
阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡
法律意见书

内蒙古蒙元律师事务所

二零一八年十一月十七日



阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡 之 法律意见书

致：阿荣旗土地收购储备交易管理中心

内蒙古蒙元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。

本所接收内蒙古自治区阿荣旗土地收购储备交易管理中心的委托，就阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡的前期准备工作，根据《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）、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 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》（国土资发〔2007〕277 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 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，及委托人阿荣旗土地收购储备交易管理中心提供的与该项目有关的政府性文件资料、项目资料、第三方机构就该项目出具的研究分析报告等，出具本法律意见书。



目录

目录.....	2
释义与简称.....	3-4
声明.....	4
正文.....	5
一、预期偿债资金来源.....	5
二、募集资金使用.....	5
（一）土地储备机构资质.....	5
（二）本次债券使用期限.....	6
三、中介机构及相关文件.....	7
（一）评估公司.....	7
（二）会计师事务所.....	7
（三）律师事务所.....	7
四、结论性意见.....	7
签章页.....	8



释义与简称

在本意见中，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	蒙元（2018）法意字第 029 号《阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡》之法律意见书
本所	指	内蒙古蒙元律师事务所
本所律师	指	郭玉和律师、乔虎律师
土地储备专项债券	指	地方政府专项债券的一个品种，是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
本次债券	指	阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡之发行债券
准备工作	指	阿荣旗土地收购储备交易管理中心为本次债券发行所从事之前期准备工作
土地中心	指	阿荣旗土地收购储备交易管理中心
评估公司	指	内蒙古天益不动产评估测绘有限责任公司
平衡方案	指	内蒙古天益不动产评估测绘有限责任公司出具《阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案》
评价报告	指	内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）出具《阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
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，现为中华人民共和国自然资源部
土地储备机构名录（2017 年版）	指	《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017 年版）〉的通知》（国土资厅函〔2017〕1569 号）
政府及相关部门文件	指	《关于阿荣旗实施 2019 年土地储备计划的请示》（阿国土资发〔2018〕187 号）、《阿荣旗人民政府关于同意实施 2019 年度土地收储计划的批复》（阿政字〔2018〕166 号）、《阿荣旗人民政府办公室关于印发〈阿荣旗 2018 年城市棚户区改造房屋征收补偿安置方案〉的通知》（阿政办字〔2018〕59 号）、《关于同意以阿荣旗新区土地储备项目申报 2019 年度土地储备专项债券的请示》（阿国土资发〔2018〕259 号）、《阿荣旗人民政府关于同意以阿荣旗新区土地储备项目申报 2019 年度土地储



		备专项债券的批复》(阿政字[2018]167号)、《内蒙古自治区建设用地区划条件书》
条例	指	《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》
管理办法	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》(财库[2015]83号)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预[2016]155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》(国土资规[2017]17号)

声 明

为法律意见书的出具,本所律师特作如下声明:

1. 本所律师依据《条例》、《管理办法》及政府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;已严格履行法定职务,遵循勤勉尽责和诚实信用原则,对本次准备工作进行了尽责调查,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阿荣旗土地收购储备交易管理中心的委托合同,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. 阿荣旗土地收购储备交易管理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。阿荣旗土地收购储备交易管理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、阿荣旗土地收购储备交易管理中心或其他有关单位出具的证明文件、陈述出具本法律意见书。
 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,均以本所律师假定其他机构所披露或论证的数据、意见及结论真实有效为前提,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。在已有其他中介机构就本次债券发行所涉的相关财务、审计、信用评级等予以披露的情况下,本法律意见不再重复披露。
 8. 本法律意见书仅供阿荣旗土地收购储备交易管理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

依据《平衡方案》及《平衡方案》，就经济及技术专项审核，内蒙古天益不动产评估测绘有限责任公司及内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）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，并采取必要风险控制防范措施的情况下，本次评估的阿荣旗土地储备项目，实施过程具有可操作性、国民经济分析合理、经济指标评价可行。预期土地出让现金流收入扣除财政基本提留成本和政府性基金，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，并有盈余，实现收益与融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本次债券所列入阿荣旗土地收购储备交易管理中心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《地方政府土地储备专项债券管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）土地储备机构资质

1. 阿荣旗土地收购储备交易管理中心现持有国家事业单位登记管理机构制发的《事业单位法人证书》。根据该证书，阿荣旗土地收购储备交易管理中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	121521225669018797
名称	阿荣旗土地收购储备交易管理中心
宗旨和业务范围	为土地使用权回收、征用、收购和储备及交易服务，土地使用权收回、征用、收购，筹集土地储备，土地规划，办理土地使用权招标、拍卖，协议出让，挂牌交易。
住所	阿荣旗那吉镇
法定代表人	于长江
经费来源	财政全额拨款
开办资金	38.5 万元
举办单位	阿荣旗国土资源局
有效期	自 2016 年 05 月 13 日至 2021 年 05 月 13 日
登记管理机关	阿荣旗机构编制委员会

2. 根据《土地储备机构（2017 年版）》，阿荣旗土地收购储备交易管理中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，阿荣旗土地收购储备交易管理中心系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工作，符合《地方政府土地储备专项债券



管理办法》第二条之规定。

(二) 本次债券使用期限

1. 依据阿荣旗土地收购储备交易管理中心提供的相关资料,本次债券中应享分配额度内的资金由阿荣旗土地收购储备交易管理中心专项用于土地储备。

2. 依据阿荣旗土地收购储备交易管理中心提供的相关资料,阿荣旗土地收购储备交易管理中心拟提出的具体土地储备项目范围位于阿荣旗那吉新区,北至北环路,西至滨河大道,南至福利路,东至和谐大街,具体宗地块如下:

(1) 宗地一位于文化路南侧、滨河大道东侧、新区水系西侧,东至新区水系、南至片区内部支路、西至滨河大道、北至文化路,土地面积 57430.40 平方米;

(2) 宗地二位于文化路南侧、生态街西侧,东至生态街、南至片区绿地、西至新区水系,北至文化路,土地面积 99913.00 平方米;

(3) 宗地三位于体育路北侧、滨河大道东侧,东至片区内部支路、南至体育路、西至滨河大道、北至片区内部支路,土地面积 67198.80 平方米;

(4) 宗地四位于生态街东侧、文化路北侧,东至幸福大街、南至文化路、西至生态街、北至街区支路,土地面积 50627.00 平方米;

(5) 宗地五位于生态街东侧、北环路南侧,东至幸福大街、南至街区支路、西至生态街、北至北环路,土地面积 52283.10 平方米;

(6) 宗地六位于体育路南侧、滨河大道东侧,东至片区内部支路、南至片区内部支路、西至滨河大道、北至体育路,土地面积 58359.20 平方米;

收储土地总面积为 385811.5 平方米,规划用途为居住用地、道路及绿化用地。

3. 投资估算与资金筹措方式

阿荣旗本次融资涉及 6 宗土地储备地块,项目总投资估算为 18776.2 万元(房屋拆迁补偿费用 313.2 万元,前期开发费 15088 万元,债券利息 3375 万元),项目资金筹措方式为阿荣旗财政自筹 3776.2 万元和本次申请专项债券融资 15000 万元。本次申请发行债券年限为 5 年,年利率为 4.5%。项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,且收益可覆盖债券本利即本息偿付倍数达 1.12,项目预期收益与融资成本总体平衡并有盈余,土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目自筹资本金支付,政府性基金包含项目债券资金及项目自筹资本金。

据此,本所律师认为,本次债券项目虽然涉及多宗地块,但均属于阿荣旗地区,可以按照单一储备项目发行,符合《地方政府土地储备专项债券管理办法》第二十五条之规定;本次债券中应享分配额度内的资金由阿荣旗土地收购储备交易管理中心专项用于土地储备,符合《地方政府土地储备专项债券管理办法》第八条及相关法律之规定;本次债券发行年限为 5 年,年利率 4.5%,符合《地方政府土地储备专项债券管理办法》第二十六条关于土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应,原则上不超过 5 年的规定;本次债券发行对应项目收益可覆盖债券本息,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,符合《地方政府土地储备专项债券管理办法》第六条之规定。



三、中介机构及相关文件

(一) 评估公司

本次准备工作中的《平衡方案》由内蒙古天益不动产评估测绘有限责任公司出具。

内蒙古天益不动产评估测绘有限责任公司现持有呼伦贝尔市市场监督管理局于 2018 年 1 月 11 日核发的《营业执照》(统一社会信用代码 9115070008217285XK), 许可经营项目范围包括国土规划、土地利用总体规划、土地利用专项规划及其他土地利用规划编制、评估修改、论证、咨询等业务; 宗地、房产评估, 审计、工程造价、会计事务、可行性研究等, 内蒙古天益不动产评估测绘有限责任公司系依法注册成立并依法存续的企业法人。

(二) 会计师事务所

本次准备工作中的《评价报告》由内蒙古慧通会计师事务所(普通合伙)出具。

内蒙古慧通会计师事务所(普通合伙)现持有呼和浩特市工商行政管理局于 2016 年 5 月 17 日核发的《营业执照》(统一社会信用代码 91150191072572913P)、内蒙古自治区财政厅于 2013 年 6 月 14 日核发的《会计师事务所执业证书》, 内蒙古慧通会计师事务所(普通合伙)系依法注册成立的会计师事务所。

(三) 律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由内蒙古蒙元律师事务所出具。

内蒙古蒙元律师事务所现持有内蒙古自治区司法厅于 2018 年 7 月 8 日核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码: 31150000793641368F), 内蒙古蒙元律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由内蒙古蒙元律师事务所郭玉和律师、乔虎律师作为签署律师, 其均持有内蒙古自治区司法厅核发律师执业证书, 且均已通过年度年检。

四、结论性意见

综上所述, 本所律师认为, 本次土地储备债券所列入的由阿荣旗土地收购储备交易管理中心实施前期准备工作的阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备项目专项债券的发行符合《条例》、《管理办法》等相关法律法规及规范性文件的规定和要求, 可实现项目收益和融资自求平衡; 阿荣旗土地收购储备交易管理中心有资格实施土地储备项目前期准备工作; 本次债券中应享分配额度内的资金由阿荣旗土地收购储备交易管理中心具体专项用于土地储备项目符合《条例》、《管理办法》等相关法律法规及规范性文件的规定和要求。本次土地储备项目专项债券发行前期准备工作符合相关法律法规及政策性文件规定及要求, 债券发行不存在法律障碍。

本法律意见书正式一式六份。

(以下无正文)



签章页

（本页无正文，为内蒙古蒙元律师事务所《阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡之法律意见书》之签字盖章页）。



时间：2018 年 11 月 17 日

阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡之法律意见书

