

山西华炬律师事务所
2019年运城市（本级）北部新区土地储备专项债券项目
之
法律意见书



山西太原长风商务区长兴路1号华润大厦T4座34-35层
34/35th Floor, Tower 4, China Resources Building,
No.1 Changxing Road, Changfeng CBD, Taiyuan, PRC
电话/Tel: +86351 2715333/4/5/6/7/8/9 传真/Fax: +86351 2715337
E-mail: office@huajulaw.com
www.huajulaw.com



目 录

释 义	1
第一部分 引言	2
一、出具本法律意见书的依据.....	2
二、方法与限制.....	3
三、声明事项.....	4
第二部分 正文	6
一、土地储备项目实施主体资格.....	6
二、专项债券对应的土地储备项目.....	7
三、专项债券的预期偿债资金来源.....	9
四、专项债券项目的中介服务机构.....	9
五、结论意见.....	11
附件一：律师事务所执业许可证.....	14
附件二：律师执业证.....	15

释 义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语之特定含义如下：

专项债券	2019年运城市（本级）北部新区土地储备专项债券项目
贵局	运城市财政局
贵中心、土地储备机构	运城市土地收购储备中心
《评价报告》	大华会计师事务所《关于对2019年运城市（本级）北部新区土地储备专项债券项目情况及资金平衡方案评价报告》
《信用评级报告》	东方金诚国际信用评估有限公司《2019年第四批山西省政府土地储备专项债券—2019年第十一批山西省政府专项债券信用评级报告》
本所	山西华炬律师事务所
大华会计师事务所	大华会计师事务所(特殊普通合伙)山西分所
东方金诚公司	东方金诚国际信用评估有限公司
元、万元、亿元	中国法定货币人民币元、万元、亿元

山西华炬律师事务所
2019年运城市（本级）北部新区土地储备专项债券项目之
法律意见书

[2019]华律字(0707-12)号

致：运城市财政局

山西华炬律师事务所接受运城市财政局的委托，指派本所律师作为专项债券项目的专项法律顾问，就2019年运城市（本级）北部新区土地储备专项债券项目的相关事宜出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、出具本法律意见书的依据

本所律师出具法律意见书依据的相关法律、政策法规、司法解释等相关法律文件如下：

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》；
- 3、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）；
- 4、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）；
- 5、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号）；

6、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预[2017]62号）；

7、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）；

8、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）；

9、财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23号）；

10、《政府性基金管理暂行办法》（财综[2010]80号）；

11、《政府非税收入管理办法》（财税[2016]33号）；

12、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17号）；

13、财政部关于印发《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知》（财预[2018]209号）；

14、国家、山西省关于地方政府债券的政策法规等相关法律文件。

二、方法与限制

（一）出具本法律意见书采用的基本方法

1、审阅相关主体提供的资料、信息与文件；

2、与相关主体的有关人员会面和访谈；

3、核查相关主体官方网站或提供专项债券项目的其他网络渠道相关资料、信息与文件；

4、查阅截至本法律意见书出具日前贵局提供的由其他中介机构出具的专业报告；

5、依据相关法律、政策、程序及实际操作惯例做出法律判断。

（二）本法律意见书基于下述假设及限制

1、所有相关主体提交给本所的文件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2、所有相关主体提交给本所的文件均由相关当事方合法授权、签订和递交；

3、所有相关主体提交给本所文件上的签字、印章均是真实的；

4、所有相关主体对本所做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面的还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5、描述或引用法律问题时涉及的事实、信息和数据均是截至本法律意见书出具之日相关主体提供给本所的受限于前述规定的有效事实和数据；

6、本所律师根据本所与贵局签订之《专项法律服务合同》的约定，按贵局的指示根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在法律意见书出具之后某些情况是否会发生变化。

三、声明事项

1、本所律师依据法律意见书出具日以前已发生的事实和我国现行法律、法规和相关行政部门的有关规定发表法律意见；

2、本所律师仅就与专项债券项目有关的法律问题发表法律意见，不对会计、审计、信用评级等专业事项和意见发表意见。在本法律意见书中对有关会计意见、审计意见中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证；

3、本所及经办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，对专项债券项目进行了充分的核查验证，本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4、本所律师得到相关各方如下承诺和保证：相关各方已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料或传真件（复印件）。有关材料上的签字和盖章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或原件一致。对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于政府有关主管部门或其他单位出具的证明文件而出具相应的意见；

5、本法律意见书仅供专项专项债券项目之目的使用，非经本所书面同意，不得用作其他任何目的。

第二部分 正文

本所律师根据国家法律、法规的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对相关主体提供的文件和相关事实进行了核查和验证，现发表法律意见如下：

一、土地储备项目实施主体资格

专项债券募集资金用途为运城市土地收购储备中心土地收储支出。

（一）土地储备机构基本情况

1、运城市土地收购储备中心现持有运城市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，记载内容如下：

名称	运城市土地收购储备中心
统一社会信用代码	1214000736310722N
住所	运城市河东东街 426 号
法定代表人	张弓
开办资金	47 万元
经费来源	自收自支
举办单位	运城市国土资源局
宗旨和业务范围	对市内国有存量建设用地情况进行调查清理；对闲置、低效利用或市政府建设需要使用的土地依法收回、收购；建设政府土地储备库；对收回的土地实施开发等。
有效期限	自 2017 年 3 月 27 日至 2022 年 3 月 27 日

登记机关	运城市事业单位登记管理局
------	--------------

2、经本所律师通过事业单位在线系统查询，单位状态显示正常。

（二）土地储备机构资格

根据山西省国土资源厅办公室关于印发《山西省土地储备机构名录（2018年版）》的通知（晋国土资办发[2018]96号），运城市土地收购储备中心已被列入自然资源部土地储备机构名录进行管理，名录代码 140800。

据此，本所律师认为，运城市土地收购储备中心是依法设立的事业法人，具有独立法人资格，并已被纳入自然资源部土地储备机构名录管理，符合《土地储备管理办法》第一条第（三）项和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条的要求，具备实施土地储备的资格。

二、专项债券对应的土地储备项目

（一）项目基本情况

2019年运城市（本级）北部新区土地储备专项债券项目包括大禹街和学苑路两个地块。其中：（1）大禹街地块位于运城市盐湖区解放路以西、中银大道以东，拟收储面积为 100.57 亩，土地性质为道路及绿化用地。（2）学苑路地块位于运城市盐湖区迎宾街以南、复旦大道以北，拟收储面积为 150.00 亩，土地性质为道路及绿化用地。上述地块土地权属清晰、不存在抵押等担保情形、不存在产权纠纷。

（二）项目审批情况

2012年11月16日，项目取得了山西省人民政府《关于运城市二〇一二年第四批次建设用地的批复》（编号：晋政地字[2012]570号）。

2013年，项目取得了山西省人民政府《关于运城市二〇一二年第六批次建设用地的批复》（编号：晋政地字[2013]200号）。

2014年，项目取得了山西省人民政府《关于运城市二〇一四年第一批次建设用地的批复》（编号：晋政地字[2014]409号）。

2017年11月16日，项目取得了山西省人民政府《关于运城市二〇一六年第二批建设用地的批复》（编号：晋政地字[2017]194号）。

2019年，运城市人民政府批准运城市土地收购储备中心《关于市本级2019年度土地收购储备计划的请示》，项目已列入运城市土储计划。

（三）项目实施进度

本项目计划于2019年底全部征收完毕，2020年整理完成后划拨，目前正在进行前期拆迁补偿工作。

（四）项目资金筹措

2019年运城市（本级）北部新区土地储备专项债券项目总投资12,839.69万元。其中：征地补偿费2,408.58万元，地面附着物赔偿费7,517.10万元，耕地开垦费1,503.42万元，社保费及其他费用1,232.92万元，建设期债券利息166.67万元，发行手续10.00万元、登记托管费1.00万元。

资金来源：项目资本金 2,839.69 万元，由财政投入解决；剩余资金 10,000.00 万元拟通过申请地方政府专项债券解决。

据此，本所律师认为，上述土地储备项目已经同级人民政府同意，且具备开展土地收储前期工作的条件，项目总投资资金已做安排，在完善相关手续完成征收工作后可纳入收储，依法进行出让。

三、专项债券的预期偿债资金来源

2019 年运城市（本级）北部新区土地储备专项债券项目预期收益为国有土地使用权划拨收入。

依据《评价报告》，经专项审核，大华会计师事务所认为，在债券存续期内，项目收益净现金流入可有效覆盖债券对应项目融资成本，且每年留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出。截止 2024 年偿还本息后项目累计净现金结余 2,828.09 万元，因此该项目资金稳定性总体上可以得到保证。本息覆盖倍数为 1.22 倍，上述测算用于还本付息资金的充足性均得到保障，能够满足专项债券的还本付息要求，并实现本期债券募投项目收益与融资自求平衡。

据此，本所律师认为，专项债券所列入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《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第六条要求。

四、专项债券项目的中介服务机构

（一）专项评价机构

大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所为专项债券项目的评价机构并出具《评价报告》。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所持有山西省工商行政管理局于 2015 年 7 月 1 日核发的《营业执照》（统一信用代码证号：91140100058863554J），山西省财政厅于 2015 年 8 月 13 日核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号：110101481401）。

据此，本所律师认为，大华会计师事务所系依法成立并合法存续的审计机构，具备出具《评价报告》的资格。

（二）信用评级机构

专项债券评级机构为东方金诚公司，东方金诚公司出具的《信用评级报告》显示，专项债券信用级别为 AAA 级。

根据东方金诚公司提供的资料，并经本所律师核查，东方金诚公司现持有北京市工商行政管理局朝阳分局核发的《营业执照》

（统一社会信用代码：91110102780952490W），中国证券监督管理委员会 2019 年 2 月 25 日签发的编号为 ZPJ006 的《证券市场资信评级业务许可证》。同时，东方金诚公司系评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构。

据此，本所律师认为，东方金诚公司系依法成立并合法存续的信用评级机构，且具有在银行间债券市场和证券市场从事信用评级业务的资格，东方金诚公司对专项债券的信用评级合法有效。

（三）专项法律机构

山西华炬律师事务所为专项债券项目的专项法律服务机构并出具《法律意见书》。

本所系山西省司法厅核准设立的特殊普通合伙制律师事务所，持有山西省司法厅于2016年6月30日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31140000MD0046620Q）。

据此，本所律师认为，山西华炬律师事务所系依法批准设立并合法存续的律师事务所，具备为专项债券项目出具《法律意见书》的资格。在《法律意见书》上签字的两名执业律师具备相应的从业资格。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

专项债券项目实施主体运城市土地收购储备中心系依法设立的事业法人，具备独立法人资格，并已被列入自然资源部土地储备机构名录管理，具备土地收储资格。

专项债券募集资金拟投资的土地储备项目已经同级政府同意，具备开展土地收储前期工作的条件。

专项债券募集资金拟投资的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的项目收入能够保障偿还本期债券的本金及利息。

为专项债券项目提供服务的中介机构具备相应的从业资格。

专项债券募集资金拟投资的土地储备项目符合相关法律法规、规范性文件和政策要求，不存在实质性法律障碍。但由于专项债券期限较长，可能存在政策、市场等因素影响相关收入，从而影响专项债券还本付息的风险。

本法律意见书自加盖本所公章及经办律师签字后生效。本法律意见书正本一式六份，本所留存一份，其余五份供专项债券发行之目的使用。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2019年运城市（本级）北部新区土地储备专项
债券项目之法律意见书》之签署页）

山西华炬律师事务所



负责人：_____



律 师： 郝晶晶

律 师： 周晓霞

2019年 7 月 13日

附件一：律师事务所执业许可证



附件二：律师执业证

执业机构	山西华炬律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	11401201711453830	持证人	杜晶晶
法律职业资格 或律师资格证号	A20151401070320	性别	女
发证机关	山西省司法厅	身份证号	142726199003141841
发证日期	2017年08月03日		

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	山西省司法厅 律师考核备案 专用章
备案日期	2017年11月11日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	山西省司法厅 律师考核备案 专用章
备案日期	2017年11月11日

执业机构 山西华炬律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11401201711946391

法律职业资格
或律师资格证号 A20151101050785

持证人 闫晓霞

性别 女

发证机关



身份证号 142431199106203026

发证日期 2017年11月08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	