

2019 年黑龙江省土地储备专项债券
(二期)

—

2019 年黑龙江省专项债券
(八期)

七台河市勃利县土地储备项目

法律意见书

大成(顾)字[2019]第【05-19360】号

大成 DENTONS

北京大成(哈尔滨)律师事务所

www.dentons.cn

哈尔滨市南岗区南兴街 24 号中交香颂 B 栋 3 层/4 层
3/F, 4/F, Building B, Zhongjiaoxiangsong, No.24, NanxinStreet,
Nangang District, 150086, Harbin, China.

Tel: +86 451-8265 5177 Fax: +86 451-8265 5377

目 录

第一部分 前言	3
1.本所声明	3
2.定义与释义	4
第二部分 正文	6
一、土地储备机构的主体资格	6
二、土地储备项目情况	8
1.项目地块情况	8
2.项目审批情况	9
3.项目实施情况	11
三、项目资金情况	12
1.本次债券的使用	12
2.项目资金情况	12
3.项目收益与融资自求平衡情况	13
四、中介机构及相关文件	14
1.会计师事务所	14
2.律师事务所	15
第三部分 结论性意见	16
签字盖章页	18

法律意见书

致：勃利县土地收购储备中心

北京大成（哈尔滨）律师事务所依法接受勃利县土地收购储备中心委托，就勃利县 2019 年土地储备项目合法性之事宜出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》等法律、行政法规、部门规章的规定，依据贵中心提供给本所查阅的书面文件出具本法律意见书。

第一部分 前言

1. 本所声明

1.1 本法律意见书出具的事实依据，系贵中心提供给本所查阅的相关书面材料，对于无法查阅的文件原件和事实，则是本所基于对贵中心陈述的真实性确信的基础上进行的

判定。

1.2 本法律意见书出具前，贵中心已向本所出具承诺：其提供的材料均为真实、准确，如为复印件则与原件相符；其提供的文件上加盖的公章系在勃利县事业单位登记管理局登记备案的公章；其进行的说明无虚假陈述、故意隐瞒等故意误导本所的情形。

1.3 本法律意见书是本所依据本法律意见书出具时所适用的中国法律、行政法规、规章、规范性文件的有关规定发表的意见。

1.4 本所仅就勃利县 2019 年土地储备项目合法性之事宜有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、评估等其他专业事项发表意见。本法律意见书中对有关财务会计报告、审计报告、评估报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证或确认。

2. 定义与释义

2.1 在本法律意见书中，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

本所/大成律师事务所	指	北京大成（哈尔滨）律师事务所
本所律师/ 本所经办律师	指	在本法律意见书中签名的北京大成（哈尔滨）律师事务所的律师
本法律意见书	指	北京大成（哈尔滨）律师事务所于 2019 年 8 月 20 日出具的《2019 年黑龙江省土地储备专项债券（二期）—2019 年黑龙江省政府专项债券（八期）七台河市勃利县土地储备项目法律意见书》
贵中心/ 勃利县土储中心	指	勃利县土地收购储备中心
勃利县政府	指	勃利县人民政府
项目/土储项目/土地储备项目	指	勃利县冷链物流园区一期建设用地收储项目
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所
《专项评价报告》	指	致同会计师事务所于 2019 年 8 月 20 日出具的《2019 年黑龙江省土地储备专项债券（二期）—2019 年黑龙江省政府专项债券（八期）七台河市勃利县土地储备项目收益与融资自求平衡专

		项评价报告》
《地方政府土地储备专项债券管理办法》	指	财政部、国土资源部关于印发《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）
《土地储备管理办法》	指	国土资源部、财政部、中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于印发《土地储备管理办法》的通知（国土资规[2017]17号）

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

本期债券对应项目实施土地储备的机构为勃利县土地收购储备中心。根据勃利县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，勃利县土储中心的具体登记信息为：

名称	勃利县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12230921MB0225349D
宗旨和业务范围	对辖区范围内的各类闲置土地、逾期未开发的土地、停产破产企业闲置的土地、出让等有偿

	使用合同期限届满的土地、查处没收的违法土地、国有存量土地调整转换的土地、征而未用的集体土地，代表政府实施土地收回、收购储备及出让的前期整理工作；负责建立土地信息资源库工作；负责储备资金的管理
住所	黑龙江省勃利县元明街
法定代表人	李怀斌
经费来源	财政补助
开办资金	10 万元人民币
举办单位	勃利县国土资源局
登记管理机关	勃利县事业单位登记管理局
有效期限	2016 年 9 月 7 日至 2021 年 9 月 7 日

2014 年 8 月 28 日勃利县机构编制委员会下发《关于调整国土资源局所属事业单位的通知》(勃编字 [2014]16 号)，列示：将挂牌子机构勃利县政府土地收购储备中心从县土地整理中心分离出来，独立设置，为县国土资源局自收自支事业单位，机构规格为正股级。

根据《土地储备机构名录 (2018 年版)》(黑龙江部分)，

勃利县土储中心已被列入全国土地储备机构名录，名录代码为：TC230921。

本所律师经核查认为，勃利县土储中心系经勃利县机构编制委员会批准设立的、承担本行政辖区内土地回收和收购储备等职能的事业单位法人，其已被列入《土地储备机构名录》，具备实施本次土地储备项目的主体资格。

二、土地储备项目情况

1.项目地块情况

根据黑龙江顺吉土地勘测设计有限公司于 2019 年 4 月编制的《勃利县冷链物流园区一期建设用地收储项目可行性研究报告》及本所律师的实地走访和核查，本次土地收储项目共涉及 1 宗储备地块，收储总面积为 29.42 公顷。

项目由勃利县土储中心作为承办单位，对土地进行统一征收储备，预计形成可出让用地面积总计为 29.42 公顷，对项目地块进行挂牌交易，所得土地收益用于基础设施建设和土地的开发整理。

项目地块的基本信息

实施项目名称	勃利县冷链物流园区一期建设用地收储项目
--------	---------------------

面积	29.42 公顷
土地四至	东至：城西村耕地，南至：畜牧场，西至：308 省道，北至：依七公路
土地性质	集体农用地和集体未利用地（已办理集体土地转用审批手续）

根据勃利县土储中心出具的《勃利县土地收储项目基本情况说明》中列示，项目对应地块未设立担保物权、用益物权，无查封、抵押或存在其他权利负担。

2.项目审批情况

2.1 黑龙江顺吉土地勘测设计有限公司于 2019 年 4 月编制了《勃利县冷链物流园区一期建设用地收储项目可行性研究报告》，结论与建议部分列示：本次土地收购储备，迎合了勃利县经济发展和城区规划的需要，也迎合了社会发展的需要...，本次收购储备的土地预计的收益相当可观，不但能改善勃利县的财政状况，还能通过此次收购储备土地出让资金的回笼，为勃利县的经济和社会建设筹措必要的资金。

2.2 根据《勃利县冷链物流园区一期建设用地收储项目可行性研究报告》第五章“项目实施进度”列示：勃利县冷链物流园区一期建设项目建设期为 5 年，其中前期工作 2 个月，土地征收 36 个月，前期开发 16 个月，项目竣工及验收

2 个月。从 2019 年 11 月开始，到 2024 年 10 月末结束。
具体为：2019 年 11 月-2019 年 12 月，完成项目的前期工作，包括地籍管理、土地登记、项目的申请、可行性研究报告的编制等工作；2020 年 1 月-2022 年 12 月，完成项目土地的征收工作；2023 年 1 月-2024 年 4 月，前期开发建设工作；2024 年 5 月-2024 年 6 月，项目竣工及验收；2024 年 7 月-2024 年 10 月，土地入库储备及出让。

2.3 2019 年 7 月 5 日，勃利县发展和改革委员会出具《关于勃利县冷链物流园区一期建设用地收储项目可行性研究报告的批复》，同意勃利县冷链物流园区一期建设用地收储项目实施。

2.4 2018 年 4 月，勃利县土地收购储备中心制定《勃利县 2019 年度土地储备计划》，列示勃利县 2019 年度计划收储土地总规模 29.42 公顷，现状用途为集体农用地和集体未利用地，规划用途为工业用地，土地产权清晰，无争议。

2.5 2018 年 11 月 27 日，勃利县人民政府出具《关于对 2019 年度土地储备计划的批复》（勃政发[2018]140 号），原则同意《勃利县 2019 年度土地收储计划》。

2.6 2019年5月27日，黑龙江省人民政府出具《关于勃利县二〇一九年度第二批次城市建设农用地转用和土地征收方案的批复》(黑政土[2019]第134号)，批复同意勃利县将土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内集体农用地23.3253公顷(耕地22.1407公顷)转为建设用地并征为国有，另将集体未利用地6.0934公顷征为国有。上述共计29.4187公顷土地，作为该批次城市建设用地。

3.项目实施情况

根据勃利县土储中心出具的《关于勃利县2019年土地收储项目的实施情况说明》，目前项目实施情况为：

3.1 已完成本次土地收储项目涉及的储备地块的《可行性研究报告》的编制并取得了勃利县发展和改革局出具的《关于勃利县冷链物流园区一期建设用地收储项目可行性研究报告的批复》；

3.2 项目已完成《勃利县2019年土地储备计划》的编制并取得了勃利县人民政府出具的《关于对勃利县2019年度土地储备计划的批复》。

本所律师经核查认为，土地储备项目已列入《勃利县

2019 年土地储备计划》中，并履行了必要的文件编制、请示、批复流程，且已取得了农用地转用和征收批准手续，符合《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定。

三、项目资金情况

1.本次债券的使用

2019 年 4 月 22 日，勃利县人民政府向黑龙江省财政厅报送《关于上报 2019 年土地储备专项收益债券项目的请示》（勃政函[2019]32 号），列示：“冷链物流园区项目符合土地利用总体规划和城乡规划，已向省厅申请农用地转征，同时申请的 2019 年土地储备专项收益债券资金调整为 3980.64 万元”。

本次债券安排的额度为期限为 5 年。

2.项目资金情况

2.1 根据《勃利县冷链物流园区一期建设用地收储项目可行性研究报告》，“土地出让收入 5371.85 万元，项目总投资成本 3980.64 万元。

2.2 根据致同会计师事务所出具的《专项评价报告》中列示的“项目总投资估算表”及“投资估算及资金筹措表”，项目地块的项目总投资及资金来源情况为：

项目总投资	4,517 万元，其中土地收储、土地平整 3,560 万元，其他费用 59 万元，不可预见费 362 万元，建设期利息 532 万元，发行费用 4 万元。
资金来源	发行地方政府土地储备专项债券 3,981 万元，自有资金 536 万元。

本所律师经核查后发现，《勃利县冷链物流园区一期建设用地收储项目可行性研究报告》中列示的项目总投资成本及勃利县人民政府向黑龙江省财政厅报送的 2019 年土地储备专项收益债券资金调整后的额度均为 3980.64 万元，致同会计师事务所出具的《专项评价报告》中，将债券发行额度按照“四舍五入”方式取整后列示为 3981 万元。

3.项目收益与融资自求平衡情况

致同会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所于 2019 年月日出具《2019 年黑龙江省土地储备专项债券（二期）——2019 年黑龙江省政府专项债券（八期）七台河市勃利县土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，列示：根据勃利县土地收购储备中心提供数据，本项目对应地块土地

出让预计从 2024 年完成，出让总收入为 5,372 万元。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块土地收储及整理成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 1,127 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

本所律师经核查认为，本次债券的期限及土储项目的资金来源、资金用途、项目收益与融资自求平衡情况符合《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定。

四、中介机构及相关文件

1. 会计师事务所

《专项评价报告》系由致同会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所出具。

根据道里区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：912301025984590188）、黑龙江省财政厅于 2018 年 5 月 25 日核发的《会计师事务所分所执业证书》（批

准文号：黑财注[2012]10号)，致同会计师事务所系合法存续的中介服务机构。

在《专项评价报告》中签字的注册会计师刘存有、郭少利均持有经2019年年检合格的《注册会计师证》。

2. 律师事务所

本法律意见书系由北京大成（哈尔滨）律师事务所出具。

根据黑龙江省司法厅于2017年3月1日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：312300006638542852），大成律师事务所系合法存续的中介服务机构。

在本法律意见书中签字的律师于奇、吴婧莹均持有经2019年年检合格的《律师执业证》。

本所律师经核查认为，致同会计师事务所及经办注册会计师具备就土储项目出具《专项评价报告》的主体资格；本所及本所律师具备就土储项目出具本《法律意见书》的主体资格。

第三部分 结论性意见

1.勃利县土储中心系依法成立并存续的事业单位法人，具备实施本次土地储备项目的主体资格。

2.土地储备项目已列入《勃利县 2019 年土地储备计划》中，并履行了必要的文件编制、请示、批复流程，拟收储土地已取得了农用地转用和征收批准手续，符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

目前拟收储土地已部分履行前期收储准备程序，尚需按照《地方政府土地储备专项债券管理办法》及相关规定依法进行后续的土地整理、收储工作。

3.本次债券的期限及土储项目的资金来源、资金用途、项目收益与融资自求平衡情况符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

4.致同会计师事务所及经办注册会计师具备就土储项目出具《专项评价报告》的主体资格；本所及本所律师具备就土储项目出具本《法律意见书》的主体资格。

本法律意见书正本一式四份，经本所盖章并经本所经办律师签字后生效。

(以下无正文)


(本页无正文, 为《2019年黑龙江省土地储备专项债券(二期) —2019年黑龙江省专项债券(八期)七台河市勃利县土地储备项目法律意见书》的签字盖章页)

北京大成(哈尔滨)律师事务所

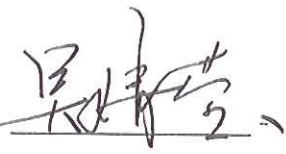


(盖章)

经办律师:


于奇

经办律师:


吴婧莹

二〇一九年八月二十日

