

记录编号:

央企信托·成城 49 号集合资金信托计划

尽职调查报告

央企信托·成城 49 号

目 录

一、项目概况	3
(一) 项目背景及交易安排	3
(二) 区域经济财政及区域内平台公司分析	4
二、融资人—济南历城控股集团有限公司 (AA+)	5
(一) 基本情况	5
(二) 财务状况	18
(三) 融资情况	32
(四) 担保情况	34
(五) 资信情况	34
三、区域情况	36
(一) 济南市概况	36
(二) 历城区概况	39
四、资金用途分析	43
五、交易方案	43
(一) 信托要素及交易结构	43
(二) 南商行合作	46
(三) 发行方案	46
六、项目风险分析及风险控制措施	47
(一) 项目风险分析	47
(二) 风险控制措施	47
七、期间管理方案	48
(一) 期间管理工作安排	48

一、项目概况

（一）项目背景及交易安排

我司拟发起设立“央企信托·成城 49 号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），总规模不超过 5 亿元，总期限不超过 24 个月，各期不超过 12 个月，具体以认购风险说明书为准，可分期发行。信托计划以集中管理运用的方式进行组合投资运作，信托计划为固定收益类信托产品，信托资金运用方式包括专项债权计划投资、国债、国债逆回购、银行存款、货币基金、信托业保障基金、固定收益类标准化信托产品投资等形式，受托人有权根据市场资产情况选择其中一类或多类投融资资金运用形式进行资产配置。其中不低于 80% 的信托资金用于投资固定收益类资产，包括投资济南历城控股集团有限公司（以下简称“历城控股”，AA+，YY 评级 5-）的专项债权计划。

信托资金用于投资历城控股发行的专项债权计划的（不超过 4.9 亿元），历城控股将收到的信托资金用于自身及其非房子公司偿还金融机构借款、债券。发行前提供合同和用途资料，用款后提供用款依据。合同中明确信托资金不能用于固定资产、股权、房地产领域等投资，不得用于国家禁止生产、经营的领域和用途。

本信托计划投资历城控股的专项债权计划：历城控股于每自然季度末月 20 日（每年 3/6/9/12 月 20 日）支付相应收益，各期信托计划满 12 个月支付相应信托资金本金及最后一次对应的收益，信托

业保障基金由历城控股按其实际收到的信托资金的 1% 缴纳或由信托财产承担。不设增信措施。

保管行为招行银行，我司因管理运用信托财产产生的增值税及附加税费、律师费和第三方中介机构费等税费由信托财产承担。

（二）区域经济财政及区域内平台公司分析

2022 年历城区 GDP 为 1240.70 亿元，位列济南市 15 个区县第 4 位，一般公共预算收入 126.10 亿元，济南市 15 个区县第 3 位，位列山东省 136 个区县第 5 位（仅次于青岛黄岛区、青岛崂山区、济南历下区、济南高新区）。2023 年历城区一般公共预算收入高达 140.1 亿元，同比增长 11.1%。

地区	2022 年 GDP		2022 年一般公共预算收入	
	金额（亿元）	排名	金额（亿元）	排名
济南全市	12,027.50	-	1,001.10	-
历下区	2,282.90	1	161.7	1
高新技术开发区	1,619.30	2	150.5	2
市中区	1,275.60	3	89.2	4
历城区	1,240.70	4	126.1	3
章丘区	1,120.70	5	54.2	5
莱芜区	1,005.30	6	41.7	7
槐荫区	746.8	7	50.1	6
天桥区	713.3	8	30.4	8
长清区	378.8	9	23.4	11
钢城区	356.4	10	22	12
平阴县	278.8	11	30	9
济阳区	237.2	12	23.6	10
商河县	231	13	20.1	13
起步区	69.3	14	8.4	14
南部山区	66.9	15	1.14	15

历城区主要有 3 家平台公司，即济南历城控股集团有限公司（本项目融资人）、山东历城城市发展集团有限公司、济南市历城区国有资产运营有限公司（融资人子公司），均实际开展基础设施建设等业

务，截至 2023 年 6 月末，历城区各平台具体如下：

单位：万元

序号	名称	注册资本	资产规模	外部评级	YY 评级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额
1	济南历城控股集团有限公司	300,000.00	4,321,148.91 (2023.06)	AA+	5-	济南市历城区财政局	运营主体，2022 年营业收入构成：工程业务 2.75 亿元（27%）、融资业务 2.11 亿元（21%）、贸易销售 1.43 亿元（14%）、土地开发整理与工程项目建设 1.10 亿元（11%）、设计咨询招标 0.83 亿元（8%）、租赁业务 0.83 亿元（8%）	境内 45 亿人民币，境外 2.4 亿美元
2	山东历城城市发展集团有限公司	500,000.00	1,907,641.71 (2023.06)	AA+	/	济南市历城区财政局	运营主体，2022 年营业收入构成：委托代建 3.96 亿元（66%）、租赁（4%）、物业管理（2%）	无存量债券
3	济南市历城区国有资产运营有限公司	21,219.00	1,280,443.19 (2022.12)	AA	6+	济南历城控股集团有限公司	运营主体，2022 年营业收入构成：土地开发整理与工程项目建设 0.53 亿元（35.84%）、租赁业务 0.45 亿元（30.32%）	暂未发债

二、融资人—济南历城控股集团有限公司（AA+）

（一）基本情况

1、公司基本信息

公司名称	济南历城控股集团有限公司
类型	有限责任公司（国有控股）
统一社会信用代码	91370112MA3MB90Y5N
法定代表人	朱英浩
注册资本	300000 万元人民币
营业期限	2018-08-20 至 无固定期限

注册地址	山东省济南市历城区山大路街道洪楼南路1号聚隆财富中心3301
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；企业管理咨询；土地整治服务。（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）许可项目：建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2、历史沿革及股权结构

历城控股由济南市历城区财政局代表济南市历城区人民政府行使出资人职责出资成立。

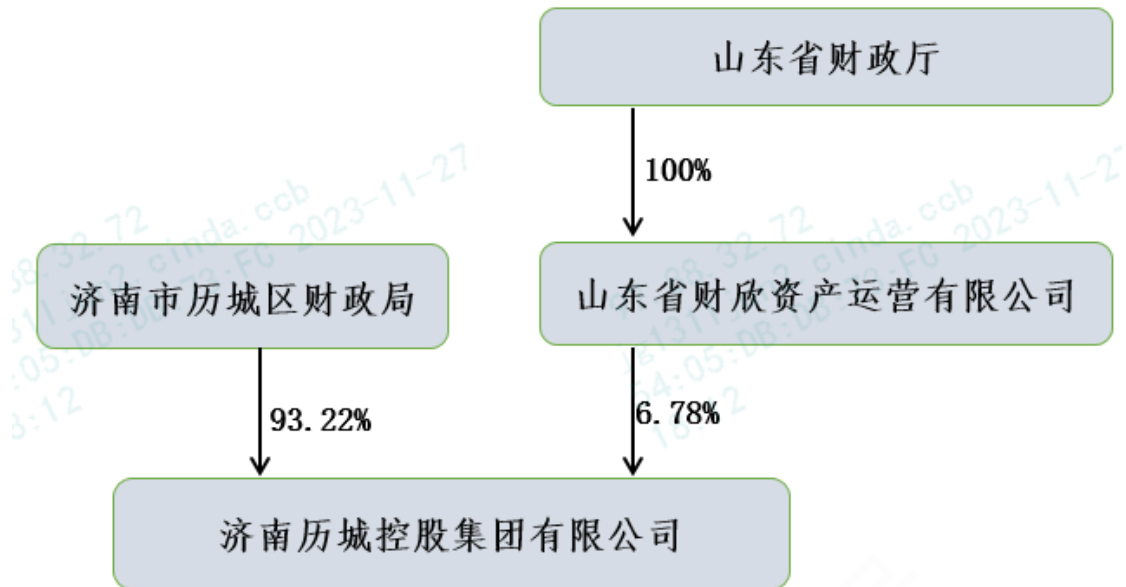
2021年3月29日，历城区政府将认缴出资额增加至17亿元，历城控股于2021年4月9日完成工商变更登记。

2021年11月30日，历城控股股东发生变化，由之前的济南市历城区财政局100%唯一控股，变更为济南市历城区财政局出资157,080.00万元，占比92.40%；山东省财欣资产运营有限公司出资12,920.00万元，占比7.60%。

2022年8月8日完成工商变更登记，公司注册资本由170,000.00万元，变更为300,000.00万元。济南市历城区财政局认缴出资额277,380.00万元，山东省财欣资产运营有限公司认缴出资额22,620.00万元，分别占比93.22%和6.78%。

历城控股不在地方政府融资平台名单内，不涉及地方政府隐性债务。

公司股东为济南市历城区财政局和山东省财欣资产运营有限公司，股权分别占比93.22%和6.78%，济南市历城区财政局是公司的控股股东和实际控制人。



3、公司组织架构及高管

历城控股按照《公司法》等有关法律法规的要求，建立了完善的法人治理结构，并按有关规定规范运作。根据公司章程，公司设股东会、董事会、监事会和总经理。

(1) 股东会行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 任命和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；
- 4) 审议批准监事会或监事的报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 7) 对发行公司债券作出决定；
- 8) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

9) 对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决定；

10) 修改公司章程；

公司设董事会，董事会成员为 9 名，其中职工代表 2 人。董事会中的非职工代表董事由股东委派，职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期不得超过 3 年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长 1 人，由股东从董事会成员中指定。

(2) 董事会对公司股东负责，行使下列职权：

1) 制定公司战略规划和经营方针方案；

2) 执制定公司年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损的方案；

3) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

4) 制订发行公司债券方案；

5) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

6) 制订公司投资计划方案；

7) 制订修改公司章程的方案；

8) 制订公司股权变动及投资设立子企业方案，决定非由股东批准的投资控、参股公司方案；

9) 制订公司重大投融资(指投融资额占公司资产总额 10%及以上)计划及对外部企业、单位提供担保和抵押方案，决定非由股东批准的投融资计划及对外部企业、单位提供担保和抵押方案；

10) 制订公司数额较大的单项资产处理方案，其中数额较大是指处置的单项资产占公司资产总额 1%及以上，但是房屋土地使用权等重要资产处置不论价值大小均需报告，决定非由股东批准的单项资产处置方案；

11) 制订对公司成本、费用及经营成果产生重大影响的非生产(经营)用大宗物品购置、捐赠及其他重大支出方案；

12) 制订公司工资总额年终清算和经营管理层收入分配方案；决定除经营层以外的公司劳动、人事、分配制度改革方案，决定经营层以外的公司收入分配方案；

13) 制订公司重组、改制、兼并、破产及企业职工安置方案；

14) 决定公司经营计划、主营业务及调整方案；

15) 按照区委、区政府有关规定，聘任或者解聘公司总经理，根据董事长提名决定聘任或者解聘董事会秘书，根据总经理提名决定聘任或者解聘公司其他高级管理人员；

16) 决定公司高级管理人员职位设置方案，明确职位标准；制定公司高级管理人员考核评价办法和薪酬管理办法，组织实施考核评价；

17) 对公司经营管理实施监督，听取或者审议总经理的工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立对总经理和其他高级管理人员的问责制度并织实施；

18) 制定公司的基本管理制度，决定公司的内部管理机构设置；

19) 决定公司对外借款方案；

20) 决定公司风险管理体系，制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，审议公司内部审计报告，对公司风险管理进行监控；

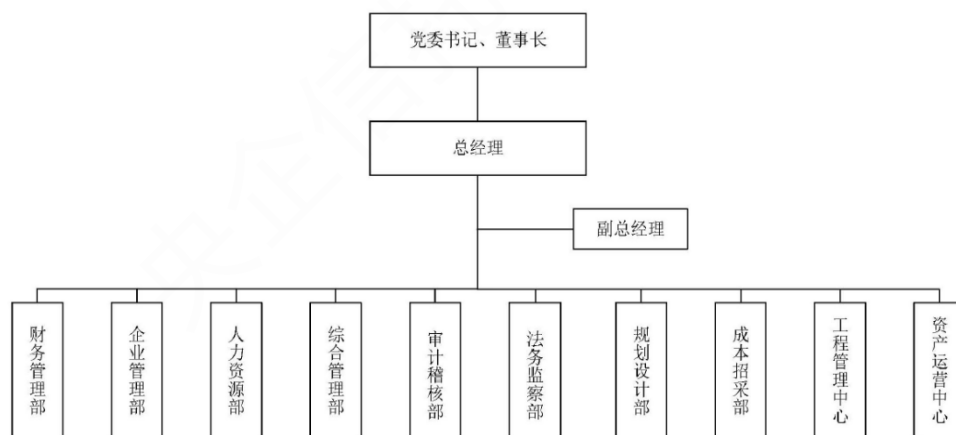
21) 决定公司再投资企业股东权益涉及事项的确定机制，通过制定或者参与制定再投资企业的公司章程，建立权责明确，有效制衡的内部监督管理和风险控制制度，维护公司的股东权益；

22) 其他需要董事会研究、决策的重大事项。

(3) 组织架构

公司下设财务管理部、企业管理部、人力资源部、综合管理部、审计稽核部、法务监察部、规划设计部、成本招采部、工程管理中心、资产运营中心十个职能部门，各部门职责明确、运转良好。

公司组织结构图



(4) 公司高管

朱英浩，男，1975年6月出生，硕士学历。曾任山东光明机器厂职工、历城区招商局国内科科长、历城区唐冶新区管委会副主任、历城区投融资中心主任。现任济南历城控股集团有限公司董事长。

张萌，男，1982年3月出生，本科学历。曾任济南市历城区城乡建设委员会、唐冶新区管委会副科长。现任济南历城控股集团有限公司董事、总经理。

4、权益投资

公司纳入合并报表范围的子公司基本情况如下：

序号	企业名称	子公司层级	注册资本(万元)	持股比例(%)	
				直接	间接
1	济南市历城区国有资产运营有限公司	一级	21,219.00	100.00	-
2	济南唐冶城市建设投资开发有限公司	一级	5,000.00	100.00	-
3	济南市历城财金投资有限公司	一级	1,000.00	100.00	-
4	济南历控同和工程咨询有限公司	一级	300.00	80.00	-
5	济南历城控股产业投资集团有限公司	一级	60,000.00	100.00	-
6	济南临港产业园开发有限公司	一级	70,000.00	80.00	-
7	济南超算产业发展有限公司	一级	500.00	100.00	-
8	山东同信同和建筑设计咨询有限公司	一级	5,000.00	100.00	-
9	山东同信信息科技有限公司	一级	1,000.00	100.00	-
10	山东晶川科技有限公司	一级	40,000.00	51.00	49.00
11	济南陆港运营管理有限公司	一级	10,000.00	100.00	-
12	济南悦城置业有限公司	一级	1,000.00	100.00	-
13	济南历控投资发展集团有限公司	一级	5,000.00	100.00	
14	山东新生纪生物医药科技有限公司	一级	2,000.00	100.00	
15	保靖历控现代农业有限公司	一级	5,203.00	66.00	
16	济南同信小额贷款有限公司	一级	30,000.00	100.00	
17	曆城國際投資有限公司	一级		100.00	

5、经营情况

历城控股是济南市历城区最重要、资产规模最大的基础设施建设和投融资主体，主营业务涉及工程业务、土地开发整理与工程项目建设、租赁业务、物业服务、贸易业务等。

2022年历城控股实现营业收入101,995.73万元，其中地开发整理与工程项目建设收入11,040.75万元（占比10.82%）、工程业务收入27,474.80（占比26.94%），融资业务21,097.46万元（占比20.68%），

商品销售收入 14,277.88 万元（占比 14%），租赁业务 8,301.10 万元（占比 8.14%），设计咨询招标收入 8,311.10 万元（占比 8.15%）。

具体如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地开发整理与工程项目建设收入	-	-	11,040.75	10.82%	16,454.15	15.63%	15,395.26	30.88%
工程业务收入	17,251.01	35.76%	27,474.80	26.94%	15,412.95	14.64%	187.79	0.38%
融资业务	8,632.83	17.90%	21,097.46	20.68%	6,581.79	6.25%	22,245.02	44.62%
商品销售收入	8,306.90	17.22%	14,277.88	14.00%	45,078.64	42.83%	-	-
其中：贸易销售	1,608.22	3.33%	2,082.24	2.04%	39,443.60	37.48%	-	-
其中：零售业务	6,698.68	13.89%	12,195.64	11.96%	5,635.04	5.35%	-	-
租赁收入	5,306.17	11.00%	8,301.10	8.14%	3,531.16	3.36%	11,865.97	23.80%
设计咨询招标收入	2,869.79	5.95%	8,311.10	8.15%	-	0.00%	53.49	0.11%
服务费收入	710.22	1.47%	4,770.13	4.68%	-	0.00%	-	-
安置房销售收入	-	0.00%	3,494.14	3.43%	16,666.50	15.84%	-	-
发电收入	3,740.37	7.75%	1,416.41	1.39%	-	0.00%	-	-
其他收入	1,423.72	2.95%	1,811.96	1.78%	1,524.18	1.45%	110.00	0.21%
合计	48,241.02	100.00%	101,995.73	100.00%	105,249.37	100.00%	49,857.53	100.00%

注：2022 年审计报告对营业收入期初数进行了重分类，为保持收入构成一致性，上表 2021 年业务收入按照 2021 年审计报告期末营业收入分类结合业务实际情况分类。

（1）土地开发整理与工程项目建设业务

1) 土地开发整理（服务业务）

公司负责历城区范围内土地的开发整理服务工作，运营主体为历城控股及全资子公司济南市历城区国有资产运营有限公司。历城控股及子公司接受济南市历城区自然资源局委托，与济南市历城区自然资源局签订《土地熟化委托服务协议书》，从事土地开发整理服务业务，无需其他业务资质。历城控股负责包括规划策划、土地征收、国有土

地房屋征收等服务工作，土地熟化过程中产生的规划、测绘、评估等费用由历城区财政局统一拨付至公司。土地熟化后由济南市历城区自然资源局进行土地整理业务服务金额核算，由历城区财政局根据运营主体土地整理服务完成金额的3%支付历城控股委托服务费。

2020-2022年及2023年1-6月，历城控股土地开发整理收入分别为15,395.26万元、16,454.15万元、11,040.75万元和0万元，占营业收入的比重分别为30.88%、15.63%、10.82%和0.00%。

截至2022年末，公司主要土地开发整理服务收入情况（平方米、万元）：

项目/土地名称	土地类别	土地面积	确认收入金额（税前）
大辛南区用地 A-1 地块	居住	32,756.00	963.52
大辛南区用地 A-2 地块	居住	57,425.00	1,418.14
大辛南区用地 A-3 地块	居住	37,454.00	782.70
大辛南区用地 A-4 地块	居住	17,455.00	387.42
大辛南区用地 A-5 地块	居住	21,838.00	473.99
大辛南区用地 B-2 地块	商业	12,830.00	118.88
大辛南区用地 B-3 地块	商业	17,984.00	166.80
大辛南区用地 B-4 地块	商业	53,354.00	495.65
郭店片区工业北路以南、春暄路以西 B 地块	商业	6,041.00	34.74
唐冶北片区一期（唐冶中路以西）A-3 地块	商业	43,086.00	286.55
市委党校东侧地块	居住	30,488.00	517.10
唐冶 A-5 地块	居住	62,445.00	1,541.45
郭店片区土河以西、工业北路以北 A-4 地块	居住	20,010.00	212.55
郭店片区土河以西、工业北路以北 A-5 地块	居住	18,609.00	177.90
郭店片区土河以西、工业北路以北 A-6 地块	居住	19,027.00	181.91
神武 A-2 地块	商业	32,201.00	276.77
唐冶北片区一期（唐冶中路以西）A-1 地块	商业	13,310.00	76.24
彩石文化	文化	4,469.00	20.31
合计	--	500,782.00	8,132.62

截至2022年末公司土地开发整理拟服务项目情况（平方米、万元）

项目/土地名称	土地类别	土地面积	预计收入金额（税前）
工业北路以南，凤凰北路以西居住用地	居住	57,300.00	1,353.72
大辛山水 A-1 地块	居住	44,600.00	767.01
韩仓河 A6 地块	居住	51,600.00	916.59
郭店片区土河以西、工业北路以北 C-3 地块	居住	41,900.00	585.36
郭店片区土河以西、工业北路以北 C-4 地块	居住	31,700.00	359.82
商贸城路以南、凤凰北路以西地块	居住	36,000.00	598.17
历城区飞跃大道以南、土河以西加油加气站地块	加油加气站	2,068.00	95.78
赵家庄 B-1 地块	商业	20,400.00	225.00
赵家庄 B-2-1 地块	商业	51,200.00	484.71
雪山西南 A 地块	商业	101,800.00	1,199.88
雪山西南 B 地块	商业	78,100.00	1,062.63
雪山西南 C 地块	商业	23,200.00	277.71
莲花山北侧商业地块	商业	27,600.00	269.61
合计	--	567,468.00	8,195.99

2) 工程项目建设

作为济南市历城区最大的基础设施建设主体，历城控股工程建设业务主要承接区域内的基础设施开发建设及安置房项目建设业务，主要由公司本部及子公司负责实施。其中历城控股以代建模式开展安置房项目建设业务，委托人均为济南市历城区人民政府，历城控股负责项目的前期立项、招投标以及建设管理工作，项目建设资金由历城控股负责筹措，待项目建成后济南市历城区人民政府根据项目开发成本并加计一定收益（一般为 5%-7%）作为项目收益支付给历城控股，根据项目的具体情况，一般在 3-5 年内完成回款的全部支付。

在建工程项目主要包括潘庄、田庄城中村改造安置项目（一期）、神武村城中村改造村民安置用房建设项目、李东、李西村城中村改造安置房项目、董家街道东杨村等十村城中村改造安置房项目等，2020-2022 年及 2023 年 1-6 月，历城控股工程项目建设尚未实现收入，但截至 2022 年末在建基础设施项目总投资规模 146.51 亿元，累计已投资 84.21 亿元，上述在建项目因未进行竣工结算，故列入在建项目，未来三年已无投资计划，未来年度将主要产生收入。

截至 2022 年末公司主要在建基础设施项目情况（万平方米、万元）

项目名称	建筑面积	计划总投资	已投资
潘庄、田庄城中村改造安置项目（一期）	84.6	409,579.00	254,352.39
神武村城中村改造村民安置用房建设项目	47.33	230,130.00	164,019.86
李东、李西村城中村改造安置房项目	14.22	50,211.00	62,031.53
董家街道东杨村等十村城中村改造安置房项目	103.17	416,166.00	187,338.69
济南市历城区郭店街道东风新村等十村城中村改造安置房项目	90.88	358,967.20	174,328.18
合计	340.20	1,465,053.20	842,070.65

除上述在建基础设施项目项目外，公司通过市场化运营模式开展自营项目建设，通过出租、出售等方式，赚取租金、资产增值收益、物业管理收益等。截至 2022 年末，公司暂无完工自营项目，尚未实现收入，未来将产生收入，在建的自营项目总投资 131.38 亿元，已投资 70.86 亿元。截至 2022 年末，公司暂无拟建自营项目。

截至 2022 年末公司主要在建自营项目情况（万元）

项目名称	建设周期	计划总投资	已投资
济南人工智能科技谷（中区）项目	2021-2023	80,000.00	36,000.00
济南人工智能科技谷（北区）项目	2021-2023	160,000.00	32,532.19
历城区 A3 地块租赁住房试点项目	2021-2023	73,000.00	62,694.70
历城区彩石高中项目	2020-2024	90,000.00	50,220.02
济南陆港大厦智能化物流产业园	2021-2023	120,000.00	87,400.00
济南超算中心科技园项目	2019-2023	599,999.44	387,039.83
济南帝森克罗德智能电力产业园	2020-2024	40,800.00	9,442.58
山东产研纳米电子产业基地	2021-2025	150,000.00	43,256.20
合计	--	1,313,799.44	708,585.52

（2）工程业务收入

历城控股工程业务主要包括工程施工业务和项目管理业务。

历城控股工程施工业务运营主体为历城控股子公司济南中鲁建设工程有限公司和山东同信同德电力工程有限公司等。历城控股通过参与交易对手方公开市场招投标获取项目，与交易对手方签订施工承包合同，历城控股进行项目施工，负责项目施工准备、施工过程控制、竣工验收等工作，交易对手方按合同约定金额支付工程施工款项。

历城控股项目管理业务运营主体为历城控股及全资子公司济南历控同和工程咨询有限公司、济南虞舜置业有限公司。在项目建设工期内进行项目设计管理、项目策划、合同管理、变更管理、施工管理、投资管理、产业招商等服务，委托方按照一定的项目管理服务费率支付历城控股项目管理服务费。

2022 年度，历城控股工程业务板块收入 27,474.80 万元，占营业收入的比重为 26.94%。2023 年 1-6 月，历城控股工程业务板块收入 17,251.01 万元，占营业收入的比重为 35.76%。

(3) 安置房业务

济南市历城区财政局将唐冶、周靳郭及鲍山安置房等 131 套住宅房屋及储藏室等房产作为政府投资划转至公司。历城控股对上述安置房进行市场化销售，取得销售收入。

2022 年度，历城控股安置房销售业务收入 3,494.14 万元，占营业收入的比重为 3.43%。2023 年 1-6 月，历城控股安置房销售业务收入 0.00 万元。

(4) 销售商品业务

2022 年度，历城控股贸易业务收入 14,277.88 万元，占营业收入的比重为 14.00%。历城控股贸易业务分为零售业务与贸易业务。

1) 零售业务

历城控股全资子公司济南历城控股产业投资集团有限公司与山东济西湿地生态农场有限公司成立合资公司——历乐（济南）商业管理有限责任公司（以下简称历乐商管），济南历城控股产业投资集团

有限公司持股 70%，拥有其控制权。历乐商管负责 7-Eleven 便利店的济南区域业务。

历乐商管成立分公司，各分公司从山东众邸便利生活有限公司进货，委托加盟主管理各分公司并对外零售商品；历乐商管收取加盟主管理费。

2022 年度，公司零售业务收入 12,195.64 万元，占营业收入的比重为 11.96%。2023 年 1-6 月，公司零售业务收入 6,698.68 万元，占营业收入的比重为 13.89 %。

2) 贸易销售业务

历城控股贸易业务运营主体主要为历城控股全资子公司山东同信信息科技有限公司（以下简称“信息科技”）和济南陆港供应链管理有限公司（以下简称“济南陆港”）。其中，信息科技主要销售产品为涂料、非金属制品等建筑材料；济南陆港主要销售产品为燃油等大宗商品。

(5) 租赁业务

2022 年度及 2023 年 1-6 月，历城控股租赁业务收入分别为 8,301.10 万元和 5,306.17 万元。历城控股租赁资产为投资性房地产内房屋建筑物。历城控股租赁业务主要客户包括中信银行股份有限公司济南分行、浪潮集团有限公司、逸宸工程咨询公司、知行科技服务公司等金融、科技领域公司。

(6) 融资业务

历城控股融资业务主要为历城控股对参股公司及国有企业提供融资款，收取融资利息。历城控股融资业务主要有两种运营模式，第一种模式为历城控股基于合作开发项目对短期内项目资金占用收取部分利息，历城控股对支付给合作公司的经营性往来款项收取部分资金占用利息，收取投资回报收益。

融资业务第二种模式为历城控股为地方企业资金运作提供流动性资金支持，收取部分资金占用利息。

2022 年度、2023 年 1-6 月，历城控股融资业务收入分别为 21,097.46 万元和 8,632.83 万元，占营业收入比重分别为 20.68%和 17.90%。

(7) 设计业务

历城控股设计业务主要由子公司山东同信同和建筑设计咨询有限公司负责。2022 年度和 2023 年 1-6 月，历城控股设计业务收入分别为 8,311.10 万元和 774.21 万元。2022 年度设计业务收入大幅上涨，主要系山东同信同和建筑设计咨询有限公司参与唐冶（三甲）医院项目咨询服务所致。

(二) 财务状况

中兴华会计师事务所对公司 2020-2022 年度均出具了标准无保留意见的审计报告，公司提供了 2023 年半年度未经审计的合并财务报表，经项目组了解历城控股不出具 3 季度合并财务报表。

资产负债表

单位：万元

	2023年6月	2022年	2021年	2020年
流动资产：				
货币资金	370,573.64	218,047.09	205,779.24	219,793.14
应收票据	500.00	3,578.00	725.42	--
应收账款	155,382.38	116,474.75	68,074.95	29,024.17
预付款项	125,910.17	70,102.09	14,801.30	66,966.47
其他应收款	562,859.70	483,748.28	427,705.16	468,069.56
合同资产	60,933.33	29,667.25	15,872.25	--
存货	2,169,750.28	1,972,560.94	1,385,587.53	1,100,584.71
持有待售资产	--	0.00	610.35	--
其他流动资产	36,898.51	22,098.02	69,970.47	42,793.25
流动资产合计	3,482,808.01	2,916,276.42	2,189,126.67	1,927,231.32
非流动资产：				
可供出售金融资产	--	--	--	88,349.82
长期应收款	3,876.48	2,722.32	68,236.50	76,791.25
长期股权投资	136,856.11	138,812.52	117,012.21	54,241.04
其他权益工具投资	172,581.55	109,651.48	92,963.69	--
投资性房地产	283,681.61	227,987.40	202,647.98	--
固定资产	112,715.01	75,233.57	5,669.19	103,005.75
在建工程	14,482.57	15,153.47	9,094.86	8,367.95
无形资产	2,217.97	1,371.23	244.09	60,075.38
开发支出	622.41	779.78	--	--
商誉	739.08	739.08	739.08	216.80
长期待摊费用	14,134.01	4,842.66	6,010.95	208.66
递延所得税资产	7,124.48	7,114.71	2,039.33	1,497.60
其他非流动资产	89,309.63	79,530.19	20,527.33	27,075.58
非流动资产合计	838,340.90	663,938.41	525,185.23	419,829.82
资产总计	4,321,148.91	3,580,214.83	2,714,311.90	2,347,061.14
流动负债：				
短期借款	348,663.92	202,200.83	108,693.60	53,500.00
应付票据	109,250.00	192,868.65	134,734.85	262,959.72
应付账款	93,806.37	166,717.65	69,709.40	6,839.31
预收款项	8,884.25	3,928.45	336.74	135.54
合同负债	75,255.70	41,885.51	8,080.21	--
应付职工薪酬	200.58	1,548.48	650.88	162.04
应交税费	4,126.90	5,384.86	5,254.52	6,014.51
其他应付款	184,936.03	138,644.94	69,100.01	51,668.75
一年内到期的非流动负债	473,751.31	284,260.22	173,290.54	56,368.18
其他流动负债	6,617.69	3,984.83	45.73	--
流动负债合计	1,305,492.75	1,041,424.41	569,896.48	437,648.05
非流动负债：				
长期借款	749,720.97	549,676.45	570,066.55	428,800.00

应付债券	624,681.89	461,650.03	303,989.58	129,000.00
长期应付款	345,084.65	228,261.22	164,387.92	255,374.21
递延所得税负债	853.65	853.65	384.60	--
递延收益-非流动负债	824.99	850.08	--	--
非流动负债合计	1,721,166.16	1,241,291.43	1,038,828.66	813,174.21
负债合计	3,026,658.91	2,282,715.84	1,608,725.14	1,250,822.26
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	223,800.00	222,500.00	173,300.00	170,000.00
资本公积	676,941.46	676,941.46	676,941.37	676,795.54
其他综合收益	-6,111.49	-2,896.35	-4,548.31	-2,276.18
其他权益工具	160,537.00	135,307.00	--	--
永续债	160,537.00	135,307.00	--	--
盈余公积	14,037.74	14,037.74	14,037.74	14,037.74
一般风险准备	240.00	100.00	--	--
未分配利润	213,792.22	240,879.60	243,069.32	237,575.98
归属于母公司所有者权益合计	1,283,236.92	1,286,869.44	1,102,800.13	1,096,133.08
少数股东权益	11,253.08	10,629.55	2,786.63	105.80
所有者权益合计	1,294,490.00	1,297,498.99	1,105,586.76	1,096,238.88
负债和所有者权益总计	4,321,148.91	3,580,214.83	2,714,311.90	2,347,061.14

1、资产情况分析

2020年-2022年及2023年6月，公司资产总额分别为2,347,061.14万元、2,714,311.90万元、3,580,214.83万元和4,321,148.91万元，公司资产总额呈增长态势。从资产结构看，以流动资产为主。

(1) 货币资金

2022年末和2023年6月末，历城控股货币资金余额分别为218,047.09万元和370,573.64万元，占总资产的比重分别为6.09%和8.58%。2022年末，历城控股货币资金较2021年末增加12,267.85万元，增幅为5.96%。2023年6月末，历城控股货币资金较2022年末增加152,526.55万元，增幅为69.95%。

2023年6月末，历城控股受限货币资金30,553.47万元，为历城控股向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函、信用证、承兑汇票所存入的保证金存款及存入的农民工保证金。

(2) 应收账款

2022年末和2023年6月末，历城控股应收账款余额分别为116,474.75万元和155,382.38万元，占总资产的比重分别为3.25%和3.60%，最大的应收账款对象为对济南市历城区自然资源局的应收土地熟化服务费。2022年末，历城控股应收账款较2021年末增加48,399.80万元，增幅为71.10%，主要系应收土地熟化服务及房租收入增加所致。2023年6月末，历城控股应收账款较2022年末增加38,907.63万元，增幅为33.40%。

截至2022年末按欠款方归集的应收账款期末余额前五大情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	款项性质	占比
济南市历城区自然资源局	非关联方	39,127.00	1年以内、1-2年、3年以上	土地熟化服务费	33.09
济南市济阳区城市建设投资集团有限公司	非关联方	8,000.00	1年以内	保理	6.76
青岛茂乾供应链管理有限公司	非关联方	7,014.12	1年以内	商品款	5.93
济南市历城区人民政府金融工作办公室	非关联方	6,585.24	1年以内、1-2年、2-3年	租金	5.57
山东省财惠供应链科技有限公司	非关联方	6,415.26	1年以内	商品款	5.42
合计	-	67,141.63	-	-	56.78

截至2023年6月末按欠款方归集的应收账款期末余额前五大情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	款项性质	占比
济南市历城区自然资源局	非关联方	39,127.00	1年以内、1-2年、3年以上	土地熟化服务费	24.89
青岛泰和嘉柏能源有限公司	非关联方	24,540.37	1年以内	燃料油货款	15.61
山东省财金绿建供应链管理有限公司销售分公司	非关联方	6,897.45	1年以内	保温材料	4.39
山东裕航特种合金装备有限公司	非关联方	5,392.53	1年以内	液态铝货款	3.43
山东友航供应链管理有限公司	非关联方	5,184.48	1年以内、1-2年	涂保材料货款	3.30
合计	-	81,141.83	-	-	51.62

(3) 其他应收款

2022年末和2023年6月末，历城控股其他应收款余额分别为483,748.28万元和562,859.70万元，占总资产的比例分别为13.51%和13.03%。2022年末，历城控股其他应收款较2021年末增长56,043.12万元，增幅为13.10%。2023年6月末，历城控股其他应收款较2022年末增加79,111.41万元，增幅为16.35%。历城控股其他应收款主要包括历城控股与济南市财政局、济南融历时代置业有限公司、济南汇远产业园开发有限公司、济南市历城区彩石港沟片区建设服务中心、济南市历城区人民政府鲍山街道办事处等发生的往来款项。

2022年末按欠款方归集的其他应收款项余额前五大客户情况明细表

单位：万元、%

债务人名称	对手方性质	与本公司关系	2022年末	账龄	回款计划	占其他应收款期末余额的比例
济南市财政局	政府机构	关联方	100,000.00	3-4年	预计未来3年逐步回款	20.53
济南融历时代置业有限公司	国企参股	关联方	70,393.44	一年以内、1-2年	预计2022年回款	14.45

济南大悦城产业发展有限公司	国企参股	关联方	38,974.42	1年以内、1-2年、2-3年	预计未来2年内项目建设完成后逐步回款	8.00
济南汇远产业园开发有限公司	国企参股	关联方	34,564.94	1年以内、1-2年、2-3年	预计未来2-3年回款	7.09
山东泰诺置业有限公司管理人	民企	非关联方	29,027.92	一年以内、1-2年	预计1-2年回款	5.96

2023年6月末按欠款方归集的其他应收款项余额前五大客户情况明细表

单位：万元、%

债务人名称	对手方性质	与本公司关系	2023年6月末	账龄	回款计划	占其他应收款期末余额的比例
济南市财政局	政府机构	关联方	100,000.00	3-4年	预计未来3年逐步回款	17.77
济南融历时代置业有限公司	国企参股	关联方	60,393.44	一年以内、1-2年	预计2022年回款	10.73
济南汇远产业园开发有限公司	国企参股	关联方	50,676.30	1年以内、1-2年、2-3年	预计未来2-3年回款	9.00
济南万达城建设有限公司	民企	非关联方	48,784.05	一年以内	预计1-2年回款	8.67
济南大悦城产业发展有限公司	国企参股	关联方	38,974.42	1年以内、1-2年、2-3年	预计未来2年内项目建设完成后逐步回款	6.92

(4) 存货

2022年末和2023年6月末，历城控股存货余额分别为1,972,560.94万元和2,169,750.28万元，占历城控股总资产比例分别为55.10%和50.21%。2022年末，历城控股存货较2021年末增加586,973.41万元，增幅为42.36%。2023年6月末，历城控股存货较

2022 年末增加 197,189.34 万元，增幅为 10.00%。存货主要由工程建设项目开发成本构成。

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末
原材料	156.17	544.73	337.54
在产品	46.03	109.77	1,110.34
库存商品	7,932.80	1,776.54	1,086.37
周转材料	33.52	18.27	1,338.91
开发产品	24,302.27	24,302.27	33,119.84
开发成本	2,135,836.37	1,936,602.67	1,348,594.53
合同履约成本	1,429.68	9,187.76	-
在途物资	13.44	18.94	
合计	2,169,750.28	1,972,560.94	1,385,587.53

(5) 长期股权投资

2022 年末和 2023 年 6 月末，历城控股的长期股权投资分别为 138,812.52 万元和 136,856.11 万元，占总资产的比例分别为 3.88% 和 3.17%。2023 年 6 月末，历城控股长期股权投资较上年末减少 1,956.41 万元，降幅为 1.41%，主要系历城控股减少对济南坤昊股权投资合伙企业（有限合伙）的股权投资所致。

(6) 投资性房地产

2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，历城控股投资性房地产账面价值分别为 202,647.98 万元、227,987.40 万元和 283,681.61 万元，占总资产的比例分别为 7.47%、6.37%和 6.56%。历城控股投资性房地产由用于出租的房屋、建筑物和土地使用权构成，2022 年末自固定资产及无形资产转入，采用公允价值计量模式。2023 年 6 月末，历城控股投资性房地产较上年末增加 55,694.21 万元，增幅为 24.43%。

(7) 固定资产

2022年末和2023年6月末，历城控股固定资产账面价值分别为75,233.57万元和112,715.01万元，占总资产的比例分别为2.10%和2.61%。2023年6月末，历城控股固定资产较上年末增加37,481.44万元，增幅为49.82%，主要系历城控股新增户用光伏发电设备，房屋及建筑物转为自用划入固定资产科目核算所致。

项目	2023年6月30日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
房屋及建筑物	23,479.00	20.83	23,883.34	31.75	5,047.73	89.04
机器设备	1,965.48	1.74	839.52	1.12	8.33	0.15
运输设备	85.11	0.08	86.07	0.11	48.96	0.86
电子设备	1,316.53	1.17	1,250.14	1.66	364.73	6.43
办公设备	279.76	0.25	226.16	0.30	79.26	1.40
户用光伏发电设备	85,542.24	75.89	48,894.52	64.99	-	-
其他	46.89	0.04	53.82	0.07	120.19	2.12
合计	112,715.01	100.00	75,233.57	100.00	5,669.19	100.00

(8) 其他非流动资产

2022年末和2023年6月末，历城控股其他非流动资产分别为79,530.19万元和89,309.63万元，分别占总资产比例为2.22%和2.07%。2022年末，历城控股其他非流动资产较上年末增加59,002.86万元，增幅为287.44%，主要系构建长期资产预付款增加所致。此项资产主要是历城区财政将原属于城市建设综合开发公司的资产0.8亿元，分别为①花园路88号办公楼（房产证号：济房权证历城字第012954号、第012955号）；②二环东路1916号综合楼（房产证号：济房权证历城字第052930号、第052955号、第052956号）划转给历城控股形成，该房产已出租给爱尔眼科。预付收购中达安项目款项2.31亿元以及力诺集团债转股金额2.24亿元。

2、负债结构分析

2020-2022 年及 2023 年 6 月末，公司负债总额分别为 1,250,822.26 万元、1,608,725.14 万元、2,282,715.84 万元和 3,026,658.91 万元。公司的负债结构以非流动负债为主。

(1) 短期借款

2022 年末和 2023 年 6 月末，历城控股的短期借款分别为 202,200.83 万元和 348,663.92 万元，占总负债的比例分别为 8.86% 和 11.52%。2023 年 6 月末，历城控股短期借款较 2022 年末增加 146,463.09 万元，增幅 72.43%，主要是为匹配商品销售营运需要，增加流动资金贷款所致。

(2) 应付票据

2022 年末和 2023 年 6 月末，历城控股应付票据分别为 192,868.65 万元和 109,250.00 万元，占总负债的比例分别为 8.45% 和 3.61%。2023 年 6 月末，历城控股应付票据较 2022 年末减少 83,618.65 万元，降幅为 43.36%，主要系历城控股商业承兑汇票和银行汇票减少所致。

(3) 应付账款

2022 年末和 2023 年 6 月末，历城控股应付账款分别为 166,717.65 万元和 93,806.37 万元，占总负债的比例分别为 7.30% 和 3.10%。2023 年 6 月末，历城控股应付账款较上年末减少 72,911.28 万元，降幅为 43.73%，主要系历城控股应付济南自然资源局款项减少所致。

2023年6月末公司应付账款前五大明细

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账龄	期末余额	占应付账款期末余额的比例
济南帝森克罗德电力工程有限公司	非关联方	一年以内	8,017.17	8.55
济南四建（集团）有限责任公司	非关联方	一年以内	3,846.12	4.10
青岛西大文化投资有限公司	非关联方	一年以内	3,632.99	3.87
青岛茂乾供应链管理有限公司	非关联方	一年以内	3,418.22	3.64
青岛金岭天翔贸易有限公司	非关联方	一年以内	3,031.39	3.23
合计	-	-	21,945.89	23.39

(3) 其他应付款

2022 年末和 2023 年 6 月末，历城控股其他应付款分别为 138,644.94 万元和 184,936.03 万元，占总负债的比例分别为 6.07% 和 6.11%。2023 年 6 月末，历城控股其他应付款较 2022 年末增加 46,291.09 万元，增幅为 33.39%，主要系往来款增加所致。

2023年6月末公司其他应付款前五大明细

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账龄	期末余额	占其他应付账款期末余额的比例
济南晟唐弘远建设发展有限公司	关联方	1 年以内、1-2 年	44,867.90	24.26
济南融创历控置业有限公司	关联方	1 年以内、1-2 年	17,727.75	9.59
深圳德远商业保理有限公司	非关联方	1 年以内	14,569.18	7.88
中建三局集团有限公司	非关联方	1 年以内	12,463.38	6.74
中建八局第二建设有限公司	非关联方	1 年以内、1-2 年	11,000.00	5.95
合计	-	-	100,628.21	54.42

(4) 长期借款

2022 年末和 2023 年 6 月末，历城控股长期借款分别为 549,676.45 万元和 749,720.97 万元，占总负债的比例分别 35.44%、

24.08%和 24.77%。2023 年 6 月末历城控股长期借款较 2022 年末增加 200,044.52 万元，增幅为 36.39%。

(5) 应付债券

2022 年末和 2023 年 6 月末，历城控股应付债券分别为 461,650.03 万元和 624,681.89 万元，占总负债的比例分别 20.22%和 20.64%。2023 年 6 月末，应付债券较 2022 年末增加 163,031.86 万元，增幅 35.31%，主要系发行“23PPN001”以及美元债所致。

(6) 长期应付款

2022 年末和 2023 年 6 月末，历城控股长期应付款分别为 228,261.22 万元和 345,084.65 万元，占总负债的比例分别 10.00%和 11.40%。2023 年 6 月末长期应付款较 2022 年末增加 116,823.43 万元，增幅为 51.18%，主要为新增专项应付款（济南市历城区财政局专项债）及融资租赁款等所致。

利润表

单位：万元

	2023 年 1-6 月	2022 年	2021 年	2020 年
一、营业总收入	48,241.02	101,995.73	105,249.38	49,857.53
其中：营业收入	48,241.02	101,995.73	105,249.38	49,857.53
二、营业总成本	66,337.02	110,722.48	104,728.84	39,531.12
其中：营业成本	25,161.58	56,434.27	75,037.67	8,877.30
税金及附加	2,972.79	4,288.23	2,540.25	1,367.59
销售费用	3,998.79	4,783.75	1,514.18	48.31
管理费用	11,348.39	19,046.94	12,819.05	3,949.61
研发费用	40.60	--	--	--
财务费用	22,814.86	26,169.29	12,817.70	25,288.31
其中：利息费用	17,664.63	18,936.47	13,237.66	15,474.79
利息收入	573.70	907.93	2,416.06	589.61
加：公允价值变动收益	--	1,920.76	1,538.41	--

投资收益	878.23	1,552.23	442.91	690.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	791.53	--	--	--
资产减值损失	--	--	--	-1,192.49
信用减值损失	-16.89	-2,113.41	-1,484.06	--
其他收益	92.11	601.79	43.43	6.84
三、营业利润	-17,142.54	-6,765.38	1,061.23	9,831.45
加：营业外收入	168.29	4,124.81	360.07	5.64
减：营业外支出	3,063.44	85.08	100.29	1.39
四、利润总额	-20,037.69	-2,725.64	1,321.01	9,835.70
减：所得税费用	1,102.39	-3,371.94	822.34	2,621.08
五、净利润	-21,140.08	646.30	498.67	7,214.62

2020-2022年及2023年1-6月，公司营业收入分别为49,857.53万元、105,249.38万元、101,995.73万元和48,241.02万元，公司营业收入近年来保持稳定。

2020-2022年，公司政府补助收入分别为6.46万元、15.60万元及850.08万元。

2020年至2022年及2023年6月，公司净利润分别为7,214.62万元、498.67万元、646.30万元和-21,140.08万元。公司净利润近年来有所波动，主要系随着公司近年来业务扩张及持续融资导致管理费用和财务费用增加导致净利润有所减少，未来，随着公司的土地整理服务业务逐步开展即工程建设项目的逐步完工（2020-2022年及2023年1-6月，历城控股工程项目建设尚未实现收入，累计已投资826,983.69，上述在建项目均已完成投资，未来三年已无投资计划，未来年度将主要产生收入），公司盈利具有可持续性，公司的盈利能力有望进一步好转。

现金流量表

单位：万元

	2023 中报	2022 年报	2021 年报	2020 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	212,552.99	488,051.24	82,885.70	12,733.61
收到的税费返还	1,712.04	31,874.63	23.37	--
收到其他与经营活动有关的现金	504,629.07	465,388.01	278,508.82	183,345.48
经营活动现金流入小计	718,894.10	985,313.88	361,417.89	196,079.09
购买商品、接受劳务支付的现金	467,551.34	897,362.94	113,609.55	34,365.51
支付给职工以及为职工支付的现金	10,531.17	15,023.25	6,655.86	2,490.74
支付的各项税费	10,073.67	11,785.20	7,608.01	11,814.65
支付其他与经营活动有关的现金	541,170.68	436,245.96	271,590.61	279,453.31
经营活动现金流出小计	1,029,326.85	1,360,417.36	399,464.04	328,124.22
经营活动产生的现金流量净额	-310,432.75	-375,103.47	-38,046.14	-132,045.13
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,388.03	8,700.00	24,016.94	192,924.05
取得投资收益收到的现金	469.51	1,296.00	2,649.03	1,063.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	--	51.00	--	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,300.59	0.00	1,083.74	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	23,162.63	4,541.40	110,168.70	341.67
投资活动现金流入小计	28,320.76	14,588.40	137,918.41	194,329.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	70,037.72	92,628.14	71,034.86	105,383.00
投资支付的现金	63,375.25	38,526.30	98,482.12	352,299.10
质押贷款净增加额	--	--	--	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	--	--	--	386.00
支付其他与投资活动有关的现金	80,066.14	68.78	149,855.53	0.00
投资活动现金流出小计	213,479.11	131,223.21	319,372.51	458,068.10
投资活动产生的现金流量净额	-185,158.35	-116,634.81	-181,454.10	-263,738.67
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	2,879.53	56,439.96	6,982.00	70,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,579.53	7,239.96	3,682.00	0.00
取得借款收到的现金	895,837.28	583,553.91	522,265.61	550,189.58
发行债券收到的现金	203,828.50	--	193,752.00	--
收到其他与筹资活动有关的现金	141,662.76	415,986.43	662.44	186,834.53
筹资活动现金流入小计	1,244,208.07	1,055,980.30	723,662.05	807,024.10
偿还债务支付的现金	304,687.09	316,581.48	318,328.65	206,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	47,109.09	54,955.58	53,753.90	33,827.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	--	1,540.00	--	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	214,223.72	190,672.89	115,525.86	90,394.78

筹资活动现金流出小计	566,019.90	562,209.95	487,608.41	330,222.06
筹资活动产生的现金流量净额	678,188.17	493,770.35	236,053.64	476,802.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,050.36	-506.30	---	---
五、现金及现金等价物净增加额	179,546.71	1,525.77	16,553.40	81,018.25
加：期初现金及现金等价物余额	160,473.47	158,947.70	142,394.30	61,376.05
六、期末现金及现金等价物余额	340,020.18	160,473.47	158,947.70	142,394.30

经营性现金流

历城控股经营活动产生的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，收到其他与经营活动有关的现金主要包括往来款、利息收入及政府补助等。经营活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金。2020-2022 年度和 2023 年 1-6 月，历城控股经营活动现金流量净额分别为-132,045.13 万元、-38,046.14 万元、-375,103.47 万元和-310,432.75 万元。近年来历城控股经营活动现金流量净额持续为负但逐年呈上升趋势，主要是历城控股主要项目处于建设期，对资金的需求量较大，且报告期内支付其他与经营活动有关的现金较多。

投资性现金流

2020-2022 年度和 2023 年 1-6 月，历城控股投资活动现金流量净额分别为-263,738.67 万元、-181,454.10 万元、-116,634.81 万元和 -185,158.35 万元。历城控股投资活动产生的现金流入主要为收回借款收到的现金，现金流出主要为企业间借款借出的现金和购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

筹资性现金流

2020-2022 年度和 2023 年 1-6 月，历城控股筹资活动现金流量净额分别为 476,802.05 万元、236,053.64 万元、493,770.35 万元和 678,188.17 万元。历城控股筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金和发行债券收到的现金，现金流出主要为偿还债务支付的现金及支付其他与筹资活动有关的现金。历城控股筹资活动现金流量净额减少主要系历城控股部分债务到期偿还所致。

（三）融资情况

1、截至 2023 年 6 月末，历城控股取得金融机构授信额度合计为 2,744,701.00 万元，其中已使用授信额度 1,623,041.60 万元，尚未使用的授信余额为 1,131,659.40 万元。具体情况如下表所示：

金融机构名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
恒丰银行	325,000.00	152,000.00	173,000.00
中国银行	300,000.00	50,124.00	259,876.00
中信银行	287,000.00	52,265.00	234,735.00
青岛银行	207,830.00	207,830.00	-
邮储银行	195,700.00	195,700.00	-
齐鲁银行	180,000.00	177,257.60	2,742.40
威海银行	180,000.00	130,000.00	50,000.00
农发行	175,000.00	80,898.00	94,102.00
兴业银行	120,000.00	65,000.00	55,000.00
建设银行	111,600.00	66,600.00	45,000.00
工商银行	111,000.00	14,326.00	96,674.00
华夏银行	100,000.00	100,000.00	-
交通银行	71,571.00	35,121.00	36,450.00
光大银行	60,000.00	60,000.00	-
莱商银行	50,000.00	39,920.00	10,080.00
浙商银行	50,000.00	45,000.00	5,000.00
民生银行	50,000.00	20,000.00	30,000.00
日照银行	44,000.00	20,000.00	24,000.00
北京银行	36,000.00	36,000.00	-
平安银行	30,000.00	30,000.00	-
渤海银行	20,000.00	20,000.00	-
东营银行	20,000.00	5,000.00	15,000.00

广发银行	15,000.00	15,000.00	-
济宁银行	5,000.00	5,000.00	-
合计	2,744,701.00	1,623,041.60	1,131,659.40

2、融资明细

从融资结构来看，截至 2023 年 11 月末，公司融资总额为 2,774,221.00 万元，其中银行借款余额 1,200,568.98 万元，占比 43.28%，债券融资 797,381.50 万元，占比 28.74%，非标融资 776,270.52 万元，占比 27.98%。

单位：万元、%

融资结构	金额	占比
银行融资	1,200,568.98	43.28%
债券融资	797,381.50	28.74%
非标	776,270.52	27.98%
合计	2,774,221.00	100.00%

从期限结构来看，2023 年到期的债务 66,261.40 万元占比 2.39%，2024 年到期的债务 454,312.37 万元占比 16.38%，2026 年及以后到期的债务 1,384,138.77 万元占比 49.89%，融资人债务期限结构分布合理，本信托为 1 年期产品，将在 2025 年到期，2025 年无集中到期偿债的情况。

单位：万元、%

期限结构	金额	占比
2023 年到期	66,261.40	2.39%
2024 年到期	454,312.37	16.38%
2025 年到期	1,384,138.77	49.89%
2026 年及以后	776,270.52	27.98%
合计	2,774,221.00	100.00%

（四）担保情况

截至 2023 年 10 月末，公司对外担保余额为 45,376.43 万元，被担保对象均为属地基础设施类国有企业，风险总体可控，对外担保明细如下：

单位：万人民币

序号	被担保单位	担保开始日	担保到期日	担保余额	担保方式
1	济南临港建设发展有限公司	2022/1/6	2027/1/6	18,800.00	保证
2	山东历城城市发展集团有限公司	2022/7/8	2025/7/8	18,243.10	保证
2	山东历城城市发展集团有限公司	2022/11/11	2025/11/11	8,333.33	保证
合计：				45,376.43	

（五）资信情况

1、企业征信情况

经查询中国人民银行征信系统，截至 2023 年 11 月 13 日，公司共在 26 家金融机构办理过信贷业务，目前在 26 家金融机构的业务仍未结清，当前借贷交易余额为 672,628.70 万元，无不良和违约负债余额，担保交易余额为 173,395.00 万元，其他借贷交易产生的相关还款责任余额为 434,629.72 万元。无关注类和不良类。

2、企业信用及涉诉信息

经全国法院被执行人信息查询、国家企业信用信息公示系统查询，公司无被执行信息，无行政处罚，无经营异常记录。公司无重大诉讼。



3、反洗钱调查结果及暂停续作

经项目组查询，截至本报告完成日，经查询反洗钱黑名单，公司无洗钱相关信息；查询信达暂停续作清单，结果为无数据。

自然人 证件类型必须为：身份证、外籍护照、回乡证、中国护照、军官证、士兵证、其他、户口本、文职、警官、军官退休证、文职退休证、离休证、香港居民身份证、外国人永久居留证、港澳居民来往内地通行证、居住证、社保卡、台湾居民来往大陆通行证、警官退休证

机构 证件类型的值必须为：技术监督局代码、营业执照、行政机关、社会团体、军队、武警、下属机构、基金会、其他机构、事业单位法人证书、律师事务所执业许可证、医疗机构执业许可证、批文、TOT证件、血站职业许可证、社会团体法人登记证书、统一社会信用代码、金融机构代码、法人登记证、工会法人资格证书、登记证书、组织机构代码证、合同编号、其他公司信托计划代码

4.是否命中，1为命中，0为未命中，空时看查询状态与描述。

[模板下载 template.xlsx](#)

未选择文件

[请点击此处下载结果! 20231125160416049\(5668\)template.xlsx](#)

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	济南历城控股集团有限公司	统一社会信用代码	91370112MA3MB90Y5N	2023/11/25 16:04:17	0000		0

4、评级情况

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	评级机构	评级类型
主体评级	2021.06.21	AA+	稳定	中诚信	长期信用评级
主体评级	2022.06.28	AA+	稳定	中诚信	长期信用评级
主体评级	2023.06.28	AA+	稳定	中诚信	长期信用评级

三、区域情况

(一) 济南市概况

济南市，别称“泉城”，是山东省省会、全国十五个副省级城市之一、特大城市、山东省的政治、文化、教育中心，位于山东省中西部，南依泰山，北跨黄河，背山面水。截至 2022 年末，全市常住人口 941.5 万人，2022 年全市地区生产总值为 12,027.5 亿元。济南市在机械纺织、钢铁、化工、轻工、食品、建材等优势工业的基础上，根据国家产业政策，适时地把机、车、电、化作为四大主导产业发展。

1、济南市经济情况

2022 年济南全市生产总值为 12027.5 亿元，在山东省 16 个地级市中排名第二。2022 年济南全市生产总值比上年增长 3.1%。其中，第一产业增加值为 420.5 亿元，比上年增长 3.1%；第二产业增加值为 4180.2 亿元，比上年增长 3.2%；第三产业增加值为 7426.7 亿元，比上年增长 3.0%。2022 年济南市固定资产投资增长 3.8%，较前三季度提高 3.0 个百分点，其中工业投资增长 15.2%，拉动全市投资增长 2.1 个百分点。济南数字经济占 GDP 比重达到 47%，跃居全国数字经济城市排行榜第 6 位。

单位：亿元、%

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	9,443.37	7.0	10,140.9	4.9	11,432.2	7.2	12,027.5	3.1
其中：第一产业增加值	343.06	1.3	361.7	2.2	408.77	7.1	420.5	3.1
第二产业增加值	3,265.22	7.8	3,530.7	7.0	3,964.06	5.3	4,180.2	3.2
第三产业增加值	835.09	7.0	6,248.6	3.7	7,059.39	9.2	7,426.7	3.0
三次产业结构	3.6: 34.6: 61.8		3.6: 34.8: 61.6		5.1: 40.0: 54.9		3.5:34.8:61.7	

2022 年，济南市全市居民人均可支配收入 48827 元，增长 4.5%。其中，城镇居民人均可支配收入 59459 元，增长 3.5%；农村居民人均可支配收入 23844 元，增长 5.6%。

围绕全力推动产业优化升级，济南紧紧围绕大数据与新一代信息技术、智能制造与高端装备、精品钢与先进材料、生物医药与大健康四大主导产业，持续建链、补链、强链、延链，产业集群链式发展稳步推进，产业核心竞争力持续增强。济南将推进总投资 5702 亿元的

491 个工业信息化产业类重点项目加快建设，加快打造国家先进制造业集群，创建国家制造业高质量发展试验区。济南突出产业主导，做强工业配套，重点培育产业集群。其中，将突出抓好齐鲁制药、临工重机等重大产业升级项目，加快推进弗迪动力电池二期、世界透明质酸谷、山东华光半导体激光器、比亚迪半导体研发中心等重点项目建设，推动吉利新能源汽车、比亚迪高功率芯片、圣泉生物基硬碳负极材料等项目加快达产达效。2025 年底前，济南将先期培育集成电路、工程机械、新能源汽车、透明质酸、生物质材料、空天信息等产业共同体。

2023 年前三季度济南全市 GDP 为 9229.2 亿元，同比增长 6.2%。这一增速好于全国、全省。

2、济南市财政情况

单位：亿元、%

项目	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算收入	906.08	1,007.61	1,001.14
其中：税收收入	696.62	776.48	693.16
税收收入占比	76.88%	77.06%	69.24%
非税收入	209.46	231.13	307.98
政府性基金收入	820.40	1,060.29	555.85
转移性收入	673.27	683.75	577.97
一般公共预算支出	1,288.44	1,292.71	1,225.57
政府性基金支出	1,200.44	1,317.73	1,151.37
政府债务余额	1,682.72	2,119.50	2,661.09
政府债务率（政府债务余额/（一般公共预算收入+政府性基金预算收入+转移性收入））	70.12%	77.03%	124.64%
GDP	10,140.91	11,432.22	12,027.50
负债率（政府债务余额/GDP）	16.59%	18.54%	22.13%
财政自给率（一般公共预算收入/一般公共预算支出）	70.32%	77.95%	81.69%

2020-2022 年，济南市一般公共预算收入分别为 906.08 亿元、1007.61 亿元及 1001.14 亿元，税收占比持续保持在 68%及以上，同期一般公共预算支出分别为 1,200.44 亿元、1,317.73 亿元及 1,225.57 亿元。济南市地方财政自给率分别为 70.32%、77.95 %和 81.69%，地方财政自给程度逐渐加强。

2022 年，济南市政府债务余额为 2,661.09 亿元，低于政府债务限额，政府债务风险总体可控。

2020-2022 年，济南市政府债务率分别为 70.12%、77.03%及 124.64%，其中 2022 年较 2021 年出现明显增长，主要系因房地产市场疲软、疫情等原因导致当年政府性基金收入大幅下降所致，2020 年至 2022 年负债率分别为 16.59%、18.54%及 22.13%。

2023 年前三季度济南市一般公共预算收入 831.0 亿元，同比增长 6.5%。其中，税收收入 607.3 亿元，同比增长 18.2%。

（二）历城区概况

历城区位于济南市区东部，南依泰山，北濒黄河，是济南东部重要的政治、经济、文化中心。经多次区划调整，历城区现辖 14 个街道、1 个省级经济技术开发区，总面积 520 平方公里。截至 2022 年

末，历城区全区常住人口为 112.54 万人。

地区	2022 年 GDP		2022 年一般公共预算收入	
	金额（亿元）	排名	金额（亿元）	排名
济南全市	12,027.50	-	1,001.10	-
历下区	2,282.90	1	161.7	1
高新技术开发区	1,619.30	2	150.5	2
市中区	1,275.60	3	89.2	4
历城区	1,240.70	4	126.1	3
章丘区	1,120.70	5	54.2	5
莱芜区	1,005.30	6	41.7	7
槐荫区	746.8	7	50.1	6
天桥区	713.3	8	30.4	8
长清区	378.8	9	23.4	11
钢城区	356.4	10	22	12
平阴县	278.8	11	30	9
济阳区	237.2	12	23.6	10
商河县	231	13	20.1	13
起步区	69.3	14	8.4	14
南部山区	66.9	15	1.14	15

1、历城区经济概况

2022 年历城区 GDP 位列济南市下辖 15 个区县第 4 位。2022 年全区实现地区生产总值 1240.70 亿元。预计 2023 年实现地区生产总值 1310 亿元，同比增长 6%。近年来，历城区 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，历城区固定资产投资同比增长 14.9%。其中房地产开发投资完成 649.8 亿元，同比增长 8.1%；工业投资增长 48.7%。分领域看，高技术产业投资增长 57.9%，“四新”经济投资占比提高 4.3 个百分点。2023 年上半年，历城区经济总量增长稳健，全区实现地区生产总值 610.80 亿元，同比增长 6.5%；其中，第一产业实现增加值 12.01 亿元，同比增长 3.6%，第二

产业实现增加值 159.26 亿元，同比增长 7.3%，第三产业实现增加值 439.53 亿元，同比增长 6.2%。

历城区聚焦发展数字经济、生物医药、贸易物流、新兴服务业四大主导产业。2022 年规上工业增加值增长 19%，工业、技改投资增速达到 49%、85%，获评中国工业百强区。现代服务业占 GDP 的比重达到 32%，四新经济占 GDP 的比重达到 33%。同时历城区驻有山东大学、山东建筑大学、省农科院等各类高校、科研院所 20 多家，形成了东部大学科研聚集区。区域内有齐鲁制药、宏济堂、漱玉平民等上市公司。

2、历城区财政情况

单位：亿元、%

项目	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算收入	111.281	124.397	126.13
其中：税收收入	98.6897	107.583	105.47
税收收入占比	88.68%	86.48%	83.62%
非税收入	12.59	16.81	20.66
政府性基金收入	-	-	0.39
转移性收入	45.15	43.79	66.95
财政总收入（一般预算收入+政府性基金）	111.28	124.40	126.52
一般公共预算支出	87.62	76.51	99.24
政府性基金支出	51.66	84.65	56.50
政府债务余额	63.70	78.73	94.30
政府债务率（政府债务余额/（一般预算收入+政府性基金预算收入+转移支付收入）	40.72%	46.81%	48.74%
GDP	1,017.05	1,165.98	1,240.70
负债率（政府债务余额/GDP）	6.26%	6.75%	7.60%
财政自给率（一般预算收入/一般预算支出）	127.01%	162.60%	127.10%

（1）财政收入

2022 年历城区一般公共预算收入位列济南市 15 个区县第 3 位。位列山东省 136 个区县第 5 位（仅次于青岛黄岛区、青岛崂山区、济南历下区、济南高新区）。

①一般公共预算收入方面：2022 年历城区一般公共预算收入为 126.13 亿元，近年来税收占比始终在 83%以上，一般公共预算收入质量较高。2023 年历城区共实现一般公共预算收入 140 亿元，同比提高 11%。

②政府性基金收入方面：2019 年-2022 年，由于历城区土地出让收入统一上缴济南市，所以历城区基本无政府性基金收入，历城区政府性基金支出平衡主要依靠政府性基金转移收入及债务转贷收入。

（2）财政自给率

2020-2022 年，历城区财政自给率分别为 127.01%、162.60%及 127.10%，历城区财政自给程度超过 100%，财政自给率很高。

（3）地方政府债务

①政府债务率方面：2020-2022 年历城区政府债务余额分别为 63.70 亿元、78.73 亿元及 94.30 亿元，政府债务率分别为 40.72%、46.81%及 48.74%，政府债务率较低。（2022 年政府性基金补助收入 31.19 亿元，大部分为土地出让收入分成，因此历城区实际综合财力更强，实际政府债务率更低）

②负债率方面：2020-2022 年，历城区负债率分别为 6.26%、6.75%及 7.60%，历城区负债率较低。

（4）区域信用、平台公司债务管控安排

当地政府对平台企业融资进行统一管控，并设定融资成本上限，原则上不允许超过融资成本上限。具体每一笔融资由企业自主决策审批。当月向政府报送下月还款计划及还款资金来源。

四、资金用途分析

历城控股将收到的信托资金用于自身及其非房子公司偿还金融机构借款、债券。发行前提供合同和用途资料，用款后提供用款依据。

五、交易方案

（一）信托要素及交易结构

1、信托要素

- **信托名称：**央企信托·成城49号集合资金信托计划；
- **信托类型：**主动管理类；
- **委托人/受益人：**合格投资者；
- **交易对手：**济南历城控股集团有限公司（以下简称“历城控股”，AA+，YY评级5-）；
- **信托规模：**信托总规模不超过5亿，可分期设立；
- **信托期限：**信托可分期，总期限不超过24个月，各期期限预期不超过12个月；
- **信托资金用途：**信托计划以集中管理运用的方式进行组合投资运作，信托计划为固定收益类信托产品，信托资金运用方式包括专项债权计划投资、国债、国债逆回购、银行存款、货币基金、信托业保障基金、固定收益类标准化信托产品投资等形式，受托人有权根据市场资产情况选择其中一类或多类投融资资金运用形式进行资产配置。其中不低于80%的信托资金用于投资固定收益类资产，包括投资济南历城控股集团有限公司（以下简称“历城控股”，

AA+, YY 评级 5-) 的专项债权计划。信托资金用于投资历城控股发行的专项债权计划的, 历城控股将收到的信托资金用于自身及其非房子公司偿还金融机构借款、债券。发行前提供合同和用途资料, 用款后提供用款依据。合同中明确信托资金不能用于固定资产、股权、房地产领域等投资, 不得用于国家禁止生产、经营的领域和用途;

- **信托利益核算日:** 每自然季度末月 20 日;
- **信托利益来源:** 融资人经营收入。
- **信托利益分配方式:** 受托人收到信托利益后 10 个工作日内完成分配; 信托利益扣除相关税费、信托报酬、银行托管费等各项费用后按照合同约定向受益人分配信托收益; 信托期限届满时, 支付信托费用、分配完受益人信托本金及剩余固定收益后, 剩余信托财产作为浮动信托报酬分配;
- **信托业保障基金:** 投资历城控股部分由历城控股认购或由信托财产承担, 认购份额按本信托计划规模的 1% 计算, 其余由信托财产承担或由实际交易对手按照信托规模的 1% 认购, 信托存续期间按照人民银行一年期存款基准利率计息, 如本信托计划顺利退出并分配, 则在信托终止时将返还认购方本益, 如本信托计划到期时未能退出, 则认购资金本益用于补偿本信托计划的收益;
- **相关税费:** 律师费和第三方等中介机构费用由信托财产承担, 受托人因运用信托财产需缴纳的增值税及附加税费由信托财产承担;
- **风险等级:** R2 (中低风险);

2、交易结构

信托计划以集中管理运用的方式进行组合投资运作, 信托计划为固定收益类信托产品, 信托资金运用方式包括专项债权计划投

资、国债、国债逆回购、银行存款、货币基金、信托业保障基金、固定收益类标准化信托产品投资等形式，受托人有权根据市场资产情况选择其中一类或多类投融资资金运用形式进行资产配置。其中不低于 80%的信托资金用于投资固定收益类资产，包括投资济南历城控股集团有限公司（以下简称“历城控股”，AA+，YY 评级 5-）的专项债权计划。信托资金用于投资历城控股发行的专项债权计划的，历城控股将收到的信托资金用于自身及其非房子公司偿还金融机构借款、债券。发行前提供合同和用途资料，用款后提供用款依据。合同中明确信托资金不能用于固定资产、股权、房地产领域等投资，不得用于国家禁止生产、经营的领域和用途。

合作期限：信托可分期发行，总期限不超过 24 个月，各期期限均不超过 12 个月；

交易流程：

➤ 投入：

（1）委托人将合法所有资金委托给央企信托信托设立“央企信托·成城 49 号集合资金信托计划”；

（2）委托人分别与受托人签署《信托合同》，并各自交付信托资金；

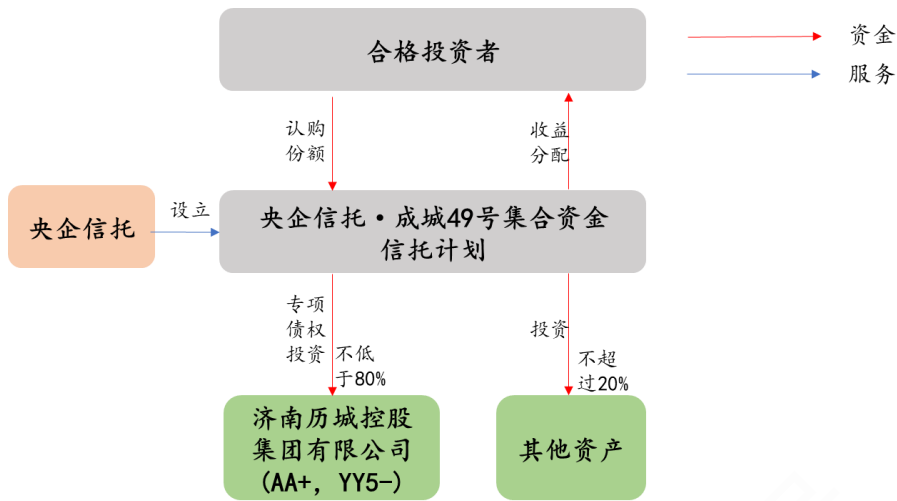
（3）信托资金用于专项债权计划投资，与历城控股签署《专项债权合同》，与银行签订《资金保管协议》等相关文件（以届时实际签署的文件/协议名称为准）；

（4）信托资金投放。

➤ 退出：

历城控股还本付息实现退出。

信托交易结构图：



(二) 南商行合作

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

资格。

(三) 发行方案

1、发行方式

本信托计划拟由自主发行。

2、发行成本

以财富管理中心定价会为准。

上述发行方案实际操作时若涉及异地发行，我部将按照监管要求进行异地推介报备。

六、项目风险分析及风险控制措施

（一）项目风险分析

市场风险

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

政策风险

国家对国有资本运营、市政建设行业政策有可能会改变，从而直接影响担保方的还款能力。

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

流动性风险

本信托计划项下信托财产变现主要依赖融资人和担保方的日常营运收入，存在信托财产难以迅速变现进而影响支付信托利益的风险。

操作风险

未按照相关金融法规及相关管理规定办理业务而出现操作风险。

其他风险

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

（二）风险控制措施

1. 抵押担保（是 否）

2. 保证担保（是 否）

无。

3. 质押担保（是 否）

不涉及

4. 交易合同强制执行公证（是 否）

交易合同不进行强制执行公证。

5. 标的公司管理方案

放款前提供合同，承诺放款后提供资金使用依据。

七、期间管理方案

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

（一）期间管理工作安排

1、日常管理

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

2、项目跟踪检查

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

跟进融资人、担保人整体履约情况、新取得融资情况等；了解融资人、担保人资信状况、履约还款和担保能力等情况；密切关注融资人的融资情况和担保余额。

3、收益分配及到期前管理

按信托交易文件的约定提醒并督促融资人、担保人的支付义务，按时向受益人进行收益分配和系统录入。项目到期前 3-6 个月密切关注还款情况。拟在相关合同中约定：融资人按约定支付收益，我司按约定分配受益人收益，如若出现偿付问题，我司可事先及时采取措施，缓解兑付压力。

4、外派人员管理

无。

5、委托第三方管理

无。

6、信息披露

按季度披露信托资金管理报告、信托资金运用及收益情况以及其他重大临时信息。