

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 年山西转型综合改革示范区晋中开发区土地储备项目  
之

# 法律意见书



华炬律师事务所  
SHANXI HUA JU LAW FIRM

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、本期发行债券的预期偿债资金来源 ..... | 10 |
| 四、本期债券发行的中介服务机构 .....   | 10 |
| 五、结论意见 .....            | 12 |
| 附件一：律师事务所执业许可证 .....    | 14 |
| 附件二：经办律师执业证 .....       | 15 |



## 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）<br>—2018 年山西省政府专项债券（八期）<br>2018 年山西转型综合改革示范区晋中开发区土地储备项目                           |
| 土地储备机构   | 晋中经济技术开发区土地储备中心                                                                                           |
| 晋中开发区财政局 | 山西转型综合改革示范区晋中开发区管理委员会财政局                                                                                  |
| 晋中开发区    | 原晋中经济技术开发区，现更名为山西转型综合改革示范区晋中开发区                                                                           |
| 示范区      | 山西转型综合改革示范区                                                                                               |
| 《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 年山西转型综合改革示范区晋中开发区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》                                           |
| 国土资源部    | 现中华人民共和国自然资源部                                                                                             |
| 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专项债券（一期）

—2018 年山西省政府专项债券（八期）

2018 年山西转型综合改革示范区晋中开发区土地储备项目

之

法律意见书

[2018]华律字（0828-3）号

致：山西转型综合改革示范区晋中开发区管理委员会财政局

山西华炬律师事务所接受山西转型综合改革示范区晋中开发区管理委员会财政局的委托，指派本所律师作为本期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 年山西转型综合改革示范区晋中开发区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）出具本法律意见书采用的基本方法如下：

- 1、审阅土地储备机构及相关主体提供的资料、信息与文件；
- 2、与土地储备机构及相关主体的有关人员会面和访谈；
- 3、核查土地储备机构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局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、所有土地储备机构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、所有土地储备机构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、所有土地储备机构及相关主体提交给本所文件上的签字、印章均是真实的；

4、所有土地储备机构及相关主体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所涉及的事实、信息和数据均是截至本法律意见书出具之日土地储备机构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局签订之《专项法律服务合同》的约定，按贵局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、本所律师得到土地储备机构及相关各方如下承诺和保证：土地储备机构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，对土地储备机构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晋中经济技术开发区土地储备中心收储土地支出。

晋中经济技术开发区土地储备中心现持有晋中市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，证载信息如下：

|          |                                                                                       |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称       | 晋中经济技术开发区土地储备中心                                                                       |
| 统一社会信用代码 | 1214080039608908X4                                                                    |
| 住所       | 晋中市榆次区迎宾西路开发区办公大楼北六楼                                                                  |
| 法定代表人    | 贾崇大                                                                                   |
| 开办资金     | 8 万元                                                                                  |
| 经费来源     | 财政补助                                                                                  |
| 举办单位     | 晋中经济技术开发区管理委员会                                                                        |
| 宗旨和业务范围  | 加大土地收储力度，促进土地资源合理利用。<br>根据土地利用规划和年度计划，城镇总体规划以及国民经济和社会发展规划，结合市场需求，拟定土地收购、储备、前期开发供应、执行土 |



|      |                                                                                                                                                         |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | 地收购计划；进行土地收购储备项目的可行性论证，拟定并组织实施批准后的具体项目实施方案；承担土地收购、储备及整理等具体工作，负责土地储备资金的筹措、使用、管理；负责土地储备中心的协议洽谈、费用测算；负责土地市场信息的收集、整理和市场需求预测；负责管理储备土地，建立土地储备管理信息系统，发布储备土地信息。 |
| 有效期限 | 自 2018 年 3 月 30 日至 2023 年 3 月 30 日                                                                                                                      |
| 登记机关 | 晋中市事业单位登记管理局                                                                                                                                            |

## （二）土地储备机构资格

根据国土资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录（2016 年版）》的通知（国土资厅函〔2016〕2152 号），晋中经济技术开发区土地储备中心已被列入国土资源部土地储备机构名录进行管理，名录代码 TC140702。

据此，本所律师认为，晋中经济技术开发区土地储备中心是依法设立的事业法人，具有独立法人资格，并已于 2016 年 12 月 29 日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

根据晋中经济技术开发区土地储备中心提供的相关资料，晋中经济技术开发区具体安排所包括的储备土地项目如下：

### 1、潇河产业园土地储备项目

潇河产业园位于晋中市榆次区西南、108国道西侧。潇河产业园土地储备项目包括底特律汽车项目、经纬厂退城入园和铸造项目、PC项目和正伟集团项目4个地块，拟收储土地约3500亩。该地块现为农用地（耕地为主，不涉及基本农田），其权属情况为晋中市榆次区张庆乡怀仁村、北田镇西双村等8个村集体所有，不存在抵押、权属纠纷等权利受限情况。2018年4月24日，山西转型综合改革示范区晋中开发区管理委员会出具《关于对部分土地开展征拆组卷工作的函》（综示晋开管函〔2018〕12号）同意收储并开展征拆组卷工作。

### 2、汇通产业园土地储备项目

汇通产业园位于晋中市榆次区西、太榆路西侧。汇通产业园土地储备项目包括小赵供热站、社火公园东侧、区政府北侧项目、区政府南侧项目和原绿地项目等5个地块，拟收储土地约1500亩。该地块现为农用地（耕地为主，不涉及基本农田），其权属情况为晋中市榆次区郭家堡乡使赵村等5个村集体所有，不存在抵押、权属纠纷等权利受限情况。2017年11月2日山西省人民政府《关于晋中市2016年第一批次建设用地的批复》（晋政地字〔2017〕186号）：批准农用地转用并征收580.0065亩。其余土地经2018年4月24日，山西转型综合改革示范区晋中开发区管理委员会出具《关于对部分土地开展征拆组卷工作的函》（综示晋开管函〔2018〕12号）同意收储并开展征拆组卷工作。



### 3、汽车园土地储备项目

汽车园位于晋中市榆次区东北、东外环榆祁高速西侧。汽车园土地储备项目主要为吉利汽车配套项目，拟收储土地约 1000 亩。该地块现为农用地（耕地为主，不涉及基本农田），其权属情况为晋中市榆次区郭家堡乡郝家沟村等 2 个村集体所有，不存在抵押、权属纠纷等权利受限情况。2018 年 4 月 24 日，山西转型综合改革示范区晋中开发区管理委员会出具《关于对部分土地开展征拆组卷工作的函》（综示晋开管函〔2018〕12 号）同意收储并开展征拆组卷工作。

### 4、大学城产业园土地储备项目

大学城产业园位于晋中市榆次区北、南同蒲铁路东侧、与太原市交界。大学城产业园土地储备项目包括城中村改造项目、金科项目、苏宁二期项目等 3 个地块，拟收储土地约 1500 亩。该地块现为农用地（耕地为主，不涉及基本农田），其权属情况为晋中市榆次区郭家堡乡使张村等 6 个村集体所有，不存在抵押、权属纠纷等权利受限情况。2018 年 5 月 7 日山西省人民政府《关于山西转型综改示范区晋中开发区 2017 年第一批次建设用地的批复》（晋政地字〔2018〕77 号）、山西省人民政府《关于山西转型综改示范区晋中开发区 2017 年第二批次建设用地的批复》（晋政地字〔2018〕78 号）、山西省人民政府《关于山西转型综改示范区晋中开发区 2017 年第三批次建设用地的批复》（晋政地字〔2018〕79 号），共计批准农用地转用并征收 1241.55 亩。其余土地经 2018 年 4 月 24 日，山西转型综合改革示范区晋中开发区管理委员会出具《关于对部分土地开展征拆组卷工作的函》（综示晋开管函〔2018〕12 号）同意收储并开展征拆组

卷工作。

## 5、科技创新城土地储备项目

科技创新城位于晋中市榆次区西北、与太原接壤。科技创新城土地储备项目拟收储土地约 1000 亩。该地块现为农用地（耕地为主，不涉及基本农田），其权属情况为晋中市榆次区郭家堡乡南六堡村等 4 个村集体所有，不存在抵押、权属纠纷等权利受限情况。截至 2017 年 11 月 2 日山西省人民政府《关于晋中市 2016 年第二批次建设用地的批复》（晋政地字〔2017〕187 号）已全部批准农用地转用并征收。

### （二）对应拟收储土地费用

| 项目名称         | 土地储备面积<br>(亩) | 资金总需求<br>(万元) | 本期债券安排<br>(万元) | 财政支持<br>(万元) |
|--------------|---------------|---------------|----------------|--------------|
| 潇河产业园土地储备项目  | 3500          | 62500         | 41500          | 21000        |
| 汇通产业园土地储备项目  | 1500          | 26300         | 17600          | 8700         |
| 汽车园土地储备项目    | 1000          | 17500         | 11500          | 6000         |
| 大学城产业园土地储备项目 | 1500          | 26300         | 17600          | 8700         |
| 科技创新城土地储备项目  | 1000          | 17400         | 11800          | 5600         |
| 合 计          | 8500          | 150000        | 100000         | 50000        |

综上，本所律师认为，本期债券发行募集资金拟投资的对应土地储备项目共涉及潇河产业园土地储备项目、汇通产业园土地储备项目、汽车园土地储备项目、大学城产业园土地储备项目、科技创新城土地储备项目等 5 个土地储备项目，上述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、本期发行债券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，本次评价的晋中市经济技术开发区 5 个土地储备项目国有土地使用权出让总收入预计为 460700.00 万元，2018 年—2023 年本期债券的资金覆盖率可达到 3.79 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晋中经济技术开发区土地储备中心系依法设立的事业法人，具备独立法人资格，并已被列入国土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债券发行之目的使用。

（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 年山西转型综合改革示范区晋中开发区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： 刘南民

律 师： 杜晶晶

2018 年 8 月 31 日



附件一：律师事务所执业许可证





附件二：经办律师执业证

|                   |                   |                                                                                                                                                                      |                    |
|-------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 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              | 11401200610340481 |                                                                                                                                                                      |                    |
| 法律职业资格<br>或律师资格证号 | A20041401090085   |                                                                                                                                                                      |                    |
| 发证机关              | 山西省司法厅            | 持证人                                                                                                                                                                  | 刘献民                |
| 发证日期              | 2016年06月30日       | 性别                                                                                                                                                                   | 男                  |
|                   |                   | 身份证号                                                                                                                                                                 | 32011319651025481x |

| 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              | 11401201711453830 |                                                                                                                                                                      |                    |
| 法律职业资格<br>或律师资格证号 | A20151401070320   |                                                                                                                                                                      |                    |
| 发证机关              | 山西省司法厅            | 持证人                                                                                                                                                                  | 杜晶晶                |
| 发证日期              | 2017年08月03日       | 性别                                                                                                                                                                   | 女                  |
|                   |                   | 身份证号                                                                                                                                                                 | 142726199003141841 |

| 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     | 山西省司法厅<br>律师考核称职<br>专用章 | 备案机关     |  |
| 备案日期     | 2017年5月31日              | 备案日期     |  |