

2025年山东省政府专项债券(十六期)

济南市莱芜区

矿煤阳光花园棚户区改造项目

法律意见书

二〇二五年四月

本所接受委托，根据《中华人民共和国预算法》《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。

为出具本法律意见书，本所特作如下说明：

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：2025年山东省政府专项债券(十六期)。
- （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。

（五）发行金额：本期债券中本项目发行1000.00万元。

（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

矿煤阳光花园棚户区改造项目。

（二）立项单位

本项目的立项单位为济南来城置业有限公司，系济南市赢城投资有限公司的控股公司，持股比例为51%。经本所律师登录国家企业信用信息公示系统查询，公司基本信息如下：

企业名称：济南来城置业有限公司，统一社会信用代码：91370116MA3QFJH83U，法定代表人：王健，类型：其他有限责任公司，成立日期：2019年08月27日；注册资本：5000.00万，核准日期：2020

年07月01日，登记机关：济南市莱芜区市场监督管理局，住所：山东省济南市莱芜区高庄街道办事处鄂牛路10号，经营范围：房地产开发、销售；旧城拆迁改造；城市基础设施、市政工程、水利基础设施建设；城镇化建设、新农村建设开发；公租房建设、运营、管理；物业管理；房屋租赁；以企业自有资金对房地产项目进行投资（未经金融监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；企业管理咨询（不含金融、证券、期货业务咨询）；建筑设计咨询；金属材料（贵重金属除外）、不锈钢制品、铝材、建材、五金交电、机电设备、装饰材料销售。（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

项目的主要规划审批如下：

- 1、2020年8月7日，获取了《关于鄂庄煤矿厂区安置项目用地规划意见的复函》；
- 2、2020年8月27日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，（项目代码：2020-371202-47-03-090160）；
- 3、2021年10月9日，项目地块一取得《建设工程规划许可证》（建字第370116202100614号），建设规模14455.3平方米；
- 4、2021年10月22日，项目取得《建设用地规划许可证》（建字第370116202100404号），用地面积0.5766公顷。
- 5、2021年11月15日项目地块一（1#楼、2#楼、地下车库）取得《建筑工程施工许可证》（编号：370116202111150101（2021510）），建设规模14455.30平方米。

6、2022年1月7日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局、济南市自然资源和规划局印发《关于公布济南市2022年省级棚户区改造计划项目清单的通知》，矿煤阳光花园棚户区改造项目列入2022年省级棚户区改造计划项目清单；

7、2021年9月27日，济南来城置业有限公司取得鲁（2021）济南市不动产权第0253058号《不动产权证书》；

8、2021年4月22日，获取了济南市自然资源和规划局发布的《关于莱芜2021-xy-1号、2021-hb-7号宗地建设用地规划设计要求条件复函》；

9、2022年8月19日，煤矿阳光花园棚户区改造项目幼儿园取得《防空地下室易地建设许可证》（编号：Y37011622006），建设规模地上建筑面积2831.68平方米，地下建筑面积42平方米；

10、2022年8月19日，煤矿阳光花园棚户区改造项目幼儿园取得《建筑工程施工许可证》（编号：370116202208190101（2022514））建设规模2831.68平方米；

11、2022年3月16日，煤矿阳光花园棚户区改造项目幼儿园取得《建设工程规划许可证》（建字第370116202200185号），建设规模2873.68平方米；

12、2021年12月29日，济南来城置业有限公司取得鲁（2021）济南市不动产权第0324301号《不动产权证书》；

13、2021年7月2日，取得《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第370116202100091号）；

14、2021年7月27日，项目取得《建设用地规划许可证》（地字第370116202100280号），建设规模总建筑面积约2800平方米；

15、2021年12月23日，项目取得《国有建设用地划拨决定书》（批准文号：莱芜政土字【202157】号）；

16、2024年5月17日，项目取得《建设用地规划许可证》（地字第370116202400180号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于济南市莱芜区凤城街道办事处凤城西大街以北，鲁中西大街以南，鹿鸣路两侧。建设保障性安居工程404套，用于安置居民404户，占地面积约32488.98平方米，总建筑面积80000平方米，其中地上建筑面积53626.3平方米，地下建筑面积26373.7平方米。主要建设安置房9幢；配套建设储藏室、地下车库35000平方米，配套幼儿园、配套服务用房等6500平方米；同步实施小区道路、专业管线等附属工程。

（五）项目建设期限

根据《项目实施方案》，本项目预计工期为2021年8月至2025年12月。

三、本期债券发行有关机构及相关文件

（一）信用评级机构

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”）将为本次发行进行信用评级。

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。

（二）项目收益与融资平衡专项评价报告

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“容诚会计师事务所”）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，容诚会计师事务所现持有北京市西城区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911101020854927874）以及北京市财政局核发的《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，容诚会计师事务所具备为本次发行提供服务的资格。

（三）法律意见书

经本所律师自查，本所现持有上海市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31310000425097645G），经办律师均持有上海市司法局核发的《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

（一）与项目建设相关的风险

工程项目进度风险的影响因素有审批周期长，设计和招投标等相关工作不及时，压缩工程建设的工期；项目设计时考虑不周，各专业配合不足，造成施工过程中的方案调整或设计变更多，或设计变更方案滞后；施工单位人员不足（或不稳定），施工组织不合理，材料供应不及时，工程施工各工序难以全面铺开；与设计方、施工方、监理方的协调不足，或公司内各技术管理人员间协调与配合不充分；材料、设备的性能和工艺要求的特殊性不能及时到货，或设

备到货后的配套设施与原设计不匹配的调整；复杂的工程地质或风沙、雨雪天气等自然因素，导致工程进度拖延不能按计划时点验收，延期投产造成收入延迟取得。

（二）与项目收益相关的风险

土地出让收益达不到预期风险。项目偿债来源是土地出让收益。国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策的变化会导致对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

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有限责任公司，具备项目单位主体资格。

4、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。

本法律意见书一式贰份，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。

（以下无正文）

(本页无正文，为上海汉盛律师事务所关于《2025年山东省政府专项债券(十六期)济南市莱芜区矿煤阳光花园棚户区改造项目法律意见书》之签署页)

上海汉盛律师事务所(公章)



负责人：

张友

经办律师：周庆春

周庆春

经办律师：杨博韬

杨博韬

二〇二五年四月十五日

