

2025 年山东省政府专项债券（九期）
潍坊市高新区龙景佳苑北区
法律意见书



2025 年 3 月

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：2025 年山东省政府专项债券（九期）。
- (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 6000 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

龙景佳苑北区。

（二）立项单位

项目立项单位为山东远创投资发展有限公司。立项单位现持有潍坊高新技术产业开发区市场监督管理局于 2023 年 10 月 31 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91370700MA951D7M3W），公司类型：有限责任公司（国有独资）；法定代表人：任建功；注册资本：10000 万元；成立日期：2021 年 9 月 29 日；营业期限：2021 年 9 月 29 日至无固定期限；住所：山东省潍坊高新区清池街道浞景社区樱宝巷 189 号单身公寓 407 室；经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；物业管理；环境卫生公共设施安装服务；园区管理服务；建筑装饰材料销售；工程管理服务。（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）许可项目：房地产开发经营；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；登记状态：在营（开业）企业。

本所律师认为，项目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。

（三）项目规划审批

2021 年 12 月 31 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、山东省自然资源厅联合发布《关于公布 2022 年我省保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造等计划任务的通知》（鲁建住字〔2021〕11 号），2022 年 1 月 6 日，潍坊市住房和城乡建设局、潍坊市发展和改革委员会、潍坊市财政局、潍坊市自然资源和规划局共同下发《关于公布 2022 年我市城镇棚户区改造和公租房保障等计划任务的通知》（潍建住字〔2022〕1 号），龙景佳苑列入计划的改造量 952 套。

2022 年 9 月 21 日，潍坊市住房和城乡建设局、潍坊市发展和改革委员会、潍坊市财政局、潍坊市自然资源和规划局共同下发《关于调整高新区棚户区改造项目的通知》（潍建住字〔2022〕6 号），拟将汶新佳苑和龙景佳苑山东远创投资发展有限公司 2 个棚改项目计划调整到汶泉片区改造项目，调整后列入计划的改造量 2588 套（龙景佳苑 952 套）

2023 年 1 月 17 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》项目代码为 2301-370791-04-01-379955，项目名称为龙景佳苑北区。

2023 年 2 月 7 日，潍坊市自然资源和规划局核发地字第

3707002023G0006 号《建设用地规划许可证》，项目名称为龙景佳苑北区，用地面积 67591 平方米，土地用途商住用地。

2023 年 3 月 8 日，潍坊市自然资源和规划局核发鲁(2023)潍坊市奎文区不动产权第 0016242 号《不动产权证书》，坐落高新区樱前街以南、高新七路以西，用途为城镇住宅用地、其他商服用地，面积 60156 平方米/7435 平方米，权利性质出让。

2023 年 5 月 9 日，潍坊高新技术产业开发区住房和城乡建设局核发编号 370706202305090101 号《建筑工程施工许可证》，工程名称为龙景佳苑北区 1#商住楼、4#商住楼、7#商住楼、10#商住楼、11#住宅楼、13#商住楼、14#住宅楼、16#商住楼、17#商业楼、1 号地下车库。

2023 年 5 月 9 日，潍坊高新技术产业开发区住房和城乡建设局核发编号 370706202305090201 号《建筑工程施工许可证》，工程名称为龙景佳苑北区 2#住宅楼、3#住宅楼、5#住宅楼、6#住宅楼、8#住宅楼、9#住宅楼、12#住宅楼。

2023 年 5 月 9 日，潍坊高新技术产业开发区住房和城乡建设局核发编号 370706202305090301 号《建筑工程施工许可证》，工程名称为龙景佳苑北区 15#商住楼、2 号地下车库及储藏室。

根据《建设项目环境影响评价分类管理目录（2021 版）》“第五条，本名录未作规定的建设项目，不纳入建设项目环境

影响评价管理”，该项目不属于上述管理目录内的项目。

（四）项目规模与主要建设内容

根据项目备案证明文件，潍坊市高新区龙景佳苑北区该项目位于樱前街以南、高新七路以西，规划建设高层住宅 16 栋（其中：18 层住宅 15 栋，17 层住宅 1 栋），总建筑面积 208000 平方米，地上建筑面积 154000 平方米，地下建筑面积 54000 平方米（其中地下山东远创投资发展有限公司车库：39000 平方米，地下储藏室：15000 平方米）。该项目立项总投资 88803.84 万元。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 5 月至 2025 年 12 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

中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所(以下简称“中准会计师事务所”)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,中准会计师事务所现持有济南市历下区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码:9137010008400119X3)以及山东省财政厅核发的执业证书编号为110001703701的《会计师事务所分所执业证书》,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,中准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《律师事务所分所执业许可证》(统一社会信用代码:31370000MD0194025T),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

（一）流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、证券交易所市场资金供需状况、投资者分布及投资者投资偏好变化等因素可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（二）评级变动风险

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，从而对本期债券投资者带来一定的风险。

（三）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整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（四）偿付风险

本期债券根据“财预[2016]155号文”第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理，偿债较有保障，但项目产生的运营收益的实现易受到项目实施进度、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。

（五）其他风险

如上所述，本项目立项单位为山东远创投资发展有限公司，项目单位具体负责项目建设、经营。本次发行的发行人为山东省人民政府，本次发行募集资金将专项用于项目单位的上述项目，由其项目收入偿还本息。项目单位内部管理是否完善、公司经营是否持续稳定、公司资产状况以及项目单位与财政部门之间的沟通是否高效等因素将直接影响着本次发行募集资金的还本付息。

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。

本法律意见书一式四份，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《2025年山东省政府专项债券（九期）
潍坊市高新区龙景佳苑北区法律意见书》之签署页)

山东众成清泰（潍坊）律师事务所



经办律师：陈乐刚

经办律师：李慧

2025年3月17日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31370000MD0194025T

山东众成清泰(潍坊)

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。

发证机关:



发证日期: 2018年07月13日

No. 80015238

中华人民共和国司法部监制