

江苏三法律师事务所

关于

2019 年第四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.....	7
(二) 主体资格.....	12
三、土地储备项目概况.....	16
(一) 保健村周边地块综合整治项目	16
(二) 桥荫路地块综合整治项目	16
(三) 葛塘片区地块综合整治项目	17
(四) 造漆厂地块项目	17
(五) 下关区滨江 2 号项目(04-01 地块)	17
(六) 下关区滨江 2 号项目(04-02 地块)	18
(七) 雨花两桥片区西善桥医院北储备地块项目	18
(八) 城市森林一期和七期地块项目	18
(九) 南京市凤集大道以南、新湖大道以西地块项目	19
(十) 南京市凤集大道以南、新林大道以东地块项目	19
(十一) 2019 年第二批土地储备专项债券空港开发区项目	19
(十二) 2019 年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目	20
(十三) 一号路以南，沿山大道以北地块项目	20
(十四) 龙泉路以东、老山以北地块项目	21
(十五) 八里路以南、雨山西路以东地块项目	21
(十六) 浦乌路以西，双峰路以南地块项目	21
(十七) 悦居广场北地块收储项目	21
(十八) 洪蓝新城地块 1 开发项目	22
(十九) 高淳区 2019 年储备项目	22
四、项目资金情况	23
(一) 项目资金来源、用途及投入情况.....	23
(三) 项目收益与融资平衡安排	26
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	27
(二) 法律意见书.....	27
六、结论性意见.....	28

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年第四批江苏省政府债券
土地储备项目	指	2019年第四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年第四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	江苏三律师事务所关于2019年第四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）

江苏三律师事务所

关于

2019 年第四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 A279 号

前 言

致：南京市财政局

江苏三律师事务所接受委托，对拟申请的 2019 年第四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委托人、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《关于开展2019年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]31号）：“2019年第四批江苏省政府债券拟发行新增一般债券、新增专项债券中土地储备专项债券（下称“土储债券”）和棚户区改造专项债券（下称“棚改债券”）。目前，财政部提前下达我省的2019年部分新增一般债券和专项债券额度，我省已基本发行完毕。各地申请本批发行的新增一般债券、土储债券、棚改债券额度，应按各市县已上报确认的2019年新增一般债券、土储债券、棚改债券额度扣除提前下达已发行的新增一般债券、土储债券、棚改债券额度后，在剩余额度内提出发行申请（剩余额度发行上限参考附件1）。”附件显示：南京市土地储备专项债券限额为67.4亿元，棚户区改造专项债券限额为20.4亿元。本期土地储备专项债券发行规模67.4亿元未超出债务限额，其中66.1亿元发行期限为5年，1.3亿元发行期限为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	12320105555505491Q

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	123201254260826724
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说明》（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）保健村周边地块综合整治项目

本募投项目共十一宗储备地块，由南京市江北新区土地储备中心负责实施土地储备。十一宗土地总储备面积为749101.03平方米，可出让面积为265110.58平方米。地块四至范围为东至兴浦路、南至空地、西至浦镇大街、北至胜利路。规划用途为商服用地，设定地块1、地块2、地块6容积率为4.0，地块4、地块7、地块11容积率为5.5，地块3容积率为3.4，地块5容积率为6.0，地块8容积率为3.5，地块9容积率为3.6，地块10容积率为3.7，土地使用年限为40年。储备地块为国有建设用地，包含少部分集体建设用地和集体农用地，涉及集体建设用地、集体农用地征收报批手续正在办理中。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10亿元，期限为5年。

（二）桥荫路地块综合整治项目

本募投项目共两宗储备地块，由南京市江北新区土地储备中心负责实施土地储备。两宗土地总储备面积为77461.16平方米，可出让面积为27815.86平方米。地块四至范围为东至桥荫路、南至浦园路、西至临江路、北至华园路。地块1规划用途为商住混合用地，设定用途为城镇住宅用地、零售商业用地；地块2

规划用途为居住社区中心用地，设定用途为商服用地、公共管理与公共服务用地。土地性质为国有建设用地，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3亿元，期限为5年。

（三）葛塘片区地块综合整治项目

本募投项目共五宗储备地块，由南京市江北新区土地储备中心负责实施土地储备。五宗土地总储备面积为620115.34平方米，可出让面积为286072.96平方米。其中地块1、2、3、4的四至范围为东至江北大道、南至葛北路、西至浦淮路、北至科技路，地块5的四至范围为东至江北大道、南至葛北路、西至浦淮路、北至科技路。地块1规划用途为商住混合用地，设定用途为城镇住宅用地、零售商业用地；地块2、地块3、地块4、地块5规划用途为住宅用地，设定用途为城镇住宅用地。储备地块为国有建设用地，包含少部分集体建设用地和集体农用地，涉及集体建设用地、集体农用地征收报批手续正在办理中。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7.9亿元，期限为5年。

（四）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3.08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，本次计划发债额度为3亿元，期限为5年。

（五）下关区滨江2号项目(04-01地块)

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。下关区滨江2号项目(04-01地块)位于南京市鼓楼区，地块的面积为1.275公顷，其中可出让用地面积1.275公顷，四至范围为南至城河路，北至规划复兴南路，东至规划西站路，西至规划路（暂定路名）。规划容积率为1.8，规划用途为二类居住用地，土地性质为国有土地。目前地块处于征收阶段，纳入

土地储备计划年份为2014年，预计于2023年出让，拟发行债券金额3.1亿元，期限为5年。

(六) 下关区滨江2号项目(04-02地块)

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。下关区滨江2号项目(04-02地块)位于南京市鼓楼区，地块的面积为2.14公顷，其中可出让用地面积2.14公顷，四至范围为南至城河路，北至规划复兴南路，东至规划西站东路，西至规划西站路（暂定路名）。规划容积率为1.8，规划用途为二类居住用地，土地性质为国有土地。目前地块处于征收阶段，纳入土地储备计划年份为2014年，预计于2023年出让，拟发行债券金额5.3亿元，期限为5年。

(七) 雨花两桥片区西善桥医院北储备地块项目

雨花两桥片区西善桥医院北储备地块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，A地块的面积为1.335615公顷，四至范围为：东至兴梅路，西至二钢厂区，北至纬七路，南至纬八路；规划容积率为3，规划用途为二类居住用地。B地块的面积为0.564704公顷，四至范围为：东至兴梅路，西至二钢厂区，北至纬七路，南至纬八路，规划用途为医疗卫生用地。宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”，宗地内尚有建筑物尚未拆迁。项目计划发债额度为3亿元，期限为5年。

(八) 城市森林一期和七期地块项目

城市森林一期和七期地块项目建设地点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，城市森林一期地块的面积为8.0434公顷，四至范围为：东至规划绿罗路、南至规划吉祥路、西至规划西寇路、北至规划寇北路，规划容积率为3.0，规划用途为二类居住用地。城市森林七期地块的面积为4.4026公顷，四至范围为：东至规划西寇路、南至规划吉祥路、西至规划碧玉路、北至规划寇北路，规划容积率为3.0，规划用途为二类居住用地。地块内尚有民房等建筑物未拆除。土地性质为：集体土地，涉及

到集体建设用地、集体农用地征收报批手续正在办理中。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5年。

（九）南京市凤集大道以南、新湖大道以西地块项目

南京市凤集大道以南、新湖大道以西地块项目位于南京市雨花台区，地块的面积为59434平方米，由南京市雨花台区土地储备中心负责实施土地储备。项目地块四至范围为：东至新湖大道、南至规划一号街、西至规划三号街、北至规划凤集大道。规划容积率为1.01（容积率 < 2.6，规划用途为R21住宅用地。宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”，宗地内自然平整。项目土地性质为国有土地。项目地块未设立抵押、租赁、地役权等他项权利。计划发债额度为1亿元，期限为5年。

（十）南京市凤集大道以南、新林大道以东地块项目

南京市凤集大道以南、新林大道以东地块项目位于南京市雨花台区，地块的面积为66114平方米，由南京市雨花台区土地储备中心负责实施土地储备。四至范围为：东至河流、南至规划一号街、西至规划新林大道、北至规划凤集大道。规划容积率为1.01（容积率 < 2.6，规划用途为R21住宅用地。宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”，宗地内尚有建筑物尚未拆迁。项目土地性质为国有土地。项目地块未设立抵押、租赁、地役权等他项权利。计划发债额度为1.5亿元，期限为5年。

（十一）2019年第二批土地储备专项债券空港开发区项目

该项目位于南京市江宁区，共4个储备地块，土地总面积为15.43公顷，由南京市江宁区土地储备机构负责实施土地储备。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，容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 16\%$ ，建筑高度 $\leq 100\text{m}$ ，绿地率 $\geq 45\%$ ；

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，

容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 16\%$ ，建筑高度 $\leq 100\text{m}$ ，绿地率 $\geq 45\%$ ；

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，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 55\%$ ，建筑高度 $\leq 35\text{m}$ ，绿地率 $\geq 15\%$ ；

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，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 55\%$ ，建筑高度 $\leq 35\text{m}$ ，绿地率 $\geq 15\%$ ；

五宗地块土地性质均为：集体土地，涉及到集体土地征收报批手续正在办理中。计划本期发债额度为4.22亿元，期限为5年。

（十二）2019年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目

该项目位于南京市江宁区，共2个储备地块，土地总面积为8.72公顷，由南京市江宁区土地储备机构负责实施土地储备。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，容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 16\%$ ，建筑高度 $\leq 100\text{m}$ ，绿地率 $\geq 45\%$ ；

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，容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 16\%$ ，建筑高度 $\leq 100\text{m}$ ，绿地率 $\geq 45\%$ ；

地块土地性质为：集体土地，涉及到集体土地征收报批手续正在办理中。计划本期发债额度为2.68亿元，期限为5年。

（十三）一号路以南，沿山大道以北地块项目

该项目位于南京市浦口区，共1个储备地块，由浦口区土地储备机构负责实施土地储备。面积5.724公顷，四至范围为：东至规划绿地，西至龙之谷，南至规划绿地，北至规划一号路。规划容积率为1.2，规划用途为B1商业用地。土地性质为集体土地，已纳入南京市2017年度农用地转用和土地征收第11批次。计划发债额度为1.3亿元，期限为3年。

(十四) 龙泉路以东、老山以北地块项目

该项目位于南京市浦口区，共1个储备地块，由浦口区土地储备机构负责实施土地储备。面积33.235公顷，四至范围为：北至银泉路、南至规划道路、东至木青南路、秦观路、西至九龙湖周边。规划容积率为0.3/1.0/1.2，规划用途为2类居住、商住混合、零售商业、商业、旅馆用地。土地性质为集体土地，涉及集体土地用地征收报批手续正在办理中。计划发债额度为4.7亿元，期限为5年。

(十五) 八里路以南、雨山西路以东地块项目

该项目位于南京市浦口区，共1个储备地块，由浦口区土地储备机构负责实施土地储备。面积19.25公顷，四至范围为：北至八里路，南至雨山西路，西至绿地，北至绿地。规划容积率为0.6/1.0/2.0/1.6/1.5/0.8/1.8，规划用途为住宅用地、商业用地、文化设施用地、行政办公用地、旅馆用地。土地性质为集体土地，涉及集体土地用地征收报批手续正在办理中。计划发债额度为2.4亿元，期限为5年。

(十六) 浦乌路以西，双峰路以南地块项目

该项目位于南京市浦口区，共1个储备地块，由浦口区土地储备机构负责实施土地储备。面积9.8544公顷，四至范围为：东至丹桂路、南至双峰路、西至浦乌路、北至秋韵路。规划容积率为1.8，规划用途为住宅用地。土地性质为集体土地，涉及集体土地用地征收报批手续正在办理中。计划发债额度为4亿元，期限为5年。

(十七) 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0.9亿元，期限为5年。

（十八）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0.4亿元，期限为5年。

（十九）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：西至丹阳湖北路，南至芜太公路；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，西至学山北路，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7亿元，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，保健村周边地块综合整治项目预计投资规模为233,600.00万元，其中自有资金133,600.00万元，拟使用本期债券募集资金100,000.00万元；桥荫路地块综合整治项目预计投资规模为38,000.00万元，其中自有资金8,000.00万元，拟使用本期债券募集资金30,000.00万元；葛塘片区地块综合整治项目预计投资规模为126,200.00元，其中自有资金47,200.00万元，拟使用本期债券募集资金79,000.00万元。

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，造漆厂地块项目预计投资规模为60,200.00万元，前期融资性资金10,000.00万元，本次拟使用自有资金20,200.00万元，使用本期融资性资金30,000万元；下关区滨江2号项目(04-01地块)预计投资规模为47,044.80万元，拟使用自有资金16,044.80万元，本期融资性资金31,000.00万元；下关区滨江2号项目(04-02地块)预计投资规模为78,732.00万元，拟使用自有资金25,732.00万元，本期融资性资金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。

3、雨花台区

根据评估报告，雨花两桥片区西善桥医院北储备地块项目拟使用自有资金 5500 万元，拟使用本期债券募集资金 30000 万元；城市森林一期和七期地块项目拟使用自有资金 19000 万元，已申请发行的 2019 年第二批江苏省政府专项债券资金金额为 50000 万元，拟使用本期债券募集资金 20000 万元；南京市凤集大道以南、新湖大道以西地块项目拟使用自有资金 8450 万元，拟使用本期债券募集资金 10000 万元；南京市凤集大道以南、新林大道以东地块项目拟使用自有资金 9016 万元，拟使用本期债券募集资金 15000 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，本次土地储备专项债项目分别为一号路以南，沿山大道以北地块；龙泉路以东、老山以北地块；八里路以南、雨山西路以东地块；浦乌路以西，双峰路以南地块。项目总投资合计 172,840.00 万元，资金来源为自有资金投入 48,840.00 万元，拟使用本期债券募集资金 124,000.00 万元。其中一号路以南，沿山大道以北地块需要投入成本 24,340.00 万元，自有资金投入 11,340.00 万元，拟使用本期债券资金 13,000.00 万元，发行期限 3 年，计划 2020 年完成供应；龙泉路以东、老山以北地块需要投入成本 60,000.00 万元，自有资金投入

13,000.00 万元，拟使用本期债券资金 47,000.00 万元，发行期限 5 年，计划 2020 年完成供应；八里路以南、雨山西路以东地块需要投入成本 38,000 万元，自有资金投入 14,000.00 万元，拟使用本期债券资金 24,000.00 万元，发行期限 5 年，计划 2022 年完成供应；浦乌路以西，双峰路以南地块需要投入成本 50,500.00 万元，自有资金投入 10,500.00 万元，拟使用本期债券资金 40,000.00 万元，发行期限 5 年，计划 2019 年完成供应。

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，悦居广场北地块收储项目地块需要投入成本 45,500.00 万元，其中政府资本金投入 9,500.00 万元，已申请发行的 2019 年第二批江苏省政府专项债券资金金额为 27,000.00 万元，拟使用本期债券募集资金 9,000.00 万元，预计 2022 年底完成供应，债券发行期限为 5 年；洪蓝新城地块 1 开发项目地块需要投入成本 8,400.00 万元，其中政府资本金投入 2,400.00 万元，已申请发行的 2019 年第二批江苏省政府专项债券资金金额为 2,000.00 万元，拟使用本期债券募集资金 4,000.00 万元，预计 2021 年底完成供应，债券发行期限为 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。

7、高淳区

根据评估报告，高淳区 2019 年储备项目三个地块总投资成本 154,480.00 万元，政府资本金投入合计 31,480.00 万元，其中蒋家地块总投入成本 26,927.00 万元，其中政府资本金投入 5,487.00 万元；姜家汶溪地块总投入成本 118,053.00 万元，其中政府资本金投入 24,056.00 万元；中宏万家北侧地块总投入成本 9,500.00 万元，其中政府资本金投入 1,937.00 万元。三个地块，已申请发行的 2019 年第二批江苏省政府专项债券资金金额为 53,000.00 万元，融资利率 3.30%，

期限五年。拟使用本期债券募集资金 70,000.00 万元,预计 2022 年底完成供应,债券发行期限为 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。

(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,“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。”

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 5 月出具了《2019 年第四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 140 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 913201147040496700 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 2019 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 2019 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 2019 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年第四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)

江苏三律师事务所(公章)
江苏三律师事务所
*
经办律师: 杨博炜 杨博炜
颜宏宇 颜宏宇

日期: 2019年5月29日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000426091894W

江苏三法

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:

2017

年

02

月

23

日

发证日期:



No. 70088281

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: 31320000426091894W

江苏三法 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:



律师事务所登记事项 (一)

名 称	江苏三法律师事务所
住 所	江苏省南京市玄武区洪武北路 188号七楼
负 责 人	孙勇
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	南京市司法局
批准文号	苏司许决字(2008)157号
批准日期	2008-10-07

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	孙勇 周羽正 刘伟 姜云 朱军 张超	夏京胜 戎浩军 李保军 徐兴明 杨冬 王和平

执业机构 江苏三法律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13201200910702999

法律职业资格
或律师资格证号 A20063201060315

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2009年12月08日



持证人 杨博炜

性别 男

身份证号 321183198303051314

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	2016年度考核称职 江苏省司法厅 2017.6-2018.5

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 2018.6-2019.5
考核结果	2018年度考核称职 江苏省司法厅 (1-1) 2019.6-2020.5
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏三法律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13201201611666605

法律职业资格
或律师资格证号 A20133206832781

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016年 01月 15日

持证人 颜宏宇

性别 女

身份证号 320683199208186721





律师年度考核备案

考核年度	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> 2015年度考核已验 江苏省司法厅 2016.6-2017.5 </div>
考核结果	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;"> 2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5 </div>
备案机关	
备案日期	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> 2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5 </div>

律师年度考核备案

考核年度	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;"> 2018年度考核称职 江苏省司法厅 (11) 2019.6-2020.5 </div>
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏金汇人律师事务所

**关于无锡市申请发行
2019 年第四批江苏省土地储备专项债券**

之

法律意见书

2019 年 5 月

目录

释义	3
一、无锡市土储债券发行申请概况	7
二、土地储备机构的主体资格	7
三、土地储备项目的情况	11
四、项目资金情况	22
五、中介服务机构	25
六、结论性意见	26

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。
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
无锡市锡山区土储中心	无锡市锡山区土地收购储备中心，即无锡市锡山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
无锡市滨湖区土储中心	无锡市滨湖区土地储备中心，即无锡市滨湖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
关于无锡市
2019年第四批江苏省土地储备专项债券项目
的法律意见书

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》、《土地储备和资金管理通知》和《江苏省土地储备管理实施办法》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土地储备中心、无锡市锡山区土地收购储备中心、无锡市惠山区土地收购储备中心、无锡市滨湖区土地储备中心、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、发行人或其他有关单位出具的证明文件做判断。就该等文件资料，无锡市土地储备中心、无锡市锡山区土地收购储备中心、无锡市惠山区土地收购储备中心、无锡市滨湖区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 and 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，但贵单位做上述引用时，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（不含江阴、宜兴）新增政府专项债限额47亿元，其中土地储备专项债券限额25亿元。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25亿元，发行的债券期限为5年，分别用于2019年无锡市本级土地储备债券项目、2019年无锡市锡山区土地储备债券项目、2019年无锡市惠山区土地储备债券项目、2019年无锡市滨湖区土地储备债券项目。

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》，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，为无锡市国土资源局下属单位，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）无锡市锡山区土地收购储备中心

根据无锡市锡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，无锡市锡山区土储中心的基本情况如下：

名称	无锡市锡山区土地收购储备中心		
统一社会信用代码	123202054663056155	法定代表人	浦元军
经费来源	全额拨款	地址	无锡市锡山区东亭南路2号
举办单位	无锡市国土资源局锡山分局	证书有效期	自2017年05月05日至2022年05月05日

宗旨和业务范围：根据全区土地收购供应状况和城市建设规划等情况，制订土地收购储备计划；依据法律、法规和省市土地收购储备办法的规定，将属于收购储备对象的土地收回、收购；将依法收回、收购的土地进行前期开发利用；依法储备土地；做好土地出让的前期准备工作。

2003年12月03日，无锡市锡山区机构编制委员会下发《关于设立无锡市锡山区土地收购储备中心的通知》（锡编委〔2003〕05号），批准建立无锡市锡山区土地收购储备中心。

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》，无锡市锡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TC320205。

据此，无锡市锡山区土地收购储备中心系经无锡市锡山区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，其举办单位为无锡市国土资源局锡山分局，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。无锡市锡山区土地收购储备中心符合《土地储备管理办法》“一、总体要求”之第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条规定的土地储备机构主体资格要求。

（三）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》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。

（四）无锡市滨湖区土地储备中心

根据无锡市滨湖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，无锡市土储中心的基本情况如下：

名称	无锡市滨湖区土地储备中心		
统一社会信用代码	12320212466306757G	法定代表人	周晓军
经费来源	全额拨款	地址	无锡市青莲路78号

举办单位	无锡市国土资源局滨湖分局	证书有效期	自 2015 年 04 月 29 日至 2020 年 04 月 29 日
宗旨和业务范围：承担滨湖区范围内土地收购、开发、储备和出让前期准备工作，协助滨湖区政府负责全区经营性土地开发方案的编制、成本测算及开发地块拆迁安置的管理、协调工作			

2005年05月11日，无锡市滨湖区机构编制委员会下发《关于同意成立无锡市滨湖区房地产开发拆迁管理中心的批复》（锡滨编（2005）12号），批准设立无锡市滨湖区房地产开发拆迁管理中心。

2007年12月28日，无锡市滨湖区机构编制委员会下发《关于同意无锡市滨湖区房地产开发拆迁管理中心更名的批复》（锡滨编（2007）13号），同意无锡市滨湖区房地产开发拆迁管理中心更名为无锡市滨湖区土地开发管理中心。

2013年01月23日，无锡市滨湖区机构编制委员会办公室下发《关于无锡市滨湖区土地开发管理中心更名的通知》（锡滨编办（2013）2号），同意无锡市滨湖区土地开发管理中心更名为无锡市滨湖区土地储备中心。

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》，无锡市滨湖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TC320211。

据此，无锡市滨湖区土地储备中心系经无锡市滨湖区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，其举办单位为无锡市国土资源局滨湖分局，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。无锡市滨湖区土地储备中心符合《土地储备管理办法》“一、总体要求”之第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》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	地块名称
1	市直属土储项目	南湖大道与震泽路交叉口东北侧地块
2	锡山区土储项目	新锡路东地块
		吼山路西地块
		文瑞路南地块
		三大房地块
		总公司地块
3	惠山区土储项目	钱威路西侧、规划上伟路南侧地块
		钱威路西侧，锡兴北路北侧地块
		钱威路西侧，锡兴北路南侧地块
4	滨湖区土储项目	福利中心西侧地块

(一) 市直属土储项目

市直属土地储备项目，总投资为78312.6万元，共一个项目为“南湖大道与震泽路交叉口东北侧项目”，该地块信息如下：

(1) 地块概述

项目名称为“南湖大道与震泽路交叉口东北侧项目”（东至永信路、南至震泽路、西至南湖大道、北至和风路），总投资为78312.6万元，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）。

地块的基本情况如下：

地块编号	所在行政区域	土地面积 (平方米)	总投资额 (万元)	规划用途	计划出让年份
TC3202002019001	经开区	130521	78312.6	居住/商业服务业用地	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根据相关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根据相关自然资源和规划局提供的《情况说明》，项目地块已列入土地储备三年计划。

④根据律师对项目地块调查，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，项目项下地块可开展相关储备工作。

（二）锡山区土地储备项目

锡山区土地储备项目，总投资为170731.32万元，其中包括新锡路东地块、吼山路西地块、文瑞路南地块、三大房地块、总公司地块共5个子项目。

子项目信息如下：

1、新锡路东地块

（1）项目概述

项目总投资约为39607.92万元，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 (平方米)	总投资额 (万元)	规划用途	计划出让年份
TC3202052018005	锡山区	120023.6	39607.92	商住混合用地	2024年

(2) 项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据锡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根据无锡市自然资源和规划局锡山分局提供的《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根据锡山区土储中心提供，无锡市规划局锡东新城规划办公室出具的《无锡市安镇-羊尖新市镇控制性详细规划》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、吼山路西地块

(1) 项目概述

项目总投资约为53863.92万元，主要内容为土地储备，投入主要为土地征收拆迁补偿、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 (平方米)	总投资额 (万元)	规划用途	计划出让 年份
TC3202052015021	锡山区	163224	53863.92	商住混合用地	2024年

(2) 项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据锡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根据无锡市自然资源和规划局锡山分局提供的《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根据锡山区土储中心提供，无锡市规划局锡东新城规划办公室出具的《无锡市安镇-羊尖新市镇控制性详细规划》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、文瑞路南地块

(1) 项目概述

项目总投资约为35632.08万元，主要内容为土地储备，投入主要为土地征收拆迁补偿、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 (平方米)	总投资额 (万元)	规划用途	计划出让 年份
2014XS082	锡山区	107975.8	35632.08	商办混合用地	2024年

(2) 项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据锡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根据无锡市自然资源和规划局锡山分局提供的《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根据锡山区土储中心提供，无锡市规划局锡东新城规划办公室出具的《无锡市安镇-羊尖新市镇控制性详细规划》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。

4、三大房地块

(1) 项目概述

项目总投资约为20442.60万元，主要内容为土地储备，投入主要为土地征收拆迁补偿、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 (平方米)	总投资额 (万元)	规划用途	计划出让 年份
2013XS041	锡山区	56785	20442.60	商住混合用地	2024年

(2) 项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据锡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根据无锡市自然资源和规划局锡山分局提供的《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根据锡山区土储中心提供，无锡市自然资源和规划局锡山分局出具的《无锡市锡东新城控制性详细规划》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。

5、总公司地块**(1) 项目概述**

项目总投资约为21184.80万元，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 (平方米)	总投资额 (万元)	规划用途	计划出让 年份
2014XS064	锡山区	32592	21184.80	商住混合用地	2024年

(2) 项目核实情况

截至本法律意见书出具日，根据锡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根据无锡市自然资源和规划局锡山分局提供的《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根据锡山区土储中心提供，无锡市自然资源和规划局锡山分局出具的《无锡市锡东新城控制性详细规划》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，锡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）惠山区土储项目

该项目总投资为194466.4万元，包括钱威路西侧规划上伟路南侧、钱威路西侧锡兴北路北侧地块、钱威路西侧，锡兴南路南侧地块三个子项目地块。三个子项目地块信息如下：

1、钱威路西侧、规划上伟路南侧地块

（1）地块概述

地块名称为“钱威路西侧、规划上伟路南侧地块”（地块四至范围为：东至规划钱中路，南至规划上伟路，西至规划道路，北至规划道路），总投资为47313.2万元。主要内容为土地储备，投入主要为土地征收拆迁前补偿、区内建筑物和构筑物拆除、区内场地土地平整等。

地块编号	所在行政区域	土地面积 (平方米)	总投资额 (万元)	规划用途	计划出让 年份
TC3202062015012	惠山区	62087.6	47313.20	商住混合 用地	2024年

(2) 地快核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市惠山区土地收购储备中心等单位提供的相关资料和律师核实，地块的核实情况如下：

①根据无锡市自然资源和规划局惠山分局提供的《情况说明》，本地块所涉及未来可出让土地均已纳入无锡市2019年土地储备计划。

②根据无锡市惠山区土地收购储备中心提供，无锡市自然资源和规划局惠山分局出具的《无锡市惠山区钱桥地区控制性详细规划》显示，地块规划用途属实，符合法律规定。

③根据律师对地块现场踏勘，地块现状符合无锡市惠山区土地收购储备中心的上报情况，描述属实。

2、钱威路西侧锡兴北路北侧地块

(1) 地块概述

地块名称为“钱威路西侧锡兴北路北侧地块”（东至钱威路，南至锡兴北路，西至轩胜路，北至现状河道），总投资为61527.50万元。主要内容为土地储备，投入主要为土地征收拆迁前补偿、区内建筑物和构筑物拆除、区内场地土地平整等。地块的基本情况如下：

地块编号	所在行政区域	土地面积 (平方米)	总投资额 (万元)	规划用途	计划出让 年份
TC3202062016003	惠山区	76849.6	61527.50	二类居住 用地	2024年

(2) 地快核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市惠山区土地收购储备中心等单位提供的相关资料和律师核实，地块的核实情况如下：

①根据无锡市自然资源和规划局惠山分局提供的《情况说明》，本地块所涉及未来可出让土地均已纳入无锡市2019年土地储备计划。

②根据无锡市惠山区土地收购储备中心提供，无锡市自然资源和规划局惠山分局出具的《无锡市惠山区钱桥地区控制性详细规划》显示，地块规划用途属实，符合法律规定。

③根据律师对地块现场踏勘，地块现状符合无锡市惠山区土地收购储备中心的上报情况，描述属实。

3、钱威路西侧，锡兴北路南侧地块

(1) 地块概述

地块名称为“钱威路西侧，锡兴北路南侧地块”（东至钱威路，南至上伟路，西至轩胜路，北至锡兴北路），总投资为85625.7万元，主要内容为土地储备，投入主要为土地征收拆迁前补偿、区内建筑物和构筑物拆除、区内场地土地平整等）。

地块的基本情况如下：

地块编号	所在行政区域	土地面积 (平方米)	总投资额 (万元)	规划用途	计划出让 年份
TC3202062014010	惠山区	124493.6	85625.7	二类居住 用地	2024年

(2) 地快核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市惠山区土地收购储备中心等单位提供的相关资料和律师核实，地块的核实情况如下：

①根据无锡市自然资源和规划局惠山分局提供的《情况说明》，本地块所涉及未来可出让土地均已纳入无锡市2019年土地储备计划。

②根据无锡市惠山区土地收购储备中心提供，无锡市自然资源和规划局惠山分局出具的《无锡市惠山区钱桥地区控制性详细规划》显示，地块规划用途属实，符合法律规定。

③根据律师对地块现场踏勘，地块现状符合无锡市惠山区土地收购储备中心的上报情况，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。

（四）滨湖区土储项目

（1）地块概述

地块名称为“滨湖区福利中心西侧地块”（东至芙蓉北路西至直湖港，南至人民中路，北至洋溪河），总投资为22289.19万元，主要内容为土地储备，投入主要为剩余土地的整理储备费用，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）。

地块的基本情况如下：

土地编号	所在行政区域	土地面积 (平方米)	总投资额 (万元)	规划用途	计划出让年份
TC3202112016007	滨湖区	67543	22289.19	商住混合用地	2024年

（2）地块核实情况

截至本法律意见书出具日，根据无锡市滨湖区土地储备中心等单位提供的相关资料和律师核实，地块的核实情况如下：

① 根据无锡市自然资源和规划局滨湖分局提供的《情况说明》，本地块所涉及及未来可出让土地均已纳入无锡市2019年土地储备计划。

②根据无锡市滨湖区土地储备中心提供，无锡市规划局滨湖分局出具的控制性详细规划显示，地块规划用途属实，符合法律规定。

③根据无锡市自然资源和规划局滨湖分局提供的《情况说明》，地块已列入土地储备三年计划。

④根据律师对地块现场踏勘，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，滨湖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）市本级土储项目

1、项目资金来源和资金用途

根据《无锡市土地储备中心2019年土地储备专项债券信用评级资料清单》，本项目的资金筹措情况如下：

地块名称	申请债券金额（万元）	资金总需求（万元）
南湖大道与震泽路交叉口 东北侧项目	18000	78312.60

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，在不考虑GDP增速的情况下，发债事项本息资金覆盖率（土地出让收益除以债券还本付息总额）为14.73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) 锡山区土地储备项目

1、项目资金来源和资金用途

根据《锡山区2019年土地储备专项债券信用评级资料清单》，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）
新锡路东地块土地整理项目	18000	39607.92
吼山路西地块土地整理项目	13000	53863.92
文瑞路南地块土地整理项目	4000	35632.08
三大房地块土地整理项目	15000	20442.60
总公司地块土地整理项目	20000	21184.80
合计	70000	170731.32

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，在不考虑GDP增速的情况下，发债事项本息资金覆盖率（土地出让收益除以债券还本付息总额）为6.94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）惠山区土储债券项目

1、项目资金来源和资金用途

根据《无锡市土地储备中心2019年土地储备专项债券信用评级资料清单》，本项目的资金筹措情况如下：

地块名称	申请债券金额（万元）	资金总需求（万元）
钱威路西侧规划上伟路南侧地块	38000	47313.20
钱威路西侧锡兴北路北侧地块	50000	61527.50
钱威路西侧锡兴北路南侧地块	72700	85625.7
合计	160700	194466.4

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，在不考虑GDP增速的情况下，发债事项本息资金覆盖率（土地出让收益除以债券还本付息总额）为1.37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。

(四) 滨湖区土地储备债券项目

1、项目资金来源和资金用途

根据《无锡市土地储备中心2019年土地储备专项债券信用评级资料清单》，本项目的资金筹措情况如下：

地块名称	申请债券金额（万元）	资金总需求（万元）
福利中心西侧地块	1300	22289.19

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，在不考虑GDP增速的情况下，发债事项本息资金覆盖率（土地出让收益除以债券还本付息总额）为29.95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《财务评估咨询报告》

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财务评估咨询报告。

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。

北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所现持有证书序号为5000570、分所编号为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《关于无锡市2019年江苏省土地储备专项债券项目的法律意见书》之签字盖章页）

江苏金汇人律师事务所

经办律师：

经办律师：



孙小清
孙小云

二〇一九年五月二十八日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000780274087C

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:

发证日期:

2017 年 01 月 05 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 13202201810074641

法律职业资格
或律师资格证号 A20163202060956

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2018 年 12 月 17 日



持证人 焦柏清

性 别 男

身份证号 320283198907094432

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



中倫律師事務所
ZHONG LUN LAW FIRM

北京市中倫律師事務所
關於江蘇省江陰市 2019 年土地儲備專項債券之
法律意見書

2019 年



北京市朝阳区建国门外大街甲6号SK大厦31、33、36、37层 邮政编码：100022
31, 33, 36, 37/F, SK Tower, 6A Jianguomenwai Avenue, Chaoyang District, Beijing 100022, P.R.China
电话/Tel: (8610) 5957 2288 传真/Fax: (8610) 6568 1022/1838
网址: www.zhonglun.com

北京市中伦律师事务所

关于江苏省江阴市 2019 年土地储备专项债券之 法律意见书

致：江阴市土地储备中心

北京市中伦律师事务所（以下简称“本所”）接受江阴市土地储备中心（以下简称“江阴市土储中心”）的委托，担任江苏省江阴市2019年土地储备专项债券（以下简称“土储专项债券”）发行的专项法律顾问，为土储专项债券出具法律意见书。

本所律师依据《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》（国土资规〔2017〕17号）、《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）、《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）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）等法律、法规及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。

本所律师承诺，本所律师已对土储专项债券发行申请的合法合规性进行了充分的核查验证。本所律师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，保证本法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，否则，本所律师愿意承担

相应的法律责任。

江阴市土储中心已向本所律师保证和承诺，其所提供的资料文件和对有关事实的口头及书面说明均为真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致。

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行政机关、司法机关、委托人或其他有关单位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。

本所律师仅就与土储专项债券发行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及准确性做出任何明示或默示的保证。

本所法律意见书仅供土储专项债券发行之目的使用。未经本所律师书面同意，江阴市土储中心及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

本所律师同意将本法律意见书作为土储专项债券发行所必备的法律文件，随同其他材料一同上报并披露，并依法对其承担相应的法律责任。

基于以上提示和声明，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，现出具法律意见书如下：

一、 土储专项债券的募投项目情况

截至本法律意见书出具之日，土储专项债券的募投项目为“永丰余周边旧城改造项目”及“锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目”（以下统称“募投项目”），合计总投资为 55,149 万元，其中 2019 年预计投入 4 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。项目资金来源主要为财政资金和发行地方政府专项债券，就募投项目本期拟申请的土储专项债券资金金额为 40,000 万元，债券期限为 5 年；未来偿债资金来源主要为国有土地使用权出让金收入。

各募投项目之具体情况如下：

（一）永丰徐周边旧城改造项目

1. 项目概况

根据江阴市土储中心提供的资料，永丰徐周边旧城改造项目概述如下：

项目名称	永丰徐周边旧城改造项目
土地性质	国有土地
地块位置及范围	东至通江路，南至规划道路，西至通渡路，北至西横河
规划收储面积	20.2973 公顷
土地规划性质	居住用地
土地现状	无抵押、有待拆建筑物
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2024 年
项目资金需求	41,060 万元
拟使用募集资金金额	29,000 万元

2. 项目批复文件

2017 年 3 月 1 日，中共江阴市委办公室、江阴市人民政府办公室下发《关于市领导全面服务挂钩“1310 工程”征收（拆迁）项目的通知》（澄委办通[2017]6 号），将永丰徐周边旧城改造项目纳入《江阴市城区 2017 年度征收（拆迁）计划表》。

（二）锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目

1. 项目概况

根据江阴市土储中心提供的资料，锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目概述如下：

项目名称	锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目
土地性质	国有土地
地块位置及范围	东至环城西路，南至新河，西至锡澄运河，北至杏春桥

规划收储面积	15.446 公顷
土地规划性质	商住用地
土地现状	无抵押、有待拆建筑物
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2024 年
项目资金需求	14,089 万元
拟使用募集资金金额	11,000 万元

2. 项目批复文件

2017 年 3 月 1 日，中共江阴市委办公室、江阴市人民政府办公室下发《关于市领导全面服务挂钩“1310 工程”征收（拆迁）项目的通知》（澄委办通[2017]6 号），将锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目纳入《江阴市城区 2017 年度征收（拆迁）计划表》。

综上所述，本所律师认为，土储专项债券募投项目已经取得现阶段所需的批复文件并已经纳入土地储备计划，募投项目实施取得了必要的批准和授权。土储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》第八条的相关规定。

（三）项目实施主体情况

根据项目批复文件等资料，土储专项债券募投项目的实施主体为江阴市土储中心，根据《事业单位法人证书》并经本所律师核查，江阴市土储中心的基本情况如下：

名称	江阴市土地储备中心
统一社会信用代码	123202814664118567
法定代表人	陈明波
宗旨和业务范围	编制市土地收储、出让计划；依法进行土地收储；对储备土地进行前期开发；做好储备土地规划工作；做好土地出让推介招商工作
住所	江阴市澄康路 113 号
开办资金	3,000 万元
举办单位	江阴市自然资源和规划局
经费来源	全额拨款
有效期	2019.03.20-2024.03.20
登记管理机关	江阴市事业单位登记管理局

2011年11月18日，无锡市机构编制委员会签发《关于建立江阴市公共资源交易管理办公室等事业单位的批复》（锡编办〔2011〕236号），同意建立江阴市人民政府土地储备中心，为市政府直属事业单位。

2013年1月9日，江阴市机构编制委员会签发《关于调整江阴市土地储备机构隶属关系的通知》（澄编〔2013〕1号），同意将江阴市土储中心调整为江阴市国土资源局所属，负责编制土地收储和出让的年度计划等职责。

2019年2月28日，江阴市自然资源和规划局召开转隶组建会议，不再保留江阴市国土资源局，相关职责由江阴市自然资源和规划局承继；江阴市土储中心的举办单位变更为江阴市自然资源和规划局，2019年3月20日江阴市土储中心取得换发后的《事业单位法人证书》。

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《江苏省土地储备机构名录（第二批）》，江阴市土储中心已经被纳入自然资源部土地储备机构名录管理，名录代码为TC320281。

本所律师认为，江阴市土储中心为无锡市机构编制委员会批准设立，由江阴市自然资源和规划局管理的，具有独立法人资格的事业单位，被纳入自然资源部土地储备机构名录管理，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、 土储专项债券偿债资金来源

根据《江阴市2019年第四批江苏省政府债券发行申请报告》及《2019年江苏省土地储备专项债券之江阴市本级项目收益与融资自求平衡评价报告》（以下简称“《评价报告》”），土储专项债券的对应的项目具有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益和融资平衡，项目本息由募集项目对应的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偿还。土储专项债券存续期内预计本息之和总计48,000万元，募投项目预计地块出让收益总计为237,589.05万元，能够满足土储专项债券还本付息的要求。土储专项债券的偿债资金来源符合《管理办法》第三条的相关规定。

三、 土储专项债券项目融资收益平衡安排

根据《项目融资与收益平衡方案》及《评价报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，土储专项债券的偿债资金来源为募投项目的预期土地出让收入，募投项目预计土地出让金总收入为 261,384.77 万元，需按政策规定扣除各项规费基金总计 23,795.72 万元，合计净收益为 237,589.05 万元。

江阴市土储中心已经聘请具备相关资质的第三方会计师事务所中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴华”）针对土储专项债券项目的融资与收益平衡做出了评价，永丰徐周边旧城改造项目的本息资金覆盖率可达到 4.82 倍，锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目的本息资金覆盖率可达到 5.29 倍，募投项目预期收益能够覆盖土储专项债券的本息，资金无法偿还风险低。

经核查，本所律师认为，土储专项债券的募投项目有稳定的预期偿债资金来源，土储专项债券募投项目的预期收益能够合理保障偿还土储专项债券的本金及利息，实现项目融资和收益自求平衡，符合《管理办法》第六条的相关规定。

四、 发行文件及发行有关机构

（一） 法律意见书

本法律意见书由本所出具。

本所持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000E00018675X），为合法存续的执业资格。

土储专项债券经办律师均为本所专职律师，均依法持有《中华人民共和国律师执业证》。

（二） 财务审计报告

土储专项债券项目的《评价报告》由中兴华出具。

中兴华目前持有统一社会信用代码为 91110102082881146K 的《合伙企业营业执照》，持有证书编号为 11000167 的《会计师事务所执业证书》，具备为土储专项债券提供财务评估咨询服务的相关资质。

中兴华经办土储专项债券项目财务评估咨询服务的注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证书》，均具备为土储专项债券提供财务评估咨询服务的相关资质。

五、 发行土储专项债券的结论性意见

综上所述，本所律师认为，土储专项债券所列入的江阴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；江阴市土地储备中心有资格实施储备地块的土地储备；土储专项债券应享分配额度内的资金由江阴市土地储备中心专项用于土地储备。

法律意见书正本一式贰份，经本所盖章并经经办律师签字后生效。

（以下为本法律意见书的签字盖章页，无正文）

(本页为《北京市中伦律师事务所关于江苏省江阴市 2019 年土地储备专项债券
之法律意见书》之签字盖章页)

北京市中伦律师事务所 (盖章)



负责人:

张学兵

经办律师:

李娜

杨怡然

杨怡然

2019年5月27日



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/20190528

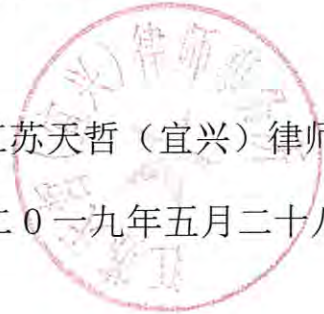
致：宜兴市土地收购储备中心

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

二〇一九年五月二十八日





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	4-6
(一)土地储备机构的资质	4-5
(二)本次债券的使用限制	5-6
三、中介机构及相关文件	6-7
(一)会计师事务所	6-7
(二)律师事务所	7
四、结论意见	7
附 件	8-12
一、律师事务所执业许可证	8-10
二、律师执业证	11-12



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/20190528 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用债券收益和融资自求平衡专项评价报告》【天衡宜专评字（2019）014 号】
市政府	指	江苏省宜兴市人民政府
市自然资源局	指	江苏省宜兴市自然资源和规划局（原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（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 1 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 2.2 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张渚国际旅游度假项目，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	宜兴市张渚国际旅游度假项目
地块区位	宜兴市张渚镇柏山村龙池水库西侧
地块编号	TC3202822019016
土地规划性质	住宅用地
储备面积	约 325.419 亩
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2020 年起
项目总需求	45756.95 万元
预期土地出让收入	52711.37 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 3132000077200743XN），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：



二〇一九年五月二十八日

Q

江苏天哲(宜兴)律师事务所

Q PLUS(YIXING) LAW FIRM

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码:

3132000077200743XN

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:

发证日期:





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绿园路31号五楼
负责人	张锦君
派驻律师	张锦君,黄建新,潘国华,勇亚成,蒋红兵,张郁 顾荣建平
设立资产	10万元
主管机关	宜兴市司法局
批准文号	苏司许法字[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
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



执业机构	江苏天哲(宜兴)律师	
	事务所	
执业证类别	专职律师	持证人
执业证号	13202199710543564	张锦君
法律职业资格 或律师资格证号	100196112274	性别
发证机关	江苏省司法厅	男
发证日期	2011年12月09日	身份证号
		32022319660919021x

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	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	

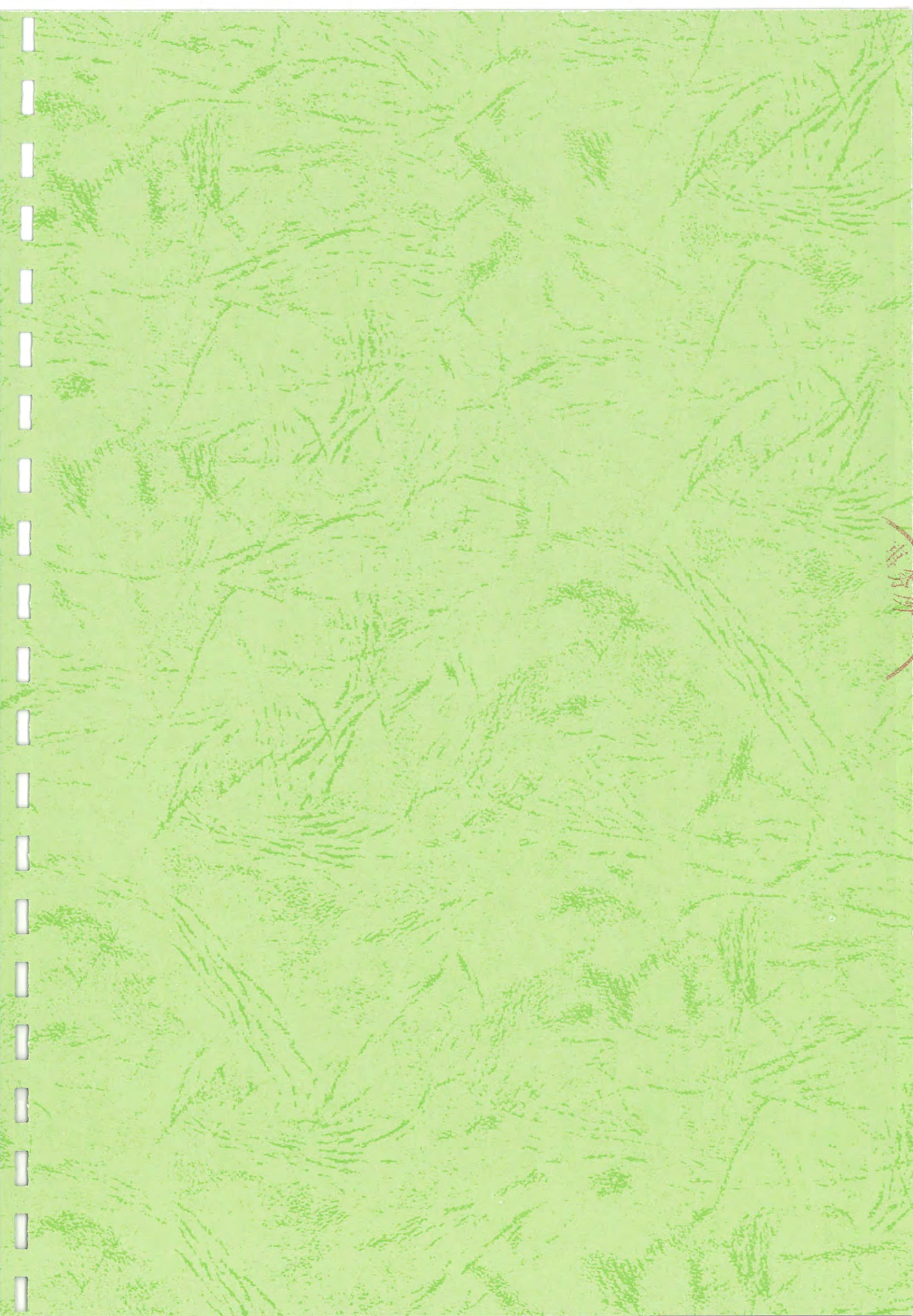
律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 江苏天哲(宜兴)律师 事务所	
执业证类别 专职律师	
执业证号 13202200010778658	持证人 张锦超
法律职业资格 或律师资格证号	性别 男
109976070355 发证机关 江苏省司法厅	身份证号 320223197602107510
发证日期 2011年2月15日	

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2015年度考核 江苏省司法厅 2016.6-2017.5	考核年度	
考核结果	2016年度考核 江苏省司法厅 2017.6-2018.5	考核结果	
备案机关		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	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
二零一九年五月

JIANGSU

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) 下淀片区二期地块土地储备项目	7
(二) 紫悦台东地块土地储备项目	7
(三) 张集镇水口、孟庄村地块一	8
五、项目实施主体	9
(一) 土地储备机构的基本信息	9
(二) 土地储备机构的主体资格	10
六、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
七、法律风险提示	12
(一) 项目收益与进度风险	12
(二) 市场风险和利率波动风险	12

(三) 财务风险	12
(四) 偿付风险	12
八、结论性意见.....	13
九、附件.....	14

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）；
10. 《关于开展2019年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31号）；

11.《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）；

12.《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）；

13.《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）；

14.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、姚凯奇律师
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〕106号的《2019年第四批徐州市土地储备专项

		债券项目收益与融资平衡财务评估报告》
--	--	--------------------

(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《关于开展2019年第四批公开发行人江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31号）、《徐州市2019年第四批江苏省政府债券发行申请报告》、《徐州市铜山区2019年第四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115000万元，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紫悦台东地块和下淀片区二期以及张集镇水口、孟庄地块一土地储备项目。

三、预期偿债资金来源

根据《关于开展2019年第四批公开发行人江苏省政府债券准备工作的通知》、《徐州市2019年第四批江苏省政府债券发行申请报告》、《徐州市铜山区2019年第四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〕106号的《2019年第四批徐州市土地储备专项债券项目收益与融资平衡财务评估报告》，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《关于开展2019年第四批公开发行人江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31号）、《徐州市2019年第四批江苏省政府债券发行申请报告》、《徐州市铜山区2019年第四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）下淀片区二期地块土地储备项目

该项目位于徐州市鼓楼区，东至徐钢东路，南至下淀路，西至徐州北站，北至东环工业园区，由徐州市土地储备中心负责实施土地储备。土地储备面积为 1700 亩（合 1133339 m²），规划用途为住宅和商服用地，容积率 2.2。可出让面积为 1011 亩（合 674003.37 m²），其中住宅用地 711 亩（合 474000 m²），商业用地 300 亩（合 200000 m²），地上有企业厂房等建筑物尚未拆迁。地块土地储备资金需求 180000 万元，从土地出让收入中解决 115000 万元，计划发债额度为 65000 万元，期限 5 年。

（二）紫悦台东地块土地储备项目

该项目位于徐州市云龙区，南至新安路，东至新元大道、北至空地，西至紫悦台，由徐州市土地储备中心负责实施土地储备。本次土地储备面积为 200 亩（合 133333.33 m²），可出让面积为 106.2 亩（合 70800 m²），规划用途为住宅用地，容积率为 1.6，。地上有民房、企业厂房等建筑物尚未拆迁。地块土地储备资金需求 42000 万元，从土地出让收入中解决 22000 万元，计划发债额

度为 20000 万元，期限 5 年。

（三）张集镇水口、孟庄村地块一

该项目位于徐州市铜山区张集镇，共 1 个储备地块，由徐州市铜山区土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块 1 的面积为 57.2527 公顷，四至范围为：东至水库，南至 104 国道，西至村庄，北至村庄；规划容积率为 1.5，规划用途为旅游用地，地上有孟庄村民自留地上建筑物尚未拆迁。地块土地储备资金需求 36069.18 万元，从土地出让收入中解决 6069.18 万元，计划发债额度为 30000 万元，期限 5 年。

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、姚凯奇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伍份，本所留存壹份，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)

江苏智临律师事务所

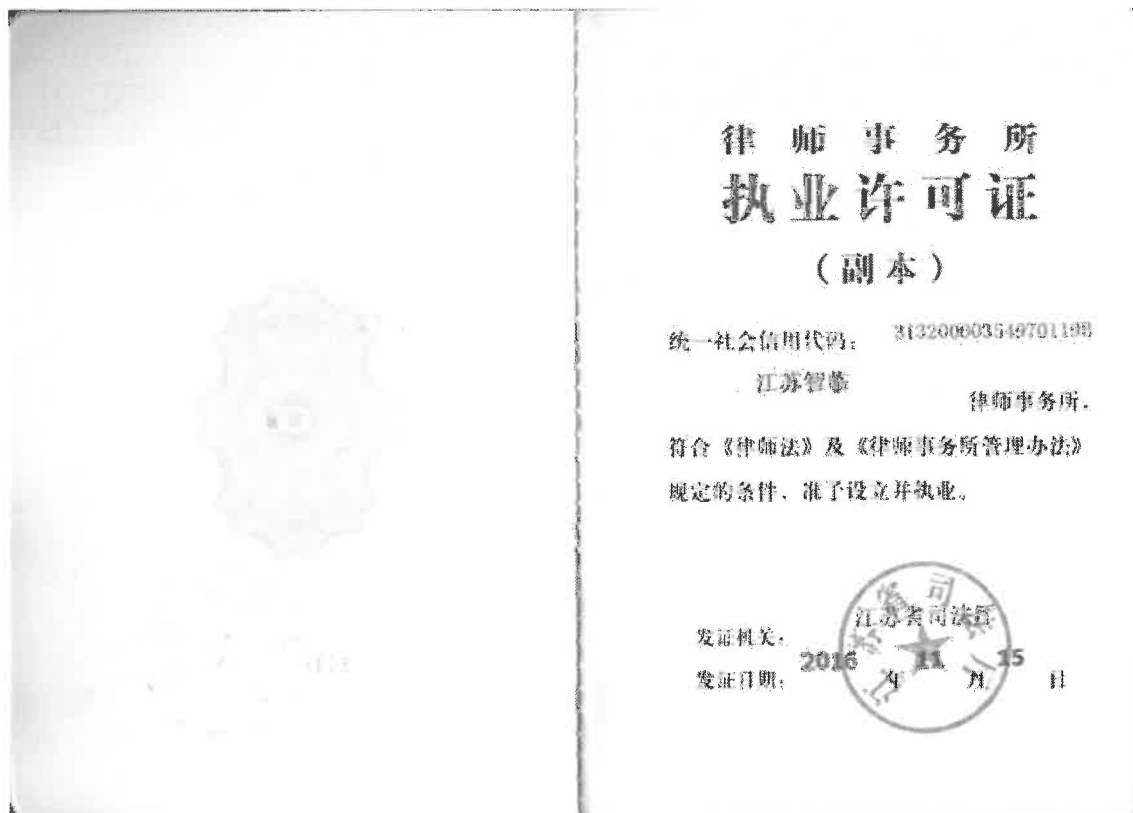


姚凯新

2019年5月28日

九、附件

NO. 0035110330	代 码: Q6032031101100450I
	名 称: 江苏智临律师事务所
机 构 信用代码证	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
中国人民银行征信中心制 THE PEOPLE'S BANK OF CHINA CREDIT REFERENCE CENTRE	有 效 期: 截至2020年09月22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	葛昊煜
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	2015-09-19

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	葛昊煜 出资	葛建文 出资
-------------	-----------	-----------

律师事务所变更登记 (二)

事项	变更	日期
负责人	葛昊煜	2018年3月7日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设立资产	减资后资产改佰贰拾柒万	2017年6月1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
葛建文、王强、邵正、徐... 徐州司法局	2015年6月9日
魏然、吕世娟、张... 徐州司法局	年月日
高振云 徐州司法局	2018年3月7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 11203201210970534

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 2015 年 11 月 30 日



律师年度考核备案

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



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	2016年度考核 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	

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	13203201810075904	持证人
法律职业资格 或律师资格证号	A20134110822775	姚凯奇
发证机关	江苏省司法厅	性别
发证日期	2018年12月26日	男
		身份证号
		411082199009086617

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	



竭能尽智 · 笃行慎思



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]4058号



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

二零一九年五月

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]4058 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年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31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）拟收储土地概况.....	5
（二）律师意见.....	7
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.....	8
（三）律师意见.....	8
六、法律风险提示.....	8
（一）项目收益与进度风险.....	8
（二）市场风险和利率波动风险.....	8
（三）财务风险.....	9
（四）偿付风险.....	9
七、结论性意见.....	9

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]4058 号的《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》
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]E6013 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 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31 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5月29日向江苏省财政厅报送的《丰县2019年第四批江苏省政府债券发行申请报告》（丰财报〔2019〕24号），本项目拟使用债券资金的偿债资金来源为此次债券发行的木材市场4-02区块（地块编号为：TC3203212019004）、木材市场4-05区块（地块编号为：TC3203212019005）、木材市场4-06区块（地块编号为：TC3203212019006）、木材市场4-10区块（地块编号为：TC3203212019007）4个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〕E6013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，本次评价的包括丰县中阳街道的木材市场4-02区块、木材市场4-05区块、木材市场4-06区块、木材市场4-10区块等4个地块的土地储备项目，项目总体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自求平衡。

（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丰县中阳街道4个地块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	丰县自然资源和规划局
证书有效日期	自 2019-04-15 至 2024-04-15
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 5 月 29 日向江苏省财政厅报送的《丰县 2019 年

第四批江苏省政府债券发行申请报告》（丰财报〔2019〕24号），本次丰县土地储备中心拟分配债券总额度2.1亿元，债券期限5年，其中木材市场4-02区块为1.2亿元，木材市场4-05区块为0.5亿元，木材市场4-06区块为0.2亿元，木材市场4-10区块为0.2亿元。

（二）本次债券的使用用途

根据丰县财政局于2019年5月29日向江苏省财政厅报送的《丰县2019年第四批江苏省政府债券发行申请报告》（丰财报〔2019〕24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中阳街道木材市场（木材市场4-02区块、木材市场4-05区块、木材市场4-06区块、木材市场4-10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5月29日向江苏省财政厅报送的《丰县2019年第四批江苏省政府债券发行申请报告》（丰财报〔2019〕24号）等材料，丰县土地储备中心拟提出的本土地储备项目包括如下地块：

1、地块一：木材市场4-02区块土地储备项目

项目名称	木材市场4-02区块
坐落区域	丰县
储备面积	223952.9m ²
四至范围	西至西环路，南至规划道路，东至西苑小区，北至北苑路
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	2021年
项目需求	19242.23万元
本期债券预计使用额度	12000万元

2、地块二：木材市场4-05区块土地储备项目

项目名称	木材市场4-05区块
坐落区域	丰县
储备面积	39719.9m ²
四至范围	西至柳毅路（规划中），南至规划道路，东至西苑小区，北至规划道路
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	2021年
项目需求	5544.69万元
本期债券预计使用额度	5000万元

3、地块三：木材市场4-06区块土地储备项目

项目名称	木材市场4-06区块
坐落区域	丰县
储备面积	21085.6m ²
四至范围	西至柳毅路（规划中），南至丰王路，东至西关村一组，北至规划道路
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	2021年
项目需求	2729.8万元
本期债券预计使用额度	2000万元

4、地块四：木材市场4-10区块土地储备项目

项目名称	木材市场4-10区块
坐落区域	丰县
储备面积	21126.4m ²
四至范围	西至柳毅路（规划中），南至规划道路，东至高庄，北至丰王路
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	2021年
项目需求	2363.89万元
本期债券预计使用额度	2000万元

（二）律师意见

根据相应材料，本所律师认为，该上述4个地块均已列入2019年度土地储备计划，但均缺少相应批复文件，尚未开展具体储备行为。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上述地块土地储备，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2019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2019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包括4个地块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:

汪小青

承办律师:

刘秋芬

李富生



江苏东银律师事务所

2019年5月29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。



2017 年 03 月 16 日

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

持证人 刘秋芬

性别 男

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 320321197611204454

发证日期 2017 年 08 月 29 日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

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	江苏省司法厅 (1-1) 2019.6-2020.5
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

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2017年06月27日



持证人 李富生

性别 男

身份证号 412826198509063517

律师年度考核备案

考核年度	2016年度 江苏省司法厅 2017.8-2018.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	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	江苏省司法厅 (1-1) 2019.6-2020.5
备案日期	



江苏义行律师事务所

关于 2019 年第四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	2
二、本期债券项目涉及的储备土地情况	3
三、平衡评价报告	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	4

江苏义行律师事务所
关于2019年第四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，指派吴丽娜、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年第四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）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	鸿禧路东、规划景湖西路北地块项目
坐落地区	睢宁县
四至范围	东至规划道路、南至规划湖景西路，西至鸿禧北路、北至规划道路
土地规划性质	居住用地
地块编号	TC3203242019002-A
储备面积	211.55 亩（合 141034.04 m ² ）
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2024 年
项目总投资	41850 万元
本期债券发行本金	20000 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5月23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111号，江苏省睢宁县北环路北侧、鸿禧路东侧的国有建设用地评估价值合计为59883万元。

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、平衡评价报告

2019年5月28日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所（以下称“大华会所”）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》（大华核字[2019]第100085号）（以下简称“《平衡评价报告》”），认为本土地储备项目，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

大华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所担任本期债券项目的专项评价机构，现持有南京市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91320100593536416W号《营业执照》、江苏省财政厅核发的证书序号为NO.502457号《会计师事务所执业证书》及中国证监会核发的证书序号为000398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平衡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，经办律师为吴丽娜、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）根据《平衡评价报告》，本次涉及的储备土地项目，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。

（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 年第四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)



负责人： 

经办律师： 

经办律师： 

2019 年 5 月 29 日

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 13203200811843100

法律职业资格
或律师资格证号 A20063201060235

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2017 年 07 月 18 日

持证人 吴丽娜

性别 女

身份证号 330681198009011747





律师年度考核备案

考核年度	2016年度 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	2017年度考核 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 13203201411696795

法律职业资格
或律师资格证

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




律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核 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3 2018.6-2019.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师事务所 执业许可证

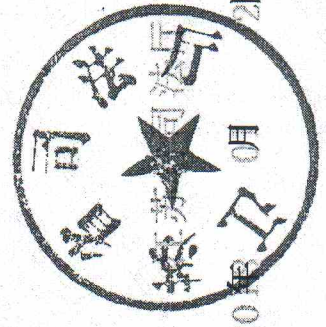
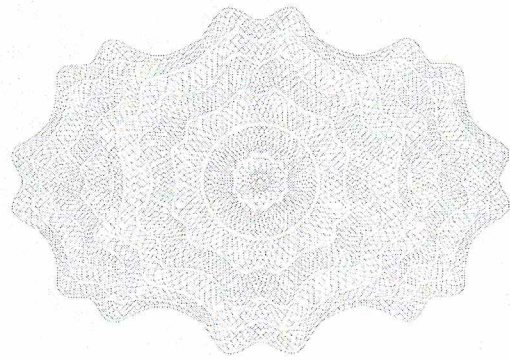
(副本)



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:

2018年11月28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4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11日						



律师事务所登记事项 (二)

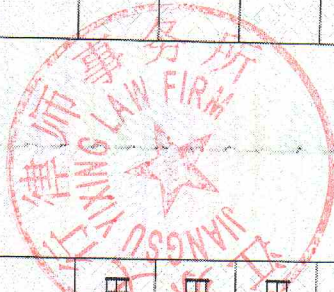
付冬梅, 季顺, 刘雪, 柳淑杰, 孙慧, 吴丽娜, 徐忠平, 朱静	合 伙 人
---------------------------------------	-------

律师事务所变更登记 (六)

退出合伙人姓名	日期
付 徐州市司法局	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



律师事务所年度考核记录

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

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	

江苏华东律师事务所

关于

2019年第四批公开发行人江苏省政府债券之

常州市土地储备项目

法律意见书

地址：江苏省常州市新北区太湖东路府琛花园2号楼904室

邮政编码：213022

电话(TEL.)：0519-85151900

目 录

释义.....	1
一、 土地储备机构的主体资格.....	4
(一) 常州市武进土地收购储备中心.....	4
(二) 常州市新北国土储备中心.....	5
二、 项目概况及审批.....	5
(一) 爱琴海南侧地块.....	6
(二) 艾普尔东侧地块.....	6
(三) 嘉禾尚郡北侧项目.....	7
三、 项目资金情况.....	8
(一) 项目资金来源、用途及投入情况.....	8
(二) 项目收益与融资平衡安排.....	8
四、 中介服务机构.....	10
(一) 会计师事务所.....	10
(二) 律师事务所.....	10
五、 结论.....	10

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年第四批公开发行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	江苏华东律师事务所
法律意见书	指	江苏华东律师事务所-关于2019年第四批公开发行江苏省政府债券之常州市土地储备项目法律意见书
江苏公证天业	指	江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所
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]E7056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》

江苏华东律师事务所

关于

2019年第四批公开发行江苏省政府债券之常州市土地储备项目
法律意见书

致：常州市财政局

江苏华东律师事务所是在中华人民共和国境内执业的专业法律服务机构。受常州市财政局的委托，对拟申请的2019年第四批公开发行江苏省政府债券之常州市土地储备项目进行分析，根据《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，本所声明如下：

1. 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；

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；

3. 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；

4. 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；

5. 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；

6. 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；

7. 本所仅就与本次发行有关的法律问题（以本法律意见书所发表意见事项为限）发表法律意见，并不对有关会计、审计、税收、信用评级等专业事项发表评论；在本法律意见书中涉及会计、审计、税收、信用评级等内容时，均为严格按照有关机构出具的专业报告引述，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评价、意见和保证；

8. 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：

一、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：

（一）常州市武进土地收购储备中心

常州市武进土地收购储备中心现持有统一社会信用代码为12320483467337512B的《事业单位法人证书》，有效期自2015年3月31日至2022年3月31日，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融资，住所常州市武进区延政中路金源大厦，法定代表人庄铿，经费来源全额拨款，开办资金10000万元，举办单位常州市国土资源局武进分局。

经核查，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），常州市武进土地收购储备中心已被列入土地储备机构名录，名录代码为TC320412。

本所律师认为，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，符

合《土地储备管理办法》和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》之相关规定，具备土地储备工作的主体资格。

（二）常州市新北国土储备中心

常州市新北国土储备中心现持有统一社会信用代码为123204004672996326的《事业单位法人证书》，有效期自2017年5月15日至2022年5月15日，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，住所常州市新北区汉江路369号，法定代表人胡亚萍，经费来源经费自理，开办资金1000万元，举办单位常州市国土资源局。

经核查，常州市机构编制委员会办公室《关于同意设置常州市新北国土储备中心的批复》（常编办[2007]79号），同意设置常州市新北国土储备中心，为自收自支全民事业单位，隶属常州市国土资源局领导，主要职责：负责新北区域规定权限内的土地收购储备、交易职责。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），常州市新北国土储备中心已被列入土地储备机构名录，名录代码为TC320411。

本所律师认为，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，符合《土地储备管理办法》和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》之相关规定，具备土地储备工作的主体资格。

二、项目概况及审批

根据前述土地储备机构提供的相关资料并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，项目基本情况如下：

（一）爱琴海南侧地块

1. 项目地块概述

项目名称为“爱琴海南侧地块”位于常州市武进区，项目实施主体为常州市武进土地收购储备中心。四至范围为：西至东城路，南至东方二路，东至枫尚路，北至山水路。规划用途为住宅用地。面积15.4542公顷，规划容积率为2.5，计划出让时间：2020年。总投资28000万元，计划发行额度为25000万元，期限为5年。

2. 项目地块审批情况

根据常州市武进区人民政府于2019年5月20日出具的《情况说明》，本项目所涉及未来可出让土地已纳入常州市武进区2019年土地储备计划。

经本所律师核查，项目地块现在符合常州市武进土地收购储备中心的上报情况，描述属实。

（二）艾普尔东侧地块

1. 项目地块概述

项目名称为“艾普尔东侧地块”位于常州市武进区，项目实施主体为常州市武进土地收购储备中心。四至范围为：西至艾普路，南至漕上路，东至华丰路，北至东方二路。规划用途为住宅用地。面积7.5724公顷，规划容积率为2.5，计划出让时间：2021年。总投资18500万元，计划发行额度为15000万元，期限为5年。

2. 项目地块审批情况

根据常州市武进区人民政府于2019年5月20日出具的《情况说

明》，本项目所涉及未来可出让土地已纳入常州市武进区 2019 年土地储备计划。

经本所律师核查，项目地块现在符合常州市武进土地收购储备中心的上报情况，描述属实。

本所律师认为，常州市武进土地收购储备中心及相关单位已办理相应手续，按照《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《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。

（三）嘉禾尚郡北侧项目

1. 项目地块概述

项目名称为“嘉禾尚郡北侧项目”位于常州市新北区，项目实施主体为常州市新北国土储备中心。四至范围为：东至长江路，南至长沟路，西至昆仑路，北至太湖路。规划用途为住宅用地。面积 24.0340 公顷，规划容积率为 3.0，计划出让时间：2024 年。总投资 71690 万元，计划发行额度为 15000 万元，期限为 5 年。

2. 项目地块审批情况

根据《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》，本项目所涉及未来可出让土地已纳入常州市新北区 2019 年土地储备计划。

经本所律师核查，项目地块现在符合常州市新北国土储备中心的上报情况，描述属实。

本所律师认为，常州市新北国土储备中心及相关单位已办理相应

手续，按照财预[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。

三、项目资金情况

(一) 项目资金来源、用途及投入情况

1. 爱琴海南侧地块

经本所律师核查评估报告，爱琴海南侧地块总投资28000万元，包括土地征收、拆迁、补偿、安置费用27000万元和其他支出1000万元。本期拟申请的专项债券资金25000万元，其他资金3000万元。

2. 艾普尔东侧地块

经本所律师核查评估报告，艾普尔东侧地块总投资18500万元，包括土地征收、拆迁、补偿、安置费用18000万元和其他支出500万元。本期拟申请的专项债券资金15000万元，其他资金3500万元。

3. 嘉禾尚郡北侧项目

经本所律师核查评估报告，嘉禾尚郡北侧项目总投资71690万元，包括土地征收费用68410万元，土地前期开发费用2595万元和其他支出685万元。本期拟申请的专项债券资金15000万元，其他资金56690万元。

本所律师认为，上述项目的资金来源和资金用途符合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》的相关规定。

(二) 项目收益与融资平衡安排

经本所律师核查评估报告，本次评价的常州市土地储备发债项目，

总体项目出让收益对融资本息的覆盖情况如下：

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益（万元）	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和（万元）	项目收益覆盖倍数
武进区					
爱琴海南侧地块	2020年	170,023.42	5	29,375.00	5.79
艾普尔东侧地块	2021年	84,177.92	5	17,625.00	4.78
小计		254,201.34		47,000.00	5.41
新北区					
嘉禾尚郡北侧项目	2024年	377,845.78	5	17,625.00	21.44
小计		377,845.78		17,625.00	21.44
合计		632,047.12		64,625.00	9.78

在设定的土地出让价格分别以不考虑增速，设定增速（7.0%）的100%、90%、80%、70%的比例增长时，总体项目出让收益对融资本息覆盖倍数分别为9.78、10.46、9.42、8.37和7.33，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，本期债券对应项目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现，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。符合《土地储备管理办法》《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》等法律法规及规范性文件的规定。

四、 中介服务机构

（一）会计师事务所

江苏公证天业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苏公 C[2019]E7056 号《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》。

江苏公证天业现持有常州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 913204000843988443 的《营业执照》，江苏省财政厅核发的证书序号为 502495《会计师事务所执业证书》等开展业务所需资质文件，且签字注册会计师均持有执业证书，相关证照均已经最新一期年度检验。

（二）律师事务所

江苏华东律师事务所现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31320000797441195J），经办律师持有《中华人民共和国律师执业证》，并通过最近一期年检。

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，合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资质。

五、 结论

综上所述，本所律师认为：

常州市武进土地收购储备中心、常州市新北国土储备中心符合《土地储备管理办法》和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》之相关规定，具备土地储备工作的主体资格；项目基本情况及批准程序、发行额度、资金来源、资金用途及融资安排等符合《土地储备管理办法》《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《关于规范土

地储备和资金管理等相关问题的通知》等法律法规及规范性文件的规定，可申请发行专项债券。

本法律意见书一式陆份，经本所律师签字并经本所盖章后生效。

（以下无正文）

(本页为《江苏华东律师事务所关于2019年第四批公开发行江苏省政府债券之常州市土地储备项目之法律意见书》的签署页)

江苏华东律师事务所 (盖章)



经办律师:

鞠 明

上官阳城

2019年5月28日

江苏新天伦律师事务所
关于 2019 年第四批江苏省政府债券之
苏州市土地储备项目
法律意见书



江苏新天伦律师事务所
江苏省苏州市工业园区苏桐路 37 号四号楼 3-4 层
电话：086-512-65152056 传真：86-512-65152055
二零一九年五月



目 录

释 义.....	2
第一节 律师声明的事项.....	3
第二节 法律意见书正文.....	4
一、本次发行的募投项目情况.....	4
(一) 项目概况.....	4
(二) 项目基本情况.....	5
二、本次发行的实质条件.....	8
(一) 本次发行涉及土地储备机构的主体资格.....	8
(二) 本次发行拟申请额度、期限.....	9
(三) 本次发行偿债资金来源及项目收益.....	9
三、本次发行的中介机构.....	10
(一) 会计师事务所.....	10
(二) 本次发行的法律顾问及法律意见书.....	10
四、结论意见.....	11



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	江苏新天伦律师事务所
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	苏州市土地储备中心、苏州工业园区土地储备中心的本次债券发行
财务审核报告	指	2019 年第四批江苏省政府债券之苏州市土地储备项目财务审核报告
江苏省政府	指	江苏省人民政府
苏州市	指	江苏省苏州市
苏州市财政局	指	江苏省苏州市财政局
苏州工业园区财政局	指	江苏省苏州工业园区财政局
苏州市土地储备中心	指	江苏省苏州市土地储备中心
苏州工业园区土地储备中心	指	苏州工业园区土地储备中心（苏州工业园区土地房屋征收回购服务中心）
天衡会计师	指	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所
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）



江苏新天伦律师事务所

关于

2019 年第四批江苏省政府债券之苏州市土地储备项目 法律意见书

致：苏州市财政局

根据苏州市财政局的委托，江苏新天伦律师事务所担任 2019 年第四批江苏省政府债券之苏州市土地储备项目的专项法律顾问，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，苏州市土地储备中心、苏州工业园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、苏州市土地储备中心、苏州工业园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，苏州市土地储备中心、苏州工业园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。苏州市土地储备中心、苏州工业园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、苏州市财政局、苏州工业园区财政局、苏州市土地储备中心、苏州工业园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 42.2 亿元（其中：苏州市 17.2 亿元、苏州工业园区 25 亿元），将全部专项用于 2 家土地储备机构的下列 4 个土地储备项目（共 6 个储备地块）：



序号	所属区县	项目名称
1	苏州市	新塘 1456 组旧城区改建项目
2	苏州市	刘家坟谈埂上旧城区改建项目
3	苏州市	XC-2 (相城)
4	苏州工业园区	科技产业园一期项目

(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 4 个土地储备项目的基本情况如下:

1、新塘 1456 组地块

项目名称	新塘 1456 组旧城区改建项目
坐落地区	苏州市姑苏区
四至范围	东至苏虞张公路、南至城北公路、西至西塘河、北至平海路
土地规划信息	规划容积率为 0.3, 规划用途为居住、绿化及道路用地
储备面积	34.816 公顷
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2020 年
项目资金总需求	11.41 亿
是否已抵押融资	否
土地现状	该项目目前无抵押融资, 该地块已于 2018 年纳入年度土地储备计划, 目前已开展土地储备工作。
项目报批情况	根据苏州市土地储备中心出具的承诺函, 本项目已列入 2018 年度土地储备计划, 预计江苏省自然资源厅将于 2019 年 11 月左右下发土地储备项目批复。

2、刘家坟谈埂上地块

项目名称	刘家坟谈埂上旧城区改建项目
坐落地区	苏州市姑苏区
四至范围	东至新庄新村、南至新庄西路、西至丽金花园、北至刘家坟河
土地规划信息	规划容积率为 1.2, 规划用途为居住、绿化及道路用地



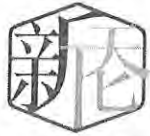
储备面积	4.84 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2021 年
项目资金总需求	7.7 亿
是否已抵押融资	否
土地现状	该项目目前无抵押融资, 该地块已于 2019 年纳入年度土地储备计划, 计划 2019 年下半年启动房屋搬迁。
项目报批情况	根据苏州市土地储备中心出具的承诺函, 本项目已列入 2019 年度土地储备计划, 预计江苏省自然资源厅将于 2019 年 11 月左右下发土地储备项目批复。

3、XC-2 (相城) 地块

项目名称	XC-2 (相城)
坐落地区	苏州市相城区
四至范围	东至广济路、南至安元路、西至永方路、北至黄蠡路
土地规划信息	规划容积率为 2.0~2.5, 规划用途为居住、教育、绿化及商业用地
储备面积	76.2 公顷
储备开始时间	2016 年
计划出让时间	2020 年
项目资金总需求	12.9 亿
是否已抵押融资	否
土地现状	该项目目前无抵押融资, 该地块已于 2016 年纳入年度土地储备计划, 目前已开展土地储备工作。
项目报批情况	根据苏州市土地储备中心出具的承诺函, 本项目已列入 2016 年度土地储备计划, 预计江苏省自然资源厅将于 2019 年 11 月左右下发土地储备项目批复。

4、苏州工业园区

项目名称	科技产业园一期项目
------	-----------



坐落地区	苏州工业区胜浦街道
四至范围	(1) 地块 1 四至范围为: 东至沽浦河, 南至金胜路, 西至唯胜路, 北至中新大道东; (2) 地块 2 四至范围为: 东至道路, 南至道路, 西至胜浦路, 北至道路; (3) 地块 3 四至范围为: 东至界浦河, 南至道路, 西至道路, 北至金胜路。
土地规划信息	(1) 地块 1 规划容积率 ≤ 2.0 , 规划用途为住宅; (2) 地块 2 规划容积率为 1.0-2.5, 规划用途为工业、研发; (3) 地块 3 规划容积率为 1.0-2.0, 规划用途为工业。
储备面积	(1) 地块 1 的面积为 10.8 公顷; (2) 地块 2 的面积为 60.9 公顷; (3) 地块 3 的面积为 19.16 公顷。
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	(1) 地块 1:2022 年; (2) 地块 2:2020 年; (3) 地块 3:2021 年。
项目资金总需求	19.85 亿元
是否已抵押融资	否
土地现状	该项目目前无抵押融资, 该项目地块已纳入 2019 年度土地储备计划, 目前已开展土地储备工作。
项目报批情况	根据苏州工业园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, 预计江苏省自然资源厅将于 2019 年 11 月左右下发土地储备项目批复。

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 4 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、苏州市土地储备中心

名称	苏州市土地储备中心
统一社会信用代码	123205004669568054
宗旨和业务范围	实现政府优化土地资源配置，建立公开、公平、公正的土地市场运行机制，对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拆除及补偿、土地平整等前期开发工作。
住所	苏州市金阊区干将西路 980 号
法定代表人	吴桂元
经费来源	全额拨款
开办资金	479679.8 万元
举办单位	苏州市国土资源局
有效期	2017 年 05 月 04 日至 2022 年 05 月 04 日
登记管理机关	苏州市事业单位登记管理局

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

2、苏州工业园区土地储备中心

名称	苏州工业园区土地储备中心（苏州工业园区土地房屋征收回购服务中心）
统一社会信用代码	12320500466956979D
宗旨和业务范围	优化土地资源配置，建立公开公平公正的土地市场运行机制，受委托实施土地收购、储备、出让前期准备及拍卖土地，筹措开发资金，确保国有土地资源保值增值，承担中新合作区内国有土地上的房屋征收补偿工作，负责中新合作区内企业用地回购的具体工作。



住所	苏州工业园区现代大道 999 号现代大厦 5 楼
法定代表人	沈永谨
经费来源	全额拨款
开办资金	360 万元
举办单位	苏州工业园区管理委员会
有效期	2015 年 10 月 21 日至 2020 年 10 月 21 日
登记管理机关	苏州市事业单位登记管理局

根据《土地储备机构名录（2018 年版）》，苏州工业园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

根据苏州市土地储备中心、苏州工业园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 42.2 亿元（其中：苏州市 17.2 亿元、苏州工业园区 25 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及项目收益

根据苏州市土地储备中心、苏州工业园区土地储备中心的承诺函以及天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所出具的《2019 年苏州市土地储备专项债券项目融资与收益平衡方案审核报告》（天衡苏专字（2019）00112 号），本次发行的偿债资金来源为项目对应地块未来国有土地使用权的出让收益。

天衡会计师出具的财务审核报告认为预计项目收益对融资本息覆盖倍数分别为苏州市新塘 1456 组旧城区改建项目 2.39，刘家坟谈埂上旧城区改建项目 2.21，XC-2（相城）项目 6.91；苏州工业园区项目 1.32，土地出让收益可以覆盖融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本次发行所列入的 4 个土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期收益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

本次发行由天衡会计师出具了《2019 年苏州市土地储备专项债券项目融资与收益平衡方案审核报告》(天衡苏专字(2019)00112 号)。根据天衡会计师提供的材料,天衡会计师现持有苏州市工商行政管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91320500089316393G)、持有江苏省财政厅核发的《执业证书》(证书编号:320000103202)。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,天衡会计师事务所及经办注册会计师具备为本次债券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:31320000466955546A)。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王舒雯、林晓莉两位律师,该两位律师均为本所专职律师,王舒雯律师执业证号 13205201611467671,林晓莉律师执业证号 13205201411639501。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 4 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 4 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)



江苏新天伦律师事务所 Jiangsu New Talent Law Firm
江苏省苏州市工业园区苏桐路 37 号 4 号楼 3-4 层, 邮编 215021

(本页无正文, 为《江苏新天伦律师事务所关于 2019 年第四批江苏省政府债券之苏州市土地储备项目法律意见书》之签字盖章页)

江苏新天伦律师事务所 (公章)



经办律师 (签字)

王舒俊

林晓莉

2019年5月29日

江苏竹辉律师事务所

关于

2019年常熟市土地储备专项债券项目

之

法律意见书

江苏竹辉律师事务所

2019年5月

**江苏竹辉律师事务所关于 2019 年常熟市土地储备专项债券项目之
法律意见书**

致：常熟市财政局

江苏竹辉律师事务所（以下称“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，有资格就本次土地储备专项债券涉及的中国法律问题出具法律意见书。

本所接受常熟市财政局委托，就 2019 年常熟市土地储备专项债券项目相关法律事宜，根据《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）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）（以下称“《管理办法》”）等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

释义和简称

在本法律意见书中，除非特别说明或另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本所	指	江苏竹辉律师事务所
本所律师	指	汤敏律师、陈光林律师
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
公证所	指	江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所
《评价报告》	指	公证所出具的《2019年常熟市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》（编号为：苏公L[2019]E6017号）
市政府	指	常熟市人民政府
市财政局	指	常熟市财政局
土地储备中心	指	常熟市土地储备中心
《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

为出具本法律意见书，本所律师特声明如下：

1、本所律师依据《管理办法》等法律法规之规定以及本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本法律意见书。

2、本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据。

3、常熟市财政局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；常熟市财政局保证上述文件材料真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，文件材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

4、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，本所律师依赖有关政府部门、司法机关、常熟市土地储备中心或其他有关机构出具的证明文件出具本法律意见书。

5、本所律师同意将法律意见书作为备案的法律文件，随同其他材料一并报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本所以及承办律师与委托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、本所律师仅就本次土地储备专项债券项目相关法律问题进行核查并发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。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。

8、本法律意见书仅供委托人发行本次土地储备专项债券之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、预期偿债资金来源

2019 年常熟市土地储备专项债券项目对应的项目为常熟市花溪西片区一期土地储备项目，本次债券的偿债资金来源为该地块的国有土地使用权出让收入。

根据公证所出具的《评价报告》，2019 年常熟市土地储备专项债券项目即常熟市花溪西片区一期土地储备项目收益对融资成本的覆盖倍数为 7.85，对融资本息的覆盖倍数为 1.28，预计国有土地使用权出让收入能够保障偿还债券本金和利息，项目能够实现融资与收益平衡。

据此，本所律师认为，列入本次土地储备专项债券的 2019 年常熟市土地储备项目具有可预期的偿债资金来源，对应的国有土地出让收入能保障偿还债券本金和利息，项目能够实现收益和融资平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）土地储备实施机构的资质

1. 常熟市土地储备中心现持有常熟市机构编制委员会核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，常熟市土地储备中心的基本信息情况如下：

名称：常熟市土地储备中心

统一社会信用代码：1232058146712754XD

宗旨和业务范围：保护土地一级市场，为建设项目提供用地服务。土地出让、土地储备、土地出让前期准备。

住所：常熟市新世纪大道 79 号

法定代表人：陈建刚

单位性质：财政补助全额拨款事业单位

开办资金：3000 万元

举办单位：常熟市国土资源局

有效期：2017 年 8 月 7 日至 2022 年 8 月 7 日

登记管理机关：常熟市事业单位登记管理局

2. 根据江苏省自然资源厅关于转发《土地储备机构名录（2017 年版）》的通

知（苏国土资发[2018]18号文），常熟市土地储备中心现已列入国家自然资源部的土地储备机构名录。

据此，本所律师认为，常熟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，有资格事实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

本次专项债券对应土地储备项目信息如下：

项目名称：常熟市花溪西片区一期

坐落地区：常熟市主城区东南部

规划性质：住宅用地和商服用地

项目土地面积：花溪西片区一期实际土地面积 462,400 平方米（693.25 亩），规划土地面积 156,800 平方米（235.08 亩），其中：住宅用地 95,900 平方米（143.78 亩）、商服用地 60,900 平方米（91.30 亩）。

项目概算总投资：133,907 万元

本次拟使用专项债券金额：11 亿元

三、相关中介及相关文件

（一）会计师事务所

本次专项债券项目收益与融资平衡情况由公证所出具，该会计师事务所持有统一社会信用代码为 91320581MA1PBWXQ1Q 的《营业执照》，并持有江苏省财政厅核发的证书编号为苏财会[2017]86 号的《执业证书》，具有出具上述财务审核报告的资质。

（二）律师事务所

本次专项债券项目相关的法律意见由本所出具。

本所具备为本次专项债券发行出具法律意见书的资格，相关资质证明文件如下：《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：31320000466954973K；经办律师持有中华人民共和国律师执业证且已通过 2018 年度检验，具有签字资格。

上述会计师事务所、律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。

四、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

本次专项债券列入的 2019 年常熟市土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；常熟市土地储备中心有资格实施储备地块的土地储备，本次债券中常熟市应享额度内的资金可由常熟市土地储备中心专项用于土地储备。

本法律意见书一式五份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

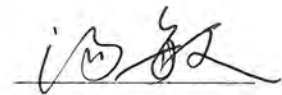
以下无正文。

（本页无正文，为《江苏竹辉律师事务所关于 2019 年常熟市土地储备专项债券项目之法律意见书》的签字页）

江苏竹辉律师事务所



负责人：



汤敏

经办律师：



汤敏



陈光林

2019 年 5 月 29 日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31320000466954973K

江苏竹辉

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:

2016年11月13日



江苏竹辉律师事务所	
执业机构	
专职律师	汤敏
执业证类别	持证人
13205199710601290	男
执业证号	性别
法律职业资格 或律师资格证号	321119197402080414
109774020081	身份证号
江苏省司法厅	
发证机关	
2009 12 19	
发证日期	

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2009.6-2010.5 江苏省司法厅	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	2012年度考核称职 江苏省司法厅 2013.6-2014.5	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	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		备案日期	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5

执业机构 江苏竹辉律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13205201010388900

法律职业资格
或律师资格证号

A20073205021748

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2014 年 03 月 14 日



持证人 陈光林

性 别 男

身份证号 420116198203283356

律师年度考核备案

考核年度	2017年度考核 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	



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 005 号
关于 2019 年第四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



2019 年第四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、邢会均律师、胡娟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)、《江苏省土地储备管理实施办法》(苏国土资发[2018]147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)、《关于开展2019年第四批公开发行业江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债[2019]31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



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

勉尽责精神出具本法律意见书。

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



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

内容的真实性 and 准确性做出任何明示或默示的保证。

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土地储备机构持有的《事业单位法人证书》,该家土地储备机构的基本信息如下:

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



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

	编制;通过收回、收购、置换和征收等方式实施土地储备;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

(二) 土地储备机构的资格

根据 2018 年 10 月 10 日苏国土资发[2018]354 号《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》及其附件《土地储备机构名录(2018 年版)》,本期债券涉及的土地储备机构为纳入国土资源部(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	南通市自然资源局

综上,本所律师认为,本期债券涉及的土储机构系经批准设立、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关于地块涉及情况整理,此次项目涉及



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

地块清单如下：

(1) 地块一

地块编号	TC3206002019008
坐落地区	洪江路南、世纪大道北、通欣路东、通盛大 道西
土地规划用途	住宅用地
储备总面积	16.81 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

地块编号	TC3206002019007
坐落地区	港闸区长江北路南、沿江路北、船闸西路西、 越江路东
土地规划用途	商住用地
储备总面积	14.2 公顷
储备开始时间	2019 年
取得方式	征地
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

(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两块地块规划用途符合控制性详细规划，符合土地利用总体规划，并确保将上述两块地块纳入 2019 年度南通市区土地储备计划。

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确



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

认同意纳入 2019 年度南通市区土地储备计划;本项目所涉及地块符合南通市区总体规划,南通市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《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债[2019]31 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 5 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]31 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,南通市区本次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)0175 号”《2019 年江苏省土地储备专项债券之南通市区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》”)。



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

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,是持有南通市市场监督管理局于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。

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:3132000074312600XP,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、邢会均律师、胡娟律师均为持有《中华人民共和国律师执业证》的执业律师,且叁人执业证均通过了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叁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确认同意纳入2019年度南通市区土地储备计划;本项目所涉及地块符合南通市区城市总体规划,南通市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》,本期债券涉及的土地储备机构的2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。



上海市亚太长城
(南通) 律师事务所

Shanghai Asia Pacific Great Wall (Nantong) Law Firm

(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区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: 邢会均
邢会均

经办律师: 胡娟
胡娟

2019年5月29日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码：

3132000074312600XP

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：

发证日期：



2016年

12月

22日

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 13206198910616795

法律职业资格
或律师资格证号

(88) 司律字 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年度考核备案 江苏省司法厅 2017.6-2018.
考核结果	
备案机关	2017年度考核备案 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
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	

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 13206199310624876

法律职业资格
或律师资格证号

持证人 邢会均

性 别 男

身份证号 32060219630716303x

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2011 年 12 月 13 日

律师年度考核备案

考核年度	2011.6-2012.5
考核结果	2014年度考核称职 江苏省司法厅
备案机关	2015.6-2016.5 江苏省司法厅
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	2012.6-2013.5
考核结果	2012年度考核称职 江苏省司法厅
备案日期	2013.6-2014.5
备案日期	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
备案日期	



上海市亚太长城（南通
执业机构

）律师事务所

执业证类别
专职律师

执业证号
13206201511791614

法律职业资格
或律师资格证号
A20133206211627

发证机关
江苏省司法厅

发证日期
2015 年 06 月 26 日



持证人
胡娟

性 别
女

身份证号
32062119870814142x

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	

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	

关于
2019年第四批江苏省政府债券之海安市
土地储备项目
之
法律意见书



錦潤律師事務所
JINRUN LAW FIRM

二〇一九年五月

地址：江苏省海安市黄海大道东 58 号星湖湾 55 幢 104 室

邮编：226600 电话：18921628908 邮箱：xutianshu@vip.163.com

目 录

声 明	4
正 文	6
一、土地储备机构的资质	6
二、拟使用债券涉及项目	7
三、拟使用债券发行额度和发行期限	9
四、专项财务审核报告	9
五、中介机构及相关文件	10
（一）会计师事务所	10
（二）律师事务所	10
六、结论性意见	11
签章页	12

**2019年第四批江苏省政府债券之海安市土地储备项目之
法律意见书**

苏锦律（2019）法见字第 008 号

致：海安市财政局

江苏锦润律师事务所（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，严格履行法律职责，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问题向海安市土地储备中心有关人员做了询问并进行了必要的讨论工作，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》所必须的真实、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，本所依赖于有关部门、海安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》。

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作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的判断。

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	海安市自然资源局
有效期	2019 年 3 月 27 日-2024 年 3 月 27 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：海安市国土资源局

基于以上内容，本所律师认为海安市土地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3个，概况如下：

（1）大宗物资物流交易中心项目地块

（2）锦润亚江项目地块

（3）家惠油脂区域项目地块

（二）项目基本情况

截止本法律意见书出具之日，拟使用债券涉及的3个项目的基本情况如下：

（1）大宗物资物流交易中心项目地块

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	大宗物资物流交易中心项目
坐落地区	南通海安市
四至范围	东至晓星大道、南至黄河路、西至规划道路、北至环乡路
规划用途	商服
储备面积	23.0667公顷

储备开始时间	2019.8
计划出让时间	2023.8
项目总需求	30000 万元
本次债券发行金额	10000 万元
土地现状	待拆迁状态

(2) 锦润亚江项目地块

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	锦润亚江项目
坐落地区	南通海安市
四至范围	东至宁海南路、南至高庄路、西至规划道路、北至道路
规划用途	商业居住
储备面积	7.2391 公顷
储备开始时间	2019.8
计划出让时间	2023.8
项目总需求	25000 万元
本次债券发行金额	10000 万元
土地现状	待拆迁状态

(3) 家惠油脂区域项目地块

地块名称	家惠油脂区域项目
坐落地区	南通海安市

四至范围	东至老通扬河、南至黄海路、西至道路、北至道路
规划用途	商业居住
储备面积	9.1684 公顷
储备开始时间	2019.8
计划出让时间	2023.8
项目总需求	25000 万元
本次债券发行金额	10000 万元
土地现状	待拆迁状态

综上，本所认为，拟使用债券涉及的土地储备机构的 3 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 30000 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）3-103 号的《2019 年第四批江苏省政府债券之海安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》）。中信所认为：经测算，在土地储备单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目土地出让收益对融资本息的本息覆盖倍数为 2.36，其中：大宗物资物流交易中心项目地块的本息覆盖倍数为 1.99、锦润亚江项目地块的本息覆盖倍数为 2.43、家惠油脂区域项目地块的本息覆盖倍数为 2.64。各项目地块

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。

本所认为：在土地储备单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目土地出让收益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《评价报告》。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913206217168138759的营业执照。为拟使用债券发行出具《评价报告》的会计师薛佖（执业证号：320600080001）、辛剑（执业证号：320600080009）均持有《注册会计师证书》，并通过了2019年度检验。

本所认为：中信所系依法成立且合法存续的审计机构，具备为拟使用债券发行出具《评价报告》的资质，在《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。

（二）律师事务所

江苏省锦润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31320000685872230H《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徐天舒律师（执业证号：13206201510846016）、唐永军律师（执业证号：13206201510128992）均持有《律师职业证》，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，在法律意见书上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。

（二）土地储备机构的 3 个项目，均已列入土地征收或储备计划。

（三）土地储备机构的 3 个项目，在土地储备单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目土地出让收益对融资本息的本息覆盖倍数为 2.36，其中：大宗物资物流交易中心项目地块的本息覆盖倍数为 1.99、锦润亚江项目地块的本息覆盖倍数为 2.43、家惠油脂区域项目地块的本息覆盖倍数为 2.64。各项目地块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。

（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。

(此页无正文,为《2019年第四批江苏省政府债券之海安市土地储备项目之法律意见书》之签字盖章页)



经办律师: 徐天舒
徐天舒

经办律师: 唐永军
唐永军

二〇一九年五月二十九日

法律意见书

关于2019年第四批江苏省政府土地储备专项债券之
启东市区土地储备项目



单 位：上海市亚太长城（南通）律师事务所
地 址：南通市崇川区工农路78号新通海大厦北二楼
电 话：0513-85259468 18921635888
0513-85259028（传真）

2019年5月



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 006 号
关于 2019 年第四批江苏省政府土地储备专项债券之
启东市区土地储备项目

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



2019年第四批江苏省政府土地储备专项债券之 启东市区土地储备项目法律意见书

致：启东市财政局

根据上海市亚太长城(南通)律师事务所(以下简称“本所”)与启东市财政局签署的《非诉法律事务委托合同》之约定,本所指派陈建国律师、邢会均律师、胡娟律师作为启东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)、《江苏省土地储备管理实施办法》(苏国土资发[2018]147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)、《关于开展2019年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债[2019]31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。

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



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

内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

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土地储备机构持有的《事业单位法人证书》,该家土地储备机构的基本信息如下:

启东市土地储备中心

名称	启东市土地储备中心
统一社会信用代码	123206814679223323
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。
住所	启东市汇龙镇公园北路 1118 号
法定代表人	郁洪刚
经费来源	全额预算
开办资金	26500 万元



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

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

(二) 土地储备机构的资格

根据2018年10月10日苏国土资发[2018]354号《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》及其附件《土地储备机构名录(2018年版)》，本期债券涉及的土地储备机构为纳入国土资源部(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
启东市土地储备中心	TC320681	启东市机构编制委员会	启编办[2008]16号	启东市自然资源局

综上,本所律师认为,本期债券涉及的土储机构系经批准设立、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

根据启东市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:

地块名称	生命健康科技城三、四期项目
地块	生命健康科技城地块(11块地块)
地块编号	TC3206812019003
坐落地区	位于启东市北至清源路,南至创智路、西至华



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

	石路、东至启慧路
土地规划用途	商住混合用地、二类居住用地、商业设施用地
储备总面积	44.7236 公顷
储备开始时间	2019 年
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	尚未开展收储

(二)、本期债券涉及地块审批情况

启东市自然资源局确认本期债券涉及的地块规划用途符合控制性详细规划，符合土地利用总体规划，并确保将地块纳入 2019 年度启东市区土地储备计划。

综上，本所律师认为，本项目涉及地块已经启东市自然资源局确认同意纳入 2019 年度启东市区土地储备计划；本项目所涉及地块符合启东市区总体规划，启东市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《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债[2019]31 号)，本次启东市区 2019 年拟申请使用的土地储备专项债券发行额度为 2 亿元，均为 3 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]31 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



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

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,启东市区本次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、专项评价报告

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所(以下简称“中兴华所”)为本期债券出具了“中兴华专字(2019)020321号”《2019年第四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》”)。

中兴华所认为:本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、中介服务机构

(一) 会计师事务所

中兴华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《评价报告》。

中兴华所成立于2013年11月4日,是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的《营业执照》的特殊普通合伙企业;持有证书序号为0000066的《会计师事务所执业证书》。为本期债券发行出具《评价报告》的会计师汪军、鲁霞均持有《注册会计师证书》,并通过了2019年度年检。

本所律师认为,中兴华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价报告的资质,在评价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:3132000074312600XP,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、邢会均律师、胡娟律师均为持有《中华人民共和国律师执业证》的执业律师,且叁人执业证均通过了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叁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启东市自然资源局确认同意纳入2019年度启东市区土地储备计划;本项目所涉及地块符合启东市区总体规划,启东市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、法律顾问均具备相应的从业资格,中兴华会计师事务所(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价报告及法律意见书的资质。



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

(四)根据中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所出具的《评价报告》,本期债券涉及的土地储备机构的项目,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。



上海市亚太长城
(南通) 律师事务所

Shanghai Asia Pacific Great Wall (Nantong) Law Firm

(此页无正文，为《上海市亚太长城(南通)律师事务所关于启东市区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: 邢会均
邢会均

经办律师: 胡娟
胡娟

2019年5月29日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码： 3132000074312600XP

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：

发证日期：

江苏省司法厅
2016年 12月 22日

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8 2号新通海大厦北二楼
负责人	马鹰
派驻律师	马鹰, 郑会均, 沈翠娥,
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
		年月日
住所		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

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 13206198910616795

法律职业资格
或律师资格证号

88 0318

发证机关

江苏省司法厅

发证日期 2011 年12 月13 日



持证人 陈健钧

性 别 男

身份证号 320602196509120513

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核备案 江苏省司法厅 2017.6-2018.5
考核结果	
备案机关	2017年度考核备案 江苏省司法厅 2018.6-2018.5
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	

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 13206199310624876

法律职业资格
或律师资格证号

(91)1825

发证机关

江苏省司法厅

发证日期

2011 年 12 月 13 日



持证人 邢会均

性 别 男

身份证号 32060219630716303x

律师年度考核备案

考核年度	2011.6-2012.5
考核结果	2014年度考核称职 江苏省司法厅
备案机关	2015.6-2016.5
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	律师执业年度考核称职 2012.6-2013.5 江苏省司法厅
考核结果	2012年度考核称职 江苏省司法厅 2013.6-2014.5
备案机关	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
备案日期	

上海市亚太长城（南通
执业机构

）律师事务所

专职律师

执业证类别

13206201511791614

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

A20133206211627

发证机关

江苏省司法厅

发证日期

2015 06 26
年 月 日



持证人

胡娟

性别

女

身份证号

32062119870814142x

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	

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	

内部资料
注意保密

法律意见书

2019 年第四批江苏省政府债券 之如皋市土地储备中心项目

敏律法字[2019]第 6 号



江苏敏政律师事务所

二〇一九年五月

2019 年第四批江苏省政府债券 之如皋市土地储备中心项目 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）、《国务院关于加强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自然资源局的下属事业单位，是如皋市唯一经审批列入自然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、储备以备供应等。

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：3206282100022J），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：

根据中兴华会计师事务所出具的《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》，上述项目预计实现土地出让收入为 330,988.11 万元。

本项目总投资合计 114,182.75 万元，拟申请土地储备项目发行债券 80,000.00 万元，其中：2019 年 3 月已发行专项债券 40,000.00 万元，本次拟申请发行专项债券 40,000.00 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出具的《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。



二〇一九年五月二十七日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000593916427W



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



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

A2006320021332

发证机关



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	2016 年度考核 江苏省司法厅
考核结果	2017.6-2018
备案机关	2017 年度考核称职 江苏省司法厅 6 2018.6-2019.5
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	

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 13206201411734068

法律职业资格
或律师资格证号

持证人 冒萍萍

20123206821464

性 别 女

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 320682199006111426

发证日期 2014 年 06 月 16 日

律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核 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	江苏省司法厅
备案日期	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	

北京市盈科（连云港）律师事务所

[2019]盈连云港法意字第LYG 002号

关于 2019 年第四批江苏省政府债券之
连云港市土地储备项目

法律意见书



二〇一九年

2019年第四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、连云港市赣榆区土地储备中心

北京市盈科（连云港）律师事务所（以下简称“本所”）接受贵中心委托为2019年第四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	9
三、项目审批及合规情况	11
四、项目偿债资金来源及资金用途	12
五、项目收益与融资平衡情况	13
六、项目中介服务机构	13
第四部分 结论性意见	15
附件：律师事务所执业许可证及律师执业证	17

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	指	连云港市国有土地储备中心、连云港市赣榆区土地储备中心
本次土地储备项目	指	海州区烟草巷地块土地储备项目；连云区中国外运连云港有限公司陇海铁路南侧地块土地储备项目；赣榆区金正阳北侧地块、澳龙装饰城东侧地块、沙汪河北侧地块土地储备项目
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	北京市盈科（连云港）律师事务所
财务评价报告	指	2019年第四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]054号）
法律意见书	指	2019年第四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

1、海州区烟草巷地块及连云区中国外运连云港有限公司陇海铁路南侧地块土地储备项目

海州区烟草巷地块位于连云港市海州区巨龙北路北、海连西路西，共计两个地块：地块一位于南空路北、海连东路西；地块二位于南空路南、海连东路西。规划收储土地面积为 214880.42 平方米（约合 21.49 公顷），出让土地面积为 118100 平方米（约合 11.81 公顷，其中地块一 4.99 公顷，地块二 6.82 公顷），地块一规划用地性质为商住混合用地，地块二规划用地性质为居住用地。连云区中国外运连云港有限公司陇海铁路南侧地块位于连云港市连云区陇海铁路南、海滨大道跨铁路桥周边，规划收储面积为 98666.67 平方米，土地用地性质为二类居住用地、商业、商务用地、商业服务业设施用地，土地用途为商服用地、商务金融用地、城镇住宅用地。

海州区烟草巷地块及连云区中国外运连云港有限公司陇海铁路南侧地块土地储备项目总投资 65979 万元，本次计划使用专项债券资金 30000 万元。

2、赣榆区金正阳北侧地块、澳龙装饰城东侧地块、沙汪河北侧地块土地储备项目

赣榆区金正阳北侧地块土地储备项目面积为 15.9422 公顷，四至范围为：盛世路以东，徐福路以北，242 省道以南，规划用途为住宅用地。澳龙装饰城东侧地块土地储备项目面积为 9.5090 公顷，四至范围为：宁海路以南，建材批发市场以东，规划用途为住宅用地。沙汪河北侧地块土地储备项目面积为 10.1330 公顷，四至范围为：义塘路以西，沙汪河以北，规划用途为住宅用地。

赣榆区金正阳北侧地块、澳龙装饰城东侧地块、沙汪河北侧地块土地储备项目总投资 24556.65 万元，本次计划使用专项债券资金 15000 万元。

二、项目实施机构

1、海州区烟草巷地块及连云区中国外运连云港有限公司陇海铁路南侧地块土地储备项目

该两地块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。

2、赣榆区金正阳北侧、澳龙装饰城东侧、沙汪河北侧地块土地储备项目

该地块土地储备项目实施机构为连云港市赣榆区土地储备中心，连云港市赣榆区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：连云港市赣榆区土地储备中心

统一社会信用代码：12320707732264343F

法定代表人：顾亚能

宗旨和业务范围：负责对全区土地一级市场实行高度垄断，储备国有土地。受区政府委托具体负责土地储备管理工作，建立土地储备库，依法对收回、收购、置换和征用的国有土地进行储备，在区国土资源局的指导下进行招标，拍卖土地使用权。

经费来源：自收自支

开办资金：800 万元人民币

举办单位：连云港市赣榆区国土资源局

住所：连云港市赣榆区青口镇华中路 102 号

登记管理机关：连云港市赣榆区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)》，连云港市赣榆区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 TC320707，该中心经赣榆县机构编制委员会批准成立（赣编发[2001]08 号），系具有独立法人资格的事业单位。

综上，本所律师认为本次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

1、海州区烟草巷地块及连云区中国外运连云港有限公司陇海铁路南侧地块土地储备项目

根据项目实施机构提供的相关资料，海州区烟草巷地块土地储备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 2013 年度市级土地储备计划的批复》（连政复[2013]10 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）。连云区中国外运连云港有限公司陇海铁路南侧地块土地储备项目已被列入江苏省自然资源厅土地储备计划；已经连云港市人民政府办公室《关于中外运地块拆迁欠款问题处置事宜的会议纪要》（连云港市人民政府办公室会议纪要第 7 号，2018 年 7 月 2 日）确认；已取得连云港市规划局《关于提供中国外运连云港公司陇海铁路南侧地块规划意见的复函》（连规连复[2018]1 号）。

2、赣榆区金正阳北侧地块、澳龙装饰城东侧地块、沙汪河北侧地块土地储备项目

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和连云港市赣榆区政府土地储备计划。

综上，本所律师认为本次土地储备项目已被列入土地储备计划，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金收入偿还，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，“连云港市烟草巷周边-中外运等地块项目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% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.89；按连云港市 GDP 增速 6.63% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.77；按连云港市 GDP 增速的 6.63% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.66”，“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 4 个土地储备项目，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

本次土地储备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行政审批局核发的《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

本次棚户区改造项目由北京市盈科（连云港）律师事务所出具《法律意见书》。北京市盈科（连云港）律师事务所现持有江苏省司法厅核发的《律师事务所分所执业许可证》（许可证编号：31320000MD02036652），在本法律意见书上签字的顾汉训律师和陈胜玖律师均持有经年检合格的《律师执业证》。北京市盈科（连云港）律师事务所及顾汉训律师、陈胜玖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、本次土地储备项目的实施机构连云港市国有土地储备中心、连云港市赣榆区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)

北京市盈科（连云港）律师事务所（盖章）



经办律师：

顾汉训

陈胜玖

二〇一九年五月二十八日

附件：

北京市盈科（连云港）律师事务所执业许可证



顾汉训律师执业证



陈胜玖律师执业证



(2019) 苏金律意字第 002 号

江苏金胜来律师事务所

关于

2019年第四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

江苏金胜来律师事务所

二〇一九年五月二十八日

关于 2019 年第四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 002 号《江苏金胜来律师事务所 2019 年第四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》
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 3204219HA0407 查询号：01AD4CB4）
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年第四批江苏省政府债券发行中的前期准备工作已经开始，金湖县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《关于开展2019年第四批公开发行人江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31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 年第四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 年度第四批拟申报土地

储备专项债券 2 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	

最终确定序号 2 为对应的储备地块。

3、发行额度及期限

本地区申请发行 2019 年第四批江苏省政府债券 2 亿元，包括：土地储备专项债券 2 亿元，其中 5 年期 2 亿元。

4、债券资金用途

本次申请发行新增土地储备专项债券资金，全部严格依法用于公益性资本支出项目，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。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）以及《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31 号）的要求，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
金湖县	城东湿地公园周边土地项目	2	5	该项目位于金湖县城东片区,共 1 个储备地块,由金湖县土地储备机构负责实施土地储备。该地块的面积为 24.6552 公顷,四至范围为:东至县城东 110KV 变电所西界及文明路的西侧;南至神华大道北侧及县防汛指挥中心的北界;西至利农路东侧,北至金湖路南侧。规划容积率 ≤1.8, 规划用途为居住用地。	2019 年度计划支付 1 亿元, 2020 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。	金湖县土地储备中心	国有土地使用权出让收入	是
小计		2	5					

注：“未来偿债资金来源”原则上只填列国有土地使用权出让收入。

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 年第四批江苏省政府债券发行中心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 年第四批江苏省政府债券发行中心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

本次申请发行的土地储备专项债券对应的项目具有稳

定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益和融资平衡，项目本息由国有土地使用权出让收入偿还。

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 20000 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 20000 万元，债券期限为 5 年，2019 年度计划支付 1 亿元，2020 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。预计土地出让收益为 21116.97 万元，预计出让收入为 49593.73 万元，预计土地收益 42058.61 万元，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，根据《申请使用 2019 年政府土地储备专项债券地块信息表》，估价对象宗地土地储备资金需求合计为 28476.76 万元。本次估算该地块可实现的土地使用权出让收入为 49593.73 万元，预计土地收益 42058.61 万元，按土地估价报告测算，本息覆盖倍数为 1.75，能够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，见淮中心专审字（2019）096 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，备案号为 3204219HA0407，查询号为 01AD4CB4 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

施亚明

李东仁

二零一九年五月二十八日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 313200007311825551X

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

本
的有
证，请
协助。

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

10988020724

发证机关



发证日期

2009年12月12日



持证人 施亚明

性 别 男

身份证号 320831196802183452

律师年度考核备案

律师年度考核备案

本
的有
证，请
协助。

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	江苏省司法厅
备案日期	2018.6-2019.5 江苏省司法厅

考核年度	2011.6-2012.5 江苏省司法厅
考核结果	2016年度考核合格 江苏省司法厅
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2017.6-2018.5

关于 2019 年第四批江苏省政府债券 之盐城市土地储备项目

法律意见书

苏善律意字[2019]122 号



江苏善合律师事务所 政府法律服务中心

律师组综合意见：

- 盐城市土地储备中心符合《土地储备管理办法》、《土地储备专项债券管理办法》的实施主体资格要求，具备实施土地整理和储备工作的主体资格。
- 本期拟发行的 2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目中拟实施的土地整理和储备行为，属于地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用而依法取得土地、进行前期开发、储备及供应土地的行为，存在土地储备方面的资金需求。
- 本期拟发行的 2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目符合盐城地区的国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划。
- 本期拟发行的 2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目偿债资金来源为将来土地使用权出让的收入，可满足项目收益和融资自求平衡的要求，且对应项目的资金来源和资金用途符合相关法律法规的规定。
- 本期拟发行的 2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目不存在法律和政策方面的障碍。



关于 2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目

法律意见书

苏善律意字[2019]122 号

盐城市财政局暨盐城市土地储备中心：

江苏善合律师事务所接受贵方委托，指派本所政府法律服务中心律师组成律师组对拟发行的 2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目前期准备工作事项进行法律论证。现根据贵方日前提提供的江苏省财政厅《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]31 号）、江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所出具的《2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目收益与融资平衡专项评价报告》（苏亚盐咨[2019]17 号）等相关资料，结合我国现行的法律法规，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》，卑资贵方参考。

本律组出具本法律意见书之前，应得到贵方如下保证性条件：贵方所提供的文件资料及口头或书面声明、阐述、说明均是真实、准确和完整的，不存在任何不实记载、误导性陈述或重大遗漏，有关文件上记载内容均是真实的。贵方应确知违反上述条件所导致贵方决策出现偏差的不利后果。本意见书正是基于上述条件而出具的。

为出具本法律意见书，特作如下声明：

1、本意见书系依据本意见书出具日之前已经发生或存在的事实，根据截至出具意见书之日所适用的中国法律法规等规范性文件的精神而出具；本律所将对某些事项进行持续性跟踪核实和确认，但不保证在出具



意见书之后某些情况不会发生变化。

2、在本意见书中对引以为据的包括《2019年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目收益与融资平衡专项评价报告》等有关资料中某些内容的引述，并不表明本律师组对这些内容的真实性、准确性、合法性做出任何判断或保证，但本意见书主要是依据这些文件内容进行论证的。本法律意见书仅对本期债券有关情况所涉及法律问题发表意见，并对本期债券的可偿付性做出任何保证。贵方自行决定是否采信本意见书的内容，但在任何情况下，本律所对贵方使用本意见导致的法律风险和经济损失不承担任何责任。

3、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用。非经本律所书面同意，不得用于在任何其他目的。

4、本律师组出具本法律意见书系依赖于盐城市土地储备中心和相关单位向本律所提供的文件资料，对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关部门出具的证明文件作判断。盐城市土地储备中心承诺：所提供的全部书面文件资料和通过口头、电子等其他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；所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致；所提供的书面文件上的签名和印章均真实、有效。

5、本律师组仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见并不对有关会计、审计、评估、信用等级等专业事项进行核查和评价。本律师组在本法律意见书中对有关会计报表、评估报告中某些数据和结论的引述，不表明本律师组对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示保证。

6、本律所同意将本法律意见书作为本期债券发行申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同呈报至江苏省财政厅及江苏省自然资源和规划局。

一、本意见书所依据的文件资料及主要法律文件

(一) 贵方提供的全部文件资料

- 1、《2019年土地储备专项债券地块用地规划情况》（2019年5月22日扫描件）
- 2、《土地储备专项债券项目情况简介》等电子稿材料
- 3、《2019年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目收益与融资平衡专项评价报告》（苏亚盐咨[2019]17号）

(二) 本意见书所依据的主要法律文件

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）
- 3、《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）
- 4、《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）
- 5、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）
- 6、《关于试点发展项目收益于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）
- 7、《关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规[2017]17号）
- 8、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）
- 9、《关于开展2019年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]31号）
- 10、《关于盐城市2019年度土地储备资金收支项目预算（草案）的审核意见》（盐自然资发[2019]82号）

11、《盐城市 2019 年度土地储备资金收支项目预算（草案）》（2019 年 5 月）

二、本期债券的募投项目情况

（一）土地储备机构的主体资格

根据盐城市土地储备中心提供的事业单位法人证书，经过本律所在国家事业单位登记管理局事业单位在线网站查询确认，盐城市土地储备中心基本信息如下：

单位名称：盐城市土地储备中心

单位住所：盐城市平安路 1 号

单位性质： 事业单位

法定代表人：曾勇奇

开办资金：7961 万元

宗旨和业务范围：加强土地调控，规范土地市场。市规划区内国有土地储备计划编制与实施 建设用地统一收购征用事务 土地使用权出让相关业务 土地使用权转让、出租、抵押条件初审、交易鉴证、税费测算及代收。

2008 年 12 月 23 日，盐城市机构编制委员会下发《盐城市机构编制委员会关于同意盐城市土地储备交易中心更名为盐城市土地储备中心的批复》（盐市编[2008]73 号），批准盐城市土地储备交易中心更名为盐城市土地储备中心。

根据江苏省国土资源厅于 2018 年 1 月 16 日下发的《江苏省国土资源厅关于转发〈土地储备机构名录（2017 版）〉的通知》（苏国土资发[2018]18 号），盐城市土地储备中心已列入全国土地储备机构名录（2017 版），在名录中的代码为 TC320900。

本律师组认为，盐城市土地储备中心系具有独立法人资格的事业单位，隶属于盐城市国土资源局，负责规划区内土地储备工作，并已列入

全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17号）的规定，具备实施本次土地储备工作的主体资格。

（二）募投项目概述

盐城市本次融资涉及的土地储备项目包含四个项目，土地全部位于盐城市城西片区青年路北侧，共 11 个储备地块，由盐城市土地储备中心负责实施。四个项目具体情况为：

（1）大庆路南、新界沟北、204 国道东侧地块开发整理项目涉及五个地块：①地块 1 位于盐都区潘黄街道，宗地编号 TC3209002009003，面积为 2.0644 公顷，四至范围为：东至经一路西，南至何桥沟北，西至新 204 国道东，北至大庆路南；规划容积率为 2.0，规划用途为公共管理与公共服务用地；②地块 2 位于盐都区潘黄街道，宗地编号为 TC3209002012015，面积为 2.7585 公顷，四至范围为：东至水田，南至河流，西至水田，北至河流；③地块 3 位于盐都区潘黄街道，宗地编号为 TC3209002013020，面积为 2.5904 公顷，四至范围为：东至经一路，南至跃龙路，西至经一路向西 105 米，北至何桥沟；④地块 4 位于盐都区潘黄街道，宗地编号为 TC3209002013017，面积为 8.6821 公顷，四至范围为：东至规划经二路，南至规划越龙路，西至经一路，北至何桥沟；⑤地块 5 位于盐都区潘黄街道，宗地编号为 TC3209002009007，面积为 7.5806 公顷，四至范围为：东至规划开创路西，南至规划支路北，西至规划支路东，北至何桥沟南。规划容积率为 2.0，规划用途为住宅用地。

（2）新界沟南、吴抬路西侧地块开发整理项目涉及两个地块：①地块 1 位于新界沟南、吴抬路西（宝兴路东侧），宗地编号为 TC3209002019001，面积为 14.239 公顷，四至范围为：东至吴抬路，南至腾飞路，西至 204 国道，北至新界沟；②地块 2 位于新界沟南、吴抬路西（宝兴路西侧），宗地编号为 TC3209002019001，面积为 13.351 公顷，四至范围为：东至吴抬路，南至腾飞路，西至 204 国道，北至新界

沟；规划容积率为 2.0，规划用途为商住用地。

(3) 青年路北、开创路西侧地块开发整理项目涉及三个地块：①地块 1 位于盐都区潘黄街道青年路北、开创路西侧，宗地编号为 TC3209002010001，面积为 4.0651 公顷，四至范围为：东至现状小渠，南至现状小河北，西至西干渠东岸，北至现状居民点；②地块 2 位于盐都区潘黄街道青年路北、开创路西侧，宗地编号为 TC3209002009001，面积为 7.3391 公顷，四至范围为：东至开创路，南至现状小河，西至现状小渠，北至现状小河；③地块 3 位于盐都区潘黄街道青年路北、开创路西侧，宗地编号为 TC3209002006002，面积为 21.826 公顷，四至范围为：小马沟西，南至舟游沟北，西至西干渠东岸，北至现状小河；规划容积率为 2.0，规划用途为商服用地。

(4) 奋进路西、腾飞路北侧地块开发整理项目位于潘黄街道杨坝居委会奋进路西、腾飞路北侧，宗地编号为 TC3209002019002，面积为 15.275 公顷，四至范围为：东至奋进路，南至腾飞路，西至小马沟，北至杨光路；规划容积率为 2.0，规划用途为商住用地。

(三) 项目的批复

盐城市自然资源和规划局、盐城市财政局于 2019 年 4 月 17 日原则同意盐城市土地储备中心 2019 年度土地收储和前期开发的费用。

本律师组认为，本次债券对应的上述项目地块具有土地储备方面的资金需求。

二、本期债券发行的实质条件

(一) 投资估算与资金筹措方式

盐城市本次融资涉及 4 个储备项目，项目资金总需求为 12.95 亿元，其中：大庆路南、新界沟北、204 国道东侧地块开发整理项目 3.75 亿元、新界沟南、吴抬路西侧地块开发整理项目 3.01 亿元、青年路北、开创路西侧地块开发整理项目 2.64 亿元、奋进路西、腾飞路北侧地块开发整理

项目 3.55 亿元。项目资金筹措方式为盐城市政府专项债券，详见下表：

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
大庆路南、新界沟北、204 国道东侧地块开发整理项目	37,480.74				32,800.00	4,680.74
新界沟南、吴抬路西侧地块开发整理项目	30,079.99				24,700.00	5,379.99
青年路北、开创路西侧地块开发整理项目	26,379.87				19,900.00	6,479.87
奋进路西、腾飞路北侧地块开发整理项目	35,578.55				32,600.00	2,978.55
合计	129,519.15				110,000.00	19,519.15

备注：上述数据来源为《2019 年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目收益与融资平衡专项评价报告》

（二）项目收益预测

1. 融资本息情况

本期债券项目拟融资金额 11.00 亿元，假设融资利率 4.00%，期限五年，每年支付利息，第五年到期偿还本金并支付最后一期利息，应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	融资利率	各年应付利息情况					还本情况	本期债券存续期内应付债务资金本息之和
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2023 年	
大庆路南、新界沟北、204 国道东侧地块开发整理项目	4%	1,312.00	1,312.00	1,312.00	1,312.00	1,312.00	32,800.00	39,360.00
新界沟南、吴抬路西侧地块开发整理项目	4%	988.00	988.00	988.00	988.00	988.00	24,700.00	29,640.00
青年路北、开创路西侧地块开发整理项目	4%	796.00	796.00	796.00	796.00	796.00	19,900.00	23,880.00

项目名称	融 资 利 率	各年应付利息情况					还本情况	本期债券存续 期内应付债务 资金本息之和
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2023年	
奋进路西、腾 飞路北侧地块 开发整理项目	4%	1,304.0 0	1,304.00	1,304.00	1,304.00	1,304.00	32,600.00	39,120.00
合计		4,400.0 0	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	110,000.00	132,000.00

备注：上述数据来源为《2019年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目收益与融资平衡专项评价报告》

2. 土地出让产生的预期收益

盐城市本次融资涉及的土地储备项目包含四个项目，土地全部位于盐城市城西片区青年路北侧共11个储备地块，盐城市土地储备中心选取土地所属周边地块成交情况及土地估价报告作为参考资料，并考虑土地控规、土地容积率、政策性成本、政府收益及政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土地出让收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确。可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	预计土地出让收入①	政府收益及政策性基金 ②=①*10%	预计土地出让收益 ③=①-②
大庆路南、新界沟北、204国道东侧地块开发整理项目	173,992.12	17,399.21	156,592.91
新界沟南、吴抬路西侧地块开发整理项目	227,339.13	22,733.91	204,605.22
青年路北、开创路西侧地块开发整理项目	174,956.47	17,495.65	157,460.82
奋进路西、腾飞路北侧地块开发整理项目	128,459.39	12,845.94	115,613.45
合计	704,747.11	70,474.71	634,272.40

备注：上述数据来源为《2019年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目收益与融资平衡专项评价报告》

3. 预期土地出让收益对融资本息覆盖倍数情况

通过盐城市土地储备中心对项目出让收入的预测，按自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕，预测项目土地出让收益对融资本息覆盖倍数为 4.81，项目收益可以覆盖融资成本。

（三）本期债券募投项目资金平衡测算

（1）资金来源

本项目以土地储备整理项目的土地出让收入作为还本付息基础，通过盐城市土地收购储备中心提供数据进行分析，本项目按自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕，项目出让总收入预计为 63.43 亿元。

（2）资金平衡测算

根据债券发行计划，2019 年盐城市土地储备专项债券单笔 5 年期 11 亿元的债券发行时间为 2019 年，将于 2024 年到期，根据该土地储备募投项目测算出的投入和产出等进行分析，在债券存续期内，项目出让收益对融资本息覆盖倍数可达到 4.81 倍，故项目建设期所需资金可完全筹集实现平衡。

本律师组认为，本次债券对应项目所需资金来源渠道为地方政府专项债券筹集的土地储备资金。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，可满足项目收益和融资自求平衡的要求。

三、可能的风险因素

1、偿还风险

本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，可能给本期债券偿付带来风险。

2、税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问

题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

3、利率波动风险

由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性变动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

4. 征收安置补偿风险

本次拟收储的土地涉及到房屋征收问题，存在征收不能及征收金额超标的风险。

5、流动性风险

本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

四、服务机构

本次项目的两个服务机构分别为江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所、江苏善合律师事务所。

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所受托作为本期债券的审计机构，持有盐城市工商行政管理局城南分局于2017年12月1日核发的《营业执照》，江苏省财政厅于2013年12月9日核发的《会计师事务所分所执业证书》。

江苏善合律师事务所系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，现持有江苏省司法厅2015年10月26日颁发的《律师事务所执业许可证》。

综上，为本次专项债券服务的上述会计师事务所及律师事务所均系

依法成立并合法存续的服务机构，具备相应的从业资质。

五、本律所综合意见

1、盐城市土地储备中心符合《土地储备管理办法》、《土地储备专项债券管理办法》的实施主体资格要求，具备实施土地整理和储备工作的主体资格。

2、本期拟发行的2019年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目中拟实施的土地整理和储备行为，属于地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用而依法取得土地、进行前期开发、储备及供应土地的行为，存在土地储备方面的资金需求。

3、本期拟发行的2019年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目符合盐城地区的国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划。

4、本期拟发行的2019年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目偿债资金来源为将来土地使用权出让的收入，可满足项目收益和融资自求平衡的要求，且对应项目的资金来源和资金用途符合相关法律法规的规定。

5、本期拟发行的2019年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目不存在法律和政策方面的障碍。

本法律意见书经本律所盖章后生效，一式五份，均为正本。

江苏善合律师事务所

二〇一九年五月二十九日



江苏一正律师事务所
JIANGSU YIZHENG LAW OFFICE

**关于响水县 2019 年
土地储备专项债券项目之**

**法律
意见
书**

苏一律证字 2019 第 079 号

中国·盐城

目 录

第一部分 引言	1
一、律师声明事项	1
二、释义	3
第二部分 正文	4
一、土地储备机构的资质	4
二、募集资金用途	4
三、本次专项债券项目的合规性	5
四、预期偿债资金来源	5
五、本次专项债券项目的中介机构	6
1、会计师事务所	6
2、估价机构	6
3、律师事务所	7
第三部分 结论意见	7

江苏一正律师事务所
关于响水县 2019 年土地储备专项债券项目之
法律意见书

苏一律证字 2019 第 079 号

致：响水县财政局

江苏一正律师事务所接受响水县财政局的委托，为“响水县 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《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31 号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》、《江苏省土地储备管理实施办法》、《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）、《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）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, 在本法律意见书中所涉及专项评价报告、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授，下列词语具有如下含义：

- 1、本所：江苏一正律师事务所
- 2、申请人：响水县财政局
- 3、大地不动产评估：响水大地不动产评估咨询事务所（普通合伙）
- 4、苏亚金诚：江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
- 5、本次专项债券项目：响水县 2019 年度土地储备专项债券项目
- 6、《申请报告》：响水县 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告
- 7、《土地储备机构名录（2018 年版）》：《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）
- 8、《管理办法》：《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）
- 9、《实施办法》：《江苏省土地储备管理实施办法》
- 10、苏财债[2019]8 号文：《关于印发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》
- 11、苏财债[2018]66 号文：《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》
- 12、苏亚盐咨[2019]18 号专项评价报告：2019 年响水县土地评估项目收益与融资平衡专项评价报告

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响水县土地储备交易中心进行土地储备，该中心现持有响水县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，基本信息如下：

统一社会信用代码：12320921468590018Q

单位名称：响水县土地储备交易中心

宗旨和业务范围：统一征收、征购、征用、储备全县土地、并负责土地开发、交易等。

住所：响水县长江中路

法定代表人：崔勇

经费来源：自收自支

开办资金：¥10320 万元

举办单位：响水县国土资源局

有效期：自 2016 年 07 月 22 日至 2021 年 07 月 22 日

经核查，响水县土地储备交易中心系纳入《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》披露及大地不动产评估出具的《土地估价报告》，本次专项债券项目所募集的资金用于以下土地储备项目地块，地块的

具体信息如下：

地块名称	2019年响水县土地储备项目
四至范围	位于响水县城紫荆路南侧、清源路东侧
土地规划性质	商服用地、城镇住宅用地
储备面积	88329平方米
计划出让时间	2年
本次专项债券募集资金	1.00亿
债券期限	5年
土地现状	待估宗地原为农用地，后报经响水县人民政府批准征收，转为存量国有建设用地，现为响水县国土资源局拟公开挂牌出让地块。

经核查，本所律师认为：本次专项债券项目募集资金用途符合《管理办法》、《实施办法》、苏财债〔2019〕31号文的规定。

三、本次专项债券项目的合规性

根据申请人的《申请报告》披露，本次专项债券项目已经江苏省自然资源厅审查通过。

经核查，本所律师认为，本次专项债券项目符合《管理办法》之规定，所募集资金可用于本次专项债券土地储备项目地块。

四、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,并纳入政府性基金债券管理的国有土地使用权出让收入、专项收入。

根据苏亚金诚苏亚盐咨[2019]18号《专项评价报告》,在响水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位数为1.18,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》第六条之确定。

五、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:

(1)苏亚金诚持有江苏省工商行政管理局颁发的《营业执照》(统一社会信用代码:91320000085046285W)。

(2)苏亚金诚持有江苏省财政厅核发的编号为“32000026”的《会计师事务所执业证书》。

(3)苏亚金诚持有中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会核发的证书序号为“000427”的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

2、评估机构

本次专项债券的《土地估价报告》由大地不动产评估出具,经核查:

(1)大地不动产评估持有响水县市场监督管理局颁发的《营业执照》(统一社会信用代码:91320921782732328U)。

(2)大地不动产评估于2018年1月29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）0159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一正律师事务所出具，经核查：

(1)江苏一正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313200007290190487）。

(2)江苏一正律师事务所出具的法律意见书由两名执业律师及律师事务所负责人签署。

本所律师认为，本次专项债券的中介机构符合苏财债〔2019〕31号文的规定要求。

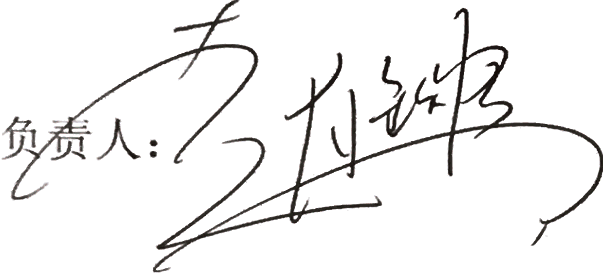
第三部分 结论意见

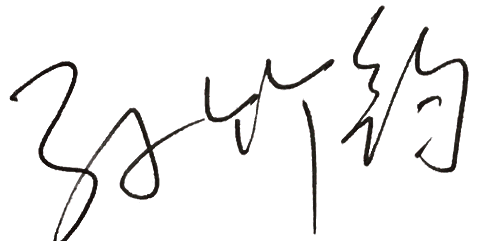
综上所述，本所律师认为：响水县土地储备交易中心具备实施土地储备的资格；本次专项债券项目所列入的土地储备项目，可实现项目收益和融资自求平衡。（以下无正文，换签署页）

(此页无正文,为《江苏一正律师事务所关于响水县 2019 年土地储备专项债券项目之法律意见书》的签署页)

江苏一正律师事务所



负责人: 

经办律师: 

经办律师: 

2019 年 5 月 28 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:313200007290190487

江苏一正

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09月23日

执业机构

执业证类别

执业证号 3139200210407201

法律职业资格
或律师资格证号

发证机关

发证日期 2013 年 04 月 05 日



持证人

性 别

身份证号 320902196508121517



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
考核结果	2013.6-2014.5 江苏省司法厅
备案机关	2017.6-2018.5 江苏省司法厅
备案日期	2015年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2015.5

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	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	

执业机构 江苏一正律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209200510784899

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 2014 年 11 月 04 日



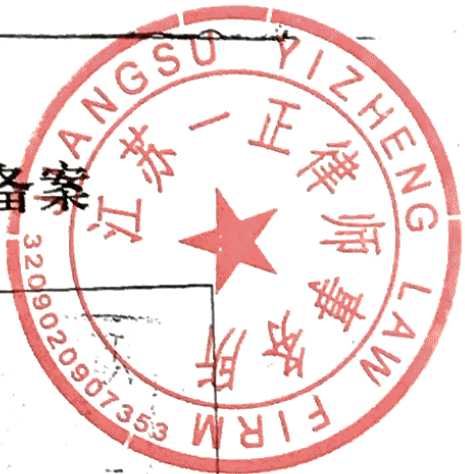
持证人 胡光强

性 别 男

身份证号 320926196611060411

律师年度考核备案

考核年度	
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	



江苏鑫鼎律师事务所

JIANGSU XINNAI LAW FIRM

关于
2019 年第四批江苏省政府债券
——阜宁县土地储备专项债券
之

法律意见书

苏鑫律证字 2019 第 052902 号

中国·盐城

江苏鑫鼎律师事务所
关于
2019年第四批江苏省政府债券
——阜宁县土地储备专项债券
之
法律意见书

苏鑫律证字 2019 第 052902 号

致：阜宁县土地储备中心

江苏鑫鼎律师事务所接受阜宁县财政局的委托，为“2019年第四批江苏省政府债券——阜宁县土地储备专项债券”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）、江苏省财政厅《关于开展2019年第四批公开发行业务江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]31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、本所律师仅就本次土储专项债所涉及到的法律问题发表意见。在本法律意见书中如涉及土地储备项目收益与融资平衡专项评价报告、土地估价评估、信用评级等内容，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刊载之数据、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土储专项债所必备的法律文件，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土储专项债之目的使用，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	江苏鑫鼎律师事务所
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
苏信评估	指	江苏苏信房地产评估咨询有限公司
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
本次土储专项债	指	2019年第四批江苏省政府债券——阜宁县土地储备项目专项债券
本次土储专项债券项目	指	阜宁县土地储备中心实施的2019年土地收储项目
《申请报告》	指	阜宁县2019年第四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]31号文	指	江苏省财政厅《关于开展2019年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》
苏亚盐咨[2019]22号《专项评价报告》	指	2019年第四批江苏省政府债券——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、本次土储专项债项目的实施主体

根据申请人的《申请报告》披露，本次土储专项债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：12320923785951999 A

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》、苏亚盐咨[2019]22 号《专项评价报告》披露及苏信评估出具的《土地估价报告》，本次土储专项债所募集的资金 2.50 亿元，全部用于阜宁县 2019 年土地收储项目，项目位于阜宁县阜城街道，共 4 个储备地块，具体信息如下：

①地块 1 位于阜宁县劳动居委会（中旭北侧），储备红线面积 40 亩，四至范围为：东至湘江路，南至农田，西至农田，北至射阳河；规划容积率为 2.0-3.0，规划用途为商住用地；②地块 2 位于阜宁县花园街道办骥超居委会（新民花苑南），

储备红线面积 47.45 亩，四至范围为：东至空地，南至香港路，西至河流，北至新民花苑，规划容积率为 1.2-1.6，规划用途为商住用地；③地块 3 位于阜宁经济开发区光明居委会黄山路北侧，储备红线面积 53.22 亩，四至范围为：东至新二零四国道，南至黄山路，西至中心河，北至角岗村农田；规划容积率为 2.0-3.0，规划用途为商住用地；④地块 4 位于阜宁经济开发区锦仁居委会（富士康商业南），储备红线面积 100 亩，四至范围为：东至锦仁村六组农田，南至锦仁村六组农田，西至农田，北至江苏海鑫新能源发展有限公司及阜宁气象局用地；规划容积率为 2.0-3.0，规划用途为商住用地。

本次土储专项债项目，总投资为 2.50 亿元，全部通过阜宁县专项债券方式筹措。

经核查，本所律师认为，本次土储专项债的募集资金用途符合《管理办法》、苏财债[2019]31 号文的规定。

三、预期偿债资金来源

根据申请人《申请报告》披露，本次土储专项债的偿债资金来源由项目所对应的地块土地出让收入偿还，并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入。

根据苏亚盐咨[2019]22 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，本次土储专项债项目预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.11，项目收益可以覆盖融资本息。

经核查，本所律师认为，本次土储专项债具有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入，能够保障偿还债券本金和利息，可以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、本次土储专项债的中介机构

1. 会计师事务所

本次土储专项债项目的《专项评价报告》由苏亚金诚出具，经核查：

(1)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：913209020893564595）。

(2)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

本次土储专项债项目的《土地估价报告》由苏信评估出具，经核查：

(1)苏信评估持有南京市工商行政管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320000134784154E）；持有中国土地估价师与土地登记代理人协会颁发的《土地评估中价机构注册证书》；苏信评估于2019年04月03日在江苏省自然资源厅完成土地估价机构备案，持有苏土估备字[2019]0048号备案函。

(2)苏信评估出具的《土地估价报告》报告，由两名土地估价师签署。其中签字估价师杜春成持有中华人民共和国国土资源部颁发的《土地估价师证》（编号2004320458）；签字估价师杨粉花持有中华人民共和国国土资源部颁发的《土地估价师证》（编号2013320007）。

3.律师事务所

本次土储专项债的法律意见书由江苏鑫鼎律师事务所出具，经核查：

(1)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）；

(2)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。其中签字律师王文兵持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209200310205550）；签字律师范海玲持有江苏省司法厅颁发的《律师证》（执业证号：13209201311840956）。

本所律师认为，本次土储专项债的中介机构符合苏财债[2019]31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；本次土储专项债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《江苏鑫鼎律师事务所关于2019年第四批江苏省政府债券——阜宁县土地储备专项债券之法律意见书》的签署页)



江苏鑫鼎律师事务所

负责人: 迟先荣

经办律师: 张兵

经办律师: 范海玲

2019年5月29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



江苏鑫甬

律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关:

发证日期:



2016年12月28日

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

10200175021202

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 江苏省司法厅 2014.6-2015.
考核结果	2014年度考核 江苏省司法厅 2015.6-2016.
备案机关	2015年度考核称职 江苏省司法厅
备案日期	2016.6-2017.5

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核称 江苏省司法厅 2017.6-2018.
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	

二五八三一

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 13209201311840956

法律职业资格
或律师资格证号



持证人 范海珍

性 别 女

身份证号 32092319880410584x

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2013 年 06 月 24 日

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	2013年度考核称职 江苏省司法厅 2014.6-2015.5

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	

江苏向阳红律师事务所关于
2019 年建湖县土地储备专项债券
之

法律意见书

江苏向阳红律师事务所

江苏·建湖 京城国际 S-1 幢 8F
邮政编码：224700
电话：0515-86295148
传真：0515-86295148
E-mail: xyhlssws@163.com

目 录

释义	2
重要提示及声明	4
一、本期债券的基本情况	6
二、本期债券的募投项目情况	7
三、本期债券发行的实质条件	9
四、法律风险及应对措施	11
五、结论性意见	12

释 义

我国、中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人、省政府	指	江苏省人民政府
省财政厅	指	江苏省财政厅
省发改委	指	江苏省发展和改革委员会
本次发行	指	2019 年建湖县土地储备专项债券
项目实施人	指	建湖县土地储备中心
本所	指	江苏向阳红律师事务所
方天园	指	盐城方天园会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库〔2015〕83 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》
财预〔2015〕225 号文	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 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
国办函〔2016〕88 号文	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》
财预〔2017〕89 号文	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》

苏财债〔2017〕50号	指	《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》
财库〔2018〕72号文	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
苏国土资发〔2018〕147号文	指	《江苏省土地储备管理实施办法》
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》
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》
苏财债〔2019〕20号	指	《关于转贷2019年第二批公开发行江苏省政府债券资金有关事项的通知》
苏财债〔2019〕31号	指	《关于开展2019年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》
元	指	人民币

江苏向阳红律师事务所

2019 年建湖县土地储备专项债券

之

法律意见书

江向法意字（2019）第 53 号

致：建湖县财政局

江苏向阳红律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所根据与建湖县财政局签署的《专项法律顾问协议》之约定，指派孙军律师、谢海鸥律师作为 2019 年建湖县土地储备专项债券发行事项的专项法律顾问，对本次发行出具本法律意见书。

重要提示及声明

1、本所律师出具本法律意见书依据我国现行生效的《预

算法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2015〕83号文、财库〔2018〕72号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、国办函〔2016〕88号文、苏财债〔2017〕50号文、苏国土资发〔2018〕147号文、苏财债〔2018〕29号文、苏财债〔2019〕20号文、苏财债〔2019〕31号文等法律、法规、部门规章、地方性政府规章以及政策性文件，根据本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本法律意见书。

2、本所律师出具本法律意见书之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；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、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；本所律师已经严格履行法定职责，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。

3、本所律师出具本法律意见书依赖于发行人、项目实施人及第三方已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。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。

4、本所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，并在本次出具法律意见书的过程中恪守诚实信用原则，保证出具的法律意见书独立客观。

5、本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券方案总体评级等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案总体评级等内容时，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等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6、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，不得引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师出具法律意见书如下：

一、本期债券的基本情况

（一）建湖县基本情况

建湖县位于江苏省东北部，盐城市中西部，东枕 204 国道，西襟射阳河。全县总面积 1160 平方千米，下辖 11 个镇、3 个街道和经济开发区、高新技术产业开发区、九龙口旅游度假区，总人口 80 万。建湖县 2016-2018 年的地区生产总值（GDP）为 466.13 亿元、523.10 亿元、548.80 亿元，同比增速分别为 8.12%，12.23%和 4.91%，近三年平均增速为 8.42%，2019 省政府工作报告预期 2019 年 GDP 增长率 6.5% 以上，建湖县政府工作报告中明确 2019 年的 GDP 预期增长率为 6.5%。

（二）发行额度及期限申请

根据江苏省财政厅《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31 号）中建湖县土地储备专项债务限额情况，申请发行本地区 2019 年土地储备专项债券 3 亿元，其中，5 年期 3 亿元。

（三）债券资金用途

本次申请发行的土地储备专项债券资金，严格按照苏财债〔2019〕31 号、苏财债〔2019〕8 号、苏财债〔2017〕50 号、苏财债〔2018〕66 号、《江苏省土地储备管理实施办法》（苏国土资发〔2018〕147 号）等文件要求使用，债券资金由纳入自然资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备业务。

（四）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。

二、本期债券的募投项目情况

（一）项目概况

根据江苏省财政厅《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31 号）中建湖县土地储备专项债务限额情况，申请发行本地区 2019 年土地储备专项债券 3 亿元，其中，5 年期 3 亿元。具体情况如下：

表 1：土地储备专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	债券期限	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
建湖县	站前路南侧、秀夫路西侧两块项目	3	5年	2019年度计划支付0.9亿元，根据土地储备及支出进度	建湖县土地储备交易中心	国有土地使用权出让收入	是
小计		3					

项目地块简介：

该项目位于盐城市建湖县，共 2 个储备地块，由建湖县土地储备交易中心负责实施土地储备。其中，地块 1 的面积为 11.0058 公顷，四至范围为：西至秀夫路，东至湖中路，北至站前路，南至规划红线；规划容积率为 $1.0 \leq r \leq 2.0$ ，规划用途为商业服务业设施用地、二类居住用地；地块 2 的面积为 12.6214 公顷，四至范围为：西至太平路，东至秀夫路，北至站前路，南至规划红线；规划容积率为 $1.0 \leq r \leq 2.0$ ，规划用途为商业服务业设施用地、二类居住用地。

(二) 项目实施主体

项目实施主体名称：建湖县土地储备交易中心

项目实施主体法定代表人：周劲松

宗旨和业务范围：通过征用回收转换等多种形式实施土地储备。储备土地的前期开发、利用及出让前的准备；有计划分批次适量适时地推向市场；实行出让供地；土地储备资金的筹措施、管理和使用；土地二、三级市场管理；土地

使用权出让、抵押登记。

项目实施主体住所：建湖县冠华路（国土大厦）

经费来源：规费征收

开办资金：3500 万元

举办单位：建湖县国土资源局

登记管理机关：建湖县事业单位登记管理局

登记有效期：自 2017 年 02 月 27 日 至 2022 年 02 月 27 日

综上所述，本所律师认为：（1）项目实施主体是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；（2）项目实施主体依法有效存续；（3）项目实施主体具有土地储备项目建设经营、开发、综合利用的业务范围。

三、本期债券发行的实质条件

（一）发行和偿还主体

江苏省人民政府（以下简称省政府），建湖县人民政府根据资金需求及额度所申请的债券资金由省政府统一发行，再转贷给建湖县人民政府。

（二）发行额度及发行期限

根据江苏省财政厅《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31 号）中我县土地储备专项债务限额情况，申请发行本地区 2019 年土地储备专项债券 3 亿元，其中，5 年期 3 亿元。

（三）偿债资金来源及项目收益融资平衡

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，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）法律意见书

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：313200004684870375），且本所2019年度考核合格。

本所指派的孙军律师、谢海鸥律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且二人执业证均通过了2019年度年检。

（五）专项评价

盐城方天园会计师事务所为本次政府债出具《建湖县2019年土地储备专项债券项目收益与融资平衡预测财务评估报告》（以下简称“《专项报告》”），方天园会计师事务所持有建湖县市场监督管理局核发的营业执照（统一社会信用代码：91320925666810608），江苏省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，证书号：32090035，证书序号：N0003693。

《专项报告》认为，在建湖县财政局土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡预测报告列明的编制基础及其所依据的各项假设前提下，本次审核的建湖县土地储备共1个项目，预期国有土地使用权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，实现项目的收益和融资自求平衡。

四、法律风险及应对措施

（一）法律风险

1. 项目建设风险

土地储备具有周期较长、资金投入大等特点，在实施过程中因地产市场的变化、项目的组织管理水平、项目实施的管理水平等因素，可能会对项目预期收益产生一定的不确定性。

2. 利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定的影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 收支变动风险

收支变动风险是指预期收入或者项目支出预测不准确带来的还本付息能力降低的风险。

4. 其他风险

本次发行的发行人是省政府，而土地储备项目实施及运营管理由县级相关部门负责。县级土地储备项目实施部门与发行人之间的沟通是否高效等因素也可能影响本次发行募集资金的还本付息。

（二）风险控制措施

发行人针对以上法律风险拟采取如下风险控制措施：

1. 本次申请发行的土地储备专项债券资金，严格按照

《预算法》、国发〔2014〕43号文、国办函〔2016〕88号文，苏财债〔2017〕50号文、《江苏省土地储备管理实施办法》（苏国土资发〔2018〕147号）、苏财债〔2018〕66号文、苏财债〔2019〕31号文等规范性文件的要求使用。同时规定，对政府债券，政府依法承担全部偿还责任。

2. 为了控制项目实施风险，要求各项目实施单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的项目实施人，督促项目实施人队伍积极学习、引进先进、可靠的项目实施技术和经验，加强管理，保证项目预期收益。

3. 为控制利率风险，要求项目实施单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

4. 为控制收支变动风险，要求项目实施人加强项目运用及资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

五、结论性意见

综上所述，根据本所律师对本期土地储备专项债券发行的相关事项进行事实和法律方面的审查，本所律师认为：本次发行符合相关法律、法规、规范性文件规定的政府专项债券发行的条件；不存在影响本次债权发行的违法违规行为；本次债权发行已履行了现阶段必要的法律程序，待有关主管部门核准后，本期债券即可发行。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，本所留存一份，委托人留存一份，其余四份供发行人为本次发行之目的而使用。

（正文完，下转签字页）

(此页为《江苏向阳红律师事务所关于2019年建湖县土地储备专项债券之法律意见书》之签署页)



江苏向阳红律师事务所

经办律师:

A handwritten signature in black ink, likely belonging to one of the lawyers mentioned in the adjacent text.

负责人: 牛科

经办律师:

A handwritten signature in black ink, likely belonging to another lawyer mentioned in the adjacent text.

2019年5月28日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码： 313200004684870375

江苏向阳红 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 17 日



律师事务所登记事项 (一)

名 称	江苏向阳红律师事务所
住 所	江苏省盐城市建湖县城京城 路S-1号楼801室
负 责 人	朱珊
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	建湖县司法局
批准文号	苏司许决字(2009)84号
批准日期	2009-03-23

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	张珊 曹亮群	顾春林
-------	-----------	-----

执业机构	江苏向阳红律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13209199910783248		
法律职业资格 或律师资格证号	109874080743		
发证机关	江苏省司法厅	持证人	朱翊
发证日期	2009年12月15日	性别	男
		身份证号	320925197408080634

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2012.6-2013.5 江苏省司法厅	考核年度	2014年度考核备案 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
考核结果		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	江苏省司法厅 2013.6-2014	备案机关	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案日期		备案日期	

执业机构 江苏向阳红律师事务所

执业证类别 专设律师

执业证号 13209201410150091

法律职业资格
或律师资格证号

持证人 孙军

性 别 男

发证机关

身份证号 320925197512161514

发证日期 2014 年 11 月 05 日



律师年度考核备案

考核年度	2014年度考核已毕 江苏省司法厅 2015.6-2016.5
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	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	
备案机关	
备案日期	

执业机构 江苏向阳红律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13209201411703492

法律职业资格
或律师资格证号

A20128303249904

发证机关

江苏省司法厅

发证日期 2014 年 11 月 05 日



持证人 谢海霞

性 别 女

身份证号 330324198311203308

律师年度考核备案

考核年度

考核结果

备案机关

备案日期

2014年度考核已毕
江苏省司法厅
2015.6-2016.5

2017年度考核称职
江苏省司法厅
2018.6-2019.5

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

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
2017.6-2018.5

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

二〇一九年五月

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情况	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
宝应县自然局	指	宝应县自然资源局
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5月,江苏省自然资源厅下发了《关于做好2019年第二批江苏省政府土地储备专项债券发行工作的通知》(苏自然资函[2019]337号)、省财政下发了《关于开展2019年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债[2019]31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《2019年第四批江苏省政府债券发行上限参考明细表》规定,宝应县土地储备专项债券限额3亿元,期限为5年期。宝应县土地收购储备中心申报发行土地储备5年期专项债券3亿元。

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,面积 9.2839 公顷。具体如下:

开发区建设项目 TC3210232019002

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	宝应大道北侧地块
坐落地区	开发区
四至范围	东至金湾路、南至宝应大道、西至规划路、北至规划路
土地规划性质	住宅用地、商业用地
储备面积	9.2839 公顷
储备开始时间	2019
计划出让时间	2024-2025
项目总需求	32635.20 万元
本次债券发行金额	30000 万元
土地现状	工业用地

(二) 项目批复文件

宝应县人民政府《县政府关于同意发行 2019 年第二批土地储备专项债券的批复》宝政发（[2019]65 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 3 亿元，发行期限 5 年的 3 亿元，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：TC3210232019002 号地块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 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，开发区建设项目的本息覆盖倍数为 1.19；按 2019 年 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，开发区建设项目的本息覆盖倍数为 1.15；按 2019 年 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，开发区建设项目的本息覆盖倍数为 1.11。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。

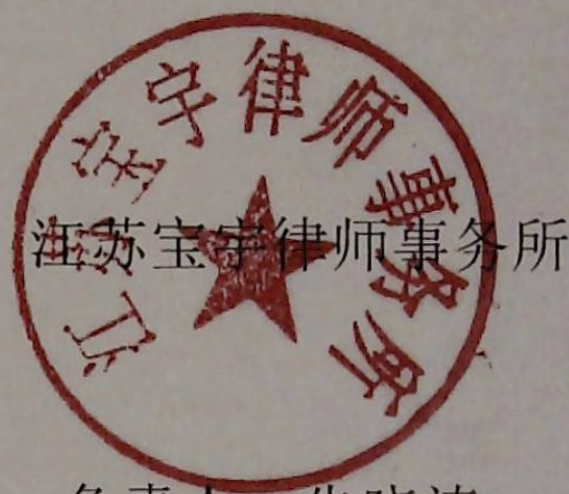
五、结论意见

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。



负责人：朱晓涛

经办律师： 季金楼

经办律师： 李翔

二〇一九年五月二十八日

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

执业机构



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



发证日期 2009年12月11日



持证人 朱凤翔

性别 男

身份证号 321023197311215853

律师年度考核备案

考核年度	2012.6-2013.5
考核结果	合格
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2013.6.10

律师年度考核备案

考核年度	2013.6-2014.5
考核结果	合格
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2014.6.10

执业机构

江苏律事



执业证类别

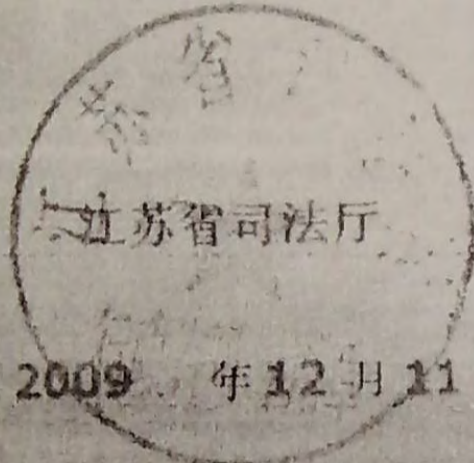
专职律师

执业证号 13210199610659511

法律职业资格
或律师资格证号

109664040812

发证机关



江苏省司法厅

发证日期

2009 年 12 月 11 日



持证人

季金楼

性 别

男

身份证号 321023196404194612

律师年度考核备案

考核年度

考核结果

备案机关

备案日期

Blank form for 2017-2018 annual review and filing, with faint background stamps.

律师年度考核备案

考核年度

考核结果

备案机关

备案日期

Form for 2017-2018 annual review and filing, featuring a circular stamp from the Jiangsu Provincial Judicial Administration dated 2017.6-2018.9.

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

法律意见书

江苏省仪征市国庆路 168 号 1 幢 312、313 室

电话：0514-83980606

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 002 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业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

一、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仪征市石桥建材市场片区土地储备项目。

1、项目基本情况

仪征市石桥建材市场片区土地储备项目

仪征市石桥建材市场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 10000 万元，期限为 3 年，收储面积 48100 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 1 个项目的基本情况如下：

仪征市石桥建材市场片区土地储备项目

仪征市石桥建材市场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 48100 平方米。

仪征市石桥建材市场片区土地储备项目具体信息见下表：

单位：人民币万元

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
仪征市石桥建材市场片区	东至巷道，南至民居，西至石河桥，北至真州东路	住宅	2022 年	仪政发[2018]186 号文	10000

本所认为：本期债券项目共涉及仪征市石桥建材市场片区土地储备项目 1 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 5 月 27 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）第 240002 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：本期债券涉及的一个项目，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《专项评估报告》。

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：中兴华会计师事务所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 1 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 1 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 5 月 27 日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31320000MD00649415

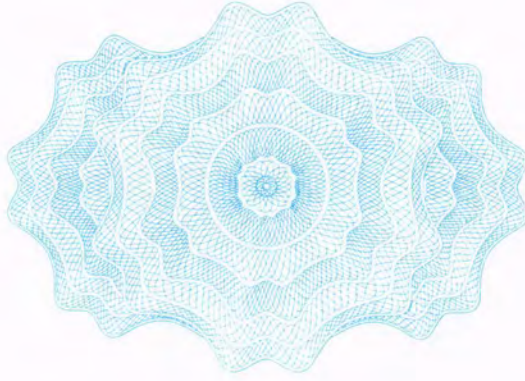
江苏润仪

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:

发证日期:



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1 68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)

丁万祥 汤玉泉	顾兴云
合 伙 人	



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

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



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



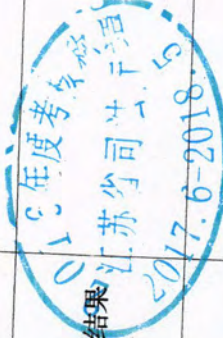
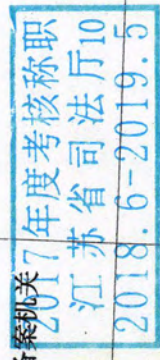
持证人 汤玉泉

性别 男

身份证号 321022197106210674



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			



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

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



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

发证日期

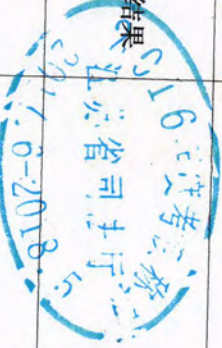


持证人 丁万祥

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	2017年度考核称职 江苏省司法厅10
备案日期	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	

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

目

**江苏理华律师事务所关于
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）、《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]31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

本次高邮市 2019 年土地储备专项债券项目对应地块为捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）和盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）地块。

目前，高邮市列入 2019 年土地储备计划且用于本次发行专项债券项目对应地块的收储面积为 9.1493 公顷。可出让面积为 9.1493 公顷，规划用途为住宅用地。以上 2 个地块在本批次公开发行政府债券额度内，拟申请发行 20000 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

本次专项债券对应的土地储备地块为捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）和盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）地块，专项债券对应项目地块的面积为 9.1493 公顷，收储后用于住宅的可出让面积为 9.1493 公顷。

上述内容，高邮市自然资源局出具的《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》（中兴华咨字（2019）第240003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，本次评估的捍海路西侧、高谢路两侧（A、B地块）和盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）地块土地储备项目，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，认为预期土地出让收入对应的政府性基金收入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“捍海路西侧、高谢路两侧（A、B地块）和盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）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《江苏理华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）



江苏理华律师事务所
经办律师： 樊皓白

（签字）

经办律师： 王忠

（签字）

二〇一九年五月二十八日

执业机构

江苏理华律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

13210201610649429

法律职业资格
或律师资格证号

A20143210843822

发证机关

江苏省司法厅

发证日期

2016年12月02日



持证人

樊洁白

性别

男

身份证号

321084199212086517

执业机构 江苏理华律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13210199410675835

法律职业资格
或律师资格证号 94) 司律证字第2556

发证机关

发证日期



持证人 王忠

性别 男

身份证号 321027196803035411

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000743733731D

江苏理华

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05日



No. 70053139

中华人民共和国司法部监制

江苏荣誉祥律师事务所
关于丹阳市 2019 年政府土地储备专项债券项目的
法律意见书

法 律 意 见 书



江苏荣誉祥律师事务所

江苏省丹阳市开发区齐梁路 19 号高新技术创业园 H 座 14 楼

电话: 0511-86511202

目 录

一、关于本项目的背景.....	5
二、关于本项目概况.....	5
三、关于本项目合规性文件.....	6
四、关于项目实施单位的基本概况.....	6
五、项目融资情况.....	7
六、偿债资金来源及项目收益融资平衡.....	7
七、本项目相关机构及文件.....	8
八、潜在法律风险.....	9
九、总体结论.....	9

江苏荣誉祥律师事务所

关于

丹阳市 2019 年政府土地储备专项债券项目的 法律意见书

致：丹阳市土地储备中心

江苏荣誉祥律师事务所（以下简称“本所”）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。现本所接受丹阳市土地储备中心（以下简称“贵单位”）的委托，作为贵单位的特聘专项法律顾问，就“关于丹阳市 2019 年政府土地储备专项债券项目的”（以下简称“本项目”）的相关事项，出具本法律意见书。

一、本所律师出具本法律意见书的主要事实依据：

- 1、丹阳市土地储备中心事业单位法人证书
- 2、江苏苏地行土地房产评估有限公司出具的《土地估价报告》
- 3、中兴华会计师事务所出具的《丹阳市 2019 年政府土地储备专项债券收益与融资平衡财务评估报告》
- 4、《关于申请发行丹阳市 2019 年度土地储备专项债券的请示》
- 5、《关于同意发行丹阳市 2019 年度土地储备专项债券的批复》
- 6、申请使用 2019 年第一批江苏省政府土地储备专项债券地块信息汇总表
- 7、《关于统计报送 2019 年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）
- 8、《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》等。

二、本所律师出具本法律意见书的主要法律法规依据：

- 1、《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）
- 2、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）
- 3、《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》财库[2018]61 号
- 4、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》财库[2018]72 号等。

声明事项

1、本法律意见书所载事实依据来源于本法律意见书出具之前贵单位的陈述和贵单位提供的相关资料，法律依据来源于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、法规和规范性文件的有关规定。若本法律意见书出具后，贵单位就合作项目有新情况或新规定出现，请及时与本所律师联系，本所律师将根据新的证据材料或新的规定重新制作法律意见书。

2、为出具本法律意见书之目的，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贵单位签订的《法律服务合同》的要求，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对于出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、贵单位保证已经提供了本所律师认为出具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。公司保证上述文件真实、准确、完整；文件上所有签字与印章真实；复印件与原件一致。本所律师基于贵单位提供上述文件资料的完全真实、完整的基础上及对上述文件资料的信赖，出具本法律意见书。

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、公司或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见书。

4、本所律师仅就与本项目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、评估报告等专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及到其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论均为严格引述，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。

5、本法律意见书仅供贵单位为本项目申报之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

正文

基于前述，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：

一、关于本项目的背景

丹阳市位于江苏省南部，隶属于镇江市，地处长江三角洲、上海经济圈腹地，东距上海 200 公里，西距南京 68 公里，是苏南地区的城市交通枢纽，形成了以京沪铁路、沪宁高速公路、312 国道、京杭大运河、常州机场为主的铁路、公路、水路、航空交通运输体系，是江苏省经济发展水平较高的县（市）之一。丹阳市拥有眼镜、五金、汽车零部件、木业等四大产业集群，相继建成“中国眼镜生产基地”、“中国眼镜出口基地”、“江苏省五金工具出口基地”和“国家级车辆灯具检测重点实验室”、“中国汽车零部件制造基地”、“全国汽车零部件出口基地”、“中国鞋业基地”、“国家汽摩配件生产示范区”。同时，新材料、新能源、装备制造、新医药等新兴产业逐步形成规模，成为新的亮点。

总体上，近年来丹阳市 GDP 保持稳定增长，经济实力不断提高，随着丹阳市推动产业升级的成果逐步显现，区域内经济竞争力将进一步提升。

为贯彻落实国务院、省政府关于促进土地储备业务工作规范有序开展，合理安排土地储备专项债券资金，丹阳市政府拟将本项目纳入 2019 年政府土地储备专项债券发行项目。

二、关于本项目概况

根据项目实施机构提供的相关资料并经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，项目地块基本情况如下：

地块名称	丹阳市西城区片区地块
坐落位置	丹阳市西城区片区
四至范围	东至新庄路，南至香草路，西至农田，北至丹句路
土地规划性质	商业和住宅用地
储备面积	670670.02 平方米，约合 1006 亩
项目资金总需求	290000 万元
本次债券发行金额	60000 万元
土地现状	涉及征收、拆迁、补偿、安置

三、关于本项目合规性文件

依据江苏省自然资源厅下发的《关于统计报送 2019 年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）以及江苏省财政厅下发的《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》的相关规定，贵单位于 2019 年 5 月 23 日印发了《关于申请发行丹阳市 2019 年度土地储备专项债券的请示》丹土储[2019]2 号文件，就本项目申请发行 3 年期土地储备债券额度 6 亿元，对应地块位于丹阳市西城片区，四至范围东至新庄路，南至香草路，西至农田，北至丹句路，规划用地性质为商业和住宅用地，土地整理面积为 670670.02 平方米，约合 1006 亩，土地储备专项债券地块储备资金需求 29 亿元，项目资金筹措方式为财政资金和本期债券资金。2019 年 5 月 27 日，丹阳市人民政府印发了《关于同意发行丹阳市 2019 年度土地储备专项债券的批复》丹政复[2019]12 号，同意贵单位发行 2019 年度 3 年期土地储备专项债券，发行额度为 6 亿元，对应地块位于丹阳市西城片区，四至范围东至新庄路，南至香草路，西至农田，北至丹句路，规划用地性质为商业和住宅用地，土地整理面积为 670670.02 平方米，约合 1006 亩，土地储备专项债券地块储备资金需求 29 亿元，项目资金筹措方式为财政资金和本期债券资金。

本所律师认为，贵单位申请的本期债券发行为地方政府土地专项债券，贵单位按照政府专项债券发行要求，已经履行了申请上报程序，债券发行申请符合相关法律法规的规定，可将本项目纳入 2019 年江苏省政府债券发行项目。

四、关于本项目实施单位的基本概况

全称：丹阳市土地储备中心

地址：丹阳市丹桂路 8 号

法定代表人：吴正飞

开办资金：40000 万元

举办单位：丹阳市国土资源局

统一社会信用代码：12321181468789297P

宗旨和业务范围：对《市国有土地收（预）购储备办法》中所列土地收（预）购范围内的土地统一进行收购储备及土地前期开发

有效期：2019 年 03 月 20 日至 2024 年 03 月 20 日

根据贵单位提供的书面资料及本所律师相关核查,贵单位已列入土地储备机构目录(2014)版。

本所律师经核查认为,贵单位是经批准成立、具有独立的法人资格,亦具有土地储备工作经营资格及能力;同时贵单位符合国土资规[2017]17号文件的规定,且被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构,可以实施土地储备行为,故贵单位具备土地整理、储备的主体资格。

五、项目融资情况

本项目涉及的土地储备地块位于丹阳市西城区片区,四至范围为东至新庄路,南至香草路,西至农田,北至丹句路,规划用地性质为商业和住宅用地,土地整理面积为 670,670.02 平方米,约合 1006 亩。

项目总投资 290000 万元,其中用于土地征收、拆迁、补偿、安置费用 250,000.00 万元,土地前期开发费用 35,000.00 万元,其他支出 5,000.00 万元。项目资金筹措方式为财政资金和本期债券资金。本次拟融资金额为 60000 万元。

六、偿债资金来源及项目收益融资平衡

依据中兴华会计师事务所出具的《丹阳市 2019 年政府土地储备专项债券项目收益与融资平衡财务评估报告》的分析和测算,项目的预期收益来源于项目实施后整理出的土地出让收入,在按 GDP 增速 5.05%计算土地价格增长率时,丹阳市西城区片区开发项目用于资金平衡土地相关收益为 244,169.16 万元。在按 GDP 增速 5.05%的 90%即 4.545%计算土地价格增长率时,丹阳市西城区片区开发项目用于资金平衡土地相关收益为 240,950.46 8 万元;在按 GDP 增速 5.05%的 80%即 4.04%计算土地价格增长率时,丹阳市西城区片区开发项目用于资金平衡土地相关收益为 237,731.77 万元。

依据中兴华会计师事务所出具的《丹阳市 2019 年政府土地储备专项债券项目收益与融资平衡财务评估报告》的分析和测算,本次评价的丹阳市 2019 年政府土地储备项目(丹阳市西城区片区地块),在土地挂牌出让价格分别以近两年(2017 及 2018 年)GDP 平均增速与 2019 年 GDP 预计增速孰低(即增速 5.05%)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，本期债券募集资金拟投资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。

七、本项目相关机构及文件

1、律师事务所及《法律意见书》

贵单位委托江苏荣誉祥律师事务所提供本项目的专项法律服务。江苏荣誉祥律师事务所持有《律师事务所执业许可证》等开展业务所需的资质文件，其签字律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，并通过了最近一年年度检验，具备为贵单位提供法律服务的相应资质。

本律所及其律师具备为本项目出具法律意见书的资格，为本项目出具的《法律意见书》将作为备案文件之一进行提交。

2、审计机构及《专项评价报告》

贵单位委托中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《丹阳市2019年政府土地储备专项债券收益与融资平衡财务评估报告》（中兴华咨字（2019）第ZJ0007号）。本所律师在出具本法律意见书过程中，援引了该专项评价报告关于项目收益与融资平衡的意见。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）是经中华人民共和国财政部批准，由国家工商行政管理局登记注册成立的，具有独立法人资格的全国性的会计、资产评估、财税和工程咨询等专业服务机构。

中兴华会计师事务所前身是成立于1993年的中法会计师事务所。2000年由国家工商管理总局核准，改制为“中兴华会计师事务所有限责任公司”，2009年吸收合并江苏富华会计师事务所，更名为“中兴华富华会计师事务所有限责任公司”。2013年公司进行合伙制转制，转制后的事务所名称经工商行政管理局核准为“中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）”。

经本所律师核查，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）持有《营业执照》及《会计师事务所执业证书》等开展业务所需资质文件，且签字注册会计师具有相应的执业资质。

综上,本所律师认为,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。

八、潜在法律风险

1、市场收益风险

因土地储备项目的特殊性,可能存在总投资核算不准确,出让情况预算不准确、房地产市场价格波动等方面的风险,进而影响项目投资收益的平衡。

2、金融利率风险

项目的金融风险主要表现在项目融资中利率风险和汇率风险两个方面,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。项目发起人与贷款人必须对自身难以控制的金融市场上可能出现的变化加以认真分析和预测,如汇率波动、利率上涨、通货膨胀、国际贸易政策的趋向等,这些因素均会引发项目的金融风险。

3、政策征地风险

本项目涉及土地面积较大,涉及拆迁户较多,难免因拆迁的进程问题影响土地出让计划的进行,从而影响到项目的收益。

4、信用风险

项目有关参与方不能履行协定责任和义务而出现的信用风险,需重点关注各参与方的可靠性、专业能力和信用。

5、土地整理风险

因项目因土地征收、拆迁、补偿、安置以及土地前期开发、土地出让等方面的风险。

九、总体结论

综上所述,本所律师认为:贵单位具备实施本项目的主体资格以及相关法律法规和配套规范性文件规定的条件;截至本法律意见书出具之日,贵单位不存在对本项目构成实质法律障碍的情形,在前述风险可控的情况下,本项目可实现项目收益和融资的自求平衡;

本法律意见书一式五份（正本），由本所经办律师签字并加盖本所公章后生效，每份文本具有同等法律效力。

以下无正文。

本页无正文，为江苏荣誉祥律师事务所关于《丹阳市2019年政府土地储备专项债券项目之法律意见书》的签字页）



负责人:  

经办律师:  

经办律师:  

2019年5月27日

(2019)汇瑞意字第 010 号

江苏汇瑞律师事务所
关于
句容市土地收购储备中心
在 2019 年江苏省土地储备专项债券发行中的前期准备工作
之
法律意见书

江苏汇瑞律师事务所
二〇一九年五月二十七日

(2019)汇瑞意字第 010 号

江苏汇瑞律师事务所
关于
句容市土地收购储备中心
在 2019 年江苏省土地储备专项债券发行中的前期准备工作
之
法律意见书

江苏汇瑞律师事务所
二〇一九年五月二十七日



关于句容市土地收购储备中心
在 2019 年江苏省土地储备专项债券发行中的前期准备工作
之
法律意见书

致：句容市财政局

江苏汇瑞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。

鉴于，为做好我省 2019 年第四批公开发行江苏省土地储备专项债券准备工作，根据江苏省财政厅《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债【2019】31 号）第五条第四款的要求：财务评估报告和法律意见书由各设区市、县（市）财政部门自行组织出具，土储债券、棚改债券应以各设区市、县（市）为单位分别出具财务评估报告和法律意见书。本所接受句容市财政局的委托，作为句容市财政局的特聘专项法律顾问，就句容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事宜，根据《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）、《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）、《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）等法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

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、募集资金的使用.....	4-7
（一）项目实施主体资质	
（二）本次拟发行债券的使用限制	
三、中介机构及相关文件.....	7-8
（一）会计师事务所	
（二）律师事务所	
四、结论性意见.....	8

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：

本法意见书	指	(2019) 汇瑞意字第 0010 号《江苏汇瑞律师事务所关于句容市土地收购储备中心在 2019 年江苏省土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》
本所	指	江苏汇瑞律师事务所
本所律师	指	华杨斌律师、丁丹律师
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。
本次拟发行债券	指	本次拟发行的句容市 2019 年土地储备专项债券
本次准备工作	指	句容市土地收购储备中心为本次拟发行债券所从事之前期准备工作
永恒嘉诚会计师事务所	指	句容永恒嘉诚会计师事务所有限公司
评估报告	指	句容永恒嘉诚会计师事务所有限公司出具的《句容市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡总体评估报告》（句永恒会专审（2019）第 61 号）
句容市	指	江苏省句容市
句容市政府	指	江苏省句容市人民政府
句容市财政局	指	江苏省句容市财政局
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）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】354 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. 句容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、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。句容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、句容市土地收购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. 本法律意见书仅供句容市土地收购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书如下：

正 文

一、预期偿债资金来源

1、在句容市土地收购储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次拟发行债券的偿债资金来源为对应的华阳公园地块2、里巷口地块以及北部新城地块共3宗地块的土地出让收入，在土地出让前，本次拟发行债券的偿债资金通过句容市土地出让金政府净收益安排。

2. 关于本次拟发行的债券融资收益平衡情况已经句容永恒嘉诚会计师事务所审计通过。本次拟发行的2019年句容市土地储备专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数具体为：华阳公园地块2覆盖倍数为2.69倍、里巷口地块覆盖倍数为2.40倍、北部新城地块覆盖倍数为2.94倍，项目总体覆盖倍数为2.77倍，项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，本次拟发行的债券所列入的句容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）项目实施主体资质

1. 句容市土地收购储备中心现持有句容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，句容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	1232118346874462X5
名称	句容市土地收购储备中心
宗旨和业务范围	对本市范围内的国有土地进行统一收购储备，对收购储备的土地组织拆迁、前期开发，有计划地向土地市场供地
住所	华阳北路
法定代表人	王晓莉
经费来源	财政拨款
开办资金	5000 万元
举办单位	句容市人民政府
有效期	2017 年 3 月 9 日至 2022 年 3 月 9 日
登记管理机关	句容市事业单位登记管理局

2. 根据 2018 年 10 月 10 日江苏省国土资源厅转发的《土地储备机构名录（2018 年版）》，句容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，句容市土地收购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）本次拟发行债券的使用限制

1、依据句容市土地收购储备中心提供的相关资料，本次拟发行债券中募集应享分配额度内的资金合计 6 亿元全部由句容市土地收购储备中心专项用于土地储备。

2、依据句容市土地收购储备中心提供的相关资料，句容市土地收购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)、华阳公园地块 2 土地储备项目

地块名称	华阳公园地块 2
坐落地区	句容市华阳西路南侧、洪武路东侧
四至范围	东至葛仙湖公园、南至人民路，西至居民区、北至居民区
土地规划性质	商住用地
储备面积（亩）	82.56
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2024 年
项目总需求	37050 万元
本次债券发行金额	20000 万元

(2)、里巷口地块土地储备项目

地块名称	里巷口地块
坐落地区	句容市行香路南侧、里巷口安置房西侧
四至范围	东至规划道路、南至规划道路、西至规划道路、北至行香路
土地规划性质	商住用地
储备面积（亩）	45.41
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2024 年

项目总需求	18104 万元
本次债券发行金额	10000 万元

(3)、北部新城地块土地储备项目

地块名称	北部新城地块
坐落地区	句容市宝华山路南侧、句蜀路西侧
四至范围	东至句蜀路、南至规划道路，西至规划道路、北至宝华山路
土地规划性质	商住用地
储备面积（亩）	190.15
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2024 年
项目总需求	60848 万元
本次债券发行金额	30000 万元

据此，本所律师认为，本次拟发行的债券中应享分配额度内的资金由句容市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、中介机构及相关文件

(一) 会计师事务所

本次准备工作中的《财务评估报告》由永恒嘉诚会计师事务所出具。

永恒嘉诚会计师事务所现持有句容市工商行政管理局于 2017 年 10 月 11 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为

91321183678319154L)、江苏省财政厅于2008年7月21日核发的《会计师事务所执业证书》，永恒嘉诚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汇瑞律师事务所出具。

江苏汇瑞律师事务所现持有江苏省司法厅于2009年12月3日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3132000046874411X0），江苏汇瑞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汇瑞律师事务所华杨斌律师、丁丹律师作为签署律师，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，本次拟发行债券所列入的句容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；句容市土地收购储备中心有资格实施储备地块的土地储备；本次拟发行债券中应享分配额度内的资金由句容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《江苏汇瑞律师事务所关于句容市土地收购储备中心在 2019 年江苏省土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签字盖章页）

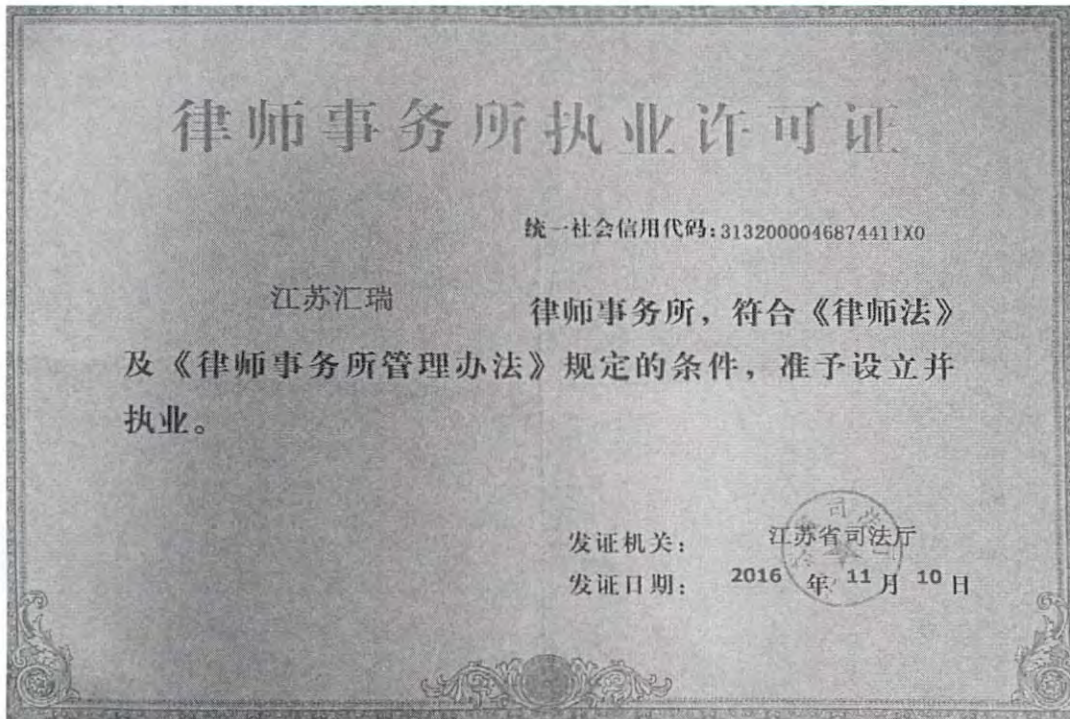


负责人：费宁龙

经办律师：华杨斌
华杨斌

经办律师：丁丹
丁丹

二〇一九年五月二十七日



照片扫描仪由 Google 照片提供

执业机构 江苏汇瑞律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13211199310704754

法律职业资格
或律师资格证号



发证机关 (93) 苏司字 江苏省司法厅

发证日期 2009年12月14日

持证人 华杨斌

性别 男

身份证号 321123197110180012

照片扫描仪 由 Google 照片提供

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2014年度 江苏省司法厅 2015.6-2016.5	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	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		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	备案日期	

照片扫描仪 由 Google 照片提供

执业机构	江苏汇瑞律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13211201211672947		
法律职业资格 或律师资格证号			
发证机关	江苏省司法厅	持证人	丁丹
发证日期	2012 年 08 月 16 日	性 别	女
		身份证号	321183198408200021

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	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	



江苏众成信律师事务所关于 2019年第二批泰州市区土地储备专项债券项目 法律意见书

(2019)苏众律意见书第4号

江苏众成信律师事务所(以下简称“本所”)接受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”)的委托,为其申请发行2019年第二批泰州市区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》”)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 2019 年第二批泰州市区土地储备专项债券 4 亿元，发行期限 5 年，债券资金由泰州市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

泰州市本次融资土地储备地块为海陵区江州路西侧、牡丹园北侧地块，土地面积约为 95336 平方米（约 143 亩），四至范围为：东至江州路，南至牡丹巷，西至海光路，北至海陵街以北约 30 米。地块编号：TC3212002019002，规划用地性质为商住用地，商住比 3：7，容积率为 1.5-2.0。

项目资金筹措方式为泰州市政府土地储备专项债券和建设单位自筹，其中，泰州市政府土地储备专项债券预计发行规模为 4 亿元。

（二）项目批复文件

根据泰州市土地储备中心提供的《江苏省自然资源厅关于做好 2019 年第二批江苏省政府土地储备专项债券发行工作的通知》苏自然资函（2019）337 号、



《泰州市自然资源和规划局关于发行 2019 年第二批泰州市区土地储备专项债券的请示》泰自然法（2019）147 号、《市财政局关于确认泰州市本级 2019 年新增政府债务限额的报告》泰财债（2019）18 号，本次拟发行的 2019 年第二批泰州市区土地储备专项债券已经市政府批准，限额为 4 亿元。

（三）土地储备机构的资质

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

本所律师经核查后认为，泰州市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 年江苏省土地储备专项债券之泰州本级项目收益与融资自求平衡评价报告》中兴专审字[2019]0116 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系于 2000 年 1 月 13 日依法注册成立并有效存续的审计机构，持有统一社会信用代码为 913212007185483669 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

本次的《土地估价报告》（江苏）金宁达（2019）（估）字第 052704 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 2019 年 5 月 14 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：2019320025。

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 4 亿元，由泰州市土地储备中心专项用于土地储备。

2、依据泰州市土地储备中心提供的资料，泰州市土地储备中心拟提出的具体项目所含储备地块如下：

地块名称	海陵区江州路西侧、牡丹巷北侧地块
坐落地区	泰州市海陵区
地块编号	TC3212002019002
四至范围	东至江州路，南至牡丹巷，西至海光路，北至海陵街以北约 30 米
土地规划性质	商服用地/住宅用地
土地总面积	约 95336 平方米（约 143 亩）



项目总需求	62,500.00 万元
本次债券发行金额	4 亿元
储备工作所处阶段	尚未开展土地储备工作

（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师事务所审计通过。在本次债券发行中，按 2019 年预计 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，泰州市海陵区江州路西侧、牡丹园北侧储备土地项目本息覆盖倍数为 1.66；按 2019 年预计 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，泰州市海陵区江州路西侧、牡丹园北侧储备土地项目本息覆盖倍数为 1.62；按 2019 年预计 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，泰州市海陵区江州路西侧、牡丹园北侧储备土地项目本息覆盖倍数为 1.58。

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 年第二批泰州市区土地储备专项债券项目地块，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提供的材料及有关事实核查后认为：

泰州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泰州市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)



负责人 高 宁

执业证号 13212200310817364

承办律师 王 长 林

执业证号 13212198910667112

承办律师 冯 彦 彦

执业证号 13212201511151052

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:

发证日期:

江苏省司法厅
2016年12月13日



的
证
协

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 39) 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

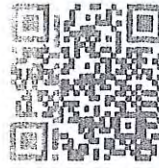
考核年度	2013年度考核 江苏省司法厅 2014.6-2015.5
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2016年度考核 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	



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

持证人 冯彦彦

性别 女

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 321202199108300022

发证日期 2015年09月30日



律师年度考核备案

考核年度	2015年度 江苏省司法厅 2016.6-2016.12
考核结果	称职 江苏省司法厅 2017.5
备案机关	2017年度考核称职 江苏省司法厅 2018.6-2019.5
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	江苏众成信律师事务所 JIANGSU ZHONGCHENGXIN LAW FIRM
备案日期	

江苏兴华人律师事务所

关于

兴化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



江苏兴华人律师事务所
—Jiangsu Xinghuaren Law Firm—

关于兴化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：兴化市财政局

江苏兴华人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。

本所接受兴化市财政局的委托，作为兴化市财政局的特聘专项法律顾问，就兴化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《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、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	8
(一) 会计师事务所	8
(二) 律师事务所	9
四、结论性意见	9
签章页	10

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	《江苏兴华人律师事务所关于兴化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	江苏兴华人律师事务所
本所律师	指	徐建庆 祝爱
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	兴化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
兴财会计师事务所	指	兴化兴财会计师事务所有限公司
《财务审计报告》	指	兴财会计师事务所出具的本次专项债券财务审计报告【编号为：兴财专审（2019）050号】
兴化市	指	江苏省兴化市
兴化市政府	指	江苏省兴化市人民政府
兴化市财政局	指	江苏省兴化市财政局
兴化市自然资源和规划局	指	江苏省兴化市自然资源和规划局
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，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兴化市土地开发储备中心签署的《专项法律服务合同》的要求，对应出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5.兴化市土地开发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。兴化市土地开发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、兴化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.本法律意见书仅供兴化市土地开发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

在兴化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本次债券发行对应的13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兴化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兴财会计师事务所审计通过。本次债券发行中，2019年兴化市土地储备专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.91，项目收益可以覆盖融资成本。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的兴化市土地开发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）土地储备机构资质

1.兴化市土地开发储备中心现持有兴化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，兴化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	123212814692437473
名称	兴化市土地开发储备中心

宗旨和业务范围	从事全市土地使用权的收购、储备及其开发
住 所	兴化市自然资源和规划局大楼四楼
法定代表人	姚晓祥
经费来源	自收自支
开办资金	5002 万元
举办单位	兴化市国土资源局
有效期	自 2015 年 4 月 23 日至 2020 年 4 月 23 日
登记管理机关	兴化市事业单位登记管理局

2.根据《土地储备机构名录（2017年版）》，兴化市土地开发储备中心现为纳入自然资源部目录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，兴化市土地开发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.依据兴化市土地开发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 30000 万元由兴化市土地开发储备中心专项用于土地储备。

2.依据兴化市土地开发储备中心提供的相关资料和承诺，兴化市土地开发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：

2019年兴化市土地储备专项债券项目共13个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。分别为：(1)江苏东明集团有限公司，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为9.0353公顷，四至范围为：东至商住楼，南至河流，西至宁靖高速控制线，北至道路；(2)兴化市苏奇不锈钢制品厂，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为1.7588公顷，四至范围为：东至北雁公路，南至河流，西至河流，北至厂房；(3)兴化市轧花油脂二厂（职工宿舍），该项目位于泰州市兴化市，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为0.9158公顷，四至范围为：东至居民区，南至护国路，西至轧花厂，北至空地；(4)扬州环宇合金钢有限公司，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为3.2259公顷，四至范围为：东至兴达钢帘线，南至茅山河，西至盐靖河，北至人民西路；(5)兴化市东南公交公司，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为5.1758公顷，四至范围为：东至河流，南至陈张线，西至五洲国际，北至河流；(6)江苏兴达钢帘线股份有限公司，该项目位

于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 0.71 公顷，四至范围为：东至宁盐公路控制线，南至河流，西至厂区，北至道路；（7）江苏戴南不锈钢集团特材有限公司，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 6.5780 公顷，四至范围为：东至唐戴圩，南至河流，西至崇文路，北至河流；（8）兴化市永年不锈钢制品厂，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 1.5203 公顷，四至范围为：东至兴达钢帘线，南至茅山河，西至厂区，北至道路；（9）兴化市东南城市建设投资有限公司，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 2.1216 公顷，四至范围为：东至道路，南至河流，西至停车场，北至厂区；（10）江苏万盛仓储有限公司，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 6.9316 公顷，四至范围为：东至空地，南至河流，西至道路，北至公路；（11）垛田张皮村征收，该项目位于泰州市兴化市，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 4 公顷，四至范围为：东至居民区，南至河流，西至居民区，北至空地；（12）

兴化市新文峰不锈钢材料有限公司，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 2.7742 公顷，四至范围为：东至空地，南至河流，西至厂房，北至大路；（13）江苏兴海特钢有限公司，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 7.2267 公顷，四至范围为：东至河流，南至河流，西至兴达钢帘线，北至新泽路。

项目储备土地面积 760.5 亩，土地规划性质为住宅和商服用地，储备开始时间 2019 年，计划出让时间 2021-2022 年，项目总需求 44359 万元，其中：本期拟申请的专项债券资金 30000 万元（三年期），其他资金 14359 万元。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由兴化市土地开发储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条规定。

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》由兴财会计师事务所出具。

兴财会计师事务所现持有兴化市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 9132128174482159XC）、江苏省财政厅于 1999 年 12 月 30 日核发的《会计师事务所执业证书》，兴财会

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兴华人律师事务所出具。

江苏兴华人律师事务所现持有江苏省司法厅于 2017 年 1 月 11 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31320000731168974K），江苏兴华人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兴华人律师事务所徐建庆律师、祝爱律师作为签署律师，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，本次债券所列入的兴化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；兴化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兴化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《江苏兴华人律师事务所关于兴化市土地开发
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)



负责人:

徐建庆

经办律师:

徐建庆

徐建庆

经办律师:

祝爱

祝爱

二〇一九年五月二十九日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000731168974K

江苏兴华人
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
开业。

发证机关:

江苏省司法厅

发证日期:

2017 年 01 月 11 日

律师事务所 执业许可证

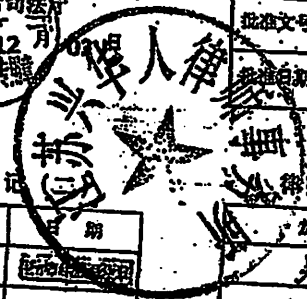
(副本)

证号: 23212200010473380

江苏兴华人 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:

发证日期: 2000年12月



律师事务所登记事项 (一)

名称	江苏兴华人律师事务所
住所	江苏省泰州市兴化市九圩路9号司法局二楼
负责人	陈厚生
组织形式	普通合伙
设立资产	10万元
主管机关	兴化市司法局
批准文号	苏司律(2000)第3324号
批准日期	2000-10-31

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	姓名	陈厚生
	身份证号	



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	2012-2013
考核结果	年度检查考核合格
考核机关	江苏省司法厅
考核日期	2013.6-2013.5

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所变更登记

事项	变更	日期
负责人	徐进庆	2012.12.12
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
主管机关		年月日
		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
吴工兵	2012.12.12
	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	年度检查考核合格
考核机关	2012.6-2013.5 江苏省司法厅
考核日期	

考核年度	
考核结果	年度检查考核合格
考核机关	2013.6-2014.5 江苏省司法厅
考核日期	

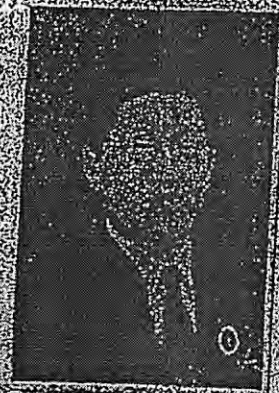
律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	年度检查考核合格
考核机关	2012.6-2013.5 江苏省司法厅
考核日期	

考核年度	
考核结果	2012年度考核合格
考核机关	江苏省司法厅
考核日期	2013.6-2014.5

考核年度	
考核结果	2013年度考核合格
考核机关	江苏省司法厅
考核日期	2014.6-2015.5

江苏兴华人律师事务所



类别 专职律师



13212199310535801

业资格
持证人 徐建庆
执业证号 03) 司律证字第2349

持证人 徐建庆



性别 男

执业证号 321083196710010515



律师年度考核备案

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	考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅12 2018.6-2019.5
考核结果	2014年度考 江苏省 2015.8.20	考核结果	2017年度考核称职 江苏省司法厅12 2018.6-2019.5
备案机关	江苏省司法厅	备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2015年度考 江苏省司法厅 2016.6-2017.5	备案日期	



执业机构 江苏兴华人律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13212199411335276

法律职业资格

法律职业资格证书号 94700015252

持证人

姓名



律师年度考核备案

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	考核年度	2017年度考核称职 江苏省司法厅12 2018.6-2019.5
考核结果	2014年度考核称职 江苏省司法厅 2015.6-2016.5	2017年度考核称职 江苏省司法厅12 2018.6-2019.5	
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	备案日期	



(2019) 海信律意字第 05 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

二〇一九年五月二十七日



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 05 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	张彦哲律师、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]0103 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1.27，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		0.33	0.33	14.80
2021		0.33	0.33	
2022		0.33	0.33	
2023		0.33	0.33	
2024	10.00	0.33	10.33	
合计	10.00	1.65	11.65	
本息覆盖倍数			1.27	

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、海东侧镇路侧土地储备项目	2.6	5年	该地块位于泰兴市，共1个储备地块，面积为26.2778亩，用途为住宅。该地块东至兴南路，南至澄北路，西至兴南路，北至海沟镇规划住宅。	2019年度计划支付10亿元，已经发行7.4亿元，计划发行2.6亿元。土地储备费及整理费用根据土地收储进度支付。	泰兴市土地储备中心	国有土地出让收入	是
小计		2.6	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]0103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9132128371861049X2)、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张彦哲律师、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。

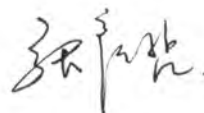
（以下无正文）

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）



张彦哲律师



陈 维律师



2019年5月27日

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 13212201510472327

法律职业资格
或律师资格证号 A20133212022353

持证人 张彦哲

性别 男

发证机关 江苏省司法厅

身份证号 321202198912040634

发证日期 2016年 08月 23日

律师年度考核备案

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
备案机关	2017年度考核称职 江苏省司法厅12
备案日期	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	

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

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:31320000726640023Q



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。

本复印件仅作参考
(2019)第55号
其他用途一概无效
附件

发证机关:



发证日期:

2016年12月12日



(2019) 苏锋律意字第 3 号

2019 年江苏省泗阳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

江苏八面锋律师事务所

二〇一九年五月三十一日



2019 年江苏省泗阳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

致：泗阳县土地收购储备中心

江苏八面锋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，有资格就中华人民共和国法律问题出具法律意见。

本所接受泗阳县土地收购储备中心的委托，作为泗阳县土地收购储备中心的特聘专项法律顾问，就 2019 年江苏省泗阳县土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡事宜，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、募投项目情况.....	4
二、债券额度申请的实质条件.....	4
（一）主体资格.....	4
（二）偿债资金来源.....	5
（三）项目收益融资平衡.....	5
三、结论性意见.....	6

释义与简称

本意见书中，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）苏锋律意第3号《2019年江苏省泗阳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：指江苏八面锋律师事务所。

本所律师：指许强风律师、李福律师。

《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）。

《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泗阳县土地收购储备中心签订的《合作协议书》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 泗阳县土地收购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。泗阳县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，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、泗阳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书，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、本法律意见书仅供泗阳县土地收购储备中心 2019 年江苏省泗阳县土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡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

2019年江苏省泗阳县土地储备专项债券共六个项目，分别为香缇花园西侧地块项目、众兴中学南侧地块项目、民政局北侧地块项目、星雨华府南侧地块项目、相文路小学北侧地块项目、隆升佳苑西侧地块项目，上述项目总投资89000.8万元，其中2019年拟申请发行专项债券71000万元，期限为5年期。

据此，本所律师认为，拟申请2019年江苏省泗阳县土地储备专项债券额度内的资金由泗阳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。

二、债券额度申请的实质条件

（一）主体资格

1、泗阳县土地收购储备中心现持有泗阳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，泗阳县土地收购储备中心的基本信息情况如下：

名称	泗阳县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12321323469786135G
宗旨和业务范围	为保护和合理利用土地资源提供服务，受县政府委托，负责承办土地征用、收购、储备、整理、开发以及土地招标、拍卖、上市交易的事务工作；受县国土资源局委托，负责全县国有土地地籍方面有关事务等工作。
住所	泗阳县众兴镇北京东路

法定代表人	祝龙
有效期	自 2015 年 12 月 25 日至 2020 年 12 月 25 日
登记管理机关	泗阳县事业单位登记管理局

2、根据《土地储备机构名录（2018 年版）》，泗阳县土地收购储备中心系被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，泗阳县土地收购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

在泗阳县土地收购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 6 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项目的财政资金支付。

（三）项目收益融资平衡

拟申请 2019 年江苏省泗阳县土地储备专项债券项目收益融资平衡情况已经宿迁公兴会计师事务所审计通过。根据宿迁公兴会计师事务所出具的审计报告，2019 年江苏省泗阳县土地储备专项债券对应六个项目的预期项目现金收益能够保障偿还融资本金和利息，六个项目分别可以实现各自的项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，拟申请 2019 年江苏省泗阳县土地储备专项债券的泗阳县土地收购储备中心的土地储备项目具有稳定的逾期偿债资金来源，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成本自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

三、结论性意见

综上所述，本所律师认为，泗阳县土地收购储备中心有资格实施储备地块的土地储备；拟申请 2019 年江苏省泗阳县土地储备专项债券的泗阳县土地收购储备中心的土地储备项目可以实现项目收益和融资自求平衡；拟申请 2019 年江苏省泗阳县土地储备专项债券额度内的资金由泗阳县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。

江苏八面锋律师事务所

负责人：高锦旗

经办律师：许强风

许强风

经办律师：李福

李福

二〇一九年五月三十一日

执业机构 **江苏八面锋律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **13213200010382656**

法律职业资格
或律师资格证号 **109872120948**

发证机关

江苏省司法厅

发证日期

2009 年 11 月 20 日



持证人 **许强风**

性别 **男**

身份证号 **320825197401011913**



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：313200004697820975

江苏八面锋

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：

江苏省司法厅
2016 年 12 月 09 日



执业机构 江苏八面锋律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13213201610619514

法律职业资格
或律师资格证号 A20133203112593

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2016年08月18日



持证人 李福

性别 男

身份证号 320925199109175835

