



山东德衡律师事务所
DEHENG LAW FIRM

山东德衡（济南）律师事务所

关于 2018 年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司

城市停车场建设专项债券的法律意见书

目 录

一、本期债券的发程序.....	2
二、发行人发行本期债券的主体资格.....	3
三、本期债券的实质条件.....	4
四、发行人的设立、股东及实际控制人.....	7
五、发行人的独立性.....	9
六、发行人的业务及资信情况.....	10
七、关联交易及同业竞争.....	12
八、发行人的主要资产.....	13
九、发行人的重大债权债务.....	29
十、发行人的重大资产变化.....	32
十一、发行人的税务.....	32
十二、发行人的环境保护.....	33
十三、发行人募集资金的运用.....	34
十四、诉讼、仲裁或行政处罚.....	35
十五、发行人募集说明书法律风险评价.....	36
十六、本期债券的担保.....	36
十七、律师认为需要说明的其他事项.....	36
十八、中介机构的资质.....	37
十九、结论意见.....	38

释 义

本所	指	山东德衡（济南）律师事务所
发行人或公司	指	威海市文登区城市资产经营有限公司
本期债券	指	总额为10亿元人民币、期限10年的2018年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券
《公司章程》	指	发行人现行有效的《威海市文登区城市资产经营有限公司章程》
主承销商/簿记管理人/银泰证券	指	银泰证券有限责任公司
中勤万信	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
《募集说明书》	指	《2018年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》及其摘要
《审计报告》	指	中勤万信出具的勤信审字[2016]第11779号《审计报告》和勤信审字[2017]第11174号《审计报告》
《信用评级报告》	指	大公国际出具的大公报D[2016]1210号《2017年威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券信用评级报告》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《债券条例》	指	《企业债券管理条例》
《改进和加强企业债券管理工作的通知》	指	《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2004]1134号）
《停车场债券指引》	指	《城市停车场建设专项债券发行指引》（发改办财金〔2015〕818号）
中国	指	中华人民共和国，为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区
元	指	人民币元
近三年/报告期	指	2014年、2015年、2016年

山东德衡（济南）律师事务所

关于 2018 年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司

城市停车场建设专项债券的法律意见书

德衡（济）律意见（2018）第027号

致：威海市文登区城市资产经营有限公司

本所接受发行人的委托，根据与发行人签订的《专项法律服务合同》之约定，作为本期债券的专项法律顾问，就发行人本期债券的相关事宜，根据《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《改进和加强企业债券管理工作的通知》、《停车场债券指引》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所依据《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《停车场债券指引》、《改进和加强企业债券管理工作的通知》等现行有效的法律、法规和国家发改委有关规定发表法律意见。所有法律意见均基于本所对中国现行有效的法律、法规和国家发改委有关规定条款的理解；本所不对以上法律、法规和国家发改委有关规定日后可能出现的解释、调整及修改对本法律意见造成的实质变更及影响负责。

2. 为出具本法律意见书，本所已对发行人向本所提交的与本期债券相关的材料及有关事项进行了必要的核查验证，并已得到发行人如下承诺保证：发行人已向本所提供了为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料或口头陈述，披露了为出具本法律意见书所需的全部有关事实，且该等材料、事实均真实、完整、合法合规、有效，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其提供本所的各项文件的签署人均具有完全的民事行为能力，且签署行为均获得了适当、有效的授权，该等文件的印章及签字均真实无误；其向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致。

3. 本所系依据本法律意见书出具日以前或以发行人报告期为准已发生或存在的事实和中国现行法律、法规及国家发改委有关规定对本期债券的合法性及重大法律问题发表法律意见，本所已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本期债券的合法、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、误导性陈述或重大遗漏。

4. 本所认定某些事项是否合法、合规、真实、有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、行政法规及国家发改委有关规定为依据，同时亦充分考虑政府有关主管部门给予的有关审批、核准、确认和证明意见。

5. 对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人或其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件出具本法律意见书。

6. 在本法律意见书中，本所仅就本期债券所涉及的有关法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表评论，本法律意见书如有提及有关会计、审计、信用评级及其他相关报告内容，也仅为对该等报告的引述，并不表明本所对该等内容真实性、准确性、合法性作出了任何判断及保证。

7. 本法律意见书仅供发行人本期债券之目的使用，不得用作任何其他目的。本所承诺，同意将本法律意见书作为发行人报备本期债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

8. 本所承诺，同意发行人部分或全部在募集说明书中自行引用或按照国家发改委审核要求引用法律意见书的内容，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。

基于以上声明所述，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所出具法律意见如下：

一、本期债券的发程序

经本所律师查验，本期债券的发程序如下：

（一）本期债券的批准和授权

2016年9月28日，发行人董事会作出如下决议：同意公司申请公开发行城市停车场建设专项债券，发行规模不超过人民币20亿元（含20亿元），债券期限不超过10年（含10年），最终发行规模和期限以主管部门的审批为准。募集资金全部用于停车场建设项目和补充公司营运资金，未经法定程序，不得变更募集资金用途。债券发行的具体事宜，由公司股东授权董事会实施。

2016年10月11日，发行人股东威海市文登区国有资产经营公司作出《关于威海市文登区城市资产经营有限公司公开发行城市停车场建设专项债券相关事项的批复》，同意公司申请公开发行总额不超过人民币20亿元（含20亿元）、期限不超过10年（含10年）的城市停车场建设专项债券，全部用于停车场建设项目和补充公司营运资金。授权公司董事会办理此次发行的相关事宜。

本所经核查认为，发行人上述董事会会议的召集、召开、表决程序和表决结果，发行人股东的上述批复以及对董事会的授权范围和程序，符合现行法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，形成的决议合法、有效。

（二）本期债券发行已取得国家发改委的核准

2018年1月17日，国家发改委作出《关于山东省威海市文登区城市资产经营有限公司发行城市停车场建设专项债券核准的批复》，核准发行人停车场建设专项债券的发行。

本所律师认为，发行人本期债券已取得了《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《停车场债券指引》、《改进和加强企业债券管理工作的通知》等有关法律法规及规范性文件规定的各项必要的批准和授权，且该等已经取得的批准和授权均合法、有效；发行人城市停车场建设专项债券的发行已取得国家发改委核准，本期债券合法有效。

二、发行人发行本期债券的主体资格

（一）发行人的主体资格

经本所核查，发行人前身为文登市城市资产经营有限公司，是经《文登市人民政府办公室印发〈关于组建威海市文登市城市资产经营有限公司的实施方案〉的通知》（文政办发[2003]47号）批准，于2003年6月30日在文登市工商行政管理局登记设立的有限责任公司。

发行人现依法持有威海市文登区市场监督管理局于2015年9月22日核发的统一社会信用代

码 91371081751768264K的《营业执照》，类型为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)，法定代表人为洪涛，注册资本为100,000万元，住所为山东省威海市文登区峰山路6号（天福办），经营范围为受委托负责土地、基础设施、公用设施的资产经营；实施土地收购、储备、整理；以自有资产在法律、行政法规允许范围内对外投资；企业资产管理服务；对水利工程项目投资。（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）。

发行人目前的股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例
威海市文登区国有资产经营公司	100,000	100,000	100%

（二）发行人系依法有效存续的企业法人

经核查发行人工商档案资料、《营业执照》和《公司章程》，本所律师认为，发行人设立后持续经营，依法有效存续，不存在根据法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定需要终止的情形。

综上所述，本所律师认为，发行人系依法设立并合法存续的有限责任公司，具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《改进和加强企业债券管理工作的通知》等规定的发行企业债券的主体资格。

三、本期债券的实质条件

经核查，本所律师确认，本期债券在以下各方面符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《停车场债券指引》、《改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规及规范性文件所规定的发行企业债券的实质条件：

（一）发行人的净资产不低于人民币六千万元

根据《审计报告》，截至2016年12月31日，发行人的净资产为23,826,774,293.59元，不低于人民币6,000万元。

本所律师认为，本期债券符合《证券法》第十六条第一款第（一）项、《债券条例》第十二条第（一）项、《改进和加强企业债券管理工作的通知》第三条第（一）款第2项关于发行企业债券的其他类型企业的净资产不低于人民币六千万元的规定。

（二）发行人累计债券余额不超过企业净资产额的百分之四十

根据《募集说明书》，发行人本期债券拟发行人民币10亿元。截至本期债券发行前，发行人尚未兑付的债券余额为35.4亿元。根据《审计报告》，截至2016年12月31日，发行人的净资产为23,826,774,293.59元，如本期债券如果成功发行，发行人累积债券余额约占公司净资产的比例未超过40%。

本所律师认为，本期债券符合《证券法》第十六条第（二）项、《债券条例》第十六条、《改进和加强企业债券管理工作的通知》第三条第（一）款第8项关于累计债券余额不超过企业净资产百分之四十的规定。

（三）发行人最近三年平均可分配利润（净利润）足以支付企业债券一年的利息

根据《审计报告》，发行人2014年、2015年、2016年的净利润分别为人民币386,857,201.94元、428,500,249.34元、400,921,842.68元，最近三年平均净利润为人民币405,426,431.32元。本期债券的发行总额为人民币10亿元，发行人最近三年平均可分配利润（净利润）足以支付本期债券一年的利息。

本所律师认为，本期债券符合《证券法》第十六条第（三）项、《债券条例》第十二条第（四）项关于最近三年平均可分配利润（净利润）足以支付企业债券一年的利息的规定。

（四）发行人本期债券所筹资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，用于停车场项目的募集额度未超过项目总投资额的百分之七十

本期债券募集资金10亿元，其中5亿元用于威海市文登区停车场设施建设，5亿元用于补充公司营运资金。威海市文登区停车场设施建设项目总投资为186,900万元，用于该项目的本期债券募集资金未超过项目总投资额的70%。

本所律师认为，本期债券符合《证券法》第十六条第（四）项、《债券条例》第十二条第（五）项以及《改进和加强企业债券管理工作的通知》第三条第（一）款第1项关于企业债券所筹资金用途符合国家产业政策和行业发展方向的要求；用于停车场项目的募集额度未超过项目总投资额的70%，符合《停车场债券指引》第二条第（三）项的规定。

（五）本期债券的利率未超过国务院限定的利率水平

根据《募集说明书》及其摘要，本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、

公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本所律师认为，本期债券符合《证券法》第十六条第（五）项、《债券条例》第十八条以及《改进和加强企业债券管理工作的通知》第八条关于企业债券发行利率的规定。

（六）发行人不存在已发行的企业债券延迟支付本息的情形或其他债务处于违约或者延迟支付本息的状态

根据发行人的说明，并经本所律师登陆中国债券信息网查询，发行人不存在前一次公开发行的企业债券尚未募足，已公开发行的企业债券或者其他债务处于违约或者延迟支付本息的状态以及改变公开发行企业债券所募资金用途的情形。

本所律师认为，本期债券符合《改进和加强企业债券管理工作的通知》第三条第（一）款第6项、第7项关于发行人不存在已发行的企业债券延迟支付本息的情形或其他债务处于违约或者延迟支付本息的状态的规定，且前次发行的企业债券已足额募集。

（七）发行人近三年不存在违法和重大违规行为

根据发行人的说明，并经本所律师核查，发行人近三年不存在违法和重大违规行为。

本所律师认为，本期债券符合《改进和加强企业债券管理工作的通知》第三条第（一）款第5项关于发行人近三年不存在违法和重大违规行为的规定。

（八）发行人的财务会计制度符合国家规定

根据《审计报告》、发行人财务管理制度、发行人编制财务报告及附注的说明，并经核查，本所律师认为，本期债券符合《债券条例》第十二条第（二）项关于发行人财务会计制度的规定。

（九）发行人经济效益良好，近三个会计年度连续盈利

根据《募集说明书》、《审计报告》等资料，发行人2014、2015、2016年度的净利润分别为人民币386,857,201.94元、428,500,249.34元、400,921,842.68元，发行人的经济效益良好，近三个会计年度连续盈利。

本所律师认为，本期债券符合《债券条例》第十二条第（四）项、《改进和加强企业债券

管理工作的通知》第三条第（一）款第3项关于发行人经济效益良好、近三个会计年度连续盈利的规定。

（十）发行人的现金流状况良好，具有较强的到期偿债能力

根据《募集说明书》、《审计报告》和《信用评级报告》等资料，发行人现金状况良好，且发行人城市停车场建设专项债券的信用级别为AA，长期主体信用级别为AA，评级展望为稳定。

本所律师认为，本期债券符合《债券条例》第十二条第（三）项和第（四）项、《改进和加强企业债券管理工作的通知》第三条第（一）款第3、4项关于发行人具有较强偿债能力的规定。

综上所述，本所律师认为，发行人具备本期债券的各项实质条件。

四、发行人的设立、股东及实际控制人

（一）发行人的设立

1. 发行人的设立

发行人前身为文登市城市资产经营有限公司，经《文登市人民政府办公室印发<关于组建威海市文登市城市资产经营有限公司的实施方案>的通知》（文政办发[2003]47号）批准，由文登市公有资产经营公司（于2014年4月21日更名为威海市文登区公有资产经营公司）和文登市财政投资公司共同出资，于2003年6月30日在文登市工商行政管理局登记设立。《营业执照》注册号为371081018018411，性质为有限责任公司，住所为文登市峰山路6号，法定代表人孙松一。经营范围：负责城市土地、基础设施、公用设施的资产经营（需经许可经营的，凭许可证经营）。

发行人设立时的注册资本为1亿元，其中文登市公有资产经营公司出资9,000万元，占设立时注册资本的90%；文登市财政投资公司出资1,000万元，占设立时注册资本的10%，所有出资经文登英达信有限责任会计师事务所出具的文会师内验字（2003）第234号《验资报告》验证到位。发行人设立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例
文登市公有资产经营公司	9,000	9,000	90%
文登市财政投资公司	1,000	1,000	10%

合计	10,000	10,000	100%
----	--------	--------	------

2. 发行人的股权变更情况

(1) 2012年9月，增加注册资本

2012年9月17日，发行人股东会作出股东会决议，决定增加注册资本90,000万元，其中文登市公有资产经营公司出资81,000万元，文登市财政投资公司出资9,000万元，本次增资经文登同兴联合会计师事务所出具的文同兴内验字（2012）第135号《验资报告》验证到位。发行人就上述增资事项修改了公司章程并办理了工商变更登记。

本次增资后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例
文登市公有资产经营公司	90,000	90,000	90%
文登市财政投资公司	10,000	10,000	10%
合计	100,000	100,000	100%

(2) 2014年10月，股权无偿划转

2014年10月22日，根据文登市机构编制委员会《关于调整市城市管理行政执法局市公有资产经营公司隶属关系的通知》（文编[2013]43号）及威海市文登区财政局《关于文登市财政投资公司股权无偿划转的决定》（文财字[2014]87号），发行人股东会作出决议，同意文登市财政投资公司将持有的发行人10%股权无偿划转给威海市文登区公有资产经营公司。威海市文登区公有资产经营公司与文登市财政投资公司签订了《股权无偿划转协议》。发行人就上述事项修改了公司章程并办理了工商变更登记。

本次股权变更后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例
威海市文登区公有资产经营公司	100,000	100,000	100%

本所律师认为，发行人依法设立，历次变更履行了必要的法律程序，获得了必要的授权和批准，依法办理了工商变更登记。发行人历史沿革合法合规。

(二) 发行人股东

经本所律师调查，截至本法律意见书出具日，威海市文登区公有资产经营公司为发行人的唯一股东，持有发行人100%的股权。

威海市文登区国有资产经营公司系事业单位法人，现依法持有事证第1371081100045号《事业单位法人证书》，法定代表人为丁新军，住所为威海市文登区峰山路6号，宗旨和业务范围为根据市政府授权，收取改制企业产权转让收入，兑现市供销合作社社员股金，管理供销合作社抵押资产，参与城市资产经营。登记机关为威海市文登区事业单位登记管理局，有效期限自2015年2月4日至2020年3月31日。

发行人股东投入的资产及其转移情况，详见本法律意见书“四、发行人的设立及股权变更”。

经核查，本所律师认为，威海市文登区国有资产经营公司有效存续，具有法律、法规和规范性文件规定担任股东并进行出资的资格。发行人股东的人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定。发行人股东投入发行人的资产产权关系清晰，且将上述资产投入发行人不存在法律障碍或潜在法律风险。

（三）发行人实际控制人

威海市文登区国有资产经营公司持有发行人100%的股权，是其控股股东。威海市文登区国有资产经营公司是威海市文登区财政局举办的事业单位，持有事证第137108100045号《事业单位法人证书》。威海市文登区人民政府是发行人的实际控制人。

五、发行人的独立性

（一）业务独立性

根据《营业执照》，发行人经营范围为：受委托负责土地、基础设施、公用设施的资产经营；实施土地收购、储备、整理；以自有资产在法律、行政法规允许范围内对外投资；企业资产管理服务；对水利工程项目投资。（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）。根据《募集说明书》、《审计报告》，发行人的主营业务为城市基础设施建设及相关投融资业务。

根据发行人提供的重大业务合同，并经核查，本所律师认为，发行人合法拥有业务经营所需的人力、物力、财力，独立实施经营管理，业务独立于股东、实际控制人及其控制的其他企业，与股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争或显失公允的关联交易，具有完整业务体系和直接面向市场独立经营的能力。（详见本法律意见书“七、关联交易及同业竞争”）本所律师认为，发行人业务独立。

（二）资产独立性

根据发行人提供的工商档案资料、《验资报告》、《审计报告》、资产权属证明，并经核查，发行人合法拥有开展业务所需的土地使用权及其他资产（详见本法律意见书“八、发行人的主要资产”）。

根据《审计报告》及发行人的说明，截至本法律意见书出具之日，发行人的资产不存在被股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。本所律师认为，发行人合法拥有经营相关资产，发行人的资产独立完整。

（三）人员独立性

根据发行人的说明，并经本所律师查验，发行人的管理人员及财务人员不在实际控制人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，不在实际控制人控制的其他企业领薪。本所律师认为，发行人人员独立。

（四）机构独立性

根据发行人提供《公司章程》及发行人的说明，并经核查，本所律师认为，发行人建立了独立完整的法人治理结构，独立行使经营管理职权，与股东、实际控制人及其控制的其他企业的经营管理机构之间没有隶属关系，与股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在机构混同或合署办公的情形。本所律师认为，发行人机构独立。

（五）财务独立性

根据《审计报告》、发行人提供的财务管理制度、《开户许可证》（核准号：J4652000131010）及发行人的说明，并经核查，本所律师认为，发行人具有较为健全的财务制度，单独设置财务机构，依法独立申报及缴纳税款，不存在与股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。本所律师认为，发行人的财务独立。

综上所述，本所律师认为，发行人具有面向市场自主经营的能力。

六、发行人的业务及资信情况

（一）发行人经营范围和经营方式

根据发行人的《营业执照》，发行人的经营范围为：受委托负责土地、基础设施、公用设

施的资产经营；实施土地收购、储备、整理；以自有资产在法律、行政法规允许范围内对外投资；企业资产管理服务；对水利工程项目投资。

本所律师认为，发行人实际经营业务与《营业执照》所载范围相符，发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（二）发行人境外经营情况

根据发行人的说明，并经核查，发行人未在中国以外经营。

（三）发行人业务的变更

1. 2012年9月17日，发行人股东会决议，将发行人经营范围变更为：负责城市土地、基础设施、公用设施的资产经营；实施土地收购、储备、整理。（需经许可经营的，凭许可证经营）。发行人作出章程修正案，2012年9月18日完成工商变更登记。

2. 2013年3月8日，发行人股东会决议，将发行人经营范围变更为：受委托负责土地、基础设施、公用设施的资产经营；实施土地收购、储备、整理；以自有资产在法律、行政法规允许范围内对外投资；企业资产管理服务；对水利工程项目投资。（法律、行政法规、国务院决定规定禁止的项目除外，许经许可经营的，凭许可证经营。）发行人作出章程修正案，2013年3月8日完成工商变更登记。

经查阅发行人提供的工商档案资料，本所律师认为，发行人的经营范围的变更已履行了必要的法律程序，取得了有权部门的批准，办理了相应的工商变更登记手续，合法、有效。

（四）发行人的主营业务

根据《审计报告》、《募集说明书》、发行人工商档案资料及发行人的说明，并经本所律师核查，本所律师认为，发行人的主营业务为城市基础设施建设及相关投融资业务。发行人主营业务突出且符合国家产业政策。

（五）发行人不存在持续经营的法律障碍

根据《审计报告》、《公司章程》及发行人经过持有的合法有效《营业执照》，并经本所律师核查，发行人依法存续，不存在持续经营的法律障碍。

（六）发行人的资信情况

根据大公国际出具《评级报告》，对发行人及城市停车场建设专项债券进行了综合分析和评估，确定发行人城市停车场建设专项债券的信用级别为AA，长期主体信用级别为AA，评级展望为稳定。

大公国际现持有北京市工商行政管理局朝阳分局核发的统一社会信用代码为911101051000158757的《营业执照》。2008年2月26日，大公国际取得中国证券监督管理委员会颁发的《证券市场资信评级业务许可证》，编号ZPJ004。

综上所述，本所律师认为，发行人资信状况良好。

七、关联交易及同业竞争

（一）关联方

根据发行人工商档案资料、《审计报告》，经核查，发行人的关联方为股东和子公司，详情如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	威海市文登区国有资产经营公司	持有发行人100%股权的股东
2	威海泰宏实业有限公司	发行人全资子公司
3	威海汇昌建设发展有限公司	发行人控股子公司

（二）关联交易

根据《审计报告》及发行人的说明，经核查，近三年内发行人与主要关联方无重大的关联方交易。

（三）同业竞争

经核查，公司股东经营范围中有“参与城市资产经营”的经营项目，与公司业务涉嫌相似。考虑到公司股东是事业单位，其经营范围的变更程序复杂，公司股东尚未办理经营范围的调整，但公司实际控制人已要求公司股东停止且公司股东已实际停止与公司存在竞争的业务，公司股东主要处理市社社员股金的问题，承诺将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务或活动；将不直接或间接开展对公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他形式取得该经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；并愿意承担因违反上述承诺而给公司造成的全部经济损失。如果出现公司股东及附

属企业、控股公司与发行人同业竞争情况，则所得利益全部收归发行人所有。

本所律师认为，发行人与关联方不存在同业竞争。

八、发行人的主要资产

根据《募集说明书》、《审计报告》，经核查，截至2016年12月31日，发行人的主要资产情况如下：

（一）发行人拥有的土地使用权

截至2016年12月31日，发行人使用的土地使用权共计266宗，总面积20,956,884.39平方米，其中已取得《土地使用权证》的土地253宗，正在办理《土地使用权证》的土地13宗，具体情况及设立抵押等权利限制情况如下：

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载用途	面积（m ² ）	抵押情况	缴纳出让金
1	文国用 2015-110189	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	22,710.00	是	是
2	文国用 2013-110152	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	35,916.00	是	是
3	文国用 2013-110153	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	35,252.00	是	是
4	文国用 2013-110154	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	33,113.00	是	是
5	文国用 2015-110169	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	34,179.00	是	是
6	文国用 2015-110084	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	44,312.00	是	是
7	文国用 2013-110158	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,159.00	是	是
8	文国用 2013-110159	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,735.00	是	是
9	文国用 2015-110187	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	46,262.00	是	是
10	文国用 2015-110196	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	17,808.00	是	是
11	文国用 2013-110162	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,672.00	是	是
12	文国用 2013-110163	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,619.00	否	是
13	文国用	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,043.00	否	是

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载用途	面积 (m²)	抵押情况	缴纳出让金
	2013-110164						
14	文国用 2013-110165	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,466.00	否	是
15	文国用 2013-110166	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,890.00	是	是
16	文国用 2015-110096	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,313.00	是	是
17	文国用 2015-110185	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,644.00	是	是
18	文国用 2015-110188	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	28,398.00	是	是
19	文国用 2015-110144	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,474.00	是	是
20	文国用 2015-110098	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,108.00	是	是
21	文国用 2015-110097	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,741.00	是	是
22	文国用 2015-110195	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,374.00	是	是
23	文国用 2015-110095	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,008.00	是	是
24	文国用 2016-110065	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,641.00	否	是
25	文国用 2016-110066	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,274.00	否	是
26	文国用 2013-110177	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	46,546.00	是	是
27	文国用 2013-110178	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	40,559.00	否	是
28	文国用 2015-110186	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	48,746.00	是	是
29	文国用 2015-110197	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,113.00	是	是
30	文国用 2015-110198	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,479.00	是	是
31	文国用 2013-110182	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,846.00	是	是
32	文国用 2013-110183	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,213.00	是	是
33	文国用 2016-110067	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	34,231.00	是	是

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载用途	面积 (m²)	抵押情况	缴纳出让金
34	文国用 2016-110070	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	47,745.00	否	是
35	文国用 2013-110188	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,493.00	是	是
36	文国用 2013-110190	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,287.00	是	是
37	文国用 2016-110075	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,684.00	否	是
38	文国用 2016-110076	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,081.00	否	是
39	文国用 2016-110077	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,479.00	否	是
40	文国用 2013-110194	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	53,062.00	是	是
41	文国用 2016-110069	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	45,851.00	否	是
42	文国用 2016-110071	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	34,857.00	是	是
43	文国用 2016-110072	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,213.00	否	是
44	文国用 2016-110073	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,515.00	否	是
45	文国用 2016-110074	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,117.00	否	是
46	文国用 2013-110205	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	48,644.00	否	是
47	文国用 2016-110033	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,717.00	是	是
48	文国用 2013-110207	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,562.00	是	是
49	文国用 2013-110208	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,408.00	是	是
50	文国用 2013-110209	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,253.00	是	是
51	文国用 2013-110210	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,099.00	是	是
52	文国用 2016-110078	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,944.00	否	是
53	文国用 2013-110212	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,789.00	是	是
54	文国用	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,635.00	是	是

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载用途	面积 (m²)	抵押情况	缴纳出让金
	2013-110213						
55	文国用 2013-110214	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,680.00	否	是
56	文国用 2013-110216	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,583.00	否	是
57	文国用 2013-110217	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,737.00	否	是
58	文国用 2013-110218	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,892.00	否	是
59	文国用 2013-110219	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,047.00	否	是
60	文国用 2013-110220	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,201.00	否	是
61	文国用 2013-110221	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,356.00	否	是
62	文国用 2013-110222	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,510.00	否	是
63	文国用 2013-110223	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,665.00	否	是
64	文国用 2013-110224	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	31,454.00	否	是
65	文国用 2013-110228	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	32,064.00	是	是
66	文国用 2013-110229	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	29,839.00	否	是
67	文国用 2016-110068	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,094.00	否	是
68	文国用 2013-110233	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,122.00	是	是
69	文国用 2013-110234	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	53,064.00	是	是
70	文国用 2013-110235	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	52,796.00	是	是
71	文国用 2009-130012	泽库镇西泊村西	出让	工业用地	1,004,534.00	否	否
72	文国用 2009-130013	泽库镇西泊村西	出让	工业用地	400,073.00	否	否
73	文国用 2010-130046	泽库镇西泊村西	出让	工业用地	1,083,079.00	否	否
74	文国用 2010-130047	泽库镇西泊村西	出让	工业用地	666,667.00	否	否

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载用途	面积 (m²)	抵押情况	缴纳出让金
75	文国用 2010-130048	泽库镇西泊村西	出让	工业用地	1,477,688.00	否	否
76	文国用 2010-130049	泽库镇西泊村西	出让	工业用地	1,299,815.00	否	否
77	正在办理	文山东路北、峰山公园东、世纪大道西			42,934.00	否	否
78	正在办理	文山东路北、峰山公园东、世纪大道西			32,397.00	否	否
79	正在办理	初张路西、文山东路南			18,024.00	否	否
80	正在办理	初张路西、文山东路南			19,856.00	否	否
81	正在办理	初张路西、文山东路南			17,055.00	否	否
82	正在办理	初张路东、文山东路南			5,907.00	否	否
83	正在办理	规划路北、虎山路西			110,907.00	否	否
84	文国用 2011-110088	南海新区金海路西	出让	商业、住宅	276,729.00	否	否
85	文国用 2011-110090	南海新区金海路西	出让	商业、住宅	243,278.00	否	否
86	文国用 2011-110128	南海新区金海路西	出让	商业、住宅	380,066.00	否	否
87	文国用 2011-110087	南海新区金海路东	出让	商业、住宅	512,733.00	否	否
88	文国用 2011-110052	南海新区金海路东	出让	商业、住宅	153,333.00	否	否
89	文国用 2011-110053	南海新区金海路东	出让	商业、住宅	80,000.00	否	否
90	文国用 2011-110054	南海新区金海路东	出让	商业、住宅	90,000.00	否	否
91	文国用 2010-110069	南海新区金海路东	出让	商业、住宅	393,333.00	否	否
92	文国用 2011-110018	南海新区金海路西	出让	商业、住宅	537,755.00	否	否
93	文国用 2015-110239	南海新区金海路西、百寿路北	出让	商业、住宅	48,494.00	是	否
94	文国用 2015-110240	南海新区金海路西、百寿路北	出让	商业、住宅	49,963.00	是	否
95	文国用 2015-110241	南海新区金海路西、百寿路北	出让	商业、住宅	49,716.00	是	否

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载用途	面积 (m²)	抵押情况	缴纳出让金
96	文国用 2015-110242	南海新区金海路西、 百寿路北	出让	商业、住宅	49,180.00	是	否
97	文国用 2015-110243	南海新区金海路西、 百寿路北	出让	商业、住宅	48,475.00	是	否
98	文国用 2015-110244	南海新区金海路西、 百寿路北	出让	商业、住宅	48,661.00	是	否
99	文国用 2015-110245	南海新区金海路西、 百寿路北	出让	商业、住宅	48,960.00	否	否
100	文国用 2015-110246	南海新区金海路西、 百寿路北	出让	商业、住宅	49,596.00	否	否
101	文国用 2015-110247	南海新区金海路西、 百寿路北	出让	商业、住宅	49,034.00	否	否
102	文国用 2015-110248	南海新区金海路西、 百寿路北	出让	商业、住宅	52,873.00	否	否
103	文国用 2015-110249	南海新区金海路西、 百寿路北	出让	商业、住宅	46,454.00	否	否
104	文国用 2015-110250	南海新区金海路西、 百寿路北	出让	商业、住宅	46,816.00	否	否
105	文国用 2015-110251	南海新区金海路西、 百寿路北	出让	商业、住宅	50,848.00	否	否
106	文国用 2010-110015	南海新区金海路西	出让	商业、住宅	96,089.00	否	否
107	文国用 2014-110062	金海路西、现代路南	出让	商业、住宅	220,693.00	否	否
108	文国用 2008-110013	南海新区金海路东	出让	商业、住宅	598,556.39	否	否
109	文国用 2015-110069	南海新区金海路东	出让	商业、住宅	206,465.00	是	否
110	文国用 2015-110070	南海新区金海路东	出让	商业、住宅	47,311.00	否	否
111	文国用 2012-110208	现代路北、畅海路两 侧	出让	商业、住宅	31,862.00	是	是
112	文国用 2012-110210	现代路北、畅海路两 侧	出让	商业、住宅	69,408.00	是	是
113	文国用 2012-110106	现代路北、畅海路两 侧	出让	商业、住宅	55,888.00	否	是
114	文国用 2015-110131	现代路北、畅海路两 侧	出让	商业、住宅	11,070.00	是	是
115	文国用 2015-110202	现代路北、畅海路两 侧	出让	商业、住宅	68,220.00	是	是
116	文国用	现代路北、畅海路两	出让	商业、住宅	56,713.00	是	是

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载用途	面积 (m²)	抵押情况	缴纳出让金
	2012-110181	侧					
117	文国用 2012-110182	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,482.00	是	是
118	文国用 2012-110206	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	68,663.00	是	是
119	文国用 2012-110118	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,482.00	是	是
120	文国用 2012-110207	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	46,490.00	是	是
121	文国用 2012-110116	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	66,323.00	是	是
122	文国用 2015-110194	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	49,055.00	是	是
123	文国用 2016-110187	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	109,347.00	否	是
124	正在办理	现代路北、畅海路两侧			28,991.00	否	是
125	文国用 2012-110121	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	31,831.00	否	是
126	文国用 2012-110184	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	68,267.00	是	是
127	文国用 2012-110120	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,169.00	否	是
128	文国用 2012-110130	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	68,287.00	是	是
129	文国用 2012-110119	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	66,504.00	否	是
130	正在办理	现代路北、畅海路两侧			25,763.00	否	是
131	文国用 2012-110123	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,169.00	是	是
132	文国用 2012-110148	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	50,079.00	否	是
133	文国用 2012-110143	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,090.00	是	是
134	正在办理	现代路北、畅海路两侧			47,340.00	否	是
135	文国用 2012-110124	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	50,639.00	否	是
136	文国用 2016-110189	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	4,175.00	否	是

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载用途	面积 (m²)	抵押情况	缴纳出让金
137	正在办理	现代路北、畅海路两侧			81,839.00	否	是
138	文国用 2016-110188	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	168,131.00	否	是
139	文国用 2012-110146	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	59,427.00	否	是
140	文国用 2012-110129	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,169.00	否	是
141	文国用 2012-110105	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	593.00	否	是
142	文国用 2015-110135	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	67,627.00	否	是
143	文国用 2015-110190	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,482.00	是	是
144	文国用 2015-110193	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,482.00	是	是
145	文国用 2012-110138	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,482.00	是	是
146	文国用 2012-110139	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	60,621.00	是	是
147	文国用 2012-110201	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	51,194.00	是	是
148	文国用 2016-110185	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	77,266.00	否	是
149	正在办理	现代路北、畅海路两侧			34,264.00	否	是
150	文国用 2012-110147	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	62,098.00	否	是
151	正在办理	现代路北、畅海路两侧			67,740.00	否	是
152	文国用 2015-110199	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	23,710.00	否	是
153	文国用 2015-110200	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	68,692.00	是	是
154	文国用 2012-110141	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	67,535.00	否	是
155	文国用 2012-110142	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	69,593.00	否	是
156	文国用 2012-110145	现代路北、畅海路两侧	出让	商业、住宅	40,696.00	否	是
157	文国用	现代路南、香水河西	出让	商业、住宅	33,889.00	是	是

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载用途	面积 (m²)	抵押情况	缴纳出让金
	2012-110198						
158	文国用 2012-110199	现代路南、香水河西	出让	商业、住宅	68,858.00	是	是
159	文国用 2012-110197	现代路南、香水河西	出让	商业、住宅	67,678.00	是	是
160	文国用 2012-110200	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	66,359.00	否	是
161	文国用 2012-110211	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	65,641.00	否	是
162	文国用 2012-110212	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	68,956.00	否	是
163	文国用 2012-110213	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	68,875.00	否	是
164	文国用 2012-110214	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	67,279.00	否	是
165	文国用 2012-110215	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	65,010.00	否	是
166	文国用 2012-110216	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	67,072.00	否	是
167	文国用 2012-110217	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	68,522.00	否	是
168	文国用 2012-110218	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	65,323.00	否	是
169	文国用 2012-110219	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	53,684.00	否	是
170	文国用 2016-110186	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	103,973.00	否	是
171	文国用 2012-110223	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	63,656.00	否	是
172	文国用 2012-110172	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	63,548.00	否	是
173	文国用 2012-110173	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	63,389.00	否	是
174	文国用 2012-110174	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	61,447.00	否	是
175	文国用 2012-110175	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	65,820.00	否	是
176	文国用 2012-110176	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	64,814.00	否	是
177	文国用 2012-110177	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	67,455.00	否	是

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载用途	面积 (m²)	抵押情况	缴纳出让金
178	文国用 2012-110178	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	64,508.00	否	是
179	文国用 2012-110179	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	68,491.00	否	是
180	文国用 2012-110171	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	68,064.00	否	是
181	文国用 2012-110180	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	68,208.00	是	是
182	文国用 2012-110137	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	69,947.00	否	是
183	文国用 2012-110135	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	69,233.00	否	是
184	文国用 2012-110203	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	67,744.00	否	是
185	文国用 2012-110204	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	68,747.00	否	是
186	文国用 2012-110205	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	67,665.00	否	是
187	文国用 2012-110196	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	68,818.00	否	是
188	文国用 2012-110134	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	68,541.00	否	是
189	文国用 2012-110136	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	69,028.00	否	是
190	文国用 2012-110133	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	69,028.00	否	是
191	文国用 2015-110191	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	69,028.00	是	是
192	文国用 2015-110192	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	69,643.00	是	是
193	文国用 2015-110168	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	58,807.00	是	是
194	文国用 2015-110164	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	56,580.00	是	是
195	文国用 2015-110165	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	54,056.00	是	是
196	文国用 2015-110166	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	68,866.00	是	是
197	文国用 2015-110167	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	69,579.00	是	是
198	文国用	河滨路两侧	出让	商业、住宅	55,620.00	否	是

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载用途	面积 (m²)	抵押情况	缴纳出让金
	2012-110160						
199	文国用 2012-110161	河滨路两侧	出让	商业、住宅	44,042.00	否	是
200	文国用 2012-110152	河滨路两侧	出让	商业、住宅	47,575.00	否	是
201	文国用 2012-110155	河滨路两侧	出让	商业、住宅	67,522.00	否	是
202	文国用 2012-110154	河滨路两侧	出让	商业、住宅	69,169.00	否	是
203	文国用 2015-110093	河滨路两侧	出让	商业、住宅	64,812.00	是	是
204	文国用 2015-110094	河滨路两侧	出让	商业、住宅	45,720.00	是	是
205	文国用 2015-110092	河滨路两侧	出让	商业、住宅	54,034.00	是	是
206	文国用 2015-110099	河滨路两侧	出让	商业、住宅	69,169.00	是	是
207	文国用 2015-110085	河滨路两侧	出让	商业、住宅	69,169.00	是	是
208	文国用 2012-110165	河滨路两侧	出让	商业、住宅	69,169.00	是	是
209	文国用 2012-110167	河滨路两侧	出让	商业、住宅	56,527.00	是	是
210	文国用 2015-110091	河滨路两侧	出让	商业、住宅	69,169.00	是	是
211	文国用 2015-110086	河滨路两侧	出让	商业、住宅	69,169.00	是	是
212	文国用 2015-110088	河滨路两侧	出让	商业、住宅	43,868.00	是	是
213	文国用 2015-110087	河滨路两侧	出让	商业、住宅	51,092.00	是	是
214	文国用 2015-110089	河滨路两侧	出让	商业、住宅	64,753.00	是	是
215	文国用 2015-110090	河滨路两侧	出让	商业、住宅	67,715.00	否	是
216	文国用 2015-110100	河滨路两侧	出让	商业、住宅	57,888.00	是	是
217	文国用 2015-110101	河滨路两侧	出让	商业、住宅	26,339.00	是	是
218	文国用 2012-000144	文化路 15 号	出让	商业	228.00	否	是

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载用途	面积 (m²)	抵押情况	缴纳出让金
219	文国用 2012-000148	峰山路 115 号	出让	商业	3,142.00	否	是
220	文国用 2012-000149	公园路 3 号	出让	商业	2,102.00	否	是
221	文国用 2012-000150	棋山路 6 号	出让	商业	7,825.00	否	是
222	文国用 2012-000151	环山路 57 号	出让	商业	1,936.00	否	是
223	文国用 2012-000152	昆崙路 14 号	出让	商业	4,163.00	否	是
224	文国用 2012-000153	峰山路 95 号	出让	商业	2,631.00	否	是
225	文国用 2012-000154	文山路 105 号	出让	商业	2,279.00	否	是
226	文国用 2012-000155	峰山路 6 号	出让	商业	2,475.00	否	是
227	文国用 2012-000156	米山路 69 号	出让	商业	11,306.00	否	是
228	文国用 2012-000157	香山路 20 号	出让	商业	3,965.00	否	是
229	文国用 2012-000158	峰山路 32 号	出让	商业	1,516.00	否	是
230	文国用 2012-000159	龙山路 54 号	出让	商业	5,099.00	否	是
231	文国用 2012-000160	龙山路 66 号	出让	商业	4,058.00	否	是
232	文国用 2012-000161	文山路 86 号	出让	商业	3,078.00	否	是
233	文国用 2012-000162	御临华府东、文山东路南	出让	商业	4,103.00	否	是
234	文国用 2012-000163	昆崙北路 36 号	出让	商业	1,511.00	否	是
235	文国用 2012-000164	文山路 102 号	出让	商业	1,860.00	否	是
236	文国用 2012-150012	张家产镇初张路东	出让	公共设施	133,229.00	否	是
237	文国用 2012-040067	天福山 194 号	出让	公共设施	89,587.00	否	是
238	文国用 2012-080013	米山镇驻地	出让	商业	2,080.00	否	是
239	文国用	葛家镇驻地	出让	商业	1,750.00	否	是

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载用途	面积 (m²)	抵押情况	缴纳出让金
	2012-090026						
240	文国用 2012-040068	文登营镇营兴路 23 号	出让	商业	1,689.00	否	是
241	文国用 2012-170014	大水泊镇口子村西	出让	商业	1,072.00	否	是
242	文国用 2012-170013	大水泊镇东北庄村	出让	商业	2,302.00	否	是
243	文国用 2012-100016	泽头镇凤凰路 50 号	出让	商业	1,618.00	否	是
244	文国用 2012-090028	葛家镇驻地	出让	商业	2,198.00	否	是
245	文国用 2012-120017	宋村镇驻地	出让	商业	1,044.00	否	是
246	文国用 2012-130019	泽库镇驻地	出让	商业	1,044.00	否	是
247	文国用 2012-010016	界石镇界石村	出让	商业	3,645.00	否	是
248	文国用 2012-090025	铺集镇铺集村	出让	商业	2,423.00	否	是
249	文国用 2012-170016	大水泊镇大水泊村	出让	商业	3,070.00	否	是
250	文国用 2012-150013	张家产镇张家产村	出让	商业	3,014.00	否	是
251	文国用 2012-170015	大水泊镇口子村	出让	商业	2,704.00	否	是
252	文国用 2012-140045	侯家镇驻地	出让	商业	3,626.00	否	是
253	文国用 2012-090027	葛家镇驻地	出让	商业	3,115.00	否	是
254	文国用 2012-160010	高村镇河西村	出让	商业	3,249.00	否	是
255	文国用 2012-120016	宋村镇驻地	出让	商业	5,610.00	否	是
256	文国用 2012-040070	文登营镇文登营村	出让	商业	2,558.00	否	是
257	文市区国用 2003-000232	文山路 30 号	出让	办公	29,917.00	否	否
258	文市区国用 2003-000234	文山路 31 号	出让	办公	5,974.00	否	否
259	文国用 2014-000092	文山路 26 号	出让	办公	2,610.00	是	否

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载用途	面积 (m²)	抵押情况	缴纳出让金
260	文国用 2014-000094	文山路 66 号	出让	办公	4,350.00	是	否
261	文市区国用 2003-000233	文山路 107 号	出让	办公	6,299.00	否	否
262	文市区国用 2003-000228	米山路 61 号	出让	办公	11,518.00	否	否
263	文市区国用 2003-000227	米山东路北侧	出让	办公	16,692.00	否	否
264	文国用 2014-000093	米山路甲 108 号	出让	办公	3,989.00	是	否
265	文国用 2011-000082	宅库街 28 号	划拨	工业用地	5,504.00	否	否
266	文国用 2016-000079	文登区龙山路 46 号	出让	商业	5,099.00	否	是
合计					20,956,884. 39		

经核查，发行人取得上述国有土地使用权的程序合法、合规。发行人已取得国有土地使用权证的土地不存在产权纠纷，未取得权属证书的土地正在办理中，不存在重大法律障碍。

（二）发行人的房屋所有权

截至2016年12月31日，发行人名下的房屋所有权共32项，具体情况如下：

序号	房屋所有权证	房屋坐落	登记日期	用途	建筑面积 (m²)
1	文房权证市区字第 2014010118 号	文山路 64-2 号	2014.9.24	办公	1,646.53
2	文房权证市区字第 2014010119 号	文山路 66-1 号	2014.9.24	办公	1,538.08
3	文房权证市区字第 2014010120 号	米山路甲 108-1 号	2014.9.24	办公	3,369.92
4	文房权证市区字第 2014010121 号	米山路甲 108-2 号	2014.9.24	车库	367.34
5	文房权证市区字第 2014010148 号	文山路 64-1 号	2014.9.24	办公	1,649.36
6	文房权证市区字第 2014010174 号	文山路 26-1 号	2014.9.25	办公	3,242.18
7	文房权证市区字第 2014010175 号	文山路 66-2 号	2014.9.25	食堂	295.21
8	文房权证市区字第 2003008251 号	市区天福路 8-1 号	2003.12.27	综合楼	3,597.58
9	文房权证市区字第 2003008252 号	市区文山路 29-1 号	2003.12.27	办公	1,744.03
10	文房权证市区字第 2003008253 号	市区文山路 29-2 号	2003.12.27	车库	217.83
11	文房权证市区字第 2003008254 号	市区文山路 31-4 号	2003.12.27	车库	238.65
12	文房权证市区字第 2003008255 号	市区文山路 30-1 号	2003.12.27	办公	4,236.85
13	文房权证市区字第 2003008256 号	市区文山路 30-8 号	2003.12.27	传达室	44.7
14	文房权证市区字第 2003008325 号	市区文山路 30-4 号	2003.12.30	居住/ 储藏	629.44/ 110.6

序号	房屋所有权证	房屋坐落	登记日期	用途	建筑面积 (m²)
15	文房权证市区字第 2003008326 号	市区文山路 31-3 号	2003.12.30	车库	272.77
16	文房权证市区字第 2003008327 号	市区文山路 31-1 号	2003.12.30	办公	1,097.76
17	文房权证市区字第 2003008328 号	市区文山路 30-10 号	2003.12.30	车库	101.43
18	文房权证市区字第 2003008329 号	市区文山路 30-7 号	2003.12.30	配电室	439.05
19	文房权证市区字第 2003008330 号	市区文山路 107-1 号	2003.12.30	办公	4,117.78
20	文房权证市区字第 2003008331 号	市区文山路 31-2 号	2003.12.30	办公	1,097.76
21	文房权证市区字第 2003008332 号	市区文山路 30-9 号	2003.12.30	传达室	44.7
22	文房权证市区字第 2003008333 号	市区文山路 30-3 号	2003.12.30	伙房	684.63
23	文房权证市区字第 2003008334 号	市区文山路 30-5 号	2003.12.30	办公	1,153.46
24	文房权证市区字第 2003008335 号	市区文山路 30-2 号	2003.12.30	办公	2,994.38
25	文房权证市区字第 2003008346 号	市区米山路甲 59-1 号	2003.12.31	门卫	39.53
26	文房权证市区字第 2003008347 号	市区米山路甲 59-2 号	2003.12.31	门卫	39.53
27	文房权证市区字第 2003008348 号	市区米山路甲 59-4 号	2003.12.31	综合房	311.73
28	文房权证市区字第 2003008349 号	市区米山路甲 59-3 号	2003.12.31	办公	10,481.13
29	文房权证市区字第 2004000072 号	市区米山东路甲 1-4 号	2004.1.6	办公	12,311.75
30	文房权证市区字第 2004000073 号	市区米山东路甲 1-3 号	2004.1.6	泵房	60.84
31	文房权证市区字第 2004000074 号	市区米山东路甲 1-1 号	2004.1.6	传达室	36.72
32	文房权证市区字第 2004003384 号	市区文山路 145-2 号	2004.6.1	办公	3,582.62

（三）发行人的海域使用权

截至2016年12月31日，发行人共拥有9项海域使用权，面积共计1464.91公顷。具体情况如下：

序号	国海证号	项目性质	宗域面积 (公顷)	海域等级	终止日期
1	2013D37108104185	经营性	195.88	四等	2023.1.17
2	2013D37108108375	经营性	177.54	四等	2023.6.30
3	2013D37108114965	经营性	145.81	四等	2023.10.29
4	2014D37108111656	经营性	182.65	四等	2024.3.16
5	2014D37108115856	经营性	172.43	四等	2024.7.15
6	2014D37108115895	经营性	182.74	四等	2024.7.15
7	2014D37108108038	经营性	177.60	四等	2024.3.16
8	2015D37108114513	经营性	182.44	四等	2052.9.29
9	2014B37108116574	经营性	47.82	四等	2064.2.10
合计			1,464.91		

发行人通过缴纳海域使用金及海洋生态损失补偿费等取得海域使用权。根据发行人说明，以上海域使用权不存在抵押情况。

（四）发行人的工程项目及在建工程

1. 截至2016年12月31日，发行人已完工的工程项目如下：

序号	资产名称	取得方式	工程性质	是否政府代建
1	市政道路（改建）工程	自建	基础设施	是
2	城乡供水水利工程	自建	基础设施	是
3	南海供水管网工程	自建	基础设施	是
4	体育公园一期工程	自建	基础设施	是
5	崑崙山文化旅游开发项目	自建	基础设施	是
6	昌阳河综合治理工程	自建	基础设施	是
7	杜营河下游河段综合治理	自建	基础设施	是
8	南海新区蓝湖流域综合治理	自建	基础设施	是
9	抱龙河上游综合治理	自建	基础设施	是
10	香水河下游综合治理	自建	基础设施	是

2. 截至2016年12月31日，发行人的在建工程情况如下：

序号	项目名称	项目类型	开工日期	竣工日期	是否为政府代建	账面价值
1	城区管网	管网	2013.11	2017.1	是	25.96
2	文登圣经山旅游开发建设		2015.8	2017.9	否	10.28
3	南海新区北部盐碱地平整及基础设施建设项目		2016.4	2018.3	是	5.09
4	文登圣经山旅游基础设施建设项目		2016.8	2018.7	是	2.01
合计						43.34

经核查，本所律师认为，发行人及其子公司上述在建项目符合国家相关产业政策，已履行或正在履行相关批准或备案程序，项目建设合法合规。

（五）发行人对外投资

根据发行人提供的对外投资的企业的《营业执照》，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至2016年12月31日，发行人的对外投资情况如下：

序号	公司名称	统一社会信用代码	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）
1	威海泰宏实业有限公司	91371081MA3C9U7L05	50,000	防腐、保温、输气、输油、排水管道生产销售，管道工程、给排水工程、暖通工程、水电暖工程施工，土地开发整理和经营，市政工程、路面路基工程施工，房地产开发、经营；室内外装饰工	100

序号	公司名称	统一社会信用代码	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)
				程施工；水利工程施工；旅游景区开发、经营、管理；备案范围内的货物进出口。	
2	威海汇昌建设发展有限公司	91371081 MA3CC20 K8P	71,400	土木工程、房屋建筑工程、市政工程、路面路基工程、棚户区改造工程、水利工程、桥梁工程、室内外装饰工程施工；土地开发整理和经营。	70.03
3	威海蓝海创业投资中心(有限合伙)	371000300 001745	20,000	以自有资金对外投资，投资咨询	44.45
4	威海市文登智慧城市信息技术有限公司	91371081 MA3C5WJ P38	1,000	智慧城市项目的规划、建设和运营服务；以自有资金在法律法规允许范围内进行投资；物联网软硬件及系统集成服务的设计、研发、销售；物联网技术咨询、技术转让；网络工程施工；计算机系统服务及应用软件服务；自动化控制设备、机电一体化产品的研发、技术服务及销售；电子产品技术研发及技术服务；备案范围内的货物及技术进出口。	40
5	威海市青文城市建设投资中心(有限合伙)	91371000 MA3C9TE X0L	125,100	以自有资金对文登区经济开发区地下管廊建设工程项目和米山水库流域综合治理工程项目进行投资。	19.98
6	上海熠琦企业管理合伙企业(有限合伙)	91310105 MA1FW3 YMIT	72,700	企业管理及咨询。	2.75

经核查，本所律师认为，发行人合法拥有对上述子公司或合伙企业的对外投资。

(六) 根据发行人承诺和本所律师核查，发行人所属资产目前不存产权纠纷或潜在纠纷。

九、发行人的重大债权债务

根据《募集说明书》、《审计报告》及发行人提供的材料，经核查，发行人的重大债权债务主要包括金额较大的应收应付款，以及对外担保等或有负债。具体情况如下：

(一) 发行人的重大合同

发行人的重大合同主要为长期借款合同，截至2016年12月31日，发行人长期借款余额为3,590,900,000.00元。发行人目前未出现逾期还款等违约情形。

发行人正在履行的重大合同合法、有效，已履行完毕的重大合同不存在潜在风险与纠纷，对本期债券不构成重大影响。

(二) 发行人侵权之债

根据发行人出具的说明，并经核查最高人民法院被执行人查询系统、国家企业信用信息公示系统，截止本法律意见书出具之日，发行人不存在因环境保护、知识产权，产品质量、劳动安全、人身权利等原因产生的侵权之债。

（三）发行人的关联交易

截至2016年12月31日，发行人报告期内无重大关联交易。

（四）发行人金额较大的其他应收款、其他应付款

1. 其他应收款

截至2016年12月31日，发行人其他应收款合计47.11亿元，其中，金额较大的其他应收款明细如下：

序号	单位名称	金额（万元）	年限	性质
1	威海市文登区财政局	16.80	1年以内	往来款
2	威海庆文实业有限公司	10.00	1年以内	往来款
3	山东省艺达有限公司	4.02	2年以内	借款
4	威海文盛石材公司	2.70	4年以内	往来款
5	威海蓝创建设投资有限公司	5.56	2年以内	借款
6	山东文登农村商业银行股份有限公司	3.00	1-2年	往来借款

2016年末其他应收账款中，威海市文登区财政局欠款16.80亿元，威海市文登区政府下属相关单位欠款合计21.20亿元，总计38.00亿元。威海市文登区政府已出具《关于支付威海市文登区城市资产经营有限公司其他应收款项的函》（威文政字〔2017〕25号），就上述款项明确还款计划和资金来源，将从政府性基金收入中统筹安排资金偿还，并制作了还款计划，2021年12月31日前支付完毕。

2. 其他应付款

截至2016年12月31日，发行人的其他应付款合计228,742,286.11元，其中，金额较大的其他应付款明细如下

序号	单位名称	金额（元）	性质
1	中国农发重点建设基金有限公司	214,000,000.00	借款
2	威海市勇泰融资担保有限公司	5,105,786.11	往来款
3	威海市文登区财政局	3,000,000.00	投资款
4	威海蓝创建设投资有限公司	3,000,000.00	往来款

序号	单位名称	金额（元）	性质
5	威海投融资中心	2,200,000.00	借款

根据发行人的说明，并经核查，发行人上述其他应收款、其他应付款均因企业正常经营产生，合法有效。

（五）对外担保

截至2016年12月31日，发行人为其他企业银行贷款等提供担保共39笔，担保余额合计112.35亿元，具体情况如下表所示：

序号	被担保方	担保金额（万元）	担保方式	担保到期日	企业性质	担保状态
1	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	10,000.00	保证	2017.1.6	国有企业	正常
2	威海市文登区水利建设开发有限公司	40,000.00	保证	2021.5.21	国有企业	正常
3	威海蓝创建设投资有限公司	10,000.00	保证	2017.7.2	国有企业	正常
4	威海市文登区自来水公司	30,000.00	抵押	2018.6.2	国有企业	正常
5	威海市文登区自来水公司	5,760.42	保证	2018.11.4	国有企业	正常
6	威海市文登区自来水公司	5,781.27	保证	2018.9.8	国有企业	正常
7	威海蓝创建设投资有限公司	24,000.00	抵押	2019.8.14	国有企业	正常
8	威海蓝创建设投资有限公司	20,200.00	保证	2019.12.28	国有企业	正常
9	威海蓝创建设投资有限公司	15,000.00	保证	2019.5.27	国有企业	正常
10	威海蓝创进出口有限公司	8,800.00	保证	2018.12.7	国有企业	正常
11	威海金泰物流有限公司	2,200.00	保证	2018.4.18	国有企业	正常
12	威海市文登区自来水公司	3,900.00	抵押	2018.2.2	国有企业	正常
13	威海市文登区市政工程管理处	4,000.00	抵押	2017.8.7	事业单位	正常
14	文登市米山水库管理局	6,527.90	抵押	2018.5.6	事业单位	正常
15	威海市文登区交通建设开发有限公司	20,000.00	抵押	2021.4.22	国有企业	正常
16	威海市文登区自来水公司	6,400.00	保证	2017.3.17	国有企业	正常
17	威海市文登区市政工程管理处	3,000.00	保证	2021.3.23	事业单位	正常
18	威海市文登区妇幼保健院	2,600.00	保证	2017.3.14	事业单位	正常
19	威海创文建设工程有限公司	4,900.00	保证	2020.11.25	国有企业	正常
20	威海富德装饰工程有限公司	4,600.00	保证	2021.3.15	国有企业	正常
21	文登市西郊热电有限公司	3,000.00	抵押	2018.10.19	国有企业	正常
22	威海文盛石材有限公司	6,400.00	保证	2017.3.20	国有企业	正常
23	文登市园林绿化工程处	4,900.00	保证	2021.3.24	事业单位	正常
24	威海市厚德科技孵化器有限公司	4,500.00	保证	2021.3.15	民营企业	正常
25	威海思源农业科技服务有限公司	4,400.00	保证	2021.3.14	民营企业	正常
26	文登市广播电视台	3,368.00	保证	2018.8.7	事业单位	正常
27	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	1,950.00	保证	2017.3.7	国有企业	正常
28	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	4,450.00	保证	2017.3.16	国有企业	正常
29	威海市文登区自来水公司	14,980.00	保证	2018.10.14	国有企业	正常
30	威海市文登热电厂有限公司	3,431.61	保证	2020.9.22	国有企业	正常

序号	被担保方	担保金额（万元）	担保方式	担保到期日	企业性质	担保状态
31	威海市文登热电厂有限公司	2,058.96	保证	2020.9.22	国有企业	正常
32	威海市文登热电厂有限公司	1,372.64	保证	2020.9.22	国有企业	正常
33	威海汇昌建设发展有限公司	20,000.00	保证	2024.12.1	国有企业	正常
34	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	305,128.00	抵押/保证	2030.7.16	国有企业	正常
35	威海市文登区水利建设开发有限公司	311,833.00	保证	2036.2.25	国有企业	正常
36	威海市文登区交通建设开发有限公司	34,334.00	保证	2028.1.11	国有企业	正常
37	威海市文登区交通建设开发有限公司	9,681.70	抵押	2028.1.11	国有企业	正常
38	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	10,000.00	保证	2017.3.31	国有企业	正常
39	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	150,000.00	质押	2023.10.26	国有企业	正常
合计		1,123,457.50				

十、发行人的重大资产变化

（一）发行人设立至今的重大资产变化

根据发行人工商档案，发行人曾于2012年9月增加注册资本90,000万元。本次增资经股东会决议通过，由文登同兴联合会计师事务所出具的文同兴内验字（2012）第135号《验资报告》进行了验资，发行人修改了公司章程并进行了工商变更登记，履行了必要的程序，符合《公司法》等法律法规的要求。

发行人设立至今，无合并、分立、减少注册资本、收购或出售资产等行为。

（二）发行人拟进行的资产重组

根据发行人的说明，截至本法律意见书出具之日，发行人没有拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购计划。

十一、发行人的税务

（一）发行人及其控股子公司执行的税种、税率

根据《审计报告》及威海市地方税务局文登分局、威海市文登区国家税务局出具的《完税证明》，发行人及控股子公司适用的主要税种及税率如下：

序号	税种	计税依据	税率（%）
1	增值税	应纳税额	11%、6%
2	营业税	应纳税营业额	5%
3	城镇土地使用税	实际占用的土地面积	10 元/平米
4	城建税	应纳流转税税额	7%
5	教育费附加	应纳流转税税额	3%

序号	税种	计税依据	税率(%)
6	地方教育费附加	应纳流转税税额	2%
7	企业所得税	应纳税所得额	25%

本所律师认为，发行人及其控股子公司其执行的税种、税率符合现行法律法规的规定。

（二）发行人的税收优惠、财政补贴

1. 税收优惠

根据《审计报告》及发行人的说明，报告期内发行人未享受税收优惠。

2. 财政补贴

根据威海市文登区财政局下发的文财字[2014]116号《财政专项资金补贴相关事宜的通知》，发行人2014年收到财政补贴4.71亿元；根据威海文登区财政局下发的文财字[2015]106号《财政专项资金补贴相关事宜的通知》，发行人2015年收到财政补贴5.63亿元；根据威海市文登区财政局下发的文财字[2016]113号《关于给予威海市文登区城市资产经营有限公司财政专项补贴资金的决定》，发行人2016年收到财政补贴7.04亿元。

发行人享受的财政补贴合法、合规、真实、有效。

（三）发行人近三年纳税合法性

根据威海市地方税务局文登分局、威海市文登区国家税务局出具的《完税证明》，发行人报告期内依法纳税，无偷税、漏税、抗税及拖欠税款的违法行为，截至本法律意见书出具之日，未出现因违反国家税收法律、法规而被税务部门处罚的情形。

十二、发行人的环境保护

（一）发行人经营活动涉及环境保护

根据发行人《募集说明书》、《营业执照》，发行人经营活动主要为：在政府的总体规划和安排下，科学合理地使用相关公共资源，进行基础设施建设和土地整理业务。

根据发行人的说明、威海市文登区环境保护局出具的证明，并经本所律师核查，发行人经营过程中不存在违反环境保护方面法律、法规的情形。

（二）发行人近三年环境保护合法性

根据威海市文登区环境保护局出具的《关于威海市文登区城市资产经营有限公司的环保核查意见》和文环审表（2017）7-14号《对<威海市文登区城市资产经营有限公司文登区停车场设施建设项目环境报告表>的批复》，发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护要求，发行人报告期内未发生环保违法违规和污染事件，未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

十三、发行人募集资金的运用

（一）募集资金投资项目

根据《募集说明书》，本期债券拟募集资金10亿元人民币。其5亿元用于威海市文登区城市停车场设施建设，5亿元用于补充公司营运资金。

威海市文登区城市停车场项目建设期为2年，计划于2017年10月开工建设，预计2019年9月完工。目前该项目已取得的批复文件如下：

批复单位	批复名称	批复文号	时间
威海市文登区维护稳定工作办公室	关于同意《威海市文登区停车场设施建设项目社会稳定风险评估报告》的批复	威文维稳字[2017]4号	2017.2.20
威海市文登区国土资源局	关于威海市文登区停车场设施建设项目用地的预审意见	文国土用审字[2017]37号	2017.7.18
威海市文登区环境保护局	对《威海市文登区城市资产经营有限公司文登区停车场设施建设项目环境报告表》的批复	文环审表（2017）7-14	2017.7.28
威海市文登区城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第3710812017A0032号	2017.8.22
	建设工程规划许可证	建字第3710812017A0051号	2017.8.30
威海市文登区发展和改革委员会	关于威海市文登区停车场设施建设项目的核准意见	威文发改审核字[2016]32号	2016.11.28
	关于威海市文登区停车场设施建设项目的核准意见	威文发改审核字[2017]27号	2017.8.30

根据《募集说明书》及上述资料，本所律师认为，发行人本期债券募集资金投资项目已经取得了本阶段所需相关主管部门的批准，募集资金投向符合国家产业政策和行业发展规划。

（二）募集资金投资项目的合作

根据《募集说明书》及发行人的说明，并经核查，本期债券募集资金投资项目的业主均为发行人，不涉及与其他方进行合作的情形。

（三）前次募集资金的使用情况

根据《募集说明书》及发行人的书面说明，截至本法律意见出具之日，发行人已发行的债券情况如下：

序号	债券名称	期限	发行规模（万元）	发行时间	利率（%）
1	11 文登债	8 年	130,000	2011.3.1	7.75
2	13 文登债	7 年	70,000	2013.3.6	6.38
3	14 文登债	7 年	120,000	2014.7.28	6.99
4	16 文登债	7 年	100,000	2016.5.26	4.80

截至本法律意见出具之日，上述募集资金投资项目已全部完工。

十四、诉讼、仲裁或行政处罚

（一）发行人、发行人控股股东、实际控制人的重大诉讼、仲裁及行政处罚

经本所律师查询裁判文书网（<http://www.court.gov.cn/zgcpwsw/>）、最高人民法院被执行人信息查询系统（<http://zhixing.court.gov.cn/search/>）、山东省安全生产监督管理局网站（<http://www.sdaj.gov.cn/>）、威海市安全生产监督管理局网站（<http://www.whaj.gov.cn/>）、山东省环境保护厅网站（<http://www.sdein.gov.cn/>）、威海市环境保护局网站（<http://www.whep.gov.cn/>）、山东省质量技术监督局网站（<http://www.sdqts.gov.cn/>）、威海市质量技术监督局网站（<http://www.wh12365.cn/>），以及发行人说明，截至本法律意见书出具之日，发行人及发行人的控股股东、实际控制人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（二）发行人高级管理人员的重大诉讼、仲裁及行政处罚

经本所律师查询裁判文书网（<http://www.court.gov.cn/zgcpwsw/>）、最高人民法院被执行人信息查询系统（<http://zhixing.court.gov.cn/search/>）、山东省安全生产监督管理局网站（<http://www.sdaj.gov.cn/>）、威海市安全生产监督管理局网站（<http://www.whaj.gov.cn/>）、山东省环境保护厅网站（<http://www.sdein.gov.cn/>）、威海市环境保护局网站（<http://www.whep.gov.cn/>）、山东省质量技术监督局网站（<http://www.sdqts.gov.cn/>）、威海

市质量技术监督局网站（<http://www.wh12365.cn/>），以及发行人说明，截至本法律意见书出具之日，发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十五、发行人募集说明书法律风险评价

主承销商协助发行人为本期债券的发行编制了《募集说明书》及其摘要，本所律师参与了法律问题的讨论，该《募集说明书》共十九条，包括债券发行依据、本期债券发行的有关机构、发行概要、认购与托管、债券发行网点、认购人承诺、债券本息兑付办法、发行人基本情况、发行人业务情况、发行人财务情况、已发行未兑付的债券、募集资金用途、偿债保障措施、投资者权益保护、风险与对策、信用评级、法律意见、其它应说明事项、备查文件等事项，内容涵盖了法律、法规和规范性文件要求企业债券募集说明书应包括的全部内容。

本所律师审阅了本次《募集说明书》及其摘要，重点审阅了《募集说明书》及其摘要中引用本所出具的法律意见的相关内容，并予以确认。本所律师认为，本期债券的《募集说明书》在所有重大方面均真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，其内容符合《债券条例》、《停车场债券指引》、《改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规范性文件之规定以及发改委等政府主管部门的要求。

十六、本期债券的担保

本期债券无担保。

十七、律师认为需要说明的其他事项

本期债券所签署的相关协议：

（一）《债券债权代理协议》（含附件《债券持有人会议规则》）

经核查，发行人与交通银行股份有限公司威海文登支行签署的《债券债权代理协议》（含附件《债券持有人会议规则》），交通银行股份有限公司威海文登支行作为本期债券债权代理人，依照该协议的约定维护债券持有人的利益。

《债券债权代理协议》中约定了发行人和债权代理人的权利和义务、债权代理人的变更、争议解决等事项。《债券持有人会议规则》作为《债券债权代理协议》的附件，界定了债券持有人会议的权限范围，规定了债券持有人会议的召集、召开及决议等事项。

（二）《募集资金账户监管协议》和《专项偿债资金账户监管协议》

经核查，发行人与交通银行股份有限公司威海文登支行签署了《募集资金账户监管协议》和《专项偿债资金账户监管协议》。发行人为了保证债券持有人的合法权利，聘请交通银行股份有限公司威海文登支行作为本期债券监管银行，由该行对发行人发行本期债券所融得资金提供安全保管、运用监督、资金划拨等服务。

《募集资金账户监管协议》对募集资金账户及资金、协议终止和解除、违约责任等做了约定。《专项偿债资金账户监管协议》对偿债资金专户开立、偿债资金的划拨、偿债资金的使用和支取、偿债资金监管报告及其他事项进行了约定。

综上所述，本所律师认为，发行人与相关机构共同签署或制定的有关本期债券的《债券债权代理协议》（含附件《债券持有人会议规则》）、《募集资金账户监管协议》和《专项偿债资金账户监管协议》符合法律、法规及国家发改委有关规定的要求，对本期债券债券持有人的合法权益提供了有效的保障。

十八、中介机构的资质

（一）主承销商：银泰证券有限责任公司

根据发行人与银泰证券签订的《承销协议》，本期债券的主承销商为银泰证券。经核查，银泰证券现持有深圳市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91440300792591557X的《营业执照》，中国证券监督管理委员会颁发的编号为13640000号的《中华人民共和国经营证券业务许可证》。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，银泰证券已累计担任公司债券副主承销商三次以上、主承销商一次。

本所律师认为，银泰证券系在中国境内依法设立并合法存续，且具备担任发行人本期债券主承销商法定资格的证券经营机构。发行人与主承销商签署的《承销协议》对发行人、主承销商的权利义务等事项作出了明确约定，《承销协议》对本期债券承销的相关约定符合法律、法规及规范性文件的规定，内容合法有效。

（二）审计机构：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

经核查，中勤万信持有北京市工商行政管理局西城分局核发的统一社会信用代码为

91110102089698790Q的《营业执照》，北京市财政局颁发的证书编号为NO.019999的《会计师事务所执业证书》，财政部、中国证券监督管理委员会颁发的证书序号为000155的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。经办会计师梁海涌、陈明生、吴南义持有北京注册会计师协会核发的执业证书。

本所律师认为，中勤万信担任本期债券审计机构符合《改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关规定关于审计机构资格的规定。

（三）评级机构：大公国际资信评估有限公司

经核查，大公国际现持有北京市工商行政管理局朝阳分局核发的统一社会信用代码为911101051000158757的《营业执照》。2008年2月26日，大公国际取得中国证券监督管理委员会颁发的《证券市场资信评级业务许可证》，编号ZPJ004。

本所律师认为，大公国际担任城市停车场建设专项债券的信用评级机构符合《改进和加强企业债券管理工作的通知》关于信用评级机构资格的规定。

（四）发行人律师：山东德衡（济南）律师事务所

本所持有山东省司法厅颁发的编号为23701199821287827的《律师事务所执业许可证》。本法律意见书签字律师霍桂峰律师（执业证号：137012004102171264）、于汉瑛律师（执业证号：13701201710637085）均为持有律师执业证的专职律师，具备出具法律意见书所需资质。本所担任发行人本期债券发行专项法律顾问符合《改进和加强企业债券管理工作的通知》关于企业债券专项法律顾问资格的规定。

综上所述，本所律师认为，本期债券发行的主承销商、审计机构、信用评级机构和发行人律师均具有担任本期债券发行中介机构的资格。

十九、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行人具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《停车场债券指引》、《改进和加强企业债券管理工作的通知》等法律、法规及规范性文件规定的发行本期债券的主体资格。

（二）发行人已经取得本期债券发行必要的批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法

有效。

（三）本期债券发行已经具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《停车场债券指引》、《改进和加强企业债券管理工作的通知》等法律、行政法规及规范性文件规定的申请发行企业债券的实质性条件。

（四）发行人本期债券发行募集资金的使用符合国家产业政策及有关行业发展方向，并已取得相关政府部门核准。

（五）本期债券发行涉及的中介机构均具备从事公司债券发行业务的法定资质。

（六）本期债券发行的《募集说明书》详细说明了债券当事人的权利和义务，在重大事实方面包含了相关法律法规要求披露的主要事项。《募集说明书》引用本法律意见书的内容适当，《募集说明书》内容符合法律、法规和规范性文件的相关要求，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（七）本期债券发行的其它重大方面均符合有关法律、法规及规范性文件的规定，不存在可能对本期债券发行产生实质性不利影响的情形。

本法律意见书一式六份，具有同等法律效力。

（以下无正文，为《山东德衡（济南）律师事务所关于2018年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券的法律意见书》之签署页）

(本页无正文，为《山东德衡（济南）律师事务所关于 2018 年第一期威海市文登区城市资产经营有限公司城市停车场建设专项债券的法律意见书》之签署页)



山东德衡（济南）律师事务所

负责人：

霍桂峰

经办律师：

霍桂峰

经办律师：

于汉瑛

2018年3月19日

