

湖南泓锐律师事务所

关于湖南省邵阳市 2019 年第四批 土地储备专项债券之

法 律 意 见 书

(2019) 泓锐意字第 43 号



www.hunanhongrui.cn

湖南省长沙市人民东路 46 号铭诚大厦 26 楼
电话: (0731) 85137788 / 88660690 / 88660691

致邵阳市财政局：

湖南泓锐律师事务所是经中华人民共和国湖南省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所依法接受邵阳市财政局的委托，担任湖南省邵阳市 2019 年第四批土地储备专项债券发行的法律顾问，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》、《土地储备管理办法》[国土资规(2017)17 号]等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

湖南泓锐律师事务所

目 录

释义与简称.....	1
声明.....	2
正文.....	4
一、 本次债券发行的主体及依据.....	4
二、 预期偿债资金来源.....	4
三、 募集资金使用.....	5
（一） 土地储备机构的资质.....	5
（二） 本次债券的使用限制.....	6
四、 信息披露文件.....	11
五、 信用评级.....	11
六、 中介机构及相关文件.....	11
（一） 会计师事务所.....	11
（二） 评级机构.....	12
（三） 律师事务所.....	12
七、 结论性意见.....	13

释义与简称

在本意见书中,下列简称和术语具有以下含义:

本法律意见书	指	《湖南泓锐律师事务所关于湖南省邵阳市 2019 年土地储备专项债券之法律意见书》
本所	指	湖南泓锐律师事务所
本所律师	指	彭贤交律师、曹启秀律师
土地储备专项债券	指	地方政府为土地储备发行,以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。
本次债券	指	湖南省邵阳市 2019 年土地储备专项债券
本次债券发行前期准备工作	指	邵阳市土储中心为本次债券发行所从事的前期准备工作
邵阳市土储中心	指	邵阳市土地储备中心
洞口县土储中心	指	洞口县土地储备中心
会计师事务所	指	湖南天平正大有限责任会计师事务所
《专项审核报告》	指	湖南天平正大有限责任会计师事务所出具的《关于湖南省邵阳市 2019 年第四批土地储备专项债券项目项目收益与融资自求平衡专项审核报告》(编号为湘天会专字[2019]216 号)
《评级报告》	指	《2019 年湖南省土地储备专项债券(四期)—2019 年湖南省政府专项债券(二十一期)信用评级报告》
《信息披露文件》	指	《湖南省邵阳市 2019 年第四批土地储备专项债券项目预期收益与融资平衡方案》
《土地储备机构名录》(2018 年版)	指	湘国土资办发[2018]128 号所列《湖南省土地储备机构名录(2018 年版)》
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》

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《管理办法》、《土地储备管理办法》[国土资规(2017) 17 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。

3、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，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与邵阳市财政局签署的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5、邵阳市、洞口县土储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。邵阳市、洞口县土储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。

6、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，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、邵阳市土储中心、

洞口县土储中心或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7、本所律师仅就与本次准备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、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8、本法律意见书仅供本次债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、本次债券发行的主体及依据

根据《信息披露文件》，本次政府专项债券的发行主体是湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级人民政府。

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。本次债券发行的额度 23,400 万元在专项债务限额 677 亿元的可发行额度内。

二、预期偿债资金来源

依据《专项审核报告》，经专项审核，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，本次评价的邵阳市、洞口县 9 个土地储备项目，预期土地出让收入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，实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的邵阳市、洞口县土储中

心的土地储备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和利息，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。

三、募集资金使用

(一) 土地储备机构的资质

1、邵阳市土储中心现持有邵阳市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，邵阳市土地储备中心的基本信息情况如下：

社会信用统一代码	124305004488114260
名称	邵阳市土地储备中心
宗旨和业务范围	依法国土储备,规范土地市场秩序。土地储备、土地储备资金管理
住所地	邵阳市西湖路国土大厦
法定代表人	王延良
经费来源	财政拨款
注册资本	5000 万元人民币
举办单位	邵阳市国土资源局
有效期	2016 年 9 月 20 日至 2021 年 9 月 20 日
登记管理部门	邵阳市事业单位登记管理局

根据律师核查，邵阳市土储中心被列入《土地储备机构名录》(2018 年版)，属于纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，符合《管理办法》第二条之规定。

2、洞口县土储中心现持有洞口县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，洞口县土地储备中心的基本信息情况如下：

社会信用统一代码	12430525736783327A
----------	--------------------

名称	洞口县土地储备中心
宗旨和业务范围	加强对国有土地供给的宏观调控城镇规划区内各类建设用地的征用开发出让和收购储备工作并对储备土地进行招标、拍卖、或挂牌出让。
住所地	洞口县洞口镇雪峰东路
法定代表人	戴伟建
经费来源	全额拨款
注册资本	135 万元人民币
举办单位	洞口县国土资源局
有效期	2017 年 7 月 3 日至 2020 年 3 月 31 日
登记管理部门	洞口县事业单位登记管理局

根据律师核查，洞口县土储中心被列入《土地储备机构名录》（2018 年版），属于纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，符合《管理办法》第二条之规定。

（二）本次债券的使用限制

1、依据邵阳市土储中心提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金由邵阳市土储中心专项用于土地储备。

2、依据邵阳市土储中心提供的相关资料，邵阳市土储中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下：

（1）邵阳市宝庆新城商住区一期 3-7#土地储备项目

项目（地块）名称	邵阳市宝庆新城商住区一期 3-7#土地储备项目
坐落地区	邵阳市
四至范围	西临邵石南路，北临立新路，南临邵阳大道，东临未开发地
土地规划性质	商住
储备面积	24,852 平方米
储备开始时间	2019 年 11 月
计划出让时间	2023 年 5 月
项目总需求	2,295.94 万元
本次债券发行金额	1,600 万元
土地现状	1、该地块于 2011 年经湖南省人民政府批准用地，批准文号为（2011）政国土字第 1217 号。该地块正准备按程序进行征地拆迁工作，现为集体土地。地块正在土地报批阶

	<p>段尚未开始三通一平的工作，预计 2022 年 3 月完成土地平整。</p> <p>2、项目实施方为邵阳市土储中心。</p> <p>3、该地块权属清晰，无抵押、无诉讼。</p>
--	--

(2) 邵阳市宝庆新城商住区一期 1-15a#土地储备项目

项目（地块）名称	邵阳市宝庆新城商住区一期 1-15a#土地储备项目
坐落地区	邵阳市
四至范围	西临宝科苑商住区，北临立新路，南临邵阳大道，东临邵石南路
土地规划性质	商住
储备面积	14,393 平方米
储备开始时间	2019 年 11 月
计划出让时间	2023 年 5 月
项目总需求	1,721.84 万元
本次债券发行金额	1,200 万元
土地现状	<p>1、该地块于 2011 年经湖南省人民政府批准用地，批准文号为（2011）政国土字第 1217 号。该地块正准备按程序进行征地拆迁工作，现为集体土地。地块正在土地报批阶段尚未开始三通一平的工作，预计 2022 年 3 月完成土地平整。</p> <p>2、项目实施方为邵阳市土储中心。</p> <p>3、该地块权属清晰，无抵押、无诉讼。</p>

(3) 邵阳市北塔二期控规 04-10#土地储备项目

项目（地块）名称	邵阳市北塔二期控规 04-10#土地储备项目
坐落地区	邵阳市
四至范围	西临雪峰北路，北临新林路，东临资州路，南临规划地块
土地规划性质	商住
储备面积	27,633 平方米
储备开始时间	2019 年 12 月
计划出让时间	2023 年 12 月
项目总需求	2,905.70 万元
本次债券发行金额	2,000 万元
土地现状	<p>1、该地块已纳入 2020 年土地储备计划，正在进行土地报批，待土地批回后按程序进行征地拆迁工作，现为集体土地。地块正在土地报批阶段尚未开始三通一平的工作，预计 2022 年 10 月完成土地平整。</p> <p>2、项目实施方为邵阳市土储中心。</p>

	3、该地块权属清晰，无抵押、无诉讼。
--	--------------------

(4) 邵阳市北塔二期控规 04-11#土地储备项目

项目（地块）名称	邵阳市北塔二期控规 04-11#土地储备项目
坐落地区	邵阳市大祥区
四至范围	西临胜利路，北临新林路，东临资州路，南临魏源路
土地规划性质	商住
储备面积	33,662 平方米
储备开始时间	2019 年 12 月
计划出让时间	2023 年 12 月
项目总需求	4,860.54 万元
本次债券发行金额	3,400 万元
土地现状	1、该地块已纳入 2020 年土地储备计划，正在进行土地报批，待土地批回后按程序进行征地拆迁工作，现为集体土地。地块正在土地报批阶段尚未开始三通一平的工作，预计 2022 年 10 月完成土地平整。 2、项目实施方为邵阳市土储中心。 3、该地块权属清晰，无抵押、无诉讼。

(5) 邵阳市北塔二期控规 04-8#土地储备项目

项目（地块）名称	邵阳市北塔二期控规 04-8#土地储备项目
坐落地区	邵阳市
四至范围	西临雪峰北路，北临崑山路，东临胜利路，南临新林路
土地规划性质	商住
储备面积	21,391 平方米
储备开始时间	2019 年 12 月
计划出让时间	2023 年 12 月
项目总需求	2,864.28 万元
本次债券发行金额	2,000 万元
土地现状	1、该地块已纳入 2020 年土地储备计划，正在进行土地报批，待土地批回后按程序进行征地拆迁工作，现为集体土地。地块正在土地报批阶段尚未开始三通一平的工作，预计 2022 年 10 月完成土地平整。 2、项目实施方为邵阳市土储中心。 3、该地块权属清晰，无抵押、无诉讼。

(6) 邵阳市北塔二期控规 04-9#土地储备项目

项目（地块）名称	邵阳市北塔二期控规 04-9#土地储备项目
坐落地区	邵阳市
四至范围	西临胜利路，北临崑山路，东临资州路，南临新林路
土地规划性质	商住
储备面积	22,696 平方米
储备开始时间	2019 年 12 月
计划出让时间	2023 年 12 月
项目总需求	3,430.27 万元
本次债券发行金额	2,400 万元
土地现状	<p>1、该地块已纳入 2020 年土地储备计划，正在进行土地报批，待土地批回后按程序进行征地拆迁工作，现为集体土地。地块正在土地报批阶段尚未开始三通一平的工作，预计 2022 年 10 月完成土地平整。</p> <p>2、项目实施方为邵阳市土储中心。</p> <p>3、该地块权属清晰，无抵押、无诉讼。</p>

（7）邵阳市桃花新城 14-02#土地储备项目

项目（地块）名称	邵阳市桃花新城 14-02#土地储备项目
坐落地区	邵阳市
四至范围	西临规划支路，北临新城大道，东临邵檀路，南临规划支路
土地规划性质	商住
储备面积	44,069 平方米
储备开始时间	2019 年 12 月
计划出让时间	2023 年 12 月
项目总需求	5,748.32 万元
本次债券发行金额	4,000 万元
土地现状	<p>1、该地块已纳入 2020 年土地储备计划，正在进行土地报批，待土地批回后按程序进行征地拆迁工作，现为集体土地。地块正在土地报批阶段尚未开始三通一平的工作，预计 2022 年 10 月完成土地平整。</p> <p>2、项目实施方为邵阳市土储中心。</p> <p>3、该地块权属清晰，无抵押、无诉讼。</p>

（8）邵阳市桃花新城 14-07#土地储备项目

项目（地块）名称	邵阳市桃花新城 14-07#土地储备项目
坐落地区	邵阳市
四至范围	西临邵檀路，北临新城大道，东临未开发地块，南临未开发地块

土地规划性质	商住
储备面积	40,099 平方米
储备开始时间	2019 年 12 月
计划出让时间	2023 年 12 月
项目总需求	5,500.68 万元
本次债券发行金额	3,800 万元
土地现状	<p>1、该地块已纳入 2020 年土地储备计划，正在进行土地报批，待土地批回后按程序进行征地拆迁工作，现为集体土地。地块正在土地报批阶段尚未开始三通一平的工作，预计 2022 年 10 月完成土地平整。</p> <p>2、项目实施方为邵阳市土储中心。</p> <p>3、该地块权属清晰，无抵押、无诉讼。</p>

2、依据洞口县县土储中心提供的相关资料，洞口县土储中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下：

(1) 怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目

项目（地块）名称	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目
坐落地区	洞口镇报木村、岩山镇寨背村
四至范围	北临鸿兴路，西临城东大道，南临铁路线，东临东旭路
土地规划性质	物流仓储用地
储备面积	26.0459 公顷
储备开始时间	2019 年 3 月
计划出让时间	2024 年 6 月
项目总需求	14,820 万元
本次债券发行金额	3,000 万元
土地现状	<p>1、2016 年 5 月 30 日洞口县国土资源局以洞国土字预审字[2016]10 号文通过该项目用地预审，2016 年 6 月 3 日洞口县发展和改革局以洞发改审[2016]125 号文件同意实施该项目。该项目已经省人民政府会审通过，下发了缴款通知书，且已缴纳项目报批税费，准备去湖南省自然资源厅取回批文，批文取回后立即依照程序实施征地拆迁及土地平整工作。</p> <p>2、项目实施方为洞口县土储中心。</p> <p>3、该地块权属清晰，无抵押、无诉讼。</p>

四、信息披露文件

根据《湖南省邵阳市 2019 年第四批土地储备专项债券项目预期收益与融资平衡方案》并经本所律师核查，《信息披露文件》包含了债券情况、区域情况、项目情况、财政经济情况、资金平衡等主要内容。

本所认为：《信息披露文件》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，《信息披露文件》引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。

五、信用评级

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）为本次政府专项债券出具《2019 年湖南省土地储备专项债券(四期)—2019 年湖南省政府专项债券(二十一期)信用评级报告》，本期债券信用等级为 AAA。

六、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

湖南天平正大有限责任会计事务所受邵阳市土储中心委托为本次债券发行出具《专项审核报告》，会计师事务所及经办会计师现持有如下资质文件：

1、长沙市工商行政管理局芙蓉分局登记颁发的营业执照，统一社会信用代码为 91430102712106647L。

2、湖南省财政厅核发的执业证书，证书序号为 NO.023025。

3、经办会计师陈陟亮持有的编号为 430100040008 的《注册会计师证》。

4、经办会计师江帅持有的编号为 430100040041 的《注册会计师证》。

综上，湖南天平正大有限责任会计师事务所具备出具本次债券发行《专项审核报告》的资格。

（二）评级机构

中债资信评估有限责任公司为本期债券的评级机构并出具《评级报告》，现持有如下资质文件：

1、中债资信评估有限责任公司现持有北京市工商行政管理局于 2019 年 1 月 29 日核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 的《营业执照》。

2、中债资信评估有限责任公司在中国人民银行于 2014 年 6 月 6 日公布的《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》中。

3、中债资信评估有限公司在《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。

综上，中债资信评估有限公司系依法成立且合法存续的评级机构，具备为本期债券发行出具信用评级的资质。

（三）律师事务所

本所受邵阳市土储中心委托担任本次债券发行的法律顾问，并出具本法律意见书。本所及经办律师现持有如下资质文件：

1、湖南省司法厅核发的统一社会信用代码为 31430000444886447X 的《律师事务所执业许可证》；

2、经办律师彭贤交持有的执业证号为 14301200710591070 的《中华人民共和国律师执业证》；

3、经办律师曹启秀持有的执业证号为 14301200411672494 的《中华人民共和国律师执业证》；

综上，本所律师具备出具本次债券发行的法律意见书的资格。

七、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本次政府专项债券发行主体是湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级人民政府，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》，本次政府专项债券发行额度在湖南省专项债券的可发行额度内；

（二）本次土地储备专项债券发行额度为 23,400.00 万元，未超过本次政府专项债券发行额度；

（三）本期债券发行的项目具备准入条件；

（四）土地储备机构作为本期债券项目实施主体，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；

（五）为本期债券发行提供服务的审计评估机构、评级机构、法律顾问均具备相应的从业资质；

（六）本次核查范围内的拟收储土地尚待按照《管理办法》、《土地储备管理办法》[国土资规（2017）17号]等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

—————以下无正文—————

(本页无正文，为《湖南泓锐律师事务所关于 湖南省邵阳市 2019 年
第四批土地储备专项债券之法律意见书》签署页)



湖南泓锐律师事务所

负责人:

经办律师:

经办律师:

2019年9月16日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31430000444886447X

湖南泓锐

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 01月 02日

No. 70079935

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖南德锐律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14301200710591070

法律职业资格
或律师资格证号 A20054301050039

持证人 彭智文

性别 男

发证机关 湖南省司法厅

身份证号 430103197310204516

发证日期 2018年05月17日



律师年度考核备案

考核年度	二〇一七
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2019年5月31日前有效

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 湖南泓锐律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 L4301200411672494

法律职业资格
或律师资格证号 0024300000528

持证人 费启秀

性 别 女

身份证 362823197202103967

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2016 年 2 月 日

律师年度考核备案

考核年度	2017
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2019年5月31日前

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

