

泰和泰（昆明）律师事务所

关于

2018年云南省丽江市土地储备项目专项债券

对应投资项目之

法律意见书

2018年9月11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

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



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.....	10
三、项目信息.....	12
四、投资项目融资与收益情况.....	28
五、中介机构及相关文件.....	28
六、风险因素.....	30
第三部分 结 论.....	32



泰和泰（昆明）律师事务所

关于

2018年云南省丽江市土地储备项目专项债券

对应投资项目之

法律意见书

致：丽江市人民政府

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、普红梅律师为拟发行的 2018 年云南省丽江市土地储备项目专项债券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：

一、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；

二、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。

三、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。

四、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。

五、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。所涉区、县项目主管部门、项目业主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。所涉区、县项目主管部门、项目业主保证上述文件真实、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。

六、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：

省国土厅	指	云南省国土资源厅
丽江市政府	指	丽江市人民政府
古城区政府	指	丽江市古城区人民政府
华坪县政府	指	华坪县人民政府
玉龙县政府	指	玉龙县人民政府
宁蒗县政府	指	宁蒗县人民政府
专项债券	指	2018 年云南省丽江市土地储备项目专项债券
投资项目	指	2018 年云南省丽江市土地储备项目专项债券对应的投资项目
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）
《总体评估报告》	指	《2018年云南省丽江市土地储备专项债券总体评估报告》（征求意见稿）
《总体实施方案》	指	《2018年云南省丽江市土地储备项目专项债券总体实施方案》

第二部分 正文

一、项目实施主体

(一) 项目实施主体基本信息

1. 丽江市古城区土地收购储备中心

根据《2018 年云南省丽江市古城区新团片区土地储备项目专项债券实施方案》，丽江市古城区土地储备专项债券项目实施主体为丽江市古城区土地收购储备中心。

根据《事业单位法人证书》、《开户许可证》、《丽江市国土资源局党组关于罗彬等三位同志任职的通知》（丽国土资党〔2013〕30 号），丽江市古城区土地收购储备中心的基本信息情况如下：

名称	丽江市古城区土地收购储备中心
统一社会信用代码	12533201781682541A
住所	丽江市古城区国土资源局院内
法定代表人	罗彬
开办资金	2000 万元人民币
经费来源	全额拨款
有效期	2015 年 3 月 10 日至 2020 年 3 月 10 日
经营范围	合理利用土地，控制国有资产流失。实施土地收购储备工作，对储备土地进行前期整理开发和实施招标、拍卖、挂牌出让土地，负责土地统征的前期服务。

登记机关	丽江市古城区事业单位登记管理局
------	-----------------

2. 华坪县土地储备中心

根据《2018年云南省丽江市华坪县荣将镇土地储备项目专项债券实施方案》，丽江市华坪县荣将镇土地储备项目实施主体为华坪县土地储备中心。

根据《事业单位法人证书》、《开户许可证》、华坪县机构编制委员会（华机编复〔2009〕91号）号文件，暨《关于华坪县土地储备中心“三定”方案的批复》、华坪县人力资料和社会保障局（华人社〔2017〕27号）文件，暨《关于杨晓兵任职的通知》等材料，华坪县土地储备中心的基本信息情况如下：

名称	华坪县土地储备中心
统一社会信用代码	12533223772662012E
住所	华坪县人民政府院内
法定代表人	杨晓兵
开办资金	150万元人民币
经费来源	全额拨款
有效期	2017年3月27日至2022年3月27日
经营范围	为保护与合理利用土地，提供储备土地服务。拟定土地收购储备年度计划，依法将储备土地进行拆迁、前期开发准备、登记造册、信息发布、土地出让租赁、评估抵押或临时使用、行政划拨、资金筹措与运作。
登记机关	云南省华坪县事业单位登记管理局

3. 玉龙纳西族自治县土地收购储备中心

根据《2018 云南省丽江市玉龙纳西族自治县黄山片区土地储备项目专项债券实施方案》，玉龙县荣将镇土地储备项目实施主体为玉龙县土地收购储备中心。

根据《事业单位法人证书》、《开户许可证》、《法定代表人证明书》、《关于玉龙纳西族自治县国土资源局事业单位清理规范方案的批复》(玉编[2011]119号)。

玉龙县土地收购储备中心的基本信息情况如下：

名称	玉龙纳西族自治县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12533221662613295H
住所	玉龙县夏禾路玉龙县国土资源局办公楼二楼
法定代表人	和汝军
开办资金	2000 万元人民币
有效期	2015 年 3 月 5 日至 2020 年 3 月 5 日
资金来源	全额拨款
经营范围	合理利用土地，控制国有资产流失。代表县政府实施土地收购储备工作，对储备土地进行前期整理和实施招标、拍卖、挂牌出让工作；负责土地统征的前期服务；负责土地开发项目的规划、设计、设计筹集和组织实施。
登记机关	玉龙县事业单位登记管理局

4. 宁蒗彝族自治县土地收购储备中心

根据《2018 年云南省丽江市宁蒗彝族自治县大兴镇土地储备项目专项债券实施方案》，丽江市宁蒗县土地储备项目实施主体为宁蒗彝族自治县土地收购储备中心。

根据根据《事业单位法人证书》、《关于马灵富二位同志调动工作的通知》等资料宁蒗彝族自治县土地收购储备中心具体信息如下：

单位名称	宁蒗彝族自治县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12533224775531915T
住所	宁蒗彝族自治县万格路 526 号
法定代表人	杨文权
开办资金	312 万人民币
经费来源	全额拨款
有效限期	2017 年 5 月 6 日至 2022 年 5 月 5 日
经营范围	国有土地收回、收购、置换、收购和储备土地地上建筑物、附着物的拆迁等前期开发工作、土地收购和储备信息管理、土地收购和储备相关服务。
登记机关	宁蒗彝族自治县事业单位登记管理局

（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》：

1. 丽江市古城区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：TC530702。

2. 华坪县土地储备中心已被纳入《土地储备机构名录（2018 年版）》，名录代码为：TC530723。

3. 玉龙纳西族自治县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：TC530721。

4. 宁蒗彝族自治县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：TC530724。

本所律师认为：丽江市古城区土地收购储备中心、华坪县土地储备中心、玉龙纳西族自治县土地收购储备中心、宁蒗彝族自治县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）丽江市古城区新团片区土地储备项目

1. 依据《丽江市古城区人民政府关于古城区 2018 年地方财政专项预算调整方案（草案）的报告》，2018 年丽江市财政局下达古城区新增专项债务 2 亿元，全部为土地储备专项债务。建议将专项债券项目 2 亿元全部安排为新团片区土地储备项目。

2. 丽江市古城区第四届人民代表大会常务委员会第十一次会议于 2018 年 7 月 30 日批准《丽江市古城区人民政府关于古城区 2018 年地方财政专项预算调整方案（草案）的报告》，批准古城区 2018 年地方财政专项预算调整方案。

（二）丽江市华坪县荣将镇土地储备项目

1. 依据《华坪县 2018 年财政专项预算调整方案（草案）》，2018 年华坪县新增专项债务额度 2 亿元，其中土地储备专项债务 1 亿元。

2. 依据华坪县人民代表大会常务委员会 2018 年 7 月 31 日《华坪县人民代表大会常务委员会关于批准华坪县 2018 年财政专项预算调整方案的决议》，批准华坪县 2018 年财政专项预算调整方案。

（三）丽江市玉龙纳西族自治县黄山片区土地储备项目

1. 依据玉龙纳西族自治县人民政府 2018 年 7 月 31 日《玉龙纳西族自治县人民政府关于 2018 年县财政专项预算调整方案（草案）的报告》，2018 年玉龙县新增专项债务 2 亿元，其中土地储备专项债券 1 亿元。

2. 依据《玉龙纳西族自治县人民代表大会常务委员会关于批准〈2018 年县财政专项预算调整方案（草案）〉的决议》，玉龙纳西族自治县第十六届人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2018 年 7 月 31 日批准《2018 年县财政专项预算调整方案》。

（四）丽江市宁蒗彝族自治县大兴镇土地储备项目

1. 依据宁蒗彝族自治县人民政府《关于宁蒗县 2018 年县级财政专项预算调整方案（草案）的报告》，2018 年宁蒗县新增专项债务 4 亿元，其中土地储备专项债券 1 亿元。

2. 依据宁蒗彝族自治县人民代表大会常务委员会关于批准《宁蒗县 2018 年县级财政专项预算调整方案（草案）》的决议，宁蒗彝族自治县第十七届人民代表大会常务委员会第十次会议于 2018 年 8 月 2 日批准《宁蒗县 2018 年县级财政专项预算调整方案》。

三、项目信息

（一）丽江市古城区新团片区土地储备项目

1. 依据丽江市古城区土地收购储备中心提供的《2018 年云南省丽江市古城区新团片区土地储备项目专项债券实施方案》，本次纳入土地储备专项债券的项目为古城区新团片区一期土地收储项目，项目涉及收储地块共 8 个。

项目名称	丽江市古城区新团片区土地储备项目
项目实施单位	丽江市古城区土地收购储备中心
项目概况	丽江市古城区新团片区土地收储项目涉及收储地块共 8 个，项目总面积为 48.1469 公顷（722.2035 亩）。 1. 收储地块一位于古城区大研街道办事处文智社区居委会，土地用途为商住混合用地，总面积 7.333 公顷（109.995 亩）； 2. 收储地块二位于古城区金山街道办事处新团村委会，规划土地用途为商住混合用地，总面积 5.1977 公顷（77.9655 亩）； 3. 收储地块三位于古城区金山街道办事处新团村委会，规划土地用途为商住混合用地，总面积 3.7301 公顷（55.9515 亩）； 4. 收储地块四建设位于古城区金山街道办事处新团村委会，规划土地用途为零售商业用地总面积 6.9457（104.18555 亩）公顷；

	5. 收储地块五位于古城区金山街道办事处新团村委会，规划土地用途为金融保险用地，总面积 6.2899（94.3485 亩）公顷； 6. 收储地块六位于古城区金山乡新团村委会，规划土地用途为零售商业用地，总面积 2.333（34.9995 亩）公顷； 7. 收储地块七位于古城区金山街道新团村委会，规划土地用途为零售商业用地，总面积 0.7227 公顷（10.8405 亩）； 8. 收储地块八位于古城区金山乡新团村委会，规划土地用途商住混合用地，总面积 15.5945 公顷（233.9175 亩）。
项目总投资及资金来源	本项目总成本为 26763.79 万元，其中直接收储成本费用 21259.49 万元，占总投资比例 79.43%；土地平整费 722.20 万元，占总投资比例 2.70%；道路及配套设施建设工程费用 2888.81 万元，占总投资比例 10.79%；工程建设的其它费用 333.10 万元，占总投资比例 1.24%；基本预备费 1260.18 万元，占总投资比例 4.71%；建设期利息 300.00 万元，占总投资比例 1.12%。 项目总投资 26763.79 万元，其中区级财政预算安排 6763.79 万元，土地储备专项债券融资 20000 万元。
本次债券发行金额	20000 万元

项目现状	收储地块一正组织土地收储前期工作，其余七个收储地块均已开展土地征收及部分前期开发基础设施开发工作，以上地块无产权纠纷、无抵押、无被查封的情况。
收储开始时间	2018 年
项目实施计划	1. 土地收储计划：收储土地 722.2035 亩，计划 2018 年收储土地 722.2035 亩； 2. 土地平整及配套基础设施建设计划：2018 年完成土地平整、道路工程及配套工程； 3. 土地出让计划：项目收储土地 722.2035 亩，道路等配套工程占地位于项目收储地块之外，可出让土地 722.2035 亩，计划 2019 年出让 140.1885 亩、2020 年出让 133.9170 亩、2021 年出让 104.1855 亩、2022 年出让 233.9175 亩、2023 年出让 109.9950 亩。
资金使用计划	资金在建设期第一年即 2018 年全部投入

2. 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) 2018 年 6 月 27 日，丽江市古城区人民政府印发《丽江市古城区人民政府关于 2018 年度土地储备计划的批复》，同意《关于古城区 2018 年度土地储备计划的请示》，其中载明古城区 2018 年度计划收储土地 200 公顷，包括古城区金山街道、大研街道 55 公顷。

(2) 2018 年 7 月 20 日，丽江市国土资源局古城分局下发的《古城區 2018-2020 年度土地儲備三年滾動計劃》顯示，麗江市古城區計劃 2018 年度儲備土地 200 公頃，本次發行專項債券擬收儲的八個地塊總面積 722.2035 畝（約 48.1349 公頃），符合古城區 2018-2020 年度土地儲備三年滾動計劃。

(3) 根據《古城區金山街道辦事處土地利用總體規劃（2015-2020 年）》、《古城區大研街道辦事處土地利用總體規劃（2015-2020 年）》、《麗江市中心城區新團片區控制性詳細規劃》，以上 8 個收儲地塊均位於各個街道辦事處規劃區範圍內，符合土地利用總體規劃。

(4) 根據麗江市古城區規劃局出具的《情況說明》，麗江市古城區 2018 年納入土地儲備專項債券的地塊位於新團片區範圍內，符合古城區城鄉規劃，符合麗江市中心城區新團片區規劃。

(二) 麗江市華坪縣榮將鎮土地儲備項目

1. 依據華坪縣土地儲備中心提供的《2018 年雲南省麗江市華坪縣榮將鎮土地儲備項目專項債券實施方案》，華坪縣土地儲備中心擬提出的具體項目安排中所包括的儲備地塊具體信息如下：

項目名稱	麗江市華坪縣榮將鎮土地儲備項目
項目實施單位	華坪縣土地儲備中心
項目概況	本次納入土地儲備專項債券的項目共涉及 3 個地塊，位於華坪縣榮將鎮，收儲土地總面積為 44.2371 公頃，合 663.5565 畝。其中 2017-1-1 地塊位於華坪縣榮將鎮膏澤社區，面積為 2.3400 公頃（35.1000 畝）；2017-1-3 地塊位於位於華坪縣

	荣将镇生物园区，面积为 5.6751 公顷（85.1265 亩）； 2018-2 地块位于华坪县荣将镇膏泽社区 5 组，面积为 36.222（543.3300 亩）公顷。
项目总投资及资金来源	项目总投资 13427.81 万元，其中：拟储备土地征用费 7493.84 万元，占总投资比例 55.81%；场地平整和道路及配套设施建设工程费 4711.25 万元，占总投资比例 35.09%；工程建设的其它费用 440.45 万元，占总投资比例 3.28%；基本预备费 632.28 万元，占总投资比例 4.71%；建设期利息 150.00 万元，占总投资比例 1.12%。 本项目拟发行土地储备专项债券 10000 万元，财政预算安排 3427.81 万元。
本次债券发行金额	10000 万元
项目现状	2017-1-1 地块 2017-1-3 地块建设用地已得到农用地转用征收批复、完成了土地征收。2018-2 地块建设用地正在组建上报，待批复后组织土地征收，所有地块无产权纠纷，所有地块无抵押情况。
开始收储时间	2018 年
项目实施计划	1. 土地收储计划：收储土地 663.5565 亩，计划 2018 年收储土地 663.5565 亩；

	2. 土地平整及配套基础设施建设计划：2018 年完成土地平整、道路工程及配套工程； 3. 土地出让计划：项目收储土地 663.5565 亩，道路等配套工程占地位于项目收储地块之外，可出让土地 663.5565 亩，计划 2019 年出让 120.2265 亩、2020 年出让 140.0000 亩、2021 年出让 150.0000 亩、2022 年出让 126.6650 亩、2023 年出让 126.6650 亩。
资金使用计划	资金在建设期第一年即 2018 年全部投入

2. 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) 2017 年 10 月 15 日省政府核发《云南省人民政府关于丽江市及古城区等 5 个县区土地利用总体规划调整方案的批复》（云政复〔2017〕53 号），同意《丽江市土地利用总体规划（2016-2020 年）调整方案》和古城区、永胜县、华坪县、玉龙县、宁蒗县等 5 个县、区《土地利用总体规划（2010-2020 年）调整方案》。

(2) 2018 年 2 月 5 日国土厅核发《云南省国土资源厅关于华坪县 2017 年度第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》，同意华坪县将荣将镇膏泽村委会、石龙坝镇德茂村委会、基左村委会、民主村委会、兴泉镇兴泉村委会的集体农用地 21.4938 公顷（其中耕地 11.8603 公顷）转为建设用地并办理征地手续，另征收集体建设用地 0.5649 公顷、未利用地 14.7773 公顷。

(3) 2018 年 4 月 25 日华坪县人民政府核发《华坪县人民政府关于审查华坪县 2018 年国有建设用地储备计划的批复》(华政复〔2018〕45 号), 同意华坪县国土资源局上报的《华坪县国土资源局关于审查华坪县 2018 年国有建设用地储备计划的请示》(华国土资请〔2018〕77 号), 同意收储国有建设用地 69.1260 公顷, 其中荣将镇 44.2371 公顷, 石龙坝镇 21.5499 公顷, 兴泉镇 3.3390 公顷。

(4) 2018 年 7 月 30 日华坪县住房和城乡建设局出具《规划咨询意见书》, 芒果小镇用地位于荣将镇镇总体规划建设用地范围内, 符合荣将镇镇总体规划。

(三) 丽江市玉龙纳西族自治县黄山片区土地储备项目

1. 依据玉龙县土地收购储备中心提供的《2018 云南省丽江市玉龙纳西族自治县黄山片区土地储备项目专项债券实施方案》, 本次纳入土地储备专项债券的项目为玉龙县尚义片区和文华片区土地收储项目, 项目涉及收储地块共 3 个:

项目名称	2018 年云南省丽江市玉龙纳西族自治县黄山片区土地储备项目
项目实施单位	玉龙县土地收购储备中心
项目概况	2018 年玉龙县黄山片区土地储备项目共涉及 3 个地块, 位于玉龙县城区范围内项目总面积 280 亩, 项目所涉及的土地权属系国有土地, 规划用地主要为商业、住宅用地。 收储地块一: 玉储 18-04 号, 位于长水路以南, 占地 170.640 亩; 规划用途: 住宅、商用;

	收储地块二：玉储 18-05 号，位于黄山市文苑居委会文苑村，占地 87.732 亩；规划用途：住宅； 收储地块三：玉储 18-06 号，位于黄山市文苑居委会文苑村，占地 22.048 亩；规划用途：住宅。
项目总投资及资金来源	玉龙县 2018 年土地储备专项债券项目总投资为 14352.65 万元，包括直接收储成本费用 8149.67 万元，占总投资比例 56.78%，万元；土地平整费 756 万元，占总投资比例 5.27%；道路及配套设施建设工程费用 3360 万元，占总投资比例 23.41%；工程其他费用 147.42 万元，占总投资比例 1.03%；预备费 1489.57 万元，占总投资比例 10.38%；建设期利息 450.00 万元，占总投资比例 3.13%。 资金来源有财政预算安排及专项债券融资 2 种方式，其中财政预算安排 4352.65 万元，土地储备专项债券融资 10000 万元。
本次债券发行金额	10000 万元
项目现状	正在组织农用地征收及转用报批工作。由于地块土地现状用途为农用地、建设用地，需要进行征地补偿和拆迁安置，目前该地块部分土地达到了通路、通水、通电条件，待取得云南省国土资源厅关于项目的农用地征收及转用批复后，需要对场地进行场地平整。满足必要的通平要求，为政府供应土

	地提供必要的保障。以上地块无产权纠纷、无抵押、无被查封的情况。
收储开始时间	2018 年
项目实施计划	项目实施准备工作预计在 2018 年全部完成；土地征收工作预计在 2019 年全部完成；项目基础设施建设即土地前期开发预计在 2018 年 7 月进行项目前期准备工作，8 月开始招投标，2018 年 9 月—2019 年 6 月完成工程施工，2019 年 6 月竣工验收；土地出让从完成部分范围的土地前期基础设施建设即可开始供应，预计从 2019 年下半年起开始分地块出让土地，到 2023 年实现项目范围内各地块的全部出让。
资金使用计划	资金在 2018 年下半年和 2019 年上半年投入使用。

2. 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项目已取得批复文件如下：

(1) 2018 年 7 月 20 日，玉龙县人民政府办公室印发《玉龙纳西族自治县人民政府办公室关于印发玉龙县 2018 年度土地储备计划的通知》(玉政办发[2018]57 号)，同意《玉龙县 2018 年度土地储备计划》，2018 年度计划收储土地 164.6667 公顷 (2470 亩)，其中黄山镇 35.3 公顷 (530 亩)。

(2) 根据 2017 年 10 月 15 日云南省人民政府《云南省人民政府关于丽江市及古城区等 5 个县区土地利用总体规划调整方案的批复》(云政复[2017]53 号)和 2017 年 11 月 12 日丽江市人民政府《丽江市人民政府关于玉龙纳西族自治县黄山镇等 16 个乡(镇)土地利用总体规划调整完善成果的批复》(丽政复[2017]

54号), 玉龙县黄山镇等16个乡镇) 土地利用总体规划(2015-2020) 已经获得丽江市人民政府原则同意。以上3个收储地块均位于黄山镇规划区范围内, 符合土地利用总体规划。

(3) 2018年8月6日, 玉龙县住房和城乡建设局出具《关于玉储18-04、05、06号用地的说明》: “玉储18-04号用地位于丽江市白华片区, 属于丽江市城市规划区城乡建设用地范围。玉储18-05、06号用地位于玉龙县城西片区, 依据《玉龙县城市总体规划(2011-2030)》, 该用地属于玉龙县城市规划区城乡建设用地范围”

(四) 丽江市宁蒗彝族自治县大兴镇土地储备项目

1. 依据宁蒗县土储中心提供《2018年云南省丽江市宁蒗彝族自治县大兴镇土地储备项目专项债券实施方案》及相关资料, 该投资项目的具体信息情况如下:

项目名称	2018年云南省丽江市宁蒗彝族自治县大兴镇土地储备项目
项目实施单位	宁蒗彝族自治县土地收购储备中心
项目概况	2018年云南省丽江市宁蒗县大兴镇土地储备项目涉及3个地块, 位于宁蒗县城区范围内, 项目总面积638亩, 规划用地性质为商业用地。 1. 收储地块一, 编号为“宁储18-01号地块”位于安乐社区太平村片区, 面积为233亩; 2. 收储地块二, 编号为“宁储18-02号地块”位于大兴社区、干河子社区(彝水天城到民政局), 面积为140亩

	3. 收储地块三，编号为“宁储 18-03 号地块”位于岔河社区、安乐社区（派出所到污水处理厂），面积为 265 亩。
土地性质	商业用地
项目储备面积	638 亩
项目总投资及资金来源	本项目 13963.98 万元，包括直接收储成本费用 11164.83 万元，占总投资比例 79.95%；土建费 842.16 万元，占总投资比例 6.03%；其他费用 59.07 万元，占总投资比例 0.42%；预备费 1447.93 万元，占总投资比例 10.37%；建设期利息 450.00 万元，占总投资比例 3.22%。 资金通过财政自筹及专项债券融资，其中财政预算资金 3963.98 万元，土地储备专项债券融资 10000 万元。
本次债券发行金额	10000 万元
项目现状	1. 收储地块一总面积 233 亩，地块范围内 26.24 亩土地属于宁蒗县 6.24 地震灾后恢复重建 2014 年度第一批城镇建设用地，已取得云南省国土资源厅农用地征收及转用批复，其余 206.76 亩正组织农用地征收及转用报批工作； 2. 收储地块二总面积 140 亩，地块范围内 52 亩属于宁蒗县 6.24 地震灾后恢复重建 2014 年度第二批城镇建设用地，已取得云南省国土资源厅农用地征收及转用批复；另 33 亩属于宁蒗县 6.24 地震灾后恢复重建 2012 年第一批城镇建设用地

	地，已取得批复；另 29 亩属于宁蒗县 2018 年度第一批城镇建设用地，农用地征收及转用已通过云南省国土厅审核；另 27 亩地正组织农用地征收及转用报批工作； 3. 收储地块三面积共 265 亩，地块范围内 6 亩属于宁蒗县 6.24 地震灾后恢复重建 2014 年度第二批城镇建设用地，另 109 亩属于宁蒗县 6.24 地震灾后恢复重建 2014 年度第一批城镇建设用地，已取得批复；另 150 亩正在组织农用地征收及转用报批工作。 上述地块无抵押、司法查封情况，
收储开始时间	2018 年
项目实施计划	1. 项目实施计划 项目实施准备工作预计在 2018 年全部完成；土地征收工作预计在 2019 年全部完成；项目基础设施建设即土地前期开发预计在 2018 年 7 月至进行项目前期准备工作，8 月开始招投标，2018 年 9 月—2019 年 6 月完成工程施工，2019 年 6 月竣工验收；土地出让从完成部分范围的土地前期基础设施建设即可开始供应，预计从 2019 年下半年起开始分地块出让土地，到 2023 年实现项目范围内各地块的全部出让。 从年度来看，2018 年主要完成实施前期准备及项目范围内的土地征收工作，实施前期准备包括编制土地储备计划、土地征收方案、实施项目的可行性研究及项目资金筹措；2018 年

	9 月至 2019 年 6 月主要完成项目基础设施建设；2019 年下半年至 2023 年，逐步完成对土地出让。 2. 土地出让计划：该项目预计从土地征收到土地供应完预计需要经过 6 年，即从 2018 年开始实施准备到 2023 年出让项目范围内的全部土地。项目收储土地 638 亩，道路等配套工程占地位于项目收储地块之外，可出让土地 638 亩，计划 2019 年出让 118 亩、2020 年出让 130 亩、2021 年出让 130 亩、2022 年出让 130 亩、2023 年出让 130 亩。
资金使用计划	资金在建设期第一年即 2018 年全部投入。

2. 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，宁蒗县土储中心土地收购储备项目目已取得批复文件如下：

(1) 2012 年 12 月 31 日，云南省国土资源厅印发《云南省国土资源厅关于宁蒗县 6.24 地震灾后恢复重建 2012 年度第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复[2013]7 号），同意将宁蒗县大兴镇安乐社区居委会第五居民小组、第六居民小组、第七居民小组、第九居民小组；大兴社区居委会第二居民小组、第四居民小组；干河子社区居委会第三居民小组，总计 1 个小镇 3 个居委会 7 个村（居）民小组的集体农用地 11.2532 公顷（其中耕地 11.0228 公顷）转为建设用地并办理征地手续，另征收集体建设用地 1.0501 公顷；同意将国有农用地 2.5456 公顷（其中耕地 2.2125 公顷）转为建设用地，同时使用国有未利用地 0.3111 公顷。

(2) 2013 年 3 月 7 日，丽江市国土资源局印发《丽江市国土资源局关于转发宁蒗县 6.24 地震灾后恢复重建 2012 年度第一批城镇建设用地批复的通知》(丽国土资[2013]17 号)，通知载明“该批次用地批准农用地转用 13.7988 公顷(耕地 13.2353 公顷)，批准征收集体土地 12.3033 公顷，同意使用国有土地 2.8567 公顷，共计批准建设用地 15.1600 公顷，其中：新增建设用地 14.1099 公顷”。

(3) 2015 年 4 月 27 日，云南省国土资源厅出具《云南省国土资源厅关于宁蒗县“6.24”地震灾后恢复重建 2014 年度第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》(云国土资复[2015]155 号)，同意丽江市人民政府“将宁蒗县大兴镇安乐社区居委会安乐、三棵树、太平、堰口坝、新民居民小组、岔河社区居委会胜利居民小组，共计 1 个镇 2 个居委会 6 个居民小组的集体农用地 25.3386 公顷(其中耕地 24.2489 公顷)转为建设用地并办理征地手续，另征收集体建设用地 3.5375 公顷”。

(4) 2015 年 4 月 27 日，云南省国土资源厅出具《云南省国土资源厅关于宁蒗县“6.24”地震灾后恢复重建 2014 年度第二批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》(云国土资复[2015]170 号)，同意丽江市人民政府“将宁蒗县大兴镇安乐社区居委会安乐居民小组、三棵树居民小组、新民居民小组、大兴社区居委会郑家河沟居民小组、大兴居民小组、岔河社区居委会胜利居民小组、大村街社区居委会保健居民小组、穗丰居民小组、干河子居委会第三居民小组，共计 1 个镇 5 个社区居委会 9 个居民小组的集体农用地 28.7282 公顷(其中耕地 27.1599 公顷)转为建设用地并办理征地手续，另征收集体建设用地 2.7456 公顷、未利用地 0.1336 公顷”。

(5) 2017年5月18日，宁蒗彝族自治县国土资源局向丽江市国土资源局请示审查《宁蒗彝族自治县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》。该调整方案载明“本次规划调整完善，宁蒗县的建设用地总规模指标调整为5976.00公顷，其中城乡建设用地规模指标调整为4661公顷，交通水利和其他建设用地规模指标调整为1315公顷。至2020年，全县新增建设用地指标调整为830公顷，其中，新增城乡建设用地指标调整为629.96公顷，新增交通水利和其他建设用地指标调整为200.19公顷”。

(6) 2017年5月19日，宁蒗县政府出具《宁蒗彝族自治县人民政府关于〈宁蒗彝族自治县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案〉的审查意见》，同意通过县级初审。

(7) 2017年10月15日，云南省政府印发《云南省人民政府关于丽江及古城区等5个县区土地利用总体规划调整方案的批复》（云政复[2017]53号），“同意古城区、永胜县、华坪县、玉龙县、宁蒗县等5个县、区《土地利用总体规划（2010-2020年）调整方案》”。

(8) 2017年11月12日，丽江市人民政府印发《丽江市人民政府关于宁蒗彝族自治县大兴镇等15个乡（镇）土地利用总体规划调整完善成果的批复》（丽政复[2017]56号），批复同意“宁蒗彝族自治县大兴镇等15个乡（镇）土地利用总体规划（2015-2020）”。

(9) 2018年1月22日，宁蒗县政府印发《关于印发〈宁蒗县2018年土地储备计划〉的通知》，该通知载明宁蒗县政府同意《宁蒗县2018年土地储备计划》，《宁蒗县2018年土地储备计划》载明“计划收储土地107公顷，位于宁蒗县城市规划区范围内”。

(10) 2018 年 6 月 27 日，丽江市财政局印发《丽江市财政局关于下达 2018 年地方政府债务限额的通知》（丽财债[2018]13 号），该通知载明宁蒗县政府土地储备专项债务限额为人民币 1 亿元。

(11) 2018 年 7 月 23 日，宁蒗县政府印发《宁蒗彝族自治县人民政府关于请求对 2018 年宁蒗县县城规划区范围内土地储备专项债券资金项目计划进行审查的批复》（宁政复[2018]87 号），同意土储中心上报的 2018 年宁蒗县县城规划区内土地储备专项债券资金项目计划。

(12) 2018 年 7 月 19 日，宁蒗县发改局印发《关于宁蒗彝族自治县县城规划区范围内土地储备专项债券资金可行性研究报告的批复》（宁发改复[2018]293 号），同意宁蒗县土储中心上报宁蒗彝族自治县县城规划区范围内土地储备专项债券资金可行性研究报告。

(13) 2018 年 7 月 23 日，宁蒗县政府印发《宁蒗彝族自治县人民政府关于以土地出让金作为偿还 2018 年专项债券资金的批复》（宁政复[2018]87 号），同意“以宁蒗县 2018-2023 该项目土地出让金作为偿还 2018 年专项债券资金”。

(14) 2018 年 7 月 23 日，宁蒗县发改局印发《关于宁蒗彝族自治县县城规划区范围内土地储备专项债券资金实施方案的批复》（宁发改复[2018]294 号），同意宁蒗县土储中心上报宁蒗彝族自治县县城规划区范围内土地储备专项债券资金实施方案。

(15) 2018 年 7 月 30 日，宁蒗彝族自治县住房和城乡建设局出具情况说明，宁蒗县 2018 年土地储备专项债券项目中涉及的所有地块均符合宁蒗彝族自治县土地利用总体规划和城乡规划。

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城乡规划。

四、投资项目融资与收益情况

依据信立会计师事务所出具的《总体评估报告》，经专项审核，信立会计师事务所的审核结论为：“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、丽江市的融资环境，我们认为 2018 年云南省丽江市土地储备专项债券项目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，为丽江市土地储备提供足够的资金支持，保证丽江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 2018 年云南省丽江市土地储备专项债券项目还本付息的要求。”

五、中介机构及相关文件

（一）实施方案编制机构

本次债券发行的《2018 年云南省丽江市古城区土地储备项目专项债券实施方案》、《2018 年云南省丽江市华坪县荣将镇土地储备项目专项债券实施方案》、《2018 年云南省丽江市玉龙纳西族自治县土地储备项目专项债券实施方案》、《2018 年云南省丽江市宁蒗彝族自治县土地储备项目专项债券实施方案》由昆明麦普房地产评估咨询有限公司编制。昆明麦普房地产评估咨询有限公司持有盘龙区

市场监督管理局于 2018 年 7 月 18 日核准的统一社会信用代码为 91530103MA6MYEEC9M 的《营业执照》，经营期限自 2018 年 1 月 9 日至长期，经营范围包括：房地产评估、土地评估；资产评估；测绘、地理信息系统集成、开发、应用与采集制作；测绘航空摄影；无人飞行器摄影；摄影测量与遥感；摄影测量与遥感外业、摄影测量与遥感内业；地理信息系统工程：地理信息系统及数据库建设；工程测量：控制测量、地形测量、建筑工程测量、市政工程测量、线路与桥隧测量、矿山测量；不动产测绘：地籍测绘、房产测绘；节约集约利用评价咨询；土地登记代理；土地规划；土地整治项目可行性研究报告、项目规划设计及预算编制、勘测单位、土地复垦方案编制；计算机及网络系统集成；计算机软硬件的开发、应用、销售及技术服务；电子产品、办公设备、五金交电的销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）会计师事务所

本次对投资项目的《2018 年云南省丽江市土地储备专项债券总体评估报告》由云南信立会计师事务所有限公司出具。

云南信立会计师事务所有限公司现持有云南省工商行政管理局于 2015 年 1 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》，云南信立会计师事务所有限公司所系依法成立的会计师事务所。

（三）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）、普红梅律师（律师执业证号：15301200511351422）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 2017 年度考核。

本所律师认为：实施方案编制机构、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。

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，4 个投资项目拟收储土地均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、土地价格能否达到预期结果,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) 财务风险

项目的实施、拆迁安置等均迫切需要资金的支持,缺乏持续的资金支持将使项目存在无法推进的风险。同时,初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。

(六) 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。

(七) 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、丽江市古城区土地收购储备中心、华坪县土地储备中心、玉龙纳西族自治县土地收购储备中心、宁蒗彝族自治县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，规划收储土地符合土地利用总体规划和城乡规划。

三、依据信立会计师事务所出具的《总体评估报告》确认：2018年云南省丽江市土地储备专项债券项目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，为丽江市土地储备提供足够的资金支持，保证丽江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2018年云南省丽江市土地储备专项债券项目还本付息的要求。

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，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。

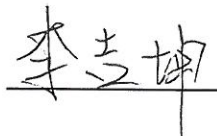
本法律意见书于二〇一八年九月十一日由泰和泰（昆明）律师事务所出具，经办律师为李吉坤律师（律师执业证号：15301201410705977）、普红梅律师（律师执业证号：15301200511351422）。

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《泰和泰（昆明）律师事务所关于2018年云南省丽江市土地储备专项债券对应投资项目之法律意见书》之签字盖章页】

经办律师：

李吉坤 

（律师执业证号：15301201410705977）

经办律师：

普红梅 

（律师执业证号：15301200511351422）

