

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（一期）——2022 年山东省政
府专项债券（五期）
枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目
法律意见书
炜济债字[2022]第 024 号



二〇二二年一月

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（一期）——2022 年山东省
政府专项债券（五期）
枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目
法律意见书
炜济债字[2022]第 024 号

致：枣庄市财政局

第一部分 引言

一、出具法律意见书的依据

北京市炜衡（济南）律师事务所接受枣庄市财政局委托，担任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）枣庄市山亭区东西鲁片区三期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	枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目
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	《枣庄市山亭区东西鲁片区三期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（一期）——2022年山东省政府专项债券（五期）枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目
《信息披露文件》	指	本期山东省政府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（一期）——2022年山东省政府专项债券（五期）枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目。

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（济南市）共计发行12,000.00万元人民币，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、枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目情况

（一）项目概况

项目名称：枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目

项目主体：枣庄市山亭区山兴置业有限公司

建设地点：山亭区府前路北侧，北京路南侧，开元路两侧

项目工期：项目建设期为 24 个月

项目建设内容：项目拟用地面积约 120 亩，拟建筑面积约 11 万平方米。建设多层住宅楼 18 栋、公共建筑及配套设施，规划总建筑面积 113400 平方米，其中：住宅 97200 平方米，储藏室 16200 平方米，建设安置房 800 套，绿地率 35%，容积率 1.42，建筑密度 25.4%。同步建设室外供水、供电、供气、道路等配套工程。

（二）实施机构主体资质

项目实施主体为枣庄市山亭区山兴置业有限公司（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	91370406MA3CKTH509
注册资本	5000 万人民币
成立日期	2016-11-02
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	许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；建筑智能化工程施工；消防设施工程施工；河道采砂。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；城乡市容管理；市政设施管理；智能水务系统开发；灌溉服务；防洪除涝设施管理；水污染治理；采购代理服务；建筑材料销售；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
所属行业	房地产开发经营
企业地址	枣庄市山亭区府前东路 8 号（财政局院内）
经营状态	在营（开业）企业
股东	山东山兴控股集团有限公司
实际控制人	枣庄市山亭区财政局

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，编制了《东西鲁片区三期棚户区改造项目可行性研究报告》。

2、2019 年 7 月 31 日，办理了备案号 201937040600000667《建设项目环境影响登记表》。

3、2019 年 9 月 10 日，枣庄市山亭区发展和改革局出具山发改〔2019〕44 号《关于山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》，同意实施枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改

造项目。该项目在山东省投资项目在线审批监管平台的项目代码：2019-370406-70-01-056329。

4、2020 年 7 月 1 日，枣庄市山亭区自然资源局出具了《关于山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目腾空土地性质、规划的说明》，东西鲁片区三期棚户区改造项目位于枣庄市山亭区，该片区拟改造拆迁范围包括：山亭区世纪大道以西，府前路以北，泰和路以东，青屏路以南，拆迁总占地面积 300000 平方米（450 亩），拆迁建筑面积 81750 平方米，涉及拆迁居民 500 户，全部回迁安置。其中可出让土地四至范围：山亭区泰和路以东、府前路以北、世纪大道以西、北京路以南，腾空土地 220000 平方米（330 亩），规划地类为建设用地，规划用途为商住，符合山亭区土地利用总体规划（2006-2020 年）。

5、2020 年 8 月 7 日，山亭区行政审批服务局出具山行审字【2020】102 号《关于同意山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目变更建设地址的批复》。因土地原因原建设地址暂不满足开工建设条件，为尽快满足回迁群众生活需求，经研究，同意山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目建设地点由山亭区世纪大道以西，开元路以东，北京路以南变更为山亭区府前路北侧，北京路南侧，开元路两侧，拟用地面积约 120 亩，拟建筑面积约 11 万平米。

6、2019 年 11 月 22 日，公司取得鲁（2019）枣庄市不动产权第 3001161 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、其他商服用地，面积 50925 平方米。坐落山亭区北京路南、府前路路北、泰和路路东、开元路路西。

7、2020 年 8 月 25 日，取得枣庄市自然资源和规划局地字第 370406202000020 《建设用地规划许可证》。

8、2020 年 10 月 21 日，公司取得枣庄市自然资源和规划局建字第 370406202000017 《建设工程规划许可证》。

9、2021 年 3 月 25 日，公司取得枣庄市山亭区行政审批服务局编号 370406202103250102 《建筑工程施工许可证》。

10、2019 年 11 月 4 日，枣庄市住房和城乡建设局、发展和改革局、财政局、自然资源和规划局联合下发枣住建房字 【2021】 60 号《关于公布 2019 年棚户区改造调整项目的通知》，本项目位列文件所附的附件《2019 年棚户区改造项目调整表》。

11、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》。

12、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，编制了本项目《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》。

经测算项目总投资 48,530.96 万元，其中：工程费用 25,475.98 万元，工程建设其他费用 9,308.81 万元，预备费 817.60 万元，拆迁费用 5,433.32 万元，建设期利息 7,495.25 万元。

资金筹措：本项目总投资估算为 48,530.96 万元。其中，项目资本金 17,430.96 万元，申请债券资金 31,100.00 万元（其中 2020 年已发行债券 7,100.00 万元；预计 2023 年发行 12,000.00 万元），占总投资的 64.08%%。

（五）项目预期收益与融资平衡

根据《专项评价报告》，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 50,993.56 万元，能够覆盖债券本息金额 38,595.25 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.32 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、项目建设风险

在项目建设及运行期间，可能面临工程及进度勘查不到位、工程设计缺少前瞻性与合理性、施工及监管不到位等诸多不可预见风险因素，可能导致工程量变更、工期拖长、投资增加;工程设计与该区域原有布局不够协调，主体结构设计欠缺前瞻性与合理性的统一，无法满足正常使用需求，浪费投资资金;工程进度拉长、建设质量低劣，

影响项目功能的有效发挥;异常恶劣天气,未预料人工、材料价格上涨等,将对工程进度、建设质量和投资费用造成影响等。

针对这些风险,本项目通过加强项目管理,坚持公平、公开、公正原则,选择资质符合要求、业绩优良的勘察设计单位、施工单位,对项目的建设全面负责。严格按照国家基本建设程序实施,实行工程质量责任制度、项目法人责任制度、招标投标制度、工程承包合同制度、工程监理制度和竣工验收制度,以确保项目的顺利实施和工程质量,降低工程风险。同时设置预备费用,防范不可预见风险因素造成的投资费用增加。

2、利率风险

本项目的专项债券,实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内,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债务资本市场利率的波动,市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响,进而影响项目投资收益的平衡。

通过合理安排债券发行金额和债券期限,按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时,加强项目资金的绩效管理,提高资金使用效益,用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

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）枣庄市山亭区山兴置业有限公司具备负责实施山亭区东西鲁片区三期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山亭区东西鲁片区三期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。

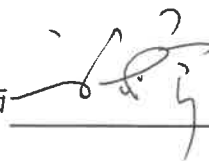
本法律意见书一式四份，经本所律师签字并加盖本所公章后生

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 1 月 18 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	2018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 专用章
备案日期	2021-11-12