

山东中强律师事务所

关于

2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）—2022 年

山东省政府专项债券（十六期）

潍坊市安丘市汶阳世家一期项目

法律意见书

二〇二二年五月

地址：山东省潍坊市高新技术产业开发区玉清东街 13159 号 7 楼

电话：0536-8622588

传真：0536-8298971



## 目 录

一、本期债券的发行要素.....	3
二、本期债券的募集资金用途.....	3
三、本期债券的发行机构及发行文件.....	5
四、本期债券的风险因素.....	7
（一）流动性风险.....	7
（二）偿付风险.....	7
（三）评级变动风险.....	7
（四）税务风险.....	7
（五）其他风险.....	8
五、偿债保障措施.....	8
六、结论意见.....	8

## 山东中强律师事务所

## 关于 2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）

## —2022 年山东省政府专项债券（十六期）

## 潍坊市安丘市汶阳世家一期项目

## 法律意见书

中强棚专字 2022006 号

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称《预算法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号，以下简称“国发〔2014〕43 号文”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号，以下简称“财预〔2015〕225 号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号，以下简称“财预〔2016〕155 号文”）、《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，以下简称“财预〔2018〕161 号文”）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号，以下简称“财预〔2018〕28 号文”）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号，以下简称“财库〔2020〕43 号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，山东中强律师事务所（以下简称“本所”）作为 2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十六期）潍坊市安丘市汶阳世家一期项目（以下简称“本期债券”）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日前发行人已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依据有关政府部门、发行人及其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与本期债券有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、评级、评估等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。



本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对本期债券发行的合法性、合规性、真实性、有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

本所律师同意发行人部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

## 一、本期债券的发行要素

1. 债券名称：2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十六期）潍坊市安丘市汶阳世家一期项目。

2. 发行人：山东省人民政府。

3. 发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

4. 债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券。

5. 发行总额：本期债券共计发行 1.80 亿元（“元”，指人民币元，下同），。

6. 信用级别：经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，该公司将每年开展一次跟踪评级。

7. 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。

8. 还本付息方式：按年支付债券利息，到期一次还本。

9. 发行方式：招标发行。

10. 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）。

本所律师认为：潍坊市为本期债券发行已披露本期债券主要发行要素。

## 二、本期债券的募集资金用途

本期债券募集资金将用于安丘市汶阳世家一期项目，项目基本信息如下：

### 1. 项目概况

根据《安丘市青云城市建设投资发展有限公司汶阳世家一期项目可行性研究

报告》，项目新建安置区位于安丘市潍徐路东侧，锦山街南侧。项目涉及新安街道汶中社区焦家庄村、东辛庄子、董家庄村，于家营子村四个村的拆旧和居民的安置。该项目拆旧区为居民点用地，拆迁总占地面积 1180.95 亩，拆迁总建筑面积 226431m<sup>2</sup>，涉及拆迁户数 1251 户。安置区总占地面积 220 亩，将节余 960.95 亩用地指标，安置房总建筑面积 361800m<sup>2</sup>，其中，住宅建筑面积 226200m<sup>2</sup>，储藏室建筑面积 23700m<sup>2</sup>，商业建筑面积 16400m<sup>2</sup>，物业管理用房 500 m<sup>2</sup>，车库建筑面积 95000m<sup>2</sup>。安置房总套数 2307 套，总人数 4379 人。同时，将在周边配套建设基础设施（包括医院、幼儿园、小学、道路工程、排水工程、绿化工程、交通工程等）。总投资 180900 万元。项目已开工，已发行地方政府专项债券 1.40 亿元。

## 2. 承办单位

安丘市青云城市建设投资发展有限公司，现持有潍坊市安丘市行政审批服务局核发的《营业执照》，统一社会信用代码：913707846906226155，法定代表人：郝振强，注册资本：21000 万元人民币，成立日期：2009 年 6 月 18 日，住所地：山东省潍坊市安丘市大汶河旅游开发区新安路与滨河路交叉口东 200 米路南滨河路 106 号。经营范围：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；矿产资源（非煤矿山）开采。（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：物业管理；园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；工程管理服务；防洪除涝设施管理；水利相关咨询服务；水资源管理；水污染治理；土地整治服务；房地产咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；创业空间服务；以自有资金从事投资活动。（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）。

## 3. 项目批复文件

2018 年 10 月 31 日，安丘市发展和改革局签发《安丘市投资项目核准证明》（核准号：安发改投资〔2018〕132 号），项目名称为汶阳世家一期项目，项目单位为安丘市青云城市建设投资发展有限公司，建设地点为潍徐路东侧，锦山街南侧，投资内容为项目用地面积 146790 m<sup>2</sup>，总建筑面积 361800 m<sup>2</sup>，其中地上 243100 m<sup>2</sup>（住宅 226200 m<sup>2</sup>、沿街商业 16400 m<sup>2</sup>，物业管理用房 500 m<sup>2</sup>），地下 118700 m<sup>2</sup>（储藏室 23700 m<sup>2</sup>，车库 95000 平方米）。规划建设 29 栋 11F 住宅楼



(12#-15#、17#、18#、20#-27#、30#-37#、40#-46#)、1 栋 16F 住宅楼 (53#)、5 栋 17F 住宅楼 (48#-52#)、2 栋 15F 商住楼 (8#、9#)、3 栋 16F 商住楼 (4#-6#)、2 栋 17F 商住楼 (2#、3#)，总投资额 180900 万元，项目执行年限 2018 年 11 月-2021 年 4 月。

2018 年 11 月 7 日，项目已取得《建设项目环境影响登记表》。

2018 年 11 月 30 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅印发《关于公布 2018 年棚户区改造第三批调整项目的通知》(鲁建住字〔2018〕25 号)，新安街道汶中片区城中村改造纳入调整范围，列入计划改造量 2307 套。

2018 年 12 月 24 日，潍坊市住房和城乡建设局、潍坊市发展和改革委员会、潍坊市财政局、潍坊市国土资源局出具《关于公布潍坊市 2018 年棚户区改造第三批调整项目的通知》(潍建住字〔2018〕14 号)，新安街道汶中片区城中村改造纳入调整范围，列入计划改造量 2307 套。

2018 年，安丘市自然资源和规划局核发鲁(2018)安丘市不动产权第 0010042 号《不动产权证书》，面积 65926.00 m<sup>2</sup>/2354.00 m<sup>2</sup>。

2018 年 11 月 27 日，安丘市规划局核发地字第 370784201800077 号《建设用地规划许可证》，建设用地面积 78510 m<sup>2</sup>，建设规模 185850 m<sup>2</sup>。

2018 年 11 月 27 日，安丘市规划局核发地字第 370784201800078 号《建设用地规划许可证》，建设用地面积 68280 m<sup>2</sup>，建设规模 175950 m<sup>2</sup>。

2018 年 12 月 12 日，安丘市规划局核发建字第 370784201800404-445 号《建设工程规划许可证》，总建筑面积 361800 m<sup>2</sup>。

2018 年 12 月 14 日，安丘市住房和城乡建设局核发编号 370784201812140201《建筑工程施工许可证》，建设规模 360058 m<sup>2</sup>。

2020 年，安丘市自然资源和规划局核发鲁(2020)安丘市不动产权第 0009132 号《不动产权证书》，面积 74722.00 m<sup>2</sup>。

### 三、本期债券的发行机构及发行文件

#### (一) 信用评级机构及评级报告

山东省财政厅委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司(以下简称“新世纪公司”)作为本期债券的信用评级机构。

### 1. 信用评级机构

上海新世纪资信评估投资服务有限公司现持有上海市杨浦区市场监管局核发的统一社会信用代码为 91310110132206721U 的《营业执照》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》。

### 2. 评级报告

上海新世纪资信评估投资服务有限公司就本次发行出具了信用评级报告，本期债券信用等级为 AAA。

综上，本所律师认为上海新世纪资信评估投资服务有限公司为中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，具备为本期债券发行提供相应服务的资格。

### （二）法律顾问及法律意见书

本法律意见书由山东中强律师事务所出具。

山东中强律师事务所系经山东省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有山东省司法厅于 2018 年 1 月 9 日核发的统一社会信用代码为 31370000F51441120X 的《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书的两名签署律师，均持有山东省司法厅核发的律师执业证书，且均已经过年检，具备出具本法律意见书的资格。

### （三）审计机构及专项评价报告

发行人委托和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所（以下简称“和信济南所”）作为本期债券的审计机构。

#### 1. 审计机构

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所成立于 2013 年 7 月 11 日，现持有济南市市中区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913701030690342410 的《营业执照》、山东省财政厅于 2013 年 6 月 24 日核发的编号为 370100013706 的《会计师事务所分所执业证书》（批准设立文号：鲁财会〔2013〕23 号）。总所和信会计师事务所（特殊普通合伙）持有中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会核发的证书序号为 000484 的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

#### 2. 专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所出具《2022 年山东省政府棚



改专项债券（三期）—2022年山东省政府专项债券（十六期）潍坊市安丘市汶阳世家一期项目收益与融资平衡专项评价报告》（和信咨字（2022）第010315号），本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。

综上，本所律师认为：为本期债券发行提供服务的资信评级机构、法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

## 四、本期债券的风险因素

### （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

本期债券根据“财预〔2016〕155号文”第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地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）评级变动风险

上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予本期债券信用级别评定为AAA。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致山东省经济增速放缓、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，从而为本期债券投资者带来一定的风险。

### （四）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。

#### （五）其他风险

可能影响投资项目运营及资金还本付息的情形：

1. 如在本期债券存续期内，区域内出现水灾、火等重大自然灾害，相关主体应对是否得当。

2. 项目建设过程中是否按照法律规定办理相应审批、许可手续以保证项目合法合规建设。

3. 项目主体内部经营、管理是否完善。

4. 债券存续期内项目主体资产、负债状况。

5. 其他可能对投资项目运营及资金还本付息产生影响的情形。

### 五、偿债保障措施

本期债券的偿债保障措施包括：

1. 本期债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。

2. 必要时山东省人民政府可发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金。

### 六、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 本期债券已披露本期债券主要发行要素。

2. 本期债券募集资金将用于 2022 年山东省潍坊市安丘市汶阳世家一期项目，符合“财预（2018）28 号文”、“财预（2016）155 号”及“财预（2018）161 号文”的相关要求。

3. 为本期债券发行提供服务的资信评级机构、法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

4. 本期债券发行所列棚户区改造项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

本法律意见书一式二份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《山东中强律师事务所关于 2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十六期）潍坊市安丘市汶阳世家一期项目法律意见书》之签章页）

负责人： 栢 强

经办律师： 鞠 国 华

鞠国华





# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31370000F51441120X

山东中强

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09日



执业机构 山东中强律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13707201511244305

法律职业资格  
或律师资格证号 A20123707034526

发证机关

山东省司法厅

发证日期

2022 年 01 月 24 日



持证人 李灿灿

性 别 女

身份证号 370703199110021825



执业机构 山东中强律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13707201610650711

法律职业资格  
或律师资格证号 A20143707842053

发证机关

发证日期



持证人 鞠国华

性 别 男

身份证号 370784197903132831

### 律师年度考核备案

考核年度	2020
考核结果	称职
备案机关	山东省司法厅
备案日期	有效期: 2021年5月1日至2022年5月1日

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	