

湖南金州（永州）律师事务所
关于湖南省永州市 2019 年第四批土地储备专项债券
之

法
律
意
见
书

(2019)金州永字第 013 号

湖南省永州市

地址：冷水滩区育才路爱琴海大酒店 18 楼

电话：0746-8333006 传真：0746-8333006

网址：www.hnjzlawfirm.com

目 录

第一部分 引言	4
一、释义	4
二、律师应声明的事项	4
第二部分 正文	6
一、土地储备机构的资格	6
二、收储地块的情况	8
三、专项评价报告	11
四、中介服务机构	11
五、结论	12

湖南金州（永州）律师事务所
关于湖南省永州市 2019 年第四批土地储备专项债券
之
法律意见书

致：永州市财政局

根据《土地储备管理办法》以及相关法律、法规及规范性文件的规定，湖南金州（永州）律师事务所（以下简称“本所”）作为湖南省永州市 2019 年第四批土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

三家土地储备机构	永州市土地储备中心 永州市零陵区土地储备中心 双牌县土地收购储备中心
本期债券	湖南省永州市 2019 年第四批土地储备专项债券
投资项目	湖南省永州市 2019 年第四批土地储备专项债券对应投资项目
《土地储备管理办法》	《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）
元	人民币

二、律师应声明的事项

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规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。

2、本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了委托人及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3、本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

4、本法律意见书仅作为本期债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，本法律意见书不得用作其他目的。

5、本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6、本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分 正文

一、土地储备机构的资格

1、土地储备机构的基本情况

(1) 永州市土地储备中心

名称：永州市土地储备中心

统一社会信用代码：1243110073676218X3

住所：永州市冷水滩区湘永路 89 号

法定代表人：何眷

经费来源：全额拨款

开办资金：3085.9 万元

类型：事业单位

业务范围：受市人民政府的委托，在市自然资源和规划局（原永州市国土资源局）的领导下，接受市土地储备委员会的监管，代表政府土地一级市场进行绝对垄断，实施收购、收回、征用，并做好储备土地出让的前期工作。

举办单位：永州市自然资源和规划局

有效期：自 2019 年 03 月 27 日至 2024 年 03 月 27 日

(2) 永州市零陵区土地储备中心

名称：永州市零陵区土地储备中心

统一社会信用代码：12431102MB1351996E

住所：永州市零陵区潇水中路 191 号

法定代表人：匡荣光

经费来源：全额拨款

开办资金：8 万元

类型：事业单位

业务范围：负责辖区内土地收购、储备。

举办单位：永州市零陵区自然资源局

有效期：自 2017 年 11 月 09 日至 2022 年 11 月 09 日

(3) 双牌县土地储备中心

名称：双牌县土地储备中心

统一社会信用代码：124311237483801467

住所：双牌县国土资源局

法定代表人：黄孙文

经费来源：全额拨款

开办资金：2 万元

类型：事业单位

业务范围：征购收购和开发土地、储备土地、出售土地。

举办单位：双牌县自然资源局（原双牌县国土资源局）

有效期：自 2015 年 06 月 16 日至 2020 年 06 月 16 日

2、土地储备机构的资格

根据“关于印发《湖南省土地储备机构名录(2018 年版)》的通知”（湘国土资办发[2018]128 号），三家土地储备机构均为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。其中：

（1）永州市土地储备中心的名录代码为 TC431100；批准单位为永州市机构编制委员会办公室；批准文号为永编办发[2002]02 号；行政隶属于永州市自然资源和规划局（原永州市国土资源局）。

（2）永州市零陵区土地储备中心的名录代码为 TC431102；批准单位为永州市零陵区机构编制委员会；批准文号为芝编（2002）18 号；行政隶属于永州市零陵区自然资源局。

（3）双牌县土地储备中心的名录代码为 TC431123；批准单位为双牌县机构编制委员会；批准文号双编发（2002）6 号；行政隶属于双牌县自然资源局（原双牌县国土资源局）。

本所律师认为：三家土地储备机构均系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

二、收储地块的情况

根据三家土地储备机构提供的相关资料并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，投资项目的基本情况如下：

1、永州市土地储备项目

（1）项目地块概述

永州市土地储备项目由永州市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 1 宗，拟收储土地面积 293,864.06 平方米。

永州市土地储备项目具体信息见下表：

单位：平方米·万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积(m ²)	收储时间	预计出让时间	总投资
----	------	------	------	---------------------	------	--------	-----

1	收储市交建投土地及基础设施建设项目	东至马路街村，南至马路街，西至桐木井村，北至翠竹路	商住用地	293,864.06	2019年12月	2024年3月	60,000.00
合计	—	—	—	293,864.06	—	—	60,000.00

（2）项目地块的审批情况

2013年5月2日，经湖南省人民政府（2013）政国土字第803号审批单批准，永州市自然资源和规划局（原永州市国土资源局）以永州市2012年第二批次用地项目名义，征收永州市冷水滩区上岭桥镇桐木井村、马路街村土地29.3867公顷，计划2019年至2024年开展土地报批，征地拆迁，完成收储计划，2024年出让该地块。

2、零陵区土地储备项目

（1）项目地块概述

零陵区土地储备项目由永州市零陵区土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地1宗，拟收储土地面积664,795.61平方米。

零陵区土地储备项目具体信息见下表：

单位：平方米·万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积(m ²)	收储时间	预计出让时间	总投资
1	湖南零陵工业园项目	东至工业大道、南至滨河路、西至石山脚冶化工业园、北至五里堆路	工业、商业用地	664,795.61	2019年-2023年	2023年12月	40,000.00
合计	—	—	—	664,795.61	—	—	40,000.00

（2）项目地块的审批情况

2019年3月11日，永州市零陵区委、区政府作出《关于零陵工业园土地收储工作会议纪要》（零府阅[2019]20号），会议明确该区工业园项目土地收储工作要纳入全区2019年土地收储计划。2019年至2023年要完成位于园区工业大道以西、五里堆以南方向约1000亩土地的收储工作。2019年7月10日，永州市零陵区住房和城乡建设局作出《关于零陵工业园河西片区储备土地工业大道以西五里堆路以南滨河路以北地块规划指标的函》（零住建函[2019]59号），永州市零陵区自然资源局针对该区工业园项目土地储备红线图（工业大道以西五里堆路以南滨河路以北），该地块用地面积

664795.61 平方米，合 997.1934 亩（其中，地块二工业用地面积为 789.9991 亩，地块一匹配综合用地面积为 207.1943 亩）。

3、永州市冷水滩区土地储备项目

(1) 项目地块概述

永州市冷水滩区土地储备项目由永州市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 1 宗，拟收储土地面积 46,480.00 平方米。

永州市冷水滩区土地储备项目具体信息见下表：

单位：平方米·万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积(m²)	收储时间	预计出让时间	总投资
1	永州市 2014 年第一批次用地项目	东至大皮井路、南至桃园路、西至九嶷大道、北至板栗山路	住宅用地	46,480.00	2019 年 1 月	2024 年 3 月	16,500.00
合计	—	—	—	46,480.00	—	—	16,500.00

(2) 项目地块的审批情况

2015 年 10 月 13 日，经湖南省人民政府（2015）政国土字第 1525 号审批单批准，永州市自然资源和规划局（原永州市国土资源局）以永州市 2014 年第一批次用地项目名义，征收永州市冷水滩区凤凰园办事处湖塘村、四邱田村，菱角山办事处忠烈村土地 30.9254 公顷，计划 2019 年至 2024 年开展土地报批，征地拆迁，完成收储计划，2024 年出让该地块。

4、双牌县土地储备项目

(1) 项目地块概述

双牌县土地储备项目由双牌县土地储备中心（双牌县地产交易所）作为土地储备机构，共收储土地 1 宗，拟收储土地面积 200,250.00 平方米。

双牌县土地储备项目具体情况见下表：

单位：平方米·万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积(m²)	收储时间	预计出让时间	总投资
1	双牌县 2019 年度第四批次建设用地项目（河东片区开发）	东至荷叶路，南至象王路，西至泷河路，北至红霞路	商住用地	200,250.00	2019 年 -2023 年	2023 年 12 月	16,710.30

合计	—	—	—	200,250.00	—	—	16,710.30
----	---	---	---	------------	---	---	-----------

（2）项目地块的审批情况

2019年7月3日双牌县自然资源局（原双牌县国土资源局）出具证明，已证实双牌县委、县政府研究决定，该项目列入该县2019年度土地储备计划，计划在2019年至2023年完成该项目的土地报批及征地拆迁工作，2023年12月前将该宗地挂牌出让；目前该项目农用地转用、土地征收报批资料省自然资源厅已受理。

三、专项评价报告

永州天元会计师事务所针对本次专项债券项目出具《永州天元会计师事务所关于2019年湖南省（永州市）第四批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》（永天会审字第425号），永州天元会计师事务所认为：本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年以来项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按2018年永州市GDP目标增速6.6%的比例计算土地价格的增速的情况下，预计土地出让净收益对融资成本覆盖倍数为3.45。因此预计土地出让产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

根据湖南省财政厅在其官方网站披露的经湖南省第十三届人民代表大会第二次会议通过的《关于湖南省2018年预算执行情况与2019年预算草案的报告》，和经湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过的《关于2019年全省地方政府债券资金安排和省级预算调整方案（草案）报告》，经国务院批准，财政部核定湖南省2019年地方政府债务限额9,863.30亿元，其中新增限额1,136.00亿元。新增限额拟下达市县937.00亿元，其中一般债务限额260.00亿元，专项债务限额677.00亿元。本期债券发行的额度1.81亿元在专项债券677.00亿元的可发行额度内。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。本期债券发行额度在前述文件规定的限额内，符合国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

四、中介服务机构

1、会计师事务所

永州天元会计师事务所作为专项评价机构为本期债券发行的审计机构

并出具《专项评价报告》。

永州天元会计师事务所现持有永州市工商行政管理局冷水滩分局于2019年1月31日核发的统一社会信用代码为914311007600740810P的《营业执照》、湖南省财政厅于2019年4月15日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：43080001）。

本所律师认为：永州天元会计师事务所系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质。

2、律师事务所

湖南金州（永州）律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经湖南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有湖南省司法厅于2017年8月14日核发的统一社会信用代码为24311201711609311的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：湖南金州（永州）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质。

3、评级机构

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信评估公司”）作为本次债券发行的信用评级机构并出具《信用评级报告》。

根据中债资信评估有限责任公司提供的资料，并经本所律师核查，中债资信评估有限责任公司现持有《营业执照》（统一社会信用代码：911100005603970936）。

根据中债资信评估有限责任公司提供的资料，并经本所律师核查，中债资信评估有限责任公司已纳入中国人民银行以及中国银行间市场交易商协会分别公布的评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单之中。

本所律师认为：中债资信评估公司系依法成立的合法存续的评级机构，具备为本次债券发行提供信用评级服务的法定资格。

五、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1、三家土地储备机构均系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

2、本期债券投资项目已列入土地收储计划或经同级人民政府批准。

3、本期债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

4、为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业

资质。

5、本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

负责人：



蒋荣荣

律 师：

何平

律 师：

方荣

2019年9月16日

律师事务分所执业许可证

统一社会信用代码: 31430000MD0178711Q



湖南金州律师事务所, 符合
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准
予设立并执业。



发证机关: 湖南省司法厅
发证日期: 2018年 09月 14日

执业机构 湖南金州（永州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14311199410787461

法律职业资格
或律师资格证号湘司律证字第5422号

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2017 年 08 月 15 日



持证人 肖耘



性别 男

身份证号 43290219690916501X

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。



中华人民共和国司法部



中华人民共和国 律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

执业机构

湖南金州（永州）
律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

14311200810639830

法律职业资格
或律师资格证号

A20074290042308

发证机关



发证日期

2018年

09月



持证人

何平

性别

男

身份证号

42900419770718133X