

湖南金州律师事务所
关于湖南省郴州市 2019 年第四批土地储备专项债券
之
法律意见书



地址：湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段 208 号柏利大厦北栋 8-10 层
邮编：410015 电话：0731-85012988 传真：0731-85231168
网址：<http://www.hnjzlaw.net>

目录

第一部分引言 4

一、释义 4

二、律师应声明的事项 4

第二部分 正文 6

一、本次项目的发行依据、额度及主体 6

二、土地储备机构的资格 6

三、储备地块的情况 8

 （一）郴州市本级土地储备项目 9

 （二）苏仙区土地储备项目 12

 （三）安仁县土地储备项目 13

 （四）资兴市土地储备项目 14

四、信息披露文件 15

五、中介服务机构 16

六、结论 17

湖南金州律师事务所
关于湖南省郴州市 2019 年第四批土地储备专项债券
之法律意见书

(2019) 金律法意 488 号

根据《土地储备管理办法》以及相关的法律、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”）作为湖南省郴州市 2019 年第四批土地储备专项债券的法律意见书（以下简称“本期债券”）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。

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	郴州市国土资源储备中心 安仁县土地收购储备中心 资兴市土地收购储备中心
本次政府专项债券	2019年湖南省土地储备专项债券（四期）—2019年湖南省政府专项债券（二十一期）
本期债券	湖南省郴州市 2019 年第四批土地储备专项债券
投资项目	湖南省郴州市 2019 年第四批土地储备专项债券对应投资项目
《融资平衡方案》	湖南省郴州市 2019 年第四批土地储备专项债券项目预期收益与融资平衡方案
《土地储备管理办法》	《土地储备管理办法》（2018 年修订）（国土资规[2017]17 号）
本所	湖南金州律师事务所
新财苑	湖南新财苑会计师事务所有限公司
中债资信	中债资信评估有限责任公司
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，并承担相应的法律责任。

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，该等材料、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做出判断。

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、本次项目的发行依据、额度及主体

1、发行依据

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 116,100.00 万元在专项债务限额 677 亿元的可发行额度内。

2、发行额度申请

根据《信息披露文件》，本期债券土地储备项目为郴州市本级项目 20 个，苏仙区项目 2 个，安仁县项目 1 个，资兴市项目 1 个。募集资金规模为 116,100.00 万元，未超过本次政府专项债券发行额度。

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级政府。

二、土地储备机构的资格

1、土地储备机构的基本情况

(1) 郴州市土地储备中心

名称：郴州市土地储备中心

统一社会信用代码：12431000734776967D

住所：郴州市青年路 6 号

法定代表人：邓光辉

经费来源：全额拨款

开办资金：3 万元

类型：事业单位

业务范围：为保护与合理利用土地提供土地储备保障；市城区规划区内储备土地接收、开发、管理。

举办单位：郴州市自然资源和规划局

有效期：自 2016 年 03 月 03 日至 2021 年 03 月 03 日

(2) 安仁县土地收购储备中心

名称：安仁县土地收购储备中心

统一社会信用代码：1243102874318965XU

住所：安仁县城关镇七一西路 4 号

法定代表人：何湘文

经费来源：全额拨款

开办资金：610 万元

类型：事业单位

业务范围：收购储备土地，优化土地资源配置。负责开发整理及土地综合开发利用；承担建设用地的征地拆迁、收购、置换、征用等方式储备土地；负责组织土地开发整理。

举办单位：安仁县自然资源局

有效期：自 2018 年 06 月 22 日至 2023 年 06 月 22 日

(3) 资兴市土地收购储备中心

名称：资兴市土地收购储备中心

统一社会信用代码：12431081740634017Q

住所：资兴市自然资源局院内

法定代表人：刘飞行

经费来源：经费自理

开办资金：6175 万元

类型：事业单位

业务范围：实施全市有关土地的收购、储备及供应的前期准备工作。负责全市有关土地收购、储备规划、计划、方案、统一收购国有存量建设用地、经

营和管理由市政府依法收回的违法用地、闲置建设用地及无主土地、并纳入储备土地的范围、负责收购、储备土地管理及土地供应前期开发准备工作、管理、运用土地收购储备资金、对收购储备土地进行资金运作、国土资源交易服务。

举办单位：资兴市自然资源局

有效期：自 2016 年 07 月 19 日至 2021 年 07 月 19 日

2、土地储备机构的资格

根据《湖南省国土资源厅（现更名为“湖南省自然资源厅”）办公室关于印发《<湖南省土地储备机构名录（2018 年版）>的通知》，截至本法律意见书出具之日，三家土地储备机构均为纳入国土资源部门名录管理的土地储备机构。其中：

（1）郴州市土地储备中心的名录代码为 TC431000；批准单位为郴州市委机构编制委员会；批准文号为郴编[2002]1 号；行政隶属是郴州市国土资源局。（现更名为“郴州市自然资源和规划局”）；

（2）安仁县土地收购储备中心的名录代码为 TC431028；批准单位为中共安仁县委机构编制委员会；批准文号为安编字[2002]6 号；行政隶属是安仁县国土资源局（现更名为“安仁县自然资源局”）；

（3）资兴市土地收购储备中心的名录代码为 TC431081；批准单位为资兴市人民政府；批准文号为资政办发[2002]30 号；行政隶属是资兴市国土资源局（现更名为“资兴市自然资源局”）。

本所律师认为：本次项目的实施方郴州市国土资源储备中心、安仁县土地收购储备中心和资兴市土地收购储备中心系经批准成立、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、储备地块的情况

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：

(一) 郴州市本级土地储备项目

1、项目地块概述

郴州市土地储备项目由郴州市国土资源储备中心作为土地储备机构，共收储土地 20 宗，拟收储土地面积 2637931.00 平方米。

单位：平方米，万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	收储时间	预计出让时间	拟使用债券金额
1	福城新区土地收购项目	北临郴州大道、西临早禾路、东临兴城路、南临松山路	住宅	100000.00	2019 年 12 月	2020 年-2024 年	6000.00
2	同福路周边收购项目	北临恒辉路、西临和平路、东临同福路、南临同心路	住宅	240000.00	2019 年 12 月	2020 年-2024 年	10000.00
3	华康小区土地储备三期	北临同心路、西临华康村、东临郴电同心变电站、南临华康路	住宅	46362.00	2019 年 12 月	2020 年-2024 年	2000.00
4	金田湖土地储备项目	北临石虎路、西临东河、东临塘溪大道、南临金田路	住宅	477333.30	2019 年 12 月	2019 年末-2024 年	3000.00
5	凤行山四期土地储备项目	北临山、西临凤凰新城、东临山、南临青年大道	住宅	167000.00	2019 年 12 月	2019 年末-2024 年	8000.00
6	刘仙湖土地储备项目	北临刘仙湖公园、西临刘仙湖公园、东临刘仙	住宅	65700.00	2019 年 12 月	2020 年-2024 年	3000.00

		湖、南临凤凰路					
7	九子塘片区鸣九土地储备项目	北临山、西临山、东临山、南临郴州大道	住宅	75388.00	2019年12月	2019年-2024年	4000.00
8	东河 H-1-3、H-1-6	北临宁邦广场一期、西临宁邦广场一期、东临林经二路路、南临板桥村安置地路	商住	66600.00	2019年12月	2019年6月-2024年	2000.00
9	王仙岭特色小镇	西东福路、东临湖、北临后营大道、南临山	住宅	110908.00	2019年12月	2019年末-2024年	3000.00
10	仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目	北临南岭大道、西临五星大道、东临经二路、南临仙岭湖	住宅	126600.00	2019年12月	2019年末-2024年	8000.00
11	卜里坪土地储备项目一期、二期、三期	北临官庄坪村安置地、西临绿地、东临苏仙岭风景区、南临坪田大道	住宅	304755.00	2019年12月	2019年末-2024年	25000.00
12	骆仙铺片区 B-1-1、B-1-2、B-1-3 土地储备项目	北临同心路、西临河道、东临规划中的小学、南临绿地	住宅	89130.00	2019年12月	2019年末-2024年	3000.00
13	郴州市	北临上白水路、	住宅	45000.00	2019年12	2019年末-	2000.00

	2019 年储备土地地块六十	西临人民东路延伸段、东临茶缘北路、南临郴县路			月	2024 年	
14	高壁片区郴州市 2019 年储备土地地块四十一	北临骆仙铺 5 组安置地、西临绿地、东临寒溪路、南临骆仙中学	住宅	100000.00	2019 年 12 月	2019 年末-2024 年	2000.00
15	技师学院东北侧土地储备项目	北临绿地、西临绿地、东临技师学院、南临东风日产 4S 店	住宅	12608.00	2019 年 12 月	2020 年-2024 年	500.00
16	东河 F-1-6 土地储备项目	北临翡翠路、西临西河、东临林坪北路、南临坪北路	商住	158400.00	2019 年 12 月	2020 年-2024 年	1000.00
17	东河 G-1-2 土地储备项目	北临板桥村民安置房、西临板桥村民安置房、南临林邑路	商住	52000.00	2019 年 12 月	2020 年-2024 年	1000.00
18	白水土地储备项目	北临山、西临三、东临东河、南临青年大道	住宅	206666.70	2019 年 12 月	2020 年-2024 年	5000.00
19	龙女温泉康养小镇储备项目	北临铜坑湖路、西临柳毅路、东临草冲路、南临飞云路	住宅	126600.00	2019 年 12 月	2020 年-2024 年	2000.00

20	第一人民医院东院旁项目	东院位于郴州高新技术产业园区内。北临富士大道、东临相山北路、西至西河、南至青年大道。	商住	193520.00	2014 年 5 月	2020 年-2024 年	18700.00
合计				2637931.00			109200.00

2、项目地块的审批情况

(1)经查阅郴州市人民政府办公室 2019 年 3 月 18 日作出的《关于发布 2019 年度郴州市本级土地储备计划的通知》（郴政办函[2019]28 号）及《2019 年储备计划 C1C2 表》，以上项目序号 1-19 地块全部纳入 2019 年度土地储备计划；

(2) 2019 年 9 月 9 日，郴州市自然资源和规划局作出《关于郴州市本级土地储备情况的说明》，以上项目序号 1-19 地块全部纳入 2019 年度土地储备计划，目前全部在组卷报批阶段，暂时未取得任何同意收储的手续。

(3)2014 年 5 月 9 日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2014 政国土字第 804 号），同意对序号 20 地块“第一人民医院东院旁项目”土地进行收储。

（二）苏仙区土地储备项目

1、项目地块概述

苏仙区土地储备项目由郴州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 93666.67 平方米。

单位：平方米，万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	收储时间	预计出让时间	拟使用债券金额
1	郴州市 2019 年第	东西北面均环山，南接青年大	住宅	67000.00	2019 年 10 月	2019 年末-2024 年	2800.00

	五批次用地	道					
2	苏仙区 2013 年第一批用地	东至货站路，西至京广铁路红线，北至烟厂路，南至福田小区北面围墙	住宅	26666.67	2014 年 4 月	2019 年末-2024 年	1000.00
合计				93666.67			3,800.00

2、项目地块的审批情况

（1）经查阅郴州市人民政府办公室 2019 年 3 月 18 日作出的《关于发布 2019 年度郴州市本级土地储备计划的通知》（郴政办函[2019]28 号）及《2019 年储备计划 C1C2 表》，郴州市 2019 年第五批次用地纳入 2019 年度土地储备计划；

（2）2019 年 9 月 9 日，郴州市自然资源和规划局作出《关于郴州市本级土地储备情况的说明》，郴州市 2019 年第五批次用地纳入 2019 年度土地储备计划，目前全部在组卷报批阶段，暂时未取得任何同意收储的手续。

（3）2014 年 1 月 15 日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2014 政国土字第 290 号），同意对“苏仙区 2013 年第一批用地”土地进行收储。

（三）安仁县土地储备项目

1、项目地块概述

安仁县土地储备项目由安仁县土地收购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 41700.00 平方米。

单位：平方米，万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	收储时间	预计出让时间	拟使用债券金额
----	------	------	------	----	------	--------	---------

1	安仁县 2017 年 第三批 建设项 目	东至万福公园， 南至居民区，西 至人防指挥楼， 北至万福广场	住宅	41700.00	2016 年 3 月	2019 年 末-2024 年	1000.00
合计				41700.00			1000.00

2、项目地块的审批情况

2015 年 12 月 24 日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2015 政国土字第 2234 号）；2018 年 6 月 12 日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2018 政国土字第 868 号）同意对“安仁县 2017 年第三批建设项目”土地进行收储。

（四）资兴市土地储备项目

1、项目地块概述

资兴市土地储备项目由资兴市土地收购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 115106.67 平方米。

单位：平方米，万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	收储时间	预计出让时间	拟使用债券金额
1	收储湖南华康新材料有限公司第二期土地项目	东临仁里路，南临高山路，西临唐鲤大道路，北临汉宁路	商住	115106.67	2018 年 7 月	2020 年— 2024 年	1300.00
合计				115106.67			1300.00

2、项目地块的审批情况

2018年8月24日，湖南省资兴市人民法院出具了（2018湘1081执338号）执行裁定书，裁定湖南华康新材料有限公司第二期土地项目用地归资兴市土地收购储备中心所有。

综上，本所律师认为：本期债券投资项目涉及的郴州市土地储备项目、苏仙区土地储备项目、安仁县土地储备项目和资兴市土地储备项目均已纳入本级自然资源管理部门拟储备计划，其中部分土地已经过省级人民政府的批准，且不存在质押或抵押的情况。

四、信息披露文件

1、信息披露文件

根据《融资平衡方案》记载并经本所律师核查，《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、资金平衡等主要内容。

2、专项评价报告

湖南新财苑会计师事务所有限公司（以下简称“新财苑”）针对本期债券出具《湖南新财苑会计师事务所有限公司关于湖南省郴州市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》，新财苑认为：本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，通过对2018年以来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性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按郴州市近三年GDP最低平均增速7.90%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为2.62；按郴州市近三年GDP最低增速7.90%的90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为2.35；按郴州市近三年GDP最低增速7.90%的80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为2.10。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。

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。

3、评级报告

中债资信为对本期债券进行信用评级并出具《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）评级报告》。本期债券的信用等级为 AAA。

五、中介服务机构

1、会计师事务所

湖南新财苑会计师事务所有限公司作为专项评价机构为本期债券发行的审计机构并出具《专项审核报告》。

湖南新财苑会计师事务所有限公司现持有长沙市工商行政管理局芙蓉分局于 2018 年 1 月 30 日核发的统一社会信用代码为 91430102707388213W 的《营业执照》、现持有湖南省财政厅于 2018 年 2 月 24 日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：0002519）。

本所律师认为：湖南新财苑会计师事务所有限公司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审核报告的资质，在专项审核报告上签字的执业会计师均具备相应的从业资格。

2、律师事务所

湖南金州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 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》。

本所律师认为：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；在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

3、评级机构

为发行本期债券，发行主体聘请中债资信对本期债券进行信用评级并出具《评级报告》。

中债资信持有北京市工商行政管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 911100005603970936），根据中国银行间市场交易商协会发布的《评级结果

可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》以及中国人民银行金融市场司发布的《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》，经核查，中债资信可以为本次债券进行信用评级。

本所律师认为：中债资信系经批准依法设立且合法存续的信用评级公司，具备为本期债券发行出具信用评级的资质。

六、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、省级人民政府批准。
- 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。
- 5、上述土地储备项目已通过本所合法性审核，本期债券发行的项目具备准入条件。

本法律意见书一式陆份，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湖南省郴州市 2019 年第四批土地储备专项债券之法律意见书》签字盖章页。）

湖南金州律师事务所



负责人：

张才金

张才金

经办律师：

江忠皓

江忠皓

经办律师：

张稚隼

张稚隼

签署日期：2019 年 9 月 16 日

律师事务所执业许可证

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 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 11月 09日



律师事务所登记事项 (一)

名 称	湖南金州律师事务所
住 所	湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段208号柏利大厦北栋8-10层
负 责 人	张才金
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1042万元
主管机关	长沙市司法局
批准文号	湘司律[1992]30号
批准日期	1992年04月03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31日前有效

考核年度	二〇一八
考核结果	合格
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



执业证类别

专职律师

执业证号

14301200810471060

法律职业资格
或律师资格证号

A20064301000348

持证人

江忠皓

性 别

男

发证机关

湖南省司法厅

身份证号

421122197910167710

发证日期

2018年 09 月 29

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 湖南金州律师事务所
备案日期	2018年5月31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	湖南省长沙市司法局 专用章
备案日期	2019年4月

执业机构 湖南金州律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14301201311999118

法律职业资格
或律师资格证号 A20114301030192

持证人 张雅隽

性 别 女

发证机关 湖南省司法厅

身份证号 43010319870709302X

发证日期 2019年 0月 0日

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 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2019年5月

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

