



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）临沂市沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目、沂南县金佛院社区片区棚户区改造项目

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）临沂市沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目、沂南县金佛院社区片区棚户区改造项目。

（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）发行总额：本期债券本项目发行 25000 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内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，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沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目和金佛院社区片区棚户区改造项目，项目具体情况如下：

（一）团山庄社区片区棚户区改造项目

1. 项目名称

根据沂南县行政审批服务局核发的《关于团山庄社区片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沂行审投资许字[2019]82号），该项目名称为团山庄社区片区棚户区改造项目。

2. 立项单位

根据沂南县行政审批服务局核发的《关于团山庄社区片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沂行审投资许字[2019]82号），团山庄社区片区棚户区改造项目的立项单位为沂南县城建设发展有限公司。

经本所律师在国家企业信用信息公示系统查询，沂南县城建设发展有限公司于2019年9月29日公司名称变更为沂南县城发展集团有限公司。根据沂南县城发展集团有限公司提供的《营业执照》等材料，截至本法律意见书出具之日，沂南县城发展集团有限公司的基本情况如下：

公司名称	沂南县城市发展集团有限公司
公司住所	全县基础设施投资及运营，规划区内新农村建设项目规划，旧村拆迁，社区基础设施建设，安置房建设，建设用地指标调剂，地热开采；房地产开发。（需凭许可证经营的，有效期限以许可证为准）（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）
法定代表人	朱兆静
注册资本	人民币 30253.5 万元
公司类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	9137132131031200XR
经营范围	生态开发建设；旅游项目开发；景观设计及施工；从事政府授权范围内的国有资产的投资、运营及管理，城镇重点项目的投资及基础设施全区土地增减挂、土地（矿区）整理、农村土地综合治理，棚户区改造及保障性安居工程开发；授权承担全区国有自然资源及城市公共资源的开发、运营及管理。（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	2014 年 6 月 26 日至无固定期限
成立日期	2014 年 6 月 26 日
登记状态	在营（开业）企业

本所律师认为：沂南县城市发展集团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，具备从事棚户区改造项目的主体资格。

3. 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，团山庄社区片区棚户区改造项目已取得批复文件如下：

(1) 2019 年 11 月 28 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 2020 年我市城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（临建发【2019】42 号），同意将团山庄社区片区棚户区改造项目纳入 2020 年度城镇棚户区改造计划。

(2) 2019 年 10 月 9 日，临沂市沂南县行政审批服务局核发《关于团山庄社区片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沂行审投资许字[2019]82 号），同意由沂南县城市发展集团有限公司建设该项目，并对项目建设地点、建设内容与规模、项目投资及资金来源等事项作出批复。

(3) 2019 年 9 月 13 日，沂南县自然资源和规划局核发《不动产权证书》（鲁（2019）沂南县不动产权第 0010123 号），确认由沂南县城市发展集团有限公司对位于县城澳柯玛大道以南、卧龙山路以东的国有建设用地拥有使用权。

(4) 2020 年 5 月 12 日，沂南县行政审批服务局核发《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 371321202020052 号），确认该项目用地符合城乡规划要求。

(5) 2020 年 5 月 13 日，沂南县行政审批服务局核发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 371321202030052 号），确认该建设工程符合城乡规划要求。

(6) 2020 年 5 月 13 日，沂南县行政审批服务局核发《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号

371321202005130401），确认该建设工程符合开工条件，准予施工。

（7）2019年1月11日，团山庄社区片区棚户区改造一项目《建设项目环境影响登记表》完成备案，备案号：202037131100000067，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》的相关规定。

（8）2023年1月，沂南县城市发展集团有限公司制定《临沂市沂南县团山庄社区片区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进行说明，并经沂南县住房保障中心和沂南县财政局审核确认。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的团山庄社区片区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。

4. 项目规模与主要建设内容

根据《关于团山庄社区片区棚户区改造项目可行性研究报告》《临沂市沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目实施方案》等材料，团山庄社区片区棚户区改造项目位于沂南县澳柯玛大道以南、卧龙山路以东。

安置区用地面积 113334 平方米（合 170 亩），总建筑面积 286668 平方米，地上建筑面积 226668 平方米，地下建筑面积 60000 平方米，主要建设安置区楼房等。

项目总投资 158523 万元，资金来源为：项目自有资本金 111523 万元，2021 年 4 月通过发行棚改专项债券筹集资金 8000 万元，2022 年 1 月通过发行棚改专项债券筹集资金 15000 万元，2022 年 5 月通过发行棚改专项债券筹集资金 9000 万元，拟通过本次发行棚改专项债券筹集资金 15000 万元。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 5 月至 2023 年 10 月。

（二）金佛院社区片区棚户区改造项目

1. 项目名称

根据临沂市沂南县行政审批服务局核发的《关于金佛院社区片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沂行审投资许字[2019]83 号），该项目名称为金佛院社区片区棚户区改造项目。

2. 立项单位

根据临沂市沂南县行政审批服务局核发的《关于金佛院社区片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沂行审投资许字[2019]83 号），金佛院社区片区棚户区改造项目的立项单位为沂南县城建设发展有限公司。

经本所律师在国家企业信用信息公示系统查询，沂南县城
乡建设发展有限公司于2019年9月29日公司名称变更为沂南县
城市发展集团有限公司。根据沂南县城城市发展集团有限公司提
供的《营业执照》等材料，截至本法律意见书出具之日，沂南
县城城市发展集团有限公司的基本情况如下：

公司名称	沂南县城城市发展集团有限公司
公司住所	山东省临沂市沂南县振兴路东首政务服务中心大厦 1703 室
法定代表人	朱兆静
注册资本	人民币 30253.5 万元
公司类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	9137132131031200XR
经营范围	全县基础设施投资及运营，规划区内新农村建设项目规划，旧村拆迁，社区基础设施建设，安置房建设，建设用地指标调剂，地热开采；房地产开发。（需凭许可证经营的，有效期限以许可证为准）（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	2014 年 6 月 26 日至无固定期限
成立日期	2014 年 6 月 26 日
登记状态	在营（开业）企业

本所律师认为：沂南县城市发展集团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，具备从事棚户区改造项目的主体资格。

3. 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，金佛院社区片区棚户区改造项目已取得批复文件如下：

（1）2019年11月28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2020年我市城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（临建发[2019]42号），同意将金佛院社区片区棚户区改造项目纳入2020年度城镇棚户区改造计划。

（2）2020年4月14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《关于公布调整2020年我市城镇棚户区改造开工计划任务的通知》（临建发[2020]7号），同意将金佛院社区片区棚户区改造项目纳入调整后的2020年度城镇棚户区改造计划。

（3）2019年10月9日，临沂市沂南县行政审批服务局核发《关于金佛院社区片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沂行审投资许字[2019]83号），同意由沂南县城市发展集团有限公司建设该项目，并对项目建设地点、建设内容与规模、项目投资及资金来源等事项作出批复。

(4) 2019 年 9 月 13 日，沂南县自然资源和规划局核发《中华人民共和国不动产权证书》（鲁（2019）沂南县不动产权第 0010122 号），确认由沂南县城发展集团有限公司对位于县城纬二路以北、丹阳路两侧的国有建设用地拥有使用权。

(5) 2020 年 5 月 12 日，沂南县行政审批服务局核发《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 371321202020051 号），确认该项目用地符合城乡规划要求。

(6) 2020 年 5 月 13 日，沂南县行政审批服务局核发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 371321202030051 号），确认该建设工程符合城乡规划要求。

(7) 2020 年 5 月 13 日，沂南县行政审批服务局核发《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号 371321202005130201），确认该建设工程符合开工条件，准予施工。

(8) 2020 年 2 月 28 日，金佛院社区片区棚户区改造项目《建设项目环境影响登记表》完成备案，备案号：202037132100000068，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》的相关规定。

(9) 2023 年 1 月，沂南县城发展集团有限公司制定《临沂市沂南县金佛院社区片区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进行说明，并经沂南县住房保障中心和沂南县财政局审核确认。

4. 项目规模与主要建设内容

根据《关于金佛院社区片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》《临沂市沂南县金佛院社区片区棚户区改造项目实施方案》等材料，金佛院社区片区棚户区改造项目位于沂南县纬二路以北、丹阳路两侧。

安置区用地面积 164668 平方米（合 247 亩），总建筑面积 411336 平方米，地上建筑面积 329336 平方米，地下建筑面积 82000 平方米（其中，地下储藏室建筑面积 26000 平方米，地下停车位 56000 平方米）。规划住户 1640 户，停车位 1968 个，容积率 2.49。

项目总投资 205188 万元，资金来源为：项目自有资本金 172188 万元，2021 年 5 月已发行棚改专项债券筹集资金 10000 万元，2021 年 8 月通过发行棚改专项债券筹集资金 5000 万元，2022 年 1 月通过发行棚改专项债券筹集资金 8000 万元，拟通过本次发行棚改专项债券筹集资金 10000 万元。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 7 月至 2023 年 10 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

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）临沂市沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告》（中天运[2023]咨字第 00011 号）和《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）临沂市沂南县

团金佛院社区片区棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告》（中天运[2023]咨字第 00010 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）项目收益变动风险

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。本次债券偿付资金主要来自于土地出让现金流入等，偿债较有保障，偿付风险极低。但收益的实现易受到多种因素影响，存在一定的不确定性，将有

可能给本次调整债券偿付带来一定风险。

（五）项目建设相关风险

项目实施过程中可能由于各方面因素产生风险，包括但不限于工期风险、质量风险、安全风险、环境破坏、环境保护风险、财政和经济风险、材料风险、资金风险、自然灾害风险、人员及工资风险、设备风险等。

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、具有独立法人资格的事业单位法人（或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，经本所律师及本所负责人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.jhrlaw.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 **A20123713248828**

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**