**2019年西双版纳州勐海县土地储备项目**

**专项债券（调整）**

**法律意见书**

IMG_256

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 中国昆明万达广场南塔65a10，邮编：650100  网址/Website: http://www.junzejun.com | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |
| | 北京 | 上海 | 深圳 | 广州 | 成都 | 南京 | 天津 | 长沙 | 香港 | 长春 |  | 珠海 | 海口 | 昆明 | 石家庄 | 郑州 | | | | | | |

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、项目信息及批复文件 5

三、项目收益与融资自求平衡情况 9

四、中介机构及相关文件 9

五、风险因素 10

第三部分 结 论 13

**2019年西双版纳州勐海县土地储备项目**

**专项债券（调整）**

**法律意见书**

**致: 勐海县自然资源局**

北京市君泽君（昆明）律师事务所(以下简称“本所”)依法接受委托，指派普红梅律师、徐杰律师为2019年西双版纳州勐海县土地储备项目专项债券（调整）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执业资格。

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》、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《财政部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〔2017〕89号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）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。勐海县国土资源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。勐海县国土资源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：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 专项债券 | 指 | 2019年西双版纳州勐海县土地储备项目（调整）专项债券 |
| 投资项目 | 指 | 2019年西双版纳州勐海县土地储备项目（调整） |
| 本所、君泽君 | 指 | 北京市君泽君（昆明）律师事务所 |
| 会计师事务所 | 指 | 云南信立会计师事务所有限公司 |
| 《财务评价报告》 | 指 | 《2019年西双版纳州勐海县土地储备项目（调整）专项债券财务评价报告》 |
| 《实施方案》 | 指 | 《2019年西双版纳州勐海县土地储备项目（调整）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》，本项目的主管部门为勐海县自然资源局，项目单位为勐海县国土资源收购储备中心。

依据《事业单位法人证书》等材料,勐海县国土资源收购储备中心的基本信息情况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 勐海县国土资源收购储备中心 |
| 统一社会  信用代码 | 125328226655283361 |
| 住所 | 云南省勐海县茶乡路4号 |
| 法定代表人 | 高俊宇 |
| 开办资金 | 10万人民币 |
| 经费来源 | 财政补助全额拨款 |
| 有效期 | 自 2017年10月23日 至 2022年10月23日 |
| 经营范围 | 为保护国土资源与合理利用土地提供土地收购储备保障。 负责土地的收购和储备、土地勘测、土地规划、土地资源监测与保护、对收购、储备和预征的土地进行前期整理、负责招标、拍卖和挂牌出让前的前期工作（相关社会服务） |
| 举办单位 | 勐海县事业单位登记管理局 |

（二）依据自然资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录（2020年版）》的通知（自然资办函〔2020〕827号），勐海县国土资源收购储备中心已被纳入《土地储备机构名录（2020年版）》，名录代码为：TC532822，行政隶属勐海县国土资源局（现已更名为勐海县自然资源局）。

本所律师认为：勐海县国土资源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《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）第二条的规定，具备土地储备的实施主体资质。

# 二、项目信息及批复文件

（一）依据《实施方案》，项目具体信息如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 2019年西双版纳州勐海县土地储备项目（调整） |
| 项目区位 | 勐海县 |
| 项目建设内容 | ①建设目标：2019年西双版纳州勐海县土地储备项目（调整）的任务是对成片开发方案中的地块HTC2021-1号、HTC2019-2号、HTC2019-3号的被征地农民社会保障基金和征地和拆迁补偿费用的支付。  ②实施方式：本项目由勐海县国土资源收购储备中心负责实施，对开发方案中的地块进行被征地农民社会保障基金和征地和拆迁补偿费用的支付。  ③建设内容、技术规模指标：  本项目涉及开发方案中的地块，用地范围总面积约1020.48亩。  ④预计产出：本项目用地范围总面积为1020.48亩，经过开发整理，土地开发成熟并进入市场。其中：可出让土地有920.29亩，绿化4.02亩，道路30.09亩，服务设施用地64.84亩，其他用地1.24亩。  可出让土地有920.29亩，其中：商住用地682.88亩，工业用地237.41亩。  ⑤项目建设期和运营期：本项目建设期为2021年，运营期为2022年至2024年。 |
| 项目总投资及资金来源 | 本项目总投资3626.97 万元，其中财政资金1059.97万元，已到位1059.97万元，为支付2021、2022、2023、2024年利息部分、新增建设用地土地有偿使用费及耕地占用税。利用专项债券结余金额2567.00万元，占总投资的70.78%。 |
| 发行债券品种 | 地方政府土地储备专项债券 |
| 发行债券金额及期限 | 本项目专项债券资金2567.00万元来源于勐海县2019年发行的土地储备专项债券，发债期限5年，实际发债利率3.26%，偿债方式为按年付息，到期还本。 |
| 项目实施计划 | 项目建设工期：2021年。  2021年7月-2021年8月 完成征收前期工作，包括：发布征收告知书、听证程序、测绘及实物登记等工作。  2021年9月 完成征地拆迁工作。 |
| 资金使用计划 | 本项目总投资3626.97万元，2021年投入2650.68万元，2022年度投入379.98万元，2023年度投入379.98万元，2024年投入216.33万元。 |

（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：

1.2021年7月28日，勐海县人民政府关于《云南省西双版纳州2021年度土地储备计划（勐海县）的批复》（海政复[2021] 162号），对《关于<云南省西双版纳州2021年度土地储备计划（勐海县）>的请示》（海土储[2021]9号）进行批复，原则同意请示事项。2019年西双版纳州勐海县土地储备项目（调整）实施方案中涉及的所有地块均已纳入2021年度土地储备计划。

2.2021年7月18日,勐海县自然资源局印发《情况说明》载明：2019年西双版纳州勐海县土地储备项目（调整）实施方案中涉及的所有地块分别规划为绿化、二类工业、道路、商业设施、二类居住等用地，均符合勐海县城乡规划。2019年西双版纳州勐海县土地储备项目（调整）实施方案中涉及的所有地块均规划为 用地，均符合勐海县土地利用总体规划。经对上述地块进行调查，土地权属清楚，界限无争议，且不存在土地抵押及司法查封等情况。

本所律师认为:2019年西双版纳州勐海县土地储备项目（调整）已取得本级人民政府批复，相应范围内土地依法纳入土地储备计划。

# 三、项目收益与融资自求平衡情况

信立会计师事务所出具的《财务评价报告》载明：“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、版纳州的融资环境，我们认为2019年西双版纳州勐海县土地储备项目专项债券（调整）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2019年西双版纳州勐海县土地储备项目（调整）提供足够的资金支持，保证2019年西双版纳州勐海县土地储备项目（调整）的顺利实施。项目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，同时，该项目本息保障倍数大于1，充分满足2019年西双版纳州勐海县土地储备项目专项债券（调整）还本付息的要求。”

# 四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次项目的《财务评价报告》由云南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北京市君泽君（昆明）律师事务所出具。

1.北京市君泽君（昆明）律师事务所现持有云南省司法厅于2020年12月23日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：31530000MD02494528）,北京市君泽君（昆明）律师事务所具有合法执业资格。

2.本法律意见书由北京市君泽君（昆明）律师事务所普红梅律师（律师执业证号：15301200511351422）、徐杰律师（律师执业证号：15301201810050619）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2020年度考核。

综上所述，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。

# 五、风险因**素**

# 1.影响项目进度或正常运营的风险及控制措施

# （1）征地拆迁风险

# 征地拆迁风险：在土地征收及拆迁安置的过程中，由于收储地块对涉地单位、个人的重要性不言而喻。相关单位、个人对征地、拆迁及安置方案的利益诉求不尽相同，如果征地补偿条件不能满足被征地单位、个人的意愿，征地补偿资金到位不及时，将导致征地、拆迁周期不确定的风险。

# 风险控制措施：要求土地储备机构加强前期调查，合理确定征地范围，坚持“公正、公平、公开”，依法做好征地拆迁补偿工作，合理制定征地拆迁工作方案，加强征收政策的宣传，做好征地前、征地中及征地后的全过程协调工作，做好征地补偿资金的使用和监管工作，坚持信息公开和公众参与，建立良好的社会氛围，降低征地、拆迁难度，避免这一社会因素对本项目建设产生不利影响。

# （2）资金落实情况风险

# 资金落实情况风险：工程征地拆迁的顺利进行必须以足够的资金作保障。如果征地拆迁过程中土地储备机构资本金资金不能及时到账，专项债券筹集资金到位不及时，将会影响征地拆迁进度。

# 风险控制措施：土地储备资金收支管理严格执行财政部、自然资源部关于土地储备资金财务管理的规定，土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用，保障资本金资金及时足额到账。土地储备机构所需的日常费用与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。土地储备专项债券资金管理执行财政部、自然资源部有关地方政府土地储备专项债券管理的规定。

# 2.影响项目收益的风险及控制措施

# （1）经营风险

# 经营风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。如果项目实施机构在土地储备的过程中出现经营决策、资金筹措及使用、操作管理等失误、不当或错误，将导致项目实际支出增加，从而影响项目偿债能力。

# 风险控制措施：要求项目实施机构进一步加强管理，提高整体运营实力，建立健全内部管理制度和风险控制制度，加强优秀管理人才的引进，提高运营效率，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

# （2）市场风险

# 市场风险：由于土地储备项目具有一定的房地产开发项目经营特征，土地的拍卖和挂牌交易属于市场化行为，其涨落是随市场波动而起伏的，如遇房地产市场不景气或者土地市场供应超过市场需要，导致土地出让收入不及预期，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

# 风险控制措施：要求项目实施机构密切关注项目所在区域房地产市场及土地市场开发经营情况，在充分研究国家宏观经济政策导向的基础上，依据当地国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、片区控制性详细规划等合理确定土地储备规模和结构。因储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

# （3）财务风险

# 财务风险：土地储备项目需要大量的资金，如征地补偿费用、房屋拆迁费用。由于项目实施周期较长，如果在项目实施过程中，受市场因素影响，项目征地拆迁成本上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目实施进度，以及项目实施期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

# 风险控制措施：项目可行性研究报告及专项债券实施方案编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目实施过程中，加强项目征地拆迁预算管理，尽可能控制成本。如在项目建设过程中由于征地拆迁成本增加，导致财务风险出现，勐海县国土资源收购储备中心将通过统筹安排勐海县土地储备资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利实施以及项目实施期限内所发专项债券利息的全额兑付。

# （4）管理风险

# 管理风险：如果土地储备项目管理制度不健全、项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对土地储备项目的征地拆迁进度、项目现金流及收益产生重大影响。

# 风险控制措施：要求项目实施机构在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目实际投资控制在预算范围内。

# 3.影响融资平衡结果的风险及控制措施

# （1）投资测算不准确风险

# 投资测算不准确风险：土地储备项目的投资测算是可行性研究工作中的一项重要内容，测算结果的准确性对项目决策的影响至关重要。如果投资估算编制人员技术水平不足，测算方法不正确，取费标准不合理，出现估算漏项或变更现象，使得项目计划投资与实际投资差异加大，将导致项目达不到预期收益。

# 风险控制措施：对项目进行投资估算时，应尽可能全面考虑项目的征地拆迁变化状况资金的时间价值、征地拆迁过程中可能遇到的各种不利因素及其对项目投资的影响等；投资估算数据应基本符合实际并留有余地，注意不能过分夸大投资，也不能把效益估算得过于乐观，应使投资估算能够真正起到控制项目总投资的作用；投资估算的编制要有理有据、内容详实，各费用数据要真实可靠，选择计算方法要科学合理。

# （2）利率波动风险

# 利率波动风险：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

# 风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

# （3）存续债券置换不畅风险

# 存续债券置换不畅风险：在当前我国经济下行压力加大、地方财政收入增速持续放缓的形势下，发行地方债券置换存量债务，有利于保障在建项目融资和资金链不断裂，腾出部分资金支持重点项目建设，既促进稳增长、调结构、惠民生，又有利于化解财政金融风险。如果存续债券置换不畅，在置换债券到期后地方政府仍没有偿还能力，将存在系统性风险爆发的可能。

# 风险控制措施：通过限额管理、总量控制的措施，化解地方债务风险，让地方债务总量在可控范围之内。通过长期负债与新增负债，置换短期负债、存量负债，借新还旧等措施，延缓地方债务还款压力，化解地方债务风险。为了确保不发生地方债务违约事项，从谨慎性原则出发，提取偿债准备金，筑牢最后一道防范地方债务风险的堤坝。

第三部分 结 论

截至本法律意见书出具之日，本所律师认为：

一、勐海县国土资源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，项目符合产业政策及地区发展规划。

三、经会计师事务所出具的《财务评价报告》确认，项目具备收益与融资自求平衡的能力及偿还能力。

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。

本法律意见书由北京市君泽君（昆明）律师事务所出具，经办律师为普红梅律师（律师执业证号：15301200511351422）、徐杰律师（律师执业证号：15301201810050619）。

本法律意见书正本一式肆份，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《法律意见书》之签字盖章页】**

经办律师：

普红梅 （律师执业证号：15301200511351422）

经办律师：

徐杰 （律师执业证号：15301201810050619）

北京市君泽君（昆明）律师事务所