

上海建纬（长沙）律师事务所

关于 2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（一期）

—2019 年湖南省政府专项债券（一期）

法律意见书



CITY DEVELOPMENT
LAW FIRM





目 录

第一部分 引言.....	3
一、释义.....	3
二、律师应声明的事项.....	3
第二部分 正文.....	5
一、本期债券发行的基本情况.....	5
（一）基本情况.....	5
（二）发行主体.....	5
二、土地储备机构的资格.....	5
（一）长沙市土地储备中心.....	5
（二）湖南湘江新区土地储备中心.....	6
三、土地储备项目的情况.....	8
（一）长沙市土地储备中心实施项目.....	8
（二）湖南湘江新区土地储备中心实施项目.....	10
第三部分 法律风险.....	16
一、征地拆迁风险.....	16
二、土地出让收益波动风险.....	16
三、土地规划性质变动风险.....	16
第四部分 本期债券发行文件.....	17
一、信息披露文件.....	17
二、专项评价报告.....	17
第五部分 中介服务机构.....	19
一、大信会计师事务所（特殊普通合伙）.....	19
二、中债资信评估有限责任公司.....	19
三、上海建纬（长沙）律师事务所.....	20
第六部分 法律意见.....	21
附件.....	24
一、 相关法律规定.....	24
二、 资质证书.....	27



上海建纬（长沙）律师事务所

关于 2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（一期）

——2019 年湖南省政府专项债券（一期）

法律意见书

长沙市财政局：

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、国土资源部 财政部 中国人民银行中国银行业监督管理委员会联合印发的《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、财政部 国土资源部联合印发的《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）以及相关法律的规定，受贵局委托，上海建纬（长沙）律师事务所（以下简称“本所”）为 2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）项目提供专项法律服务。本所及服务律师遵循诚实、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：

二家土地储备机构	长沙市土地储备中心 湖南湘江新区土地储备中心
本期债券	2019年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（一期）—2019年湖南省政府专项债券（一期）
委托人	长沙市财政局
本期债券发行主体	湖南省人民政府

二、律师应声明的事项

1. 本所律师依据委托人、二家土地储备机构以及其他委托人指定机构提供的相关文件、图表、数据等资料，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，在以上资料确保真实性的前提下，本所律师如实记载相关法律事实，对委托事宜的合法性进行了充分审查，并就法律意见承担相应法律责任。本所律师不对委托人、二家土地储备机构以及其他委托人指定机构提供的相关文件、图表、数据等资料的真实性负责。

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，并取得了委托人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、本期债券发行的基本情况

（一）基本情况

根据《2019 年湖南省（长沙市）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》显示，2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）发行规模为 22 亿元，期限为 5 年，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

（二）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。

二、土地储备机构的资格

（一）长沙市土地储备中心

事业单位名称：长沙市土地储备中心

统一社会信用代码：124301004488117927

宗旨和业务范围：为市政府实施土地储备以及土地出让提供服务。管理储备土地；筹措、管理、使用土地储备资金；储备土地前期开发

地 址：长沙市雨花区劳动东路 238 号

法定代表人：陈志敏

开办资金：83344 万元

经费来源：非财政补助 经费自理

举办单位：长沙市国土资源局

证书有效日期：2018-01-23 至 2023-01-23

单位状态：正常

登记管理机关：长沙市事业单位登记管理局

（二）湖南湘江新区土地储备中心

事业单位名称：湖南湘江新区土地储备中心

统一社会信用代码：12430100MB0W16896Y

宗旨和业务范围：负责湖南湘江新区范围内农用地专用征收、储备融资、土地开发和土地供应的前期工作；负责新区范围内土地一级市场招标、拍卖和挂牌出让的具体事务性和技术性工作；负责新区土地交易管理及土地市场信息收集、发布工作；负责为实现新区耕地占补平衡而进行土地开发整理及储备工作。

地 址：长沙市岳麓区麓景路 850 号梅溪湖国际研发中心九栋二楼

法定代表人：吴建军

开办资金：85569.9 万元

经费来源：财政全额拨款

举办单位：湖南湘江新区管理委员会

证书有效日期：2018-03-27 至 2023-03-27

单位状态：正常

登记管理机关：长沙市事业单位登记管理局

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〉》（湘国土资办发[2018]128 号），该文件中明确“根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2018 年版）的通知〉》（自然资办函[2018]503 号）要求，现将我省列入名录的 129 家机构名单予以印发。”列入自然资源部 2018 年土地储备机构名录的二家土地储备机构具体信息如下：

(1) 长沙市土地储备中心的名录代码为 TC430100；批准单位为长沙市机构编制委员会办公室；批准文号为长编办发[1998]45 号；行政隶属是长沙市国土资源局。

(2) 湖南湘江新区土地储备中心 TC430151；批准单位为湖南省机构编

制委员会；批准文号为湘编办复字[2015]65号；行政隶属是长沙市国土资源局。

综上，本所律师认为：

根据《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）第一条第（三）款以及《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）第二条等相关规定，长沙市土地储备中心、湖南湘江新区土地储备中心等二家土地储备机构均系经依法批准成立、具有独立的法人资格，且系被纳入自然资源部 2018 年名录管理的土地储备机构，具备土地储备的主体资格。

三、土地储备项目的情况

根据二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，土地储备项目的基本情况如下：

（一）长沙市土地储备中心实施项目

长沙市土地储备中心实施项目 3 个，拟收储土地面积 872,186.00 平方米。所涉土地根据长沙市土地储备中心承诺均无抵押、查封等限制性情况，不存在将拟收储土地划转至政府平台公司或其他企事业单位等法律禁止的情形。具体情况如下：

单位：平方米、万元

序号	项目名称	项目位置	规划用途	储备面积	预计出让时间	拟使用债券金额
1	2019 年雅塘片区储备地一期	石马社区统征地：东至万家丽、西至韶山路、南至香樟路、北至南劳动路；	综合	424,263.00	2023 年	10000.00
2	2019 年暮云片区储备地一期	牛角塘片区统征地 S22：北至易塘路，东至 107 国道，南至牛塘路，西至牛角塘村； 牛角塘片区统征地 S19：北至牛角塘路，东、南、西至牛角塘村； 牛角塘片区统征地 S19-2：南至牛角塘路，东、西、北至牛角塘村； 牛角塘片区统征地 S27：北邻比华利山，南至圭白路，东、西至牛角塘村； 牛角塘片区统征地 S29：北至圭白路，南至牛角塘路，东、西至牛角塘村； 牛角塘片区统征地 S30：北至圭白路，南、东、西至牛角塘村； 牛角塘片区统征地 S31：北至牛角塘路，东、南、西至牛角塘村；	商务、居住、停车场、医院、其他共用设施用地	257,061.00	2021 年-2023 年	20000.00
3	2019 年会展片区储备地一期	黄兴片区统征地 N07-C16：敢胜路以南、高塘坪路以东、兴盛路以北、康体路以西； 黄兴片区统征地 N07-C20：敢胜路以南、百岁路以东、兴盛路以北、向荣	医疗卫生、居住、商业、居住	190,862.00	2019 年 12 月	20000.00

	北以西； 黄兴片区统征地 N07-C23：兴盛路以南、高塘坪路以东、劳动东路以北、康体路以西； 黄兴片区统征地 N07-C26：兴盛路以南、康体路以东、劳动东路以北、向荣北路以西；				
--	--	--	--	--	--

以上地块收储审批情况如下：

1、2019 年雅塘片区储备地一期项目：

根据《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2016）政国土字第 179 号）等资料，湖南省人民政府批准同意征收长沙市雨花区雨花亭街道石马社区筹备委员会（原石马村）用地 42.4263 公顷。

2、2019 年暮云片区储备地一期项目：

（1）牛角塘片区统征地 S22、牛角塘片区统征地 S19 等二个地块：

根据《长沙市暮云片区牛角塘统征地开发利用论证报告》等资料显示，暮云片区牛角塘统征地（用地总面积为 32.04 公顷）已纳入长沙市 2018 年度报部城市建设用地农转用计划和 2018 年土地利用年度计划范围，该统征地“位于长沙市天心区暮云片区牛角塘村，107 国道（中意二路）两厢，面积准确，权属清晰，无纠纷”。该报告经长沙市人民政府论证审批，该项目开发可行，符合国家产业政策和供地政策，符合建设用地报批要求。另根据长沙市土地储备中心《关于对天心区牛角塘村十宗集体土地进行统征储备的请示》（长土储[2018]10 号），长沙市土地储备委员会同意储备牛角塘村十宗集体土地（共约 480.22 亩），其中包括“牛角塘村统征地（7）：土地面积 42.93 亩，四至均为牛角塘村”；以及“牛角塘村统征地（10）：土地面积 78.74 亩，东至 107 国道、长沙盛泽置业有限公司；西至长沙城投机场迁建投资开发有限责任公司、牛角塘村；南至长沙城投机场迁建投资开发有限责任公司；北至牛角塘村。”

（2）牛角塘片区统征地 S19-2、牛角塘片区统征地 S27、牛角塘片区统征地 S29、牛角塘片区统征地 S30、牛角塘片区统征地 S31 等五个地块：

根据《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）以及长沙市土地储备中心出具的《计划年度拟入库储备地块信息统计表》等资料，湖南省自然资源厅同意长沙市本级 2019 年度拟收储（入库）地块计划（包括牛角塘村统征地（第二批次（2））（地块编号 TC430100-19-751），涉及土地面积 16.00 公顷）备案。

根据长沙市自然资源和规划局和长沙市土地储备中心共同盖章的《关于牛角塘村统征地项目面积误差的情况说明》，长沙市土地储备中心对拟统征储备的暮云镇牛角塘村 7 宗地块（S22、S19、S19-2、S27、S29、S30、S31 等）列入了上报的土地储备计划，上报项目资料时，该 7 宗土地未进行地籍测绘，土地总面积预估为 241113 平方米（合 24.11 公顷）。后经测绘机构测绘后，土地总面积为 257061 平方米（合 25.71 公顷）（详见对应的《土地勘测技术报告书》）。该七宗地最终土地征收面积以省政府批准批准的土地征收红线图为准。

3、2019 年会展片区储备地一期项目：

根据《长沙县人民政府关于同意〈长沙县 2019 年度第一批次建设用地（增减挂钩）土地开发利用论证报告〉的批复》（长县政函[2019]5 号）以及《长沙县 2019 年第一批次建设用地（增减挂钩）土地开发利用报告》，长沙县人民政府批复同意按程序办理该批次用地（申报用地总面积 21.958 公顷，分为两个地块，位置分别为位于长沙县黄兴镇，属黄兴镇敢胜村集体土地；及位于长沙县黄兴镇，属黄兴镇敢胜村集体土地）的农用地、土地征收审批相关手续。

（二）湖南湘江新区土地储备中心实施项目

湖南湘江新区土地储备中心实施项目 6 个，拟储备土地面积 2,889,711.33 平方米。所涉土地根据湖南湘江新区土地储备中心承诺均无抵押、查封等限制性情况，不存在将拟收储土地划转至政府平台公司或其他企事业单位等法律禁止的情形。具体情况如下：

单位：平方米、万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	储备面积	预计出让时间	拟使用债券金额
1	湘江智谷·人工智能科技园	桐关桥路以北，长潭西以西，长韶娄以南	住宅用地、商住用地、工业用地	1,000,000.00	2019-2022年	20,000.00
2	大王山北片土地储备项目	星城路以北，绕城高速以南，坪塘大道以西，洋湖南路以东	商住用地、道路用地	892,385.00	2020-2023年	50,000.00
3	湘江新区洋湖垸环境综合整治工程	靳江河以东，连山路以南，潇湘南大道东沿线以西，南三环以北	商住用地、公共绿地	201,193.00	2020-2023年	30,000.00
4	岳麓山大学科技城土地储备项目	升华大道以南、含浦大道以北、科创路以东、昌盛路以西	商住、科研、公共管理用地	267,000.00	2021年	10,000.00
5	岳麓山大学科技城土地储备项目（科创服务中心二期）	升华大道以南、含浦大道以北、科创路以东、西二环以西	商住、科研、公共管理用地	400,160.00	2023年	40,000.00
6	C3、C4地块土地储备项目	C3地块项目位于银杉路以东、长望路以北、观沙岭路以西、双河路以南； C4地块项目位于长望路以北、观沙岭路以西、潇湘中路以西； 配套北津城东路位于C3、C4地块东北侧	商住用地、道路用地	128,973.33	2022年	20,000.00

以上地块收储审批情况如下：

1、湘江智谷·人工智能科技园项目：

根据《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2016）政国土字第1797号）以及《湘江新区土地储备（交易）中心勘测定界图》（编号为20131219007-10）等资料，湖南省人民政府批准同意征收学士医药物流中心项目用地10.0001公顷。

根据《长沙大河西先导区土地储备（交易）中心（莲坪大道）勘测定界图（一至十二）》等资料，长沙市人民政府同意征收红线范围内土地面积34.9868

公顷给长沙大河西先导土地储备（交易）中心（湖南湘江新区土地储备中心前身）作为莲坪大道项目用地。

根据《长沙市人民政府关于赋予湖南湘江新区市级经济管理权限的决定》（长沙市政府令第 132 号）以及《湖南湘江新区管理委员会关于同意对湘江智谷·人工智能科技园项目开展土地征收储备的批复》（湘新管字[2018]95 号）等资料，经长沙市人民政府令授权以及湖南湘江新区管理委员会批复，湖南湘江新区管理委员会拟按程序开展湘江智谷·人工智能科技园项目约 1500 亩土地使用权的征收储备工作，并决定由湖南湘江新区土地储备中心作为业主具体负责，按程序做好有关前期工作、办理相关手续。

根据长沙市人民政府关于湖南湘江新区 2018 年 29 至 35 共七个批次项目用地土地开发利用的论证报告等资料，经长沙市人民政府论证审批，湖南湘江新区 2018 年 29 至 35 共七个批次用地（总用地面积合计为 76.033 公顷）开发可行，符合国家产业政策和供地政策，符合城市建设用地批次报批要求。

2、大王山北片土地储备项目：

根据《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2016）政国土字第 130 号），湖南省人民政府批准同意长沙市国土资源局征收长沙先导区大王山现代物流中心项目 4.0177 公顷。

根据《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2016）政国土字第 132 号），湖南省人民政府批准同意长沙市国土资源局征收长沙先导区大王山科技服务基地项目 2.5027 公顷。

根据《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2010）政国土字第 1072 号），湖南省人民政府批准同意长沙市国土资源局征收长沙市坪塘大道第二段拆迁生活配套服务区项目 11.9574 公顷。

根据《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 1518 号），湖南省人民政府批准同意长沙市国土资源局征收长沙先导区坪塘镇农民就业培训中心项目 10.5015 公顷。

根据《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2016）政国土字第 1212 号），湖南省人民政府批准同意长沙市国土资源局征收坪塘创客孵化中心项目 9.5185 公顷。



根据《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2016）政国土字第 131 号），湖南省人民政府批准同意长沙市国土资源局征收长沙先导区大王山商业步行街项目 5.1065 公顷。

根据《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 198 号），湖南省人民政府批准同意长沙市国土资源局征收长沙先导区坪塘镇农贸中心项目 14.5187 公顷。

根据《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 2155 号），湖南省人民政府批准同意长沙市国土资源局征收长沙先导区大王山旅游商业中心项目 15.3909 公顷。

根据《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2016）政国土字第 127 号），湖南省人民政府批准同意长沙市国土资源局征收长沙先导区联江公园（二期）项目 14.7144 公顷。

根据《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 200 号），湖南省人民政府批准同意长沙市国土局征收岳麓区洋湖街道山塘社区、坪塘街道狮峰山村湖南湘江新区清风路项目 1.0102 公顷。

3、湘江新区洋湖垸环境综合整治工程：

根据《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 327 号），湖南省人民政府批准同意长沙市国土资源局征收长沙市岳麓区洋湖街道蓝天村湖南湘江新区 2017 年度第十七批次项目项目 16.1735 公顷土地。

根据《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 89 号），湖南省人民政府已批准同意长沙市国土资源局征收坪塘镇连山村长沙先导区洋湖信息港项目项目 6.0033 公顷土地。

4、岳麓山大学科技城土地储备项目：

根据《长沙大河西先导区土地储备（交易）中心[勘测定界图]》（成果编号为 20100319010）以及《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 180 号）等资料，湖南省人民政府批准同意征收长沙先导区岳麓山风景名胜整治工程（桃花岭景区），用地 24.6930 公顷。

根据《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 54 号）等资料，湖南省人民政府批准同意湖南湘江新区管理委员会国土规划

局征收长沙市岳麓区岳麓街道桃花岭村湖南湘江新区 2018 年第四批次项目（增减挂钩）项目 9.5672 公顷。

根据《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 1547 号）等资料，湖南省人民政府批准同意湖南湘江新区管理委员会国土资源局征收长沙市岳麓区岳麓街道桃花岭村、左家垅村湖南湘江新区 2018 年第五批次项目（增减挂钩）项目 14.6551 公顷。

5、岳麓山大学科技城土地储备项目（科创服务中心二期）：

根据《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 54 号），湖南省人民政府批准同意湖南湘江新区管理委员会国土资源局征收长沙市岳麓区岳麓街道桃花岭村湖南湘江新区 2018 年第四批次项目（增减挂钩）项目 9.5672 公顷。

根据《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 1532 号），湖南省人民政府批准同意湖南湘江新区管理委员会国土资源局征收长沙市岳麓区岳麓街道桃花岭村湖南湘江新区 2017 年第十五批次项目 10.000 公顷。

根据《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 55 号），湖南省人民政府批准同意湖南湘江新区管理委员会国土资源局征收长沙市岳麓区岳麓街道桃花岭村湖南湘江新区 2017 年第十六批次（增减挂钩）项目 9.4766 公顷。

根据《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）以及长沙市土地储备中心出具的《计划年度拟入库储备地块信息统计表》等资料，湖南省自然资源厅同意长沙市本级 2019 年度拟收储（入库）地块计划（包括岳麓山大学科技城土地储备项目（科创服务中心二期）（地块编号 TC430100-19-617），涉及土地面积 11.72 公顷）备案。

6、C3、C4 地块土地储备项目：

根据《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2007）政国土字第 653 号），湖南省人民政府批准同意长沙市国土局征收岳麓区观沙岭办事处岳华村长沙市“湘水听澜”普通住宅项目 28.2269 公顷。

根据《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2010）政国土字

第 53 号），湖南省人民政府已批准同意长沙市国土局征收岳麓区观沙岭街道办事处，岳麓街道办事处，银盆岭街道办事处长沙市大河西先导区 2009 年第一批次报部项目目 74.9410 公顷。

综上，本所律师认为：

根据《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）第二条第（五）、（六）款、第三条第（八）款等相关规定，本期发行专项债券的土地储备项目均经县级（含）以上人民政府批准，或经湖南省自然资源厅审查同意土地储备计划备案。具体如下：

1、经县级（含）以上人民政府批准的项目和地块有：长沙市土地储备中心实施的 2019 年雅塘片区储备地一期项目，2019 年暮云片区储备地一期项目牛角塘片区统征地 S22、牛角塘片区统征地 S19 等二个地块，2019 年会展片区储备地一期项目；以及湖南湘江新区土地储备中心实施的湘江智谷·人工智能科技园项目、大王山北片土地储备项目、湘江新区洋湖垸环境综合整治工程项目、岳麓山大学科技城土地储备项目、C3、C4 地块土地储备项目、岳麓山大学科技城土地储备项目（科创服务中心二期）项目部分土地。

2、经湖南省自然资源厅审查同意土地储备计划备案的项目和地块有：长沙市土地储备中心实施的 2019 年暮云片区储备地一期项目牛角塘片区统征地 S19-2、牛角塘片区统征地 S27、牛角塘片区统征地 S29、牛角塘片区统征地 S30、牛角塘片区统征地 S31 等五个地块；以及湖南湘江新区土地储备中心实施的岳麓山大学科技城土地储备项目（科创服务中心二期）项目部分土地。

第三部分 法律风险

一、征地拆迁风险

由于本次发债所使用土地多为经湖南省自然资源厅审查同意土地储备计划备案或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的拟收储土地，这些土地往往正在处于征拆或计划进行征拆的阶段，对于项目资金需求只能进行估算。而征拆成本一方面随时可能受到征拆补偿标准变动的影响，一方面也依赖于同现使用权人的沟通协商。因而，具体的征拆工作可能因此在进度上受到影响。

二、土地出让收益波动风险

土地储备专项债券以土地出让收入作为偿债基础，而近些年来房地产调控政策较为严厉，因此预计出让的土地可能受到房地产调控政策以及市场波动的影响，导致最终的土地出让收入与预期不符。

三、土地规划性质变动风险

发行土地储备专项债券的拟收储土地有些已获得控制性规划审批，也有些尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

第四部分 本期债券发行文件

一、信息披露文件

根据《2019 年湖南省（长沙市）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》，该信息披露文件包含债券情况、长沙市区情况、项目情况、资金平衡、风险评估、主管部门责任等方面内容。

二、专项评价报告

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《大信会计师事务所（特殊普通合伙）关于 2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（大信专审字【2019】第 27-00012 号）及其附件《项目收益及现金流入预测说明》，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 2017 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总融资需求本息的覆盖情况为：1、长沙市土地储备中心 3 个土地收储项目，按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 100%，覆盖倍数为 2.26；按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 90%，覆盖倍数为 2.21；按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 80%，覆盖倍数为 2.16。2、湖南湘江新区土地储备中心 6 个土地收储项目，按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 100%，覆盖倍数为 2.52；按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 90%，覆盖倍数为 2.45；按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 80%，覆盖倍数为 2.39。综上，经专项审核，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）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。

综上，本所律师认为：

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62



号)第六条等相关规定,在《2019年湖南省(长沙市)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》以及《大信会计师事务所(特殊普通合伙)关于2019年湖南省(长沙市)土地储备专项债券(一期)—2019年湖南省政府专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告》(大信专审字【2019】第27-00012号)合法、准确的前提下,本期发行土地储备专项债券的土地储备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。

第五部分 中介服务机构

一、大信会计师事务所（特殊普通合伙）

大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本期债券发行提供专项评价服务并出具专项评价报告。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）现持有北京市工商行政管理局海淀分局于 2018 年 08 月 28 日核发的统一社会信用代码为 91110108590611484C 的《营业执照》、北京市财政局于 2018 年 04 月 08 日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：NO.0000119）及中华人民共和国财政部与中国证券监督管理委员会于 2018 年 1 月 18 日核发、有效期至 2020 年 1 月 18 日的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号为 000407）。

综上，本所律师认为：

根据《中华人民共和国注册会计师法》第二条、第三条以及财政部 中国证监会联合发布的《注册会计师执行证券、期货相关业务许可证管理规定》（财协字[2000]56 号）第二条、第三条等相关规定，大信会计师事务所（特殊普通合伙）系依法成立且合法存续的会计师事务所，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质。

二、中债资信评估有限责任公司

中债资信评估有限责任公司作为信用评级机构为本期债券发行进行信用评级。

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 2016 年 10 月 09 日核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 的《营业执照》，营业期限长期。经查询中国银行间市场交易商协会官方网站（<http://www.nafmii.org.cn/>）、中国人民银行官方网站（<http://www.pbc.gov.cn/>）以及中债资信评估有限责任公司提供文件显示，评

级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单包括中债资信评估有限责任公司等。

综上，本所律师认为：

根据《中国人民银行信用评级管理指导意见(银发〔2006〕95号)》等相关法律规定，中债资信评估有限责任公司系依法成立且合法存续的资信评估机构，其具备为本期债券在银行间债券市场发行进行信用评级的资质。

三、上海建纬（长沙）律师事务所

上海建纬（长沙）律师事务所为本期债券发行提供专项法律服务并出具法律意见书。

本所系经湖南省司法厅批准设立的律师事务所，现持有湖南省司法厅于2018年1月3日核发的统一社会信用代码314300007991241264的《律师事务所执业许可证》。

综上，本所律师认为：

根据《中华人民共和国律师法》第二十八条等相关规定，上海建纬（长沙）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。



第六部分 法律意见

综上，在委托人长沙市财政局、二家土地储备机构以及其他委托人指定机构提供的相关资料所述法律事实的基础上，根据现行有效法律规定，上海建纬（长沙）律师事务所为 2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）项目作出法律意见如下：

一、根据《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）第一条第（三）款以及《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）第二条等相关规定，长沙市土地储备中心、湖南湘江新区土地储备中心均系经依法批准成立、具有独立的法人资格，且系被纳入自然资源部 2018 年名录管理的土地储备机构，具备土地储备的主体资格。

二、根据《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）第二条第（五）、（六）款、第三条第（八）款等相关规定，本期发行专项债券的土地储备项目均经县级（含）以上人民政府批准，或经湖南省自然资源厅审查同意土地储备计划备案。具体如下：

1、经县级（含）以上人民政府批准的项目和地块有：长沙市土地储备中心实施的 2019 年雅塘片区储备地一期项目，2019 年暮云片区储备地一期项目牛角塘片区统征地 S22、牛角塘片区统征地 S19 等二个地块，2019 年会展片区储备地一期项目；以及湖南湘江新区土地储备中心实施的湘江智谷·人工智能科技园项目、大王山北片土地储备项目、湘江新区洋湖垸环境综合整治工程项目、岳麓山大学科技城土地储备项目、C3、C4 地块土地储备项目、岳麓山大学科技城土地储备项目（科创服务中心二期）项目部分土地。

2、经湖南省自然资源厅审查同意土地储备计划备案的项目和地块有：长沙市土地储备中心实施的 2019 年暮云片区储备地一期项目牛角塘片区统征地 S19-2、牛角塘片区统征地 S27、牛角塘片区统征地 S29、牛角塘片区统征地 S30、牛角塘片区统征地 S31 等五个地块；以及湖南湘江新区土地储备中心实施的岳麓山大学科技城土地储备项目（科创服务中心二期）项目部分土地。

三、根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕

62 号) 第六条等相关规定, 在《2019 年湖南省(长沙市)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》以及《大信会计师事务所(特殊普通合伙) 关于 2019 年湖南省(长沙市)土地储备专项债券(一期) —2019 年湖南省政府专项债券(一期) 项目收益与融资自求平衡专项评价报告》 (大信专审字【2019】第 27-00012 号) 合法、准确的前提下, 本期发行土地储备专项债券的土地储备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。

四、根据《中华人民共和国律师法》第二十八条、《中华人民共和国注册会计师法》第二条、第三条, 财政部 中国证监会联合发布的《注册会计师执行证券、期货相关业务许可证管理规定》(财协字[2000]56 号) 第二条、第三条以及《中国人民银行信用评级管理指导意见(银发〔2006〕95 号)》等相关法律规定, 为本期债券发行提供服务的大信会计师事务所(特殊普通合伙)、中债资信评估有限责任公司以及上海建纬(长沙)律师事务所均系经批准依法设立且合法存续, 具备相应的资质。

本法律意见书一式四份, 经本所负责人及本所服务律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

(本页无正文，为签署页)

上海建纬（长沙）律师事务所

负责人：

律 师：

律 师：



2019 年 3 月 3 日



附件

一、 相关规定

《中华人民共和国律师法》

第二十八条 律师可以从事下列业务：

- （一）接受自然人、法人或者其他组织的委托，担任法律顾问；
- （二）接受民事案件、行政案件当事人的委托，担任代理人，参加诉讼；
- （三）接受刑事案件犯罪嫌疑人、被告人的委托或者依法接受法律援助机构的指派，担任辩护人，接受自诉案件自诉人、公诉案件被害人或者其近亲属的委托，担任代理人，参加诉讼；
- （四）接受委托，代理各类诉讼案件的申诉；
- （五）接受委托，参加调解、仲裁活动；
- （六）接受委托，提供非诉讼法律服务；
- （七）解答有关法律的询问、代写诉讼文书和有关法律事务的其他文书。

《中华人民共和国注册会计师法》

第二条 注册会计师是依法取得注册会计师证书并接受委托从事审计和会计咨询、会计服务业务的执业人员。

第三条 会计师事务所是依法设立并承办注册会计师业务的机构。

注册会计师执行业务，应当加入会计师事务所。

《注册会计师执行证券、期货相关业务许可证管理规定》（财协字[2000]56号）

第二条 财政部和中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）对注册会计师、会计师事务所执行证券、期货相关业务实行许可证管理。

注册会计师、会计师事务所执行证券、期货相关业务，必须取得证券、期货相关业务许可证（以下简称“证券许可证”）。

第三条 本规定所称证券、期货相关业务，是指证券、期货相关机构的会计报表审计、净资产验证、实收资本（股本）的审验及盈利预测审核等业务。

本规定所称证券、期货相关机构，是指上市公司，证券、期货经营机构，证券、期货交易所和证券投资基金管理公司等。

《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）

一、总体要求

（二）土地储备是指县级（含）以上国土资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为。土地储备工作统一归口国土资源主管部门管理，土地储备机构承担土地储备的具体实施工作。财政部门负责土地储备资金及形成资产的监管。

（三）土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县级国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省级国土资源主管部门，经省级国土资源主管部门审核后报国土资源部，列入全国土地储备机构名录，并定期更新。

二、储备计划

（五）各地应根据城市建设发展和土地市场调控的需要，结合当地社会发展规划、土地储备三年滚动计划、年度土地供应计划、地方政府债务限额等因素，合理制定年度土地储备计划。年度土地储备计划内容应包括：

1. 上年度末储备土地结转情况（含上年度末的拟收储土地及入库储备土地的地块清单）；
2. 年度新增储备土地计划（含当年新增拟收储土地和新增入库储备土地规模及地块清单）；
3. 年度储备土地前期开发计划（含当年前期开发地块清单）；
4. 年度储备土地供应计划（含当年拟供应地块清单）；
5. 年度储备土地临时管护计划；
6. 年度土地储备资金需求总量。

其中，拟收储土地，是指已纳入土地储备计划或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的土地；入库储备土地，是指土地储备机构已取得完整产权，纳入储备土地库管理的土地。

（六）国土资源主管部门应会同财政部门于每年第三季度，组织编制完成下一年度土地储备计划，提交省级国土资源主管部门备案后，报同级人民政府批准。

因土地市场调控政策变化或低效用地再开发等原因，确需调整年度土地储备计划的，每年中期可调整一次，按原审批程序备案、报批。

三、入库储备标准

（八）下列土地可以纳入储备范围：

1. 依法收回的国有土地；
2. 收购的土地；
3. 行使优先购买权取得的土地；
4. 已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；
5. 其他依法取得的土地。

入库储备土地必须是产权清晰的土地。土地储备机构应对土地取得方式及程序的合规性、经济补偿、土地权利（包括用益物权和担保物权）等情况进行审核，不得为了收储而强制征收土地。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、应办理相关不动产登记手续而尚未办理的土地，不得入库储备。

《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）

第二条 本办法所称土地储备，是指地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。

土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施。

第三条 本办法所称地方政府土地储备专项债券（以下简称土地储备专项债券）是地方政府专项债券的一个品种，是指地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券。

第六条 发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

二、资质证书

1、大信会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师资质证书

(1) 大信会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照

编号: 1 05116827



营 业 执 照

(副 本) (6-1)

统一社会信用代码 91110108590611484C

名 称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类 型 特殊普通合伙企业

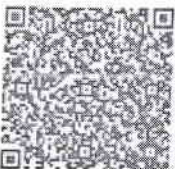
主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1604室

执行事务合伙人 吴卫星, 胡咏华

成 立 日 期 2012年03月06日

合 伙 期 限 2012年03月06日 至 2112年03月05日

经 营 范 围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律法规规定的其他业务。
(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)


在线扫码获取详细信息


登记机关


2018 年 08 月 28 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



(2) 大信会计师事务所(特殊普通合伙)执业证书

证书序号: 0000119

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执行业务许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所
执业证书

名称: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 胡咏华

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区知春路一号学院国际大厦1604室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010141

批准执业文号: 京财会许可[2011]0073号

批准执业日期: 2011年09月09日

发证机关: 北京市财政局
二〇一一年四月八日

中华人民共和国财政部制

(3) 大信会计师事务所(特殊普通合伙)证券、期货相关业务许可证

证书序号: 000107

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
大信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 胡咏华

证书号: 08 发证时间: 二〇一一年一月十八日

证书有效期至: 二〇二〇年一月十八日



(3) 刘曙萍注册会计师证





(4) 吴昊注册会计师证





2、中债资信评估有限责任公司资质证书

(1) 中债资信评估有限责任公司营业执照

编号: 004518404

营 业 执 照

统一社会信用代码 911100005603970936

名 称	中债资信评估有限责任公司
类 型	有限责任公司(法人独资)
住 所	北京市西城区金融大街28号院2号楼6层
法定代表人	冯光华
注 册 资 本	15000万元
成 立 日 期	2010年08月09日
营 业 期 限	2010年08月09日至 长期
经 营 范 围	信用评级和评估; 信用数据征集; 信用评估咨询; 企业信用评价; 企业信用征集、评定; 信用风险管理咨询; 投资咨询; 经济贸易咨询; 企业管理咨询; 软件开发; 计算机系统集成服务; 技术咨询; 技术服务; 数据处理(数据处理中的银行卡中心、互联网1.5以上的云计算数据中心除外)。《企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。》


在线扫码获取信用信息

登记机关
2019 年 09 月



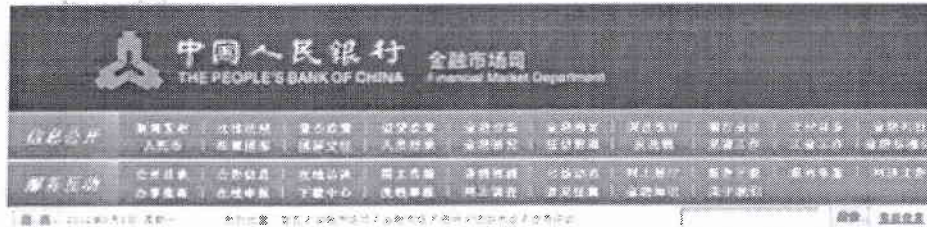
提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: baiz.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

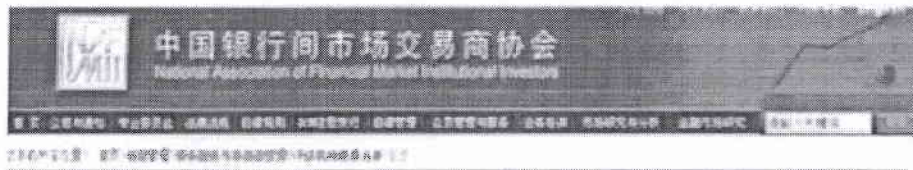


(2) 评级结果可以在银行间债券市场使用的证明



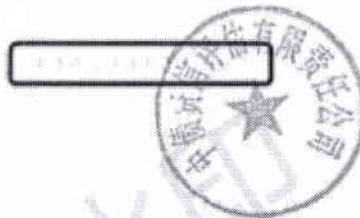
评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单





评级结果可以在银行间债券市场使用的
评级机构名单

2014 年 11 月 1 日至 2015 年 10 月 31 日
信用评级机构名单
（一）国内信用评级机构
（二）国际信用评级机构
（三）境外信用评级机构
（四）其他信用评级机构

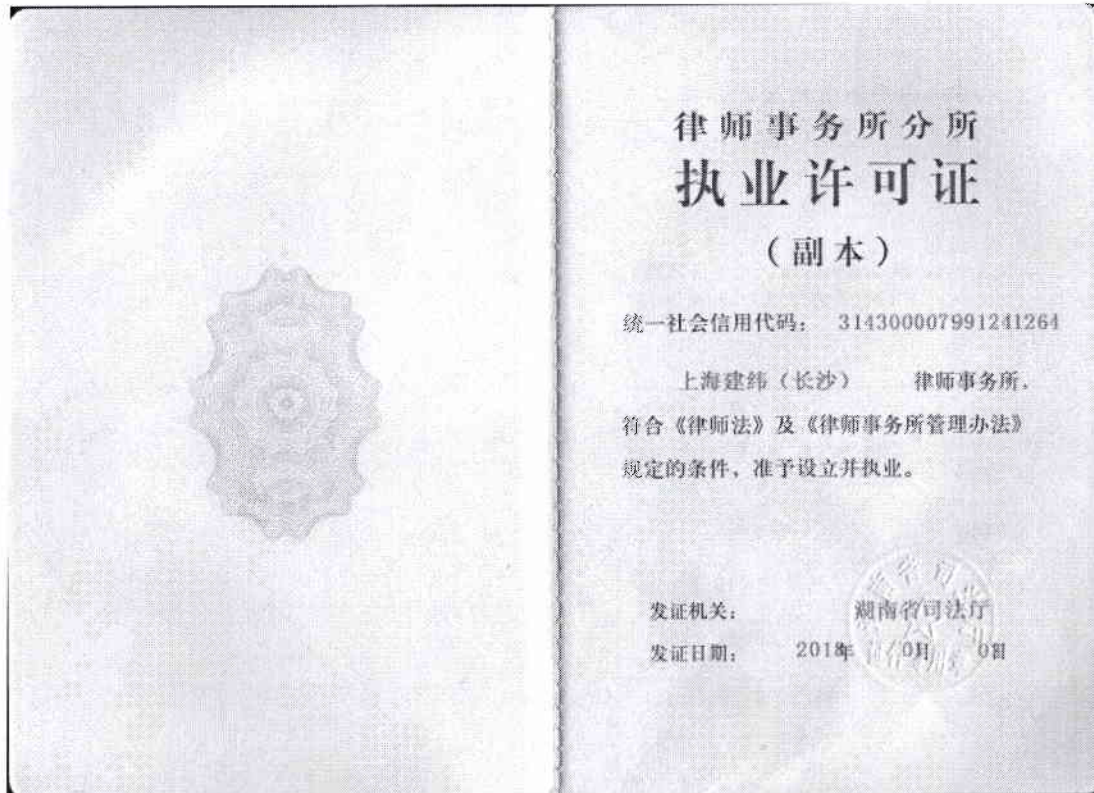


非会员水印



3、上海建纬（长沙）律师事务所及执业律师资质证书

(1) 上海建纬（长沙）律师事务所执业许可证



律师事务所分所登记事项		律师事务所分所变更登记 (一)	
名 称	上海建纬(长沙)律师事务所	事 项	变 更
住 所	湖南省长沙市天心区南湖路458号蓝湾国际广场B座20楼	日 期	年 月 日
负 责 人	戴勇坚	名	年 月 日
派驻律师	陈良俊, 戴勇坚, 戴美华, 罗建军, 吴海坤, 张亮	称	年 月 日
设立资产	30万元		年 月 日
主管机关	长沙市司法局	住	年 月 日
批准文号	湘司许(2007)25号	所	年 月 日
批准日期	2007年03月29日		年 月 日
			年 月 日



所属律师事务所变更登记备案（七）

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
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所分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	上海市司法局
考核日期	2018年5月31日

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	

(2) 戴勇坚律师执业证

执业机构	上海建纬（长沙）律师		
	事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14301199410587231		
法律职业资格 或律师资格证号		持证人	戴勇坚
		性 别	男
发证机关		身份证号	430624196908290011
发证日期	2014 年 03 月 04 日		

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	
考核结果	称 职	考核结果	
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	



(3) 张彪律师执业证



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	
考核结果	称 职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2019年5月31日	备案日期	



(4) 唐位律师执业证

执业机构	上海建纬(长沙)律师事 务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14301201511657457		
法律职业资格 或律师资格证号	2011101081211		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	唐位
发证日期	2015年08月07日	性别	女
		身份证号	430221198902177130

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	
考核结果	称职	考核结果	
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	

CITY DEVELOPMENT
LAW FIRM



建纬

上海建纬（长沙）律师事务所

地址：湖南省长沙市天心区南湖路 458 号

蓝湾国际广场 B 座 20 楼

联系方式：0731-82241828

