

国浩律师（长沙）事务所
关于 2018 年湖南省益阳市
土地储备专项债券（一期）
之
法律意见书



北京 • 上海 • 深圳 • 杭州 • 广州 • 昆明 • 天津 • 成都 • 宁波 • 福州 • 西安 • 南京 • 南宁 • 济南
重庆 • 苏州 • 长沙 • 太原 • 武汉 • 贵阳 • 乌鲁木齐 • 郑州 • 石家庄
香港 • 巴黎 • 马德里 • 硅谷 • 斯德哥尔摩
湖南省长沙市湘江中路保利国际广场 B3 栋 17 楼
邮编: 410000
网址/Website: <http://www.grandall.com.cn>
二〇一八年九月

目 录

目 录	2
第一部分 引言	4
一、释义.....	4
二、律师应声明的事项.....	6
第二部分 正文	7
一、 本期债券发行的实质条件.....	7
二、 土地储备机构的资格.....	7
三、 土地储备的情况.....	12
四、 发行文件.....	21
五、 中介服务机构.....	22
六、 结论.....	23

国浩律师（长沙）事务所
关于 2018 年湖南省益阳市
土地储备专项债券（一期）
之
法律意见书

致：益阳市财政局

国浩律师（长沙）事务所（以下简称“本所”）作为 2018 年湖南省益阳市土地储备专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）实施方案的法律评价机构，根据《国土资源局 财政部 中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于印发<土地储备管理办法>的通知》（国土资规〔2017〕17 号）、《财政部 国土资源部关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知>》（财预〔2017〕62 号）、《财政部 国土资源部关于印发<土地储备资金财务管理办法>的通知》（财综〔2018〕8 号）、《湖南省国土资源厅、湖南省财政厅、中国人民银行长沙中心支行、中国银监会湖南监管局关于加强土地储备与融资管理的实施意见》（湘国土资发〔2013〕44 号）、《湖南省国土资源厅关于印发<湖南省年度土地储备计划编制规范实施细则(试行)>的通知》（湘国土资办发〔2013〕205 号）等法律、法规及规范性文件的有关规定，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：

六家土地储备机构	益阳市土地储备发展中心 益阳市资阳区土地储备发展中心 益阳市赫山区土地储备发展中心 南县土地储备发展中心 桃江县土地储备中心 沅江市土地储备中心
本所	国浩律师（长沙）事务所
本期债券	2018 年湖南省益阳市土地储备专项债券（一期）
投资项目	2018 年湖南省益阳市土地储备专项债券（一期）对应投资项目
《信息披露文件》	《2018 年第一批湖南省土地储备专项债券—2018 年湖南省政府专项债券（六至八期）信息披露文件》
《信用评级报告》	中债资信评估有限责任公司出具的《2018 年第一批湖南省政府土地储备专项债券信用评级》
《专项评价报告》	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的《中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于 2018 年湖南省益阳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》

《土地储备管理办法》	《土地储备管理办法》（2018 修订）（国土资规[2017]17 号）
《管理办法》	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）

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。

2. 本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了相关单位及人员对有关事实和法律问题的确认。

3. 本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

4. 本法律意见书仅作为本期债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，本法律意见书不得用作其他目的。

5. 本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6. 本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分 正文

一、本期债券发行的实质条件

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 10.73 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议第四次会议通过的《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 10.73 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 年湖南省益阳市土地储备专项债券（一期）项目募集资金规模为 10.73 亿元。其中，益阳市本级 3.97 亿元，资阳区 1.05 亿元，赫山区 2.65 亿元，沅江市 0.97 亿元，南县 0.89 亿元，桃江县 1.20 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。

综上所述，本所律师认为：本期债券发行主体符合相关法律法规之规定，本期债券发行的总额度在湖南省 2018 年预算调整方案专项债券的可发行额度内。

二、土地储备机构的资格

1. 土地储备机构的基本情况

（1）益阳市土地储备发展中心

名称	益阳市土地储备发展中心
统一社会信用代码	124309004468851736
住所	益阳市龙洲南路 299 号
法定代表人	贺国伟
经费来源	财政补助（全额）
开办资金	2823 万元
类型	事业单位
业务范围	根据《益阳市土地储备暂行办法》代表市人民政府负责对中心城区土地实施储备制度
举办单位	益阳市国土资源局
证书有效日期	2016 年 3 月 25 至 2021 年 3 月 31 日

（2）益阳市资阳区土地储备发展中心

名称	益阳市资阳区土地储备发展中心
统一社会信用代码	12430902753398316K
住所	益阳市资阳区三益北街 2 号
法定代表人	杨东平
经费来源	财政补助
开办资金	1000 万元

类型	事业单位
业务范围	代表资阳区人民政府履行土地收购、储备、经营等职能
举办单位	益阳市国土资源局资阳国土分局
证书有效期日期	2015 年 5 月 21 日至 2020 年 5 月 21 日

(3) 益阳市赫山区土地储备发展中心

名称	益阳市赫山区土地储备发展中心
统一社会信用代码	124309030601425456
住所	益阳大道 260 号
法定代表人	吴正
经费来源	财政补助（全额拨款）
开办资金	5000 万元
类型	事业单位
业务范围	1、参与土地供应计划的编制并组织实施 2、负责闲置土地收回收购、储备、出让的服务性工作
举办单位	益阳市国土资源局赫山国土分局
证书有效日期	2015 年 1 月 12 日至 2020 年 1 月 12 日

(4) 南县土地储备发展中心

名称	南县土地储备发展中心
统一社会信用代码	12430921707388459X
住所	南县南州镇兴盛大道
法定代表人	罗志宏
经费来源	非财政补助（经费自理）
开办资金	2200 万元
类型	事业单位
业务范围	为土地的合理利用加强管理，促进国土事业的发展。 土地储备、土地开发、土地出让
举办单位	南县国土资源局
证书有效日期	2017 年 6 月 14 日至 2022 年 6 月 14 日

(5) 桃江县土地储备中心

名称	桃江县土地储备中心
统一社会信用代码	124309227305329068
住所	桃江县桃花江镇芙蓉路 32 号
法定代表人	胡瑛
经费来源	财政补助

开办资金	3000 万元
类型	事业单位
业务范围	全县土地储备计划拟定、土地储备（含建设用地收回和收购）、土地储备融资、储备土地管理
举办单位	桃江县国土资源局
证书有效日期	2016 年 2 月 26 日至 2021 年 2 月 26 日

(6) 沅江市土地储备中心

名称	沅江市土地储备中心
统一社会信用代码	12430981736787766N
住所	沅江市白沙大道
法定代表人	郭溅清
经费来源	财政补助（差额补助）
开办资金	1420 万元
类型	事业单位
业务范围	筹措、管理、使用土地储备资源，发布供应信息，办理土地储备与配置使用前期工作
举办单位	沅江市国土资源局
证书有效日期	2018 年 1 月 17 日至 2020 年 3 月 31 日

2. 土地储备机构的资格

根据《关于印发<湖南省土地储备机构名录（2018 年版）>的通知》（湘国土资办发【2018】128 号），6 家土地储备机构均为纳入湖南省国土资源厅名录管理的土地储备机构。其中：

（1）益阳市土地储备发展中心的名录代码为 TC430900；批准单位为益阳市机构编制委员会；批准文号为益编办发[2003]17 号；行政隶属是益阳市国土资源局。

（2）益阳市资阳区土地储备发展中心的名录代码为 TC430902；批准单位为益阳市资阳区机构编制委员会；批准文号为益资编[2014]11 号；行政隶属是益阳市国土资源局资阳分局。

（3）益阳市赫山区土地储备发展中心的名录代码为 TC430903；批准单位为益阳市赫山区机构编制委员会；批准文号为益赫编委[2013]1 号；行政隶属是益阳市国土资源局赫山国土分局。

（4）南县土地储备发展中心的名录代码为 TC430921；批准单位为南县机构编制委员会；批准文号为南编办发[1999]14 号；行政隶属是南县国土资源局。

（5）桃江县土地储备中心的名录代码为 TC430922；批准单位为桃江县机构编制委员会；批准文号为桃编办发[2014]4 号；行政隶属是桃江县国土资源局。

（6）沅江市土地储备中心的名录代码为 TC430981；批准单位为沅江市机构编制委员会办公室；批准文号为沅编办发[2002]2 号；行政隶属是沅江市国土资源局。

综上所述，本所律师认为：6 家土地储备机构均系经批准成立、具有独立的法人资格的主体，且为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、土地储备的情况

根据 6 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. 益阳市本级土地储备项目

(1) 项目地块概述

益阳市本级土地储备项目由益阳市土地储备发展中心作为土地储备机构，共收储土地 5 宗，拟收储土地面积 63.48 公顷，其中高新区 2013 年储备地块 11、高新区 2017 年储备地块 5 两宗土地合并为益阳高新区储备土地项目（二宗地）。

益阳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	项目位置	规划用途	面积	收储时间	预计出让时间	本次债券发行金额
1	益阳市 2013 年第一批次地块三	益阳市赫山区东港路南侧、天成路两侧	商住	14.76	2017.10	2019-2023	5,000.00
2	益阳双强化工	会志路北侧，小铁路下河线西侧	商住	10.77	2016.3	2019-2023	12,100.00
3	益阳东部新区 2018 年第一批次地块三	东至鱼形湖西路、西至集体土地、北至土地储备中心地块、南至宝林路	商业用地	14.5	2018.7	2019-2023	8,000.00
4	高新区 2013 年储备地块 11	益阳高新区云山路南侧、桃益路南侧	商服用地	10.26	2018.5	2019-2023	14,600.00
	高新区 2017 年储备地块 5	梅林路北侧蓉园路西侧	商服用地	13.19			

合计			63.48			39,700.00
----	--	--	-------	--	--	-----------

(2) 项目地块的情况

湖南省人民政府于 2013 年 12 月 12 日出具了《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 2372 号), 建设项目名称为益阳市 2013 年第一批次, 被用地单位为赫山区赫山街道办事处茂林资管委、赫山区龙光桥镇龙光桥村、南道塘村、兰溪镇新华村、泥湾村、高新区朝阳街道办事处大海棠资管委; 益阳市国土资源局于 2017 年 8 月 30 日批准了《2017 土地储备入库内审单》, 同意收储 (储备地编号为 2017-018)。

益阳市国土资源局于 2016 年 3 月 23 日出具了《关于依法收回益阳双强化工有限公司益国用 (2009) 第 D00119 号国有建设用地使用权的通知》(益国土资 (地产) 字[2016]第 5 号), 收回地块的空间界址为会志路北侧、小铁路下河线西侧, 被收回的国有建设用地使用权进入益阳市土地储备发展中心。

湖南省人民政府于 2018 年 7 月 19 日出具了《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》((2018) 政国土字第 987 号), 建设项目名称为益阳东部新区 2018 年第一批次地块三, 被用地单位为益阳市赫山区鱼形山街道宝林冲社区、百羊庄村、鱼形山水库管理所。

益阳市国土资源局于 2016 年 12 月 28 日出具了《关于依法收回益阳高新技术产业资产经营总公司益国用 (2013) 第 D02096 号国有建设用地使用权的通知》(益国土资 (地产) 字[2016]第 20 号), 收回地块的空间界址为益阳高新区云雾山路西南侧、桃益路东南侧, 由益阳市土地储备中心办理被收回国有建设用地使用权的入储手续; 依据益阳市人民政府编制《益阳市 2017 年度土地储备计划文本》, 高新区 2013 年储备地块 11 项目用地 10.26 公顷, 地块编号 TC43095113011, 已纳入年度土地储备计划附表。

益阳市国土资源局于 2018 年 2 月 7 日出具了《关于依法收回益阳高新技术产业资产经营总公司益国用 (2013) 第 D02130 号国有建设用地使用权的通知》(益国土资 (地产) 字[2018]第 3 号), 收回地块的空间界址为梅林路北侧、蓉园路西侧、石竹路东侧; 依据益阳市人民政府编制《益阳市 2017 年度土地储备计

划文本》，高新区 2017 年储备地块 5 项目用地 13.19 公顷，地块编号 TC43095117005，已纳入年度土地储备计划附表。

2. 益阳市资阳区土地储备项目

(1) 项目地块概述

益阳市资阳区土地储备项目由益阳市资阳区土地储备发展中心作为土地储备机构，共收储土地 2 宗，拟收储土地面积 6.23 公顷。

益阳市资阳区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	项目位置	规划用途	面积	收储时间	预计出让时间	本次债券发行金额
1	资阳区 2016 年储备地块 2	资阳区接城堤	商住用地	4.16	2014.3	2019-2023	7,300.00
2	金桥安置小区	资阳区马良村	商住用地	2.07	2018.6	2019-2023	3,200.00
合计				6.23			10,500.00

(2) 项目地块的情况

益阳市国土资源局于 2013 年 8 月 22 日出具了《关于依法收回益阳市资阳区城市建设投资开发有限公司益国用（2013）第 D02085 号国有建设用地使用权的通知》（益国土资（地产）字[2013]第 29 号），收回地块的空间界址为资阳区五福路南侧、兴业路东侧，被收回的国有建设用地使用权进入益阳市土地储备发展中心。益阳市国土资源局于 2014 年 3 月 24 日批准了《2014 土地储备入库内审单》，同意收储（储备地编号为 770）。

湖南省人民政府于 2012 年 5 月 11 日出具了《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 649 号），建设项目名称为资阳区居民拆

迁安置金桥安置小区项目，被用地单位为常春工业园马良资产管理委员会。根据土储中心提供的基本情况说明，资阳区金桥安置小区位于资阳区马良村，金花湖路以北，贺家桥路以西。该项目 2018 年土地入储面积为 4.364 公顷，其中 2.29 亩土地用于万源学校建设，2.07 公顷用于本次发行债券；益阳市国土资源局于 2018 年 6 月 8 日批准了《土地储备入库内审单》，同意收储（储备地编号为 2018-013）。

3. 益阳市赫山区土地储备项目

（1）项目地块概述

益阳市赫山区土地储备项目由益阳市赫山区土地储备发展中心作为土地储备机构，共收储土地 2 宗，拟收储土地面积 33.26 公顷。

益阳市赫山区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	项目位置	规划用途	面积	收储时间	预计出让时间	本次债券发行金额
1	益阳市赫山区 2013 年第一批建设 用地	沧水铺镇水井坳村、龙岭工业园清溪资管委	商住	26.51	2014.12	2019-2023	20,000.00
2	益阳市赫山区 2017 年度第七批建设 用地	沧水铺镇碧云峰村	商业	6.75	2018.4	2019-2013	6,500.00
合计				33.26			26,500.00

（2）项目地块的情况

湖南省人民政府于2014年12月22日出具了《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2363号), 建设项目名称为益阳市赫山区2013年第一批次建设用地(地块一), 被用地单位为益阳市沧水铺镇水井坳村、龙岭工业园清溪资管委; 依据益阳市人民政府编制《益阳市市本级2018年度土地储备计划文本》, 益阳市赫山区2013年第一批次建设用地项目用地26.51公顷, 地块编号TC43090314006, 已完成“三通一平”, 已纳入赫山区(中心城区规划外)土地储备计划附表。

湖南省人民政府于2018年4月19日出具了《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》((2018)政国土字第631号), 建设项目名称为益阳市赫山区2017年度第七批次建设用地, 被用地单位为沧水铺镇碧云峰村; 依据益阳市人民政府编制《益阳市市本级2018年度土地储备计划文本》, 益阳市赫山区2017年第七批次建设用地项目用地6.75公顷, 地块编号TC43090318020, 已纳入计划年度拟入库储备地块信息统计表。

4. 桃江县土地储备项目

(1) 项目地块概述

桃江县土地储备项目由桃江县土地储备中心作为土地储备机构, 共收储土地5宗, 其中桃江县储备土地市场化开发建设项目(桃花江镇创业村)储备土地为四宗收回土地, 拟收储土地面积15.47公顷。

益阳市桃江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	项目位置	规划用途	面积	收储时间	预计出让时间	本次债券发行金额
1	桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃花江镇团山村、创业村、近桃村	商住	11.29	2018.6	2019-2023	8,610.00

2	桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃花江镇创业村	商住	4.18	2017.12	2019-2023	3,390.00
合计				15.47			12,000.00

(2) 项目地块的情况

湖南省人民政府于 2018 年 6 月 14 日出具了《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》((2018)政国土字第 884 号), 建设项目名称为桃江县 2018 年第一批次小城镇用地, 被用地单位为桃江县桃花江镇近桃村、打石湾村、团山村、创业村。

桃江县储备土地市场化开发建设项目储备土地为四宗收回土地, 具体情况如下: 第一宗为益阳家藏工艺制品有限公司一宗国有建设用地收回, 桃江县国土资源局于 2017 年 8 月 31 日出具《收回土地使用权决定书》(桃国土收字(2017)第(13)号); 第二宗为桃江县竹乡国有资产运营有限公司的闲置土地收回, 桃江县国土资源局于 2017 年 12 月 1 日出具《收回土地使用权决定书》(桃国土收字(2017)第(19)号); 第三宗为湖南桃花江游艇制造有限公司国有建设用地收回, 桃江县国土资源局于 2016 年 11 月 15 日出具《收回国有建设用地使用权决定书》(桃国土收字(2016)第(37)号); 第四宗为桃花江镇长竹路西段国有建设用地收回, 桃江县国土资源局于 2016 年 11 月 2 日出具《收回国有建设用地使用权决定书》(桃国土资收闲地字(2016)1 号)。

5.南县土地储备项目

(1) 项目地块概述

南县土地储备项目由南县土地储备发展中心作为土地储备机构, 共收储土地 7 宗, 拟收储土地面积 15.58 公顷。

南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	项目位置	规划用途	面积	收储时间	预计出让时间	本次债券发行金额
1	2015 年第二批次（七宗地）	三仙湖镇、浪波湖镇、南洲镇	商住	15.58	2016.11	2019-2023	8,900.00
合计				15.58			8,900.00

（2）项目地块的情况

湖南省人民政府于 2016 年 11 月 10 日出具了《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2016）政国土字第 1895 号），建设项目名称为南县 2015 年第二批次建设用地项目，被用地单位为南县南洲镇新颜村、丁家城村、宝塔湖社区、浪拨湖镇山桥村、太阳村、三仙湖镇陈子湖村；依据南县人民政府编制《南县 2018 年度土地储备计划》，2015 年第二批次（地块一、地块二、地块三、地块六、地块七、地块八、地块九）项目用地共 15.58 公顷，地块编号分别为 TC43092116018 、 TC43092116019 、 TC43092116020 、 TC43092116021 、 TC43092116022、TC43092116023、TC43092116024，已完成“三通一平”，已纳入年度土地储备计划附表。

6.沅江市土地储备项目

（1）项目地块概述

沅江市土地储备项目由沅江市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 2 宗，拟收储土地面积 11.05 公顷。

沅江市土地储备项目具体情况见下表：

单位：公顷/万元

序	项目名称	项目位置	规划	面积	收储时间	预计出让	本次债券
---	------	------	----	----	------	------	------

号			用途			时间	发行金额
1	金桔湾项目	北邻尤利格尔服饰，南邻巴山西路，西至浩江湖路，东邻鑫源世纪小区	商住	5.56	2013.9	2019-2023	5,000.00
2	翠湖湾项目	北邻浩江湖，南邻刘宗坝，西邻浩江湖，东至浩江湖路	商住	5.49	2013.9	2019-2023	4,700.00
合计				11.05			9,700.00

(2) 项目地块的情况

湖南省人民政府于 2013 年 9 月 11 日出具了《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 1365 号)，建设项目名称为沅江市 2012 年度第二批次建设项目，被用地单位为沅江市琼湖街道办事处太白社区、杨泗桥社区、草尾镇立新村、上码头村、乐园村、洞庭湖；依据沅江市人民政府编制《沅江市 2018 年度土地储备计划》，金桔湾项目用地 5.56 公顷、翠湖湾项目用地 5.49 公顷，地块编号 TC43098118017、TC43098118018，已完成“五通一平”，已纳入年度土地储备计划附表。

根据《担保法》等相关法律法规规定，土地使用权抵押需取得土地使用权证，上述储备土地经征用、征购、收回等方式储备后，无国有土地使用权证，无法律规定的抵押情况。

综上所述，本所律师认为：本期债券发行的项目已经省级人民政府批准征收；或由国土资源管理部门收回；或已纳入市（县）级人民政府编制的年度土地储备计划。本期债券发行的项目具备准入条件。

四、发行文件

1. 信息披露文件

根据《2018 年第一批湖南省土地储备专项债券—2018 年湖南省政府专项债券（六至八期）信息披露文件》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. 评级报告

中债资信评估有限责任公司(以下简称“中债资信”)就本次发行出具了《2018 年第一批湖南省政府土地储备专项债券信用评级》，认为本期土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本期发行债券信用等级为 AAA。

3. 专项评价报告

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所（以下简称“中审华”）针对本次专项债券项目出具《中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于 2018 年湖南省益阳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》（CAC 湘专字[2018]0023 号），中审华认为：

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按益阳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，剩余收入为益阳市财政收入。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 2.80；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 2.52；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 2.24。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。

综上所述，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。

五、中介服务机构

1. 会计师事务所

中审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》。

中审华现持有长沙市工商行政管理局开福分局于 2016 年 10 月 13 日核发的统一社会信用代码为 91430100051659075E 的《营业执照》、湖南省财政厅于 2016 年 10 月 11 日核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号：120100114301）及中华人民共和国财政部与中国证券监督管理委员会于 2016 年 9 月 18 日核发、有效期至 2018 年 9 月 18 日的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号为 000193）。

综上所述，本所律师认为：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质；在专项评价报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

2. 评级机构

中债资信作为本期债券发行的评级机构并出具《信用评级报告》。

中债资信现持有北京市工商行政管理局于 2016 年 10 月 9 日核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 的《营业执照》、且为中国人民银行发布的《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》中的评估机构之一。

综上所述，本所律师认为：中债资信评估有限责任公司具备为本次债券发行提供信用评级服务的资格。

3. 律师事务所

国浩律师（长沙）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》。

本所现持有湖南省司法厅于 2016 年 3 月 1 日核发的证号为 24301201622727 的《律师事务所执业许可证》。

综上所述，本所律师认为：国浩律师（长沙）事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，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两名执业律师均具备相应的从业资格。

六、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1. 本期债券发行主体符合相关法律法规之规定，本期债券发行的总额度在湖南省 2018 年预算调整方案专项债券的可发行额度内。

2. 6 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。

3. 本期债券发行的项目已经省级人民政府批准征收；或由国土资源管理部门收回；或已纳入市（县）级人民政府编制的年度土地储备计划。本期债券发行的项目具备准入条件。

4. 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。

5. 为本期债券发行提供服务的审计机构、评级机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(本页无正文, 仅为《国浩律师(长沙)事务所关于 2018 年湖南省益阳市土地
储备专项债券(一期)之法律意见书》之签章页)

负责人: 罗峥
罗峥

经办律师(签字): 刘兴康
刘兴康

执业证件号码: 14301200910910768

经办律师(签字): 夏建丽
夏建丽

执业证件号码: 14301201111421027

2018 年 9 月 12 日

