



2018 年山东省烟台市土地储备专项债券（一期）

法律意见书

【2018】山鑫非诉字第 097 号

山东鑫士铭律师事务所

SHANDONG SUNSUM LAW FIRM

山东省烟台市南大街 11 号壹通国际 8 层

邮编：264000

电话（TEL）：0535-6632563 传真（FAX）：0535——6632565



目 录

第一部分 律师声明.....	3
第二部分 正文.....	5
一、 本期债券的发行要素.....	5
二、 本期债券的发行人.....	6
（一）烟台市概况.....	6
（二）烟台市经济发展情况.....	7
（三）烟台市的财政情况.....	8
（四）烟台市政府性债务情况.....	10
三、本期债券的募集资金用途.....	10
（一）烟台市市本级土地储备项目.....	11
（二）芝罘区土地储备项目.....	25
（三）经济技术开发区土地储备项目.....	28
（四）牟平区土地储备项目.....	30
（五）龙口市土地储备项目.....	33
（六）莱阳市土地储备项目.....	35
（七）蓬莱市土地储备项目.....	37
（八）莱州市土地储备项目.....	40
四、本期债券的发行机构及发行文件.....	42
（一）《信息披露文件》.....	42
（二）信用评级机构及评级报告.....	43
（三）法律顾问及法律意见书.....	44
（四）审计机构及专项评价报告.....	44
五、本期债券的风险因素.....	45
（一）利率风险.....	45
（二）流动性风险.....	45



（三）偿付风险.....	46
（四）评级变动风险.....	46
（五）税务风险.....	46
六、偿债保障措施.....	47
七、投资者保护机制.....	47
八、结论意见.....	47



2018 年烟台市土地储备专项债券 法律意见书

【2018】山鑫非诉字第 097 号

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 号文”）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（“财库[2015]83 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 号文”）、《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 号文”）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（“财预[2017]89 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 号文”）等法律、法规及规范性文件的相关规定，山东鑫士铭律师事务所（以下简称“本所”）作为 2018 年烟台烟台市土地储备专项债券（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，本所律师就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

第一部分 律师声明

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

一、本所律师系根据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的



事实以及现行法律、法规及规范性文件的规定作出法律意见。本着审慎性原则,本所律师对与出具法律意见有关的文件资料和事实进行了核查和验证,对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实,本所律师依赖有关政府部门、单位出具的证明文件出具本法律意见书。

二、本所对山东三和德通律师事务所《关于 2018 年烟台市芝罘区土地储备专项债券(一期)法律意见书》、山东鹤鸣律师事务所《关于莱阳市土地储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》、山东龙博律师事务所《关于龙口市土地储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》、山东同杰律师事务所《2018 蓬莱市土地储备专项债券法律意见书》、山东文景律师事务所《关于 2018 年山东省莱州市土地储备专项债券(一期)之法律意见书》反映的情况进行审核并汇总。山东三和德通律师事务所、山东鹤鸣律师事务所、山东龙博律师事务所、山东同杰律师事务所、山东文景律师事务所分别对其出具的法律意见书负责并承担责任。

三、在本法律意见书中,本所律师仅对与本期债券发行相关的法律问题发表意见,而不对有关会计、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关专业报告的引述,并不意味着本所对引述数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。

四、本法律意见书仅供烟台市本期债券发行之目的使用,非经本所事先书面同意,本法律意见书不得用作其他目的。



五、本所律师同意将本法律意见书作为发行人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，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

第二部分 正文

一、本期债券的发行要素

本期债券的主要发行要素包括：

1. 债券名称：2018 年烟台市土地储备专项债券。
2. 发行人：山东省人民政府（转贷给烟台市人民政府）。
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 3 年期固定利率债券。
5. 发行总额：本期债券共计发行人民币 15.96 亿

(RMB:1596000000 元)，其中 12.83 亿元用于市本级土地储备项目建设，0.6 亿元用于芝罘区土地储备项目建设，0.9 亿元用于经济技术开发区土地储备项目建设，0.55 亿元用于牟平区土地储备项目建设，0.23 亿元用于龙口市土地储备项目建设，0.43 亿元用于莱阳市土地储备项目建设，0.27 亿元用于蓬莱市土地储备项目建设，0.61 亿元用于莱州市土地储备项目建设。

6. 信用级别：发行人聘请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。评级机构将在本期债券存续期间开展定期以及不定期跟踪评级。

7. 债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单一价格荷兰式



招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为本期债券的票面利率。

本期债券票面利率在债券存续期内固定不变。

8. 还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计利息。

9. 发行价格：本期债券面值 100 元人民币，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 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）。

12. 税务提示：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。

本所律师认为：发行人或烟台市人民政府为本期债券发行编制的《信息披露文件》已披露本期债券主要发行要素。

二、债券发行人

本期债券的发行人作为山东省人民政府，转贷给烟台市人民政府。

（一）烟台市概况

烟台，山东省地级市，是山东半岛的中心城市之一、环渤海地区重要的港口城市。地处山东半岛东北部，东连威海，西接潍坊、青岛，



南邻黄海，北濒渤海，与辽东半岛对峙，与大连隔海相望。烟台全市土地面积 13745.95 平方千米，海岸线长 909 千米，濒临渤海、黄海，有岛屿 63 个。烟台市辖 4 区、1 县、7 个县级市。2016 年末，烟台市常住人口 706.4 万人。

烟台是环渤海经济圈内重要节点城市、山东半岛蓝色经济区骨干城市、中国首批 14 个沿海开放城市之一，中国海滨城市，亚洲唯一的国际葡萄·葡萄酒城、“一带一路”国家战略重点建设港口城市、是国家历史文化名城、全国文明城市，与威海同为中国著名的“雪窝”。

2016 年 12 月 7 日，烟台被国务院列为第三批国家新型城镇化综合试点地区。2016 全年，烟台市地区生产总值 6925.66 亿元，比 2015 年增长 8.1%。2017 年，烟台入选为第五届全国文明城市。2017 年中国百强城市排行榜排 28 位。

（二） 烟台市经济发展情况

经本所律师查阅《烟台市国民经济和社会发展统计公报》（2015-2017 年），烟台市地区生产总值分别 6446.08 亿元、6925.66 亿元和 7338.95 亿元，增速分别为 8.4%、8.1%和 6.5%。其中，2017 年第一产业产值为 479.9 亿元，较 2015 年产值 440.85 亿元增加了 39.05 亿元；2017 年第二产业产值为 3674.35 亿元，较 2015 年产值 3323.46 亿元增加了 350.89 亿元；2017 年第三产业产值为 3184.7 亿元，较 2015 年产值 2681.77 亿元增加了 502.93 亿元。随着三大产业产值的变动，三大产业结构也相应地发生变化，第一产业的比重由 2015 年的 6.8%下降到 2017 年的 6.5%，第二产业的比重由 2015



年的 51.6% 下降到 2017 年的 50.1%，第三产业的比重由 2015 年的 41.6% 上升为 2017 年的 43.4%，第三产业的地位进一步稳固。

（三）烟台市财政收支情况

1、公共预算收入、转移性收入、地方政府债券转贷收入

2016 年，全市一般公共预算收入 577.11 亿元，转移性收入 466.15 亿元，地方政府债券转贷收入 261.3 亿元。市本级公共预算收入 28.24 亿元，转移性收入 190.41 亿元，地方政府债券收入 56.45 亿元。

2017 年，全市一般公共预算收入 600.32 亿元，转移性收入 359.06 亿元，地方政府债券 133.18 亿元。市级一般公共预算收入 24.8 亿元，转移性收入 179.19 亿元，地方政府债券收入 42.9 亿元。

2018 年，全市一般公共预算收入预算 639.1 亿元，转移性收入预算 183.85 亿元，地方政府债券收入预算 43.03 亿元。市级一般公共预算收入预算 17.48 亿元，转移性收入预算 131.76 亿元，地方政府债券收入预算 3.51 亿元。

2、一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出

2016 年，全市一般公共预算支出 679.26 亿元，转移性支出 364 亿元，地方政府债券还本支出 253.3 亿元。市级一般公共预算支出 111.93 亿元，转移性支出 106.72 亿元，地方政府债券还本支出 55.65 亿元。

2017 年，全市一般公共预算支出 708.07 亿元，转移性支出 251.32 亿元，地方政府债券还本支出 125.78 亿元。市级一般公共预算支出



107.49, 转移性支出 96.51 亿元, 地方政府债券还本支出 42.1 亿元。

2018 年, 全市一般公共预算支出 736.2 亿元, 转移性支出 86.75 亿元, 地方政府债券还本支出 43.03 亿元。市级一般公共预算支出 112.42 亿元, 转移性支出 36.81 亿元, 地方政府债券还本支出 3.51 亿元。

3、 政府性基金收支

2016 年, 全市政府性基金收入 111.73 亿元, 全市政府性基金支出 146.82 亿元, 收入与支出相抵, 全市政府性基金亏空 35.09 亿元。市级政府性基金收入 26.52 亿元, 市级政府性基金支出 27.53 亿元, 收入与支出相抵, 市级政府性基金亏空 1.01 亿元。2016 年, 全市地方政府专项债券转贷收入 88.02 亿元, 全市地方政府专项债券转贷支出 55.52 亿元。市级地方政府专项债券转贷收入 24.1 亿元, 市级地方政府专项债券转贷支出 15 亿元。

2017 年, 全市政府性基金收入 153.03 亿元, 全市政府性基金支出 195.95 亿元, 收入与支出相抵, 全市政府性基金亏空 42.92 亿元。市级政府性基金收入 49.2 亿元, 市级政府性基金支出 50.17 亿元, 收入与支出相抵, 市级政府性基金亏空 7.25 亿元。2017 年, 全市地方政府专项债券转贷收入 80.17 亿元, 全市地方政府专项债券转贷支出 34.07 亿元。市级地方政府专项债券转贷收入 25 亿元, 市级地方政府专项债券转贷支出 11.4 亿元。

2018 年, 全市政府性基金总收入 198.27 亿元, 全市政府性基金支出 216.63 亿元。市级政府性基金总收入 78.94 亿元, 市级政府性



基金支出 93.05 亿元。2018 年，市级地方政府专项债券转贷收入 17.82 亿元，市级地方政府专项债券转贷支出 0 亿元。

（四）烟台市政府性债务情况

2018 年烟台市政府债务限额 988.02 亿元，其中，一般债务限额 700.8 亿元，专项债务限额 287.22 亿元。2017 年 12 月底烟台市政府债务余额 853.92 亿元，其中，一般债务余额 654.55 亿元，专项债务余额 199.37 亿元。2018 年 7 月底烟台市政府债务余额 850.86 亿元，其中，一般债务余额 652.83，专项债务余额 198.03。

截至2018年7月烟台市地方政府性债务规模情况 (单位: 亿元)

举债主体类别	一般债务限额	专项债务限额	一般债务余额	专项债务余额
市本级	169.25	73.11	161.01	49.1
14个区县	531.55	214.11	491.81	148.93
合计	700.8	287.22	652.82	198.03

三、本期债券的募集资金用途

烟台市本次融资涉及八个土地拟储备项目，包括市本级地块项目（十三个拟储备地块）、芝罘区地块项目、经济技术开发区地块项目、牟平区地块项目、龙口市地块项目、莱阳市地块项目、蓬莱市地块项目、莱州市地块项目，本期债券募集资金将用于烟台市本级及所涉区



县土地储备项目。

（一）市本级土地储备项目

烟台市土地储备项目包含十三块土地，分别是只楚路以南、凤凰台路以北、楚凤二街至楚凤四街之间 A 地块项目土地；付家 B 东侧土地整理储备项目土地；陈家旧村改造及经济发展用地 D 地块土地整理储备项目土地；祈雨顶西侧下曲家地块土地整理储备项目土地；四季苑 1#西、2#南土地整理储备项目土地；午台经济发展用地土地整理储备项目土地；珠玢路以西、珠玢中路两侧地块（原益丰灯芯绒厂区）土地整理储备项目土地；胶东文化广场西南宗地土地整理储备项目土地；清泉学校及周边（三期）地块项目土地；慎礼区片（青年路以东、西大街以北）土地整理储备项目；机场路以东、荆山路以北、勤河以西 B 宗地土地整理储备项目；通世南路以西、魁玉路以南土地整理储备项目，上述十三块土地全部位于烟台市，土地储备机构均为烟台市土地储备中心。

1、土地储备机构的资质

烟台市土地储备中心现持有烟台市事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	123706004943824740
名称	烟台市土地储备中心（烟台市矿产资源储备中心）



宗旨和 业务范围	研究提出年度土地储备计划、土地控制储备计划和土地年度收益计划、年度土地储备资金使用计划；办理以土地抵押方式向金融机构贷款事宜，协同有关部门做好资金使用的监督、管理；对市政府确定的土地储备控制区范围内的土地进行征用、收购、收回，并组织进行前期开发整理；对使用储备土地单位、个人提出使用储备土地的意见；受市国土资源局委托，负责全市矿产资源战略储备；根据矿业权设置方案，编制年度投放计划。
住所	烟台市莱山区新苑路 7 号
法定代表人	张仁勇
经费来源	财政拨款
开办资金	5250 万元
有效期	自 2016 年 10 月 24 日至 2021 年 3 月 31 日
举办单位	烟台市国土资源局（烟台市测绘地理信息局）
登记管理单位	烟台市事业单位监督管理局

据此，本所律师认为，烟台市土地储备中心系经烟台市事业单位监督管理局批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得烟台市人民政府的同意，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理



办法》第二条之规定。

2、项目土地情况

(1) 只楚路以南、凤凰台路以北、楚凤二街至楚凤四街之间 A 地块

宗地概况：该地块四至只楚路以南、楚凤二街以西，凤凰台路以北、楚凤四街以东，地上现状为土堆，征收土地面积 25103 平方米（约 37.65 亩）。

宗地规划：该宗地可建设用地面积 2.21 万平方米，经实测，可出让面积为 22024.3 平方米（33.04），规划使用性质为居住兼容商业用地，容积率小于等于 2.1 且大于 1.8，规划建筑面积小于等于 4.64 万平方米且大于 4.0 万平方米。

2018 年 5 月 9 日，烟台市土地储备中心与烟台市城市建设发展集团有限公司（原烟台市城市建设发展有限公司）签订烟储芝收字（2018）1 号《国有建设用地使用权收购补偿合同》。合同约定，甲方烟台市土地储备中心报请市政府批准，收购乙方位于芝罘区凤凰台路 A90 号三宗国有建设用地使用权（产权证号：烟国用（2011）第 10973 号、烟国用（2011）第 10974 号、烟国用（2011）第 10975 号，收购土地面积分别为 19685.6、16687.4、12813.7 平方米。甲方收购以上宗地及地上地下附属设施补偿费总额为 9014.94324 万元。宗地补偿费第一期 5000 万元于本合同签订 15 个工作日内由甲方报财政部门审批，财政部门批准拨款后 5 个工作日内，由甲方拨付乙方；剩余补偿费 4014.94324 万元在宗地整体腾空完毕，房产权属注销登记完



成，经甲乙双方验收无异议交付土地后 5 个工作日内由甲方报财政部门审批，财政部门批准拨款后 5 个工作日内，由甲方拨付乙方。本合同签订 20 日内，乙方应将权属登记办理完注销手续，甲方给予协助。

(2) 付家 B 东侧土地地块

宗地概况：该地块位于蓁山路以西，付家 B 地块东侧。宗地现状为果园和部分房屋，已完成征地工作，房屋未补偿。征收土地面积 59634 平方米（约 89.45 亩），可出让面积为 37234 平方米（约 55.85 亩）。

宗地规划：该宗地可建设用地面积 3.76 万平方米，中学用地面积约 2.24 万平方米，经实测，可出让面积为 37243 平方米（55.85 亩），规划使用性质为居住兼容商业、中小学用地，容积率小于等于 1.1 且大于 1.0，规划建筑面积小于等于 4.13 万平方米且大于 3.7 万平方米。

2018 年 7 月 9 日，烟台市土地储备中心、烟台市国土资源局芝罘分局、烟台市芝罘区财政局、烟台市芝罘区人力资源和社会保障局与烟台市芝罘区黄务街道办事处、烟台市芝罘区黄务街道傅家居委会签订烟征芝字（2018）6 号《土地征收补偿安置协议》，合同规定了征收土地位置、地类及面积；土地征用费用及拨付方式；土地交付时间等。

(3) 陈家旧村改造及经济发展用地 D 地块

宗地概况：该地块四至为：北至竹林南路，南至凤凰北路，东至



规划路，西至规划路。宗地现状为新增建设用地及陈家村集体建设用地，征收土地面积为 105753 平方米（约 158.63 亩）。

宗地规划：该宗地可建设用地面积 8 万平方米，经实测，可出让面积为 79983.2 平方米（119.97 亩），规划使用性质为居住可兼容商业服务业用地，规划容积率大于等于 1.83 且小于等于 1.93，规划建筑面积小于等于 15.40 万平方米且大于 14.64 万平方米。

烟台市土地储备中心、烟台市国土资源局莱山分局、烟台市莱山区财政局、烟台市莱山区人力资源和社会保障局与烟台市莱山区初家街道办事处、烟台市莱山区初家街道陈家村村民委员会签订烟征莱字（2013）10 号、烟征莱字（2015）2 号、烟征莱字（2015）3 号、烟征莱字（2018）5 号《土地征收补偿安置协议》，合同规定了征收土地位置、地类及面积；土地征用费用及拨付方式；村（居）民安置意见；土地交付时间等。

（4）祈雨顶西侧下曲家地块

宗地概况：该地块位于祈雨顶西侧，青年南路东侧，征收土地面积 81465.5 平方米（122.19 亩），该宗地现状为新增建设用地。

宗地规划：该宗地可建设用地面积 7.46 万平方米，经实测，可出让面积为 74445.4 平方米，规划用地性质为居住兼容商业，规划建筑面积小于等于 14.9 万平方米且大于 11.19 万平方米，规划容积率小于等于 2 且大于 1.5。

2018 年 7 月 11 日，烟台市土地储备中心、烟台市国土资源局芝罘分局、烟台市芝罘区财政局、烟台市芝罘区人力资源和社会保障局



与烟台市芝罘区人民政府世回尧街道办事处、烟台市芝罘区世回尧街道鲁峰居民委员会签订烟征芝字（2018）3号《土地征收补偿安置协议》，合同规定了征收土地位置、地类及面积；土地征用费用及拨付方式；土地交付时间等。

（5）四季苑 1#西项目地块

宗地概况：四季苑 1#西地块位于莱山区，南至双河东路，西至长安路，北至金滩东路，东至用地边界。宗地现状为已报批新增建设用地，征收土地面积为 92165 平方米（约 138.25 亩）。该地块分为 A、B、C、D 四宗地。

宗地规划：A 宗地，规划用地面积 3.44 万平方米，可出让土地面积 2.29 万平方米，用地性质为居住兼容商服用地，规划容积率小于等于 1.39 且大于 1.2，规划建筑面积小于等于 3.18 万平方米且大于 2.75 万平方米。B 宗地，规划用地面积 2.49 万平方米，可出让土地面积 1.78 万平方米，用地性质商业用地，规划容积率小于等于 1，规划建筑面积小于等于 1.77 万平方米。C 宗地，规划用地面积 2.11 万平方米，可出让土地面积 1.32 万平方米，用地性质商业用地，规划容积率小于等于 1，规划建筑面积小于等于 1.32 万平方米。D 宗地，规划用地面积 1.17 万平方米，可出让土地面积 0.46 万平方米，用地性质商业用地，规划容积率小于等于 0.326，规划建筑面积小于等于 0.15 万平方米。

烟台市土地储备中心、烟台市国土资源局莱山分局、烟台市莱山区财政局、烟台市莱山区人力资源和社会保障局与烟台市莱山区滨海



路街道办事处、烟台市莱山区滨海路街道大庄村民委员会签订烟征莱字(2018)3号、(2018)4号《土地征收补偿安置协议》，合同规定了征收土地位置、地类及面积；土地征用费用及拨付方式；村(居)民安置意见；土地交付时间等。

(6) 四季苑 2#南项目地块

宗地概况：四季苑 2#南地块位于莱山区，北至双河东路，西至长宁路，东至长安路，南至轸大路。宗地现状为已报批新增建设用地，征收土地面积为 139831 平方米（约 209.75 亩）。

宗地规划：可建设用地土地面积 10.49 万平方米，用地性质为住宅兼容商服用地，规划容积率小于等于 1.8 且大于 1.7，规划建筑面积小于等于 18.91 万平方米且大于 17.83 万平方米。

烟台市土地储备中心、烟台市国土资源局莱山分局、烟台市莱山区财政局、烟台市莱山区人力资源和社会保障局与烟台市莱山区滨海路街道办事处、烟台市莱山区滨海路街道大庄村民委员会签订烟征莱字(2016)1号《土地征收补偿安置协议》及补充协议、烟征莱字(2016)2号《土地征收补偿安置协议》及补充协议、烟征莱字(2018)1号《土地征收补偿安置协议》及补充协议，合同规定了征收土地位置、地类及面积；土地征用费用及拨付方式；村(居)民安置意见；土地交付时间等。

(7) 午台经济发展用地土地地块

宗地概况：宗地位于莱山区午台村和宋家庄村，该地块四至为：



南至轸大路，北至逛荡河，东西至用地边界。

宗地规划：宗地规划总用地面积约 11.07 公顷（约 166.05 亩），其中：可建设用地土地面积 5.67 公顷，文化遗址用地面积约 1.09 公顷，城市道路、河道及公共绿地用地面积约 4.31 公顷，规划用地性质为住宅兼容商服用地，规划容积率小于 2.1 且大于 2.0，规划建筑面积小于等于 119100 平方米且大于 113400 平方米。

烟台市土地储备中心、烟台市国土资源局莱山分局、烟台市莱山区财政局、烟台市莱山区人力资源和社会保障局与烟台市莱山区初家街道办事处、烟台市莱山区初家街道陈家村村民委员会签订烟征莱字（2013）7-1 号《土地征收补偿安置协议》及补充协议、烟征莱字（2013）7-22 号《土地征收补偿安置协议》及补充协议，合同规定了征收土地位置、地类及面积；土地征用费用及拨付方式；村（居）民安置意见；土地交付时间等。

(8) 珠玑路以西、珠玑中路两侧地块（原益丰灯芯绒厂区）地块

宗地概况：该地块四至为：珠玑北路以南、珠玑路以西、珠玑中路两侧，宗地内有烟台益丰灯芯绒有限公司、烟台铭祥控股有限公司（烟台石棉制品总厂）、烟台珠玑集团三家单位土地及地上附着物。由于烟台铭祥控股有限公司（烟台石棉制品总厂）无法进厂评估，因此本次储备范围为烟台益丰灯芯绒有限公司厂区 114590 平方米土地及地上附着物、规划 B 宗地内涉及的烟台珠玑集团 8009 平方米及地上附着物。

宗地规划：B 宗地用地性质为住宅用地、商服用地、公共管理与



公共服务用地，容积率小于等于 2.4 且大于 2.2，规划计容建筑面积小于等于 2.56 万平方米且大于 11.51 万平方米（公建建筑面积不少于本地块建筑规模的 10%）。

(9) 胶东文化广场西南宗地地块

宗地概况：该地块位于胶东文化广场西南部，西至长宁路、南至金滩东路、东侧北侧至用地边界，宗地总出让面积 16539 平方米，宗地现状为空地。

宗地规划：规划总用地面积：27378 平方米，可建设用地面积：16539 平方米，用地性质为商业、商务，容积率小于等于 3.96 且大于 3.95，规划建筑面积小于等于 6.53 万平方米且大于 6.51 万平方米。

2018 年 6 月 15 日，烟台市土地储备中心与烟台市莱山区财政局签订烟储莱收字(2018)1 号《国有建设用地使用权收储补偿合同》。合同约定，甲方报请市政府批准，收储位于烟台胶东文化广场西南部地块，宗地面积为平方米，宗地位置（详见宗地勘测定界图）。经协商同意并报市政府批准，甲方收储该宗土地及附着物补偿额为 492.8385 万元，社会保障资金政府出资部分 42.53 万元。宗地补偿由甲方报市财政部门审核拨款后，5 个工作日内由甲方拨付给乙方，乙方按相关规定及时拨付被征地单位。乙方收到上述补偿费及社保基金后 15 日内，完成土地征收补偿到位，督促被征地单位将地上建筑物、附着物产权注销，土地清表及建筑物拆除后，将净地交给甲方。



(10) 清泉学校及周边（三期）地块

宗地概况：该地块位于莱山区，四至为：东至清泉路，南至银海路，西至观海路，北至烟大路，可出让土地面积为 113213.9 平方米。

宗地规划：用途为住宅、商服、公共管理与公共服务用地，规划容积率小于等于 4.96 且大于 4.86，规划建筑面积小于等于 561724 万平方米且大于 550200 万平方米，其中住宅建筑及配套建筑面积大于 287072 平方米且小于等于 293085 平方米（其中配套共建建筑面积大于 5173 平方米，居家养老服务用户大于 864 平方米）；商业商务设施建筑面积大于 263128 平方米且小于 268639 平方米（其中，自持商业 16.48 万平方米，包含 5.55 万五星酒店及 10.93 万商业设施）。地下建筑除车库及储备间等外，地下商业建筑面积 2 万平方米。

(11) 慎礼区片地块

宗地概况：该地块四至为：芝罘区青年路以东，西大街以北，大海阳路以西，北马路以南，分为 A1、A2、A3 三个地块。宗地可出让土地面积共 74075.1 平方米，其中 A1 地块可出让土地面积 62,812.6 平方米，A2 地块可出让土地面积 6,474.7 平方米，A3 地块可出让土地面积 4,787.8 平方米，A1 地块已由征收主体完成征迁，A2、A3 块正在实施征迁。本次储备项目涉及 A1 地块出让处置意见。

宗地规划：A1 宗地用地性质为住宅用地兼容商服用地、公共管理与公共服务用地。容积率小于等于 4.96 且大于 4.5，规划计容建筑面积小于等于 311000 平方米且大于 282600 平方米（公建面积不少



于本地块建筑规模的 57.5%)，设置一处社区综合服务中心（含社区卫生站、居委会、警务室等，建筑面积不少于 2000 平方米），一处派出所（建筑面积不少于 1800 平方米），本地块商业综合体自持建筑面积 10 万平方米，地下商业面积 16660 平方米（不计入容积率的建筑面积）；A2 宗地用地性质为商服用地。容积率小于等于 3.82 且大于 3.5，规划计容建筑面积小于等于 24849 平方米且大于 22750 平方米，地下商业面积 700 平方米（不计入容积率的建筑面积）；A3 宗地用地性质为商服用地。容积率小于等于 1.49 且大于 1，规划计容建筑面积小于等于 7151 平方米且大于 4800 平方米。A1、A2、A3 宗地土地整理费用总计 83000 万元，同意竞得人须无偿提供回迁安置房共计 50500 平方米。

2014 年 6 月 3 日，烟台市土地资产经营中心、烟台市财政局、烟台市住房和城乡建设局、烟台市芝罘区人民政府与大商嘉华集团有限公司签订烟熟芝字（2014）5 号《土地熟化协议》。协议约定：2014 年 4 月 28 日，大商嘉华集团有限公司取得青年路以东、西大街以北 A 地块土地熟化投资人资格，土地熟化费总计 83000 万元，熟化整理范围以附图为准。

(12) 机场路以东荆山路以北、勤河以西 B 宗地地块

宗地概况：宗地位于芝罘区，该地块四至为：机场路以东、荆山路以北、勤河以西。宗地现状为商业用房及空地，使用权人为烟台天航汽车销售有限公司，征收土地面积 25330 平方米，可出让面积为 17216 平方米（约 25.82 亩）。



宗地规划：该宗地可建设面积约 1.72 万平方米，规划使用性质为居住兼容商业、商务用地，积率小于等于 3.55 且大于 3.0，规划建筑面积小于等于 6.1 万平方米且大于 5.16 万平方米。

2018 年 6 月 26 日，烟台市土地储备中心与烟台天航汽车销售有限公司签订烟储芝收字(2018)4 号《国有建设用地使用权储备补偿合同》。合同约定，甲方报请市政府批准，储备乙方位于芝罘区机场路 248 号的国有建设用地使用权及地上附着物和地下附属设施等。储备土地使用面积为 25330 平方米，土地证号为烟国用(2007)100193 号及烟国用(2007)100194 号，储备乙方占地范围内所有地上附着物。

经协商同意并报市政府批准，甲方储备该宗地的补偿额为 7415.03 万元，分二期支付。第一笔补偿费拨付到位后二十个工作日内，乙方须完成土地、房屋质押解除及登记注销工作，若无法及时完成，甲方有权解除本协议，并要求乙方给予赔偿。

(13) 通世南路以西、魁玉路以南地块

宗地概况：该地块位于通世南路以西、魁玉路以南，四至范围为东至通世南路，北至魁玉路，南至烟台天安置业有限公司，西至初家居委会用地。宗地现状为新增建设用地，征收土地面积为 77384 平方米（约 116.08 亩），其中塔山南路已补偿 14814 平方米，本次征收土地 62570 平方米（约 93.86 亩）。

宗地规划：该宗地可建设面积约 6 万平方米，经实测，可出让面积 60011.9 平方米（约 90.02 亩），规划用地性质为居住兼容商业、商务用地，规划积率小于等于 1.3 且大于 1.2，规划建筑面积小于等



于 7.8 万平方米且大于 7.2 万平方米。

2018 年 6 月 28 日，烟台市土地储备中心、烟台市国土资源局芝罘分局、烟台市芝罘区财政局、烟台市芝罘区人力资源和社会保障局与烟台市高新技术产业开发区卧龙园管理委员会、烟台市芝罘区黄务街道初家居委会签订烟征芝字(2018)4 号《土地征收补偿安置协议》，合同规定了征收土地位置、地类及面积；土地征用费用及拨付方式；村（居）民安置意见；土地交付时间等。

3、项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，市本级土地储备项目已取得批复文件如下：

(1) 2017 年 9 月 16 日市中心区房地产开发管理工作领导小组办公室(2017-1)《市中心区房地产开发管理工作领导小组办公室第十次会议纪要》，原则同意市国土资源局提报两宗土地的处置意见，即 1、青年路以东、西大街以北 A1 宗地；2、清泉学校及周边地块（三期）宗地。

(2) 2018 年 9 月 5 日市中心区房地产开发管理工作领导小组办公室(2018-1)《市中心区房地产开发管理工作领导小组办公室第十一次会议纪要》，原则同意市国土资源局提报部分土地处置意见，即 1、只楚路以南、凤凰台路以北、楚凤二街至楚凤四街 A 地块；2、四季苑 1#西地块；3、四季苑 2 南 E 块；4、于家滩预留经济发展用地；5、烟建集团有限公司土地。

(3) 2018 年 6 月 2 日市中心区房地产开发管理工作领导小组办公室



公室（2018-3）《市中心区房地产开发管理工作领导小组第十三次会议纪要》，原则同意市国土资源局提报的部分土地的处置意见，即 1、陈家旧村改造及经济发展用地项目 D 宗地；2、通世南路以西、魁玉路以南宗地；3、机场路以东、荆山路以北、勤河以西 B 宗地；4、傅家 B 东侧宗地；5、祈雨顶西侧宗地；6、姜家疃北侧中间及西南侧地块 A 宗地；7、莱山区午台经济发展用地宗地；8、烟台胶东文化广场西南部宗地；9、龙峰山庄东侧宗地。

（4）2018 年 7 月 12 日市中心区房地产开发管理工作领导小组办公室（2018-3）《市中心区房地产开发管理工作领导小组第十四次会议纪要》，同意市国土资源局提报烟台益丰灯芯绒有限公司厂区及周边地块储备处置意见。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的烟台市市本级十三块土地储备项目已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

（二）芝罘区土地项目

1、土地储备机构的资质

烟台市土地储备中心现持有烟台市事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	123706004943824740
----------	--------------------



名称	烟台市土地储备中心
宗旨和 业务范围	研究提出年度土地储备计划、土地控制储备计划和土地年度收益计划、年度土地储备资金使用计划；办理以土地抵押方式向金融机构贷款事宜，协同有关部门做好资金使用的监督、管理；对市政府确定的土地储备控制区范围内的土地进行征用、收购、收回，并组织进行前期开发整理；对使用储备土地单位、个人提出使用储备土地的意见；受市国土资源局委托，负责全市矿产资源战略储备；根据矿业权设置方案，编制年度投放计划。
住所	烟台市莱山区新苑路 7 号
法定代表人	张仁勇
经费来源	财政拨款
开办资金	5250 万元
有效期	自 2016 年 10 月 24 日至 2021 年 3 月 31 日
举办单位	烟台市国土资源局（烟台市测绘地理信息局）
登记管理单位	烟台市事业单位监督管理局

据此，本所律师认为，烟台市土地储备中心系经烟台市事业单



位监督管理局批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得烟台市人民政府的同意，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

2、项目土地情况

地块项目其具体信息如下：

地块项目包括：英才建材地块位于通车路以北、勤河以东；天宇物流地块位于机场路以东、通车路以北、勤河以西；捷安工贸地块位于机场路以东、通车路以北；幸福西区片 F 地块一期位于福源路以南、珠玢西路以东、福源南路以北；拟收储土地面积共计 71788 平方米，土地性质为国家建设用地，储备土地成本约为 7253 万元，收储地块项目规划用地性质为工业用地和商住用地。

3、项目批复文件

2007 年 12 月 30 日山东省人民政府鲁政土字【2007】1091 号关于烟台市 2007 年第一批次城市建设用地实施方案的批复，同意烟台市上报的第一批次城市建设用地农用地转用和土地征收实施方案，征收芝罘区芝罘岛街道办事处等 4 个街道办事处农用地 420199 平方米，未利用地 54639 平方米、集体建设用地 19385 平方米，共计征收土地 494223 平方米。

2013 年 1 月 15 日，烟台市芝罘区人民政府发布了关于幸福西片区房屋搬迁安置的通告以及芝罘区幸福西片区房屋搬迁安置补偿方案，范围包括：芝罘区幸福街道新胜居委、通世居委、宏兴居委、锦绣居委、耀德居委、兴达居委、港城居委、幸福居委、开源居委（原



幸福十村至十六村及原三村、四村），幸福中路 190 号（原市园林处职工居住区），安置地信达居委、祥发居委、福旺居委（原幸福七、八、十七村）及位于此次房屋搬迁及安置区域内的房屋。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的土地储备项目已取得收储土地方案，项目符合产业政策及地区发展规划。

（三）经济技术开发区土地项目

1、土地储备机构的资质

烟台经济技术开发区土地储备中心现持有烟台经济技术开发区事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12370600MB27817284
名称	烟台经济技术开发区土地储备中心
宗旨和 业务范围	研究提出年度土地储备、土地出让计划和年度；对管委确定的土地储备控制区范围内的土地进行征用、收购、收回；拟定土地招标采购挂牌出让方案，经批准后组织实施；对使用储备土地的单位、个人提出使用储备土地的意见
住所	烟台开发区长江路 53 号
法定代表人	王续栋



经费来源	财政拨款
开办资金	10 万元
举办单位	烟台市国土资源局经济技术开发区分局

据此，本所律师认为，烟台经济技术开发区土地储备中心系经烟台经济技术开发区事业单位监督管理局批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得烟台经济技术开发区管委的同意，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

2、项目土地情况

（1）烟台经济技术开发区 C-61 地块。

该地块位于烟台经济技术开发区重庆大街以北、开封路以西、太原路以东，可建设用地面积 308,784.4 平方米，用地性质为工业用地，整理储备项目土地总投资 12,405.36 万元。

2018 年 6 月 4 日，烟台市国土资源局经济技术开发区分局与齐合天地（烟台）环保科技有限公司签订《国有土地使用权收回补偿协议书》（编号：2018-2），协议约定，甲方（烟台市国土资源局经济技术开发区分局）同意收回乙方（齐合天地（烟台）环保科技有限公司）位于烟台开发区 C-61 小区的国有土地使用权，并给予相应补偿。此次收回土地的使用权类型为出让，土地用途为工业用地，《国有土地使用权证》证号为烟国用（2016）第 50032 号，面积为 308,784.4 平方米。协议约定了收回补偿费用、支付方式和期限等事宜。



（2）烟台经济技术开发区 G-9 地块。

该地块位于烟台经济技术开发区长江路以南、北京南路以北，可建设用地面积 63,727.98 平方米，用地性质为工业用地，整理储备项目土地总投资 8,269.81 万元，按照当地最新规划，该地块将调整为商服用地出让。

2018 年 6 月 14 日，烟台市经济技术开发区土地储备中心与烟台西上海投资有限公司签订《国有土地使用权收储补偿协议书》（编号：YK-2018-2），协议约定，甲方（烟台市经济技术开发区土地储备中心）同意收回乙方（烟台西上海投资有限公司）位于烟台开发区 G-9 的国有土地使用权及地上附属物，并给予相应补偿。此次收回土地的使用权类型为出让，土地用途为工业用地，《国有土地使用权证》证号为烟国用（2016）第 1100 号，该证书项下宗地的国有土地使用权为本合同项下被收储国有土地使用权，其面积为 63,727.98 平方米。收储地块内有证房屋 34388.63 平方米，《房屋所有权证》证号为烟房权证开字第 K016696、105441 号，无证房屋 4163.09 平方米。协议约定了收储补偿费用、支付方式和期限、双方权利义务、违约责任等事宜。

（四）牟平区项目

1、土地储备机构的资质

烟台市牟平区土地储备中心现持有烟台市事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，土地储备中心的基本信



息情况如下:

统一社会信用代码	12370600493952615A
名称	烟台市牟平区土地储备中心
宗旨和 业务范围	负责对烟台市牟平区范围内的土地进行储备,拟订土地招拍挂方案经批准后组织实施。
住所	烟台市牟平区新城大街 667 号
法定代表人	曲培琳
经费来源	财政拨款
开办资金	2 万元
举办单位	烟台市国土资源局
有效期	自 2016 年 3 月 7 日至 2021 年 3 月 31 日
登记管理机关	烟台市事业单位监督管理局

据此,本所律师认为,烟台市牟平区土地储备中心系经烟台市事业单位监督管理局批准设立的具有独立法人资格的事业单位,并已获得烟台市人民政府的同意,有资格实施储备地块的土地储备,符合《管理办法》第二条之规定。

2018 年 3 月 31 日



2、项目土地情况

烟台市牟平区土地储备项目包含三个地块，分别为原卧龙电气地块、原荣华食品地块、原吉安汽车地块。

原卧龙电气地块，座落于牟新路东、金埠大街南，土地证号为烟国用（2014）43915 号，宗地号为：370612004002GB00003，土地面积为 74153.85 平方米，土地使用权人为卧龙电气烟台东源变压器有限公司，土地用途为工业用地，使用权类型为出让。

2018 年 6 月 6 日，烟台市国土资源局牟平分局与卧龙电气烟台东源变压器有限公司签订《收回土地协议书》，约定收回土地费用为 2015 万元。

原荣华食品地块，座落于牟平大窑路东、崔山大街北，土地证号为烟国用（2014）43529 号，宗地号为：370612103011GB00010，土地面积为 33334 平方米，土地使用权人为山东荣华食品集团有限公司，土地用途为工业用地，使用权类型为出让。

2018 年 8 月 9 日，烟台市国土资源局牟平分局与山东荣华食品集团有限公司签订《收回土地协议书》，约定收回土地费用为 1035.911 万元。

原吉安汽车地块，座落于北关大街 756 号内，土地证号为烟国用（2010）44301 号，宗地号为：37061200100710003，土地面积为 13352 平方米，土地使用权人为烟台吉安汽车销售服务有限公司，土地用途为工业用地，使用权类型为出让。

2018 年 5 月 20 日，烟台市国土资源局牟平分局与烟台吉安汽



车销售服务有限公司签订《收回土地协议书》，约定收回土地费用为 498.83 万元。

（五）龙口高新区地块

1、土地储备机构的资质

龙口市土地储备中心现持有龙口市事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	1237068149438367XA
名称	龙口市土地储备中心
宗旨和 业务范围	负责土地供求情况的调查进行土地储备和出让，筹措和管理土地储备资金，负责土地投放市场的前期准备工作
住所	龙口市港城大道 364 号
法定代表人	刁钦阳
经费来源	全额拨款
开办资金	25965 元
举办单位	龙口市国土资源局



有效期	自 2016 年 1 月 25 日至 2021 年 3 月 31 日
登记管理机关	龙口市事业单位监督管理局

据此，本所律师认为，龙口市土地储备中心系经龙口市事业单位监督管理局批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得龙口市人民政府的同意，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

2、项目土地情况

依据土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

龙口高新区地块

地块名称	龙口高新区地块
坐落地区	龙口市高新区
四至范围	东至：五迟路；南至：石黄路；西至：宇安路；北至：星宇路
土地规划性质	工业、交通、绿地
储备面积	1550404 平方米



项目总需求	61573.328 万元
本次债券发行金额	2300 万元
土地现状	该地块权利人为南山集团有限公司，国土资源局 2015 年 7 月 30 日与南山集团有限公司签订了《收购土地协议书》。龙口市人民政府出具的龙政征[2015]33 号《龙口市人民政府关于同意市国土资源局收购南山集团有限公司国有土地使用权并纳入市土地储备库的批复》，同意龙口市国土资源局与南山集团有限公司签订土地收购协议，并将收购的土地纳入市土地储备库。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的龙口高新区地块已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

（六）莱阳龙大包装厂地块

1、土地储备机构的资质

莱阳市土地储备中心现持有莱阳市事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12370682F51087520B
----------	--------------------



名称	莱阳市土地储备中心
宗旨和 业务范围	收购储备土地；土地开发整理；土地使用权交易；提供土地供求信息；发布土地交易行情。
住所	莱阳市旌旗西路东首
法定代表人	蓝洪
经费来源	财政拨款
开办资金	2 万元
举办单位	莱阳市国土资源局
有效期	自 2017 年 12 月 26 日至 2020 年 3 月 31 日
登记管理机关	莱阳市事业单位监督管理局

据此，本所律师认为，莱阳市土地储备中心系经莱阳市事业单位监督管理局批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得蓬莱市人民政府的同意，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

2、项目土地情况

依据莱阳土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体



信息情况如下:

莱阳龙大包装厂地块

地块名称	莱阳龙大包装厂地块
坐落地区	鱼池头村
四至范围	白龙路东、向阳街北、春江路西
土地规划性质	商业、居住用地
储备面积	101598 平方米
项目总需求	13852.46 万元
本次债券发行金额	4300 万元
土地现状	该地块权利人为烟台龙大包装制造有限公司，尚未办理权属变更手续。无权属纠纷情况。 莱阳市人民政府于 2017 年 9 月 29 日同意将该地块列入 2017 年莱阳市土地整理储备项目实施计划。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的莱阳龙大包装厂地块已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

(七) 蓬莱开元旅游度假项目地块



1、土地储备机构的资质

蓬莱市土地储备中心现持有蓬莱市事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12370684679233459J
名称	蓬莱市土地储备中心
宗旨和业务范围	主要负责土地年度储备计划和供应计划的制定，对收购、收回、征用的土地进行贮备和前期开发整理，对储备的土地以招标、拍卖、挂牌的方式出让等工作。
住所	蓬莱市北关路 191 号
经费来源	全额拨款
开办资金	1 万元
举办单位	蓬莱市国土资源局
有效期	自 2016 年 9 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日
登记管理机关	蓬莱市事业单位监督管理局

据此，本所律师认为，蓬莱市土地储备中心系经蓬莱市事业单位监督管理局批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得蓬



莱市人民政府的同意，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

2、项目土地情况

依据蓬莱土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

蓬莱开元旅游度假项目地块

地块名称	蓬莱开元旅游度假项目地块
坐落地区	蓬莱市
四至范围	北至海淀西路、南至小南山南路、东至登州府第、西至小泰山防护林
土地规划性质	建设用地
储备面积	44585 平方米
本次债券发行金额	2700 万元
土地现状	根据蓬莱市人民政府 2017 年 12 月 9 日《关于对蓬莱市兴蓬交通有限公司闲置土地处置方案的批复》（蓬政征字【2017】19 号）收回编号为 062201750365 宗地 45585 平方米的国有



	建设用地使用权，注销土地登记和土地权利证书，纳入政府土地储备。 根据 2017 年 12 月 7 日蓬莱市国土资源局与蓬莱市兴蓬交通有限公司国有建设用地使用权收回协议规定，蓬莱市国土资源局应支付收回土地补偿费 7695 万元。 位于蓬莱市水城社区的 land 与编号为 062201750365 宗地相邻，根据蓬莱市国土资源局，蓬莱市财政局，蓬莱市人力资源和社会保障局与蓬莱市蓬莱阁街道水城社区居民委员会于 2018 年 5 月 3 日签订的土地征收补偿安置协议：征地总面积为 5.3994 公顷，蓬莱市人民政府应支付征地补偿安置费 499.3296 万元，社保安置费 121.4865 万元。 根据山东省人民政府建设用地批件（鲁政土字【2018】6 号）该宗土地已于 2018 年 6 月 27 日被征收并转为建设用地。
--	---

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的蓬莱开元旅游度假区项目地块已取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

（八）莱州市土地项目

1、土地储备机构的资质

莱州市土地储备中心现持有莱州市事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，土地储备中心的基本信息情况

如下：



统一社会信用代码	12370684679233459J
名称	莱州市土地储备中心
宗旨和 业务范围	主要负责土地年度储备计划和供应计划的制定，对收购、收回、征用的土地进行贮备和前期开发整理，对储备的土地以招标、拍卖、挂牌的方式出让等工作。
住所	蓬莱市北关路 191 号
经费来源	全额拨款
开办资金	1 万元
举办单位	莱州市国土资源局
有效期	自 2016 年 9 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日
登记管理机关	莱州市事业单位监督管理局

据此，本所律师认为，莱州市土地储备中心系经莱州市事业单位监督管理局批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得莱州市人民政府的同意，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

2、项目土地情况

地块项目其具体信息如下：



位于莱州市开明路东侧，拟收储土地面积 36390.96 平方米，土地性质为国家建设用地，储备土地成本约为 1846.2265 万元。

收储地块项目规划用地性质为商住用地。

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，项目文件有：

莱州市人民政府《关于实施〈山东省君浩源生物技术有限公司地块国有建设用地使用权收购方案〉的请示》，确认该地块位置、腾空土地面积、收储费用等情况，储备地块均符合城市总体规划和土地利用规划。收储成本约 1846.2265 万元，资金主要来源于政府债券资金及财政拨款。该地块属于存量建设用地，现在土地使用者为山东省君浩源生物技术有限公司，国有土地使用证莱州国用（06）第 1565 号。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的莱州土地储备项目已取得收储土地方案，项目符合产业政策及地区发展规划。

四、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、地方经济状况包括中长期经济规划情况和 2015-2017 年山东省经济基础基本状况、地方政府债务状况包括全省债务情况和省本级债务情况，以及山东省加强债务管理、防范债务风险的政策措施等。



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

发行人委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）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》、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《中华人民共和国证券市场资信评级业务许可证》以及中国人民银行于 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）和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）。上海新世纪为中国境内注册设立且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

2018 年 9 月 3 日，上海新世纪出具了编号为【新世纪债评(2018)010833】的《2018 年山东省政府土储专项债券（一期）—2018 年山东省政府专项债券（八期）信用评级报告》，评级结果：债券信



用等级为 AAA。

综上，本所律师认为：上海新世纪为中国境内注册设立且有效存续的信用评级机构，出具的相关评级报告符合法律法规的相关规定。

（三）法律顾问及法律意见书

山东鑫士铭律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具法律意见书。本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 2017 年 11 月 23 日核发的统一社会信用代码为 31370000493759532W 的《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为：山东鑫士铭律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

（四）审计机构及专项评价报告

烟台中山有限责任公司会计师事务所是本项目的审计机构。

1、审计机构

烟台中山有限责任公司会计师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质，在专项评价报告上签字的两名会计师均具备相应的从业资格。

2. 专项评价报告



2018 年 8 月 8 日，烟台中山有限责任公司会计师事务所出具《2018 年山东省烟台市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（烟中会专评字【2018】第 7 号），认为：汇总的相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的烟台市本级及其辖区的芝罘区、经济技术开发区、牟平区、龙口市、莱阳市、蓬莱市、莱州市的土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为：为本期专项债券提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

五、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

由发行人确定的评级机构对本期债券信用等级进行评级，在本期债券存续期期间，若出现宏观经济的剧烈波动，导致山东地区经济增长速度放缓，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。

六、偿债保障措施

1. 本期债券募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡。

2. 必要时可发现新一期地方政府专项债券用于偿还本次债券本息。

七、投资者保护机制

本期债券的投资保护机制包括：

（一）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。

（二）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。

八、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、本期债券发行已披露本期债券主要发行要素。

2、本期债券募集资金将烟台市土地储备专项债项目，符合“财预[2018]28 号文”、“财预[2016]155 号”及“财预[2017]89 号文”关于“市县级政府确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府。”、“专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行。”的相关要求。

3、为本期债券发行提供服务的法律顾问、评估机构审计机构



均具备相应的从业资质。

4、本期债券的偿债保障措施符合“财预[2017]89 号文”和“财预[2018]28 号文”的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

5、本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

综上所述，本所律师认为：本期债券发行符合《预算法》、《证券法》、“国发[2014]43 号文”、“财库[2015]83 号文”、“财预[2015]225 号文”、“财预[2016]155 号文”、“财预[2017]89 号文”及“财预[2018]28 号文”等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）



（本页无正文，仅为《山东鑫士铭律师事务所关于 2018 烟台市土地储备专项债券之法律意见书》之签章页）



经办律师：吴威

经办律师：姜丹丹

2018 年 9 月 3 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31370000493759532W

山东鑫士铭

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。



23706199110484207

发证机关:

山东省司法厅

发证日期:

2017 年 11 月 23 日

No. 70094668

中华人民共和国司法部监制

执业机构 山东鑫士铭律师事务所

执业证类别 ----- 专 职 律 师

执业证号-13706199511722846

法律职业资格
或律师资格证号

(吉) 司律证字第01948号

发证机关 山东省司法厅

发证日期 2013 年 04 月 23 日



13706199511722846



持 证 人 ----- 吴威

性 别 ----- 女

身份证号 37060219690925072x

备注

2017

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师年度考核用章（首次发证之年度除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址: _____

No. 10315680

执业机构 山东鑫士铭律师事务所

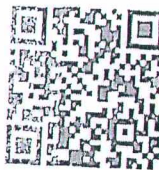
执业证类别 专职律师

执业证号 13706201411772173

法律职业资格
或律师资格证号 A20113706873683

发证机关 山东省司法厅

发证日期 2016 年 06 月 23 日



持证人 姜丹丹

性 别 女

身份证号 37068719890407116x

律师年度考核备案

考核年度	2016
考核结果	称职
备案机关	山东省司法厅
备案日期	有效期 2017年5月至2018年5月

律师年度考核备案

考核年度	2017
考核结果	
备案机关	山东省司法厅
备案日期	有效期 2018年5月至2019年5月

山东三和德通律师事务所

关于 2018 年烟台市芝罘区土地储备专项债券（一期）

（2018）山东三和德通行字第 2849-40 号

法律意见书

单位：山东三和德通律师事务所

地址：烟台市芝罘区环山路附 54-1 号

电话：0535-6085238

邮编：264000

邮箱：shdt6085238@163.com

2018 年 8 月 27 日

目 录

一、土地储备机构的主体资格.....	4
二、本期债券的发行要素.....	4
三、本期债券的发行人.....	5
（一）烟台市芝罘区概况.....	5
（二）烟台市芝罘区经济发展情况.....	6
（三）烟台市芝罘区的财政情况.....	6
（四）烟台市芝罘区政府性债务情况.....	7
四、本期债券的募集资金用途.....	8
五、本期债券的发行机构及发行文件.....	9
（一）《2018 年芝罘区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》.....	9
（二）信用评级机构及评级报告（等待出来后添加）.....	9
（三）《项目信息祥表》.....	9
（四）法律顾问及法律意见书.....	10
（五）审计机构及专项评价报告.....	10
六、本期债券的风险因素.....	11
（一）利率风险.....	11
（二）流动性风险.....	11
（三）偿付风险.....	11
（四）评级变动风险.....	11
（五）税务风险.....	12
（六）征地拆迁风险.....	12
（七）项目收益风险.....	12
（八）其他风险.....	12
七、偿债保障措施.....	12
八、投资者保护机制.....	12
九、结论意见.....	13

【前言】

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”）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号，以下简称“财库[2015]83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”）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号，以下简称“财预[2017]89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”）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号，以下简称“财预[2018]34号文”）、《关于做好土地储备和土地储备专项债券发行准备工作的通知》（鲁财债〔2018〕20号）等法律、法规及规范性文件的有关规定，山东三和德通律师事务所（以下简称“本所”）作为烟台市芝罘区的法律顾问，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烟台市芝罘区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，本所律师依赖有关政府部门、烟台市芝罘区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，本所律师仅就与烟台市芝罘区本期债券有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、评估等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计报告中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、合规、真实、有效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。

本法律意见书仅供烟台市芝罘区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芝罘区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。

【正文】

一、主体资格

烟台市土地储备中心（原名烟台市土地资产经营中心）作为烟台市国土资源局直属事业单位，其工作职责为：研究提出年度土地储备计划、土地控制储备计划和土地年度收益计划、年度土地储备资金使用计划；办理以土地抵押方式向金融机构贷款事宜，协同有关部门做好资金使用的监督、管理；对市政府确定的土地储备控制区范围内的土地进行征用、收购、收回，并组织进行前期开发整理；对使用储备土地单位、个人提出使用储备土地的意见；受市国土资源局委托，负责全市矿产资源战略储备；根据矿业权设置方案，编制年度投放计划。

烟台市芝罘区国有土地房屋征收补偿中心为全额拨款事业单位。主要负责区级国有土地上房屋征收项目的具体实施，协助编制房屋征收补偿方案；负责对被征收房屋进行调查登记；负责与被征收人协商征收补偿事宜，负责建立房屋征收补偿档案；负责组织征求意见、听证、论证和公示；负责组织对被征收房屋拆除等工作。

根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（第二批）〉的通知》（国土资厅函[2013]240号），烟台市土地储备中心已被列入土地储备机构名录。

综上所述，本所律师认为：烟台市土地储备中心是经烟台市人民政府批准成立的，隶属于烟台市国土资源局，具有独立法人资格，被列入土地储备机构名录，可以实施对应项目的土地储备行为。

二、本期债券的发行要素

本期债券的主要发行要素包括：

1. 债券名称：2018年烟台市芝罘区土地储备专项债券。
2. 发行人：山东省人民政府（转贷给烟台市人芝罘区人民政府）。
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3年期固定利率债券。
5. 发行总额：本期债券共计发行人民币6000万元(RMB:60000000元)，用于芝罘区2018土地储备项目建设。
6. 信用级别：由发行人聘请评估有限公司综合评定。评级机构将在本期债

券存续期间开展定期以及不定期跟踪评级。

7. 债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单一价格荷兰式招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为本期债券的票面利率。本期债券票面利率在债券存续期内固定不变。

8. 还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计利息。

9. 发行价格：本期债券面值100 元人民币，以1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000 元的整数倍且不少于人民币1,000 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）。

12. 税务提示：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。

本所律师认为：烟台市芝罘区人民政府为本期债券发行已披露本期债券主要发行要素。

三、本期债券的发行人

本期债券的发行人山东省人民政府，转贷给烟台市芝罘区人民政府。

（一）烟台市芝罘区概况

芝罘区是“中国最佳魅力城市”之一烟台市的中心区，位于山东半岛东北部，地处东经121° 16'—121° 25'，北纬37° 24'—37° 38'。东北和北部濒临黄海，北与辽宁省大连市隔海相对，系渤海之门户，东和东南与烟台市莱山区接壤，西、西南与福山区、西北与烟台经济技术开发区毗邻。内与山东腹地相联，外与韩国、朝鲜和日本隔海相望。全区面积179.2平方公里，海岸线长55公里。

芝罘区深化实施“服务业强区”战略，商贸中心地位稳步提升，万达城市广场、中粮大悦城、红星美凯龙等大型城市综合体相继建成运营，全区商贸设施总面积突破400万平方米，连续四年被评为“全省服务业发展先进区”。芝罘区自然资源丰富，沿海有广阔的渔场，是中国著名的海珍品基地，沿海盛产海参、对

虾、鲍鱼、扇贝等海产珍品；同时也是中国北方著名的水果产地，盛产中国大樱桃和烟台苹果，素以中国“果乡”著称。芝罘区交通运输发达，是山东半岛重要的水陆交通枢纽，已经形成海、陆、空相衔接的立体现代化交通运输体系，拥有世界最先进的邮电通讯网络，具有当今最先进的光缆、微波、卫星通信三大运输手段，通讯传输达到了世界最先进水平。

（二）烟台市芝罘区经济发展情况

经查阅《芝罘区国民经济和社会发展统计公报》（2015年-2017年），2015至2017年，芝罘区地区生产总值（GDP）分别395.66亿元、433.5亿元和472.14亿元，增长分别为9.7%、8.1%和7.2%。其中，2017年第一产业增加值4.52亿元，较2015年第一产业增加值4.06亿元增加了0.46亿元；2017年第二产业增加值79.68亿元，较2015年第二产业增加值69.92亿元增加了9.76亿元；2017年第三产业增加值379.34亿元，较2015年第三产业增加值321.68亿元增加了57.66亿元。随着三大产业产值的变动，三大产业结构也相应地发生变化，第一产业的比重由2015年的1.03%下降到2017年的0.96%，第二产业的比重由2015年的17.67%下降到2017年的16.88%，第三产业的比重由2015年的81.3%上升为2017年的82.16%，第三产业的地位进一步稳固。

（三）烟台市芝罘区的财政情况

1. 公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收入

2016年全区一般公共预算收入完成63.36亿元，按可比口径增长9.5%，加上上级税收返还及补助、转移支付、债务转贷收入、上年结转和调入资金29.46亿元，收入合计92.82亿元。

2017年全区一般公共预算收入完成67.75亿元，按可比口径增长8.8%，加上上级税收返还及补助、转移支付、债务转贷收入、上年结转和调入资金20.32亿元，收入合计88.07亿元。

2018年全区一般公共预算收入安排70.5亿元，可比增长6.5%左右，加上上级税收返还及补助、转移支付、上年结转和调入资金等13.5亿元，收入合计84亿元。

2. 一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出

2016年，一般公共预算支出完成47.31亿元，加上上解上级支出、地方政府

债务还本及结转下年支出等45.51亿元，支出合计92.82亿元。连续28年实现一般公共预算收支平衡。

2017年，一般公共预算支出完成48.03亿元，加上上解上级支出、地方政府债务还本及结转下年支出等40.04亿元，支出合计88.07亿元。连续29年实现一般公共预算收支平衡。

2018年，一般公共预算安排支出预算安排36.1亿元，加上上级专款支出、上解上级支出等47.9亿元，支出合计84亿元，预算安排收支平衡。

3. 政府性基金收支

2016年全区政府性基金收入完成2269万元，加上上级专项转移支付、债务转贷收入、上年结转等6.63亿元，收入合计6.86亿元。本年基金支出完成2.99亿元，加上调出资金、上解上级支出、地方政府债务还本及结转下年支出等3.87亿元，支出合计6.86亿元，政府性基金收支平衡。

2017年全区政府性基金收入完成4336万元，加上上级专项转移支付、债务转贷收入、上年结转等4.74亿元，收入合计5.17亿元。本年基金支出完成4.19亿元，加上调出资金、上解上级支出、地方政府债务还本及结转下年支出等9776万元，支出合计5.17亿元，政府性基金收支平衡。

2018年全区政府性基金预算收入1.86亿元，支出预算安排1.86亿元，政府性基金预算安排收支平衡。

（四）芝罘区政府性债务情况

2017年12月底芝罘区政府债务余额合计34.2亿元，其中，一般债务余额27.63万元，专项债务余额6.57万元。2018年芝罘区政府债务限额为40.9亿元，其中，一般债务限额28.8亿元，专项债务限额12.1亿元。

芝罘区地方政府性债务规模情况

（单位：亿元）

举债主体类别	2017 一般债务余额	2017年 专项债务余额	2018年 一般债务限额	2018年 专项债务限额
芝罘区	27.63	6.57	28.8	12.1

四、本期债券的募集资金用途

本次融资涉及四个土地拟储备项目，本期债券募集资金将用于烟台市芝罘区土地储备项目。

1. 项目概述

地块项目其具体信息如下：

地块项目包括：英才建材地块位于通车路以北、勤河以东；天宇物流地块位于机场路以东、通车路以北、勤河以西；捷安工贸地块位于机场路以东、通车路以北；幸福西区片F地块一期位于福源路以南、珠玢西路以东、福源南路以北；拟收储土地面积共计71788平方米，土地性质为国家建设用地，储备土地成本约为7253万元，收储地块项目规划用地性质为工业用地和商住用地。

（2）项目文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，项目文件有：

2007年12月30日山东省人民政府鲁政土字【2007】1091号关于烟台市2007年第一批次城市建设用地实施方案的批复，同意烟台市上报的第一批次城市建设用地农用地转用和土地征收实施方案，征收芝罘区芝罘岛街道办事处等4个街道办事处农用地420199平方米，未利用地54639平方米、集体建设用地19385平方米，共计征收土地494223平方米。

2013年1月15日，烟台市芝罘区人民政府发布了关于幸福西片区房屋搬迁安置的通告以及芝罘区幸福西片区房屋搬迁安置补偿方案，范围包括：芝罘区幸福街道新胜居委、通世居委、宏兴居委、锦绣居委、耀德居委、兴达居委、港城居委、幸福居委、开源居委（原幸福十村至十六村及原三村、四村），幸福中路190号（原市园林处职工居住区），安置地信达居委、祥发居委、福旺居委（原幸福七、八、十七村）及位于此次房屋搬迁及安置区域内的房屋。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的土地储备项目已取得收储土地方案，项目符合产业政策及地区发展规划。

综上，本所律师认为：本期债券募集资金将用于上述土地储备项目，本期债券由山东省人民政府作为发行人发行，募集资金通过转贷的方式转贷给烟台市芝罘区人民政府，最终用于芝罘区上述土地储备项目，符合“财预[2017]62号文”关于“设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府级政府确需发

行土地储备专项债券的，由省级政府统一发行并转贷给市县级政府。”、“财预[2016]155 号文”关于“设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”及“财预[2017]89 号文”关于“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行。”的相关要求。

五、本期债券的发行机构及发行文件

（一）《2018年芝罘区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》

经本所律师核查，山东中立德会计师事务所有限公司为本期债券发行所编制的编号为 ZQ-2018001 号《2018 年芝罘区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》得出如下结论：在芝罘区相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的芝罘区土地储备项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（二）信用评级机构及评级报告

（三）《项目信息详表》

出让地块情况								
单位：万元								
序号	项目名称	四至位置	土地整理面积 (m ²)	规划用地性质	总投资	资金筹措方式	土地出让预测价格	土地储备计划批复文号
1	英才建材	通车路以北，勤河以东	8666	工业	170	财政拨款	420	鲁政土字[2007]1091号
2	天宇物流	机场路以东，通车路以北，勤河以西	20562	工业	4970	财政拨款	1010	鲁政土字[2007]1091号
3	捷安工贸	机场路以东，通车路以北	12560	工业	913	财政拨款	620	鲁政土字[2007]1091号

4	幸福 西区 片F地 块一 期	福源路以南,珠玑西路 以东,福源南路以北	30000	商住	1200	财政 拨款	9918	
---	----------------------------	-------------------------	-------	----	------	----------	------	--

(四) 法律顾问及法律意见书

芝罘区聘请本所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具法律意见书。本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2017年11月23日核发的《律师事务所执业许可证》,统一社会信用代码为:313700007591507842。本所指派的两名律师均持有律师执业证,且两名律师的执业证均通过了2018年度考核。本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为:山东三和德通律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所,具备为本期债券发行出具法律意见书的资质;在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的执业资格。

(五) 审计机构及专项评价报告

发行人委托山东中立德会计师事务所有限公司作为本期债券的审计机构。

1. 审计机构

山东中立德会计师事务所有限公司现持有烟台市芝罘区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91370602720720049M的《营业执照》、山东省财政厅于一九九九年十一月十六日核发的执业证书编号为016407的《会计师事务所执业证书》,山东中立德会计师事务所有限公司经营范围:审计、验证注册资本,资产评估,基建预决算审查,提供会计顾问,会计咨询服务(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)。山东中立德会计师事务所有限公司指派的张连强、王晓宁均为注册会计师,均持有《注册会计师证》,且2人均通过2018年度年检。

2. 专项评价报告

山东中立德会计师事务所有限公司出具了《2018年芝罘区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》,作出了项目收益与融资自求平衡专项评价。

本所律师认为：山东中立德会计师事务所有限公司系经批准依法设立且合法存续的有限责任会计师事务所，具备为本期债券发行出具项目收益与融资自求平衡专项评价报告的资质。

六、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

由发行人确定的评级机构对本期债券信用等级进行评级，在本期债券存续期间，若出现宏观经济的剧烈波动，导致山东地区经济增长速度放缓，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。

（六）征地拆迁风险

本期债券涉及对应项目，受到征地拆迁进程的影响，导致土地储备工作无法按照计划进行，进而影响项目投资收益的平衡。

（七）项目收益风险

因土地储备项目特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，进而影响投资收益的平衡。

（八）其他风险

国家及地方现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等是否能够顺利执行的风险。

七、偿债保障措施

1. 本期债券募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡。
2. 必要时可发现新一期地方政府专项债券用于偿还本次债券本息。

八、投资者保护机制

本期债券的投资保护机制包括：

（一）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。

（二）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。

九、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、本期债券发行已披露本期债券主要发行要素。

2、本期债券募集资金将芝罘区土地储备专项债项目，符合“财预[2017]62号文”关于“设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府确需发行土地储备专项债券的，由省级政府统一发行并转贷给市县级政府。”、“财预[2016]155号文”关于“设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”及“财预[2017]89号文”关于“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行。”的相关要求。

3、为本期债券发行提供服务的法律顾问、评估机构审计机构均具备相应的从业资质。

4、本期债券的偿债保障措施符合“财预[2017]62号文”、“财预[2017]89号文”和“财预[2018]28号文”的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

5、本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

综上所述，本所律师认为：本期债券发行符合《预算法》、《证券法》、“国发[2014]43号文”、“财库[2015]83号文”、“财预[2015]225号文”、“财预[2016]155号文”、“财预[2017]62号文”、“财预[2017]89号文”及“财预[2018]28号文”等法律、法规及规范性文件的有关规定，烟台市芝罘区人民政府就本期债券可以依法向山东省人民政府申请本期债券，但尚需山东省人民政府审核，具体事项以山东省人民政府确定的方案为准。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，仅为《山东三和德通律师事务所关于2018年烟台市芝罘区土地储备专项债券（一期）法律意见书》之签章页）

山东三和德通律师事务所

经办律师：

经办律师：



2018 年 8 月 27 日

山东鹤鸣律师事务所
关于莱阳市土地储备中心
在土地储备专项债券发行中的前期准备工作
之
法律意见书

山东鹤鸣律师事务所

2018年7月31日



关于莱阳市土地储备中心 在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之 法律意见书

致：莱阳市土地储备中心

山东鹤鸣律师事务所是经中华人民共和国山东省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受莱阳市土地储备中心的委托，作为莱阳市土地储备中心的特聘专项法律顾问，就莱阳市土地储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

目录

释义与简称.....	4
声 明.....	5
正 文.....	6
一、 预期偿债资金来源.....	6
二、 募集资金使用.....	6
（一）土地储备机构的资质.....	6
（二）本次债券的使用限制.....	7
三、 中介机构及相关文件.....	8
（一）会计师事务所.....	8
（二）律师事务所.....	8
四、 结论性意见.....	8
签章页.....	9

释义与简称

在本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本意见书 指《山东鹤鸣律师事务所关于莱阳市土地发展在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》作之法律意见书》

本所 指山东鹤鸣律师事务所

本所律师 指潘春雷律师

土地储备专项债券 指地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。

本次准备工作 指莱阳市土地储备中心为本次债券发行所从事之前期准备工作

会计师事务所 指烟台鲁宏有限责任会计师事务所

《专项评价报告》指会计师事务所出具的《莱阳市 2018 年土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》

莱阳市政府 指莱阳市人民政府

莱阳市国土局 指莱阳市国土资源局

财政部 指中华人民共和国财政部

国土资源部 指中华人民共和国国土资源部，现为中华人民共和国自然资源部

《土地储备机构名录（2017 年版）》 指国土资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录（2017 年版）》的通知》（国土资厅函〔2017〕1569 号）

《管理办法》 指《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）

声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《管理办法》等法律法规和规范性文件以及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。

2. 本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及莱阳市土地储备中心的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 莱阳市土地储备中心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。莱阳市土地储备中心保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、莱阳市土地储备中心或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作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。

8. 本法律意见书仅供莱阳市土地储备中心本次准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、预期偿债资金来源

根据烟台鲁宏有限责任公司会计师事务所《莱阳市 2018 年土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（烟鲁宏专审字(2018)028 号），经专项审核，烟台鲁宏有限责任公司会计师事务所认为，莱阳市 2018 年土地储备专项债券项目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，为莱阳市 2018 年土地储备提供足够的资金支持，保证莱阳市 2018 年土地储备工程的顺利进行，同时土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足稳定的现金流入，充分满足莱阳市 2018 年土地储备专项债券还本付息要求。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的莱阳市土地储备中心的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）土地储备机构的资质

1. 莱阳市土地储备中心现持核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，莱阳市储备土地中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12370682F51087520B
名称	莱阳市土地储备中心
宗旨和业务范围	收购储备土地；土地开发整理；土地使用权交易；提供土地供求信息；发布土地交易行情。
住所	莱阳市旌旗西路东首
法定代表人	蓝洪
经费来源	财政拨款
开办资金	2 万元
举办单位	莱阳市国土资源局
有效期	自 2017 年 12 月 26 日至 2020 年 3 月 31 日
登记管理机关	莱阳市事业单位监督管理局

2. 根据《土地储备机构（2017 年版）》，莱阳市土地中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，莱阳市土地储备中心系被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

(二) 本次债券的使用限制

1. 依据莱阳市土地储备中心提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金由莱阳市土地储备中心专项用于土地储备。

2. 依据莱阳市土地储备中心提供的相关资料，莱阳市土地储备中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下：

地块名称	龙大包装厂地块
坐落地区	鱼池头村
四至范围	白龙路东、向阳街北、春江路西
土地规划性质	商业、居住用地
储备面积	101598 平方米
储备开始时间	2017 年
计划出让时间	2020 年
项目总需求	13852.46 万元
土地现状	该地块权利人为烟台龙大包装制造有限公司，尚未办理权属变更手续。无权属纠纷情况。 莱阳市人民政府于 2017 年 9 月 29 日同意将该地块列入 2017 年莱阳市土地整理储备项目实施计划。

据此，本所律师认为，本次债券中应分配额度内的资金由莱阳市土地储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

三、 中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由烟台鲁宏有限责任会计师事务所出具。

烟台鲁宏有限责任会计师事务所现持有莱阳市市场监督管理局于 2016 年 9 月 30 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91370682169770107F）、山东省财政厅于 1999 年 12 月 8 日核发的《会计师事务所执业证书》，烟台鲁宏有限责任会计师事务所依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由山东鹤鸣律师事务所出具。

山东鹤鸣律师事务所现持有山东省司法厅于 2009 年 12 月 20 日核发的《律师事务所执业许可证》（证号：23706199410330561），为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由山东鹤鸣律师事务所潘春雷律师作为签署律师，其均持有山东省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的莱阳市土地储备中心储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；莱阳市土地储备中心有资格实施储备地块的土地储备；本次债券中应享分配额度内的资金有莱阳市土地中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

签章页

（本页无正文，为《山东鹤鸣律师事务所关于莱阳市土地发展中心在储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签字盖章页。）

山东鹤鸣律师事务所（章）

经办律师：



二〇一八年七月三十一日



【2018】文景非字第 85 号

山东文景律师事务所
关于
2018 年山东省莱州市土地储备专项债券(一期)
之
法律意见书

山东文景律师事务所

山东省莱州市北苑路财富大厦 13-14 层; 邮 编: 261400
13-14 caifudasha, Laizhou , Shandong, ; Postalcode (PC): 261400
电话 (TEL): 0535-2213840 传真 (FAX): 0535-2213840

目 录

一、本期债券的发行要素.....	4
二、本期债券的发行人.....	5
（一）莱州市概况.....	5
（二）莱州市经济发展情况.....	6
（三）莱州市的财政情况.....	6
（四）莱州市政府性债务情况.....	7
三、本期债券的募集资金用途.....	8
（一）土地储备机构的资质.....	8
（二）莱州市土地储备项目.....	9
四、本期债券的发行机构及发行文件.....	10
（一）《2018 年山东省莱州市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》.....	10
（二）信用评级机构及评级报告 （等待出来后添加）.....	10
（三）《项目信息祥表》.....	10
（四）法律顾问及法律意见书.....	10
（五）审计机构及专项评价报告.....	10
五、本期债券的风险因素.....	11
（一）利率风险.....	11
（二）流动性风险.....	11
（三）偿付风险.....	12
（四）评级变动风险.....	12
（五）税务风险.....	12
六、偿债保障措施.....	12
七、投资者保护机制.....	13
八、结论意见.....	13

山东文景律师事务所
关于
2018年山东省莱州市土地储备专项债券（一期）
之
法律意见书

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”）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号，以下简称“财库[2015]83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”）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号，以下简称“财预[2017]89号文”）、《试点发行地方政府土地储备专项债券管理办法》（财预[2018]28号，以下简称“财预[2018]28号文”）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号，以下简称“财预[2018]34号文”）、《关于做好土地储备和土地储备专项债券发行准备工作的通知》（鲁财债[2018]20号）等法律、法规及规范性文件的有关规定，山东文景律师事务所（以下简称“本所”）作为2018年莱州市区土地储备专项债券（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莱州市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

为利率，全场最高中标利率为本期债券的票面利率。本期债券票面利率在债券存续期内固定不变。

8. 还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计利息。
9. 发行价格：本期债券面值100 元人民币，以1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000 元的整数倍且不少于人民币1,000 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）。
12. 税务提示：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。

本所律师认为：莱州市为本期债券发行已披露本期债券主要发行要素。

二、本期债券的发行人

本期债券的发行人山东省人民政府，转贷给莱州市人民政府。

（一）莱州市概况

莱州市位于胶东半岛西北部，地处烟台、青岛、潍坊三市交界处，紧临渤海莱州湾，总面积1928平方公里，拥有1个省级开发区、1个省级工业园区和1个省级滨海生态旅游度假区，现辖17个镇街、977个行政村，常住人口88万。莱州港是国家一类开放口岸、黄河三角洲区域的“龙头港”，拥有万吨级以上泊位12个，2017年全市港口吞吐量达到3000万吨。荣乌高速公路、国道206线、省道三城线等交通动脉贯穿全境。

坚持“制造业强市”战略，转型发展黄金、机械制造、石材、化工、电力能源五大传统产业，培育做大高端装备、电子电器、新材料、节能环保、新能源汽车配套五大新兴产业，突破发展智能机器人、3D打印等前沿性产业，形成“5+5+N”产业集群。莱州黄金储量居全国县级市首位，菱镁矿、石材、滑石、卤水等储量

均居全国前列。莱州拥有108公里长的海岸线，莱州湾盛产鱼、虾、蟹、贝、参等上百种海产品。目前，莱州已经被命名为中国石都、中国草艺品之都、中国月季之都、中国玉米良种之乡、中国黄金十强县等称号，是国内重要的黄金生产基地、盐化工基地和海珍品养殖基地。

（二）莱州市经济发展情况

经本所律师查阅《莱州市国民经济和社会发展统计公报》（2015 年-2017 年），2015 至 2017 年，莱州市市地区生产总值（GDP）分别 717.05 亿元、766.77 亿元和 769.25 亿元，增长分别为 8.5%、8.0%和 0.5%。其中，2017 年第一产业增加值 73.38 亿元，较 2015 年第一产业增加值 68.12 亿元增加了 5.26 亿元；2017 年第二产业增加值 383.28 亿元，较 2015 年第二产业增加值 373.44 亿元增加了 9.84 亿元；2017 年第三产业增加值 312.58 亿元，较 2015 年第三产业增加值 275.49 亿元增加了 37.09 亿元。随着三大产业产值的变动，三大产业结构也相应地发生变化，第一产业的比重由 2015 年的 9.5%下降到 2017 年的 9.6%，第二产业的比重由 2015 年的 52.1%下降到 2017 年的 49.6%，第三产业的比重由 2015 年的 38.42%上升为 2017 年的 40.6%，第三产业的地位进一步稳固。

（三）莱州市的财政情况

1. 公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收入

2016年，全市一般公共预算收入61.86亿元，税收返还和转移支付补助12.27亿元，调入资金、调入预算稳定调节基金及上年结转收入等1.25亿元，地方政府一般债务转贷收入9.18亿元，收入总计84.56亿元。

2017年，全市一般公共预算收入58亿元，税收返还和转移支付补助12.55亿元，调入资金、调入预算稳定调节基金及上年结转收入等1.7亿元，地方政府一般债务转贷收入2.79亿元，收入总计75.04亿元。

2018年，全市一般公共预算收入安排61.5亿元，全市当年一般公共预算收入，加税收返还、转移支付补助、上年结转收入、一般债务转贷收入等12.24亿元，收入总计73.75亿元。

2. 一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出

2016年，全市一般公共预算支出63.57亿元，当年一般公共预算支出，加上解支出、债务还本支出及结转下年支出等20.99亿元，支出总计84.56亿元。2016年市级公共财政预算收入，加减各财政体制结算事项，减市级财政支出，当年收支平衡。

2017年，全市一般公共预算支出61.85亿元，当年一般公共预算支出，加上解支出、债务还本支出及结转下年支出等13.19亿元，支出总计75.04亿元。2017年市级公共财政预算收入，加减各财政体制结算事项，减市级财政支出，当年收支平衡。

2018年，全市一般公共预算安排支出65.5亿元，当年一般公共预算支出，加上解支出、债务还本支出及结转下年支出等8.25亿元，支出总计73.74亿元。

3. 政府性基金收支

2016年，全市政府性基金总收入3.35亿元，全市政府性基金总支出3.35亿元，收支相抵，结转下年支出0.73亿元。2016年，全市国有土地使用权出让收入166万元，国有土地使用权出让支出18390万元。

2017年，全市政府性基金总收入4.99亿元，全市政府性基金总支出4.99亿元，收支相抵，结转下年支出0.25亿元。2017年，全市国有土地使用权出让收入604万元，国有土地使用权出让支出35060万元。

2018年，全市政府性基金预算收入安排3.72亿元，全市政府性基金支出预算安排3.75亿元。2018年，国有土地使用权出让收入预算35046万元，国有土地使用权出让支出预算31100万元。

（四）莱州市政府性债务情况

2018年莱州市政府债务限额为37.55亿元，其中，一般债务限额27.83亿元，专项债务限额9.72亿元。2017年12月底莱州市政府债务余额合计32.87亿元，其中，一般债务余额27.65万元，专项债务余额5.22万元。

莱州市地方政府性债务规模情况

(单位: 亿元)

举债主体类别	一般债务限额	专项债务限额	一般债务余额	专项债务余额
莱州市	27.83	9.72	27.65	5.22
合计	27.83	9.72	27.65	5.22

三、本期债券的募集资金用途

莱州市本次融资涉及一个土地拟储备项目, 本期债券募集资金将用于莱州市土地储备项目。

(一) 土地储备机构的资质

1、土地储备中心现持有莱州市事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书, 土地储备中心的基本信息情况如下:

统一社会信用代码	12370683760990684F
名称	莱州市土地储备中心
宗旨和业务范围	加强国有土地资源管理, 优化土地资源配置, 促进土地合理开发利用。全市土地供求状况调查; 对规定的种类土地进行收购、收回、置换征用; 对入库土地及时做好前期开发工作等。
住所	莱州市建新街 28 号
法定代表人	倪东玲
经费来源	财政拨款
开办资金	1 万元
举办单位	莱州市国土资源局
有效期	自 2016 年 3 月 25 日至 2021 年 3 月 31 日
登记管理机关	莱州市事业单位监督管理局

据此, 本所律师认为, 土地储备中心系经莱州市事业单位监督管理局批准



设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得莱州市人民政府的同意，有资格实施储备地块的土地储备，符合《土地储备管理办法》第二条之规定。

（二）莱州市土地储备项目

1. 项目概述

地块项目其具体信息如下：

位于莱州市开明路东侧，拟收储土地面积 36390.96 平方米，土地性质为国家建设用地，储备土地成本约为 1846.2265 万元。

收储地块项目规划用地性质为商住用地。

（2）项目文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，项目文件有：

莱州市人民政府《关于实施〈山东省君浩源生物技术有限公司地块国有建设用地使用权收购方案〉的请示》，确认该地块位置、腾空土地面积、收储费用等情况，储备地块均符合城市总体规划和土地利用规划。收储成本约1846.2265万元，资金主要来源于政府债券资金及财政拨款。该地块属于存量建设用地，现在土地使用者为山东省君浩源生物技术有限公司，国有土地使用证莱州国用（06）第1565号。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的莱州土地储备项目已取得收储土地方案，项目符合产业政策及地区发展规划。

综上，本所律师认为：本期债券募集资金将用于莱州市上述土地储备项目，本期债券由山东省人民政府作为发行人发行，募集资金通过转贷的方式转贷给莱州市人民政府，最终用于莱州市上述土地储备项目，符合“财预[2017]62号文”关于“设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府级政府确需发行土地储备专项债券的，由省级政府统一发行并转贷给市县级政府。”、“财预[2016]155 号文”关于“设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”及“财预[2017]89 号文”关于“市县级政府确需举借相关专项债务的，

依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行。”的相关要求。

四、本期债券的发行机构及发行文件

（一）《2018 年山东省莱州市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》

经本所律师核查，莱州宏正有限责任会计师事务所为本期债券发行所编制的《2018 年山东省莱州市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》得出如下结论：在莱州市相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的莱州市土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（二）信用评级机构及评级报告（等待出来后添加）

（三）《项目信息祥表》

（四）法律顾问及法律意见书

莱州市聘请本所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具法律意见书。本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2017年11月23日核发的统一社会信用代码为：31370000F514406708的《律师事务所执业许可证》。本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为：山东文景律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的执业资格。



（五）审计机构及专项评价报告

发行人委托莱州宏正有限责任会计师事务所（以下简称“莱州宏正”）作为本期债券的审计机构。

1. 审计机构

莱州宏正有限责任会计师事务所现持有莱州市工商行政管理局于2000年2月23日核发的统一社会信用代码为91370683720775162W的《营业执照》、山东省财政局于2000年1月6日核发的执业证书编号为37050013的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为：莱州宏正系经批准依法设立且合法存续的有限责任会计师事务所，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质。

2. 专项评价报告

莱州宏正出具了《2018年山东省莱州市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》，作出了项目收益与融资自求平衡专项评价。

综上，本所律师认为：为本期债券发行提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

五、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

由发行人确定的评级机构对本期债券信用等级进行评级，在本期债券存续期间，若出现宏观经济的剧烈波动，导致山东地区经济增长速度放缓，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。

六、偿债保障措施

1. 本期债券募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡。
2. 必要时可发现新一期地方政府专项债券用于偿还本次债券本息。

七、投资者保护机制

本期债券的投资保护机制包括：

（一）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。

（二）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。

八、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、本期债券发行已披露本期债券主要发行要素。

2、本期债券募集资金将莱州市土地储备专项债项目，符合“财预[2018]28 号文”、“财预[2016]155号”及“财预[2017]89 号文”关于“市县级政府确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府。”、“专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行。”的相关要求。

3、为本期债券发行提供服务的法律顾问、评估机构审计机构均具备相应的从业资质。

4、本期债券的偿债保障措施符合“财预[2017]89 号文”和“财预[2018]28 号文”的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

5、本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

综上所述，本所律师认为：本期债券发行符合《预算法》、《证券法》、“国发[2014]43 号文”、“财库[2015]83 号文”、“财预[2015]225 号文”、“财预[2016]155 号文”、“财预[2017]89 号文”及“财预[2018]28 号文”等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）



（本页无正文，仅为《山东文景律师事务所关于2018莱州市土地储备专项债券之法律意见书》之签章页）



山东文景律师事务所

负责人：王志勇

经办律师：王凌燕

经办律师：张秋霞

2018年8月17日

山东龙博律师事务所
关于
龙口市土地储备中心
在土地储备专项债券发行中的前期准备工作
之
法律意见书



山東龍博律師事務所

地址：山东省烟台市龙口市东城区南山路龙门花园 9 号楼 邮编：265701

电话：0535-8500035

传真：0535-8500035

电子信箱：longbolawyer@163.com

**关于龙口市土地储备中心
在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之
法律意见书**

致：龙口市土地储备中心

山东龙博律师事务所(以下简称“本所”)接受龙口市土地储备中心(以下简称“土地储备中心”)的委托,作为土地储备中心的特聘专项法律顾问,就土地储备中心在龙口市高新区土地储备专项债券发行中的前期准备工作事宜,根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《山东省国有土地储备办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》、《龙口市人民政府文件(龙政征[2015]33号)》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引 言.....	4
一、释义.....	4
二、律师应声明的事项.....	4
第二部分 正 文.....	6
一、预期偿债资金来源.....	6
二、募集资金使用.....	6
三、中介机构及相关文件.....	8
四、结论性意见.....	8

第一部分 引 言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

土地储备中心	指	龙口市土地储备中心
龙口市政府	指	龙口市人民政府
国土局	指	龙口市国土资源局
高新区地块	指	龙口市高新区宁安路东地块
土地管理法	指	《中华人民共和国土地管理法》
土地储备管理办法	指	《土地储备管理办法》
规范管理通知	指	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
山东省实施土管法办法	指	《山东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》
山东省土储办法	指	《山东省国有土地储备办法》
龙政征[2015]33号	指	《龙口市人民政府文件（龙政征[2015]33号）》
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》财预[2017]62号
东方会计师事务所	指	烟台东方有限责任会计师事务所

二、律师应声明的事项

1、本所及经办律师依据《土地管理法》、《土地储备管理办法》、《规范管理通知》、《山东省实施土管法办法》、《山东省土储办法》、《管理办法》、《龙政征[2015]33号》等相关法律、法规及规范性文件的规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对拟收储土地进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、本所律师向土地储备中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了土地储备中心依据该清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向土地储备中心有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

3、土地储备中心保证，其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。

4、对于《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，本所律师依赖于有关政府部门、土地储备中心或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

5、本《法律意见书》仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关审计报告、资产评估报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6、本《法律意见书》仅作为土地储备中心本次准备工作之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

第二部分 正 文

一、 预期偿债资金来源

依据《专项评价报告》，经专项审核，东方会计师事务所认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的龙口市高新区一个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的龙口市土地储备中心的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

二、 募集资金使用

（一） 土地储备机构的资质

1、土地储备中心现持有龙口市事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	1237068149438367XA
名称	龙口市土地储备中心
宗旨和业务范围	负责土地供求情况的调查进行土地储备和出让，筹措和管理土地储备资金，负责土地投放市场的前期准备工作
住所	龙口市港城大道 364 号
法定代表人	刁钦阳
经费来源	全额拨款
开办资金	25965 万元
举办单位	龙口市国土资源局
有效期	自 2016 年 1 月 25 日至 2021 年 3 月 31 日
登记管理机关	龙口市事业单位监督管理局

据此，本所律师认为，土地储备中心系经龙口市事业单位监督管理局批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得龙口市人民政府的同意，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

（二） 本次债券的使用限制

1、依据土地储备中心提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金由龙口市土地储备中心专项用于土地储备。

2、依据土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

高新区土地储备项目

地块名称	高新区土地储备项目
坐落地区	龙口市高新区
四至范围	东至：五迟路；南至：石黄路；西至：宇安路；北至：星宇路
土地规划性质	工业、交通、绿地
储备面积	1550404 平方米
项目总需求	61573.328 万元
本次债券发行金额	2300 万元
土地现状	该地块权利人为南山集团有限公司，国土资源局 2015 年 7 月 30 日与南山集团有限公司签订了《收购土地协议书》。龙口市人民政府出具的龙政征[2015]33 号《龙口市人民政府关于同意市国土资源局收购南山集团有限公司国有土地使用权并纳入市土地储备库的批复》，同意龙口市国土资源局与南山集团有限公司签订土地收购协议，并将收购的土地纳入市土地储备库。

三、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由东方会计师事务所出具。

东方会计师事务所现持有龙口市市场监督管理局于 2016 年 11 月 11 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 913706811694405972），东方会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由山东龙博律师事务所出具。

山东龙博律师事务所系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 2017 年 11 月 23 日核发的统一社会信用代码为 31370000493650262B 的《律师事务所执业许可证》。山东龙博律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书已由本所两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。该两名律师均持有山东省司法厅核发的律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

本次债券所列入的龙口市土地储备中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；龙口市土地储备中心有资格实施储备地块的土地储备；本次债券中应享分配额度内的资金由龙口市土地储备中心专项用于土地储备。

——本《法律意见书》正文结束——

【本页系《山东龙博律师事务所关于龙口市土地储备中心在土地储备专项债券发行中前期准备工作之法律意见书》的签署页】

本《法律意见书》正本五份，无副本。

本《法律意见书》的出具日为 2018 年 7 月 24 日。



经办律师：刁永国

范钦锋

山东同杰律师事务所

关于

2018年蓬莱市土地储备专项债券

法律意见书

山同法意字【2018】第2号



山東同傑律師事務所

SHANDONG TONGJIE LAW FIRM

山东省优秀律师事务所

地址：蓬莱市南关路 120 号（南海大厦三楼） 邮编：265600

电话：0535-5600000 传真：0535-5619551

电子邮箱：tongjielvshi@163.com

目 录

第一部分 引 言	1
一、释义	1
二、律师应声明的事项	1
第二部分 正 文	3
一、土地储备机构的主体资格	3
二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况	3
三、拟收储土地项目调查情况	4
四、结论意见	4
五、出具单位的资质情况	6

致:蓬莱市财政局:

山东同杰律师事务所(以下简称“本所”),接受蓬莱市财政局的委托,担任其关于拟收储土地发债项目的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神,出具本《法律意见书》。

第一部分 引言

一、释义

除非本意见另有所指,下列词语具有的含义如下:

土地管理法	指	《中华人民共和国土地管理法》
管理办法	指	《土地储备管理办法》
规范管理通知	指	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》

二、 律师应声明的事项

1、本所及经办律师依据《土地管理办法》《管理办法》《规范管理通知》等相关法律、法规及规范性文件的规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或存在的事实,严格履行了法定职责,遵循了勤勉尽责和诚实信用的原则,对拟收储土地进行了充分的核查验证,保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整,所发表的意见结论合法、准确,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2、本律所律师向蓬莱市土地储备中心提出了应向本所律师提供的资料清单,并得到了蓬莱市土地储备中心依据该清单提供的资

料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向蓬莱市土地储备中心有关人员做了询问并进行了必要的讨论，或者通过相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

3、蓬莱市土地储备中心保证，其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必须的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。

4、对于《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，本所律师依赖于有关政府部门、蓬莱市土地储备中心或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

5、本《法律意见书》仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关审计报告、资产评估报告等专业报告中某些数据和结论的引述。并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默认保证，本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题做出判断。

6、本《法律意见书》仅作为蓬莱市财政局使用 2018 年土地储备专项债券资金之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

蓬莱市土地储备中心现持有统一社会信用代码为12370684679233459J的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“主要负责土地年度储备计划和供应计划的制定，对收购、收回、征用的土地进行贮备和前期开发整理，对储备的土地以招标、拍卖、挂牌的方式出让等工作”，住所地为：“山东省蓬莱市北关路191号”，经费来源为全额拨款，开办资金为1万元，举办单位为蓬莱市国土资源局，登记机关为：蓬莱市事业单位监督管理局，有效期自2016年9月1日至2021年3月31日。

根据《国土资源部办公厅印发〈土地储备机构名录的通知（2014批次）〉》蓬莱市土地储备中心已列入国土资源主管部门颁布的名录。

基于上述，本所律师认为：蓬莱市土地储备中心系经蓬莱市人民政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，已获得蓬莱市人民政府授权，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据蓬莱市土地储备中心的说明，此次蓬莱市土地储备专项债券募集资金计划用于开元旅游度假项目的土地储备，募投项目基本情况如下：

募投项目	四至范围	项目概况	预计分年投资计划
开元旅游度假项目	北至海滨西路，南至小南山南路，东至登州府第，西至小泰山防护林	项目位于蓬莱市滨海旅游区域，未来规划为旅游商业区	根据地块实际整理进度安排资金使用

三、拟收储土地项目调查情况：

根据蓬莱市人民政府 2017 年 12 月 9 日《关于对蓬莱市兴蓬交通有限公司闲置土地处置方案的批复》（蓬政征字〔2017〕19 号）收回编号为 062201750365 宗地 44585 平方米的国有建设用地使用权，注销土地登记和土地权利证书，纳入政府土地储备。

根据 2017 年 12 月 7 日蓬莱市国土资源局与蓬莱市兴蓬交通有限公司国有建设用地使用权收回协议规定，蓬莱市国土资源局应支付收回土地补偿费 7695 万元。

位于蓬莱市水城社区的土地与编号为 062201750365 宗地相邻，根据蓬莱市国土资源局，蓬莱市财政局，蓬莱市人力资源和社会保障局与蓬莱市蓬莱阁街道水城社区居民委员会于 2018 年 5 月 3 日签订的土地征收补偿安置协议：征地总面积为 5.3994 公顷，蓬莱市人民政府应支付征地补偿安置费 499.3296 万元，社保安置费 121.4865 万元。根据山东省人民政府建设用地批件（鲁政土字〔2018〕6 号）该宗土地已于 2018 年 6 月 27 日被征收并转为建设用地。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一） 蓬莱市土地储备中心具备拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

（二） 本次核查范围内的拟收储土地已履行前期收储程序，尚待按照《土地储备管理办法》《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》等法律，法规及规范性文件的规定进行后续整理储备工作。

-----本《法律意见》正文结束-----

本法律意见正本五份，无副本。

本法律意见出具日为 2018 年 7 月 23 日



山东同杰律师事务所

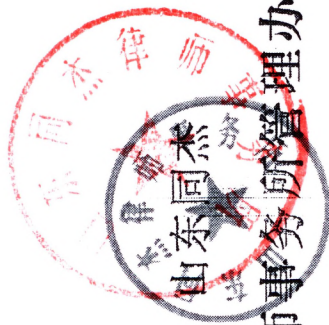
经办律师：唐 杰

崔玉萍

唐杰
崔玉萍

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31370000F51072900D



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。



23706199810513391

发证机关: 山东省司法厅
发证日期: 2017 年 11 月 23 日



No. 70094698

中华人民共和国司法部监制

执业机构

山东同杰律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号 13706199010189464

法律职业资格

或律师资格证号 37902438

发证机关

山东省司法厅

发证日期

2018 年 06 月 06 日

持证人

唐杰

性 别

男

身份证号

370622196511120074



本证为持证人依法获准从事执业的有效证件。持证人执业时应出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。

中华人民共和国司法部

中华人民共和国
律师执业证
Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

执业机构 山东同杰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13706201311196373

法律职业资格
或律师资格证号 A20113706841724

发证机关 山东省司法厅

发证日期 2018 年 06 月 06 日



持证人 王彦彦

性 别 女

身份证号 370323198112152721