

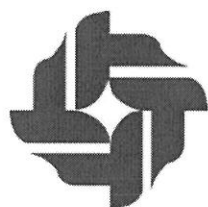
北京市炜衡律师事务所

关于

湖南省岳阳市 2019 年第二批土地储备专项债券

之

法律意见书



二〇一九年六月



目 录

第一部分	引言	2
一、释义		2
二、律师声明		3
第二部分	正文	5
一、本期专项债券发行额度		5
二、土地储备机构的主体资格		5
三、本次核查范围内拟收储土地的基本情况		8
四、拟收储土地的基本情况		8
五、本期专项债券相关文件		12
六、中介服务机构		13
七、法律风险		14
八、结论意见		16

北京市炜衡律师事务所

关于

湖南省岳阳市 2019 年第二批土地储备专项债券之

法律意见书

致：岳阳市财政局

北京市炜衡律师事务所（以下简称“本所”）接受岳阳市财政局的委托，担任湖南省岳阳市土地储备专项债券发行项目的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《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规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《地方政府土地储备专项债券管理办法》（试行）、《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《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》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，按照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。

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非本文另有所指，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
岳阳市国土局	指	岳阳市国土资源局
岳阳市土储中心	指	岳阳市土地储备中心
君山土储中心	指	岳阳市君山区土地储备中心
利安达会计师事务所	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
《管理办法》	指	《土地储备管理办法》
《规范管理通知》	指	《财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）
《湖南省实施办法》	指	《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》
《土储与融资管理通知》	指	《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<关于加强土地储备与融资管理的通知>》（国土资发〔2012〕162号）
《湖南省实施意见》	指	《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>》（湘国土资发〔2013〕44号）
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2017〕62号文	指	《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〔2016〕155号文	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财库〔2015〕83号文	指	《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》
财政〔2017〕89号文	指	《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》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

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）所提供的文字上的签字、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）所有的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.本所仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、信用评级、资产评估等非法律专业事项发表意见，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等专业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书承担相应的法律责任，非经本所事先书面同意，本法律意见书不得用作其他目的。

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、本期专项债券发行额度

湖南省岳阳市 2019 年第二批土地储备专项债券发行规模 2.6 亿元，岳阳市本级 2 亿元，君山区 0.6 亿元。

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）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。新增限额拟下达市县 937 亿元，其中一般债务限额 260 亿元，专项债务限额 677 亿元。本期债券发行的额度 2.6 亿元在专项债务限额 677 亿元的可发行额度内。

本所律师认为，本次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。

二、土地储备机构的主体资格

（一）两家土储中心的基本情况

1.岳阳市土储中心

（1）基本情况

名称	岳阳市土地储备中心
统一社会信用代码	12430600736789884W
住所	岳阳市岳阳大道国土资源局
法定代表人	任军强
经费来源	财政补助（财政补助（全额））
开办资金	33.3 万元

类型	事业单位
宗旨和业务范围	贯彻执行国家有关土地储备的法律法规，为城市建设服务。本市城区范围内的国有土地的使用权的收购储备；集体土地的征用储备；企业改制土地资产的收购储备；储备土地的前期开发。
举办单位	岳阳市国土资源局
证书有效期	自 2018 年 02 月 07 日至 2023 年 02 月 07 日
单位状态	正常
登记管理机关	岳阳市事业单位登记管理局

（2）设立与批准

2002 年 1 月 18 日，《中共岳阳市委、岳阳市人民政府关于印发<岳阳市国土资源局职能配置内设机构人员编制规定>的通知》（岳委〔2002〕4 号），批准设立岳阳市土储中心，为正科级，差额拨款的事业单位。

2013 年 8 月 30 日，《中共岳阳市委办公室、岳阳市人民政府办公室关于印发<岳阳市土地储备中心主要职责内设机构和人员编制的规定>的通知》（岳办发〔2013〕3 号），设置岳阳市土储中心为副处级事业单位，隶属岳阳市国土局管理，主要职责：1. 负责拟制储备土地规模和年度土地储备计划；2. 负责土地储备资金管理；3. 负责城区范围内储备土地的报批、收回（购）工作；4. 负责储备土地前期开发；5. 负责储备土地及地上附着物的保护、管理及临时利用；6. 负责拟制储备土地供应计划；7. 承办市土地储备委员会办公室的日常事务工作。

2. 君山土储中心

（1）基本情况

名称	岳阳市君山区土地储备中心
统一社会信用代码	124306110682358348
住所	君山区挂口
法定代表人	蔡玉刚
经费来源	财政补助
开办资金	200 万元

类型	事业单位
宗旨和业务范围	收购储备本区城市规划区土地，为经济建设服务。根据授权，承担君山区土地的统一收购、储备和交易。
举办单位	岳阳市君山区人民政府
证书有效期	自 2018 年 02 月 01 日至 2023 年 02 月 01 日
单位状态	正常
登记管理机关	君山区事业单位登记管理局

（2）设立与批准

2012 年 5 月 16 日，中共岳阳市君山区委机构编制委员会批准《关于成立君山区土地储备中心的通知》（岳君编[2012]2 号），同意成立君山土储中心，隶属于君山国土局管理，单位性质为独立核算的事业单位；主要职责为：1.根据区政府授权，在土地行政主管部门的领导下，根据产业结构调整及城市建设规划和城区土地的实际情况，制定土地储备计划；2.负责承办城区范围内的无主地，由政府代征的土地，依法没收、收回的土地和其他依法应进入土地储备中心收购的土地的收购、储备和出让的有关工作；3.依照法律、法规负责承办收回、收购土地的前期开发及预出让土地使用权工作；4.负责土地储备资金的运作与管理工作。

（二）两家土储中心的资格

2018 年 7 月，湖南省国土资源厅根据《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）的要求，发布了《湖南省国土资源厅关于印发<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），将湖南省列入该名录的机构名单予以印发。根据该通知，两家土储中心已被列入自然资源部颁布的名录，具体明细如下：

序号	名录代码	单位名称	批准单位	批准文号	行政隶属
1	TC430600	岳阳市土地储备中心	中共岳阳市委、岳阳市人民政府	岳委〔2002〕4 号	岳阳市国土资源局
2	TC430611	君山区土地储备中心	岳阳市君山区委机构编制委员会	岳 君 编 [2012]2 号	岳阳市君山区国土资源局

综上，本所律师认为，两家土储中心均系经批准设立的、具有独立法人资格的事业单位，并且已被纳入自然资源部截至目前颁布的土地储备机构名录，符合《管理办法》第一条的规定，具备负责拟收储土地整理、储备工作的主体资格。

三、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据两家土储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，此次两家土储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：

（一）岳阳市土储中心拟收储土地募投项目及其所含拟收储地块情况

根据岳阳市土储中心提供的项目基本情况表，此次岳阳市土地储备专项债券募集资金计划用于岳阳建材物流园1个土地储备项目，包含1个地块，募投项目基本情况如下：

序号	项目地块名称	土地位置（四至）	土地规划用途	面积（平方米）
1	岳阳建材物流园	东至郭家坡路； 西至方家坡； 南至胥家桥路； 北至杭瑞高速	商服用地	205,800.00

（二）君山土储中心拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

根据君山土储中心提供的项目基本情况表，此次君山土地储备专项债券募集资金计划用于2个土地储备项目，包含2个地块，募投项目基本情况如下：

序号	项目地块名称	土地位置（四至）	土地规划用途	面积（平方米）
1	景明路西侧宗地	东至景明路； 西至君交花园； 南至洞庭大道； 北至永城路	商业、住宅用地	52,771.00
2	纸厂鱼池	东至旅游路； 西至耕地； 南至机耕路； 北至民房	商业用地	111,980.00

四、拟收储土地的基本情况

1. 岳阳建材物流园

2018年12月4日，湖南省自然资源厅出具《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），同意对湖南省各市州、县市区编报的《2019年度土地储备计划》进行备案。

根据《岳阳市市本级2019年度土地储备计划》，“岳阳市建筑材料大市场”地块已被纳入岳阳市计划年度拟入库储备地块，地块编号为TC43060019042，土地面积10公顷，土地性质为集体土地，规划用途为商服用地。本期项目储备面积205,800.00平方米，超过了土地储备计划中地块的面积。

2018年10月18日，岳阳市规划局核发《岳阳市2018年第三十一批次建设用地项目规划红线图》，同意图示红线作为岳阳市2018年第三十一批次建设用地项目之用，该宗地最终以岳阳市人民政府审定的控制性详细规划作为土地出让的依据，红线图有效期为一年。红线内总用地面积是255,014.00平方米，净用地面积是205,810.00平方米。

2019年2月27日，岳阳市国土资源局向岳阳市土储中心出具《关于岳阳建材物流园项目成本测算结论》，根据2019年岳阳市土地储备计划，批准岳阳市土储中心启动对岳阳建材物流园项目收储，该项目收储面积308.7亩，根据集体土地征拆标准及满足七通一平收储需要，核定收储成本总额30,861.59万元。

2019年6月11日，岳阳市土储中心出具《关于岳阳建材物流园项目有关情况的说明》，针对本期项目储备面积超过土地储备计划中地块的面积及规划红线图中项目用地名称与岳阳物流建材园不一致的情况作了说明，具体如下：原岳阳市规划局出具的用地红线图，岳阳建材物流园项目拟以岳阳市第三十一批次项目报批，由于2018年储备计划编制的时候，规划红线图没有正式确定，导致正式红线图与储备计划面积有差异，目前，岳阳市土储中心正组织相关资料报批。

2. 景明路西侧宗地

2018年12月4日，湖南省自然资源厅出具《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），同意对湖南省各市州、

县市区编报的《2019 年度土地储备计划》进行备案。

根据《君山区 2019 年度国有建设用地储备计划》，“景明路以西、洞庭大道以北、永城路以南”地块已经被纳入君山区计划年度拟入库储备地块，地块编号为 TC43061119004，土地面积为 5.33 公顷，土地性质为国有土地。本期项目储备面积 52,771.00 平方米。

2000 年 12 月 19 日，岳阳市人民政府出具（2000）政土字第 099 号《国家建设征（拨）用土地审批单》，申请用地单位是市委机关后勤服务中心，批准用地种类中包含专业菜地 2.1398 公顷、旱土 1.2815 公顷，建设用地 0.5211 公顷。

2006 年 10 月 17 日，湖南省人民政府出具（2006）政国土字第 999 号《农用地转用、土地征收审批单》，申请用地单位是岳阳市国土资源局，申请用地总面积 23.6226 公顷，其中国有建设用地 2.4026 公顷，农用地转用面积 21.22 公顷。

根据君山土储中心于 2019 年 6 月 12 日出具的《关于景明路西侧储备土地审批情况的说明》，景明路西侧储备土地收储面积 79.2 亩，该宗地农用地转用审批手续来源于两张土地批单，其中（2000）政土字第 099 号土地批单使用了 38.5 亩，（2006）政国土字第 999 号土地批单使用了 40.7 亩，以上合计 79.2 亩。

2019 年 1 月 16 日，岳阳市君山区人民政府出具《土地储备决定书》，决定按程序将柳林洲街道松湖社区约 79.2 亩土地使用权予以收购储备，由君山土储中心完成前期工作，并将相关文件资料报君山国土资源分局办理相关手续。

2019 年 1 月 18 日，岳阳市国土资源局君山分局出具《景明路西侧储备土地项目权属说明》，景明路西侧储备土地项目的土地为农垦国有土地，现正在进行农垦国有土地使用权确权登记发证工作。

2019 年 6 月 3 日，君山区柳林洲街道办事处松湖社区居民委员会出具《关于景明路西侧储备土地的情况说明》，君山土储中心拟收储的该宗地，面积 79.2 亩，目前土地收储工作已进入调查摸底阶段，待征地补偿协议正式签订后，居委会将主动配合腾地，确保权属不产生纠纷。

2019 年 6 月 6 日，君山土储中心向岳阳市土储中心发出《关于景明路西侧宗地收储项目成本测算说明》，明确君山土储中心拟对景明路西侧宗地进行收储，目前该宗地正在进行征地拆迁，该项目收储面积 79.2 亩，根据土地征拆标准及满足五通一平收储

需要，核定收储成本总额 909.9118 万元。

2019 年 6 月 10 日，岳阳市规划局核发《景明路西侧宗地收储红线图》，拟将图示红线范围内的土地作为君山土储中心的储备用地。红线内用地面积 52,771 平方米。

3.纸厂鱼池

2018 年 12 月 4 日，湖南省自然资源厅出具《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），同意对湖南省各市州、县市区编报的《2019 年度土地储备计划》进行备案。

根据《君山区 2019 年度国有建设用地储备计划》，“纸厂鱼池”地块已经被纳入君山区既往年度储备土地库存地块，地块编号为 TC43061116003，土地面积为 12.00 公顷。本期项目储备面积 111,980.00 平方米。

根据湖南省国土资源厅规划处出具的《君山区柳林洲街道办事处土地利用总体规划图（2006-2020 年）（2015 年修订版）》及君山土储中心人员的介绍，纸厂鱼池项目地块对应的总体规划图中的报批项目用地为“91 号君山区 2013 年增减挂钩项目建新区（君山区柳林洲镇农贸市场项目）”和“123 号 2015 年双挂构建新区”。

2019 年 1 月 18 日，岳阳市国土资源局君山分局出具《纸厂鱼池储备土地项目权属说明》，纸厂鱼池储备土地项目的土地为农垦国有土地，现正在进行农垦国有土地使用权确权登记发证工作。

2019 年 6 月 3 日，君山土储中心向岳阳市土储中心发出《关于纸厂鱼池宗地收储项目成本测算说明》，明确君山土储中心拟对纸厂鱼池宗地进行收储，目前该宗地正在进行征地拆迁，该项目收储面积 168 亩，根据土地征拆标准及满足五通一平收储需要，核定收储成本总额 1933.1497 万元。

2019 年 6 月 4 日，君山区柳林洲街道办事处旅游路社区居民委员会出具《关于纸厂鱼池储备土地的情况说明》，君山土储中心拟收储的该宗地，面积 168 亩，目前土地收储工作已进入调查摸底阶段，待征地补偿协议正式签订后，居委会将主动配合腾地，确保权属不产生纠纷。

2019 年 6 月 10 日，岳阳市君山区人民政府出具《土地储备决定书》，决定按程序将柳林洲街道濠河村约 168 亩土地使用权予以收购储备，由君山土储中心于 2019 年 8

月 20 日完成前期工作，并将相关文件资料报君山国土资源分局办理相关手续。

2019 年 6 月 10 日，岳阳市规划局核发《纸厂鱼池收储红线图》，同意图示红线范围内的土地作为君山土储中心的储备用地。红线内用地面积 111,980 平方米。

根据岳阳市土储中心、君山土储中心于 2019 年 6 月 12 日出具的《承诺函》，上述 3 个项目所涉项目地块目前均无抵押、质押的情形。

综上所述，本所律师认为：

（一）岳阳市土储中心、君山土储中心具备负责拟收储土地的整理、储备工作的主体资格，符合《管理办法》的规定。

（二）本次发行债券拟实施收储的土地均已纳入土地储备计划或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，且部分土地取得了土地征收批复。本所律师认为，本期债券发行的项目具备准入条件。

（三）本次发行债券拟实施收储的地块——纸厂鱼池，已被纳入君山区既往年度储备土地库存地块，按照湖南省国土资源厅颁发的《湖南省年度土地储备计划编制规范实施细则（修订版）》（2017 年 3 月）第 3.6 条关于“尚未完成储备投资地块”的规定，指的是土地产权关系已经完全理清、已经办理储备土地登记手续，但土地前期开发尚未完成，拟继续开展土地储备后续相关工作的地块。且《君山区 2019 年度国有建设用地储备计划》总表中明确注明入库时间是指收储土地完成登记的时间。但根据 2019 年 1 月 18 日，岳阳市国土资源局君山分局出具的《纸厂鱼池储备土地项目权属说明》，该地块目前正在进行农垦国有土地使用权确权登记发证工作，另根据君山土储中心人员介绍，现尚未完成该地块储备登记。存在已编制的年度土地储备计划与实施细则、收储土地实际不一致的情形。

五、本期专项债券相关文件

（一）专项评价报告

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《湖南省岳阳市 2019 年第二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》（利安达专字[2019]京 A2187 号），本期专项债券发行项目的预期收益和融资平衡情况如下：

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入。通过查询近几年项目周边地块成交情况，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按 GDP 增速 7.7%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.45；按 GDP 增速 7.7%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.11；按 GDP 增速 7.7%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.76。

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，本次评价的岳阳建材物流园项目等 3 个土地储备项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（二）评级报告

中债资信评估有限责任公司对本期专项债券进行信用评级并出具《2019 年湖南省土地储备专项债券（二期）——2019 年湖南省政府专项债券（六期）信用评级》。本期债券的信用等级为 AAA。

六、中介服务机构

（一）会计师事务所

利安达会计师事务所向岳阳市财政局出具了《湖南省岳阳市 2019 年第二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》（利安达专字[2019]京 A2187 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，现持有北京市工商行政管理局朝阳分局于 2018 年 12 月 19 日核发统一社会信用代码：911101050805090096 的《营业执照》、北京市财政局于 2018 年 1 月 17 日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11000154），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岳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，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000E000163031），且 2019 年度考核合格。

本所指派的张小炜律师、郭晓桦律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且二人均通过了 2019 年度年检。

（三）评级机构

根据北京市工商行政管理局西城分局于 2019 年 1 月 29 日颁发的《营业执照》，中债资信评估有限责任公司的经营范围为：信用评级和评估；信用数据征集；信用评估咨询；企业信用评价；企业信用征集、评定；信用风险管理咨询；投资咨询；经济贸易咨询；企业管理咨询；软件开发；计算机系统集成服务；技术咨询；技术服务；数据处理（数据处理中的银卡中心、PUE 值在 1.5 以上的云计算数据中心除外）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中债资信评估有限责任公司已纳入评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单，具备为本期专项债券进行评级的资格。

本所律师认为，为本次发行债券之目的聘请的会计师事务所、律师事务所、评级机构都是依法成立、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、法律风险

（一）法律风险

1. 征地拆迁风险

拟收储的土地涉及地块面积较大，涉及权属较多，拆迁与整备难度较大。受到征地拆迁进程慢的影响，土地供应进程可能无法按照计划进行，这将影响本次发行债券的还本付息。

2. 审批手续延迟风险

本次核查范围内的拟收储土地已经或正在准备履行部分前期手续，征收土地正在报批农用转用手续，尚未取得完整的产权，土地权属、征地拆迁补偿等问题尚未完全落实，存在不确定性，尚待按照《土地储备管理办法》等法律、法规、规范性文件等规定进行后续整理、储备工作。

3.利率波动风险

在本次发行债券存续期内，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土储项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

4.流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时可能存在无法找到交易对象的流动性风险。

5.其他风险

在土地储备过程中，项目会受到外部多种风险的影响，包括受国民经济状况、国家财政政策、货币政策等因素影响，这些因素会导致未来土地出让价格具有不确定性，可能会发生实际出让价格与估算价格的差异。当房地产市场景气时，本项目涉及地块价值可能会上升，且出让周期缩短，但当房地产市场发生市场下行，会导致土地出让时间延迟和价格下行。

（二）风险控制措施

为防范风险，本项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

根据财预〔2017〕62号文第八条的规定，土地储备专项债券资金应由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备，所以，在后续的土地储备专项债券资金使用中，需按照法律规定专款专用，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

八、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期专项债券募集资金将通过转贷方式专项用于披露的土储项目，符合财预〔2017〕62号文等相关文件的要求；偿债保障措施符合财库〔2015〕83号文及财预〔2017〕62号文的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（二）岳阳市土储中心、君山土储中心均系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，符合《管理办法》等相关文件的规定。

（三）本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定。

（四）本次核查范围内，岳阳建材物流园项目、景明路西侧宗地、纸厂鱼池3个地块均已纳入土地储备计划或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作。

（五）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陆份，经本所律师签字并加盖本所公章之日起生效。

（以下无正文）



（本页无正文，为《北京市炜衡律师事务所关于湖南省岳阳市 2019 年第二批土地储备专项债券之法律意见书》的签署页）

北京市炜衡律师事务所（盖章）
主任（签字）：_____

经办律师（签字）：_____

经办律师（签字）：_____

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。

下用于湖南省委 2019 年 12 月 20 日 批准设立并准予执业。

发证机关:

北京市司法局

发证日期:

2016 年 08 月 02 日



律师事务所 执业许可证

(副本)

17月于安阳 2019年 第二批 北京市地方法院 专任法官

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:

发证日期:



2016年 7月 08日

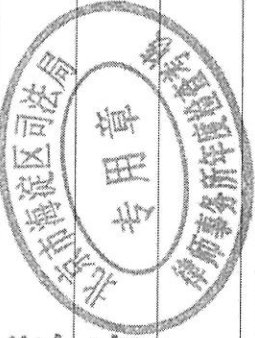
律师事务所登记事项 (一)

名称	北京市炜衡律师事务所
住所	北京市海淀区北四环西路66号 第三极写字楼A座16层 12月25日2019年第2批土地储备发行
负责人	王冰
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1350万元
主管机关	海淀区司法局
批准文号	京司发【1995】86号
批准日期	1995-05-29

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	<p>郝亚超 孙长刚 胡波 珊丹 胡波 肖军 朱庆标 何滨 董梅 杨黎明 李君 高成 刘金海 杨航远 李君 高成 刘金海 杨航远 周利峰 武涛 胡育宏 袁诚惠 郭晓桦 陈建荣 彭逸轩 刘纪伟 陈琦 王帆 李东红 林飞 石宇辰 吴新华 宋全胜 王冰 罗记永 席阳 王保华 侯国晖 唐波 苏婷婷</p> <p>徐立佳 岳见山 梁鹏 姚均昌 梁宇华 唐彬 杨林 龙锦和 徐弛 刘笋 王前 所有 郭蕊 范妮 薛祖望 蒋卫忠 谢友斌 周朋朋 李玲 陈国龙 赵梅 王伴宇 吕小林 吴俊君 杨强 韩海新 富本 曹书敏 谢瑾泽 辛然 马凯 张化宝 陈丰庭 陈伟 唐多敏 戴佳 卫坤 田少华 侯谈 周毅</p>
-------	--

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	北京市海淀区司法局 
考核日期	2019年6月-2020年5月

考核年度	
考核结果	12月15日
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

2019年12月15日
 北京市海淀区司法局
 12月15日

执业机构 北京市炜衡律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101199310597167

法律职业资格
或律师资格证号 (京)司律证字 4302

发证机关 北京市司法局

发证日期 2017 年 05 月 15 日



持证人 张小炜

性 别 男

身份证号 110221197107058318

北京市司法局 2019 年第二批土地调查专业技术人员

律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2018年6月-2019年5月

律师年度考核备案

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

执业机构 北京市炜衡律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200811793178

法律职业资格
或律师资格证号 A20061101030306

发证机关 北京市司法局

发证日期 2017年05月15日



持证人 郭晓粹

性别 女

身份证号 370682197604250821

仅用于北京市2019年第二批土地储备专项检查

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	北京市通州区司法局 专用章
备案日期	2019年6月-2020年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	