

内蒙古成方律师事务所

关于 2019 年地方政府新增专项债券  
内蒙古乌海市土地收购储备中心  
海南工业土地储备项目

法律意见书

内蒙古成方律师事务所  
乌海市海南区巴彦乌素西街

电话： 0473-4023136

二〇一九年三月

2019年地方政府新增专项债券  
内蒙古乌海市土地收购储备中心  
海南工业土地储备项目  
法律意见书

致：乌海市土地收购储备中心

内蒙古成方律师事务所（以下简称“本所”）接受乌海市土地收购储备中心（以下简称“市土储中心”）之委托，就2019年地方政府新增专项债券内蒙古乌海市土地收购储备中心海南工业土地储备项目进行法律分析，出具法律意见书。

本所依据《中华人民共和国预算法》、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17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）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83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》（财库[2017]189号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）等法律法规、规范性文件的相关规定，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

- 一、本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或者存在的事实和我国相关法律、法规和规范性文件的规定，并基于本所律师对有关事实的了解和对相关法律、法规及其他规范性文件的理解而出具。
- 二、本所律师出具本法律意见书依赖于区管委会已向本所律师提供的文件资料。对于本法律意见书至关重要而又无法或难以得到证据支持的事实，本所律师依据有关政府部门、贵委或其他有关单位或其他有

关机构出具的证明文件作出判断。

三、本所仅就本期债券对应的募投项目情况及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所不对有关会计、审计、信用评级、评估等非法律专业事项发表意见，本法律意见书所涉该等内容，均为严格按照有关中介机构出具的文件，并不意味着本所律师对其真实性作出任何明示或者默示的保证。

四、本法律意见书基于以下假设而出具：

- 1、市土储中心向本所提供的所有文件（包括原始书面材料、副本材料、复印件或口头说明）均是真实、准确和完整的；
- 2、一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露、并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；
- 3、所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符。所有文件上所有签字与盖章是真实的，并已履行该等签字与盖章所需的法定程序，获得合法授权。所有口头陈述或通过电子信息方式作出的事实说明均与所发生的事实相一致；
- 4、文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，且于本报告出具之日均由各自的合法持有人持有。

五、本所同意贵委在上报文件中自行引用全部或部分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。本法律意见书出具后，因贵委的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵委已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应的法律责任。

六、本法律意见书仅供贵委为本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述提示和声明，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，对区土储中心提供的有关文件和事实进行了核查，现出具法律意见如下：

#### 一、项目实施机构

根据项目实施机构乌海市土地收购储备中心提供的《事业单位法人证书》和本所律师在乌海市机关事业单位信用信息公示平台的查询结果，乌海市土地中心的基本信息如下：

名称：乌海市土地收购储备中心

统一社会信用代码：12150300460241630X

法定代表人：杨雪峰

住所：乌海市海勃湾区双拥东街

宗旨和业务范围：实现政府调控和规范市场运行，促进土地资源管理利用。组织编制土地储备规划和年度实施计划；筹集运作和管理土地收购及回笼的收购储备资金；协助市国土资源局对列入土地储备规划范围内的土地依法征收；对列入土地储备范围的地上建筑物实施拆迁；管理和经营储备土地；受市政府委托经营国有土地资产。

经费来源：全额拨款

开办资金：112691.52 万元

举办单位：乌海市人民政府

有效期：自 2016 年 5 月 17 日至 2021 年 5 月 17 日

据此，本所律师认为，乌海市土地收购储备中心依法成立并有效存续，是具有独立的法人资格，隶属于乌海市人民政府、承担乌海市内土地储备工作的事业单位，可以依法实施土地储备行为。

## 二、土地储备项目概况

根据区管委会提供的相关资料，本期债券募投项目为乌海市海南区海南经济开发区内八家已被法院查封和已经抵押贷款的企业占地由海南区政府进行收储，收储土地为工业用地，性质为国有，收储面积约 1138 亩，计划总投资额 18100 万元，其中申报专项债券额度 2500 万元，财政预算资金投资 15600 万元。

根据 2018 年 12 月 11 日《乌海市人民政府关于 2019 年度土地储备专项债券的批复》[2018]86 号，该地块已列入 2019 年经营性用地入库收储计划。

## 三、项目资金来源和用途

根据市土储中心提供的资料与说明，本期债券募投项目的资金来源为土地储备专项债券。募集的基金将用于该地块的土地整理和储备工作，如支付征地和拆迁补偿费用或前期土地开发费用等。

## 四、项目预期收益与融资平衡安排

根据内蒙古元沅工程项目管理有限公司（以下简称“元沅公司”）出具的《2019 年地方政府新增专项债券内蒙古乌海市土地收购储备中心海南工业土地储备项目项目收益自求平衡方案》（以下简称《平衡方案》），乌海市华锐会计师事务所有限责任公司（以下简称“华锐公司”）出具的《2019 年地方政府新增专项债券内蒙古乌海市土地收购储备中心海南工业土地储备项目收益自求平衡方案专项评价报告》（以下简称《评价报告》），募投项目的预期收益和融资平衡情况如下：

项目总投资 18100 万元，本期债券拟发行规模 2500 万元，财政预算资金投资 15600 万元，用于乌海市海南区经济开发区土地储备项目。

假设债券票面利率 4.532%，期限五年，在债券存续期共支付债券利息 548 万元，债券应还本金 2500 万元，项目总支出 18648 万元；土地出让总收入 21053 万元，债券还本付息支出 3048 万元，项目收入对总支出覆盖倍数 1.13 倍，项目收入对债券本息覆盖倍数 6.91 倍；根据元沅公司、华锐公司盈亏平衡分析及专项评估，通过本项目盈亏平衡计算，在该项目成本不变的情况下，该项目如能够达到预期土地出让总收入的 88.6%即可达到收支平衡。

综上所述，本所律师认为，募投项目收益与融资自求平衡事项，业经元沅公司评估，评估结果显示，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

## 五、中介服务机构及相关文件

### 1、法律意见书

本所持有内蒙古司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码:31150000460274117K，且 2018 年度考核合格。本所指派的何永健律师、付志功律师均持有律师执业证并均通过 2018 年度年检，故本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为募投项目出具法律意见书的资质；在本意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

### 2、《2019 年地方政府新增专项债券内蒙古乌海市土地收购储备中心海南工业土地储备项目收益自求平衡方案》

元沅公司出具的《平衡方案》载明“经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的内蒙古乌海市海南土地收储项目，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。”

根据元泮公司提供的《营业执照》和本所律师在国家企业信息用  
信息公示系统的查询，元泮公司持有呼和浩特市工商行政管理局新城  
分局颁发的工商营业执照，统一社会信用代码 91150100061619683J，  
未被列入经营异常名录。经营范围：工程造价咨询服务。具有相应资  
质。

### 3、《2019 年地方政府新增专项债券内蒙古乌海市土地收购储备中心 海南工业土地储备项目收益自求平衡方案专项评价报告》

华锐公司出具的《评价报告》载明“通过对 2019 年地方政府新增  
专项债券内蒙古乌海市海南工业土地收储项目收益自求平衡方案进行  
审核测算，我们认为项目现金流入能够满足还本付息要求，不能偿还  
融资本息风险较低”。

根据华锐公司提供的《营业执照》和本所律师在国家企业信息用  
信息公示系统的查询，华锐公司持有乌海市海勃湾区市场监督管理局  
颁发的工商营业执照，统一社会信用代码：911503027901999222，未被  
列入经营异常名录。经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；  
验证企业资本、出具验资报告。具有相应资质。

华锐公司《专项评价报告》由王银峰和崔宝刚签署，本所律师核  
查，两人均持有注册会计师协会颁发的《注册会计师证》并均通过  
2018 年度年检。

本所律师认为，华锐公司系经批准依法设立且合法存续的会计师  
事务所，具备为募投项目出具项目预期收益与融资自求平衡专项评价  
报告的资质；签署《专项评价报告》的两名注册会计师均具备相应的  
从业资格。

## 六、结论性意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，作出如下结论性意见：

- 1、乌海市土地收购储备中心依法成立并有效存续，是具有独立的法人资格，隶属于乌海市人民政府，承担乌海市内土地储备工作的事业单位，可以依法实施土地储备行为。
- 2、本期债券募投项目已纳入乌海市海南区 2019 年土地储备计划。
- 3、募投项目的资金来源为地方政府专项债券，用途为该地块的土地整理和储备工作，如支付征地和拆迁补偿费用或前期地开发费用等，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）的相关规定。
- 4、募投项目收益与融资自求平衡事项，业经评估，评估结果显示，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求。
- 5、为募投项目服务并出具专项意见的咨询公司、会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

（以下无正文）

内蒙古威方律师事务所

律师：何永健 付志坊

二〇一九年三月十八日

# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

( 副 本 )

统一社会信用代码：

31150000460274117K

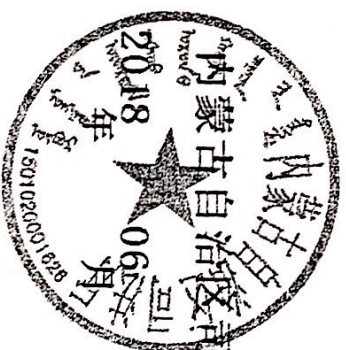
内蒙古成方

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》  
规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

发证日期：



27  
日

执业机构 内蒙古成方律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11503199910412740

法律职业资格  
或律师资格证号 159973110004

发证机关 内蒙古自治区

发证日期 2017年06月12日



何永健  
11503199910412740

持证人 何永健

性别 男

身份证号 150303197311230517

### 律师年度考核备案

考核年度	2017年
考核结果	合格
备案机关	内蒙古自治区司法厅
备案日期	2017年12月

### 律师年度考核备案

考核年度	2017年
考核结果	合格
备案机关	内蒙古自治区司法厅
备案日期	2017年12月

执业机构 内蒙古成方律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11503200810630549

法律职业资格  
或律师资格证号 A20061503010148

发证机关 内蒙古自治区

发证日期 2017年06月12日



付志功  
11503200810630549

持证人 付志功

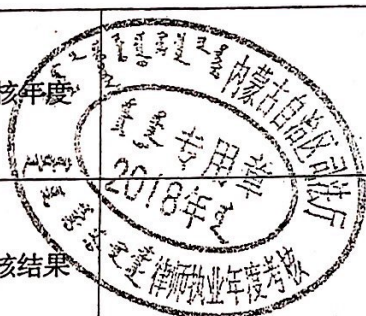
性别 男

身份证号 15030219710224051x

### 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	