

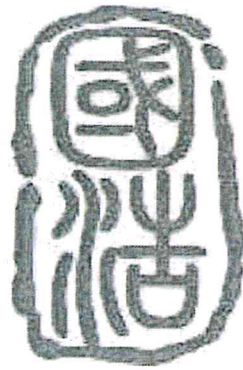


国浩律师(昆明)事务所



关于

2018 年云南省玉溪市澄江县土地储备项目专项债券
——2018 年云南省政府专项债券（九期）的
法律意见书



二〇一八年九月十一日

目录

释义与简称.....	2
声明.....	3
正文.....	5
一、土地储备机构的主体资格.....	5
二、项目概况及批复.....	5
（一）项目概况.....	5
（二）项目已获得的批复.....	6
1. 关于预算调整批复.....	6
2. 关于土地收储计划批复.....	7
3. 城镇建设农用地转用及土地征收的批复.....	8
三、项目收益和融资自求平衡.....	9
（一）关于项目资本金的资金筹措情况.....	9
（二）关于项目收益与融资自求平衡.....	9
四、中介机构及相关文件.....	10
（一）会计师事务所.....	10
（二）律师事务所.....	10
五、结论性意见.....	10

国浩律师（昆明）事务所

关于

2018 年云南省玉溪市澄江县土地储备项目专项债券——

2018 年云南省政府专项债券（九期）的

法律意见书

2018 国浩（昆）专字第 F064 号

致：澄江县人民政府

国浩律师（昆明）事务所作为拟发行的 2018 年云南省玉溪市澄江县土地储备项目专项债券——2018 年云南省政府专项债券（九期）的法律评价机构，根据《预算法》、国发〔2014〕43 号《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、财库〔2015〕83 号《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〔2015〕225 号《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、财预〔2016〕155 号《地方政府专项债务预算管理办法》、财预〔2017〕89 号《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〔2018〕34 号《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》、国土资规〔2017〕17 号《土地储备管理办法（2018 修订）》、财预〔2017〕62 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〉》、财综〔2018〕8 号《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》等法律、法规和规范性文件的有关规定，对 2018 年云南省玉溪市澄江县土地储备项目专项债券——2018 年云南省政府专项债券（九期）对应项目进行法律分析，出具本法律意见书。



释义与简称

本法律意见书	指	《2018年云南省玉溪市澄江县土地储备项目专项债券——2018年云南省政府专项债券（九期）的法律意见书》
本所	指	国浩律师（昆明）事务所
本所律师	指	聂智兴、杨向红、姚羲律师
本期债券	指	2018年云南省玉溪市澄江县土地储备项目专项债券——2018年云南省政府专项债券（九期）
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所
《实施方案》	指	《2018年云南省玉溪市澄江县土地储备项目专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指	致同会计师事务所出具的《2018年云南省玉溪市澄江县土地储备专项债券项目预期收益与融资自求平衡财务评估报告》（致同专字（2018）第530FC0157号）
《管理办法》	指	财预（2017）62号《财政部、国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》
元	指	人民币·元

KUNMING

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《管理办法》等法律法规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、本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行工作的法律文件随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

四、为出具本法律意见书，本所律师根据我国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

五、项目实施机构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。项目实施机构保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

六、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于玉溪市澄江县等有关政府部门、司法机关或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

七、本所律师仅就与本期债券发行工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性以及对各方经营风险作出任何明示或默示的保证，对于该等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。

八、本法律意见书仅供 2018 年云南省玉溪市澄江县土地储备项目专项债券

——2018年云南省政府专项债券（九期）之发行目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，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：



正文

一、土地储备机构的主体资格

经本所律师核查，本期债券的实施主体为：澄江县土地储备中心。

2001年9月25日，澄江县机构编制委员会作出澄编发（2001）8号《关于成立澄江县土地储备中心的通知》现持有统一社会信用代码为12530422741455360H的《事业单位法人证书》，法定代表人为李建勋，为财政全额拨款事业单位，隶属澄江县国土资源局。

另据自然资源部办公厅于2018年6月14日作出的自然资办函（2018）503号《关于印发〈土地储备机构名录（2018年版）〉的通知》，澄江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TC530422。

据此，本所律师认为，上述实施主体具备土地储备的资格。

二、项目概况及批复

（一）项目概况

根据《实施方案》以及澄江县土地储备中心于2018年8月22日出具的《关于2018年玉溪市澄江县土地储备专项债券项目对应储备计划明细表（2018年8月22日）》，本次纳入土地储备专项债券的项目包括4个片区，分别为体育馆、旧街子、廖官营及高楼坊，土地总面积1,077.12亩（具体面积以勘测定界确定为准），可出让面积898.62亩，项目总投资84,819.22万元（包含8,235万元发债利息）。四个片区均已纳入2018年澄江县土地储备计划，由于其地理位置、规划土地性质、土地出让价格、建设出让周期相近，因此按照同一项目组织实施。具体情况如下：

1. 体育馆片区：用地面积138.41亩，投资11,470.81万元（不含发债利息），



四至范围：西至竹园路，东至仙湖路，北至澄江体育馆和赵旗路，南至澄江交警大队，为 138.4075 亩的原双语足球学校一宗地块。

2. 旧街子片区：用地面积为 184.35 亩，投资 13,614.35 万元（不含发债利息），四至范围：西至兴澄路，东至抚澄大道，北至人民西路，南至澄波路，分别为 26.24 亩的电力调度大厦、150 亩的法院西侧及 12 亩的揽秀安置地三宗地块。

3. 廖官营片区：用地面积为 303.47 亩，投资 29,041.50 万元（不含发债利息），四至范围：东临仙湖路，西临南北大街，北临人民西路，南临澄波路，分别为 31.68 亩的原藕粉场、农机站等国有土地、101 亩的廖管营小区、121 亩的原抚投公司及 50 亩的揽秀安置地四宗地块。

4. 高楼坊片区：用地面积为 450.89 亩，投资 22,457.55 万元（不含发债利息），四至范围：东至小窑村规划路，南至大、小窑村，龙溪路，西至高楼坊村、金湖佳园，北至规划路，分别为 147.084 亩的市民中心项目、19.824 亩的休闲康体带项目、226.08 亩的生命健康城及 59.58 亩的原飞机场工业园区（抚澄河西边）四宗地块。

（二）项目已获得的批复

1. 关于预算调整批复

玉溪市人民代表大会常务委员会于 2018 年 8 月 30 日作出玉人发〔2018〕30 号《关于批准玉溪市 2018 年市本级财政专项预算调整方案的决议》，同意玉溪市人民代表大会财政经济委员会提出的关于《玉溪市人民政府关于提请审议〈关于玉溪市 2018 年市本级财政专项预算调整方案（草案）的报告〉的议案》的审查结果报告，批准玉溪市 2018 年市本级财政专项预算调整方案。

另据《关于玉溪市 2018 年市本级财政专项预算调整方案（草案）的报告》，新增专项债券 25.7 亿元——转贷县区安排专项债务额度 17.5 亿元，其中：（1）澄江县高楼坊和旧街子片区项目 1.1 亿元；（2）其他专项债券 5 亿元拟申请调整为土地储备专项债，用于澄江县旧街子、廖官营、体育馆及高楼坊四片区土地

收储项目。

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目总投资为 84,819.22 万元，拟通过发行政府专项债融资 6.1 亿元。

2. 关于土地收储计划批复

澄江县人民政府于 2017 年 10 月 17 日作出澄政复（2017）111 号《澄江县人民政府关于澄江县 2018 年度土地储备计划的批复》，原则同意澄江县 2018 年土地储备计划。

根据澄江县国土资源局于 2017 年 10 月 17 日向澄江县人民政府提交的澄国土资（2017）217 号《关于澄江县 2018 年度土地储备计划的请示》和 2018 年 8 月 1 日出具的《飞机场工业园区土地情况说明》、《实施方案》以及澄江县土地储备中心于 2018 年 8 月 22 日出具的《关于 2018 年玉溪市澄江县土地储备专项债券项目对应储备计划明细表（2018 年 8 月 22 日）》显示，本项目涉及土地均已纳入 2018 年澄江县土地收储计划或计划供应土地范围内，纳入本期债券的土地面积为 1077.12 亩（具体以勘测定界为准），情况如下：

序号	片区	地块名称	纳入本期债券面积（亩）	收储状态/备注
1	体育馆	原双语足球学校地块	138.4075	2018 年度计划供应土地
2	旧街子	电力调度大厦	26.24	2018 年度计划供应土地
3		法院西侧	150	2018 年度计划供应土地
4		揽秀安置地	12	2018 年度计划供应土地
5	廖官营	原藕粉场、农机站等国有土地	31.68	2018 年度计划供应土地
6		廖管营小区	101	2018 年度计划供应土地
7		原抚投公司	121	2018 年度计划供应土地
8		揽秀安置地	50	2018 年度计划供应土地
9	高楼坊	市民中心项目	147.084	2018 年度计划供应土地
10		休闲康体带项目	14.0485	2018 年度计划供应土地
11		生命健康城	226.08	2018 年度土地收储计划
12		原飞机场工业园区（抚澄河西边）	59.58	已签署收回协议，目前该地块尚未按照《土地储备管理办法》的要求办理入库，待后期进行土地平整
-	合	-	1,082.8955	-



	計			
--	---	--	--	--

3. 城镇建设农用地转用及土地征收的批复

(1) 关于旧街子和高楼坊片区的土地转征情况

据澄江县人民政府于 2018 年 7 月 28 日作出的《关于澄江县旧街子及高楼坊片区内土地转征的情况说明》，旧街子及高楼坊片区共计征收土地 635.24 亩，已纳入《澄江县 2018 年土地储备计划》，符合土地利用总体规划，并且已取得土地征转用指标，其中：（1）旧街子片区收储面积约 184.35 亩，经云南省国土资源厅批准为建设用地；（2）高楼坊片区收储面积约 450.89 亩，其中 224.81 亩经云南省国土资源厅批准为建设用地，226.08 亩在玉政复〔2017〕110 号批准的《澄江县土地利用总体规划（2015-2020 年）调整方案》中已安排用地指标。

(2) 关于廖官营和体育馆片区的土地转征情况

据澄江县人民政府于 2018 年 8 月 20 日作出的《关于澄江县廖官营片区及体育馆片区土地征转的情况说明》，廖官营片区共计征收土地 303.47 亩，已纳入《澄江县 2018 年土地储备计划》，符合土地利用总体规划，并且已取得土地征转用指标，经云南省国土资源厅批准为建设用地。体育馆片区（双语足球学校项目用地）收储面积为 138.4075 亩，于 2003 年 10 月由澄江磷化工有限责任公司以挂牌方式取得，因用地单位未按项目规划和土地出让合同进行开发，现已和原用地地方达成收回协议，并经澄江县人民政府批准（澄政复〔2018〕82 号）。

综上，本期债券发行已编制预算调整方案并经玉溪市人大常委会审议批准；本期债券发行拟实施收储的土地均已纳入土地储备计划或计划供应土地范围，并已取得城镇建设农用地转用及土地征收指标，符合项目准入条件。



三、项目收益和融资自求平衡

（一）关于项目资本金的资金筹措情况

据《实施方案》显示，玉溪市澄江县体育馆、旧街子、廖官营及高楼坊片区土地收储项目总投资 84,819.22 万元，拟计划发行土地专项债券 61,000.00 万元，自有资金 23,819.22 万元（28.08%）。

另据澄江县土地储备中心提供的澄财预(2018)1 号《澄江县财政局关于 2018 年部门预算的批复》、《澄江县国土资源局 2018 年部门预算》显示，澄江县国土资源局 2018 年收入预算总计 326,805,636.51 元，与国有土地使用权出让等相关预算具体如下表所示：

序号	单位名称（科目）	子科目	本级安排（元）	备注
1	国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	征地和拆迁补偿支出	288,000,000.00	政府性基金
2		其他国有土地使用权出让收入安排的支出	80,000.00	本级财力安排
合计			288,080,000.00	

据此，澄江县国土资源局 2018 年收入预算中用于国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出 288,080,000.00 元能够覆盖上述 23,819.22 万元的自有资金需要。

（二）关于项目收益与融资自求平衡

依据致同会计师事务所出具的《财务评估报告》，在澄江县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，本次评估的澄江县土地储备中心四个片区的土地储备项目，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。

据此，本所律师认为，本期债券所列入的 2018 年云南省玉溪市澄江县土地储备专项债券——2018 年云南省政府专项债券（九期）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，符合《管理办法》第六条之规定。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本期债券的《财务评估报告》由致同会计师事务所出具。致同会计师事务所现持有云南省财政厅 2018 年 1 月 19 日核发的《执业证书》（分所执业证书编号为 110101565301）、昆明市五华区市场监督管理局 2017 年 12 月 27 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91530102325292240H），致同会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本期债券的《法律意见书》由国浩律师（昆明）事务所出具。国浩律师（昆明）事务所现持有云南省司法厅于 2012 年 3 月 16 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31530000431208049G），国浩律师（昆明）事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由国浩律师（昆明）事务所指派聂智兴、杨向红、姚羲律师作为签署律师，其均持有云南省司法厅核发的律师执业证书，且均已通过 2017 年度年检。

五、结论性意见

本所律师认为：

（一）本期债券的项目实施主体为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准备工作的事业单位，已被列入自然资源部土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法（2018 修订）》（国土资规〔2017〕17 号）的规定，具备代表玉溪市澄江县实施土地整理和储备工



作的主体资格。

（二）本期债券发行已编制预算调整方案并经玉溪市人大常委会审议批准；本期债券发行拟实施收储的土地均已纳入土地储备计划或计划供应土地范围，并已取得城镇建设农用地转用及土地征收指标，符合项目准入条件。

（三）本期债券所列入的 2018 年云南省玉溪市澄江县土地储备专项债券——2018 年云南省政府专项债券（九期）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，符合《管理办法》第六条之规定。

（四）为本期债券发行提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

综上所述，2018 年云南省玉溪市澄江县土地储备项目专项债券——2018 年云南省政府专项债券（九期）的发行符合《管理办法》、财预〔2017〕89 号《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》、财库〔2015〕83 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》、国土资规〔2017〕17 号《土地储备管理办法（2018 修订）》、财综〔2018〕8 号《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》等法律、法规和规范性文件的有关规定。

本法律意见书正本一式六份。

（以下无正文）



（此页为《国浩律师（昆明）事务所关于 2018 年云南省玉溪市澄江县土地储备项目专项债券——2018 年云南省政府专项债券（九期）的法律意见书》之签署页）



负责人：_____

浦理斌

经办律师：_____

聂智兴

经办律师：_____

杨向红

经办律师：_____

姚羲

二〇一八年九月十一日

泰和泰（昆明）律师事务所

关于

2018年云南省玉溪市峨山县嶧峨古镇（一期）

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、项目实施机构.....	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

泰和泰（昆明）律师事务所

2018年云南省玉溪市峨山县嶕峨古镇（一期）土地储备专项
债券

对应投资项目之

法律意见书

致：玉溪市人民政府

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年云南省玉溪市峨山县嶕峨古镇（一期）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：

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。峨山县土地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。峨山县土地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
国土厅	指	云南省国土资源厅
专项债券	指	2018 年云南省玉溪市峨山县巛峨古镇（一期）土地储备项目专项债券
本所、泰和泰	指	泰和泰（昆明）律师事务所
卓尔会计师事务所	指	云南卓尔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）
《实施方案》	指	《峨山县巛峨古镇（一期）土地储备项目专项债券实施方案》
《专项评价报告》	指	《峨山县巛峨古镇（一期）土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》

第二部分 正文

一、项目实施机构

根据《实施方案》，项目实施机构为峨山县土地储备中心。峨山县土地储备中心向本所提供了下列材料：

（一）《事业单位法人证书》、《开户许可证》、《关于张艳等同志任免职的通知》（玉国土资党[2016]62号）。依据上述材料，峨山县土地储备中心的基本信息情况如下：

名称	峨山县土地储备中心
统一社会信用代码	125304267452690040
住所	峨山县双江镇练江南路
法定代表人	李艳刚
开办资金	182万元人民币
经费来源	全额拨款
有效期	2016年8月17日至2021年8月17日
经营范围	履行辖区内的土地统一征用、收购、收回、置换，储备及土地储备的前期整理、开发利用和供应的具体事务职能，土地储备、前期开发、土地征用、收购、置换、开发利用、划拨、出让土地交易、土地市场信息的收集、整理和发布。

登记机关	峨山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》，峨山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：TC530426。

本所律师认为：峨山县土地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）依据《关于玉溪市2018年市本级财政专项预算调整方案（草案）的报告》，省财政厅核定玉溪市2018年新增地方政府债务限额及新增政府债务26.7亿元，其中专项债务限额25.7亿元（土地储备专项债券7亿元、棚改专项债券2.7亿元、用于高原湖泊保护治理专项债券2.7亿元、其他10亿元）。其中土地储备专项债券用于峨山峨峨古镇项目1.2亿元。依据《玉溪市人民代表大会常务委员会关于批准玉溪市2018年市本级财政专项预算调整方案的决议》，玉溪市第五届人民代表大会常务委员会第六次会议于2018年8月29日批准玉溪市2018年市本级财政专项预算调整方案。

（二）依据《峨山彝族自治县人大常委会关于批准峨山彝族自治县2018年新增土地储备专项债券财政专项预算调整方案的决议》，峨山彝族自治县第十七届人大常委会第十二次会议于2018年8月21日批准峨山彝族自治县2018年新增土地

储备专项债券财政专项预算调整方案，新增土地储备专项债券12000万元用于峨山嶧峨古镇（一期）项目建设。

三、项目信息

（一）依据峨山县土地储备中心提供的《实施方案》，本次纳入土地储备专项债券的项目为峨山县嶧峨古镇建设项目一期工程用地，具体信息如下：

项目名称	峨山县嶧峨古镇（一期）土地储备项目
项目实施单位	峨山县土地储备中心
项目概况	峨山县嶧峨古镇建设项目建设地点位于峨山县双江街道。项目一期工程（嶧峨彝文化产业园）建设地点位于峨山县城双江街道西部玉元高速匝道出口处，本次专项债券对应的土地面积为320亩，土地性质为商服用地、住宅用地。
四至范围	北临环城北路，南临嶧峨路，西临锦山路，东临猊江南路，

项目总投资及资金来源	本次项目方案投资31280万元，其中：土地取得成本28000万元，含土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、留地安置货币补偿费、报批费用及相关税费等。 前期开发整理费用640万元，债券存续期内利息支出为2640万元。其中已投资16640万元，资金来源为财政预算安排，占项目总投资的53.20%，申请专项债券12000万元，债券还款期计划为5年，预计债券年利率为4.4%，债券存续期内利息支出为2640万元，本息合计14640万元，占项目总投资的46.8%。
本次债券发行金额	12000万元
项目现状	以上地块无产权纠纷、土地抵押及司法查封的情况。
收储开始时间	2018年
项目实施计划	已完成的前期工作：峨山县嵎峨古镇项目已落实耕地占补平衡指标，并取得省国土厅2012、2013、2014城镇批次用地批复。 土地收储计划：峨山县嵎峨古镇（一期）土地收储项目计划2018年完成320亩土地核实量化及征收储备工作。 土地供应计划：峨山县嵎峨古镇（一期）项目土地供应周期拟定为5年，即从2018年至2023年计划供应土地320亩，其中：2018-2019年计划供应土地53.37亩，用地性质为商服用地，预计实现土地出让价款9606.60万元；2019-2021年计划供应土地

	60亩,用地性质为住宅用地,预计实现土地出让价款8820万元;2021-2023年计划供应土地206.63亩,用地性质为住宅用地,预计实现土地出让价款31821.02万元。
资金使用计划	2018年用财政预算安排16640万元及土地储备专项债券资金12000万元兑付征地补偿费和国有、集体土地上房屋征收补偿费等土地开发成本。

(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如下批复文件并出具相关情况说明:

1. 2018年7月6日,峨山县人民政府印发《峨山县人民政府关于印发峨山县2018年度土地储备计划的通知》(峨政发〔2018〕24号),同意《峨山县2018年度土地储备计划》,附件《2018年度土地储备计划表》第12项载明峨峨古镇建设项目计划收储土地面积为320亩。

2. 2018年7月26日,峨山县国土资源局提供《情况说明》,峨山县峨峨古镇(一期)项目中涉及的所有地块均符合峨山县土地利用总体规划。

3. 2018年7月26日,峨山县住房和城乡建设局提供《情况说明》,峨山县峨峨古镇(一期)项目中涉及的所有地块均符合峨山县城市总体规划修改(2015-2030)和城乡规划。

本所律师认为,本专项债券对应的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。

四、投资项目融资与收益情况

依据《专项评价报告》，经专项审核，卓尔会计师事务所认为，该项目总投资 31,280 万元，发债本金 12,000 万元，发债期限 5 年，发债利率 4.4%，偿债方式为分期付息，到期还本，本息合计 14,640 万元，预测可用于偿还债券本息的收益 36,048.08 万元。该项目预测利息备付率 13.65，预测偿债备付率 2.46，该项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡。

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》由卓尔会计师事务所出具。

1. 卓尔会计师事务所现持有云南省工商行政管理局于2016年9月6日核发的统一社会信用代码为915300007704880064的《营业执照》，云南省财政厅于2008年8月6日核发的执业证书编号为53010152、批准执业文号为云财会[2008]40号的《会计师事务所执业证书》，卓尔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）、普红梅律师（执业证号为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：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》载明投资项目拟收储土地是在2018年至2022年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）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。

（三）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。

（四）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。

（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、峨山县土地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、经会计师事务所出具《专项评价报告》确认，该项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡。

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。

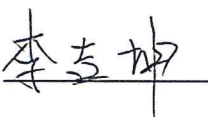
本法律意见书于二〇一八年九月十一日由泰和泰（昆明）律师事务所出具，经办律师为李吉坤律师（律师执业证号：15301201410705977）、普红梅律师（律师执业证号：15301200511351422）。

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)

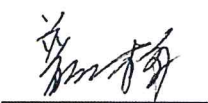
【本页无正文，为《泰和泰（昆明）律师事务所关于2018年云南省玉溪市峨山县峨边古镇（一期）土地储备专项债券对应投资项目之法律意见书》之签字盖章页】

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）



泰和泰（昆明）律师事务所

关于

2018 年云南省玉溪市“玉溪科教创新城（核心区）职教片区土地储备项目（一期）”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、项目实施主体.....	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.....	11
六、风险因素.....	12
第三部分 结论.....	14

泰和泰（昆明）律师事务所

关于

**2018 年云南省玉溪市“玉溪科教创新城（核心区）职教片区
土地储备项目（一期）”专项债券对应投资项目之**

法律意见书

致：玉溪市人民政府

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 年云南省玉溪市“玉溪科教创新城（核心区）职教片区土地储备项目（一期）”专项债券对应的投资项目是否符合地方政府专项债券的条件出具本法律意见书。

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。玉溪市土地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。玉溪市土地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。

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
专项债券	指	2018 年云南省玉溪市“玉溪科教创新城（核心区）职教片区土地储备项目（一期）”储备专项债券
投资项目	指	2018 年云南省玉溪市“玉溪科教创新城（核心区）职教片区土地储备项目（一期）”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
卓尔会计师事务所	指	云南卓尔会计师事务所有限公司
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《政府采购法》	指	《中华人民共和国政府采购法》
《招标投标法》	指	《中华人民共和国招标投标法》
《管理办法》	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》财库〔2015〕83 号
《专项评估报告》	指	《2018 年“玉溪科教创新城（核心区）职教片区土地储备项目（一期）”专项债券项目财务评估报告》
《收益融资自求平衡报告》	指	《2018 年“玉溪科教创新城（核心区）职教片区土地储备项目（一期）”专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《实施方案》	指	《2018 年“玉溪科教创新城（核心区）职教片区土地储备项目（一期）”专项债券实施方案》

第二部分 正文

一、项目实施主体

根据《实施方案》，项目实施主体为玉溪市土地储备中心。玉溪市土地储备中心向本所提供了下列材料：

（一）《事业单位法人证书》、《开户许可证》、《玉溪市人民政府关于钱树才等同志任免职的通知》（玉政任[2018]7号）。依据上述材料，玉溪市土地储备中心的基本信息情况如下：

名称	玉溪市土地储备中心
统一社会信用代码	12530400738064166C
住所	玉溪市红塔区凤凰路88号
法定代表人	钱树才
开办资金	2000万元人民币
有限期	2018年4月28日至2023年4月28日
资金来源	财政全额拨款
经营范围	根据土地利用总体规划和年度规划、城市总体规划及国民经济和社会发展规划，拟定并组织实施批准的土地储备、前期

	开发、供应。承担红塔区辖区内的土地统一征用、收购、收回、置换、划拨、出让等、指导各县土地储备工作、负责土地储备资金的筹措、使用和管理
登记机关	云南省玉溪市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》，玉溪市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：TC530400。

本所律师认为：玉溪市土地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《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》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）依据《关于玉溪市2018年市本级财政专项预算调整方案（草案）的报告》，省财政厅核定玉溪市2018年新增地方政府债务限额及新增政府债务26.7亿元，其中专项债务限额25.7亿元（土地储备专项债券7亿元、棚改专项债券2.7亿元、用于高原湖泊保护治理专项债券2.7亿元、其他10亿元）。其中用于玉溪市科教创新城职教园区项目6.2亿元。

（二）依据《玉溪市人民代表大会常务委员会关于批准玉溪市2018年市本级财政专项预算调整方案的决议》，玉溪市第五届人民代表大会常务委员会第六次会议于2018年8月29日批准玉溪市2018年市本级财政专项预算调整方案。

三、项目信息

（一）依据玉溪市土地储备中心提供的《实施方案》，本次纳入土地储备专项债券的项目为科教创新城（核心区）职教片区的土地征拆、前期整理开发、储备、供应项目，项目涉及收储地块共1个。

项目名称	玉溪科教创新城（核心区）职教片区土地储备项目（一期）
项目实施单位	玉溪市土地储备中心
项目概况	本项目位于玉溪市红塔区中心城区东北方向，用地范围北至小龙潭，南至大坝路，东至龙马山体，西至红龙路，面积2558亩；一期用地范围北至规划八路，南到大坝路，东至一号路，西到规划一路。一期占地591.2亩（含医养中心340.6亩、商业开发69亩、服务外包一期75.6亩、市政道路106亩）土地用途：医养、体育、服务外包、生活服务、配套服务、商业、住宅、教育。
四至范围	玉溪科教创新城（核心区）职教片区土地储备项目北至小龙潭，南至大坝路，东至龙马山体，西至红龙路；一期用地范围北至规划八路，南到大坝路，东至一号路，西到规划一路。
项目总投资及资金来源	根据《玉溪市人民政府关于红塔区中心城区核心片区土地综合成本核算相关事项的批复》（玉政复〔2018〕53号），该项目位于红塔区中心城区核心片区，以143万元/亩作为土地供应成本，本次实际收储土地面积591.2亩，土地收储总成本为84,541.60万元。本项目主要以财政预算安排资金2.28

	亿元及本次拟申报发行的 6.2 亿元专项债券资金作为资金来源。
本次债券发行 金额	6.2 亿元
项目现状	已完成 591.2 亩土地的征收补偿工作；
收储开始时间	2016 年
项目实施计划	(1) 土地征收：已完成 591.2 亩土地的征收补偿工作； (2) 用地报批：已报批 437.17 亩，另有 154.03 亩土地已于今年组织报批； (3) 前期开发整理：建设时序结合园区地块开发进度，依托已建成的大坝路、一号路，由南往北推进。近期建设南片路网，中期建设中部路网，远期建设北片路网，与科教新城片区的开发相协调，预计 2019 年 1 月竣工验收。
发债期限	5 年
资金使用计划	玉溪市土地储备中心已支付资金 22800 万元，资金来源为中心自有的财政拨付资金，用途为支付土地取得费用、前期开发整理费用。此次拟发行的 6.2 亿债券在该项目范围内用于缴交土地报批规费及土地前期开发整理费用。

(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已取得批复文件如下：

1.2016年4月8日，玉溪市发展和改革委员会印发《关于玉溪职教园区项目建议书的批复》（玉发改社会[2016]204号），同意玉溪市教育局《关于上报玉溪市职教园区项目建议书的请示》，园区规划占地4385.79亩，建设地点：玉枕山片区。西至红龙路，东至东边山体，南至东风水库水源保护区界线，北至小龙潭。

2.2017年9月8日，玉溪市人民政府印发《玉溪市人民政府关于2018年度市级土地储备计划的批复》（玉政复[2017]82号），同意玉溪市土地储备中心《玉溪市2018年度市级土地储备计划》，其中包括科教创新城项目1955.4235亩；

3、2007年3月23日中共玉溪市委办公室、玉溪市人民政府办公室下达《关于印发〈玉溪市“科教创新城”规划建设实施方案〉等4个实施方案的通知》（玉办发〔2017〕5号），载明：《玉溪市“科教创新城”规划建设实施方案》等四方案已经市委、市政府同意。

4.2018年1月12日玉溪市人民政府印发《玉溪市人民政府关于玉溪市科教创新城核心区控制性详细规划的批复》（玉政复[2018]3号）原则同意市规划局《玉溪市科教创新城核心区控制性详细规划》。

5.玉溪市土地储备中心2018年7月27日提供《情况说明》：玉溪市“玉溪科教创新城（核心区）职教片区”土地收储项目位于玉枕山片区，东至龙马山体，西至红龙路，南至大坝路，北至小龙潭，共涉及征收土地2558.56亩，该项目控制性详细规划已获玉溪市人民政府批准，符合玉溪市土地利用总体规划、玉溪市

城乡规划，其中552亩土地已获得云南省国土资源厅农用地征转批复，另有1015亩已组件上报待批，剩余土地正在组件准备上报。

6. 2018年7月31日玉溪市土地储备中心出具《情况说明》：“一、玉溪市科教创新城核心区范围包含了玉溪职教园区，因此玉溪职教园区项目名称也相应更改为玉溪科教创新城（核心区）职教片区；二、由于规划调整，该项目四至范围与土地收储面积根据规划均有不同程度的调整；三、在制定《玉溪市2018年度市级土地储备计划》时，玉溪科教创新城（核心区）职教片区项目土地已经落实用地指标并组件上报云南省国土厅获得批准共计36.8011公顷（552.0165亩），因此《玉溪市2018年度市级土地储备计划》的科教创新城面积已经扣除该批次项目范围内的储备土地，未纳入2018年土地储备计划的62.12亩土地将于2019年纳入市级土地储备计划。”

7. 2018年8月3日，玉溪市规划局出具《情况说明》：玉溪科教创新城（核心区）职教片区位于玉溪市红塔区中心城区东北方向，用地范围北至小龙潭、南至大坝路，东至武警片区，西至红龙路，占地面积约2558亩。经核查该片区规划建设范围均位于玉溪市总体规划范围内，符合新一轮玉溪市城乡总体规划（2016-2035）。

本所律师认为，本专项债券对应的项目已经纳入土地储备计划，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

经卓尔会计师事务所审核，该项目总投资84,541.6万元，发债本金62,000万元，发债期限5年，发债利率4.5%，偿债方式为分期付息，到期还本，本息合计75,950万元，预测可用于偿还债券本息的收益95,848.45万元。该项目预测利息备付率6.87，预测偿债备付率1.26，该项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡。

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《专项评估报告》《收益与融资自求平衡报告》由卓尔会计师事务所出具。

卓尔会计师事务所现持有云南省工商行政管理局于2016年9月6日核发的统一社会信用代码为915300007704880064的《营业执照》，云南省财政厅于2008年8月6日核发的执业证书编号为53010152、批准执业文号为云财会[2008]40号的《会计师事务所执业证书》，卓尔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）、普红梅律师（执业证号为15301200511351424）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：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》载明投资项目拟收储土地是在2019年至2023年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，会给资金的后管理带来一定的影响。

（二）项目风险

投资项目2018年拟收储土地后续需办理相应的用地审批手续，如未能按期办理，会给项目实施带来一定影响。

（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）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、玉溪市土地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、经会计师事务所出具《专项评估报告》确认，该项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡。

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）、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年云南省玉溪市“玉溪科教创新城（核心区）职教片区土地储备项目（一期）”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）



泰和泰（昆明）律师事务所

关于

2018年云南省玉溪市元江县土地储备专项债券

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：650106

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、项目实施机构.....	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年云南省玉溪市元江县土地储备专项债券

对应投资项目之

法律意见书

致:元江县人民政府

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年云南省玉溪市元江县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。元江县土地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。元江县土地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。

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
元江县	指	元江哈尼族彝族傣族自治县
专项债券	指	2018 年云南省玉溪市元江县土地储备专项债券
本所、泰和泰	指	泰和泰（昆明）律师事务所
会计师事务所	指	云南卓尔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）
《实施方案》	指	《元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目专项债券实施方案》
《财务评价报告》	指	《元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告》云卓尔专审[2018]192 号
《专项评估报告》	指	《元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》云卓尔专审字[2018]188 号

第二部分 正文

一、项目实施机构

根据《实施方案》，项目实施机构为元江县土地储备中心。元江县土地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》、《开户许可证》、《中共玉溪市国土资源局党组文件》（玉国土资党〔2016〕49号），元江县土地储备中心的基本信息情况如下：

名称	元江县土地储备中心
统一社会信用代码	12530428757151310M
住所	元江县同吉路104号
法定代表人	苏继春
开办资金	200万元人民币
经费来源	全额拨款
有效期	2016年7月15日至2021年7月15日
经营范围	履行辖区内土地统一征收、收购、收回、置换、储备及土地前期整理、开发利用和供应等职能；土地储备、前期开发、土地使用权收购、置换、开发利用和划拨、出让、土地交易、土地市场信息的收集整理发布。
登记机关	元江哈尼族彝族傣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》，元江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：TC530428。

本所律师认为：元江县土地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《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》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) 依据《关于玉溪市2018年市本级财政专项预算调整方案（草案）的报告》，省财政厅核定玉溪市2018年新增地方政府债务限额及新增政府债务26.7亿元，其中专项债务限额25.7亿元（土地储备专项债券7亿元、棚改专项债券2.7亿元、用于高原湖泊保护治理专项债券2.7亿元、其他10亿元）。其中土地储备专项债券用于元江果香四季国际旅游度假区一期项目1.5亿元。

(二) 依据《玉溪市人民代表大会常务委员会关于批准玉溪市2018年市本级财政专项预算调整方案的决议》，玉溪市第五届人民代表大会常务委员会第六次会议于2018年8月29日批准玉溪市2018年市本级财政专项预算调整方案。

(三) 依据《元江县人大常委会关于批准元江县2018年新增土地储备债券财政专项预算调整方案的决议》，元江县人大常委会于2018年9月10日会议批准元江县2018年新增土地储备债券财政专项预算调整方案，追加政府性基金预算支出15000万元。

三、项目信息

（一）依据元江县土地储备中心提供的《实施方案》、元江县国土资源局出具的《情况说明》及《规划说明》，元江县土地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	玉溪市元江县土地储备专项债券项目
项目实施单位	元江县土地储备中心
项目概况	收储地块位于元江县城东北侧的江东片区，项目总用地面积1022亩，现状建设用地112.73亩，批复农用地转用面积909.27亩。
项目总投资及资金来源	总投资 24637.89 万元。其中：征地补偿费 15970 万元，国有农用地转用报批规费 5020.92 万元，债券存续期内利息支出 3562.50 万元，中介费用及印花税 84.47 万元。 计划申请土地储备专项债券资金 15000 万元，占项目总投资的 60.88%；由财政预算安排 9637.89 万元，占项目总投资的 39.12%。
本次债券发行金额	15000万元
项目现状	果香四季旅游度假区项目总用地土地面积 1022 亩，现状建设用地 112.73 亩，批复农用地转用面积 909.27 亩。项目用地权属于云南省金马集团金辉实业有限责任公司，该土地无权属纠

	纷、无抵押情况；地上物有简易房、火龙果、香蕉、芒果、芦荟、青枣等。
储备开始时间	2018年
项目实施计划	已完成的前期工作：元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目已落实耕地占补平衡指标，并取得《玉溪市人民政府关于元江县 2018 年度第三批城镇建设国有农用地转用的批复》（玉政复〔2018〕54 号）和《玉溪市人民政府关于元江县 2018 年度第四批城镇建设国有农用地转用的批复》（玉政复〔2018〕55 号）。 土地收储计划：元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目计划于 2018 年 10 月开始实施土地核实量化及征收储备工作，2019 年 12 月前完成全部土地的征收储备工作。 土地供应计划：元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目土地供应周期拟定为 4 年，计划供应土地 1022 亩，其中：2020 年计划供应土地 150 亩，预计实现土地出让价款 6075 万元；2021 年计划供应土地 200 亩，预计实现土地出让价款 8100 万元；2022 年计划供应土地 350 亩，预计实现土地出让价款 14175 万元；2023 年 1 月至 9 月计划供应土地 322 亩，预计实现土地出让价款 13041 万元。
资金使用计划	元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目计划总投资 24637.89 万元。申请的土地储备专项债券资金 15000 万元全

	部用于该项目的土地收储，其中：用于缴纳项目国有农用地转用报批规费5020.92万元，用于兑付征地补偿费9979.08万元。 财政预算安排的项目资金9637.89万元，其中：用于兑付征地补偿费5990.92万元，用于支付债券存续期内利息3562.50万元，用于支付中介费用及印花税84.47万元。
--	--

（二）项目批复文件

经本所律师核查，截止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16日，元江县人民政府印发《元江县人民政府关于元江县2018年度土地储备计划的批复》，该批复载明元江县人民政府同意《元江县2018年度土地储备计划》。《元江县2018年度土地储备计划》附件《2018年度元江县土地收储计划表》载明“2018年度计划收储面积合计5540.37亩，其中果香四季国际旅游度假区（一期）项目1022亩”，本次拟收储的地块在元江县2018年土地收储计划内。

2、2018年7月25日，元江县国土资源局出具《关于果香四季旅游度假区项目符合规划说明》，果香四季旅游度假区项目符合《元江县土地利用总体规划（2010-2020年）》。

3、2018年8月6日，元江县住房和城乡建设局出具《规划意见》，经元江县2018年第1次城市规划建设委员会研究，原则同意通过元江果香四季一期项目概念性规划方案。

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，符合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

依据卓尔会计师事务所出具的《财务评估报告》、《专项评价报告》：经审核，该项目总投资 24,637.89 万元，发债本金 15,000 万元，发债期限 5 年，发债利率 4.75%，偿债方式为分期付息，到期还本，本息合计 18,562.5 万元，预测可用于偿还债券本息的收益 30,142.84 万元。该项目预测利息备付率 8.46，预测偿债备付率 1.62，该项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡。

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》由卓尔会计师事务所出具。

卓尔会计师事务所现持有云南省工商行政管理局于2017年12月21日核发的统一社会信用代码为91530007704880064的《营业执照》，云南省财政厅于2008年9月9日核发的执业证书编号为53010152、批准执业文号为云财会〔2008〕40号的《会计师事务所执业证书》，卓尔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：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，会给资金的后期的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，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、元江县土地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、本专项债券对应的项目已取得纳入土地储备计划的批复文件，项目符合国土利用总体规划和城乡规划。

三、经会计师事务所出具《专项评价报告》确认，投资项目可实现收益和融资自求平衡。

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年云南省玉溪市元江县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 李志坤

（律师执业证号：15301201410705977）

经办律师：

谢伟超 谢伟超

（律师执业证号：15301201210400943）

