



啓元律師事務所  
Qiyuan Law Firm



## 湖南啓元律師事務所

# 关于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）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](http://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 .....	6
四、第三方评估机构的合法性 .....	10
五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况 .....	11
六、拟收储土地项目调查情况 .....	13
七、发行文件的完备性 .....	19
第三节 结论意见 .....	21

**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 年第二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（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）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 年第二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（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）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 2019 年湖南省（怀化市）土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）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》，本期怀化市鹤城区土地储备专项债券的发行额度为人民币 3000 万元、麻阳县土地储备专项债券的发行额度为人民币 6000 万元、芷江县土地储备专项债券的发行额度为人民币 3000 万元、洪江市土地储备专项债券的发行额度为人民币 1000 万元、会同县土地储备专项债券的发行额度为人民币 3000 万元、靖州县土地储备专项债券的发行额度为人民币 3000 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 1.9 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 1.9 亿元，包含怀化市鹤城区 3000 万元额度、麻阳县 6000 万元额度、芷江县 3000 万元额度、洪江市 1000 万元额度、会同县 3000 万元额度、靖州县 3000 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）麻阳苗族自治县土地收购储备中心

2002年9月20日，麻阳苗族自治县机构编制委员会办公室下发《关于设立麻阳苗族自治县“土地收购储备中心”的批复》（麻编办发[2002]12号），同意设立麻阳苗族自治县土地收购储备中心。

麻阳苗族自治县土地收购储备中心现持有麻阳苗族自治县事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为 12431226748383777M 的《事业单位法人证书》：其宗旨和业务范围系规范土地市场秩序，促进土地合理开发与使用，土地一级市场的收购与储备；住所为麻阳苗族自治县高村镇富州南路；法定代表人为傅振华；经费来源为非财政补助；开办资金为 3003 万元；举办单位为麻阳苗族自治县国土资源局，有效期为 2016 年 5 月 18 日至 2021 年 5 月 18 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），麻阳苗族自治县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 TC431226。

据此，本所律师认为，麻阳苗族自治县土地收购储备中心系怀化市麻阳苗族自治县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。

### （三）芷江侗族自治县土地开发储备交易中心

2002 年 3 月 12 日，芷江侗族自治县机构编制委员会下发《关于设立县土地储备交易中心的批复》（芷编发[2002]11 号），同意设立芷江侗族自治县土地开发储备交易中心，其主要职责为：根据土地利用总体规划和土地市场需要，制定土地开发储备计划，筹集、管理和运作土地储备资金；建立土地开发整理项目库、土地储备库和土地收购储备库；管理与使用有关土地开发整理专项基金，开展土地开发和征地工作的技术咨询服务；组织出让储备土地；承办国有土地使用权的公开拍卖、投标、出让代理，负责地产转让、抵押、出租代理；提供地产市场的信息、中介、咨询等服务工作。

芷江侗族自治县土地储备交易中心现持有芷江侗族自治县事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为 12431228064228346L 的《事业单位法人证书》：其宗旨和业务范围系为土地储备、交易提供管理和服务，制定土地储备计划，筹集、管理和运作土地储备资金，建立土地收购储备库，组织出让储备土地，承办国有土地使用权的公开招标、拍卖出让代理，负责地产转让、抵押、出租代理，提供地产市场的信息、中介、咨询等服务工作；住所为芷江侗族自治县芷江镇；



法定代表人为向异芳；经费来源为财政补助；开办资金为 344 万元；举办单位为芷江侗族自治县国土资源局，有效期为 2015 年 6 月 29 日至 2020 年 6 月 29 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），芷江侗族自治县土地储备交易中心在国土资源部土地储备机构名录中，名录代码为 TC431228。

据此，本所律师认为，芷江侗族自治县土地储备交易中心系怀化市芷江侗族自治县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）洪江市土地收购储备中心

2002 年 8 月 19 日，洪江市机构编制委员会办公室下发《关于成立洪江市土地收购储备中心的批复》（洪区编[2002]10 号），同意成立洪江市土地收购储备中心，主要职责为负责土地收购、储备和土地出让前期工作。

洪江市土地收购储备中心现持有洪江市事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为 124312817459310451 的《事业单位法人证书》；其宗旨和业务范围系为调控土地供应及垄断经营土地一级市场经营提供保障，负责全市土地的收购、储备及出让的前期工作；住所为洪江市国土资源局内；法定代表人为欧阳小文；经费来源为经费自理；开办资金为 24.6 万元；举办单位为怀化市洪江市国土资源局，有效期为 2017 年 12 月 19 日至 2022 年 12 月 19 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），洪江市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 TC431281。

据此，本所律师认为，洪江市土地收购储备中心系怀化市洪江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。

#### （五）会同县土地收购储备交易中心

2002年5月31日，会同县机构编制委员会办公室下发《关于设立会同县土地收购储备交易中心和会同县土地开发整理中心的批复》（会编办[2002]9号），同意设立会同县土地收购储备交易中心，其主要工作任务为：负责全县范围内的征地拆迁事务；负责依法收回国有土地使用权的土地，负责收购国有土地使用权土地（“征用农转非”剩余零星土地；因企业改制，重组需要转让的土地，以出让方式取得国有土地使用权后无力继续开发的土地，在城市规划调整中置换国有土地使用权的土地；其他可以收购的国有土地使用权的土地）；负责土地平整等前期开发工作及出让工作，负责提供有关土地交易方面的法律、法规、政策咨询；代理土地交易、征地拆迁事务；接受委托，管理土地一级市场，实施土地使用权招标、拍卖或受托代理土地使用权交易活动；负责协助交易双方办理合法用地手续，为土地交易洽谈、招商、展销和举办招标、拍卖会提供场所，为土地交易代理、地价评估、信息咨询等中介服务机构提供服务“窗口”。

会同县土地收购储备交易中心现持有会同县事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为12431225738998487G的《事业单位法人证书》：其宗旨和业务范围系负责全县范围内的征地拆迁、收购国有土地事务，代理土地交易，提供土地交易法规信息咨询服务；住所为会同县国土资源局院内；法定代表人为潘启有；经费来源为经费自理；开办资金为15万元；举办单位为会同县国土资源局，有效期为2016年3月30日至2021年3月30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），会同县土地收购储备交易中心在国土资源部土地储备机构名录中，名录代码为TC431225。

据此，本所律师认为，会同县土地收购储备交易中心系怀化市会同县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。

#### （六）靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心

2002年4月28日，靖州苗族侗族自治县机构编制委员会办公室下发《关于设立靖州县土地收购储备中心及调整县征地拆迁事务所等单位编制的通知》（靖

编办[2002]2号），同意设立靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心。

靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心现持有靖州苗族侗族自治县事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为12431229736794472B的《事业单位法人证书》：其宗旨和业务范围系对全县（乡镇）建设用地、闲置用地等进行统一收购储备；住所为靖州县国土资源局四楼；法定代表人为臧杰；经费来源为经费自理；开办资金为5万元；举办单位为靖州县国土局，有效期为2017年3月9日至2022年3月9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），靖州苗族侗族自治县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TC431229。

据此，本所律师认为，靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心系怀化市靖州苗族侗族自治县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，怀化市土地储备中心、麻阳苗族自治县土地收购储备中心、芷江侗族自治县土地开发储备交易中心、洪江市土地收购储备中心、会同县土地收购储备交易中心、靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心，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 (平方米)	土地 规划 性质	列入拟收储土地依据	他项 权利
怀化市鹤城区	怀化市城东组团开发项目	怀化市城东组团淑怀北连接线以东、华美立家以北、新街路以南	262000	商业	《怀化市人民政府关于怀化市本级 2018 年度土地储备计划的批复》（湘怀函[2018]153 号）	不存在抵（质）押等他项权利
	怀化市城东组团开发项目（二	淑怀北连接线以东、华美立家以北、新街路以南	69242	商业		

	期)				
麻阳县	2019年第一批建设用地地块一	东至荷花路边,西至锦江中学,南至荷花路边,北至漫水路边	85241	商住	《麻阳苗族自治县人民政府关于我县 2019 年第一批建设用地地块的批复》(麻政函[2019]9 号)
	2019年第一批建设用地地块二	东至大塘村集体土地,西至新城路边,南至城西入城口广场,北至大农业电商物流园项目	55332	商住、仓储	
	2019年第一批建设用地地块三	东至大栗林村集体土地,西至规划道路边,南至规划道路边,北至新城路边。	10748	商服	
芷江县	芷江县 2012 年第二批建设用地	东至东门路,西至已出让 3、4 号配置地,南至清江路,北至芷艾村道	33580	商住用地	《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)
洪江市	收回安江木材公司及木器厂国有土地	北至隆城水岸、南至原安江航运公司及搬运公司、东临安江油菜园路、西至安江防洪堤	17913.33	商住用地	《洪江人民政府关于收回原黔阳县木材公司及木器厂周边国有土地的批复》(洪政函[2019]33 号)
会同县	会同县滨江路宗地	位于县城北区,东临小茶溪,南临接官桥,西邻为209国道,北邻318省道	101343	商住	《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2013)政国土字第 244 号、(2016)政国土字第

					660 号、(2019)政国土字第 28 号	
	会同县老团部及周边地块	位于县城将军北路边,东临 209 国道旁,南临浩景山庄,西临天马山公园,北临火车站广场	83556	商住	《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)	
靖州县	原天逸公司收储项目	东至马路临天和有限责任公司,西至原贮木场护坡,南至原贮木场围墙临荒山,北至进贮木场道路	76533.33	居住用地兼容商业用地	《靖州苗族侗族自治县人民政府第 32 次常务会议纪要》(靖州苗族侗族自治县人民政府盖章)	

## 六、拟收储土地项目调查情况

### (一) 怀化市城东组团开发项目

根据怀化市土地储备中心提供的资料,怀化市土地储备中心本次发行的募投项目为怀化市城东组团开发项目。本项目计划总投资合计 19980 万元,拟自筹资金 3996 万元,拟申请土地储备项目债券资金额度 15984 万元,本次拟申请土地储备项目债券资金额度 1500 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 19236.75 万元,假设融资利率 4.07%,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 19236.75 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 4.88;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 4.80;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 4.72。

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）怀化市城东组团开发项目（二期）

根据怀化市土地储备中心提供的资料，怀化市土地储备中心本次发行的募投项目为怀化市城东组团开发项目（二期）。本项目计划总投资合计 8000 万元，拟自筹资金 1600 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 6400 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 1500 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 6400 万元，假设融资利率 4.07%，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 7702.4 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 3.41；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 3.34；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 3.26。

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）2019 年第一批次建设用地区块一项目

根据麻阳苗族自治县土地收购储备中心提供的资料，麻阳苗族自治县土地收购储备中心本次募投项目为 2019 年第一批次建设用地区块一项目。本项目计划总投资合计 5119 万元，拟自筹资金 1024 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 4095 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 3481 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 4095 万元，假设融资利率 4.07%，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 4928.33 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 2.34；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 2.29；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 2.24。

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）2019 年第一批次建设用地地块二项目**

根据麻阳苗族自治县土地收购储备中心提供的资料，麻阳苗族自治县土地收购储备中心本次募投项目为 2019 年第一批次建设用地地块二项目。本项目计划总投资合计 2504 万元，拟自筹资金 501 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 2003 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 2003 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 2003 万元，假设融资利率 4.07%，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 2410.61 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 3.11；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 3.04；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 2.97。

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。

#### **（五）2019 年第一批次建设用地地块三项目**

根据麻阳苗族自治县土地收购储备中心提供的资料，麻阳苗族自治县土地收购储备中心本次募投项目为 2019 年第一批次建设用地地块三项目。本项目计划



总投资合计 645 万元，拟自筹资金 129 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 516 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 516 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 516 万元，假设融资利率 4.07%，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 621.01 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 2.34；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 2.29；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 2.24。

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。

#### **（六）芷江县 2012 年第二批次建设用地项目**

根据芷江侗族自治县土地开发储备交易中心提供的资料，芷江侗族自治县土地开发储备交易中心本次募投项目为芷江县 2012 年第二批次建设用地项目。本项目计划总投资合计 5316.61 万元，拟自筹资金 1166.61 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 4150 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 3000 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 4150 万元，假设融资利率 4.07%，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 4994.50 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 2.10；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 2.05；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 2.01。

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）收回安江木材公司及木器厂国有土地项目**

根据洪江市土地收购储备中心提供的资料，洪江市土地收购储备中心本次募投项目为收回安江木材公司及木器厂国有土地项目。本项目计划总投资合计 2600 万元，拟自筹资金 1600 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 1000 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 1000 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 1000 万元，假设融资利率 4.07%，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 1203.50 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 2.17；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 2.12；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 2.08。

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。

### **（八）会同县滨江路宗地项目**

根据会同县土地收购储备交易中心提供的资料，会同县土地收购储备交易中心本次募投项目为会同县滨江路宗地项目。本项目计划总投资合计 3040 万元，拟自筹资金 1840 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 1200 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 1200 元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 1200 万元，假设融资利率 4.07%，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 1444.20 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 10.60；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 10.36；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 10.12。

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。

#### **（九）会同县老团部及周边地块项目**

根据会同县土地收购储备交易中心提供的资料，会同县土地收购储备交易中心本次募投项目为会同县老团部及周边地块项目。本项目计划总投资合计 6000 万元，拟自筹资金 4200 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 1800 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 1800 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 1800 万元，假设融资利率 4.07%，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 2166.30 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 4.83；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 4.72；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 4.62。

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。

## （十）原天逸公司收储项目

根据靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心提供的资料，靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心本次募投项目为原天逸公司收储项目。本项目计划总投资合计 4468 万元，拟自筹资金 1468 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 3000 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 3000 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 3000 万元，假设融资利率 4.07%，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 3610.50 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 2.70；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 2.64；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 2.58。

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 年第二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（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）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（二期）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 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）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、麻阳苗族自治县土地收购储备中心、芷江侗族自治县土地开发储备交易中心、洪江市土地收购储备中心、会同县土地收购储备交易中心、靖州苗族侗族自治县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）之法律意见书》签字盖章页）



湖南启元律师事务所

负责人：

丁少波

经办律师：

李 荣

经办律师：

甘 露

2019 年 6 月 17 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

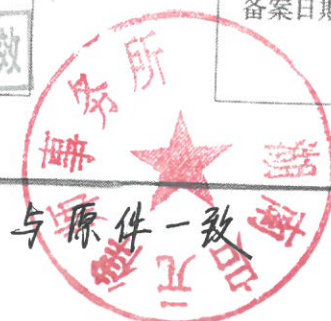
432622196908160030

### 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 2016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	

