

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）烟台市蓬莱区马家泊棚户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、西城临港社区建设项目、渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）建设项目、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目

## 法 律 意 见 书

### 山东同杰律师事务所

地址：山东省烟台市蓬莱区南关路 120 号南海大厦三楼

电话：0535-5600000 E-mail: tongjielvshi@163.com

# 目 录

第一部分 律师声明.....	2
第二部分 正文.....	3
一、本期债券的发行要素.....	3
二、本期债券的发行人.....	4
三、本期债券的募集资金用途.....	6
四、本期债券的信用评级机构、专项评价机构和法律服务机 构.....	22
五、本期债券的风险因素.....	24
六、本期债券的偿债保障措施.....	26
七、本期债券的投资者保护机制.....	26
八、结论意见.....	26

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）  
烟台市蓬莱区马家泊棚户区改造项目、三里  
桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、  
西城临港社区建设项目、渤海湾国际公馆项  
目、西城临港社区（一期）建设项目、西城  
临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建  
设项目

法 律 意 见 书

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”）、《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”）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号，以下简称“财预〔2018〕34 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”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，山东同杰律师事务所（以下简称“本所”）接受委托为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）烟台市蓬莱区马家泊棚户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、西城临港社区建设项目、渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）建设项目、西城临港社区7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目发行事宜，出具本法律意见书。

## 第一部分 律师声明

本所律师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已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财务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，本所律师依赖有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件或材料出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关投资咨询等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关专项评价报告等文件中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。

本所律师同意本期债券的发行人在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全部或部分内容，但引用时不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

## 第二部分 正文

### 一、本期债券的发行要素

本期债券的主要发行要素包括：

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）烟台市蓬莱区马家泊棚户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、西城临港社区建设项目、渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）建设项目、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目。

2.发行人：山东省人民政府（转贷给烟台市蓬莱区政府）。

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：本期债券共计发行人民币 72,900.00 万元，其中用于：马家泊棚户区改造项目 6,100.00 万元、三里桥棚户区改造项目 22,000.00 万元、惠民小区（地块一）7,100.00 万元、西城临港社区建设项目 1,700.00 万元、渤海湾国际公馆项目 21,000.00 万元、西

城临港社区（一期）建设项目 10,000.00 万元、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目 5,000.00 万元。

6.信用级别：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。评级机构将在本期债券存续期间开展跟踪评级。

7.债券利率：本期债券为固定利率债券。

8.还本付息方式：在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性还本，最后一期利息随本金一起支付

9.发行价格：债券面值 100 元人民币，以 1000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1000 元的整数倍且不少于人民币 1000 元。

10.发行方式：招标发行。

11.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）。

12.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。

本所律师认为：本期债券主要发行要素已披露。

## 二、本期债券的发行人

本期债券的发行人山东省人民政府，转贷给烟台市蓬莱区政府。

### （一）蓬莱区概况

蓬莱位于胶东半岛最北端，濒临渤、黄二海，陆域面积 1009 平方公里，海域面积 506 平方公里，海岸线长 64 公里，人口 41 万。辖 5 个街道、6 个镇和 1 处国家级旅游度假区、1 处国家农业科技园区、

1处省级经济开发区。先后荣获国家卫生城市、国家环保模范城市、中国优秀旅游城市、中国葡萄酒名城、中国人居环境范例奖、国家历史文化名城、国家全域旅游示范区、全国文化先进县及全国绿化模范县等荣誉称号。

## （二）蓬莱区近5年财政收支情况：

2017年，地方财政收入合计377237万元，其中，一般公共预算收入327418万元，政府性基金收入49819万元；地方财政支出合计469412万元，其中，一般公共预算支出391333万元，政府性基金支出78079万元。

2018年，地方财政收入合计588971万元，其中，一般公共预算收入351975万元，政府性基金收入236996万元；地方财政支出合计717239万元，其中，一般公共预算支出422471万元，政府性基金支出294768万元。

2019年，地方财政收入合计619374万元，其中，一般公共预算收入330003万元，政府性基金收入289371万元；地方财政支出合计777846万元，其中，一般公共预算支出414697万元，政府性基金支出363149万元。

2020年，地方财政收入合计709099万元，其中，一般公共预算收入340238万元，政府性基金收入368861万元；地方财政支出合计890708万元，其中，一般公共预算支出436830万元，政府性基金支出453878万元。

2021年，地方财政收入合计775989万元，其中，一般公共预算收入357262万元，政府性基金收入418727万元；地方财政支出合计



1023749 万元，其中，一般公共预算支出 411654 万元，政府性基金支出 612095 万元。

具体如表 1 所示：

表 1 近 5 年财政收支表

单位：万元

科目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
一、地方财政收入					
合计	377237	588971	619374	709099	775989
1、一般公共预算收入	327418	351975	330003	340238	357262
2、政府性基金收入	49819	236996	289371	368861	418727
二、地方财政支出					
合计	469412	717239	777846	890708	1023749
1、一般公共预算支出	391333	422471	414697	436830	411654
2、政府性基金支出	78079	294768	363149	453878	612095

### 三、本期债券的募集资金用途

本期债券募集资金将用于烟台市蓬莱区马家泊棚户户区改造项目、三里桥棚户户区改造项目、惠民小区（地块一）、西城临港社区建设项

目、渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）建设项目、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目。

### （一）项目概述

#### 1、马家泊棚户区改造项目

##### （1）项目概述

本项目共建设 7 栋住宅楼（2 栋 10 层、5 栋 11 层）、1 栋商业楼（4 层）。规划总用地面积 20718.7 平方米（约 31.08 亩），总建筑面积 49913.52 平方米，其中地上建筑面积 37933.47 平方米，包括住宅建筑面积 33076.72 平方米、商业建筑面积 4540.10 平方米，配套物业用房建筑面积 316.65 平方米；地下建筑面积 11980.05 平方米（不计算容积率面积），其中储藏室建筑面积 5420.39 平方米，地下车库建筑面积 6559.66 平方米。项目建筑基底面积 4506.22 平方米，规划住宅户数 322 户、人口 1030 人，机动车停车位 383 个，其中地上车位 185 个、地下车位 198 个。项目容积率约为 1.83，建筑密度约为 21.57%，绿化率约为 30%。

##### （2）项目主体

烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司是该项目的立项主体，烟台市鹏飞置业有限公司是该项目的开发建设主体。

烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司原公司名称蓬莱市仙城建设综合开发有限公司，持有烟台市蓬莱区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91370684MA3DAU8364 的《营业执照》，住所：山东省烟台市蓬莱区蓬莱阁街道北关路 133 号；法定代表人：付莉；注册资本：11000 万元；经营期限：2017 年 3 月 13 日起；经营范围：

棚户区改造；城市建设开发投资；政府授权的城市基础设施建筑与管理；市政设施管理；市政道路工程建筑；公路工程建筑；农田水利基本建设；农田管网建设；农业生产基地开发建设（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）。

烟台市鹏飞置业有限公司持有烟台市蓬莱区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91370684493042005Q 的《营业执照》，住所：山东省蓬莱市钟楼南路 262 号；法定代表人：王莲云；注册资本：1000 万元；成立日期：2014 年 3 月 14 日；经营范围：房地产开发经营；以自有资产投资；旅游资源开发与管理；物业管理；室内外装饰装修。（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）

本所律师认为：烟台市蓬莱区仙城建设综合开发有限公司、烟台市鹏飞置业有限公司皆是在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备作为该项目主体的主体资格。

### （3）项目批复文件

2018 年 12 月 19 日，填报该项目环境影响登记表并完成备案（备案号 201837068400000331）。

2018 年 12 月 25 日，取得山东省建设项目备案证明。

2019 年 3 月 13 日，取得马家泊棚户区改造项目《建设用地规划许可证》。

2019 年 7 月 10 日，取得编号为鲁 2019 蓬莱市不动产权第 0007570 号《不动产权证书》。

2019 年 7 月 25 日，取得马家泊棚户区改造项目《建设工程规划许可证》。



2019年8月8日,取得马家泊棚户区改造项目1#—5#住宅楼及商业楼的《建筑工程施工许可证》。

## 2、三里桥棚户区改造项目

### (1) 项目概述

项目建设地点位于蓬莱市南关路东、南环路北。总用地面积36282.5平方米,总建筑面积115485.74平方米,建设住宅680套,其中:地上建筑物面积约76885.36平方米,包括住宅69080.2平方米、综合用房5317.9平方米、公建2487.26平方米;地下建筑面积为38600.38平方米,包括车库25500平方米、地下综合189.38平方米、小棚12011平方米。项目建成后可安置住户680户。项目总投资收益率10%。

### (2) 项目主体

烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司是该项目的立项主体,山东中机和信城市建设开发有限公司是该项目的开发建设主体。

烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司原公司名称蓬莱市仙城建设综合开发有限公司,持有烟台市蓬莱区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91370684MA3DAU8364的《营业执照》,住所:山东省烟台市蓬莱区蓬莱阁街道北关路133号;法定代表人:付莉;注册资本:11000万元;经营期限:2017年3月13日起;经营范围:棚户区改造;城市建设开发投资;政府授权的城市基础设施建筑与管理;市政设施管理;市政道路工程建筑;公路工程建筑;农田水利基本建设;农田管网建设;农业生产基地开发建设(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)。

山东中机和信城市建设开发有限公司持有烟台市蓬莱区市场监督管理局于 2018 年 4 月 27 日核发的统一社会信用代码为 91370684MA3N1Y5N1E 的《营业执照》，住所：山东省烟台市蓬莱市登州街道海市路 142 号；法定代表人：倪楚良；注册资本：10000 万元；经营期限：2018 年 4 月 27 日至 2038 年 4 月 26 日；经营范围：城市基础设施建设；棚户区改造；产业园区项目的建设、运营、管理；房地产开发经营；商品房销售；房地产咨询服务；物业管理；园林绿化工程施工；房屋建筑；市政道路工程建筑；批发零售：建材、装饰材料。（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）。

本所律师认为：烟台市蓬莱区仙城建设综合开发有限公司、山东中机和信城市建设开发有限公司皆是在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备作为该项目主体的主体资格。

### （3）项目批复文件

2018 年 7 月 6 日，该项目环境影响登记表在蓬莱市环境保护局完成备案，备案号：201837068400000176。

2018 年 7 月 13 日，蓬莱市国土资源局对本项目用地进行了审查，出具《关于三里桥棚户区改造项目用地预审意见》认定本项目符合土地利用总体规划情况，符合蓬莱市城市总体规划。

2018 年 7 月 17 日，蓬莱市发展和改革局核发《关于山东中机和信城市建设开发有限公司三里桥幸福小区建设项目核准的批复》，“同意建设蓬莱市三里桥幸福小区建设项目”。

2019 年 4 月 3 日，蓬莱市住房和城乡建设管理局核发地字第 370684201900010 号《建设用地规划许可证》。



2019年6月3日，蓬莱市自然资源和规划局核发鲁（2019）蓬莱市不动产权的0006204号《不动产权证书》。

2019年9月16日，蓬莱市自然资源和规划局核发建字第370684201900026号《建设工程规划许可证》。

2019年11月13日，蓬莱市行政审批服务局核发编号为370684201911130001的《建筑工程施工许可证》。

### 3、惠民小区（地块一）

#### （1）项目概述

项目建设地点位于蓬莱市乐民路南，登州路西。总用地面积25654平方米，总建筑面积72275.83平方米，建设8栋11层462户住宅，住宅建筑面积48359.79平方米，传达室13.12平方米，综合用房2栋3-4层，综合建筑面积3041.9平方米。地下建筑面积20861.02平方米，其中地下小棚建筑面积8994.14平方米，地下车库建筑面积11866.88平方米。项目收益率26%。

#### （2）项目主体

烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司为项目立项主体，蓬莱金地置业有限公司为该项目的开发建设主体。

烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司原公司名称蓬莱市仙城建设综合开发有限公司，持有烟台市蓬莱区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91370684MA3DAU8364的《营业执照》，住所：山东省烟台市蓬莱区蓬莱阁街道北关路133号；法定代表人：付莉；注册资本：11000万元；经营期限：2017年3月13日起；经营范围：棚户区改造；城市建设开发投资；政府授权的城市基础设施建筑与管理；



市政设施管理；市政道路工程建筑；公路工程建筑；农田水利基本建设；农田管网建设；农业生产基地开发建设（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）。

蓬莱金地置业有限公司持有烟台市蓬莱区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91370684312612508L 的《营业执照》，住所：山东省烟台市蓬莱区登州街道南环路南雅居小区综合楼；法定代表人：周新杰；注册资本：1000 万元；成立日期：2014 年 8 月 25 日；经营范围：房地产开发经营。（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）

本所律师认为：烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。蓬莱金地置业有限公司在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事房地产经营开发的主体资格。

### (3) 项目批复文件

2018 年 10 月 26 日，取得《山东省建设项目备案证明》。

2018 年 10 月 31 日，取得惠民小区（地块一）《建设用地规划许可证》，地字第 370684201800021 号。

2018 年 11 月 5 日，取得该项目 3#—6#、9#、10#楼的《不动产权证书》，编号为鲁（2018）蓬莱市不动产权第 0013532 号。

2018 年 11 月 26 日，取得惠民小区（地块一 3#—6#、9#、10#）《建设工程规划许可证》。

2018 年 12 月 13 日，取得惠民小区（地块一 3#—6#）《建筑工程施工许可证》。

2018 年 12 月 13 日，取得惠民小区（地块一 9#—10#）《建筑工程施工许可证》。

2019 年 3 月 7 日，填报建设项目环境影响登记表并完成备案。

2020 年 1 月 23 日，取得该项目 7#、8#楼的《不动产权证书》，编号为鲁 2020 蓬莱市不动产权第 0001464 号。

2020 年 1 月 23 日，取得该项目 1#、2#楼的《不动产权证书》，编号为鲁 2020 蓬莱市不动产权第 0001465 号。

2020 年 1 月 23 日，取得惠民小区（地块一）1#2#楼《建设用地规划许可证》，地字第 370684202000005 号。

2020 年 1 月 23 日，取得惠民小区（地块一）7#8#楼《建设用地规划许可证》，地字第 370684202000006 号。

2020 年 2 月 12 日，取得惠民小区（地块一）1#、2#楼《建设工程规划许可证》。

2020 年 2 月 12 日，取得惠民小区（地块一）7#、8#楼《建设工程规划许可证》。

2020 年 2 月 28 日，取得惠民小区（地块一）1#、2#楼《建筑工程施工许可证》。

2020 年 2 月 28 日，取得惠民小区（地块一）7#、8#楼《建筑工程施工许可证》。

#### 4、西城临港社区建设项目

##### （1）项目概述

项目位于蓬莱市北沟镇疏港路西、峰台路南。项目建成后可容纳居住户数 432 户。本项目共 4 栋建筑，4 栋 18F 高层住宅，地下设地下储藏室。项目总用地面积 33786 平方米（合 50.68 亩），规划总建筑面积 48624 平方米，其中地上计容建筑面积 43224 平方米，地下储藏室面积 5400 平方米。项目容积率 1.28，绿地率 55.24%，建筑密度 7.1%。

## （2）项目主体

烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司为项目立项主体，蓬莱环成房地产开发有限公司为该项目的开发建设主体。

烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司原公司名称蓬莱市仙城建设综合开发有限公司，持有烟台市蓬莱区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91370684MA3DAU8364 的《营业执照》，住所：山东省烟台市蓬莱区蓬莱阁街道北关路 133 号；法定代表人：付莉；注册资本：11000 万元；经营期限：2017 年 3 月 13 日起；经营范围：棚户区改造；城市建设开发投资；政府授权的城市基础设施建筑与管理；市政设施管理；市政道路工程建筑；公路工程建筑；农田水利基本建设；农田管网建设；农业生产基地开发建设（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）。

蓬莱环成房地产开发有限公司持有蓬莱市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91370684738175819P 的《营业执照》，住所：山东省蓬莱市北沟镇西城临港工业区；法定代表人：曲爱霞；注册资本：1000 万人民币；经营期限：自 2002 年 4 月 27 日起；经营范



围：房地产开发经营（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）。

本所律师认为：烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。蓬莱环成房地产开发有限公司在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事房地产经营开发的主体资格。

### （3）项目批复文件

2017 年 8 月 5 日，蓬莱市发展和改革局作出蓬发改【2017】78 号《关于蓬莱环成房地产开发有限公司西城临港社区建设项目核准的批复》。

2017 年 8 月 5 日，蓬莱市住房和城乡建设管理局核发《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。

2018 年 12 月 13 日，蓬莱市住房和城乡建设管理局核发《建设用地规划许可证》。

2019 年 8 月 1 日，取得鲁 2019 蓬莱市不动产权第 0008868 号《不动产权证书》。

## 5、渤海湾国际公馆项目

### （1）项目概述

项目位于蓬莱市北沟镇北王绪村北，项目建设内容主要为高层住宅、小高层住宅、多层住宅、商业配套及地下车库。本项目共 13 栋建筑，其中 5 栋 18F 高层住宅，4 栋 11F 小高层住宅、4 栋 6F 多层住宅以及配套公建，沿街设 3F 商业网点，地下设地下车库。项目总

用地面积 47248.00 平方米(合 70.80 亩),规划总建筑面积 112962.10 平方米,其中地上计容建筑面积 107147.74 平方米其中住宅建筑面积 92785.75 平方米;商业及配套建筑面积 14361.99 平方米;配套公建建筑面积 920.50 平方米。地下车库面积 5814.36 平方米。项目容积率 2.26,绿地率 33.4%,建筑密度 20.69%。

## (2) 项目主体

烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司为项目立项主体,蓬莱环成房地产开发有限公司为该项目的开发建设主体。

烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司原公司名称蓬莱市仙城建设综合开发有限公司,持有烟台市蓬莱区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91370684MA3DAU8364 的《营业执照》,住所:山东省烟台市蓬莱区蓬莱阁街道北关路 133 号;法定代表人:付莉;注册资本:11000 万元;经营期限:2017 年 3 月 13 日起;经营范围:棚户区改造;城市建设开发投资;政府授权的城市基础设施建筑与管理;市政设施管理;市政道路工程建筑;公路工程建筑;农田水利基本建设;农田管网建设;农业生产基地开发建设(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)。

蓬莱环成房地产开发有限公司持有蓬莱市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91370684738175819P 的《营业执照》,住所:山东省蓬莱市北沟镇西城临港工业区;法定代表人:曲爱霞;注册资本:1000 万人民币;经营期限:自 2002 年 4 月 27 日起;经营范围:房地产开发经营(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)。



本所律师认为：蓬莱市仙城建设综合开发有限公司在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。蓬莱环成房地产开发有限公司在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事房地产经营开发的主体资格。

### （3）项目批复文件

2016 年 5 月 31 日，蓬莱市环境保护局作出蓬环报告表【2016】20 号审批意见，载明该项目符合国家产业政策，从环境保护角度，该项目建设可行等内容。

2017 年 8 月 5 日，蓬莱市发展和改革委员会核发蓬发改【2017】159 号《关于蓬莱环成房地产开发有限公司渤海湾国际公馆项目初步核准的批复》，批复同意蓬莱环成房地产开发有限公司建设渤海湾国际公馆项目等内容。

2017 年 8 月 5 日，蓬莱市住房和城乡建设管理局为该项目核发《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。

2020 年 1 月 14 日，蓬莱市自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》。

2020 年 1 月 15 日，取得鲁（2020）蓬莱市不动产权第 0000825 号《不动产权证书》。

## 6、西城临港社区（一期）建设项目

### （1）项目概述

项目位于蓬莱市北沟镇疏港路西、峰台路南。总用地面积 14325 平方米，总建筑面积 59765.4 平方米，其中住宅建筑面积 51179.4 平



方米，综合建筑面积 8586 平方米，项目建成后可容纳居住户数 480 户，项目内部收益率 26%。

## （2）项目主体

烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司为项目立项主体，蓬莱环成房地产开发有限公司为该项目的开发建设主体。

烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司原公司名称蓬莱市仙城建设综合开发有限公司，持有烟台市蓬莱区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91370684MA3DAU8364 的《营业执照》，住所：山东省烟台市蓬莱区蓬莱阁街道北关路 133 号；法定代表人：付莉；注册资本：11000 万元；经营期限：2017 年 3 月 13 日起；经营范围：棚户区改造；城市建设开发投资；政府授权的城市基础设施建筑与管理；市政设施管理；市政道路工程建筑；公路工程建筑；农田水利基本建设；农田管网建设；农业生产基地开发建设（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）。

蓬莱环成房地产开发有限公司持有蓬莱市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91370684738175819P 的《营业执照》，住所：山东省蓬莱市北沟镇西城临港工业区；法定代表人：曲爱霞；注册资本：1000 万人民币；经营期限：自 2002 年 4 月 27 日起；经营范围：房地产开发经营（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）。

本所律师认为：烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。蓬莱环成房地产开发有限公

司在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事房地产经营开发的主体资格。

### (3) 项目批复文件

2015 年 2 月 25 日，取得蓬国用(2015)第 0519 号、蓬国用(2015)第 0520 号土地使用权证书。

2015 年 9 月 21 日，蓬莱市环境保护局出具环评批复意见。

2015 年 9 月 23 日，蓬莱市发展和改革局出具蓬发改【2015】62 号《关于蓬莱环成房地产开发有限公司西城临港社区（一期）建设项目核准的批复》，同意建设西城临港社区（一期）项目。

2015 年 10 月 21 日，蓬莱市住房和城乡建设管理局出具《建设用地规划许可证》（地字第 370684201500006B 号，用地项目名称西城临港社区（一期））。

2016 年 2 月 18 日，蓬莱市住房和城乡建设管理局核发《建设工程规划许可证》（建字第 370684201600002B 号，建设项目名称西城临港社区（一期））。

2016 年 6 月 8 日，蓬莱市住房和城乡建设管理局核发《建筑工程施工许可证》（编号 2016-021，工程名称西城临港社区 10、11、19、20、商铺二）。

2017 年 8 月 5 日，蓬莱市住房和城乡建设管理局核发《建设工程规划许可证》（建字第 370684201700006RQ 号，建设项目名称综合楼 A 商业 7609.8M<sup>2</sup>）。

2017 年 8 月 5 日，蓬莱市住房和城乡建设管理局核发《建筑工程施工许可证》（编号 RQ2017-005，工程名称蓬莱市西城临港社区（一



期)综合楼 A 商业 7609.8 M<sup>2</sup>、综合楼 B14531.95 M<sup>2</sup>)。

## 7、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目

### (1) 项目概述

项目位于蓬莱市北沟镇疏港路西、峰台路南。总用地面积 8088 平方米(约 12.13 亩),总建筑面积 32759.15 平方米,其中地上建筑面积 20625.73 平方米,地下车库面积 8556.46 平方米,地下储藏室建筑面积 3576.96 平方米。项目内部收益率 18%。

### (2) 项目主体

烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司为项目立项主体,蓬莱环成房地产开发有限公司为该项目的开发建设主体。

烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司原公司名称蓬莱市仙城建设综合开发有限公司,持有烟台市蓬莱区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91370684MA3DAU8364 的《营业执照》,住所:山东省烟台市蓬莱区蓬莱阁街道北关路 133 号;法定代表人:付莉;注册资本:11000 万元;经营期限:2017 年 3 月 13 日起;经营范围:棚户区改造;城市建设开发投资;政府授权的城市基础设施建筑与管理;市政设施管理;市政道路工程建筑;公路工程建筑;农田水利基本建设;农田管网建设;农业生产基地开发建设(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)。

蓬莱环成房地产开发有限公司持有蓬莱市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91370684738175819P 的《营业执照》,住所:山东省蓬莱市北沟镇西城临港工业区;法定代表人:曲爱霞;注册资本:1000 万人民币;经营期限:自 2002 年 4 月 27 日起;经营范



围：房地产开发经营（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）。

本所律师认为：烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。蓬莱环成房地产开发有限公司在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事房地产经营开发的主体资格。

### （3）项目批复文件

2018年6月22日，该项目环境影响登记表完成备案。

2018年9月25日，蓬莱市发展和改革局出具蓬发改【2018】74号《关于蓬莱环城房地产开发有限公司西城临港社区7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目核准的批复》，同意建设西城临港社区7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目（2018-370684-70-02-051574）。

2018年12月13日，蓬莱市住房和城乡建设管理局核发《建设用地规划许可证》（地字第370684201800009B号，用地项目名称西城临港社区7#、8#、13#、14#、17#住宅楼项目）。

2019年8月2日，取得鲁2019蓬莱市不动产权第0008985号不动产权证书。

2019年9月11日，蓬莱市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》（建字第370684201900004RQ号，建设项目名称蓬莱市西城临港社区7#、8#、13#、14#、17#）。

2019年9月12日，蓬莱市行政审批服务局核发《建筑工程施工许可证》（编号R370684201909120001，工程名称蓬莱市西城临港社

区 7#、8#、13#、14#、17#)。

#### 四、本期债券的信用评级机构、专项评价机构和法律服务机构

##### (一) 信用评级机构及评级报告

发行人委托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”）作为本期债券的信用评级机构。

##### 1. 信用评级机构

上海新世纪现持有上海市杨浦区市场监督管理局于 2021 年 11 月 4 日核发的统一社会信用代码为 91310110132206721U 的《营业执照》、中国证券监督管理委员会于 2012 年 11 月 2 日核发的编码为 ZPJ003《中华人民共和国证券市场资信评级业务许可证》以及中国人民银行于 1997 年 12 月 16 日批复的《关于中国诚信证券评估有限公司等机构从事企业债券信用评级业务资格的通知》（银发【1997】547 号）和中国证券监督管理委员会于 2007 年 9 月 30 日批复的《关于核准上海新世纪资信评估投资服务有限公司从事证券市场资信评级业务的批复》（证监机构字【2007】250 号）。上海新世纪为中国境内注册设立且有效存续的信用评级机构，具备为本期债券提供信用评级的主体资格。

##### 2. 评级报告

上海新世纪为本期债券出具了信用评级报告，评级结果：债券信用等级为 AAA。

综上，本所律师认为：上海新世纪为中国境内注册设立且有效存续的信用评级机构，出具的相关评级报告符合法律法规的相关规定。

##### (二) 专项评价机构及专项评价报告



山东浩正会计师事务所有限公司为本期债券的专项评价机构并出具专项评价报告。

#### 1、专项评价机构

山东浩正会计师事务所有限公司持有烟台市蓬莱区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91370684764815218K 的《营业执照》和山东省财政厅核发的证书编号为 019301 的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为：山东浩正会计师事务所有限公司系经批准依法设立且合法续存的有限公司，具备相应的从业资质。

#### 2、专项评价报告

山东浩正会计师事务所有限公司出具《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）烟台市蓬莱区马家泊棚户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、西城临港社区建设项目、渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）建设项目、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目收益与融资平衡专项评价报告》，认为：根据测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的马家泊棚户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、西城临港社区建设项目、渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）建设项目、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目，预期土地出让收益能够合理保障偿还全部融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

#### （三）法律服务机构及法律意见书



山东同杰律师事务所为本期债券发行提供专项法律服务并出具法律意见书。

山东同杰律师事务所系山东省司法厅于 1998 年批准设立，持有统一社会信用代码为 31370000F51072900D 的《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书由山东同杰律师事务所两名执业律师署名并加盖公章。

本所律师认为：山东同杰律师事务所系经批准依法设立且合法续存的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质。在本法律意见书上署名的两名执业律师均具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：为本期债券发行提供服务的专项评价机构、法律服务机构均具备相应的从业资格。

## **五、本期债券的风险因素**

### **（一）利率风险**

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

### **（二）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。

### （三）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，但项目产生的运营收益的实现易受到项目实施进度、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。

### （四）评级变动风险

由发行人确定的评级机构对本期债券信用等级进行评级，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，从而为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。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。

### （六）工程进度延误风险

项目前期准备、勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的均有可能影响项目预定工期计划等，进而影响工程总投资、运营收益和项目收益与融资自求平衡的实现。

## **六、本期债券的偿债保障措施**

1、烟台市蓬莱区财政局将严格按照《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）相关规定，保证稳定的预期偿债资金来源，征迁后腾空土地得国有土地使用权出让收入、专项收入保障偿还到期债券本金，实现项目收益与融资自求平衡。

2、棚改项目对应的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金，拟在债务限额内发行棚改专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## **七、本期债券的投资者保护机制**

（一）从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。

（二）建立完善的债券资金使用管理机制。

## **八、结论意见**

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本期债券募集资金用途，符合“财预〔2016〕155号”、“财预〔2017〕89号”和“财预〔2018〕28号”关于“市县级政府确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府”、“专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行”的相关要求。



(二) 为本期债券发行提供服务的专项评价机构、法律服务机构均具备相应的资质。

(三) 本期债券的偿债保障措施，符合“财预〔2017〕89号文”和“财预〔2018〕28号文”的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

综上所述，本所律师认为：本期债券发行符合《预算法》、《证券法》“国发〔2014〕43号文”、“财预〔2015〕225号文”、“财预〔2016〕155号文”、“财预〔2018〕161号文”、“财预〔2018〕28号文”、“财预〔2018〕161号文”等有关法律、法规及规范性文件的有关规定精神。

-----本《法律意见书》正文结束-----

本《法律意见书》正本五份，无副本。

本《法律意见书》出具日为2022年5月6日。

本《法律意见书》经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

山东同杰律师事务所



经办律师：唐杰



崔玉萍



# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码: 31370000F51072900D

山东同杰  
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。



23706199810513391

发证机关: 山东省司法厅

发证日期: 2017 年 11 月 23 日



执业机构 山东同杰律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13706199010189464

法律职业资格  
或律师资格证号 37902438

持证人 唐杰

性别 男

发证机关 山东省司法厅

身份证号 370622196511120074

发证日期 2018 年 06 月 06 日

### 律师年度考核备案

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

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 山东同杰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13706201311196373

法律职业资格  
或律师资格证号 A20113706841724

发证机关 山东省司法厅

发证日期 2018 年 06 月 06 日



持证人 崔玉萍

性 别 女

身份证号 370323198112152721

### 律师年度考核备案

考核年度	2020
考核结果	合格
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	