

泰和泰（昆明）律师事务所

关于

2018年云南省德宏州土地储备专项债券

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.....	12
三、项目信息.....	14
四、投资项目融资与收益情况.....	25
五、中介机构及相关文件.....	26
六、风险因素.....	27
第三部分 结论.....	29

2018年云南省德宏州土地储备专项债券

对应投资项目之

法律意见书

致：德宏州人民政府

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、谢伟超律师为拟发行的**2018年云南省德宏州土地储备专项债券**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。所涉市、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。所涉市、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和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
德宏州政府	指	德宏傣族景颇族自治州人民政府
芒市政府	指	芒市人民政府
瑞丽市政府	指	瑞丽市人民政府
陇川县政府	指	陇川县人民政府
盈江县政府	指	盈江县人民政府
梁河县政府	指	梁河县人民政府
专项债券	指	2018年云南省德宏州土地储备专项债券
投资项目	指	2018年云南省德宏州土地储备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）
《财务评估报告》	指	《2018年云南省德宏州土地储备专项债券收益与融资自求平衡财务评估报告》
《2018年云南省德宏州土地储备专项债券项目实施方案》	指	《2018年云南省德宏州土地储备专项债券实施方案》

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、芒市土地收购储备中心

根据《德宏州芒市2018年土地储备项目土地储备专项债券实施方案》，德宏州芒市2018年土地储备项目实施主体为芒市土地收购储备中心。

依据《事业单位法人证书》、《开户许可证》、《芒市人民政府关于成立土地收储委员会及土地收储中心的通知》（芒政发〔2013〕379号）等材料，芒市土地收购储备中心的基本信息情况如下：

名称	芒市土地收购储备中心
事业单位 法人证书编号	事政第153310300269号
住所	芒市胞波路115号
法定代表 人	唐恩存
开办资金	人民币4050万元

经费来源	财政补助
有效期	2015年3月31日起至2020年3月31日
宗旨和业务范围	为进一步规范土地市场管理，防止国有土地资源流失，优化城镇土地资源配置，全面强化政府对土地的利用和供应的有效调控，促进土地资源合理利用，提高使用效益，努力实现土地资源效益最大化。芒市辖区各类土地收购储备、土地前期开发。
登记机关	德宏州芒市事业单位登记管理局

2、瑞丽市土地收购储备交易中心

根据《2018年德宏州瑞丽市土地储备专项债券实施方案》，德宏州瑞丽市土地储备项目实施主体为瑞丽市土地收购储备交易中心。

依据《事业单位法人证书》、《中共瑞丽市人民政府文件》（瑞政发〔2014〕126号）暨《瑞丽市人民政府关于明确瑞丽市土地收购储备中心相关问题的通知》，瑞丽市土地收购储备交易中心的基本信息情况如下：

名称	瑞丽市土地收购储备交易中心
统一社会信用代码	12533102693060822B
住所	瑞丽市国土资源局

法定代表人	周德银
开办资金	15万元人民币
有效期	2015年2月10日至2020年3月31日
经营范围	根据土地利用总体规划、城市规划和土地市场的要求，制定收购储备计划，适时收购储备土地；对实施“优二兴三”和企业改制的存量土地进行收购；经营和管理证依法收回的土地；对收购储备的土地进行拆迁、整理和出让前的合理利用；对收购储备土地预出让；筹集、动作和管理土地收购、储备和预出让资金。
登记机关	德宏州瑞丽市事业单位登记管理局

3、梁河县土地收购储备中心

根据《2018云南省德宏州梁河县土地收储专项债券实施方案》，梁河县南甸傣族水镇土地储备项目实施主体为梁河县土地收购储备中心。

依据《事业单位法人证书》、《法定代表人证明书》等材料，梁河县土地收购储备中心的基本信息情况如下：

名称	梁河县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12533122399507478F

住所	梁河县政务中心六楼梁河县国土资源局
法定代表人	杨钺
开办资金	100万人民币
经费来源	财政补助
有效期	2015年3月12日起至2020年3月12日
经营范围	履行辖区内的土地统一征收、收购、收回、置换、储备及前期整理、开发利用、供应等
登记机关	德宏州梁河县事业单位登记管理局

4、陇川县土地收购储备中心

根据《2018年云南省德宏州陇川县土地储备专项债券实施方案》，德宏州陇川县土地储备项目实施主体为陇川县土地收购储备中心。

依据《事业单位法人证书》等材料，陇川县土地收购储备中心的基本信息情况如下：

名称	陇川县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12533124753570374X

住所	陇川县国土资源局
法定代表人	杨世运
开办资金	100万元人民币
有效期	2017年12月21日至2022年12月21日
经营范围	收购储备依法收回的国有土地，储备置换的土地，储备征用的几天土地及其他国有土地，承担农村土地整治项目融资、建设和运营职能。
登记机关	德宏州陇川县事业单位登记管理局

5、盈江县土地收购储备中心

根据《2018年德宏州盈江县土地储备收储项目专项债券实施方案》，德宏州盈江县土地储备项目实施主体为盈江县土地收购储备中心。

依据《事业单位法人证书》等材料，盈江县土地收购储备中心的基本信息情况如下：

名称	盈江县土地收购储备中心
统一社会信用代码	1253312306714704X5
住所	盈江县平原镇赏建路100号
法定代表人	艾兴海
开办资金	100万元人民币
有效期	2015年3月4日至2020年3月31日

经营范围	贯彻执行国家土地管理的政策、法律、法规和规则，具体实施土地交易有形市场的建设和监管，负责对储备土地进行平整等前期开发，乙方将储备土地出租、抵押或临时使用，组织实施相关的征地及其他安置工作。
登记机关	德宏州盈江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、芒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：TC533103。

2、瑞丽市土地收购储备交易中心已被纳入《土地储备机构名录（2018年版）》，名录代码为：TC533102。

3、梁河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：TC533122。

4、陇川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：TC533124。

5、盈江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：TC533123。

本所律师认为：芒市土地收购储备中心、瑞丽市土地收购储备交易中心、梁河县土地收购储备中心、陇川县土地收购储备中心、盈江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）芒市

1、依据《关于芒市2018年市本级财政专项预算调整方案（草案）的报告》，上级财政核定芒市2018年政府债务限额为887,580.48万元，其中新增专项债务限额47000万元，新增专项债务资金安排用于芒市2018年度土地储备建设项目20,000万元。

2、依据《芒市人大常委会关于<芒市2018年市本级财政专项预算调整方案>的决议》，芒市第三届人民代表大会常务委员会第十一次会议于2018年8月28日批准芒市2018年市本级财政专项预算调整方案。

（二）瑞丽

1、依据《关于瑞丽市2018年地方政府债务限额和市本级财政专项预算调整方案（草案）的报告》，2018年州财政局下达瑞丽市新增政府债务限额26358万元，比上年增加26538万元，其中：一般债务1358万元，比上年增加1358万元，专项债务25000万元（包括土地储备20000万元、其他5000万元），比上年增加25000万元。新增专项债券25000万元用于以下项目：①瑞丽市畹町生物园区土地开发整理项目20000万元；②瑞丽市中医傣医医院建设5000万元。

2、依据《瑞丽市人大常委会关于批准<瑞丽市2018年地方政府债务限额和市本级财政专项预算调整方案>的决议》瑞丽市第十七届人民代表大会常务委员会第十六次会议于2018年8月29日批准《瑞丽市2018年市本级财政专项预算调整方案（草案）》。

（三）梁河

1、依据《梁河县人民政府2018年地方政府债务限额和县级财政专项预算调整方案（草案）报告》，州财政局核定梁河县2018年新增地方政府一般债务限额5642万元，专项债券15000万元。用于梁河县土地储备项目10000万元、梁河县中医院建设项目5000万元。

2、依据《梁河人大常委会关于批准<梁河县2018年地方政府债务限额和县级财政专项预算调整方案>的决议》，梁河县第十八届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准《梁河县2018年财政专项预算调整方案》。

（四）陇川

1、依据《陇川县人民政府关于陇川县2018年地方政府债务限额和县级财政专项预算调整方案（草案）的报告》，2018年州财政局下达陇川县新增债务限额15600万元，比上年增加9000万元，其中专项债务15000万元（包括土地储备10000万元、其他5000万元），用于陇川县城南片区土地收储项目10000万元。

2、依据《陇川人大常委会关于<陇川县2018年地方政府债务限额和县级财政专项预算调整方案>的决议》，陇川县第十七届人民代表大会常务委员会第十三

次会议于2018年9月1日批准县人民政府提出的陇川县2018年地方政府债务限额和县级财政专项预算调整方案（草案）。

（五）盈江

1、依据《关于盈江县2018年地方政府债务限额和财政专项预算调整方案（草案）的报告》，州财政局下达盈江县2018年地方政府债务限额235,366万元，比上年增加15,000万元。其中：一般债务188,099万元（全部为内债），与上年持平；专项债务47,267万元（包括土地储备10,000万元，其他5,000万元），比上年增加15,000万元。

2、依据《盈江县人民代表大会常务委员会关于盈江县2018年地方政府债务限额和县级财政专项预算调整方案的决议》，盈江县第十七届人民代表大会常务委员会第十一次会议于2018年8月30日批准《盈江县2018年财政专项预算调整方案》。

三、项目信息

（一）德宏州芒市2018年土地储备项目土地储备项目

1、依据芒市土地收购储备中心委托昆明市规划设计院编制的《德宏州芒市2018年土地储备项目土地储备专项债券实施方案》、芒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	德宏州芒市土地储备专项债券项目
------	-----------------

项目实施机构	芒市土地收购储备中心
项目概况	本次芒市勐焕傣族古镇建设用地包括芒市勐焕傣族古镇一、二、三期建设用地及规划道路建设用地，可开发规划面积 60.77 公顷，其中居住用地 23.75 公顷，商业服务业设施用地 25.59 公顷，道路与交通设施用地 2.25 公顷，绿地与广场用地 9.18 公顷。
四至范围	东临象达线，西临芒市环城东路，南至芒市宏美家园及周边山林，北临 121 县道。
土地规划性质	以特色旅游服务、农产品交易为主的田园综合服务型民族特色小镇。
项目总投资	本项目总投资 32091.81 万元，其中：直接收储成本 16816.83 万元，建安工程费为 12784.87 万元，其它费用 725.73 万元，预备费 1516.37 万元，形成固定资产的融资利息为 225.00 万元，发行费、托管费、第一年兑付手续费 23 万元。
本次债券发行 金额	20000万元
开始收储时间	2018年
项目实施计划	德宏州芒市2018年土地储备项目建设周期计划3年，按计划2018年10月开始前期工作。

资金使用计划	本项目建设期3年，全部投资按照第一年70%，第二年15%，第三年15%的比例进行资金计划安排及资金筹措。2018 年计划投资22538.67万元，其中债券融资20000.00万元，财政预算资金2538.67万元；2019年计划投资4776.57万元，全部由财政预算资金出资；2020年计划投资4776.57万元，全部由财政预算资金出资。
--------	--

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) 芒市土地收购储备中心2018年7月23日出具的《芒市土地收购储备中心关于请求批准芒市2018年度土地储备计划的请示》（芒土储请〔2018〕5号）、芒市人民政府2018年8月6日《芒市人民政府关于芒市2018年度土地储备计划的批复》：同意实施《芒市2018年度土地储备计划》，其中已包含本次发债项目对应的土地。

(2) 2018年7月27日，芒市国土资源局出具《说明》，载明“2018年计划入库土地符合《芒市土地利用总体规划（2010-2020年）》，且土地产权明晰，界限清楚，无争议，无抵押，无司法查封情况”。

(3) 2018年7月27日，芒市住房和城乡建设局出具的《说明》，载明“德

宏州芒市2018年土地储备项目符合《芒市城乡总体规划》。”

(二) 德宏州瑞丽市土地储备项目

1、依据瑞丽市土地收购储备交易中心委托云南省设计院集团编制的《2018年德宏州瑞丽市土地储备专项债券实施方案》、瑞丽市土地收购储备交易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	德宏州瑞丽市土地储备专项债券项目
项目实施单位	瑞丽市土地收购储备交易中心
项目概况	瑞丽市畹町生物园区土地收储项目共两个大地块，用地面积 127.44 公顷（合 1911.56 亩）。
四至范围	项目位于瑞丽市畹町镇城市北侧芒棒工业园区，项目北起北侧山体，南至畹町河，西临212县道，东至芒棒村西侧边界。
土地规划性质	住宅、商业用地、工业用地。
项目投资需求	项目总投资估算为人民币 43859.69 万元，具体为： 1. 直接收储成本 28006.29 万元，其中土地报批等各项税费 4435.10 万元、征地补偿费 19944.59 万元、拆迁安置补偿费 1567.77 万元、土地一级开发整理项目前期费用 725.19 万元、不可预见费 1333.63 万元；

	2. 场地平整及配套基础设施 14704.40 万元，其中建安工程费 12803.89 万元、其他费用 1200.30 万元、预备费 700.21 万元； 3. 融资利 1125 万元； 4. 债券发行、托管费、兑付手续费 24 万元。
本次债券发行 金额	20000 万元
项目现状	项目中 126.27 公顷土地已列入分别 2017、2018 年度土地储备计划，符合瑞丽市土地利用总体规划和城乡规划，项目地块无权属纠纷、抵押及司法查封等情况。
收储开始时间	纳入 2017 年收储计划 46.1087 公顷，纳入 2018 年收储计划 80.1613 公顷，实施方案中剩余 1.17 公顷拟纳入 2019 年收储计划。

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 30 日，瑞丽市人民政府印发《瑞丽市人民政府文件》（瑞政复〔2018〕140 号），该批复载明瑞丽市人民政府同意瑞丽市土地收购储备中心《关于瑞丽市 2018 年土地储备计划的请示》（瑞土储发〔2018〕21 号），同意 2018 年度土地收储计划，具体地块为地块合计收储面积约 199.9813 公顷，其中地块 1 为瑞丽市畹町生物产业园一期用地，储备总面积约为 57.46 公顷，纳入 2017 年收储计

划46.1087公顷，地块2面积约为68.81公顷；用地性质包含工业用地、商业用地和住宅用地。本次拟收储的地块共计127.44公顷，其中46.1087公顷已纳入2017年瑞丽市土地收储计划，80.1613公顷纳入2018年瑞丽市土地收储计划，瑞丽市土地收购储备交易中心出具《说明》剩余1.17公顷将纳入2019年土储计划。

(2) 2018年7月30日，瑞丽市国土资源局出具《说明》，载明“德宏州瑞丽市畹町国际进出口生物产业园土地收储项目符合瑞丽市土地利用总体规划。”

(3) 2018年7月30日，瑞丽市住房和城乡建设局出具《说明》，载明“德宏州瑞丽市畹町国际进出口生物产业园土地收储项目符合瑞丽市城市总体规划。”

(三) 梁河县南甸傣族水镇土地储备项目

1、依据梁河县土地收购储备中心委托云南省设计院集团编制的《2018云南省德宏州梁河县土地收储专项债券实施方案》、梁河县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	德宏州梁河县土地储备专项债券项目
项目地点	梁河县南甸傣族水镇河西乡、九保乡
项目概况	梁河县南甸傣族水镇土地总面积517.5亩，项目总投资13682.58万元。 本次项目地块位于梁河县南甸傣族水镇，项目涉及2个地块，分别位于河西乡、九保乡。

四至范围	以大坪子温泉为中心，东至老腾陇公路（S233），西至下勤连村民小组，南至河西乡芒杏新寨子村民小组，北至河西乡来连村委会永兴村民小组。
土地规划性质	商业用地、住宅
土地面积	517.5亩
储备开始时间	2018年
项目总需求	13682.58 万元
本次债券发行 金额	10000 万元
土地现状	项目符合土地利用总体规划，土地权属清楚，界限无争议，无产权纠纷，所有地块无抵押情况。

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）依据《梁河县土地收购储备中心关于梁河县2018年土地储备计划的请示》（梁土储发〔2018〕1号）、梁河县人民政府关于2018年土地储备计划的批复（梁政复〔2018〕151号）、《梁河县发展和改革局关于同意梁河南甸傣族水镇建

设项目开展前期工作的复函》等文件,2018年度梁河县计划收储土地面积66.6667公顷(1000亩)。

(2) 依据梁河县国土资源局提供的《关于梁河县南甸傣族水镇项目用地符合土地利用总体规划的情况说明》,该项目符合梁河县土地利用总体规划,四至清楚,界限无争议,且不存在权属纠纷、土地抵押及司法查封等情况。

(3) 依据梁河县住房和城乡建设局提供的《关于梁河县南甸傣族水镇项目规划情况说明》,该项目符合梁河县城乡总体规划。

(四) 德宏州陇川县土地储备项目

1、依据陇川县土地收购储备中心委托云南省设计院集团编制的《2018年云南省德宏州陇川县土地储备专项债券实施方案》、陇川县国土资源局出具的《情况说明》,陇川县土地收购储备中心拟提出的具体项安排中所包括的储备地块具体信息如下:

项目名称	德宏州陇川县土地储备专项债券项目
项目实施单位	陇川县土地收购储备中心
项目概况	本项目涉及两块地块,位于陇川县城南片区章凤镇。 收储地块一位于陇川县荣昌路南侧,规划土地用途为商业用地、住宅用地,用地面积388.76亩; 收储地块二位于陇川县沙沟河北侧勐碗路东侧,规划用途为商业用地、住宅用地,用地面积120.87亩。

四至范围	地块一荣昌路南侧地块北至荣昌路、南至规划的沙沟河、西抵曼弄，东达卫国南路；地块二沙沟河北侧勐碗路东侧地块位于沙河沟北侧勐碗路东侧。
土地规划性质	住宅、商业用地
项目投资需求	项目土地储备估算开发总投资为12746.05 万元，其中： 1. 直接收储成本 8544.48 万元，其中土地报批等各项税费 2735.01 万元、征地补偿费 5013.91 万元、拆迁安置补偿费 201.60 万元、土地一级开发整理项目前期费用 187.08 万元、不可预见费 406.88 万元； 2. 场地平整及配套基础设施 3627.07 万元，其中建安工程费 3100.71 万元、其他费用 353.65 万元、预备费 172.72 万元； 3. 融资利息 562.5 万元； 4. 债券发行、托管费、兑付手续费 12 万元。
本次债券发行 金额	10000万元
项目现状	土地权属清楚，界线无争议，不存在权属纠纷、土地抵押及司法查封等情况。
储备开始时间	2018年

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19日，陇川县人民政府印发《陇川县人民政府关于2018年土地储备计划的批复》（陇政复〔2018〕160号），该批复载明陇川县人民政府同意县土地收购储备中心上报的《关于2018年度土地收购储备计划的请示》（陇土收储请〔2018〕6号），对陇川县城南片区综合开发等24个地块进行征收储备，面积1226.24亩。本次拟收储的二块地块均在陇川县2018年土地收储计划内。

(2) 2018年7月26日，陇川县国土资源局于出具的《情况说明》，载明“项目收储所涉地块符合国土利用总体规划和城乡规划。”

(3) 2018年7月26日，陇川县住房和城乡建设局于出具的《情况说明》，载明“项目收储所涉地块符合陇川县城市总体规划。”

(五) 德宏州盈江县土地储备项目

1、依据盈江县土地收购储备中心提供的《德宏州盈江县土地储备收储项目专项债券实施方案》、盈江县住房和城乡建设局出具的《情况说明》、盈江县国土资源局出具的《情况说明》以及盈江县土地收购储备中心出具的《情况说明》，盈江县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	德宏州盈江县土地储备专项债券项目
项目实施单位	盈江县土地收购储备中心
项目概况	德宏州盈江县南部新区和仕明工业园区土地收储项目共两个大地块，用地面积329994.48m ² （折合494.99亩），收储地

	块一位于盈江县南部新区湿地公园旁，规划土地用途为商业设施用地、广场用地、体育场馆用地、城市道路用地，用地面积239770.15m²（折合359.66亩）； 收储地块二位于盈江县仕明工业园区，规划用途为一类工业用地、防护绿地、城市道路用地，用地面积90224.33m²（折合135.34亩）。
四至范围	地块一位于南部新区湿地公园旁，是城市的主要滨江区域，四周为江堤和农田。 地块二位于仕明工业园区，周边为待开发农田。
土地规划性质	地块一位于规划为住宅、商业、体育场馆、广场等用地； 地块二位于规划为工业用地。
项目投资需求	项目总投资估算为人民币 12427.99 万元，具体为： 1. 地块一直接收储成本 7758.67 万元，场地平整及配套基础设施 829.38 万元，融资利息 450 万元； 债券发行、托管费、兑付手续费 9.6 万元。 2. 地块二直接收储成本 2808.27 万元，场地平整及配套基础设施 457.16 万元，融资利息 112.5 万元；债券发行、托管费、兑付手续费 2.4 万元。
本次债券发行 金额	10000万元
项目现状	已列入盈江县 2018 年度土地储备计划，符合盈江县土地利用总体规划和城乡规划，土地权属清楚，界线无争议，不存在权属纠纷、土地抵押及司法查封等情况。
储备开始时间	2018年

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7月18日，盈江县人民政府印发《盈江县人民政府关于盈江县2018年土地储备计划的批复》（盈政复〔2018〕135号），该批复载明盈江县人民政府原则同意县土地收购储备中心上报的2018年度计划收储土地面积为709.2亩（约47.28公顷），收储地块主要位于南部新区、工业园区和腾陇公路旁，用地性质包含商业用地、住宅用地和工业用地。本次拟收储的二块地块均在盈江县2018年土地收储计划内。

(2) 2018年7月26日，盈江县住房和城乡建设局出具的《情况说明》，载明“项目收储地块符合《盈江县城市总体规划（2006-2020）》。”

(3) 2018年7月26日，盈江县国土资源局于出具的《情况说明》，载明“项目收储符合国土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、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和土地储备专项债券的要求，并根据当前我们对云南省、德宏州融资环境的研究，认为2018年云南省德宏州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，为德宏州5个土地收储项目提供足

够的资金支持，保证5个土地收储项目的顺利实施。项目收储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，满足项目土地收储专项债券还本付息的要求。5个土地储备项目收益本息覆盖倍数大于1，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

本次对投资项目的《专项评价报告》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》，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。

（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）、谢伟超律师（律师执业证号：15301201210400943）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，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最大的风险是政策变动，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、芒市土地收购储备中心、瑞丽市土地收购储备交易中心、梁河县土地收购储备中心、陇川县土地收购储备中心、盈江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《财务评估报告》确认：5个土地储备项目收益本息覆盖倍数大于1，具备收益与融资自求平衡的能力及偿债能力。

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）、谢伟超律师（律师执业证号：15301201210400943）。

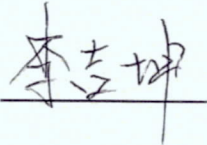
本法律意见书正本一式四份，无副本。经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

【本页无正文，为《2018年云南省德宏州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：

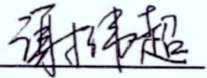
李吉坤



(律师执业证号：15301201410705977)

经办律师：

谢伟超



(律师执业证号：15301201210400943)

