

## 湖南金州律师事务所

关于2019年湖南省（常德市）土地储备专项债券（一期）

# 法律意见书

二零一九年三月

地址：长沙市岳麓区潇湘南路一段 208 号柏宁地王广场北栋 8-10 层 邮编：410015

电话：0731-85012988 传真：0731-85231168

网址：<http://www.hnjzlaw.net>

## 湖南金州律师事务所

### 关于2019年湖南省（常德市）土地储备专项债券（一期）

### 法律意见书

**致：常德市财政局**

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，湖南金州律师事务所（以下简称“本所”）作为2019年湖南省（常德市）土地储备专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）的专项法律顾问，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。

# 目 录

第一节	律师声明事项	3
第二节	释义	4
第三节	正文	5
	一、本期债券发行的主体及依据	5
	二、本期债券发行额度申请	5
	三、本期债券对应的项目实施主体资格	5
	四、储备地块项目情况	6
	五、信息披露文件	7
	六、专项评估报告	8
	七、信用评级	8
	八、中介服务机构	8
	九、结论	9

## 第一节 律师声明事项

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，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发出了书面询问、备忘录，并取得了公司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，本不得用作其他目的。

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。

## 第二节 释义

除非《法律意见书》文义另有所指，以下简称具有指代的特定含义：

土地储备机构	常德市国土资源储备中心
本次政府专项债券	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)
本期债券	2019年湖南省(常德市)土地储备专项债券(一期)
投资项目	2019年湖南省(常德市)土地储备专项债券(一期)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)
《信息披露文件》	《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)》及其附件《湖南省2019年第一批土地储备专项债券项目基本情况表》
元	人民币元

注：除特别说明外，保留2位小数的数值，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

## 第三节 正文

### 一、本期债券发行的主体及依据

根据《信息披露文件》，本次政府专项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人民政府。

本期债券的发行额度为人民币2.1亿元。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。”本期债券发行的额度2.1亿元在专项债券244亿元的可发行额度内。

### 二、本期债券发行额度申请

根据《信息披露文件》，本期债券土地储备项目均为常德市本级投资项目，募集资金规模为2.1亿元，未超过本次政府专项债券发行额度。

### 三、本期债券对应的项目实施主体资格

#### 1、土地储备机构的基本情况

常德市国土资源储备中心

统一社会信用代码：124307004464370392

住所：常德市武陵区武陵大道877号

法定代表人：肖建中

经费来源：财政补助（全额）

开办资金：19330万元

类型：事业单位

业务范围：为搞好土地开发利用、确保土地资产保值增值提供服务；城区范围内土地收回、收购、储备前期开发和预出让等工作

举办单位：常德市国土资源局

有效期：自2016年03月14日至2021年03月13日

## 2、土地储备机构的资质

根据《湖南省国土资源厅办公室关于印发〈湖南省土地储备机构名录（2018年版）〉的通知》，常德市国土资源储备中心的名录代码为TC430700；批准单位为中共常德市委机构编制委员会；批准文号为常编办[2000]26号；行政隶属是常德市国土资源局。

截至本法律意见书出具之日，土地储备机构为纳入国土资源部门名录管理的土地储备机构。

本所认为，截至本法律意见书出具之日，土地储备机构作为本期债券对应的项目实施主体，系经批准成立、具有独立的法人人格，且被纳入国土资源部门名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

## 四、储备地块项目情况

根据土地储备机构提供的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

常德市土地储备项目由常德市国土资源储备中心作为土地储备机构，共收储土地2宗，拟收储土地面积610.10亩。

常德市土地储备项目具体信息如下：

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积（亩）	预计出让时间	拟使用债券金额（万元）	项目实施机构
1	运达招商	泉水路以东、月	商居	458.02	2019-2024	12,000	常德市国土

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积(亩)	预计出让时间	拟使用债券金额(万元)	项目实施机构
	储备地块	亮大道以南、紫菱路以西、高丰路以北					资源储备中心
2	芙蓉新城南地块棚改	桃花源路以东、柳叶大道以南、青杨路以西、常澧路以北	商居	152.08	2019-2024	9,000	常德市国土资源储备中心

#### (1) 项目地块审批情况

运达招商储备地块，根据湖南省人民政府（2013）政国土字第2022号《农用地转用、土地征收审批单》批准收储。

芙蓉新城南地块棚改，根据湖南省人民政府（2017）政国土字第1475号《农用地转用、土地征收审批单》批准收储。

#### (2) 项目地块抵质押情况

根据常德市国土资源储备中心说明并经本所核查，上述土地储备项目地块均不存在抵质押情况。

综上，本所认为，本期债券投资项目共涉及常德市国土资源储备中心的2个土地储备项目，土地储备项目均已获得省级人民政府批准，项目地块均不存在抵质押等权利限制。

### 五、信息披露文件

根据《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)信息披露文件》及其附件《湖南省2019年第一批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、财政经济情况、资金平衡等主要内容。

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。

## 六、 专项评估报告

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所（以下简称“中兴财光华”）针对本期债券出具《2019年湖南省（常德市）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》（中兴财光华（湘）审专字（2019）第020010号），中兴财光华认为：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2018年以来项目周边地块成交情况等等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按常德市近三年GDP平均增速7.83%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为5.30；按常德市近三年GDP平均增速7.83%的90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为5.11；按常德市近三年GDP平均增速7.83%的80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为4.93。预计土地出让产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 七、 信用评级

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）为本次政府专项债券出具《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）信用评级报告》（以下简称“评级报告”），本期债券信用等级为AAA。

## 八、 中介服务机构

### 1、 会计师事务所

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）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。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）现持有长沙市工商行政管理局雨花分局于2018年10月15日核发的统一社会信用代码为914301110959150342的《营业执照》、湖南省财政厅于2018年2月2日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：5000954）。

本所认为：中兴财光华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。

## 2、评级机构

中债资信评估有限责任公司为本期债券的评级机构并出具评级报告。

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》，同时为中国人民银行于2014年6月6日公布的《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》中的评估机构之一。

本所认为：中债资信系依法成立且合法存续的评级机构，具备为本期债券发行出具信用评级的资质。

## 3、律师事务所

湖南金州律师事务所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2018年11月9日核发的统一社会信用代码为31430000448811418C的《律师事务所执业许可证》。

本所认为：湖南金州律师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两名执业律师均具备相应的从业资格。

## 九、结论

根据以上内容，本所认为：

1、本次政府专项债券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人民政府，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》本次政府专项债券发行额度在湖南省专项债券的可发行额度内。

2、本期债券申请的发行额度为2.1亿元，未超过本次政府专项债券发行额

度。

3、土地储备机构作为本期债券项目实施主体，系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入国土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。

4、本期债券投资项目均已获得省级人民政府批准，且项目地块均不存在抵押等权利限制。

5、《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。

6、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。

7、本期债券信用评级为AAA。

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

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。（以下无正文）

(本页无正文，为《湖南金州律师事务所关于 2019 年湖南省（常德市）  
土地储备专项债券（一期）法律意见书》签字盖章页。)



负责人：

张才金

经办律师：

江忠皓

经办律师：

黄泽锋

签署日期：2019年3月14日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：314300004400811011K

湖南益州

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 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码：31430000448811418C

湖南金州 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 1月 09日

# 律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2019年5月



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 湖南金州律师事务所



执业类别 专职律师

执业证号 14301200810471060

大学职业资格  
律师执业证号 A20064301000348

籍贯人 江永县

性 别 男

发证机关 湖南省司法厅

身份证号 421122197910117148

发证日期 2018 年 05 月 23 日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度

2018

考核年度

考核结果

称 职

考核结果

考核日期

考核日期

考核机构

考核机构

