

泰和泰（昆明）律师事务所

关于

2018年云南省昭通市土地储备专项债券

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.....	5
一、项目业主的资质.....	5
二、本次债券的使用限制.....	6
三、项目信息.....	7
四、投资项目融资与收益情况.....	10
五、中介机构及相关文件.....	10
六、风险因素.....	11
第三部分 结 论.....	13

2018 年云南省昭通市土地储备专项债券

对应投资项目之

法律意见书

致:昭通市人民政府

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、谢伟超律师为拟发行的 2018 年云南省昭通市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。昭阳区土地储备交易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。昭阳区土地储备交易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。

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：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
省政府	指	云南省人民政府
国土厅	指	云南省国土资源厅
专项债券	指	2018 年云南省昭通市土地储备专项债券
投资项目	指	2018 年云南省昭通市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
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
财预〔2017〕62 号	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）
《实施方案》	指	《2018 年云南省昭通市土地储备专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指	《2018 年云南省昭通市土地储备专项债券项目预期收益与融资自求平衡方案财务评估报告》
《专项评估报告》	指	《2018 年云南省昭通市土地储备专项债券项目预期收益与融资自求平衡方案专项评估报告》

第二部分 正文

一、项目业主的资质

根据《实施方案》，项目实施主体为昭阳区土地储备交易中心。昭阳区土地储备交易中心向本所提供了下列材料：

（一）依据《事业单位法人证书》、《开户许可证》、《中共昭通市国土资源局党组文件》（昭市国土资党组〔2017〕65号）暨《关于陶毅等同志任免的通知》，昭阳区土地储备交易中心的基本信息情况如下：

名称	昭阳区土地储备交易中心
统一社会信用代码	12532100571882852U
住所	昭通市昭阳区海楼路28号
法定代表人	陶毅
开办资金	19800万元人民币
有效期	2014年10月08日至2019年10月08日
业务范围	开展土地储备交易工作，促进社会经济发展；根据昭阳区经济发展计划、土地利用总体规划、城市整体规划、产业结构调整及城区土地供求状况，制定土地储备、处置年度计划；按规定做好土地储备和处置工作，提供土地储备保障；通过土地储备实现土地资产保值增值，优化土地资源；完成市国土局和昭阳区人民政府交办的其他工作。
登记机关	昭通市昭阳区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》，昭阳区土地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：TC530602。

本所律师认为：昭阳区土地储备交易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）2018年6月21日，昭通市人民政府昭政函〔2018〕20号《昭通市人民政府关于接受云南省财政厅转贷2018年新增地方政府债券资金的承诺函》表示，昭通市接受云南省财政厅转贷的新增一般债务资金55.77亿元（其中土地储备专项债券4亿元）。

（二）2018年8月9日，昭通市人大常委会预算工作委员会《关于拟将昭通市2018年地方政府债务限额及市本级新增债务纳入市级专项预算调整方案的复函》，载明《昭通市2018年地方政府债务限额分配及市本级新增债务专项预算调整方案（草案）的报告》已经市四届人民政府第21次常务会议同意，并报市人大常委会预算工作委员会依法开展审查工作，将按法定程序提请市人大常委会批准。《昭通市2018年地方政府债务限额分配及市本级新增债务专项预算调整方案（草案）的报告》中的专项债务限额56.5亿元拟纳入债务限额依法管理，可先期做好专项债券对应项目债券发行的相关工作。

（三）2018 年 8 月 30 日，昭通市人民代表大会常务委员会昭人发〔2018〕6 号文件，批准昭通市 2018 年地方政府债务限额分配及市本级新增债务专项预算调整方案。

（四）2018 年 9 月 3 日，昭阳区人民代表大会常务委员会昭区人发〔2018〕30 号文件，批准昭阳区 2018 年区本级财政专项预算调整方案。方案明确昭阳区 2018 年地方政府债务限额 56.49 亿元，其中一般债务 40.97 亿元，专项债务 15.52 亿元。新增专项债务限额 4 亿元，全部为土地储备专项债。

三、项目信息

（一）依据昭阳区土地储备交易中心提交《实施方案》，昭阳区土地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	昭通市昭阳区土地储备专项债券项目
项 目 实 施机构	昭阳区土地储备交易中心
项 目 概 况	本项目集中收储昭通市昭阳区省耕山水片区和乌蒙水乡片区商住用地753.38亩： 1、土地编号为昭储17-23-1，面积约53.14亩； 2、土地编号为昭储17-23-2，面积约46.92亩； 3、土地编号为昭储17-26-A，面积约114.77亩； 4、土地编号为昭储17-26-B，面积约111.96亩； 5、土地编号为昭储17-26-C，面积约111.79亩。

	6、土地编号为昭储18-11，面积约80亩； 7、土地编号为昭储18-12，面积约101.46亩； 8、土地编号为昭储18-14，面积约104.34亩； 9、土地编号为昭储18-15，面积约29亩。
项目总 投资	项目总投资估算为人民币 53374.41 万元，具体为：直包括工程 费用 678.05 万元、工程其他费用 48440.44 万元（含征地拆迁费 用）、预备费 2455.92 万元、建设期发债利息 1800.00 万元。
本次债 券发行 金额	40000万元
项目现 状	拟收储土地已列入土地储备计划，符合昭阳区国土利用总体规划 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	2018年
项目实 施计划	已完成的前期工作：可行性研究报告编制及审批，农地转用批复， 征地拆迁规模前期摸底调查，征地拆迁前的公示及准备工作，资本 金筹措。 项目建设计划： （1）债券资金到位后开展征地拆迁招投标工作，1个月 （2）完成征地拆迁及土地移交工作4个月 （3）场地平整规划设计1个月

	(4) 场地平整施工2个月 (5) 场地平整工程验收1个月 (6) 全过程的审计及验收1个月
资 金 使 用 计 划	本项目所涉及的收储土地753.38亩，计划全部在2018年-2019年跨年度内收储，集中收储后集中进行土地整理，项目所涉及的53374.41万元建设资金，全部在规划建设期内使用。

(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项目已取得批复文件如下：

1、2018年7月18日，昭阳区人民政府印发《昭阳区人民政府文件》（昭政复〔2018〕48号），该批复载明昭阳区人民政府同意昭阳区土地储备交易中心《关于2018年土地储备计划的请示》（昭区土储发〔2018〕58号），原则同意昭阳区2018年度土地收储计划，合计收储面积1604.95亩，本次拟收储的九块地块合计面积753.38亩均在昭阳区2018年土地收储计划内。

2、2018年8月7日，昭通市国土资源局昭阳区分局出具《关于昭储18-11号地块等9宗地块符合土地利用总体规划的说明》，载明“昭储18-11号、昭储18-12号、昭储18-14号、昭储18-15号、昭储17-23-1号、昭储17-23-2号、昭储17-26-A号、昭储17-26-B号、昭储17-26-C号等九宗地块均符合昭阳区土地利用总体规划。”

3、2018年8月7日，昭通市住房和城乡建设局昭阳规划分局出具《关于昭通中心城市昭储18-11号等9宗地块的情况说明》，载明“昭通中心城市昭储18-

11号、昭储18-12号、昭储18-14号、昭储18-15号、昭储17-23-1号、昭储17-23-2号、昭储17-26-A号、昭储17-26-B号、昭储17-26-C号等九宗地块属于昭通中心城市规划区建设用地。”

本所律师认为，本专项债券对应的项目均已取得纳入土地储备计划的批复文件，项目符合区域国土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《财务评估报告》、《专项评估报告》，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和土地储备专项债券要求，并根据对当前云南省、昭通市融资环境的研究，认为2018年云南省昭通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2018年昭通市土地储备提供足够的资金支持，保证该土地收储项目的顺利实施。项目收储土地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，充分满足该项目土地收储专项债券还本付息要求。该项目收益本息覆盖倍数大于1，项目具备项目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《财务评估报告》、《专项评估报告》由信立会计师事务所出具。

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）、谢伟超律师（执业证号为153012001210400943）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：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，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）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使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

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、昭阳区土地储备交易中心系在中国境内依法设立、合法存续的事业单位法人，且已被纳入土地储备机构名录，依法具备土地储备的实施主体资质。

二、本专项债券对应的土地已取得纳入土地储备计划的批复文件，项目符合区域国土利用总体规划和城乡规划。

三、经信立会计师事务所出具的《财务评估报告》、《专项评估报告》确认，昭通市土地储备专项债券项目收益本息覆盖倍数大于1，项目具备项目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，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）。

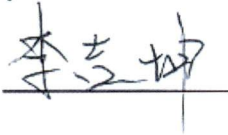
本法律意见书正本一式四份，无副本。经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

【本页无正文，为《2018年云南省昭通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：

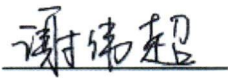
李吉坤



(律师执业证号：15301201410705977)

经办律师：

谢伟超



(律师执业证号：15301201210400943)

