

2025年山东省政府专项债券（十七期）

济南市商河县

商河经济开发区保障性租赁住房项目

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（十七期）。
- （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。

（五）发行金额：本期债券中本项目发行5000.00万元。

（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

商河经济开发区保障性租赁住房项目。

（二）立项单位

本项目的立项单位为济南众诚国华节能环保科技有限公司，系商河县产业投资开发集团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，公司基本信息如下：

企业名称：济南众诚国华节能环保科技有限公司，统一社会信用代码：91370126MA3CE84D3P；法定代表人：孙法磊；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：2016年07月26日，

注册资本：6000.00万，核准日期：2025年03月21日，登记机关：商河县市场监督管理局，登记状态：在营（开业）企业，住所：山东省济南市商河县经济开发区科源街，经营范围：许可项目：报废机动车回收；报废机动车拆解；报废电动汽车回收拆解；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；废弃电器电子产品处理；建设工程施工；房地产开发经营。（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：资源再生利用技术研发；金属制品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；再生资源加工；金属废料和碎屑加工处理；生产性废旧金属回收；再生资源销售；环保咨询服务；市政设施管理；非居住房地产租赁；新兴能源技术研发；工程管理服务；金属材料销售；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；有色金属合金销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；物业管理；再生资源回收（除生产性废旧金属）；住房租赁；塑料制品销售；橡胶制品销售；合成材料销售。（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4月9日，本项目单位与商河县自然资源局签署的《国有建设用地使用权出让合同》，电子监管号：3701262024B000085。

2024年11月15日，本项目取得《不动产权证书》，编号37037011516（鲁（2024）商河县 不动产权第0009222号）。

2024年11月29日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码2411-370126-04-01-572584。

2024年12月19日，本项目取得《建设项目环境影响登记表》，备案号202437012600000098。

2024年12月26日，本项目取得《建筑工程施工许可证》（编号3701262024GG0053415）。

2024年12月26日，本项目取得《建筑用地规划许可证》（地字第3701102024K0005号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目规划总建筑面积58100m²，包含地上建筑和地下建筑。其中地上中建筑面积40000m²，包括11层住宅建筑面积22630.65m²，14层住宅建筑面积16169.35m²，公建配套建筑面积1200m²；地下建筑面积18100m²，包括地下车库面积14100m²、地下储藏室建筑面积4000m²。

（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1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

（一）与项目建设相关的风险

1、项目承建单位的选择风险

在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制；对于项目所使用的各种管件和机电设备均应采取公开招标的方式采购，以保证产品的质量合格以及价格适中。

2、项目施工扰民风险

本项目施工中可能会出现一些施工扰民的事件，但是经针对性

治理后，引起较大矛盾的可能性较低。项目施工单位在施工过程中将严格执行防止扰民施工措施，确保施工现场周围的单位、居民有一个良好的工作、学习和生活环境。

（二）与项目收益相关的风险

1、收益波动风险

本项目未来产生的住宅出租收入、地下车位出租收入、储藏室出租收入、配套出租收入及物业费收入与周边经济发展、人口增长情况息息相关，而这些因素具有一定的不确定性。广泛搜集相关数据，科学选取样本，建立适用于项目实际的预测模型可以降低风险。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修等方面的管理存在一定的风险，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。加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，可节约项目运营成本、增加项目净收益。

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（十七期）济南市商河县商河经济开发区保障性租赁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：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

