

新疆渠成律师事务所  
关于 2019 年新疆生产建设兵团第六  
师五家渠市北海街以北地块整理项  
目专项债券募投项目之  
法律意见书

二〇一九年一月六日

新疆渠成律师事务所

---

地址：五家渠市北海东街 1318 号司法局一楼 103 室

---

## 目 录

引 言.....	1
正 文.....	5
第一部分 项目概况.....	5
第二部分 专项评价报告.....	10
第三部分 中介服务机构.....	13
第四部分 结论性意见.....	15
签署页 .....	17

**新疆渠成律师事务所**  
**关于 2018 年新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海**  
**街以北地块整理项目专项债券募投项目之**  
**法律意见书**

（2019）新渠律意 001 号

致：五家渠市财政局

引 言

新疆渠成律师事务所（以下称“本所”）接受五家渠市财政局（以下称“贵局”）的委托，就新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北地块整理项目专项债券募投项目前期准备工作事宜进行法律分析，出具法律意见。

为出具本法律意见书之目的，本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号）等法律法规、规范性文件的有关规定，出具本法律意

见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1、本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或存在的事实和我国相关法律、法规、规章、司法解释及其它规范性文件的有关规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、法规、规章及司法解释的理解而出具。本所律师认定某些事件是否合法有效是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、规章和规范性文件为依据，并充分考虑了政府有关主管部门给予的批准和确认。

2、本所仅就与募投项目概况及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见，本所不对有关会计审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表 / 报告、审计报告、资产评估报告或资信评级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和结论的真实性和准确性做出任何明示或者默示的保证，对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。

3、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵局如下确认和保证：

（1）已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明或口

头的陈述和说明；

（2）一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处

（3）所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；

（4）所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

（5）所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；

4、为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵局提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此做出相关判断。

5、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，本所律师依据有关政府部门、贵局或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

6、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，对募投项目所涉及的相关书面材料及有关事项进行了核查，对贵局的行为以及募投项目的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查，保证披露、出具或提供信息的及时、准确、完整，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，如含有虚假记载误导性陈述或重大

遗漏，应承担相应责任。

7、对于意见书中涉及的财务、评级、评估等数据，本所律师均系引用，请以贵局聘请的会计师、评估师等专业人员所作的专业核查和判断为准。

8、本所同意将本法律意见书作为贵局专项债券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。

9、本所同意贵局部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书的内容，但贵局做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵局的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵局已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应法律责任。

10、本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵局提供的有关文件和事实进行了核查，现出具法律意见如下：

## 正 文

### 第一部分 项目概况

募投项目为 2019 年度新疆生产建设兵团第六师五家渠市土地储备专项债券涉及的北海街以北地块整理项目。

根据贵局提供的文件，截止本法律意见出具之日，募投项目情况如下：

#### 一、土地储备机构的资格

2019 年度新疆生产建设兵团第六师五家渠市土地储备专项债券涉及的北海街以北地块整理项目实施主体为新疆生产建设兵团第六师土地储备中心（五家渠市土地储备中心）。根据新疆生产建设兵团第六师土地储备中心（五家渠市土地储备中心）和本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，其基本信息如下：

名称：新疆生产建设兵团第六师土地储备中心（五家渠市土地储备中心）

统一社会信用代码：12990600679290058C

类型：事业单位

法定代表人：曹刚

注册资本：91.8 万人民币

营业期限：登记状态存续

住所：五家渠市长安东街

经营范围：依法用地、提高资源利用效率、编制土地储备规划和计划；负责对项目用地依法储备、负责对储备土地进行前期开发整理；负责被征收、收购、收回土地的补偿、安置、拆迁工作；负责土地市场信息的收集和市场需求预测工作；负责土地储备资金筹措和运作管理。

综上，本所律师认为：前述土地储备机构均系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

## 二、项目概况

### （一）项目概况

#### 1、项目名称

2019 年度五家渠市土地储备专项债券涉及的北海街以北地块整理项目

#### 2、项目性质

土地收购储备及土地整理

#### 3、土地收购储备及整理项目单位及法定代表人



土地收购储备项目单位：新疆生产建设兵团第六师土地储备中心（五家渠市土地储备中心）

法定代表人：曹刚

土地整理项目单位：五家渠市住房和城乡建设局

法定代表人：罗建新

#### 4、土地整理项目建设期

本项目计算周期 10 年，自 2019 年 2 月至 2029 年 2 月，其中，建设期 1 年，土地出让运营期 5 年。

#### 5、土地整理项目规模及建设内容

三号线：城市主干路，全长 2.88km, 东西走向，道路红线宽度 36 米；铺设 HDPE 管材 DN400 供水管道 2878 米, DN200 中水管道 2878 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 339 米，d800 排水管道 662 米，d1000 排水管道 625 米；铺设热力管道 DN300 2.88 公里；铺设 PE 管材天然气管道 DN250 2.88 公里。

北海街：城市主干路，全长 0.809km, 东西走向，道路红线宽度 44 米；铺设 HDPE 管材 DN400 供水管道 810 米, DN200 中水管道 810 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 513 米,；铺设热力管道 DN300 0.51 公里；铺设 PE 管材天然气管道 DN250 0.51 公里。

梧桐街：城市次干路，全长 1.47km, 东西走向，道路红

线宽度 27 米；铺设 HDPE 管材 DN400 供水管道 1467 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 1456 米，；铺设热力管道 DN200 1.47 公里；铺设 PE 管材天然气管道 DN100 0.8 公里。

横七街东段：城市次干路，全长 0.917km, 东西走向，道路红线宽度 27 米；铺设 HDPE 管材 DN400 供水管道 913 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 632 米。

横七街西段：城市次干路，全长 1.032km, 东西走向，道路红线宽度 27 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 761 米；铺设热力管道 DN200 0.34 公里。

学院路：城市次干路，全长 2.45km, 东西走向，道路红线宽度 27 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 395 米。

九号路：城市次干路，全长 3.37km, 东西走向，道路红线宽度 27 米；铺设 HDPE 管材 DN400 供水管道 1360 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 1064 米，d600 排水管道 860 米。

一号路：城市次干路，全长 1.63km, 东西走向，道路红线宽度 25 米；铺设 HDPE 管材 DN400 供水管道 810 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 1577 米。

六号路：城市次干路，全长 0.623km, 东西走向，道路红线宽度 25 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 629 米；铺设热力管道 DN200 0.5 公里。

七号路：城市次干路，全长 1.21km, 东西走向，道路红

线宽度 25 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 536 米；铺设热力管道 DN2002.88 公里。

桥涵 10 座，其中一号路分别跨新旧猛进干渠 2 座，梧桐街分别跨新旧猛进干渠 2 座，三号路分别跨新旧猛进干渠 2 座，学苑路跨旧猛进干渠 1 座，横七街东段跨新猛干渠 1 座，横七街西段跨旧猛干渠 1 座，北海街东段跨新猛干渠 1 座。

配套实施道路电气、绿化、景观、亮化、道路标示牌、道路标线等。

## （二）项目审批

根据新疆生产建设兵团第六师发展和改革委员会《关于五家渠市北海街以北地块整理基础设施配套建设项目可行性研究报告的批复》（师发改发〔2018〕350 号），本项目属于五家渠市土地储备范围。

根据《新疆生产建设兵团国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、第六师五家渠市人民政府核发《五家渠市城市总体规划(2012-2030)》、《第六师五家渠市国民经济和社会发展十三五规划纲要》、《五家渠市十三五规划纲要》等相关文件，将上述土地储备项目纳入五家渠市土地储备计划。

综合上述，本所律师认为，本项目已取得当地政府及相关部门的批复文件。

## 第二部分 专项评价报告

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所针对本次专项债券项目出具《五家渠市北海街以北地块整理项目专项债券（一期）收益与融资自求平衡方案总体评价》，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所认为：

### （一）资金充足性

五家渠市在发展规划中明确指出：

规划形成“一心、四片、五渠串城”的空间结构与功能布局。

一心：城市核心服务集中布局，形成城市公共服务中心。

城市中心包括城市商务办公中心和城市商业中心两部分。城市商务中心包括金融保险、技术咨询、企业总部、城市第二行政中心等商务及办公职能。城市商业中心包括商业零售、餐饮购物、酒店宾馆、娱乐休闲等多种服务职能。

四片：城市功能相对集中，但保持片区综合发展。

规划形成度假休闲区、行政文化区、商业服务区、科教

文化区共四个城市功能片区，相互之间以大型城市绿楔分隔。

通过对五家渠市土地储备中心提供的《新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北地块整理项目收益与融资自求平衡方案》中资金收支数据进行分析测算，新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北地块整理项目的资金覆盖率可达到 6.14 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：《专项债券存续期现金流分析测算表》。

本项目积极响应并遵循国家的最新政策。省一级政府作为土地储备专项债券的发行主体，实际上给予了发债的较好的资格认定。后续各地土地储备的发行会通过省一级进行考核，所以赋予此类发债的机会，也是利好各级政府基于各地土地储备政策，制定相应的融资计划。而从政策方面看，对于相关资金的流向有较大的把控。比如说土地储备建成后，将获得土地出让收入，此类收入的用途应该和发债的本息偿付挂钩。在过去可能存在用其他财政收入来偿还此类发债本金，这反而干扰了土地储备的财务核算工作，也使得很多土地储备的账务算不清。而现在对于此类偿债机制的明确，其实是给各地的土地储备一个约束，防范乱发债，同时也要求土地储备过程中不断挖掘商业价值和经济价值。

另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预

算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北地块整理项目所需的资金，国家财政给予了极大支持，为地方政府提供了专项债券等多种融资渠道。

## （二）资金稳定性

根据本项目债券发行计划，本次计划发行 24,000 万元土地整理专项债券，10 年期，预计利率 4.5%/年，每年付息，到期还本。债券与总投资之间差额通过自筹资金补足，本次发行为一期债券。

存续期内，共支付专项债券本息合计为 34,824 万元。

根据五家渠市土地储备交易中心提供数据，本债券对应土地出让事项预计从 2019 年开始，至 2023 年完成，合计税后土地出让净收益净收入约为 213,750 万元。在专项债券存续期内，土地出让净收益净收入可有效覆盖项目对应项目建设等成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。专项债券对应项目期末累计净现金结余 163,931 万元，

资金稳定性总体上可以得到保证。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所综合评价认为：基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为五家渠市北海街以北地块整理项目专项债券（一期）项目可以用相对更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让净收益收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。通过发行项目收益与融资自求平衡的地方政府土地储备专项债券，可以满足本项目的部分资金需求，此方式应是现阶段较优的资金解决方案。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资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偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

### 第三部分 中介服务机构

#### 一、会计师事务所

贵局委托中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所对募投项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询：

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所现持有乌鲁木齐市工商行政管理局于 2014 年 2 月 20 日核发的统一社会信用代码为 91650100092755012Q 的《营业执照》、工商注册号为 650100170000069、组织机构代码证号为 09275501-2、

乌鲁木齐市财政局于 2014 年 1 月 27 日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：110102056501）及中华人民共和国财政部与中国证券监督管理委员会于 2015 年 12 月 10 日对中兴财光华会计师事务所核发的有效期至 2019 年 12 月 11 日的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号为 000447）。

本所律师认为：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所系依法成立且合法存续的审计机构，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执业会计师均具备相应的从业资格。

综合上述，本所律师认为，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所系经批准依法设立且合法存续的特殊普通合伙企业，具备为募投项目出具项目预期收益与融资自



求平衡专项评价报告的资质。

## 二、法律顾问及法律意见书

贵局委托本所作为其法律顾问针对募投资项目前期准备工作的概况及其资金来源、资金投入的合法合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经新疆生产建设兵团司法局批准设立的律师事务所，现持有新疆生产建设兵团司法局 2018 年 9 月 6 日核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31650000MD0196688N。

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。

综合上述，本所律师认为，新疆渠成律师事务所系经批准依法设立且合法存续的个人律师事务所，且 2018 年度考核优秀，具备为五家渠市北海街以北地块整理项目专项债券募投资项目进行法律分析并出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名律师均持有《律师执业证》，且均通过 2018 年的年检，具备相应的从业资格。

## 第四部分 结论性意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，

根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1、新疆生产建设兵团第六师土地储备中心（五家渠市土地储备中心）均系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

2. 本期债券投资项目已列入土地收储计划或经同级人民政府批准。

3. 本期债券募集资金拟投资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本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

4. 为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

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。

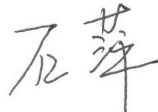
签 署 页

本业无正文，仅供签字盖章之用。

本法律意见书于 2019 年 1 月 6 日出具，正本一式三份，  
贵局执二份，本所执一份，无副本。

新疆渠成律师事务所  
负责人  胡英

经办人： 

经办人： 

2019 年 1 月 6 日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31650000MD0196688N

新疆渠成 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： 新疆生产建设兵团司法局  
发证日期： 2018年 09月 06日

No. 70067220

中华人民共和国司法部监制

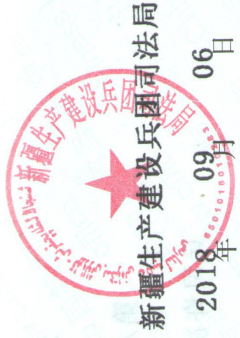
# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

（副本）

统一社会信用代码：**31650000MD0196688N**

**新疆渠成** 律师事务所，

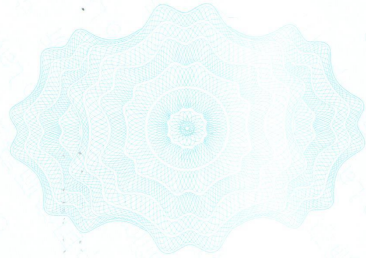
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》  
规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：

发证日期：

2018年09月06日





律师事务所登记事项（一）

名称	新疆渠成律师事务所	
住所	新疆维吾尔自治区吐鲁番地区鄯善县行政规划五家渠市东海北街1318号	
负责人	黄晓英	
组织形式	个人	
设立资产	30万元	
主管机关	第六师司法局	
批准文号	兵司许决（2018）8号	
批准日期	2018年09月05日	

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人
-------



执业机构	新疆渠成律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	16590200811126802	持证人	黄晓英
法律职业资格 或律师资格证号	A20086590040408	性别	女
发证机关	新疆生产建设兵团司法局	身份证号	652301197010206449
发证日期	2018年09月06日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2018年5月1日至 2019年4月30日止	考核年度	
考核结果	合格	考核结果	
备案机关	新疆生产建设兵团司法局 专用章	备案机关	
备案日期	2019年度考核	备案日期	

