
太仆寺旗 2019 年度土地储备专项债券项目
收益与融资自求平衡
法律意见书



太仆寺旗 2019 年度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：太仆寺旗土地收购储备中心

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。

本所接受内蒙古自治区太仆寺旗土地收购储备中心的委托，就太仆寺旗 2019 年度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）、《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）、《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）、《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）、《内蒙古自治区财政厅转发财政部关于报送 2019 年地方政府债券需求的通知》（内财预〔2018〕1534 号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，及委托人太仆寺旗土地收购储备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评价报告等，出具本法律意见书。



目 录

| | |
|-------------------|---|
| 目录..... | 2 |
| 释义与简称..... | 3 |
| 声明..... | 4 |
| 正文..... | 5 |
| 一、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、中介服务机构..... | 7 |
| (一) 会计师事务所..... | 7 |
| (二) 律师事务所..... | 7 |
| 四、项目风险提示..... | 7 |
| 五、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（2019）法意字第 005 号《太仆寺旗 2019 年度土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡法律意见书》 |
| 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 |
| 本次债券 | 指 | 太仆寺旗 2019 年度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 | 太仆寺旗土地收购储备中心为本次债券发行所从事之前期准备工作 |
| 收储中心 | 指 | 太仆寺旗土地收购储备中心 |
| 平衡方案 | 指 | 内蒙古景宏资产评估事务所出具的《太仆寺旗 2019 年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 | 内蒙古亚嘉会计师事务所（普通合伙）出具的《太仆寺旗 2019 年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》（亚嘉会专字[2019]006 号） |
| 财政部 | 指 | 中华人民共和国财政部 |
| 自然资源部 | 指 | 中华人民共和国自然资源部 |
| 土地储备机构名录 | 指 | 《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） |
| 政府及相关部门文件 | 指 | 《关于太仆寺旗农产品交易市场建设用地的批复》（内政土发[2011]447 号）、《关于太仆寺旗人民政府实施城镇规划 2012 年第二批建设用地的批复》（内政土发[2013]295 号）、《关于太仆寺旗人民政府实施城镇规划 2013 年第三批建设用地的批复》（内政土发[2013]615 号）、《关于太仆寺旗 2012 年度城乡建设用地增减挂钩试点骆驼山项目建新区第一批次用地的批复》（内政土挂字[2015]3 号）、《关于太仆寺旗 2012 年度城乡建设用地增减挂钩试点骆驼山项目建新区第四批次用地的批复》（内政土挂字[2015]9 号）、《关于太仆寺旗人民政府实施城市（镇）规划 2018 年第三批建设用地的批复》（内政土发[2018]832 号）、《关于申报我旗 2019 年度拟发行土地储备专项债券的请示》（太国土资发[2018]309 号）、《太仆寺旗人民政府关于申报太仆寺旗 2019 年度拟发行土地储备专项债券请示的批复》（太政字[2018]189 号）、《锡林郭勒盟自然资源局关于对太仆寺旗土地收储项目申报土地储备专项债券的初审意见》、《关于宝昌镇新区六块用地规划说明》（太建字[2019]55 号）、《2019 年太仆寺旗土地收储方案》 |
| 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《管理办法》和政府及相关部门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守信用原则，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，同意收储中心或上级主管部门或政府监管机构依法引用本法律意见书内容，但引用不得导致法律上的歧义或曲解。

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太仆寺旗土地收购储备中心的委托合同，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. 太仆寺旗土地收购储备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。太仆寺旗土地收购储备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、太仆寺旗土地收购储备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，且不对本期债券的可偿付性做出任何的保证。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. 本法律意见书仅供太仆寺旗土地收购储备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、偿债资金来源

依据《评价报告》专项审核，内蒙古亚嘉会计师事务所（普通合伙）认为，在太仆寺旗土地收购储备中心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“太仆寺旗 2019 年土地储备专项债券项目”的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的自求平衡。

据此，本所律师认为，本次债券所列入太仆寺旗土地收购储备中心的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（试行）》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）土地储备机构资质

1. 太仆寺旗土地收购储备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，太仆寺旗土地收购储备中心的基本信息情况如下：

| | |
|----------|--|
| 统一社会信用代码 | 12152527566907971C |
| 名称 | 太仆寺旗土地收购储备中心 |
| 宗旨和业务范围 | 通过收购储备土地，培育盘活我旗土地市场，为城镇建设积累资金。依照法律规定，运用市场机制，按照土地利用具体规划，负责旗内的土地征用、收回、收购等土地储备，为政府提供交易的地块等工作。 |
| 住所 | 太仆寺旗宝昌镇陵园路 58 号 |
| 法定代表人 | 杨晓辉 |
| 经费来源 | 全额拨款 |
| 开办资金 | ¥6 万元 |
| 举办单位 | 太仆寺旗国土资源局 |
| 有效期 | 自 2015 年 05 月 11 日至 2020 年 05 月 11 日 |
| 登记管理机关 | 太仆寺旗事业单位登记管理局 |

2. 根据《土地储备机构（2018 年版）》，太仆寺旗土地收购储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，太仆寺旗土地收购储备中心系被纳入自然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《土地储备管理办法》第（3）条及《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条之规定。



（二）本次债券使用期限

1. 依据太仆寺旗土地收购储备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太仆寺旗土地收购储备中心专项用于土地储备项目。

2. 依据太仆寺旗土地收购储备中心提供的相关资料及《平衡方案》，太仆寺旗土地收购储备中心拟提出的具体土地储备项目范围位于太仆寺旗宝昌镇，拟收储土地总面积为 902671.17 平方米（合约 1354 亩），规划用途为工业及商业用地。具体宗地块如下：

（1）宗地一四至：东至腾飞路，南至宝源酒厂，西至迎宾路，北至工业大街。面积 89388 m²，规划用途为工业用地。

（2）宗地二四至：东至高速路，南至南环路，西至东环南路，北至空地。面积 350546.26 m²，规划用途为工业用地面积 342120.89 平方米，代征绿地 8425.37 平方米。

（3）宗地三四至：东至保胜村耕地，南至规划路，西至锡张高速，北至公路。面积 427238 m²，规划用途为商业用地。

（4）宗地四四至：东至宝昌客运站用地，南至规划道路，西至规划道路，北至天宝汽修汽贸用地。面积 35498.91 平方米，规划用途为商业用地。

四宗项目土地已经取得自治区人民政府农用地转用和集体土地征收批复文件，土地权属为国有建设用地，权属清楚，界址明确无争议，并符合太仆寺旗城市（镇）总体规划。

3. 投资估算与资金筹措方式

依据太仆寺旗土地收购储备中心提供资料及《评价报告》，太仆寺旗本次融资涉及 4 宗土地储备地块，项目总投资估算为 14705.34 万元，项目资金筹措方式为财政自筹 3705.34 万元，申请专项债券融资 11000 万元。本次申请拟发行债券年限为 10 年，年利率为 3.34%，10 年债券利息总额 3674 万元。项目收益为土地出让交易产生的现金流入，且收益可覆盖债券本息倍数为 1.2，项目预期收益与融资成本总体平衡并略有盈余，土地未出让前需支付的债券利息由政府性基金或专项收入支付。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由收储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（试行）》第八条及相关法律之规定；本次债券项目虽然涉及多宗地块，但均属于太仆寺旗地区，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（试行）》第二十五条之规定；本次债券发行年限为 10 年，年利率 3.34%，符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》第五条专项债券综合考虑项目建设、运营、回收周期和债券市场状况等合理确定且不超过 10 年期限之规定；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（试行）》第六条之规定。



三、中介服务机构

(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（普通合伙）出具。

内蒙古亚嘉会计师事务所（普通合伙）成立于 2017 年 2 月 13 日，现持有呼和浩特市工商行政管理局赛罕分局核发的现行有效的《营业执照》（统一社会信用代码 91150105MA0N4D0G68），经营范围包括审查企业会计报表，出具审计报告，验证企业资本，出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关的报告，会计咨询，会计服务。并持有内蒙古自治区财政厅核发的现行有效的《会计师事务所执业证书》（证书序号 NO. 023248），内蒙古亚嘉会计师事务所（普通合伙）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、项目风险提示

根据《平衡方案》及《评价报告》，本次债券主要存在以下风险：

因自然环境、技术及施工条件因素，可能影响项目施工进度或正常运营；因市场因素、财务因素、政策因素、经营因素及利率变动等风险，可能影响项目收益或存续债券置换等，为确保本次融资债券本息及时置换清偿，融资方已采取必要财政保障措施。

五、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太仆寺旗土地收购储备中心实施前期准备工作的太仆寺旗 2019 年度土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；太仆寺旗土地收购储备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太仆寺旗土地收购储备中心具体专项用于土地储备项目，符合《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《平衡方案》及《评价报告》已揭示专项债券发行面临风险及采取的相关措施，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，本次债券发行不存在法律障碍。

本法律意见书壹式陆份，均为正本，本所留存壹份，其余伍份用于本次债券发行。

（以下无正文，下转签章页）



签章页

(本页无正文，为内蒙古蒙元律师事务所《太仆寺旗 2019 年度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)。

内蒙古蒙元律师事务所



时间: 2019年11月18日

