

国浩律师（长沙）事务所
关于 2019 年湖南省（益阳市）
土地储备专项债券(一期)
—2019 年湖南省政府专项债券(一期)之
法律意见书



國浩律師（長沙）事務所
GRANDALL LAW FIRM (CHANGSHA)

北京 • 上海 • 深圳 • 杭州 • 广州 • 昆明 • 天津 • 成都 • 宁波 • 福州 • 西安 • 南京 • 南宁 • 济南

重庆 • 苏州 • 长沙 • 太原 • 武汉 • 贵阳 • 乌鲁木齐 • 郑州 • 石家庄

香港 • 巴黎 • 马德里 • 硅谷 • 斯德哥尔摩 • 纽约

湖南省长沙市湘江中路保利国际广场 B3 栋 17 楼

邮编：410000

网址/Website: <http://www.grandall.com.cn>

二〇一九年三月

目录

目录.....	1
第一部分 引言.....	3
一、释义.....	3
二、律师应声明的事项.....	4
第二部分 正文.....	5
一、本期债券发行的实质条件.....	5
二、土地储备机构的资格.....	5
三、土地储备的情况.....	6
四、发行文件.....	8
五、中介服务机构.....	9
六、结论.....	10

国浩律师（长沙）事务所

关于 2019 年湖南省（益阳市）

土地储备专项债券（一期）

—2019 年湖南省政府专项债券（一期）

之

法律意见书

致：益阳市财政局

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，国浩律师（长沙）事务所（以下简称“本所”）作为 2019 年湖南省（益阳市）土地储备专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）实施方案的法律评价机构，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：

土地储备机构	益阳市土地储备发展中心
本所	国浩律师（长沙）事务所
中审华	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
本期债券	2019 年湖南省（益阳市）土地储备专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）
投资项目	2019 年湖南省（益阳市）土地储备专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）对应投资项目
《信息披露文件》	《2019 年湖南省（益阳市）土地储备专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）信息披露文件》
《信用评级报告》	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（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）信用评级》
《专项评价报告》	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于 2019 年湖南省（益阳市）土地储备专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《土地储备管理办法》	《土地储备管理办法》（2018 修订）（国土资规[2017]17 号）
《管理办法》	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）

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。

2. 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。本所出具本法律意见书，是基于委托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，提供的复印件与原件一致，且文件上的盖章与签字均为真实有效。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，并取得了相关单位及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、本期债券发行的实质条件

1. 发行依据

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。全国人大常委会要求，各省、自治区、直辖市人民政府按照国务院批准的提前下达限额编制预算，经本级人民代表大会批准后执行。2019年省级预算拟安排一般债务限额138亿元；其余限额409亿元（包括一般债务限额165亿元，专项债务限额244亿元）拟全部下达市县。”根据《湖南省财政厅关于下达2019年第一批地方政府新增债务限额的通知》（湘财预[2019]31号）文件，2019年湖南省政府专项债券（一期）中益阳市本级的可发行债券额度为3.04亿元。本期债券发行的额度1亿元在2019年湖南省政府专项债券244亿元的可发行额度内，也在2019年益阳市本级政府专项债券3.04亿元的可发行额度内。

2. 发行额度申请

2019年湖南省（益阳市）土地储备专项债券（一期）—2019年湖南省政府专项债券（一期）项目募集资金规模为1亿元，全部用于益阳市本级。

3. 发行主体

本期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政府。

综上，本所律师认为：本期债券发行主体符合相关法律法规之规定，本期债券发行的总额度在湖南省2019年预算调整方案专项债券的可发行额度内。

二、土地储备机构的资格

1. 土地储备机构的基本情况

(1) 益阳市土地储备发展中心

名称	益阳市土地储备发展中心
统一社会信用代码	124309004468851736
住所	益阳市龙州南路 299 号
法定代表人	贺国伟
经费来源	财政补助(全额)
开办资金	2823 万元
类型	事业单位
业务范围	根据《益阳市土地储备暂行办法》代表市人民政府负责对中心城区土地实施储备制度
举办单位	益阳市国土资源局
证书有效日期	2016 年 3 月 25 至 2021 年 3 月 31 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), 益阳市土地储备发展中心已纳入湖南省自然资源厅名录管理的土地储备机构。其中:

益阳市土地储备发展中心的名录代码为 TC430900; 批准单位为益阳市机构编制委员会; 批准文号为益编办发[2003]17 号; 行政隶属是益阳市国自然资源和规划局。

综上, 本所律师认为: 益阳市土地储备发展中心系经批准成立、具有独立的法人资格, 且被纳入自然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。

三、土地储备的情况

根据益阳市土地储备发展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, 投资项目的基本情况如下:

1. 项目地块概述

益阳市本级土地储备项目由益阳市土地储备发展中心作为土地储备机构, 共

收储一个项目 3 宗土地，拟收储土地面积共计 292.83 亩（195222.44 平方米），拟作教育用途。

益阳市本级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	项目位置	规划用途	储备面积	收储时间	预计出让时间	本次债券发行金额
1	益阳城市学院朝阳校区	益阳大道北侧、康复路西侧	教育用地	195222.44	2019 年	2019-2023 年	10000
合计				195222.44			10000

2. 项目地块情况

益阳市土地储备发展中心于 2018 年 9 月 15 日，通过与湖南银城基础建设置业有限公司、益阳市城市建设投资开发有限公司、益阳市人民政府、湖南轨道交通控股集团有限公司签订《城市学院朝阳校区土地使用权有偿收回协议》的方式，拟收回湘（2018）益阳市不动产权第 0006907、0006908、0006914 号土地使用权（三宗土地合计 195222.44 平方米，即本项目地块）。

3. 项目地块抵质押情况

根据益阳市土地储备发展中心说明并经本所核查，上述土地储备项目均不存在抵质押情况。

综上，本所律师认为：本期债券发行的项目已由自然资源管理部门启动收回，依据《土地管理法》《土地储备管理办法》等相关法律、法规及规范性文件，该项目地块已具备了收储条件，同时项目地块不存在抵质押等权利限制，本期债券发行的项目具备准入条件。

四、发行文件

1. 信息披露文件

根据《2019 年湖南省（益阳市）土地储备专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）信息披露文件》及其附件《湖南省（益阳市）2019 年土地储备专项债券项目基本情况表》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、资金平衡、风险评估、主管部门责任等主要内容。

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。

2. 评级报告

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）就本次发行出具了《2019 年湖南省土地储备专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）信用评级》，认为本期土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本期发行债券信用等级为 AAA。

3. 专项评价报告

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所（以下简称“中审华”）针对本次专项债券项目出具《中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于 2019 年湖南省（益阳市）土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（CAC 湘专字[2019]0043 号），中审华认为：

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 1.91；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 1.86；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 1.80。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。

综上，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。

五、中介服务机构

1. 会计师事务所

中审华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》。

中审华现持有长沙市工商行政管理局开福分局于 2016 年 10 月 13 日核发的统一社会信用代码为 91430100051659075E 的《营业执照》、湖南省财政厅于 2018 年 5 月 3 日核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号：120100114301）。

综上，本所律师认为：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分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；在专项评价报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

2. 评级机构

中债资信作为本期债券发行的评级机构并出具《信用评级报告》。

中债资信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》、且为中国人民银行发布的《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》中的评估机构之一。

综上，本所律师认为：中债资信评估有限责任公司具备为本次债券发行提供信用评级服务的资格。

3. 律师事务所

国浩律师（长沙）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》。

本所现持有湖南省司法厅于 2016 年 3 月 1 日核发的证号为 24301201622727

的《律师事务所执业许可证》。

综上，本所律师认为：国浩律师（长沙）事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师具备相应的从业资格。

六、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1. 本期债券发行主体符合相关法律法规之规定，本期债券发行的总额度在湖南省 2019 年预算调整方案专项债券的可发行额度内。

2. 益阳市土地储备发展中心系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入自然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。

3. 本期债券发行的项目已由自然资源管理部门启动收回，依据《土地管理法》《土地储备管理办法》等相关法律、法规及规范性文件，该项目地块已具备了收储条件，同时项目地块不存在抵质押等权利限制，本期债券发行的项目具备准入条件。

4. 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。

5. 为本期债券发行提供服务的审计机构、评级机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

综上，本所律师认为：发行人本次债券发行无实质性法律障碍。

本法律意见书一式四份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(本页无正文, 仅为《国浩律师(长沙)事务所关于2019年湖南省(益阳市)土地储备专项债券(一期)—2019年湖南省政府专项债券(一期)之法律意见书》之签章页)

负责人: 罗峥
罗峥

经办律师(签字) 刘兴康

执业证号 14301200910910768

经办律师(签字)

执业证号 14301201410789499

国浩律师(长沙)事务所

2019年3月14日

附件 1: 签字律师执业证

刘兴康律师执业证

执业机构 国浩律师(长沙)事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301200910910768

法律职业资格
或律师资格证号 A20071101050076

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2016 年 09 月 18 日



持证人 刘兴康

性 别 男

身份证号 430726197902215435

律师年度考核备案

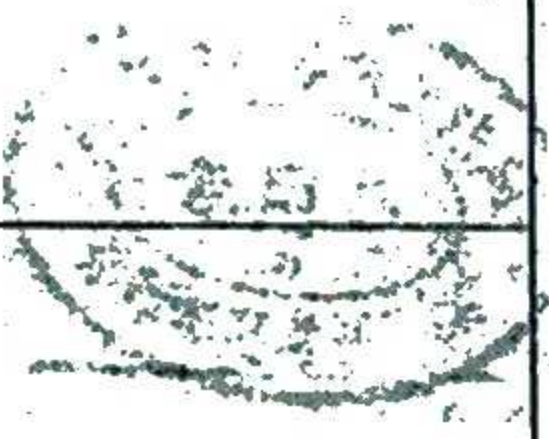
考核年度	二〇一七
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

邱家宝律师执业证：

执业机构	国浩律师（长沙） 事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14301201410780499		
法律职业资格 或律师资格证号	A20114306030373		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	邱家宝
发证日期	2018年 09 月 09日	性别	男
		身份证号	431202198012140416

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇一八	考核年度	
考核结果	称 职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2019年5月31日	备案日期	

附件 2: 国浩律师（长沙）事务所执业许可证

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31430000MD01727662

国浩律师（长沙）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 04月 25日

No. 70079977

中华人民共和国司法部监制