

国浩律师（长沙）事务所
关于
湖南省益阳市 2019 年第四批土地储备专项
债券
之
法律意见书



國浩律師事務所
GRANDALL LAW FIRM



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 · 合肥 · 海南 · 青岛

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>

二〇一九年九月

4301020



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.....	6
一、 本期债券发行的实质条件.....	6
二、 土地储备机构的资格.....	6
三、 土地储备的情况.....	10
四、 发行文件.....	15
五、 中介服务机构.....	16
六、 结论.....	17

国浩律师（长沙）事务所

关于

湖南省益阳市 2019 年第四批土地储备专项债券

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”）作为湖南省益阳市 2019 年第四批土地储备专项债券（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：

四家土地储备机构	益阳市土地储备发展中心 益阳市资阳区土地储备发展中心 益阳市赫山区土地储备发展中心 桃江县土地储备中心
中审华	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
本所	国浩律师（长沙）事务所
本期债券	湖南省益阳市 2019 年第四批土地储备专项债券
投资项目	湖南省益阳市 2019 年第四批土地储备专项债券对应投资项目
《项目实施方案》	《湖南省益阳市 2019 年第四批土地储备专项债券项目预期收益和融资平衡方案》
《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（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）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）湖南分所关于湖南省益阳市 2019 年第四批土地储

	备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《土地储备管理办法》	《土地储备管理办法》（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）
元	人民币元

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、合规性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《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 7.35 亿元在专项债务限额 677 亿元的可发行额度内。

2. 发行额度申请

根据《项目实施方案》，湖南省益阳市 2019 年第四批土地储备专项债券项目募集资金规模为 7.35 亿元，分别用于益阳市本级、资阳区、赫山区、桃江县四个地区的投资项目。其中，益阳市本级投资项目募集资金规模为 5.35 亿元，资阳区投资项目募集资金规模为 5000 万元，赫山区投资项目募集资金规模 1 亿元，桃江县投资项目募集资金规模 5000 万元。

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。

综上所述，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	益阳市龙洲南路 299 号
法定代表人	贺国伟
经费来源	财政补助（财政补助（全额））
开办资金	1895 万元
类型	事业单位法人
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	益阳市自然资源和规划局
证书有效期	2019 年 3 月 27 日至 2024 年 3 月 27 日

(2) 益阳市资阳区土地储备发展中心

名称	益阳市资阳区土地储备发展中心
统一社会信用代码	12430902753398316K
住所	益阳市资阳区三益北街 2 号
法定代表人	杨东平
经费来源	财政补助

开办资金	1000 万元
类型	事业单位法人
业务范围	代表资阳区人民政府履行土地收购储备、经营等职能
举办单位	益阳市国土资源局资阳分局
证书有效期	2015 年 5 月 21 日至 2020 年 5 月 21 日

(3) 益阳市赫山区土地储备发展中心

名称	益阳市赫山区土地储备发展中心
统一社会信用代码	124309030601425456
住所	益阳大道 260 号
法定代表人	黄志刚
经费来源	全额拨款
开办资金	5000 万元
类型	事业单位法人
业务范围	1.参与土地供应计划的编制并组织实施; 2.负责闲置土地收回收购、储备、出让的服务性工作
举办单位	益阳市国土资源局赫山国土分局
证书有效期	2019 年 7 月 23 日至 2024 年 7 月 23 日

(4) 桃江县土地储备中心

名称	桃江县土地储备中心
统一社会信用代码	124309227305329068
住所	桃江县桃花江镇芙蓉路 32 号
法定代表人	俞朗生
经费来源	财政补助
开办资金	3000 万元
类型	事业单位法人
业务范围	全县土地储备计划拟定；土地储备（含建设用地收回和收购）；土地储备融资；储备土地管理
举办单位	桃江县国土资源局
证书有效期	2019 年 2 月 13 日至 2024 年 2 月 13 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），四家土地储备机构均为纳入湖南省自然资源厅名录管理的土地储备机构。其中：

(1) 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土资源局。

(2) 益阳市资阳区土地储备发展中心的名录代码为 TC430902；批准单位为

益阳市资阳区机构编制委员会；批准文号为益资编[2014]11号；行政隶属是益阳市国土资源局资阳分局。

（3）益阳市赫山区土地储备发展中心的名录代码为 TC430903；批准单位为益阳市赫山区机构编制委员会；批准文号为益赫编委[2013]1号；行政隶属是益阳市国土资源局赫山国土分局。

（4）桃江县土地储备中心的名录代码为 TC430922；批准单位为桃江县机构编制委员会；批准文号为桃编办发[2014]4号；行政隶属是桃江县国土资源局。

综上所述，本所律师认为：四家土地储备机构均系经批准成立、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

根据四家土地储备机构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. 益阳市本级土地储备项目

（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，共收储土地 7 宗，拟收储土地面积 893035.66 平方米。

具体情况见下表：

单位：公顷/万元

序号	项目名称	项目位置	规划用途	面积	收储时间	计划出让时间	本次债券发行金额
1	益阳城市学院朝阳	益阳大道北侧、	教育用	19.52	2019	2024 年	11000

	校区	康复路西侧	地		年	前	
2	益阳市旧 货交易中 心	益宁城际干道西 侧，芙蓉兴盛总 部南侧，火车东 站北侧	商业用 地	18.16	2018 年6月	2024年 前	8000
3	高新新城 开发地块 一	雨荷路西侧、楠 珠路南侧、白杨 路东侧、高铁站 正对面	商业用 地	10.08	2019 年9月	2024年 前	10000
4	高新新城 开发地块 二	雨荷路西侧、楠 珠路南侧、白杨 路东侧、高铁站 正对面	商业用 地	10.95	2019 年9月	2024年 前	11000
5	高铁新城 开发汇盛 地块	龙泉路以南、雨 荷路以东、石港 路以西、楠珠路 以北	商业用 地	12.59	2019 年9月	2024年 前	3500
6	益阳市 2013年第 一批次地 块二	学府路东南侧、 紫竹路西北侧	商住用 地	10.49	2017 年8月	2024年 前	5000
7	益阳东部 新区 2016 年第二批	东部新区鱼形山 街道龙潭口社 区、四方山村	商业用 地	7.51	2019 年12 月	2024年 前	5000

	次						
--	---	--	--	--	--	--	--

(2) 项目地块审批情况

对于益阳城市学院朝阳校区项目，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，收回项目土地使用权。

对于益阳市旧货交易中心项目，根据湖南省人民政府于2014年11月11日出具的《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2014）政国土挂字第34号），同意对益阳市城乡建设用地增减挂钩项目建新区用地项目土地进行收储。

对于高新新城开发地块一项目、高新新城开发地块二项目、高铁新城开发汇盛地块项目，根据益阳高新区土地储备发展中心于2019年9月5日出具的《关于益阳高新区申报2019年第四批土地储备专项债券其中三宗地的情况说明》（益高储[2019]66号），上述三个项目所涉及的三宗土地，发证用途虽为工业用地，但目前益阳市正在建设高铁项目，目前高铁新城规划已调整，此三宗地均属于高铁新城核心区域，已无法用于工业项目建设。根据该区域最新规划用途，此三宗土地均需收回入储用于高铁新城开发建设。目前高铁核心区域急需投入建设，需要大量资金投入。目前此三宗地正在签订收回入储补偿协议，待签订完后，将迅速办理收回入储手续，但此三宗地急需资金投入开发建设，为了益阳高铁建设，特将此三宗地列入申报项目。

对于益阳市2013年第一批次地块二项目，根据湖南省人民政府于2013年2月12日出具的《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2013）政国土挂字第2372号），同意对益阳市2013年第一次用地项目土地进行收储。

对于益阳东部新区2016年第二批次项目，根据湖南省人民政府于2017年8月16日出具的《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2017）政国土挂字第1302号），同意对益阳东部新区2016年第二批次项目土地进行收储。

2. 资阳区土地储备项目

(1) 项目地块概述

长春经开区商住项目由益阳市资阳区土地储备发展中心作为土地储备机构，共收储土地 1 宗，拟收储土地面积 139240 平方米。

长春经开区商住项目具体情况见下表：

单位：公顷/万元

序号	项目名称	项目位置	规划用途	面积	收储时间	计划出让时间	本次债券发行金额
1	长春经开区商住项目	文昌路东侧、贺家桥路西侧	商住用地	13.92	2018 年 5 月	2024 年前	5000

(2) 项目地块审批情况

根据湖南省人民政府于 2006 年 9 月 18 日出具的《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2006）政国土字第 855 号），同意对益阳市江北再生资源交易中心项目土地进行收储。

根据湖南省人民政府于 2012 年 5 月 11 日出具的《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2012）政国土字第 649 号），同意对资阳区居民拆迁安置金桥安置小区项目土地进行收储。

3. 赫山区土地储备项目

(1) 项目地块概述

益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目由益阳市赫山区土地储备发展中心作为土地储备机构，共收储土地 1 宗，拟收储土地面积 72822 平方米。

益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目具体情况见下表：

单位：公顷/万元

序号	项目名称	项目位置	规划用途	面积	收储时间	计划出让时间	本次债券发行金额
1	益阳市新建年产1万吨优质黑茶加工项目	赫山区龙光桥街道办事处	商住用地	7.28	2011年12月	2024年前	10000

(2) 项目地块审批情况

根据湖南省人民政府于2011年12月27日出具的《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2011）政国土字第1800号），同意对益阳市新建年产1万吨优质黑茶加工生产线项目土地进行收储。

4. 桃江县土地储备项目

(1) 项目地块概述

景民制药收回地块项目由桃江县土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地1宗，拟收储土地面积72639平方米。

项目具体情况见下表：

单位：公顷/万元

序号	项目名称	项目位置	规划用途	面积	收储时间	计划出让时间	本次债券发行金额
1	景民制药收回地块	桃江县桃花江镇桃花东	城镇住宅用地兼容	7.26	2019年8月	2024年前	5000

		路 97 号	10%的 商服用 地				
--	--	--------	------------------	--	--	--	--

(2) 项目地块审批情况

根据桃江县自然资源局于 2019 年 9 月 6 日出具的《关于益阳市桃江县 2019 年第四批专项债券申报的储备土地情况说明》（桃自然资字[2019]54 号），湖南景民制药有限公司申请收回的土地收回方案已经桃江县人民政府批准同意。为有效融合常益长高铁项目经济圈，已经桃江县城规划委员会审议重新确定该地块用地性质为居住用地，兼容 10% 的商服用地。另外，桃江县还有原马迹塘电站老办公区及宾馆用地、农业银行四宗用地已提交收回报告，国有建设用地使用权收回补偿协议正在签订过程中，下一步桃江县将迅速办理上述土地的收回入储手续。因当前急需资金投入开发建设，特将该宗土地列入申报项目。

四、发行文件

1. 《项目实施方案》

根据《湖南省益阳市 2019 年第四批土地储备专项债券项目预期收益和融资平衡方案》并经本所律师核查，《项目实施方案》包含了区域介绍、项目基本信息、经济社会效益分析、项目投资估算、资金筹措方案、预期收益、融资平衡方案、潜在风险评估、还款保障措施、主管部门责任等主要内容。

本所认为：《项目实施方案》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，《项目实施方案》引用本法律意见书相关内容与本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（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）信用评级》，认为本期土地储备专项债券的违约风险极低，因此评定本期债券的信用等级为 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）湖南分所关于湖南省益阳市 2019 年第四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》，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 2.77；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 2.69；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 2.61。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2018年4月25日核发的统一社会信用代码为31430000MD01727662的《律师事务所执业许可证》。本法律意见书由国浩律师（长沙）事务所刘兴康律师、余泽维律师作为签署律师，其均持有湖南省司法厅核发的律师执业证书，且均已年度年检合格。

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. 四家土地储备机构系经批准成立、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所涉土地已经同级、省级人民政府批准征收，或已经签署土地使用权收回补偿协议，或土地使用权收回方案已经同级政府批准并已变更用地性质，或正在签署土地使用权收回补偿协议，并将迅速办理收回入储手续。

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）事务所关于湖南省益阳市 2019 年第四批土地储备专项债券之法律意见书》之签章页)

负责人: 罗峥

罗峥

经办律师（签字）: 刘兴方

刘兴康

执业证号: 14301200910910768

经办律师（签字）: 余泽维

余泽维

执业证号: 14301200610806265

国浩律师（长沙）事务所

2019 年 9 月 16 日



国浩律师（长沙）事务所执业证

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. J0075511



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	持证人	刘兴康
发证日期	2016 年 09 月 18 日	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	湖南省长沙市司法局
备案日期	2019年5月31日前

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
备案日期	2019年4月

余泽维律师执业证

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	14301200610806265		
法律职业资格 或律师资格证号	120074331010593		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	余泽维
发证日期	2016 年 03 月 17 日	性 别	男
		身份证号 430621198106219010	

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇一七	考核年度	二〇一八
考核结果	称 职	考核结果	称 职
备案机关		备案机关	
备案日期	2019年5月31日前有效	备案日期	2019年4月