

北京市观澜律师事务所

关 于

2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）

——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）

南宁市的

法律意见书

电话 Tel: (010) 83166322 传真 Fax: (010) 83166922  
地址 Address: 北京市西城区太平街 6 号富力摩根中心 D722  
邮编 Post Code: 100054



## 目录

第一部分 引言 .....	2
一、释义.....	2
二、律师应声明的事项 .....	3
第二部分 正文 .....	4
一、土地储备机构的主体资格 .....	4
二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况 .....	6
三、拟收储土地项目调查情况 .....	7
四、本次发行的发行文件及中介机构.....	10
五、结论意见 .....	12



北京市观澜律师事务所

关于2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）  
——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）

南宁市的

法律意见书

观澜意字（2019）第65号

致：广西壮族自治区人民政府/广西壮族自治区财政厅

北京市观澜律师事务所接受委托，担任 2019 年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（二期）南宁市发行项目的发行人律师，并出具本法律意见书。

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

发行人/广西区政府	指	广西壮族自治区人民政府
西乡塘土储中心	指	南宁市西乡塘区土地储备分中心
南宁高新区土储中心	指	南宁高新技术产业开发区土地储备中心
高新区	指	南宁高新技术产业开发区
上林土储中心	指	上林县土地储备中心
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
《管理办法》	指	《土地储备管理办法》



## 二、律师应声明的事项

(一) 本所及经办律师依据《土地管理法》《管理办法》等相关法律、法规及规范性文件的规定及本《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，对拟收储土地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。

(二) 本所律师向发行人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了发行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。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向发行人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。

(三) 发行人保证，其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。

(四) 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，本所律师依赖于发行人、有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

(五) 本《法律意见书》仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估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、资产评估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做出任何明示或默示保证，本所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做出判断。

（六）本《法律意见书》仅作为发行人拟申请使用 2019 年土地储备专项债券资金之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、土地储备机构的主体资格

#### （一）西乡塘土储中心的主体资格

南宁市西乡塘区土地储备分中心现持有统一社会信用代码为 12450107051023894B 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“协助市土地储备中心编制并组织实施本城区土地储备计划；编制和组织实施本城区内土地储备方案和土地一级开发方案；负责城区储备土地管理、管护；完成市土地储备中心委托的工作。”住所为南宁市明秀东路 238 号，法定代表人为刘燕，经费来源为全额拨款，开办资金为 5 万元，举办单位为南宁市西乡塘区人民政府，登记管理机关为南宁市西乡塘区事业单位登记管理局，有效期自 2018 年 02 月 09 日至 2023 年 02 月 09 日。

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），西乡塘土储中心

已被列入自然资源主管部门颁布的名录。

基于上述，本所律师认为，西乡塘土储中心系经当地政府举办的具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

### （二）南宁高新区土储中心的主体资格

南宁高新技术产业开发区土地储备中心现持有统一社会信用代码为12450100739955139H的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“编制并具体组织实施开发区土地储备规划、计划；负责储备土地前期工作、供地开发和管理；筹措、管理土地储备资金；建立土地收购储备信息系统，负责土地收购储备综合统计。”住所为南宁市滨河路1号，法定代表人为石君挥，经费来源为全额拨款，开办资金为3010万元，举办单位为南宁高新技术产业开发区管理委员会，登记管理机关为南宁市事业单位登记管理局，有效期自2015年02月17日至2020年02月17日。

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），南宁高新区土储中心已被列入自然资源主管部门颁布的名录。

基于上述，本所律师认为，南宁高新区土储中心系经当地政府举办的具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

### （三）上林土储中心的主体资格

上林县土地储备中心现持有统一社会信用代码为



1245012579973520X1的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“按照县土地利用和城镇总体规划以及市场需求情况。编制土地规划和计划报县人民政府批准后，具体组织实施；管理储备土地，筹措、管理土地储备资金；负责收购储备土地前期准备工作和开发土地的招商引资，引入市场的前期筹备工作，配合做好土地出让工作，开展土地收购储备的综合统计。提供建设用地的项目服务”，住所为上林县大丰镇龙湖路33号，法定代表人为黄伟江，经费来源为财政全额拨款，开办资金为1万元，举办单位为上林县国土资源局，登记管理机关为上林县事业单位登记管理局，有效期自2015年04月08日至2020年04月08日。

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），上林土储中心已被列入自然资源主管部门颁布的名录。

基于上述，本所律师认为，上林土储中心系经当地国土资源局举办的具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

## 二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据西乡塘土储中心、南宁高新区土储中心、上林土储中心等共三处土地储备管理部门的说明，此次南宁市土地储备专项债券募集资金计划用于土地储备项目，募投项目基本情况如下：



### 南宁本级土地储备项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
中国东盟国际物流基地储备地块三期	三期项目东至平乐大道、南至那浪路、西至华兴路、北至利华路	商业住宅、科研教育、物流仓储	预计总投资 49,450.00 万元	高新区土储中心
中国东盟国际物流基地储备地块一	一期项目东至平乐大道、南至金良路、西至华兴路、北至丰威路	商业住宅、科研教育、物流仓储	预计总投资 52,883.00 万元	高新区土储中心
中国东盟国际物流基地储备地块二期	东至平乐大道、南至金良路、西至华兴路、北至利华路	商业住宅、物流仓储	预计总投资 51,251.00 万元	高新区土储中心
东南智慧电商产业园项目	金陵镇东南产业园	仓储物流	预计总投资 3,000.00 万元	西乡塘土储中心
金陵镇金城路东侧土地储备项目	金陵镇金陵村	商住	预计总投资 3,100.00 万元	西乡塘土储中心
金陵镇休闲小镇土地储备项目	金陵镇金陵村	商住	预计总投资 3,000.00 万元	西乡塘土储中心
东南现代电商产业园项目	金陵镇东南产业园	工业仓储	预计总投资 3,500.00 万元	西乡塘土储中心

### 上林县土地储备项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
上林县中学明澄校区建设项目	明亮镇移民新城西侧	商住用地、教育用地	预计总投资 7,800.00 万元	上林土储中心

## 三、拟收储土地项目调查情况

### 第一部分 南宁市本级土地储备项目

#### (一) 中国东盟国际物流基地储备地块三期

经核查，该项目已于2018年4月8日在广西壮族自治区投资项目备案系统中备案，备案机关为南宁高新区管委会，建设规模1,413.00亩。



## （二）中国东盟国际物流基地储备地块一

经核查，该项目已于2014年6月23日获得南宁高新技术产业开发区管理委员会颁发的《基本建设投资项目登记备案证》，登记备案号：高新管项复（2014）50号，建设规模1,510.00亩。

## （三）中国东盟国际物流基地储备地块二期

经核查，该项目已于2014年6月23日获得南宁高新技术产业开发区管理委员会颁发的《基本建设投资项目登记备案证》，登记备案号：高新管项复（2014）58号，建设规模1,464.00亩。

## （四）东南智慧电商产业园项目

根据南宁市西乡塘区发展和改革局《关于东南智慧电商产业园项目建议书的批复》（西发改审批〔2018〕004号），南宁市西乡塘区发展和改革局同意东南智慧电商产业园项目立项。拟建设项目占地面积约612.79亩。

根据南宁市国土资源局《关于东南智慧电商产业园项目用地预审的批复》（南国土审（预）函〔2018〕145号），南宁市国土资源局同意通过用地预审。

## （五）金陵镇金城路东侧土地储备项目

根据南宁市西乡塘区发展和改革局《关于金陵镇金城路东侧土地储备项目建议书的批复》（西发改审批〔2017〕003号），南宁市西乡塘区发展和改革局同意金陵镇金城路土地储备项目立项。拟建设项目占地面积约132.69亩。

根据南宁市国土资源局《关于金陵镇金城路东侧土地储备项目用



地预审的批复》（南国土审（预）函（2017）130号），南宁市国土资源局同意通过用地预审。

#### （六）金陵镇休闲小镇土地储备项目

根据南宁市西乡塘区发展和改革局《关于金陵镇休闲小镇土地储备项目建议书的批复》（西发改审批（2017）005号），南宁市西乡塘区发展和改革局同意金陵镇休闲小镇土地储备项目立项。拟建设项目占地面积约110.05亩。

根据南宁市国土资源局《关于金陵镇休闲小镇土地储备项目用地预审的批复》（南国土审（预）函（2017）131号），南宁市国土资源局同意通过用地预审。

#### （七）东南现代电商产业园项目

根据南宁市西乡塘区发展和改革局《关于东南现代电商产业园项目建议书的批复》（西发改审批（2018）011号），南宁市西乡塘区发展和改革局同意东南现代电商产业园项目立项。拟建设项目占地面积约317.67亩。

根据南宁市国土资源局《关于东南现代电商产业园项目用地预审的批复》（南国土审（预）函（2018）186号），南宁市国土资源局同意通过用地预审。

### 第二部分 上林县土地储备项目

#### （一）上林县中学明澄校区建设项目

根据上林县发展和改革委员会《关于上林县中学明澄校区建设项目立项的批复》（上发改项目（2019）8号），上林县发展改革



和科学技术局同意上林县中学明澄校区建设项目立项，项目用地面积1,200.00亩。

#### 四、本次发行的发行文件及中介机构

##### （一）《信息披露文件》

经本所律师核查，发行人为本次发行制作了《2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）信息披露文件》，《信息披露文件》包含了债券概况（基本情况、发行方式、募集资金投向说明）、信用评级情况、地方经济状况、广西壮族自治区财政收支状况、地方政府债务状况以及附件等必备内容。

本所律师认为，发行人为本次发行制作的《信息披露文件》已经包含了本次发行所必须披露的内容，信息披露文件符合有关规定。

（二）会计师事务所：江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

本次发行的审计机构为江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所，江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所为本次发行出具了《2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）南宁市土地储备项目收益与融资自求平衡总体评价报告》。

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所是在武汉市武昌区行政审批局登记注册的合伙企业分支机构，统一社会信用代码为：91420106090833400D，成立日期为2014年2月14日，经营范



围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所持有湖北省财政厅于 2018 年 11 月 8 日颁发的《会计师事务所分所执业证书》，证书序号为 5000914、分所执业证书编号为 320200284201。

本所律师认为，江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所为在中国境内依法登记注册的会计师事务所，具有从事会计评价咨询服务的资质，具备为本次发行提供评价咨询服务的主体资格。

### （三）信用评级机构：中债资信评估有限责任公司

本次发行的信用评级机构为中债资信评估有限责任公司，中债资信现持有北京市工商行政管理局西城分局核发的统一社会信用代码为“911100005603970936”的《营业执照》；根据中国人民银行发布的《关于进一步扩大信贷资产证券化试点有关事项的通知》，中债资信具有境内银行间债券市场信用评级资质以及资产证券化双评级资质。

本所律师认为，中债资信作为在中国境内依法设立的信用评级机构，具有债券评级资质，具备为本次发行提供信用评级服务的主体资格。

### （四）律师事务所：北京市观澜律师事务所



本次发行的发行人律师为北京市观澜律师事务所，本所为本次发行出具了《北京市观澜律师事务所关于 2019 年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（二期）南宁市的法律意见书》。

本所是经北京市司法局批准设立，并合法存续的合伙制律师事务所，现持有“律师事务所执业许可证”，统一社会信用代码：31110000762152705U，在 2018 年年度考核合格。

本所指派的罗国平、李华律师均持有“中华人民共和国律师执业证”，且二人执业证通过 2018 年度考核，考核结果为称职。

本所律师认为，本所作为在中国境内依法成立的律师事务所，具有法律服务资质，具备担任本次发行的发行人律师的资格；出具本法律意见书的签字律师均具有从事法律服务业务的资质，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

## 五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

一、西乡塘土储中心、南宁高新区土储中心、上林土储中心等共三处土地储备管理部门具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

二、本次核查范围内的拟收储土地项目已获得相应批复文件，且符合法律规定，具备发行条件。部分内容尚待按照《管理办法》《规范管理通知》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。



三、本次发行的《信息披露文件》《总体评价报告》《法律意见书》《信用评级报告》已经披露了政府专项债券发行所必备的内容；本次发行的会计师事务所、信用评级机构、律师事务所具备相应的从业资质，具备为本次发行提供相关服务的主体资格；本次发行没有法律障碍；如发行人发行的本期债券拟上市交易流通，则还需获得有关证券交易场所或者其他主管部门的批准。

——本《法律意见书》正文结束——



【本页系《北京市观澜律师事务所关于2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券(一期)——2019年广西壮族自治区政府专项债券(二期)南宁市的法律意见书》签字页】

本《法律意见书》正本六份，无副本。

本《法律意见书》的出具日为 2019年2月18日。

北京市观澜律师事务所



经办律师：罗国平

李华

# 律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31110000762152705U

北京市观澜

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

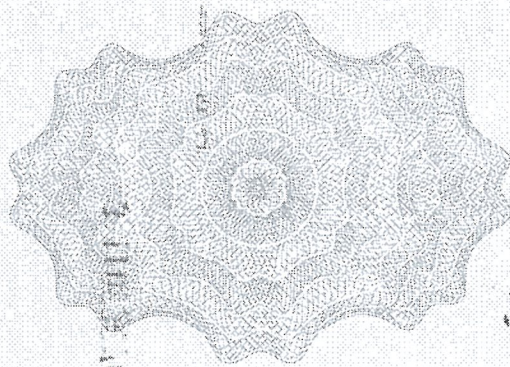
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

2016 年 08 月 01 日



律师事务所登记事项 (一)

名称	北京市观澜律师事务所
住所	北京市西城区太平街6号富力摩根中心D-122
负责人	刘志伟
组织形式	普通合伙
设立资产	30.0 万元
主管机关	西城区司法局
批准文号	京司发【2004】12号
批准日期	2004-01-13

律师事务所登记事项 (二)

张力 成秉莹 罗国平 刘志伟 郭建凡	人
-----------------------	---





执业机构 北京市观澜律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200610973257

法律职业资格  
或律师资格证号 A20051101063378

发证机关 北京市司法局

发证日期 2017 年 5 月 11 日



持证人 罗国平

性别 男

身份证号 420106197011024854



### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局 专用章 观澜律师事务所年度检查表
备案日期	2017年6月-2018年5月

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2018年6月-2019年5月

执业机构 北京市观澜律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101199810405994

法律职业资格019870070515  
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2017年05月11日



持证人 李华

性别 男

身份证号 110221197007148316



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局 专用章 观澜律师事务所年度
备案日期	2017年6月-2018年5月

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2018年6月-2019年5月