

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）枣庄市滕州市东城、东新社区（一期）
改造工程

法律意见书

炜济债字[2022]第 032 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）枣庄市滕州市东城、东新社区（一期）
改造工程

法律意见书

炜济债字[2022]第 032 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)枣庄市滕州市东城、东新社区(一期)改造工程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	枣庄市枣庄市滕州市东城、东新社区（一期）改造工程
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	《枣庄市枣庄市滕州市东城、东新社区（一期）改造工程实施方案》
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）枣庄市滕州市东城、东新社区（一期）改造工程
《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）枣庄市滕州市东城、东新社区（一期）改造工程。

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33,000.00万元人民币，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：存续期内每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。

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、滕州市东城、东新社区（一期）改造工程

（一）项目概况

项目名称：滕州市东城、东新社区（一期）改造工程

项目主体：滕州市房地产综合开发有限公司

建设地点：本项目位于滕州市荆河路南侧、夏庄街北侧，荆泉路西侧、和谐康城东侧

项目工期：项目主体施工计划 2019 年 12 月开工，预计 2023 年 12 月工程全部竣工。

项目建设内容及规模：本项目为东城、东新社区（一、二期）改造工程的分期项目，东城、东新社区（一、二期）改造工程项目房屋拆迁范围总占地面积 843030 平方米（约 1263.9 亩），拆迁安置户数 1560 户（一期 460 户、二期 1100 户）；拆迁房屋建筑面积 511056 平方米，腾空土地 604466 平方米（约 906.24 亩）。

本项目拆迁范围东起京台高速路，西至和谐康城小区，北起荆河路南侧，南至夏庄街北侧，搬迁居民约 460 户，拆迁面积约 17 万平方米，拆迁后可腾出土地约 396.24 亩。

本项目建设地点为荆河路南侧、夏庄街北侧，荆泉路西侧、和谐康城东侧。规划占地面积 118130 平方米（177.1 亩），总建筑面积 343364 平方米，地上建筑面积 267493 平方米，地下建筑面积 75871 平方米。地上建筑面积中住宅建筑面积 237324 平方米，商业建筑面积 21846 平方米，社区公共服务用房建筑面积 4736 平方米，幼儿园建筑面积 3587 平方米。地下建筑面积中储藏室建筑面积 23713 平方米，地下机动车库建筑面积 52158 平方米。

（二）实施机构主体资质

本项目实施主体为滕州市房地产综合开发有限公司，主体资质情况介绍如下表：

统一社会信用代码	913704811699070036
注册资本	12780 万元人民币
实缴资本	5080 万元人民币
成立日期	1992-04-29
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发、销售及租赁；工业厂房及商业网点开发；房屋营销策划；房地产信息咨询服务；道路工程施工；园林景观设计、施工；城市建设基础设施工程施工。（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	滕州市碧水云天·中央城小区 C8 号楼 23F
经营状态	在营（开业）企业
股东	中国农发重点建设基金有限公司，持股 60.2504%；滕州信华投资集团有限公司，持股 39.7496%。
实际控制人	国务院

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。

（二）项目审批

1. 2016年6月20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《关于公布2016年棚户区改造第一批调整项目的通知》（鲁建住字【2016】9号），本项目列于调整后的清单之中。

2. 2016年12月2日，滕州市发展和改革局以滕发改字【2016】154号《关于滕州市房地产综合开发有限公司滕州市东城、东新社区（一期、二期）改造工程的批复》，同意在和谐康城和领秀城小区东侧、府前东路南侧、荆泉路西侧、夏庄街北侧建设该项目。

3. 2019年5月，滕州市发展和改革局以滕发改字【2019】57号《关于滕州市房地产综合开发有限公司滕州市东城、东新社区（一期、二期）改造工程的批复》。

4. 2020年1月13日，滕州市发展和改革局出具《关于东城、东新社区（一期、二期）改造工程分区指标的说明》，对项目分区情况作出说明。

4. 2016年10月12日，滕州市国土资源局以滕国土资预审字（2016）24号《关于滕州市东城、东新社区（一期、二期）改造工程建设项目用地的预审意见》。

5. 2016 年 10 月 31 日，滕州市规划局以滕规函字【2016】17 号《关于滕州市东城、东新社区（一期、二期）改造工程的规划意见》，经核实，该改造工程符合《滕州市城市总体规划（2007-2020 年）》及专项规划。

6. 2016 年 11 月 21 日，滕州市环境保护局以滕环行审字【2016】B-118 号《关于滕州市房地产综合开发有限公司滕州市东城、东新社区（一期、二期）改造工程环境影响报告表的批复》，认为该项目符合国家产业政策，在严格落实报告表提出的各项环保措施和生态保护措施的前提下，能够满足环境保护的要求，项目建设从环保角度分析可行。

7. 2019 年 11 月 4 日，项目取得《不动产权证书》（鲁（2019）滕州市不动产权第 0020772 号）。

8. 2020 年 5 月 19 日，项目取得《建设工程规划许可证》（建字第 370481202000025 号）。

9. 2021 年 7 月 2 日，项目取得《建设工程规划许可证》（建字第 370481202100047 号）

10. 2021 年 9 月 29 日，项目取得《建筑工程施工许可证》（编号：370481202109290201）。

11. 2021 年 3 月 25 日，项目取得《不动产权证书》（鲁（2021）滕州市不动产权第 0006670 号）

12. 该项目已列入国家发改委审核通过项目。

本所律师认为：专项债券对应的投资项目已取得必需的备案、批复文件，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《滕州市房地产综合开发有限公司东城、东新社区（一期）改造工程可行性研究报告》《专项债券实施方案》及《专项评价报告》，本项目总投资181,199.00万元，其中工程费用140,791.04万元，工程建设其他费用8,136.64万元，预备费用15,135.91万元，建设期利息17,135.41万元。

资金筹措：本项目总投资181,199.00万元，其中：（1）申请专项债券33,000.00万元，占总投资的18.21%；（2）其他融资31,273.31万元，占总投资的17.26%；（3）建设单位自筹116,925.69万元，占总投资的64.53%。

（五）项目预期收益与融资平衡

根据《专项评价报告》，基于对本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103,472.45万元，能够覆盖债券本息金额81,408.72万元，专项债券本息覆盖倍数1.27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

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）滕州市房地产综合开发有限公司具备负责实施枣庄市枣庄市滕州市东城、东新社区（一期）改造工程的主体资格；

（四）本期债券募集资金拟投资的枣庄市滕州市滕州市东城、东新社区（一期）改造工程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。

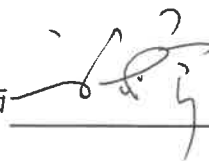
综上所述，本所律师认为，本期债券发行符合法律、法规及规范性文件的相关规定，本期债券发行不存在法律障碍。

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



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