

湖南誉翔律师事务所

关于湖南省株洲市 2019 年第二批土地储备专项债券

之

法律意见书



中国 湖南
株洲市天元区庐山路慈善大厦 3 楼
电话 (Tel) :0731-22871547 传真 (Fax) :0731-22871547
网址: <http://www.hnyxlw.cn>

目 录

第一部分 引言

释义

律师应声明的事项

第二部分 正文

发行主体

本期债券发行对应的项目主体

本期债券发行对应的投资项目

本期债券发行的额度

发行文件

本次发行的中介服务机构

结论

湖南誉翔律师事务所
关于湖南省株洲市 2019 年第二批土地储备专项债券
之
法律意见书

致：株洲市财政局

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的规定，湖南誉翔律师事务所(以下简称“本所”)作为湖南省株洲市 2019 年第二批土地储备专项债券的特聘专项法律顾问，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。

3 LA
律
工
()

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	株洲高新技术产业开发区土地储备中心 醴陵市土地储备中心
本期债券	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期）-2019 年湖南省政府专项债券（六期）
投资项目	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期）-2019 年湖南省政府专项债券（六期） 对应投资项目
《土地储备管理办法》	《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）
元	人民币

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，并承担相应法律责任。

2. 本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。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查询了解，并取得了单位及相关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，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、发行主体

根据《湖南省株洲市 2019 年第二批土地储备专项债券项目预期收益与融资平衡方案》记载，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。

经本所律师核查，发行主体符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第五条的规定。

二、本期债券发行对应的项目主体

根据《湖南省株洲市 2019 年第二批土地储备专项债券项目预期收益与融资平衡方案》记载，本期债券发行对应的项目主体为株洲高新技术产业开发区土地储备中心（株洲市天元区土地储备中心）、醴陵市土地储备中心，基本情况如下：

1. 土地储备机构的基本情况

（1）株洲高新技术产业开发区土地储备中心（株洲市天元区土地储备中心）

名称：株洲高新技术产业开发区土地储备中心（株洲市天元区土地储备中心）

统一社会信用代码： 124302116940381175

住所：株洲大道北 1 号

法定代表人：龙海波

经费来源：全额拨款

开办资金：2000 万元

类型：事业单位

名录代码：TC430211

业务范围：负责编制高新区、天元区范围内实行征转分离、土地收益为区级所有的工业用地、经营性用地的储备计划，并组织实施，负责对辖区内市政府依法收回的闲置土地、转城剩余土地实施储备进行管理、负责所储备土地的资金筹集和管理。

举办单位：株洲市天元区人民政府

有效期：自至 2020 年 12 月 31 日

（2）醴陵市土地储备中心

名称：醴陵市土地储备中心

统一社会信用代码：12430281738971102C

住所：醴陵市阳三石街道阳东村

法定代表人：吴文戈

经费来源：自收自支

开办资金：3000 万元

类型：事业单位

名录代码：TC430281

业务范围：保障政府高度垄断土地一级市场，增强政府对土地的调控能力。垄断一级市场，规范土地二级市场，取缔土地隐形市场，储备需要政府收回或政府依法需要收回的国有土地，储备需要征用农村集体土地，协议征收政府需储备的土地，对储备的土地进行前期开发，发布储备土地信息，组织储备土地出让。

举办单位：醴陵市国土资源局

有效期：自 2016 年 4 月 6 日至 2021 年 4 月 6 日

2. 土地储备机构的资格

本所律师认为：二家土地储备机构系经批准成立，具有独立的法

人资格，且系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、本期债券发行对应的投资项目

根据《湖南省株洲市 2019 年第二批土地储备专项债券项目预期收益与融资平衡方案》记载以及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. 株洲市天元区土地储备项目

(1) 项目地块概述

株洲市天元区土地储备项目由株洲高新技术产业开发区土地储备中心（株洲市天元区土地储备中心）作为土地储备机构，共收储土地 1 宗，拟收储土地面积 82.56 亩。

株洲市天元区土地储备项目具体情况见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	位置 / 四至	规划用途	面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
1	株洲市滨江南路普通商品房储备地块	东至滨江南路，西至规划路，南至南塘路，北至规划 144 路	商业用地	82.56	2019-2020	2023	6000
合计				82.56			6000

（2）项目地块的审批情况

株洲市滨江南路普通商品房储备地块：湖南省人民政府于 2012 年 2 月 12 日核发了（2012）政国土字第 58 号农用地转用、土地征收审批单。该项目农用地转用和土地征收方案已经国土资源部国土资函（2011）602 号文批准。

（3）项目地块抵质押情况

目前，该宗地块尚未办理登记在收储方名下的相应不动产权登记，收储方未将该等地块进行抵押、质押。

2. 醴陵市土地储备项目

（1）项目地块概述

醴陵市土地储备项目由醴陵市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 118.19 亩。

醴陵市土地储备项目具体情况见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	位置 / 四至	规划用途	面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
1	仙岳山文化景区万宜新村（一期）项目用地	东临淥江大道，西临省道 313，南临 106 国道，北临左权路南路	商住用地	118.19	2012-2023	2020	3000
合计				118.19			3000

（2）项目地块的审批情况

仙岳山文化景区万宜新村（一期）项目用地：湖南省人民政府于2012年11月6日核发了（2012）政国土挂字第18号农用地转用、土地征收审批单。该项目系经省国土资源厅（湘国土资函（2011）396号）文批准的城乡建设用地增减挂钩实施方案的建新区，此次批准使用土地7.8795公顷，其中使用农用地6.8705公顷（含耕地5.7964公顷），与实施方案拆旧区中由建设用地复垦增加的农用地和耕地面积挂钩置换。

（3）项目地块抵质押情况

目前，该宗地块尚未办理登记在收储方名下的相应不动产权登记，收储方未将该等地块进行抵押、质押。

综上，本所律师认为：本期债券投资项目共涉及株洲市天元区一个土地储备项目、醴陵市一个土地储备项目，上述土地储备项目已获得同级人民政府的批准，本次核查范围内的收储土地已履行部分前期收储程序，尚待按照《土地管理法》、《土地储备管理办法》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理储备工作。

四、本期债券发行的额度

根据《湖南省株洲市2019年第二批棚户区改造专项债券项目预期收益与融资平衡方案》记载，2019年湖南省株洲市第二批棚户区改造项目募集资金规模为人民币0.9亿元，其中株洲市天元区0.6亿元，醴陵市0.3亿元。

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》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 0.9 亿元在专项债券限额 677 亿元的可发行额度内。

五、发行文件

1、预期收益与融资平衡方案

根据《湖南省株洲市 2019 年第二批土地储备专项债券项目预期收益与融资平衡方案》（以下简称“预期收益与融资平衡方案”）记载并经本所律师核查，《预期收益与融资平衡方案》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、风险评估、主管部门责任等主要内容。

本所律师认为：发行主体《预期收益与融资平衡方案》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，《预期收益与融资平衡方案》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

中债资信评估公司就本次发行出具了《2019 年湖南省政府土地储备专项债券（二期）-2019 年湖南省专项债券（六期）信用评级报告》（以下简称“评级报告”）。本期发行的债券级别为“AAA”。

3、专项评价报告

中天运会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所（以下简称“中天运会计”）就本次专项债券项目发行出具了《中天运会计师事务所(特

殊普通合伙) 湖南分所关于湖南省株洲市 2019 年第二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》(中天运(湘)[2019]普字第 00005 号)(以下简称“专项评价报告”)。中天运会计认为,“在储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的一个土地储备项目,预计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资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。”

六、本次发行的中介服务机构

本所律师核查了为本次发行提供服务并出具相关报告的中介机构的营业执照及资质证书,具体情况如下:

1. 会计师事务所

中天运会计作为专项评价机构为本次债券发行的审计机构并出具《专项评价报告》。

中天运会计现持有长沙市工商行政管理局西城分局于 2017 年 11 月 27 日核发的统一社会信用代码为 91430103MA4P98RH9D 的《营业执照》,湖南省财政厅于 2018 年 1 月 22 日核发内《会计师事务所分所执业证》(会计师事务所分所编号:110002044301)及中华人民共和国财政部与中国证券监督管理委员会于 2017 年 12 月 26 日核发、有效期至 2019 年 12 月 26 日的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》(证书序号为 000410)。

经办注册会计师周金明持有湖南省注册会计师协会于 2002 年 12 月 29 日核发的编号为 430300020049 号注册会计师证。

经办注册会计师文艺持有湖南省注册会计师协会于 2016 年 7 月 28 日核发的编号为 430100640007 号注册会计师证。

本所律师认为:中天运会计系依法成立的合法存续的审计机构,

具备为本次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

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信评估公司”）作为本期债券发行的信用评级机构并出具《信用评级报告》。

根据中债资信评估有限责任公司提供的资料，并经本所律师核查，中债资信评估有限责任公司现持有《营业执照》（统一社会信用代码：911100005603970936）。

根据中债资信评估有限责任公司提供的资料，并经本所律师核查，中债资信评估有限责任公司已纳入中国人民银行以及中国银行间市场交易商协会分别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之中。

本所律师认为：中债资信评估公司系依法成立的合法存续的评级机构，具备为本期债券发行提供信用评级服务的法定资格。

3. 律师事务所

湖南誉翔律师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》。

本所系经湖南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有湖南省司法厅于 2018 年 8 月 29 日核发的统一社会信用代码为 31430000083557575D 的《律师事务所执业许可证》。

经办律师韩锋持有湖南省司法厅核发的执业证号为 14301199210740832 的律师执业证，系湖南誉翔律师事务所的专职律师。

经办律师易柱持有湖南省司法厅核发的执业证号为 14301200810370555 的律师执业证，系湖南誉翔律师事务所的专职律

师。

本所律师认为:湖南誉翔律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所,具备为本期债券发行出具法律意见书的资质;出具本法律意见书的两名经办执业律师均具备相应的从业资格。

七、结论

根据以上内容,本所律师认为:

1. 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。

2. 本期债券投资项目已列入土地收储计划或经同级人民政府批准,本次核查范围内的收储土地已履行部分前期收储程序,尚待按照《土地管理法》、《土地储备管理办法》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理储备工作。本期债券投资项目符合发行本期债券的要求。

3. 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。

4. 为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份,经本所两名经办执业律师签名并加盖本所公章后生效。

(本页无正文，仅为《湖南誉翔律师事务所关于湖南省株洲市 2019 年第二批土地储备专项债券之法律意见书》之签章页)



湖南誉翔律师事务所
执业：韩 锋
律师：韩 锋
执业证号码 14301199210740832

湖南誉翔律师事务所
执业：易 柱
律师：易 柱
执业证号码 14301200810370555

2019 年 6 月 18 日



执业机构 湖南誉翔律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301199210740832

法律职业资格
或律师资格证号 湘司法证字8347号

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2016 年 05 月 30 日



持证人 韩锋

性别 男

身份证号 430203197009250017

执业机构 湖南誉翔律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301200810370555

法律职业资格
或律师资格证号 A20064301110430

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2016 年 05 月 30 日



持证人 易柱

性 别 男

身份证号 430181198309242295

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。



中华人民共和国司法部



中华人民共和国 律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

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: 31430000083557575D

湖南誉翔 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 08 29

法律专用章

律师事务所登记事项 (一)

名称	湖南誉翔律师事务所
住所	湖南省株洲市天元区庐山路慈善大厦三楼
负责人	扶良胜
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	株洲市司法局
批准文号	湘司许(2013)69号
批准日期	2013年11月12日

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	郑平,扶良胜,易柱,韩锋
-------	--------------