

浙江嘉瑞成律师事务所

关于

温州市 2019 年度第二期土地储备专项 债券（三年期）发行工作 之 法律意见书



浙江嘉瑞成律师事务所
ZHEJIANG J.R.C LAW FIRM

浙江省温州市温州大道 1707 号亨哈大厦 11 楼 邮编：325000

11 Floor, Hengha Mansion, 1707 Wenzhou Avenue, Wenzhou Zhejiang 325000, China

电话/Tel: (+86) (577) 8807 6566 传真/Fax: (+86) (577) 8807 6566

网址/Website: <http://www.jrc.com.cn>

2019 年 5 月 9 日

浙江嘉瑞成律师事务所

关于

温州市 2019 年度第二期土地储备专
项债券（三年期）发行工作
之
法律意见书

JRCE2019006-2

浙江嘉瑞成律师事务所

浙江嘉瑞成律师事务所是经浙江省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

浙江嘉瑞成律师事务所（下称本所）接受温州市财政局的委托，为其发行土地储备专项债券提供专项法律服务。就其专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

目 录

释义与简称	4
声 明	5
正 文	6
一、预期偿债资金来源	6
二、募集资金使用	6
（一）土地储备机构的资质	6
（二）本次债券额度及项目情况	7
（三）本次债券的背景	11
三、中介机构及相关文件	11
（一）承销服务机构	11
（二）会计师事务所	12
（三）律师事务所	12
四、结论性意见	12
签章页	13

释义与简称

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：

本法律意见书	指	《浙江嘉瑞成律师事务所关于温州市 2019 年度第二期土地储备专项债券（三年期）发行工作之法律意见书》 （编号 JRCE2019006-2 号）
本所	指	浙江嘉瑞成律师事务所
本所律师	指	张红戈律师、徐莉莉律师
土地储备专项债券	指	地方政府为土地储备发行债券，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券
本次债券	指	温州市 2019 年度第二期土地储备专项债券（三年期）
本次准备工作	指	温州市财政局为本次债券发行所从事之前期准备工作
土地储备中心	指	泰顺县土地储备中心、瓯海区土地储备中心
华明会计师事务所	指	浙江华明会计师事务所有限公司
《评估咨询报告》	指	浙江华明会计师事务所有限公司出具的《温州市 2019 年度第二期土地储备项目专项债券（三年期）收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》（编号：华会专[2019]0182 号）
各县（区）政府	指	泰顺县人民政府、瓯海区人民政府
浙江省政府	指	浙江省人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
《土地储备机构名录》	指	《浙江省国土资源厅办公室转发自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2018 年版）〉的通知》 （厅办函〔2018〕24 号）
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》 （财预〔2017〕62 号）
《通知》	指	《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）

声 明

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《管理办法》、《通知》等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法律意见书。

2. 本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本法律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. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 各县（区）政府及土地储备中心经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，并保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于各县（区）政府、土地储备中心或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8. 本法律意见书仅供温州市财政局发行本次土地储备专项债券准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

9. 本次债券发行准备工作由招商银行股份有限公司作为专项债券承销顾问，提供承销综合金融顾问服务。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、预期偿债资金来源

依据《评估咨询报告》，经专项审核，华明会计师事务所认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的浙江省温州市 4 个土地储备项目，预期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。

据此，本所律师认为，本次债券列入土地储备中心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《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）土地储备机构的资质

1、瓯海区土地储备中心现持有温州市瓯海区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据证书及经相关单位确认，温州市瓯海区土地储备中心的基本情况如下：

统一社会信用代码	12330304598520448F
机构名称	温州市瓯海区土地储备中心
宗旨和业务范围	为保护与合理利用土地提供储备服务，承担瓯海区的土地储备工作。
住所	温州市瓯海区行政管理中心 11 号楼 2 楼
法定代表人	王文胜
经费来源	全额拨款
开办资金	5 万元
举办单位	温州市自然资源和规划局瓯海分局
有效期	2018 年 1 月 24 日-2021 年 1 月 24 日
登记管理机关	温州市瓯海区事业单位登记管理局

2、泰顺县土地储备中心现持有泰顺县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，根据证书及经相关单位确认，泰顺县土地储备中心的基本情况如下：

统一社会信用代码	123303297539861779
机构名称	泰顺县土地储备中心
宗旨和业务范围	为确保政府对建设用地的集中统一管理、统一供应,优化土地利用结构,充分实现土地资产价值;对新征用的土地、收回的建设用地、政府投资垦造的土地和国有未利用地以及其他需要储备的土地实行适时储存、出让。
住所	泰顺县罗阳镇常青路 25 号
法定代表人	陶英平
经费来源	全额拨款
开办资金	8 万元
举办单位	泰顺县自然资源和规划局
有效期	自 2017 年 04 月 12 日至 2022 年 04 月 12 日
登记管理机关	泰顺县事业单位登记管理局

根据《土地储备机构名录（2018 年版）》，瓯海区土地储备中心、泰顺县土地储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，上述土地储备中心系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

（二）本次债券额度及项目情况

根据温州市 2019 年地方政府债务额度分配情况，各县（区）政府及土地储备中心提供的相关资料，本次温州市土地储备专项债券合计 1.5 亿元。其中：瓯海区 0.5 亿元、泰顺县 1 亿元。

1. 瓯海区项目情况

潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块

地块名称	潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块 (潘桥单元 E-03、E-05、E-07、E-10、C-08、C-12、B-18、B-20、 B-21、B-22 地块)
地块区位	瓯海区潘桥街道林桥头、河西村
四至范围	潘桥单元 E-03 地块、E-05 地块、E-07 地块、E-10 地块：东至 铁路沿线，南至阳桐河，西至福州路，北至河西路 潘桥单元 C-08、C-12 地块：东至福州路，南至奔驰路，西至横 塘河，北至河西路 潘桥单元 B-18、B-20、B-21、B-22 地块：东至站前环路，南至 站前环路，西至福州路，北至站前环路
土地规划功能	居住、商业服务用地
储备面积	285.68 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018 年-2021 年
计划出让面积	58.64 亩
计划出让时间	2021 年
项目总需求	135487 万元（静态投资）
预期土地出让收入	62569 万元
本次债券合计发行金额	5000 万元
土地现状	已启动征收程序，正在拆除建筑物。本次出让的 E-07、E-10 地 块东至林桥头河，南至阳桐河，西至 E-06、E-09 地块，北至林

	桥头河。
--	------

2. 泰顺县项目情况

(1) 泰顺县新城 FS-04-03-1 地块

地块名称	泰顺县新城 FS-04-03-1 地块
地块区位	泰顺县罗阳镇泰顺县罗阳镇 南内村、下交垟村、泰顺县生态林场
四至范围	东至规划绿地、变电站，南至乌岩岭路， 西至文祥小学，北至山地
土地规划功能	住宅用地
储备面积	70.00 亩
储备开始时间	2019 年
储备期限	2019-2020 年
计划出让面积	70.00 亩
计划出让时间	2020 年
项目总需求	2200 万元（静态投资）
预期土地出让收入	18200 万元
本次债券合计发行金额	1300 万元
土地现状	启动地块收储程序，正在相关政策处理过程，部分土地已征收。

(2) 泰顺县新城区环文祥湖区块

地块名称	泰顺县新城区环文祥湖区块
地块区位	泰顺县罗阳镇南内村、南外村、溪坪村、县生态林场
四至范围	东至湖滨北路、廊桥大道，南至规划绿地， 西至 228 省道，北至规划绿地
土地规划功能	商业用地、娱乐康体设施用地
储备面积	205.00 亩
储备开始时间	2019 年
储备期限	2019-2021 年
计划出让面积	175.00 亩
计划出让时间	2019-2021 年
项目总需求	7000 万元（静态投资）
预期土地出让收入	17500 万元
本次债券合计发行金额	6700 万元
土地现状	启动地块收储程序，正在相关政策处理过程，部分土地已征收。

(3) 泰顺县新城区文祥福地

地块名称	泰顺县新城区文祥福地
地块区位	泰顺县罗阳镇南内村、溪坪村、县生态林场
四至范围	东至山地，南至山地， 西至待建廊桥大道，北至廊桥大道

土地规划功能	住宅用地
储备面积	121.00 亩
储备开始时间	2019 年
储备期限	2019-2020 年
计划出让面积	105.00 亩
计划出让时间	2020 年
项目总需求	4000 万元（静态投资）
预期土地出让收入	27300 万元
本次债券合计发行金额	2000 万元
土地现状	启动地块收储程序，正在进行相关政策处理，部分土地已征收。

（三）本次债券的背景

以上土地储备项目均已列入各县（区）政府 2019 年度土地收储计划，且各地块的土地规划功能都符合各县（区）土地总体利用规划和城乡规划。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由土地储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

三、中介机构及相关文件

（一）承销服务机构

招商银行股份有限公司作为本次发行的承销顾问服务机构，为本期债券发行提供了咨询、顾问、承销等金融服务。

招商银行现持有深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9144030010001686XA）和中国银行业监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码：B0011H144030001）。

(二) 会计师事务所

本次准备工作中的《评估咨询报告》由浙江华明会计师事务所有限公司出具。

浙江华明会计师事务所有限公司持有温州市鹿城区市场监督管理局于 2019 年 04 月 02 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 913303007161398254）、浙江省财政厅于 2019 年 04 月 12 日核发的《会计师事务所执业证书》，浙江华明会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所。

(三) 律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由浙江嘉瑞成律师事务所出具。

浙江嘉瑞成律师事务所现持有浙江省司法厅于 1994 年 7 月 7 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31330000E94778180L），浙江嘉瑞成律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由浙江嘉瑞成律师事务所张红戈律师、徐莉莉律师作为签署律师，其均持有浙江省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的土地储备中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；土地储备中心有资格实施储备地块的土地储备；本次债券中应享分配额度内的资金由土地储备中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

签章页

浙江嘉瑞成律师事务所

经办律师：

经办律师：

二〇一九年五月九日