

山东康桥律师事务所
关于
2018 年山东省（省本级）土地储备专项债券（一期）
——2018 年山东省政府专项债券（八期）之
法律意见书



山东康桥律师事务所

二〇一八年九月



目 录

一、 本期债券的发行要素.....	4
二、 本期债券的发行人.....	5
（一）山东省概况.....	6
（二）山东省经济发展情况.....	7
（三）山东省政府性债务情况.....	9
三、 本期债券的募集资金用途.....	11
（一）淄博市周村区连城·周村智造小镇片区土地储备项目.....	11
（二）临沂市罗庄区健康科技生态城土地储备项目.....	13
（三）邹城市南关社区两孟片区东区土地储备开发项目.....	15
（四）济宁市梁山县后集新村片区土地储备开发项目.....	16
（五）济宁市汶上县小楼社区土地储备开发项目.....	17
（六）德州市宁津县康宁湖南侧土地储备开发项目.....	19
（七）荣成市好运角旅游度假区虎头角国际医疗健康产业城土地储备项目.....	20
四、 本期债券的发行机构及发行文件.....	22
（一）《信息披露文件》.....	22
（二）信用评级机构及评级报告.....	22
（三）法律顾问及法律意见书.....	23
（四）审计机构及专项评价报告.....	24
五、 本期债券的风险因素.....	25
（一）利率风险.....	25
（二）流动性风险.....	26
（三）偿付风险.....	26
（四）评级变动风险.....	26
（五）税务风险.....	27
六、 偿债保障措施.....	27
七、 投资者保护机制.....	27
八、 结论性意见.....	28

山东康桥律师事务所

关于2018年山东省（省本级）土地储备专项债券（一期） ——2018年山东省政府专项债券（八期）之 法律意见书

康桥（济）律意见（2018）95号

致：启者

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》”）、《中华人民共和国土地管理法》（以下简称“《土地管理法》”）、《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”）、《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，以下简称“财预[2016]155号文”）、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预[2017]62号，以下简称“财预[2017]62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”）、《财政部关于做好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”）、《财

政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61号，以下简称“财库[2018]61号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，山东康桥律师事务所（以下简称“本所”）作为2018年山东省土地储备专项债券（一期）——2018年山东省政府专项债券（八期）（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山东省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及其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，而不对有关信用评级、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评级报告、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，本所对于该等文件的内容并不具备核查和做出评价的适当资格。

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。

基于上述，本所出具法律意见如下：

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年山东省土地储备专项债券（一期）——2018年山东省政府专项债券（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20亿元。

6. 信用级别：由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进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

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。

二、本期债券的发行人

本期债券的发行人 of 山东省人民政府，转贷给山东省国土资源厅，由山东省国土资源厅与符合条件的地方政府合作进行土地储备，由山东省土地储备中心具体实施。

山东省土地储备中心持有山东省事业单位监督管理局核发的统一社会信用代码为12370000085106073P的《中华人民共和国事业单位法人证书》，根据该证书，其住所为济南市历下区二环东路5948号，法定代表人为刘相玉，宗旨与业务范围为：加强土地宏观调控，优化

土地资源市场化配置，规范土地市场交易秩序，促进土地资源节约集约利用，为全省基础设施建设和经济社会发展提供支持和服务。参与研究全省土地储备有关政策规定，编制省级土地储备规划、年度计划和开发利用方案；承担省级储备土地供应计划编制和储备土地供应的有关工作；参与新农村建设，整治村庄和工矿废弃地，提高土地利用效率。有效期自2016年3月8日至2021年3月31日。

根据《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），山东省土地储备中心列入国土资源主管部门颁布的名录，具备土地储备的主体资格。

（一）山东省概况

截至2017年12月31日，山东省土地调查面积总计15.79万平方公里，辖济南、青岛、淄博、枣庄、东营、烟台、潍坊、济宁、泰安、威海、日照、莱芜、临沂、德州、聊城、滨州、菏泽17个地级市，县级单位137个，乡镇级行政单位1826个。山东生物资源种类多、数量大。境内有各种植物3100余种，其中野生经济植物645种。树木600多种，分属74种209属，以北温带针、阔叶树种为主。各种果树90种，分属16科34属，其中烟台苹果、莱阳梨、肥城桃、乐陵金丝小枣、枣庄石榴、大泽山葡萄以及章丘大葱、莱芜生姜、潍坊萝卜等都是山东久负盛名的特产，山东因此被称为“北方落叶果树的王国”

（二）山东省经济发展情况

（一）中长期经济规划情况

2018，山东省结合区域经济发展和本省实际情况，根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《中共山东省委关于制定全省国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》等要求，制定了《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。在此基础上，山东省深化改革，增强发展动力；扩大开放，增创竞争优势；优化结构，加快转型升级；强化支持，完善基础设施；协调均衡，实现共同繁荣。

“十二五”期间，山东省顺利完成“十二五”规划的主要目标和任务。经济发展方式转变取得实质性进展，经济文化强省建设步伐明显加快，综合实力、国际竞争力和可持续发展能力显著增强，人民富裕文明程度普遍提高，全面建成小康社会的基础更加牢固。

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的具体内容见附件。

（二）2015-2017年山东省经济基础基本状况

2015~2017年山东省经济基本状况表

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	63002.3	67008.19	72678.18
地区生产增速（%）	108.0	107.6	107.4
第一产业（亿元）	4979.1	4929.13	4876.74
第二产业（亿元）	29485.9	30410.03	32925.12

第三产业（亿元）	28537.4	31669.03	34876.32
三次产业结构			
第一产业（%）	7.9	7.3	3.5
第二产业（%）	46.8	45.4	6.3
第三产业（%）	45.3	47.3	9.1
固定资产投资（亿元）	47381.5	52364.49	54236
进出口总额（亿美元）	2417.5	15466.5	17823.88
出口额（亿美元）	1440.6	9052.2	9965.4
进口额（亿美元）	976.88	6414.3	7858.48
全年社会消费品零售总额（亿元）	27761.4	30645.8	33649.0
农村居民人均纯收入（元）	12930.4	13954	15118
城镇居民人均可支配收入（元）	31545.3	34012	36789
居民消费价格指数（上年=100）	101.2	102.1	101.5
固定资产投资价格指数（上年=100）	97.7	99.1	105.8
本外币存款余额（亿元）	76795.5	85683.49	91018.69
各项贷款余额（亿元）	56327.9	65243.54	70873.94

注：数据来自山东统计年鉴。

2016~2018年山东（不含青岛）财政收支情况表（亿元）

时间 项目	2016年		2017年		2018年	
	全省	省本级	全省	省本级	全省	省本级
一般预算公共收入	4760.2	195.2	4941.4	249.7	5192.01	208.30
一般公共预算支出	7402.4	882.2	7855.4	888.4	7993.63	897.93
转移性收入	2988.6	2938.9	3414.4	3132.7	3316.93	3147.46
转移性支出	310.9	4227.4	398.4	3568.3	74.92	2692.83

地方政府一般债券收入	2068.1	2068.1	1141.7	1141.7	235	235
地方政府一般债券还本支出	31	4.5	40	5.5	22.41	0
政府性基金收入	2517.2	80.3	3234.8	57.2	3331.81	54.67
政府性基金支出	2792.2	64.7	3682.1	63.4	3583.81	32.65
地方政府专项债券收入	1797.3	1797.3	1089.9	1089.9	173.54	0
地方政府专项债务还本支出	0	0	0	0	3.1	0
国有资本经营预算收入	31.7	3.7	39.4	4.6	0	0
国有资本经营预算支出	70.1	50.5	32.1	3.2	0	0
国有土地使用权出让收入	2046.9	16.4	2698.5	23.5	2879	20.9
国有土地使用权出让收入及对应 专项债务收入安排的支出	2264.5	10	3102.5	23.4	3047.83	11.55
截至 2017 年底地方政府债务余额	9134.9					
2017 年地方政府债务限额	9862.2					
2018 年地方政府债务限额						

注：2016 年、2017 年数据为决算数，2018 年为预算数。

（三）山东省政府性债务情况

（一）全省债务情况

截至2016年底，山东省（不含青岛，下同）政府债务余额8493.8亿元，比审计认定的2013年6月底余额4499.1亿元，增加3994.7亿元，增长88.8%，全省政府债务率为83.3%，远低于国际控制标准90%-150%的下限，也大幅度低于全国水平。审计认为，山东省政府性债务规模

适度、风险整体可控。2016年，我省政府债务限额9035.2亿元。2017年，我省政府债务限额9862.2亿元。

从举债主体看，地方政府部门和机构举借债务占72.9%；融资平台公司举借债务占17.6%，经费补助事业单位举借债务占5.6%；国有独资或控股企业（不含融资平台公司）举借债务占2.8%；其他主体举借债务占1.1%。

从资金来源看，发行债券占81%；银行贷款占8.2%；其他非银行金融机构融资（如信托、融资租赁、证券、保险业和其他金融机构融资等）占2%；供应商应付款（如BT回购、应付工程款、垫资施工、延期付款等）占4.4%；其他来源的债务（国债、外债等财政转贷、集资、其他单位和个人借款等）占4.4%。

从资金投向看，主要用于基础设施建设和公益性项目，不仅较好地保障了地方经济社会发展的需要，推动了民生改善和社会事业发展，而且形成了大量优质资产，大多有经营收入作为偿债来源。在已支出的债务中，用于市政建设、交通运输、土地收储、农林水建设、科教文卫、保障性住房、生态建设和环境保护等基础性、公益性项目支出占比超过74.1%。

从未来偿还情况看，山东省政府性债务期限较长且各年偿债比例分布相对较为平稳，其中64.3%以上的债务于2019年之后偿还。由于2016年全省地方政府性债务余额正在统计之中，待相关数据确定之后再予以公布。

（二）省本级债务情况

截至2016年底，省本级地方政府债务余额为578.8亿元，比审计认定的2013年6月底债务余额60.9亿元，增加517.9亿元。

从举债主体看，地方政府部门和机构债务占99.2%；其他主体举借债务占0.8%。

从资金来源看，银行贷款占1.8%；发行债券占96.6%；其他方式融资（供应商应付款、集资、融资租赁、其他单位和个人借款等）占1.6%。

从未来偿还情况看，省本级政府性债务期限较长，74.1%以上债务在2019年之后偿还，且各年偿债比例分布相对较为平稳。

三、本期债券的募集资金用途

本期债券募集资金20亿元将用于以下七个土地储备项目：3亿元用于淄博市周村区连城·周村智造小镇片区土地储备项目，2亿元用于临沂市罗庄区健康科技生态城土地储备项目，3亿元用于邹城市南关社区两孟片区东区土地储备开发项目，3亿元用于济宁市梁山县后集新村片区土地储备开发项目，3亿元用于济宁市汶上县小楼社区土地储备开发项目，3亿元用于德州市宁津县康宁湖南侧土地储备开发项目，3亿元用于荣成市好运角旅游度假区虎头角国际医疗健康产业城土地储备项目。

（一）淄博市周村区连城·周村智造小镇片区土地储备项目

1. 项目概述

项目名称为淄博市周村区连城·周村智造小镇片区土地储备项目。周村区拟收储地块东至丝绸路、南至南闫路、西至东门路、北至开发北路，土地面积961.68亩，涉及土地情况具体如下：南闫村住宅用地189.21亩，耕地162.88亩，林地26.25亩；蒋家庄村住宅用地62.55亩，耕地282.31亩，林地17.89亩；大房村耕地208.94亩，农村道路11.65亩。涉及蒋家村居民点、南闫村居民点，共计160户，总人口400人。扣除基础配套设施建设用地48.08亩，可出让土地面积913.60亩，规划用地性质为工业用地和居住用地。根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所出具的《2018年山东省淄博市周村区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告》，该项目投资估算37,749.02万元，包括土地储备收购价款（包括征地补偿费、安置补助费、青苗补偿费及地上附着物补偿、国有土地上附着物补偿）8,953.08万元，征地税费（包括新增建设用地土地有偿使用费、耕地开垦费、土地测量费、社保补贴）20,002.94万元，土地储备开发费用（包括场地平整费）1,154.00万元，土地储备及处置发生的相关费用（包括规划咨询费、工程设计费、勘察费、工程保险费、管理费、建设单位管理费、工程建设监理费等）676.00万元，其他费用（包括基本预备费、建设期融资债券利息）6963.00万元。预测土地出让金收入65,590.16万元。拟收储地块已被列入周村区2018年度土地储备计划，且位于城市规划区范围内，符合城北路街道土地利用总体规划和淄博市城市总体规划。土地储备后主要用于连城·周村智造小镇项目的建设。

（2）项目文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，淄博市周村区连城·周村智造小镇片区土地储备项目文件有：

2017年11月19日经周村区政府批准通过的《关于周村区2018年度土地储备计划的请示》（周国土资字〔2017〕94号）；

2018年度新增储备土地计划明细表；

淄博市国土资源局周村分局作出的《城北路街道土地利用总体规划2006-2020》。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的淄博市周村区连城·周村智造小镇片区土地储备项目已列入2018年度土地储备计划，项目符合地区发展规划。

（二）临沂市罗庄区健康科技生态城土地储备项目

1. 项目概述

项目名称为罗庄区健康科技生态城土地储备项目。罗庄区健康科技生态城土地储备项目地块位于山东省临沂市罗庄区高都街道，东至滨河路，南至文化南路，西至滨二路，东至滨河辅路。位置优越，交通便利。项目区域规划面积28,568.00亩，分三期建设，一期面积1,000.00亩，二期面积18,282.40亩，三期面积9,285.60亩。本项目为一期先行区，拟储备土地面积820.00亩，涉及北茶棚村、薛庄、车辆3个村，其中集体建设用地80.00亩，集体农用地500.00亩，未利用土地240.00亩。本项目对薛庄和北茶棚村两个村部分建筑进

行拆迁补偿，共8户，人口30人，拆迁面积为1400平方米。空间基础设施建设用地140.66亩，实际可出让用地面积679.34亩，项目规划用地性质为商服用地和居住用地。根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所出具的《2018年山东省临沂市罗庄区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告》，本项目总投资预估为57,802.51万元，包括土地储备收购价款（包括征地补偿费、安置补助费、青苗补偿费及地上附着物补偿、土地建设指标费）29,708.80万元；征地税费（包括新增建设用地土地有偿使用费、耕地开垦费、土地测量费、社保等）4,217.95万元；土地储备开发费用（包括国有土地上房屋征收费用、场地平整费、基础设施费）18,304.52万元；土地储备及处置发生的相关费用（包括规划咨询费、工程设计费、招标代理费、工程建设监理费等）1009.25万元；其他费用（包括基本预备费、建设期融资债券利息）4,561.99万元。预测土地出让金收入152,658.89万元。

2. 项目文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，罗庄区健康科技生态城土地储备项目文件有：

2018年8月7日高都街道办事处作出的《高都街道办事处关于土地储备的申请报告》（高办发〔2018〕37号）；

2018年8月17日罗庄区人民政府作出的《罗庄区人民政府关于高都街道办事处土地储备申请报告的批复》；

临沂市国土资源局罗庄分局作出的《高都街道土地利用总体规划2006-2020》。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的临沂市罗庄区健康科技生态城土地储备项目具备收储条件，项目符合地区发展规划。

（三）邹城市南关社区两孟片区东区土地储备开发项目

1. 项目概述

项目名称为邹城市南关社区两孟片区东区土地储备开发项目。拟收储地块位于邹城市城区南部紧邻孟府孟庙旅游区，北至东华门街、南至顺河路、东至峰山路、西至庙东街，土地性质为国有土地，涉及土地面积84,434.00平方米（126.65亩），地上主要建筑物涉及居民420余户。可出让土地面积84,434.00平方米，规划用地性质为商业用地和居住用地。根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所出具的《2018年山东省邹城市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告》，该项目投资估算39,800.16万元，其中房屋征收补偿费33,600.00万元，建设单位管理费672.00万元，不可预见费1,028.16万元，建设期融资债券利息4,500.00万元。预测土地出让金收入71,434.64万元。

2. 项目文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，邹城市南关社区两孟片区东区土地储备开发项目文件有：

2018年4月3日，邹城市人民政府通过《关于同意2018年度全

市土地储备开发计划的批复》（邹政土字〔2018〕11号）；

邹城市 2018 年度全市土地储备开发计划；

2018年8月21日，邹城市规划局出具《关于千泉办事处南关两孟片区改造项目的规划设计条件》。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的邹城市南关社区两孟片区东区土地储备开发项目符合2018年度全市土地储备计划，项目符合地区发展规划。

（四）济宁市梁山县后集新村片区土地储备开发项目

1. 项目概述

项目名称为济宁市梁山县后集新村片区土地储备开发项目。拟收储地块位于青年路以南、建设一路以东、人民北路以北、镁台居委会以西，涉及水泊街道办事处后集居委会、付庙居委会、镁台居委会土地，土地面积 374355.02 平方米（合 561.53 亩），其中农用地面积 110914.94 平方米，集体建设用地 223440.08 平方米，其余部分为国有土地。待拆迁户 850 户，拆迁人口 3000 人。规划为商业、居住用地。根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所出具的《2018 年山东省济宁市梁山县土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告》，该项目总投资估算为 52,845.63 万元，其中土地储备收购价款（包括征地补偿费、安置补助费、青苗补偿费及地上附着物补偿）935.01 万元，征地税费（包括新增建设用地土地有偿使用费、耕地开垦费、土地测量费、社保等）1,552.15 万元，

土地储备开发费用（包括国有土地上房屋征收费用、基础设施费）43,571.53万元，企业管理费903.93万元，其他费用（包括不可预见费、建设期融资债券利息）5,883.01万元。预测土地出让金收入100,840.39万元。

2. 项目文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，济宁市梁山县后集新村片区土地储备开发项目文件有：

2018年2月26日梁山县人民政府出具的《梁山县人民政府关于印发〔梁山县2018年度国有建设用地储备计划〕的通知》（梁政发〔2018〕5号）；

梁山县2018年度国有存量建设用地储备计划汇总表；

梁山县住房和城乡建设局作出的《梁山县后集新村片区规划方案》。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的济宁市梁山县后集新村片区土地储备开发项目已纳入2018年度国有用地储备计划，项目符合地区发展规划。

（五）济宁市汶上县小楼社区土地储备开发项目

项目名称为济宁市汶上县小楼社区土地储备开发项目。拟收储土地东至二环东路西侧、西至普陀山路、南至圣泽大街、北至小楼社区村庄与东门社区权属分界线。收储面积为437.50亩，其中集体建设用地356.38亩，农用地81.12亩。可出让土地面积225亩，规划用地性质

为商业用地和居住用地。根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所出具的《2018年山东省济宁市汶上县土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告》，该项目总投资估算42,590.77万元，土地储备收购价款（包括征地补偿费、安置补助费、青苗补偿费及房屋征收补偿费）31,608.00万元，征地税费（包括新增建设用地土地有偿使用费、耕地开垦费、耕地占用税、社保补贴）1,002.36万元，基础设施费3,645.85万元，建设单位管理费725.12万元，不可预见费1,109.44万元，建设期融资债券利息4,500.00万元。预测土地出让金收入62,484.75万元。

2. 项目文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，济宁市梁山县后集新村片区土地储备开发项目文件有：

2017年12月汶上县中都街道办事处出具的《关于小楼社区土地储备的申请》；

2017年12月汶上县国土资源局出具的《汶上县国土资源局关于中都街道办事处小楼社区土地纳入储备的回复》；

2018年4月3日汶上县人民政府出具的《汶上县人民政府关于印发〔汶上县2018年度国有建设用地储备计划〕的通知》（汶政发〔2018〕16号）；

《汶上县城市总体规划（2012-2030年）》。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的济宁市汶上县小楼社

区土地储备开发项目已纳入2018年度国有用地储备计划，项目符合地区发展规划。

（六）德州市宁津县康宁湖南侧土地储备开发项目

项目名称为德州市宁津县康宁湖南侧土地储备开发项目，地块位于山东省德州市宁津县康宁湖公园二期南侧，南至园区二号路，北至康宁湖二期沿湖路，东至正阳路，西至宁德路，土地面积402677.00平方米（约604.00亩），现状为工业用地，涉及14家企业。基础设施建设用地48,000.00平方米（约72.00亩），可实现出让商住面积354,677.00平方米（约532.01亩）。根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所出具的《2018年山东省德州市宁津县土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告》，该项目投资估算为38,017.56万元，其中国有土地上建筑物补偿30,016.05万元，场地平整费644.28万元，基础设施费1,742.30万元，土地储备及处置发生的相关费用（规划咨询费、工程设计费、工程造价咨询费、工程标底编制费、招标代理费、招标管理费、工程建设监理费等）138.69万元，其他费用（基本预备费、建设期融资债券利息）5,476.24万元。预测土地出让收入96,262.14万元。该项目地块已列入宁津县2018年土地储备计划，符合宁津县城市总体规划（2011-2030）。宁津县人民政府已作出同意收回该国有土地使用权的批复。

2. 项目文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，宁津县康宁湖南

侧土地储备开发项目文件有：

2018年5月25日宁津县人民政府作出的《宁津县人民政府关于2018年土地储备计划的批复》（宁政字〔2018〕54号）；

2018年8月16日宁津县国土资源局作出的《关于山东德克家具有限公司等企业国有土地使用权收回方案的请示》（宁国土发〔2018〕33号）；

2018年8月22日宁津县人民政府作出的《关于同意山东德克家具有限公司等企业国有土地使用权收回方案的批复》（宁政字〔2018〕86号）；

山东省宁津县城市总体规划（2011-2030）。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的宁津县康宁湖南侧土地储备开发项目已纳入宁津县2018年度土地储备计划，项目符合地区发展规划。

（七）荣成市好运角旅游度假区虎头角国际医疗健康产业城土地储备项目

项目名称为荣成市好运角旅游度假区虎头角国际医疗健康产业城土地储备项目。本项目拟建于荣成市好运角旅游度假区的虎头角及马栏湾区内，总用地面积为7.73平方千米，其中3平方千米为可建设范围。根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所出具的《2018年山东省荣成市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告》，本次拟储备土地面积 567.88 亩，扣除基础配

套设施建设用地21.88亩，可出让土地面积546.00亩，预估项目总投资为39,323.83万元，主要包括土地储备收购价款（征地补偿费、安置补助费）10,000.00万元，征地税费20,300.56万元，土地储备及处置发生的相关费用（工程费、工程设计费、勘察费、招标、咨询、环评费、测量费、建设单位管理费、工程建设监理费等）3,533.79万元，其他费用5,489.48万元。预测土地出让收入为60,207.42万元。

2. 项目文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，荣成市好运角旅游度假区虎头角国际医疗健康产业城土地储备项目文件有：

2018年8月23日荣成市好运角旅游度假区管理委员会作出的《关于虎头角国际医疗健康产业城土地储备的请示》（荣好管请字〔2018〕16号）；

2018年8月24日，荣成市国土资源局作出《关于收回国有土地使用权并纳入政府储备的请示》（荣国土资储〔2018〕96号）；

2018年8月24日，荣成市人民政府作出《关于同意收回国有土地使用权并纳入政府储备的批复》（荣政土字〔2018〕154号）；

港西镇土地利用总体规划图（2006-2020年）。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资的荣成市好运角旅游度假区虎头角国际医疗健康产业城土地储备项目已纳入荣成市2018年度土地储备计划，项目符合地区发展规划。

综上，本所律师认为：本期债券募集资金用于上述七个土地储备项目，上述七个土地储备项目已纳入当地土地储备计划，项目符合地

区发展规划，故土地储备项目及本期债券募集资金用途均符合法律法规的相关要求。

四、本期债券的发行机构及发行文件

（一）《信息披露文件》

发行人为本期债券发行编制了《2018年山东省土储专项债券（一期）——2018年山东省政府专项债券（八期）信息披露文件》，详细披露债券基本情况、发行方式、募集资金投向说明、信用评级情况、地方经济状况、地方政府债务状况。

本所认为：发行人为本期债券发行编制的《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

1. 信用评级机构

上海新世纪资信评估投资服务有限公司为发行人提供信用评级服务。

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08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）。

2. 信用评级报告

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2018年9月3日出具了《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》（新世纪债评（2018）010833），经综合评定，本期债券信用级别为AAA。

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。

（三）法律顾问及法律意见书

本所受聘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核发的统一社会信用代码为：31370000F51441139T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：山东康桥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。

（四）审计机构及专项评价报告

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

1. 审计机构

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）山东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为91370102307123574U的《营业执照》、山东省财政厅于核发的编号为420100053701的《会计师事务所分所执业证书》。

本所律师认为：中审众环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。

2. 专项评价报告

中审众环出具了《2018年山东省淄博市周村区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告》（众环鲁综字〔2018〕0008号）、《2018年山东省临沂市罗庄区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告》（众环鲁综字〔2018〕0009号）、《2018年山东省邹城市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告》（众环鲁综字〔2018〕0010号）、《2018年山东省济宁市梁山县土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案总

体评价报告》（众环鲁综字〔2018〕0011号）、《2018年山东省济宁市汶上县土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告》（众环鲁综字〔2018〕0012号）、《2018年山东省德州市宁津县土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告》（众环鲁综字〔2018〕0013号）、《2018年山东省荣成市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告》（众环鲁综字〔2018〕0014号），作出了项目收益与融资自求平衡专项评价，得出如下结论：在淄博市、临沂市、邹城市、梁山县、汶上县、宁津县、荣成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，本次评价的七个土地储备项目，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及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为：为本期债券发行提供服务的评级机构、律师事务所、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. 必要时可发行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主要包括：

（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、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

本期债券发行已披露本期债券主要发行要素；为本期债券发行提供服务的评级机构、评估机构、审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质；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”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不存在实质法律障碍。

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。

（以下无正文）

本页为《山东康桥律师事务所关于2018年山东省（省本级）土地储备专项债券（一期）——2018年山东省政府专项债券（八期）之法律意见书》的签章页，无正文。

山东康桥律师事务所



经办律师：司志庆

A handwritten signature in black ink, appearing to be "司志庆", written over a horizontal line.

经办律师：冯亚楠

A handwritten signature in black ink, appearing to be "冯亚楠", written over a horizontal line.

2018年9月4日

执业机构 山东康桥律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13701199410961126

法律职业资格
或律师资格证号

37944168

发证机关 山东省司法厅

发证日期 2014 年 05 月 20 日



持证人 司志庆

性别 男

身份证号 370105196806153734

执业机构 山东康桥律师事务所

执业证类别 专职律师

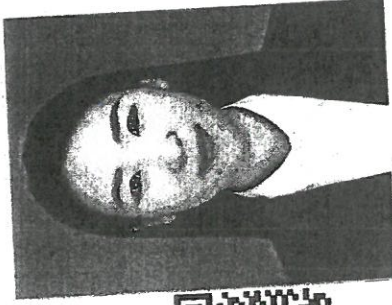
执业证号 13701201711690702

法律职业资格
或律师资格证号 A20133713223610

发证机关

发证日期

2017年04月07日



持证人 冯亚楠

性别 女

身份证号 320381199205099228



律师事务所执业许可证

山东康桥

统一社会信用代码: 31370000F51441139T

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:

发证日期:

山东省司法厅
2018年03月06日