

## 目录

山东绿中商办资产运营管理有限公司	1
一、项目名称	1
二、项目单位简介	1
三、产业发展基础或定位	3
四、基础设施及配套情况	4
五、合作方式	4
建邦财富中心项目	5
一、项目名称	5
二、项目单位简介	5
三、合作项目概述	6
四、行业及财务分析	7
五、合作方式	7
济南城投置业有限公司城投大厦项目	8
一、项目名称	8
二、项目单位简介	8
三、合作项目概述	8
山东齐鲁物流信息交易结算中心项目	11
一、项目名称	11
二、项目单位简介	11
三、合作项目概述	11
四、行业及财务分析	12

五、合作方式.....	13
六、招商方式: .....	14
七、联系方式.....	15

# 山东绿中商办资产运营管理有限公司

## 一、项目名称

山东绿中商办资产运营管理有限公司

经营项目分为：绿地中心项目、科创大厦项目。

## 二、项目单位简介

山东绿中商办资产运营有限公司于 2018 年 8 月 15 日注册成立，由济南市中控股集团下属子公司济南中升发展有限公司与绿地集团山东区域管理总部下属子公司绿地集团济南西河置业有限公司合资成立，注册资本 1 亿元，其中济南中升发展有限公司认缴出资 5100 万元，占股 51%，绿地集团济南西河置业有限公司认缴出资 4900 万元，占股 49%。绿中商办以“产业+配套、服务+运营”为核心，建立“产业协同+资源整合”的合作运营模式，专注商办资产。





项目空间规划布局

### 三、产业发展基础或定位

山东科创大厦项目位于济南英雄山路与二环南路交汇处，是济南科技产业创新示范园重点楼宇，楼宇共 24 层，标准层建筑面积约 2000 平方米，总建筑面积约 62584.31 平方米，是南城首屈一指的商务写字楼宇。

山东科创大厦以引进高新技术研发，高科技创新研发为主的总部企业，未来将立足山东省“十强产业”重点发展领域，建立“2+2+N”产业体系，即新一代信息技术、智能制造两大核心产业+人工智能、5G 两大前沿产业+N 个科创应用领域。聚焦科技、金融、商务三大

产业，打造科技创新平台、企业服务平台、金融服务平台三大平台，实现企业能级的无限裂变，赋能城市发展。

**Gker 创联空间绿地中心项目**，项目占据着济南最中心的位置和最优质的配套，恒隆、银座商城、泉城路等现代商业设施环绕拱生，五龙潭、趵突泉、大明湖秀色尽收眼底，周边学校、银行、医院等市政配套云集。

**Gker 创联空间**以“创享极致 无限链接”为核心，打造智慧、共享的体验办公场景，为企业提供一站式全产业链服务。

绿中商办自有联合办公品牌 **Gker** 于 2017 年在绿地中心 41 层正式发布，创建至今，完成绿地中心/新都会等项目的全城布局，形成城市战略的布局优势，形成商务生态价值圈。

#### **四、基础设施及配套情况**

绿中商办以“产业+配套、服务+运营”为核心，建立“产业协同+资源整合”的合作运营模式，有较好的行业前景，2019 年营业额为 697.13 万元，利润总额为 79.25 万元，2020 年营业额为 1784.79 万元，利润总额因疫情影响略有降低，预计 2021 年营业额为 3000 万元，股东投资回报率预计为 8%。

#### **五、合作方式**

1.项目类别：绿地中心项目：改扩建；科创大厦项目：新建。

2.合作方式：

绿地中心项目：与资产方运营分成，绿中商办以股东资产为依托，装修改造后以“产业+配套、服务+运营”为核心服务入住客户；

科创大厦项目：联合办公+物业服务运营；华润大厦项目：招商代理按照代理合同约定收取代理费。

3.项目实施周期：绿地中心项目为量产期现安排人员为 2 人，科创大厦项目为量产期现安排人员为 35 人。（可否删去“现”改为“目前，绿地中心项目为量产期安排人员为 2 人，科创大厦项目为量产期安排人员为 35 人。”）

## 六、联系方式

联系人：侯世群

联系电话：0531-58170888

市中区联络员：王术一、尹少瀛

联络员电话：82078575、82078576

联络员邮箱：szinvest@163.com

# 建邦财富中心项目

## 一、项目名称

建邦财富中心项目

## 二、项目单位简介

山东建邦集团创立于 1995 年，经过 20 多年的探索发展，逐渐成长为一家具有较大资产规模和较强经济实力的综合性企业集团，旗下包括山东建邦控股集团和山东建邦科技集团。得益于国家宏观经济发展的良好环境和各级政府的大力支持，经过全体同仁的顽强拼搏、锐意进取和扎实工作，建邦集团不断积淀、成长、壮大，形

成了以基础设施、金融资本、文旅商业、地产开发、科技发展、健康医养六大板块为核心的“多业并举，融合发展”格局。以全球战略视野发展产业集群，整合科技、人才、金融等各方面的优势资源，抓住山东建设新旧动能转换试验区的历史机遇，在“科技转型、创新发展、融合聚力”的路上实现新跨越，为推动山东乃至全国经济高质量发展做出重大贡献，为城市建设注入动力。

地产开发作为建邦集团核心业务板块之一，经过多年业务积累，目前在济南、青岛、菏泽等山东省内主要城市开展的项目有：济南财富中心——160 万平方米经十路金廊上绝版高端综合体、财富壹号——500 万平方米，多元业态，大型资源都会综合体、中新国际城——600 万平方米济南高端智慧居住区标杆、烯谷国际中心——114 万平方米城市发展聚焦的生态大盘，济南高新东区门户、CCPARK 创意港——总建筑面积约 5.34 万平方米，集艺术、文化、自然、消费为一体的文化创意综合体、创新谷——约 85 万平方米，聚焦国际最先进的电子信息技术，建设移动互联产业集聚区和国际信息科技企业总部等多个房地产项目的开发建设。加之不断扩大的商业版图和持续提升的商业运营实力，为构建城市商业圈，注入发展新活力。以“建美善之邦”为使命，构建“战略合作+资源整合”特色差异化发展模式。

### 三、合作项目概述

建邦财富中心位于济南金廊经十路南，万象城对面，坐拥 5.5 公里“华尔街”路段，扼守城市主动脉咽喉，占据奥体 CBD 核心区域，



雄踞济南新城市中心、坐镇龙奥，CBD，旅游路三大核心区中心位置，享受济南高品质的政治、商务、金融、商业、文体及景观等资源，R3、M3 线领衔立体交通畅达全城。作为经十路金廊上绝版的高端综合体项目，是匹配层峰财富人群的都会迭代恒产。

项目总建筑面积约 23 万平方米，创新约 59-460 平方米百变行政公馆，宜住、宜租、宜办公；配备 ONE 书房、ONE 街区、大堂会客厅、健康垂直马拉松，物业尊崇服务等，为圈层交际提供一个理想空间。居住的内生态保护系统更是注重对高级灵魂的保护欲：超级城市宽幕横厅、360°环绕阳光、都会级智能家居、净水系统、新风系统为生活增添健康活力、全球集采装饰品牌打造高标准居住环境.....建邦财富中心为塔尖人士提供精神和物质上的双重享受，奢享城心繁华，品味万象生活。

#### 四、行业及财务分析

项目周边公寓市场，竞品众多。奥体 CBD 区域在售项目均价区间约 11000-20000 元/平方米，以精装房为主。2021 年周边公寓市场平层及 LOFT 公寓整体存量约 10780 套，去化周期约 20 个月。主力产品以 30-50 平方米小面积低总价户型为主。本项目位于济南金廊经十路南，万象城对面，占据城市中心黄金区位，R3、M3 线领衔立体交通。对比竞品区位交通优势明显。创新约 59-460 平方米百变行政公馆，产品功能性更强，宜住、宜租、宜办公。是匹配峰层财富人群的都会迭代恒产。

#### 五、合作方式

- 1、项目类别：新建。
- 2、合作方式：股份制（建邦集团与融创中国各占 50%股份）。
- 3、项目实施周期：建设期。

## 六、联系方式

联系人：吴龙

联系电话：15688491033

电子邮箱：wul35@sunac.com.cn

微信公众号：建邦财富中心

# 济南城投置业有限公司城投大厦项目

## 一、项目名称

济南城投置业有限公司城投大厦项目

## 二、项目单位简介

济南城投置业有限公司系济南城市投资集团有限公司的全资子公司，于 2012 年成立，目前注册资金 100000 万元，资产总额约 107 亿元，具备相应的房地产开发资质，公司主要经营房地产开发、销售、经营、物业管理、建筑工程等业务。

## 三、合作项目概述

城投大厦项目位于济南中央商务区东南片区，项目用地南至坤顺路，东至茂岭三号路，西、北均至规划道路。项目规划用地面积为 16398 平方米，规划总建筑面积为 129600 平方米，其中地上总建筑面积为 102651 平方米，地下总建筑面积为 26949 平方米，总投资

约 15.6 亿元。主楼功能定位为高端商务办公，高度为 147 米，为 34 层，裙楼主要功能定位为商业、餐饮、娱乐、健身、商务公寓等。项目计划 2022 年竣工验收，除公寓部分外（1 万平方米），其余物业全部自持运营管理（11.95 万平方米）。



#### 四、行业及财务分析

项目所在的济南中央商务区，是集金融、商务、总部等新兴业态在内的生态圈，打造成为承载济南区域性经济中心、区域性金融中心功能的首选平台，是集中展现山东经济大省实力，代表省会形象，具有浓郁现代气息的标志性区域。该区域在省政府“十二五”规划中定位为依托政务中心、奥体中心、文博片区，着力打造的集区域金融中心、总部聚集中心、区域创新中心为一体的城市新中心。城投大厦借中央商务发展之势，定位区域配套型商务综合体，打造集商务办公、商旅居住和配套休闲娱乐为一体的复合功能体，既能

满足各类商务的需求，同时还能丰富周边居民区及其他商务区的生活休闲配套设施。



## 五、合作方式

- 1、项目类别：新建。
- 2、合作方式：合作。
- 3、项目实施周期大致分为前期推广和租赁运营两大分期。
  - (1) 前期推广（2021年-2022年）。
  - (2) 租赁运营（2023年之后）。

## 六、联系方式

联系人：董凯

联系电话：15165030292

电子邮箱：[12989688@qq.com](mailto:12989688@qq.com)

公司微信公众号：济南城投置业

## 山东齐鲁物流信息交易结算中心项目

### 一、项目名称

山东齐鲁物流信息交易结算中心项目

### 二、项目单位简介

泰安市峰松物流有限公司，2004年成立，注册地为山东省泰安高新区，全国网络货运领军企业，是一家在“互联网+物流”的新模式下专注于货运物流领域的互联网、物联网，以及大数据开发利用的平台型企业。公司致力于通过互联网技术，在全国范围内的大宗商品公路运输业务领域（可否改为“在国内的大宗商品公路运输业务领域”），开展物流企业业务、全流程交易业务等；为大幅节省生产企业和货运企业的运营成本，提高物流企业运作效率，为解决空车返程问题提供一体化解决方案；为用户提供发布专业信息、技术支持等相关服务。2016年公司被确定为国家道路货运无车承运试点企业，在2017年全国试点企业综合排名中位居第四。2019年无车承运平台营业额突破105亿元，缴纳税收超10亿元。

### 三、合作项目概述

（一）供应链金融：重点在仓单质押、票据融资、平台货物保质保价、设备融资租赁、垫资采购等方面提供服务。

(二) 物流信息交易：**1、** 物流信息交易是本平台的核心功能。**2、** 降低企业交易成本。**3、** 推动物流集约式发展。**4、** 促进物流行业规范和有序发展。

(三) 进出口贸易。

(四) 大宗商品交易：与上海期货交易所、郑州商品交易所、大连商品交易所等大宗货物期货交易平台合作，建设农产品、工业品的期货交割仓库，不仅可以促进济南物流行业发展，也将促进上下游产业链的延伸发展。

(五) 物流科技：立足山东省区域中小科技型企业的成长，以“互联网+”、物联网科技创新为核心，以促进科技成果转化、培养高新技术企业、现代物流企业和企业家为宗旨。（不知道怎么改）

#### **四、行业及财务分析**

**1、行业：**2016 年，峰松公司被确定为国家首批无车承运试点企业，2017 年 3 月，公司正式获批国家无车承运人试点牌照，并于 5 月启动无车承运试点工作。试点当年营业收入同比增长 54 倍，在 2017 年全国试点企业综合排名中位居第四，2017 年 11 月，全国无车承运试点工作推进会在我市召开，公司创始人张峰松在会上进行典型发言。2018 年 3 月，张峰松荣获交通部颁发的“中国运输风范人物”管理创新奖。2018 年 8 月，峰松公司与北京汇通天下公司强强联合，在泰安成立全国无车承运结算中心，北京汇通天下公司智能监管系统的车辆数量已超 200 万辆。峰松公司 2019 年无车承运平台营

业额突破 105 亿元，完成纳税 9.8 亿元，累计运单 870 万余单，承运车辆 63 万余辆，签约货主企业 10400 余家。

2、财务：2025 年，形成业务稳步增长，实现 300 亿元交易结算，营收超过 30 亿元，利税 5 亿元，并在供应链金融、物流贸易、物流保险、大宗商品交易等产业实现大额增收。

## 五、合作方式

（一）合作方式：成立合资公司。

（二）项目发展

1、第一阶段（2020 年 12 月-2021 年 3 月）：进行筹建工作，办公场地的装修建设，办公用品的购置，交通、银行、税务、工商、劳动等部门的相关手续对接办理；公司各项规则的制定，人员的招聘和培训。

2、第二阶段（2021 年 3 月-2022 年 3 月）：走访客户，市场调研，各部门进入运行阶段，各部门制定目标，开始按公司工作流程进行操作，向 100 亿元交易结算额冲刺，营收过 10 亿元，利税 1.5 亿元。

3、第三阶段（2022 年 3 月-2023 年 12 月）：不断拓展山东乃至全国市场，形成 200 亿元交易结算，营收超过 20 亿元，利税 3 亿元，筹备上市，同时深化网络货运、供应链金融、物流贸易、物流保险、大宗商品交易、物流科技等产业。

4、第四阶段（2024 年 1 月-2025 年 12 月）：形成业务稳步增长，实现 300 亿元交易结算，营收超过 30 亿元，利税 5 亿元，并在

供应链金融、物流贸易、物流保险、大宗商品交易等产业实现大额增收。

## 六、招商方式：

由济南历城控股集团的二级全资子公司济南陆港运营管理有限公司与泰安市峰松物流有限公司共同成立的合资公司作为项目运营主体，占股比例为 2：8。由峰松物流负责合资公司的网络货运、供应链金融、贸易、大宗商品交易结算、物流信息、物流科技、保险等业务，由济南陆港运营管理有限公司负责兑现市区两级地方经济贡献返还、政府相关部门协调、物流资源整合等工作。

经过济南历城控股集团近半年的积极申请，该项目现已争取到税收贡献市级地方经济贡献留成部分前三年 100%，区级地方经济贡献留成部分 90% 返还的扶持政策，返还资金优先返入山东物流信息交易结算中心有限公司（暂定名），然后再进行分配。同时，借助华芯实业、中铁光证等知名企业的资源，整合物流贸易、物流信息等企业资源。

平台将整合 60 余万车辆用户，日均信息发布量约 600 万条，通过与蚂蚁科技集团、浦发银行、齐鲁银行等金融机构合作，破解无车承运的痛点，解决物流企业的融资和账期难题，缩短物流贸易产业运营周期，延长中小物流企业的生命周期，以打造“一带一路”贸易进出口为支点，助力推动物流贸易产业的集约式发展。

立足区域中小科技型企业的成长，以“互联网+”、物联网科技创新为核心，以促进科技成果转化、培养高新技术企业、现代物流企



业和企业家为宗旨，服务“双创”企业，在孵化对象、孵化条件、服务内容和管理团队上实现专业化运作，对培育高新技术产业、现代物流产业起到支撑作用。

平台集合物流科技孵化基地、物流科技人才培训中心、物流科技展示中心、物流科技结算中心、电商分拨中心及互联网配套服务中心为一体。为各类物流科技企业、电商企业、电商平台及创业者提供一个集商务办公、产品展示、仓储物流、人才培养、技术交流、生活配套等多功能的综合性服务平台。为广大中小企业发展互联网科技和电子商务创造一个低成本、可持续性发展的物流+互联网的生态环境。

## **七、联系方式**

联系人：王炳罡

联系电话：18888359231

电子邮箱：971422566@qq.com