

2023 年山东省政府棚改专项债券（四期）  
——2023 年山东省政府专项债券（十九期）  
济南市商河县许商综合片区（七期）棚改旧改 A 区  
项目  
法律意见书



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：2023 年山东省政府棚改专项债券（四期）——2023 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：7 年期。

（五）发行金额：本期债券中本项目发行 4000 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

商河县许商综合片区（七期）棚改旧改 A 区项目

### （二）立项单位

本项目立项单位是商河城镇开发置业有限公司。商河城镇开发置业有限公司股东为商河国有资本投资运营集团有限公司，母公司持股比例为 51.07774%。其余股东为山东省财金发展有限公司，持股比例 30.53427%；中国农发重点建设基金有限公司，持股比例 18.38799%。商河国有资本投资运营集团有限公司为商河县财政局 100%持股。

商河城镇开发置业有限公司成立于 2013 年 05 月 16 日，法定代表人：展学云，注册资本为 19578 万元整，经营期限为 2013 年 05 月 16 日至无固定期限，企业类型：有限责任公司

（国有控股），公司注册地：山东省济南市商河县鑫源路建行办公楼二楼，经营范围：旧城村改造、城镇开发项目投资；保障性住房项目投资、建设及运营；房地产开发、销售；建设项目管理咨询；政府特许项目经营管理；建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、防水防腐保温工程专业承包、钢结构工程专业承包、建筑装饰装修工程专业承包、城市及道路照

明工程专业承包。（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）

### （三）项目规划审批

1、2021 年 2 月 10 日，项目取得济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局、济南市自然资源和规划局发布《关于公布济南市 2021 年省级棚户区改造计划项目清单的通知》，编号：济建发【2021】5 号，项目列于其中。

2、2021 年 7 月 27 日，项目取得商河县发展和改革委员会印发《关于商河县许商综合片区（七期）棚改旧改项目 A 区可行性研究报告的批复》，编号：商发改 [2021]45 号，同意实施本项目；

3、2021 年 9 月 30 日，项目取得商河县自然资源局颁发《不动产权证书》，编号：鲁(2021)商河县不动产权第 0012795 号、第 0012656 号、第 0012794 号；

4、2021 年 10 月 28 日，项目取得商河县行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》，编号：地字第 3701102021068 号、3701102021069 号、3701102021070 号；

5、2021 年 11 月 1 日，项目取得商河县行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》，编号：建字第 3701102021092

号、第 3701102021093 号、第 3701102021094 号；

6、2022 年 1 月 10 日，项目取得商河县人民政府出具了关于商河县许商综合片区（七期）棚改项目 A 区建设项目还款来源的说明；

7、2022 年 2 月 25 日，项目取得商河县行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》，编号：370126202202250201（2022071）、370126202202250301（2022072）、370126202202250401（2022073）。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于青年路以南、商中路以东、新兴商业街以北，田园路以西。建设规模和主要建设内容。本项目规划用地面积 113477.43 平方米（约 170.22 亩），总建筑面积 259653.9 平方米，其中：地上建筑面积 195788.2 平方米，地下建筑面积 63865.7 平方米。项目分为三处地块，其中地块一位于青年路以南、商中路以东、新庄街以北兴隆街以西，总建筑面积 102196 平方米，地上建筑面积 76407 平方米，主要建设住宅楼 13 栋、配套建筑 2 栋；地下建筑面积 25789 平方米，主要建设车库及附属设施。地块二位于新庄路以南、商中路以东、新兴商业街以北、兴隆街以西，总建筑面积 66734.6 平方米，地上建筑面积 50654.4 平方米，主要建设住宅楼 8 栋，配套建

筑 1 栋；地下建筑面积 16080.2 平方米，主要建设车库及附属设施。地块三位于田园路以西、青年路以南、兴隆街以东，新庄街以北，总建筑面积 90723.3 平方米，地上建筑面积 68726.8 平方米，主要建设住宅楼 10 栋、配套建筑 2 栋；地下建筑面积 21996.5 平方米，主要建设车库及附属设施。

#### （五）项目建设期限

项目 2021 年 11 月份开工建设，预计 2025 年 2 月底竣工验收。

### 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

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“华兴会计师事务所”）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，华兴会计师事务所现持有福州市鼓楼区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91350100084343026U）以及福建省财政厅核发的《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，华兴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 31370000F49010452Y），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

项目选址风险：如果拟建项目的场地地质不稳定、不可靠，可能影响项目建设顺利推进，或者引起建筑物损坏。将会对项目造成无法挽回的巨大损失。因此，项目选址方面的风险是本项目客观存在的，发生后造成的损失严重，属严重风险。

投资方面风险：根据棚改旧改项目的要求，场址内各功能都要齐全，从规划到施工过程及项目前期工作都将投入大量资金，特别是施工阶段，项目投资有集中的特点，一旦资金来源中断，或供应不足将直接影响到项目的顺利实施，因此，投资风险属较大的风险。

工程方面风险：如果未对地质、水文状况进行认真详细的勘察就进行施工，将导致工程量增加，项目施工及运营过程中用水较困难，给本项目带来较大经济损失。

## （二）与项目收益相关的风险

土地出让收益达不到预期风险。项目偿债来源是土地出让收益，国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策的变化会导致对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

### （三）流动性风险

本期债券可以在银行间债券市场、证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、证券交易所市场资金供需状况、投资者分布及投资者投资偏好变化等因素可能影响本期债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

### （四）评级变动风险

在本期债券存续期期间，若出现宏观经济的剧烈波动，导致山东地区经济增长速度放缓，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，从而对本期债券投资者带来一定的风险。

### （五）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，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

总之，为实现项目正常运营，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，并将风险损失控制在最小程度。

## 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：

李克尘

经办律师：

陈曦

2023 年 4 月 11 日

# 律师事务所执业许可证

该复印件仅限本所律师洽谈使用，他用无效！

统一社会信用代码：31370000F49010452Y

山东圣义

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  
该复印件仅限本所律师洽谈使用，他用无效！

执业。

发证机关：

山东省司法厅

发证日期：

2018年01月29日

No. 70677449

中华人民共和国司法部制