



山东滨海正大律师事务所

ZHENG DA LAW FIRM CORPORATION

山东滨海正大律师事务所

关于

2022 年山东省棚改专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券（五期）

烟台市招远市玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目

之

法律意见书

鲁正大法律意见[2022]第 0102 号

中国 烟台

目 录

一、本期债券的发行要素	4
二、招远市的经济发展、财政收支和政府性债务情况	5
三、本期债券的募集资金用途和批复文件	6
四、本期债券的发行机构及发行文件	10
五、本期债券的风险因素	13
六、本期债券的偿债保障措施	14
七、投资者保护机制	15
八、结论意见	15



山东滨海正大律师事务所

ZHENG DA LAW FIRM CORPORATION

地址(ADD): 山东省烟台市环山路3号润利大厦702、705、2208室

Suite 702、705、2208, Run Li Mansion, 3 Huan Shan Road, Yantai, China

电话/传真 (Tel&Fax): 0535-6700525

Http: // www.zhengdalaw.com

法律意见书

致：招远市人民政府

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《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）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155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）、《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）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预[2018]209号）、《地方政府债券信息公开平台管理办法》（财预[2021]5号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号）、《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）等法律、行政法规及规范性文件的有关规定，

山东滨海正大律师事务所（以下简称本所）作为2022年山东省棚改专项债券（一期）—2022年山东省政府专项债券（五期）烟台市招远市玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目（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、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年山东省棚改专项债券（一期）—2022年山东省政府专项债券（五期）烟台市招远市玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目。
- 2、发行人：山东省人民政府（转贷给招远市人民政府）。
- 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0.5亿(RMB5000万元)。
- 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：每半年付息一次，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
- 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：发行人为本期债券发行编制的《实施方案》等信息披露文件已披露本期债券主要发行要素。

二、招远市的经济发展、财政收支和政府性债务情况

本期债券的发行人为山东省人民政府，转贷给招远市人民政府。

（一）招远市经济发展情况

经本所律师查阅《招远市国民经济和社会发展统计公报》2018年~2020年招远市地区生产总值分别为780.90亿元、682.16亿元、697.56亿元。

2020年第一产业产增加值48.64亿元、第二产业增加值294.62亿元、第三产业增加值354.3亿元。

（二）招远市财政收支情况

1、公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收入

2018年全市一般公共预算收入61.3亿元，转移性收入11.8亿元，地方政府债券收入7.4亿元。

2019年全市一般公共预算收入53.12亿元，转移性收入10.38亿元，地方政府债券收入1.87亿元。

2020年全市一般公共预算收入54.75亿元，转移性收入10.7亿元，地方政府债券5.6亿元。

2、一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出

2018年全市一般公共预算支出66.2亿元，转移性支出7.7亿元，地方政府

债券还本支出7.4亿元。

2019年全市一般公共预算支出60.08亿元，转移性支出8.1亿元，地方政府债券还本支出1.87亿元。

2020年全市一般公共预算支出60.2亿元，转移性支出8.4亿元，地方政府债券还本支出5.6亿元。

3、政府性基金收支

2018年全市政府性基金总收入17.4亿元，政府性基金支出15.6亿元。国有土地使用权出让收入11.1亿元，国有土地使用权出让支出13.2亿元。

2019年全市政府性基金收入7.31亿元，政府性基金支出10.51亿元。国有土地使用权出让收入5.28亿元，国有土地使用权出让支出4.23亿元。

2020年全市政府性基金收入5.5亿元，政府性基金支出12亿元。国有土地使用权出让收入4.7亿元，国有土地使用权出让支出4.2亿元。

（三）招远市政府性债务情况

截至2021年12月31日，招远市政府债务49.9658亿元。

三、本期债券的募集资金用途和批复文件

本期债券募集资金将用于招远市玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目。

（一）项目概述

项目建设地点：招远市河东路以东、初山路以北。项目建设规模及内容：总规划用地面积为44648.89平方米，总建筑面积为119795.63平方米，地上建筑面积为87105.49平方米，其中住宅建筑面积为79490.97平方米，商业公建建

筑面积为7247平方米，地下建筑面积为32690.14平方米。总户数586户，其中安置户数200户，停车位828个。项目总投资：41525万元，其中项目资本金29965万元。项目建设期为3年。

（二）项目实施单位和承建单位

1、项目实施单位：招远市新悦城市投资有限公司

招远市新悦城市投资有限公司持有招远市市场监督管理局 2021 年 8 月 26 日核发的营业执照，统一社会信用代码：91370685558917942B，法定代表人：李建春，注册资本：10000 万元，成立日期：2010 年 7 月 6 日，营业期限：2010 年 7 月 6 日至 2040 年 7 月 5 日，地址：山东省烟台市招远市温泉路 128 号，经营范围：负责多渠道筹措城市基础设施建设资金；组织实施政府下达的城乡基础设施建设、水利设施建设；实施土地一级开发，参与部分土地收储工作；参与辖区的房地产开发；根据市政府安排对已建成城市基础设施资产的日常管理和运行开发（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：招远市新悦城市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，具备从事项目实施的主体资格。

2、项目承建单位：烟台远东房地产开发有限公司

烟台远东房地产开发有限公司持有招远市市场监督管理局2017年9月6日核发的营业执照，统一社会信用代码：91370685613420745M，法定代表人：孙宇，注册资本：1200万元人民币，成立日期：1992年11月30日，营业期限：1992年11月30日至无固定期限，地址：山东省烟台市招远市玲珑路198号，经营范围：从事别墅、公寓、接待楼、游乐场、住宅楼和标准厂房的开发与经营（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：烟台远东房地产开发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，具备从事项目承建的主体资格。

（三）项目勘察设计单位

项目勘察设计单位：山东众成岩土工程有限公司

山东众成岩土工程有限公司持有烟台市芝罘区市场监督管理局2019年10月17日核发的营业执照，统一社会信用代码：91370602279732145X2，法定代表人：张金光，成立日期：2007年1月9日，营业期限：2007年1月9日至无固定期限，地址：烟台市楚毓路一号5号楼07号，经营范围：岩土工程勘测、设计、治理，地基基础工程施工，水井钻探施工，工程水文勘察服务，测绘服务，市政工程，土石方工程，园林绿化工程，工程机械设备租赁。（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）。

本所律师认为：山东众成岩土工程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，具备从事项目勘察设计的主体资格。

（四）项目设计单位

项目设计单位：中防雅宸规划建筑设计有限公司

中防雅宸规划建筑设计有限公司持有青岛市市南区市场监管局2021年8月6日核发的营业执照，统一社会信用代码：91370202350342764P，法定代表人：石光，成立日期：2015年8月27日，营业期限：2015年8月27日至无固定期限，地址：青岛市市南区宁夏路288号3号楼106室，经营范围：建筑工程设计，人防工程设计，城乡规划设计，市政工程设计，园林景观设计，房屋建筑工程、建筑装修装饰工程、建筑装修装饰设计、室内设计，智能化设计，工程技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，造价咨询，设计咨询，绿色建筑咨询，建筑信息化模型技术服务与咨询，装配式建筑技术服务与咨询，建筑工程施工总承包，工程项目管理，展览展示陈列工程，建筑装饰材料销售，图文图像制作，房屋租赁，物业管理。（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）。

本所律师认为：中防雅宸规划建筑设计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，具备从事项目设计的主体资格。

（五）项目施工单位

项目施工单位：招远市教育建筑安装有限公司

招远市教育建筑安装有限公司持有招远市市场监督管理局2021年9月30日核发的营业执照，统一社会信用代码：913706856140849155，法定代表人：温江飞，成立日期：1999年5月30日，营业期限：1999年5月30日至2039年5月30日，地址：山东省烟台市招远市河东路725号，经营范围：房屋工程建筑；体育场地设施工程、学校及配套工程、市政及配套工程建设；线路和管道、消防设施、门窗安装；室内外装饰装修；园林绿化、景观和绿地设施、建筑幕墙、土石方工程施工；建筑物拆除；电梯安装；水泥制品制造销售（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：招远市教育建筑安装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，具备从事项目施工的主体资格。

（六）项目批复文件

2020年9月8日，烟台远东房地产开发有限公司取得《不动产权证书》（鲁（2020）招远市不动产权第0000923号）；

2020年4月21日，招远市行政审批服务局核发玉泉明园1#、2#楼及地下室《建筑工程施工许可证》（编号：370685202004210101）；

2020年3月16日，烟台远东房地产开发有限公司取得《建设项目环境影响登记表》（备案号：2020370685000000097）；

2020年2月28日，招远市自然资源和规划局核发玉泉明园小区1#、2#楼

《建设工程规划许可证》（建字第370685202000007号）；

2020年1月10日，招远市自然资源和规划局核发玉泉明园小区（地块一）项目《建设用地规划许可证》（地字第370685202000002号）；

2019年7月，烟台远东房地产开发有限公司编制了玉泉明园项目《申请报告》；

2018年12月15日，烟台远东房地产开发有限公司取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2018-370685-70-03-065362。

根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发[2004]20号）“二、转变政府管理职能，确立企业的投资主体地位(三)健全备案制。对于《目录》以外的企业投资项目，实行备案制，除国家另有规定外，由企业按照属地原则向地方政府投资主管部门备案。备案制的具体实施办法由省级人民政府自行制定。国务院投资主管部门要对备案工作加强指导和监督，防止以备案的名义变相审批。”本项目已取得《山东省建设项目备案证明》，符合《国务院关于投资体制改革的决定》的相关规定。

2018年11月30日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅《关于公布2018年棚户区改造第三批调整项目的通知》（鲁建住字[2018]25号）的附件《2018年棚户区改造项目调整表》中包含了招远市朱家咀区片棚户区改造项目。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的项目已取得相关批复文件。

综上，本所律师认为：本期债券项目发行符合国务院及财政部等行政部门的相关文件要求。

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、信用评级情况和招远市经济基础基本状况、地方政府债务状况以及加强债务管理、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披露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2021年11月04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）。

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，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。

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）审计机构及专项评价报告

山东冠达会计师事务所（普通合伙）（以下简称冠达会计所）为本期债券的专项评价机构并出具专项评价报告。

1、审计机构

冠达会计所持有烟台市莱山区市场监督管理局2019年06月19日核发的统一社会信用代码为9137061367682689X6的营业执照、山东省财政厅于2018年12月10日核发的证书编号为37060031的《会计师事务所分所执业证书》。

本所律师认为：冠达会计所系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，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注册会计师均具备相应的从业资格。

2. 专项评价报告

2022年1月17日，冠达会计所出具《2022年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022年山东省政府专项债券（五期）烟台市招远市玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目收益与融资平衡专项评价报告》（山冠会专审字[2022]第008号，以下简称“《专项评价报告》”）载明：经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的招远市玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目，预期的运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（四）法律顾问及法律意见书

山东滨海正大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批准设立的合伙制律师事务所，持有山东省司法局于2017年11月23日核发的统一社会信用代码为3137000049375941XQ 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：山东滨海正大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信用评级机构、审计机构、法律顾问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本项目融资偿付资金，偿债较有保障，偿付风险极低。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、本期债券的偿债保障措施

- 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、必要时可发行新的地方政府专项债券用于偿还本次债券本金。

七、投资者保护机制

1、从制度层面建立地方政府性债务的风险防控措施及债务风险应急处置预案。

2、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：

1、本期债券发行已披露本期债券主要发行要素。

2、本期债券募集资金符合财预[2016]155号、财预[2018]161号、财预[2018]28号、财预[2018]209号、财预[2021]5号、财库[2020]36号、财库[2020]43号等规范性文件的相关要求。

3、为本期债券发行提供服务的信用评级机构、审计价机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

4、本期债券的偿债保障措施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。

本法律意见书正本一式二份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为招远市玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）建设项目
专项债券《法律意见书》的签署页）

山东滨海正大律师事务所



经办律师：孙海鹰

戴旭玲

2022 年 1 月 18 日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 3137000049375941XQ

山东滨海正大

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。



23706199310150800

发证机关：

山东省司法厅

发证日期：

2017 年 11 月 23 日

执业机构 山东滨海正大
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13706200210818117

法律职业资格
或律师资格证号 372000691112271

发证机关 山东省司法厅

发证日期 2018 年 06 月 06 日



持证人 孙海鹰

性 别 男

身份证号 370602196911214357

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 律师年度考核专用章
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 山东滨海正大
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13706201511495722

法律职业资格
或律师资格证号 A20073706021905

发证机关



发证日期 2018 年 07月 16日



持证人 戴旭玲

性 别 女

身份证号 370602197607063827

律师年度考核备案

考核年度	20203p
考核结果	称职
备案机关	山东省司法厅 专用章
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	