



湖南晨晖律师事务所
HUNAN CHENHUI LAW FIRM

湖南晨晖律师事务所

**关于 2018 年湖南省娄底市土地储备专项债券(一期)
法律意见书**

二零一八年九月

律师事务所电话：0738-8371221 8289370（传真）

地址：湖南省娄底市乐坪大道春园步行街钻石街南门 8 楼

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、本期债券的发行依据、额度及主体.....	6
二、土地储备机构的资格.....	7
三、储备地块的情况.....	9
四、信息披露文件.....	16
五、中介服务机构.....	17
六、结论.....	18

湖南晨晖律师事务所

关于 2018 年湖南省娄底市土地储备专项债券（一期）

法律意见书

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，湖南晨晖律师事务所（以下简称“本所”）作为 2018 年湖南省娄底市土地储备专项债券（一期）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：

五家土地储备机构	娄底市土地矿产储备中心 双峰县土地矿产储备中心 冷水江市土地储备中心 涟源市土地收购储备中心 新化县国土资源储备中心
本期债券	2018 年湖南省娄底市土地储备专项债券（一期）
投资项目	2018 年湖南省娄底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》（2018 年修订）（国土资规[2017]17 号）
本所	湖南晨晖律师事务所
中兴财光华	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
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,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。

第二部分正文

一、本期债券的发行依据、额度及主体

1、发行依据

根据《信息披露文件》，本期政府专项债券的发行额度为人民币 7.56 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常务委员会第四次会议通过的《关于 2018 年全省地方政府债券资金安排及省级预算调整方案（草案）的报告》，“2018 年，经国务院批准，财政部核定湖南省地方政府债务限额 8727.3 亿元，即在 2017 年债务限额 7887.3 亿元的基础上，新增 840 亿元。新增限额 840 亿元中，可发行一般债券 427.2 亿元，可举借外债 5.8 亿元，合计 433 亿元，纳入一般公共预算管理；可发行专项债券 407 亿元，纳入政府性基金预算管理。”本期债券发行的额度 7.56 亿元在专项债券 407 亿元的可发行额度内。

2、发行额度申请

2018 年湖南省娄底市土地储备项目募集资金规模为 7.56 亿元。其中娄底本市级 4.28 亿元、双峰县 1.02 亿元、冷水江市 1 亿元、涟源市 0.54 亿元、新化县 0.72 亿元。

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县级政府。

根据《2018 年第一批湖南省土地储备专项债券—2018 年湖南省政府专项债券（六至八期）信息披露文件》（以下简称《信息披露文件》）记载并经本所律师核查，《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。

本所律师认为：发行主体《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。

二、土地储备机构的资格

1、土地储备机构的基本情况

(1) 娄底市土地矿产储备中心

名称：娄底市土地矿产储备中心

统一社会信用代码：12431300748383734P

住所：娄底市湘中大道国土资源局办公楼十楼

法定代表人：吴伟庭

经费来源：财政补贴

开办资金：17134 万元

类型：事业单位

业务范围：为合理利用、保护开发土地资源提供管理，实施有关土地及矿产的收购、收回、储备、经营开发管理等相关工作。

举办单位：娄底市国土资源局

有效期：自 2017 年 11 月 30 日至 2022 年 3 月 31 日

(2) 双峰县土地矿产储备中心

名称：双峰县土地矿产储备中心

统一社会信用代码：124313217459013567

住所：双峰县永丰镇城中路 169 号

法定代表人：邓智毅

经费来源：财政补贴

开办资金：8000 万元

类型：事业单位

业务范围：实施土地收购、收回；新增建设用地的储备。

举办单位：双峰县国土资源局

有效期：自 2015 年 3 月 20 日至 2020 年 3 月 31 日

(3) 冷水江市土地储备中心

名称：冷水江市土地储备中心

统一社会信用代码：12431381748383769L

住所：冷水江市布溪体育西路 4 号

法定代表人：欧阳跃常

经费来源：全额拨款

开办资金：4 万元

类型：事业单位

业务范围：保护土地资源，促进土地资源的合理利用开发，负责对城市规划区内需要调整使用的存量土地、旧城改造用地、新增建设用地及闲置土地的收购、储备和土地出让前期工作；负责对不急于收购储备或受财力限制一时无资金收购的土地进行信息储备。

举办单位：冷水江市国土资源局

有效期：自 2018 年 7 月 17 日至 2023 年 7 月 17 日

(4) 涟源市土地收购储备中心

名称：涟源市土地收购储备中心

统一社会信用代码：12431382748383742B

住所：涟源市人民路

法定代表人：颜赛华

经费来源：全额拨款

开办资金：8 万元

类型：事业单位

业务范围：拟定并实施有关收回、收购、储备土地的规划、计划方案，统一收回、收购、储备国有存量土地和新增建设用地，依法管理、开发、经营进入储备库的土地、为城市建设投资有限公司提供经营性用地，协助市政府搞好批次征地。

举办单位：涟源市国土资源局

有效期：自 2016 年 4 月 7 日至 2021 年 4 月 7 日

(5) 新化县国土资源储备中心

名称：新化县国土资源储备中心

统一社会信用代码：12431322MBOM2925XX

住所：新化县梅苑南路

法定代表人：邹元德

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：负责全县土地收购，储备和土地出让前期工作。

举办单位：新化县国土资源局

有效期：自 2016 年 12 月 27 日至 2020 年 3 月 31 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）娄底市土地矿产储备中心的名录代码为 TC431300；批准单位为娄底市机构编制委员会办公室；批准文号为编办[2005]5 号；行政隶属是娄底市国土资源局。

（2）双峰县土地矿产储备中心的名录代码为 TC431321；批准单位为双峰县人民政府办公室；批准文号为双政办发[2014]34 号；行政隶属是双峰县国土资源局。

（3）冷水江市土地储备中心的名录代码为 TC431381；批准单位为冷水江市机构编制委员会；批准文号为冷编办[2003]06 号；行政隶属是冷水江市国土资源局。

（4）涟源市土地收购储备中心的名录代码为 TC431382；批准单位为涟源市人民政府办公室；批准文号为涟政办发[2011]15 号；行政隶属是涟源市国土资源局。

（5）新化县国土资源储备中心的名录代码为 TC431322；批准单位为新化县机构编制委员会；批准文号为新编发[2006]7 号；行政隶属是新化县国土资源局。

本所律师认为：本次项目的实施方为以上五家土地储备机构。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。

三、储备地块的情况

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、娄底市本级土地储备项目

(1) 项目地块概述

娄底市本级土地储备项目由娄底市土地矿产储备中心作为土地储备机构，共收储土地 5 宗，拟收储土地面积 377,628.80 平方米。

娄底市本级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	收储时间	预计出让时间	拟使用债券金额
1	高铁南站生态型片区商住项目	东至文宇路、西至新星南路、南至同辉街、北至龙山街	商住	80273.37	2019 年 12 月	2023 年 6 月	8300.00
2	娄底市水府示范片区商住项目	东至娄星南路、西至小冲路、南至孙水河、北至静安街	商住	85100.41	2019 年 12 月	2023 年 4 月	7200.00
3	水洋生态新区潭湖片区商服项目	东邻华星路、西临方石路、南邻长青街、北临涟水河沿江路	商服	66405.42	2019 年 3 月	2023 年 6 月	9300.00
4	娄底市湘	东至元富	商业	73511	2019 年 3	2022 年 9	10000.00

	中物流园 家饰及日 用品交易 展示中心 建设项目 地块一	路、西至 元冲路、 南至永富 街 北至尤莉 街		.85	月	月	
5	娄底市湘 中物流园 家饰及日 用品交易 展示中心 建设项目 地块二	东至元富 路、西至 元冲路、 南至永兴 街、北至 永富街	商业	72337 .75	2019 年 5 月	2023 年 5 月	8000.00
合计				37762 8.80			42800.00

(2) 项目地块的审批情况

2015 年 12 月 29 日，湖南省人民政府核发（2015）政国土字第 2306 号《农用地转用、土地征收审批单》，同意对“高铁南站生态型片区商住项目”土地进行收储；

2015 年 5 月 6 日，湖南省人民政府核发（2015）政国土字第 612 号《农用地转用、土地征收审批单》，同意对“娄底市水府示范片区商住项目”土地进行收储；

2018 年 8 月 7 日，娄底市人民政府核发《关于涟水南岸（江龙滩大桥至东二环段+白鹭村段）综合治理项目国有土地上房屋征收决定的公告》（娄国房征决[2018]2 号），将“水洋生态新区潭湖片区商服项目”地块使用权予以收回，并确权给娄底市土地矿产储备中心，同意对“水洋生态新区潭湖片区商服项目”土地进行收储；

2015 年 11 月 10 日，湖南省人民政府核发（2015）政国土字第 1767 号《农用地转用、土地征收审批单》，同意对“娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展

示中心建设项目地块一”项目土地进行收储；

2015年11月10日，湖南省人民政府核发（2015）政国土字第1767号《农用地转用、土地征收审批单》，同意对“娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块二”项目土地进行收储。

2、双峰县土地储备项目

（1）项目地块概述

双峰土地储备项目由双峰县土地矿产储备中心作为土地储备机构，共收储土地3宗，拟收储土地面积242,298.07平方米。

双峰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	收储时间	预计出让时间	拟使用债券金额
1	双峰县县城城东1号地块	东至程家路、西至沿河路、南临肖家路、北临白玉街	居住用地兼容商业	67950.86	2019年3月	2020年5月	2450.00
2	双峰县县城城东2号地块	东临茅坪路、西临双荷路、南临和森路、北临肖家路	居住用地兼容商业	59011.65	2019年5月	2021年9月	2340.00
3	双峰县县城城东3号地块	东临双荷路、西临程家路、南临复兴	居住用地兼容商业	115335.56	2019年7月	2022年2月	5410.00

		街、北临 横塘路					
合计				24229 8.07			10200.00

(2) 项目地块的审批情况

2018年8月8日，双峰县人民政府核发《关于将白玉街、沿河路、肖家路、程家路合围区域等三宗土地依法纳入土地收储计划的批复》(双政函[2018]64号)，同意将“双峰县县城城东1号地块”项目土地进行收储；

2018年8月8日，双峰县人民政府核发《关于将白玉街、沿河路、肖家路、程家路合围区域等三宗土地依法纳入土地收储计划的批复》(双政函[2018]64号)，同意将“双峰县县城城东2号地块”项目土地进行收储；

2018年8月8日，双峰县人民政府核发《关于将白玉街、沿河路、肖家路、程家路合围区域等三宗土地依法纳入土地收储计划的批复》(双政函[2018]64号)，同意将“双峰县县城城东3号地块”项目土地进行收储。

3、冷水江市土地储备项目

(1) 项目地块概述

冷水江市土地储备项目由冷水江市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135,738.40平方米。

冷水江市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	收储时间	预计出让时间	拟使用债券金额
1	冷水江市双江垸地块用地项目	东临冷新路、西抵民房、南至民房、北至原·电化总厂	居住用地（兼容商业）	66620.00	2019年1月	2022年10月	5000.00

2	冷水江市 双江幽收 储项目	东临冷新 居委会、西 抵冷园居 委会、南至 冷园居委 会及少许 民房、北抵 民宅	居住 用地 (兼 容商 业)	69118 .40	2019年10 月	2023年 6月	5000.00
合计				13573 8.40			10000.00

(2) 项目地块的审批情况

2008年1月10日，湖南省人民政府核发(2008)政国土字第10号《农用地转用、土地征收审批单》，同意对“冷水江市双江幽地块用地项目”土地进行收储；

2008年1月10日，湖南省人民政府核发(2008)政国土字第10号《农用地转用、土地征收审批单》，同意对“冷水江市双江幽收储项目”土地进行收储。

4、涟源市土地储备项目

(1) 项目地块概述

涟源市土地储备项目由涟源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116,879.00平方米。

涟源市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	收储时间	预计出让时间	拟使用债券金额
1	涟源市新中物流园商住项目	东至规划的新中路、南至涟源市气象局、	居住兼容商业	116879.00	2019年10月	2023年5月	5400.00

		西至涟源市电力局、北至福源路（原环北东路）					
合计				116879.00			5400.00

(2) 项目地块的审批情况

2015年3月31日，湖南省人民政府核发（2015）政国土字第440号《农用地转用、土地征收审批单》，同意对上述土地进行收储。

5、新化县土地储备项目

(1) 项目地块概述

新化县土地储备项目由新化县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87,216.60平方米。

新化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	收储时间	预计出让时间	拟使用债券金额
1	新化县天门健康养生基地建设项目	东至麦坳村安置小区、西至颜弯河、南至颜弯河、北至琅天公路	商服用地	30498.60	2018年12月	2023年6月	800.00
2	新化县2012年度第一批次	东至盛教南路、西至梅苑北路、	商住用地	56718.00	2019年2月	2022年10月	6400.00

	储备用地 地块一项目	南至盛教 南路、北至 白沙洲大 道					
合计				87216 .60			7200.00

（2）项目地块的审批情况

2017年9月29日，湖南省人民政府核发（2017）政国土字第1526号《农用地转用、土地征收审批单》，同意对“新化县天门健康养生基地建设项目”土地进行收储；

2012年11月12日，湖南省人民政府核发（2012）政国土字第1838号《农用地转用、土地征收审批单》，同意对“新化县2012年度第一批次储备用地地块一项目”土地进行收储。

综上，本所律师认为：本期债券投资项目共涉及娄底市土地储备项目、双峰县土地储备项目、冷水江市土地储备项目、涟源市土地储备项目、新化县土地储备项目等十三个土地储备项目，上述土地储备项目均已纳入本级国土资源管理部门拟储备计划，或经过同级、省级人民政府的批准，且不存在抵押的情况。

四、信息披露文件

1、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”）针对本次专项债券项目出具《专项评价报告》[中兴财光华（湘）审专字（2018）第02011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融资本息的覆盖情况为：2.29。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。

2、评级报告

中债资信为对本期债券进行信用评级并出具《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

中兴财光华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》。

中兴财光华现持有长沙市工商行政管理局雨花分局于 2018 年 01 月 22 日核发的统一社会信用代码为 914301110959150342 的《营业执照》、现持有湖南省财政厅于 2018 年 2 月 2 日核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：110102054301）。

本所律师认为：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，在专项评价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

湖南晨晖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 7 月 3 日核发的统一社会信用代码为 3143000088740235XG 的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：湖南晨晖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、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、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。

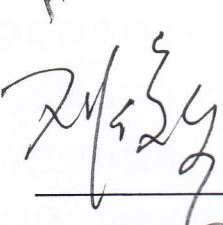
本法律意见书一式陆份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

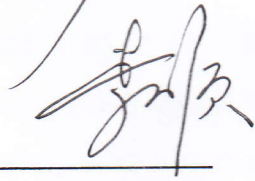
（本页无正文，为《湖南晨晖律师事务所关于 2018 年湖南省娄底市土地储备专项债券（一期）法律意见书》签字盖章页。）



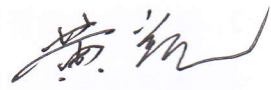
负责人：


刘俊生

经办律师：


李顺

经办律师：


黄凯

签署日期：2018 年 9 月 12 日