



2018 年山东省烟台市棚户区改造专项债券（二期）

法律意见书

【2018】山鑫非诉字第 098 号

山东鑫士铭律师事务所

SHANDONG SUNSUM LAW FIRM

山东省烟台市南大街 11 号壹通国际 8 层

邮编：264000

电话（TEL）：0535-6632563 传真（FAX）：0535-6632565



目 录

第一部分 律师声明.....	3
第二部分 正文.....	5
一、 本期债券的发行要素.....	6
二、 本期债券的发行人.....	6
（一）烟台市概况.....	6
（二）烟台市经济发展情况.....	7
（三）烟台市的财政情况.....	8
（四）烟台市政府性债务情况.....	10
三、本期债券的募集资金用途.....	10
（一）牟平区棚户区项目.....	11
（二）龙口市棚户区项目.....	13
（三）蓬莱市棚户区项目.....	15
四、本期债券的发行机构及发行文件.....	17
（一）《信息披露文件》.....	17
（二）信用评级机构及评级报告.....	17
（三）法律顾问及法律意见书.....	18
（四）审计机构及专项评价报告.....	19
五、本期债券的风险因素.....	20
（一）利率风险.....	20
（二）流动性风险.....	20
（三）偿付风险.....	20
（四）评级变动风险.....	21
（五）税务风险.....	21
六、偿债保障措施.....	21
七、投资者保护机制.....	22



八、结论意见.....	22
-------------	----



2018 年烟台市棚户区改造专项债券（二期） 法律意见书

【2018】山鑫非诉字第 098 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 号文”）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（“财库[2015]83 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 号文”）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（“财预[2016]155 号文”）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（“财预[2017]89 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 号文”）等法律、法规及规范性文件的相关规定，山东鑫士铭律师事务所（以下简称“本所”）作为 2018 年烟台烟台市棚户区改造专项债券（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，本所律师就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

第一部分 律师声明

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

一、本所律师系根据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实以及现行法律、法规及规范性文件的规定作出法律意见。本着审



慎性原则,本所律师对与出具法律意见有关的文件资料和事实进行了核查和验证,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、单位出具的证明文件出具本法律意见书。

二、本所对山东龙博律师事务所《关于 2018 年龙口市东莱街道闫家疃村棚户区改造专项债券法律意见书》、山东同杰律师事务所《关于蓬莱市棚户区改造专项债券项目之法律意见书》反映的情况进行审核并汇总。山东龙博律师事务所、山东同杰律师事务所分别对其出具的法律意见书负责并承担责任。

三、在本法律意见书中,本所律师仅对与本期债券发行相关的法律问题发表意见,而不对有关会计、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关专业报告的引述,并不意味着本所对引述数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。

四、本法律意见书仅供烟台市本期债券发行之目的使用,非经本所事先书面同意,本法律意见书不得用作其他目的。

五、本所律师同意将本法律意见书作为发行人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,并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

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：2018 年烟台市棚户区改造专项债券（二期）。
2. 发行人：山东省人民政府（转贷给烟台市人民政府）。
3. 发行品种：记账式固定利率付息债券。
4. 债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券。
5. 发行总额：本期债券共计发行人民币 4.74 亿 (RMB: 474000000 元)，其中 2.54 亿元用于牟平区棚户区改造、1.1 亿元用于龙口市棚户区改造、1.1 亿元用于蓬莱市棚户区改造。
6. 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。评级机构将在本期债券存续期间开展定期以及不定期跟踪评级。
7. 债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单一价格荷兰式招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为本期债券的票面利率。本期债券票面利率在债券存续期内固定不变。
8. 还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计利息。
9. 发行价格：本期债券面值 100 元人民币，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。
10. 发行方式：招标发行，山东省财政厅于招标日通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作。
11. 发行对象：全国银行间债券市场、证券交易所债券市场的投



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：发行人或烟台市人民政府为本期债券发行编制的《信息披露文件》已披露本期债券主要发行要素。

二、债券发行人

本期债券的发行人 of 山东省人民政府，转贷给烟台市人民政府。

（一）烟台市概况

烟台，山东省地级市，是山东半岛的中心城市之一、环渤海地区重要的港口城市。地处山东半岛东北部，东连威海，西接潍坊、青岛，南邻黄海，北濒渤海，与辽东半岛对峙，与大连隔海相望。烟台全市土地面积 13745.95 平方千米，海岸线长 909 千米，濒临渤海、黄海，有岛屿 63 个。烟台市辖 4 区、1 县、7 个县级市。2016 年末，烟台市常住人口 706.4 万人。

烟台是环渤海经济圈内重要节点城市、山东半岛蓝色经济区骨干城市、中国首批 14 个沿海开放城市之一，中国海滨城市，亚洲唯一的国际葡萄·葡萄酒城、“一带一路”国家战略重点建设港口城市、是国家历史文化名城、全国文明城市，与威海同为中国著名的“雪窝”。

2016 年 12 月 7 日，烟台被国务院列为第三批国家新型城镇化综合试点地区。2016 全年，烟台市地区生产总值 6925.66 亿元，比 2015



年增长 8.1%。2017 年,烟台入选为第五届全国文明城市。2017 年中国百强城市排行榜排 28 位。

(二) 烟台市经济发展情况

经本所律师查阅《烟台市国民经济和社会发展统计公报》(2015-2017 年),烟台市地区生产总值分别 6446.08 亿元、6925.66 亿元和 7338.95 亿元,增速分别为 8.4%、8.1%和 6.5%。其中,2017 年第一产业产值为 479.9 亿元,较 2015 年产值 440.85 亿元增加了 39.05 亿元;2017 年第二产业产值为 3674.35 亿元,较 2015 年产值 3323.46 亿元增加了 350.89 亿元;2017 年第三产业产值为 3184.7 亿元,较 2015 年产值 2681.77 亿元增加了 502.93 亿元。随着三大产业产值的变动,三大产业结构也相应地发生变化,第一产业的比重由 2015 年的 6.8%下降到 2017 年的 6.5%,第二产业的比重由 2015 年的 51.6%下降到 2017 年的 50.1%,第三产业的比重由 2015 年的 41.6%上升为 2017 年的 43.4%,第三产业的地位进一步稳固。

(三) 烟台市财政收支情况

1、公共预算收入、转移性收入、地方政府债券转贷收入

2016 年,全市一般公共预算收入 577.11 亿元,转移性收入 466.15 亿元,地方政府债券转贷收入 261.3 亿元。市本级公共预算收入 28.24 亿元,转移性收入 190.41 亿元,地方政府债券收入 56.45 亿元。

2017 年,全市一般公共预算收入 600.32 亿元,转移性收入 359.06 亿元,地方政府债券 133.18 亿元。市级一般公共预算收入 24.8 亿元,



转移性收入 179.19 亿元，地方政府债券收入 42.9 亿元。

2018 年，全市一般公共预算收入预算 639.1 亿元，转移性收入预算 183.85 亿元，地方政府债券收入预算 43.03 亿元。市级一般公共预算收入预算 17.48 亿元，转移性收入预算 131.76 亿元，地方政府债券收入预算 3.51 亿元。

2、一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出

2016 年，全市一般公共预算支出 679.26 亿元，转移性支出 364 亿元，地方政府债券还本支出 253.3 亿元。市级一般公共预算支出 111.93 亿元，转移性支出 106.72 亿元，地方政府债券还本支出 55.65 亿元。

2017 年，全市一般公共预算支出 708.07 亿元，转移性支出 251.32 亿元，地方政府债券还本支出 125.78 亿元。市级一般公共预算支出 107.49，转移性支出 96.51 亿元，地方政府债券还本支出 42.1 亿元。

2018 年，全市一般公共预算支出 736.2 亿元，转移性支出 86.75 亿元，地方政府债券还本支出 43.03 亿元。市级一般公共预算支出 112.42 亿元，转移性支出 36.81 亿元，地方政府债券还本支出 3.51 亿元。

3、政府性基金收支

2016 年，全市政府性基金收入 111.73 亿元，全市政府性基金支出 146.82 亿元，收入与支出相抵，全市政府性基金亏空 35.09 亿元。全市政府性基金收入 26.52 亿元，全市政府性基金支出 27.53 亿元，



收入与支出相抵，市级政府性基金亏空 1.01 亿元。2016 年，全市地方政府专项债券转贷收入 88.02 亿元，全市地方政府专项债券转贷支出 55.52 亿元。市级地方政府专项债券转贷收入 24.1 亿元，市级地方政府专项债券转贷支出 15 亿元。

2017 年，全市政府性基金收入 153.03 亿元，全市政府性基金支出 195.95 亿元，收入与支出相抵，全市政府性基金亏空 42.92 亿元。市级政府性基金收入 49.2 亿元，市级政府性基金支出 50.17 亿元，收入与支出相抵，市级政府性基金亏空 7.25 亿元。2017 年，全市地方政府专项债券转贷收入 80.17 亿元，全市地方政府专项债券转贷支出 34.07 亿元。市级地方政府专项债券转贷收入 25 亿元，市级地方政府专项债券转贷支出 11.4 亿元。

2018 年，全市政府性基金总收入 198.27 亿元，全市政府性基金支出 216.63 亿元。市级政府性基金总收入 78.94 亿元，市级政府性基金支出 93.05 亿元。2018 年，市级地方政府专项债券转贷收入 17.82 亿元，市级地方政府专项债券转贷支出 0 亿元。

（四）烟台市政府性债务情况

2018 年烟台市政府债务限额 988.02 亿元，其中，一般债务限额 700.8 亿元，专项债务限额 287.22 亿元。2017 年 12 月底烟台市政府债务余额 853.92 亿元，其中，一般债务余额 654.55 亿元，专项债务余额 199.37 亿元。2018 年 7 月底烟台市政府债务余额 850.86 亿元，其中，一般债务余额 652.83，专项债务余额 198.03。

截至 2018 年 7 月烟台市地方政府性债务规模情况 （单位：亿元）



举债主体类别	一般债务限额	专项债务限额	一般债务余额	专项债务余额
市本级	169.25	73.11	161.01	49.1
14个区县	531.55	214.11	491.81	148.93
合计	700.8	287.22	652.82	198.03

三、本期债券的募集资金用途

烟台市本次融资涉及三个棚户区改造项目，包括烟台市牟平区、龙口市、蓬莱市的棚户区改造项目，本期债券募集资金将用于烟台市涉及区县棚户区改造项目。

（一）烟台市牟平棚户区改造项目

1、项目实施单位

烟台市牟平区棚户区改造项目的实施单位为烟台市牟平区泰润城市建设投资有限公司。烟台市牟平区泰润城市建设投资有限公司现持有烟台市牟平区市场监督管理局于2017年10月30日核发的统一社会信用代码为91370612MA3CJMM19的《营业执照》，住所：烟台市牟平区政府大街535号；法定代表人：孙国政；注册资本：22000万元人民币；经营期限：2016年10月14日至2066年10月13日；经营范围：以自有资金对城市建设投资，自有资产管理（未经金融部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；房地产开发经



营，房地产中价服务。（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）

经本所律师核查，烟台市牟平区泰润城市建设投资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，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。

3、本期债券的募集资金用途

本期债券募集资金将用于牟平区文化家园一期棚户区改造项目。

项目概述

项目建设地点为体育馆路东、雷神庙大街北。项目的主要建设内容及建设规模：项目主要建设 5 栋 17 层商住楼、6 栋 11-18 层住宅楼、1 栋 3 层局部 2 层商业楼及附属用户等。总建筑面积 116195 平方米。其中，地上建筑面积 82156 平方米，地下建筑面积 34039 平方米，占地 41078.11 平方米。项目总投资 49294 万元，其中项目资本金为 12051 万元，项目资本金占项目总投资的比例为 24.4%。

批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，牟平区文化家园一期棚户区改造项目已取得批复文件如下：

2018 年 4 月 16 日烟台市牟平区发展和改革局《烟台市牟平区发展和改革局关于文化家园小区项目核资的批复》（烟牟发改字【2018】39 号），同意建设文化家园小区项目，项目单位为烟台市牟平区泰润城市建设投资有限公司。



2018 年 7 月 10 日烟台市人民政府《关于烟台市牟平区泰润城市建设投资有限公司使用国有建设用地的批复》（烟政土【2018】4102 号），同意烟台市牟平区泰润城市建设投资有限公司使用以鲁政土字【2008】90 号、鲁政土字【2012】1250 号、鲁政土字【2015】625 号文批复和占用国有道路用地的位于牟平区体育馆路东、雷神庙大街北 A 地块 41053.11 平方米国有建设用地，用途为住宅、商服、公共管理与公共服务用。烟台市国土资源局与烟台市牟平区泰润城市建设投资有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》（烟台-01-2018-0025 号）。

（二）龙口市棚户区改造项目

1、项目实施单位

根据《龙口市人民政府关于印发龙口市棚户区改造实施意见的通知》龙政发[2017]26 号，龙口市棚户区改造项目的实施单位为龙口市益民置业有限公司。龙口市益民置业有限公司现持有龙口市市场监督管理局于 2017 年 9 月 22 日核发的统一社会信用代码为 91370681079652019M 的《营业执照》，住所：山东省龙口市港城大道 1001 号；法定代表人：孙涛；注册资本：伍亿元人民币；经营期限：2013 年 09 月 18 日至 2043 年 09 月 18 日；经营范围：市政、村镇基础设施建设，房地产开发经营，企业管理服务（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：龙口市益民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，具备从事城市基础设施配套改造、



管理服务的主体资格。

2、本期债券的募集资金用途

本期债券募集资金将用于 2018 龙口市东莱街道闫家疃村棚户区改造项目。

项目概述

龙口市东莱街道闫家疃村棚户区改造项目位于龙口市东莱街道闫家疃村，项目拆迁原村庄占地 274.728 亩，安置区占地 50.325 亩。腾空土地 224.403 亩。本项目总投资 29820 万元，其中资本金为 6320 万元，占总投资的 21.19%；申请专项债券 11000 万元，占总投资 36.89%；申请银行贷款 12500 万元，占总投资 41.92%。

建设地点为闫家疃棚户区改造地块位于怡园路南侧，花园路东西两侧，建设内容为安置区，总占地面积 33550 平方米（合 50.325 亩），总建筑面积 78878 平方米。

项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，龙口市东莱街道闫家疃村棚户区改造项目已取得批复文件如下：

2018 年 4 月 25 日龙口市环境保护局对《龙口市 2018 东莱街道棚改项目环境影响报告表》作出批复：项目配套的环境保护设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时搬运；该环境评价文件自批准之日起，有效期五年。

2018 年 5 月 4 日，龙口市住房和城乡建设管理局《关于东莱街道棚户区改造项目的规划意见》龙建函字（2018）31 号，确认东



莱街道闫家疃村棚户区改造项目占地面积 50.325 亩，该项目的规划建设符合《龙口市城市总体规划》。

2018 年 5 月 8 日，龙口市国土资源局《关于东莱街道棚户区改造项目的土地意见》确认东莱街道闫家疃棚户区改造项目占地面积 50.325 亩，该项目的用地符合《龙口市土地利用总体规划》。

2018 年 5 月 21 日龙口市安全生产监督管理局《建设项目安全设施“三同时”备查登记》要求严格按照建设项目安全设备“三同时”监督管理办法有关规定进行落实。

2018 年 5 月 22 日，龙口市水务局《龙口市生产建设项目水土保持方案审批表》同意龙口市 2018 年东莱街道闫家疃棚改项目的水土保护方案。

2018 年 5 月 24 日，龙口市发展和改革局以龙发改审字[2018]22 号《关于对龙口市益民置业有限公司龙口市 2018 东莱街道棚改项目可行性研究报告的批复》确认建设项目符合环保和资源利用方面的要求；严格按照本项目批复文件办理相关手续。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的龙口市东莱街道闫家疃村棚户区改造项目已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

（三）蓬莱市棚户区改造项目

1、项目实施单位

根据蓬莱市政府批复，蓬莱市仙城建设综合开发有限公司作为该项目的承接主体，通过政府购买服务方式购买安置房源。



蓬莱市仙城建设综合开发有限公司持有蓬莱市市场监督管理局于 2017 年 12 月 14 日核发的统一社会信用代码为 91370684MA3DAU8364 的《营业执照》，住所：山东省烟台市蓬莱市蓬莱阁街道北关路 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，经相关部门批准后开展方可开展经营活动）。

本律师认为：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。

2、本期债券的募集资金用途

本期债券募集资金将用于乐河社区的棚户区改造项目。

项目概述

乐河社区棚户区改造项目位于蓬莱市南关路南，东关路西，富民路北，民生上和城小区东。主要工程内容包括项目区域内房屋征收、与征收相关工程、安置房建设等内容。项目预计建设总投资 50255 万元，其中：计划采购安置区金额 36289.4 万元，征迁奖励费 2909.5 万元，村民装修及其他补偿金额 5967.12 万元，中介评估费用 63.48 万元，预计村集体部分 5025.5 万元。

批复文件



经了解，安置区正在规划中，项目正在编制可行性报告，暂未办理立项手续。

四、本期债券的发行机构及发行文件

（一）《信息披露文件》

经本所律师核查，发行人为本期债券发行所编制的《信息披露文件》详细披露了以下内容：本期债券的基本情况、发行方式、募集资金投向说明、信用评级情况、地方经济状况包括中长期经济规划情况和 2015-2017 年山东省经济基础基本状况、地方政府债务状况包括全省债务情况和省本级债务情况，以及山东省加强债务管理、防范债务风险的政策措施等。

本所律师认为：发行人为本期债券发行所编制的《信息披露文件》的内容已包含本期债券发行所涉及的主要内容。

（二）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 2016 年 8 月 18 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

2018 年 9 月 3 日，上海新世纪出具了编号为【新世纪债评(2018)010832】的《2018 年山东省政府棚改专项债券（二期）—2018 年山东省政府专项债券（七期）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。

（三）法律顾问及法律意见书

山东鑫士铭律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具法律意见书。本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 2017 年 11 月 23 日核发的统一社会信用代码为 31370000493759532W 的《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为：山东鑫士铭律师事务所系经批准依法设立且合法



存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

（四）审计机构及专项评价报告

烟台中山有限责任公司会计师事务所是本项目的审计机构。

1、审计机构

烟台中山有限责任公司会计师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质，在专项评价报告上签字的两名会计师均具备相应的从业资格。

2. 专项评价报告

2018 年 8 月 8 日，烟台中山有限责任公司会计师事务所出具《2018 年山东省烟台市棚户区改造专项债券（二期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（烟中会专评字【2018】第 6 号），认为：本次评价的牟平区、龙口市、蓬莱的棚户区改造项目，基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本次棚户区改造专项债券项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为烟台市辖区的各棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证各棚户区改造工程施工项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足棚户区改造专项债券还本付息要求。



综上，本所律师认为：为本期专项债券提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

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。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。

（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、偿债保障措施

1. 本期债券募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡。

2. 必要时可发现新一期地方政府专项债券用于偿还本次债券本息。



七、投资者保护机制

本期债券的投资保护机制包括：

（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。

本所律师认为：本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

八、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、本期债券发行已披露本期债券主要发行要素。

2、本期债券募集资金将烟台市棚户区改造专项债项目，符合“财预[2018]28 号文”、“财预[2016]155 号”及“财预[2017]89 号文”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。

3、为本期债券发行提供服务的法律顾问、评估机构审计机构均具备相应的从业资质。

4、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。

5、本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

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”、“财库[2015]83 号文”、“财预[2015]225 号文”、“财预[2016]155 号文”、“财预[2017]89 号文”及“财预[2018]28 号文”等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式三份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）



（本页无正文，仅为《山东鑫士铭律师事务所关于 2018 烟台市土地储备专项债券之法律意见书》之签章页）



经办律师：吴威

经办律师：姜丹丹

2018 年 9 月 3 日

吴威
姜丹丹

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31370000493759532W

山东鑫士铭
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。



23706199110484207

发证机关： 山东省司法厅
发证日期： 2017 年 11 月 23 日

执业机构 **山东鑫士铭律师事务所**

执业证类别 **专取律师**

执业证号 **13706199511722846**

法律职业资格
或律师资格证号

(吉) 司律证字第01948号

发证机关 **山东省司法厅**

发证日期 **2013** 年 **04** 月 **23** 日



13706199511722846



持证人 **吴威**

性 别 **女**

身份证号 **37060219690925072x**

备 注

2017

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日起首次年度考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 10315680

执业机构 山东鑫士铭律师事务所

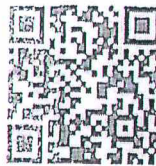
执业证类别 专职律师

执业证号 13706201411772173

法律职业资格
或律师资格证号 A20113706873683

考核年度
发证机关 山东省司法厅

发证日期 2016 年 06 月 23 日



持证人 姜丹丹

性 别 女

身份证号 37068719890407116x

律师年度考核备案

考核年度	2016
考核结果	称职
备案机关	山东省司法厅
备案日期	有效期 2017年5月至2018年5月

律师年度考核备案

考核年度	2017
考核结果	称职
备案机关	山东省司法厅
备案日期	有效期： 2018年5月至2019年5月

山东龙博律师事务所

关于

2018 年龙口市东莱街道闫家疃村棚户区改造专项债券

法律意见书



山東龍博律師事務所



地址：山东省烟台市龙口市东城区南山路龙门花园 9 号楼

邮编：265701

电话：0535-8500035

传真：0535-8500035

电子信箱：longbolawyer@163.com

目 录

第一部分 引 言.....	3
第二部分 正 文.....	5
一、龙口市基本情况及财政收支和政府财政承受能力情况	5
二、本期债券的募集资金用途	7
三、本期债券的专项评价和法律顾问机构	9
四、本期债券的偿债保障措施.....	10
五、结论意见	11

山东龙博律师事务所
关于 2018 年龙口市东莱街道闫家疃村棚户区改造专项债券
法律意见书

致：龙口市人民政府

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”）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号，以下简称“财库[2015]83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”）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号，以下简称“财预[2017]89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”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，山东龙博律师事务所（以下简称“本所”）作为2018年龙口市东莱街道闫家疃村棚户区改造专项债券——（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，本所律师依赖有关政府部门、发行人或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，本所律师仅就与发行人本期债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用、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有关会计报表、审计报告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。

本所律师已严格履行法定职责，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，对发行人的行为以及本期债券发行的合法、合规、真实、有效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。

本法律意见书仅供发行人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发行人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。

第二部分 正文

一、龙口市基本情况及财政收支和政府财政承受能力情况

（一）龙口市概况

龙口市因海湾形似巨龙之口，明朝大将军徐辉祖修建龙口墩而得名，原称黄县。全市总面积 901 平方公里，海岸曲线长 68.4 公里，辖 13 个镇街区和 1 个省级经济开发区、1 个高新技术产业园区，1 个滨海旅游度假区，595 个村居，63 万人。2015 年，全市生产总值达到 1041 亿元，人均突破 16 万元；境内财政总收入 253.5 亿元，其中公共财政预算收入 90.1 亿元。综合实力连续多年位居山东省同类城市和全国百强县前列。先后荣膺全省综合实力第一县和“两个同步”先进县、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、全国绿化模范市、国家园林城市、国家节水型城市、国家可持续发展实验区、全国生态保护与建设示范区、全国义务教育发展基本均衡县等众多殊荣。《龙口市国民经济和社会发展统计公报》（2015 年-2017 年）显示，2015 至 2017 年龙口市地区生产总值分别 1041 亿元、1111 亿元和 1191 亿元，增速分别为 3.9%、6.7%和 7.2%。

（二）龙口市的财政情况

1. 公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收入

2015 年，全市一般公共财政收入 90.05 亿元，转移性收入 11.19 亿元，地方政府债券收入 13.2 亿元。

2016 年，全市一般公共财政收入 94.82 亿元，转移性收入 13.9 亿元，地方政府债券收入 23.9 亿元。

2017 年，全市一般公共预算收入 98 亿元，转移性收入 13.53 亿元，地方政府债券 1.08 亿元。

2. 一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出

2015 年，全市一般公共预算支出 86.92 亿元，转移性支出 15.97 亿元，地方政府债券还本支出 13.1 亿元。

2016 年，全市一般公共预算支出 91.72 亿元，转移性支出 18.32 亿元，地方政府债券还本支出 23.9 亿元。

2017 年，全市一般公共预算支出 94.65 亿元，转移性支出 15.9 亿元，地方政府债券还本支出 1.08 亿元。

3. 政府性基金收支

2015 年，全市政府性基金收入 5.5 亿元，全市政府性基金支出 5.2 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余 0.3 亿元。2015 年，国有土地使用权出让收入 44.22 亿元，国有土地使用权出让支出 44.33 亿元。

2016 年，全市政府性基金收入 6.1 亿元，全市政府性基金支出 5.7 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余 0.2 亿元。2016 年，国有土地使用权出让收入 3 亿元，国有土地使用权出让支出 3 亿元。

2017 年，全市政府性基金总收入 2.08 亿元，全市政府性基金支出 4.57 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余 0.3 亿元。2017 年，全市国有土地使用权出让收入 3 亿元，国有土地使用权出让支出 3 亿元。

4. 国有资本经营收支情况

2015 年，全市国有资本经营收入 0.08 亿元，全市支出 0.08 亿元。

2016 年，全市国有资本经营收入 0 亿元，全市支出 0 亿元。

2017 年，全市国有资本经营收入 0.08 亿元，全市支出预算 0.08 亿元。

（三）龙口市政府性债务情况

2018 年龙口市政府债务限额为 64.7 亿元。截至 2017 年末，龙口市政府债务 51.2 亿元，或有债务 10.2 亿元。

二、本期债券的募集资金用途

本期债券募集资金将用于 2018 龙口市东莱街道闫家疃村棚户区改造项目。

1. 项目概述

龙口市东莱街道闫家疃村棚户区改造项目位于龙口市东莱街道闫家疃村，项目拆迁原村庄占地 274.728 亩，安置区占地 50.325 亩。腾空土地 224.403 亩。本项目总投资 29820 万元，其中资本金为 6320 万元，占总投资的 21.19%；申请专项债券 11000 万元，占总投资 36.89%；申请银行贷款 12500 万元，占总投资 41.92%。

(1) 建设地点

闫家疃棚户区改造地块位于怡园路南侧，花园路东西两侧。

(2) 建设内容

安置区，总占地面积 33550 平方米（合 50.325 亩），总建筑面积 78878 平方米。

2. 项目业主

根据《龙口市人民政府关于印发龙口市棚户区改造实施意见的通知》龙政发[2017]26 号，龙口市九北村棚户区改造项目的项目业主为龙口市益民置业有限公司，龙口市益民置业有限公司现持有龙口市市场监督管理局于 2017 年 9 月 22 日核发的统一社会信用代码为 91370681079652019M 的《营业执照》，住所：山东省龙口市港城大道 1001 号；法定代表人：孙涛；注册资本：伍亿元人民币；经营期限：2013 年 09 月 18 日至 2043 年 09 月 18 日；经营范围：市政、村镇基础设施建设，房地产开发经营，企业管理服务（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：龙口市益民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，具备从事城市基础设施配套改造、管理服务的主体资格。

3. 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，龙口市东莱街道闫家疃村棚户区改造项目已取得批复文件如下：

2018年4月25日龙口市环境保护局对《龙口市2018东莱街道棚改项目环境影响报告表》作出批复：项目配套的环境保护设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时搬运；该环境评价文件自批准之日起，有效期五年。

2018年5月4日，龙口市住房和城乡建设管理局《关于东莱街道棚户区改造项目的规划意见》龙建函字（2018）31号，确认东莱街道闫家疃村棚户区改造项目占地面积50.325亩，该项目的规划建设符合《龙口市城市总体规划》。

2018年5月8日，龙口市国土资源局《关于东莱街道棚户区改造项目的土地意见》确认东莱街道闫家疃棚户区改造项目占地面积50.325亩，该项目的用地符合《龙口市土地利用总体规划》。

2018年5月21日龙口市安全生产监督管理局《建设项目安全设施“三同时”备查登记》要求严格按照建设项目安全设备“三同时”监督管理办法有关规定进行落实。

2018年5月22日，龙口市水务局《龙口市生产建设项目水土保持方案审批表》同意龙口市2018年东莱街道闫家疃棚改项目的水土保护方案。

2018年5月24日，龙口市发展和改革局以龙发改审字[2018]22号《关于对龙口市益民置业有限公司龙口市2018东莱街道棚改项目可行性研究报告的批复》确认建设项目符合环保和资源利用方面的要求；严格按照本项目批复文件办理相关手续。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的龙口市东莱街道闫家疃村棚户区改造项目已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

三、本期债券的专项评价和法律顾问机构

（一）专项评价机构和专项评价报告

1. 专项评价机构

烟台东方有限责任会计师事务所（以下简称东方会计师事务所）为本期债券的专项评价机构并出具专项评价报告。

东方会计师事务所现持有龙口市市场监督管理局于 2016 年 11 月 11 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 913706811694405972），东方会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

2. 专项评价报告

2018 年 8 月 24 日，东方会计师事务所出具《龙口市闫家疃村棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（烟东会专字[2018]16 号，以下简称“《专项评价报告》”），认为龙口市东莱街道闫家疃村棚户区改造专项债券项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为龙口市龙口市闫家疃村棚改提供足够的资金支持，保证龙口市闫家疃村棚改工程项目的顺利施工。同时，腾空土地收入和配套商业设施及商业住宅销售收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足龙口市闫家疃村棚户区改造专项债券还本付息要求。

（二）法律顾问及法律意见书

山东龙博律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具法律意见书。该所系经山东省司法厅 1982 年批准设立的合伙制律师事务所，现持有山东省司法厅于 2017 年

11 月 23 日核发的统一社会信用代码为 31370000493650262B 的《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为：山东龙博律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字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、法律机构均具备相应的从业资质。

四、本期债券的偿债保障措施

本期债券的偿债保障措施包括：

（一）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。龙口市东莱街道闫家疃村棚户区改造项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。本期债券募集资金投资项目形成的腾空土地的国有土地使用权出让收入、专项收入，将结合项目对应的棚户区改造专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还债券本金。

（二）龙口市财政局按照财政专项资金管理要求，保证本期债券募集资金投资项目自身收益优先用于专项债券本金偿付。

（三）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及利息拟在债务限额内发行棚改专项债券周转偿还，项目收入实现后用其他项目对应的土地收入专项收入进行偿还。

本所律师认为：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。

五、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

一、本期债券募集资金将用于龙口市东莱街道闫家疃村棚户区改造项目，符合“财预[2018]28 号文”、“财预[2016]155 号”及“财预[2017]89 号文”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、法律顾问机构均具备相应的从业资质。

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”、“财库[2015]83 号文”、“财预[2015]225 号文”、“财预[2016]155 号文”、“财预[2017]89 号文”及“财预[2018]28 号文”等法律、法规及规范性文件的有关规定，实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

——本《法律意见书》正文结束——

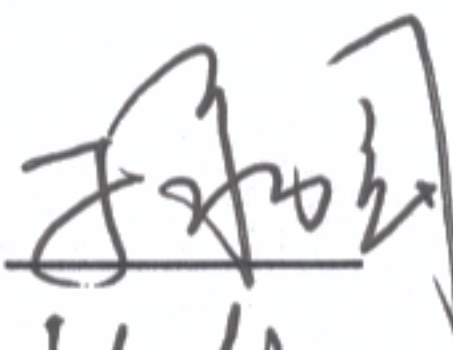
【本页系《山东龙博律师事务所关于 2018 年龙口市东莱街道闫家疃村棚户区改造专项债券法律意见书》的签署页】

本《法律意见书》正本五份，无副本。

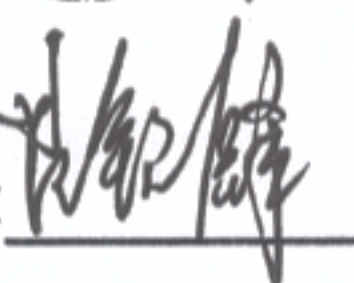
本《法律意见书》的出具日为 年 月 日。



经办律师：刁永国



范钦锋



山东同杰律师事务所

关于

蓬莱市棚户区改造专项债券项目

法律意见书

山同法意字【2018】第3号



山東同傑律師事務所

SHANDONG TONGJIE LAW FIRM

山东省优秀律师事务所

地址：蓬莱市南关路 120 号（南海大厦三楼） 邮编：265600

电话：0535-5600000 传真：0535-5619551

电子邮箱：tongjielvshi@163.com

目 录

一、蓬莱市基本情况及财政收支和政府性债务情况.....	2
二、本期债券的募集资金用途.....	5
三、本期债券的专项评价和法律顾问机构.....	6
四、本期债券的偿债保障措施.....	7
五、结论意见.....	7
六、出具单位的资质情况.....	9

法律意见书

致：蓬莱市人民政府

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”）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号，以下简称“财库〔2015〕83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”）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号，以下简称“财预〔2017〕89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”）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”）作为2018年蓬莱市乐河社区棚户区改造专项债券（以下简称“本期债券”）的专项法律顾问，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。

本所律师已严格履行法定职责，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，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。

一、蓬莱市基本情况及财政收支和政府财政承受能力情况

（一）蓬莱市概况

蓬莱市地处胶东半岛最北端，濒临渤、黄二海，东临烟台，南接青岛，北与天津、大连等城市及朝鲜半岛隔海相望。

2017年，蓬莱市地区生产总值增长6.8%，一般公共预算收入增长6.4%，规模以上固定资产投资增长5%，社会消费品零售总额增长9.9%，外贸进出口增长3%，城镇和农村居民人均可支配收入分别增长7.9%和8.1%。

蓬莱市确定“十三五”期间努力实现“一个前移、两个突破、三个提升”的总体目标，即努力实现综合实力在全国全省位次前移，生产总值和一般公共预算收入皆有突破，城市竞争力、文化软实力、群众幸福感明显提升。

（二）蓬莱市财政情况（蓬莱市财政局提供）

近 5 年财政收支情况：

2013 年，蓬莱市地方财政收入合计 450234 万元，其中，一般公共预算收入 255449 万元，政府性基金收入 194785 万元。地方财政支出合计 527731 万元，其中，一般公共预算支出 330872 万元，政府性基金支出 196859 万元。

2014 年，蓬莱市地方财政收入合计 492073 万元，其中，一般公共预算收入 272058 万元，政府性基金收入 220015 万元。地方财政支出合计 558607 万元，其中，一般公共预算支出 331586 万元，政府性基金支出 227021 万元。

2015 年，蓬莱市地方财政收入合计 501703 万元，其中，一般公共预算收入 300017 万元，政府性基金收入 201686 万元。地方财政支出合计 610650 万元，其中，一般公共预算支出 376966 万元，政府性基金支出 233684 万元。

2016 年，蓬莱市地方财政收入合计 405994 万元，其中，一般公共预算收入 315328 万元，政府性基金收入 90666 万元。地方财政支出合计 405994 万元，其中，一般公共预算支出 397825 万元，政府性基金支出 109849 万元。

2017 年，蓬莱市地方财政收入合计 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。

2013 年至 2017 年，一般公共预算收入年均增长率 6.8%，政府性基金收入年均增长率-14.2%。一般公共预算支出年均增长率 5.3%，政府性基金支出年均增长率-5.5%。具体如表 1 所示：

表 1 近 5 年财政收支表

单位：万元

科目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
一、地方财政收入合计	450234	492073	501703	405994	377237
1、一般公共预算收入	255449	272058	300017	315328	327418
2、政府性基金收入	194785	220015	201686	90666	49819
二、地方财政支出合计	527731	558607	610650	507674	469412
1、一般公共预算支出	330872	331586	376966	397825	391333
2、政府性基金支出	196859	227021	233684	109849	78079

二、本期债券的募集资金用途

本期债券募集资金将用于乐河社区的棚户区改造项目。

（一）乐河社区棚户区改造项目

1、项目概述

乐河社区棚户区改造项目位于蓬莱市南关路南，东关路西，富民路北，民生上和城小区东。主要工程内容包括项目区域内房屋征收、与征收相关工程、安置房建设等内容。项目预计建设总投资 50255 万元，其中：计划采购安置区金额 36289.4 万元，征迁奖励费 2909.5 万元，村民装修及其他补偿金额 5967.12 万元，中介评估费用 63.48 万元，预计村集体部分 5025.5 万元。

2、项目业主

根据蓬莱市政府批复，蓬莱市仙城建设综合开发有限公司作为该项目的承接主体，通过政府购买服务方式购买安置房源。

蓬莱市仙城建设综合开发有限公司持有蓬莱市市场监督管理局于 2017 年 12 月 14 日核发的统一社会信用代码为 91370684MA3DAU8364 的《营业执照》，住所：山东省烟台市蓬莱市蓬莱阁街道北关路 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）。

本律师认为：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。

3、项目批复文件

安置区正在规划中，项目正在编制可行性报告，暂未办理立项手续。

三、本期债券的专项评价和法律顾问机构

（一）专项评价机构及专项评价报告

烟台浩正会计师事务所（以下简称浩正事务所）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

浩正事务所持有蓬莱市市场监督管理局于 2016 年 6 月 6 日核发的统一社会信用代码为 91370684764815218K 的营业执照、山东省财政厅于 2004 年 6 月 25 日核发的证书编号为 019301 的《会计事务所执业许可证》。

本所律师认为：浩正事务所系经批准依法设立且合法续存的工程咨询机构，具备债券发行出具专项评价报告的资质。在专项评价报告上签字的刘在江、朱洪伟均具备相应的（注册会计师）从业资格。

2、专项评价报告

2018 年 8 月 25 日，浩正事务所出具《2018 年蓬莱市第二期棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》—烟浩正专评字（2018）第 003 号

以下简称“《专项评价报告》”，认为本债券募集资金投资项目现金流入预测表公允的反映了本期债券募投项目收入现金流覆盖债券还本付息情况。

（二）法律顾问及法律意见书

同杰律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具法律意见书。

该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。

本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章。

本所律师认为：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。在本法律意见书上签字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、法律机构均具备相应的从业资格。

四、本期债券的偿债保障措施

本期债券的偿债保障措施包括：

1、蓬莱市财政局将严格按照《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、专项收入优先保障偿还债券的本金和利息，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及利息，拟在债务限额内发行棚改专项债券周转偿还，项目收入实现后用其他项目对应的土地收入专项收入进行偿还。

本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合“财预〔2017〕89 号”和“财预〔2018〕28 号”文件的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

五、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

一、本期债券募集资金将用于蓬莱市乐河社区棚户区项目的棚户区改造工作，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、法律顾问均具备相应的资质。

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”财库〔2015〕83号文”“财预〔2015〕225号文”“财预〔2016〕155号文”“财预〔2017〕89号文”“财预〔2018〕28号文”等有关法律、法规及规范性文件的有关规定，实施本期债券发行基础工作不存在法律障碍。

-----本《法律意见》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2018年8月25日。

本《法律意见书》经本所律师签字并加盖本所公章后生效。



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



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

中华人民共和国司法部监制

No. 70094698

执业机构



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



发证机关

山东省司法厅

发证日期

2018 年 06 月 06 日



持证人 唐杰

性 别 男

身份证号 370622196511120074

本证为持证人依法获准从事执业
的有效证件。持证人执业时应出示本
证，请司法机关和有关单位、人员予以
协助。

中华人民共和国司法部

中华人民共和国 律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

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