

北京大成（福州）律师事务所

关于 2019 年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地  
储备专项债券（二期）

——2019 年福建省政府专项债券（二期）

三明市土地储备项目

之

法律意见书

编号：大成证字 2019 第 033-2 号

大成 DENTONS

北京大成（福州）律师事务所

[www.dentons.cn](http://www.dentons.cn)

福州市台江区祥坂街 357 号阳光城时代广场 21 层 (350002)

21F, Yango Times Square, 357 Xiangban Street,

Taijiang District, 350002, Fuzhou, P.R.C

Tel: 86 591-88017891 Fax: 86 591-88017890

大成 DENTONS

## 北京大成（福州）律师事务所

# 关于 2019 年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地 储备专项债券（二期）

## ——2019 年福建省政府专项债券（二期）

### 三明市土地储备项目

之

### 法律意见书

**致：福建省财政厅**

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号）、《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、法规及规范性文件的有关规定，北京大成（福州）律师事务所作为 2019 年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——2019 年福建省政府专项债券（二期）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

就本法律意见书之出具，本所特作以下声明：

1、除非本法律意见书特别注明，本所出具本法律意见书的依据是本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和中国现行法律、法规和规则之规定。本所认定有关事实是否合法有效是以该等事实发生时所应适用的法律、法规为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准或确认。

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，对本次申报项目的合法、合规性进行了合理的核查验证，保证本法律意见书不存在足以影响本期债券发行的虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、为出具本法律意见书，本所事先对各项目实施机构进行了尽职调查，审查了各项目实施机构本次项目申报的有关文件和材料，并就尽职调查事宜得到各项目实施机构如下承诺：各项目实施机构已向本所提供了出具本法律意见书所必需且力所能及的全部有关事实材料，有关书面材料及书面证言均真实有效，所有书面文件的签字和/或印章均属真实，所有副本材料或复印件均与正本材料或原件一致；不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏。对上述声明、保证之充分信赖是本所出具本法律意见书的基础和前提。

4、本所以对有关文件的审查未涉及其中属于财务、会计、审计、资产评估、信用评级、投资决策等非法律专业领域的有关事实、数据和结论，本所律师仅就所涉及的法律问题进行核查，不对有关财务评估咨询报告（包括但不限于偿债能力、流动性等）等专业事项发表意见。鉴于本所并不具有对上述事实、数据和结论作出核查和评价的适当资格，本法律意见书中引用财务评估咨询报告、土储项目收益和融资平衡方案等内容，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。

5、本所对与本法律意见书有关的所有文件资料进行了审查判断，并据此出具法律意见书；但对于至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、各项目实施机构、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件出具法律意见。

6、本所同意将本法律意见书作为本期债券发行的必备法律文件，随同其他申报文件一同申报，并愿意依法承担相应的法律责任。本所同时同意发行人在土储项目收益和融资平衡方案中自行或按有关规定引用本法律意见书的内容。非经本所书面认可，请勿将本法律意见书用于任何其他用途。

基于上述，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，对各项目实施机构提供的文件和有关事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

## 释义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语之特定含义如下：

中国	指	中华人民共和国，为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区
本所	指	北京大成（福州）律师事务所
本所律师	指	本所为本期债券发行指派的经办律师，即在本法律意见书签署页“经办律师”一栏中签名的律师
三明市土储中心	指	三明市土地收购储备中心（三明市城市土地发展中心）
大田县土储中心	指	大田县土地储备中心
建宁县土储中心	指	建宁县土地收购储备中心
将乐县土储中心	指	将乐县土地收购储备中心
明溪县土储中心	指	明溪县土地收购储备中心
沙县土储中心	指	沙县土地收购储备中心
泰宁县土储中心	指	泰宁县土地收储中心
尤溪县土储中心	指	尤溪县土地收购储备中心
各项目实施机构	指	三明市土储中心、建宁县土储中心、尤溪县土储中心、明溪县土储中心、泰宁县土储中心、沙县土储中心、将乐县土储中心、大田县土储中心的合称
东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
德勤分所	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
《信息披露文件》	指	福建省财政厅出具的《2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）--2019年福建省政府专项债券（二期）信息披露文件》
《土储项目收益和融资平衡方案》	指	《2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——2019年福建省政府专项债券（二期）三明市土地储备项目收益与融资自求平衡方案》
《财务评估咨询报告》	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所于2019年3月15日出具的《2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——2019年福建省政府专项债券（二期）三明市土地储备项目收益与融资自求平衡情况方案财务评估咨询报告》
本期债券	指	2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——2019年福建省政府专项债券（二期）
本法律意见书	指	本所就本期债券发行出具的《北京大成（福州）律师事务所关于2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——2019年福建省政府专项债券（二期）三明市土地储备项目之法律意见书》

《试点通知》	指	财政部于 2017 年 6 月 2 日颁布的《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）
《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于 2018 年 1 月 8 日颁布的《土地储备管理办法（2018 年修订）》（国土资规〔2017〕17 号）
《土地储备专项债券管理办法》	指	财政部、国土资源部于 2017 年 5 月 16 日颁布的《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）
《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于 2016 年 2 月 2 日颁布的《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）
《土地储备资金财务管理办法》	指	财政部、国土资源部于 2018 年 1 月 17 日颁布的《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8 号）
元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 正文

### 一、主体资格

#### （一）专项债券发行主体

根据《试点通知》之规定，专项债券需由福建省人民政府作为发行主体。

#### （二）项目实施机构主体资格

##### 1、三明市土储中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，三明市本级土地储备项目的实施机构为三明市土储中心。根据三明市土储中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师检索国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（[www.gjsy.gov.cn](http://www.gjsy.gov.cn)），三明市土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	三明市土地收购储备中心（三明市城市土地发展中心）
统一社会信用代码	12350400731875783A
宗旨和业务范围	负责市区土地收购、储备、前期开发的相关具体工作；负责土地收储地块范围内的征收、安置补偿的具体工作；负责收储资金的使用管理。
地址	三明市梅列区崇桂新村 86 幢 12 层
法定代表人	林建星
开办资金	76 万元
经费来源	财政核拨
证书有效日期	自 2017 年 11 月 02 日至 2022 年 11 月 02 日
单位状态	正常
登记管理机关	三明市事业单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于 2018 年 6 月 14 日下发的《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），三明市土储中心已被列入土地储备机构名录（2018 年版），其名录代码为 TC350400；批准单位为中共三明市委机构编制委员会；批准文号为明编[2001]25 号；行政隶属于三明市国土资源局。

##### 2、大田县土储中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，大田县土地储备项目的实施机构为大田县土储中心。根据大田县土储中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师检索国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（www.gjsy.gov.cn），大田县土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	大田县土地储备中心
统一社会信用代码	12350425MB0406115E
宗旨和业务范围	垄断国有土地一级市场，加快筹集改制成本。进行国有土地收购 收储 前期开发和供应出让。
地址	大田县均溪镇建山路 200 号
法定代表人	刘兴裕
开办资金	3 万元
经费来源	财政核拨
证书有效日期	自 2017 年 01 月 12 日 至 2022 年 01 月 12 日
单位状态	正常
登记管理机关	大田县事业单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于 2018 年 6 月 14 日下发的《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），大田县土储中心已被列入土地储备机构名录（2018 年版），其名录代码为 TC350425；批准单位为中共大田县委机构编制委员会；批准文号为田委编〔2000〕28 号；行政隶属于大田县国土资源局。

### 3、建宁县土储中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，建宁县土地储备项目的实施机构为建宁县土储中心。根据建宁县土储中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师检索国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（www.gjsy.gov.cn），建宁县土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	建宁县土地收购储备中心
统一社会信用代码	1235043074384217XP
宗旨和业务范围	盘活存量土地，调整城市用地结构，提高城市土地利用率和切实保护耕地。对城镇规划区内的国有存量土地、闲置土地、新开发用地进行政府收购储备。
地址	建宁县水南桥头
法定代表人	邱春祥
开办资金	10 万元

经费来源	经费自理
证书有效日期	自 2016 年 08 月 11 日至 2021 年 08 月 11 日
单位状态	正常
登记管理机关	建宁县事业单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于 2018 年 6 月 14 日下发的《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），建宁县土储中心已被列入土地储备机构名录（2018 年版），其名录代码为 TC350430；批准单位为中共建宁县委机构编制委员会；批准文号为建委编[2013]51 号；行政隶属于建宁县国土资源局。

#### 4、将乐县土储中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，将乐县土地储备项目的实施机构为将乐县土储中心。根据将乐县土储中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师检索国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（www.gjsy.gov.cn），将乐县土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	将乐县土地收购储备中心
统一社会信用代码	123504287356838690
宗旨和业务范围	根据县政府和国土资源局提出的收购计划，对全县存量土地实行统一征购；管理和经营县政府依法收回的违法用地、闲置抛荒地及无合法使用权人的国有土地，并纳入储备土地的范围；做好储备土地开发整理；在国土资源局的指导、监督下，做好经营性国有土地使用权招标、拍卖、挂牌出让的前期工作。
地址	将乐县三华南路金森大厦 7F
法定代表人	饶松旺
开办资金	35 万元
经费来源	经费自给
证书有效日期	自 2017 年 03 月 31 日至 2022 年 03 月 31 日
单位状态	正常
登记管理机关	将乐县事业单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于 2018 年 6 月 14 日下发的《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），将乐县土储中心已被列入土地储备机构名录（2018 年版），其名录代码为 TC350428；批

准单位为中共将乐县委机构编制委员会；批准文号为将委编[2002]3号；行政隶属于将乐县国土资源局。

#### 5、明溪县土储中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，明溪县土地储备项目的实施机构为明溪县土储中心。根据明溪县土储中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师检索国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（www.gjsy.gov.cn），明溪县土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	明溪县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12350421735669768X
宗旨和业务范围	对城市建设发展所需的土地进行收回、收购、征用和储备等工作。
地址	明溪县雪峰镇明珠路99号
法定代表人	王瑞璋
开办资金	100万元
经费来源	经费自理
证书有效日期	自2018年10月12日至2023年10月12日
单位状态	正常
登记管理机关	明溪县事业单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于2018年6月14日下发的《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），明溪县土储中心已被列入土地储备机构名录（2018年版），其名录代码为TC350421；批准单位为中共明溪县委机构编制委员会；批准文号为明编[2002]01号；行政隶属于明溪县国土资源局。

#### 6、沙县土储中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，沙县土地储备项目的实施机构为明溪县土储中心。根据沙县土储中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师检索国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（www.gjsy.gov.cn），沙县土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	沙县土地收购储备中心
统一社会信用代码	123504277395103086

宗旨和业务范围	提高城市土地利用效率，切实保护耕地。承担全县土地储备工作。
地址	沙县城关建国路8幢
法定代表人	邓梦祥
开办资金	47.5万元
经费来源	财政核拨
证书有效日期	自2018年03月21日至2023年03月21日
单位状态	正常
登记管理机关	沙县事业单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于2018年6月14日下发的《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），沙县土储中心已被列入土地储备机构名录（2018年版），其名录代码为TC350427；批准单位为沙县县委机构编制委员会；批准文号为沙委编〔2002〕1号；行政隶属于沙县国土资源局。

## 7、泰宁县土储中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，泰宁县土地储备项目的实施机构为泰宁县土储中心。根据泰宁县土储中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师检索国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（www.gjsy.gov.cn），泰宁县土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	泰宁县土地收储中心
统一社会信用代码	12350429741673368G
宗旨和业务范围	促进城市土地优化配置，搞好土地储备，盘活国有资产。依法收回国有土地、收购国有土地、土地置换、征用集体所有制土地，依法对储备的土地向社会公开出让、租赁。
地址	泰宁县国土资源局办公楼
法定代表人	张文
开办资金	25669.25万元
经费来源	财政核拨
证书有效日期	自2017年11月28日至2022年11月28日
单位状态	正常
登记管理机关	泰宁县事业单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于2018年6月14日下发的《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），泰宁县土储中心已被列入土地储备机构名录（2018年版），其名录代码为TC350429；批准单位为中共泰宁县委机构编制委员会；批准文号为泰委编[2002]10号；行政隶属于泰宁县国土资源局。

#### 8、尤溪县土储中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，尤溪县土地储备项目的实施机构为明溪县土储中心。根据尤溪县土储中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师检索国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（www.gjsy.gov.cn），尤溪县土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	尤溪县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12350426724234494X
宗旨和业务范围	为优化房地产市场投资环境提供保障 负责本辖区内土地收购储备 整理 供应的相关具体工作 负责土地收储地块范围内的征收 安置补偿的具体工作
地址	尤溪县城关七五路6号
法定代表人	杨真贵
开办资金	51.4万元
经费来源	财政拨款
证书有效日期	自2018年03月02日至2023年03月02日
单位状态	正常
登记管理机关	尤溪县事业单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于2018年6月14日下发的《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），尤溪县土储中心已被列入土地储备机构名录（2018年版），其名录代码为TC350426；批准单位为中共尤溪县委机构编制委员会；批准文号为尤委编[2013]1号；行政隶属于尤溪县国土资源局。

综上，本所律师认为，三明市土储中心、大田县土储中心、建宁县土储中心、将乐县土储中心、明溪县土储中心、沙县土储中心、泰宁县土储中心、尤溪县土储中心系具有独立法人资格的事业单位，承担本行政辖区内的土地储备工作，并

已列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》和《土地储备专项债券管理办法》规定的土地储备机构主体资格要求。

## 二、土地储备项目概况

本期债券对应的项目是由三明市土储中心、大田县土储中心、建宁县土储中心、将乐县土储中心、明溪县土储中心、沙县土储中心、泰宁县土储中心、尤溪县土储中心实施的合计 18 个土地储备项目。

### （一）三明市本级土地储备项目

#### 1、项目概况

##### （1）贵溪洋片区

地块名称	贵溪洋片区
地块位置（坐落）	梅列区贵溪洋
四至范围	规划二路南北两侧
土地规划性质	商住
储备面积	495 亩
可出让面积	400 亩
计划出让时间	2022 年

##### （2）东霞片区

地块名称	东霞片区
地块位置（坐落）	三元区富兴堡
四至范围	三元区新市南路与富兴路之间
土地规划性质	商住
储备面积	301 亩
可出让面积	201 亩
计划出让时间	2022 年

##### （3）雪津啤酒下洋厂区地块

地块名称	雪津啤酒下洋厂区地块
地块位置（坐落）	下洋
四至范围	三元区新泉路 4 号、9 号
土地规划性质	商住
储备面积	81.3 亩
可出让面积	81.3 亩
计划出让时间	2023 年

#### 2、项目的批准

(1) 根据三明市人民政府于 2017 年 12 月 29 日下发的《三明市人民政府关于下达三明市区 2018 年度土地收储计划的批复》（明政地〔2017〕82 号），三明市人民政府同意对三明市上述贵溪洋片区、东霞片区 2 个项目土地进行收储。

根据三明市人民政府于 2019 年 3 月 7 日下发的《三明市人民政府关于下达三明市区 2019 年度土地收储计划的批复》（明政地〔2019〕13 号），三明市人民政府同意对三明市上述雪津啤酒下洋厂区地块项目土地进行收储。

(2) 根据福建省人民政府于 2018 年 5 月 10 日下发的《福建省人民政府关于三明市梅列区 2018 年第一批次农用地转用和土地征收的批复》（闽政地[2018]332 号），核定三明市梅列区合计征收集体所有土地 9.4155 公顷，并将其中农用地 7.7342 公顷、未利用地 0.2158 公顷转为建设用地。

根据福建省人民政府于 2018 年 10 月 25 日下发的《福建省人民政府关于三明市梅列区 2018 年第十批次农用地转用和土地征收的批复》（闽政地[2018]957 号），核定三明市梅列区合计征收集体所有土地 18.0041 公顷，并将其中农用地 13.3462 公顷、未利用地 0.5628 公顷转为建设用地。

(3) 根据三明市自然资源局出具的说明，上述土地储备项目所涉地块符合三明市现行有效的土地利用总体规划、三明市城乡总体规划。

## （二）大田土地储备项目

### 1、项目概况

#### （1）坪尾仑片区

地块名称	坪尾仑片区
地块位置（坐落）	均溪镇、华兴镇
四至范围	东临大田汽车站，南临华石线公路，西临华兴镇人民政府，北靠兴田路
土地规划性质	商住、教育
储备面积	879.9 亩
可出让面积	400 亩
计划出让时间	2023 年

#### （2）六迪坑片区

地块名称	出水垵宗地	六迪坑三期	水亭山宗地	石碑汽车修理厂
------	-------	-------	-------	---------

地块位置（坐落）	石牌镇石牌村	石牌镇石牌村	石牌镇石牌村	石牌镇石牌村
四至范围	东临华石线公路，南临石牌镇老厝村，西临石牌镇头坑，北靠福塘村			
土地规划性质	住宅用地	商住用地	住宅用地	商服用地
储备面积	约 280 亩			
可出让面积	约 280 亩			
计划出让时间	2023 年			

## 2、项目的批准

(1) 根据大田县人民政府于 2016 年 11 月 28 日下发的《大田县人民政府关于大田县 2017 年度土地储备计划的批复》（田政地〔2016〕95 号）及 2018 年 12 月 27 日下发的《大田县人民政府关于大田县 2019 年度土地储备计划的批复》（田政〔2018〕146 号），大田县人民政府同意对大田县上述 2 个项目土地进行收储。

(2) 根据福建省人民政府于 2014 年 8 月 5 日下发的《福建省人民政府关于大田县 2014 年第二批次农用地和土地征收的批复》（闽政地〔2014〕455 号），同意大田县人民政府合计征收集体所有土地 13.0443 公顷，并将其中农用地 12.5037 公顷转为建设用地。

根据福建省人民政府于 2015 年 1 月 19 日下发的《福建省人民政府关于大田县 2014 年第六批次农用地和土地征收的批复》（闽政地〔2015〕19 号），同意大田县人民政府合计征收集体所有土地 9.5211 公顷，并将其中农用地 8.3276 公顷、未利用地 0.0904 公顷转为建设用地。

根据福建省人民政府于 2017 年 7 月 10 日下发的《福建省人民政府关于大田县 2017 年第二批次农用地和土地征收的批复》（闽政地〔2017〕468 号），同意大田县人民政府合计征收集体所有土地 13.5315 公顷，并将其中农用地 12.1499 公顷、未利用地 0.2878 公顷转为建设用地。

(3) 根据大田县自然资源局出具的说明，上述土地储备项目所涉地块符合大田县现行有效的土地利用总体规划、大田县城总体规划。

### （三）建宁县土地储备项目

#### 1、项目概况

### （1）建宁县濉溪镇河东、黄舟坊地块

地块名称	建宁县濉溪镇河东、黄舟坊地块
地块位置（坐落）	濉溪镇河东、黄舟坊
四至范围	南至东山公园；西至黄舟坊南路；东至闽江源路；北至黄舟坊茶场。
土地规划性质	商住
储备面积	80 亩
可出让面积	80 亩
计划出让时间	2023 年

## 2、项目的批准

（1）根据建宁县人民政府于 2019 年 3 月 1 日下发的《建宁县人民政府关于 2019 年收购储备土地计划的批复》（建政地[2019]12 号），建宁县人民政府同意对建宁县上述 1 个项目土地进行收储。

（2）根据建宁县自然资源局出具的说明，上述土地储备项目所涉地块符合建宁县现行有效的土地利用总体规划、建宁县城乡总体规划。

### （四）将乐县土地储备项目

#### 1、项目概况

##### （1）水南镇上兰塘地块

地块名称	水南镇上兰塘地块
地块位置（坐落）	水南镇上兰塘
四至范围	东至：道路，西至：积善投资股份有限公司，南至：道路，北至：水渠
土地规划性质	商住
储备面积	72.3 亩
可出让面积	72 亩
计划出让时间	2023 年

##### （2）将乐县水南镇上兰塘地块

地块名称	将乐县水南镇上兰塘地块
地块位置（坐落）	将乐县水南镇上兰塘
四至范围	东至：道路，西至：道路，南至：消防大队，北至：道路
土地规划性质	商住
储备面积	52 亩
可出让面积	52 亩
计划出让时间	2023 年

## 2、项目的批准

(1) 根据将乐县人民政府于 2019 年 3 月 4 日下发的《将乐县人民政府关于同意 2019 年度土地收储计划的批复》（将政函〔2019〕15 号），将乐县人民政府同意对将乐县上述 2 个项目土地进行收储。

(2) 根据将乐县自然资源局出具的说明，上述土地储备项目所涉地块符合将乐县现行有效的土地利用总体规划、将乐县城乡总体规划。

### （五）明溪县土地储备项目

#### 1、项目概况

##### （1）南方制药退城入园项目地块

地块名称	南方制药退城入园项目地块
地块位置（坐落）	雪峰镇东新路
四至范围	城关乡上坊村南山组
土地规划性质	商住
储备面积	100.08 亩
可出让面积	96 亩
计划出让时间	2023 年

##### （2）药谷小镇南侧开发地块及道路建设项目地块

地块名称	药谷小镇南侧开发地块及道路建设项目地块
地块位置（坐落）	上坊
四至范围	城关乡上坊村
土地规划性质	商住、公共管理与公共服务
储备面积	501.69 亩
可出让面积	150 亩
计划出让时间	2023 年

##### （3）新材料及医药中间体生产项目

地块名称	新材料及医药中间体生产项目
地块位置（坐落）	经济开发区
四至范围	明溪县经济开发区内
土地规划性质	工业
储备面积	410 亩
可出让面积	410 亩
计划出让时间	2023 年

##### （4）奋发山海协作产业园装备制造业加工区

地块名称	奋发山海协作产业园装备制造业加工区
地块位置（坐落）	奋发
四至范围	明溪县经济开发区内
土地规划性质	工业
储备面积	1036 亩
可出让面积	400 亩
计划出让时间	2023 年

## 2、项目的批准

(1) 根据明溪县人民政府于 2018 年 11 月 23 日下发的《明溪县人民政府关于同意明溪县 2019 年度土地收储计划的批复》（明政文〔2018〕111 号），明溪县人民政府同意对明溪县上述 4 个项目土地进行收储。根据该批复，明溪县上述药谷小镇南侧开发地块及道路建设项目地块面积 501.69 亩，其中 230 亩已于 2017 年经明溪县人民政府同意纳入土地收储计划。

(2) 根据明溪县自然资源局出具的说明，上述土地储备项目所涉地块符合明溪县现行有效的土地利用总体规划、明溪县城乡总体规划。

## （六）沙县土地储备项目

### 1、项目概况

#### （1）城区零星地块及优质资产收储

地块名称	城区零星地块及优质资产收储
地块位置（坐落）	沙县城区
四至范围	沙县城区
土地规划性质	商住
储备面积	499.5 亩
可出让面积	400 亩
计划出让时间	2023 年

#### （2）沙县东山马榭口地块收储

地块名称	沙县东山马榭口地块收储
地块位置（坐落）	沙县东山马榭
四至范围	城东片区
土地规划性质	商住
储备面积	600 亩
可出让面积	120 亩
计划出让时间	2022 年-2023 年

## 2、项目的批准

(1) 根据沙县人民政府于 2018 年 6 月 12 日下发的《沙县人民政府关于同意 2018 年度土地储备计划的批复》（沙政地〔2018〕67 号），沙县人民政府同意对沙县上述 2 个项目土地进行收储。

(2) 根据沙县自然资源局出具的说明，上述土地储备项目所涉地块符合沙县现行有效的土地利用总体规划、沙县城乡总体规划。

## （七）泰宁县土地储备项目

### 1、项目概况

#### （1）汉堂生物制药南侧商住地块

地块名称	汉堂生物制药南侧商住地块
地块位置（坐落）	杉城镇红卫村
四至范围	东至：205 省道，南至：全民健身中心，西至：横五线，北至：汉堂生物制药
土地规划性质	商业、住宅
储备面积	450 亩
可出让面积	200 亩
计划出让时间	2023 年

### 2、项目的批准

(1) 根据泰宁县人民政府于 2018 年 12 月 24 日下发的《泰宁县人民政府关于泰宁县 2019 年度土地收储计划的批复》（泰政〔2018〕47 号），泰宁县人民政府同意对泰宁县上述 1 个项目土地进行收储。

(2) 根据福建省人民政府于 2013 年 3 月 25 日下发的《福建省人民政府关于泰宁县 2013 年度第二批农用地转用和土地征收的批复》（闽政地[2013]231 号），同意泰宁县人民政府合计征收（使用）土地 8.2667 公顷，并将其中农用地 7.5079 公顷、未利用地 0.7048 公顷转为建设用地。

(3) 根据泰宁县自然资源局出具的说明，上述土地储备项目所涉地块符合泰宁县现行有效的土地利用总体规划、泰宁县城总体规划。

## （八）尤溪县土地储备项目

### 1、项目概况

## (1) 三奎新城 D-03

地块名称	三奎新城 D-03
地块位置（坐落）	三奎新城
四至范围	三奎新城，四周环山
土地规划性质	商住
储备面积	96.27 亩
可出让面积	40 亩
计划出让时间	2023 年

## (2) 埔头企业出城入园

地块名称	埔头企业出城入园
地块位置（坐落）	埔头
四至范围	东至空地、西至空地、南至道路、北至河流
土地规划性质	商住
储备面积	200 亩
可出让面积	100 亩
计划出让时间	2023 年

## (3) 锦云园（音坑）

地块名称	锦云园（音坑）
地块位置（坐落）	音坑
四至范围	音坑，四周环山
土地规划性质	商住
储备面积	120 亩
可出让面积	50 亩
计划出让时间	2023 年

## 2、项目的批准

(1) 根据尤溪县人民政府于 2018 年 9 月 30 日下发的《尤溪县人民政府关于同意 2019-2021 年度土地收购储备计划的批复》（尤政文〔2018〕214 号），尤溪县人民政府同意对尤溪县上述 3 个项目土地进行收储。

(2) 根据尤溪县自然资源局出具的说明，上述土地储备项目所涉地块符合尤溪县现行有效的土地利用总体规划、尤溪县城乡总体规划。

综上，本所律师认为，本期债券发行对应的 18 个土地储备项目均已纳入土地储备计划，符合当地现行有效的土地利用总体规划、城乡总体规划，符合《土地储备专项债券管理办法》关于土地储备项目的要求。

## 三、项目收益融资平衡安排

根据德勤深圳分所出具的《财务评估咨询报告》，认为基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，德勤深圳分所未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。通过发行地方政府土地储备专项债券的方式，满足三明市土地储备项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

#### **四、本期债券的发行机构及发行文件**

##### **（一）《信息披露文件》**

经本所律师核查，福建省财政厅为本期债券发行所编制的《信息披露文件》披露了以下内容：债券概况、信用评级情况、地方经济状况、福建省经济、财政和债务有关数据、地方政府债务状况。

本所律师认为，福建省财政厅为本期债券发行所编制的《信息披露文件》的内容已包含本期债券发行所涉及的主要内容。

##### **（二）信用评级机构及评级报告**

发行人委托东方金诚作为本期债券的信用评级机构。

东方金诚现持有北京市工商行政管理局朝阳分局于 2019 年 2 月 12 日核发的统一社会信用代码为 91110102780952490W 的《营业执照》。根据中国人民银行网站显示，东方金诚出具的评级报告可以在银行间债券市场使用。

2019 年 3 月 12 日，东方金诚出具《2019 年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——2019 年福建省政府专项债券（二期）信用评级报告》（东方金诚债评字【2019】193 号，以下简称“《信用评级报告》”），认定本期债券信用等级为 AAA。

本所律师认为，东方金诚为中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，具备为本期债券提供信用评级的资格。

##### **（三）法律顾问及法律意见书**

发行人委托本所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具法律意见书。

本所系经福建省司法厅批准设立的特殊普通合伙制律师事务所，现持有福建省司法厅 2018 年 8 月 13 日核发的统一社会信用代码为 313500006830979207 的《律师事务所分所执业许可证》。

本法律意见书已由经办律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为，本所系依法设立且有效存续的特殊普通合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的经办律师均具备相应的从业资格。

#### （四）审计机构及财务评估咨询报告

发行人委托德勤深圳分所作为本期债券的审计机构。

德勤深圳分所现持有深圳市市场监督管理局于 2016 年 8 月 15 日核发的统一社会信用代码为 914403000589780442 的《营业执照》、深圳市财政委员会于 2018 年 6 月 15 日核发的编号为 310000124701 的《会计师事务所分所执业证书》。

2019 年 3 月 15 日，德勤深圳分所出具《财务评估咨询报告》，认为基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，德勤深圳分所未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。通过发行地方政府土地储备专项债券的方式，满足三明市土地储备项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

本所律师认为，德勤深圳分所系依法设立有效存续的特殊普通合伙制会计师事务所，具备为本期债券发行出具《财务评估咨询报告》的资质。

#### 五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、本期债券对应项目的实施机构符合《土地储备管理办法》、《土地储备专项债券管理办法》规定的土地储备机构主体资格要求。

2、本期债券对应项目均已纳入土地储备计划，符合当地现行有效的土地利用总体规划、城乡总体规划，符合《土地储备专项债券管理办法》关于土地储备项目的要求。

3、为本期债券提供专业服务并出具专项意见的评级机构、会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质，且信息披露文件完备，符合相关要求。

本法律意见书一式六份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（下转签字页，无正文）

（本页为《北京大成（福州）律师事务所关于 2019 年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——2019 年福建省政府专项债券（二期）三明市土地储备项目之法律意见书》签署页）



北京大成（福州）律师事务所（公章）

负责人：

  
张健

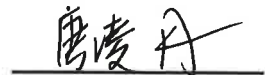
经办律师：

  
李青青

经办律师：

  
李燕梅

经办律师：

  
唐凌丹

经办律师：

  
王泽聪

2019 年 3 月 15 日