

央企信托·成城 49 号集合资金信托计划

产品概要 Product Introduction

信托类型	主动管理类。
风险等级	R2（中低风险）。
信托计划规模	不超过人民币 50,000 万元（可分期设立）。 具体以信托成立时实际募集资金总额为准。
信托计划期限	信托可分期，总期限不超过 24 个月，各期期限预期不超过 12 个月 。
参考收益率	100 万元 ≤ 单份合同委托金额 < 300 万元， 5.0%/年 300 万元 ≤ 单份合同委托金额， 5.2%/年 ※特别申明：本参考收益率不构成受托人对受益人本金和收益的任何承诺和保证，亦不代表受益人的实际收益水平。
收益分配	信托计划成立后， 每自然季度末月 20 日（每年 3/6/9/12 月 20 日） 后的十个工作日内向受益人分配其应得的信托收益，各期信托计划满 12 个月支付相应信托资金本金及最后一次对应的收益。
资金投向	信托资金运用方式包括专项债权计划投资、国债、国债逆回购、银行存款、货币基金、信托业保障基金、固定收益类标准化信托产品投资等形式，受托人有权根据市场资产情况选择其中一类或多类投融资资金运用形式进行资产配置。其中不低于 80% 的信托资金用于投资固定收益类资产，包括投资济南历城控股集团有限公司（以下简称“ 历城控股 ”，AA+，YY 评级 5-）的专项债权计划。信托资金用于投资历城控股发行的专项债权计划的（不超过 4.9 亿元），历城控股将收到的信托资金用于自身及其非房子公司偿还金融机构借款、债券。
偿债资金来源	融资人的经营收入兑付本息。
区位优势	济南市-基本情况 济南市，别称“ 泉城 ”，是山东省省会、全国十五个副省级城市之一、特大城市、山东省的政治、文化、教育中心。截至 2022 年末，全市常住人口 941.5 万人。 历城区位于济南市区东部，南依泰山，北濒黄河，是济南东部重要的政治、经济、文化中心。经多次区划调整，历城区现辖 14 个街道、1 个省级经济技术开发区，总面积 520



平方公里。截至 2022 年末，历城区全区常住人口为 112.54 万人。

济南市-财务数据

2022 年济南全市生产总值为 12027.5 亿元，比上年增长 3.1%。在山东省 16 个地级市中排名第二。

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

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

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

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

历城区-基本情况

历城区是济南市最大的市辖区，赛迪顾问发布 2022 年全国投资竞争力百强区，历城区位列第 37 位。区内有济钢集团、将军集团、重汽集团、黄台电厂、济南炼油厂、齐鲁制药厂等 200 多家驻地规模企业。初步形成了冶金钢铁、汽车配件、生物制药、食品加工、包装印刷、新型建材等 6 大产业集群。

历城区-财务数据

2022 年，历城区地区生产总值 **1240.7 亿元**，比上年增长 3.6%；完成一般公共预算收入 **126.13 亿元**，税收占比约 83.62%；可支配财力达 164.8 亿元，**财政自给率为 127.1%**，政府债务余额 94.3 亿元，政府债务率为 **57.22%**，负债率为 **7.6%**，负债水平较低。

2023 年历城区一般公共预算收入高达 **140.1 亿元**，同比增长 11.1%。

地区	2022 年 GDP		2022 年一般公共预算收入	
	金额（亿元）	排名	金额（亿元）	排名
济南全市	12,027.50	-	1,001.10	-
历下区	2,282.90	1	161.70	1
高新技术开发区	1,619.30	2	150.50	2
市中区	1,275.60	3	89.20	4
历城区	1,240.70	4	126.10	3
章丘区	1,120.70	5	54.20	5
莱芜区	1,005.30	6	41.70	7
槐荫区	746.80	7	50.10	6
天桥区	713.30	8	30.40	8



基本情况

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

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

历城控股不在地方政府融资平台名单内，不涉及地方政府隐性债务。

最近一期主体信用等级为 **AA+**，评级展望为稳定。**YY 评级 5-**。

财务数据

2023 年 9 月末总资产 **499.16 亿元**，营业收入 **20.11 亿元**。

融资人简介

公司主要财务指标（单位：万元）			
财务指标	2020 年	2021 年	2022 年
总资产	2,347,061.14	2,714,311.90	3,580,214.83
总负债	1,250,822.26	1,608,725.14	2,282,715.84
净资产	1,096,238.88	1,105,586.76	1,297,498.99
营业收入	49,857.53	105,249.38	101,995.73
净利润	7,214.62	498.67	646.3
资产负债率	53.29%	59.27%	63.76%

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

截至 2024 年 2 月末，公司存续债券 3 只，规模 34.5 亿元，最晚到期日 2027 年 5 月 26 日。

亮点小结

※ 济南 GDP 排名靠前区域，核心平台融资

2022 年，历城区一般公共预算收入 **126.13 亿元**，税收占比约 **83.62%**；可支配财力达 **164.8 亿元**，财政自给率为 **127.1%**，政府债务率为 **57.22%**，负债率为 **7.6%**，负债水平较低。

※ 优质交易对手

融资人—济南历城控股集团有限公司，**AA+发债主体**，济南市历城区核心平台，实际控制人为济南市历城区财 政局。2023 年 9 月末总资产 **499.16 亿元**，营业收入 **20.11 亿元**。

※ 稀缺非标融资

交易对手融资以银行与发债为主，信托融资极少。

※特别声明：本推介书仅作宣介之用，不构成任何要约或承诺，详情以信托合同为准。

