

2024 年山东省政府专项债券（四十期）

水发盛世养老服务康苑项目

法律意见书



2024 年 9 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：2024 年山东省政府专项债券（四十期）。

(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：30 年期。

(五) 发行金额：本期债券中本项目发行 25,000 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

水发盛世养老服务康苑项目。

（二）立项单位

项目立项单位为水发盛世（聊城）养老服务有限公司。

根据立项单位提供的材料并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具之日，项目立项单位的基本信息如下：水发盛世（聊城）养老服务有限公司成立于2018年11月28日，由水发民生产业投资集团有限公司出资设立，统一社会信用代码91371500MA3NNHTD62，注册资本为8000万元，注册地址位于山东省聊城市茌平区博平镇滨河大道北6号水发盛世康苑，法定代表人为殷宪超，经营范围：老年人养护服务；养老产业项目策划、开发、建设、运营管理；餐饮服务。养老产业信息咨询服务；企业营销策划；会议及展览服务；日用品销售。（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）。登记状态：在营（开业）企业。

（三）项目规划审批

2018年8月27日，茌平县住房和城乡建设局向茌平县国土资源局出具《关于茌平县国土资源局征询土地规划条件的复函》：你局《关于征询土地规划设计条件的函》收悉。

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《山东省城乡规划条例》等法律法规的要求及《茌平县博平镇总体规划(2012-2030)》、《茌平县博平镇南部片区控制性详细规划》、茌平县博平镇人民政府出具的证明函,经研究,对 2018-36 号宗地提出如下规划条件: 1、用地位置:该宗地位于 316 省道以东、金柱路以北。2、用地面积:2018-36 号宗地用地面积约 134130 平方米。3、用地性质:2018-36 号宗地中的 134033 平方米为社会福利用地, 97 平方米为道路用地。4、用地强度:2018-36 号宗地:建筑容积率 ≥ 1.2 、 ≤ 1.8 ; 建筑密度 $\leq 30\%$ 。5、绿化要求:2018-36 号宗地:绿地率 $\geq 35\%$ 。6、建筑间距:须满足日照、消防等要求。7、未尽事宜按照有关法律法规、技术规范规范执行。

2019 年 2 月 26 日,本项目取得《山东省建设项目备案证明》(项目代码:2019-371523-85-03-005968),单位名称:水发盛世(聊城)养老服务有限公司;项目名称:水发盛世养老服务康苑项目;建设地点:茌平县;建设规模和内容:项目规划用地面积为 134130 平方米,规划总建筑面积 176406.3 平方米,共设计养老床位 3000 余张。依托徒骇河滨河风情带,建设集一个绿色养生、老年居养、医疗康复、休闲娱乐等一体的综合性养老服务社区。

2019 年 3 月 15 日,水发盛世(聊城)养老服务有限公司取得茌平县住房和城乡建设局颁发的编号为地字第

372019002 号《建设用地规划许可证》，用地单位：水发盛世（聊城）养老服务有限公司，用地项目名称：水发盛世·阳光康苑项目，用地位置：茌平县博平镇，用地面积：134130 m²。

2019 年 4 月 26 日，茌平县环境保护局向水发盛世（聊城）养老服务有限公司出具《关于水发盛世（聊城）养老服务有限公司水发盛世·阳光康苑建设项目的审批意见》（茌环管[2019]65 号）：你公司水发盛世·阳光康苑建设项目，建设地点位于博平镇驻地北侧，316 省道以东，金柱路以北，占地面积 134130 平方米，总投资 108981.13 万元，其中环保投资 695 万元。项目建设内容包括 15F/17F 养老公寓 108626 m²，设置养老公寓 1660 间；合院养老公寓 47219 m²，包括 3F、2F 分层合院公寓和 2F 合院公寓，合计 507 套；养老配套用房 5300 m²。该项目符合国家产业政策，符合城市规划，环评报告表中的结论可信，环保措施可行，同意该项目建设。

2019 年 9 月 19 日，水发盛世（聊城）养老服务有限公司取得茌平县自然资源和规划局颁发的编号为鲁（2019）茌平县不动产权第 0003729 号《不动产权证书》，权利人：水发盛世（聊城）养老服务有限公司，坐落：316 省道以东，茌平县博平镇金柱路以北，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：公共管理与公共服务用地，面积：

134130.00 m²，使用期限：国有建设用地使用权（社会福利用地，其中道路用地 97 平方米）2019 年 1 月 9 日起至 2069 年 1 月 8 日止。

2019 年 12 月 11 日，水发盛世（聊城）养老服务有限公司取得聊城市茌平区自然资源和规划局颁发的编号为建字第 3715042019044 号《建设工程规划许可证》，建设单位：水发盛世（聊城）养老服务有限公司，建设项目名称：水发盛世阳光康苑一期，建设位置：茌平县博平镇金柱路北、月亮湾路东、千岛路南、康城路西，建设规模：97473.71 m²。

2020 年 4 月 3 日，水发盛世（聊城）养老服务有限公司取得聊城市茌平区行政审批服务局颁发的编号为 3715232001090001-SX-002 号《建筑工程施工许可证》，建设单位：水发盛世（聊城）养老服务有限公司，工程名称：水发盛世·阳光康苑建设项目，建设地址：茌平区博平镇滨河大道北 1#千岛山庄颐养中心，建设规模：23300.36 平方米。该项目包括水发盛世·阳光康苑建设项目一期 A1-A12 号楼、B1-B10 号楼、C1-C15 号楼、D1-D13 号楼及 23 号楼共 51 个单体工程。

2020 年 7 月 17 日，聊城市茌平区行政审批服务局向水发盛世（聊城）养老服务有限公司出具《关于水发盛世（聊城）养老服务有限公司水发盛世·阳光康苑建设项目水土保持方案报告书的审查意见》（聊茌行审投资水保〔2020〕12

号): 你单位《水发盛世·阳光康苑建设项目水土保持方案报告书》收悉。经研究, 批复如下:《报告书》编制原则可行, 目标合理, 依据充分, 内容较全面, 工程 and 项目区概况阐述清楚, 防治责任范围基本明确, 水土流失分区及新增防治措施基本合理;《报告书》水土流失预测内容比较全面, 预测范围及时段划分、预测方法基本合理, 对扰动地表面积、损坏水土保持设施面积、可能造成的土壤流失量预测及其危害的综合分析基本合理; 同意《报告书》确定的项目水土流失防治责任范围总面积为计 13.41 hm^2 。界定基本合理, 水土流失防治目标基本明确, 防治分区及分区防治措施可行。对主体工程中具有水土保持功能措施的分析评价和新增水土保持措施基本可行; 同意《报告书》提出的水土保持监测内容、方法和监测点布设; 基本同意方案确定的水土保持估算投资。

2021 年 7 月 29 日, 水发盛世(聊城) 养老服务有限公司出具《不单独进行节能审查的固定资产投资项 目能耗说明和节能承诺》: 项目建成达产运营期年综合能源消费量 916.73 吨标准煤(当量值), 1677.02 吨标准煤(等价值), 其中电力消费量 431.65 万千瓦时。项目按照《国家发展改革委关于印发<不单独进行节能审查的行业目录>的通知》(发改环资规〔2017〕1975 号) 要求, 可不编制单独的节能报告, 已在项目可行性研究报告或项目申请报告中对项目能源利

用情况、节能措施情况和能效水平进行分析。我单位承诺项目按照相关节能标准、规范建设，采用节能技术、工艺和设备，加强节能管理，不断提高项目能效水平。项目实施建设和运营期，将严格遵守国家相关节能法律法规政策，自觉配合相关检查、监察。

（四）项目规模与主要内容

本项项目建设地址位于聊城市茌平区博平镇驻地北侧，316省道以东，金柱路以北。项目规划用地面积为134130平方米，规划总建筑面积176406.3平方米，共设计养老床位3000余张。依托徒骇河滨河风情带，建设集一个绿色养生、老年居养、医疗康复、休闲娱乐等于一体的综合性养老服务社区。

（五）项目建设期限

根据《项目实施方案》，本项目预计工期为2019年1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《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，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，山东公孚律师事务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：31370000MD0210793B），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）项目建设相关风险

项目施工过程中需解决噪音、扬尘等问题，项目手续办理、项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理部门的组织管理水平、项目承建单位的施工技术和管理水平等均会对项目建设内容、项目建设期限产生影响，并可能导致预测的项目总投资、项目现金流量、项目回收期等发生变化，可能影响本期债券的还本付息。

（二）项目收益相关风险

项目从设计到完工有一定的周期，涉及的环节较多，在此期间，不可抗拒的意外事件、市场价格波动导致建设成本增加、市场预测出现偏差、宏观经济形势发生较大变化等将会影响项目的进度或收益。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。

（三）利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政

策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的投资收益产生相应不确定性。

（四）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。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所持有的债券，可能会出现本项目债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本项目债券流动性。

（五）偿付风险

本期债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

（六）评级变动风险

本期债券存续期内,若出现宏观经济的剧烈波动,导致山东省经济增速放缓、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,从而为债券投资者带来一定的风险。

（七）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，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（八）不可抗力风险

主要是指项目运营中发生不能控制的环境变化，例如洪水、火灾、暴风雨雪、瘟疫、战争等不可抗拒的灾害，对本项目造成经济上的损失，从而导致本项目经济效益不能如期完成的风险。

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。

山东公孚律师事务所



经办律师：张晓
翟培豪

2024 年【9】月【11】日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31370000MD0210793B

山东公孚

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:

山东省司法厅
2019年

No. 70102206

中华人民共和国司法部监制

