

北京大成律师事务所
关于内蒙古自治区乌兰察布市集宁区
土地储备项目
申请收益与融资自求平衡专项债券
之

法律意见书

大成（证）字[2018]第 01184826 号

大成 DENTONS

北京大成律师事务所

www.dentons.cn

北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层 (100020)
7/F, Building D, Parkview Green FangCaoDi, No.9, Dongdaqiao Road
Chaoyang District, 100020, Beijing, China
Tel: +86 10-58137799 Fax: +86 10-58137788

北京大成律师事务所

关于内蒙古自治区乌兰察布市集宁区土地储备项目

申请收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

大成（证）字[2018]第 01184826 号

致：乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心

根据《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）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（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）、《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）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《土地储备管理办法（2018年修订）》（国土资规〔2017〕17号）和《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、法规和规范性文件的规定，北京大成律师事务所接受乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心的委托，就内蒙古自治区乌兰察布市集宁区土地储备项目申请收益与融资自求平衡专项债券有关法律事项出具本法律意见书。

声明：

1、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、法规和规范性文件发表法律意见；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；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对申报项目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。

2、本所律师出具本法律意见书依赖于乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心向本所律师提供的文件。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。

3、为出具本法律意见书，本所律师审查了乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心本次项目申报的有关文件和材料。本所律师得到乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心如下保证：其已提供了本所律师认为作为出具本法律意见书所必需的材料，其所提供的原始材料、副本材料、复印件等材料均符合真实、准确、完整的要求，有关副本材料、复印件等与原始材料一致。

4、在本法律意见书中，本所律师仅就申请项目专项债券所涉及的法律问题进行核查，不对有关财务评估报告（包括但不限于偿债能力、流动性等）等专业事项发表意见，本法律意见书中引用财务专项评价报告、土储项目方案等内容，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、本法律意见书仅供申请项目收益专项债券的合法性之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将部分或全部在土储项目方案中自行引用法律意见书的内容，并依法承担相应的责任，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

本所律师根据相关法律、法规和规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

释 义

在本法律意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下列含义：

本所	指北京大成律师事务所
本所律师	指北京大成律师事务所为本项目指派的承办律师
集宁区土储中心	指乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心
《土储项目方案》	指《集宁区 2018 年土地收购储备项目收益和融资平衡方案》
《专项评价报告》	指北京中资信达会计师事务所有限公司于 2018 年 8 月 22 日出具的《2018 年乌兰察布市集宁区土地收购储备项目收益与融资自求平衡情况专项评价报告》
《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）
元、万元	指人民币元、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，专项债券需由内蒙古自治区人民政府作为发行主体。

（二）项目实施机构主体资格

根据《土储项目方案》，集宁区土地储备项目的实施机构为乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心。根据集宁区土储中心的《事业单位法人证书》并经本所律师查询国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（www.gjsy.gov.cn），集宁区土储中心基本情况如下：

事业单位名称	乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心
统一社会信用代码	121526010539475489
宗旨和业务范围	调控土地市场；承担集宁区危房用地收储；经营和管理城镇规划区范围内依法收回的违法土地、闲置荒芜土地、无主土地纳入储备土地范围；负责城镇规划区范围内的土地收购、储备、整理；负责处理收购（收回）、储备土地有关的事务，为政府招、拍、挂国有土地提供标的物；负责集宁区收储土地规划条件的申请，为土地出让提供依据。
地址	商务科技馆 B5 号楼二楼
法定代表人	陈惠勇
开办资金	3 万元
经费来源	财政补助（全额拨款）
举办单位	乌兰察布市集宁区人民政府
证书有效日期	2018.06.04 至 2023.06.04
单位状态	正常
登记管理机关	乌兰察布市集宁区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），集宁区土储中心已被列入全国土地储备机构名录（2018 年版），其名录代码为 TC150902；批准单位为集宁区机构编制委员会办公室；批准文号为集机编发[2012]6 号；行

政隶属于乌兰察布市国土资源局集宁区分局。

据此，本所律师认为：乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心系具有独立法人资格的事业单位，隶属于乌兰察布市国土资源局集宁区分局，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，其符合《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、土地储备项目的情况

专项债券对应的项目是由集宁区土储中心负责实施的位于兰摩尔新区二期的1个土地储备项目。

（一）项目概况

拟收储地块位于兰摩尔新区二期，泰昌南路东侧、察哈尔西街南侧、正红路西侧、昌宁街北侧，土地面积64,632.00平方米（合约97亩），土地现状为空地，地上有部分烂尾楼，规划用途为商业用地，项目开发周期为5年，即从2018年至2022年。

（二）项目的批准

根据内蒙古自治区人民政府于2012年8月17日下发的《关于集宁区人民政府实施城镇规划2012年第六批次建设用地的批复》（内政土发[2012]561号），同意集宁区人民政府将项目所涉地块征收为国有，并将农用地转为建设用地。

根据乌兰察布市集宁区人民政府于2018年6月26日下发的《集宁区人民政府关于对〈关于集宁区2018年度土地储备计划的请示〉的批复》（集政〔2018〕127号），乌兰察布市集宁区人民政府同意集宁区土储中心将该项目土地进行收储。

同时，经本所律师核查乌兰察布市规划局于2018年7月17日下发的《关于察哈尔西街以南、泰昌南路以东、昌宁西街以北、正红路以西用地规划经济技术指标的函》及所附规划图，该项目已纳入乌兰察布市土地规划规范之列。

据此，本所律师认为：本项目所涉土地已取得农用地转用和集体土地征收的批准文件，其已纳入乌兰察布市集宁区土地储备计划，且已纳入乌兰察布市

土地规划规范之列。

三、项目资金情况

（一）项目资金来源和资金用途

根据《土储项目方案》，本项目的资金筹措情况如下：

本项目总投资11,828.00万元，其中：自筹资本金2,828.00万元，占总投资的23.91%；发行地方专项债券募集资金9,000.00万元，占总投资的76.09%。

（二）项目收益与融资平衡安排

本项目收益将为土地挂牌交易产生的现金流入，土地挂牌交易前需支付的资金利息和项目建设费由乌兰察布市土地出让金政府净收益等自筹资金支付。根据北京中资信达会计师事务所有限公司出具的《专项评价报告》对项目资金平衡的分析结果，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，乌兰察布市集宁区1个土地储备项目，在土地挂牌出让价格预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为：专项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；专项债券对应项目的偿债收益主要来源于土地挂牌产生的现金流入，且经专业测算，项目能够实现收益与融资自求平衡，符合项目收益专项债券对项目融资与收益要求达到平衡的条件。

四、中介服务机构

（一）财务顾问及其出具的《专项评价报告》

北京中资信达会计师事务所有限公司受托对专项债券对应项目的项目收益与融资自求平衡进行评价并出具专项评价报告。

根据北京中资信达会计师事务所有限公司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，北京中资信达会计师事务所有限公司系经北京市工商行政管理局丰台分局注册登记，统一社会信用代码为91110108764246246D，成立日期为2004年6月16日，经营范围为：审计企业会计报表，出具审计报告；

验证企业资本（金）；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设施工预决（结）算审计验证；法律、行政法规规定的其它审计业务，出具相应的审计报告；提供会计咨询、会计服务；销售与会计业务相关的帐册、文表、用具。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京中资信达会计师事务所有限公司现持有北京市财政局于 2009 年 7 月 1 日颁发的证书序号为 006300 的《会计师事务所执业证书》。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本所受托作为法律顾问针对专项债券对应项目及其资金来源、资金投入等事项之合法合规情况进行分析并出具法律意见书。

本所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于 2016 年 8 月 8 日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 311100004005689575。

据此，本所律师认为，为专项债券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。

五、结论

综上所述，本所律师认为：

1、专项债券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；

2、项目用地已取得农用地转用及集体土地征收的批准，且土地整理项目已经取得了相关部门的批准；

3、专项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；

4、专项债券对应项目的偿债收益主要来源于土地挂牌产生的现金流入，且经专业测算，项目能够实现收益与融资自求平衡，符合项目收益专项债券对项

目融资与收益要求达到平衡的条件；

5、为专项债券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。

本法律意见书正本一式伍份，经本所律师签字并加盖公章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为《北京大成律师事务所关于内蒙古自治区乌兰察布市集宁区土地储备项目申请收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》之签章页）



北京大成律师事务所（公章）

负 责 人：彭雪峰

授权代表：

王 隼

经办律师：

张 刚

徐紫辰

2018 年 8 月 24 日