

北京市炜衡律师事务所

关于

2019 年湖南省（张家界市）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



北京市炜衡律师事务所

二〇一九年三月



目 录

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、律师声明	4
第二部分 正文	6
一、本期专项债券发行额度	6
二、土地储备机构的主体资格	6
三、本次核查范围内土地储备项目的基本情况	8
四、土地储备项目调查情况	8
五、本期专项债券相关文件	9
六、中介服务机构	10
七、土地储备专项债券的风险因素	11
八、结论意见	12

北京市炜衡律师事务所

关于 2019 年湖南省（张家界市）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：张家界市财政局

北京市炜衡律师事务所（以下简称“本所”）接受张家界市财政局的委托，担任湖南省张家界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》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《财政部、国土资源部、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》（财综〔2016〕4号）、《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）、湖南省财政厅、湖南省自然资源厅《关于做好 2019 年土地储备专项债券发行准备工作的通知》（湘财债管函〔2019〕5号）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：

本期债券	指	2019 年湖南省（张家界市）土地储备专项债券（一期）——2019 年湖南省政府专项债券（一期）
本法律意见书	指	《北京市炜衡律师事务所关于 2019 年湖南省（张家界市）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》
《管理办法》	指	《土地储备管理办法》
财预[2016]155 号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2017〕89 号	指	《财政部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》
炜衡、本所	指	北京市炜衡律师事务所
本所律师	指	北京市炜衡律师事务所律师
元	指	人民币元

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

2019年湖南省（张家界市）土地储备专项债券（一期）发行总额为0.8亿元。发行规模中，张家界市本级0.8亿元。

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》：“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。”本次债券发行的额度0.8亿元在专项债券244亿元的可发行额度内。

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）土地储备机构的基本情况

1. 张家界市土地储备中心的基本信息

名称	张家界市土地储备中心
统一社会信用代码	12430800G01640612W
住所	张家界市区南庄坪市国土资源局办公楼内
法定代表人	王斌
经费来源	财政补助
开办资金	4,000万元

宗旨和业务范围	进行土地储备，增加土地收益。土地收回、收购、置换、征用、前期开发、出让
举办单位	张家界市国土资源局
证书有效期	2017年9月20日-2022年9月20日
登记管理机关	张家界市事业单位登记管理局

2. 张家界市土地储备中心的职能

根据《张家界市机构编制委员会关于印发张家界市土地储备中心机构编制方案的通知》（张编〔2017〕56号），张家界市土地储备中心为张家界市国土资源局所属公益一类事业单位，副处级。主要职责为：（一）根据城市总体规划、国家产业政策以及土地市场供求状况，拟订并组织实施土地储备计划。（二）根据土地储备计划及市场需求，通过收回、收购、置换、征收等方式储备土地，代表政府垄断土地一级市场，适时储备、供应土地，增强政府对土地供应的调控力度。（三）负责管理政府依法没收和收回的闲置、抛荒及其他无力继续开发的土地，并纳入储备土地范围。（四）在市土地储备委员会和市国土资源局的领导下，管理、运作好土地储备资金，防范经营风险，确保资金安全。（五）搞好城市土地经营，实现土地收益最大化。（六）负责储备土地的前期开发整理和管理利用等工作。（七）承办市国土资源局交办的其他事项。

（二）张家界市土地储备中心的土地储备资格

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，将湖南省列入该名录的机构名单予以印发，并发布了《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），根据该通知，张家界市土地储备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	TC430800	张家界市土地储备中心	张家界市机构编制委员会办公室	张编办发[2000]20号	张家界市国土资源局

综上，本所律师认为，张家界市土地储备中心系经批准设立、具有独立法人资格的

事业单位，并且已被纳入自然资源部颁布的土地储备机构名录，符合《管理办法》第一条第（三）款以及《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）第二条等相关规定，具备土地储备的主体资格。

三、本次核查范围内土地储备项目的基本情况

根据张家界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，此次张家界市土地储备中心土地储备专项债券募集资金拟投资项目及收储土地的基本情况如下：

此次张家界市土地储备专项债券募集资金计划用于沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储项目，包含 1 个地块，对应地块不存在设有抵押的情形，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（公顷）
1	沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储	沙堤大道西侧，武陵山大道东侧，桂花路北侧，太极南路南侧	商住用地	20.53

四、土地储备项目调查情况

沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储项目审批情况：

根据《张家界市人民政府申请农用地转用、土地征收报批单》〔（2015）政土报字第 18 号〕、《张家界市人民政府办公室关于张家界市 2015 年度第一批次建设用地土地开发利用论证报告的复函》（张政办函〔2015〕107 号）及张家界市国土资源规划勘察测绘院绘制的《沙堤武陵山大道东侧、沙堤大道西侧用地收储勘测定界图》，张家界市人民政府已同意张家界市国土资源局征收张家界市 2015 年度第一批次建设用地共 23.8617 公顷（包括本次募投项目对应的 20.53 公顷地块）。

根据湖南省人民政府于 2016 年 8 月 11 日核发的《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》〔（2016）政国土字第 1340 号〕，湖南省人民政府已批准张家界市国土资源局征收张家界市 2015 年度第一批次建设用地共 23.8617 公顷，并规定征地补偿标准

根据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发[2012]46号）文实施。本次债券发行对应的项目地块在上述文件批准的征地范围内。

综上所述，本所律师认为：

本次发行债券的土地储备项目已取得张家界市人民政府批准，且已取得湖南省人民政府的土地征收批复。本所律师认为，本期债券发行的项目具备准入条件。

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）（以下简称“利安达会计师事务所”）对本期专项债券提供专项评价，并作出了《2019年湖南省（张家界市）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》（利安达专字[2019]京A2083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。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府基金收入偿还融资本金和利息的情况为：按2023年开始土地挂牌交易，且全部于2023年出让完毕，按GDP增速7.5%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.64；按GDP增速7.5%的90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.47；按GDP增速7.5%的80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.31。

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，本次评价的张家界市沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储项目，以GDP增速7.5%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，张家界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评价报告，在利安达会计师事务所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。

（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（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）信用评级》。本期专项债券的信用等级为 AAA。

六、中介服务机构

（一）会计师事务所

2019 年 3 月 8 日，利安达会计师事务所向张家界市财政局出具了《2019 年湖南省（张家界市）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》（利安达专字[2019]京 A2083 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《营业执照》（统一社会信用代码：911101050805090096）、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评价报告的资格。

（二）律师事务所

北京市炜衡律师事务所受张家界市财政局的委托出具本法律意见书。北京市炜衡律师事务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 2018 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 2018 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、评级机构均为依法成立、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、土地储备专项债券的风险因素

（一）法律风险

1. 偿付风险

土地储备专项债券的专项债务收入、安排的支出、还付本息、发行费用等纳入政府性基金预算管理，土地储备债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收入的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给土地储备债券偿付带来一定的风险。

2. 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，在转让时可能存在债券流动性无法达到预期的风险。

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。

（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《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）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）张家界市土地储备中心系经批准成立、具有独立法人资格、被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备负责土地储备、整理工作的主体资格，符合《管理办法》以及《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）等相关法律法规、政策性文件的规定。

（二）本次债券投资项目已取得张家界市人民政府批准，且已取得湖南省人民政府的土地征收批复，目前已启动收回、收购、征收等工作。本所律师认为，本期债券发行的项目具备准入条件。

（三）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，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）为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构及评级机构均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 2019 年湖南省（张家界市）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》之签署页）

北京市炜衡律师事务所（盖章）



主 任（签字）：

王 彬

经办律师（签字）：

张小炜

张小炜

经办律师（签字）：

郭晓桦

郭晓桦

2019 年 3 月 14 日

律师事务所执业许可证

（一期）
张磊 律师

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。

2018年8月2日

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) 张 家 界 地 方 律 师 事 务 所 (一期)

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



张 家 界 地 方 律 师 事 务 所

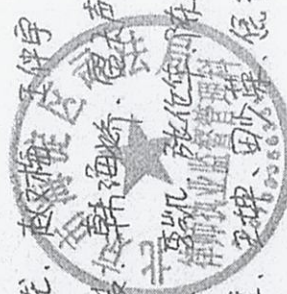
律师事务所登记事项 (一)

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10层
负责人	王冰
组织形式	特殊的普通合伙企业
设立资产	1550万元
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)

郝亚超	胡波	珊丹	孙长刚
孙晓琳	肖军	张杰	尹正友
张小炜	朱庆标	何滨	董梅
杨明	李肖霖	雷丹玫	杨黎明
赵继明	罗琼	高战	李群 (一期)
周杰	孟利明	刘金海	杨航远
石宇辰	袁诚惠	武涛	胡育宏
吴新华	彭逸轩	郭晓桦	陈建荣
席阳	王帆	刘纪伟	陈琦
王保华	宋全胜	李东红	林飞
唐波	王冰	韩笑天	罗记永
	苏婷婷	侯国晖	
徐立佳	岳见山	李朋朋	姚均昌
唐彬	杨林	王瑞如	陈弛
王前	陈松	杨海蛟	郭慧妮
薛祖望	蒋立	王可红	谢永斌
李班	陈国龙	赵海蛟	吕小林
吴俊君	杨海蛟	韩海蛟	曹书敏
谢瑾泽	辛然	李凯	张化
唐爱敏	戴佳	王坤	田少军



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



律师事务所年度检查考核记录

考核年度	20-六年
考核结果	合格
考核机关	北京市海淀区司法局
考核日期	2016年6月-2017年5月

考核年度	20-七年
考核结果	合格
考核机关	北京市海淀区司法局
考核日期	2017年6月-2018年5月

考核年度	20-八年
考核结果	合格
考核机关	北京市海淀区司法局
考核日期	2018年6月-2019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 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 张小炜

别 男

身份证号 110221197107058318

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2017年6月-2018年5月

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	
备案日期	2018年6月-2019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 11101200811793171

法律职业资格 A20061101080306
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2017年05月15日

持证人 郭晓桦

性别 女

身份证号 370682197604250821

北京市炜衡律师事务所

郭晓桦 11101200811793171

为律师执业表(一)(复)

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市海淀区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2018年

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	
备案日期	2018年6月-2019年5月