

2025 年山东省政府专项债券（三十一期）

济南市市本级

彩石保障性住房项目

法律意见书



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（三十一期）。
- （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：10年期。

（五）发行金额：本期债券中本项目发行 20000.00 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：存续期内每半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

彩石保障性住房项目。

（二）立项单位

本项目的立项单位为济南城发成家保障房建设有限公司。经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，济南城发成家保障房建设有限公司统一社会信用代码：91370112MAD7F7DG10，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册资本：1000.00 万，股东为济南城市发展集团投资开发有限公司，住所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区港沟街道经十路 199 号北侧办公楼 201-28 室，法定代

表人：王磊，经营范围：一般项目：园林绿化工程施工；物业管理；土地整治服务；停车场服务；工程管理服务；土石方工程施工；市政设施管理；以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；房地产咨询；市场营销策划；旅游开发项目策划咨询；园区管理服务；会议及展览服务（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依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建筑智能化系统设计；建设工程设计；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）。登记状态：在营（开业）企业。

（三）项目规划审批

项目取得的主要规划审批如下：

1.2024年2月5日，彩石保障性住房项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码2402-370112-04-01-204867。

2.2024年3月5日，彩石保障性住房项目取得《建设用地规划许可证》（地字第370112202400070号）。

3.2024年7月17日，彩石保障性住房项目A-1地块取得《建设工程规划许可证》（建字第370112202400458号）。

4.2024年9月6日，彩石保障性住房项目A-2地块取得《建筑工程施工许可证》，（编号370112202409060101（LCSG2024103））。

5.2024年9月24日，彩石保障性住房项目A-1地块取得《建筑工程施工许可证》（编号370112202409240101（LCSG2024112））。

（四）项目规模与主要建设内容

根据项目备案证明，项目建设地点在济南市历城区彩石街道，位于智能传感器工业园以北、虎山北路以南、七彩路以东。项目占地面

积 101 亩(西地块 60.11 亩, 东地块 40.89 亩), 总建筑面积 231474 平方米(西地块 137481 平方米, 东地块 93993 平方米), 其中地上建筑面积 181796 平方米(西地块 108189 平方米, 东地块 73607 平方米), 地下建筑面积 49678 平方米(西地块 29292 平方米, 东地块 20386 平方米)。主要建设内容包括: 新建保障性住房、配套用房、地下车库及设备用房等。

(五) 项目建设期限

根据《项目实施方案》, 本项目预计工期为 2024 年 8 月至 2027 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

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“公证天业会计师事务所”）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，公证天业会计师事务所现持有无锡市行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320200078269333C）以及江苏省财政厅核发的《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，公证天业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：31370000495181332U），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

1. 项目建设相关的风险

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，以及项目施工条件等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，使项目净收益减少，可能影响本期债券的还本付息。

2. 项目收益相关的风险

受预测基础资料影响，收入预测具有一定的不确定性，可能存在总投资核算不准确，收益测算不准确等方面的风险。项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定

的风险，存在运营成本增加的风险。项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。上述风险将影响项目收益，可能影响本次发行债券的还本付息。

3.流动性风险

本期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期债券的流动性，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。

4.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。

5.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。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、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《2025年山东省政府专项债券（三十一期）济南市市本级彩石保障性住房项目法律意见书》之签署页）

山东众成清泰（济南）律师事务所



经办律师：

吴海洋 律师

经办律师：

黄冬青 律师

二〇二五年六月十六日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31370000495181332U

山东众成清泰（济南）

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: 山东省司法厅
发证日期: 2019年02月21日

