



2024 年山东省政府专项债券（三十九期）荷  
泽市牡丹区洪福嘉苑安置房

法律意见书



二〇二四年九月



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、本期债券的调整要素

(一) 债券名称：2024 年山东省政府专项债券（三十九期）菏泽市牡丹区洪福嘉苑安置房。

(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) 发行总额：本期债券中本项目发行人民币 1.32 亿元。

(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，本期债券的信用评级为 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。

(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。

本所律师认为：本次债券发行已披露了本期债券主要发行要素。

## 二、项目基本情况

### (一) 项目名称

牡丹区洪福嘉苑安置房





## (二) 立项单位

项目立项单位为菏泽城发置业有限公司。菏泽城发置业有限公司成立于2018年6月28日，注册资本1000万元。经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修；施工专业作业；城市建筑垃圾处置（清运）。（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：房地产咨询；园林绿化工程施工；土石方工程施工；物业管理；市场营销策划；工程管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁。（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

项目已取得的批复文件：

1、项目2023年11月20日已取得《关于牡丹区洪福嘉苑安置房项目可研报告的批复》（项目代码：2210-371702-8901-969653）。

2、项目已完成环评备案（备案号：202137170200000097）

3、项目于2023年9月已取得《建设用地规划许可证》（地字号371700202300023号）。

4、项目已完成土地出让手续，办理了土地《不动产权证书》（鲁2024 菏泽市不动产权第0030413号）。

(5) 项目已完成招标，确定中标单位；项目实施单位和政府主管部门完成对接，《建筑工程施工许可证》及其他证件近期办理完毕。

## (四) 项目规模与主要建设内容

项目总用地面积约65亩，主要建设8栋地上27层、地下2层的住宅楼，同时配套3层幼儿园、3层配套公建、绿化、道路硬化等附



属工程。项目总建筑面积 156984.67 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 112620.02 m<sup>2</sup>，配套商业建筑面积 4321.94 m<sup>2</sup>，配套公建建筑面积 6762.49 m<sup>2</sup>，市政设施面积 45.26 m<sup>2</sup>。地下储藏室建筑面积 9090.74 m<sup>2</sup>，地下车库 1011 个。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 3 月至 2026 年 3 月。

### 三、本期债券发行文件及发行有关机关

#### （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评级为 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



菏泽江天联合会计师事务所（普通合伙）（以下简称“江天会计师事务所”）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，江天会计师事务所现持有菏泽市经济开发区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91371700672206132K）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，江天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《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31370000787180243F），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.利率风险

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市级投资收益产生相应不确定性。

#### 2.流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳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专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的





债券。

### 3.运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

### 4.偿付风险

本期专项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，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

### 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专项债券存续期内，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专项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。



经办律师： 

经办律师： 

二〇二四年九月十一日



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31370000787180243F

山东两仪

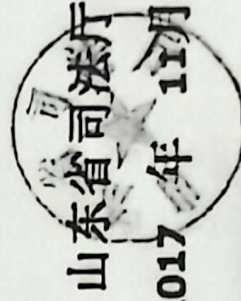
律师事务所, 符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并  
执业。



23717200610587938

发证机关:



山东省司法厅  
2017年11月10日

发证日期: