

内蒙古蒙正律师事务所  
关于巴彦淖尔市 2019 年双河区 A 地块土  
地储备专项债券项目收益与融资自求  
平衡方案之法律意见书

二〇一九年二月编制

内蒙古蒙正律师事务所

## 内蒙古蒙正律师事务所

### 关于巴彦淖尔市 2019 年双河区 A 地块土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案之法律意见书

编号：（2019）蒙正律所法意字第 001 号

致：巴彦淖尔市土地收购储备中心

依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国预算法》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律法规和规范性法律文件的有关规定，内蒙古蒙正律师事务所接受巴彦淖尔市土地收购储备中心的委托，就巴彦淖尔市 2019 年双河区 A 地块土地储备专项债券项目，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师审查了巴彦淖尔市土地收购储备中心提供的下列文件：

1. 《关于市土地收储中心 2019 年土地收储项目的请示》（巴国土资源发【2018】360 号）；
2. 《巴彦淖尔市人民政府关于对 2019 年土地收储项目的批复》（巴政字【2019】1 号）；
3. 《关于巴彦淖尔市土地收储中心 2019 年发行土地储备专项债券的请示》（巴国土资源发【2018】359 号）；

4. 《巴彦淖尔市人民政府关于对市土地收储中心发行 2019 年度土地储备专项债券的批复》（巴政字【2019】2 号）；
5. 《关于申请批准〈巴彦淖尔市临河区城区（双河区）2019 年至 2021 年度土地收储计划〉的请示》（巴国土资发【2019】9 号）；
6. 《巴彦淖尔市人民政府关于临河城区（双河区）2019 至 2021 年度土地收储计划的批复》（巴政字【2019】4 号）；
7. 《关于巴彦淖尔市双河区土地储备项目 A 地块申请 2019 年度土地储备专项债券资金的初审意见》（巴国土资发【2019】10 号）；
8. 呼和浩特市志信达联合会计师事务所编制的《巴彦淖尔市 2019 年双河区 A 地块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》（呼中志信达专审字【2019】第 001 号）；
9. 内蒙古景宏资产评估事务所编制的《巴彦淖尔市 2019 年双河区 A 地块土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案》；

## 目 录

释 义.....	4
声 明.....	5
正 文.....	7
一、土地收储中心的主体资格 .....	7
二、本项目的地块情况和批复情况 .....	8
（一）本项目的地块情况.....	8
（二）本项目的批复情况.....	8
三、本次债券募集资金的筹集方式与用途 .....	9
（一）本次债券募集资金的筹集方式.....	9
（二）本次债券募集资金的用途.....	10
四、中介机构及相关文件 .....	10
（一）审计机构及专项评价报告.....	10
（二）法律顾问及法律意见书.....	11
五、结论性法律意见 .....	12
六、附件 .....	12

## 释 义

1. **本所：** 内蒙古蒙正律师事务所。
2. **本所律师：** 出具本法律意见书并签字的承办律师。
3. **土地收储中心：** 巴彦淖尔市土地收购储备中心。
4. **本法律意见书：** 《内蒙古蒙正律师事务所关于巴彦淖尔市 2019 年双河区 A 地块土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案之法律意见书》。
5. **本项目：** 巴彦淖尔市 2019 年双河区 A 地块土地储备专项债券项目。
6. **收益与融资平衡方案：** 内蒙古景宏资产评估事务所出具的《巴彦淖尔市 2019 年双河区 A 地块土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案》。
7. **景宏资产评估事务所：** 内蒙古景宏资产评估事务所。
8. **中志信达会计师事务所：** 呼和浩特市志信达联合会计师事务所。
9. **评价报告：** 呼和浩特市志信达联合会计师事务所出具的《巴彦淖尔市 2019 年双河区 A 地块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》呼中志信达专审字【2019】第 001 号。

10. 《管理办法》：《地方政府土地储备专项债券管理办法》（财预〔2017〕62号）。

11. 元：人民币。

## 声 明

1. 本所律师遵守《专项法律服务协议》的约定，依据相关法律法规和规范性法律文件的有关规定，审查了土地收储中心提供的与本项目有关的文件资料，就本次巴彦淖尔市2019年双河区A地块土地储备专项债券项目法律问题发表法律意见。本法律意见书中涉及到会计、审计或资产评估等专业事项内容时，依据有关机构出具的报告确定。本所律师在本法律意见书中引用有关机构出具的报告中的任何数据或者结论，不代表本所律师对该数据或结论的真实性或准确性负责，本所律师亦不对有关机构出具的任何报告的专业事项发表任何意见。

2. 本所律师勤勉、尽责和诚信地履行了法定职责，认真审查了和出具本法律意见书有关的文件资料，就巴彦淖尔市2019年双河区A地块土地储备专项债券项目的真实性和合法性进行了充分的论证，并无任何虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3. 本法律意见书所载事实来源于本法律意见书出具之日前土地储备中心提交的相关材料，土地储备中心应保证，已向律师提供了出具本法律意见书所必须的全部有关事实和材料，并且所提供的所需文件均合法、真实、完整，并无任何虚假记载、误导性陈述、或者重大遗漏，文件上所有的签名、印鉴均

为真实，所有的复印件或副本均与原件或者正本完全一致。

4. 本所律师根据本法律意见书签署之前已经发生或存在的事实及基于本所对该事实的了解及对现行有效的法律、行政法规和规范性文件的理解发表法律意见，本所律师不对前述内容日后可能出现的变动、解释及修改对本法律意见造成的实质影响与变更负责。

5. 本所律师同意将本法律意见书作为土地储备交易中心本次巴彦淖尔市 2019 年双河区 A 地块土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡所必备的法律文件，同其他材料一起上报。

6. 本法律意见书仅供本次巴彦淖尔市 2019 年双河区 A 地块土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡发行债券之目的使用，未经本所及承办律师书面同意，不可用作任何其他目的。

## 正 文

### 一、土地收储中心的主体资格

巴彦淖尔市土地收购储备中心持有巴彦淖尔市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书记载，巴彦淖尔市土地收购储备中心的基本信息如下：

名称	巴彦淖尔市土地收购储备中心
法定代表人	刘建军
统一社会信用代码	1215280076787087XN
性质	事业单位法人
地址	巴彦淖尔市临河区新华西街国土资源大楼 13 层
宗旨和业务范围	编制土地收购储备计划；对土地储备进行管护和临时利用；对储备土地进行前期开发整理；对收储地块评估测算，按程序向征收补偿机构拨付费用；为储备土地、前期土地整理等进行融资和管理；承办国土资源局交办其它工作。
经费来源	全额拨款
开办资金	116 万元
举办单位	巴彦淖尔市国土资源局
有效期	自 2016 年 3 月 15 日至 2021 年 3 月 15 日

根据《土地储备机构名录》，巴彦淖尔市土地收购储备中心是国土资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，依据《巴彦淖尔市人民政府关于对土地收储中心发行 2019 年度土地储备专项债券的批复》，巴彦淖尔市土地收购储备中心为本项目的实施主体，巴彦淖尔市土地收购储备中心具有实施本项目的主体资格，符合《管理办法》第二条和第八条之规定。

## 二、本项目的地块情况和批复情况

### （一）本项目的地块情况

依据巴彦淖尔市土地收购储备中心提供的资料，本项目地块的基本信息如下：

地块名称	A 地块
地块编号	SHCB-2019-001
位置	云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西
规划用途	商业金融、住宅、及道路绿地等基础设施用地
使用权类型	国有土地
土地总面积	67.2113 公顷（合 1008.17 亩）

### （二）本项目的批复情况

1. 2019 年 1 月 3 日，巴彦淖尔市人民政府做出了《巴彦淖尔市人民政府关于对 2019 年土地收储项目的批复》（巴政字【2019】1 号）；同意巴彦淖尔市国土资源局开展 A 地块的收储工作。

2. 2019年1月3日，巴彦淖尔市人民政府做出了《巴彦淖尔市人民政府关于对市土地收储中心发行2019年度土地储备专项债券的批复》（巴政字【2019】2号），同意巴彦淖尔市国土资源局开展A地块债券资金发行及使用工作。

据此，本所律师认为，巴彦淖尔市2019年双河区A地块土地储备专项债券项目已经取得了相关部门的批复文件，依法履行了前期程序。

依据呼和浩特市志信达联合会计师事务所出具的《巴彦淖尔市2019年双河区A地块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》呼中志信达专审字【2019】第001号，在巴彦淖尔市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的前提下，本次评价的“巴彦淖尔市2019年双河区A地块土地储备项目”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，《评价报告》的上述评价符合《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。

### 三、本次债券募集资金的筹集方式与用途

#### （一）本次债券募集资金的筹集方式

依据内蒙古景宏资产评估事务所公司出具的《巴彦淖尔市2019年双河区A地块土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案》，本项目通过债券融资和财政自筹资金两种方式完成资金筹集。

## （二）本次债券募集资金的用途

依据内蒙古景宏资产评估事务所公司出具的《巴彦淖尔市2019年双河区A地块土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案》，本项目筹集的资金用于支付土地征拆费用、基础设施配套费用和债券利息。

据此，本所律师认为，《收益与融资平衡方案》中的本次债券募集资金的方式和用途符合《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。

## 四、中介机构及相关文件

### （一）审计机构及专项评价报告

#### 1. 中志信达会计师事务所基本情况

名称	呼和浩特市志信达联合会计师事务所
社会统一信用代码	9115010578302231XQ
类型	普通合伙
主要经营场所	内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区丰州路巨海城7区1号楼

执行事务合伙人	赵宝玉
成立日期	2006年1月24日
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，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务出具报告。

## 2. 专项评价报告

呼和浩特市志信达联合会计师事务所出具的《巴彦淖尔市2019年双河区A地块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》认为，本次评价的“巴彦淖尔市2019年双河区A地块土地储备项目”的预期土地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，呼和浩特市志信达会计师事务所具备作为本项目审计机构的主体资格，具有出具该评价报告的权限。

## (二) 法律顾问及法律意见书

巴彦淖尔市土地收购储备中心委托内蒙古蒙正律师事务所为本项目出具法律意见书。

### 1. 内蒙古蒙正律师事务所基本情况

名称	内蒙古蒙正律师事务所
住所	内蒙古自治区巴彦淖尔市五原县隆兴昌镇
负责人	白树钧
主管机关	五原县司法局

批准文号	内司律复审字【2009】第34号
批准日期	2003年7月4日
统一社会信用代码	311500000616320010

本所是依据中华人民共和国法律设立并依法存续的律师事务所，具备担任本项目法律顾问的资格。

## 2. 法律意见书

本法律意见书由本所白树钧律师和薛纪元律师作为签署律师，其均持有内蒙古自治区司法厅核发的律师执业证书且通过2018年年检。

据此，本所律师认为，内蒙古蒙正律师事务所具备作为本项目法律顾问的主体资格，具有出具该法律意见书的权限。

## 五、结论性法律意见

综上所述，本所律师认为：

1. 巴彦淖尔市土地收购与储备中心具备实施本项目的主体资格。
2. 《评价报告》的关于本项目融资与收益自求平衡的评价符合《管理办法》第六条之规定。
3. 《收益与融资平衡方案》中的本次债券募集资金的方式和用途符合《管理办法》第八条之规定。
4. 为本次土地储备债券发行提供服务的审计机构和法律顾问均具备相应的从业资格和出具相关意见的权限。

## 六、附件

1. 《关于市土地收储中心 2019 年土地收储项目的请示》  
(巴国土资源发【2018】360 号);
2. 《巴彦淖尔市人民政府关于对 2019 年土地收储项目的批复》(巴政字【2019】1 号);
3. 《关于巴彦淖尔市土地收储中心 2019 年发行土地储备专项债券的请示》(巴国土资源发【2018】359 号);
4. 《巴彦淖尔市人民政府关于对市土地收储中心发行 2019 年度土地储备专项债券的批复》(巴政字【2019】2 号);
5. 《关于申请批准〈巴彦淖尔市临河区城区(双河区)2019 年至 2021 年度土地收储计划〉的请示》(巴国土资发【2019】9 号);
6. 《巴彦淖尔市人民政府关于临河城区(双河区)2019 至 2021 年度土地收储计划的批复》(巴政字【2019】4 号);
7. 《关于巴彦淖尔市双河区土地储备项目 A 地块申请 2019 年度土地储备专项债券资金的初审意见》(巴国土资发【2019】10 号);
8. 巴彦淖尔市土地收储中心事业单位法人证书复印件
9. 会计师事务所营业执照复印件
10. 会计师事务所执业许可证复印件
11. 律师事务所执业许可证复印件
12. 承办律师执业证书复印件

本法律意见书正本四份，无副本，经承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页无正文，仅为《内蒙古蒙正律师事务所关于巴彦淖尔市 2019 年双河区 A 地块土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案之法律意见书》的签署页）

内蒙古蒙正律师事务所（盖章）

承办律师：

2019年2月20日