



2024 年山东省政府专项债券（二十期）
济宁市梁山县 2018 年棚户区改造项目
（阳光城市花园）（二实小片区）
法律意见书

二〇二四年五月

地址：山东省济宁市任城区洸河路 60 号天工大厦 7-8 楼

电话：0537-2380456



我们接受委托，根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国民法典》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）、《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209号）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于印发〈地方政府债券信用评级管理暂行办法〉的通知》（财库〔2021〕8号）、《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

本所律师依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实及委托人提供的现有资料，根据我国现行法律、法规和规范性文件的要求对上述项目的合法合规性发表法律意见。委托人所提供资料的增加或变化，会对本法律意见书产生影响。

本法律意见书按照委托人的委托，仅就与上述项目有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估等其他



专业事项发表意见。

一、本期债券的发行要素

（一）债券名称：2024 年山东省政府专项债券（二十期）。

（二）发行人：山东省人民政府。

（三）发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

（四）债券期限：7 年期。

（五）发行金额：本期债券中本项目发行 7,500.00 万元。

（六）信用级别：由发行人聘请上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AAA，该公司将在本期债券存续期内每年开展一次跟踪评级。

（七）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面利率在债券存续期内固定不变。

（八）还本付息方式：存续期内每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

（九）发行方式：招标发行。

（十）发行对象：全国银行间债券市场、证券交易所市场的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十一）税务提示：根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5 号）



规定,企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。

二、项目基本情况

(一) 项目名称

2018 年棚户区改造项目(阳光城市花园)(二实小片区)

(二) 立项单位

梁山县建业房地产开发有限责任公司成立于 1996 年 8 月 22 日,现持有梁山县市场监督管理局为其核发的《营业执照》,统一社会信用代码:9137083272755125XD,类型:有限责任公司(国有独资),住所:山东省济宁市梁山县水泊街道忠义路 1 号,法定代表人:许圣芳,公司注册资本:1000 万人民币,登记状态:在营(开业)企业。经营范围:房地产开发、销售(凭资质证书经营)、建筑及装饰材料销售、物业管理、工程项目管理及咨询、钢材销售、土地整理。(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)。

(三) 项目规划审批

2017年8月9日,山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅出具《关于公布2018年棚户区改造项目的通知》,二实小片区列入2018年开工计划的改造量(套)149套。



2018年5月11日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅出具《关于公布2018年棚户区改造调整项目的通知》，二实小片区列入计划的改造量为149户。

2019年7月8日，梁山县行政审批服务局出具《关于〈2018年棚户区改造项目（阳光城市花园）可行性研究报告〉的批复》（梁审服投资〔2019〕16号），经审查，同意建设该项目，并对项目地点、项目建设内容、项目总投资及资金来源、项目建设期限等做了批复。

2020年3月6日，梁山县自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2020）梁山县不动产权第0000489号），权利人：梁山县建业房地产开发有限责任公司，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，面积15467m²。

2020年3月10日，梁山县行政审批服务局颁发《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第3708322020003号），经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2021年3月18日，梁山县行政审批服务局颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第3708322021011），经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2021年3月26日，梁山县行政审批服务局颁发《中华人民共和国



《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：370832202103260101），经审查，本建筑工程符合施工条件，准许施工。

2023年8月11日，梁山县行政审批服务局出具《关于2018年棚户区改造项目（阳光城市花园）建设期限变更的批复》，变更后建设期限为2019年7月至2025年5月。其他内容仍执行《关于〈2018年棚户区改造项目（阳光城市花园）可行性研究报告的批复〉》（梁审服投资〔2019〕16号）。

2024年5月11日，梁山县行政审批服务局出具《关于2018年棚户区改造项目（阳光城市花园）项目变更的批复》，一、项目名称变更为“2018年棚户区改造项目(阳光城市花园)(二实小片区)”二、项目建设内容变更为“规划建设用地面积15467平方米(23.2亩),规划总建筑面积64953.4平方米,地上建筑面积50168.4平方米,其中住宅建筑面积46867.6平方米,商业建筑面积3300.78平方米;地下建筑面积14785平方米。新建住宅商业楼6栋,风雨操场和运动场个1处。该项目回迁安置二实小片区面积40610平方米,拆迁总户数252户,安置房回购资金为15120万元。”其他内容仍执行《关于《2018年棚户区改造项目(阳光城市花园)可行性研究报告》的批复》（梁审服投字〔2019〕16号)和《关于2018年棚户区改造项目(阳光城市花园)建设期限变更的批复》意见。



（四）项目规模与主要内容

本项目规划建设用地面积 15467 平方米(23.2 亩),规划总建筑面积 64953.4 平方米,地上建筑面积 50168.4 平方米,其中住宅建筑面积 46867.6 平方米,商业建筑面积 3300.78 平方米;地下建筑面积 14785 平方米。新建住宅商业楼 6 栋,风雨操场和运动场个 1 处。该项目回迁安置二实小片区面积 40610 平方米,拆迁总户数 252 户。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 7 月至 2025 年 5 月。

三、本期债券发行文件及发行有关机构

（一）信息披露文件

山东省财政厅为本次发行编制了《信息披露文件》，《信息披露文件》包含了债券基本情况、发行方式、募集资金投向说明、信用评级情况、地方财政状况、经济状况、地方政府债务状况，并附列了募投项目情况汇总表，已披露了主要发行要素。

（二）信用评级报告

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）就本次发行出具了《信用评级报告》，本次发行的债券信用级别为 AAA。



经本所律师适当核查,上海新世纪现持有上海市杨浦区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91310110132206721U)以及中国证券监督管理委员会核发的《证券市场资信评级业务许可证》,上海新世纪为在中国境内工商注册且具备证券市场资信评级资质的中介机构。本所律师认为,上海新世纪具备为本次发行提供信用评级服务的资格。

(三) 项目收益与融资平衡专项评价报告

山东长恒信会计师事务所有限公司(以下简称“长恒信会计师事务所”)就本次发行出具了《项目收益与融资平衡专项评价报告》。

经本所律师适当核查,长恒信会计师事务所现持有济宁市任城区行政审批服务局核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91370811796152244N)以及山东省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》,经办注册会计师均持有《注册会计师资格证书》。本所律师认为,长恒信会计师事务所具备为本次发行提供服务的资格。

(四) 法律意见书

经本所律师自查,本所现持有山东省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码:31370000495173551W),经办律师均持有山东省司法厅核发的



《律师执业证》，本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

四、潜在风险评估

本期债券可能存在的风险因素有流动性风险、偿付风险、评级变动风险、税务风险等。

（一）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

（二）偿付风险

本期债券偿付资金受到项目实施进度、市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

（三）评级变动风险

由发行人确定的评级机构对本期债券信用等级进行评级，在本期债券存续期期间，若出现宏观经济的剧烈波动，导致山东地区经济增长速度放缓，政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，不排除发行人资信情况出现变化，本期债券的信



用等级发生调整，从而为本期债券投资者带来一定的风险。

（四）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（五）项目建设风险

项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的均会对项目建设内容、建设期限产生影响，并可能会导致预测的项目总投资、项目回收期、现金流量等发生变化。

（六）项目运营风险

项目建成后，项目运营单位的能力、运营管理方式、市场变化等，均会对项目的持续运营产生影响。

五、结论意见

1. 发行人具备本次发行主体资格，符合相关法律法规和规范性文件的规定。

2. 募集资金拟投入的项目已经主管部门立项，符合国家产



业政策。

3. 项目立项单位是依法设立并有效存续的具有独立法人资格的有限责任公司，具备项目单位主体资格。

4. 本次发行的《信息披露文件》已披露了主要发行要素。

5. 与本次发行有关的信用评级机构、会计师事务所、律师事务所均具有相应的从业资质，具备为本次发行提供相关服务的资格。

本法律意见书一式三份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效，每份均具有同等法律效力。本法律意见书仅供本期债券发行之目的而使用，不得用作其他任何目的。



经办律师：

经办律师：

2024 年 5 月 17 日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31370000495173551W

山东文思达 律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。



23708199910500727



发证机关:

发证日期:



2017 年 11 月 20 日

No. 70064340

中华人民共和国司法部监制