

山东齐鲁（威海）律师事务所

关于 2019 年山东省政府土储专项债券（一期）——2019 年
山东省政府专项债券（二期）之法律意见书



中国 山东

地址：威海市环翠区统一路 402 号

电话 (Tel): 0631-5286259 传真 (Fax): 0631-520239

目录

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、律师声明的事项	3
第二部分 正文	4
一、土地储备机构的主体资格	4
二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况	6
三、拟收储土地项目情况	8
四、本期债券的委托机构及委托文件	11
五、本期债券的风险因素	13
六、结论意见	15

山东齐鲁（威海）律师事务所关于 2019年山东省政府土储专项债券（一期）— —2019年山东省政府专项债券（二期）之法 律意见书

致：威海市财政局

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》、《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, 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”)等有关法律、法规、规范性文件的有关规定, 山东齐鲁(威海)律师事务所(以下简称“本所”)作为2019年山东省政府土储专项债券(一期)——2019年山东省政府专项债券(二期)(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, 出具本《法律意见书》。

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》
经区	指	威海市经济技术开发区
高区	指	威海火炬高技术产业开发区
威海土储中心	指	威海市土地储备中心
文登土储中心	指	威海市文登区土地矿产储备中心
荣成土储中心	指	荣成市土地储备中心

二、律师声明的事项

本所律师依据本法律意见书出具日前委托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，本所律师依赖威海市各级财政部门、有关政府部门或其他有关单位出具的证明或文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与委托人本期债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级、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。本所律师向威海市各级财政局提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了各级财政部门依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向威海市各级财政

局以及项目实施单位的有关人员作了询问并进行了必要的讨论。各级财政部门向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、准确、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。政府部门出具的文件具有公信力，本所律师确认其真实性，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。

本法律意见书仅供委托人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委托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，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。本所律师同意委托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，但委托人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

(一) 威海土储中心现持有统一社会信用代码为 12371000F50330015A 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“为优化土地资源、矿产资源配置服务，对城市发展用地、低效利用土地及其他应当储备的土地，采取依法收回、收购、征用的形式储备运营”。住所为“威海市文化中路 99 号”，法定代表人为李强，经费来源为财政拨款，开办资金为 10 万元，举办单位为威海市国土资源局，登记管理机关为威海市事业单位监督管理局，有效期自 2016 年 9 月 8 日至 2021 年 3 月 31 日。

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2018 年

版)的通知》(自然资办函〔2018〕503号),威海市土储中心已被列入自然资源部颁布的土地储备机构名录。

(二)文登土储中心现持有统一社会信用代码为12371003F5033362XQ的《事业单位法人证书》,其宗旨和业务范围是“根据区政府的授权,做好土地收购、储备、拍卖工作,合理开发利用好储备土地,管理运用好储备资金”,住所为“威海市文登区文山东路86号”,法定代表人为赛永忠,经费来源为非财政补助,开办资金为52092.4871万元,举办单位为威海市文登区国土资源局,登记管理机关为威海市文登区事业单位监督管理局,有效期自2017年8月28日至2021年3月31日。

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录(2018年版)的通知》(自然资办函〔2018〕503号),文登土储中心已被列入自然资源部颁布的土地储备机构名录。

(三)荣成土储中心现持有统一社会信用代码为12371082757491868P的《事业单位法人证书》,其宗旨和业务范围是“制定土地储备规划和年度计划;组织实施土地储备方案;储备土地的开发利用管理”。住所为“荣成市伟德东路13号”,法定代表人为许杰,经费来源为财政拨款,开办资金为30万元,举办单位为荣成市国土资源局,登记管理机关为荣成市事业单位监督管理局,有效期自2016年10月10日至2021年3月31日。

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录(2018年版)的通知》(自然资办函〔2018〕503号),荣成土储中心已被列入自然资源部颁布的土地储备机构名录。

基于上述,本所律师认为,威海土储中心、文登土储中心、荣

成土储中心系分别经威海市机构编制委员会、文登市机构编制委员会、荣成市机构编制委员会批准设立的具有独立法人资格的事业单位，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

单位：万元

市	县区	项目名称	项目情况简要说明	项目总投资额	本次债券发行金额	偿债资金来源
	合计			503250	164800	
威海市	高区	惠普项目双岛湾地块土地储备项目	该地块位于沈阳路西、和兴路北，权属性质属于国有建设用地。拟采用回收的方式收回645802平方米，拟规划用途为工业用地。	19300	10000	国有土地使用权出让收入
威海市	经区	齐鲁大道沿线土地整治	北至齐鲁大道，南至深圳路，西至香港路，东至外环线，占地面积310亩。对应地块土地出让预计2020年完成，出让总收入为15.5亿元。	62000	19300	国有土地使用权出让收入

威海市	环翠区	张村镇环翠路东地块、统一路南延地块	张村镇环翠路东地块位于威海市环翠区张村镇环翠路东,黄河街以北,翠海明珠以南,地块面积225亩,项目土地规划为商服用地。统一路南延地块位于环翠区温泉镇环山路东、统一路南延西,地块面积203亩,项目土地规划为住宅用地。	53488	30300	国有土地使用权出让金收入
威海市	文登	现代路南、香水河东土地储备项目	拟收储地块位于现代路南、香水河东,地块面积275.553亩,土地现状用途为商住用地,容积率1.8,收储补偿约51462万元。	51462	43800	国有土地使用权出让收入
威海市	荣成市	荣成市凤凰湖区域土地	该项目共六宗地块,面积共计1489497.8平方米,项目	317000	61400	国有土地使用权出让收入

		储备项目	总投资约 31.7 亿元			
--	--	------	-----------------	--	--	--

三、拟收储土地项目情况

(一) 威海市区项目情况（高区、经区、环翠区）

1、高区项目概况

高区拟就惠普项目双岛湾地块土地储备项目分期发行土储专项债券，该地块位于沈阳路西、和兴路北，权属性质属于国有建设用地。拟采用回收的方式收回 645802 平方米，拟规划用途为工业用地。项目总投资 1.93 亿元，2019 年拟投资 1.93 亿元，申请首期发行专项债券 1 亿元。

2、经区

(1) 项目概况

经区齐鲁大道沿线土地整理项目，位于齐鲁大道以南、深圳路以北、香港路以东、外环线以西占地面积 310 亩。原土地性质为工业用地，项目土地规划性质为商业住宅用地，项目总投资 6.2 亿元，资本金 1.24 亿元，融资需求 4.96 亿元，2018 年已发行 0.79 亿元，本次发债额度 1.93 亿元。预测土地单价 500 万元/亩，土地出让金约 155000 万元。

(2) 批复文件

2018 年 8 月 10 日，威海市国土资源局、威海市财政局向威海市人民政府上报《威海市国土资源局、威海市财政局关于实施威海市市区 2018 年土地储备计划的请示》（威国土资发[2018]52 号），申请对 2018 年威海市市区储备计划拟收储 97 宗地批复执行，已得到初步批复。

3、环翠区项目概况

2019年威海市环翠区土地储备项目分为两个地块，分别位于威海市环翠区张村镇和温泉镇，土地储备项目计划总投资金额53488万元，本次拟发行专项债券30300万元。具体情况如下：

1、环翠路东地块位于威海市环翠区张村镇环翠路东，黄河街以北，翠海明珠以南，地块面积225亩，项目土地规划为商服用地。

2、统一路南延地块位于环翠区温泉镇环山路东、统一路南延西，地块面积203亩，项目土地规划为住宅用地。

4、批复文件（高区、环翠区）

威海市自然资源和规划局、威海市财政局已经编制了《威海市区2019年新增储备土地计划表》并拟定了《威海市自然资源和规划局、威海市财政局关于实施威海市市区2019年新增土地储备计划的请示》，近期将向威海市政府上报。

（二）文登区项目概况

1、项目概况

威海市文登区土地矿产储备中心拟以现代路南、香水河东地块申请发行土地储备专项债券。

拟收储地块位于现代路南、香水河东，地块面积275.553亩，土地现状用途为商住用地，容积率1.8，收储补偿约51462万元。其中拟发行专项债券43800万元，其余7662万元从本级土地出让收益中安排。

上述收储地块土地使用权三年内出让，预计土地出让收入75,890.17万元。

2、批复文件

根据威海市文登区人民政府出具的威文政地字[2019]2号《威海市文登区人民政府关于收回文登市城市资产经营有限公司4宗国有建设

用地使用权并纳入政府储备的批复》同意文登区国土资源局收回国有建设用地 4 宗并纳入政府储备。收回土地及地上建筑物、构筑物及其他附属设施的补偿按照国家、省、市有关政策规定执行，具体由文登区国土资源局按与建设用地使用权人签订的《国有建设用地使用权收回协议书》组织实施。收回国有建设用地使用权的具体事宜，由文登区国土资源局负责办理。

（三）荣成市项目情况

1、项目概况

荣成市凤凰湖区域土地储备项目共六宗地块，面积共计 1489497.8 平方米，项目总投资约 317000 万元，本次发行专项债券金额 61400 万元。六宗地块分别是：荣成市石岛凤凰湖原赤山集团有限公司使用的一宗 166547.22 平方米、一宗 108897.14 平方米、一宗 523467.44 平方米，位于荣成市石岛海景西路 98 号的原赤山集团有限公司使用的一宗 146013 平方米，位于荣成市石岛海景西路 106 号的原赤山集团有限公司使用的一宗 133008 平方米，位于荣成市斥山街道大泊子村的原赤山集团有限公司使用的一宗 411565 平方米。

2、批复文件

根据荣成市人民政府出具的荣政土字[2018]24 号《荣成市人民政府关于同意收回国有土地使用权并纳入政府储备的批复》同意荣成市国土资源局的请示意见，将位于荣成市石岛凤凰湖原赤山集团有限公司使用的一宗 166547.22 平方米（土地证号为荣国用（2006）第 24574 号）、一宗 108897.14 平方米（土地证号为荣国用（2006）第 24575 号）、一宗 523467.44 平方米（土地证号为荣国用（2014）第 300817 号），位于荣成市石岛海景西路 98 号的原赤山集团有限公司使用的一宗 146013 平方米（土地证号为荣国用（2011）第 300692 号），位于荣成市石岛海景西路 106 号的原赤山集团有限公司使用的一宗 133008

平方米（土地证号为荣国用（2013）第 300790 号）。位于荣成市斥山街道大泊子村的原赤山集团有限公司使用的一宗 411565 平方米（土地证号为荣国用（2006）第 24573 号），六宗共计 1489497.8 平方米国有（出让）建设用地使用权依法收回并纳入政府储备。

四、本期债券的委托机构及委托文件

（一）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》、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》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）。上海新世纪资信评估投资服务有限公司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

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 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。

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，出具的相关评级报告符合法律法规的相关规定。

（二）法律顾问及法律意见书

委托人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 2018 年 02 月 09 日核发的统一社会信用代码为 31370000MD0184097G 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，山东齐鲁（威海）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。

（三）审计机构及专项评价报告

委托人委托中天运会计师事务所（特殊普通合伙）作为本期债券的审计机构。

1、审计机构

中天运会计师事务所现持有北京市工商行政管理局西城分局于 2018 年 7 月 10 日核发的统一社会信用代码为 91110102089661664J 的《营业执照》、北京市财政局于 2014 年 9 月 24 日核发的执业证书编号为 11000204 的《会计师事务所执业证书》及财政部与中国证监会于 2017 年 12 月 26 日核发的证书序号为 000410 的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

本所律师认为，中天运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。

2、专项评价报告

2019年1月15日，中天运会计师事务所出具《威海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》（中天运[2019]普字第00007号，以下简称“《专项评价报告》”），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，本次评价的威海市五个县区土地储备项目，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。

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，委托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

威海市在国家发展全局中具有重要的政治、经济地位，在社会经济发展方面也取得了瞩目的成就。长期以来，威海市社会经济快速发展，财政收入稳定增长，地方债务风险可控。基于威海市整体发展情况及本期债券较低的偿付风险，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等级评定为AAA。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致威海市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，不排除委托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。委托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、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）威海土储中心、文登土储中心、荣成土储中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已履行部分前期收储准备工作，尚待按照相关法律、法规、规范性文件的规定进行后续工作。

——本《法律意见书》正文结束——

【本页系《山东齐鲁（威海）律师事务所关于关于 2019 年山东省政府土储专项债券（一期）——2019 年山东省政府专项债券（二期）之法律意见书签署页】

本《法律意见书》正本五份，无副本。

本《法律意见书》的出具日为 2019 年 1 月 17 日

山东齐鲁（威海）律师事务所

负责人：王立业

经办律师：王立业 王立青

邹丹

2019 年 1 月 17 日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31370000MD0184097G



山东齐鲁(威海) 律师事务所,

《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:

2018 年 02 月 09 日

执业机构 山东齐鲁（威海）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13710199310447684

法律职业资格
或律师资格证号 37933015

发证机关

发证日期

2018年06月28日



持证人 王立业

性别 男

身份证号 510212196605101634



执业机构 山东齐鲁（威海）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13710200911875792

法律职业资格
或律师资格证号 A20073710022694

发证机关 山东省司法厅
发证日期 2018年06月27日



持证人 邹丹

性别 女

身份证号 371002197304145540