

北京市重光律师事务所

关于 2018 年河北省承德市土地储备专项债券（一期）
—2018 年河北省政府专项债券（五期）



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	9
三、专项评价报告	15
四、中介服务机构	15
五、结论	16

北京市重光律师事务所
关于 2018 年河北省承德市土地储备专项债券（一期）
—2018 年河北省政府专项债券（五期）
之
法律意见书

致：承德市财政局

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 年河北省承德市土地储备专项债券（一期）—2018 年河北省政府专项债券（五期）（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：

八家土地储备机构	承德县土地储备中心 丰宁满族自治县土地储备中心 宽城满族自治县土地收购储备中心 隆化县土地收购储备中心 平泉市土地储备中心 围场满族蒙古族自治县土地储备中心 兴隆县土地收购储备交易中心 承德市鹰手营子矿区土地储备中心
本期债券	2018年河北省承德市土地储备专项债券（一期）—2018年河北省政府专项债券（五期）
投资项目	2018年河北省承德市土地储备专项债券（一期）—2018年河北省政府专项债券（五）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) 承德县土地储备中心

名称：承德县土地储备中心

统一社会信用代码：12130821772795114U

住所：承德县国土资源局办公室

法定代表人：王子忠

经费来源：财政补助（全额拨款）

开办资金：5520.6万元

类型：事业单位

业务范围：制定土地收购储备规划、计划、办法；组织实施土地收购储备，发布供地信息，承办国有土地使用权招标、拍卖、挂牌交易工作。

举办单位：承德县国土资源局

有效期：自2015年2月5日至2020年2月5日

(2) 丰宁满族自治县土地储备中心

名称：丰宁满族自治县土地储备中心

统一社会信用代码：12130826579572736Q

住所：丰宁满族自治县大阁镇滨河路207号

法定代表人：王野

经费来源：财政补助

开办资金：300万元

类型：事业单位

业务范围：国有土地使用权收购、储备；储备土地的前期开发、利用；招商、洽谈及预出让；土地储备资金的筹措、管理使用等。

举办单位：丰宁满族自治县国土资源局

有效期：自2016年3月10日至2021年3月10日

(3) 宽城满族自治县土地收购储备中心

名称：宽城满族自治县土地收购储备中心

统一社会信用代码：121308276813904371

住所：宽城满族自治县第二行政小区9楼国土资源局

法定代表人：田凤志

经费来源：财政补助（全额拨款）

开办资金：3160万元

类型：事业单位

业务范围：根据土地利用总体规划 制定土地储备计划及年度土地供应计划 对存量土地适时进行收购回收 对需要开发利用的土地统一征收 纳入储备范围 管理运作土地收购开发出让的资金 进行储备土地前期开发 招商洽谈 投放市场前期准备及出让其它前期准备工作。

举办单位：宽城满族自治县国土资源局

有效期：自2015年3月10日至2020年3月10日

(4) 隆化县土地收购储备中心

名称：隆化县土地收购储备中心

统一社会信用代码：1213082578573816X4

住所：隆化县隆化镇国土局办公楼

法定代表人：贺国侠

经费来源：经费自理

开办资金：5000万元

类型：事业单位

业务范围：为土地收购储备征用出让提供服务 土地收购储备管理 经营性土地征用权的招标 拍卖 挂牌 出让。

举办单位：隆化县国土资源局

有效期：自2016年3月7日至2021年3月7日

(5) 平泉市土地储备中心

名称：平泉市土地储备中心

统一社会信用代码：121308237401751727

住所：平泉市行政中心

法定代表人：褚宏臣

经费来源：财政补助（全额拨款）

开办资金：620万元

类型：事业单位

业务范围：根据土地利用总体规划，城镇规划及城区开发改造计划，制定土地储备计划，盘活城区存量土地，依法收回违法用地、闲置土地，适当储备新增建设用地，开展储备土地的前期开发、招商、出让、招标、拍卖及挂牌出让前期准备工作。

举办单位：平泉市国土资源局

有效期：自2017年11月17日至2022年11月17日

（6）围场满族蒙古族自治县土地储备中心

名称：围场满族蒙古族自治县土地储备中心

统一社会信用代码：121308287698359553

住所：围场镇桃李街176号

法定代表人：徐建伟

经费来源：财政补助（全额拨款）

开办资金：1万元

类型：事业单位

业务范围：根据土地利用和土地市场的需求，会同相关部门拟定土地储备计划及年度土地供应计划；进行储备土地的前期工作及其他准备工作；根据土地收购储备计划，对存量土地适时进行收购、收回；对需征用的土地统一征用、纳入储备土地范围；管理相关资金；按规定组织实施土地使用权出让、转让、租赁、抵押、作价出资、交易和政府收购储备管理工作。

举办单位：围场满族蒙古族自治县国土资源局

有效期：自2015年11月16日至2020年11月16日

(7) 兴隆县土地收购储备交易中心

名称：兴隆县土地收购储备交易中心

统一社会信用代码：12130822752422724M

住所：兴隆县兴隆镇西关村

法定代表人：杨晓林

经费来源：非财政补助（经费自理）

开办资金：30万元

类型：事业单位

业务范围：加强土地市场管理，垄断土地一级市场，盘活存量土地资产，优化土地资源配置，合理利用土地，为城建建设积累资金。代表县政府对企事业单位需盘活的存量土地和其他需调整的城镇存量土地适时进行收购、收回，对需征用的土地统一征用，纳入储备范围；进行储备土地的前期开发、招商洽谈、投放市场的前期准备及出让的其他储备工作。

举办单位：兴隆县人民政府

有效期：自2015年1月23日至2020年1月23日

(8) 承德市鹰手营子矿区土地储备中心

名称：承德市鹰手营子矿区土地储备中心

统一社会信用代码：12130804593574439J

住所：营子大街53号

法定代表人：徐朝利

经费来源：财政补助

开办资金：3万元

类型：事业单位

业务范围：负责土地收购储备、核定土地收储、开发成本；负责全区国有土地上房屋征收补偿工作。

举办单位：承德市鹰手营子矿区人民政府

有效期：自2017年4月24日至2022年4月24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），八家土地储备机构均为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。其中：

（1）承德县土地储备中心的名录代码分别为 TC130821；批准单位为承德县人民政府；批准文号为承县办字[2002]86号；行政隶属是承德县国土资源局。

（2）丰宁满族自治县土地储备中心的名录代码为 TC130826；批准单位为机构编制委员会文件；批准文号为丰编办[2002]23号；行政隶属是丰宁满族自治县国土资源局。

（3）宽城满族自治县土地收购储备中心的名录代码为 TC130827；批准单位为宽城满族自治县编制委员会；批准文号为宽编字[2003]32号；行政隶属是宽城县国土资源局。

（4）隆化县土地收购储备中心的名录代码为 TC130825；批准单位为隆化县人民政府；批准文号为隆政-200195号；行政隶属是隆化县国土资源局。

（5）平泉市土地收购储备中心的名录代码为 TC130823；批准单位为平泉市机构编制委员会办公室；批准文号为平机编办[2002]2号；行政隶属是平泉市国土资源局。

（6）围场满族蒙古族自治县土地收购储备中心的名录代码为 TC130828；批准单位为县机构编制委员会；批准文号为围编[2015]31号；行政隶属是围场满族蒙古族自治县国土资源局。

（7）兴隆县土地收购储备交易中心的名录代码为 TC130822；批准单位为兴隆县人民政府；批准文号为兴编[2013]1号；行政隶属是兴隆县国土资源局。

（8）承德市鹰手营子矿区土地储备中心的名录代码为 TC130804；批准单位为承德市鹰手营子矿区机构编制委员会；批准文号为营机编[2010]16号；行政隶属是承德市鹰手营子矿区国土资源局。

本所律师认为：八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

根据八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. 承德县土地储备项目

(1) 项目地块概述

承德县土地储备项目由承德县土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 3 宗，拟收储土地面积 568.35 亩。

承德县土地储备项目具体情况见下表：

单位：亩，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	承德县荣益达房地产开发有限公司（北环路）土地收购项目	东至仁惠幼儿园，西至杨树林村旱河，南至百顺制衣公司，北至北环路	商住用地	246.80	2018 - 2022	2022	9,600.00
2	承德县荣益达房地产开发有限公司（大平台村）土地收购项目	东至大平台村，西至聚鑫小区，南至中兴街，北至北环路	商住用地	148.85			2,700.00
3	承德南江股份有限公司土地收购项目	东至杨树林旱河，西至公安局业务用房，南至中兴街，北至北环路	商住用地	172.70			6,700.00
合计				568.35			19,000.00

(2) 项目地块的审批情况

2012 年 10 月 8 日，承德县人民政府批准由承德县土地储备中心作为收购单位，收购承德县荣益达房地产开发有限公司位于大平台村的“承德县荣益达

房地产开发有限公司（大平台村）土地收购项目”。

2013年5月29日，承德县人民政府批准由承德县土地储备中心作为收购单位，收购承德县荣益达房地产开发有限公司位于北环路的“承德县荣益达房地产开发有限公司（北环路）土地收购项目”。

2013年6月25日，承德县人民政府批准由承德县土地储备中心作为收购单位，收购承德南江股份有限公司禁止调查项目。

2. 丰宁满族自治县土地储备项目

(1) 项目地块概述

丰宁满族自治县土地储备项目由丰宁满族自治县土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地1宗，拟收储土地面积1088.26亩。

丰宁满族自治县土地储备项目具体信息见下表：

单位：亩，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	丰宁经济开发区汽车工业园、商贸城建设土地储备项目	东至满堂通上燕窝水泥路东沿，西至南沟门村集体，南至丰杨公路以北，北至唐牛沟门北地南沿村集体垫地北沿	工业用地	1088.26	2018 - 2019	2019	18,000.00
合计				1088.26			18,000.00

(2) 项目地块的审批情况

2018年3月13日，丰宁满族自治县人民政府核发《关于2018年度土地收储计划的批复》（丰政土收字[2018]第003号），同意对上述土地进行收储。

3. 宽城满族自治县土地储备项目

(1) 项目地块的基本情况

宽城满族自治县土地储备项目由宽城满族自治县土地收购储备中心作为土地储备机构，共收储土地1宗，拟收储土地面积1370亩。

宽城满族自治县土地储备项目具体信息见下表：

单位：亩，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	宽城县龙须门镇药王庙村土地收储项目	东为平铁公路，西为河道，南为平铁公路，北为药王庙村集体土地	商业用地	1370	2018	2019	20,000.00
合计				1370			20,000.00

(2) 项目地块的审批情况

2018年5月31日，宽城满族自治县人民政府于核发《关于2018年度土地收购储备计划的批复》（宽政[2018]90号），同意对上述土地进行收储。

4. 隆化县土地储备项目

(1) 项目地块概述

隆化县土地储备项目由隆化县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740亩。

隆化县土地储备项目具体情况见下表：

单位：亩，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	七家、茅荆坝片区茅荆坝村商住项目	东至茅荆坝村东山山根南至：Y017乡道路北坎，西至茅沟河东侧耕地外边界，北至茅荆坝村东大地田间路南侧	商住用地	140	2018	2023	2,838.00
2	七家、茅荆坝片区新局子、梨树营村商住项目	东至新局子村西水泥路西，西至梨树营村耕地边，南至新局子村水泥路北，北至新局子村山根	商住用地	370	- 2023		7,500.00
3	七家、茅荆坝片区茅荆坝、兴隆	东至耕地外边界，西至茅沟河东侧河坝外	商住用地	150			3,040.00

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
	营村商服项目	边界，南至田间路北侧，北至兴隆营村南岔水泥路南侧外沿					
4	七家、茅荆坝片区温泉村商住项目	东至温泉后沟东山脊，西至温泉后沟西山脊，南至温泉村水泥路北土坎，北至温泉后沟耕地边	商住用地	50			1,014.00
5	七家、茅荆坝片区七家村商住项目	东至水泥路东侧，西至耕地边南至南山根杨树林外边界，北至七家村西沟北岔树林边	商住用地	30			608.00
	合计			740			15,000.00

(2) 项目地块的审批情况

2017年11月15日，隆化县人民政府于核发《关于对2018年度县本级土地储备计划的批复》（隆政字[2017]94号），同意对上述土地进行收储。

5. 平泉市土地储备项目

(1) 项目地块概述

平泉市土地储备项目由平泉市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地1宗，拟收储土地面积550亩。

平泉市土地储备项目具体情况见下表：

单位：亩，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	平泉市高铁周边区域二期项目	东至八沟大街边界，西至京沈铁路规划红线，南至猴山沟旱河沟，北至高铁站前广场南侧	商住用地及城市道路及绿地用地	550	2018-2019	2019	29,000.00
	合计			550			29,000.00

(2) 项目地块的审批情况

2018年5月6日，平泉市人民政府核发《关于2018年度土地收储计划的批复》（平政[2018]54号），同意对上述土地进行收储。

6. 围场满族蒙古族自治县土地储备项目

(1) 项目地块概述

围场满族蒙古族自治县土地储备项目由围场满族蒙古族自治县土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 3 宗，拟收储土地面积 2150 亩。

围场满族蒙古族自治县土地储备项目具体情况见下表：

单位：亩，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	旧城区改造项目	东至 111 国道，西至木兰路，南至迎宾街，北至高速公路路口	住宅（兼容商业）用地	150	2018 - 2019	2019	12,200.00
2	旅发大会及村镇沿线收储项目	东至红葫芦村集体土地，西至多伦县界，南至南山嘴村集体土地，北至御道口牧场飞云路以东	商业服务业用地及工业用地	1000	2018 - 2019	2019-2021	4,800.00
3	通用机场及周边土地收储项目	东至桦树林村集体土地，西至多伦县界，南至御道口村集体土地，北至御塞公路	交通设施用地、商服用地	1000	2018 - 2019	2019	5,000.00
合计				2150			22,000.00

(2) 项目地块的审批情况

2018 年 4 月 3 日，围场满族蒙古族自治县人民政府核发《关于下达 2018 年度县本级土地储备计划的通知》（围政通[2018]21 号），同意对上述土地进行收储。

7. 兴隆县高铁新城土地储备项目

(1) 项目地块概述

兴隆县高铁新城土地储备项目由兴隆县土地收购储备交易中心作为土地

储备机构，共收储土地 1 宗，拟收储土地面积 825 亩。

兴隆县高铁新城土地储备项目具体情况见下表：

单位：亩，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	高铁新城项目	东至西横街，西至规划展览馆，南至兴开街，北至山根	商业服务业用地	825	2018 - 2020	2021	18,000.00
合计				825			18,000.00

(2) 项目地块的审批情况

2018 年 1 月 11 日，兴隆县人民政府核发《关于 2018 年度县本级土地储备计划的批复》（兴政批[2018]49 号），同意对上述土地进行收储。

8. 承德市鹰手营子矿区土地储备项目

(1) 项目地块概述

承德市鹰手营子矿区土地储备项目由承德市鹰手营子矿区土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 2 宗，拟收储土地面积 300 亩。

承德市鹰手营子矿区土地储备项目具体情况见下表：

单位：亩，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	医疗康养土地收储项目	东至喇嘛沟河，西至东马路，南至营涝公路，北至喇嘛沟河	医疗康养用地和商服用地	100	2018	2019	3,000.00
2	钒钛产业园土地收储项目	东至北马圈子村、西至平安矿业、南至马圈火车站、北至马圈临时房	工业用地	200	2018	2018.9	2,000.00
合计				300			5,000.00

(2) 项目地块的审批情况

2018 年 3 月 22 日，承德市鹰手营子矿区人民政府核发《关于对〈营子区 2018 年度土地储备计划〉的批复》（营政发[2018]9 号），同意对上述土地进

行收储。

综上，本所律师认为：本期债券投资项目共涉及承德县土地储备项目、丰宁满族自治县土地储备项目、宽城满族自治县土地储备项目、隆化县土地储备项目、平泉市土地储备项目、围场满族蒙古族自治县土地储备项目、兴隆县高铁新城土地储备项目、承德市鹰手营子矿区土地储备项目等八个土地储备项目，上述土地储备项目均已获得同级人民政府的批准。

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年河北省承德市土地储备专项债券(一期)-2018年河北省政府专项债券(五期)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308006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，通过对2017年以来项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按2018年承德市GDP目标增速6.43%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为2.60；按2018年承德市GDP目标增速6.43%的90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为2.53；按2018年承德市GDP目标增速6.43%的80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为2.46。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. 八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 年河北省承德市土地储备专项债券(一期)—2018 年河北省政府专项债券(五期)之法律意见书》之签章页)



负责人:

黄海

律师:

王明

律师:

李强

2018年 7月13日

