



(2018) 保信律意字第 308 号

广东保信律师事务所

关于

中山市土地储备中心
在土地储备专项债券发行中的前期准备工作

之

法律意见书

广东保信律师事务所
二〇一八年八月十日



关于中山市土地储备中心 在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之 法律意见书

致：中山市土地储备中心

广东保信律师事务所是经中华人民共和国广东省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受中山市土地储备中心的委托，作为中山市土地储备中心的特聘专项法律顾问，就中山市土地储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。



目 录

释义与简称.....	1
声 明.....	2
正 文.....	4
一、预期偿债资金来源.....	4
二、募集资金使用.....	4
（一）土地储备机构的资质.....	4
（二）本次债券的使用限制.....	5
三、中介机构及相关文件.....	9
（一）会计师事务所.....	9
（二）律师事务所.....	10
四、结论性意见.....	10
签章页.....	11



释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	(2018)保信律意字第308号《广东保信律师事务所关于中山市土地储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》
本所	指	广东保信律师事务所
本所律师	指	王金府律师、殷坤仪律师
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（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券。
本次准备工作	指	中山市土地储备中心为本次债券发行所从事之前期准备工作
成诺会计师事务所	指	中山市成诺会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	成诺会计师事务所出具的本次专项债券专项评价报告【编号为中成会字（2018）第707005号】
中山市	指	广东省中山市
中山市政府	指	广东省中山市人民政府
中山市财政局	指	广东省中山市财政局
中山市国土局	指	广东省中山市国土资源局
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部，即原中华人民共和国国土资源部。
《土地储备机构名录（2018年版）》	指	《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）
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）



声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《管理办法》等法律法规和规范性文件以及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。

2. 本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与中山市土地储备中心签署的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 中山市土地储备中心保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。中山市土地储备中心保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、中山市土地储备中心或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，



并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8. 本法律意见书仅供中山市土地储备中心本次准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：



正 文

一、预期偿债资金来源

在中山市土地储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次债券的偿债资金来源为此次债券发行对应的5宗地块的土地出让收入，在土地出让前，本次债券的偿债资金通过中山市土地出让金政府净收益安排。

关于本次债券发行的融资平衡情况已经成诺会计师事务所审计通过。在本次债券发行中，2018年中山市土地储备专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数为5.77，项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的中山市土地储备中心的土地储备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债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）土地储备机构的资质

1. 中山市土地储备中心现持有中山市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，中山市土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	124420007480462602
名称	中山市土地储备中心
宗旨和业务范围	规范土地市场，优化资源配置。代表市政府实施土地的收购、储备、前期开发和出让前期准备工



	作。
住所	中山市兴中道2号
法定代表人	邓柏棠
经费来源	财政补助一类
开办资金	23 万元
举办单位	中山市国土资源局
有效期	自 2016 年 4 月 6 日至 2021 年 4 月 5 日
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

2. 根据《土地储备机构名录（2018 年版）》，中山市土地储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，中山市土地储备中心系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

（二）本次债券的使用限制

1. 依据中山市土地储备中心提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金合计 279,000 万元由中山市土地储备中心专项用于土地储备。

2. 依据中山市土地储备中心提供的相关资料，中山市土地储备中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下：

（1）石岐区征地土地储备项目

依据中山市土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体



信息情况如下：

地块名称	石岐区征地土地储备项目
坐落地区	中山市石岐区
四至范围	北至金沙东路，西至彩虹大道，东至东明北路，南至石岐河
土地规划性质	商住、商业
储备面积	1,200,000 平方米
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019-2023 年
项目总需求	200,000 万元
本次债券发行金额	90,000 万元
土地现状	中山市土地储备中心与石岐区办事处合作新征员峰村、张溪村等用地，涉及面积约 1800 亩。

(2) 民众园土地储备项目

依据中山市土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	民众园土地储备项目
坐落地区	中山市民众镇
四至范围	产业平台（民众园）东至横门水道，南至中山港，西至京珠高速民众出口，北至民众镇中心城区
土地规划性质	工业



储备面积	6,666,700 平方米
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019-2023 年
项目总需求	280,000 万元
本次债券发行金额	35,000 万元
土地现状	中山市土地储备中心与民众镇人民政府合作新征中山市产业平台（民众园）用地约 10000 亩，重点发展先进装备制造、电子与通信设备、新能源等产业。

(3) 东区征地土地储备项目

依据中山市土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	东区征地土地储备项目
坐落地区	中山市东区
四至范围	槎桥地块：北至南外环路，西至树木园，东至新安村，南至金钟水库； 新安村地块：北至新安路，西至金钟水库，东至新安大街，南至金钟山； 长江地块：北至南外环路，西至长江路，东至凯茵新城，南至福获路
土地规划性质	商住、商业



储备面积	466,200 平方米
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019-2023 年
项目总需求	50,000 万元
本次债券发行金额	30,000 万元
土地现状	中山市土地储备中心与东区办事处合作新征与收储槎桥村、新安村、长江村用地，涉及面积约 700 亩。

(4) 坦洲镇征地土地储备项目

依据中山市土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	坦洲镇土地储备项目
坐落地区	中山市坦洲镇
四至范围	北至三合冲，西至安南路，东至前山水道，南至两廉街
土地规划性质	商住、商业
储备面积	2,666,700 平方米
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019-2023 年
项目总需求	220,000 万元
本次债券发行金额	40,000 万元



土地现状	中山市土地储备中心与坦洲镇人民政府合作新征裕洲村约 4000 亩用地，该用地作为坦洲镇科创岛项目用地。
------	---

(5) 中山市存量土地储备项目

依据中山市土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	中山市存量土地储备项目
坐落地区	中山市
四至范围	全市范围内存量建设用地
土地规划性质	商住、商业、工业、住宅
储备面积	666,700 平方米
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019-2023 年
项目总需求	200,000 万元
本次债券发行金额	84,000 万元
土地现状	全市范围内对存量建设用地进行收储，计划收储面积 1000 亩。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由中山市土地储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

三、中介机构及相关文件

(一) 会计师事务所



本次准备工作中的《专项评价报告》由成诺会计师事务所出具。

成诺会计师事务所现持有中山市工商行政管理局于 2018 年 1 月 5 日核发的《营业执照》(统一社会信用代码为 914420007193927621)、广东省财政厅于 2018 年 3 月 16 日核发的《会计师事务所执业证书》，成诺会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

(二) 律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由广东保信律师事务所出具。

广东保信律师事务所现持有广东省司法厅于 2017 年 5 月 23 日核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码: 31440000736197045E)，广东保信律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由广东保信律师事务所王金府律师、殷坤仪律师作为签署律师，其均持有广东省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的中山市土地储备中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；中山市土地储备中心有资格实施储备地块的土地储备；本次债券中应享分配额度内的资金由中山市土地储备中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式五份。

(以下无正文)



签章页

(本页无正文，为《广东保信律师事务所关于中山市土地储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签字盖章页)

广东保信律师事务所



负责人：王金府

经办律师：

王金府

经办律师：

殷坤仪

二〇一八年八月十日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31440000736197045E

广东保信

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：广东省司法厅

发证日期：2017 年 05 月 23 日

执业机构 广东保信

律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14420199911404964

法律职业资格
或律师资格证号 199773070320



持证人 王金府

性别 男

发证机关



发证日期

2018 5月 21日

身份证号 44092319730711481X



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期至2019年5月31日

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 广东保信

律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14420200910483821

法律职业资格
或律师资格证号 A20074420004217



持证人 殷坤仪

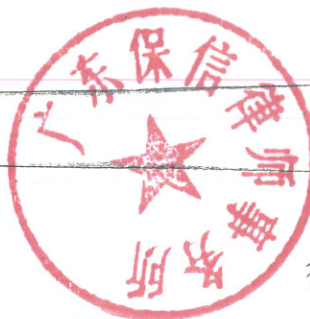
性别 女

发证机关



身份证号 442000198309198386

发证日期 2018 5 21



律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期至2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	