

2025年山东省政府专项债券(十九期)

济南市槐荫区

保障性住房项目

法律意见书

二〇二五年四月

公
证

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：10年。

（五）发行金额：本期债券中本项目发行2000.00万元。

（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

槐荫区保障性住房项目。

（二）立项单位

本项目的立项单位为济南市槐荫区国融保障房建设有限公司，系济南市槐荫区国有资产运营有限公司的全资子公司。经本所律师登录国家企业信用信息公示系统查询，济南市槐荫区国融保障房建设有限公司公司基本信息如下：

企业名称：济南市槐荫区国融保障房建设有限公司，统一社会信用代码：91370104MADP9XF328，法定代表人：张崇明，类型：有限责

任公司（非自然人投资或控股的法人独资），成立日期：2024年06月28日；注册资本：1000.00万，核准日期：2024年06月28日，登记机关：济南市槐荫区市场监督管理局，住所：山东省济南市槐荫区张庄路街道经十路28988号乐梦公寓1号楼、2号楼2-1601，经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；建筑智能化系统设计；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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）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）。

（三）项目规划审批

项目的主要规划审批如下：

2024年9月30日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2409-370104-04-01-124754）；

2025年3月18日，取得《国有建设用地划拨决定书》（编号：槐荫-02-2025-002）

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于济南市槐荫区美里湖街道办事处，南至规划西沙路，北至虹吸干渠北路，东至规划机场路，西至津浦铁路。项目主要建设规模为：占地面积约37亩，总建筑面积约10万平方米，其中地上建筑面积约7万平方米，地下建筑面积约3万平方米。主要建设内容包

括配售型保障性住房804套，配套建设车库、给排水、供配电、通风、消防等设施(配套用地红线范围内)。

（五）项目建设期限

根据《项目实施方案》，本项目预计工期为2025年4月至2027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

项目的建设风险管理，需综合多学科的理论知识，如控制论、信息论等。建设单位，应全面系统识别各个阶段存在的风险，通过多种方法途径识别关键风险，为后续从多视角多阶段采取多种措施降低项目的建设风险，提供理论支撑，从而实现降低本项目风险事件发生概率的目的。

（一）决策阶段风险分析

就本项目而言，其投资决策阶段所面临的风险最大，并且对后续建设、运维等阶段产生直接影响。项目的成功与否，关键取决于项目的投资决策的科学性与正确性。项目可行性研究报告是其投资决策的重要依据，在编制过程中，应综合考虑项目所面临的内外部环境风险。政策风险。本项目的政策风险是指国家或所在地区政策法规调整，以及区域发展规划变动等对本项目的影响。就目前而言，本项目建设具有一定优势条件，有税收减免优惠等。同时，国家政策总体利好，对其影响较小。

（二）设计阶段风险分析

本项目在设计阶段所面临的风险，主要为设计风险。项目的设计风险主要为设计人员的知识结构与经验程度，设计单位的综合实力与负责程度。此外，建设单位的最终目标也在一定程度上影响设

计方案的制定，会使设计产生风险。

（三）建设阶段风险分析

本项目在建设过程中主要存在工期、技术、质量、安全等方面的风险。

(1)工期风险。项目在建设阶段，常因技术、人为以及项目外部环境等原因，致使项目出现工期延后等情况。若项目出现工期延误，则会在一定程度上增加项目的投资额，使得施工单位利润降低，影响项目的整体发展规划，并对项目未来的运营产生直接影响。

(2)技术风险。在项目的施工过程中，通过采用新材料、新技术等，上述新工艺的施工，会在一定程度上造成项目发生技术风险。因此，项目在施工过程中，应重点关注上述不可控风险。

(3)质量风险。项目作为重要的居住建筑，其质量水平对运营期居民生命财产安全产生直接影响。项目的风险控制重点可归纳为施工人员与技术人员因素，材料质量因素，机械设备因素。此外，项目在建设过程中，质量风险控制的重点是遵循相关法律法规。因此，项目的质量控制重点，可从上述方面进行重点控制。

(4)安全风险。项目的施工环境相对较为复杂，同时,受技术要求、质量标准等影响，在一定程度上增大了施工人员的施工难度。由现场施工引发的安全事故较多，项目管理人员，应加强安全风险管理，杜绝人员伤亡情况发生，减少项目损失，致力于按期完成既定目标。

（四）其他风险因素分析

除上述因素外，项目在实施过程中，还面临其他因素，如组织结构等风险因素。组织结构风险。项目在施工与运营管理过程中，

都能重视组织结构问题。合理的组织结构对项目的建设运营，具有重要的推动作用。项目在建设与运营过程中，可能出现的组织结构风险主要有组织结构、规章制度等方面。

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(十九期)济南市槐荫区保障性住房项目法律意见书》之签署页)



上海汉盛律师事务所(公章)

负责人：



经办律师：周庆春



经办律师：杨博韬



二〇二五年四月十五日

