编号：【GTHTZG-ZX753-01】

国泰海通-济南城投第 2 期
资产支持专项计划说明书

计划管理人

上海国泰海通证券资产管理有限公司

销售机构

国泰海通证券股份有限公司

二〇二六年【三】月

产品特性及免责声明

资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于管理人或者其他任何服务机构的负债。中国证券投资基金业协会对本期专项计划的备案、上海证券交易所同意本期资产支持证券的挂牌转让，并不代表对本期证券的投资风险、价值或收益作出任何判断或保证。投资者应当认真阅读有关信息披露文件，进行独立的投资判断，自行承担投资风险。

《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划说明书》（以下简称“《计划说明书》”）依据《证券公司及基金管理子公司资产证券化业务管理规定》（以下简称“《管理规定》”）、《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 1 号——申请文件及编制》、中国证券投资基金业协会公布的《资产支持专项计划备案管理办法》相关文件及其他有关规定制作，管理人保证《计划说明书》的内容真实、准确、完整，不存在任何虚假内容，误导性陈述和重大遗漏。

计划管理人承诺以诚实守信、谨慎勤勉的原则管理和运用专项计划资产，但不保证专项计划一定盈利，也不保证最低收益，对专项计划未来的收益预测仅供资产支持证券持有人参考，不构成管理人、托管人或销售机构保证投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。

专项计划优先级资产支持证券获得联合资信评估股份有限公司给予的AAA_{sf}级评级。该评级并不构成购买、出售或持有专项计划优先级资产支持证券的建议，且评级机构可以根据实际情况修订和撤销有关评级。

本专项计划关于“预期收益”、“预期年收益率”、“支付收益”、“支付本金”、等的表述，并不意味着计划管理人保证资产支持证券持有人取得相应数额的收益，亦不意味着计划管理人保证委托资金不受损失。专项计划资产不足以支付全部优先级证券持有人预期收益和本金总和的，计划管理人仅有义务以扣除专项计划税费及其他负债后的专项计划资产余额为限分配收益；各类资产支持证券持有人按照专项计划文件的约定，享有相应利益，承担相应损失。

计划管理人将在专项计划设立后五个工作日内将设立情况报中国基金业协会备案，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构，但中国基金

业协会和中国证监会对专项计划作出的任何决定，均不表明中国基金业协会和中国证监会对专项计划的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明参与专项计划没有风险。

特别声明：管理人出具的《计划管理人职责的声明》仅表明管理人将严格按照相关法律法规和专项计划文件约定履行管理人职责。若资产支持证券未能按约定兑付本金及预期收益的，管理人将代表资产支持证券持有人利益向相关责任主体追究责任，但不保证专项计划资产最终不受损失，亦不保证投资者本金不受损失或者取得最低收益。

参与国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划的投资者保证其为专业投资者，并已阅知《计划说明书》全文，了解相关权利、义务和风险，自行承担投资风险。

管理人特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必并特别关注以下重大事项，并仔细阅读本《计划说明书》“第十章 风险揭示与防范措施”章节的全部内容。

（一）与基础资产相关的风险

1、借款人或共同还款人丧失持续运营能力及破产风险

济南城建投资、山东泉逸新作为专项计划基础资产现金流的借款人、共同还款人及资产服务机构，在专项计划存续期间，如果其丧失持续运营能力或进入破产程序，则有可能影响基础资产的回收，从而影响专项计划依约向资产支持证券持有人支付本金及预期收益。

2、承租人违约风险

若物业资产的承租人未能履行相关义务，会导致现金流入的减损，从而影响优先级资产支持证券本息的兑付。

3、资金混同风险

本专项计划按季度归集基础资产现金流、监管账户按季度归集物业资产的物业运营净收入，在每一个归集期内可能会出现基础资产所对应现金流（即：借款本息偿付现金流、物业资产运营收入现金流）与资产服务机构收款账户其他现金流混同的风险。

4、现金流预测风险

借款人以物业资产运营收入作为偿付资金来源，截至 2025 年 9 月末，成城大厦资产出租率为 60.42%，逸家广场出租率为 92.63%，其中酒店出租率为 100%，基于该实际情况，物业资产未来租金现金流入可能与现金流预测存在不一致的情形。本专项计划的产品方案根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，如果未来实际现金流与预测现金流出现较大偏差，可能会影响优先级资产支持证券本息的按期足额偿付。

5、续租存在不确定性的风险

物业资产剩余租赁期主要分布在 1 年以内，其中成城大厦资产在 1 年以内到期的租赁合同对应面积占比为 42.28%，逸家广场资产在 1 年以内到期的租赁合同对应面积占比为 31.32%；同时，成城大厦资产前 5 大租户面积占比约 45.67%，逸家广场资产前 5 大租户面积占比约 58.15%，前两大租户希尔顿欢朋酒店、SAPR 家家悦占已出租面积的 43.69%，租户集中度较高。因此，租赁合同到期续租情况将对基础资产现金流影响较大，可能会影响优先级资产支持证券本息的按期足额偿付。

6、租赁合同未备案的风险

物业资产的租赁合同均未备案。租赁合同备案非租赁合同生效的前置条件，租赁合同未进行备案不影响租赁合同的法律效力，租赁合同具有合法性、有效性，济南城建投资、山东泉逸新有权依据租赁合同收取租金。若后续政策发生变化，可能会对物业资产后续租金收入产生影响。

7、差额支付承诺人流动性风险

近三年及一期，济南城投经营活动现金流入分别为 969,505.04 万元、1,865,842.40 万元、1,746,490.76 万元和 905,444.71 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-2,162,423.03 万元、-589,015.91 万元、-334,895.11 万元和-289,400.63 万元。济南城投近三年及一期经营活动现金流入波动较大，经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要系济南城投土地开发整理业务和房地产相关业务前期资金投入规模较大，如济南国际医学科学中心片区、济钢片区、雪山片区、山东第一医科大学、CBD4-14 地块、奥体东地块、雪山 B8 地块等。虽然近年来济南城投各项业务稳步发展，经营活动现金流未来可持续性良好，

但若发生重大不利变化导致业务回款不及预期，可能使济南城投经营性现金流进一步恶化。

近三年及一期，济南城投投资活动产生的现金流量净额分别为-850,747.27万元、-611,727.83万元、-640,447.73万元和-457,016.92万元，报告期内公司投资活动产生的现金流量呈净流出态势且波动较大，主要系供水管网、供水厂、水库工程建设支出及济南城投自营在建工程建设支出较多所致。公司正处于业务发展期和项目投入期，现阶段投资活动的现金流表现为净流出，符合公司发展所处阶段特点。报告期内，济南城投投资活动净现金流情况有所改善，随着在建项目的陆续完工，未来有望逐步回正，但如果未来济南城投投资活动净流出持续扩大，将对济南城投整体现金流情况产生较大负面影响。截至2025年9月末，差额支付承诺人有息债务规模为1,490.90亿元，其中有息债务中长期借款占比为60.96%，存在一定集中兑付压力。

8、标的债权属于关联交易风险

根据专项计划资产管理合同约定及相关文件规定，基础资产系指（i）由原始权益人根据《债权转让与确认协议》约定在专项计划设立日转让给管理人的、原始权益人依据《借款协议》享有的标的债权；以及（ii）与标的债权有关的、为专项计划的利益而设定的保证担保权益、质押权、抵押权等一切附属权利（如有）。该标的债权的借贷双方系关联方，因此若借贷双方之间并未履行借款的完整程序，标的债权的真实性无法保证。

9、抵押权利限制无法按时解除的风险

本期专项计划为国君-济南城投第1期资产支持专项计划的接续发行，截至2025年11月28日，成城大厦资产房产中除A座2-9层外的其余资产和逸家广场资产房产中3号楼101已设立抵押权，抵押权人为交银国际信托有限公司；截至2025年12月4日，逸家广场资产房产中4号楼101已设立抵押权，抵押权人为交银国际信托有限公司。成城大厦资产中除A座2-9层外的其余资产、逸家广场资产物业运营收入已设立质押，质权人为交银国际信托有限公司，上述权利限制为前次专项计划的增信措施，将在前次专项计划兑付完毕后解除。存在无法按时偿还存量债务解除权利负担的风险。

10、差额支付承诺人营业外收入波动风险

近三年及一期，济南城投营业外收入分别为 411.57 万元、402,927.19 万元、1,328.19 万元和 2,254.96 万元。营业外收入波动较大导致济南城投利润总额及净利润波动较大，可能影响济南城投业务的可持续性和盈利能力，从而对公司偿债能力产生一定不利影响。

11、差额支付承诺人在建工程占比较大及地产政策变化的风险

近三年及一期末，济南城投在建工程分别为 9,473,594.21 万元、12,279,229.34 万元、12,072,307.69 万元和 12,734,398.25 万元，占非流动资产比例分别为 77.00%、75.15%、70.03%和 71.53%。济南城投在建工程较多，占非流动资产的比重较大，且呈增长趋势，主要是对在建项目的持续投入所致。虽然随着在建项目逐步完工结算，收益性项目会为济南城投营收能力形成支撑，但持续大规模建设投入可能对济南城投资产流动性造成不利影响。

另外近年来，中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大。为稳定房价，促进房地产平稳发展，政府力求通过严格住房用地供应管理、调整存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设、强化差别化住房信贷政策、合理引导住房需求、试点征收房产税等手段，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。此外，国务院、财政部、自然资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政，将有可能对济南城投下属房地产业务板块后续的经营带来影响。

（二）与资产支持证券相关的风险

1、与信用增级有关的风险

尽管本专项计划设置了一系列增信支持安排，如优先/次级分层、流动性支持及差额支付等。但如果济南城投未履行或未能履行相应义务，优先级资产支持证券持有人将仍可能会受到损失。

2、利率风险

市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能会影响优先级资产支持证券持有人收益。此风险表现为：本专项计划采用固定利率结构，当市场利率上升时，资产支持证券的相对收益水平就会降低。

3、流动性风险

专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求计划管理人赎回其取得或受让的资产支持证券；本专项计划资产支持证券可以在上海证券交易所进行流通。在资产支持证券在交易所挂牌前以及挂牌后交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

4、评级风险

评级机构对资产支持证券的评级不是购买、出售或持有资产支持证券的建议，而仅是对资产支持证券预期收益和/或本金偿付的可能性作出的判断，不能保证资产支持证券的评级将一直保持在该等级，评级机构可能会根据未来具体情况撤销资产支持证券的评级或降低资产支持证券的评级。评级机构撤销或降低资产支持证券的评级可能对资产支持证券的价值带来负面影响。

5、物业资产未如期办理抵质押的风险

根据《抵押合同》和《质押合同》约定，在专项计划设立日起90个工作日内，抵押人与计划管理人在法定登记机关对本合同约定的抵押财产办理抵押登记手续，并将国泰海通资管登记为抵押财产的第一顺位和唯一抵押权人；出质人应当按照质权人的要求提供办理应收账款质押登记所需的文件、信息，协助质权人在信托生效日起45个工作日内按照相关法律、法规在中国人民银行征信中心应收账款质押登记公示系统完成质押物的质押登记手续。若前述安排未能在预定时间内完成，会对专项计划造成不利影响。

6、利率调整、回售及赎回安排对优先级资产支持证券的不确定性风险

本期专项计划设置了优先级资产支持证券利率调整、回售及赎回安排。回售和赎回承诺人除依据约定接受优先级资产支持证券持有人回售的优先级资产支持证券份额外，有权选择赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额。为避免疑义，即使优先级资产支持证券持有人未选择回售优先级资产支持证券，回售和赎回承诺人仍然有权按照本款的约定赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额。同时，优先级资产支持证券的预期收益率可能在利率调整日进行调整。上述安排会对优先级资产支持证券的期限、利率及偿付带来不确定性，可能影响优先级资产支持证券持有人预期收益的实现。

（三）与专项计划管理相关的风险

1、专项计划运作风险和账户管理风险

在专项计划运作过程中，计划管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的获取和对经济形势、金融市场价格走势的判断，如计划管理人判断有误、获取信息不全、或对投资工具使用不当等影响专项计划的收益水平，从而产生风险。在专项计划存续期间内，专项计划账户中的投资管理、资金划转、资产分配等事项均依赖于计划管理人和托管人的相互监督和配合，一旦出现协调失误或者计划管理人、托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

2、计划管理人或销售机构经营风险、管理风险及政策风险

计划管理人或销售机构在各项经营活动过程中，由于各种难以预料或控制的因素影响，财务状况具有不确定性，从而使计划管理人或销售机构经营活动存在蒙受损失的可能性。计划管理人或销售机构的管理风险主要是指计划管理人或销售机构的管理层由于自身素质的局限，在制定未来发展的重大决策时，出现偏差或失误或组织管理水平低下而导致计划管理人或销售机构管理混乱的风险。计划管理人或销售机构的政策风险主要是指相关政策的变化将影响计划管理人或销售机构的经营决策和业务开展，从而影响计划管理人或销售机构的财务和履约能力。

3、计划管理人、托管人尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于计划管理人、托管人等中介机构的尽责服务。若上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给专项计划资产支持证券持有人造成损失。

（四）其他风险

1、税收风险

本专项计划分配时,资产支持证券持有人获得的收益将可能缴纳相应税负。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税负，本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。

2、技术风险和操作风险

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响，以及业务操作过程中，因操作失

误或违反操作规程而引起的风险。这种技术风险可能来自计划管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等。

目 录

产品特性及免责声明 2
目 录 10
释义 11
第一章 当事人的权利及义务 35
第二章 资产支持证券的基本情况 41
第三章 专项计划的交易结构与业务参与人简介 51
第四章 信用增级和信用触发机制 56
第五章 原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况 67
第六章 基础资产情况及现金流预测分析 216
第七章 专项计划现金流归集、投资及分配 287
第八章 专项计划资产的管理安排 291
第九章 原始权益人风险自留的相关情况 295
第十章 风险揭示与防范措施 296
第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项 307
第十二章 资产支持证券的登记及转让安排 315
第十三章 信息披露安排 316
第十四章 资产支持证券持有人会议相关安排 322
第十五章 主要交易文件摘要 328
第十六章 重大利益关系说明及计划管理人变更安排 333
第十七章 违约责任与争议解决 336
第十八章 其他事项 339
第十九章 廉洁从业条款 341
第二十章 备查文件 343
《计划管理人职责的声明》 345

释义

在《计划说明书》和全套专项计划文件中，除非文意另有所指，下列简称、术语具有如下含义：

1. 项目涉及的主体定义

(1) **原始权益人/出借人/卖方/济南城投：**系指济南城市投资集团有限公司。

(2) **计划管理人/管理人/买方/抵押权人/质权人：**系指根据《标准条款》担任管理人的上海国泰海通证券资产管理有限公司(简称“国泰海通资管”)或根据《标准条款》任命的作为管理人的继任机构。

(3) **销售机构：**系指国泰海通证券股份有限公司。

(4) **托管人：**系指根据《托管协议》担任托管人的交通银行股份有限公司山东省分行，或根据《托管协议》任命的作为托管人的继任机构。

(5) **资产服务机构：**系指根据《服务协议》担任资产服务机构的资产服务机构1和资产服务机构2的合称。其中，资产服务机构1系指济南市城市建设投资有限公司，资产服务机构2系指山东泉逸新商业发展有限公司，或根据《服务协议》任命的作为资产服务机构的继任机构。

(6) **后备资产服务机构：**系指根据《服务协议》约定的选任标准选任或任命的后备资产服务机构，或根据该协议任命的作为后备资产服务机构的继任机构。

(7) **差额支付承诺人/流动性支持承诺人/济南城投：**系指济南城市投资集团有限公司。

(8) **回售和赎回承诺人：**系指济南城市投资集团有限公司。

(9) **项目公司/物业持有人/借款人/抵押人：**系指根据《借款协

议》约定，向原始权益人借款，并根据《抵押合同》约定，就《债权转让与确认协议》项下义务的履行提供抵押担保的人，系指济南市城市建设投资有限公司。

(10) **济南城建投资：**系指济南市城市建设投资有限公司。

(11) **共同还款人/山东泉逸新：**系指为标的债权共同承担还款义务的法人主体，系指山东泉逸新商业发展有限公司。

(12) **债务人：**系指借款人和共同还款人的合称。

(13) **出质人：**系指根据《质押合同》约定，就《债权转让与确认协议》项下义务的履行提供质押担保的人，系指出质人1、出质人2的合称，其中，出质人1系指济南市城市建设投资有限公司，出质人2系指山东泉逸新商业发展有限公司。

(14) **监管银行：**系指交通银行股份有限公司山东省分行。

(15) **法律顾问：**系指山东众成清泰律师事务所。

(16) **评级机构**：系指联合资信评估股份有限公司。

(17) **资产评估机构：**系指北京坤元至诚资产评估有限公司。

(18) **现金流预测机构：**系指天健会计师事务所(特殊普通合伙)。

(19) **登记托管机构：**系指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

(20) **资产支持证券持有人：**系指任何持有资产支持证券的投资者，包括优先级资产支持证券持有人和次级资产支持证券持有人。

(21) **优先级资产支持证券持有人：**系指合法取得优先级资产支持证券的投资者，包括首次认购和受让取得优先级资产支持证券的投资者。

(22) **次级资产支持证券持有人：**系指合法取得次级资产支持证券的投资者，包括首次认购和受让取得次级资产支持证券

的投资者。

(23) **有控制权的资产支持证券持有人:**在优先级资产支持证券的本金和预期收益偿付完毕之前,为优先级资产支持证券的证券持有人;当优先级资产支持证券的本金和预期收益均已偿付完毕后，为次级资产支持证券的证券持有人。

(24) **认购人/专业投资者:** 系指符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023 年修订)》等适用法律、法规规定的各项资质要求,并以其合法拥有的人民币资金购买资产支持证券,并按照其取得的资产支持证券类别与份数享有专项计划利益、承担专项计划资产风险的投资者。

2. 主要专项计划文件

(25) **《标准条款》:** 系指管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的本《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划标准条款》。

(26) **《认购协议》:** 系指在专项计划设立时，管理人与资产支持证券投资者签署的《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》及对该协议的任何有效修改或补充。

(27) **《计划说明书》:** 系指《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划说明书》。

(28) **资产管理合同:**《标准条款》、《认购协议》和《计划说明书》一同构成管理人与投资者之间的资产管理合同。如《认购协议》和《计划说明书》的约定与《标准条款》存在不一致的，则应以《标准条款》的约定为准。

(29) **《托管协议》:** 系指管理人与托管人签署的《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

(30) **《服务协议》：**系指管理人与资产服务机构签署的《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划服务协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

(31) **《借款协议》：**系指原始权益人与借款人、共同还款人签署的《借款协议》及其有效修订和补充。

(32) **《债权转让与确认协议》：**系指管理人（代表专项计划）、借款人、共同还款人与原始权益人签署的编号为【】的《债权转让与确认协议》及其有效修订和补充。

(33) **《监管协议》：**系指管理人、借款人、共同还款人与监管银行签署的编号为【】的《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划之监管协议》及其有效修订和补充。

(34) **《质押合同》：**系指管理人（代表专项计划）与出质人签署的编号为【】、【】的《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划之质押合同》及其有效修订和补充。

(35) **《抵押合同》：**系指管理人（代表专项计划）与抵押人签署的编号为【】的《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划之抵押合同》及其有效修订和补充。

(36) **物权担保合同：**系指《质押合同》和《抵押合同》的单称或合称，视上下文义而定。

(37) **《物业运营成本的流动性支持承诺函》：**系指济南城市投资集团有限公司出具的编号为【】的《物业运营成本的流动性支持承诺函》及其有效修订和补充。

(38) **《差额支付承诺函》：**系指差额支付承诺人向管理人出具的《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划差额支付承诺函》及对该函件的任何有效修改或补充。

(39) **《差额支付通知书》：**系指管理人根据《差额支付承诺函》的约定向差额支付承诺人发出的要求其承担差额支付义务的通知书，该通知书应同时抄送托管人。

(40) **《回售和赎回承诺函》：**系指回售和赎回承诺人向管理人出具的《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划回售和赎回承诺函》及对该函件的任何有效修改或补充。

(41) **专项计划文件：**系指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《计划说明书》、《标准条款》、《认购协议》、《债权转让与确认协议》、《托管协议》、《服务协议》、《监管协议》、《差额支付承诺函》和《回售和赎回承诺函》、《物业运营成本的流动性支持承诺函》、《质押合同》、《抵押合同》。

3. 与专项计划相关的定义

(42) **专项计划：**系指根据《资产证券化业务规定》及其他法律法规，由管理人设立的国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划。上海国泰君安证券资产管理有限公司作为管理人，已设立并管理“国君-济南城投第 1 期资产支持专项计划”，本次专项计划为该专项计划的接续发行。

(43) **资产支持证券：**系指管理人依据资产管理合同向投资者发行的一种证券，资产支持证券持有人根据其所拥有的专项计划的资产支持证券及其条款条件享有专项计划利益、承担专项计划的风险。根据承担的不同风险和不同的分配顺序，资产支持证券进一步分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。

(44) **优先级资产支持证券：**系指代表优先于次级资产支持证券获得专项计划利益分配之权利的资产支持证券。

(45) **次级资产支持证券：**系指代表劣后于优先级资产支持证券获得专项计划利益分配之权利的资产支持证券。

(46) **有控制权的资产支持证券：**在优先级资产支持证券的本金和预期收益偿付完毕之前，系指优先级资产支持证券；当优先级资产支持证券的本金和预期收益均已偿付完毕，系指次级资产支持证券。

(47) **未偿本金余额：**就某一日期(假设为 N 日)相对于各类资产支持证券而言，系指 A-B。A 指专项计划设立日该类资产支持证券的本金总额；B 指自专项计划设立日起至 N-1 日，有关该类资产支持证券的所有累计已经偿还的本金。

(48) **专项计划资产：**系指《标准条款》规定的属于专项计划所有的全部资产和收益。

(49) **专项计划利益：**系指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益。

(50) **专项计划资金：**系指专项计划资产中表现为货币形式的部分。

(51) **前期费用：**系指为专项计划设立之目的及资产支持证券发行之目的而发生的销售机构的销售费用、管理人的管理费、委托法律顾问提供服务的应付报酬以及委托评级机构进行初始评级的评级费、委托评估机构提供首次资产评估服务的评估费、委托会计师事务所提供现金流预测服务的服务费、抵押登记费用、质押登记费等，前期费用由原始权益人或其指定主体承担。

(52) **专项计划费用：**系指管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收(但管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外)和政府收费、登记托管机构的上市费/挂牌费、验资费、登记托管服务费、银行询证费、托管人的托管费、资产服务机构的服务费(如有)、专项计划审计费、兑付兑息费、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开有控制权的资产支持证券持有人大会的会务费以及管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

(53) **执行费用：**系指因专项计划资产涉及诉讼或仲裁而发生的相关费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、

律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。

(54) **基础资产：**系指（i）由原始权益人根据《债权转让与确认协议》约定在专项计划设立日转让给管理人的、原始权益人依据《借款协议》享有的标的债权；以及（ii）与标的债权有关的、为专项计划的利益而设定的保证担保权益、质押权、抵押权等一切附属担保权利（如有）。

(55) **标的债权：**系指原始权益人在《借款协议》项下对债务人享有的债权及其附随的全部从权利（如有，包括但不限于担保债权、违约金债权、损失赔偿权、孳息及其他权益），标的债权本金金额为人民币【10.31】亿元。标的债权作为基础资产通过管理人与原始权益人、债务人签订《债权转让与确认协议》实现交付，从交付之日起管理人成为标的债权的持有人，债务人向管理人清偿债务。

(56) **抵押物/物业资产：**系指济南市城市建设投资有限公司持有的坐落于历下区经十东路10567号成城大厦地下1层、地下2层、B座1-26层、A座1-9层及裙楼1-2层（具体包括房产证号为“济房权证历字第183122号”不动产权证项下的384套房屋及停车位）的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，以及坐落于历城区舜义路558号逸家广场3号楼101（具体包括房产证号为“鲁（2023）济南市不动产权第0006298号”不动产权证项下房产）及历城区舜义路558号逸家广场4号楼101（具体包括房产证号为“鲁（2023）济南市不动产权第0193608号”不动产权证项下配套公建）的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权。物业资产的范围以《抵押合同》附件清单为准。

(57) **质押物/物业租金收入：**系指在特定期间内，物业资产取得的一切租金收入、逾期缴纳滞纳金(如有)、违约金(如有)，损害赔偿金(如有)以及其他与租金收入相关的款项。质押物的范围以《质押合同》附件清单为准。

(58) **目标租金收入：**系指每一归集期间，经现金流预测机构预计的自物业资产所取得的收入能够达到的目标金额。

(59) **实际租金收入：**系指每一份《资产服务机构报告》中，实际自物业资产取得的收入。

(60) **运营税费：**系指物业运营和管理支出及费用以及因运营物业资产而应支付的房产税、增值税及其附加税等各项税金及其他必要支出，包括已产生纳税义务但尚未清缴完毕的税金。

(61) **物业运营和管理支出及费用：**系指为维持目标物业必要运营而支出的物业运营和管理支出及费用，包括能源费用、物业资产保险费用、物业资产维护与修缮费用和物业资产运营所需支付的薪酬。

(62) **物业租金收入净额：**系指每一物业租金收入归集日，借款人、共同还款人根据当期《资产服务机构报告》核算的当期物业租金收入扣除当期运营税费后的金额。

(63) **必备金额：**就每个监管账户划付日而言，系指在该监管账户划付日紧邻的下一个还款日的借款人、共同还款人应付的当期标的债权本息及《债权转让与确认协议》约定的其他费用(如有)之和，具体以届时管理人通知为准。特别地，就第一个监管账户划付日而言，必备金额不低于第一个归集期间内的物业租金收入净额。

(64) **目标分配金额：**系指根据资产管理合同的规定

(a)在违约事件发生前的任一兑付日，专项计划应全额支付的、《标准条款》第 12.2.1 条第(1)项至第(7)项规定的金额；

(b) 在违约事件发生后的任一兑付日，专项计划应全额支付的、《标准条款》第 12.2.2 条第(1)项至第(6)项规定的金额；

(c)在清算分配日，专项计划应全额支付的、《标准条款》第 18.3.4 条第(1)项至第(7)项规定的金额。

(65) **优先支出上限：**系指根据《标准条款》的约定，在各兑付日可以优先于优先级资产支持证券本息进行支付的费用支出的限额，即人民币【20】万元。

(66) **回售：**专项计划存续期间内，优先级资产支持证券持有人根据约定将所持有的优先级资产支持证券全部或部分回售给回售和赎回承诺人。

(67) **赎回：**专项计划存续期间内，回售和赎回承诺人根据约定赎回全部或部分优先级资产支持证券。

(68) **《预期收益率调整公告》：**系指管理人在利率调整公告日披露的《关于国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划优先级资产支持证券预期收益率调整的公告》。

(69) **《回售登记期提示性公告》：**系指管理人在提示性公告日 16:00 前披露的《关于国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划进入回售登记期的提示性公告》。

(70) **《资产支持证券赎回公告》：**系指在符合相关约定且回售和赎回承诺人赎回资产支持证券的情况下，回售和赎回承诺人通过管理人在赎回公告日 17:00(含)前披露的《关于国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划资产支持证券赎回公告》。

(71) **《回售和赎回实施结果公告》：**系指管理人在回售和赎回实施结果公告日披露的《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划回售和赎回实施结果公告》。

4. 专项计划推广所涉及的定义

(72) **认购：**系指投资者在专项计划设立时交付认购资金购买资产支持证券的行为。

(73) **认购资金：**系指在专项计划推广期，投资者为认购资产支

持证券而向管理人交付的资金。

5. 项目涉及的各账户的定义

(74) **收款账户：**系指专门用于接收物业资产产生的物业租金收入的人民币资金账户。包括：1）济南市城市建设投资有限公司收款账户：系指济南市城市建设投资有限公司开立的专门用于接收物业资产产生的物业租金收入的人民币资金账户；2）山东泉逸新商业发展有限公司收款账户：系指山东泉逸新商业发展有限公司开立的专门用于接收物业资产产生的物业租金收入的人民币资金账户。

(75) **监管账户**：系指借款人在监管银行开立的账户。该账户用于接收物业资产的租金收入净额并向专项计划账户偿付标的债权的款项。

(76) **回售和赎回账户：**系指管理人与回售和赎回承诺人确定的用于接收回售和赎回所需款项的账户，回售和赎回承诺人应配合管理人对回售和赎回账户进行监管。

(77) **募集资金专户：**系指管理人开立的专用于接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

(78) **专项计划账户：**系指管理人以专项计划的名义在托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、支付基础资产购买价款、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资、接收债务人偿还的标的债权本息、接收差额支付承诺人支付的差额支付资金及其他应属专项计划的款项、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

6. 专项计划涉及的日期、期间的定义

(79) **专项计划设立日：**系指专项计划所募集的资金总额已达

到《计划说明书》规定的目标募集规模，管理人于缴款截止日的下一个工作日将募集专用账户内的认购资金(不包括利息)全部划转至专项计划账户，并由具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所于当日对专项计划账户进行验资并出具验资报告，管理人公告专项计划成立之日。专项计划成立亦称为专项计划设立。

(80) **基准日：**即【2026】年【4】月【1】日(含该日)。

(81) **物业租金收入归集日：**系指借款人、共同还款人将紧邻的上一个归集期间内收款账户收到的全部物业租金收入净额划转至监管账户的日期，该日按照以下规则确定：

(a) 未发生加速归集事件时，物业租金收入归集日为每个兑付日之前的第【10】个工作日；

(b) 发生加速归集事件后，物业租金收入归集日为每月的第1个工作日；

物业租金收入归集日发生上述改变之后，即使加速归集事件的情形恢复，物业租金收入归集日的频率也不再恢复。

(82) **监管账户划付日（T-9）：**系指借款人指令监管银行将监管账户中的资金等值于必备金额的部分划转至专项计划账户的日期，为每个兑付日之前的第【9】个工作日。为免疑义，(i) 截至相应监管账户划付日，如监管账户中的资金小于必备金额的，借款人应指令监管银行将监管账户中的全部资金划转至专项计划账户，并通知管理人监管账户向专项计划账户转付的实际金额；(ii) 在相应监管账户划付日，如监管银行根据借款人指令将监管账户中的资金等值于必备金额的部分划转至专项计划账户后，监管账户中仍有剩余资金的，借款人可以划出监管账户并自由支配，按照《监管协议》划款流程执行。

(83) **资产服务机构报告日：**系指资产服务机构披露《资产服务机构报告》之日，与监管账户划付日为同一日。

(84) **还款日（T-8）：**系指借款人“和/或”共同还款人按照《债权转让与确认协议》的约定还本付息之日，为每个兑付日前的第【8】个工作日，上述日期不是工作日的，则顺延至下一工作日。为避免疑义，监管账户划付日等非还款日向专项计划账户的划款不视为偿还标的债权，监管账户划付日等非还款日向专项计划账户划转的款项在相应还款日时才视为偿还标的债权。

(85) **债权提前到期日：**系指发生债权提前到期事件，管理人宣布的标的债权到期之日。

(86) **托管人报告日（T-7）：**系指托管人按照《托管协议》的约定向管理人出具《托管报告》之日，为每个兑付日前的第【7】个工作日。

(87) **差额支付启动日（T-6）：**(a)在专项计划终止日前，系指发生差额支付启动事件的情况下，管理人向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》之日，为每个兑付日前的第【6】个工作日；(b)在专项计划终止日之后，系指管理人向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》之日。

(88) **差额支付承诺人划款日（T-5）：**(a)在专项计划终止日之前，系指差额支付承诺人根据《差额支付通知书》的要求将相应款项划入专项计划账户之日，为每个兑付日前的第【5】个工作日；(b)在专项计划终止日之后，系指管理人向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》之日后的第【1】个工作日。

(89) **差额支付资金核算日（T-5）：**系指托管人按照《托管协议》的约定，就差额支付承诺人支付差额资金事项对专项计划账户进行核算并按照相关格式要求向管理人提交报告的日期，系指当期兑付日前的第 5 个工作日。

(90) **划款指令发送日（T-3）：**系指管理人向托管人发出划款指令之日，系指每个兑付日前的第 3 个工作日。

(91) **管理人报告日（T-5）：**系指管理人按《标准条款》的规定向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》及《资产管理报告》之日，为每个兑付日前的第 5 个工作日。

(92) **托管人划款日（T-3）：**系指托管人向登记托管机构划付当期应分配的资产支持证券所有收益和/或本金之日，为每个兑付日前的第 3 个工作日。

(93) **权益登记日（T-1）：**就专项计划而言，系指在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人享有收益分配权之日，即指每个兑付日前的第 1 个工作日。

(94) **兑付日（T）：**系指每年的【3】月、【6】月、【9】月和【12】月的最后一个工作日。其中，第一个兑付日应为【2026】年【6】月【30】日。

(95) **清算分配日：**系指在专项计划终止后的清算分配情形下，登记托管机构应根据《标准条款》第 18.3.4 条向资产支持证券持有人派发应分配的资产支持证券预期收益及本金之日。

(96) **利率调整公告日：**系指管理人就是否调整优先级资产支持证券的预期收益率等相关事项发布公告的日期，即利率调整日前的第【28】个工作日。

(97) **提示性公告日：**系指管理人发布《回售登记期提示性公告》的日期，即利率调整日前的第【28】个工作日。

(98) **回售登记期：**系指投资者可选择申报将所持有的优先级资产支持证券全部或部分回售的期间，即回售日前的第【27】个工作日(含)至第【22】个工作日(含)。

(99) **赎回公告日：**系指回售和赎回承诺人通过管理人披露《资产支持证券赎回公告》之日，即赎回日前的第【7】个工作日。

(100) **利率调整日：**系指管理人根据次级资产支持证券持有人的

书面答复及回售和赎回承诺人的同意函件调整预期收益率的日期，即就优先级资产支持证券而言，第12n(n=1,2,3,4,5)个兑付日。

(101) **回售日：**系指投资者将所持有的优先级资产支持证券全部或部分回售的日期，即就优先级资产支持证券而言，第12n(n=1,2,3,4,5)个兑付日。

(102) **赎回日：**系指回售和赎回承诺人根据约定赎回优先级资产支持证券的日期，即就优先级资产支持证券而言，第12n(n=1,2,3,4,5)个兑付日。

(103) **回售和赎回实施结果公告日：**系指管理人发布《回售和赎回实施结果公告》的日期，即回售日/赎回日(不含)后的第【5】个工作日。

(104) **专项计划终止日：**具有《标准条款》第 18.2.2 条约定的含义。

(105) **工作日：**系指上交所交易日，但中国的法定公休日和节假日除外。

(106) **推广期：**系指专项计划发行前，管理人确定的专项计划资产支持证券推广销售推介的时间，但在该期间内若认购人交付的认购资金总额(不含推广期认购资金产生的利息)提前达到《标准条款》和《计划说明书》规定的目标募集规模的，推广期提前终止。

(107) **预期到期日：**优先级资产支持证券的预期到期日为【2044】年【3】月【31】日；次级资产支持证券的预期到期日为【2044】年【3】月【31】日。

(108) **预期还本日：**优先级资产支持证券的预期还本日具有标准条款第 6.1 条约定的含义。

(109) **法定到期日：**系指【2047】年【3】月【31】日。

(110) **特定期间：**就物业租金收入而言，系指基准日(含该日)

至【2044】年【2】月【29】日。

(111) **还款期间：**系指自一个还款日起(不含该日)至下一个还款日(含该日)之间的期间，其中第一个还款期间应自专项计划设立日(含该日)起至第一个还款日(含该日)结束。

(112) **归集期间：**系指每个自然年度的【3】月【1】日至【5】月【31】日、【6】月【1】日至【8】月【31】日、【9】月【1】日至【11】月【30】日、【12】月【1】日至次年【2】月【28】日对应的期间。特别的，第一个归集期间为自基准日（含该日）起至第一个物业运营收入归集日前一个月的月末最后一日（含该日）止的期间。在发生加速归集事件后，归集期间为每一个自然月度。

(113) **专项计划存续期间：**系指自专项计划设立日(含该日)起至专项计划终止日(含该日)止的期间。

(114) **计息期间：**系指自一个兑付日起(含该日)至下一个兑付日(不含该日)之间的期间，其中第一个计息期间应自专项计划设立日(含该日)起至第一个兑付日(不含该日)结束，为避免疑义，因非工作日导致兑付日顺延的，计息期间不变。

7. 项目涉及的事件及通知的定义

(115) **差额支付启动事件：**系指

(a) 在专项计划终止日之前，系指以下任一事件：

(i) (若该兑付日非预期到期日)截至任何一个兑付日的前一个托管人报告日，专项计划账户内可供分配的资金不足以支付该兑付日应付的专项计划税费、费用及优先级资产支持证券的预期收益和到期应付本金；或

(ii) 截至任何一个预期到期日的前一个托管人报告日，专项计划账户内可供分配的资金不足以偿付完毕预期到期日届至的专项计划税费、费用、优先级资产支持证券应付的预期收益和本金以及未到期的优先级资产支持证券应付的预期收益和到期应付本金。

(b) 在专项计划终止日，专项计划账户内可供分配的资金不足以支付所有优先级资产支持证券届时尚未获得支付的所有预期收益和本金。

(116) **加速归集事件：**系指以下任一事件：

自动生效的加速归集事件

(a) 原始权益人、资产服务机构、差额支付承诺人发生任何丧失清偿能力事件；

(b) (i)根据《标准条款》、《服务合同》的约定，需要更换管理人或必须任命后备资产服务机构，但在 90 日内，仍无法找到合格的继任的管理人或后备资产服务机构，或(ii)在已经委任后备资产服务机构的情况下，该后备资产服务机构停止根据《服务合同》提供后备服务，或(iii)后备资产服务机构被解任时，未能根据专项计划文件的规定任命继任者；

(c) 发生违约事件(c)项所列情形，但有控制权的资产支持证券持有人会议尚未做出决议宣布构成违约事件；

需经宣布生效的加速归集事件

(d) 原始权益人、资产服务机构、差额支付承诺人未能履行或遵守其在专项计划文件项下的任何主要义务，并且管理人合理地认为该等行

为无法补救或在管理人发出要求其补救的书面通知后30天内未能得到补救；

(e) 原始权益人、资产服务机构、差额支付承诺人在专项计划文件中提供的任何陈述、保证(资产保证除外)在提供时存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

(f) 发生对资产服务机构、原始权益人、差额支付承诺人、管理人有重大不利影响的事件；

(g) 专项计划文件全部或部分被终止，成为或将成为无效、违法或不可根据其条款主张权利，并由此产生重大不利影响。

发生以上(a)项至(c)项所列的任何一起自动生效的加速归集事件时，加速归集事件应视为在该等事件发生之日发生。发生以上(d)项至(g)项所列的任何一起需经宣布生效的加速归集事件时，管理人应通知所有的资产支持证券持有人。有控制权的资产支持证券持有人会议决议宣布发生加速归集事件的，管理人应向资产服务机构、托管人、登记托管机构、支付代理机构和评级机构发送书面通知，宣布加速归集事件已经发生。管理人应在加速归集事件发生当日通知资产服务机构和监管银行。

(117) **违约事件：**系指以下任一事件：

(a) 专项计划账户内可供分配资金在兑付日的前一个管理人报告日不能足额支付优先级资产支持证券当期预期收益及到期应付本金的；

(b) 专项计划账户内可供分配资金在预期到期日的前一个管理人报告日不足以偿付完毕预期到期日届至的优先级资产支持证券应付未付的预期收益及本金的；

(c) 专项计划文件的相关方(管理人、原始权益人、资产服务机构、托管人、差额支付承诺人)的主要相关义务未能履行或实现，导致对资产支持证券持有人权益产生重大不利影响，该重大不利影响情形在出现后 30 日内未能得到补正或改善，有控制权的资产支持证券持有人大会做出决议宣布构成违约事件。

(118) **债权提前到期事件：**系指以下任一事件：

(a) 借款人、共同还款人书面申请在《债权转让与确认协议》约定的第 12n(n=1,2,3,4,5)个还款日偿还标的债权项下全部本息且还款申请在该还款日前第 15 个工作日前书面通知管理人（代表专项计划）并取得管理人（代表专项计划）的书面同意；

(b) 专项计划设立日起 45 个工作日内管理人（代表专项计划）未登记为物业租金收入的第一顺位质权人的；

(c) 专项计划设立日起 90 个工作日内管理人（代表专项计划）未登记为抵押物的第一顺位抵押权人的；

(d) 管理人要求借款人、共同还款人提前偿还《债权转让与确认协议》项下全部标的债权本息及其他费用；

(e) 优先级资产支持证券的评级降至【AA+】或以下时；

(f) 连续两个物业租金收入归集日，借款人、共同还款人未能将收款账户内收取的物业租金收入净额转付至监管账户的；

(g) 连续两个归集期间监管账户收到的实际租金

收入净额低于该期间对应的目标租金收入净额的【70】%;

(h) 专项计划未设立或提前终止的;

(i) 评估机构对抵押物的评估价值下降至《抵押合同》载明的初始评估价值的【70】%或以下(但借款人、共同还款人或其关联方提供补充抵押物使得全部抵押物评估价值/《抵押合同》载明的初始评估价值不低于【70】%的除外);

(j) 借款人、差额支付承诺人、共同还款人发生丧失清偿能力事件;

(k) 差额支付承诺人未能根据《差额支付承诺函》按时足额履行差额支付义务;

(l) 回售和赎回承诺人未能根据《回售和赎回承诺函》按时足额履行回售和赎回义务;

(m) 济南城市投资集团有限公司的主体长期信用评级下降至低于AA+级(含AA+级);

(n) 发生了专项计划文件项下约定的其他标的债权提前到期或管理人有权宣布标的债权提前到期的情形。

发生债权提前到期事件,管理人可直接决定并宣布标的债权提前到期或召集有控制权的资产支持证券持有人大会决议是否指令管理人宣布标的债权提前到期。

(119) **管理人解任事件:** 系指以下任一事件:

(a) 管理人被依法取消了办理特定客户资产管理业务的资格或中国法律规定的担任专项计划管理人应具备的其他业务资格;

(b) 发生与管理人有关的丧失清偿能力事件;

(c) 管理人违反专项计划文件的约定处分专项计划资产或者管理、处分专项计划资产有重大过失，违背其在专项计划文件项下的职责；

(d) 在由于管理人违反法律、行政法规或相关约定，并由此导致资产支持证券持有人不能获得本金和预期收益分配的；或

(e) 在专项计划存续期间内，如果出现管理人实质性地违反其在《标准条款》中所作出的陈述、保证和承诺的。

(120) **资产服务机构解任事件：**系指以下任一事件：

(a) 资产服务机构停止或明确表示将停止其全部或实质部分的资产服务业务；

(b) 发生与资产服务机构有关的丧失清偿能力事件；

(c) 资产服务机构未能保持履行《服务协议》项下实质性义务所需的资格、许可、批准、授权和/或同意，或上述资格、许可、批准、授权和/或同意被中止、收回或撤销；

(d) 资产服务机构未能根据本《标准条款》的约定交付《资产服务机构报告》(除非由于资产服务机构不能控制的技术故障、计算机故障或电汇支付系统故障导致未能及时提供《资产服务机构报告》)，且在本《标准条款》约定的提交《资产服务机构报告》之日(如发生前述顺延情形，则指顺延后的应提交《资产服务机构报告》之日)后的3个工作日内仍未提交；

(e) 资产服务机构严重违反：(i)除提供报告义务以

外的其他义务；(ii)资产服务机构在专项计划文件中所做的任何陈述和保证，且在资产服务机构实际得知(不管是否收到管理人的通知)该等违约行为后，该行为仍持续超过30个工作日，以致对基础资产的回收产生重大不利影响；

(f) 有控制权的资产支持证券持有人大会合理认为已经发生与资产服务机构有关的重大不利变化；

(g) 仅在济南市城市建设投资有限公司、山东泉逸新商业发展有限公司为资产服务机构时，资产服务机构未能落实《服务协议》的规定，在专项计划设立后90日内，未能按照管理人的要求，对《服务协议》指明的所有标的债权相关文件及专项计划文件原件以及与上述标的资产及专项计划相关的所有文件按《服务协议》的约定进行保管。

(121) **托管人解任事件：**系指以下任一事件：

(a) 托管人被依法取消了办理客户交易结算资金法人存管业务或证券投资基金托管业务的资格；

(b) 托管人没有根据《托管协议》的约定，按照管理人的指令转付专项计划账户中的资金或出具《托管报告》，且经管理人书面通知后3个工作日内，仍未纠正的；

(c) 托管人实质性地违反了《托管协议》约定的义务，且该等违约行为自发生之日起超过15个工作日仍未纠正的；

(d) 托管人在《托管协议》或其提交的其他文件中

所作的任何陈述、说明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假、错误或存在重大遗漏的；

(e) 发生与托管人有关的丧失清偿能力事件。

(122) **丧失清偿能力事件：**就管理人、托管人、资产服务机构、后备资产服务机构、借款人、共同还款人、原始权益人、监管银行、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人、出质人、抵押人而言，系指以下任一事件：

(a) 经相关监管机构同意，上述机构向人民法院提交破产申请，或相关监管机构向人民法院提出上述机构进行重整或破产清算的申请；

(b) 其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在120个工作日内被驳回或撤诉；

(c) 上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向相关监管机构申请解散；

(d) 有权监管机构根据有关法律法规规定责令上述机构解散；

(e) 有权监管机构公告将上述机构接管；

(f) 上述机构不能或宣布不能按期偿付债务，或根据应适用的法律被视为不能按期偿付债务；或

(g) 上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。

(123) **重大不利影响：**系指根据管理人的合理判断，可能对以下各项产生重大不利影响的事件、情况、监管行为、制裁或罚款：

(a) 基础资产的可回收性；

(b) 管理人、托管人、资产服务机构、后备资产服务机构、借款人、共同还款人、监管银行、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人及出质人的(财务或其他)状况、业务或财产；

(c) 管理人、托管人、资产服务机构、后备资产服务机构、借款人、共同还款人、监管银行、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人及出质人履行其在专项计划文件项下各自义务的能力；

(d) 资产支持证券持有人的权益；

(e) 专项计划或专项计划资产。

8. 其他定义

(124) **初始评估报告：**系指资产评估机构出具的编号为【】号的《房地产估价报告》。

(125) **《定期跟踪评估报告》：**系指由资产评估机构就物业资产以初始评估报告中一致的评估方法进行评估而出具的评估报告/估价报告，于上一份《定期跟踪评估报告》有效期届满前一个月内出具。为免疑义，第一份《定期跟踪评估报告》应于初始评估报告有效期届满前一个月内出具。

(126) **初始评估值：**系指初始评估报告对物业资产的初始估值，即人民币【壹拾肆亿柒仟叁佰伍拾贰万柒仟伍佰】元整（￥【147,352.75】万元）。

(127) **差额支付资金：**系指在差额支付承诺人划款日，差额支付承诺人根据《差额支付通知书》支付的款项。

(128) **有控制权的资产支持证券持有人大会：**系指按照《标准条款》第十四条的规定召集并召开的资产支持证券持有人的会议。

(129) **划款指令：**系指管理人向托管人发出的要求其将资金划出专项计划账户的指令。

(130) **合格投资：**系指管理人将专项计划账户内的资金在闲置期间按专项计划文件的约定投资于货币市场基金和银行存款产品。合格投资中相当于当期分配所需的部分应于托管人报告日之前到期，且不必就提前提取支付任何罚款。为免疑义，监管账户内的资金不进行合格投资。

(131) **非现金资产：**系指专项计划终止后，待清算的专项计划资产中以非现金状态存在的资产。

(132) **中国：**系指中华人民共和国(为本专项计划之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区)。

(133) **中国证监会：**系指中国证券监督管理委员会。

(134) **上交所：**系指上海证券交易所。

(135) **中国基金业协会：**系指中国证券投资基金业协会。

(136) **法律：**系指宪法、法律、条约、行政法规、部门规章、地方法规以及由政府机构颁布的其他规范性文件。

(137) **《资产证券化业务规定》：**系指中国证监会公布并已于2014年11月19日施行的《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》，包括其不时的修改及更新。

(138) **元：**系指人民币元。

第一章 当事人的权利及义务

在法律、法规未禁止或未强制性规定的条件下，专项计划所设定的当事人权利与义务视为有效；如专项计划与法律、法规禁止性条款或强制性条款相违背或相抵触，则专项计划约定的当事人权利与义务无效。

1.1 资产支持证券持有人的权利与义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，专项计划的资产支持证券持有人还应享有以下权利，并承担以下义务：

1.1.1 资产支持证券持有人的主要权利

1、 专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的规定，取得专项计划利益。

2、 资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况，并有权要求管理人作出说明。

3、 专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第十三条的规定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

4、 专项计划资产支持证券持有人的合法权益因管理人、托管人、资产服务机构过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的规定取得赔偿。

5、 优先级资产支持证券持有人有权将其所持有的优先级资产支持证券在上交所的固定收益证券综合电子平台进行转让。

6、 资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十四条的约定召集或出席有控制权的资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。

7、 资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定参与分配清算后的专项计划剩余资产。

8、 资产支持证券持有人有权以交易或质押等方式处置资产支持证券，且有权根据上交所的相关规则通过回购进行融资。

1.1.2 资产支持证券持有人的主要义务

1、 专项计划的资产支持证券持有人应根据《认购协议》及《标准条款》

的规定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

2、 专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

3、 资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。

4、 专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求专项计划回购其取得或受让的资产支持证券。

5、 资产支持证券持有人应认可及履行专项计划文件规定的其作为认购人和资产支持证券持有人的相关义务，并承担相关的责任和费用。

1.2 管理人的权利与义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，管理人还应享有以下权利，承担以下义务：

1.2.1 管理人的主要权利

1、 管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定将专项计划的认购资金用于购买基础资产，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

2、 管理人有权收取服务费。

3、 管理人有权根据专项计划文件的规定决定除第14.2条规定的事项以外的其他专项计划事项。

4、 管理人有权根据《标准条款》第十八条的规定终止专项计划的运作。

5、 管理人有权委托托管人托管专项计划资金，并根据《托管协议》的约定，监督托管人的托管行为，并针对托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

6、 管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定召集有控制权的资产支持证券持有人大会。

7、 管理人有权根据《计划说明书》、《标准条款》、《认购协议》和《服务协议》的规定，委托资产服务机构提供相应管理服务。

8、 管理人有权按照《标准条款》的约定取得已经实际垫付但未受偿的专项计划费用。

9、 当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到任何第三方损害时，管理人有权代表专项计划依法向相关责任方追究法律责任。

10、 管理人有权代表全体资产支持证券持有人于差额支付启动日向差额

支付承诺人发出《差额支付通知书》。

1.2.2 管理人的主要义务

1、 管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的规定为资产支持证券持有人提供服务。

2、 管理人应根据《资产证券化业务规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。

3、 管理人应根据《资产证券化业务规定》以及《标准条款》的规定，将专项计划募集资金用于向原始权益人购买基础资产，并对基础资产进行核实。

4、 管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《资产证券化业务规定》和《托管协议》的约定，接受托管人对专项计划资金拨付的监督。

5、 管理人应根据《资产证券化业务规定》及《标准条款》的约定，按期出具管理人报告，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

6、 管理人应按照《标准条款》第十二条的规定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

7、 管理人应按照《资产证券化业务规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、推广销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后二十年。

8、 在专项计划终止时，管理人应按照《资产证券化业务规定》、《标准条款》及《托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

9、 管理人因自身或其代理人的过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

10、 因托管人过错造成专项计划资产损失时,管理人应代资产支持证券持有人向托管人追偿。

11、 管理人应当根据专项计划文件的规定监督和检查物业租金收入情况。

12、 管理人应监督托管人、资产服务机构、差额支付承诺人及其他相关机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。

1.3 托管人的权利与义务

1.3.1 托管人的主要权利

1、托管人有权依据《管理规定》及《托管协议》的约定，保管专项计划账户的现金资产，现金资产来源包括但不限于基础资产产生的现金孳息，以及专项计划的其他资产收益。

2、托管人有权按照《托管协议》第十四条的约定收取专项计划的托管费。

3、托管人发现管理人的划款指令金额与《计划说明书》或《托管协议》约定不符的，应当拒绝执行，并要求其改正；发现管理人出具的划款指令违反《计划说明书》或《托管协议》约定，应当要求其改正，并拒绝执行；管理人未能改正的，托管人应当拒绝执行并及时向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，托管人不承担责任。

4、因管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时，管理人应当赔偿由此造成的直接经济损失，赔偿所得款项应归入专项计划资产，托管人因此产生的相关费用由专项计划资产承担。司法机关等对专项计划资产采取强制措施，由此造成专项计划资产损失的，管理人和托管人不承担任何责任。

5、托管人有权根据实际情况将《托管协议》项下部分或全部运营事项（包括但不限于资金划转、会计核算、投资监督、保管报告等）交由交通银行股份有限公司其他分支机构处理。

6、《托管协议》规定的其他权利。

1.3.2 托管人的主要义务

1、托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划托管账户内的资产，确保专项计划托管账户内的资产的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。

2、托管人应依据《托管协议》的约定，根据管理人的申请为管理人开通托管e点通查询权限，使计划管理人可自行查询专项计划托管账户内的资金情况。

3、托管人应依据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行管理人的资金拨付指令，负责办理专项计划账户下的资金往来。

4、托管人发现管理人的资金拨付指令违反法律、行政法规、《管理规定》有关规定或者《托管协议》约定的，如该资金划拨指令未被执行，则应不予执行并立即通知管理人限期改正；管理人未能改正的，托管人应当拒绝执行，并向中国证监会报告。如果该资金划拨指令已经被执行，则应以书面形式通知管理人限期改正，并向中国证监会报告。

5、专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，托管人应在知道该临时事项发生之日起5个工作日内以邮寄和传真的方式通知管理人：

（a） 发生托管人解任事件；

（b） 托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；

（c） 托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

（d） 托管人或其总行经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分离、解散、申请破产等决定。

6、托管人应按照《管理规定》及《托管协议》的约定，妥善保存与专项计划托管业务有关的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、重要合同等文件、资料原件或扫描件或复印件，保存期限至专项计划终止日起20年。

7、托管人应于每个托管人报告日向管理人提供一份专项计划的《季度托管报告》，并于专项计划存续期间内每个公历年度的4月30日前向管理人提供专项计划的《年度托管报告》。管理人披露《年度资产管理报告》的同时应向资产支持证券持有人披露相应期间的托管报告，管理人披露托管报告的，视同托管人向资产支持证券持有人披露；《年度托管报告》披露之日起5个工作日内，管理人应将《年度托管报告》向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。《季度托管报告》和《年度托管报告》内容包括但不限于：专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、托管人履责情况等；对管理人的监督情况，包括管理人的管理指令遵守《标准条款》、《计划说明书》及《托管协议》约定的情况以及对《资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

8、在专项计划到期终止或《托管协议》终止时，托管人应协助管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配。

9、托管人因故意或过失而错误执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的直接经济损失负赔偿责任。

1.4 其他参与机构的权利与义务

专项计划所涉及的其他参与机构，包括律师事务所、评级机构、资产评估机构、原始权益人、现金流预测机构、登记托管机构等的权利义务由交易文件的各项合同或协议约定。

第二章　资产支持证券的基本情况

2.1 专项计划及资产支持证券的基本情况

1、专项计划名称

本期专项计划的名称为“国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划”。

2、发行规模及品种

本专项计划预计发行总规模为人民币 10.31 亿元，根据不同的风险、收益和期限特征，本专项计划设置优先级资产支持证券和次级资产支持证券。其中优先级资产支持证券发行规模为人民币 10.30 亿元，次级资产支持证券发行规模为人民币 0.01 亿元。具体情况如下：

表 2-1 资产支持证券的基本要素表

单位：万元

系列	期限	还本付息方式	评级	规模	比例
优先级资产支持证券	18 年（3*6 年）	按季度付息，按计划还本	AAA	103,000.00	99.90%
次级资产支持证券	18 年	按季度分配剩余收益	无	100.00	0.10%
合计				**103,100.00**	**100.00%**

各级资产支持证券的实际发行规模以计划管理人披露的公告为准。

3、资产支持证券面值

每份优先级/次级资产支持证券的初始面值均为 100 元。

4、资产支持证券期限

（1）优先级资产支持证券的产品期限

优先级资产支持证券的产品期限自专项计划设立日(含该日)起至优先级资产支持证券法定到期日止(含该日)。优先级资产支持证券的预期到期日为【2044】年【3】月【31】日。

（2）次级资产支持证券的产品期限

次级资产支持证券的产品期限自专项计划设立日(含该日)起至次级资产支持证券法定到期日止(含该日)。次级资产支持证券的预期到期日为【2044】年【3】月【31】日。

5、资产支持证券预期收益率

优先级资产支持证券的预期收益率为固定利率，通过询价结果确定，以最终计划管理人与优先级资产支持证券持有人签署的《认购协议》约定为准。次级资产支持证券无预期收益率。

6、风险自留安排

专项计划存续期内，优先级资产支持证券将在上海证券交易所进行转让，次级资产支持证券在专项计划设立时由原始权益人全额认购并持有到期，除非根据法院生效判决或裁定，次级资产支持证券持有人不得以转让、交易、质押等方式对所持有的次级资产支持证券进行任何处置，亦不得要求计划管理人赎回。

2.2 收益分配方式及分配频率

1、优先级资产支持证券

优先级资产支持证券的付息频率为按季度付息，本金偿付方式为按计划还本。兑付日（T）系指每年的【3】月、【6】月、【9】月和【12】月的最后一个工作日。其中，第一个兑付日为【2026】年【6】月【30】日，最后一个兑付日为预期到期日，即【2044】年【3】月【31】日。在兑付日，登记托管机构应将相应款项划拨至证券公司结算备付金账户，证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户。

优先级资产支持证券预期还本计划如下：

分配期数	优先级证券还本	分配期数	优先级证券还本
1	0.00	37	960.00
2	230.00	38	970.00
3	260.00	39	990.00
4	290.00	40	1010.00
5	290.00	41	1020.00
6	290.00	42	1030.00
7	330.00	43	1060.00
8	380.00	44	1300.00
9	390.00	45	1410.00
10	390.00	46	1420.00
11	420.00	47	1450.00
12	450.00	48	1390.00
13	450.00	49	1500.00

14	450.00	50	1510.00
15	480.00	51	1540.00
16	510.00	52	1480.00
17	510.00	53	1600.00
18	520.00	54	1610.00
19	590.00	55	1650.00
20	670.00	56	1590.00
21	670.00	57	1730.00
22	670.00	58	1740.00
23	730.00	59	1770.00
24	770.00	60	1690.00
25	770.00	61	1830.00
26	780.00	62	1840.00
27	800.00	63	1870.00
28	820.00	64	1800.00
29	830.00	65	1940.00
30	830.00	66	1960.00
31	850.00	67	1990.00
32	900.00	68	1930.00
33	910.00	69	2080.00
34	910.00	70	2100.00
35	930.00	71	2140.00
36	960.00	72	27070.00

2、次级资产支持证券

次级资产支持证券按季度在每个兑付日分配剩余收益。次级资产支持证券的收益分配方式详见本计划说明书第七章“7.3 专项计划现金流分配顺序”。

2.3 优先级资产支持证券利率调整、回售及赎回安排

1、利率调整安排

利率调整安排：在利率调整日前的第【28】个工作日，管理人应就调整届时未到期的优先级资产支持证券预期收益率的相关事项征求次级资产支持证券持有人和回售和赎回承诺人的书面意见，并根据次级资产支持证券持有人和回售和赎回承诺人的意见相应调整届时未到期的优先级资产支持证券的预期收益率。

调整办法：管理人应于利率调整日前的第【28】个工作日向次级资产支持证券持有人发送《预期收益率调整意见征询函》，并征求回售和赎回承诺人的书面意见，次级资产支持证券持有人应于前述利率调整日前的第【28】个工作日就是否同意调整优先级资产支持证券的预期收益率向管理人做出书面答复，答复时应一并提供回售和赎回承诺人同意该等预期收益率调整事项的书面函件。管理人根据次级资产支持证券持有人的书面答复及回售和赎回承诺人的同意函件调整预期收益率，管理人应于利率调整公告日就是否调整优先级资产支持证券的预期收益率等相关事项发布公告，调整后的资产支持证券票面利率自该票面利率调整发布公告之日对应的利率调整日开始执行。

优先级资产支持证券的预期收益率调整后，在前述《预期收益率调整公告》披露后，利率调整日后紧邻的下一兑付日应按照调整后的预期收益率向投资者分配本金和利息。

如次级资产支持证券持有人及回售和赎回承诺人未在利率调整日前的第【28】个工作日就是否同意调整优先级资产支持证券的预期收益率向管理人做出书面答复的，则视为上述参与方未同意调整届时未到期的优先级资产支持证券预期收益率，未到期的优先级资产支持证券的预期收益率将不进行调整。

2、回售安排

回售整体安排：在回售登记期内，优先级资产支持证券持有人有权选择将所持有的届时未到期的优先级资产支持证券份额全部或部分回售给回售和赎回承诺人。若优先级资产支持证券持有人决定行使回售权，须在回售登记期内进行登记，登记手续完成即视为已不可撤销地行使回售权；若优先级资产支持证券持有人未在回售登记期内进行登记，则视为放弃回售权和同意继续持有其所持的优先级资产支持证券份额。为避免疑义，在回售日前，无论管理人是否调整优先级资产支持证券的预期收益率，优先级资产支持证券持有人均享有回售选择权。

回售登记办法：优先级资产支持证券持有人可选择将持有的优先级资产支持证券份额全部或部分回售给回售和赎回承诺人。在回售登记期内每个交易日根据管理人公告确定的交易规则和操作要求或在开户的证券公司通过交易系统(如适用)或按照上交所或其他相关机构制定的届时有效的交易规则和操作要求

(如有)进行回售申报。如果当日未能申报成功，或有未进行回售申报的优先级资产支持证券余额，可于回售登记期内次日继续进行回售申报。

选择回售的优先级资产支持证券持有人须于回售登记期内进行登记，逾期未办理回售登记手续即视为投资者放弃回售权，同意继续持有优先级资产支持证券份额。

为避免疑义，自回售登记期结束之日起至该回售登记期紧邻的回售日，优先级资产支持证券持有人不得将其已登记回售的优先级资产支持证券出售给出回售和赎回承诺人以外的其他第三方。若自回售登记期结束之日起至该回售登记期紧邻的回售日，已登记回售的优先级资产支持证券与回售和赎回承诺人以外的第三方发生交易的，则该部分优先级资产支持证券份额丧失回售权。

3、赎回安排

赎回整体安排：回售和赎回承诺人除依据《标准条款》约定接受优先级资产支持证券持有人回售的优先级资产支持证券份额外，有权选择赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额。为避免疑义，即使优先级资产支持证券持有人未选择回售优先级资产支持证券，回售和赎回承诺人仍然有权按照本款的约定赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额。

赎回办法:回售和赎回承诺人赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额的，必须在赎回日前的赎回公告日 17:00 前通过管理人在上交所网站和管理人网站进行公告。

4、其他安排

付款方式:回售和赎回承诺人应根据管理人的通知于回售日/赎回日前的第【5】个工作日前将回售与赎回价格支付至回售和赎回账户。回售和赎回承诺人应在不晚于回售日/赎回日前第【5】个工作日【10 点】前将回售与赎回价格对应资金从回售和赎回账户划付至根据管理人确定的交易规则和操作要求指定的银行账户或登记托管机构指定账户(如适用)。管理人或登记托管机构(如适用，或者根据规则要求的其他机构)于该回售日/赎回日向投资者进行划转。

交割安排：回售和赎回对应的优先级资产支持证券具体交割和过户安排需根据届时管理人确定的交易规则和操作要求或登记托管机构及其他相关机构制定的有效的交易规则和操作(如有)进行。

回售与赎回价格：回售和赎回对应的优先级资产支持证券在完成当期分配后的未偿本金余额。为避免疑义，优先级资产支持证券的回售与赎回价格=回售/赎回份额×票面面值-拟回售/赎回的优先级资产支持证券已经得以偿付的本金金额(含应于回售登记期对应的兑付日偿付的本金金额)。

回售与赎回资金到账日：回售日/赎回日。

回售登记期/赎回公告日的交易：优先级资产支持证券在回售日/赎回日前的第【27】个工作日(含)至第【22】个工作日(含)暂停交易。

收益分配：回售与赎回部分优先级资产支持证券原持有人仍享有当期回售日/赎回日之前一个计息期间的收益。管理人根据回售和赎回的具体情况确定优先级资产支持证券持有人收益分配安排。

回售和赎回后资产支持证券的安排：优先级资产支持证券发生回售和赎回后，回售和赎回承诺人作为优先级资产支持证券持有人，持有部分或者全部的优先级资产支持证券。回售和赎回承诺人持有的前述优先级资产支持证券可按照上交所届时有效的交易规则进行处理。为避免疑义，回售和赎回承诺人赎回全部优先级资产支持证券后，专项计划提前终止。

2.4 资产支持证券的信用级别

联合资信评估股份有限公司对本专项计划所涉及的物业资产、交易结构、法律要素以及相关参与机构等多方因素进行了综合分析，并结合上述因素对优先级证券进行了现金流分析。综合考虑上述因素，联合资信确定本专项计划项下优先级证券的信用等级为 AAAsf，次级资产支持证券无评级。

2.5 资产支持证券登记托管及交易场所

计划管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的机构证券账户中。

优先级资产支持证券可以申请通过上交所的固定收益证券综合电子平台进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日、回售日/赎回日前的第【27】个工作日(含)至第【22】个工作日（含）或有控制权的资产支持证券持有人大会会议日期内，优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责优先级资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

除非根据生效判决或裁定或计划管理人事先的书面同意，次级资产支持证券持有人不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

2.6 本期专项计划与前手专项计划的衔接安排

根据前手专项计划之《国君-济南城投第 1 期资产支持专项计划说明书》约定，赎回日（D 日）系指回售和赎回承诺人根据约定赎回优先级资产支持证券的日期，即就优先级资产支持证券而言，第 12n(n=1,2,3,4,5)个兑付日。前手专项计划第一个赎回日为 2026 年 4 月 30 日。回售和赎回承诺人有权选择赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额，回售和赎回承诺人赎回全部优先级资产支持证券后，前手专项计划提前终止。

本期专项计划设立后，本期专项计划募集资金定向用于偿还前手专项计划回售和赎回款项，本期专项计划与前手专项计划的衔接安排及具体时间表详见下表：

时间	日期	事项	具体衔接安排
D-28	2026-3-20	预期收益率调整意见征询、利率调整公告日、提示性公告日	前手专项计划管理人应于利率调整日前的第【28】个工作日向次级资产支持证券持有人发送《预期收益率调整意见征询函》，并征求回售和赎回承诺人的书面意见，次级资产支持证券持有人应于前述利率调整日前的第【28】个工作日就是否同意调整优先级资产支持证券的预期收益率向管理人做出书面答复，答复时应一并提供回售和赎回承诺人同意该等预期收益率调整事项的书面函件。 前手专项计划管理人根据次级资产支持证券持有人的书面答复及回售和赎回承诺人的同意函件调整预期收益率，前手专项计划管理人应于利率调整公告日就是否调整优先级资产支持证券的预期收益率等相关事

			项发布公告，调整后的资产支持证券票面利率自该票面利率调整发布公告之日对应的利率调整日开始执行。 前手专项计划管理人在提示性公告日（即赎回日前的第【28】个工作日）16:00 前披露的《关于国君-济南城投第 1 期资产支持专项计划进入回售登记期的提示性公告》。
D-7	2026-4-21	前手专项计划赎回公告日	回售和赎回承诺人在赎回公告日 17:00 前通过管理人在上海证券交易所网站和管理人网站进行公告，公告将赎回前手专项计划优先级资产支持证券的所有剩余份额
D-10 至 D-6	2026-4-16 至 2026-4-22	本期专项计划发行成立（T 日）	本期专项计划完成缴款发行成立，本期专项计划设立日不早于D-10日且不晚于D-6日。本期专项计划管理人将向本期托管银行发出划款指令，指示托管银行于设立日当日将募集资金划付至前手专项计划之专项计划账户中，用于偿还前手专项计划回售和赎回款项
D-5	2026-4-23	支付前手专项计划回售与赎回所需支付资金	回售和赎回承诺人根据约定向前述专项计划账户划付回售与赎回所需支付资金，相关资金实际已于本期专项计划成立日（T 日）完成支付

D	2026-4-30	前手专项计划本息兑付/优先级资产支持证券赎回	前手专项计划优先级资产支持证券持有人获得全部优先级本息兑付，回售和赎回承诺人赎回了全部的优先级资产支持证券，前手专项计划终止并进入清算
D+5	2026-5-12	回售和赎回实施结果公告	管理人发布《回售和赎回实施结果公告》
T 至 T+90	专项计划设立且前手专项计划的全部优先级资产支持证券回售或赎回完毕之日后 90 个工作日前	本期专项计划标的物业抵押权安排	根据《抵押合同》约定，专项计划设立后，济南市城市建设投资有限公司作为抵押人应就《抵押合同》约定的抵押财产在专项计划设立且前手专项计划的全部优先级资产支持证券回售或赎回完毕之日起 90 个工作日内办理完毕将国泰海通资管登记为抵押财产的第一顺位和唯一抵押权人。
T+45	专项计划设立且前手专项计划的全部优先级资产支持证券回售或赎回完毕之日后 45 个工作日前	本期专项计划标的物业应收账款质押权办理安排	根据《质押合同》约定，专项计划设立后，济南市城市建设投资有限公司和山东泉逸新商业发展有限公司作为出质人应在专项计划设立且前手专项计划的全部优先级资产支持证券回售或赎回完毕之日起 45 个工作日内办理完毕将国泰海通资管登记为标的物业运营收入唯一质押权人的质押登记手续

根据上述衔接安排，主要衔接计划如下：

（1）前手专项计划结束：主要系通过“借新还旧”方式实现，于D-10日至D-6日期间完成本专项计划设立。

（2）偿还存量债权：本期专项计划成立后，本期专项计划管理人将向本期托管银行发出划款指令，指示托管银行于设立日当日将募集资金划付至前手专项计划之专项计划账户中，用于偿还前手专项计划回售和赎回款项。

（3）权利负担变更登记：考虑到两期专项计划的衔接安排，以及相关手续办理的实际情况，在专项计划设立且前手专项计划的全部优先级资产支持证券回售或赎回完毕之日起90个工作日内办理完毕将国泰海通资管登记为标的物业唯一抵押权人的抵押登记手续、45个工作日内办理完毕将国泰海通资管登记为标的物业运营收入唯一质押权人的质押登记手续。

（4）资金来源及划付路径：前手专项计划的兑付资金来源主要系通过本期专项计划发行所募集的资金，具体划付路径详见上表。

第三章　专项计划的交易结构与业务参与人简介

3.1 专项计划业务参与人基本信息

3.1.1 原始权益人/出借人/差额支付承诺人/流动性支持承诺人/回售和赎回承诺人

名称：济南城市投资集团有限公司

法定代表人：李咏

注册地址：山东省济南市历下区姚家街道坤顺路1357号

办公地址：山东省济南市历下区姚家街道坤顺路1357号

联系人：董建广

电话：0531-67989535

传真：0531-67989531

3.1.2 借款人/抵押人/出质人一/资产服务机构一

名称：济南市城市建设投资有限公司

法定代表人：李咏

注册地址：山东省济南市历下区姚家街道坤顺路1357号

办公地址：济南市历下区姚家街道坤顺路1357号

联系人：胡滨

电话：0531-81759695

3.1.3 共同还款人/出质人二/资产服务机构二

名称：山东泉逸新商业发展有限公司

法定代表人：陈燕

注册地址：山东省济南市历下区经十东路10567号成城大厦A座810室

办公地址：山东省济南市历下区经十东路10567号成城大厦A座810室

联系人：王珂

电话：18678883908

3.1.4 计划管理人

名称：上海国泰海通证券资产管理有限公司

法定代表人：陶耿

注册地址：上海市黄浦区中山南路888号8层

办公地址：上海市黄浦区中山南路888号B栋3层

联系人：张健、周宇凯

电话：021-38677268

传真：021-38677987

3.1.5 销售机构

名称：国泰海通证券股份有限公司

法定代表人：朱健

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

办公地址：上海市静安区新闸路669号博华广场33层

联系人：孟德敏、丁辰晖、刘正雄、孙汝豪、王文博、苏浩、杨沄芃、程纪源

联系电话：17862705230

3.1.6 托管人/监管银行

名称：交通银行股份有限公司山东省分行

法定代表人：王晓松

注册地址：山东省济南市市中区共青团路98号

办公地址：山东省济南市市中区共青团路98号

联系人：许童、刘祥鑫

电话：0531-86108485

传真：/

3.1.7 律师事务所

名称：山东众成清泰律师事务所

法定代表人：韩洪钢

注册地址：山东省济南市长清区崮云湖街道芙蓉路东段创新大厦802

办公地址：山东省济南市历下区经十路11111号华润大厦57层

联系人：吴海洋

联系电话：0531-66590815

3.1.8 信用评级机构

名称：联合资信评估股份有限公司

法定代表人：王少波

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

联系人：宋旭

电话：010-85679696

3.1.9 现金流预测机构

名称：天健会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人：钟建国

注册地址：浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼

办公地址：浙江省杭州市上城区钱江路1366号华润大厦b座

联系人：赵宇

电话：15550011991

3.1.10 资产评估机构

名称：北京坤元至诚资产评估有限公司

法定代表人：胡劲为

注册地址：北京市丰台区金泽路161号院1号楼-4至43层101内11层01-02

办公地址：北京市丰台区金泽路161号院1号楼-4至43层101内11层01-02

联系人：刘倩

电话：18615270280

3.1.11 资产支持证券登记机构

名称：中国证券登记结算有限公司上海分公司

负责人：周宁

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号

办公地址：上海市浦东新区杨高南路188号

电话号码：021-38874800

传真号码：021-58754185

网址：www.chinaclear.com.cn

3.1.12 资产支持证券转让场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：蔡建春

联系地址：上海市浦东新区杨高南路388号

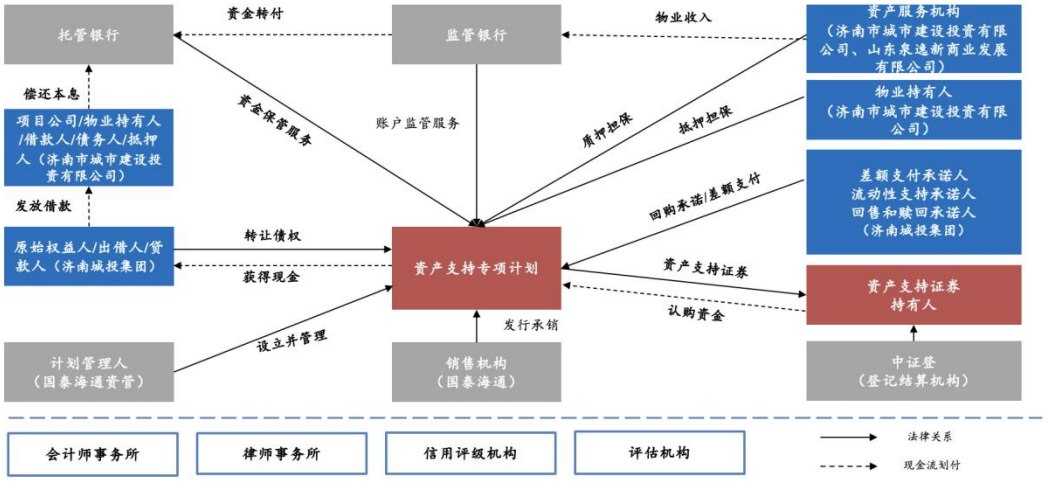
电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

网址：www.sse.com.cn

3.2 专项计划交易结构概述

本专项计划的交易结构如下：



1、在专项计划设立前，原始权益人济南城投集团与借款人（济南市城市建设投资有限公司）及共同还款人（山东泉逸新商业发展有限公司）签署《借款协议》并合计出借等同于专项计划预计发行规模的金额至项目公司，形成原始权益人对借款人享有的债权。

2、认购人通过与计划管理人签订《认购协议》，将认购资金以专项资产管理方式委托计划管理人管理，计划管理人设立并管理专项计划，认购人取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

3、计划管理人根据与原始权益人签订的《债权转让与确认协议》的约定，将专项计划资金用于向原始权益人购买基础资产，即原始权益人于专项计划设立日转让给计划管理人的、原始权益人依据《借款协议》自对借款人享有的标的债权和其他权利及其附属担保权益。

4、资产服务机构根据《服务协议》的约定，负责标的项目的运营工作，同时借款人以标的项目为借款提供抵押担保，以运营标的项目而享有的收入质押给专项计划作为基础资产的主要还款来源，按季度将标的项目产生的净收入归集至监管账户，并在每个还款日将必备金额划入专项计划账户，由托管银行根据《托管协议》对专项计划资产进行托管。

5、计划管理人根据《计划说明书》及相关文件的约定，向托管银行发出分配指令，托管银行根据分配指令，将相应资金划拨指定账户用于支付资产支持证券本金和预期收益。

6、专项计划存续期间，济南城投集团作为增信方，提供差额补足承诺、流动性支持承诺、回售和赎回承诺。

3.3 关于聘请第三方的有关情况

经核查，本专项计划涉及的第三方服务机构，包括销售机构、律师事务所、评级机构、资产评估机构、现金流预测机构，上述机构均由原始权益人聘请，聘请的上述机构分别为专项计划提供销售、法律服务、评级服务、资产评估服务和现金流预测服务。根据对各机构的任职资格及相关情况进行核查，原始权益人的上述聘请行为合法合规。除上述机构外，未发现原始权益人有偿聘请其他第三方中介机构。

第四章　信用增级和信用触发机制

4.1 物业资产运营收入超额覆盖

根据现金流预测结果，基础情形下，物业资产预测可分配净现金流对优先级证券利息支出的覆盖倍数最低为 1.14 倍，对除最后一期外优先级证券本息支出的覆盖倍数最低为 1.04 倍，最后一期物业资产可分配净现金流入无法覆盖优先级资产支持证券的当期应付本息，其偿付依赖于济南城投的差额支付。物业资产可分配净现金流超额覆盖可以防范一定范围内的物业资产可分配净现金流短缺风险。

4.2 物业运营成本流动性支持承诺

根据《流动性支持承诺函》，为保证济南城建投资、泉逸新作为借款人、共同还款人以其物业运营收入之现金流净额足额偿付《债权转让与确认协议》项下债权本息及其他应付款项（如有），如济南城建投资、泉逸新开立的物业运营成本支付账户内余额不足以支付济南城建投资、泉逸新当期应支付的物业运营成本，流动性支持承诺人将自收到济南城建投资、泉逸新发出的物业运营成本补足通知之日起【5】个工作日内向济南城建投资、泉逸新的物业运营成本支付账户补足相应款项。

4.3 差额支付承诺

济南城投作为差额支付承诺人出具《差额支付承诺函》，承诺对专项计划资金不足以根据《标准条款》约定的分配顺序支付完毕专项计划税费、费用、优先级资产支持证券各期预期收益和/或应付本金的差额部分承担无条件的不可撤销的补足义务。

在以下任一差额支付启动事件发生时，则差额支付承诺人应根据《标准条款》及《差额支付承诺函》的约定履行差额支付义务：

(a) 在专项计划终止日之前，

(i) (若该兑付日非预期到期日)截至任何一个兑付日的前一个托管人报告日，专项计划账户内可供分配的资金不足以支付该兑付日应付的专项计划税费、费用及优先级资产支持证券的预期收益和到期应付本金；或

(ii) 截至任何一个预期到期日的前一个托管人报告日,专项计划账户内可供分配的资金不足以偿付完毕预期到期日届至的专项计划税费、费用、优先级资产支持证券应付的预期收益和本金以及未到期的优先级资产支持证券应付的预期收益和到期应付本金。

(b) 在专项计划终止日,专项计划账户内可供分配的资金不足以支付所有优先级资产支持证券届时尚未获得支付的所有预期收益和本金。

4.4 抵押担保

4.4.1 抵押担保情况

根据《抵押合同》的约定，济南城建投资作为抵押人，将其享有土地使用权和不动产所有权的目标资产物业为《借款协议》《债权转让与确认协议》项下的债权的偿还提供抵押担保。根据北京坤元至诚资产评估有限公司出具的《房地产估价报告》，目标资产的估值合计为人民币【14.74】亿元，约为优先级资产支持证券发行规模的【1.43】倍，可为优先级资产支持证券提供有效增信。该抵押担保的相关情况如下：

担保物名称	济南市城市建设投资有限公司持有的坐落于历下区经十东路 10567 号成城大厦地下 1 层、地下 2 层、 B 座 1-26 层、 A 座 1-9 层及裙楼 1-2 层（具体包括房产证号为“济房权证历字第 183122 号”不动产权证项下的 384 套房屋及停车位）的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，以及坐落于历城区舜义路 558 号逸家广场 3 号楼 101（具体包括房产证号为“鲁（ 2023）济南市不动产权第 0006298 号”不动产权证项下房产）及历城区舜义路 558 号逸家广场 4 号楼 101（具体包括房产证号为“鲁（2023）济南市不动产权第 0193608 号”不动产权证项下配套公建）的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权。
担保物评估价值	【14.74】亿元
担保物评估价值与优先级资产支持证券面值总额比例	【1.43】

4.4.2 抵押权登记

在专项计划设立起 90 个工作日内,抵押人与计划管理人在法定登记机关对《抵押合同》约定的抵押财产办理抵押登记手续，并将国泰海通资管登记为抵

押财产的第一顺位和唯一抵押权人；抵押人应于抵押登记完成之日将抵押财产的他项权利证书（明）、抵押登记文件正本原件及其他权利证书（明）（如有）交抵押权人持有。

4.4.3 抵押财产的保管

抵押权存续期间，抵押人应妥善保管抵押财产，确保其对抵押财产的使用、经营及其他相关的权利的行使不会对抵押财产的价值或者根据《抵押合同》项下的担保产生不利影响，并承担由此产生的所有费用。抵押权人有权随时对抵押财产进行检验、检查，抵押人承诺予以积极配合。

抵押财产造成人身或财产损害的，应由抵押人承担赔偿责任，抵押权人无义务承担该等赔偿责任。如果抵押权人因此遭到索赔而承担相应责任，或为抵押人垫付了赔偿金，则抵押权人有权向抵押人追偿。

抵押权存续期间，抵押人应按时缴纳与抵押财产相关的各项税费，抵押人保证不发生因抵押人未按时缴纳与抵押财产相关的各项税费而影响抵押权人行使抵押权的情形。

4.4.4 抵押权的实现

发生下列情形之一的，抵押权人有权以抵押财产折价或者拍卖、变卖抵押财产的价款优先受偿：

（1） 债务人未按主合同约定按期、足额履行主合同项下到期债务或被宣布提前到期的债务；

（2） 债务人未按主合同的约定接受抵押权人或其聘请的第三方对其经营管理、财务活动、重大交易协议等情况的监督管理，或未如实向抵押权人提供有关的计划统计、财务会计报表等文件资料；

（3） 债务人未取得抵押权人的书面同意而擅自对外作出任何融资行为；

（4） 债务人或抵押人申请（或被申请）破产、重整或和解、被宣告破产、重整或和解、被解散、被注销、被撤销、被关闭、被吊销、歇业、合并、分立、组织形式变更或出现其他类似情形；

（5） 抵押人未按照《抵押合同》的约定按时、足额提供补充担保或未履行《抵押合同》项下的其他义务；

（6） 债务人发生主合同项下的其他违约情形，或债务人或抵押人发生危及或损害抵押权人权利、权益或利益的其他事件。

抵押财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

抵押权人实现抵押权所得资金按以下顺序（同一顺序按照各债权金额比例）进行清偿：

（1） 抵押权人为实现债权而发生的所有费用；

（2） 债务人因违反主合同而产生的违约金、损害赔偿金等；

（3） 主债权利息（包括复利和罚息）；

（4） 主债权本金；

（5） 债务人根据法律规定和主合同约定应向债权人支付的其他款项。

债权人有权变更上述顺序。

4.5 物业资产运营收入质押担保

4.5.1 质押担保情况

根据计划管理人与质押人一、质押人二签署的《质押合同》的约定，济南城建投资、泉逸新作为质押人，将其享有目标资产对应的一切租金收入、逾期缴纳滞纳金(如有)、违约金(如有)，损害赔偿金(如有)以及其他与租金收入相关的款项作为质押物，为其在《借款协议》《债权转让与确认协议》项下的债权的偿还提供质押担保。前述质押担保安排可为专项计划提供有效增信。

该质押担保的相关情况如下：

担保物名称	（1）在特定期间内，济南城建投资运营坐落于山东省济南市历下区经十东路 10567 号成城大厦地下 1 层、地下 2 层、B 座 1-26 层、A 座 1-9 层及裙楼 1-2 层（具体包括编号为“济房权证历字第 183122 号”不动产权证项下的 384 套房屋及停车位）及其占用范围内的土地使用权取得的一切租金收入、逾期缴纳滞纳金(如有)、违约金(如有)、损害赔偿金(如有)以及济南城建投资有权收取的其他与租金收入相关的款项。 （2）在特定期间内，山东泉逸新有限公司运营坐落于历城区舜义路 558 号逸家广场 3 号楼 101（具体包括房产证号为“鲁（2023）济南市

	不动产权第 0006298 号”不动产权证项下房产）及历城区舜义路 558 号逸家广场 4 号楼 101（具体包括房产证号为“鲁（2023）济南市不动产权第 0193608 号”不动产权证项下配套公建）的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权取得的一切租金收入、逾期缴纳滞纳金(如有)、违约金(如有)、损害赔偿金(如有)以及城投置业有权收取的逸家广场其他与租金收入相关的款项。

4.5.2 质押登记

出质人应当按照质权人的要求提供办理应收账款质押登记所需的文件、信息，协助质权人在专项计划设立日起 45 个工作日内按照相关法律、法规在中国人民银行征信中心应收账款质押登记公示系统完成质押物的质押登记手续，将特定期间内(1)出质人对于质押物的现时的和未来的、现实的和或有的全部所有权和相关权益；(2)质押物所产生的到期或将到期的收益，均出质给质权人，使得质权人登记为质押物的第一顺位质权人，且出质人不得将质押物再行为其他债务提供质押担保。

4.5.3 质权的实现

1、质权人在《债权转让与确认协议》约定的债务履行期限届满时或发生债权提前到期事件时在债权提前到期日未就《债权转让与确认协议》项下的全部债权获得清偿，或者借款人、共同还款人违反《债权转让与确认协议》项下义务的，或者发生其他法律、法规、规章规定的质权人有权处分质押物的情况时，质权人可以采取以下任何一种或多种方式实现质权：

(1) 向应收账款的付款义务人直接追偿或委托其他人向应收账款的付款义务人追偿等方式实现质权；

(2) 与出质人协议以质押物折价清偿主债权,并办理质押物所有权移转手续(如有)；

(3) 与出质人协议以拍卖、变卖该质押物所得的价款优先受偿；

(4) 若未与出质人就质权实现方式达成协议的，可请求人民法院拍卖、变卖质押物。进入人民法院民事执行程序时，出质人和质权人同意不经过拍卖程序，直接变卖质押物；如果届时人民法院要求或由于其他原因必须以拍卖形式处置

质押物的，则出质人和质权人同意质押物的评估机构和拍卖机构由人民法院指定；

(5) 有权向公证机关申请强制执行证书并凭《质押合同》的公证书和执行证书向有管辖权的人民法院申请强制执行；

(6) 法律、法规规定的其他实现质权的措施。

2、各方一致确认，质押物处分后取得的收入用于清偿《质押合同》第三条约定的全部债务。为避免疑义，质押物变现价款应按照(1)债权人实现债权与担保权利而发生的费用；(2)债权利息（包括罚息和复利）、以及违约金、补偿金、赔偿金等借款人、共同还款人应偿付的款项；(3)债权本金的顺序予以清偿（同顺序按各项债权比例清偿），质权人有权变更前述顺序。质押物处分后，质押物变现价款不足清偿所担保的债务的，质权人有权向借款人、共同还款人继续追偿；如价款超出所担保的债务的，质权人应于取得质押物处分收入后的【20】个工作日内将超出部分退还出质人。

3、质权人根据《质押合同》规定行使质权时，出质人应当无条件进行配合，包括但不限于提供、签署必要的文件、资料，办理必要的手续等。

4、发生下列情形之一的，质权人可以提前行使质权，并以其所得提前清偿债务：

(1) 质权人根据《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划标准条款》及《债权转让与确认协议》的约定宣布发生物权担保启动事件的；

(2) 出质人违反《质押合同》的约定，足以危及质权人的质权；

(3) 出质人破产、歇业、被停业整顿、被撤销、被吊销营业执照；

(4) 出质人有诉讼、仲裁或重大行政案件，导致对应收账款有不利影响；

(5) 出质人有不履行《质押合同》的意思表示或以行为表明不履行合同的情形。

5、各方一致确认，如果质权人与借款人、共同还款人协议变更主合同条款（包括但不限于变更偿还币种、支付方式、支付账号、支付计划、支付日、债务履行期限的起始日或截止日、主债权金额、上调债权利率等），出质人同意对变更后的主合同项下债务承担担保责任，无须另行取得出质人同意。

6、在主债权项下同时存在保证、质押、抵押等多重担保措施，或者同时存在主债务人或其他人的担保措施的，国泰海通资管在实现质权时，不因其他任何形式的担保措施致其处分权限受到任何限制。国泰海通资管有权自行决定对主债务人财产或其他人财产的执行顺序，有权自行决定对各种担保措施的执行顺序、执行份额；国泰海通资管放弃或暂缓行使某一担保人的某一担保措施，均不得视为放弃该担保人的其他担保措施或者其他担保人的任何担保措施，并且不具有放弃或减少《质押合同》项下质权人权利的任何效力，出质人仍然应当按期足额履行《质押合同》项下的义务与责任。

4.6 回售与赎回承诺

济南城投根据《回售与赎回承诺函》的约定，在每3年的开放期，承诺接受优先级资产支持证券持有人回售的优先级资产支持证券份额。

4.7 优先/次级结构

本专项计划次级资产支持证券的偿付顺序位列优先级资产支持证券之后，次级资产支持证券期间分配收益，到期一次偿还本金。次级资产支持证券由济南城投全额认购持有，为优先级资产支持证券提供了一定的信用支持。

4.8 增信措施触发顺序安排

信用增级措施是指在基础资产现金流不能达到预计目标时有助于保证资产支持证券本息兑付的安排。本专项计划安排了物业运营现金流对优先级证券本息超额覆盖，济南城投的差额补足承诺、流动性支持承诺，济南城建投资以其合法持有的标的物业提供抵押担保，济南城建投资、山东泉逸新以其物业经营的应收账款债权提供质押担保，回售与赎回承诺，优先/次级结构等增信方式。

首先，物业资产运营收入对优先级资产支持证券的预期收益及未分配本金支付形成了超额覆盖，可以防范一定范围内的物业资产运营收入短缺风险，且流动性支持机构济南城投对物业运营提供流动性支持承诺，能较好的保障优先级资产支持证券本息的偿付；其次，若发生差额支付启动事件，则管理人应通知差额支付承诺人，由差额支付承诺人提供差额补足；若发生差额支付启动事件后，差额支付承诺人未履行差额补足义务，管理人有权按照受益人指令根据

《抵押合同》《质押合同》的约定处置抵押物、质押物，处置资产的现金流将作为资产支持证券的偿还来源。每 3 年末，济南城投接受优先级资产支持证券持有人回售的优先级资产支持证券份额，同时，济南城投有权选择赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额。

4.9 专项计划信用增级安排的合法性和有效性

本专项计划设置了物业资产抵押、物业资产运营收入质押、物业资产运营收入超额覆盖、物业运营成本流动性支持承诺、差额支付承诺、回售与赎回承诺、优先/次级结构等信用增级方式。

计划管理人及众成清泰律师认为，专项计划的上述信用增级安排符合《民法典》《管理规定》的有关规定，上述信用增级涉及的文件一经相关当事人签署，并自生效条件全部满足后生效，对相关当事人具有法律约束力。

4.10 信用触发机制

4.10.1 加速归集事件

1、触发条件

系指以下任一事件：

自动生效的加速归集事件

(a) 原始权益人、资产服务机构、差额支付承诺人发生任何丧失清偿能力事件；

(b) (i)根据《标准条款》、《服务合同》的约定，需要更换管理人或必须任命后备资产服务机构，但在 90 日内，仍无法找到合格的继任的管理人或后备资产服务机构，或(ii)在已经委任后备资产服务机构的情况下，该后备资产服务机构停止根据《服务合同》提供后备服务，或(iii)后备资产服务机构被解任时，未能根据专项计划文件的规定任命继任者；

(c) 发生违约事件(c)项所列情形，但有控制权的资产支持证券持有人会议尚未做出决议宣布构成违约事件；

需经宣布生效的加速归集事件

(d) 原始权益人、资产服务机构、差额支付承诺人未能履行或遵守其在专项计划文件项下的任何主要义务，并且管理人合理地认为该等行为无法补救或在管理人发出要求其补救的书面通知后 30 天内未能得到补救；

(e) 原始权益人、资产服务机构、差额支付承诺人在专项计划文件中提供的任何陈述、保证(资产保证除外)在提供时存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

(f) 发生对资产服务机构、原始权益人、差额支付承诺人、管理人有重大不利影响的事件；

(g) 专项计划文件全部或部分被终止，成为或将成为无效、违法或不可根据其条款主张权利，并由此产生重大不利影响。

2、处置流程

发生以上(a)项至(c)项所列的任何一起自动生效的加速归集事件时，加速归集事件应视为在该等事件发生之日发生。发生以上(d)项至(g)项所列的任何一起需经宣布生效的加速归集事件时，管理人应通知所有的资产支持证券持有人。有控制权的资产支持证券持有人会议决议宣布发生加速归集事件的，管理人应向资产服务机构、托管人、登记托管机构、支付代理机构和评级机构发送书面通知，宣布加速归集事件已经发生。管理人应在加速归集事件发生当日通知资产服务机构和监管银行。

3、触发结果

（1）归集日改变：发生加速归集事件后，物业租金收入归集日为每月的第 1 个工作日；

物业租金收入归集日发生上述改变之后，即使加速归集事件的情形恢复，物业租金收入归集日的频率也不再恢复。

（2）归集期间改变：在发生加速归集事件后，归集期间为每一个自然月度。

4.10.2 债权提前到期事件

1、触发条件

系指以下任一事件：

(a) 借款人、共同还款人书面申请在《债权转让与确认协议》约定的第 12n(n=1,2,3,4,5)个还款日偿还标的债权项下全部本息且还款申请在该还款日前

第 15 个工作日前书面通知管理人（代表专项计划）并取得管理人（代表专项计划）的书面同意；

(b) 专项计划设立日起 45 个工作日内管理人（代表专项计划）未登记为物业租金收入的第一顺位质权人的；

(c) 专项计划设立日起 90 个工作日内管理人（代表专项计划）未登记为抵押物的第一顺位抵押权人的；

(d) 管理人根据《受益人指令》要求借款人、共同还款人提前偿还《债权转让与确认协议》项下全部标的债权本息及其他费用；

(e) 优先级资产支持证券的评级降至【AA+】或以下时；

(f) 连续两个物业租金收入归集日，借款人、共同还款人未能将收款账户内收取的物业租金收入净额转付至监管账户的；

(g) 连续两个归集期间监管账户收到的实际租金收入净额低于该期间对应的目标租金收入净额的【70】%；

(h) 专项计划未设立或提前终止的；

(i) 评估机构对抵押物的评估价值下降至《抵押合同》载明的初始评估价值的【70】%或以下(但借款人、共同还款人或其关联方提供补充抵押物使得全部抵押物评估价值/《抵押合同》载明的初始评估价值不低于【70】%的除外)；

(j) 借款人、差额支付承诺人、共同还款人发生丧失清偿能力事件；

(k) 差额支付承诺人未能根据《差额支付承诺函》按时足额履行差额支付义务；

(l) 回售和赎回承诺人未能根据《回售和赎回承诺函》按时足额履行回售和赎回义务；

(m)济南城市投资集团有限公司的主体长期信用评级下降至低于 AA+级(含 AA+级)；

(n) 发生了专项计划文件、资产文件项下约定的其他标的债权提前到期或管理人有权宣布标的债权提前到期的情形。

2、处置流程

发生债权提前到期事件，管理人可直接决定并宣布标的债权提前到期或召集有控制权的资产支持证券持有人大会决议是否指令管理人宣布标的债权提前到期。

3、触发结果

发生债权提前到期事件后，标的债权提前到期，专项计划终止。

4.10.3 违约事件

1、触发条件

系指以下任一事件：

(a) 专项计划账户内可供分配资金在兑付日的前一个管理人报告日不能足额支付优先级资产支持证券当期预期收益及到期应付本金的；

(b) 专项计划账户内可供分配资金在预期到期日的前一个管理人报告日不足以偿付完毕预期到期日届至的优先级资产支持证券应付未付的预期收益及本金的；

(c) 专项计划文件的相关方(管理人、原始权益人、资产服务机构、托管人、差额支付承诺人)的主要相关义务未能履行或实现，导致对资产支持证券持有人权益产生重大不利影响，该重大不利影响情形在出现后 30 日内未能得到补正或改善，有控制权的资产支持证券持有人大会做出决议宣布构成违约事件。

2、处置流程

管理人应在知道该事件发生之日起【2】个工作日内按照中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并向上交所、中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

发生违约事件中的(c)项后，管理人应召开有控制权的资产支持证券持有人大会，决定是否宣布发生违约事件。

3、触发结果

违约事件发生后，管理人应于每一个划款指令发送日向托管人发出划款指令，指令托管人于每个托管人划款日将专项计划资金按本计划说明书第 7.3 节约定的分配顺序进行分配(如不足以支付，同顺序的各项应受偿金额按比例支付，且所差金额应按以下顺序在下一期支付)。

第五章 原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况

5.1 原始权益人/出借人/差额支付承诺人/流动性支持承诺人/回售和赎回承诺人：济南城市投资集团有限公司

5.1.1 基本情况

5.1.1.1 公司简介

注册名称：济南城市投资集团有限公司

法定代表人：李咏

注册资本：2,350,000万人民币

实缴资本：2,350,000万人民币

注册日期：2017年06月02日

统一社会信用代码：91370100MA3DRJFJ4Q

注册地址：山东省济南市历下区姚家街道坤顺路1357号

所属行业：参照《上市公司行业分类指引》（2012年修订）中对行业的分类，公司属于“E-48土木工程建筑业”

经营范围：对城市建设项目投资、运营、管理；对城市基础设施建设开发、运营、管理；土地整理、熟化、开发；物业管理；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）

5.1.1.2 历史沿革

济南城市投资集团有限公司成立于2017年6月2日，系根据《济南市市级投融资平台整合调整方案》（济政发【2017】8号）、《济南市人民政府关于印发整合调整市级投融资平台推进市属经营性国有资产统一监管实施方案的通知》（济政字【2017】31号），由25家单位整合组建成立。公司初始注册资本235.00亿元，实收资本235.00亿元，为济南城市建设投资集团有限公司、济南旧城开发投资集团有限公司和济南能源建设发展有限公司三家企业审计后净资产值，出资方为济南市人民政府国有资产监督管理委员会。

表5-1 原始权益人成立时注册资本构成情况表

出资人名称	出资金额（亿元）	出资比例	备注
济南市人民政府国有资产监督	235.00	100.00%	根据《济南市人民政府关于印

管理委员会			发整合调整市级投融资平台推进市属经营性国有资产统一监管实施方案的通知》（济政字[2017]31 号）规定，公司注册资本 235 亿，为济南城市建设投资集团有限公司、济南旧城开发投资集团有限公司、济南能源建设发展集团有限公司审计后净资产值，即为 3 家公司股权价值。
合计	**235.00**	**100.00%**	**-**

2020 年 12 月 18 日，济南市财政局、济南市人力资源和社会保障局出具《济南市财政局、济南市人力资源和社会保障局关于划转部分国家资本的通知》（济财资[2020]37 号），通知提到根据《山东省人民政府关于印发山东省划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》（鲁政字[2020]230 号）的有关规定，将公司的国家资本 23.50 亿元划转山东省财欣资产运营有限公司持有，划转后济南市人民政府国有资产监督管理委员会持股 90.00%，山东省财欣资产运营有限公司持股 10.00%。

截至 2025 年 9 月末，原始权益人注册资本为 2,350,000.00 万元，控股股东和实际控制人为济南市人民政府国有资产监督管理委员会。

表 5-2 原始权益人注册资本构成情况表

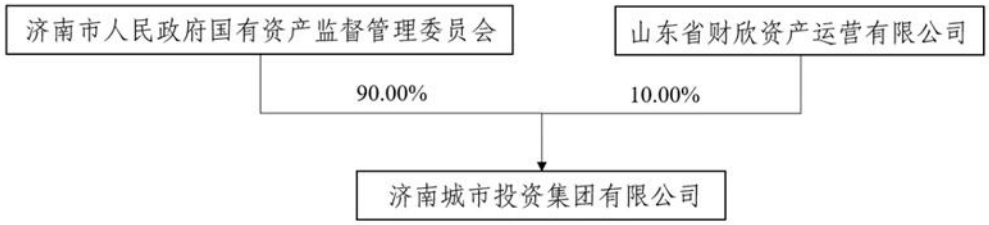
出资人名称	出资金额（亿元）	出资比例
济南市人民政府国有资产监督管理委员会	211.50	90.00%
山东省财欣资产运营有限公司	23.50	10.00%
合计	**235.00**	**100.00%**

5.1.1.3 股权结构

截至 2025 年 9 月末，济南市人民政府国有资产监督管理委员会持有公司 90%股权，山东省财欣资产运营有限公司持有公司 10%股权。

截至 2025 年 9 月末，公司股东所持有公司股份未有质押、冻结等情况发生。

图 5-1 原始权益人股权结构



5.1.1.4 控股股东及实际控制人情况

原始权益人控股股东为济南市人民政府国有资产监督管理委员会，持公司90%股权。济南市人民政府国有资产监督管理委员会对公司依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等股东权利，为公司实际控制人。

5.1.1.5 重要权益投资情况

1、主要子公司情况

原始权益人对子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营的管控情况良好。截至 2024 年末，原始权益人下属并表二级子公司情况如下：

表 5-3 截至 2024 年末原始权益人并表二级子公司基本情况

单位：万元

序号	子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
1	济南城市建设投资集团有限公司	城市基础设施及配套项目投资	745,140.00	100.00	100.00
2	济南市国有资产运营有限公司	管理政府项目的投融资业务	42,140.00	100.00	100.00
3	济南市城市建设投资服务中心有限公司	建筑工程施工、监理、招投标代理	20,000.00	100.00	100.00
4	济南立冠贸易有限公司	零售业	50,000.00	100.00	100.00
5	济南城投置业有限公司	房地产开发、经营	100,000.00	100.00	100.00
6	济南旧城开发投资集团有限公司	房地产开发经营	150,000.00	100.00	100.00
7	济南泉城城市更新投资有限公司	房地产开发经营	233,200.00	100.00	100.00
8	济南市旧城改造投资服务有限公司	房屋销售及出租	20,000.00	100.00	100.00
9	济南城投建设发展有限公司	建设项目管理、咨询、策划	10,000.00	100.00	100.00
10	济南城投民间资本管理有限公司	股权投资、债券投资、资本投资咨询、短期财务性投资及受托资产管理业务	100,000.00	100.00	100.00

序号	子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
11	济南市经济开发投资有限公司	以自有资金对城市建设投资、资产管理	38,500.00	100.00	100.00
12	山东乐耕城市建设开发有限公司	房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务	30,000.00	100.00	100.00
13	济南城投停车运营管理有限公司	公共停车泊位的收费管理	20,000.00	100.00	100.00
14	济南水务集团有限公司	自来水供应和营销服务	74,700.00	100.00	100.00
15	济南市清源水务集团有限公司	原水及自来水开发、生产、销售及服务	119,000.00	100.00	100.00
16	济南城投排水集团有限公司	专业技术服务业	50,000.00	100.00	100.00
17	山东泉逸新商业发展有限公司	商务服务业	1,000.00	100.00	100.00
18	济南城市投资集团资本投资管理有限公司	投资与资产管理	1,000,000.00	100.00	100.00
19	山东新泉城置业有限公司	房地产开发经营	42,000.00	100.00	100.00
20	济南新泉水产业发展有限公司	自来水生产和供应	50,000.00	100.00	100.00
21	山东城仪智慧科技有限公司	信息系统集成服务；供应用仪器仪表制造	4,000.00	49.00	51.00

截至2024年末，总资产、净资产或者营业收入占原始权益人合并报表相应科目30%以上的重要二级子公司仅为济南城市建设投资集团有限公司，基本情况如下：

济南城市建设投资集团有限公司成立于2011年09月30日，住所为山东省济南市历下区姚家街道坤顺路1357号，法定代表人李咏，注册资本金745,140.00万元，经营范围：城市基础设施及配套项目投资，土地整理、开发，房地产开发经营，房屋、设施租赁，建设投资咨询，国内广告业务，古建筑的修缮、保护、开发、咨询。（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）。

截至2024年末，济南城市建设投资集团有限公司资产总额8,002,474.43万元、负债总额4,014,050.37万元、所有者权益3,988,424.06万元；2024年度，济南城市建设投资集团有限公司营业总收入563,268.57万元、净利润122,714.19万元。2024年度，济南城市建设投资集团有限公司营业总收入较2023年度增加151,317.70万元，增幅36.73%，主要系土地开发整理收入增加所致。

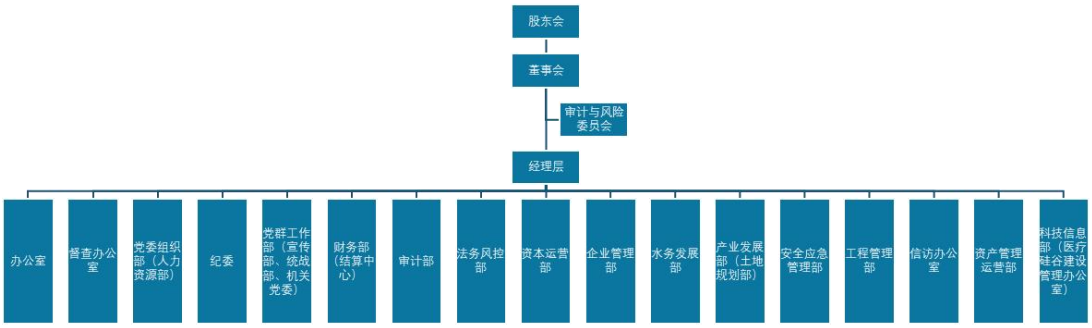
2、重要的参股公司、合营企业和或联营企业

截至2024年末，原始权益人不存在持有的参股公司、合营企业、联营企业账面价值占原始权益人总资产比例超过10%的，或获得的投资收益占原始权益人当年实现的营业收入超过10%的重要参股公司、合营企业、联营企业。

5.1.1.6 组织结构

截至 2025 年 9 月末，原始权益人组织结构如下：

图5-2 原始权益人组织结构图



原始权益人在组织机构设置方面，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了多个职能部门，各职能部门之间在业务开展中，既保持相互独立又进行有效的协作，整体运行情况良好。原始权益人各职能部门不承担政府职能，合法合规。原始权益人的职能部门设置情况具体如下：

1、办公室

（1）负责党委、董事会、经理层召开的各类会议议事规则的制定并组织实施。

（2）负责起草集团综合性材料；根据集团领导指示，组织专题调查研究，为集团党委会、董事会提供决策依据。

（3）负责收发集团文电，各级单位的来文登记、处理、转办工作；负责集团公文的审核、发文办理工作。

（4）负责集团外部董事的日常保障工作；负责集团所属企业外部董事管理工作。

（5）牵头承办集团重要活动、来访接待工作，负责筹备和组织集团重要会议。

（6）负责做好政务信息收集及上报工作；负责收集汇总集团工作开展情况并形成《城投参考信息》；负责收集与集团发展相关的国家政策、行业资讯等，为集团领导提供综合信息服务。

（7）负责集团印鉴、证照、办公用房、车辆、办公类固定资产、职工餐厅的日常管理及使用工作。

（8）负责机要文件的收发、登记、转办、催办、传阅和保密管理及宣传培训工作。

（9）负责集团各类档案资料（不含人事档案、财务档案）的收集、整理、归档、借阅等工作；统筹协调各权属企业档案管理工作。

（10）负责牵头做好假期值班的统筹安排及后勤保障工作；做好集团主要负责同志外出报备工作。

（11）完成领导交办的其他工作。

2、督查办公室

（1）负责承办国务院、省、市督查部门交办的各类工作任务。

（2）负责市领导批示涉及集团工作的落实督办工作。

（3）负责市委、市政府有关工作报告、工作要点及重要会议确定涉集团事项落实情况的督办工作。

（4）牵头负责上级部门对集团的巡察工作，负责集团巡察整改工作的统筹调度。

（5）负责组织协调、督促检查省、市人大代表建议、政协提案的办理工作和人大、政协有关会议、活动的协调联系工作。

（6）负责中央、省、市生态环境保护督察组交办事项落实情况的督促检查。

（7）负责集团主要领导批示、交办事项落实情况的督促检查。

（8）牵头负责组织集团年度高质量发展综合考核工作。

（9）负责指导各所属企业开展督办事项办理工作。

（10）完成集团领导交办的其他工作。

3、党委组织部（人力资源部）

（1）贯彻执行新时代党的组织路线和各项方针政策，研究、制订和实施集团组织工作的各项规章制度和工作计划。

（2）加强党的思想引领，推动研究新时代党的建设新情况新问题，充分发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用。

（3）加强党的组织建设，完善集团及所属一级企业党组织设置；负责集团组织架构及所属一级企业法人治理结构的设置，负责党组织换届选举工作。

（4）负责编制人力资源规划，制定集团组织人事、薪酬管理、绩效考核等制度并组织、协调、监督制度落实。

（5）按照管理权限，负责集团总部员工及所属企业高层人员的选拔任免、调配使用、奖惩等工作；负责所属企业中层人员任免调整备案工作；负责年轻干部选拔培养工作。

（6）负责集团内设机构定岗定编与岗位动态管理工作，做好专业技术人才成长通道的规划和建设。

（7）负责集团总部员工绩效考核及年度考核工作；负责所属企业领导班子综合考核，配合做好集团高质量发展综合考核、所属企业高质量发展综合考核及所属企业经营业绩考核工作。

（8）负责集团工资总额管控，做好集团薪酬福利管理、所属企业高层薪酬核定工作，做好日常工资调整发放、社会保险缴纳、企业年金、补充医疗等工作。

（9）负责集团人才引进、培养、使用、服务等工作；做好集团招聘录用、人员培训、军转安置、职称申报评审等工作。

（10）负责集团总部员工劳动合同、考勤、请休假、外出报备、离职、退休等日常管理工作。

（11）负责集团总部员工及所属企业高层人员人事档案管理工作。

（12）负责集团出国境管理工作，做好备案范围内人员因公、因私出国（境）事项的审查及证照管理工作。

（13）完成领导交办的其他工作。

4、纪委

（1）贯彻落实上级纪委监委关于党风廉政建设和反腐败工作的各项安排部署。

（2）负责协助集团党委推进集团全面从严治党工作，协助集团党委落实党风廉政建设主体责任，推动集团党风廉政建设和反腐败工作走深走实。

（3）负责协助集团党委做好新时代廉洁文化建设工作，采取多种形式开展理想信念教育、政德教育、党规党纪教育和警示教育，指导所属企业做好相关工作。

（4）负责接待和受理对集团党委管理的党组织、党员违反党纪和公职人员职务违法、职务犯罪等问题来信来访工作，按规定做好问题线索全流程管理工作。

（5）负责审查调查工作，对集团党委管理的党组织、党员和公职人员出现的苗头性、倾向性问题开展谈话提醒、约谈函询，对违规违纪违法行为实施责任追究。

（6）负责组织开展日常监督检查和专项检查，监督、考核各部室和所属企业党风廉政建设责任制落实情况。

（7）负责对问题线索、查办的案件等案卷档案的整理、归档和管理。

（8）负责谈话室日常维护和办案安全保障工作，配合各级纪委监委、公检法等部门依法办案工作。

（9）完成领导交办的其他工作。

5、党群工作部（宣传部、统战部、机关党委）

（1）贯彻落实上级及集团党委各项工作部署，统筹推进党建、宣传、统战、群团、妇联等工作，强化党建引领，发挥桥梁纽带作用。

（2）负责统筹党组织建设与管理工作，指导并推动所属党组织规范化建设。

（3）负责年度党员发展及组织关系转接工作，维护“灯塔”信息平台，完成党内统计。

（4）负责统筹党员教育工作，强化党员日常管理，按要求落实党费收缴、使用与管理工作。

（5）负责年度党建考核及评星定级，推进基层党组织品牌建设。

（6）负责党内关怀激励，落实党员关怀帮扶措施，开展党员激励工作，宣传表彰先进典型。

（7）负责统筹集团党委意识形态日常工作，指导督促集团所属企业开展意识形态工作。

（8）负责“学习强国”平台管理及理论宣讲工作，策划党建相关企业文化宣传，推动集团履行社会责任，牵头文明单位创建并指导所属单位开展文明建设。

（9）负责指导机关各支部规范落实组织生活制度，完善支部各项工作机制，提升机关党员队伍建设水平。协助党委组织部开展第一书记联络及老干部服务保障工作，统筹社区“双报到”工作。

（10）负责贯彻落实上级党委关于统战工作的方针政策，推动各级党委强化统战意识、思维及责任落实，完善统战对象信息库，加强党外人才队伍建设，承担统战培训相关工作。

（11）负责统战联络宣传与风险防控工作，包括密切联系少数民族同胞，提升统战宣传舆论工作整体效能，排查防治党员信教问题。

（12）负责工会组织建设与管理，开展会员管理、工会经费管理工作，推动基层工会组织规范化建设。

（13）负责职工权益保障与服务工作，落实民主管理和职代会制度，维护职工（含女职工）合法权益，承担职工福利、互助保障、健康查体等，开展困难职工帮扶、走访慰问及东西部协作等慈善救助工作。

（14）负责职工活动组织与激励工作，组织劳动和技能竞赛、文体活动及技术革新，开展评先树优等工作。

（15）负责领导交办的其他工作。

6、财务部（结算中心）

（1）负责集团的会计制度建设。根据《会计法》及国家相关财经法律法规，建立统一的财务制度。

（2）负责集团的会计核算工作。根据国家会计准则和相关财务制度，负责建立集团统一的财务核算和报告体系，健全各级财务职能。

（3）负责集团的资金管理工作。负责对全集团资金的集约管理和动态监控，发挥资金结算中心的作用，提高资金运营效率、防范资金使用风险；负责财政性资金回收工作；负责集团各类补助性资金的监督使用工作。

（4）负责集团的全面预算管理工作。负责构建集团全面预算管理体系，实现全面预算与企业战略、中长期发展规划紧密衔接；负责制订集团统一的预算管理制度，逐步强化预算刚性约束，健全收支管理，提升资金效能。

（5）负责集团的税务管理工作。负责推进集团化税务管理，建立税务政策、资源、信息、数据的统筹调度和使用机制。通过开展税务数据分析，加强税务风险防控，统筹税务管理。

（6）负责集团的会计档案管理工作。负责建立和完善会计档案管理制度，逐步完善电子会计档案系统，强化会计档案的整理、归档、调阅及鉴定销毁工作，确保会计档案的真实、完整、可用、安全。

（7）负责加强集团的财务内控工作。负责建立健全与公司治理架构及管控要求相适应的财务内控制度，细化关键环节管控措施。负责集团财务指标统计分析工作。

（8）负责集团的财会监督工作。负责建立健全财会监督机制，依法依规强化对经济业务、财务管理、会计行为的日常监督，配合集团内外部审计工作，共同构建风险防控机制，提升财会监督效能。

（9）负责集团的财务数字化建设工作。统筹制定集团财务数字化转型规划，推动财务系统的建设升级。通过加强跨部门、跨板块协同合作，推动财务管理从信息化向数字化、智能化转型，逐步实现业财一体化。

（10）负责集团财务人员业务培训工作。负责组织集团财务人员相关专业知识的培训，帮助财务人员提高业务技术水平。

（11）完成领导交办的其他工作。

7、审计部

（1）负责统筹制定集团内部审计中长期规划（3-5年），按规划分解推进实施，相应编制年度内部审计工作计划。

（2）负责构建集团内审垂直监督管理体系，保持内部审计独立性，调配审计资源，实现审计成果共享，加快形成上下贯通、步调一致的内部审计管理体制。

（3）负责集团党委审计委员会办公室和董事会审计与风险委员会办公室具体工作。

（4）负责集团内部审计规范化建设，制定及完善内部审计工作相关制度，统一工作流程与标准。负责内审队伍培育建设，制定内审人员提升培训计划，通过以审代训、专业指导等方式提升内审人员专业素养。

（5）负责上级审计机关迎检。协调集团相关部室和所属企业，及时完整提供审计资料，汇总传达审计意见，研判、复核、沟通审计披露问题，履行审计沟通取证、意见反馈、整改报告等程序。

（6）负责上级审计和内部审计发现问题的整改监督。建立审计问题整改台账，督促集团部室和所属企业推进审计整改。施行审计问题销号制并追踪审查，按需实施后续审计。同时对接市国资、财政、住建等上级部门整改要求。

（7）负责推动审计结果转化运用、审计成果移送共享，按需开展专项联合审查。

（8）负责构建审计质量控制体系，规范审计环节执行程序，规范审计问题支撑依据，推行内审三级复核机制。

（9）负责集团所属一级企业法人经济责任审计，制定实施方案，开展审前准备、现场审计、沟通取证、内部复核、征求意见、报告披露、问题整改、底稿归档各阶段工作流程内容，构建以经责审计为基础的审计“全覆盖”体系。

（10）负责组织集团合并范围内所属企业年报审计，统筹审计标准、流程、报告及批注，掌握所属企业财务数据、核算问题及重大影响因素等。配合集团对所属一级企业的经营业绩考核，负责经营指标考核的数据支撑及分析工作。

（11）负责集团对外投资专项清查，对被投资企业或项目经营管理、目标推进、内控建设、投资效益等进行评价。

（12）负责实施项目过程审计、资产管理审计、研究型审计等专项审计及其他专项调查工作。

（13）负责智慧审计有关工作，结合集团智慧管理布局及数据铺设，推动智慧审计实践。

（14）完成集团领导交办的其他工作。

8、法务风控部

（1）负责制定集团法律事务、合同管理、合规管理相关工作制度并组织实施，有效预防和应对风险事件。

（2）负责牵头组织开展集团内部风险控制、合规管理工作。

（3）负责落实“防风险、促合规”，梳理集团业务合规风险清单，增强集团抗风险能力。

（4）负责将合法合规审查作为集团重大经营决策的前置审查程序，对集团重大投资、资本运作、股权代持、资产处置、吸收合并、清算注销等业务进行风险研判。

（5）负责为集团日常经营管理和业务活动提供法律支持和法律咨询，对集团规章制度、公司章程等文件进行合法合规性审核。

（6）参与集团重大合同谈判工作，对集团签署的各类合同（协议）进行合法性审核、风险提示预警并办理授权手续。

（7）负责建立健全公司律师制度，加强公司律师队伍建设。

（8）负责集团各类诉讼（仲裁）案件和非诉讼法律事务的管理工作，多元化解决法律纠纷，维护集团合法权益。

（9）负责对所属公司法律事务、合同管理、合规管理、风险防控工作进行调度和指导。

（10）负责组织开展集团法律、风控宣传及培训工作。

（11）完成集团领导交办的其他工作。

9、资本运营部

（1）负责根据集团总体战略和规划布局，制定本年度及中长期资本运作计划并组织实施。

（2）负责集团资本运作工作及对所属公司资本运作进行管理，组建高效科学的资本运营模式，优化配置资产。

（3）负责根据集团的资本预算和资源配置，统筹集团及所属企业金融板块业务筹划及管理，降低财务风险，提高资本运营效率。

（4）负责对需集团审批的金融类投资项目进行前置审查，组织对集团审批的金融类投资项目全过程执行情况进行监管。

（5）负责根据集团确定的项目计划及资金需求计划，制定本年度及中长期融资计划并组织实施。

（6）负责集团融资工作，按规定办理债券融资、银行借款等直接、间接融资业务。负责对接市财政部门做好政府类债券政策解读、协助业务部室做好资金申报工作及配合发行工作。负责统筹集团及所属企业政策性金融机构贷款业务。

（7）负责集团融资及对所属公司的融资、担保管理工作，按照“全牌照，多层次”的要求，建立可持续、高效率的融资管理体系，对集团融资、担保及所属公司的融资、担保工作进行管理。

（8）负责编制、汇总集团及所属公司融资情况台账，列明融入资金的额度、利率、期限及抵押担保情况，配合财务部对集团及所属公司存量债务资金进行动态管理。

（9）负责与融资工作监管部门沟通、协调，按期统计并报送融资相关报表。按月编制集团债务资金情况表，及时通报债务资金的融入及使用情况。

（10）负责集团债务资金结构优化，会同财务部、审计部等部室，建立科学、合理、稳定的资产负债构成体系。

（11）负责集团及所属企业上市的前期准备、上市申报、股票发行等工作的管理。

（12）完成集团领导交办的其他工作。

10、企业管理部

（1）负责集团战略发展工作的统筹管理。做好中长期发展战略规划，并对集团发展战略的实施进行跟踪管理。

（2）负责所属企业战略规划和主责主业的管理工作；负责所属企业发展战略和年度经营计划落实情况的监督工作；负责所属企业日常生产经营活动的协调、管理、监督和统计工作；组织实施亏损企业治理工作；负责集团所属企业行业经济运行情况统计工作。

（3）负责建立完善所属企业股权投资管理制度，负责股权投资事项的备案、审核和报批工作；负责所属企业股权投资投后监督管理工作。

（4）负责产权事项相关制度的制定及执行情况的监督管理工作，负责所属企业设立、合并、分立、解散、改制等事项的指导和协调工作；对集团履行决策程序的重大产权事项履行审核、报批程序。

（5）负责所属企业产权系统管理工作，指导协调所属企业办理国有产权的占有、变动和注销登记。

（6）负责组织所属企业年度重点任务目标责任书的制定和考核工作；配合完成集团高质量发展考核工作。

（7）负责落实集团所属企业考核制度，牵头组织实施所属企业高质量发展综合考核和经营业绩考核工作。

（8）负责落实集团转型发展和深化改革要求，协调管理所属企业改革事项推进工作，并对目标任务的完成情况进行监督考核。

（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

11、水务发展部

（1）负责集团与政府相关涉水事务管理部门的沟通联络工作。贯彻落实全市水务改革发展有关政策并组织实施；对国家经济政策及水务行业发展形势进行分析，为领导决策提供依据。

（2）负责落实行业规划，牵头制定集团涉水板块发展战略规划，明确业务发展方向、重点项目布局和阶段性目标并督导落实。

（3）负责做好集团部署要求的上传下达和综合协调，落实集团对涉水板块部署的重点任务和重点工作。

（4）负责推进集团“供排水一张网”建设，推动涉水业务协同发展，构建全周期水务产业链。

（5）负责涉水业务数据统计与管理工作。定期收集、整理集团涉水业务的项目数据、运营数据、财务数据等，对数据进行研究分析，为业务决策提供数据支撑。

（6）负责制定集团涉水业务绩效考核指标体系，牵头负责对涉水所属企业的行业考核，会同企业管理部做好集团对涉水所属企业的目标责任书考核和高质量发展考核。

（7）负责督导落实市委市政府对涉水板块的重要指示批示，督导办理涉水督办件，协助做好供排水行业服务。

（8）协助做好集团承担的安全和防汛工作。

（9）按时完成集团领导交办的其他各项工作任务。

12、产业发展部（土地规划部）

（1）产业发展部

1）负责集团产业发展工作的统筹管理。根据集团战略发展定位，牵头制定产业发展规划，并组织、协调、调度规划的实施工作。

2）负责集团产业招商工作的统筹管理。协调集团内部部室、所属企业，对接政府、行业协会等外部机构，整合集团内外部产业招商资源和产业发展政策，组织集团产业招商的推介、考察、调研、谈判、落地等工作。

3）负责项目谋划策划，建立集团策划储备项目库。负责谋划策划争取中央预算内投资、国债、专项债、政策性金融机构贷款，并做好统筹协调和信息系统维护工作。

4）负责汇总编制集团、所属企业年度投资计划和中期调整方案；负责对需集团审批的固定资产投资类项目进行前置审查，组织对集团审批的固定资产投资类项目全过程执行情况进行监管。负责集团投资和风险工作委员会办公室日常工作。

5）负责集团产业园区运营工作的职能管理。组织对产业园运营方案，运营成本收益测算、运营经济目标等进行审核，并对运营单位的目标完成情况进行跟踪检查和绩效考核。

6）完成集团领导交办的其他工作（牵头推进济南智想城高品质居住示范区的建设等）。

（2）土地规划部

1）负责集团片区规划、土地熟化、城市更新、乡村振兴、保障性租赁住房及土地出让工作的统筹管理。做好规划策划、征地拆迁、土地出让等工作的计划、调度、协调、指导和考核工作；负责集团土地评估和房地产评估入库单位的日常管理。

2）负责集团招商引资工作的统筹管理。建设完善集团招商引资项目库，做好招商引资的计划、调度、协调、指导、考核以及统计上报工作；负责集团招商引资工作领导小组办公室的日常工作。

3）负责建设项目方案和初步设计的统筹管理。组织开展集团实施项目的方案和初步设计工作；组织集团所属一级企业实施项目的方案设计审查工作。

4）负责办理集团实施项目的土地、立项、规划许可等前期手续。

5）完成集团领导交办的其他工作（奥体文博、雪山、长岭山等片区土地熟化工作）。

13、安全应急管理部

（1）贯彻落实各项安全生产法律、法规和制度，传达部署上级安全生产有关文件要求和会议精神，加强安全生产和应急管理，推进安全生产标准化建设和安全文化建设。

（2）落实执行集团党委安全生产监督管理责任的相关工作。

（3）负责制定集团安全生产年度工作计划和目标，组织制定全员安全生产责任制、安全生产规章制度、应急预案等安全生产体系文件，并组织实施和检查考核。

（4）参与集团涉及安全生产的经营决策，提出改进安全生产管理的建议。

（5）做好集团安委会、安办的日常工作；按时筹备安委会会议、安委会办公室会议，跟踪落实会议决议。

（6）负责所属单位安全总监的委派、考核，规范专管机构、人员的设置，加强集团安全管理队伍、安全生产专家库的建设管理。

（7）组织参与集团安全生产宣传教育和培训；举办集团应急救援演练，指导所属单位开展各专业应急救援演练。

（8）监督安全资金投入和保障的落实情况。

（9）检查所属单位、项目的安全生产状况；定期开展春季检查、专项排查和年终安全综合评定。

（10）组织制定集团安全风险分级管控措施和隐患排查治理制度，督促所属单位落实“双重预防机制”安全生产整改措施。

（11）加强集团及所属领域防汛抗旱管理，制定工作方案并督促检查集团各部室和所属单位相关措施的执行落实情况，加强值班值守监督管理。

（12）组织内部事故调查处理；配合有关部门开展事故调查处理。

（13）积极响应参与国家“安全生产月”的相关活动。

（14）做好市安委会、市国资委等上级主管部门安全巡查检查的迎检准备和对接上报工作。

（15）完成集团领导交办的其他工作。

14、工程管理部

（1）负责编制集团工程建设项目管理制度，建立健全集团建设工程项目管理体系。

（2）负责集团工程建设全过程指导、监督、服务和考核。

（3）做好在建项目信息的统计、汇总和报送。

（4）负责组织编制集团年度工程进度计划，组织工程建设项目月调度工作，工程进展推进，质量安全、产值等情况的落实管理。

（5）负责固定资产投资项目信息管理和投资统计；负责固定资产投资纳统工作的政策指导与监督管理；负责固定资产投资重点项目推进情况的协调调度和汇总报送。

（6）监督检查集团工程建设项目的环境保护措施落实情况，参与项目安全生产及文明施工管理工作。

（7）贯彻落实上级有关部门制定的政策性技术文件，技术标准。

（8）牵头做好集团工程建设领域“两拖欠”专项治理工作、工程管理部负责项目的信访及12345热线办理工作。

（9）组织集团项目委托管理单位的选定；负责工程建设项目招标文件，以及招标控制价审核工作；负责集团工程建设项目合同专业条款的审核工作。

（10）负责工程建设项目技术调整方案论证的审核及备案工作。

（11）负责集团工程建设项目的结算复核工作；负责指导、监督、检查所属企业工程的结算管理工作。

（12）组织集团工程技术专业及工程管理培训。

（13）完成集团领导交办的其他工作。

15、信访办公室

（1）负责集团的信访接待和协调处理工作。

（2）负责省市信访信息系统、人民网市民留言等有关事项的协调办理和回复调度工作。

（3）负责信访转办件的督办落实工作。

（4）负责集团信访维稳应急预案的拟定，组织协调处理信访稳定有关问题。

（5）负责转办、督办、指导集团所属单位信访维稳工作。

（6）负责12345市民服务热线有关事项的协调办理和回复调度工作。

（7）综合分析、调研集团阶段性热线信息及信访形势并提出工作建议。

（8）完成集团领导交办的其他工作。

16、资产管理运营部

（1）负责集团资产管理制度建设，制定集团实物资产管理办法及实施细则，指导集团所属企业制定符合自身情况的实物资产管理规章制度和细则并督促落实。

（2）负责统筹集团及所属企业房产、零星地块等实物资产的台账管理和产权证照管理，确保产权证照的齐全和权属清晰，保障资产信息的准确性、完整性、实时性。

（3）负责集团所属企业实物资产处置的审核、备案工作；统筹组织集团各级部门资产的看管维护工作；指导集团各级部门及所属公司资产的交接、维护、处置；定期组织清查、核实，对集团实物资产做到应管尽管、账实相符。

（4）负责统筹委托所属企业对集团可运营实物资产进行运营管理。负责自有剩余部分安置房的日常管理、出租、维护、巡查、处置。

（5）负责统筹集团所属各级公司资产盘活和整合优化。

（6）负责集团房地产板块政策指导、制度制定、协调服务、开发销售情况统计、剩余房源管理等全流程业务工作。

（7）负责推进集团资产管理信息化建设，做好集团资产管理信息系统平台完善、应用指导与维护管理等工作。

（8）负责集团安置房及历史遗留的需确权资产的不动产登记工作。包括房产大证确权、过户等手续的办理。

（9）负责集团实物资产运营成效的考核评价，配合考核牵头部门做好运营企业的年度考核工作。做好所属企业实物资产运营管理的监督，会同法务、审计、纪检等部门开展专项检查，重点抽检、审查实物资产出租（售）程序及定价的合规性，做好合同履行情况监督。

（10）完成集团领导交办的其他工作。

17、科技信息部（医疗硅谷建设管理办公室）

（1）贯彻落实国家、省、市、上级部门关于数字化建设和科技创新工作的法律法规及相关要求，制定相关技术标准规范的落实办法并组织实施。

（2）负责集团数字化、信息化建设顶层设计，负责编制“数字城投”发展规划并组织实施。

（3）负责统筹策划、系统搭建集团数字化和科技创新体系建设工作，制定相关规章制度和标准规范，牵头制订集团年度科技创新和信息化建设计划、预算，监督指导所属企业的数字化、信息化建设和科技创新工作。

（4）负责统筹推进集团数据资源的归集整合、管理和开发利用等工作，建立科学规范的数据采集、管理、共享、利用机制。

（5）负责集团信息安全保障体系建设和管理工作。

（6）负责统筹推进集团数字和人工智能产业发展、科技创新及研发投入、科技成果转化及应用等各项工作，协调各类研发平台、重大科技创新工程、数字产业项目等建设与新技术应用推广工作。

（7）负责集团数字化建设和科技创新工作的考核管理，对各部门、所属企业数字化建设及科技创新工作的推进落实情况进行监督、检查和考核。

（8）负责组织开展集团数字化建设和科技创新工作的相关教育培训、咨询服务及对外交流、合作等。

（9）负责做好医学中心片区各项土地熟化、规划策划、项目建设、运营管理等事项的综合协调工作，按照集团及上级部门关于医学中心片区的各项工作部署，做好各项传达、督促及推进落实工作。

（10）完成集团领导交办的其他工作。

5.1.1.7 治理结构

原始权益人为国有控股公司，为规范原始权益人的组织和行为，维护股东、公司和债权人的合法权益，维护社会经济秩序，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》和其他有关法规规定，公司制定了公司章程。

1、股东会

公司股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，依法行使以下职权：报市政府研究决定公司的主责，确认公布公司的主业，对公司战略和发展规划进行备案管理；审核列入分类监管清单特别监管类的投资项目；按权限委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价；审议批准董事会的年度工作报告、董事会工作规则、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，组织上交国有资本收益；核定企业负责人业绩考核结果及薪酬，审核公司重大收入分配事项；决定公司增加或者减少注册资本方案；审议批准公司中长期债券发行方案；按照规定权限决定公司合并、分立、解散、

清算、申请破产、变更公司形式的方案；按照规定权限批准公司及有关子企业国有产权变动事项；制定或批准公司章程和章程修正案；审议批准公司重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案，以及为公司股东或者实际控制人提供担保事项；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；对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；法律法规和本章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，由9名董事组成，其中外部董事5名，职工董事1名。公司董事每届任期三年，任期届满，经委派或者选举可以连任。公司设董事长1名，按照企业领导人员管理权限任免。董事会设立战略与投资委员会、薪酬与考核委员会、审计与风险委员会，根据工作需要设立提名委员会和其他专门委员会。

董事会对公司股东负责，行使下列职权：召集股东会会议，执行股东会的决议，向股东会报告工作；制定公司战略和发展规划；制定公司年度投资计划，并将投资计划和执行情况向国资委报备，决定公司投资方案；制定公司的年度财务预算和决算方案；制定公司的利润分配和弥补亏损方案；制定公司增加或者减少注册资本的方案；制订公司中长期债券发行方案，决定公司发行短期融资券、超短期融资券、其他债券融资工具等一年期内（含一年）的短期债券类产品；制定公司合并、分立、改制、解散、清算、申请破产或者变更公司形式的方案；制订公司章程草案和公司章程修正案；制订公司国有资产转让、部分子企业国有产权变动方案；制定公司的基本管理制度；决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司等机构的设立或者撤销；根据授权，决定公司内部有关重大改革重组、国有产权变动事项，或者对有关事项作出决议；根据有关规定和程序，聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理等公司经理层成员，根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书，按照有关规定，决定经理层成员、董事会秘书的经营业绩考核和薪酬等事项；制定公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等（市国资委另有规定的，从其规定），批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价。指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，建立审计部门向董事会负责的机制，董事

会依法批准年度审计计划和重要审计报告。决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，提出公司的资产负债率上限；听取总经理工作报告，检查经理层对董事会决议的执行情况，建立健全对经理层的问责制；批准一定金额以上的融资方案、资产处置方案以及预算内对外捐赠或者赞助，决定具体金额标准；根据有关规定决策公司担保事项；批准资产减值准备财务核销事项；批准权属企业改制清产核资结果；制订董事会年度工作报告；决定公司行使所投资企业的股东权利所涉及的重大事项；建立与股东会、党委会重大事项沟通制度，如实提供有关情况和报告；决定企业民主管理、职工分流安置等涉及职工权益以及安全生产、生态环保、维护稳定、社会责任等方面的重要事项；制定公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案；法律法规、公司章程规定和市国资委授权行使的其他职权。

3、总经理

公司设总经理1名、副总经理若干名。

总经理对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；拟订公司的战略和发展规划、经营计划，并组织实施；拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施，根据董事会授权决定一定额度内的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；拟定公司债券发行方案及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；拟订公司的资产抵押、质押、保证等担保方案；拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，经董事会授权批准公司一定金额以下的资产处置方案、预算内对外捐赠或者赞助；拟订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方案；拟订公司增加或者减少注册资本的方案；拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；拟订公司的改革、重组方案；按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他经理层成员；按照有关规定，聘任或解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；结合公司实际，建立员工公开招聘、管理人员竞争上岗、末等调整和不胜任退出等符合市场化要求的选人用人机制；拟订公司的收入分配方案；拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理

办公会议；协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；法律法规、公司章程规定和董事会授权行使的其他职权。

4、监事会

根据《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的规定及中国证券监督管理委员会《关于新<公司法>配套制度规则实施相关过渡期安排》，经股东济南市人民政府国有资产监督管理委员会和山东省财欣资产运营有限公司决议，原始权益人撤销监事会，监事长、职工监事、监事职务自然免除，原始权益人不设监事会及监事职务，由董事会审计与风险委员会、内部审计等机构行使相关职权。

5.1.1.8 内控制度体系

为了保证公司各项管理工作的规范化、流程化和制度化运作，公司发展过程中，通过借鉴国内外大型集团管理体制的经验，对公司的管理体系不断进行改革，逐步形成了较为完善的内控制度，为企业长期持久的发展奠定了基础。公司主要内控制度具体如下：

1、预算管理制度

为提高集团公司资产运营效率，优化资源配置，加强内部控制机制，防范经营风险，实现经营目标，提高经营管理水平，结合集团公司实际情况，特制定了《济南城市投资集团有限公司全面预算管理办法（试行）》。根据该办法，公司形成了业务预算、资本预算、资金预算和财务预算构成的预算管理体系。公司总经理全面负责预算管理工作，计划财务部负责预算管理具体工作，预算责任单位为公司各职能部门、项目部、子公司。公司预算的编制和审批按照“上下结合、分级编制、逐级汇总”的程序进行，并将年度预算考核作为预算单位业绩考核的主要内容。

2、内部审计制度

为加强集团内设机构、控股子公司及具有重大影响参股子公司审计监督，特制定了《济南城市投资集团有限公司内部审计制度（试行）》。集团董事会下设立审计委员会，审计委员会主任由集团董事长担任，集团总会计师负责日常事务，审计委员会统一领导集团内部审计工作。审计部门代表集团公司开展内部审计工作，对被审计单位财务信息、经营绩效、经济责任等方面进行审计，监督和评价内部控制体系的完整性和有效性。

3、人事管理制度

为加强集团员工管理的制度化、规范化，特制定了《济南城市投资集团有限公司干部管理暂行办法》《济南城市投资集团有限公司薪酬管理暂行办法》《济南城市投资集团有限公司绩效考核管理暂行办法》《济南城市投资集团有限公司所属企业负责人薪酬管理办法（试行）》《济南城市投资集团有限公司所属企业负责人业绩考核管理办法（试行）》等管理办法，对员工考核、薪酬管理、职位晋升等进行了详细规定，形成了系统化、规范化的管理体系。

4、“三重一大”决策制度

为规范集团决策行为，提高决策水平，防范决策风险，根据《关于进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的意见》（中办发〔2010〕17号），按照集团章程和议事规则，结合当前实际，制定了《济南城投集团“三重一大”决策制度实施办法》，对集团重大决策、重要人事任免、重要项目安排和大额度资金运作事项的决策程序进行了详细约定，并对违反决策程序给国家、集团造成经济损失的规定承担相应的赔偿责任或承担相应的行政责任或刑事责任。

5、资产管理制度

为加强和规范集团资产管理，提高管理水平，确保集团及所属企业国有资产安全、完整，实现资产保值增值，根据国家、省、市有关国有资产管理办法，结合集团实际情况，制定了《济南城市投资集团有限公司资产管理办法(试行)》。该办法就资产的接收管理、使用管理、维护及维修管理、处置、登记清查管理等进行了规定。

6、信访管理制度

作为国有大型企业，业务范围覆盖较广，集团就应急管理方面制定了《济南城市投资集团有限公司信访工作制度》《济南城市投资集团有限公司12345市民服务热线办理工作实施办法》及《济南城市投资集团有限公司信访工作应急预案》等管理办法。集团成立了信访工作领导小组，集团董事长任组长，总经理任常务副组长，集团党委副书记、副总经理任副组长，各部室、所属各单位主要负责人任成员。以上制度安排可提高集团信访稳定工作应急能力和处理突发事件的水平，妥善处置信访突出问题和群体性事件。

原始权益人不承担政府职能，对于涉及原始权益人业务范围内的热线和信访，由相关部门转接至原始权益人信访办公室办理。

7、关联交易制度

为规范关联交易，集团采取了合理、有效的管理办法，就关联交易决策权限、决策程序和定价机制做了严格要求。在关联交易管理实务中，严格履行了“发起部室经办-会计审查-主管会计审查-部室负责人-财务部负责人-分管领导-总会计师-总经理-董事长”的审批程序，严格把关各项关联交易、担保事项。

8、对外担保管理制度

为完善担保事项管理，规范担保行为，防范担保风险，维护国有资产安全，集团担保工作重点参考《济南市市属企业担保管理暂行办法》（济国资发[2019]5号）文件规定，严格规范公司对内、对外担保，控制公司担保风险。

9、信息披露事务管理制度

为加强集团的信息披露事务管理，确保对外信息披露工作的真实性、准确性、完整性与及时性，保护公司、股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，根据《公司法》等有关政策法规中关于公司信息披露的规定，公司制定信息披露事务管理制度，明确了未公开信息的传递、审核、披露流程，信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障，董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责，对外发布信息的申请、审核、发布流程，涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度等。

10、债券募集资金管理制度

为规范集团债券募集资金的使用与管理，根据《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的相关规定，结合公司实际情况，制定债券募集资金管理制度。公司规范使用募集资金，自觉维护公司募集资金安全。

5.1.2 行业状况及竞争优势

1、行业现状和前景

从目前中国城市基础设施建设情况来看，虽然我国处于快速城镇化发展阶段，但城市基础设施水平还比较低，具体表现在：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水供给率、天然

气普及率和道路硬化率比重低，污水、废物处理设施缺乏等。我国仍存在城市基础设施供给相对不足与城市基础设施需求迅速增长的矛盾。

城市基础设施建设在中国城市化进程中显得尤为重要，是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业。城市基础设施的逐步配套和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极作用，对城市土地增值、房地产业发展、商业服务业的繁荣以及地方经济的快速增长都有明显的支持和拉动作用。城市基础设施建设行业承担公共服务功能，具有社会性、公益性的特点，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

对于我国城市基础设施建设的前景规划，国家“十四五”规划中明确指出：“坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动、特色化发展，使更多人民群众享有更高品质的城市生活。发展壮大城市群和都市圈，分类引导大中小城市发展方向和建设重点，形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局。推动城市群一体化发展，建设现代化都市圈，优化提升超大特大城市中心城区功能，完善大中城市宜居宜业功能，推进以县城为重要载体的城镇化建设。”由此可见在“十四五”期间，国家将会加大城市基础建设的投资力度，相关的优惠政策也将指日可待，城市基础建设仍然是国家重点关注和扶持的领域之一，而城市基础设施建设行业本身覆盖了道路交通、河道治理、水利建设、环境治理等诸多与民生息息相关的领域也必然成为我国区域布局和城市发展的重要行业。随着城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道转变。因此，在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本的积极参与的背景下，我国城市基础设施行业未来将快速发展，发展前景良好。

2）土地开发与运营行业

城市土地开发与运营是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地开发与运营盘活了存量土地，

增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发与运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

根据《2024年中国自然资源统计公报》显示，2024年，我国出让国有建设用地22.38万公顷，同比下降12.2%；出让成交价款4.09万亿元，同比下降19.1%。土地开发和运营与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。住宅土地成交热度与住宅销售面积密切相关，而住宅销售面积又与政府调控政策息息相关。

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地开发与运营行业能够持续稳定的发展。

根据《济南国土空间总体规划（2021-2035）》，济南市行政辖区总面积为10,244平方公里，总体战略定位和目标愿景为：到2025年，全市土地利用贯彻落实国家重大战略任务取得显著成果，基本建成科创济南、智造济南、文化济南、生态济南、康养济南，新时代社会主义现代化强省会建设开创新局面；到2035年，基本建成新时代社会主义现代化强省会，建成全国重要的区域经济中心、科创中心金融中心、贸易中心文化中心；到2050年，全面建成新时代社会主义现代化强省会，成为活力进发、开放进取的创新之都，人文厚重、包容大气的泉韵名城，绿色智慧、幸福宜居的生态典范。在此过程中，济南市土地规划将着力推进国土空间开发保护战略、区域协同发展战略，构建“一山一河、多廊多点”的全域生态空间格局，构建“一主一副、两城三轴多圈”的市域城镇格局。

3）城市供水

城市水务行业的产业链涵盖水源工程、管道输送、水生产、水配送、管网建设、污水处理、中水回收及水环境治理等多个环节，是关系到国计民生的重要公用事业。我国是世界上用水量最多的国家，用水量的不断增长导致供求危

机，日趋严重的水污染不仅降低了水体的使用功能，也进一步加剧了水资源短缺的矛盾，形成了很多水质性缺水城市。近年来，中央和地方各级政府部门都把城市供排水问题提到重要位置。“十四五”期间，我国将继续提高城市供水普及率，使更多省份的城市供水普及率达到或接近 100%。根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2024 年国民经济和社会发展统计公报》，2024 全年水资源总量 30,010 亿立方米。全年总用水量 5,925 亿立方米，比上年增长 0.3%。其中，生活用水增长 1.9%，工业用水下降 0.2%，农业用水下降 0.7%，人工生态环境补水增长 7.8%。2024 年，全国人均用水量 421 立方米，增长 0.4%。

在国家长期重视下，我国水务行业经过高速发展，目前全国已建设了几万座给水厂和污水处理厂，重建设轻运营的时代即将转向内部设施更新、技术优化改造、提质增效，自来水水质提升、排水管网运维、污水收集、污染物削减、再生水利用等环节越来越受重视，在概念水厂的引领下，推动灰色设施向绿色设施改造，逐步降低水处理的能耗、物耗和碳排放，推动水务行业绿色可持续发展。

与此同时，单体污水处理与黑臭水体治理类项目主战场将从城市切换至农村，城市原有的新建工程市场也将切换至升级改造、运营维护监管等，产业链中游或将受益。市场资源下沉：城市空间饱和，农村市场接力。自“水十条”发布以后，我国水环境监管重心从总量控制转向质量改善，政策口径也从点污染源治理向面源治理转变，效果导向更加明确。

水务行业作为市政公用事业曾长期处在行政垄断之下，形成了"低价+亏损+财政补贴"的经营模式，并使其发展过程中存在政企不分、企业缺乏自主权和积极性、生产效率低下、服务质量差、企业亏损等诸多问题。自 20 世纪 70 年代以来，欧美发达国家对水务行业实行私有化，水务行业由传统的福利性、公益性部门转化为具有合理商业利益的产业部门。在借鉴发达国家水务行业发展经验基础上，我国水务行业市场化改革在各地水务系统试点探索和政府积极推动下进行。

4）房地产

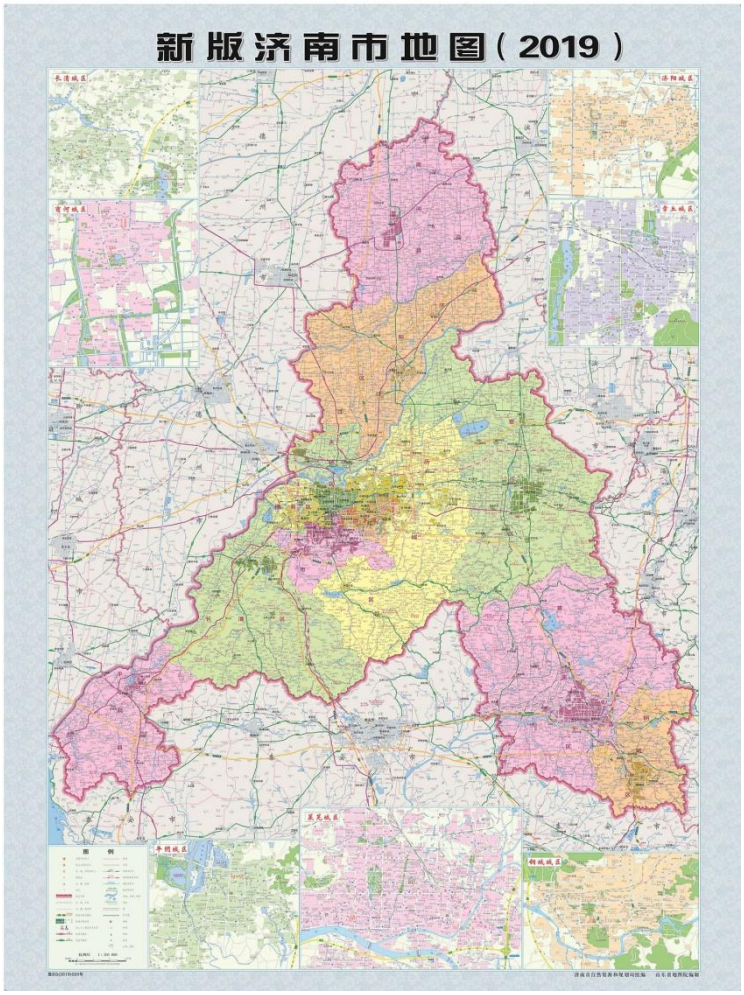
房地产行业在国民经济中具有重要地位，其发展态势关系整个国民经济的稳定发展和金融安全。继一系列房地产调控政策出台带来房地产业景气度呈现持续震荡下滑。

根据国家统计局 2025 年 1 月 17 日发布数据，2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%；其中，住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%。2024 年，房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，比上年下降 12.7%。其中，住宅施工面积 513,330 万平方米，下降 13.1%。房屋新开工面积 73,893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53,660 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 73,743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53,741 万平方米，下降 27.4%。2024 年，新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。2024 年末，商品房待售面积 75,327 万平方米，比上年末增长 10.6%。其中，住宅待售面积增长 16.2%。自 2018 年由美国主导的贸易战爆发以来，全球经济不确定性加剧，中国经济面临新的风险挑战，而 2019 年 7 月 30 日召开的中共中央政治局会议则强调坚持“房住不炒”，并明确指出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，彰显了中央在经济下行压力加大之际的调控定力。总体来看，今后地方仍将以城市群为调控场，从传统的需求端调整向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

2、济南市发展规划

济南位于山东省的中部，地理位置介于北纬 36°01′～37°32′，东经 116°11′～117°44′，南依泰山，北跨黄河，地处鲁中南低山丘陵与鲁西北冲积平原的交接带上，地势南高北低。地形可分为三带：北部临黄带，中部山前平原带，南部丘陵山区带。济南是中国东部沿海经济大省——山东省的省会，全省政治、经济、文化、科技、教育和金融中心，重要的交通枢纽。四周与德州、滨州、淄博、泰安、聊城等市相邻。总面积 10,244 平方千米。

图 5-3 济南市区位图



2024 年年末常住人口 951.5 万人，比上年末增长 0.8%。2024 年全市地区生产总值 13,527.6 亿元，按不变价格计算，增长 5.4%。分产业看，第一产业增加值 440.0 亿元，增长 3.6%；第二产业增加值 4,519.2 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 8,568.4 亿元，增长 5.2%。

根据 Wind 统计，2022 年济南市土地成交面积 1,128.32 万平方米，成交总价 3,874,096.92 万元，单价 3,433.51 元/平方米；2023 年济南市土地成交面积 1,092.15 万平方米，成交总价 3,351,835.07 万元，单价 3,069.02 元/平方米；2024 年济南市土地成交面积 1,072.77 万平方米，成交总价 3,916,218.93 万元，单价 3,650.57 元/平方米；

济南具有丰富的自然资源。①土地资源。全市有棕壤、褐土、潮土、沙姜黑土、水稻土、风砂土 6 种土类，其中以棕壤、褐土两大土类为主。②矿产资源。主要有煤、石油、天然气、铁、地热和建筑材料等。③当地水资源 15.9 亿

立方米，可利用量 14.7 亿立方米。④生物资源。有植物 149 科，1,175 种和变种。陆栖野生动物 211 种。

近年来，济南三次产业结构比例得到进一步改善，城市实力进一步增强。城市基础设施更加完善，综合服务功能不断增强，城市面貌和生态环境有较大改善。城镇体系更加合理完善，根据《2024 年济南市国民经济和社会发展统计公报》，年末常住人口城镇化率达到 76.2%，比上年末提高 1.0 个百分点。

根据《济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，济南市确立了到 2035 年基本建成新时代现代化强省会的远景目标。在“十四五”基本建成科创济南、智造济南、文化济南、生态济南、康养济南的基础上，再奋斗十年，建成全国重要的区域经济中心、科创中心、金融中心、贸易中心、文化中心，初步建成“大强美富通”现代化国际大都市。城市发展能级和辐射带动能力大幅跃升,人均地区生产总值率先达到中等发达经济体水平，基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化，建成全国先进制造业基地，建成现代化基础设施体系，形成优势突出、特色鲜明的现代产业体系。城乡区域发展差距显著缩小，绿色智慧、动能强劲、活力迸发的新旧动能转换起步区基本建成，“东强西兴南美北起中优”城市发展格局全面塑成。省会治理体系和治理能力现代化基本实现，平安济南建设达到更高水平，法治济南、法治政府、法治社会基本建成。市场化法治化国际化营商环境全面形成，国际影响力、全球知名度显著提升，成为衔接南北、统筹陆海、联通世界的改革开放新高地。高品质生活广泛享有，基本实现幼有善育、学有优教、劳有厚得、病有良医、老有颐养、住有宜居、弱有众扶，市民素质和社会文明程度达到新高度，省会文化软实力大幅提升，生态环境质量实现根本性好转，人的全面发展、全市人民共同富裕取得更为明显的实质性进展。

“十四五”时期济南市发展目标是，经过五年不懈努力，贯彻落实国家重大战略任务取得显著成果，科创济南、智造济南、文化济南、生态济南、康养济南基本建成，新时代现代化强省会建设实现新跨越。

综合实力实现新跨越。地区生产总值年均增长 7%左右，人均地区生产总值年均增长 6%以上，主要经济指标增速领跑全省，省会城市首位度明显提升，经济总量在全国主要城市中实现位次前移。经济和人口承载能力显著增强，常

住人口达到 1,000 万，常住人口城镇化率达到 77%，成为黄河流域生态保护和高质量发展的核心增长极。

发展质量实现新跨越。新旧动能转换实现新的突破，工业强市建设取得显著成效，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，金融服务实体经济质效明显提升。“四新”经济占全部经济总量比重达到 45%，先进制造业占规模以上工业比重达到 70%，初步建立实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系。

改革创新实现新跨越。重点领域关键环节改革取得新的突破，要素市场化配置机制更加健全，公平竞争制度更加完善，高标准市场体系基本建成。营商环境持续优化，市场主体更加充满活力，创新能力显著提升，各方面创新创造热情得到充分发挥。

对外开放实现新跨越。“一带一路”重要节点城市建设取得重大进展，黄河流域对外开放门户地位进一步凸显，中国（山东）自由贸易试验区济南片区等重大开放平台建设取得突破，经济外向度提高到 20%，初步形成内外兼顾、陆海联动、东西互济、多向并进的全面开放新格局。

城市品质实现新跨越。城市功能布局更加优化，精细化智慧化管理水平持续提升，城市更新取得显著成效，人居环境大幅改善，公园数量达到 1,000 个以上，泉城特色风貌更加彰显，公共服务设施不断完善，市民文明素质和社会文明程度全面提升，全国文明典范城市高水平创建，城市吸引力显著增强。

治理效能实现新跨越。党的全面领导落实到各领域各方面的高效执行体系基本形成，政府运转更加便民务实高效，科学化精细化智能化长效机制更加完善。城市安全、城市韧性显著增强，平安济南、法治济南、诚信济南建设深入推进。以党建为引领的基层社会治理水平持续提升，地方法规制度更加完善，广泛多层制度化协商民主深入推进。

民生保障实现新跨越。实现更加充分更高质量就业，居民收入增长与经济增长基本同步，中等收入群体为主的橄榄型社会结构基本形成，覆盖全民的多层次社会保障体系更加完善，率先实现基本公共服务均等化普惠化便捷化，人均预期寿命位居全国同类城市前列。

2020 年 7 月 23 日，中共济南市委十一届十一次会议确立了济南市“东强西兴南美北起中优”的城市发展新格局。《济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》进一步明确，着眼促进全域资源合理布局、科学配置，强化市级统筹，完善协调机制，突出抓好重点载体建设，促进错位特色发展，加快形成更加有效的区域协同发展新机制，推动城市能级提升、内涵式发展。做强东部加快建设科创智造之城、振兴西部加速建设活力康养之城、做美南部持续建设绿色生态之城、崛起北部全力建设未来希望之城、做优中部精心建设魅力品质之城。

3、原始权益人行业地位

根据《济南市人民政府关于印发济南市市级投融资平台整合调整方案的通知》（济政字【2017】8 号），济南市共有六大平台，其基本信息及 2024 年主要财务数据如下：

表 5-4 济南市六大平台基本信息及 2024 年主要财务数据

公司名称	注册资本	功能定位	总资产	净资产	营业收入	净利润	主体评级
济南城市投资集团有限公司	235.00	城市投资，主要负责筹集、管理城市建设资金，投资城市基础设施及配套项目建设、棚改旧改、老旧建筑保护、中央商务区建设等。	2,546.73	675.78	143.36	18.29	AAA
济南城市建设集团有限公司	450.00	城市建设，主要负责城市开发、建设与经营等，以建筑安装和市政建设、城市道路、桥隧建设为主业。	3,905.61	1,055.67	390.82	9.98	AAA
济南产业发展投资集团有限公司	60.00	产业发展投资，主要负责成立产业发展基金，最大限度拉动社会资本和信贷资金投入，支持济南市实体经济发展。	325.72	119.83	81.56	1.00	AA+
济南轨道交通集团有限公司	150.00	轨道交通规划建设运营，主要负责加快轨道交通规划建设，围绕后续项目融资需求，建立轨道交通建设基金，发展轨道经济。	2,792.72	805.28	104.01	2.82	AAA
济南金投控	90.868705	综合金融业务，主要	288.11	113.85	16.24	0.97	AA+

公司名称	注册资本	功能定位	总资产	净资产	营业收入	净利润	主体评级
股集团有限公司		负责整合各类金融资源，综合经营银行、证券、保险、股权交易等金融业务，为打造区域性金融中心提供金融支撑和保障。					
济南文旅发展集团有限公司	30.00	文化、旅游及体育产业发展，主要负责全市文化、旅游、体育产业资源整合、建设、运营，以及项目投融资和城市文化旅游产品、品牌对外推广等，济南市将市级公园、景区、体育场馆的资产纳入该平台统一运营。	200.28	86.44	15.76	0.31	AA+

随着整合的推进和业务的发展，原始权益人已成为济南市土地开发整理、重点项目建设和供水的核心运营主体。原始权益人下属供水业务板块负责济南全市的供水，业务经营良好且区域垄断优势明显，经营获现能力强。

4、竞争优势

（1）地方城市投资核心载体优势

作为济南市城市投资最为核心的载体之一，负责济南市雪山、济钢、马山、国际医学中心、中央商务区和文昌等主要片区土地开发整理业务，同时承担中央商务区项目、国际医学科学中心产业园、济钢产业园、长清环保科技产业园和长岭山产业园等一大批省、市重点项目建设任务，项目受政府支持力度大。随着济南市城镇化的推进，城市投资建设将持续稳定增长，公司业务规模预计将持续扩大，地方市场核心地位将进一步加强。

（2）供水业务专营优势

原始权益人业务涵盖城市建设投融资、棚改旧改、水务及水资源利用、基础设施建设、市政公共服务等，是济南市城市投资建设龙头骨干企业之一，其中公司下属市政供水业务板块负责济南全市的供水，业务经营良好且区域专营优势明显，经营获现能力强。

（3）良好社会信用和较强融资能力优势

原始权益人拥有 AAA 级别主体信用评级，信用评级较高，债务履约率高，信用良好，资产庞大。原始权益人与各家金融机构合作良好，融资渠道畅通，融资能力较强，对公司大规模资金需求提供了基础保障。

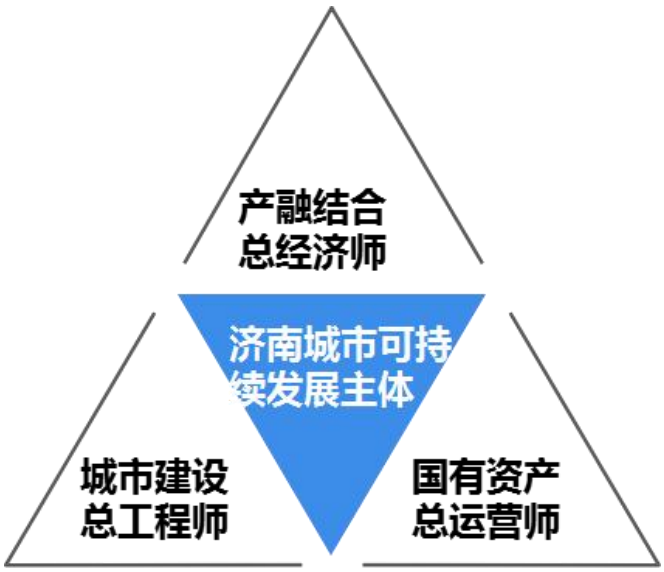
（4）较强的城市投资和项目建设能力

原始权益人业务优势明显，以较强的专业能力和优良的业绩在行业内树立了良好的品牌形象。公司在长期城建投资与运营过程中积累了丰富经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，能较好控制项目工期、质量以及成本，具有较强的管理及项目运作优势。

5、战略定位和发展目标

（1）战略定位

根据济南市委市政府的统一部署，济南城投定位为城市投资。原始权益人按照济南市委市政府对公司的功能定位，始终牢记“济南城市可持续发展主体”的责任担当，打造“产融结合总经济师”、“城市建设总工程师”、“国有资产总运营师”，专注于城市建设服务和城市投资运营，最终形成与城市发展相关的投资、建设、运营、管理等系统服务能力。



产融结合总经济师。作为济南城市重要的投融资载体，筹集、管理城市建设资金是济南城投集团组建的最根本原因，也是肩负的重要使命。济南城投集团站在城市产业角度，坚持产融结合、产城联动，以经营城市和服务城市发展为理念，组合城市、金融资源，充分发挥财政资金的引领和放大作用，为济南

城市发展撬动金融资本和社会资本，并在自我擅长的城市领域寻找和捕捉投资机会，投入实体经济，为加快济南产业转型升级、新兴产业快速发展提供“融-投-保-贷-管”全方位、全链条的综合金融服务，打造“产融结合总经济师”。

城市建设总工程师。作为济南城市可持续发展的主体，以建设服务现代泉城为己任，持续为社会创造价值，不仅是济南城投集团生存与发展之本，也是历史重托和承载的基本使命。济南城投集团深刻领会市委市政府对城投的功能定位，站在济南城市发展大局中谋划发展，坚定不移地做好棚改旧改、老旧建筑保护、中央商务区建设以及政府交办的基础设施建设等任务，并通过产业链上下游延伸，打造集“咨询、设计、房产开发、项目管理、勘察检测、施工、监理、建成运营”等一站式全过程服务，打造“城市建设总工程师”。

国有资产总运营师。承担授权范围内国有资产的经营管理，保证国有资产保值增值，不仅是济南城投集团重要职能之一，也是增强公司造血机能的重要突破口。济南城投集团需把政府赋予的国有资产管理好、经营好，将自主投资形成的资产运作好，通过资产管理和经营实现国有资本保值增值，通过产业资本与金融资本的融合，开展上市、进行企业重组、兼并与收购以及资本证券化，提高国有资本流动性，逐步做强集团资本投资运营功能，打造“国有资产总运营师”。

（2）发展目标

展望未来，公司将进一步提高政治站位，深入贯彻落实市委、市政府重大战略部署，紧紧围绕“1163”工作体系，锚定向“城市综合运营商”转型发展目标，深耕“城市投融资、建设及运营、房地产业及建筑业、公用事业的投资建设及运营”三大主业，以及大数据与人工智能拟培育主业，全面推进“减并转”，着力做好“资产、园区、水务、资本”四篇文章。以高质量党建为引领，深化党的领导融入公司治理规范化建设，促进党建与业务深度融合发展；以深化市场化、产业化、数字化、绿色化“四化”转型为抓手，持续推进传统产业优化升级，积极布局战新产业，培育新发展动能，加快形成新质生产力；以进一步深化国企改革为重点，在优化资产资源配置、加强债务管理、提升资本运作能力、组织管理变革等方面持续发力；以“十五五”发展规划为契机，坚持统筹谋划、重点突破，实现政治责任、社会责任、发展责任相统一，在新的发展阶段重塑新发展

格局，不断提高核心竞争力和增强核心功能，努力把集团打造成为行业一流标杆企业，为“强新优富美高”新时代社会主义现代化强省会建设作出城投贡献。

5.1.3 主营业务情况

5.1.3.1 经营情况分析

根据济南市行政审批服务局核准的 91370100MA3DRJFJ4Q 号企业法人营业执照，公司经营范围为：对城市建设项目投资、运营、管理；对城市基础设施建设开发、运营、管理；土地整理、熟化、开发；物业管理；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）。

原始权益人作为济南市城市投资的核心主体,主要业务包括土地开发整理、供水及供水工程、保障性安居工程、住宅地产、商业地产等。

近三年及一期，济南城投营业收入由主营业务收入和其他业务收入构成，具体收入结构如下：

表 5-5 济南城投近三年及一期收入构成情况

单位：万元，%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	830,222.23	96.03	1,400,880.71	97.72	1,517,072.64	97.04	1,083,059.86	96.63
其他业务收入	34,334.10	3.97	32,676.38	2.28	46,287.98	2.96	37,716.99	3.37
合计	**864,556.33**	**100.00**	**1,433,557.09**	**100.00**	**1,563,360.62**	**100.00**	**1,120,776.85**	**100.00**

表 5-6 济南城投近三年主营业务收入情况

单位：万元，%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理业务	232,559.02	26.90	610,780.38	42.61	438,037.43	28.02	567,234.53	50.61
供水及供水工程业务	254,865.63	29.48	345,242.83	24.08	302,499.30	19.35	264,420.56	23.59
保障性安居工程	12,784.94	1.48	48,022.65	3.35	245,909.30	15.73	139,329.58	12.43
住宅地产	168,275.71	19.46	315,979.38	22.04	289,172.36	18.50	-	-
商业地产	88,925.59	10.29	39,413.90	2.75	146,884.87	9.40	81,360.86	7.26
其他主营业务	72,811.33	8.42	41,441.57	2.89	94,569.38	6.05	30,714.34	2.74
其他业务	34,334.10	3.97	32,676.38	2.28	46,287.98	2.96	37,716.99	3.37
合计	**864,556.33**	**100.00**	**1,433,557.09**	**100.00**	**1,563,360.62**	**100.00**	**1,120,776.85**	**100.00**

表 5-7 济南城投近三年主营业务成本情况

单位：万元，%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理业务	219,952.07	29.25	566,817.45	49.93	414,799.85	31.83	505,801.02	51.68
供水及供水工程业务	247,291.20	32.89	330,661.95	29.13	290,697.41	22.30	249,462.04	25.49
保障性安居工程	7,451.56	0.99	19,923.99	1.76	274,836.85	21.09	126,758.10	12.95
住宅地产	118,927.78	15.82	145,378.39	12.81	119,562.01	9.17	-	-
商业地产	76,640.01	10.19	26,654.53	2.35	93,635.12	7.18	46,191.97	4.72
其他主营业务	66,503.85	8.84	40,327.63	3.55	94,392.70	7.24	30,606.38	3.13
其他业务	15,127.25	2.01	5,441.26	0.48	15,372.69	1.18	19,969.19	2.04
合计	**751,893.73**	**100.00**	**1,135,205.20**	**100.00**	**1,303,296.64**	**100.00**	**978,788.70**	**100.00**

表 5-8 济南城投近三年主营业务毛利润情况

单位：万元，%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理业务	12,606.95	11.19	43,962.93	14.74	23,237.58	8.94	61,433.51	43.27
供水及供水工程业务	7,574.43	6.72	14,580.88	4.89	11,801.89	4.54	14,958.52	10.54
保障性安居工程	5,333.38	4.73	28,098.66	9.42	-28,927.55	-11.12	12,571.48	8.85
住宅地产	49,347.93	43.80	170,600.99	57.18	169,610.35	65.22	-	-
商业地产	12,285.58	10.90	12,759.37	4.28	53,249.75	20.48	35,168.89	24.77
其他主营业务	6,307.48	5.60	1,113.94	0.37	176.68	0.07	107.96	0.08
其他业务	19,206.85	17.05	27,235.12	9.13	30,915.29	11.89	17,747.80	12.50
合计	**112,662.60**	**100.00**	**298,351.90**	**100.00**	**260,063.98**	**100.00**	**141,988.15**	**100.00**

表 5-9 济南城投近三年主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
土地开发整理业务	5.42	7.20	5.30	10.83
供水及供水工程业务	2.97	4.22	3.90	5.66
保障性安居工程	41.72	58.51	-11.76	9.02
住宅地产	29.33	53.99	58.65	-
商业地产	13.82	32.37	36.25	43.23
其他主营业务	8.66	2.69	0.19	0.35
其他业务	55.94	83.35	66.79	47.06
合计	**13.03**	**20.81**	**16.63**	**12.67**

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，原始权益人营业收入分别为 1,120,776.85 万元、1,563,360.62 万元、1,433,557.09 万元和 864,556.33 万元，营业毛利润分别为 141,988.15 万元、260,063.98 万元、298,351.90 万元和 112,662.60 万元，营

业毛利率分别为12.67%、16.63%、20.81%和13.03%。2024年原始权益人营业收入较2023年减少129,803.53万元，降幅为8.30%；2023年原始权益人营业收入较2022年增加442,583.77万元，增幅为39.49%，主要系房地产相关业务收入增加所致；2024年原始权益人营业毛利润较2023年增加38,287.92万元，增幅为14.72%;2023年原始权益人营业毛利润较2022年增加118,075.83万元，增幅为83.16%，主要系住宅地产业务毛利润增加所致；2024年原始权益人营业毛利率较2023年上升4.18个百分点，增幅为25.10%；2023年原始权益人营业毛利率较2022年上升3.96个百分点，增幅为31.25%，主要系住宅地产项目、商业地产项目及保障性安居工程阶段性销售或安置所致。

报告期内，原始权益人土地开发整理业务收入分别为567,234.53万元、438,037.43万元、610,780.38万元和232,559.02万元，占比分别为50.61%、28.02%、42.61%和26.90%；成本分别为505,801.02万元、414,799.85万元、566,817.45万元和219,952.07万元;毛利润分别为61,433.51万元、23,237.58万元、43,962.93万元和12,606.95万元。土地开发整理业务为公司最主要的业务板块之一，2024年度毛利润较2023年度增加20,725.35万元，增幅为89.19%；2023年度毛利润较2022年度下降38,195.93万元，降幅为62.17%。受土地开发整理进度及政府规划影响，不同地块开发整理周期、回款时间及审计决算时间存在一定程度的波动，故毛利存在一定的波动，属于行业正常现象。

报告期内，原始权益人供水及供水工程业务收入分别为264,420.56万元、302,499.30万元、345,242.83万元和254,865.63万元，占比分别为23.59%、19.35%、24.08%和29.48%；成本分别为249,46.04万元、290,697.41万元、330,661.95万元和247,291.20万元;毛利润分别为14,958.52万元、11,801.89万元、14,580.88万元和7,574.43万元。最近三年，原始权益人供水及供水相关工程业务收入呈增加趋势，但毛利率呈现小幅波动，整体变动不大。

报告期内，原始权益人房地产相关业务收入波动较大，主要系以前年度住宅地产项目、商业地产项目及保障性安居工程阶段性销售或安置所致；报告期内，原始权益人保障性安居工程业务毛利率波动较大，住宅地产和商业地产业务毛利率有所下降，主要系不同地块安置房阶段性安置、以及部分住宅和商业拿地成本有所上升所致。报告期内，保障性安居工程收入分别为139,329.58万

元、245,909.30 万元、48,022.65 万元和 12,784.94 万元，毛利润分别为 12,571.48 万元、-28,927.55 万元、28,098.66 万元和 5,333.38 万元；住宅地产收入分别为 0.00 万元、289,172.36 万元、315,979.38 万元和 168,275.71 万元，毛利润分别为 0.00 万元、169,610.35 万元、170,600.99 万元和 49,347.93 万元；商业地产收入分别为 81,360.86 万元、146,884.87 万元、39,413.90 万元和 88,925.59 万元，毛利润分别为 35,168.89 万元、53,249.75 万元、12,759.37 万元和 12,285.58 万元。原始权益人其他主营业务收入主要系城市照明收入、规划设计收入等，报告期内收入分别为 30,714.34 万元、94,569.38 万元、41,441.57 万元和 72,811.33 万元，占比较小。

5.1.3.2 主营业务情况介绍

1、土地开发整理业务

公司土地开发整理业务板块主要内容包括土地熟化业务及配套的基础设施建设业务。

（1）土地熟化业务

1）业务模式

原始权益人营业执照经营范围载明“对城市建设项目投资、运营、管理；对城市基础设施建设开发、运营、管理；土地整理、熟化、开发；物业管理；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）”，故其具备土地整理、熟化、开发相关业务资质。受济南市政府委托，原始权益人负责市重点工程投资建设项目规划控制范围内土地的整理工作。原始权益人所从事土地整理业务未单独就各项目签署委托代建协议等协议，自原始权益人成立以来，从事的主要片区土地整理业务获得了济南市政府相关委托授权，由政府会议纪要明确原始权益人土地熟化主体资格。原始权益人土地开发整理业务主要由子公司济南城市建设投资集团有限公司、济南旧城开发投资集团有限公司、山东新泉城置业有限公司、济南市城建投资建设服务中心有限公司、山东乐耕城市建设开发有限公司和济南长清城市建设开发有限公司具体实施。其中，济南城市建设投资集团有限公司主要负责雪山片区、CBD 片区项目等；济南旧城开发投资集团有限公司主要负责天桥区、历下区、市中区和槐荫区项目；山东新泉城置业有限公司主要负责国际医学中心片区项目；济南市城建投资建设服务中心有限公司主要负责济钢片区项目；山东乐耕城市建设开发有限公司主要负责马山片区项目；济

南长清城市建设开发有限公司主要负责长清区部分项目。其中，雪山片区的土地熟化主体资格主要由《济南市东区建设指挥部会议纪要》确认，济钢片区的土地熟化主体资格主要由《济南市东部老工业区搬迁暨济钢产能调整工作领导小组办公室济钢土地移交工作专题会议纪要》确认，国际医学科学中心片区已开工项目的土地熟化主体资格主要由《济南市人民政府关于济南国际医学科学中心及齐鲁医科大学筹建有关问题的会议纪要》确认，根据《济南医学发展集团体制机制优化方案》，济南城投继续负责已开工项目（含新泉城置业公司负责的项目）的续建工作，并承担已熟化土地和已开工项目的全部支出责任，槐荫区负责片区剩余未出让土地和未征收土地的征收、开发、建设，后续新开发项目可按程序委托济南城投或槐荫区平台公司代建。马山片区的土地熟化主体资格主要由《济南市人民政府关于研究加快推进济南市环境科技产业园项目有关问题的会议纪要》确认，中央商务区的土地熟化主体资格主要由《中共济南市委办公厅纪要济南中央商务区建设工作领导小组会议纪要》确认，长清区的土地熟化主体资格主要由《济南市长清区人民政府关于成立国有独资公司熟化和信综合体棚户区改造项目批复》确认。

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。原始权益人不在土地专项审计范围内，且不承担土地储备职能。

根据济南市政府文件《济南市土地出让金使用管理暂行办法》（济政发[2005]22 号）规定，公司将其重点项目范围内的土地进行征收、整理后，由济南市国土资源局通过招、拍、挂等手段出让，所得收入上缴济南市财政局；济南市财政局将土地出让金纯收益（土地出让金收入减去土地征收、开发整理成本后的净额）的一定比例连同征收、开发整理土地的成本按照经批准的资金使用预算拨付给公司。2015 年 5 月 8 日，济南市政府《济南市人民政府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，土地成本核算和审核均由土地开发整理主体负责。

鉴于《关于规范土地储备和资金管理相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号）

及国家陆续出台的关于规范土地储备行为的政策，济南市进一步规范管理，出台了《关于进一步规范市级国有土地储备及资金收支管理的通知》（济财办〔2020〕1号），新增市级土地储备由市土地储备中心统一规划、统一储备、统一管理。新增土地储备实行项目管理，市自然资源和规划局积极探索政府购买土地征收、收购、收回涉及的拆迁安置补偿服务；市土地储备中心积极探索通过政府采购储备土地前期开发，可引入市、区两级投融资公司和其他有资质的社会主体具体实施。新增市级土地储备项目，由市土地储备中心根据项目预算和进度，向市财政申请资金，市财政直接拨付市土地储备中心。

原始权益人土地整理业务按上述政策实行“新老划断”，土地整理业务收入不与土地出让金挂钩，基于土地整理综合业务实际所发生的成本，加成一定比例向政府申请资金，符合财综〔2016〕4号文规定，原始权益人土地整理业务合法合规。

原始权益人主要的土地开发整理片区项目及其相关配套重点项目投资建设业务已获得政府会议纪要授权，原始权益人承诺其开展的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。

从土地开发整理具体流程来看，济南市政府根据发展规划，将拟开发土地交由原始权益人进行开发整理。济南市根据每年土地市场供求关系及经济发展情况拟定土地储备计划，原始权益人按照以上计划，在政府划定范围内进行土地开发整理工作。原始权益人土地开发整理业务主要指原始权益人在济南市政府授权范围内对城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁并进行适当整治，使区域范围内土地达到“五通一平”或“七通一平”的建设状态。原始权益人在完成指定区域土地整理后，交由济南市土储中心收储并安排挂牌。根据原始权益人在土地开发整理过程中实际发生的成本，如规划设计费、场地平整费、道路工程费等结转该地块成本，加成一定比例后，由济南市财政局向原始权益人拨付资金。

2）盈利模式

原始权益人测算的土地成本包括研究、策划、设计等前期费用，道路、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。

在将土地进行熟化后，原始权益人将土地交付济南市国土资源局或济南市土地储备交易中心，然后基于前期投入成本，加成一定比例，向济南市财政局申请资金；待济南市财政局支付款项后，原始权益人收回前期土地熟化成本投入，并取得土地熟化收益。

原始权益人土地整理业务收入不与土地出让金挂钩，基于土地整理综合业务实际所发生的成本，加成一定比例向政府申请资金，符合财综〔2016〕4号文、济财办〔2020〕1号文的规定，原始权益人土地整理业务合法合规。

（2）配套基建项目业务

1）业务模式

原始权益人是济南市政府城市建设项目的投资及建设核心主体，主要职能覆盖了济南市城市基础设施建设的主要方面，公司规模逐渐扩大，形成了以省、市重点项目投资和建设为核心的基建格局。公司基础设施建设主要为政府委托的重点项目建设等，公司严格按照市委、市政府的工作部署进行片区规划及项目建设。公司基础设施建设业务主要对应土地开发整理业务的配套市政或其余基建重点项目，报告期内涉及的主要项目已取得政府部门核准或已在政府部门备案，具备开展项目建设的主体资格。结合原始权益人营业执照经营范围载明“对城市建设项目投资、运营、管理；对城市基础设施建设开发、运营、管理；土地整理、熟化、开发；物业管理；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）”，其具备城市基础设施建设项目开发、运营、管理等业务资质。

公司自成立以来，先后承担了一批重点基础设施项目的投融资和建设工作。目前公司主要在建项目包括雪山三期市政道路、山东第一医科大学、黄河时代广场等。根据公司规划，预计未来将重点投入建设济南国际医学科学中心片区市政配套工程等项目。

原始权益人从事的基建项目主要是与土地片区熟化业务配套的基础设施建设（片区内配套基础设施建设的立项主体为各熟化主体，主要片区配套项目的授权文件参见上文“（1）土地熟化业务”相关披露），其产生的成本归集至相应土地熟化片区核算。

2）盈利模式

土地片区熟化业务配套项目，与片区土地熟化成本一并核算，回款较有保障。待项目完成竣工验收、政府同意后进行移交，公司根据前期投入成本，加成一定比例，向济南市财政局申请资金；待济南市财政局支付款项后，公司收回前期配套基建成本投入，并取得收益。

2、供水及供水工程业务

（1）业务概况

公司负责全市范围的供水业务，区域垄断优势明显；该板块涉及三家子公司，分别为济南水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）、济南市清源水务集团有限公司（以下简称“清源水务”）、济南市水利工程总公司。该板块收入主要由水务集团贡献。

公司收入主要构成是水费和管网配套费返还资金。根据济价格字【2015】26号、济价格字【2015】44号、济发改【2018】56号文件，居民阶梯水价三档分别为4.20元/立方米、5.60元/立方米和9.80元/立方米，非居民用水6.05元/立方米，特种用水16.30元/立方米。依据济政发【2003】3号文，管网配套费返还中供水配套费每平方米26元。

此外，公司还从事与供水业务配套的市政管网供水工程业务，包含供水设施新建、扩建及技改，室内管道及户表工程，室外管道工程，“一户一表改造业务”等，该部分业务亦构成了原始权益人主要的收入来源。

（2）原水采购情况

公司主要向黄河河务局采购原水，2022-2024年采购量分别为25,135.34万立方米、29,178.88万立方米和33,801.29万立方米。计划每月末按照双方确认的水量统计表计入主营业务成本，同时每个月向原水采购公司支付原水费用，借记“原材料”，贷记“应付账款”，年末根据双方水表用水量结算全年原水费用，借记“应付账款”，贷记“银行存款”。因供水业务为公用事业，受政府部门调度影响，实际业务操作中，与黄河河务局等结算、支付货款偶尔存在一定时滞。

（3）自来水销售情况

目前，公司的自来水销售模式主要是直供水销售模式。公司所生产的自来水通过自来水管，输送至接受公司供水服务的用户，并且在用户端以水表计量

实际售水量，定期向接受公司供水服务的用户直接收取水费。公司自来水销售按用水性质主要分为居民生活用水、非居民用水及特殊用水。

（4）自来水水价和水费收取

按照济南市物价局《关于调整济南市城市供水价格的通知》(济价格字【2015】26 号）规定，自 2015 年 5 月 1 日起，对已实施“一户一表”抄表到户的居民生活用水户实施阶梯水价，对非“一户一表”居民生活用水价格进行调整。根据《省物价局等 3 部门关于贯彻落实发改价格【2015】119 号文件加强污水处理收费标准调整工作的通知》（鲁价格一发[2015]30 号）规定，《关于调整城市非居民用水污水处理费征收标准的通知》（济发改物价〔2017〕445 号）明确自 2017 年 8 月 1 日起，对济南市城市（公共管网）供水价格中非居民用水、特种用水污水处理费进行统一调整，其中，城市（公共管网）供水价格中非居民用水、特种用水污水处理费征收标准由每立方米 1.30 元调整为 1.40 元。调整后非居民用水到户价格由每立方米 5.95 元调整为 6.05 元，特种用水到户价格由每立方米 16.20 元调整为 16.30 元。

水费征收模式：公司自来水销售收入=单位结算价格×各自来水用户结算供水量。自来水厂所生产的自来水通过自来水管，输送至供水服务用户，并且在用户端以水表计量实际售水量，按月向接受公司供水服务的用户直接收取水费。自来水费用结算方式主要包括营业厅缴纳模式、委托银行代扣水费模式和用户通过第三方平台收费模式（含微信、支付宝、集团公司公众号等）。营业厅模式需用户到各用水归属地营业厅缴费；银行代扣模式是由银行自动代扣水费，定期通过短信方式给用户发送用水量和水费信息；为方便用户，通过第三方平台直接收取水费。自来水水费的抄表计费主要通过人工抄表和电子抄表两种模式，老小区实行人工抄表模式，新建小区实行电子抄表模式。目前济南市自来水主要收费模式为先使用后收费，由自来水公司直接向使用者收取，部分用户由于高层二次加压供水，由物业代收后统一缴存自来水公司。

（5）供水工程业务情况

原始权益人供水工程业务主要由水务集团及其下属子公司济南普利供水工程有限公司和济南普利市政管网工程有限责任公司负责，基本覆盖了全济南市范围内供水工程项目，主要施工项目均位于山东省内。水务集团业主方包括房地产开发企业，房地产开发企业如有地块供水需求，则会委托水务集团建设，水务集

团根据具体工程情况与其签署委托建设合同；回款方面，根据项目预算情况，房地产开发企业需先行支付工程费用，具体支付方式根据合同签订条款确定，或一次性或分次完成相关费用缴付。

水务集团主要通过招投标模式获取业务机会，中标后与发包人签订合同，在合同约定的工期内开展工程施工，并按照工程进度与发包人结算和确认收入。

施工方面，主要由水务集团下属子公司济南普利供水工程有限公司和济南普利市政管网工程有限责任公司负责建设，部分项目也会选取外部施工单位建设，以公开招标的方式选取施工方，施工方必须具备一定的施工资质。确定施工方后，水务集团与其签订施工合同，根据完工进度支付工程款。施工过程中，由独立公正的第三方监理对公司进行监控，并负责定期检核工程质量。工程竣工后，水务集团按照既定的标准对工程进行验收，从而与施工方结算工程款。

3、房地产相关业务

原始权益人从事房地产项目建设的经营主体主要为济南城投置业有限公司（房地产开发二级资质）、济南泉城城市更新投资有限公司（房地产开发二级资质）、济南市旧城改造投资服务有限公司（房地产开发二级资质）、山东新泉城置业有限公司（房地产开发二级资质）、济南旧城开发投资集团有限公司（房地产开发二级资质）、济南城市建设投资集团有限公司（房地产开发贰级资质）和济南市城市建设投资有限公司（房地产开发贰级资质）。

报告期内，保障性安居工程收入主要来自中央商务区安置房、华阳路片区安置房、燕山新居安置房、经十一路安置房、北大槐树安置房、CBD 安置房、南辛庄片区、文庄片区租赁住房试点项目；住宅地产收入主要来自西蒋峪、西江华府、东城逸家、二药北、逸山府项目，住宅地产毛利率较高，主要系项目建设时间较早，土地及建设成本较低所致；商业地产收入主要来自商铺、CBD 控制中心（诚挚大厦）、雪山片区 1 期 B01 地块（深蓝时光）、奥体中心东侧 12#地块一期（环贸中心）、奥体中心东侧 13 号地块（环贸中心）。

（1）业务概况

报告期内原始权益人已完工项目主要为东城逸家项目、鼎秀家园项目、西江华府（B、C、D 地块）、CBD4-14 地块（城投大厦）、经十一路项目（A3、A4、C3、D1）、北大槐树安置房、济南国际医学中心安置房项目、济南国际医学中心安置三区安置房项目等，在建项目主要为奥体东 12 号地块项目、奥体东 16 号地

块项目、奥体东 13 及 17-2 号地块项目、雪山 B8 地块项目、商埠区改造更新项目一期济南宾馆地块项目、角楼庄 A 地块项目、济南国际医学中心安置五区安置房项目等。原始权益人房地产项目主要经营模式为自主开发，经营状况良好。

商业地产和住宅地产项目，为配合《济南市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出的“举全市之力打造中央商务区，原始权益人以“齐鲁新海拔、泉城真活力”为目标，围绕新总部经济、“金融十”、创新创业创意和现代商务服务业，大力引进国际国内知名企业，着力构建功能业态完备、资源要素富集、济南特色突出、时代气息浓郁的金融商务生态圈，加快形成与山东经济文化强省相适应的金融商务高地和都市活力地标”，重点建设 CBD 控制中心、CBD4-14 地块（城投大厦）、奥体东商业、东城逸家、鼎秀家园、二药、西江华府等项目。

保障性安居工程项目，主要为配合土地开发整理而建造的安置房项目，其中部分安置房项目的安置成本计入土地拆迁成本，统一在土地开发整理业务中核算，销售收入以安置差价计算，对于未安置的余房通过市场化销售用于平衡片区土地熟化收益。

（2）盈利模式

商业地产和住宅地产开发流程较为复杂，行业典型的生产流程是前期规划、立项、取得土地、设计规划、工程施工、竣工验收、销售（或预售），涉及政府部门和合作单位较多，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力。原始权益人商业地产和住宅地产开发项目简要流程如下表所示：

原始权益人房地产项目简要流程

主要流程	涉及的相应环节
前期规划	相关房地产信息搜集、可行性论证、内部决策
取得土地使用权	土地招拍挂、办理《土地使用权证》
房地产规划	规划设计、取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》
工程施工	办理《建筑工程施工许可证》、工程建设
竣工验收	取得《预售许可证》（针对住宅地产）、各主管部门验收、产权登记
房屋销售	市场营销、客户付款安排

原始权益人的商业地产和住宅地产项目亦基于城市规划，根据上级政府部门批准实施，销售价格根据市场情况和政府指导价格而定，总体具有一定盈利。

保障性安居工程主要为配合土地开发整理的拆迁安置，主要针对拆迁安置户开展销售，此外余房和配套商业的市场化销售可给予项目一定成本补偿，故整体上盈利具有一定波动性。鉴于原始权益人业务可持续发展考虑，当地政府对原始权益人业务实行统一补偿，主要通过土地整理收益及财政补贴，力求公司实现资金平衡。

5.1.4 财务情况

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对原始权益人 2022 年度、2023 年度及 2024 年度财务报告进行了审计，出具了天健审〔2023〕4-11 号、天健审〔2024〕4-20 号和天健审〔2025〕4-382 号标准无保留意见审计报告。

未经特别说明，本部分内容所引用的 2022-2024 年度的财务数据均来源于原始权益人经审计的 2022 年-2024 年合并财务报表，2025 年 1-9 月的财务报表未经审计。本部分所涉及财务指标及相关财务分析以上述财务数据为基础进行计算。

5.1.4.1 财务报表

表5-10 原始权益人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	830,185.82	834,973.37	546,553.92	550,863.04
交易性金融资产	-	-	69,857.74	138,981.70
应收票据	3,841.00	984.68	1,073.11	2,065.34
应收账款	205,761.33	200,367.69	115,440.30	108,928.42
应收款项融资	329.86	356.34	-	30.00
预付款项	52,390.13	30,985.44	67,349.76	185,297.81
其他应收款	1,881,625.19	1,607,235.70	1,453,028.38	2,562,858.99
存货	5,146,847.14	5,059,578.37	4,743,724.17	4,202,462.41
合同资产	84,025.69	84,206.23	51,227.92	22,754.02
其他流动资产	468,005.47	408,791.01	318,626.76	192,265.55
流动资产合计	8,673,011.63	8,227,478.82	7,366,882.06	7,966,507.28
非流动资产：				
债权投资	27,231.86	18,102.93	23,740.91	20,685.57
其他权益工具投资	213,418.52	251,808.54	105,263.03	434,238.02
长期股权投资	950,060.16	1,085,757.89	966,514.81	150,548.53
其他非流动金融资产	2,192.00	2,192.00	1,369.85	-
投资性房地产	1,068,476.36	1,021,928.08	530,940.01	154,132.71

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
固定资产	957,026.81	952,198.68	534,648.11	494,412.05
在建工程	12,734,398.25	12,072,307.69	12,279,229.34	9,473,594.21
生产性生物资产	-	-	252.88	167.08
使用权资产	1,789.63	1,824.65	1,335.65	753.61
无形资产	230,443.27	237,726.85	222,719.40	261,073.40
开发支出	485.06	439.22	303.84	305.10
商誉	3,193.27	3,193.27	3,193.27	15,040.76
长期待摊费用	13,590.97	12,491.62	11,299.78	5,285.29
递延所得税资产	8,497.24	8,497.24	11,479.46	8,476.13
其他非流动资产	1,591,397.90	1,571,397.90	1,646,509.60	1,284,818.52
非流动资产合计	17,802,201.31	17,239,866.56	16,338,799.93	12,303,530.98
资产总计	**26,475,212.93**	**25,467,345.38**	**23,705,681.99**	**20,270,038.26**
流动负债：				
短期借款	3,403,113.15	2,804,950.07	2,074,362.38	1,247,808.55
应付票据	69,554.08	55,680.36	19,476.10	140,207.75
应付账款	1,047,117.41	1,006,986.51	1,003,076.81	771,987.42
预收款项	4,386.94	3,404.96	3,073.07	567.36
合同负债	1,214,129.32	1,195,964.99	1,413,457.69	1,159,940.65
应付职工薪酬	23,264.22	32,136.11	21,297.82	16,570.90
应交税费	121,667.13	124,973.78	85,197.90	30,817.98
其他应付款	1,449,619.59	1,499,387.96	1,201,226.12	1,395,977.12
一年内到期的非流动负债	2,161,798.58	1,855,436.96	1,672,877.17	3,495,812.76
其他流动负债	137,106.67	195,812.53	599,250.06	161,431.37
流动负债合计	9,631,757.09	8,774,734.24	8,093,295.12	8,421,121.87
非流动负债：				
长期借款	4,361,981.20	4,003,493.27	3,431,444.81	2,784,027.67
应付债券	2,685,773.02	2,827,413.85	2,778,435.54	1,364,409.38
租赁负债	1,285.98	1,412.58	1,160.44	619.73
长期应付款	2,901,520.06	2,460,576.06	2,148,253.96	1,920,487.39
递延收益	565,080.11	587,864.63	576,838.64	554,088.28
递延所得税负债	46,067.28	54,098.68	58,034.75	25,055.13
非流动负债合计	10,561,707.64	9,934,859.09	8,994,168.13	6,648,687.58
负债合计	**20,193,464.74**	**18,709,593.33**	**17,087,463.25**	**15,069,809.45**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	2,350,000.00	2,350,000.00	2,350,000.00	2,350,000.00
其他权益工具	779,910.00	1,216,380.00	1,214,480.00	911,000.00
其中：永续债	379,910.00	816,380.00	1,214,480.00	911,000.00
资本公积	1,382,424.40	1,471,429.41	1,457,677.90	1,005,391.05
其他综合收益	90,363.25	161,113.94	90,568.11	79,163.47

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
专项储备	117.81	64.53	23.04	-
未分配利润	1,670,471.66	1,550,263.11	1,447,588.21	841,125.84
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,273,287.13	6,749,250.98	6,560,337.26	5,186,680.36
少数股东权益	8,461.07	8,501.07	57,881.48	13,548.45
所有者权益（或股东权益）合计	**6,281,748.20**	**6,757,752.05**	**6,618,218.74**	**5,200,228.81**
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**26,475,212.93**	**25,467,345.38**	**23,705,681.99**	**20,270,038.26**

表5-11 原始权益人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	**864,556.33**	**1,433,557.09**	**1,563,360.62**	**1,120,776.85**
其中：营业收入	864,556.33	1,433,557.09	1,563,360.62	1,120,776.85
二、营业成本	**751,893.73**	**1,135,205.20**	**1,303,296.64**	**978,788.70**
税金及附加	25,654.86	69,928.54	48,547.09	21,153.89
销售费用	20,246.32	29,546.14	27,338.77	23,469.69
管理费用	38,893.03	62,911.30	54,015.72	43,522.20
研发费用	908.24	1,093.88	734.62	418.49
财务费用	29,582.04	47,161.84	35,621.25	31,382.53
加：其他收益	59,604.47	73,457.73	75,585.81	86,496.00
投资收益（损失以“-”号填列）	62,242.21	108,784.27	10,678.99	17,679.48
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-30,296.37	-3,313.41	-5,361.03
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-262.13	-760.54	-513.35	1,849.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	3.99	6.28	-27.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）	7.04	72.80	-2.76	106.75
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**118,969.69**	**238,972.07**	**176,248.09**	**122,784.67**
加：营业外收入	2,254.96	1,328.19	402,927.19	411.57
减：营业外支出	2,388.98	1,621.93	1,259.20	1,615.08
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**118,835.66**	**238,678.33**	**577,916.08**	**121,581.16**
减：所得税费用	29,162.71	55,782.25	49,542.26	19,976.61
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**89,672.96**	**182,896.08**	**528,373.81**	**101,604.55**
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	89,672.96	182,896.08	528,373.81	101,604.55
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	89,712.96	184,028.61	528,678.73	102,511.98
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-40.00	-1,132.52	-304.92	-907.42

表5-12 原始权益人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	740,058.86	1,624,169.12	1,681,885.82	826,161.62
收到的税费返还	60.00	101.58	9,766.17	66,625.25
收到其他与经营活动有关的现金	165,325.85	122,220.06	174,190.41	76,718.17
经营活动现金流入小计	905,444.71	1,746,490.76	1,865,842.40	969,505.04
购买商品、接受劳务支付的现金	882,479.63	1,559,410.56	1,907,841.30	2,731,766.55
支付给职工及为职工支付的现金	63,967.37	101,921.05	98,756.65	92,580.10
支付的各项税费	172,535.72	186,262.52	134,892.19	71,613.44
支付其他与经营活动有关的现金	75,862.63	233,791.75	313,368.17	235,967.97
经营活动现金流出小计	1,194,845.35	2,081,385.87	2,454,858.31	3,131,928.07
经营活动产生的现金流量净额	**-289,400.63**	**-334,895.11**	**-589,015.91**	**-2,162,423.03**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	11,315.08	71,824.57	31,329.95	4,809.35
取得投资收益收到的现金	25,523.71	22,259.01	17,035.07	17,084.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.50	315.31	33.17	209.46
收到其他与投资活动有关的现金	-	25.60	19,289.59	9,915.26
投资活动现金流入小计	36,843.29	94,424.49	67,687.79	32,018.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	459,283.58	563,059.50	641,748.74	564,519.23
投资支付的现金	34,576.63	171,812.73	28,947.69	199,625.82
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	4,569.98	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	4,149.21	118,620.89
投资活动现金流出小计	493,860.21	734,872.23	679,415.62	882,765.94
投资活动产生的现金流量净额	**-457,016.92**	**-640,447.73**	**-611,727.83**	**-850,747.27**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	46,530.00	31,795.96	420,705.72	427,727.40
取得借款收到的现金	5,961,916.00	8,258,734.73	6,199,834.97	5,498,552.22
收到其他与筹资活动有关的现金	182,800.00	327,831.51	104,637.00	97,300.00
筹资活动现金流入小计	6,191,246.00	8,618,362.20	6,725,177.69	6,023,579.62

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
偿还债务支付的现金	4,758,063.00	6,684,993.52	5,011,419.73	2,490,097.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	498,065.00	591,511.92	486,327.49	474,246.13
支付其他与筹资活动有关的现金	197,700.00	271,912.43	34,688.35	20,130.23
筹资活动现金流出小计	5,453,828.00	7,548,417.88	5,532,435.57	2,984,473.57
筹资活动产生的现金流量净额	**737,418.00**	**1,069,944.32**	**1,192,742.12**	**3,039,106.05**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**0.01**	**0.01**	**0.07**
五、现金及现金等价物净增加额	**-8,999.55**	**94,601.48**	**-8,001.61**	**25,935.82**
加：期初现金及现金等价物余额	602,038.97	507,437.49	515,439.10	489,503.28
六、期末现金及现金等价物余额	**593,039.42**	**602,038.97**	**507,437.49**	**515,439.10**

表5-13 原始权益人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：				
货币资金	385,136.26	392,215.81	309,540.73	240,783.15
应收票据	-	30,000.00	-	-
应收账款	483.70	480.63	327.50	113.33
其他应收款	11,826,390.21	10,836,039.57	9,887,258.73	8,525,644.19
其他流动资产	4,547.18	3,361.53	432.44	152.42
流动资产合计	12,216,557.35	11,262,097.54	10,197,559.40	8,766,693.09
非流动资产：				
长期股权投资	4,517,567.71	4,464,567.71	4,095,019.15	3,246,858.03
其他非流动金融资产	2,192.00	2,192.00	1,369.85	-
投资性房地产	8,088.99	8,088.99	8,251.73	6,001.37
固定资产	384.21	469.88	116.35	171.95
在建工程	528,887.41	452,237.92	86,169.98	60,774.01
使用权资产	57,735.10	61,959.62	-	-
无形资产	386.35	463.15	119.99	236.45
递延所得税资产	965.36	1,617.43	-	-
其他非流动资产	86,228.44	64,283.42	59,508.41	-
长期待摊费用	7,511.72	7,511.72	-	-
非流动资产合计	5,209,947.29	5,063,391.83	4,250,555.45	3,314,041.81
资产总计	**17,426,504.64**	**16,325,489.37**	**14,448,114.85**	**12,080,734.90**
流动负债：				
短期借款	2,643,155.00	2,122,542.98	1,811,788.90	1,130,168.11
应付票据	142,036.90	216,512.01	152,663.84	196,404.53
应付账款	312,934.14	272,526.19	206,727.94	-

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
预收款项	36.58	263.26	25.77	-
合同负债	-	71,387.33	71,387.33	71,387.33
应付职工薪酬	127.62	2,541.38	1,063.25	1,163.15
应交税费	10.57	267.64	318.63	412.51
其他应付款	2,039,279.67	1,684,845.67	1,082,996.67	477,634.50
一年内到期的非流动负债	1,953,535.64	1,704,573.39	1,213,524.29	2,866,981.18
其他流动负债	-	-	429,957.03	70,000.00
流动负债合计	7,091,116.12	6,075,459.83	4,970,453.64	4,814,151.30
非流动负债：				
长期借款	2,197,964.81	1,941,611.53	1,449,576.79	1,289,293.88
应付债券	2,573,794.84	2,715,635.67	2,665,486.78	1,352,409.38
租赁负债	65,082.29	56,330.66	-	-
长期应付款	1,565,246.08	1,115,746.08	864,000.00	734,000.00
递延所得税负债	-	-	483.50	-
非流动负债合计	6,402,088.01	5,829,323.95	4,979,547.07	3,375,703.26
负债合计	**13,493,204.13**	**11,904,783.78**	**9,950,000.71**	**8,189,854.56**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	2,350,000.00	2,350,000.00	2,350,000.00	2,350,000.00
其它权益工具	779,910.00	1,216,380.00	1,214,480.00	911,000.00
其中：永续债	379,910.00	816,380.00	1,214,480.00	911,000.00
资本公积	1,110,744.29	1,109,314.29	1,108,492.14	740,588.29
未分配利润	-307,353.78	-254,988.70	-174,858.00	-110,707.95
所有者权益（或股东权益）合计	**3,933,300.51**	**4,420,705.59**	**4,498,114.14**	**3,890,880.34**
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**17,426,504.64**	**16,325,489.37**	**14,448,114.85**	**12,080,734.90**

表5-14 原始权益人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	**879.43**	**641.85**	**411.92**	**160.71**
减：营业成本	-	-	-	316.37
税金及附加	264.23	497.72	405.77	246.19
管理费用	15,982.05	16,443.00	8,474.41	6,651.04
财务费用	4,338.06	8,217.67	77.11	-916.44
加：其他收益	5.02	16.72	5.31	0.61
公允价值变动收益	-	-162.75	-96.19	-
投资收益	-	23,815.09	2,900.00	-

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-15.31	-11.27	-5.96
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**-19,699.88**	**-862.79**	**-5,747.51**	**-6,141.80**
加：营业外收入	-	0.10	0.42	-
减：营业外支出	399.46	15.23	25.15	60.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**-20,099.34**	**-877.92**	**-5,772.24**	**-6,201.83**
减：所得税费用	-	-2,100.93	-24.05	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**-20,099.34**	**1,223.01**	**-5,748.19**	**-6,201.83**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-20,099.34	1,223.01	-5,748.19	-6,201.83
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**-20,099.34**	**1,223.01**	**-5,748.19**	**-6,201.83**

表5-15 原始权益人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	762.44	271.00	54.94
收到的税费返还	5.32	-	129.10	-
收到其他与经营活动有关的现金	333,824.99	531,317.52	476,573.75	181,862.78
经营活动现金流入小计	333,830.32	532,079.96	476,973.85	181,917.72
支付给职工及为职工支付的现金	13,792.13	6,237.09	6,139.11	5,643.45
支付的各项税费	2,059.96	560.90	454.55	109.63
支付其他与经营活动有关的现金	181,742.13	518,510.20	519,971.68	736,528.36
经营活动现金流出小计	197,594.22	525,308.19	526,565.34	742,281.43
经营活动产生的现金流量净额	**136,236.09**	**6,771.77**	**-49,591.49**	**-560,363.72**
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	-	2,900.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,294,660.79	2,809,172.98	2,197,391.65	945,695.24
投资活动现金流入小计	1,294,660.79	2,812,072.98	2,197,391.65	945,695.24

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	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	75.62	352,682.19	90,191.95	5,643.80
投资支付的现金	-	390,272.16	503,196.97	22,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	2,434,085.37	3,140,858.38	3,250,041.93	2,660,154.62
投资活动现金流出小计	2,434,160.99	3,883,812.72	3,843,430.85	2,687,798.43
投资活动产生的现金流量净额	**-1,139,500.20**	**-1,071,739.74**	**-1,646,039.20**	**-1,742,103.18**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	2,722.16	324,849.85	371,000.00
取得借款收到的现金	7,835,886.00	6,653,919.45	5,106,305.98	5,067,830.24
收到其他与筹资活动有关的现金	2,267,038.24	456,685.55	816,967.69	580,859.93
筹资活动现金流入小计	10,102,924.24	7,113,327.15	6,248,123.51	6,019,690.17
偿还债务支付的现金	6,743,110.32	5,524,312.93	4,132,748.47	2,011,512.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	360,673.20	434,367.51	352,789.70	313,563.61
支付其他与筹资活动有关的现金	2,002,956.16	57,564.11	-	1,387,660.33
筹资活动现金流出小计	9,106,739.68	6,016,244.54	4,485,538.16	3,712,736.64
筹资活动产生的现金流量净额	**996,184.56**	**1,097,082.61**	**1,762,585.35**	**2,306,953.53**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-7,079.54**	**32,114.64**	**66,954.66**	**4,486.63**
加：期初现金及现金等价物余额	337,640.56	305,525.92	238,571.26	234,084.63
六、期末现金及现金等价物余额	**330,561.02**	**337,640.56**	**305,525.92**	**238,571.26**

5.1.4.2 财务状况分析

1、主要财务指标

表5-16 原始权益人近三年末主要财务数据与财务指标

项目	2025年9月30日/2025年1-9月	2024年12月31日/2024年度	2023年12月31日/2023年度	2022年12月31日/2022年度
总资产（万元）	26,475,212.93	25,467,345.38	23,705,681.99	20,270,038.26
总负债（万元）	20,193,464.74	18,709,593.33	17,087,463.25	15,069,809.45

项目	2025年9月30日/2025年1-9月	2024年12月31日/2024年度	2023年12月31日/2023年度	2022年12月31日/2022年度
全部债务（万元）	12,682,220.03	11,546,974.52	10,406,553.03	9,102,266.11
所有者权益（万元）	6,281,748.20	6,757,752.05	6,618,218.74	5,200,228.81
营业总收入（万元）	864,556.33	1,433,557.09	1,563,360.62	1,120,776.85
利润总额（万元）	118,835.66	238,678.33	577,916.08	121,581.16
净利润（万元）	89,672.96	182,896.08	528,373.81	101,604.55
扣除非经常性损益后净利润（万元）	88,948.16	105,340.26	94,690.60	57,551.44
归属于母公司所有者的净利润（万元）	89,712.96	184,028.61	528,678.73	102,511.98
经营活动产生现金流量净额（万元）	-289,400.63	-334,895.11	-589,015.91	-2,162,423.03
投资活动产生现金流量净额（万元）	-457,016.92	-640,447.73	-611,727.83	-850,747.27
筹资活动产生现金流量净额（万元）	737,418.00	1,069,944.32	1,192,742.12	3,039,106.05
流动比率（倍）	0.90	0.94	0.91	0.95
速动比率（倍）	0.37	0.36	0.32	0.45
资产负债率（%）	76.27	73.47	72.08	74.35
债务资本比率（%）	66.87	63.08	61.13	63.64
营业毛利率（%）	13.03	20.81	16.63	12.67
平均总资产回报率（%）	0.34	0.74	2.40	0.55
加权平均净资产收益率（%）	1.38	2.73	8.94	2.10
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.36	1.58	1.60	1.19
EBITDA（万元）	186,775.02	356,609.03	669,614.22	205,746.35
EBITDA全部债务比(倍)	0.01	0.03	0.06	0.02
EBITDA利息倍数（倍）	0.65	0.70	1.29	0.48
应收账款周转率（次/年）	4.26	9.08	13.94	11.35
存货周转率（次/年）	0.15	0.23	0.29	0.23
应收账款（万元）	205,761.33	200,367.69	115,440.30	108,928.42
其他应收款(不含应收利息及应收股利)	1,867,674.96	1,583,910.71	1,451,633.38	2,545,108.88
对外担保（万元）	579,229.00	479,481.50	510,000.00	559,891.81
资产抵押、质押或其他受限金额（万元）	2,799,865.95	2,036,673.39	740,974.30	412,899.69

注：各指标的具体计算公式如下：

1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+短期应付债券；

2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=（流动资产－存货）/流动负债；

4、资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

5、贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

6、利息偿付率（%）=实际利息支出/应付利息支出×100%；

7、平均总资产回报率（%）=净利润/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

8、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

9、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；

10、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）；

11、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

12、存货周转率=营业成本/平均存货；

13、2025年1-9月相关指标未年化。

（1）偿债能力分析

短期偿债能力指标方面，2022-2025 年 9 月末，原始权益人流动比率分别为 0.95、0.91、0.94 和 0.90，速动比率分别为 0.45、0.32、0.36 和 0.37。2023 年末，原始权益人速动比率有所下降，主要系原始权益人将长清城建纳入合并范围，长清城建存货占比较高所致。2024 年末，原始权益人流动比率和速动比率有所回升，主要系货币资金、合同资产等项目增加较多所致。

近三年及一期末，公司的资产负债率分别为 74.35%、72.08%、73.47%和 76.27%。公司资产负债率略高，与原始权益人从事的建设项目周期较长相关。最近三年及一期，公司 EBITDA 分别为 205,746.35 万元、669,614.22 万元、356,609.03 万元和 186,775.02 万元，EBITDA 利息倍数分别为 0.48 倍、1.29 倍、0.70 倍和 0.65 倍。2023 年，原始权益人 EBITDA 利息倍数增长较快，主要系原始权益人 2023 年度将对齐鲁银行的投资由原金融资产改按长期股权投资-权益法进行核算，由于长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额，故该部分差额计入营业外收入，从而导致利润总额增加。2024 年，原始权益人 EBITDA 利息倍数较 2023 年有所下降。

（2）盈利能力分析

原始权益人作为济南市城市投资的核心主体，主要业务包括土地开发整理及配套基建、供水及供水工程、保障性安居工程、住宅地产、商业地产等。近三年及一期，原始权益人营业收入分别为 1,120,776.85 万元、1,563,360.62 万元、1,433,557.09 万元和 864,556.33 万元。2023 年度，原始权益人营业收入较 2022

年度增加442,583.77万元，增幅为39.49%，主要系住宅地产项目、商业地产项目及保障性安居工程阶段性销售或安置所致。2024年度，原始权益人营业收入较2023年度减少129,803.53万元，降幅为8.30%，主要系住宅地产项目、商业地产项目及保障性安居工程阶段性销售或安置同比有所减少所致。

近三年及一期，原始权益人营业毛利润分别为141,988.15万元、260,063.98万元、298,351.90万元和112,662.60万元。2023年度，原始权益人营业毛利润较2022年度增加118,075.83万元，增幅为83.16%，主要系住宅地产项目、商业地产项目及保障性安居工程阶段性销售或安置所致。2024年度，原始权益人营业毛利润较2023年度增加38,287.92万元，增幅为14.72%，主要系部分确认收入的房地产项目建设时间较早，土地及建设成本较低，项目毛利率较高所致。

土地开发整理业务为公司最重要的业务板块。近三年及一期，原始权益人土地开发整理业务收入分别为567,234.53万元、438,037.43万元、610,780.38万元和232,559.02万元，占主营业务收入的比重分别为52.37%、28.87%、43.60%和28.01%；成本分别为505,801.02万元、414,799.85万元、566,817.45万元和219,952.07万元；毛利润分别为61,433.51万元、23,237.58万元、43,962.93万元和12,606.95万元。报告期内，原始权益人土地开发整理业务收入波动较大，主要系受土地开发整理进度及政府规划影响所致，土地整理收入受不同地块开发整理周期、回款时间及审计决算时间影响存在一定程度的波动。近三年及一期，原始权益人土地开发整理业务毛利率分别为10.83%、5.30%、7.20%和5.42%，波动较大，主要系开发整理不同地块收益不同所致。截至2025年9月末，原始权益人土地开发整理业务主要已完工项目已投资额147.17亿元，已确认收入194.72亿元，已回款168.44亿元，已完工地块面积4,508亩；主要在建项目预计总投资额701.00亿元，已投资额475.53亿元，已确认收入213.04亿元，已回款206.05亿元，在整理地块面积95,053亩，原始权益人土地开发整理业务未来确认收入空间较大，加之济南市较高的经济发展水平和地方政府财力，预计原始权益人土地开发整理业务具有较强的可持续性。

原始权益人供水业务收入主要包括供水费收入及供水配套管网工程收入等。报告期内，原始权益人供水及供水工程业务收入分别为264,420.56万元、302,499.30万元、345,242.83万元和254,865.63万元，占主营业务收入的比重分

别为24.41%、19.94%、24.64%和30.70%。原始权益人负责全市范围的供水业务，区域专营优势明显，报告期内供水价格和供水量均保持稳定，供水水费收入亦保持稳定。截至2025年9月末，原始权益人主要在建供水项目预计总投资55.25亿元，已投资45.24亿元，未来尚需投入10.01亿元，随着原始权益人供水管网、供水厂及水库工程等供水基础设施陆续建成投入运营，供水业务辐射范围将不断扩大，供水业务规模也将不断增加。因此，预计原始权益人供水业务可持续性较强。

报告期内，原始权益人房地产相关业务波动较大，主要系以前年度住宅地产项目、商业地产项目及保障性安居工程阶段性销售或安置所致。报告期内，保障性安居工程收入分别为139,329.58万元、245,909.30万元、48,022.65万元和12,784.94万元，毛利润分别为12,571.48万元、-28,927.55万元、28,098.66万元和5,333.38万元；住宅地产收入分别为0.00万元、289,172.36万元、315,979.38万元和168,275.71万元，毛利润分别为0.00万元、169,610.35万元、170,600.99万元和49,347.93万元；商业地产收入分别为81,360.86万元、146,884.87万元、39,413.90万元和88,925.59万元，毛利润分别为35,168.89万元、53,249.75万元、12,759.37万元和12,285.58万元。截至2025年9月末，原始权益人主要已完工的在售住宅地产项目为东城逸家、西江华府和鼎秀家园，销售进度分别为65.45%、96.97%和68.17%，根据平均销售单价保守计算，预计未来可销售回笼资金合计约为73亿元。原始权益人主要在建房地产项目已投资174.86亿元，项目阶段分散，包括主体结构建设阶段、室内装修阶段及基本完成待验收阶段等。随着原始权益人已完工房地产项目和在建房地产项目的陆续销售交房，预计未来房地产开发经营业务收入可持续性良好。

综上所述，原始权益人土地开发整理业务、供水业务、保障性安居工程业务、住宅地产业务及商业地产业务均具备较强的可持续性，且土地开发整理业务在整理地块面积大、加成比例较高，房地产相关业务已完工和在建项目货值较高，近一年及一期原始权益人营业收入和毛利润呈增长趋势。

（3）营运能力分析

最近三年及一期，公司应收账款周转率分别为11.35、13.94、9.08和4.26，应收账款周转率较高，资金流转速度快。2023年应收账款周转率较2022年有

所上升，主要系 2023 年房地产项目的阶段性销售确认收入大幅增加而应收账款变动较小所致；2024 年应收账款周转率较 2023 年有所下降，主要系 2024 年营业收入略有下降而应收账款增幅较大所致；2025 年 1-9 月应收账款周转率非年化数据。

最近三年及一期，公司存货周转率分别为 0.23、0.29、0.23 和 0.15，存货周转率比较低，主要系从事的建设项目周期较长所致。2023 年存货周转率较 2022 年有所上升，主要系 2023 年房地产项目的阶段性销售结转成本有所增加而存货规模变动较小所致；2024 年存货周转率较 2023 年有所下降，主要系 2024 年房地产项目结转成本同比大幅下降而存货增加所致；2025 年 1-9 月存货周转率非年化数据。

2、资产结构分析

表5-17 济南城投近三年末资产结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	8,673,011.63	32.76	8,227,478.82	32.31	7,366,882.06	31.08	7,966,507.28	39.30
非流动资产合计	17,802,201.31	67.24	17,239,866.56	67.69	16,338,799.93	68.92	12,303,530.98	60.70
资产总计	**26,475,212.93**	**100.00**	**25,467,345.38**	**100.00**	**23,705,681.99**	**100.00**	**20,270,038.26**	**100.00**

近三年及一期末，公司资产总额分别为 20,270,038.26 万元、23,705,681.99 万元、25,467,345.38 万元和 26,475,212.93 万元。2023 年末资产总额较 2022 年末增加 3,435,643.73 万元，增幅 16.95%，主要系原始权益人将长清城建纳入合并报表范围导致的存货、在建工程增加。2024 年末资产总额较 2023 年末增加 1,761,663.39 万元，增幅 7.43%。2025 年 9 月末资产总额较 2024 年末增加 1,007,867.55 万元，增幅 3.96%，变化较小。

近三年及一期末，公司流动资产分别为 7,966,507.28 万元、7,366,882.06 万元、8,227,478.82 万元和 8,673,011.63 万元，占总资产比例分别为 39.30%、31.08%、32.31%和 32.76%；公司非流动资产分别为 12,303,530.98 万元、16,338,799.93

万元、17,239,866.56万元和17,802,201.31万元，占总资产比例分别为60.70%、68.92%、67.69%和67.24%。

（1）流动资产分析

表5-18 济南城投近三年末流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	830,185.82	9.57	834,973.37	10.15	546,553.92	7.42	550,863.04	6.91
交易性金融资产	-	-	-	-	69,857.74	0.95	138,981.70	1.74
应收票据	3,841.00	0.04	984.68	0.01	1,073.11	0.01	2,065.34	0.03
应收账款	205,761.33	2.37	200,367.69	2.44	115,440.30	1.57	108,928.42	1.37
应收款项融资	329.86	0.00	356.34	0.00	-	-	30.00	0.00
预付款项	52,390.13	0.60	30,985.44	0.38	67,349.76	0.91	185,297.81	2.33
其他应收款	1,881,625.19	21.70	1,607,235.70	19.53	1,453,028.38	19.72	2,562,858.99	32.17
存货	5,146,847.14	59.34	5,059,578.37	61.50	4,743,724.17	64.39	4,202,462.41	52.75
合同资产	84,025.69	0.97	84,206.23	1.02	51,227.92	0.70	22,754.02	0.29
其他流动资产	468,005.47	5.40	408,791.01	4.97	318,626.76	4.33	192,265.55	2.41
流动资产合计	**8,673,011.63**	**100.00**	**8,227,478.82**	**100.00**	**7,366,882.06**	**100.00**	**7,966,507.28**	**100.00**

公司流动资产主要为存货、货币资金、其他应收款等。近三年及一期末，上述三项流动资产金额合计分别为7,316,184.44万元、6,743,306.47万元、7,501,787.44万元和7,858,658.15万元；合计分别占各期末流动资产的比重为91.84%、91.54%、91.18%和90.61%。

主要流动资产分析如下：

1）货币资金

近三年及一期末，公司的货币资金分别为550,863.04万元、546,553.92万元、834,973.37万元和830,185.82万元，占流动资产的比例分别为6.91%、7.42%、10.15%和9.57%。原始权益人货币资金由现金、银行存款和其他货币资金组成。其他货币资金主要为保证金。

2023年末货币资金较2022年末减少4,309.12万元，降幅0.78%，变化较小。2024年末货币资金较2023年末增加288,419.45万元，增幅52.77%，主要系银行存款增加所致。2025年9月末货币资金较2024年末减少4,787.55万元，降幅0.57%，变化较小。

2）应收账款

近三年及一期末，公司的应收账款分别为108,928.42万元、115,440.30万元、200,367.69万元和205,761.33万元，占流动资产的比例分别为1.37%、1.57%、2.44%和2.37%，占比较低，主要为应收拆迁居民安置房款、土地熟化平整费和购房款。2023年末公司应收账款较2022年末增加6,511.88万元，增幅5.98%，变动较小。2024年末公司应收账款较2023年末增加84,927.39万元，增幅73.57%，主要系公司应收的土地熟化资金、应收水费、应收工程款项增多所致。2025年9月末公司应收账款较2024年末增加5,393.64万元，增幅为2.69%，变动较小。

截至2025年9月末，原始权益人存在对政府相关部门的应收账款，对手方主要为济南市长清区财政局、济南市住房和城乡建设局等。该科目中涉及政府及相关部门的往来款项，存在经营业务背景，不存在替政府融资的行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

3）预付款项

近三年及一期末，公司的预付款项分别为185,297.81万元、67,349.76万元、30,985.44万元和52,390.13万元，占流动资产的比例分别为2.33%、0.91%、0.38%和0.60%，主要为原始权益人预付工程款等。2023年末公司预付账款较2022年末减少117,948.05万元，降幅63.65%，主要系原始权益人将预付的与长期资产相关的款项重分类至其他非流动资产所致。2024年末公司预付账款较2023年末减少36,364.32万元，降幅53.99%，主要系公司预付工程款减少所致。2025年9月末公司预付账款较2024年末增加21,404.69万元，增幅69.08%，主要系公司预付工程款增加所致。截至2025年9月末，原始权益人预付款项不涉及与政府相关部门的往来款项。

4）其他应收款

近三年及一期末，原始权益人其他应收款分别为2,562,858.99万元、1,453,028.38万元、1,607,235.70万元和1,881,625.19万元，占流动资产的比例分别为32.17%、19.72%、19.54%和21.70%。原始权益人其他应收款主要由应收利息、应收股利和其他应收款构成。

5）存货

近三年及一期末，公司的存货分别为 4,202,462.41 万元、4,743,724.17 万元、5,059,578.37 万元和 5,146,847.14 万元，占流动资产比例分别为 52.75%、64.39%、61.50%和 59.34%。存货中开发成本比例较高，开发成本主要为土地使用权以及在建尚未完工的房地产项目，开发产品均为尚未对外销售的安置房、商品房、商业等房地产项目。

2023 年末，原始权益人存货较 2022 年末增加 541,261.76 万元，增幅 12.88%。2024 年末，原始权益人存货较 2023 年末增加 315,854.20 万元，增幅 6.66%。2025 年 9 月末，原始权益人存货较 2024 年末增加 87,268.77 万元，增幅 1.72%，较为稳定。

6）其他流动资产

近三年及一期末，公司的其他流动资产分别为 192,265.55 万元、318,626.76 万元、408,791.01 万元和 468,005.47 万元，占流动资产比例分别 2.41%、4.33%、4.97%和 5.40%，占比较小，主要为待抵扣进项税、预缴增值税等。2023 年末原始权益人其他流动资产较 2022 年末增加 126,361.21 万元，增幅为 65.72%，主要系公司预缴增值税、预缴土地增值税、待抵扣税金增加所致。2024 年末原始权益人其他流动资产较 2023 年末增加 90,164.25 万元，增幅为 28.30%，主要系公司待抵扣税金增加所致。2025 年 9 月末原始权益人其他流动资产较 2024 年末增加 59,214.46 万元，增幅为 14.49%，主要系待抵扣税金增加所致。

（2）非流动资产分析

表5-19 济南城投近三年末非流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	27,231.86	0.15	18,102.93	0.11	23,740.91	0.15	20,685.57	0.17
其他权益工具投资	213,418.52	1.20	251,808.54	1.46	105,263.03	0.64	434,238.02	3.53
长期股权投资	950,060.16	5.34	1,085,757.89	6.30	966,514.81	5.92	150,548.53	1.22
其他非流动金融资产	2,192.00	0.01	2,192.00	0.01	1,369.85	0.01	-	-
投资性房地产	1,068,476.36	6.00	1,021,928.08	5.93	530,940.01	3.25	154,132.71	1.25
固定资产	957,026.81	5.38	952,198.68	5.52	534,648.11	3.27	494,412.05	4.02
在建工程	12,734,398.25	71.53	12,072,307.69	70.03	12,279,229.34	75.15	9,473,594.21	77.00
生产性生物资产	-	-	-	-	252.88	0.00	167.08	0.00

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
使用权资产	1,789.63	0.01	1,824.65	0.01	1,335.65	0.01	753.61	0.01
无形资产	230,443.27	1.29	237,726.85	1.38	222,719.40	1.36	261,073.40	2.12
开发支出	485.06	0.00	439.22	0.00	303.84	0.00	305.10	0.00
商誉	3,193.27	0.02	3,193.27	0.02	3,193.27	0.02	15,040.76	0.12
长期待摊费用	13,590.97	0.08	12,491.62	0.07	11,299.78	0.07	5,285.29	0.04
递延所得税资产	8,497.24	0.05	8,497.24	0.05	11,479.46	0.07	8,476.13	0.07
其他非流动资产	1,591,397.90	8.94	1,571,397.90	9.11	1,646,509.60	10.08	1,284,818.52	10.44
非流动资产合计	**17,802,201.31**	**100.00**	**17,239,866.56**	**100.00**	**16,338,799.93**	**100.00**	**12,303,530.98**	**100.00**

近三年及一期末，公司非流动资产分别为 12,303,530.98 万元、16,338,799.93 万元、17,239,866.56 万元和 17,802,201.31 万元，占总资产比例分别为 60.70%、68.92%、67.69%和 67.24%。公司非流动资产主要为在建工程，近三年及一期末，公司在建工程占非流动资产比例分别为 77.00%、75.15%、70.03%和 71.53%，主要系公司对在建项目的持续投入所致。公司作为济南市城市投资的核心主体，主要业务包括土地开发整理、供水及供水工程、保障性安居工程、住宅地产、商业地产等，公司在建工程规模较大，符合行业特征。公司在建项目变现能力较强，随着在建项目逐步完工结算，对原始权益人营收能力形成有力支撑。

公司非流动资产主要为其他权益工具投资、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程和其他非流动资产。近三年及一期末，公司上述非流动资产金额合计分别为 11,991,744.04 万元、16,063,104.90 万元、16,955,398.78 万元和 17,514,778.00 万元，合计分别占非流动资产的比重为 97.47%、98.31%、98.35%和 98.38%。

（1）其他权益工具投资

近三年及一期末，公司其他权益工具投资分别为 434,238.02 万元、105,263.03 万元、251,808.54 万元和 213,418.52 万元，占非流动资产比例分别为 3.53%、0.64%、1.46%和 1.20%，主要为公司以参股的形式进行的权益性投资。2023 年末公司其他权益工具投资较 2022 年末减少 328,974.99 万元，降幅为 75.76%，主要系原始权益人对齐鲁银行的投资由金融资产改按长期股权投资-权益法进行核算所致。2024 年末公司其他权益工具投资较 2023 年末增加 146,545.51 万元，增幅为 139.22%，主要系原始权益人新增对山东省普惠齐鲁投资有限公司的投资所致。

（2）长期股权投资

近三年及一期末，原始权益人长期股权投资分别为150,548.53万元、966,514.81万元、1,085,757.89万元和950,060.16万元，占非流动资产比例分别为1.22%、5.92%、6.30%和5.34%。2023年末公司长期股权投资较2022年末增加815,966.28万元，增幅542.00%，主要系公司对齐鲁银行的投资由金融资产改按长期股权投资-权益法进行核算所致。2024年末公司长期股权投资较2023年末增加119,243.08万元，增幅12.34%，主要系公司对齐鲁银行的投资收益变动所致。2025年9月末公司长期股权投资较2024年末减少135,697.73万元，降幅为12.50%，主要系公司对齐鲁银行的投资收益变动所致。

（3）投资性房地产

近三年及一期末，公司的投资性房地产分别为154,132.71万元、530,940.01万元、1,021,928.08万元和1,068,476.36万元，占非流动性资产的比重分别为1.25%、3.25%、5.93%和6.00%，主要为公司出租的建筑物。2023年末公司投资性房地产较2022年末增加376,807.3万元，增幅为244.47%，主要系公司将投资性房地产后续计量由成本模式改为公允价值模式所致。2024年末公司投资性房地产较2023年末增加490,988.06万元，增幅为92.48%，主要系公司本期完工的在建工程项目转入投资性房地产科目所致。2025年9月末公司投资性房地产较2024年末增加46,548.28万元，增幅为4.55%，变动不大。

（4）固定资产

近三年及一期末，公司的固定资产账面价值分别为494,412.05万元、534,648.11万元、952,198.68万元和957,026.81万元，占非流动资产比重分别为4.02%、3.27%、5.52%和5.38%。2023年末公司固定资产较2022年末增加40,236.06万元，增幅为8.14%，变化较小。2024年末公司固定资产较2023年末增加417,550.57万元，增幅为78.10%，主要系原始权益人城投大厦项目完工转入固定资产所致。2025年9月末公司固定资产较2024年末增加4,828.13万元，增幅为0.51%，变化不大。

（5）在建工程

近三年及一期末，公司在建工程分别为9,473,594.21万元、12,279,229.34万元、12,072,307.69万元和12,734,398.25万元，占非流动资产比例分别为

77.00%、75.15%、70.03%和 71.53%。2023 年末公司在建工程较 2022 年末增加 2,805,635.13 万元，增幅为 29.62%，主要系原始权益人将长清城建纳入合并范围所致。2024 年末公司在建工程较 2023 年末减少 206,921.65 万元，降幅为 1.69%，变化较小。2025 年 9 月末公司在建工程较 2024 年末增加 662,090.56 万元，增幅为 5.48%，变动不大。

（6）无形资产

近三年及一期末，公司的无形资产分别为 261,073.40 万元、222,719.40 万元、237,726.85 万元和 230,443.27 万元，占非流动资产比例分别为 2.12%、1.36%、1.38%和 1.29%，占比较小，主要为土地使用权及软件等。2023 年末公司无形资产较 2022 年末减少 38,354.00 万元，降幅为 14.69%；2024 年末公司无形资产较 2023 年末增加 15,007.45 万元，增幅为 6.74%；2025 年 9 月末公司无形资产较 2024 年末减少 7,283.58 万元，降幅为 3.06%，变动较小。

截至 2024 年末，公司无形资产中土地使用权的账面价值为 232,220.78 万元，主要为原始权益人子公司水务集团的自有土地。

（7）其他非流动资产

近三年及一期末，公司的其他非流动资产分别为 1,284,818.52 万元、1,646,509.60 万元、1,571,397.90 万元和 1,591,397.90 万元，占非流动资产比例分别为 10.44%、10.08%、9.11%和 8.94%，主要为公共设施、园林广场及基础设施配套工程等。其中公共设施及园林广场等为历史遗留的委托代建项目，截至 2024 年末账面价值为 1,050,607.42 万元，目前原始权益人正在积极与政府协商回款事宜，但由于涉及建设主体和政府部门较多、沟通协调难度较大，因此暂无明确回款计划。

3、负债结构分析

表5-20 济南城投近三年末公司负债结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	9,631,757.09	47.70	8,774,734.24	46.90	8,093,295.12	47.36	8,421,121.87	55.88
非流动负债合计	10,561,707.64	52.30	9,934,859.09	53.10	8,994,168.13	52.64	6,648,687.58	44.12
负债总计	**20,193,464.74**	**100.00**	**18,709,593.33**	**100.00**	**17,087,463.25**	**100.00**	**15,069,809.45**	**100.00**

近三年及一期末，公司流动负债分别为8,421,121.87万元、8,093,295.12万元、8,774,734.24万元和9,631,757.09万元，占总负债比例分别为55.88%、47.36%、46.90%和47.70%；非流动负债分别为6,648,687.58万元、8,994,168.13万元、9,934,859.09万元和10,561,707.64万元，占总负债比例分别为44.12%、52.64%、53.10%和52.30%。

（1）流动负债分析

表5-21 济南城投近三年末流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,403,113.15	35.33	2,804,950.07	31.97	2,074,362.38	25.63	1,247,808.55	14.82
应付票据	69,554.08	0.72	55,680.36	0.63	19,476.10	0.24	140,207.75	1.66
应付账款	1,047,117.41	10.87	1,006,986.51	11.48	1,003,076.81	12.39	771,987.42	9.17
预收款项	4,386.94	0.05	3,404.96	0.04	3,073.07	0.04	567.36	0.01
合同负债	1,214,129.32	12.61	1,195,964.99	13.63	1,413,457.69	17.46	1,159,940.65	13.77
应付职工薪酬	23,264.22	0.24	32,136.11	0.37	21,297.82	0.26	16,570.90	0.20
应交税费	121,667.13	1.26	124,973.78	1.42	85,197.90	1.05	30,817.98	0.37
其他应付款	1,449,619.59	15.05	1,499,387.96	17.09	1,201,226.12	14.84	1,395,977.12	16.58
一年内到期的非流动负债	2,161,798.58	22.44	1,855,436.96	21.15	1,672,877.17	20.67	3,495,812.76	41.51
其他流动负债	137,106.67	1.42	195,812.53	2.23	599,250.06	7.40	161,431.37	1.92
流动负债合计	**9,631,757.09**	**100.00**	**8,774,734.24**	**100.00**	**8,093,295.12**	**100.00**	**8,421,121.87**	**100.00**

公司流动负债主要为短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款及一年内到期的非流动负债。近三年及一期末，上述五项流动负债金额合计分别为8,071,526.50万元、7,365,000.17万元、8,362,726.49万元和9,275,778.05万元，合计分别占流动负债的比重为95.85%、91.00%、95.30%和96.30%。

1）短期借款

近三年及一期末，公司的短期借款分别为1,247,808.55万元、2,074,362.38万元、2,804,950.07万元和3,403,113.15万元，占流动负债的比例分别为14.82%、25.63%、31.97%和35.33%，报告期原始权益人短期借款整体呈上升趋势。2023

年末，原始权益人短期借款较2022年末增加826,553.83万元，增幅为66.24%，主要系公司为匹配业务规模增长，新增短期贷款较多所致。2024年末，原始权益人短期借款较2023年末增加730,587.69万元，增幅为35.22%，主要系公司为匹配业务规模增长，新增短期贷款较多所致。2025年9月末，原始权益人短期借款较2024年末增加598,163.08万元，增幅为21.33%，主要系公司为匹配业务规模增长，新增短期贷款所致。

2）应付票据

近三年及一期末，公司的应付票据分别为140,207.75万元、19,476.10万元、55,680.36万元和69,554.08万元，占流动负债的比例分别为1.66%、0.24%、0.63%和0.72%。原始权益人应付票据主要为银行承兑汇票和商业承兑汇票。2023年末，原始权益人应付票据较2022年末减少120,731.65万元，降幅为86.11%，主要系公司应付商业承兑汇票减少所致。2024年末，原始权益人应付票据较2023年末增加36,204.26万元，增幅为185.89%，主要系公司增加使用商业票据支付工程款所致。2025年9月末，原始权益人应付票据较2024年末增加13,873.72万元，增幅为24.92%，主要系公司增加使用商业票据支付工程款所致。

3）应付账款

近三年及一期末，原始权益人应付账款科目余额分别为771,987.42万元、1,003,076.81万元、1,006,986.51万元和1,047,117.41万元，占流动负债的比例分别为9.17%、12.39%、11.48%和10.87%，主要为应付的工程款和应付材料等货款。2023年末，原始权益人应付账款较2022年末增长231,089.39万元，增幅为29.93%，主要系原始权益人应付工程款增加所致。2024年末，原始权益人应付账款较2023年末增长3,909.70万元，增幅为0.39%，变动较小。2025年9月末，原始权益人应付账款较2024年末增加40,130.90万元，增幅为3.99%，变动较小。

4）合同负债

近三年及一期末，原始权益人合同负债分别为1,159,940.65万元、1,413,457.69万元、1,195,964.99万元和1,214,129.32万元，占流动负债的比例分别为13.77%、17.46%、13.63%和12.61%，主要为土地开发整理业务预收财

政资金及房地产项目的预收房款。2023年末，原始权益人合同负债较2022年末增加253,517.04万元，增幅为21.86%，主要系原始权益人房地产项目的预收房款增加所致。2024年末，原始权益人合同负债较2023年末减少217,492.70万元，降幅为15.39%，主要系原始权益人房地产项目的预收房款结转收入所致。2025年9月末，原始权益人合同负债较2024年末增加18,164.33万元，增幅为1.52%，变动较小。

5）其他应付款

近三年及一期末，原始权益人其他应付款账面价值分别为1,395,977.12万元、1,201,226.12万元、1,499,387.96万元和1,449,619.59万元，占流动负债比例分别为16.58%、14.84%、17.09%和15.05%，均不含应付利息和应付股利。2023年末，原始权益人其他应付款较2022年末减少194,751.00万元，降幅为13.95%。2024年末，原始权益人其他应付款较2023年末增加298,161.85万元，增幅为24.82%；2025年9月末，原始权益人其他应付款较2024年末减少49,768.37万元，降幅为3.32%，变动不大。

6）一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，原始权益人一年内到期的非流动负债分别为3,495,812.76万元、1,672,877.17万元、1,855,436.96万元和2,161,798.58万元，占流动负债的比例分别为41.51%、20.67%、21.15%和22.44%，主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。截至2023年末，原始权益人一年内到期的非流动负债较2022年末减少1,822,935.59万元，降幅为52.15%，主要系公司偿还一年内到期的应付债券和一年内到期的长期借款所致。截至2024年末，原始权益人一年内到期的非流动负债较2023年末增加182,559.78万元，增幅为10.91%；截至2025年9月末，原始权益人一年内到期的非流动负债较2024年末增加306,361.62万元，增幅为16.51%，主要系公司一年内到期的应付债券增加所致。

7）其他流动负债

近三年及一期末，原始权益人其他流动负债分别为161,431.37万元、599,250.06万元、195,812.53万元和137,106.67万元，占流动负债的比例分别为1.92%、7.40%、2.23%和1.42%，主要为短期应付债券和已背书未到期的商业承兑汇票。截至2023年末，原始权益人其他流动负债较2022年末增加

437,818.69 万元，增幅为 271.21%，主要系公司短期应付债券增加所致。截至 2024 年末，原始权益人其他流动负债较 2023 年末减少 403,437.53 万元，降幅为 67.32%，主要系公司短期债券到期偿付所致。截至 2025 年 9 月末，原始权益人其他流动负债较 2024 年末减少 58,705.86 万元，降幅为 29.98%，主要系公司已背书转让的商业承兑汇票到期偿付所致。

（2）非流动负债分析

表5-22 济南城投近三年末非流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	4,361,981.20	41.30	4,003,493.27	40.30	3,431,444.81	38.15	2,784,027.67	41.87
应付债券	2,685,773.02	25.43	2,827,413.85	28.46	2,778,435.54	30.89	1,364,409.38	20.52
租赁负债	1,285.98	0.01	1,412.58	0.01	1,160.44	0.01	619.73	0.01
长期应付款	2,901,520.06	27.47	2,460,576.06	24.77	2,148,253.96	23.88	1,920,487.39	28.89
递延收益	565,080.11	5.35	587,864.63	5.92	576,838.64	6.41	554,088.28	8.33
递延所得税负债	46,067.28	0.44	54,098.68	0.54	58,034.75	0.65	25,055.13	0.38
非流动负债合计	**10,561,707.64**	**100.00**	**9,934,859.09**	**100.00**	**8,994,168.13**	**100.00**	**6,648,687.58**	**100.00**

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和递延收益构成。近三年及一期末，上述四项非流动负债合计分别为 6,623,012.72 万元、8,934,972.95 万元、9,879,347.81 万元和 10,514,354.39 万元，占非流动负债的比重分别为 99.61%、99.34%、99.44%和 99.55%。

（1）长期借款

近三年及一期末，原始权益人长期借款分别为 2,784,027.67 万元、3,431,444.81 万元、4,003,493.27 万元和 4,361,981.20 万元，占非流动负债的比例分别为 41.87%、38.15%、40.30%和 41.30%。2023 年末，原始权益人长期借款较 2022 年末增加 647,417.14 万元，增幅为 23.25%，主要系原始权益人抵押借款及保证借款增长所致。2024 年末，原始权益人长期借款较 2023 年末增加 572,048.45 万元，增幅为 16.67%，主要系原始权益人信用借款及抵押借款增长所致。2025 年 9 月末，原始权益人长期借款较 2024 年末增加 358,487.93 万元，增幅为 8.95%，变动不大。

（2）应付债券

近三年及一期末，原始权益人应付债券分别为 1,364,409.38 万元、2,778,435.54 万元、2,827,413.85 万元和 2,685,773.02 万元，占非流动负债的比例分别为 20.52%、30.89%、28.46%和 25.43%。原始权益人应付债券为到期日超过一年的公司债、中期票据（项目收益）、中期票据、企业债等。2023 年末，原始权益人应付债券较 2022 年末增加 1,414,026.16 万元，增幅为 103.64%，主要系 2023 年公司新增公司债券、企业债券和中期票据所致。2024 年末，原始权益人应付债券较 2023 年末增加 48,978.31 万元，增幅为 1.76%，变动较小。2025 年 9 月末，原始权益人应付债券较 2024 年末减少 141,640.83 万元，降幅为 5.01%，变动不大。

截至 2025 年 9 月末,原始权益人存续期内债券 37 笔,分别为“21 济城 G1”、“21 济城 G2”、“21 济城 G3”、“23 济城 G1”、“23 济城 G2”、“23 济城 G3”、“23 济城 G4”、“23 济城 G5”、“23 济城 G6”、“24 济城 V1”、“24 济城 01”、“25 济城 02”、“25 济城 03”、“25 济城 06”、“25 济城 G1”、“25 济城 G2”、“21 济南城投 MTN001B（项目收益）”、“22 济南城投 MTN001A（项目收益）”、“22 济南城投 MTN001B(项目收益)”、“22 济南城投 MTN002”、“22 济南城投 MTN003”、“23 济南城投 MTN001A”、“23 济南城投 MTN001B”、“23 济南城投 MTN002”、“23 济南城投 MTN003A”、“23 济南城投 MTN003B”、“24 济南城投 MTN001”、“24 济南城投 MTN002”、“24 济南城投 MTN003A（项目收益）”、“24 济南城投 MTN003B（项目收益）”、“24 济南城投 MTN004A（项目收益）”、“24 济南城投 MTN004B（项目收益）”、“23 济南城投债 01/23 济城 01”、“济城 1 优”、“济城 1 次”、“泉城贰 2A”、“泉城贰 2B”。其中，“22 济南城投 MTN002”和“22 济南城投 MTN003”为永续中期票据，计入“其他权益工具”科目。

（3）长期应付款

近三年及一期末,公司的长期应付款分别为 1,920,487.39 万元、2,148,253.96 万元、2,460,576.06 万元和 2,901,520.06 万元，占非流动负债的比例分别为 28.89%、23.89%、24.77%和 27.47%。近三年及一期末原始权益人长期应付款（不含专项应付款）主要为济南市土地储备中心往来款、政府置换债和政府专项债，专项应付款主要为保障性住房（安置房）建设专项资金、基础设施建设

专项资金、公共租赁住房建设专项资金和供水管网涉及的相关配套费返还。截至 2023 年末，原始权益人长期应付款较 2022 年末增加 227,766.57 万元，增幅为 11.86%;截至 2024 年末,原始权益人长期应付款较 2023 年末增加 312,322.11 万元，增幅为 14.54%，主要系应付政府专项债增加所致。截至 2025 年 9 月末，原始权益人长期应付款较 2024 年末增加 440,944.00 万元，增幅为 17.92%，主要系应付政府专项债增加所致。

（4）递延收益

近三年及一期末，原始权益人递延收益分别为 554,088.28 万元、576,838.64 万元、587,864.63 万元和 565,080.11 万元，占非流动负债的比例分别为 8.33%、6.41%、5.92%和 5.35%。原始权益人递延收益主要为管网配套费补贴、保障性安居工程专项补助资金、基础配套补助资金、供水板块专项补助等。2024 年度及 2025 年 1-9 月，递延收益当期净增加额分别为 11,025.99 万元和-22,784.52 万元。

4、现金流量分析

（1）经营活动现金流量分析

近三年及一期，原始权益人经营活动现金流入分别为 969,505.04 万元、1,865,842.40 万元、1,746,490.76 万元和 905,444.71 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-2,162,423.03 万元、-589,015.91 万元、-334,895.11 万元和-289,400.63 万元。原始权益人近三年及一期经营活动现金流入波动较大，经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要系原始权益人土地开发整理业务和房地产相关业务前期资金投入规模较大，如济南国际医学科学中心片区、济钢片区、雪山片区、山东第一医科大学、CBD4-14 地块、奥体东地块、雪山 B8 地块等。虽然近年来原始权益人各项业务稳步发展，经营活动现金流未来可持续性良好，但若发生重大不利变化导致业务回款不及预期，可能使原始权益人经营性现金流进一步恶化。

（2）投资活动现金流量分析

近三年及一期，原始权益人投资活动产生的现金流量净额分别为-850,747.27 万元、-611,727.83 万元、-640,447.73 万元和-457,016.92 万元，报告期内公司投资活动产生的现金流量呈净流出态势且波动较大,主要系供水管网、

供水厂、水库工程建设支出及原始权益人自营在建工程建设支出较多所致。公司正处于业务发展期和项目投入期，现阶段投资活动的现金流表现为净流出，符合公司发展所处阶段特点。报告期内，原始权益人投资活动净现金流情况有所改善，随着在建项目的陆续完工，未来有望逐步回正，但如果未来原始权益人投资活动净流出持续扩大，将对原始权益人整体现金流情况产生较大负面影响。

（3）筹资活动现金量分析

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 3,039,106.05 万元、1,192,742.12 万元、1,069,944.32 万元和 737,418.00 万元。近三年及一期，原始权益人筹资活动现金流入分别为 6,023,579.62 万元、6,725,177.69 万元、8,618,362.20 万元和 6,191,246.00 万元。近三年及一期，原始权益人筹资活动现金流出分别为 2,984,473.57 万元、5,532,435.57 万元、7,548,417.88 万元和 5,453,828.00 万元。近三年及一期，原始权益人筹资活动产生的现金流量以净流入为主，主要系公司为满足经营需要扩大融资所致。报告期内，因重大项目的建设支出增加较多，公司增加了对外融资的金额。

5.1.4.3 有息负债及授信使用情况

1、有息负债情况

最近三年及一期末，原始权益人有息负债余额分别为 993.09 亿元、1,153.41 亿元、1,336.34 亿元和 1,490.90 亿元，占同期末总负债的比例分别为 65.89%、67.51%、71.43%和 73.83%。最近一期末，原始权益人银行借款余额为 5,568,103.64 万元，占有息负债余额的比例为 37.35%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 6,892,211.67 万元，占有息负债余额的比例为 46.23%。具体情况如下：

表 5-23 济南城投有息债务余额

单位：万元、%

有息债务项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比
短期借款	3,403,113.15	22.83	2,804,950.07	20.99
其他应付款中的有息负债	425,310.00	2.85	492,138.00	3.68
一年内到期的非流动负债（不含一年内到期的租赁负债）	2,161,798.58	14.50	1,855,264.33	13.88

有息债务项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比
长期借款	4,361,981.20	29.26	4,003,493.27	29.96
应付债券	2,685,773.02	18.01	2,827,413.85	21.16
长期应付款中的有息负债	1,871,020.28	12.55	1,380,120.28	10.33
其他流动负债中的有息负债	-	-	-	-
合计	**14,908,996.23**	**100.00**	**13,363,379.81**	**100.00**
有息债务项目	**2023 年 12 月 31 日**		**2022 年 12 月 31 日**	
	账面价值	**占比**	**账面价值**	**占比**
短期借款	2,074,362.38	17.98	1,247,808.55	12.56
其他应付款中的有息负债	204,220.00	1.77	215,802.00	2.17
一年内到期的非流动负债（不含一年内到期的租赁负债）	1,672,708.73	14.50	3,495,812.76	35.20
长期借款	3,431,444.81	29.75	2,784,027.67	28.03
应付债券	2,778,435.54	24.09	1,364,409.38	13.74
长期应付款中的有息负债	943,000.00	8.18	753,000.00	7.58
其他流动负债中的有息负债	429,957.03	3.73	70,000.00	0.70
合计	**11,534,128.49**	**100.00**	**9,930,860.36**	**100.00**

截至 2025 年 9 月末，济南城投有息债务类型结构如下：

表 5-24 济南城投有息债务类型结构

单位：万元、%

项目	其中：一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比
银行贷款	**2,636,513.48**	**45.30**	**5,568,103.64**	**37.35**
债券融资	782,000.00	13.44	3,467,773.02	23.26
非标融资	2,143,398.25	36.83	3,573,789.29	23.97
其他融资	258,000.00	4.43	436,183.20	2.93
地方专项债券转贷	-	-	1,863,147.08	12.50
合计	**5,819,911.73**	**100.00**	**14,908,996.23**	**100.00**

最近三年及一期末，济南城投有息债务期限结构情况如下：

表 5-25 济南城投有息债务期限结构

单位：万元、%

有息债务期限	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含）	5,819,911.73	39.04	4,960,214.40	37.12	4,207,135.89	36.47	4,813,621.31	48.47
1-2年（含）	1,844,308.02	12.37	3,000,673.63	22.45	1,431,032.18	12.40	1,832,784.44	18.46

有息债务	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
2-3年（含）	1,575,536.29	10.57	1,667,735.27	12.48	1,593,728.92	13.82	1,183,474.20	11.92
3年以上	5,669,240.19	38.03	3,734,756.50	27.95	4,302,231.50	37.31	2,100,980.42	21.16
合计	**14,908,996.23**	**100.00**	**13,363,379.81**	**100.00**	**11,534,128.49**	**100.00**	**9,930,860.36**	**100.00**

2、授信使用情况

截至 2025 年 9 月末，公司获得国家开发银行、农业发展银行、工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行、北京银行、招商银行、民生银行、平安银行、浦发银行、渤海银行、华夏银行和青岛银行等多家金融机构授信总额 1,208.21 亿元，剩余可用额度 301.79 亿元。

表 5-26：截至 2025 年 9 月末原始权益人授信明细

单位：亿元

授信单位名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
国家开发银行	90.96	85.26	5.70
农业发展银行	31.46	31.46	-
工商银行	120.92	99.05	21.87
农业银行	24.33	20.27	4.06
中国银行	25.43	17.70	7.73
建设银行	32.34	16.09	16.25
交通银行	5.00	2.58	2.42
邮储银行	25.70	25.50	0.20
渤海银行	51.59	46.34	5.25
光大银行	8.20	3.19	5.01
广发银行	3.00	0.99	2.01
恒丰银行	8.00	8.00	-
华夏银行	9.64	5.64	4.00
民生银行	32.64	16.23	16.41
平安银行	6.50	6.50	-
浦发银行	2.11	2.10	0.01
兴业银行	21.64	12.64	9.00
招商银行	7.64	2.92	4.72
浙商银行	30.58	15.48	15.10
中信银行	5.22	3.22	2.00
北京银行	42.45	38.34	4.11
莱商银行	30.15	29.70	0.45
齐鲁银行	67.72	57.59	10.13
青岛银行	39.52	24.54	14.98
天津银行	18.00	4.25	13.75
威海商业银行	2.60	2.60	-
泰安银行	5.00	2.00	3.00
日照银行	2.23	2.09	0.14

授信单位名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
济宁银行	2.00	2.00	-
济南农商行	10.11	8.66	1.45
其他	445.53	313.49	132.04
合计	**1,208.21**	**906.42**	**301.79**

5.1.4.4 受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，原始权益人所有权受到限制的资产账面价值为 2,799,865.95 万元，占总资产比例为 10.58%，占净资产比例为 44.57%。

项目	资产名称	账面价值	受限原因
货币资金	-	217,146.40	保证金、定期存单质押、冻结资金等
存货	鲁 2019 济南市不动产权第 0047183 号、第 0038428 号、第 0043831 号、第 0045337 号、第 0040940 号、第 0232590 号、鲁 2019 济南市不动产权第 0040938 号、第 0039944 号、第 0043822 号、第 0039946 号、第 0038422 号、第 0045360 号	46,067.90	1）济南城市投资集团有限公司取得莱商银行济南分行借款 5 亿元，抵押物为济南城市建设投资集团有限公司名下西江华府二区 2-8 号楼部分房产（权证号：鲁 2019 济南市不动产权第 0047183 号、第 0038428 号、第 0043831 号、第 0045337 号、第 0040940 号、第 0232590 号）； 2）济南市城市建设投资有限公司取得莱商银行济南分行借款 5 亿元，抵押物为济南城市建设投资集团有限公司名下西江华府一区 6-9 号楼部分房产和二区 1-2 号楼部分房产（权证号：鲁 2019 济南市不动产权第 0040938 号、第 0039944 号、第 0043822 号、第 0039946 号、第 0038422 号、第 0045360 号）
存货	鲁（2019）济南市不动产权第 0040939 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0040937 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0040938 号、（2019）济南市不动产权第 0232555 号、（2019）济南市不动产权第 0038424 号、（2019）济南市不动产权第 0222341 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0298710 号	27,614.74	济南城市投资集团有限公司取得山东省普惠齐鲁投资有限公司委托贷款 40 亿，2025 年签订抵押协议，抵押物为济南城市建设投资集团有限公司名下西江华府 3/4/5/6/10/11/12 号楼部分房产（权证号：鲁（2019）济南市不动产权第 0040939 号、鲁(2019)济南市不动产权第 0040937 号、鲁(2019)济南市不动产权第 0040938 号、（2019）济南市不动产权第 0232555 号、（2019）济南市不动产权第 0038424 号、（2019）济南市不动产权第 0222341 号、鲁(2019)济南市不动产权第 0298710 号）
存货	鲁（2018）济南市不动产权第 0006806 号	2,398.02	济南城市投资集团有限公司取得山东省普惠齐鲁投资有限公司委托贷款 40 亿，2025 年签订抵押协议，对其中 5340 万借款金额提供担保，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家逸雅园二区 4 号楼房产，产权证号：鲁（2018）济南市不动产权第 0006806 号

存货	土地使用权号：鲁（2022）济南市不动产权第 0038061 号	303,155.39	济南泉城更新租赁住房建设有限公司向北京银行济南分行签订 90,033.11 万元借款合同，期末余额 8,996.01 万元，抵押物为文庄片区 B-7-1 土地使用权及在建项目，土地使用权号为鲁（2022）济南市不动产权第 0038061 号
存货	土地使用权号：鲁（2022）济南市不动产权第 0016339 号；鲁（2022）济南市不动产权第 0016341 号		济南泉城更新租赁住房建设有限公司向工商银行天桥支行签订 18,446.40 万元借款合同，已放款 18,446.40 万元，期末余额 17,892.89 万元，抵押物为文庄片区租赁住房试点项目 B-7-3 地块土地使用权及 1-6 号楼、G1、G2 号楼及地下车库土地及在建项目，文庄片区 B-7-2 地块 1-5 号楼、G1、G2 号楼及地下车库土地及在建项目，B-7-3 地块土地使用权号为鲁(2022)济南市不动产权第 0016339 号；文庄片区 B-7-2 地块 1#-5#楼、G1#楼、G2#楼、地下车库在建项目及土地使用权，土地使用权号为鲁（2022）济南市不动产权第 0016341 号
存货	土地使用权号：鲁（2021）济南市不动产权第 0029021 号		济南泉城更新租赁住房建设有限公司向工商银行天桥支行放款 25,000.00 万元，期末余额 24,422.50 万元。抵押物为雪山 B-3 地块租赁住房试点项目 3#4#楼在建项目及土地使用权，土地使用权号为鲁（2021）济南市不动产权第 0029021 号
存货	土地使用权号：鲁（2022）济南市不动产权第 0198502 号		济南泉城更新租赁住房建设有限公司向工商银行天桥支行签订 75,000.00 万元借款合同，已放款 73,036.48 万元，期末余额 72,862.66 万元，抵押物为雪山 A-2 地块租赁住房试点项目 1 至 13 号楼、S1 至 S5 号楼、地下车库在建工程及土地使用权，土地使用权号为鲁（2022）济南市不动产权第 0198502 号
存货	土地使用权号：鲁（2021）济南市不动产权第 0029021 号		济南泉城更新租赁住房建设有限公司向工商银行天桥支行签订 8,530.01 万元借款合同，已放款 8,530.01 万元，抵押物为雪山 B-3 地块租赁住房试点项目 1#2#3#4#5#6#楼在建项目及土地使用权，土地使用权号为鲁（2021）济南市不动产权第 0029021 号
存货	土地使用权号：鲁（2021）济南市不动产权第 0029021 号		济南泉城更新租赁住房建设有限公司向工商银行天桥支行签订 10,960.00 万元借款合同，已放款 10,155.62 万元，抵押物为雪山 B-3 地块租赁住房试点项目 1#2#3#4#楼在建项目及土地使用权，土地使用权号为鲁(2021)济南市不动产权第 0029021 号
存货	土地使用权号：鲁（2022）济南市不动产权第 0016339 号；土地使用权号：鲁（2022）济南市不动产权第 0016341		济南泉城更新租赁住房建设有限公司向工商银行天桥支行签订 24,000.00 万元借款合同，已放款 7,343.01 万元，期末余额 7,122.72 万元，抵押物为

	号		文庄片区租赁住房试点项目 B-7-3 地块土地使用权及 1-6 号楼、G1、G2 号楼及地下车库土地及在建项目，文庄片区 B-7-2 地块 1-5 号楼、G1、G2 号楼及地下车库土地及在建项目，B-7-3 地块土地使用权号为鲁(2022)济南市不动产权第 0016339 号；文庄片区 B-7-2 地块 1#-5#楼、G1#楼、G2#楼、地下车库在建项目及土地使用权，土地使用权号为鲁（2022）济南市不动产权第 0016341 号
存货	土地使用权号：鲁（2022）济南市不动产权第 0016339 号；土地使用权号：鲁（2022）济南市不动产权第 0016341 号。		济南泉城更新租赁住房建设有限公司向工商银行天桥支行取得借款 6718.89 万元，期末余额 6,517.29 万元，抵押物为文庄片区租赁住房试点项目 B-7-3 地块土地使用权及 1-6 号楼、G1、G2 号楼及地下车库土地及在建项目，文庄片区 B-7-2 地块 1-5 号楼、G1、G2 号楼及地下车库土地及在建项目，B-7-3 地块土地使用权号为鲁(2022)济南市不动产权第 0016339 号；文庄片区 B-7-2 地块 1#-5#楼、G1#楼、G2#楼、地下车库在建项目及土地使用权，土地使用权号为鲁（2022）济南市不动产权第 0016341 号
存货	土地使用权号：鲁（2022）济南市不动产权第 0203372 号		济南泉城更新租赁住房建设有限公司向工商银行天桥支行签订 20,000.00 万元借款合同，已放款 9,074.82 万元，期末余额为 9,057.20 万元，抵押物为雪山 B-11 地块租赁住房试点项目 1-3 号租赁公寓及地下车库在建项目及土地使用权，土地使用权号为鲁（2022）济南市不动产权第 0203372 号
存货	土地使用权号-鲁（2022）济南市不动产权第 0253820 号	41,728.16	济南商埠城市更新有限公司取得工商银行济南天桥支行长期借款，期末借款余额 599,827,979.23 元，抵押物为济南商埠城市更新有限公司名下商埠区城市更新项目一期济南宾馆地块土地使用权，权证号：鲁（2022）济南市不动产权第 0253820 号
存货	产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0172956 号、第 0170179 号、第 0170173 号、第 0012563 号、第 0007663 号、第 0003460 号、第 0007600 号、第 0011777 号、第 0007637 号、第 0011662 号、第 0002087 号、第 0008520 号、第 0002283 号、第 0005494 号、第 0172446 号、第 0173447 号、第 0177644 号、第 0168995 号、第 0188035 号、第 0007606 号	312,635.65	济南城市投资集团有限公司取得渤海银行济南分行借款，期末借款余额 21.67 亿元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家房地产项目部分房产，产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0172956 号、第 0170179 号、第 0170173 号、第 0012563 号、第 0007663 号、第 0003460 号、第 0007600 号、第 0011777 号、第 0007637 号、第 0011662 号、第 0002087 号、第 0008520 号、第 0002283 号、第 0005494 号、第 0172446 号、第 0173447 号、第 0177644 号、第 0168995 号、第 0188035 号、第 0007606 号
存货	产权证号：鲁（2018）济南市不动产权第 0002087 号，鲁（2018）济南市不动		济南城市投资集团有限公司取得渤海银行借款 10 亿元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名

	产权第 0008520 号，第 0002283 号，第 0005494 号，第 0007606 号，第 0172446 号，第 0172447 号，第 0177644 号，第 0168995 号，第 0188035 号，鲁（2018）济南市不动产权第 0007183 号，第 0002020 号，第 0005515 号，第 0196360 号，第 0003462 号，第 0005525 号，第 0010271 号，第 0001996 号，第 0007766 号，第 0025408 号，第 0082548 号，第 0011494 号，第 0007558 号，第 0008139 号，第 0011694 号，第 0005518 号，第 0006192 号		下东城逸家部分房产，权证号：鲁（2018）济南市不动产权第 0002087 号，鲁（2018）济南市不动产权第 0008520 号，第 0002283 号，第 0005494 号，第 0007606 号，第 0172446 号，第 0172447 号，第 0177644 号，第 0168995 号，第 0188035 号，鲁（2018）济南市不动产权第 0007183 号，第 0002020 号，第 0005515 号，第 0196360 号，第 0003462 号，第 0005525 号，第 0010271 号，第 0001996 号，第 0007766 号，第 0025408 号，第 0082548 号，第 0011494 号，第 0007558 号，第 0008139 号，第 0011694 号，第 0005518 号，第 0006192 号
存货	产权证号：鲁 2018 济南不动产权第 0172962 号、第 0172981 号		济南城市投资集团有限公司取得恒丰银行借款 2 亿元，借款余额 1.9 亿元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家部分房产（产权证号：鲁 2018 济南不动产权第 0172962 号、第 0172981 号）
存货	产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0249084 号、第 0005511 号、第 0016786 号、第 0002128 号、第 0007709 号、第 0002226 号、第 0002807 号、第 0011333 号、第 0002779 号、第 0007638 号、第 0002805 号、第 0005519 号		济南市城市建设投资有限公司取得北京银行济南分行借款 10 亿元，期末余额 9.5 亿，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家房地产项目部分房产：逸士园三区 5 号楼,逸士园一区 1 号楼,逸士园一区 6 号楼、逸雅园四区 4 号楼、逸士园一区 5 号楼、逸品园 9 号楼、逸品园 15 号楼、逸士园四区 1 号楼、逸士园一区 3 号楼、逸品园 1 号楼、逸贤园一区 4 号楼、逸俊园一区 3 号楼（产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0249084 号、第 0005511 号、第 0016786 号、第 0002128 号、第 0007709 号、第 0002226 号、第 0002807 号、第 0011333 号、第 0002779 号、第 0007638 号、第 0002805 号、第 0005519 号）
存货	产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0170166 号、第 0007490 号、第 0170172 号、第 0172981 号、第 0042731 号、第 0007766 号、第 0025408 号		济南市城市建设投资有限公司取得山东农村商业银行历城支行借款 4,650.00 万元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家逸俊园一区 5 号楼住宅储藏室、逸士园一区 2 号楼住宅、逸俊园一区 1 号楼储藏室、逸俊园一区 9 号楼储藏室、逸雅园四区 3 号楼储藏室、逸贤园一区 2 号楼储藏室、逸品园 12 号楼储藏室（产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0170166 号、第 0007490 号、第 0170172 号、第 0172981 号、第 0042731 号、第 0007766 号、第 0025408 号）
存货	产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0002657 号、第 0007735 号、第 0006847 号、第 0006898 号、第 0007512 号、第 0006183 号、第 0005480 号、第 0006467		济南城市投资集团有限公司取得渤海国际信托股份有限公司借款，期末借款余额 16 亿元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家房地产项目部分房产，权证号：鲁 2018 济南市不动

	号、第 0003413 号、第 0006944 号、第 0005638 号、第 0005520 号、第 0007725 号、第 0013634 号、第 0013530 号、第 0170172 号、第 0172959 号、第 0042731 号、第 0173610 号		产权第 0002657 号、第 0007735 号、第 0006847 号、第 0006898 号、第 0007512 号、第 0006183 号、第 0005480 号、第 0006467 号、第 0003413 号、第 0006944 号、第 0005638 号、第 0005520 号、第 0007725 号、第 0013634 号、第 0013530 号、第 0170172 号、第 0172959 号、第 0042731 号、第 0173610 号
存货	产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0011429 号、第 0002307 号、第 0012594 号		济南泉城城市更新投资有限公司取得济南农村商业银行借款，期末借款余额为 14,220.00 万元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家逸士园二区、舜宁路 456 号东城逸家逸士园三区、舜宁路 268 号东城逸家逸士园四区部分房产，产权证号:鲁 2018 济南市不动产权第 0011429 号、第 0002307 号、第 0012594 号
存货	产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0011429 号、第 0002307 号、第 0012594 号		山东乐耕城市建设开发有限公司取得济南农村商业银行借款，期末借款余额为 14,220.00 万元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家部分房产，产权证号：鲁 2018 济南市不动产权第 0011429 号、第 0002307 号、第 0012594 号
存货	产权证号：鲁（2023）济南市不动产权第 0006298 号、鲁（2023）济南市不动产权第 0193608 号	33,077.75	济南城市投资集团有限公司作为原始权益人设立国君-济南城投第 1 期资产支持专项计划，济南市城市建设投资有限公司作为借款人，将逸家广场 3 号楼 101、4 号楼 101 作为入池资产进行抵押
存货	产权证号：鲁（2025）济南市不动产权第 0049264 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0040361 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0039007 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0039933 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0039212 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0049966 号	17,247.94	济南城投置业有限公司取得中国工商银行股份有限公司济南天桥支行长期借款，期末余额为 1000 万元，抵押物为济南城投置业有限公司名下雪山片区二期 A3 地块建设项目 4、7、10、11、S1 号楼及地下车库，权证号：鲁（2025）济南市不动产权第 0049264 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0040361 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0039007 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0039933 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0039212 号、鲁（2025）济南市不动产权第 0049966 号
存货	鲁（2023）济南市不动产权第 0142933 号、鲁（2023）济南市不动产权第 0179015 号	113,048.30	济南城市投资集团有限公司取得山东省新动能基金管理有限公司委托借款，期末借款余额 9.8 亿元，抵押物为济南立展置业有限公司名下济钢片区 B-41 土地、济钢片区 B-42 土地，鲁（2023）济南市不动产权第 0142933 号、鲁（2023）济南市不动产权第 0179015 号
存货	鲁（2024）济南市不动产权第 0271119 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0271165 号	93,851.46	济南城市投资集团有限公司取得山东省新动能基金管理有限公司委托借款，期末借款余额 9.8 亿元，抵押物为济南立万置业有限公司名下济钢片区 B-38 土地、济钢片区 B-39 土地，鲁（2024）济南市不动产权第 0271119 号、鲁（2024）济南

			市不动产权第 0271165 号
存货	济钢片区韩仓河以东地块 B30-1、B30-2 项目	69,436.67	济南立融置业有限公司取得工商银行济南天桥支行长期借款，期末借款余额 16,064.38 万元，抵押物为济南立融置业有限公司名下济钢片区韩仓河以东地块 B30-1、B30-2 项目（建字第 370112202100047 号）
存货	产权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0070296 号	51,482.26	济南立融置业取得中信银行借款，借款余额 8,957.04 万元，以自己名下济钢片区韩仓河以东 B-31 地块土地提供抵押，权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0070296 号
存货	产权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0070418 号	75,109.98	济南立合置业有限公司取得兴业银行济南泉城支行长期借款，期末借款余额 1.76 亿元，抵押物为济南立合置业有限公司名下济钢片区韩仓河以东地块 B-37 地块建设项目 5#楼、6#楼，建设工程规划许可证：建字第 370112202400042 号，土地权证：鲁(2024)济南市不动产权第 0070418 号
存货	产权证号：鲁（2023）济南市不动产权第 0186409 号	54,524.00	济南立铭置业有限公司取得北京银行借款，借款余额 17,442.18 万元，抵押物为自身名下济钢片区韩仓河以东 B-29 地块及建设项目。土地权证号：鲁（2023）济南市不动产权第 0186409 号
存货	产权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0307318 号、第 0307265 号	36,573.57	济南城市投资集团资本投资管理有限公司取得中原信托借款，期末余额 17050 万元，以济南智想城产业发展有限公司名下济钢公园南侧土地提供抵押，产权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0307318 号、第 0307265 号。
存货	和谐佳苑部分车位、储藏室，世茂天城部分房产、顺祥新区、北刘新区、宝华街 38 号房产	60,628.53	济南城市投资集团有限公司取得济南融资担保集团有限公司委托贷款 2.6 亿元，抵押物为济南旧城开发投资集团有限公司名下，和谐佳苑部分车位、储藏室，世茂天城部分房产、顺祥新区、北刘新区、宝华街 38 号房产
存货	产权证号：鲁（2023）济南市不动产权第 0186414 号、鲁（2023）济南市不动产权第 0142952 号	66,449.79	济南城市投资集团有限公司取得云南国际信托有限公司 30 亿借款，抵押物为济南立铭置业有限公司名下济钢韩仓河以东 B-28、济钢韩仓河以东 B-40 土地使用权，权证号为：鲁（2023）济南市不动产权第 0186414 号、鲁（2023）济南市不动产权第 0142952 号
存货	产权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0070428 号	43,887.43	济南城市投资集团有限公司取得云南国际信托有限公司 30 亿借款，抵押物为济南立合置业有限公司名下韩仓河以东 B-32 土地使用权，权证号为：鲁（2024）济南市不动产权第 0070428 号
存货	产权证号：鲁(2024)济南市不动产权第 0149056 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0148770 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0169666 号，鲁(2024)济南市不动	11,339.35	济南城市投资集团有限公司取得云南国际信托有限公司 30 亿借款，抵押物为济南城市建设集团有限公司名下西江华府部分房产，权证号为：鲁(2024)济南市不动产权第 0149056 号，鲁(2024)济

	产权第 0169758 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0170215 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0149071 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0104558 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0003318 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0072796 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0079329 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0040753 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0079352 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0014935 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0003303 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0040719 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0079337 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0123181 号		南市不动产权第 0148770 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0169666 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0169758 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0170215 号，鲁(2024)济南市不动产权第 0149071 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0104558 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0003318 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0072796 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0079329 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0040753 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0079352 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0014935 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0003303 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0040719 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0079337 号，鲁(2019)济南市不动产权第 0123181 号
存货	产权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0149041 号、第 0169799 号；鲁（2018）济南市不动产权第 0254112 号、第 0254145 号、第 0255264 号；鲁（2019）济南市不动产权第 0009321 号、第 0169768 号	57,531.54	济南城市投资集团有限公司取得渤海银行借款 10 亿，抵押物为济南城市建设投资集团有限公司名下西江华府部分房产，权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0149041 号、第 0169799 号；鲁（2018）济南市不动产权第 0254112 号、第 0254145 号、第 0255264 号；鲁（2019）济南市不动产权第 0009321 号、第 0169768 号
存货	产权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0149081 号、第 0169705 号、第 0169747 号		济南城市投资集团有限公司取得恒丰银行借款 3 亿，抵押物为济南城市建设投资集团有限公司名下西江华府部分房产，权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0149081 号、第 0169705 号、第 0169747 号
存货	产权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0169730 号、第 0169714 号、第 0169740 号、第 0169681 号		济南城市投资集团有限公司取得济南二机床有限公司借款 5 亿，抵押物为济南城市建设投资集团有限公司名下西江华府部分房产，权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0169730 号、第 0169714 号、第 0169740 号、第 0169681 号
存货	产权证号：鲁（2018）济南市不动产权第 0255257 号、第 0255270 号、第 0255307 号、第 0255235 号、第 0040731 号、第 0255332 号；鲁（2024）济南市不动产权第 0106907 号、第 0178061 号、第 0169786 号		济南城市投资集团有限公司取得济南金控控股集团有限公司借款 5 亿，抵押物为济南城市建设投资集团有限公司名下西江华府部分房产，权证号：鲁（2018）济南市不动产权第 0255257 号、第 0255270 号、第 0255307 号、第 0255235 号、第 0040731 号、第 0255332 号；鲁（2024）济南市不动产权第 0106907 号、第 0178061 号、第 0169786 号
存货	产权证号：鲁（2019）济南市不动产权第 0040753 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0040941 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0079352 号、鲁（2018）济		济南城市投资集团有限公司取得济南政金通达资本投资合伙企业(有限合伙)3 亿借款，抵押物为济南城市建设投资集团有限公司名下西江华府部分房产，权证号：鲁（2019）济南市不动产权第

	南市不动产权第 0254145 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0254168 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0014936 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0106990 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0255270 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0009321 号、鲁（2022）济南市不动产权第 0116388 号		0040753 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0040941 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0079352 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0254145 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0254168 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0014936 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0106990 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0255270 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0009321 号、鲁（2022）济南市不动产权第 0116388 号，同时上述资产一并抵押至山东省普惠齐鲁投资有限公司
投资性房地产	产权证号：鲁（2022）济南市不动产第 0063558 号	2,650.09	济南城投建设发展有限公司取得齐鲁银行借款，期末余额 5270.82 万元，抵押物为天润苑房产，权证号：鲁（2022）济南市不动产权第 0063558 号
投资性房地产	产权证号：济房权证历字第 183122 号	57,182.08	济南城市投资集团有限公司作为原始权益人设立国君-济南城投第 1 期资产支持专项计划，济南市城市建设投资有限公司作为借款人，将历下区经十东路 10567 号成城大厦 1--201-1--2241，1--101-1--129，1-101-1-105，1-201-1-206，1-301-1-313，1-401-1-2601，2--101-2--106，2--108，2-101-2-119 作为入池资产进行抵押，产权证：济房权证历字第 183122 号
投资性房地产	产权证号：鲁（2018）济南市不动产权第 0013607 号	20,575.87	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款,借款期末余额 34,994.00 万元，抵押物为旧城集团公司名下济南市槐荫区经七路 586 号新泉城大厦商业及办公地下停车库房地产（不动产权证书号:鲁 2018 济南市不动产权第 0013607 号）
投资性房地产	产权证号:鲁 2018 济南市不动产权第 0002128 号、第 0005517 号、第 0011429 号、第 0005511 号、第 0012594 号、第 0005515 号、第 0002805 号、第 0007490 号、第 0013530 号、第 0005518 号、第 0011333 号、第 0168995 号、第 0188035 号、第 0082548 号、第 0003294 号、第 0196360 号	90,228.54	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款,借款期末余额 34,994.00 万元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家部分商业房地产(产权证号:鲁 2018 济南市不动产权第 0002128 号、第 0005517 号、第 0011429 号、第 0005511 号、第 0012594 号、第 0005515 号、第 0002805 号、第 0007490 号、第 0013530 号、第 0005518 号、第 0011333 号、第 0168995 号、第 0188035 号、第 0082548 号、第 0003294 号、第 0196360 号)
投资性房地产	产权证号：鲁（2018）济南不动产权第 0008520 号、鲁（2018）济南不动产权第 0007735 号、鲁（2018）济南不动产权第 0003460 号	8,860.00	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款 7.092 亿元，抵押物为：济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家部分房产，鲁（2018）济南不动产权第 0008520 号、鲁（2018）济南不动产权第 0007735 号、鲁（2018）济南不动产权第 0003460 号
投资性房地产	产权证号：鲁（2019）济南市不动产第字 0234424 号、鲁（2019）济南市不动	13,264.73	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款 7.092 亿元，抵押物为：济南市城市建设

	产第字 0181486 号、鲁（2019）济南市不动产第字 0173605 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0177079 号、鲁(2019)济南市不动产第字 0297692 号		投资有限公司名下鼎秀家园部分房产，权证号：鲁(2019)济南市不动产第字 0234424 号、鲁(2019)济南市不动产第字 0181486 号、鲁（2019）济南市不动产第字 0173605 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0177079 号、鲁（2019）济南市不动产第字 0297692 号
投资性房地产	产权证号：鲁（2019）济南不动产权第 0005462 号、鲁（2019）济南不动产权第 0005482 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007694 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007778 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007838 号、鲁（2019）济南不动产权第 0009431 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007774 号	1,423.58	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款 7.092 亿元，抵押物为：济南旧城开发投资集团有限公司名下名泉春晓房产，权证号：鲁（2019）济南不动产权第 0005462 号、鲁（2019）济南不动产权第 0005482 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007694 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007778 号、鲁(2019)济南不动产权第 0007838 号、鲁（2019）济南不动产权第 0009431 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007774 号
投资性房地产	产权证号：鲁（2022）济南市不动产权第 0183188 号、第 0183197 号、第 0183140 号、第 0183207 号、第 0183204 号、第 0183211 号、第 0125657 号、第 0125196 号、第 0124261 号	30,460.76	济南城市投资集团有限公司取得山东省普惠齐鲁投资有限公司委托建行发放借款 10 亿元，抵押物为山东新泉城置业有限公司名下产业园、大数据中心部分房产，权证号：鲁（2022）济南市不动产权第 0183188 号、第 0183197 号、第 0183140 号、第 0183207 号、第 0183204 号、第 0183211 号、第 0125657 号、第 0125196 号、第 0124261 号
投资性房地产	产权证号：鲁〔2022〕济南市不动产权第 0250182 号、鲁〔2022〕济南市不动产权第 0250193 号	61,937.68	济南市国有资产运营有限公司取得中国银行 3 亿借款，期末余额 2.925 亿元，抵押物为名下凤鸣广场地产，权证号：鲁〔2022〕济南市不动产权第 0250182 号、鲁〔2022〕济南市不动产权第 0250193 号
固定资产	济南人工智能算力中心项目设备	49,278.79	山东乐耕城市建设开发有限公司取得北京银行股份有限公司济南分行借款,期末余额 26,908.21 万元，抵押物为济南人工智能算力中心项目形成的设备
固定资产	产权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0200016 号	132,001.85	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款，期末余额 31.97 亿，抵押物为济南市城投大厦房地产，权证号为鲁（2024）济南市不动产权第 0200016 号
固定资产	产权证号：鲁（2022）济南不动产权第 0053280 号	2,881.20	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款 7.092 亿元，抵押物为：济南城拓投资运营有限公司名下城拓金融财富大厦，权证号为鲁（2022）济南不动产权第 0053280 号
在建工程	产权证号：鲁(2024)济南市不动产权第 0221118 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0221506 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0220472 号、鲁(2024)济南市不动	2,612.43	济南泉城城市更新投资有限公司取得工商银行济南天桥支行长期借款，期末借款余额 33129.36 万元，抵押物为济南泉城城市更新投资有限公司名下济南市历下区花园路 242 号、250 号、252 号、

	产权第 0228395 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0228341 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0228436 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0227663 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0227638 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0221245 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0220518 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0222863 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0228494 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0227577 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0230821 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0228412 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0227599 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0221147 号、鲁(2024)济南市不动产权第 0220505 号		254 号、258 号、260 号、262 号，权证号：鲁（2024）济南市不动产权第 0221118 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0221506 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0220472 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0228395 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0228341 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0228436 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0227663 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0227638 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0221245 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0220518 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0222863 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0228494 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0227577 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0230821 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0228412 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0227599 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0221147 号、鲁（2024）济南市不动产权第 0220505 号
在建工程	产权证号：鲁（2024）济南不动产权第 0125549 号	12,969.58	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款 7.092 亿元，抵押物为：济南市国有资产运营有限公司名下世纪大道项目，鲁（2024）济南不动产权第 0125549 号
在建工程	产权证号：鲁（2022）济南市不动产权第 0183188 号、第 0183197 号、第 0183140 号、第 0183207 号、第 0183204 号、第 0183211 号、第 0125657 号、第 0125196 号、第 0124261 号	96,625.50	济南城市投资集团有限公司取得山东省普惠齐鲁投资有限公司委托建行发放借款 10 亿元，抵押物为山东新泉城置业有限公司名下产业园、大数据中心部分房产，权证号：鲁（2022）济南市不动产权第 0183188 号、第 0183197 号、第 0183140 号、第 0183207 号、第 0183204 号、第 0183211 号、第 0125657 号、第 0125196 号、第 0124261 号
投资性房地产	-	10,931.21	渤海汇金-济南城投-泉城更新 1 期租赁住房资产支持专项计划项下的标的物业及整租租金收入及市场推广费收入存在质押
应收账款	-	85.60	
应收股利	交通银行股利、齐鲁银行股利	5,455.39	1）2022 年 9 月 22 日，山东省济南市中级人民法院经审查裁定：冻结济南市经济开发投资有限公司名下持有的齐鲁银行股份有限公司 75,000,000 股股份，其产生的股息 39,975,000.00 元也一并被冻结。该受限资金由山东新里程置业有限公司与本公司和中国民生银行股份有限公司济南分行合同纠纷导致。
其他权益工具投资	交通银行股份	50,400.00	2）2024 年济南市经济开发投资有限公司将持有的 7,760,000.00 股交通银行股份进行质押，取得长城证券股份有限公司借款 30,000,000.00 元，借款期限 2024 年 12 月 20 日至 2025 年 12 月 20 日，被质押的股份产生的股息为 4,153,928.00 元。

长期股权投资	齐鲁银行股份	73,750.77	
其他非流动资产	产权证号-济房权证历字第 173012 号、济房权证历字第 173013 号、济房权证历字第 173015 号、济房权证历字第 173017 号、济房权证历字第 173018 号、济房权证历字第 236747-第 236750 号；产权证-鲁（2024）济南市不动产权第 0200016 号	321,355.47	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款,期末余额 31.97 亿元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下奥体中心：济房权证历字第 173012 号、济房权证历字第 173013 号、济房权证历字第 173015 号、济房权证历字第 173017 号、济房权证历字第 173018 号、济房权证历字第 236747-第 236750 号。济南城投置业有限公司名下城投大厦（鲁 2024 济南市不动产权第 0200016 号）
合计	-	**2,799,865.95**	-

5.1.4.5 或有事项

1、对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，原始权益人对外担保余额总计 579,229.00 万元，占 2025 年 9 月末未经审计的合并报表总资产和净资产比例分别为 2.19%和 9.22%，具体明细如下：

表 5-27 截至 2025 年 9 月末济南城投对外担保情况

单位：万元

序号	提供担保单位	被担保单位	担保余额
1	济南城市投资集团有限公司	济南城市建设集团有限公司	180,000.00
			180,000.00
			100,000.00
2		济南医发城市发展投资有限公司	47,194.00
3		济南国际医学中心产业发展有限公司	42,035.00
4	济南城市建设投资集团有限公司	济南滨河新区建设投资集团有限公司	30,000.00
合计		**-**	**579,229.00**

2、未决诉讼情况

截至 2025 年 9 月末,原始权益人不存在可能对其生产经营或偿债能力构成实质性影响的重大未决诉讼、仲裁。

3、其他或有事项

截至 2025 年 9 月末，原始权益人无其他或有事项。

5.1.4.6 公开市场融资情况

截至 2025 年 9 月末，济南城投近三年及一期未发生股权类融资行为。所有融资合法有效，均不存在纠纷或争议，且不存在违约情况，资信状况良好。截至 2025 年 9 月末，公司资本市场公开融资情况如下：

表 5-28 截至 2025 年 9 月末济南城投资本市场公开融资情况

单位：万元，%

序号	债券简称	发行日期	回售/赎回日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	21 济城 G1	2021/1/19	-	2026/1/19	5 年	300,000.00	4.10	300,000.00
2	21 济城 G2	2021/3/16	-	2026/3/16	5 年	200,000.00	4.14	200,000.00
3	21 济城 G3	2021/5/26	-	2026/5/26	5 年	200,000.00	3.80	200,000.00
4	23 济城 G1	2023/1/5	2025/1/5	2027/1/5	4（2+2）年	100,000.00	3.30	86,000.00
5	23 济城 G2	2023/1/5	2026/1/5	2028/1/5	5（3+2）年	100,000.00	3.63	100,000.00
6	23 济城 G3	2023/2/24	2026/2/24	2028/2/24	5（3+2）年	238,000.00	3.80	238,000.00
7	23 济城 G4	2023/2/24	-	2028/2/24	5 年	50,000.00	4.05	50,000.00
8	23 济城 G5	2023/6/13	-	2026/6/13	3 年	32,000.00	3.18	32,000.00
9	23 济城 G6	2023/6/13	-	2028/6/13	5 年	80,000.00	3.50	80,000.00
10	24 济城 V1	2024/8/26	-	2029/8/26	5 年	150,000.00	2.29	150,000.00
11	24 济城 01	2024/12/26	-	2029/12/26	5 年	56,000.00	2.29	56,000.00
12	25 济城 02	2025/1/16	-	2035/1/16	10 年	70,000.00	2.67	70,000.00
13	25 济城 03	2025/3/18	-	2030/3/18	5 年	150,000.00	2.59	150,000.00
14	25 济城 06	2025/3/28	-	2035/3/28	10 年	138,000.00	2.93	138,000.00
15	25 济城 G1	2025/9/18	-	2030/9/18	5 年	200,000.00	2.28	200,000.00
16	25 济城 G2	2025/9/18	-	2035/9/18	10 年	100,000.00	2.75	100,000.00
公司债券小计		-	-	-	-	2,164,000.00	-	2,150,000.00
17	21 济南城投 MTN001B（项目收益）	2021/11/29	-	2026/11/29	5 年	50,000.00	3.57	50,000.00
18	22 济南城投 MTN001A（项目收益）	2022/7/13	-	2027/7/13	5 年	100,000.00	3.43	100,000.00
19	22 济南城投 MTN001B（项目收益）	2022/7/13	-	2032/7/13	10 年	50,000.00	4.05	50,000.00
20	22 济南城投 MTN002	2022/8/12	2027/8/12	-	5+N 年	150,000.00	3.49	150,000.00
21	22 济南城投 MTN003	2022/10/25	2025/10/25	-	3+N 年	150,000.00	3.03	150,000.00
22	23 济南城投 MTN001A	2023/1/13	2026/1/13	2028/1/13	5（3+2）年	100,000.00	3.80	100,000.00
23	23 济南城投 MTN001B	2023/1/13	-	2028/1/13	5 年	50,000.00	4.10	50,000.00
24	23 济南城投 MTN002	2023/2/13	-	2026/2/13	3 年	50,000.00	3.57	50,000.00
25	23 济南城投 MTN003A	2023/12/4	-	2028/12/4	5 年	160,000.00	3.45	160,000.00
26	23 济南城投 MTN003B	2023/12/4	-	2033/12/4	10 年	80,000.00	4.00	80,000.00
27	24 济南城投 MTN001	2024/2/6	-	2029/2/6	5 年	110,000.00	2.88	110,000.00

序号	债券简称	发行日期	回售/赎回日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
28	24 济南城投 MTN002	2024/3/4	-	2029/3/4	5 年	150,000.00	2.90	150,000.00
29	24 济南城投 MTN003A（项目收益）	2024/3/7	2029/3/7	2031/3/7	5+2 年	30,000.00	2.85	30,000.00
30	24 济南城投 MTN003B（项目收益）	2024/3/7	-	2031/3/7	7 年	30,000.00	2.94	30,000.00
31	24 济南城投 MTN004A（项目收益）	2024/10/24	2027/10/24	2031/10/24	7（3+2+2）年	50,000.00	2.47	50,000.00
32	24 济南城投 MTN004B（项目收益）	2024/10/24	2029/10/24	2031/10/24	7（5+2）年	50,000.00	2.70	50,000.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	1,360,000.00	-	1,360,000.00
33	23 济南城投债 01/23 济城 01	2023/3/15	-	2028/3/15	5 年	155,000.00	4.20	155,000.00
企业债券小计		-	-	-	-	155,000.00	-	155,000.00
34	济城 1 优	2023/6/16	2026/4/30	2041/1/31	18 年	105,000.00	3.69	103,666.50
35	济城 1 次	2023/6/16	-	2041/1/31	18 年	100.00	-	100.00
36	22 泉更优	2022/4/28	-	2040/3/31	18 年	10,000.00	3.80	10,000.00
37	22 泉更次	2022/4/28	-	2040/3/31	18 年	2,000.00	-	2,000.00
资产支持证券小计		-	-	-	-	117,100.00	-	115,766.50
合计		-	-	-	-	3,796,100.00	-	3,780,766.50

5.1.5 资信水平

联合资信评估股份有限公司于 2025 年 6 月 4 日出具《济南城市投资集团有限公司 2025 年跟踪评级报告》（联合[2025]3404 号），确定原始权益人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

经查阅原始权益人提供的 2025 年【11】月【7】日的《企业信用报告》，截至该信用报告出具日，原始权益人不存在作为借款人或担保人的不良或关注类未结清或已结清贷款业务。

经律师和管理人查询国家企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、“信用中国”网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、应急管理部门网站、生态环境部门网站、国家市场监督管理总局网站、国家税务总局网站等网站，截至【2026】年【1】月【13】日，济南城投最近两年内不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人、安全生产领域失信生产经营单位、环境保护领域失信生产经营单位、电子认证服务

行业失信机构、涉金融严重失信人、食品药品生产经营严重失信者、盐业行业生产经营严重失信者、保险领域违法失信当事人、统计领域严重失信企业、电力行业严重违法失信市场主体、国内贸易流通领域严重违法失信主体、石油天然气行业严重违法失信主体、严重质量违法失信行为当事人、财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、农资领域严重失信生产经营单位、海关失信企业、失信房地产企业、出入境检验检疫严重失信企业、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况并被暂停或限制融资的情形，最近一年不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

5.1.6 机构决议

2022 年 7 月 4 日，济南城投董事会作出《济南城市投资集团有限公司关于储架发行商业不动产抵押贷款资产支持专项计划》（CMBS）的董事会决议》（[2022]济城投董字 30 号），同意济南城投作为原始权益人向上海证券交易所以储架方式申报发行商业不动产抵押贷款资产支持专项计划，申报储架总规模不超过 30 亿元（含），单期发行期限不超过 21 年（含），并由济南城投为专项计划提供流动性支持及差额支付承诺等增信措施。

2022 年 9 月 9 日，济南市人民政府国有资产监督管理委员会作出《关于济南城市投资集团有限公司储架发行商业不动产抵押贷款资产支持专项计划的批复》（济国资企改[2022]4 号），原则同意济南城投向上海证券交易所以储架方式申报发行商业不动产抵押贷款资产支持专项计划（CMBS），申报储架总规模不超过 30 亿元（含），单期发行期限不超过 21 年（含）。授权济南城投董事会全权处理本次 CMBS 发行相关具体事宜，包括但不限于制定和修改发行的具体方案、签署与本次发行相关的协议和文件、聘请中介机构办理相关事宜。

2025 年【12】月【31】日，济南城投董事会作出《济南城市投资集团有限公司关于发行第 2 期商业不动产抵押贷款资产支持专项计划 （CMBS）的董事会决议》（[2025]济城投董字 164 号），同意济南城投作为原始权益人向上海证券交易所申报发行商业不动产抵押贷款资产支持专项计划，名称为“国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划”（暂定，实际名称以发行时为准），发行规模不超过【10.31】亿元（含），发行期限不超过【18】年（含），募集资金用于

偿还有息债务、项目建设及补充营运资金等合规用途，并由公司为专项计划提供流动性支持、差额支付承诺及回售和赎回承诺等增信措施。

根据济南城投说明，管理人及律师认为，济南市人民政府国有资产监督管理委员会批复原则同意济南城投以储架方式申报发行商业不动产抵押贷款资产支持专项计划（CMBS），申报储架总规模不超过 30 亿元（含），单期发行期限不超过 21 年（含）；授权济南城投董事会全权处理本次 CMBS 发行相关具体事宜，包括但不限于制定和修改发行的具体方案、签署与本次发行相关的协议和文件、聘请中介机构办理相关事宜。济南城投董事会据此就发行国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划作出董事会决议，同意本次发行，发行额度在济南市人民政府国有资产监督管理委员会批复同意的发行额度内。济南城投已取得作为原始权益人、差额支付承诺人、流动性支持承诺人的合法有效的内部授权。根据济南城投出具的说明，济南城投不是地方融资平台公司，济南城投开展资产证券化业务符合地方政府性债务管理的相关规定，不存在通过发行资产支持证券新增地方政府隐性债务的情况。

计划管理人及律师认为，济南城投已取得作为原始权益人、差额支付承诺人、流动性支持承诺人的合法有效的内部授权。

5.1.7 关于原始权益人通过发行资产支持证券新增地方政府隐性债务的核查情况

经计划管理人核查，未发现原始权益人开展资产证券化业务违反地方政府隐性债务管理的相关规定，未发现原始权益人通过发行资产支持证券新增地方政府隐性债务。

5.2 借款人/抵押人/出质人一/资产服务机构一：济南市城市建设投资有限公司

5.2.1 基本情况

5.2.1.1 公司简介

公司名称：济南市城市建设投资有限公司

注册资本：700,000.00 万人民币

成立日期：1997 年 11 月 07 日

法定代表人：李咏

注册地址：山东省济南市历下区姚家街道坤顺路1357号

统一社会信用代码：91370100264388811N

经营范围：受市政府委托、收缴、筹措、管理和使用城建资金,承担城建项目投资、管理、开发经营和项目预算审查、监督拨款,检查监督及国有资产管理(有效期限以许可证为准);房地产开发、咨询服务。 (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)

5.2.1.2 历史沿革

济南市城市建设投资有限公司前身为济南市城市建设投资开发总公司，1997年11月7日，经济南市工商行政管理局核准，济南市城市建设投资有限公司登记设立，注册资本5,000万元人民币。

根据1998年12月31日作出的《关于转增实收资本及修改公司章程的决议》，将公司资本公积中的7,141万元转增为公司实收资本，按国资局批准数37,859万元转增为公司实收资本，本次增资后济南市城市建设投资有限公司实收资本为50,000万元。本次变更后，公司注册资本变更为5亿元人民币。

根据1999年12月31日作出的《关于转增实收资本及修改公司章程的决议》，按国资局批准数50,000万元转增为公司实收资本，9,278,679.51元转为资本公积。本次变更后，公司注册资本变更为10亿元人民币。

2008年6月2日，济南市国有资产监督管理委员会作出《股东决议》，决定增加注册资本60亿元，由公司资本公积转增，增资后公司注册资本增加到70亿元人民币。

2013年8月，济南市人民政府国有资产监督管理委员会将所持公司股权划转至济南市财政局，股权变更后，借款人由济南市财政局100%持股。

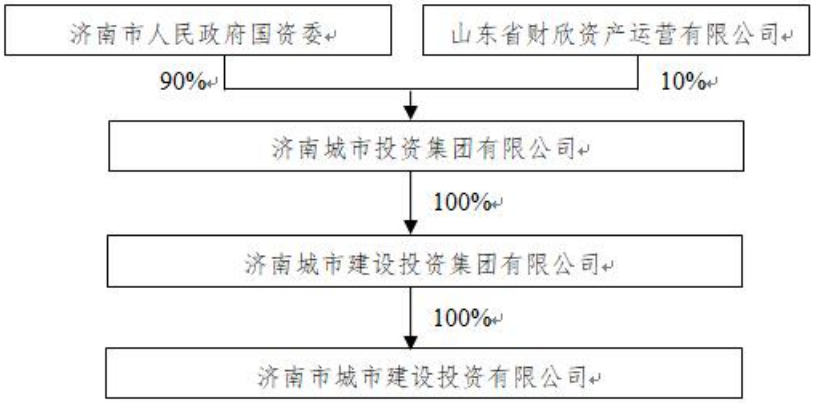
2013年12月，济南市财政局将所持公司股权划转至济南城市建设投资集团有限公司，股权变更后，借款人由济南城市建设投资集团有限公司100%持股。

截至2025年9月末，借款人控股股东为济南城市建设投资集团有限公司，持有借款人100%股权。

5.2.1.3 股权结构

截至2025年9月末，借款人股权结构如下：

图 5-4 借款人股权结构



5.2.1.4 控股股东及实际控制人情况

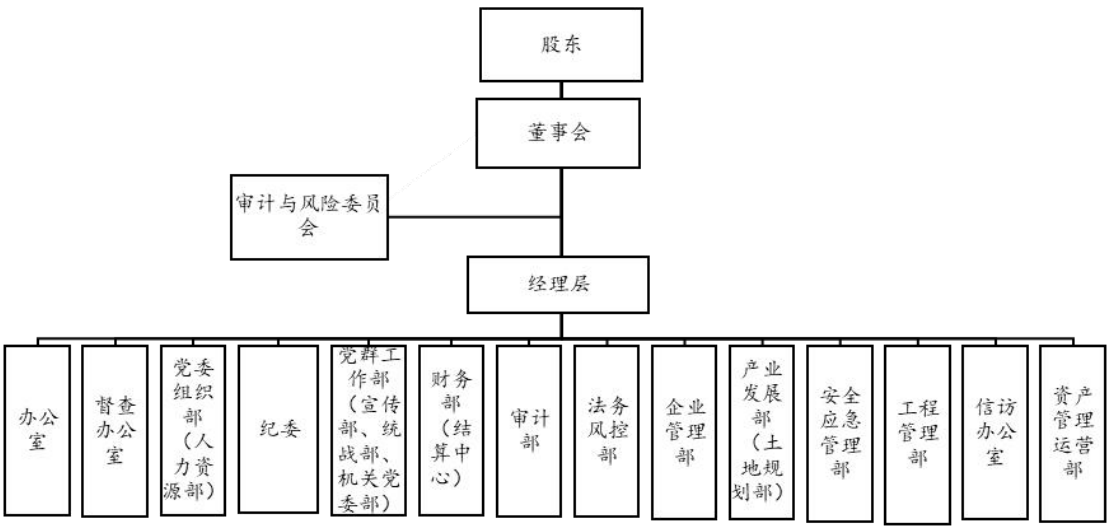
截至2025年9月末，借款人控股股东为济南城市建设投资集团有限公司，持100%股权；借款人实际控制人为济南市人民政府国有资产监督管理委员会。

截至2025年9月末，借款人股东所持有借款人股份未有质押、冻结等情况发生。

5.2.1.5 组织结构

截至2025年9月末，借款人组织结构如下：

图5-5 借款人组织结构图



借款人在组织机构设置方面，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了多个职能部门，各职能部门之间在业务开展中，既保持相互独立又进行有效的

协作，整体运行情况良好。借款人各职能部门不承担政府职能，合法合规。借款人的职能部门设置情况具体如下：

1、办公室：负责机要文件的收发、登记、转办、催办、传阅和保密管理及宣传培训工作。负责党委、董事会、经理层召开的各类会议议事规则的制定并组织实施。

2、督查办公室：负责承办国务院、省、市督查部门交办的各类工作任务。负责主要领导批示、交办事项落实情况的督促检查。完成领导交办的其他工作。

3、党委组织部（人力资源部）：贯彻执行新时代党的组织路线和各类方针政策、加强党的思想引领和组织建设、负责编制人力资源规划、员工及所属企业高层人员的选拔任免、内设机构定岗定编与岗位动态管理等工作。完成领导交办的其他工作。

4、纪委：贯彻落实上级纪委监委关于党风廉政建设和腐败工作的各项安排部署、负责协助集团党委推进全面从严治党工作、做好新时代廉洁文化建设工作。完成领导交办的其他工作。

5、党群工作部（宣传部、统战部、机关党委）：贯彻落实上级党委各项工作部署、负责统筹党组织建设与管理工作、年度党员发展及组织关系转接等工作。完成领导交办的其他工作。

6、财务部（结算中心）：负责公司的会计制度建设、会计核算工作以及资金及税务管理等工作。完成领导交办的其他工作。

7、审计部：负责统筹制定公司内部审计中长期规划（3-5年），按规划分解推进实施，相应编制年度内部审计工作计划、负责构建公司内审垂直监督管理体系、内部审计规范化建设、上级审计机关迎检等工作。完成领导交办的其他工作。

8、法务风控部：负责制定公司法律事务、合同管理、合规管理相关工作制度并组织实施，有效预防和应对风险事件、负责牵头组织开展集团内部风险控制、合规管理等工作。完成领导交办的其他工作。

9、企业管理部：负责战略发展工作的统筹管理。做好中长期发展战略规划，并对公司发展战略的实施进行跟踪管理、负责企业战略规划和主责业务的管理

工作、建立完善股权投资管理制度等工作。按时完成领导交办的其他各项工作任务。

10、产业发展部（土地规划部）：负责公司产业发展工作的统筹管理。根据公司战略发展定位，牵头制定产业发展规划，并组织、协调、调度规划的实施工作、负责公司片区规划、土地熟化、城市更新、乡村振兴、保障性租赁住房及土地出让工作的统筹管理。完成领导交办的其他工作。

11、安全应急管理部：贯彻落实各项安全生产法律、法规和制度，传达部署上级安全生产有关文件要求和会议精神、负责制定公司安全生产年度工作计划和目标。完成领导交办的其他工作。

12、工程管理部：负责编制工程建设项目管理制度，建立健全建设工程项目管理体系、负责工程建设全程指导、监督、服务和考核、编制年度工程进度计划等工作。完成领导交办的其他工作。

13、信访办公室：负责信访接待和协调处理工作、负责信访信息系统、人民网市民留言等有关事项的协调办理和回复调度工作。完成领导交办的其他工作。

14、资产管理运营部：负责资产管理制度建设，制定实物资产管理办法及实施细则，指导所属企业制定符合自身情况的实物资产管理规章制度和细则并督促落实、负责统筹所属企业实物资产处置的审核、备案工作。完成领导交办的其他工作。

5.2.1.6 治理结构

借款人经济南市政府同意成立，由济南城市建设投资集团有限公司行使出资人职能，借款人治理结构如下：

1、股东

公司不设股东会，由济南城市建设投资集团有限公司行使出资人权利。

股东对公司行使下列职权：

（一）对公司战略和发展规划进行备案管理；

（二）审核列入分类监管清单特别监管类的投资项目；

（三）按权限委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价；

（四）审议批准董事会的年度工作报告、董事会工作规则；

（五）审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案；

（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；

（七）核定企业负责人业绩考核结果及薪酬，审核公司重大收入分配事项；

（八）决定公司增加或者减少注册资本方案；

（九）根据有关规定决定公司年度债券发行计划；

（十）按照规定权限决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；

（十一）按照规定权限批准公司及有关子企业国有产权变动事项；

（十二）制定或批准公司章程和章程修正案；

（十三）审议批准公司重失财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案；

（十四）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；

（十五）对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；

（十六）法律法规和公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设立董事会，董事会由7名董事组成，公司设董事长1名，照企业领导人员管理权限任免。董事每届任期3年。除另有规定外，任期届满，经委派或者选举可以连任。董事任期届满或者在任期内辞职、被免职，一般应在3个月内更换新的董事。董事会使下列职权：

（一）执行股东决定，向股东报告工作；

（二）制定公司战略和发展规划，决定公司经营计划；

（三）制定公司年度投资计划，并将投资计划和执行情况向济南城市建设投资集团备案，决定公司投资方案；

（四）制订公司年度财务预算和决算方案；

（五）制订公司利润分配和弥补亏损方案；

（六）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

（七）根据有关规定制订公司年度债券发行计划:;

（八）制订公司合并、分立、改制、解散、清算、申请破产或变更公司形式的方案;

（九）制订公司章程草案和公司章程修正案;

（十）制订公司国有资产转让、部分子企业国有产权变动方案;

（十一）制定公司的基本管理制度;

（十二）决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司等机构的设立或者撤销;

（十三）根据授权，决定公司内部有关重大改革重组、国有产权变动事项，或者对有关事项作出决议;

（十四）根据有关规定和程序，聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理等公司经理层成员，根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书，按照有关规定，决定经理层成员，董事会秘书的经营业绩考核和薪酬等事项;

（十五）制定公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等(股东另有规定的，从其规定)，批准公司职工收入分配方案、公司年金方案;

（十六）决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价。指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告。决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，提出公司的资产负债率上限;

（十七）听取总经理工作报告，检查经理层对董事会决议的执行情况，建立健全对经理层的问责制;

（十八）批准一定金额以上的融资方案、资产处置方案以及预算内对外捐赠或者赞助，决定具体金额标准;

（十九）根据有关规定决策公司担保事项;

（二十）批准资产减值准备财务核销事项;

（二十一）批准权属企业改制清产核资结果；

（二十二）制订董事会年度工作报告；

（二十三）决定公司行使所投资企业的股东权利所涉及的重大事项；

（二十四）建立与股东、党委会重大事项沟通制度，如实提供有关情况和报告；

（二十五）决定企业民主管理、职工分流安置等涉及职工权益以及安全生产、生态环保、维护稳定、社会责任等方面的重要事项；

（二十六）制定公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案；

（二十七）法律法规、公司章程规定和济南城市建设投资集团授权行使的其他职权。

3、经理层

公司设总经理1名，副总经理若干名。总经理对董事会负责，向董事会报告工作，董事会闭会期间向董事长报告工作，行使下列职权：

（一）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；

（二）拟订公司的战略和发展规划、经营计划，并组织实施；

（三）拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施，根据董事会授权决定一定额度内的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

（四）拟订公司年度债券发行计划及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；

（五）拟订公司的资产抵押、质押、保证等担保方案；

（六）拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，经董事会授权批准公司一定金额以下的资产处置方案、预算内对外捐赠或者赞助；

（七）拟订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方案；

（八）拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

（九）拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；

（十）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

（十一）拟订公司的改革、重组方案；

（十二）按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他经理层成员；

（十三）按照有关规定，聘任或解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；结合公司实际，建立员工公开招聘、管理人员竞争上岗、末等调整和不胜任退出等符合市场化要求的选人用人机制；

（十四）拟订公司的收入分配方案；

（十五）拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

（十六）建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议；

（十七）协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；

（十八）提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

（十九）法律法规、公司章程规定和董事会授权行使的其他职权。

5.2.1.7 内控制度体系

借款人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了有效的遵循和执行，能够对公司各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，借款人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供公司的管理及财务信息，保证公司生产经营持续、稳健、快速发展。

1、全面预算管理

为提高公司资产运营效率，优化资源配置，加强内部控制机制，防范经营风险，实现经营目标，提高经营管理水平，借款人制定了《全面预算管理办法（试行）》。根据该办法，公司形成了业务预算、资本预算、资金预算和财务预算构成的预算管理体系。公司总经理全面负责预算管理工作，计划财务部负责预算管理具体工作，预算责任单位为公司各职能部门、项目部、子公司。公司

预算的编制和审批按照“上下结合、分级编制、逐级汇总”的程序进行，并将年度预算考核作为预算单位业绩考核的主要内容。

2、财务管理

为保证公司财务管理有制度、成体系，借款人制定了《全面预算管理办法（试行）》和《预算资金支付有关规定及流程》，以此保证全年预算计划顺利实施，确保预算目标实现，强化预算执行控制，提高资金使用效率。基于以上制度，明确了计划财务部是公司管理财务管理的职能部门，负责公司的筹融资、资金的预算管理、财务管理、制定并执行财务管理制度、经费开支、对外报送各项财务报表等工作。预算内资金审批流程依次为预算责任单位、分管负责人、财务审核、总会计师、财务副总、财务付款。

3、重大投、融资决策

为规范公司重大投、融资行为，降低资本成本，减少融资风险，提高资金利用效益，增强公司利润获得能力，依据国家有关法律法规规定，并结合公司具体情况制定投、融资制度。投资项目的立项、可行性评估由专人负责进行尽职调查与可行性研究，撰写相应报告，由业务主管领导、投资评审会议逐级审议，最终审批执行。投资项目实施过程中，项目负责人应定期将项目进展情况向主管领导做出汇报；投资活动结束后，组织相关人员对重大项目进行评价。公司投资项目规划、实施由合同造价部、土地规划及开发部、工程管理部等职能部门负责。依据审批通过后的融资方案，计划财务部组织相关部门严格按照经批准的融资条件及方式进行实施。融资活动实施过程及结束后，设立专人负责对项目材料进行分类、整理和保管。

4、对外担保制度

为了规范公司的对外担保行为，有效控制公司对外担保风险，维护股东的合法权益，借款人制定了对外担保管理制度。依据该制度，公司对对外担保行为实行统一管理。对于公司内部的企业提供担保，由计划财务部发起、初步审核，再由公司法律顾问审核，再报有权审批人审批同意。对外担保实施过程中，结合被担保人的资信情况，严格审查担保合同约定的各项义务性条款，由计划财务部发起审核流程，经办人、法律顾问、分管领导审批后提交公司董事会审议通过实施。计划财务部指定专员负责对外担保事项的统一管理。

5、关联交易制度

为规范公司关联交易行为，提高公司规范运作水平，保护公司和股东的合法权益，借款人制定了关联交易管理制度。该制度将下属子公司、参股公司以及同一母公司控制下的其他公司视为关联方。对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

6、对下属子公司资产、人员、财务的内部控制

为加强公司对下属子公司的实际控制，借款人通过人事安排和会议制度等方面实现对下属子公司资产、人员、财务的内部控制。人事安排方面，借款人将集团本部的工作人员委派至下属子公司担任法人代表、董监高等领导管理职位，从企业人事布局管理角度对并表子公司实施控制；会议制度方面，借款人通过工作会议，组织各家子公司负责人对工作计划、落实情况、重大投融资事项等进行商讨、决议，从而在业务方面对下属子公司实施控制。

7、人事管理

为建立和完善科学的人事管理制度，切实发挥激励奖惩机制作用，借款人制订了《干部管理暂行办法》、《薪酬管理暂行办法》、《绩效考核管理暂行办法》、《所属企业负责人薪酬管理办法》和《所属企业负责人业绩考核管理办法》等管理制度。以上制度对借款人干部管理、薪酬管理、绩效考核管理、下属子公司薪酬管理和绩效考核等进行了明确约定，有利于拓宽人力资源发展渠道，确保员工具备相应的工作能力，提高员工的积极性和创造性，推进实现公司发展战略。

8、项目管理

为保证工程进度目标的实现，降低工程成本，借款人制定了《设计方案审查管理办法》、《工程设计变更管理办法》、《土地出让相关工作管理办法》、《规划策划工作管理办法》、《备选单位使用管理办法》、《招标计划及招标文件审批管理办法》、《工程预算与结算管理办法》和《工程计价签证管理办法》等明晰的管理办法，形成了涵盖项目工程设计管理和变更、策划规划、招标管理、预

算结算、造价控制等全过程管理制度，确保工程操作规范、工程建设质量有制度的约束和保证。

9、内部审计制度

内部审计管理制度是公司依据国家有关法律法规、财务会计制度和企业内部控制制度规定，对所属公司财务收支、财务预算、资产质量、经营绩效以及建设项目等有关经济活动的真实性、合法性和效益性所进行的监督和评价工作。借款人内部审计工作由公司审计法务部牵头执行，包括对财务计划、财务预算执行情况、财务收支的合法性、真实性、效益性等进行监督检查；对财务和资产管理等情况进行监督评价；对资产、负债、损益情况的真实性、合规性和效益性进行审计；对经济管理效率和效果等经营绩效情况进行审计。对领导干部任职期间的履职情况实施经济责任审计。对内部控制制度和其他各项管理措施的健全性、有效性进行审查、评价，并提出改进建议。对与公司经济活动有关的重要问题和特定事项，向被审计单位或个人进行专项审计调查，为领导决策提供依据。

10、信息披露管理制度

为建立健全公司信息披露制度，进一步规范公司信息披露行为，维护公司、投资和其他利益相关者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等法律法规，以及中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等自律规则，公司制定了《济南市城市建设投资有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》。公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》的规定建立健全信息披露制度，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。公司信息披露制度由公司计划财务部负责制定，并保证制度的有效实施。

11、应急处理机制

借款人已设立突发事件应急处理机制。鉴于企业突发事件具有偶发性和不可预知性，为妥善应对突发事件引起的治理结构突然变化的风险及经营风险，公司制定了系统、健全的突发事件应急管理制度，最大程度降低突发事件造成

的影响和损失，维护公司正常的经营秩序和企业稳定，保护广大投资者的合法利益，促进和谐企业建设。

5.2.1.8 征信情况

经核查中国裁判文书网站（http://wenshu.court.gov.cn/），借款人无重大涉诉情况。

经核查借款人的《企业信用报告》、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/），截至【2025】年【11】月【12】日，借款人未在前述信息系统内被列入失信被执行人名单。

经律师和管理人查询国家企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、“信用中国”网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、应急管理部门网站、生态环境部门网站、国家市场监督管理总局网站、国家税务总局网站等网站，截至【2026】年【1】月【13】日，济南城建投资最近两年内不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人、安全生产领域失信生产经营单位、环境保护领域失信生产经营单位、电子认证服务行业失信机构、涉金融严重失信人、食品药品生产经营严重失信者、盐业行业生产经营严重失信者、保险领域违法失信当事人、统计领域严重失信企业、电力行业严重违法失信市场主体、国内贸易流通领域严重违法失信主体、石油天然气行业严重违法失信主体、严重质量违法失信行为当事人、财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、农资领域严重失信生产经营单位、海关失信企业、失信房地产企业、出入境检验检疫严重失信企业、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况并被暂停或限制融资的情形，最近一年不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

5.2.2 主营业务情况

5.2.2.1 经营情况分析

根据济南市行政审批服务局核准的91370100264388811N号企业法人营业执照，借款人经营范围为：受市政府委托、收缴、筹措、管理和使用城建资金,承担城建项目投资、管理、开发经营和项目预算审查、监督拨款,检查监督及国有资产管理(有效期限以许可证为准);房地产开发、咨询服务。 (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)

5.2.2.2 主营业务情况介绍

借款人主营业务为土地开发整理业务，该板块主要内容包括土地熟化业务及配套的基础设施建设业务。

1、业务模式

受济南市政府委托，借款人负责市重点工程投资建设项目规划控制范围内土地的整理工作。借款人所从事土地整理业务未单独就各项目签署委托代建协议等协议，自借款人成立以来，从事的主要片区土地整理业务获得了济南市政府相关委托授权，由政府会议纪要明确借款人土地熟化主体资格。公司主要负责雪山片区、姚家片区、长岭山片区、CBD片区项目。其中，雪山片区的土地熟化主体资格主要由《济南市东区建设指挥部会议纪要》确认，中央商务区的土地熟化主体资格主要由《中共济南市委办公厅纪要济南中央商务区建设工作领导小组会议纪要》确认。

根据济南市政府文件《济南市土地出让金使用管理暂行办法》（济政发[2005]22号）规定，公司将其重点项目范围内的土地进行征收、整理后，由济南市国土资源局通过招、拍、挂等手段出让，所得收入上缴济南市财政局；济南市财政局将土地出让金纯收益（土地出让金收入减去土地征收、开发整理成本后的净额）的一定比例连同征收、开发整理土地的成本按照经批准的资金使用预算拨付给公司。2015年5月8日，济南市政府《济南市人民政府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，土地成本核算和审核均由土地开发整理主体负责。

鉴于《关于规范土地储备和资金管理相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）及国家陆续出台的关于规范土地储备行为的政策，济南市进一步规范管理，出台了《关于进一步规范市级国有土地储备及资金收支管理的通知》（济财办〔2020〕1号），新增市级土地储备由市土地储备中心统一规划、统一储备、统一管理。新增土地储备实行项目管理，市自然资源和规划局积极探索政府购买土地征收、收购、收回涉及的拆迁安置补偿服务；市土地储备中心积极探索通过政府采购储备土地前期开发，可引入市、区两级投融资公司和其他有资质的社会主体具体实施。新增市级土地储备项目，由市土地储备中心根据项目预算和进度，向市财政申请资金，市财政直接拨付市土地储备中心。

借款人土地整理业务按上述政策实行“新老划断”，土地整理业务收入不与

土地出让金挂钩，基于土地整理综合业务实际所发生的成本，加成一定比例向政府申请资金，符合财综〔2016〕4号文规定，借款人土地整理业务合法合规。

借款人主要的土地开发整理片区项目及其相关配套重点项目投资建设业务已获得政府会议纪要授权，借款人承诺其开展的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。

从土地开发整理具体流程来看，济南市政府根据发展规划，将拟开发土地交由借款人进行开发整理。济南市根据每年土地市场供求关系及经济发展情况拟定土地储备计划，借款人按照以上计划，在政府划定范围内进行土地开发整理工作。借款人土地开发整理业务主要指借款人在济南市政府授权范围内对城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁并进行适当整治，使区域范围内土地达到“五通一平”或“七通一平”的建设状态。借款人在完成指定区域土地整理后，交由济南市土储中心收储并安排挂牌。根据借款人在土地开发整理过程中实际发生的成本，如规划设计费、场地平整费、道路工程费等结转该地块成本，加成一定比例后，由济南市财政局向借款人拨付资金。

2、盈利模式

借款人测算的土地成本包括研究、策划、设计等前期费用，道路、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。

在将土地进行熟化后，借款人将土地交付济南市国土资源局或济南市土地储备交易中心，然后基于前期投入成本，加成一定比例，向济南市财政局申请资金；待济南市财政局支付款项后，借款人收回前期土地熟化成本投入，并取得土地熟化收益。

借款人土地整理业务收入不与土地出让金挂钩，基于土地整理综合业务实际所发生的成本，加成一定比例向政府申请资金，符合财综〔2016〕4号文、济财办〔2020〕1号文的规定，借款人土地整理业务合法合规。

5.2.2.3 借款人的持续经营能力分析

1、主营业务经营情况

最近三年及一期，借款人各业务板块营业收入及成本如下：

表 5-29 借款人各业务板块营业收入及成本

单位：万元

年份	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
业务板块	收入	成本	收入	收入	收入	成本	收入	成本
土地熟化业务	186,439.38	173,843.19	301,838.86	257,878.73	155,546.44	132,308.86	318,325.87	278,615.61
房地产开发与经营业务	28,916.42	15,682.71	120,963.17	35,060.61	185,280.12	46,484.57	49,794.00	22,411.23
其他业务收入	7,933.56	-	13,808.46	-	13,437.36	4,449.36	13,874.76	6,771.82
合计	**223,289.36**	**189,525.91**	**422,802.03**	**292,939.34**	**354,263.92**	**183,242.80**	**381,994.62**	**307,798.65**

2、持续经营能力分析

本节测算基于以下假设：

1）不含标的物业（成城大厦）现金流入的经营活动现金流入金额基准值为 2024 年的经营活动现金流入 501761.13 万元扣除标的物业的 2024 年收入 2816.31 万元= 498,944.82 万元，假设不含标的物业现金流入的经营活动现金流入金额在基准值基础上每年增长 3%；

2）标的物业运营现金流入为现金流预测报告中预测值；

3）向专项计划归集现金流为现金流预测报告中物业资产净收入预测值；

4)项目运营成本及税费为现金流预测报告中物业资产运营成本及税费预测值；

5）公司经营成本及税费基准值为 2024 年的经营活动现金流出 157,339.66 万元-2024 年标的物业营业成本及税费 846.51 万元=156,493.15 万元，未来经营成本每年增长 3%，现金流入预测值扣除向专项计划归集的现金流后对经营成本、税费的覆盖情况如下：

表 5-30：借款人经营性流入扣除归集现金流后对其经营成本、税费的覆盖情况

单位：万元

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
①不含标的物业现金流入的经营活动现金流入	529,330.56	545,210.48	561,566.79	578,413.79	595,766.21	613,639.19	632,048.37
②标的物业现金流入预测	2,665.20	2,830.39	3,069.57	3,266.37	3,547.45	4,013.23	4,290.39
③归集现金流（物业资产净收入）	1,741.64	1,875.91	2,068.00	2,228.14	2,458.08	2,848.92	3,078.06
④项目运营成本及税费	923.55	954.48	1,001.57	1,038.22	1,089.37	1,164.31	1,212.33
⑤公司经营成本及税费	166,023.58	171,004.29	176,134.42	181,418.45	186,861.01	192,466.84	198,240.84
①+②-③-④-⑤	**363,306.98**	**374,206.18**	**385,432.37**	**396,995.34**	**408,905.20**	**421,172.36**	**433,807.53**

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
①不含标的物业现金流入的经营活动现金流入	651,009.82	670,540.12	690,656.32	711,376.01	732,717.29	754,698.81	777,339.77
②标的物业现金流入预测	4,367.58	4,454.93	4,547.08	4,644.06	4,727.61	4,822.16	4,921.90
③归集现金流（物业资产净收入）	3,136.92	3,203.46	3,273.64	3,347.48	3,411.19	3,483.22	3,559.18
④项目运营成本及税费	1,230.66	1,251.47	1,273.44	1,296.58	1,316.42	1,338.94	1,362.72
⑤公司经营成本	204,188.07	210,313.71	216,623.12	223,121.81	229,815.47	236,709.93	243,811.23
①+②-③-④-⑤	**446,821.75**	**460,226.41**	**474,033.20**	**488,254.19**	**502,901.82**	**517,988.87**	**533,528.54**
年份	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**		
①不含标的物业现金流入的经营活动现金流入	800,659.97	824,679.76	849,420.16	874,902.76	901,149.85		
②标的物业现金流入预测	5,026.88	5,117.31	5,219.66	5,327.63	5,451.51		
③归集现金流（物业资产净收入）	3,639.11	3,708.07	3,786.03	3,868.26	3,967.14		
④项目运营成本及税费	1,387.77	1,409.25	1,433.63	1,459.37	1,484.37		
⑤公司经营成本	251,125.57	258,659.34	266,419.12	274,411.69	282,644.04		
①+②-③-④-⑤	**549,534.40**	**566,020.43**	**583,001.04**	**600,491.07**	**618,505.81**		

由上表可见，借款人的经营现金流入扣除向专项计划归集的现金流后可覆盖经营成本、税费，具备持续经营能力。

5.2.3 财务情况

天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所对借款人 2022-2024 年合并财务报告进行了审计，并出具了天健鲁审〔2023〕196 号、天健鲁审〔2024〕231 号和天健鲁审〔2025〕417 号标准无保留意见审计报告。

未经特别说明，本部分内容所引用的 2022-2024 年度的财务数据均来源于借款人经审计的 2022 年-2024 年合并财务报表，2025 年 1-9 月的财务报表未经审计。本部分所涉及财务指标及相关财务分析以上述财务数据为基础进行计算。

5.2.3.1 财务报表

表5-31 借款人最近三年合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年 9 月末
流动资产：				
货币资金	250,014,971.84	118,158,787.78	104,950,347.39	639,610,000.00
交易性金融资产	-	-	-	1,000,000,000.00
应收票据	178,87,328.83	159,709,686.05	183,511,608.36	5,000.00
应收账款	89,279,260.16	97,373,874.92	106,254,414.47	102,640,000.00
应收款项融资	-	-	51,591,298.50	-
预付款项	-	-	225,973.45	43,200.00
其他应收款	9,080,484,802.30	10,259,400,313.58	11,453,064,334.30	12,955,869,134.51

存货	5,812,204,136.58	5,483,836,755.64	5,130,786,913.90	4,696,702,493.27
其他流动资产	740,647,425.72	892,875,531.94	946,030,095.03	759,896,289.26
流动资产合计	**16,151,447,925.43**	**17,011,354,949.91**	**17,976,414,985.40**	**20,154,766,117.04**
非流动资产：				
长期股权投资	1,304,307,109.53	1,304,307,109.53	1,304,307,109.53	1,304,307,109.53
投资性房地产	599,777,603.53	555,283,972.25	5,581,436,468.76	5,581,436,468.76
固定资产	51,619,060.69	46,202,591.21	40,778,267.73	37,568,778.27
在建工程	35,327,578,008.98	33,688,722,093.69	26,984,221,937.65	27,798,059,812.04
长期待摊费用	-	-	-	-
其他非流动资产	9,153,857,607.75	9,284,061,624.64	9,284,061,624.64	9,284,061,624.64
非流动资产合计	**46,437,139,390.48**	**44,878,577,371.32**	**43,194,805,408.31**	**44,005,433,793.24**
资产总计	**62,588,587,315.91**	**61,889,932,341.23**	**61,171,220,393.71**	**64,160,199,910.28**
流动负债：				
短期借款	-	-	2,490,608,472.23	2,959,450,000.00
应付账款	3,461,368,310.38	3,222,210,040.62	2,637,014,419.59	2,349,958,808.34
预收款项	256,383.17	7,420,336.92	7,137,277.15	525,295.01
合同负债	6,825,315,168.16	6,520,927,576.47	4,679,299,865.24	6,106,933,626.95
应交税费	133,172,357.75	558,569,230.42	664,397,232.32	395,243,752.63
其他应付款	9,876,103,096.40	8,612,627,788.06	6,133,766,393.58	8,250,474,952.10
一年内到期的非流动负债	739,202,896.63	2,151,124,196.97	152,663,117.67	110,783,400.00
其他流动负债	214,085,828.38	207,603,407.28	250,106,054.58	94,701,141.37
流动负债合计	**21,249,524,440.87**	**21,280,482,576.74**	**17,014,992,832.36**	**20,268,070,976.40**
非流动负债：				
长期借款	2,075,007,429.23	-	1,196,100,000.00	1,306,099,933.33
应付债券	-	1,029,487,585.67	1,017,781,806.10	1,019,781,806.10
长期应付款	5,578,098,146.88	3,566,458,146.88	3,567,958,146.88	3,088,398,146.88
递延所得税负债	-	397,857,724.69	389,593,772.16	389,593,772.16
非流动负债合计	**7,653,105,576.11**	**4,595,945,732.55**	**6,171,433,725.14**	**5,803,873,658.47**
负债合计	**28,902,630,016.98**	**25,876,428,309.29**	**23,186,426,557.50**	**26,071,944,634.87**
所有者权益：				
实收资本	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
资本公积	15,985,467,468.58	17,214,807,468.58	17,214,807,468.58	17,214,807,468.58
盈余公积	1,077,210,743.87	1,187,031,417.17	1,331,189,022.83	1,331,189,022.83
未分配利润	9,623,279,086.48	10,611,665,146.19	11,909,083,597.17	12,012,545,036.37
所有者权益合计	**33,685,957,298.93**	**36,013,504,031.23**	**37,984,793,836.21**	**38,088,255,275.41**
负债和所有者权益总计	**62,588,587,315.91**	**61,889,932,341.23**	**61,171,220,393.71**	**64,160,199,910.28**

表5-32 借款人最近三年合并利润表

单位：元

项目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年9月末
一、营业收入	**3,819,946,188.25**	**3,542,639,209.53**	**4,366,104,912.59**	**2,232,893,632.89**
减：营业成本	3,077,986,524.36	1,832,427,965.21	2,929,393,353.42	1,895,259,081.69
税金及附加	84,547,050.84	218,712,443.42	306,852,002.78	40,283,747.76
销售费用	8,138,110.40	39,432,803.26	22,886,848.66	33,065,966.73
管理费用	36,789,740.38	26,152,434.36	22,796,393.50	14,644,255.64
财务费用	9,522,073.75	7,767,571.80	-4,742,135.97	48,999,141.87
加：其他收益	234,750,000.00	18.00	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-6,701,608.59	-77,688,456.96	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,207,538.36	1,520,775.12	-122,178.75	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,800.00	-23,698.80	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**835,507,950.16**	**1,419,643,085.80**	**1,011,107,814.49**	**200,641,439.20**
加：营业外收入	40,671.00	432,924.02	2,902,238.59	-
减：营业外支出	58,258.79	521,850.38	1.395,888.80	5,430,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**835,490,362.37**	**1,419,554,159.44**	**1,012,614,164.28**	**195,211,439.20**
减：所得税费用	47,271,738.99	315,614,597.47	219,664,697.03	91,750,000.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**788,218,623.38**	**1,103,939,561.97**	**792,949,467.25**	**103,461,439.20**
五、综合收益总额	**788,218,623.38**	**1,103,939,561.97**	**793,053,728.91**	**103,461,439.20**

表5-33 借款人最近三年合并现金流量表

单位：元

项目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年9月末
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	469,946,166.56	3,343,346,599.11	5,005,316,461.16	3,616,367,408.05
收到其他与经营活动有关的现金	103,573,889.83	13,566,857.50	12,294,840.69	7,216,653,993.32
经营活动现金流入小计	**573,520,056.39**	**3,356,913,456.61**	**5,017,611,301.85**	**10,833,021,401.37**
购买商品、接受劳务支付的现金	14,687,365,420.27	778,359,714,.84	959,306,780.14	301,485,315.09
支付的各项税费	40,496,533.25	203,360,373.60	527,400,103.05	485,196,583.65

支付其他与经营活动有关的现金	106,765,342.54	91,779,182.16	86,689,734.14	4,365,485,648.92
经营活动现金流出小计	**14,834,627,296.06**	**1,073,499,270.61**	**1,573,396,617.33**	**5,152,167,547.66**
经营活动产生的现金流量净额	**-14,261,107,239.67**	**2,283,414,186.01**	**3,444,214,684.52**	**5,680,853,853.71**
二、投资活动产生的现金流量：				
收到其他与投资活动有关的现金	19,091,546,860.70	-	2,558,568,885.90	-
投资活动现金流入小计	**19,091,546,860.70**	**-**	**2,558,568,885.90**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	741,123,168.36	906,921,672.92	137,312,484.62	-
投资支付的现金	-	-	-	1,000,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	4,414,326,537.85	1,651,554,548.41	2,400,000,000.00	3,430,807,162.26
投资活动现金流出小计	**5,155,449,706.21**	**2,558,476,221.33**	**2,537,312,484.62**	**4,430,807,162.26**
投资活动产生的现金流量净额	**13,936,097,154.49**	**-2,558,476,221.33**	**21,256,401.28**	**-4,430,807,162.26**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	--	-	-
取得借款收到的现金	1,500,000,000.00	-	4,762,000,000.00	2,731,450,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	7,271,091,290.34	1,783,962,753.47	4,404,183,641.28
筹资活动现金流入小计	**1,500,000,000.00**	**7,271,091,290.34**	**6,545,962,753.47**	**7,135,633,641.28**
偿还债务支付的现金	871,791,016.17	798,018,902.87	3,081,007,429.23	803,257,235.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	266,301,027.43	177,260,424.68	286,979,571.78	1,968,763,444.70
支付其他与筹资活动有关的现金	-	6113,748,002.62	6,645,111,630,.76	5,079,000,000.00
筹资活动现金流出小计	**1,138,092,043.60**	**7,089,027,330.17**	**10,013,098,631.77**	**7,851,020,680.12**
筹资活动产生的现金流量净额	**361,907,956,.40**	**182,063,960.17**	**-3,467,135,878.30**	**-715,387,038.84**
四、汇率变动对现金	-	-	-	

及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	**36,897,871.22**	**-92,998,075.16**	**-1,664,792.50**	**534,659,652.61**
加：期初现金及现金等价物余额	**116,886,118.49**	**153,783,989.71**	**60,785,914.55**	**59,121,122.05**
六、期末现金及现金等价物余额	**153,783,989.71**	**60,785,914.55**	**59,121,122.05**	**593,780,774.66**

5.2.3.2 财务状况分析

1、主要财务数据

2022-2024年及2025年9月末，公司资产总额分别为6,258,858.73万元、6,188,993.23万元、6,117,122.04万元和6,416,019.99万元，负债总额分别为2,890,263.00万元、2,587,642.83万元、2,318,642.66万元和2,607,194.46万元，净资产分别为3,368,595.73万元、3,601,350.40万元、3,798,479.38万元和3,808,825.53万元。近三年及一期，公司资产、负债水平基本保持稳定，所有者权益稳中有升。

2022-2024年度及2025年1-9月，公司实现营业收入分别为381,994.62万元、354,263.92万元、436,610.49万元和223,289.36万元，实现营业利润分别为83,549.04万元、141,964.31万元、101,110.78万元和20,064.14万元，实现净利润分别为78,821.86万元、110,393.96万元、79,294.95万元和10,346.14万元。近三年及一期，公司营业收入、营业利润、净利润均波动较大，主要系土地熟化业务及基础设施建设业务受土地市场行情及政府规划影响较大，且土地熟化收入受不同地块土地开发整理期间、回款时间及审计决算时间影响，存在一定的波动，符合行业特征。

2022-2024年度及2025年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-1,426,110.72万元、228,341.42万元、344,421.47万元和568,085.39万元，投资活动产生的现金流量净额分别为1,393,609.72万元、-255,847.62万元、2,125.64万元和-443,080.72万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为36,190.80万元、18,206.40万元、-346,713.59万元和-71,538.70万元。近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额波动较大，与其主营业务盈利模式及行业特征相符；公司投资活动产生的现金流量净额波动较大，主要系与城投集团及下属子公司的内部资金拆借波动所致。2024年及2025年1-9月，公司筹资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系支付其他与筹资活动有关的现金所致。

2、偿债能力指标分析

表5-34：济南市城市建设投资有限公司偿债能力指标

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 9 月末
流动比率	0.76	0.80	1.06	0.99
速动比率	0.49	0.54	0.75	0.76
资产负债率（%）	46.18%	41.81%	37.90%	40.64%
EBITDA（亿元）	9.91	15.27	10.24	-

借款人近三年及一期资产负债率呈下降趋势，2022-2024 年末及 2025 年 9 月末分别为 46.18%、41.81%、37.90%、40.64%，资产负债率保持在较低水平。

借款人 2022-2024 年末及 2025 年 9 月末流动比率分别为 0.76、0.80、1.06 和 0.99，流动比率相对较好；2022-2024 年末及 2025 年 9 月末速动比率分别 0.49、0.54、0.75、0.76，速动比率略低系其存货占比较大所致，其速动比率有待改善。

借款人 2022-2024 年的 EBITDA 分别为 9.91 亿元、15.27 亿元和 10.24 亿元。

3、盈利能力指标分析

表 5-35：济南市城市建设投资有限公司主要盈利能力指标

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
营业利润率	21.87%	40.07%	23.16%	8.99%
净利润率	20.63%	31.16%	18.16%	4.63%
净资产收益率	2.49%	3.17%	2.11%	0.27%
总资产报酬率	1.37%	2.30%	1.63%	0.31%

借款人济南城市建设投资有限公司 2022-2024 年末及 2025 年 1-9 月营业利润率分别为 21.87%、40.07%、23.16%、和 8.99%，该项指标 2023 年较 2022 年大幅增长，展现出良好的盈利能力；2024 年度下降，主要由于借款人 2024 年因投资性房地产公允价值变动损失了约 0.78 亿元，从而拉低了营业利润。

2022-2024 年末及 2025 年 1-9 月，借款人净利润率分别为 20.63%、31.16%、18.16%、4.63%，2023 年净利润率增长主要系房地产开发与经营业务收入增长 13.55 亿元。

2022-2024 年末及 2025 年 1-9 月，借款人净资产收益率分别为 2.49%、3.17%、、2.11%、0.27%。2022-2024 年末及 2025 年 1-9 月，借款人总资产报酬率分别为 1.37%、2.30%、1.63%、0.31%。借款人虽盈利能力相关指标数值较低，但能够持续保持盈利，总体经营较为稳健。

4、营运能力指标分析

表 5-36：济南市城市建设投资有限公司营运能力指标

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月（年化）
应收账款周转率（次）	69.69	37.96	42.88	21.38
存货周转率（次）	0.50	0.32	0.55	0.39
总资产周转率（次）	0.06	0.06	0.07	0.04

借款人济南市城市建设投资有限公司2022-2024年末及2025年1-9月应收账款周转率分别为69.69次、37.96次、42.88次、21.38次，逐年下降，主要由于借款人应收账款增加所致，但借款人应收账款周转有较为严格的管理要求，能够确保合作方应收账款按时回收。2022-2024年末及2025年1-9月存货周转率分别为0.50次、0.32次、0.55次和0.39次，基本维持稳定水平。

借款人2022-2024年末及2025年1-9月总资产周转率分别为0.06次、0.06次、0.07次、0.04次，总资产周转率基本持平且水平偏低。

5.2.3.3 有息负债及授信使用情况

1、有息负债

截至2025年9月末，借款人有息债务余额【126.90】亿元。

项目	2025 年 9 月末
短期借款	295,945.00
其他应付款（有息部分）	729,341.61
一年内到期的非流动负债	11,078.34
长期借款	130,609.99
应付债券	101,978.18
总计	**1,268,953.12**

2、授信使用情况

截至2025年9月末，借款人已获得金融机构授信总额为50.52亿元，已使用50.50亿元，剩余额度0.02亿元。

5.2.3.4 或有事项

1、对外担保情况

截至2025年9月末，借款人不存在对外担保的情况。

2、未决诉讼情况

截至2025年9月末,借款人不存在可能对其生产经营或偿债能力构成实质性影响的重大未决诉讼、仲裁。

3、其他或有事项

截至 2025 年 9 月末，借款人无其他或有事项。

5.2.3.5 受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，借款人受限资产账面价值为 52.95 亿元。具体明细如下：

项目	资产名称	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
货币资金	-	-	155.20	-	监管户资金
			640.80		房地产预售保证金
			3,359.65		劳务工资保证金
存货	产权证号：鲁（2023）济南市不动产权第 0006298 号、鲁（2023）济南市不动产权第 0193608 号	交银国际信托有限公司	33,077.75	2023 年 6 月 5 日至 2041 年 1 月 31 日	济南城市投资集团有限公司作为原始权益人设立国君-济南城投第 1 期资产支持专项计划，济南市城市建设投资有限公司作为借款人，将逸家广场 3 号楼 101、4 号楼 101 作为入池资产进行抵押
投资性房地产	产权证号：济房权证历字第 183122 号	交银国际信托有限公司	57,182.08	2023 年 6 月 5 日至 2041 年 1 月 31 日	济南城市投资集团有限公司作为原始权益人设立国君-济南城投第 1 期资产支持专项计划，济南市城市建设投资有限公司作为借款人，将历下区经十东路 10567 号成城大厦 1--201-1--2241，1--101-1--129，1-101-1-105，1-201-1-206，1-301-1-313，1-401-1-2601，2--101-2--106，2--108，2-101-2-119 作为入池资产进行抵押，产权证：济房权证历字第 183122 号
投资性房地产	产权证号:鲁 2018 济南市不动产权第 0002128 号、第 0005517 号、第 0011429 号、第 0005511 号、第 0012594 号、第	工商银行、中国银行、建设银行、农业银行	90,228.54	2024 年 6 月 4 日至 2027 年 3 月 26 日	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款,借款期末余额 34,994.00 万元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家部分商业房地产(产权

项目	资产名称	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
	0005515 号、第 0002805 号、第 0007490 号、第 0013530 号、第 0005518 号、第 0011333 号、第 0168995 号、第 0188035 号、第 0082548 号、第 0003294 号、第 0196360 号				证号:鲁 2018 济南市不动产权第 0002128 号、第 0005517 号、第 0011429 号、第 0005511 号、第 0012594 号、第 0005515 号、第 0002805 号、第 0007490 号、第 0013530 号、第 0005518 号、第 0011333 号、第 0168995 号、第 0188035 号、第 0082548 号、第 0003294 号、第 0196360 号)
投资性房地产	产权证号：鲁（2018）济南不动产权第 0008520 号、鲁（2018）济南不动产权第 0007735 号、鲁（2018）济南不动产权第 0003460 号	工商银行、中国银行、建设银行、农业银行	8,860.00	2025 年 4 月 21 日至 2028 年 3 月 24 日	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款 7.092 亿元，抵押物为：济南市城市建设投资有限公司名下东城逸家部分房产，鲁（2018）济南不动产权第 0008520 号、鲁（2018）济南不动产权第 0007735 号、鲁（2018）济南不动产权第 0003460 号
投资性房地产	产权证号：鲁（2019）济南市不动产第字 0234424 号、鲁（2019）济南市不动产第字 0181486 号、鲁（2019）济南市不动产第字 0173605 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0177079 号、鲁（2019）济南市不动产第字 0297692 号	工商银行、中国银行、建设银行、农业银行	13,264.73	2025 年 4 月 21 日至 2028 年 3 月 24 日	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款 7.092 亿元，抵押物为：济南市城市建设投资有限公司名下鼎秀家园部分房产，权证号：鲁（2019）济南市不动产第字 0234424 号、鲁（2019）济南市不动产第字 0181486 号、鲁（2019）济南市不动产第字 0173605 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0177079 号、鲁（2019）济南市不动产第字 0297692 号
投资性房地产	产权证号：鲁（2019）济南不动产权第 0005462 号、鲁（2019）济南不动产权第	工商银行、中国银行、建设银行、	1,423.58	2025 年 4 月 21 日至 2028 年 3 月 24 日	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款 7.092 亿元，抵押物为：济南旧城开发投资集团有限公司名下名泉春晓房产，

项目	资产名称	抵质押权单位	账面价值	抵押、质押起止时间	受限原因
	0005482 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007694 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007778 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007838 号、鲁（2019）济南不动产权第 0009431 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007774 号	农业银行			权证号：鲁（2019）济南不动产权第 0005462 号、鲁（2019）济南不动产权第 0005482 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007694 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007778 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007838 号、鲁（2019）济南不动产权第 0009431 号、鲁（2019）济南不动产权第 0007774 号
其他非流动资产	产权证号-济房权证历字第 173012 号、济房权证历字第 173013 号、济房权证历字第 173015 号、济房权证历字第 173017 号、济房权证历字第 173018 号、济房权证历字第 236747-第 236750 号；产权证-鲁（2024）济南市不动产权第 0200016 号	工商银行、中国银行、建设银行、农业银行	321,355.47	2024 年 12 月 21 日至 2027 年 12 月 16 日	济南城市投资集团有限公司取得工商银行牵头的银团借款,期末余额 31.97 亿元，抵押物为济南市城市建设投资有限公司名下奥体中心：济房权证历字第 173012 号、济房权证历字第 173013 号、济房权证历字第 173015 号、济房权证历字第 173017 号、济房权证历字第 173018 号、济房权证历字第 236747-第 236750 号。济南城投置业有限公司名下城投大厦（鲁 2024 济南市不动产权第 0200016 号）
合计	-	-	**529,547.80**	-	-

5.2.3.6 公开市场融资情况

近三年，借款人不存在公开市场融资情况。

5.2.4 资信水平

近三年，借款人暂无信用评级。

5.2.5 机构决议

2025 年【12】月【31】日，济南城建投资董事会作出《济南市城市建设投资有限公司董事会决议》，同意济南城建投资作为资产服务机构、出质人、抵押

人、借款人参与设立国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划，并签署《借款协议》《债权转让与确认协议》《抵押合同》《质押合同》《资产服务协议》《监管协议》。

2026 年【1】月【15】日，济南城建投资股东作出《济南市城市建设投资有限公司股东决定》，同意济南城建投资作为资产服务机构、出质人、抵押人、借款人参与设立国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划，并签署《借款协议》《债权转让与确认协议》《抵押合同》《质押合同》《资产服务协议》《监管协议》。

计划管理人及律师认为，济南城建投资已取得作为国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划借款人、抵押人、出质人一、资产服务机构一的合法有效的内部授权。

5.2.6 资产服务机构情况

1、资产服务机构提供基础资产管理服务的相关制度、业务流程、风险控制措施

资产服务机构提供基础资产管理服务的相关制度、业务流程、风险控制措施请见“5.2.1.7 内控制度体系”。

2、基础资产管理服务业务的开展情况

成城大厦资产于 2010 年 12 月竣工，2011 年开始对外招租运营，由产权人济南市城市建设投资有限公司直接对外出租。根据济南市城市建设投资有限公司与济南市国有资产运营有限公司签署的《资产委托运营管理合同》，济南城建投资委托济南市国有资产运营有限公司对其名下具备经营性条件的资产包括经营性房屋进行运营与管理。因此成城大厦由济南市国有资产运营有限公司负责日常招租运营，并委托招商积余物业管理有限公司济南分公司负责物业管理。

2023 年、2024 年及 2025 年 1-9 月，成城大厦资产的运营收入分别为 3299.18 万元、2816.31 万元和 1903.52 万元，平均租金单价分别为 2.80 元/平方米/天、2.68 元/平方米/天和 2.57 元/平方米/天，截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末出租率分别为 57.32%、53.01%、60.42%。

3、基础资产与资产服务机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

根据资产服务机构与计划管理人拟签署的《服务协议》约定，资产服务机构将对物业租金收入与资产服务机构其他资产进行分账管理，物业租金收入及其计息、汇划等情况应新建专门的台账加以记录，可保证基础资产与资产服务机构自有资产或其他受托资产相独立。

5.3 共同还款人/出质人二/资产服务机构二：山东泉逸新商业发展有限公司

5.3.1 基本情况

5.3.1.1 公司简介

公司名称：山东泉逸新商业发展有限公司

注册资本：1,000.00 万人民币

成立日期：2023 年 3 月 27 日

法定代表人：陈燕

注册地址：山东省济南市历下区经十路 10567 号成城大厦 A 座 810 室

统一社会信用代码：91370102MACDJW802Y

经营范围：一般项目:供应链管理服务;商业综合体管理服务;专业设计服务;会议及展览服务;集贸市场管理服务;物业管理;非居住房地产租赁;柜台、摊位出租;互联网销售(除销售需要许可的商品);停车场服务;数字技术服务;软件外包服务;商务代理代办服务;数字创意产品展览展示服务;酒店管理;市场营销策划;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息技术咨询服务;软件开发;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;计算机系统服务;人工智能行业应用系统集成服务;广告设计、代理;广告发布;广告制作;销售代理;租赁服务(不含许可类租赁服务);教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动);工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外);组织文化艺术交流活动;项目策划与公关服务;票务代理服务;宠物服务(不含动物诊疗);体验式拓展活动及策划;纸制品销售;家居用品销售;办公设备销售;数字内容制作服务(不含出版发行);体育赛事策划;玩具销售;针纺织品销售;办公用品销售;化妆品零售;橡胶制品销售;箱包销售;宠物食品及用品零售;电子产品销售;化妆品批发;宠物食品及用品批发;家具销售;日用百货销售;皮革制品销售;钟表销售;家用电器销售;建筑装饰材料销售;珠宝首饰批发;金银制品销售;珠宝首饰零售;翻译服务;摄像及视频制作服务;专业保洁、清洗、消毒服务;健身休闲活动;洗车服务;文化场馆管理服务;通讯设

备销售;鞋和皮革修理;洗染服务;服装服饰零售;礼品花卉销售;文具用品批发;文具用品零售;体育用品及器材批发;体育用品及器材零售;五金产品批发;五金产品零售。(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:住宿服务;餐饮服务;出版物印刷;包装装潢印刷品印刷;文件、资料等其他印刷品印刷;食品销售;住宅室内装饰装修。(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)

5.3.1.2 历史沿革

山东泉逸新商业发展有限公司成立于2023年3月27日，由济南城市投资集团有限公司出资设立，以货币形式出资。公司设立时注册资本为1,000.00万元，统一社会信用代码为91370102MACDJW802Y，法定代表人为陈燕。

2024年4月28日，公司通过股东决定，免去陈燕执行董事职务，免去宋义腾监事职务；成立董事会，任命马雁、苏萍、黄智焱、陈燕为董事职务与职工大会选举的职工董事宋义腾组成董事会；任命陈燕为董事长职务，聘任尚玉洁为监事职务。

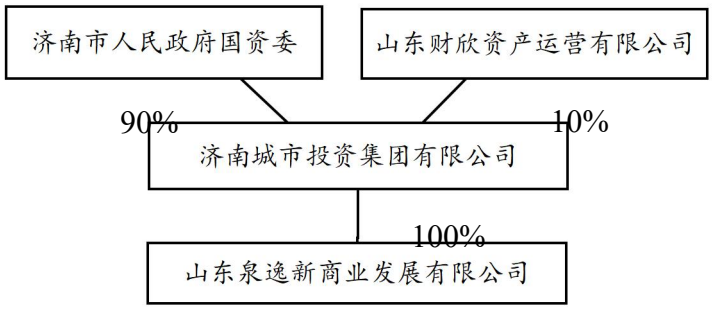
2025年10月23日，公司通过股东决定，免去尚玉洁监事职务，公司不设监事；同意公司经营范围变更为：一般项目:供应链管理服务;商业综合体管理服务;专业设计服务;会议及展览服务;集贸市场管理服务;物业管理;非居住房地产租赁;柜台、摊位出租;互联网销售(除销售需要许可的商品);停车场服务;数字技术服务;软件外包服务;商务代理代办服务;数字创意产品展览展示服务;酒店管理;市场营销策划;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息技术咨询服务;软件开发;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;计算机系统服务;人工智能行业应用系统集成服务;广告设计、代理;广告发布;广告制作;销售代理;租赁服务(不含许可类租赁服务);教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动);工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外);组织文化艺术交流活动;项目策划与公关服务;票务代理服务;宠物服务(不含动物诊疗);体验式拓展活动及策划;纸制品销售;家居用品销售;办公设备销售;数字内容制作服务(不含出版发行);体育赛事策划;玩具销售;针纺织品销售;办公用品销售;化妆品零售;橡胶制品销售;箱包销售;宠物食品及用品零售;电子产品销售;化妆品批发;宠物食品及用品批发;家具销售;日用百货销售;皮革制品销售;钟表销售;家用电

器销售;建筑装饰材料销售;珠宝首饰批发;金银制品销售;珠宝首饰零售;翻译服务;摄像及视频制作服务;专业保洁、清洗、消毒服务;健身休闲活动;洗车服务;文化场馆管理服务;通讯设备销售;鞋和皮革修理;洗染服务;服装服饰零售;礼品花卉销售;文具用品批发;文具用品零售;体育用品及器材批发;体育用品及器材零售;五金产品批发;五金产品零售。(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:住宿服务;餐饮服务;出版物印刷;包装装潢印刷品印刷;文件、资料等其他印刷品印刷;食品销售;住宅室内装饰装修。(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)

5.3.1.3 股权结构

截至 2025 年 9 月末，共同还款人股权结构如下：

图 5-6 共同还款人股权结构



5.3.1.4 股东情况

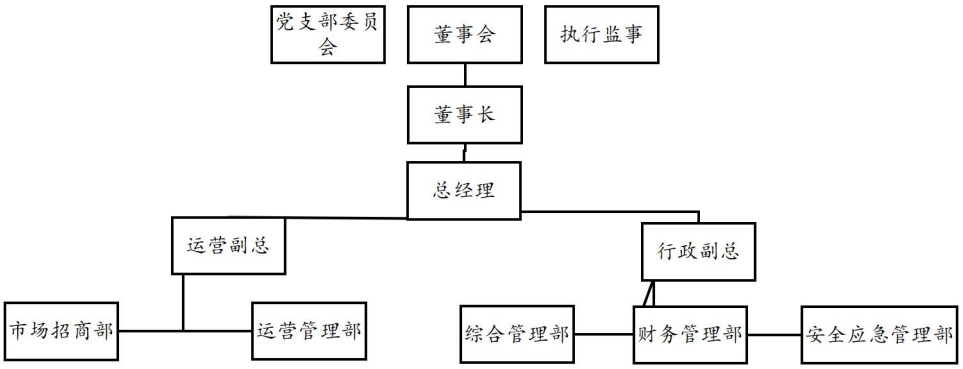
截至 2025 年 9 月末，共同还款人控股股东为济南城市投资集团有限公司，济南城市投资集团有限公司持有共同还款人 100%股权；共同还款人实际控制人为济南市人民政府国有资产监督管理委员会。

截至 2025 年 9 月末，共同还款人股东所持有共同还款人股份未有质押、冻结等情况发生。

5.3.1.5 组织结构

截至 2025 年 9 月末，共同还款人组织结构如下：

图 5-7 共同还款人组织结构图



共同还款人内设市场招商部、运营管理部、安全应急管理部、财务管理部、综合管理部、项目部共 6 个职能部门。各部门主要职能如下：

1、市场招商部：负责公司市场拓展、业态规划、租金方案、商源维护与开发、招商活动组织、推广策划等。

2、运营管理部：负责公司项目目标管理、项目推广策划、项目前期物业管理、客诉管理以及供应商资源开发与整合、招标与采购管理等。

3、安全应急管理部：负责公司应急预案管理、风险评估与管理、项目安全运营监督、突发事件的处理方针与政策，应急预案的制定与演练、应急知识与技能的培训、事故调研与处理、应急资源管理、重大安全事件的指挥与协调等工作。

4、财务管理部：负责公司固定资产管理、财务制度管理、核算管理、本金及国家专项资金管理、资金计划管理、资金支付结算、收入管理、成本费用管理、利润分配管理、税务管理、财务风险管理等模块。

5、综合管理部：负责公司发展规划管理、人力资源管理、行政后勤管理、党工团纪检、信访、审计管理、合同管理、风险管理、法务事务管理等。

6、项目部：负责租金及物业费收取、租约及物业合同签订、推广策划、补充招商、安全管理、工程物业管理、物业公司管理、保洁服务管理、保安服务管理、业务监督、客户关系管理、信息化管理和政府对接等工作。

5.3.1.6 治理结构

共同还款人系济南城市投资集团有限公司出资设立（以下简称城投集团），城投集团对公司履行出资人职责、国有监管职责和党的建设职责的国有全资公司，公司治理结构如下：

1、股东

公司不设股东会，由股东依法行使下列职权：

（一）报市政府研究决定公司的主责，确认公司的主业，对公司战略和发展规划进行备案管理；

（二）审核列入分类监管清单特别监管类的投资项目；

（三）按权限委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价；

（四）审议批准董事会的年度工作报告、董事会工作规则；

（五）审核批准公司的年度财务预算方案和决算方案；

（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；

（七）核定企业负责人业绩考核结果及薪酬，审核公司重大收入分配事项；

（八）决定公司增加或者减少注册资本方案；

（九）根据有关规定决定公司年度债券发行计划；

（十）按照规定权限决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；

（十一） 按照规定权限批准公司及有关子企业国有产权变动事项；

（十二） 制定或批准公司章程和章程修正案；

（十三） 审议批准公司重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案，以及为公司股东或者实际控制人提供担保事项；

（十四） 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；

（十五） 对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；

（十六） 法律法规和本章程规定的其他职权。

股东对前款所列事项作出决定时采用书面形式由股东签名或者盖章后置备于公司。

2、董事会

公司设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会是企业的经营决策主体，定战略、做决策、防风险，依照法定程序和公司章程行使对公司重大问题的决策权，并加强对经理层的管理和监督。

董事会由5名董事组成，其中外部董事3名，职工董事1名。董事每届任期3年。除另有规定外，任期届满，经选举可以连任。外部董事在同一企业连续任职一般不得超过两届。董事任期届满或者在任期内辞职、被免职，一般应在3个月内更换新的董事。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会人数低于法定人数的，在新的董事就任前，原董事仍应当依照法律法规和本章程的规定，履行董事义务。

董事会行使下列职权：

（一）召集股东会议，执行股东的决议，向股东报告工作；

（二）制定公司战略和发展规划，决定公司经营计划；

（三）制定公司年度投资计划,并将投资计划和执行情况向城投集团报备，决定公司投资方案；

（四）制订公司年度财务预算和决算方案；

（五）制订公司利润分配和弥补亏损方案；

（六）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

（七）根据有关规定制订公司年度债券发行计划；

（八）制订公司合并、分立、改制、解散、清算、申请破产或变更公司形式的方案；

（九）制订公司章程草案和公司章程修正案；

（十）制订公司国有资产转让、部分子企业国有产权变动方案；

（十一） 制定公司的基本管理制度；

（十二） 决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司等机构的设立或者撤销；

（十三） 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组、国有产权变动事项，或者对有关事项作出决议；

（十四） 根据有关规定和程序，聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理等公司经理层成员,按照有关规定，决定经理层成员经营业绩考核和薪酬等事项；

（十五） 制定公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等（城投集团另有规定的，从其规定），批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；

（十六） 决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系，对公司风险管理内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价。指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，建立审计部门向董事会负责的机制,董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告。决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，提出公司的资产负债率上限;

（十七） 听取总经理工作报告，检查经理层对董事会决议的执行情况，建立健全对经理层的问责制；

（十八） 批准一定金额以上的融资方案、资产处置方案以及预算内对外捐赠或者赞助，决定具体金额标准；

（十九） 根据有关规定决策公司担保事项；

（二十） 批准资产减值准备财务核销事项；

（二十一） 批准权属企业改制清产核资结果；

（二十二） 制订董事会年度工作报告；

（二十三） 决定公司行使所投资企业的股东权利所涉及的重大事项；

（二十四） 建立与股东、支委会重大事项沟通制度，如实提供有关情况和报告；

（二十五） 决定企业民主管理、职工分流安置等涉及职工权益及安全生产、生态保护、维护稳定、社会责任等方面的重要事项；

（二十六） 制定公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案；

（二十七） 法律法规、本章程规定和城投集团授权行使的其他职权。

3、经理

公司设总经理1名、副总经理若干名。经理层是公司的执行机构，谋经营、抓落实、强管理，对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理。

总经理对董事会负责，向董事会报告工作，董事会闭会期间向董事长报告工作，行使以下职权：

（一）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；

（二）拟订公司的战略和发展规划、经营计划，并组织实施；

（三）拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施，根据董事会授权决定一定额度内的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

（四）拟订公司年度债券发行计划及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；

（五）拟订公司的资产抵押、质押、保证等担保方案；

（六）拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，经董事会授权批准公司一定金额以下的资产处置方案、预算内对外捐赠或者赞助；

（七）拟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方案；

（八）拟定公司增加或者减少注册资本的方案；

（九）拟定公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；

（十）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

（十一） 拟订公司的改革、重组方案；

（十二） 按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他经理层成员；

（十三） 按照有关规定，聘任或解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；结合公司实际，建立员工公开招聘、管理人员竞争上岗、末等调整和不胜任退出等符合市场化要求的选人用人机制；

（十四） 拟订公司的收入分配方案；

（十五） 拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

（十六） 建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议；

（十七） 协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；

（十八） 提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

（十九） 法律法规、本章程规定和董事会授权行使的其他职权。

5.3.1.7 内控制度体系

共同还款人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了有效的遵循和执行，能够对公司各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，公司将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供公司的管理及财务信息，保证公司生产经营持续、稳健、快速发展。

1、会议管理暂行办法

为进一步规范公司会议内容和程序，提高工作执行力和工作效率，共同还款人制定了《会议管理暂行办法》。会议要求如下：会议应根据实际工作需要召开，着眼于有效沟通、协调内部关系、解决问题、安排部署工作；会议应注重质量，提高效率，讲求实效。会前应做好充分准备，做到充分沟通。会后按照职责分工传达、贯彻，落实，力求取得具体成果；与会人员要严格遵守保密纪律，不得将会议内容、讨论的有关情况向外泄露。

2、印章管理使用规定

综合管理部是公司各类印章的管理部门，负责印章的刻制、发放、登记、回收，监督印章的保管和使用，对各类印章进行压印登记，未经综合管理部发文和压印登记的不准启用。新章的刻制或改制，须经董事长、总经理审批。各类印章由专人负责保管，若遗失须立即向公司董事长、总经理报告，由综合管理部负责办理相关手续。新成立的二级公司或项目部，印章刻制后由综合管理部发文启用。部门更名、撤销，须及时将相关印章送交综合管理部封存或销毁。

对字迹模糊或缺损的印章要及时向综合管理部申请更换，更换印章不再另发启用通知。任何人不得违反规定私自用印，不得在空白纸、空白介绍信、空白材料上面先行盖章。

3、文件处理管理制度

为规范公司发文工作，提高工作效率和办文质量，共同还款人制定了《文件管理处理制度》。发文是以公司名义在有关管理过程中所形成的具有规范和约束效力的文书的分发工作。发文管理是指以公司名义制发文的过程，包括草拟、核稿、审核、签发、缮印、用印、登记、分发等程序。公司综合管理部负责发文的制发、管理、归档工作。

4、档案管理制度

为加强公司档案管理工作，严格工作制度、规范工作秩序、严肃工作纪律，提高档案管理水平，共同还款人制定了《档案管理制度》。公司组建档案室并设置专职档案管理员，各部门设立兼职档案管理员负责本部门档案的收集管理。二级公司可参考，根据公司自身的情况设立专（兼）职人员对档案进行管理。公司档案室由综合管理部直接领导。档案室对公司档案工作实行统一管理，统筹规划、组织协调、统一制度；同时对各部门的立卷归档工作进行指导和监督，定期对各部门档案管理工作进行检查和验收。

5、固定资产及办公用品管理规定

为加强公司办公用品及固定资产的管理，控制费用开支，提高效率，规范流程，明确责任，本着勤俭节约和有利于工作的原则，根据公司实际情况，共同还款人制定了《固定资产及办公用品管理规定》。为了统一管理，控制用品规格及限量，所有办公用品及固定资产的购买、维护等事宜，都应由综合管理部统一负责。

6、财务管理制度

为加强公司的会计核算和财务管理工作，规范公司财务行为，根据《公司法》、《中华人民共和国会计法》以及《公司章程》，参照《企业会计准则》及其应用指南和《国有投资公司财务管理若干暂行规定》，结合公司实际情况，共同还款人制定了《财务管理制度》，旨在提高公司的会计核算水平、财务管理水平和资金运作的全过程管理水平，保障国有资产的保值增值。公司设财务合约部，

负责组织、控制财务收支和全 面核算公司开展的全部业务;监督检查各分公司、子公司财务部会计核算、预算执行、业务往来等经济活动的真实性、合法性;为公司各项经济决策提供准确的信息，同时做好各项财务收支预测、计划、控制、核算分析和决算、考核工作，有效利用企业的各项资产，努力提高经济效益。

7、会计档案管理制度

为加强会计档案的管理，保证会计档案的安全和完整，根据《中华人民共和国会计法》、《会计档案管理办法》等法律法规，结合公司实际情况，共同还款人制定了《会计档案管理制度》。会计档案管理部门（项目部）为公司财务合约部、档案室。各级财务部门（项目部）应负责本部门（项目部）会计档案的管理和移交。

8、业务采购管理制度

为了加强和规范公司业务采购工作的管理，保证工作的有序推进，合理防范廉政风险和提高投资效益的目的，根据国家法律、法规等有关规定，结合公司的实际情况，共同还款人制定了《业务采购管理制度》。

5.3.1.8 征信情况

经核查中国裁判文书网站（http://wenshu.court.gov.cn/），共同还款人无重大涉诉情况。

经核查共同还款人的《企业信用报告》、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/），截至 2025 年【11】月【4】日，共同还款人未在前述信息系统内被列入失信被执行人名单。

经律师查询国家企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、“信用中国”网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、应急管理部门网站、生态环境部门网站、国家市场监督管理总局网站、国家税务总局网站等网站，截至【2026】年【1】月【13】日，山东泉逸新最近两年内不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人、安全生产领域失信生产经营单位、环境保护领域失信生产经营单位、电子认证服务行业失信机构、涉金融严重失信人、食品药品生产经营严重失信者、盐业行业生产经营严重失信者、保险领域违法失信当事人、统计领域严重失信企业、电力行业严重违法失

信市场主体、国内贸易流通领域严重违法失信主体、石油天然气行业严重违法失信主体、严重质量违法失信行为当事人、财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、农资领域严重失信生产经营单位、海关失信企业、失信房地产企业、出入境检验检疫严重失信企业、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况并被暂停或限制融资的情形，最近一年不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

5.3.2 主营业务情况

5.3.2.1 经营范围

共同还款人经营范围为：一般项目:供应链管理服务;商业综合体管理服务;专业设计服务;会议及展览服务;集贸市场管理服务;物业管理;非居住房地产租赁;柜台、摊位出租;互联网销售(除销售需要许可的商品);停车场服务;数字技术服务;软件外包服务;商务代理代办服务;数字创意产品展览展示服务;酒店管理;市场营销策划;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息技术咨询服务;软件开发;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;计算机系统服务;人工智能行业应用系统集成服务;广告设计、代理;广告发布;广告制作;销售代理;租赁服务(不含许可类租赁服务);教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动);工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外);组织文化艺术交流活动;项目策划与公关服务;票务代理服务;宠物服务(不含动物诊疗);体验式拓展活动及策划;纸制品销售;家居用品销售;办公设备销售;数字内容制作服务(不含出版发行);体育赛事策划;玩具销售;针纺织品销售;办公用品销售;化妆品零售;橡胶制品销售;箱包销售;宠物食品及用品零售;电子产品销售;化妆品批发;宠物食品及用品批发;家具销售;日用百货销售;皮革制品销售;钟表销售;家用电器销售;建筑装饰材料销售;珠宝首饰批发;金银制品销售;珠宝首饰零售;翻译服务;摄像及视频制作服务;专业保洁、清洗、消毒服务;健身休闲活动;洗车服务;文化场馆管理服务;通讯设备销售;鞋和皮革修理;洗染服务;服装服饰零售;礼品花卉销售;文具用品批发;文具用品零售;体育用品及器材批发;体育用品及器材零售;五金产品批发;五金产品零售。(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:住宿服务;餐饮服务;出版物印刷;包装装潢印刷品印刷;文件、资料等其他印刷品印刷;食品销售;住宅室内装饰装修。(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)

5.3.2.2 主营业务情况介绍

1、业务概况

山东泉逸新商业发展有限公司作为济南城市投资集团有限公司全资子公司，于 2023 年应势启航。公司依托集团雄厚资源与战略引领，聚焦商业运营核心领域，构建起涵盖商业综合体管理服务、物业管理、租赁服务、数字技术服务及房地产营销策划的全链条业务矩阵。公司凭借卓越的专业运营能力与创新服务理念，匠心打造逸家广场、城投湖光里、城投大厦等精品项目。在住宅销售领域，公司以国企精工标准稳步推进东城逸家与西江华府项目，以匠心品质筑就理想人居。

截止目前，公司运营项目有逸家广场、城投湖光里项目、城投大厦项目，运营面积约 14.7 万平方米，目前逸家广场项目移交，城投湖光里及城投大厦项目前期筹备相关工作。住宅销售领域正在稳步推进东城逸家、西江华府的住宅销售工作。

2、盈利模式

运营项目的租赁收入及其他资产运营收入作为主营收入，计入“营业收入”科目。住宅销售项目的住宅销售代理收入作为主营收入，计入“营业收入”科目。

3、经营情况

最近三年及一期，共同还款人各业务板块营业收入及成本如下：

表 5-37 共同还款人各业务板块营业收入及成本

单位：万元

年份	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年	
业务板块	收入	成本	收入	收入	收入	成本
房产销售代理收入	1,453.52	1,433.24	2,712.00	2,398.97	1,035.43	616.49
租赁收入	2,543.54	1,815.93	2,742.92	2,226.98	6.75	-
资产运营收入	1,208.22	1,312.89	1,489.60	1,622.25	323.77	476.56
其他业务收入	-	-	0.67	-	0.02	-
合计	**5,205.28**	**4,562.06**	**6,945.19**	**6,248.20**	**1,365.97**	**1,093.05**

5.3.3 财务情况

天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所对共同还款人 2023 和 2024 年合并财务报告进行了审计，并分别出具了天健鲁审〔2024〕246 号和天健鲁审〔2025〕398 号标准无保留意见审计报告。

未经特别说明，本部分内容所引用的 2023 和 2024 年的财务数据均来源于共同还款人经审计的 2023 年和 2024 年合并财务报表，2025 年 1-9 月的财务报表未经审计。本部分所涉及财务指标及相关财务分析以上述财务数据为基础进行计算。

5.3.3.1 财务报表

表5-38 共同还款人最近三年合并资产负债表

单位：元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年 9 月末
流动资产：			
货币资金	3,407,510.16	1,028,498.28	11,247,148.89
应收票据	-	-	-
应收账款	296,377.18	11,416,123.17	12,507,228.92
预付帐款	-	43,991.00	1,000,000.00
其他应收款	8,319,923.03	27,581,576.15	17,158,715.96
存货	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计：	12,023,810.37	43,070,188.60	41,913,093.77
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
固定资产	74,708.04	557,207.34	489,351.60
使用权资产	-	35,105,363.39	24,210,595.67
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	149,601.95	130,763.73
非流动资产合计	74,708.04	35,812,172.98	24,830,711.00
资产总计：	**12,098,518.41**	**78,882,361.58**	**66,743,804.77**
流动负债：			
短期借款	-	10,000,000.00	10,000,000.00
应付票据	-	-	-
应付账款	-	6,592,590.12	2,071,560.21
预收账款	179,362.64	3,417,134.86	351,608.03
合同负债	156,861.76	776,578.06	54,636.41

应付职工薪酬	5,156.40	1,126,582.59	927,171.13
应交税费	105,496.55	437,969,27	367,908.74
其他应付款	323,962.11	7,325,185.58	9,657,257.14
一年内到期的非流动负债	-	13,468,641.35	-
其他流动负债	9,411.71	47,152.21	-
流动负债合计	780,251.17	43,191,834.04	23,430,141.66
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
租赁负债	-	24,251,996.77	31,886,489.01
非流动负债合计	-	24,251,996.77	31,886,489.01
负债合计	**780,251.17**	**67,443,830.81**	**55,316,630.67**
所有者权益：			
实收资本	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
资本公积	-	-	-
盈余公积	131,826.72	143,853.07	142,174.50
未分配利润	1,186,440.52	1,294,677.70	1,284,999.60
所有者权益合计	**11,318,267.24**	**11,438,530.77**	**11,427,174.10**
负债及所有者权益总计：	**12,098,518.41**	**78,882,361.58**	**66,743,804.77**

表5-39 共同还款人最近三年合并利润表

单位：元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 9 月末
一、营业总收入	**13,659,754.99**	**69,451,934,.76**	**52,052,794.46**
其中：营业收入	10,930,468.01	69,451,934.76	52,052,794.46
二、营业总成本	**12,230,622.69**	**68,649,306.07**	**52,008,470.54**
其中：营业成本	10,930,468.01	62,482,044.51	45,620,643.78
税金及附加	13,000.44	285,149.03	78,331.62
销售费用	-	-	-
管理费用	1,317,074.85	5,165,157.80	4,853,851.44
研发费用	-	183,490.56	513,679.25
财务费用（收益以“-”号填列）	-14,321.81	894,629.73	941,964.45
其中：利息费用	-	971,947.08	1,198,162.56
利息收入	16,717.98	83,826.71	-267,728.83
加：其他收益	-	13.96	394.36
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失	-15,598.80	-361,165.56	273,429.57

三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**1,397,934.70**	**80,311.53**	**318,147.85**
加：营业外收入	3.14	19,893.51	6,780.33
减：营业外支出	-	100,000.00	254,857,15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**1,397,937.84**	**205.04**	**70,071.03**
减：所得税费用	79,670.60	-120,058.49	64,641.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**1,318,267.24**	**120,263.53**	**5,429.06**
（一）按经营持续性分类	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,318,267.24	120,263.53	5,429.06
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**
七、综合收益总额	**1,318,267.24**	**120,263.53**	**5,429.06**

表5-40 共同还款人最近三年合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 9 月末
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	14,459,834.97	76,040,827.28	-
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	375,964.82	16,489,924.28	71,283,428.35
经营活动现金流入小计	**14,835,799.79**	**92,530,751.53**	**71,283,428.35**
购买商品、接受劳务支付的现金	11,687,306.07	42,655,245.64	-
支付给职工以及为职工支付的现金	761,059.25	2,902,588.48	3,542,061.41
支付的各项税费	147,636.04	1,699,480.14	1,360,842.72
支付其他与经营活动有关的现金	415,605.24	37,322,885.70	76,740,517.20
经营活动现金流出小计	**13,011,606.60**	**84,580,199.96**	**81,643,421.33**
经营活动产生的现金流量净额	**1,824,193.19**	**7,950,551.57**	**-10,359,992.98**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	254,972.22
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**	**254,972.22**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	96,760.00	630,457.64	-
投资支付的现金	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	8,319,923.03	9,258,764.14	43.58

投资活动现金流出小计	**8,416,683.03**	**9,889,221.78**	**43.58**
投资活动产生的现金流量净额	**-8,416,683.03**	**-9,889,221.78**	**254,928.64**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	10,000,000.00		
取得借款收到的现金	-	10,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**10,000,000.00**	**10,000,000.00**	**-**
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	53,041.67	254,972.22
支付其他与筹资活动有关的现金	-	7,387,300.00	-
筹资活动现金流出小计	**-**	**7,440,341.67**	**254,972.22**
筹资活动产生的现金流量净额	**10,000,000.00**	**2,559,658.33**	**-254,972.22**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	**3,407,510.16**	**620,988.12**	**-10,360,036.56**
加：期初现金及现金等价物余额	-	3,407,510.16	21,607,185.45
六、期末现金及现金等价物余额	**3,407,510.16**	**4,028,498.28**	**11,247,148.89**

5.3.3.2 财务状况分析

1、主要财务数据

2023-2024年及2025年9月末，公司总资产分别为12,098,518.41元、78,882,361.58元和66,743,804.77元,总负债分别为780,251.17元、67,443,830.81元和55,316,630.67元，净资产分别为11,318,267.24元、11,438,530.77元和11,427,174.10元。2025年9月末总资产规模下降主要系使用权资产折旧所致。

2023-2024年度及2025年1-9月，公司实现营业收入分别为13,659,754.99元、69,451,934.76元和52,052,794.46元，营业利润分别为1,397,934.70元、80,311.53元和318,147.85元，净利润分别为1,318,267.24元、120,263.53元和5,429.06元。2025年1-9月净利润下降主要系营业外支出增加。

2023-2024年及2025年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为1,824,193.19元、7,950,551.57元和-10,359,992.98元，2025年1-9月经营性现金流量净额为负主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少；投资活动产生的现金流量净额分别为-8,416,683.03元、-9,889,221.78元和254,928.64元；筹资活动产生的现金流量净额分别为10,000,000.00元、2,559,658.33元和-254,972.22元。

2、偿债能力指标分析

表5-41：山东泉逸新商业发展有限公司偿债能力指标

项目	2023 年	2024 年	2025 年 9 月末
流动比率	15.41	1.00	1.79
速动比率	15.41	1.00	1.79
资产负债率（%）	6.45%	85.50%	82.88%
EBITDA（万元）	140.17	959.38	-

山东泉逸新近两年及一期资产负债率呈上升趋势，2023-2024 年末及 2025 年 9 月末分别为 6.45%、85.50%和 82.88%，2024 年及 2025 年一期资产负债率保持在较高水平。

山东泉逸新 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末流动比率分别为 15.41、1.00、和 1.79，流动比率较好；因 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末均无存货，速动比率也分别为 15.41、1.00 和 1.79，速动比率也相对较好。

山东泉逸新 2023-2024 年的 EBITDA 分别为 140.17 万元和 959.38 万元。

3、盈利能力指标分析

表 5-42：山东泉逸新商业发展有限公司主要盈利能力指标

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
营业利润率	12.79%	0.12%	0.61%
净利润率	12.06%	0.17%	0.01%
净资产收益率	11.65%	1.06%	0.05%
总资产报酬率	11.55%	2.14%	1.74%

山东泉逸新近两年末及 2025 年 1-9 月营业利润率分别为 12.79%、0.12%和 0.61%，该项指标 2024 年下降主要系公司业务开展规模扩张而使营业成本增加所致。

2023-2024 年末及 2025 年 1-9 月，山东泉逸新净利润率分别为 12.06%、0.17%、0.01%。该指标 2024 年下降同样系营业成本增加所致。

2023-2024 年末及 2025 年 1-9 月，山东泉逸新净资产收益率分别为 11.65%、、1.06%、0.05%。2023-2024 年末及 2025 年 1-9 月，山东泉逸新总资产报酬率分别为 11.55%、2.14%、1.74%。山东泉逸新虽盈利能力相关指标数值较低，系其近两年才展开业务所致，近两年及 2025 年一期能够保持盈利，总体来说山东泉逸新经营初期较稳健。

4、营运能力指标分析

表 5-43：山东泉逸新商业发展有限公司营运能力指标

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月（年化）
应收账款周转率（次）	36.88	11.86	4.35
总资产周转率（次）	0.90	1.53	0.71

山东泉逸新 2023-2024 年末及 2025 年 1-9 月应收账款周转率分别为 36.88 次、11.86 次和 4.35 次，应收账款周转率逐年下降，主要由于山东泉逸新应收账款增加所致。山东泉逸新 2023 年、2024 年及 2025 年一期均无存货。

山东泉逸新 2023-2024 年末及 2025 年 1-9 月总资产周转率分别为 0.90 次、1.53 次和 0.71 次，总资产周转率基本持平且水平偏低。

5.3.3.3 有息负债及授信使用情况

1、有息负债

截至 2024 年 9 月末，共同还款人有息债务余额 0.10 亿元。

2、授信使用情况

截至 2025 年 9 月末，共同还款人已获得金融机构授信总额为 0.1 亿元，已使用金额 0.1 亿元，未使用金额 0 亿元。

5.3.3.4 或有事项

1、对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，共同还款人不存在对外担保的情况。

2、未决诉讼情况

截至 2025 年 9 月末,共同还款人不存在可能对其生产经营或偿债能力构成实质性影响的重大未决诉讼、仲裁。

3、其他或有事项

截至 2025 年 9 月末，共同还款人无其他或有事项。

5.3.3.5 受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，共同还款人受限资产账面价值为 0 万元。

5.3.3.6 公开市场融资情况

近三年，共同还款人不存在公开市场融资情况

5.3.4 资信水平

近三年，共同还款人无信用评级情况。

5.3.5 机构决议

2026 年【1】月【14】日，山东泉逸新董事会作出《山东泉逸新商业发展有限公司董事会决议》，同意山东泉逸新作为资产服务机构、出质人、共同还款人参与设立国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划，并签署《借款协议》《债权转让与确认协议》《质押合同》《资产服务协议》《监管协议》。

2026 年【1】月【15】日，山东泉逸新股东作出《山东泉逸新商业发展有限公司股东决定》，同意山东泉逸新作为资产服务机构、出质人、共同还款人参与设立国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划，并签署《借款协议》《债权转让与确认协议》《质押合同》《资产服务协议》《监管协议》。

管理人及律师认为，山东泉逸新已取得作为国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划共同还款人、出质人 2、资产服务机构 2 的合法有效的内部授权。

5.3.6 资产服务机构情况

1、资产服务机构提供基础资产管理服务的相关制度、业务流程、风险控制措施

资产服务机构提供基础资产管理服务的相关制度、业务流程、风险控制措施请见“5.3.1.7 内控制度体系”。

2、基础资产管理服务业务的开展情况

逸家广场资产于 2021 年 5 月竣工，2021 年 9 月正式开业运营。整体租赁模式方面，济南市城市建设投资有限公司（作为物业权利人及出租方）与济南城投置业有限公司(作为承租方和实际运营方)于 2019 年签署《资产租赁合同》，济南城建投资将逸家广场资产整体出租予济南城投置业，并由济南城投置业实际进行出租、经营并收取租金。租赁开始时间以逸家广场正式开业时间（2021 年 9 月）起算，至满 20 年为止。2023 年，济南市城市建设投资有限公司（作为物业权利人及出租方）与济南城投置业有限公司和山东泉逸新商业发展有限公司签署《逸家广场资产租赁承租人变更协议》，协议约定城投置业于 2023 年 12 月 31 日退租，泉逸新于 2024 年 1 月 1 日起承租至 2041 年 9 月 9 日。2024 年，济南城建投资与山东泉逸新签署的《资产租赁合同》《<资产租赁合同>补充协议》,济南城建投资将位于山东省济南市历城区舜义路 558 号逸家广场配套

商业整体租给山东泉逸新使用，出租该项目总可租建筑面积为57668.3㎡，车位334个，租赁期限12年，自2024年5月25日至2036年5月24日止。

2023年、2024年及2025年1-9月，逸家广场资产的运营收入分别为1937.79万元、2843.35万元和2446.30万元，平均租金单价分别为2.04元/平方米/天、1.98元/平方米/天和1.98元/平方米/天，截至2023年末、2024年末及2025年9月末出租率分别为87.05%、92.84%、92.63%。

3、基础资产与资产服务机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

根据资产服务机构与计划管理人拟签署的《服务协议》约定，资产服务机构将对物业租金收入与资产服务机构其他资产进行分账管理，物业租金收入及其计息、汇划等情况应新建专门的台账加以记录，可保证基础资产与资产服务机构自有资产或其他受托资产相独立。

5.4 计划管理人：上海国泰海通证券资产管理有限公司

5.4.1 基本情况

1、基本情况

注册名称：上海国泰海通证券资产管理有限公司

法定代表人：陶耿

成立日期：2010年8月27日

注册资本：人民币200,000万元

统一社会信用代码：91310000560191968J

注册地址：上海市黄浦区中山南路888号8层

经营范围：许可项目：公募基金管理业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券资产管理业务。（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）

2、历史沿革及业务发展

公司正式成立于2010年8月27日，是业内首批证券公司系资产管理公司。作为国泰海通证券股份有限公司的全资子公司，公司注册资本20亿元，是国内目前较大的证券资产管理公司之一。

自1993年起开展客户资产管理业务,国泰海通证券股份有限公司是国内最早开展资产管理业务的证券公司。早在2003年,就开始了低风险套利的投资实践，是国内最早从事ETF、权证等金融衍生品领域套利投资的证券公司之一。2005年，成为首批获准开展集合资产管理业务的证券公司。2006年，在首批企业证券化业务试点中，成功发行浦东建设4年期、4.25亿的BT项目资产支持收益专项资产管理计划。2010年，成立上海国泰君安证券资产管理有限公司专门开展证券资产管理业务。根据公司安排，自2025年7月25日起，上海国泰君安证券资产管理有限公司正式更名为上海国泰海通证券资产管理有限公司。

目前，上海国泰海通证券资产管理有限公司已经形成了一条包括股票、基金、债券、货币、量化、市值管理、海外投资等多个系列的产品线。

截至 2024年12月31日，公司资产总计77.34亿元，净资产总计63.12亿元，营业收入17.09亿元。

5.4.2 经营业务情况

1、业务资质

根据中国证券监督管理委员会于2010年5月12日出具的《关于核准国泰君安证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》（证监许可[2010]631号）、最新一期于2025年7月30日核准取得《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000054737），公司具备证券资产管理业务资格。

2、业务开展情况

（1）产品体系

上海国泰海通证券资产管理有限公司积极构建“全产品线、全生命周期、全价值链业务体系”，围绕提升主动管理能力，加强了产品规划、创设和发行管理，不断丰富产品线。公司拥有业内最齐全产品线，已形成涵盖固定收益、权益投资、量化投资、公募REITs、资产证券化及跨境投资等业务领域，建立货币类、纯债类、权益类、多策略类、融资类、量化类、FOF类、跨境类多个产品系列，其中，融资类主要为公募REITs及ABS产品，涌现了以临港创新产业园REIT、东久新经济REIT、济南热力REIT、市场各类型资产的ABS，满足客户多样化的投融资需求。

（2）集合资产管理业务

上海国泰海通证券资产管理有限公司在固定收益产品及权益类产品方面具有竞争优势，尤其是固定收益产品和权益类大集合产品的收益率在业内排名一直名列前茅。此外，公司加强与银行理财产品合作，提高客户现金管理收入，扩大公司资产管理规模。

（3）专项资产管理业务

在专项资产管理业务方面，国泰海通证券股份有限公司前身国泰君安证券股份有限公司曾于2006年担任第一批企业资产证券化试点中浦东建设4年期、4.25亿的BT项目资产支持收益专项资产管理计划的管理人和销售机构。2013年资产证券化新规发布后，资产管理公司率先设立新规后首只产品——隧道股份BOT项目专项资产管理计划。截至2024年末，资产管理公司担任资产支持证券管理人已发行440只资产支持专项计划产品，累计产品发行规模约5,400亿元，均位于行业前列。作为国泰海通证券股份有限公司设立专门从事资产管理业务的全资子公司，上海国泰海通证券资产管理有限公司在专项资产管理业务上已有较为成熟的管理经验且目前正在积极筹备数个专项资产管理项目。

（4）管理制度

公司制定了业务基本管理制度，在开展资产管理业务中本着诚实守信、勤勉尽职、审慎尽责、公平交易的基本原则，运用科学合理的投资管理方式，向客户提供与其自身风险承受能力相匹配的产品和服务。公司按照中国证监会的要求，建立健全了市场销售、投资决策、公平交易、会计核算、清算估值、风险控制、合规管理、信息披露等制度，规范业务运作，控制业务风险，保护客户合法权益。

为有效防范和化解资产管理业务的风险，明确公司各岗位分工及其权利与义务，公司严格实行风险管理责任制；同时，公司建立了严格的授权机制，在适当的授权基础上实行恰当的责任分离制度，各业务人员之间相互独立、相互制约，任何机构、任何人不得有超越授权范围的行为。

此外，公司开展资产证券化业务严格依照资产证券化业务管理办法的规定进行有序、合规操作。

3、业务流程

公司开展资产证券化业务主要根据业务的特点及业务环节的前后递进关系进行，主要流程依次包括：立项评审、尽职调查、融资决策委员会审批、质控验收、内核审核、产品发行、交易实施。

对拟开展的资产证券化项目，由公司结构金融部发起立项审批，履行项目立项评审程序，并需在取得立项许可后，方可依次开展后续相关工作。

对拟开展的资产证券化项目，由公司结构金融部项目经理进行尽职调查，撰写尽职调查报告。尽职调查及尽职调查报告应符合相关监管规定和公司内部相关规章制度的要求。尽职调查报告是评审项目可行性的主要依据。完成尽职调查报告后，由公司结构金融部按照公司相关规定通过公司OA或其他形式发起业务，并向相关部门和融资决策委员会报送业务审批。

资产证券化业务由公司结构金融部项目经理发起审批，经结构金融部负责人同意后报公司风险管理部门、法律合规监察部门审批，公司风险管理部门、法律合规监察部门分别对该项业务交易要素、交易结构、风险状况、合法合规性等进行审批，审批通过后，报送公司融资决策委员会审批。融资决策委员会全权负责公司开展资产证券化业务的决策事宜。

资产证券化业务项目组完成对现场尽职调查阶段工作底稿的获取和归集工作后，应提交质控人员验收。质控人员验收通过的项目，列示项目存疑或需关注的问题，并制作质量控制报告，质控人员的相关意见需提交内核委员会进行审核；验收未通过的，质控人员应当要求项目组进行解释或补充后重新提交验收。

对通过质控的项目，融资决策委员会委员及内核委员以个人身份，依照规定履行职责，独立发表审核意见并行使表决权。公司融资决策委员会委员及内核委员均应按照法律法规及公司规章制度行使职权。

在资产证券化项目通过公司审批后，结构金融部应将项目相关要素提交产品管理部门，由产品管理部门相关负责人员提交产品业务委员会。在产品业务委员会审核通过后，该产品方可对外发行。

5.4.3 风险控制措施

公司风险管理委员会全权负责资产证券化业务的风险管理事宜，对开展资产支持证券风险监测、排查、分类、预警中的重要事项以及采取的风险化解、

处置措施等做出判断和决策。风险管理部职责具体如下：负责全面评估资产证券化业务的风险，对所有资产证券化项目进行风险评估，进行风险监测和评估，开展风险排查、进行风险提示等；履行对资产证券化业务信用、流动性、操作等风险的控制职责；牵头业务部门制定存续期项目风险排查方案，每年对存续期项目开展全面风险排查，并完成排查工作报告。

公司法律合规监察部门履行对资产证券化业务合规风险的控制职责，其具体职责如下：负责对资产证券化业务项目及与资产证券化相关的公司内部流程、管理制度、重大决策进行法律合规审查；管控与资产证券化业务相关的敏感信息的流动；负责监督公司资产证券化业务经营管理和员工执业行为的合规性，按照证券监管机构的要求和公司规定组织定期、不定期的合规检查和整改督导；定期或不定期地开展与资产证券化业务相关的合规培训；检查涉及资产证券化业务的违法违规行为的投诉举报落实情况；对有关资产证券化业务的报告、信息披露等进行合规审查；对资产证券化业务相关合同文本进行审查；对资产证券化业务诉讼案件进行处理。

公司专职合规管理人员对资产证券化项目的合规风险进行主动识别、报告和控制。

5.4.4 计划管理人一最近一年是否因重大违法违规行为受到行政处罚的情况

无。

5.5 托管人/监管银行：交通银行股份有限公司山东省分行

5.5.1 基本情况

1、基本情况

注册名称：交通银行股份有限公司山东省分行

法定代表人：王晓松

成立日期：1996 年 2 月 8 日

统一社会信用代码：913700001631542076

注册地址：山东省济南市市中区共青团路 98 号

经营范围：经中国银行业监督管理委员会批准并由总行授权的业务。（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）

2、历史沿革及业务发展

交通银行始建于1908年，是中国历史最悠久的银行之一，也是近代中国的发钞行之一。1987年4月1日，重新组建后的交通银行正式对外营业，成为中国第一家全国性的国有股份制商业银行，总行设在上海。2005年6月交通银行在香港联合交易所挂牌上市，2007年5月在上海证券交易所挂牌上市。

截至2024年12月31日，交通银行托管资产规模达人民币15.57万亿元。托管资产涉及证券投资基金、基金公司特定客户资产管理计划、证券公司客户资产管理计划、银行理财产品、信托计划、私募投资基金、保险资金、全国社保基金、养老保障管理基金、企业年金基金、QFII证券投资资产、RQFII证券投资资产、QDII证券投资资产和QDLP资金等产品。

5.5.2 业务资质、业务管理制度、业务流程和资金监管风险控制措施

1、业务资质

1998年7月，经中国证券监督管理委员会和中国人民银行核准，交通银行成为具有证券投资基金托管人资格的托管银行。目前，交通银行设资产托管部/资产托管业务发展中心（下文简称“托管部”）。现有员工具有多年基金、证券和银行的从业经验，具备基金从业资格，以及经济师、会计师、工程师和律师等中高级专业技术职称，员工的学历层次较高，专业分布合理，职业技能优良，职业道德素质过硬，是一支诚实勤勉、积极进取、开拓创新、奋发向上的资产托管从业人员队伍。

2025年3月，交通银行股份有限公司山东省分行获得总行对资产托管业务的授权。

2、业务管理制度、业务流程

交通银行严格遵守国家法律法规、行业规章及行内相关管理规定，加强内部管理，保证托管部业务规章的健全和各项规章的贯彻执行，通过对各种风险的梳理、评估、监控，有效地实现对各项业务风险的管控，确保业务稳健运行，保护基金持有人的合法权益。

3、资金监管风险控制措施

（1）内部控制原则

1）合法性原则：托管部制定的各项制度符合国家法律法规及监管机构的监管要求，并贯穿于托管业务经营管理活动的始终。

2）全面性原则：托管部建立各二级部自我监控和风险合规部风险管控的内部控制机制，盖各项业务、各个部门和各级人员，并渗透到决策、执行、监督、反馈等各个经营环节，建立全面的风险管理监督机制。

3）独立性原则：托管部独立负责受托基金资产的保管，保证基金资产与交通银行的自有资产相互独立，对不同的受托基金资产分别设置账户，独立核算，分账管理。

4）制衡性原则：托管部贯彻适当授权、相互制约的原则，从组织结构的设置上确保各二级部和各岗位权责分明、相互牵制，并通过有效的相互制衡措施消除内部控制中的盲点。

5）有效性原则：托管部在岗位、业务二级部和风险合规部三级内控管理模式的基础上，形成科学合理的内部控制决策机制、执行机制和监督机制，通过行之有效的控制流程、控制措施，建立合理的内控程序，保障内控管理的有效执行。

6）效益性原则：托管部内部控制与基金托管规模、业务范围和业务运作环节的风险控制要求相适应，尽量降低经营运作成本，以合理的控制成本实现最佳的内部控制目标。

（2）内部控制制度及措施

根据《证券投资基金法》、《中华人民共和国商业银行法》等法律法规，托管部制定了一整套严密、高效的证券投资基金托管管理规章制度，确保基金托管业务运行的规范、安全、高效，包括《交通银行资产托管业务管理办法》、《交通银行资产托管业务风险管理暂行办法》、《交通银行资产托管部项目开发管理办法》、《交通银行资产托管部信息披露制度》、《交通银行资产托管业务商业秘密管理规定》、《交通银行资产托管业务从业人员守则》、《交通银行资产托管业务档案管理暂行办法》等，并根据市场变化和基金业务的发展不断加以完善。做到业务分工合理，技术系统完整独立，业务管理制度化，核心作业区实行封闭管理，有关信息披露由专人负责。

托管部通过对基金托管业务各环节的事前指导、事中风控和事后检查措施实现全流程、全链条的风险控制管理，聘请国际著名会计师事务所对基金托管业务运行进行国际标准的内部控制评审。

5.5.3 托管人/监管银行最近一年是否因重大违法违规行为受到行政处罚的情况

交通银行股份有限公司山东省分行最近一年不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

5.6 其他重要业务参与人情况介绍

5.6.1 销售机构：国泰海通证券股份有限公司

1、基本情况

注册名称：国泰海通证券股份有限公司

英文名称：GUOTAI HAITONG SECURITIES CO.,LTD

法定代表人：朱健

成立日期：1999 年 8 月 18 日

注册资本：人民币 176.29 亿元

统一社会信用代码：9131000063159284XQ

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

经营范围：证券经纪；证券自营；证券承销与保荐；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；融资融券业务；证券投资基金代销；代销金融产品业务；为期货公司提供中间介绍业务；股票期权做市业务；中国证监会批准的其他业务。

2、历史沿革及业务开展情况

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通”）于 1999 年 8 月 18 日，由原国泰证券有限公司和原君安证券有限责任公司通过新设合并组建成立，目前注册资本 176.29 亿元。

国泰海通拥有金融证券业务全牌照,并设有国泰海通金融控股有限公司(注册地香港）、国泰海通期货有限公司、上海国泰海通证券资产管理有限公司、国泰海通创新投资有限公司、国联安基金管理有限公司和上海国翔置业有限公

司6家子公司。2005年2月6日，经中国证券业协会从事相关创新活动证券公司评审委员会第三次会议评审通过，国泰海通成为从事相关创新活动的试点证券公司。2015年6月26日，国泰海通成功在上海证券交易所挂牌上市。2017年4月11日,国泰海通成功在香港联交所挂牌上市,是国内少数几家实现“A+H”上市的证券公司。国泰海通连续16年获得中国证监会授予的A类AA级监管评级。

国泰海通证券现持有上海市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91310000631592 84XQ的《营业执照》。国泰海通证券现持有中国证监会于2025年10月31日核发的流水号为000000079711的《经营证券期货业务许可证》。

国泰海通证券作为本专项计划的计划销售机构，其业务资质合法、有效。

5.6.2 律师事务所：山东众成清泰律师事务所

1、基本情况

注册名称：山东众成清泰律师事务所

法定代表人：韩洪钢

成立日期：2015年6月11日

统一社会信用代码：31370000344556619U

注册地址：山东省济南市长清区崮云湖街道芙蓉路东段创新大厦802

办公地址：山东省济南市历下区经十路11111号华润大厦57层

2、业务开展情况

众成清泰具有完备的从业资质，业务定位于中高端非诉讼法律服务和传统的诉讼业务,涵盖政府业务、合规、建设工程、房地产、公司、涉税、资本市场、金融投资、破产、劳动人力资源、知识产权、家族财富传承、国际业务、海事海商、海关、海洋产业、矿业能源、资源环境、刑事、民商事等专业领域。

山东众成清泰先后为国泰租赁有限公司、山东高速环球租赁有限公司、深圳恒和信商业保理有限公司、济南金控国际融资租赁有限公司、烟台业达融资租赁有限公司等公司资产支持证券提供专项法律服务,为鲁控股集团有限公司、山东能源集团有限公司、鲁能集团有限公司、山东大众报业（集团）有限公司、山东广电网络有限公司、山东泰丰矿业集团有限公司、济南西城投资开发集团有限公司、济南市城市建设投资有限公司、济南高新控股集团有限公司、济南

旧城开发投资集团有限公司等多家大型企业发行公司债券、企业债券、私募债、中期票据、短期融资券等债务融资工具提供数十次专项法律服务，具有丰富的债券发行实践经验。

3、业务资质

山东众成清泰具有完备的从业资质。山东众成清泰创建于1988年，与同为全国优秀律师事务所的山东清泰律师事务所于2015年3月经批准合并成立山东众成清泰律师事务所，两所均有二十多年的丰富成功执业经历。山东众成清泰律师事务所总部位于山东济南，为省直律师事务所，下设济南、青岛、北京、德州、城阳、东营、聊城、淄博、滨州、烟台、西海岸、潍坊、上海、威海、临邑、泰安、菏泽、临沂和西藏仁布、青州、莱西等分所，在首尔设立韩国分所，与港澳优秀律所合作设立联营律师事务所，与知名高校、机构等联合发起设立多家应用型民非法律研究机构。众成清泰拥有合伙人330余人，律师及员工1100余名，名列“全国规模律所二十强”和“亚洲规模律所前50强”。山东众成清泰系首批“全国优秀律师事务所”，目前已与数百家大中型企事业单位、政府部门和社会团体建立了稳定的法律服务关系。

5.6.3 评级机构：联合资信评估股份有限公司

1、基本情况

注册名称：联合资信评估股份有限公司

法定代表人：王少波

成立日期：2000年7月17日

注册资本：人民币42,600万元

统一社会信用代码：91110000722610855P

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

2、历史沿革及业务开展情况

联合资信评估股份有限公司（简称“联合资信”）前身为成立于2000年7月的联合资信评估有限公司，2020年9月17日更为现名。联合资信英文名称China Lianhe Credit Rating Co. Ltd.，截至2024年12月底，注册资本42600万元，实收资本42600万元，净资产62091.03万元，法定代表人王少波，总经理万华伟。

联合资信总部设在北京，股东为联合信用管理有限公司和海南联信嘉禾管理咨询合伙企业（有限合伙）。

公司经营范围包括：一般项目:企业信用评级服务;大数据服务;数据处理服务;企业信用调查和评估;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);信息技术咨询服务;业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训);企业信用管理咨询服务。目前开展的主要业务包括对多边机构、国家主权、地方政府、金融企业、非金融企业等各类经济主体的评级，对上述各类经济主体发行的固定收益类证券以及资产支持证券等结构化融资工具的评级。

公司是中国人民银行和中国证券监督管理委员会首批备案通过的信用评级机构，取得国家发展和改革委员会和中国银行保险监督管理委员会（现国家金融监督管理总局）认可，具有从事银行间市场、交易所市场的资信评级业务资格，是中国银行间市场交易商协会会员、中国证券业协会会员、中国保险资产管理业协会会员、北京市朝阳区金融商会会员、中国金融学会绿色金融委员会（GFC）理事单位。

历经20余年的积累、研发，联合资信已经开发完成了涉及大部分行业的主体评级方法和评级模型，开发完成了短期融资券、中期票据和企业债、抵质押债券、担保债券、集合债券、次级债券、永续债、优先股、公司债、可转债、可交换债等我国各类债项产品的评级方法,建立了包括对公贷款资产支持证券、个人住房抵押贷款资产支持证券、汽车贷款资产支持证券、租赁资产支持证券、企业资产支持证券等各类资产支持证券评级方法和模型，评级方法和技术处于同业前列。

联合资信建立了完善的行政、业务等内部控制机制和有关管理制度，形成了覆盖信用评级基础制度、执业规范、操作规范、评级质量控制机制和相关制度，并在业务开展过程中得到了有效的贯彻实施，建立了合规监督工作机制和相关制度，保证评级业务的合规开展，保证了评级过程的独立、客观与公正，评级结果具有良好的风险区分度，得到了监管和投资者及发行人的高度认可。

5.6.4 现金流预测机构：天健会计师事务所(特殊普通合伙)

1、基本情况

注册名称：天健会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人：钟建国

成立日期：2011 年 7 月 18 日

注册资本：人民币 19,515 万元

统一社会信用代码：913300005793421213

注册地址：浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号

经营范围：审计企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统审计；法律、法规规定的其他业务。（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）

2、历史沿革及业务开展情况

天健会计师事务所成立于 1983 年 12 月，是由一批资深注册会计师创办的首批具有 A+H 股企业审计资格的全国性大型会计审计服务机构。综合实力位列内资所第一，全球排名前二十位。

天健拥有丰富的执业经验和雄厚的专业能力。拥有包括 A 股、B 股、H 股上市公司、大型央企、省属大型国企、外商投资企业等在内的固定客户 5000 余家，其中上市公司客户 600 余家，新三板挂牌客户近 300 家。按承办上市公司审计家数排名，在从事证券服务业务会计师事务所中位居全国第二。

5.6.5 评估机构：北京坤元至诚资产评估有限公司

1、基本情况

注册名称：北京坤元至诚资产评估有限公司

法定代表人：胡劲为

成立日期：2007 年 11 月 6 日

注册资本：人民币 1000 万元

统一社会信用代码：91110108668556439X

注册地址：北京市丰台区金泽路 161 号院 1 号楼-4 至 43 层 101 内 11 层 01-02

经营范围：从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从

事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、业务开展情况

北京坤元至诚资产评估有限公司(以下简称坤元至诚)于2022年12月2日由开元资产评估有限公司更名而来。公司于1992年10月取得资产评估资格(原隶属于湖南省财政厅),是我国最早取得资产评估资格的机构之一，也是我国首批获得证券业务评估资格的全国大中型专业服务机构；2017年取得土地估价机构备案。行业综合排名位列全国二十强，2017—2019连续三年荣列“十佳并购评估服务机构”,近几年服务上市公司业务量全国排名前列。

坤元至诚注册地设在北京，在湖南、湖北、四川、上海、重庆、深圳、新疆、河南、辽宁等地设有分公司，在河北设有子公司，在山东设业务部。

坤元至诚拥有近30年的丰富执业经验和深厚的专业服务能力。现有从业人员200多名，其中：资产评估师100余名，全国资产评估行业领军人才、高端人才、北京地区资产评估行业专家型管理人才、专业新锐人才、青年优才、全国十佳和优秀青年评估师、国有资产管理部门和央企等单位的项目评审专家、中评协和省市地方行业协会专业委员会委员以及技术专家库成员、中评协和省市地方协会理事或常务理事、监事、多所大学兼职教授或硕士生校外导师、上市公司独立董事等等数名。

坤元至诚为国民经济各行各业的数千家企事业单位提供了各种评估目的、多种资产类型的资产评估及相关咨询服务，足迹遍及国内各省区，并踏足美国、法国、日本、南非、澳大利亚等五大洲的二十多个国家和地区。涉及金融证券、文化传媒、医药卫生、商业连锁、酒店餐饮、冶金矿产、石油化工、水利水电、建筑建材、机械机电、交通运输、农林牧渔、节能环保、高端装备、信息技术及新材料、新能源等行业领域。在所提供的服务中，以承办国有大中型企业和资本市场的改制、上市、并购、重组等业务为主，同时，对民营企业、外资企业等也提供过多种评估及咨询服务。

北京坤元系全国第一批取得资产评估资格和证券评估资格的大中型评估机构，三十多年的评估工作，服务了几千家各行各业的客户，积累了丰富的评估经验、储备了充足的评估专业人才和行业专家、建立了合理稳健的国内网点、具有较为完整的评估资质及众多的中介服务合作伙伴、构建了高度信息化评估

管理工具及信息数据库系统，为客户提供了优质的服务，良好的服务意识在业界获得了良好的口碑。

5.7 聘请中介机构的核查情况

本专项计划的律师事务所、现金流预测机构、评估机构、评级机构均由原始权益人聘请，相应的聘请费用由原始权益人自有资金承担，销售机构由计划管理人聘请，聘请费用由管理人承担。除前述依法需聘请的证券服务机构之外，不存在其他直接或间接有偿聘请其他第三方机构的行为，原始权益人/管理人的相关聘请行为合法合规，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

5.8 关于实际融资人及中介机构不存在涉贿情形的核查

根据济南城投、济南城建投资、山东泉逸新、联合资信评估股份有限公司、北京坤元至诚资产评估有限公司、天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的说明，并经管理人及律师适当核查，除上述事项外，本次项目审核阶段，实际融资人及其相关人员、中介机构及其相关人员不存在以行贿行为干扰ABS挂牌上市审核的情形；实际融资人及其相关人员不存在涉嫌行贿被立案调查或者被司法机关侦查，尚未结案的情形；截至本计划说明书签署日，近三年内实际融资人及其相关人员、中介机构及其相关人员不存在以下行贿行为：

（1）经人民法院生效裁判认定实施行贿犯罪；

（2）纪检监察机关未移送或者移送后人民检察院作出相对不起诉决定，人民法院作出无罪判决，但被人民法院生效裁判认定系受贿犯罪的行贿行为（被索贿的行贿行为除外）；

（3）纪检监察机关通报的行贿行为。

第六章　基础资产情况及现金流预测分析

6.1 基础资产情况

6.1.1 基础资产概况

根据《标准条款》及其他与专项计划相关的文件，基础资产系指由原始权益人根据《债权转让与确认协议》约定在专项计划设立日转让给管理人的、原始权益人依据《借款协议》享有的标的债权，以及与标的债权有关的、为专项计划的利益而设定的保证担保权益、质押权、抵押权等一切附属担保权利（如有）。

济南城投拟与借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新签署《借款协议》，借款金额【10.31】亿元。

济南城投拟将其在《借款协议》项下对借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新享有的债权及其附随的全部从权利（如有，包括但不限于担保债权、违约金债权、损失赔偿权、孳息及其他权益）转让给计划管理人，作为“国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划”的基础资产，并与借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新、国泰海通资管（代表“国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划”）共同签署《债权转让与确认协议》。

借款人济南城建投资作为抵押人拟与抵押权人国泰海通资管（代表“国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划”）签署《抵押合同》，借款人济南城建投资以其持有成城大厦资产、逸家广场资产为借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新在《债权转让与确认协议》项下的全部债务及实现债权所支付的费用偿付义务提供抵押担保。

借款人济南城建投资作为出质人拟与质权人国泰海通资管（代表“国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划”）签署《质押合同》，借款人济南城建投资以其在特定期间内运营成城大厦资产取得一切租金收入、逾期缴纳滞纳金(如有)、违约金(如有)、损害赔偿金(如有)以及有权收取的其他与租金收入相关的款项为借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新在《债权转让与确认协议》项下的全部义务、责任、陈述与保证及承诺事项提供质押担保。共同还款人山东泉逸新作为出质人与国泰海通资管（代表“国泰海通-济南城投第 2 期资产支

持专项计划”）签署《质押合同》，共同还款人山东泉逸新以其在特定期间内运营逸家广场资产取得一切租金收入、逾期缴纳滞纳金(如有)、违约金(如有)、损害赔偿金(如有)以及有权收取的其他与租金收入相关的款项为借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新在《债权转让与确认协议》项下的全部义务、责任、陈述与保证及承诺事项提供质押担保。

综上，根据《标准条款》及其他与专项计划相关的文件，专项计划基础资产系指由济南城投作为原始权益人持有的，基于《借款协议》产生的，并拟由管理人代表专项计划的利益，向原始权益人购买的全部债权及其附随的全部从权利以及与标的债权有关的、为专项计划的利益而设定的一切附属担保权利。

6.1.2 基础资产的真实性、合法性、有效性、完整性、特定化、权利归属及负担状况

1.基础资产的真实性、合法性及有效性

根据《标准条款》及其他与专项计划相关的文件，专项计划基础资产系指由原始权益人根据《债权转让与确认协议》约定在专项计划设立日转让给管理人的、原始权益人依据《借款协议》享有的标的债权，以及与标的债权有关的、为专项计划的利益而设定的保证担保权益、质押权、抵押权等一切附属担保权利（如有）。

济南城投拟与借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新签署《借款协议》，借款金额为人民币 10.31 亿元。济南城投拟作为出借人将其依据《借款协议》而对借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新享有的债权及其附随的全部从权利（如有，包括但不限于担保债权、违约金债权、损失赔偿权、孳息及其他权益）转让给计划管理人作为基础资产设立“国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划”，原始权益人济南城投拟与借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新、计划管理人国泰海通资管（代表国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划）共同签署《债权转让与确认协议》。

借款人济南城建投资作为抵押人拟与抵押权人国泰海通资管（代表“国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划”）签署《抵押合同》，借款人济南城建投资以其持有成城大厦资产、逸家广场资产为借款人济南城建投资、共同还款

人山东泉逸新在《债权转让与确认协议》项下的全部债务及实现债权所支付的费用偿付义务提供抵押担保。

借款人济南城建投资作为出质人拟与质权人国泰海通资管（代表“国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划”）签署《质押合同》，借款人济南城建投资以其在特定期间内运营成城大厦资产取得一切租金收入、逾期缴纳滞纳金(如有)、违约金(如有)、损害赔偿金(如有)以及有权收取的其他与租金收入相关的款项为借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新在《债权转让与确认协议》项下的全部义务、责任、陈述与保证及承诺事项提供质押担保。共同还款人山东泉逸新作为出质人与国泰海通资管（代表“国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划”）签署《质押合同》，共同还款人山东泉逸新以其在特定期间内运营逸家广场资产取得一切租金收入、逾期缴纳滞纳金(如有)、违约金(如有)、损害赔偿金(如有)以及有权收取的其他与租金收入相关的款项为借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新在《债权转让与确认协议》项下的全部义务、责任、陈述与保证及承诺事项提供质押担保。

根据《民法典》第四百零二条规定，以建筑物和其他土地附着物抵押的，应当办理抵押登记；抵押权自登记时设立。根据《民法典》第四百四十五条规定，以应收账款出质的，质权自办理出质登记时设立。

管理人及律师认为，在济南城投作为出借人与借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新签署《借款协议》,《借款协议》生效条件全部满足且济南城投根据《借款协议》的约定向借款人足额发放借款后，基础资产中的主债权具有真实性、合法性及有效性；在《抵押合同》《质押合同》经合同各方合法、有效签署且生效条件全部满足并办理抵押登记、出质登记后，基础资产中的附属担保权利具有真实性、合法性及有效性。

2.基础资产的特定化和完整性

根据《标准条款》等文件的相关约定，专项计划的基础资产为由原始权益人根据《债权转让与确认协议》约定在专项计划设立日转让给管理人的、原始权益人依据《借款协议》享有的标的债权，以及与标的债权有关的、为专项计划的利益而设定的保证担保权益、质押权、抵押权等一切附属担保权利（如有），该标的债权已经《借款协议》《债权转让与确认协议》明确约定。

管理人及律师认为，在济南城投作为出借人与借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新签署《借款协议》,《借款协议》生效条件全部满足且济南城投根据《借款协议》的约定向借款人足额发放借款，同时《抵押合同》《质押合同》经合同各方合法、有效签署且生效条件全部满足并办理抵押登记、出质登记后，基础资产完整且可以清晰识别，可特定化。

3.基础资产的权利归属

根据《借款协议》及《债权转让与确认协议》，在各方按照相关约定有效执行的前提下，基础资产中的主债权在向专项计划转让前应归属于原始权益人，并在转让后归属于管理人（代表专项计划）。根据《债权转让与确认协议》《抵押合同》《质押合同》，抵押人、出质人为专项计划而设立的抵押权、质权归属于管理人（代表专项计划）。

4.基础资产的权利负担

根据拟签署的《债权转让与确认协议》等专项计划文件，原始权益人承诺在标的债权转让前，未曾向任何第三方转让过标的债权，标的债权的任何一部分或全部均不存在任何债务负担、质权、抵押权、留置权、抵销权（法定抵销权除外）等权利负担或者第三方的其他有效的权利主张，也不存在针对标的债权的任何争议、诉讼、仲裁或任何其他形式的行政、司法强制措施，并且没有任何第三方对标的债权提出任何权利主张。原始权益人向管理人（代表专项计划）转让标的债权后，管理人（代表专项计划）将取得该标的债权的完全的权利，且转让后标的债权的任何一部分或全部均不存在任何债务负担、质权、抵押权、留置权、抵销权或者任何第三方的其他有效的权利主张。

6.1.3 基础资产转让的合法性、有效性及转让对价公允情况

《民法典》第五百四十五条规定，债权人可以将债权的全部或者部分转让给第三人，但是有下列情形之一的除外：（一）根据债权性质不得转让；（二）按照当事人约定不得转让；（三）依照法律规定不得转让。当事人约定非金钱债权不得转让的，不得对抗善意第三人。当事人约定金钱债权不得转让的，不得对抗第三人。

《民法典》第五百四十七条规定，债权人转让债权的，受让人取得与债权有关的从权利，但是该从权利专属于债权人自身的除外。受让人取得从权利不因该从权利未办理转移登记手续或者未转移占有而受到影响。

经审阅拟签署的专项计划文件等资料，计划管理人及众成清泰律师认为，基础资产不存在当事人约定及法律规定限制或禁止转让的情况。《债权转让与确认协议》一经签署并满足全部生效条件即发生法律效力，根据该协议进行的基础资产的转让不违反法律行政法规的强制性规定，合法有效。

济南城投拟与借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新签署《借款协议》，借款金额【10.31】亿元。济南城投拟作为出借人将其依据《借款协议》而对借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新享有的债权转让予国泰海通作为基础资产设立“国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划，管理人代表专项计划的利益作为受让人拟与原始权益人、借款人、共同还款人签署《债权转让与确认协议》，向原始权益人以【10.31】亿元购买的全部标的债权。计划管理人及众成清泰律师认为，上述基础资产转让定价方式不存在《民法典》规定的显失公平的情形，基础资产转让价款符合公允性的要求。

根据借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新提供的租赁合同及租赁台账，截至 2025 年 9 月末，成城大厦资产租户中 5 户与原始权益人存在关联关系，均为济南城投子公司或孙公司，关联方所涉租赁面积为 7,530.22 平方米，占已出租面积 26.92%，该 5 户承租人均与济南城建投资签订房屋租赁合同，并约定租赁时间、租赁面积、租赁单价。经计划管理人及众成清泰律师适当核查，计划管理人及众成清泰律师认为，房屋租赁合同已经各方签署生效，该等关联交易真实、合法、有效，关联交易定价具备一定商业合理性。

6.1.4 基础资产未被列入负面清单

经计划管理人及众成清泰律师审阅《借款协议》《债权转让与确认协议》，并经原始权益人书面确认，计划管理人及众成清泰律师认为，截至 2026 年【1】月【17】日，基础资产不存在《负面清单指引》中负面清单所列举的情形。具体如下：

1.专项计划基础资产不存在不符合地方政府性债务管理有关规定或者新增地方政府性债务的基础资产；

2.专项计划基础资产不存在被有权部门认定的失信被执行人、失信生产经营单位、其他失信单位作为重要现金流提供方的基础资产；

3.专项计划的基础资产不属于矿产资源开采收益权、土地出让收益权、电影票款以及不具有垄断性和排他性的入园凭证等产生现金流的能力具有较大不确定性的资产；

4.专项计划的基础资产不属于因空置、在建等原因不能产生稳定现金流的不动产、不动产租金债权或者相关收益权；

5.专项计划的基础资产不属于不能直接产生现金流、仅依托处置资产才能产生现金流的基础资产；

6.专项计划的基础资产不属于法律界定及业务形态属于不同类型且缺乏相关性的资产组合；

7.专项计划的基础资产不属于违反相关法律法规或政策规定的资产；

8.专项计划的基础资产不属于以《负面清单》第一至七条规定的资产作为底层资产或者现金流来源的基础资产。

6.1.5 基础资产的风险隔离和效果

1、基础资产与原始权益人的固有资产相分离

根据《债权转让与确认协议》，在专项计划成功设立时，且管理人（代表专项计划）按《债权转让与确认协议》约定支付了相应的标的债权购买价款之日，原始权益人将其依据《借款协议》享有的标的债权以及与标的债权有关的、为专项计划的利益而设定的保证担保权益、质押权、抵押权等一切附属担保权利（如有），作为基础资产均转让给管理人（代表专项计划）。原始权益人济南城投依据生效的《债权转让与确认协议》向专项计划转让标的债权作为基础资产后，与此有关的权利及风险届时亦将全部转移。在专项计划设立后，基础资产现金流全部转入在托管人设立的专项计划账户，由管理人进行管理。根据《服务协议》,资产服务机构对物业租金收入与资产服务机构其他资产进行分账管理。根据《标准条款》，原始权益人因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

管理人及律师认为，在《债权转让与确认协议》《服务协议》生效且专项计划成功设立、管理人（代表专项计划）支付相应的购买价款后，基础资产已经与原始权益人的固有财产实现了有效隔离，符合《管理规定》第五条的规定

2、基础资产与管理人的固有资产相分离

根据《标准条款》，专项计划资金由托管人托管，并独立于管理人的固有财产及其管理、托管的其他资产；管理人因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产；在专项计划设立日当日或之前，管理人应根据《托管协议》的约定以专项计划的名义在托管人开立独立的人民币资金账户作为专项计划账户，专项计划的相关货币收支活动均必须通过该账户进行。

计划管理人及众成清泰律师认为，在专项计划成立时，基础资产已经与计划管理人的固有财产及其受托管理的其他客户资产实现了有效隔离，符合《管理规定》第五条的规定。

3、基础资产与托管人的固有资产相分离

根据《标准条款》，在专项计划设立日当日或之前，管理人应根据《托管协议》的约定以专项计划的名义在托管人开立独立的人民币资金账户作为专项计划账户，专项计划的相关货币收支活动均必须通过该账户进行。

根据《托管协议》，托管人必须将专项计划资产与自有财产严格分开，将本专项计划资产与其托管的其他专项计划资产严格分开；托管人应当对本专项计划与托管人的其他业务和其他专项计划的托管业务实行严格的分账管理，保证不同专项计划之间在名册登记、账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立。根据《标准条款》，托管人因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

计划管理人及众成清泰律师认为，在专项计划成立时，基础资产已经与托管人的自有财产及其托管的其他资产实现了有效隔离，符合《管理规定》第五条的规定。

综上所述，计划管理人及众成清泰律师认为，专项计划的上述安排符合《管理规定》的相关规定，基础资产与原始权益人、管理人、托管人的固有资产相区别，实现了相应的风险隔离。

6.2 标的物业情况

6.2.1 概述

本专项计划的标的物业/物业资产为：（1）坐落于历下区经十东路 10567 号成城大厦地下 1 层、地下 2 层、B 座 1-26 层、A 座 1-9 层及裙楼 1-2 层（具体包括房产证号为“济房权证历字第 183122 号”不动产权证项下的 384 套房屋及停车位）的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权（以下简称“**成城大厦资产**”），以及（2）坐落于历城区舜义路 558 号逸家广场 3 号楼 101（具体包括房产证号为“鲁（2023）济南市不动产权第 0006298 号”不动产权证项下房产）及历城区舜义路 558 号逸家广场 4 号楼 101（具体包括房产证号为“鲁（2023）济南市不动产权第 0193608 号”不动产权证项下配套公建）的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权（以下简称“逸家广场资产”）。两项物业资产合计建筑面积 117,561.91 平方米。标的物业概况如下：

表 6-1 标的物业资产概况

物业名称	成城大厦资产	逸家广场资产
建筑面积（平方米）	61,534.47	56,027.44
业态类型	写字楼	配套公建（购物中心）及酒店
地理位置	位于山东省济南市历下区经十东路 10567 号的成城大厦地下 1 层、地下 2 层、B 座 1-26 层、A 座 1-9 层及裙楼 1-2 层	位于山东省济南市历城区舜义路 558 号（龙奥北路与舜义路交汇处）的逸家广场购物中心（4 号楼）1-5 层及酒店（3 号楼）1-10 层
估值（万元）	57,845.86	89,506.89
抵押率	69.90%	

1、成城大厦资产概况

成城大厦资产位于山东省济南市历下区经十东路 10567 号，业态为写字楼，该项目整体包括地下 3 层及地上 26 层，其中地下第 3 层为人防车位（无产权），地下第 1-2 层为车位（有产权）及少部分办公及配套商业，地上建筑形态为 A、B 两座各 26 层的双子楼，以及连通 A、B 座的 2 层裙楼，主要用于办公，项目的总建筑面积为 77,858.60 平方米。

本专项计划选取了该项目的部分楼层纳入物业资产范围，入池范围包括地下 1 层、地下 2 层、B 座 1-26 层、A 座 1-9 层及裙楼 1-2 层，建筑面积 61,534.47

平方米。剩余未入池部分为 A 座 10-26 层，产权归属于外部第三方，故不作为入池资产。

2、逸家广场资产概况

逸家广场资产位于山东省济南市历城区舜义路 558 号,业态为配套公建(购物中心）及酒店，是济南大型住宅区“东城逸家”的生活配套。本次纳入专项计划物业资产范围的包括逸家广场 3 号楼及 4 号楼，3 号楼包括地上 1-10 层，由希尔顿欢朋酒店整租并对外经营，4 号楼包括地上 1-5 层，作为社区购物中心对外经营，入池建筑面积 56,027.44 平方米。

6.2.2 物业资产相关情况

1、物业资产权利状况

（1）土地登记情况

成城大厦资产、逸家广场资产的土地登记状况信息如下：

表 6-2 成城大厦资产土地登记情况

国有土地使用证号	历下国用（2009）第 0100027 号
土地使用权人	济南市城市建设投资有限公司
座落	历下区经十东路以北、体育西路以西、燕山新居 A-2 号地块
地号	01126650
地类（用途）	商服用地
使用权类型	出让
终止日期	2048 年 8 月 26 日
使用权面积（㎡）	14,616

表 6-3 逸家广场资产土地登记情况

国有土地使用证号	高新国用（2013）第 0500012 号
土地使用权人	济南市城市建设投资有限公司
座落	历下区旅游路北侧
地号	055201003
地类（用途）	其他普通商品住房用地
使用权类型	出让
终止日期	2082 年 11 月 14 日
使用权面积（㎡）	108,867

（2）房屋登记情况

成城大厦项目总建筑面积为 77,858.60 ㎡(《房屋所有权证》证载面积),《房屋所有权证》证号为“济房权证历字第 183122 号”，房屋所有权人为济南市城市建设投资有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落于历下区经十东路 10567

号，规划用途为公建；产权来源合法。纳入本次专项计划入池范围部分的房屋建筑面积为 61,534.47 ㎡，对应该《房屋所有权证》项下的 384 套房屋及停车位，专项计划成立后，入池的部分不动产将办理抵押登记抵押予计划管理人。

成城大厦资产系在“济房权证历字第 183122 号”房屋产权证项下由房屋编号不同、座落不同、面积不同的房产组成，该等房产未办理单独的房屋产权证书，经律师咨询不动产登记部门，因该等房产在房屋产权证书中可区分，且有独立的房屋编号、座落、用途及面积，可独立办理抵押登记和行使抵押权。因此，计划管理人及律师认为，该等房产未单独办理房屋产权证书对其办理抵押和抵押权行使不构成法律障碍。

逸家广场资产包括：（1）坐落于历城区舜义路 558 号逸家广场 3 号楼 101，共有宗地面积 108,867.00 平方米/房屋建筑面积 11,520.18 平方米，房屋所有权人为济南城建投资，不动产权证号为鲁（2023）济南市不动产权第 0006298 号，证载用途为其他普通商品住房用地/酒店；以及（2）历城区舜义路 558 号逸家广场 4 号楼 101，共有宗地面积 108,867.00 平方米/房屋建筑面积 44,507.26 平方米，房屋所有权人为济南城建投资，不动产权证号为鲁（2023）济南市不动产权第 0193608 号，证载用途为其他普通商品住房用地/配套公建。

（3）物业资产的建设情况

成城大厦资产和和逸家广场资产已取得的主要建设手续如下表所示：

表 6-4 成城大厦资产已取得的主要建设手续情况表

序号	证书名称	发证部门	发证时间	证书编号
1	国有土地使用证	济南市人民政府	2009 年 6 月 15 日	历下国用（2009）第 0100027 号
2	建设用地规划许可证	济南市规划局	2008 年 12 月 21 日	地字第 370102200800256 号
3	建设工程规划许可证	济南市规划局	2009 年 9 月 11 日	建字第 370102200900172 号
4	建筑工程施工许可证	济南市建设委员会	2010 年 6 月 3 日	20100086
5	房屋建筑工程竣工验收备案单	济南市工程质量与安全生产监督站	2011 年 3 月 24 日	济 20101029【2011】067 号

表 6-5 逸家广场资产已取得的主要建设手续情况表

序号	证书名称	发证部门	发证时间	证书编号
1	国有土地使用证	济南市人民政府	2013 年 3 月 12 日	高新国用（2013）第 0500012 号

序号	证书名称	发证部门	发证时间	证书编号
2	建设用地规划许可证	济南市规划局	2013 年 3 月 11 日	地字第 370102201300035 号
3	建设工程规划许可证	济南市规划局	2017 年 12 月 12 日	建字第 370102201700344 号
4	建筑工程施工许可证	济南高新技术产业开发区管理委员会国土规划建设管理局	2018 年 12 月 21 日	370199201812210101
5	房屋建筑工程竣工验收备案单	济南高新技术产业开发区管理委员会	2021 年 5 月 26 日	2021-038-1 2021-038-2

综上，成城大厦资产和逸家广场资产已取得相应的《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》以及相关竣工验收备案文件等，规划、建设手续符合法律规定。

根据《关于核准济南市城市建设投资有限公司成城大厦房地产开发项目的通知》，该项目主要建设内容包括商品公建及地下建筑设施等施工，同时进行道路、给排水、绿化等配套设施建设；成城大厦资产所在土地的建设用地规划许可证记载用地性质为公建；成城大厦资产建设工程规划许可证记载建筑性质为公建；不动产权证土地用途为商服用地、房屋用途为车位、餐厅、办公、营业厅、储藏室、杂物间、车位；实际用途为餐饮、办公等。经管理人及律师适当核查，成城大厦资产土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致。

根据逸家广场资产所在东城逸家发地产开发项目重新核准的批复记载，该项目主要建设内容包括普通商品住宅、学校及市内副食品市场等配套公建；逸家广场资产所在土地的建设用地规划许可证记载用地性质为居住，要求须配建居民日常生活所需的公共服务设施及中水等设施；逸家广场资产建设工程规划许可证记载建筑性质为配套公建；逸家广场资产中 3 号楼 101 资产不动产权证土地用途为其他普通商品住房用地、房屋用途为酒店，4 号楼 101 资产不动产权证土地用途为其他普通商品住房用地、房屋用途为配套公建；逸家广场资产中 3 号楼 101 资产实际用途为酒店，4 号楼 101 资产实际用途为餐饮、教育等。经管理人及律师适当核查，逸家广场资产土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致。

（4）物业资产的租赁情况

济南城建投资与济南市国有资产运营有限公司(以下简称“国资运营公司”)签署《资产委托经营管理合同》,济南城建投资委托国资运营公司对其名下房屋进行运营与管理，向国资运营公司支付管理费，委托期自 2019 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日,济南城建投资、国资运营公司、承租人签订三方租赁协议,承租人直接将资产租赁租金支付至济南城建投资账户。济南城建投资、国资运营公司与承租人签订租赁合同，将成城大厦资产租赁给承租人使用。

根据济南城建投资与山东泉逸新签署的《资产租赁合同》《<资产租赁合同>补充协议》,济南城建投资将位于山东省济南市历城区舜义路 558 号逸家广场配套商业整体租给山东泉逸新使用，出租该项目总可租建筑面积为 57668.3 ㎡，车位 334 个，租赁期限 12 年，自 2024 年 5 月 25 日至 2036 年 5 月 24 日止；山东泉逸新负责对济南城建投资所属资产进行招商运营与管理。山东泉逸新据此与承租人签订租赁合同。如上所述，逸家广场资产所有权人为济南城建投资，出租人山东泉逸新系根据与济南城建投资之间的《资产租赁合同》《<资产租赁合同>补充协议》取得逸家广场资产租赁权，并作为出质人将其运营逸家广场资产的租金收入质押，存在逸家广场资产所有权与出租权分离风险，山东泉逸新与济南城建投资之间的有关逸家广场资产租赁权协议期限及履行，对租金收取和租金质押具有直接影响。

根据借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新提供的截至 2025 年 9 月 30 日的租赁合同，并经众成清泰律师全样核查，上述《租赁合同》合同签订主体具备签署合同的相应民事权利能力及民事行为能力，合同约定内容不存在违反法律、行政法规的禁止性规定的情形。

（5）物业资产租赁合同的备案

根据济南城建投资、山东泉逸新说明，成城大厦资产、逸家广场资产租赁合同尚未进行备案。根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条规定，房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产） 主管部门办理房屋租赁登记备案。《民法典》第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，租赁合同备案非租赁合同生效的前置条件，租赁合同虽未进行备案，但不影响租赁合同的法律效力，租赁合同合法有效。

（6）物业资产及物业运营收入的权利限制

经众成清泰律师查询物业资产的房产登记信息，截至 2025 年 11 月 28 日，成城大厦资产房产中除 A 座 2-9 层外的其余资产和逸家广场资产房产中 3 号楼 101 已设立抵押权，抵押权人为交银国际信托有限公司，抵押期间，未经抵押权人同意，抵押人不得转让上述不动产权利；截至 2025 年 12 月 4 日，逸家广场资产房产中 4 号楼 101 已设立抵押权，抵押权人为交银国际信托有限公司，抵押期间，未经抵押权人同意，抵押人不得转让上述不动产权利。同时根据济南城建投资出具的说明，济南城建投资已将成城大厦资产中除 A 座 2-9 层外的其余资产和逸家广场资产抵押给交银国际信托有限公司，对 2022X05ZQ1163-02 号《债权转让与确认协议》、2022X05ZQ1163-02-2 号《债权转让与确认协议之补充协议》项下债务人的全部债务及抵押权人为实现前述债权所支付的费用提供担保；该抵押系前次专项计划即“国君-济南城投第 1 期资产支持专项计划”的增信措施，上述抵押权将于 2022X05ZQ1163-02 号《债权转让与确认协议》、2022X05ZQ1163-02-2 号《债权转让与确认协议之补充协议》项下全部债务清偿后消灭，存在该权利限制无法按时解除的风险。

根据济南城建投资和山东泉逸新出具的说明，并经成清泰律师查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，成城大厦资产中除 A 座 2-9 层外的其余资产、逸家广场资产物业运营收入已设立质押，质权人为交银国际信托有限公司。同时根据济南城建投资和山东泉逸新出具的说明，济南城建投资及山东泉逸新已分别将成城大厦资产中除 A 座 2-9 层外的其余资产、逸家广场资产物业运营收入质押给交银国际信托有限公司，对 2022X05ZQ1163-02 号《债权转让与确认协议》、2022X05ZQ1163-02-2 号《债权转让与确认协议之补充协议》项下借款人、共同还款人的全部义务、责任、陈述与保证及承诺事项提供担保；该质押系前次专项计划即“国君-济南城投第 1 期资产支持专项计划”的增信措施，上述质权将于 2022X05ZQ1163-02 号《债权转让与确认协议》、2022X05ZQ1163-02-2 号《债权转让与确认协议之补充协议》项下全部债务清偿后消灭，存在该权利限制无法按时解除的风险。

综上，成清泰律师认为，借款人济南城建投资合法持有成城大厦资产、逸家广场资产，借款人济南城建投资、共同还款人山东泉逸新分别与承租人签订

的租赁合同合法有效，成城大厦资产房产中部分资产和逸家广场资产房产已设立抵押，成城大厦资产中部分资产、逸家广场资产物业运营收入已设立质押，该抵押权及质权将于 2022X05ZQ1163-02 号《债权转让与确认协议》、2022X05ZQ1163-02-2 号《债权转让与确认协议之补充协议》项下全部债务清偿后消灭。

2、物业资产实物状况

（1）成城大厦资产

成城大厦建筑总面积 77,858.60 ㎡（《房屋所有权证书》证载面积），纳入本次评估范围的建筑面积为 61,534.47 ㎡；共有宗地面积 14,616.00 ㎡（《国有土地使用权证书》，纳入本次评估范围的土地面积为 11,551.55 ㎡；房产证和土地证均为大证，尚未办理分割。钢混结构，地下三层，地上 26 层，地上建筑形态分为 A、B 两座及裙楼；建筑物外墙玻璃幕墙石，内墙涂料，精装修；水电、消防设施齐全，设备完善，维护程度良好。

图 6-1 成城大厦宗地图

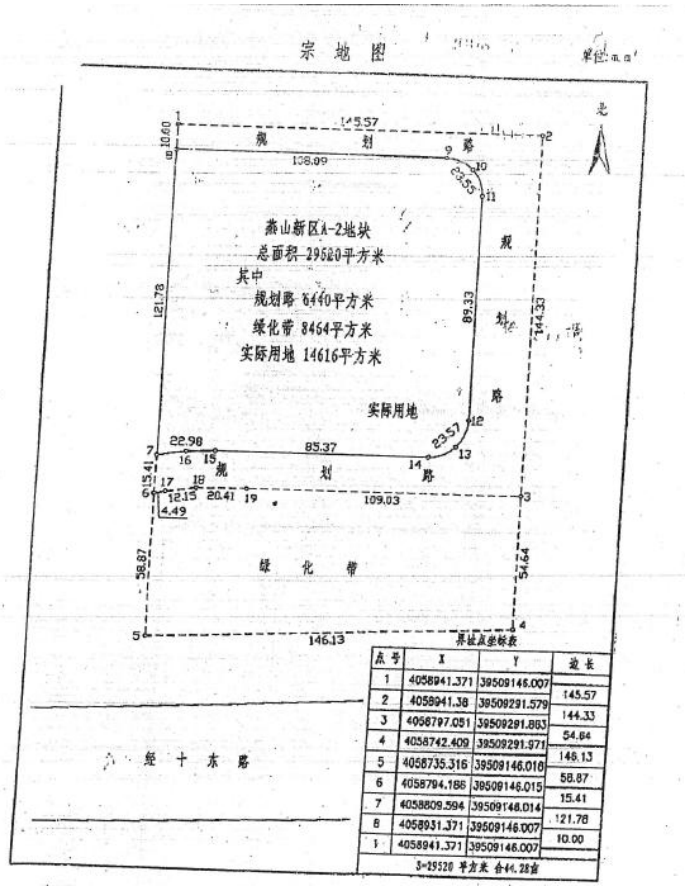


图 6-2 成城大厦建筑物外立面

图 6-3 成城大厦内部照片

（2）逸家广场资产

逸家广场配套公建（购物中心）建筑总面积 45,108.72 ㎡，纳入本次评估范围的配套公建为一至五层，钢混结构，地上五层，建筑面积合计 44,507.26 ㎡；酒店，钢混结构，地上十层，建筑面积合计 11,520.18 ㎡，配套公建和酒店建筑面积总合计 56,027.44 ㎡。所在土地为济南市城市建设投资有限公司所属国有建设用地，权利性质为出让，用途为其他普通商品住房用地，使用期限为 2012 年 11 月 15 日至 2082 年 11 月 14 日，共有宗地面积 108,867.00 ㎡，按国有建设用地使用权出让合同第十三条容积率地上不大于 2.0 计算,配套公建和酒店应分

摊的土地面积为 28,013.72 平方米。建筑物外墙均玻璃幕墙石，内墙涂料，精装修；水电、消防设施齐全，设备完善，维护程度良好，主要为商业及酒店使用。

图 6-4 逸家广场宗地图

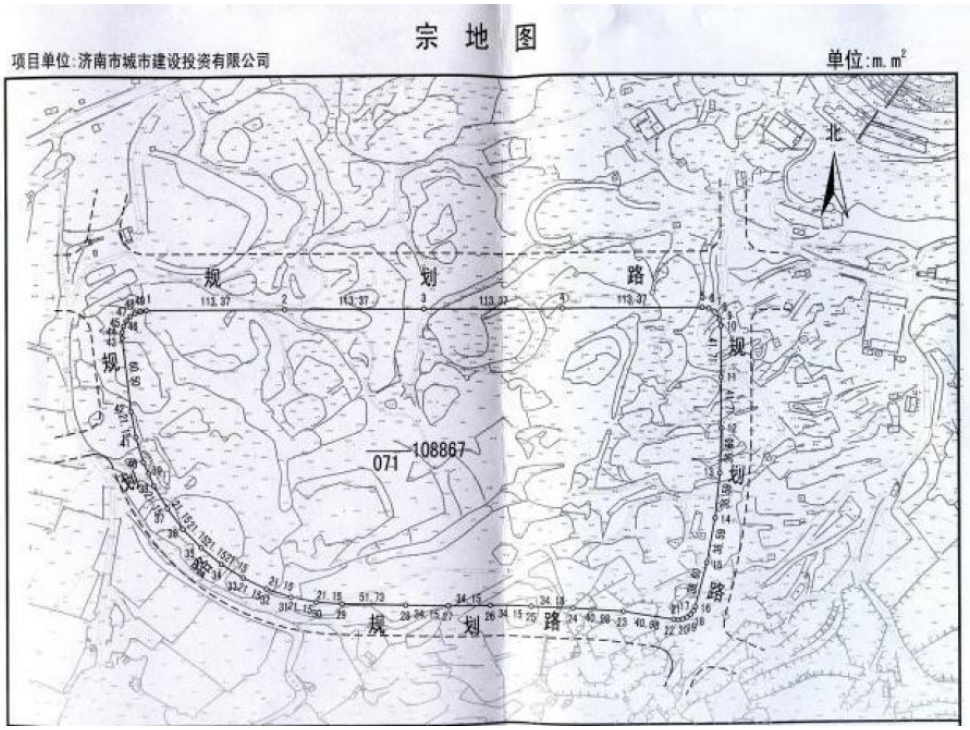


图 6-5 逸家广场建筑物外立面

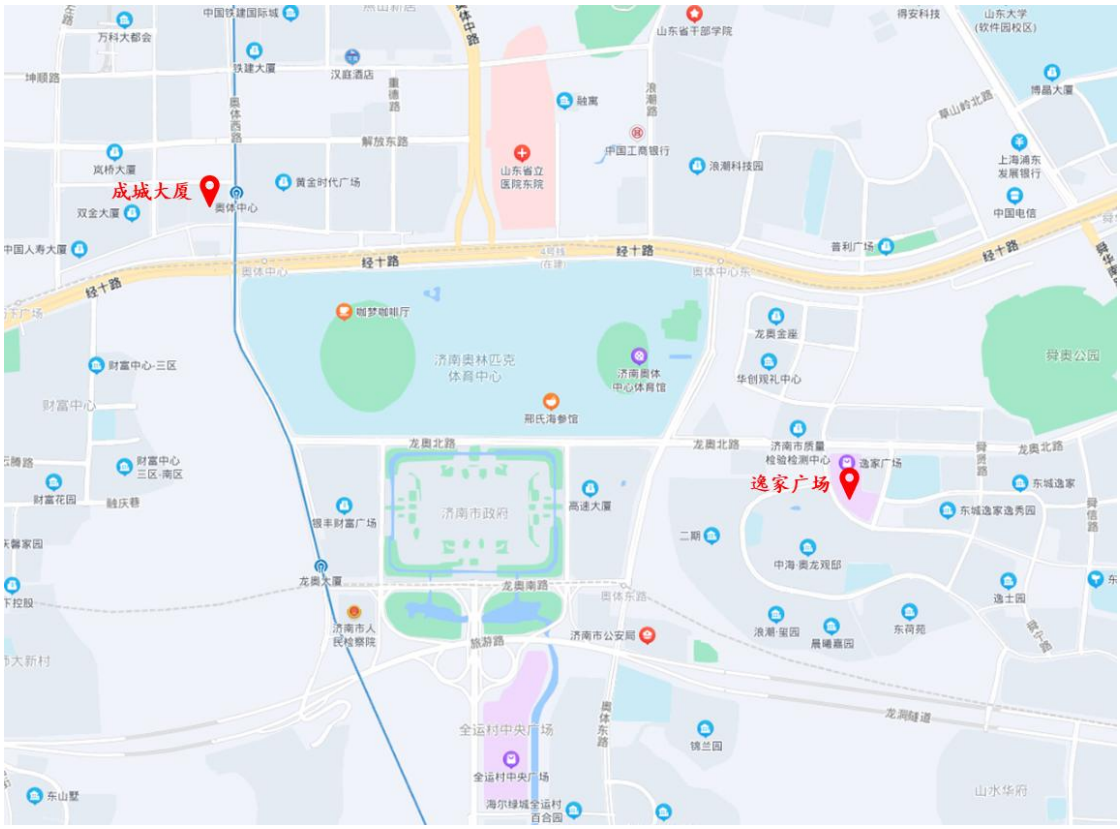
图 6-6 逸家广场内部照片

3、物业资产区位状况

成城大厦坐落于济南市经十东路 10567 号，经十东路以北，奥体西路以西，北邻解放东路，西靠中弘广场、CBD 南入口和万象城，距奥体中心较近；交通方面较为便捷，成城大厦附近较为便利，东门有轨道交通 3 号线场站，公交有 T3、BRT6、K115、K139、K202、K160、K161、K171、K119、K145、B62、B18、B63、B150 路。成城大厦外部配套设施完善，周边分布有中国建设银行、中国农业银行、交通银行和天津银行等金融机构；山东省公立医院、山东省军区济南医院和武警医院等医疗机构；临近济南万象城和龙湖济南奥体天街等购物商场。

逸家广场坐落于山东省济南市历城区舜义路 558 号，龙奥北路与舜义路交汇处，西临舜义路，北临龙奥北路；周围多为住宅及办公，估价对象所处区域环境较好，商业繁华程度较高，交通较便利，供水、供电等基础设施等完备，公共服务设施齐全。K145 路、K238 路、519 路、K169 路、K160 路及 K73 路等多辆公交均在此通过交通方面较为便捷。逸家广场外部配套设施完善，周边分布有山东省立医院（东院区）和山东省军区济南医院等医疗机构；临近中国银行、莱商银行、中国光大银行和招商银行等金融机构；临近全运村中央广场和济南万象城等购物商场。

图 6-7 成城大厦与逸家广场区位图



济南，是山东省省会、副省级市、济南都市圈核心城市，国务院批复确定的环渤海地区南翼的中心城市。济南地处中国华东地区、山东省中西部、华北平原东部边缘，是中国人民解放军北部战区陆军机关驻地，山东半岛城市群核心城市，北连首都经济圈、南接长三角经济圈，东西连山东半岛，是环渤海经济区和京沪经济轴上的重要交汇点，环渤海地区和黄河中下游地区中心城市之一。

6.2.3 评估情况

1、评估时点

本次估价确定 2025 年 9 月 30 日为价值时点。

2、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

3、评估范围

评估范围为成城大厦及逸家广场房地产，总建筑面积为 117,561.91 ㎡，分摊的土地面积为 39,565.27 ㎡，账面价值合计为 107,605.63 万元。

4、评估方法

（1）评估方法适用性分析

对房屋建筑物类固定资产一般须按房地产的评估方法进行评估。

房地产评估通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场法进行估价的，应以市场法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

1）委托评估的房屋建筑物所在区域的交易案例充足，故适宜选取市场法进行评估；

2）待估对象当地物业的租赁市场较为活跃，出租案例较多，可以获取足够数量的可比租赁案例；待估对象所处区域位置较好，可以获取持续稳定的租金收入；故适宜采用收益法进行评估。

3）委托房地产已经完工并投入使用，转变用途或再开发可能性小，不适宜采用假设开发法测算。

根据本次评估的目的、委托人提供的资料和委托评估的房屋建筑物的用途、现状等具体情况判断，本次评估对委托评估的房屋建筑物类适宜选取市场法和收益法进行评估。

（2）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1）市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。根据替代原理，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与评估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象价格。其计算公式为：

评估对象价格＝交易实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

市场法的评估过程如下：

①搜集可比交易实例，具体包括:交易双方情况及交易目的、交易实例房产状况、交易价格、交易日期、付款方式等。

②选取可比交易案例，根据评估对象所处地理位置，通过市场调查和比较分析，选取位于同一供需范围内近期成交的、与委估对象位置、装修及结构等类似的多个可比案例。

③建立比较基础，即对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格比较基础，统一其价格内涵。

④交易情况修正，可比实例的成交情况可能是正常交易或非正常交易，由于要求评估的是评估对象的市场价值,若可比实例为非正常交易,则应对其修正。

⑤交易日期修正，可比实例的成交价格是其成交日期的价格，而评估要求是评估基准日的价格，若成交日期与评估基准日不同，房地产的市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格。

⑥区域因素修正，主要考虑评估对象与可比实例在地理位置、周边环境及景观、临街状况、繁华程度、交通便捷度、基础设施及公共配套设施、人流量及密度等区域状况的优劣进行修正。

⑦个别因素修正，主要考虑评估对象与可比实例在楼层、外观、建筑结构、公共部分及室内装修、空间布局、成新率、朝向等实物状况上的优劣进行修正。

⑧权益状况修正，主要考虑评估对象与可比实例在租赁或占有情况、权属清晰情况等权益状况上的优劣进行修正。

选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正后,根据具体情况计算求出个综合结果，作为比准价格。以比准价格乘以评估对象的建筑面积求出委估对象的市场价值。

2）收益法

收益法是根据评估对象目前实际用途，可作收益性物业，调查其周边同类收益性房地产客观租金收入，结合该地区目前及未来的规划发展，对未来一定年限内评估对象的经营收益状况做出预测，选取合适的收益折现率，对预测收益数据进行折现，得出评估基准日评估对象的收益现值。其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^{t} \frac{A_i}{(1+r)^i} + V_{残}$$

公式中：

V—房屋市场价值

Ai—年净收益

r—资本化率

V残：建筑物的残余价值。

5、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析产权持有人的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对产权持有人价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（1）前提条件假设

1. 交易假设

交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是假定委估资产或资产组按其目前的使用方式、规模、频率、环境等持续使用。该假设不仅设定了委估资产的未来使用方式和状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（2）一般条件假设

1. 假设国家和地方（产权持有人经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设产权持有人经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有人的持续经营形成重大不利影响。

（3）特殊条件假设

1. 假设委托人及产权持有人提供的资料均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

2. 假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

3. 假设租金在各期是均匀收取的，其收益实现时点为每期的期中时点。

（4）上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估师认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

6、评估结论

济南城市投资集团有限公司申报的成城大厦房地产市场法评估结果为72,564.70万元，收益法评估结果为45,803.17万元；逸家广场房地产市场法评估结果为90,136.33万元，收益法评估结果为88,877.44万元。市场法和收益法都是适宜评估对象的评估方法，两种方法从不同角度测算估价对象的价值，两种评估方法得出的评估结果有一定差异，市场法选取了交易实例，进行各因素比较后，求得了评估对象的价格水平，测算结果更好的反映了价值时点的房地产市场状况；收益法是预测评估对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到的评估对象价值或价格的方法，也能从一定的角度反应评估对象房地产市场价值。综合以上分析，本次估价对比较法和收益法取加权平均值作为本次评估的最终评估结论。

经评估，济南城市投资集团有限公司申报的成城大厦及逸家广场房地产于评估基准日的市场价值评估结论为147,352.75万元（大写人民币壹拾肆亿柒仟叁佰伍拾贰万柒仟伍佰元整）。

表 6-6 物业资产评估结果汇总表

单位：万元

序号	项目名称	面积（㎡）	账面价值	评估方法	评估价值	权重	总价
1	成城大厦	61,534.47	58,493.10	市场法	72,564.70	0.45	57,845.86
				收益法	45,803.17	0.55	
2	逸家广场	56,027.44	49,112.53	市场法	90,136.33	0.5	89,506.89
				收益法	88,877.44	0.5	
合计		117,561.91	107,605.63				147,352.75

6.2.4 营运情况

1、历史经营状况

成城大厦资产于 2010 年 12 月竣工，2011 年开始对外招租运营，由产权人济南市城市建设投资有限公司直接对外出租。根据济南市城市建设投资有限公司与济南市国有资产运营有限公司签署的《资产委托运营管理合同》，济南城建投资委托济南市国有资产运营有限公司对其名下具备经营性条件的资产包括经营性房屋进行运营与管理。因此成城大厦由济南市国有资产运营有限公司负责日常招租运营，并委托中航物业管理有限公司济南分公司负责物业管理。

2023 年、2024 年及 2025 年 1-9 月，成城大厦资产的运营收入分别为 3299.18 万元、2816.31 万元和 1903.52 万元，平均租金单价分别为 2.80 元/平方米/天、2.68 元/平方米/天和 2.57 元/平方米/天，截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末出租率分别为 57.32%、53.01%、60.42%。

成城大厦历史运营情况（单位：万元；元/平方米•天）

年份	2023 年	2024 年	2025 年 1—9 月
运营收入	3299.18	2816.31	1903.52
运营支出	922.03	846.51	693.94
运营净收入	2377.15	1969.80	1209.58
出租率	57.32%	53.01%	60.42%
平均租金单价	2.80	2.68	2.57

逸家广场资产于2021年5月竣工，2021年9月正式开业运营。整体租赁模式方面，济南市城市建设投资有限公司（作为物业权利人及出租方）与济南城投置业有限公司(作为承租方和实际运营方)于2019年签署《资产租赁合同》，济南城建投资将逸家广场资产整体出租予济南城投置业，并由济南城投置业实际进行出租、经营并收取租金。租赁开始时间以逸家广场正式开业时间（2021年9月）起算，至满20年为止。2023年，济南市城市建设投资有限公司（作为物业权利人及出租方）与济南城投置业有限公司和山东泉逸新商业发展有限公司签署《逸家广场资产租赁承租人变更协议》，协议约定城投置业于2023年12月31日退租，泉逸新于2024年1月1日起承租至2024年9月9日。2024年，济南城建投资与山东泉逸新签署的《资产租赁合同》《<资产租赁合同>补充协议》,济南城建投资将位于山东省济南市历城区舜义路558号逸家广场配套商业整体租给山东泉逸新使用，出租该项目总可租建筑面积为57668.3㎡，车位334个，租赁期限12年，自2024年5月25日至2036年5月24日止。

2023年、2024年及2025年1-9月,逸家广场资产的运营收入分别为1937.79万元、2843.35万元和2446.30万元，平均租金单价分别为2.04元/平方米/天、1.98元/平方米/天和1.98元/平方米/天，截至2023年末、2024年末及2025年9月末出租率分别为87.05%、92.84%、92.63%。

逸家广场历史运营情况（单位：万元；元/平方米•天）

年份	2023年	2024年	2025年1—9月
运营收入	1937.79	2843.35	2446.30
运营支出	916.98	773.31	910.56
运营净收入	1020.81	2070.05	1535.74
出租率	87.05%	92.84%	92.63%
平均租金单价	2.04	1.98	1.98

2、租赁情况分析

截至2025年9月底，物业资产可出租面积合计为101485.76平方米，已出租面积合计79092.18平方米，出租率为77.93%。截至2025年9月底，成城大厦涉及租户36户，共涉及5户关联方租户，均为济南城投子公司或孙公司，关联方所涉租赁面积为7,530.22平方米，占已出租面积26.92%，平均租赁单价略

低于其他租户为 2.30 元/平方米•天，基本无欠缴情况。截至 2025 年 9 月底，逸家广场涉及租户 61 户，无关联方租户，平均租赁单价 1.98 元/平方米•天。

表 6-7 截至 2025 年 9 月底物业资产出租情况（单位：平方米）

物业资产	可出租面积	已出租面积	出租率
成城大厦	46306.08	27977.61	60.42%
逸家广场	55179.68	51114.57	92.63%
合计	101485.76	79092.18	77.93%

从租赁到期情况来看，截至 2025 年 9 月底，成城大厦剩余租期主要集中在 1 年以内，占已出租面积的 42.28%；逸家广场剩余租期主要集中在 1 年以内，占已出租面积的 31.32%。物业资产现有租约均无法覆盖本专项计划存续期，存在一定续租风险。

表 6-8 截至 2025 年 9 月底成城大厦剩余租期情况（单位：年、平方米）

年限	承租面积	占比
0–1	11828.30	42.28%
1–2	6141.94	21.95%
2–3	5350.08	19.12%
3–4	2719.37	9.72%
4–5	237.15	0.85%
长期	1700.77	6.08%
合计	27977.61	100.00%

表 6-9 截至 2025 年 9 月底逸家广场剩余租期情况（单位：年、平方米）

年限	承租面积	占比
0–1	16008.05	31.32%
1–2	4267.64	8.35%
2–3	1383.06	2.71%
3–4	6210.93	12.15%
4–5	3307.20	6.47%
5–6	2273.95	4.45%
7–8	301.37	0.59%
9–10	4013	7.85%
10–11	2696.44	5.28%
11–12	10652.93	20.84%
合计	**51114.57**	**100.00%**

租金支付频率方面，成城大厦租金收取频率主要按半年度（半年度收取租赁面积为 23623.70 平方米，占已出租面积比重 84.44%），按年度（包括合同期近一年的租户约定一次性收取）收取租赁面积占已出租面积比重 6.36%，季度收取的租赁面积合计占已出租面积比重 3.12%。大会议室占已出租面积 2.11%，委托招商积余物业管理有限公司济南分公司进行运营，主要针对大厦内部有临时会议需求使用，2025 年收入为 19880 元。逸家广场租金收取频率主要按季度（季度收取租赁面积为 48456.92 平方米，占已出租面积比重 94.80%），按半年度收取租赁面积占已出租面积比重 3.84%，月度收取的租赁面积合计占已出租面积比重 1.36%。

从主力租户来看，截至 2025 年 9 月底，成城大厦前五大租户合计承租面积 12776.00 平方米，占已出租面积的 45.67%，租户集中度较高。前五大租户的租约最早于 2026 年 3 月 26 日到期，最晚于 2029 年 6 月 19 日到期。逸家广场前五大租户合计承租面积为 29723.98 平方米，占已出租面积的 58.15%，前两大租户希尔顿欢朋酒店、SAPR 家家悦占已出租面积的 43.69%，租户集中度较高。前五大租户的租约最早于 2029 年 4 月 30 日到期，最晚于 2037 年 1 月 26 日到期。

表 6-10 截至 2025 年 9 月底成城大厦前五大租户情况（单位：平方米、元/平方米•天）

租户	楼层	承租面积	占比	租赁结束日期	租金单价	租金增长方式	租金收取频率
济南城投排水集团有限公司	A 座 5 层、6 层	2223.44	7.95%	2027/07/30	2.25	无	半年
	B 座 20 层	1311.04	4.69%	2026/05/27	2.30	无	半年
和泰人寿保险股份有限公司	B 座 3 层	3488.39	12.47%	2027/12/09	1.98	无	半年
济南新泉水产业发展有限公司	A 座 8 层、9 层	2223.44	7.95%	2029/06/19	2.36	无	半年
济南历下德正堂中医医院有限公司	裙楼 1 层、2 层	2148.98	7.68%	2028/07/31	3.70	每两年上浮 10%	半年
历下区经东奥龙大酒店（大滋味）	1 层、-1 层部分	1380.71	4.94%	2026/03/26	3.03	每两年上浮 10%	半年
合计	--	**12776.00**	**45.67%**	--	--	--	--

表 6-11 截至 2025 年 9 月底逸家广场前五大租户情况（单位：平方米、元/平方米•天）

租户	铺位号	承租面积	占比	租赁结束日期	租金单价	租金增长方式	租金收取频率
希尔顿欢朋酒店	酒店	11678.00	22.85%	2036/12/28	1.63	每三年递增 8%	季度
SAPR 家家悦	超市 01、119、120、121、122、123、124、125、126、127、128、129	10652.93	20.84%	2037/1/26	1.56	每三年递增 5%	季度
星辉影城	影院 01（4）	4013.00	7.85%	2035/3/31	1.21	无	季度
可恩口腔	109（2）-115（2）	1722.60	3.37%	2036/5/31	2.83	无	季度
同理小特攻	107（1&2）、118	1657.45	3.24%	2029/4/30	1.08	每三年递增 4%	季度
合计	--	**29723.98**	**58.15%**	--	--	--	--

注：1、租金单价、含物业费的租金单价均为“本期租赁合同季度租金/计租面积/91.25”计算得出；2、同理小特攻租户租约起始于 2024 年 1 月 1 日，自 2027 年 5 月 1 日起，将从 33 元/月/平递增为 35 元/月/平。

6.2.5 重要承租人情况

按本次入池的两项物业资产合并统计，无单一承租人租赁面积或者租金收入金额占比超过 15%的，或承租人及其关联方的租赁面积或者租金收入金额合计占比超过 20%的情形。

6.3 基础资产现金流预测分析

6.3.1 预测目的

为济南城投拟设立并发行资产支持专项计划提供参考依据而预测物业运营现金流。

6.3.2 预测对象和范围

预测范围为：（1）位于山东省济南市历下区经十东路 10567 号的成城大厦地下 1 层、地下 2 层、B 座 1-26 层、A 座 1-9 层及裙楼 1-2 层（以下简称“成城大厦资产”），总建筑面积 61,534.47 平方米；以及（2）位于山东省济南市历城区舜义路 558 号的逸家广场 3 号楼 1-10 层酒店及 4 号楼 1-5 层购物中心，建筑面积分别为 11,520.18 平方米和 44,507.26 平方米，总建筑面积 56,027.44 平方米。

6.3.3 现金流预测基准日及预测时期

预测基准日为2025年9月30日，从2025年10月1日至2044年9月30日。

6.3.4 现金流预测假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和社会环境除公众已知外无重大变化,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响;

2、假设成城大厦和逸家广场项目持续经营并且不出现重大经营事故;

3、假设济南市城市建设投资有限公司完全遵守有关的法律法规;

4、假设济南市城市建设投资有限公司保持现有的管理方式和管理水平,且其经营范围、方式与目前保持一致;

5、假设济南市城市建设投资有限公司与承租人签订的租赁合同等相关合同真实、合法、有效，且在本次项目租金收入产生的现金流的预测期间，合同将持续执行不发生合同当事方违约、合同违反有关规定等事项导致合同产生重大变更或终止;

6、假设在预测期间相关租金收入能按时收到，无拖欠情况;

7、假设无其他不可抗拒因素及不可预见因素对本项目造成重大不利影响。

6.3.5 成城大厦项目现金流预测结果

1、现金流入预测

截至2025年9月30日，成城大厦的出租率为60.42%（不包含车位），具体情况如下:

单位：平方米

楼　层	可出租面积	已出租面积	空置面积
A座B1层	1,328.46	1,328.46	
A座1层	960.47	960.47	
A座2层	350.45	121.51	228.94
A座3层	1,617.14	1,151.38	465.76
A座4层	1,092.79	1,092.79	
A座5层	1,111.72	1,111.72	
A座6层	1,111.72	1,111.72	
A座7层	1,111.72	1,111.72	

楼　层	可出租面积	已出租面积	空置面积
A 座 8 层	1,111.72	1,111.72	
A 座 9 层	1,111.72	1,111.72	
B 座 B1 层	162.01	90.83	71.18
B 座裙楼地下夹层	-		
B 座裙楼 1 层	1,040.01	1,040.01	
B 座裙楼 2 层	1,108.97	1,108.97	
B 座 1 层	1,014.67	1,014.67	
B 座 2 层	1,016.28	414.90	601.38
B 座 3 层	2,261.41	2,261.41	
B 座 4 层	1,281.03	349.06	931.97
B 座 5 层	1,225.94	98.87	1,127.07
B 座 6 层	777.67	225.39	552.28
B 座 7 层	1,312.09		1,312.09
B 座 8 层	1,225.94	854.09	371.85
B 座 9 层	1,225.94	1,225.94	
B 座 10 层	1,312.09		1,312.09
B 座 11 层	1,225.94	175.95	1,049.99
B 座 12 层	1,225.94	1,225.94	
B 座 13 层	1,312.09	562.42	749.67
B 座 14 层	1,225.94		1,225.94
B 座 15 层	1,225.94		1,225.94
B 座 16 层	1,312.09	726.05	586.04
B 座 17 层	1,225.94		1,225.94
B 座 18 层	1,225.94	787.97	437.97
B 座 19 层	1,225.93	892.69	333.24
B 座 20 层	1,311.04	1,311.04	
B 座 21 层	1,225.94		1,225.94
B 座 22 层	1,312.09	1,312.09	

楼　层	可出租面积	已出租面积	空置面积
B 座 23 层	1,226.98	1,226.98	
B 座 24 层	871.95	439.13	432.82
B 座 25 层	1,312.09		1,312.09
B 座 26 层	1,226.98		1,226.98
B 座 27 层	321.30		321.30
B 座 28 层	420.00	420.00	
合　计	46,306.08	27,977.61	18,328.47

（1）写字楼租金收入

①租金水平及增长率

鉴于写字楼的日租金水平受区位因素和房产新旧程度及配套设施的影响较大，同时为了降低单一来源数据的偶然性，使预测结果尽可能接近实际租金水平，天健进行了市场调查。在同一供需圈内，通过房产中介机构及安居客、58同城等网络途径搜集与预测对象类似的房地产租赁实例，经筛选最终选出与预测对象类似的 3 个案例作为可比实例:

案例 1：CBD 黄金时代广场，位于济南市历下区解放东路，天健获取的案例面积为 460.00 平方米，租金为 2.7 元/日/㎡。

案例 2：大都会万科中心，位于济南市历下区山左路与汉臣街交叉口，天健获取的案例面积为 200.00 平方米，租金为 2.0 元/日/㎡。

案例 3：银丰财富广场，位于济南市历下区龙奥北路与龙奥西路交叉口，天健获取的案例面积为 330.00 平方米，租金为 2.5 元/日/㎡。

经计算，2025 年 9 月 30 日成城大厦已出租部分的平均租金为 2.50 元/日/㎡，与上述市场同类写字楼的租金水平相当，故假定基准日的起始租金为 2.50 元/日/㎡。

成城大厦处于济南最核心的 CBD 片区，由于区位优势、交通优势，租金水平高于济南市平均水平。目前整体宏观政策更为积极，整体经济呈现复苏增长态势，公司预计成城大厦的租金可以保持稳定的增长水平。在基准日起始租金 2.5 元/日/㎡的基础上，以后年度每年增长 2%。

②出租率

根据相关统计数据，2022年-2024年济南甲级写字楼空置率分别为23%、26%和28%。伴随着国家更为积极的宏观政策和目前经济复苏增长的态势，企业将加大运营资源的投入，预计后续年度的出租率将逐年小幅增长，到2031年10月1日出租率达到80.00%，以后年度一直保持不变。

合同期内已出租部分的租赁收入预测按照现有合同签订的租金水平进行测算，合同期满后以及未来要出租的部分按照基准日的起始租金和每年的增长率进行预测。

（2）车位租金收入

成城大厦配有停车位339个，城投公司与承租方签订的租赁合同中约定停车位租金为400元/月/个，已出租215个停车位。

考虑到济南市土地资源紧张、机动车保有量较大且增长速度快的影响因素，在未来相当长的时间里，停车位供求关系仍然会十分紧张。公司预计出租车位数量还会每年递增5%，到2028年10月1日出租数量达到271个，后期年度保持不变，租金增长水平与写字楼保持一致。

2、现金流出预测

（1）税费支出预测

①增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》，成城大厦项目出租收入适用简易计税方法，增值税税率为5%。

②附加税及地方水利建设基金

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《关于“统一地方教育附加政策有关问题的”通知》，城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加以纳税人实际缴纳的增值税税额和消费税税额为计税依据，分别与消费税、增值税同时缴纳。公司所在地在市区的城市维护建设税税率为7%，教育费附加税率为3%，地方教育费附加税率为2%。

③印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》，财产租赁合同税率为1‰。

④房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，已出租的部分从租计征，按照不含税租赁收入的 12%缴纳房产税；未出租的部分按照按房产原值一次减除 30%后的余值计算缴纳。

⑤土地使用税

根据《山东省人民政府关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》，土地使用税的适用税率为 16 元／㎡／年。

（2）运营支出预测

①委托运营费用

根据城投公司（甲方）与济南市国有资产运营有限公司（乙方）签订的委托运营协议，由乙方负责成城大厦的招租事宜，甲方租赁收入在 1 亿元以内的部分，按照租赁收入的 8%向乙方交纳运营费用。

②保险费及维修费

根据物业的统计资料及写字楼保险费及维修费的一般标准，每年的保险费和维修费分别按照房屋重置价值的 0.2%和 0.3%进行预测。依据济南市现行建筑工程概（预算)标准测算，同时参照济南市同类商业不动产建安成本统计值等资料，并考虑成城大厦自身状况，综合确定房屋重置单价为 2,800.00 元/㎡，重置总价格为 172,296,516.00 元。

3、各月现金流情况

在项目持续经营的前提下,预测期内成城大厦项目的各月现金流情况如下：

表 6-13 成城大厦各月现金流预测

项　目	2025 年 10 月	2025 年 11 月	2025 年 12 月	2026 年 1 月	2026 年 2 月
房屋现金流入（元）	2,106,771.28	2,106,771.28	2,106,771.28	2,106,771.28	2,106,771.28
车位现金流入（元）	86,000.00	86,000.00	86,000.00	86,000.00	86,000.00
增值税（元）	104,417.68	104,417.68	104,417.68	104,417.68	104,417.68
附加税（元）	12,530.12	12,530.12	12,530.12	12,530.12	12,530.12
房产税（元）	397,821.68	397,821.68	397,821.68	397,821.68	397,821.68
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	2,106.77	2,106.77	2,106.77	2,106.77	2,106.77
委托运营费用（元）	160,515.91	160,515.91	160,515.91	160,515.91	160,515.91
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	1,428,186.84	1,428,186.84	1,428,186.84	1,428,186.84	1,428,186.84

续上表

项　目	2026 年 3 月	2026 年 4 月	2026 年 5 月	2026 年 6 月	2026 年 7 月
房屋现金流入（元）	2,106,771.28	2,106,771.28	2,106,771.28	2,106,771.28	2,106,771.28
车位现金流入（元）	86,000.00	86,000.00	86,000.00	86,000.00	86,000.00
增值税（元）	104,417.68	104,417.68	104,417.68	104,417.68	104,417.68
附加税（元）	12,530.12	12,530.12	12,530.12	12,530.12	12,530.12
房产税（元）	397,821.68	397,821.68	397,821.68	397,821.68	397,821.68
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	2,106.77	2,106.77	2,106.77	2,106.77	2,106.77
委托运营费用（元）	160,515.91	160,515.91	160,515.91	160,515.91	160,515.91
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	1,428,186.84	1,428,186.84	1,428,186.84	1,428,186.84	1,428,186.84

续上表

项　目	2026 年 8 月	2026 年 9 月	2026 年 10 月	2026 年 11 月	2026 年 12 月
房屋现金流入（元）	2,106,771.28	2,106,771.28	2,217,954.43	2,217,954.43	2,217,954.43
车位现金流入（元）	86,000.00	86,000.00	87,720.00	87,720.00	87,720.00
增值税（元）	104,417.68	104,417.68	109,794.02	109,794.02	109,794.02
附加税（元）	12,530.12	12,530.12	13,175.28	13,175.28	13,175.28
房产税（元）	397,821.68	397,821.68	403,389.79	403,389.79	403,389.79
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	2,106.77	2,106.77	2,217.95	2,217.95	2,217.95
委托运营费用（元）	160,515.91	160,515.91	168,987.00	168,987.00	168,987.00
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	1,428,186.84	1,428,186.84	1,520,918.10	1,520,918.10	1,520,918.10

续上表

项　目	2027 年 1 月	2027 年 2 月	2027 年 3 月	2027 年 4 月	2027 年 5 月
房屋现金流入（元）	2,217,954.43	2,217,954.43	2,217,954.43	2,217,954.43	2,217,954.43
车位现金流入（元）	87,720.00	87,720.00	87,720.00	87,720.00	87,720.00
增值税（元）	109,794.02	109,794.02	109,794.02	109,794.02	109,794.02
附加税（元）	13,175.28	13,175.28	13,175.28	13,175.28	13,175.28
房产税（元）	403,389.79	403,389.79	403,389.79	403,389.79	403,389.79
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	2,217.95	2,217.95	2,217.95	2,217.95	2,217.95
委托运营费用（元）	168,987.00	168,987.00	168,987.00	168,987.00	168,987.00
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	1,520,918.10	1,520,918.10	1,520,918.10	1,520,918.10	1,520,918.10

续上表

项　目	2027 年 6 月	2027 年 7 月	2027 年 8 月	2027 年 9 月	2027 年 10 月
房屋现金流入（元）	2,217,954.43	2,217,954.43	2,217,954.43	2,217,954.43	2,418,578.64
车位现金流入（元）	87,720.00	87,720.00	87,720.00	87,720.00	99,046.08
增值税（元）	109,794.02	109,794.02	109,794.02	109,794.02	119,886.89
附加税（元）	13,175.28	13,175.28	13,175.28	13,175.28	14,386.43
房产税（元）	403,389.79	403,389.79	403,389.79	403,389.79	419,179.73
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	2,217.95	2,217.95	2,217.95	2,217.95	2,418.58
委托运营费用（元）	168,987.00	168,987.00	168,987.00	168,987.00	184,272.66
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	1,520,918.10	1,520,918.10	1,520,918.10	1,520,918.10	1,690,288.15

续上表

项　目	2027 年 11 月	2027 年 12 月	2028 年 1 月	2028 年 2 月	2028 年 3 月
房屋现金流入（元）	2,418,578.64	2,418,578.64	2,418,578.64	2,418,578.64	2,418,578.64
车位现金流入（元）	99,046.08	99,046.08	99,046.08	99,046.08	99,046.08
增值税（元）	119,886.89	119,886.89	119,886.89	119,886.89	119,886.89
附加税（元）	14,386.43	14,386.43	14,386.43	14,386.43	14,386.43
房产税（元）	419,179.73	419,179.73	419,179.73	419,179.73	419,179.73
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	2,418.58	2,418.58	2,418.58	2,418.58	2,418.58
委托运营费用（元）	184,272.66	184,272.66	184,272.66	184,272.66	184,272.66
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	1,690,288.15	1,690,288.15	1,690,288.15	1,690,288.15	1,690,288.15

续上表

项　目	2028 年 4 月	2028 年 5 月	2028 年 6 月	2028 年 7 月	2028 年 8 月
房屋现金流入（元）	2,418,578.64	2,418,578.64	2,418,578.64	2,418,578.64	2,418,578.64
车位现金流入（元）	99,046.08	99,046.08	99,046.08	99,046.08	99,046.08
增值税（元）	119,886.89	119,886.89	119,886.89	119,886.89	119,886.89
附加税（元）	14,386.43	14,386.43	14,386.43	14,386.43	14,386.43
房产税（元）	419,179.73	419,179.73	419,179.73	419,179.73	419,179.73
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	2,418.58	2,418.58	2,418.58	2,418.58	2,418.58
委托运营费用（元）	184,272.66	184,272.66	184,272.66	184,272.66	184,272.66
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	1,690,288.15	1,690,288.15	1,690,288.15	1,690,288.15	1,690,288.15

续上表

项　目	2028 年 9 月	2028 年 10 月	2028 年 11 月	2028 年 11 月	2029 年 1 月
房屋现金流入（元）	2,418,578.64	2,563,580.12	2,563,580.12	2,563,580.12	2,563,580.12
车位现金流入（元）	99,046.08	115,459.43	115,459.43	115,459.43	115,459.43
增值税（元）	119,886.89	127,573.31	127,573.31	127,573.31	127,573.31
附加税（元）	14,386.43	15,308.80	15,308.80	15,308.80	15,308.80
房产税（元）	419,179.73	428,612.79	428,612.79	428,612.79	428,612.79
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	2,418.58	2,563.58	2,563.58	2,563.58	2,563.58
委托运营费用（元）	184,272.66	195,320.39	195,320.39	195,320.39	195,320.39
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	1,690,288.15	1,822,468.39	1,822,468.39	1,822,468.39	1,822,468.39

续上表

项　目	2029 年 2 月	2029 年 3 月	2029 年 4 月	2029 年 5 月	2029 年 6 月
房屋现金流入（元）	2,563,580.12	2,563,580.12	2,563,580.12	2,563,580.12	2,563,580.12
车位现金流入（元）	115,459.43	115,459.43	115,459.43	115,459.43	115,459.43
增值税（元）	127,573.31	127,573.31	127,573.31	127,573.31	127,573.31
附加税（元）	15,308.80	15,308.80	15,308.80	15,308.80	15,308.80
房产税（元）	428,612.79	428,612.79	428,612.79	428,612.79	428,612.79
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	2,563.58	2,563.58	2,563.58	2,563.58	2,563.58
委托运营费用（元）	195,320.39	195,320.39	195,320.39	195,320.39	195,320.39
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	1,822,468.39	1,822,468.39	1,822,468.39	1,822,468.39	1,822,468.39

续上表

项　目	2029 年 7 月	2029 年 8 月	2029 年 9 月	2029 年 10 月	2029 年 11 月
房屋现金流入（元）	2,563,580.12	2,563,580.12	2,563,580.12	2,733,008.61	2,733,008.61
车位现金流入（元）	115,459.43	115,459.43	115,459.43	117,768.62	117,768.62
增值税（元）	127,573.31	127,573.31	127,573.31	135,751.30	135,751.30
附加税（元）	15,308.80	15,308.80	15,308.80	16,290.16	16,290.16
房产税（元）	428,612.79	428,612.79	428,612.79	440,837.51	440,837.51
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	2,563.58	2,563.58	2,563.58	2,733.01	2,733.01
委托运营费用（元）	195,320.39	195,320.39	195,320.39	208,229.23	208,229.23
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	1,822,468.39	1,822,468.39	1,822,468.39	1,959,743.74	1,959,743.74

续上表

项　目	2029 年 12 月	2030 年 1 月	2030 年 2 月	2030 年 3 月	2030 年 4 月
房屋现金流入（元）	2,733,008.61	2,733,008.61	2,733,008.61	2,733,008.61	2,733,008.61
车位现金流入（元）	117,768.62	117,768.62	117,768.62	117,768.62	117,768.62
增值税（元）	135,751.30	135,751.30	135,751.30	135,751.30	135,751.30

附加税（元）	16,290.16	16,290.16	16,290.16	16,290.16	16,290.16
房产税（元）	440,837.51	440,837.51	440,837.51	440,837.51	440,837.51
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	2,733.01	2,733.01	2,733.01	2,733.01	2,733.01
委托运营费用（元）	208,229.23	208,229.23	208,229.23	208,229.23	208,229.23
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	1,959,743.74	1,959,743.74	1,959,743.74	1,959,743.74	1,959,743.74

续上表

项　目	2030 年 5 月	2030 年 6 月	2030 年 7 月	2030 年 8 月	2030 年 9 月
房屋现金流入（元）	2,733,008.61	2,733,008.61	2,733,008.61	2,733,008.61	2,733,008.61
车位现金流入（元）	117,768.62	117,768.62	117,768.62	117,768.62	117,768.62
增值税（元）	135,751.30	135,751.30	135,751.30	135,751.30	135,751.30
附加税（元）	16,290.16	16,290.16	16,290.16	16,290.16	16,290.16
房产税（元）	440,837.51	440,837.51	440,837.51	440,837.51	440,837.51
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	2,733.01	2,733.01	2,733.01	2,733.01	2,733.01
委托运营费用（元）	208,229.23	208,229.23	208,229.23	208,229.23	208,229.23
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	1,959,743.74	1,959,743.74	1,959,743.74	1,959,743.74	1,959,743.74

续上表

项　目	2030 年 10 月	2030 年 11 月	2030 年 12 月	2031 年 1 月	2031 年 2 月
房屋现金流入（元）	3,152,380.00	3,152,380.00	3,152,380.00	3,152,380.00	3,152,380.00
车位现金流入（元）	120,123.99	120,123.99	120,123.99	120,123.99	120,123.99
增值税（元）	155,833.52	155,833.52	155,833.52	155,833.52	155,833.52
附加税（元）	18,700.02	18,700.02	18,700.02	18,700.02	18,700.02
房产税（元）	453,072.99	453,072.99	453,072.99	453,072.99	453,072.99
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,152.38	3,152.38	3,152.38	3,152.38	3,152.38
委托运营费用（元）	240,181.33	240,181.33	240,181.33	240,181.33	240,181.33
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,314,371.46	2,314,371.46	2,314,371.46	2,314,371.46	2,314,371.46

续上表

项　目	2031 年 3 月	2031 年 4 月	2031 年 5 月	2031 年 6 月	2031 年 7 月
房屋现金流入（元）	3,152,380.00	3,152,380.00	3,152,380.00	3,152,380.00	3,152,380.00
车位现金流入（元）	120,123.99	120,123.99	120,123.99	120,123.99	120,123.99
增值税（元）	155,833.52	155,833.52	155,833.52	155,833.52	155,833.52
附加税（元）	18,700.02	18,700.02	18,700.02	18,700.02	18,700.02
房产税（元）	453,072.99	453,072.99	453,072.99	453,072.99	453,072.99
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,152.38	3,152.38	3,152.38	3,152.38	3,152.38

委托运营费用（元）	240,181.33	240,181.33	240,181.33	240,181.33	240,181.33
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,314,371.46	2,314,371.46	2,314,371.46	2,314,371.46	2,314,371.46

续上表

项　目	2031 年 8 月	2031 年 9 月	2031 年 10 月	2031 年 11 月	2031 年 12 月
房屋现金流入（元）	3,152,380.00	3,152,380.00	3,437,394.76	3,437,394.76	3,437,394.76
车位现金流入（元）	120,123.99	120,123.99	122,526.47	122,526.47	122,526.47
增值税（元）	155,833.52	155,833.52	169,520.06	169,520.06	169,520.06
附加税（元）	18,700.02	18,700.02	20,342.41	20,342.41	20,342.41
房产税（元）	453,072.99	453,072.99	464,230.49	464,230.49	464,230.49
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,152.38	3,152.38	3,437.39	3,437.39	3,437.39
委托运营费用（元）	240,181.33	240,181.33	261,896.74	261,896.74	261,896.74
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,314,371.46	2,314,371.46	2,553,301.85	2,553,301.85	2,553,301.85

续上表

项　目	2032 年 1 月	2032 年 2 月	2032 年 3 月	2032 年 4 月	2032 年 5 月
房屋现金流入（元）	3,437,394.76	3,437,394.76	3,437,394.76	3,437,394.76	3,437,394.76
车位现金流入（元）	122,526.47	122,526.47	122,526.47	122,526.47	122,526.47
增值税（元）	169,520.06	169,520.06	169,520.06	169,520.06	169,520.06
附加税（元）	20,342.41	20,342.41	20,342.41	20,342.41	20,342.41
房产税（元）	464,230.49	464,230.49	464,230.49	464,230.49	464,230.49
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,437.39	3,437.39	3,437.39	3,437.39	3,437.39
委托运营费用（元）	261,896.74	261,896.74	261,896.74	261,896.74	261,896.74
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,553,301.85	2,553,301.85	2,553,301.85	2,553,301.85	2,553,301.85

续上表

项　目	2032 年 6 月	2032 年 7 月	2032 年 8 月	2032 年 9 月	2032 年 10 月
房屋现金流入（元）	3,437,394.76	3,437,394.76	3,437,394.76	3,437,394.76	3,496,563.03
车位现金流入（元）	122,526.47	122,526.47	122,526.47	122,526.47	124,977.00
增值税（元）	169,520.06	169,520.06	169,520.06	169,520.06	172,454.29
附加税（元）	20,342.41	20,342.41	20,342.41	20,342.41	20,694.51
房产税（元）	464,230.49	464,230.49	464,230.49	464,230.49	470,992.58
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,437.39	3,437.39	3,437.39	3,437.39	3,496.56
委托运营费用（元）	261,896.74	261,896.74	261,896.74	261,896.74	266,404.80
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,553,301.85	2,553,301.85	2,553,301.85	2,553,301.85	2,600,305.00

续上表

项　目	2032 年 11 月	2032 年 11 月	2033 年 1 月	2033 年 2 月	2033 年 3 月
房屋现金流入（元）	3,496,563.03	3,496,563.03	3,496,563.03	3,496,563.03	3,496,563.03
车位现金流入（元）	124,977.00	124,977.00	124,977.00	124,977.00	124,977.00
增值税（元）	172,454.29	172,454.29	172,454.29	172,454.29	172,454.29
附加税（元）	20,694.51	20,694.51	20,694.51	20,694.51	20,694.51
房产税（元）	470,992.58	470,992.58	470,992.58	470,992.58	470,992.58
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,496.56	3,496.56	3,496.56	3,496.56	3,496.56
委托运营费用（元）	266,404.80	266,404.80	266,404.80	266,404.80	266,404.80
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,600,305.00	2,600,305.00	2,600,305.00	2,600,305.00	2,600,305.00

续上表

项　目	2033 年 4 月	2033 年 5 月	2033 年 6 月	2033 年 7 月	2033 年 8 月
房屋现金流入（元）	3,496,563.03	3,496,563.03	3,496,563.03	3,496,563.03	3,496,563.03
车位现金流入（元）	124,977.00	124,977.00	124,977.00	124,977.00	124,977.00
增值税（元）	172,454.29	172,454.29	172,454.29	172,454.29	172,454.29
附加税（元）	20,694.51	20,694.51	20,694.51	20,694.51	20,694.51
房产税（元）	470,992.58	470,992.58	470,992.58	470,992.58	470,992.58
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,496.56	3,496.56	3,496.56	3,496.56	3,496.56
委托运营费用（元）	266,404.80	266,404.80	266,404.80	266,404.80	266,404.80
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,600,305.00	2,600,305.00	2,600,305.00	2,600,305.00	2,600,305.00

续上表

项　目	2033 年 9 月	2033 年 11 月	2033 年 12 月	2033 年 12 月	2034 年 1 月
房屋现金流入（元）	3,496,563.03	3,566,494.29	3,566,494.29	3,566,494.29	3,566,494.29
车位现金流入（元）	124,977.00	127,476.54	127,476.54	127,476.54	127,476.54
增值税（元）	172,454.29	175,903.37	175,903.37	175,903.37	175,903.37
附加税（元）	20,694.51	21,108.40	21,108.40	21,108.40	21,108.40
房产税（元）	470,992.58	478,984.72	478,984.72	478,984.72	478,984.72
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,496.56	3,566.49	3,566.49	3,566.49	3,566.49
委托运营费用（元）	266,404.80	271,732.90	271,732.90	271,732.90	271,732.90
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,600,305.00	2,655,482.66	2,655,482.66	2,655,482.66	2,655,482.66

续上表

项　目	2034 年 2 月	2034 年 3 月	2034 年 4 月	2034 年 5 月	2034 年 6 月
房屋现金流入（元）	3,566,494.29	3,566,494.29	3,566,494.29	3,566,494.29	3,566,494.29
车位现金流入（元）	127,476.54	127,476.54	127,476.54	127,476.54	127,476.54

增值税（元）	175,903.37	175,903.37	175,903.37	175,903.37	175,903.37
附加税（元）	21,108.40	21,108.40	21,108.40	21,108.40	21,108.40
房产税（元）	478,984.72	478,984.72	478,984.72	478,984.72	478,984.72
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,566.49	3,566.49	3,566.49	3,566.49	3,566.49
委托运营费用（元）	271,732.90	271,732.90	271,732.90	271,732.90	271,732.90
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,655,482.66	2,655,482.66	2,655,482.66	2,655,482.66	2,655,482.66

续上表

项　目	2034 年 7 月	2034 年 8 月	2034 年 9 月	2034 年 10 月	2034 年 11 月
房屋现金流入（元）	3,566,494.29	3,566,494.29	3,566,494.29	3,637,824.18	3,637,824.18
车位现金流入（元）	127,476.54	127,476.54	127,476.54	130,026.07	130,026.07
增值税（元）	175,903.37	175,903.37	175,903.37	179,421.44	179,421.44
附加税（元）	21,108.40	21,108.40	21,108.40	21,530.57	21,530.57
房产税（元）	478,984.72	478,984.72	478,984.72	487,136.71	487,136.71
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,566.49	3,566.49	3,566.49	3,637.82	3,637.82
委托运营费用（元）	271,732.90	271,732.90	271,732.90	277,167.56	277,167.56
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,655,482.66	2,655,482.66	2,655,482.66	2,711,763.86	2,711,763.86

续上表

项　目	2034 年 12 月	2035 年 1 月	2035 年 2 月	2035 年 3 月	2035 年 4 月
房屋现金流入（元）	3,637,824.18	3,637,824.18	3,637,824.18	3,637,824.18	3,637,824.18
车位现金流入（元）	130,026.07	130,026.07	130,026.07	130,026.07	130,026.07
增值税（元）	179,421.44	179,421.44	179,421.44	179,421.44	179,421.44
附加税（元）	21,530.57	21,530.57	21,530.57	21,530.57	21,530.57
房产税（元）	487,136.71	487,136.71	487,136.71	487,136.71	487,136.71
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,637.82	3,637.82	3,637.82	3,637.82	3,637.82
委托运营费用（元）	277,167.56	277,167.56	277,167.56	277,167.56	277,167.56
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,711,763.86	2,711,763.86	2,711,763.86	2,711,763.86	2,711,763.86

续上表

项　目	2035 年 5 月	2035 年 6 月	2035 年 7 月	2035 年 8 月	2035 年 9 月
房屋现金流入（元）	3,637,824.18	3,637,824.18	3,637,824.18	3,637,824.18	3,637,824.18
车位现金流入（元）	130,026.07	130,026.07	130,026.07	130,026.07	130,026.07
增值税（元）	179,421.44	179,421.44	179,421.44	179,421.44	179,421.44
附加税（元）	21,530.57	21,530.57	21,530.57	21,530.57	21,530.57
房产税（元）	487,136.71	487,136.71	487,136.71	487,136.71	487,136.71
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07

印花税（元）	3,637.82	3,637.82	3,637.82	3,637.82	3,637.82
委托运营费用（元）	277,167.56	277,167.56	277,167.56	277,167.56	277,167.56
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,711,763.86	2,711,763.86	2,711,763.86	2,711,763.86	2,711,763.86

续上表

项　目	2035 年 10 月	2035 年 11 月	2035 年 12 月	2036 年 1 月	2036 年 2 月
房屋现金流入（元）	3,720,746.64	3,720,746.64	3,720,746.64	3,720,746.64	3,720,746.64
车位现金流入（元）	132,626.59	132,626.59	132,626.59	132,626.59	132,626.59
增值税（元）	183,493.96	183,493.96	183,493.96	183,493.96	183,493.96
附加税（元）	22,019.28	22,019.28	22,019.28	22,019.28	22,019.28
房产税（元）	496,613.56	496,613.56	496,613.56	496,613.56	496,613.56
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,720.75	3,720.75	3,720.75	3,720.75	3,720.75
委托运营费用（元）	283,485.46	283,485.46	283,485.46	283,485.46	283,485.46
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,776,847.94	2,776,847.94	2,776,847.94	2,776,847.94	2,776,847.94

续上表

项　目	2036 年 3 月	2036 年 4 月	2036 年 5 月	2036 年 6 月	2036 年 7 月
房屋现金流入（元）	3,720,746.64	3,720,746.64	3,720,746.64	3,720,746.64	3,720,746.64
车位现金流入（元）	132,626.59	132,626.59	132,626.59	132,626.59	132,626.59
增值税（元）	183,493.96	183,493.96	183,493.96	183,493.96	183,493.96
附加税（元）	22,019.28	22,019.28	22,019.28	22,019.28	22,019.28
房产税（元）	496,613.56	496,613.56	496,613.56	496,613.56	496,613.56
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,720.75	3,720.75	3,720.75	3,720.75	3,720.75
委托运营费用（元）	283,485.46	283,485.46	283,485.46	283,485.46	283,485.46
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,776,847.94	2,776,847.94	2,776,847.94	2,776,847.94	2,776,847.94

续上表

项　目	2036 年 8 月	2036 年 9 月	2036 年 10 月	2036 年 11 月	2036 年 12 月
房屋现金流入（元）	3,720,746.64	3,720,746.64	3,784,792.28	3,784,792.28	3,784,792.28
车位现金流入（元）	132,626.59	132,626.59	135,279.12	135,279.12	135,279.12
增值税（元）	183,493.96	183,493.96	186,670.07	186,670.07	186,670.07
附加税（元）	22,019.28	22,019.28	22,400.41	22,400.41	22,400.41
房产税（元）	496,613.56	496,613.56	503,933.06	503,933.06	503,933.06
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,720.75	3,720.75	3,784.79	3,784.79	3,784.79
委托运营费用（元）	283,485.46	283,485.46	288,365.13	288,365.13	288,365.13
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13

净现金流（元）	2,776,847.94	2,776,847.94	2,827,725.66	2,827,725.66	2,827,725.66

续上表

项　目	2037 年 1 月	2037 年 2 月	2037 年 3 月	2037 年 4 月	2037 年 5 月
房屋现金流入（元）	3,784,792.28	3,784,792.28	3,784,792.28	3,784,792.28	3,784,792.28
车位现金流入（元）	135,279.12	135,279.12	135,279.12	135,279.12	135,279.12
增值税（元）	186,670.07	186,670.07	186,670.07	186,670.07	186,670.07
附加税（元）	22,400.41	22,400.41	22,400.41	22,400.41	22,400.41
房产税（元）	503,933.06	503,933.06	503,933.06	503,933.06	503,933.06
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,784.79	3,784.79	3,784.79	3,784.79	3,784.79
委托运营费用（元）	288,365.13	288,365.13	288,365.13	288,365.13	288,365.13
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,827,725.66	2,827,725.66	2,827,725.66	2,827,725.66	2,827,725.66

续上表

项　目	2037 年 6 月	2037 年 7 月	2037 年 8 月	2037 年 9 月	2037 年 10 月
房屋现金流入（元）	3,784,792.28	3,784,792.28	3,784,792.28	3,784,792.28	3,860,488.12
车位现金流入（元）	135,279.12	135,279.12	135,279.12	135,279.12	137,984.71
增值税（元）	186,670.07	186,670.07	186,670.07	186,670.07	190,403.47
附加税（元）	22,400.41	22,400.41	22,400.41	22,400.41	22,848.42
房产税（元）	503,933.06	503,933.06	503,933.06	503,933.06	512,584.02
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,784.79	3,784.79	3,784.79	3,784.79	3,860.49
委托运营费用（元）	288,365.13	288,365.13	288,365.13	288,365.13	294,132.43
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,827,725.66	2,827,725.66	2,827,725.66	2,827,725.66	2,887,451.73

续上表

项　目	2037 年 11 月	2037 年 12 月	2038 年 1 月	2038 年 2 月	2038 年 3 月
房屋现金流入（元）	3,860,488.12	3,860,488.12	3,860,488.12	3,860,488.12	3,860,488.12
车位现金流入（元）	137,984.71	137,984.71	137,984.71	137,984.71	137,984.71
增值税（元）	190,403.47	190,403.47	190,403.47	190,403.47	190,403.47
附加税（元）	22,848.42	22,848.42	22,848.42	22,848.42	22,848.42
房产税（元）	512,584.02	512,584.02	512,584.02	512,584.02	512,584.02
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,860.49	3,860.49	3,860.49	3,860.49	3,860.49
委托运营费用（元）	294,132.43	294,132.43	294,132.43	294,132.43	294,132.43
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,887,451.73	2,887,451.73	2,887,451.73	2,887,451.73	2,887,451.73

续上表

项　目	2038 年 4 月	2038 年 5 月	2038 年 6 月	2038 年 7 月	2038 年 8 月
房屋现金流入（元）	3,860,488.12	3,860,488.12	3,860,488.12	3,860,488.12	3,860,488.12

车位现金流入（元）	137,984.71	137,984.71	137,984.71	137,984.71	137,984.71
增值税（元）	190,403.47	190,403.47	190,403.47	190,403.47	190,403.47
附加税（元）	22,848.42	22,848.42	22,848.42	22,848.42	22,848.42
房产税（元）	512,584.02	512,584.02	512,584.02	512,584.02	512,584.02
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,860.49	3,860.49	3,860.49	3,860.49	3,860.49
委托运营费用（元）	294,132.43	294,132.43	294,132.43	294,132.43	294,132.43
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,887,451.73	2,887,451.73	2,887,451.73	2,887,451.73	2,887,451.73

续上表

项　目	2038 年 9 月	2038 年 10 月	2038 年 11 月	2038 年 12 月	2039 年 1 月
房屋现金流入（元）	3,860,488.12	3,937,697.89	3,937,697.89	3,937,697.89	3,937,697.89
车位现金流入（元）	137,984.71	140,744.40	140,744.40	140,744.40	140,744.40
增值税（元）	190,403.47	194,211.54	194,211.54	194,211.54	194,211.54
附加税（元）	22,848.42	23,305.38	23,305.38	23,305.38	23,305.38
房产税（元）	512,584.02	521,407.99	521,407.99	521,407.99	521,407.99
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,860.49	3,937.70	3,937.70	3,937.70	3,937.70
委托运营费用（元）	294,132.43	300,015.08	300,015.08	300,015.08	300,015.08
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,887,451.73	2,948,372.31	2,948,372.31	2,948,372.31	2,948,372.31

续上表

项　目	2039 年 2 月	2039 年 3 月	2039 年 4 月	2039 年 5 月	2039 年 6 月
房屋现金流入（元）	3,937,697.89	3,937,697.89	3,937,697.89	3,937,697.89	3,937,697.89
车位现金流入（元）	140,744.40	140,744.40	140,744.40	140,744.40	140,744.40
增值税（元）	194,211.54	194,211.54	194,211.54	194,211.54	194,211.54
附加税（元）	23,305.38	23,305.38	23,305.38	23,305.38	23,305.38
房产税（元）	521,407.99	521,407.99	521,407.99	521,407.99	521,407.99
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,937.70	3,937.70	3,937.70	3,937.70	3,937.70
委托运营费用（元）	300,015.08	300,015.08	300,015.08	300,015.08	300,015.08
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,948,372.31	2,948,372.31	2,948,372.31	2,948,372.31	2,948,372.31

续上表

项　目	2039 年 7 月	2039 年 8 月	2039 年 9 月	2039 年 10 月	2039 年 11 月
房屋现金流入（元）	3,937,697.89	3,937,697.89	3,937,697.89	4,027,455.82	4,027,455.82
车位现金流入（元）	140,744.40	140,744.40	140,744.40	143,559.29	143,559.29
增值税（元）	194,211.54	194,211.54	194,211.54	198,619.77	198,619.77
附加税（元）	23,305.38	23,305.38	23,305.38	23,834.37	23,834.37
房产税（元）	521,407.99	521,407.99	521,407.99	531,666.04	531,666.04

土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	3,937.70	3,937.70	3,937.70	4,027.46	4,027.46
委托运营费用（元）	300,015.08	300,015.08	300,015.08	306,853.78	306,853.78
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	2,948,372.31	2,948,372.31	2,948,372.31	3,018,821.41	3,018,821.41

续上表

项　目	2039 年 12 月	2040 年 1 月	2040 年 2 月	2040 年 3 月	2040 年 4 月
房屋现金流入（元）	4,027,455.82	4,027,455.82	4,027,455.82	4,027,455.82	4,027,455.82
车位现金流入（元）	143,559.29	143,559.29	143,559.29	143,559.29	143,559.29
增值税（元）	198,619.77	198,619.77	198,619.77	198,619.77	198,619.77
附加税（元）	23,834.37	23,834.37	23,834.37	23,834.37	23,834.37
房产税（元）	531,666.04	531,666.04	531,666.04	531,666.04	531,666.04
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	4,027.46	4,027.46	4,027.46	4,027.46	4,027.46
委托运营费用（元）	306,853.78	306,853.78	306,853.78	306,853.78	306,853.78
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	3,018,821.41	3,018,821.41	3,018,821.41	3,018,821.41	3,018,821.41

续上表

项　目	2040 年 5 月	2040 年 6 月	2040 年 7 月	2040 年 8 月	2040 年 9 月
房屋现金流入（元）	4,027,455.82	4,027,455.82	4,027,455.82	4,027,455.82	4,027,455.82
车位现金流入（元）	143,559.29	143,559.29	143,559.29	143,559.29	143,559.29
增值税（元）	198,619.77	198,619.77	198,619.77	198,619.77	198,619.77
附加税（元）	23,834.37	23,834.37	23,834.37	23,834.37	23,834.37
房产税（元）	531,666.04	531,666.04	531,666.04	531,666.04	531,666.04
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	4,027.46	4,027.46	4,027.46	4,027.46	4,027.46
委托运营费用（元）	306,853.78	306,853.78	306,853.78	306,853.78	306,853.78
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	3,018,821.41	3,018,821.41	3,018,821.41	3,018,821.41	3,018,821.41

续上表

项　目	2040 年 10 月	2040 年 11 月	2040 年 12 月	2041 年 1 月	2041 年 2 月
房屋现金流入（元）	4,096,780.88	4,096,780.88	4,096,780.88	4,096,780.88	4,096,780.88
车位现金流入（元）	146,430.48	146,430.48	146,430.48	146,430.48	146,430.48
增值税（元）	202,057.68	202,057.68	202,057.68	202,057.68	202,057.68
附加税（元）	24,246.92	24,246.92	24,246.92	24,246.92	24,246.92
房产税（元）	539,588.90	539,588.90	539,588.90	539,588.90	539,588.90
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	4,096.78	4,096.78	4,096.78	4,096.78	4,096.78
委托运营费用（元）	312,135.69	312,135.69	312,135.69	312,135.69	312,135.69
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09

维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	3,073,893.09	3,073,893.09	3,073,893.09	3,073,893.09	3,073,893.09

续上表

项　目	2041 年 3 月	2041 年 4 月	2041 年 5 月	2041 年 6 月	2041 年 7 月
房屋现金流入（元）	4,096,780.88	4,096,780.88	4,096,780.88	4,096,780.88	4,096,780.88
车位现金流入（元）	146,430.48	146,430.48	146,430.48	146,430.48	146,430.48
增值税（元）	202,057.68	202,057.68	202,057.68	202,057.68	202,057.68
附加税（元）	24,246.92	24,246.92	24,246.92	24,246.92	24,246.92
房产税（元）	539,588.90	539,588.90	539,588.90	539,588.90	539,588.90
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	4,096.78	4,096.78	4,096.78	4,096.78	4,096.78
委托运营费用（元）	312,135.69	312,135.69	312,135.69	312,135.69	312,135.69
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	3,073,893.09	3,073,893.09	3,073,893.09	3,073,893.09	3,073,893.09

续上表

项　目	2041 年 8 月	2041 年 9 月	2041 年 10 月	2041 年 11 月	2041 年 12 月
房屋现金流入（元）	4,096,780.88	4,096,780.88	4,178,716.50	4,178,716.50	4,178,716.50
车位现金流入（元）	146,430.48	146,430.48	149,359.08	149,359.08	149,359.08
增值税（元）	202,057.68	202,057.68	206,098.84	206,098.84	206,098.84
附加税（元）	24,246.92	24,246.92	24,731.86	24,731.86	24,731.86
房产税（元）	539,588.90	539,588.90	548,952.97	548,952.97	548,952.97
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	4,096.78	4,096.78	4,178.72	4,178.72	4,178.72
委托运营费用（元）	312,135.69	312,135.69	318,378.40	318,378.40	318,378.40
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	3,073,893.09	3,073,893.09	3,138,542.51	3,138,542.51	3,138,542.51

续上表

项　目	2042 年 1 月	2042 年 2 月	2042 年 3 月	2042 年 4 月	2042 年 5 月
房屋现金流入（元）	4,178,716.50	4,178,716.50	4,178,716.50	4,178,716.50	4,178,716.50
车位现金流入（元）	149,359.08	149,359.08	149,359.08	149,359.08	149,359.08
增值税（元）	206,098.84	206,098.84	206,098.84	206,098.84	206,098.84
附加税（元）	24,731.86	24,731.86	24,731.86	24,731.86	24,731.86
房产税（元）	548,952.97	548,952.97	548,952.97	548,952.97	548,952.97
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	4,178.72	4,178.72	4,178.72	4,178.72	4,178.72
委托运营费用（元）	318,378.40	318,378.40	318,378.40	318,378.40	318,378.40
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	3,138,542.51	3,138,542.51	3,138,542.51	3,138,542.51	3,138,542.51

续上表

项　目	2042 年 6 月	2042 年 7 月	2042 年 8 月	2042 年 9 月	2042 年 10 月

房屋现金流入（元）	4,178,716.50	4,178,716.50	4,178,716.50	4,178,716.50	4,262,290.83
车位现金流入（元）	149,359.08	149,359.08	149,359.08	149,359.08	152,346.27
增值税（元）	206,098.84	206,098.84	206,098.84	206,098.84	210,220.81
附加税（元）	24,731.86	24,731.86	24,731.86	24,731.86	25,226.50
房产税（元）	548,952.97	548,952.97	548,952.97	548,952.97	558,504.32
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	4,178.72	4,178.72	4,178.72	4,178.72	4,262.29
委托运营费用（元）	318,378.40	318,378.40	318,378.40	318,378.40	324,745.97
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	3,138,542.51	3,138,542.51	3,138,542.51	3,138,542.51	3,204,484.91

续上表

项　目	2042 年 11 月	2042 年 12 月	2043 年 1 月	2043 年 2 月	2043 年 3 月
房屋现金流入（元）	4,262,290.83	4,262,290.83	4,262,290.83	4,262,290.83	4,262,290.83
车位现金流入（元）	152,346.27	152,346.27	152,346.27	152,346.27	152,346.27
增值税（元）	210,220.81	210,220.81	210,220.81	210,220.81	210,220.81
附加税（元）	25,226.50	25,226.50	25,226.50	25,226.50	25,226.50
房产税（元）	558,504.32	558,504.32	558,504.32	558,504.32	558,504.32
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	4,262.29	4,262.29	4,262.29	4,262.29	4,262.29
委托运营费用（元）	324,745.97	324,745.97	324,745.97	324,745.97	324,745.97
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	3,204,484.91	3,204,484.91	3,204,484.91	3,204,484.91	3,204,484.91

续上表

项　目	2043 年 4 月	2043 年 5 月	2043 年 6 月	2043 年 7 月	2043 年 8 月
房屋现金流入（元）	4,262,290.83	4,262,290.83	4,262,290.83	4,262,290.83	4,262,290.83
车位现金流入（元）	152,346.27	152,346.27	152,346.27	152,346.27	152,346.27
增值税（元）	210,220.81	210,220.81	210,220.81	210,220.81	210,220.81
附加税（元）	25,226.50	25,226.50	25,226.50	25,226.50	25,226.50
房产税（元）	558,504.32	558,504.32	558,504.32	558,504.32	558,504.32
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	4,262.29	4,262.29	4,262.29	4,262.29	4,262.29
委托运营费用（元）	324,745.97	324,745.97	324,745.97	324,745.97	324,745.97
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	3,204,484.91	3,204,484.91	3,204,484.91	3,204,484.91	3,204,484.91

续上表

项　目	2043 年 9 月	2043 年 10 月	2043 年 11 月	2043 年 12 月	2044 年 1 月
房屋现金流入（元）	4,262,290.83	4,359,447.70	4,359,447.70	4,359,447.70	4,359,447.70
车位现金流入（元）	152,346.27	155,393.19	155,393.19	155,393.19	155,393.19
增值税（元）	210,220.81	214,992.42	214,992.42	214,992.42	214,992.42
附加税（元）	25,226.50	25,799.09	25,799.09	25,799.09	25,799.09

房产税（元）	558,504.32	569,607.97	569,607.97	569,607.97	569,607.97
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	4,262.29	4,359.45	4,359.45	4,359.45	4,359.45
委托运营费用（元）	324,745.97	332,148.40	332,148.40	332,148.40	332,148.40
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	3,204,484.91	3,280,741.28	3,280,741.28	3,280,741.28	3,280,741.28

续上表

项　目	2044 年 2 月	2044 年 3 月	2044 年 4 月	2044 年 5 月	2044 年 6 月
房屋现金流入（元）	4,359,447.70	4,359,447.70	4,359,447.70	4,359,447.70	4,359,447.70
车位现金流入（元）	155,393.19	155,393.19	155,393.19	155,393.19	155,393.19
增值税（元）	214,992.42	214,992.42	214,992.42	214,992.42	214,992.42
附加税（元）	25,799.09	25,799.09	25,799.09	25,799.09	25,799.09
房产税（元）	569,607.97	569,607.97	569,607.97	569,607.97	569,607.97
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	4,359.45	4,359.45	4,359.45	4,359.45	4,359.45
委托运营费用（元）	332,148.40	332,148.40	332,148.40	332,148.40	332,148.40
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	3,280,741.28	3,280,741.28	3,280,741.28	3,280,741.28	3,280,741.28

续上表

项　目	2044 年 7 月	2044 年 8 月	2044 年 9 月
房屋现金流入（元）	4,359,447.70	4,359,447.70	4,359,447.70
车位现金流入（元）	155,393.19	155,393.19	155,393.19
增值税（元）	214,992.42	214,992.42	214,992.42
附加税（元）	25,799.09	25,799.09	25,799.09
房产税（元）	569,607.97	569,607.97	569,607.97
土地使用税（元）	15,402.07	15,402.07	15,402.07
印花税（元）	4,359.45	4,359.45	4,359.45
委托运营费用（元）	332,148.40	332,148.40	332,148.40
保险费（元）	28,716.09	28,716.09	28,716.09
维修费用（元）	43,074.13	43,074.13	43,074.13
净现金流（元）	3,280,741.28	3,280,741.28	3,280,741.28

4、各年现金流情况

在项目持续经营的前提下,预测期内成城大厦项目各年的现金流情况如下：

表 6-14 成城大厦各年现金流预测

预测期间	现金流入（元）	现金流出（元）	现金净流入（元）
2025.10.1-2025.12.31	6,578,313.85	2,293,753.35	4,284,560.51

预测期间	现金流入（元）	现金流出（元）	现金净流入（元）
2026.1.1-2026.12.31	26,651,964.87	9,235,529.06	17,416,435.81
2027.1.1-2027.12.31	28,303,944.08	9,544,816.78	18,759,127.30
2028.1.1-2028.12.31	30,695,741.17	10,015,742.67	20,679,998.50
2029.1.1-2029.12.31	32,663,687.68	10,382,240.92	22,281,446.76
2030.1.1-2030.12.31	35,474,507.06	10,893,698.99	24,580,808.07
2031.1.1-2031.12.31	40,132,299.66	11,643,050.93	28,489,248.73
2032.1.1-2032.12.31	42,903,911.21	12,123,279.52	30,780,631.70
2033.1.1-2033.12.31	43,675,772.81	12,306,579.82	31,369,193.00
2034.1.1-2034.12.31	44,549,288.27	12,514,652.77	32,034,635.50
2035.1.1-2035.12.31	45,470,771.96	12,734,353.37	32,736,418.59
2036.1.1-2036.12.31	46,440,573.29	12,965,764.84	33,474,808.44
2037.1.1-2037.12.31	47,276,061.11	13,164,174.98	34,111,886.12
2038.1.1-2038.12.31	48,221,582.33	13,389,399.85	34,832,182.48
2039.1.1-2039.12.31	49,219,025.91	13,627,210.84	35,591,815.07
2040.1.1-2040.12.31	50,268,770.05	13,877,698.06	36,391,072.00
2041.1.1-2041.12.31	51,173,128.94	14,092,463.58	37,080,665.37
2042.1.1-2042.12.31	52,196,591.52	14,336,254.21	37,860,337.31
2043.1.1-2043.12.31	53,276,256.53	14,593,668.48	38,682,588.05
2044.1.1-2044.9.30	40,633,568.05	11,106,896.52	29,526,671.54
合　计	**815,805,760.35**	**234,841,229.54**	**580,964,530.85**

6.3.6 逸家广场项目现金流预测结果

1、现金流入预测

截至2025年9月30日，逸家广场出租率为92.63%，其中酒店出租率100%，已出租及空置面积情况如下：

单位：平方米

层　数	建筑面积	已出租面积	空置面积
购物中心 1F	15,647.18	15,067.78	579.40
购物中心 2F	9,355.83	8,021.88	1,333.95
购物中心 3F	8,722.58	7,858.09	864.49
购物中心 4F	8,407.54	7,589.58	817.96
购物中心 5F	1,368.55	899.24	469.31
酒店 1F-10F	11,678.00	11,678.00	
合　计	55,179.68	51,114.57	4,065.11

（1）租金水平及增长率

经计算，2025 年 9 月 30 日逸家广场购物中心 1 层-4 层已出租部分的平均租金分别为 3.5 元/日/㎡、2.7 元/日/㎡、2.33 元/日/㎡、1.68 元/日/㎡。因逸家广场周边无同类型的购物中心，且临街商铺租金价格高于购物中心的商铺价格。故基准日的各层起始租金使用上述已出租部分计算的平均租金，目前整体宏观政策更为积极，整体经济呈现复苏增长态势，公司预计逸家广场的租金可以保持每年增长 4%。

（2）出租率

逸家广场于 2021 年 9 月 10 开业，截至 2025 年 9 月 30 日，出租率 92.63%，据了解，济南龙湖天街 2024 年出租率为 97.1%，济南恒隆广场 2024 年出租率为 92%，济南印象城 2024 年出租率为 96.2%，与目前大型购物中心出租率大体相当，根据企业的分析和运营计划，未来近一年持续加强营销投入和采用租金折扣等方式吸引租户，预计 2026 年 7 月 1 日逸家广场整体出租率达到 95.00%，后续年度保持不变。

合同期内约定明确增长率的部分按照现有合同签订的租金水平进行测算，未明确约定的以及未来要出租的部分按照基准日的起始租金和每年的增长率进行预测。

2、现金流出预测

（1）税费支出预测

①增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》，逸家广场项目出租收入适用一般计税方法，增值税税率为9%。

②附加税及地方水利建设基金

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《关于"统一地方教育附加政策有关问题的"通知》，城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加以纳税人实际缴纳的增值税税额和消费税税额为计税依据，分别与消费税、增值税同时缴纳。公司所在地在市区的城市维护建设税税率为7%，教育费附加税率为3%，地方教育费附加税率为2%。

③印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》，财产租赁合同税率为1‰。

④房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，已出租的部分从租计征，按照不含税租赁收入的12%缴纳房产税；未出租的部分按照按房产原值一次减除30%后的余值计算缴纳。

⑤土地使用税

根据《山东省人民政府关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》，土地使用税的适用税率为16元/㎡/年。

（2）运营支出预测

①营销费用

营销费用主要包括营销活动、物料包装、美陈等费用，根据企业的经营预测和其他购物中心的情况，营销费用一般在开业前2年处于较高水平，随着项目逐渐成熟，营销费用会减少并达到较为稳定的状态。预计2025年整年的营销费用约为150.00万元，后续年度在第1年的基础上每年增长3%。

②人工费用

逸家广场日常运营预计需要15人，具体包括项目总经理1人，年薪酬30万元，行政人员2人，年薪酬20万元，营销人员4人，年薪酬43万元，前台客服及工程人员8人，年薪酬57万元，总计约150万元，后续年度每年增长3%。

③运营费用

运营费用主要包括物业水电费、维保费等，根据企业的经营预测，预计 2025 年整年的运营费用为 250.00 万元，后续年度每年增长 3%。

3、各月现金流情况

在项目持续经营的前提下，预测期内逸家广场项目的各月现金流情况如下：

表 6-15 逸家广场项目的各月现金流情况

项　目	2025 年 10 月	2025 年 11 月	2025 年 12 月	2026 年 1 月	2026 年 2 月
房屋现金流入（元）	2,978,324.54	2,978,033.28	2,980,540.43	2,965,263.02	2,967,665.29
增值税（元）	245,916.70	245,892.66	246,099.67	244,838.23	245,036.58
附加税（元）	29,510.00	29,507.12	29,531.96	29,380.59	29,404.39
房产税（元）	338,303.22	338,271.15	338,547.17	336,865.25	337,129.72
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	2,978.32	2,978.03	2,980.54	2,965.26	2,967.67
人工成本（元）	125,000.00	125,000.00	125,000.00	128,750.00	128,750.00
营销费用（元）	125,000.00	125,000.00	125,000.00	128,750.00	128,750.00
运营费（元）	208,333.33	208,333.33	208,333.33	208,333.33	208,333.33
净现金流（元）	1,841,514.70	1,841,282.73	1,843,279.51	1,823,612.10	1,825,525.34

续上表

项　目	2026 年 3 月	2026 年 4 月	2026 年 5 月	2026 年 6 月	2026 年 7 月
房屋现金流入（元）	2,970,608.03	2,970,677.31	2,972,156.39	2,978,631.86	3,133,380.05
增值税（元）	245,279.56	245,285.28	245,407.41	245,942.08	258,719.45
附加税（元）	29,433.55	29,434.23	29,448.89	29,513.05	31,046.33
房产税（元）	337,453.69	337,461.32	337,624.15	338,337.05	350,531.57
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	2,970.61	2,970.68	2,972.16	2,978.63	3,133.38
人工成本（元）	128,750.00	128,750.00	128,750.00	128,750.00	128,750.00
营销费用（元）	128,750.00	128,750.00	128,750.00	128,750.00	128,750.00
运营费（元）	208,333.33	208,333.33	208,333.33	208,333.33	208,333.33
净现金流（元）	1,827,869.03	1,827,924.20	1,829,102.20	1,834,259.46	1,962,347.73

续上表

项　目	2026 年 8 月	2026 年 9 月	2026 年 10 月	2026 年 11 月	2026 年 12 月
房屋现金流入（元）	3,138,842.25	3,144,195.19	3,145,698.53	3,145,852.53	3,149,558.83
增值税（元）	259,170.46	259,612.45	259,736.58	259,749.29	260,055.32
附加税（元）	31,100.46	31,153.49	31,168.39	31,169.91	31,206.64
房产税（元）	351,132.91	351,722.22	351,887.73	351,904.68	352,312.72
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,138.84	3,144.20	3,145.70	3,145.85	3,149.56
人工成本（元）	128,750.00	128,750.00	128,750.00	128,750.00	128,750.00
营销费用（元）	128,750.00	128,750.00	128,750.00	128,750.00	128,750.00

运营费（元）	208,333.33	208,333.33	208,333.33	208,333.33	208,333.33
净现金流（元）	1,966,697.99	1,970,961.24	1,972,158.55	1,972,281.20	1,975,233.01

续上表

项　目	2027 年 1 月	2027 年 2 月	2027 年 3 月	2027 年 4 月	2027 年 5 月
房屋现金流入（元）	3,193,818.50	3,195,332.18	3,202,356.37	3,206,655.92	3,213,580.29
增值税（元）	263,709.78	263,834.77	264,414.75	264,769.75	265,341.49
附加税（元）	31,645.17	31,660.17	31,729.77	31,772.37	31,840.98
房产税（元）	357,185.34	357,351.98	358,125.29	358,598.63	359,360.95
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,193.82	3,195.33	3,202.36	3,206.66	3,213.58
人工成本（元）	132,612.50	132,612.50	132,612.50	132,612.50	132,612.50
营销费用（元）	132,612.50	132,612.50	132,612.50	132,612.50	132,612.50
运营费（元）	214,583.33	214,583.33	214,583.33	214,583.33	214,583.33
净现金流（元）	1,996,507.79	1,997,713.34	2,003,307.62	2,006,731.91	2,012,246.70

续上表

项　目	2027 年 6 月	2027 年 7 月	2027 年 8 月	2027 年 9 月	2027 年 10 月
房屋现金流入（元）	3,225,162.54	3,226,864.06	3,242,855.25	3,242,855.25	3,250,112.09
增值税（元）	266,297.82	266,438.32	267,758.69	267,758.69	268,357.88
附加税（元）	31,955.74	31,972.60	32,131.04	32,131.04	32,202.95
房产税（元）	360,636.06	360,823.38	362,583.88	362,583.88	363,382.80
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,225.16	3,226.86	3,242.86	3,242.86	3,250.11
人工成本（元）	132,612.50	132,612.50	132,612.50	132,612.50	132,612.50
营销费用（元）	132,612.50	132,612.50	132,612.50	132,612.50	132,612.50
运营费（元）	214,583.33	214,583.33	214,583.33	214,583.33	214,583.33
净现金流（元）	2,021,471.17	2,022,826.31	2,035,562.19	2,035,562.19	2,041,341.76

续上表

项　目	2027 年 11 月	2027 年 12 月	2028 年 1 月	2028 年 2 月	2028 年 3 月
房屋现金流入（元）	3,250,112.09	3,253,999.05	3,355,471.11	3,358,148.37	3,362,566.12
增值税（元）	268,357.88	268,678.82	277,057.25	277,278.31	277,643.07
附加税（元）	32,202.95	32,241.46	33,246.87	33,273.40	33,317.17
房产税（元）	363,382.80	363,810.72	374,981.96	375,276.70	375,763.06
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,250.11	3,254.00	3,355.47	3,358.15	3,362.57
人工成本（元）	132,612.50	132,612.50	136,590.88	136,590.88	136,590.88
营销费用（元）	132,612.50	132,612.50	136,590.88	136,590.88	136,590.88
运营费（元）	214,583.33	214,583.33	221,020.83	221,020.83	221,020.83
净现金流（元）	2,041,341.76	2,044,437.46	2,110,858.72	2,112,990.98	2,116,509.41

续上表

项　目	2028 年 4 月	2028 年 5 月	2028 年 6 月	2028 年 7 月	2028 年 8 月
房屋现金流入（元）	3,362,566.12	3,363,943.62	3,374,019.32	3,381,036.04	3,386,893.92
增值税（元）	277,643.07	277,756.81	278,588.75	279,168.11	279,651.79
附加税（元）	33,317.17	33,330.82	33,430.65	33,500.17	33,558.21
房产税（元）	375,763.06	375,914.71	377,023.96	377,796.45	378,441.35
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,362.57	3,363.94	3,374.02	3,381.04	3,386.89
人工成本（元）	136,590.88	136,590.88	136,590.88	136,590.88	136,590.88
营销费用（元）	136,590.88	136,590.88	136,590.88	136,590.88	136,590.88
运营费（元）	221,020.83	221,020.83	221,020.83	221,020.83	221,020.83
净现金流（元）	2,116,509.41	2,117,606.50	2,125,631.10	2,131,219.43	2,135,884.83

续上表

项　目	2028 年 9 月	2028 年 10 月	2028 年 11 月	2028 年 12 月	2029 年 1 月
房屋现金流入（元）	3,386,893.92	3,388,783.92	3,388,941.00	3,393,043.16	3,406,994.71
增值税（元）	279,651.79	279,807.85	279,820.82	280,159.53	281,311.49
附加税（元）	33,558.21	33,576.94	33,578.50	33,619.14	33,757.38
房产税（元）	378,441.35	378,649.42	378,666.72	379,118.33	380,654.28
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,386.89	3,388.78	3,388.94	3,393.04	3,406.99
人工成本（元）	136,590.88	136,590.88	136,590.88	136,590.88	140,688.60
营销费用（元）	136,590.88	136,590.88	136,590.88	136,590.88	140,688.60
运营费（元）	221,020.83	221,020.83	221,020.83	221,020.83	227,651.46
净现金流（元）	2,135,884.83	2,137,390.09	2,137,515.19	2,140,782.27	2,137,067.65

续上表

项　目	2029 年 2 月	2029 年 3 月	2029 年 4 月	2029 年 5 月	2029 年 6 月
房屋现金流入（元）	3,408,760.75	3,413,399.39	3,417,913.91	3,422,661.40	3,431,457.88
增值税（元）	281,457.31	281,840.32	282,213.07	282,605.07	283,331.38
附加税（元）	33,774.88	33,820.84	33,865.57	33,912.61	33,999.77
房产税（元）	380,848.71	381,359.38	381,856.39	382,379.05	383,347.47
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,408.76	3,413.40	3,417.91	3,422.66	3,431.46
人工成本（元）	140,688.60	140,688.60	140,688.60	140,688.60	140,688.60
营销费用（元）	140,688.60	140,688.60	140,688.60	140,688.60	140,688.60
运营费（元）	227,651.46	227,651.46	227,651.46	227,651.46	227,651.46
净现金流（元）	2,138,474.18	2,142,168.53	2,145,764.04	2,149,545.09	2,156,550.88

续上表

项　目	2029 年 7 月	2029 年 8 月	2029 年 9 月	2029 年 10 月	2029 年 11 月

房屋现金流入（元）	3,434,046.01	3,438,865.31	3,443,031.98	3,453,722.93	3,453,932.93
增值税（元）	283,545.08	283,943.01	284,287.04	285,169.78	285,187.12
附加税（元）	34,025.41	34,073.16	34,114.45	34,220.37	34,222.45
房产税（元）	383,632.41	384,162.97	384,621.69	385,798.67	385,821.79
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,434.05	3,438.87	3,443.03	3,453.72	3,453.93
人工成本（元）	140,688.60	140,688.60	140,688.60	140,688.60	140,688.60
营销费用（元）	140,688.60	140,688.60	140,688.60	140,688.60	140,688.60
运营费（元）	227,651.46	227,651.46	227,651.46	227,651.46	227,651.46
净现金流（元）	2,158,612.15	2,162,450.39	2,165,768.85	2,174,283.46	2,174,450.71

续上表

项　目	2029 年 12 月	2030 年 1 月	2030 年 2 月	2030 年 3 月	2030 年 4 月
房屋现金流入（元）	3,457,789.66	3,472,623.59	3,475,637.07	3,483,467.29	3,487,916.35
增值税（元）	285,505.57	286,730.39	286,979.21	287,625.74	287,993.09
附加税（元）	34,260.67	34,407.65	34,437.50	34,515.09	34,559.17
房产税（元）	386,246.38	387,879.48	388,211.24	389,073.28	389,563.08
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,457.79	3,472.62	3,475.64	3,483.47	3,487.92
人工成本（元）	140,688.60	144,909.26	144,909.26	144,909.26	144,909.26
营销费用（元）	140,688.60	144,909.26	144,909.26	144,909.26	144,909.26
运营费（元）	227,651.46	234,481.00	234,481.00	234,481.00	234,481.00
净现金流（元）	2,177,522.33	2,174,065.68	2,176,465.71	2,182,701.93	2,186,245.31

续上表

项　目	2030 年 5 月	2030 年 6 月	2030 年 7 月	2030 年 8 月	2030 年 9 月
房屋现金流入（元）	3,492,257.47	3,507,195.75	3,509,904.03	3,528,484.11	3,528,484.11
增值税（元）	288,351.53	289,584.97	289,808.59	291,342.72	291,342.72
附加税（元）	34,602.18	34,750.20	34,777.03	34,961.13	34,961.13
房产税（元）	390,041.01	391,685.59	391,983.75	394,029.26	394,029.26
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,492.26	3,507.20	3,509.90	3,528.48	3,528.48
人工成本（元）	144,909.26	144,909.26	144,909.26	144,909.26	144,909.26
营销费用（元）	144,909.26	144,909.26	144,909.26	144,909.26	144,909.26
运营费（元）	234,481.00	234,481.00	234,481.00	234,481.00	234,481.00
净现金流（元）	2,189,702.71	2,201,600.02	2,203,756.98	2,218,554.73	2,218,554.73

续上表

项　目	2030 年 10 月	2030 年 11 月	2030 年 12 月	2031 年 1 月	2031 年 2 月
房屋现金流入（元）	3,533,369.44	3,533,748.06	3,537,775.62	3,647,707.92	3,649,794.94
增值税（元）	291,746.10	291,777.36	292,109.91	301,186.89	301,359.22

附加税（元）	35,009.53	35,013.28	35,053.19	36,142.43	36,163.11
房产税（元）	394,567.09	394,608.78	395,052.18	407,154.82	407,384.58
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,533.37	3,533.75	3,537.78	3,647.71	3,649.79
人工成本（元）	144,909.26	144,909.26	144,909.26	149,256.54	149,256.54
营销费用（元）	144,909.26	144,909.26	144,909.26	149,256.54	149,256.54
运营费（元）	234,481.00	234,481.00	234,481.00	241,515.43	241,515.43
净现金流（元）	2,222,445.57	2,222,747.11	2,225,954.78	2,297,779.31	2,299,441.48

续上表

项　目	2031 年 3 月	2031 年 4 月	2031 年 5 月	2031 年 6 月	2031 年 7 月
房屋现金流入（元）	3,654,909.04	3,660,321.43	3,665,185.83	3,674,437.73	3,677,271.81
增值税（元）	301,781.48	302,228.38	302,630.02	303,393.94	303,627.95
附加税（元）	36,213.78	36,267.41	36,315.60	36,407.27	36,435.35
房产税（元）	407,947.60	408,543.46	409,078.99	410,097.55	410,409.56
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,654.91	3,660.32	3,665.19	3,674.44	3,677.27
人工成本（元）	149,256.54	149,256.54	149,256.54	149,256.54	149,256.54
营销费用（元）	149,256.54	149,256.54	149,256.54	149,256.54	149,256.54
运营费（元）	241,515.43	241,515.43	241,515.43	241,515.43	241,515.43
净现金流（元）	2,303,514.50	2,307,825.11	2,311,699.26	2,319,067.76	2,321,324.91

续上表

项　目	2031 年 8 月	2031 年 9 月	2031 年 10 月	2031 年 11 月	2031 年 12 月
房屋现金流入（元）	3,682,540.24	3,682,540.24	3,693,930.47	3,694,157.61	3,698,363.65
增值税（元）	304,062.96	304,062.96	305,003.43	305,022.19	305,369.48
附加税（元）	36,487.55	36,487.55	36,600.41	36,602.66	36,644.34
房产税（元）	410,989.57	410,989.57	412,243.54	412,268.54	412,731.59
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,682.54	3,682.54	3,693.93	3,694.16	3,698.36
人工成本（元）	149,256.54	149,256.54	149,256.54	149,256.54	149,256.54
营销费用（元）	149,256.54	149,256.54	149,256.54	149,256.54	149,256.54
运营费（元）	241,515.43	241,515.43	241,515.43	241,515.43	241,515.43
净现金流（元）	2,325,520.86	2,325,520.86	2,334,592.40	2,334,773.29	2,338,123.12

续上表

项　目	2032 年 1 月	2032 年 2 月	2032 年 3 月	2032 年 4 月	2032 年 5 月
房屋现金流入（元）	3,707,270.23	3,710,702.97	3,716,519.36	3,721,198.24	3,722,809.72
增值税（元）	306,104.88	306,388.32	306,868.57	307,254.90	307,387.96
附加税（元）	36,732.59	36,766.60	36,824.23	36,870.59	36,886.56
房产税（元）	413,712.14	414,090.05	414,730.39	415,245.50	415,422.91

土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,707.27	3,710.70	3,716.52	3,721.20	3,722.81
人工成本（元）	153,734.23	153,734.23	153,734.23	153,734.23	153,734.23
营销费用（元）	153,734.23	153,734.23	153,734.23	153,734.23	153,734.23
运营费（元）	248,760.90	248,760.90	248,760.90	248,760.90	248,760.90
净现金流（元）	2,329,015.74	2,331,749.68	2,336,382.03	2,340,108.44	2,341,391.87

续上表

项　目	2032 年 6 月	2032 年 7 月	2032 年 8 月	2032 年 9 月	2032 年 10 月
房屋现金流入（元）	3,734,731.87	3,737,697.68	3,747,527.73	3,751,694.40	3,756,978.38
增值税（元）	308,372.36	308,617.24	309,428.90	309,772.93	310,209.22
附加税（元）	37,004.68	37,034.07	37,131.47	37,172.75	37,225.11
房产税（元）	416,735.44	417,061.95	418,144.15	418,602.87	419,184.59
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,734.73	3,737.70	3,747.53	3,751.69	3,756.98
人工成本（元）	153,734.23	153,734.23	153,734.23	153,734.23	153,734.23
营销费用（元）	153,734.23	153,734.23	153,734.23	153,734.23	153,734.23
运营费（元）	248,760.90	248,760.90	248,760.90	248,760.90	248,760.90
净现金流（元）	2,350,887.04	2,353,249.10	2,361,078.07	2,364,396.53	2,368,604.86

续上表

项　目	2032 年 11 月	2032 年 12 月	2033 年 1 月	2033 年 2 月	2033 年 3 月
房屋现金流入（元）	3,757,378.03	3,761,770.56	3,782,114.05	3,785,080.99	3,793,829.01
增值税（元）	310,242.22	310,604.91	312,284.65	312,529.62	313,251.94
附加税（元）	37,229.07	37,272.59	37,474.16	37,503.55	37,590.23
房产税（元）	419,228.59	419,712.17	421,951.82	422,278.46	423,241.54
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,757.38	3,761.77	3,782.11	3,785.08	3,793.83
人工成本（元）	153,734.23	153,734.23	158,346.26	158,346.26	158,346.26
营销费用（元）	153,734.23	153,734.23	158,346.26	158,346.26	158,346.26
运营费（元）	248,760.90	248,760.90	256,223.72	256,223.72	256,223.72
净现金流（元）	2,368,923.15	2,372,421.50	2,371,936.81	2,374,299.77	2,381,266.97

续上表

项　目	2033 年 4 月	2033 年 5 月	2033 年 6 月	2033 年 7 月	2033 年 8 月
房屋现金流入（元）	3,799,068.82	3,806,662.16	3,821,738.92	3,824,842.66	3,840,810.53
增值税（元）	313,684.58	314,311.55	315,556.42	315,812.70	317,131.14
附加税（元）	37,642.15	37,717.39	37,866.77	37,897.52	38,055.74
房产税（元）	423,818.40	424,654.37	426,314.19	426,655.89	428,413.82
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,799.07	3,806.66	3,821.74	3,824.84	3,840.81

人工成本（元）	158,346.26	158,346.26	158,346.26	158,346.26	158,346.26
营销费用（元）	158,346.26	158,346.26	158,346.26	158,346.26	158,346.26
运营费（元）	256,223.72	256,223.72	256,223.72	256,223.72	256,223.72
净现金流（元）	2,385,440.12	2,391,487.69	2,403,495.29	2,405,967.21	2,418,684.51

续上表

项　目	2033 年 9 月	2033 年 10 月	2033 年 11 月	2033 年 12 月	2034 年 1 月
房屋现金流入（元）	3,840,810.53	3,852,947.98	3,853,193.65	3,857,781.06	3,973,587.63
增值税（元）	317,131.14	318,133.32	318,153.60	318,532.38	328,094.39
附加税（元）	38,055.74	38,176.00	38,178.43	38,223.89	39,371.33
房产税（元）	428,413.82	429,750.05	429,777.10	430,282.14	443,031.48
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,840.81	3,852.95	3,853.19	3,857.78	3,973.59
人工成本（元）	158,346.26	158,346.26	158,346.26	158,346.26	163,096.65
营销费用（元）	158,346.26	158,346.26	158,346.26	158,346.26	163,096.65
运营费（元）	256,223.72	256,223.72	256,223.72	256,223.72	263,910.43
净现金流（元）	2,418,684.51	2,428,351.16	2,428,546.82	2,432,200.38	2,507,244.85

续上表

项　目	2034 年 2 月	2034 年 3 月	2034 年 4 月	2034 年 5 月	2034 年 6 月
房屋现金流入（元）	3,977,553.61	3,983,473.82	3,988,394.63	3,990,137.60	4,003,063.70
增值税（元）	328,421.86	328,910.68	329,316.99	329,460.90	330,528.20
附加税（元）	39,410.62	39,469.28	39,518.04	39,535.31	39,663.38
房产税（元）	443,468.10	444,119.87	444,661.61	444,853.50	446,276.55
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	3,977.55	3,983.47	3,988.39	3,990.14	4,003.06
人工成本（元）	163,096.65	163,096.65	163,096.65	163,096.65	163,096.65
营销费用（元）	163,096.65	163,096.65	163,096.65	163,096.65	163,096.65
运营费（元）	263,910.43	263,910.43	263,910.43	263,910.43	263,910.43
净现金流（元）	2,510,403.49	2,515,118.52	2,519,037.61	2,520,425.77	2,530,720.52

续上表

项　目	2034 年 7 月	2034 年 8 月	2034 年 9 月	2034 年 10 月	2034 年 11 月
房屋现金流入（元）	4,006,311.89	4,016,924.02	4,016,924.02	4,022,639.17	4,023,061.36
增值税（元）	330,796.39	331,672.63	331,672.63	332,144.52	332,179.38
附加税（元）	39,695.57	39,800.72	39,800.72	39,857.34	39,861.53
房产税（元）	446,634.15	447,802.46	447,802.46	448,431.65	448,478.13
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	4,006.31	4,016.92	4,016.92	4,022.64	4,023.06
人工成本（元）	163,096.65	163,096.65	163,096.65	163,096.65	163,096.65
营销费用（元）	163,096.65	163,096.65	163,096.65	163,096.65	163,096.65

运营费（元）	263,910.43	263,910.43	263,910.43	263,910.43	263,910.43
净现金流（元）	2,533,307.48	2,541,759.31	2,541,759.31	2,546,311.03	2,546,647.28

续上表

项　目	2034 年 12 月	2035 年 1 月	2035 年 2 月	2035 年 3 月	2035 年 4 月
房屋现金流入（元）	4,028,354.75	4,039,703.72	4,042,752.96	4,048,969.18	4,054,479.28
增值税（元）	332,616.45	333,553.52	333,805.29	334,318.56	334,773.52
附加税（元）	39,913.97	40,026.42	40,056.63	40,118.23	40,172.82
房产税（元）	449,060.89	450,310.32	450,646.01	451,330.37	451,936.98
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	4,028.35	4,039.70	4,042.75	4,048.97	4,054.48
人工成本（元）	163,096.65	167,989.55	167,989.55	167,989.55	167,989.55
营销费用（元）	163,096.65	167,989.55	167,989.55	167,989.55	167,989.55
运营费（元）	263,910.43	271,827.75	271,827.75	271,827.75	271,827.75
净现金流（元）	2,550,863.10	2,542,198.66	2,544,627.17	2,549,577.96	2,553,966.37

续上表

项　目	2035 年 5 月	2035 年 6 月	2035 年 7 月	2035 年 8 月	2035 年 9 月
房屋现金流入（元）	4,059,606.87	4,070,628.40	4,074,027.85	4,080,279.46	4,080,279.46
增值税（元）	335,196.90	336,106.93	336,387.62	336,903.81	336,903.81
附加税（元）	40,223.63	40,332.83	40,366.51	40,428.46	40,428.46
房产税（元）	452,501.49	453,714.87	454,089.12	454,777.37	454,777.37
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	4,059.61	4,070.63	4,074.03	4,080.28	4,080.28
人工成本（元）	167,989.55	167,989.55	167,989.55	167,989.55	167,989.55
营销费用（元）	167,989.55	167,989.55	167,989.55	167,989.55	167,989.55
运营费（元）	271,827.75	271,827.75	271,827.75	271,827.75	271,827.75
净现金流（元）	2,558,050.15	2,566,828.04	2,569,535.47	2,574,514.45	2,574,514.45

续上表

项　目	2035 年 10 月	2035 年 11 月	2035 年 12 月	2036 年 1 月	2036 年 2 月
房屋现金流入（元）	4,093,215.51	4,094,003.67	4,099,007.50	4,122,356.40	4,127,013.69
增值税（元）	337,971.92	338,037.00	338,450.16	340,378.05	340,762.60
附加税（元）	40,556.63	40,564.44	40,614.02	40,845.37	40,891.51
房产税（元）	456,201.52	456,288.29	456,839.17	459,409.70	459,922.42
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	4,093.22	4,094.00	4,099.01	4,122.36	4,127.01
人工成本（元）	167,989.55	167,989.55	167,989.55	173,029.23	173,029.23
营销费用（元）	167,989.55	167,989.55	167,989.55	173,029.23	173,029.23
运营费（元）	271,827.75	271,827.75	271,827.75	279,982.58	279,982.58
净现金流（元）	2,584,817.12	2,585,444.83	2,589,430.04	2,589,791.62	2,593,500.84

续上表

项　目	2036 年 3 月	2036 年 4 月	2036 年 5 月	2036 年 6 月	2036 年 7 月
房屋现金流入（元）	4,136,808.15	4,141,983.63	4,146,647.09	4,165,826.24	4,169,384.10
增值税（元）	341,571.32	341,998.65	342,383.70	343,967.30	344,261.07
附加税（元）	40,988.56	41,039.84	41,086.04	41,276.08	41,311.33
房产税（元）	461,000.71	461,570.49	462,083.90	464,195.37	464,587.06
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	4,136.81	4,141.98	4,146.65	4,165.83	4,169.38
人工成本（元）	173,029.23	173,029.23	173,029.23	173,029.23	173,029.23
营销费用（元）	173,029.23	173,029.23	173,029.23	173,029.23	173,029.23
运营费（元）	279,982.58	279,982.58	279,982.58	279,982.58	279,982.58
净现金流（元）	2,601,301.45	2,605,423.37	2,609,137.49	2,624,412.36	2,627,245.95

续上表

项　目	2036 年 8 月	2036 年 9 月	2036 年 10 月	2036 年 11 月	2036 年 12 月
房屋现金流入（元）	4,191,891.77	4,191,891.77	4,198,616.62	4,199,062.99	4,204,289.18
增值税（元）	346,119.50	346,119.50	346,674.77	346,711.62	347,143.14
附加税（元）	41,534.34	41,534.34	41,600.97	41,605.39	41,657.18
房产税（元）	467,064.97	467,064.97	467,805.32	467,854.46	468,429.82
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	4,191.89	4,191.89	4,198.62	4,199.06	4,204.29
人工成本（元）	173,029.23	173,029.23	173,029.23	173,029.23	173,029.23
营销费用（元）	173,029.23	173,029.23	173,029.23	173,029.23	173,029.23
运营费（元）	279,982.58	279,982.58	279,982.58	279,982.58	279,982.58
净现金流（元）	2,645,171.76	2,645,171.76	2,650,527.64	2,650,883.15	2,655,045.45

续上表

项　目	2037 年 1 月	2037 年 2 月	2037 年 3 月	2037 年 4 月	2037 年 5 月
房屋现金流入（元）	5,581,527.61	5,585,307.34	5,592,160.72	5,597,955.29	5,603,230.80
增值税（元）	460,860.08	461,172.17	461,738.04	462,216.49	462,652.08
附加税（元）	55,303.21	55,340.66	55,408.56	55,465.98	55,518.25
房产税（元）	620,052.40	620,468.51	621,223.01	621,860.95	622,441.74
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	5,581.53	5,585.31	5,592.16	5,597.96	5,603.23
人工成本（元）	178,220.11	178,220.11	178,220.11	178,220.11	178,220.11
营销费用（元）	178,220.11	178,220.11	178,220.11	178,220.11	178,220.11
运营费（元）	288,382.06	288,382.06	288,382.06	288,382.06	288,382.06
净现金流（元）	3,733,139.86	3,736,150.15	3,741,608.40	3,746,223.38	3,750,424.96

续上表

项　目	2037 年 6 月	2037 年 7 月	2037 年 8 月	2037 年 9 月	2037 年 10 月

房屋现金流入（元）	5,615,263.88	5,618,987.62	5,625,799.79	5,626,364.86	5,640,154.56
增值税（元）	463,645.64	463,953.11	464,515.58	464,562.24	465,700.84
附加税（元）	55,637.48	55,674.37	55,741.87	55,747.47	55,884.10
房产税（元）	623,766.48	624,176.44	624,926.40	624,988.61	626,506.74
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	5,615.26	5,618.99	5,625.80	5,626.36	5,640.15
人工成本（元）	178,220.11	178,220.11	178,220.11	178,220.11	178,220.11
营销费用（元）	178,220.11	178,220.11	178,220.11	178,220.11	178,220.11
运营费（元）	288,382.06	288,382.06	288,382.06	288,382.06	288,382.06
净现金流（元）	3,760,008.48	3,762,974.19	3,768,399.61	3,768,849.65	3,779,832.20

续上表

项　目	2037 年 11 月	2037 年 12 月	2038 年 1 月	2038 年 2 月	2038 年 3 月
房屋现金流入（元）	5,640,441.96	4,362,655.94	5,732,373.82	5,737,943.35	5,745,139.39
增值税（元）	465,724.57	360,219.30	473,315.27	473,775.14	474,369.31
附加税（元）	55,886.95	43,226.32	56,797.83	56,853.02	56,924.32
房产税（元）	626,538.38	485,864.69	636,659.32	637,272.48	638,064.70
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	5,640.44	4,362.66	5,732.37	5,737.94	5,745.14
人工成本（元）	178,220.11	178,220.11	183,566.71	183,566.71	183,566.71
营销费用（元）	178,220.11	178,220.11	183,566.71	183,566.71	183,566.71
运营费（元）	288,382.06	288,382.06	297,033.52	297,033.52	297,033.52
净现金流（元）	3,780,061.09	2,762,392.45	3,833,933.82	3,838,369.56	3,844,100.72

续上表

项　目	2038 年 4 月	2038 年 5 月	2038 年 6 月	2038 年 7 月	2038 年 8 月
房屋现金流入（元）	5,750,582.98	5,752,622.01	5,767,827.49	5,771,724.96	5,789,498.23
增值税（元）	474,818.78	474,987.14	476,242.64	476,564.45	478,031.96
附加税（元）	56,978.25	56,998.46	57,149.12	57,187.73	57,363.84
房产税（元）	638,664.00	638,888.48	640,562.48	640,991.56	642,948.25
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	5,750.58	5,752.62	5,767.83	5,771.72	5,789.50
人工成本（元）	183,566.71	183,566.71	183,566.71	183,566.71	183,566.71
营销费用（元）	183,566.71	183,566.71	183,566.71	183,566.71	183,566.71
运营费（元）	297,033.52	297,033.52	297,033.52	297,033.52	297,033.52
净现金流（元）	3,848,436.16	3,850,060.11	3,862,170.23	3,865,274.30	3,879,429.49

续上表

项　目	2038 年 9 月	2038 年 10 月	2038 年 11 月	2038 年 12 月	2039 年 1 月
房屋现金流入（元）	5,789,498.23	5,796,184.16	5,796,656.48	4,467,783.51	5,902,649.82
增值税（元）	478,031.96	478,584.01	478,623.01	368,899.56	487,374.76

附加税（元）	57,363.84	57,430.08	57,434.76	44,267.95	58,484.97
房产税（元）	642,948.25	643,684.31	643,736.31	497,438.37	655,405.30
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	5,789.50	5,796.18	5,796.66	4,467.78	5,902.65
人工成本（元）	183,566.71	183,566.71	183,566.71	183,566.71	189,073.72
营销费用（元）	183,566.71	183,566.71	183,566.71	183,566.71	189,073.72
运营费（元）	297,033.52	297,033.52	297,033.52	297,033.52	305,944.52
净现金流（元）	3,879,429.49	3,884,754.36	3,885,130.54	2,826,774.65	3,949,621.93

续上表

项　目	2039 年 2 月	2039 年 3 月	2039 年 4 月	2039 年 5 月	2039 年 6 月
房屋现金流入（元）	5,907,418.80	5,918,407.79	5,924,501.80	5,932,903.74	5,951,392.55
增值税（元）	487,768.52	488,675.87	489,179.05	489,872.79	491,399.39
附加税（元）	58,532.22	58,641.10	58,701.49	58,784.73	58,967.93
房产税（元）	655,930.33	657,140.12	657,811.02	658,736.01	660,771.47
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	5,907.42	5,918.41	5,924.50	5,932.90	5,951.39
人工成本（元）	189,073.72	189,073.72	189,073.72	189,073.72	189,073.72
营销费用（元）	189,073.72	189,073.72	189,073.72	189,073.72	189,073.72
运营费（元）	305,944.52	305,944.52	305,944.52	305,944.52	305,944.52
净现金流（元）	3,953,420.09	3,962,172.07	3,967,025.53	3,973,717.10	3,988,442.16

续上表

项　目	2039 年 7 月	2039 年 8 月	2039 年 9 月	2039 年 10 月	2039 年 11 月
房屋现金流入（元）	5,956,083.15	5,975,439.35	5,975,439.35	5,990,141.72	5,990,452.57
增值税（元）	491,786.68	493,384.90	493,384.90	494,598.86	494,624.52
附加税（元）	59,014.40	59,206.19	59,206.19	59,351.86	59,354.94
房产税（元）	661,287.87	663,418.83	663,418.83	665,037.44	665,071.66
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	5,956.08	5,975.44	5,975.44	5,990.14	5,990.45
人工成本（元）	189,073.72	189,073.72	189,073.72	189,073.72	189,073.72
营销费用（元）	189,073.72	189,073.72	189,073.72	189,073.72	189,073.72
运营费（元）	305,944.52	305,944.52	305,944.52	305,944.52	305,944.52
净现金流（元）	3,992,177.90	4,007,593.78	4,007,593.78	4,019,303.21	4,019,550.78

续上表

项　目	2039 年 12 月	2040 年 1 月	2040 年 2 月	2040 年 3 月	2040 年 4 月
房屋现金流入（元）	4,608,450.40	6,178,417.31	6,185,209.92	6,193,143.56	6,198,869.42
增值税（元）	380,514.25	510,144.55	510,705.41	511,360.48	511,833.26
附加税（元）	45,661.71	61,217.35	61,284.65	61,363.26	61,419.99
房产税（元）	512,924.63	685,765.03	686,512.84	687,386.26	688,016.63

土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	4,608.45	6,178.42	6,185.21	6,193.14	6,198.87
人工成本（元）	189,073.72	194,745.93	194,745.93	194,745.93	194,745.93
营销费用（元）	189,073.72	194,745.93	194,745.93	194,745.93	194,745.93
运营费（元）	305,944.52	315,122.86	315,122.86	315,122.86	315,122.86
净现金流（元）	2,918,881.14	4,148,729.00	4,154,138.85	4,160,457.45	4,165,017.70

续上表

项　目	2040 年 5 月	2040 年 6 月	2040 年 7 月	2040 年 8 月	2040 年 9 月
房屋现金流入（元）	6,201,074.84	6,218,210.80	6,222,480.78	6,235,856.54	6,235,856.54
增值税（元）	512,015.35	513,430.25	513,782.82	514,887.24	514,887.24
附加税（元）	61,441.84	61,611.63	61,653.94	61,786.47	61,786.47
房产税（元）	688,259.43	690,145.96	690,616.05	692,088.61	692,088.61
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	6,201.07	6,218.21	6,222.48	6,235.86	6,235.86
人工成本（元）	194,745.93	194,745.93	194,745.93	194,745.93	194,745.93
营销费用（元）	194,745.93	194,745.93	194,745.93	194,745.93	194,745.93
运营费（元）	315,122.86	315,122.86	315,122.86	315,122.86	315,122.86
净现金流（元）	4,166,774.17	4,180,421.78	4,183,822.52	4,194,475.40	4,194,475.40

续上表

项　目	2040 年 10 月	2040 年 11 月	2040 年 12 月	2041 年 1 月	2041 年 2 月
房屋现金流入（元）	6,243,088.03	6,243,588.22	4,806,332.98	6,348,619.58	6,354,744.03
增值税（元）	515,484.33	515,525.63	396,853.18	524,197.95	524,703.64
附加税（元）	61,858.12	61,863.08	47,622.38	62,903.75	62,964.44
房产税（元）	692,884.74	692,939.80	534,709.87	704,502.89	705,177.14
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	6,243.09	6,243.59	4,806.33	6,348.62	6,354.74
人工成本（元）	194,745.93	194,745.93	194,745.93	200,588.30	200,588.30
营销费用（元）	194,745.93	194,745.93	194,745.93	200,588.30	200,588.30
运营费（元）	315,122.86	315,122.86	315,122.86	324,576.55	324,576.55
净现金流（元）	4,200,234.78	4,200,633.15	3,055,958.24	4,263,144.96	4,268,022.66

续上表

项　目	2041 年 3 月	2041 年 4 月	2041 年 5 月	2041 年 6 月	2041 年 7 月
房屋现金流入（元）	6,363,074.36	6,372,798.47	6,375,753.15	6,390,098.57	6,394,568.13
增值税（元）	525,391.46	526,194.37	526,438.33	527,622.82	527,991.86
附加税（元）	63,046.98	63,143.32	63,172.60	63,314.74	63,359.02
房产税（元）	706,094.24	707,164.79	707,490.07	709,069.38	709,561.45
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	6,363.07	6,372.80	6,375.75	6,390.10	6,394.57

人工成本（元）	200,588.30	200,588.30	200,588.30	200,588.30	200,588.30
营销费用（元）	200,588.30	200,588.30	200,588.30	200,588.30	200,588.30
运营费（元）	324,576.55	324,576.55	324,576.55	324,576.55	324,576.55
净现金流（元）	4,274,657.19	4,282,401.78	4,284,754.98	4,296,180.12	4,299,739.82

续上表

项　目	2041 年 8 月	2041 年 9 月	2041 年 10 月	2041 年 11 月	2041 年 12 月
房屋现金流入（元）	6,402,661.78	6,402,661.78	6,418,340.09	6,418,676.30	4,923,959.23
增值税（元）	528,660.15	528,660.15	529,954.69	529,982.45	406,565.44
附加税（元）	63,439.22	63,439.22	63,594.56	63,597.89	48,787.85
房产税（元）	710,452.49	710,452.49	712,178.54	712,215.56	547,659.55
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	6,402.66	6,402.66	6,418.34	6,418.68	4,923.96
人工成本（元）	200,588.30	200,588.30	200,588.30	200,588.30	200,588.30
营销费用（元）	200,588.30	200,588.30	200,588.30	200,588.30	200,588.30
运营费（元）	324,576.55	324,576.55	324,576.55	324,576.55	324,576.55
净现金流（元）	4,306,185.85	4,306,185.85	4,318,672.54	4,318,940.32	3,128,501.01

续上表

项　目	2042 年 1 月	2042 年 2 月	2042 年 3 月	2042 年 4 月	2042 年 5 月
房屋现金流入（元）	6,540,870.34	6,549,325.66	6,561,679.75	6,568,390.31	6,573,943.69
增值税（元）	540,071.86	540,770.01	541,790.07	542,344.15	542,802.69
附加税（元）	64,808.62	64,892.40	65,014.81	65,081.30	65,136.32
房产税（元）	725,668.11	726,598.97	727,959.05	728,697.83	729,309.21
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	6,540.87	6,549.33	6,561.68	6,568.39	6,573.94
人工成本（元）	206,605.95	206,605.95	206,605.95	206,605.95	206,605.95
营销费用（元）	206,605.95	206,605.95	206,605.95	206,605.95	206,605.95
运营费（元）	334,313.84	334,313.84	334,313.84	334,313.84	334,313.84
净现金流（元）	4,394,486.86	4,401,220.95	4,411,060.13	4,416,404.63	4,420,827.51

续上表

项　目	2042 年 6 月	2042 年 7 月	2042 年 8 月	2042 年 9 月	2042 年 10 月
房屋现金流入（元）	6,597,400.84	6,602,079.44	6,629,422.72	6,629,422.72	6,637,244.30
增值税（元）	544,739.52	545,125.83	547,383.53	547,383.53	548,029.35
附加税（元）	65,368.74	65,415.10	65,686.02	65,686.02	65,763.52
房产税（元）	731,891.65	732,406.73	735,417.00	735,417.00	736,278.09
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	6,597.40	6,602.08	6,629.42	6,629.42	6,637.24
人工成本（元）	206,605.95	206,605.95	206,605.95	206,605.95	206,605.95
营销费用（元）	206,605.95	206,605.95	206,605.95	206,605.95	206,605.95

运营费（元）	334,313.84	334,313.84	334,313.84	334,313.84	334,313.84
净现金流（元）	4,439,509.52	4,443,235.70	4,465,012.74	4,465,012.74	4,471,242.09

续上表

项　目	2042 年 11 月	2042 年 12 月	2043 年 1 月	2043 年 2 月	2043 年 3 月
房屋现金流入（元）	6,637,774.40	5,083,298.43	6,847,142.62	6,855,142.80	6,865,041.97
增值税（元）	548,073.12	419,721.89	565,360.40	566,020.96	566,838.33
附加税（元）	65,768.77	50,366.63	67,843.25	67,922.52	68,020.60
房产税（元）	736,336.45	565,201.48	759,386.16	760,266.91	761,356.73
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	6,637.77	5,083.30	6,847.14	6,855.14	6,865.04
人工成本（元）	206,605.95	206,605.95	212,804.13	212,804.13	212,804.13
营销费用（元）	206,605.95	206,605.95	212,804.13	212,804.13	212,804.13
运营费（元）	334,313.84	334,313.84	344,343.26	344,343.26	344,343.26
净现金流（元）	4,471,664.28	3,233,631.13	4,615,985.89	4,622,357.48	4,630,241.49

续上表

项　目	2043 年 4 月	2043 年 5 月	2043 年 6 月	2043 年 7 月	2043 年 8 月
房屋现金流入（元）	6,871,783.00	6,877,578.69	6,893,246.12	6,898,143.67	6,906,968.53
增值税（元）	567,394.93	567,873.47	569,167.11	569,571.50	570,300.15
附加税（元）	68,087.39	68,144.82	68,300.05	68,348.58	68,436.02
房产税（元）	762,098.86	762,736.92	764,461.77	765,000.95	765,972.50
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	6,871.78	6,877.58	6,893.25	6,898.14	6,906.97
人工成本（元）	212,804.13	212,804.13	212,804.13	212,804.13	212,804.13
营销费用（元）	212,804.13	212,804.13	212,804.13	212,804.13	212,804.13
运营费（元）	344,343.26	344,343.26	344,343.26	344,343.26	344,343.26
净现金流（元）	4,635,610.26	4,640,226.13	4,652,704.15	4,656,604.72	4,663,633.11

续上表

项　目	2043 年 9 月	2043 年 10 月	2043 年 11 月	2043 年 12 月	2044 年 1 月
房屋现金流入（元）	6,906,968.53	6,923,690.62	6,924,054.27	5,307,430.55	7,040,595.52
增值税（元）	570,300.15	571,680.88	571,710.90	438,228.21	581,333.58
附加税（元）	68,436.02	68,601.71	68,605.31	52,587.39	69,760.03
房产税（元）	765,972.50	767,813.46	767,853.50	589,876.57	780,683.73
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	6,906.97	6,923.69	6,924.05	5,307.43	7,040.60
人工成本（元）	212,804.13	212,804.13	212,804.13	212,804.13	219,188.26
营销费用（元）	212,804.13	212,804.13	212,804.13	212,804.13	219,188.26
运营费（元）	344,343.26	344,343.26	344,343.26	344,343.26	354,673.55
净现金流（元）	4,663,633.11	4,676,951.10	4,677,240.73	3,389,711.17	4,746,959.27

续上表

项　目	2044 年 2 月	2044 年 3 月	2044 年 4 月	2044 年 5 月	2044 年 6 月
房屋现金流入（元）	7,052,081.50	7,061,724.90	7,068,060.93	7,070,640.96	7,090,084.77
增值税（元）	582,281.96	583,078.20	583,601.36	583,814.39	585,419.84
附加税（元）	69,873.84	69,969.38	70,032.16	70,057.73	70,250.38
房产税（元）	781,948.24	783,009.90	783,707.44	783,991.48	786,132.09
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	7,052.08	7,061.72	7,068.06	7,070.64	7,090.08
人工成本（元）	219,188.26	219,188.26	219,188.26	219,188.26	219,188.26
营销费用（元）	219,188.26	219,188.26	219,188.26	219,188.26	219,188.26
运营费（元）	354,673.55	354,673.55	354,673.55	354,673.55	354,673.55
净现金流（元）	4,756,107.06	4,763,787.36	4,768,833.58	4,770,888.39	4,786,374.05

续上表

项　目	2044 年 7 月	2044 年 8 月	2044 年 9 月
房屋现金流入（元）	7,095,211.66	7,110,842.09	7,110,842.09
增值税（元）	585,843.16	587,133.75	587,133.75
附加税（元）	70,301.18	70,456.05	70,456.05
房产税（元）	786,696.51	788,417.29	788,417.29
土地使用税（元）	61,768.26	61,768.26	61,768.26
印花税（元）	7,095.21	7,110.84	7,110.84
人工成本（元）	219,188.26	219,188.26	219,188.26
营销费用（元）	219,188.26	219,188.26	219,188.26
运营费（元）	354,673.55	354,673.55	354,673.55
净现金流（元）	4,790,457.27	4,802,905.83	4,802,905.83

4、各年现金流情况

在项目持续经营的前提下，预测期内逸家广场项目的各年现金流情况如下：

表 6-16 逸家广场项目的各年现金流情况

预测期间	现金流入（元）	现金流出（元）	现金净流入（元）
2025.10.1-2025.12.31	8,936,898.26	3,410,821.32	5,526,076.94
2026.1.1-2026.12.31	36,682,529.29	13,894,557.24	22,787,972.05
2027.1.1-2027.12.31	38,703,703.60	14,444,653.40	24,259,050.21
2028.1.1-2028.12.31	40,502,306.64	14,983,523.87	25,518,782.77
2029.1.1-2029.12.31	41,182,576.84	15,299,918.59	25,882,658.25

预测期间	现金流入（元）	现金流出（元）	现金净流入（元）
2030.1.1-2030.12.31	42,090,862.88	15,668,067.62	26,422,795.26
2031.1.1-2031.12.31	44,081,160.90	16,261,978.04	27,819,182.86
2032.1.1-2032.12.31	44,826,279.16	16,608,071.14	28,218,208.02
2033.1.1-2033.12.31	45,858,880.38	17,018,519.11	28,840,361.27
2034.1.1-2034.12.31	48,030,426.20	17,666,827.95	30,363,598.25
2035.1.1-2035.12.31	48,836,953.87	18,043,449.17	30,793,504.71
2036.1.1-2036.12.31	49,995,771.62	18,498,158.77	31,497,612.84
2037.1.1-2037.12.31	66,089,850.38	21,999,785.97	44,090,064.41
2038.1.1-2038.12.31	67,897,834.62	22,599,971.18	45,297,863.43
2039.1.1-2039.12.31	70,033,281.02	23,273,781.56	46,759,499.46
2040.1.1-2040.12.31	73,162,128.95	24,156,990.51	49,005,138.44
2041.1.1-2041.12.31	75,165,955.48	24,818,568.38	50,347,387.09
2042.1.1-2042.12.31	77,610,852.58	25,577,544.30	52,033,308.27
2043.1.1-2043.12.31	81,077,191.37	26,552,292.03	54,524,899.34
2044.1.1-2044.9.30	63,700,084.43	20,710,865.78	42,989,218.64
合　计	1,064,465,528.47	371,488,345.93	692,977,182.51

6.3.7 物业资产可分配净现金流覆盖倍数分析

联合资信通过使用偿债覆盖倍数（DSCR）和优先级证券相对物业资产评估价值的比率（LTV）两个指标来量化评估物业资产形成的可分配现金流对优先级证券的保障程度。

1、偿债覆盖倍数分析

根据交易安排,标的债权的本息偿还应能覆盖优先级证券本金及预期收益、专项计划应承担的税收、费用及其他费用支出。因此，下文直接展示物业资产可分配现金流对优先级证券的偿债覆盖倍数。偿债覆盖倍数反映了每个兑付日本专项计划基于物业资产产生的可分配资金对优先级证券本金和预期收益支出的覆盖水平，是评估违约可能性的指标。联合资信根据本专项计划的偿付安排，

分别测算了在基础情景下以及各种压力情景下优先级证券的偿债覆盖倍数水平，以判断物业资产现金流入状况对优先级证券本息支出的保障程度。

（1）现金流预测合理性分析

天健会所对物业资产运营净现金流的预测结果具有一定参考性，未来受多因素影响现金流实现情况仍可能偏离预测值。

天健会所出具了《现金流预测报告》，天健会所对物业资产 2025 年 10 月 1 日至 2044 年 9 月 30 日的物业资产经营净现金流进行了预测，预测的基本假设包括：已出租部分的租赁收入预测按照现有合同签订的租金水平进行测算，合同期满后按照基准日的起始租金和每年的增长率进行预测，2025 年 9 月 30 日成城大厦已出租部分的平均租金为 2.50 元/日/平方米，假定基准日的起始租金为 2.50 元/日/平方米，以后年度每年增长 2%。预计后续年度的出租率将逐年小幅增长，到 2031 年 10 月 1 日出租率达到 80.00%，以后年度一直保持不变。成城大厦写字楼配有停车位 339 个，租赁合同中约定停车位租金为 400 元/月/个，已出租 215 个停车位，预计出租车位数量每年递增 5%，到 2028 年 10 月 1 日出租数量达到 271 个，后期年度保持不变，租金增长水平与写字楼保持一致。根据委托运营协议，由国资运营公司负责成城大厦的招租事宜，租赁收入在 1 亿元以内的部分，按照租赁收入的 8%向国资运营公司缴纳运营费用。每年的保险费和维修费分别按照房屋重置价值的 0.2%和 0.3%进行预测，重置总价格为 17229.65 万元。另有增值税税率 5%、附加税合计 12%、印花税 1‰，房产税已出租的部分从租计征，按照不含税租赁收入的 12%，未出租的部分按照按房产原值一次减除 30%后的余值计算；土地使用税 16 元/平方米/年。物业资产运营净现金流预测分为现金流入、现金流出两部分，物业资产运营净现金流等于现金流入减去现金流出。预测结果如下图表所示。

表 6-17 物业资产运营净现金流预测（单位：万元）

期间	现金流入	净现金流	净现金流同比增长率	期间	现金流入	净现金流	净现金流同比增长率
2026 年 4－5 月	1032.84	651.34	--	2035 年 3－5 月	2346.66	1579.69	1.78%
2026 年 6－8 月	1582.92	1004.79	--	2035 年 6－8 月	2352.85	1584.62	1.76%
2026 年 9－11 月	1623.99	1038.54	--	2035 年 9－11 月	2374.21	1601.02	1.89%
2026 年 12 月－2027 年 2 月	1645.57	1053.22	7.72%	2035 年 12 月－2036 年 2 月	2390.85	1610.33	2.09%

2027 年 3－5 月	1653.96	1058.50	8.35%	2036 年 3－5 月	2398.56	1614.64	2.21%
2027 年 6－8 月	1661.19	1064.26	5.92%	2036 年 6－8 月	2408.72	1622.74	2.41%
2027 年 9－11 月	1708.40	1101.97	6.11%	2036 年 9－11 月	2428.31	1637.89	2.30%
2027 年 12 月－2028 年 2 月	1752.05	1133.92	7.66%	2036 年 12 月－2037 年 2 月	2713.13	1860.75	15.55%
2028 年 3－5 月	1764.20	1142.15	7.90%	2037 年 3－5 月	2855.36	1972.14	22.14%
2028 年 6－8 月	1769.48	1146.36	7.71%	2037 年 6－8 月	2862.03	1977.46	21.86%
2028 年 9－11 月	1804.03	1174.60	6.59%	2037 年 9－11 月	2882.40	1993.14	21.69%
2028 年 12 月－2029 年 2 月	1824.59	1188.37	4.80%	2037 年 12 月－2038 年 2 月	2782.84	1909.71	2.63%
2029 年 3－5 月	1829.11	1190.49	4.23%	2038 年 3－5 月	2924.38	2020.50	2.45%
202 年 6－8 月	1834.15	1194.50	4.20%	2038 年 6－8 月	2932.45	2026.92	2.50%
2029 年 9－11 月	1873.13	1225.65	4.35%	2038 年 9－11 月	2953.77	2043.35	2.52%
2029 年 12 月－2030 年 2 月	1895.84	1240.73	4.41%	2038 年 12 月－2039 年 2 月	2851.32	1957.49	2.50%
2030 年 3－5 月	1901.60	1243.79	4.48%	2039 年 3－5 月	3001.11	2074.80	2.69%
2030 年 6－8 月	1909.79	1250.31	4.67%	2039 年 6－8 月	3011.82	2083.33	2.78%
2030 年 9－11 月	1999.14	1325.22	8.12%	2039 年 9－11 月	3037.65	2103.25	2.93%
2030 年 12 月－2031 年 2 月	2065.28	1376.63	10.95%	2039 年 12 月－2040 年 2 月	2948.51	2027.82	3.59%
2031 年 3－5 月	2079.79	1386.62	11.48%	2040 年 3－5 月	3110.61	2154.87	3.86%
2031 年 6－8 月	2085.18	1390.90	11.24%	2040 年 6－8 月	3118.96	2161.52	3.75%
2031 年 9－11 月	2146.30	1441.59	8.78%	2040 年 9－11 月	3138.00	2176.20	3.47%
2031 年 12 月－2032 年 2 月	2179.61	1465.88	6.48%	2040 年 12 月－2041 年 2 月	3023.93	2080.88	2.62%
2032 年 3－5 月	2184.03	1467.78	5.85%	2041 年 3－5 月	3184.13	2206.35	2.39%
2032 年 6－8 月	2189.97	1472.51	5.87%	2041 年 6－8 月	3191.70	2212.38	2.35%
2032 年 9－11 月	2206.91	1485.58	3.05%	2041 年 9－11 月	3213.90	2229.48	2.45%
2032 年 12 月－2033 年 2 月	2219.36	1491.96	1.78%	2041 年 12 月－2042 年 2 月	3099.84	2133.98	2.55%
2033 年 3－5 月	2226.42	1495.91	1.92%	2042 年 3－5 月	3268.82	2266.39	2.72%
2033 年 6－8 月	2235.20	1502.91	2.06%	2042 年 6－8 月	3281.31	2276.34	2.89%
2033 年 9－11 月	2255.64	1518.69	2.23%	2042 年 9－11 月	3306.18	2295.54	2.96%
2033 年 12 月－2034 年 2 月	2289.08	1541.63	3.33%	2042 年 12 月－2043 年 2 月	3202.95	2208.54	3.49%
2034 年 3－5 月	2304.39	1552.10	3.76%	2043 年 3－5 月	3385.83	2351.95	3.78%
2034 年 6－8 月	2310.82	1557.22	3.61%	2043 年 6－8 月	3394.23	2358.64	3.62%
2034 年 9－11 月	2329.23	1571.37	3.47%	2043 年 9－11 月	3419.90	2378.38	3.61%
2034 年 12 月－2035 年 2 月	2341.44	1577.30	2.31%	2043 年 12 月－2044 年 2 月	3294.46	2273.50	2.94%

注：联合资信根据《现金流预测报告》按归集期间整理，2026 年 4 月之前的现金流不属于本专项计划，故未予展示

资料来源：联合资信根据《现金流预测报告》整理

2030－2031 年，物业资产预测运营净收入增长率较高，主要系按照大部分合同约定，每三年价格增长，普遍增长 8%－10%左右。2037 年物业资产预测运营净收入大幅增长，主要系家家悦超市合同到期后按照市场平均租金重新计算收入所致。总体看，天健会所依据物业资产的历史收入情况及其所处区域运营环境，对物业资产未来运营净现金流的预测结果具有一定参考性。但随着实体经济风险以及地区经济风险的加大，未来济南市经济增速可能放缓，且租赁市场竞争可能加剧；同时考虑到物业资产现存租户的租赁合同期限无法覆盖本专项计划存续期，不排除出现承租人提前退租或停止续租导致空置率上升或新租赁价格下降的情况,从而给物业资产经营净现金流的实现带来一定负面影响。

（2）基础情景下 DSCR 测算

根据交易安排，本专项计划优先级证券预期支出的最终还款来源主要为物业资产的运营净收入。基础情景下，联合资信假设：①本专项计划正常存续至预期到期日；②物业资产未来运营净收入符合世联评估出具的《现金流预测报告》给出的预测结果；③标的债权利率区间和专项计划优先级证券预期收益率区间将设定一定息差以保障中间费用及税金的足额支付，正常情况下标的债权利息偿还金额应能保障专项计划端相关税费及优先级证券的利息支出；④假设物业资产运营净收入仅通过项目公司支付的标的债权利息及本金流转至专项计划账户；⑤本专项计划于 2026 年 4 月 15 日设立，根据交易安排，运营净收入归集起始日为 2026 年 4 月 1 日，以 2026 年 4 月 1 日－2026 年 5 月 31 日物业资产运营净收入为第一期现金流，以 2026 年 6 月 1 日－2026 年 8 月 31 日为第二期现金流，后续以此按 3 个月一期类推；⑥考虑优先级证券本息分配完毕后不超过 500 万元的部分留存于专项计划账户中；⑦优先级证券的预期收益率为 2.50%。本专项计划物业资产可分配净现金流对优先级证券本金及预期收益偿付能力情况见下图表。

表 6-18 基础情景下优先级证券 DSCR（单位：倍）

类别	DSCR 区间
优先级证券利息支出 DSCR	1.14~13.75
优先级证券本息支出 DSCR	期间：1.04~1.18；期末：0.09

注：1. 物业资产可分配净现金流=当期物业资产物业运营净收入-相关税费（包括 0.005%兑付兑息费率、0.01%托管费率、20.00 万元/年其他费用及相关税费包括增值税及附加税率 3.26%）+专项计划账户留存资金；2. 优先级证券利息支出 DSCR=物业资产资产可分配净现金流/优先级证券利息支出；优先级证券本息支出 DSCR=物业资产资产可分配净现金流/优先级证券本息支出

经测算，基础情景下，物业资产可分配净现金流可以覆盖优先级证券各期利息支出及优先级证券期间本息支出，但无法覆盖优先级证券期末本息支出。

（3）压力情景下 DSCR 测算

鉴于优先级证券的兑付较为依赖物业资产的运营情况，但物业资产运营情况受多重因素影响或将偏离预测值。此外，优先级证券预期收益率高低亦将影响物业资产可分配净现金流对优先级证券预期支出的保障程度。因此，联合资信对物业资产预测可分配净现金流对优先级证券利息和本金的保障程度进行压力测算。

由于优先级证券的预期收益率尚未确定，联合资信在基础情景上加压 30bps，将优先级证券的预期收益率上调为 2.80%，且不考虑专项计划留存资金，本专项计划物业资产净现金流易受人流量、出租率、租金水平以及其他收入变动情况等因素影响，因此联合资信在天健会所出具的《现金流预测报告》的预测现金流基础上，测算了物业资产预测可分配净现金流对优先级证券利息支出覆盖能承受的极限下跌幅度。

经测算，在优先级证券预期收益率为 2.80%且不考虑资金留存的情况下，当物业资产预测运营净收入进一步下降幅度超过 1.39%时，调整后的物业资产预测可分配净现金流将无法足额覆盖优先级证券利息支出。

2　处置回收价值分析

（1）物业资产评估价值

坤元至诚评估对本专项计划物业资产进行了评估，并出具了《资产评估报告》，评估价值时点为 2025 年 9 月 30 日。坤元至诚评估根据物业资产的实际情况，结合估价目的，采用市场法和收益法作为本次估价的基本方法进行综合分析，具体评估结果如下表所示。

表 6-20 物业资产评估价值和抵押率（单位：万元）

项目名称	市场法价值	市场法权重	收益法价值	收益法权重	评估总价值	抵押率
成城大厦	72564.70	45.00%	45803.17	55.00%	57845.86	--
逸家广场	90136.33	50.00%	88877.44	50.00%	89506.89	--
合计	--	--	--	--	**147352.75**	**69.90%**

资料来源：联合资信根据《资产评估报告》整理

总体看，坤元至诚评估依据物业资产的历史收入情况及其所处区域运营环境，对物业资产进行了估值，但部分假设基于物业资产产权人提供的相关资料，且假设的部分年度收入增长率高于历史水平，结合物业资产周边竞争等潜在的不利原因，不排除物业资产未来空置率上升或新租赁价格下降从而导致物业资产评估价值下降的可能性。

（2）跌价测试

根据交易安排，物业持有人将物业资产抵押予管理人，特定情形下，本期资产支持证券可以通过市场化处置或其他方式对其所持有的物业资产进行处分。该抵押行为对交易的保障力度取决于物业资产处置后可回收现金流对优先级证券本金的覆盖程度。考虑到物业资产估值结果具有一定参考性，联合资信未对估值进行压力调整，根据坤元至诚评估提供的《资产评估报告》对抵押物价值进行了跌价测试。

考虑到物业资产处置时，需缴纳土地增值税、增值税及附加等相关税费以及中介费用或拍卖费用等。为剔除上述因素，联合资信根据坤元至诚评估提供的《资产评估报告》计算出应缴纳的土地增值税，同时扣除转让时缴纳的增值税及附加[1]、印花税（征收比率为 0.05%），拍卖费用[2]等计算出物业资产处置净现金流。考虑到物业资产成本无法拆分出入池部分成本，土地增值税按核定征收（假设核定征收比率为 6.00%）。物业资产的市场价值可能受到当时不动产市场景气程度及实际经营状况的影响导致价值下跌，从而影响其对优先级证券本金支出的保障程度。根据坤元至诚评估提供的物业资产估值，联合资信测算了在不同下跌比例情形下，抵押物处置净现金流对优先级证券本金覆盖水平，测算结果如下表所示。

表 6-21 物业资产处置净现金流对优先级证券的覆盖倍数（单位：万元、倍）

下跌比例	处置净现金流	优先级证券本金覆盖倍数

[1] 转让时缴纳的增值税及附加=转让价款/（1+9%）×9%×（1+12%）。

[2] 对于拍卖手续费，目前《拍卖法》中的约定为“第五十六条委托人、买受人可以与拍卖人约定佣金的比例”，“第五十七条拍卖本法第九条规定的物品成交的，拍卖人可以向买受人收取不超过拍卖成交价百分之五的佣金。收取佣金的比例按照同拍卖成交价成反比的原则确定”；根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》约定“拍卖成交的，拍卖机构可以按照下列比例向买受人收取佣金：拍卖成交价 200 万元以下的，收取佣金的比例不得超过 5%；超过 200 万元至 1000 万元的部分，不得超过 3%；超过 1000 万元至 5000 万元的部分，不得超过 2%；超过 5000 万元至 1 亿元的部分，不得超过 1%；超过 1 亿元的部分，不得超过 0.5%。”根据《拍卖法》“收取佣金的比例按照同拍卖成交价成反比的原则确定”的约定，联合资信采用《拍卖法》情景计算。实际处置时相关税费可能与上述情形有所差异。

0.00%	124664.00	1.21
10.00%	112174.80	1.09
17.41%	103007.73	1.00

注：抵押物处置时实际发生的税费和费用可能与测算设定的税费和费用有差异，最终处置税费的缴纳情况应以实际处置为准

资料来源：联合资信整理

经测算，若未来物业资产的处置价格较评估价值时点的价值下跌超过17.41%，扣除土地增值税、增值税及拍卖费等相关税费后的处置净现金流或将无法覆盖本专项计划优先级证券本金。

综上所述，测试结果表明，抵质押担保措施对优先级证券预期支出的保障程度弱。

第七章　专项计划现金流归集、投资及分配

7.1 账户设置安排

本专项计划共设置收款账户、监管账户、回售和赎回账户、募集资金专户和专项计划账户五个账户。

7.1.1 收款账户

系指专门用于接收物业资产产生的物业租金收入的人民币资金账户。包括：1）济南市城市建设投资有限公司收款账户：系指济南市城市建设投资有限公司开立的专门用于接收物业资产产生的物业租金收入的人民币资金账户；2）山东泉逸新商业发展有限公司收款账户：系指山东泉逸新商业发展有限公司开立的专门用于接收物业资产产生的物业租金收入的人民币资金账户。

7.1.2 监管账户

系指借款人在监管银行开立的账户。该账户用于接收物业资产的租金收入净额并向专项计划账户偿付标的债权的款项。

7.1.3 回售和赎回账户

系指管理人与回售和赎回承诺人确定的用于接收回售和赎回所需款项的账户，回售和赎回承诺人应配合管理人对回售和赎回账户进行监管。

7.1.4 募集资金专户

系指管理人开立的专用于接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

7.1.5 专项计划账户

系指管理人以专项计划的名义在托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、支付基础资产购买价款、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资、接收债务人偿还的标的债权本息、接收差额支付承诺人支付的差额支付资金及其他应属专项计划的款项、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

7.2 专项计划的分配实施流程

T-n：系指 T 日前第 n 个工作日；

(1) 在物业租金收入归集日（T-10），借款人、共同还款人将紧邻的上一个归集期间内收款账户收到的全部物业租金收入净额划转至监管账户；

(2) 在监管账户划付日(T-9)，借款人指令监管银行将监管账户中的资金等值于必备金额的部分划转至专项计划账户，（i）截至相应监管账户划付日，如监管账户中的资金小于必备金额的，借款人应指令监管银行将监管账户中的全部资金划转至专项计划账户，并通知管理人监管账户向专项计划账户转付的实际金额；（ii）在相应监管账户划付日，如监管银行根据借款人指令将监管账户中的资金等值于必备金额的部分划转至专项计划账户后，监管账户中仍有剩余资金的，借款人可以划出监管账户并自由支配，按照《监管协议》划款流程执行；

(3) 在还款日(T-8)，借款人和/或共同还款人按照《债权转让与确认协议》的约定还本付息，专项计划账户中资金金额少于借款人应付的当期标的债权本息及《债权转让与确认协议》约定的其他费用(如有)之和的，借款人和/或共同还款人应于还款日【15:00】前将差额部分支付至专项计划账户，用于偿还标的债权；

(4) 在托管人报告日(T-7)，托管人向管理人出具《托管报告》；

(5) 在差额支付启动日(T-6)，管理人向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》同步抄送托管人并公告启动差额支付事宜；

(6) 在差额支付划款日(T-5)，差额支付承诺人应于差额支付承诺人划款日 16:00 时前将《差额支付通知书》中载明的资金汇付至专项计划账户；托管人于当日以电话、传真或双方认可的其他方式通知管理人资金到账情况；

(7) 托管人应于差额支付资金核算日(T-4)对专项计划账户进行核算并根据《托管协议》的约定向管理人提交核算报告；

(8) 在划款指令发送日(T-3)，管理人向托管人发出划款指令；

(9) 在托管人划款日(T-3)，托管人在核实划款指令后，于 15:00 时前按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益和本金划入登记托管机构指定账户；

(10) 在管理人报告日(T-3)，管理人按照《标准条款》规定的分配顺序拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》，并向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》及《资产管理报告》，同时以邮件或其他方式发送给托管人；

(11) 在兑付日(T)，登记托管机构应将相应款项划拨至证券公司结算备付金账户，证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户。

7.3 专项计划现金流分配顺序

1、违约事件发生前，管理人应于每一个划款指令发送日向托管人发出划款指令，指令托管人于每个托管人划款日将专项计划资金按以下顺序进行分配(如不足以支付，同顺序的各项应受偿金额按比例支付，且所差金额应按以下顺序在下一期支付)：

(1) 支付专项计划应承担而尚未支付的税费、执行费用；

(2) 同顺序支付(1)审计师的报酬(如有)；(2)支付代理机构的报酬；(3)托管人的报酬；(4)以优先支出上限为限的管理人、资产服务机构、托管人各自可报销的费用支出；(5)管理人按照本合同的规定以固有财产垫付的费用(如有)；

(3) 支付优先级资产支持证券的当期预期收益；

(4) 支付优先级资产支持证券的到期应付本金；

(5) 超出优先支出上限的管理人、资产服务机构、托管人各自可报销的费用支出；

(6) 在完成以上（1）至（5）的分配后，若专项计划账户中的资金少于或等于 500 万元，则本次不向次级资产支持证券持有人进行分配；若专项计划账户中的资金多于 500 万元，则将专项计划账户资金扣除 500 万元后的剩余资金分配给次级资产支持证券持有人。

2、违约事件发生后，管理人应于每一个划款指令发送日向托管人发出划款指令，指令托管人于每个托管人划款日将专项计划资金按以下顺序进行分配(如不足以支付，同顺序的各项应受偿金额按比例支付，且所差金额应按以下顺序在下一期支付)：

(1) 支付专项计划应承担而尚未支付的税费、执行费用；

(2) 同顺序支付(1)审计师累计应付未付的报酬(如有); (2)支付代理机构累计应付未付的报酬; (3)托管人累计应付未付的报酬; (4)管理人、资产服务机构、托管人各自可报销的费用支出总额(包括以往各期未付金额); (5)管理人以固有财产垫付的费用(包括以往各期未付金额，如有);

(3) 支付优先级资产支持证券的当期预期收益;

(4) 支付优先级资产支持证券的本金，直至优先级支持支持证券的本金全部清偿完毕;

(5) 支付次级资产支持证券的本金，直至次级资产支持证券的本金偿付完毕;

(6) 剩余资金(如有)作为次级资产支持证券的收益分配给次级资产支持证券持有人。

第八章 专项计划资产的管理安排

8.1 专项计划资产的构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

(1) 认购人根据《认购协议》及《标准条款》第三条交付的认购资金；

(2) 专项计划设立后，管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益(包括但不限于基础资产、回收款、专项计划账户中资金产生的利息以及合格投资收益、差额支付承诺人履行相应义务而支付的款项以及其他根据专项计划文件属于专项计划的其他资产)。

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，或在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时主张优先购买权，不得要求专项计划回购资产支持证券。资产管理合同另有约定的除外。

8.2 专项计划相关费用

8.2.1 专项计划费用

专项计划费用系指管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收(但管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外)和政府收费、登记托管机构的上市费/挂牌费、验资费、登记托管服务费、银行询证费、托管人的托管费、资产服务机构的服务费(如有)、专项计划审计费、兑付兑息费、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开有控制权的资产支持证券持有人大会的会务费以及管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

为专项计划设立之目的及资产支持证券发行之目的而发生的销售机构的销售费用、管理人的管理费、委托法律顾问提供服务的应付报酬以及委托评级机构进行初始评级的评级费、委托评估机构提供首次资产评估服务的评估费、委托会计师事务所提供现金流预测服务的服务费、质押登记费用、抵押登记费用等，为前期费用，前期费用不由专项计划承担，不从专项计划资产中支出。

除前期费用外，专项计划实际发生的应由专项计划资产承担的费用从专项计划资产中支付，列入专项计划费用。管理人以固有财产先行垫付的，有权从专项计划资产中优先受偿。

管理人、资产服务机构、托管人因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用支出或专项计划资产的损失，以及处理与专项计划运作无关的事项发生的费用等不列入专项计划资产应承担的费用。

8.2.2 专项计划费用的计算和支取方式

1、托管人的托管费

托管费金额及支付方式以《托管协议》约定为准。

2、资金汇划费、账户管理费等银行相关费用

托管人可直接(无需管理人出具划款指令)从专项计划账户中扣收资金汇划费等银行相关费用，并在费用扣收后及时通知管理人。

3、其他费用

除第 1 条至第 2 条规定之外的其他专项计划费用由管理人根据有关协议和法规的规定进行核算，经托管人核实后，按费用实际支出金额列入当期专项计划费用，并按《标准条款》第 12.2 条规定的顺序支付。

8.3 专项计划涉及的税收

专项计划运作过程中涉及的各纳税主体，应就各自状况按照有关法律规定依法自行纳税。

资产支持证券持有人必须自行缴纳的税收由资产支持证券持有人负责，计划管理人不承担代扣代缴或纳税的义务。如依据相关法律法规或税务机关的规定，就本专项计划运营过程中发生的增值税应税行为等，计划管理人需要承担相应纳税义务的，除本专项计划已列明的发行费用或专项计划费用产生的税费由各收款方自行缴纳外，计划管理人有权以专项计划财产予以缴纳，且无需事先征得资产支持证券持有人的同意；计划管理人在向资产支持证券持有人交付利益或资产后税务机关要求计划管理人缴纳相关税费的，资产支持证券持有人应按照计划管理人通知要求进行缴纳，计划管理人亦有权以专项计划剩余财产直接缴纳；资产支持证券持有人不得要求计划管理人以任何方式向其返还或补偿该等税费。

8.4 专项计划的现金流运用及投资安排

8.4.1 购买基础资产

管理人应根据专项计划文件的约定，在专项计划设立日【16:00】时之前向托管人发出划款指令，指示托管人将专项计划账户中的基础资产购买价款一次性划付至原始权益人指定账户；托管人应根据《债权转让与确认协议》《托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于专项计划设立日【17:00】时前予以付款。

8.4.2 合格投资

(1) 在标准条款允许的范围内，管理人(代表专项计划的利益)可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示托管人将专项计划账户中待分配的资金进行合格投资，即将专项计划账户内的资金在向原始权益人购买基础资产后，专项计划账户中的资金可以投资于货币市场基金和银行存款产品。

(2) 合格投资中相当于当期分配所需的部分应于托管人报告日之前到期。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成回收款的一部分，托管人应根据管理人的划款指令将投资收益直接转入专项计划账户，如果管理人收到该投资收益的退税款项，应将该款项作为专项计划资产转入专项计划账户。

(3) 只要管理人按照专项计划文件的规定,指示托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，托管人按照《标准条款》和《托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则管理人和托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

8.5 专项计划资产的处分限制

1、专项计划资金由托管人托管，并独立于原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。管理人、托管人以其自有资产承担法律责任，其债权人不得对专项计划资产行使冻结、扣押请求权及其他权利。除依《资产证券化业务规定》及其他有关规定和本《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

2、原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

3、管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、管理人、托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

第九章　原始权益人风险自留的相关情况

专项计划存续期内，优先级资产支持证券将在上海证券交易所进行转让，次级资产支持证券在专项计划设立时由原始权益人全额认购并持有到期，除非根据法院生效判决或裁定，次级资产支持证券持有人不得以转让、交易、质押等方式对所持有的次级资产支持证券进行任何处置，亦不得要求计划管理人赎回。

第十章　风险揭示与防范措施

针对本专项计划的交易结构和产品设计的特点以及基础资产情况，本《计划说明书》在此对专项计划运行中可能出现的风险进行了分析，并制定出相应的风险防范措施。

10.1 与基础资产相关的风险

10.1.1 借款人或共同还款人丧失持续运营能力及破产风险

济南城建投资、山东泉逸新作为专项计划基础资产现金流的借款人、共同还款人及资产服务机构，在专项计划存续期间，如果其丧失持续运营能力或进入破产程序，则有可能影响基础资产的回收，从而影响专项计划依约向资产支持证券持有人支付本金及预期收益。

防范措施：

借款人济南城建投资和共同还款人山东泉逸新实际控制人均为济南市国资委，业务发展得到济南市国资委的大力支持。截至 2025 年 9 月末，济南城建投资总资产 641.60 亿元，净资产 380.88 亿元；济南城建投资 2024 年实现营业总收入 43.66 亿元，净利润 7.93 亿元，经营情况及其盈利能力良好。截至 2025 年 9 月末，山东泉逸新总资产 6674.38 万元，净资产 1142.72 万元。整体来看，借款人及共同还款人丧失持续运营能力或破产风险较低。

10.1.2 承租人违约风险

若物业资产的承租人未能履行相关义务，会导致现金流入的减损，从而影响优先级资产支持证券本息的兑付。

防范措施：

根据本专项计划的安排，济南城投作为差额支付承诺人，按照《差额支付承诺函》的条款和条件，对专项计划资金不足以根据《标准条款》约定的分配顺序支付完毕专项计划税费、费用、优先级资产支持证券各期预期收益和/或应付本金的差额部分承担补足义务。该交易结构的设置，可以有效缓释因承租人未能履行相关义务对专项计划优先级资产支持证券本息兑付的影响。

10.1.3 资金混同风险

本专项计划按季度归集基础资产现金流、监管账户按季度归集物业资产的物业运营净收入，在每一个归集期内可能会出现基础资产所对应现金流（即：借款本息偿付现金流、物业资产运营收入现金流）与资产服务机构收款账户其他现金流混同的风险。

防范措施：

（1）根据合同约定，资产服务机构应该在收到物业运营净收入之后，按季度转付至监管账户，一旦进入监管账户，则与资产服务机构的自有资金进行了明确区隔；

（2）山东泉逸新、济南城建投资作为资产服务机构应对每季度的租金收取情况提供报告，以便于了解当期的收款情况，并及时向投资人披露。

10.1.4 现金流预测风险

借款人以物业资产运营收入作为偿付资金来源，截至 2025 年 9 月末，成城大厦资产出租率为 60.42%，逸家广场出租率为 92.63%，其中酒店出租率为 100%，基于该实际情况，物业资产未来租金现金流入可能与现金流预测存在不一致的情形。本专项计划的产品方案根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，如果未来实际现金流与预测现金流出现较大偏差，可能会影响优先级资产支持证券本息的按期足额偿付。

防范措施：

物业资产成城大厦位于成城大厦位于济南市历下区经十东路以北，奥体西路以西，北邻解放东路，西靠中弘广场、CBD 南入口和万象城，地理位置优越，交通便利，物业已成熟运营多年。物业资产逸家广场位于历城区舜义路 558 号，坐落于东部新城的核心位置，可有效辐射 35 万客群，30 余个居住社区和 5 大商务园区环绕。

现金流预测机构在进行现金流预测时采取谨慎和保守原则：

1) 以入池物业的目前出租率情况，假设未来出租率稳定，对入池资产的现金流进行预估；

2) 选取租金水平比较稳定；

3) 本专项计划设置物业资产抵押、物业资产运营收入质押、超额覆盖、优先/次级分层、流动性支持、差额支付和回售及赎回承诺等全面的信用增级措施，即使出现现金流预测偏差，优先级资产支持证券面临的风险也较低。

联合资信评估股份有限公司对基础资产未来的现金流进行了压力测试，给予优先级资产支持证券 AAA 的信用评级。综合看来，各机构已经对目前物业的现金流情况进行了充分预估，即使出现偏差现金流无法覆盖的可能性较小。

10.1.5 续租存在不确定性的风险

物业资产剩余租赁期主要分布在 1 年以内，其中成城大厦资产在 1 年以内到期的租赁合同对应面积占比为 42.28%，逸家广场资产在 1 年以内到期的租赁合同对应面积占比为 31.32%；同时，成城大厦资产前 5 大租户面积占比约 45.67%，逸家广场资产前 5 大租户面积占比约 58.15%，前两大租户希尔顿欢朋酒店、SAPR 家家悦占已出租面积的 43.69%，租户集中度较高。因此，租赁合同到期续租情况将对基础资产现金流影响较大，可能会影响优先级资产支持证券本息的按期足额偿付。

防范措施：

物业资产逸家广场位于历城区舜义路 558 号，坐落于东部新城的核心位置，物业资产成城大厦位于成城大厦位于济南市历下区经十东路以北，奥体西路以西，北邻解放东路，西靠中弘广场、CBD 南入口和万象城，地理位置优越，交通便利。物业整体招商情况良好，原有租户退租后能够及时引入新的承租人，目标物业闲置的概率较小，对租金收入影响较小。

10.1.6 租赁合同未备案的风险

物业资产的租赁合同均未备案。租赁合同备案非租赁合同生效的前置条件，租赁合同未进行备案不影响租赁合同的法律效力，租赁合同具有合法性、有效性，济南城建投资、泉逸新有权依据租赁合同收取租金。若后续政策发生变化，可能会对物业资产后续租金收入产生影响。

防范措施：

根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条规定：“房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。”但《最高人民法院关于审理城镇房屋

租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第四条规定，“当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，从其约定。但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。”租赁合同备案非租赁合同生效的前置条件，租赁合同虽未进行备案，但不影响租赁合同的法律效力，租赁合同具有合法性、有效性，济南城建投资、山东泉逸新有权依据租赁合同收取租金。

10.1.7 差额支付承诺人流动性风险

近三年及一期，济南城投经营活动现金流入分别为 969,505.04 万元、1,865,842.40 万元、1,746,490.76 万元和 905,444.71 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-2,162,423.03 万元、-589,015.91 万元、-334,895.11 万元和-289,400.63 万元。济南城投近三年及一期经营活动现金流入波动较大，经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要系济南城投土地开发整理业务和房地产相关业务前期资金投入规模较大，如济南国际医学科学中心片区、济钢片区、雪山片区、山东第一医科大学、CBD4-14 地块、奥体东地块、雪山 B8 地块等。虽然近年来济南城投各项业务稳步发展，经营活动现金流未来可持续性良好，但若发生重大不利变化导致业务回款不及预期，可能使济南城投经营性现金流进一步恶化。

近三年及一期，济南城投投资活动产生的现金流量净额分别为-850,747.27 万元、-611,727.83 万元、-640,447.73 万元和-457,016.92 万元，报告期内公司投资活动产生的现金流量呈净流出态势且波动较大，主要系供水管网、供水厂、水库工程建设支出及济南城投自营在建工程建设支出较多所致。公司正处于业务发展期和项目投入期，现阶段投资活动的现金流表现为净流出，符合公司发展所处阶段特点。报告期内，济南城投投资活动净现金流情况有所改善，随着在建项目的陆续完工，未来有望逐步回正，但如果未来济南城投投资活动净流出持续扩大，将对济南城投整体现金流情况产生较大负面影响。截至 2025 年 9 月末，差额支付承诺人有息债务规模为 1,490.90 亿元，其中有息债务中长期借款占比为 60.96%，存在一定集中兑付压力。

防范措施：

差额支付承诺人主要通过自有资金、金融机构授信和直接融资等渠道偿还到期债务。差额支付承诺人经营活动现金流量金额持续为负，主要系差额支付承诺人土地熟化业务和配套基建业务持续资金投入所致。差额支付承诺人主营业务所属基建行业，具有前期投资大、建设和回款周期长等特点，故存在一定期间内经营活动现金流呈持续净流出状态的情况。差额支付承诺人对流动性风险防范措施如下：

（1）自有资金。截至2025年9月末，差额支付承诺人账面货币资金金额为83.02亿元。自有资金是差额支付承诺人偿还短期债务的直接保障。

（2）金融机构授信。差额支付承诺人资信状况良好，截至2025年9月末，共获得各金融机构人民币授信额度为1,208.21亿元，尚未使用额度为301.79亿元，宽裕的授信额度可为差额支付承诺人偿还有息债务提供有力保障。

（3）流动资产。截至2025年9月末，差额支付承诺人流动资产金额为867.30亿元，其中以流动性较强的存货、货币资金和其他应收款为主。若出现应急情况，差额支付承诺人可通过流动资产变现的方式为到期债务提供兜底保障。

10.1.8 标的债权属于关联交易风险

根据专项计划资产管理合同约定及相关文件规定，基础资产系指（i）由原始权益人根据《债权转让与确认协议》约定在专项计划设立日转让给管理人的、原始权益人依据《借款协议》享有的标的债权；以及（ii）与标的债权有关的、为专项计划的利益而设定的保证担保权益、质押权、抵押权等一切附属权利（如有）。该标的债权的借贷双方系关联方，因此若借贷双方之间并未履行借款的完整程序，标的债权的真实性无法保证。

防范措施：

一方面，根据管理人及律师适当核查，在原始权益人与借款人签署《借款协议》，原始权益人根据《借款协议》的约定向借款人足额发放借款，前述文件经合同各方合法、有效签署且生效条件全部满足后，基础资产具有真实性、合法性及有效性。

另一方面，原始权益人济南城投系借款人母公司，济南城投是济南市城市投资最为核心的载体之一，公司内控制度完整严密，保证关联交易的真实性与

公允性。管理人以及律师也将关注借贷双方之间借款协议的签订程序是否严格履行，并严格核查借款相关的银行流水，以保证标的债权的真实性与有效性。

10.1.9 抵押权利限制无法按时解除的风险

本期专项计划为国君-济南城投第 1 期资产支持专项计划的接续发行，截至 2025 年 11 月 28 日，成城大厦资产房产中除 A 座 2-9 层外的其余资产和逸家广场资产房产中 3 号楼 101 已设立抵押权，抵押权人为交银国际信托有限公司；截至 2025 年 12 月 4 日，逸家广场资产房产中 4 号楼 101 已设立抵押权，抵押权人为交银国际信托有限公司。成城大厦资产中除 A 座 2-9 层外的其余资产、逸家广场资产物业运营收入已设立质押，质权人为交银国际信托有限公司，上述权利限制为前次专项计划的增信措施，将在前次专项计划兑付完毕后解除。存在无法按时偿还存量债务解除权利负担的风险。

防范措施：

一方面，上述抵押预计将在“国君-济南城投第 1 期资产支持专项计划”兑付完毕后解除权利负担，并抵押至本专项计划；另一方面，根据专项计划文件约定，若专项计划设立日后 90 个工作日内，管理人(代表专项计划)尚未成为物业资产的第一且唯一抵押权人将触发债权提前到期事件，管理人可直接决定并宣布标的债权提前到期或召集有控制权的资产支持证券持有人大会决议是否宣布标的债权提前到期。

10.1.10 差额支付承诺人营业外收入波动风险

近三年及一期，济南城投营业外收入分别为 411.57 万元、402,927.19 万元、1,328.19 万元和 2,254.96 万元。营业外收入波动较大导致济南城投利润总额及净利润波动较大，可能影响济南城投业务的可持续性和盈利能力，从而对公司偿债能力产生一定不利影响。

防范措施：

2023 年度，济南城投营业外收入较 2022 年度增加 402,515.62 万元，增幅为 97,800.04%，主要系济南城投将对齐鲁银行的投资由原 金融资产改按长期股权投资-权益法进行核算，由于长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额，故该部分差额计入营业外收入。2024 年度，济南城投营业外收入较 2023 年度减少 401,599.00 万元，降幅为

99.67%，主要系济南城投 2024 年度未发生对营业外收入产生重大影响事项，营业外收入回归正常水平。

10.1.11 差额支付承诺人在建工程占比较大及地产政策变化的风险

近三年及一期末，济南城投在建工程分别为 9,473,594.21 万元、12,279,229.34 万元、12,072,307.69 万元和 12,734,398.25 万元，占非流动资产比例分别为 77.00%、75.15%、70.03%和 71.53%。济南城投在建工程较多，占非流动资产的比重较大，且呈增长趋势，主要是对在建项目的持续投入所致。虽然随着在建项目逐步完工结算，收益性项目会为济南城投营收能力形成支撑，但持续大规模建设投入可能对济南城投资产流动性造成不利影响。

另外近年来，中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大。为稳定房价，促进房地产平稳发展，政府力求通过严格住房用地供应管理、调整存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设、强化差别化住房信贷政策、合理引导住房需求、试点征收房产税等手段，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。此外，国务院、财政部、自然资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政，将有可能对济南城投下属房地产业务板块后续的经营带来影响。

防范措施：

近三年及一期末，济南城投的资产负债率分别为 74.35%、72.08%、73.47%和 76.27%，EBITDA 分别为 205,746.35 万元、669,614.22 万元、356,609.03 万元和 186,775.02 万元，EBITDA 利息倍数分别为 0.48 倍、1.29 倍、0.70 倍和 0.65 倍，整体偿债能力保持稳定。

10.2 与资产支持证券相关的风险

10.2.1 与信用增级有关的风险

尽管本专项计划设置了一系列增信支持安排，如优先/次级分层、流动性支持及差额支付等。但如果济南城投未履行或未能履行相应义务，优先级资产支持证券持有人将仍可能会受到损失。

防范措施：

经联合资信评估股份有限公司评估，作为差额支付承诺人、流动性支持机构和回售和赎回承诺人的济南城投的主体评级为 AAA，显示济南城投的主体信

用水平较高，其主体运营和财务情况较为稳健，资本市场经验较为丰富，声誉良好，其恶意违约的可能性和破产风险较低。

10.2.2 利率风险

市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能会影响优先级资产支持证券持有人收益。此风险表现为：本专项计划采用固定利率结构，当市场利率上升时，资产支持证券的相对收益水平就会降低。

防范措施：

本专项计划为投资者提供了相对于同期限、同评级人民币投资产品更高的收益率，具有较强的抵御利率风险的能力，可在一定程度上弥补市场利率上行使投资者遭受的相对收益损失。

10.2.3 流动性风险

专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求计划管理人赎回其取得或受让的资产支持证券；本专项计划资产支持证券可以在上海证券交易所进行流通。在资产支持证券在交易所挂牌前以及挂牌后交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

防范措施：

上海证券交易所的资产支持证券流动性目前受到参与机构、规模等一系列因素的影响，上海证券交易所已经推出资产支持证券质押式回购融资业务，预期将随着交易品种的丰富、参与机构的多样化以及上市规模的扩大而进一步提高。

10.2.4 评级风险

评级机构对资产支持证券的评级不是购买、出售或持有资产支持证券的建议，而仅是对资产支持证券预期收益和/或本金偿付的可能性作出的判断，不能保证资产支持证券的评级将一直保持在该等级，评级机构可能会根据未来具体情况撤销资产支持证券的评级或降低资产支持证券的评级。评级机构撤销或降低资产支持证券的评级可能对资产支持证券的价值带来负面影响。

防范措施：

（1）计划管理人、资产服务机构、托管人等相关机构各尽其职、相互监督，促使基础资产回收款正常回收和本金、预期收益的分配。

（2）当发生资产支持证券信用等级调整（降低）事件时，计划管理人将及时地进行信息披露，并与评级机构及其他相关机构进行充分沟通，尽可能地降低因资产支持证券信用级别调整对投资者造成的不利影响或损失。

10.2.5 物业资产未如期办理抵质押的风险

根据《抵押合同》和《质押合同》约定，在专项计划设立日起 90 个工作日内，抵押人应在法定登记机关对约定的抵押财产办理抵押登记手续，并将国泰海通资管登记为抵押财产的第一顺位和唯一抵押权人；出质人应当按照质权人的要求提供办理应收账款质押登记所需的文件、信息，协助质权人在专项计划设立日起 45 个工作日内按照相关法律、法规在中国人民银行征信中心应收账款质押登记公示系统完成质押物的质押登记手续。若前述安排未能在预定时间内完成，会对专项计划造成不利影响。

防范措施：

根据专项计划文件约定，若专项计划设立日起 45 个工作日内计划管理人未登记为物业租金收入的第一顺位质权人的或专项计划设立日起 90 个工作日内计划管理人未登记为抵押物的第一顺位抵押权人，将触发债权提前到期事件，管理人可直接决定并宣布标的债权提前到期或召集有控制权的资产支持证券持有人大会决议是否指令管理人宣布标的债权提前到期。

10.2.6 利率调整、回售及赎回安排对优先级资产支持证券的不确定性风险

本期专项计划设置了优先级资产支持证券利率调整、回售及赎回安排。回售和赎回承诺人除依据约定接受优先级资产支持证券持有人回售的优先级资产支持证券份额外，有权选择赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额。为避免疑义，即使优先级资产支持证券持有人未选择回售优先级资产支持证券，回售和赎回承诺人仍然有权按照本款的约定赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额。同时，优先级资产支持证券的预期收益率可能在利率调整日进行调整。上述安排会对优先级资产支持证券的期限、利率及偿付带来不确定性，可能影响优先级资产支持证券持有人预期收益的实现。

防范措施：

根据专项计划文件的约定，回售和赎回承诺人赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额的，必须在赎回日前的第 7 个工作日 17:00 前通过管理人在上交所网站和管理人网站进行公告;管理人应于利率调整日前的第 28 个工作日就是否调整优先级资产支持证券的预期收益率等相关事项发布公告。上述信息披露安排保障优先级资产支持证券持有人及时获知相关信息，缓释不确定性风险。

10.3 与专项计划管理相关的风险

10.3.1 专项计划运作风险和账户管理风险

在专项计划运作过程中，计划管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的获取和对经济形势、金融市场价格走势的判断，如计划管理人判断有误、获取信息不全、或对投资工具使用不当等影响专项计划的收益水平，从而产生风险。在专项计划存续期间内，专项计划账户中的投资管理、资金划转、资产分配等事项均依赖于计划管理人和托管人的相互监督和配合，一旦出现协调失误或者计划管理人、托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

防范措施：

本专项计划的基础资产已经事先确定，且各方通过签署一系列交易文件，已经对专项计划的运行机制达成了共识;计划管理人企业资产证券化经验丰富，建立了一整套内控和后督体系，托管人作为实力较强的商业银行，托管经验丰富，预计专项计划的运作风险较低。

10.3.2 计划管理人或销售机构经营风险、管理风险及政策风险

计划管理人或销售机构在各项经营活动过程中，由于各种难以预料或控制的因素影响，财务状况具有不确定性，从而使计划管理人或销售机构经营活动存在蒙受损失的可能性。计划管理人或销售机构的管理风险主要是指计划管理人或销售机构的管理层由于自身素质的局限，在制定未来发展的重大决策时，出现偏差或失误或组织管理水平低下而导致计划管理人或销售机构管理混乱的风险。计划管理人或销售机构的政策风险主要是指相关政策的变化将影响计划管理人或销售机构的经营决策和业务开展，从而影响计划管理人或销售机构的财务和履约能力。

防范措施：

计划管理人或销售机构根据相关法律法规及监管机构对公司治理的要求建立了完善的公司治理结构，并形成了完善的管理架构；构建了涵盖全面风险管理关键要素的风险管理政策体系；形成了标准化的流程管理系统。计划管理人或销售机构也将持续关注相关的监管政策，一旦发生风险将及时进行信息披露和采取相关措施。

10.3.3 计划管理人、托管人尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于计划管理人、托管人等中介机构的尽责服务。若上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给专项计划资产支持证券持有人造成损失。

防范措施：

本专项计划聘任的中介机构的专业经验整体丰富，风控措施严密，各机构通过《托管协议》等进行相互的制约与监督。此外，如果上述中介机构未履行勤勉尽责义务，导致专项计划资产支持证券持有人利益受到损害的，将追究其违约责任，并根据相关的解聘更换程序解聘，其原履行的职能和义务将由继任的中介机构继续履行。

10.4 其他风险

10.4.1 税收风险

本专项计划分配时,资产支持证券持有人获得的收益将可能缴纳相应税负。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税负，本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。

防范措施：

考虑到专项计划的交易实质，预期未来将继续按税收中性原则执行，税法变化导致资产支持证券持有人税负额外增加的风险较低。

10.4.2 技术风险和操作风险

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响，以及业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。这种技术风险可能来自计划管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等。

防范措施：

（1）计划管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等主体均建立了较为完善的信息技术系统，现有系统能够在一定程度上防范因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响的事件。

（2）各方机构应选派经验丰富的从业人员专人负责专项计划交易系统管理事宜，一经发现任何一家机构的技术系统异常应及时通知该机构进行查验，降低技术风险带来的专项计划资产或资产支持证券持有人权益损失。

10.4.3 不可抗力风险

在专项计划存续期间，若发生政治、经济与自然灾害等方面的不可抗力因素，从而可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

防范措施：

为降低不可抗力可能对专项计划资产和收益产生的不利影响，在发生不可抗力事件时，计划管理人将与相关各方积极沟通、配合，采取各种合理可行的措施履行相关义务，降低不可抗力事件造成的不利影响。同时，根据需要，计划管理人与相关各方磋商，决定是否终止专项计划或根据不可抗力事件对专项计划的影响免除或延迟相关义务的履行，并提请有控制权的资产支持证券持有人大会通过。

10.5 风险承担

专项计划管理人、托管人违背《计划说明书》及《托管协议》等专项计划文件的约定管理、运用、处分专项计划资产，导致专项计划资产遭受损失的，由专项计划管理人、托管人负责赔偿。

专项计划管理人、托管人根据《计划说明书》及《托管协议》等专项计划文件的约定管理、运用、处分专项计划资产，导致专项计划资产遭受损失的，由专项计划资产承担。

第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项

11.1 专项计划的推广方案

11.1.1 专项计划发行期间

专项计划发行期间以计划管理人发布的发行公告所记载为准。在发行期间内，认购人可在销售机构工作日内参与专项计划。如果各类别资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期间认购资金产生的利息）达到《计划说明书》约定的各档资产支持证券的目标发售金额，则发行期间提前终止。发行期间最后一日的17:00为认购人缴款截止时间，该日为资产支持证券缴款截止日。计划管理人也可视实际需要决定是否延长发行期。

认购人应签署《认购协议》并按照合同约定在认购人缴款截止时间之前办理划款手续。认购人认购资金划入募集专用账户并经计划管理人确认的，视为认购人已参与专项计划。

11.1.2 销售方式与销售场所

1、销售方式

本专项计划通过代销的方式进行销售。销售时间安排如下表所示。

表 11-1 专项计划销售时间安排

开始日期	销售活动	负责机构
T-11 日以前	完成各项发行准备工作	销售机构
T-10 日以前	启动路演	销售机构
T 日	询价推介，确定发行价格。	销售机构
T+1 日	认购人签署《认购协议》	销售机构、国泰海通资管、认购人
T+2 日	投资者缴款	销售机构、国泰海通资管、认购人
T+3 日	对专项计划账户验资，专项计划正式设立	国泰海通资管、托管银行、会计师

注：如有特殊情况，计划管理人可进行调整，具体以认购协议为准。

2、销售场所

专项计划资产支持证券通过销售机构的营业场所进行销售。

11.1.3 参与原则

专项计划资产支持证券不设认购参与费用。

1、优先级资产支持证券参与原则

（1）认购人申购优先级资产支持证券，需按销售机构规定的程序、方式申购和缴款；

（2）在发行期内不设认购人单个账户最高申购金额限制；

（3）在发行期内认购人可多次申购优先级资产支持证券，已参与的申请在发行期内不允许撤销，首次申购金额不得低于人民币壹佰万元（RMB：1,000,000 元整），每次追加申购的金额不得低于人民币壹拾万元（RMB：100,000 元整），且必须为人民币壹拾万元（RMB：100,000 元整）的整数倍。

（4）计划管理人可以以自有资金申购优先级资产支持证券。

2、次级资产支持证券参与原则

次级资产支持证券全部由原始权益人或关联方认购。

11.1.4 认购人的合法性要求

认购人应保证其为参与专项计划的专业投资者中的机构投资者。专业机构投资者必须满足以下条件：

1、具有完全民事行为能力的专业投资者中的机构投资者（法律、法规和有关规定禁止参与者除外），专业投资者中的机构投资者合计不得超过 200 人，单笔认购不少于 100 万元人民币发行面值或等值份额。认购资产支持证券时已充分理解专项计划风险，具有足够的风险承受能力；

2、认购资产支持证券的行为不违反任何相关法规，且已通过必要的内部审批及授权；

3、认购资产支持证券的资金系自有资金或具有合法处分权的资金，资金来源合法；

4、具有中证登上海公司机构证券账户；

5、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》规定的其他条件。

6、符合《上海证券交易所投资者适当性管理办法》规定的其他条件。

7、《证券期货投资者适当性管理办法》及协会的实施指引、资产支持证券挂牌交易的场所的相应法律、法规或规范性文件规定的其他条件。

11.1.5 参与手续

（1）咨询

认购人仔细阅读专项计划有关文件，向中介机构人员咨询与专项计划有关的各项事宜，充分了解参与专项计划可能存在的投资风险。

（2）开户

认购人在首次参与专项计划时，须持有上交所A股账户卡或基金账户卡。

（3）划款

认购人签署《认购协议》，并按照合同办理划款手续。

（4）确认

认购人认购资金划入计划募集专户并经计划管理人确认的，视为认购人已参与专项计划。

11.1.6 认购资金的交付

认购人应签署《认购协议》并按照协议约定在认购人缴款截止时间之前办理划款手续。认购人认购资金划入募集专用账户并经计划管理人确认的，视为认购人已参与专项计划。

11.1.7 认购资金的保管

1、计划管理人应指定募集专用账户，专门用于接收、存放发行期间内认购人交付的认购资金。专项计划发行期间内，任何人不得动用募集专用账户内的认购资金。

2、专项计划设立后，计划管理人将委托托管银行保管专项计划资金，托管银行应依据《托管协议》的约定保管专项计划资金，并监督计划管理人对专项计划资金的使用。

11.2 专项计划设立

11.2.1 专项计划的设立安排

（1）专项计划推广期终止后，若每一档资产支持证券认购人的认购资金总额(不含推广期认购资金产生的利息)均达到该档资产支持证券目标募集规模，管理人应于缴款截止日的下一个工作日【17:00】前将募集专用账户内的认购资金(不包括利息)全部划转至专项计划账户，并由具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所于当日对专项计划账户进行验资并出具验资报告。

（2）根据具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所出具的验资报告，各类资产支持证券所募集的资金总额已达到《计划说明书》规定的该类资产支持证券目标募集规模，相应验资报告经管理人及原始权益人确认后，管理人公告专项计划成立，并向托管人提交验资报告及成立公告等相关成立证明文件。

（3）专项计划设立后，认购资金在认购人缴款日(含该日)至专项计划设立日前一日(含该日)期间的利息归属于专项计划，不予返还。

(4)管理人应当在资产支持证券发行结束的当日或次一工作日向认购人披露资产支持证券发行情况。

11.2.2 专项计划设立失败后的相关安排

（1）推广期结束时，若出现任意一类资产支持证券投资者的认购资金总额低于该档资产支持证券目标募集规模，则专项计划设立失败。管理人将在推广期结束后的 10 个工作日内，在扣除银行划转手续费后，向认购人退还其所交付的认购资金及该等资金自认购人缴款日(含该日)至退还日(不含该日)期间发生的利息(按中国人民银行规定的活期存款利率计算，代扣银行手续费)。

（2）前述（1）的约定为《标准条款》特别条款，具有独立于《标准条款》的特殊法律效力，如专项计划未成功设立，前述（1）仍对专项计划当事人具有约束力。

11.2.3 专项计划的存续期间

专项计划的存续期间为自专项计划设立日(含该日)起至专项计划终止日(含该日)止的期间。

11.2.4 专项计划的备案

计划管理人应当自专项计划设立日起 5 个工作日内将专项计划设立情况报中国基金业协会按照该会届时有效的备案规则进行备案。

11.3 资产管理合同和专项计划的终止

11.3.1 资产管理合同终止

资产管理合同将于以下时间终止，资产管理合同终止时，《认购协议》及《标准条款》项下的清算条款、违约责任条款、争议解决条款仍然有效：

（1）如根据《标准条款》第 4.5 条规定专项计划未成功设立的，资产管理合同于计划管理人向认购人返还完毕认购资金及第 4.5 条规定的相应利息时终止；

（2）专项计划终止时，资产管理合同终止。

11.3.2 专项计划的终止

专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或管理人的解任或辞任而终止；资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

专项计划于以下任一事件发生之日终止：

(1) 发生任何资产服务机构解任事件；

(2) 发生债权提前到期事件，管理人决定或经有控制权的资产支持证券持有人大会决议并宣布标的债权提前到期；

(3) 《资产服务机构报告》所显示的实际租金收入净额连续两个报告期低于该期间对应的目标租金收入的【70】%以下或《定期跟踪评估报告》显示的物业资产跟踪评估值低于初始评估值的【70】%以下，有控制权的资产支持证券持有人大会决定提前终止专项计划的；

(4) 由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法，管理人决定终止专项计划；

(5) 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止；

(6) 有控制权的资产支持证券持有人大会决议提前终止专项计划；

(7) 基础资产全部变现完毕；

(8) 管理人向优先级资产支持证券持有人支付了资产管理合同项下优先级资产支持证券的全部本金和预期收益且次级资产支持证券持有人一致同意终止专项计划；

(9) 优先级资产支持证券均回售或赎回完毕；

(10) 专项计划目的无法实现；

(11) 法定到期日届满。

11.3.3 专项计划的清算程序

1、清算小组

(1) 自专项计划终止之日起 3 个工作日内由管理人组织成立清算小组。

(2) 清算小组成员由管理人、托管人、会计师事务所和律师事务所组成，清算小组的会计师事务所和律师事务所经原始权益人同意后由管理人聘请。

(3) 清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

(4) 清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用,如专项计划资产不足以支付的，由原始权益人负责支付。

2、清算程序

(1) 专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

(2) 清算小组应当在专项计划终止后的 15 个工作日内按《标准条款》第 18.3.4 条及其他有关规定完成清算方案的编制。

(3) 管理人对清算方案进行审议。若清算方案审议未通过，管理人应向清算小组提出书面的修改建议(但该建议应不违反《标准条款》的规定)，清算小组将按照管理人的意见修改清算方案。

(4) 清算小组应按照经审核通过的清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配，并注销专项计划账户。

(5) 管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，向托管人、资产支持证券持有人出具清算报告(对资产支持证券持有人按照《标准条款》第十三条规定的方式进行披露)，并将清算结果向中国基金业协会报告。管理人应当聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告出具审计意见。

3、清算处分程序

(1) 管理人有权自行决定或召集有控制权的资产支持证券持有人大会决议决定指示管理人根据《质押合同》和/或《抵押合同》的约定，就抵押物行使抵押权，就质押物行使质押权，以抵押物/质押物进行折价，或拍卖、变卖抵押物/质押物，或请求人民法院对抵押物/质押物进行拍卖、变卖，所得款项均应划入专项计划账户；

(2) 管理人应当根据《标准条款》第 18.3.4 条的规定将专项计划账户内的全部现金向资产支持证券持有人进行分配；

(3) 《债权转让与确认协议》项下标的债权全部本金、利息、逾期利息、罚息、复利、违约金和/或赔偿金均已足额支付至信托账户、且管理人均已转付至专项计划账户之日(“清算处分程序完成日”)，清算处分程序完成。

4、专项计划资产的清算分配

专项计划终止后，专项计划资产按下列顺序清偿(若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付)：

(1) 支付清算费用；

(2) 交纳专项计划所欠税款(如有)；

(3) 同顺序支付①审计师累计应付未付的报酬(如有)；②支付代理机构累计应付未付的报酬；③托管人累计应付未付的报酬；④管理人、资产服务机构、托管人各自可报销的费用支出总额(包括以往各期未付金额)；⑤管理人以固有财产垫付的费用(包括以往各期未付金额，如有)；

(4) 支付优先级资产支持证券未受偿的预期收益；

(5) 支付优先级资产支持证券的本金，直至优先级资产支持证券的本金清偿完毕；

(6) 剩余专项计划资产(无论是货币形式或其他)将按其当时原状分配给次级资产支持证券持有人。

5、清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由计划管理人和托管人保存 10 年以上。

第十二章　资产支持证券的登记及转让安排

12.1 资产支持证券登记

管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在登记托管机构开立机构证券账户。

管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期收益和本金、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

12.2 资产支持证券转让

优先级资产支持证券可以申请通过上交所的固定收益证券综合电子平台进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日、回售日/赎回日前的第【27】个工作日(含)至第【22】个工作日或有控制权的资产支持证券持有人大会会议日期内，优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责优先级资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意，次级资产支持证券持有人不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

第十三章 信息披露安排

专项计划存续期间，计划管理人应按照《计划说明书》《标准条款》和其他专项计划文件的约定以及《资产证券化业务规定》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

13.1 信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下指定网站上公告：

（1）上海国泰海通证券资产管理有限公司；

（2）上海证券交易所网站：http://www.sse.com.cn

（3）基金业协会指定的其他网站

13.2 定期公告

13.2.1 《资产管理报告》

管理人应在每个管理人报告日向资产支持证券持有人提供专项计划的《资产管理报告》并在专项计划存续期间内每个公历年度4月30日前向资产支持证券持有人提供专项计划上一年的《年度资产管理报告》，并向中国基金业协会报告。如设立不足两个月，管理人可不编制设立当年的《年度资产管理报告》。

《资产管理报告》内容包括但不限于：基础资产运行情况；原始权益人、管理人、托管人、差额支付承诺人等业务参与人的履约情况：专项计划账户资金收支情况；各类别资产支持证券的本息兑付情况；管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项；就《年度资产管理报告》而言，还须包括具备证券期货相关业务资格的会计师事务所对专项计划年度运行情况出具的审计意见。

13.2.2 《托管报告》

托管人应于每个托管人报告日向管理人提供专项计划的《托管报告》并于专项计划存续期间内每个公历年度4月30日前向管理人提供专项计划上一年的《年度托管报告》，管理人应向资产支持证券持有人披露，并向中国基金业协会报告。设立不足2个月的，托管人可以不披露专项计划设立当年的《年度托管

报告》，但如果管理人决定披露专项计划设立当年的《年度资产管理报告》，托管人应当披露专项计划设立当年的《年度托管报告》。

《托管报告》内容包括但不限于：说明报告期内专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、托管人履责情况等；对管理人的监督情况，包括管理人的管理指令遵守《标准条款》、《计划说明书》及《托管协议》约定的情况以及对《资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况；及需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

13.2.3 《资产服务机构报告》

资产服务机构应于每个资产服务机构报告日向托管人、评级机构、管理人提供《资产服务机构报告》，并应于专项计划设立日后每个会计年度结束之日起4个月内向托管人、评级机构、管理人提供专项计划上一年的《年度资产服务机构报告》。

《资产服务机构报告》内容包括但不限于：报告期内借款人、共同还款人的运营状况、物业资产运营状况、物业租金收入情况、运营税费支出情况、诉讼进展等情况。

13.2.4 《审计报告》

审计机构应不晚于管理人发布《年度资产管理报告》之日的前3个工作日向管理人提供专项计划的《审计报告》。《审计报告》内容主要包括报告期内管理人对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和会计师事务所对专项计划出具的单项审计意见。

13.2.5 《收益分配报告》

管理人应于专项计划每个兑付日的3个工作日前按照中国证监会规定的方式披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

13.2.6 《定期跟踪评级报告》

专项计划存续期间，评级机构应当于资产支持证券存续期内每个公历年度6月30日前向管理人提供一份上年度专项计划的定期跟踪评级报告，并应当根据需要及时披露不定期跟踪评级报告。如设立不足两个月，评级机构可不编制跟踪评级报告。

定期跟踪评级报告应包括但不限于以下要点：评级意见及参考因素、基础资产的变动概况、专项计划交易结构摘要、当期资产支持证券的还本付息情况、基础资产现金流运行情况、现金流压力测试结果、基础资产信用质量分析、原始权益人的信用分析、资产证券化交易结构相关各方情况分析和评级结论等。跟踪评级报告由管理人向专业投资者披露，根据专项计划的资信状况及时调整信用评级、揭示风险情况。

13.2.7 《定期跟踪评估报告》

专项计划存续期间，资产评估机构应当于资产支持证券存续期内每个公历年度3月30日前就物业资产向管理人提供一份上年度专项计划的《定期跟踪评估报告》。

《定期跟踪评估报告》应包括但不限于以下要点：估价目的、估价对象、价值时点、估计假设、市场背景分析、估价方法、估价测算过程、估价结果等。《定期跟踪评估报告》由管理人向专业投资者披露，根据物业资产的价值变化及时揭示风险情况。

13.2.8 有关预期收益率调整、回售和赎回的相关公告

管理人在利率调整公告日披露《预期收益率调整公告》(如需)；在提示性公告日披露《回售登记期提示性公告》(如需)；在赎回公告日披露《资产支持证券赎回公告》(如需)；在回售和赎回实施结果公告日披露《回售和赎回实施结果公告》。

13.2.9 《清算报告》

专项计划清算完成之日起10个工作日内，管理人应向托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果向中国基金业协会报告。

《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告的审计意见。

13.3 临时信息披露

专项计划存续期间，在发生可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的重大事件时，管理人应在知道该重大事件发生之日起【2】个工作日内按照中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，说明事件的起因、

目前的状态和可能产生的法律后果，并向上交所、中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构：

(1) 管理人未能按照《计划说明书》和《标准条款》的约定向资产支持证券持有人分配收益；

(2) 优先级资产支持证券信用等级发生不利调整；

(3) 发生任何违约事件；

(4) 优先级资产支持证券的信用评级发生不利变化；

(5) 专项计划资产发生超过资产支持证券未偿本金余额10%以上(含)的损失；

(6) 基础资产的运行情况或产生现金流的能力发生重大变化；

(7) 借款人、共同还款人按照《债权转让与确认协议》的约定偿还借款本息的情况发生重大变化；

(8) 原始权益人、管理人、托管人、资产服务机构、监管银行、借款人、共同还款人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人及出质人等资产证券化业务参与人或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

(9) 预计基础资产现金流相比预期减少20%以上(含)；

(10) 原始权益人、管理人、托管人、资产服务机构、监管银行、借款人、共同还款人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人及出质人等资产证券化业务参与人违反专项计划文件约定，对资产支持证券持有人利益产生不利影响；

(11) 原始权益人、管理人、托管人、资产服务机构、借款人、共同还款人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人及出质人等资产证券化业务参与人的经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，可能影响资产支持证券持有人利益；

(12) 管理人、托管人、资产服务机构、评级机构、监管银行、借款人、共同还款人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人及出质人等资产证券化业务参与人发生变更；

(13) 管理人、托管人、资产服务机构、监管银行、差额支付承诺人、借款人、共同还款人、回售和赎回承诺人及出质人等资产证券化业务参与人信用等级发生调整，可能影响资产支持证券持有人利益；

(14) 发生管理人解任事件、托管人解任事件、资产服务机构解任事件；

(15) 发生差额支付启动事件；

(16) 专项计划提前终止；

(17) 有控制权的资产支持证券持有人大会作出决议；

(18) 可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的其他情形。

13.4 澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即向上交所、中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

13.5 信息披露文件的存放与查阅

定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于管理人所在地、托管人所在地、有关代理推介机构及其网点，并在指定网站披露，供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

管理人和托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，管理人和托管人应保证与所公告的内容完全一致。

13.6 向监管机构的备案及信息披露

专项计划设立日起 5 个工作日内，计划管理人应将专项计划的设立情况报中国基金业协会备案。

本章节所述定期公告、临时公告、其他公告、澄清公告与说明在指定网站对资产支持证券持有人披露后 5 个工作日内由计划管理人向中国基金业协会备案。

计划管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起 5 个工作日内向中国基金业协会报告。

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内,计划管理人应将清算结果向中国基金业协会报告。

监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

第十四章　资产支持证券持有人会议相关安排

为保障有控制权的资产支持证券持有人的合法权益，专项计划特别设置了有控制权的资产支持证券持有人大会制度，对于可能影响有控制权的资产支持证券持有人利益的特定重大事项进行决策。

14.1 有控制权的资产支持证券

在优先级资产支持证券本金和预期收益偿付完毕之前，有控制权的资产支持证券系指优先级资产支持证券；在优先级资产支持证券本金和预期收益偿付完毕之后，有控制权的资产支持证券系指次级资产支持证券。

14.2 召集的事由

在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，管理人应召开有控制权的资产支持证券持有人大会：

1、发生管理人解任事件或管理人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；

2、发生资产服务机构解任事件或资产服务机构根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；

3、有控制权的资产支持证券持有人大会决定提前终止专项计划的；

4、发生债权提前到期事件，决定并指令管理人宣布标的债权提前到期；

5、发生或可能发生借款人、共同还款人无法履行《债权转让与确认协议》项下全部/部分义务，决定并指令管理人布标的债权提前到期；

6、在任一兑付日、预期到期日或法定到期日，专项计划资金不能足额支付优先级资产支持证券应付未付预期收益或本金的，决定并指令管理人宣布标的债权提前到期；

7、发生加速归集事件中的(d)项至(g)项后，决定是否宣布发生加速归集事件；

8、发生违约事件中的(c)项后，决定是否宣布发生违约事件；

9、发生优先级资产支持证券评级下降等可能对投资者权益有重大不利影响的事件的；

10、管理人认为需提议有控制权的资产支持证券持有人大会审议的其他事项。

14.3 召集的方式

14.3.1 计划管理人召集

出现本计划说明书 14.2 款规定的事由，计划管理人应召集有控制权的资产支持证券持有人大会，并确定有控制权的资产支持证券持有人大会的开会时间、地点及权益登记日。

14.3.2 资产支持证券持有人召集

(1) 单独或合计持有有控制权的资产支持证券份额 10%以上(含 10%)的资产支持证券持有人就本计划说明书第 14.2 条规定的事项认为有必要召开有控制权的资产支持证券持有人大会的，可向管理人提出书面提议。

(2) 管理人应当自收到书面提议之日起 5 个工作日内决定是否召集，并书面告知提出提议的资产支持证券持有人和托管人。

(3) 管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 15 个工作日内发出会议通知；管理人决定不召集，单独或合计代表有控制权的资产支持证券份额 10%以上(含 10%)的资产支持证券持有人仍认为有必要召开的，可以自行召集有控制权的资产支持证券持有人大会。管理人应于提议召开的资产支持证券持有人决定召集之日起 5 个工作日内向其提供资产支持证券持有人的名单。

14.4 通知

如采用现场方式召开有控制权的资产支持证券持有人大会，召集人应在会议召开日期前 10 个工作日以公告的方式通知全体资产支持证券持有人，经单独或合计持有有控制权的资产支持证券份额 2/3 以上(含 2/3)的资产支持证券持有人同意，可豁免前述会议通知期限。会议通知至少应载明以下内容：

(1) 会议召开的日期、时间、地点；

(2) 会议拟审议的事项；

(3) 有权出席有控制权的资产支持证券持有人大会的权益登记日(该日不得晚于有控制权的资产支持证券持有人大会召开之日前【1】个工作日)；

(4) 代理投票授权委托书的内容要求(包括但不限于代表身份、代理权限和代理有效期限等)、送达时间和地点;

(5) 会务常设联系人姓名、电话。

采用通讯方式召开大会并进行表决的，由召集人决定通讯方式和书面表决方式，并在会议通知中说明本次大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关或律师事务所、联系方式和联系人、投票表决的截止日、书面表决意见的寄交和收取方式等事项。

14.5 会议的召开

大会召开的方式由召集人决定。大会可采取现场方式召开，也可采取通讯方式召开。但更换管理人的必须以现场开会方式召开。

有控制权的资产支持证券持有人大会应当由持有有控制权的资产支持证券份额 1/2 以上(含 1/2)的有控制权的资产支持证券持有人出席，方可有效召开。

出席大会的有控制权的资产支持证券持有人应委派至少 1 名授权代表出席会议，并出具加盖单位公章的代理投票授权委托书。管理人和托管人的授权代表应当列席有控制权的资产支持证券持有人大会。

除有控制权的资产支持证券持有人外，其他资产支持证券持有人有权参加有控制权的资产支持证券持有人大会，但对审议和表决事项不享有表决权。

通讯方式开会符合以下条件时，方为有效：召集人按《标准条款》约定公布会议通知后，在两个工作日内连续公布相关提示性公告；召集人按照会议通知约定的方式收取有控制权的资产支持证券持有人的书面表决意见；直接出具书面意见的有控制权的资产支持证券持有人或受托代表他人出具书面意见的代理人所代表的有控制权的资产支持证券份额须达到的有控制权的资产支持证券份额总数的 2/3 以上(含 2/3)。

14.6 议事程序

以现场方式开会的，首先由大会主持人按照下列第 14.8 款的规定确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议，大会决议应当于会议结束后及时披露。大会主持人为管理人授权出席会议的代表，在管理人未能主持大会的情况下，由出席大会的有控制权的资产支持证券

持有人以所代表的有控制权的资产支持证券份额 1/2 以上多数(不含 1/2)选举产生一名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表作为该次有控制权的资产支持证券持有人大会的主持人，如有控制权的资产支持证券持有人仅有一人的，由该有控制权的资产支持证券持有人担任主持人。

以通讯方式开会的，应以书面方式进行表决，由召集人在公证机关或律师事务所的监督下按照会议通知规定的方式收取的资产支持证券持有人的书面表决意见。

14.7 会议的表决

1、有控制权的资产支持证券持有人所持的每份有控制权的资产支持证券享有一票表决权。

2、有控制权的资产支持证券持有人大会决议须经参加会议的有控制权的资产支持证券持有人所持表决权的 2/3 以上(含 2/3)通过方为有效。

3、有控制权的资产支持证券持有人大会采取记名方式进行投票表决。

4、有控制权的资产支持证券持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

14.8 计票

以现场方式开会的，有控制权的资产支持证券持有人大会的计票方式为：

(1) 如有控制权的资产支持证券持有人大会由管理人召集,大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的有控制权的资产支持证券持有人中选举两名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人：如大会由有控制权的资产支持证券持有人自行召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的有控制权的资产支持证券持有人中选举三名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表担任监票人。

(2) 监票人应当在有控制权的资产支持证券持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

(3) 如果会议主持人对于提交的表决结果有怀疑,可以对所投票数进行重新清点；如果会议主持人未进行重新清点，而出席会议的有控制权的资产支持证

券持有人代表对会议主持人宣布的表决结果有异议，有权在宣布表决结果后立即要求重新清点，会议主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。

以通讯方式开会的，召集人在所通知的表决截止日期第二日在公证机关或律师事务所监督下统计全部有效表决并形成决议。符合会议通知约定的书面表决意见视为有效表决。表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具书面意见的有控制权的资产支持证券持有人所代表的有控制权的资产支持证券总数。

14.9 大会决议的生效与效力

1、有控制权的资产支持证券持有人大会表决通过的大会决议应当依法自有控制权的资产支持证券持有人大会结束之日起 30 个自然日内予以公告，并在公告之日起 5 个工作日内由管理人根据相关法律规定报中国基金业协会备案。有控制权的资产支持证券持有人大会的大会决议应当自公告之日起生效(“生效决议”)。

2、生效决议对全体资产支持证券持有人、管理人、托管人均具有法律约束力。全体资产支持证券持有人、管理人、托管人均应遵守和执行生效决议中的具体约定。

3、生效决议应当按《标准条款》及《计划说明书》约定的披露方式进行披露。

4、有控制权的资产支持证券持有人在有控制权的资产支持证券持有人大会上行使权利所产生的一切后果均由全体资产支持证券持有人按资产支持证券份额享有或承担。若发生不当行使而造成管理人、托管人或其他人的一切损失，由全体资产支持证券持有人承担赔偿责任。

14.10 争议解决机制

1、若召开有控制权的资产支持证券持有人大会在程序上或决议内容上明显违反相关法律法规、《标准条款》或《计划说明书》中约定的，资产支持证券持有人有权向管理人住所地有管辖权的人民法院提起有控制权的资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼(撤销之诉或确认无效之诉)。

2、资产支持证券持有人提起有控制权的资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼的，如果管理人、托管人能够证明其提起诉讼系出于恶意，则可以请求法院责令提起诉讼的资产支持证券持有人提供相应的担保。

第十五章　主要交易文件摘要

15.1《计划说明书》

计划管理人为专项计划募集及销售专项计划资产支持证券而制作了《计划说明书》。

《计划说明书》主要规定了以下内容:

（1）当事人的权利和义务;

（2）资产支持证券的基本情况;

（3）专项计划交易结构与相关方简介;

（4）专项计划的信用增级方式;

（5）原始权益人、计划管理人和其他主要业务参与人情况;

（6）基础资产情况及现金流预测分析;

（7）专项计划现金流归集、投资及分配;

（8）专项计划资产的管理安排;

（9）原始权益人风险自留的相关情况;

（10）风险揭示与防范措施;

（11）专项计划的销售、设立及终止等事项;

（12）资产支持证券的登记及转让安排;

（13）信息披露安排;

（14）资产支持证券持有人会议相关安排;

（15）主要交易文件摘要;

（16）重大利益关系说明及计划管理人变更安排;

（17）违约责任及争议解决;

（18）备查文件;

（19）计划管理人职责的声明。

15.2《认购协议》和《标准条款》

计划管理人与认购人拟签署《认购协议》，用以规定双方就专项计划交易的权利义务。《认购协议》《标准条款》及《计划说明书》共同构成了专项计划的资产管理合同。

《认购协议》结合《标准条款》约定了包括但不限于：认购人认购的资产支持证券面值、金额、类别、预期收益率及调整安排等，专项计划认购资金的委托管理、交付、保管，专项计划的名称、类型、目的、投资范围、设立及存续期间，专项计划资金的运用和收益，资产支持证券的品种及基本特征、取得、登记、转让与利率调整，认购人及计划管理人的声明、陈述和保证，资产支持证券持有人的权利和义务，计划管理人的权利和义务，专项计划账户的开立、结息，专项计划的分配，信息披露的形式、内容和时间，资产支持证券持有人大会的安排，计划管理人的解任和辞任，专项计划费用的计算和支取方式，认购人加入专项计划的风险提示，资产管理合同和专项计划的终止，认购人及计划管理人的违约责任、保密义务、法律适用和争议解决等重大事项。

15.3《托管协议》

就专项计划资产托管事宜，计划管理人与托管人拟签署《托管协议》。根据《托管协议》，计划管理人委托托管人保管专项计划的资产，托管人为专项计划的资产提供托管服务。

《托管协议》约定了包括但不限于：托管人的委任及托管事项，托管人与管理人之间的权利义务及业务监督、核查，专项计划资产保管，划款指令的发送、确认和执行，专项计划账户资产构成及资金分配，专项计划的会计核算和账户核对，专项计划的信息披露，托管人的解任和计划管理人的更换，专项计划的费用，协议终止、违约责任、法律适用和争议解决等重大事项。

15.4《监管协议》

就物业资产产生的物业运营收入、借款人支付的差额款以及其他涉及标的债权偿付款项的账户监管事宜，管理人、资产服务机构济南城建投资、山东泉逸新与监管银行拟签署《监管协议》。

《监管协议》约定了包括但不限于：监管账户的监管，监管账户划款授权和划款指令，账户监管手续费，计划管理人、监管银行、资产服务机构的陈述

和保证，监管银行的解任/管理人的更换，违约责任、法律适用和争议解决等重大事项。

15.6《服务协议》

就专项计划下标的债权偿付涉及的物业资产产生的物业运营收入及其他款项回收有关的管理事宜，计划管理人国泰海通资管与济南城建投资、山东泉逸新拟签署《资产服务协议》。根据《资产服务协议》，计划管理人将委任济南城建投资、山东泉逸新作为资产服务机构，由资产服务机构按照《资产服务协议》的约定为标的债权偿付涉及的物业资产产生的物业运营收入及其他款项回收提供有关管理服务。

《资产服务协议》约定了包括但不限于：抵质押物的管理和服务，资产服务机构的管理服务内容，资产服务机构报告和声明，服务记录及抵质押物相关文件的保管，资产服务机构的陈述、保证和承诺，权利与义务的承继、转委托，违约责任、法律适用和争议解决等重大事项。

15.7《专项计划差额支付承诺函》

就专项计划差额支付事宜，差额支付承诺人拟向计划管理人出具《专项计划差额支付承诺函》。根据《专项计划差额支付承诺函》，差额支付人承诺对专项计划资金不足以根据《标准条款》约定的分配顺序支付完毕专项计划税费、费用、优先级资产支持证券各期预期收益和/或应付本金的差额部分承担无条件的不可撤销的补足义务。

《专项计划差额支付承诺函》约定了包括但不限于：差额支付承诺，承诺期间，差额支付启动条件，差额支付义务的承担，承诺费，差额支付资金的偿还与追偿，权利义务的转让/转移，差额支付承诺人的陈述和保证，违约责任、法律适用和争议解决等重大事项。

15.8《回售和赎回承诺函》

就专项计划资产支持证券的增信事宜，济南城投作为承诺人拟出具《回售和赎回承诺函》，在回售日前的第【27】个工作日(含)至第【22】个工作日(含)

的回售登记期内，优先级资产支持证券持有人有权选择将所持有的未到期的优先级资产支持证券份额全部或部分回售给回售和赎回承诺人。

《回售和赎回承诺函》明确规定了回售和赎回承诺函范围、回售与赎回价格、回售和赎回后资产支持证券的安排、违约责任等重大事项。

15.9《抵押合同》

就物业资产抵押事宜，计划管理人拟与抵押人签署《抵押合同》。根据《抵押合同》的规定，为保证借款人在《基础资产转让协议》项下义务的履行，抵押人将抵押财产抵押给计划管理人，为借款人在《借款协议》、《债权转让与确认协议》项下的全部义务、责任、陈述、保证及承诺事项提供抵押担保。

《抵押合同》明确规定了主债权的基本情况、抵押财产、主债权及担保范围、抵押权登记、抵押财产的保管、抵押财产的替代、第三方妨碍、主合同的变更及其他担保、抵押权的实现、抵押的注销、合同的转让、抵押人的权利限制、抵押人的声明、保证与承诺、违约责任、合同的效力、不可抗力、法律适用和争议解决、通知、保密、其他约定、抵押财产清单等重大事项。

15.10《质押合同》

就物业运营收入质押事宜，计划管理人拟与出质人签署《质押合同》。根据《质押合同》的规定，为保证借款人在《借款协议》、《债权转让与确认协议》项下义务的履行，质押人将物业运营收入质押给计划管理人，为借款人在《借款协议》、《债权转让与确认协议》项下的全部义务、责任、陈述、保证及承诺事项提供质押担保。

《质押合同》明确规定了质押物、被担保的主债权种类与数额、质押担保的担保范围、借款人履行债务的期限、质押登记、质权的实现、出质人的权利和义务、质权人的权利和义务、出质人的陈述与保证、通知、保密、违约责任、法律适用和争议解决、不可抗力等重大事项。

15.11《借款协议》

济南城投集团将依据《标准条款》及其他专项计划文件的约定，向借款人提供借款，并与借款人签署《借款协议》。

《借款协议》明确规定了借款金额、借款期限、借款用途、借款利息、其他条款等内容。

15.12《债权转让与确认协议》

计划管理人将依据《标准条款》及其他专项计划文件的约定，就债权债务确认及还款事宜与借款人、出借人签署《债权转让与确认协议》。

《债权转让与确认协议》明确规定了标的债权的还款期限与偿付、标的债权的担保、标的债权管理、借款人的承诺和保证、出让人的陈述、标的债权的处分、通知、保密、违约责任、争议解决、生效及其他条款等内容。

15.13《物业运营成本的流动性支持承诺函》

为保证济南城建投资、泉逸新作为借款人、共同还款人以其物业运营收入之现金流净额足额偿付《债权转让与确认协议》项下债权本息及其他应付款项（如有），济南城投作为流动性支持承诺人承诺为济南城建投资、泉逸新物业运营成本提供流动性支持，并在必要时向济南城建投资、泉逸新划付流动性支持资金用以偿付济南城建投资、泉逸新实际物业运营过程中所需物业运营和管理支出及费用。

如济南城建投资、泉逸新开立的物业运营成本支付账户内余额不足以支付济南城建投资、泉逸新当期应支付的物业运营成本，流动性支持承诺人将自收到济南城建投资、泉逸新发出的物业运营成本补足通知之日起【5】个工作日内向济南城建投资、泉逸新的物业运营成本支付账户补足相应款项。

第十六章 重大利益关系说明及计划管理人变更安排

16.1 原始权益人与计划管理人、托管人关联关系说明

截至本《计划说明书》签署日，计划管理人与托管人不存在一方持有另一方 5%以上股份或出资份额的情况，近三年来计划管理人和托管人不存在承销保荐、财务顾问及其他业务关系。

截至本《计划说明书》签署日，计划管理人与原始权益人不存在一方持有另一方 5%以上股份或出资份额的情况，近三年来计划管理人和原始权益人不存在承销保荐、财务顾问及其他业务关系。

截至本《计划说明书》签署之日，计划管理人、托管人与原始权益人之间均不存在关联关系。

此外，计划管理人、托管人与原始权益人之间亦不存在其他可能损害资产支持证券持有人合法权益的重大关联关系。

16.2 计划管理人变更安排说明

16.2.1 计划管理人的解任

1、专项计划发生《标准条款》规定的任何计划管理人解任事件时，应根据《标准条款》第十四条的规定召开有控制权的资产支持证券持有人大会；并且如果有控制权的资产支持证券持有人大会做出解任计划管理人的决议，则有控制权的资产支持证券持有人大会应向计划管理人发出书面解任通知，该通知中应注明计划管理人解任的生效日期。

2、有控制权的资产支持证券持有人大会发出计划管理人解任通知后，计划管理人应继续履行专项计划文件项下计划管理人的全部职责和义务，并接受有控制权的资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：(a)在有控制权的资产支持证券持有人大会任命继任计划管理人生效之日，(b)计划管理人解任通知中确定的日期。在继续履行职责期间，计划管理人有权继续收取服务费。

3、除发生计划管理人解任事件之外，专项计划的有控制权的资产支持证券持有人大会不得解任计划管理人。

16.2.2 计划管理人的辞任

1、未经有控制权的资产支持证券持有人大会决议批准，专项计划的管理人不得辞任。

2、有控制权的资产支持证券持有人大会批准管理人辞任后，管理人应继续履行专项计划文件项下管理人的全部职责和义务，并接受有控制权的资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：(1)在有控制权的资产支持证券持有人大会任命继任管理人生效之日，(2)有控制权的资产支持证券持有人大会决议中确定的管理人离职日期。在继续履行职责期间，管理人有权继续收取服务费。

16.2.3 继任计划管理人的委任

1、有控制权的资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任的，有控制权的资产支持证券持有人大会应任命继任管理人，同时将对该继任管理人的任命通知继任管理人、资产支持证券持有人以及评级机构。

2、有控制权的资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任导致专项计划变更管理人的，应当向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

3、在不影响本计划说明书第 16.1 条规定的前提下，管理人出现被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，在依据《标准条款》约定选任符合《资产证券化业务规定》要求的继任管理人之前，由中国基金业协会指定临时管理人。

4、继任管理人应为符合中国法律规定、具有担任管理人资格的证券公司、证券公司资产管理子公司或基金管理公司子公司。

5、继任管理人应签署并向有控制权的资产支持证券持有人大会交付其接受委任的书面文件，并立即与托管人重新签订《托管协议》，进而享有并承担其前任管理人在其作为一方的专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务。

6、辞任或被解任的管理人在辞任或被解任后应：(1)立即签署并交付形式和内容符合继任管理人和有控制权的资产支持证券持有人大会要求的书面文件，向继任管理人完全转让该辞任或被解任管理人在专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务；(2)向继任管理人转让并交付该辞任或被解任管理人根据专

项计划文件持有的全部财产；(3)向继任管理人转让并交付其担任管理人所取得或持有的一切与专项计划有关的资料、文件、记录；以及(4)办理其他必要的、合理的交接手续。

7、管理人应当自完成本计划说明书第 16.2.3 条约定的移交手续之日起 5 个工作日内，向中国基金业协会报告。

第十七章 违约责任与争议解决

17.1 一般原则

任何一方违反资产管理合同的约定，视为该方违约，违约方应向其他方赔偿因其违约行为而遭受的直接损失。

17.2 认购人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，认购人应赔偿计划管理人因以下事项而遭受的直接损失：

（1）如认购人未按照其签署的《认购协议》的约定足额向计划管理人交付认购资金；

（2)如因认购人交付给计划管理人的认购资金的合法性存在问题而导致专项计划的设立或运行遭受影响，或者导致计划管理人受到起诉或任何调查；

（3）认购人在资产管理合同中做出的任何陈述和保证是错误的或虚假的。

17.3 计划管理人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，计划管理人应赔偿资产支持证券持有人因以下事项而遭受的直接损失：

1、因计划管理人过错而丧失其拥有的与《标准条款》项下管理服务相关的业务资格；

2、计划管理人在其签署的《认购协议》或其他专项计划文件中做出的任何陈述和保证以及计划管理人根据专项计划文件提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的（但由于计划管理人以外的其他方提供的信息、报告或数据不真实、不准确、不完整的除外）；

3、计划管理人未履行或未全部履行法律法规规定的职责、资产管理合同约定的任何职责或义务，致使专项计划资产受到损失；

4、计划管理人就资产支持证券登记、交易等事项未按专项计划文件的约定办理。

17.4 托管人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，托管人应赔偿管理人因以下事项而遭受的直接损失：

（1）因托管人过错而丧失其拥有的与《托管协议》项下托管服务相关的业务资格而导致专项计划的资金拨付延迟超过三个工作日；

（2）托管人在《托管协议》中做出的任何陈述和保证以及托管人根据《托管协议》提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的；

（3）托管人未履行或未全部履行法律法规规定的职责或《托管协议》约定的任何职责或义务，致使专项计划的资产受到损失。

17.5 不可抗力事件

不可抗力是指《标准条款》各方不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据《标准条款》履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策的颁布或对原法律或国家政策的修改等。

17.6 不可抗力事件通知

如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应尽最大努力减少由此可能造成的损失，立即用可能的快捷方式通知对方，并在15个工作日内提供证明文件说明有关事件的细节和不能履行或部分不能履行或需延迟履行《标准条款》的原因。合同各方应在协商一致的基础上决定是否延期履行《标准条款》或终止《标准条款》，并达成书面合同。

17.7 不视为违约

如果发生不可抗力，致使一方不能履行或迟延履行《标准条款》项下之各项义务，则该方对无法履行或迟延履行其在《标准条款》项下的任何义务不承担责任，但该方迟延履行其在《标准条款》项下义务后发生不可抗力的，该方对无法履行或迟延履行其在《标准条款》项下的义务不能免除责任。不可抗力事件消除后，受不可抗力阻止的一方应尽快向其他方发出不可抗力事件消除的通知，而其他方收到该通知后应予以确认。

17.8 法律适用

资产管理合同的订立、生效、履行、解释、修改和终止等事项适用中国法律（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。

17.9 争议解决

1、凡因资产管理合同引起的或与资产管理合同有关的任何争议，由双方协商解决。如双方在争议发生后 30 个自然日内协商未成，任何一方可依法向管理人住所地有管辖权的人民法院起诉。各方为解决争议而实际支付的费用包括但不限于诉讼费和律师费由败诉方承担。

2、除双方发生争议的事项外，双方仍应当本着善意的原则按照资产管理合同的规定继续履行各自义务。

第十八章　其他事项

18.1 通知

1、《认购协议》及《标准条款》项下要求的或允许的向任何一方作出的所有通知、要求、指令和其他通讯应以书面形式做出并且应由发出通知的一方或其代表签署；除《标准条款》另有特别规定外，计划管理人按照《标准条款》第十三条所做的信息披露均视为对资产支持证券持有人/认购人的通知。

2、通知送达日期按下列约定确定：(a)如通过邮寄方式发送，则以邮戳记载之日视为送达；(b)以传真、电传、电报 传送，在收到电码或成功发送确认章的情况下，则以发出后的第 1 个工作日视为送达；(c)以电子邮件发送，则以发件人电子邮件系统显示已成功到达对方指定的联系人的邮箱的服务器时视为送达。

3、双方用于第 18.1 条第一项所述通知用途的地址和传真号码如下：

如发送给认购人，为《认购协议》中载明的认购人的地址和传真号码；如发送给计划管理人，为以下信息：

上海国泰海通证券资产管理有限公司

联系地址：上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层

联系人：张健、周宇凯

电话：021-38677268

传真：021-38677987

一方通讯地址或联络方式发生变化,应自发生变化之日起 15 个自然日内以书面形式通知其他各方。如果通讯地址或联络方式发生变化的一方(以下简称“变动一方”)，未将有关变化及时通知其他各方，除非法律另有规定，变动一方应对由此而造成的影响和损失承担责任。

4、专项计划存续期限内，资产支持证券持有人如变更其资金账户，应持原有的证明文件到计划管理人办理资金账户变更确认手续，并通知计划管理人新的资金账户；计划管理人在上述手续完成后才能支付资产支持证券持有人的专项计划分配资金。

18.2 可分割性

资产管理合同的各部分应是可分割的。如果资产管理合同中的任何条款、承诺、条件或规定由于无论何种原因成为不合法的、无效的或不可申请执行的，该等不合法、无效或不可申请执行并不影响资产管理合同的其他部分，资产管理合同所有其他部分仍应是有效的、可申请执行的，并具有充分效力，如同并未包含任何不合法的、无效的或不可申请执行的内容一样。

18.3 修改

对资产管理合同的任何修改须以书面形式并经每一方或其代表正式签署始得生效。修改应包括任何修改、补充、删减或取代。资产管理合同的任何修改构成资产管理合同不可分割的一部分。资产支持证券持有人、计划管理人不得通过签订补充协议、修改协议等方式约定保证专项计划资产的收益、承担投资损失，或排除资产支持证券持有人自行承担投资风险。

18.4 弃权

除非经明确的书面弃权或更改，资产管理合同项下双方的权利不能被放弃或更改。任何一方未能或延迟行使任何权利，都不应作为对该权利或任何其他权利的放弃和更改。行使任何权利时有瑕疵或对任何权利的部分行使并不妨碍对该权利以及任何其他权利的行使或进一步行使。任何一方的行为、实施过程或谈判都不会以任何形式妨碍该方行使任何此等权利，亦不构成该等权利的中断或变更。

18.5 标题

资产管理合同中的标题及附件之标题仅为方便而设，并不影响资产管理合同中任何规定的含义和解释。

18.6 完整协议

资产管理合同应取代此前认购人与管理人之间关于资产管理及相关的其他事项的任何和所有(书面的或口头的)讨论和协议，并且资产管理合同载有认购人与管理人就资产管理合同拟议之交易达成的唯一、最终和完整的表述和谅解。除非经由认购人与管理人签署书面文件，不得对资产管理合同进行任何变更或修订。

第十九章　廉洁从业条款

在本资产支持专项计划中，各参与方应遵守相关廉洁从业规定，不得以下列方式向其他方及其他利益关系人输送或谋取不正当利益：

(1) 提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

(2) 提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

(3) 安排或向特定客户销售显著偏离公允价值的结构化、高收益、保本理财产品等交易；

(4) 直接或间接向他人提供或主动获取内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，明示或暗示他人从事相关交易活动；

(5) 提供商业贿赂；

(6) 协助客户通过提供虚假个人信息、伪造资料、代持等方式，向不满足适当性要求或合格投资者要求的客户销售产品或提供服务；

(7) 以所在机构名义或者以所在机构员工身份,销售未经机构核准销售的金融产品；

(8) 窃取或者泄露本机构及合作机构的内部信息、客户信息等未公开信息；

(9) 侵占或者挪用受托资产；

(10)　不公平对待不同投资组合，在不同账户之间输送利益；

(11)　以明显偏离市场公允估值的价格进行交易；

(12)　编造、传播虚假、不实信息，或者利用信息优势、资金优势、持股持券优势，单独或者通过合谋，影响证券、期货及其他衍生品交易价格、交易量；

(13)　直接或间接通过聘请第三方机构或者个人的方式输送利益；

(14) 在资产支持证券份额的申购和赎回以及收益的分配过程中违规给予部分客户特殊优待;

(15) 串通相关方进行明显偏离公允价值的估值核算,并从中输送或者谋取不正当利益;

(16) 未经管理人授权,泄露或者使用所服务的产品数据、产品组合信息、交易信息、客户信息等;

(17) 制作虚假材料或者披露虚假信息;

(18) 其他输送或者谋取不正当利益的行为。

第二十章　备查文件

本计划说明书的附录和备查文件包括以下文件，该等文件是本计划说明书不可分割的组成部分：

1、《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划标准条款》

2、《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划托管协议》

3、《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划服务协议》

4、《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》

5、《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划回售和赎回承诺函》

6、《借款协议》

7、《债权转让与确认协议》

8、《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划之抵押合同》

9、《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划之质押合同》

10、《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划之监管协议》

11、《济南城市建设投资集团有限公司关于济南市城市建设投资有限公司、山东泉逸新有限公司物业运营成本的流动性支持承诺函》

16、国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划法律意见书

17、国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划评级报告

18、国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划现金流预测报告

19、不动产估价报告

20、济南城投、济南城建投资和山东泉逸新有权机构关于本专项计划的决议

21、济南城投、济南城建投资和山东泉逸新的营业执照和公司章程

22、计划管理人与托管人相关业务资格或执业证明文件、营业执照

备查文件查阅地点：

上海国泰海通证券资产管理有限公司

联系地址：上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层

联系人：张健、周宇凯

电话：021-38677268

传真：021-38677987

《计划管理人职责的声明》

上海国泰海通证券资产管理有限公司郑重作出以下承诺：

一、严格按照监管机构及自律组织的规定、计划说明书及协议等文件的约定，履行相关职责。

二、保证《计划说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

三、因本公司违背计划说明书等文件的约定管理、运用、处分专项计划资产，或因本公司拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及本声明载明的职责，给资产支持证券持有人造成直接损失的，本公司承担相应的赔偿责任。

四、资产支持专项计划发生评级下调事件、未依约完成抵押权变更事件等投资者保护条款，或发生违约事件及其它可能损害资产支持证券持有人利益的重大事项时，本公司将：

1、在2个工作日内有效地通知资产支持专项计划各相关方，包括但不限于监管机构、自律组织和所有资产支持证券持有人；

2、督促原始权益人、为专项计划提供服务的机构及其他责任主体履行规定或者约定的职责、义务；

3、代表资产支持证券持有人利益向相关责任主体追究违约或者侵权责任。

五、资产支持证券未能按约定兑付本息的，本公司负责组织相应还本付息安排。

项目负责人签字：

法定代表人或授权代表签章：

上海国泰海通证券资产管理有限公司

2026 年 3 月 30 日

（此页无正文，为《国泰海通-济南城投第 2 期资产支持专项计划说明书》之盖章页）

计划管理人：上海国泰海通证券资产管理有限公司（盖章）

2026 年 3 月 30 日