为丰富的项目资源。

2、经营风险

交易对手及标的子公司如经营项目不善，无法完成预期的盈利目标，造成盈利水平下降，可能会影响信托资金的收回。

分析及对策：交易对手近三年资产规模不断扩大，经营收入稳定增长，资产结构相对合理，资产质量整体较好，企业生产经营规模处于上升阶段。公司各项财务指标基本处于相对合理水平。从总体上来看，交易对手资产结构合理、盈利能力尚可、负债不高，长期偿债能力尚可，偿债能力有保障。同时，我司将定期关注交易对手的负债情况及经营状况，及时进行信息披露，一旦发现出现经营风险，立即采取有效措施保护受益人利益。

3、信用风险

交易对手违反合同约定未能按时还款。

分析及对策：交易对手及担保人主体评级 AA+，实际控制人是济南市市中区政府项目资金服务中心，信用风险较小。

4、经济运行风险

整体宏观经济下行，基础设施建设放缓，土地开发减慢等风险。

分析及对策：我国坚持以供给侧结构性改革为主线，推动结构优化、动力转换和质量提升，国民经济表现出稳中向好的发展态势。投资增速略有放缓，民间投资实现增长，投资结构持续改善；消费保持稳健增长，目前国家下调利率，整体经济在持续回升，基础设施建设领域仍会持续运行良好。交易对手为大型国有企业，受政府支持力度较大，有实力持续稳定发展。我司也将密切关注宏观经济的发展和国家政策的方向，按照监管部门的要求和受托人内部制度的规定，信托经理与受托人合规、风控、运营等部门分工协作尽职管理信托，若判断经济运行风险可能影响受益人利益，立即与交易对手协商，并提出保护受益人利益的解决方案。

（二）风控指引对照

项目及要求	本项目	公司标准	是否符合
债券存续期限	私募债期限可覆盖信托存续期限	覆盖信托存续期限	私募债期限可覆盖信托存续期限
是否当地前三平台	是	前三	交易对手排名第二，担保人排名第一。
交易对手主体信用评级	AA+	AA 及以上	符合
净资产	130.82 亿元	80 亿元以上	符合
资产负债率	66.53%	不高于 70%	符合
非标融资余额占比	33.11%	不高于 40%	符合
银行融资及发债余额占比	银行融资占比 47.50%，发债融资占比 19.39%，两者合计占比 66.89%。	不低于 40%	符合

银行融资余额占比	47.50%	不低于 30%	符合
银行融资余额一年内下降比例是否超过 30%	未发现	不超过 30%	符合
所在地区	济南市市中区	经济发达	符合
一般公共预算收入	2022 年一般公共预算收入 89.23 亿元	不低于 60 亿元	符合
税收收入占一般公共预算收入的比例	84.77%	占比较高且具有增长性	符合
政府性基金收入规模及占综合财力的比例	2022 年政府性基金收入为 0 元，不依赖基金收入	占比合理和稳定	符合
GDP	2022 年 GDP 为 1275.6 亿元	经济发达	符合
负债率	3.13%	原则上不高于 20%	符合
债务率	30.57%	原则上不高于 100%	符合
宽口径债务率	206.64%	不高于 500%	符合

结论：本项目基本符合公司风控指引要求。

第二部分 交易对手分析

一、交易对手基本资料

（一）基本情况及历史沿革

1. 基本情况

交易主体性质：交易对手无房地产开发资质，目前实际经营无房地产开发业务。

名称	济南市中控股集团有限公司
曾用名	济南市中控股有限公司（2014-12 至 2017-02） 济南市市中区国有资产运营有限公司（- 至 2014-12）
注册号	370103000002020
组织机构代码	78060337-0
统一社会信用代码	91370103780603370J
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	102000 万元人民币
实收资本	102000 万元人民币
公司类型	其他有限责任公司
成立日期	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书经营）；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）
房地产资质证书	无

经核实，交易对手自身没有房地产开发资质，交易对手母公司口径的截止 2023 年 6 月底的营业收入中没有市场化房地产开发相关收入（房屋销售收入仅是为被安置的老百姓将来办理房产证开发票产生，交易对手母公司不涉及向老百姓销售房屋行为），交易对手母公司口径的截止 2023 年 6 月底的在建工程中未发现房地产项目（最近一期末交易对手合并报表里的在建工程为鲁能领秀公馆房地产项目，为保障性租赁住房，由中新房产运营而非交易对手母公司运营）。后续交易对手再向我司出具不涉房的承诺文件。

2. 历史沿革与股权现状

(1) 历史沿革

2005 年 9 月 23 日，济南市市中区国有资产运营有限公司由济南市市中区财政局以 10,000.00 万元货币方式出资设立。注册资本 10,000.00 万元，实收资本 10,000.00 万元，法定代表人为杨杰，住所为市中区英雄山路 8 号。

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、实物	10,000.00	100.00
合计	—	10,000.00	100.00

历史沿革事件主要如下：

历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2005-9-23	设立	由济南市市中区财政局以 10,000.00 万元货币方式出资设立
2	2008-7-18	货币置换实物出资	货币置换实物出资，交易对手注册资本全部变为货币
3	2010-11-15	第一次增资	股东济南市市中区财政局决定以货币方式新增注册资本 1,000.00 万元
4	2014-12-31	第一次名称变更，第一次股东变更，第一次住	名称由济南市市中区国有资产运营有限公司变更为济南市中控股有限公司；股东由济南市市中区财政局变更为济南市市中区经济开发投资中心；住所变更至“市中区建设路 30 号”；经营范围变更为“从事

		所变更, 第一次经营范围变更	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书经营); 建材设备销售; 房屋、设施租赁; 国内广告业务”
5	2015-12-15	第二次增资	股东济南市市中区经济开发投资中心决定以货币方式新增注册资本 15,000.00 万元
6	2017-2-27	第二次名称变更, 第三次增资, 第二次住所变更	名称由济南市中控股有限公司变更为济南市中控股集团有限公司, 股东济南市市中区经济开发投资中心决定以货币方式新增注册资本 24,000.00 万元, 住所变更为“济南市市中区英雄山路 129 号祥泰广场 1 号楼 35 层”
7	2017-7-25	第二次股东变更, 第四次增资	新增股东中国农发重点建设基金有限公司, 以货币方式认缴资金 52,000.00 万元
8	2021-2-24	第三次股东变更,	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
9	2021-9-9	第三次住所变更	住所由山东省济南市市中区英雄山路 129 号祥泰广场 1 号楼 35 层变更为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
10	2022-7-14	股东出资变更	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
11	2023-6-2	股东出资变更	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

(2) 交易对手的历次股权变动情况如下

2008 年 7 月, 货币置换实物出资

2008 年 7 月 18 日, 交易对手货币置换实物出资, 交易对手注册资本全部变为货币。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	10,000.00	100.00
合计	—	10,000.00	100.00

2010 年 11 月, 第一次增资

2010 年 11 月 15 日, 交易对手股东济南市市中区财政局决定以货币方式新增注册资本 1,000.00 万元, 注册资本由 10,000.00 万元增加到 11,000.00 万元, 出资比例 100.00%。

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	11,000.00	100.00
合计	—	11,000.00	100.00

2014 年 12 月，第一次名称变更、第一次股东变更、第一次住所变更及第一次经营范围变更

2014 年 12 月 31 日，交易对手名称变更，由济南市市中区国有资产运营有限公司变更为济南市中控股有限公司，住所由市中区英雄山路 8 号变更为山东省济南市市中区建设路 30 号，经营范围变更为“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、设施租赁；国内广告业务”。

交易对手股东由济南市市中区财政局变更为济南市市中区经济开发投资中心，实缴金额 11,000.00 万元。

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
济南市市中区经济开发投资中心	货币	11,000.00	100.00
合计	—	11,000.00	100.00

2015 年 12 月，第二次增资

2015 年 12 月 15 日，交易对手股东济南市市中区经济开发投资中心决定以货币方式新增注册资本 15,000.00 万元，注册资本由 11,000.00 万元增加到 26,000.00 万元，出资比例 100.00%。

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
济南市市中区经济开发投资中心	货币	26,000.00	100.00
合计	—	26,000.00	100.00

2017 年 2 月，第二次名称变更、第三次增资及第二次住所变更

2017 年 2 月 27 日，交易对手名称变更，由济南市中控股有限公司变更为济南市中控股集团有限公司。住所由山东省济南市市中区建设路 30 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 35 层。

交易对手股东济南市市中区经济开发投资中心决定以货币方式新增注册资本 24,000.00 万元，注册资本由 26,000.00 万元增加到 50,000.00 万元，出资比例 100.00%。

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
济南市市中区经济开发投资中心	货币	50,000.00	100.00
合计	—	50,000.00	100.00

2017 年 7 月，第二次股东变更及第四次增资

2017 年 7 月 25 日，交易对手股东变更，新增股东中国农发重点建设基金有限公司，以货币方式认缴资金 52,000.00 万元，交易对手注册资本由 50,000.00 万元增加到 102,000.00 万元，中国农发重点建设基金有限公司持股 50.98%，济南市市中区经济开发投资中心持股 49.02%。

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
济南市市中区经济开发投资中心	货币	50,000.00	49.02
中国农发重点建设基金有限公司	货币	52,000.00	50.98
合计	—	102,000.00	100.00

2021 年 2 月，第三次股东变更

2021 年 2 月 24 日，交易对手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，中国农发重点建设基金有限公司实缴 52,000.00 万元，持股 50.98%，济南市中城市投资集团有限公司实缴 50,000.00 万元，持股 49.02%。

本次股东变更后，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
济南市中城市投资集团有限公司	货币	50,000.00	49.02
中国农发重点建设基金有限公司	货币	52,000.00	50.98
合计	—	102,000.00	100.00

2021 年 9 月，第三次住所变更

2021年9月9日，交易对手住所由山东省济南市市中区英雄山路129号祥泰广场1号楼35层变更为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。

2022年7月，股东出资变更

2022年7月14日，交易对手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。

本次股东出资变更后，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
济南市中城市投资集团有限公司	货币	60,400.00	59.22
中国农发重点建设基金有限公司	货币	41,600.00	40.78
合计	—	102,000.00	100.00

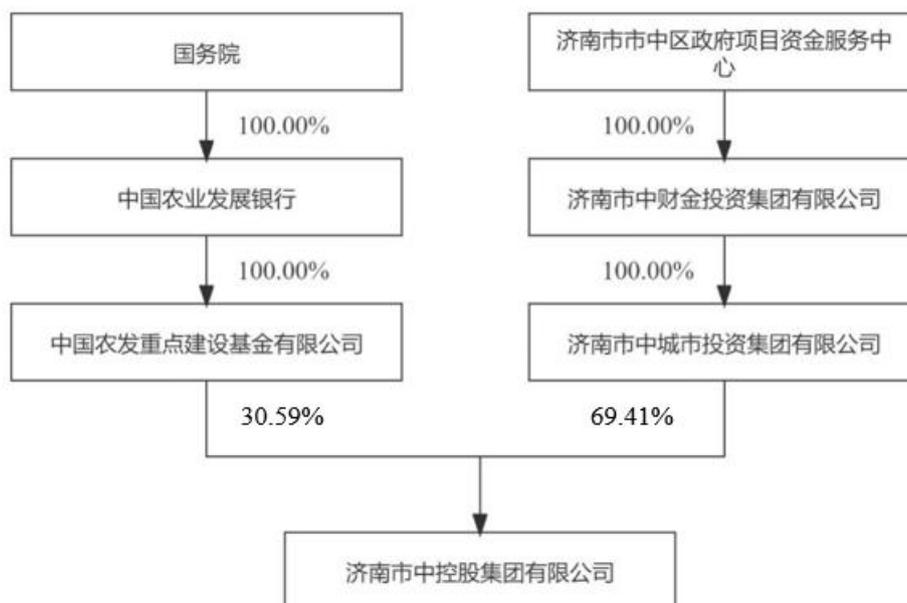
2023年6月，股东出资变更

2023年6月2日，交易对手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。

(3) 股权现状

交易对手的股东情况如下：

股东姓名	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
济南市中城市投资集团有限公司	货币	70,800.00	69.41
中国农发重点建设基金有限公司	货币	31,200.00	30.59
合计	—	102,000.00	100.00



（二） 股东情况

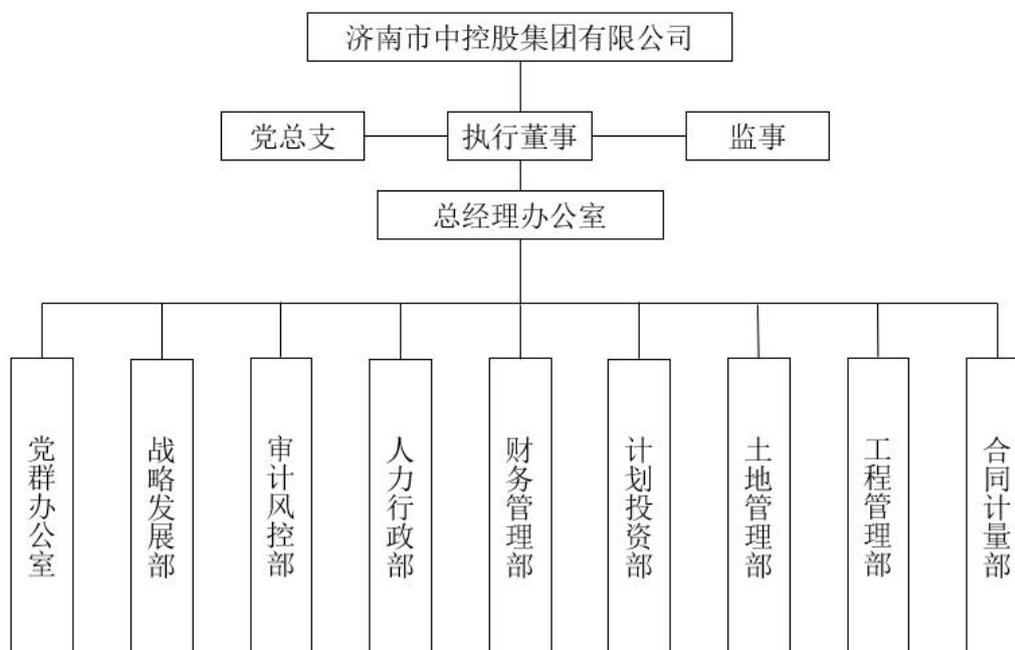
济南市中城市投资集团有限公司持有交易对手 69.41% 的股权，是交易对手的控股股东。

交易对手控股股东的具体情况如下：济南市中城市投资集团有限公司法定代表人为郭兵，成立于 2020 年 8 月 7 日，注册资本 5,000.00 万元人民币，主要经营范围：一般项目：园区管理服务；商业综合体管理服务；供应链管理服务；市场营销策划；广告设计、代理；会议及展览服务；以自有资金从事投资活动；品牌管理；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；规划设计管理；市政设施管理；城乡市容管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；园林绿化工程施工；工程管理服务；城市绿化管理；对外承包工程；专业设计服务；物业管理；建筑装饰材料销售；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；住房租赁；房地产经纪；股权投资（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至目前，交易对手控股股东不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为，交易对手控股股东未将交易对手的股权进行质押，也不存在任何的股权争议情况。

（三）交易对手公司治理结构及组织结构

1. 治理结构图与组织机构图



2. 公司治理结构

交易对手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，是决策的执行人。具体治理结构情况如下：

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。

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。

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。

经营管理层

交易对手设总经理一名、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。

（四）公司经营层情况及劳资简况

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

（五）公司内控体系

交易对手按照建立现代企业制度的要求，从全局、整体、系统管理的高度，制定了一套较为完善的企业内部制度，以制度来规范企业的各项经营管理活动。主要内部管理制度如下。

1、财务管理制度

为加强财务管理和会计核算，规范各级财务行为，完善财务管理体系，交易对手按照《公司法》对财务会计的要求及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定制定了《财务管理制度》，规范了集团的财务管理。

2、资金安全管理制度

为加强公司资金的内部控制和管理，提高现金的使用效率，保证公司的资金安全，交易对手制定了《资金管理制度》，该制度确定了不相容职务相互分离控制制度、授权审批制度和内部管理制度。

3、关联交易制度

交易对手与关联方之间关联交易定价严格遵循市场公开、公平、公正的原则，以确保公司利润最大化和全体股东利益为出发点，依照国家、地方收费标准和市场公允价格为基础制定和决策。交易对手与关联方的采购、销售及其他交易均遵循独立核算和已市价为基础的公允定价原则。交易对手发生因关联方占用或转移交易对手资金、资产或其他资源而给交易对手造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

4、投融资管理制度

为规范公司的投资、融资行为，提高投资效益，规避投融资带来的风险，公司依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国民法典》以及其他国家法律、法规的相关规定，结合《公司章程》和公司制度，制定《投融资管理制度》。

5、信息披露制度

为规范济南市中控股集团有限公司的信息披露工作，促进公司依法规范运作，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规、证券监管部门的相关规范性文件及《济南市中控股集团有限公司章程》的相关规定，结合公司实际管理需要，特制定《济南市中控股集团有限公司信息披露管理制度》。

二、公司运营和行业情况

（一）主要业务及经营收入构成

交易对手经营范围为：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）

交易对手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。公司运营由政府主导，积极推动其市场化转型。交易对手目前主营业务为土地开发整理、工程建设及房屋销售，其他业务包括企业服务、物业管理、租赁服务等。

1、各业务板块

（1）土地开发整理业务板块

1) 业务开展情况

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），交易对手（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。交易对手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交易对手主要业务。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%，是交易对手主营业务收入的最主要来源。

交易对手土地开发整理业务符合《预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

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，融资平台公司进行土地储备融资职能剥离。交易对手不在土地专项审计范围内，且不承担土地储备职能或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，交易对手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，明确剥离交易对手政府融资职能。

交易对手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。交易对手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。

b. 会计处理

土地开发整理成本包括研究、策划、设计等前期费用，拆迁补偿款和过渡安置费等协助土地征收过程产生的费用，选路、安置房建设、供水、供电、供气，排水、通讯、照明、土地平整等配套工程费用，资金成本和其他费用。土地征拆阶段，配套工程费用和资金成本计入“在建工程”科目，其他成本计入“存货-开发成本”，土地熟化完成后，政府通过“招拍挂”方式出让之前，土地熟化成本全部计入“存货-开发成本”中。

交易对手根据当年完工结算片区已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：片区未完工结算的年份，出于谨慎性原则，

按照已出让地块产生的土地开发整理成本，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”，收到市中区财政局预拨的土地出让收入后，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，预拨资金超出土地开发整理成本的部分，贷记“预收账款”，现金流计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。待片区整体完工后，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，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”。

c. 经营情况

土地开发整理是交易对手重要的业务板块。交易对手主要负责济南市市中区范围内的土地熟化工作，近几年交易对手主要围绕南北康片区、兴隆片区、白马山片区、党家片区等工作。2021年，交易对手出让土地28宗，合计971亩；2022年，交易对手出让土地8宗，合计451.30亩；2023年1-6月，交易对手暂无出让土地。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，预计交易对手未来5年土地整理开发收入较为稳定。2021年度-2022年度交易对手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。

最近两年交易对手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	971.00
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	533.00	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

交易对手作为济南市市中区开展土地开发整理业务的运营主体，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。根据市中发改字（2019）25 号、市中财综指（2020）38 号文件的指示，交易对手承担了济南市市中区各主要片区的棚户区及旧城改造项目的主要工作，财政拨付专项资金用于覆盖项目建设成本。2021 年度及 2022 年度交易对手收到财政及中央补助资金分别为 53,996.40 万元和 40,623.40 万元。

②基础设施建设

a. 业务模式

交易对手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。交易对手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，交易对手按照《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 月末交易对手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

截至 2023 年 6 月末交易对手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
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，交易对手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，交易对手负责安置房的建设工作。交易对手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，并与交易对手签署回购价结算支付协议，待建设完成后由交易对手进行回购；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%。交易对手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，交易对手按照《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 月末交易对手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 月末交易对手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#、15# 楼、18#垃圾站、19#换热站、地下车库)	2022.05-2025.12	49,725.00	7,325.98	12,500.00	11,000.00	8,000.00
合计	-	143,735.00	91,959.62	12,750.00	13,500.00	9,200.00

(2) 安置房业务板块

1) 业务开展情况

交易对手的房地产销售业务（安置房）由本部承担。最近两年交易对手房地产销售收入分别为 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 年度交易对手房地产销售业务收入全部系四里村安置房项目产生，该项目系交易对手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（不涉及市场化销售），合计确认房屋销售收入 10,510.26 万元；2022 年交易对手房地产销售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 年交易对手其他房地产销售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，交易对手房地产销售业务收入系回购双龙一期安置房产生。

2) 会计处理

交易对手回购安置房后借计“存货-库存商品”，贷记“银行存款”，公司购买安置房投入的现金，在现金流量表中核算计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。交易对手收到安置房屋差价款后，增加“货币资金”科目及“营业收入”，将“存货-库存商品”科目结转“营业成本”。

3) 经营情况

截至 2023 年 6 月末，交易对手房地产销售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。

2、收入、成本及毛利率

(1) 最近两年及一期，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	-	-	188,974.10	78.82	593,421.50	97.72
	工程施工	2,325.53	68.92	-	-	-	-
	房屋销售	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	0.00
	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	100.00	239,755.45	100.00	607,249.98	100.00

最近两年及一期，交易对手营业收入分别为 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，交易对手实现工程施工收入 2,325.53 万元，主要为催马代建项目完结确认的收入。

(2) 最近两年及一期，交易对手毛利润构成如下表所示：

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	-	-	-	-
	房屋销售	34.44	1,007.02	2,922.63	34.93	-323.44	-1.61
	小计	29.46	861.40	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	9,636.26	17.50	0.21	2.67	0.01
	租赁	-355.6	-10,397.66	-300.14	-3.59	-231.36	-1.15
	其他	-	-	68.71	0.82	3,126.38	15.52
	小计	-26.04	-761.40	-213.93	-2.56	2,897.70	14.38

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
合计	3.42	100.00	8,367.92	100.00	20,147.93	100.00

最近两年及一期，交易对手毛利润分别为 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。

(3) 最近两年及一期，交易对手业务毛利率如下表所示：

单位：%

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	-	-
	房屋销售	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	-64.80	-130.29
	其他	-	100.00	100.00
	小计	-3.66	-34.64	87.33
合计		0.10	3.49	3.32

最近两年及一期，交易对手毛利率分别为 3.32%、3.49%和 0.10%，2022 年度交易对手毛利率增加主要是 2022 年度房屋销售板块毛利由负转正所致，2023 年 1-6 月交易对手毛利润较低，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。

(二) 所属行业情况

交易对手主要负责济南市市中区土地开发整理业务，是市中区重要的平台企业。作为济南市市中区开展土地开发整理业务的运营主体，济南市中控股集团有限公司是确保济南市市中区各项工作顺利的关键环节，对济南市市中区的发展起着至关重要的作用。在区域内具有一定的垄断性，区域内竞争压力较小。交易对手主要竞争优势如下：

1、良好的区域经济环境

济南市是山东省省会城市，联接京津、沪宁两大都市圈，人畅其行，物畅其流，是国内外众多企业占据中国市场的理想之地。济南是中国重要的工业城市之一，电子信息、交通设备、家用电器、机械制造、生物工程和纺织服装等六大主导产品在全国有着举足轻重的地位，具备承接国际产业特别是制造业转移的良好条件。济南高新技术、信息发达，IT 产业经济总量在全国名列前茅。市中区位于山东省中部，是省会济南的中心城区，南揽泰山余脉，北拥商埠故里，面积 280 平方公里，常住人口 100 万。市中区房地产业快速发展。旧城改造加快步伐，城顶街、上新街、祥泰广场二期、枫叶散热器厂、机床一厂、老商埠二期等项目加速推进，中心城区承载力、辐射力和带动力不断增强。新城开发提速提效，兴隆泛旅游综合体、鲁能领秀城等六个单体投资过百亿、建筑体量 300 万平方米以上的城市综合体，分布二环南路沿线；搬倒井、小岭、山凹、魏家、文庄等 10 个城中村已全面实施拆迁改造，王官庄、七贤、白马山、党家、陡沟等 5 大片区正高标准策划推进，南部新城良好的发展前景和强劲的带动作用逐步显现。

2、强大的政府支持

交易对手作为济南市市中区开展土地开发整理业务的主体，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交易对手资金补贴，近两年交易对手收到财政及中央补助资金分别为 53,996.40 万元和 40,623.40 万元。交易对手在济南市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。随着交易对手承担土地开发整理任务的加大，公司获得的补助资金有望持续和进一步增加。

3、强有力的融资渠道

交易对手作为济南市市中区土地开发整理业务的市场主体，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，与兴业银行、民生银行、齐鲁银行、建设银行、工商银行、恒丰银行等建立有长期稳固的合作关系，具有较强融资能力。

4、完善的管理体制和经营机制

交易对手是依据《中华人民共和国公司法》等有关现行法律法规的规定注册的国有企业。交易对手制定了多项规章制度，覆盖了公司各个方面的工作。

整体来看，公司现有各项管理制度较为规范和完善，项目投资和资金管理体系较为完备，较好的规避了资金风险，提高了公司的运营效率。

三、交易对手财务状况

(一) 财务数据

表 1：资产负债表-合并报表
元

单位：万

项目	2023 年中报	2022 年年报	2021 年年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：			
货币资金(万元)	70,120.58	29,602.23	42,184.40
应收票据及应收账款(万元)	7,877.18	3,438.68	1,654.11
其中：应收票据(万元)			
应收账款(万元)	7,877.18	3,438.68	1,654.11
应收款项融资(万元)			
预付款项(万元)	446,470.29	453,546.82	328,754.59
其他应收款合计(万元)	877,595.42	843,595.08	875,929.13
其中：应收利息(万元)			
其他应收款(万元)	877,595.42	843,595.08	875,929.13
存货(万元)	2,695,718.95	2,472,367.08	2,224,228.21
其他流动资产(万元)	20,574.96	18,914.18	25,371.96
流动资产平衡项目(万元)	0.00	0.00	0.00
流动资产合计(万元)	4,118,357.39	3,821,464.07	3,498,122.40
非流动资产：			
长期股权投资(万元)	33,107.66	29,739.24	23,453.04
其他权益工具投资(万元)	57,120.29	7,832.05	7,965.25
其他非流动金融资产(万元)			25,000.00
投资性房地产(万元)	46,410.93	42,961.87	25,913.87
固定资产(万元)	1,103.18	1,170.45	841.64
在建工程(万元)	34,426.09		
无形资产(万元)	2,467.15	2,509.42	2,504.93
长期待摊费用(万元)	233.77	236.90	266.51
递延所得税资产(万元)	6,489.19	2,906.90	2,023.98
非流动资产平衡项目(万元)	0.00	0.00	0.00
非流动资产合计(万元)	181,358.26	87,356.82	87,969.23
资产平衡项目(万元)	0.00	0.00	0.00
资产总计(万元)	4,299,715.66	3,908,820.89	3,586,091.63
流动负债：			
短期借款(万元)	108,055.00	65,755.00	22,910.00
应付票据及应付账款(万元)	22,911.97	26,976.41	8,617.11
其中：应付票据(万元)			
应付账款(万元)	22,911.97	26,976.41	8,617.11
预收款项(万元)	168.36	60.63	44.89
应付职工薪酬(万元)	73.12	14.08	5.66
应交税费(万元)	7,684.82	7,340.40	6,524.55

其他应付款合计(万元)	812,306.09	666,833.60	640,585.51
其他应付款(万元)	812,306.09	666,833.60	640,585.51
合同负债(万元)	386,114.38	284,569.45	254,880.20
持有待售负债(万元)			
一年内到期的非流动负债(万元)	751,845.04	531,383.87	399,173.87
其他流动负债(万元)	5,689.90	4,652.36	198.11
流动负债平衡项目(万元)	0.00	0.00	0.00
流动负债合计(万元)	2,094,848.69	1,587,585.79	1,332,939.91
非流动负债:			
长期借款(万元)	436,550.39	647,660.22	906,374.94
应付债券(万元)	298,339.10	298,339.10	
递延收益(万元)	85,545.48	67,073.17	80,665.20
递延所得税负债(万元)	3.74	3.74	1.96
非流动负债合计(万元)	820,438.72	1,013,076.23	987,042.10
负债合计(万元)	2,915,287.40	2,600,662.02	2,319,982.01
所有者权益(或股东权益):			
股本(万元)	102,000.00	102,000.00	102,000.00
其他权益工具(万元)	50,000.00		
资本公积(万元)	927,564.28	927,564.28	927,564.28
其他综合收益(万元)	-163.46	-163.46	-63.56
盈余公积(万元)	15,127.10	15,127.10	15,090.61
未分配利润(万元)	289,900.34	263,630.96	221,421.61
归属于母公司股东权益平衡项目(万元)	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益合计(万元)	1,384,428.26	1,308,158.87	1,266,012.94
少数股东权益(万元)			96.68
股东权益平衡项目(万元)	0.00	0.00	0.00
股东权益合计(万元)	1,384,428.26	1,308,158.87	1,266,109.62
负债和股东权益总计(万元)	4,299,715.66	3,908,820.89	3,586,091.63

表 2: 利润表-合并报表

单位: 万元

项目	2023 年中报	2022 年年报	2021 年年报
一、营业总收入(万元)	3,374.41	239,755.45	607,249.98
营业收入(万元)	3,374.41	239,755.45	607,249.98
二、营业总成本(万元)	5,040.40	237,441.33	590,979.61
营业成本(万元)	3,370.99	231,387.53	587,102.06
营业税金及附加(万元)	194.24	2,718.66	112.18
销售费用(万元)	1.03	5.23	3.08
管理费用(万元)	1,040.33	2,172.15	2,092.80
财务费用(万元)	433.81	1,157.77	1,669.50
其中:利息费用(万元)		898.20	950.11
利息收入(万元)		302.54	329.93
三、其他经营收益			
加:投资收益(万元)		2,624.78	10,470.42
其中:对联营企业和合营企业的投资收益(万元)		2,075.66	9,321.83
资产处置收益(万元)	18,807.55	7.15	
其他收益(万元)	19,674.69	40,636.45	53,996.40
信用减值损失(新)(万元)	-14,329.15	-3,391.36	-1,724.53
四、营业利润(万元)	22,487.09	42,191.15	79,012.66
加:营业外收入(万元)	350.21	3.79	13.52
减:营业外支出(万元)	150.16	0.21	7.14
利润总额平衡项目(万元)	0.00	0.00	0.00
五、利润总额(万元)	22,687.14	42,194.74	79,019.05

减:所得税费用(万元)	-3,582.25	-51.48	11,880.67
六、净利润(万元)	26,269.39	42,246.22	67,138.37

表 3: 现金流量表-合并报表

单位: 万元

项目	2023 年中报	2022 年年报	2021 年年报
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(万元)	141,697.77	176,256.62	786,046.32
收到的税费返还(万元)		7,994.46	4,995.69
收到其他与经营活动有关的现金(万元)	318,061.17	860,792.76	820,455.53
经营活动现金流入小计(万元)	459,758.93	1,045,043.84	1,611,497.53
购买商品、接受劳务支付的现金(万元)	183,547.15	438,533.18	752,393.33
支付给职工以及为职工支付的现金(万元)	703.65	1,722.23	1,454.84
支付的各项税费(万元)	1,727.82	24,292.34	6,445.14
支付其他与经营活动有关的现金(万元)	231,204.50	677,047.83	899,692.81
经营活动现金流出小计(万元)	417,183.12	1,141,595.58	1,659,986.13
经营活动产生的现金流量净额(万元)	42,575.81	-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(万元)		25,145.59	
取得投资收益收到的现金(万元)		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(万元)		9.92	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额(万元)		-241.70	
投资活动现金流入小计(万元)		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(万元)	9,325.05	62,079.83	28,264.58
投资支付的现金(万元)	52,656.66	4,210.53	150.00
投资活动现金流出小计(万元)	61,981.71	66,290.36	28,414.58
投资活动产生的现金流量净额(万元)	-61,981.71	-40,827.43	-27,266.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
取得借款收到的现金(万元)	191,805.10	344,622.25	417,593.01
发行债券收到的现金(万元)		300,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金(万元)	50,000.00		
筹资活动现金流入小计(万元)	241,805.10	644,622.25	417,593.01
偿还债务支付的现金(万元)	138,682.06	429,936.41	252,832.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金(万元)	43,198.79	89,888.85	103,055.02
筹资活动现金流出小计(万元)	181,880.85	519,825.26	355,887.86
筹资活动产生的现金流量净额平衡项目(万元)	0.00	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额(万元)	59,924.25	124,796.99	61,705.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响(万元)			
现金及现金等价物净增加额其他项目(万元)			
现金及现金等价物净增加额平衡项目(万元)	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额(万元)	40,518.36	-12,582.17	-14,049.45
加:期初现金及现金等价物余额(万元)	29,602.23	42,184.40	56,233.84
期末现金及现金等价物余额其他项目(万元)			
期末现金及现金等价物余额平衡项目(万元)	0.00	0.00	0.00
期末现金及现金等价物余额(万元)	70,120.58	29,602.23	42,184.40

（二）资产结构分析

最近两年及一期末，交易对手资产的总体构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	70,120.58	1.63	29,602.23	0.76	42,184.40	1.18
应收账款	7,877.18	0.18	3,438.68	0.09	1,654.11	0.05
预付款项	446,470.29	10.38	453,546.82	11.60	328,754.59	9.17
其他应收款	877,595.42	20.41	843,595.08	21.58	875,929.13	24.43
存货	2,695,718.95	62.70	2,472,367.08	63.25	2,224,228.21	62.02
其他流动资产	20,574.96	0.48	18,914.18	0.48	25,371.96	0.71
流动资产合计	4,118,357.39	95.78	3,821,464.07	97.77	3,498,122.40	97.55
其他权益工具投资	57,120.29	1.33	7,832.05	0.20	7,965.25	0.22
长期股权投资	33,107.66	0.77	29,739.24	0.76	23,453.04	0.65
投资性房地产	46,410.93	1.08	42,961.87	1.10	25,913.87	0.72
固定资产	1,103.18	0.03	1,170.45	0.03	841.64	0.02
在建工程	34,426.09	0.80	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-	25,000.00	28.42
无形资产	2,467.15	0.06	2,509.42	0.06	2,504.93	0.07
长期待摊费用	233.77	0.01	236.90	0.01	266.51	0.01
递延所得税资产	6,489.19	0.15	2,906.90	0.07	2,023.98	0.06
非流动资产合计	181,358.26	4.22	87,356.82	2.23	87,969.23	2.45
资产合计	4,299,715.66	100.00	3,908,820.89	100.00	3,586,091.63	100.00

最近两年及一期末，交易对手的总资产分别为 3,586,091.63 万元、3,908,820.89 万元及 4,299,715.66 万元，资产总额呈增长态势，主要系交易对手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 6 月末较 2022 年末增加 390,894.77 万元，增幅为 10.00%，变动不大。

交易对手资产构成比较稳定，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。交易对手主要资产情况具体分析如下：

1、货币资金

最近两年及一期末，交易对手货币资金分别为 42,184.40 万元、29,602.23 万元和 70,120.58 万元，在流动资产中的占比分别 1.21%、0.77%和 1.70%。交易对手货币资金占比较低，全部为银行存款，现金保有量充足。交易对手货币资金明细如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行存款	70,120.58	100.00	29,602.23	100.00	42,184.40	100.00
合计	70,120.58	100.00	29,602.23	100.00	42,184.40	100.00

2022 年末交易对手的货币资金余额为 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 6 月末交易对手的货币资金余额为 70,120.58 万元，较 2022 年末增加 40,518.36 万元，增幅为 136.88%，主要系收到华鑫国际信托有限公司款项所致。

2、应收账款

最近两年及一期末，交易对手应收账款分别为 1,654.11 万元、3,438.68 万元和 7,877.18 万元，在流动资产中的占比分别为 0.05%、0.09%和 0.19%。

2022 年末，交易对手应收账款较 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 6 月末，交易对手应收账款较 2022 年末增加 4,438.50 万元，增幅为 129.08%，主要系新增对山东中景国际物流有限公司和济南嘉隆置业有限公司的应收款项所致。

交易对手主要应收账款明细如下：

2021 年末交易对手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	济南中锦置业有限公司	1,253.70	72.94	工程款	4.14
2	济南市林场	300.00	17.46	拆除费及土地费	60.00
3	济南市市中区白马山片区项目指挥部	165.09	9.60	安置房款	0.54
	合计	1,718.79	100.00	-	64.68

2022 年末交易对手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	300.00	8.19	拆除费及土地费	150.00
4	济南市市中区白马山片区项目指挥部	165.09	4.50	安置房款	6.11
合计		3,664.19	99.98	-	226.42

2023年6月末交易对手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	山东中景国际物流有限公司	2,534.82	30.23	工程款	31.18
2	济南嘉隆置业有限公司	2,030.80	24.22	购房款	24.98
3	中广视资产管理有限公司	1,945.40	23.20	资产处置款	71.98
4	济南中锦置业有限公司	1,253.70	14.95	工程款	69.71
5	济南市林场	300.00	3.68	拆除费及土地费	300.00
合计		8,064.73	96.18		497.84

3、预付款项

最近两年及一期末，交易对手预付款项分别为 328,754.59 万元、453,546.82 万元和 446,470.29 万元，在流动资产中的占比分别为 9.40%、11.87%和 10.38%。

2022 年末，交易对手预付款项较 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 6 月末，交易对手预付款项较 2022 年末减少 7,076.53 万元，降幅为 1.56%。

交易对手前五大预付款项明细如下：

2021 年末交易对手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	华润置地（山东）发展有限公司	121,992.34	37.11	代建工程款
2	济南中锦置业有限公司	66,035.73	20.09	安置房款
3	济南市国土资源局	60,232.14	18.32	耕地复垦费
4	济南万运房地产开发有限公司	16,790.06	5.11	安置房款
5	济南骏茂房地产开发有限公司	13,160.00	4.00	工程款
合计		278,210.26	84.63	-

2022 年末交易对手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 6 月末交易对手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	114,982.95	25.75	安置房款
2	济南中锦置业有限公司	78,035.73	17.48	安置房款
3	华润置地（山东）发展有限公司	69,131.48	15.48	代建工程款
4	济南市国土资源局	60,232.14	13.49	耕地复垦费
5	济南财中置业有限公司	37,819.11	8.47	后魏安置房款
合计		360,201.39	80.68	

近两年及一期未交易对手预付账款账龄情况

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	34,439.88	7.71	200,572.11	44.22	93,066.19	28.30
1-2 年	167,173.45	37.44	75,577.57	16.66	38,715.68	11.78
2-3 年	71,669.48	16.05	36,091.27	7.96	94,119.14	28.63
3 年以上	173,187.48	38.80	141,305.88	31.16	102,853.57	31.29
合计	446,470.29	100.00	453,546.82	100.00	328,754.59	100.00

4、其他应收款

最近两年及一期未，交易对手其他应收款分别 875,929.13 万元、843,595.08 万元和 877,595.42 万元，在流动资产中的占比分别为 25.04%、22.08%和 21.31%。

2022 年末，交易对手其他应收款较 2021 年末减少 32,334.05 万元，降幅为 3.69%；2023 年 6 月末，交易对手其他应收款较 2022 年末增加 34,000.34 万元，增幅为 4.03%，变动不大。

交易对手其他应收款前五大明细如下：

2021 年末交易对手前五大其他应收款明细

单位：万元、%

序号	项目	余额	款项性质	占比
1	济南市中城市投资集团有限公司	466,322.51	往来款	52.76
2	济南市中未来产业发展有限公司	97,985.78	往来款	11.09
3	济南市中城市发展集团有限公司	53,023.45	往来款	6.00
4	济南市市中区七贤街道后龙窝庄社区居民委员会	37,000.00	往来款	4.19
5	金广文旅产业发展(山东)有限公司	36,670.26	往来款	4.15
合计		691,002.00	-	78.18

2022 年末交易对手前五大其他应收款明细

单位：万元、%

序号	项目	余额	款项性质	占比
1	济南市中城市投资集团有限公司	563,138.60	往来款	65.88
2	济南市中城市发展集团有限公司	56,377.66	往来款	6.60
3	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	4.50
4	山东祥中置业有限公司	36,582.37	往来款	4.28
5	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 6 月末交易对手前五大其他应收款明细

单位：万元、%

序号	项目	余额	款项性质	占比
1	济南市中城市投资集团有限公司	632,291.17	往来款	70.04
2	济南中锦置业有限公司	50,717.88	往来款	5.62
3	济南市市中区七贤街道后龙窝庄社区居民委员会	38,819.00	往来款	4.30
4	山东祥中置业有限公司	36,582.37	往来款	4.05
5	济南中锦置业有限公司	50,717.88	往来款	5.62
合计		809,128.30	-	89.62

最近一年末，交易对手非因生产经营直接产生的对其他企业或者机构的往来占款（以下简称非经营性往来占款）和资金拆借余额为 16,000.00 万元，占总资产的比例为 0.41%。

交易对手非经营性往来占款和资金拆借的明细情况如下：

单位：万元

序号	债务人名称	是否关联方	金额	账龄	形成原因	未来回款安排
1	济南市中财金投资集团有限公司	是	16,000.00	1 年内	拆借款	5 年内回款
合计			16,000.00			

5、存货

最近两年及一期末，交易对手存货账面价值分别为 2,224,228.21 万元、2,472,367.08 万元和 2,695,718.95 万元，在流动资产中的占比分别为 63.58%、64.70%和 65.46%。

2022 年末，交易对手存货较 2021 年末增加 248,138.87 万元，增幅为 11.16%；2023 年 6 月末，交易对手存货较 2022 年末增加 223,351.87 万元，增幅为 9.02%，主要系土地熟化投入增加所致。

交易对手存货明细如下：

单位：万元

序号	项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末
1	大润沟项目	778,977.24	749,962.05	714,776.37
2	双龙安置房	175,905.46	171,125.66	186,416.04
3	搬倒井项目	141,860.17	141,362.80	157,100.07
4	柏石峪项目	192,465.49	182,618.40	123,739.34
5	小岭项目	90,776.21	90,591.36	84,670.23
6	刘长山路改造项目	33,569.08	32,325.39	78,506.91
7	前魏华庄项目	100,022.91	99,391.02	78,153.13
8	岳而项目	15,490.02	16,673.90	77,170.10
9	党家智造小镇项目	107,743.31	85,948.21	55,998.02
10	枣林小屯项目	82,232.24	71,994.98	52,385.13
11	阳光舜城项目	128,365.27	128,343.99	50,842.33
12	兴隆项目（兴隆 FIN1 安置房回购）	80,433.36	65,751.00	47,239.66
13	新三中项目（代建）	43,307.71	43,307.71	43,307.71
14	马家庄项目	54,312.88	48,932.74	42,048.37
15	山凹项目	48,393.98	46,643.85	40,503.72
	市中区泉城国际文化创意产业园改造拆迁项目	43,590.08	-	-
16	七里山路西南地块（国有地收储）	39,590.83	39,590.83	39,170.95
17	白马片区井家沟、压力容器厂项目	43,089.54	37,844.04	38,689.56
18	西红庙	39,639.02	37,930.15	37,042.11
19	其他	401,304.58	382,029.01	276,468.48
	合计	2,695,718.95	2,472,367.08	2,224,228.21

6、其他流动资产

最近两年及一期末，交易对手其他流动资产分别为 25,371.96 万元、18,914.18 万元和 20,574.96 万元，在流动资产中的占比分别为 0.73%、0.47%和 0.50%。2022 年末，交易对手其他流动资产较 2021 年末减少 6,457.78 万元，

降幅为 25.45%；2023 年 6 月末，交易对手其他流动资产较 2022 年末增加 1,660.78 万元，增幅为 8.78%，变动不大。

7、其他权益工具投资

最近两年及一期末，交易对手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 31.50%。2022 年末，交易对手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 6 月末，交易对手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。

交易对手其他权益工具投资的具体情况如下：

交易对手 2021 年末其他权益工具投资明细

单位：万元、%

序号	项目	余额	占比
1	济南蓝城旅发城市发展有限公司	2,607.47	32.74
2	中科智慧城（济南）投资合伙企业（有限合伙）	5,007.84	62.87
3	长信（济南）工程项目管理有限公司	200.00	2.51
4	济南财中置业有限公司	149.95	1.88
	合计	7,965.26	100.00

交易对手 2022 年末其他权益工具投资明细

单位：万元、%

序号	项目	余额	占比
1	济南蓝城旅发城市发展有限公司	2,585.96	33.02
2	中科智慧城（济南）投资合伙企业（有限合伙）	5,014.97	64.03
3	长信（济南）工程项目管理有限公司	200.00	2.55
4	济南财中置业有限公司	31.11	0.40
	合计	7,832.05	100.00

交易对手 2023 年 6 月末其他权益工具投资明细

单位：万元、%

序号	项目	余额	占比
1	长信（济南）工程项目管理有限公司	49,488.24	87.00
2	中科智慧城（济南）投资合伙企业（有限合伙）	5,014.97	9.00
3	济南蓝城旅发城市发展有限公司	2,585.96	5.00
4	济南财中置业有限公司	31.11	0.00
	合计	57,120.29	100.00

8、长期股权投资

最近两年及一期末，交易对手长期股权投资分别为 23,453.04 万元、29,739.24 万元和 33,107.66 万元，在非流动资产中的占比分别为 26.66%、34.04%和 18.26%。2022 年末，交易对手的长期股权投资较 2021 年末增加 6,286.19 万元，增幅为 26.80%；2023 年 6 月末，交易对手的长期股权投资较 2022 年末增加 3,368.42 万元，增幅为 11.33%，主要系新增对中能建（山东）城市发展有限公司投资所致。

交易对手长期股权投资具体如下：

交易对手 2021 年末长期股权投资明细

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	余额	核算方式	主营业务
1	济南市中祥泰置业有限公司	20.00%	399.46	权益法	土地开发及土地熟化
2	济南万中置业有限公司	30.00%	16,529.83	权益法	房地产开发、土地熟化
3	中交城市发展（山东）有限公司	20.00%	1,543.10	权益法	土地开发、房地产开发
4	山东祥中置业有限公司	30.00%	2,683.92	权益法	房地产开发
5	济南中万置业有限公司	30.00%	1,396.73	权益法	房地产经纪
6	济南中锦置业有限公司	30.00%	900.00	权益法	房地产开发
	合计	-	23,453.04	-	-

交易对手 2022 年末长期股权投资明细

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	余额	核算方式	主营业务
1	济南市中祥泰置业有限公司	20.00%	399.46	权益法	土地开发及土地熟化
2	济南万中置业有限公司	30.00%	19,416.05	权益法	房地产开发、土地熟化
3	中交城市发展（山东）有限公司	20.00%	1,426.49	权益法	土地开发、房地产开发
4	山东祥中置业有限公司	30.00%	2,199.63	权益法	房地产开发
5	济南中万置业有限公司	30.00%	1,365.26	权益法	房地产经纪
6	济南中锦置业有限公司	30.00%	900.00	权益法	房地产开发
7	中能建（山东）城市发展有限公司	20.00%	4,032.36	权益法	房地产经纪
	合计	-	29,739.24	-	-

交易对手 2023 年 6 月末长期股权投资明细

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	余额	核算方式	主营业务
1	济南市中祥泰置业有限公司	20.00%	399.46	权益法	土地开发及土地熟化
2	济南万中置业有限公司	30.00%	19,416.05	权益法	房地产开发、土地熟化
3	中交城市发展（山东）有限公司	20.00%	1,426.49	权益法	土地开发、房地产开发

序号	被投资单位名称	持股比例	余额	核算方式	主营业务
4	山东祥中置业有限公司	30.00%	2,199.63	权益法	房地产开发
5	济南中万置业有限公司	30.00%	1,365.26	权益法	房地产经纪
6	济南中锦置业有限公司	30.00%	900.00	权益法	房地产开发
7	中能建(山东)城市发展有限公司	20.00%	7,400.78	权益法	房地产经纪
	合计	-	33,107.67	-	-

9、投资性房地产

最近两年及一期末，交易对手投资性房地产分别为 25,913.87 万元、42,961.87 万元和 46,410.93 万元，在非流动资产中的占比分别为 29.46%、49.18%和 25.59%。

2022 年末，交易对手的投资性房地产较 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 6 月末，交易对手的投资性房地产较 2022 年末增加 3,449.07 万元，增幅为 8.03%，主要系新增万科悦峯和恒大睿城的投资性房地产所致。交易对手采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

交易对手近两年及一期末投资性房地产明细

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末
英西南路一号院	10,406.97	10,519.37	10,800.05
万科悦峯	3,282.28	-	-
绿地海泊天沅	14,796.30	14,923.31	15,113.82
山大科技园 4 号楼	17,269.36	17,519.19	-
恒大睿城	656.02	-	-
合计	46,410.93	42,961.87	25,913.87

10、固定资产

最近两年及一期末，交易对手固定资产分别为 841.64 万元、1,170.45 万元和 1,103.18 万元，在非流动资产中的占比分别为 0.96%、1.34%和 0.61%。交易对手固定资产主要由房屋及建筑物构成。

2022 年末，交易对手的固定资产较 2021 年末增加 328.81 万元，增幅为 39.07%，主要系购置办公设备所致。2023 年 6 月末，交易对手的固定资产较

2022 年末减少 67.27 万元，降幅为 5.75%，变动不大。交易对手固定资产折旧及减值计提充分。

交易对手近两年及一期末固定资产明细

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末
房屋及建筑物	552.40	574.79	622.84
运输工具	-	-	6.97
办公设备	25.26	595.66	211.83
电子设备	43.71	-	-
家具家电	478.46	-	-
健身房器材	3.35	-	-
合计	1,103.18	1,170.45	841.64

11、在建工程

最近两年及一期末，交易对手在建工程分别为 0 万元、0 万元和 34,426.09 万元，在非流动资产中的占比分别为 0%、0%和 18.98%，交易对手在建工程为鲁能领秀公馆房地产项目。

12、无形资产

最近两年及一期末，交易对手无形资产分别为 2,504.93 万元、2,509.42 万元和 2,467.15 万元，在非流动资产中的占比分别为 2.85%、2.87%和 1.36%。交易对手无形资产主要由土地使用权构成。

2022 年末，交易对手的无形资产较 2021 年末增加 4.49 万元，增幅为 0.18%；2023 年 6 月末，交易对手的无形资产较 2022 年末减少 42.27 万元，降幅为 1.68%，变动不大。交易对手无形资产摊销、减值计提充分。

交易对手近两年及一期末无形资产明细

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末
土地使用权	2,355.37	2,389.76	2,458.53
专利权	111.78	119.66	46.40
合计	2,467.15	2,509.42	2,504.93

(三) 负债结构分析

最近两年及一期末，交易对手负债构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	108,055.00	3.71	65,755.00	2.53	22,910.00	0.99
应付账款	22,911.97	0.79	26,976.41	1.04	8,617.11	0.37
预收款项	168.36	0.01	60.63	0.00	44.89	0.00
合同负债	386,114.38	13.24	284,569.45	10.94	254,880.20	10.99
应付职工薪酬	73.12	0.00	14.08	0.00	5.66	0.00
应交税费	7,684.82	0.26	7,340.40	0.28	6,524.55	0.28
其他应付款	812,306.09	27.86	666,833.60	25.64	640,585.51	27.61
一年内到期的非流动负债	751,845.04	25.79	531,383.87	20.43	399,173.87	17.21
其他流动负债	5,689.90	0.20	4,652.36	0.18	198.11	0.01
流动负债合计	2,094,848.69	71.86	1,587,585.79	61.05	1,332,939.91	57.45
长期借款	436,550.39	14.97	647,660.22	24.90	906,374.94	39.07
应付债券	298,339.10	10.23	298,339.10	11.47	-	-
递延收益	85,545.48	2.93	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
非流动负债合计	820,438.72	28.14	1,013,076.23	38.95	987,042.10	42.55
负债合计	2,915,287.40	100.00	2,600,662.02	100.00	2,319,982.01	100.00

最近两年及一期末，交易对手负债总额分别为 2,319,982.01 万元、2,600,662.02 万元和 2,915,287.40 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 71.86%，呈逐步增加趋势，非流动负债占比分别为 42.55%、38.95%和 28.14%，逐步下降。主要负债情况具体分析如下：

1、短期借款

最近两年及一期末，交易对手短期借款分别为 22,910.00 万元、65,755.00 万元和 108,055.00 万元，在流动负债中的占比分别为 1.72%、4.14%和 5.16%。2022 年末，交易对手短期借款较 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 6 月末，交易对手短期借款较 2022 年末增加 42,300.00 万元，增幅为 64.33%，主要系新增银行借款及融资租赁借款所致。交易对手短期借款分类情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	104,300.00	96.53	62,000.00	94.29	22,910.00	100.00
信用借款	3,755.00	3.47	3,755.00	5.71	-	-

合计	108,055.00	100.00	65,755.00	100.00	22,910.00	100.00
----	------------	--------	-----------	--------	-----------	--------

2、应付账款

最近两年及一期末，交易对手应付账款分别为 8,617.11 万元、26,976.41 万元和 22,911.97 万元，在流动负债中的占比分别 0.65%、1.70%和 1.09%。

2022 年末，交易对手应付账款较 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 6 月末，交易对手应付账款较 2022 年末减少 4,064.44 万元，降幅 15.07%，主要系对济南卓实投资管理有限公司的应付保证金完成支付所致。

交易对手主要应付账款明细如下：

2021 年末交易对手主要应付账款明细表

单位：万元、%

序号	名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	九曲庄村委会	2,475.64	28.73	工程款	否
2	搬倒井村委会	1,000.00	11.60	拆迁补偿款	否
3	十六里河办事处	672.86	7.81	拆迁调剂款	否
4	小岭村村委会	502.25	5.83	拆迁补偿款	否
	合计	4,650.75	53.97	-	-

2022 年末交易对手主要应付账款明细表

单位：万元、%

序号	名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	济南弘成置业有限公司	9,424.10	34.93	购房款	是
2	山东证券交易中心	5,600.00	20.76	售房款	否
3	济南卓实投资管理有限公司	3,149.72	11.68	保证金	否
4	九曲庄村委会	2,475.64	9.18	工程款	否
5	搬倒井村委会	1,000.00	3.71	拆迁补偿款	否
	合计	21,649.46	80.25	-	-

2023 年 6 月末交易对手主要应付账款明细表

单位：万元、%

序号	名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	济南弘成置业有限公司	8,764.87	38.25	购房款	是
2	山东证券交易中心	5,600.00	24.44	售房款	否
3	九曲庄村委会	2,475.64	10.81	工程款	否
4	搬倒井村委会	1,000.00	4.36	拆迁补偿款	否
5	小岭村村委会	502.25	2.19	土地补偿款	否

序号	名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
	合计	18,342.76	80.06	-	-

3、合同负债

最近两年及一期末，交易对手合同负债分别为 254,880.20 万元、284,569.45 万元和 386,114.38 万元，在流动负债中的占比分别为 19.12%、17.92%和 18.43%。

2022 年末，交易对手合同负债较 2021 年末增加 29,689.25 万元，增幅为 11.65%，变动不大。2023 年 6 月末，交易对手合同负债较 2022 年末增加 101,544.93 万元，增幅为 35.68%，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。

2021 年末交易对手主要合同负债明细表

单位：万元、%

序号	名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	济南市市中区财政局	251,578.31	98.70	预拨付土地熟化资金	否
2	济南万昌达国际合作园区有限公司	3,301.89	1.30	工程服务款	否
	合计	254,880.20	100.00	-	-

2022 年末交易对手主要合同负债明细表

单位：万元、%

序号	名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	济南市市中区财政局	225,519.35	79.25	预拨付土地熟化资金	否
2	济南市市中区住房和城乡建设局	36,697.25	12.90	售房款	否
3	山东鲁能亘富开发有限公司	18,807.55	6.61	售房款	否
4	济南万昌达国际合作园区有限公司	3,301.89	1.16	工程服务款	否
	合计	284,326.03	99.91	-	-

2023 年 6 月末交易对手主要合同负债明细表

单位：万元、%

序号	名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	济南市市中区财政局	303,008.86	78.48	预拨付土地熟化资金	否
2	济南市市中区住房和城乡建设局	36,697.25	9.50	售房款	否
3	恒大睿城 B 地块 11 号楼购房者	24,066.60	6.23	房款	否
4	济南万昌达国际合作园区有限公司	3,301.89	0.86	工程服务费	否
	合计	367,074.60	95.07	-	-

4、其他应付款

最近两年及一期末，交易对手其他应付款合计数分别为 640,585.51 万元、666,833.60 万元和 812,306.09 万元，在流动负债中的占比为 48.06%、42.00% 和 38.78%。2022 年末，交易对手其他应付款较 2021 年末增加 26,248.09 万元，增幅 4.10%，变动不大。2023 年 6 月末，交易对手其他应付款较 2022 年末增加 145,472.49 万元，增幅 21.82%，主要系应付济南申承建材设备有限公司款项增加所致。

2021 年末交易对手主要其他应付款明细表

单位：万元、%

序号	名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	济南市市中区重点工程服务中心	110,000.00	17.36	往来款	否
2	山东曲阜鲁能投资开发有限公司	70,000.00	11.05	社会资本合作熟化资金	否
3	长信（济南）工程项目管理有限公司	55,288.22	8.73	往来款	是
4	济南中升发展有限公司	53,546.75	8.45	往来款	是
5	济南市市中区城乡建设委员会	51,600.00	8.14	往来款	否
	合计	340,434.97	53.73	-	-

2022 年末交易对手主要其他应付款明细表

单位：万元、%

序号	名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	济南市市中区重点工程服务中心	120,000.00	18.00	往来款	否
2	济南申承建材设备有限公司	117,079.81	17.56	往来款	是
3	长信（济南）工程项目管理有限公司	55,288.22	8.29	往来款	是
4	中能建（山东）城市发展有限公司	54,210.53	8.13	社会资本合作熟化资金	是
5	山东曲阜鲁能投资开发有限公司	50,000.00	7.50	社会资本合作熟化资金	否
	合计	396,578.56	59.47	-	-

2023 年 6 月末交易对手主要其他应付款明细表

单位：万元、%

序号	名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	济南市市中区重点工程服务中心	120,000.00	14.77	往来款	否
2	济南申承建材设备有限公司	117,079.81	14.41	往来款	是
3	中能建（山东）城市发展有限公司	97,578.95	12.01	社会资本合作熟化资金	是
4	济南中升发展有限公司	74,033.51	9.11	往来款	是
5	长信（济南）工程项目管理有限公司	55,288.22	6.81	往来款	是
	合计	637,880.95	78.53	-	-

5、一年内到期的非流动负债

最近两年及一期末，交易对手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 751,845.04 万元，在流动负债中的占比分别为 29.95%、33.47%和 35.89%。2022 年末，交易对手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 6 月末，交易对手一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 220,461.17 万元，增幅为 41.49%，主要系长期借款重分类至一年内到期的非流动负债所致。交易对手一年内到期的非流动负债均为一年内到期的长期借款。

6、长期借款

最近两年及一期末，交易对手长期借款分别为 906,374.94 万元、647,660.22 万元和 436,550.39 万元，在非流动负债中的占比分别为 91.83%、43.93%和 53.21%。2022 年末，交易对手长期借款较 2021 年末减少 258,714.72 万元，降幅为 28.54%，2023 年 6 月末，交易对手长期借款较 2022 年末减少 211,109.82 万元，降幅为 32.60%，主要系长期借款重分类至一年内到期的非流动负债所致。

交易对手长期借款情况如下：

单位：万元、%

借款类型	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	223,280.88	51.15	231,190.88	35.70	260,710.88	28.76
保证借款	727,914.85	166.74	692,496.28	106.92	661,660.18	73.00
信用借款	77,320.00	17.71	94,434.79	14.58	259,754.75	28.66
抵押借款	11,069.90	2.54	11,069.90	1.71	11,093.01	1.22
质押+保证借款	107,720.00	24.68	108,720.00	16.79	112,330.00	12.39
抵押+保证借款	100.00	0.02	100.00	0.02	-	-
抵押+质押+保证借款	40,989.81	9.39	41,032.25	6.34	-	-
减：1 年内到期的长期借款	751,845.04	172.22	531,383.87	82.05	399,173.87	44.04
合计	436,550.39	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，交易对手应付债券分别为 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 36.36%。2022 年末，交易对手应付债券较 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。

8、递延收益

最近两年及一期末，交易对手递延收益分别为 80,665.20 万元、67,073.17 万元和 85,545.48 万元，在非流动负债中的占比分别为 8.17%、6.62%和 10.43%。2022 年末，交易对手递延收益较 2021 年末减少 13,592.03 万元，降幅为 16.85%；2023 年 6 月末，交易对手递延收益较 2022 年末增加 18,472.31 万元，增幅为 27.54%，主要系财政补助资金增加所致。

交易对手近两年及一期末递延收益明细

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末
财政补助资金	83,655.93	65,166.80	80,665.20
专项奖补资金	1,889.54	1,906.37	-
合计	85,545.48	67,073.17	80,665.20

（四）盈利能力分析

交易对手利润表主要科目构成如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	3,374.41	239,755.45	607,249.98
二、营业总成本	5,040.40	237,441.33	590,979.61
其中：营业成本	3,370.99	231,387.53	587,102.06
税金及附加	194.24	2,718.66	112.18
销售费用	1.03	5.23	3.08
管理费用	1,040.33	2,172.15	2,092.80
研发费用	-	-	-
财务费用	433.81	1,157.77	1,669.50
其他收益	19,674.69	40,636.45	53,996.40
投资收益	-	2,624.78	10,470.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	2,075.66	9,321.83
公允价值变动收益	-	-	-
资产减值损失 (损失以“-”填列)	-	-	-

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度
信用减值损失 (损失以“-”填列)	-14,329.15	-3,391.36	-1,724.53
资产处置收益	18,807.55	7.15	-
汇兑净收益	-	-	-
三、营业利润	22,487.09	42,191.15	79,012.66
加：营业外收入	350.21	3.79	13.52
减：营业外支出	150.16	0.21	7.14
四、利润总额	22,687.14	42,194.74	79,019.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	26,269.39	42,246.22	67,138.37
归属于母公司股东的净利润	26,269.39	42,245.84	64,236.54
少数股东损益	-	0.38	2,901.83

1、营业收入及营业成本

最近两年及一期，交易对手营业收入分别为 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，交易对手营业成本分别为 587,102.06 万元、231,387.53 万元和 3,370.99 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。

2、期间费用

交易对手期间费用明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 1-6 月		2022 年		2021 年	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	1.03	0.03	5.23	0.00	3.08	0.00
管理费用	1,040.33	30.83	2,172.15	0.91	2,092.80	0.34
财务费用	433.81	12.86	1,157.77	0.48	1,669.50	0.27
期间费用合计	1,475.17	43.72	3,335.15	1.39	3,765.38	0.62

(1) 销售费用

2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，交易对手销售费用分别为 3.08 万元、5.23 万元和 1.03 万元，整体占比较小。

(2) 管理费用

2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，交易对手管理费用分别为 2,092.80 万元、2,172.15 万元和 1,040.33 万元，整体占比较小，变化不大。

(3) 财务费用

2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，交易对手财务费用分别为 1,669.50 万元、1,157.77 万元和 433.81 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。

3、利润总额和净利润

2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，交易对手利润总额分别为 79,019.05 万元、42,194.74 万元和 22,687.14 万元，净利润分别为 67,138.37 万元、42,246.22 万元和 26,269.39 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。

4、投资收益

交易对手投资收益明细情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年	2021 年
权益法核算的长期股权投资收益	-	2,075.66	9,321.83
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	-	549.12	1,148.59
合计	-	2,624.78	10,470.42

2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，交易对手投资收益分别为 10,470.42 万元、2,624.78 万元和 0 万元，交易对手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，交易对手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。

(五) 现金流量分析

交易对手现金流入、流出情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	459,758.93	1,045,043.84	1,611,497.53
经营活动现金流出小计	417,183.12	1,141,595.58	1,659,986.13

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度
经营活动产生的现金流量净额	42,575.81	-96,551.74	-48,488.60
投资活动现金流入小计	-	25,462.93	1,148.59
投资活动现金流出小计	61,981.71	66,290.36	28,414.58
投资活动产生的现金流量净额	-61,981.71	-40,827.43	-27,266.00
筹资活动现金流入小计	241,805.10	644,622.25	417,593.01
筹资活动现金流出小计	181,880.85	519,825.26	355,887.86
筹资活动产生的现金流量净额	59,924.25	124,796.99	61,705.14
现金及现金等价物净增加额	40,518.36	-12,582.17	-14,049.45

1、经营活动产生的现金流量分析

(1) 经营活动现金流入

近两年及一期，交易对手经营活动现金流入分别为 1,611,497.53 万元、1,045,043.84 万元和 459,758.93 万元，交易对手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，交易对手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。

(2) 经营活动现金流出

近两年及一期，交易对手经营活动现金流出分别为 1,659,986.13 万元、1,141,595.58 万元和 417,183.12 万元，交易对手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，交易对手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。

2、投资活动产生的现金流量分析

(1) 投资活动现金流入

近两年及一期，交易对手投资活动现金流入分别为 1,148.59 万元、25,462.93 万元和 0 万元，金额较小。2022 年度交易对手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。

(2) 投资活动现金流出

近两年及一期，交易对手购建固定资产、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 9,325.05 万元，占当期投资活

动现金流出的比例分别为 99.47%、93.65%和 15.04%。交易对手 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。交易对手 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。上述现金流出为交易对手的日常经营活动。

近两年及一期，交易对手投资支付的现金分别为 150.00 万元、4,210.53 万元和 52,656.66 万元，明细如下所示：

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度
济南中博置业有限公司	-	-	150.00
中能建（山东）城市发展有限公司	3,368.42	4,210.53	
长信（济南）工程项目管理有限公司	49,288.24		
合计	52,656.66	4,210.53	150.00

交易对手投资支付的现金流出主要为对联营企业、合营企业的股权投资支出。交易对手预计收益实现方式及回收周期为：通过持有相关股权投资获得持续的经营利润、分红收益，或未来处置相关权益获得退出收益，未来交易对手根据投资情况收回投资款项。

3、筹资活动产生的现金流量分析

近两年及一期，交易对手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 241,805.10 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 181,880.85 万元，主要来自偿还债务支付的现金；交易对手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 59,924.25 万元，交易对手筹资活动现金流量净额为正，整体呈现上升态势。

（六）偿债能力分析

交易对手偿债能力主要指标如下：

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	67.80	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，交易对手的资产负债率分别为 64.69%、66.53%和 67.80%，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，符合交易对手一般行业特性。

从短期偿债能力指标来看，近两年及一期末，交易对手流动比率分别为 2.62、2.41 和 1.98，速动比率分别为 0.96、0.85 和 0.69，上述指标略有下降但仍处于合理水平。

总体看，交易对手偿债能力尚可。交易对手财务结构较为稳健，具有较强的抗风险能力，可保障债券本息的按时偿还。

（七）运营能力分析

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度
总资产周转率（次/年）	0.00	0.06	0.18
存货周转率（次/年）	0.00	0.10	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，交易对手总资产周转率分别为 0.18 和 0.06，交易对手总资产周转率较低，主要系交易对手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，交易对手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。交易对手应收账款周转率和存货周转率整体呈现下降趋势，主要系交易对手存货规模上升及营业收入成本规模下降导致。

（八）母公司口径报表与合并口径报表对比

母公司自身有业务经营，非控股平台，母公司口径报表与合并口径报表对比如下：

项目	2023.06			2022		
	合并报表	母公司报表	母公司数占比	合并报表	母公司报表	母公司数占比
负债合计(万元)	2,915,287.40	2,862,359.26	98.18%	2,600,662.02	2,807,487.24	107.95%
净资产合计(万元)	1,384,428.26	1,235,663.48	89.25%	1,308,158.87	1,164,198.71	89.00%
资产总计(万元)	4,299,715.66	4,098,022.74	95.31%	3,908,820.89	3,971,685.95	101.61%
营业总收入(万元)	3,374.41	2,983.61	88.42%	239,755.45	85,114.26	35.50%
净利润(万元)	26,269.39	21,464.77	81.71%	42,246.22	357.75	0.85%

四、交易对手融资担保情况分析

1. 对外融资

截至 2023 年 12 月末，济南市中控股合并口径有息负债余额为人民币 154.69 亿元。交易对手对外融资主要以低成本的发债及银行融资为主，占比 66.89%。其中私募债规模 30 亿元，占比 19.39%；银行融资金额 73.47 亿元，占比 47.50%；信托融资规模 17.64 亿元，占比 11.40%。

假设本项目 2024 年 5 月份成立，到期日预计为 2025 年 11 月，经账龄分析，信托存续期间预计不会存在集中还款压力。

2. 对外担保情况

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。

五、交易对手信用状况

（一）人行征信报告及授信情况

根据我司查询版《企业信用报告》，截至 2024 年 1 月 10 日，交易对手共在 14 家金融机构办理过信贷业务，目前在 4 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 12.81 亿元，无关注类、不良类余额。担保交易余额为 0 元，当前保证人/反担保人（其他借贷交易）余额为 136.89 亿元。

（二）全国法院被执行人信息查询结果

查询时间：2023 年 12 月 31 日。经查询中国执行信息公开网上登记信息，显示交易对手无被执行信息。

（三）纳税情况

交易对手无偷税、漏税、被税务机关处罚的历史情况。

（四）其它

交易对手无重大安全生产事故、无环境保护处罚记录或环境污染重大事故。

六、交易对手发债及信托同业合作情况

1. 存续债券情况

债券简称	债券类型	余额(亿)	发行日期	到期日期	剩余期限	主体评级	票面利率	中证近一年最高隐含违约率	估值净价	收盘 YTM
22 济中 03	私募公司债	10.00	2022-09-21	2027-09-22	1.7479+2	AA+	3.25	0.2225	100.2331	3.3862
22 济中 02	私募公司债	15.00	2022-08-22	2027-08-23	1.6658+2	AA+	3.26	0.2225	100.1914	3.8871
22 济中 01	私募公司债	5.00	2022-02-21	2027-02-22	1.1644+2	AA+	3.65	0.2225	100.77	3.4314

2. 同业合作情况

截至 2023 年 10 月，交易对手及其子公司与信托机构合作情况具体如下：

单位名称	贷（借）款单位名称	贷款方式	担保方式	签订时间	到期时间	授信金额（万元）	贷款余额（万元）
市中控股	华鑫国际信托有限公司	永续信托	财金担保	2023/3/10	2025/3/10	48,870.00	48,870.00
				2023/3/13	2025/3/13	1,130.00	1,130.00
城市更新	陆家嘴信托	固有贷款	控股担保	2022/3/25	2024/3/25	20,000.00	20,000.00
	陆家嘴信托	固有贷款（直投）	控股担保	2022/3/30	2024/3/30	20,000.00	20,000.00
济南正盛基础设施建设工程	山东省信托	信托贷款	财金+控股担	2023/8/18	2025/8/18	40,000.00	39,370.00

有限公司			保				
济南中博置业有限公司	山东省国际信托股份有限公司	山湖泉 28 号集合资金信托计划	控股担保	2023/9/28	2025/8/18	47,000.00	47,000.00

七、交易对手评价

交易对手资产规模尚可，市中区排名第二，在当地基础设施建设行业具有重要地位，近年来持续获得当地政府的大力支持。截至 2022 年年末，交易对手资产总额 390.88 亿元，净资产 130.82 亿元，资产负债率 66.53%，营业收入 23.98 亿元，有一定的盈利能力。交易对手主体评级为 AA+，具有良好的信用水平，与多家银行建立了稳固的合作关系，有 3 笔债券存续，融资渠道畅通，各金融机构支持力度较大。鉴于交易对手雄厚的资产实力、有力的股东支持、良好的业务资源以及传统业务的区域垄断优势，这将为交易对手的业务发展提供强大的动力，交易对手盈利能力具备较强的可持续性。交易对手具备良好的还款能力。

第三部分 地方政府和区域内国企情况

一、基本情况

1. 济南市

济南市，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 10244.45 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%。

济南市地处中国华东地区、山东省中西部，地理位置介于北纬 36° 01' 至 37° 32'、东经 116° 11' 至 117° 44' 之间，全市地势南高北低，依次为低山丘陵、山前倾斜平原和黄河冲积平原。属于暖温带大陆性季风气候区，季风明显，四季分明，春季干旱少雨，夏季温热多雨，秋季凉爽干燥，冬季寒冷少雪。

济南市是中国人民解放军北部战区陆军机关驻地、环渤海经济区和京沪经济轴上的重要交汇点，华东地区重要的交通枢纽之一。

济南市因境内泉水众多，拥有“七十二名泉”，素有“天下第一泉”和“四面荷花三面柳，一城山色半城湖”的美誉，济南八景闻名于世，是拥有“山、泉、湖、河、城”独特风貌的旅游城市，是国家历史文化名城、首批中国优秀旅游城市，史前文化——龙山文化的发祥地之一。济南成功举办过亚洲杯、全运会、中国国际园林花卉博览会、中国艺术节等多项国际和国家级盛会。

2022年，济南市地区生产总值为12027.5亿元，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4180.2亿元，增长3.2%；第三产业增加值为7426.7亿元，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：



2. 市中区



市中区是济南市中心城区，辖 17 个街道办事处，131 个社区居委会，77 个行政村。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、山东省财政厅等党政机关，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。

2022 年实现一般公共预算收入 89.23 亿元；固定资产投资增长 5%；完成社会消费品零售总额 490 亿元；市场主体增至 12.6 万家，“四上”企业达 1122 家；城镇居民人均可支配收入 68987 元，增长 4.1%。

2022 年，市中区实现地区生产总值 1275.6 亿元，其中，第一产业增加值 1.8 亿元，第二产业增加值 334.9 亿元，第三产业增加值 938.9 亿元。

二、交易对手所在区域的整体情况

1. 同级别政府比较

济南市为山东省省会城市，2022 年 GDP 为 12,027.46 亿元，一般预算收入为 1,000.21 亿元，上述两个指标均在山东省排名第二。

山东省各市主要经济指标

地区	GDP(亿)	GDP 增速(%)	收入			
			一般公共预算收入(亿)	税收收入(亿)	税收收入占比(%)	财政自给率(%)
青岛市	14,920.75	3.90	1,273.31	881.30	69.21	75.07
济南市	12,027.46	3.10	1,000.21	690.31	69.02	79.37
烟台市	9,515.86	5.10	635.40	426.22	67.08	68.81
潍坊市	7,306.45	3.70	618.00	371.40	60.10	72.71
临沂市	5,778.50	4.20	420.20	320.80	76.34	48.03
济宁市	5,316.90	4.40	447.70	301.70	67.39	59.94
淄博市	4,402.60	4.70	374.17	243.27	65.02	72.79
菏泽市	4,205.34	4.20	289.57	193.01	66.65	44.27
德州市	3,633.10	4.40	233.50	161.77	69.28	42.54
东营市	3,620.74	4.30	265.00	173.48	65.46	71.20
威海市	3,408.18	1.50	225.16	158.50	70.39	56.13
泰安市	3,198.10	4.30	222.70	157.40	70.68	50.42
滨州市	2,975.15	3.90	274.89	178.23	64.84	59.18
聊城市	2,779.85	4.30	229.03	145.09	63.35	45.15
日照市	2,306.77	3.80	185.30	134.95	72.83	64.01
枣庄市	2,039.40	4.50	168.88			51.88

市中区 2022 年 GDP 为 1275.60 亿元，一般预算收入 89.23 亿元。

济南市各区主要经济指标

序号	地区	GDP(亿元)	GDP 增速(%)	一般公共预算收入(亿元)	一般公共预算支出(亿元)	地方政府债务余额(亿元)	财政自给率(%)	负债率(%)
1	历下	2282.94	4.50	157.64	143.76	27.02	163.97	1.18
2	市中	1275.60	3.10	89.23	75.64	39.98	140.96	3.13
3	历城	1240.74	3.60	126.13	105.47	94.3	127.1	7.6
4	章丘	1120.70	0.10	54.2	41.16	160.92	65.02	14.36
5	莱芜	1005.30	3.40	41.67	32.87	146.26	55.51	14.55
6	槐荫	746.80	3.50	50.15	41.37	39.16	114.34	5.24
7	天桥	713.29	0.30	30.37	2625	26.65	102.76	3.74
8	长清	378.80	0.50	23.4	17.37	59.23	60.78	15.64
9	钢城	356.39	2.10	21.98	18.38	42.45	92.32	11.91
10	平阴	278.81	2.70	30.01	16.83	59.07	87.53	21.18
11	济阳区	237.15	3.19	23.62	17.46	69.89	64.9	29.47
12	商河县	231.00	9.90	20.12	15.08	63.66	50.21	27.56

2. 经济发展状况

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。

2020-2022 年市中区主要经济指标

单位：亿元、%

项目	2020	2021	2022
GDP（亿元）	1,059.60	1,161.70	1,275.60
GDP 增速（%）	7.1	7.2	3.1
人均 GDP（万元）	11.73	12.85	14.12
固定资产投资增速（%）	-28.6	6	4.4
一般公共预算收入（亿元）	100.33	108.49	89.23
政府性基金收入（亿元）	--	0.04	--
政府性基金上级转移收入（亿元）	30.6	69.59	--
税收收入占比（%）	81.9	82.82	84.77
公共财政平衡率（%）	147.4	177.39	140.96

3. 地方财政状况

单位：亿元

项目	2022 年	2021 年	2020 年
（一）一般预算收入	89.23	108.49	100.33
其中：税收收入	75.64	89.851	82.71
非税收入	13.59	18.639	17.62
（二）转移性收入	41.62	28.85	31.08
（三）政府性基金收入	0	0.04	0
（四）国有资本经营收入	0.04	0.01	0
综合财力=（一）+（二）+（三）+（四）	130.89	137.39	131.41
地区 GDP	1,275.60	1,161.70	1,059.60
债务余额	39.98	33.20	31.98
债务率	30.54	24.16	24.34

负债率	3.13	2.86	3.02
城投平台有息负债	230.51	158.59	125.17
债务总量	270.49	191.79	157.15
债务率（宽口径）	206.64	139.59	119.59
负债率（宽口径）	21.21	16.51	14.83

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%。

2021 年市中区政府性基金收入 0 亿元。

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%=30.54%；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%。

根据企业预警通数据显示，市中区融资平台有息债务余额 230.51 亿元，当地债务总额 270.49 亿元。据此测算，2022 年市中区宽口径政府债务率（即债务总额与财政收入比率）=（地方政府债务总额÷地方综合财力）×100%=206.64；宽口径政府负债率（即债务总额与 GDP 的比率）=（地方政府债务总额÷GDP）×100%=21.21。

三、当地政府主要国企与交易主体的比较

当地主要有两家融资平台，按照总资产规模，交易对手在当地主要国企中排名第二，担保人排第一位。

公司名称	主要财务指标对比					发债情况	
	(2022 年合并口径，单位：亿元)						
	资产	净资产	资产负债率 (%)	营业收入	净利润	主体评级	是否公开发债
济南市中控股集团有限公司（交易对手）	390.88	130.82	66.53%	23.98	4.22	AA+	私募债
济南市中财金投资集团有限公司（担保人）	522.76	156.06	70.15%	68.93	1.93	AA+	私募债

第四部分 担保人分析

一、担保人基本资料

（一）基本情况及历史沿革

1. 基本情况

名称	济南市中财金投资集团有限公司
统一社会信用代码	91370103493090170A
住所	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
法定代表人	战鹏
注册资本	251000 万元人民币
实收资本	251000 万元人民币
成立日期	1992-11-11
营业期限	无固定期限
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）

2. 历史沿革与股权现状

（1）历史沿革

1992 年 11 月，公司成立

1992 年 10 月 8 日，济南市市中区编制委员会下发《关于同意成立市中区经济开发投资公司的批复》（市中编发〔1992〕第 20 号），同意成立济南市市中区经济开发投资公司。1992 年 10 月 14 日，济南市市中区人民政府办公室下发《关于成立济南市市中区经济开发投资公司的通知》（市中政办发〔1992〕第 15 号），决定成立“济南市市中区经济开发投资公司”，主要负责统一组织经济建设中有项目资金和筹集和供应。该公司为局级事业单位，实行企业化管理，企业性质为全民所有制。济南市中区财政局以货币资金出资 1,500 万元。1992 年 10 月 22 日，山东济南会计师事务所市中分所出具《验资报告书》

（〔92〕市中会验字第 103 号），审验证明，截至 1992 年 10 月 21 日，担保人已经收到济南市市中区财政局财政拨款 1,500 万元，本次出资全部为货币出资。

1992 年 11 月 11 日，担保人济南市市中区经济开发投资公司依法登记设立，登记注册资本为 1,500 万元。公司成立后，股权结构如下：

股东名称	认缴资本（万元）	实缴资本（万元）	出资形式	出资比例
济南市市中区财政局	1,500	1,500	货币	100%

2011年8月，公司更名及第一次增资

2011年6月14日，根据济南市市中区人民政府常务会议纪要（2011）3号，会议同意市中区财政局关于申请增加区经济开发投资公司资本金的汇报。济南市市中区财政局以货币形式出资 18,500 万元，已实缴到位。2011年8月12日，担保人办理工商变更登记，注册资本增加至 20,000 万元，公司名称变更为济南市市中区经济开发投资中心。本次增资后，公司股权结构为：

股东名称	认缴资本（万元）	实缴资本（万元）	出资形式	出资比例
济南市市中区财政局	20,000	20,000	货币	100%

2015年9月，公司第二次增资

2015年4月21日，根据济南市市中区财政局《关于对济南市市中区经济开发投资中心增加资本金的决定》（市中财字〔2015〕22号），增加注册资本金到 100,000 万元，由济南市市中区财政局以货币资金出资，已实缴到位。

2015年9月24日，公司办理工商变更登记。本次增资后，公司股权结构为：

股东名称	认缴资本（万元）	实缴资本（万元）	出资形式	出资比例
济南市市中区财政局	100,000	100,000	货币	100%

2016年4月，公司第三次增资

2015年12月25日，根据济南市市中区财政局《关于对济南市市中区经济开发投资中心增加资本金的决定》（市中财字〔2015〕79号），增加区经济开发投资中心注册资本金到 125,000 万元，由济南市市中区财政局以货币资金出资。2016年4月26日，公司办理工商变更登记。本次增资后，公司股权结构为：

股东名称	认缴资本（万元）	实缴资本（万元）	出资形式	出资比例
济南市市中区财政局	125,000	125,000	货币	100%

2017年9月，公司第四次增资

2017年9月19日，济南市市中区财政局追加投资15,000万元，注册资本增加至140,000万元。本次增资后，公司股权结构为：

股东名称	认缴资本（万元）	实缴资本（万元）	出资形式	出资比例
济南市市中区财政局	140,000	140,000	货币	100%

2019年4月，公司改制、更名及第五次增资

2018年6月3日，根据济南市市中区财政局《关于下达增加注册资金的通知》（市中财预〔2018〕16号），增加担保人注册资本25,000万元。2018年12月25日，根据济南市市中区财政局《关于下达增加注册资金的通知》（市中财预〔2018〕64号），增加担保人注册资本32,000万元，以货币方式出资。公司注册资本增加至19.7亿元，由济南市市中区财政局以货币资金出资。

2019年2月22日，根据济南市市中区财政局《关于同意济南市市中区经济开发投资中心企业改制的批复》，同意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。

2019年4月29日，根据济南市市中区市场监督管理局（市中）名称变核内字〔2019〕第000146号《企业名称变更核准通知书》，核准企业名称变更为济南市中财金投资集团有限公司。

2019年4月29日，公司办理工商变更登记。变更后，公司股权结构为：

股东名称	认缴资本（万元）	实缴资本（万元）	出资形式	出资比例
济南市市中区财政局	197,000	197,000	货币	100%

2019年10月，公司股东变更及第六次增资

2019年9月30日，济南市市中区人民政府出具《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》，担保人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。2019年10月16日，济南市市中区政府项目资金服务中心作出《济南中财金投资集团有限公司股东决定》，增资30,000万元，由济南市市中区政府项目资金服务中心以货币形式认缴出资。2019年10月30日，公司办理工商变更登记。本次增资后，公司股权结构为：

股东名称	认缴资本（万元）	实缴资本（万元）	出资形式	出资比例
济南市市中区政府项目资金服务中心	227,000	227,000	货币	100%

2021年9月，公司第七次增资

2021年9月7日，济南市市中区政府项目资金服务中心作出《济南市中财金投资集团有限公司股东决定》，变更公司注册资本由227,000万元增加至251,000万元。济南市市中区政府项目资金服务中心以货币方式增加出资24,000万元，已实缴到位。2021年9月7日，公司办理工商变更登记。本次增资后，公司股权结构为：

股东名称	认缴资本（万元）	实缴资本（万元）	出资形式	出资比例
济南市市中区政府项目资金服务中心	251,000	251,000	货币	100%

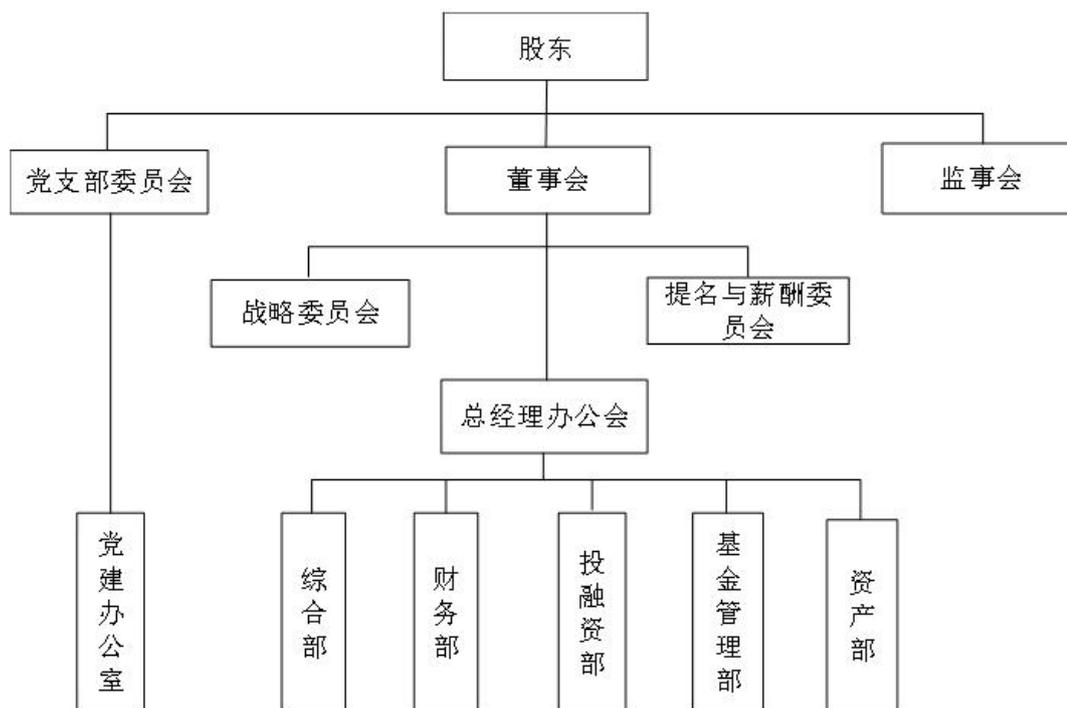
截至目前，担保人注册资本251,000万元，出资形式为货币，均已实缴到位。担保人的资金来源合法合规，不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等方式违规出资或出资不实的问题。

（二） 股东情况

济南市市中区政府项目资金服务中心持有担保人100%的股权，是担保人的控股股东。

（三） 担保人公司治理结构及组织结构

1. 治理结构图与组织机构图



2. 公司治理结构

本公司根据《公司法》制定《公司章程》，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范股东、董事会、监事会的议事规则和程序，明确股东、董事会、监事会及总经理的各级职权。

股东

公司不设股东会，股东为济南市市中区政府项目资金服务中心。公司股东享有以下权利：（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）审议批准董事会的报告、监事会的报告、公司的年度财务预算方案和决算方案、公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（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、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）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、财务会计

报告，可以查阅公司会计账簿；（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）公司终止或者清算时，参与公司剩余财产的分配；（15）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；（16）法律法规及公司章程赋予股东的其他权利。

董事会

公司设立董事会，对股东负责，依照法律、法规和本章程以及股东的决议履行职责。董事会成员 3 人，至少有 1 名职工代表董事，职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。每届董事任期三年，可连选连任，董事在任期届满前，股东不得无故解除其职务。董事会行使下列职权：（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）制定公司的基本管理制度；（12）制定公司章程的修改方案；（13）股东及本章程授予的其他职权。

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。监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。监事会主席由股东从监事会成员中指定。监事每届任期三年，可连选连任，监事在任期届满前，不得无故解除其职务。董事、经理及财务负责人不得兼任监事。监事会行使下列职权：（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。

总经理

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）拟定公司内部管理机构设置方案；（5）拟定公司的基本管理制度；（6）制定公司的具体规章；（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他职权。

3. 公司组织结构

公司已制定较为完善的公司治理结构和组织架构，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主作出业务经营、战略规划和投资等决策，具有独立的法人资格。公司内部下设党建办公室、综合部、财务部、投融资部、基金管理部、资产部共六个部门，进行公司日常经营管理。各部门职责分工如下：

（1）党建办公室

全面负责公司的党建、群团、工会、信访工作、文化建设、宣传及纪检、党风廉政建设工作，上级党委及公司党政领导交办的其他工作。党建办公室主要岗位包括党建办公室主任、党宣及文秘岗。党建办公室主任在总经理领导下，全面负责公司的党建、群团、工会、信访工作、文化建设、宣传及纪检、党风廉政建设工作，上级党委及公司党政领导交办的其他工作。党宣及文秘岗在党建办公室主任领导下，负责公司党群工作、企业文化的建设和评估、公文管理、公司级会务管理、团建活动组织等，以及党建办公室主任交办的其他工作。

（2）综合部

负责公司规章制度体系的建设和维护，规章制度的审核发布和分类存档；负责草拟各类文稿，会议纪要、专报等综合文字工作，会议组织、记录及记录

归档工作；负责综合协调、部门关系协调、劳动劳资、后勤保障、公务接待、车辆调度、安全保卫、机要保密以及组织人事等工作；负责印章管理；负责日常办公用品、劳保物品的采购、发放等工作，行政开支成本控制工作；负责制定人力资源规划，建立符合公司业务实际的薪酬与考核体系，全面负责员工招建立完善公司的聘、培训、晋升、劳动关系管理、日常考勤、工资核算等人事工作；负责搭建公司全面风险管理体系、内部监督体系及内外部法律联动机制，识别内外部风险，提出风险预警；建立健全合同管理制度；负责公司法律事务管理。

（3）财务部

制订和完善适合本公司的财务管理制度，统一全公司的会计政策，规范会计核算方法与程序，建立财务报告制度与分析评价标准；监督管理公司及权属单位各项财务制度的统一性及执行情况；根据公司发展战略，拟定公司财务工作规划及年度财务计划；审核、监督各权属单位的财务工作规划及财务计划；负责公司及权属单位的财务预算、决算工作、成本核算工作、财务分析工作、资金管理、税务管理等工作，并进行监督、指导；负责与税务、财政、银行及中介机构等对接与配合工作；参与公司重要投融资项目评审、合同评审以及财务支出审核等。

（4）投融资部

负责组织公司投融资计划的制定与实施；负责组织调查搜集整理、筛选有关投融资信息，储备投融资项目，建立公司项目储备库，为公司投融资项目提供信息支持；负责组织实施对拟投资企业或者项目调研论证评估企业或项目的市场价值；负责组织对投资企业或项目的投资方案设计，包括融资方式、投融资资金规模、投融资结构及相关成本和风险预测等；负责管理和维护公司与银行及合作伙伴、政府主管部门和潜在客户的公共关系，建立良好的沟通机制、维护支撑公司融资的统一平台；加强与信贷部门协调和联系，办理信贷相关手续，完善信贷程序确保融资项目的顺利进行；组织进行资金分析和调配，监督各项资金的运作，优化资金结构，提高资金使用率。

（5）基金管理部

负责办理注资手续，并签署相关参股协议；负责对外派基金公司的董、监、高人员进行管理；负责对政府引导基金的管理运作；负责基金的日常管理及监管事务，包括工作联系、信息统计、股份管理、收益获取、股东权利义务事项承办等日常管理工作，负责按程序定期向上级汇报相关基金的运营情况；负责基金工作制度的建立。

(6) 资产部

负责组织对经营性资产投资进行立项、可研分析；负责组织产业研究、产业规划及产业调整工作；负责组织年度经济计划的编制、报批及分解落实；负责组织公司经营性资产的运营管理和物业管理工作；负责组织建设工作项目管理和资产部所需购买资产的招投标工作。

(四) 公司经营层情况及劳资简况

担保人董事、监事、高管人员的情况如下：

序号	姓名	性别	职务	是否公务兼职
1	战鹏	男	董事长、总经理	否
2	王维全	男	董事	否
3	柴童	男	董事	否
4	魏宪亮	男	监事	否
5	苏友利	男	监事长	否
6	张斐	男	监事	否
7	党红亮	男	监事	否
8	贺黎玲	女	职工监事	否

担保人董事、监事、高级管理人员均不持有担保人股权。公司对董事、监事、高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。

二、公司运营和行业情况

(一) 主要业务及经营收入构成

公司经营范围为：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)。

担保人主营业务以土地开发经营业务、贸易业务和房屋销售业务为主,以租赁业务、建材销售、物业管理、企业服务等为辅。

1. 土地开发经营业务

(1) 业务概况

公司的土地开发经营业务主要由二级子公司市中控股及其子公司负责。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,作为市中区人民政府批复主体承接片区土地开发经营业务。

(2) 业务模式

担保人子公司市中控股根据《关于各区重点工程项目土地熟化前期工作委托事项的函》,承办济南市市中区辖区内的土地开发经营工作。公司土地开发经营业务主要通过子公司市中控股、子公司市中城市更新、中博置业、正盛建设进行,即市中控股根据市中区总体规划(结合本地实际和经济社会发展状况,制定城市建设规划),进行指定片区或地块的土地开发整理,通过“三通一平”、“五通一平”、“七通一平”等整理过程达到区域土地利用总体规划、土地开发计划的标准,将指定片区或地块变成可出售土地。市中区平整后的土地达到上市的标准和要求后,由市土储中心进行收储,并由济南市自然资源和规划局进行挂牌出让。上述业务资金来源为自有资金、银行及市场化融资资金。

市中区财政就片区与担保人签订合同。担保人承接土地片区分解为若干子地块项目,待地块开发整理完成后,担保人将地块移交给土储中心。担保人委托第三方审计单位对当年已完成开发整理的土地进行项目审核,由第三方审计单位出具《基本建设工程预(结)算审核定案表》,根据审核定案表确认项目成本。担保人土地开发经营业务的项目回款期限一般为1-2年。

担保人土地开发经营收入不与土地出让金挂钩,基于土地开发经营业务实际所发生的成本,加成一定比例向政府申请资金,土地权属未转移到担保人名下,担保人不涉及土地储备工作,担保人土地开发经营业务符合财综[2016]4号文相关规定。

（3）会计处理方式

在会计核算方面，担保人将按照项目核算土地整体规划、基础设施建设和管理所投入的成本，借记“存货”，贷记“银行存款”等相关科目，并在现金流量表中计入“经营活动现金流出”科目之“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。

市中区财政局将对项目成本进行审核，并与担保人结算土地开发经营业务收入。担保人将自财政局预收的款项，借记“银行存款”，贷记“预收账款”/“合同负债”。年底，根据结算金额确认营业收入，借记“应收账款”/“预收账款”/“合同负债”，贷记“主营业务收入”，同时结转项目成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

收到土地开发经营业务收入款项后，担保人借记“银行存款”等科目，贷记“应收账款”或“预收款项”，并在现金流量表中计入“经营活动现金流入”科目之“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

（4）合规性情况

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。担保人不在土地专项审计范围内，且不承担土地储备职能。在土地开发经营过程中，土地权属未转移到担保人名下，担保人不涉及土地储备工作，担保人土地开发经营业务板块符合国发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、财综〔2016〕4号文、财预〔2017〕50号文等国家法律法规及有关政策规定，业务合法合规。

2. 贸易业务

（1）业务概况

2021年，公司新增贸易业务，经营主体主要为子公司济南金穗跨境国际供应链有限公司，自2021年7月开始开展贸易业务，按照市中财金统一规划要求，借助市中区国企信用和资金优势，整合优质客户资源，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，拓宽公司经营渠道，提升公司的盈利能力。目前主要以乙二醇等为贸易品种。

（2）业务模式

担保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，担保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，均为非赊销模式。担保人全程严控货物和资金安全，确保贸易业务的顺利执行。

（3）会计处理方式

在会计处理方面，担保人对发生的贸易业务，借记“应收账款”/“货币资金”，贷记“营业收入”等，同时相应将成本自“存货”科目结转至“营业成本”科目，借记“营业成本”，贷记“存货”。现金流量表中，担保人采购货物支付的款项计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，销售货物收到的回款计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

3. 房屋销售业务

（1）经营主体

担保人房地产开发项目运营主体主要为公司子公司济南市市中区房地产开发集团有限公司和济南市中城市发展集团有限公司（以下简称“市中城发”），市中城发目前主要通过下属济南弘成置业有限公司开展房产开发业务。

（2）业务模式

公司的房地产项目主要为自主开发，项目资金主要为自筹，担保人通过招拍挂取得土地后进行房地产项目建设开发，房地产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。

（3）会计处理方法

担保人组织房地产项目施工，根据工程进度向房地产施工方支付工程建设款，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”；完工后计入“存货-开发产品”。担保人所开发的房地产项目应在达到规定的预售条件并取得《商品房预

售许可证》后组织销售，预售款项借记“银行存款”，贷记“预收账款”、“合同负债”（新收入准则下）。在房屋交付业务时，确认收入和成本，借记“预收账款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时将存货结转成本。现金流量表中，担保人支付招拍挂土地出让金和工程建设款的款项计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，销售商品房取得的定金和售房款计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（4）经营情况

主要来源为由弘成置业经四纬一商品房销售和市中房开开发的山景舜园等住宅房源的销售。担保人房地产业务均为自主开发。担保人目前在售房地产项目均位于山东省济南市。

（5）业务合规性情况

1) 担保人及项目开发主体均具备相应资质；

2) 企业在信息披露中不存在未披露或者失实披露的违法违规行，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；

企业诚信合法经营，不违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；不违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；不拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；土地权属不存在问题；不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况；项目用地不违反闲置用地规定（包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况）；所开发的项目均合法合规，相关批文齐全，自有资金比例符合要求且及时到位；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”和“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现等情况。

4. 租赁行业

（1）业务概况

担保人房产租赁业务主要由集团本部、子公司济南市中控股集团有限公司及其下属子公司济南中新房产经营有限公司、济南中升发展有限公司及山东中

博商业管理有限公司、济南市中城市停车建设运营管理有限公司、济南昌隆物业管理有限公司负责。租赁标的主要为担保人购买的商业办公物业及住宅住房等，租赁资产主要位于济南市市中区。

(2) 业务模式

担保人及子公司在租赁物业包括商业办公物业和住宅住房。商业办公物业方面，公司本部主要通过政府划入、购买及租赁等方式取得商业办公楼，采用市场化运营模式对外出租实现租赁收入。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；租金支付方式主要为预付房租，部分优质企业给予一定期间的免租期。担保人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，担保人定位于提供保障性住房，市中控股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。担保人管理的住房主要为英西南路一号院和绿地海珀天沅。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。

(3) 会计处理

担保人及子公司在租赁物业在投资性房地产科目以公允价值计量，不计提折旧摊销。每年年末，担保人依据资产评估机构出具的评估报告作为投资性房地产公允价值的计量基础，变动计入当期损益。

担保人及子公司租赁合同主要采用预收租金的方式，在收到房租时借记“银行存款”，贷记“预收账款”。担保人及子公司按月度确认租赁业务收入，借记“预收账款”/“应收账款”，贷记“主营业务收入”。担保人及子公司基于租赁业务产生的人员成本、中介费用等，借记“主营业务成本”，贷记“银行存款”。对于给予免租期的租户，担保人及子公司在不扣除免租期的整个租赁期内按直线法进行租金分配，确认租金收入。

现金流量表方面，担保人及子公司购置物业支付的款项计入“投资活动产生的现金流量”之“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”；

收到的租金计入“经营活动现金流入”科目之“销售商品、提供劳务收到的现金”科目；支付的租赁业务成本相关款项计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

5. 建材销售

担保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自产设备的销售。

（1）业务模式

济南申承建材科技有限公司根据下游企业需求，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）会计处理

担保人对发生的建材销售业务，借记“应收账款”/“货币资金”，贷记“营业收入”等，同时相应将成本自“存货”科目结转至“营业成本”科目，借记“营业成本”，贷记“存货”。现金流量表中，担保人采购建材支付的款项计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，销售建材收到的回款计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（3）经营情况

担保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。

6、近两年及一期主营业务收入、成本、毛利及毛利率的结构：

（1）营业收入

表：担保人营业收入结构

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	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	298,905.78	95.10	660,600.14	95.83	713,325.61	96.49
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	15,409.58	4.90	28,714.59	4.17	25,960.51	3.51
合计		314,315.36	100.00	689,314.73	100.00	739,287.12	100.00

近两年及一期，担保人营业收入分别为 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。担保人营业收入以土地开发整理和贸易为主，近两年及一期，担保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 月担保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，截至本募集说明书签署日，担保人已出让土地 88.98 亩，预计收入约 5.88 万元。2021 年度，担保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。近两年及一期，担保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。

(2) 主营业务成本

表：担保人营业成本结构

单位：万元、%

营业成本	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	
主营业务成本	土地开发整理	-	-	183,314.88	27.55	575,847.84	81.77
	建材销售	8,014.02	2.63	10,860.34	1.63	8,649.99	1.23
	房屋	338	0.11	50,191.25	7.54	46,248.92	6.57

	销售						
	贸易	289,133.31	94.83	405,487.87	60.94	65,668.38	9.33
	小计	297,485.33	97.57	649,854.35	97.66	696,415.12	98.89
其他业务成本	企业服务	1,617.75	0.53	3,872.38	0.58	2,089.68	0.3
	物业管理	1,822.09	0.6	4,176.15	0.63	2,582.22	0.37
	租赁	2,606.44	0.85	4,039.45	0.61	2,185.11	0.31
	利息	2.67	0	127.33	0.02	-	-
	其他	1371.75	0.45	3330.31	0.5	943.66	0.13
	小计	7420.7	2.43	15545.61	2.34	7800.67	1.11
合计		304906.03	100	665399.96	100	704215.79	100

近两年及一期，担保人营业成本分别为 704,215.79 万元、665,399.96 万元、304,906.03 万元。2022 年营业成本相较 2021 年减少 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减少所致，与收入变化趋势一致。近两年及一期，担保人土地开发整理业务成本分别为 575,847.84 万元、183,314.88 万元和 0.00 万元，占营业成本的比例为 81.77%、27.55%和 0.00%，与收入变化趋势一致。

2021 年度，担保人新增贸易业务板块，近两年及一期，担保人贸易业务成本分别为 65,668.38 万元、405,487.87 万元和 289,133.31 万元，占营业成本的比例为 9.33%、60.94%和 94.83%。

(3) 主营业务毛利润

表：担保人近两年及一期主营业务毛利润结构

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	-	-	5,632.22	23.55	17,573.66	50.11
	建材销售	690.09	7.33	49.30	0.21	332.80	0.95
	房屋销售	63.92	0.68	3,202.91	13.39	-3,100.65	-8.84
	贸易	666.43	7.08	1,834.37	7.67	2,104.68	6.00
	小计	1,420.45	15.10	10,745.79	44.93	16,910.49	48.22
其他业务毛利润	企业服务	1,783.73	18.96	4,349.96	18.19	1,365.08	3.89
	物业管理	31.94	0.34	746.13	3.12	1,081.88	3.08

	租赁	5,008.02	53.22	8,285.33	34.65	10,804.81	30.81
	利息	973.20	10.34	770.41	3.22	3,163.39	9.02
	其他	192.00	2.04	-982.86	-4.11	1,744.68	4.97
	小计	7,988.89	84.90	13,168.98	55.07	18,159.84	51.78
	合计	9,409.33	100.00	23,914.77	100.00	35,070.33	100.00

近两年及一期，担保人毛利润分别为 35,070.33 万元、23,914.77 万元和 9,409.33 万元，担保人毛利润主要来自土地开发整理业务及租赁业务板块。担保人其他收入主要为合并范围内子公司的教育收入、咨询费收入等。

(4) 主营业务毛利率

表：担保人近两年及一期主营业务毛利率情况

单位：%

毛利率	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度
	毛利润	毛利润	毛利润
土地开发整理	-	2.98	2.96
建材销售	7.93	0.45	3.70
房屋销售	15.90	6.00	-7.19
贸易	0.23	0.45	3.11
小计	0.48	1.63	2.37
企业服务	52.44	52.90	39.51
物业管理	1.72	15.16	29.53
租赁	65.77	67.22	83.18
利息	99.73	85.82	100.00
其他	12.28	-41.87	64.90
小计	51.84	45.86	69.95
合计	2.99	3.47	4.74

近两年及一期，担保人毛利率分别为 4.74%、3.47%和 2.99%，符合行业正常毛利水平。2022 年度担保人毛利率较 2021 年略有下降，主要是由于担保人建材销售业务、贸易业务毛利润减少。担保人投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不存在折旧摊销成本，故租赁业务毛利率较高。担保人其他收入主要为合并范围内子公司的教育收入、咨询费收入等，成本较低，导致毛利率较高。

（二） 所属行业情况

1、 行业地位

担保人是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。担保人本部负责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业务，同时利用自有资产打造济南市市中区招商载体工作。2020年由济南市中财金投资集团有限公司出资，成立市中城投，承担市中区域城市发展的建设工作。同时市中财金将其持有的市中控股的相应股权转让给市中城投，市中控股的注册资本及经营范围不变，主要负责济南市市中区土地开发整理业务。由市中城投成立市中城发，作为轻资产市场化运营主体，以纯市场化方式运营。

济南市中财金投资集团有限公司是确保济南市市中区各项工作顺利的关键环节，对济南市市中区的发展起着至关重要的作用。担保人将通过集团本部及各子公司的协同并进，突出主业，构建“1+2+4+N”工作体系，稳步推进集团本部资产经营、金融服务两大板块及子公司城市基建与城市运营板块深入发展。担保人作为服务市中区经济发展的市场化集团公司，在认真践行国企责任，承接市中区功能性任务基础上，充分利用资本市场，推动政策性业务落地、发展，以实现综合金融核心价值为出发点和落脚点，构建投、保、贷、融一体化平台体系，优化区内金融板块布局，构建科学、规范、完善的金融生态体系，实现政策资源和市场资源的合理配置和充分融合。致力于将公司打造成为省内一流、国内具有一定影响力的区域性金融服务公司。

此外，担保人形成对市中城投、市中控股和市中城发的直接或间接控股，参与对市中区城市基建与城市运营主体的管理。各下属子公司围绕市中区建设的总体目标，在土地开发经营等方面充分发挥自身优势，提高管理水平，加大投资力度，以适应城市快速发展的需要，为市政项目建设投融资、国有资产的保值增值、产业招商运营等方面贡献力量。

2、 担保人的竞争优势

（1） 优越的经营环境

济南市是山东省省会城市，联接京津、沪宁两大都市圈，人畅其行，物畅其流，是国内外众多企业占据中国市场的理想之地。2020年，济南晋级“万亿

俱乐部”。济南市 2021 年生产总值为 11,432.20 亿元，同比增长 7.20%。济南是中国重要的工业城市之一，电子信息、交通设备、家用电器、机械制造、生物工程和纺织服装等六大主导产品在全国有着举足轻重的地位，具备承接国际产业特别是制造业转移的良好条件。济南高新技术、信息发达，IT 产业经济总量在全国名列前茅。济南市现有国家级开发区 2 个，省级开发区 4 个，其他各级各类开发区、工业园 18 个。开发区实行封闭运行和管理，实行优惠的政策和优良的服务，投资环境日益改善，成为外商投资的良好载体。2020 年末，济南城市建成区面积 839.7 平方公里，比上年增加 79.1 平方公里。市中区位于山东省中部，是省会济南的中心城区，南揽泰山余脉，北拥商埠故里，面积 280 平方公里，常住人口 100 万。市中区房地产业快速发展。旧城改造加快步伐，城顶街、上新街、祥泰广场二期、枫叶散热器厂、机床一厂、老商埠二期等项目加速推进，中心城区承载力、辐射力和带动力不断增强。新城开发提速提效，兴隆泛旅游综合体、鲁能领秀城等六个单体投资过百亿、建筑体量 300 万平方米以上的城市综合体，分布二环南路沿线；搬倒井、小岭、山凹、魏家、文庄等 10 个城中村已全面实施拆迁改造，王官庄、七贤、白马山、党家、陡沟等 5 大片区正高标准策划推进，南部新城良好的发展前景和强劲的带动作用逐步显现。

（2）有利的政策支持

担保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担保人资金补贴，近两年及一期，担保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。担保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。

（3）良好的融资能力

担保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。

(4) 完善的管理体制和经营机制

担保人是依据《中华人民共和国公司法》等有关现行法律法规的规定注册的国有企业。担保人制定了多项规章制度，覆盖了公司各个方面的工作。整体来看，公司现有各项管理制度较为规范和完善，项目投资和资金管理体系较为完备，较好的规避了资金风险，提高了公司的运营效率。

三、担保人财务状况

(一) 财务数据

表 1：资产负债表-合并报表（万元）

	2023. 6	2022. 12	2021. 12
流动资产：			
货币资金(万元)	448,732.19	204,433.86	178,277.86
应收票据及应收账款(万元)	65,974.91	61,508.27	44,102.35
其中：应收票据(万元)	499.70	1,057.01	1,208.02
应收账款(万元)	65,475.21	60,451.26	42,894.33
应收款项融资(万元)			
预付款项(万元)	917,855.78	777,941.07	595,442.43
其他应收款合计(万元)	423,117.79	370,583.12	327,513.95
其他应收款(万元)	423,117.79	370,583.12	327,513.95
存货(万元)	3,442,775.82	3,137,511.31	2,529,692.41
其他流动资产(万元)	40,275.10	36,308.69	31,012.44
流动资产合计(万元)	5,338,731.59	4,588,286.32	3,706,041.45
非流动资产：			
可供出售金融资产(万元)			
长期应收款(万元)	32,920.88	47,516.36	17,316.00
长期股权投资(万元)	61,802.50	58,354.08	37,969.58
其他权益工具投资(万元)	23,246.66	23,246.66	23,565.71
其他非流动金融资产(万元)	39,961.77	40,223.74	42,956.52
投资性房地产(万元)	339,843.96	302,615.76	284,886.00
固定资产(万元)	72,084.82	33,894.62	21,813.06
在建工程(万元)	87,490.14	97,751.90	2,237.37
无形资产(万元)	5,970.04	6,034.65	5,322.00
长期待摊费用(万元)	22,451.70	20,914.53	18,505.11
递延所得税资产(万元)	12,985.54	8,733.66	6,272.37
其他非流动资产(万元)			
非流动资产合计(万元)	698,758.01	639,285.96	460,843.71
资产总计(万元)	6,037,489.59	5,227,572.29	4,166,885.16
流动负债：			
短期借款(万元)	390,583.78	234,324.00	87,151.14
应付票据及应付账款(万元)	117,749.49	126,810.48	36,684.38

其中：应付票据(万元)	2,951.00	1,000.00	
应付账款(万元)	114,798.49	125,810.48	36,684.38
预收款项(万元)	3,261.59	3,651.34	2,820.24
卖出回购金融资产款(万元)			
应付手续费及佣金(万元)			
应付职工薪酬(万元)	259.59	267.29	338.34
应交税费(万元)	10,148.22	13,759.19	10,923.06
其他应付款合计(万元)	635,079.98	561,705.19	582,435.30
其他应付款(万元)	635,079.98	561,705.19	582,435.30
合同负债(万元)	607,533.82	379,573.73	269,686.63
一年内到期的非流动负债(万元)	850,299.05	715,400.71	427,064.88
其他流动负债(万元)	269,546.54	140,783.63	7,837.09
流动负债合计(万元)	2,884,462.06	2,176,275.57	1,424,941.05
非流动负债：			
长期借款(万元)	1,089,060.15	1,057,035.44	1,071,658.96
应付债券(万元)	358,339.10	298,339.10	
递延收益(万元)	86,355.48	68,153.17	82,285.20
递延所得税负债(万元)	25,584.89	25,593.35	24,508.53
其他非流动负债(万元)	31,200.00	41,600.00	52,000.00
非流动负债合计(万元)	1,590,539.61	1,490,721.06	1,230,452.68
负债合计(万元)	4,475,001.68	3,666,996.63	2,655,393.74
股本(万元)	251,000.00	251,000.00	251,000.00
其他权益工具(万元)	50,000.00		
其中：优先股(万元)			
永续债(万元)			
其他(万元)			
资本公积(万元)	943,202.50	943,202.50	919,378.88
减：库存股(万元)			
其他综合收益(万元)	28,924.75	31,798.10	33,541.70
专项储备(万元)	85.31		
盈余公积(万元)	3.93	3.93	3.93
未分配利润(万元)	206,156.95	203,618.11	184,559.99
归属于母公司股东权益合计(万元)	1,479,373.44	1,429,622.64	1,388,484.51
少数股东权益(万元)	83,114.47	130,953.01	123,006.92
股东权益合计(万元)	1,562,487.92	1,560,575.66	1,511,491.42
负债和股东权益总计(万元)	6,037,489.59	5,227,572.29	4,166,885.16

表 2：利润表-合并报表（万元）

	2023.6	2022.12	2021.12
一、营业总收入(万元)	314,315.36	689,314.73	739,286.12
营业收入(万元)	314,315.36	689,314.73	739,286.12
利息收入(万元)			
二、营业总成本(万元)	340,407.34	708,033.42	737,445.19
营业成本(万元)	304,906.03	665,399.96	704,215.79
营业税金及附加(万元)	2,139.72	6,274.01	3,551.26
销售费用(万元)	1,341.13	2,565.67	1,257.39
管理费用(万元)	13,553.69	24,899.05	21,705.77
财务费用(万元)	18,466.77	8,894.73	6,714.98
其中：利息费用(万元)	18,173.03		
利息收入(万元)	1,991.56		
三、其他经营收益			
加：公允价值变动收益(万元)		161.84	-1,287.74

加:投资收益(万元)	112.58	2,818.35	9,690.54
资产处置收益(万元)	20,677.66	51.17	
其他收益(万元)	20,158.57	44,237.21	54,536.40
资产减值损失(新)(万元)			
信用减值损失(新)(万元)	-17,007.53	-9,431.45	-3,142.26
四、营业利润(万元)	-2,150.69	19,118.43	61,637.87
加:营业外收入(万元)	741.43	2,279.30	951.89
其中:非流动资产处置利得(万元)			
减:营业外支出(万元)	182.92	248.71	75.05
五、利润总额(万元)	-1,592.18	21,149.01	62,514.72
减:所得税费用(万元)	-3,481.58	1,829.73	11,498.81
六、净利润(万元)	1,889.40	19,319.28	51,015.90

表 3: 现金流量表-合并报表 (万元)

	2023.6	2022.12	2021.12
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(万元)	525,617.86	752,893.30	909,996.23
收到的税费返还(万元)	3,116.91	13,887.61	5,502.38
收到其他与经营活动有关的现金(万元)	200,379.97	411,085.94	428,108.54
经营活动现金流入的其他项目(万元)			
经营活动现金流入的平衡项目(万元)	0.00	0.01	0.00
经营活动现金流入小计(万元)	729,114.74	1,177,866.86	1,343,607.15
购买商品、接受劳务支付的现金(万元)	640,764.97	1,154,439.83	1,092,025.43
支付给职工以及为职工支付的现金(万元)	6,909.97	11,982.68	9,449.28
支付的各项税费(万元)	9,964.48	32,696.73	24,764.04
支付其他与经营活动有关的现金(万元)	164,830.94	482,244.82	402,532.94
经营活动现金流出小计(万元)	822,470.36	1,681,364.06	1,528,771.68
经营活动产生的现金流量净额(万元)	-93,355.63	-503,497.21	-185,164.53
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金(万元)	340.38	32,439.03	2,108.06
取得投资收益收到的现金(万元)	39.55	3,438.87	1,263.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额(万元)		72.80	15.56
收到其他与投资活动有关的现金(万元)			2,330.91
投资活动现金流入小计(万元)	379.93	35,950.70	5,718.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金(万元)	37,175.79	185,914.38	61,663.23
投资支付的现金(万元)	52,736.66	55,841.51	23,296.36
支付其他与投资活动有关的现金(万元)		221.34	38.76
投资活动现金流出小计(万元)	89,912.45	241,977.22	84,998.34
投资活动产生的现金流量净额(万元)	-89,532.52	-206,026.52	-79,280.20
吸收投资收到的现金(万元)	2,510.00	22,321.00	85,743.14
取得借款收到的现金(万元)	713,332.18	975,956.89	723,338.71
发行债券收到的现金(万元)	168,312.00	425,362.80	
收到其他与筹资活动有关的现金(万元)	1,000.00		9,960.00
筹资活动现金流入小计(万元)	885,154.18	1,423,640.69	819,041.85
偿还债务支付的现金(万元)	390,164.36	563,690.75	409,685.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金(万元)	66,603.35	124,270.22	114,224.45
支付其他与筹资活动有关的现金(万元)	200.00	1,000.00	
筹资活动现金流出小计(万元)	456,967.71	688,960.96	523,909.99

筹资活动产生的现金流量净额(万元)	428,186.47	734,679.73	295,131.86
五、现金及现金等价物净增加额(万元)	245,298.33	25,156.00	30,687.13
加:期初现金及现金等价物余额(万元)	203,433.86	178,277.86	147,590.73
期末现金及现金等价物余额(万元)	448,732.19	203,433.86	178,277.86

(二) 资产结构分析

最近两年及一期末, 担保人资产的总体构成情况如下(万元、%) :

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	448,732.19	7.43	204,433.86	3.91	178,277.86	4.28
应收票据	499.70	0.01	1,057.01	0.02	1,208.02	0.03
应收账款	65,475.21	1.08	60,451.26	1.16	42,894.33	1.03
预付款项	917,855.78	15.20	777,941.07	14.88	595,442.43	14.29
其他应收款	423,117.79	7.01	370,583.12	7.09	327,513.95	7.86
存货	3,442,775.82	57.02	3,137,511.31	60.02	2,529,692.41	60.71
其他流动资产	40,275.10	0.67	36,308.69	0.69	31,012.44	0.74
流动资产合计	5,338,731.59	88.43	4,588,286.32	87.77	3,706,041.45	88.94
可供出售的金融资产	-	-	-	-	-	-
长期应收款	32,920.88	0.55	47,516.36	0.91	17,316.00	0.42
长期股权投资	61,802.50	1.02	58,354.08	1.12	37,969.58	0.91
其他权益工具投资	23,246.66	0.39	23,246.66	0.44	23,565.71	0.57
其他非流动金融资产	39,961.77	0.66	40,223.74	0.77	42,956.52	1.03
投资性房地产	339,843.96	5.63	302,615.76	5.79	284,886.00	6.84
固定资产	72,084.82	1.19	33,894.62	0.65	21,813.06	0.52
在建工程	87,490.14	1.45	97,751.90	1.87	2,237.37	0.05
无形资产	5,970.04	0.10	6,034.65	0.12	5,322.00	0.13
长期待摊费用	22,451.70	0.37	20,914.53	0.40	18,505.11	0.44
递延所得税资产	12,985.54	0.22	8,733.66	0.17	6,272.37	0.15
非流动资产合计	698,758.01	11.57	639,285.96	12.23	460,843.71	11.06
资产总计	6,037,489.59	100.00	5,227,572.29	100.00	4,166,885.16	100.00

近两年及一期, 担保人资产总额分别为 4,166,885.16 万 5,227,572.29 万元和 6,037,489.59 万元, 其中流动资产分别为 3,706,041.45 万元、4,588,286.32 万元和 5,338,731.59 万元, 占比分别为 88.94%、87.77%和 88.43%, 非流动资产分别为 460,843.71 万元、639,285.96 万元和 698,758.01

万元，占比分别为 11.06%、12.23%和 11.57%。2022 年末担保人资产总计较 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，主要系担保人经营规模扩张，存货、在建工程等资产增加所致；2023 年 6 月末担保人资产总计较 2022 年末增加 809,917.3 万元，增幅为 15.49%，资产总额增长幅度适中，主要系担保人货币资金、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。

担保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，担保人货币资金分别为 178,277.86 万元、204,433.86 万元和 448,732.19 万元，在总资产中占比分别为 4.28%、3.91%和 7.43%，主要由银行存款构成。2022 年末担保人货币资金较 2021 年末增加 26,156.00 万元，增幅为 14.67%，主要系担保人增加的短期借款、应付债券暂时未使用资金所致，呈现稳定增长态势；2023 年 6 月末担保人货币资金较 2022 年末增加 244,298.33 万元，增幅为 119.50%，主要系担保人通过长期借款、应付债券所募集资金暂未使用所致。

担保人货币资金构成如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	12.64	0.00	17.29	0.01	11.42	0.01
银行存款	448,719.55	100.00	203,416.58	99.50	178,266.45	99.99
其他货币资金	-	-	1,000.00	0.49	-	-
合计	448,732.19	100.00	204,433.86	100.00	178,277.86	100.00

2、应收账款

近两年及一期，担保人应收账款金额分别为 42,894.33 万元、60,451.26 万元和 65,475.21 万元，在总资产中占比分别为 1.03%、1.16%和 1.08%，占比较小。

2022 年末担保人应收账款较 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、货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 6 月末担保人应收账款较 2022 年末增加 5023.95 万元，增幅为 8.31%。

截至 2023 年 6 月末应收账款前五名情况 单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	款项性质	账龄	坏账金额
济南一建集团有限公司	5,748.41	7.5	应收工程款、 货款等	1 年以内、1-2 年	714.57
济南方圣混凝土构件 有限公司	5,645.16	7.36	应收货款	1 年以内、1-2 年、2-3 年	548.88
济钢国际物流有限公 司	4,998.59	6.52	应收货款	1 年以内	391.39
济南市市中区投资促 进局	4,691.82	6.12	应收租金、物 业费	1 年以内、1-2 年、2-3 年	1,453.00
鲁商（海南）冷链产 业发展有限公司	4,028.44	5.25	保理款	1 年以内	315.43
合计	25,112.42	32.74	-	-	3,423.26

3. 预付款项

近两年及一期末，担保人预付款项分别为 595,442.43 万元、777,941.07 万元和 917,855.78 万元，在总资产中占比分别为 14.29%、14.88%和 15.20%。2022 年末担保人预付款项较 2021 年末增加 182,498.64 万元，增幅为 30.65%，担保人预付账款主要预付购置款的款项，2021-2022 年，担保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 6 月末担保人预付款项较 2022 年末增加 139,914.71 万元，增幅为 17.99%。

截至 2023 年 6 月末预付款项前五名情况

单位：万元、%

项目	账面余额	占比	账龄	款项性质
中交城市发展（山东）有限公司	114,982.95	12.53	1 年以内、1-2 年	工程款
瑞安拓霆供应链管理有限公司	116,762.28	12.72	1 年以内	货款
绿地集团济南西河置业有限公司	79,028.13	8.61	1 年以内、1-2 年、 3-4 年、4-5 年	预付购置款
济南中锦置业有限公司	78,035.73	8.5	1-2 年、2-3 年、 3-4 年	工程款

济南市市中区未成年人素质教育基地	81,000.00	8.82	1年以内、1-2年、2-3年	购买素质教育基地的预付款
合计	469,809.09	51.19	-	-

4. 其他应收款

近两年及一期末，担保人其他应收款分别为 327,513.95 万元、370,583.12 万元和 423,117.79 万元，在总资产中占比分别为 7.86%、7.09%和 7.01%。2022 年末担保人其他应收款较 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 6 月末担保人其他应收款较 2022 年末增加 152,534.67 万元，增幅为 41.16%，主要系 1-4 年账龄的往来款增加所致。

截至 2023 年 6 月末其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占比	坏账准备
山东政金融资租赁有限公司	往来款	56,062.90	1年以内	12.12	1,210.96
济南中锦置业有限公司	往来款	50,717.88	1年以内、1至2年	10.97	1,336.84
济南市市中区七贤街道后龙窝社区居民委员会	往来款	38,819.00	1年以内、1至2年、2至3年	8.40	5,253.64
山东祥中置业有限公司	往来款	36,582.37	1至2年、2至3年、3至4年	7.91	4,774.95
济南中万置业有限公司	往来款	33,001.11	3年4年	7.14	4,639.96
合计	-	215,183.25	-	46.54	17,216.34

5. 存货

近两年及一期末，担保人存货分别为 2,529,692.41 万元、3,137,511.31 万元和 3,442,775.82 万元，在总资产中占比分别为 60.71%、60.02%和 57.02%。2022 年末担保人存货较 2021 年末增加 607,818.90 万元，增幅为 24.03%，主要系担保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 6 月末担保人存货较 2022 年末增加 305,264.51 万元，增幅为 9.73%。

担保人存货明细如下：

近两年及一期末担保人存货明细表

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末
原材料	2,759.83	1,113.36	512.09

库存商品	7,686.48	4,866.17	1,396.48
开发产品	29,577.02	35,558.20	50,004.52
开发成本	3,402,752.49	3,095,973.57	2,477,779.33
合计	3,442,775.82	3,137,511.31	2,529,692.41

6. 长期股权投资

截近两年及一期，担保人长期股权投资分别为 37,969.58 万元、58,354.08 万元和 61,802.50 万元，在总资产中占比分别为 0.91%、1.12%和 1.02%。2022 年末担保人长期股权投资较 2021 年末增加 20,384.50 万元，增幅为 53.69%，主要系担保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 6 月末担保人长期股权投资较 2022 年末增加 3,448.42 万元，增幅为 5.91%，主要系担保人追加对中能建（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。

被投资单位	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末
一、合营企业			
二、联营企业			
济南市中祥泰置业有限公司	399.46	399.46	399.46
济南万中置业有限公司	19,416.05	19,416.05	16,529.83
中交城市发展(山东)有限公司	1,426.49	1,426.49	1,543.10
山东祥中置业有限公司	2,199.63	2,199.63	2,683.92
济南中万置业有限公司	1,365.26	1,365.26	1,396.73
济南中锦置业有限公司	900.00	900.00	900.00
中能建(山东)城市发展有限公司	7,400.78	4,032.36	-
山东链云智能科技发展有限公司	78.08	78.08	70.16
山东兴中光电有限公司	96.88	96.88	129.25
山东昌中装饰工程有限公司	84.71	84.71	80.93
彼山空间设计(山东)有限公司	-	-	7.03
济南中云数据科技有限公司	-	-	53.28
山东中天金控有限公司	424.68	424.68	405.32
济南中绿园房地产开发有限公司	8,975.06	8,975.06	8,971.35
济南市中兰园房地产开发有限公司	3,000.00	3,000.00	-
山东百廿科技园有限公司	225.00	225.00	-
好客(山东)商业管理有限公司	80.00	-	-
山东财金城市发展有限公司	382.33	382.33	-

济南城发市中城市更新有限公司	14,069.99	14,069.99	4,665.71
北方智企（山东）科技创新有限公司	65.97	65.97	-
玖相云智（山东）科技服务有限公司	113.45	113.45	110.14
山东金誉数创数字科技有限公司	62.28	62.28	-
道普云（山东）智能科技有限公司	26.40	26.40	23.37
山东新鼎隆工程项目管理有限公司	10.00	10.00	-
山东信财投资有限公司	1,000.00	1,000.00	-
合计	61,802.50	58,354.08	37,969.58

7. 其他非流动金融资产

近两年及一期，担保人其他流动资产分别为 31,012.44 万元、36,308.69 万元和 40,275.10 万元，在总资产中占比分别为 0.74%、0.69%和 0.67%，占比较小。其他流动资产主要为担保人及其子公司各期末的预交税金余额，变动幅度较小。

8. 投资性房地产

近两年及一期，担保人投资性房地产分别为 284,886.00 万元、302,615.76 万元和 339,843.96 万元，在总资产中占比分别为 6.84%、5.79%和 5.63%。2022 年末担保人投资性房地产较 2021 年末增加 17,729.76 万元，增幅为 6.22%，主要系担保人部分存货、固定资产及在建工程转入所致；2023 年 6 月末担保人投资性房地产较 2022 年末增加 37,228.2 万元，增幅为 12.30%，主要系担保人部分存货、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，担保人固定资产分别为 21,813.06 万元、33,894.62 万元和 72,084.82 万元，在总资产中占比分别为 0.52%、0.65%和 1.19%，占比较小。2022 年末担保人固定资产较 2021 年末增加 12,081.55 万元，增幅为 55.39%，主要系担保人在建工程转入固定资产所致；2023 年 6 月末担保人固定资产较 2022 年末增加 38,190.2 万元，增幅为 112.67%，增幅较高，主要系房屋及建筑物大量增加所致。担保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。

近两年及一期，公司固定资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末
房屋及建筑物	66,036.66	27,499.41	17,188.90

机器设备	2,887.46	2,986.03	1,550.94
运输工具	433.07	497.90	762.50
办公设备	2,727.63	2,911.27	2,310.72
合计	72,084.82	33,894.62	21,813.06

(三) 负债结构分析

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	390,583.78	8.73	234,324.00	6.39	87,151.14	3.28
应付票据	2,951.00	0.07	1,000.00	0.03	-	-
应付账款	114,798.49	2.57	125,810.48	3.43	36,684.38	1.38
预收款项	3,261.59	0.07	3,651.34	0.10	2,820.24	0.11
合同负债	607,533.82	13.58	379,573.73	10.35	269,686.63	10.16
应付职工薪酬	259.59	0.01	267.29	0.01	338.34	0.01
应交税费	10,148.22	0.23	13,759.19	0.38	10,923.06	0.41
其他应付款	635,079.98	14.19	561,705.19	15.32	582,435.30	21.93
一年内到期的非流动负债	850,299.05	19.00	715,400.71	19.51	427,064.88	16.08
其他流动负债	269,546.54	6.02	140,783.63	3.84	7,837.09	0.30
流动负债合计	2,884,462.06	64.46	2,176,275.57	59.35	1,424,941.05	53.66
长期借款	1,089,060.15	24.34	1,057,035.44	28.83	1,071,658.96	40.36
应付债券	358,339.10	8.01	298,339.10	8.14	-	-
递延收益	86,355.48	1.93	68,153.17	1.86	82,285.20	3.10
递延所得税负债	25,584.89	0.57	25,593.35	0.70	24,508.53	0.92
其他非流动负债	31,200.00	0.70	41,600.00	1.13	52,000.00	1.96
非流动负债合计	1,590,539.61	35.54	1,490,721.06	40.65	1,230,452.68	46.34
负债合计	4,475,001.68	100.00	3,666,996.63	100.00	2,655,393.74	100.00

近两年及一期末，担保人负债总额分别为 2,655,393.74 万元、3,666,996.63 万元和 4,475,001.68 万元，其中流动负债分别为 1,424,941.05 万元、2,176,275.57 万元和 2,884,462.06 万元，占比分别为 53.66%、59.35% 和 64.46%，非流动负债分别为 1,230,452.68 万元、1,490,721.06 万元和 1,590,539.61 万元，占比分别为 46.34%、40.65% 和 35.54%。

1. 短期借款

近两年及一期末，担保人短期借款分别为 87,151.14 万元、234,324.00 万元和 390,583.78 万元，在总负债中占比分别为 3.28%、6.39% 和 8.73%。2022

年末担保人短期借款较 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 6 月末担保人短期借款较 2022 年末增加 156,259.78 万元，增幅为 66.69%，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. 预收款项

近两年及一期末，担保人预收款项分别为 2,820.24 万元、3,651.34 万元和 3,261.59 万元，在总负债中占比分别为 0.11%、0.10%和 0.07%。2022 年末担保人预收款项较 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 6 月末预收款项较 2022 年末减少 389.75 万元，降幅为 10.67%，同样为租金所致。

3. 合同负债

近两年及一期末，担保人合同负债分别为 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 年末担保人合同负债较 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 月末担保人合同负债较 2022 年末增加 227,960.09 万元，增幅为 60.06%。

4. 其他应付款

近两年及一期末，担保人其他应付款分别为 582,435.30 万元、561,705.19 万元和 635,079.98 万元，在总负债中占比分别为 21.93%、15.32%和 14.19%。2022 年末担保人其他应付款较 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 6 月末担保人其他应付款较 2022 年末增加 73,374.79 万元，增幅为 13.06%，主要系新增经营性往来欠款所致。

5. 一年内到期的非流动负债

近两年及一期末，担保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 850,299.05 万元，在总负债中占比分别为 16.08%、19.51%

和 19.00%。担保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 年末担保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 6 月末担保人一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 134,898.34 万元，增幅为 18.86%，同样系一年内到期的长期借款增加所致。

6. 长期借款

近两年及一期末，担保人长期借款分别为 1,071,658.96 万元、1,057,035.44 万元和 1,089,060.15 万元，在总负债中占比分别为 40.36%、28.83%和 24.34%。2022 年末担保人长期借款较 2021 年末减少 14,623.51 万元，降幅为 1.36%，变动幅度较小；2023 年 6 月末担保人长期借款较 2022 年末增加 32,024.71 万元，增幅为 3.03%，增长幅度较小。

（四）盈利能力分析

主要盈利能力数据及指标表：

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度
营业收入	314,315.36	689,314.73	739,286.12
减：营业成本	340,407.34	665,399.96	704,215.79
税金及附加	2,139.72	6,274.01	3,551.26
销售费用	1,341.13	2,565.67	1,257.39
管理费用	13,553.69	24,899.05	21,705.77
研发费用	-	-	-
财务费用	18,466.77	8,894.73	6,714.98
加：其他收益	20,158.57	44,237.21	54,536.40
投资收益（损失以“-”号填列）	112.58	2,818.35	9,690.54
资产减值损失	-	-	-
信用减值损失	-17,007.53	-9,431.45	-3,142.26
资产处置收益(损失以“-”号填列)	20,677.66	51.17	-
营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,150.69	19,118.43	61,637.87
加：营业外收入	741.43	2,279.30	951.89
减：营业外支出	182.92	248.71	75.05
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,592.18	21,149.01	62,514.72

减：所得税费用	-3,481.58	1,829.73	11,498.81
净利润（净亏损以“-”号填列）	1,889.40	19,319.28	51,015.90
归属于母公司所有者的净利润	2,878.61	19,058.12	48,565.70
综合收益总额	-983.95	17,575.68	59,887.47
归属于母公司所有者的综合收益总额	5.26	17,314.52	57,437.26

近两年及一期，担保人营业收入分别为 739,286.12 万元、689,314.73 万元和 314,315.36 万元，营业成本分别为 704,215.79 万元、665,399.96 万元和 340,407.34 万元，毛利润分别为 35,070.33 万元、23,914.77 万元和 9,409.33 万元，毛利率分别为 4.74%、3.47%和 2.99%。

担保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 1-6 月营业收入相较 2022 年减少 374,999.37 万元，降幅为 54.40%，主要由于土地开发经营业务大幅下降所致。担保人营业收入以土地开发整理为主，近两年及一期，担保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，占营业收入的比例为 80.27%、27.41%和 0.00%，2022 年度担保人土地开发经营业务收入下降 404,447.40 万元，降幅 68.16%，主要为 2022 年度完工结转的土地开发地块减少，该业务存在一定的波动性；2023 年 1-6 月担保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，截至本募集说明书签署日，担保人已出让土地 88.98 亩，预计收入约 5.88 万元。

近两年及一期，担保人营业成本分别 704,215.79 万元、665,399.96 万元和 304,906.03 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。近两年及一期，担保人土地开发整理业务成本分别为 575,847.84 万元、183,314.88 万元和 0.00 万元，占营业成本的比例为 81.77%、27.55%和 0.00%。2021 年度，担保人新增贸易业务板块，近两年及一期，担保人贸易业务成本分别为 65,668.38 万元、

405,487.87 万元和 289,133.31 万元，占营业成本的比例为 9.33%、60.94%和 94.83%。

（五）现金流量分析

1. 经营活动现金流分析

近两年及一期，担保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 729,114.74 万元。2022 年度，担保人经营活动现金流入较 2021 年度减少 165,740.29 万元，降幅 12.34%，变动不大。

近两年及一期，担保人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 909,996.23 万元、752,893.30 万元和 525,617.86 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。

近两年及一期，担保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 822,470.36 万元。2022 年度，担保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。

2. 投资活动现金流分析

近两年及一期，担保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-89,532.52 万元，呈现净流出态势。从结构上来看，担保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，导致公司投资性现金流呈现净流出态势，后续随着项目陆续建成，担保人投资性现金流会有一些的好转。

3. 筹资活动现金流分析

近两年及一期，担保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 885,154.18 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 456,967.71 万元，担保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 428,186.47 万元，呈现净流入态势。

担保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年度担保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%，从结构上来看，担保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，担保人匹配的外部融资增加所致。

（六）偿债能力分析

担保人偿债能力主要指标如下：

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
资产负债率(%)	74.12	70.15	63.73
流动比率	1.85	2.11	2.60
速动比率	0.33	0.67	0.83
EBITDA(万元)	-	62,719.92	84,115.12
EBITDA利息保障倍数	-	0.51	1.67

近两年及一期末，担保人的资产负债率分别为63.73%、70.15%和74.12%，担保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，担保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，担保人的流动比率分别为2.60、2.11和1.85，速动比率分别为0.83、0.67和0.33，呈小幅下降趋势，担保人流动资产对流动负债覆盖程度较高，符合行业一般水平。

近两年，担保人EBITDA分别为84,115.12万元和62,719.92万元。担保人的折旧摊销前利润(EBITDA)维持在较高水平，说明公司对债务的保障能力较强。

近两年，担保人EBITDA利息保障倍数分别为1.67和0.51。受2022年担保人土地开发经营业务收入规模和毛利下降的影响，担保人2022年度EBITDA下降。

（七）营运能力分析

主要营运能力数据及指标表

单位：万元、%

指标	2023年1-6月	2022年度	2021年度
净资产	1,562,487.92	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，担保人净资产分别为 1,511,491.42 万元、1,560,575.66 万元和 1,562,487.92 万元，稳定增长。近两年及一期，担保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，担保人存货周转率分别为 0.29、0.23 和 0.10，担保人存货周转率较低主要系担保人存货余额较大所致，符合行业特性。

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

担保人存货周转率和总资产周转率均较小主要系担保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，担保人的存货周转率、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。随着担保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。

四、担保人融资担保情况分析

1. 对外融资

截至 2023 年 12 月末，担保人合并口径有息负债余额为人民币 284.86 亿元。担保人对外融资主要以低成本的发债及银行融资为主，占比 70.22%。其中私募债规模 40 亿元，占比 14.04%；银行融资金额 160.37 亿元，占比 56.18%。非标融资金额 84.83 亿元，占比 29.78%，其中信托融资规模 30.89 亿元，占比 10.84%；租赁融资规模 43.25 亿元，占比 15.18%。

假设本项目 2024 年 5 月份成立，到期日预计为 2025 年 11 月，经账龄分析，信托存续期间预计不会存在集中还款压力。

2. 对外担保情况

截至 2023 年 10 月，担保人对外担保余额为 1,701,679,154.06 元，被担保均为国企及集团内子公司，代偿风险小。

五、担保人信用状况

（一）人行征信报告及授信情况

根据我司查询的征信报告，截至 2024 年 1 月 25 日，担保人共在 0 家金融机构办理过信贷业务，目前在 0 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 0 亿元，无关注类、不良类余额；担保交易余额 0 元，无关注类、不良类余额；保证人/反担保人（其他借贷交易）余额为 9 亿元，无关注类余额、不良类余额；已结清信贷记录中无关注类贷款账户、无不良类记录。

（二）全国法院被执行人信息查询结果

查询时间：2024 年 1 月 1 日。经查询中国执行信息公开网上登记信息，显示担保人无被执行信息。

（三）纳税情况

担保人无偷税、漏税、被税务机关处罚的历史情况。

（四）其它

担保人无重大安全生产事故、无环境保护处罚记录或环境污染重大事故。

七、担保人发债情况及信托同业合作情况

1. 存续债券情况

证券名称	类别	期限	利率	余额	主体评级	隐含违约率	收盘 ytm	起息日	行权日	估计净价(中证)
23 济财 02	私募	3+2	4.00%	4	AA+	0.1265	3.9977	2023-07-31	2026-07-31	101.2804
23 济财 01	私募	3+2	4.47%	6	AA+	0.1265	4.1416	2023-04-26	2026-04-26	102.2342

2. 同业合作情况

截至 2023 年 12 月，担保人财金及其子公司城投与信托机构合作情况具体

如下：

单位名称	贷（借）款单位名称	担保方式	签订时间	到期时间	授信金额	贷款余额
财金	山东国际信托	控股担保	2023/4/27	2025/4/27	8,770.00	8,770.00
			2023/5/6	2025/5/6	9,970.00	9,970.00
			2023/5/25	2025/5/25	16,480.00	16,480.00
			2023/6/21	2025/6/21	12,030.00	12,030.00
			2023/6/30	2025/6/30	2,750.00	2,750.00
城投	华鑫国际信托有限公司	控股担保	2023/3/21	2025/9/27	50,000.00	22,600.00
城投	光大兴陇信托有限责任公司	控股担保	2023/6/9	2025/6/9	490	490
			2023/6/16	2025/6/16	820	820
			2023/6/30	2025/6/30	3,260.00	3,260.00
			2023/7/7	2025/7/7	3,520.00	3,520.00
			2023/7/14	2025/7/14	2,240.00	2,240.00
			2023/7/21	2025/7/21	1,420.00	1,420.00
			2023/7/28	2025/7/28	4,100.00	4,100.00
			2023/8/4	2025/8/4	2,700.00	2,700.00
2023/8/11	2025/8/11	1,370.00	1,370.00			
城投	光大兴陇信托有限责任公司	财金+控股担保	2023/10/27	2025/11/24	20,000.00	19,990.00

八、担保人评价

担保人资产规模尚可，市中区排名第一，在当地基础设施建设行业具有重要地位，近年来持续获得当地政府的大力支持。截至 2022 年年末，担保人资产总额 522.76 亿元，净资产 156.06 亿元，资产负债率 70.15%，营业收入 68.93 亿元，有一定的盈利能力。担保人主体评级为 AA+，具有良好的信用水平，与多家银行建立了稳固的合作关系，有 2 笔债券存续，融资渠道畅通，各金融机构支持力度较大。鉴于担保人雄厚的资产实力、有力的股东支持、良好的业务

资源以及传统业务的区域垄断优势，这将为担保人的业务发展提供强大的动力，担保人盈利能力具备较强的可持续性。担保人具备良好的还款能力。

第五部分 标的子公司情况

一、基本情况

1. 基本情况

名称	济南市市中区城市更新建设发展有限公司
统一社会信用代码	91370103MA3DHWD07R
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	10000 万元人民币
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
年检情况	已年检
成立日期	2017-04-20
营业期限	2017-04-20 至 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）
房地产资质证书	无，非房企

2. 股东情况

股东情况为济南市中控股集团有限公司持股 100%，股权不存在质押。



二、财务状况

表 1：资产负债表

单位：元

资产负债表

单位名称：济南市市中区城市更新建设发展有限公司		
2023年9月30日		
资产	期末数	年初数
流动资产：		
货币资金	415,248.62	2,745,713.37
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	3,937,116,477.86	3,937,116,477.86
预付账款	-	-
应收股利	-	-
应收利息	-	-
其他应收款	1,342,348,450.40	3,522,026,450.40
存货	10,479,799,752.91	9,558,551,958.93
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	15,759,679,929.79	17,020,440,600.56
非流动资产：		
可供出售的金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	13,640,000.00	-
投资性房地产	-	-
固定资产	-	-
在建工程	-	-
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生物性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	-	-
其他权益工具	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	37,887.40	37,887.40
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计：	13,677,887.40	37,887.40
资产总计	15,773,357,817.19	17,020,478,487.96
负债及所有者权益	期末数	年初数
流动负债：		
短期借款	243,000,000.00	620,000,000.00
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	-	31,497,186.96
合同负债	-	-
其他应付款	9,262,732,322.97	10,278,189,322.12
应付职工薪酬	4,850.64	4,850.64
应交税费	8,132,497.58	8,132,497.58
应付利息	-	-

应付股利	-	-
一年内到期的长期负债	2,165,410,516.40	1,906,738,922.17
其他流动负债	-	-
流动负债合计	11,679,280,187.59	12,844,562,779.47
非流动负债:		
长期借款	2,241,230,951.92	2,323,061,077.84
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	2,241,230,951.92	2,323,061,077.84
负债合计	13,920,511,139.51	15,167,623,857.31
所有者权益:		
实收资本	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	1,486,375,831.48	1,486,375,831.48
其他综合收益	-	-
盈余公积	31,593,768.52	26,647,886.48
未分配利润	234,877,077.68	239,830,912.69
所有者权益(或股东权益)合计	1,852,846,677.68	1,852,854,630.65
负债及所有者权益总计	15,773,357,817.19	17,020,478,487.96

表 2：利润表

单位：元

损 益 表		
单位名称：济南市市中区城市更新建设发展有限公司		
2023年9月		
项 目	本年累计数	本 月 数
一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	41,250.00	-
销售费用	-	-
管理费用	54,378.79	-
财务费用	-87,675.82	-7,511.28
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业投资收益	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
其他收益	-	-
二、营业利润	-7,952.97	7,511.28
加：营业外收入	-	-
其中：非流动资产处置利得	-	-
减：营业外支出	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额	-7,952.97	7,511.28

减：所得税	-	-
四、净利润	-7,952.97	7,511.28

三、信用状况

（一）人行征信报告及授信情况

根据我司查询版《企业信用报告》，截至 2024 年 1 月 16 日，标的子公司共在 11 家金融机构办理过信贷业务，目前在 10 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 36.09 亿元，无关注类、不良类余额。担保交易余额为 0 元。

（二）全国法院被执行人信息查询结果

查询时间：2024 年 1 月 1 日。经查询中国执行信息公开网上登记信息，显示济南市市中区城市更新建设发展有限公司无被执行信息。

第六部分 信托收益来源有效性说明

一、第一还款来源分析

交易对手资产规模尚可，市中区排名第二，在当地基础设施建设行业具有重要地位，近年来持续获得当地政府的大力支持。截至 2022 年年末，交易对手资产总额 390.88 亿元，净资产 130.82 亿元，资产负债率 66.53%，营业收入 23.98 亿元，发展势头强劲，盈利能力较强。交易对手主体评级为 AA+，具有良好的信用水平，与多家国有银行以及大型商业银行建立了稳固的合作关系，有 3 笔债券存续，融资渠道畅通，各金融机构支持力度较大。鉴于交易对手雄厚的资产实力、有力的股东支持、良好的业务资源以及传统业务的区域垄断优

势，这将为交易对手的业务发展提供强大的动力，交易对手盈利能力具备较强的可持续性。交易对手具备良好的还款能力。

二、第二还款来源分析

担保人资产规模尚可，总资产在市中区排名第一，在当地基础设施建设行业具有较强的地位，近年来持续获得当地政府的大力支持。截至 2022 年年末，担保人资产总额 522.76 亿元，净资产 156.06 亿元。2022 年担保人营业收入达 68.93 亿元，发展势头强劲，盈利能力较强。担保人主体具有良好的信用水平，与多家国有银行以及大型商业银行建立了稳固的合作关系，融资渠道畅通，各金融机构支持力度较大，具备一定的担保实力。

三、信托收益来源总体有效性结论

综上所述，本项目交易对手实力尚可、经营状况稳定，且担保人具备一定的担保实力，本项目收益来源有保障。