

北京市炜衡律师事务所

关 于

2019 年湖南省（衡阳市）土地储备专项债券（二期）

—2019 年湖南省政府专项债券（六期）

的

法 律 意 见 书



北京市炜衡律师事务所



2019 年 6 月

北京市炜衡律师事务所
关 于
2019 年湖南省（衡阳市）土地储备专项债券（二期）
—2019 年湖南省政府专项债券（六期）
的
法律意见书

致：衡阳市财政局

北京市炜衡律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，作为 2019 年湖南省（衡阳市）土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）（以下简称“本项目”）的特聘专项法律顾问，就申请本次债券发行事宜，出具本法律意见书。

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83 号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）、《中华人民共和国土地管理法》、《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17 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》（财预〔2017〕62 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〔2017〕89 号）、《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范土地储备和资金管理等问题通知》（财综〔2016〕4 号）、《财政部、国土资源部关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综【2018】8 号文）、《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（湖南省第九届人民代表大会常务委员会公告第 36 号）、《湖南省国土资源厅、湖南省财政厅、中国人民银行长沙中心支行、中国银监会湖南监管局关于加强土地储备与融资管理的实施意见》（湘国土资法【2013】44 号）和贵机构以及衡阳市土地储备中心提供的其他相关文件、说明等，出具本法律意见书。本法律意见书自本所盖章并且经本所律师签字后方生效。

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

炜衡、本所、本所律师	指	北京市炜衡律师事务所或其律师
贵机构	指	衡阳市财政局
本项目	指	2019年湖南省（衡阳市）土地储备专项债券（二期）—2019年湖南省政府专项债券（六期）项目
平衡方案	指	湖南省衡阳市2019年第二批土地储备专项债券项目预期收益与融资平衡方案
专项审核报告	指	2019年湖南省（衡阳市）土地储备专项债券（二期）—2019年湖南省政府专项债券（六期）项目收益与融资自求平衡专项审核报告

二、律师声明

为出具本法律意见书，本所律师作出如下声明：

1、本法律意见书系本所律师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、行政法规和规范性文件的规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、行政法规和规范性文件的理解而出具。

2、本所律师为出具本法律意见书对所涉及的有关事实进行调查过程中，已得到贵机构和衡阳市土地储备中心如下确认和保证：

（1）已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明或口头的陈述和说明；

（2）一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；

（3）所提供的关于副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；

（4）所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

（5）所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

3、为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵机构和衡阳市土地储备中心提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此做出相关判断。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依据有关政府部门、贵机构或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

5、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对贵机构的行为以及本次债券发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证披露、出具或提供信息的及时、准确、完整，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，如含有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，应承担相应责任。

6、本所仅就本项目申请政府专项债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。对于本法律意见书中涉及的财务、评级、评估等数据，本所律师均系引用，请以贵机构聘请的会计师、评估师等专业人员所作出的专业核查和判断为准。

7、本所同意将本法律意见书作为贵机构融资申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

8、本所同意贵机构部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书的内容，但贵机构做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵机构已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应的法律责任。

9、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书。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵机构和衡阳市土地储备中心提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分 正文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预【2016】155号）第四条规定，“专项债券收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。根据《土地储备资金财务管理办法》（财综【2018】8号）第七条规定，“土地储备专项债券发行的主体为省级人民政府”。根据上述法律规定，本期专项债券发行主体为湖南省人民政府，符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号文）和《财政部、国土资源部关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综【2018】8号文）的规定。

（二）本期专项债券发行额度

2019年湖南省衡阳市本次土地储备项目拟融资金额50,850.00万元，其中：本期专项债券发行金额15,500.00万元，第一批次已发行债券金额32,000.00万元，未来计划发行专项债券金额3350.00万元。本次债券发行1.55亿元，共发行1期，债券品种为记账式固定利率付息债券，为新增专项债券。期限为5年期，债券全部按年付息，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

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》，“根据第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议授权，国务院提前下达我省2019年新增债务限额547亿元，其中，一般债务限额303亿元，专项债务限额244亿元”，专项债务限额全部下达市县。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）的报告》，经国务院批准，财政部核定湖南省 2019 年地方政府债务限额 9863.3 亿元，其中新增限额 1136 亿元。政府性基金预算中专项债务限额 677 亿元，调增 433 亿元，全部转贷市县。本所律师认为，本次债券发行的额度 1.55 亿元在专项债券 677 亿元的可发行额度内，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号文）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号文）、《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 号文）及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

二、土地储备机构的主体资格

本次土地储备项目涉及三家土地储备机构，基本情况及主体资格情况如下：

（一）衡阳市土地储备中心

1、衡阳市土地储备中心的基本情况

事业单位名称	衡阳市土地储备中心
统一社会信用代码	1243040073284740XD
宗旨和业务范围	管理国土资源，为经济建设服务。编制土地储备规划和计划。管理储备土地。实施储备土地的前期开发和投入市场的前期准备工作。
住所	衡阳市华新开发区银山路 1 号
法定代表人	唐中
开办资金	7,296 万元
经费来源	财政补贴
类型	事业单位
举办单位	衡阳市国土资源局
证书有效日期	自 2016 年 04 月 05 日至 2021 年 3 月 31 日
举办单位	衡阳市国土资源局

2、衡阳市土地储备中心主体资格

《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）第二条第二款规定，“土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施”。

根据自然资源部办公厅于 2018 年 6 月 14 日下发的《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》（自然资办函〔2018〕503 号）和湖南省国土资源厅办公室《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），衡阳市土地储备中心已被列入国土资源主管部门颁布的名录：名录代码为 TC430400；批准单位为中共衡阳市委机构编制委员会；批准文号为衡编办〔2001〕48 号；行政隶属是衡阳市国土资源局。

同时，根据中共衡阳市委机构编制委员会于 2009 年 8 月 1 日印发的《关于印发〈衡阳市土地储备中心机构编制方案〉的通知》（衡编〔2009〕50 号），衡阳市土地储备中心的职责是“负责有关土地收购储备规划、计划和方案的拟定；执行市土地储备委员会批准的年度和中长期土地储备计划”、“负责储备土地的征购、收购、置换、代管的具体实施与合同签订；管理储备土地”等。

（二）衡阳市南岳区土地储备中心

1、南岳区土地储备中心的基本情况

事业单位名称	衡阳市南岳区土地储备中心
统一社会信用代码	12430412740634156R
宗旨和业务范围	编制土地储备规划和计划；执行土地储备委员会的年度和中长期储备计划；管理储备土地，筹措、管理、使用土地储备基金；管理储备土地的前期开发及其相关工作。
住所	南岳区芙蓉路 68 号
法定代表人	范莉
开办资金	8.29 万元
经费来源	非财政补助
类型	事业单位
举办单位	衡阳市南岳区国土资源局
证书有效日期	自 2018 年 04 月 02 日至 2023 年 04 月 02 日

2、南岳区土地储备中心主体资格

《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）第二条第二款规定，“土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施”。

根据自然资源部办公厅于 2018 年 6 月 14 日下发的《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》（自然资办函〔2018〕503 号）和湖南省国土资源厅办公室《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），衡阳市南岳区土地储备中心已被列入国土资源主管部门颁布的名录：名录代码为 TC430412；批准单位为中共衡阳市南岳区委机构编制委员会；批准文号为岳编办字〔2002〕11 号；行政隶属是衡阳市南岳区国土资源局。

同时，根据《南岳区人民政府办公室关于印发〈南岳区国土资源局主要职责内设机构和人员编制规定〉的通知》（岳政办发〔2016〕11 号），南岳区土地储备中心的主要职责为负责储备土地的征购、收购、置换、代管的具体实施与管理；负责管理储备土地，筹措管理土地储备资金；负责组织储备土地的前期开发，负责全区新征建设用地的包干征地，负责拆迁安置具体实施与管理。

（三）衡阳市常宁市土地储备中心

1、常宁市土地储备中心的基本情况

事业单位名称	常宁市土地储备中心
统一社会信用代码	124304827431643649
宗旨和业务范围	调控土地市场，促进土地资源合理利用。土地收购、土地储备、土地转让。
住所	培元街道环城西路 215 号市国土资源局机关大院内
法定代表人	彭华
开办资金	50 万元
经费来源	非财政补助
类型	事业单位
举办单位	常宁市国土资源局
证书有效日期	自 2018 年 06 月 07 日至 2023 年 06 月 07 日

2、常宁市土地储备中心主体资格

《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）第二条第二款规定，“土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施”。

根据自然资源部办公厅于 2018 年 6 月 14 日下发的《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》（自然资办函〔2018〕503 号）和湖南省国土资源厅办公室《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），常宁市土地储备中心已被列入国土资源主管部门颁布的名录：名录代码为 TC430482；批准单位为中共常宁市委机构编制委员会；批准文号为常编办发〔2002〕10 号；行政隶属是常宁市国土资源局。

同时，根据中共常宁市委机构编制委员会办公室于 2002 年 6 月 3 日印发的《关于设立常宁市土地收购储备中心和常宁市地产交易中心的通知》（常编办发〔2002〕10 号），常宁市土地收购储备中心的职责是负责土地收购、储备和土地出让工作。

综上，本所律师认为，上述三家土地储备中心系经批准成立的、具有独立法人资格的事业单位，依法承担土地储备工作，已被列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法》等法律法规有关土地储备机构的主体资格要求。

三、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据衡阳市土地储备中心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，此次衡阳市土地储备中心土地储备专项债券募集资金投资项目及拟收储土地的基本情况如下：

1、衡阳市土地储备项目

衡阳市土地储备项目已于 2019 年 3 月申请发行专项债券 32000 万元，本次属于在原发行基础上的增发。

由衡阳市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地项目 1 个，拟收储土地面积 315,101.58 平方米，具体见下表：

序号	项目土地名称	土地位置（四至）	用地性质	面积（平方米）
----	--------	----------	------	---------

1	蒸湘区长湖乡松亭村土地收储	北靠蒸水南路，东临华新北路，南依立新路，西靠西城污水处理厂	住宅兼容商业	315101.58
---	---------------	-------------------------------	--------	-----------

2、南岳区土地储备项目

由南岳区土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地项目 2 个，拟收储土地面积 112,520.46 平方米，具体见下表：

序号	项目土地名称	土地位置（四至）	用地性质	面积（平方米）
1	旅游产品创意园二期	东至烧田村白衣组，南至烧田村上粮组，西至 107 国道，北烧田村上阳组	仓储物流	66700.00
2	南城区（天子山安置区）	东至万福村五组，南至万福村五组，西至双田村上台组，北至 107 国道	住宅	39320.46

3、常宁市土地储备项目

由常宁市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地项目 1 个，拟收储土地面积 35868 平方米，具体见下表：

序号	项目土地名称	土地位置（四至）	用地性质	面积（平方米）
1	常宁市南外环西段储备用地新二中片储备用地（常储（2015）075 号储备用地）	东至印山大道以西 200 米，南至南外环，西至常宁市人民医院，北至祝山路	商住	35868.00

四、拟收储土地项目调查情况

（一）衡阳市土地储备项目

1、衡阳市土地储备中心本次拟收储土地包括 1 个地块：即“蒸湘区长湖乡松亭村”地块。

根据衡阳市土地储备中心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，该地块已获得的审批手续情况如下：

2018 年 12 月 11 日，《关于办理蒸湘区长湖片区约 450 亩土地规划用地手续的意见》（衡规函【2018】571 号）规划用地面积为约 31.51 公顷；

2019年2月14日，衡阳市2019年度第七批次建设用地《土地勘测定界技术报告书》（CHXMDJ-2019-0000001）核定面积309691平方米，根据衡阳市土地储备中心说明，技术报告未包括道路绿化用地5410.58平米。

根据《衡阳市2019年度土地储备计划》及其编制说明以及湖南省自然资源厅于2018年12月4日发布的《湖南省自然资源厅关于同意2019年度土地储备计划备案的复函》（湘自然资函（2018）34号），衡阳市土地储备中心拟收储的“蒸湘区长湖乡松亭村”地块，已纳入衡阳市2019年度土地储备计划，并经湖南省自然资源厅备案。

2、根据衡阳市土地储备中心的说明，上述拟收储土地未抵押、未质押、未出让、未完成前期开发、未入库。

3、收储计划

根据衡阳市土地储备中心提供的资料，本次土储项目计划于2019年4月至2022年4月期间实现所有拟收储土地的收储，于2023年1月到12月实现所有收储土地的出让，预计土地收入为421,390万元。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日止，在上述基础上，本项目按计划正在推进实施中。

（二）南岳区土地储备项目

南岳区土地储备中心本次拟收储土地包括2个地块：即“旅游产品创意园二期”地块和“南城区（天子山安置区）”地块。

1、“旅游产品创意园二期”项目

“旅游产品创意园二期”项目旨在规划运用生态、环保、科技和“两型”理念发展旅游产品加工业。

（1）根据南岳区土地储备中心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，“旅游产品创意园二期”地块已获得的审批手续情况如下：

2017年8月29日，南岳区发展和改革局《关于南岳旅游产品创意园项目建议书的批复》（岳发改【2017】51号），二期：创意生产区，建设面积为98177

平方米，主要建设内容为蔡伦纸屋、圣棋道馆、南岳琴社综合体验馆、船山画院等。

2017 年 12 月 19 日，南岳区城乡规划局《关于南岳区 2017 年度第四批次建设用地项目报批的规划意见》，总用地面积为 23.0048 公顷，该批次用地属于城市总规确定的物流仓储等用地范围，项目建设符合城市规划要求。

2018 年 12 月 13 日，湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（2018）政国土字第 1653 号），批准向南岳区南岳镇烧田村征收土地共 23.0048 公顷，用于南岳区 2017 年第四批次建设用地项目用地。

根据《南岳区 2019 年度土地储备计划》及其编制说明以及湖南省自然资源厅于 2018 年 12 月 4 日发布的《湖南省自然资源厅关于同意 2019 年度土地储备计划备案的复函》（湘自然资函（2018）34 号），南岳区土地储备中心拟收储的“旅游产品创意园二期”地块，已纳入衡阳市 2019 年度土地储备计划，并经湖南省自然资源厅备案。

（2）根据南岳区土地储备中心的说明，上述拟收储土地未抵押、未质押、未出让、未完成前期开发、未入库。

（3）收储计划

根据南岳区土地储备中心提供的资料，本次土储项目计划于 2018 年 2 月至 2020 年 6 月期间实现所有拟收储土地的收储，于 2023 年 1 月到 12 月实现所有收储土地的出让，预计土地收入为 8209 万元。

2、“南城区（天子山安置区）”项目

（1）根据南岳区土地储备中心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，“南城区（天子山安置区）”地块已获得的审批手续情况如下：

2015 年 12 月 14 日，南岳区城乡规划局《关于南岳天子山安置区建设用地项目报批的规划意见》，总用地面积为 6.8833 公顷，属于城市总规确定的城市建设用地范围，对该宗地进行农用地转为城市建设用地符合南岳城市总体规划的

要求。

根据《南岳区 2019 年度土地储备计划》及其编制说明以及湖南省自然资源厅于 2018 年 12 月 4 日发布的《湖南省自然资源厅关于同意 2019 年度土地储备计划备案的复函》（湘自然资函（2018）34 号），南岳区土地储备中心拟收储的“南城区（天子山安置区）”地块，已纳入衡阳市 2019 年度土地储备计划，并经湖南省自然资源厅备案。

（2）根据南岳区土地储备中心的说明，上述拟收储土地未抵押、未质押、未出让、未完成前期开发、未入库。

（3）收储计划

根据南岳区土地储备中心提供的资料，本次土储项目计划于 2017 年 11 月至 2020 年 3 月期间实现所有拟收储土地的收储，于 2022 年 1 月到 12 月实现所有收储土地的出让，预计土地收入为 10521 万元。

（三）常宁市土地储备项目

常宁市土地储备中心本次拟收储土地包括 1 个地块：即“常宁市南外环西段储备用地新二中片储备用地（常储（2015）075 号储备用地）”地块。

1、根据衡阳市土地储备中心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，该地块已获得的审批手续情况如下：

根据《南岳区 2019 年度土地储备计划》及其编制说明以及湖南省自然资源厅于 2018 年 12 月 4 日发布的《湖南省自然资源厅关于同意 2019 年度土地储备计划备案的复函》（湘自然资函（2018）34 号），南岳区土地储备中心拟收储的“常宁市南外环西段储备用地新二中片储备用地（常储（2015）075 号储备用地）”地块，已纳入衡阳市 2019 年度土地储备计划，并经湖南省自然资源厅备案。

2、根据常宁市土地储备中心的说明，上述拟收储土地未抵押、未质押、未出让、未完成前期开发、未入库。

3、收储计划

根据常宁市土地储备中心提供的资料，本次土储项目计划于 2019 年 9 月至

2021 年 11 月期间实现所有拟收储土地的收储，于 2022 年 1 月到 12 月实现所有收储土地的出让，预计土地收入为 10441 万元。

五、本期专项债券相关文件

（一）平衡方案

根据《湖南省衡阳市 2019 年第二批土地储备专项债券项目预期收益与融资平衡方案》（以下简称《平衡方案》）记载并经本所律师核查，《平衡方案》包含了债券情况、区域情况、项目情况、资金平衡、风险评估等主要内容。

本所律师经核查，发行主体《平衡方案》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，《平衡方案》引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。

（二）专项审核报告

利安达会计师事务所（特殊的普通合伙）对本期专项债券提供专项评价，并作出了《关于 2019 年湖南省（衡阳市）土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）项目收益与融资自求平衡专项审核报告》（利安达专字【2019】京 A2185 号），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偿还融资本金和利息情况为：衡阳市蒸湘区长湖乡松亭村土地收储项目、南岳区旅游产品创意园二期项目，自融资开始日起第四年即 2023 年开始土地挂牌交易；南岳区南城区（天子山安置区）项目，常宁市南外环西段储备用地新二中片储备用地项目，自融资开始日起第三年即 2022 年开始土地挂牌交易。上述项目全部于一年内出让完毕，按 GDP 增速 7.9%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 7.51；按 GDP 增速 7.9%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 6.76；按 GDP 增速 7.9%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 6.01。

利安达会计师事务所认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据

的各项假设前提下，本次评价的衡阳市等 4 个土地储备项目，以 GDP 增速 7.9% 预期土地出让收入的 100%、90%、80% 部分对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，均能实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，衡阳市财政局已聘请具备相关资质的会计师事务所对本期专项债券项目收益与融资自求平衡作出了专项审核报告，在利安达对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本期专项债券项目预期收益可覆盖本次融资利息，资金无法偿还风险较低，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

六、中介服务机构

（一）会计师事务所

2019 年 6 月 12 日，利安达向衡阳市财政局出具了《关于 2019 年湖南省衡阳市土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）项目收益与融资自求平衡专项审核报告》（利安达专字【2019】京 A2185 号）。利安达会计师事务所是依法成立的，具有会计师事务所执业资格的合伙制会计师事务所，持有《营业执照》（统一社会信用代码：911101050805090096），具有出具本期专项债券项目收益与融资自求平衡专项审核报告的资格。

（二）律师事务所

北京市炜衡律师事务所受衡阳市财政局的委托出具本《法律意见书》。本所是经北京市司法局批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，先持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为：31110000E000163031），且 2018 年度考核合格。

本所指派的胡准准律师、阳正梅律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且二人均通过了 2019 年度年检。

本所律师认为，为本次发行债券之目的聘请的律师事务所、会计师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根据其业务范围出具的上述专业文件，可以作为本次申请发行地方政府专项债券的专业依据。

七、项目风险评估

(一) 风险内容

1、资金回收风险

土地储备的过程既是土地流转的过程，也是资金周转的过程。土地储备前期投入资金的收回主要是依赖于后期的土地使用权出让收入，如若后期无法及时回收前期投入资金，必然严重影响整体资金的持续周转，出现资不抵债的情况，造成资金回收风险。

2、支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本期支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

3、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对影响项目收益。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险、地震风险等。

4、政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。政策风险因素又可分为以下几类：经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

5、经营风险

经营风险因国民经济状况变化风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

（二）风险管理措施

1、在本项目土地收储的各个流程中加强管理，做好风险的防范和应对。

2、根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《专项审核报告》，项目收益能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

3、准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实项目资金，保证项目按期完工。

4、按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

综上，本所律师认为：从客观上讲，本次发行存在一定的风险，但风险可控，且有保证。

八、结论意见

截至2019年6月18日止，本所律师经审慎审查有关文件、资料、信息，综合上述内容，根据前述法律、法规、规范性文件的相关规定，最终发表如下结论性意见：

1、发行人具备发行本期专项债券之主体资格，本期专项发行已取得了相关授权或批准。

2、本期专项债券由湖南省人民政府作为发行人，募集资金将通过转贷方式专项用于披露的土储项目，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

等相关文件的要求；偿债保障措施符合《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库【2015】83号）及《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62号）的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

3、衡阳市土地储备中心已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备负责拟收储土地整理、储备工作的主体资格，均符合《管理办法》等相关文件的规定。

4、本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预【2016】155号）的相关规定；

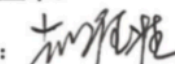
5、本次核查范围内，衡阳市土地储备中心拟收储土地已纳入土地储备计划，目前已着手用地报批、征收等工作。

6、为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式三份，经本所律师签字并加盖本所公章之日起生效。

（以下无正文）

北京市炜衡律师事务所（盖章）

经办律师（胡淮淮签字）：

执业证号：11101201011355977

经办律师（阳正梅签字）：

执业证号：11101201511921315

2019年6月18日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31110000E000163031

北京市炜衡
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：北京市司法局

发证日期： 2016 年 08 月 02 日

No. 70060493

中华人民共和国司法部监制

执业机构	北京市炜衡律师事务所	  阳正梅 11101201511921315	
执业证类别	专职律师		
执业证号	11101201511921315		
法律职业资格 或律师资格证号	A201211101083471		
发证机关	北京市司法局		
发证日期	2017 年 5 月 5 日	持证人	阳正梅
		性 别	女
		身份证号	432622197401054160

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇一九年度	考核年度	
考核结果	称 职	考核结果	
备案机关	北京市海淀区司法局 专用章 律师年度考核备案	备案机关	
备案日期	2019年6月-2020年5月	备案日期	

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	