



啓元律師事務所  
Qiyuan Law Firm

湖南啓元律師事務所

关于湖南省怀化市2019年第四批土地储备

专项债券之

法律意见书



啓元律師事務所  
Qiyuan Law Firm

湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层 410007

电话：( 0731 ) 82953-778

传真：( 0731 ) 82953-779

网站：www.qiyuan.com

# 目 录

第一节 释 义.....	4
第二节 正 文.....	5
一、本期债券发行的依据.....	5
二、本期债券发行的额度申请及主体.....	5
三、土地储备中心的主体资格.....	5
四、第三方评估机构的合法性.....	8
五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	8
六、拟收储土地项目调查情况.....	9
七、发行文件的完备性.....	11
第三节 结论意见.....	13

**致：怀化市财政局**

湖南启元律师事务所（以下简称“本所”）接受怀化市财政局的委托，担任发行湖南省怀化市 2019 年第四批土地储备专项债券（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，为本期债券发行出具法律意见书。

本所根据《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库[2015]64 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强土地储备管理工作的通知》（湘政办发[2016]76 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预[2018]209 号）等有关法律、法规及规章的有关规定，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。

为出具本法律意见书，本所对与出具本法律意见书有关的所有文件、资料进行了核查、验证。本所出具本法律意见书，是基于发行人已声明向本所提供的与本次发行有关的文件、资料均为真实、准确、完整，文件上的盖章与签字均为真实有效，复印件与原件一致。

本法律意见书仅根据截至本法律意见书签署日前已经存在或发生的事实，以及本所对该等事实的了解和对中华人民共和国有关法律的理解而发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而本所无法得到完整证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人、会计师或其他机构出具的有关文件、资料发表法律意见。

本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、评估等专业事项发表意见。本法律意见书对有关评估报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据或结论的真实性、准确性、完整性做出任何明示或默示保证，本所也不具有核查或评价该等数据或结论的适当资格。

本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的而使用，本所同意发行人将本法律意见书作为本次发行的必备法律文件随同其他材料一同上报有关部门，并依法承担相应的法律责任。非经本所书面同意，本法律意见书不得用于其他任何目的。

## 第一节 释 义

在本法律意见书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

发行人	指	湖南省人民政府
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《信息披露文件》	指	《关于 2019 年湖南省（怀化市）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）之信息披露文件》
《专项评价报告》	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的《中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于湖南省怀化市 2019 年第四批土地储备项目专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》
《评级报告》	指	中债资信评估有限责任公司出具的《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
中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
中债资信评估	指	中债资信评估有限责任公司
本法律意见书	指	《湖南启元律师事务所关于湖南省怀化市 2019 年第四批土地储备专项债券之法律意见书》
本所	指	湖南启元律师事务所
本所律师	指	本所经办本次发行的签字律师
元	指	人民币元

## 第二节 正文

### 一、本期债券发行的依据

根据《信息披露文件》，本期怀化市本级土地储备专项债券的发行额度为人民币 10000 万元，洪江区土地储备专项债券的发行额度为人民币 1000 万元。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 1.1 亿元在专项债务限额 677 亿元的可发行额度内。

### 二、本期债券发行的额度申请及主体

#### （一）发行额度申请

2019 年湖南省怀化市土地储备项目本期债券募集资金申请额度为 1.1 亿元，包含怀化市本级 10000 万元额度、洪江区 1000 万元额度。

#### （二）发行主体

根据《信息披露文件》记载，本期债券的发行主体为湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

据此，本所律师认为，本期债券发行的额度申请及发行主体符合相关规定。

### 三、土地储备中心的主体资格

#### （一）怀化市土地储备中心

2002年6月24日，怀化市机构编制委员会办公室下发《关于设立怀化市土地储备中心的批复》（怀编办[2002]36号），同意设立怀化市土地储备中心，其主要职责为：根据土地利用总体规划和城市建设总体规划以及市场需求情况，编制土地储备规划和计划；执行土地行政主管部门批准的年度和中长期土地储备计划；按照怀化市土地储备实施办法储备和管理土地；筹措管理使用土地储备资金；负责规划区内储备土地的前期开发工作，做好开发土地的招商引资和投入市场的前期准备工作，配合做好土地出让的其他工作；负责土地储备综合统计，定期向土地行政主管部门报告运作情况等。

怀化市土地储备中心现持有怀化市事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为124312007406356778的《事业单位法人证书》：其宗旨和业务范围系为国家和人民生活建设提供土地储备保障，储备土地管理，土地储备规划和计划的编制及执行，土地储备资金的筹措，规划区内储备土地的前期开发（相关社会服务）；住所为湖南省怀化市锦溪北路；法定代表人为李云龙；经费来源为经费自理；开办资金为1888.7万元；举办单位为怀化市国土资源局；有效期为2017年10月17日至2022年10月17日。

2018年7月17日，湖南省国土资源厅办公室下发《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），怀化市土地储备中心在国土资源部土地储备机构名录中，名录代码为TC431200。

据此，本所律师认为，怀化市土地储备中心系怀化市机构编制委员会批准设立的具有独立法人资格的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

## （二）怀化市洪江区土地收购储备中心

2013年1月19日，洪江区机构编制委员会下发《关于设立怀化市洪江区土地收购储备中心的批复》（洪区编[2013]2号），同意设立怀化市洪江区土地收购储备中心，主要职责为：负责本城区范围内所有存量及增量建设用地的收购储备工作；负责制定本城区范围内的土地收购储备计划并上报区土地收购储备中心纳入全区的计划；承担本城区范围内储备土地业主的职责，负责开展增量储备土地的选址、报批、及“三通一平”等前期工作，负责存量土地的地块平整等土地出让前期基础工作；负责将符合上市条件的地块及时移交区土地交易中心上市交

易；负责筹集本城区收购储备土地所需的各项费用；在区政府有关职能部门的协助下，负责做好收购储备土地前期准备工作和开发土地的招商引资、投入市场的前期筹备工作，配合有关部门做好土地出让（租赁）工作；建立土地收购储备信息系统，做好土地收购储备的综合统计工作，提供项目建设用地等服务工作；完成区政府和区土地收购储备委员会交办的其他工作。

怀化市洪江区土地收购储备中心现持有怀化市洪江区事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为 12431231062201502B 的《事业单位法人证书》：其宗旨和业务范围系负责本区域范围内所有存量及增量建设用地的收购储备工作，负责制定本区域范围内的土地收购储备计划并上报区土地收购储备中心纳入全区的计划，承担本城区范围内储备土地业主的职责，负责落实开展增量储备土地的选址、报批及“三通一平”等前期工作，负责存量土地的地块平整等土地出让前期基础工作，负责将符合上市条件的地块及时移交区土地交易中心上市交易，负责筹集本城区收购储备土地所需要的各项费用，在区政府有关职能部门的协助下，负责做好收购储备土地前期准备工作和开发土地的招商引资，投入市场的前期筹备工作，配合有关部门做好土地出让（租赁）工作，建立土地收购储备信息系统，做好土地收购储备的综合统计工作，提供项目建设用地等服务工作，完成区政府和区土地收购储备委员会交办的其他工作；住所为洪江区国土资源局内；法定代表人为毛冬英；经费来源为全额拨款；开办资金为 3 万元；举办单位为怀化市洪江区国土资源局，有效期为 2017 年 8 月 25 日至 2022 年 8 月 25 日。

2018 年 7 月 17 日，湖南省国土资源厅办公室下发《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），怀化市洪江区土地收购储备中心在国土资源部土地储备机构名录中，名录代码为 TC431251。

据此，本所律师认为，怀化市洪江区土地收购储备中心系怀化市洪江区机构编制委员会批准设立的具有独立法人资格的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

## 四、第三方中介机构的合法性

### （一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由中审华湖南分所出具。

中审华湖南分所系经湖南省财政厅核发编号为 503717 号《会计师事务所执业证书》（统一社会信用代码为 91430100051659075E）并依法注册成立的会计师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，中审华湖南分所具备为本次发行出具专项评估报告的资格。

### （二）评级机构

本次准备工作中的《评级报告》由中债资信评估出具。

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核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 号《营业执照》，在中国人民银行及中国银行间市场交易商协会官方网站公示的“评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单”中。

据此，本所律师认为，中债资信评估具备为本次发行出具评级报告的资格。

### （三）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由湖南启元律师事务所出具。

湖南启元律师事务所系经湖南省司法厅核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000G00383802M）并依法注册成立的律师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

## 五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据土地储备中心提供的资料，本次核查范围内拟收储土地的基本情况如

下:

县市区	项目名称	项目地块四至范围	面积 (亩)	土地规 划性质	列入拟收储土 地依据	他项 权利
怀化市本 级	应民路东侧、 澳海紫东府 片区用地	应民路以东，北环路以 西，迎丰路以北，四方 路以南	1008	商住用 地	怀化市人民政府《关于 2019 年度怀化市本 级土地储备计 划的批复》（怀 政函[2019]32 号）	不存在抵 （质）押 等他项权 利
	通讯器材及 周边棚改项 目片区用地	南环路南北两侧，高堰 路以北，湖天南路以西， 太平溪以东	915	商住用 地		
怀化市洪 江区	洪江区工业 园土地储备 项目	恒光化工以东，沅江以 南，公溪河以西，洪安 公路以北	460	工业用 地	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）	
	洪江区造纸 厂土地储备 项目	东至萝卜湾，西至长寨， 南至洪安公路，北至沅 江	210	工业用 地		

## 六、拟收储土地项目调查情况

### (一) 应民路东侧、澳海紫东府片区用地项目

本项目计划总投资合计 100800 万元,拟自筹资金 0 元,本次拟申请土地储备项目债券资金额度 5000 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 100800 万元,假设融资利率 3.82%,期限五年,每年年末支付利息,第五年年末偿还本金,该项目应偿还本息为 120052.8 万元。根据中审华湖南分所出具的《专项评价报告》,本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,土地出让收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平,估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入,并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为:按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 1.69;按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 1.65;按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 1.61。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

## **（二）通讯器材及周边棚改项目片区用地项目**

本项目计划总投资合计 68625 万元，拟自筹资金 0 元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 5000 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 68625 万元，假设融资利率 3.82%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 81732.4 万元。根据中审华湖南分所出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.26；按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.21；按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.16。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

## **（三）洪江区工业园土地储备项目**

本项目计划总投资合计 11743 万元，拟自筹资金 4000 元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 300 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 7743 万元，假设融资利率 3.82%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 9221.9 万元。根据中审华湖南分所出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.21；

按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.18；按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.15。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

#### **（四）洪江区造纸厂土地储备项目**

本项目计划总投资合计 5200 万元，拟自筹资金 1700 元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 700 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 3500 万元，假设融资利率 3.82%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 4168.5 万元。根据中审华湖南分所出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.22；按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.19；按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.16。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

### **七、发行文件的完备性**

#### **（一）信息披露文件**

根据《信息披露文件》记载并经本所律所核查，《信息披露文件》包含了区域情况、债券情况、项目情况、资金平衡等主要内容。

#### **（二）专项评价报告**

中审华湖南分所为本次发行出具《中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖

南分所关于湖南省怀化市 2019 年第四批土地储备项目专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》，该《专项评价报告》认为，本次土地储备项目“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”。

### （三）评级报告

中债资信评估为本次发行出具《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，该《评级报告》认为，2019 年湖南省怀化市土地储备专项债券（四期）的债项评级结果为 AAA。

### （四）法律意见书

本所为本次发行出具《湖南启元律师事务所关于湖南省怀化市 2019 年第四批土地储备专项债券之法律意见书》，本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，认为本期债券发行不存在实质性法律障碍。

### 第三节 结论意见

本所律师认为：

（一）怀化市土地储备中心、怀化市洪江区土地收购储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格，本次发行符合《管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已获取相关政府批准文件，具备土地储备债券项目准入条件，且项目地块不存在其他抵押、质押和其他权利限制情形。

（三）本期债券发行拟投资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。

（四）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、评级机构、律师事务所均具备相应的业务资质，且信息披露文件完备，符合相关要求。

综上，本所律师认为：发行人本期债券发行不存在实质性法律障碍。

本《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

本法律意见书正本一式陆份，由本所经办律师签字并经本所盖章后生效，壹份由本所留存，其余伍份交发行人，各份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为《法律意见书》之签字盖章页）

(本页无正文，系《湖南启元律师事务所关于湖南省怀化市 2019 年第四批土地储备专项债券之法律意见书》签字盖章页)

湖南启元律师事务所(公章)

负责人:

丁少波

经办律师:

李荣

经办律师:

甘露

2019 年 9 月 16 日

# 律师事务所执业许可证

31430000G00383802M

统一社会信用代码:

湖南启元

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:

2017年 12月 29日



No. 70079932

中华人民共和国司法部监制

# 律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31430000G00383802M

湖南启元

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:



律师事务所登记事项（一）

名称	湖南启元律师事务所
住所	湖南省长沙市芙蓉中路二段359号佳天国际新城A座17层
负责人	丁少波
组织形式	普通合伙
设立资产	10万元
主管机关	长沙市司法局
批准文号	湘司律（94）59号
批准日期	1994年07月12日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	蔡波, 陈金山, 丁少波, 李荣, 廖青云, 刘长河, 袁爱平, 朱志怡, 邹棒
-----	--



# 律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

# 律师事务所年度考核记录

考核年度	2018
考核结果	合格
考核机关	北京市司法局
考核日期	

考核年度	二〇一八
考核结果	合格
考核机关	北京市司法局
考核日期	2019年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构

湖南启元律师事务所



执业证类别

专职律师

执业证号

11301199410794055

法律职业资格  
或律师资格证号

湘司律证字4033号

持证人

丁少波

性别

男

发证机关



发证日期

2018年

日

身份证号

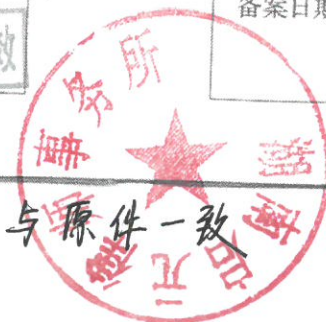
432622196908160030

### 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	二〇一八
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2019年4月



执业机构

湖南益正律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

14301200310997547

法律职业资格  
或律师资格证号

1820173080218

发证机关

湖南省司法厅

发证日期

2018 年 05 月 18 日

持证人

性别

身份证号



张亮

男

430121197308262410

### 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	二〇一八
考核结果	称 职
备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2019年4月

与原件一致

执业机构 湖南启元律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301201211185839

法律职业资格  
或律师资格证号 20094201110113



持证人 甘露

性 别 女

发证机关 湖南省司法厅

身份证号 421121198210126641

发证日期 2012年1月6日

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一八
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2019年4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	

