

山西华炬律师事务所
2019年晋中市（本级）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.....	10
五、结论意见.....	12
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年晋中市（本级）土地储备专项债券
贵局	晋中市财政局
贵中心、土地储备机构	晋中市土地储备中心
《专项评价报告》	山西天正会计师事务所《关于对2019年山西省晋中市本级土地储备专项债券项目情况及资金平衡方案的专项评价报告》
《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
天正会计师事务所	山西天正会计师事务所(有限公司)
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年晋中市（本级）土地储备专项债券项目
法律意见书

[2019]华律字(0707-4)号

致：晋中市财政局

山西华炬律师事务所接受晋中市财政局的委托，指派本所律师作为专项债券项目的专项法律顾问，就2019年晋中市（本级）土地储备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〔2015〕62号）；
- 7、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 8、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）；
- 9、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）；
- 10、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）；
- 11、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）；
- 12、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）；
- 13、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

（一）土地储备机构基本情况

专项债券发行募集资金用途为晋中市土地储备中心收储土地支出。

1、晋中市土地储备中心现持有晋中市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，证载信息如下：

名称	晋中市土地储备中心
统一社会信用代码	12140800788533338H
住所	晋中市榆次区锦纶北路 73 号
法定代表人	武时春
开办资金	1500 万元
经费来源	全额拨款
举办单位	晋中市国土资源局
宗旨和业务范围	盘活土地资产；优化土地资源配置；合理利用土地；规范土地市场；负责对符合收购（收回）条件的土地进行收购（收回）并予以储备；负责对储备土地进行前期开发；整理和土

	地利用；负责储备土地出让的前期准备工作；负责筹措和管理土地储备资金；收集和发布土地收购、储备、出让信息；负责市区土地统征的技术性工作。
有效期限	自 2016 年 03 月 22 日至 2021 年 03 月 22 日
登记机关	晋中市事业单位登记管理局

2、经本所律师查询事业单位在线系统显示，晋中市土地储备中心单位状态为正常。

（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（2017年版）》的通知（晋国土资办发[2017]137号），晋中市土地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 TC140700。

据此，本所律师认为，晋中市土地储备中心是依法设立的事业法人，具有独立法人资格，并已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年山西省晋中市拟开展两个土地储备项目：龙城大街沿线土地储备项目一期和龙城大街沿线土地储备项目二期。其中：一期土地储备项目涉及24个地块，预计征收储备土地面积1740.27亩，

总投资金额初步估算为 29,255.01 万元；二期土地储备项目涉及 12 个地块，预计征收储备土地面积 1118.96 亩，总投资金额初步估算为 32,744.99 万元。主要以新增集体土地为主，涉及部分建设用地和未利用地，不涉及基本农田，规划主要用途为：商业用地、居住用地、中小学用地、金融保险用地、体育场馆用地、道路用地及文化活动用地。

（二）项目审批情况

2019 年 1 月 28 日，晋中市国土资源局向晋中市人民政府申请《关于编制我市本级 2019 年度土地储备计划的请示》（编号：市国土资发[2019]10 号）。

2019 年 2 月 1 日，项目取得了晋中市人民政府核发的《关于编制市本级 2019 年度土地储备计划的批复》（编号：市政函[2019]6 号），同意安排 2019 年度市本级土地储备计划 200 公顷，其中新增建设用地 133 公顷，主要为龙城大街沿线建设用地和近城项目用地；存量土地 67 公顷，主要为蕴华棚户区（片区）改造项目用地和王湖城中村改造项目用地等。

2019 年 6 月 20 日，晋中市规划和自然资源局《关于调整市本级 2019 年度土地储备计划的请示》（编号：市自然资呈[2019]46 号），申请调整如下：将新增国有建设用地计划中征收的龙城大街沿线乌金山镇 106 公顷增加 79 公顷，调整为龙城大街沿线乌金山镇、使赵社管中心土地 185 公顷；2019 年度新增国有建设用地计划由原来的 133 公顷增加至 212 公顷，土地征收转用计划指标相应增加至 212 公顷。

2019年6月21日，项目取得了晋中市人民政府办公室《关于调整2019年度市本级土地储备计划的批复》。

（三）项目实施进度

由于项目资金未到位，项目目前正在积极进行前期手续的审批以及开工前的准备工作，待项目资金到位后，即可开展土地收储工作，预计2019年底征拆工作全部完成并补偿到位。

（四）项目资金筹措

2019年晋中市（本级）土地储备项目估算总投资62,000.00万元，其中：龙城大街沿线土地储备项目一期估算投资29,255.01万元，含土地补偿和安置补助费15,434.85万元、社会保障费2,832.47万元、耕地开垦费8,443.38万元、地面附着物征拆费2,544.31万元；龙城大街沿线土地储备项目二期估算投资32,744.99万元，含土地补偿和安置补助费22,379.14万元、社会保障费2,019.16万元、耕地开垦费6,720.00万元、地面附着物征拆费1,626.69万元。

资金来源为：项目所需资金62,000.00万元全部通过发行土地储备专项债券来满足。

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年晋中市（本级）土地储备项目预期收益为国有土地使用权出让收入。

依据《专项评价报告》，经专项审核，天正会计师事务所认为，专项债券对应地块土地出让从 2019 年开始至 2023 年完成，国有土地使用权总收入预计为 159,361.19 万元。专项债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应土地储备项目的土地收储及开发整理成本、债券利息支出以及到期的本金偿还支出，专项债券的资金覆盖率可达到 1.79 倍，期末项目累计净现金结余为 70,442.54 万元，项目资金充足性、稳定性总体上可以得到保证。

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，对应的项目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

天正会计师事务所为专项债券项目的评价机构并出具《专项评价报告》。

天正会计师事务所持有山西省工商行政管理局 2018 年 3 月 9 日核发的《营业执照》（统一信用代码证号 91140107713678110F），山西省财政厅于 2018 年 3 月 22 日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：14010072）。

据此，本所律师认为，天正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《专项评价报告》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》（证号：21401200120235085），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》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晋中市土地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。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年晋中市(本级)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: 孙智

律 师: 喻晓杰

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 <u>山西华炬律师事务所</u> ----- 执业证类别 <u>专职律师</u> ----- 执业证号 <u>11401201711453830</u> ----- 法律职业资格 或律师资格证号 <u>A20151401070320</u> ----- 发证机关 <u>山西省司法厅</u> ----- 发证日期 <u>2017</u> 年 <u>08</u> 月 <u>03</u> 日	  持证人 <u>杜晶晶</u> ----- 性 别 <u>女</u> ----- 身份证号 <u>142726199003141841</u> -----																
<p style="text-align: center;">律师年度考核备案</p> <table border="1"> <tr> <td>考核年度</td> <td></td> </tr> <tr> <td>考核结果</td> <td></td> </tr> <tr> <td>备案机关</td> <td>山西省司法厅 律师考核称职 专用章</td> </tr> <tr> <td>备案日期</td> <td>2017年5月31日</td> </tr> </table>	考核年度		考核结果		备案机关	山西省司法厅 律师考核称职 专用章	备案日期	2017年5月31日	<p style="text-align: center;">律师年度考核备案</p> <table border="1"> <tr> <td>考核年度</td> <td></td> </tr> <tr> <td>考核结果</td> <td></td> </tr> <tr> <td>备案机关</td> <td>山西省司法厅 律师考核称职 专用章</td> </tr> <tr> <td>备案日期</td> <td></td> </tr> </table>	考核年度		考核结果		备案机关	山西省司法厅 律师考核称职 专用章	备案日期	
考核年度																	
考核结果																	
备案机关	山西省司法厅 律师考核称职 专用章																
备案日期	2017年5月31日																
考核年度																	
考核结果																	
备案机关	山西省司法厅 律师考核称职 专用章																
备案日期																	

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 11401201410681562	持证人 喻晓杰
法律职业资格 或律师资格证号 A20111408260098	性别 男
发证机关 	身份证号 142731198805090317
发证日期 2018年03月30日	

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	