



若辉 律师事务所
RUO HUI LAW FIRM

内蒙古若辉律师事务所
关于乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备
项目收益和融资平衡方案
之
法律意见书

二〇一八年十一月编制

内蒙古若辉律师事务所

关于

乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目收益和融资平衡方案

之

法律意见书

编号：若辉律意字 2018 第 096 号

致：乌兰浩特土地收购储备整理中心

内蒙古若辉律师事务所是经中华人民共和国内蒙古自治区司法厅批准成立，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。

本所根据乌兰浩特土地收购储备整理中心与本所签署的《专项法律服务协议》，接受乌兰浩特土地收购储备整理中心的委托，派出专项律师团队，针对乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目收益和融资平衡方案，截至本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实以及中华人民共和国财政部发布的《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉》（财预[2018]28 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。



目 录

释 义.....	3
声 明.....	4
正 文.....	6
一、 土地收储中心的主体资格.....	6
二、 土地储备项目的基本情况.....	6
三、 预期偿债资金来源.....	8
四、 募集资金使用.....	8
五、 中介机构核查.....	9
六、 结论性意见.....	10
七、 附件.....	10

释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列左栏中的术语或简称对应右栏中的含义或全称：

本所	指	内蒙古若辉律师事务所
本所律师	指	纪啸飞律师、刘富玉律师
土地收储中心	指	乌兰浩特土地收购储备整理中心
本法律意见书	指	《内蒙古若辉律师事务所关于乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目收益和融资平衡方案之法律意见书》
本项目	指	乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目
土地储备专项债券	指	政府为推进棚户区改造发行，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、专项收入偿还的地方政府专项债券
本次债券	指	乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目专项债券
预期收益和融资平衡方案	指	内蒙古景宏资产评估事务所出具的《乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目收益和融资平衡方案》
景宏评估事务所	指	内蒙古景宏资产评估事务所
评价报告	指	内蒙古亚嘉会计师事务所出具的《乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》亚嘉会专字[2018]第 005 号
亚嘉会计师事务所	指	内蒙古亚嘉会计师事务所（普通合伙）
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法》（财预[2017]62 号）

注：本法律意见书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于小数点后四舍五入造成的。

声 明

为出具本法律意见书，本所律师特作出如下声明：

本所律师已严格履行了法定职责，遵循了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并就乌兰浩特市2019年河东区土地收购储备项目收益和融资平衡项目的合法、合规、真实、有效性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、误导性陈述和重大遗漏，否则愿承担相应的法律责任。

土地收储中心已经向本所律师提供了律师认为作为出具法律意见书所必需的、真实的、完整的、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，并无隐瞒、虚假或重大遗漏之处，其中提供的材料为副本或复印件的，保证正本与副本、原件与复印件一致。

对于出具本法律意见书必不可少而本所律师又无法自行核实的事项，本所律师依赖于有关政府部门、委托人或者其他有关单位出具的相关证明文件。

在本法律意见书中，本所律师仅对本次乌兰浩特市2019年河东区土地收购储备项目收益和融资平衡项目法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表任何意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告等的任何数据或结论的引述，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。

本所律师同意将本法律意见书作为土地收储中心本次土地收购储备项目专项债券预期收益和融资平衡所必备的法律文件，随其他申报材料一起上报，并承担相应的法律责任。



本法律意见书仅供本次土地收购储备项目专项债券预期收益和融资平衡发行债券之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

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。

正 文

一、土地收储中心的主体资格

乌兰浩特土地收购储备整理中心现持有乌兰浩特市国土资源局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，乌兰浩特土地收购储备整理中心的基本信息如下：

名称	乌兰浩特土地收购储备整理中心
法定代表人	徐宏杰
统一社会信用代码	12152201460636894L
性质	事业单位法人
地址	乌兰浩特市和平街12委188组
宗旨	为保护与合理利用土地提供土地整理保障。
业务范围	依法收购土地，有偿使用收购土地，协议置换土地，转用征用土地，对土地进行复垦整理，对收购储备土地进行公开招标、拍卖。
经费来源	财政补助
开办资金	33万元

综上，本所律师认为，本项目的实施主体为乌兰浩特土地收购储备整理中心，符合《管理办法》第八条“土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备，……。”之规定。

二、土地储备项目的基本情况

(一) 土地储备项目的基本情况

根据内蒙古景宏资产评估事务所出具的《乌兰浩特市2019年河东区土地收购储备项目收益和融资平衡方案》，拟收储地块位于乌兰浩特市河东

区,土地总面积 337593.42 m² (506.39 亩),涉及四个地块,其中地块一:东至联军南路,南至山水街,西至滨河南路,北至红云东大街,面积 54246.3 m² (81.37 亩),规划用途为商业用地;地块二:东至联军南路,南至东兴街,西至滨河南路,北至山水街,面积 109314.13 m² (163.97 亩),规划用途为商住混合用地;地块三:广元南大路、规划路东侧,山水街、春怡街南侧,芸溪路、规划路西侧,东兴街、兴达街北侧,面积 117219.65 m² (175.83 亩),规划用途为商住混合用地;地块四:东至广元南大路,南至环城南路,西至联军南路,北至东兴街,面积 56813.34 m² (85.22 亩),规划用途为商住混合用地。

(二) 土地收储项目相关批复

1、2018年9月27日,乌兰浩特市国土资源局向乌兰浩特市人民政府作出《关于2019年度土地储备计划的请示》(乌国土资发[2018]165号),现将《乌兰浩特市国土资源局2019年度土地储备计划》呈上,妥否,请批示。

2、2019年9月29日,乌兰浩特市人民政府向乌兰浩特市国土资源局作出乌政字[2018]165号《关于同意2019年度土地储备计划的批复》,经市政府研究,同意2019年度土地储备计划方案,请你局严格按照相关法律法规认真实施。

综上,本所律师认为,乌兰浩特市2019年河东区土地收购储备项目已履行了前期程序,取得了相关部门的批复文件。

三、预期偿债资金来源

根据内蒙古亚嘉会计师事务所出具的《乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》亚嘉会专字[2018]第 005 号测算，本项目专项债权本金和利息计划通过本项目土地出让收入偿还，乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目预测收入能够合理保障偿还融资本金和利息。

综上，本所律师认为，本项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够保障偿还融资本金和利息，事项项目收益和融资自求平衡。符合《管理办法》第六条“发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”之规定。

四、募集资金使用

（一）本次债券募集资金使用限制

根据景宏评估事务所出具的《乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目收益和融资平衡方案》，本次债券募集资金用于房屋拆迁补偿费、项目不可预见费、项目债券利息。

（二）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

根据景宏评估事务所出具的《乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目收益和融资平衡方案》项目总投资估算为 14457.00 万元，其中房屋拆

迁补偿费用 119000.00 万元,不可预见费用 357.00 万元;债券利息 2200.00 万元。

2. 资金筹措

资金筹措途径为:申请 2019 年土地储备专项债券 11000.00 万元,占总投资 76.09%。专项债券融资期限为 5 年。乌兰浩特市财政自筹 3457.00 万元,占总投资的 23.91%。

综上,本所律师认为,本次债券募集全部资金均用于土地储备项目的房屋拆迁补偿费用、不可预见费用、债券利息,符合《管理办法》第八条“土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理,并由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备,任何单位和个人不得截留、挤占和挪用,不得用于经常性支出”之规定。

五、中介机构核查

(一) 会计师事务所

本次准备工作中的《评价报告》由内蒙古亚嘉会计师事务所出具。

内蒙古亚嘉会计师事务所(普通合伙)现持有呼和浩特市工商行政管理局赛罕分局于 2017 年 2 月 13 日核发的《营业执照》(统一社会信用代码为 91150105MA0N4D0G68)、内蒙古自治区财政厅于 2017 年 8 月 8 日核发的《会计师事务所执业证书》,内蒙古嘉泽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内蒙古若辉律师事务所出具。



内蒙古若辉律师事务所现持有内蒙古自治区司法厅于2016年8月10日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31150000E37083139X），内蒙古律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由本所纪啸飞律师、刘富玉律师作为签署律师，其均持有内蒙古自治区司法厅核发的律师执业证书，且均已通过2018年年检。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为，乌兰浩特土地收购储备整理中心具备实施土地储备的主体资格；本次土地储备专项债券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能够保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡；本次债券中应享分配额度内的资金专项用于土地储备房屋拆迁补偿、不可预见费、债券利息。本次土地储备专项债券发行符合《管理办法》等相关法律法规的规定。

七、附件

- 1、经办律师执业证书
- 2、《律师事务所执业许可证》
- 3、会计师事务所《营业执照》
- 4、《会计师事务所执业许可证》

本法律意见书正本六份，无副本，经本所负责人、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，仅为律师事务所出具该法律意见书的签署页)

经办律师：

刘富玉

张永刚

内蒙古若辉律师事务所 (盖章)




二〇一八年十一月二十日


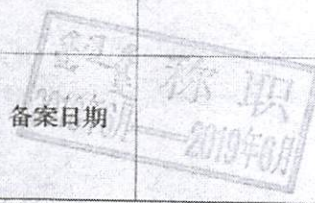
1、经办律师执业证书

纪啸飞律师执业证书：

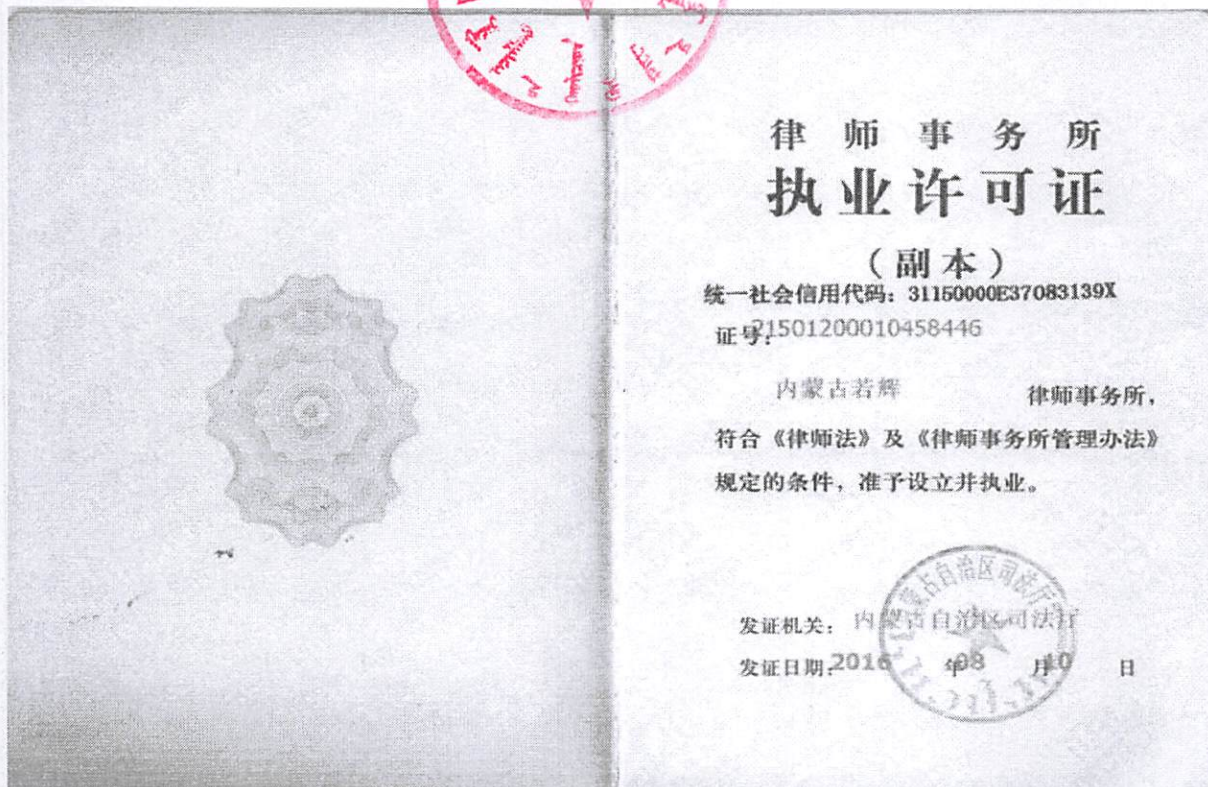
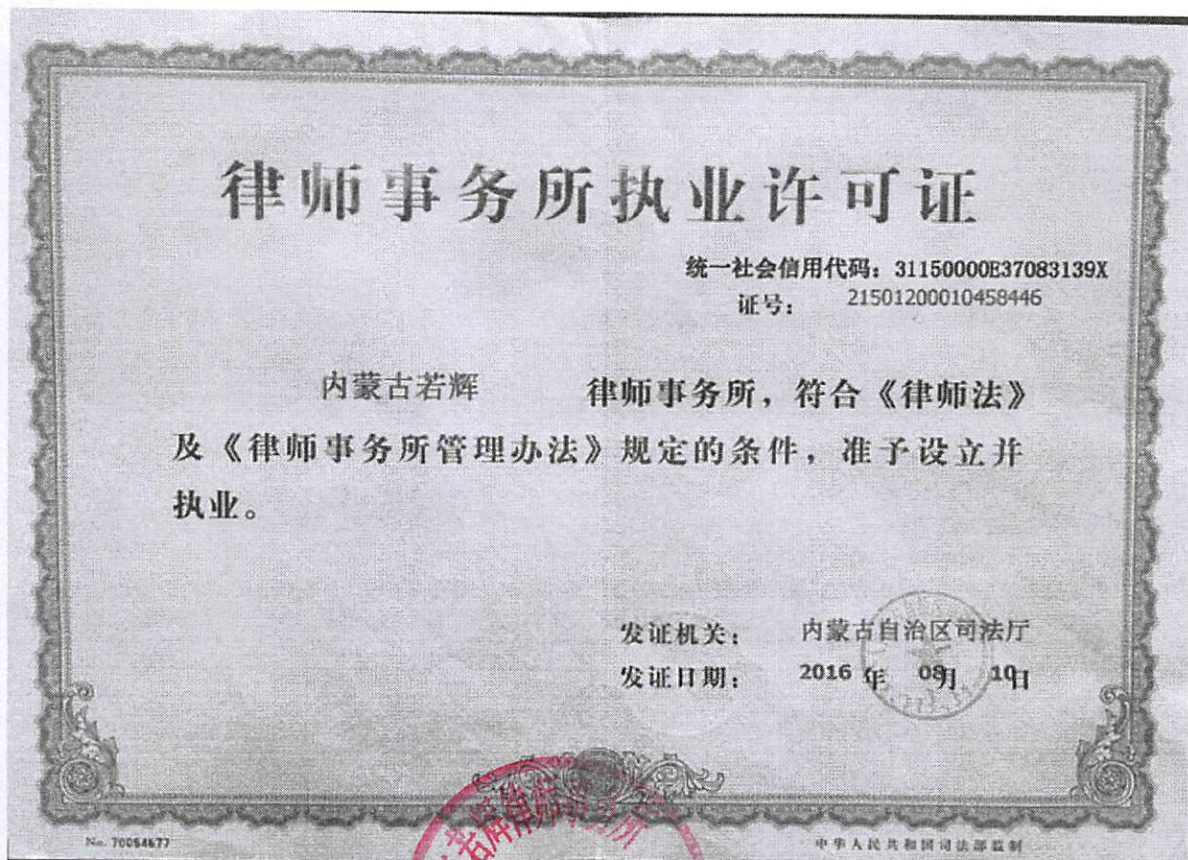


刘富玉律师执业证书：

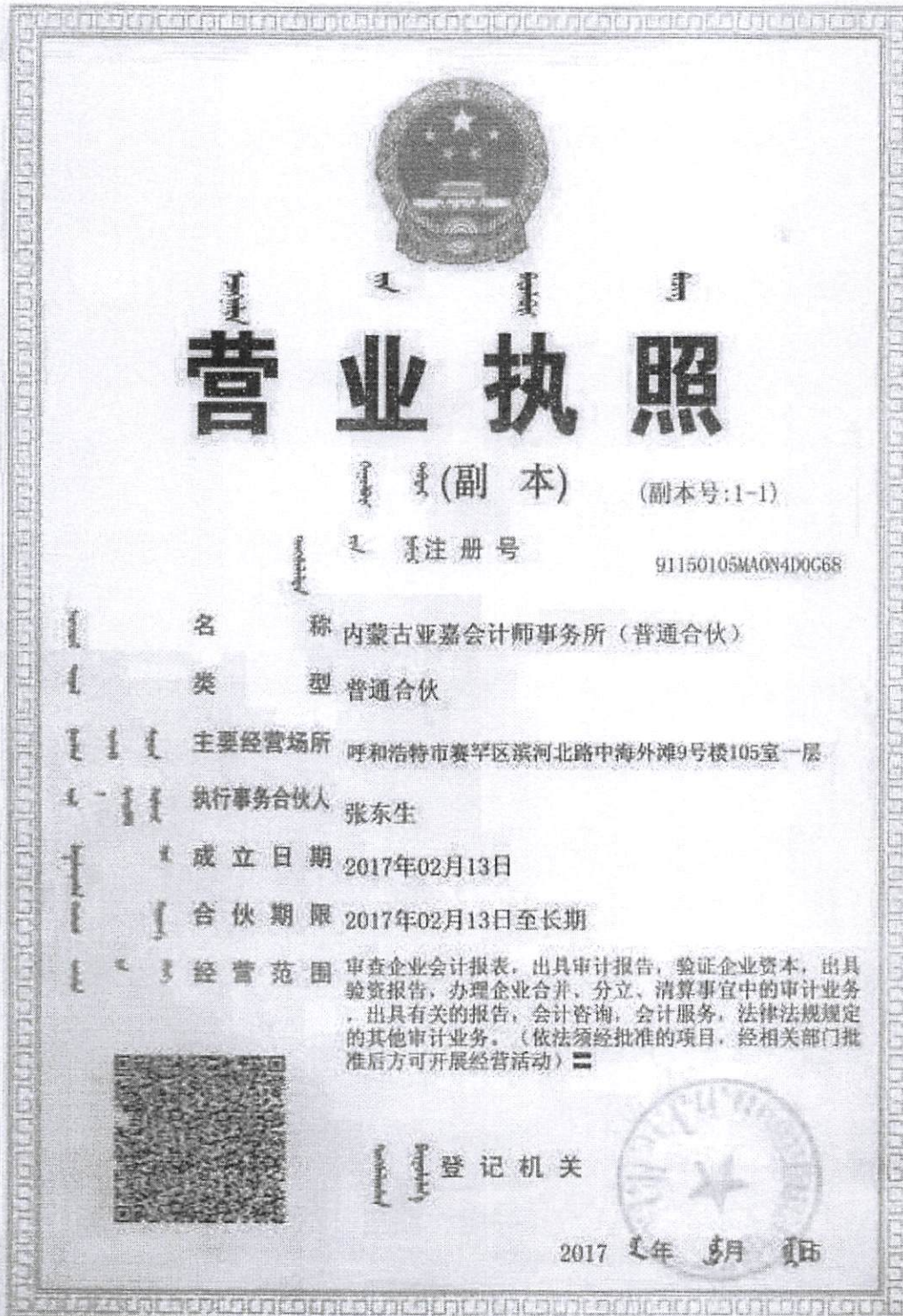
执业机构	内蒙古若辉律师事务所	  <p>刘富玉 11501200910404204</p>	
执业证类别	专职律师		
执业证号	11501200910404204		
法律职业资格 或律师资格证号	A20081522240201		
发证机关	内蒙古自治区	持证人	刘富玉
发证日期	2016 年 04 月 11 日	性别	男
		身份证号	152224198105046017

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	

2、《律师事务所执业许可证》



3、会计师事务所《营业执照》





4、《会计师事务所执业许可证》

