

北京市炜衡（济南）律师事务所
关于
2022 年山东省政府棚改专项债券（二期）—2022 年山东省政府
专项债券（十期）枣庄市滕州市东沙河镇棚户区改造项目
法律意见书

炜济债字[2022]第 96 号



二〇二二年二月

北京市炜衡（济南）律师事务所

关于

2022年山东省政府棚改专项债券（二期）—2022年山东省政府专项债券（十期）枣庄市滕州市东沙河镇棚户区改造项目 法律意见书

炜济债字[2022]第 96 号

致：滕州市联迪置业有限公司

第一部分 引言

一、出具法律意见书的依据

北京市炜衡（济南）律师事务所接受滕州市联迪置业有限公司委托，担任2022年山东省政府棚改专项债券（二期）—2022年山东省政府棚改专项债券（二期）—2022年山东省政府专项债券（十期）枣庄市滕州市东沙河镇棚户区改造项目发行事项的专项法律顾问，就本期债券的发行事宜出具本法律意见书。

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《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）、《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）、《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）、《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）、《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）、《山东省政府专项债券申报发行操作指南（2020年版）》、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）、《山东省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号）等法律、法规、规章及规范性文件规定，本所对本期发行有关事项进行了核查和验证，查阅了本所认为出具本法律意见书所需的文件，并就相关事项进行了必要的询问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本《法律意见书》。

二、释义

本法律意见书中，除非特别予以说明，以下词语含义均依如下定义：

项目	指	滕州市东沙河镇棚户区改造项目
本所	指	北京市炜衡（济南）律师事务所
本所经办律师	指	本法律意见书签字律师
中汇济南分所	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《专项评价报告》	指	中汇济南分所出具的项目收益与融资自求平衡专项评价报告
《专项债券实施方案》	指	《滕州市东沙河镇棚户区改造项目专项债券实施方案》
本期专项债券/本期债券	指	2022年山东省政府棚改专项债券（二期）—2022年山东省政府专项债券（十期）枣庄市滕州市东沙河镇棚户区改造项目
《信息披露文件》	指	2022年山东省政府棚改专项债券信息披露文件
《信用评级报告》	指	上海新世纪出具的信用评级报告

元、万元、亿元

指

人民币元、人民币万元、人民币亿元

三、本所律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1.本所律师仅就与本期债券发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

2.对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、发行人或者其他有关单位出具的证明文件而出具本法律意见书。

3.本法律意见书是基于出具日以前已发生的事实以及本所对事实的了解和对中国现行法律的理解而出具。本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、行政法规为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的批准和确认。

4.本法律意见书仅供本次发行之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为发行人本次发行所必备的公开披露文件法律文件，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

5.本所同意发行人在其为本次发行而编制的材料中部分或全部引用本法律意见书的内容，但是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。

6.各项目主体保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，并保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

7.本所根据相关法律、行政法规、规章及规范性文件的要求，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次发行有关文件和事实进行了核查和验证。

第二部分 法律意见书正文

一、本期债券的发行要素

1.债券名称：2022年山东省政府棚改专项债券（二期）—2022年山东省政府专项债券（十期）枣庄市滕州市东沙河镇棚户区改造项目。

2.发行人：山东省人民政府。

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：7年期。

5.发行规模：本期债券（枣庄市）共计发行20,000.00万元人民币，用于本项目。

6.信用级别：由发行人聘请上海新世纪综合评定，本期债券的信用级别为AAA，该公司将每年开展一次跟踪评级。

7.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。

8.还本付息方式：在债券期限内，每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

9.发行价格：本期债券面值 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）。

本所律师认为：发行人为本期债券发行已披露本期债券发行要素。

二、滕州市东沙河镇棚户区改造项目情况

（一）项目概况

项目名称：滕州市东沙河镇棚户区改造项目

项目主体：滕州市联迪置业有限公司

建设地点：滕州市上官街以南、万年庄巷以东、朝阳街以北、飞龙大道以西

项目工期：36 个月，2019 年 8 月至 2022 年 8 月

项目建设内容：滕州市东沙河镇棚户区改造项目项目建设用地面积 89003.92 平方米（约 133.51 亩），总建筑面积 257529.28 平方米，其中：地上建筑面积 198265.55 平方米，包括：安置住宅建筑面积 193165.43 平方米、公建配套建筑面积 5100.12 平方米；地下建筑面积 59263.73 平方米包括：地下储藏室 14726.73 平方米、机动车停车位 42282 平方米、公共设备用房 2255 平方米。

（二）实施机构主体资质

项目实施主体为滕州市联迪置业有限公司（以下简称公司），主体资质情况介绍如下表：

统一社会信用代码	91370481MA3C522K2J
注册资本	5000 万人民币
成立日期	2015-12-31
公司类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
经营范围	房地产开发；商品房销售及租赁；房屋销售营销策划；房地产信息咨询。（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）
所属行业	房地产业
企业地址	山东省枣庄市滕州市高铁站南侧联迪商务中心
经营状态	在营（开业）企业
股东	山东联迪建设集团有限公司
实际控制人	滕州高铁新区管理委员会

经查企业信息系统，实施机构未被列入被执行人和失信名单之中。

本所律师认为：实施机构具有相应民事权力能力和民事行为能力；历史沿革合法合规、依法有效存续；本期专项债券涉及项目属于实施机构的负责范围。

（三）项目审批

1. 为本项目，滕州市佳信工程咨询有限公司编制了《滕州市东沙河镇棚户区改造项目可行性研究报告》。

2. 2016 年 7 月 6 日，滕州市环境保护局出具滕环行审字[2016]B-86 号《滕州市环境保护局关于滕州市联迪置业有限公司滕州高铁新区六合社区（安置区）建设工程环境影响报告表的批复，项目建设从环保角度分析可行。

3. 2017 年 8 月 9 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、山东省国土资源厅联合发布鲁建住字[2017]20 号《关于公布 2018 年棚户区改造项目的通知》，枣庄市东沙河镇项目位列其中。

4. 2018 年 6 月 8 日，公司取得鲁（2018）滕州市不动产权第 0008088 号《不动产权证书》，权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地，面积 57240 平方米。坐落朝阳街北侧、万年庄巷东侧。

5. 2018 年 6 月 8 日，公司取得鲁（2018）滕州市不动产权第 0008089 号《不动产权证书》，权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地，面积 31764 平方米。坐落上官街南侧、万年庄巷东侧。

6. 2018 年 7 月 2 日，滕州市规划局出具《关于东沙河镇棚户区改造项目的规划意见》，项目符合东沙河镇总体规划。

7. 2018 年 7 月 3 日，滕州市发展和改革局出具滕发改字〔2018〕68 号《关于滕州市东沙河镇棚户区改造项目的核准意见》，同意实施东沙河镇棚户区改造项目。

8. 2019 年 4 月 23 日，滕州高铁新区六合社区（安置区）B 区一

一期工程取得《建设用地规划许可证》（地字第 370481201900018Z 号），用地位置高铁新区飞龙大道西侧、朝阳街北侧。

9. 2019 年 10 月 22 日，滕州高铁新区六合社区（安置区）B 区一期工程取得《建设工程规划许可证》（建字第 370481201900075 号），建设位置上官街南侧、万年庄巷东侧。

10. 2020 年 4 月 24 日，滕州市发展和改革局、滕州市住房和城乡建设局出具《关于项目名称有关情况的说明》，滕州市东沙河镇棚户区改造项目与滕州市高铁新区六合社区（安置区）B 区是同一个项目。

11. 2021 年 11 月 12 日，滕州市发展和改革局、滕州市住房和城乡建设局出具《关于滕州市东沙河镇棚户区改造项目出具开工建设的证明》，指出该项目是 2018 年棚改计划(鲁建住字[2017]20 号)下达的棚户区改造重点项目。目前，该项目已进入施工阶段，施工许可证办理中。

12. 实施机构根据财政部、山东省财政厅的规定，编制了《专项债券项目实施方案》《事前绩效评估报告》。

13. 该项目已列入国家发改委国家重大建设项目库。

本所律师认为：专项债券对应的投资项目已取得建设项目所必须的批准、备案文件，项目具有融资需求。

（四）项目建设总投资估算及资金筹措

为实施本项目，编制了《滕州市东沙河镇棚户区改造项目可行性研究报告可行性研究报告》《专项债券实施方案》《事前绩效评估报告》，并有中汇济南分所出具了《专项评价报告》。

项目的总投资费用为 134,513.21 万元，其中：开发成本 124,580.62 万元，建设期利息 700.00 万元，建设期间其他间接费用 9232.59 万元。

资金筹措：项目总投资 134,513.21 万元。其中：企业自筹项目资本金 69,513.21 万元，占项目总投资的 51.68%；发行债券 65,000.00 万元，占项目总投资的 48.32%。

（五）项目预期收益与融资平衡

根据《专项评价报告》，基于枣庄市滕州市东沙河镇棚户区改造项目未来数据的合理预测，发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在专项债券本次发行期限 7 年期间内共产生可用于还付本息金额的现金流入 119,996.31 万元，能够覆盖债券本息金额 80,925.00 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.48 倍。本项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

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，并根据对项目收益预测、成本预测、税金预测等进行的分析评价，报告认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证项目融资正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

上述本期发行的 2022 年专项债券的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合专项债券相关政策法规的有关规定。

三、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、地方债务状况等。

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

经本所律师核查，上海新世纪是本期债券的信用评级机构。上海新世纪现持有上海市杨浦区市场监管局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核发的《证券市场资信评级业务许可证》（编号为 ZPJ003），具有从事证券服务业务的资格。根据上海新世纪出具的《信用评级报告》，本期债券信用等级为 AAA。

本所律师认为，上海新世纪系中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，具备法律法规规定的为本期债券进行信用评级的主体资格。

（三）审计机构及专项评价报告

中汇济南分所现持有济南市历下区市场监督管理局核发的统一社会信用代码证 91370102MA3CHPRE0H《营业执照》，山东省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（编号：330000143701）和中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号：000409），出具报告的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师证书》，具备相应执业资格。

根据中汇济南分所出具的《专项评价报告》，项目实施主体能够实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为中汇济南分所系依法注册，并有效存续的特殊普通合伙企业分支机构，具备为专项债券提供服务并出具项目收益与融资自求平衡专项评价报告的资质。

（四）律师事务所资质

北京市炜衡（济南）律师事务所系经山东省司法厅批准设立的律师事务所，现持有山东省司法厅于2018年5月16日核发的统一社会信用代码31370000MD0188362U《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了山东省司法厅考核备案。

本所律师认为：北京市炜衡（济南）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的特殊普通合伙律师事务所的分所，具备作为专项法律顾问具备并出具法律意见书的资质，在本法律意见书上签字的律师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资信评级机构、法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

四、本期债券风险要素及风险控制

1. 该项目的可行性研究报告指出，房屋搬迁、项目建设和运营过程中主要影响项目建设总体目标实现的各种社会稳定风险因素包括：项目合法性、合理性风险、项目可能造成环境破坏的风险、群众抵制房屋征收搬迁的风险、群众对工程质量以及生活环境变化的不适

风险、施工期间环境影响风险、安全问题及施工单位内部管理不善风险等问题。

对项目实施过程产生的任何问题，按照群众利益无小事、实事求是和“谁损害、谁负责”的原则进行处理，启动快速处理机制。与有关部门紧密配合，做好工程建设的秩序稳定工作，针对别有用心的煽动群众干扰工程建设的，加强监控。

2. 具体风险防范措施

(1) 通过电视、报纸、广播、网络、开通热线电话等方式加强宣传工作，宣传工程实施的意义，取得公众理解和支持；

(2) 加强与周围居民、社区和企业的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈，并在可能范围内尽量向他们提供方便和支持；化解群众不满情绪，引导有异议的群众采取合理合法的方式反映问题；

(3) 成立维护社会稳定工作小组，确定维稳接待人员，制定工作方法，并进行必要的维稳工作培训；

(4) 建立与居民、社区以及重点企事业单位的联系制度，加强基层的沟通与协调，将矛盾发现和化解在基层。

五、投资者保护机制

本期债券的投资保护机制包括：

1.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。

2.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。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行人已编制了《可行性研究报告》《专项债券实施方案》，委托中介机构出具了《专项评价报告》，符合地方政府专项债券的有关规定。

（二）为本期专项债券发行编制的《信息披露文件》已披露本期债券主要发行要素，《信息披露文件》及相关发行文件在有关重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述而引致重大障碍的法律事项或潜在法律风险。

（三）滕州市联迪置业有限公司具备负责实施滕州市东沙河镇棚户区改造项目的主体资格。

（四）本期债券募集资金拟投资的滕州市东沙河镇棚户区改造项目已取得相关批复文件，项目符合地区发展规划；

（五）为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质；

（六）根据《专项债券实施方案》、《专项评价报告》，该项目的预测收益能够实现项目收益和融资自求平衡。

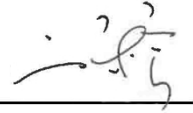
综上所述，本所律师认为，本期债券发行符合法律、法规及规范性文件的相关规定，本期债券发行不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页无正文，为法律意见书之签署页)

北京市炜衡（济南）律师事务所

经办律师



高景言



曾开欣

2022 年 2 月 17 日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)



统一社会信用代码: 31370000MD0188362U

北京市伟衡（济南）

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 05 月 16 日



律师事务所分所登记事项

名称	北京市炜衡（济南）律师事务所	
住所	山东省济南市高新区舜华路2000号舜泰广场6号楼7层	
负责人	刘金海	
派驻律师	刘金海, 李卫红, 夏雪	
设立资产	30万元	
主管机关	高新区司法局	
批准文号	鲁司字[2018]85号	
批准日期	2018年05月03日	

律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
住所	济南市高新区新陈大街188号 商福康广场A座在17层01室	2021年7月22日
住所		年 月 日
住所		年 月 日
住所		年 月 日
住所		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（七）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

（济南）律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2019年度
考核结果	合格
考核机关	山东省济南市司法局 济南律师协会分所
考核日期	2019年5月

考核年度	2019年度
考核结果	合格
考核机关	山东省济南市司法局 济南律师协会分所
考核日期	2020年5月

考核年度	2020年度
考核结果	合格
考核机关	山东省济南市司法局 济南律师协会分所
考核日期	2021年5月

执业机构 **北京市炜衡（济南）
律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **13701199310463223**

法律职业资格
或律师资格证号 **37912892**



持证人 **高景吉**

性 别 **男**

身份证号 **370102196512153078**



律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	

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 北京市炜衡(济南)
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13701201911141201

法律职业资格
或律师资格证号 A20174503290491



持证人 普开欣

性别 女

身份证号 450329199306061089



发证机关 山东省司法厅
发证日期 2019 年 11 月 01 日

律师年度考核备案

考核年度	2019 年度
考核结果	称 职
备案机关	山东省司法厅 专用章
备案日期	2020-11-12

律师年度考核备案

考核年度	2020 年度
考核结果	称 职
备案机关	山东省司法厅
备案日期	2021-11-12