

湖南泓锐律师事务所

关于 2018 年度 湖南省邵阳市土地储备专项债券（一期）

法 律 意 见 书

（2018）泓锐意字第 24 号



湖南泓锐律师事务所

HUNAN HONGRUI LAW FIRM

www.hunanhongrui.cn

湖南省长沙市人民东路 46 号铭诚大厦 26 楼

电话：（0731）85137788 / 88660690 / 88660691

致邵阳市土地储备中心、武冈市土地储备中心、新邵县土地收购储备中心、邵东县土地储备中心、邵阳县土地储备中心、隆回县土地储备中心、洞口县土地储备中心、城步苗族自治县土地开发整理储备中心、绥宁县土地储备中心、新宁县土地储备中心:

湖南泓锐律师事务所是经中华人民共和国湖南省司法厅批准成立,具有合法执业资格的律师事务所,有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所依法接受邵阳市财政局的委托,担任 2018 年度湖南省邵阳市土地储备专项债券(一期)发行的法律顾问,根据《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》、《土地储备管理办法》[国土资规(2017)17号]等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

目 录

释义与简称.....	1
声明.....	3
正文.....	5
一、 发行主体.....	5
二、 发行依据和额度.....	5
（一）发行依据.....	5
（二）发行额度.....	5
三、 项目实施方.....	6
四、 相关中介机构资格.....	11
（一）会计师事务所.....	11
（二）评级机构.....	11
（三）律师事务所.....	12
五、 募投项目合规性.....	12
（一）募投项目基本情况.....	12
（二）预期偿债资金来源.....	27
（三）项目地块他项权利.....	28
六、 信息披露文件完备性.....	28
四、 结论性意见.....	29

释义与简称

在本意见书中,除非特另明行注明或文义另有所指,下列简称和术语具有以下含义:

本法律意见书	指	《湖南泓锐律师事务所关于 2018 年度湖南省邵阳市土地储备专项债券（一期）之法律意见书》
本所	指	湖南泓锐律师事务所
本所律师	指	彭贤交律师、曹启秀律师
土地储备专项债券	指	地方政府为土地储备发行,以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。
本次债券	指	2018 年度湖南省邵阳市土地储备专项债券（一期）
本次债券发行前期准备工作	指	邵阳市及县级 10 个土储中心为本次债券发行所从事的前期准备工作
邵阳市土储中心	指	邵阳市土地储备中心
武冈市土储中心	指	武冈市土地储备中心
新邵县土储中心	指	新邵县土地收购储备中心
邵东县土储中心	指	邵东县土地储备中心
邵阳县土储中心	指	邵阳县土地储备中心
隆回县土储中心	指	隆回县土地储备中心
洞口县土储中心	指	洞口县土地储备中心
城步县土储中心	指	城步苗族自治县土地开发整理储备中心
绥宁县土储中心	指	绥宁县土地储备中心
新宁县土储中心	指	新宁县土地储备中心
会计师事务所	指	湖南天平正大有限责任会计师事务所
《专项评价报告》	指	湖南天平正大有限责任会计师事务所出具的《湖南天平正大有限责任会计师事务所关于 2018 年湖南省邵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》（编号为湘天会专字[2018]115 号）
评级机构、中债资信	指	中债资信评估有限责任公司
《评级报告》	指	中债资信评估有限责任公司出具的《2018 年第一批湖南政府土地储备专项债券信用评级》
省政府	指	湖南省人民政府
省国土资源厅	指	湖南省国土资源厅
宝工区	指	邵阳市宝庆工业集中区
本息覆盖倍数	指	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
《信息披露文件》	指	《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》

《土地储备机构名录》 (2018 年版)	指	湘国土资办发[2018]128 号所列《湖南省土地储备机构名录(2018 年版)》
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》

声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据《管理办法》、《土地储备管理办法》[国土资规（2017）17号]等法律规定和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责出具本法律意见书。

2、本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见：已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准各工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与邵阳市财政局签署的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5、邵阳市土储中心、武冈市土储中心、新邵县土储中心、邵东县土储中心、邵阳县土储中心、洞口县土储中心、隆回县土储中心、城步县土储中心、绥宁县土储中心、新宁县土储中心保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。上述邵阳市10个土储中心保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、邵阳市土储中心、武冈市土储中心、新邵县土储中心、邵东县土储中心、邵阳县土储中心、洞口县土储中心、隆回县土储中心、城步县土储中心、绥宁县土储中心、新宁县土储中心或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7、本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8、本法律意见书仅供本次债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、发行主体

根据《信息披露文件》，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。

经本所律师核查，发行主体符合《管理办法》第五条的规定。

二、发行依据和额度

（一）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 11.43 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 11.43 亿元在专项债券 407 亿元的可发行额度内。

（二）发行额度

根据《信息披露文件》，2018 年湖南省邵阳市土地储备项目募集资金规模为 11.43 亿元。发行规模中邵阳市本级 5.30 亿元，城步

县 0.23 亿元，洞口县 0.47 亿元，隆回县 0.53 亿元，邵东县 1.74 亿元，邵阳县 0.92 亿元，武冈市 0.54 亿元，新邵县 0.90 亿元，新宁县 0.4 亿元，绥宁县 0.4 亿元。

经本所律师核查，本次债券发行的依据和额度符合《管理办法》第三条、第七条的规定。

三、项目实施方

(一)邵阳市土储中心现持有邵阳市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书,邵阳市土地储备中心的基本信息情况如下:

社会信用统一代码	124305004488114260
名称	邵阳市土地储备中心
宗旨和业务范围	依法国土储备,规范土地市场秩序。土地储备土地储备资金管理
住所地	邵阳市西湖路国土大厦
法定代表人	王延良
经费来源	财政拨款
注册资本	5000 万元人民币
举办单位	邵阳市国土资源局
有效期	2016 年 9 月 20 日至 2021 年 9 月 20 日
登记管理部门	邵阳市事业单位登记管理局

(二)武冈市土储中心现持有武冈市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书,武冈市土地储备中心的基本信息情况如下:

社会信用统一代码	124305817506377214
名称	武冈市土地储备中心
宗旨和业务范围	为保护与合理利用土地提供服务,土地储备
住所地	武冈市东升北路
法定代表人	雷良叶
经费来源	财政补助
开办资金	2800 万元人民币

举办单位	国土资源局
有效期	2015 年 4 月 24 日至 2020 年 4 月 24 日
登记管理部门	武冈市事业单位登记管理局

(三)新邵县土储中心现持有新邵县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书,新邵县土储中心的基本信息情况如下:

社会信用统一代码	124305227533918784
名称	新邵县土地收购储备中心
宗旨和业务范围	代表县政府对县内土地收购、储备
住所地	新邵县酿溪镇新阳路 127 号
法定代表人	曾玉红
经费来源	财政补助
开办资金	5 万元人民币
举办单位	新邵县国土资源局
有效期	2016 年 3 月 31 日至 2021 年 3 月 31 日
登记管理部门	新邵县事业单位登记管理局

(四)邵东县土储中心现持有邵东县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书,邵东县土储中心的基本信息情况如下:

社会信用统一代码	12430521776767217F
名称	邵东县土地储备中心
宗旨和业务范围	增强政府对国有土地供给的宏观调控能力,规范供地方式,盘活存量土地,优化投资环境,实现土地资产增值,代表政府实行国有和集体土地收购、储备和做好出让的前期工作。
住所地	邵东县两市镇建设中路
法定代表人	彭启华
经费来源	财政补助
开办资金	3 万元人民币
举办单位	邵东县国土资源局
有效期	2014 年 11 月 12 日至 2019 年 11 月 12 日
登记管理部门	邵东县事业单位登记管理局

(五)邵阳县土储中心现持有邵阳县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书,邵阳县土储中心的基本信息情况如下:

社会信用统一代码	12430523680309705Q
名称	邵阳县土地储备中心
宗旨和业务范围	负责县城内土地收购、储备和土地出让前期工作,编制本县土地储备规划、年度储备计划,依法收回、收购、置换国有土地和征用集体所有土地的储备和前期开发整理管理工作并负责筹措、管理、使用土地储备专项资金等工作
住所地	邵阳县白虎街
法定代表人	胡森
经费来源	全拨
开办资金	4.8 万元人民币
举办单位	邵阳县国土资源局
有效期	2017 年 5 月 15 日至 2022 年 5 月 15 日
登记管理部门	邵阳县事业单位登记管理局

(六)洞口县土储中心现持有洞口县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书,洞口县土储中心的基本信息情况如下:

社会信用统一代码	12430525736783327A
名称	洞口县土地储备中心
宗旨和业务范围	加强对国有土地供给的宏观调控城镇规划区内各类建设用地的征用开发出让和收购储备工作,并对储备土地进行招标、拍卖、或挂牌出让
住所地	洞口县洞口镇雪峰东路
法定代表人	戴伟建
经费来源	全额拨款
开办资金	135 万元人民币
举办单位	洞口县国土资源局
有效期	2017 年 7 月 3 日至 2020 年 3 月 31 日
登记管理部门	洞口县事业单位登记管理局

(七)隆回县土储中心现持有洞口县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书,隆回县土储中心的基本信息情况如下:

社会信用统一代码	12430524738994013X
名称	隆回县土地储备中心
宗旨和业务范围	为土地管理提供相关服务。统一管理土地市场、合理利用开发土地资源
住所地	隆回县桃洪镇桃洪西路 141 号
法定代表人	罗军
经费来源	全额拨款
开办资金	31 万元人民币
举办单位	隆回县国土资源局
有效期	2017 年 4 月 26 日至 2022 年 4 月 26 日
登记管理部门	隆回县事业单位登记管理局

(八)城步县土储中心现持有城步苗族自治县县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书,城步县土储中心的基本信息情况如下:

社会信用统一代码	12430529446130029D
名称	城步苗族自治县土地开发整理储备中心
宗旨和业务范围	负责土地整理开发专项规划,建立相关项目库;负责申报、呈报、确定土地开发整理项目;管理专项资金;负责筹集征用土地补偿、拆迁费用和土地报批费用;依法收回、收购各类闲置、存量土地;负责国有土地建设项目的“三通一平”开发业务。
住所地	城步苗族自治县儒林镇新田路
法定代表人	刘盛洋
经费来源	财政补助
开办资金	5 万元人民币
举办单位	城步苗族自治县国土资源局
有效期	2016 年 3 月 22 日至 2021 年 3 月 22 日
登记管理部门	城步苗族自治县事业单位登记管理局

(九)绥宁县土储中心现持有绥宁县事业单位登记管理局核发的

《事业单位法人证书》。根据该证书,绥宁县土地储备中心的基本信息情况如下:

社会信用统一代码	12430527743189852J
名称	绥宁县土地储备中心
宗旨和业务范围	制定土地储备计划、依法进行土地收购、储备土地前期开发利用、土地储备资金管理、信息、政策和法律咨询服务
住所地	绥宁县长铺镇人民路 6 号
法定代表人	刘跃泽
经费来源	全额拨款
注册资本	10 万元人民币
举办单位	绥宁县国土资源局
有效期	2017 年 3 月 29 日至 2020 年 3 月 31 日
登记管理部门	邵阳市事业单位登记管理局

(十)新宁县土储中心现持有新宁县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书,新宁县土地储备中心的基本信息情况如下:

社会信用统一代码	1243052873899892X9
名称	新宁县土地储备中心
宗旨和业务范围	县一级市场的土地收购储备、开发和土地出让前的各项准备工作
住所地	金石镇解放路 128 号
法定代表人	张毕军
经费来源	全额拨款
注册资本	3500 万元人民币
举办单位	新宁县国土资源局
有效期	2017 年 3 月 28 日至 2021 年 3 月 28 日
登记管理部门	邵阳市事业单位登记管理局

根据律师核查,邵阳市土储中心、武冈市土储中心、新邵县土储中心、邵东县土储中心、邵阳县土储中心、洞口县土储中心、隆回县土储中心、城步县土储中心、绥宁县土储中心、新宁县土储中心被列

入《土地储备机构名录》（2018年版），属于纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，符合《管理办法》第二条之规定。

四、相关中介机构资格

（一）会计师事务所

湖南天平正大有限责任会计事务所受邵阳市财政局委托为本次债券发行出具《专项评价报告》，会计师事务所及经办会计师现持有如下资质文件：

1、长沙市工商行政管理局芙蓉分局登记颁发的营业执照，统一社会信用代码为 91430102712106647L。

2、湖南省财政厅核发的执业证书，证书序号为 NO. 023025。

3、经办会计师陈陟亮持有的编号为 430100040008 的《注册会计师证》。

4、经办会计师江帅持有的编号为 430100040041 的《注册会计师证》。

综上，湖南天平正大有限责任会计师事务所具备出具本次债券发行《专项评价报告》的资格。

（二）评级机构

中债资信评估有限责任公司受湖南省财政厅委托对 2018 年第一批湖南省政府土地储备专项债券的信用等级进行评定，并出具《评级报告》，评级机构现资质情况如下：

1、北京市工商行政管理局登记颁发的营业执照，统一社会信用代码为 911100005603970936。

2、通过银行间市场交易商协会网站 (<http://www.nafmii.org.cn>) 查询，中债资信是银行间市场交易商协会会员。

3、通过中国人民银行金融市场司网站 (<http://www.pbc.gov.cn/jinrongshichangsi>) 和银行间市场交易商协会网站 (<http://www.nafmii.org.cn>) 查询，中债资信在银行间市场交易商协会公布的《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》中。

综上，中债资信具备出具本次债券发行的《评级报告》的资格。

(三) 律师事务所

本所受邵阳市财政局委托担任本次债券发行的法律顾问，并出具本法律意见书。本所及经办律师现持有如下资质文件：

1、湖南省司法厅核发的统一社会信用代码为 31430000444886447X 的《律师事务所执业许可证》；

2、经办律师彭贤交持有的执业证号为 14301200710591070 的《中华人民共和国律师执业证》；

3、经办律师曹启秀持有的执业证号为 14301200411672494 的《中华人民共和国律师执业证》；

综上，本所律师具备出具本次债券发行的法律意见书的资格。

五、募投项目合规性

(一) 募投项目基本情况

1、依据邵阳市土储中心、武冈市土储中心、新邵县土储中心、邵东县土储中心、邵阳县土储中心、洞口县土储中心、隆回县土储中心、城步县土储中心、绥宁县土储中心、新宁县土储中心提供的相关资料,本次债券中应享分配额度内的资金由上述各土储中心专项用于土地储备。

2、依据邵阳市土储中心提供的相关资料,邵阳市土储中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下:

(1) 桃花新城项目商业住宅用地

项目(地块)名称	桃花新城 5-13#、5-13b#、5-13a#、6-04#、6-04a#、6-19#、6-20#、10-0#
坐落地区	邵阳市大祥区桃花新城湖口井路旁
四至范围	5-13#、5-13b#: 位于湖口井路以北,黑泥塘路以南,金山路以东,规划道路以西。 5-13a#: 湖口井路以北,黑泥塘路以南,金山路以东,规划支路以西。 6-04#、6-04a#: 湖口井路以北,黑泥塘路以南,金山路以东,金桃路以西。 6-19#: 湖口井路以北,黑泥塘路以南,金桃路以东,金贵路以西。 6-20#: 湖口井路以北,黑泥塘路以南,金贵路以东,水口井路以西。 10-01#: 宝南亭路以北,湖口井路以南,桃花路以东,规划支路以西。
土地规划性质	商住
储备面积	23.33 公顷
储备开始时间	2018 年 9 月
计划出让时间	2020 年 9 月。
项目总需求	20768.26 万元
本次债券发行金额	19700 万元
土地现状	1、2017 年通过省政府批准,批准文号为(2017)政国土字第 309 号; 2、2018 年启动征地拆迁,预计 2019 年完成土地平整,未来打造桃花新城商住区。 3、项目实施方为邵阳市土储中心。 4、地块无抵押、无诉讼。

项目（地块）名称	桃花新城 2-9#
坐落地区	邵阳市大祥区西湖南路旁
四至范围	西湖南路以西，学院路以东，马鞍石路以南，湖口井路以北。
土地规划性质	商住
储备面积	2.81 公顷
储备开始时间	2018 年 9 月
计划出让时间	2020 年 9 月
项目总需求	4008.34 万元
本次债券发行金额	2300 万元
土地现状	1、2015 年经省政府批准，批准文号为 (2015) 政国土字第 1424 号 2、2018 年启动征地拆迁，预计 2019 年完成土地平整，未来打造桃花新城商住区。 3、项目实施方为邵阳市土储中心。 4、地块无抵押、无诉讼。

（2）宝工区商业住宅用地

项目（地块）名称	宝工区 3-6#、3-16#、6-7#
坐落地区	邵阳市双清区
四至范围	3-6#：新华南路以西，曙光二路以东，园北路以南，立新路以北。 3-16#：邵阳大道以北，青山路以南，邵阳日报社以东，曙光路以西。 6-7#：新华南路以东，云水路以西，爱莲池路以南，白马大道以北。
土地规划性质	商住
储备面积	3-6#：3.45 公顷；3-16#：2.63 公顷；6-7#：4.75 公顷。
储备开始时间	2018 年 9 月
计划出让时间	3-6#：2019 年 9 月；3-16#：2020 年 9 月； 6-7#：2021 年 9 月。
项目总需求	3-6#：4222.44 万元；3-16#：5103.72 万元； 6-7#：4497.88 万元
本次债券发行金额	3-6#：2200 万元；3-16#：2000 万元； 6-7#：4000 万元。
土地现状	1、3-6#：2015 年通过省政府批准，批准文号为 (2015) 政国土字第 1424 号； 3-16#：2015 年通过省政府批准，批准文号为 (2010) 政国土字第 504 号； 6-7#：2014 年通过省人民政府审批，批文号为 (2014) 政国土字第 681 号，土地性质暂为办公用地（调规后为商住用地）。

	2、未来打造宝工园商住区，2018 年启动征地拆迁，预计 2019 年完成土地平整。 3、项目实施方为邵阳市土储中心。 4、地块无抵押、无诉讼。
--	---

(3) 佘湖新城商业住宅用地

项目（地块）名称	佘湖新城 A-05#、D08-1#、D08-2#、D08-3#、D09#
坐落地区	邵阳市双清区
四至范围	A-05#：东临建设南路，北临白马大道，西、南临邵水东路。 D08-1#：东临建设南路，南临长岭路，西临邵水东路，北临金塘路。 D08-2#：东临建设南路，南临长岭路，西临邵水东路，北临金塘路。 D08-3#：东临建设南路，南临长岭路，西临邵水东路，北临金塘路。 D09#：东临建设南路，北临长岭路，西临邵水东路，南临白马大道。
土地规划性质	商住
储备面积	A-05#：10.83 公顷；D08-1#：3.41 公顷； D08-2#：3.56 公顷；D08-3#：1.33 公顷； D09#：3.32 公顷
储备开始时间	2018 年 9 月
计划出让时间	2021 年 9 月
项目总需求	A-05#：9743.42 万元； D08-1#、D08-2#、D08-3#：7912.12 万元； D09#：3136.40 万元
本次债券发行金额	A-05#：7000 万元； D08-1#、D08-2#、D08-3#：5800 万元； D09#：2000 万元
土地现状	1、A05#：2013 年通过省政府审批，批文号为（2013）政国土字第 2465 号； A08-1、2、3#2012 年通过省政府审批，批文号为（2012）政国土字第 2438 号； D09#：2015 年通过省政府审批，批文号为（2015）政国土字第 1424 号 2、2018 年启动征地拆迁，预计 2019 年完成土地平整。 3、项目实施方为邵阳市土储中心。 4、地块无抵押、无诉讼。

(4) 宝工区 4-4#土地储备项目

项目（地块）名称	宝工区 4-4#
坐落地区	东临曙光一路，南临红旗河，西临宝工区 4-3#地，北临

	邵阳大道
四至范围	东临曙光一路，南临红旗河，西临宝工区 4-3#地，北临邵阳大道
土地规划性质	商住
储备面积	11.61 公顷
储备开始时间	2018 年 9 月
计划出让时间	2020 年 9 月
项目总需求	10650.63 万元
本次债券发行金额	8000 万元
土地现状	1、该地块于 2013 年 5 月 15 日通过省政府审批，批文号为（2013）政国土字第 894 号，预计 2018 年启动征地拆迁，预计 2019 年完成土地平整。 2、项目实施方为邵阳市土储中心。 3、地块权属清晰，无抵押、无诉讼。

3、依据武冈市土储中心提供的相关资料,武冈市土储中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下:

(1) 武冈市 2018 年第三批次（同保北路两厢土地）项目

项目（地块）名称	武冈市 2018 年第三批次（同保北路两厢土地）
坐落地区	武冈市同保新城与思源学校之间
四至范围	车站路以北、丰仁路以南、同保路两侧
土地规划性质	商住
储备面积	7.86 公顷
储备开始时间	2019 年 3 月
计划出让时间	2019 年 9 月
项目总需求	2531.00 万元
本次债券发行金额	2000 万元
土地现状	1、2018 年报批土地，预计 2019 年 9 月实施土地出让，目前同保北路建设项目已全部完成，准备在 2018 年完成组织报批工作，土地的征地、拆迁前期测绘工作已基本完成。 4、项目实施方为武冈市土储中心。 5、地块权属清晰，无抵押、无诉讼。

(2) 新东商贸城项目

项目（地块）名称	新东商贸城
坐落地区	武冈市一环线新东路旁
四至范围	东临武马公路、南临新东路、西临新东村廉租房、北临新东村集体土地

土地规划性质	商住
储备面积	7.97 公顷
储备开始时间	2018 年 9 月
计划出让时间	2019 年 6 月
项目总需求	6124.56 万元
本次债券发行金额	1900 万元
土地现状	1、2017 年通过省政府批准，批准文号为（2017）政国土第 1968 号，正在组织征地拆迁，计划于 2018 年底完成征地拆迁工作。 2、项目实施方为武冈市土储中心。 3、地块权属清晰，无抵押、无诉讼。

（3）东互通停车场项目

项目（地块）名称	东互通停车场
坐落地区	武冈东互通旁
四至范围	东临洞新高速、南临武冈大道、西临 G241 国道、北临百威英博项目用地
土地规划性质	交通运输用地
储备面积	8.46 公顷
储备开始时间	2018 年 9 月
计划出让时间	2019 年 3 月
项目总需求	1980.00 万元
本次债券发行金额	1100 万元
土地现状	1、2018 年通过省政府批准，批准文号为（2018）政国土第 402 号，正在组织征地拆迁，预计在 2018 年完成拆迁、安置工作。 2、项目实施方为武冈市土储中心。 3、地块权属清晰，无抵押、无诉讼。

（4）亲情树老年养护中心医卫慈善用地

项目（地块）名称	亲情树老年养护中心
坐落地区	水西门办事处新光村竹城公路旁
四至范围	东临市光荣院、南临竹城公路、西临新光村集体土地、北临新光村集体土地
土地规划性质	医卫慈善
储备面积	4.01 公顷
储备开始时间	2018 年 9 月
计划出让时间	2019 年 5 月
项目总需求	1181.70 万元
本次债券发行金额	400 万元
土地现状	1、2016 年通过省政府批准，批准文号为（2016）政国土第 1237 号，计划 2018 年启动前期开发工作。 2、项目实施方为武冈市土储中心。

	3、地块无抵押、无诉讼。
--	--------------

4、依据新邵县土储中心提供的相关资料,新邵县土储中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下:

(1) 新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目

项目(地块)名称	新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目
坐落地区	雀塘镇雀塘社区黄泥新村
四至范围	雀塘镇雀塘社区黄泥新村,以国土红线图为准。
土地规划性质	工业
储备面积	7.67 公顷
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2023 年 5 月
项目总需求	1483.00 万元
本次债券发行金额	920 万元
土地现状	1、该地块现为国有建设用地,已完成用地报批入窗工作,将于 2018 年 10 月完成征地工作。 2、该项目由新邵县土储中心负责实施。 3、地块权属清晰无抵押、无诉讼。

(2) 新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目

项目(地块)名称	新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目
坐落地区	雀塘镇雀塘社区
四至范围	雀塘镇雀塘社区,以国土红线图为准。
土地规划性质	工业
储备面积	10.82 公顷
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2023 年 5 月
项目总需求	1944.00 万元
本次债券发行金额	1210 万元
土地现状	1、该地块现为国有建设用地,已完成用地报批入窗工作,将于 2018 年 10 月完成征地工作。 2、该项目由新邵县土储中心负责实施。 3、地块权属清晰无抵押、无诉讼。

(3) 新邵县 2017 年第二批次建设项目

项目(地块)名称	新邵县 2017 年第二批次建设项目
坐落地区	雀塘镇雀塘社区内
四至范围	雀塘镇雀塘社区内,以国土红线图为准。
土地规划性质	商住

储备面积	2.64 公顷
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2022 年 5 月
项目总需求	1595.87 万元
本次债券发行金额	370 万元
土地现状	1、该地块现为国有建设用地,已完成用地报批入窗工作,将于 2018 年 10 月完成征收、转用工作。 2、该项目由新邵县土储中心负责实施。 3、地块权属清晰无抵押、无诉讼。

(4) 新邵县 2017 年第一批次建设用地项目

项目(地块)名称	新邵县 2017 年第一批次建设用地项目
坐落地区	位于湘商产业园内,酿溪镇石背垅社区、雷家坳社区、资滨社区、柏树社区 7 个地块。
四至范围	酿溪镇石背垅社区、雷家坳社区、资滨社区、柏树社区 7 个地块,以国土红线图为准。
土地规划性质	工业、商业
储备面积	12.62 公顷
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2019 年 5 月
项目总需求	6845.06 万元
本次债券发行金额	2500 万元
土地现状	1、该地块现为国有建设用地,目前完成用地报批入窗工作,预计 2018 年 10 月完成征地拆迁工作,2019 年 3 月完成三通一平。 2、该项目由新邵县土储中心负责实施。 3、地块权属清晰无抵押、无诉讼。

(5) 新邵县 2015 年第一批次建设用地项目

项目(地块)名称	新邵县 2015 年第一批次建设项目用地
坐落地区	酿溪镇雷家坳村、畔田村、官冲村、长滩社区 6 个地块
四至范围	酿溪镇雷家坳村、畔田村、官冲村、长滩社区 6 个地块,以国土红线图为准。
土地规划性质	商住
储备面积	3.19 公顷
储备开始时间	2017 年 8 月
计划出让时间	2019 年 5 月
项目总需求	2022.71 万元
本次债券发行金额	360 万元
土地现状	1、该地块现为国有建设用地,2016 年 4 月通过省政府批准用地,批文号为(2016)政国土字第 610 号,预计 2018 年 10 月完成征地拆迁工作,2019 年 3 月完成三通一平。 2、该项目由新邵县土储中心负责实施。

	3、地块权属清晰无抵押、无诉讼。
--	------------------

(6) 新邵县 2014 年第一批次建设用地项目

项目（地块）名称	新邵县 2014 年第一批次建设项目用地
坐落地区	酿溪镇官冲、土桥村（职中对面）
四至范围	酿溪镇官冲、土桥村（职中对面），以国土红线图为准。
土地规划性质	商住
储备面积	8.44 公顷
储备开始时间	2014 年 11 月
计划出让时间	2019 年 5 月
项目总需求	4595.00 万元
本次债券发行金额	1770 万元
土地现状	1、该地块现为国有建设用地，2014 年 11 月经省政府批准用地，批文号为（2014）政国土字第 2052 号，预计 2018 年 10 月完成征地拆迁工作，2019 年 3 月完成三通一平。 2、该项目由新邵县土储中心负责实施。 3、地块权属清晰无抵押、无诉讼。

(7) 新邵县 2013 年第一批次建设用地项目

项目（地块）名称	新邵县 2013 年第一批次建设项目用地
坐落地区	新邵县长滩社区，绕城线旁
四至范围	新邵县长滩社区，绕城线旁，以国土红线图为准。
土地规划性质	商住
储备面积	9.72 公顷
储备开始时间	2014 年 7 月
计划出让时间	2019 年 5 月
项目总需求	5020.00 万元
本次债券发行金额	1070 万元
土地现状	1、该地块现为国有建设用地，2014 年 5 月经省政府批准用地，批文号为（2014）政国土字第 890 号，将于 2018 年 10 月完成征地拆迁、三通一平等工作。 2、该项目由新邵县土储中心负责实施。 3、地块权属清晰无抵押、无诉讼。

(8) 县城滨江休闲文体公园建设用地项目

项目（地块）名称	县城滨江休闲文体公园建设用地项目
坐落地区	新邵县酿溪镇资滨社区、石背垅社区
四至范围	新邵县酿溪镇资滨社区、石背垅社区，以国土红线图为准。
土地规划性质	商服
储备面积	8.37 公顷
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2019 年 5 月

项目总需求	4198.00 万元
本次债券发行金额	800 万元
土地现状	1、该地块现为国有建设用地，2018 年 4 月经省政府批准用地，批文号为（2018）政国土字第 681 号，预计 2018 年 10 月完成征地拆迁工作，2019 年 3 月完成三通一平。 2、该项目由新邵县土储中心负责实施。 3、地块权属清晰无抵押、无诉讼。

5、依据邵东县土储中心提供的相关资料,邵东县土储中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下:

(1) 显创光电用地储备项目

项目（地块）名称	显创光电储备项目
坐落地区	生态产业园
四至范围	创业大道南、绿汀大道西、聚财路北
土地规划性质	工业
储备面积	5.90 公顷
储备开始时间	2018 年 12 月
计划出让时间	2023 年 2 月
项目总需求	2096.63 万元
本次债券发行金额	2000 万元
土地现状	1、该地块现为国有建设用地，已基本完成批地工作（以 2017 年第 3 批次和 2017 年第 6 批次批回），尚未完成收储工作，预计完成收储时间为 2018 年。 2、该项目由邵东县土储中心负责实施。 3、地块权属清晰无抵押、无诉讼。

(2) 康视达隐形眼镜生产用地

项目（地块）名称	康视达隐形眼镜生产用地
坐落地区	生态产业园
四至范围	创业大道南、绿汀大道西、聚财路北、显创光电东
土地规划性质	工业
储备面积	5.90 公顷
储备开始时间	2018 年 12 月
计划出让时间	2023 年 2 月
项目总需求	2096.63 万元
本次债券发行金额	2000 万元
土地现状	1、该地块现为国有建设用地，已基本完成批地工作（以 2017 年第 6 批次），尚未完成收储工作，预计完成收储时间为 2018 年。

	2、该项目由邵东县土储中心负责实施。 3、地块权属清晰无抵押、无诉讼。
--	--

(3) 新建衡科医养健康谷项目

项目（地块）名称	新建衡科医养健康谷项目
坐落地区	邵东县城北经济开发新区
四至范围	北临华农路、东临声西路、南邻曙辉路、西邻惠庆路
土地规划性质	康养
储备面积	10.47 公顷
储备开始时间	2019 年 5 月
计划出让时间	2019 年 10 月
项目总需求	6343.52 万元
本次债券发行金额	4000 万元
土地现状	1、该地块现为集体土地，已基本完成立项工作，该宗地尚未完成收储工作。 2、该项目由邵东县土储中心负责实施。 3、地块权属清晰无抵押、无诉讼。

(4) 黑田铺印刷工业园项目

项目（地块）名称	黑田铺印刷工业园
坐落地区	邵东县城北经济开发新区
四至范围	沪昆高速以北三益村地段
土地规划性质	工业
储备面积	6.47 公顷
储备开始时间	2019 年 5 月
计划出让时间	2023 年 2 月
项目总需求	2375.33 万元
本次债券发行金额	2100 万元
土地现状	1、该地块现为国有建设用地，基本完成批地工作（以 2017 年第 12 批次批回），尚未完成收储工作。 2、该项目由邵东县土储中心负责实施。 3、地块权属清晰无抵押、无诉讼。

(5) 二手车服务中心用地

项目（地块）名称	二手车服务中心用地
坐落地区	明珠大道以南、建设北路以西、吉庆路以北、曙光路以东
四至范围	明珠大道以南、建设北路以西、吉庆路以北、曙光路以东
土地规划性质	商业
储备面积	3.69 公顷
储备开始时间	2018 年 12 月
计划出让时间	2019 年 10 月

项目总需求	3954.46 万元
本次债券发行金额	900 万元
土地现状	1、该地块现为国有建设用地，已基本完成批地工作，以邵东县新建二手车市场项目批回，批文号（2017）政国土字第 644 号，正在实施五通一平，尚未完成收储工作，预计完成收储时间为 2018 年。 2、该项目由邵东县土储中心负责实施。 3、地块权属清晰无抵押、无诉讼。

（6）南部新区建设项目

项目（地块）名称	南部新区建设项目
坐落地区	东至金龙路、西至公园路、南至人民路、北至邵水河
四至范围	东至金龙路、西至公园路、南至人民路、北至邵水河
土地规划性质	商住
储备面积	20.89 公顷
储备开始时间	2017 年 6 月
计划出让时间	2020 年 10 月
项目总需求	10020.35 万元
本次债券发行金额	6400 万元
土地现状	1、该地块现状为集体土地和部分国有建设用地，拟纳入县级土地收储计划范围内，目前已基本完成批地工作，未完成收储工作。 2、该项目由邵东县土储中心负责实施。 3、地块权属清晰无抵押、无诉讼。

6、依据邵阳县土储中心提供的相关资料，邵阳县土储中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下：

（1）2017 年第五批次用地

项目（地块）名称	2017 年第五批次用地
坐落地区	塘渡口镇罗吉等村
四至范围	塘渡口镇罗吉等村
土地规划性质	商居
储备面积	49.80 公顷
储备开始时间	2017 年 8 月
计划出让时间	2019 年 12 月
项目总需求	18187.78 万元
本次债券发行金额	9200 万元
土地现状	1、现为集体土地，已纳入 2017 年邵阳县收储土地范围，目前报批资料已上报省国土资源厅，预计 2018 年 12 月

	完成农用地转用和土地征收审批工作,2019年10月完成征地及五通一平工作,2019年12月完成挂牌出让。 2、该项目由邵阳县土地储备中心负责实施。 3、地块权属清晰无抵押、无诉讼。
--	--

7、依据洞口县土储中心提供的相关资料,洞口县土储中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下:

(1) 怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设施建设项目

项目(地块)名称	怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设施建设
坐落地区	洞口镇报木村田井村、大田村
四至范围	东临干口塘水库及东旭路、南临站前大道、西临2018年拟新开发用地及城东大道、北临铁路线
土地规划性质	商服用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地
储备面积	16.47公顷
储备开始时间	2018年12月
计划出让时间	2020年11月
项目总需求	5304.27万元
本次债券发行金额	4700万元
土地现状	1、2017年5月经省政府批准用地,批文号为(2017)政国土字第820号,其中商服用地30292平方米,公共管理与服务用地27485平方米,交通运输用地106897平方米。 2、该项目由洞口县土储中心负责实施。 3、地块权属清晰无抵押、无诉讼。

8、依据隆回县土储中心提供的相关资料,隆回县土储中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下:

(1) 隆回县综合大市场

项目(地块)名称	综合大市场
坐落地区	桃洪镇紫溪村、白里村、荷叶塘社区
四至范围	桃洪镇紫溪村、白里村、荷叶塘社区
土地规划性质	商住
储备面积	29公顷
储备开始时间	2017年10月
计划出让时间	2019年至2023年
项目总需求	18796.50万元
本次债券发行金额	5300万元

土地现状	1、2016 年 6 月完成报批及转用工作，2016 年经省政府批准用地，批准文号为：（2016）政国土字第 588 号、（2016）政国土字第 623 号、（2016）政国土字第 816 号，尚未动工，现状为国有建设用地。 2、该项目由隆回县土储中心负责实施。 3、地块权属清晰无抵押、无诉讼。
------	--

9、依据城步县土储中心提供的相关资料,城步县土储中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下:

(1) 城步县 2016 年度第一批次建设用地（教育新村）

项目（地块）名称	城步县 2016 年度第一批次建设用地（教育新村）
坐落地区	东至儒林大道，西至南山大道，南至荣昌路，北至小路
四至范围	东至儒林大道，西至南山大道，南至荣昌路，北至小路
土地规划性质	商居
储备面积	14.01 公顷
储备开始时间	2018 年 10 月
计划出让时间	2019 年 2 月
项目总需求	4775.86 万元
本次债券发行金额	2300 万元
土地现状	1、该地块正在进行征地工作，尚未开工建设，暂时还没有收储入库；该项目做为 2016 年度第一批次城镇建设用地上报，已通过省国土资源厅审查，缴纳相关费用，待邵阳市新的房屋征收补偿办法下发后，可拿回批文。 2、该项目由城步县土储中心负责实施。 3、地块无抵押。

10、依据绥宁县土储中心提供的相关资料,绥宁县土储中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下:

(1) 绥宁县 2013 年第一批次地块二、第二批次地块一（坪溪片区项目）

项目（地块）名称	绥宁县 2013 年第一批次地块二、第二批次地块一（坪溪片区项目）
坐落地区	绥宁县长铺子乡溶岩村
四至范围	东临溶岩村集体土地，南临溶岩村集体土地，西临包茂高速连接线，北临包茂高速连接线

土地规划性质	商居用地、公共管理与服务用地
储备面积	17.31 公顷
储备开始时间	2018 年 12 月
计划出让时间	2019 年--2023 年
项目总需求	10990.08 万元
本次债券发行金额	2600 万元
土地现状	1、2014 年经省政府批准用地，批文号为（2014）政国土字第 259 号、（2014）政国土字第 1374 号，2014 年 2 月和 8 月完成报批及转用工作，预计 2019 年完成征地拆迁工作。 2、该项目由绥宁县土储中心负责实施。 3、地块权属清晰，无抵押、无诉讼。

（2）绥宁县 2013 年第二批次用地地块二（县民族公园项目）

项目（地块）名称	绥宁县 2013 年第二批次用地地块二（县民族公园项目）
坐落地区	绥宁县城南片区核心区域、长铺镇大公坪路和黄桑路旁
四至范围	东临黄桑路，南临幸福里小区及林业十五车队，西临金辉小区及大公坪路，北临县民族公园
土地规划性质	商居用地、公共管理与服务用地
储备面积	5.00 公顷
储备开始时间	2018 年 12 月
计划出让时间	2019 年--2023 年
项目总需求	5886.26 万元
本次债券发行金额	1400 万元
土地现状	1、2014 年经省政府批准用地，批文号为（2014）政国土字第 1374 号，2014 年 8 月完成报批及转用工作，预计 2019 年完成征地拆迁工作。 2、该项目由绥宁县土储中心负责实施。 3、地块权属清晰，无抵押、无诉讼。

11、依据新宁县土储中心提供的相关资料，新宁县土储中心拟提出的具体项目安排中所包括的储备地块如下：

（1）新宁县 2014 年第一、二批次用地

项目（地块）名称	2014 年第一、二批次用地
坐落地区	金石镇扶夷村
四至范围	东临扶夷村土地、南临沿江大道、西临扶夷土地、北临新泉路
土地规划性质	商居
储备面积	13.09 公顷

储备开始时间	2019 年 6 月
计划出让时间	2019 年 12 月
项目总需求	1235.00 万元
本次债券发行金额	4000 万元
土地现状	1、该地块现为集体土地，已完成农用地转用报批工作，2014 年和 2015 年经省政府批准用地，批准文号为(2014)政国土字第 995 号和(2015)政国土字第 218 号，预计 2019 年 10 月完成征地及五通一平工作。 2、该项目由新宁县土储中心负责实施。 3、该地块无任何矛盾纠纷。

经本所律师核查，上述募投储备地块均已纳入土地储备计划，符合《管理办法》第十二条之规定。

（二）预期偿债资金来源

依据湖南天平正大有限责任会计师事务所出具的《关于 2018 年湖南省邵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》（湘天会专字[2018]115 号）：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 8%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，募投项目本息覆盖倍数为 3.03；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 8%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，募投项目本息覆盖倍数为 2.99；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 8%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，募投项目本息覆盖倍数为 2.95。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的邵阳市土储中心、武冈市土储中心、新邵县土储中心、邵东县土储中心、邵阳县土储中心、洞口县土储中心、隆回县土储中心、城步县土储中心、绥宁县土储中

心、新宁县土储中心的土地储备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和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

（三）项目地块他项权利

依据委托人提供的资料以及本所律师的适当核查，本次债券项目地块均没有被抵押或质押。

六、信息披露文件完备性

（一）信息披露文件

根据《信息披露文件》的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。

经本所律师认为：发行主体《信息披露文件》的内容要素和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，《信息披露文件》引用的本法律意见书相关内容与本法律意见书无矛盾之处。

（二）评级报告

中债资信出具了 2018 年第一批湖南省政府土地储备专项债券评级报告，评定本次债券信用等级为 AAA。

（三）专项报告

会计师事务所出具的《专项评价报告》中对应付本息情况、出让产生的净现金流入、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资成本和利息情况作出了评价，总体评价认为：本次债券发行涉及的

邵阳市及县级 43 个土地储备项目，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。

经本所律师核查，《专项评价报告》符合《管理办法》第六条的规定。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次债券发行主体、发行依据、发行额度均符合《管理办法》之规定；

（二）邵阳市土储中心、武冈市土储中心、新邵县土储中心、邵东县土储中心、邵阳县土储中心、洞口县土储中心、隆回县土储中心、城步县土储中心、绥宁县土储中心、新宁县土储中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格；

（三）本期债券发行的项目具备准入条件；

（四）本次核查范围内的拟收储土地尚待按照《管理办法》、《土地储备管理办法》[国土资规（2017）17 号]等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

—————以下无正文—————

(本页无正文，为《湖南泓锐律师事务所关于 2018 年度湖南省邵阳市土地储备专项债券（一期）法律意见书》签署页)



经办律师：

刘贵文

经办律师：

曹启飞

2018 年 9 月 12 日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31430000444886447X

湖南泓锐

律师事务所，符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并
执业。

发证机关：湖南省司法厅
发证日期：2018年01月02日

No. 70079335

中华人民共和国司法部监制

执业机构	湖南泓程律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14301200710591070		
法律职业资格 或律师资格证号	420054301080030		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	谢雪雯
发证日期	2018年05月17日	性别	男
		身份证号	4301031983111204516



律师年度考核备案

考核年度	二〇一七
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2018年5月31日前有效

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 湖南温锐律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301200411672494

法律职业资格
或律师资格证 00024300000528

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2014年 1月 1日



持证人 陈晋扬

性别 女

身份证号 3829197202103887

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2018年5月21日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

