

北京市重光律师事务所

关于 2018 年河北省唐山市土地储备专项债券（一期）
—2018 年河北省政府专项债券（十二期）



中国 北京

西城区广安门内大街 338 号维景国际大酒店写字楼 8 层

电话(Tel): 86-010-83557500 传真(Fax): 86-010-83557560

网址: www.chongguanglawfirm.com

目 录

第一部分 引言.....	2
一、释义	2
二、律师应声明的事项	2
第二部分正文.....	4
一、土地储备机构的资格.....	4
二、储备地块的情况	6
三、专项评价报告	12
四、中介服务机构	13
五、结论	14

北京市重光律师事务所
关于 2018 年河北省唐山市土地储备专项债券（一期）
—2018 年河北省政府专项债券（十二期）
之
法律意见书

致：唐山市财政局

根据《土地储备管理办法》以及相关法律、法规及规范性文件的规定，北京市重光律师事务所（以下简称“本所”）作为 2018 年河北省唐山市土地储备专项债券（一期）—2018 年河北省政府专项债券（十二期）（以下简称“本期债券”）的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

三家土地储备机构	唐山市土地收购储备中心 唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心 唐山市路北区土地收储交易中心
本期债券	2018年河北省唐山市土地储备专项债券（一期）—2018年河北省政府专项债券（十二期）
投资项目	2018年河北省唐山市土地储备专项债券（一期）—2018年河北省政府专项债券（十二期）对应投资项目
《土地储备管理办法》	《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17号）
元	人民币

二、律师应声明的事项

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证，保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，并承担相应法律责任。

2. 本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了公司及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3. 本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中

对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、专项评价报告等专业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、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

4. 本法律意见书仅作为本期债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，本不得用作其他目的。

5. 本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6. 本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分 正文

一、土地储备机构的资格

1. 土地储备机构的基本情况

(1) 唐山市土地收购储备中心

名称：唐山市土地收购储备中心(曾用名：唐山市国土资源收储交易中心)

统一社会信用代码：12130200672091283Y

住所：唐山市北新西道23号

法定代表人：孙凯

经费来源：财政性资金基本保证

开办资金：5万元

类型：事业单位

业务范围：加强政府对土地的宏观调控，促进经济发展。负责编制市本级年度土地储备计划。负责市本级单宗国有建设用地收购储备工作，负责对市本级收购储备土地所需资金进行测算工作，指导各国土分局收储中心做好土地收购储备工作，加强土地收购储备资金管理工作，承担上级交办的其他工作。

举办单位：唐山市国土资源局

有效期：自2018年2月26日至2023年2月26日

(2) 唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心

名称：唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心

统一社会信用代码：12130230738726684F

住所：唐山市曹妃甸区唐海镇新城大街127号

法定代表人：孙亮

经费来源：财政补助

开办资金：200万元

类型：事业单位

业务范围：依照相关法律、法规、规章规定，负责土地收购储备的各项具

体工作，依据土地利用总体规划要求，开展土地市场供需情况调查，拟定土地收购储备计划，根据土地收购储备计划，对辖区内存量、增量土地适时进行收购、储备、管理并进行前期开发整理或临时利用。

举办单位：唐山市曹妃甸区人民政府

有效期：自2017年11月14日至2022年11月14日

(3) 唐山市路北区土地收储交易中心

名称：唐山市路北区土地收储交易中心

统一社会信用代码：12130200MB131209XJ

住所：河北省唐山市路北区建设路与长虹道交叉口东行200米

法定代表人：张成亮

经费来源：财政性资金基本保证

开办资金：100万元

类型：事业单位

业务范围：加强政府对土地的宏观调控，促进经济发展。拟定土地收购、储备计划并组织实施，编制年度土地供应计划，向社会公开土地供应信息，按照程序组织实施辖区职能范围内的国有建设用地使用权供应工作。

举办单位：唐山市国土资源局路北区分局

有效期：自2017年9月6日至2022年9月6日

2. 土地储备机构的资格

根据《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），唐山市国土资源收储交易中心、唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心、唐山市路北区土地收储交易中心均在土地储备机构名录中。其中，三家土地储备机构的名录代码分别为TC130200、TC130209、TC130203；批准单位分别为唐山市机构编制委员会、唐山市曹妃甸区机构编制委员会、唐山市机构编制委员会；批准文号分别为唐机编字[2002]91号、唐曹编字[2014]48号、唐机编字[2011]123号；行政隶属分别是唐山市国土资源局、唐山市曹妃甸区国土资源局、唐山市国土资源局路北区分局。

本所律师认为：三家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、储备地块的情况

根据三家土地储备机构提供的相关资料并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，投资项目的基本情况如下：

1. 唐山市市本级土地储备项目

(1) 项目地块概述

唐山市市本级土地储备项目由唐山市土地收购储备中心作为土地储备机构，共收储土地 5 宗，拟收储土地面积 1,453,896.26 平方米(约 2180.83 亩)。

唐山市市本级土地储备项目具体情况见下表：

单位：平方米，万元

序号	宗地名称	坐落	规划用途	面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
1	唐山汇达煤炭集团 A-01 地块	唐山市路	商业、居住用地	15,507.74	2018.9 - 2023.8	2020.9 - 2023.9	100,000.00
2	唐山汇达煤炭集团 A-02 地块	北区新华西道 119 号	商业、居住用地	18,012.64			
3	唐山汇达煤炭集团		道路	6,174.67			
4	工业职业技术学院（北校区）	唐山市路北区河北三号小区	二类居住用地	42,482.64			
5	工业职业技术学院（北校区）		绿地/道路	10,708.00			
6	唐山职业技术学院（新华道校区）	唐山市新华道南侧、光明路西侧	商住/教育	57,082.90			
7	唐山职业技术学院（新华道校区）		绿地/道路用地	3,480.00			
8	城南经济开发区 A-01 地块	复兴南路以东、规	二类居住用地	78,282.30			

序号	宗地名称	坐落	规划用途	面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
9	城南经济开发区 A-02 地块	划河南路以南、规划经三路以西以北	二类居住用地	115,071.33			
10	城南经济开发区 A-03 地块		二类居住用地	47,302.66			
11	城南经济开发区 A-04 地块		二类居住用地	59,120.38			
12	站西片区 A-01	南新道以南、西电路以西、南湖迎宾大道以北、铁路两侧	二类居住用地/商住混合用地	28,939.00			
13	站西片区 A-02		二类居住用地	11,532.00			
14	站西片区 A-03		二类居住用地/商住混合用地	61,032.00			
15	站西片区 A-04		二类居住用地	49,884.00			
16	站西片区 A-05		商住混合用地/商业服务业用地	53,610.00			
17	站西片区 A-06		二类居住用地/商业服务业用地/商住混合用地/商业用地	59,892.00			
18	站西片区 A-07		二类居住用地/居住区市场用地	54,483.00			
19	站西片区 A-09		二类居住用地/商住混合用地/办公商业服务业用地	53,082.00			
20	站西片区 A-10		二类居住用地	21,940.00			
21	站西片区 A-12		二类居住用地/商住	41,485.00			

序号	宗地名称	坐落	规划用途	面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
			混合用地/ 办公商业 服务业用 地				
22	站西片区 A-13		二类居住 用地/办公 商业服务 业用地	30,187.00			
23	站西片区 A-14		二类居住 用地	37,914.00			
24	站西片区 A-15		二类居住 用地/商住 混合用地	57,103.00			
25	站西片区 A-16		二类居住 用地/小学 用地	81,823.00			
26	站西片区 A-17		二类居住 用地	53,266.00			
27	站西片区 A-18		二类居住 用地	32,564.00			
28	站西片区 A-19		二类居住 用地	46,731.00			
29	站西片区 A-20		二类居住 用地/商住 混合用地/ 商业服务 业用地	54,352.00			
30	站西片区 A-21		二类居住 用地	29,012.00			
31	站西片区 A-22		二类居住 用地/商业 服务业用 地	51,029.00			
32	站西片区 A-23		可出让二 类居住用 地/商住混 合用地/商 业服务业 用地	59,356.00			
33	站西片区 A-24		二类居住	31,455.00			

序号	宗地名称	坐落	规划用途	面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
			用地/商业服务业用地				
	合计			1,453,896.26			100,000.00

(2) 项目地块的审批情况

根据唐山市国土资源局编制的《2018年度唐山市中心区国有土地收购储备计划》及《2018年-2020年唐山市中心区国有土地储备三年滚动计划》，上述土地储备项目均已录入唐山市中心区国有土地储备计划。

2. 曹妃甸区土地储备项目

(1) 项目地块概述

曹妃甸区土地储备项目由唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心作为土地储备机构，共收储土地 16 宗，拟收储土地面积 4,621,654.83 平方米（约 6932.48 亩）。

曹妃甸区土地储备项目所涉及 16 宗收储土地均已与原权利人签署《国有土地使用权有偿收回补偿协议》。

曹妃甸区土地储备项目具体信息见下表：

单位：平方米，万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
1	专用车制造项目土地整理储备项目	西护岸路以东、西港西路以西	工业用地	374,990.00	已与原权利人签署《国有土地使用权有偿收回补偿协议》	2022.1 - 2023.6	80,000.00
2	装备 A-16-01 土地整理储备项目	装备七路以东、北边路以南	工业用地	541,979.75			
3	石化 A-04 土地整理储备项目	曹妃甸石化中路以西，石化北三道以北	工业用地	480,567.24			

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
4	石化 B-14-01 土地整理储备项目	曹妃甸石化南五道南侧、石化中路西侧	工业用地	497,804.09			
5	中日 A-18 土地整理储备项目	曹妃甸工业区北通大街以西、中日五道以北	工业用地	137,433.38			
6	中日 A-08 土地整理储备项目	曹妃甸工业区河北三路以北、北通西二路以西	工业用地	150,549.96			
7	中日 A-10-01 土地整理储备项目	曹妃甸工业区中日七道以北、北通西二路以东	工业用地	140,499.54			
8	再生 A-14-02 土地整理储备项目	曹妃甸工业区内，西港路以东	工业用地	144,919.57			
9	石化 B-13-02 土地整理储备项目	曹妃甸工业区内，石化南五道北侧	工业用地	28,504.61			
10	甸头 B-02-01B 地块	甸头区	港口码头用地	565,534.42			
11	钢电厂房土地整理储备项目	综合服务南区，纬十路以北，二号大街以西	工业用地	333,227.00			
12	A-09-01 土地整理储备项目	北通大街东侧	工业用地	336,417.61			
13	C-11-01	河北西路西侧	工业用地	310,910.80			

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
	土地整理储备项目						
14	B-05-01 土地整理储备项目	唐曹高速西侧	工业用地	175,400.00			
15	B-06-01 土地整理储备项目	唐曹高速西侧	工业用地	214,948.55			
16	C-05-01 土地整理储备项目	唐曹高速西侧	工业用地	187,968.31			
	合计			4,621,654.83			80,000.00

(2) 项目地块的审批情况

根据唐山市曹妃甸区国土资源局及唐山市曹妃甸区国土资源管理委员会审核通过的《唐山市曹妃甸区 2016 年度土地收购储备计划》、《唐山市曹妃甸区 2017 年度土地收购储备计划》、《唐山市曹妃甸区 2018 年度土地收购储备计划》，上述土地储备项目均已录入唐山市曹妃甸区 2016 年度-2018 年度国有土地储备计划。

3. 唐山市路北区土地储备项目

(1) 项目地块的基本情况

唐山市路北区土地储备项目由唐山市路北区土地收储交易中心作为土地储备机构，共收储土地二宗，拟收储土地面积 474,867.33 平方米（约 712.301 亩）。

唐山市路北区土地储备项目具体信息见下表：

单位：平方米，万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
1	新兴制造园区土地整理储备项目	唐山市西外环高速西侧，东部紧邻唐山市中心城区，南部对接丰南区	市政用途	44,553.33	2018.10 - 2019.9	2022.10	9,000.00
			工业用地	64,926.67			
			商业用地	5,667.33			
2	现代物流园区土地整理储备项目	唐山市西外环高速与唐山市西外环路之间，东部邻唐山市高新技术开发区，西北部对接唐山市空港城及唐山机场	市政用途	80,453.33	2018.10 - 2019.9	2022.10	9,000.00
			工业用地	279,266.67			
合计				474,867.33			9,000.00

(2) 项目地块的审批情况

根据唐山市路北区人民政府于2018年3月15日核发的《关于〈唐山市路北区韩城镇新兴制造园区和现代物流园区土地收储项目的请示〉的批复》，唐山市路北区人民政府同意将现代物流园区539.58亩和新兴制造园区172.721亩土地进行征收并纳入政府储备。

综上，本所律师认为：本期债券投资项目共涉及唐山市市本级土地储备项目、唐山市曹妃甸区土地储备项目、唐山市路北区土地储备项目三个土地储备项目，其中，唐山市市本级土地储备项目、唐山市曹妃甸区土地储备项目中的地块已列入土地储备计划，唐山市路北区土地储备项目已获得唐山市路北区人民政府批准。

三、专项评价报告

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“中兴财光华会计”)针对本次专项债券项目出具《2018年河北省唐山市土地储备专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告》(中兴财光华审专字(2018)第308003

号),中兴财光华会计认为:本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付,项目建设金包含项目资本金及融资资金,通过对收储地块出让价的估算,预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为:2018年及期后土地价格的按预期年平均增长率计算土地价格增速的情况下,本息覆盖倍数为4.10。预计土地出让产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。本期债券具有较强的抗风险能力。

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保障偿还债券本金及利息,实现项目收益与融资自求平衡。

四、中介服务机构

1. 会计师事务所

中兴财光华会计作为专项评价机构为本期债券发行的审计机构并出具《专项评价报告》。

中兴财光华会计现持有北京市工商行政管理局西城分局于2018年1月31日核发的统一社会信用代码为9111010208376569XD的《营业执照》、北京市财政局于2015年12月30日核发的《会计师事务所执业证书》(会计师事务所编号:11010205)及中华人民共和国财政部与中国证券监督管理委员会于2017年12月11日核发、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。

2. 律师事务所

北京市重光律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意

见书》。

本所系经北京市司法局批准设立的合伙制律师事务所，现持有北京市司法局于2016年8月2日核发的统一社会信用代码为31110000H52631502W的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：北京市重光律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

五、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1. 三家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。
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债券本金及利息，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。

（以下无正文）

（本页无正文，仅为《北京市重光律师事务所关于 2018 年河北省唐山市土地储备专项债券（一期）—2018 年河北省政府专项债券（十二期）之法律意见书》之签章页）



负责人：

董海

律师：

王同

律师：

王同

2018年7月13日