

# 内蒙古典鉴律师事务所

典律字【2019】国土 第02号



通辽经济技术开发区博览中心土地储备  
一期项目专项债券申报

## 法律意见书

内蒙古自治区通辽经济技术开发区金都国际大厦B座17层  
邮政编码: 028000 ☎: 0475-6191717 邮箱: djfeisu777@163.com

## 目 录

释 义.....	1
致 .....	2
第一节 律师声明事项.....	4
第二节 法律意见书正文.....	6
一、土地储备机构.....	6
（一）土地储备机构基本情况.....	6
（二）土地储备机构的资格.....	6
二、本期债券的发行人.....	7
三、土地储备项目概况.....	8
（一）项目基本信息.....	8
（二）项目批复文件.....	9
四、项目资金使用计划及收益与融资平衡安排.....	9
（一）项目资金来源及用途.....	9
（二）项目融资与收益平衡安排.....	10
五、中介机构及相关文件.....	11
（一）法律顾问及法律意见书.....	11
（二）会计师事务所及专项评价报告.....	11
（三）评估机构及咨询报告书.....	11
六、本期债券的风险因素.....	12
（一）利率风险.....	12
（二）偿付风险.....	12
（三）税务风险.....	12
七、结论意见.....	13

## 释 义

在本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列词语具有以下含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人、自治区政府	指	内蒙古自治区人民政府
市政府	指	通辽市政府
开发区管委会	指	通辽经济技术开发区管理委员会
项目实施机构	指	通辽市土地储备交易中心
本项目	指	通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目
本期债券	指	通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目专项债券
本次发行	指	通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目专项债券的发行
典鉴、本所	指	内蒙古典鉴律师事务所
典鉴律师、本所律师	指	内蒙古典鉴律师事务所经办律师
政通	指	通辽政通资产评估事务所
绘正	指	通辽绘正会计师事务所
《收益自求平衡方案》	指	本土储项目《收益自求平衡方案》
《会计评估报告》	指	本土储项目《会计评估报告》

**致：** 通辽市土地储备交易中心

典鉴受通辽市土地储备交易中心的委托，指派律师参与本项目政府专项债券申报工作，并根据《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）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号文）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62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》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34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）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）等法律法规规章及政策文件，按照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》。

通辽市土地储备交易中心为本所律师出具本法律意见书之目的提供的文件材料包括：

1. 《通辽市人民政府关于对通辽市本级2019年度土地储备计划的批复》（通政字〔2018〕206号）；
2. 《研究建立债券项目库和申请2019年度新增债券相关

事宜》（通辽经济技术开发区管理委员会（2018）56号会议纪要）；

3. 《通辽经济技术开发区管理委员会关于博览中心土地储备项目的批复》（通经技政字〔2018〕175号）；

4. 通辽政通资产评估事务所《通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目收益自求平衡方案》；

5. 通辽绘正会计师事务所《通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目会计评估报告》。

## 第一节 律师声明事项

典鉴是在中华人民共和国注册并具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，有资格依据中华人民共和国有关法律、法规、规范性文件的规定以及根据对本法律意见书出具日前已发生或存在事实的调查、了解，提供本法律意见书项下之法律意见。

为出具本法律意见书，典鉴已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对项目申报人本次申报的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，审查了项目申报人提供的与本次项目申报相关的文件和资料，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

典鉴出具本法律意见书，依赖于项目申报人及项目中介已向本所律师提供的一切文件资料，典鉴假设该文件资料满足以下条件：复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实；文件以及有关的陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本次的事实和文件均已向典鉴披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖项目申报人及其他有关政府部门或机构出具的证明文件作判断。

典鉴仅就与本项目政府专项债券申报所涉及到的有关中华人民共和国法律问题发表法律意见，并不对有关会计、评估等专业事项发表意见。典鉴在本法律意见书中对其他中介机构出具的报告及相关文件的数据、意见和结论的引述，并不表明典鉴对该等内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅供项目申报人本次申报之目的而使用，不得别用于其他任何目的。典鉴同意将本法律意见书作为项目申报所必备的法律文件，随同其他材料一起上报，并依法对出具的本法律意见书承担相应的法律责任。

基于上述，现出具本法律意见书如下：

(正文见下页)

## 第二节 法律意见书正文

### 一、土地储备机构

通辽市土地储备交易中心是本项目的主管部门及管理使用单位，其基本信息如下：

#### （一）土地储备机构基本情况

名称：通辽市土地储备交易中心

住所：通辽市科尔沁区和平路35号

法定代表人：刘锋

统一社会信用代码：12150500460662128L

经费来源：全额拨款

举办单位：通辽市政府土地储备交易管理委员会

登记管理机关：通辽市事业单位管理局

#### （二）土地储备机构的资格

《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）第一条（三）款规定：“土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县级国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上

报至省级国土资源主管部门，经省级国土资源主管部门审核后报国土资源部，列入全国土地储备机构名录，并定期更新。”

根据《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〔2018〕503号），通辽市土地储备交易中心已列入土地储备机构名录。

综上所述，本所律师认为：通辽市土储中心是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，具备具体实施土地储备工作的主体资格，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）第二条二款“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施”之规定。

## 二、本期债券的发行人

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第二条（一）“经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借”之规定、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）第五条“地方政府为土地储备举借债务采取发行土地储备专项债券方式。省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为土地储备专项债券的发行主体。设区的市、自治

州，县、自治县、不设区的市、市辖区级政府（以下简称市县级政府）确需发行土地储备专项债券的，由省级政府统一发行并转贷给市县级政府”之规定，本期债券的发行主体为自治区人民政府。

### 三、土地储备项目概况

#### （一）项目基本信息

根据提供的《关于通辽经济技术开发区博览中心土地储备项目的批复》、《通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目收益自求平衡方案》和《通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目会计评估报告》，本项目地块土地整理和储备情况如下：

开发区博览中心土地储备一期项目地块范围为：北外环以南、胜利北路以东、霍林郭勒路以西、老哈河大街以北。拟储备土地面积222亩，预计可出让面积222亩。规划土地用途为国有建设用地，规划用地性质为文化设施用地。

通辽市土地储备交易中心对拟储备地块进行依法征收，进行前期开发、储存及必要的基础设施建设，即需要实施前期开发，开发程度达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通天然气和项目区内场地平整）的出让条件后，将采用货币化形式安置，经整理可将222亩土

地进行招拍挂出让。

## **（二）项目批复文件**

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，项目已取得批复文件如下：

2018年11月16日，通辽市经济技术开发区管理委员会作出了《关于开发区博览中心土地储备项目的批复》（通经技政字〔2018〕175号），同意实施本项目。

## **四、项目资金使用计划及收益与融资平衡安排**

### **（一）项目资金来源及用途**

根据提供的相关材料，项目预计总投资4940.00万元，其中：土地储备成本4000.00万元（计划发行专项债券融资4000.00万元），占总投资的80.97%，债券利息940.00万元，占总投资的19.03%，拟发行债券期限为5年。

根据提供的相关材料，通过土地储备专项债券募集的资金将全部用于开发区博览中心一期项目地块的土地储备工作，包括办理各项报批手续费用、征地补偿费及有关税费、拆迁补偿费、市政配套相关费用等。计划前三年完成土地储备整理工作，其中第一年投入40%，第二年投入40%，第三年投入20%。

## （二）项目融资与收益平衡安排

《通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目收益自求平衡方案》和《通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目会计评估报告》中的相关论述：经查询2015年至今通辽市公共资源交易中心土地出让成交信息，以本土地储备项目周边出让的商业性质地块成交单价为99.93万元/亩（宗地编号1505021300110024000）为参照，结合科尔沁区中心城区城镇基准地价更新成果和近期开发区其他地块成交情况、土地出让金收入管理规定等因素，预测土地储备项目的土地出让价格为65万元/亩。

计划第3年开始土地出让的招拍挂工作，其中第3年出让40%，第4年出让40%，第5年完成其他储备地块的招拍挂工作，可实现土地出让收入14430.00万元。参考项目土地储备征收整理经验数据，扣除政策性基金、土地出让金经费及其他扣除项目后可用于资金平衡的土地净收益为10937.94万元，对债券本息之和的覆盖倍数为2.21倍，具有偿还能力，不存在到期不能偿债的风险。

综上所述，本所律师认为，本期债券对应项目所需资金为发行土地储备专项债券资金，将用于本项目土地整理和储备工作，偿债资金来源是土地出让收入，能够实现项目收益和融资自求平衡。符合《土地储备管理办法》、《地方政府

土地储备专项债券管理办法（试行）》等相关法律法规和规范性文件的规定。

## **五、中介机构及相关文件**

### **（一）法律顾问及法律意见书**

典鉴就本项目专项债券申报工作出具《法律意见书》。

典鉴现持有内蒙古自治区司法厅颁发的统一社会信用代码为311500003185313383的《律师事务所执业许可证》。相关经办律师均持有内蒙古自治区司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》且均通过了2018年度年检。

### **（二）评估机构及项目收益自求平衡方案**

通辽政通资产评估事务所就本项目专项债券申报工作出具了《通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目收益自求平衡方案》。

通辽政通资产评估事务所出具《通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目收益自求平衡方案》时持有统一社会信用代码为91150502MA0Q3HPW4L的《营业执照》。

### **（三）会计师事务所及会计评估报告**

通辽绘正会计师事务所就本项目专项债券申报出具了《通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目会计评估报告》。

通辽绘正会计师事务所出具《通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目会计评估报告》时持有统一社会信用代码为91150591MA0Q1LL31K的《营业执照》和内蒙古自治区财政厅颁发的《会计师事务所执业证书》。签字会计师刘淑萍、刘玉荣均为注册会计师，均通过2018年度年检。

综上，本所律师认为：上述中介机构及其经办人员均具备为本次专项债券申报工作提供对应服务的资质和从业资格。

## **六、本期债券的风险因素**

### **（一）利率风险**

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境、金融货币政策的变化，资本市场利率存在波动的可能性。债券期限越长，不确定性越大。可能对本项目的财务成本产生影响，同时可能对债券投资者实际收益产生影响。

### **（二）偿付风险**

本项目债券偿付资金主要来源于土地的土地出让收入，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本项目债券偿付带来一定风险。

### （三）税务风险

依据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税【2013】5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

### 七、结论意见

综上所述，典鉴律师认为：


1. 通辽市土地储备交易中心具备土地整理、储备、拍卖的主体资格，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条二款之规定；

2. 本次申报已获得必要的批准和授权；

3. 从项目资金来源、用途及项目收益与融资自求平衡情况来看，该项目符合《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等相关法律法规和规范性文件的规定。（以下无正文，为签字页）

（本页无正文，为《内蒙古典鉴律师事务所关于通过经济技术开发区博览中心土地储备一期项目专项债券项目申报之法律意见书》之签署页）



经办律师：

祁琦

2019年1月19日