

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年黑龙江省政府专项债券（八期）

佳木斯市桦南县土地储备项目

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.....	6
第二部分 正文.....	8
一、土地储备机构的主体资格.....	8
二、项目批复及相关文件.....	9
三、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	10
四、预期偿债资金来源.....	12
五、中介服务机构.....	12
第三部分 结论意见.....	15

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年黑龙江省政府
专项债券（八期）佳木斯市桦南县土地储备项目

法律意见书

黑高意字（2019）第【T1001】号

致：桦南县土地收购储备整理中心

黑龙江高盛律师集团事务所（以下简称“本所”）接受桦南县土地收购储备整理中心（以下简称“桦南土储中心”）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》、《地方政府土地储备专项债券管理办法》（试行）、《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，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

序号	简称	含义
1	桦南土储中心	指桦南县土地收购储备整理中心
2	桦南政府	指桦南县人民政府
3	地块一	指朝日新能源 1 片区地块
4	地块二	指朝日新能源 2 片区地块
5	地块三	指工业园区设施区片地块
6	地块四	指富荣新村 A 区片地块
7	地块五	指富荣新村 B 区片地块
8	地块六	指新月家园 B1、B2 片区地块
9	地块七	指新月家园 D 片区地块
10	地块八	指绿茵阳光片区地块
11	土地管理法	《中华人民共和国土地管理法》
12	管理办法	《土地储备管理办法》

黑龙江高盛律师集团事务所法律意见书

序号	简称	含义
13	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》
14	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》、《地方政府土地储备专项债券管理办法》（试行）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、本所律师向桦南县土地收购储备整理中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了桦南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桦南县土地收购储备整理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、桦南县土地收购储备整理中心保证，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、桦南县土地收购储备整理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》仅作为桦南县土地收购储备整理中心拟申请使用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

桦南土储中心现持有《事业单位法人证书》，其统一社会信用代码为 12230822MB0373368G，其宗旨和业务范围是“根据土地利用总体规划、城市规划和土地市场需求，制定收购储备计划；负责将政府依法收购收回的土地纳入土地储备库；负责筹集、运作和管理土地收购、储备和出让等工作；负责管理政府出资的矿业权资产和开展矿业权收购及储备工作；组织对矿业权一级市场招拍挂工作；负责对矿业权二级市场规范转让提供服务和实施监督管理；依法进行矿业权交易市场监测、交易信息发布、交易政策咨询和服务工作”。住所为“桦南县国土资源局六楼西侧”，法定代表人为阚学慧，经费来源为非财政补助，开办资金 10 万元，举办单位为桦南县国土资源局，登记机关为桦南县事业单位登记管理局，有效期自 2017 年 01 月 11 日至 2022 年 01 月 11 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）桦南县土地收购储备整理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，桦南县土地收购储备整理中心系经桦南县政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得桦南县人民

政府的授权，具备实施拟收储土地的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，就佳木斯市桦南县 2019 年土地收储项目，桦南县土地收购储备整理中心、桦南县人民政府已呈请以下文件：

1、《关于桦南县 2019 年土地收购储备计划批复的请示》（桦土储资呈【2019】1 号）；

2、《桦南县人民政府关于桦南县 2019 年土地收购储备计划的批复》（桦政发【2019】12 号）；

3、《关于桦南县 2019 年土地收储项目可行性研究报告的批复》（桦发改发【2019】22 号）；

4、《关于桦南县桦南工业园区、桦南镇内等八个地块土地收储项目实施方案的请示》（桦土储资呈【2019】2 号）；

5、《桦南县人民政府关于桦南县桦南工业园区、桦南镇内等八个地块土地收储项目实施方案的批复》（桦政发【2019】13 号）；

6、《桦南县人民政府关于桦南县土地储备专项债券的请示》（桦政呈【2018】126 号）。

综上，本所律师认为，桦南县 2019 年土地收储项目已经经过桦

南县政府、桦南县发展和改革局批准，符合《管理办法》第二条之规定。现该项目处于准备阶段，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

根据桦南土储中心的说明，此次佳木斯市桦南县 2019 年土地储备专项债券募集资金计划用于以下八个地块：朝日新能源 1 片区、朝日新能源 2 片区、工业园区设施区片、富荣新村 A 区片、富荣新村 B 区片、新月家园 B1B2 区片、新月家园 D 片区、绿茵阳光片区，募投项目基本情况如下：

项目名称	2019 年桦南县土地收储项目
规划位置	桦南县国土资源局六楼西侧
土地收储规模	450,217.00平方米
项目总投资	23,371.63万元
资金来源	地方政府自筹资金8,671.63万元，拟通过发行土地储备专项债券筹措资金14,700.00万元（2019年拟发行专项债券5,093.00万元，2020年拟发行专项债券9,607.00万元）。
投资回收期	5年
工程进度计划	2019.06—2024.06
项目用途	本项目着力优化经济结构，提升投资规模和产业拉动，着力放大比较优势，加快沿边开放转型升级，着力推进城镇化建设，促进城乡统筹实现新突破，着力增进民生福祉，保持社会和谐稳定，加强政府对土地调控的能力，促进土地节约集约利用，对棚户区土地进行整理、收储，从而提高建设用地

保障能力，加快改善民生。

根据桦南土储中心的说明，上述募投项目包含下列八块拟收储地块，地类性质均为国有土地，不涉及农用地转为建设用地问题，不存在设定抵押、质押等担保情形。拟收储地块基本情况如下：

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	朝日新能源 1 片区	东至：兴企路、西至：二类工业用地、北至：空地、南至：纬五街	国有土地	工业用地	19,310.00
2	朝日新能源 2 片区	东至：二类工业工地、西至：双果路、北至：大峰生物质能源、南至：纬五街	国有土地	工业用地	23,790.00
3	工业园区设施片区	东至：园区道路、西至：空地、北至：园区道路、南至：园区道路	国有土地	工业用地	50,400.00
4	富荣新村 A 片区	东至：居民区、西至铁东路、北至：居民区、南至：通林路	国有土地	商住用地	44,817.70
5	富荣新村 B 片区	东至：环城东路、西至：铁东街、北至：桦石路、南至：居民区	国有土地	商住用地	94,792.00
6	新月家园 B1、B2 片区	两个区域：B1 区东至：水泥南路、西至：规	国有土地	商住用地	108,588.00

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)
		划中兴路、北至：建材路、南至：胜利街； B2区东至：居民区、 西至：双果路、北至： 秀北街、南至：建材路			
7	新月家园D片区	东至：规划路、西至： 红旗路、北至：合顺 街、南至：建设用地	国有土地	商住用地	36,098.00
8	绿茵阳光片区	群兴路西段以南至大地、二水小区以西和 群兴路西段以北、交 通路西段以南、文卫 路以西、加油站以东	国有土地	商住用地	72,421.00

四、预期偿债资金来源

佳木斯市桦南县2019年土地收储项目，偿债资金由土地挂牌交易收入偿还。根据瑞华会计师事务所黑龙江分所出具的瑞华黑核字[2019]23020000号《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（六期）佳木斯市桦南县土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，本项目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。

五、中介服务机构

（一）财务顾问

瑞华会计师事务所（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。

根据瑞华会计师事务所（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，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所是在哈尔滨市南岗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：91230103578093100P，成立日期为2011年10月11日，经营范围为：审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询（黑龙江省财政厅批文）。

另，瑞华会计师事务所（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30日颁发的《会计师事务所分所执业证书》，证书序号为5000416、分所执业证书编号为110101302303。

（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、桦南县土地收购储备整理中心具备实施储备地块的土地储备资格。

二、桦南县土地收购储备整理中心对本次核查范围内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、本次债券发行多列入的齐齐哈尔市桦南县 2019 年土地储备项目可实现项目收益与融资自求平衡。

四、为本次债券发行对应项目提供服务并出具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，具备为本次发行提供相关服务的主体资格。

——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 年黑龙江省政府专项债券（八期）佳木斯市桦南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.