



义律（2018）法意字第 0823 号

内蒙古义盟律师事务所 法律意见书

内蒙古义盟律师事务所



东胜区 2018 年土地收购储备项目收益和融资平衡方案
之
法律意见书

致鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心：

内蒙古义盟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。

本所接受鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心的委托，就东胜区 2018 年土地收购储备项目收益和融资平衡方案的前期准备工作，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律、法规和规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。



目 录

释义与简称.....	1
声 明.....	2
正 文.....	4
一、预期偿债资金来源	4
二、募集资金使用	4
（一）土地储备机构的资质.....	4
（二）本次债券的使用限制.....	4
三、中介机构及相关文件.....	6
（一）会计师事务所.....	6
（二）律师事务所.....	7
四、结论性意见.....	7
签章页.....	8

释义与简称

在本报告中，除非特别注明或文意另有指、下列简称和术语具有

以下含义：

本法律意见书	指	义律(2018)法意字第 0823 号《东胜区 2018 年土地收购储备项目收益和融资平衡方案之法律意见书》
本所	指	内蒙古义盟律师事务所
本所律师	指	王永亮律师 王金梅律师 贾海文律师
土地储备专项债券	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	东胜区 2018 年土地收购储备项目收益和融资平衡方案之发行债券
本次准备工作	指	鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心为本次债券发行所从事之前期准备工作
土地中心	指	鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心
会计事务所	指	鄂尔多斯市亿宙会计事务所
《专项评价报告》	指	鄂尔多斯市亿宙会计事务所出具的《东胜区 2018 年土地收购储备项目收益和融资平衡方案专项评价报告》（编号：鄂亿宙所专字【2018】第 119 号）
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 年版）【2017】1569 号）
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预（2017）62 号）

声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据《管理办法》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、本所律师承诺已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；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查、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鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心的委托合同，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、鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心保证已经提供了本所律师为出具本法律意见书所必须的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖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、鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

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，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。

8. 本法律意见书仅供鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖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。

基于以上声明，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《专项评价报告》，经专项审核，鄂尔多斯市亿审会计事务所认为，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，本次评价的鄂尔多斯市东胜区一个土地储备项目，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自求平衡。

据此，本所律师认为，本次债券所列入鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖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《管理办法》第六条的规定。

二、募集资金使用

（一）土地储备机构的资质

1. 鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖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，鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	121527017971910186
名称	鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心
宗旨和	拟定全区土地储备规划和供应年度计划，建立和管理区政府的土地储备库。管理由政府依

业务范围	法收回的违法土地、闲置土地、待征土地、无合法使用权的土地。负责储备土地的前期开发；筹措土地储备资金等工作。
住所	鄂尔多斯市东胜区联邦大厦银座6楼
法定代表人	丁茂林
经费来源	财政核拨
开办资金	203万元
举办单位	鄂尔多斯市东胜区人民政府
登记管理机关	鄂尔多斯市东胜区事业单位登记管理局

2. 根据《土地储备机构名录（2017年版）》，鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖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，鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖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，符合《管理办法》第二条的规定。

（二）本次债券的使用限制

1. 依据鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心提供的相关料，本次债券中应享分配额度内的资金由鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心专项用于土地储备。

2. 依据鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心提供的相关资料鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下：

位于伊煤路东、鄂托克街北、准格尔路西、安厦街及规划路南地块内，共涉及三宗土地，收储土地总面积 155137 平方米（合 232.71 亩）。

宗地一位于伊煤路东、鄂托克街北、准格尔路西、规划路南，收储面积 49559 平方米，规划用途为商业用地、商住用地。

宗地二位于准格尔路西、规划路北、瑞明新城南、规划路东，收储面积 43413 平方米，规划用途为商住用地。

宗地三位于杭锦北路东、安厦路南、规划路西、伊煤路北，收储面积 62165 平方米，规划用途为商业用地、商住用地。

以上拟收储地块土地利用现状为存量建设用地。

3. 投资估算与资金筹措方式

鄂尔多斯市东胜区本次融资涉及 1 个土地储备地块、项目总投资为 23325 万元，项目资金筹措方式为东胜区财政自筹 9325 万元和本次申请专项债券融资 14000 万元。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条的规定。

三、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由鄂尔多斯市亿审会计事务所出具。

鄂尔多斯市亿审会计事务所现持有鄂尔多斯市工商行政管理局

东胜区分局于2015年5月18日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91150602561202366K）、内蒙古自治区财政厅于2010年7月30日核发的《会计师事务所执业证书》，鄂尔多斯市亿审会计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义盟律师事务所出具。

内蒙古义盟律师事务所现持有内蒙古自治区司法厅于2016年6月22日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为：311500007012568770），内蒙古义盟律师事务所为具有合法执业格的律师事务所。

本法律意见书由内蒙古义盟律师事务所王永亮律师、王金梅律师、贾海文律师作为签署律师，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，本次债券所列入的鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心有资格实施储备地块的土地储备；本次债券中应享分配度内的资金由鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式六份

(以下无正文)

签章页

(本页无正文，为《东胜区 2018 年土地收购储备项目收益和融资平衡方案之法律意见书》之签字盖章页)。

内蒙古义盟律师事务所

承办律师：

承办律师： 王金梅

承办律师：

黎海文

时间：2018 年 8 月 24 日