



若辉 律师事务所
RUO HUI LAW FIRM

编号：若辉律意字 2018 第 018 号

内蒙古若辉律师事务所
关于准格尔旗2018年土地收购储备项目
收益和融资平衡
之
法律意见书

2018 年 8 月编制

内蒙古若辉律师事务所

关于准格尔旗 2018 年土地收购储备项目

收益和融资平衡

之

法律意见书

编号：若辉律意字 2018 第 018 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 2018 年土地收购储备项目收益和融资平衡的项目进行前期尽职调查，并根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实以及《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、 土地储备机构的主体资格	6
二、 拟收储土地项目的基本情况	7
三、 预期偿债资金来源.....	8
四、 募集资金使用.....	9
五、 中介机构核查.....	9
六、 结论性意见.....	10
七、 附件.....	11



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	纪啸飞律师、刘富玉律师
土地中心	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 2018 年土地收购储备项目收益和融资平衡之法律意见书》
本项目	指	准格尔旗 2018 年土地收购储备项目收益和融资平衡项目
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	准格尔旗 2018 年土地收购储备项目收益和融资平衡之发行债券
亚嘉会计师事务所	指	内蒙古亚嘉会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	内蒙古亚嘉会计师事务所出具的《2018 年内蒙古自治区准格尔旗土地收购储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（内亚嘉专审字【2018】第 004 号）
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国自然资源部
《土地储备机构名录》	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]62 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）

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 2018 年土地收购储备项目收益和融资平衡项目的合法、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、申请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 2018 年土地收购储备项目收益和融资平衡项目涉及的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中心本次土地收购储备项目收益和融资平衡项目所必备的法律文件，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2018年土地收购储备项目收益和融资平衡项目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、土地储备机构的主体资格

准格尔旗土地储备交易中心现持有国家事业单位登记管理机构核发的《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
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、上报发布土地受易信息行情和交易结果。
经费来源	财政补助
开办资金	109 万元人民币
有效期	2016 年 5 月 25 日至 2021 年 5 月 25 日
住所	准格尔旗大路新区建业大厦
举办单位	准格尔旗国土资源局
登记管理机关	准格尔旗事业单位登记管理局

根据《土地储备机构名录（2017 年版）》，准格尔旗土地储备交易中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。

综上，本所律师认为，准格尔旗土地储备交易中心具有实施土地储备工作的主体资格，符合《管理办法》第二条“本办法所称土地储备，是指地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。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、拟收储土地项目的基本情况

（一）拟收储土地基本情况

根据土地中心提供的《准格尔旗 2018 年土地储备项目收益和融资平衡方案》，本次项目安排中所涉及到的拟收储地块位于位于准格尔旗薛家湾镇东北方向的贾家湾棚户区，东至欣源 A 区、西至乌兰小区、南至鼎华小吃街，收储土地面积 63.09 公顷，规划用途为商业、住宅用地。拟收储地块处于薛家湾镇东北方向，东邻省道 S103，距准格尔旗火车站、汽车站等距离较近，周边学校、医院等基础设施较全面，四面临街，交通便利，区位优势明显。

（二）拟收储土地及项目批复情况

1、2018 年 8 月 8 日，准格尔旗住房和城乡建设局向准格尔旗土地储备交易中心出具《准格尔旗住房和城乡建设局关于贾家湾片区棚户区改造用地情况说明的函》（准建函发[2018]184 号），对申报 2018 年度土地储备专项债券项目改造范围内的用地情况进行说明，具体内容为该范围内包括居住用地约 39.8 公顷，商业用地约 4.75 公顷，中小学用地约 1.68 公顷，绿地约 8.71 公顷，道路用地约 8.15 公顷。

2、2018 年 8 月 9 日，准格尔旗国土资源局向准格尔旗人民政府提交《准格尔旗国土资源局关于 2018 年土地收储计划的请示》（准国土资发[2018]575 号请示文件，请示准格尔旗人民政府收储位于薛家湾镇贾家湾棚户区土地 63.09 公顷进行开发利用，资金来源为土地储备专项债券、银行借贷等方式筹集。

3、2018年8月10日，准格尔旗人民政府向准格尔旗国土资源局出具了《准格尔旗人民政府关于2018年土地收储计划的批复》（准政函[2018]242号批复文件，同意了准格尔旗国土资源局准国土资发[2018]575号文件关于2018年土地收储计划的请示内容。

4、2018年8月9日，准格尔旗国土资源局向准格尔旗人民政府提交《准格尔旗国土资源局关于申报2018年度土地储备专项债券的请示》（准国土资发[2018]574号请示文件，请示以贾家湾一期棚户区改造项目申报2018年度土地储备专项债券，项目改造范围内用地包括居住用地约39.8公顷，商业用地约4.75公顷，中小学用地约1.68公顷，绿地约8.71公顷，道路用地约8.15公顷。

5、2018年8月10日，准格尔旗人民政府向准格尔旗国土资源局出具了《准格尔旗人民政府关于申报2018年度土地储备专项债券的批复》（准政函[2018]242号批复文件，同意了准格尔旗国土资源局准国土资发[2018]574号文件关于申报2018年度土地储备专项债券的请示内容。

综上，本所律师认为，准格尔旗2018年土地收购储备项目收益和融资平衡项目相关地块已履行了前期程序，取得了相关部门的批复文件，尚待按照《土地管理法》、《土地储备管理办法》等相关法律、法规的规定进行后续整理储备、出让及上市供应等工作。

三、预期偿债资金来源

根据亚嘉会计师事务所出具的《专项评价报告》，经专项审核，亚嘉会计师事务所认为，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及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为，本次债券所列入准格尔旗土地交易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权本金和利息，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。

四、募集资金使用

（一）本次债券募集资金使用限制

根据土地中心提供的《准格尔旗 2018 年土地储备项目收益和融资平衡方案》，本次债券中应享分配额度内的资金由土地中心专项用于贾家湾一期棚户区改造项目土地储备工作。

（二）投资估算与资金筹措方式

根据土地中心提供的《准格尔旗 2018 年土地储备项目收益和融资平衡方案》，项目总投资 4950 万元，其中自筹资本金 950 万元，占总投资的 19.19%，本次申请专项债券募集资金 4000 万元，占总投资的 80.81%。

综上，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由土地中心专项用于贾家湾一期棚户区改造项目土地储备工作，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。

五、中介机构核查

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由内蒙古亚嘉会计师事务所出具。

亚嘉会计师事务所现持有呼和浩特市赛罕区工商行政管理部门于 2017 年 8 月 5 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 8 月 3 日核发的《会计师事务所执业证书》，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纪啸飞律师、刘富玉律师作为签署律师，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。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为，准格尔旗土地储备交易中心具备实施土地储备的主体资格；本次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及利息，实现项目收益和融资自求平衡；本次债券中应享分配额度内的资金由土地中心专项用于贾家湾一期棚户区改造项目土地储备工作。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。



七、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：

纪啸飞

纪啸飞

刘富玉

刘富玉

内蒙古若辉律师事务所(盖章)

2018年8月23日

1、经办律师执业证书

纪啸飞律师执业证书：

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	11501200910336704		
法律职业资格 或律师资格证号	A20081504300058		
发证机关	内蒙古自治区司法厅	持证人	纪 啸 飞
发证日期	2016年12月	性 别	男
		身份证号	150430198601161491

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	

刘富玉律师执业证书:

执业机构	内蒙古若辉律师事务所	  刘富玉 11501200910404204	
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		
发证机关	内蒙古自治区	持证人	刘富玉
发证日期	2016 年 04 月 11 日	性别	男
		身份证号	152224198105046017

律师年度考核备案

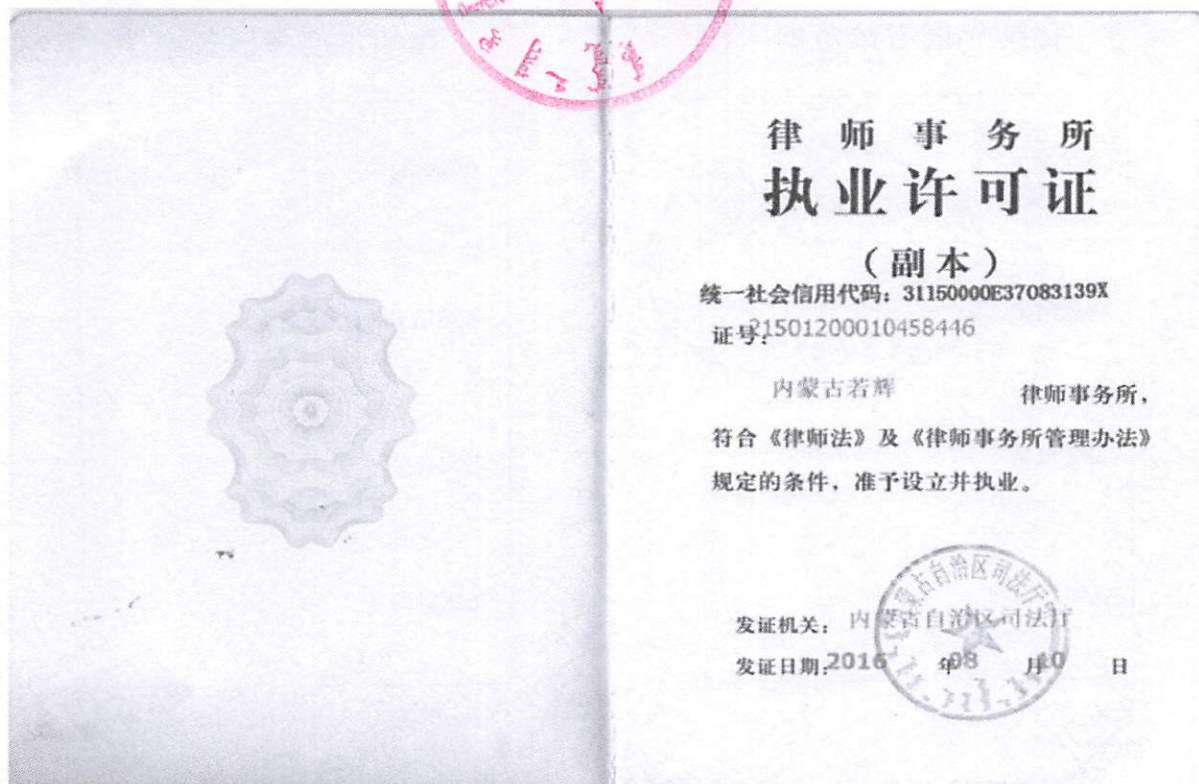
考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



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》

