

2022 年山东省政府棚改专项债券
(五期)—2022 年山东省政府专项债
券(二十八期)烟台市蓬莱区富民小
区

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.....	10
五、本期债券的风险因素.....	12
六、本期债券的偿债保障措施.....	14
七、本期债券的投资者保护机制.....	14
八、结论意见.....	14

2022 年山东省政府棚改专项债券 (五期) —2022 年山东省政府专项债 券(二十八期) 烟台市蓬莱区富民小区

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(五期) —2022 年山东省政府专项债券(二十八期) 烟台市蓬莱区富民小区发行事宜,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（五期）—2022 年山东省政府专项债券（二十八期）烟台市蓬莱区富民小区。

2.发行人：山东省人民政府（转贷给烟台市蓬莱区人民政府）。

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：本期债券共计发行人民币 5000 万元，用于富民小区。

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人民政府。

（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富民小区。

1、项目概述

该项目立项总建筑面积 268962 平方米（地上建筑面积 198910 平方米，地下建筑面积 70052 平方米），建设内容为 33 栋 11 层住宅楼、商业网点、养老服务设施、卫生服务站、集体办公、物业用房、设备用房及其他、幼儿园、地下车库等，项目总投资 119000 万

元。该项目拟于 2020 年 3 月开工，由于疫情影响原计划工期推后，计划 2024 年 10 月底前交付。

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（原名称蓬莱市仙城建设综合开发有限公司）是该项目的立项主体，蓬莱市恒世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（原名称蓬莱市仙城建设综合开发有限公司），登记机关：烟台市蓬莱区市场监督管理局；统一社会信用代码：91370684MA3DAU8364；企业地址：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；房地产开发经营；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）。

蓬莱市恒世置业有限公司持有统一社会信用代码为 91370684MA3N511J5D 的《营业执照》；登记机关：烟台市蓬莱区市场监督管理局；企业地址为山东省烟台市蓬莱市紫荆山街道西关路 92 号；法定代表人为魏心平；注册资本为 1500 万；经营期限自 2018 年 5 月 17 日至 2028 年 5 月 16 日；经营范围为：房地产开发经营；房地产咨询服务；物业管理服务；批发零售日用百货、工艺品、建筑材料、机械设备、电气设备；园林绿化工程；企业管理咨询（未经金融部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融服务）；工程造价咨询服务；自有商业房屋租赁服务。（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

(原名称蓬莱市仙城建设综合开发有限公司)、蓬莱市恒世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

2019年1月7日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2019-370684-70-03-000834。

2019年1月7日，蓬莱市国土资源局出具《关于长乐诸谷万寿片区棚户区改造项目（富民小区）用地预审意见》。

2019年8月23日，蓬莱市自然资源和规划局核发地字第 370684201900003RQ《建设用地规划许可证》，用地项目名称为长裕诸谷万寿区片棚户区改造项目（富民小区）。

2019年8月26日，蓬莱市自然资源和规划局核发建字第 370684201900003RQ《建设工程规划许可证》，建设项目名称为长裕诸谷万寿区片棚户区改造项目（富民小区）。

2019年8月26日，蓬莱市行政审批服务局核发编号 R370684201908020001《建筑工程施工许可证》，工程名称蓬莱市富民小区。

2019年9月11日，蓬莱市住房和城乡建设管理局核发蓬房预售字（RQ2019）第 004 号《商品房预售许可证》，项目名称长乐诸谷万寿区片棚户区改造项目（富民小区）。

2019年9月26日，填报《建设项目环境影响登记表》并完成备案，备案号 201937068400000481。

2020年7月8日，蓬莱市自然资源和规划局核发地字第 370684202000019 号《建设用地规划许可证》，项目名称富民小区（西北地块一）。

2020年7月8日，蓬莱市自然资源和规划局核发地字第370684202000020号《建设用地规划许可证》，项目名称富民小区（西南地块）。

2020年7月8日，蓬莱市自然资源和规划局核发地字第370684202000021号《建设用地规划许可证》，项目名称富民小区（东北地块一）。

2020年7月8日，蓬莱市自然资源和规划局核发地字第370684202000022号《建设用地规划许可证》，项目名称富民小区（东南地块一）。

2020年8月5日，蓬莱市自然资源和规划局核发鲁（2020）蓬莱市不动产权第0009442号、鲁（2020）蓬莱市不动产权第0009454号、鲁（2020）蓬莱市不动产权第0009455号《不动产权证书》。

2020年8月7日，蓬莱市自然资源和规划局核发鲁（2020）蓬莱市不动产权第0009584号《不动产权证书》。

2020年9月18日，烟台市蓬莱区自然资源和规划局核发建字第370614202000001RQ号《建设工程规划许可证》，建设项目名称富民小区（西北地块二）。

2020年9月18日，烟台市蓬莱区自然资源和规划局核发建字第370614202000007号《建设工程规划许可证》，建设项目名称富民小区（西南地块）。

2020年9月18日，烟台市蓬莱区自然资源和规划局核发建字第370614202000008号《建设工程规划许可证》，建设项目名称富民小区（西北地块一）。

2020年12月25日，烟台市蓬莱区行政审批服务局核发编号3706842012240003-SX-001《建筑工程施工许可证》，工程名称富民小区工程（1#-3#楼）。

2020 年 12 月 25 日，烟台市蓬莱区行政审批服务局核发编号 3706842012240003-SX-002《建筑工程施工许可证》，工程名称富民小区工程（6#-15#楼、幼儿园、开闭所）。

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行政审批服务局 2022 年 2 月 25 日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 2022 年 4 月 1 日核发的证书序号为 0015922、执业证书编号为 37050036 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（五期）-2022 年山东省政府专项债券（二十八期）烟台市蓬莱区富民小区项目收益与融资平衡专项评价报告》，认为：根据对该项目收益的预测、投资支出预测、成本预测等进行分析评价，该项目收益能保障债券正常的还本付息需要，整体实现项目收益和融资的自求平衡。

（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。

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、市场供求采购价格提高、工程事故等原因导致成本增加、收益不及预期等市场风险、运营管理不当等经营风险等多种因素影响，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等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信用评价机构、专项评价机构和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6月1日。

本《法律意见书》经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

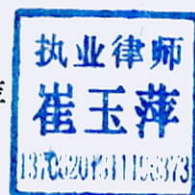
山东同杰律师事务所



经办律师：唐杰



崔玉萍



律师事务所执业许可证

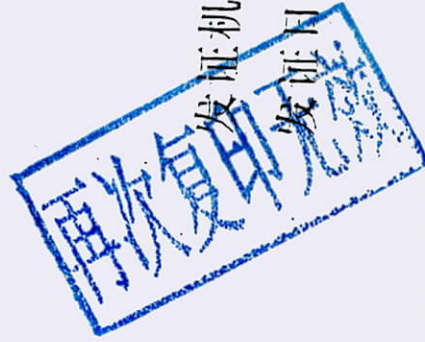
统一社会信用代码: 31370000F51072900D

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	称职
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	2021
考核结果	称职
备案机关	山东省司法厅
备案日期	有效期： 2022年5月至2023年5月

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

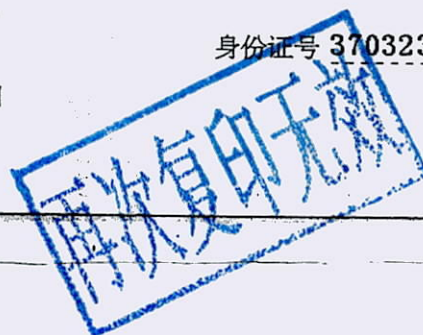
持证人 崔玉萍

性 别 女

发证机关 山东省司法厅

身份证号 370323198112152721

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	称职
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	2021
考核结果	称职
备案机关	山东省司法厅
备案日期	有效期： 2022年5月至2023年5月