

关于珠海市土地储备发展中心在 2018 年珠海市土地储备项目发行
前期准备工作
之

法律意见书

大成（调）字[2018]第 号

大成 DENTONS

北京大成（珠海）律师事务所

www.dentons.cn

珠海市九洲大道西 2021 号富华里中心写字楼 B 座 7 层（519000）
7/F, Tower B, Midtown Office Building, No.2021 Jiuzhou Avenue West, Zhuhai City, Guangdong Province,
P. R. China
Tel: +86 0756-3229881 Fax: +86 0756-3229881

法律意见书

致：珠海市土地储备发展中心

北京大成（珠海）律师事务所（以下简称“本所”）是经中华人民共和国广东省司法厅批准成立，具有合法执业资质的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受贵中心委托，担任贵中心关于 2018 年珠海市土地储备项目发行前期准备工作的法律顾问。现根据《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规定出具本法律意见书。

第一部分 导言

一、释义与简称

在本法律意见书中，除上下文另有明确规定外，下述用语应具有如下定义：

贵中心、珠海土储中心	指	珠海市土地储备发展中心
本所	指	北京大成（珠海）律师事务所
本法律意见书	指	关于 2018 年珠海市土地储备项目发行前期准备工作之法律意见书
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
本次准备工作	指	珠海市土地储备中心为本次债券发行所从事的之前准备工作
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
珠海市国土局	指	珠海市国土资源局
交通集团	指	珠海交通集团有限公司
住宅公司	指	珠海经济特区住宅有限公司
兴华公司	指	珠海市商联兴华器件有限公司
船舶制造公司	指	珠海市船舶制造公司
红塔仁恒	指	珠海经济特区红塔仁恒纸业有限公司
华天会计所	指	珠海华天会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	2018 年珠海市土地储备项目收益与融

资自求平衡专项评价报告

二、前提与声明

出具本法律意见书系依据以下前提和声明：

1、本所依据《律师法》、《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规定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、本所承诺已依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实以及现行法律、法规的规定发表本法律意见；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、贵中心已经提供了本所为出具本法律意见书所需的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明。贵中心承诺提供给本所的材料是真实、准确、完整、有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符，并且其原件是真实的。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依据有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5、本所仅就 2018 年珠海市土地储备项目发行前期准备工作的相关法律问题发表意见，而不对有关会计、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关会计报告、审计报告、资产评估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、准确性作出任何明示或默示的保证。

6、本法律意见书仅供贵中心 2018 年珠海市土地储备项目发行前期准备工作之目的使用，本所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。

第二部分 正文

一、预期偿债资金来源

根据《专项评价报告》，经专项审核，华天会计所认为，在贵中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的珠海市共 3 个项目，19 宗土地，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，本次债券所列入的珠海市土储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》第六条的规定。

二、募集资金的使用

（一）土地储备机构的资质

珠海市人民政府于 2003 年 4 月 22 日作出《关于成立珠海市土地储备发展中心的批复》（珠府函〔2003〕46 号），同意设立珠海市土地储备发展中心，中心按照《珠海市土地储备办法》运作。

根据贵中心持有的《事业单位法人证书》，珠海土储中心的具体信息如下：

统一社会信用代码	12440400749995265A
名称	珠海市土地储备发展中心
宗旨和业务范围	编制、执行年度和中长期土地储备计划；适时储备土地；管理储备土地；发布土地储备信息；对储备土地进行出让的前期正准备工作；筹措、管理、使用土地储备专项资金，建立土地储备发展基金。

住所	珠海市吉大九洲大道中 2002 号
法定代表人	洪小华
经费来源	财政核拨
开办资金	人民币 145 万元
举办单位	珠海市国土资源局
登记管理机关	珠海市事业单位管理局

2013 年 1 月 31 日，珠海市机构编制委员会办公室作出《关于印发珠海市国土资源局所属事业单位机构编制方案的通知》，珠海土储中心的主要任务为：根据土地利用总体规划和城市总体规划及土地供需状况，协助市国土资源局编制年度和中长期土地储备计划；执行经市政府批准的年度和中长期土地储备计划，进行土地储备；签订土地储备补偿合同，办理土地储备相关手续；管理储备土地，储备土地供应前临时利用；经营性用地供应的策划、推广，经营性用地供应方案报批等前期准备工作；以储备土地融资，筹集土地储备和城市建设资金；土地市场调研、信息收集、分析与整理，建立土地市场预警和信息公开系统；完成市国土资源局交办的其他事项。

根据《自然资源部办公厅关于印发<土地储备机构名录（2018 年版）>的通知》（自然资办函〔2018〕503 号），珠海土储中心已录入自然资源部《土地储备机构名录（2018 年版）》，名录代码为 TC440400。

因此，本所律师认为珠海土储中心系由珠海市国土局开办，负责本市的土地储备工作，系纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《管理办法》第二条的规定，具有本次土地准备工作的资质。

（二）本次债券的使用限制

根据珠海土储中心提供的资料，本次债券应享分配额内的资金由珠海土储

中心用于珠海市的土地收储项目。

依据珠海土储中心提供的资料，珠海土储中心拟提出的具体项目包括的储备项目共 3 个，含 19 宗土地。详情如下：

1、交通集团名下共计 13 块土地收储

(1) 地块 1

土地权属人	珠海交通集团有限公司
坐落位置	珠海大道南侧、机场北路东侧
用地功能	其他
现规划功能	住宅
储备面积	31,470.50 m ²
土地现状	地上尚无合法建筑物，为空地。

(2) 地块 2

土地权属人	珠海交通集团有限公司
坐落位置	机场北路东侧、湖滨路北侧
用地功能	其他
现规划功能	控规正在编制
储备面积	65,684.50 m ²
土地现状	空地。

(3) 地块 3

土地权属人	珠海交通集团有限公司
坐落位置	珠海大道南侧、机场北路东侧

用地功能	其他
现规划功能	小学、商业、体育、文化设施、社会停车场库、公共绿地
储备面积	104,172.40 m ²
土地现状	空地。

(4) 地块 4

土地权属人	珠海交通集团有限公司
坐落位置	机场北路东侧、湖滨路北侧
用地功能	其他
现规划功能	控规正在编制
储备面积	143,826.40 m ²
土地现状	空地。

(5) 地块 5

土地权属人	珠海交通集团有限公司
坐落位置	机场北路东侧、湖滨路北侧
用地功能	其他
现规划功能	住宅、商业、小学、社会停车场库、体育、公共加油加气站
储备面积	96,420.60 m ²
土地现状	空地。

(6) 地块 6

土地权属人	珠海交通集团有限公司
坐落位置	珠海大道南侧、机场北路东侧
用地功能	其他
现规划功能	住宅、公共绿地
储备面积	110,326.80 m ²
土地现状	空地。

(7) 地块 7

土地权属人	珠海交通集团有限公司
坐落位置	机场北路东侧、湖滨路北侧
用地功能	其他
现规划功能	控规正在编制
储备面积	157,134.40 m ²
土地现状	空地。

(8) 地块 8

土地权属人	珠海交通集团有限公司
坐落位置	珠海大道南侧、机场北路东侧
用地功能	其他
现规划功能	中学、商业、住宅、社会停车场库、公共交通、公共绿地
储备面积	125,422.40 m ²
土地现状	空地。

(9) 地块 9

土地权属人	珠海交通集团有限公司
坐落位置	珠海大道南侧、机场北路东侧
用地功能	其他
现规划功能	住宅、公共绿地
储备面积	50,481.50 m ²
土地现状	空地。

(10) 地块 10

土地权属人	珠海交通集团有限公司
坐落位置	珠海大道南侧、机场北路东侧
用地功能	其他
现规划功能	住宅、公共绿地
储备面积	46,659.50 m ²
土地现状	空地。

(11) 地块 11

土地权属人	珠海交通集团有限公司
坐落位置	机场北路东侧、湖滨路北侧
用地功能	其他
现规划功能	控规正在编制
储备面积	87,691.70 m ²
土地现状	空地。

(12) 地块 12

土地权属人	珠海交通集团有限公司
坐落位置	机场北路东侧、湖滨路北侧
用地功能	其他
现规划功能	控规正在编制
储备面积	134,168.80 m ²
土地现状	空地。

(13) 地块 13

土地权属人	珠海交通集团有限公司
坐落位置	金湾区珠海大道/湖心路交角
用地功能	其他
现规划功能	公共绿地
储备面积	137,138.39 m ²
土地现状	空地。

根据贵中心提供的资料,上述登记在珠海交通集团有限公司名下的 13 宗土地拟将于 2018 年 9 月开始收储,拟计划出让时间为 2020 年至 2023 年。该项目资金总需求 16.62 亿元,拟全部安排土地储备专项债券资金。

2、香洲片区旧工业用地收储

(1) 住宅公司用地收储

土地权属人	珠海经济特区住宅有限公司
坐落位置	珠海市香洲区吉大建业三路 1 号

用地功能	工业用地
现规划功能	教育用地（中学用地）
储备面积	20,707.86 m ²
储备开始时间	2018 年
计划供地时间	2020 年
土地现状	地上建有办公楼、厂房、仓库、变电站等建筑物，建筑面积总计约 16709.59 平方米。

（2）兴华公司用地收储

土地权属人	珠海市商联兴华器件有限公司（原名珠海经济特区兴华器件厂）
坐落位置	珠海市香洲区前山兰埔工业区 e 区
用地功能	工业用地
现规划功能	广场用地
储备面积	9,183.40 m ²
储备开始时间	2018 年
计划供地时间	2021 年
土地现状	地上有一栋二层小楼，其他为空地。

（3）船舶制造公司用地收储

土地权属人	珠海市船舶制造公司
坐落位置	珠海市唐家淇澳大桥东侧
用地功能	工业用地

现规划功能	文化设施用地
储备面积	109,561.16 m ²
储备开始时间	2018 年
计划供地时间	2020 年
土地现状	地上大部分建筑为钢结构式厂房，小部分为砖混结构建筑物。

（4）公交集团香洲总站用地收储

土地坐落位置	香洲紫荆路 142 号
用地功能	工业厂房、公共汽车设施等用地
现规划功能	交通枢纽、交通场站、商业、商务
储备面积	41,921.00 m ²
储备开始时间	2018 年
计划供地时间	2021 年
土地现状	地上建有公交枢纽站、长途汽车客运站及办公楼等配套设施。

根据贵中心提供的资料，本项目资金总需求 15 亿元，拟全部安排土地储备专项债券资金。

3、格力周边地块项目收储

（1）红塔仁恒土地收储

土地权属人	珠海经济特区红塔仁恒纸业有限公司
坐落位置	前山鹅槽山片区翠屏路东侧

用地功能	工业用地
储备面积	332,826.48 m ²
储备开始时间	2017 年
计划供地时间	2019 年
土地现状	地上存在建筑物、厂房等设施。

(2) 岐关车路金鸡路地块收储

土地权属人	岐关车路有限公司
坐落位置	岐关车路金鸡西路南侧、南屏大桥西侧
用地功能	工业用地
储备面积	23,071.50 m ²
储备开始时间	2018 年
计划供地时间	2019 年
土地现状	地上建有办公楼及相关配套设施。

根据贵中心提供的资料，本项目资金总需求 13.38 亿元，拟全部安排土地储备专项债券资金。

综上，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由珠海土储中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条的规定。

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》由华天会计所出具。

华天会计所持有珠海市工商行政管理局香洲分局于 2016 年 12 月 8 日核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 914404007615735324)、广东省财政厅于 2018 年 3 月 16 日颁发的《执业证书》(批准执业文号: 粤财会[2004]17 号, 批准日期: 2004 年 4 月 14 日), 华天会计所系依法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》由北京大成(珠海)律师事务所出具。

北京大成(珠海)律师事务所持有广东省司法厅于 2017 年 5 月 17 日核发的《律师事务所分所执业许可证》(统一社会信用代码: 31440000597438581Y), 系具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由北京大成(珠海)律师事务所王继宁律师(律师执业证号 14404199110119340)、任尧文律师(律师执业证号 14404201710971730)作为签署律师, 其均持有广东省司法厅核发的律师执业证, 且均已通过广东省珠海市司法局的年度考核。

四、结论性意见

根据华天会计所作出的《专项评价报告》, 土地出让金收入为本次债券所列入的珠海土储中心的土地储备项目提供了预期偿债的资金来源, 本次债券所列入的土地储备项目可实现项目收益和融资的平衡。综上所述, 本所律师认为, 珠海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依《管理办法》的规定由珠海土储中心专项用于土地储备。

（本页无正文，仅为《北京大成珠海律师事务所关于 2018 年珠海市土地储备项目之法律意见书》的签署页）

北京大成（珠海）律师事务所

王继宁

任尧文

2018 年 7 月 17 日