

山东中强律师事务所
关于
2021年山东省（潍坊市潍城区孙家花园项目）棚改专
项债券（一期）
——2021年山东省政府专项债券（十八期）
之法律意见书

二〇二一年五月

地址：山东省潍坊市高新技术产业开发区玉清东街13159号7楼

电话：0536-8622588

传真：0536-8298971

目 录

一、本期债券的发行要素.....	4
二、本期债券的募集资金用途.....	5
三、本期债券的发行机构及发行文件.....	7
四、本期债券的风险因素.....	9
（一）利率风险.....	9
（二）流动性风险.....	10
（三）偿付风险.....	10
（四）评级变动风险.....	10
（五）税务风险.....	10
五、偿债保障措施.....	11
六、结论意见.....	11

2021年山东省（潍坊市潍城区孙家花园项目）棚改专项债券（一期）
——2021年山东省政府专项债券（十八期）

之法律意见书

中强棚专字 2021005 号

致：潍坊市人民政府

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称《预算法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称《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，以下简称“国发〔2014〕43号文”）、《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，以下简称“财预〔2015〕225号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号，以下简称“财预〔2016〕155号文”）、《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，以下简称“财预〔2018〕161号文”）、《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，以下简称“财预〔2018〕28号文”）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号，以下简称“财库〔2020〕43号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，山东中强律师事务所（以下简称“本所”）作为2021年山东省（潍坊市潍城区孙家花园项目）棚改专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）的特聘专项法律顾问，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发行人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，本所律师依据有关政府部门、发行人及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有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、评级、评估等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对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，对本期债券发行的合法

性、合规性、真实性、有效性进行了充分的核查验证，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。

本所律师同意发行人部分或全部在本期债券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内容，但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。

一、本期债券的发行要素

1. 债券名称：2021年山东省（潍坊市潍城区孙家花园项目）棚改专项债券（一期）—2021年山东省政府专项债券（十八期）。
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：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2.20亿元（“元”，指人民币元，下同）。
6. 信用级别：经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，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：按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
9. 发行方式：招标发行。
10. 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：潍坊市为本期债券发行已披露本期债券主要发行要素。

二、本期债券的募集资金用途

本期债券募集资金将用于孙家花园棚改项目，项目基本信息如下：

1. 项目概况

项目规划用地面积22126平方米，总建筑面积64765.77平方米，其中地上建筑面积42720.04平方米，包括保障房住宅建筑面积40360.72平方米，公共服务配套建筑面积800.4平方米，配套商业建筑面积1266.92平方米，出地面楼梯

等附属建筑面积 292 平方米。地下建筑面积 22045.73 平方米。项目规划停车位 505 个，规划户数 395 套，总投资为 41030.22 万元。项目已于 2020 年 7 月开工。

2. 承办单位

潍坊潍城置业有限公司，持有统一社会信用代码为 91370702705980643Q《营业执照》，法定代表人：马佐昌，注册资本：20000 万人民币，成立日期：1998 年 11 月 16 日，住所：山东省潍坊市潍城区青年路 218 号坤泰城 1 号楼 4 楼 406 室，经营范围：房地产开发；商品房销售；房屋租赁；房屋建筑工程、幕墙工程、保温工程、装修装饰工程、市政道路工程、城市照明工程、电力工程施工；建筑机械安装；销售：建筑材料；物业管理；建筑工程项目管理服务；房地产信息咨询服务（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）

3. 批复文件

2016 年 6 月 27 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、山东省国土资源厅印发《关于公布 2017 年第一批棚户区改造任务分解落实项目的通知》（鲁建住字〔2016〕10 号），孙家村片区列入计划的改造量为 395 户/套。

2017 年 8 月 16 日，潍坊市住房和城乡建设局、潍坊市发展和改革委员会、潍坊市财政局、潍坊市国土资源局出具《关于公布潍坊市 2018 年棚户区改造项目的通知》（潍建住字〔2017〕10 号），公布潍坊市 2018 年棚户区改造项目。

2017 年 12 月 28 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅和山东省国土资源厅出具《关于公布 2018 年第二批棚户区改造项目的通知》（鲁建住字〔2017〕34 号），确定第二批棚户区改造项目包括顺河片区（追加套数）。

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、山东省财政厅和山东省自然资源厅出具《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），确定第三批棚户区改造项目包括顺河片区。

2020 年 3 月 11 日，项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202037070200000133。

2020 年 3 月 23 日，潍坊市潍城区发展和改革局印发《关于潍坊潍城置业有

限公司孙家花园项目可行性研究报告的批复》（潍城发改字〔2020〕25号），对项目建设地点、建设内容、项目总投资等进行批复，项目代码：2020-370702-70-01-015647。

2020年4月10日，潍坊市自然资源和规划局核发地字第370702202000011号《建设用地规划许可证》，用地面积55316 m²。

2020年4月24日，潍坊市自然资源和规划局核发鲁（2020）潍坊市潍城区不动产权第0013689号《不动产权证书》，面积55316 m²。

2020年，潍坊市自然资源和规划局核发建字第3707022020WK175-191、219号《建设用地规划许可证》，总建筑面积148849.22 m²。

2020年7月22日，潍城区行政审批服务局核发编号370702202007220101《建筑工程施工许可证》，建设规模148849.22 m²。

三、本期债券的发行机构及发行文件

（一）信用评级机构及评级报告

山东省财政厅委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪公司”）作为本期债券的信用评级机构。

1. 信用评级机构

上海新世纪资信评估投资服务有限公司现持有上海市杨浦区市场监督管理局于2016年8月18日核发的统一社会信用代码为91310110132206721U的《营业执照》，经营范围：资信服务，企业资产委托管理，债券评估，为投资者提供投资咨询及信息服务，为发行者提供投资咨询服务。【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】。该公司还持有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的《中华人民共和国证券市场资信评级业务许可证》、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）、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），故上海新世纪资信评估投资服务有限公司为中国境内注册设立并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

2021年5月18日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《2021年山东省政府棚改专项债券（四期）—2021年山东省政府专项债券（十八期）信用评级报告》，经新世纪公司综合评定，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。

综上，本所律师认为上海新世纪资信评估投资服务有限公司为中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，具备为本期债券发行提供相应服务的资格。

（二）法律顾问及法律意见书

本法律意见书由山东中强律师事务所出具。

山东中强律师事务所系经山东省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有山东省司法厅于2018年1月9日核发的统一社会信用代码为31370000F51441120X的《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书的两名签署律师，均持有山东省司法厅核发的律师执业证书，且均已经过年检，具备出具本法律意见书的资格。

（三）审计机构及专项评价报告

发行人委托中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所（以下简称“中准山东分所”）作为本期债券的审计机构。

1. 审计机构

中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所成立于2013年11月21日，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为9137010008400119X3的《营业执照》、山东省财政厅于2018年7月12日核发的编号为110001703701的《会计师事务所分所执业证书》（批准设立文号：鲁财会〔2008〕57号）。总所中准会计师事务所（特殊普通合伙）成立于2013年10月28日，现持有北京市海淀区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为110108016405140的《营业执照》、北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》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证书序号为0004496的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

2. 专项评价报告

2021年5月17日，中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所出具《2021年山东省（潍坊市潍城区孙家花园项目）棚改专项债券（一期）项目收益与融资

自求平衡专项评价咨询报告》（中准鲁专字[2021]055号），认为2021年山东省潍坊市潍城区孙家花园棚户区改造项目棚改专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为潍城区孙家花园棚户区改造项目棚户区改造项目提供足够的资金支持。

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对应地块未来土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地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

上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予本期债券信用级别评定为AAA。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致山东省经济增速放缓、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的风险。

（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。

五、偿债保障措施

本期债券的偿债保障措施包括：

1. 本期债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。
2. 必要时山东省人民政府可发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金。

六、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 本期债券已披露本期债券主要发行要素。
2. 本期债券募集资金将用于潍城区孙家花园棚户区改造项目，符合“财预〔2018〕28号文”、“财预〔2016〕155号”及“财预〔2018〕161号文”的相关要求。
3. 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。
4. 本期债券发行所列棚户区改造项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

本法律意见书一式二份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《山东中强律师事务所关于 2021 年山东省（潍坊市潍城区孙家花园项目）棚改专项债券（一期）—2021 年山东省政府专项债券（十八期）之法律意见书》之签章页）

负责人：杨涛

经办律师：鞠国华

鞠国华



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31370000F51441120X

山东中强 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01月09日

执业机构 **山东中强律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **13701201111127082**

法律职业资格或律师资格证号 **A20093707052682**

发证机关 **山东省司法厅**

发证日期 **2020** 年 **01** 月



持证人 **刘晓南**

性别 **女**

身份证号 **371522198511048724**

律师年度考核备案

考核年度	2019年
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期: 2020年5月至2021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 **山东中强律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **13707201610650711**

法律职业资格
或律师资格证号 **A20143707842053**

发证机关

发证日期



持证人 **鞠国华**

性别 **男**

身份证号 **370784197903132831**