

北京市炜衡（济南）律师事务所
关于
2022 年山东省（枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目）
专项债券（一期调整）
法律意见书

炜济债字[2022]第 228 号



北京市炜衡（济南）律师事务所
关于
2022 年山东省（枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目）专项债券（一期调整）
法律意见书
炜济债字[2022]第 228 号

致：枣庄市山亭区山兴置业有限公司

第一部分 引言

一、出具法律意见书的依据

北京市炜衡（济南）律师事务所接受枣庄市山亭区山兴置业有限公司委托，担任2022年山东省（枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目）专项债券（一期调整）事项的专项法律顾问，就枣庄市山亭区生活垃圾资源化利用项目债券资金使用调整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）、《山东省政府专项债券项目库管理暂行办法》（鲁财债〔2019〕52号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、《地方政府专项债券用途调整操作指引》（财预【2021】110号）等法律、法规、规章及规范性文件规定，本所对本期调整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、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调整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调整之目的使用，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本次调整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.本所同意枣庄市山亭区山兴置业有限公司在其为本次调整而编制的材料中部分或全部引用本法律意见书的内容，但是枣庄市山亭区山兴置业有限公司作上述引用时，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，对本次调整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、枣庄市山亭区生活垃圾资源化利用设施建设项目债券资金调整的情况

（一）枣庄市山亭区生活垃圾资源化利用设施建设项目原债券主要发行要素

1.债券名称：2022年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）——2022年山东省政府专项债券（七期）枣庄市山亭区生活垃圾资源化利用设施建设项目

2.债券编码：2205139

3.实际发行额：12,000.00万元人民币

4.债券期限：7年

5.还本付息方式：存续期内每半年支付一次债券利息，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（二）枣庄市山亭区生活垃圾资源化利用设施建设项目资金调整的背景

由于项目进度较慢，无法全部支出，部分债券资金调整。

（三）调整后的债券资金使用项目

枣庄市山亭区生活垃圾资源化利用设施建设项目债券资金 7000 万元，拟调整至枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目 4000 万元。

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利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11万平方米。

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

根据《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项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，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），本次接收枣庄市山亭区生活垃圾资源化利用项目调整债券资金4,000.00万元。

（五）项目预期收益与融资平衡

根据本次资金调整之《2022年山东省（枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，发行人拟利用本项目，接收调整政府专项债券金额4,000.00万元，实际融资利率为3.19%，期限为15年，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

基于枣庄市山亭区东西鲁片区三期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，在专项债券本次接收调整期限15年期间内共产生可用于还付本息金额的现金流入55,796.12万元，能够覆盖债券本息金额38,966.45万元，

专项债券本息覆盖倍数 1.43 倍。本项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

三、中介机构

（一）审计机构及专项评价报告

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)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。根据中汇会计师事务所(特殊普通合伙)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，本所律师认为中汇会计师事务所(特殊普通合伙)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。

（二）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：为本期债券调整提供服务的法律顾问、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、业绩优良的勘查设计单位、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。

五、调整债券项目资金用途程序的合法性

根据《地方政府专项债券用途调整操作指引》（财预【2021】110号）第八、九、十三、十四条之规定，为本次调整债券资金用途，已履行下列程序：

1、聘请会计师事务所、律师事务所出具项目收益与融资自求平衡专项评价报告、法律意见书；

2、山东省财政厅、山东省发展和改革委员会作出《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好2022年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71号）；

3、山东省财政厅按程序报山东省政府批准后，报财政部备案。

尚需履行的程序：

1、山东省财政厅在山东省政府批准后的10个工作日内，在全国统一地方政府债务信息公开平台，以及山东省政府或财政部门门户网站、发行登记托管机构门户网站等公开项目调整信息；

2、枣庄市财政部门在山东省政府、枣庄市人大或其常委会批准后的10个工作日内，在本级政府或财政部门网站公开债券用途调整信息。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期债券资金调整使用所对应的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。

（二）本期债券资金调整使用所对应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。

（三）本期债券资金调整使用占用原枣庄市山亭区生活垃圾资源化利用设施建设项目专项债券额度，未新增地方政府债务。

（四）为本期债券资金调整提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

（五）根据《2022年山东省（枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目的预测收益能够实现项目收益和融资自求平衡。

（六）为本次债券募集资金项目调整除了已取得的批准程序外，尚需履行尚未履行的批准程序。

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7月8日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)



统一社会信用代码: 31370000MD0188362U

北京市炜衡(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

		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
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所	济南市高新区舜华路2000号舜泰广场6号楼7层	2018年7月28日
	商福祥达广场A座东区17层11室	年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所屬律師事務所變更登記備案（七）

姓名	日期
退出合伙人	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
	年 月 日
	年 月 日

律師事務所分所年度檢查考核記錄

考核年度	2018年度
考核結果	合格
考核機關	山東省司法廳
考核日期	2019年5月

考核年度	2019年度
考核結果	合格
考核機關	山東省司法廳
考核日期	2020年5月

考核年度	2020年度
考核結果	合格
考核機關	山東省司法廳
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

发证机关 山东省司法厅

发证日期 2018 年 07 月 27 日



持证人 高景言

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	山东省司法厅
备案日期	2021 年 05 月 27 日

律师年度考核备案

考核年度	2021 年度
考核结果	称 职
备案机关	山东省司法厅
备案日期	有效期 2022 年 5 月至 2023 年 5 月



执业机构 北京市炜衡(济南)
律师事务所

执业类别 专职律师

执业证号 13701201911141201

法律职业资格
或律师资格证号 A20174503290491

发证机关 山东省司法厅

发证日期 2019年11月01日



持证人 曾开欣

性别 女

身份证号 450329199306061089

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期 2022年5月至2023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	