

附件4：迪庆州土地储备专项债券项目法律意见书

2019年迪庆州土地储备专项债券（一期）  
——2019年云南省政府专项债券（五期）

项目法律意见书

2019年7月16日

 泰和泰律師事務所  
TAHOTA LAW FIRM



中国昆明二环西路 389 号昆明高新科技广场 12 层，邮编：650031

电话/Tel: 86-871-65811587

网址/Website: [www.tahota.com](http://www.tahota.com)

北京 | 成都 | 重庆 | 贵阳 | 济南 | 昆明 | 拉萨 | 上海 | 深圳 | 天津 | 西安  
香港 | 首尔 | 华盛顿

Beijing | Chengdu | Chongqing | Guiyang | Jinan | Kunming | Lasa | Shanghai | Shenzhen Tianjin | Xi' an  
| Hong Kong | Seoul | Washington

（明）

## 目 录

声明.....	2
第一部分 释义.....	4
第二部分 正文.....	6
一、项目实施主体.....	6
二、本次债券的使用限制.....	7
三、项目信息.....	8
四、项目收益与融资自求平衡情况.....	11
五、中介机构及相关文件.....	12
六、风险因素.....	13
第三部分 结论.....	15

2019年迪庆州土地储备专项债券（一期）  
——2019年云南省政府专项债券（五期）

项目法律意见书

致：迪庆藏族自治州人民政府：

泰和泰（昆明）律师事务所（以下简称“本所”）依法接受委托，指派李吉坤律师、李砚川律师为拟发行的2019年迪庆州土地储备专项债券（一期）——2019年云南省政府专项债券（五期）对应的投资项目出具本法律意见书。

本所作为合法注册成立之律师事务所，具有从事相关法律业务的资格。在本法律意见书签字之律师具有合法职业资格。

## 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《预算法》等法律规定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. 本所律师对截至本法律意见书出具之日已经发生或存在的事实，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，并承担相应法律责任。

3. 本法律意见书仅依据其出具日或之前已经发生或存在的事实和中国现行相关法律、法规及规范性文件的有关规定，根据本所律师对有关事实的了解及对相关法律、法规及规范性文件的理解发表法律意见。对其出具日后可能发生的法律法规的颁布、修改、废止或事实的变更，本所律师并不发表任何意见。

4. 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，随同其他材料一起报送，并承担相应的法律责任。

5. 本所律师出具本法律意见依赖于项目主管部门、项目业主及项目中介已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。香格里拉市土地收购储备中心保证已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。香格里拉市土地收购储备中心保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。对于出具法律意见书至关重要

而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他机构出具的证明文件做判断。

6. 本法律意见书仅就法律问题陈述意见，并不对有关会计、审计、资产评估等非法律专业事项发表评论。在本法律意见书中涉及会计、审计、资产评估等内容时，均严格按照有关中介机构出具的报告。本所律师就该等引述除履行法律法规规定的注意义务外，并不对这些内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证，并不作任何商业判断或发表其他方面的意见。

基于上述，本所律师出具法律意见如下：

## 第一部分 释义

为表述方便，在本法律意见书中，除非本法律意见书另有所指，下列左栏的术语或简称对应右栏中的含义或全称：

省自然资源厅	指	云南省自然资源厅
迪庆州政府	指	迪庆藏族自治州人民政府
专项债券	指	2019年迪庆州土地储备专项债券（一期）——2019年云南省政府专项债券（五期）
投资项目	指	2019年迪庆州土地储备专项债券（一期）——2019年云南省政府专项债券（五期）对应的投资项目
本所、泰和泰	指	泰和泰（昆明）律师事务所
信立会计师事务所	指	云南信立会计师事务所有限公司
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
财预〔2017〕62号或《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
财预〔2016〕155号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
财库〔2017〕83号文	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2017〕83号文）

《财务评价报告》	指	《2019年迪庆州土地储备专项债券（一期） ——2019年云南省政府专项债券（五期）财 务评价报告》
《实施方案》	指	《2019年迪庆州土地储备专项债券（一期） ——2019年云南省政府专项债券（五期）项 目实施方案》

## 第二部分 正文

### 一、项目实施主体

根据《实施方案》，项目实施机构为香格里拉市土地收购储备中心。香格里拉市土地收购储备中心向本所提供了下列材料：

(一) 依据《事业单位法人证书》等材料，香格里拉市土地收购储备中心的基本信息情况如下：

名称	香格里拉市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12533421MB0M76769L
住所	香格里拉市康珠大道189号
法定代表人	刘志兴
开办资金	6000万元人民币
经费来源	财政补助
有效期	2017年3月23日起至2022年3月23日

宗旨和业务范围	节约集约土地，合理配置资源。履行香格里拉市辖区范围内的土地统一征用、收购、收回、置换、储备及前期开发利用、供应职能。
举办单位	香格里拉市国土资源局

（二）依据自然资源部办公厅（自然资办函〔2018〕503号）文件，暨《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》，香格里拉市土地收购储备中心已被纳入《土地储备机构名录（2018年版）》，名录代码为：TC533401。

本所律师认为：香格里拉市土地收购储备中心系在中国境内依法设立、合法存续的事业单位法人，且已被纳入自然资源部土地储备机构名录，符合《管理办法》第二条的规定，具备土地储备的实施主体资质。

## 二、本次债券的使用限制

（一）2019年7月8日，香格里拉市人民政府办公室印发《香格里拉市人民政府关于请求同意发行新增债券的函》（香政函〔2019〕25号），请求市人大常委会同意发行新增债券，下一步，市政府将按程序提交《专项预算调整方案的议案》。

（二）2019年7月8日，香格里拉市人民代表大会常务委员会印发《香格里拉市人民代表大会常务委员会关于同意发行新增债券的函》（香人函〔2019〕1号），鉴于香格里拉市二届人大常委会第二十一次会议初步计划在2019年7月下旬召开，

根据《香格里拉市人民政府关于请求同意发行新增债券的函》（香政函〔2019〕25号），为确保全省新增政府债券顺利发行，现同意发行新增债券。

### 三、项目信息

（一）依据香格里拉市土地收购储备中心提供的《实施方案》，香格里拉市土地收购储备中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块具体信息如下：

项目名称	2019年云南省迪庆藏族自治州香格里拉市土地储备项目
项目地点	吓土空港物流片区建设项目位于县城西部，G214国道与旺池路之间，池古片区建设项目位于县城东北部，箐口特色产业片区建设项目位于县城南部。
项目概况	香格里拉市2019年土地储备专项债券项目共涉及3个片区，项目总规模1472.92亩，其中吓土空港物流片区建设项目560.83亩，池古片区建设项目451.46亩，箐口特色产业片区建设项目460.63亩。
项目总投资及资金来源	总投资33752.90万元，其中：资本金3752.90万元，占总投资的11.12%；拟发行土地储备专项债券30000万元，占总投资的88.88%。资本金来源为市级财政预算安排。
本次债券发行金额	30000万元

储备开始时间	2019 年
项目实施计划	<p>项目从 2019 年开始实施，预计到 2024 年底完成全部供地。香格里拉市 2019 年纳入土地储备专项债券共涉及 3 个项目，均已取得农用地征收及转用批复，项目较成熟；其中池古片区建设项目和箐口特色产业片区建设项目所在区域已完成市政道路及供排水设施建设，后期完成土地征收及场地平整即可供地；吓土空港物流片区建设项目需完成土地征收、市政道路及供排水等基础设施建设后方可供地。结合各项目现状进度情况，合理安排年度实施计划。</p> <p>(1) 土地收储计划：从 2019 年进行前期准备工作开始，预计到 2019 年底全部完成，历时 1 年。</p> <p>(2) 土地平整及配套基础设施建设计划：预计 2019 年中旬开始实施，预计到 2020 年中旬完成所有项目土地平整、道路工程及配套工程。</p> <p>(3) 土地出让计划：迪庆州 2019 年土地储备专项债券项目拟收储土地总面积 1472.92 亩，可出让总面积为 1163.89 亩，其中商服用地 461.89 亩，工矿仓储用地 702 亩。</p>
资金使用计划	<p>迪庆州 2019 年土地储备项目总投资 33752.90 万元，其中土地收储及土地开发费用 32402.90 万元，建设期利息 1350 万元。结合项目区进度安排，项目建设资金在建设期第一年即</p>

	2019年全部入，其中土地收储成本22461.23万元，占总投资的66.55%；土地开发费用9941.67万元，占总投资的29.45%；建设期融资利息1350万元，占总投资的4%。
--	--

## （二）项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本法律意见书所涉项目已取得批复文件如下：

1. 2019年6月21日香格里拉市人民政府作出《香格里拉市人民政府关于香格里拉市2019年土地储备专项债券项目土地收储和年度供应计划的批复》（香政复〔2019〕77号），对香格里拉市自然资源局于2019年6月21日报送的《香格里拉市自然资源局关于香格里拉市2019年土地储备专项债券项目土地收储和年度供应计划的请示》（香自然资发〔2019〕129号）进行批复，原则同意《香格里拉市2019年土地储备专项债券项目土地收储和年度供应计划》。

2. 2019年6月21日，香格里拉市自然资源局印发《香格里拉市2019年土地储备专项债券项目符合土地利用总体规划的说明》，香格里拉市2019年纳入土地储备专项债券共涉及3个项目，项目总规模1472.92亩，其中其中吓土空港物流片区建设项目560.83亩，池古片区建设项目451.46亩，箐口特色产业片区建设项目460.63亩。3个项目所有地块均位于香格里拉市土地利用总体规划调整完善成果的允许建设区内，均已布设城乡建设用地指标，符合香格里拉市土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案，均已取得农用地征收及转用批复。

3. 2019年6月21日，香格里拉市自然资源局印发《香格里拉市2019年土地储备专项债券项目规划用地结构说明》，香格里拉市2019年纳入土地储备专项债券共涉及3个项目，项目总规模1472.92亩，其中吓土空港物流片区土地储备项目560.83亩，结合香格里拉市吓土空港物流片区控制性详细规划，该项目规划商服用地459.38亩，防护绿地57.22亩，道路交通用地44.23亩。池古片区土地储备项目451.46亩，结合香格里拉市池古片区控制性详细规划，该地块规划工矿仓储用地300.82亩，公园绿地49.86亩，防护绿地13.52亩，消防用地12.3亩，道路交通用地74.96亩；箐口特色产业片区土地储备项目460.63亩，结合香格里拉市箐口特色产业片区控制性详细规划，该项目规划商服用地2.51亩，工矿仓储用地401.18亩，公用设施用地41.05亩，道路交通用地15.89亩。其中公用设施用地及道路交通用地拟按照划拨方式供地。

本所律师认为：专项债券对应的投资项目已取得纳入土地储备计划的批复文件，规划收储土地符合土地利用总体规划和控制性详细规划。

#### 四、项目收益与融资自求平衡情况

依据信立会计师事务所出具的《财务评价报告》，基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据当前云南省迪庆州的融资环境，2019年云南省迪庆藏族自治州香格里拉市土地储备专项债券可以以相较同期银行贷款利率略优惠的融资成本完成资金筹措，为香格里拉市2019年度土地储备提供足够的资金支持，保证香格里拉市土地储备工作的顺利实施。储备土地的出让收入作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入。充分满足2019年云南省迪庆藏族自治州香格里拉市土地储备专项债券土还本付息

的要求。该项目本息保障倍数大于1，项目具备收益与融资自求平衡的能力及偿债能力。

## 五、中介机构及相关文件

### （一）会计师事务所

本次项目的《财务评估报告》由信立会计师事务所出具。

1. 信立会计师事务所现持有云南省工商行政管理局于2015年11月30日核发的统一社会信用代码为91530000760408359K的《营业执照》，云南省财政厅于2018年3月6日核发的执业证书编号为53010121、批准执业文号为云财会〔2014〕17号的《会计师事务所执业证书》，信立会计师事务所系依法成立的会计师事务所。

### （二）律师事务所

本次对投资项目的法律意见书由泰和泰（昆明）律师事务所出具。

1. 泰和泰（昆明）律师事务所现持有云南省司法厅于2015年9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：31530000356031676k），泰和泰（昆明）律师事务所具有合法执业资格。

2. 本法律意见书由泰和泰（昆明）律师事务所李吉坤律师（律师执业证号为15301201410705977）、李砚川律师（律师执业证号：15301201910089330）。作为签署律师，其均持有云南省司法厅核发的律师执业证，且均已通过云南省昆明市司法局2018年度考核。

本所律师认为：会计师事务所、律师事务所均是依法成立，合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资质。

## 六、风险因素

### （一）资金管理风险

本次专项债券的发行期限为5年，《实施方案》项目对应土地是逐年出让并取得土地出让收入的，根据《管理办法》第二十八条第一款规定：“土地储备项目取得的土地出让收入，应当按照该项目对应的土地储备专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的土地出让收入偿还到期债券本金。”在专项债券尚未到期前取得的土地出让收入应专项用于专项债券的偿还，如对于专项债券资金使用未能合理管理、未约定提前还款等条款，会给资金的后期管理带来一定的影响。

### （二）项目风险

专项债券对应的土地后期收储需办理相应的用地手续，如不能正常办理相应后续用地手续，可能会导致项目不能正常进行。

### （三）政策变动风险

本项目为土地储备项目，是受政策影响、市场影响比较大的行业。目前土地市场面临的重大风险是政策变动，尽管这一风险可能低于市场预期。

### （四）市场风险

土地收储能否顺利进行、招拍挂能否达到预期效果，都将影响到项目的实际

盈利水平。由于不确定和不可预见因素的影响，项目可能延缓完工及进行出让，从而对项目的效益产生不利影响。

#### （五）投资测算不准确风险

因项目总投资额核算不准确，工程施工期间可能出现施工期延长、物价上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足的风险。

#### （六）利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响在本期债券存续期内市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长在存续期内可能面临市场利率周期性波动而市场利率的波动可能。

### 第三部分 结论

综上所述，截止到本法律意见出具之日，本所律师认为：

一、香格里拉市土地收购储备中心系在中国境内依法设立、合法存续的事业单位法人，且已被纳入自然资源部土地储备机构名录，依法具备土地储备的实施主体资质。

二、专项债券对应的投资项目已取得纳入土地储备计划批复文件，全部地块符合香格里拉市土地利用总体规划和控制性详细规划，均已取得农用地征收及转用批复。

三、经会计师事务所出具的《财务评价报告》确认，该项目本息保障倍数大于1，项目具备收益与融资自求平衡的能力及偿能力。

四、会计师事务所、律师事务所均是依法成立，合法存续的中介服务机构。出具专业意见的会计师和律师均具备相应的从业资质。

本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见。本所仅为专项债券对应投资项目而出具本法律意见书。本法律意见书应当作为一个整体理解，不得单独摘引使用。未经本所事先书面同意，不得被用于任何其他目的。

本法律意见书于二〇一九年七月十六日由泰和泰（昆明）律师事务所出具，经办律师为李吉坤律师（律师执业证号：15301201410705977）、李砚川律师（律师执业证号：15301201910089330）。

本法律意见书正本一式四份，无副本。经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

【本页无正文，为《2019年迪庆州土地储备专项债券（一期）——2019年云南省政府专项债券（五期）项目法律意见书》之签字盖章页】

经办律师：李志坤

李吉坤 (律师执业证号：15301201410705977)

经办律师：李砚川

李砚川 (律师执业证号：15301201910089330)

