江苏三法律师事务所

关于

2019 年第二批江苏省政府债券之南京市

土地储备项目

法

律

意

见

书

江苏三法律师事务所

江苏省南京市软件大道 168 号润和创智中心 c 幢 6 层、7 层

电话：86-025-58599060

传真：86-025-58599050

目 录

释 义 3

前 言 4

正 文 6

一、本期债券的基本情况 6
二、土地储备机构的主体资格 6
（一）基本情况 6
（二）主体资格 12
三、土地储备项目概况 16
（一）隧道片区环境综合整治项目 16
（二）河路道菜场地块项目 17
（三）造漆厂地块项目 18
（四）龙翔启动区A2、A7地块项目 18
（五）人居森林一期和七期地块项目 18
（六）江宁开发区2019年度土地储备项目 18
（七）江宁区滨江开发区2019年度土地储备项目 19
（八）浦乌路以南、珍珠街以西地块项目 19
（九）卓溪路以南，兰源路以东地块项目 19
（十）丰子河路以北、秋萌路以西地块项目 20
（十一）新柳路以南，水杉路以西地块项目 20
（十二）紫峰路以南，新柳路以北地块项目 20
（十三）竹竿塘东地块1收储项目 20
（十四）悦居广场北地块收储项目 21
（十五）洪蓝新城地块1开发项目 21
（十六）洪蓝新城地块2开发项目 21
（十七）高淳区2019年储备项目 22
四、项目资金情况 22
（一）项目资金来源、用途及投入情况 22
（三）项目收益与融资平衡安排 25
五、与本委托事项有关机构意见及相关文件 26
（一）财务审计报告 26
（二）法律意见书 26
六、结论性意见 27

释 义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述特定含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
元	指	人民币元
本期债券/专项债券	指	2019年第二批江苏省政府债券
土地储备项目	指	2019年第二批江苏省政府债券之南京市土地储备项目
律师事务所/本所	指	江苏三法律师事务所
会计师事务所	指	江苏永和会计师事务所有限公司
评估报告	指	江苏永和会计师事务所有限公司《2019年第二批江苏省政府债券之南京市土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
法律意见书	指	江苏三法律师事务所关于2019年第二批江苏省政府债券之南京市土地储备项目法律意见书
《土地储备管理办法》	指	国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布的《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）
《财务管理办法》	指	财政部、国土资源部发布的《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）
《土地储备和资金管理通知》	指	财政部、国土资源部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布的《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）
《土地储备专项债券管理办法》	指	财政部、国土资源部发布的《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）

江苏三法律师事务所

关于

2019年第二批江苏省政府债券之南京市土地储备项目

法律意见书

（2019）苏律A071号

前 言

致：南京市财政局

江苏三法律师事务所接受委托，对拟申请的2019年第二批江苏省政府债券之南京市土地储备项目进行分析，并依据《中华人民共和国预算法》、国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、财政部、国土资源部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）、国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）、财政部、国土资源部《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、财政部、国土资源部《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）、财政部《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、财政部《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕64号）、财政部《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）、财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、财政部《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）、财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、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）、财政部《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、江苏省财政厅、江苏省国土资源厅、中国人民银行南京分行、中国银行业监督管理

委员会江苏监管局《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（苏财综〔2016〕50号）等我国现行有效的法律法规、行业规范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。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下说明：

1、本所承诺已依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见。

2、本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法合规性进行了充分的尽职调查，本所保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所同意将本法律意见书作为本期债券注册必备的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4、在为出具本法律意见书而进行的调查过程中，项目实施机构向本所声明，其已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料或复印件均与其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签字、印章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

5、本所律师出具本法律意见书系依赖于南京市财政局、项目实施机构及其他相关各方向本所律师提供的文件资料，对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、项目实施机构或其他有关机构出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

6、本所律师仅就与本期债券有关之事项发表法律意见，并不涉及有关审计、信用评级（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

7、本法律意见书仅供项目实施机构为本期债券之目的使用，未经本所许可，不得用作任何其他目的。

基于以上，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，在对项目实施机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证后，现出具法律意见如下：

正 文

一、本期债券的基本情况

根据江苏省财政厅《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债[2018]78号）记载：“根据财政部《关于提前下达部分2019年新增地方政府债务限额的通知》”（财预[2018]185号）要求，经省政府同意，拟提前下达你市2019年部分新增限额，详见附表。”附表显示：南京市2019年提前下达新增地方政府专项债券限额为68亿元，土地储备专项债券61.7亿元，棚户区改造专项债券6.3亿元。本期土地储备专项债券发行规模61.7亿元未超出债务限额，其中59.7亿元发行期限为5年，2亿元发行期限为3年。

本所律师认为，本次债券的发行额度、发行期限符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》第五条、《地方政府土地储备专项债券管理办法》第二十六条及相关法律法规的规定。

二、土地储备机构的主体资格

（一）基本情况

对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构共计7家，具体信息如下：

1、南京市江北新区土地储备中心

名称	南京市江北新区土地储备中心
统一社会信用代码	12320100MB0581706U
类型	事业单位
住所	江苏省南京市江北新区高科一路2-2号北园大厦4楼
法定代表人	丁松
开办资金	2000万元
宗旨和业务范围	负责统筹新区土地储备工作
举办单位	南京市江北新区管理委员会规划与国土局
登记管理机关	南京市事业单位登记管理局
有效期	自2018年3月27日至2023年3月27日
登记状态	有效存续期间

2、鼓楼区土地储备中心

名称	鼓楼区土地储备中心
统一社会信用代码	123201055555054910
类型	事业单位法人
住所	南京市鼓楼区山西路120号501室

法定代表人	刘园
开办资金	5万元
宗旨和业务范围	承担鼓楼区域内土地储备工作
举办单位	南京市国土资源局鼓楼分局
登记管理机关	南京市事业单位登记管理局
有效期	自2018年1月17日到2023年1月17日
登记状态	有效存续期间

3、南京市雨花台区土地储备中心

名称	南京市雨花台区土地储备中心
组织机构代码	58943431-0
类型	事业单位法人
住所	雨花台区软件大道186号
法定代表人	尹波
开办资金	11050万元
宗旨和业务范围	承担规定范围内的地块拆迁、土地整理、基础设施配套及土地融资等土地收储具体事务。
举办单位	南京市国土资源局雨花台分局

登记管理机关	南京市事业单位登记管理局
有效期	2015年03月31日至2020年03月31日
登记状态	有效存续期间

4、南京市江宁区土地储备中心

名称	南京市江宁区土地储备中心
统一社会信用代码	123201157423988122
类型	事业单位法人
住所	江苏省南京市江宁区双龙大道1200号
法定代表人	冒炳华
开办资金	20000万元
宗旨和业务范围	承担本行政辖区内土地储备工作
举办单位	南京市江宁区人民政府
登记管理机关	南京市江宁区事业单位登记管理局
登记状态	自2015年06月29日至2020年6月29日
登记状态	有效存续期间

5、南京市浦口区土地储备中心

名称	南京市浦口区土地储备中心
统一社会信用代码	12320111730578007G
类型	事业单位法人
住所	浦口区江浦街道天浦路28号
法定代表人	成相东
开办资金	50000万元
宗旨和业务范围	承担统筹管理全区土地储备工作职责
举办单位	南京市国土资源局浦口分局
登记管理机关	南京市浦口区事业单位登记管理局
有效期	2018年12月17日至2023年12月17日
登记状态	有效存续期间

6、南京市溧水区土地储备中心

名称	南京市溧水区土地储备中心
统一社会信用代码	12320124426073135X
类型	事业单位法人
住所	溧水区永阳镇中山西路（现为溧水区永阳街道中山西路）

法定代表人	黄忠山
开办资金	8000万元
宗旨和业务范围	土地收购、储备、前期开发、出让、转让
举办单位	南京市国土资源局溧水分局
登记管理机关	南京市溧水区事业单位登记管理局
有效期	2015年04月21日至2020年04月21日
登记状态	有效存续期间

7、南京市高淳区土地储备中心

名称	南京市高淳区土地储备中心
统一社会信用代码	1232012542608267 24
类型	事业单位法人
住所	高淳区淳溪镇宝塔路296号
法定代表人	赵迎清
开办资金	5050万元
宗旨和业务范围	高淳区国有土地使用权收储、出让、转让
举办单位	南京市国土资源局高淳分局

登记管理机关	南京市高淳区事业单位登记管理局
有效期	2017年03月02日至2022年03月02日
登记状态	有效存续期间

（二）主体资格

《土地储备管理办法》第一条第三项规定：“土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县级国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省级国土资源主管部门，经省级国土资源主管部门审核后报国土资源部，列入全国土地储备机构名录，并定期更新。”对本期债券对应项目实施土地整理和储备的7家机构，主体资格信息如下：

1、江北新区

南京市机构编制委员会办公室《关于江北新区所属事业单位调整规范的批复》（宁编办〔2017〕341号）批复，根据江北新区直管区实际工作需要，按照职能覆盖、机构精简、层级协调的原则，对江北新区党工委、管委会及其职能机构、派出机构所属事业单位进行调整规范，将南京市江北新区土地储备中心隶属关系调整为由规划与国土局管理。

根据江苏省国土资源厅关于转发《土地储备机构名录（2018年版）》的通知（苏国土资发〔2018〕354号），南京市江北新区土地储备中心已经被列入土地储备机构名录，名录代码为TC320151。

综上，本所律师认为，南京市江北新区土地储备中心系南京市机构编制委员会批准设立的，具有独立法人资格，已列入全国土地储备机构名录管理，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

2、鼓楼区

鼓楼区土地储备中心原系南京市土地储备中心江心洲分中心，其由南京市机构编制委员会经《关于同意设立南京市土地储备中心江心洲分中心的批复》（宁编字[2009]5号）批准设立，并经南京市机构编制委员会《关于同意调整区级土地储备中心机构编制的批复》（宁编字[2013]11号）更名为“鼓楼区土地储备中心”。

根据江苏省国土资源厅关于转发《土地储备机构名录（2018年版）》的通知（苏国土资发〔2018〕354号），鼓楼区土地储备中心已经被列入土地储备机构名录，名录代码为TC320106。

综上，本所律师认为，鼓楼区土地储备中心系南京市机构编制委员会批准设立的，具有独立法人资格，已列入全国土地储备机构名录管理，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

3、雨花台区

南京市雨花台区土地储备中心原系南京市土地储备中心中国（南京）软件谷分中心，其由南京市机构编制委员会经《关于同意设立南京市土地储备中心中国（南京）软件谷分中心的批复》（宁编字[2012]2号）批准设立，并经南京市机构编制委员会《关于同意调整区级土地储备中心机构编制的批复》（宁编字[2013]11号）更名为“雨花台区土地储备中心”。

根据江苏省国土资源厅关于转发《土地储备机构名录（2018年版）》的通知（苏国土资发〔2018〕354号），南京市雨花台区土地储备中心已经被列入土地储备机构名录，名录代码为TC320114。

综上，本所律师认为，南京市雨花台区土地储备中心系南京市机构编制委员会批准设立的，具有独立法人资格，已列入全国土地储备机构名录管理，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

4、江宁区

根据2003年3月10日南京市江宁区机构编制委员会《关于设立南京市江宁区土地收购储备中心的通知》（江宁编字〔2003〕4号）文件中的内容，可以得知南京市江宁区土地收购储备中心被批准设立。

根据2003年3月10日南京市江宁区机构编制委员会《关于设立南京市江宁区土地收购储备中心的通知》（江宁编字[2003]4号）及2014年1月27日南京市江宁区机构编制委员会《关于区土地储备中心有关机构编制事项的皮肤》（江宁编字[2014]3号）文件中的内容，可以得知南京市江宁区土地储备中心依法设立，并被调整为区政府直属事业单位。

根据江苏省国土资源厅关于转发《土地储备机构名录（2018年版）》的通知（苏国土资发〔2018〕354号），南京市江宁区土地储备中心已经被列入土地储备机构名录，名录代码为TC320115。

综上，本所律师认为，南京市江宁区土地储备中心系南京市江宁区机构编制委员会批准设立的，具有独立法人资格，已列入全国土地储备机构名录管理，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

5、浦口区

根据2012年11月14日南京市浦口区机构编制委员会《关于组建浦口区社会保险管理中心等区政府直属机构的通知》（浦编字[2012]35号）、2012年12月31日中共南京市浦口区委《关于印发<南京市浦口区土地储备中心主要职责、内设机构和人员编制规定>的通知》（浦委办发[2012]55号）文件中的内容，可以得知南京市浦口区土地储备中心依法设立，并被调整为区政府直属事业单位。

根据江苏省国土资源厅关于转发《土地储备机构名录（2018年版）》的通知（苏国土资发〔2018〕354号），南京市浦口区土地储备中心已经被列入土地储备机构名录，名录代码为TC320111。

综上，本所律师认为，南京市浦口区土地储备中心系南京市江宁区机构编制委员会批准设立的，具有独立法人资格，已列入全国土地储备机构名录管理，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

6、溧水区

南京市溧水区土地储备中心原系溧水县土地储备中心，其由南京市溧水县机构编制委员会经《关于同意设立溧水县土地储备中心及核定编制的批复》（溧编字〔2000〕12号）批准设立，并经南京市溧水区机构编制委员会《关于做好撤县设区部门（镇）下属事业单位更名的通知》（溧编办〔2013〕号）更名为南京市溧水区土地储备中心。

根据江苏省国土资源厅关于转发《土地储备机构名录（2018年版）》的通知（苏国土资发〔2018〕354号），南京市溧水区土地储备中心已经被列入土地储备机构名录，名录代码为TC320117。

综上，本所律师认为，南京市溧水区土地储备中心系南京市溧水区机构编制委员会批准设立的，具有独立法人资格，已列入全国土地储备机构名录管理，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

7、高淳区

南京市高淳区土地储备中心原系高淳县土地储备中心，其由中共高淳县委机构编制委员会经《关于同意建立高淳县土地储备中心的批复》（高编字[2000]第1号）批准设立，并经南京市高淳区机构编制委员会、南京市高淳区事业单位登记管理局《关于变更事业单位名称的通知》（高编办字[2013]51号）更名为“南京市高淳区土地储备中心”。

根据江苏省国土资源厅关于转发《土地储备机构名录（2018年版）》的通知（苏国土资发〔2018〕354号），南京市高淳区土地储备中心已经被列入土地储备机构名录，名录代码为TC320118。

综上，本所律师认为，南京市高淳区土地储备中心系中共高淳县委机构编制委员会批准设立的，具有独立法人资格，已列入全国土地储备机构名录管理，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

三、土地储备项目概况

根据项目实施机构出具的资料并经本所律师适当核查，截止本法律意见书出具之日，项目地块整理和储备的情况如下：

（一）隧道片区环境综合整治项目

本募投项目隧道片区环境综合整治项目共九宗储备地块，由南京市江北新区土地储备中心负责实施土地储备。

地块1为万寿路以北、浦珠中路以东地块，储备土地总面积为69,983.50平方米，可出让土地面积69,983.50平方米，四至范围为东至企业、南至万寿路、西至浦珠中路、北至企业，规划容积率为2.5，规划用途为商住用地。

地块2为新浦路以东、临滁路以北地块，储备土地总面积为56,257.60平方米，可出让土地面积56,257.60平方米，四至范围为东至企业、南至临滁路、西至新浦路、北至企业，规划容积率为2.0，规划用途为二类居住用地。

地块3为新浦路以东、兴隆路以南地块，储备土地总面积为247,269.50平方米，可出让土地面积214,024.32平方米，代征面积33,245.18平方米，四至范围为东至企业、南至临滁路、西至新浦路、北至兴隆路，规划容积率为 2.0，规划用途为二类居住用地。

地块4为北苑路以北，新浦路以西地块，储备土地总面积为78,733.60平方米，可出让面积为64,065.80平方米，代征面积为14,667.80平方米，四至范围为东至新浦路、南至江苑路、西至企业、北至兴隆路，规划容积率为2.0，规划用途为二类居住用地。

地块5为新浦路以西、天浦路以北地块，储备土地总面积为19,981.40平方

米，可出让面积为19,893.90平方米，代征面积87.50平方米，四至范围为东至新浦路、南至天浦路、西至浦口财政局、北至江苑路，规划容积率为2.0，规划用途为商住用地。

地块6为天浦路以北、北苑路以南地块，储备土地总面积为36,463.80平方米，可出让面积33,273.10平方米，代征面积3,190.70平方米，四至范围为东至迎江路、南至天浦路、西至企业、北至北苑路，规划容积率为2.0，规划用途为二类居住用地。

地块7为天浦路以南、迎江路以西地块，储备土地总面积为30,603.30平方米，可出让面积30,603.30平方米，四至范围为东至迎江路、南至镇南河路、西至企业、北至天浦路，规划容积率为2.0，规划用途为二类居住用地。

地块8为镇南河路以南、浦口大道以北地块，储备土地总面积为113,733.80平方米，可出让面积87,563.30平方米，代征面积26,170.50平方米， 四至范围为东至迎江路、南至浦口大道、西至新浦路、北至镇南河路，规划容积率为3.0，规划用途为商办用地。

地块9为迎江路以西、兴隆路以南地块，储备土地总面积为60,149.60平方米，可出让面积为60,149.60平方米， 四至范围为东至迎江路、南至江苑路、西至企业、北至兴隆路，规划容积率为2.0，规划用途为住宅用地。

九宗土地性质均为国有土地，项目对应地块未设立担保物权、用益物权，目前尚未开展储备工作，计划发债额度为18.1亿元，期限为5年。

（二）河路道菜场地块项目

该项目位于南京市鼓楼区，共1个储备地块，由鼓楼区土地储备中心负责实施土地储备。地块的面积为3.45公顷，其中可出让用地面积2.11公顷，四至范围为东至中央北路，西至汽轮四村、南至南京市东方开心幼儿园、南京燃气轮机研究所、北至千禧苑小区。规划用途为二类居住用地，土地性质为：国有土地，地块未设立担保物权、用益物权，目前尚未开展储备工作，计划发债额度为5.5亿元，期限为5年。

（三）造漆厂地块项目

该项目位于南京市鼓楼区，共1个储备地块，由鼓楼区土地储备中心负责实施土地储备。地块的面积为2.99公顷，其中可出让用地面积约2.01公顷，四至范围为东至姜家圩路、南至长江油运公司家属宿舍、西至热河南路、北至察哈尔路。规划用途为商办混合用地，土地性质为：国有土地，地块未设立担保物权、用益物权，目前尚未开展储备工作，计划发债额度为1亿元，期限为5年。

（四）龙翔启动区A2、A7地块项目

该项目位于南京市雨花台区，共1个储备地块，由南京市雨花台区土地储备中心负责实施土地储备。其中，A2地块的面积为4.4953公顷，四至范围为：东至经四路，南至竹苑路，西至青山竹苑，北至纬一路；规划用途为二类居住用地。A7地块的面积为4.376535公顷，四至范围为：东至经四路，南至纬二路，西至规划道路，北至竹苑路，规划用途为其他用地、道路。土地性质为：集体土地地块未设立担保物权、用益物权，目前尚未开展储备工作，计划发债额度为3亿元，期限为5年。

（五）人居森林一期和七期地块项目

该项目位于南京市雨花台区，共2个储备地块，由南京市雨花台区土地储备中心负责实施土地储备。其中，人居森林一期地块的面积为8.3918公顷，四至范围为：秦淮新河以南，龙藏大道延伸线以东，规划用途为二类居住用地。人居森林七期地块的面积为3.4302公顷，四至范围为：秦淮新河以南，龙藏大道延伸线以东，规划用途为二类居住用地。土地性质为：集体土地，地块未设立担保物权、用益物权，目前尚未开展储备工作，计划发债额度为5亿元，期限为5年。

（六）江宁开发区2019年度土地储备项目

该项目位于南京市江宁区，共5个储备地块，由南京市江宁区土地储备中心负责实施土地储备。其中，地块1四至为：东至金鑫东路、南至新丰南路（规划）、西至小舍路（规划）、北至新丰路，土地使用性质为二类居住用地，规划用地总

面积为6.55公顷；地块2四至为：东至金鑫东路、南至空地、西至小舍路（规划）、北至新丰南路（规划），土地使用性质为二类居住用地，规划用地总面积为5.33公顷；地块3四至为：东至朝阳路（规划）、南至腾飞路（规划）、西至飞天大道、北至仁寿路（规划），土地使用性质为二类居住用地，规划用地总面积为2.0227公顷；地块4四至为：东至福禄路、南至规划道路、西至玉振路（规划）、北至义庆路（规划），土地使用性质为二类居住用地，规划用地总面积为4.1627公顷；地块5四至为：东至福禄路、南至义庆路（规划）、西至玉振路（规划）、北至仁寿路（规划），土地使用性质为二类居住用地，规划用地总面积为 3.814公顷。五宗地块土地性质均为：集体土地，地块未设立担保物权、用益物权，目前尚未开展储备工作，计划本期发债额度为5.5亿元，期限为5年。

（七）江宁区滨江开发区2019年度土地储备项目

该项目位于南京市江宁区滨江开发区锦文大道以北、瑞风路以西，共1个储备地块，由南京市江宁区土地储备中心负责实施土地储备。土地使用性质为二类居住用地，规划用地总面积为8.385公顷。地块土地性质为：集体土地，地块未设立担保物权、用益物权，目前尚未开展储备工作，计划本期发债额度为1.6亿元，期限为5年。

（八）浦乌路以南、珍珠街以西地块项目

该项目位于南京市浦口区，由南京市浦口区土地储备中心负责实施土地储备。地块名称为浦乌路以南、珍珠街以西地块，地块面积为11.5246公顷，四至范围为：北至浦乌路，南至盛泉路，东至珍珠街，西至花苑路；规划用途为二类居住用地、商办混合用地。土地性质为：集体土地，地块未设立担保物权、用益物权，目前尚未开展储备工作，计划发债额度为1.56亿元，期限为5年。

（九）卓溪路以南，兰源路以东地块项目

该项目位于南京市浦口区，由南京市浦口区土地储备中心负责实施土地储备。地块名称为卓溪路以南，兰源路以东地块，地块面积为10.7667公顷，四至范围

为：北至卓溪路，南至台北路，东至光明路，西至兰源路；规划用途为二类居住用地、基层社区中心用地。土地性质为：集体土地，地块未设立担保物权、用益物权，目前尚未开展储备工作，计划发债额度为2亿元，期限为3年。

（十）丰子河路以北、秋萌路以西地块项目

该项目位于南京市浦口区，由南京市浦口区土地储备中心负责实施土地储备。地块名称为丰子河路以北、秋萌路以西地块，地块面积为3.9878公顷，四至范围为：北至枫杨路，南至丰子河路，东至秋萌路，西至步月路；规划用途为商办混合用地。土地性质为：集体土地，地块未设立担保物权、用益物权，目前尚未开展储备工作，计划发债额度为2.94亿元，期限为5年。

（十一）新柳路以南，水杉路以西地块项目

该项目位于南京市浦口区，由南京市浦口区土地储备中心负责实施土地储备。地块名称为丰子河路以北、秋萌路以西地块，地块面积为4.67公顷，四至范围为：北至新柳路，南至秋江路，东至水杉路，西至紫峰路；规划用途为二类居住用地。土地性质为：集体土地，地块未设立担保物权、用益物权，目前尚未开展储备工作，计划发债额度为1.4亿元，期限为5年。

（十二）紫峰路以南，新柳路以北地块项目

该项目位于南京市浦口区，由南京市浦口区土地储备中心负责实施土地储备。地块名称为紫峰路以南，新柳路以北地块，地块面积为4.008公顷，四至范围为：北至石西路，南至新柳路，东至水杉路，西至紫峰路；规划用途为二类居住用地。土地性质为：集体土地，地块未设立担保物权、用益物权，目前尚未开展储备工作，计划发债额度为1.2亿元，期限为5年。

（十三）竹竿塘东地块1收储项目

该项目位于南京市溧水区，共1个储备地块，由南京市溧水区土地储备中心负责实施土地储备。地块的面积为7.2002公顷，四至范围为：东至琴音大道、

南至南京市溧水中林机械有限公司、西至秦淮佳苑、北至规划道路；规划用途为住宅用地。土地性质为：国有建设用地，含少部分集体农用地，目前尚在办理集体农用地征收报批手续。项目对应地块未设立担保物权、用益物权，目前正在开展储备工作，计划发债额度为2.8亿元，期限为5年。

（十四）悦居广场北地块收储项目

该项目位于南京市溧水区，共1个储备地块，由南京市溧水区土地储备中心负责实施土地储备。地块的面积为8.6713公顷，四至范围为：东至栖凤北路、南至悦居广场、西至空地、北至空地；规划用途为商住用地。土地性质为：国有建设用地，含少部分集体农用地，目前尚在办理集体农用地征收报批手续。项目对应地块未设立担保物权、用益物权，目前正在开展储备工作，计划发债额度为2.7亿元，期限为5年。

（十五）洪蓝新城地块1开发项目

该项目位于南京市溧水区，共1个储备地块，由南京市溧水区土地储备中心负责实施土地储备。地块的面积为2.9722公顷，四至范围为：东至空地，西至道路，南至道路，北至空地；规划用途为住宅用地。土地性质为：国有建设用地，含少部分集体农用地，目前尚在办理集体农用地征收报批手续。项目对应地块未设立担保物权、用益物权，目前正在开展储备工作，计划发债额度为0.2亿元，期限为5年。

（十六）洪蓝新城地块2开发项目

该项目位于南京市溧水区，共1个储备地块，由南京市溧水区土地储备中心负责实施土地储备。其中，地块的面积为9.4283公顷，四至范围为：东至金牛北路，北至毓秀路，南至七里甸路，西至空地；规划用途为住宅用地。土地性质为：国有建设用地，含少部分集体农用地，目前尚在办理集体建设用地和集体农用地征收报批手续。项目对应地块未设立担保物权、用益物权，目前正在开展储备工作，计划发债额度为1.9亿元，期限为5年。

（十七）高淳区2019年储备项目

该项目位于南京市高淳区，共3个储备地块，由南京市高淳区土地储备中心负责实施土地储备。

姜家汶溪地块面积为21公顷，四至范围为：东至石固湖，南至芜太公路，西至丹阳湖北路，北至空地；分为4个地块，其中A地块规划用途为二类居住用地；B地块规划用途为小学用地；C地块规划用途为二类居住用地；D地块规划用途为商住混合用地；土地性质为：集体土地，涉及到集体建设用地征收报批手续正在办理中。

蒋家村地块面积为7.3公顷，四至范围为：东至高淳大市场，南至北岭路，西至太安路，北至景和名苑；该地块由A、B两地块组成，其中A地块规划用途为二类居住用地;B地块规划用途为基层社区中心用地;土地性质为:集体土地，涉及到集体建设用地征收报批手续正在办理中。

中宏万家北侧地块面积为18.74公顷，四至范围为：东至北漪路，南至凤山西路，西至固城湖北路，北至溧芜高速；分为4个地块，其中A地块规划用途为商住混合用地；B地块和C地块规划用途为商住混合用地；D地块规划用途为商住混合用地；土地性质为：国有土地。

项目以上三宗地块未设立担保物权、用益物权，目前尚未开展储备工作，计划本期发债额度为5.3亿元，期限为5年。

四、项目资金情况

（一）项目资金来源、用途及投入情况

1、江北新区

根据评估报告，隧道片区环境综合整治项目预计投资规模为241,182.82万元,拟使用自有资金60,182.82万元,使用本期债券募集资金181,000.00万元。

上述筹措资金拟用于对应项目地块的土地整理和储备工作，如支付征收、收购、收回土地的土地价款、征地和拆迁补偿安置费用、必要的前期土地开发费用等。

2、鼓楼区

根据评估报告，河路道菜场地块项目拟使用自有资金2,800.00万元，使用本期债券募集资金55,000.00万元；造漆厂地块项目拟使用自有资金20,200.00万元，使用本期债券募集资金10,000.00万元。

上述筹措资金拟用于对应项目地块的土地整理和储备工作，如支付征收、收购、收回土地的土地价款、征地和拆迁补偿安置费用、必要的前期土地开发费用等。

3、雨花台区

根据评估报告，龙翔启动区A2、A7地块收储项目拟使用自有资金48,600.00万元，使用本期债券募集资金30,000.00万元；人居森林一期和七期地块收储项目拟使用自有资金12,855.00万元，使用本期债券募集资金50,000.00万元。

上述筹措资金拟用于对应项目地块的土地整理和储备工作，如支付征收、收购、收回土地的土地价款、征地和拆迁补偿安置费用、必要的前期土地开发费用等。

4、江宁区

根据评估报告，江宁开发区2019年度土地储备项目预计投资规模为85,500.00万元，其中：自有资金30,500.00万元，使用本期债券募集资金55,000.00万元。江宁区滨江开发区2019年度土地储备项目预计投资规模为20,354.38万元，其中：自有资金4,354.38万元，使用本期债券募集资金16,000.00万元。

上述筹措资金拟用于对应项目地块的土地整理和储备工作，如支付征收、收购、收回土地的土地价款、征地和拆迁补偿安置费用、必要的前期土地开发费用等。

5、浦口区

根据评估报告，项目总投合计225,842.35万元，资金来源为自有资金投入134,842.35万元，拟使用本期债券募集资金91,000万元。其中浦乌路以南、珍珠街以西地块需要投入成本85,570.16万元，自有资金投入69,970.16万元，拟使用本期债券资金15,600万元，发行期限5年；卓溪路以南、兰源路以东地块需要投入成本50,872.19万元，自有资金投入30,872.19万元，拟使用本期债券资金20,000万元，发行期限3年；丰子河路以北、秋荫路以西地块需要投入成本32,800万元，自有资金投入3,400万元，拟使用本期债券资金29,400万元，发行期限5年；新柳路以南、水杉路以西地块需要投入成本30,400万元，自有资金投入16,400万元，拟使用本期债券资金14,000万元，发行期限5年；紫峰路以南、新柳路以北地块需要投入成本26,200万元，自有资金投入14,200万元，拟使用本期债券资金12,000万元，发行期限5年。

上述筹措资金拟用于对应项目地块的土地整理和储备工作，如支付征收、收购、收回土地的土地价款、征地和拆迁补偿安置费用、必要的前期土地开发费用等。

6、溧水区

根据评估报告，竹竿塘东地块1收储项目预计投资规模为35,800.00万元，拟使用自有资金7,800.00万元，使用债券募集资金28,000.00万元，本期债券暂募集资金28,000.00万元；悦居广场北地块收储项目预计投资规模为45,500.00万元，拟使用自有资金9,500.00万元，使用债券募集资金36,000.00万元，本期债券暂募集资金27,000.00万元；洪蓝新城地块1开发项目预计投资规模为8,400.00万元，拟使用自有资金2,500.00万元，使用债券募集资金5,900.00万元，本期债券暂募集资金2,000万元；洪蓝新城地块2开发项目预计投资规模为27,000.00万元，拟使用自有资金8,000.00万元，使用债券募集资金19,000.00万元，本期债券暂募集资金19,000万元。

上述筹措资金拟用于对应项目地块的土地整理和储备工作，如支付征收、收购、收回土地的土地价款、征地和拆迁补偿安置费用、必要的前期土地开发费用等。

7、高淳区

根据评估报告，高淳区2019年储备项目预计投资规模为154,480.00万元，拟使用自有资金37,480.00万元，使用债券募集资金117,000.00万元，本期债券暂募集资金53,000.00万元。

上述筹措资金拟用于对应项目地块的土地整理和储备工作，如支付征收、收购、收回土地的土地价款、征地和拆迁补偿安置费用、必要的前期土地开发费用等。

（三）项目收益与融资平衡安排

根据评估报告，南京市七区各土地储备项目收益与融资平衡评估结果如下：

会计师事务所认为,“本期募集资金投资项目现金流入预测表,以土地评估报告评估的地面单价的 100%、90%、80%比例计算拟用于项目资金自行平衡的出让地块的出让价格公允的反映了本期募投项目收益覆盖募集资金还本付息情况。假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息，土储项目能实现现金流平衡。”

综上，本所律师认为，本期债券对应项目所需资金来源渠道为发行地方政府债券筹集的土地储备资金和财政预算安排资金，项目实施机构履行了地方政府专项债券的申请上报程序，并将在江苏省专项债务发行限额内发行。筹集资金将用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，偿债资金来源将是土地出让收入。

根据会计师事务所出具的评估报告，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，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，实现项目收益与融资自求平衡。

本期债券对应项目的资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况符合《土地储备管理办法》《土地储备专项债券管理办法》《土地储备和资金管理通知》等法律法规及规范性文件的规定。

五、与本委托事项有关机构意见及相关文件

（一）财务审计报告

江苏永和会计师事务所有限公司接收委托对本期债券对应地块项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估报告，江苏永和会计师事务所有限公司于2019年2月出具了《2019年第二批江苏省政府债券之南京市土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（永和会专字2019第043号）。

经本所律师核查，江苏永和会计师事务所有限公司现持有南京市雨花台区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91320114704049670O的《营业执照》，于2016年8月12日成立并依法存续，经营范围包括审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理资产评估业务；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；法律、行政法规规定的其他审计业务。会计咨询服务。工程造价咨询（乙级）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。其具有会计师事务所执业资格，有资格出具项目收益与融资自求平衡专项评价报告。

江苏永和会计师事务所有限公司在审计报告上签名的经办会计师芦明娟、张银涛具备中华人民共和国注册会计师资质，并已通过2018年度年检。

（二）法律意见书

江苏三法律师事务所接受委托对本期债券所对应的土地储备项目进行法律分析，指派杨博炜律师、颜宏宇律师对拟发行的具体承办并出具本法律意见书。

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有统一社会信用代码为31320000426091894W的《律师事务所执业许可证》，本所通过了江苏省司法厅2018年组织的年度律师事务所年度检查考核，考核结果为合格。

在本法律意见书上签名的杨博炜律师、颜宏宇律师为本所执业的专职律师。杨博炜律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为13201200910702999，

已通过江苏省司法厅2018年组织的年度考核，考核结果为称职；颜宏宇律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为13201201611666605，已通过江苏省司法厅2018年组织的年度考核，考核结果为称职。

综上，本所律师认为，会计师事务所及律师事务所均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，具备出具专业性意见的资质条件。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本期债券对应项目实施机构主体资质、项目基本情况及批准程序、发行额度、资金来源、资金用途、项目支出及融资安排等情况符合《土地储备管理办法》《土地储备专项债券管理办法》《土地储备和资金管理通知》等法律法规及规范性文件的规定，可申请发行专项债券。

本法律意见书正本一式两份，自本所盖章及经办律师签字后生效，均具有同等法律效力。

（本页以下无正文，签字页附后）

（本页无正文，为《2019 年第二批江苏省政府债券之南京市土地储备项目法律意见书》的签署页）

江苏三法律师事务所（公章）

经办律师：杨博炜

颜宏宇

日　　期： 2019年2月20日

江苏金汇人律师事务所

关于无锡市申请发行
2019年江苏省土地储备专项债券
之

法律意见书

2019 年 2 月

目录

释义 2

一、 无锡市土储债券发行申请概况 6

二、 土地储备机构的主体资格 6

三、 土地储备项目的情况 9

四、 项目资金情况 17

五、 中介服务机构 19

六、 结论性意见 20

释义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

简称	释义
发债事项	无锡市财政局向江苏省财政厅申请，由江苏省人民政府发行土地储备专项债券并按照江苏省财政厅核准的额度转贷给无锡市财政局。
经开区	江苏无锡经济开发区
惠山区	无锡市惠山区
新吴区	无锡市新吴区
无锡市土储中心	无锡市土地储备中心，即无锡市依法承担土地储备具体实施工作的事业单位法人
无锡市新吴区土储中心	无锡市新吴区土地储备中心，即无锡市新吴区依法承担土地储备具体实施工作的事业单位法人
无锡市惠山区土储中心	无锡市惠山区土地收购储备中心，即无锡市惠山区依法承担土地储备具体实施工作的事业单位法人
《专项审核报告》	北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具的《2019年无锡土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项审核报告》
《土地储备专项债券管理办法》	财政部、国土资源部于 2017 年 5 月 16 日颁布的《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）

《土地储备管理办法》	国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会于 2018 年 1 月 8 日颁发的《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）
《土地储备和资金管理通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会于 2016 年 2 月 2 日颁发的《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号）
本所	江苏金汇人律师事务所
元	人民币元

江苏金汇人律师事务所
关于2018年江苏省（无锡市）
土地储备专项债券
之法律意见书

致无锡市财政局：

本所接受委托，依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号文）、《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）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《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）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）、《土地储备专项债券管理办法》、《土地储备管理办法》和《土地储备和资金管理通知》等法律法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发债事项的有关事项进行了法律尽职调查，并出具本法律意见书。

重要提示及声明事项

1. 本法律意见书系依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件，并基于本所律师对该等法律法规、规范性文件的理解而出具。

2. 本法律意见书仅对发债事项有关情况所涉法律问题发表意见，并不对发债事项的可偿付性做出任何的保证。

3. 鉴于本所律师并不具备对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项进行核查和评价的能力和专业资质，因此本法律意见书中对有关数据、结论的必要

引述，并不意味着本所律师对该等数据和结论的真实性、有效性做出任何明示或者默示的保证。

4. 本所律师出具本法律意见书系依赖于无锡市财政局、无锡市土地储备中心和其他相关部门本所律师提供的文件资料，对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件做判断。就该等文件资料，无锡市财政局、无锡市土地储备中心等已向本所律师做出如下承诺：

1)所提供的全部书面文件资料和通过口头、电子等其他非书面方式提供的信息均是真实、准确、完整和有效的，没有任何隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；

2)所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致、副本均与正本一致；

3)所提供的书面文件上的签名和印章均为真实、有效。

5. 本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6. 本所同意贵单位部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用本法律意见书的内容，但贵机构做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

7. 本法律意见书仅供贵单位为专项债券拟发行上报之目的使用，不得用于任何其他目的。

正文

一、 无锡市土储债券发行申请概况

2019年无锡市政府新增专项债限额64亿元，其中土地储备专项债券限额31亿元，无锡市区27亿元，宜兴4亿元。现无锡市（不含江阴、宜兴）拟向江苏省财政厅申请发行土储专项债券27亿元，分别用于经开区、惠山区、新吴区等多个项目。

二、 土地储备机构的主体资格

（一）无锡市土地储备中心

根据无锡市土地储备中心持有的事业单位法人证书，并经本所律师在国家事业单位登记管理局事业单位在线网站查询确认，无锡市土地储备中心的基本情况如下：

名称	无锡市土地储备中心		
统一社会信用代码	123202004663014973	法定代表人	王铁
经费来源	全额拨款	地址	无锡市文华路199号
举办单位	无锡市国土资源局	证书有效期	2016-03-02 至 2021-03-02
宗旨和业务范围：为政府经营好城市土地资产、为城市建设和国企改革筹措资金。盘活存量土地，对需调整的土地适时收购，做好储备土地的前期准备等服务性工作，经营、管理政府依法收回土地，多渠道、多途径筹措资金，做好对土地收购、储备、开发资金的测算平衡综合统计工作。			

2001年10月19日，无锡市机构编制委员会下发《关于建立无锡市土地收购储备中心的批复》（锡编〔2001〕9 号），同意成立无锡市土地收购储备中心。2009年1月13日，无锡市机构编制委员会办公室下发《关于无锡市土地收购储备中心更名

的批复》（锡编办〔2009〕10号）无锡市土地收购储备中心更名为无锡市土地储备中心。

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），无锡市土地储备中心已列入全国土地储备机构名录（2018年版），在名录中的代码为 TC320200。

据此，无锡市土地储备中心系经无锡市机构编制委员会批准成立的、具有独立法人资格的事业单位，为无锡市自然资源和规划局下属单位，承担辖区内土地储备工作，并已列入全国土地储备机构名录。无锡市土储收购中心符合《土地储备管理办法》“一、总体要求”之第（三）项和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条规定的土地储备机构主体资格要求。

（二）无锡市惠山区土地收购储备中心

根据无锡市惠山区土地收购储备中心持有的事业单位法人证书，并经本所律师在国家事业单位登记管理局事业单位在线网站查询确认，无锡市惠山区土地收购储备中心的基本情况如下：

名称	无锡市惠山区土地收购储备中心		
统一社会信用代码	12320206466369707R	法定代表人	张念洲
经费来源	财政补助（全额拨款）	地址	无锡市惠山区政和大道196号
举办单位	无锡市国土资源局惠山分局	证书有效期	2015-03-25 至 2020-03-25
宗旨和业务范围：根据国家有关法律、法规和上级有关政策，代表政府实施土地收回、收购、储备和出让的前期工作，盘活存量土地资产，优化土地资源配置，规范土地市场。			

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），无锡市惠山区土地收购储备中心已列入全国土地储备机构名录（2018年版），在名录中的代码为 TC320206。

据此，无锡市惠山区土地储备中心是具有独立法人资格的事业单位，为无锡市国土资源局惠山分局下属单位，承担本行政辖区内土地储备工作，并已列入全国土地储备机构名录。惠山区市土储收购中心符合《土地储备管理办法》“一、总体要求”之第（三）项和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条规定的土地储备机构主体资格要求。

（三）无锡市新吴区土地储备中心

根据无锡市新吴区土地储备中心持有的事业单位法人证书，并经本所律师在国家事业单位登记管理局事业单位在线网站查询确认，无锡市新吴区土地收购储备中心的基本情况如下：

名称	无锡市新吴区土地储备中心		
统一社会信用代码	12320200466306896T	法定代表人	王里成
经费来源	财政补助（全额拨款）	地址	无锡新区科技商务中心和风路 28 号
举办单位	无锡市国土资源局	证书有效期	2017-11-10 至 2022-11-10
宗旨和业务范围： 规范和优化国有土地运作，提升国有土地价值。 根据上级要求和新区土地供需状况 制定土地储备规划和土地储备年度计划 根据土地储备年度计划的安排制定具体地块的土地储备方案并负责组织实施 对储备土地的开发利用管理 通过储备土地运作实施 确保政府的土地收益 提升土地价值 为城市建设筹措资金。			

2005 年 10 月 12 日，无锡市机构编制委员会下发《关于建立无锡市新区土地储备中心的批复》（锡编〔2005〕28 号），批准建立无锡市新区土地储备中

心。2017 年 11 月 1 日，无锡市编制委员会办公室下发《关于无锡市新区土地储备中心更名及调整经费渠道的批复》（锡编办发〔2017〕111 号），无锡市新区土地储备中心更名为无锡市新吴区土地储备中心。

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），无锡市新区土地储备中心（后更名为无锡市新吴区土地储备中心）已列入全国土地储备机构名录（2018年版），在名录中的代码为TC320214。

据此，无锡市新吴区土地储备中心系经无锡市机构编制委员会批准成立的、具有独立法人资格的事业单位，其隶属于无锡市自然资源和规划局，承担本行政辖区内土地储备工作，并已列入全国土地储备机构名录。新吴区市土储中心符合《土地储备管理办法》“一、总体要求”之第（三）项和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条规定的土地储备机构主体资格要求。

三、 土地储备项目的情况

发债事项对应的项目为以下项目。项目列表如下：

序号	项目名称	子项名称
1	经开区土地储备项目	震泽路与五湖大道交叉口东北侧地块项目
		五湖大道与方庙路交叉口东南侧地块项目
2	惠山区土地储备项目	规划钱中路西侧、规划上伟路北侧地块
		规划钱中路西侧、规划上伟路南侧地块
		洛社镇新开河2号地块项目
3	新吴区土地储备项目	龙山路南侧及高浪路北侧项目
		金城路南侧、新华路两侧地块项目

（一）经开区土地储备项目

经开区土地储备项目，总投资为251512.57万元，其中包括震泽路与五湖大道交叉口东北侧地块项目、五湖大道与方庙路交叉口东南侧地块项目2个子项目。

子项目信息如下：

1、 震泽路与五湖大道交叉口东北侧地块项目

(1) 项目概述

项目名称为“震泽路与五湖大道交叉口东北侧地块项目”，总投资为201224.21万元，主要内容为土地储备，投入主要为土地征收拆迁前补偿、人员安置、基础设施建设（包括地块区域内及周边道路工程、给排水工程、电力工程、电信工程、区内建筑物和构筑物拆除、区内场地土地平整等）。

项目地块的基本情况如下：

地块编号	所在行政区域	土地面积（公顷）	总投资额（万元）	规划用途	计划出让年份
TC3202112019003	经开区	9.95	201224.21	商住用地	2024年

(2) 项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市自然资源和规划局及无锡市土地储备中心等单位提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

①根据无锡市自然资源和规划局提供的《情况说明》，本项目所涉及未来可出让土地均已纳入到无锡市 2019年土地储备计划。

②根据无锡市土地储备中心提供，无锡市规划局出具的《无锡市太湖新城雪浪地区控制性详细规划动态更新》显示，项目地块规划用途属实，符合法律规定。

③根据律师对项目地块现场踏勘，项目地块现状符合无锡市土地储备中心的上报情况，描述属实。

2、 五湖大道与方庙路交叉口东南侧地块项目

(1) 项目概述

项目名称为“五湖大道与方庙路交叉口东南侧地块项目”，总投资为50288.36万元，主要内容为土地储备，投入主要为土地征收拆迁前补偿、人员安置、基础设施建设（包括地块区域内及周边道路工程、给排水工程、电力工程、电信工程、区内建筑物和构筑物拆除、区内场地土地平整等）。

项目地块的基本情况如下：

地块编号	所在行政区域	土地面积（公顷）	总投资额（万元）	规划用途	计划出让年份
TC3202112019005	经开区	14.39	50288.36	商办用地	2024年

(2) 项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市自然资源和规划局及无锡市土地储备中心等单位提供的相关资料和律师核实，项目的核实情况如下：

①根据无锡市自然资源和规划局提供的《情况说明》，本项目所涉及未来可出让土地均已纳入到无锡市 2019年土地储备计划。

②根据无锡市土地储备中心提供，无锡市规划局出具的《无锡雪浪地区控制性详细规划动态更新》显示，项目地块规划用途属实，符合法律规定。

③根据律师对项目地块现场踏勘，项目地块现状符合无锡市土地储备中心的上报情况，描述属实。

综上所述，本所律师认为，无锡市土储中心及相关单位已经办理相应手续，按照《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）、《土地储备管理办法》等规定，正在准备、办理和完善与片区地块的整理和储备的相关工作，待土地储备的资金需求到位后，项目地块可开展相关储备工作。

（二）惠山区土地储备项目

惠山区土地储备项目，总投资为173868.5万元，其中包括钱中路西侧、上伟路南北侧地块项目、洛社镇新开河2号地块项目2个子项目。

子项目信息如下：

1、规划钱中路西侧、规划上伟路北侧地块

（1）项目概述

规划钱中路西侧、规划上伟路北侧，总投资为53162.75万元，主要内容为土地储备，投入主要为土地征收拆迁前补偿、人员安置、基础设施建设、土地前期开发（包括地块区域内及周边道路工程、给排水工程、电力工程、电信工程、区内建筑物和构筑物拆除、区内场地土地平整等）。该项目包括两个地块：

地块编号	所在行政区域	土地面积（公顷）	总投资额（万元）	规划用途	计划出让年份
TC3202062013009	惠山区	6.11	53162.75	商住用地	2024年

（2）项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据惠山区土地储备中心提供的相关资料和律师核实，项目的具体情况如下：

①根据无锡市国土资源局惠山分局提供的《情况说明》，本项目所涉及未来可出让土地均已纳入到本年度土地储备计划。

②根据惠山区土储中心提供，无锡市规划局惠山分局出具的控制性详细规划显示，项目地块规划用途属实，符合法律规定。

③根据律师对项目地块现场踏勘，项目地块现状符合土地储备中心上报情况，描述属实。

2、规划钱中路西侧、规划上伟路南侧地块

（1）项目概述

规划钱中路西侧、规划上伟路北侧，总投资为83080.05万元，主要内容为土地储备，投入主要为土地征收拆迁前补偿、人员安置、基础设施建设、土地前期开发（包括地块区域内及周边道路工程、给排水工程、电力工程、电信工程、区内建筑物和构筑物拆除、区内场地土地平整等）。该项目包括两个地块：

地块编号	所在行政区域	土地面积（公顷）	总投资额（万元）	规划用途	计划出让年份
TC3202062013009	惠山区	11.39	83080.05	商住用地	2024年

（2）项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据惠山区土地储备中心提供的相关资料和律师核实，项目的具体情况如下：

①根据无锡市国土资源局惠山分局提供的《情况说明》，本项目所涉及未来可出让土地均已纳入到本年度土地储备计划。

②根据惠山区土储中心提供，无锡市规划局惠山分局出具的控制性详细规划显示，项目地块规划用途属实，符合法律规定。

③根据律师对项目地块现场踏勘，项目地块现状符合土地储备中心上报情况，描述属实。

3、洛社镇新开河2号地块

（1）项目概述

洛社镇新开河2号地块项目，总投资为37625.70万元，主要内容为土地储备，投入主要为土地征收拆迁前补偿、人员安置、基础设施建设、土地前期开发（包括

地块区域内及周边道路工程、给排水工程、电力工程、电信工程、区内建筑物和构筑物拆除、区内场地土地平整等）。

项目地块的基本情况如下：

地块编号	所在行政区域	土地面积（公顷）	总投资额（万元）	规划用途	计划出让年份
TC3202062014025	惠山区	5.4512	37625.70	居住用地	2024年

（2）项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据惠山区土地储备中心提供的相关资料和律师核实，项目的具体情况如下：

①根据无锡市国土资源局惠山分局提供的《情况说明》，本项目所涉及未来可出让土地均已纳入到本年度土地储备计划。

②根据惠山区土储中心提供，无锡市规划局惠山分局出具的控制性详细规划显示，项目地块规划用途属实，符合法律规定。

③根据律师对项目地块现场踏勘，项目地块现状符合土地储备中心上报情况，描述属实。

综上所述，本所律师认为惠山区土储中心及相关单位已经办理相应手续，按照《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）、《土地储备管理办法》等规定，正在准备、办理和完善与片区地块的整理和储备的相关工作，待土地储备的资金需求到位后，项目项下地块可开展相关储备工作。

（三）新吴区土地储备项目

新吴区土地储备项目，总投资为166741万元，其中包括龙山路南侧及高浪路北侧项目，金城路南侧、新华路两侧地块项目共两个子项目。

子项目信息如下：

1、龙山路南侧及高浪路北侧项目

（1）项目概述

项目总投资约为86724万元，主要内容为土地储备，投入主要为土地征收拆迁前补偿、人员安置、基础设施建设（包括地块区域内及周边道路工程、给排水工程、电力工程、电信工程、区内建筑物和构筑物拆除、区内场地土地平整等）。该项目由三个地块组成：

地块编号	所在行政区域	土地面积（公顷）	总投资额（万元）	规划用途	计划出让年份
TC3202142019001	新吴区	5.74	20114.00	商办用地	2024年
TC3202142019002	新吴区	16.23	55799.00	商住用地	2024年
TC3202142018016	新吴区	3.346	10811.00	二类居住用地	2024年

（2）项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据新吴区土地储备中心提供的相关资料和律师核实，项目的具体情况如下：

①根据无锡市自然资源和规划局提供的《情况说明》，本项目所涉及未来可出让土地均已纳入到本年度土地储备计划。

②根据新吴区土储中心提供，无锡市规划局新吴分局出具的《无锡市新区商务综合配套区控制性详细规划》、《无锡市新区高新产业A区控制性详细规划》显示，项目地块规划用途属实，符合法律规定。

③根据律师对项目地块现场踏勘，项目地块现状符合土地储备中心上报情况，描述属实。

2、金城路南侧、新华路两侧地块项目

（1）项目概述

项目总投资约为80017万元，主要内容为土地储备，投入主要为土地征收拆迁前补偿、人员安置、基础设施建设（包括地块区域内及周边道路工程、给排水工程、电力工程、电信工程、区内建筑物和构筑物拆除、区内场地土地平整等），

项目的基本情况如下：

地块编号	所在行政区域	土地面积（公顷）	总投资额（万元）	规划用途	计划出让年份
TC3202142019004	新吴区	23.37	60570	商住用地	2024年
TC3202142019005	新吴区	2.8	8512	商住用地	2024年
TC3202142019006	新吴区	5.49	10935	二类住宅用地	2024年

（2）项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据新吴区土地储备中心提供的相关资料和律师核实，项目的具体情况如下：

①根据无锡市自然资源和规划局提供的《情况说明》，本项目所涉及未来可出让土地均已纳入到本年度土地储备计划。

②根据新吴区土储中心提供，无锡市规划局新吴分局出具的《无锡市新区高新产业区B区控制性详细规划》显示，项目地块规划用途属实，符合法律规定。

③根据律师对项目地块现场踏勘，项目地块现状符合土地储备中心上报情况，描述属实。

综上所述，本所律师认为，新吴区土储中心及相关单位已经办理相应手续，按照《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）、《土地储备管理办法》等规定，正在准备、办理和完善与片区地

块的整理和储备的相关工作，待土地储备的资金需求到位后，项目项下地块可开展相关储备工作。

四、 项目资金情况

(一) 经开区土地储备项目

1、 项目资金来源和资金用途

根据《无锡市2019年第二批江苏省政府债券信用评级资料》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）	项目资金总需求（万元）
震泽路与五湖大道交叉口东北侧地块项目	28000	201224.21
五湖大道与方庙路交叉口东南侧地块项目	22000	50288.36
合计	50000	251512.57

2、 项目收益与融资平衡安排

本项目收入将来自国有土地使用权出让收入。根据根据北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具的《专项审核报告》对项目资金平衡的分析结果，发债事项土地出让收益对融资成本覆盖倍数为1.32倍，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

据此，发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合《土地储备和资金管 理通知》的有关规定。发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入， 且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

（二）惠山区土地储备项目

1、 项目资金来源和资金用途

根据《无锡市2019年第二批江苏省政府债券信用评级资料》，本项目的资金筹措情况如下：

土储地块名称	申请债券金额（万元）	项目资金总需求（万元）
规划钱中路西侧、规划上伟路北侧地块	44000	53162.75
规划钱中路西侧、规划上伟路南侧地块	66000	83080.05
洛社镇新开河2号地块项目	20000	37625.70
合计	130000	173868.5

2、 项目收益与融资平衡安排

本项目收入将来自国有土地使用权出让收入。根据北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具的《专项审核报告》对项目资金平衡的分析结果，发债事项土地出让收益对融资成本覆盖倍数为1.5倍，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

据此，发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合《土地储备和资金管理通知》的有关规定。发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入， 且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

（三）新吴区土地储备项目

1、 项目资金来源和资金用途

根据《无锡市2019年第二批江苏省政府债券信用评级资料》，本项目的资金筹措情况如下：

项目名称	申请债券金额（万元）	项目资金总需求（万元）
龙山路南侧及高浪路北侧项目	53000	86724
金城路南侧、新华路两侧地块项目	37000	80017
合计	90000	166741

2、 项目收益与融资平衡安排

本项目收入将来自国有土地使用权出让收入。根据根据北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具的《专项审核报告》对项目资金平衡的分析结果，发债事项土地出让收益对融资成本覆盖倍数为7.00倍，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

据此，发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合《土地储备和资金管 理通知》的有关规定。发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入， 且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

五、 中介服务机构

（一）财务顾问及其出具的《2019年无锡土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项审核报告》

北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所受托对发债事项对应项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具《2019年无锡土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项审核报告》。

根据北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所是在无锡市工商行政审批局登记注册的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为：91320200MA1MG27KX9，成立日期为 2016年03月10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，出具有关报告； 基本建设年度财务决算审计；代理记账；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.（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展相关活动）

北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所现持有执业证书序号为5000570、批准执业文号为 110002673201 的《会计师事务所分所执业证书》。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本所受托作为其法律顾问针对发债事项对应项目及其资金来源、资金投入的合法合规情况进行分析并出具法律意见书。

本所系经无锡市司法局批准设立的律师事务所分所，现持有江苏省司法厅2017年01月05日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为31320000780274087C。

据此，为发债事项提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

六、 结论性意见

综上所述，发债事项对应项目的土地储备机构符合《土地储备管理办法》、《土地储备专项债券管理办法》规定的主体资格要求；项目用地的征收和整理符合相关法律规定；发债事项对应项目的资金来源和资金用途符合《土地储备和资金管

理通知》的有关规定；发债事项对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入，且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

本法律意见书自本所盖章并经经办律师签字后生效；本法律意见书一式四份，均为正本；本所留存一份，其余三份为本次发行之目的使用。

（以下无正文）

签章页

（本页无正文，为《江苏金汇人律师事务所关于无锡市申请发行2018 年江苏省土地储备专项债券之法律意见书》之签字盖章页）

江苏金汇人律师事务所

经办律师：华 寅

经办律师：孙小云

二〇一九年二月十八日

执业机构 江苏金汇人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13202199810835648

法律职业资格或律师资格证号 109775010204

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2009 年 12 月 07



持证人 华寅

性别 男

身份证号 320203197501010917



执业机构 江苏金汇人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13202201811050583

法律职业资格或律师资格证号 A20163202031020

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2018 年 08 月 03 日

持证人 孙小云

性别 女

身份证号 320223198107210208

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000780274067C

江苏金汇人 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：江苏省司法厅

发证日期：2017 年 01 月 05 日

No. 70074471

中华人民共和国司法部监制

江苏天哲（宜兴）律师事务所

关于

宜兴市土地收购储备中心

在土地储备专项债券发行中的前期

准备工作

之

法律意见书

编号：QYX/YJS/20190218

致：宜兴市土地收购储备中心

江苏天哲（宜兴）律师事务所是经江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见 。

江苏天哲（宜兴）律师事务所（下称本所）接受宜兴市土地收购储备中心的委托，为其发行土地储备专项债券提供专项法律服务。就其专项债券发行中的前期准备工作事宜，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有关规定出具本法律意见书。

江苏天哲（宜兴）律师事务所

二０一九年二月十八日

目 录

释义与简称……1
声　　明……2-3
正　　文……4-8
一、预期偿债资金来源……4
二、募集资金使用……4-7
(一)土地储备机构的资质……4-5
(二)本次债券的使用限制……5-7
三、 中介机构及相关文件……7
(一)会计师事务所……7
(二)律师事务所……7
四、 结论意见……8
附　　件……9-13
一、律师事务所执业许可证……9-11
二、律师执业证……12-13

释义与简称

在本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	编号为 QYX/YJS/20190218 的《江苏天哲（宜兴）律师事务所关于宜兴市土地收购储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》
本所	指	江苏天哲（宜兴）律师事务所
本所律师	指	张锦君、张锦超律师
土地储备专项债券	指	地方政府为土地储备发行债券，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（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券
本次债券	指	土地储备专项债券
本次准备工作	指	宜兴市土地收购储备中心为本次土地储备专项债券发行所从事之前期准备工作
土地储备中心	指	宜兴市土地收购储备中心
天衡会计师事务所	指	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）宜兴分所
《专项评价报告》	指	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）宜兴分所出具的《江苏省宜兴市 2019 年度土地储备项目专项债券收益和融资自求平衡专项评价报告》
市政府	指	江苏省宜兴市人民政府
市国土局	指	江苏省宜兴市国土资源局
省政府	指	江苏省人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部，即原中华人民共和国国土资源部
《土地储备机构名录（2017 年版）》	指	《江苏省国土资源厅办公室转发自然资源部办公厅关于转发〈土地储备机构名录（2017 年版）〉的通知》（苏国土资发〔2018〕18 号）
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）

声　明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1．本所律师依据《管理办法》等法律法规和规范性文件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．本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；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．本所律师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。

4．为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5．宜兴市土地收购储备中心已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。宜兴市土地收购储备中心保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6．对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于宜兴市土地收购储备中心及其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7．本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的

其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8．本法律意见书仅供宜兴市土地收购储备中心发行本次土地储备专项债券准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

（以下无正文，详见下页）

正 文

一、预期偿债资金来源

在土地储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次债券的偿债资金来源为此次债券发行所对应的15宗地块的土地出让收入。

关于本次债券发行的融资平衡情况已经天衡会计师事务所评估通过，《专项评价报告》显示：专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到6.32倍。项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的土地储备中心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《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）土地储备机构的资质

1、宜兴市土地收购储备中心现持有宜兴市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据证书，宜兴市土地收购储备中心的基本情况如下：

统一社会信用代码	12320282466460308R
机构名称	宜兴市土地收购储备中心
宗旨和业务范围	代表市政府负责土地收购储备工作；提供土地收购储备信息服务及其他相关社会服务。

住所	宜兴市宜城街道荆溪中路305号
法定代表人	堵瑞琴
经费来源	经费自理
开办资金	1000万元
举办单位	宜兴市国土资源局
证书有效期	2017年3月14日-2022年3月14日
登记管理机关	宜兴市事业单位登记管理局

根据《土地储备机构名录（2017年版）》，宜兴市土地收购储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，上述土地储备中心系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

（二） 本次债券的使用限制

依据江苏省财政厅《关于提前下达部分2019年新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债〔2018〕78号）、宜兴市土地收购储备中心提供的相关资料，本次宜兴市土地储备专项债券合计2亿元。

1.市本级项目情况

（1）2019年宜兴市土地储备项目所包含的宜兴市赛龙地块储备项目，依据宜兴市土地储备收购中心提供的相关资料及承诺，该项目的具体信息情况如下：

项目名称	宜兴市赛龙地块储备项目
地块区位	宜兴市屺亭街道
四至范围	东至锡宜路，西至新长铁路， 南至湛渎河，北至奔马花园南区
土地规划性质	住宅用地
储备面积	595.4715亩
储备开始时间	2019年
储备期限	2019年—2023年
计划出让时间	2021年—2023年
项目总需求	124020万元
预期土地出让收入	166733.62万元

本次债券发行金额	20000 万元
土地现状	收储程序已启动

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由土地储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

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》由天衡会计师事务所（特殊普通合伙）宜兴分所出具。

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）宜兴分所系无锡市工商行政管理局于 2017 年 8 月 8 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91320200086991916T）、江苏省财政厅于 2013 年 11 月 27 日核发的《会计师事务所分所执业证书》，天衡会计师事务所（特殊普通合伙）宜兴分所系依法注册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江苏天哲（宜兴）律师事务所出具。江苏天哲（宜兴）律师事务所现持有江苏省司法厅于 2016 年 12 月 26 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31320000772007 43XN），江苏天哲（宜兴）律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏天哲（宜兴）律师事务所张锦君律师、张锦超律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的土地储备中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；土地储备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由土地储备中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式五份。

江苏天哲（宜兴）律师事务所

经办律师：_____

经办律师：_____

二０一九年二月十八日

律师事务所分所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31320000772007 3XN

江苏天哲（宜兴）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：江苏省司法厅

发证日期：2016年 12月 26日

律师事务所分所登记事项

名　称	江苏天哲（宜兴）律师事务所
住　所	江苏省无锡市宜兴市环科园科园路31号五楼
负责人	张锦君
派驻律师	张锦君,黄建新,施国华,蒋亚兵,蒋红兵,张伟超,朱建平
设立资产	10万元
主管机关	宜兴市司法局
批准文号	苏司许决字[2011]264号
批准日期	2011-11-18

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（七）

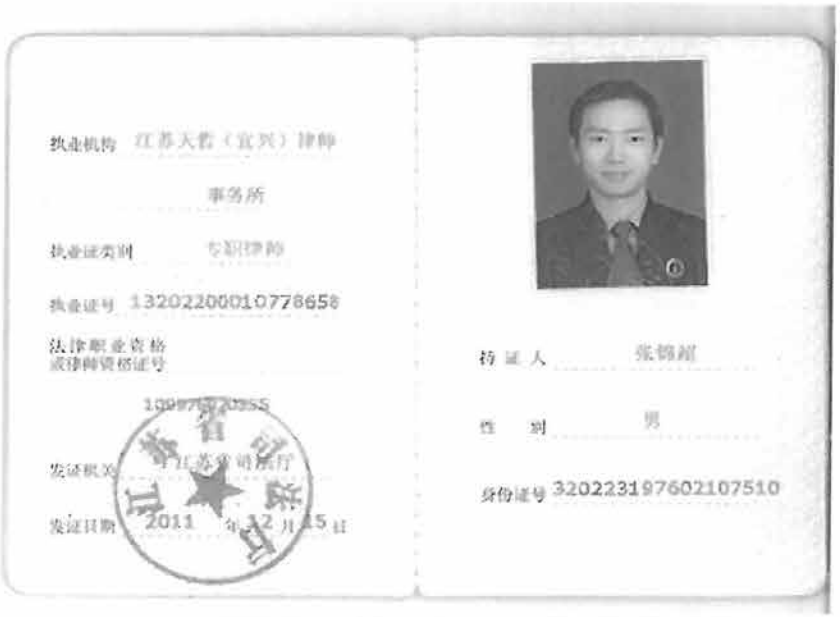
退出合伙人姓名	日　期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	2016年度考核合格 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	2017年度考核合格 江苏省司法厅2 2018.6-2019.5
考核机关	
考核日期	



执业机构 江苏天智（宜兴）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13202200010778658

法律职业资格或律师资格证号 1099[illegible]0355

发证机关 [illegible]江苏省司法厅

发证日期 2011 年 12 月 15 日

持证人 张锦超

性 别 男

身份证号 320223197602107510

律师年度考核备案

考核年度	2015.6-2016.5
考核结果	合格
备案机关	江苏省司法厅 2017.6.2016.5
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

徐州市2019年土地储备专项债券项目
发行中的前期准备工作之

法

律

意

见

书

江苏智临律师事务所
JIANGSU ZHILIN LAW FIRM

中国·徐州

二零一九年二月

致：徐州市财政局

江苏智临律师事务所（下称“本所”）受贵单位委托，作为徐州市2019年土地储备专项债券项目发行中前期准备工作的特聘法律顾问，就相关前期准备工作事宜，发表法律意见。

江苏智临律师事务所是经江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所律师在出具本法律意见书之前，已得到徐州市土地储备中心、徐州市铜山区土地储备中心的承诺和保证，即：徐州市土地储备中心、徐州市铜山区土地储备中心向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的、有效的原始书面材料、副本材料或口头陈述，并无任何隐瞒、虚假、重大遗漏或误导之处，上述所提供的材料如为副本或复印件，则保证与正本或原件一致。

致：徐州市财政局

江苏智临律师事务所（下称“本所”）受贵单位委托，作为徐州市2019年土地储备专项债券项目发行中前期准备工作的特聘法律顾问，就相关前期准备工作事宜，发表法律意见。

江苏智临律师事务所是经江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所律师在出具本法律意见书之前，已得到徐州市土地储备中心、徐州市铜山区土地储备中心的承诺和保证，即：徐州市土地储备中心、徐州市铜山区土地储备中心向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的、有效的原始书面材料、副本材料或口头陈述，并无任何隐瞒、虚假、重大遗漏或误导之处，上述所提供的材料如为副本或复印件，则保证与正本或原件一致。

目 录

一、前 言 1
（一）出具本意见书的依据 1
（二）释义与简称 2
（三）声 明 3
二、专项债券的基本情况 5
三、预期偿债资金来源 6
四、项目概况 7
（一）绿健乳品厂及周边土地储备项目 7
（二）西店子地块土地储备项目 7
（三）东环孟家沟项目一期土地储备项目 8
（四）铜山街道桥上、葛楼村地块一土地储备项目 8
（五）铜山街道桥上、葛楼村地块二土地储备项目 8
五、项目实施主体 10
（一）土地储备机构的基本信息 10
（二）土地储备机构的主体资格 11
六、中介机构及相关文件 12
（一）会计师事务所 12
（二）律师事务所 12
七、法律风险提示 13
（一）项目收益与进度风险 13
（二）市场风险和利率波动风险 13
（三）财务风险 13
（四）偿付风险 13
八、结论性意见 14
九、附件 15

一、前 言

（一）出具本意见书的依据

1.《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

2.《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)；

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(地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)〉的通知》（财预〔2017〕62号）；

5.《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）；

6.《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）；

7.《关于提前下达2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债〔2018〕78 号）；

8.《转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66 号）；

9.《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕9号）；

10.《转发财政部国土资源部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》（苏财债〔2017〕50 号）；

11.《关于做好2018年土地储备专项债券发行工作的通知》(苏财债〔2018〕44号）；

12.《关于做好2019年第一批江苏省政府土地储备专项债券发行工作的通知》（苏自然资办发〔2019〕71号）；

13.其他市场调查收集的有关资料。

（二）释义与简称

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

本法律意见书	指	江苏智临律师事务所关于徐州市2019年土地储备专项债券项目发行中的前期准备工作之法律意见书
本所	指	江苏智临律师事务所
本所律师	指	夏建立律师、陈倩律师
专项债券	指	徐州市2019年土地储备专项债券
本次项目	指	徐州市2019年土地储备专项债券对应的项目
土地储备机构	指	徐州市土地储备中心、徐州市铜山区土地储备中心
会计师事务所	指	徐州方正会计师事务所有限公司
评价报告	指	编号为徐方会专审〔2019〕041号的《2019年徐州市土地储备专项债券项目收益与融资平衡专项评价报告》

（三）声　明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具之日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见；

2. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证；

3. 土地储备机构已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。土地储备机构保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致；

4. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、土地储备机构或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书；

5. 本所律师仅就土地储备机构在徐州市2019年土地储备专项债券项目发行中前期准备工作的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、评估、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证；

6. 本法律意见书仅供2019年江苏省徐州市土地储备专项债

券项目发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

7.本所同意将本法律意见书作为徐州市2019年土地储备专项债券项目发行工作所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任；

基于以上所述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

二、专项债券的基本情况

根据《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕9号）、《徐州市2019年第二批江苏省政府债券发行申请报告》、《铜山区2019年第二批江苏省政府债券发行申请报告》，徐州市政府在2019年江苏省土地储备专项债券额度内申请融资185000万元，债券发行期限为5年，债券额度募集资金将严格按照《转发财政部国土资源部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》（苏财债〔2017〕50号）要求，全部用于土地储备业务，具体将由徐州市土地储备中心、徐州市铜山区土地储备中心用于绿健乳品厂及周边土地储备项目、西店子地块土地储备项目、东环孟家沟项目一期土地储备项目、铜山街道桥上、葛楼村地块一土地储备项目、铜山街道桥上、葛楼村地块二土地储备项目。

三、预期偿债资金来源

根据《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕9号）、《徐州市2019年第二批江苏省政府债券发行申请报告》、《铜山区2019年第二批江苏省政府债券发行申请报告》、徐州方正会计师事务所有限公司出具的编号为徐方会专审〔2019〕041号的《2019年徐州市土地储备专项债券项目收益与融资平衡专项评价报告》，本次申请发行土地储备专项债券对应的项目符合相关规定，具有稳定的预期偿债资金来源，债券本息以项目对应地块纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入偿还，各项目预期收益能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

四、项目概况

根据《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕9号）、《徐州市2019年第二批江苏省政府债券发行申请报告》、《铜山区2019年第二批江苏省政府债券发行申请报告》，徐州市土地储备项目提出的拟储备的项目地块包括如下地块信息：

（一）绿健乳品厂及周边土地储备项目

该项目位于徐州市鼓楼区，共1个储备地块，由徐州市土地储备中心负责实施土地储备。该地块面积为14.5049公顷，四至范围为：东至徐州市第二中学，南至马场湖路，西至大新庄，北至奔腾大道。规划容积率为1.5—2.0，规划用途为住宅用地，预计2024年出让，储备费用47742万元，计划发债额度为30000万元，期限5年。目前该地块尚未收储，有民房、企业厂房等建筑物未拆迁。

（二）西店子地块土地储备项目

该项目位于徐州市云龙区，共2个储备地块，由徐州市土地储备中心负责实施土地储备。其中，地块1的面积为17.9858公顷，四至范围为：东至陆军工程大学，南至城东大道，西至楚岳山庄，北至徐州传染病医院；地块2的面积为16.8067公顷，四至范围为：东至团山，南至陆军工程大学，北至黑头山。规划容积率为1.5—2.0，规划用途为住宅用地，预计2024年出让，储备费用150000万元，计划发债额度为85000万元，期限5年。目前该地块尚未收

储，有民房、企业厂房等建筑物未拆迁。

（三）东环孟家沟项目一期土地储备项目

该项目位于徐州市金山桥经济开发区，共1个储备地块，由徐州市土地储备中心负责实施土地储备。该地块的面积为36.3616公顷，四至范围为：东至三环东路，南至徐州光环钢管有限公司，西至徐工挖掘机械有限公司，北至刘湾村。规划容积率为1.5—2.0，规划用途为住宅用地，预计2024年出让，储备费用58726.62万元，计划发债额度为40000万元，期限5年。目前该地块尚未收储，有民房、企业厂房等建筑物未拆迁。

（四）铜山街道桥上、葛楼村地块一土地储备项目

该项目位于徐州市铜山区，共1个储备地块，由徐州市铜山区土地储备中心负责实施土地储备。该地块的面积为40.236公顷，四至范围为：东至周窝村，南至龙山，西至大学路，北至珠江路；规划容积率为2.5，规划用途为住宅用地。计划于2019年出让，储备费用32062.84万元，计划发债额度为20000万元，期限5年。目前该地块尚未收储，有葛楼村民自留地上构筑物未拆迁。

（五）铜山街道桥上、葛楼村地块二土地储备项目

该项目位于徐州市铜山区，共1个储备地块，由徐州市铜山区土地储备中心负责实施土地储备。该地块的面积为18.3913公顷，四至范围为：东至周窝村，南至龙山，西至空地，北至珠江路；规划容积率为2.5，规划用途为住宅用地。计划于2019年出

让，储备费用14839.99万元，计划发债额度为10000万元，期限5年。目前该地块尚未收储，有葛楼村民自留地上构筑物未拆迁。

五、项目实施主体

（一）土地储备机构的基本信息

1、徐州市土地储备中心

统一社会信用代码：12320300466542987Y

住所地：徐州市新城区镜泊西路7号

单位性质：事业单位法人

法定代表人：解洲胜

开办资金：3054.9万元

经营年限：自2018年04月10日至2023年04月10日

宗旨和业务范围：为土地开发利用提供保障，通过“征收、购置”等多种形式实施土地储备；负责储备土地的前期开发、利用及出让前的准备工作；负责土地储备资金的筹集、管理和使用。

2、徐州市铜山区土地储备中心

住所地：徐州市铜山区府中东路1号

单位性质：事业单位法人

法定代表人：张灵岩

开办资金：5万元

经营年限：自2015年03月17日至2020年03月17日

宗旨和业务范围：为全区土地工作服务，承担辖区内编制土地储备规划和土地储备年度计划拟定工作；通过收回、收购、置换和征收等方式实施土地储备；承办辖区内储备土地出让的前期准备工作。

（二）土地储备机构的主体资格

徐州市土地储备中心、徐州市铜山区土地储备中心均系依法设立、具有独立法人资格的事业单位，且均已被列入中华人民共和国自然资源部《江苏省土地储备机构名录（2018年版）》，具备土地储备工作的主体资格，符合《土地储备管理办法》之规定。

六、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的评价报告由徐州方正会计师事务所有限公司出具。

徐州方正会计师事务所有限公司现持有徐州市铜山区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320312717499048N）、江苏省财政厅核发的《执业证书》（编号：32030016），徐州方正会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所，经办注册会计师支大佐、韩淑梅均持有2018年度考核备案的注册会计师证书。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由江苏智临律师事务所出具。

江苏智临律师事务所是经过江苏省司法厅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：31320000354970119B），且2018年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的夏建立律师、陈倩律师均持有江苏省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》，且均已通过了2018年度考核备案。

七、法律风险提示

（一）项目收益与进度风险

受到征地、补偿进程、施工进度、土储债券发行审查意见取得等方面的影响，本期土储债券对应项目的土地收储可能无法完全按照计划进行，可能影响本项目收益和融资平衡。

（二）市场风险和利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期土储债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。市场利率波动将会对投资项目财务成本产生影响，进而影响本项目收益和融资平衡。

（三）财务风险

由于土储债券对应项目仍在实施过程中，可能存在资金周转、投资估算等方面的风险，进而影响本项目收益和融资平衡。

（四）偿付风险

本期土储债券的偿付收益来自于对应储备地块的土地出让收益。

由于对应项目仍在实施过程中，可能存在项目总投资变化、土地出让不能完全按计划进行、土地出让市场价格波动等方面的风险，这些风险可能影响本项目收益和融资平衡。

八、结论性意见

综上所述， 本所律师认为：

本次项目的土地储备机构符合《土地储备管理办法》、《土地储备专项债券管理办法》规定的主体资格要求；土储债券对应项目的资金来源和资金用途符合《土地储备和资金管理通知》的有关规定，项目偿债资金来源将是国有土地使用权出让收入，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合《土地储备和资金管理通知》的有关规定，且经徐州方正会计师事务所有限公司评价报告测算的项目收益与融资能够自求平衡。

本法律意见书正本一式肆份，本所留存壹份，其余叁份供本期债券发行之目的使用。

本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

江苏智临律师事务所

经办律师：

2019 年 2 月 17 日

九、附件


NO. 0035110330

代　　码: Q6032031101100450I

名　　称: 江苏智临律师事务所

地　　址: 江苏省徐州市泉山区软件园C-1-A201室
软件园C-1-A-201室

有 效 期: 截至2020年09月22日

机 构
信用代码证

中国人民银行征信中心 制
THE PEOPLE'S BANK OF CHINA CREDIT REFERENCE CENTRE



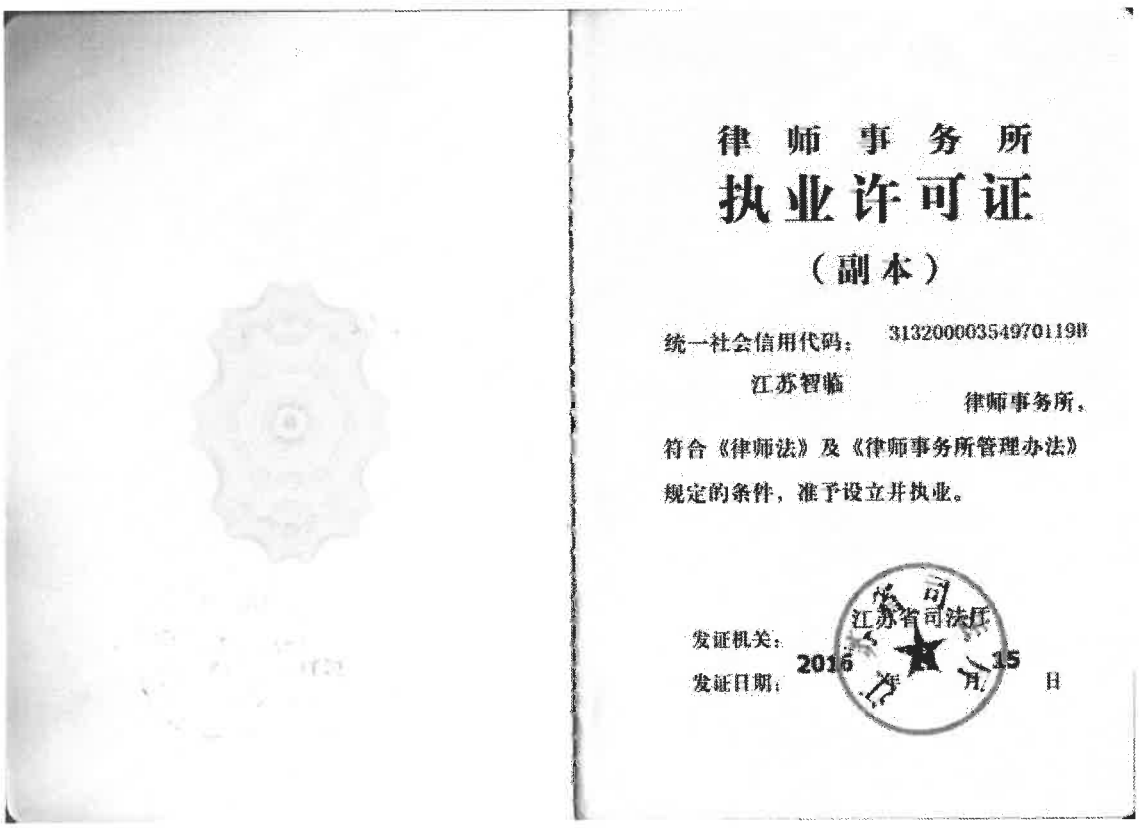
律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:31320000354970119B

江苏智临 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：江苏省司法厅

发证日期：2016 年 11 月 15 日



律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31320000354970119B

江苏智临 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：江苏省司法厅

发证日期：2016 年 11 月 15 日

律师事务所登记事项（一）

名　称	江苏智临律师事务所
住　所	江苏省徐州市软件园C-1-A201室
负 责 人	杨吴煜
组织形式	普通合伙
设立资产	121.5万元
主管机关	徐州市司法局
批准文号	苏司许决字（2015）226号
批准日期	2015-09-10

律师事务所登记事项（二）

合伙人	杨吴煜 张磊　刘佳刚 吴建立

律师事务所变更登记（二）

事项	变　更	日　期
负责人	张磊	2016年3月7日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产	苏伯贤将其认缴的出资转让	2017年6月16日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日　期
聂他新、王建永、邵卫东	徐州市司法局 2016年6月7日
黎然、吕亚琪	徐州市司法局 2017年3月1日
尚振云	徐州市司法局 2018年3月1日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

执业机构 江苏智临律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201210179534

法律职业资格或律师资格证号 A20093203031450

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2018 年 11 月 13 日



持证人 夏建立

性 别 男

身份证号 320326197711097037

律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
考核结果	
备案机关	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅3 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	



执业机构 江苏智临律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201611629473

法律职业资格或律师资格证号 A20143203051025

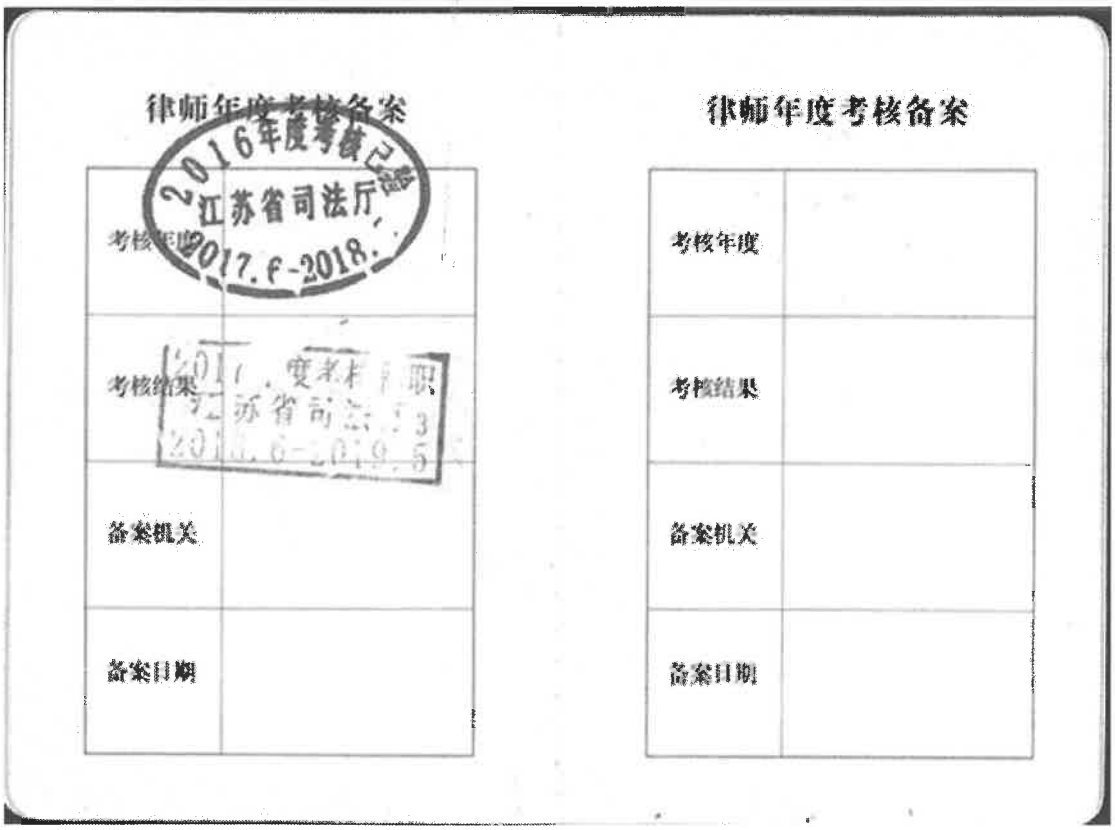
发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016 年 12 月 01 日

持证人 陈倩

性 别 女

身份证号 320111198406191229



律师年度考核备案

2016年度考核已通过
江苏省司法厅
2017.6-2018.

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

竭能尽智 · 临行顺思

地址：江苏省徐州市泉山区徐州软件园C-1-A 2层

邮箱：jszhilinlawfirm@126.com

网址：www.zhilinlawyer.com

电话：0516-83891666

江苏东银律师事务所

关于

2019年徐州市丰县土地储备中心

在土地储备专项债券项目发行中的前期准备工作

之

法律意见书

东银非诉字[2019]0085号

江苏东银律师事务所
JIANGSU DONGYIN LAW FIRM

地址：南京市江宁区上元大街327 号城建大厦7 层

电话：025-85535566

传真：025-58883978

二零一九年二月

江苏东银律师事务所
关于2019年徐州市丰县土地储备中心
在土地储备专项债券项目发行中的前期准备工作之
法律意见书

东银非诉字[2019]0085号

致：丰县财政局

江苏东银律师事务所是经江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

江苏东银律师事务所（下称“本所”）受贵单位委托，作为丰县土地储备中心在2019年江苏省土地储备专项债券项目发行中的前期准备工作的特聘专项法律顾问，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕9号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

本所律师在出具本法律意见书之前，已得到丰县土地储备中心承诺和保证，即：丰县土地储备中心向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的、有效的原始书面材料、副本材料或口头证言，并无任何隐瞒、虚假、重大遗漏或误导之处，上述所提供的材料如为副本或复印件，则保证与正本或原件一致。

目 录

释义与简称.....1
声 明.....2
正 文.....3
一、预期偿债资金来源.....3
（一）预期偿债资金来源概述.....3
（二）律师意见.....3
二、土地储备机构.....3
（一）项目实施主体.....3
（二）纳入名录.....4
（三）律师意见.....4
三、关于债券额度分配的基本情况.....4
（一）规模及期限.....4
（二）本次债券的使用用途.....5
（三）律师意见.....5
四、关于募投项目情况.....5
（一）拟收储土地的概况.....5
（二）律师意见.....6
五、中介机构及相关文件.....7
（一）律师事务所.....7
（二）会计师事务所.....7
（三）律师意见.....7
六、法律风险提示.....7
（一）项目收益与进度风险.....7
（二）市场风险和利率波动风险.....7
（三）财务风险.....8
（四）偿付风险.....8
七、结论性意见.....8

释义与简称

在本法律意见书中，除非特别说明或者文义另有所指，下列语句含义如下：

本法律意见书	指	编号为东银非诉字[2019]0085号的《江苏东银律师事务所关于徐州市丰县土地储备中心在土地储备专项债券项目发行中的前期准备工作之法律意见书》
本所	指	江苏东银律师事务所
本所律师	指	刘秋苏律师、李富生律师
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（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券。
土地储备机构	指	丰县土地储备中心
国土局	指	丰县国土资源局
财政局	指	丰县财政局
《审计报告》	指	编号为苏公X[2019]E6009号的《2019年丰县土地储备专项债券项目财务审计报告》
《管理办法》	指	《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）
《债券发行通知》	指	《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕9号）
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部，即原中华人民共和国国土资源部
《土地储备机构名录（2018）版》	指	《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）

声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据本法律意见书出具之日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

2、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

3、丰县土地储备中心保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。丰县土地储备中心保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

4、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、丰县土地储备中心或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

5、本所律师仅就与丰县土地储备中心在2019年江苏省土地储备专项债券发行中的前期准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

6、本法律意见书仅供2019年江苏省土地储备专项债券项目发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

7、本所同意将本法律意见书作为丰县土地储备中心在2019年江苏省土地储备专项债券项目发行中所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

基于以上所述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

正 文

一、预期偿债资金来源

（一）预期偿债资金来源概述

丰县财政局于2019年2月18日向江苏省财政厅报送的《丰县2019年第二批江苏省政府债券发行申请报告》（丰财报〔2019〕7号），项目拟使用债券资金的偿债资金来源为此次债券发行的3宗地块对应且纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让金收入，具有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益和融资自求平衡。

根据江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具的《2019年丰县土地储备专项债券项目财务审计报告》（苏公X〔2019〕E6009号），经测算，在丰县土地储备中心提供的相关材料、对项目受益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的丰县3个地块土地储备项目，项目出让收益能够保障偿还债券本金和利息，实现项目受益和融资平衡。

（二）律师意见

综上，本所律师认为，丰县土地储备中心拟纳入2019年江苏省土地储备专项债券所对应的丰县土地储备中心的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，项目总体出让收入能够覆盖债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

二、土地储备机构

（一）项目实施主体

项目的实施主体即土地储备机构为丰县土地储备中心，丰县土地储备中心系事业单位法人，其持有丰县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，丰县土地储备中心的基本信息如下：

名称	丰县土地储备中心
法定代表人	王刚

统一社会信用代码	12320321466839780X
宗旨和业务范围	加强土地调控，促进土地节约集约利用，提高建设用地保障能力，组织落实和实施土地收购、储备、供应计划，拟定土地储备方案，实施土地储备，对已储备地块进行管理，负责土地储备资金的筹措、使用和管理
地址	丰县工农南路 49 号
开办资金	20 万元
经费来源	非财政补助（经费自理）
举办单位	丰县国土资源局
证书有效日期	自 2016-03-17 至 2021-03-17
单位状态	正常
登记管理机关	丰县事业单位登记管理局

（二）纳入名录

根据《土地储备机构名录（2018）版》，丰县土地储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

（三）律师意见

本所律师认为，丰县土地储备中心系丰县国土资源局举办的具有独立法人资格的事业单位，且系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

三、关于债券额度分配的基本情况

（一）规模及期限

根据丰县财政局于 2019 年 2 月 18 日向江苏省财政厅报送的《丰县 2019 年第二批江苏省政府债券发行申请报告》（丰财报〔2019〕7 号），丰县土地储备中心拟分配债券总额度 2.4 亿元，债券期限 5 年，其中木材市场 4-07 区块为 0.7 亿元，瑞丰盐业公司北区块 0.6 亿元，瑞丰盐业公司南区块 1.1 亿元。

（二）本次债券的使用用途

根据丰县财政局于2019年2月18日向江苏省财政厅报送的《丰县2019年第二批江苏省政府债券发行申请报告》（丰财报〔2019〕7号），丰县土地储备中心分配的债券额度募集资金由丰县土地储备中心专项用于丰县木材市场4-07地块、瑞丰盐业公司北区块、瑞丰盐业公司南区块土地储备项目。

（三）律师意见

本所律师认为，丰县土地储备中心拟使用的募集资金用途符合《管理办法》及《债券发行通知》的要求。

四、关于募投项目情况

（一）拟收储土地的概况

根据丰县土地储备中心提供的《申请使用2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券地块信息汇总表》、丰县财政局于2019年2月18日向江苏省财政厅报送的《丰县2019年第二批江苏省政府债券发行申请报告》（丰财报〔2019〕7号）等材料，丰县土地储备中心拟提出的项目地块包括如下地块信息：

1、地块一：木材市场4-07区块土地储备项目

项目名称	木材市场4-07区块
坐落区域	丰县
储备面积	56804.97㎡
四至范围	西至西环路，南至园区内道路，东至柳毅路，北至园区内道路
取得方式	征收、拆迁
土地规划性质	商住用地
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2020年
项目总需求	7840.47万元
本期债券预计使用额度	7000万元

2、地块二：瑞丰盐业公司北区块土地储备项目

项目名称	瑞丰盐业公司北区块
坐落区域	丰县
面积	34862.1㎡
四至范围	西至盐电路，南至卓雅木业，东至支农路，北至北苑路
土地规划性质	商住用地
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2020年
项目总需求	6693.5万元
本期债券预计使用额度	6000万元

3、地块三：瑞丰盐业公司南区块土地储备项目

项目名称	瑞丰盐业公司北区块
坐落区域	丰县
面积	61415.4㎡
四至范围	西至盐电路，南至平光制药厂，东至支农路，北至北苑路
土地规划用途	商住用地
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2020年
项目总需求	11791.68万元
本期债券预计使用额度	11000万元

（二）律师意见

本所律师认为，本期债券中应享份额额度内的资金由丰县土地储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

五、中介机构及相关文件

（一）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由江苏东银律师事务所出具。

江苏东银律师事务所是经过江苏省司法厅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》（统一社会信用代码号为：31320000094152848K），且2018年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的刘秋苏律师、李富生律师均持有江苏省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》，且均已通过了2018年度年检。

（二）会计师事务所

本次准备工作中的《审计报告》由江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具。

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所现持有徐州市云龙区市场监督管理局于2015年12月9日核发的《营业执照》、江苏省财政厅于2016年1月11日核发的《会计师事务所执业证书》，江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所系依法注册成立的会计师事务所。

（三）律师意见

上述律师事务所、会计师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根据其业务范围出具的专业文件，可以作为本项目的申报材料。

六、法律风险提示

（一）项目收益与进度风险

受到征地、补偿进程、施工进度、土储债券发行审查意见取得等方面的影响，本期土储债券对应项目的土地收储可能无法完全按照计划进行，可能影响本项目收益和融资平衡。

（二）市场风险和利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境

变化等因素的影响，在本期土储债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。市场利率波动将会对投资项目财务成本产生影响，进而影响本项目收益和融资平衡。

（三）财务风险

由于土储债券对应项目仍在实施过程中，可能存在资金周转、投资估算等方面的风险，进而影响本项目收益和融资平衡。

（四）偿付风险

本期土储债券的偿付收益来自于对应储备地块的土地出让收益。由于对应项目仍在实施过程中，可能存在项目总投资变化、土地出让不能完全按计划进行、土地出让市场价格波动等方面的风险，这些风险可能影响本项目收益和融资平衡。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

本次债券所列入的丰县土地储备中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；丰县土地储备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由丰县土地储备中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式陆份，本所留存贰份，其余肆份供本期债券发行之目的使用。

本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《江苏东银律师事务所关于2019年徐州市丰县土地储备中心在土地储备专项债券项目发行中的前期准备工作之法律意见书》之签署页）

律师事务所负责人：

承办律师：

江苏东银律师事务所

2019年2月18日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000094152848K

江苏东银 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：江苏省司法厅

发证日期：2017 年 03 月 16 日

No. 70088145

中华人民共和国司法部监制



执业机构　江苏东银律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　13201201710938981

法律职业资格或律师资格证号　A20033203210441

发证机关　江苏省司法厅

发证日期　2017 年 08 月 29 日

持证人　刘秋苏

性　别　男

身份证号　320321197611204454

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 江苏东银律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13201201310822414

法律职业资格或律师资格证号 A20103201130700

持证人 李富生

性 别 男

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 412826198509063517

发证日期 2017 年 06 月 27 日

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.3
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏义行律师事务所

关于2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券之沛县土地储备项目

法律意见书

江苏义行律师事务所

江苏省徐州市解放南路246号文峰大厦北楼14楼

电话：0516-83713999　　传真：0516-83737308

目 录

一、土地储备机构的主体资格.....2
（一）土地储备机构的基本情况.....2
（二）土地储备机构的资格.....3
二、本期债券涉及项目的情况.....3
三、财务审计报告.....5
四、发行文件及发行有关机构.....5
（一）会计师事务所.....5
（二）律师事务所.....5
五、总体结论性意见.....6

江苏义行律师事务所
关于2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券
之沛县土地储备项目
法律意见书

致：沛县财政局

江苏义行律师事务所（以下简称“本所”）受沛县财政局（以下简称“财政局”）委托，指派李源、张红梅律师（以下简称“本所律师”）作为财政局专项法律顾问，担任2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券之沛县土地储备项目的专项法律顾问。

本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）、《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62号）、《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的通知》（苏财债【2018】78号）、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债【2018】66号）、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债【2019】8号）、《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）以及其它法律、法规和规范性文件的有关规定及查明的相关事实，出具本法律意见书。

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规及政策性文件和有关政府部门的规定之理解，按照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。

二、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，并不对有关会计、审计、评估、信用评级等专业事项发表意见。

三、本所律师依据财政局、政府部门、评级单位或其他有关机构提供的文件或陈述出具法律意见书。财政局已经承诺向本所提供的为出具本法律意见书必须

的原始书面材料、副本材料或陈述均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致。

四、对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、财政局或其它有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

五、本所律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对财政局的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对法律意见书的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

六、本所律师同意将本法律意见书作为财政局本期债券申报所必备的法律文件，随同其它材料一同申报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所律师同意财政局部分或全部在发行文件中自行引用本法律意见书的内容，但财政局作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

现本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，在对财政局提供的有关文件和事实进行了核查和验证后，出具法律意见如下：

一、土地储备机构的主体资格

（一）土地储备机构的基本情况

沛县土地储备中心（沛县统一征地事务所）作为本期债券的土地储备机构，现持有的《事业单位法人证书》基本信息如下：

名称	沛县土地储备中心
统一社会信用代码	123203224667852416
法定代表人	朱明武
开办资金	130227 万元
住所	沛县沛城镇正阳路 10 号
经费来源	自收自支
举办单位	沛县国土资源局
宗旨和业务范围	为土地储备提供管理保障。 统一征收的未利用土地、经营性土地、城市闲置土地等实施土地储备；储备土地的前期开发、利用、拍卖及土

	地储备资金的筹措、管理。
有效期	自 2015 年 3 月 17 日至 2020 年 3 月 17 日
登记管理机关	沛县事业单位登记管理局

（二）土地储备机构的资格

根据《江苏省国土资源厅关于印发〈土地储备机构名录（2017 年版）〉的通知》（苏国土资发〔2018〕18 号）》，沛县土地储备中心已被列入国土资源主管部门颁布的名录。

二、本期债券涉及项目的情况

根据沛县土储中心提供的相关资料及本所适当核查，本期债券涉及的项目基本情况如下：

1、沛公路北侧地块

项目名称	沛公路北侧地块土地储备整治项目
坐落地区	沛县汉源街道
四至范围	东至红光西路，南至无名路，西至红光路，北至沛公路
土地规划性质	商务用地
地块编号	TC3203222018011
储备面积	4.3011 公顷
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年
土地现状	项目土地无抵押，目前正准备储备

2019 年 2 月 12 日，江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司出具《土地估价报告》(苏)国衡(2019)土(估)字第 0056 号，沛公路北侧地块评估价值合计为 12817 万元(四舍五入，取整）。

2、张良路北侧地块 1

项目名称	张良路北侧地块 1 土地储备整治项目
坐落地区	沛县汉源街道
四至范围	东至东环路、西至规划支路、南至张良路、北至张良北路

土地规划性质	居住用地
地块编号	TC3203222018008
储备面积	16.2011 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2020 年
土地现状	项目土地无抵押，目前正准备储备

2019 年 2 月 12 日，江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司出具《土地估价报告》 (苏)国衡(2019)土估字第 0057 号，张良路北侧地块 1 地块评估价值合计为 50353 万元(四舍五入，取整）。

3、张良路北侧地块 2

项目名称	张良路北侧地块 2 土地储备整治项目
坐落地区	沛县汉源街道
四至范围	东至红光路，南至无名路，西至无名路，北至张良路
土地规划性质	商住用地、停车场用地
地块编号	TC3203222018009
储备面积	5.5491 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2020 年
土地现状	项目土地无抵押，目前正准备储备

2019 年 2 月 12 日，江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司出具《土地估价报告》 (苏)国衡(2019)土估字第 0059 号，张良路北侧地块 2 评估价值合计为 14899 万元(四舍五入，取整）。

上述三个土地储备项目本期拟融资金额 30,000 万元，期限 5 年，拟于 2019 年发行债券本金 30,000 万元。

2018 年 12 月 20 日，根据《江苏省自然资源厅办公室关于下达沛县土地储备中心 2018 年度土地储备计划审核意见的通知》（苏自然资办发[2018]15 号），江苏省自然资源厅同意沛县土地储备中心 2018 年度土地储备计划；2018 年 12 月 31 日，沛县人民政府出具《县政府关于同意 2018 年度土地储备计划的批复》

（沛政复[2018]33 号），同意《沛县 2018 年度土地储备计划》。

综上，本所律师认为，本期债券涉及的项目已列入土地储备计划，符合相关规定。

三、财务审计报告

2019 年 2 月 14 日，江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所出具了《沛县土地储备专项债券项目财务审计报告》（苏公 X[2019]E6003 号），认为本期债券涉及的三个地块沛公路北侧地块、张良路北侧地块 1、张良路北侧地块 2 的土地储备项目的项目总体出让收益对融资本息覆盖倍数分别为 3.15、2.00、1.86，各项目均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。

本所律师认为，本期债券涉及的项目预期土地出让收入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合法律法规及政策性文件的有关规定。

四、发行文件及发行有关机构

（一）会计师事务所

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所（以下称“公证天业”）担任本期债券的审计机构，现持有徐州市云龙区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913203033550095141 号《营业执照》、江苏省财政厅核发的编号为 504579 号《会计师事务所分所执业证书》及中国证监会核发的编号为 000454 号的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。本期债券发行的经办注册会计师均持有经 2018 年度考核备案的《注册会计师证》。

本所律师认为，前述本次发行的审计机构及经办注册会计师具备就本期债券发行出具审计报告的资质条件。

（二）律师事务所

江苏义行律师事务所担任本次债券发行的专项法律顾问，并出具法律意见书，现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为 31320000466546806C 的《律师事务所执业许可证》且 2018 年度考核合格，经办律师为李源、张红梅律师，

均持有经2018年度考核备案的《中华人民共和国律师执业证》，本所及本所律师具备为发行本次债券出具法律意见书的资格。

五、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期债券的土地储备机构沛县土地储备中心系依法批准成立，具有独立的法人资格，且经沛县国土局确认具备土地储备职能，具备土地储备的主体资格。

（二）本期债券涉及的项目，已列入土地储备计划，符合法律规定。

（三）本期债券涉及的项目，预期土地出让收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，满足项目收益及融资自求平衡的要求。

（四）为本期债券发行提供专项服务的财务审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式六份，经本所盖章并经承办律师签字后生效，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文，为签字盖章页）

（本页无正文，为《江苏义行律师事务所关于2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券之沛县土地储备项目法律意见书》签章页）

江苏义行律师事务所（盖章）

负责人：

经办律师：

经办律师：

2019 年 2 月 18 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31320000466546806C

江苏义行 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：江苏省司法厅

发证日期：2014年10月2日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	江苏义行律师事务所
住　　所	江苏省徐州市云龙区解放南路246号文峰大厦北楼1层
负 责 人	朱静
组织形式	普通合伙
设立资产	13万元
主管机关	徐州市司法局
批准文号	苏司律(2002)第83号
批准日期	2002年10月01日



律师事务所登记事项（二）

合伙人	付冬梅，季顺，刘雪，柳淑杰，孙慧，吴丽娜，徐忠平，朱静

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
付冬梅	2018年11月20日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

徐州市司法局

江苏义行律师事务所 JIANGSU YIXING LAW FIRM

律师事务所变更登记（七）

退出合伙人姓名	日　期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日　期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	2017年度考核合格 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 江苏义行律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201411696795

法律职业资格
或律师资格证号 [illegible]

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2014 年 08 月 08 日

持证人 张红梅

性 别 女

身份证号 320305198109152729

江苏义行律师事务所 JIANGSU YIXING LAW FIRM

律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
考核结果	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案机关	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 江苏义行律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201610469021

法律职业资格或律师资格证号 A20143203821019

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016 年 08 月 15 日

持证人 李源

性别 男

身份证号 321183198108170019

江苏义行律师事务所 JIANGSU YIXING LAW FIRM

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏义行律师事务所

关于2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券之睢宁县土地储备项目

法律意见书

江苏义行律师事务所

江苏省徐州县解放南路246号文峰大厦北楼14楼

电话：0516-83713999　　传真：0516-83737308

目　录

一、土地储备机构的主体资格.....2
（一）土地储备机构的基本情况.....2
（二）土地储备机构的资格.....3
二、本期债券项目涉及的储备土地情况.....3
三、专项评价报告.....4
四、本期债券项目涉及的有关机构.....4
（一）会计师事务所.....4
（二）律师事务所.....4
五、总体结论性意见.....5

江苏义行律师事务所

关于2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券之

睢宁县土地储备项目

法律意见书

致：睢宁县财政局

江苏义行律师事务所（以下简称“本所”）受睢宁县财政局（以下简称“财政局”）委托，指派李源、陈洁律师（以下简称“本所律师”）作为财政局专项法律顾问，担任2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券之睢宁县土地储备项目的专项法律顾问。

本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）、《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62号）、《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的通知》（苏财债【2018】78号）、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债【2018】66号）、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债【2019】8号）、《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）以及其它法律、法规和规范性文件的有关规定及查明的相关事实，出具本法律意见书。

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规及政策性文件和有关政府部门的规定之理解，按照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。

二、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，并不对有关会计、审计、评估、信用评级等专业事项发表意见。

三、本所律师依据财政局、政府部门、评级单位或其他有关机构提供的文件或陈述出具法律意见书。财政局已经承诺向本所提供的为出具本法律意见书必须

的原始书面材料、副本材料或陈述均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致。

四、对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、财政局或其它有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

五、本所律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对财政局的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对法律意见书的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

六、本所律师同意将本法律意见书作为财政局本期债券申报所必备的法律文件，随同其它材料一同申报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所律师同意财政局部分或全部在发行文件中自行引用本法律意见书的内容，但财政局作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

现本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，在对财政局提供的有关文件和事实进行了核查和验证后，出具法律意见如下：

一、土地储备机构的主体资格

（一）土地储备机构的基本情况

睢宁县土地储备中心作为本期债券项目的土地储备机构，现持有的《事业单位法人证书》基本信息如下：

名称	睢宁县土地储备中心
统一社会信用代码	1232032475323715XD
法定代表人	魏礼军
开办资金	5219万元
住所	睢城镇元府西街国土资源局三楼
经费来源	经费自理
举办单位	睢宁县国土资源局
宗旨和业务范围	为规范土地市场提供储备开发服务。国有建设用地同意供应，存量土地调查，土地收购方案编制及报批，土地收购方案实施，收购和储备土地的开发与经营。

有效期	自2015年3月12日至2020年3月12日
登记管理机关	睢宁县事业单位登记管理局

（二）土地储备机构的资格

2002 年 9 月 13 日，睢宁县人民政府出具文件《县政府关于成立睢宁县土地储备发展中心的通知》（睢政发[2002]153 号），决定成立睢宁县土地储备发展中心，副科级建制，同时明确其主要职责。

2008 年 7 月 15 日，睢宁县机构编制委员会办公室出具文件《关于睢宁县国土资源局下属部分事业单位更名的批复》（睢编[2008]14 号），同意将睢宁县土地储备发展中心更名为睢宁县土地储备中心。

2018 年 1 月 16 日，江苏省国土资源厅出具文件《江苏省国土资源厅关于印发〈土地储备机构名录（2017 年版）〉的通知》（苏国土资发〔2018〕18 号），睢宁县土地储备中心已被列入国土资源土地储备机构名录。

二、本期债券项目涉及的储备土地情况

根据睢宁土地储备中心提供的相关资料及本所适当核查，本期债券项目涉及的储备土地基本情况如下：

项目名称	红星美凯龙南地块项目
坐落地区	睢宁县
四至范围	东至规划道路、南至北环路、西至鸿禧路、北至规划道路
土地规划性质	商业、居住用地
地块编号	TC3203242019001
储备面积	138,907 平方米
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2024 年
项目总投资	42700 万元
本期债券发行本金	30000 万元
发行期限	5 年
土地现状	已纳入年度储备计划，尚未开展储备

2019 年 2 月 13 日，江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公

司出具《土地估价报告》（苏）苏地仁合（2019TD）（估）字第 061 号，江苏省睢宁县北环路北侧、鸿禧路东侧宗地评估价值合计为 67676 万元。

综上，本所律师认为，本期债券涉及的项目已纳入年度土地储备计划，并获得人民政府的批准，符合相关规定。

三、专项评价报告

2019 年 2 月，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下称“中兴华”）出具了《2019 年江苏省土地储备专项债券之睢宁县本级项目收益与融资自求平衡评价报告》（中兴华专字[2019]第 020034 号），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，本次评价的睢宁县土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年 GDP 增速(7%)的 100%、90%、80%比例增长时，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。

本所律师认为，本期债券项目涉及的预期土地出让收入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合法律法规及政策性文件的有关规定。

四、本期债券项目涉及的有关机构

（一）会计师事务所

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）担任本期债券项目的专项评价机构，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 91110102082881146K 号《营业执照》、北京市财政局核发的编号为 019705 号《会计师事务所执业证书》及中国证监会核发的编号为 000179 号的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。本期债券项目的经办注册会计师均持有经 2018 年度考核备案的《注册会计师证》。

本所律师认为，前述的审计机构及经办注册会计师具备就本期债券项目出具专项评价报告的资质条件。

（二）律师事务所

江苏义行律师事务所担任本期债券项目的专项法律顾问，并出具法律意见书，现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为 31320000466546806C 的《律

师事务所执业许可证》且2018年度考核合格，经办律师为李源、陈洁律师，均持有经2018年度考核备案的《中华人民共和国律师执业证》，本所及本所律师具备为申请本期债券项目出具法律意见书的资格。

五、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）睢宁县土地储备中心系依法批准成立，具有独立的法人资格，具备土地储备职能，具备土地储备的主体资格。

（二）本次涉及的储备土地项目，预期土地出让收入能够能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，满足项目收益及融资自求平衡的要求。

（三）为本期债券发行提供专项服务的财务审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式六份，经本所盖章并经承办律师签字后生效，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《江苏义行律师事务所关于2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券之睢宁县土地储备项目法律意见书》签章页）

江苏义行律师事务所（盖章）

负 责 人：

经办律师：

经办律师：

2019 年 2 月 18 日

律 师 事 务 所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码： 31320000466546806C

江苏义行 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： 2014 年 10 月 2 日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	江苏义行律师事务所
住　　所	江苏省徐州市云龙区解放南路246号文峰大厦北楼1层
负 责 人	朱静
组织形式	普通合伙
设立资产	13万元
主管机关	徐州市司法局
批准文号	苏司律(2002)第83号
批准日期	2002年10月0日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	付冬梅，季顺，刘雪，柳淑杰，孙慧，吴丽娜，徐忠平，朱静

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日　期
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	2017年度考核合格 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 江苏义行律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201610469021

法律职业资格或律师资格证号 A20143203821019

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016 年 08 月 18 日



持证人 李源

性别 男

身份证号 321183198108170019

江苏义行律师事务所 JIANGSU YIXING LAW FIRM

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 江苏义行律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201611644814

法律职业资格或律师资格证号 A20113203812839

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016年07月08日

持证人 陈洁

性别 女

身份证号 320381198806180668

江苏义行律师事务所 JIANGSU YIXING LAW FIRM

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018
考核结果	
备案机关	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.5-2019.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏义行律师事务所

关于2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券之邳州市土地储备项目

法律意见书

江苏义行律师事务所

江苏省徐州市解放南路246号文峰大厦北楼14楼

电话：0516-83713999　　传真：0516-83737308

目 录

一、土地储备机构的主体资格.....2
（一）土地储备机构的基本情况.....2
（二）土地储备机构的资格.....3
二、本期债券涉及项目的情况.....3
三、专项评价报告.....4
四、发行文件及发行有关机构.....4
（一）会计师事务所.....4
（二）律师事务所.....4
五、总体结论性意见.....5

江苏义行律师事务所
关于2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券之
邳州市土地储备项目
法律意见书

致：邳州市财政局

江苏义行律师事务所（以下简称“本所”）受邳州市财政局（以下简称“财政局”）委托，指派李源、陈洁律师（以下简称“本所律师”）作为财政局专项法律顾问，担任2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券之邳州市土地储备项目的专项法律顾问。

本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）以及其它法律、法规和规范性文件的有关规定及查明的相关事实，出具本法律意见书。

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规及政策性文件和有关政府部门的规定之理解，按照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。

二、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，并不对有关会计、审计、评估、信用评级等专业事项发表意见。

三、本所律师依据发行人、政府部门、评级单位或其他有关机构提供的文件或陈述出具法律意见书。发行人已经承诺向本所提供的为出具本法律意见书必须的原始书面材料、副本材料或陈述均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致。

四、对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其它有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

五、本所律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对法律意见书的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

六、本所律师同意将本法律意见书作为发行人本期债券申报所必备的法律文件，随同其它材料一同申报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用本法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

现本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，在对发行人提供的有关文件和事实进行了核查和验证后，出具法律意见如下：

一、土地储备机构的主体资格

（一）土地储备机构的基本情况

邳州市土地储备中心作为本期债券的土地储备机构，现持有的《事业单位法人证书》基本信息如下：

名称	邳州市土地储备中心
统一社会信用代码	12320382751435240J
法定代表人	邵晓旭
开办资金	5045万元
住所	邳州市恒山路4号
经费来源	全额拨款
举办单位	邳州市国土资源局
宗旨和业务范围	为地方经济发展做好服务，负责对同意征收的未利用土地统一征用的经营性土地、城市闲置土地、企业破产、产业结构调整需要调整用途的可收购土地及因实施城市规划正在进行旧城改造单位搬迁等需要重新配置的土地通过“征用、回收、收购、置换”等形式实施土地储备；负责储备土地的前期开发和利用。
有效期	自2018年6月15日至2023年6月15日

登记管理机关	邳州市事业单位登记管理局

（二）土地储备机构的资格

2001 年 12 月 13 日，邳州市机构编制委员会出具文件《关于成立邳州市土地储备发展中心的批复》（邳编发[2001]07 号），同意成立邳州市土地储备发展中心，为股级全额拨款事业单位，同时明确其主要职责。

2009 年 5 月 19 日，邳州市机构编制委员会办公室出具文件《关于邳州市国土资源局调整直属事业单位设置的批复》（邳编办发【2009】12 号），同意邳州市土地储备发展中心更名为邳州市土地储备中心。

2018 年 1 月 16 日，江苏省国土资源厅出具文件《江苏省国土资源厅关于印发〈土地储备机构名录（2017 年版）〉的通知》（苏国土资发〔2018〕18 号），邳州市土地储备中心已被列入国土资源土地储备机构名录。

二、本期债券涉及项目的情况

根据邳州土地储备中心提供的相关资料及本所适当核查，本期债券涉及的项目基本情况如下：

项目名称	青年东路北侧、陇海大道西侧项目
坐落地区	邳州市运河街道张村社区、河湾社区
四至范围	东至陇海大道、西至南京路、南至青年东路、北至居民区
土地规划性质	商住用地
宗地编号	18509902222
储备面积	1,392,581 平方米
储备开始时间	2017 年
计划出让时间	2024 年
项目总投资	297155 万元
本期债券发行本金	130000 万元
发行期限	5 年
土地现状	土地无抵押融资，正在开展储备

2019 年 1 月 24 日，江苏苏信房地产评估咨询有限公司出具（江苏）苏信（2019）（估）邳字第 00007 号《土地估价报告》，江苏省邳州市陇海大道西侧、

南京路东侧、青年东路北侧地块项目评估价值合计为551601.37万元。

综上，本所律师认为，本期债券涉及的项目已列入土地储备计划，并获得人民政府的批准，符合相关规定。

三、专项评价报告

2019年2月12日，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《2019年江苏省土地储备专项债券之邳州市本级项目收益与融资自求平衡评价报告》[中兴华专字（2019）第020031号]，认为本期债券涉及的土地储备项目的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。

本所律师认为，本期债券涉及的项目预期土地出让收入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合法律法规及政策性文件的有关规定。

四、发行文件及发行有关机构

（一）会计师事务所

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下称“中兴华”），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91110102082881146K号《营业执照》、北京市财政局核发的编号为019705号《会计师事务所执业证书》及中国证监会核发的编号为000179号的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。本期债券发行的经办注册会计师均持有经2018年度考核备案的《注册会计师证》。

本所律师认为，前述本次发行的审计机构及经办注册会计师具备就本期债券发行出具专项评价报告的资质条件。

（二）律师事务所

江苏义行律师事务所担任本次债券发行的专项法律顾问，并出具法律意见书，现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为31320000466546806C的《律师事务所执业许可证》且2018年度考核合格，经办律师为李源、陈洁律师，均持有经2018年度考核备案的《中华人民共和国律师执业证》，本所及本所律师具备为发行本次债券出具法律意见书的资格。

五、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期债券的土地储备机构邳州市土地储备中心系依法批准成立，具有独立的法人资格，具备土地储备职能，具备土地储备的主体资格。

（二）本期债券涉及的项目，已列入土地储备计划，并获得人民政府的批准。

（三）本期债券涉及的项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，满足项目收益及融资自求平衡的要求。

（四）为本期债券发行提供专项服务的财务审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式六份，经本所盖章并经承办律师签字后生效，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《江苏义行律师事务所关于2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券之邳州市土地储备项目法律意见书》签章页）

江苏义行律师事务所（盖章）

负 责 人：

经办律师：

经办律师：

2019年2月15日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31320000466546806C

江苏义行 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：江苏省司法厅

发证日期：2014年10月22日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	江苏义行律师事务所
住　　所	江苏省徐州市云龙区解放南路246号文峰大厦北楼1层
负 责 人	朱静
组织形式	普通合伙
设立资产	13万元
主管机关	徐州市司法局
批准文号	苏司律(2002)第83号
批准日期	2002年10月01日



律师事务所登记事项（二）

合伙人	付冬梅，季顺，刘雪，柳淑杰，孙慧，吴丽娜，徐忠平，朱静

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日　期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	2017年度考核合格 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 江苏义行律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201610469021

法律职业资格或律师资格证号 A20143203821019

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016 年 08 月 18 日

持证人 李源

性 别 男

身份证号 321183198108170019

江苏义行律师事务所 JIANGSU YIXING LAW FIRM

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 江苏义行律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13203201611644814

法律职业资格或律师资格证号 A20113203812839

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016年 07月 08日

持证人 陈洁

性 别 女

身份证号 320381198806180668

江苏义行律师事务所 JIANGSU YIXING LAW FIRM

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核合格 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	
备案机关	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.5-2019.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏常江律师事务所关于

2019 年第二批江苏省政府债券之常州市土地储备项目发行

之

法 律 意 见 书

常江律见字 2019 第 001 号



江苏常江律师事务所

地址：常州市天宁区竹林北路 88 号 3 楼

目 录

释义……2-4

前言……4-6

一、本次项目的募投项目情况……6-15

1、本次项目募投项目概述及批复文件……6-11

2、项目实施主体……11-15

二、本次项目发行的实质要件之本次项目的发行额度、发行期限、偿债资金来源及项目收益与融资平衡……15-19

三、中介服务机构及相关文件……19-23

四、风险提示……23-24

五、结论性意见……25-26

六、签字页……27

七、本法律意见书引用及参考的法律法规、规则指引及相关数据材料……28-30

释义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述特定含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
元	指	人民币元
本次项目	指	2019年第二批江苏省政府债券之常州市土地储备项目
律师事务所/本所	指	江苏常江律师事务所
法律意见书	指	江苏常江律师事务所-关于2019年第二批江苏省政府债券之常州市土地储备项目发行法律意见书
江苏公证天业会计师事务所	指	江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所
财务评估报告	指	2019年江苏省土地储备专项债券之常州市本级项目财务评估报告 苏公C[2019]E7号
预算法	指	《中华人民共和国预算法》
国土资规（2017）17号	指	《土地储备管理办法》
财库（2015）83号	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》
财库（2018）72号	指	《关于做好地方政府专项债券发行工

		作的意见》
财综（2016）4号	指	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
财综（2018）8号	指	《土地储备资金财务管理办法》
财预（2015）225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预（2016）155号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预（2017）62号	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
财预（2017）89号	指	《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》
国发（2014）43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国办函（2016）88号	指	《国务院办公厅关于印发地方政府债务风险应急处置预案的通知》
苏财债（2018）66号	指	《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》
苏财债（2018）78号	指	《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》
苏财债〔2019〕8号	指	《关于转发财政部地方政府债务信息

		公开办法（试行）的通知》
省财政厅关于做好2019第二批公开发行债券的通知	指	江苏省财政厅《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》

前言

致：常州市财政局

江苏常江律师事务所接受常州市财政局的委托，指派许敏、顾治平律师为经办律师对拟申请的2019年第二批江苏省政府债券发行对应的土地储备项目进行分析，并依据《中华人民共和国预算法》、国土资规（2017）17号、财库（2015）83号、财库（2018）72号、财综（2016）4号、财综（2018）8号、财预（2015）225号、财预（2016）155号、财预（2017）62号、财预（2017）89号、国发（2014）43号、国办函（2016）88号、苏财债（2018）66号、苏财债（2018）78号、苏财债〔2019〕8号、省财政厅关于做好2019第二批公开发行债券的通知等我国现行有效的法律法规、行业规范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。

为出具本法律意见书，本所律师特作出如下声明和保留：

一、本所承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规则指引发表法律意见。

二、本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次项目的合法合规性进行了较充分的尽职调查，本所保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所同意将本法律意见书作为本次项目注册必备的法律文件，随同其他材料一同报送，愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

四、在为出具本法律意见书而进行的调查过程中，项目实施主体和相关部门及单位向本所声明，其已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头陈述及说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致并相符的；所提供的文件、材料上的签字、印章是真实的，并已履行签字或盖章所必需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与发生的事实一致；项目实施主体和相关部门及单位因各种原因只能提供电子档文件材料的，其承诺电子档文件材料的内容与正本材料或原件是一致并相符的。

五、本所律师出具本法律意见书系依赖于委托人、项目实施主体及其他相关各方向本所律师提供的文件资料，对本法律意见书至关重要相关内容，本所律师依赖于有关政府部门、项目实施主体或其他有关各方出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的文件资料、证明文件和有关说明视为真实无误。

六、本所律师出具本法律意见书时，当委托人、项目实施主体及其他相关各方向本所律师提供的文件资料（含纸质和电子档）与有关

审计、财务评估报告和信用评级的内容不一致时，本所律师将以有关审计、财务评估报告和信用评级的记载内容为引用依据。

七、本所律师仅就与本次项目有关的事项发表法律意见，并不涉及有关审计、财务评估报告、信用评级（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析等）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、财务评估报告、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证；本所律师仅对本法律意见书结论性意见内容承担相应法律后果。

八、本法律意见书仅供项目实施主体为本次项目之目的使用，未经本所许可，不得用作任何其他目的。

基于以上，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，在对项目实施主体和相关部门及单位提供的有关文件和事实进行了核查和验证后，现出具法律意见如下：

正文

一、本次项目的募投项目情况

1、本次项目募投项目概述及批复文件

（1）、红星美凯龙东地块项目

项目名称	红星美凯龙东地块项目
地块名称	红星美凯龙东地块

项目实施主体	常州市武进土地收购储备中心
四至范围	红星美凯龙以东，武南河以南，新平路以西，西湖路以北
规划用途	居住用地
概况	该地块的面积为7.729公顷，规划容积率：≤2.2（且大于1.0），计划出让时间：2019年
计划发行额度	20000万元
发行期限	5年
利率	年利率3.9%

（2）、万科城西侧地块项目

项目名称	万科城西侧地块项目
地块名称	万科城西侧地块
项目实施主体	常州市武进土地收购储备中心
四至范围	凤林路东侧，滆湖路南侧，鸣凰路西侧，春秋路北侧
规划用途	居住用地
概况	该地块面积为23.627公顷，规划容积率为 2.2；计划出让时间：2020年
计划发行额度	100000万元
发行期限	5年
利率	年利率3.9%

（3）、智能传感小镇旧城改造项目及周边项目（共两个储备地块）

项目名称	智能传感小镇旧城改造项目及周边项目
地块名称	地块1/地块2
项目实施主体	常州市新北国土储备中心
四至范围	地块 1 四至范围：东至创新一路，南至厂房，西至通江中路，北至嫩江路/地块2四至范围：东至创新大道，南至创新大道，西至创新一路，北至天合路
规划用途	地块1：商务用地/地块2：居住用地
概况	地块1的面积为10.9210公顷，规划容积率为3.0，地块2的面积为34.3640公顷，规划容积率为2.5；计划出让时间：2023
计划发行额度	60000万元
发行期限	5年
利率	年利率3.9%

（4）、薛家镇老镇区常蒸地块旧城改造项目（共三个储备地块）

项目名称	薛家镇老镇区常蒸地块旧城改造项目
地块名称	地块1/地块2/地块3
项目实施主体	常州市新北国土储备中心
四至范围	地块 1 四至范围：东至玉龙路，南至黄河路，西至

	凤翔路，北至金融路/地块2四至范围：东至玉龙路，南至金融路，西至凤翔路，北至规划道路/地块3四至范围：东至薛冶路，南至黄河中路，西至建业路，北至规划道路
规划用途	地块1：商办住用地/地块2：商办住用地/地块3：商办住用地
概况	地块1的面积为9.3565公顷，规划容积率为3.0，地块2的面积为8.1601公顷，规划容积率为3.0，地块3的面积为15.4460公顷，规划容积率为3.0；计划出让时间：2023年
计划发行额度	50000万元
发行期限	5年
利率	年利率3.9%

（5）、科试中心及周边地块项目

项目名称	科试中心及周边地块项目
地块名称	科试中心及周边地块
项目实施主体	常州市土地收购储备中心
四至范围	东至新芦墅路，南至新市路、西至新市路与关河交汇处，北至关河
规划用途	住宅用地
概况	该地块规划容积率为2.2，规划用地面积为91483平

	方米；计划出让时间：2022年
计划发行额度	58500万元
发行期限	5年
利率	年利率3.9%

（6）、青龙片区3#地块项目

项目名称	青龙片区3#地块项目
地块名称	青龙片区3#地块
项目实施主体	常州市土地收购储备中心
四至范围	东至龙城大道、南至横塘河、西至庙湾村路、北至青龙西路
规划用途	住宅用地
概况	地块规划容积率为2.2，规划用地面积为127000平方米；计划出让时间：2021年
计划发行额度	41500万元
发行期限	5年
利率	年利率3.9%

综上，本次项目所对应的项目在已上报的2019年新增地方政府债券项目库中。上述项目，具备了省自然资源厅出具的2019年江苏省土地储备专项债券发行项目审查意见；具备了相关主管部门签发的项目批复文件、会商意见及相关材料，此外，本次项目对应项目是常

州市重点土地储备项目，相关审核手续及文件材料由相关部门进一步申请及报送中。

且根据财政局填报的《2019 年第二批江苏省政府债券发行申请报告》、《2019 年第二批江苏省政府债券信用评级资料》、《2019 年第二批江苏省政府债券项目概况》已列明了上述项目涉及的各区基本情况、项目合规性、项目融资与收益平衡方案、债券对应项目简介、拟申请发行债券额度、拟申请发行债券期限、总投资额、债券资金用途、偿债资金来源、项目建设时间、是否是以前年度的募投项目等信息。

2、项目实施主体

（1）、常州市武进土地收购储备中心

名称	常州市武进土地收购储备中心
统一社会信用代码	12320483467337512B
类型	事业单位
住所	常州市武进区延政中路金源大厦
法定代表人	庄铿
开办资金	10000 万元
经费来源	财政补助（全额拨款）
举办单位	常州市国土资源局武进分局
登记管理机关	常州市武进区事业单位登记管理局
有效期	自 2015 年 03 月 31 日 至 2020 年 03 月 31 日
单位状态	正常

宗旨和业务范围	对区政府收购储备的存量土地进行调查，提出收购储备计划；编制、报批土地收购方案，办理收购手续，洽谈收购地价和补偿事项；组织储备土地的地面附着物的拆除及补偿、土地平整等前期开发工作；进行城市建设和基础设施建设项目的融资
是否列入土地储备机构名录	已被列入《江苏省土地储备机构名录》2018版，名录代码：TC320412
	国家事业单位登记管理局主办的事业单位在线官网--------(http://www.gjsy.gov.cn)检索：常州市武进土地收购储备中心事业单位主体登记备案信息

综上，本所律师认为，依据国土资规（2017）17 号第一条第三款之规定，常州市武进土地收购储备中心系依法成立，具有独立法人资格，隶属于所在行政区划的国土资源主管部门，已被列入土地储备机构名录，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

（2）、常州市新北国土储备中心

名称	常州市新北国土储备中心
统一社会信用代码	123204004672996326

类型	事业单位
住所	常州市新北区汉江路369号
法定代表人	胡亚萍
开办资金	1000万元
经费来源	非财政补助（经费自理）
举办单位	常州市国土资源局
登记管理机关	常州市事业单位登记管理局
有效期	自 2017年05月15日 至 2022年05月15日
单位状态	正常
宗旨和业务范围	负责新北区域规定权限内的土地收购储备、交易职责
是否列入土地储备机构名录	已被列入《江苏省土地储备机构名录》2018版，名录代码：TC320411
	国家事业单位登记管理局主办的事业单位在线官网--------(http://www.gjsy.gov.cn)检索：常州市新北国土储备中心事业单位主体登记备案信息

综上，本所律师认为，依据国土资规（2017）17 号第一条第三款之规定，常州市新北国土储备中心系依法成立，具有独立法人资格，隶属于所在行政区划的国土资源主管部门，已被列入土地储备机构名

录，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

（3）、常州市土地收购储备中心

名称	常州市土地收购储备中心
统一社会信用代码	123204004672929084
类型	事业单位
住所	常州市怀德中路38号
法定代表人	徐建平
开办资金	1000万元
经费来源	财政补助（全额拨款）
举办单位	常州市国土资源局
登记管理机关	常州市事业单位登记管理局
有效期	自 2015年03月31日 至 2020年03月31日
单位状态	正常
宗旨和业务范围	履行市政府常政发[2000]206号文件规定职责
是否列入土地储备机构名录	已被列入《江苏省土地储备机构名录》2018版，名录代码：TC320400
	国家事业单位登记管理局主办的事业单位在线官网--------(http://www.gjsy.gov.cn)检索：常州市土地收购储备中心事业单位主体登记备案信息

综上，本所律师认为，依据国土资规（2017）17 号第一条第三款之规定，常州市土地收购储备中心系依法成立，具有独立法人资格，隶属于所在行政区划的国土资源主管部门，已被列入土地储备机构名录，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

二、本次项目发行的实质要件

本次项目发行额度、发行期限、偿债资金来源及项目收益与融资平衡

（1）、红星美凯龙东地块项目

项目名称	红星美凯龙东地块项目
地块名称	红星美凯龙东地块
计划发行额度	20000 万元
发行期限	5 年
利率	年利率 3.9%
偿债资金来源	土地出让收入
项目收益融资平衡	根据江苏公证天业会计师事务所出具的财务评估报告显示：对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目预计收入为土地出让收入，预计收入为 79898.27 万元，扣除项目投资成本及综合计提后，用于资金平衡的土地相关

	收益为46275.27万元，项目收益覆盖倍数1.94

（2）、万科城西侧地块项目

项目名称	万科城西侧地块项目
地块名称	万科城西侧地块
计划发行额度	100000万元
发行期限	5年
利率	年利率3.9%
偿债资金来源	土地出让收入
项目收益融资平衡	根据江苏公证天业会计师事务所出具的财务评估报告显示：对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目预计收入为土地出让收入，预计收入为272228.46万元，扣除项目投资成本及综合计提后，用于资金平衡的土地相关收益为147762.46万元，项目收益覆盖倍数1.24

（3）、智能传感小镇旧城改造项目及周边项目（共两个储备地块）

项目名称	智能传感小镇旧城改造项目及周边项目
地块名称	地块1/地块2
计划发行额度	60000万元

发行期限	5年
利率	年利率3.9%
偿债资金来源	土地出让收入
项目收益融资平衡	根据江苏公证天业会计师事务所出具的财务评估报告显示：对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目预计收入为土地出让收入，预计收入为690888.81万元，扣除项目投资成本及综合计提后，用于资金平衡的土地相关收益为530882.69万元，项目收益覆盖倍数5.17

（4）、薛家镇老镇区常蒸地块旧城改造项目（共三个储备地块）

项目名称	薛家镇老镇区常蒸地块旧城改造项目
地块名称	地块1/地块2/地块3
计划发行额度	50000万元
发行期限	5年
利率	年利率3.9%
偿债资金来源	土地出让收入
项目收益融资平衡	根据江苏公证天业会计师事务所出具的财务评估报告显示：对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目预计收入为土地出让收入，预计收入为568934.48万元，扣除项目投

	资成本及综合计提后，用于资金平衡的土地相关收益为 419929.07 万元，项目收益覆盖倍数 4.75

（5）、科试中心及周边地块项目

项目名称	科试中心及周边地块项目
地块名称	科试中心及周边地块
计划发行额度	58500 万元
发行期限	5 年
利率	年利率 3.9%
偿债资金来源	土地出让收入
项目收益融资平衡	根据江苏公证天业会计师事务所出具的财务评估报告显示：对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目预计收入为土地出让收入，预计收入为 147415.71 万元，扣除项目投资成本及综合计提后，用于资金平衡的土地相关收益为 78596.61 万元，项目收益覆盖倍数 1.12

（6）、青龙片区 3#地块项目

项目名称	青龙片区 3#地块项目
地块名称	青龙片区 3#地块

计划发行额度	41500万元
发行期限	5年
利率	年利率3.9%
偿债资金来源	土地出让收入
项目收益融资平衡	根据江苏公证天业会计师事务所出具的财务评估报告显示：对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目预计收入为土地出让收入，预计收入为196723.00万元，扣除项目投资成本及综合计提后，用于资金平衡的土地相关收益为71069.39万元，项目收益覆盖倍数1.43

综上，本所律师认为：本次项目具有较稳定的预期偿债资金来源，债券本息以土地出让收入偿还，依据财预（2016）155号、财预（2017）62号、苏财债（2018）66号、财库（2018）72号以及省财政厅关于做好2019第二批公开发行债券的通知的要求，申请发行本次项目的项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

三、中介服务机构及相关文件

1、会计师事务所及财务评估报告

名称	江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)
统一社会信用代码	91320200078269333C

类型	特殊普通合伙企业
营业场所	无锡市新区龙山路4号C幢303室
执行事务合伙人	张彩斌
成立日期	2013年09月18日
核准日期	2018年10月09日
登记机关	无锡市工商行政管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营范围	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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
执业许可	由江苏省财政厅于2013年10月28日核发的江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙) 会计师事务所编号 32020028 批准设立文号苏财会（2013）36号 批准设立日期2013-09-12 证书序号NO.010721 注册资本（出资额）1000万元 主任会计师：张彩斌
会计师事务所证券、期货相关业务	中华人民共和国财政部 中国证券监督管理委员会于2017年11月10日核发的会计师事务所证

许可证	券、期货相关业务许可证。证书序号000454 证书有效期至2019年11月10日。
经办人员资格	姓名：戴伟忠，工作单位:江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所，证书编号:320400010002，通过江苏省注册会计师协会2018年年检。 姓名：王晓竹，工作单位:江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所，证书编号:320400010042，通过江苏省注册会计师协会2018年年检。

名称	江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所
统一社会信用代码	913204000843988443
类型	特殊普通合伙企业分支机构
营业场所	常州市天宁区晋陵中路517号赢通商务大厦10楼
负责人	戴伟忠
成立日期	2013年11月13日
核准日期	2016年03月07日
登记机关	常州市工商行政管理局

登记状态	存续（在营、开业、在册）
经营范围	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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
执业许可	由江苏省财政厅于2013年10月30日核发的江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所 分所编号 320200283201 批准设立文号苏财协(2000)75号 批准设立日期2000-09-05 证书序号NO.502495
经办人员资格	姓名：戴伟忠，工作单位:江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所，证书编号:320400010002，通过江苏省注册会计师协会2018年年检。 姓名：王晓竹，工作单位:江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所，证书编号:320400010042，通过江苏省注册会计师协会2018年年检。

据此，本所律师认为，江苏公证天业会计师事务所和江苏公证天业会计师事务所常州分所及经办会计师均具备为本次项目出具专项评价报告的资格；江苏公证天业会计师事务所常州分所就本次项目出具了《财务评估报告》。

2、律师事务所及法律意见书

名称	江苏常江律师事务所
统一社会信用代码	31320000797442294C
住所	常州市天宁区竹林北路88号3楼
负责人	章进
设立日期	2007年2月2日
经办律师资格	许敏律师执业证号：13204201110444728 顾治平律师执业证号：13204200910386528

据此，江苏常江律师事务所及许敏、顾治平律师具备为本次项目出具本法律意见书的资格。

四、风险提示

1、资金回收风险

土地储备的过程既是土地流转的过程，也是资金周转的过程。土地储备前期投入资金的收回主要是依赖于后期的土地使用权出让收

入，如若后期无法及时回收前期投入资金，必然严重影响整体资金的持续周转，出现资不抵债的情况，造成资金回收风险。

2、支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

3、、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而可能影响项目收益。自然风险因素主要包括：火灾风险、 洪水风险。

4、政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化带来各种不同形式的损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的。因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。政策风险因素又可分为以下几类：经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险等。

5、 经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险等。

五、结论性意见

本所律师认为：

1、本次项目募投项目已列入土地储备计划。

2、本次项目所对应的项目在已上报的2019年新增地方政府债券项目库中。

3、本次项目申请金额均在苏财债（2018）78号提前下达的2019年部分新增专项债券限额内。

4、本次项目具备了省自然资源厅出具的2019年江苏省土地储备专项债券发行项目审查意见。

5、本次项目募投项目实施主体系依法成立，具有独立法人资格，隶属于所在行政区划的国土资源主管部门，已被列入土地储备机构名录，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

6、本次项目发行额度、发行期限符合现行法律法规和规则指引的要求。

7、本次项目具有较稳定的预期偿债资金来源，债券本息以土地出让收入偿还，能够实现项目收益和融资自求平衡。

8、为本次项目发行提供专项服务的中介机构均具备相应从业资质。

9、本次项目虽存在一定的项目风险，但尚不构成发行申请的实质性法律障碍。

综上所述，本法律意见书审查的上述事项符合现行法律法规和规则指引的要求，相关主体应进一步按要求报送、提供相关材料，并在本次项目发行成功转贷至常州市后，由相关收储主体专项用于土地储备业务。

本法律意见书正本一式肆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文，下转签字页）

六、（此页为《2019 年第二批江苏省政府债券之常州市土地储备项目发行》之签字页）

江苏常江律师事务所

经办律师：许　敏_____

经办律师：顾治平_____

2019 年 2 月 17 日

七、本法律意见书引用及参考的法律法规、规则指引及相关数据材料：

1、《中华人民共和国预算法》

2、国土资规（2017）17号《土地储备管理办法》

3、财库（2015）83号《地方政府专项债券发行管理暂行办法》

4、财库（2018）72号《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》

5、财综（2016）4 号《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》

6、财综（2018）8号《土地储备资金财务管理办法》

7、财预（2015）225 号《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》

8、财预（2016）155号《地方政府专项债务预算管理办法》

9、财预（2017）62号《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

10、财预（2017）89 号《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》

11、国发（2014）43 号《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》

12、国办函（2016）88 号《国务院办公厅关于印发地方政府债务风险应急处置预案的通知》

13、苏财债（2018）66 号《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》

14、苏财债〔2019〕8号《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》

15、苏财债（2018）78号《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》

16、江苏省财政厅《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》

17、常州市武进土地收购储备中心事业单位法人证书

18、常州市新北国土储备中心事业单位法人证书

19、常州市土地收购储备中心事业单位法人证书

20、《江苏省土地储备机构名录》2018版

21、常州市新北区人民政府关于印发常州市新北区2019年度国有建设用地收购储备计划的通知[常新政（2019）10号]

22、常州市新北区财政局关于2019年新北区新增债券需求情况的说明[常新财债（2018）13号]

23、常州市新北区2019年第二批江苏省政府债券发行申请报告

24、常州市新北区2019年第二批江苏省政府债券信用评级资料

25、常州市新北区2019年第二批江苏省政府债券项目概况

26、常州市武进区财政局关于申报2019年地方政府债券需求的请示[武财资债（2018）13号]

27、常州市武进区人民政府于2019年1月23日出具的情况说明

28、国家企业信用信息公示系统官网----------

（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）检索：江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)登记备案信息

24、国家企业信用信息公示系统官网----------（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）检索：江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所登记备案信息

25、江苏省法律服务机构法律服务人员信息公开平台----------（http://218.94.1.186:8090/lawyerIntegrity/#/homepage/enter）检索：江苏常江律师事务所主体登记备案信息及本法律意见书经办律师注册信息。

（2019）苏天律意字第 8 号

江苏天目湖律师事务所

关于

溧阳市财政局
土地储备专项债券项目

之

法律意见书

江苏天目湖律师事务所

二〇一九年二月十七日

江苏天目湖律师事务所关于
溧阳市财政局土地储备
专项债券项目之法律意见书

致：溧阳市财政局

江苏天目湖律师事务所为中华人民共和国司法行政机关依法批准、合法设立的在中华人民共和国境内具有从事法律服务资格的律师执业机构，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受溧阳市财政局的委托，作为溧阳市财政局的特聘专项法律顾问，就溧阳市财政局在土地储备专项债券发行中的工作事宜，根据现行法律、法规及规范性文件的相关规定，出具本法律意见书。

释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	（2019）苏天律意字第 8 号《江苏天目湖律师事务所关于溧阳市财政局土地储备专项债券之法律意见书》
本所	指	江苏天目湖律师事务所
本所律师	指	蒋建平律师、李春雷律师
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（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券
金谷会计师事务所	指	常州金谷会计师事务所有限公司
溧阳市	指	江苏省溧阳市
溧阳市土地收购储备中心	指	江苏省溧阳市土地收购储备中心
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
土地储备机构名录（2018 年版）	指	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
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

声　　明

为本法律意见书之出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据的规范性文件主要有：

（1）《关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》苏财债（2018）78 号；

（2）《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》财预（2017）62 号；

（3）《转发财政部 国土资源部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》 苏财债（2017）50 号；

（4）《江苏省土地储备管理实施办法》 苏国土资发（2018）147 号。

2、本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；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、本所律师同意将本法律意见书作为法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行法律、法规及规范性文件的有关规定，并按照溧阳市财政局的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5、溧阳市财政局保证已提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料或副本材料或其他形式的材料。溧阳

市财政局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6、对于和出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、溧阳市财政局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7、本所律师仅就与本次工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8、本法律意见书仅根据并依赖于本法律意见书出具之日及之前公布并生效的相关法律、法规的规定，并参照部门规章及上级规范性文件等出具。本所不能保证在本法律意见书出具之后所公布生效的任何法律、法规、规章对本法律意见书不产生影响。

9、本法律意见书仅供溧阳市财政局本次工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作其他任何目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正　　文

一、拟申请债券额度的基本情况

根据《江苏省财政厅关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债［2018］78号）中溧阳市土地储备专项债务限额情况，申请本地区2019年土地储备专项债券募集资金额度13.6亿元，期限为5年。

本次溧阳市拟申请的土地储备专项债券资金使用额度，严格按照《转发财政部 国土资源部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》苏财债（2017）50号、《江苏省财政厅关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》苏财债(2018)78号、《江苏省土地储备管理实施办法》苏国土资发（2018）147号的要求使用，由纳入自然资源部名录（2018年版）管理的土地储备机构专项用于土地储备业务。

本次溧阳市拟申请的土地储备专项债券资金的偿债资金来源为3宗地块（燕山水厂地块、中关村城西片区地块、溧阳市经济开发区<上兴镇>国强镀锌地块）的土地出让收入，在土地出让前，偿债资金通过溧阳市土地出让金政府净收益安排。关于募集资金的融资平衡情况已经金谷会计师事务所审计通过。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为：4.61。项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，本次拟申请的土地储备专项债券资金所对应的溧阳市土地收购储备中心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《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）土地储备机构性质

1、溧阳市土地收购储备中心现持有国家事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，溧阳市土地收购储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	123204814674522118
名称	溧阳市土地收购储备中心
宗旨和业务范围	服务于经济和发展。负责土地的收购、收回、置换。各类土地集中储备和开发整理。负责管理储备各类收回的土地。协助土地行政主管部门做好土地使用权的招标、拍卖、出让等投放市场的运作。
住所	溧阳市罗湾路 88 号
法定代表人	周俊华
经费来源	全额拨款
开办资金	5050 万元
举办单位	溧阳市国土资源局
有效期	2016 年 3 月 18 日至 2021 年 3 月 18 日
登记管理机关	溧阳市事业单位登记管理局

2、根据《土地储备机构名录（2018 年版）》，溧阳市土地收购储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，溧阳市土地收购储备中心系被纳入自然资源部目录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地管理，符合《管理办法》第二条之规定。

（二）本次债券募集资金的使用限制

1、依据溧阳市财政局提供的相关资料，溧阳市本次拟申请使用土地储备专项债券资金合计人民币 13.6 亿元由溧阳市土地收购储备中心专项用于土地储备。

2、依据溧阳市财政局提供的相关资料，溧阳市土地收购储备中心拟提出的具体项目安排中包括的储备土地如下：

燕山水厂、中关村城西片区、溧阳经济开发区（上兴镇）国强镀锌地块

依据溧阳市财政局提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

项目名称	溧阳市土储债券项目
坐落地区	溧阳市
四至范围	该项目共三个储备地块，分别是：燕山水厂地块东至三和路、南至花市路、西至清溪路、北至罗湾路；中关村城西片区东至泓盛路、南至平陵西路、西至中关村大道、北至码头西街；溧阳经济开发区（上兴镇）国强镀锌地块东至104 国道、南至老明路、西至公园路、北至北环路
规划用途	商服、住宅
储备面积	289.6 公顷

储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2019 年—2022 年
项目资金总需求	20.85 亿元
拟申请债券资金	13.6 亿元
储备工作所处阶段	截至 2019 年 2 月 17 日，该地块已纳入年度储备计划，但尚未开展具体储备行为

三、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次工作中的《专项评估报告》由金谷会计师事务所出具。

根据金谷会计师事务所提供的资料显示：金谷会计师事务所现持有常州市钟楼区市场监督管理局于 2016 年 8 月 24 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320404765100230A）、江苏省财政厅于 2004 年 7 月 20 日核发的《会计师事务所执业证书》，金谷会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次工作中的法律意见书由江苏天目湖律师事务所出具。

江苏天目湖律师事务所成立于 1995 年 8 月 12 日，现持有江苏省司法厅于 2017 年 2 月 4 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31320000467451753R），江苏天目湖律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏天目湖律师事务所蒋建平律师、李春雷律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发的律师执业证书，且均已通过年度考核。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，溧阳市土地收购储备中心有资格实施储备地块的土地储备；本次拟申请的土地储备专项债券资金所对应的溧阳市土地收购储备中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；溧阳市拟申请土地储备专项债券资金由溧阳市土地收购储备中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

签章页

（本页无正文，为《江苏天目湖律师事务所关于溧阳市财政局土地储备专项债券之法律意见书》之签字盖章页）

江苏天目湖律师事务所

负 责 人：蒋 为 民

经办律师：

蒋 建 平

经办律师：

李 春 雷

二〇一九年二月十七日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000467451753R

江苏天目湖律师事务所，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：江苏省司法厅

发证日期：2017 年 02 月 04 日

No. 70075186

中华人民共和国司法部监制



执业机构 江苏天目湖律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13204198810318243

法律职业资格或律师资格证号 (89)司律证1064号

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2018 年 07 月 02 日

持证人 蒋建平

性别 男

身份证号 320423196310210010

江苏天目湖律师事务所 3204010

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 江苏天目湖律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13204201010512260

法律职业资格
或律师资格证号 A20083204812[illegible]

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2013 年 07 月 11 日

持证人 李春雷

性　别 男

身份证号 320481198303156012

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案机关	
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏益友天元律师事务所

关于苏州市2019年土地储备专项债券

之法律意见书

地址：苏州工业园区月亮湾路15号中新大厦七楼　　邮编：215123

电话：0512-68240861　　传真：0512-68253379

二零一九年二月

目 录

释 义.....2

一、本次发行的募投项目情况.....4

二、本次发行的实质条件.....7

三、本次发行的中介机构.....100

四、结论意见.....111

释 义

在本法律意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本所	指	江苏益友天元律师事务所
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
本次发行	指	苏州高新区（虎丘区）土地储备中心、苏州市相城区土地储备中心的本次债券发行
财务审核报告	指	苏州市 2019 年土地储备专项债券项目财务审核报告
苏州市	指	江苏省苏州市
苏州市政府	指	江苏省苏州市人民政府
苏州市财政局	指	江苏省苏州市财政局
相城区财政局	指	苏州市相城区财政局
苏州高新区财政局	指	苏州国家高新技术产业开发区财政局
相城区土地储备中心	指	苏州市相城区土地储备中心
苏州高新区土地储备中心	指	苏州高新区（虎丘区）土地储备中心
立信会计师	指	苏州立信会计师事务所有限公司
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部，原中华人民共和国国土资源部
《土地储备机构名录（2018 年版）》	指	《江苏省国土资源厅关于转发<土地储备机构名录（2018 年版）>的通知》（苏国土资发（2018）354 号）之附件
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预（2017）62 号）

江苏益友天元律师事务所
关于苏州市2019年土地储备专项债券
之法律意见书

致：苏州市财政局

根据苏州市财政局的委托，江苏益友天元律师事务所担任苏州市2019年土地储备专项债券的专项法律顾问，就本次债券发行出具法律意见书。

本所根据《管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定，出具本法律意见书。

第一节　律师声明的事项

一、本法律意见书是根据本法律意见书出具之日以前已经发生或已经存在的有关事实和截至本法律意见书出具之日正式颁布施行有效的法律、法规和规范性文件，并且是基于本所对有关事实的了解和对有关法律、法规和规范性文件的理解作出的。

二、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、在为出具本法律意见书而进行的调查过程中，相城区土地储备中心、苏州高新区土地储备中心向本所声明，其已提供了经本所律师核查出具本法律意见书所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提交给本所各种形式（包括但不限于复印件、电子邮件、传真等形式）的文件同正本材料或原件相一致，所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致，且不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

四、相城区土地储备中心、苏州高新区土地储备中心所做出的任何承诺、说明或确认之事项的准确性、真实性及提供的信息将被本所信赖，相城区土地储备

中心、苏州高新区土地储备中心须对承诺、说明或确认之事项的真实性、有效性以及完整性承担责任。相城区土地储备中心、苏州高新区土地储备中心出具的任何承诺、说明或确认之事项构成出具本法律意见书的支持性材料。

五、对于出具法律意见书至关重要而无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关行政机关、司法机关、相城区财政局、苏州高新区财政局、相城区土地储备中心、苏州高新区土地储备中心或者其他有关单位出具的证明文件和口头确认。本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

六、本所律师仅就与本次发行有关之事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

七、本法律意见书仅供本次发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为本次发行的必备文件，随其他申报材料一起上报。

基于上述声明，本所按照相关法律、法规和规范性文件的要求，以公认的律师行业标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

第二节　法律意见书正文

一、本次发行的募投项目情况

（一）项目概况

根据本次发行涉及的2家土地储备机构及相城区财政局、苏州高新区财政局提供的相关资料、说明并经本所律师核查，本次发行拟申请额度为人民币17亿元（其中：苏州市相城区10亿元、苏州高新区7亿元），将全部专项用于2家土地储备机构的下列2个土地储备项目（共5个储备地块）：

序号	所属区县	项目名称
1	苏州市相城区	2019年相城区土储专项债券项目

2	苏州高新区（虎丘区）	枫桥街道太湖大道高架北、长江路东储备地块项目

（二）项目基本情况

截至本法律意见书出具之日，本次发行涉及的 2 个土地储备项目的基本情况如下：

1．苏州市相城区

项目名称	2019 年相城区土储专项债券项目（该项目涉及 4 个储备地块）
坐落地区	苏州市相城区元和街道
四至范围	(1) 地块 1 四至范围为：东至澄和路，南至宋泾港，西至幼儿园，北至阳澄湖中路。 (2) 地块 2 四至范围为：东至相城大道，南至纪元路，西至澄和路，北至嘉元路。 (3) 地块 3 四至范围为：东至道路，南至阳澄湖东路，西至徐阳路，北至道路。 (4) 地块 4 四至范围东至道路，南至蠡中路，西至齐门北大街，北至蠡明街。
土地规划信息	(1) 地块 1 规划容积率为 2，规划用途为住宅用地、商服用地、公共管理与公共服务用地、其他用地。 (2) 地块 2 规划容积率为 2.5，规划用途为住宅用地、商服用地、其他用地。 (3) 地块 3 规划容积率为 2.5，规划用途为住宅用地、商服用地、其他用地。 (4) 地块 4 规划容积率为 2，规划用途为住宅用地、公共管理与公共服务用地、其他用地。

储备面积	(1) 地块 1 的面积为 26.7561 公顷。 (2) 地块 2 的面积为 15.7474 公顷。 (3) 地块 3 的面积为 7.5633 公顷。 (4) 地块 4 的面积为 7.4370 公顷。
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2022 年
项目资金总需求	283130 万元
是否已抵押融资	否
土地现状	地块内有厂房、民房等建筑，该地块已纳入年度土地储备计划，但尚未开展具体储备行为
项目报批情况	根据相城区土地储备中心出具的承诺函，本项目已列入 2019 年度土地储备计划，将于 2019 年 11 月左右下发相关批复。

2．苏州高新区（虎丘区）

项目名称	枫桥街道太湖大道高架北、长江路东储备地块项目
坐落地区	苏州高新区枫桥街道
四至范围	东至京杭运河，南至太湖大道高架，西至长江路，北至双石河
土地规划信息	商服用地、住宅用地、绿化、道路等
储备面积	26.93 公顷
储备开始时间	2019 年

计划出让时间	2021 年
项目资金总需求	100000 万元
是否已抵押融资	否
土地现状	该地块现状开发程度为宗地红线外五通，宗地红线内有多幢建筑物，正在收购洽谈中。
项目报批情况	根据苏州高新区土地储备中心出具的情况说明，本项目已列入苏州高新区 2019 年度土地储备计划并已上报至江苏省自然资源厅，江苏省自然资源厅将于 2019 年 11 月左右下发相关批复。

综上，本所律师认为：本次发行募集的资金将全部专项用于 2 家土地储备机构的上述 2 个土地储备项目，符合《管理办法》第八条的规定。

二、本次发行的实质条件

(一) 本次发行涉及土地储备机构的主体资格

根据本次发行涉及的 2 家土地储备机构持有的《中华人民共和国事业单位法人证书》，该 2 家土地储备机构的基本信息如下：

1．苏州市相城区土地储备中心

名称	苏州市相城区土地储备中心
统一社会信用代码	12320507MB02737971
宗旨和业务范围	负责编制和执行年度土地储备计划，做好区内可供收购储备存量建设用地信息的调查、收集；依法收购并管理拟纳入储备相应土地及资产；组织实施储备土地相关的道路、供水、供电、供气、

	排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设；编制和执行年度土地储备资金收支项目预决算；严格执行土地储备信息监测监管各项规定，及时、规范、准确填报和使用土地储备监测监管系统；按照规定做好储备资产的权属调查和产权登记，核算和评估储备资产；配合市土地储备中心实施收购储备工作，协调对拟收购储备地块开展前期调查工作。
住所	苏州市相城区阳澄湖东路 8 号行政中心 11 号楼
法定代表人	冯宏庆
经费来源	财政补助
开办资金	5 万元
举办单位	苏州市国土资源局相城分局
有效期	2018 年 1 月 15 日至 2023 年 1 月 15 日
登记管理机关	苏州市相城区事业单位登记管理局

根据《土地储备机构名录（2018 年版）》，相城区土地储备中心现为纳入名录管理的土地储备机构。

2．苏州高新区（虎丘区）土地储备中心

名称	苏州高新区（虎丘区）土地储备中心
统一社会信用代码	12320511466991694P
宗旨和业务范围	为盘活辖区内存量土地资产、优化土地资源配置提供土地收购、储备服务。对辖区内的经营性用地进行收购、储备，编制报批土地收购、储备计划，负责对收购、储备土地的调查及方案办理协调收购、储备地块的地价评估、补偿及地块附着物的拆迁工作。
住所	苏州高新区科普路 58 号
法定代表人	许永良

经费来源	全额拨款
开办资金	1462 万元
举办单位	苏州市国土资源局高新区（虎丘）分局
有效期	2019 年 1 月 9 日至 2024 年 1 月 9 日
登记管理机关	苏州高新区（虎丘区）事业单位登记管理局

根据《土地储备机构名录（2018 年版）》，苏州高新区土地储备中心现为纳入名录管理的土地储备机构。

综上，本所律师认为，本次发行涉及的 2 家土地储备机构均系依法批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

(二) 本次发行拟申请额度、期限

根据相城区土地储备中心、苏州高新区土地储备中心提供的材料，本次发行拟申请额度为人民币 17 亿元（其中：苏州市相城区 10 亿元、苏州高新区 7 亿元），期限 3 年。

本所律师认为，本次发行的拟申请额度、期限符合《管理办法》第二十六条之规定。

(三) 本次发行偿债资金来源

根据相城区土地储备中心、苏州高新区土地储备中心的承诺函以及立信会计师出具的财务审核报告，本次发行的偿债资金主要来源于对应地块未来国有土地使用权的出让收益，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由苏州市相城区、苏州高新区政府性基金收入安排支付。

立信会计师出具的财务审核报告认为：苏州高新区、相城区土地储备项目土地出让净收入对融资本息覆盖倍数分别为苏州高新区项目 2.09；苏州相城区项目 3.83，土地出让净收入可以覆盖融资本息。

本所律师认为，本次发行所列入的 2 个土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，符合《管理办法》第六条之规定。

(四) 项目收益融资平衡

立信会计师出具的财务审核报告认为：在苏州高新区、相城区土地储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的苏州高新区、相城区辖区内 2 个土地储备项目，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。

本所律师认为，本次发行涉及的 2 个项目土地储备项目，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本次债券发行本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

三、本次发行的中介机构

(一) 会计师事务所

本次发行由立信会计师出具了《苏州市 2019 年土地储备专项债券项目财务审核报告》（苏立会核字（2019）3013 号）。

根据立信会计师提供的材料，立信会计师现持有苏州高新区（虎丘区）市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320505718577087Q）、持有江苏省财政厅核发的《执业证书》（证书编号：32050008）。同时，出具上述财务审核报告的经办注册会计师均持有《注册会计师执业证》，具备相关资质。

综上，本所律师认为，立信会计师具备为本次发行出具财务审核报告的资质。

(二) 本次发行的法律顾问及法律意见书

苏州市财政局聘请本所担任本次发行的专项法律顾问，并为发行本次出具法律意见书。

本所现持有江苏省司法厅核发《律师事务所执业许可证》（证号为：31320000466986334 6）。截至本法律意见书签署之日，本所已通过江苏省司法厅的历年考核、年检。签署本法律意见书的经办律师为周洁、施熠文两位律师，该两位律师均为本所专职律师，周洁律师执业证号 13205200411450667，施熠文律

师执业证号 13205200410678380。截至本法律意见书签署之日，该两位律师已通过江苏省司法厅的历年考核、年检，具有签署本法律意见书的资格。

经本所律师登录证券期货市场失信记录查询平台核查，本所及本所经办律师，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，本法律意见书的出具合法、有效。

综上，本所律师认为，本所具备为本次债券发行提供专项法律服务的资格。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1．上述 2 家土地储备机构均系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入自然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．本次发行募集的资金将全部专项用于 2 家土地储备机构的 2 个土地储备项目，符合《管理办法》的相关规定。

3．2 家土地储备机构的 2 个土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，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。

4．为本次发行提供服务的审计机构、法律顾问机构均具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式六份，经本所盖章并由经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《江苏益友天元律师事务所关于苏州市2019年土地储备专项债券之法律意见书》的签字盖章页）

江苏益友天元律师事务所（公章）

负责人（签字）：

唐海燕：

经办律师（签字）：

周　洁：

施熠文：

2019年2月15日

附件4-1

法律意见书

关于2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券之南通市区土地储备项目

投 标 单 位：上海市亚太长城（南通）律师事务所

投标单位地址：南通市崇川区工农路78号新通海大厦北二楼

联 系 电 话：0513-85259468 18921635888

0513-85259028（传真）

2019年2月

由 扫描全能王 扫描创建

上海市亚太长城
（南通）律师事务所
Shanghai Asia Pacific Great Wall (Nantong) Law Firm

上海市亚太长城（南通）律师事务所

（2019）亚太长城法意第002号

关于2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券之

南通市区土地储备项目

法律意见书

南通市工农路78号新通海大厦北二楼(200030)
电话：(86-513) 85259468 传真：(86-513) 85259028
电邮：41227522@qq.com

Room 78, Xin TongHai Building ,
GongNong Rd., NanTong, PRC 226006
Tel: (86-513)85259468 Fax: (86-513)85259028
Email: 41227522@qq.com

由 扫描全能王 扫描创建

2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券之南通市区土地储备项目法律意见书

致：南通市财政局

根据上海市亚太长城（南通）律师事务所（以下简称“本所”）与南通市财政局签署的《非诉法律事务委托合同》之约定，本所指派陈建国律师、葛绚青律师、缪姝姝律师作为南通市区土地储备专项债券发行中前期准备工作的专项法律顾问，出具本法律意见书。

第一部分　引言

一、重要提示及声明

1、本所律师依据《中华人民共和国土地管理法》、《国土资源部财政部中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于印发<土地储备管理办法>的通知》（国土资规[2017]17号）、《转发财政部国土资源部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》（苏财债[2017]50号）、《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）、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府债券发行管理工作的通知》（苏财债[2018]66号）、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债[2019]8号）、《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债[2018]78号）、《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]9号）等法律、法规、规章及有关政策文件，根据本法律意见书出具之日以前存在的事实，并根据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。

由 扫描全能王 扫描创建

2、项目实施主体保证已向本所提供了本所律师认为出具法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料或复印件，一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导之处。项目实施主体保证上述文件和陈述真实、准确、完整，文件上所有签名与印章真实，所有副本与正本材料或复印件与原件一致。

3、本所律师仅就本法律意见书出具之日以前已发生或存在的事实发表法律意见。本所及经办律师依据对《中华人民共和国证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律执业规则》等规定及本法律意见书出具之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，进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所述事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

4、本所律师向土地储备机构提供了应向本所律师提供的资料清单，并得到了土地储备机构根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本法律意见书的基础。本所律师就委托事项所涉及的有关问题向土地储备机构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，对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。

5、本所律师仅就本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关债券方案专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及债券方案专项评价报告等内容时，均为本所律师在履行注意义务后，严格按照有关中介机构出具的文件所引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

由 扫描全能王 扫描创建

6、本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

7、本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

8、本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为专项债券发行的法律文件，随同其他材料一起提交备案，依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

第二部分　正文

一、土地储备机构的主体资格

（一）土地储备机构的基本情况

根据本期债券涉及的2家土地储备机构持有的《事业单位法人证书》，该2家土地储备机构的基本信息如下：

1、南通市土地储备中心

名称	南通市土地储备中心
统一社会信用代码	12320600703727257G
宗旨和业务范围	加强国有土地资产管理，盘活市区存量建设用地，促进经济社会发展，市区（崇川区、港闸区、南通经济技术开发区、苏通科技产业园和滨海园区，不含通州区）有关土地储备政策措施的研究拟制；土地储备的各项业务承办；土地储备规划和土地储备年度计划拟制工作的编制；通过收回、收购、置换和征收等方式实

由 扫描全能王 扫描创建

	施土地储备；储备土地出让的前期准备工作承办；国有土地使用权租赁（用）工作的承办。
住所	南通市跃龙路 32 号 5 层
法定代表人	单伟
经费来源	全额拨款
开办资金	830759 万元
举办单位	南通市国土资源局
有效期	2018 年 4 月 12 日至 2023 年 4 月 12 日
登记管理机关	南通市事业单位登记管理局

2、南通市通州区土地储备中心

名称	南通市通州区土地储备中心
统一社会信用代码	12320683730737928T
宗旨和业务范围	拟订有关土地储备的政策措施，具体承办土地储备的各项业务；承担编制土地储备规划和土地储备年度计划拟定工作；通过收回、收购、置换和征收等方式实施土地储备；承办储备土地出让的前期准备工作；承办区国有土地使用权租赁（用）工作；在职权范围内承担土地复垦开发整理、村庄整治和社会主义新农村建设等职责。
住所	南通市通州区金沙镇大庆路 41 号
法定代表人	刘旭峰
经费来源	全额拨款
开办资金	60000 万元
举办单位	南通市国土资源局通州分局

由 扫描全能王 扫描创建

有效期	2016年10月19日-2021年10月19日
登记管理机关	南通市通州区事业单位登记管理局

（二）土地储备机构的资格

根据2018年1月16日苏国土资发[2018]18号《江苏省国土资源厅关于转发<土地储备机构名录(2017年版)>的通知》及其附件《土地储备机构名录(2017年版)》，本期债券涉及的2家土地储备机构均为纳入国土资源部(现已更名为自然资源部)名录管理的土地储备机构。

单位名称	名录代码	批准单位	批准文号	行政隶属
南通市土地储备中心	TC320600	南通市机构编制委员会	通编发[1998]50号	南通市国土资源局
南通市通州区土地储备中心	TC320612	通州区机构编制委员会	通编[2010]28号	南通市国土资源局通州分局

综上，本所律师认为，本期债券涉及的2家土储机构均系经批准设立、具有独立的法人资格，且已被列入土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》关于土地储备机构的资格要求，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》第二条关于土地储备专项债券项目实施主体要求。

二、土地储备涉及项目的情况

（一）地块清单及现状

根据南通市土地储备中心、南通市通州区土地储备中心关于地块涉及情况整理，此次项目涉及地块清单如下：

（1）地块一

地块名称	南通港片区

由 扫描全能王 扫描创建

地块编号	TC3206002019001
坐落地区	南至任港河、北至通吕纬一路、东至长江中路、西至南通港路
土地规划用途	商服用地、住宅用地
储备总面积	15.7151 公顷
储备开始时间	2019 年
取得方式	征收
预计供应方式	招拍挂出让
储备工作所处的阶段	正在开展收储

（2）地块二

地块名称	大生路东、幸余路南、北市街西、西市街北地块
地块编号	TC3206002019002
坐落地区	大生路东、幸余路南、北市街西、西市街北
土地规划用途	商服用地、住宅用地
储备总面积	15.16 公顷
储备开始时间	2019 年
取得方式	征收
预计供应方式	招拍挂出让
储备工作所处的阶段	尚未开展收储

（3）地块三

地块名称	永和路北、江通路东地块
地块编号	ntgz2015003
坐落地区	永和路北、江通路东
土地规划用途	住宅用地
储备总面积	5.6651 公顷

由 扫描全能王 扫描创建

储备开始时间	2015 年
取得方式	征收
预计供应方式	招拍挂出让
储备工作所处的阶段	正在开展收储

（4）地块四

地块名称	江通路东、盐河南、国强路西、永达路北地块
地块编号	TC3206002019003
坐落地区	江通路东、盐河南、国强路西、永达路北
土地规划用途	住宅用地
储备总面积	8.21 公顷
储备开始时间	2019 年
取得方式	征收
预计供应方式	招拍挂出让
储备工作所处的阶段	尚未开展收储

（5）地块五

地块名称	通富路东、居乡路北、兴富路西、朝阳路南地块
地块编号	TC3206002019004
坐落地区	通富路东、居乡路北、兴富路西、朝阳路南
土地规划用途	住宅用地
储备总面积	12.57 公顷
储备开始时间	2019 年
取得方式	征收
预计供应方式	招拍挂出让

由 扫描全能王 扫描创建

储备工作所处的阶段	正在开展收储

（6）地块六

地块名称	三余医院南侧地块
地块编号	TC3206002019005
坐落地区	三余医院南侧
土地规划用途	住宅用地
储备总面积	2.4865 公顷
储备开始时间	2019 年
取得方式	征收
预计供应方式	招拍挂出让
储备工作所处的阶段	尚未开展储备

（7）地块七

地块名称	三余城市综合体东地块
地块编号	TC3206002019006
坐落地区	三余城市综合体东
土地规划用途	住宅用地、商服用地
储备总面积	8.4117 公顷
储备开始时间	2019 年
取得方式	征收
预计供应方式	招拍挂出让
储备工作所处的阶段	尚未开展收储

（8）地块八

地块名称	银河西路北侧、金富路西侧地块
地块编号	TC3206122019001
坐落地区	银河西路北侧、金富路西侧
土地规划用途	住宅用地

由 扫描全能王 扫描创建

储备总面积	9.9142 公顷
储备开始时间	2019 年
取得方式	征收
预计供应方式	招拍挂出让
储备工作所处的阶段	正在开展收储

（9）地块九

地块名称	碧华路北侧、尚德路西侧地块
地块编号	TC3206122019002
坐落地区	碧华路北侧、尚德路西侧
土地规划用途	住宅用地
储备总面积	4.7365 公顷
储备开始时间	2019 年
取得方式	征收
预计供应方式	招拍挂出让
储备工作所处的阶段	正在开展收储

（10）地块十

地块名称	朝霞路北侧、尚德路西侧地块
地块编号	TC3206122019003
坐落地区	朝霞路北侧、尚德路西侧
土地规划用途	住宅用地、商业用地
储备总面积	3.7523 公顷
储备开始时间	2019 年
取得方式	征收
预计供应方式	招拍挂出让
储备工作所处的阶段	正在开展收储

（11）地块十一

由 扫描全能王 扫描创建

地块名称	朝霞路北侧、尚德路东侧地块
地块编号	TC3206122019004
坐落地区	朝霞路北侧、尚德路东侧
土地规划用途	住宅用地、商业用地
储备总面积	2.7712 公顷
储备开始时间	2019 年
取得方式	征收
预计供应方式	招拍挂出让
储备工作所处的阶段	正在开展收储

（12）地块十二

地块名称	江海大道北侧、希望路东侧地块
地块编号	TC3206122019005
坐落地区	江海大道北侧、希望路东侧
土地规划用途	住宅用地、商业用地
储备总面积	5.5519 公顷
储备开始时间	2019 年
取得方式	征收
预计供应方式	招拍挂出让
储备工作所处的阶段	正在开展收储

（13）地块十三

地块名称	银河路东侧、尚德路西侧地块
地块编号	TC3206122019006
坐落地区	银河路东侧、尚德路西侧
土地规划用途	住宅用地
储备总面积	5.5665 公顷
储备开始时间	2019 年

由 扫描全能王 扫描创建

取得方式	征收
预计供应方式	招拍挂出让
储备工作所处的阶段	正在开展收储

（二）、本期债券涉及地块审批情况

南通市自然资源局确认本期债券涉及的地块一至地块七规划用途符合控制性详细规划，符合土地利用总体规划，并确保将地块一至地块七纳入2019年度南通市区土地储备计划。

南通市国土资源局通州分局确认本期债券涉及的地块八至地块十三规划符合通州区土地利用总体规划，并确保将地块八至地块十三纳入2019年度通州区土地储备计划。

南通市规划局通州分局确认地块八至地块十三符合通州区控制性详细规划。

综上，本所律师认为，本项目涉及地块已经南通市自然资源局及南通市国土资源局通州分局确认同意纳入2019年度南通市区及通州区土地储备计划；本项目所涉及地块分别符合南通市区、通州区城市总体规划，南通市区、通州区土地规划用途符合控制性详细规划。

三、本期债券发行基本情况

（一）发行额度及期限申请

根据江苏省财政厅《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]9号），本次南通市区2019年拟申请使用的土地储备专项债券发行额度为23亿元，均为5年期债券。

（二）债券资金投向

本次申请发行的土地储备专项债券资金将严格按照苏财债[2017]50号、苏财债[2019]9号、《江苏省土地储备管理实施办法》（苏国土资发[2018]147号）的要求使用，债券资金由纳入自然资源部名录

由 扫描全能王 扫描创建

管理的土地储备机构专项用于土地储备业务。

(三)偿债资金来源

本次申请发行土地储备专项债券对应的项目符合相关规定，具有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益和融资自求平衡，债券本息以项目地块对应且纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入偿还。

综上，本所律师认为，南通市区本级拟使用的募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源。

四、专项评估报告

上会会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所(以下简称“上会所”)为本期债券出具了“上会苏报字[2019]0045号”《2019年南通市区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估报告》(以下简称“《评估报告》”)。

上会所认为：本项目的土地出让收益可以覆盖本次发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目与融资平衡。

五、中介服务机构

(一)会计师事务所

上会所作为本次发债专项评估的审计机构，为本期债券的发行出具了《评估报告》。

上会所成立于2014年2月20日，是持有南通市工商行政管理局于2016年4月15日核发的统一社会信用代码为91320600087936361Y的《营业执照》的特殊普通合伙企业；持有证书序号为NO.504540的《会计师事务所执业证书》。为本期债券发行出具《评估报告》的会计师邹蜀云、仲凌霞均持有《注册会计师证书》，并通过了2018年度年检。

由 扫描全能王 扫描创建

本所律师认为，上会所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评估报告的资质，在评估报告上签字的两名会计师均具备相应的从业资格。

（二）律师事务所

上海市亚太长城（南通）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》。

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，本所统一社会信用代码号为：31320000743126O0XP，现持有证号为“NO.60014875”的《律师事务所执业许可证》。承办本项业务的陈建国律师、葛绚青律师、缪姝姝律师均为持有《中华人民共和国律师执业证》的执业律师，且参人执业证均通过了2018年度年检。

本所律师认为，本所系经批准依法设立且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质；在本法律意见书上签字的参名执业律师均具备相应的从业资格。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次土地储备债券发行项目实施主体系经批准设立的具有独立法人资格的事业单位，且已列入土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》关于土地储备机构的资格要求，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条关于土地储备专项债券项目实施主体要求。

（二）本项目涉及地块已经南通市自然资源局及南通市国土资源局通州分局确认同意纳入2019年度南通市区及通州区土地储备计划；本项目所涉及地块分别符合南通市区、通州区城市总体规划，南通市区、通州区土地规划用途符合控制性详细规划。

（三）为本次土地储备债券发行提供服务的审计机构、法律顾问

由 扫描全能王 扫描创建

均具备相应的从业资格，上会会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所、上海市亚太长城（南通）律师事务所系依法成立且合法存续，具备为土地储备专项债券项目出具专项评估报告及法律意见书的资质。

（四）根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具的《评估报告》，本期债券涉及的2家土地储备机构的13个项目，预期土地出让收入能够保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合相关规定。

本法律意见书经经办律师签字并加盖上海市亚太长城（南通）律师事务所公章后即具有法律效力。

由 扫描全能王 扫描创建

（此页无正文，为《上海市亚太长城（南通）律师事务所关于南通市土地储备专项债券发行中前期准备工作之法律意见书》的签署页）

上海市亚太长城（南通）律师事务所（盖章）

执行主任：陈勇
陈勇

经办律师：陈建国
陈建国

经办律师：葛绚青
葛绚青

经办律师：缪姝姝
缪姝姝

2019年2月18日

由 扫描全能王 扫描创建

律师事务所分所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：

上海市亚太长城（南通）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：江苏省司法厅

发证日期：2016年12月22日

由 扫描全能王 扫描创建

律师事务所分所登记事项

名　称	上海市亚太长城（南通）律师事务所
住　所	江苏省南通市崇川区工农路2号新通海大厦北二楼
负责人	马鹰
派驻律师	马鹰,韩会均,沈荣娣,
设立资产	30万元
主管机关	南通市司法局
批准文号	苏司律[2011]282号
批准日期	2011-11-18

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

由 扫描全能王 扫描创建

所属律师事务所变更登记备案（七）

退出合伙人姓名	日　期
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	2016年度考核合格 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	2017年度考核合格 江苏省司法厅6 2018.6-2019.5
考核机关	
考核日期	

由 扫描全能王 扫描创建



执业机构 上海市亚太长城（律师事务所）

执业证类别 专职律师

执业证号 13206198910616795

法律职业资格或律师资格证号 （88）司律证字0318号

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2011 年 12 月 13 日

持证人 陈建国

性别 男

身份证号 320602196509120513

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核合格 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	
备案机关	2017年度考核合格 江苏省司法厅 2018.6-20 .5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

由 扫描全能王 扫描创建



执业机构 上海市亚太长城（南通）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206200311177227

法律职业资格或律师资格证号 10200174100933

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2011 年 12 月 13 日

持证人 葛绚晔

性别 女

身份证号 320602197410251585

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核合格 江苏省司法厅 2017.6-18
考核结果	
备案机关	2017 核准 江苏省司法厅 2018.6-2019.6
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

由 扫描全能王 扫描创建



执业机构 上海市亚太长城（南通）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206201411373685

法律职业资格或律师资格证号 A20123206022308

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2014 年 06 月 30 日

持证人 缪姝姝

性 别 女

身份证号 320684198911070044

律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
考核结果	
备案机关	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案日期	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

由 扫描全能王 扫描创建

关于

2019 年第二批江苏省政府债券之海安市土地储备项目

之

法 律 意 见 书

江苏紫石律师事务所

二〇一九年二月

江苏省海安市黄海大道（中）51号百盛园三幢一单元

邮编：226600 电话：0513-88860198 邮箱：214191225@qq.com

目　录

声　明.....1

正　文.....3

一、土地储备机构的资质.....3

二、拟使用债券涉及项目.....4

三、拟使用债券发行额度和发行期限.....5

四、专项财务审核报告.....5

五、中介机构及相关文件.....5

（一）律师事务所.....5

（二）会计事务所.....5

六、结论性意见.....7

签章页.....8

2019 年第二批江苏省政府债券之海安市土地储备项目之法律意见书

苏紫律（2019）法见字第 006 号

致：海安市财政局

江苏紫石律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所受贵单位委托，受聘担任海安市土地储备项目专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《关于规范土地储备和资金等相关问题的通知》、《江苏省土地管理条例》、《江苏省土地开发整理项目实施管理暂行办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，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，出具本《法律意见书》。

第一部分 声明

为出具本法律意见书，本所声明如下：

一、本所及经办律师依据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《关于规范土地储备和资金等相关问题的通知》、《江苏省土地管理条例》、《江苏省土地开发整理项目实施管理暂行办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定及本《法律意见书》出具日之前的已经发生或

现实存在的客观事实，严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则。对拟收储土地的合法性、合规性进行了充分的核查验证，以确保本《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、误导性陈述或重大遗漏。

二、本所律师向海安市土地资产储备中心提出了应向本所律师提供资料清单，并得到了海安市土地资产储备中心依据该清单提供的资料、文件和有关问题的说明，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。本所律师还就本次融资所涉及的有关向海安市土地资产储备中心有关人员做了询问并进行了必要讨论工作，且通过向有关政府部门征询取得相关的证明文件。

三、海安市土地资产储备中心保证，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。

四、对于《法律意见书》至关重要又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、海安市土地资产储备中心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》仅就拟收储土地合法合规性有关法律问题发表意见，并不对财务审核、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关财务审核报告、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的保证。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作出判断。

六、本《法律意见书》仅作为海安市拟申请土地储备项目融资之目的使用，非经本所书面同意，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）土地储备机构的基本情况

根据拟使用债券涉及的土地储备机构持有的《事业单位法人证书》，该土地储备机构的基本信息如下：

统一社会信用代码	123206214679949343
名称	海安市土地储备中心
宗旨和业务范围	规范土地市场，优化资源配置。代表市政府实施土地的收购、储备、前期开发和出让前期准备工作
住所	海安市海安镇江海东路 22 号
法定代表人	罗强
经费来源	财政全额拨款
开办资金	6017 万元
举办单位	海安市国土局
有效期	2011 年 7 月 19 日-2019 年 3 月 31 日
登记管理机关	海安市事业单位登记管理局

（二）土地储备机构的资格

根据 江苏省国土资源厅关于转发《土地储备机构名录（2017 年

版）》的通知（苏国土资发【2018】18号），列入《土地储备机构名录》。

单位名称：海安市土地储备中心

名录代码：TC320621

批准单位：海安市机构编制委员会

批准文号：海编[1998]39号

行政隶属：海安市国土规划局

基于以上内容，本所律师认为海安市土地资储备中心系法律规定的适格土地整理收储行政机关。

二、 拟使用债券涉及项目的情况

（一）项目概况

根据拟使用债券涉及的土地储备机构提供的相关资料并经本所律师核查，拟使用债券涉及项目共2个，概况如下：

(1) 上湖同方飞立科创园项目地块

(2) 城市综合开发项目地块

（二）项目基本情况

截至本法律意见书出具之日，拟使用债券涉及的2个项目的基本情况如下：

(1) 上湖同方飞立科创园项目地块

依据海安市土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	上湖同方飞立科创园项目

坐落地区	海安市上湖创新区
四至范围	东至上湖大道、南至老 202 省道、西至区间路、北至 328 国道
土地规划性质	商服用地
储备面积	8.87 公顷
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2020 年
项目总需求	14000 万元
本次债券发行金额	8000 万元
土地现状	所涉土地无抵押融资，目前正在征收、储备整治过程中

(2) 城市综合开发项目地块

依据海安市土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	城市综合开发项目
坐落地区	海安市上湖创新区
四至范围	东至洋柴线、南至新城路、西至上湖大道、北至南湖大道
土地规划性质	住宅用地和商服用地
储备面积	17.49 公顷
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2020 年
项目总需求	22000 万元
本次债券发行金额	12000 万元
土地现状	所涉土地无抵押融资，目前正在征收、储备整治过程中

综上，本所认为：拟使用债券涉及的土地储备机构的2个项目，均已列入土地征收或储备计划，符合相关规定。

三、拟使用债券发行额度和发行期限

拟使用债券额度为20000万元（本法律意见书中币种均为人民币），发行期限为五年。

四、专项财务审核报告

海安中信会计师事务所（以下简称中信所）为拟使用债券出具编号为海中信审（2019）3-021号的《海安市2019年土地储备债券项目之专项财务审核报告》（下称《专项财务审核报告》）。中信所认为本次审核的海安市上湖同方飞立科创园项目地块、城市综合开发项目地块2个土地储备项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所认为：拟使用债券涉及的土地储备机构的2个项目，预期土地出让收益能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合相关规定。

五、中介服务机构

（一）会计师事务所

中信所作为拟使用债券发行的审计机构并出具《专项财务审核报告》。中信所现持有海安市行政审批局于2018年6月29日核发的统一社会信用代码为91320621716813875 9的营业执照。为拟使用债券发行出具《专项财务审核报告》的会计师薛佾（执业证号：20600080001）、辛剑（执业证号：320600080009）均持有《注册会计

师证书》、并通过了 2018 年年度检验。

本所认为：中信所系依法成立且核发存续的审计机构，具备为拟使用债券发行出具《专项财务审核报告》的资质，在《专项财务审核报告》上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

（二）律师事务所

江苏紫石律师事务所作为拟使用债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所持有江苏省司法厅核发的证号为 31320000724409207Y《律师事务所执业许可证》。为拟使用债券发行出具法律意见书的许立群律师(执业证号：13206199010796944)、肖乐存律师（执业证号：13206201810031857）均持有《律师执业证》，并通过了 2018 年年度考核备案。

本所认为：本所是经依法核准成立并有效存续的律师事务所，具备为拟使用债券发行出具法律意见书的资质，在法律意见书签字的两名律师均具备相应 的从业资格。

六、结论意见

综上所述，本所认为：

（一）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（现改为自然资源部）名录的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

（二）土地储备机构的 2 个项目，均已列入土地征收或储备计划。

（三）土地储备机构的 2 个项目，预期土地出让收入能够合理保

障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合相关规定。

（四）为海安市土地储备项目提供服务的审计机构、法律顾问，均具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式三份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

江苏紫石律师事务所

经办律师：

（盖章）

二〇一九年二月十八日

江苏联嘉律师事务所

（2019）联律法意001号

关于2019第二批江苏省政府土地储备专项债券之

如东县土地储备项目

法律意见书

江苏联嘉律师事务所

二〇一九年

江苏省如东县掘港镇长江路301号上成中心1号楼七楼

联系电话：051384513670

江苏联嘉律师事务所

（2019）联律法意001号

关于2019第二批江苏省政府土地储备专项债券之

如东县土地储备项目

法律意见书

江苏联嘉律师事务所

二〇一九年

江苏省如东县掘港镇长江路301号上成中心1号楼七楼

联系电话：051384513670

法律意见书目录

1、目录	1 页
2、律师声明事项	2 页
3、土地储备机构的资格	3 页
4、储备地块的情况	4 页
5、专项评价报告	5 页
6、中介服务机构	6-7 页
7、结论	8 页
8、签字盖章	9 页

江苏联嘉律师事务所

（2019）联律法意 001 号

关于 2019 第二批江苏省政府土地储备专项债券之

如东县土地储备项目

法律意见书

江苏联嘉律师事务所

二〇一九年

2019 第二批江苏省政府土地储备专项债券之

如东县土地储备项目法律意见书

致：如东县土地资产储备开发中心

根据《转发财政部 国土资源部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》（苏财债〔2017〕50 号）、《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）《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）、《江苏省土地储备实施办法》（苏国土资发〔2018〕

147号）等文件规定以及相关法律、法规，江苏联嘉律师事务所（以下简称“本所”）作为2019年江苏省如东县土地资产储备开发中心专项法律服务的律师，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。

一、律师声明事项

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。

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、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，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。

二、土地储备机构的资格

单位名称：如东县土地资产储备开发中心；统一信用代码，12320623E85782313N；住所地，江苏省如东县掘港镇通海路 3 号；法定代表人，沈郭军；经费来源，经费自理；开办单位，如东县国土资源局；开办资金 4000 万元；单位性质，事业单位；宗旨和业务范围，编制土地供应计划和储备计划、组织实施土地的有偿收回和集体土地的统一征用、管理并经营由政府无偿收回的国有土地、编制储备土地供应方案、经批准后组织实施、负责土地储备资金的筹集调度运作和管理、代表政府持有并运营国有土地使用权作为资本注入形成的国有股、使之保值增值；有效期，自 2017 年 02 月 09 日至 2022 年 02 月 09 日。

据此，经本律师审查认为：江苏省如东县土地资产储备开发中心系经依法批准成立，具有独立法人资格，隶属如东县国土资源局，负责本县范围内土地储备工作，包括土地储备资金的筹集、调度、运作

和管理，并被国土资源部列入全国土地储备机构名录的事业单位法人，具备储备土地的主体资格。

三、储备地块的情况

根据如东县土地资产储备开发中心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、项目地块概述

江苏省如东县本次融资涉及三个土地储备地块,其中县城长江路北侧,东环路东侧地块一位于如东县高新区，土地编号为TC3206232018002，四至范围为：东至规划道路，南至规划道路，西至东环路，北至规划道路，规划用地性质为商住用地；长江路北侧，东环路东侧地块二位于如东县高新区，土地编号为TC3206232018003，四至范围为：东至规划道路，南至长江路，西至东环路，北至规划道路，规划用地性质为商住用地；文体中心北侧,解放路东侧地块位于如东县高新区，土地编号为TC3206232018001,，地块四至为：东至空地，南至空地，西至解放路，北至空地，规划用地性质为商住用地。

2、项目地块的审批情况

上述土地的收储已获得江苏省南通市人民政府的批准并经江苏省国土资源厅同意，说明上述土地收储项目合法有效。

四、专项评价报告

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所（以下简称“中

兴华会计”）针对本次专项债券项目出具《2019年江苏省如东县土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（中兴华核字（2019）第210041号），中兴华会计认为：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，本次评价的江苏省如东县三个土地储备项目，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。

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。根据如东县人民政府文件相关政策，“土地出让金政府收益部分，实行全额返还；经营性土地出让成本中增列的市政基础设计建设费、市容环境管理维护费、平衡费、铁路建设费四项费用不再征收，支持城乡统筹发展。”通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，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：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：按2018年GDP增速7.4%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为2.69；按2018年GDP增速7.4%的90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为2.42；按2019年GDP增速7.4%的80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为2.13。

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，符合“财预[2017]62号文”第六条

之规定。

五、中介服务机构

1. 会计师事务所

中兴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》。

中兴华会计现持有如东县行政审批局于2016年5月12日核发的统一社会信用代码为91320623313739922M的《营业执照》、江苏省财政厅于2014年9月24日核发的《会计师事务所分所执业证书》（会计师事务所分所编号：110001673203）及江苏省注册会计师协会于2018年8月30日关于发布2018年会计师事务所综合评价 AAA 级以上会计师事务所名单的通告，明确中兴华会计为AAA级以上会计师事务所。

本所律师认为：中兴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

江苏联嘉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》。

本所系经江苏省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有江苏省司法厅于 2016 年 12 月 16 日核发的统一社会信用代码为31320000467687336 2的《律师事务所执业许可证》，经办律师持

有江苏省司法厅核发的《律师执业证》，分别为：金志学，执业证号13206199210826653；许露露，执业证号13206201711121394。

本所律师认为：江苏联嘉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。

六、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1. 江苏省如东县土地资产储备开发中心均系经批准成立、具有独立的法人资格，且被国土资源部列入全国土地储备机构名录的事业单位法人，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并经人民政府批准。

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，符合“财预[2017]62号文”第六条之规定。

4. 为本期债券发行提供服务的会计师事务所和律师事务所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，为《江苏联嘉律师事务所关于如东县土地资产储备开发中心2019年江苏省如东县土地储备专项债券法律意见书》之签字盖章页）

经办律师：

负责人：

江苏联嘉律师事务所（公章）

2019年2月15日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31320000467687336 2

江苏联嘉

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：江苏省司法厅

发证日期：2016 年 11 月 16 日



执业机构

执业证类别

执业证号 13206199210826653

法律职业资格
或律师资格证号

发证机关

发证日期 2009年12月21日

持证人

性　别

身份证号 320[illegible]

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

核年度	
核结果	
案机关	
案日期	



执业机构 江苏联嘉律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206201711121394

法律职业资格或律师资格证号 A20143206233552

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2017 年 03 月 10 日

持 证 人 许露露

性 别 女

身份证号 320623199204232368

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核已确认 江苏省司法厅 2017.1-2013.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

北京市中银（南京）律师事务所

关于2019年第二批江苏省政府债券之

启东市土地储备项目的

法律意见书

二零一九年二月

北京市中银（南京）律师事务所
关于2019年第二批江苏省政府债券之
启东市土地储备项目的
法律意见书

致：启东市财政局

北京市中银（南京）律师事务所（以下简称“本所”）接受启东市财政局的委托，担任2019年第二批江苏省政府债券之启东市土地储备项目的专项法律顾问。本所律师根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）（财预[2017]62号，以下简称“《管理办法》”）、《土地储备管理办法》、《土地储备资金财务管理办法》、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》、《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》、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》等现行有效的法律、法规和规范性文件的规定，按照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。

为出具本法律意见书，本所特做如下声明：

1、本所律师根据本法律意见书出具日前已经发生的事实和我国现行法律、行政法规及规范性文件发表法律意见。

2、本所律师遵循勤勉尽职和诚实信用原则，严格履行法定职责，对本次发行的合法合规性进行充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所已经得到委托人和启东市土地储备中心的承诺和保证：其向本所为出具本法律意见书所提供的必需的原始书面材料、副本材料或口头证言、书面承诺等均为真实、完整、有效，并且材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

4、本所对本法律意见书有关的所有文件资料进行了审查判断，并据此出具

本法律意见书；对于至关重要而无独立证据支持的事实，本所律师依据有关政府部门、委托人或其他有关单位出具或提供的证明文件出具本法律意见书。

5、在本法律意见书中，本所律师仅就与本期债券对应的土地储备项目有关的法律问题发表意见，而不对有关审计、评估、信用评级、偿债能力等非法律专业事项发表意见。本法律意见书如有提及有关会计、审计及其他相关内容的，也仅为对该等内容的引述，并不表明本所律师对该等内容的真实性、准确性、完整性、合法性作出任何明示或暗示的认可或保证。

6、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他用途。本所同意将本法律意见书作为本次发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券发行出具法律意见如下：

一、土地储备机构的主体资格

本期债券对应的土地储备项目的实施主体为启东市土地储备中心，根据《事业单位法人证书》并经本所律师核查，启东市土地储备中心的基本信息如下：

名称	启东市土地储备中心
统一社会信用代码	123206814679223323
法定代表人	郁洪刚
宗旨和业务范围	为政府土地一级市场提供服务。土地收购、储备、开发、流转。
经费来源	全额预算
住所	启东市汇龙镇公园北路 1118 号
开办资金	26500 万元
举办单位	启东市国土资源局
有效期	2018 年 5 月 3 日至 2023 年 5 月 3 日
登记管理机关	启东市事业单位登记管理局

根据本所律师在国家自然资源部土地市场动态监测与监管系统中的查询结果及江苏省国土资源厅关于转发《土地储备机构名录（2018 年版）》的通知，启

东市土地储备中心已经被纳入自然资源部土地储备名录管理，名录代码为TC320681。

本所律师认为，启东市土地储备中心是由启东市国土资源局管理的，具有独立法人资格的事业单位，已被纳入自然资源部土地储备名录管理，具备实施土地储备项目的主体资格，符合《管理办法》第二条的规定。

二、土地储备项目情况

截至本法律意见书出具之日，本期债券对应的土地储备项目为南苑西路两侧开发项目，土地储备项目涉及皇家花园西侧地块、盛天地块。

（一）地块现状

1、皇家花园西侧地块

地块名称	皇家花园西侧地块
地块编号	TC3206812019002
四至范围	东至衡山路，西至和平路，南至牡丹江路，北至松花江路
土地规划用途	住宅用地
面积	8.0085 公顷
纳入土地储备计划的年份	2019 年
控制性详细计划情况	控规已批
取得方式	征地、拆迁
预计供应方式	招拍挂
储备工作所处的阶段	尚未开展储备

2、盛天地块

地块名称	盛天地块	
地块编号	TC3206812019001	TC3206812016003
四至范围	北至南苑中路,南至松花江江西路,西至和平南路,东至江海南路	
土地规划用途	商服用地、住宅用地	

面积	13.8017 公顷	
纳入土地储备计划的年份	2019 年	2016 年
控制性详细计划情况	控规已批	
取得方式	征地、拆迁	
预计供应方式	招拍挂	
储备工作所处的阶段	尚未开展储备	正在开展收储

（二）土地储备项目涉及地块审批情况

根据启东市国土资源局、启东市土地储备中心所出具文件确认，本期债券对应的土地储备项目涉及的地块符合启东市土地利用总体规划，已纳入 2019 年度启东市土地储备计划。

本所律师认为，本期债券对应的土地储备项目所涉地块已纳入 2019 年启东市土地储备计划。土地储备专项债券中应享分配额度内的资金专项用于上述土地储备项目，符合《管理办法》第八条的规定。

三、本期债券的基本情况

（一）发行额度及期限

根据江苏省财政厅《关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债[2018]78 号）及《启东市 2019 年第二批江苏省政府债券发行申请报告》，本次启东市拟申请使用的土地储备专项债券发行额度为 5 亿元，为 5 年期债券。

（二）债券资金用途

根据《启东市 2019 年第二批江苏省政府债券发行申请报告》，本次申请发行的专项债券，将严格按照苏财债[2018]78 号文件要求使用，土地储备专项债券资金，严格按照《转发财政部、国土资源部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》（苏财债[2017]50 号）的要求，全部用于土地储备业务。

（三）偿债资金来源

根据《启东市 2019 年第二批江苏省政府债券发行申请报告》，本次申请发行的土地储备专项债券对应的项目符合相关规定，具有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益与融资自求平衡，债券本息以项目对应的且纳入政府性基金预

算的国有土地使用权出让金收入偿还。

本所律师认为，本期债券对应的土地储备项目偿债资金来源符合《管理办法》第三条的规定。

四、本期债券对应的土地储备项目收益融资平衡安排

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称"中兴华会计师事务所"）对本期债券募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具了中兴华专字（2019）第020032号《2019年第二批江苏省政府债券之启东市土地储备项目收益与融资自求平衡评价报告》（以下简称"《评价报告》"）。

根据《评价报告》，本次评价的启东市土地储备项目（两幅地块），在土地挂牌出让价格分别以2019年GDP增速(7.5%)的100%、90%、80%比例增长时，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。

本所律师认为，本期债券对应的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源。本期债券对应的土地储备项目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债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条的相关规定。

五、中介机构

（一）法律服务机构

本所接受委托对本期债券对应的土地储备项目进行法律分析，并出具了本法律意见书。本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有统一社会信用代码为31320000560252767 9的《律师事务所分所执业许可证》。在本法律意见书上签名的杜文翰律师、朱欢娣律师均为持有《律师执业证》的执业律师。

（二）审计机构

中兴华会计师事务所接受委托对本期债券对应的土地储备项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具了《评价报告》。

中兴华会计师事务所现持有统一社会信用代码为 91110102082881146K 的

《营业执照》，持有编号为 11000167 的《会计师事务所执业证书》，具备为土地储备项目提供财务评价咨询服务的相关资质。经办注册会计师均持有中华人民共和国注册会计师证书，均具备为土地储备项目提供财务评价咨询服务的相关资质。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、启东市土地储备中心具备实施土地储备项目的主体资格。

2、本期债券对应的土地储备项目所涉地块已纳入 2019 年启东市土地储备计划。土储专项债券中应享分配额度内的资金由启东市土地储备中心专项用于土地储备。

3、本期债券对应的土地储备项目，预期土地出让收入能够保障偿还债券本金和利息，可实现项目收益和融资自求平衡。

4、为本期债券提供服务的审计机构、法律服务机构具备为土地储备项目出具评价报告及法律意见书的资质。

本法律意见书正本一式陆份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市中银（南京）律师事务所关于2019年第二批江苏省政府债券之启东市土地储备项目的法律意见书》的签字盖章页）

北京市中银（南京）律师事务所

经办律师：

杜文翰

经办律师：

朱欢娣

二〇一九年 二 月十八日

仅限于2019年第二批江苏省政府信息公开土地储备项目使用，复印无效。

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31320000560252767 9

北京市中银（南京）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：江苏省司法厅

发证日期：2016 年 11 月 07 日

No. 80014802

中华人民共和国司法部监制

执业机构 北京市中银（南京）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13201200411201057

法律职业资格或律师资格证号 B20024400000301

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2017 年 01 月 24 日



持证人 杜文翰

性 别 女

身份证号 320102196712141 62x

律师年度考核备案

考核年度	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
考核结果	
备案机关	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 北京市中银（南京）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13201201511286021

法律职业资格或律师资格证号 A20123208263592

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2017 年 02 月 03 日



持证人 朱欢婵

性 别 女

身份证号 320826199201250448

律师年度考核备案

考核年度	2016
考核结果	
备案机关	江苏省司法厅 2016年度考核 2017.6-2018.5
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

内部资料

注意保密

法律意见书

如皋市土地储备中心

2019年如皋市土地储备项目

敏律法字【2019】第2号

江苏敏政律师事务所

二0一九年二月

江苏敏政律师事务所

关于2019年如皋市土地储备项目

法律意见书

致：如皋市土地储备中心

江苏敏政律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所,具有出具本法律意见书的资格。本所接受贵单位委托，担任贵单位拟收储土地调查项目的法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发【2008】3号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综【2016】4号）、《江苏省土地管理条例》、《江苏省土地开发整理项目实施管理暂行办法》等有关法律法规、规范性文件的规定，按照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》。

目 录

第一部分 律师声明..... 3

第二部分 正文..... 5

一、如皋市土地储备中心的主体资格 5

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 6

四、结论意见 7

第一部分 律师声明

为出具本法律意见书,本所声明如下:

1、本所及经办律师依据《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发【2001】15号)《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发【2008】3号)《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综【2016】4号)《江苏省土地管理条例》《江苏省土地开发整理项目实施管理暂行办法》等相关法律法规、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已经存在的事实,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、误导性陈述或重大遗漏。

2、本所律师向如皋市土地储备中心提出了应向本所律师提供的资料清单,并得到了如皋市土地储备中心依据该清单提供的资料、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,本所律师还就土地储备项目所涉及的有关问题向相关部门有关人员作了询问并进行了必要的讨论。

3、如皋市土地储备中心保证,其已经向本所律师提供了为出具

本《法律意见书》所必需的依据真实、完整、有效原始材料形成的副本材料或口头证言。

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，本所律师依赖于有关政府部门、如皋市土地储备中心或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

5、本《法律意见书》仅就拟收储土地合法、合规性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作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作出判断。

6、本《法律意见书》仅作为如皋市土地储备中心拟申请 2019 年如皋市土地储备项目资金之目的使用，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、如皋市土地储备中心的主体资格

根据《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15号）、《国务院关于促进节约集约用地通知》（国发【2008】3号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发【2006】100号）、《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发<土地储备管理办法>的通知》等文件的规定，如皋市土地储备中心为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应，符合法律规定。

如皋市土地储备中心是如皋市国土资源局的下属事业单位，是如皋市唯一经审批列入国土资源部名录的市级土地储备机构，其业务范围为：为保护与合理利用土地，提供土地储备服务，依法取得土地前期开发、储存以备供应等。

基于上述，本所律师认为，如皋市土地储备中心系法律规定的适格土地整理收储的事业单位，具备拟收储“城区改造项目”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

如皋市土地储备中心申请的2019年如皋市本级土地储备项目资金用于“城区改造项目”，项目位于如皋市城南街道，涉及的地块东至紫光路、西至城东路、北至大明河、南至乡村道路，临近如皋市市区商业用地五级地万寿南路南段区段（编号:320682100041S）、如皋市市区住宅用地三级地龙游湖区段（编号：320628210022J），拟征收570.67亩，规划容积率为1.6-2.10，规划用途为商业、居住用地。

三、拟收储土地项目调查情况

根据如皋市土地储备中心反映，该地块为如皋市土地储备中心2019年新增收储地块，具体情况如下:

根据江苏金宁达房地产土地评估有限公司和如皋市地产评估事务所出具的《土地估价报告》,上述项目预计实现土地出让收入为229904.73万元。

本项目总投资合计 114,182.75万元，拟申请土地储备项目债券资金额度40000万元，假定融资利率按照4.00%计算，债券使用年限5年，还款方式为前四年按年支付利息，最后一期还本付息，本息合计48000万元，还款资金来源为土地出让收入。依据中兴华会计师事务所《2019年如皋市土地储备项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》分析，中兴华会计师事务所认为，在土地储备单

位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的如皋市土地储备项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

据此，鉴于中兴华会计师事务所具有出具审计报告的资质，本所律师认为，本次土地储备项目能实现收益与融资的平衡。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）如皋市土地储备中心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已履行部分前期收储程序，尚待按照《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综【2016】4号）等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

（三）本次拟收储土地项目能实现项目收益与融资的平衡。

江苏敏政律师事务所

律师：邱斌

二〇一九年二月十五日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000593916427W

江苏敏政　　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：　　江苏省司法厅

发证日期：　2016　年　12　月　19　日

No. 70074825

中华人民共和国司法部监制



执业机构 江苏敏政律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206200810982518

法律职业资格
或律师资格证号

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2012 年 05 月 28 日

持证人 邱斌

性 别 男

身份证号 320622197109250677

律师年度考核备案

考核年度	律师执业年度考核称职 2012.6－2013.5 江苏省司法厅
考核结果	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
备案机关	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2012年度考核称职 江苏省司法厅 2013.6-2014.5
考核结果	
备案机关	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
备案日期	

江苏翔律律师事务所

关于

海门市 2019 年第二批江苏省土地储备专项债券项目

之

法律意见书

江苏翔律律师事务所

江苏省海门市嘉陵江路 888 号

电话（0513）82103791

目录

第一部分　　声明----------1

第二部分　　正文----------3

一、　土地储备机构的主体资格----------3

二、　拟使用债券涉及项目的情况----------4

三、　拟使用债券额度和发行期限----------9

四、　专项债券评价报告----------9

五、　中介服务机构----------10

六、　结论意见----------11

江苏翔律律师事务所

关于海门市2019年第二批江苏省土地储备专项债券项目

之法律意见书

苏翔律（2019）法见字第001号

致：海门市财政局

江苏翔律律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所受贵单位委托，受聘担任海门市2019年第二批江苏省土地储备专项债券项目法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《关于规范土地储备和资金等相关问题的通知》、《江苏省土地管理条例》、《江苏省土地开发整理项目实施管理暂行办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，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，出具本《法律意见书》。

第一部分　　声明

为出具本法律意见书，本所声明如下：

一、本所及经办律师依据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《关于规范土地储备和资金等相关问题的通知》、《江苏省土地管理条例》、《江苏省土地开发整理项目实施管理暂行办法》等有关法律、法规、

规范性文件的有关规定及本《法律意见书》出具日之前的已经发生或现实存在的客观事实，严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则。对拟收储土地的合法性、合规性进行了充分的核查验证，以确保本《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、误导性陈述或重大遗漏。

二、本所律师向海门市土地资产储备中心提出了应向本所律师提供资料清单，并得到了海门市土地资产储备中心依据该清单提供的资料、文件和有关问题的说明，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。本所律师还就本次融资所涉及的有关向海门市土地资产储备中心有关人员做了询问并进行了必要讨论工作，且通过向有关政府部门征询取得相关的证明文件。

三、海门市土地资产储备中心保证，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。

四、对于《法律意见书》至关重要又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、海门市土地资产储备中心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》仅就拟收储土地合法合规性有关法律问题发表意见，并不对财务审核、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关财务审核报告、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的保证。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作出判断。

六、本《法律意见书》仅作为海门市拟申请土地储备项目融资之目的使用，非经本所书面同意，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）土地储备机构的基本情况

根据拟使用债券涉及的土地储备机构持有的《事业单位法人证书》，该土地储备机构的基本信息如下:

名　称	海门市土地资产储备中心
统一社会信用代码	123206844679003950
宗旨和业务范围	加强土地资产管理、建立土地收购储备制度，适时适量投放土地市场，实现政府对土地市场供求关系的有效调控。承办土地储备中的各项业务工作。
住　所	海门市长江南路 398 号
法定代表人	倪善新
经费来源	经费自理
开办资金	1200 万元
开办单位	海门市国土管理局
有效期	自 2013 年 02 月 27 日至 2019 年 03 月 31 日
登记管理机关	海门市事业单位登记管理局

（二）土地储备机构的资格

根据 江苏省国土资源厅关于转发《土地储备机构名录（2017 年版）》的通知（苏国土资发【2018】18 号），列入《土地储备机构名录》。

单位名称：海门市土地资产储备中心

名录代码：TC320684

批准单位：海门市机构编制委员会

批准文号：海编发[2001]02 号

行政隶属：海门市国土管理局

基于以上内容，本所律师认为海门市土地资产储备中心系法律规定的适格土地整理收储行政机关。

二、 拟使用债券涉及项目的情况

（一）项目概况

根据拟使用债券涉及的土地储备机构提供的相关资料并经本所律师核查，拟使用债券涉及项目共 7 个，概况如下：

1、 聚贤路南、江海路东地块

2、 中海路北、江海路东地块

3、 嘉陵江路东、秀山路南地块

4、 红海路北、长江路西地块

5、 南京路南、江海路西地块

6、 汇智路南、江海路西地块

7、 秀山路北、江海路西地块

（二）项目基本情况

截至本法律意见书出具之日，拟使用债券涉及的5个项目的基本情况如下：

1、 聚贤路南、江海路东地块

项目名称	聚贤路南、江海路东地块
坐落地区	海门市区
四至范围	东至东洲河；南至育英路；西至江海路；北至聚贤路。
土地规划性质	城镇住宅、商业用地
储备面积	9.89公顷
储备开始时间	2019年度
计划出让时间	2022年
项目总需求	10000万元
拟使用债券本金	6500万元
土地现状	所涉土地无抵押融资，目前正在征收、储备整治过程中

2、中海路北、江海路东地块

项目名称	中海路北、江海路东地块
坐落地区	海门市区
四至范围	东至宏伟北路；南至中海路；西至江海路；北至规划北环路。
土地规划性质	城镇住宅、商业用地

储备面积	13.00 公顷
储备开始时间	2019 年度
计划出让时间	2022 年
项目总需求	5800 万元
拟使用债券本金	3000 万元
土地现状	所涉土地无抵押融资，目前正在征收、储备整治过程中

3、嘉陵江路东、秀山路南地块

项目名称	嘉陵江路东、秀山路南地块
坐落地区	海门市区
四至范围	东至珠江路；南至淀海路；西至嘉陵江路；北至秀山路。
土地规划性质	城镇住宅、商业用地
储备面积	5.667 公顷
储备开始时间	2019 年度
计划出让时间	2022 年
项目总需求	20250 万元
拟使用债券本金	5000 万元
土地现状	所涉土地无抵押融资，目前正在征收、储备整治过程中

4、红海路北、长江路西地块

项目名称	红海路北、长江路西地块

坐落地区	海门市区
四至范围	东至长江路；南至红海路；西至日新河；北至中海路。
土地规划性质	城镇住宅、商业用地
储备面积	10.00 公顷
储备开始时间	2019 年度
计划出让时间	2022 年
项目总需求	16000 万元
拟使用债券本金	8600 万元
土地现状	所涉土地无抵押融资，目前正在征收、储备整治过程中

5、南京路南、江海路西地块

项目名称	南京路南、江海路西地块
坐落地区	海门市区
四至范围	东至江海路；南至汇智路；西至海兴路；北至南京路。
土地规划性质	城镇住宅、商业用地
储备面积	10.77 公顷
储备开始时间	2019 年度
计划出让时间	2022 年
项目总需求	6500 万元
拟使用债券本金	3000 万元

土地现状	所涉土地无抵押融资，目前正在征收、储备整治过程中

6、汇智路南、江海路西地块

项目名称	汇智路南、江海路西地块
坐落地区	海门市区
四至范围	东至江海路；南至聚贤路；西至海兴路；北至汇智路。
土地规划性质	城镇住宅、商业用地
储备面积	18.30 公顷
储备开始时间	2019 年度
计划出让时间	2022 年
项目总需求	21500 万元
拟使用债券本金	7000 万元
土地现状	所涉土地无抵押融资，目前正在征收、储备整治过程中

7、秀山路北、江海路西地块

项目名称	秀山路北、江海路西地块
坐落地区	海门市区
四至范围	东至江海路；南至秀山路；西至海兴路；北至住宅。
土地规划性质	城镇住宅、公共设施用地
储备面积	17.00 公顷

储备开始时间	2019 年度
计划出让时间	2022 年
项目总需求	10000 万元
拟使用债券本金	6900 万元
土地现状	所涉土地无抵押融资，目前正在征收、储备整治过程中

综上，本所认为：拟使用债券涉及的土地储备机构的 7 个项目，均已列入土地征收或储备计划，符合相关规定。

三、拟使用债券发行额度和发行期限

拟使用债券额度为 40000 万元（本法律意见书中币种均为人民币），发行期限为三年。

四、专项债券评价报告

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所（以下简称天业所）为拟使用债券出具编号为苏公 T【2019】E6006 号的《2019 年江苏省土地储备专项债券之海门市本级项目收益与融资自求平衡评价报告》（下称《评价报告》）。天业所认为本次审核的海门市聚贤路南、江海路东地块等 7 个土地储备项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所认为：拟使用债券涉及的土地储备机构的 7 个项目，预期土地出让收益能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合相关规定。

五、中介服务机构

（一）会计师事务所

天业所作为拟使用债券发行的审计机构并出具《评价报告》。天业所现持有南通市崇川区行政审批局于2017年9月22日核发的统一社会信用代码为91320602085002362 7的营业执照、江苏省财政厅于2013年11月1日核发的会计师事务所分所编号为320200283205的《会计师事务所分所执业证书》。为拟使用债券发行出具《评价报告》的会计师郁东（执业证号：320600060006）、张玉林（执业证号：320600310002）均持有《注册会计师证书》、并通过了2018年年度检验。

本所认为：天业所系依法成立且核发存续的审计机构，具备为拟使用债券发行出具《专项财务审核报告》的资质，在《专项财务审核报告》上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

（二）律师事务所

江苏翔律律师事务所作为拟使用债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所持有江苏省司法厅核发的证号为13120000731151726Y《律师事务所执业许可证》。为拟使用债券发行出具法律意见书的蔡建龙律师(执业证号：13206198910448682)、王效东律师（执业证号：13206200910818751）均持有《律师执业证》，并通过了2018年年度考核备案。

本所认为：本所是经依法核准成立并有效存续的律师事务所，具

备为拟使用债券发行出具法律意见书的资质，在法律意见书签字的两名律师均具备相应 的从业资格。

六、结论意见

综上所述，本所认为：

（一）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（现改为自然资源部）名录的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

（二）土地储备机构的 7 个项目，均已列入土地征收或储备计划。

（三）土地储备机构的 7 个项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合相关规定。

（四）为海门市土地储备项目提供服务的审计机构、法律顾问，均具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式三份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

江苏翔律律师事务所

（盖章）

经办律师：蔡建龙

王效东

二〇一九年二月十六日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000731151726Y

江苏翔律 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：江苏省司法厅

发证日期：2016 年 12 月 19 日

No. 70074830

中华人民共和国司法部监制

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31320000731151726Y

江苏翔律律师事务所，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：江苏省司法厅

发证日期：2016 年 12 月 19 日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	江苏翔律律师事务所
住　　所	江苏省南通市海门市海门镇 陵江路888号
负 责 人	蔡建龙
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	海门市司法局
批准文号	苏司律[2000]第216号
批准日期	2000-10-29

律师事务所登记事项（二）

合伙人	蔡建龙　　李新民 施玉华　　秦磊

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日　期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

2016年度考核合格 江苏省司法厅 2017.6-2018.5

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

2017年度考核合格 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

执业机构 江苏翔律律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13206198910448682

法律职业资格
或律师资格证号

(88)司律证字[2033]

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2009 年 12月 27日



持证人 姚律龙

性 别 男

身份证号 320625196009150016

律师年度考核备案

考核年度	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
考核结果	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案机关	
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏翔律律师事务所



执业机构　江苏翔律律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　13206200910818751

法律职业资格或律师资格证号　A20073206842104

发证机关　江苏省司法厅

发证日期　2009 年 12 月 11 日

持 证 人　王效东

性　别　男

身份证号　32062519650821001x

律师年度考核备案

考核年度	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
考核结果	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案机关	
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏苍梧律师事务所

（2019）苍梧法意第005号

关于2019年第二批江苏省政府债券之连云港市土地储备项目

法律意见书

江苏苍梧律师事务所

二〇一九年

2019年第二批江苏省政府债券之
连云港市土地储备项目法律意见书

致：连云港市国有土地储备中心

江苏苍梧律师事务所（以下简称“本所”）接受贵中心委托为2019年第二批江苏省政府债券之连云港市土地储备项目提供专项法律服务。本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师持有中华人民共和国律师执业证，具有签署法律意见书的资格。本所律师根据现行法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

出具本法律意见书所依据的主要法律法规、规范性文件包括：《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《关于印发<地方政府专项债券发行管理办法>的通知》（财库[2015]83号）、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预[2016]155号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号）、《关于印发<土地储备管理办法>的通知》（国土资规[2017]17号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）、财政部 国土资源部《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）、《财

政部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）、《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号）、财政部 国土资源部《关于印发<土地储备资金财务管理办法>的通知》（财综[2018]8号）、《江苏省土地储备管理实施办法》（苏国土资发[2017]147号）等。

目 录

第一部分 释义与简称 ……5
第二部分 律师声明 ……6
第三部分 正文 ……8
一、项目基本情况……8
二、项目实施机构……8
三、项目审批及合规情况……9
四、项目偿债资金来源及用途……9
五、项目收益与融资平衡情况 ……10
六、项目中介服务机构 ……11
第四部分 结论性意见……12
附件：律师事务所执业许可证及律师执业证 ……14

第一部分 释义与简称

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
项目实施机构		连云港市国有土地储备中心
本次土地储备项目	指	连云港市海州区人民西路八号项目
中瑞华会计师事务所	指	江苏中瑞华会计师事务所有限公司
本所	指	江苏苍梧律师事务所
财务评价报告	指	2019年第二批江苏省政府债券之连云港市土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告（苏瑞华连审（专）字（2019）009号）
法律意见书	指	2019年第二批江苏省政府债券之连云港市土地储备项目法律意见书
元	指	人民币元

第二部分 律师声明

在发表法律意见之前，本所律师郑重声明如下：

一、本所律师根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，依照我国现行法律、法规和规范性文件的要求，对本次土地储备项目前期准备工作的合法性及相关法律问题发表法律意见。本所律师判断某事项是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律法规为依据，同时也充分考虑了有关政府部门给予的批准和确认。对于出具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，本所律师依赖有关政府部门、公司及相关方、会计师事务所、资产评估机构等出具的专业报告、说明或其他文件。

二、本所律师遵循尽责和诚实信用的原则，已经严格履行法定职责，审查了本次土地储备项目前期准备工作中所涉及的有关资料和法律事项。

三、本所律师向本次土地储备项目相关部门提出了法律尽职调查清单，并就有关问题向各方人员作了必要讨论和说明。

四、本次土地储备项目相关部门向本所及本所律师所提供的信息和作出的任何承诺或确认之事项，系构成本所律师出具法律意见书的支持性材料，将被本所律师所信赖。提供单位须对其承诺或确认之事项的真实性、准确性及完整性承担责任。据此，本所律师基于如下假设：本法律意见书所依据之文件（下称文件）中的所有签字、印章和戳记均为真实、有效；若文件为传真件或复印件应均为

真实、完整，并且与原件一致；文件资料或信息提供的政府部门，均已获得正当的授权；文件中所述的任何事实陈述在各方面均为真实、完整。

五、本所律师仅对本次土地储备项目前期准备工作的合法性进行审查，并不对有关工程数据、面积测绘、会计核算、财务审计、资产评估、信用评级等其他非法律专业事项发表意见。本所律师在发表法律意见中对有关上述非法律专业事项的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本《法律意见书》并不对有关投资决策、商业事务、商业条款发表意见。

七、本所律师保证，《法律意见书》认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见不存在虚假陈述、误导性陈述或者重大遗漏。

八、本《法律意见书》仅供本次土地储备项目使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

第三部分 正文

一、项目基本情况

本次土地储备项目位于连云港市海州区，四至范围为：东至解放西路，南至海连西路，西至人民西路，北至临洪西路；规划收储面积128亩，可供出让面积118.2亩，规划用途为商住混合。本次土地储备项目总投资24590万元，计划使用专项债券资金5000万元。

二、项目实施机构

本次土地储备项目实施机构为连云港市国有土地储备中心，连云港市国有土地储备中心现持有的《事业单位法人证书》记载信息如下：

名称：连云港市国有土地储备中心

统一社会信用代码：12320700468050847J

法定代表人：曹文斌

宗旨和业务范围：进行国有土地储备，促进城市建设和社会经济健康发展。对依法收回、收购、置换和征用的国有土地进行储备，多渠道、多途径筹措土地储备基金，做好储备土地的前期开发工作。

经费来源：收支两条线

开办资金：2211.95万元人民币

举办单位：连云港市国土资源局

住所：连云港市海州区朝阳中路 10 号

登记管理机关：连云港市事业单位登记管理局

财政部、国土资源部《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）第二条第二款规定：“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施”。根据《土地储备机构(2018 年版)》，连云港市国有土地储备中心系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，在《土地储备机构名录（2018 年版）》中的名录代码为 TC320700，该中心经连云港市人民政府批准成立（连政复[2000]23 号），系具有独立法人资格的事业单位。

据此，本所律师认为项目实施机构具备实施土地储备的主体资格。

三、项目审批及合规情况

根据项目实施机构提供的相关资料，本次项目已被列入江苏省自然资源厅土地储备计划；已取得连云港市人民政府《关于市国有土地储备中心 2014 年度土地储备计划的批复》（连政复[2014]5 号）；已取得连云港市规划局海州规划分局《关于烟草巷周边及人民西路八号地块的规划意见》（2019 年 2 月 12 日发）。

据此，本所律师认为本次土地储备项目已列入江苏省和连云港市土地储备计划，已取得了必要的批准手续。

四、项目偿债资金来源及资金用途

根据项目实施机构提供的相关资料，本次土地储备项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的土地储备事项，资金用途符合《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》等相关规范性文件的规定。本次土地储备项目融资本息将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偿还，另结合中瑞华会计师事务所出具的《财务评价报告》结论，本所律师认为本次土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源。

五、项目收益与融资平衡情况

根据中瑞华会计师事务所出具的《财务评价报告》结论，“人民西路 8 号项目地块自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易且于一年内出让完毕：按连云港市 GDP 增速 6.63%的 100%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 9.47 ；按连云港市 GDP 增速 6.63%的 90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 9.18；按连云港市 GDP 增速 6.63%的 80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 8.90”，“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的前提下，本次评价的连云港市人民西路 8 号地块储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 GDP 增速（6.63%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期本项目下收储土地在债券存续期内可以全部实现出让，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，本所律师认为本次棚户区改造项目能够满足收益与融资自求平衡的要求。

六、项目中介服务机构

1、会计师事务所

本次项目由中瑞华会计师事务所出具《财务评价报告》。中瑞华会计师事务所现持有南通市崇川区市场监督管理局于 1999 年 11 月 24 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91320602718557238C），持有江苏省财政厅于 1999 年 11 月 6 日核发的《会计师事务所执业证书》（批准文号：苏财协[1999]63 号），系依法成立、合法存续的中介服务机构，在上述报告签字的注册会计师高潮和注册会计师寻爱华均持有经 2018 年年检合格的《注册会计师证书》。中瑞华会计师事务所及注册会计师高潮、注册会计师寻爱华具备为本次项目出具财务评价报告的资格。

2、律师事务所

本次土地储备项目由江苏苍梧律师事务所出具《法律意见书》。江苏苍梧律师事务所现持有江苏省司法厅核发且经 2018 年度考核合格的《律师事务所执业许可证》（许可证编号：23207200010006266），在本法律意见书上签字的杨玲律师和朱丽律师均持有经 2018 年年检合格的《律师执业证》。江苏苍梧律师事务所及杨玲律师、朱丽律师具备为本次土地储备项目出具法律意见书的资格。

第四部分 结论性意见

综上，本所律师认为：

一、本次土地储备项目的实施机构连云港市国有土地储备中心具备对拟收储的地块实施土地储备的主体资格。

二、本次土地储备项目拟收储的地块已被列入江苏省和连云港市土地储备计划，已取得了必要的批准手续，符合《土地储备管理办法》及相关规范性文件的规定。

三、本次土地储备项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的土地储备工作，项目融资本息将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偿还，本次土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源。

四、根据中瑞华会计师事务所出具的《财务评价报告》，本次土地储备项目能够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）》及相关规范性文件的规定。

本《法律意见书》正本一式陆份。

（以下无正文）

（本页无正文，为本法律意见书之签署页）

江苏苍梧律师事务所（盖章）

经办律师：

杨玲

朱丽

二〇一九年二月十六日

附件：

江苏苍梧律师事务所执业许可证



律师事务所执业许可证

证号：23207200010006266

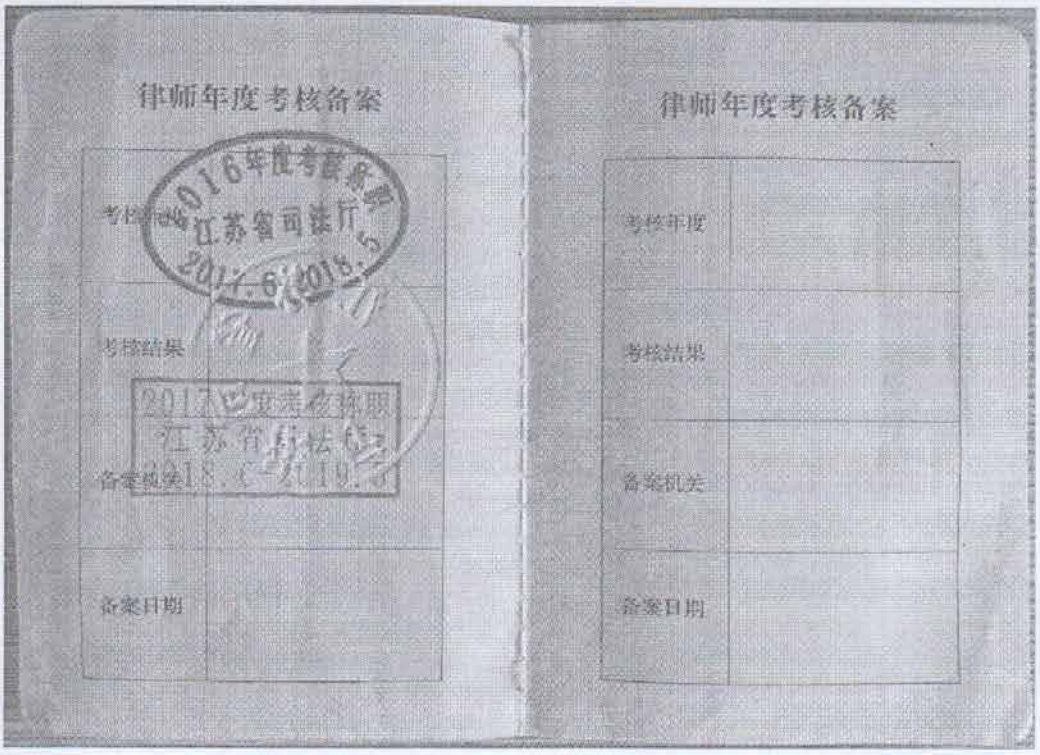
江苏苍梧　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：江苏省司法厅

发证日期：2009 年 11 月 20 日

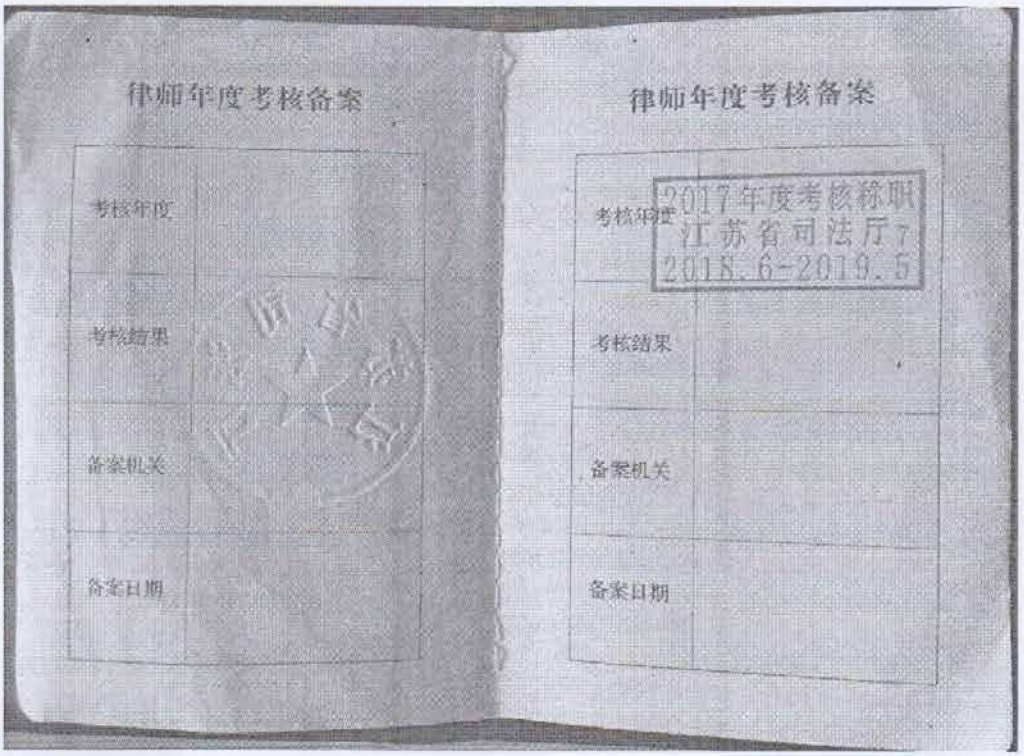
杨玲律师执业证


执业机构 江苏苍梧律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 13207201611226899
法律职业资格或律师资格证号 A20143207211952
发证机关 江苏省司法厅
发证日期 2016年 08 02
持证人 杨玲
性 别 女
身份证号 320721198902135088


律师年度考核备案
考核结果
备案机关
备案日期
律师年度考核备案
考核年度
考核结果
备案机关
备案日期

朱丽律师执业证


执业机构 江苏苍梧律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 13207201711697710
法律职业资格
或律师资格证号 A20153207052378
发证机关 江苏省司法厅
发证日期 2017 年 07 月 25 日
持证人 朱丽
性 别 女
身份证号 320705197910280029


律师年度考核备案
考核年度
考核结果
备案机关
备案日期
律师年度考核备案
考核年度 2017年度考核称职
江苏省司法厅
2018.6-2019.5
考核结果
备案机关
备案日期

（2019）蒋律意字第 001 号

江苏蒋海荣律师事务所

关于2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券之东海县土地储备项目

法律意见书

江苏蒋海荣律师事务所

二〇一九年二月

2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券之东海县土地储备项目法律意见书

致：东海县国有土地储备中心

江苏蒋海荣律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受东海县国有土地储备中心的委托，作为东海县国有土地储备中心的特聘专项法律顾问，就东海县国有土地储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《关于印发<地方政府专项债券发行管理办法>的通知》（财库[2015]83号）、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预[2016]155号)、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号）、《关于印发<土地储备管理办法>的通知》（国土资规[2017]17号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）、财政部 国土资源部《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）、《财政部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）、《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号）、财政部 国土资源部《关于印发<土地储备资金财务管理办法>的通知》（财综[2018]8号）、《江苏省土地储备管理实施办法》（苏国土资发[2017]147号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，结合连云港金源会计师事务所有限公司“连金源咨[2019]001号《2019年第二批江苏省政府债券之东海县土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》”出具本法律意见书。

目　　录

释义与简称.....3

声明.....4

正文.....5-12

一、预期偿债资金来源 6

二、募集资金使用 6-11

〈一〉土地储备机构的资质 7-8

〈二〉本次债券的使用限制 8-11

三 、中介机构及相关文件.....11

〈一〉会计师事务所 11

〈二〉律师事务所. 11

四、结论性意见.....11-12

释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	（2019）蒋律意字第001号《2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券之东海县土地储备项目法律意见书》
本所	指	江苏蒋海荣律师事务所
本所律师	指	蒋海荣律师、马林律师
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(以下统称土地出让收入)偿还的地方政府专项债券。
本次准备工作	指	东海县国有土地储备中心为本次债券发行所从事之前期准备工作
金源会计事务所	指	连云港金源会计师事务所有限公司
专项评价报告	指	连云港金源会计师事务所有限公司出具的《2019年第二批江苏省政府债券之东海县土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
东海县	指	江苏省东海县
东海县政府	指	江苏省东海县人民政府
东海县财政局	指	江苏省东海县财政局
东海县国土局	指	江苏省东海县国土资源局
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
《土地储备机构名录（第二批）》	指	国土资源部办公厅《关于印发〈土地储备机构名录（第二批）〉的通知》（国土资厅函〔2013〕240号）
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）

律 师 声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

一、本所律师根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，依照我国现行法律、法规和规范性文件的要求，对本次土地储备项目前期准备工作的合法性及相关法律问题发表法律意见。本所律师判断某事项是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律法规为依据，同时也充分考虑了有关政府部门给予的批准和确认。对于出具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，本所律师依赖有关政府部门、公司及相关方、会计师事务所、资产评估机构等出具的专业报告、说明或其他文件。

二、本所律师遵循尽责和诚实信用的原则，已经严格履行法定职责，审查了本次土地储备项目前期准备工作中所涉及的有关资料和法律事项。

三、本所律师向本次土地储备项目相关部门提出了法律尽职调查清单，并就有关问题向各方人员作了必要讨论和说明。

四、本次土地储备项目相关部门向本所及本所律师所提供的信息和作出的任何承诺或确认之事项，系构成本所律师出具法律意见书的支持性材料，将被本所律师所信赖。提供单位须对其承诺或确认之事项的真实性、准确性及完整性承担责任。据此，本所律师基于如下假设：本法律意见书所依据之文件（下

称文件）中的所有签字、印章和戳记均为真实、有效；若文件为传真件或复印件应均为真实、完整，并且与原件一致；文件资料或信息提供的政府部门，均已获得正当的授权；文件中所述的任何事实陈述在各方面均为真实、完整。

五、本所律师仅对本次土地储备项目前期准备工作的合法性进行审查，并不对有关工程数据、面积测绘、会计核算、财务审计、资产评估、信用评级等其他非法律专业事项发表意见。本所律师在发表法律意见中对有关上述非法律专业事项的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本《法律意见书》并不对有关投资决策、商业事务、商业条款发表意见。

七、本所律师保证，《法律意见书》认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见不存在虚假陈述、误导性陈述或者重大遗漏。

八、本《法律意见书》仅供本次土地储备项目使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、预期偿债资金来源

在东海县国有土地储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次债券的偿债资金来源为此次债券发行对应的五宗地块的土地出让收入，在土地出让前，本次债券的偿债资金通过东海县土地出让金政府净收益安排。

关于本次债券发行的融资平衡情况已经连云港金源会计师事务所有限公司审计通过。在本次债券发行中，2019年东海县国有土地储备专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数为4.47，项目收益可以覆盖融资成本。据此，本所律师认为，本次债券所列的东海县国有土地储备中心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《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

(一)土地储备机构的资质

1、东海县国有土地储备中心现持有东海县事业单位登记管理局核发 的《事业单位法人证书》。根据该证书，东海县国有土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代	12320722731751086U
名称	东海县国有土地储备中心
宗旨和业务范围	对政府依法收回、收购以及闲置的国有土地进行储备管理，负责全县土地储备的计划编制、前期开发、保护、管理和临时利用等工作，积极筹措土地储备金，做好储备土地经营管理工作
住所	东海县牛山街道177号
法定代表人	王金成
经费来源	经费自理
开办资金	15万元
举办单位	东海县国土资源局
有效期	自2016年3月21日至2021年3月21日
登记管理机关	东海县事业单位登记管理局

2、根据自然资源部《土地储备机构名录（第二批）》，东海县国有土地储备中心为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，东海县国有土地储备中心系被纳入名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定，具备实施土地储备的主体资格。

（二）本次债券的使用限制

1、依据东海县国有土地储备中心提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金合计17000万元由东海县国有土地储备中心专项用于土地储备。

2、依据东海县国有土地储备中心提供的相关资料，东海县国有土地储备中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下：

（1）牛山街道幸福路东侧地块土地储备项目：

依据东海县国有土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的编号为TC3207222019001，具体信息情况如下：

地块名称	牛山街道幸福路东侧地块
坐落地区	东海县滨河新区、石安河以北
四至范围	东至健康路（规划道路），南至民兴路（规划道路），西至幸福路，北至贯庄村
土地规划性质	住宅（东规设[2018]93号）
储备面积（亩）	125.73（83822平方米）
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2019—2021年
项目总需求	4134.38万元
本次债券发行金额	4100万元
土地现状	东海县国有土地储备中心与牛山街道办事处合作新征贯庄村土地，涉及面积125.73亩

（2）富国路南侧、自清路东侧地块土地储备项目

依据东海县国有土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的编号为TC3207222019002，具体信息情况如下：

地块名称	富国路南侧，自清路东侧地块
坐落地区	东海县滨河新区、石安河以北
四至范围	东至空地，南至贯庄村、沟渠，西至自清路（规划道路），北至富国路；
土地规划性质	商业（东规设[2018]97号）
储备面积（亩）	71.56（47704平方米）
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2019—2021年
项目总需求	2350.57万元
本次债券发行金额	2300万元
土地现状	东海县国有土地储备中心与牛山街道办事处合作新征贯庄村土地，涉及面积71.56亩

（3）牛山街道幸福路西侧、通贯路北侧地块土地储备项目

依据东海县国有土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的编号为TC3207222019003，具体信息情况如下：

地块名称	牛山街道幸福路西侧、通贯路北侧地块
坐落地区	东海县滨河新区
四至范围	东至幸福路，南至通贯路，西至自清路（规划道路），北至民兴路（规划道路）
土地规划性质	商业、住宅（东规设[2018]3号、95号）
储备面积（亩）	130.66（87105平方米）
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2019—2021年
项目总需求	4259.30万元
本次债券发行金额	4250万元
土地现状	东海县国有土地储备中心与牛山街道办事处合作新征贯庄村用地，涉及面积130.66亩

（4）牛山街道幸福北路西侧、通贯路南侧

依据东海县国有土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的编号为TC3207222019004，具体信息情况如下：

地块名称	牛山街道幸福北路西侧、通贯路南侧
坐落地区	东海县滨河新区
四至范围	东至幸福路，南至滨河路，西至贯庄村，北至通贯路
土地规划性质	商业、住宅（东规设[2019]4号）
储备面积（亩）	36.96（24643平方米）
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2019—2021年
项目总需求	1315.86万元
本次债券发行金额	1300万元
土地现状	东海县国有土地储备中心与牛山街道办事处合作新征望东村等用地，涉及面积36.96亩

（5）幸福路西侧、富国路北侧地块土地储备项目

依据东海县国有土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的编号为TC3207222019005，具体信息情况如下：

地块名称	幸福路西侧、富国路北侧（新县医院西侧）
坐落地区	东海县滨河新区
四至范围	东至幸福路，南至富国路，西至自清路（规划道路）
土地规划性质	商业、住宅（东规设[2018]92号）
储备面积（亩）	209.33（139550平方米）
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2019—2021年
项目总需求	5061.18万元
本次债券发行金额	5050万元
土地现状	东海县国有土地储备中心与牛山街道办事处、石榴街道办事处合作新征贯庄村、西榴村等用地，涉及面积209.33亩

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由东海县国有土地储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

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》由连云港金源会计师事务所有限公司出具。连云港金源会计师事务所有限公司现持有东海县市场监督管理局于2016年8月3日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91320722722825098A）、江苏省财政厅于1999年12月29日核发的《会计师事务所执业证书》，连云港金源会计师事务所有限公司系依法注册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江苏蒋海荣律师事务所出具。江苏蒋海荣律师事务所现持有江苏省司法厅于2017年1月13日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31320000552455556Y），江苏蒋海荣律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏蒋海荣律师事务所蒋海荣律师、马林律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）、本次土地储备项目的实施机构东海县国有土地储备中心具备对拟收储的地块实施土地储备的主体资格。

（二）、本次土地储备项目拟收储的地块已被列入江苏省和东海县土地储备计划，已取得了必要的批准手续，符合《土

地储备管理办法》及相关规范性文件的规定。

（三）、本次土地储备项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的土地储备工作，项目融资本息将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偿还，本次土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源。

（四）、根据连云港金源会计师事务所有限公司出具的《2019年第二批江苏省政府债券之东海县土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本次土地储备项目能够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）》及相关规范性文件的规定。

本法律意见书正本一式五份。

江苏蒋海荣律师事务所

负责人：

经办律师：

经办律师：

日期：二〇一九年二月十一日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：　31320000552455556Y

江苏蒋海荣　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：　江苏省司法厅

发证日期：　2017年　01月　13日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	江苏蒋海荣律师事务所
住　　所	江苏省连云港市东海县牛山北路185号
负 责 人	蒋海荣
组织形式	个人
设立资产	10万元
主管机关	东海县司法局
批准文号	苏司许决字[2010]63号
批准日期	2010-03-02

律师事务所登记事项（二）

合伙人	

执业机构 江苏蒋海荣律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13207199110253307

法律职业资格
或律师资格证号

(91)苏司证字第1599号

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2010 年 03 月 12 日



持 证 人 蒋海荣

性 别 男

身份证号 320722196511020037

执业机构 江苏蒋尚荣律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13207200110615972

法律职业资格
或律师资格证号 1020006705[illegible]11

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2014 年 05 月 24 日



持 证 人 马林

性 别 男

身份证号 32072219670604811x

江苏明亮律师事务所

（2019）明亮法意第 002 号

关于灌云县 2019 年土地储备项目
之

法律意见书

江苏明亮律师事务所

二〇一九年

灌云县2019年土地储备项目法律意见书

致：灌云县财政局

江苏明亮律师事务所（以下简称“本所”）接受贵局委托为灌云县2019年土地储备项目提供专项法律服务。本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师持有中华人民共和国律师执业证，具有签署法律意见书的资格。本所律师根据现行法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

出具本法律意见书所依据的主要法律法规、规范性文件包括：《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）、《关于印发<地方政府专项债券发行管理办法>的通知》（财库【2015】83号）、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预【2016】155号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预【2017】50号）、《财政部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）、《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预【2017】87号）、《财政部、国土资源部关于印发<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、江苏省财政厅《转发<财政部、 国土资源部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》（苏财债（2017）50号）、《财政部

关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预【2018】34号）、《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）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库【2018】72 号）、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）等相关法律法规和政策文件规定。

目 录

第一部分 释义与简称 5

第二部分 律师声明 6

第三部分 正文 8

一、项目基本情况 8

二、项目偿债资金来源及用途 9

三、项目收益与融资平衡情况 10

四、项目中介服务机构 10

第四部分 结论性意见 12

附件：律师事务所执业许可证及律师执业证 15

第一部分　释义与简称

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次土地储备项目	指	灌云县侍庄街道复兴路两侧地块土地储备项目
会计师事务所	指	扬州华科会计师事务所
房地产评估机构	指	江苏苏信房地产评估咨询有限公司
本所	指	江苏明亮律师事务所
专项评价报告	指	2019年第二批江苏省政府债券之灌云县复兴路两侧地块项目收益与融资自求平衡专项评价报告 扬华科专审(2019)第004号
法律意见书	指	灌云县 2019 年土地储备项目法律意见书
元	指	人民币元

第二部分　律师声明

在发表法律意见之前，本所律师郑重声明如下：

一、本所律师根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，依照我国现行法律、法规和规范性文件的要求，对本次土地储备项目发行专项债券前期准备工作的合法性及相关法律问题发表法律意见。本所律师判断某事项是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律法规为依据，同时也充分考虑了有关政府部门给予的批准和确认。对于出具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，本所律师依赖有关政府部门、公司及相关方、会计师事务所、房地产评估机构等出具的专业报告、说明或其他文件。

二、本所律师遵循尽责和诚实信用的原则，已经严格履行法定职责，审查了本次土地储备项目发行专项债券前期准备工作中所涉及的有关资料和法律事项。

三、本所律师向本次土地储备项目相关部门提出了法律尽职调查清单，并就有关问题向各方人员作了必要讨论和说明。

四、本次土地储备项目相关部门向本所及本所律师所提供的信息和作出的任何承诺或确认之事项，系构成本所律师出具法律意见书的支持性材料，将被本所律师所信赖。提供单位须对其承诺或确认之事项的真实性、准确性及完整性承担责任。据此，本所律师基于如下假设：本法律意见书所依据之文件（下称文件）中的所有签字、印章和戳记均为真实、有效；若文件为传真件或复印件应均为真实、完整，并且与原件一

致；文件资料或信息提供的政府部门，均已获得正当的授权；文件中所述的任何事实陈述在各方面均为真实、完整。

五、本所律师仅对本次土地储备项目发行专项债券前期准备工作的合法性进行审查，并不对有关工程测量数据、土地面积测绘、会计核算、审计、房地产评估、信用评级等其他非法律专业事项发表意见。本所律师在发表法律意见中对有关上述非法律专业事项的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本《法律意见书》并不对有关投资决策、商业事务、商业条款发表意见。

七、本所律师保证，《法律意见书》认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见不存在虚假陈述、误导性陈述或者重大遗漏。

八、本《法律意见书》仅供本次土地储备项目发行专项债券使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

第三部分　正文

一、项目基本情况

（一）项目概况

本次土地储备项目内容为：对灌云县侍庄街道王圩小鸭河南地块进行土地储备（地块编号：TC3207232019049），该项目位于灌云县宁连高速西侧、三里沟北侧、复兴路东侧、小鸭河南侧，土地收储面积为 385699 平方米，由灌云县国有土地储备中心负责实施土地储备。规划用途为住宅用地（包括服务设施用地），设定土地开发程度为宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”和宗地红线内场地平整“一平”，设定容积率为 1.5，土地使用年限设定为住宅用地法定最高出让使用年限 70 年，商服用地法定最高出让使用年限 40 年，项目总投资约 13995.58 万元，其中：土地征收、拆迁、补偿、安置费用 5442.04 万元；土地前期开发费用 4512.68 万元；其他支出 4040.86 万元，其中灌云县土地储备中心自有资金 3995.58 万元，拟通过土地储备专项债券融资 1 亿元。

（二）项目主管单位和实施单位

本次土地储备项目主管单位为灌云县国土资源局，灌云县国土资源局系灌云县人民政府所属的机关法人，具备土地储备管理的主体资格。

本次土地储备项目实施单位为灌云县国有土地储备中心。根据灌云县国有土地储备中心的《事业单位法人证书》和本所律师查询结果，其基本信息如下：

名称	灌云县国有土地储备中心	统一社会信用代码	123207237038093910
法定代表人	封士明	开办资金	1000 万人民币
住所	灌云县城小鸭河北侧，树云路西侧（县国土资源局院内）	类型	全额拨款事业单位
业务范围	强化政府对土地一级市场的垄断，增强国有土地资产收益。对政府依法收回、收购、征用、置换的国有土地进行储备、开发管理。		
登记机关	灌云县事业单位登记管理局		
证书有效期	自2016年3月21日至2021年3月21日		

经本所律师核实了解，灌云县国有土地储备中心系灌云县国土资源局100%出资举办，灌云县国有土地储备中心为依法设立并有效存续的事业单位法人，能够独立承担民事责任，具备从事国有土地储备、开发管理的业务主体资格。

（三）项目审批及合规情况

根据灌云县土地储备主管单位和实施单位提供的相关资料，本次项目已被列入土地储备计划，地块编号为：TC3207232019049，并已取得灌云县住房和城乡建设局出具的《建设项目规划设计条件》（灌建规条【2019】01 号），灌云县不动产登记中心已经出具《建设项目用地勘察定界成果报告书》，项目实施单位灌云县国有土地储备中心已委托房地产评估机构对收储地块作出《土地估价报告》，对本项目对应土地预期国有土地使用权市场价格进行了分析和评估。据此，本所律师认为本次土地储备项目取得了有关批准手续，符合有关规划、用地和国家产业政策，可将融资资金专项用于土地储备项目。

二、项目偿债资金来源及用途

根据灌云县土地储备主管单位和实施单位提供的相关资料，本次土地储备项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的土地储备工作，项目融资本息将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和专项收入偿还，另结合江苏苏信房地产评估咨询有限公司出具的《土地估价报告》结论及扬州华科会计师事务所出具的《专项评价报告》结论，本所律师认为本次土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源。

三、项目收益与融资平衡情况

根据扬州华科会计师事务所出具的《专项评价报告》结论，“在土地储备项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项审核的土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金净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，本所律师认为本次土地储备项目能够满足项目收益与融资自求平衡的要求。

四、项目中介服务机构

（一）会计师事所

本次土地储备项目由扬州华科会计师事务所出具财务评价报告。扬州华科会计师事务所现持有扬州市江都区市场监督管理局于 2017 年 11 月 9 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91321012MA1T4ML350 ），系依法成立、合法存续的中介服务机构，在上述报告签字的注册会计师蔡玉金和注册会计师何祝山均持有经年检合格的《注册会计师证书》。扬州华科会计师事务所及注册会计师蔡玉金、 注册会计师何祝山具备为本次土地储备项目出具财务评价报告的资格。

（二）律师事务所

本次土地储备项目由江苏明亮律师事务所出具《法律意见书》。江苏明亮律师事务所现持有江苏省司法厅核发且经 2018 年度考核合格的《律师事务所执业许可证》（许可证编号：31320000687829084O），在本法律意见书上签字的杨军律师和王维猛律师均持有经 2018 年年检合格的《律师执业证》。江苏明亮律师事务所及杨军律师、王维猛律师具备为本次棚户区改造项目出具法律意见书的资格。

第四部分　结论性意见

综上，本所律师认为：

一、本次土地储备项目已被列入土地储备计划并已取得选址、规划设计条件批复文件和建设项目用地勘察定界成果报告书，项目主管单位和实施单位具备实施土地储备的主体资格。

二、本次土地储备项目所筹集的资金将专项用于本次项目涉及的土地储备工作，项目融资本息将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和专项收入偿还，本次土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源。

三、根据扬州华科会计师事务所出具的《专项评价报告》，本次土地储备项目能够实现项目收益和融资自求平衡，符合《财政部、国土资源部关于印发<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）及相关规范性文件的规定。

本《法律意见书》正本一式捌份。

（以下无正文）

（本页无正文，为本法律意见书之签署页）

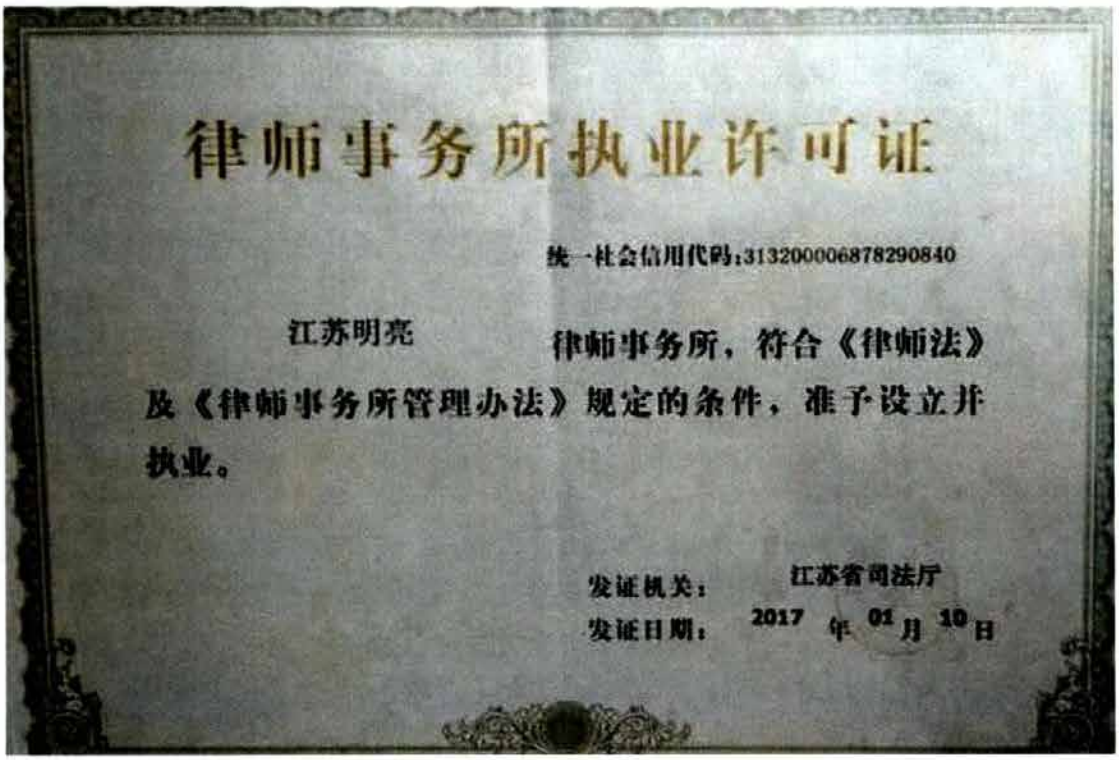
江苏明亮律师事务所（盖章）

经办律师：

二〇一九年二月十八日

附件：

江苏明亮律师事务所执业许可证



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:31320000687829084O

江苏明亮 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： 江苏省司法厅

发证日期： 2017 年 01 月 10 日

杨军律师执业证


执业机构 江苏明亮律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13207200210551786

法律职业资格或律师资格证号 10200167081085

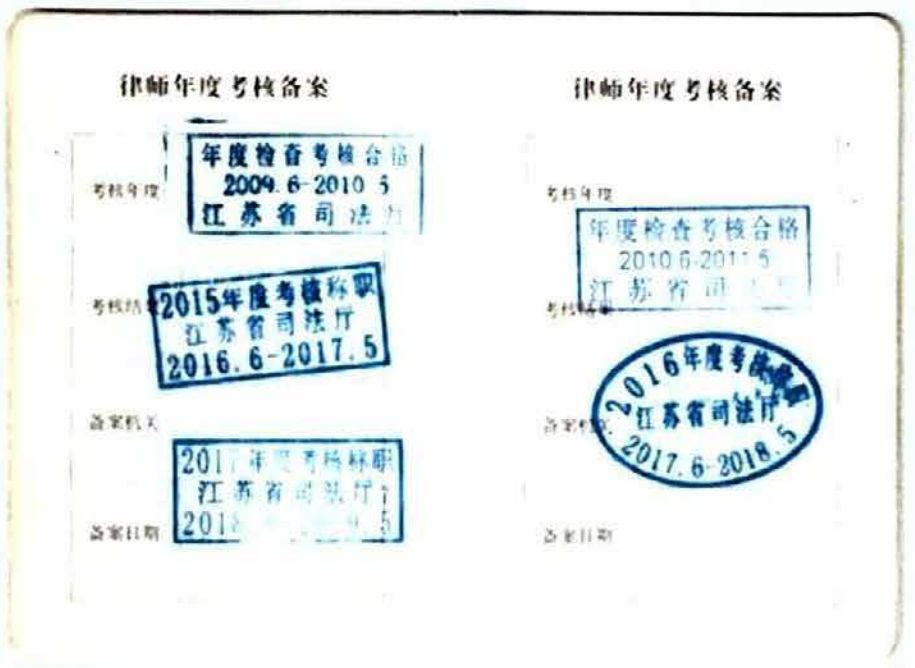
发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2009 年 12 月 09 日

持证人 杨军

性 别 男

身份证号 320723196708010218


律师年度考核备案

考核年度

年度检查考核合格
2009.6-2010.5
江苏省司法厅

考核结果

2015年度考核称职
江苏省司法厅
2016.6-2017.5

备案机关

备案日期

律师年度考核备案

考核年度

年度检查考核合格
2010.6-2011.5
江苏省司法厅

考核结果

2016年度考核称职
江苏省司法厅
2017.6-2018.5

备案日期

王维猛律师执业证：


执业机构 江苏明兆律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 13207200410858336
法律职业资格或律师资格证号
B20023203000528
发证机关 江苏省司法厅
发证日期 2012 年 02 月 24 日
持证人 王维猛
性别 男
身份证号320326197709101578


律师年度考核备案
考核年度
2016年度考核称职
江苏省司法厅
2017.6-2018.5
考核结果
2017年度考核称职
江苏省司法厅
2018.6-2019.5
备案机关
备案日期
律师年度考核备案
考核年度
考核结果
备案机关
备案日期

（2019）韵律律意字第002号

江苏韵律律师事务所

关于

灌南县2019年土地储备项目

专项债券之

法律意见书

江苏韵律律师事务所

二〇一九年二月十八日

江苏韵律律师事务所法律意见书

委托单位：灌南县财政局

报审单位：灌南县财政局

报告文号：（2019）韵律意字第002号

报告日期：2019年2月18日

签字律师：陆映彬、汤云雷

江苏韵律律师事务所

地址：连云港市朝阳东路东盛名都广场B座9楼

联系方式：0518-81067566

江苏韵律律师事务所

关于灌南县2019年土地储备项目

专项债券法律意见书

江苏韵律律师事务所

地址：江苏省连云港市朝阳中路

电话：0518-81067566

关于灌南县2019年土地储备项目
专项债券法律意见书

（2019）韵律意字第002号

第一章　前言

致:灌南县财政局

一、委托事项

本所接受灌南县财政局委托，作为第2019年土地储备项目特聘专项法律顾问，就灌南县土地储备项目的事宜，出具本法律意见书。

江苏韵律律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

二、出具本意见书的依据

1、灌南县财政局《社会统一信用代码证书》，社会统一信用代码代码：113207240143093838；

2、灌南县国有土地储备中心《社会统一信用代码证书》，社会统一信用代码代码：1232072446996873XP；

3、江苏省财政厅关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知(苏财债(2019)9号)；

4、委托方提供的土地出让计划；

5、其他市场调查收集的有关资料。

三、声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明:

1、本所律师依据相关法律法规和规范性文件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意见书。

2、本所律师承诺已依据本意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；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，本意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。本所律师同意将本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。

3、为出具本意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与灌南县财政局签订的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

4、灌南财政局保证已提供了本所律师认为出具本意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。该局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

5、对于出具本意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关及该中心或其他有关单位出具的证明文件。

6、本所律师在本意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

7、本意见书仅灌南县财政局本次融资使用。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下:

第二章　正文

一、项目实施单位

灌南县国有土地储备中心持有灌南县机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》社会信用代码：1232072446996873XP，法定代表人骆乾，住所地江苏省灌南县集中办公区。其主要职责负责全县国有土地的收购、储备、出让工作。据此，本所律师认为，灌南县国有土地储备中心是灌南县人民政府所属的机关法人，具有土地储备主体资格。

二、本次土地储备项目基本情况

1、灌南县是江苏省连云港市下辖的县，地处江苏省北部，连云港市南部，东与盐城市交界，西与宿迁市毗邻，北与灌云县接壤，南与淮安市相连。长深高速与沿海高速贯穿于县城东西。

2、本次申报土地储备专项债券项目共涉及2个土地储备项目，编号分别为TC3207242019006新安小学北侧地块和TC3207242019005原实验中学南侧地块，上述2个地块已全部纳入灌南县2019年土地储备计划。

序号	地块名称	范围
1	新安小学北侧地块	新兴北路东侧、军民路北侧
2	原实验中学南侧地块	农民东路南侧、新莞南路西侧

3、灌南县2019年土地储备专项债券项目总规模28.1614公顷，共2个项目地块，其中TC3207242019005的原实验中学南侧地块面积为

14.9776公顷，TC3207242019006的新安小学北侧地块面积为13.1838公顷。灌南县2019年土地储备专项债券项目建设工期为5年，纳入2019年度土地储备计划，计划2019年-2023年完成对地块的计划收储、前期开发以及供应。

据此，本所律师认为，灌南县国有土地储备中心组织实施土地储备项目符合有关规划和政策；可将融资资金专项用于土地储备项目。

三、项目融资

2019年本项目总投资约72511万元，资金筹措拟定由财政部门从已供应储备土地出让收入中安排，共计18885.45万元；5%由财政部门从国有土地收益基金中安排，共计3625.55万元；发行地方政府债券筹集50000.00万元

四、预期偿还资金来源

偿还资金由土地储备项目对应的土地出让收入偿还，依据江苏苏亚金城会计师事务所苏亚金专审[2019]025号《灌南县2019年土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，江苏苏亚金城会计师事务所认为，土地按债券存续期第五年全部出让完毕。按预计增速5.5%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.56； 按预计增速5.5%的90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.51；按预计增速5.5%的80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.47。项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，本次融资项目灌南县2019年土地储备债券项目现金流收入大于需偿还融资本息合计，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的本息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》

本所是经江苏省司法厅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》（统一社会信用代码号为:31320000339096080F），且2018年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的陆映彬律师、汤云雷律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且通过了2018年度年检。

（二）《专项评价报告》

苏亚金专审[2019]025号《灌南县2019年土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》系江苏苏亚金城会计师事务所出具，该机构持有《营业执照》（统一社会信用代码：91320000085046285W），具有出具审计报告的资质。

上述律师事务所、会计师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根据其业务范围出具的专业文件，可以作为本项目的申报材料。

第三章　法律风险

一、征地拆迁风险

本案项目涉及土地面积较大，难免因拆迁的进程问题影响土地储备计划的进行，可能影响到项目的收益。

二、项目收益风险

土地储备项目具有特殊性，容易受到房地产市场的影响，房地产价格的波动甚至是动荡，将影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。

三、利率波动风险

目前国内宏观经济状况复杂、国际经济环境变化无常，国家经济政策的变动会引起债务资本市场利率的波动，进而影响到项目收益和融资的平衡。

第四章　结论性意见

综上所述，本所律师认为 ，灌南县国有土地储备中心是土地储备主管部门；灌南县 2019 年土地储备项目债券募投可实现项目收益和融资的平衡。

江苏韵律律师事务所

主任：

经办律师：

经办律师：

2019 年 2 月 18 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000339096080F

江苏韵律　　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：　江苏省司法厅

发证日期：　2017　年　01　月　13　日

No. 70074579

中华人民共和国司法部监制



执业机构 江苏韵律律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13207200010203291

法律职业资格或律师资格证号 109965060823

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2015 年 05 月 28 日

持证人 陆映彬

性别 男

身份证号 320723196506250811

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

2015年度考法称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

2016年度考核备案 江苏省司法厅 2017.6-2018.5



执业机构 江苏韵律律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13207201110735186

法律职业资格或律师资格证号 A20093207240338

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2015 年 05 月 28 日

持证人 汤云雷

性别 男

身份证号 320724198304210315

律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
考核结果	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案机关	
备案日期	

江苏瀛广达律师事务所
关于
2019年淮安市土地储备专项债券
—江苏省政府专项债券（第二批）
项目法律意见书

江苏瀛广达律师事务所
江苏省淮安市淮海东路一号丰惠广场37楼
电话：0517-83779008 邮编：223001 邮箱：yingguangda@winteam500.com

目录

释义和简称.....1
前言.....2
一、 委托事项.....2
二、 出具本意见书的依据.....2
三、律师声明.....4
正文.....7
第一部分：土地储备机构的主体资格.....7
第二部分：项目概况.....8
第三部分：项目收益和融资自求平衡.....10
第四部分：中介机构.....11
第五部分：结论性意见.....12

释义和简称

简称	指	释义
法律意见书	指	2019年淮安市土地储备专项债券—江苏省政府专项债券（第二批）项目法律意见书
本所	指	江苏瀛广达律师事务所
本所律师	指	路丹、王正清律师
会计师事务所	指	淮安国源会计师事务所
本项目	指	2019年淮安市土地储备专项债券项目
元	指	人民币

江苏瀛广达律师事务所
关于2019年淮安市土地储备专项债券
—江苏省政府专项债券（第二批）
项目法律意见书

（2019）瀛专字第001号

致：淮安市土地储备中心

前言

一、委托事项

江苏瀛广达律师事务所作为拟发行的2019年淮安市土地储备专项债券—2019年江苏省政府专项债券（第二批）的法律评价机构，根据法律、法规和规范性文件的有关规定，本所指派路丹、王正清律师对本项目进行法律分析，出具法律意见书。

二、出具本意见书的依据

1、《中华人民共和国预算法》

2、《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17号）

3、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发

【2014】43 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、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225 号）

6、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155 号）

7、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15 号）

8、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发【2004】28 号）

9、《关于印发<地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）>的通知》（财预【2017】62 号）

10、《关于印发<土地储备资金财务管理办法>的通知》（财综【2018】8 号）

11、《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）

12、《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债〔2018〕78号）

13、其他与出具本法律意见书相关的法律、法规及规范性文件

三、律师声明

为出具本法律意见书，本所律师特作出如下声明：

1、本所律师依据本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实和我们现行法律、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认为某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用的原则。

2、本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构及项目中介已经向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件作判断。本所同意将法律意见书作为土地储备项目对应

专项债券拟发行上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送。

3、本所以及承办律师与项目实施机构之间不存在除本次委托关系意外的任何影响独立判断的关联关系，在出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见独立客观。

4、本所仅就与本期债券对应土地储备项目情况及其资金来源、资金投入情况有关的问题发表意见，对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）预测分析、专项债券方案总体评价等专业事项不发表意见，本法律意见书中涉及信用评级、预测分析、专项债券方案总体评价等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该项内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

5、在本所律师未出具法律意见书而进行的调查过程中，已经得到贵中心如下确认和保证：

（1）已经全部提供本次委托项目所需的原始书面材

料、副本资料、复印件材料、确认函或证明资料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效，向本所出具的情况说明或做出的口头陈述全部真实，不存在任何虚假；

（2）一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，没有任何误导和重大遗漏，没有任何隐瞒或虚假陈述；

（3）所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致。所提供的文件上的签字、盖章均为真实，口头陈述或通过电子信息的方式做出的事实证明均与所发生的事实真相一致。

6、本法律意见书仅供2019年淮安市土地储备专项债券—江苏省政府专项债券（第二批）项目之发行目的使用，未经本所同意，不得用作任何其他目的。

基于以上提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，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，对贵中心提供的有关文件和做出的说明进行核查，现本所律师出具法律意见如下：

正 文

第一部分：土地储备机构的主体资格

经本所律师核查，本期债券的实施主体具体如下：

名称：淮安市淮阴区土地储备开发中心

类型：自收自支全民事业单位，隶属淮安市国土资源局淮阴区分局管理。

住所：淮安市淮阴区北京北路

统一社会信用代码：12320821469515634P

法定代表人：刘加兴

成立日期：2000 年 6 月 22 日

有效期：2015 年 12 月 9 日至 2020 年 3 月 31 日

业务范围：政府土地储备和供地

登记机关：淮阴县机构编制委员会 2000 年 6 月 22 日淮编〔2001〕15 号文批准成立

自然资源部办公厅印发的《土地储备机构名录（2018 年版）》中，已将淮安市淮阴区土地储备开发中心纳入自然资

源部土地储备机构名录。依据《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号文，淮安市淮阴区土地储备开发中心具备土地储备主体资格。

据此，本所律师认为，淮安市淮阴区土地储备开发中心具备土地储备的资格。

第二部分：项目概况

一、项目名称：淮安市土地储备项目

二、项目性质：土地储备

三、项目基本情况：淮安市淮阴区土地储备开发中心实施收储1个片区地块：辉煌太阳能南地块项目，位于淮安市淮阴区。详细情况如下：

（一）、基本情况：位于淮安市淮阴区商联超市东侧，东至盐城路，南至晋江路，西至翔宇北道，北至淮河路。该地块现状有6家企业，分别为民生实业（已被淮安市淮阴区城市资产经营有限公司收购）、中瑞科技、兴达机械、中亿包装、清淮船舶机械、纵横生物科技，占地面积分别为29.1

亩、20.5 亩、15.0 亩、50.6 亩、26.7 亩、52.5 亩。拟收储土地面积约 161.1 亩，其中，丽水路东侧规划约 81.9 亩二类居住用地，丽水路西侧规划约 30.8 亩商业用地及 48.4 亩二类居住用地。

（二）、目前权属状况：淮阴区政务中心区域存量土地，地上建筑物分别为民生实业（已被淮安市淮阴区城市资产经营有限公司收购）、中瑞科技、兴达机械、中亿包装、清淮船舶机械、纵横生物科技所有，目前正准备开展前期企业评估工作，待企业搬迁后即开展拆迁、地上附着物清除和“六通一平”等工作。

（三）、区位优势：本地块位于淮阴区商联超市核心地段，毗邻上海国际花园，周边休闲、购物、医疗、金融、娱乐、教育等配套设施齐全，1000 米内有淮安市第五人民医院、淮阴区行政中心、淮阴区公安分局、淮阴区检察院、淮阴区法院、农贸市场等，距离即将建设的淮阴区二附小分校约 500 米、东侧紧邻淮阴东城开明中学、距规划淮安高新区高级中学约 1000 米；餐饮美食集中，商铺林立，开发潜力优势明显。

据此，本所律师认为，该项目的土地概况符合土地储备的对象，可以实施土地储备。

第三部分：项目收益和融资自求平衡

一、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

淮安市本次融资涉及1个土地储备片区地块，项目总投资16,030.00万元，为辉煌太阳能南地块总投资16,030.00万元。

（二）资金筹措

项目资金筹措方式为自有资金和淮安市政府专项债券，其中自有资金6,030.00万元，政府专项债券融资10,000.00万元。

二、还本付息现金流量预测

本次拟发行债券金额10,000.00万元，债券年利率3.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金。

三、项目收益与融资平衡

经会计师事务所测算，在相关土地储备单位对项目收益

预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的土地储备项目，在土地出让价格以预评估价测算时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本律师认为该项目的资金收益能够满足本项目收益和融资自求平衡的要求。

第四部分：中介机构

一、会计师事务所

本次土地储备项目的《财务评估报告》由淮安国源会计师事务所（普通合伙人）所出具，淮安国源会计师事务所现持有淮安市市场监督管理局于 2014 年 1 月 2 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91320891089308 22X4），江苏省财政厅于 2017 年 11 月 16 日核发的《会计师事务所执业证书》，淮安国源会计师事务所是合法成立的会计师事务所。

二、律师事务所

本次项目的《法律意见书》是江苏瀛广达律师事务所出

具。江苏瀛广达律师事务所现持有江苏省司法厅2018年3月21日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31320000MD01854601），江苏瀛广达律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏瀛广达律师事务所路丹、王正清律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发的律师执业证书，均已经通过2018年年度年检。

第五部分：结论性意见

综上所述，本所律师认为：

一、本项目的实施主体具有独立的法人资格。淮安市淮阴区土地储备开发中心，隶属于所在的行政区划的国土资源主管部门，承担本行政区辖区内的土地储备工作，已经被列入自然资源部土地储备机构名录，具备合法的独立法人资格。

二、淮安市人民政府已同意将本期债券纳入2019年新增地方政府债务限额内。

三、本项目所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，实现项目的收益和融资自求平衡。

四、为本项目提供服务的会计师事务所和律师事务所均具有相应的从业资质。

五、本法律意见书经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页以下无正文）

（此页为《江苏瀛广达律师事务所关于2019年淮安市土地储备专项债券—2019年江苏省政府专项债券（第二批）的法律意见书》之签署页）

江苏瀛广达律师事务所（盖章）

负责人：

路 丹

经办律师：

路 丹

经办律师：

王正清

二〇一九年二月十八日

（2019）捍华律意字第007号

江苏捍华律师事务所

关于

2019年涟水县土地储备专项债券发行中的前期准备工作

之

法律意见书

江苏捍华律师事务所

二0一九年二月十八日

江苏捍华律师事务所
江苏省淮安市涟水县红日大道中联壹城商业中心7层
电话：0517-82380539

关于2019年涟水县土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书

致：涟水县土地储备中心：

本所接受贵中心的委托，指派嵇大勇、赵晨律师就涟水县土地储备中心在土地储备专项债券发行申报准备工作中的相关事宜，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有关规定，出具本法律意见书。

江苏捍华律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所.有资格就本次委托事项出具法律意见。

目　录

释义与简称……1

声　　明……2

正　　文……3

一、本期申报发行债券的基本情况……3

二、本期申报发行债券的募投项目情况……3

三、本期申报发行债券的实质条件……4

（一）土地储备机构的资质……4

（二）申报发行债券额度……6

（三）申报发行债券期限……7

（四）预期偿债资金来源……7

（五）本次债券使用限制……8

（六）中介机构……9

四、结论性意见……10

释义与简称

在本法律意见中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	（2019）捍华律意字第007号《关于2019年涟水县土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》
本所	指	江苏捍华律师事务所
本所律师	指	嵇大勇律师、赵晨律师
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（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

声　明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本法律意见书所依据的事实均以贵中心、相关单位或其他有关机关、人员提供的相关文件材料为基础，若在本法律意见书正式出具后，贵中心或相关单位、人员发现新材料或者新情况，且该新材料或新情况影响到本法律意见书的最终意见，本所对此不承担任何法律责任。

2、本法律意见书中对有关专项评价报告等文件内容的引述，并不表明本所律师对上述内容的真实性、准确性、完整性、合法性作出任何判断或保证。

3、本法律意见书仅依据出具日之前颁布并施行的相关法律、法规、部门规章、政府规章等规定出具。本所不保证在本法律意见书出具之后所颁布施行的任何法律、法规、规章等规定对本法律意见书不产生影响。

4、涟水县土地储备中心保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。涟水县土地储备中心保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

正　文

一、本期申报发行债券的基本情况

2019 年涟水县土地储备专项债券发行准备工作由涟水县财政局、涟水县国土资源局依据《江苏省土地储备管理实施办法》、《财政部关于提前下达部分 2019 年新增地方政府债务限额的预通知》（财预[2018] 185 号）、《关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债[2018]78 号）等相关文件要求，结合本地区土地储备及相关资金需求进行申报，本次申报发行本地区 2019 年土地储备专项债券额度为壹亿元，其中五年期壹亿元。确定的具体项目为“红日大道南侧、南京路东侧”项目。2019 年土地储备债券以省为单位集合发行，转贷市县政府使用，该部分资金由涟水县土地储备中心专项用于土地储备。本次申报发行土地储备专项债券本息以项目地块对应且纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入偿还。

二、本期申报债券的募投项目情况

依据涟水县土地储备中心提供的相关资料及承诺，涟水县土地储备中心拟提出的具体项目中包括的储备地块如下：

地区	涟水县
项目名称	红日大道南侧、南京路东侧
项目地块简介	该项目位于涟水县，共 1 个储备地块，由涟水县土地储备机构负责实施土地储备。

	项目地块的面积为172041.78平方米（评估面积），四至范围为：东至杭州路，南至上海路，西至南京路，北至红日大道；规划容积率≤2.6，规划用途为居住商业混合用地（商业集中设置，比例不得超过总建筑面积的5%）。
年度投资计划	2019年度计划支付1亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。
项目实施方	涟水县土地储备中心
未来偿债资金来源	国有土地使用权出让金收入
偿债资金是否覆盖本息	是
债券额度	壹亿元
债券期限	五年

三、本期申报发行债券的实质条件

（一）土地储备机构的资质

涟水县土地储备中心现持有涟水县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，涟水县土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12320826469619935K

名称	涟水县土地储备中心
宗旨和业务范围	受县政府委托，承担城市存量土地的收购、储备、管理工作，根据土地利用规划和城市总体规划及市场需求适量征用、收购、储备其他土地。管理依法收回的违法用地，各类闲置土地及无主土地。做好收购储备土地的资金测算平衡，协助做好土地出让的准备工作，协调有关部门制定土地供应计划，负责城市资产经营方案的制定和实施
住所	涟水县国土资源局六楼
法定代表人	徐锐
经费来源	经费自理
开办资金	￥1633.13 万元
举办单位	涟水县国土资源局
有效期	自 2017 年 10 月 24 日至 2020 年 03 月 31 日
登记管理机关	涟水县事业单位登记管理局

依据《土地储备机构名录（2018 年版）》明确，涟水县土地储备中心现为列入自然资源部名录管理的土地储备机构。

另依据《管理办法》第二条规定：本办法所称土地储备，

是指地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。

土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施。

据此，本所律师认为，涟水县土地储备中心系被列入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》之规定。

（二） 申报发行债券额度

本次申报发行的土地储备专项债券额度为壹亿元。

依据《管理办法》第十四条规定：省级财政部门在财政部下达的本地区土地储备专项债券额度内，根据市县近三年土地出让收入情况、市县申报的土地储备项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，提出本地区年度土地储备专项债券额度分配方案，报省级政府批准后(额度)将分配市县的额度下达各市县级财政部门，并抄送省级国土资源部门。

另依据江苏省财政厅《关于做好 2019 年第一批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债[2019]1 号）文件和《涟水县 2019 年提前下达新增专项债券安排情况表》明确 ：涟水县提前下达专项债券额度为 2（贰）亿元，其中，土地储备专项债券 1（壹）亿元。

据此，本所律师认为，申报发行本地区 2019 年土地储

备专项债券壹亿元额度符合《管理办法》、《关于做好 2019 年第一批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]1 号）文件和《涟水县 2019 年提前下达新增专项债券安排情况表》之规定。

（三） 申报发行债券期限

本次申报发行的土地储备专项债券壹亿元额度的期限为五年期。

依据《管理办法》第二十六条规定：土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，原则上不超过 5 年，具体由市县级财政部门会同本级国土资源部门、土地储备机构根据项目周期、债务管理要求等因素提出建议，报省级财政部门确定。

土地储备专项债券发行时，可以约定根据土地出让收入情况提前偿还债券本金的条款。鼓励地方政府通过结构化创新合理设计债券期限结构。

据此，本所律师认为，申报发行本地区 2019 年土地储备专项债券壹亿元额度的五年期限符合《管理办法》之规定。

（四） 预期偿债资金来源

本次申报发行土地储备专项债券本息以项目地块对应且纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入偿还。

关于本次债券发行的融资平衡情况已经江苏华证会计

师事务所有限公司专项审核，并出具了《2019年涟水县土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（苏华证会所（2019）第5003号）。

依据《管理办法》第六条规定：发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当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。

据此，本所律师认为，在涟水县土地储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的涟水县辖区红日大道南侧、南京路东侧土地储备项目，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。

（五） 本次债券使用限制

据涟水县土地储备中心提供的相关材料，本次债券中应享分配额度内的资金合计壹亿元由涟水县土地储备中心专项用于土地储备。

依据《管理办法》第八条规定：土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

据此，本所律师认为，本次申报发行的土地储备专项债券资金用途符合《管理办法》之规定。

（六） 中介机构

1、 会计师事务所

本次申报发行土地储备债券准备工作中的《2019 年涟水县土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（苏华证会所（2019）第 5003 号）由江苏华证会计师事务所有限公司出具。

江苏华证会计师事务所有限公司现持有原南京市工商行政管理局于 2017 年 06 月 14 日换发的《营业执照》（成立日期 2000 年 01 月 18 日）（统一社会信用代码为：91320100721708236U）、江苏省财政厅于 1999 年 12 月 30 日核发的《执业证书》（批准文号：苏财协（1999）376 号，证书编号：32010013），江苏华证会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所。

2、律师事务所

本次申报发行土地储备债券准备工作中的《关于 2019 年涟水县土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》由江苏捍华律师事务所出具。

江苏捍华律师事务所现持有江苏省司法厅于 2016 年 11 月 28 日换发的《律师事务所执业许可证》（批准日期为 2000 年 11 月 01 日）（统一社会信用代码：31320000724409 40XE），江苏捍华律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏捍华律师事务所嵇大勇律师、赵晨

律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发的律师执业证，且均已经通过年度年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，涟水县辖区红日大道南侧、南京路东侧土地储备项目，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；涟水县土地储备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由涟水县土地储备中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

江苏捍华律师事务所

负 责 人：

经办律师：

嵇大勇

经办律师：

赵 晨

二〇一九年二月十八日

关于2019年第二批江苏省政府债券之金湖县土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项法律意见书

致：金湖县财政局：

江苏金胜来律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见书。

本所接受金湖县财政局的委托，作为金湖县财政局的特聘专项法律顾问，就金湖县财政局在土地储备专项债券发行中的前期准备工作事宜，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有关规定出具本法律意见书。

目 录

释义与简称…… 1

声　　明…… 2

正　　文…… 4

一、本期债券的基本情况…… 4

二、本期债券发行项目前期准备工作的实质条件…… 9

三、中介机构及相关文件…… 11

（一）会计师事务所……11

（二）土地评估报告……11

（三）律师事务所……11

四、结论性意见…… 12

释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	（2019）苏金律意字第 001 号《关于 2019 年第二批江苏省政府债券之金湖县土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡法律意见书》
本所	指	江苏金胜来律师事务所
本所律师	指	施亚明
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（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券。
本次准备工作	指	金湖县财政局为本次债券发行所从事之前期准备工作
土地估价报告	指	江苏苏信房地产评估咨询有限公司出具的《土地估价报告》（备案号为 32042191A0110、32042191A0107）
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部，即现在的中华人民共和国自然资源部
《土地储备机构名录（2017）年版》	指	江苏省国土资源厅关于转发《土地储备机构名录（2017）年版》都通知（苏国土资发【2018】18 号）
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62 号）

声　明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1．本所律师依据《管理办法》以及苏财债（2017）50号文件等法律法规和规范性文件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．本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；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．本所律师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。

4．为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与金湖县财政局签署的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5．金湖县财政局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。金湖县财政局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6，对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依于有关政府部门、司法机关、

金湖县财政局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7．本所律师仅就与本次土地储备专项债券发行前期准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级、土地估价报告等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8. 本法律意见书仅供金湖县财政局本次准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正　文

一、土地储备专项债券发行项目的基本情况

金湖县财政局、金湖县国土资源局根据江苏省财政厅、江苏省国土资源厅《转发财政部、国土资源部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（苏财债【2017】50 号）要求和《财政部、国土资源部关于印发<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 号精神，2019 年土地储备专项债券发行中的前期准备工作已经开始，并严格按照江苏省财政厅《关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债〔2018〕78 号）、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66 号）以及《关于做好 2019 年第二批公开发行江苏省政府债务准备通知的通知》（苏财债〔2019〕9 号）文件要求组织申报材料，现将土地储备专项债券项目的基本情况报告如下：

1、金湖县基本情况

金湖县位于江苏省中部偏西地区，北纬 32° 47′ 至 33° 13′，东经 118° 48′ 至 119° 22′。东与宝应县、高邮市相邻，南与安徽省天长市接壤，西与盱眙县、洪泽县交界，北与洪泽县毗邻。县城黎城街道南距省会南京市 133 千米，北距淮安市 72 千米，东南距扬州市 105 千米。

2018 年 1-12 月份，全县一般公共预算收入实现 22.03

亿元。全县一般公共预算支出实现 40.78 亿元，其中：一般公共服务 5.49 亿元，教育支出 4.56 亿元，医疗卫生与计划生育支出 3.35 亿元，交通运输 1.09 亿元。2018 年度全县国有建设用地供应总量控制在 257.4459 公顷（3861.69 亩）以内。

表 1：2016-2018 年度金湖县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	241.88	267.87	296.29
一般公共预算收入	22	20.18	22.03
政府性基金收入	26.97	15.93	28.26
其中：国有土地使用权出让收入	24.83	14.84	26.74
政府性基金支出	28.76	20.82	28.28
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	26.26	19.77	26.32

注：本表以本次申请发行 2019 年第二批江苏省政府债券的设区市本级、县（市）分别填列。

2、土地储备专项债券对应项目地块的确定

2018 年 11 月，金湖县财政局、金湖县国土局 、金湖县征收办根据省财政厅、自然资源厅《关于统计报送 2019 年度政府土地储备专项债券资金需求的通知》苏自然资发（2018）6 号文件要求，为做好 2019 年土地储备专项发债申报工作，县政府确定我县 2019 年度拟申报土地储备专

项债券1个亿。根据申报要求，需落实对应的储备地块。县国土局、征收办与县规划局会商后，经实地踏勘并结合全县拟实施的房屋征收项目。

序号	地块名称	四至范围	面积（亩）	容积率	用地性质	申报债券额度（万元）	备注
1	油田消防队周边地块	金水湾西侧、北侧、华海路东侧	110.98	住宅≦2.2/公共设施≦2.0	综合	6000	地块内有约3.5亩不符合土地利用总体规划，已列入全年调整范围，需征收专用入库后出让。
2	城东湿地公园周边地块	利农路东侧，金湖东路南侧	369.83	≦1.8	居住	23000	地块内约有94亩不符合土地利用总体规划，已列入全年调整范围，需征收专用入库后出让。
3	原鑫裕铸锻地块	城南干道南侧、城东干道西侧	115.21	≦1.8	居住	4000	国有存量建设用地

4	黎东村地块	金湖县东路南侧，黎东河东侧	404.79	住宅≦2.0 商业≦2.0	商住	4000	地块内约有 386.2 亩不符合土地利用总体规划，已列入全年调整范围，需征收专用入库后出让。
	合计		1000.81			37000	

最终确定 1、3 为对应的储备地块。

3、发行额度及期限

根据《江苏省财政厅关于做好 2019 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕9 号）文件和我县土地储备专项债券限额情况，现申请发行本地区 2019 年土地储备专项债券 1.00 亿元，其中，3 年期 0 亿元，5 年期 1.00 亿元。

4、债券资金用途

本次申请发行的专项债券，严格按照苏财债〔2018〕78 号文件要求，依法用于公益性项目建设，未用于经常性支出和楼堂馆所等中央和省明令禁止的项目支出。其中，土地储备专项债券资金，严格按照《转发财政部 国土资源部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》（苏财债〔2017〕50 号）要求，全部用于土地储备业务。

5、土地储备专项债券对应项目地块情况简介

土地储备专项债券项目情况简介

地区	项目名称	债券额度（亿元）	债券期限	项目地块简介	年度投资计划	主管部门	未来偿债资金来源	债券存续期内预期收益是否覆盖本息
淮安市	金水湾西侧北侧项目	0.60	5年	该项目位于淮安市金湖县，共2个储备地块，由金湖县土地储备开发中心负责实施土地储备。其中，地块1的面积为4.6264公顷，四至范围为：东至金水湾，南至金水湾，西至华海路；规划容积率为r≤2.2，规划用途为居住用地。地块2的面积为2.6179公顷，四至范围为：东至北兴路，南至金水湾；规划用途为社区医疗设施用地和绿地。	如：2019年度计划支付0.60亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	金湖县土地储备开发中心	国有土地使用权出让金收入	是
淮安市	城南干道南侧城东干道西侧项目	0.40	5年	该项目位于淮安市金湖县，共1个储备地块，由金湖县土地储备开发中心负责实施土地储备。其中，地块1的面积为7.6806公顷，四至范围为：城南干道南侧，城东干道西侧；规划容积率为r≤1.8，规划用途为居住用地。	如：2019年度计划支付0.40亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	金湖县土地储备开发中心	国有土地使用权出让金收入	是
小计		1.00						

注："未来偿债资金来源"原则上只填列国有土地使用权出让金收入。

6、项目实施主体及土地储备机构的资质

（1）项目实施主体为金湖县土地储备开发中心；

（2）土地储备机构的资质

名称:金湖县土地储备开发中心

住所：金湖县神华大道201号

法定代表人：万宝春

开办资金：44万元

经费来源：经费自理

宗旨和服务范围：负责城乡土地收购、储备、开发、出让等工作

（3）根据《土地储备机构名录（2017年版）》金湖县土地储备开发中心为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。

本所律师认为，金湖县2019年土地储备专项债券发行项目的基本情况客观、真实，准确完整，金湖土地储备开发中心被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，以上基本情况表明金湖县2019年土地储备专项债券·发行符合前期准备工作中的程序性要求。

二、本期债券发行项目前期准备工作的实质条件（项目

预期收益和融资平衡方案）

1、预期偿债资金来源

在金湖县土地储备开发中心对项目收益预测及其所在依据的土地估计、土地项目收益与融资平衡的专项评价报告等各项假设的前提下本次债券的偿债资金来源为此次债券发行对应的2宗地块的土地出让收入，在土地出让之前，本次债券的偿债资金由金湖县土地出让政府净收益安排。

2、本次债券的使用限制

依据金湖县财政局提供的相关资料，本次债券中应予分配额度内的资金合计10000万元，由金湖县土地储备中心专项用于土地储备，项目合规。

3、还本付息预测

本次拟发行债券金额10000万元，债券利率4%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，融资利息为2000万元，本息合计为12000万元。上述地块预计自土地储备债券发行起开始土地出让，且全部于1年内出让完毕，预计土地出让收益为 26372.46 万元。预计土地出让收益对融资成本能覆盖。

4、项目收益与融资平衡

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的土地储备项目，在土地

出让价格以预评估价测算时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，土地出让对融资成本能覆盖，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为金湖县土地储备开发中心在本期债券发行项目前期准备工作符合相关实质条件。本次债券所列入的金湖县土地储备开发中心的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，可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。

三、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本期2019年金湖县土地储备开发中心储备项目财务评估报告由淮安中振华信会计师事务所出具，见淮中信专审字（2019）039号专项评估报告。

（二）土地估价报告

江苏苏信房地产评估咨询有限公司对拟土地储备专项债券项目对应的储备地块商住用地国有出让土地使用权市场价格评估，备案号分别为32042191A0107、32042191A110，该土地估价报告附件收录估价机构营业执照复印件、估价机构证书复印件、本次评估土地估价师资质证书复印件。

（三）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由江苏金胜来律师事务所出具。

江苏金胜来律师事务所持有江苏省司法厅于 2016 年 1 月 28 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为：31320000731182880N），江苏金胜来律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏金胜来律师事务所的施亚明律师为签署律师，施亚明律师持有江苏省司法厅核发的执业证书，且已经过年度考核。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的金湖县土地储备开发中心储备项目可实现项目收益和融资自求平衡，金湖县土地储备开发中心有资格实施储备地块的土地储备，本次债券中应予分配额度内的资金由金湖县土地储备开发中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式五份

江苏金胜来律师事务所

负责人：施亚明

经办律师：

施亚明

二零一九年二月十四日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000731182880N

江苏金胜来律师事务所，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：江苏省司法厅

发证日期：2016 年 11 月 28 日

No. 70062948

中华人民共和国司法部监制



执业机构 江苏金胜来律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13208199810977141

法律职业资格
或律师资格证号

109888020724

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2009 年 12 月 18 日

持证人 施亚明

性别 男

身份证号 320831196802183452

律师年度考核备案

考核年度	2009.6-2010.5
考核结果	年度检查考核合格 2010.6-2011.5 江苏省司法厅
备案机关	
备案日期	2011.6 年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	律师执业年度考核称职 2011.6—2012.5 江苏省司法厅
考核结果	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案机关	
备案日期	

江苏鑫鼐律师事务所
关于阜宁县2019年土地储备专项债券项目之
法律意见书

苏鑫律证字2019第022001号

致：阜宁县财政局

江苏鑫鼐律师事务所接受阜宁县财政局的委托，为“阜宁县2019年土地储备专项债券项目”提供专项法律服务。本所律师根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《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）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号）、《江苏省土地储备管理实施办法》、江苏省财政厅《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债[2018]78号）、江苏省财政厅《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]9号）、江苏省财政厅《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8号）等有关法律、法规和规范性文件的规定，按照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。

第一部分 引言

一、律师声明事项

1、本所律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中华人民共和国（以下简称“中国”，为本法律意见书之目的，不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区）现行的法律、行政法规、部门规章、规范性文件的有关规定发表法律意见。

2、申请人及其他中介服务机构已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必须的全部有关事实材料、副本材料或者口头证言，且保证所提供材料的真实性、完整性和准确性，无重大遗漏及误导性陈述，所提供的复印件与原件具有一

致性。

3、本所律师仅就本次专项债券项目所涉及到的法律问题发表意见。在本法律意见书中如涉及专项评价报告、土地估价评估、信用评级、土地储备项目融资与收益平衡方案等内容，均为对申请人制作之申请报告及有关中介机构出具之专业报告中列载之数据、结论的严格引述。该等引述并不构成本所对这些内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

4、出具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，本所及本所律师只能依赖于申请人的口头陈述与承诺以及有关政府职能部门的公示或其他证明文件。

5、本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次专项债券项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

6、本所律师同意本法律意见书作为本次专项债券项目所必备的法律文件，并随同其他材料一同向江苏省财政厅进行报送；同意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。但本法律意见书仅供本次专项债券项目之目的使用，未经本所书面同意，任何人不得为任何其他目的而依赖、使用或引用本法律意见书。

二、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有如下含义：

本所	指	江苏鑫鼐律师事务所
申请人	指	阜宁县财政局
苏亚金诚	指	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所
万源评估	指	阜宁县万源土地房地产评估有限公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
本次专项债券项目	指	申请发行阜宁县 2019 年土地储备专项债券
《申请报告》	指	阜宁县 2019 年第二批江苏省政府债券发行申请报告
《土地储备机构名录（2018 版）》	指	《自然资源部办公厅关于印发<土地储备机构名录（2018 版）的通知>》（自然资办函[2018]503 号）
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《实施办法》	指	《江苏省土地储备管理实施办法》
苏财债[2019]9 号文	指	江苏省财政厅《关于做好 2019 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》
苏财债[2018]78 号文	指	江苏省财政厅《关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债[2018]78 号）
苏亚盐咨[2019]7 号专项评价报告	指	2019 年阜宁县土地储备项目收益与融资平衡专项评价报告
元	指	人民币元

第二部分 正 文

一、土地储备机构的资质

根据申请人的《申请报告》披露，本次专项债券项目所募集的资金用于阜宁县土地储备中心进行土地储备，阜宁县土地储备中心现持有阜宁县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，阜宁县土地储备中心的基本信息如下：

统一社会信用代码：12320923785951999A

单位名称：阜宁县土地储备中心

宗旨及业务范围：为土地储备提供服务。办理国有土地使用权储备手续，组织储备土地前期开发工作。

住　　所：阜宁县天津路西城南大厦C座

法定代表人：唐晓波

经费来源：全额拨款

开办资金：￥10100万元

举办单位：阜宁县国土资源局

有效期：自2016年08月10日至2021年08月10日

经核查，阜宁县土地储备中心系纳入自然资源部《土地储备机构名录（2018版）》管理的土地储备机构，具有实施土地储备的资格，符合《管理办法》第二条之规定。

二、募集资金用途

根据申请人的《申请报告》披露及万源评估出具的《土地估价报告》，本次专项债券项目所募集的资金2.50亿元全部用于阜城街道土地收储项目，该土地收储项目信息如下：

项目名称	阜宁县2019年土地收储项目
坐落地区	阜宁县阜城街道
四至范围	东至农田，南至空地，西至开发区大道，北至河流

规划用途	商住用地
储备面积	408.549 亩
年度投资计划	2019 年计划支付 2.50 亿元
计划出让时间	2023
本次债券发行金额	2.50 亿元，期限 5 年
土地储备项目地块历史沿革及现状	原为集体农用地，根据苏(2018)阜宁县不动产权第0002754 号不动产权证，现为建设用地并征收为国有，现状为空地，达到场地平整。

三、预期偿债资金来源

根据申请人《申请报告》披露，本次专项债券项目的偿债资金来源由项目所对应的地块土地出让收入偿还，本次专项债券项目对应并纳政府性基金预算管理。

根据苏亚金诚苏亚盐咨[2019]7 号《专项评价报告》，在阜宁县土地储备中心对项目预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项债券项目预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.78，项目收益可以覆盖融资本息。

经核查，本所律师认为，本次专项债券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》第六条之规定。

四、本次专项债券项目的中介机构

1.会计师事务所

本次专项债券的《专项评价报告》由苏亚金诚出具，经核查：

⑴苏亚金诚持有盐城市工商行政管理局城南分局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320902093564595）。

⑵苏亚金诚持有江苏省财政厅核发的编号为“320000263207”的《会计师事务所执业证书》。

2.评估机构

本次专项债券的《土地估价报告》由万源评估出具，经核查：

⑴万源评估持有阜宁县市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320923140526784G）。

⑵万源评估于 2017 年 10 月 12 日在江苏省国土资源厅完成土地估价机构备案，持有苏土估备字[2017]0019 号备案函。

3.律师事务所

本次专项债券项目的法律意见书由江苏鑫鼎律师事务所出具，经核查：

⑴江苏鑫鼎律师事务所持有江苏省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31320000576684265X）；

⑵江苏鑫鼎律师事务所出具的法律意见书由两名执业律师签署。其中签字律师迟先荣持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209199011265826）；签字律师王文兵持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209200310205550）。

本所律师认为，本次专项债券的中介机构符合苏财债[2019]9 号文的规定要求。

第三部分 结论意见

综上所述，本所律师认为：阜宁县土地储备中心具备实施土地储备的资格；本次专项债券项目所列入的土地储备项目，可实现项目收益和融资自求平衡。

（以下无正文，换签署页）

（此页无正文，为《江苏鑫鼐律师事务所关于阜宁县2019年土地储备专项债券项目之法律意见书》的签署页）

江苏鑫鼐律师事务所

负责人：迟先荣

经办律师：迟先荣

经办律师：王文兵

2019 年 02 月 20 日

地址：江苏省盐城市府西路华邦国际西厦13A-B1区，邮编：224005
电话：0515-88963551
传真：0515-88209252
电子信箱：719490378@qq.com

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000576684265X

江苏鑫鼎

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：江苏省司法厅

发证日期：2016 年 12 月 28 日

No. 7007461

中华人民共和国司法部监制

执业机构 江苏鑫乘律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209199011265826

法律职业资格
或律师资格证号 （1989）0280

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2011 年 06 月 13 日



持证人 迟先荣

性 别 女

身份证号 320902195202293024

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

2016年度考核
江苏省司法厅
2017.6-2018.5

2017年度考核称职
江苏省司法厅
2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构　江苏鑫鼎律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　13209200310205550

法律职业资格
或律师资格证号　102001750212O2

发证机关　江苏省司法厅

发证日期　2014　年05　月30　日



持证人　王文兵

性　别　男

身份证号　320924197507207913

律师年度考核备案

考核年度　2013年度考核称职
江苏省司法厅
2014.6-2015.5

考核结果　2014年度考核称职
江苏省司法厅
2015.6-2016.5

备案机关

备案日期　2015年度考核称职
江苏省司法厅
2016.6-2017.5

律师年度考核备案

考核年度　2016年度考核称职
江苏省司法厅
2017.6-2018.5

考核结果　2017年度考核称职
江苏省司法厅
2018.6-2019.5

备案机关

备案日期

江苏华朋律师事务所
关于扬州市土地储备中心
在土地储备专项债券发行中的前期准备工作
之
法律意见书

编号：（2019）华朋非字第 001 号

致：扬州市土地储备中心

江苏华朋律师事务所（以下简称“本所”）是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见书。

本所依据与扬州市财政局签署的《专项法律服务协议》，作为本发行准备事宜的特聘专项法律顾问，就扬州市土地储备中心、扬州市财政局在本债券发行的前期准备工作事宜，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，按照规则指引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。

第一部分　律师声明事项

1. 本所律师依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和相关规定之理解发表法律意见。

2. 本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他申报材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

4. 扬州市土地储备中心向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

5. 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，本所律师依赖于有关政府部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件出具本法律意见书。

6. 本所律师仅就与发行人本产品发行有关的法律问题发表法律意见，不对有关会计、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所在本法律意见书中对有关审计报告中的某些数据和结论的引述，并不意味着本所对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，本所对该等文

件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

7. 本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

8.本所律师同意发行人部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按相关法律法规要求引用本法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用导致法律上的歧义或曲解。

9. 本法律意见书仅供发行人为发行本产品之目的使用，不得用作任何其他目的。

现本所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出具本法律意见书。

第二部分 正文

一、实施土地储备的主体资质

扬州市土地储备中心现持统一社会信用代码为12321000E89544769B的统一社会信用代码证书，根据该证书，扬州市土地储备中心详细信息如下：

统一社会信用代码	12321000E89544769B
名称	扬州市土地储备中心
单位地址	江苏省扬州市邗江区文昌中路565号
法定代表人	陶加宏
宗旨和业务范围	扬州市土地储备中心是扬州市国土资源局直属单位，受市国土资源局的委托，具体负责承办土地征用、收购、储备、整理开发以及土地招标、拍卖中的事务等工作。
经费来源	财政补助一类
举办单位	扬州市国土资源局
经营期限	2018年02月08日至2023年02月08日

扬州市江都区市土地储备中心现持有统一社会信用代码为12321088468950124E的统一社会信用代码证书，根据该证书，扬州市江都区土地储备中心详细信息如下：

统一社会信用代码	12321088468950124E
名称	扬州市江都区市土地储备中心
单位地址	江苏省扬州市江都区仙女镇龙川中路5号
法定代表人	史逊
宗旨和业务范围	扬州市江都区土地储备中心是扬州市江都区国土资源局直属单位，受江都区国土资源局的委托，具体负责承办土地征用、收购、储备、整理开发以及土地招标、拍卖中的事务等工作。
经费来源	财政补助一类
举办单位	扬州市江都区国土资源局

经营期限	2015 年 03 月 16 日-2020 年 03 月 16 日

现扬州市土地储备中心及扬州市江都区市土地储备中心已被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具有实施土地储备行为的主体资格。

综上所述，本所律师经审查后认为，截止本法律意见书出具之日，扬州市土地储备中心已被列入国土资源部名录所管理，扬州市土地储备中心作为事业单位法人，具有土地储备的管理职责，不存在根据有关法律、法规、规范性文件规定应予终止的情形，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条之规定，具有负责实施土地储备机构的主体资格。

二、预期偿债资金来源

在扬州市土地储备中心对本次土地储备专项债券发行的收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本次土地储备专项债券的偿债资金来源为此次债券发行对应的 9 宗地块的土地出让金收入。在本期储备土地实际出让前，本次债券的偿债资金通过扬州市财政预算专项资金予以支付。

根据扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）出具的《扬州市 2019 年土地储备专项审核报告》显示，本次债券发行的融资平衡情况已经予以审计并通过。在本次土地储备专项债券发行中，预计扬州市土地储备专项债券项目收益对融资成本覆盖倍数为 3.64，项目收益可以覆盖融资成本，具有清偿到期债券的能力，满足本次专项债券还本付

息的资金要求，本项目为可以实现收益与融资自求平衡的土地储备专项债券。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的扬州市土地储备中心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）》第六条之规定。

三、本次土地储备专项债券的使用限制

根据扬州市土地储备中心提供的相关文件和资料，本次土地储备专项债券应享分配额度内的资金共计 20 亿元，由扬州市土地储备中心和扬州市财政局专项使用于本次土地储备项目。

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第八条之规定，本所律师认为，本次土地储备专项债券资金将由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由土地储备机构专项用于土地储备项目。

四、储备地块情况

依据扬州市土地储备中心提供的材料和文件，此次土地储备专项债券拟发行 20 亿元人民币，所对应的具体地块情况如下，扬州市土地储备中心拟提出具体项目安排中所对应的具体地块情况如下：

（一）市经济开发区西南片区收储项目

根据扬州市土地储备中心相关文件资料及承诺，市经济开发区西南片区收储项目包含如下两个地块，具体情况如下：

1、地块 1（编号：TC3210002019001）

该宗地具体情况如下：

项目名称	地块 1（编号：TC3210002019001)
坐落地区	扬州市经济技术开发区扬子津街道
四至范围	东至扬子江中路，南至二桥河，西至维扬路，北至开发东路。
土地规划性质	商业
储备面积	15.5233 公顷
纳入土地储备计划的年份	2019 年
计划出让时间	2024 年
本次债券发行金额	2 亿
债券期限	5 年
项目实施方	扬州市土地储备中心

2、地块 2（编号：TC3210002019002)

该宗地具体情况如下：

项目名称	地块 2（编号：TC3210002019002)
坐落地区	扬州市经济技术开发区扬子津街道
四至范围	东至扬子江路，南至富扬路，西至维扬路，北至鸿扬路
土地规划性质	商住
储备面积	20.5186 公顷
纳入土地储备计划的年份	2019 年
计划出让时间	2024 年
本次债券发行金额	1 亿

债券期限	5年
项目实施方	扬州市土地储备中心

（二）蜀冈黄竹组、中心后庄组收储项目

根据扬州市土地储备中心相关文件资料及承诺，该宗地具体情况如下：

项目名称	蜀冈黄竹组、中心后庄组收储项目 （地块编号：TC3210002019003）
坐落地区	扬州市邗江区西湖镇
四至范围	东至经九路，南至怡扬西路，西至真州路，北至纬三路
土地规划性质	商住
储备面积	18.1479公顷
纳入土地储备计划的年份	2019年
计划出让时间	2024年
本次债券发行金额	3亿元
债券期限	5年
项目实施方	扬州市土地储备中心

（三）广陵区文峰片区收储项目

根据扬州市土地储备中心相关文件资料及承诺，广陵区文峰片区收储项目包括如下三个地块，具体情况如下：

1、地块1（编号：TC3210002019004）

该宗地具体情况如下：

项目名称	地块 1（编号：TC3210002019004)
坐落地区	扬州市广陵区文峰街道
四至范围	东至文峰路，南至规划支路，西至古运河，北至江阳东路
土地规划性质	商住
储备面积	16.8177 公顷
纳入土地储备计划的年份	2019 年
计划出让时间	2024 年
本次债券发行金额	2 亿
债券期限	5 年
项目实施方	扬州市土地储备中心

2、地块 2（编号：TC3210002019005)

该宗地具体情况如下：

项目名称	地块 2（编号：TC3210002019005)
坐落地区	扬州市广陵区文峰街道
四至范围	东东至渡江南路，南至开发东路，西至规划中文峰南路，北至教院附中
土地规划性质	商住
储备面积	13.1521 公顷
纳入土地储备计划的年份	2019 年
计划出让时间	2024 年

本次债券发行金额	2 亿
债券期限	5 年
项目实施方	扬州市土地储备中心

3、地块 3（编号：TC3210002019006)

该宗地具体情况如下：

项目名称	地块 3（编号：TC3210002019006)
坐落地区	扬州市广陵区文峰街道
四至范围	东至徐凝门路，南至江阳东路，西至渡江南路，北至古运河
土地规划性质	商住
储备面积	9.9097 公顷
纳入土地储备计划的年份	2019 年
计划出让时间	2024 年
本次债券发行金额	2 亿
债券期限	5 年
项目实施方	扬州市土地储备中心

（四）庆丰北郡北侧收储项目

根据扬州市土地储备中心相关文件资料及承诺，该宗地具体情况如下：

项目名称	庆丰北郡北侧收储项目（地块编号：TC3210002019007)
坐落地区	扬州市邗江区槐泗镇
四至范围	东至中兴路，南至运河路，西至瘦西湖路，北至启扬高速

土地规划性质	商住
储备面积	30.6364 公顷
纳入土地储备计划的年份	2019 年
计划出让时间	2024 年
本次债券发行金额	3 亿元
债券期限	5 年
项目实施方	扬州市土地储备中心

（五）七闸地块项目

根据扬州市江都区国土资源局相关文件资料及承诺，该宗地具体情况如下：

项目名称	七闸地块（地块编号 TC3210122019001）
坐落地区	扬州市江都区
四至范围	东至金湾路，南至世纪豪园北区，西至规划支路，北至规划支路
土地规划性质	商住
储备面积	9.321 公顷
计划出让时间	2023 年
本次债券发行金额	4 亿元
债券期限	5 年
项目实施方	扬州市江都区国土资源局

（六）双汇电力地块项目

根据扬州市江都区国土资源局相关文件资料及承诺，该宗地具体情况如下：

项目名称	双汇电力地块（地块编号为 TC3210122019002）
坐落地区	扬州市江都区
四至范围	东至仙城北路，南至天山路，西至规划支路，北至规划支路
土地规划性质	商住
储备面积	4.6458 公顷
计划出让时间	2023 年
本次债券发行金额	1 亿元
债券期限	5 年
项目实施方	扬州市江都区国土资源局

五、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《扬州市 2019 年土地储备专项债券审核报告》由扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）出具。

扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）现持有扬州市江都区市场监督管理局于 2007 年 7 月 6 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91321012663833708X），扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）系依法注册成立的会计师事务所，具有出具审计报告的资质。

（二）律师事务所

本《法律意见书》由江苏华朋律师事务所出具。江苏华朋律师事务所系一家于扬州市注册成立的律师事务所，持有江苏省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31320000468849894 9），是具有中国执业资格的律师事务所。

本法律意见书的签字经办律师为齐笑鸣律师与曹素珍律师，两位律师自执业以来均无违规违纪记录，且已通过 2018 年度律师年检注册。两位律师分别持有执业证号为 13210201111783552 和 13210200811516635 的《中华人民共和国律师执业证》。因此，本所与经办律师具有出具本法律意见书的资格。

本所律师认为，《专项债券审核报告》及《法律意见书》，符合相关法律、法规的规定。

六、法律风险

本所律师经审查后认为，本项目涉及风险如下：

（一）征地拆迁风险

本案项目涉及土地面积较大，难免因拆迁的进程问题影响土地出让计划的进行，可能影响到项目的收益。

（二）施工风险

项目涉及片区多且范围大，施工技术性、专业性较强、审批手续繁琐等，可能对施工进度有影响，后期开发进程可能无法按照计划进行，可能影响项目收益。

（三）项目收益风险

土地储备项目具有特殊性，容易受到房地产市场的房地产价格的波动甚至是动荡，将影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。

（四）利率波动风险

目前国内宏观经济状况复杂、国际经济环境变化无常，国家经济政策的变动会引起债务资本市场利率的波动，进而影响到项目收益和融资的平衡。

第三部分　结论性意见

截至本法律意见书出具之日，综上所述，本所律师认为：

1. 扬州市土地储备中心和扬州市江都区土地储备中心具有实施土地储备项目工作的主体资格；

2. 本次土地储备专项债券所列入的扬州市土地储备中心的土地储备项目可达到融资自求平衡，并实现项目收益；

3. 本次债券中应享分配额度内的资金将由扬州市土地储备中心和扬州市财政局专项用于土地储备项目。

（以下无正文）

（此页无正文，为《江苏华朋律师事务所关于扬州市土地储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签章页）

本法律意见书正本一式五份，无副本，经本所经办律师签字并经本所盖章后生效。

江苏华朋律师事务所

中国执业律师：

中国执业律师：

二〇一九年二月十六日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000468849894 9

江苏华朋 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：江苏省司法厅

发证日期：2016 年 12 月 07 日

No. 70063318

中华人民共和国司法部监制



执业机构 江苏华朋律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13210201111783552

法律职业资格
或律师资格证号 A20093218113067

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2011 年 11 月 09 日

持证人 齐笑鸣

性 别 女

身份证号 321001198510060328

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
考核结果	
备案机关	2016年度考核备案 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏华朋律师事务所



执业机构　江苏华厦律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　13210200811516635

法律职业资格或律师资格证号　A20063210021714

发证机关　江苏省司法厅

发证日期　2016 年 07 月 18 日

持证人　曹素珍

性别　女

身份证号　321002197102286127

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
考核结果	
备案机关	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏华厦律师事务所

宝应县土地收购储备中心土地储备专项债券发行中的前期准备工作

律师法律意见书

江苏宝宇律师事务所

二〇一九年二月

关于宝应县土地收购储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之律师法律意见书

宝应县土地收购储备中心及相关部门：

江苏宝宇律师事务所是中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，经报司法部备案，具有合法执业资格的律师事务所，依据《中华人民共和国律师法》及相关法律根据查明的有关事实与材料，出具法律意见，符合法律规定，具有法律效力。

江苏宝宇律师事务所接受宝应县土地收购储备中心的委托，指派季金楼、朱凤翔两名律师作为宝应县土地收购储备中心的特聘专项法律顾问，就宝应县土地收购储备中心在储备专项债券发行中的前期准备工作事宜，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有关规定出具本法律意见书。

目　录

释义……4

声明……5

正文

一、本期债券的基本情况……7

二、本期债券的募投项目概述……8

（一）本期债券募投项目概述……8

（二）项目批复文件……8

（三）项目实施主体……9

三、本期债券发行的实质条件……9

（一）土地储备机构的主体资格……9

（二）本期债券发行额度、发行期限……10

（三）本期债券募集资金的用途……10

（四）本期债券清偿资金来源……10

（五）项目收益融资平衡……11

四、本期债券涉及的中介机构……11

五、结论意见……12

附件：

律师事务所职业许可证及律师职业资格

释　义

为本法律意见书表述方便，在本法律意见书中，除非另有说明或文义另有所指，下列词语释义如下：

本法律意见书	指	《宝应县土地收购储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之律师法律意见书》
本所	指	江苏宝宇律师事务所
本所律师	指	季金楼、朱凤翔
会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
土地储备专项债券	指	地方政府为储备发行，以项目各义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（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券。
本次准备工作	指	宝应县土地收购储备中心为本次债券发行所从事之前期准备工作
专项语汇估报告	指	中兴华会计事务所出具的《2019 年江苏省土地储备专项债券之宝应县本级项目收益与融资自求平衡评价报告》
宝应县	指	江苏省扬州市宝应县
宝应县国土局	指	宝应县国土资源局
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
土地储备机构名录（2017 年版）	指	江苏省国土资源厅关于印发《〈土地储备机构名录〉（2017 年版）》的通知（苏国土资发[2018]18 号）
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）

声　明

一、本所律师依据《管理办法》等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的企业标准、道德规范和勤勉尽责精神出具法律意见书。

二、本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；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。

三、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与宝应县土地收购储备中心签署的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

四、本所仅就与本次准备工作有关法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、资产评估、内部控制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、资产评估报告和内部控制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和结论的真实性及准确性做出任何明示或默示保证。

五、本法律意见书的出具已经得到宝应县土地收购储备中心如下保证：

（一）宝应县土地收购储备中心已经提供了本所出具本法律意见书所要求宝应县土地收购储备中心提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明。

（二）宝应县土地收购储备中心提供给本所的文件和材料是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符。

六、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，本所及本所经办律师依据有关政府部门、宝应县土地收购储备中心或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

七、本所同意将本法律意见书作为宝应县土地收购储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

八、本法律意见书仅供宝应县土地收购储备中心为本次准备工作之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于上述，本所及本所律师根据有关法律、法规、规章的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

正 文

一、本期债券的基本情况

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法》（试行）（财预[2017]62 号）推出土地储备专项债券。2019 年 1 月，江苏省自然资源厅办公室下发了《关于做好 2019 年土地储备专项债券发行工作的通知》（苏自然资办发[2019]71 号）、省财政下发了《关于做好 2019 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]9 号）对江苏省土地储备专项债券发行工作提出了具体要求。文件规定，江苏省 2019 年土储债券以省为单位集合发行，债券期限设 3 年期和 5 年期两品种。本次债券信用评级由 2018-2020 年江苏省政府债券信用评级机构“中债资信评估有限责任公司”负责。

根据江苏省财政厅《关于提前下达 2019 年部分新增政府债务限额的预通知》（苏财债[2018]78 号）规定，宝应县土地储备专项债券限额 1 亿元，期限 3 年期。宝应县土地收购储备中心申报发行土地储备专项债券 1 亿元，期限 3 年期。

本期债券资金由纳入江苏省国土资源厅名录管理的土地储备机构专项用于土地储备。

本期债券本息以项目地块对应且纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或土地收益基金收入予以偿还。

二、本期债券的募投项目情况

（一）本期债券募投项目概述

依据宝应县土地收购储备中心提供相关资料，宝应县土地收购储备中心拟提出的具体项目安排 1 个地块，合计面积 17.6667 公顷。具体如下：

生态新城建设项目 TC3210232019008

根据宝应县土地收购储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	疏港路北侧地块
坐落地区	安宜镇
四至范围	东至东阳路、南至疏港路、西至城南河、北至新城路
土地规划性质	住宅用地、商服用地、公共服务用地
储备面积	17.6667 公顷
储备开始时间	2019
计划出让时间	2020-2022
项目总需求	29090 万元
本次债券发行金额	10000 万元
土地现状	净地

（二）项目批复文件

宝应县人民政府《县政府关于发行 2019 年土地储备专项债券的批复》宝政发（[2019]24 号）

（三）项目实施主体

本期债券募投项目实施主体为宝应县土地收购储备中心

据此，本律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由宝应县土地收购储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

三、本期债券发行的实质条件

（一）土地储备机构的主体资格

1、宝应县土地收购储备中心现持有宝应县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，宝应县土地收购储备中心的基本信息如下：

证号	事证第 132102300722 号
名称	宝应县土地收购储备中心
宗旨和业务范围	承担全县土地收购储备工作、将依法收回、收购使用权的国有土地和依法征用的集体土地予以收购、储备、并通过前期开发整理利用和承担政府委托的土地使用权供应准备工作，实现土地资产保值增值，合理配置土地资源。
住所	宝应县叶挺东路 28 号

法定代表人	夷晓宇
经费来源	自收自支
开办资金	3010 万元
举办单位	宝应县国土资源局
有效期	2015 年 3 月 30 日至 2020 年 3 月 30 日
登记管理机关	宝应县事业单位登记管理局

2、根据《土地储备机构名录（2017 年版）》，宝应县土地收购储备中心现纳入江苏省国土资源厅名录的土地储备机构。

据此，本律师认为，宝应县土地收购储备中心系被纳入江苏省国土资源厅的土地储备机构，有资格实施地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

（二）发行额度、发行期限

根据宝应县土地收购储备中心提供的资料，本次债券中应享分配额度内的资金合计 1 亿元，发行期限 3 年，由宝应县土地收购储备中心专项用于土地储备。

（三）本期债券募集资金的用途

根据宝应县土地收购储备中心提供的资料，本次债券中应享分配额度内的资金由宝应县土地收购储备中心专项用于土地储备。

（四）本期债券清偿资金来源

在宝应县土地储备收购中心对项目预测及其所依据的各项假设前提下，本次债券的偿债资金来源为此次债券发行对应地块的土地出让收入，在土地出让前，本次债券的偿债资金通过宝应县土地出让金

政府净收益安排。

（五）项目收益融资平衡

关于本次债券的融资平衡情况已经中兴华会计师事务所审计通过。

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。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：按自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：按 2019 年 GDP 增速 7%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，生态新城建设项目的本息覆盖倍数为 1.59；按 2019 年 GDP 增速 7%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，生态新城建设项目的本息覆盖倍数为 1.56；按 2019 年 GDP 增速 7%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，生态新城建设项目的本息覆盖倍数为 1.53。项目收益可以覆盖融资成本。

综上，本所律师认为，本期债券所列入的宝应县土地收购储备中心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《管理办法》第六条之规定，已经具备法律法规规定的本期债券发行的实质条件。

四、关于本期债券涉及的中介机构

（一）本期债券的审计机构

本次准备工作中的《2019 年江苏省土地储备专项债券之宝应县本级项目收益与融资自求平衡评价报告》由中兴华会计师事务所出具。

中兴华会计师事务所持有北京市工商行政管理局西城区分局于 2018 年 7 月 9 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91110102082881146K）、北京市财政局于 2018 年 2 月 9 日核发的《会计师事务所执业证书》，中兴华会计师事务所是依法注册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江苏宝宇律师事务所出具。

江苏宝宇律师事务所现持有江苏省司法厅于 2005 年 4 月 28 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31320000773793380D），江苏宝宇律师事务所是具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏宝宇律师事务所季金楼律师、朱凤翔律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年检。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、本次债券所列入的宝应县土地收购储备中心的土地储备项目可实现收益和融资自求平衡，具备本期债券发行的实质条件；

2、宝应县土地收购储备中心有资格实施储备地块的土地储备；

3、本次债券中应享分配额度内的资金由宝应县土地收购储备中心专项用于土地储备。

本法律意见书一式伍份，经本所律师签字并加盖律所公章后生效。

江苏宝宇律师事务所

负责人：朱晓涛

经办律师：李金楼

经办律师：朱阿新

二0一九年二月十八日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000773793380D

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：江苏省司法厅

发证日期：2016 年 12 月 07 日

中华人民共和国司法部监制

执业机构 江苏公证律师事务所

执业证类别

执业证号 13210199610659511

法律职业资格
或律师资格证号 10966404081?

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2009 年 12 月 11 日



持 证 人 李金楼

性 别 男

身份证号 321023196404194612

律师年度考核备案

考核年度	2012.6-2013.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	
备案机关	2017年度考核 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案日期	



持 证 人 朱凤翔

性 别 男

身份证号 321023197311215853

执业机构 江苏[illegible]律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13210200810381046

法律职业资格
或律师资格证号 A20053210231539

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2009 年 12 月 11 日

律师年度考核备案

考核年度	[illegible]
考核结果	[illegible]
备案机关	[illegible]
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	[illegible]
考核结果	[illegible]
备案机关	2017年度考核合格 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案日期	

江苏润仪律师事务所关于

2019江苏省仪征市土地储备专项债券

发行法律意见书

（2019）润仪律土债储意字第001号

致：仪征市财政局

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号，以下简称“国发[2014]43号文”）、《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，以下简称“财库[2015]83号文”）、《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，以下简称“财预[2015]225号文”）、《地方政法专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号文，以下简称“财预[2016]155号文”）、《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，以下简称“财预[2017]89号文”）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号，以下简称“财预[2018]34号文”）、《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号，以下简称“财预[2017]62号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，江苏润仪律师事务所（“以下简称“本所”）作为2019年江苏省仪征市土地储备专

项债券（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，出具法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而又无法独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、仪征市财政局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级，评估等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用的原则，对本期债券发行所涉及的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师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，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

本所律师同意部分或全部在本期债券相关文件中自行引用或按中国证券协会备案要求引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

一、本期债券的土地储备机构

土地储备机构：仪征市土地储备开发中心

统一社会信用代码：12321081468899533B

住址：仪征市工农路 123 号

法定代表人：周荣余

开办资金：810 万元

类型：事业单位

宗旨：保护和合法利用土地，为仪征建设提供服务

业务范围：土地开发，土地整理，土地储备。

二、募集资金的用途

根据《项目情况报告》，本期债券募集资金将用于真州东路北片区土地储备项目和真州镇纺机厂、铝制品厂片区土地储备项目。

1、项目基本情况

（1）真州东路北片区土地储备项目

真州东路北片区土储项目位于仪征市真州镇，共 1 个储备地块，拟使用债券资金为6000万元，期限为3年，收储面积59522平方米。

（2）仪征市真州镇纺机厂、铝制品厂片区土地储备项目

仪征市真州镇纺机厂、铝制品厂片区土储项目位于仪征市真州镇，共1个储备地块，土储项目拟使用债券资金为14000万元，期限为3年，收储面积117133平方米。

2、土地储备机构的资格

根据《江苏省国土资源厅关于转发<土地储备机构名录（2017年版）>的通知》（苏国土资发（2018）18号），仪征市土地储备开发中心为纳入国土资源部土地储备机构名录的土地储备机构。仪征市储备开发中心的名录代码为TC321081，批准单位为仪征市机构编制委员会；批准文号为仪国委[2000]第22号；行政隶属是仪征市国土资源局。

本所认为：仪征市土地储备开发中心系经批准成立、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。

三、本期债券发行项目的基本情况

根据仪征市财政局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，本期债务涉及的2个项目的基本情况如下：

1、真州东路北片区土地储备项目

真州东路北片区土地储备项目由仪征市土地储备开发中心作为土地储备机构，共收储土地 1 宗，拟收储土地面积 59522 平方米。

真州东路北片区土地储备项目具体信息见下表：

单位：万元

项目名称	四至范围	土地规划性质	预计出让时间	项目批准文件	计划发行金额
真州东路北片区土地储备项目	东至住宅小区，南至真州东路，西至新城建筑公司，北至 G328	住宅	2021 年	仪政发[2018]186 号文	6000

2、仪征市真州镇纺机厂、铝制品厂片区土地储备项目

仪征市真州镇纺机厂、铝制品厂片区土地储备项目由仪征市土地储备开发中心作为土地储备机构，共收储土地 1 宗，拟收储土地面积 117133 平方米。

仪征市真州镇纺机厂、铝制品厂片区土地储备项目具体信息见下表：

单位：万元

项目名称	四至范围	土地规划性质	预计出让时间	项目批准文件	计划发行金额
仪征市真州镇纺机厂、铝制品厂片区土地储备项目	东至巷道，南至河道，西至渡江路，北至扬子江	住宅	2021 年	仪政发[2018]186 号文	14000

本所认为：本期债券项目共涉及真州东路北片区土地储备项目和仪征市真州镇纺机厂、铝制品厂片区土地储备项目 2 个土地储备

项目，上述土地储备项目均已列入土地征收或储备计划，并获得人民政府的批准，符合相关规定。

四、专项评价报告

仪征市财政局委托中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴华会计师事务所”）作为本期债券审计机构。2019 年 1 月 21 日，中兴华会计师事务所出具《2019 年江苏省土地储备专项债券之仪征市本级项目收益与融资自求平衡评价报告》（中兴华专字（2019）240003 号）（以下简称“专项评价报告”）认为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。

本所认为：本期债券涉及的二个项目，依据中兴华会计师事务所出具上述《专项评价报告》，预期土地出让收入能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合相关规定。

五、中介服务机构

（一）审计机构

中兴华会计师事务所作为本期债券发行的审计机构并出具《专项评价报告》。

中兴华会计师事务所现持有北京市工商行政管理局西城分局于 2017 年 12 月 15 日核发的统一社会信用代码为 91110102082881146k 的《营业执照》。北京市财政局于 2018 年 2

月 9 日核发的《会计师事务所执业证书》。为本期债券发行出具的《专项评价报告》的会计师张迅、曹如炬均持有《注册会计师证书》，并通过了 2018 年度检验。

本所认为：中兴华会计师事务系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所（统一社会信用代码为 91110102082881146k），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。符合债券发行对中介机构资质的要求的相关规定。

（二）律师事务所

江苏润仪律师事务所作为本期债券的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为 31320000MD00649415 的《律师事务所执业许可证》。为本期期债券发行出具《法律意见书》的丁万祥律师、汤玉泉律师均持有《律师执业证》，并通过了 2018 年度考核备案。

本所认为：本所是依法核准成立并有效存续的的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质，在法律意见书上签字的两名律师均具备相应的从业资格，符合债券发行对中介机构资质的要求的相关规定。

六、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）仪征市土地储备开发中心系经批准成立、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）本期债券涉及的2个项目，均已列入土地征收或储备计划，并获得人民政府的批准。

（三）本期债券涉及的2个项目，预期土地出让收入对应的政府性基金能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合相关规定。

（四）为本期债券发行提供的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式肆份，由本所负责人和经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页无正文，为《江苏润仪律师事务所关于 2019 年江苏省仪征市土地储备专项债券发行法律意见书》签署页）

江苏润仪律师事务所（盖章）

负责人：

经办律师：

经办律师：

2019 年 2 月 20 日

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31320000MD00649415

江苏润仪律师事务所，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：江苏省司法厅

发证日期：2017年11月14日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	江苏润仪律师事务所
住　　所	江苏省扬州市仪征市国庆路168号1幢312、313室
负 责 人	丁万祥
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	仪征市司法局
批准文号	苏司许决字〔2016〕283号
批准日期	2016-09-07

律师事务所登记事项（二）

合伙人	丁万祥 汤玉泉 顾兴云



本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。

中华人民共和国司法部

中华人民共和国

律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

执业机构 江苏润仪律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13210201210573675

法律职业资格
或律师资格证号 A20093210813066

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016年09月07日



持证人 丁万祥

性 别 男

身份证号 321081197701047211



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 江苏润仪律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13210201210268983

法律职业资格或律师资格证号 A20093210023202

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016 年 09 月 07 日

持证人 汤玉泉

性别 男

身份证号 321022197108210874

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

2017年度考核称职
江苏省司法厅10
2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏金荣律师事务所

关于

高邮市2019年土地储备专项债券发行申请之

法律意见书

江苏金荣律师事务所

二〇一九年二月十五日

目 录

第一部分声明和承诺 1

第二部分正文

一、债券的募投项目概况 3

二、债券发行的实质条件 3

第三部分结论性意见 6

江苏金荣律师事务所关于
高邮市2019年土地储备专项债券发行申请之
法律意见书

致：高邮市土地开发储备中心：

本所接受委托，就“高邮市2019年土地储备专项债券”的申请发行出具本法律意见书。

第一部分　声明和承诺

为出具本《法律意见书》，本所及本所律师声明和承诺如下：

1、本所律师依据《转发财政部 国土资源部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》（苏财债[2017]50号]）（以下简称“管理办法”）、《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债[2018]78号）、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》》（财库〔2018〕61号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《江苏省土地储备管理实施办法》（苏国土资发〔2018〕147号）等法律法规和规范性文件及法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，按照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、本所律师严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证，本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所律师同意本法律意见书作为高邮市2019年土地储备专项

债券申请发行所必备的法律文件，随同其他材料一同报送江苏省财政厅。但本法律意见书仅供高邮市 2019 年土地储备专项债券申请发行之目的使用，未经本所书面同意，任何人不得为任何其他目的而依赖、使用或引用本法律意见书。

4、为出具本法律意见书，本所律师听取了高邮市财政局、高邮市国土资源局、高邮市土地开发储备中心就高邮市 2019 年土地储备专项债券申请发行有关事实所作的陈述和说明，核查了高邮市 2019 年土地储备专项债券申请发行的相关报送材料。高邮市土地开发储备中心已向本所承诺：保证如实提供高邮市 2019 年土地储备专项债券申请发行所必需的一切原始书面材料，并保证其真实、准确、完整、有效；保证所提供的有关文件上的印章和签字真实、有效，保证所提供的有关文件的复印件均与原件一致；保证所提供的一切资料均不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

5、对于出具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，本所律师依赖于有关政府部门、高邮市财政局、高邮市国土资源局、高邮市土地开发储备中心或者其他第三方出具的证明文件而出具相应的意见。

6、在本法律意见书中，本所律师仅就与高邮市 2019 年土地储备专项债券申请发行有关的法律问题发表法律意见，而不对有关会计、审计、评估、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、评估报告、信用评级报告中某些数据和结论的引述，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。

第二部分正文

一、 债券的募投项目情况

高邮市 2019 年土地储备专项债券项目对应地块为高邮市健民路南侧、平安路东侧地块。

目前，列入 2019 年土地储备计划且用于发行专项债券项目对应地块的收储面积为 6.0 公顷。可出让面积为 6.0 公顷，规划用途为住宅用地。该地块在本批次公开发行政府债券额度内，拟申请发行 4000 万元，专项债券资金发行期限为 5 年。

二、 债券发行的实质条件

（一）申报债券的项目实施主体

债券对应地块的项目实施主体为高邮市土地开发储备中心。

1、高邮市土地开发储备中心持有高邮市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，高邮市土地开发储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	123210844693620099
名称	高邮市土地开发储备中心
宗旨和业务范围	合理配置土地资源，规范土地市场。负责高邮市范围内国有土地的开发储备
住所	高邮市长生路

法定代表人	陈大明
经费来源	经费自理
开办资金	8000 万元
举办单位	高邮市国土资源局
有效期	自 2016 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 17 日
登记管理机关	高邮市事业单位登记管理局

2、根据《土地储备机构名录（2017 年版）》及高邮市土地开发储备中心提供的《江苏省国土资源厅关于转发<土地储备机构名录（2017 年版）>》（苏国土资发〔2018〕18 号），高邮市土地开发储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，高邮市土地开发储备中心系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合申请债券发行实施项目主体的要求。

（二）专项债券对应的土地储备地块

专项债券对应的土地储备地块为高邮市健民路南侧、平安路东侧地块，本次专项债券对应项目地块的面积为 6.0 公顷，收储后用于住宅的可出让面积为 6.0 公顷。

上述内容，高邮市国土资源局出具的《关于土地储备专项债券项目合规性的情况说明》和高邮市人民政府邮政发〔2019〕14 号批复已经对此予以确认。

据此，本所律师认为，专项债券对应的项目地块符合债券发行要

求。

（三）项目收益融资平衡

关于债券发行的项目收益融资平衡情况已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过，并出具《2019 年江苏省土地储备专项债券高邮市本级项目收益与融资自求平衡评价报告》（中兴华专字（2019）第 240005 号）。债券发行中，经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）测算，在土地评估单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的高邮市健民路南侧、平安路东侧土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2019年GDP增速(7.5%)的100%、90%、80%比例增长时，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债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师根据上述专业机构的评估，认为能够满足债券偿还本息及收益融资平衡的要求。

（四）债券资金的专项使用

根据高邮市土地开发储备中心的陈述，高邮市土地出让金一直以来按照相关规定纳入非税收入专户管理，并及时解缴国库，按规范程序支付成本及其它支出，其中专项债券对应的“健民路南侧、平安路东侧地块项目”出让金收支也在管理范围之内。

据此，本所律师认为，土地储备专项债券资金由高邮市财政局纳入政府性基金预算管理，并由高邮市土地开发储备中心专项用于土地储备业务，符合本次债券申请的相关要求。

三、 结论性意见

综上所述，本所律师认为，债券发行申请在项目实施主体资格、对应的项目地块、项目收益融资平衡、债券资金使用方面都符合债券发行申请的规定，可以向江苏省财政厅提出债券发行申请。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

签章页

（本页无正文，为《江苏金荣律师事务所关于高邮市 2019 年土地储备专项债券之法律意见书》之签字盖章页）

江苏金荣律师事务所

经办律师：

谢金荣

经办律师：

李树宏

二〇一九年二月十五日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000722293933 6

江苏金荣 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：江苏省司法厅

发证日期：2016 年 12 月 06 日

No. 70063145



持 证 人 谢金荣

性　　别 男

身份证号 321084196502090019

执业机构 江苏金荣律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13210199110181414

法律职业资格
或律师资格证号 （91）司律证字第1436号

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2010 年 01 月 08 日

执业机构　江苏金荣律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　13210199410942142

法律职业资格
或律师资格证号

（94）司律证字22512号

发证机关　江苏省司法厅

证日期　2010　年　01　月　08　日



持证人　李树宏

性　别　男

身份证号　32108419661011211

江苏南昆仑律师事务所

关于

镇江市财政局2019年土地储备专项债券发行中的前期准备工作

之

法律意见书

江苏南昆仑律师事务所
JIANGSU NANKUNLUN LAW FIRM

二〇一九年二月

目录

释义与简称 3

前提与声明 4

正文 5

一、募投项目情况 5

（一）募投项目概述 5

（二）项目批复文件 5

二、偿债资金来源及收益融资平衡 7

（一） 预期偿债资金来源 7

（二） 项目收益融资平衡 7

三、中介机构及相关文件 9

（一）会计师事务所 9

（二）律师事务所 10

四、结论性意见 10

江苏南昆仑律师事务所
关于镇江市财政局2019年土地储备专项债券发行中的前期准备工作的法律意见书

致：镇江市财政局

江苏南昆仑律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受镇江市财政局的委托，担任关于镇江市财政局2019年土地储备专项债券发行前期准备工作的法律顾问，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有关规定出具本法律意见书。

释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	关于镇江市财政局2019年土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书
本所	指	江苏南昆仑律师事务所
本所律师	指	许世可、徐畅律师
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（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券

本次准备工作	指	镇江市土地储备中心为本次债券发行所从事之前期准备工作
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《土地储备机构名录（2018年版）》	指	《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）

前提与声明

出具本法律意见书系依据以下前提和声明：

1、本所律师依据《律师法》《管理办法》等法律法规和规范性文件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、本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；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、镇江市财政局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的书面材料、副本材料或其他材料。镇江市土地储备中心保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

4、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、镇江市财政局或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见书。

5、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与镇江市财政局签署的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

6、本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

7、本法律意见书仅供镇江市财政局本次准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、募投项目情况

（一）募投项目概述

共募投三个项目，分别为镇江市京口区市委党校地块项目、镇江市润州区江大中山校区地块项目、镇江市京口区冷藏汽车厂学府路地块项目。其中：

镇江市京口区市委党校地块项目，所在行政区：京口，四至范围：东至小米山路，南至花山路，西至古城路，北至禹山路，用地面积：6.2629 公顷，控制性详细规划情况：控规已批，规划容积率：1.2-1.8，用地性质：居住用地。

镇江市润州区江大中山校区地块项目，所在行政区：润州，四至范围：东至黄山北路、南至黄山支路，西至中国邮政速递物流大楼，北至中山西路，用地面积：5.0522 公顷，控制性详细规划情况：控规已批，规划容积率：1.8-3.2，用地性质：商住混合用地。

镇江市京口区冷藏汽车厂学府路地块项目，所在行政区：京口，四至范围：东至规划道路，南至住宅小区，西至汝山路，北至学府路，用地面积：13.6595 公顷，控制性详细规划情况：控规已批，规划容积率：1.5-2.2，用地性质：居住用地。

（二）项目批复文件

上述地块已列入镇江市土地储备中心 2015 年度土地储备计划，经江苏省国土资源厅苏国土资办发[2015]82 号《江苏省国土资源厅办公室关于镇江市土地

储备中心2015年度土地储备计划的审核意见》审核通过，并经镇江市人民政府镇政复[2015]14号《镇江市人民政府关于同意镇江市土地储备中心2015年度土地储备计划的批复》批复同意。

（三）项目实施主体

项目的实施主体是镇江市土地储备中心，该实施主体的资质为：

1、根据镇江市土地储备中心现持有《事业单位法人证书》，镇江市土地储备中心的具体信息如下：

统一社会信用代码	123211004686621494
名称	镇江市土地储备中心
宗旨和业务范围	市规划区范围内国有土地使用权的收（预）购、储备、开发、利用，有计划地向市场供地，为政府调控土地一级市场服务
住所	镇江市金润大道1018号
法定代表人	何玉博
经费来源	全额拨款
开办资金	5000万元
举办单位	镇江市人民政府
有效期	自2016年3月22日至2021年3月31日
登记管理机关	镇江市事业单位登记管理局

2、根据《土地储备机构名录（2018年版）》，镇江市土地储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，镇江市土地储备中心系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

二、偿债资金来源及收益融资平衡

（一）预期偿债资金来源

在镇江市土地储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本次债券的偿债资金来源为此次债券发行对应的3宗地块的土地出让金收入，在土地出让前，本次债券的偿债资金通过镇江市土地出让金政府净收益安排。

关于本次债券发行的融资平衡情况已经江苏仁和永信会计师事务所有限公司审计通过。在本次债券发行中，预计项目收益对融资成本覆盖倍数为：镇江市京口区市委党校地块项目2.29，镇江市润州区江大中山校区地块项目4.61，镇江市京口区冷藏汽车厂学府路地块项目2.75，项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，镇江市土地储备中心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《管理办法》第六条之规定。

（二）项目收益融资平衡

1、依据镇江市财政局提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金由镇江市土地储备中心专项用于土地储备。

2、依据镇江市财政局提供的相关材料，镇江市土地储备中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下：

（1）镇江市京口区市委党校地块项目

依据镇江市财政局提供的相关资料和承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	镇江市京口区市委党校地块
坐落地区	镇江市京口区

四至范围	东至小米山路，南至花山路，西至古城路，北至禹山路
土地规划性质	居住用地
地块面积	6.2629 公顷
计划出让时间	2023 年 3 月
项目总需求	3.6174 亿元
拟使用债券发行金额	2 亿元
土地现状	待拆迁

（2）镇江市润州区江大中山校区地块项目

依据镇江市财政局提供的相关资料和承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	镇江市润州区江大中山校区地块
坐落地区	镇江市润州区
四至范围	东至黄山北路、南至黄山支路，西至中国邮政速递物流大楼，北至中山西路
土地规划性质	商住混合用地
地块面积	5.0522 公顷
计划出让时间	2023 年 7 月
项目总需求	3.1519 亿元
拟使用债券发行金额	1.5 亿元

土地现状	待拆迁

（3）镇江市京口区冷藏汽车厂学府路地块项目

依据镇江市财政局提供的相关资料和承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	镇江市京口区冷藏汽车厂学府路地块
坐落地区	镇江市京口区
四至范围	东至规划道路，南至住宅小区，西至汝山路，北至学府路
土地规划性质	居住用地
储备面积	13.6595 公顷
计划出让时间	2023 年 5 月
项目总需求	5.0487 亿元
拟使用债券发行金额	3.5 亿元
土地现状	待拆迁

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由镇江市土地储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

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《2019 年第二批公开发行镇江市土地储备专项债券项目财务评价报告》由江苏仁和永信会计师事务所有限公司出具。

江苏仁和永信会计师事务所有限公司现持有镇江市丹徒区市场监督管理局于2018年2月24日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91321112697924050Q）、江苏省财政厅于2012年2月20日核发的《会计师事务所执业证书》，江苏仁和永信会计师事务所有限公司系依法注册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江苏南昆仑律师事务所出具。

江苏南昆仑律师事务所现持有江苏省司法厅于2017年2月17日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31320000723516334W），江苏南昆仑律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏南昆仑律师事务所许世可、徐畅律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发的律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，镇江市土地储备中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；镇江市土地储备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由镇江市土地储备中心专项用于土地储备。

本法律意见书一式三份。

（以下无正文）

（本页为《江苏南昆仑律师事务所关于镇江市财政局2019年土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签字、盖章页。）

江苏南昆仑律师事务所（公章）

经办律师：许世可（签字）

经办律师：徐畅（签字）

二〇一九年二月十八日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000723516334W

江苏南昆仑 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：江苏省司法厅

发证日期：2017 年 02 月 17 日

No. 70088261

中华人民共和国司法部监制



执业机构 江苏南昆仑律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13211199110910449

法律职业资格
或律师资格证号

(91) 司律证字第1525号

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2009年12月14日

持证人 许世可

性 别 男

身份证号 321102196602110495

律师年度考核备案

考核年度	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	
备案机关	2017年度考核称职 江苏省司法厅11 2018.6-2019.5
备案日期	



执业机构 江苏南昆仑律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13211201511709592

法律职业资格或律师资格证号 A20143211112447

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2015年 12 04

持证人 徐畅

性 别 女

身份证号 321102199106080024

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	2017年度考核 职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

(2019)江洲律意字第1号

江苏江洲律师事务所

关于

扬中市土地储备中心

在土地储备专项债券发行中的前期准备工作

之

法律意见书

江苏江洲律师事务所

二〇一九年二月十二日

关于扬中市土地储备中心
在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之
法律意见书

致:扬中市土地储备中心

江苏江洲律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受扬中市土地储备中心的委托，作为扬中市土地储备中心的特聘专项法律顾问，就扬中市土地储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作事宜，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有关规定出具本法律意见书。

目录

释义与简称.....1

声　　明.....3

正　　文.....5

一、预期偿债资金来源.....5

二、募集资金使用.....5

(一)土地储备机构的资质.....5

(二)本次债券的使用限制.....6

三、中介机构及相关文件.....11

(一)会计师事务所.....11

(二)律师事务所.....11

四、结论性意见.....12

签章页.....12

释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所才指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	（2019）江洲律意字第1号《江苏江洲律师事务所关于扬中市土地储备中心在土地专项债券发行中前期准备工作之法律意见书》
本所	指	江苏江洲律师事务所
本所律师	指	奚彩忠律师、赵万明律师
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（以下简称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券
本次准备工作	指	扬中市土地储备中心为本次债券发行所从事之前期准备工作
苏港会计师事务	指	江苏苏港会计师事务所有限公司镇江分所
《专项评价报告》	指	苏港会计师事务所所出具的本次专项债券专项评价报告[编号苏港会专审字（2019）L003号]
扬中市	指	江苏省扬中市

扬中市政府	指	江苏省扬中市人民政府
扬中市财政局	指	江苏省扬中市财政局
扬中市国土局	指	江苏省扬中市国土资源局
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中国人民共和国自然资源部，即原中华人民共和国国土资源部
《土地储备机构目录（2018 版）》	指	《自然资源部办公厅关于印发<土地储备机构名录（2018 版）>的通知》（自然资办函【2018】503 号）
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）

声　明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《管理办法》等法律法规和规范性文件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. 本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；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. 本所律师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。

4. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规 和规范性文件的有关规定及本所与扬中市土地储备中心签署的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 扬中市土地储备中心保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。扬中市土地储备中心保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、扬中市土地储备中心或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8. 本法律意见书仅供扬中市土地储备中心本次准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正　文

一、预期偿债资金来源

在扬中市土地储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次债券的偿债资金来源为此次债券发行对应的4宗地块的土地出让收入，在土地出让前，本次债券的偿债资金通过扬中市土地出让金政府净收益安排。

关于本次债券发行的融资平衡情况已经苏港会计师事务所审计通过。在本次债券发行中，2018年扬中市土地储备专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数分别为：博联商城项目3.02，2.5产业园项目3.68，亚东电器项目2.07，苏瑞置地项目3.04，项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的扬中市土地储备中心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《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）土地储备机构的资质

1.扬中市土地储备中心现持有扬中市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，扬中市土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12321182468829746F

名称	扬中市土地储备中心
宗旨和业务范围	依照土地利用总体规划和城市规划，对土地收（预）购范围内的土地进行统一收储，组织前期开发，编制出让方案，报市政府批准后有计划向土地市场供地
住所	扬中市江洲西路 259 号
法定代表人	王文生
经费来源	经费自理
举办单位	扬中市国土资源局
开办资金	5000 万元
有效期	自 2015 年 3 月 9 日至 2020 年 3 月 9 日
登记管理机关	扬中市事业单位登记管理局

2. 根据《土地储备机构名录 （2018 年版）》，扬中市土地储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，扬中市土地储备中心系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

（二）本次债券的使用限制

1. 依据扬中市土地储备中心提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金**合计 50000 万元**由扬中市土地储备中心专项用于土地储备。

2. 依据扬中市土地储备中心提供的相关资料，扬中市土地储备

中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下：

(1) 博联商城土地储备项目

依据扬中市土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	博联商城土地储备项目
坐落地区 四至范围	扬中市环城北路北侧、博联农商城东侧 南至扬中市环城北路北侧、西至博联农商城东侧道路、东至同心居民点、北至同心居民点
土地规划性质	商住
储备面积	4.2592 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2023 年
项目总需求	6500 万元
本次债券发行金额	5000 万元
土地现状	尚未开展储备。即该地块已纳入年度土地储备计划，但尚未开展具体储备行为

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由扬中市土地储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的扬中市土地储备中

心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡;扬中市土地储备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由扬中市土地储备中心专项用于土地储备。

(2)2.5 产业园东侧土地储备项目

依据扬中市土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下:

地块名称	2.5 产业园东侧土地储备项目
坐落地区	扬中市扬子东路南侧、238 省道西侧
四至范围	南至三桥村农田、西至三桥居民点、北至扬子东路、东至 238 省道
土地规划性质	商住
储备面积	23.0537 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2023 年
项目总需求	35000 万元
本次债券发行金额	30000 万元
土地现状	尚未开展储备。即该地块已纳入年度土地储备计划，但尚未开展具体储备行为

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由扬中市土地储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的扬中市土地储备中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡;扬中市土地储备

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由扬中市土地储备中心专项用于土地储备。

(3)亚东电器收储土地储备项目

依据扬中市土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下:

地块名称	亚东电器收储土地储备项目
坐落地区	扬中市港东北路东侧、亚东电器厂地块
四至范围	西至港东北路、东至英雄村居民点、南至无线电厂、北至英雄村居民点
土地规划性质	商住
储备面积	2.733 公顷
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	10000 万元
本次债券发行金额	7000 万元
土地现状	已经开展储备。即该地块已纳入年度土地储备计划

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由扬中市土地储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的扬中市土地储备中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡;扬中市土地储备

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由扬中市土地储备中心专项用于土地储备。

（4）苏瑞置地土地储备项目

依据扬中市土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下:

地块名称	苏瑞置地土地储备项目
坐落地区	扬中市金港大道东侧、祁家路南侧
四至范围	南至滨江大道、东至夏家港、北至祁家路、西至金港大道
土地规划性质	居住
储备面积	6.09 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2023 年
项目总需求	9000 万元
本次债券发行金额	8000 万元
土地现状	尚未开展储备。即该地块已纳入年度土地储备计划，但尚未开展具体储备行为

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由扬中市土地储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的扬中市土地储备中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡;扬中市土地储备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

资金由扬中市土地储备中心专项用于土地储备。

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》由苏港会计师事务所出具。苏港会计师事务所现持有扬中市市场监督管理局于2017年3月30日核发的《营业执照))(统一社会信用代码为91321182MA1NNL598M)、江苏省财政厅于2017年6月16日核发的《会计师事务所执业证书))》，苏港会计师事务所系依法注册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江苏江洲律师事务所出具。江苏江洲律师事务所现持有江苏省司法厅于2016年11月10日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码:31320000722250052D)，江苏江洲律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏江洲律师事务所奚彩忠律师、赵万明律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的扬中市土地储备中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；扬中市土地储备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由扬中市土地储备中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式五份。（以下无正文）

签章页

（本页无正文，为《江苏江洲律师事务所关于扬中市土地储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签字盖章页）

江苏江洲律师事务所

负责人：

经办律师：

经办律师：

二〇一九年二月十二日

江苏众成信律师事务所

JIANGSU ZHONGCHENGXIN LAW FIRM

(2019)苏众律意见书字第01号

江苏众成信律师事务所

关于

泰州市2019年

第一批江苏省政府土地储备专项债券项目

之

法律意见书

江苏众成信律师事务所

2019年02月11日

江苏众成信律师事务所关于泰州市2019年第一批江苏省政府土地储备专项债券项目法律意见书

（2019）苏众律意见书第1号

江苏众成信律师事务所(以下简称“本所”)作为泰州市土地储备和不动产登记中心(以下简称“泰州市土地储备中心”)、泰州市姜堰区土地开发储备中心（以下简称“姜堰区土地储备中心”）的专项法律顾问，为其申请发行泰州市2019年第一批江苏省政府土地储备专项债券提供法律服务。

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（以下简称“《管理办法》”）、《关于做好2019年第一批江苏省政府土地储备专项债券发行工作的通知》（苏自然资办发〔2019〕71号）、《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕9号）以及其他法律、法规和规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

本所律师声明:

1、本所及经办律师依据《管理办法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则》等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，进行了充分的核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、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、泰州市土地储备中心以及姜堰区土地储备中心保证向本所律师提供了出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料,并保证所提供的文件资料真实、准确,复印件与原件一致,不存在虚假陈述、重大遗漏和隐瞒;

3、对于出具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,

本所律师有赖于政府有关主管部门、发行人或者其他有关机构出具的证明文件或书面承诺而出具相应的意见；

4、本所律师仅就与债券发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关会计审计、信用评级等专业事项进行评价。在本法律意见书中如涉及会计审计、信用评级等内容时，均为对有关中介机构出具的报告的引述，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证；

5、本所律师同意将本法律意见书作为发行本次债券所必备的法定文件，随其他申报材料一起上报，并依法承担相应的法律责任；

6、本所律师同意发行人部分或全部在申请文件中自行引用或按国家发展改革委的要求引用本法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得断章取义而导致法律上的歧义或曲解；

7、本法律意见书仅供发行人为本次债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、本期债券的基本情况

本期申请发行的泰州市 2019 第一批江苏省政府土地储备专项债券 13 亿元，其中海陵区翰林雅居西侧地块项目债券额度为 10 亿元，姜堰区河西街地块项目债券额度为 3 亿元，发行期限均为 5 年。债券资金由泰州市土地储备中心、姜堰区土地储备中心专项用于土地储备业务。债券本息以项目地块对应且纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入偿还。

二、本期债券的募投项目情况

（一）募投项目概述

泰州市 2019 年第一批江苏省政府土地储备专项债券项目涉及两个地块，分别为海陵区翰林雅居西侧地块和姜堰区河西街地块。

海陵区翰林雅居西侧地块，土地编号为 TC3212002019001，土地整理总面积为 245,813.00 平方米（368.72 亩），四至范围为：东至海陵区泰和路、南至兴

陵路、西至兴泰南路、北至济川路。可出让面积为 184,000.00 平方米(276.00 亩),规划用地性质为商住用地，规划容积率为 1.56-1.9。

姜堰区河西街地块，土地编号为 TC3212042014003，土地整理总面积 130,093.00 平方米（195.14 亩），四至范围为：东至姜堰区姜溱河、南至河沟、西至人民路、北至淮海路。可出让面积为 130,093.00 平方米（195.14 亩），规划用地性质为商住用地，规划容积率为 1.9。

项目资金筹措方式为建设单位自筹和 2019 年第一批江苏省政府土地储备专项债券。

（二）项目批复文件

根据泰州市土地储备中心提供的《泰州市财政局关于申报 2019 年地方政府债券需求的报告》（泰财债〔2018〕7 号）、《关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债〔2018〕78 号）以及姜堰区土地储备中心提供的《关于申报 2019 地方政府债券需求的请示》（泰姜财〔2018〕126 号）、《泰州市国土资源局姜堰分局关于发行 2019 年第一批泰州市姜堰区土地储备专项债券的请示》（泰姜国土资〔2019〕14 号），经省政府同意，拟提前下达泰州市 2019 年地方政府专项债券限额为 13 亿元。泰州市财政局安排姜堰区债券 3 亿元。

（三）土地储备机构的资质

1、泰州市土地储备中心持有泰州市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，泰州市土地储备中心的基本信息情况如下：

名称：泰州市土地储备和不动产登记中心

统一社会信用代码： 12321200MB0366248T

住所：泰州市凤凰东路 51 号

法定代表人：周海滨

开办资金:10046.9 万元

举办单位：泰州市国土资源局

宗旨和业务范围：承担土地储备、不动产登记、土地征收整理、国土资源交易和测绘保障等职能

2、姜堰区土地储备中心持有泰州市姜堰区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，泰州市姜堰区土地开发储备中心的基本信息情况如下：

名称：泰州市姜堰区土地开发储备中心

统一社会信用代码： 12321284469048335F

住所：泰州市姜堰区上海路 88 号

法定代表人：曹寿春

开办资金：5088 万元人民币

举办单位：泰州市国土资源局姜堰分局

宗旨和业务范围：土地开发储备

本所律师经核查后认为，泰州市土地储备中心和姜堰区土地储备中心系合法成立的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条的规定。

（四）关于本期债券发行的中介机构及相关文件

1、会计事务所

本次准备工作中的《2019 年第一批江苏省政府土地储备专项债券泰州市项目收益与融资自求平衡财务评估报告》中兴专审字（2019）0032 号由江苏中兴会计师事务所有限公司出具。

江苏中兴会计师事务所有限公司是依法注册成立并有效存续的审计机构，持有泰州医药高新技术产业开区管理委员会于 2018 年 6 月 8 日颁发的统一社会信用代码为 91321200718548366 9 的《营业执照》副本；持有江苏省财政厅于 1999 年 12 月 30 日颁发的《执业证书》，批准文号：苏财协[1999]278 号，证书编号：32120002。

2、土地估价机构

（1）海陵区翰林雅居西侧地块的《土地估价报告》（江苏）金宁达（2019）

（估）字第 021101 号由江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司出具。该公司是依法注册成立并有效存续的土地评估机构，持有南京市鼓楼区市场监督管理局于 2018 年 9 月 4 日颁发的统一社会信用代码为 91320106784950986G 的《营业执照》副本；持有中国土地估价师与土地登记代理人协会于 2018 年 7 月 1 日颁发的 2018-2019 年度《土地评估中介机构资信等级证书》，资信等级 A 级；经江苏省国土资源厅完成土地估价机构备案（变更），备案编号:2018320106.

（2）姜堰区河西街地块的《土地估价报告》（苏）苏地仁合（2019TD）（估）字第 060 号由江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司出具。该公司持有南京市鼓楼区市场监督管理局于 2018 年 10 月 22 日颁发的统一社会信用代码为 913201066637888470 的《营业执照》副本；持有中国土地估价师与土地登记代理人协会于 2018 年 7 月 1 日颁发的 2018-2019 年度《土地评估中介机构资信等级证书》，资信等级 A 级；经江苏省国土资源厅完成土地估价机构备案（变更），备案编号:2019320009

3、律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由江苏众成信律师事务所出具。

江苏众成信律师事务所是经江苏省司法厅批准设立的隶属于泰州市司法局的市直律师事务所，组建于 1999 年，2008 年改制为现合伙制律师事务所。江苏众成信律师事务所持有江苏省司法厅于 2016 年 12 月 13 日颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码 31320000703976579G），具有合法执业资格。

三、本期债券发行的实质条件

（一）本次债券的使用限制

1、依据泰州市土地储备中心、姜堰区土地储备中心提供的相关资料，本次债券中应享有分配额度内的资金合计 13 亿元，其中 10 亿元由泰州市土地储备中心专项用于土地储备，3 亿元由姜堰区土地开发储备中心专项用于土地储备。

2、依据泰州市土地储备中心、姜堰区土地储备中心提供的相关资料，两土地储备中心拟提出的具体项目所含储备地块分别如下：

(1)海陵区翰林雅居西侧地块储备项目：

地块名称	海陵区翰林雅居西侧地块
坐落地区	泰州市海陵区
地块编号	TC3212002019001
四至范围	东至海陵区泰和路、南至兴陵路、西至兴泰南路、北至济川路
土地规划性质	商服用地/住宅用地
土地总面积	245,813.00 ㎡（可出让面积 184,000.00 ㎡）
项目总需求	115,800.00 万元
储备开始时间	2019
本次债券发行金额	10 亿元
储备工作所处阶段	尚未开展储备

（2）姜堰区河西街地块储备项目：

地块名称	姜堰区河西街地块
坐落地区	泰州市姜堰区
地块编号	TC3212042014003
四至范围	东至姜堰区姜溱河、南至河沟、西至人民路、北至淮海路
土地规划性质	商服用地/住宅用地
土地总面积	130,093.00㎡
储备开始时间	2014
项目总需求	38,534.00 万元
本次债券发行金额	3 亿元
储备工作所处阶段	正在开展收储

（二）预期偿债资金来源

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的前提下，本次债券的偿债资金来源为此次债券发行时对应的 2 宗地块的土地出让收入，在土地出让前，本次债券的偿债资金由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及

融资资金。

关于本次债券发行的融资平衡已经江苏中兴会计事务所审计通过。在本次债券发行中，按2019年预计GDP增速7.0%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，海陵区翰林雅居西侧地块和姜堰区河西街地块的本息覆盖倍数分别为1.83和2.16；按2019年预计GDP增速7.0%的90%比例计算土地价格的增长的情况下，海陵区翰林雅居西侧地块和姜堰区河西街地块的本息覆盖倍数分别为1.78和2.11；按2019年预计GDP增速7.0%的80%比例计算土地价格的增长的情况下，海陵区翰林雅居西侧地块和姜堰区河西街地块的本息覆盖倍数分别为1.73和2.05。

经审核审计单位出具的评价报告，本所律师认为，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，本次评估的2019年第一批江苏省政府土地储备专项债券泰州市项目涉及的两个地块，在土地挂牌出让价格分别以2019年预计GDP增速(7.0%)的100%、90%、80%比例增长时，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。

四、结论性意见

本所律师通过对泰州市土地储备中心、姜堰区土地储备中心提供的材料及有关事实核查后认为：

泰州市土地储备中心以及姜堰区土地储备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由泰州市土地储备中心、姜堰区土地储备中心专项用于土地储备；本次债券所列入的泰州市土地储备中心及姜堰区土地储备中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡。

本法律意见书一式十二份，经本所盖章并经承办律师签字后生效。

(以下无正文)

（以下为签字页）

江苏众成信律师事务所

负 责 人　王　长　林

执业证号　13212198910667112

承办律师　王　长　林

执业证号　13212198910667112

承办律师　冯　彦　彦

执业证号　13212201511151052

二０一九年二月十一日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:31320000703976579G

江苏众成信　　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：江苏省司法厅

发证日期：2016 年 12 月 13 日



执业机构 江苏众成信律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13212198910567112

法律职业资格
或律师资格证号 (89)司律证字第0041

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2009年12月09日

持证人 王长林

性别 男

身份证号 321020195312250011

律师年度考核备案

考核年度	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核称职
备案机关	
备案日期	



执业机构 江苏众成信律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13212201511151052

法律职业资格或律师资格证号 A20123205023787

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2015 年 09月 30日

持证人 冯彦彦

性 别 女

身份证号 321202199108300022

律师年度考核备案

考核年度	2015年度
考核结果	称职
备案机关	江苏省司法厅 2016.6.19
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏骥江律师事务所

关于

靖江市土地储备交易中心
在土地储备专项债券发行中的前期准备工作

之

法律意见书

江苏骥江律师事务所
二０一九年二月十五日

目 录

释义与简称.....3
声　　明.....4-5
正　　文
一、预期偿债资金来源.....6-7
二、募集资金使用
（一）土地储备机构的资质.....7-8
（二）本次债权的使用期限.....8-10
三、中介机构及相关文件
（一）会计师事务所.....10
（二）律师事务所.....11
四、结论性意见.....11
签章页.....12

关于靖江市土地储备交易中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书

苏骥意字（2019）第011号

致：靖江市土地储备交易中心

江苏骥江律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受靖江市土地储备交易中心的委托，作为靖江市土地除储备交易中心的特聘专项法律顾问，就靖江市土地储备交易中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作事宜，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有关规定出具本法律意见书。

释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书指苏骥意字（2019）第011号《江苏骥江律师事务所关于靖江市土地储备交易中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作中之法律意见书》。

本所指江苏骥江律师事务所。

本所律师指杨翰律师、李静律师。

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（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券。

本次准备工作指靖江市土地储备交易中心为本次债券发行所从事之前期准备工作。

《专项评价报告》指中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的本次专项债券专项评价报告【编号为中兴华专字（2018）第270001号】。

《土地储备机构名录（2018）版》指《自然资源部办公厅印发《土地储备机构名录（2018 年版）的通知》（自然资办函[2018]503号）。

《管理办法》指《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财政[2017]62号）。

声　明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下说明：

一、本所律师依据《管理办法》等相关法律法规及规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范、勤勉尽责和诚实信用原则出具本法律意见书。

二、本所律师承诺，已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师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，并依法对本所出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

五、靖江市土地储备交易中心保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料。靖江市土地储备交易中心保证上述文件真实、准确、完整、文件上所有签字和印章真实，复印件与原件一致。

六、对于出具法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、靖江市土地储备交易中心或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意

见书。

七、本所律师仅就与本次债券发行准备的有关法律问题发表意见，并不对有关财务、审计、信用评级等事项发表评论。本所律师在法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中数据、意见及结论，并不表明本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或暗示的保证。

八、本法律意见书仅供靖江市土地储备交易中心本次准备工作之目的使用，未经本所律师书面同意，不得用于其他目的。

鉴于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、预期偿债资金来源

在靖江市土地储备交易中心对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次债券的偿债资金来源为此次债券发行对应的3个项目地块的土地出让金收入，在土地出让前，本次债券的偿债资金通过靖江市土地出让金净收益安排。

关于本次债券发行的融资平衡情况已经中兴华会计师事务所审计通过。在本次债券发行中，2019 年靖江市土地储备专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数是：按 2019 年预计 GDP 增速 6.87%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，环城西路西侧地块、城东大道东侧、渡江路南侧 12-01-03 地块、站前路西侧、环城南路南侧 01-01-02 地块的本息覆盖倍数分别为 1.96、2.59 和 2.88；按 2019 年预计 GDP 增速 6.87%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，环城西路西侧地块、城东大道东侧、渡江路南侧 12-01-03 地块、站前路西侧、环城南路南侧 01-01-02 地块的本息覆盖倍数分别为 1.92、2.55 和 2.83；按 2019 年预计 GDP 增速 6.87%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，环城西路西侧地块、城东大道东侧、渡江路南侧 12-01-03 地块、站前路西侧、环城南路南侧 01-01-02 地块的本息覆盖倍数分别为 1.89、2.51 和 2.79。项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的靖江市土地储备交易中心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务本金和利息，实现项目收益和融

资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）土地储备机构的资质

1、靖江市土地储备交易中心现持有靖江市事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》。根据该证书，靖江市土地储备交易中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码：123212824691943753

名称：靖江市土地储备交易中心

宗旨和业务范围：受市政府委托，负责全市土地的收购、回收、储备和使用权的出让、租赁等工作，为土地权属交易提供服务；农村土地整理、增减挂钩和万顷良田建设。

住所：靖江市阳光大道 12 号。

法定代表人：张小虎。

经费来源：财政全额。

开办资金：25052 万元。

举办单位：靖江市国土资源局。

有效期：自 2016 年 3 月 15 日至 2021 年 3 月 15 日。

登记管理机关：靖江市事业单位登记管理局。

2、根据《土地储备机构名录（2018 年版）》，靖江市土地储备交易中心现为纳入国土资源部目录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，靖江市土地储备交易中心系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

（二）本次债权的使用限制

1、依据靖江市土地储备中心提供的相关资料，本次债券中应享有分配额度内的资金合计为 30000 万元由靖江市土地储备交易中心专项用于土地储备。

2、依据靖江市土地储备交易中心提供的相关资料，靖江市土地储备交易中心拟提出的具体项目安排中所包含的储备地块如下：

（1）靖江市环城西路西侧地块

依据靖江市土地储备交易中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	靖江市环城西路西侧地块
坐落地区	靖江市靖城街道办
四至范围	东至环城西路，南至靖安路，西至庙宇港，北至规划道路。
土地规划性质	商业、住宅用地
储备面积	3.9106 公顷
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2021 年
出让面积	3.1029 公顷
项目总需求	6000 万元
本次债券发行金额	6000 万元
土地现状	存量建设用地

（2）靖江市城东大道东侧、渡江路南侧 12-01-03 地块

依据靖江市土地储备交易中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	靖江市城东大道东侧、渡江路南侧 12-01-03 地块
坐落地区	靖江市滨江新城
四至范围	东至小桥港，南至长阳路，西至城东大道，北至渡江路。
土地规划性质	住宅
储备面积	5.8948 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2022 年
出让面积	5.8948 公顷
项目总需求	24000 万元
本次债券发行金额	12000 万元
土地现状	农用地

（3）靖江市站前路西侧、环城南路南侧 01-01-02 地块

依据靖江市土地储备交易中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	靖江市站前路西侧、环城南路南侧 01-01-02 地块
坐落地区	靖江市滨江新城

四至范围	东至站前路，南至江阳河，西至文兴路，北至环城南路。
土地规划性质	住宅
储备面积	5.6817 公顷
储备开始时间	2019 年
出让面积	5.6817 公顷
计划出让时间	2022 年
项目总需求	24000 万元
本次债券发行金额	12000 万元
土地现状	农用地

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度的资金由靖江市土地储备交易中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

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》由中兴华会计师事务所出具。

中兴华会计师事务所现持有北京市工商行政管理局西城分局核发的《营业执照》统一社会信用代码为91110102082881146K，北京市财政局于 2018 年 2 月 9 日核发的《会计师事务所执业证书》，中兴华会计师事务所系依法注册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江苏骥江律师事务所出具。

江苏骥江律师事务所现持有江苏省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31320000469191887J），江苏骥江律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏骥江律师事务所杨翰律师、李静律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的靖江市土地储备交易中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；靖江市土地储备交易中心有资格实施储备地块的土地收储；本次债券中应享分配额度内的资金由靖江市土地储备交易中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

【本页为江苏骥江律师事务所关于靖江市土地储备交易中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书的签字盖章页】

江苏骥江律师事务所（盖章）

负责人：

经办律师：

经办律师：

二０一九年二月十五日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:31320000469191887J

江苏骥江 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：江苏省司法厅

发证日期：2017 年 01 月 11 日

No. 70074523



执业机构 江苏骥江律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13212199510729398

法律职业资格或律师资格证号 109569060411

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2009 年 12 月 10 日

持证人 杨翰

性别 男

身份证号 321024196906110032

律师年度考核备案

考核年度	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅12 2018.6-2019.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构　江苏骥江律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　13212200211480218

法律职业资格或律师资格证号　102001750915O3

发证机关　江苏省司法厅

发证日期　2015年　1月　06日

持证人　李静

性　别　女

身份证号　321024197509022228

律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
考核结果	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2016.6-2017.5
备案机关	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

（2019）海信律意字第 03 号

江苏海信律师事务所

关于

泰兴市土地开发储备中心
在土地储备专项债券发行中的前期准备工作

之

法律意见书

江苏海信律师事务所

二〇一九年二月十四日

关于泰兴市土地开发储备中心
在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之
法律意见书

致：泰兴市土地开发储备中心

江苏海信律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所就泰兴市土地开发储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《中华人民共和国预算法》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《转发财政部 国土资源部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》等法律、法规和规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

目　　录

释义与简称

声明 1

正文 3

一、预期偿债资金来源 3

二、募集资金使用 4

（一）土地储备机构的资质 4

（二）本次债券的使用限制 4

三、中介机构及相关文件 5

（一）会计师事务所 5

（二）律师事务所 5

四、结论性意见 6

签章页 7

释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	（2019）海信律意字第 03 号《江苏海信律师事务所关于泰兴市土地开发储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》
本所	指	江苏海信律师事务所
本所律师	指	吕柯威律师、陈维律师
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（以下统称土地出让收入）的地方政府专项债券。
本次准备工作	指	泰兴市土地开发储备中心为本次债券发行所从事之前期准备工作
《专项评价报告》	指	江苏中鸿永信会计师事务所有限公司出具的苏中永专审[2019]020 号《专项评价报告》
泰兴市	指	江苏省泰兴市
泰兴市财政局	指	江苏省泰兴市财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部

声　明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据法律法规和规范性文件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. 本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；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，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师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。

4. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与泰兴市土地开发储备中心签署的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 泰兴市土地开发储备中心及相关部门、机构保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、泰兴市土地开发储备中心或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或暗示的保证。

8. 本法律意见书仅供泰兴市土地开发储备中心本次准备工作之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其它目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正　文

一、预期偿债资金来源

在泰兴市土地开发储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次债券的偿债资金来源为此次债券发行对应的1宗地块的土地出让收入。在土地出让前，本次债券的偿债资金由泰兴市政府在政府性基金收入中安排支付。

关于本次债券发行的融资平衡情况已经江苏中鸿永信会计师事务所有限公司审计通过。在本次债券发行中，泰兴市辖区2019年土地储备专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.67，项目收益可以覆盖融资成本。

单位：亿元

年度	融资本息支付			预计土地出让收益
	本金	利息	本息合计	
2020		0.2886	0.2886	14.80
2021		0.2886	0.2886	
2022		0.2886	0.2886	
2023		0.2886	0.2886	
2024	7.40	0.2886	7.6886	
合计	**7.40**	**1.443**	**8.883**	**14.80**
本息覆盖倍数		**1.67**		

据此，本所律师认为，本次债券所列入的泰兴市土地开发储备中心的土地储备项目符合相关规定，具有稳定的预期偿债资金来源，能够实现本期债券发行项目收益和融资自求平衡。

二、募集资金使用

（一）土地储备机构的资质

1.泰兴市土地开发储备中心现持有泰兴市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，泰兴市土地开发储备中心的基本信息情况如下 ：

统一社会信用代码	12321283469122021A
名称	泰兴市土地开发储备中心
宗旨和业务范围	受委托办理对撤组后国有土地、依法收回土地、交易价格偏低政府应当优先购买土地及建设单位低效利用土地的使用权实行收购、储备的具体义务。储备土地的宗地地块整理开发。
住所	泰兴市文昌东路6号
法定代表人	孙红东
经费来源	财政补助（全额拨款）
开办资金	50000万元
举办单位	泰兴市国土资源局
有效期	自2017年01月09日至2022年01月09日
登记管理机关	泰兴市事业单位登记管理局

据此，本所律师认为，泰兴市土地开发储备中心有资格实施储备地块的土地储备。

（二）本次债券的使用限制

1.依据泰兴市土地开发储备中心提供的相关资料，本次债券由泰兴市土地开发储备中心专项用于土地储备。

2. 依据泰兴市土地开发储备中心提供的相关材料，泰兴市土地开发储备中心拟提出的具体项目安排中所包含的储备地块如下：

地区	项目名称	债券额度（亿元）	债券期限	项目地块简介	年度投资计划	主管部门	未来偿债资金来源	债券存续期内预期收益是否覆盖本息
泰兴市	南南、海东土储项兴路侧镇路侧地备目	7.4	5年	该项目位于泰兴市，共1个储备地块，由泰兴市施积至土地储备机构负责实面四沟，土地储备。地块总为26.2778公顷，四海容范围为：东至封庄中镇划途为南路，北至兴南路；规用宅。积率为2.2，规划商业、城镇住零售	2019年计划支7.4亿余理用地出支付，剩整费土及度地备据储进根收让	泰兴市开发中心土地储备	有地用出金入国土使权让收	是
小计		7.4	5年					

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由泰兴市土地开发储备中心专项用于土地储备，符合法律规定。

三、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的苏中永专审[2019]020号《专项评价报告》由江苏中鸿永信会计师事务所有限公司出具。

江苏中鸿永信会计师事务所有限公司现持有泰兴市市场监督管理局于2015年11月18日核发的《营业执照》（统一社会信用代码91321283718610 49X2）、江苏省财政厅于2012年11月12日核发的《会计师事务所执业证书》。江苏中鸿永信会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所，具备出具审核报告的资格。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由江苏海信律师事务所出具。

江苏海信律师事务所现持有江苏省司法厅于2016年12月12日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31320000726640023Q），江苏海信律师事务所系具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏海信律师事务所吕柯威律师、陈维律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发的律师执业证书，且均已经过年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的泰兴市土地开发储备中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；泰兴市土地开发储备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由泰兴市土地开发储备中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式五份。

（以 下 无 正 文）

签章页

（本页无正文，为《江苏海信律师事务所关于泰兴市土地开发储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签字盖章页）

江苏海信律师事务所

吕柯威律师

陈　维律师

2019 年 2 月 14 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000726640023Q

江苏海信律师事务所，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。

本复印件仅作证明使用
其它用途一概无效

发证机关：江苏省司法厅

发证日期：2016 年 12 月 12 日

No. 70075257

中华人民共和国司法部监制



执业机构 江苏海信律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13212201410901832

法律职业资格
或律师资格证号 A20113302251143

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2018 年 03 月 09 日

持 证 人 吕柯威

性　　别 男

身份证号 330225198911091013

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

2017年度考核称职
江苏省司法厅
2018.6-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 江苏海信律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13212201811054590

法律职业资格或律师资格证号 A20163212024137

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2018 年 08 月 30 日

持证人 陈维

性别 女

身份证号 321202199502032425

江苏正四方律师事务所

关于

2019年第二批江苏省政府债券之
宿迁市土地储备项目之法律意见书

江苏正四方律师事务所

二〇 一九年二月十八日

目录

释义与简称.....1

声明.....2

正文.....4

一、预期偿债资金来源.....4

二、募集资金使用.....4

（一）土地储备机构的资质.....4

（二）本次债券的使用限制.....5

三、中介机构及相关文件.....6

（一）会计师事务所.....6

（二）律师事务所.....7

四、结论性意见.....7

签章页.....8

声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《管理办法》等法律法规和规范性文件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. 本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；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. 宿迁市土地储备中心保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。宿迁市土地储备中心保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

4. 本所律师根据宿迁市土地储备中心提供的相关政策性文件及资料，在保证所提供的文件真实性的情况下，作出本法律意见书。本所律师同意该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。

5. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与宿迁市土地储备中心签署的《法律顾问合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文

正文

一、预期偿债资金来源

在宿迁市土地储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次债券的偿债资金来源为此次债券发行对应的3宗地块的土地出让收入，在土地出让前，本次债券的偿债资金通过宿迁市土地出让金政府净收益安排。

关于本次债券发行的融资平衡情况已经天园会计师事务所审计通过。在本次债券发行中，2019年第二批江苏省政府债券之宿迁市土地储备项目预计项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的宿迁市土地储备中心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《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）土地储备机构的资质

1. 宿迁市土地储备中心现持有宿迁市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，宿迁市土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	123213004697610777
名称	宿迁市土地储备中心
宗旨和业务范围	制定市区土地收储计划，测算收储成本，筹措、管理土地收储资金、做好收购土地前期开发工作，签定收储协议，提供净地出让。指导各县土地收购储备工作。

率为≤2.5，规划用途为住宅用地7.0142公顷，商服用地3.0061公顷，对应债券额度为8亿元。

（2）宿迁学院周边地块：该地块位于宿城区北京路北侧、古黄河东侧，面积为46.5642公顷，规划容积率为≤2.0，规划用途为住宅用地32.5949公顷、商服用地13.9693公顷，对应债券额度为8亿元。

（3）双庄下坝危旧片区（宿迁水街）：该地块位于宿城区南海路西侧、古黄河南侧，面积为12.0497公顷，规划容积率为≤1.0，规划用途为住宅用地8.4348公顷、商服用地3.6149公顷，对应债券额度为2.2亿元。

以上3个债券项目地块，约需19.9亿元收储成本，除双庄下坝危旧片区（宿迁水街）项目由宿城区财政承担1.7亿元外，其他18.2亿元全部由债券提供，申请债券年限为五年期，同时经核算，以上地块评估价值及未来出让收入全部能够平衡收储成本，符合债券申报要求。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由宿迁市土地储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

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》由宿迁天园联合会计师事务所出具。宿迁天园联合会计师事务所现持有宿迁经济技术开发区市场监督管理局于2017年11月28日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91321300704019211X3）、江苏省财政厅于1999年12月17日

签章页

（本页无正文，为《江苏正四方律师事务所关于宿迁市土地储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签字盖章页）

江苏正四方律师事务所

负　　责　　人：罗桂芳

经　办　律　师：罗桂芳

二〇一九年二月十八日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000730138765W

江苏正四方 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：江苏省司法厅

发证日期：2016 年 12 月 09 日

2019.2.18

No. 70075214

中华人民共和国司法部监制

执业机构 江苏正四方律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213198510320100

法律职业资格或律师资格证号 (85)0535

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2015 年 05 月 18 日



持证人 罗桂芳

性别 男

2019.2.18

身份证号 32081919531010005x