

湖南金州（永州）律师事务所
关于湖南省永州市 2019 年第二批土地储备专项债券
之

法
律
意
见
书

（2019）金州永字第 005 号

湖南省永州市

地址：冷水滩区育才路爱琴海大酒店 18 楼

电话：0746-8333006 传真：0746-8333006

网址：www.hnjzlawfirm.com

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、土地储备机构的资格.....	6
二、收储地块的情况.....	8
三、专项评价报告.....	11
四、中介服务机构.....	11
五、结论.....	12

湖南金州（永州）律师事务所
关于湖南省永州市 2019 年第二批土地储备专项债券
之
法律意见书

致：永州市财政局

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（永州）律师事务所（以下简称“本所”）作为湖南省永州市 2019 年第二批土地储备专项债券（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：

五家土地储备机构	永州市土地储备中心 江永县土地储备中心 道县土地储备中心 东安县土地收购储备中心 双牌县土地储备中心（双牌县地产交易所）
本期债券	湖南省永州市 2019 年第二批土地储备专项债券
投资项目	湖南省永州市 2019 年第二批土地储备专项债券对应投资项目
《土地储备管理办法》	《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）
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，本法律意见书不得用作其他目的。

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、土地储备机构的资格

1、土地储备机构的基本情况

(1) 永州市土地储备中心

名称：永州市土地储备中心

统一社会信用代码：1243110073676218X3

住所：永州市冷水滩区湘永路 89 号

法定代表人：何眷

经费来源：全额拨款

开办资金：3085.9 万元

类型：事业单位

业务范围：受永州市人民政府的委托，在永州市自然资源和规划局（原市国土资源局）的领导下，接受市土地储备委员会的监管，代表政府土地一级市场绝对垄断，实施收购、收回、征用，并做好储备土地出让的前期工作。

举办单位：永州市自然资源和规划局

有效期：自 2019 年 03 月 27 日至 2024 年 03 月 27 日

(2) 江永县土地储备中心

名称：江永县土地储备中心

统一社会信用代码：12431125068229821Y

住所：江永县国土资源局

法定代表人：高毅

经费来源：财政补助

开办资金：100 万元

类型：事业单位

业务范围：负责储备、管理、经营政府依法收回的各类土地和经审批的农转土地。

举办单位：江永县国土资源局

有效期：自 2017 年 8 月 11 日至 2022 年 8 月 11 日

(3) 道县土地储备中心

名称：道县土地储备中心

事业单位法人证书编号：事证第 143112400462 号

住所：道县道州北路 153 号

法定代表人：朱东晖

经费来源：财政补助

开办资金：3.8 万元

类型：事业法人

业务范围：宣传贯彻《土地管理法》，依法收购储备城镇建设用地，规范用地行为，增加土地收益，防止土地资产流失等。

举办单位：道县国土资源局

有效期：自 2015 年 06 月 16 日至 2020 年 06 月 16 日

(4) 东安县土地收购储备中心

名称：东安县土地收购储备中心

统一社会信用代码：12431122738952542P

住所：东安县白牙市镇舜皇大道 239 号

法定代表人：张逸

经费来源：经费自理

开办资金：100 万元

类型：事业单位

业务范围：土地的收购、收回、征用，储备的土地前期开发、使用权出让。

举办单位：东安县国土资源局

有效期：自 2015 年 04 月 14 日至 2020 年 04 月 14 日

(5) 双牌县土地储备中心（双牌县地产交易所）

名称：双牌县土地储备中心（双牌县地产交易所）

统一社会信用代码：124311237483801467

住所：双牌县国土资源局

法定代表人：黄孙文

经费来源：全额拨款

开办资金：2 万元

类型：事业单位

业务范围：征购收购和开发土地、储备土地、出售土地。

举办单位：双牌县国土资源局

有效期：自 2015 年 06 月 16 日至 2020 年 06 月 16 日

2、土地储备机构的资格

根据“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），五家土地储备机构均为纳入国土资源部名录管理

的土地储备机构。其中：

(1) 永州市土地储备中心的名录代码分别 TC431100；批准单位为永州市机构编制委员会办公室；批准文号为永编办发[2002]02 号；行政隶属是永州市国土资源局。

(2) 江永县土地储备中心名录代码 TC431125；批准单位为江永县机构编制委员会；批准文号永编办发[2002]02 号；行政隶属是江永县国土资源局。

(3) 道县土地储备中心的名录代码 TC431124；批准单位为道县机构编制委员会；批准文号为道编发[2002]5 号；行政隶属是道县国土资源局。

(4) 东安县土地收购储备中心的名录代码 TC431122；批准单位为东安县机构编制委员会办公室；批准文号为东编发[2002]12 号；行政隶属是东安县国土资源局。

(5) 双牌县土地储备中心（双牌县地产交易所）的名录代码 TC431123；批准单位为双牌县机构编制委员会；批准文号双编发（2002）6 号；行政隶属是双牌县国土资源局。

本所律师认为：五家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。

二、收储地块的情况

根据五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，投资项目的基本情况如下：

1、永州市土地储备项目

(1) 项目地块概述

永州市土地储备项目由永州市土地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 763,092.00 平方米。

永州市土地储备项目具体信息见下表：

单位：平方米·万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积(m ²)	收储时间	预计出让时间	总投资
1	永州市湘江纸业有限责任公司土地项目	东至井岩塘，南至湘江，西至九疑大道，北至百草制药厂	商住用地	763,092.00	2019 年-2023 年	2023 年	40,000.00

合计	—	—	—	763,092.00	—	—	40,000.00
----	---	---	---	------------	---	---	-----------

(2) 项目地块的审批情况

2014年11月28日上午，永州市委、市政府和项目用地单位泰格林纸集团股份有限公司就项目异地搬迁事务召开了专题会议，对原湘纸公司土地收储补偿及相关安置事宜进行了充分协商且达成了共识。市政府已经决定将永州市湘江纸业有限公司土地项目地块纳入到土地收储计划，2019年至2023年开展土地报批，征地拆迁，完成土地收储工作，计划2023年出让该地块。

2、江永县土地储备项目

(1) 项目地块概述

江永县土地储备项目由江永县土地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42,682.90平方米。

江永县土地储备项目具体信息见下表：

单位：平方米·万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积(m ²)	收储时间	预计出让时间	总投资
1	江永县汽车东站建设用地项目(2013年第一批建设用地)	东至白水村，南至环城路，西至无名山，北至永明路	住宅用地	42,682.90	2019年-2023年	2023年	4,000.00
合计	—	—	—	42,682.90	—	—	4,000.00

(2) 项目地块的审批情况

2013年2月5日，经湖南省人民政府(2013)政国土字第290号审批单批准，江永县自然资源局(原江永县国土资源局)以该县汽车东站建设项目用地名义，征收该县潇铺镇白水村土地5.6088公顷。

3、道县土地储备项目

(1) 项目地块概述

道县土地储备项目由道县土地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167,271.00平方米。

道县土地储备项目具体情况见下表：

单位：平方米·万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积(m ²)	收储时间	预计出让时间	总投资
----	------	------	------	---------------------	------	--------	-----

1	道县 2019 年第一批城市用地项目	东至次山路，南至城北路，西至潇水北路，北至湘源路	住宅用地	104,787.00	2019 年-2024 年	2024 年	8,500.00
2	道县城南大市场用地项目	东至鹭鸶塘路，南至城南路，西至西环二路，北至红星西路	商业用地	62,484.00	2019 年-2023 年	2023 年	4,900.00
合计	—	—	—	167,271.00	—	—	13,400.00

(2) 项目地块的审批情况

2019 年 2 月 12 日道县人民政府关于同意《道县 2019 年度第一批用地土地开发利用论证报告》的批复，同意该选址。2019 年 2 月 20 日，道县住房和城乡建设局下发《建设项目选址意见书》，同意该项目的选址，2019 年至 2024 年开展土地报批，征地拆迁，完成土储工作，计划 2024 年出让该地块。2016 年 11 月 2 日，经湖南省人民政府（2016）政国土字第 1825 号审批单批准，道县自然资源局（原道县国土资源局）以道县城南大市场项目用地名义，征收该县营江街道办事处小洞社区、西洲街道办事处石厨头社区土地 6.2484 公顷，计划 2019 年至 2023 年开展土地报批，征地拆迁，完成收储计划，2023 年出让该地块。

4、东安县土地储备项目

(1) 项目地块概述

东安县土地储备项目由东安县土地收购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 299,326.00 平方米。东安县土地收购储备项目具体情况见下表：

单位：平方米·万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积(m ²)	收储时间	预计出让时间	总投资
1	东安县高铁新城片区步程路西侧土地开发项目	东至步程路、南至规划路、西至规划路、北至娥皇路	商住用地	117,525.00	2019 年-2023 年	2023 年	9,800.00
2	东安县工业园学校周边土地开发项目	东至官田北路，南至青土坪路，西至学院路，北至鹿鸣路	商住用地	181,801.00			9,440.00
合计	—	—	—	299,326.00	—	—	19,240.00

(2) 项目地块的审批情况

东安县土地收购储备中心于 2019 年 6 月 10 日出具两份证明，第一份证

明证实该县高铁新城片区步程路西侧土地开发项目已列入收储计划，计划在 2019 年至 2023 年前完成该项目的土地报批及征地拆迁工作，计划 2023 年将该宗土地挂牌出让，目前该项目正在组织资料准备报批，预计出让面积 176.29 亩；第二份证明证实该县工业园学校周边土地开发项目已列入土地储备计划，该县县委、县政府研究决定，计划在 2019 年至 2023 年前完成该项目的土地报批及征地拆迁工作，计划 2023 年将该宗土地挂牌出让，目前该项目正在组织资料准备报批，预计出让面积 272.70 亩。

5、双牌县土地储备项目

(1) 项目地块概述

双牌县土地储备项目由双牌县土地储备中心（双牌县地产交易所）作为土地储备机构，共收储土地 1 宗，拟收储土地面积 134,065.00 平方米。

双牌县土地收购储备项目具体情况见下表：

单位：平方米·万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积(m ²)	收储时间	预计出让时间	总投资
1	双牌县良村片区土地开发项目（2019 年第一批建设用地）	东至南岭路，南至望江路，西至支二路，北至红星路	商住用地	134,065.00	2019 年-2023 年	2023 年	12,388.15
合计	—	—	—	134,065.00	—	—	12,388.15

(2) 项目地块的审批情况

2019 年 6 月 10 日双牌县自然资源局（原双牌县国土资源局）出具证明，已证实双牌县委、县政府研究决定，将位于双牌县南岭路西侧、望江路北侧、面积为 134065 平方米的良村片区土地开发项目，列入该县 2019 年度土地储备计划，计划在 2019 年至 2023 年完成该项目的土地报批及征地拆迁工作，2023 年前将该宗地挂牌出让；目前该项目农用地转用、土地征收报批资料省自然资源厅已受理。

三、专项评价报告

中天运会计师事务所湖南分所（特殊普通合伙）针对本次专项债券项目出具《湖南省永州市 2019 年第二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》（中天运（湘）【2019】普字第 00007 号），中天运会计师事务所湖南分所认为：本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几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 2018 年永州市 GDP 目

标增速 6.6%的比例计算土地价格的增速的情况下,预计土地出让净收益对融资成本覆盖倍数为 4.38。因此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。

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)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 9,863.30 亿元,其中新增限额 1,136.00 亿元。新增限额拟下达市县 937.00 亿元,其中一般债务限额 260.00 亿元,专项债务限额 677.00 亿元。本期债券发行的额度 3.350 亿元在专项债券 677.00 亿元的可发行额度内。

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。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。

四、中介服务机构

1、会计师事务所

中天运会计师事务所湖南分所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》。

中天运会计师事务所湖南分所现持有长沙市工商行政管理局天心分局于 2017 年 11 月 27 日核发的统一社会信用代码为 91430103MA4P98RH9D 的《营业执照》、湖南省财政厅于 2018 年 1 月 22 日核发的《会计师事务所分所执业证书》(该分所执业证书号:110002044301)及中华人民共和国财政部与中国证券监督管理委员会于 2017 年 11 月 26 日核发给中天运会计事务所有效期至 2019 年 12 月 26 日的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》(证书序号为 000410)。

本所律师认为:中天运会计师事务所及其湖南分所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、律师事务所

湖南金州(永州)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于 2017 年 8 月 14 日核发的统一社会信用代码为 24311201711609311 的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：湖南金州（永州）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。

3、评级机构

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信评估公司”）作为本次债券发行的信用评级机构并出具《信用评级报告》。

根据中债资信评估有限责任公司提供的资料，并经本所律师核查，中债资信评估有限责任公司现持有《营业执照》（统一社会信用代码：911100005603970936）。

根据中债资信评估有限责任公司提供的资料，并经本所律师核查，中债资信评估有限责任公司已纳入中国人民银行以及中国银行间市场交易商协会分别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之中。

本所律师认为：中债资信评估公司系依法成立的合法存续的评级机构，具备为本次债券发行提供信用评级服务的法定资格。

五、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1、五家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。

2、本期债券投资项目已列入土地收储计划或经同级人民政府批准。

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、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。

（本页以下无正文）

（本页无正文，湖南金州（永州）律师事务所关于湖南省永州市 2019 年第二批土地储备专项债券之法律意见书签章页）

负责人：蒋袁袁

律 师：高 梨

律 师：何 平

2019 年 6 月 17 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码:

24311201711609311

湖南金州（永州）

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:

2017 年 08 月 14 日



执业机构 湖南金州（永州）

律师事务所

专职律师

执业证类别

执业证号 14311200810638830

法律职业资格
或律师资格证号 A200T4290042308

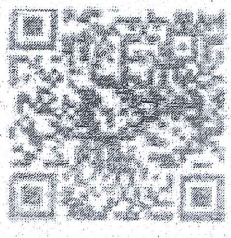


发证机关

2018年

9月

发证日期



持证人

何平

性别

男

身份证号

42900419770718133X

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。



中华人民共和国司法部



中华人民共和国 律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖南金州（永州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14311199410787461

法律职业资格
或律师资格证号 湘司律证字第5422号

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2017 年 8 月 15 日



持证人 肖耘

性别 男

身份证号 43290219690916501X