

湖南启元律师事务所



关于2018年湖南省怀化市土地储备专项债

券（一期）法律意见书

- 1、2018年湖南省怀化市本级土地储备专项债券之法律意见书
- 2、2018年湖南省怀化市经济开发区土地储备专项债券之法律意见书
- 3、2018年湖南省怀化市高新区土地储备专项债券之法律意见书
- 4、2018年湖南省怀化市洪江区土地储备专项债券之法律意见书
- 5、2018年湖南省怀化市洪江市土地储备专项债券之法律意见书
- 6、2018年湖南省怀化市芷江侗族自治县土地储备专项债券之法律意见书
- 7、2018年湖南省怀化市通道侗族自治县土地储备专项债券之法律意见书
- 8、2018年湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县土地储备专项债券之法律意见书
- 9、2018年湖南省怀化市中方县土地储备专项债券之法律意见书
- 10、2018年湖南省怀化市溆浦县土地储备专项债券之法律意见书



11、2018年湖南省怀化市麻阳苗族自治县土地储备专项债券之法律意见书

12、2018年湖南省怀化市新晃侗族自治县土地储备专项债券之法律意见书

13、2018年湖南省怀化市会同县土地储备专项债券之法律意见书

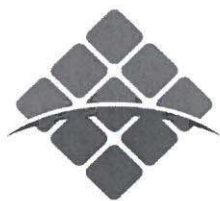




啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南啓元律師事務所

关于发行2018年湖南省怀化市本级土地储备专项债券之 法律意见书



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层 410007

电话: (0731) 82953-778

传真: (0731) 82953-779

网站: www.qiyuan.com

目 录

第一节 释 义.....	6
第二节 正 文.....	7
一、本期债券发行的依据.....	7
二、本期债券发行的额度申请及主体.....	7
三、怀化市土地储备中心的主体资格.....	7
四、第三方评估机构的合法性.....	8
五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	9
六、拟收储土地项目调查情况.....	10
七、发行文件的完备性.....	10
第三节 结论意见.....	12

致：怀化市土地储备中心

湖南启元律师事务所（以下简称“本所”）接受怀化市财政局的委托，担任怀化市土地储备中心 2018 年土地储备专项债券（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，为本期债券发行出具法律意见书。

本所根据《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库[2015]64 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强土地储备管理工作的通知》（湘政办发[2016]76 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《关于做好 2018 年地方债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）等有关法律、法规及规章的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所对与出具本法律意见书有关的所有文件、资料进行了核查、验证。本所出具本法律意见书，是基于发行人已声明向本所提供的与本次发行有关的文件、资料均为真实、准确、完整，文件上的盖章与签字均为真实有效，复印件与原件一致。

本法律意见书仅根据截至本法律意见书签署日前已经存在或发生的事实，以及本所对该等事实的了解和对中华人民共和国有关法律的理解而发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而本所无法得到完整证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人、会计师或其他机构出具的有关文件、资料发表法律意见。

本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、评估等专业事项发表意见。本法律意见书对有关评估报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据或结论的真实性、准确性、完整性做出任何明示或默示保证，本所也不具有核查或评价该等数据或结论的适当资格。

本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的而使用，本所同意发行人将本法律意见书作为本次发行的必备法律文件随同其他材料一同上报有关部门，并依法承担相应的法律责任。非经本所书面同意，本法律意见书不得用于其他任何目的。

第一节 释 义

在本法律意见书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

发行人	指	湖南省人民政府
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《信息披露文件》	指	2018 年湖南省（怀化市）土地储备专项债券（一期）——2018 年湖南省政府专项债券（八期）信息披露文件
《专项评价报告》	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《评级报告》	指	中债资信评估有限责任公司出具的《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）信用评级》报告
中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
中债资信评估	指	中债资信评估有限责任公司
本法律意见书	指	《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市本级土地储备专项债券之法律意见书》
本所	指	湖南启元律师事务所
本所律师	指	本所经办本次发行的签字律师
元	指	人民币元

第二节 正文

一、本期债券发行的依据

根据《信息披露文件》，本期怀化市本级政府土地储备专项债券的发行额度为人民币 2.97 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，财政部核定我省地方政府债务限额 8,727.3 亿元，即在 2017 年债务限额 7,887.3 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 2.97 亿元在专项债券 407 亿元的可发行额度内。

二、本期债券发行的额度申请及主体

（一）发行额度申请

2018 年湖南省怀化市本级土地储备项目募集资金申请额度为 2.97 亿元。

（二）发行主体

根据《信息披露文件》记载，本期债券的发行主体为湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

据此，本所律师认为，本期债券发行的额度申请及发行主体符合相关规定。

三、怀化市土地储备中心的主体资格

2002 年 6 月 24 日，怀化市机构编制委员会办公室下发《关于设立怀化市土地储备中心的批复》（怀编办[2002]36 号），同意设立怀化市土地储备中心，其主要职责为：根据土地利用总体规划和城市建设总体规划以及市场需求情况，编制

土地储备规划和计划；执行土地行政主管部门批准的年度和中长期土地储备计划；按照怀化市土地储备实施办法储备和管理土地；筹措管理使用土地储备资金；负责规划区内储备土地的前期开发工作，做好开发土地的招商引资和投入市场的前期准备工作，配合做好土地出让的其他工作；负责土地储备综合统计，定期向土地行政主管部门报告运作情况等。

怀化市土地储备中心现持有怀化市事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为 124312007406356778 的《事业单位法人证书》；其宗旨和业务范围系为国家和人民生活建设提供土地储备保障，储备土地管理，土地储备规划和计划的编制及执行，土地储备资金的筹措，规划区内储备土地的前期开发（相关社会服务）；住所为湖南省怀化市锦溪北路；法定代表人为李云龙；经费来源为经费自理；开办资金为 1,888.7 万元；举办单位为怀化市国土资源局；有效期为 2017 年 10 月 17 日至 2022 年 10 月 17 日。

2018 年 7 月 17 日，湖南省国土资源厅办公室下发《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），怀化市土地储备中心在国土资源部土地储备机构名录中，名录代码为 TC431200。

据此，本所律师认为，怀化市土地储备中心系怀化市机构编制委员会批准设立的具有独立法人资格的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

四、第三方中介机构的合法性

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由中审华出具。

中审华会计师事务所系经湖南省财政厅核发编号为 503717 号《会计师事务所执业证书》并依法注册成立的会计师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，中审华具备为本次发行出具专项评估报告的资格。

（二）评级机构

本次准备工作中的《评级报告》由中债资信评估出具。

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核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 号《营业执照》，在中国人民银行及中国银行间市场交易商协会官方网站公示的“评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单”中。

据此，本所律师认为，中债资信评估具备为本次发行出具评级报告的资格。

（三）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由湖南启元律师事务所出具。

湖南启元律师事务所系经湖南省司法厅核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000G00383802M）并依法注册成立的律师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据怀化市土地储备中心提供的资料，怀化市土地储备中心本次募投项目已纳入 2018 年土地储备计划中，本次核查范围内拟收储土地的基本情况如下：

项目名称	所在地块编号	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
					已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
环城东路房地产开发项目（原水产品市场用地）	TC43120018033	西邻东环路，北临太庙路，东、南临开发用地项目	13.33	商服用地	96.80	354.20	《湖南省国土资源厅关于同意 2018 年度推动储备计划备案的通知》（湘国土资函[2018]85 号）、《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 1334 号]	不存在抵押（质）押等他项权利

六、拟收储土地项目调查情况

根据怀化市土地储备中心提供的资料，怀化市土地储备中心本次发行的募投项目为环城东路房地产开发项目（原水产品市场用地），该项目计划于五年内出让，预计于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 31,000 万元，拟自筹资金 1,300 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 29,700 万元。

该募投项目本次拟申请土地储备项目债券资金额度为 29,700 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 36,382.5 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.48；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.33；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.18。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

七、发行文件的完备性

（一）信息披露文件

根据《信息披露文件》记载并经本所律所核查，《信息披露文件》包含了区域情况、债券情况、项目情况、资金平衡等主要内容。

（二）专项评价报告

中审华为本次发行出具《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该《专项评价报告》认为，本次土地储备项目“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”。

（三）评级报告

中债资信评估为本次发行出具《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）信用评级》报告，该《评级报告》认为，2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（八期）的债项评级结果为 AAA。

（四）法律意见书

本所为本次发行出具《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市本级土地储备专项债券之法律意见书》，本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，认为本期债券发行不存在实质性法律障碍。

第三节 结论意见

本所律师认为：

（一）怀化市土地储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格，本次发行符合《管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已获取相关政府批准文件，具备土地储备债券项目准入条件，且项目地块不存在其他抵押、质押和其他权利限制情形。

（三）本期债券发行拟投资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。

（四）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、评级机构、律师事务所均具备相应的业务资质，且信息披露文件完备，符合相关要求。

综上，本所律师认为：发行人本期债券发行不存在实质性法律障碍。

本《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

本法律意见书正本一式陆份，由本所经办律师签字并经本所盖章后生效，壹份由本所留存，其余伍份交发行人，各份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为《法律意见书》之签字盖章页）

(本页无正文，系《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市本级土地储备专项债券之法律意见书》签字盖章页)

湖南启元律师事务所

负责人： 丁少波
丁少波

经办律师： 李荣
李荣

经办律师： 甘露
甘露

2018 年 9 月 12 日



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南啓元律師事務所

关于发行2018年湖南省怀化市经济开发区

土地储备专项债券之

法律意见书



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层 410007

电话: (0731) 82953-778

传真: (0731) 82953-779

网站: www.qiyuan.com

目 录

第一节 释 义.....	4
第二节 正 文.....	5
一、本期债券发行的依据.....	5
二、本期债券发行的额度申请及主体.....	5
三、湖南怀化经济开发区土地储备中心的主体资格.....	5
四、第三方中介机构的合法性.....	6
五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	6
六、拟收储土地项目调查情况.....	8
七、发行文件的完备性.....	9
第三节 结论意见.....	10

致：湖南怀化经济开发区土地储备中心

湖南启元律师事务所（以下简称“本所”）接受怀化市财政局的委托，担任湖南怀化经济开发区土地储备中心 2018 年土地储备专项债券（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，为本期债券发行出具法律意见书。

本所根据《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库[2015]64 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强土地储备管理工作的通知》（湘政办发[2016]76 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《关于做好 2018 年地方债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）等有关法律、法规及规章的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所对与出具本法律意见书有关的所有文件、资料进行了核查、验证。本所出具本法律意见书，是基于发行人已声明向本所提供的与本次发行有关的文件、资料均为真实、准确、完整，文件上的盖章与签字均为真实有效，复印件与原件一致。

本法律意见书仅根据截至本法律意见书签署日前已经存在或发生的事实，以及本所对该等事实的了解和对中华人民共和国有关法律的理解而发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而本所无法得到完整证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人、会计师或其他机构出具的有关文件、资料发表法律意见。

本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、评估等专业事项发表意见。本法律意见书对有关评估报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据或结论的真实性、准确性、完整性做出任何明示或默示保证，本所也不具有核查或评价该等数据或结论的适当资格。

本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的而使用，本所同意发行人将本法律意见书作为本次发行的必备法律文件随同其他材料一同上报有关部门，并依法承担相应的法律责任。非经本所书面同意，本法律意见书不得用于其他任何目的。

第一节 释 义

在本法律意见书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

发行人	指	湖南省人民政府
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《信息披露文件》	指	2018 年湖南省（怀化市）土地储备专项债券（一期）——2018 年湖南省政府专项债券（八期）信息披露文件
《专项评价报告》	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《评级报告》	指	中债资信评估有限责任公司出具的《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）信用评级》报告
中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
中债资信评估	指	中债资信评估有限责任公司
本法律意见书	指	《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市经济开发区土地储备专项债券之法律意见书》
本所	指	湖南启元律师事务所
本所律师	指	本所经办本次发行的签字律师
元	指	人民币元

第二节 正文

一、本期债券发行的依据

根据《信息披露文件》，本期怀化市经济开发区土地储备专项债券的发行额度为人民币 1.0 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，财政部核定我省地方政府债务限额 8,727.3 亿元，即在 2017 年债务限额 7,887.3 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 1.0 亿元在专项债券 407 亿元的可发行额度内。

二、本期债券发行的额度申请及主体

（一）发行额度申请

2018 年湖南省怀化市经济开发区土地储备项目募集资金申请额度为 1.0 亿元。

（二）发行主体

根据《信息披露文件》记载，本期债券的发行主体为湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

据此，本所律师认为，本期债券发行的额度申请及发行主体符合相关规定。

三、湖南怀化经济开发区土地储备中心的主体资格

2015 年 6 月 30 日，怀化市机构编制委员会办公室下发《关于设立湖南怀化经济开发区土地储备中心的批复》（怀编办[2015]38 号），同意设立湖南怀化经济

开发区土地储备中心。

湖南怀化经济开发区土地储备中心现持有怀化市事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为 12431200MB0N915806 的《事业单位法人证书》：其宗旨和业务范围系负责湖南怀化经济开发区用地规划范围内土地储备、经营和管理，将纳入土地储备的国有存量土地和新增建设用地实施供地的前期开发准备，土地收购和开发成本核算，土地储备资金筹措管理等相关具体工作；住所为怀化经济开发区管委会大院；法定代表人为韩华；经费来源为财政补助；开办资金为 4 万元；举办单位为怀化市国土资源局，有效期为 2017 年 3 月 2 日至 2022 年 3 月 2 日。

2018 年 7 月 17 日，湖南省国土资源厅办公室下发《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），湖南怀化经济开发区土地储备中心在国土资源部土地储备机构名录中，名录代码为 TC430405。

据此，本所律师认为，湖南怀化经济开发区土地储备中心系怀化市机构编制委员会批准设立的具有独立法人资格的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

四、第三方中介机构的合法性

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由中审华出具。

中审华会计师事务所系经湖南省财政厅核发编号为 503717 号《会计师事务所执业证书》并依法注册成立的会计师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，中审华具备为发行人本次发行出具专项评估报告的资格。

（二）评级机构

本次准备工作中的《评级报告》由中债资信评估出具。

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核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 号《营业执照》，在中国人民银行及中国银行间市场交易商协会官方网站公示的“评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单”中。

据此，本所律师认为，中债资信评估具备为本次发行出具评级报告的资格。

（三）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由湖南启元律师事务所出具。

湖南启元律师事务所系经湖南省司法厅核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000G00383802M）并依法注册成立的律师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据湖南怀化经济开发区土地储备中心提供的资料，湖南怀化经济开发区土地储备中心本次募投项目拟收储土地已纳入 2018 年土地储备计划中，本次核查范围内拟收储土地的基本情况如下：

项目名称	所在地块编号	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
					已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
怀化经开区土地储备项目用地	TC43120218802、TC43120218803、TC43120218804	东、北与肖家湾路相接，西临吉祥大道，南邻规划道路	10.17	住宅用地	51.29	126.90	《湖南省国土资源厅关于同意 2018 年度推动储备计划备案的通知》（湘国土资函[2018]85 号）、《怀化经济开发区管理委员会关于收回怀化经	不存在抵押（质）押等他项权利

项目名称	所在地块编号	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
					已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
							济开发区开发建设投资有限公司、怀化经济开发区舞阳经济开发有限公司国有土地使用权的批复》（怀经开管函[2018]20号）	

六、拟收储土地项目调查情况

根据湖南怀化经济开发区土地储备中心提供的资料，湖南怀化经济开发区土地储备中心本次募投项目为怀化经开区土地储备项目，该项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 11,097.68 万元，拟自筹资金 1,097.68 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 10,000 万元。

该募投项目本次拟申请土地储备项目债券资金额度为 10,000 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 12,250 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.66；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.49；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价

格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.33。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

七、发行文件的完备性

（一）信息披露文件

根据《信息披露文件》记载并经本所律所核查，《信息披露文件》包含了区域情况、债券情况、项目情况、资金平衡等主要内容。

（二）专项评价报告

中审华为本次发行出具《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该《专项评价报告》认为，本次土地储备项目“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”。

（三）评级报告

中债资信评估为本次发行出具《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）信用评级》报告，该《评级报告》认为，2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（八期）的债项评级结果为 AAA。

（四）法律意见书

本所为本次发行出具《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市经济开发区土地储备专项债券之法律意见书》，本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，认为本期债券发行不存在实质性法律障碍。

第三节 结论意见

本所律师认为：

（一）湖南怀化经济开发区土地储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格，本次发行符合《管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已获取相关政府批准文件，具备土地储备债券项目准入条件，且项目地块不存在其他抵押、质押和其他权利限制情形。

（三）本期债券发行拟投资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。

（四）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、评级机构、律师事务所均具备相应的业务资质，且信息披露文件完备，符合相关要求。

综上，本所律师认为：发行人本期债券发行不存在实质性法律障碍。

本《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

本法律意见书正本一式陆份，由本所经办律师签字并经本所盖章后生效，壹份由本所留存，其余伍份交发行人，各份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为《法律意见书》之签字盖章页）

(本页无正文，系《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市经济开发区土地储备专项债券之法律意见书》签字盖章页)


负责人： 丁少波
丁少波

经办律师： 李荣
李 荣

经办律师： 甘露
甘 露

2018 年 9 月 12 日



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南启元律师事务所

关于发行2018年湖南省怀化市高新区 土地储备专项债券之 法律意见书



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层 410007

电话: (0731) 82953-778

传真: (0731) 82953-779

网站: www.qiyuan.com

目 录

第一节 释 义.....	4
第二节 正 文.....	5
一、本期债券发行的依据.....	5
二、本期债券发行的额度申请及主体.....	5
三、湖南怀化工业园区土地储备中心的主体资格.....	5
四、第三方中介机构的合法性.....	6
五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	6
六、拟收储土地项目调查情况.....	8
七、发行文件的完备性.....	9
第三节 结论意见.....	11

致：湖南怀化工业园区土地储备中心

湖南启元律师事务所（以下简称“本所”）接受怀化市财政局的委托，担任湖南怀化工业园区土地储备中心 2018 年土地储备专项债券（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，为本期债券发行出具法律意见书。

本所根据《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库[2015]64 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强土地储备管理工作的通知》（湘政办发[2016]76 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《关于做好 2018 年地方债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）等有关法律、法规及规章的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所对与出具本法律意见书有关的所有文件、资料进行了核查、验证。本所出具本法律意见书，是基于发行人已声明向本所提供的与本次发行有关的文件、资料均为真实、准确、完整，文件上的盖章与签字均为真实有效，复印件与原件一致。

本法律意见书仅根据截至本法律意见书签署日前已经存在或发生的事实，以及本所对该等事实的了解和对中华人民共和国有关法律的理解而发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而本所无法得到完整证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人、会计师或其他机构出具的有关文件、资料发表法律意见。

本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、评估等专业事项发表意见。本法律意见书对有关评估报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据或结论的真实性、准确性、完整性做出任何明示或默示保证，本所也不具有核查或评价该等数据或结论的适当资格。

本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的而使用，本所同意发行人将本法律意见书作为本次发行的必备法律文件随同其他材料一同上报有关部门，并依法承担相应的法律责任。非经本所书面同意，本法律意见书不得用于其他任何目的。

第一节 释 义

在本法律意见书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

发行人	指	湖南省人民政府
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《信息披露文件》	指	2018 年湖南省（怀化市）土地储备专项债券（一期）——2018 年湖南省政府专项债券（八期）信息披露文件
《专项评价报告》	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《评级报告》	指	中债资信评估有限责任公司出具的《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）信用评级》报告
中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
中债资信评估	指	中债资信评估有限责任公司
本法律意见书	指	《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市高新区土地储备专项债券之法律意见书》
本所	指	湖南启元律师事务所
本所律师	指	本所经办本次发行的签字律师
元	指	人民币元

第二节 正文

一、本期债券发行的依据

根据《信息披露文件》，本期怀化市高新区土地储备专项债券的发行额度为人民币 1.0 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，财政部核定我省地方政府债务限额 8,727.3 亿元，即在 2017 年债务限额 7,887.3 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 1.0 亿元在专项债券 407 亿元的可发行额度内。

二、本期债券发行的额度申请及主体

（一）发行额度申请

2018 年湖南省怀化市高新区土地储备项目募集资金申请额度为 1.0 亿元。

（二）发行主体

根据《信息披露文件》记载，本期债券的发行主体为湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

据此，本所律师认为，本期债券发行的额度申请及发行主体符合相关规定。

三、湖南怀化工业园区土地储备中心的主体资格

2013 年 4 月 8 日，怀化市机构编制委员会办公室下发《关于设立湖南怀化工业园区土地储备中心的批复》（怀编办[2013]19 号），同意设立湖南怀化工业园区土地储备中心，主要职责为：负责辖区内土地的收购、收回及储备工作；负责

辖区内土地储备计划的编制；负责辖区内土地的统一规划、统一征用、统一开发、统一出让、统一管理。

湖南怀化工业园区土地储备中心现持有怀化市事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为 12431200MB0T60712C 的《事业单位法人证书》：其宗旨和业务范围系负责辖区内土地收购、收回及储备工作，负责辖区内土地储备计划的编制，负责辖区内土地的统一规划、统一征用、统一开发、统一出让、统一管理；住所为怀化工业园区管委会办公楼；法定代表人为侯德辉；经费来源为财政补助；开办资金为 5 万元；举办单位为怀化市国土资源局，有效期为 2016 年 9 月 6 日至 2021 年 9 月 6 日。

2018 年 7 月 17 日，湖南省国土资源厅办公室下发《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），湖南怀化工业园区土地储备中心在国土资源部土地储备机构名录中，名录代码为 TC431202。

据此，本所律师认为，湖南怀化工业园区土地储备中心系怀化市机构编制委员会批准设立的具有独立法人资格的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

四、第三方中介机构的合法性

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由中审华出具。

中审华会计师事务所系经湖南省财政厅核发编号为 503717 号《会计师事务所执业证书》并依法注册成立的会计师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，中审华具备为发行人本次发行出具专项评估报告的资格。

（二）评级机构

本次准备工作中的《评级报告》由中债资信评估出具。

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核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 号《营业执照》，在中国人民银行及中国银行间市场交易商协会官方网站公示的“评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单”中。

据此，本所律师认为，中债资信评估具备为本次发行出具评级报告的资格。

（三）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由湖南启元律师事务所出具。

湖南启元律师事务所系经湖南省司法厅核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000G00383802M）并依法注册成立的律师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据湖南怀化工业园区土地储备中心提供的资料，湖南怀化工业园区土地储备中心本次募投项目已纳入 2018 年土地储备计划中，本次核查范围内拟收储土地的基本情况如下：

项目名称	所在地块编号	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
					已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
河西医养物流园项目	TC43120018041	东临经三路、南临财富路、西临学府路、北临纬一路	9.37	商服用地	34.73	199.57	《湖南省国土资源厅关于同意 2018 年度推动储备计划备案的通知》（湘国土资函[2018]85 号）、《关于同意怀化高新技术产业开发区 2018	不存在抵押（质）押等他项权利
怀化高新	TC4312001	东临中方	14.37	工业用地				

项目名称	所在地块编号	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
					已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
区 2018 年第一批建设用地地块二项目	8039	镇池黔路，南临牌楼村部、西临舞水河、北临五龙溪					年度土地储备计划的批复》（怀高发[2018]50 号）	

六、拟收储土地项目调查情况

（一）河西医养物流园项目

根据湖南怀化工业园区土地储备中心提供的资料，怀化高新区河西医养物流园项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 9,384.7963 万元，拟自筹资金 1,384.7963 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 8,000 万元。

该募投项目本次拟申请土地储备项目债券资金额度为 8,000 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 9,800 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.49；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.34；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格

的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.19。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

（二）怀化高新区 2018 年第一批次建设用地地块二项目

根据湖南怀化工业园区土地储备中心提供的资料，怀化高新区 2018 年第一批次建设用地地块二项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 14,396.8911 万元，拟自筹资金 12,396.8911 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 2,000 万元。

该募投项目本次拟申请土地储备项目债券资金额度为 2,000 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 2,450 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.20；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.98；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.76。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

七、发行文件的完备性

（一）信息披露文件

根据《信息披露文件》记载并经本所律所核查，《信息披露文件》包含了区域情况、债券情况、项目情况、资金平衡等主要内容。

（二）专项评价报告

中审华为本次发行出具《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该《专项评价报告》认为，本次土地储备项目“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”。

（三）评级报告

中债资信评估为本次发行出具《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）信用评级》报告，该《评级报告》认为，2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（八期）的债项评级结果为 AAA。

（四）法律意见书

本所为本次发行出具《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市高新区土地储备专项债券之法律意见书》，本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，认为本期债券发行不存在实质性法律障碍。

第三节 结论意见

本所律师认为：

（一）湖南怀化工业园区土地储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格，本次发行符合《管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已获取相关政府批准文件，具备土地储备债券项目准入条件，且项目地块不存在其他抵押、质押和其他权利限制情形。

（三）本期债券发行拟投资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。

（四）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、评级机构、律师事务所均具备相应的业务资质，且信息披露文件完备，符合相关要求。

综上，本所律师认为：发行人本期债券发行不存在实质性法律障碍。

本《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

本法律意见书正本一式陆份，由本所经办律师签字并经本所盖章后生效，壹份由本所留存，其余伍份交发行人，各份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为《法律意见书》之签字盖章页）

(本页无正文，系《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市工业园区土地储备专项债券之法律意见书》签字盖章页)

湖南启元律师事务所

负责人： 丁少波
丁少波

经办律师： 李荣
李 荣

经办律师： 甘露
甘 露

2018 年 9 月 12 日



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南啓元律師事務所

关于发行2018年湖南省怀化市洪江区

土地储备专项债券之

法律意见书



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层 410007

电话: (0731) 82953-778

传真: (0731) 82953-779

网站: www.qiyuan.com

目 录

第一节 释 义.....	4
第二节 正 文.....	5
一、本期债券发行的依据.....	5
二、本期债券发行的额度申请及主体.....	5
三、怀化市洪江区土地收购储备中心的主体资格.....	5
四、第三方中介机构的合法性.....	7
五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	7
六、拟收储土地项目调查情况.....	9
七、发行文件的完备性.....	12
第三节 结论意见.....	13

致：怀化市洪江区土地收购储备中心

湖南启元律师事务所（以下简称“本所”）接受怀化市财政局的委托，担任怀化市洪江区土地收购储备中心 2018 年土地储备专项债券（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，为本期债券发行出具法律意见书。

本所根据《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库[2015]64 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强土地储备管理工作的通知》（湘政办发[2016]76 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《关于做好 2018 年地方债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）等有关法律、法规及规章的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所对与出具本法律意见书有关的所有文件、资料进行了核查、验证。本所出具本法律意见书，是基于发行人已声明向本所提供的与本次发行有关的文件、资料均为真实、准确、完整，文件上的盖章与签字均为真实有效，复印件与原件一致。

本法律意见书仅根据截至本法律意见书签署日前已经存在或发生的事实，以及本所对该等事实的了解和对中华人民共和国有关法律的理解而发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而本所无法得到完整证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人、会计师或其他机构出具的有关文件、资料发表法律意见。

本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、评估等专业事项发表意见。本法律意见书对有关评估报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据或结论的真实性、准确性、完整性做出任何明示或默示保证，本所也不具有核查或评价该等数据或结论的适当资格。

本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的而使用，本所同意发行人将本法律意见书作为本次发行的必备法律文件随同其他材料一同上报有关部门，并依法承担相应的法律责任。非经本所书面同意，本法律意见书不得用于其他任何目的。

第一节 释 义

在本法律意见书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

发行人	指	湖南省人民政府
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《信息披露文件》	指	2018 年湖南省（怀化市）土地储备专项债券（一期）——2018 年湖南省政府专项债券（八期）信息披露文件
《专项评价报告》	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《评级报告》	指	中债资信评估有限责任公司出具的《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）信用评级》报告
中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
中债资信评估	指	中债资信评估有限责任公司
本法律意见书	指	《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市洪江区土地储备专项债券之法律意见书》
本所	指	湖南启元律师事务所
本所律师	指	本所经办本次发行的签字律师
元	指	人民币元

第二节 正文

一、本期债券发行的依据

根据《信息披露文件》，本期怀化市洪江区土地储备专项债券的发行额度为人民币 0.55 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，财政部核定我省地方政府债务限额 8,727.3 亿元，即在 2017 年债务限额 7,887.3 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 0.55 亿元在专项债券 407 亿元的可发行额度内。

二、本期债券发行的额度申请及主体

（一）发行额度申请

2018 年湖南省怀化市洪江区土地储备项目募集资金申请额度为 0.55 亿元。

（二）发行主体

根据《信息披露文件》记载，本期债券的发行主体为湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

据此，本所律师认为，本期债券发行的额度申请及发行主体符合相关规定。

三、怀化市洪江区土地收购储备中心的主体资格

2013 年 1 月 19 日，洪江区机构编制委员会下发《关于设立怀化市洪江区土地收购储备中心的批复》（洪区编[2013]2 号），同意设立怀化市洪江区土地收购储备中心，主要职责为：负责本城区范围内所有存量及增量建设用地的收购储备

工作；负责制定本城区范围内的土地收购储备计划并上报区土地收购储备中心纳入全区的计划；承担本城区范围内储备土地业主的职责，负责开展增量储备土地的选址、报批、及“三通一平”等前期工作，负责存量土地的地块平整等土地出让前期基础工作；负责将符合上市条件的地块及时移交区土地交易中心上市交易；负责筹集本城区收购储备土地所需的各项费用；在区政府有关职能部门的协助下，负责做好收购储备土地前期准备工作和开发土地的招商引资、投入市场的前期筹备工作，配合有关部门做好土地出让（租赁）工作；建立土地收购储备信息系统，做好土地收购储备的综合统计工作，提供项目建设用地等服务工作；完成区政府和区土地收购储备委员会交办的其他工作。

怀化市洪江区土地收购储备中心现持有怀化市洪江区事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为 12431231062201502B 的《事业单位法人证书》：其宗旨和业务范围系负责本区域范围内所有存量及增量建设用地的收购储备工作，负责制定本区域范围内的土地收购储备计划并上报区土地收购储备中心纳入全区的计划，承担本城区范围内储备土地业主的职责，负责落实开展增量储备土地的选址、报批及“三通一平”等前期工作，负责存量土地的地块平整等土地出让前期基础工作，负责将符合上市条件的地块及时移交区土地交易中心上市交易，负责筹集本城区收购储备土地所需要的各项费用，在区政府有关职能部门的协助下，负责做好收购储备土地前期准备工作和开发土地的招商引资，投入市场的前期筹备工作，配合有关部门做好土地出让（租赁）工作，建立土地收购储备信息系统，做好土地收购储备的综合统计工作，提供项目建设用地等服务工作，完成区政府和区土地收购储备委员会交办的其他工作；住所为洪江区国土资源局内；法定代表人为毛冬英；经费来源为全额拨款；开办资金为 3 万元；举办单位为怀化市洪江区国土资源局，有效期为 2017 年 8 月 25 日至 2022 年 8 月 25 日。

2018 年 7 月 17 日，湖南省国土资源厅办公室下发《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），怀化市洪江区土地收购储备中心在国土资源部土地储备机构名录中，名录代码为 TC431251。

据此，本所律师认为，怀化市洪江区土地收购储备中心系怀化市洪江区机

构编制委员会批准设立的具有独立法人资格的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

四、第三方中介机构的合法性

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由中审华出具。

中审华会计师事务所系经湖南省财政厅核发编号为 503717 号《会计师事务所执业证书》并依法注册成立的会计师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，中审华具备为发行人本次发行出具专项评估报告的资格。

（二）评级机构

本次准备工作中的《评级报告》由中债资信评估出具。

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核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 号《营业执照》，在中国人民银行及中国银行间市场交易商协会官方网站公示的“评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单”中。

据此，本所律师认为，中债资信评估具备为本次发行出具评级报告的资格。

（三）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由湖南启元律师事务所出具。

湖南启元律师事务所系经湖南省司法厅核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000G00383802M）并依法注册成立的律师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据怀化市洪江区土地收购储备中心提供的资料,怀化市洪江区土地收购储备中心本次募投项目已纳入 2018 年土地储备计划中,本次核查范围内拟收储土地的基本情况如下:

项目名称	所在地块编号	项目地块四至范围	面积(公顷)	土地规划性质	2018 年土地储备计划(公顷)		列入已收储土地依据	他项权利
					已入库储备地块面积	计划拟收储(入库)地块面积		
川山新区土地开发土地储备项目	010、011、013、014、015	东至川山大道;西至竹山湾组;南至贺家冲组;北至岩山脚组	8.60	商服用地	36.80	56.71	《湖南省国土资源厅关于同意 2018 年度推动储备计划备案的通知》(湘国土资函[2018]85 号)、《怀化市洪江区管理委员会关于同意洪江区 2018 年度土地储备计划的批复》(洪管函[2018]29 号)	不存在抵押等权利
城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	024	东至车站;西至桃李园;南至南岳山;北至南岳路	3.33	住宅用地				
城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	025	东至洪会公路;西至药王寺;南至司法局;北至中国人民银行	1.27	住宅用地				
城东萝卜湾片区土地储备项目	026	东至造纸厂;西至回龙湾;南至洪安公路;北至	2.33	住宅用地				

项目名称	所在地块编号	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入已收储土地依据	他项权利
					已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
目		沅江						

六、拟收储土地项目调查情况

（一）川山新区土地开发土地储备项目

根据怀化市洪江区土地收购储备中心提供的资料，怀化市洪江区川山新区土地开发土地储备项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 4,080 万元，拟自筹资金 680 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 3,400 万元，本次拟申请土地储备项目债券额度为 2,400 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 3,400 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 4,165 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.36；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.13；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.89。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

（二）城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目

根据怀化市洪江区土地收购储备中心提供的资料，怀化市洪江区城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 1,900 万元，拟自筹资金 450 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 1,450 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 1,000 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 1,450 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 1,776.25 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.15；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.93；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.72。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

（三）城南竹山脚棚户区改造土地储备项目

根据怀化市洪江区土地收购储备中心提供的资料，怀化市洪江区城城南竹山脚棚户区改造土地储备项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 1,000 万元，拟自筹资金 200 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 800 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 800 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 800 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 980 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年

项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.48；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 90% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.33；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 80% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.18。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

（四）城东萝卜湾片区土地储备项目

根据怀化市洪江区土地收购储备中心提供的资料，怀化市洪江区城东萝卜湾片区土地储备项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 1,100 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 1,100 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 1,100 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 1,100 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 1,347.5 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20% 后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.98；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 90% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.78；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 80% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.59。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

七、发行文件的完备性

（一）信息披露文件

根据《信息披露文件》记载并经本所律所核查，《信息披露文件》包含了区域情况、债券情况、项目情况、资金平衡等主要内容。

（二）专项评价报告

中审华为本次发行出具《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该《专项评价报告》认为，本次土地储备项目“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”。

（三）评级报告

中债资信评估为本次发行出具《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）信用评级》报告，该《评级报告》认为，2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（八期）的债项评级结果为 AAA。

（四）法律意见书

本所为本次发行出具《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市洪江区土地储备专项债券之法律意见书》，本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，认为本期债券发行不存在实质性法律障碍。

第三节 结论意见

本所律师认为：

（一）怀化市洪江区土地收购储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格，本次发行符合《管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已获取相关政府批准文件，具备土地储备债券项目准入条件，且项目地块不存在其他抵押、质押和其他权利限制情形。

（三）本期债券发行拟投资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。

（四）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、评级机构、律师事务所均具备相应的业务资质，且信息披露文件完备，符合相关要求。

综上，本所律师认为：发行人本期债券发行不存在实质性法律障碍。

本《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

本法律意见书正本一式陆份，由本所经办律师签字并经本所盖章后生效，壹份由本所留存，其余伍份交发行人，各份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为《法律意见书》之签字盖章页）

(本页无正文，系《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市洪江区土地储备专项债券之法律意见书》签字盖章页)



负责人：_____

丁少波

经办律师：_____

李 荣

经办律师：_____

甘 露

2018 年 9 月 12 日



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南启元律师事务所

关于发行2018年湖南省怀化市芷江侗族自治县土地储备专项债券之 法律意见书



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层 410007

电话: (0731) 82953-778

传真: (0731) 82953-779

网站: www.qiyuan.com

目 录

第一节 释 义.....	4
第二节 正 文.....	5
一、本期债券发行的依据.....	5
二、本期债券发行的额度申请及主体.....	5
三、芷江侗族自治县土地储备交易中心的主体资格.....	5
四、第三方中介机构的合法性.....	6
五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	7
六、拟收储土地项目调查情况.....	8
七、发行文件的完备性.....	9
第三节 结论意见.....	10

致：芷江侗族自治县土地储备交易中心

湖南启元律师事务所（以下简称“本所”）接受怀化市财政局的委托，担任芷江侗族自治县土地储备交易中心 2018 年土地储备专项债券（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，为本期债券发行出具法律意见书。

本所根据《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库[2015]64 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强土地储备管理工作的通知》（湘政办发[2016]76 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《关于做好 2018 年地方债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）等有关法律、法规及规章的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所对与出具本法律意见书有关的所有文件、资料进行了核查、验证。本所出具本法律意见书，是基于发行人已声明向本所提供的与本次发行有关的文件、资料均为真实、准确、完整，文件上的盖章与签字均为真实有效，复印件与原件一致。

本法律意见书仅根据截至本法律意见书签署日前已经存在或发生的事实，以及本所对该等事实的了解和对中华人民共和国有关法律的理解而发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而本所无法得到完整证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人、会计师或其他机构出具的有关文件、资料发表法律意见。

本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、评估等专业事项发表意见。本法律意见书对有关评估报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据或结论的真实性、准确性、完整性做出任何明示或默示保证，本所也不具有核查或评价该等数据或结论的适当资格。

本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的而使用，本所同意发行人将本法律意见书作为本次发行的必备法律文件随同其他材料一同上报有关部门，并依法承担相应的法律责任。非经本所书面同意，本法律意见书不得用于其他任何目的。

第一节 释 义

在本法律意见书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

发行人	指	湖南省人民政府
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《信息披露文件》	指	2018 年湖南省（怀化市）土地储备专项债券（一期）——2018 年湖南省政府专项债券（八期）信息披露文件
《专项评价报告》	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《评级报告》	指	中债资信评估有限责任公司出具的《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）信用评级》报告
中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
中债资信评估	指	中债资信评估有限责任公司
本法律意见书	指	《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市芷江侗族自治县土地储备专项债券之法律意见书》
本所	指	湖南启元律师事务所
本所律师	指	本所经办本次发行的签字律师
元	指	人民币元

第二节 正文

一、本期债券发行的依据

根据《信息披露文件》，本期怀化市芷江侗族自治县土地储备专项债券的发行额度为人民币 0.83 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，财政部核定我省地方政府债务限额 8,727.3 亿元，即在 2017 年债务限额 7,887.3 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 0.83 亿元在专项债券 407 亿元的可发行额度内。

二、本期债券发行的额度申请及主体

（一）发行额度申请

2018 年湖南省怀化市芷江侗族自治县土地储备项目募集资金申请额度为 0.83 亿元。

（二）发行主体

根据《信息披露文件》记载，本期债券的发行主体为湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

据此，本所律师认为，本期债券发行的额度申请及发行主体符合相关规定。

三、芷江侗族自治县土地储备交易中心的主体资格

2002 年 3 月 12 日，芷江侗族自治县机构编制委员会下发《关于设立县土地储备交易中心的批复》（芷编发[2002]11 号），同意设立芷江侗族自治县土地开发

储备交易中心，其主要职责为：根据土地利用总体规划和土地市场需要，制定土地开发储备计划，筹集、管理和运作土地储备资金；建立土地开发整理项目库、土地储备库和土地收购储备库；管理与使用有关土地开发整理专项基金，开展土地开发和征地工作的技术咨询服务；组织出让储备土地；承办国有土地使用权的公开拍卖、投标、出让代理，负责地产转让、抵押、出租代理；提供地产市场的信息、中介、咨询等服务工作。

芷江侗族自治县土地储备交易中心现持有芷江侗族自治县事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为 12431228064228346L 的《事业单位法人证书》：其宗旨和业务范围系为土地储备、交易提供管理和服务，制定土地储备计划，筹集、管理和运作土地储备资金，建立土地收购储备库，组织出让储备土地，承办国有土地使用权的公开招标、拍卖出让代理，负责地产转让、抵押、出租代理，提供地产市场的信息、中介、咨询等服务工作；住所为芷江侗族自治县芷江镇；法定代表人为向异芳；经费来源为财政补助；开办资金为 344 万元；举办单位为芷江侗族自治县国土资源局，有效期为 2015 年 6 月 29 日至 2020 年 6 月 29 日。

2018 年 7 月 17 日，湖南省国土资源厅办公室下发《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），芷江侗族自治县土地储备交易中心在国土资源部土地储备机构名录中，名录代码为 TC431228。

据此，本所律师认为，芷江侗族自治县土地储备交易中心系怀化市芷江侗族自治县机构编制委员会批准设立的具有独立法人资格的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

四、第三方中介机构的合法性

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由中审华出具。

中审华会计师事务所系经湖南省财政厅核发编号为 503717 号《会计师事务所执业证书》并依法注册成立的会计师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，中审华具备为发行人本次发行出具专项评估报告的资格。

（二）评级机构

本次准备工作中的《评级报告》由中债资信评估出具。

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核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 号《营业执照》，在中国人民银行及中国银行间市场交易商协会官方网站公示的“评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单”中。

据此，本所律师认为，中债资信评估具备为本次发行出具评级报告的资格。

（三）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由湖南启元律师事务所出具。

湖南启元律师事务所系经湖南省司法厅核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000G00383802M）并依法注册成立的律师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据芷江侗族自治县土地储备交易中心提供的资料，本次核查范围内拟收储土地的基本情况如下：

项目名称	所在地块编号	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
					已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
芷江县小商品市场建设项目	2015-10、2015-11	东至明山南路；西至和平大道；北至文	6.45	二类居住用地（R2）兼商业	73.08	94.31	《芷江侗族自治县人民政府关于依法收回 45 号配置地土地使用权的批	不存在抵押（质）押等他项权利

项目名称	所在地块编号	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
					已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
		清路： 南至和平大道		用地			复》（芷政函[2017]152号）、《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 939 号〕	

六、拟收储土地项目调查情况

根据芷江侗族自治县土地储备交易中心提供的资料，芷江县小商品市场建设项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 9,925.1302 万元，拟自筹资金 1,625.1302 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 8,300 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 8,300 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 10,167.5 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20% 后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.68；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 90% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.51；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 80% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.34。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

七、发行文件的完备性

（一）信息披露文件

根据《信息披露文件》记载并经本所律所核查，《信息披露文件》包含了区域情况、债券情况、项目情况、资金平衡等主要内容。

（二）专项评价报告

中审华为本次发行出具《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该《专项评价报告》认为，本次土地储备项目“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”。

（三）评级报告

中债资信评估为本次发行出具《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）信用评级》报告，该《评级报告》认为，2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（八期）的债项评级结果为 AAA。

（四）法律意见书

本所为本次发行出具《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市芷江侗族自治县土地储备专项债券之法律意见书》，本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，认为本期债券发行不存在实质性法律障碍。

第三节 结论意见

本所律师认为：

（一）芷江侗族自治县土地储备交易中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格，本次发行符合《管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已获取相关政府批准文件，具备土地储备债券项目准入条件，且项目地块不存在其他抵押、质押和其他权利限制情形。

（三）本期债券发行拟投资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。

（四）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、评级机构、律师事务所均具备相应的业务资质，且信息披露文件完备，符合相关要求。

综上，本所律师认为：发行人本期债券发行不存在实质性法律障碍。

本《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

本法律意见书正本一式陆份，由本所经办律师签字并经本所盖章后生效，壹份由本所留存，其余伍份交发行人，各份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为《法律意见书》之签字盖章页）

(本页无正文，系《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市芷江侗族自治县土地储备专项债券之法律意见书》签字盖章页)



负责人：_____

丁少波

经办律师：_____

李 荣

经办律师：_____

甘 露

2018 年 9 月 12 日



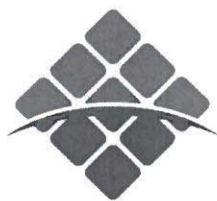
啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南啓元律師事務所

关于发行2018年湖南省怀化市洪江市

土地储备专项债券之

法律意见书



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层 410007

电话: (0731) 82953-778

传真: (0731) 82953-779

网站: www.qiyuan.com

目 录

第一节 释 义.....	4
第二节 正 文.....	5
一、本期债券发行的依据.....	5
二、本期债券发行的额度申请及主体.....	5
三、洪江市土地收购储备中心的主体资格.....	5
四、第三方中介机构的合法性.....	6
五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	6
六、拟收储土地项目调查情况.....	8
七、发行文件的完备性.....	9
第三节 结论意见.....	11

致：洪江市土地收购储备中心

湖南启元律师事务所（以下简称“本所”）接受怀化市财政局的委托，担任洪江市土地收购储备中心 2018 年土地储备专项债券（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，为本期债券发行出具法律意见书。

本所根据《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库[2015]64 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强土地储备管理工作的通知》（湘政办发[2016]76 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《关于做好 2018 年地方债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）等有关法律、法规及规章的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所对与出具本法律意见书有关的所有文件、资料进行了核查、验证。本所出具本法律意见书，是基于发行人已声明向本所提供的与本次发行有关的文件、资料均为真实、准确、完整，文件上的盖章与签字均为真实有效，复印件与原件一致。

本法律意见书仅根据截至本法律意见书签署日前已经存在或发生的事实，以及本所对该等事实的了解和对中华人民共和国有关法律的理解而发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而本所无法得到完整证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人、会计师或其他机构出具的有关文件、资料发表法律意见。

本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、评估等专业事项发表意见。本法律意见书对有关评估报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据或结论的真实性、准确性、完整性做出任何明示或默示保证，本所也不具有核查或评价该等数据或结论的适当资格。

本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的而使用，本所同意发行人将本法律意见书作为本次发行的必备法律文件随同其他材料一同上报有关部门，并依法承担相应的法律责任。非经本所书面同意，本法律意见书不得用于其他任何目的。

第一节 释 义

在本法律意见书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

发行人	指	湖南省人民政府
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《信息披露文件》	指	2018 年湖南省（怀化市）土地储备专项债券（一期）——2018 年湖南省政府专项债券（八期）信息披露文件
《专项评价报告》	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《评级报告》	指	中债资信评估有限责任公司出具的《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）信用评级》报告
中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
中债资信评估	指	中债资信评估有限责任公司
本法律意见书	指	《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市洪江市土地储备专项债券之法律意见书》
本所	指	湖南启元律师事务所
本所律师	指	本所经办本次发行的签字律师
元	指	人民币元

第二节 正文

一、本期债券发行的依据

根据《信息披露文件》，本期怀化市洪江市土地储备专项债券的发行额度为人民币 0.79 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，财政部核定我省地方政府债务限额 8,727.3 亿元，即在 2017 年债务限额 7,887.3 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 0.79 亿元在专项债券 407 亿元的可发行额度内。

二、本期债券发行的额度申请及主体

（一）发行额度申请

2018 年湖南省怀化市洪江市土地储备项目募集资金申请额度为 0.79 亿元。

（二）发行主体

根据《信息披露文件》记载，本期债券的发行主体为湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

据此，本所律师认为，本期债券发行的额度申请及发行主体符合相关规定。

三、洪江市土地收购储备中心的主体资格

2002 年 8 月 19 日，洪江市机构编制委员会办公室下发《关于成立洪江市土地收购储备中心的批复》（洪区编[2002]10 号），同意成立洪江市土地收购储备中心，主要职责为负责土地收购、储备和土地出让前期工作。

洪江市土地收购储备中心现持有洪江市事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为 124312817459310451 的《事业单位法人证书》：其宗旨和业务范围为调控土地供应及垄断经营土地一级市场经营提供保障，负责全市土地的收购、储备及出让的前期工作；住所为洪江市国土资源局内；法定代表人为欧阳小文；经费来源为经费自理；开办资金为 24.6 万元；举办单位为怀化市洪江市国土资源局，有效期为 2017 年 12 月 19 日至 2022 年 12 月 19 日。

2018 年 7 月 17 日，湖南省国土资源厅办公室下发《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），洪江市土地收购储备中心在国土资源部土地储备机构名录中，名录代码为 TC431281。

据此，本所律师认为，洪江市土地收购储备中心系怀化市洪江市机构编制委员会批准设立的具有独立法人资格的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

四、第三方中介机构的合法性

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由中审华出具。

中审华会计师事务所系经湖南省财政厅核发编号为 503717 号《会计师事务所执业证书》并依法注册成立的会计师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，中审华具备为发行人本次发行出具专项评估报告的资格。

（二）评级机构

本次准备工作中的《评级报告》由中债资信评估出具。

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核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 号《营业执照》，在中国人民银行及中国银行间市场交易商协会官方网站公示的“评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单”中。

据此，本所律师认为，中债资信评估具备为本次发行出具评级报告的资格。

（三）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由湖南启元律师事务所出具。

湖南启元律师事务所系经湖南省司法厅核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000G00383802M）并依法注册成立的律师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据洪江市土地收购储备中心提供的资料，本次核查范围内拟收储土地的基本情况如下：

项目名称	所在地块编号	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
					已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目	-	东：雪峰大道；南：芙蓉路旁商住楼；西：相思湖；北：相思湖	2.88	商住用地	33.54	83.25	《洪江市人民政府关于收回湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁国有土地使用权的批复》（洪政函[2018]66 号）	不存在抵（质）押等他项权利
怀邵衡铁路安江站前广场商	TC43128118013	东：红星路；南：	13.63	商住用地			《湖南省国土资源厅关于同意 2018 年度推动储备计划备	

项目名称	所在地块编号	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
					已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
住用地建设项目		隆平路；西：科技路；北：怀邵衡铁路					案的通知》（湘国土资函[2018]85 号）、《洪江市人民政府关于将怀邵衡铁路安江高铁站前广场周边 204.5 亩地块纳入市土地储备的批复》（洪政函[2018]65 号）	

六、拟收储土地项目调查情况

（一）市土地储备中心收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目

根据洪江市土地收购储备中心提供的资料，怀化市洪江市土地储备中心收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 2,378.53 万元，拟自筹资金 383.53 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 1,995 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 1,995 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 2,443.88 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均

增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.46；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.31；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.17。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

（二）怀邵衡铁路安江站前广场及配套基础设施建设项目

根据洪江市土地收购储备中心提供的资料，怀化市洪江市怀邵衡铁路安江站前广场及配套基础设施建设项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 5,905 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 5,905 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 5,905 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 7,233.63 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.33；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.10；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.87。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

七、发行文件的完备性

（一）信息披露文件

根据《信息披露文件》记载并经本所律所核查，《信息披露文件》包含了区域情况、债券情况、项目情况、资金平衡等主要内容。

（二）专项评价报告

中审华为本次发行出具《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该《专项评价报告》认为，本次土地储备项目“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”。

（三）评级报告

中债资信评估为本次发行出具《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）信用评级》报告，该《评级报告》认为，2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）——2018 年湖南省政府专项债券（八期）的债项评级结果为 AAA。

（四）法律意见书

本所为本次发行出具《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市洪江市土地储备专项债券之法律意见书》，本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，认为本期债券发行不存在实质性法律障碍。

第三节 结论意见

本所律师认为：

（一）洪江市土地收购储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格，本次发行符合《管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已获取相关政府批准文件，具备土地储备债券项目准入条件，且项目地块不存在其他抵押、质押和其他权利限制情形。

（三）本期债券发行拟投资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。

（四）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、评级机构、律师事务所均具备相应的业务资质，且信息披露文件完备，符合相关要求。

综上，本所律师认为：发行人本期债券发行不存在实质性法律障碍。

本《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

本法律意见书正本一式陆份，由本所经办律师签字并经本所盖章后生效，壹份由本所留存，其余伍份交发行人，各份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为《法律意见书》之签字盖章页）

（本页无正文，系《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市洪江市土地储备专项债券之法律意见书》签字盖章页）

湖南启元律师事务所

负责人：_____

丁少波

经办律师：_____

李 荣

经办律师：_____

甘 露

2018 年 9 月 12 日



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南啓元律師事務所

关于发行2018年湖南省怀化市通道侗族自
治县土地储备专项债券之

法律意见书



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层 410007

电话: (0731) 82953-778

传真: (0731) 82953-779

网站: www.qiyuan.com

目 录

第一节 释 义.....	4
第二节 正 文.....	5
一、本期债券发行的依据.....	5
二、本期债券发行的额度申请及主体.....	5
三、通道侗族自治县土地收购储备中心的主体资格.....	5
四、第三方中介机构的合法性.....	6
五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	6
六、拟收储土地项目调查情况.....	8
七、发行文件的完备性.....	8
第三节 结论意见.....	10

致：通道侗族自治县土地储备交易中心

湖南启元律师事务所（以下简称“本所”）接受怀化市财政局的委托，担任通道侗族自治县土地收购储备中心 2018 年土地储备专项债券（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，为本期债券发行出具法律意见书。

本所根据《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库[2015]64 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强土地储备管理工作的通知》（湘政办发[2016]76 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《关于做好 2018 年地方债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）等有关法律、法规及规章的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所对与出具本法律意见书有关的所有文件、资料进行了核查、验证。本所出具本法律意见书，是基于发行人已声明向本所提供的与本次发行有关的文件、资料均为真实、准确、完整，文件上的盖章与签字均为真实有效，复印件与原件一致。

本法律意见书仅根据截至本法律意见书签署日前已经存在或发生的事实，以及本所对该等事实的了解和对中华人民共和国有关法律的理解而发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而本所无法得到完整证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人、会计师或其他机构出具的有关文件、资料发表法律意见。

本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、评估等专业事项发表意见。本法律意见书对有关评估报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据或结论的真实性、准确性、完整性做出任何明示或默示保证，本所也不具有核查或评价该等数据或结论的适当资格。

本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的而使用，本所同意发行人将本法律意见书作为本次发行的必备法律文件随同其他材料一同上报有关部门，并依法承担相应的法律责任。非经本所书面同意，本法律意见书不得用于其他任何目的。

第一节 释 义

在本法律意见书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

发行人	指	湖南省人民政府
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《信息披露文件》	指	2018 年湖南省（怀化市）土地储备专项债券（一期）——2018 年湖南省政府专项债券（八期）信息披露文件
《专项评价报告》	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《评级报告》	指	中债资信评估有限责任公司出具的《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）信用评级》报告
中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
中债资信评估	指	中债资信评估有限责任公司
本法律意见书	指	《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市通道侗族自治县土地储备专项债券之法律意见书》
本所	指	湖南启元律师事务所
本所律师	指	本所经办本次发行的签字律师
元	指	人民币元

第二节 正文

一、本期债券发行的依据

根据《信息披露文件》，本期怀化市通道侗族自治县土地储备专项债券的发行额度为人民币 0.47 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，财政部核定我省地方政府债务限额 8,727.3 亿元，即在 2017 年债务限额 7,887.3 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 0.47 亿元在专项债券 407 亿元的可发行额度内。

二、本期债券发行的额度申请及主体

（一）发行额度申请

2018 年湖南省怀化市通道侗族自治县土地储备项目募集资金申请额度为 0.47 亿元。

（二）发行主体

根据《信息披露文件》记载，本期债券的发行主体为湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

据此，本所律师认为，本期债券发行的额度申请及发行主体符合相关规定。

三、通道侗族自治县土地收购储备中心的主体资格

2007 年 2 月 6 日，通道侗族自治县机构编制委员会办公室下发《关于设立通道侗族自治县土地收购储备中心和通道侗族自治县土地开发整理中心的批复》

(通编办发[2007]1号),同意设立通道侗族自治县土地收购储备中心,其职责为:根据县人民政府授权统一征收土地,再以招标、拍卖、挂牌等形式将土地出让给建设方(或开发商)。

通道侗族自治县土地收购储备中心现持有通道侗族自治县事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为124312306616935291的《事业单位法人证书》:其宗旨和业务范围系为土地收购储备提供管理服务,根据县人民政府授权统一征收土地,以招标拍卖、挂牌形式将土地出让给建设方;住所为通道县国土资源局;法定代表人为刘兴民;经费来源为财政补助;开办资金为3万元;举办单位为通道侗族自治县国土资源局,有效期为2016年2月24日至2021年2月24日。

2018年7月17日,湖南省国土资源厅办公室下发《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),怀通道侗族自治县土地收购储备中心在国土资源部土地储备机构名录中,名录代码为TC431230。

据此,本所律师认为,通道侗族自治县土地收购储备中心系怀化市通道侗族自治县机构编制委员会批准设立的具有独立法人资格的事业单位,具备土地储备工作的主体资格。

四、第三方中介机构的合法性

(一) 会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由中审华出具。

中审华会计师事务所系经湖南省财政厅核发编号为503717号《会计师事务所执业证书》并依法注册成立的会计师事务所,具有合法执业资格。

据此,本所律师认为,中审华具备为发行人本次发行出具专项评估报告的资格。

(二) 评级机构

本次准备工作中的《评级报告》由中债资信评估出具。

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核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 号《营业执照》，在中国人民银行及中国银行间市场交易商协会官方网站公示的“评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单”中。

据此，本所律师认为，中债资信评估具备为本次发行出具评级报告的资格。

（三）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由湖南启元律师事务所出具。

湖南启元律师事务所系经湖南省司法厅核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000G00383802M）并依法注册成立的律师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据通道侗族自治县土地收购储备中心提供的资料，通道侗族自治县土地收购储备中心本次募投项目已纳入 2018 年土地储备计划中，本次核查范围内拟收储土地的基本情况如下：

项目名称	所在地块编号	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入已收储土地依据	他项权利
					已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
通道县工业园土地储备项目	TC43123018017	东靠：包茂高速公路；南靠黄柏林地；西靠 221 省道；北靠：黄柏林	33.5	工业用地	41.42	96.20	《湖南省国土资源厅关于同意 2018 年度推动储备计划备案的通知》（湘国土资函[2018]85 号）、《通道侗族自治县人民政府关于通道县 2018 年度土地储备计划的批	不存在抵押（质）押等他项权利

		地					复》(通政函 [2018]11 号)	
--	--	---	--	--	--	--	-----------------------	--

六、拟收储土地项目调查情况

根据通道侗族自治县土地收购储备中心提供的资料,通道县工业园土地储备项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 9,961 万元,拟自筹资金 4,261 万元,拟申请土地储备项目债券资金额度 5,700 万元,本次拟申请土地储备项目债券资金额度 4,700 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 5,700 万元,假设融资利率 4.50%,期限五年,每年年末支付利息,第五年年末偿还本金,该项目应偿还本息为 6,982.5 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》,本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后,剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平,估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入,并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为:按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例(扣除 20%)计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 1.56;按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例(扣除 20%)计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 1.40;按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例(扣除 20%)计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 1.25。

综上,该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

七、发行文件的完备性

(一) 信息披露文件

根据《信息披露文件》记载并经本所律所核查，《信息披露文件》包含了区域情况、债券情况、项目情况、资金平衡等主要内容。

（二）专项评价报告

中审华为本次发行出具《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该《专项评价报告》认为，本次土地储备项目“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”。

（三）评级报告

中债资信评估为本次发行出具《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）信用评级》报告，该《评级报告》认为，2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（八期）的债项评级结果为 AAA。

（四）法律意见书

本所为本次发行出具《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市通道侗族自治县土地储备专项债券之法律意见书》，本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，认为本期债券发行不存在实质性法律障碍。

第三节 结论意见

本所律师认为：

（一）通道侗族自治县土地收购储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格，本次发行符合《管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已获取相关政府批准文件，具备土地储备债券项目准入条件，且项目地块不存在其他抵押、质押和其他权利限制情形。

（三）本期债券发行拟投资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。

（四）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、评级机构、律师事务所均具备相应的业务资质，且信息披露文件完备，符合相关要求。

综上，本所律师认为：发行人本期债券发行不存在实质性法律障碍。

本《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

本法律意见书正本一式陆份，由本所经办律师签字并经本所盖章后生效，壹份由本所留存，其余伍份交发行人，各份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为《法律意见书》之签字盖章页）

(本页无正文，系《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市通道侗族自治县土地储备专项债券之法律意见书》签字盖章页)



负责人：_____

丁少波

经办律师：_____

李 荣

经办律师：_____

甘 露

2018 年 9 月 12 日



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南啓元律師事務所

关于发行2018年湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县土地储备专项债券之

法律意见书



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层 410007

电话: (0731) 82953-778

传真: (0731) 82953-779

网站: www.qiyuan.com

目 录

第一节 释 义.....	4
第二节 正 文.....	5
一、本期债券发行的依据.....	5
二、本期债券发行的额度申请及主体.....	5
三、靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心的主体资格.....	5
四、第三方中介机构的合法性.....	6
五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	6
六、拟收储土地项目调查情况.....	7
七、发行文件的完备性.....	8
第三节 结论意见.....	10

致：靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心

湖南启元律师事务所（以下简称“本所”）接受怀化市财政局的委托，担任靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心 2018 年土地储备专项债券（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，为本期债券发行出具法律意见书。

本所根据《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库[2015]64 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强土地储备管理工作的通知》（湘政办发[2016]76 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《关于做好 2018 年地方债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）等有关法律、法规及规章的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所对与出具本法律意见书有关的所有文件、资料进行了核查、验证。本所出具本法律意见书，是基于发行人已声明向本所提供的与本次发行有关的文件、资料均为真实、准确、完整，文件上的盖章与签字均为真实有效，复印件与原件一致。

本法律意见书仅根据截至本法律意见书签署日前已经存在或发生的事实，以及本所对该等事实的了解和对中华人民共和国有关法律的理解而发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而本所无法得到完整证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人、会计师或其他机构出具的有关文件、资料发表法律意见。

本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、评估等专业事项发表意见。本法律意见书对有关评估报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据或结论的真实性、准确性、完整性做出任何明示或默示保证，本所也不具有核查或评价该等数据或结论的适当资格。

本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的而使用，本所同意发行人将本法律意见书作为本次发行的必备法律文件随同其他材料一同上报有关部门，并依法承担相应的法律责任。非经本所书面同意，本法律意见书不得用于其他任何目的。

第一节 释 义

在本法律意见书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

发行人	指	湖南省人民政府
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《信息披露文件》	指	2018 年湖南省（怀化市）土地储备专项债券（一期）——2018 年湖南省政府专项债券（八期）信息披露文件
《专项评价报告》	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具湖南分所的《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《评级报告》	指	中债资信评估有限责任公司出具的《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）信用评级》报告
中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
中债资信评估	指	中债资信评估有限责任公司
本法律意见书	指	《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县土地储备专项债券之法律意见书》
本所	指	湖南启元律师事务所
本所律师	指	本所经办本次发行的签字律师
元	指	人民币元

第二节 正文

一、本期债券发行的依据

根据《信息披露文件》，本期怀化市靖州苗族侗族自治县土地储备专项债券的发行额度为人民币 0.34 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，财政部核定我省地方政府债务限额 8,727.3 亿元，即在 2017 年债务限额 7,887.3 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 0.34 亿元在专项债券 407 亿元的可发行额度内。

二、本期债券发行的额度申请及主体

（一）发行额度申请

2018 年湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县土地储备项目募集资金申请额度为 0.34 亿元。

（二）发行主体

根据《信息披露文件》记载，本期债券的发行主体为湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

据此，本所律师认为，本期债券发行的额度申请及发行主体符合相关规定。

三、靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心的主体资格

2002 年 4 月 28 日，靖州苗族侗族自治县机构编制委员会办公室下发《关于设立靖州县土地收购储备中心及调整县征地拆迁事务所等单位编制的通知》（靖

编办[2002]2号), 同意设立靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心。

靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心现持有靖州苗族侗族自治县事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为 12431229736794472B 的《事业单位法人证书》; 其宗旨和业务范围系对全县(乡镇)建设用地、闲置用地等进行统一收购储备; 住所为靖州县国土资源局四楼; 法定代表人为臧杰; 经费来源为经费自理; 开办资金为 5 万元; 举办单位为靖州县国土局, 有效期为 2017 年 3 月 9 日至 2022 年 3 月 9 日。

2018 年 7 月 17 日, 湖南省国土资源厅办公室下发《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), 靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心在国土资源部土地储备机构名录中, 名录代码为 TC431229。

据此, 本所律师认为, 靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心系怀化市靖州苗族侗族自治县机构编制委员会批准设立的具有独立法人资格的事业单位, 具备土地储备工作的主体资格。

四、第三方中介机构的合法性

(一) 会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由中审华出具。

中审华会计师事务所系经湖南省财政厅核发编号为 503717 号《会计师事务所执业证书》并依法注册成立的会计师事务所, 具有合法执业资格。

据此, 本所律师认为, 中审华具备为发行人本次发行出具专项评估报告的资格。

(二) 评级机构

本次准备工作中的《评级报告》由中债资信评估出具。

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核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 号《营业执照》, 在中国人民银行及中国银行间

市场交易商协会官方网站公示的“评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单”中。

据此，本所律师认为，中债资信评估具备为本次发行出具评级报告的资格。

（三）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由湖南启元律师事务所出具。

湖南启元律师事务所系经湖南省司法厅核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000G00383802M）并依法注册成立的律师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心提供的资料，本次核查范围内拟收储土地的基本情况如下：

项目名称	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
				已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
二凉亭园艺示范场土地项目	城南地块东临 209 国道、南临民房、西临待开发空地、北至溁溪河；一中地块一中北侧，东临二凉亭园艺示范场、南临靖州县一中学、西临民房	6.67	居住兼容商业	75.64	37.70	《土地储备方案审批单》[靖储字第（2017）1 号] 注：靖州苗族侗族自治县人民政府盖章同意	不存在抵押（质）押等他项权利

六、拟收储土地项目调查情况

根据靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心提供的资料，靖州苗族侗族自治县

县土地收购储备中心计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 3,715 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 3,715 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 3,400 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 3,715 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 4,550.89 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.58；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.42；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.27。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

七、发行文件的完备性

（一）信息披露文件

根据《信息披露文件》记载并经本所律所核查，《信息披露文件》包含了区域情况、债券情况、项目情况、资金平衡等主要内容。

（二）专项评价报告

中审华为本次发行出具《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该《专项评价报告》认为，本次土地储备项目“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”。

（三）评级报告

中债资信评估为本次发行出具《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）信用评级》报告，该《评级报告》认为，2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（八期）的债项评级结果为 AAA。

（四）法律意见书

本所为本次发行出具《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县土地储备专项债券之法律意见书》，本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，认为本期债券发行不存在实质性法律障碍。

第三节 结论意见

本所律师认为：

（一）靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格，本次发行符合《管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已获取相关政府批准文件，具备土地储备债券项目准入条件，且项目地块不存在其他抵押、质押和其他权利限制情形。

（三）本期债券发行拟投资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。

（四）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、评级机构、律师事务所均具备相应的业务资质，且信息披露文件完备，符合相关要求。

综上，本所律师认为：发行人本期债券发行不存在实质性法律障碍。

本《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

本法律意见书正本一式陆份，由本所经办律师签字并经本所盖章后生效，壹份由本所留存，其余伍份交发行人，各份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为《法律意见书》之签字盖章页）

(本页无正文，系《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县土地储备专项债券之法律意见书》签字盖章页)



负责人：_____

丁少波

经办律师：_____

李 荣

经办律师：_____

甘 露

2018 年 9 月 12 日



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南啓元律師事務所

关于发行2018年湖南省怀化市中方县

土地储备专项债券之

法律意见书



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层 410007

电话: (0731) 82953-778

传真: (0731) 82953-779

网站: www.qiyuan.com

目 录

第一节 释 义.....	4
第二节 正 文.....	5
一、本期债券发行的依据.....	5
二、本期债券发行的额度申请及主体.....	5
三、中方县土地收购储备中心的主体资格.....	5
四、第三方中介机构的合法性.....	6
五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	6
六、拟收储土地项目调查情况.....	8
七、发行文件的完备性.....	10
第三节 结论意见.....	12

致：中方县土地收购储备中心

湖南启元律师事务所（以下简称“本所”）接受怀化市财政局的委托，担任中方县土地收购储备中心 2018 年土地储备专项债券（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，为本期债券发行出具法律意见书。

本所根据《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库[2015]64 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强土地储备管理工作的通知》（湘政办发[2016]76 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《关于做好 2018 年地方债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）等有关法律、法规及规章的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所对与出具本法律意见书有关的所有文件、资料进行了核查、验证。本所出具本法律意见书，是基于发行人已声明向本所提供的与本次发行有关的文件、资料均为真实、准确、完整，文件上的盖章与签字均为真实有效，复印件与原件一致。

本法律意见书仅根据截至本法律意见书签署日前已经存在或发生的事实，以及本所对该等事实的了解和对中华人民共和国有关法律的理解而发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而本所无法得到完整证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人、会计师或其他机构出具的有关文件、资料发表法律意见。

本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、评估等专业事项发表意见。本法律意见书对有关评估报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据或结论的真实性、准确性、完整性做出任何明示或默示保证，本所也不具有核查或评价该等数据或结论的适当资格。

本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的而使用，本所同意发行人将本法律意见书作为本次发行的必备法律文件随同其他材料一同上报有关部门，并依法承担相应的法律责任。非经本所书面同意，本法律意见书不得用于其他任何目的。

第一节 释 义

在本法律意见书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

发行人	指	湖南省人民政府
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《信息披露文件》	指	2018 年湖南省（怀化市）土地储备专项债券（一期）——2018 年湖南省政府专项债券（八期）信息披露文件
《专项评价报告》	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《评级报告》	指	中债资信评估有限责任公司出具的《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）信用评级》报告
中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
中债资信评估	指	中债资信评估有限责任公司
本法律意见书	指	《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市中方县土地储备专项债券之法律意见书》
本所	指	湖南启元律师事务所
本所律师	指	本所经办本次发行的签字律师
元	指	人民币元

第二节 正文

一、本期债券发行的依据

根据《信息披露文件》，本期怀化市中方县土地储备专项债券的发行额度为人民币 0.59 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，财政部核定我省地方政府债务限额 8,727.3 亿元，即在 2017 年债务限额 7,887.3 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 0.59 亿元在专项债券 407 亿元的可发行额度内。

二、本期债券发行的额度申请及主体

（一）发行额度申请

2018 年湖南省怀化市中方县土地储备项目募集资金申请额度为 0.59 亿元。

（二）发行主体

根据《信息披露文件》记载，本期债券的发行主体为湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

据此，本所律师认为，本期债券发行的额度申请及发行主体符合相关规定。

三、中方县土地收购储备中心的主体资格

2002 年 11 月 21 日，中方县机构编制委员会下发《关于设立中方县土地收购储备中心的批复》（中县编[2002]14 号），同意设立中方县土地收购储备中心，其主要职责为：根据土地利用总体规划和城市建设总体规划以及市场需求情况，

编制土地储备规划和计划；执行土地行政主管部门批准的年度和中长期土地储备计划；按照土地储备有关规定和实施办法储备和管理土地；筹措管理使用土地储备资金；负责规划区内储备土地的前期开发工作，做好开发土地的招商引资和投入市场的前期准备工作，配合做好土地出让的其他工作；负责土地储备统合统计，定期向土地行政主管部门报告运作情况等。

中方县土地收购储备中心现持有中方县事业单位登记管理局核发的事证第 143122100264 号的《事业单位法人证书》：其宗旨和业务范围系依照法律法规实施土地收购、储备和出让；住所为中方县生态城国土局办公大楼；法定代表人为杨司琪；经费来源为全额拨款；开办资金为 1,800 万元；举办单位为中方县国土资源局，有效期为 2015 年 4 月 10 日至 2020 年 4 月 10 日。

2018 年 7 月 17 日，湖南省国土资源厅办公室下发《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），怀化市中方县土地收购储备中心在国土资源部土地储备机构名录中，名录代码为 TC431221。

据此，本所律师认为，中方县土地收购储备中心系怀化市中方县机构编制委员会批准设立的具有独立法人资格的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

四、第三方中介机构的合法性

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由中审华出具。

中审华会计师事务所系经湖南省财政厅核发编号为 503717 号《会计师事务所执业证书》并依法注册成立的会计师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，中审华具备为发行人本次发行出具专项评估报告的资格。

（二）评级机构

本次准备工作中的《评级报告》由中债资信评估出具。

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核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 号《营业执照》，在中国人民银行及中国银行间市场交易商协会官方网站公示的“评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单”中。

据此，本所律师认为，中债资信评估具备为本次发行出具评级报告的资格。

（三）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由湖南启元律师事务所出具。

湖南启元律师事务所系经湖南省司法厅核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000G00383802M）并依法注册成立的律师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据中方县土地收购储备中心提供的资料，中方县土地收购储备中心本次募投项目已纳入 2018 年土地储备计划中，本次核查范围内拟收储土地的基本情况如下：

项目名称	所在地块编号	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
					已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
中方县迎松路房地产开发项目	TC43212217043	东至幼儿园、西至开元路、南至迎松路、北至上甲山水	4.47	商住用地	133.68	119.15	《湖南省国土资源厅关于同意 2018 年度推动储备计划备案的通知》（湘国土资函[2018]85	不存在抵（质）押等他项权利
中方县紫荆路	TC43212217014、	东至中方大道、西至滨江南	9.20	商住用地				

项目名称	所在地块编号	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
					已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
房地产开发项目	TC43 21221 7015	路、南至茅利溪、北至紫荆路					号）、《中方县人民政府关于同意中方县 2018 年度土地储备计划的批复》（中政函[2018]48 号）	
滨江休闲文化小镇开发项目	TC43 21221 7021、TC43 21221 7023	冬至石榴路、西至南湖北路、北至滨江北路、南至香樟路	10.67	商住用地				

六、拟收储土地项目调查情况

（一）中方县迎松路房地产开发项目

根据中方县土地收购储备中心提供的资料，中方县迎松路房地产开发项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 3,216 万元，拟自筹资金 500 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 2,716 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 1,300 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 2,716 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 3,327.1 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20% 后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.83；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 90% 比例（扣

除 20%) 计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.65; 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 80% 比例 (扣除 20%) 计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.47。

综上, 该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

(二) 中方县紫荆路房地产开发项目

根据中方县土地收购储备中心提供的资料, 中方县紫荆路房地产开发项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 6,762 万元, 拟自筹资金 800 万元, 拟申请土地储备项目债券资金额度 5,962 万元, 本次拟申请土地储备项目债券资金额度 2,650 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 5,962 万元, 假设融资利率 4.50%, 期限五年, 每年年末支付利息, 第五年年末偿还本金, 该项目应偿还本息为 7,303.45 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》, 本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入, 土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20% 后, 剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平, 估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入, 并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为: 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100% 比例 (扣除 20%) 计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.72; 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 90% 比例 (扣除 20%) 计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.55; 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 80% 比例 (扣除 20%) 计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.38。

综上, 该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

(三) 滨江休闲文化小镇开发项目

根据中方县土地收购储备中心提供的资料, 中方县滨江休闲文化小镇开发项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 7,360 万元, 拟自筹资金 1,000 万元, 拟申请土地储备项目债券资金额度 6,360 万元, 本次拟申请土地储备项目

债券资金额度 1,950 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 6,360 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 7,791 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.87；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.68；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.50。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

七、发行文件的完备性

（一）信息披露文件

根据《信息披露文件》记载并经本所律所核查，《信息披露文件》包含了区域情况、债券情况、项目情况、资金平衡等主要内容。

（二）专项评价报告

中审华为本次发行出具《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该《专项评价报告》认为，本次土地储备项目“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”。

（三）评级报告

中债资信评估为本次发行出具《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）信用评级》报告，该《评级报告》认为，2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（八期）的债项评级结果为 AAA。

（四）法律意见书

本所为本次发行出具《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市中方县土地储备专项债券之法律意见书》，本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，认为本期债券发行不存在实质性法律障碍。

第三节 结论意见

本所律师认为：

（一）中方县土地收购储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格，本次发行符合《管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已获取相关政府批准文件，具备土地储备债券项目准入条件，且项目地块不存在其他抵押、质押和其他权利限制情形。

（三）本期债券发行拟投资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。

（四）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、评级机构、律师事务所均具备相应的业务资质，且信息披露文件完备，符合相关要求。

综上，本所律师认为：发行人本期债券发行不存在实质性法律障碍。

本《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

本法律意见书正本一式陆份，由本所经办律师签字并经本所盖章后生效，壹份由本所留存，其余伍份交发行人，各份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为《法律意见书》之签字盖章页）

(本页无正文，系《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市中方县土地储备专项债券之法律意见书》签字盖章页)

湖南启元律师事务所

负责人：_____

丁少波

经办律师：_____

李 荣

经办律师：_____

甘 露

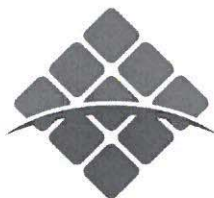
2018 年 9 月 12 日

湖南启元律师事务所

关于发行2018年湖南省怀化市溆浦县

土地储备专项债券之

法律意见书



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层 410007

电话: (0731) 82953-778

传真: (0731) 82953-779

网站: www.qiyuan.com

目 录

第一节 释 义.....	4
第二节 正 文.....	5
一、本期债券发行的依据.....	5
二、本期债券发行的额度申请及主体.....	5
三、溆浦县土地储备交易中心的主体资格.....	5
四、第三方中介机构的合法性.....	6
五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	6
六、拟收储土地项目调查情况.....	8
七、发行文件的完备性.....	9
第三节 结论意见.....	11

致：溆浦县土地储备交易中心

湖南启元律师事务所（以下简称“本所”）接受怀化市财政局的委托，担任溆浦县土地储备交易中心 2018 年土地储备专项债券（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，为本期债券发行出具法律意见书。

本所根据《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库[2015]64 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强土地储备管理工作的通知》（湘政办发[2016]76 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《关于做好 2018 年地方债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）等有关法律、法规及规章的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所对与出具本法律意见书有关的所有文件、资料进行了核查、验证。本所出具本法律意见书，是基于发行人已声明向本所提供的与本次发行有关的文件、资料均为真实、准确、完整，文件上的盖章与签字均为真实有效，复印件与原件一致。

本法律意见书仅根据截至本法律意见书签署日前已经存在或发生的事实，以及本所对该等事实的了解和对中华人民共和国有关法律的理解而发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而本所无法得到完整证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人、会计师或其他机构出具的有关文件、资料发表法律意见。

本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、评估等专业事项发表意见。本法律意见书对有关评估报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据或结论的真实性、准确性、完整性做出任何明示或默示保证，本所也不具有核查或评价该等数据或结论的适当资格。

本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的而使用，本所同意发行人将本法律意见书作为本次发行的必备法律文件随同其他材料一同上报有关部门，并依法承担相应的法律责任。非经本所书面同意，本法律意见书不得用于其他任何目的。

第一节 释 义

在本法律意见书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

发行人	指	湖南省人民政府
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《信息披露文件》	指	2018 年湖南省（怀化市）土地储备专项债券（一期）——2018 年湖南省政府专项债券（八期）信息披露文件
《专项评价报告》	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《评级报告》	指	中债资信评估有限责任公司出具的《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）信用评级》报告
中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
中债资信评估	指	中债资信评估有限责任公司
本法律意见书	指	《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市溆浦县土地储备专项债券之法律意见书》
本所	指	湖南启元律师事务所
本所律师	指	本所经办本次发行的签字律师
元	指	人民币元

第二节 正文

一、本期债券发行的依据

根据《信息披露文件》，本期怀化市溆浦县土地储备专项债券的发行额度为人民币 0.7 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，财政部核定我省地方政府债务限额 8,727.3 亿元，即在 2017 年债务限额 7,887.3 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 0.7 亿元在专项债券 407 亿元的可发行额度内。

二、本期债券发行的额度申请及主体

（一）发行额度申请

2018 年湖南省怀化市溆浦县土地储备项目募集资金申请额度为 0.7 亿元。

（二）发行主体

根据《信息披露文件》记载，本期债券的发行主体为湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

据此，本所律师认为，本期债券发行的额度申请及发行主体符合相关规定。

三、溆浦县土地储备交易中心的主体资格

2006 年 2 月 15 日，溆浦县机构编制委员会办公室下发《县编委办关于撤销溆浦县土地交易所、溆浦县土地估价所成立溆浦县土地储备交易中心的批复》（溆机编办发[2006]6 号），同意成立溆浦县土地储备交易中心。

溆浦县土地储备交易中心现持有溆浦县事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为 12431224448360119F 的《事业单位法人证书》：其宗旨和业务范围系加强土地储备和土地交易市场的管理，确保土地交易市场公平、公开、公正，土地转让、代理，土地评估，土地抵押，招标采购挂牌国有土地使用权，土地储备；住所为溆浦县卢峰镇兴隆街；法定代表人为向长兵；经费来源为经费自筹；开办资金为 5,518.69 万元；举办单位为溆浦县国土资源局，有效期为 2016 年 2 月 4 日至 2021 年 3 月 31 日。

2018 年 7 月 17 日，湖南省国土资源厅办公室下发《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），溆浦县土地储备交易中心在国土资源部土地储备机构名录中，名录代码为 TC431224。

据此，本所律师认为，溆浦县土地储备交易中心系怀化市溆浦县机构编制委员会批准设立的具有独立法人资格的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

四、第三方中介机构的合法性

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由中审华出具。

中审华会计师事务所系经湖南省财政厅核发编号为 503717 号《会计师事务所执业证书》并依法注册成立的会计师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，中审华具备为发行人本次发行出具专项评估报告的资格。

（二）评级机构

本次准备工作中的《评级报告》由中债资信评估出具。

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核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 号《营业执照》，在中国人民银行及中国银行间市场交易商协会官方网站公示的“评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机

构名单”中。

据此，本所律师认为，中债资信评估具备为本次发行出具评级报告的资格。

（三）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由湖南启元律师事务所出具。

湖南启元律师事务所系经湖南省司法厅核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000G00383802M）并依法注册成立的律师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据溆浦县土地储备交易中心提供的资料，本次核查范围内拟收储土地的基本情况如下：

项目名称	所在地块编号	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
					已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
2018 年第二批次（工业园）	TC43122418005	西至经一路、北至经二南至红花园村、东至红花园村	6.67	工业用地	138.95	114.90	《湖南省国土资源厅关于同意 2018 年度推动储备计划备案的通知》（湘国土资函[2018]85 号）、《溆浦县人民政府关于溆浦县 2018 年度土地储备计划的批复》（溆政函[2018]49 号）	不存在抵押（质）押等他项权利
城西北片区开发项目	TC43122418006	北至迎宾西路、南至北环路、西至劳动路、东至屈原大道	20.07	商住用地				

六、拟收储土地项目调查情况

（一）2018 年第二批次（工业园）项目

根据溆浦县土地储备交易中心提供的资料，溆浦县 2018 年第二批次（工业园）项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 1,200 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 1,200 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 1,200 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 1,200 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 1,470 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.44；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.29；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.15。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

（二）城西北片区开发项目

根据溆浦县土地储备交易中心提供的资料，城西北片区开发项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 12,040 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 12,040 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 5,800 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 12,040 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还

本息为 14,749 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.84；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.66；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.47。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

七、发行文件的完备性

（一）信息披露文件

根据《信息披露文件》记载并经本所律所核查，《信息披露文件》包含了区域情况、债券情况、项目情况、资金平衡等主要内容。

（二）专项评价报告

中审华为本次发行出具《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该《专项评价报告》认为，本次土地储备项目“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”。

（三）评级报告

中债资信评估为本次发行出具《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）信用评级》报告，该《评级报告》认为，2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（八期）的债项评级结果为 AAA。

（四）法律意见书

本所为本次发行出具《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市溆浦县土地储备专项债券之法律意见书》，本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，认为本期债券发行不存在实质性法律障碍。

第三节 结论意见

本所律师认为：

（一）溆浦县土地储备交易中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格，本次发行符合《管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已获取相关政府批准文件，具备土地储备债券项目准入条件，且项目地块不存在其他抵押、质押和其他权利限制情形。

（三）本期债券发行拟投资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。

（四）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、评级机构、律师事务所均具备相应的业务资质，且信息披露文件完备，符合相关要求。

综上，本所律师认为：发行人本期债券发行不存在实质性法律障碍。

本《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

本法律意见书正本一式陆份，由本所经办律师签字并经本所盖章后生效，壹份由本所留存，其余伍份交发行人，各份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为《法律意见书》之签字盖章页）

（本页无正文，系《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市溆浦县土地储备专项债券之法律意见书》签字盖章页）


负责人： 丁少波
丁少波

经办律师： 李荣
李 荣

经办律师： 甘露
甘 露

2018 年 9 月 12 日


湖南启元律师事务所

**关于发行2018年湖南省怀化市
麻阳苗族自治县土地储备专项债券之
法律意见书**



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层 410007

电话: (0731) 82953-778

传真: (0731) 82953-779

网站: www.qiyuan.com

目 录

第一节 释 义.....	4
第二节 正 文.....	5
一、本期债券发行的依据.....	5
二、本期债券发行的额度申请及主体.....	5
三、麻阳苗族自治县土地收购储备中心的主体资格.....	5
四、第三方评估机构的合法性.....	6
五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	7
六、拟收储土地项目调查情况.....	7
七、发行文件的完备性.....	8
第三节 结论意见.....	10

致：麻阳苗族自治县土地收购储备中心

湖南启元律师事务所（以下简称“本所”）接受怀化市财政局的委托，担任麻阳苗族自治县土地收购储备中心 2018 年土地储备专项债券（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，为本期债券发行出具法律意见书。

本所根据《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库[2015]64 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强土地储备管理工作的通知》（湘政办发[2016]76 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《关于做好 2018 年地方债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）等有关法律、法规及规章的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所对与出具本法律意见书有关的所有文件、资料进行了核查、验证。本所出具本法律意见书，是基于发行人已声明向本所提供的与本次发行有关的文件、资料均为真实、准确、完整，文件上的盖章与签字均为真实有效，复印件与原件一致。

本法律意见书仅根据截至本法律意见书签署日前已经存在或发生的事实，以及本所对该等事实的了解和对中华人民共和国有关法律的理解而发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而本所无法得到完整证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人、会计师或其他机构出具的有关文件、资料发表法律意见。

本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、评估等专业事项发表意见。本法律意见书对有关评估报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据或结论的真实性、准确性、完整性做出任何明示或默示保证，本所也不具有核查或评价该等数据或结论的适当资格。

本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的而使用，本所同意发行人将本法律意见书作为本次发行的必备法律文件随同其他材料一同上报有关部门，并依法承担相应的法律责任。非经本所书面同意，本法律意见书不得用于其他任何目的。

第一节 释 义

在本法律意见书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

发行人	指	湖南省人民政府
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《信息披露文件》	指	2018 年湖南省（怀化市）土地储备专项债券（一期）——2018 年湖南省政府专项债券（八期）信息披露文件
《专项评价报告》	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《评级报告》	指	中债资信评估有限责任公司出具的《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）信用评级》报告
中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
中债资信评估	指	中债资信评估有限责任公司
本法律意见书	指	《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市麻阳苗族自治县土地储备专项债券之法律意见书》
本所	指	湖南启元律师事务所
本所律师	指	本所经办本次发行的签字律师
元	指	人民币元

第二节 正文

一、本期债券发行的依据

根据《信息披露文件》，本期怀化市麻阳苗族自治县土地储备专项债券的发行额度为人民币 0.7 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，财政部核定我省地方政府债务限额 8,727.3 亿元，即在 2017 年债务限额 7,887.3 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 0.7 亿元在专项债券 407 亿元的可发行额度内。

二、本期债券发行的额度申请及主体

（一）发行额度申请

2018 年湖南省怀化市麻阳苗族自治县土地储备项目募集资金申请额度为 0.7 亿元。

（二）发行主体

根据《信息披露文件》记载，本期债券的发行主体为湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

据此，本所律师认为，本期债券发行的额度申请及发行主体符合相关规定。

三、麻阳苗族自治县土地收购储备中心的主体资格

2002 年 9 月 20 日，麻阳苗族自治县机构编制委员会办公室下发《关于设立麻阳苗族自治县“土地收购储备中心”的批复》（麻编办发[2002]12 号），同意设

立麻阳苗族自治县土地收购储备中心。

麻阳苗族自治县土地收购储备中心现持有麻阳苗族自治县事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为 12431226748383777M 的《事业单位法人证书》；其宗旨和业务范围系规范土地市场秩序，促进土地合理开发与使用，土地一级市场的收购与储备；住所为麻阳苗族自治县高村镇富州南路；法定代表人为傅振华；经费来源为非财政补助；开办资金为 3,003 万元；举办单位为麻阳苗族自治县国土资源管理局，有效期为 2016 年 5 月 18 日至 2021 年 5 月 18 日。

2018 年 7 月 17 日，湖南省国土资源厅办公室下发《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），麻阳苗族自治县土地收购储备中心在国土资源部土地储备机构名录中，名录代码为 TC431226。

据此，本所律师认为，麻阳苗族自治县土地收购储备中心系怀化市麻阳苗族自治县机构编制委员会批准设立的具有独立法人资格的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

四、第三方评估机构的合法性

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由中审华出具。

中审华会计师事务所系经湖南省财政厅核发编号为 503717 号《会计师事务所执业证书》并依法注册成立的会计师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，中审华具备为发行人本次发行出具专项评估报告的资格。

（二）评级机构

本次准备工作中的《评级报告》由中债资信评估出具。

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核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 号《营业执照》，在中国人民银行及中国银行间

市场交易商协会官方网站公示的“评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单”中。

据此，本所律师认为，中债资信评估具备为本次发行出具评级报告的资格。

（三）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由湖南启元律师事务所出具。

湖南启元律师事务所系经湖南省司法厅核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000G00383802M）并依法注册成立的律师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据麻阳苗族自治县土地收购储备中心提供的资料，本次核查范围内拟收储土地的基本情况如下：

项目名称	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
				已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
麻阳县 2018 年第三批储备地块一	东邻荷花路、南邻漫水路、西邻谢家路、北邻东山路	10.756	商服、住宅用地	36.65	42.44	《麻阳苗族自治县人民政府关于我县 2018 年度第三批次建设储备土地的批复》（麻政函[2018]38 号）	不存在抵押（质）押等他项权利

六、拟收储土地项目调查情况

根据麻阳苗族自治县土地收购储备中心提供的资料，麻阳县 2018 年第三批次储备地块一项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 7,768.37 万元，拟自筹资金 768.37 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 7,000 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 7,000 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 7,000 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 8,575 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.44；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.30；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.15。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

七、发行文件的完备性

（一）信息披露文件

根据《信息披露文件》记载并经本所律所核查，《信息披露文件》包含了区域情况、债券情况、项目情况、资金平衡等主要内容。

（二）专项评价报告

中审华为本次发行出具《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该《专项评价报告》认为，本次土地储备项目“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”。

（三）评级报告

中债资信评估为本次发行出具《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）信用评级》报告，该《评级报告》认

为，2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（八期）的债项评级结果为 AAA。

（四）法律意见书

本所为本次发行出具《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市麻阳苗族自治县土地储备专项债券之法律意见书》，本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，认为本期债券发行不存在实质性法律障碍。

第三节 结论意见

本所律师认为：

（一）麻阳苗族自治县土地收购储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格，本次发行符合《管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已获取相关政府批准文件，具备土地储备债券项目准入条件，且项目地块不存在其他抵押、质押和其他权利限制情形。

（三）本期债券发行拟投资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。

（四）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、评级机构、律师事务所均具备相应的业务资质，且信息披露文件完备，符合相关要求。

综上，本所律师认为：发行人本期债券发行不存在实质性法律障碍。

本《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

本法律意见书正本一式陆份，由本所经办律师签字并经本所盖章后生效，壹份由本所留存，其余伍份交发行人，各份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为《法律意见书》之签字盖章页）

(本页无正文，系《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市麻阳苗族自治县土地储备专项债券之法律意见书》签字盖章页)



负责人：_____

丁少波

经办律师：_____

李 荣

经办律师：_____

甘 露

2018 年 9 月 12 日

湖南启元律师事务所

关于发行2018年湖南省怀化市
新晃侗族自治县土地储备专项债券之
法律意见书



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层 410007

电话: (0731) 82953-778

传真: (0731) 82953-779

网站: www.qiyuan.com

目 录

第一节 释 义.....	4
第二节 正 文.....	5
一、本期债券发行的依据.....	5
二、本期债券发行的额度申请及主体.....	5
三、新晃侗族自治县土地收购储备中心的主体资格.....	5
四、第三方中介机构的合法性.....	6
五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	7
六、拟收储土地项目调查情况.....	8
七、发行文件的完备性.....	11
第三节 结论意见.....	12

致：新晃侗族自治县土地收购储备中心

湖南启元律师事务所（以下简称“本所”）接受怀化市财政局的委托，担任新晃侗族自治县土地收购储备中心 2018 年土地储备专项债券（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，为本期债券发行出具法律意见书。

本所根据《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库[2015]64 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强土地储备管理工作的通知》（湘政办发[2016]76 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《关于做好 2018 年地方债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）等有关法律、法规及规章的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所对与出具本法律意见书有关的所有文件、资料进行了核查、验证。本所出具本法律意见书，是基于发行人已声明向本所提供的与本次发行有关的文件、资料均为真实、准确、完整，文件上的盖章与签字均为真实有效，复印件与原件一致。

本法律意见书仅根据截至本法律意见书签署日前已经存在或发生的事实，以及本所对该等事实的了解和对中华人民共和国有关法律的理解而发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而本所无法得到完整证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人、会计师或其他机构出具的有关文件、资料发表法律意见。

本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、评估等专业事项发表意见。本法律意见书对有关评估报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据或结论的真实性、准确性、完整性做出任何明示或默示保证，本所也不具有核查或评价该等数据或结论的适当资格。

本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的而使用，本所同意发行人将本法律意见书作为本次发行的必备法律文件随同其他材料一同上报有关部门，并依法承担相应的法律责任。非经本所书面同意，本法律意见书不得用于其他任何目的。

第一节 释 义

在本法律意见书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

发行人	指	湖南省人民政府
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《信息披露文件》	指	2018 年湖南省（怀化市）土地储备专项债券（一期）——2018 年湖南省政府专项债券（八期）信息披露文件
《专项评价报告》	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《评级报告》	指	中债资信评估有限责任公司出具的《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）信用评级》报告
中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
中债资信评估	指	中债资信评估有限责任公司
本法律意见书	指	《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市新晃侗族自治县土地储备专项债券之法律意见书》
本所	指	湖南启元律师事务所
本所律师	指	本所经办本次发行的签字律师
元	指	人民币元

第二节 正文

一、本期债券发行的依据

根据《信息披露文件》，本期怀化市新晃侗族自治县土地储备专项债券的发行额度为人民币 0.7 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，财政部核定我省地方政府债务限额 8,727.3 亿元，即在 2017 年债务限额 7,887.3 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 0.7 亿元在专项债券 407 亿元的可发行额度内。

二、本期债券发行的额度申请及主体

（一）发行额度申请

2018 年湖南省怀化市新晃侗族自治县土地储备项目募集资金申请额度为 0.7 亿元。

（二）发行主体

根据《信息披露文件》记载，本期债券的发行主体为湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

据此，本所律师认为，本期债券发行的额度申请及发行主体符合相关规定。

三、新晃侗族自治县土地收购储备中心的主体资格

根据新晃侗族自治县机构编制委员会办公室 2008 年 12 月 26 日下发的《关于调整县国土资源局部分二级事业机构的批复》（晃编办发[2008]35 号）和 2013

年7月9日下发的《关于新晃侗族自治县土地收购储备中心职能调整的批复》(晃编办发[2013]3号),同意设立新晃侗族自治县土地收购储备中心,其职能为:根据土地利用总体规划和城市建设总体规划以及市场需求情况,编制土地储备规划和计划;执行土地行政主管部门批准的年度和中长期土地储备计划;按照新晃县土地储备实施办法储备和管理土地,负责征收集体土地和收购国有土地,根据相关法规要求优先收购或收回闲置低效的国有土地;负责规划区内及进入土地储备库的储备土地的前期开发工作,开发土地的招商引资和投入市场的前期准备工作,配合做好土地出让的其他工作;负责筹措、管理收储土地征收、报批、拆迁、安置、补偿、“三通一平”及其他前期开发整理所需的资金;负责土地储备综合统计,定期向土地行政主管部门报告运作情况。

新晃侗族自治县土地收购储备中心现持有新晃侗族自治县事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为12431227750638302C的《事业单位法人证书》:其宗旨和业务范围系加强土地市场宏观调控,促进土地资产合理流动和优化配置,国有土地所有权的招标、拍卖、宣传、筹划,土地使用权转让出租、抵押等初审,交易签证、税费测算,发布土地交易行情,实施土地使用权的招标拍卖;住所为湖南省怀化市新晃侗族自治县新晃镇中山路;法定代表人为蒲麒麟;经费来源为财政补助;开办资金为2,040万元;举办单位为新晃侗族自治县国土资源局,有效期为2017年9月5日至2022年9月5日。

2018年7月17日,湖南省国土资源厅办公室下发《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),新晃侗族自治县土地收购储备中心在国土资源部土地储备机构名录中,名录代码为TC431227。

据此,本所律师认为,新晃侗族自治县土地收购储备中心系怀化市新晃侗族自治县机构编制委员会批准设立的具有独立法人资格的事业单位,具备土地储备工作的主体资格。

四、第三方中介机构的合法性

(一) 会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由中审华出具。

中审华会计师事务所系经湖南省财政厅核发编号为 503717 号《会计师事务所执业证书》并依法注册成立的会计师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，中审华具备为发行人本次发行出具专项评估报告的资格。

（二）评级机构

本次准备工作中的《评级报告》由中债资信评估出具。

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核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 号《营业执照》，在中国人民银行及中国银行间市场交易商协会官方网站公示的“评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单”中。

据此，本所律师认为，中债资信评估具备为本次发行出具评级报告的资格。

（三）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由湖南启元律师事务所出具。

湖南启元律师事务所系经湖南省司法厅核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000G00383802M）并依法注册成立的律师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据新晃侗族自治县土地收购储备中心提供的资料，本次核查范围内拟收储土地的基本情况如下：

项目名称	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
				已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
新晃	东至新	11.20	商住用	72.89	113.61	《新晃侗族	不存

项目名称	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
				已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
侗族自治县运动休闲特色小镇（一期）PPP 项目	晃县光荣院、北至晃山西路、南至舞水河、西至高铁进站道路		地			自治县人民政府关于同意报送 2019 年度新晃县国有建设用地土地储备项目的批复》（晃政函[2018]54 号）	在抵押（质）押等他项权利
粮食片区用地	东至人民路、西至舞水河、北至新晃县夜郎迎宾馆、南至新晃县发展与改革局宿舍	0.73	商住用地				
思源片区用地	东至杨家桥村村委会、西至高铁进站道路、北至杨家桥村土地坳、南至人民法院审判庭	6.67	商住用地				

六、拟收储土地项目调查情况

（一）新晃侗族自治县运动休闲特色小镇（一期）PPP 项目

根据新晃侗族自治县土地收购储备中心提供的资料，新晃侗族自治县运动休闲特色小镇（一期）PPP 项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 5,880 万元，拟自筹资金 1,280 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 4,600 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 4,600 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 4,600 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 5,635 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.99；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.69；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.39。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

（二）粮食片区用地项目

根据新晃侗族自治县土地收购储备中心提供的资料，粮食片区用地项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 500 万元，拟自筹资金 100 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 400 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 400 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 400 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 490 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年

项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.25；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 90% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.02；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 80% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.80。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

（三）思源片区用地项目

根据新晃侗族自治县土地收购储备中心提供的资料，思源片区用地项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 3,200 万元，拟自筹资金 750 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 2,450 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 2,000 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度 2,450 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 3,001.26 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20% 后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 7.51；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 90% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 7.67；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 80% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 6.01。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

七、发行文件的完备性

（一）信息披露文件

根据《信息披露文件》记载并经本所律所核查，《信息披露文件》包含了区域情况、债券情况、项目情况、资金平衡等主要内容。

（二）专项评价报告

中审华为本次发行出具《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该《专项评价报告》认为，本次土地储备项目“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”。

（三）评级报告

中债资信评估为本次发行出具《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）信用评级》报告，该《评级报告》认为，2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（八期）的债项评级结果为 AAA。

（四）法律意见书

本所为本次发行出具《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市新晃侗族自治县土地储备专项债券之法律意见书》，本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，认为本期债券发行不存在实质性法律障碍。

第三节 结论意见

本所律师认为：

（一）新晃侗族自治县土地收购储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格，本次发行符合《管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已获取相关政府批准文件，具备土地储备债券项目准入条件，且项目地块不存在其他抵押、质押和其他权利限制情形。

（三）本期债券发行拟投资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。

（四）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、评级机构、律师事务所均具备相应的业务资质，且信息披露文件完备，符合相关要求。

综上，本所律师认为：发行人本期债券发行不存在实质性法律障碍。

本《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

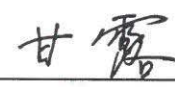
本法律意见书正本一式陆份，由本所经办律师签字并经本所盖章后生效，壹份由本所留存，其余伍份交发行人，各份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为《法律意见书》之签字盖章页）

(本页无正文，系《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市新晃侗族自治县土地储备专项债券之法律意见书》签字盖章页)


负责人：_____ 
丁少波

经办律师：_____ 
李 荣

经办律师：_____ 
甘 露

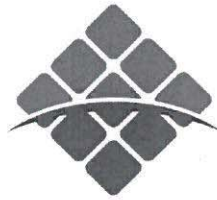
2018 年 9 月 12 日

湖南启元律师事务所

关于发行2018年湖南省怀化市会同县

土地储备专项债券之

法律意见书



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层 410007

电话: (0731) 82953-778

传真: (0731) 82953-779

网站: www.qiyuan.com

目 录

第一节 释 义.....	4
第二节 正 文.....	5
一、本期债券发行的依据.....	5
二、本期债券发行的额度申请及主体.....	5
三、会同县土地收购储备交易中心的主体资格.....	5
四、第三方中介机构的合法性.....	6
五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	7
六、拟收储土地项目调查情况.....	8
七、发行文件的完备性.....	10
第三节 结论意见.....	11

致：会同县土地收购储备交易中心

湖南启元律师事务所（以下简称“本所”）接受怀化市财政局的委托，担任会同县土地收购储备交易中心 2018 年土地储备专项债券（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，为本期债券发行出具法律意见书。

本所根据《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库[2015]64 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强土地储备管理工作的通知》（湘政办发[2016]76 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《关于做好 2018 年地方债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）等有关法律、法规及规章的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所对与出具本法律意见书有关的所有文件、资料进行了核查、验证。本所出具本法律意见书，是基于发行人已声明向本所提供的与本次发行有关的文件、资料均为真实、准确、完整，文件上的盖章与签字均为真实有效，复印件与原件一致。

本法律意见书仅根据截至本法律意见书签署日前已经存在或发生的事实，以及本所对该等事实的了解和对中华人民共和国有关法律的理解而发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而本所无法得到完整证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人、会计师或其他机构出具的有关文件、资料发表法律意见。

本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、评估等专业事项发表意见。本法律意见书对有关评估报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据或结论的真实性、准确性、完整性做出任何明示或默示保证，本所也不具有核查或评价该等数据或结论的适当资格。

本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的而使用，本所同意发行人将本法律意见书作为本次发行的必备法律文件随同其他材料一同上报有关部门，并依法承担相应的法律责任。非经本所书面同意，本法律意见书不得用于其他任何目的。

第一节 释 义

在本法律意见书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

发行人	指	湖南省人民政府
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《信息披露文件》	指	2018 年湖南省（怀化市）土地储备专项债券（一期）——2018 年湖南省政府专项债券（八期）信息披露文件
《专项评价报告》	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《评级报告》	指	中债资信评估有限责任公司出具的《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）信用评级》报告
中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
中债资信评估	指	中债资信评估有限责任公司
本法律意见书	指	《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市会同县土地储备专项债券之法律意见书》
本所	指	湖南启元律师事务所
本所律师	指	本所经办本次发行的签字律师
元	指	人民币元

第二节 正文

一、本期债券发行的依据

根据《信息披露文件》，本期怀化市会同县土地储备专项债券的发行额度为人民币 0.4 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，财政部核定我省地方政府债务限额 8,727.3 亿元，即在 2017 年债务限额 7,887.3 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 0.4 亿元在专项债券 407 亿元的可发行额度内。

二、本期债券发行的额度申请及主体

（一）发行额度申请

2018 年湖南省怀化市会同县土地储备项目募集资金申请额度为 0.4 亿元。

（二）发行主体

根据《信息披露文件》记载，本期债券的发行主体为湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

据此，本所律师认为，本期债券发行的额度申请及发行主体符合相关规定。

三、会同县土地收购储备交易中心的主体资格

2002 年 5 月 31 日，会同县机构编制委员会办公室下发《关于设立会同县土地收购储备交易中心和会同县土地开发整理中心的批复》（会编办[2002]9 号），同意设立会同县土地收购储备交易中心，其主要工作任务为：负责全县范围内的

征地拆迁事务；负责依法收回国有土地使用权的土地，负责收购国有土地使用权土地（“征用农转非” 剩余零星土地；因企业改制，重组需要转让的土地，以出让方式取得国有土地使用权后无力继续开发的土地，在城市规划调整中置换国有土地使用权的土地；其他可以收购的国有土地使用权的土地）；负责土地平整等前期开发工作及出让工作，负责提供有关土地交易方面的法律、法规、政策咨询；代理土地交易、征地拆迁事务；接受委托，管理土地一级市场，实施土地使用权招标、拍卖或受托代理土地使用权交易活动；负责协助交易双方办理合法用地手续，为土地交易洽谈、招商、展销和举办招标、拍卖会提供场所，为土地交易代理、地价评估、信息咨询等中介服务机构提供服务“窗口”。

会同县土地收购储备交易中心现持有会同县事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为 12431225738998487G 的《事业单位法人证书》：其宗旨和业务范围系负责全县范围内的征地拆迁、收购国有土地事务，代理土地交易，提供土地交易法规信息咨询服务；住所为会同县国土资源局院内；法定代表人为潘启有；经费来源为经费自理；开办资金为 15 万元；举办单位为会同县国土资源局，有效期为 2016 年 3 月 30 日至 2021 年 3 月 30 日。

2018 年 7 月 17 日，湖南省国土资源厅办公室下发《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），会同县土地收购储备交易中心在国土资源部土地储备机构名录中，名录代码为 TC431225。

据此，本所律师认为，会同县土地收购储备交易中心系怀化市会同县机构编制委员会批准设立的具有独立法人资格的事业单位，具备土地储备工作的主体资格。

四、第三方中介机构的合法性

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由中审华出具。

中审华会计师事务所系经湖南省财政厅核发编号为 503717 号《会计师事务所执业证书》并依法注册成立的会计师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，中审华具备为发行人本次发行出具专项评估报告的资格。

（二）评级机构

本次准备工作中的《评级报告》由中债资信评估出具。

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核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 号《营业执照》，在中国人民银行及中国银行间市场交易商协会官方网站公示的“评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单”中。

据此，本所律师认为，中债资信评估具备为本次发行出具评级报告的资格。

（三）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由湖南启元律师事务所出具。

湖南启元律师事务所系经湖南省司法厅核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000G00383802M）并依法注册成立的律师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所律师认为，本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

五、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据会同县土地收购储备交易中心提供的资料，中方县土地收购储备中心本次募投项目已纳入 2018 年土地储备计划中，本次核查范围内拟收储土地的基本情况如下：

项目名称	所在地块编号	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
					已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
会同县 2018 年第	TC4 3122 5180 04	东临林城镇小茶溪，西临新汽车	17.80	商住用地	71.08	49.90	《湖南省国土资源厅关于同意 2018 年	不存在抵押（质）押等

项目名称	所在地块编号	项目地块四至范围	面积（公顷）	土地规划性质	2018 年土地储备计划（公顷）		列入拟收储土地依据	他项权利
					已入库储备地块面积	计划拟收储（入库）地块面积		
一批次建设用地项目		站，北临县一中，南临山水龙城接官桥					度推动储备计划备案的通知》（湘国土资函[2018]85号）、《会同县人民政府关于同意会同县 2018 年度土地储备计划的批复》（会政函[2018]70号）	他项权利
会同县鸿森木业宗地	会 131 国用[2006]第 05114 号	东临双拥路，西邻山水龙城，南临藕塘路，北至接官桥	5.88	商住用地			《会同县人民政府关于收回国有土地使用权的批复》（会政函[2018]71号）	

六、拟收储土地项目调查情况

（一）会同县 2018 年第一批次建设用地项目

根据会同县土地收购储备交易中心提供的资料，会同县 2018 年第一批次建设用地项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 4,086 万元，拟自筹资金 1,000 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 3,086 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 1,600 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 3,086 万元，假设融资利率

4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 3,780.35 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 8.15；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 7.34；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 6.52。

综上，该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

（二）会同县鸿森木业宗地

根据会同县土地收购储备交易中心提供的资料，会同县鸿森木业宗地项目计划于 2023 年出让。本项目计划总投资合计 6,681 万元，拟自筹资金 4,281 万元，拟申请土地储备项目债券资金额度 2,400 万元，本次拟申请土地储备项目债券资金额度 2,400 万元。

该募投项目拟申请土地储备项目债券资金额度为 2,400 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，该项目应偿还本息为 2,940 万元。根据中审华出具的《专项评价报告》，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.46；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣

除 20%) 计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 3.12; 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 80% 比例 (扣除 20%) 计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 2.77。

综上, 该募投项目的预计土地出让收入能够覆盖发行债券的本息。

七、发行文件的完备性

(一) 信息披露文件

根据《信息披露文件》记载并经本所律所核查,《信息披露文件》包含了区域情况、债券情况、项目情况、资金平衡等主要内容。

(二) 专项评价报告

中审华为本次发行出具《2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券 (一期) 项目收益与融资自求平衡专项评价报告》, 该《专项评价报告》认为, 本次土地储备项目“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”。

(三) 评级报告

中债资信评估为本次发行出具《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) 信用评级》报告, 该《评级报告》认为, 2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券 (一期)—2018 年湖南省政府专项债券 (八期) 的债项评级结果为 AAA。

(四) 法律意见书

本所为本次发行出具《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市会同县土地储备专项债券之法律意见书》, 本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责, 遵循了勤勉尽责和诚实原则, 对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证, 认为本期债券发行不存在实质性法律障碍。

第三节 结论意见

本所律师认为：

（一）会同县土地收购储备交易中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格，本次发行符合《管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已获取相关政府批准文件，具备土地储备债券项目准入条件，且项目地块不存在其他抵押、质押和其他权利限制情形。

（三）本期债券发行拟投资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。

（四）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、评级机构、律师事务所均具备相应的业务资质，且信息披露文件完备，符合相关要求。

综上，本所律师认为：发行人本期债券发行不存在实质性法律障碍。

本《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

本法律意见书正本一式陆份，由本所经办律师签字并经本所盖章后生效，壹份由本所留存，其余伍份交发行人，各份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为《法律意见书》之签字盖章页）

(本页无正文，系《湖南启元律师事务所关于发行 2018 年湖南省怀化市会同县土地储备专项债券之法律意见书》签字盖章页)

湖南启元律师事务所

负责人: 丁少波
丁少波

经办律师: 李荣
李 荣

经办律师: 甘露
甘 露

2018 年 9 月 12 日