

附件 1: 昆明市土地储备专项债券项目法律意见书

**2019 年昆明市土地储备专项债券（二期）**  
**——2019 年云南省政府专项债券（五期）**  
**项目法律意见书**





# 2019年昆明市土地储备专项债券（二期） ——2019年云南省政府专项债券（五期） 项目法律意见书

2019年昆明市土地储备专项债券（二期）——2019年云南省政府专项债券（五期）7个项目，共计30亿元。其中昆明市本级5个项目，13.5亿元；滇中新区2个项目，16.5亿元。

通商(债)专字(2019)第 0321 号

2019 年云南省昆明市五华区林家院周边地块  
土地储备专项债券项目

法律意见书



通商律師事務所

Commerce & Finance Law Offices

中国北京市朝阳区建国门外大街甲12号新华保险大厦6层 邮编: 100022

电话: (8610) 65693399 传真: (8610) 65693838

网址: [www.tongshang.com](http://www.tongshang.com)

# 目 录

一、本项目基本情况 .....	5
(一)项目基本情况 .....	5
(二)项目实施单位 .....	5
(三)项目批复文件 .....	6
二、关于本项目的专项评价 .....	7
三、结论意见 .....	7

## 释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人、省政府	指	云南省人民政府
本所、我们	指	北京市通商律师事务所
审计机构、致同	指	致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
实施方案	指	《昆明市五华区林家院周边地块土地储备项目实施方案》
中国	指	中华人民共和国(为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区)
元	指	人民币元(除非另有规定或特别说明)

本法律意见书中若出现持股比例合计数与各股东持股数直接相加之和在尾数存在差异，这些差异是由于四舍五入所致。

# 通商律師事務所

## Commerce & Finance Law Offices

中国北京市朝阳区建国门外大街甲12号新华保险大厦6层 邮编: 100022

电话: (8610) 65693399 传真: (8610) 65693838

网址: www.tongshang.com

### 2019年云南省昆明市五华区林家院周边地块 土地储备专项债券项目 法律意见书

敬启者:

北京市通商律师事务所(以下简称“本所或我们”)接受委托,指派律师以特聘法律顾问的身份,就本项目所涉及的有关事宜出具本法律意见书。

为出具本法律意见书,本所律师特作如下声明:

1. 本所律师依据《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号,以下简称“国发〔2014〕43号文”)、《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,以下简称“财库〔2015〕83号文”)、《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,以下简称“财预〔2015〕225号文”)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号,以下简称“财预〔2016〕155号文”)、《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,以下简称“财预〔2017〕89号文”)、《云南省人民政府关于印发云南省土地储备管理办法的通知》(云政发〔2015〕85号)、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综〔2016〕4号,以下简称财综〔2016〕4号文)、《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,以下简称“国土资规〔2017〕17号文”)、《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,以下简称“财预〔2017〕62号文”)、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号,以下简称“财预〔2018〕34号文”)等法律、法规及规范性文件的有关规定,以及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实发表本法律意见。本法律意见书仅就本项目涉及的中国法律问题发表意见,并不对境外法律问题发表意见。

2. 本项目涉及的项目主体保证已提供本所律师认为为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料或口头证言,一切足以影响本

法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、虚假或误导之处，对其真实性、准确性、完整性承担责任。

3. 本法律意见书仅就与本项目有关的中国法律问题发表意见，并不对会计、验资及审计、资产评估、外文翻译等专业事项和境外法律事项发表意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告和资产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作出任何明示或默示的认可，对于这些文件的内容本所并不具备在专业上进行核查和作出评价的适当资格。

4. 本所依据财库〔2015〕83号文、财预〔2017〕62号文等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，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；

5. 本法律意见书仅供论证本项目合法合规性之目的使用，不得由任何其他人使用或用于任何其他目的。

基于上述情况，本所律师就本项目涉及的有关法律事宜出具法律意见如下：

## 一、本项目基本情况

### (一)收储地块基本情况

根据《昆明市五华区林家院周边地块土地储备项目实施方案》，本项目收储地块总体情况如下：

项目名称	2019 年云南省昆明市五华区林家院周边地块土地储备专项债券项目
坐落地区	林家院公租房周边区域
四至范围	西侧接林家院公租房地块，南侧及西侧分别接20米规划道路
储备面积	105.21亩
项目资金总需求	25,600.94万元
拟发行土地储备专项债券额度	13,100万元

### (二)项目实施单位

根据《昆明市五华区林家院周边地块土地储备项目实施方案》，该项目实施单位为昆明市土地矿产储备中心，其基本情况如下：

名称	昆明市土地矿产储备中心
统一社会信用代码	12530100734335264B
住所	昆明市西山区盘龙路 25 号
法定代表人	龙进波
开办资金	40 万元
经费来源	全额拨款
举办单位	昆明市人民政府
宗旨和业务范围	建立土地收购储备制度，促进总体规划和发展，贯彻执行市土地储备委员会各项决议、决定；统筹、协调和管理土地储备和前期开发整理；管理和协调相关单位完成土地储备和供应；调控土地市场和优化土地资源指标；编制年度土地储备计划和土地储备资金收支预算；对土地储备资金收支进行预算管理，完成上级交办的其他工作。
《事业单位法人证书》有效期	自 2017 年 7 月 25 日至 2022 年 7 月 25 日

经核查，本所律师认为，昆明市土地矿产储备中心是具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的、并被自然资源部列入《土地储备机构名录(2018年版)》的事业单位法人，具备本次土地整理、储备的主体资格。

### (三)项目批复文件

#### 1. 关于预算调整批复

本期专项债券发行额度符合云南省财政厅云财债[2019]1号文件限额，《云南省人大常委会办公厅关于交办省十三届人大常委会第十一次会议对〈云南省2019年省本级财政专项预算调整方案(草案)〉审议意见的函》(云人办函[2019]28号)显示，发行额度已经省十三届人大第十一次会议审议通过。

#### 2. 关于土地收储计划批复

(1)昆明市五华区自然资源局于2019年7月15日向区科技产业园开发投资有限公司出具的《关于对昆明市五华区(林家院周边地块)土地储备专项债券项目征求意见函的回复》显示，按照五华区2019年实物收储入库土地计划，林家院周边地块105.21亩土地已纳入2019年实物收储入库土地计划。

(2)昆明市五华区人民政府于2019年7月12日向市土储中心上报的《关于五华区林家院周边地块项目申报土地储备专项债券的情况说明函》显示：按照市政府关于土地储备专项债券申报使用的相关要求，我区已就五华区林家院周边地块项目325亩申报了2019年土地储备专项债券，项目已纳入五华区2019年土地实物收储入库计划。根据土地储备专项债券发行等相关法律法规及规范性文件相关规定，结合云南省财政厅2019年第一期专项债项目发行项目会审要求，本次五华区林家院周边地块项目一期发行专项债券面积为项目范围内的105.21亩。

(3)昆明市人民政府办公室于2019年7月16日出具的《关于滇中新区东盟产业城等7个土地储备项目的情况说明》显示，本项目已纳入昆明市土地储备计划。

#### 3. 关于用地指标情况

昆明市五华区自然资源局于2019年7月15日向区科技产业园开发投资有限公司出具的《关于对昆明市五华区(林家院周边地块)土地储备专项债券项目征求意见函的回复》及附件《林家院周边地块批文覆盖情况示意图》显示，按照《林家院周边地块批文覆盖情况示意图》，该105.21亩土地范围内有98.367亩土地

已取得征转用批复，其中，纳入昆明市 2007 年度第一批城市建设用地 87.2745 亩，纳入昆明市 2011 年度城市建设用地五华区第一批 11.0925 亩；105.21 亩土地范围内剩余 6.8475 亩土地暂未取得征转用批复，该部分土地已计划列入五华区 2019 年度城市第二批次上报审批。

#### 4. 关于土地利用总体规划和城乡规划的情况

昆明市五华区自然资源局于 2019 年 7 月 15 日向区科技产业园开发投资有限公司出具的《关于对昆明市五华区(林家院周边地块)土地储备专项债券项目征求意见函的回复》及附件《土地利用总体规划示意图》显示：

(1)参与主体要求核实的林家院周边地块右侧 105.21 亩土地符合土地利用总体规划。

(2)经核对《昆明市五华区(主城部分)控制性详细规划》，该 105.21 亩土地范围内 R2-二类居住用地面积约 93.48 亩，S1-城市道路用地面积约 11.73 亩。

综上，本所律师认为，2019 年云南省昆明市五华区林家院周边地块土地储备专项债券项目已取得现阶段所需的相关批复文件，符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

## 二、关于本项目的专项评价

根据致同出具的《财务评价报告》(致同专字(2019)第 530FC0161 号)，致同认为：“在昆明市土地矿产储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次申报的昆明市五华区林家院周边地块土地储备项目的预期收益对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。”

综上，本所律师认为，本项目符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕62 号文、财预〔2017〕89 号文的相关规定。

## 三、结论意见

综上，本所律师认为，2019 年云南省昆明市五华区林家院周边地块土地储备专项债券项目符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财库〔2015〕83 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕62 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文等相关法律、法规及规范性文件的规定。

(以下无正文)

(本页无正文，为《2019年云南省昆明市五华区林家院周边地块土地储备专项债券项目法律意见书》之签字盖章页)

北京市通商律师事务所(章)



经办律师:

Handwritten signature in black ink, reading "段洁云".

段洁云

经办律师:

Handwritten signature in black ink, reading "程益群".

程益群



2019年7月16日

昆明市盘龙区北京路 987 号俊发中心 12-13 层

0871- 63150148

www.yingkelawyer.com



北京盈科(昆明)律师事务所

关于

昆明（市）政府土地储备专项债券昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建

土地储备项目三期

之

法律意见书

[2019]盈 昆明 非诉 字第 KM4375-2 号

---

## 目 录

致：昆明市土地矿产储备中心.....	2
第一部分 释义与缩略词.....	3
第二部分 律 师 声 明.....	5
第三部分 正 文.....	7
一、本期发行概述.....	7
二、发行主体.....	8
三、实施机构.....	8
四、本次调查范围内拟收储土地的基本情况.....	10
五、项目土地规划情况.....	10
六、本项目土地储备资金来源的说明.....	10
七、项目前期债权、债务、诉讼、仲裁、行政处罚的情况.....	11
八、会计师事务所.....	11
九、律师事务所.....	11
十、项目已获得的批复.....	12
第四部分 结论性意见.....	14

---

致：昆明市土地矿产储备中心

北京盈科（昆明）律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任昆明（市）政府土地储备专项债券昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期拟收储土地调查的专项法律顾问。本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书上签字之律师持有中华人民共和国律师执业证，具有签署法律意见书的资格。本所律师根据现行法律、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。

出具本法律意见书所依据的主要法律法规、规范性文件包括：《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号）、《土地储备管理办法（2018）修订》（国土资规[2017]17号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）、《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）、《财政部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）、《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号）、《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）、《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）、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综[2018]8号）、《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》（自然资办函[2018]503号）等。

## 第一部分 释义与缩略词

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/省政府	指	云南省人民政府
省财政厅	指	云南省财政厅
市政府	指	昆明市人民政府
市财政	指	昆明市财政局
市国土	指	昆明市国土资源局
市土储	指	昆明市土地矿产储备中心
盘龙区	指	昆明市盘龙区
本期专项债券	指	昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期专项债券
信永中和会计师事务所	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所
本所	指	北京盈科（昆明）律师事务所
苏家村及东站新村片区	指	昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储

		备项目三期
《实施方案》	指	《昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期实施方案》
《专项评价报告》	指	《2019 年昆明市土地储备专项债券盘龙区苏家村及东站新村旧城改建（三期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	《北京盈科(昆明)律师事务所关于昆明(市)政府土地储备专项债券昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期之法律意见书》
元/¥	指	人民币

## 第二部分 律师声明

在发表法律意见之前，本所律师郑重声明如下：

一、本所律师根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，根据我国现行法律、法规和规范性文件的要求，对本次政府土地储备债发行涉及土地储备项目的合法性及相关法律问题发表法律意见。本所律师判断某事项是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律法规为依据，同时也充分考虑了有关政府部门给予的批准和确认。对于出具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，本所律师依赖有关政府部门、公司及相关方、会计师事务所、资产评估事务所等出具的专业报告、说明或其他文件。

二、本所律师遵循尽责和诚实信用的原则，已经严格履行法定职责，审查了本次政府土地储备债发行所涉及的有关资料和法律事项，就本次政府土地储备债发行的合法性出具法律意见。

三、本所律师向本次债券发行相关部门提出了调查清单，并就本次发行所涉及的有关问题向各方人员作了必要讨论和说明。

四、本次债券发行相关部门向本所及本所律师所提供的信息和作出的任何承诺或确认之事项，系构成本所律师出具法律意见书的支持性材料，将被本所律师所信赖。提供单位须对其承诺或确认之事项的真实性、准确性及完整性承担责任。据此，本所律师基于如下假设：

1. 本法律意见书所依据之文件（下称“文件”）中的所有签字、印章和戳记均为真实、有效；若文件为传真件或复印件应均为真实、完整，并且同原件一致。

2. 文件资料或信息提供的政府部门，均已获得正当的授权。

3. 文件中所述的任何事实陈述在各方面均为真实、完整。

五、本所律师仅对债券发行涉及的合法性进行审查，并不对有关工程测量数据、土地面积测绘、会计核算、审计、资产评估、信用评级等其他非法律专业事项发表意见。本所律师在发表法律意见中对有关上述非法律专业事项的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本《法律意见书》并不对有关投资决策、商业事务、商业条款发表意见。

七、本所律师保证，《法律意见书》认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见不存在虚假陈述、误导性陈述或者重大遗漏。

八、本《法律意见书》仅作为本次债券发行所必备的法律文件，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

### 第三部分 正文

#### 一、本期发行概述

根据《实施方案》所述内容及本所律师与市土储对接，了解到昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期位于昆明市主城东北，盘龙区成立时共辖敷泽、吴井、五里、东华4个乡和近日、小南、长春、三义铺、太和、盘龙路、拓东、南强、珠玑、环城10个街道办事处。盘龙区的街道办事处和乡经过分合、撤并及新建，到2004年8月共有长春、东站、东华、董家湾、环城、金碧、南强、太和、拓东、小南、珠玑11个街道办事处，58个社区，辖区面积15.1平方千米。本次实施的项目总投资约44181.50万元，包括土地补偿费700.00万元、拆迁安置补偿费34305.00万元、前期费用170.00万元、基础设施建设费用700.00万元、其他费用2000.00万元、不可预见费用2000.00万元、财务费用4306.5万元。其中，项目资本金为12281.50万元，来源于财政预算资金；通过发行土地储备专项债券，筹集资金31900.00万元。

2019年计划发行31900.00万元，发行期限为5年。

本期专项债券的发行项目基本情况为：

项 目	内 容
发行主体	云南省人民政府
实施机构	昆明市土地矿产储备中心
发行金额	31900.00 万元

发行期限	5 年
募资用途	专项用于《实施方案》中苏家村及东站片区土地储备
还款来源	项目本期专项债券发行涉及的土地出让收入
发行品种	地方政府土地储备专项债券
债券利率	固定利率
发行对象	全国银行间债券市场、证券交易所债券市场、银行柜台债券市场的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）

## 二、发行主体

《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155 号）第四条规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。

《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综[2018]8 号）第七条规定：“土地储备专项债券的发行主体为省级人民政府”。

根据上述规定结合本次债券发行主体即云南省人民政府，本次债券发行主体符合财预[2016]155 号文和财综[2018]8 号的规定，主体适格。

## 三、实施机构

本次昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期专项债

券发行由昆明市土地矿产储备中心负责。

(一) 市土储基本信息情况

昆明市土地矿产储备中心现持有的《事业单位法人证书》记载：

名称：昆明市土地矿产储备中心（昆明市土地矿产储备管理办公室、昆明市土地矿产储备委员会办公室昆明滇池西岸开发建设管理委员会）

统一社会信用代码：12530100734335264B

法定代表人：龙进波

宗旨和业务范围：建立土地收购储备制度，促进总体规划和发展；贯彻执行市土地储备委员会各项决议、决定，统筹、协调和管理土地收储和前期开发整理；管理和协调相关单位完成土地储备和供应；调控土地市场和优化土地资源配置；编制年度土地储备计划和土地储备资金收支预算；对土地储备资金收支进行预算管理；完成上级交办的其他工作。

经费来源：全额拨款

开办资金：40 万元

举办单位：昆明市人民政府

住所：昆明市西山区盘龙路 25 号

登记管理机关：昆明市事业单位登记管理局

有效期自 2017 年 07 月 25 日至 2022 年 07 月 25 日

《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）第二条第二款规定：“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施”。根据《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》（自然资办函[2018]503 号），该机构被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，在《土地储备机构名录（2018 年版）》中

的名录代码为TC530100，该中心系具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

#### 四、本次调查范围内拟收储土地的基本情况

依据市土储提供的相关资料，本次债券募集资金拟用于以下土地储备项目，基本情况如下：

项目三期总用地约141.56亩，净用地约74.53亩，四至范围：东至环城东路、南至拓东路、西至拓东体育局用地、北至东风东路。

按照本项目的储备计划，本项目预计在3年内逐步完成本项目储备土地征地费用、拆迁费用的支付以及完成整理等项目储备工作，将“生地”变为“熟地”，使苏家村及东站新村项目收储的土地逐步达到出让条件。

#### 五、项目土地规划情况

根据市土储提供的资料及说明，昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期发债所涉及的地块已列入该市《土地利用总体规划》和《城乡规划》，不违反《土地利用总体规划》和《城乡规划》的相关规定。

#### 六、本项目土地储备资金来源的说明

本次实施项目总投资约44181.50万元，包括土地补偿费700.00万元、拆迁安置补偿费34305.00万元、前期费用170.00万元、基础设施建设费用700.00万元、其他费用2000.00万元、不可预见费用2000.00万元、财务费用4306.5万元。其中，项目资本金为12281.50万元，来源于财政预算资金；通过发行土地储备专项债券，筹集资金31900.00万元。

## 七、项目前期债权、债务、诉讼、仲裁、行政处罚的情况

根据市土储向本所提供的《关于2019年度昆明市土地储备专项债券关于盘龙区苏家村及东站新村旧城改建（三期）项目债权、债务与诉讼的情况说明》，上述地块涉及的土地不存在任何形式的债权、债务及不存在诉讼、仲裁、行政处罚及其他纠纷的情况。

## 八、会计师事务所

本次券发行由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所出具《昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建项目三期专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。<sup>1</sup>

会计师事务所现持有昆明市五华区工商行政管理局于2016年4月19日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：915301020546687786）。在上述报告上签字的注册会计师在上述报告出具时，均持有通过年检的《注册会计师证书》，具备为发行人出具相应报告的法定资格。

## 九、律师事务所

本次债券发行由北京盈科（昆明）律师事务所出具《法律意见书》。

北京盈科（昆明）律师事务所现持有云南省司法厅于2017年12月21日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为31530000560082649B），签字律师阮静萍律师和张明律师均持有通过2018年年检的《律师执业证》，具

---

<sup>1</sup>

备为发行人出具相应报告的法定资格。

## 十、项目已获得的批复

### 1、关于项目土地征收的情况

2011 年 9 月 2 日，昆明市盘龙区人民政府作出《昆明市盘龙区人民政府关于盘龙区苏家村及东站新村片区旧城改建项目房屋征收的决定》，决定对盘龙区苏家村及东站新村片区旧城改建项目范围内国有土地上的房屋进行征收。征收范围：东至环城东路、南至拓东路、西至云南省体育局用地地界、北至东风东路。该片区占地面积 197.08 亩；地上建（构）筑物总面积约 30 万平方米。

### 2、关于项目可行性研究报告的批复情况

2013 年 3 月 29 日，昆明市发展和改革委员会下发《昆明市发展和改革委员会关于关于拓东片区苏家村及东站新村片区旧城改建项目可行性研究报告的批复》，批复建设内容和规模为：项目位于盘龙区拓东街道办事处辖区内，地块北临东风东路、南临拓东路、西临省体育局、东临环城东路。项目用地面积约 197.08 亩，其中安置房地块约 62.82 亩，安置房地块总建筑面积 510003.15 平方米（回迁安置房建设面积 200800 平方米），其中地上建筑面积 364175.87 平方米，地下建筑面积 145827.28 平方米。项目主要建设内容包括：征地拆迁、场地平整、路网建设、安置房建设、综合管线铺设等。

### 3、关于项目土地利用总体规划及城乡规划

市土储提供 2010 年 11 月盘龙区人民政府下发的《盘龙区土地利用总体规划（2006—2020）》，预说明本期专项债券所涉地块符合土地利用总体规划。

2011 年 10 月 28 日，昆明市城乡规划委员会下发《昆明市城乡规划委员会 2011 年第 16 次主任办公会会议纪要》（第十六期），会议原则同意《盘龙区拓东片区城市设计暨苏家村、东站新村旧城改建规划方案》及市规划局审查意见。

#### 4、关于预算调整批复

2019 年 6 月 12 日云南省财政厅作出了《云南省财政厅关于下达 2019 年地方政府债务限额的通知》（云财债(2019)1 号）及附件《2019 年云南省地方政府债务限额表、《2019 年云南省新增政府债务限额分配表》。2019 年 6 月 19 日云南省人大常委会办公厅作出了《云南省人大常委会办公厅关于交办省十三届人大常委会第十一次会议对〈云南省 2019 年省本级财政专项预算调整方案（草案）〉审议意见的函》（云人办函〔2019〕28 号），显示：其中昆明市(含滇中)2019 年新增政府债务限额合计 111.24 亿元，其中一般债务 4.24 亿元，专项债务 107 亿元；专项债务分为：土地储备类专项债务限额为 30 亿元，棚户区改造类专项债务限额为 33 亿元，其他类专项债务限额为 3 亿元（其中：其他额度中用于高原湖泊治理保护治理 3 亿元）。

#### 第四部分 结论性意见

综上，本所律师认为：

一、昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期专项债券发行主体为云南省人民政府，发债主体适格；

二、负责拟收储土地整理储备工作的昆明市土地矿产储备中心已列入《土地储备机构目录》（2018）版，有资格实施项目地块的土地储备；

三、本期专项债券发行额度符合云南省财政厅云财债[2019]1号文件限额，《云南省人大常委会办公厅关于交办省十三届人大常委会第十一次会议对〈云南省 2019 年省本级财政专项预算调整方案（草案）〉审议意见的函》（云人办函[2019]28号）显示，发行额度已经省十三届人大第十一次会议审议通过；

四、本期专项债券发行对应的拟收储土地符合《盘龙区土地利用总体规划（2006—2020）》、《城乡规划》的规定；

五、根据信永中和会计师事务所出具的《专项评价报告》，在市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，本次评估的昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建项目三期，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，符合《土地储备管理办法》的相关规定。

六、根据市土储出具的《承诺》，本法律意见书涉及的项目拟收储土地不存在任何形式的债权、债务；不存在诉讼、仲裁、行政处罚及其他纠纷

的情况。

七、根据市土储出具的《承诺》，本期债券发行对应的资产，实施机构保证在还清本次专项债券发行本金及利息前不会用于为项目业主、实施机构或关联方、政府、政府融资平台等的债务提供抵押、质押以及任何形式的担保。

本页系《北京盈科(昆明)律师事务所关于昆明市盘龙区苏家村及东  
新村旧城改建土地储备项目三期专项债券之法律意见书》的签署页。

本《法律意见书》正本伍份，无副本。

本《法律意见书》的出具日期为：二〇一九年七月十六日

北京盈科(昆明)律师事务所(公章)

经办律师阮静萍(签字): 

经办律师张明(签字): 

昆明市盘龙区北京路 987 号俊发中心 12-13 层

0871- 63150148

www.yingkelawyer.com



服务创造价值 | 成就源于专业

北京盈科(昆明)律师事务所



关于

昆明(市)政府土地储备专项债券关上街道、

太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5

地块土地储备项目

之

法律意见书

[2019]盈 昆明 非诉 字第 KM4375-1 号

## 目 录

致：昆明市土地矿产储备中心.....	1
第一部分 释义与缩略词.....	2
第二部分 律师声明.....	5
第三部分 正文.....	7
一、本期发行概述.....	7
二、发行主体.....	8
三、实施机构.....	8
四、本次调查范围内拟收储土地的基本情况.....	10
五、项目土地规划情况.....	10
六、本项目土地储备资金来源的说明.....	10
七、项目前期债权、债务、诉讼、仲裁、行政处罚的情况.....	11
八、会计师事务所.....	11
九、律师事务所.....	11
十、项目已获得的批复.....	12
第四部分 结论性意见.....	13

---

致：昆明市土地矿产储备中心

北京盈科（昆明）律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任昆明（市）政府土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区 A5 地块土地储备项目拟收储土地调查的专项法律顾问。本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书上签字之律师持有中华人民共和国律师执业证，具有签署法律意见书的资格。本所律师根据现行法律、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。

出具本法律意见书所依据的主要法律法规、规范性文件包括：《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83 号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155 号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4 号）、《土地储备管理办法（2018）修订》（国土资规[2017]17 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）、《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）、《财政部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）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87 号）、《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）、《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）、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综[2018]8 号）、《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》（自然资办函[2018]503 号）等。

## 第一部分 释义与缩略词

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/省政府	指	云南省人民政府
省财政厅	指	云南省财政厅
省国土厅	指	云南省国土资源厅
省土储	指	云南省土地储备中心
市政府	指	昆明市人民政府
市财政	指	昆明市财政局
市国土	指	昆明市国土资源局
市土储	指	昆明市土地矿产储备中心
本期专项债券	指	昆明（市）政府土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区 A5 地块土地储备项目专项债券
信永中和会计师事务所	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分

		所
本所	指	北京盈科（昆明）律师事务所
福德 A5 片区	指	昆明（市）政府土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区 A5 地块土地储备项目
《实施方案》	指	《昆明（市）政府土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区 A5 地块土地储备项目实施方案》
《评价报告》	指	《2019 年昆明市土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区 A5 地块项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	《北京盈科（昆明）律师事务所关于昆明（市）政府土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区 A5 地块土地储备项目专项债券之法律意见书》
元/¥	指	人民币
国发[2014]43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库[2015]83 号文	指	《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》
财预[2016]155 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的

		通知》
财综[2016]4 号文	指	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
国土资规[2017]17 号文	指	《土地储备管理办法（2018）修订》
财预[2017]50 号文	指	《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》
财预[2017]62 号文	指	《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]89 号文	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]87 号文	指	《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》
财预[2018]34 号文	指	《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库[2018]61 号文	指	《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》
财综[2018]8 号文	指	《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》
自然资办函[2018]503 号		《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》

## 第二部分 律师声明

在发表法律意见之前，本所律师郑重声明如下：

一、本所律师根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，根据我国现行法律、法规和规范性文件的要求，对本次政府土地储备债券发行的合法性及相关法律问题发表法律意见。本所律师判断某事项是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律法规为依据，同时也充分考虑了有关政府部门给予的批准和确认。对于出具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，本所律师依赖有关政府部门、公司及相关方、会计师事务所、资产评估事务所等出具的专业报告、说明或其他文件。

二、本所律师遵循尽责和诚实信用的原则，已经严格履行法定职责，审查了本次政府土地储备债发行所涉及的有关资料和法律事项，就本次政府土地储备债发行的合法性出具法律意见。

三、本所律师向本次债券发行相关部门提出了法律尽职调查清单，并就本次发行所涉及的有关问题向各方人员作了必要讨论和说明。

四、本次债券发行相关部门向本所及本所律师所提供的信息和作出的任何承诺或确认之事项，系构成本所律师出具法律意见书的支持性材料，将被本所律师所信赖。提供单位须对其承诺或确认之事项的真实性、准确性及完整性承担责任。据此，本所律师基于如下假设：

1. 本法律意见书所依据之文件（以下简称“文件”）中的所有签字、印章和戳记均为真实、有效；若文件为传真件或复印件应均为真实、完整，并且同原件一致。

2. 文件资料或信息提供的政府部门，均已获得正当的授权。

3. 文件中所述的任何事实陈述在各方面均为真实、完整。

五、本所律师仅对债券发行涉及的合法性进行审查，并不对有关工程测量数据、土地面积测绘、会计核算、审计、资产评估、信用评级等其他非法律专业事项发表意见。本所律师在发表法律意见中对有关上述非法律专业事项的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本《法律意见书》并不对有关投资决策、商业事务、商业条款发表意见。

七、本所律师保证，《法律意见书》认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见不存在虚假陈述、误导性陈述或者重大遗漏。

八、本《法律意见书》仅作为本次债券发行所必备的法律文件，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

### 第三部分 正文

#### 一、本期发行概述

根据《实施方案》所述内容及本所律师与市土储对接，了解到昆明（市）政府土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区A5地块土地储备项目，位于昆明火车站及二环快速路的南侧，用地西侧为官南路，东侧为春城路，南侧为日新路，北边为火车南站。该地块规划方案于2011年11月通过市规委会审议，规划覆盖总面积77.45亩，可出让净用地约70.56亩。

本次实施的项目预计储备总投资为65000万元，其中：直接费用56277.06万元，财务费用为5627.71万元，不可预见费为3095.24万元。本项目预计出让土地70.56亩，预计实现土地出让收入91728万元。

本期专项债券的发行项目基本情况为：

项 目	内 容
发行主体	云南省人民政府
实施机构	昆明市土地矿产储备中心
发行金额	2亿元
发行期限	5年
	专项用于《实施方案》中昆明（市）政府土地储备专

募资用途	项债券关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备项目土地储备
还款来源	项目本期专项债券发行涉及的土地出让收入
发行品种	地方政府土地储备专项债券
债券利率	固定利率
发行对象	全国银行间债券市场、证券交易所债券市场、银行柜台债券市场的投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)

## 二、发行主体

《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预〔2016〕155号)第四条规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府(以下简称市县级政府)确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。

《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》(财综〔2018〕8号)第七条规定：“土地储备专项债券的发行主体为省级人民政府”。

根据上述规定及本次债券发行主体即云南省人民政府，本次债券发行主体符合财预〔2016〕155号 and 财综〔2018〕8号文的规定，主体适格。

## 三、实施机构

本次昆明(市)政府土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处(官渡

辖区)福德片区A5地块土地储备项目专项债券发行由昆明市土地矿产储备中心负责。

(一) 市土储基本信息情况

昆明市土地矿产储备中心现持有的《事业单位法人证书》记载：

名称：昆明市土地矿产储备中心（昆明市土地矿产储备管理办公室、昆明市土地矿产储备委员会办公室昆明滇池西岸开发建设管理委员会）

统一社会信用代码：12530100734335264B

法定代表人：龙进波

宗旨和业务范围：建立土地收购储备制度，促进总体规划和发展；贯彻执行市土地储备委员会各项决议、决定，统筹、协调和管理土地收储和前期开发整理；管理和协调相关单位完成土地储备和供应；调控土地市场和优化土地资源配置；编制年度土地储备计划和土地储备资金收支预算；对土地储备资金收支进行预算管理；完成上级交办的其他工作。

经费来源：全额拨款

开办资金：40万元

举办单位：昆明市人民政府

住所：昆明市西山区盘龙路25号

登记管理机关：昆明市事业单位登记管理局

有效期自2017年07月25日至2022年07月25日

(二) 《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)第二条第二款规定：“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施”。根据《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》(自然资办函[2018]503号)，该机构被纳

入国土资源部名录管理的土地储备机构，在《土地储备机构名录（2018 年版）》中的名录代码为 TC530100，该中心系具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地整理储备工作的主体资格。

#### 四、本次调查范围内拟收储土地的基本情况

依据市土储提供的相关资料，本次债券募集资金拟用于以下土地储备项目，基本情况如下：昆明（市）政府土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区 A5 地块土地储备项目，位于昆明火车站及二环快速路的南侧，用地西侧为官南路，东侧为春城路，南侧为日新路，北边为火车南站。该地块规划方案于 2011 年 11 月通过市规委会审议，规划覆盖总面积 77.45 亩，可出让净用地约 70.56 亩。本次实施的项目预计储备总投资为 65000 万元，其中：直接费用 56277.06 万元，财务费用为 5627.71 万元，不可预见费为 3095.24 万元。本项目预计出让土地 70.56 亩，预计实现土地出让收入 91728 万元。

#### 五、项目土地规划情况

根据市土储提供的资料显示，昆明（市）政府土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区 A5 地块土地储备项目发债所涉及的地块已列入该市《土地利用总体规划》和《城乡规划》，符合《土地利用总体规划》和《城乡规划》的相关规定。

#### 六、本项目土地储备资金来源的说明

昆明（市）政府土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区 A5 地块土地储备项目总投资约 65000 万元，其中前期投入 45000 万元，

前期投入资金来源：项目前期投入资金为市政府拨付给轨道公司的轨道交通建设发展专项建设基金。剩余资金来源为融资，项目融资 20,000 万元，通过债券融资解决。

## 七、项目前期债权、债务、诉讼、仲裁、行政处罚的情况

根据市土储向本所提供的《关于 2019 年昆明市土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块项目债权、债务与诉讼的情况说明》，上述地块涉及的土地不存在任何形式的债权、债务及不存在诉讼、仲裁、行政处罚及其他纠纷的情况。

## 八、会计师事务所

本次债券发行由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所出具《昆明（市）政府土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。

信永中和会计师事务所现持有昆明市五华区工商行政管理局于 2016 年 4 月 19 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：915301020546687786）。在上述报告上签字的注册会计师在上述报告出具时，均持有通过年检的《注册会计师证书》，具备为发行人出具相应报告的法定资格。

## 九、律师事务所

本次债券发行由北京盈科（昆明）律师事务所出具《法律意见书》。

北京盈科（昆明）律师事务所现持有云南省司法厅于 2017 年 12 月 21 日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为 31530000560082649B），

签字律师阮静萍律师和张明律师均持有通过 2019 年年检的《律师执业证》，具备为发行人出具相应报告的法定资格。

## 十、项目已获得的批复

### 1、关于预算调整批复

2019 年 6 月 12 日云南省财政厅作出了《云南省财政厅关于下达 2019 年地方政府债务限额的通知》（云财债(2019)1 号）及附件《2019 年云南省地方政府债务限额表、《2019 年云南省新增政府债务限额分配表》。2019 年 6 月 19 日云南省人大常委会办公厅作出了《云南省人大常委会办公厅关于交办省十三届人大常委会第十一次会议对〈云南省 2019 年省本级财政专项预算调整方案（草案）〉审议意见的函》（云人办函[2019] 28 号），显示：其中昆明市(含滇中)2019 年新增政府债务限额合计 111.24 亿元，其中一般债务 4.24 亿元，专项债务 107 亿元；专项债务分为：土地储备类专项债务限额为 30 亿元，棚户区改造类专项债务限额为 33 亿元，其他类专项债务限额为 3 亿元（其中：其他额度中用于高原湖泊治理保护治理 3 亿元）。2、关于项目土地征收的情况

2014 年 9 月 18 日，云南省国土资源厅下发《云南省国土资源厅关于官渡区福德片区城中村改造项目集体土地征收的批复》（云国土资复[2014]302 号），同意将官渡区关上街道办事处福德社区居委会第一、第三居民小组，福发社区居委会第二居民小组；吴井街道办事处吴井社区居委会宋旗营村股份合作社，共计 2 个街道办 3 个社区居委会 4 个居民小组(股份合作社)的集体建设用地 22.4105 公顷征为国有。以上共计批准建设用地 2.4105 公顷，作为官渡区福德片区城中村改造项目建设用地，具体项目供地方案另行办理。

## 第四部分 结论性意见

综上，本所律师认为：

一、昆明（市）政府土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备项目专项债券发行主体为云南省人民政府，发债主体适格；

二、负责拟收储土地整理储备工作的昆明市土地矿产储备中心已列入《土地储备机构名录（2018 年版）》，有资格实施项目地块的土地储备；

三、本期专项债券发行额度符合云南省财政厅云财债[2019]1 号文件限额，《云南省人大常委会办公厅关于交办省十三届人大常委会第十一次会议对〈云南省 2019 年省本级财政专项预算调整方案（草案）〉审议意见的函》（云人办函[2019] 28 号）显示，发行额度已经省十三届人大第十一次会议审议通过；

四、本期专项债券发行对应的拟收储土地符合当地《土地利用总体规划》、《城乡规划》的规定；

五、根据信永中和会计师事务所出具的《评价报告》，在市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，本次评估的昆明（市）政府土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备项目，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，符合《土地储备管理办法》的相关规定。

六、根据市土储出具的《承诺》，本法律意见书涉及的项目拟收储土地不存在任何形式的债权、债务；不存在诉讼、仲裁、行政处罚及其他纠纷

昆明市盘龙区北京路 987 号俊发中心 12-13 层  
0871- 63150148  
www.yingkelawyer.com



的情况。

本页系《北京盈科(昆明)律师事务所关于昆明(市)政府土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区A5地块土地储备项目专项债券之法律意见书》的签署页。

本《法律意见书》正本伍份，无副本。

本《法律意见书》的出具日期为：二〇一九年七月十六日

北京盈科(昆明)律师事务所(公章)

经办律师阮静萍(签字): 

经办律师张明(签字): 

通商(债)专字(2019)第 0322 号

2019 年云南省昆明市呈贡信息产业园  
万溪核心区二期土地储备专项债券项目

法律意见书



通 商 律 師 事 務 所

Commerce & Finance Law Offices

中国北京市朝阳区建国门外大街甲12号新华保险大厦6层 邮编: 100022

电话: (8610) 65693399 传真: (8610) 65693838

网址: [www.tongshang.com](http://www.tongshang.com)

# 目 录

一、本项目基本情况 .....	5
(一)项目基本情况 .....	5
(二)项目实施单位 .....	5
(三)项目批复文件 .....	6
二、关于本项目的专项评价 .....	7
三、结论意见 .....	7

## 释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人、省政府	指	云南省人民政府
本所、我们	指	北京市通商律师事务所
审计机构、致同	指	致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
实施方案	指	《呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目实施方案》
中国	指	中华人民共和国(为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区)
元	指	人民币元(除非另有规定或特别说明)

本法律意见书中若出现持股比例合计数与各股东持股数直接相加之和在尾数存在差异，这些差异是由于四舍五入所致。

# 通商律師事務所

## Commerce & Finance Law Offices

中国北京市朝阳区建国门外大街甲12号新华保险大厦6层 邮编: 100022

电话: (8610) 65693399 传真: (8610) 65693838

网址: www.tongshang.com

### 2019年云南省昆明市呈贡信息产业园 万溪核心区二期土地储备专项债券项目 法律意见书

敬启者:

北京市通商律师事务所(以下简称“本所或我们”)接受委托,指派律师以特聘法律顾问的身份,就本项目所涉及的有关事宜出具本法律意见书。

为出具本法律意见书,本所律师特作如下声明:

1. 本所律师依据《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号,以下简称“国发〔2014〕43号文”)、《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,以下简称“财库〔2015〕83号文”)、《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,以下简称“财预〔2015〕225号文”)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号,以下简称“财预〔2016〕155号文”)、《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,以下简称“财预〔2017〕89号文”)、《云南省人民政府关于印发云南省土地储备管理办法的通知》(云政发〔2015〕85号)、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综〔2016〕4号,以下简称财综〔2016〕4号文)、《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,以下简称“国土资规〔2017〕17号文”)、《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,以下简称“财预〔2017〕62号文”)、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号,以下简称“财预〔2018〕34号文”)等法律、法规及规范性文件的有关规定,以及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实发表本法律意见。本法律意见书仅就本项目涉及的中国法律问题发表意见,并不对境外法律问题发表意见。

2. 本项目涉及的项目主体保证已提供本所律师认为为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料或口头证言,一切足以影响本

法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、虚假或误导之处，对其真实性、准确性、完整性承担责任。

3. 本法律意见书仅就与本项目有关的中国法律问题发表意见，并不对会计、验资及审计、资产评估、外文翻译等专业事项和境外法律事项发表意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告和资产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作出任何明示或默示的认可，对于这些文件的内容本所并不具备在专业上进行核查和作出评价的适当资格。

4. 本所依据财库〔2015〕83号文、财预〔2017〕62号文等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，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；

5. 本法律意见书仅供论证本项目合法合规性之目的使用，不得由任何其他人使用或用于任何其他目的。

基于上述情况，本所律师就本项目涉及的有关法律事宜出具法律意见如下：

## 一、本项目基本情况

### (一)收储地块基本情况

根据《呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目实施方案》，本项目收储地块总体情况如下：

项目名称	2019年云南省昆明市呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备专项债券项目
坐落地区	昆明呈贡区万溪片区
四至范围	南至规划道路(153号道路四期)，北至规划道路(152号道路二期)，西至规划道路(万青路)，东至规划道路。
储备面积	655.35亩
项目资金总需求	49,579.60万元
拟发行土地储备专项债券额度	30,000万元

### (二)项目实施单位

根据《呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目实施方案》，该项目实施单位为昆明市土地储备交易中心呈贡分中心，其基本情况如下：

名称	昆明市土地储备交易中心呈贡分中心
统一社会信用代码	125301006626483593
住所	昆明市呈贡县小王家营鑫盛达大厦五楼
法定代表人	戴伟
开办资金	35.5万元
经费来源	全额拨款
举办单位	昆明市国土资源局
宗旨和业务范围	建立呈贡新区土地收购储备制度，促进土地资源的合理利用和有效配置。负责组织呈贡新区储备土地的控制性详细规划编制及前期论证工作，根据呈贡新区年度土地供应计划和需求，做好储备土地供应的相应工作，负责呈贡新区土地供求信息发布和交易结果发布工作，对储备的土地进行公开招标拍卖，办理土地挂牌交易并提供服务，组织协调与呈贡县土地储备交易中心在新区开发建设中有土地储备和交易等相关事宜。
《事业单位法人证书》有效期	自2015年3月24日至2020年3月24日

经核查，本所律师认为，昆明市土地储备交易中心呈贡分中心是具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的、并被自然资源部列入《土地储备机构名录(2018年版)》的事业单位法人，具备本次土地整理、储备的主体资格。

### (三)项目批复文件

#### 1. 关于预算调整批复

本期专项债券发行额度符合云南省财政厅云财债[2019]1号文件限额，《云南省人大常委会办公厅关于交办省十三届人大常委会第十一次会议对〈云南省2019年省本级财政专项预算调整方案(草案)〉审议意见的函》(云人办函[2019]28号)显示，发行额度已经省十三届人大第十一次会议审议通过。

#### 2. 关于土地收储计划批复

(1)2019年7月9日昆明呈贡信息产业园区管理委员会向呈贡区人民政府上报的呈信产园管请(2019)31号《关于请予将万溪核心区二期655.35亩土地纳入呈贡区2019年四季度土地储备计划及2020-2024年供地计划的请示》及附件《昆明市人民政府办公室<关于加快推进呈贡信息产业园区建设发展现场推进会明确事项的通知>》《655.35亩土地位置图》显示：经园区管委会梳理，呈贡信息产业园区万溪核心区二期655.35亩土地符合土地利用总体规划，并已获得呈贡区2013年第二批城镇建设用地指标，具备开发条件。为加快推进呈贡信息产业园区建设，确保园区后续项目顺利落地，恳请区政府将万溪核心区二期655.35亩土地纳入呈贡区2019年四季度土地储备计划及2020-2024年供地计划。

(2)昆明市呈贡区人民政府于2019年7月11日向昆明呈贡信息产业园区管委会出具的呈政复(2019)128号《昆明市呈贡区人民政府关于将万溪核心区二期655.35亩土地纳入呈贡区2019年四季度土地储备计划及2020-2024年供地计划的批复》显示：经区政府研究，同意将万溪核心区二期655.35亩土地纳入呈贡区2019年四季度土地储备计划及2020-2024年供地计划。

(3)昆明市人民政府办公室于2019年7月16日出具的《关于滇中新区东盟产业城等7个土地储备项目的情况说明》显示，本项目已纳入昆明市土地储备计划。

#### 3. 关于用地指标的情况

2019年7月8日呈贡区人民政府向昆明市自然资源和规划局出具的《呈贡区人民政府关于申报2019年土地储备专项债券项目的承诺函》显示：该项目已落实新增建设用地指标655.35亩，其中已取得用地批复面积655.35亩(批复文号为云国土资复〔2013〕0935号，该批文已在自然资源部土地市场动态监测与监管系统上备案)。

#### 4. 关于土地利用总体规划和城乡规划的情况

2019年7月8日呈贡区人民政府向昆明市自然资源和规划局出具的《呈贡区人民政府关于申报2019年土地储备专项债券项目的承诺函》显示：该项目符合土地利用总体规划；该项目符合城乡规划，对照控制性详细规划，其中规划用途为住宅用地约156.52亩、工业用地约133.87亩。综上，本所律师认为，2019年云南省昆明市五华区林家院周边地块土地储备专项债券项目已取得现阶段所需的相关批复文件，符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

综上，本所律师认为，2019年云南省昆明市呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备专项债券项目已取得现阶段所需的相关批复文件，符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

### 二、关于本项目的专项评价

根据致同出具的《2019年呈贡信息产业园万溪核心区二期项目土地储备财务专项评价报告》(致同专字(2019)第530FC0158号)，致同认为：“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，本次申报的土地储备预期收益对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。”

综上，本所律师认为，2019年云南省昆明市呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备专项债券项目符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕62号文、财预〔2017〕89号文的相关规定。

### 三、结论意见

综上，本所律师认为，2019年云南省昆明市呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备专项债券项目符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2015〕83号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕62号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文等相关法律、法规及规范性文件的规定。(以下无正文)

(本页无正文，为《2019年云南省昆明市呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备专项债券项目法律意见书》之签字盖章页)



北京市通商律师事务所 (章)

经办律师: 段洁云  
段洁云

经办律师: 程益群  
程益群



2019年7月16日

昆明市盘龙区北京路 987 号俊发中心 12-13 层

0871- 63150148  
www.yingkelawyer.com



服务创造价值 | 成就源于专业

北京盈科(昆明)律师事务所



昆明市高新区云硅智能科技小镇

马金铺片区土地储备项目

专项债券

之

法律意见书

[2018]盈 昆明 非诉 字第 KM4375-3 号

---

## 目 录

致：昆明市土地矿产储备中心昆明国家高新技术产业开发区分中心.....	1
第一部分 释义与缩略词.....	2
第二部分 律师声明.....	4
第三部分 正文 .....	6
一、本期发行概述.....	6
（一）基本情况 .....	6
（二）发行主体 .....	7
（三）实施机构 .....	7
（四）发行额度 .....	9
二、本次调查范围内拟收储土地的基本情况.....	9
（一）项目概况 .....	9
（二）本项目土地储备资金来源的说明.....	10
（三）项目已获得的批复.....	11
（四）项目土地规划情况.....	12
三、本次发行的中介服务机构 .....	12
（一）会计师事务所.....	12
（二）律师事务所.....	13
第四部分 项目前期债权、债务、诉讼、仲裁、行政处罚的情况.....	13
第五部分 业主承诺 .....	13
第六部分 风险提示 .....	14
一、项目外源性风险.....	14
二、项目内源性风险.....	14
第七部分 结论性意见.....	15

---

致：昆明市土地矿产储备中心昆明国家高新技术产业开发区分中心

北京盈科（昆明）律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目拟收储土地调查的专项法律顾问。本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书上签字之律师持有中华人民共和国律师执业证，具有签署法律意见书的资格。本所律师根据现行法律、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。

出具本法律意见书所依据的主要法律法规、规范性文件包括：《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号）、《土地储备管理办法（2018）修订》（国土资规[2017]17号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）、《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）、《财政部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）、《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号）、《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）、《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）、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综[2018]8号）等。

## 第一部分 释义与缩略词

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/省政府	指	云南省人民政府
省财政厅	指	云南省财政厅
省国土厅	指	云南省国土资源厅
省土储	指	云南省土地储备中心
市政府	指	昆明市人民政府
市财政	指	昆明市财政局
市国土	指	昆明市市国土资源局
市土储	指	昆明市土地矿产储备中心
高新技术产业开发区土储		昆明市土地矿产储备中心昆明国家高新技术产业开发区分中心
本期专项债券	指	昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目专项债券
信永中和会计师事务所	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所
本所	指	北京盈科（昆明）律师事务所
高新区片区	指	昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区

昆明市盘龙区北京路 987 号俊发中心 12-13 层

0871- 63150148

www.yingkelawyer.com



《实施方案》	指	《昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目专项债券实施方案》
《评价报告》	指	《2019 年昆明市土地储备专项债券高新区云硅智能科技小镇马金铺片区项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	《北京盈科(昆明)律师事务所关于昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目专项债券之法律意见书》
元/¥	指	人民币

## 第二部分 律师声明

在发表法律意见之前，本所律师郑重声明如下：

一、本所律师根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，根据我国现行法律、法规和规范性文件的要求，对本次政府土地储备债券发行的合法性及相关法律问题发表法律意见。本所律师判断某事项是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律法规为依据，同时也充分考虑了有关政府部门给予的批准和确认。对于出具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，本所律师依赖有关政府部门、公司及相关方、会计师事务所、资产评估事务所等出具的专业报告、说明或其他文件。

二、本所律师遵循尽责和诚实信用的原则，已经严格履行法定职责，审查了本次政府土地储备债发行所涉及的有关资料和法律事项，就本次政府土地储备债券发行的合法性出具法律意见。

三、本所律师向本次债券发行相关部门提出了调查清单，并就本次发行所涉及的有关问题向各方人员作了必要讨论和说明。

四、本次债券发行相关部门向本所及本所律师所提供的信息和作出的任何承诺或确认之事项，系构成本所律师出具法律意见书的支持性材料，将被本所律师所信赖。提供单位须对其承诺或确认之事项的真实性、准确性及完整性承担责任。据此，本所律师基于如下假设：

1. 本法律意见书所依据之文件（以下简称“文件”）中的所有签字、印章和戳记均为真实、有效；若文件为传真件或复印件应均为真实、完整，并且同原件一致。

2. 文件资料或信息提供的政府部门，均已获得正当的授权。

3. 文件中所述的任何事实陈述在各方面均为真实、完整。

五、本所律师仅对债券发行涉及的合法性进行审查，并不对有关工程测量数据、土地面积测绘、会计核算、审计、资产评估、信用评级等其他非法律专业事项发表意见。本所律师在发表法律意见中对有关上述非法律专业事项的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本《法律意见书》并不对有关投资决策、商业事务、商业条款发表意见。

七、本所律师保证，《法律意见书》认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见不存在虚假陈述、误导性陈述或者重大遗漏。

八、本《法律意见书》仅作为本次债券发行所必备的法律文件，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

### 第三部分 正文

#### 一、本期发行概述

##### (一) 基本情况

根据《实施方案》内容，昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目，地处昆明市高新区云硅智能科技小镇项目规划于昆明主城以南，所处马金铺办事处片区白云社区、林塘社区，位于呈贡区马金铺街道的高新技术产业基地的主要建设区域内。地块四至：东经 102° 47' 14.98"—102° 48' 10.72"；北纬 24° 45' 29.81" |——24° 45' 50.66" 境内 320 国道（昆洛公路）、昆玉高速公路横贯南北，马澄高等级公路纵贯东西。呈贡区马金铺街道的高新技术产业基地，是高新区重点打造的集成电路级大尺寸硅片、芯片生产、半导体封装封测、智能终端产品等半导体产业示范区。

本期专项债券的发行项目基本情况为：

项 目	内 容
发行主体	云南省人民政府
实施机构	昆明市土地矿产储备中心昆明高级高新技术产业开发区 分中心
发行金额	4 亿元
发行期限	5 年

募资用途	专项用于《实施方案》中昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目土地储备
还款来源	项目本期专项债券发行涉及的土地出让收入
发行品种	地方政府土地储备专项债券
债券利率	固定利率
发行对象	全国银行间债券市场、证券交易所债券市场、银行柜台债券市场的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）

## （二）发行主体

《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）第四条规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。

《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号）第七条规定：“土地储备专项债券的发行主体为省级人民政府”。

根据上述规定及本次债券发行主体即云南省人民政府，本次债券发行主体符合财预〔2016〕155号 and 财综〔2018〕8号文的规定，主体适格。

## （三）实施机构

本次昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目专项债券

发行由昆明市土地矿产储备中心昆明国家高新技术产业开发区分中心负责。

### 1. 高新技术产业开发区土储基本信息情况

昆明市土地矿产储备中心昆明国家高新技术产业开发区分中心现持有的《事业单位法人证书》记载：

名称：昆明市土地矿产储备中心昆明国家高新技术产业开发区分中心

统一社会信用代码：12530100568802452P

法定代表人：白龙飞

宗旨和业务范围：建立高新区土地收购储备制度，促进总体规划和发  
展。协调组织高新区内的土地报批、土地征收、土地一级开发整理，编制年度土地  
储备和供应计划做好土地储备项目融资，对储备资金收支进行预决算管理，协  
调相关单位完成土地储备和供应。。

经费来源：全额拨款

开办资金：10 万元

举办单位：昆明市人土地矿产储备中心

住所：昆明市科高路 1612 号高新火炬大厦 407 室

登记管理机关：昆明市事业单位登记管理局

有效期自 2016 年 05 月 24 日至 2021 年 05 月 24 日

2. 《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）第二条第二款规定：“土地储备由纳入国土资源部名录管理的  
土地储备机构负责实施”。根据《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》（自然资办函[2018]503 号），该机构被纳入国  
土资源部名录管理的土地储备机构，在《土地储备机构名录（2018 年版）》中  
的名录代码为 TC530102，该中心系具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟

收储土地的整理储备工作的主体资格。

#### （四）发行额度

根据《实施方案》、《评价报告》，本次发行的专项债券规模为 4 亿元，符合《云南省财政厅关于下达 2019 年地方政府债务限额的通知》（云财债[2019]1 号）限额。

## 二、本次调查范围内拟收储土地的基本情况

### （一）项目概况

依据《实施方案》及高新技术产业开发区土储提供的相关资料，本次债券募集资金拟用于以下土地储备项目，基本情况如下：

本项目地处昆明市高新区云硅智能科技小镇项目规划于昆明主城以南，所处马金铺办事处片区白云社区、林塘社区，位于呈贡区马金铺街道的高新技术产业基地的主要建设区域内。地块四至：东经 102° 47' 14.98"—102° 48' 10.72"；北纬 24° 45' 29.81" |——24° 45' 50.66" 境内 320 国道（昆洛公路）、昆玉高速公路横贯南北，马澄高等级公路纵贯东西。呈贡区马金铺街道的高新技术产业基地，是高新区重点打造的集成电路级大尺寸硅片、芯片生产、半导体封装封测、智能终端产品等半导体产业示范区。

项目收储土地总面积 1106.568 亩，包含集体用地 1098.2550 亩（其中：农用地 1098.1485 亩，建设用地 0.1065 亩，未利用土地 0.0000 亩）；昆明市人民政府国有建设用地 8.313 亩。

## (二) 本项目土地储备资金来源的说明

昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目本项目投资估算为 50,782.50 万元,其中:征地补偿费用 18,944.90 万元,地上建(构)筑物拆迁安置补偿费 2,745.64 万元,土地报批税费 13,476.31 万元,土地一级开发整理费 13,775.65 万元,财务费用 1,840.00 万元。总投资来源构成分为资本金投入和专项债券融资。该项目估算总投资 50,782.50 万元,资金筹措如下:拟发行土地储备专项债券 40000.00 万元(债券期限为 5 年),占总投资的 78.77%;资本金 10,782.50 万元由财政预算资金安排,占总投资的 21.23%。

土地储备项目投资资金来源					
项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源		预计项目融资到期本息
			项目融资	资本金投入	
昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目	2020 年 7 月至 2024 年 6 月	50,782.50	40,000	10,782.50	49,000.00

### （三）项目已获得的批复

#### 1. 关于预算调整批复

2019 年 6 月 12 日云南省财政厅作出了《云南省财政厅关于下达 2019 年地方政府债务限额的通知》（云财债(2019)1 号）及附件《2019 年云南省地方政府债务限额表、《2019 年云南省新增政府债务限额分配表》。2019 年 6 月 19 日云南省人大常委会办公厅作出了《云南省人大常委会办公厅关于交办省十三届人大常委会第十一次会议对〈云南省 2019 年省本级财政专项预算调整方案（草案）〉审议意见的函》（云人办函[2019]28 号），显示：其中昆明市(含滇中)2019 年新增政府债务限额合计 111.24 亿元，其中一般债务 4.24 亿元，专项债务 107 亿元；专项债务分为：土地储备类专项债务限额为 30 亿元，棚户区改造类专项债务限额为 33 亿元，其他类专项债务限额为 3 亿元（其中：其他额度中用于高原湖泊治理保护治理 3 亿元）。

#### 2. 关于项目涉及到的土地批复

2018 年 9 月 27 日，昆明市国土资源局作出了《昆明市国土资源局关于呈贡区马金铺街道办事处土地利用总体规划（2015-2020 年）调整方案（第一次调整）的批复》，“原则同意你局上报的《呈贡区马金铺街道办事处土地利用总体规划（2015-2020）调整方案（第一次调整）》。2018 年 10 月 18 日，昆明高新技术产业开发区管理委员会作出了《昆明高新区管委会关于实施〈昆明高新技术产业开发区 2019-2021 年度土地储备及供应计划〉的批复》（昆高开委复〔2018〕248 号），同意《2019-2021 年度土地储备与供应计划》，昆明高新技术产业开发区 2019 年度实物收储入库土地计划 1098 亩，全部为云硅智能小镇发债涉及的土地，土地供应计划 872 亩。2019 年 2 月 25 日昆明市人民政府作出了《昆明市人民政府

府关于呈贡区马金铺街道办事处 2018 年第二批次城镇建设农用地转用及土地征收的批复》，同意将呈贡区马金铺街道办事处林塘社区居民委员会、白云社区居民委员会的集体农用地 14.9210 公顷（其中耕地 14.3138 公顷）转为建设用地并办理征地手续，另征收集体未利用地 0.0041 公顷。

#### （四）项目土地规划情况

2019 年 7 月 4 日，昆明市规划局昆明高新技术产业开发区分局向本所提供《关于云硅智能科技小镇马金铺办事处白云社区、林塘社区片区土地储备项目的情况说明》，说明“根据《高新技术产业开发区（东区）控制性详细规划》，该片区属于城乡建设用地”，“经高新区管委会研究同意，该项目功能布局及用地性质等内容已纳入高新技术产业开发区（东区）控制性详细规划调整。

### 三、本次发行的中介服务机构

#### （一）会计师事务所

本次债券发行由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所出具《评价报告》。

信永中和会计师事务所现持有昆明市西山区市场监督管理局于 2018 年 12 月 3 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：915301020546687786）。在上述报告上签字的注册会计师在上述报告出具时，均持有通过年检的《注册会计师证书》，具备为发行人出具相应报告的法定资格。

## （二）律师事务所

本次债券发行由北京盈科（昆明）律师事务所出具《法律意见书》。

北京盈科（昆明）律师事务所现持有云南省司法厅于 2017 年 12 月 21 日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为 31530000560082649B），北京盈科（昆明）律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。签字律师阮静萍、张明均持有云南省司法厅核发的《律师执业证》，具备为发行人出具相应报告的法定资格。

## 第四部分 项目前期债权、债务、诉讼、仲裁、行政处罚的情况

根据昆明市土地矿产储备中心昆明国家高新技术产业开发区分中心向本所提供的《土地高新分中心关于 2019 年度土地储备专项债券项目债权、债务与诉讼的承诺》，“2019 年度昆明市土地矿产储备中心昆明国家技术产业开发区分中心申报的云硅智能科技小镇马金铺办事处白云社区、林塘社区片区土地储备项目是收益与融资自求平衡的地方政府专项债券项目，涉及的土地不存在任何形式的债权、债务、诉讼、仲裁、行政处罚及其他纠纷的情况”。

## 第五部分 业主承诺

昆明高新技术产业开发区管理委员会向本所出具了《承诺函》，承诺：“关于高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目专项债券发行对应的资产，昆明高新技术产业开发区管理委员会保证在还清本次专项债券发行本金及利息前不会用于为项目业主、实施机构或关联方、政府、政府融资平台等主体融资

的债务提供抵押、质押及其他任何形式担保事项”。

## 第六部分 风险提示

### 一、项目外源性风险

在土地储备过程中，项目会受到外部多种风险的影响，包括受国民经济状况、国家财政政策、货币政策、利率波动等因素影响，这些因素会导致未来土地出让价格具有不确定性，可能会发生实际出让价格与估算价格的差异。当房地产市场景气时，本项目涉及地块价值可能会上升，且出让周期缩短，但当房地产市场发生市场下行，会导致土地出让时间延迟和价格下行。

为防范项目外源性风险，提高风险来临时候的抗风险能力，可针对本项目进行严格和科学管理，严格遵守专款专用收支两条线的法律规定。还可适当引入市场因素作参谋，通过招投标方式引入专业的顾问公司，协助实施机构进行地块周边环境调研、地块定位等工作，使土地价值得到真正的提升。

### 二、项目内源性风险

由于土地储备涉及的情况比较复杂，审批程序包括立项、规划、征地、拆迁、土地招拍挂等环节，并且开发技术含量高，包括市政、排水、测量、管道等的专业要求，可能会由于项目的复杂性而导致内源性风险。

为防范内源性风险，本项目可深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

## 第七部分 结论性意见

综上，本所律师认为：

一、昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目专项债券发行主体为云南省人民政府，发债主体适格；

二、负责拟收储土地整理储备工作的昆明市土地矿产储备中心昆明国家高新技术产业开发区分中心已列入《土地储备机构名录（2018 年版）》，有资格实施项目地块的土地储备；

三、本期专项债券发行额度符合云南省财政厅云财债[2019]1 号文件限额，《云南省人大常委会办公厅关于交办省十三届人大常委会第十一次会议对〈云南省 2019 年省本级财政专项预算调整方案（草案）〉审议意见的函》（云人办函[2019]28 号）显示，发行额度已经省十三届人大第十一次会议审议通过；

四、本期专项债券发行对应的拟收储土地符合当地《土地利用总体规划》、《城乡规划》的规定；

五、根据信永中和会计师事务所出具的《评价报告》，在在相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的土地储备项目，在土地出让价格以预评估价测算时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，平均偿债覆盖率为 1.60，实现项目收益和融资自求平衡，符合《土地储备管理办法》的相关规定。

六、根据高新技术产业开发区土储出具的《承诺》，本法律意见书涉及的项目拟收储土地不存在任何形式的债权、债务；不存在诉讼、仲裁、行政处罚及其他纠纷的情况。

昆明市盘龙区北京路 987 号俊发中心 12-13 层

0871- 63150148

www. yingkelawyer. com




本页系《北京盈科(昆明)律师事务所关于昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目专项债券之法律意见书》的签署页。

本《法律意见书》正本伍份，无副本。

本《法律意见书》的出具日期为：二〇一九年七月十五日

北京盈科(昆明)律师事务所(公章)

经办律师阮静萍(签字): 

经办律师张明(签字): 

昆明市盘龙区北京路 987 号俊发中心 12-13 层  
0871- 63150148  
www. yingkelawyer. com



服务创造价值 | 成就源于专业

北京盈科(昆明)律师事务所

关于

云南滇中新区东盟产业城土地储备

项目(一期)专项债券

之

法律意见书

[2018]盈 昆明 非诉 字第 KM4375-4 号

---

## 目 录

致：云南滇中新区土地储备中心 .....	1
第一部分 释义与缩略词 .....	2
第二部分 律师声明 .....	4
第三部分 正文 .....	6
一、本期发行概述 .....	6
二、发行主体 .....	7
三、实施机构 .....	7
四、发行额度 .....	8
五、本次调查范围内拟收储土地的基本情况 .....	9
六、本项目土地储备资金来源的说明 .....	9
七、项目预算调整批复 .....	10
八、项目土地规划情况 .....	11
九、项目前期债权、债务、诉讼、仲裁、行政处罚的情况 .....	11
十、会计师事务所 .....	11
十一、律师事务所 .....	11
第四部分 风险提示 .....	13
第五部分 业主承诺 .....	16
第六部分 结论性意见 .....	17



## 致：云南滇中新区土地储备中心

北京盈科（昆明）律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）专项债券拟收储土地调查的专项法律顾问。本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书上签字之律师持有中华人民共和国律师执业证，具有签署法律意见书的资格。本所律师根据现行法律、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。

出具本法律意见书所依据的主要法律法规、规范性文件包括：《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号）、《土地储备管理办法（2018）修订》（国土资规[2017]17号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）、《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）、《财政部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）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号）、《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）、《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）、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综[2018]8号）、《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》（自然资办函[2018]503号）等。

## 第一部分 释义与缩略词

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/省政府	指	云南省人民政府
省财政厅	指	云南省财政厅
省自然资源厅	指	云南省自然资源厅

昆明市盘龙区北京路 987 号俊发中心 12-13 层  
 0871- 63150148  
 www.yingkelawyer.com



东盟片区（一期）	指	云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）
《实施方案》	指	《云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期） 专项债券实施方案》
《评价报告》	指	《2019 年昆明市土地储备专项债券云南滇中新区 东盟产业城土地储备（一期）项目收益与融资自 求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	《北京盈科(昆明)律师事务所关于云南滇中新区 东盟产业城土地储备项目（一期）专项债券之 法律意见书》
元/¥	指	人民币

## 第二部分 律师声明

在发表法律意见之前，本所律师郑重声明如下：

一、本所律师根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，根据我国现行法律、法规和规范性文件的要求，对本次政府土地储备债券发行的合法性及相关法律问题发表法律意见。本所律师判断某事项是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律法规为依据，同时也充分考虑了有关政府部门给予的批准和确认。对于出具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，本所律师依赖有关政府部门、公司及相关方、会计师事务所、资产评估事务所等出具的专业报告、说明或其他文件。

二、本所律师遵循尽责和诚实信用的原则，已经严格履行法定职责，审查了本次政府土地储备债发行所涉及的有关资料和法律事项，就本次政府土地储备债券发行的合法性出具法律意见。

三、本所律师向本次债券发行相关部门提出了调查清单，并就本次发行所涉及的有关问题向各方人员作了必要讨论和说明。

四、本次债券发行相关部门向本所及本所律师所提供的信息和作出的任何承诺或确认之事项，系构成本所律师出具法律意见书的支持性材料，将被本所律师所信赖。提供单位须对其承诺或确认之事项的真实性、准确性及完整性承担责任。据此，本所律师基于如下假设：

1. 本法律意见书所依据之文件（以下简称“文件”）中的所有签字、印章和戳记均为真实、有效；若文件为传真件或复印件应均为真实、完整，并且同原件一致。
2. 文件资料或信息提供的政府部门，均已获得正当的授权。

3. 文件中所述的任何事实陈述在各方面均为真实、完整。

五、本所律师仅对债券发行涉及的合法性进行审查，并不对有关工程测量数据、土地面积测绘、会计核算、审计、资产评估、信用评级等其他非法律专业事项发表意见。本所律师在发表法律意见中对有关上述非法律专业事项的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对上述数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本《法律意见书》并不对有关投资决策、商业事务、商业条款发表意见。

七、本所律师保证，《法律意见书》认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见不存在虚假陈述、误导性陈述或者重大遗漏。

八、本《法律意见书》仅作为本次债券发行所必备的法律文件，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

### 第三部分 正文

#### 一、本期发行概述

根据《实施方案》所述内容及本所律师与滇中新区土储对接，了解到云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）专项债券项目，位于滇中新区空港经济区秧草凹组团，是整个空港产业发展的核心区域，其东侧配套有居住生活服务区，其南侧为航空物流产业园区，能够为园区提供良好的物流运输服务，同时周边还配套有办公、商业、教育、医疗等各项服务设施，为滇中临空产业园区的产业发展提供完善的配套服务。

本期专项债券的发行项目基本情况为：

项 目	内 容
发行主体	云南省人民政府
实施机构	云南滇中新区土地储备中心
发行金额	6.5 亿元
发行期限	5 年
募资用途	专项用于《实施方案》中云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）专项债券土地储备
还款来源	项目本期专项债券发行涉及的土地出让收入
发行品种	地方政府土地储备专项债券

债券利率	固定利率
发行对象	全国银行间债券市场、证券交易所债券市场、银行柜台债券市场的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）

## 二、发行主体

《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）第四条规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。

《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号）第七条规定：“土地储备专项债券的发行主体为省级人民政府”。

根据上述规定及本次债券发行主体即云南省人民政府，本次债券发行主体符合财预〔2016〕155号和财综〔2018〕8号文的规定，主体适格。

## 三、实施机构

本次云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）专项债券发行由云南滇中新区土地储备中心负责。

### （一）滇中新区土储基本信息情况

云南滇中新区土地储备中心现持有的《事业单位法人证书》记载：

名称：云南滇中新区土地储备中心

统一社会信用代码：12530200399505878U

法定代表人：周子龙

宗旨和业务范围：宗旨：实施辖区范围内土地收购储备工作，为土地规划利用提供相关服务和保障。业务范围：土地储备规划、年度储备供应计划编制；土地储备和一级开发服务；土地储备资金收支预决算管理；土地储备项目申报；委托法定交易机构实施土地交易；承办耕地占补指标流转及管理。

经费来源：财政全额拨款

开办资金：100 万元。

举办单位：云南滇中新区管理委员会

住所：空港经济区云水路 1 号

登记管理机关：云南滇中新区事业单位登记管理局

有效期自 2016 年 08 月 05 日至 2021 年 08 月 05 日

（二）《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）第二条第二款规定：“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施”。根据《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》（自然资办函[2018]53 号），该机构被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，该中心系具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地整理储备工作的主体资格。

#### 四、发行额度

根据《实施方案》、《评价报告》，本次发行的专项债券规模为 6.5 亿元，符合《云南省财政厅关于下达 2019 年地方政府债务限额的通知》（云财债[2019]1 号）限额。

## 五、本次调查范围内拟收储土地的基本情况

依据《实施方案》及滇中新区土储提供的相关资料，本次债券募集资金拟用于以下土地储备项目，基本情况如下：四至界线为东至沪昆高铁，西至空港大道，南至机场北高速，北至哨关路，用地范围面积约 3.32 平方公里。本项目投资估算为 169,048.71 万元，其中征地费用 29,943.79 万元，拆迁费用 49,618.74 万元，青苗补偿费 1,495.55 万元，土地报批税费 40,164.63 万元，土地一级开发费用 40,000 万元，建设期财务费用 7,826.00 万元。

序号	项目	金额（万元）
1	土地征收与拆迁安置补偿	81,058.08
2	土地报批税费	40,164.63
3	土地一级开发费用	40,000.00
4	建设期财务费用	7,826.00
5	项目总投资	169,048.71

## 六、本项目土地储备资金来源的说明

云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）总投为 169,048.71 万元，来源构成分为自筹资金和专项债券融资。自筹资金金额 39,048.71 万元，占比为 23.1%，来源为财政预算安排。其中，2018 年投入财政资金 10,000.00 万元，2019 年拟投入财政资金 23,738.21 万元，2020 年拟投入财政资金 5,310.50 万元，相关资金均纳入当年度财政预算。通过发行土地储备专项债券，筹集资金 130000 万元，2018 年已发行土地专项债 65000 万元，发行期限为三年。2019 年拟发行

土地专项债 65000 万元，发行期限为五年。

土地储备项目投资资金来源单位：万元						
项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计专项债券融资到期本息
			专项债券融资	自筹资金	小计	
云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）	2021-2024	169,048.71	130,000	39,048.71	169,048.71	151,781.50

## 七、项目预算调整批复

2019 年 6 月 12 日云南省财政厅作出了《云南省财政厅关于下达 2019 年地方政府债务限额的通知》（云财债(2019)1 号）及附件《2019 年云南省地方政府债务限额表、《2019 年云南省新增政府债务限额分配表》。2019 年 6 月 19 日云南省人大常委会办公厅作出了《云南省人大常委会办公厅关于交办省十三届人大常委会第十一次会议对〈云南省 2019 年省本级财政专项预算调整方案（草案）〉审议意见的函》（云人办函[2019]28 号），显示：其中昆明市(含滇中)2019 年新增政府债务限额合计 111.24 亿元，其中一般债务 4.24 亿元，专项债务 107 亿元；专项债务分为：土地储备类专项债务限额为 30 亿元，棚户区改造类专项债务限额为 33 亿元，其他类专项债务限额为 3 亿元（其中：其他额度中用于高原湖泊治理保护治理 3 亿元）。

## 八、项目土地规划情况

2019 年 5 月 23 日，云南滇中新区综合管理部作出了《云南滇中新区综合管理部关于印发云南滇中新区土地储备及综合开发三年行动计划（2019-2021）的通知》，《云南滇中新区土地储备及综合开发三年行动计划（2019-2021）》已经新区管委会同意。云南滇中新区土地储备中心向本所提供了《承诺函》，承诺：“本次发债项目云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）计划收储土地面积 4988 亩。该发债项目已由新区规划部门盖章确认符合城乡规划；农转征报批正在组件报批中，并已缴纳部分费用”。

## 九、项目前期债权、债务、诉讼、仲裁、行政处罚的情况

根据滇中新区土储向本所提供的《承诺函》，本次发债项目云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）计划收储土地面积 4988 亩。该项目已于 2018 年成功发行土地储备专项债权 6.5 亿元，除此之外，项目涉及地块上未发现存在其它任何形式的债权、债务、诉讼、仲裁、行政处罚及其他纠纷的情况。

## 十、会计师事务所

本次债券发行由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所出具《评价报告》。

信永中和会计师事务所现持有昆明市五华区工商行政管理局于 2016 年 4 月 19 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：915301020546687786）。在上述报告上签字的注册会计师在上述报告出具时，均持有通过年检的《注册会计师证书》，具备为发行人出具相应报告的法定资格。

## 十一、律师事务所

本次债券发行由北京盈科（昆明）律师事务所出具《法律意见书》。

北京盈科（昆明）律师事务所现持有云南省司法厅于 2017 年 12 月 21 日核

昆明市盘龙区北京路 987 号俊发中心 12-13 层  
0871- 63150148  
www.yingkelawyer.com



发的《律师事务所分所执业许可证》(统一社会信用代码为 31530000560082649B), 北京盈科(昆明)律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。签字律师阮静萍、张明均持有云南省司法厅核发的《律师执业证》, 具备为发行人出具相应报告的法定资格。

## 第四部分 风险提示

### （一）影响项目收储和前期开发工作的风险及控制措施

#### 1. 项目完工风险

此项风险主要体现在建设施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将造成项目延期完工、成本超支问题。

控制措施：针对上述可能出现的问题，项目业主将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况进行年度跟踪审计；在项目建成后，对土地征收成本、基础设施建设成本进行专项审计，防止项目出现延期、质量不达标等问题。当总投资超过概算时，由项目业主负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

#### 2. 征地的风险

由于征地涉及群众的切身利益，加上群众对征地的政策缺乏理解，因此在征地问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地。征地项目中群众最敏感、最担忧的问题是失去土地。

控制措施：把实现好、维护好、发展好最广大人民的根本利益作为出发点和落脚点，以制度建设为抓手，在深入调研论证、广泛征求意见，使群众切身感受到项目的建设在改善生活环境、提高生活质量方面带来的显著变化，自觉地支持项目的建设。加大政策宣传，赢得群众支持。建设前期，通过制作宣传展板、利用广播、电视、报纸、网络等媒体，加大对项目建设的益处宣传。

### 3. 工程事故风险

项目的施工过程中由于露天作业及高出作业多、现场交叉作业环节多、手工劳动及繁重体力劳动多、生产工艺和方法多样、施工条件受自然环境影响大、场内人员流动性大等特点，工程现场安全隐患较多，存在发生工程事故的风险。

控制措施：针对项目施工过程中可能出现的工程事故风险，完善生产安全事故风险防控和应急措施，加强应急预案管理工作，提高应对突发生产安全事故的预防和处置能力，施工过程中进行应急管理诊断，完善应急救援预案的编制工作，定期组织人员进行应急预案演练，提高相关人员的应急救援处置能力。

#### （二）影响项目收益的风险及控制措施

##### 1. 经营风险

现阶段土地收储整理项目政策、机制处于改革变化中，在项目运转和操作过程中面临一定风险。随着政策的变化会给土地收储及前期开发工作带来一定困难，对项目的推进和资金的管理带来风险。

控制措施：提高项目前期工作的科学性、准确性，降低决策风险。在项目实施前，从合法性、合理性、可行性、安全性等方面对事前、事中、事后可能引发的问题进行全面分析和预测评估，合理编制项目实施方案，确保将项目经营风险降到最低限度。

##### 2. 市场风险

主要是指由于市场需求变化给项目带来损失的可能性。本项目虽然经过了市场分析，但若市场供需总量的实际情况与预测值发生偏离，打破原有的市场格局，又或者由于市场条件的变化等，都将对项目的效益产生重大影响。

控制措施：项目规划合理，区位优势突出，产业发展前景可观，空港经济区近三年的土地市场平稳有增，该风险较小。

### 3. 财务风险

主要是指由于融资情况发生改变、融资成本大幅增加或融资资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

控制措施：加强对项目资金的使用规范，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

## （三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

### 1. 投资测算不准确风险

在投资测算当中所处的市场环境、政策环境、资金环境有发生变化的可能性，这会影响到投资测算的准确度，发生投资测算不准确的风险。

控制措施：本项目投资测算根据片区规划、现行政策、行业标准等进行估算，估算结果作为项目实施的重要依据。为防止投资测算不准确的风险，对本次投资测算过程进行敏感性分析，分别分析了项目投资超概以及不足的情况对融资平衡结果的影响。

### 2. 利率波动风险

本次项目在计算资金平衡情况时，采用的是预计的债券发行利率，债券的实际发行利率受发行窗口期的资金面情况、投资人对发行区域的认可等市场因素影响，因此可能与预测发行价格存在偏差导致预计的融资平衡结果与实际情况不同。

控制措施：与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，对债券发行期内的利率变化趋势进行预判，择优选择发行窗口。

### 3. 存续债券置换不畅风险

若项目因储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，需发行土地储备专项债券周转偿还，但存在存续债券发行部成功，置换不畅的风险。

控制措施：对该项目土地出让收入以及专项债券的偿付进行跟踪管理，若出现项目出让收入不足偿还债券本金的情况，积极与国土、财政部门沟通汇报，提前锁定土地储备专项债券额度，同时积极与债券发行相关单位对接，通过完善发行方案，确保发行成功。

## 第五部分 业主承诺

云南滇中新区土地储备中心2019年7月16日向本所出具了《承诺函》，承诺：“已经向贵所提供的全部材料系真实、合法、准确、完整。其中提供的材料为副本或复印件的，正本与副本、原件与复印件一致，所有文件上的签字、签章和图章均真实，且一切足以影响出具法律意见书的事实和文件均已向贵所披露并无任何隐瞒、虚假或遗漏之处。关于本期专项债券发行对应的资产，保证在还清本次专项债券发行本金及利息前不会用于为项目业主、实施机构或关联方、政府、政府融资平台等主体融资的债务提供抵押、质押及其他任何形式担保事项。如本单位所发生的任何事项与上述承诺不符，对本单位本次申请发行地方政府专项债券造成不利影响的，本单位自行承担所有不利后果；如由此给贵所造成损失的，

由本单位赔偿”。

## 第六部分 结论性意见

综上，本所律师认为：

一、云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）专项债券发行主体为云南省人民政府，发债主体适格；

二、负责拟收储土地整理储备工作的云南滇中新区土地储备中心已列入《土地储备机构名录（2018 年版）》，有资格实施项目地块的土地储备；

三、本期专项债券发行额度符合云南省财政厅云财债[2019]1 号文件限额，《云南省人大常委会办公厅关于交办省十三届人大常委会第十一次会议对〈云南省 2019 年省本级财政专项预算调整方案（草案）〉审议意见的函》（云人办函[2019] 28 号）显示，发行额度已经省十三届人大第十一次会议审议通过；

四、根据云南滇中新区土地储备中心向本所提供的《云南滇中新区综合管理部关于印发云南滇中新区土地储备及综合开发三年行动计划（2019-2021）的通知》及《承诺函》，本期专项债券发行对应的拟收储土地符合《云南滇中新区土地储备及综合开发三年行动计划》、《城乡规划》的规定。

五、根据信永中和会计师事务所出具的《评价报告》，在相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的土地储备项目，在土地出让价格以预评估价测算时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，平均偿债覆盖率为 1.37，实现项目收益和融资自求平衡，符合《土地储备管理办法》的相关规定。

六、根据云南滇中新区土地储备中心向本所提供的《承诺函》，承诺：“本次发债项目云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）计划收储土地面积 4988 亩。该发债项目已由新区规划部门盖章确认符合城乡规划；农转征报批正在组件报批中，并已缴纳部分费用”。


本页系《北京盈科(昆明)律师事务所关于云南滇中新区东盟产业城土地储备项目(一期)专项债券之法律意见书》的签署页。


本《法律意见书》正本伍份,无副本。

本《法律意见书》的出具日期为:二〇一九年七月十六日

北京盈科(昆明)律师事务所(公章)



经办律师阮静萍(签字): 

经办律师张明(签字): 



通商(债)专字(2019)第 0323 号

2019 年云南滇中新区东盟产业城(二期)  
土地储备专项债券项目

法律意见书

二零一九年七月



通商律師事務所

Commerce & Finance Law Offices

中国北京市朝阳区建国门外大街甲12号新华保险大厦6层 邮编: 100022

电话: (8610) 65693399 传真: (8610) 65693838

网址: [www.tongshang.com](http://www.tongshang.com)

# 目 录

一、本项目基本情况 .....	5
(一)项目基本情况 .....	5
(二)项目实施单位 .....	5
(三)项目批复文件 .....	6
二、关于本项目的专项评价 .....	7
三、结论意见 .....	8

## 释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人、省政府	指	云南省人民政府
省财政厅	指	云南省财政厅
本所、我们	指	北京市通商律师事务所
审计机构、致同	指	致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
实施方案	指	《云南滇中新区东盟产业城土地储备项目(二期)专项债券实施方案》
中国	指	中华人民共和国(为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区)
元	指	人民币元(除非另有规定或特别说明)

本法律意见书中若出现持股比例合计数与各股东持股数直接相加之和在尾数存在差异，这些差异是由于四舍五入所致。

# 通商律師事務所

## Commerce & Finance Law Offices

中国北京市朝阳区建国门外大街甲12号新华保险大厦6层 邮编: 100022

电话: (8610) 65693399 传真: (8610) 65693838

网址: www.tongshang.com

### 2019年云南滇中新区东盟产业城(二期) 土地储备专项债券项目 法律意见书

敬启者:

北京市通商律师事务所(以下简称“本所或我们”)接受委托,指派律师以特聘法律顾问的身份,就本项目所涉及的有关事宜出具本法律意见书。

为出具本法律意见书,本所律师特作如下声明:

1. 本所律师依据《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号,以下简称“国发〔2014〕43号文”)、《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,以下简称“财库〔2015〕83号文”)、《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,以下简称“财预〔2015〕225号文”)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号,以下简称“财预〔2016〕155号文”)、《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,以下简称“财预〔2017〕89号文”)、《云南省人民政府关于印发云南省土地储备管理办法的通知》(云政发〔2015〕85号)、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综〔2016〕4号,以下简称财综〔2016〕4号文)、《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,以下简称“国土资规〔2017〕17号文”)、《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,以下简称“财预〔2017〕62号文”)、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号,以下简称“财预〔2018〕34号文”)等法律、法规及规范性文件的有关规定,以及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实发表本法律意见。本法律意见书仅就本项目涉及的中国法律问题发表意见,并不对境外法律问题发表意见。

2. 本项目涉及的项目主体保证已提供本所律师认为为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料或口头证言,一切足以影响本

法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、虚假或误导之处，对其真实性、准确性、完整性承担责任。

3. 本法律意见书仅就与本项目有关的中国法律问题发表意见，并不对会计、验资及审计、资产评估、外文翻译等专业事项和境外法律事项发表意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告和资产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作出任何明示或默示的认可，对于这些文件的内容本所并不具备在专业上进行核查和作出评价的适当资格。

4. 本所依据财库〔2015〕83号文、财预〔2017〕62号文等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，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；

5. 本法律意见书仅供论证本项目合法合规性之目的使用，不得由任何其他人使用或用于任何其他目的。

基于上述情况，本所律师就本项目涉及的有关法律事宜出具法律意见如下：

## 一、本项目基本情况

### (一)收储地块基本情况

根据《云南滇中新区东盟产业城土地储备项目(二期)专项债券实施方案》，本项目收储地块情况如下：

项目名称	云南滇中新区东盟产业城土地储备项目(二期)土地储备专项债券
坐落地区	滇中新区空港分区秧草凹组团
储备面积	5,704.1595 亩
四至范围	四至界线为东至空港大道，西至 320 国道，南至机场北高速，北至哨关大道。
项目资金总需求	279,149.19 万元
拟发行土地储备专项债券额度	100,000 万元

### (二)项目实施单位

根据《云南滇中新区东盟产业城土地储备项目(二期)专项债券实施方案》，该项目实施单位为云南滇中新区土地储备中心，其基本情况如下：

名称	云南滇中新区土地储备中心
统一社会信用代码	12530200399505878U
住所	空港经济区云水路 1 号
法定代表人	周子龙
开办资金	100 万元
经费来源	财政拨款
举办单位	云南滇中新区管理委员会
宗旨和业务范围	宗旨：实施辖区范围内土地收购储备工作，为土地规划利用提供相关服务和保障。业务范围：土地储备规划、年度储备供应计划编制；土地储备和一级开发服务；土地储备资金收支预决算管理；土地储备项目申报；委托法定交易机构实施土地交易；承办耕地占补指标流转及管理。
《事业单位法人证书》有效期	自 2016 年 8 月 5 日至 2021 年 8 月 5 日

经核查，本所律师认为，云南滇中新区土地储备中心是具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的、

并被自然资源部列入《土地储备机构名录(2018年版)》的事业单位法人，具备本次土地整理、储备的主体资格。

### (三)项目批复文件

#### 1. 关于预算调整批复

本期专项债券发行额度符合云南省财政厅云财债[2019]1号文件限额，《云南省人大常委会办公厅关于交办省十三届人大常委会第十一次会议对〈云南省2019年省本级财政专项预算调整方案(草案)〉审议意见的函》(云人办函[2019]28号)显示，发行额度已经省十三届人大第十一次会议审议通过。

#### 2. 关于土地收储计划批复

(1)云南滇中新区土地储备中心提供的《云南滇中新区土地储备及综合开发三年行动计划(2019-2021年)》及其附件《云南滇中新区2019-2021年土地收储及综合开发计划表》显示：(1)东盟产业城(嵩明县辖区内)：2019年土地收储面积为2000亩，2020年土地收储面积800亩，2021年土地收储面积1000亩；(2)东盟产业城(空港经济区辖区内)：2019年土地收储面积为2000亩，2020年土地收储面积800亩，2021年土地收储面积800亩；(3)空港经济区东盟产业城：2019年土地收储面积为1000亩，2021年土地收储面积3500亩。综上，2019-2021年滇中新区土地收储计划中涉及东盟产业城的土地收储面积合计11,900亩。

(2)云南滇中新区土地储备中心提供的云南滇中新区综合管理部于2019年5月23日作出的滇中综函〔2019〕13号《关于印发云南滇中新区土地储备及综合开发三年行动计划(2019-2021年)的通知》显示，《云南滇中新区土地储备及综合开发三年行动计划(2019-2021年)》已取得新区管委会同意。

(3)昆明市人民政府办公室于2019年7月16日出具的《关于滇中新区东盟产业城等7个土地储备项目的情况说明》显示，本项目已纳入昆明市土地储备计划。

#### 3. 关于用地指标情况

(1)《云南滇中新区东盟产业城土地储备项目(二期)专项债券实施方案》显示，东盟产业城土地储备项目(二期)涉及土地征收面积5704.1595亩(约380.2773公顷)，其中集体农用地3659.4975亩，集体建设用地892.7235亩，其它土地1151.9385亩。

(2)云南滇中新区土地储备中心提供的由云南滇中新区国土资源局监制的《东盟产业城二期(东盟产业城起步区一期发债范围)土地利用总体规划图》显示,本项目地块用地规划均系土总规规划的城乡建设用地范围内,具备下一步用地报批的条件。关于《东盟产业城二期(东盟产业城起步区一期发债范围)土地利用总体规划图》详见本法律意见书附件。

#### 4. 关于土地利用总体规划和城乡规划的情况

(1)《云南滇中新区东盟产业城土地储备项目(二期)专项债券实施方案》显示,本项目符合滇中新区总体规划、土地利用总体规划。

经本所律师核查云南滇中新区国土资源局监制的《东盟产业城二期(东盟产业城起步区一期发债范围)土地利用总体规划图》(详见附件),本项目地块用地符合土地利用总体规划。

(2)云南滇中新区土地储备中心提供的由云南滇中新区规划建设管理部出具的《东盟产业城起步区用地规划图》以及云南滇中新区规划建设管理部于 2018 年 12 月 29 日出具的《关于东盟产业城起步区用地规划符合云南滇中新区总体规划的情况说明》显示:我部于 2018 年 12 月 26 日你中心加盖公章的东盟产业城起步区用地规划符合云南滇中新区总体规划。

综上,本所律师认为,2019 年云南滇中新区东盟产业城(二期)土地储备专项债券项目已取得现阶段所需的相关批复文件,符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

## 二、关于本项目的专项评价

根据致同出具的《2019 年云南滇中新区东盟产业城土地储备项目(二期)土地储备专项债券收益与融资自求平衡专项评价报告》(致同专字(2019)第 530FC0157 号),致同认为:“在滇中新区土地储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次申报的土地储备项目,预期收益对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。”

综上,本所律师认为,2019 年云南滇中新区东盟产业城(二期)土地储备专项债券项目符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕62 号文、财预〔2017〕89 号文的相关规定。

### 三、结论意见

综上，本所律师认为，2019年云南滇中新区东盟产业城(二期)土地储备专项债券项目符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2015〕83号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕62号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文等相关法律、法规及规范性文件的规定。

(以下无正文)

(本页无正文，为《2019年云南滇中新区东盟产业城(二期)土地储备专项债券项目法律意见书》之签字盖章页)

北京市通商律师事务所(章)



经办律师:

  
段洁云

经办律师:

  
程益群



2019年7月16日