

山西华炬律师事务所
关于 2018 年山西省政府土地储备专项债券（一期）
—2018 年山西省政府专项债券（八期）
2018 年太原市土地储备项目
之

法律意见书



山西太原长风商务区长兴路 1 号华润大厦 T4 座 34-35 层
34/35th Floor, Tower 4, China Resources Building,
No.1 Changxing Road, Changfeng CBD, Taiyuan, PRC
电话/Tel: +86351 2715333/4/5/6/7/8/9 传真/Fax: +86351 2715337
E-mail: office@huajulaw.com
www.huajulaw.com

目 录

第一部分 引言	1
一、出具本法律意见书的依据	1
二、方法与限制	2
三、声明事项	3
第二部分 正文	5
一、土地储备项目实施主体资格	5
二、本期债券发行对应的土地储备项目	6
三、本期债券发行的预期偿债资金来源	8
四、本期债券发行的中介服务机构	8
五、结论意见	9
附件一：律师事务所执业许可证	12
附件二：律师执业证	13

释 义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语之特定含义如下：

本期债券	2018年山西省政府土地储备专项债券(一期) —2018年山西省政府专项债券(八期) 2018年太原市土地储备项目
贵中心、土地储备机构	太原市土地储备中心
《专项评价报告》	山西天正会计师事务所(有限公司)《2018年山西省政府土地储备专项债券(一期)—2018年山西省政府专项债券(八期)2018年太原市土地储备项目情况及资金平衡方案的专项评价报告》
《信用评级报告》	东方金诚国际信用评估有限公司《2018年第一批山西省政府土地储备专项债券—2018年第三批山西省政府专项债券信用评级报告》
本所	山西华炬律师事务所
天正会计师事务所	山西天正会计师事务所(有限公司)
东方金诚公司	东方金诚国际信用评估有限公司
元、万元、亿元	中国法定货币人民币元、万元、亿元

山西华炬律师事务所
关于 2018 年山西省政府土地储备债券（一期）
—2018 年山西省政府专项债券（八期）
2018 年太原市土地储备项目
之
法律意见书

[2018]华律字（0828-1）号

致：太原市土地储备中心

山西华炬律师事务所接受太原市土地储备中心的委托，指派本所律师作为本期专项债券发行的专项法律顾问，就 2018 年山西省政府土地储备专项债券（一期）—2018 年山西省政府专项债券（八期）2018 年太原市土地储备项目的相关事宜出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、出具本法律意见书的依据

本所律师出具法律意见书依据的相关法律、政策法规、司法解释等相关法律文件如下：

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- 3、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；

- 4、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）；
- 5、《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）；
- 6、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 7、财政部《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）；
- 8、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）；
- 9、国家、山西省有关政府采购政策法规、司法解释等相关法律文件。

二、方法与限制

（一）出具本法律意见书所采用的基本方法如下：

- 1、审阅贵中心及相关主体提供的资料、信息与文件；
- 2、与贵中心及相关主体的有关人员会面和访谈；
- 3、核查贵中心及相关主体官方网站或提供本期债券发行的其他网络渠道相关资料、信息与文件；
- 4、查阅截至本法律意见书出具日前贵中心提供的由其他中介机构出具的专业报告；
- 5、依据相关法律、政策、程序及实际操作惯例做出法律判断。

（二）本法律意见书基于下述假设及限制：

- 1、所有贵中心及相关主体提交给本所的文件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2、所有贵中心及相关主体提交给本所的文件均由相关当事方合法授权，签订和递交；

3、所有贵中心及相关主体提交给本所文件上的签字、印章均是真实的；

4、所有贵中心对本所做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面的还是口头做出的）均为真实，准确和可靠的；

5、描述或引用法律问题时涉及的事实、信息和数据均是截至本法律意见书出具之日贵中心及相关主体提供给本所的受限于前述规定的有效事实和数据；

6、本所律师根据本所与贵中心签订之《专项法律服务合同》的约定，按贵中心的指示根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在法律意见书出具之后某些情况是否会发生变化。

三、声明事项

1、本所律师依据法律意见书出具日以前已发生的事实和我国现行法律、法规和相关行政部门的有关规定发表法律意见；

2、本所律师仅就与本期债券发行有关的法律问题发表法律意见，不对会计、审计、信用评级等专业事项和意见发表意见。在本法律意见书中对有关会计意见、审计意见中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证；

3、本所及经办律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行进行了充分的核查验证，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；

4、本所律师得到贵中心及相关各方如下承诺和保证：贵中心及相关各方已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料或传真件（复印件）。有关材料上的签字和盖章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或原件一致。对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于政府有关主管部门或其他单位出具的证明文件而出具相应的意见；

5、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，非经本所书面同意，不得用作其他任何目的。

第二部分 正文

本所律师根据国家法律、法规的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对贵中心及相关主体提供的文件和相关事实进行了核查和验证，现发表法律意见如下：

一、土地储备项目实施主体资格

（一）土地储备机构基本情况

本期债券发行募集资金用途为太原市土地储备中心收储土地支出。

太原市土地储备中心现持有太原市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，证载内容如下：

名称	太原市土地储备中心
统一社会信用代码	12140100729662738G
住所	太原市金刚堰路2号
法定代表人	王献明
开办资金	311 万元
经费来源	财政拨款
举办单位	太原市国土资源局
宗旨和业务范围	代表市政府实施土地收购、储备、出让前期准备工作，根据全市土地利用，城市总体规划及土地市场需求，依法经授权或委托对各类需盘活的存量土地、闲置土地进行收购储备。
有效期限	自 2015 年 3 月 27 日至 2020 年 3 月 27 日
登记机关	太原市事业单位登记管理局

（二）土地储备机构资格

根据山西省国土资源厅办公室关于印发《山西省土地储备机构名录（2018年版）》的通知（晋国土资办发〔2018〕96号），贵中心已被列入自然资源部土地储备机构名录进行管理，名录代码TC140100。

据此，本所律师认为，太原市土地储备中心是依法设立的事业法人，具有独立法人资格，并已被纳入国土资源部土地储备机构名录管理，符合《土地储备管理办法》第一条第（三）项和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条的要求，具备实施土地储备的资格。

二、本期债券发行对应的土地储备项目

（一）项目概况

根据贵中心提供的相关资料，本期债券发行对应储备土地项目为：太原煤气化（集团）有限责任公司太原工厂区土地储备项目。

太原煤气化（集团）有限责任公司太原工厂区地块位于太原市万柏林区，总面积为1315188.19平方米（1972.29亩），属于国有土地。根据2017年3月31日山西省人民政府办公厅《太原煤气化集团太原工厂区关停工作专题会议纪要》（〔2017〕10次）议定，上述地块由太原市人民政府收回作为土地储备。太原市土地储备中心与太原煤气化（集团）有限责任公司于2017年7月14日签订《国有土地使用权收（回）购合同》（并土储国有〔2017〕第004号），2018年3月6日签订《国有土地使用权收储补充合同》（并土储国有补〔2017〕第004-1号），收回上述国有土地使用权，向太原煤气化（集团）有限责任公

司支付 50 亿元补偿款。

本期债券发行对应拟收储地块为上述地块中的 374841.14 平方米（562.26 亩）土地，四至范围：东至太原煤气化（集团）有限责任公司、南至大井峪村、西至西环高速、北至九院沙河快速路，涉及土地使用权证号为：并证国用[2008]字第 00118 号、并证国用[2008]字第 00119 号、并证国用[2008]字第 20141 号。拟收储地块上有部分建筑物未拆除，无抵押、查封、纠纷等权利限制情形，控制规划用途为住宅、商业、中学及绿化用地，计划出让时间为 2020 年。

根据《太原市人民政府关于下达太原市 2018 年度土地储备计划的通知》（并政综〔2017〕237 号），太原市 2018 年度末储备土地规模 8363.36 亩，将太原煤气化（集团）有限责任公司太原工厂区地块 562.26 亩土地纳入储备范围。

（二）对应拟收储土地费用

单位：万元

项目名称	土地储备面积 (亩)	资金总 需求	本期债 券安排
太原煤气化（集团） 有限责任公司太原工 厂区土地储备项目	562.26	150000	150000

综上，本所律师认为，本期债券发行募集资金拟投资的太原煤气化（集团）有限责任公司太原工厂区土地储备项目符合土地利用规划，符合《土地储备管理办法》第三条第（八）项储备范围和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二十五条规定。

三、本期债券发行的预期偿债资金来源

依据《专项评价报告》，经专项审核，天正会计师事务所认为，在土地储备机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的土地储备项目国有土地使用权出让总收入预计为 224000 万元，2018 年—2023 年本期债券的资金覆盖率可达到 1.23 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

据此，本所律师认为，本期债券所列入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）》第六条要求。

四、本期债券发行的中介服务机构

（一）专项评价机构

天正会计师事务所为本期债券发行的评价机构并出具《专项评价报告》。

天正会计师事务所持有山西省工商行政管理局于 2018 年 3 月 9 日核发的《营业执照》（统一信用代码证号：91140107713678110F）、山西省财政厅于 2018 年 3 月 22 日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：14010072）。

据此，本所律师认为，天正会计师事务所系依法成立并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》的资格。

（二）信用评级机构

此次项目所涉本期债券评级机构为东方金诚公司，东方金诚公司出具的《信用评级报告》显示，本期债券信用级别为 AAA 级。

根据东方金诚公司提供的资料，并经本所律师核查，东方金诚公司现持有北京市工商行政管理局西城分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110102780952490W），中国证券监督管理委员会2015年4月2日签发的编号为ZPJ006的《证券市场资信评级业务许可证》。同时，东方金诚公司由中国人民银行核准从事银行间债券市场评级业务、由中国证券监督管理委员会核准从事证券市场资信评级业务。

据此，本所律师认为，东方金诚公司系依法成立并合法存续的信用评级机构，且具有在银行间债券市场和证券市场从事信用评级业务的资格，东方金诚公司对山西省政府债券的评级结果适用本期债券发行，且合法有效。

（三）专项法律机构

山西华炬律师事务所为本期债券发行的专项法律服务机构并出具《法律意见书》。

本所系山西省司法厅核准设立的特殊的普通合伙制律师事务所，现持有山西省司法厅于2016年6月30日核发的证号为21401200120235085的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为：31140000MD0046620Q。

本所律师认为，山西华炬律师事务所系依法批准设立并合法存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具《法律意见书》的资格。在《法律意见书》签字的两名执业律师具备相应的从业资格。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为，本期债券项目实施主体太原市土地储备中心系依法设立的事业法人，具备独立法人资格，并已被列入自然

资源部土地储备机构名录管理，具备土地收储资格。本期债券募集资金拟投资的对应土地储备项目均符合相关土地储备范围的规定。本期债券募集资金拟投资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本期债券的本金及利息。为本期债券发行提供服务的中介机构均具备相应的从业资格。

本期债券发行所涉及的土地储备项目符合相关法律法规、规范性文件 and 政策要求，发行人发行本期债券不存在实质性法律障碍。

本法律意见书自加盖本所公章及经办律师签字后生效。本法律意见书正本一式六份，本所留存一份，其余五份供发行人为本期发行之目的使用。

（以下无正文）

（本页无正文，为《山西华炬律师事务所关于 2018 年山西省政府土地储备专项债券（一期）—2018 年山西省政府专项债券（八期）2018 年太原市土地储备项目之法律意见书》之签署页）

山西华炬律师事务所

负责人：_____

律 师：喻晓杰

律 师：刘南民

2018 年 8 月 31 日

附件一：律师事务所执业许可证



附件二：律师执业证

执业机构 <u>山西华炬律师事务所</u> 执业证类别 <u>专职律师</u> 执业证号 <u>11401200610340481</u> 法律职业资格 或律师资格证号 <u>A20041401090085</u> 发证机关 <u>山西省司法厅</u> 发证日期 <u>2016</u> 年 <u>06</u> 月 <u>30</u> 日	  持证人 <u>刘献民</u> 性 别 <u>男</u> 身份证号 <u>32011319651025481x</u>
---	--

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	

执业机构 山西华炬律师事务所 执业证类别 专职律师 执业证号 11401201410681562 法律职业资格 或律师资格证号 A20111408260098 发证机关  发证日期 2016 年 06 月 30 日	  持证人 喻晓杰 性 别 男 身份证号 142731198805090317
---	--

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	