



今海瑞律师事务所
JINHAIRUI LAW FIRM

2023 年山东省政府棚改专项债券（一期）——2023 年山东省政府专项
债券（一期）临沂市蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目

法律意见书

山东今海瑞律师事务所
二〇二三年一月十八日

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、本期债券的发行要素

(一) 债券名称: 2023 年山东省政府棚改专项债券(一期)——2023 年山东省政府专项债券(一期)临沂市蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目。

(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: 本期债券为 7 年期固定利率债券。

(五) 发行金额: 本期债券本项目发行 30000 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间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, 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)。

(十一) 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。

二、项目基本情况

本期债券募集资金将用于蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目，项目具体情况如下：

（一）项目名称

根据蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目取得的《山东省建设项目备案证明》，该项目名称为蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目。

（二）立项单位

根据蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目取得的《山东省建设项目备案证明》等材料，蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目的立项单位为蒙阴城投宝丽置业有限公司。

根据蒙阴城投宝丽置业有限公司提供的《营业执照》等材料，截至本法律意见书出具之日，蒙阴城投宝丽置业有限公司的基本情况如下：

公司名称	蒙阴城投宝丽置业有限公司
公司地址	山东省临沂市蒙阴县蒙阴街道湖滨路 23 号
法定代表人	曲文明
注册资本	人民币 60000 万元
公司类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	91371328MA3PYJ8C1B
经营范围	房地产开发、经营；物业管理；房屋租赁。（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）
营业期限	2019 年 6 月 11 日至无固定期限
成立日期	2019 年 6 月 11 日
登记状态	在营（开业）企业

本所律师认为：蒙阴城投宝丽置业有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的企业法人，具备从事蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目建设的主体资格。

（三）项目规划审批

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目已取得批复文件如下：

1.2022年12月1日，临沂市住房和城乡建设局、临沂市发展和改革委员会、临沂市财政局、临沂市自然资源和规划局核发《关于公布2023年我省保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造计划任务的通知》（临建综发〔2022〕13号），同意将蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目纳入2023年棚户区改造计划。

2.2022年7月1日，蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目取得《山东省建设项目备案证明》，确认项目代码为2207-371328-04-01-141154，并对项目建设单位、建设地点、项目建设规模及内容、项目投资等事项进行备案。

3.2022年7月5日，蒙阴县自然资源和规划局核发《不动产权证书》（鲁（2022）蒙阴县不动产权第0014843号），确认蒙阴城投宝丽置业有限公司对位于新城路以南、三公路以西的国有建设用地拥有使用权，土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地。

4.2022年7月5日，蒙阴县自然资源和规划局核发《不动产权证书》（鲁（2022）蒙阴县不动产权第0014846号），确认由蒙阴城投宝丽置业有限公司对位于文庙路以南、三公路以西的

国有建设用地拥有使用权，土地用途为城镇住宅用地、其他商服用地。

5.2022年7月4日，蒙阴县行政审批服务局核发《建设用地规划许可证》（地字第371328012022015号、地字第371328012022016号），确认该用地项目符合国土空间规划和用途管制要求。

6.2022年11月2日，蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目《建设项目环境影响登记表》已完成备案，备案号：202237132800000158，项目业主承诺该建设项目符合《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的规定。

7.2023年1月，蒙阴城投宝丽置业有限公司制定《临沂市蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目实施方案》，对项目基本情况、项目投资估算及资金筹措方案、项目预期收益、成本及融资平衡情况、专项债券使用与项目收入缴库安排、项目风险分析、事前项目绩效评估报告等内容作出说明，并经蒙阴县住房和城乡建设局和蒙阴县财政局审核确认。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目已取得相关批复文件，项目符合相关产业政策及地区发展规划。

（四）项目规模与主要建设内容

根据《蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目可行性研究报告》《临沂市蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目实施方案》等材料，蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目建设地点位于临沂市蒙阴县古城片区。安置社区分为2个地块：地块一东至三公路，西至

供电局家属院，南至文庙路，北至新城路；地块二东至三公路，西至蒙山宾馆，南至古城路，北至文庙路。

本项目总用地面积 115.7 亩，总建筑面积 256036.54 平方米，其中地上建筑面积 192,938.86 平方米，地下建筑面积 63097.68 平方米，主要建设 15 层 2 栋、16 层 2 栋、17 层 5 栋、18 层 8 栋住宅楼，安置拆迁户 1,594 户，容积率 2.5，以及建设社区服务中心、水电暖气等公共服务和配套基础设施。

本项目总投资为 168000 万元。资金来源为：项目自有资金 84000 万元，拟通过本次发行政府专项债券筹集资金 30000 万元，后续发行政府专项债券筹集资金 54000 万元。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 12 月至 2025 年 12 月。

三、本期债券的发行机构及发行文件

（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

中天运会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“中天运”)就本次发行出具了《2023 年山东省政府棚改专项债券(一期)——2023 年山东省政府专项债券(一期)蒙阴县宝丽·和樾棚户户区改造项目项目收益与融资平衡专项评价报告》(中天运[2023]咨字第 00012 号)。

经本所律师适当核查,中天运现持有北京市工商行政管理局西城分局于 2018 年 12 月 27 日核发的统一社会信用代码为 91110102089661664J 的《营业执照》、北京市财政局于 2014 年 9 月 24 日核发的编号为 11000204 的《会计师事务所执业证书》及中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会于 2017 年 12 月 26 日核发的证书序号为 000410 的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》,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,中天运会计师事务所(特殊普通合伙)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核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码:31370000761851352U),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

（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）评级变动风险

基于山东省整体发展情况及本期债券较低的偿付风险，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等级评定为 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。

（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）项目收益风险

本期债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》（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土地出让收入。但在本政府专项债券存续期内, 国际、国内宏观经济环境的变化, 国家经济政策变动等因素会引起土地出让价格的波动, 土地出让价格波动将会对本项目的财务收入产生影响, 进而影响项目投资收益的平衡。

(五) 项目正常实施风险

项目实施过程中可能由于各方面因素产生风险, 包括但不限于自然环境、施工条件等方面的风险, 来源于施工方、设计方、供应方的风险, 发生工程事故的风险等。

五、结论意见

根据以上内容, 本所律师认为:

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、具有独立法人资格的有限责任公司, 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。

本法律意见书一式六份, 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。

(本页无正文)



山东今海瑞律师事务所

负责人：刘海亮

经办律师：刘海亮

经办律师：刘 杰

2023年 1 月 18 日

为客户防范风险
为客户解决难题
为客户创造价值

山东今海瑞律师事务所

地址：临沂市北城新区府东大厦 A 座四层

电话：0539-8071160，8071161

传真：0539-8071160

邮编：276000

网址：www.jhrlawyer.com

邮箱：jhrlaw@126.com

微信：jhrlaw 扫一扫，加微信



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31370000761851352U



山东金海瑞
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 02 月 05 日

No. 70075032

中华人民共和国司法部监制

执业机构 山东今海瑞律师事务所



13713199710201993



执业证类别 专职律师

执业证号 13713199710201993

法律职业资格
或律师资格证号

379566118060

发证机关 山东省司法厅

发证日期 2014 年 07 月 04 日



持证人 刘海亮

性别 男

身份证号 372501196611071112

执业机构 **山东今海瑞律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **13713201410122172**

法律职业资格
或律师资格证号 **A20123713243828**

发证机关 **山东省司法厅**

发证日期 **2017** 年 **11** 月 **08** 日



持证人 **刘杰**

性 别 **男**

身份证号 **37132419900507837x**