

北京市炜衡律师事务所

关于
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）

之

法律意见书



二〇一九年九月

目 录

第一部分 引言	5
一、释义	5
二、律师声明	6
第二部分 正文	9
一、本期拟发行债券基本情况	9
（一）发行人	9
（二）本次拟发行债券具体信息	9
二、土地储备机构的主体资格	10
（一）岳阳市土储中心的基本情况	10
三、本次拟发行债券对应投资项目的的基本情况	12
（一）申请项目概况	12
（二）项目审批情况	13
（三）申请项目收益与融资平衡	17
（四）申请项目对应资产的独立性	18
四、中介机构及相关文件	19
（一）《专项报告》及会计师事务所	19
（二）《法律意见书》及律师事务所	19
五、法律风险及防控措施	20
（一）法律风险	20
（二）风险控制措施	21
（三）还款保障	21
六、结论意见	22

北京市炜衡律师事务所

关于

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）

法律意见书

致：岳阳市财政局

北京市炜衡律师事务所（以下简称“本所”）接受岳阳市财政局的委托，作为湖南省岳阳市 2019 年第四批土地储备专项债券项目（以下简称“本次债券”）的特聘专项法律顾问，就本次债券发行事宜，出具本法律意见书。

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库[2015]83 号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号）、《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关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4 号）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法》（试行）（财预[2017]62 号）、《关于

试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）、《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（湖南省第九届人民代表大会常务委员会公告第36号）、《湖南省国土资源厅、湖南省财政厅、中国人民银行长沙中心支行、中国银监会湖南监管局关于加强土地储备与融资管理的实施意见》（湘国土资发[2013]44号）、《中共中央 国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》和贵局及其他相关单位提供的其他相关文件、说明等，出具本法律意见书。本法律意见书自本所盖章并且经本所律师签字后方生效。

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非本文另有所指，下列词语具有下述涵义：

炜衡、本所、本所律师	指	北京市炜衡律师事务所或其律师
贵局	指	岳阳市财政局
岳阳市土储中心	指	岳阳市土地储备中心
利安达会计师事务所	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
岳阳市自然资源和规划局	指	原为岳阳市国土资源局（现已更名）
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
《管理办法》	指	《土地储备管理办法》
《规范管理通知》	指	《财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号）
《湖南省实施办法》	指	《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》
《土储与融资管理通知》	指	《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〈关于加强土地储备与融资管理的通知〉》（国土资发[2012]162号）
《湖南省实施意见》	指	《湖南省国土资源厅、湖南省财政厅、中国人民银行长沙中心支行、中国银监会湖南监管局〈关于加强土地储备与融资管理的实施意见〉》（湘国土资发[2013]44号）
国发[2014]43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库[2018]61号文	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》
财预[2017]62号文	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
财预[2016]155号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财库[2015]83号文	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》
财政[2017]89号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、律师声明

为出具本法律意见书，本所律师作出如下声明：

1. 本法律意见书系本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、行政法规和规范性文件的规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、行政法规和规范性文件的理解而出具。

2. 本所律师为出具法律意见书对所涉及的有关事实进行调查过程中，已得到贵局如下确认和保证：

（1）已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明或口头的陈述和说明；

（2）一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；

（3）所提供的关于副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；

（4）所提供的文字上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

（5）所有的口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

3. 为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵局提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此做出相关

判断。

4. 对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依据有关政府部门、贵局或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5. 本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对贵局的行为以及本次债券发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证披露、出具或提供信息的及时、准确、完整，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，如含有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，应承担相应责任。

6. 本所仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、信用评级、资产评估等非法律专业事项发表意见，本《法律意见书》对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告等专业报告中某些数据和结论的引述，对于这些文件的内容本所并不具备核查和评价的适当资格。对于本法律意见书中涉及的财务、评级、评估等数据，本所律师均系引用，请以贵局聘请的会计师、评估师等专业人员所作出的专业核查和判断为准。

7. 本所同意将本法律意见书作为贵局融资申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任，非经本所事先书面同意，本法律意见书不得

用作其他目的。

8. 本所同意贵局部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书的内容，但贵局做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵局的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵局已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应的法律责任。

9. 本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵局提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分 正文

一、本期拟发行债券基本情况

（一）发行人

根据财预[2016]155 号文第四条规定,“专项债券收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体,具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州,县、自治县、不设区的市、市辖区政府(以下简称市县级政府)确需发行专项债券的,应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理,由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。根据财预[2017]62 号文第五条规定,“省、自治区、直辖市政府(以下简称省级政府)为土地储备专项债券的发行主体。设区的市、自治州,县、自治县、不设区的市、市辖区政府(以下简称市县级政府)确需发行土地储备专项债券的,由省级政府统一发行并转贷给市县级政府。”根据上述法律规定,本次专项债券发行主体为湖南省人民政府,符合财预[2016]155 号文和财预[2017]62 号文的规定。

（二）本次拟发行债券具体信息

岳阳市 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及岳阳市本级的 3 个项目。本次拟发行专项债券资金总额 26200 万元,拟发行期限为 5 年,拟发行债券年利率 3.82%,还款方式为土地出让收入。

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 26200 万元在专项债务限额 677 亿元的可发行额度内。

本所律师认为，本期债券发行额度在前述文件规定的限额内，符合国发[2014]43 号文、财预[2016]155 号文、财预[2017]89 号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

二、土地储备机构的主体资格

（一）岳阳市土储中心的基本情况

（1）基本情况

名称	岳阳市土地储备中心
统一社会信用代码	12430600736789884W
住所	岳阳市岳阳大道国土资源局
法定代表人	任军强
经费来源	财政补助（财政补助（全额））
开办资金	33.3 万元
类型	事业单位
	贯彻执行国家有关土地储备的法律法规，为城市建设服

宗旨和业务范围	务。本市城区范围内的国有土地的使用权的收购储备；集体土地的征用储备；企业改制土地资产的收购储备；储备土地的前期开发。
举办单位	岳阳市自然资源和规划局
证书有效期	自 2018 年 02 月 07 日至 2023 年 02 月 07 日
单位状态	正常
登记管理机关	岳阳市事业单位登记管理局

（2）设立与批准

2002 年 1 月 18 日,《中共岳阳市委、岳阳市人民政府关于印发<岳阳市国土资源局职能配置内设机构人员编制规定>的通知》(岳委[2002]4 号),批准设立岳阳市土储中心,为正科级,差额拨款的事业单位。

2013 年 8 月 30 日,《中共岳阳市委办公室、岳阳市人民政府办公室关于印发<岳阳市土地储备中心主要职责内设机构和人员编制的规定>的通知》(岳办发[2013]3 号),设置岳阳市土储中心为副处级事业单位,隶属岳阳市自然资源和规划局管理,主要职责:1.负责拟制储备土地规模和年度土地储备计划;2.负责土地储备资金管理;3.负责城区范围内储备土地的报批、收回(购)工作;4.负责储备土地前期开发;5.负责储备土地及地上附着物的保护、管理及临时利用;6.负责拟制储备土地供应计划;7.承办市土地储备委员会办公室的日常事务工作。

（二）岳阳市土储中心的资格

2018 年 7 月,湖南省国土资源厅根据《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）的要求，将湖南省列入该名录的机构名单予以印发，并发布了《湖南省国土资源厅关于印发<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），根据该通知，岳阳市土储中心已被列入自然资源部颁布的名录，具体明细如下：

序号	名录代码	单位名称	批准单位	批准文号	行政隶属
1	TC430600	岳阳市土地储备中心	中共岳阳市委、岳阳市人民政府	岳委[2002]4号	岳阳市国土资源局

综上，本所律师认为，岳阳市土储中心系经县级以上人民政府批准设立的、具有独立法人资格、隶属于所在区国土资源主管部门、承担本辖区内土地储备工作的事业单位，并且已被纳入自然资源部截至目前颁布的土地储备机构名录，符合国土资规[2017]17号文第一条的规定，具备负责拟收储土地整理、储备工作的主体资格。

三、本次拟发行债券对应投资项目的的基本情况

根据岳阳市土储中心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，此次岳阳市土储中心土地储备专项债券募集资金投资项目及拟收储土地的基本情况如下：

（一）申请项目概况

根据岳阳市土储中心提供的项目基本情况表，此次岳阳市土

地储备专项债券募集资金计划用于 2018 年第四批次项目等 3 个土地储备项目，包含 6 个地块，募投项目基本情况如下：

序号	项目地块名称	土地位置（四至）	土地规划用途	土地产权情况	面积（平方米）
1	2018 年第四批次	地块一 东至茶山路； 南至马家屋路； 北至赶山东路； 虎形山路北段	住宅用地	无抵押	2,856.00
		地块二 东至畈中路； 西至斗丘路； 南至樊陈路； 北至汪岳路	住宅用地	无抵押	49,611.00
		地块三 东至尹家冲路； 西至大冲路； 南至樊陈路； 北至汪岳路	住宅用地	无抵押	29,799.00
		地块四 东至大冲路； 西至东坡路； 南至枫树山路； 北至马家屋路	商业用地	无抵押	22,251.00
2	花板桥农贸市场地段旧改项目	北至花鸟路； 南至金鶚中路； 西至花板桥路； 东至金虹广场	商住用地	无抵押	14713.9
3	小港粮库	东至建设南路； 规划中的小港路两侧	商服、住宅用地	无抵押	72,733.33

（二）项目审批情况

1. 项目均已纳入土储计划或被市级政府批准

编号	项目名称	证明文件及内容
1	2018 年第 4 批次	湖南省自然资源厅于 2018 年 12 月 4 日出具《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），同意对湖南省各市州、县市区编报的《2019 年度土地储备计划》进行备案。

		<p>根据《岳阳市市本级 2019 年度土地储备计划》，岳阳市 2018 年第四批次项目地块已经被纳入岳阳市市本级计划年度拟入库储备地块信息统计表，地块编号为 TC43060019057，本项目共四块地块，全部位于南湖新区赶山片区，土地面积为 13.33 公顷，土地性质为国有土地，规划用途为：商住用地，拟取得方式：征地。</p> <p>本期项目储备面积共 104517 平方米，未超过土地储备计划中地块的面积。</p>
2	花板桥农贸市场地段旧改项目	<p>根据《岳阳市市本级 2019 年度土地储备计划》，花板桥旧改项目地块已经被纳入岳阳市市本级既往年度储备土地库存地块信息统计表，地块编号为 TC43060014091，项目地块四至范围：金鸛中路以北，花板桥路以东，花鸟路以南，金虹广场以西，土地面积为 0.93 公顷，土地性质为国有土地，规划用途为：商住用地，拟取得方式：拆迁。</p> <p>本期项目储备面积共 14713.9 平方米，超过土地储备计划中地块的面积。</p>
3	小港粮库	<p>根据《岳阳市市本级 2019 年度土地储备计划》，小港粮库项目属于“中储粮岳阳油脂基地及直属库一体化项目”中的老库区项目，该地块已经被纳入岳阳市市本级年度拟入库储备地块信息统计表，地块编号为 TC43060019014，项目地处沿湖三期（洞庭新城）项目中心地段，土地面积为 13.3 公顷，土地性质为国有土地，规划用途为：商住用地，拟取得方式：征地。</p>

2. 项目取得的其他批复或证件

编号	项目名称	其他批复或证件
1	2018 年第 4 批次	<p>➤ 2018 年 5 月 22 日，岳阳市规划局出具的规划红线图显示，同意图示红线作为岳阳市 2018 年第四批次用地项目报批土地之用，红线图有效期为一年。岳阳市 2018 年第四批次项目分为四个地块，其中第 1 号地块为集体土地，权属于龙山管理处畈中村，面积为 0.2856 公顷；第 2 号地块为集体土地，权属于龙山管理处畈中村，面积为 4.9611 公顷；第 3 号地块为集体土地，权属于龙山管理处畈中村，面积为 2.9799 公顷；第四号地块为集体土地，权属于龙山管理处畈中村和龙山管理处</p>

		<p>双塘村，其中畈中村土地面积 0.4347 公顷、双塘村土地面积 1.7904 公顷。计划储备面积共计 104,517 平方米。</p> <p>➤ 2018 年 6 月 15 日，岳阳市人民政府出具《关于同意<岳阳市 2018 年第四批次建设用地开发利用论证报告>的批复》（岳政函[2018]118 号），该批次用地补偿均按照集体土地补偿标准执行，同意岳阳市自然资源和规划局制定的《岳阳市 2018 年第四批次建设用地项目土地开发利用论证报告》。</p> <p>➤ 2018 年 7 月 2 日，岳阳市国土资源局发布《关于岳阳市 2018 年第四批次建设项目用地预审意见》（岳国土资预审字[2018]13 号），同意岳阳市 2018 年第四批次建设项目通过用地预审。</p> <p>➤ 2018 年 7 月 27 日，岳阳市规划局根据其出具的岳规（用）2018103 号、2018104 号、2018105 号、2018106 号《建设用地审批单》，核发岳规（用）2018103 号、2018104 号、2018105 号、2018106 号《湖南省建设用地规划许可证》，岳阳市 2018 年第四批次第一地块、第二地块、第三地块和第四地块建设用地项目共计面积 10.45 公顷。</p> <p>➤ 2018 年 8 月 16 日，岳阳市人民政府向湖南省林业厅发布《关于岳阳市 2018 年度第四批次建设用地说明的函》（岳政函[2018]117 号），该宗建设用地分为四个地块，总面积 10.4717 公顷，均为集体土地，位于城市规划范围内，地块 1、2、3 规划用途为住宅用地，地块 4 规划用途为商服用地，该批次地块符合《岳阳市岳阳楼区、云溪区和君山区土地利用总体规划（2006-2020 年）（2015 年修订版）》（含岳阳经开区、南湖新区），符合城市建设用地报批要求。</p> <p>➤ 2018 年 9 月 3 日，岳阳市南湖新区林业局向岳阳市林业局出具了《2018 年度第四批次建设用地项目使用林地初步审查意见》，2018 年 9 月 10 日，岳阳市林业局向湖南省林业厅出具了《2018 年度</p>
--	--	--

		<p>第四批次建设用地项目使用林地初步审查意见》。项目区拟使用林地不在岳阳市禁止开发区范围内，项目使用林地符合林地保护利用规划，且该项目不属于国土资眼部、国家发展和改革委员会制定的《限制用地项目目录》和《禁止用地项目目录》（2012 年本）范围。经现场查验，项目拟使用林地位置、面积、林地类型等与现场核实一致。</p>
2	花板桥农贸市场旧城改造项目	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2011 年 5 月 25 日，岳阳市人民政府出具《关于花板桥农贸市场旧城改造项目有关问题的会议纪要》（岳府阅[2011]38 号），指出该项目是 2009 年市政府确定的旧城改造项目，明确了项目改造的具体问题。 ➤ 2017 年 9 月 28 日，岳阳市规划局出具《花板桥农贸市场旧城改造项目红线图》，同意图示红线区域土地作为该项目收储之用。红线图显示总用地面积 18417.8 平方米，净用地面积为 14713.9 平方米。 ➤ 2018 年 5 月 29 日，岳阳市规划局出具《花板桥农贸市场地段就该项目红线图》，同意市国土资源局将图示红线区域的土地进行挂牌出让。红线图显示净用地面积为 14713.9 平方米。 ➤ 2019 年 1 月 29 日，岳阳市财政局出具《关于花板桥农贸市场项目国有土地上房屋征收成本概算的审核备案意见》，经调查研究，确认该项目国有土地上房屋征收概算为 14318.8662 万元。 ➤ 2019 年 9 月 6 日，岳阳市土储中心出具《说明函》，表明该项目本次发债拟储备的土地面积以 2018 年 5 月 29 日岳阳市规划局出具的《红线图》所示净用地面积 14713.9 平方米为准，超过土地储备计划中地块的面积，不会对本次发债造成任何实质性影响。
3	小港粮库	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2017 年 8 月 8 日，岳阳市人民政府同该项目的建设公司中储粮油脂有限公司及其湖南分公司签订

		<p>《关于中储粮岳阳油脂基地及岳阳直属库一体化项目建设协议》；2019年6月29日，三方又签订该建设协议的《补充协议》，协议约定岳阳市人民政府对该项目（岳阳中心库老库区）进行收储，并支付收储补偿款。</p> <p>➤ 2019年2月18日，中央储备粮岳阳直属库有点公司出具《关于请求向市政府申请对我公司土地进行收储的报告》（中储粮岳库发[2019]6号），请求岳阳市商务粮食局向市政府报告，申请对中心库的土地进行收储。</p> <p>➤ 2019年2月19日，岳阳市商务粮食局出具《关于中储粮岳库公司申请土地收储的请示》（岳商[2019]14号），向岳阳市政府请求对该土地进行收储。</p> <p>➤ 2019年3月4日，岳阳市人民政府出具《办公室公文呈批单》（2019S0175），市长拟同意并作批示，请局长按程序规定对该土地进行收储。</p> <p>➤ 2019年9月5日，岳阳市洞庭新城投资建设开发有限公司出具《小港粮库收储宗地出让情况说明》，该项目占地面积270亩，其中可出让土地面积为：住宅76.5亩，容积率为1.9、商业32.6亩，容积率为2.1。绿化用地面积约为120亩，道路占地面积约为40.9亩。</p>
--	--	--

（三）申请项目收益与融资平衡

利安达会计师事务所（特殊的普通合伙）对本期专项债务提供专项评价，并作出了《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）项目收益与融资自求平衡专项审核报告》（利安达专字[2019]京A2277），本期专项债券发行项目的预期收益和融资平衡情况如下：

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

近几年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偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第四年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按 GDP 增速 7.70% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.81；按 GDP 增速 7.70% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.53；按 GDP 增速 7.70% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.25。

利安达会计师事务所认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的岳阳市本级 3 个土地储备项目，以 GDP 增速 7.70% 预期土地出让收入的 100%、90%、80% 部分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，均能实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，岳阳市财政局已聘请具备相关资质的会计师事务所对本期专项债券项目收益与融资自求平衡作出了专项审核报告，在其对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本期专项债券项目预期收益可覆盖本次融资利息，资金无法偿还风险较低，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（四）申请项目对应资产的独立性

岳阳市土储中心已出具承诺函，承诺“本中心在 2019 年湖南省岳阳市土地储备专项债券项目中所涉项目地块均无查封、抵押、质押等限制性情况，无任何权属等争议”。后续土地出让收

益应当按照财预[2015]225 号文、财预[2016]155 号文及财预[2017]62 号文的要求进行管理，保证申报项目对应资产的独立性。

本所律师认为：本申报项目对应资产的独立性能够得到保障。

四、中介机构及相关文件

（一）《专项报告》及会计师事务所

利安达会计师事务所向岳阳市财政局出具了《专项报告》。利安达会计师事务所是依法成立具有会计师事务所执业资格的合伙制会计师事务所，持有《营业执照》（统一社会信用代码：911101050805090096），具有出具本次专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告的资格。

（二）《法律意见书》及律师事务所

北京市炜衡律师事务所受岳阳市财政局的委托出具本《法律意见书》。本所是经北京市司法局批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000E000163031），且 2019 年度考核合格。

本所指派的张小炜律师、李君律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且二人均通过了 2019 年度年检。

本所律师认为：为本次发行债券之目的聘请的会计师事务所、律师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根

据其业务范围出具的上述专业文件，可以作为本次申请发行地方政府专项债券的专业依据。

五、法律风险及防控措施

（一）法律风险

1. 征地拆迁风险

拟收储的土地涉及地块较多，面积较大，涉及权属较多，拆迁与整备难度较大。受到征地拆迁进程慢的影响，土地供应进程可能无法按照计划进行，这将影响本次发行债券的还本付息。

2. 审批手续延迟风险

本次核查范围内的拟收储土地已经或正在准备履行部分前期手续，征收土地正在报批农用转用手续，尚待按照《土地储备管理办法》等法律、法规、规范性文件等规定进行后续整理、储备工作。

3. 利率波动风险

在本次发行债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对土储项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

4. 流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海

证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时可能存在无法找到交易对象的流动性风险。

5. 其他风险

在土地储备过程中，项目会受到外部多种风险的影响，包括受国民经济状况、国家财政政策、货币政策等因素影响，这些因素会导致未来土地出让价格具有不确定性，可能会发生实际出让价格与估算价格的差异。当房地产市场景气时，本项目涉及地块价值可能会上升，且出让周期缩短，但当房地产市场发生市场下行，会导致土地出让时间延迟和价格下行。

（二）风险控制措施

为防范风险，本项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

根据财预[2017]62号文第八条的规定，土地储备专项债券资金应由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备，所以，在后续的土地储备专项债券资金使用中，需按照法律规定专款专用，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

（三）还款保障

按照国办函[2016]88号文，本级政府对地方政府债券依法承

担全部偿还责任。根据财预[2015]225 号文，属于公益性项目债务的，由地方政府统筹安排包括债券资金在内的预算资金偿还，必要时可以处置政府资产。按照财预[2017]62 号文，因储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

本级财政将按照财预[2016]155 号文规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

综上，本所律师认为：从客观上讲，本次发行存在一定的风险，但还款有一定保障。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1.本期专项债券募集资金将通过转贷方式专项用于披露的土储项目，符合财预[2017]62 号文等相关文件的要求；偿债保障措施符合财库[2015]83 号文及财预[2017]62 号文的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

2.岳阳市土储中心系已纳入自然资源部名录管理的土地储

备机构，具备负责拟收储土地整理、储备工作的主体资格，符合国土资规[2017]17号文等相关文件的规定。

3.本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预[2016]155号文的相关规定。

4.本次核查范围内，6个地块均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。

5.如《专项报告》所述，本申报项目符合土地储备政府专项债券收益与融资平衡的要求。

6.为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式伍份，经本所律师签字并加盖本所公章之日起生效。


（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市炜衡律师事务所关 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）之法律意见书》的签署页）


北京市炜衡律师事务所（盖章）



经办律师（签字）：

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized cursive characters, written over a horizontal line.

经办律师（签字）：

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized cursive characters, written over a horizontal line.

2019 年 9 月 16 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31110000E000163031

北京市炜衡
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： 北京市司法局
发证日期： 2016 年 08 月 02 日

北京市炜衡 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。

No. 70068493

中华人民共和国司法部监制

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	北京市海港区司法局 专用章 律师事务所年度考核
考核日期	2019年6月-2020年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

[illegible]

律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2018年6月-2019年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市海淀区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2019年6月-2020年5月

执业机构 北京市炜衡律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101199310597167

法律职业资格
或律师资格证号 (京)司律证字 4302

发证机关 北京市司法局

发证日期 2019 年 04 月 10 日



张小炜 11101199310597167



持证人 张小炜

性 别 男

身份证号 110221197107058318

律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2018年6月-2019年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市海淀区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2019年6月-2020年5月

执业机构 北京市炜衡律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200310698546

法律职业资格或律师资格证号 94 司律证字第 887 号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2017 年 05 月 15 日



李君 11101200310698546

持证人 李君

性 别 男

身份证号 342123197112215172