



若辉 律师事务所
RUO HUI LAW FIRM

内蒙古若辉律师事务所
关于
准格尔旗 2019 年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

二〇一九年一月编制

关于
准格尔旗 2019 年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：若辉律意字 2019 第 052 号

致：准格尔旗土地储备交易中心

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。

本所根据准格尔旗土地储备交易中心与本所签署的《专项法律服务协议》，接受准格尔旗土地储备交易中心的委托，派出专项律师团队，针对准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目，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《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》财预〔2017〕62 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、 土地储备交易中心的主体资格.....	6
二、 准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目的基本情况.....	6
三、 募集资金使用.....	8
四、 中介机构核查.....	9
五、 结论性意见.....	10
六、 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	刘富玉律师、李文静律师
土地储备交易中心	指	准格尔旗土地储备交易中心
本法律意见书	指	《内蒙古若辉律师事务所关于准格尔旗 2019 年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》
本项目	指	准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目
土地储备专项债券	指	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的地方政府专项债券
本次债券	指	准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目专项债券
收益和融资平衡方案	指	内蒙古景宏资产评估事务所公司出具的《关于准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案》
景宏资产评估事务所	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《准格尔旗 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】第 001 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准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目的合法、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。

土地储备交易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，本所律师仅对本次准格尔旗 2019 年土地储备专项债券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储备交易中心本次准格尔旗 2019 年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，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准格尔旗 2019 年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，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、土地储备交易中心的主体资格

准格尔旗土地储备交易中心现持有准格尔旗国土资源局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，准格尔旗土地储备交易中心的基本信息如下：

名称	准格尔旗土地储备交易中心
法定代表人	贺国强
统一社会信用代码	12152723MB0U06979P
性质	事业单位法人
地址	准格尔旗大路新区建业大厦
宗旨和业务范围	对新增建设用地实施土地收购储备及出让工作；经营和管理收购土地和由政府依法收回的违法用地，闲置土地及无主地并纳入储备范围；对收购的土地进行低价评估，成本测算，收购洽谈，签订协议，收购入库，前期开发工作；对储备库中已具备条件的土地实施土地使用权的招标、拍卖、挂牌出让工作。负责对闲置土地的清理和入库工作；发布土地供求信息，收集、汇总、储存、上报发布土地交易信息行情和交易结果。
经费来源	财政补助
开办资金	109 万元

综上，本所律师认为，《准格尔旗人民政府关于 2019 年土地收储计划的批复》确定了本项目的实施主体为：准格尔旗土地储备交易中心，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、准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目的基本情况

（一）准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目的基本情况

根据内蒙古景宏资产评估事务所公司出具的《准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案》，准格尔旗土地储备交易中心对拟收储地块进行依法征收，进行前期开发、储存及必要的基础设施建设。本项目收储地块位于准格尔旗大路新区南煤化工基地，东至世纪大道、西至乌兰不浪林场、南至何家塔村空地、北至久泰三期。收储土地面积 290295.46 平方米，规划用途为工业用地。

(二) 准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目相关文件

1、《准格尔旗土地利用总体规划》

2、《准格尔旗人民政府关于 2019 年土地收储计划的批复》（准政函〔2019〕41 号）

3、《准格尔旗人民政府关于 2019 年度土地储备专项债券的批复》（准政函〔2019〕42 号）

4、《准格尔旗人民政府办公室转发〈内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知〉的通知》（准政办发〔2018〕18 号）

5、《准格尔旗人民政府关于印发旗农村集体土地征收补偿安置办法的通知》（准政发〔2013〕42 号）

6、《准格尔旗人民政府关于公布大路新区 2016 年度至 2018 年度基准地价的通知》（准政发〔2016〕43 号）

综上，本所律师认为，准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目已履行了前期程序，取得了相关部门的批复文件。

根据内蒙古亚嘉会计师事务所出具的《准格尔旗 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】第 001 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，准格尔旗 2019 年土地储备专项债券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，实现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。

三、募集资金使用

（一）本次债券募集资金使用限制

根据内蒙古景宏资产评估事务所公司出具的《准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案》，本次债券募集资金用于土征地补偿费、地上建筑物拆迁补偿费、债券利息。

（二）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

根据内蒙古景宏资产评估事务所公司出具的《准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案》项目总投资：2173.4 万元，其中：

征地补偿费 480 万元，占总投资的 22.09%；

地上建筑物拆迁补偿费用 1333.4 万元，占总投资的 61.35%；

利息为 360 万元，占总投资的 16.56%。

2. 资金筹措

资金筹措途径为：项目总投资 2173.4 万元，其中：自筹资本金 373.4 万元，占总投资的 17.18%。发行地方专项债券募集资金 1800 元，占总投资的 82.82%。

综上，本所律师认为，本次债券募集资金用于土征地补偿费、地上建筑物拆迁补偿费、债券利息等，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 02 月 15 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 02 月 13 日核发的《会计师事务所执业证书》，内蒙古亚嘉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刘富玉律师、李文静律师作为签署律师，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。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为，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；本次债券募集资金专项用于土征地补偿费、地上建筑物拆迁补偿费、债券利息等。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。

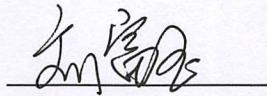
六、附件

- 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：





内蒙古若辉律师事务所（盖章）



2019年1月31日

1、经办律师执业证书

刘富玉律师执业证书：

执业机构	内蒙古若辉律师事务所	 
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	
持证人	刘富玉	
性别	男	
身份证号	152224198105046017	
发证机关	内蒙古自治区	
发证日期	2016 年 04 月 11 日	



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

李文静律师执业证书：

执业机构	内蒙古若辉律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	11501201711617063		
法律职业资格 或律师资格证号	C20151522241495		
发证机关	内蒙古自治区司法厅	持证人	李文静
发证日期	2017年10月09日	性别	女
		身份证号	152224198011150526

律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	内蒙古自治区司法厅
备案日期	2017年6月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
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》



内蒙古自治区市场主体信用信息公示系统 www.nmg.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

4、《会计师事务所执业许可证》



**会计师事务所
执业证书**

名称： 内蒙安达盟会计师事务所（普通合伙）

主任会计师： 张东生

办公场所： 呼和浩特市赛罕区远通河北路中海广场B座106室1层

组织形式： 普通合伙

会计师事务所编号： 15010057

注册资本(出资额)： 0万元

批准设立文号： 内财会[2017]1278号

批准设立日期： 2017-08-03

证书序号: NO. 023248

说 明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关： 内蒙古自治区财政厅

二〇一七年八月八日

中华人民共和国财政部制