

黑龙江高盛律师集团事务所

关于

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）

双鸭山市宝清县土地储备项目

法律意见书

地址 Address: 黑龙江省哈尔滨市长江路 75 号高盛律师大厦

电话 Tel: (0451) 83025588 传真 Fax: (0451) 83025533

邮编 Post. Code: 150010



目录

第一部分 引言.....	4
一、释义.....	4
二、律师应声明的事项.....	5
第二部分 正文.....	7
一、土地储备机构的主体资格.....	7
二、项目批复及相关文件.....	7
三、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	8
四、预期偿债资金来源.....	9
五、中介服务机构.....	10
第三部分 结论意见.....	13

黑龙江高盛律师集团事务所

关于

2019 年黑龙江省土地储备专项债券（二期）--2019 年黑龙江省人民政府
专项债券（八期）双鸭山市宝清县土地储备项目

法律意见书

黑高意字（2019）第【T1002】号

致：宝清县土地收购储备中心

黑龙江高盛律师集团事务所（以下简称“本所”）接受宝清县土地收购储备中心（以下简称“宝清土储中心”）的委托，担任其关于拟收储土地调查项目的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《黑龙江省土地管理条例》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本《法律意见书》。

第一部分 引言

一、释义

在本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

序号	简称	含义
1	宝清土储中心	指宝清县土地收购储备中心
2	宝清政府	指宝清县人民政府
3	地块一	皇家花园东区（B-01B）
4	地块二	皇家花园西区（西区 B-01A）
5	地块三	三中北地块
6	地块四	三中南地块（和区 E-01B）
7	地块五	中医院地块
8	土地管理法	《中华人民共和国土地管理法》
9	管理办法	《土地储备管理办法》
10	规范管理通知	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
11	黑龙江土地条例	《黑龙江省土地管理条例》

二、律师应声明的事项

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据相关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意见书。

2、本所及经办律师依据《土地管理法》、《管理办法》、《规范管理通知》、《黑龙江省土地条例》等相关法律、法规及规范性文件的规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对拟收储土地进行了充分的核查验证，保证本《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。

3、本所律师同意将本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、本所律师向宝清县土地收购储备中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了宝清县土地收购储备整理中心依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向宝清县土地收购储备中心有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

5、宝清县土地收购储备中心保证，其已向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或口头证言。

6、对于本《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、宝清县土地收购储备中心或其他有关单位出具的证明文件。

7、本《法律意见书》仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关审计报告、资产评估报告等专业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作出任何明示或默示保证，本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

8、本《法律意见书》仅作为宝清县土地收购储备中心拟申请使用 2019 年土地储备专项债券资金之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

宝清土储中心现持有统一社会信用代码为 12230523MB02167338 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“为全县土地收购储备工作提供保障。闲置土地收购、储备”。住所为“宝清县中央大街 771 号”，法定代表人为陆欣，经费来源为非财政补助，开办资金 1 万元，举办单位为东宁县国土资源局，登记机关为宝清县事业单位登记管理局，有效期自 2016 年 10 月 19 日至 2021 年 10 月 19 日。

根据《黑龙江省国土资源厅关于印发〈土地储备机构名录（2018 年版）〉的通知》（黑国土资函【2018】389 号）宝清县土地收购储备中心已被列入国土资源主管部门颁布的名录。

据此，本所律师认为，宝清县土地收购储备中心系经宝清县政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得宝清县人民政府的授权，具备负责拟收储土地整理储备工作的主体资格。

二、项目批复及相关文件

经本所律师核查，截止本《法律意见书》出具之日，双鸭山市宝清县皇家花园小区等地块土地收储项目已取得以下批复文件：

- 1、《宝清县人民政府关于 2019 年度土地储备计划的批复》（宝政函【2019】74 号）；

2、《宝清县发展和改革局关于宝清县皇家花园小区等地块土地收储项目可行性研究报告的批复》（宝发改【2019】62号）。

综上，本所律师认为，宝清县皇家花园小区等地块土地收储项目已经宝清县政府、宝清县发展和改革局批复，现处于项目准备阶段，存在土地储备资金需求。

三、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据宝清县土地收购储备中心的说明，此次宝清县皇家花园小区等地块土地收储专项债券募集资金计划用于以下五个地块：皇家花园东区（B-01B）、皇家花园西区（西区 B-01A）、三中北地块、三中南地块（和区 E-01B）、中医院地块，募投项目基本情况如下：

项目名称	宝清县皇家花园小区等地块土地收储项目
项目单位	宝清县土地收购储备中心
土地收储规模	373,800平方米
项目总投资	50,595.16万元
资金来源	地方政府自筹资金2,383.16万元，拟通过发行土地储备专项债券筹措资金48,212.00万元（2019年拟发行债券16,698.00万元，2020年拟发行债券31,514.00万元）。
投资回收期	5年
工程进度计划	2019.06—2021.05
项目用途	项目实施后，促进了城乡统筹发展，提高了土地利用强度，

加大了城市土地集约结余利用水平，并直接改善棚户区居民的生活条件与居住环境，对社会产生深远的影响。

根据宝清土储中心的说明，上述募投项目包含下列拟收储土地，其基本情况如下：

序号	项目简称	四至范围	土地性质	项目规划性质	面积 (平方米)
1	地块一	东至：兴旺路，南至：胜利街，西至：永发路，北至：中央大街	国有土地	商住	48,300.00
2	地块二	东至：永发路，南至：胜利街，西至：街巷道路与一中相对，北至中央大街	国有土地	商住	43,700.00
3	地块三	东至：规划道路，南至：友谊街，西至：人民路，北至：健康街	国有土地	商住	177,200.00
4	地块四	东至：幸福路，南至：和区 E-01 (A、B) 地块，西至：朝阳路，北至：友谊街	国有土地	商住	74,100.00
5	地块五	东至：电厂小区，南至：利民街，西至：东升路，北至：东关村	国有土地	医院	30,500.00

四、预期偿债资金来源

宝清县皇家花园小区等地块土地收储项目，偿债资金由土地挂牌交易收入偿还。根据中兴财光华会计师事务所黑龙江分所出具的中兴财光华（黑）审专字（2019）第 01026 号《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）双鸭山市宝清县皇家花园小区等地块土储项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为宝清县土地储备提供足够的资金支持，保证本次土地储备项目顺利施工。同时，土地挂牌出让后为后期资金回笼手段，对项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

五、 中介服务机构

（一）财务顾问

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所接受委托对拟申请政府专项债券项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所是在哈尔滨市香坊区市场监督管理局登记注册的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为：912301103011237411，成立日期为 2014 年 5 月 8 日，经营范围为：审计企业会计报表和办理企业合并、分立清算事项中的审计业务，

注册资本验证、基建工程财务决算审计，会计和税务咨询。

另，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所持有黑龙江省财政厅于 2018 年 5 月 20 日颁发的《会计师事务所执业证书》，证书序号为 5000409，分所执业证书编号为 110102052301。

（二）法律顾问

本所接受委托作为其法律顾问针对拟申请政府专项债券的项目有关情况进行分析并出具法律意见书。

本所系经黑龙江省司法厅批准设立的律师事务所，现持有黑龙江省司法厅 2017 年 12 月 27 日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31230000769233831W。

（三）信用评级机构

上海新世纪资信评估投资服务有限公司接受委托对拟申请政府专项债券项目出具信用评级报告，专项债券信用级别为 AAA。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，上海新世纪资信评估投资服务有限公司是在上海市杨浦区市场监督管理局登记注册的有限责任公司（国内合资），统一社会信用代码为：91310110132206721U，成立日期为 1992 年 7 月 30 日，经营范围为：资信服务，企业资产委托管理，债券评估，为投资者提供投资咨询及信息服务，为发行者提供

投资咨询服务。

另,上海新世纪资信评估投资服务有限公司持有中国证券监督管理委员会于 2012 年 11 月 2 日颁发的《证券市场资信评级业务许可证》,证书编号为 ZPJ003。同时,上海新世纪资信评估投资服务有限公司由中国人民银行核准从事银行间债券市场评级业务,由中国证券监督管理委员会核准从事证券市场资信评级业务。

据此,为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所、信用评级机构具备相应的从业资质。

第三部分 结论意见

综上所述，本所律师认为：

一、宝清县土地收购储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

二、本次核查范围内的拟收储土地已履行部分前期收储程序，尚待按照《管理办法》、《规范管理通知》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

三、宝清县皇家花园小区等地块土地收储项目可实现项目收益与融资自求平衡。

四、本次发行的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质，具备为本次发行提供相关服务的主体资格；本次发行没有法律障碍；如发行人发行的本期债券拟上市交易流通，则还需获得有关证券交易场所或者其他主管部门的批准。

——本《法律意见书》正文结束——

【本页系《黑龙江高盛律师集团事务所关于 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）双鸭山市宝清县土地储备项目法律意见书》的签署页】

本法律意见书正本六份，无副本。

本法律意见书的出具日期为 2019 年 8 月 21 日。

黑龙江高盛律师集团事务所



经办律师：马 雷

Handwritten signature of Ma Lei in black ink.

赵 雪

Handwritten signature of Zhao Xue in black ink.

