

2025 年山东省政府专项债券（二期）  
宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目  
法律意见书

2025 年 3 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（二期）

（二）债券期限：本期债券期限为7年

(三) 发行金额：项目本期拟发行专项债券 2000 万元

(四) 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。

(五) 还本付息方式：在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

## 二、项目基本情况：

### (一) 项目名称

宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目

### (二) 项目单位

宁阳益佳置业有限公司，经营范围：一般项目：房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；承接总公司工程建设业务；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；住房租赁（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）许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）。

### (三) 项目规划审批

2020 年 9 月，宁阳县行政审批服务局《关于宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目的核准意见》（宁审批投资字【2020】70 号），同意宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目的实施，对建设地点、建设规模和内容、投资概算和建设周期进行了核准。

2021 年 5 月，取得建设工程规划许可证，建字第 3709212021GC012。

2021 年 5 月，取得建设用地规划许可证，地字第 3709212021YD007。

2021 年 4 月，取得项目所在地块鲁（2021）宁阳县不动产权第 0001663 号不动产权证书。

2021 年 7 月起根据施工进度陆续取得建筑工程施工许可证，编号 370921202107060101、370921202303280301 等。

#### （四）项目规模与主要建设内容

宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目具体位置，宁阳县文庙街道办事处，兴隆街以北，西引汶东干渠以东，西满旧村原址。

项目占地面积 36013.41 平方米（折 54.02 亩），总建筑面积 74367.69 平方米，其中：住宅 72537.30 平方米、物业管理便民超市 1134 平方米、社区服务中心 696.39 平方米。主要建设 10 栋 16F-18F 的住宅楼及 3F 的物业管理便民超市及社区服务中心各一栋。

项目地块容积率 2.0，建筑密度 14.12%，绿地率 35%，规划户数 680 套，规划总人口 2176 人。同时配套绿化、道路硬化、管网铺设等附属工程。

满庄片区包含南满、北满、西满三个村，三个村旧村总面积约 233.92 亩，宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目建成后，预计可腾空土地 179.9 亩。

#### （五）项目建设期限

项目预计工期为 2020 年 12 月至 2025 年 6 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

宁阳万和有限责任会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“万和会计师事务所”）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，宁阳万和有限责任会计师事务所现持有宁阳县市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913709217207507823）以及山东省财政厅于 1999 年 12 月 25 日核发的《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，宁阳万和有限责任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于 2018 年 3 月 6 日核发的统一社会信用代码为：3137000079532274X7 的《律师事务所执业许可证》，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

本期债券可能存在的风险因素有流动性风险、偿付风险、评级变动风险、税务风险等。

##### （一）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、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债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

##### （二）偿付风险

本期债券偿付资金受到项目实施进度、市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

##### （三）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。发行人无法保证在本期债券存续期内，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。

#### （四）项目建设风险

项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的均会对项目建设内容、建设期限产生影响，并可能会导致预测的项目总投资、项目回收期、现金流量等发生变化。

#### （五）项目运营风险

项目建成后，项目运营单位的能力、运营管理方式、市场变化等，均会对项目的持续运营产生影响。

### 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、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。

山东泰定律师事务所



经办律师：葛飞

经办律师：王磊

2025年3月3日








(副本).

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。

山东省司法厅

2018年 03月 06日

考核年度	二〇一一年	
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	二〇一一年五月	
考核年度	二〇一一年	
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	二〇一一年五月	
考核年度	二〇一二年	
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	二〇一二年五月	

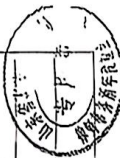
[illegible]

二零一三年度  
合格  
二零一四年五月



律师事务所年度考核记录

考核年度	二零一三年度
考核结果	合格
考核机关	陕西省司法厅
考核日期	二零一三年十二月



考核年度	二零一三年度
考核结果	合格
考核机关	陕西省司法厅
考核日期	二零一三年十二月



考核年度	二零一三年度
考核结果	合格
考核机关	陕西省司法厅
考核日期	二零一三年十二月



律师事务所年度考核记录

考核年度	二零一三年度
考核结果	合格
考核机关	陕西省司法厅
考核日期	二零一三年十二月



考核年度	二零一三年度
考核结果	合格
考核机关	陕西省司法厅
考核日期	二零一三年十二月



考核年度	二零一三年度
考核结果	合格
考核机关	陕西省司法厅
考核日期	二零一三年十二月

