
内蒙古蒙元律师事务所
法律意见书

内蒙古蒙元律师事务所

二零一八年八月

多伦县 2018 年土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡
之
法律意见书

致：多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）

内蒙古蒙元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。

本所接收内蒙古自治区多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）的委托，就多伦县 2018 年土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡的前期准备工作，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

目录.....	2
释义与简称.....	3
声明.....	4
正文.....	5
一、预期偿债资金来源.....	5
二、募集资金使用.....	5
（一）土地储备机构的资源.....	5
（二）本次债券的使用期限.....	5
三、中介机构及相关文件.....	7
（一）会计师事务所.....	7
（二）律师事务所.....	7
四、结论性意见.....	7
签章页.....	8

释义与简称

在本意见中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	蒙元（2018）法意字第 017 号《多伦县 2018 年土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡》之法律意见书
本所	指	内蒙古蒙元律师事务所
本所律师	指	郭玉和律师、乔虎律师
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	多伦县 2018 年土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡之发行债券
本次准备工作	指	多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）为本次债券发行所从事之前期准备工作
土地中心	指	多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）
会计师事务所	指	内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）
《专项审计报告》		内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）出具《2018 年多伦县土地储备项目收益与融资自求平衡专项审计报告》（编号：内慧通审字[2018]第 066 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]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）》（预算[2017]62 号）

声明

为法律意见书的出具，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；已严格履行法定职务，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽责调查，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多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）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. 多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）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、多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）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. 本法律意见书仅供多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）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。

基于以上所述，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《专项审计报告》，经专项审核，内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）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，本次评估的多伦县一个土地储备项目，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，本次债券所列入多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）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》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）土地储备机构的资源

1. 多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）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，多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12152531767892593J
名称	多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）
宗旨和业务范围	承担不动产登记、权属、市场监测和权籍调查等业务的技术指导工作；开展不动产登记资料公开查询，登记成果应用与社会化服务；承担不动产登记信息管理基础平台的建设、运行与维护；依法储存收回、收购、征用的土地，盘活存量土地资产，优化土地资源的科学配置。
住所	多伦淖尔镇国土资源局办公楼
法定代表人	谢久青
经费来源	财政拨款
开办资金	1.1 万元
举办单位	多伦县国土资源局
有效期	2016 年 06 月 07 日至 2021 年 06 月 07 日
登记管理机关	多伦县机构编制委员会

2. 根据《土地储备机构（2017 年版）》，多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）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，多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）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》第二条之规定。

（二）本次债券的使用期限

1. 依据多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金由多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）专项用于土地储备。

2. 依据多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）提供的相关资料，多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下：

宗地一位于北清真南阜财社区，北至北清真寺、东至东环 A 小区、南至老胡同横街、西至二道街，收储面积 29712 平方米（合约 44.57 亩），规划用途为住宅用地（兼容商业用地）。

宗地二位于新妇幼保健院西南，北至佛殿街、东至新妇幼保健院、南至福寿街、西至二道街，收储面积 37845 平方米（合约 56.76 亩），规划用途为住宅用地（兼容商业用地）。

宗地三位于清真中寺周边，北至福寿街、东至东盛街、南至灯棚街、西至福盛街，收储面积 23479.4 平方米（合约 35.22 亩），规划用途为住宅用地（兼容商业用地）。

宗地四位于老城区三角地，北至一中路、东至东环路 F 段商住楼、南至兴盛商住楼、西至多伦县回族小学，收储面积 28837.9 平方米（合约 43.26 亩），规划用途为商业、住宅用地。

宗地五位于德胜大街南、小营盘北路西侧地块，北至德胜大街南、东至小营盘北路、南至察哈尔大街、西至大钊路，面积为 83949 平方米（合约 125.92 亩），规划用途为住宅用地（兼容商业用地）。

宗地六位于德胜大街南、小营盘北路东侧地块，北至德胜大街南、东至经一路、南至察哈尔大街、西至小营盘北路，面积为 70139 平方米（合约 105.21 亩），规划用途为住宅用地（兼容商业用地）。

3. 投资估算与资金筹措方式

多伦县本次融资涉及 6 宗土地储备地块，项目总投资估算为 5136.7 万元，项目资金筹措方式为多伦县财政自筹 1136.7 万元和本次申请专项债券融资 4000 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多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

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《专项审计报告》由内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）出具。

内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）现持有呼和浩特市工商行政管理局于 2016 年 5 月 17 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91150191072572913P）、内蒙古自治区财政厅于 2013 年 6 月 14 日核发的《会计师事务所执业证书》，内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）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蒙元律师事务所出具。

内蒙古蒙元律师事务所现持有内蒙古自治区司法厅于 2018 年 7 月 8 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31150000793641368F），内蒙古蒙元律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由内蒙古蒙元律师事务所郭玉和律师、乔虎律师作为签署律师，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，本次债券所列入的多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）有资格实施储备地块的土地储备；本次债券中应享分配额度内的资金由多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）专项用于土地储备。

本法律意见书正式一式五份。

（以下无正文）

签章页

（本页无正文，为《内蒙古蒙元律师事务所多伦县 2018 年土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡之法律意见书》之签字盖章页）。



负责人：郭玉和

经办律师：郭玉和

经办律师：郭玉和

时间：2018 年 8 月 23 日