



广东通建律师事务所

Guangdong T&J Law Firm

地址：佛山市禅城区汾江中路144号科华大厦7、8楼

Http://www.gdtjlwyer.com

电话：88330088

关于发行土地储备专项债券前期准备工作之法律意见书

佛山市禅城区土地储备中心：

广东通建律师事务所接受贵中心的委托，现就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、法规和规范性文件规定出具以下法律意见，供贵中心参考：

一、预期偿债资金来源

依据《专项评价报告》，经专项审核，佛山市鸿正会计师事务所认为，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，本次评价的禅城区四个土地储备项目，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。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的贵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《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）土地储备机构的资质

1、贵中心持有佛山市禅城区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，基本情况如下：

（1）统一社会信用代码：12440604789435545A

（2）名称：佛山市禅城区土地储备中心

（3）宗旨和业务范围：根据我区经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划和土地市场供需状况，编制年度土地储备计划，报禅城区人民政府批准。根据年度土地储备计划，编制收储项目实施方案，将计划收储的土地通过依法征用、征收、收购、收回、托管、调换使用等方式纳入储备。经禅城区人民政府授权，对纳入储备的土地进行前期整理开发、保



广东通建律师事务所

Guangdong T&J Law Firm

地址：佛山市禅城区汾江中路144号科华大厦7、8楼

Http://www.gdtjlwyer.com

电话：88330088

护、管理、临时利用，以及为储备土地、实施前期开发进行融资等活动。将完成前期开发整理后的土地，按计划移交给国土资源管理部门统一组织供地。

(4) 住所：佛山市禅城区金澜北路68号C座206室

(5) 法定代表人：梁桂金

(6) 经费来源：财政补助

(7) 开办资金：20014.9万元

(8) 举办单位：佛山市禅城区国土城建和水务局

(9) 有效期：自2016年7月21日至2021年7月20日

(10) 登记管理机关：佛山市禅城区事业单位登记管理局

2、根据《土地储备机构（2017年版）》，贵中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，贵中心系被纳入国土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《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条之规定。

（二）本次债券的使用限制

1、据贵中心提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金由贵中心专项用于土地储备。

2、根据贵中心提供的相关资料，贵中心拟提出的具体项目中所包括的储备地块如下：

（1）罗南村地块土地整理储备项目

根据贵中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

①地块名称：罗南村地块

②座落地区：禅城区

③四至范围：东至路，南至南发陶瓷原料精选厂，西至南粤陶瓷制品总厂，北至南庄大道中

④土地规划性质：二类居住用地

⑤储备面积：34230 m²



广东通建律师事务所

Guangdong T&J Law Firm

地址：佛山市禅城区汾江中路144号科华大厦7、8楼

Http://www.gdtjlawyer.com

电话：88330088

⑥储备开始时间：2018

⑦计划出让时间：2018

⑧项目总需求：38139.37 万元

⑨本次债券发行金额：15000 万元

⑩土地现状：该地块权利人原为广东南海罗南陶瓷企业集团，2018 年已签订土地使用权收储协议，现正在处理土地前期整理工作，地块无抵押，无权属纠纷。

(2) 诚通纸业地块土地整理储备项目

①地块名称：诚通纸业地块

②座落地区：禅城区

③四至范围：东至河滨路，南至货场东路，西至货站路，北至路

④土地规划性质：二类居住用地

⑤储备面积：71815.11 m²

⑥储备开始时间：2018

⑦计划出让时间：2018

⑧项目总需求：120,054.91 万元

⑨本次债券发行金额：75,000 万元

⑩土地现状：该地块权利人原为佛山诚通纸业有限公司、佛山华新发展有限公司及佛山市康思达液压机械有限公司，2018 年禅城区土地储备中心已分别与各权利人签订土地使用权收储协议，现正在处理土地前期整理工作，地块无抵押，无权属纠纷。

(3) 化纤集团地块土地整理储备项目

①地块名称：化纤集团地块

②座落地区：禅城区

③四至范围：东至路，南至佛山水道，西至佛罗公路 47 号，北至佛罗公路

④土地规划性质：二类居住用地

⑤储备面积：73458.88 m²





广东通建律师事务所

Guangdong T&J Law Firm

地址：佛山市禅城区汾江中路144号科华大厦7、8楼

Http://www.gdtjlwyer.com

电话：88330088

⑥储备开始时间：2017

⑦计划出让时间：2019

⑧项目总需求：132,289.95 万元

⑨本次债券发行金额：3000 万元

⑩土地现状：该地块权利人原为佛山化纤集团有限公司，2017 年已签订土地使用权收储协议，现正在处理土地前期整理工作，地块无抵押，无权属纠纷。

(4) 养老养生健康产业园地块土地整理储备项目

①地块名称：养老养生健康产业园地块

②座落地区：禅城区

③四至范围：东至中山公园，南至汾江河，西至市发电厂有限公司，北至佛罗路

④土地规划性质：社会福利用地、医疗卫生用地、安全设施用地、二类居住用地、教育科研用地、商业用地、城市道路用地、公园绿地、防护绿地和水域

⑤储备面积：587134.57 m²

⑥储备开始时间：2018

⑦计划出让时间：2019

⑧项目总需求：287,735 万元

⑨本次债券发行金额：27,000 万元

⑩土地现状：社会福利用地、医疗卫生用地、安全设施用地、二类居住用地、教育科研用地、商业用地、城市道路用地、公园绿地、防护绿地和水域

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由贵中心专项用于土地储备，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第八条之规定。

三、中介机构及相关文件

(一) 会计师事务所



广东通建律师事务所

Guangdong T&J Law Firm

地址：佛山市禅城区汾江中路144号科华大厦7、8楼

Http://www.gdtjlwyer.com

电话：88330088

本次准备工作中的《专项评估报告》由佛山市鸿正会计师事务所出具。

佛山市鸿正会计师事务所现持有佛山市禅城区市场监督管理局于2015年11月23日核准的《营业执照》（统一社会信用代码为91440604745536889F）、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》，佛山市鸿正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本所律师出具。

本所现持有广东省司法厅于2017年5月17日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31440000084530980X），本所为具有合法执业资格的律师事务所。

四、结论

本次债券所列入贵中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；贵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贵中心专项用于土地储备。

本法律意见是根据贵局向我所提供的资料及作出之陈述作为事实，其资料及陈述的真实性、完整性由贵局负责。法律意见是我所根据公开检索到的法律、法规、规章、规范性文件及司法解释所拟就，供贵局参考，未经我所同意不得对外引用。





Small, faint markings or artifacts along the right edge of the page, possibly from a binding or scanning process.

关于佛山市南海区财政局
在 2018 年佛山市南海区土地储备项目发行中的前期准备工作之
法律意见书

佛山市南海区财政局：

广东盈建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。

本所接受佛山市南海区财政局的委托，作为佛山市南海区财政局的特聘专项法律顾问，就 2018 年佛山市南海区土地储备项目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。

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南海区财政局签署的《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. 佛山市南海区财政局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。南海区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、佛山市南海区财政局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. 本法律意见书仅供佛山市南海区财政局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

依据《专项评价报告》，经专项审核，佛山市恒生会计师事务所认为，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，本次评价的佛山市南海区九个土地储备项目，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。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的南海区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. 佛山市南海区土地储备中心现持有佛山市南海区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，南海区土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12440605745510507Q
名称	佛山市南海区土地储备中心
宗旨和业务范围	承担全区土地储备的有关工作
住所	佛山市南海区桂城南海大道北28号
法定代表人	梁全财

经费来源	财政补助一类
开办资金	222万元
举办单位	佛山市南海区国土城建和水务局
有效期	自2016年08月08日至2021年08月07日
登记管理机关	佛山市南海区事业单位登记管理局

2. 根据《土地储备机构(2017年版)》，南海区土地储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，南海区土地储备中心系被纳入国土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. 依据南海区财政局提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金由南海区土地储备中心专项用于土地储备。

2. 依据南海区财政局提供的相关资料，南海区拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下：

(1) 南海区土地储备项目（中兴新城地块）

依据南海区财政局提供的相关资料及承诺，该项目的具体信息情况如下：

地块名称	南海区土地储备项目（中兴新城地块）
------	-------------------

坐落区域	西樵、九江两镇交界处
四至范围	东至九江石江村,南至西樵大同,西至西樵显岗, 北至西樵山根村
土地规划性质	工业、商住
储备面积	1,880,000平方米
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2021年
项目总需求	563300万元
本次债券发行金额	42816万元
土地现状	该地块位于西樵、九江两镇交界处,为村级工业园,主要包含西樵山根村级工业园、西樵显岗村级工业园、九江石江村级工业园、原华光板材厂区以及部份私人企业等,初步规划用地范围约2820亩。

(2) 九江镇区域土地储备项目地块

依据南海区财政局提供的相关资料及承诺,该项目的具体信息情况如下:

地块名称	九江镇区域土地储备项目地块
坐落区域	九江镇
四至范围	地块一:东至临港国际产业社区1000亩土地,西至河清联合经济社土地,南至九江大道,北至临

	港国际产业社区A区；地块二：东至九江教育路北延线，南至九江大道，西至下西西山经济社，北至洛浦路。
土地规划性质	工业及商住用地
储备面积	709999平方米
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2020年-2022年
项目总需求	99400万元
本次债券发行金额	27000万元
土地现状	属于待收储用地，拟增加九江镇土地储备用地，用于以后的产城发展。

(3) 西樵镇西岸银湖东区土地回购项目

依据南海区财政局提供的相关资料及承诺，该项目的具体信息情况如下：

地块名称	西樵镇西岸银湖东区土地
坐落区域	西樵镇
四至范围	东至中旅银湾花园、南至银湖、西至中旅威尼斯洲、北至美国公司地块。
土地规划性质	商住
储备面积	14666平方米

储备开始时间	2018年5月
计划出让时间	2019年12月
项目总需求	15000万元
本次债券发行金额	2000万元
土地现状	属于烂尾别墅区工程，拟回购土地约 22 亩，公司计划开展该地块 13 幢原西岸镇时期已售烂尾别墅回购项目，以实现别墅地块的资源整合，增加土地储备。

(4) 狮山镇博爱湖片区土地整理项目

依据南海区财政局提供的相关资料及承诺，该项目的具体信息情况如下：

地块名称	狮山镇博爱湖片区土地整理项目地块
坐落区域	狮山镇
四至范围	东至科技路商住区，西至兴业路，南至红星路南油基地，北至原 321 国道。
土地规划性质	商住及其他
储备面积	536066.93 平方米
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2021年
项目总需求	685100万元

本次债券发行金额	30000万元
土地现状	基础设施建设中, 该地块储备面积 536, 066. 93 平方米, 规划建筑面积 1, 072, 133. 86 平方米, 规划用途为商住及其他。

(5) 大沥镇谢边“公区前”两宗国有土地收储项目

依据南海区财政局提供的相关资料及承诺, 该项目的具体信息情

况如下:

地块名称	谢边“公区前”地块
坐落区域	大沥镇
四至范围	北面为大沥镇谢边村委会、南面及东面为佛山市人民警察训练学校、西面为佛山大道
土地规划性质	商业
储备面积	7128. 8 平方米
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2019年
项目总需求	6557万元
本次债券发行金额	6557万元
土地现状	现为厂棚结构, 权利人为广东南海农村商业银行股份有限公司, 准备签订土地收储协议, 无抵押, 权属纠纷情况。

(6) 大沥镇太平 438. 95 亩征地项目

依据南海区财政局提供的相关资料及承诺, 该项目的具体信息情

况如下:

地块名称	大沥镇太平438.95亩征地项目地块
坐落区域	大沥镇
四至范围	东至白界西、西村工业区,南至隔海工业区,西至机场河,北至机场河
土地规划性质	商住、工业
储备面积	262300 平方米
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2023年
项目总需求	131690.63 万元
本次债券发行金额	17127 万元
土地现状	于 2017 年 7 月 24 日批复同意向太平社区购买 438.95 亩土地后,由相关单位负责跟进后续的征收地及办理用地手续工作。

(7) 丹灶物流中心国有土地储备项目

依据南海区财政局提供的相关资料及承诺,该项目的具体信息情

况如下:

地块名称	丹灶物流中心国有土地储备项目地块
坐落区域	丹灶镇丹灶物流中心
四至范围	东至广珠铁路、南至季华路西延线、西至三水白泥接壤边界,北至西安路

土地规划性质	工业
储备面积	190000 平方米
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2020年
项目总需求	4500 万元
本次债券发行金额	4500 万元
土地现状	丹灶物流中心国有土地储备项目涉及的土地已于早期完成土地征收工作,正在完善用地报批手续,预计在2018年缴纳相关办证税费。计划招商方向为机械装备制造业、新能源产业,预计在2020年前后进行土地出让。

(8) 里水河片区(大石大朗)土地前期整理项目

依据南海区财政局提供的相关资料及承诺,该项目的具体信息情况如下:

地块名称	里水河片区(大石大朗)地块
坐落区域	里水镇
四至范围	东至里水大道,南至里湖南路(规划),西至大同路(规划),北至里官路
土地规划性质	住宅、商业
储备面积	2709346 平方米
储备开始时间	2016年
计划出让时间	2021年

项目总需求	487100 万元
本次债券发行金额	20000 万元
土地现状	土地平整中, 项目规划以“绿色、健康”为主要内涵, 以生态、区位为重要优势, 打造宜居、宜业、宜创、宜游、宜养的绿色健康产业集聚发展的示范区——里湖新城, 是南海区“一山两站三湖”及“梦里水乡”国家 4A 旅游景区的重要组成部分。

(9) 南海信息产业园范围 (里水、文教) 项目

依据南海区财政局提供的相关资料及承诺, 该项目的具体信息情

况如下:

地块名称	南海信息产业园范围 (里水、文教) 项目地块
坐落区域	里水镇
四至范围	北至官和路东延线, 东至联安围, 南至梁家庄, 西至力边村。
土地规划性质	工业
储备面积	818, 507 平方米
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2019年
项目总需求	30211 万元
本次债券发行金额	20000 万元
土地现状	现签署征地合同, 规划园区涵盖里水、文教等村

居，规划面积 2500 亩，重点加强云计算、大数据、物联网、移动互联、智慧城市、电子信息等新一代信息技术产业的发展，打造广佛智慧创新产业聚集区。
--

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由南海区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、中介结构及相关文件

(一) 会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由恒生会计师事务所出具。

恒生会计师事务所现持有佛山市南海区市场监督管理局于2017年7月26日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91440605325170681H）、广东省财政厅于2018年3月28日核发的《会计师事务所执业证书》，恒生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》由广东盈建律师事务所出具。

广东盈建律师事务所持有广东省司法厅于2017年5月12日核发的《律师事务所执业证书》（统一社会信用代码为314400004573276872），系具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由广东盈建律师事务所植锦泉律师、赵子贤律师作

为签署律师，其均持有广东省司法厅核发的律师执业证书，并已经通过年度年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的南海区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；南海区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南海区土地储备发展中心专项用于土地储备。

本法律意见书一式五份

(以下无正文)

签章页

本页无正文，为(2018)广盈律·南财政意字第002号《广东盈建律师事务所关于佛山市南海区财政局在2018年新增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。



负责人：植锦泉

经办律师：

植锦泉

经办律师：

赵子贤

二零一八年[七]月[十三]日

广东盈建律师事务所

法律意见书

(2018) 广盈律-顺土储意字第 001 号

关于佛山市顺德区土地储备发展中心
在 2018 年新增土地储备专项债券发行中的前期准备工作之

广东盈建律师事务所

关于

佛山市顺德区土地储备发展中心
在 2018 年新增土地储备专项债券发行中的
前期准备工作

之

法律意见书

**关于佛山市顺德区土地储备发展中心
在 2018 年新增土地储备专项债券发行中的前期准备工作之
法律意见书**

佛山市顺德区土地储备发展中心：

广东盈建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。

本所接受佛山市顺德区土地储备发展中心的委托，作为佛山市顺德区土地储备发展中心的特聘专项法律顾问，就佛山市顺德区土地储备发展中心在 2018 年新增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	2
声明	4
正文	6
一、预期偿还资金来源	6
二、募集资金使用	6
（一）土地储备机构的资质	6
（二）本次债券的使用限制	7
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

在本法律意见书中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	(2018)广盈律-顺土储意字第001号《广东盈建律师事务所关于佛山市顺德区土地储备发展中心在2018年新增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	广东盈建律师事务所
本所律师	指	植锦泉律师、赵子贤律师
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偿还的地方政府专项债券。
本次债券	指	2018年顺德区政府土地储备专项债券
本次准备工作	指	顺德区土储中心为本次债券发行所从事之前期准备工作
顺德土储中心	指	佛山市顺德区土地储备发展中心
恒生会计师事务所	指	佛山市恒生会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	恒生会计师事务所出具的《2018年佛山市顺德区土地储备发展中心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》（佛恒生专评字[2018]S001号）

顺德区政府	指	佛山市顺德区人民政府
《土地储备机构名录（2017年版）》	指	《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017年版）的通知〉》（国土资厅函[2017]1569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顺德土储中心签署的《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. 顺德土储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。顺德土储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、顺德土储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. 本法律意见书仅供顺德土储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

依据《专项评价报告》，经专项审核，恒生会计师事务所认为，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，本次评价的佛山市顺德区两个土地储备项目，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。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的顺德土储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. 顺德区土地储备发展中心现持有佛山市顺德区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，顺德土储中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12440606279985512K
名称	佛山市顺德区土地储备发展中心
宗旨和业务范围	为当地的经济发展和城市建设做好管理和服务工作。实施域区内的土地开发和土地储备工作
住所	佛山市顺德区大良新城行政服务中心西座

法定代表人	苏劲武
经费来源	财政核拨
开办资金	6438万元
举办单位	佛山市顺德区国土城建和水利局
有效期	2016年5月19日至2021年5月18日
登记管理机关	佛山市顺德区事业单位登记管理局

2. 根据《土地储备机构（2017 年版）》，顺德土储中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，顺德土储中心系被纳入国土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. 依据顺德土储中心提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金由顺德土储中心专项用于土地储备。

2. 依据顺德土储中心提供的相关资料，顺德土储中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下：

（1）北部片区储备项目

依据顺德土储中心提供的相关资料及承诺，该项目的具体信息情况如下：

地块名称	北部地块
坐落区域	北滘镇、陈村镇、乐从镇
四至范围	东至广珠西线、南至顺德水道，西至佛开高速、北至广明高速
土地规划性质	二类居住用地、商业用地
储备面积	2113752平方米
储备开始时间	2017年
计划出让时间	2020年
项目总需求	229415万元
本次债券发行金额	65000万元
土地现状	属于待收储土地，项目由顺德区土地储备发展中心负责统筹推进，已报顺德区政府审批后实施。经被征地村居表决通过后签订相关补偿协议，补偿标准经区国土部门审批备案，根据补偿协议实施补偿，税费缴交参照国家相关标准按进度缴付。项目于2017年12月启动，目前正开展征地的相关工作。

(2) 东部片区储备项目

依据顺德土储中心提供的相关资料及承诺，该项目的具体信息情况如下：

地块名称	东部地块
------	------

坐落区域	大良街道、容桂街道、伦教街道
四至范围	东至广珠西线、南至桂州水道，西至伦桂路、北至顺德水道
土地规划性质	二类居住用地、商业用地
储备面积	720009平方米
储备开始时间	2017年
计划出让时间	2021年
项目总需求	210000万元
本次债券发行金额	65,000万元
土地现状	属于待收储土地，项目由顺德区土地储备发展中心负责统筹推进，已报顺德区政府审批后实施。经被征地村居表决通过后签订相关补偿协议，补偿标准经区国土部门审批备案，根据补偿协议实施补偿，税费缴交参照国家相关标准按进度缴付。项目于2017年12月启动，目前正开展征地的相关工作。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由顺德区土地储备发展中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

三、中介结构及相关文件

(一) 会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由恒生会计师事务所出具。

恒生会计师事务所现持有佛山市南海区市场监督管理局于2017年7月26日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91440605325170681H）、广东省财政厅于2018年3月28日核发的《会计师事务所执业证书》，恒生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》由广东盈建律师事务所出具。

广东盈建律师事务所持有广东省司法厅于2017年5月12日核发的《律师事务所执业证书》（统一社会信用代码为314400004573276872），系具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由广东盈建律师事务所植锦泉律师、赵子贤律师作为签署律师，其均持有广东省司法厅核发的律师执业证书，并已经通过年度年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的顺德土储中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；顺德土储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顺德土储中心专项用于土地储备。

本法律意见书一式五份

（以下无正文）

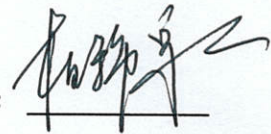
签章页

本页无正文，为（2018）广盈律-顺土储意字第001号《广东盈建律师事务所关于佛山市顺德区土地储备发展中心在2018年新增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。

广东盈建律师事务所

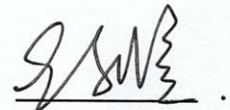
负责人：植锦泉

经办律师：



植锦泉

经办律师：



赵子贤

二零一八年[七]月[十]日

盈腾（2018）高明土地中心意字第 001 号

广东盈腾律师事务所

关于

佛山市高明区土地开发整理储备中心
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

广东盈腾律师事务所

Guangdong Yingteng Law Office

关于佛山市高明区土地开发整理储备中心 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：佛山市高明区财政局

广东盈腾律师事务所是经中华人民共和国佛山市司法局批准成立，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。

本所接受佛山市高明区财政局的委托，就佛山市高明区土地开发整理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.....	4
声 明.....	5
正 文.....	6
一、预期偿债资金来源.....	6
二、募集资金使用.....	6
（一）土地储备机构的资质.....	6
（二）本次债券的使用限制.....	7
三、中介机构及相关文件.....	11
（一）会计师事务所.....	11
（二）律师事务所.....	12
四、结论性意见.....	12
签章页.....	13

释义与简称

在本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	盈腾（2018）高明土地中心意字第 001 号《关于佛山市高明区土地开发整理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、盈腾	指	广东盈腾律师事务所
本所律师	指	贺义辉律师、张家敏律师
土地专项债券	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。
本次准备工作	指	高明土地中心为本次债券发行所从事之前期准备工作
高明土地中心	指	佛山市高明区土地开发整理储备中心
贝思特会计师事务所	指	佛山市贝思特会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	贝思特会计师事务所出具的《专项评价报告》
高明区	指	佛山市高明区
高明区政府	指	佛山市高明区人民政府
荷城街道	指	佛山市高明区荷城街道
高明区财政局	指	佛山市高明区财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
《土地储备机构名录（2017 年版）》	指	《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017 年版）〉的通知》（国土资厅〔2017〕1569 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高明土地中心签署的《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. 高明土地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。高明土地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、高明土地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. 本法律意见书仅供高明土地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

依据《专项评价报告》，经专项审核，贝思特会计师事务所认为，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，本次评价的佛山市高明区六个土地储备项目，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。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的高明土地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. 高明土地中心现持有佛山市高明区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，高明土地中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12440608745524781R
名称	佛山市高明区土地开发整理储备中心
宗旨和业务范围	承担本区土地征用事务，组织征地范围的地籍地类调查、地块定界和勘测工作；承担本区土地开发、整理和收购储备工作以及市区回收土地的拆迁、旧区改造的事务性、技术性工作。

住所	佛山市高明区荷城街道跃华路景乐巷 28 号
法定代表人	招薇
经费来源	财政补助一类
开办资金	342 万元
举办单位	佛山市高明区国土城建和水务局
有效期	自 2018 年 4 月 23 日至 2023 年 4 月 22 日
登记管理机关	佛山市高明区事业单位登记管理局

2. 根据《土地储备机构（2017 年版）》，高明土地中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，高明土地中心系被纳入国土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. 依据高明土地中心提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金由高明土地中心专项用于土地储备。

2. 依据高明土地中心提供的相关资料，高明土地中心拟提供的具体项目安排中所包括的储备地块如下：

（1）高明建设投资公司地块土地整理储备项目

依据高明土地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	高明建设投资公司地块土地整理储备项目
坐落地区	荷城街道、西江新城范围内

四至范围	本次债券所涉地块位于荷城街道，具体四至范围情况如下：	
	①佛山市高明区荷城街道荷富大道西侧地块	东至荷富路、南至三宝路、西至大德路、北至丽江路。
	②佛山市高明区荷城街道高明大道南地块 1	东至西岸桥、南至沧江河、西至文华路、北至高明大道。
	③佛山市高明区荷城街道高明大道南地块 2	东至西岸桥、南至沧江河、西至文华路、北至高明大道。
	④佛山市高明区荷城街道高明区专业市场南地块	东至西岸桥、南至沧江河、西至文华路、北至高明大道。
	⑤佛山市高明区荷城街道高明大道北侧地块	东至明理路、南至高明大道、西至泰安路、北至荷香路。
	⑥佛山市高明区荷城街道荷富路东侧地块	东至沿江路、南至明国路、西至荷富路、北至西江大道。
	⑦佛山市高明区荷城街道高明大道荷富路以西、三宝路以北地块	东至荷富路、南至三宝路、西至大德路、北至丽江路。
土地规划性质	城镇住宅用地、商服用地	
储备面积	120523.85 平方米	
储备开始时间	2018 年	
计划出让时间	2018 年	
项目总需求	65,000.00 万元	
本次债券发行金额	65,000.00 万元	
土地现状	该项目收回高明建设投资有限公司债权的 12 宗土地中的 7 宗，土地权属人为广东高明农村商业银行股份有限公司，高明区土地开发整理储备中心于 2018 年 3 月与该公司签订了土地收储协议，尚未办理权属变更手续，无抵押、权属纠纷情况。	

(2) 荷城街道荷富路以西地块土地整理储备项目

依据高明土地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	荷城街道荷富路以西地块土地整理储备项目
坐落地区	高明区荷城街道一环西拓以北、荷富路以西
四至范围	东至荷富路、南至明粤公司用地、西至西富路、北至空地
土地规划性质	城镇住宅用地、商服用地
储备面积	53070.40 平方米

储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2018 年
项目总需求	18,937.00 万元
本次债券发行金额	18,937.00 万元
土地现状	该地块共有 3 宗土地，使用权人分别为：1、佛山市高明区荷城宝力资产管理有限公司[2 宗；证号：粤（2016）佛高不动产权第 0000144 号、粤（2016）佛高不动产权第 0000141 号]；已抵押，正在办理解押手续；无权属纠纷]。2、佛山市高明区明粤投资建设有限公司[1 宗；证号：粤（2016）佛高不动产权第 0002870 号；无抵押；无权属纠纷]。目前，荷城街道办与使用权人达成收储意向，正启动收储程序。

（3）佛山市顺德区乐华陶瓷洁具有限公司地块 1 土地整理储备项目

依据高明土地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	“佛山市顺德区乐华陶瓷洁具有限公司”地块 1 土地整理储备项目
坐落地区	更合小洞工业园北区
四至范围	东至小洞新村集体用地，南至合和大道，西至广东同欣实业有限公司，北至原德丰电子厂地块。
土地规划性质	建设用地（计划为工业用地）
储备面积	83466.67 平方米
储备开始时间	2017 年
计划出让时间	2018 年
项目总需求	2,025.00 万元
本次债券发行金额	2,025.00 万元
土地现状	该地块原权利人为佛山市顺德区乐华陶瓷洁具有限公司，地块已完成“三通一平”。2017 年 6 月更合镇政府与该公司签订土地收储协议，协议款未支付。本地块无抵押，无权属纠纷。

（4）佛山市顺德区乐华陶瓷洁具有限公司地块 2 土地整理储备项目

依据高明土地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	佛山市顺德区乐华陶瓷洁具有限公司地块 2 土地整理储备项目
坐落地区	更合小洞工业园北区
四至范围	东至高铜线，南至合和大道，西至小洞新村经济合作社，北至小洞新村经济合作社。
土地规划性质	建设用地（计划为工业用地）
储备面积	96346.5034 平方米
储备开始时间	2017 年
计划出让时间	2018 年
项目总需求	2,338.00 万元
本次债券发行金额	2,338.00 万元
土地现状	该地块原权利人为佛山市顺德区乐华陶瓷洁具有限公司，地块已完成“三通一平”。2017 年 6 月更合镇政府与该公司签订土地收储协议，协议款未支付。本地块无抵押，无权属纠纷。

（5）明城镇明七路 366 号（旧车站）地块土地整理储备项目

依据高明土地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	明城镇明七路 366 号（旧车站）地块土地整理储备项目
坐落地区	明城镇
四至范围	东至鸿晟豪庭，南至明七路，西至长江大排档，北至明城镇工商所。
土地规划性质	商住用地
储备面积	6597.52 平方米
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2018 年
项目总需求	900.00 万元
本次债券发行金额	900.00 万元
土地现状	该地块权利人为佛山市高明区高建房地产开发有限公司，已建有六栋建筑物面积约 2457.16 平方米。该地块目前无抵押、权属无

争议，还未办理征收手续。

（6）明城镇中港建材地块土地整理储备项目

依据高明土地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	明城镇中港建材地块土地整理储备项目
坐落地区	明城镇
四至范围	东至城七路，南至明二路，西至城十路，北至高田路。
土地规划性质	工业用地、公园绿地
储备面积	324906.67 平方米
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2018 年
项目总需求	800.00 万元
本次债券发行金额	800.00 万元
土地现状	该地块权利人为高明中港建材集团有限公司，现状主要是裸地、有林地及采矿用地。该地块目前处于闲置状态，正在与该公司协商收回工作。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由高明土地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》由贝思特会计师事务所出具。

贝思特会计师事务所现持有广东省佛山市工商行政管理局于 2017 年 7 月 5 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为

914406007148479758)、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》，贝思特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盈腾律师事务所出具。

广东盈腾律师事务所现持有广东省司法厅于2017年5月17日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为314400000868133516），广东盈腾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盈腾律师事务所贺义辉律师、张家敏律师作为签署律师，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，本次债券所列入的高明土地中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；高明土地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高明土地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《广东盈腾律师事务所关于佛山市高明区土地开发整理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）



经办律师： 
贺义辉

经办律师： 
张家敏

二〇一八年[八]月[十三]日



广东金桥百信律师事务所
关于
2018 年佛山市三水区土地储备项目
之
法律意见书

二零一八年八月

致：佛山市三水区土地储备中心

广东金桥百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。

广东金桥百信律师事务所（以下简称“本所”）受佛山市三水区土地储备中心的委托，作为佛山市三水区土地储备中心发行土地储备专项债券事宜的专项法律顾问，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等有关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的相关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次发行出具本法律意见书。

目 录

目 录.....	2
释义与简称.....	3
声 明.....	4
正 文.....	5
一、 预期偿债资金来源.....	5
二、 募集资金使用.....	5
（一） 土地储备机构的资质	5
（二） 本次债券的使用限制	6
三、 中介机构及相关文件.....	13
（一） 会计师事务所	13
（二） 律师事务所	13
四、 结论性意见.....	14

释义与简称

在本法律意见书中，除非另有说明，下列词语具有下述特定含义：

三水区土地储备中心	指	佛山市三水区土地储备中心
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。
本法律意见书	指	广东金桥百信律师事务所关于佛山市三水区土地储备项目之法律意见书
本所、金桥百信	指	广东金桥百信律师事务所
大诚会计师事务所	指	佛山大诚会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	大诚会计师事务所出具的《2018年佛山市三水区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》【编号为佛诚事专评字（2018）号】
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国自然资源部
《土地储备机构名录（2017年版）》	指	《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017年版）〉的通知》（国土资厅函（2017）1569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》
元、万元	指	人民币元、万元

声 明

就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广东省佛山市三水区财政局签署的《非诉委托代理合同》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. 三水区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。三水区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、三水区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. 本法律意见书仅供三水区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

根据《专项评价报告》，经专项审核，大诚会计师事务所认为，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，本次评价的三水区土地储备中心四个土地储备项目，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。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的三水区土地储备中心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. 根据本所律师登录事业单位在线网站（www.gjsy.gov.cn）查询，三水区土地储备中心现持有广东省佛山市三水区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。截至本法律意见书出具之日，三水区土地储备中心的基本信息情况如下：

事业单位名称	佛山市三水区土地储备中心
统一社会信用代码	124406077287502859
证书号	144068300269
宗旨和业务范围	负责有关土地的依法收回、接管、收购、储备，以及进行整理、开发等出让的前期工作。
地 址	佛山市三水区西南街道健力宝南路 35 号
法定代表人	钱进
开办资金	13,000.00 万元
经费来源	财政补助一类

举办单位	佛山市三水区国土城建和水务局
证书有效日期	2016年8月10日至2021年8月9日
单位状态	正常
登记管理机关	佛山市三水区事业单位登记管理局（电话：0757-87733269）

2. 根据《土地储备机构(2017年版)》，三水区土地储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，三水区土地储备中心系被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具有实施储备地块的土地储备资格，符合《管理办法》第二条之规定。

（二）本次债券的使用限制

1. 根据三水区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由三水区土地储备中心专项用于土地储备。

2. 根据三水区土地储备中心提供的相关资料及大诚会计师事务所出具的《专项评价》，本次债券的募投项目情况如下：

单位：万元

项目名称	计划收储土地面积 (亩)	项目总需求	资金来源			预计专项债券融资到期本息
			小计	自有资金	专项债券融资	
云东海街道辖区范围内土地收储	1,836.00	50,103.00	50,103.00	35,103.00	15,000.00	18,000.00
西南街道辖区范围内土地收储	63.36	26,670.49	26,670.49	20,670.49	6,000.00	7,200.00

乐平镇辖区 范围内土地 收储	3,835.69	95,892.25	95,892.25	55,892.25	40,000.00	48,000.00
白坭镇辖区 范围内土地 收储	308.33	38,594.00	38,594.00	9,594.00	29,000.00	34,800.00
合计	6,043.40	211,259.74	211,259.74	121,259.74	90,000.00	108,000.00

3. 根据三水区土地储备中心提供的相关资料，三水区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：

A. 白坭镇辖区范围内土地收储项目

(1) 白坭镇新中源旧车间(叶德林地块)

根据三水区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	白坭镇新中源旧车间(叶德林地块)
坐落地区	广东省佛山市三水区白坭镇
四至范围	东至佛山市三水区白坭镇金竹股份合作经济社和佛山百利丰建材有限公司，南至广东肯富来泵业股份有限公司，西至白金大道，北至佛山市三水区白坭镇金竹股份合作经济社。
土地规划性质	商服兼容居住用地
储备面积	257.10 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2018 年
项目总需求	35,793.50 万元
本次债券发行金额	27,000.00 万元
土地现状	已签订土地收回协议

(2) 白坭镇新中源旧车间（佛山市三水中源陶瓷制品厂地块）

根据三水区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	白坭镇新中源旧车间（佛山市三水中源陶瓷制品厂地块）
坐落地区	广东省佛山市三水区白坭镇
四至范围	东至佛山市三水区白坭镇金竹股份合作经济社，南至佛山市三水区白坭镇金竹股份合作经济社，西至叶德林，北至佛山市三水区白坭镇金竹股份合作经济社
土地规划性质	商住用地
储备面积	16.31 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	1,507.50 万元
本次债券发行金额	1,000.00 万元
土地现状	已签订土地收回协议

(3) 佛山市纳瑞明珠科技有限公司地块

根据三水区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	佛山市纳瑞明珠科技有限公司地块
坐落地区	广东省佛山市三水区白坭镇
四至范围	东至银洲涌，南至樵北涌，西至佛山市三水区白坭镇银洲村股份合作经济社农民集体，北至佛山市三水区白坭镇银洲村股份合作经济社
土地规划性质	工业用地

储备面积	34.92 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2018 年
项目总需求	1,293.00 万元
本次债券发行金额	1,000.00 万元
土地现状	已签订土地收回协议

B. 乐平镇辖区范围内土地收储项目

(4) 格坑村地块

根据三水区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	格坑村地块
坐落地区	广东省佛山市三水区乐平镇
四至范围	本项目共有四个地块:
	地块一:“农场田”,“塘底”(土名),面积 1011.70 亩;
	地块二:“渠口”(土名),面积 3.98 亩;
	地块三:“许岗”(土名),面积 8.94 亩;
	地块四:“周公涡”、“塘虱洞”(土名),面积 350.56 亩。
	地块一、地块二位于塘西大道西侧,东至塘西大道、南至西乐大道、西至兴业大道、北至南乐公路; 地块三、地块四位于塘西大道东侧,东至三丫涌、南至西乐大道、西至塘西大道、北至南乐公路。
土地规划性质	工业用地
储备面积	1,375.18 亩
储备开始时间	2018 年

计划出让时间	2021 年-2023 年
项目总需求	34,379.50 万元
本次债券发行金额	13,918.59 万元
土地现状	该地块的权利人为佛山市乐平镇格坑股份合作经济社，佛山市三水区乐平镇人民政府已与其签订了《征收土地合同书》，并以自有资金支付该地块的征地补偿款 14,576.908 万元

(5) 碧湖村地块

根据三水区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	碧湖村地块
坐落地区	广东省佛山市三水区乐平镇
四至范围	地块一：“白秀”（土名），面积 1731.73 亩； 地块二，“浅岗坑”、“南坑谓”（土名），面积 728.78 亩。 东至珠二环高速公路、乐平大道，南至南乐公路，西至塘西大道，北至三花公路
土地规划性质	高科技农业用地、商住用地
储备面积	2,460.51 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2021 年-2023 年
项目总需求	61,512.75 万元
本次债券发行金额	26,081.41 万元
土地现状	该地块权利人为佛山市三水区乐平镇碧湖股份合作经济社，佛山市三水区乐平镇国土城建和水务局于 2018 年 4 月 12 日与其签订了《征收土地合同书》，相关征地款尚未支付。

C. 西南街道辖区范围内土地收储项目

(6) 三水气体厂乙炔分厂

根据三水区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	三水气体厂乙炔分厂
坐落地区	广东省佛山市三水区西南街道
四至范围	东至顺达工业园,西至木棉村委会黄竹坑村,南至河口居委会城内村,北至 G321 国道
土地规划性质	工业用地
储备面积	47.28 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2023 年
项目总需求	19,723.20 万元
本次债券发行金额	4,500.00 万元
土地现状	已开工(已经开始征地工作)

(7) 三水气体厂总厂

根据三水区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	三水气体厂总厂
坐落地区	广东省佛山市三水区西南街道
四至范围	东至顺达工业园,西至木棉村委会黄竹坑村,南至河口居委会城内村,北至 G321 国道
土地规划性质	工业用地
储备面积	16.08 亩
储备开始时间	2018 年

计划出让时间	2023 年
项目总需求	6,947.29 万元
本次债券发行金额	1,500.00 万元
土地现状	已开工（已经开始征地工作）

D. 云东海街道镇辖区范围内土地收储项目

(8) 北湖东岸片区

根据三水区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	北湖东岸片区
坐落地区	广东省佛山市三水区东海街道
四至范围	东至南丰大道,南至碧云路,西至云东海北湖东岸,北至北湖大道
土地规划性质	商业用地、工业用地
储备面积	1,106.00 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2021 年-2023 年
项目总需求	28,203.00 万元
本次债券发行金额	9,000.00 万元
土地现状	正处于收储前期协商阶段

(9) 伏户收储片区

根据三水区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	伏户收储片区
坐落地区	广东省佛山市三水区东海街道
四至范围	东至三水农场，南至三水中学，西至广东财经大学，北至云东海街道办事处
土地规划性质	住宅用地
储备面积	730.00 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2021 年-2023 年
项目总需求	21,900.00 万元
本次债券发行金额	6,000.00 万元
土地现状	正处于收储前期协商阶段

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由三水区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

根据本所律师登录全国企业信息公示系统核查，大诚会计师事务所现持有佛山市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91440600719285465T《营业执照》，持有广东省财政厅核发的编号为 44060003 的《会计师事务所执业证书》。据此，本所律师认为，大诚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

金桥百信现持有广东省司法厅于 2017 年 4 月 28 日核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码为 3144000045732673XF)，金桥百信为具有合法执业资格的律师事务所。

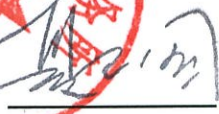
四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的三水区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；三水区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三水区土地储备中心专项用于土地储备。

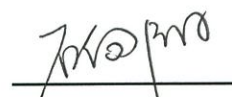
本法律意见书正本一式五份

（以下无正文）

(本页无正文，为《广东金桥百信律师事务所关于三水区土地储备项目》之
签署页)


广东金桥百信律师事务所
单位负责人： 
 聂卫国

经办律师： 
 莫 哲


石向阳

签署日期： 年 月 日