

2026年山东省政府专项债券（四期）

济南市天桥区

丁太鲁安置房项目A-07地块（安置地块二）

法律意见书

二〇二五年十二月

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：2026年山东省政府专项债券（四期）。
- （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：10年，
- （五）发行金额：本期债券中本项目发行20000.00万元。

(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）。

二、项目基本情况

(一) 项目名称

丁太鲁安置房项目A-07地块（安置地块二）。

(二) 立项单位

本项目的立项单位为济南百益置业有限公司（曾用名：济南天桥控股置业有限公司），系济南天桥控股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：

公司名称：济南百益置业有限公司，统一社会信用代码：91370105MA3LYQEL91，法定代表人：宋佃泉，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：2018年06月08日，注册资本：5000.00万元，住所地：山东省济南市天桥区小清河北路8888号滨河商务中心A座32楼3201室，经营范围：房地产开发经营；工程项目管理；资产管理；商品房销售；自有房屋租赁；物业管理；室内外装饰装修工程；建筑工程；建筑材料的销售；园林绿化工程；餐饮服务（仅限分支机构经营）；酒店管理；商务信息咨询；会议及展览服务

以及其他法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。（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

项目的主要规划审批如下：

2024年7月30日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码为2311-370105-04-01-230371。

（四）项目规模与主要建设内容

根据项目批复文件，项目建设地点位于济南市天桥区药山街道办事处，紧邻黄河南岸，北至横三路，南至横二路，西至纵四路，东至纵三路。项目用地面积约40830平方米，为新建项目。主要包括住宅、配套用房，总建筑面积约142366.38平方米，地上建筑面积约98063.46平方米，住宅部分建筑面积约95710平方米，配套用房建筑面积约1874.31平方米，地下建筑面积44302.92平方米，地下以人防设施及车库为主。

（五）项目建设期限

根据《项目实施方案》，项目预计工期为2025年1月至2027年6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、选择性风险

项目选择设计单位、施工单位、服务单位等外部合作伙伴，在选择风险识别上存在诸多风险。尤其是施工单位，挂靠、分包违规现象比较多，给施工管理和风险抵御带来很大挑战。项目应严格按照国家规定的程序和资质要求选择相应的服务机构。

2、工程技术风险分析

工程风险是指因设计方案、平台技术方案、软件设计、工程地质、水文地质、施工与工期及不可抗力等存在的各种不确定性给项目带来的风险。虽然项目工程方案变动的可能性较小，但在工程项目建设期内，项目的某些费用支出可能较难准确把握，因此，项目建设具有一定的工程风险。

3、工期和工程质量风险

项目实施中，工程管理和建设资金落实对能否及时按工期竣工有决定性影响，资金是否能够及时到位，将对项目建设进度带来一定风险。工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

（二）与项目收益相关的风险

1、资金筹措风险分析

按照规划，项目总投资85406万元。资金的需求量相对较大，必定会有一定的风险，所以要确保资金到位，项目的建设规模才能达到预期目的。

2、生产成本增加风险

项目在运营中人工、软硬件更新等运营成本增加，给收入带来不确定性，因此应加强市场调研、准确把握市场动向，及时制定应对措施，同时加强日常管理，提升服务质量水平。

3、运营管理水平低的风险

项目建成后的运营管理，特别是日常运营、维护、修缮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是否能够按照预期进行运营，运营管理效率高低将直接影响项目收益。

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。

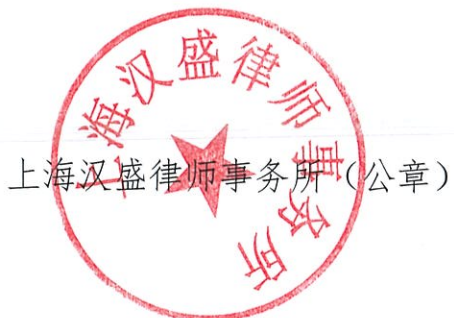
3、项目立项单位是依法设立并有效存续的有限责任公司，具备项目单位主体资格。

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《2026 年山东省政府专项债券（四期）济南市丁太鲁安置房项目 A-07 地块（安置地块二）法律意见书》之签署页)



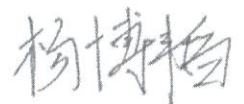
负责人：



经办律师：周庆春



经办律师：杨博韬



二〇二五年十二月二十六日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31310000425097645G

上海汉盛

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：

上海市司法局

发证日期：

2023 年 11 月 10 日

