

湖南金州律师事务所
关于 2018 年湖南省湘潭市土地储备专项债券(一期)
法律意见书



地址：湖南省长沙市芙蓉中路三段 398 号新时空大厦 7、20 楼邮编：410015

电话：0731-85012988 传真：0731-85231168

网址：<http://www.hnjzlaw.net>

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、本次项目的发行依据、额度及主体.....	6
二、土地储备机构的资格.....	6
三、储备地块的情况.....	9
四、信息披露文件.....	14
五、中介服务机构.....	15
六、结论.....	16

湖南金州律师事务所

关于 2018 年湖南省湘潭市土地储备专项债券（一期）

法律意见书

（2018）金律法意 548 号

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，湖南金州律师事务所（以下简称“本所”）作为 2018 年湖南省湘潭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：

四家土地储备机构	湘潭市国土资源储备中心 湘潭县土地储备中心 湘乡市国土资源储备中心 韶山市土地储备中心
本期债券	2018 年湖南省湘潭市土地储备专项债券（一期）
投资项目	2018 年湖南省湘潭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	湖南金州律师事务所
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、本次项目的发行依据、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 20.54 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 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 20.54 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 年湖南省湘潭市土地储备项目募集资金规模为 20.54 亿元。其中湘潭本级 17.53 亿元、湘潭县 1.36 亿元、湘乡市 1.24 亿元、韶山市 0.41 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。

二、土地储备机构的资格

1、土地储备机构的基本情况

（1）湘潭市国土资源储备中心

名称：湘潭市国土资源储备中心

统一社会信用代码：12430300448807873U

住所：湘潭市雨湖区北二环中路 6 号

法定代表人：栗先（代）

经费来源：财政补助

开办资金：4000 万元

类型：事业单位

业务范围：承办市政府收回、收购国有土地使用权相关事宜；承办市本级范围内新增建设用地征收及经营性用地的储备；负责市本级储备土地前期开发和整理工作；负责市本级国土资源储备资金的筹集使用及管理。

举办单位：湘潭市国土资源局

有效期：自 2016 年 10 月 08 日至 2021 年 10 月 08 日

（2）湘潭县土地储备中心

名称：湘潭县土地储备中心

统一社会信用代码：12430321448813982P

住所：湘潭县易俗河镇贵竹路东侧

法定代表人：李季

经费来源：财政补助

开办资金：10330 万元

类型：事业单位

业务范围：为保护利用土地，提供储备服务。承担土地收购、储备工作，筹集、运作和管理土地收购、储备资金等。

举办单位：湘潭县国土资源局

有效期：自 2016 年 04 月 14 日至 2021 年 04 月 14 日

（3）湘乡市国土资源储备中心

名称：湘乡市国土资源储备中心

统一社会信用代码：124303814488129126

住所：湘乡市新湘路街道工贸新区

法定代表人：成湘平

经费来源：财政补助

开办资金：5600 万元

类型：事业单位

业务范围：为土地储备服务。承担土地收购、储备、土地供应的前期准备工作；筹集和管理土地收购、储备资金；相关社会服务。

举办单位：湘乡市国土资源局

有效期：自 2017 年 06 月 07 日至 2022 年 06 月 07 日

(4) 韶山市土地储备中心

名称：韶山市土地储备中心

统一社会信用代码：12430382730535066Y

住所：韶山市枣园路 14 号

法定代表人：蒋军

经费来源：财政补助

开办资金：140 万元

类型：事业单位

业务范围：培育和规范土地市场，提供使用服务。负责土地收购储备及储备土地供应的前期准备，筹集土地收购金。

举办单位：韶山市国土资源局

有效期：自 2016 年 11 月 22 日至 2021 年 11 月 22 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），四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) 湘潭市国土资源储备中心的名录代码为 TC430300；批准单位为湘潭市机构编制委员会办公室；批准文号为潭编办[2003]34 号；行政隶属是湘潭市国土资源局。

(2) 湘潭县土地储备中心的名录代码为 TC430321；批准单位为中共湘潭县机构编制委员会；批准文号为潭编办法[2001]10 号；行政隶属是湘潭县国土资源局。

(3) 湘乡市国土资源储备中心的名录代码为 TC430381；批准单位为湘乡市机构编制委员会；批准文号为湘机编[2017]30 号；行政隶属是湘乡市国土资源局。

(4) 韶山市土地储备中心的名录代码为 TC430382；批准单位为韶山市机构

编制委员会；批准文号为韶编字[2001]5号；行政隶属是韶山市国土资源局。

本所律师认为：本次项目的实施方为以上四家土地储备机构。四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

根据四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、湘潭市本级土地储备项目

(1) 项目地块概述

湘潭市本级土地储备项目由湘潭市国土资源储备中心作为土地储备机构，共收储土地4宗，拟收储土地面积96.37公顷。

湘潭市本级土地储备项目具体情况见下表：

单位：公顷，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	中核中成项目地块	东至兴隆路、西至石莲路、南至吉利东路、北至白石东路	商住用地	32.52	2018年1月	2019年—2023年	64,000.00
2	中核永吉项目	东至中核通达	商住	5.99	2018年1月	2019年—2023年	11,300.00

	地块	地块、西至兴隆路、南至奔驰路、北至中核通达地块	用地				
3	湘水西湖 A 地块	东至沿江路、南至沪昆高速、西至九华大道、北至吉利路	商住用地	26.53	2015 年 11 月	2019-2023 年	40,000.00
4	九华湖东北角地块	东至沿江北路、南至九华湖公园、西至九华湖公园、北至潭邵高路	商住用地	31.33	2018 年 6 月	2019-2023 年	60,000.00
合计				96.37			175,300

(2) 项目地块的审批情况

2017 年 12 月 29 日，湘潭市国土资源储备中心与湘潭中成投资有限公司签署了《闲置土地收回补偿协议书》，对“中核中成项目地块”实施回收储备；

2017 年 12 月 29 日，湘潭市国土资源储备中心与湘潭永吉投资有限公司签

署了《闲置土地收回补偿协议书》，对“中核永吉项目地块”实施回收储备；

2018年3月，湘潭市人民政府发布《湘潭市本级2018年度土地储备计划》，同意对上述土地进行收储。

2009年3月18日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2009政国土字第229号），同意对“湘水西湖A地块”项目土地进行收储。

2018年9月6日，湘潭市土地储备中心出具证明文件，“九华湖东北角地块”项目拟纳入湘潭市本级2019年土地储备计划。

2、湘潭县土地储备项目

（1）项目地块概述

湘潭县土地储备项目由湘潭县土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地2宗，拟收储土地面积10.46公顷。

湘潭县土地储备项目具体情况见下表：

单位：公顷，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	湘潭县2013年第一批次建设用地	北至大鹏西路，南至京竹村田边，东至洛口大道，西至京竹村田边	商住用地	7.87	2014年9月	2019年—2023年	12,600.00
2	湘潭县2012年第四批次项目第11号地块	东至018县道、西至镇域内湘莲大道、南至镇域内	商住用地	2.59	2013年5月	2019年—2023年	1,000.00

		湘莲大道、 北至 018 县道					
	合计			10.46			13,600.00

(2) 项目地块的审批情况

2014 年 4 月 3 日，湖南省人民政府核发《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 570 号），同意对“湘潭县 2013 年第一批次建设用地”项目土地进行收储。

2013 年 4 月 8 日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2013 政国土字第 566 号），同意对“湘潭县 2012 年第四批次项目第 11 号地块”项目土地进行收储。

3、湘乡市土地储备项目

(1) 项目地块概述

湘乡市土地储备项目由湘乡市国土资源储备中心作为土地储备机构，共收储土地 4 宗，拟收储土地面积 30.84 公顷。

湘乡市土地储备项目具体情况见下表：

单位：公顷，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	东山新城 42 号地	人民路以北、湘电路以西、文运路以南、东山南路以东	商住用地	8.40	2018 年 12 月	2019 年—2023 年	3,420.00
2	湘储 045（东山新城 9 号地）	涟滨南路以南、文华路以东、文	商住用地	2.14	2018 年 2 月	2019 年—2023 年	2,000.00

		萃路以西					
3	殡葬项目用地	槐花路以北、建设大道以南、将军大道以西	特殊用地（殡葬）	13.50	2018年9月	2019年—2023年	5,080.00
4	湘储 602 号地	水府示范区。北面和西面邻水府庙水库，东面和南面邻大富村	商住用地	6.80	2018年9月	2019年—2023年	1,900.00
合计				30.84			12,400.00

（2）项目地块的审批情况

2018年5月14日，湘乡市国土资源管理委员会发布了《关于落实 2018-2020 年经营性土地储备和供应计划的通知》（湘乡土委会[2018]3 号），将“东山新城 42 号地”项目土地纳入《湘乡市 2020 年度经营性储备用地供应及土地价款完成计划表》。

2012 年 12 月 31 日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2012 政国土字第 2380 号），同意对“湘储 045（东山新城 9 号地）”项目土地进行收储。

2005 年 3 月 2 日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2005 政国土字第 120 号），同意对“殡葬项目用地”项目土地进行收储。

2013 年 8 月 12 日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2013 政国土字第 1521 号），同意对“湘储 602 号地”项目土地进行收储。

4、韶山市土地储备项目

(1) 项目地块概述

韶山市土地储备项目由韶山市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 1 宗，拟收储土地面积 4.71 公顷。

韶山市土地储备项目具体情况见下表：

单位：公顷，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	韶山平里村田园综合体项目一期	韶山乡平里村、韶润村	商服用地	4.71	2018 年 7 月	2019 年—2023 年	4,100.00
合计				4.71			4,100.00

(2) 项目地块的审批情况

2018 年 8 月 1 日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2018 政国土挂字第 26 号），同意对上述土地进行收储。

综上，本所律师认为：本期债券投资项目共涉及湘潭市土地储备项目、湘潭县土地储备项目、湘乡市土地储备项目、韶山市土地储备项目等四个土地储备项目，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，且不存在质押或抵押的情况。

四、信息披露文件

1、信息披露文件

根据《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。

2、专项评价报告

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》，中兴财光华认为：本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近年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：2.23。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。

3、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

湖南金州律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系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04月13日核发的统一社会信用代码为31430000448811418C的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：湖南金州律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；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、四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《湖南金州律师事务所关于 2018 年湖南省湘潭市土地储备专项
债券（一期）法律意见书》签字盖章页。）



负 责 人：

张才金

张才金

经办律师：

江忠皓

江忠皓

经办律师：

张劲宇

张劲宇

签署日期：2018年9月12日