

2024 年山东省政府专项债券（三十九期）

泰安市东平县东平街道赤脸店社区  
城市棚户区改造项目（一期）

## 法律意见书

山东德康律师事务所

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）、《中共中央办公厅国务院办公厅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），以及财政部《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）等法规文件有关规定，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，根据我国现行政策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(三十九期)。

(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:7年期。

(五)发行金额:本期债券中本项目发行6,000万元。

(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

泰安市东平县东平街道赤脸店社区城市棚户区改造项目(一期)。

### (二) 立项单位

项目立项单位:东平贯中园城乡开发建设有限公司。

东平贯中园城乡开发建设有限公司位于山东省泰安市东平县东平街道罗庄村,公司成立于2012年9月17日,法定代表人张磊,注册资本1亿元。公司经营范围主要为城乡基础设施和公用设施开发建设、工业项目基础设施建设运营管理,旅游景区、景点外包、出租经营,房地产开发经营,物业管理服务,田园综合体建设与经营,土地整理复垦工程、生态保护和修复工程、水利工程、市政工程、建筑工程、路桥工程施工等。

### (三) 项目规划审批

2019年10月5日,东平县行政审批服务局出具《关于泰安市东平县东平街道赤脸店社区城市棚户区改造项目(一期)的核准意见》(东审批(建设立项)(2019)45号),同意东平贯中园城乡开发建设有限公司建设泰安市东平县东平街道

赤脸店社区城市棚户区改造项目(一期)，项目代码：2019-370923-70-02-066190，并核准了项目建设地点、建设内容及规模、投资概算和建设期限等。

2020年12月11日，项目取得东平县自然资源和规划局《建设用地规划许可证》（建字第370923202000037号），核准了项目建设用地位置，以及用地面积30612 m<sup>2</sup>、土地用途为商住混合用地、土地取得方式为出让等。

2021年1月7日，项目取得东平县自然资源和规划局《不动产权证书》（鲁〔2021〕东平县不动产权第0000109号），土地使用权面积30612 m<sup>2</sup>。

2021年9月16日，项目取得东平县自然资源和规划局《建设工程规划许可证》（建字第370923202100055号），核准了项目建设用地位置及用地面积等。

#### （四）项目规模与主要建设内容

本项目列入2019年城镇棚户区改造计划。项目规划总用地面积30,612平方米，总建筑面积130,965.92平方米，棚改套数741套，安置户数425户。配套建设道路1,496米、绿地3,400平方米、铺设供排水DN600管网5,847米。棚改腾空土地360亩，出让腾空土地收入作为收入来源。

#### （五）项目建设期限



本项目预计工期为 2021 年 9 月至 2024 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

山东安明会计师事务所（普通合伙）（以下简称“山东安明会计师事务所”）就本次债券发行出具了《项目收益与融资

平衡专项评价报告》。

经本所律师适当核查，山东安明会计师事务所现持有济南市槐荫区行政审批服务局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91370103MAD2MNQ435）以及山东省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：37010132），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，山东安明会计师事务所具备为本次债券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：313700005681206622），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）与项目建设相关的风险

1、经济风险。通货膨胀是影响项目建设的一个主要风险，通货膨胀可使建筑材料和人工费超过预算，从而加大项目的投资。

2、自然风险。自然风险主要是指地震、自然气候条件的变化而引起洪水等自然灾害。

3、工程工期风险。鉴于项目目前准备阶段和实施过程中，

虽然准备充足，但仍有很多不确定问题存在，诸如项目建设用地的地质详勘尚未详细进行、项目施工进度尚未制定详细计划等均将影响项目的建设工期；此外，项目管理手段及效率也会影响项目本身的建设工期。正常情况下，该风险程度一般。

4、工程质量风险。能够产生项目工程质量问题的原因主要来自于项目管理水平、设计任务书的条件深度、设计质量和施工企业的质量管理水平、技术手段和能力，也来自于工期紧张可能造成的非正常施工操作，以及项目所需各种材料的品质保证。正常情况下，该风险程度一般。

## （二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险。从《土地出让收益测算表》可知，项目收益对数量较为敏感，如果项目实施后未能按照预测腾空土地用于出让，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 价格达不到预期风险。从《土地价格预测增速预测表》、《地价测算表》可知，项目收益对价格较为敏感，如果项目实施后未能按照预测地价出让土地，将会对项目的收益带来一定风险。

3. 成本增加风险。从《土地出让成本估算表》可知，项目土地出让成本包含房屋补偿费、周转补偿费，如果项目实际发生成本与测算存在偏差，以及存在尚未考虑到的成本因素，将



会对项目的收益带来一定风险。由于项目预测期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

## 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国有企业，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。

本法律意见书一式四份，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。

山东德康律师事务所

经办律师: 刘海虎

经办律师: 白雪涛

2024 年 9 月 11 日



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：313700005681206622

山东德康  
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：

2018 年 01 月 23 日