

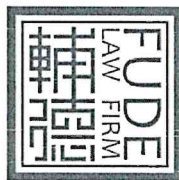
宁夏辅德律师事务所

关 于

2021 年银川市土地储备专项债券结余资金项目调整

之

法律意见书



宁夏辅德律师事务所

NINGXIA FUDE LAW FIRM

宁夏回族自治区银川市金凤区亲水北大街万达中心A座18层

电话：0951-6989217 6989218 邮编：750002

目 录

第一部分 法律意见书引言.....	3
一、释义.....	4
二、律师声明的事项.....	5
第二部分 法律意见书正文.....	7
一、本次专项债券结余资金项目调整基本信息.....	7
二、本次专项债券结余资金项目调整的实施主体.....	8
三、本次专项债券结余资金项目调整拟收储土地基本情况.....	8
四、本次专项债券结余资金项目调整的合法性.....	9
五、投资收益覆盖本次专项债券结余资金项目调整本息偿还 能够实现项目收益和融资自求平衡 .	10
六、本次专项债券结余资金项目调整的中介机构.....	11
七、结论性意见.....	13
第三部分 法律意见书结语.....	13



宁夏辅德律师事务所

关于

2021 年银川市土地储备专项债券结余资金项目调整

之

法律意见书

致：宁夏回族自治区财政厅

宁夏辅德律师事务所（以下简称“本所”）系中华人民共和国境内具有合法执业资格的律师事务所，本所接受银川市土地储备局的委托，作为 2021 年银川市土地储备专项债券结余资金项目调整的特聘法律顾问，为本次专项债券结余资金项目调整提供法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、财政部、国土资源部关于印发《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）、《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发[2012]162 号）、《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规[2017]17 号）、《宁夏回族自治区土地管理条例》、《宁夏回族自治区土地储备办法》、《银川市土地储备管理办法》等有关法律、法规及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精神，就本次专项债券结余资金项目调整事宜，出具本法律意见书。

第一部分 法律意见书引言



一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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
银川市土地储备局	指	宁夏回族自治区银川市土地储备局
银川市政府	指	宁夏回族自治区银川市人民政府
丰登镇土地储备项目	指	银川市金凤区丰登镇正源街西侧土地储备项目
土地管理法	指	《中华人民共和国土地管理法》
土地储备专项债券管理办法	指	中华人民共和国财政部、国土资源部关于印发《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）
宁夏土地管理条例	指	《宁夏回族自治区土地管理条例》
宁夏土地储备办法	指	《宁夏回族自治区土地储备办法》
意见或批复	指	宁夏回族自治区《银川市人民政府关于银川市2020年度土地储备计划的批复》（银政函〔2021〕26号）
融资平衡方案评价报告编制机构	指	宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司
债券收益与融资自求平衡财务评价报告编制机构	指	宁夏天华会计师事务所(有限公司)
本所律师、本所	指	宁夏辅德律师事务所律师、宁夏辅德律师事务所
法律意见书	指	《宁夏辅德律师事务所关于2021年银川市土地储备专项债券结余资金项目调整之法律意见书》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元



二、律师声明的事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所及经办律师依据《土地管理法》、《土地储备专项债券管理办法》、《宁夏土地管理条例》、《宁夏土地储备办法》、《银川市土地储备管理办法》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原则，对拟收储土地进行了充分的核查和验证，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. 本所律师在出具本法律意见书之前，已得到银川市土地储备局的下述承诺和保证，即：银川市土地储备局已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必须的、真实的、完整的、有效的原始书面材料、副本材料、文件或对有关问题的说明，并无任何隐瞒、虚假、重大遗漏或误导之处，其中提供材料为副本或复印件的，保证与正本或原件相符，该等资料、文件和说明构成本所律师出具本《法律意见书》的基础。本所律师还就本次专项债券结余资金项目调整所涉及的有关问题向银川市土地储备局有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者向相关政府部门征询取得相关政府部门出具的证明文件。

3. 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、银川市土地储备局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

4. 在本《法律意见书》中，本所律师仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，而不对有关审计、信用评级、资产评估报告等专业事项发表意见。本所律师在本《法律意见书》中对有关审计报告、资产评估报告中某些数据或结论的引用，并不意味着本所及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，对于这些文件内容本所及本所律师并不具备核查和做出评价的适当能力和资格，对此，本所律师依赖具备资质的专业机构意见对该等问题做出判断。



5. 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，对本次专项债券结余资金项目调整实施主体的行为及其本次专项债券结余资金项目调整的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，本所律师保证为本次专项债券结余资金项目调整事宜出具的本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

6. 本法律意见书仅供银川市土地储备局拟调整使用银川市土地储备专项债券结余资金之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本《法律意见书》作为本次专项债券结余资金项目调整所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法承担相应的法律责任。

7. 本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

基于以上所述，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，在对银川市土地储备局提供的有关文件和事实进行了充分及适当的核查和验证的基础上，出具本《法律意见书》。



第二部分 法律意见书正文

一、本次专项债券结余资金项目调整基本信息

根据银川市土地储备局编制的《2021 年银川市土地储备专项债券结余资金项目调整实施方案》，本次专项债券结余资金调整项目基本信息如下：

1、项目名称：银川市土地储备专项债券结余资金调整项目。

2、债券情况：2018 年 9 月 14 日，宁夏回族自治区财政厅通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场公开发行 2018 宁夏回族自治区银川青铜峡土储专项债（一期）-2018 宁夏回族自治区政府专项债（六期），债券品种为记账式固定利率附息债，期限为 5 年，利率为 3.87%，利息按年支付，起息日期为 2018 年 9 月 14 日，偿还日期为 2023 年 9 月 14 日，债券存续期内每年 9 月 14 日支付利息，2023 年 9 月 14 日偿还本金并支付最后一次利息。银川市举借债券金额 50000 万元用于银川中关村创新创业科技园土地收储项目（37200 万元）和银川市金凤区丰登镇土地收储项目（12800 万元）。该两个项目已实施收储，支付土地补偿费、基础设施建设费及其他费用共计 23870.63893 万元，后续拟支付 13294.55777 万元，预计结余债券资金 12834.8033 万元。截止目前，银川市政府已配套财政资金支付 2019 年、2020 年到期利息共计 3870 万元。

3、本次调整债券总额及调整使用资金用途：银川市人民政府拟调整使用债券结余资金 12834.8033 万元用于银川市金凤区丰登镇正源街西侧拟收储地块土地收储费用支出和土地一级开发，债券利率、到期日期、还本付息方式均与原债券一致。

4、偿还资金来源：收储项目国有土地使用权出让收入。

5、项目实施单位：银川市土地储备局。



二、本次专项债券结余资金项目调整的实施主体

银川市土地储备局现持有统一社会信用代码为 12640100454045713C 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是：受委托承办银川市范围内各类建筑项目统一征地拆迁和国有土地的收购储备的具体工作，住所地为宁夏银川市金凤区黄河东路 915 号，法定代表人为张芳，系该局局长，经费来源为全额预算，开办资金为 1780.9 万元，举办单位为银川市人民政府，登记管理机关为银川市事业单位登记管理局，有效期自 2019 年 3 月 8 日至 2024 年 3 月 8 日。

根据 2021 年 3 月 30 日《银川市人民政府关于银川市 2020 年度土地储备计划的批复》（银政函[2021]26 号），银川市人民政府同意由银川市土地储备局会同相关部门、辖区政府按照《银川市 2020 年度土地储备计划》、《银川市 2020 年度土地储备项目实施方案》抓好土地储备计划的组织实施工作。

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2020 年版）〉的通知》（自然资办函[2020]827 号），银川市土地储备局已被列入国土资源主管部门发布的土地储备机构名录（2020 年版）。

综上，本所律师认为，银川市土地储备局系银川市人民政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，银川市人民政府已同意由银川市土地储备局会同相关部门、辖区政府抓好土地储备计划的组织实施工作，符合《土地储备专项债券管理办法》第二条的规定，其具备负责拟收储土地收购储备工作的主体资格。

三、本次专项债券结余资金项目调整拟收储土地基本情况

（一）拟收储土地基本情况

根据银川市土地储备局《关于银川市 2020 年度土地储备计划的请示》，银川市金凤区丰登镇正源街西侧土地收储项目拟收储土地基本情况如下：



收储项目	项目地点	收储土地面积(亩)	项目概况	土地现状
银川市金凤区丰登镇正源街西侧土地收储项目	银川市金凤区丰登镇正源街西侧(东至正源街,西至丰登安置区,南至106县道,北至阅海路)	932.87	通过调整使用银川市土地储备专项债券结余资金,可以提高区域土地利用效率,拓展城市发展空间,全面提升银川市金凤区发展质量和效益,推动区域环境整治、创建文明城市、实现跨越式发展	现状用地主要为农用地、城镇村建设用地,有少量未利用地
	小计	932.87		

根据2021年3月30日《银川市人民政府关银川市2020年度土地储备计划的批复》(银政函[2021]26号),银川市人民政府原则同意银川市土地储备局对银川市金凤区丰登镇正源街西侧土地储备项目土地进行收储。

银川市金凤区丰登镇正源街西侧土地主要为农用地、城镇村建设用地,有少量未利用地,全部采用货币化补偿方式。

项目计划于2021年9月实施,收储的储备土地计划于债券存续期内分批出让。

(二)资金筹措方案

银川市土地储备专项债券使用项目总投资总计53837.4267万元。其中,原债券使用项目使用专项债券资金37165.1967万元,银川市配套支付2019年和2020年债券资金利息3870万元;此次调整使用项目投资为16672.23万元,拟通过债券结余资金调整使用12834.8033万元,政府预算投资资金3837.4267万元。2021年、2022年、2023年债券利息及本金偿还资金拟由原债券使用项目和调整使用项目的国有建设用地使用权出让收入偿还。

四、本次专项债券结余资金项目调整的合法性

《地方政府性债务管理意见》(国发[2014]43号)规定,地方政府应当通过发行地方政府债券方式举借债务,除此以外不得以其他方式举债。《土地储备专项债券管理办法》规范了土地储备专项债券融资行为。



本所律师认为,本次专项债券结余资金项目调整符合《地方政府性债务管理意见》和《土地储备专项债券管理办法》第五条的规定,是国家许可的合法的土地融资行为,合法、合规。

五、投资收益可覆盖本次专项债券结余资金项目调整本息偿还,能够实现项目收益和融资自求平衡

根据宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司 2021 年 9 月出具的《2021 年银川市土地储备专项债券结余资金项目调整融资平衡方案评价报告》(报告编号:[宁夏]博源卓越[2021]咨字第 003 号),本次银川市金凤区丰登镇正源街西侧土地储备项目符合银川市土地利用总体规划允许建设区范围内。原债券发行项目和此次债券结余资金调整使用项目预计总投资共计 53837.4267 万元,累计土地出让总收入约 452600 万元,扣除提留基金 78741.86 万元,可用于偿还债券本息金额为 373858.14 万元。债券存续期内本息共计 59675 万元,土地出让收益对融资成本覆盖倍数为 6.26 倍。在债券存续期内项目未来产生的现金流能够完全覆盖债券本息,且具有较强的盈利能力、清偿能力和抗风险能力。

根据宁夏天华会计师事务所(有限公司)2021 年 8 月 31 日出具的《银川市土地储备项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估报告》(报告编号:宁天华咨报[2021]2006 号),银川市土地储备项目计划总投资 53837.43 万元,2018 年原债券发行项目投资总额 37165.20 万元,截至 2021 年 8 月 31 日,已支付土地补偿费、基础设施建设费和其他费用共计 23870.64 万元,预计后续支付 13294.56 万元。本次拟调整使用的银川市土地储备专项债券预计土地投入成本共计 16672.23 万元,拟调整使用 2018 年银川市土地储备已发行专项债券中剩余资金 12834.80 万元,市财政预算资金计划配套 3837.43 万元。债券存续期内银川市土地储备项目可实现土地出让净收益 373858.14 万元,其中 2018 年原债券发行项目可实现土地出让净收益 248819.40 万



元，调整项目可实现土地出让净收益 125038.74 万元。根据项目资金平衡分析结果，银川市土地储备专项债券项目的资金覆盖率可达到 6.26 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。本债券对应地块土地出让预计在债券存续期内分三年出让，预计土地出让净收入共计 365931.14 万元，其中 2021 年 9-12 月出让 30%即收入 109779.34 万元、2022 年度出让 40%即收入 146372.46 万元、2023 年 1-9 月出让 30%即收入 109779.34 万元。在债券存续期间，土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块土地收储及整理成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 314163.14 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

本所律师认为，本次专项债券结余资金项目调整投资收益完全可覆盖债券本金和利息的偿还，项目资金稳定性总体上可以得到保证，符合《土地储备专项债券管理办法》第六条的规定，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、本次专项债券结余资金项目调整的中介机构

（一）本次专项债券结余资金项目调整的评价、评估机构

1、融资平衡方案评价报告编制机构

本次专项债券结余资金项目调整中的《2021 年银川市土地储备专项债券结余资金项目调整融资平衡方案评价报告》（报告编号：[宁夏]博源卓越[2021]咨字第 003 号）由宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司出具。

宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司持有银川市审批服务管理局于 2020 年 9 月 29 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91640100227786327U），注册地为宁夏银川市金凤区北京中路 61 号银川房地产大厦十楼，法定代表人祁晓轩，注册资本 270 万元，成立日期 2000 年 11 月 15 日，经营范围许可项目：国土空间规划编制；测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准



准后方可开展经营活动)；一般项目：土地调查评估服务；房地产评估；资产评估；社会稳定风险评估；房地产经纪；房地产咨询；不动产登记代理服务；规划设计管理；土地整治服务；信息系统集成服务；社会调查（不含涉外调查）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

本所律师认为，宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司是在中国境内依法设立并合法存续的房地产评估、咨询机构，具有为本次专项债券项目调整编制《融资平衡方案评价报告》的资格。

2、债券收益与融资自求平衡财务评价报告编制机构

本次专项债券结余资金项目调整中的《银川市土地储备项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估报告》（报告编号：宁天华咨报[2021]2006号）由宁夏天华会计师事务所(有限公司)出具。

宁夏天华会计师事务所(有限公司)持有银川市审批服务管理局于2019年7月26日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：916411007106721009），并经依法注册成立，注册地为宁夏银川市金凤区宁安大街490号银川IBI育成中心九号楼，法定代表人王海智，注册资本300万元，成立日期1999年11月30日，经营范围为：会计报表审计、验资、涉税服务、资产评估；代理记账；管理咨询服务；工程预决算审查及咨询；房屋租赁；司法鉴定。（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）。持有宁夏回族自治区财政厅核发的《会计师事务所执业许可证》，执业证书编号为64010003，批准执业日期1999年11月19日。

经办注册会计师张星持有证号为640100030016的《注册会计师证》、马明持有证号为640100030039的《注册会计师证》。

本所律师认为，宁夏天华会计师事务所是在中国境内依法设立并合法存续的审计、会计、财务咨询机构，经办注册会计师张星、马明持宁夏注册会计师协会核发的《注册会计师证》，该机构及经办注册会计师具有为本次专项债券结余资金项目调整



编制《财务评估报告》的资格。

(二) 为本次专项债券结余资金项目调整提供法律服务的律师事务所

本次专项债券结余资金项目调整法律意见书由宁夏辅德律师事务所出具。

根据本所获发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码: 316400007882114517)和年度检验记录、经办律师刘丽敏获发的《律师执业证》(证号: 16401201011533811)、张伟获发的《律师执业证》(证号: 16401202011212754)及相关注册记录,本所及经办律师刘丽敏、张伟具有为本次专项债券结余资金项目调整事宜提供法律服务的资格。

七、结论性意见

综上,本所律师认为:

(一) 银川市土地储备局具备负责拟收储土地的收储主体资格;

(二) 本次专项债券结余资金项目调整所列入的银川市金凤区丰登镇正源街西侧储备地项目投资收益可覆盖本次债券本息偿还,可实现项目收益和融资平衡,尚待按照《土地储备专项债券管理办法》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续收储工作;

(三) 本次专项债券结余资金项目调整符合《土地储备专项债券管理办法》的规定,是国家许可的合法的土地融资行为,合法、合规。

第三部分 法律意见书结语

本法律意见书由宁夏辅德律师事务所出具,经办律师为刘丽敏、张伟。

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

本法律意见书正本一式陆份,无副本。

(以下无正文)



签章页

（本页无正文，为《宁夏辅德律师事务所关于 2021 年银川市土地储备专项债券
结余资金项目调整之法律意见书》之签字盖章页）

宁夏辅德律师事务所（盖章）

经办律师：

刘丽娟

经办律师：

张伟

2021 年 9 月 3 日