
湖北山河律师事务所关于湖北省财政厅发行
2018年湖北省（孝感市）土地储备专项债券（二期）
——2018年湖北省专项债券（七期）之

法律意见书



湖北山河律师事务所
HUBEI S&H LAW FIRM

中国武汉市江汉区新华路385号南达大楼11-13层 邮政编码：430015
11-13/F, Nanda Building, No. 385 Xinhua Road, Jianghan District, Wuhan China
电话/Tel: 86-27-59516866 59516867 传真/Fax: 86-27-59516823
网址 <http://www.shlawyers.cn>

目 录

前 言	4
正 文	6
一、本期债券的基本情况	6
二、本期债券发行的批准和授权	6
三、土地储备机构的主体资格	6
四、项目概况及批复	7
（一）项目概况	8
（二）项目已获得的批复	10
五、项目收益和融资自求平衡	12
六、中介服务机构及相关文件	13
（一）会计师事务所	13
（二）律师事务所	14
七、结论性意见	15

前言

湖北山河律师事务所关于湖北省财政厅发行 2018 年湖北省（孝感市）土地储备专项债券（二期） ——2018 年湖北省专项债券（七期）之 法律意见书

意字第 号

致：湖北省财政厅

湖北山河律师事务所（以下简称“本所”）接受湖北省财政厅（以下简称“发行人”）的委托，为其申请发行 2018 年湖北省（孝感市）土地储备专项债券（二期）——2018 年湖北省专项债券（七期）（以下简称“本期发行”）提供专项法律服务。本所现依据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（以下简称“《国发[2014]43 号文》”）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83 号文）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（以下简称“《财预[2015]225 号文》”）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（以下简称“《财预[2016]155 号文》”）、财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）、财政部《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“《财预[2017]89 号文》”）、

《国土资源部 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）、《财部 国有资源部关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综[2018]8号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，按律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神对本期债券对应的项目进行了法律尽职调查，并出具本法律意见书。

对于本法律意见书，本所作如下声明：

1、本所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、法规和规范性文件发表法律意见。

2、本法律意见书仅对本期债券对应项目及其资金来源、资金投入情况的有关法律问题发表意见，并不对其他事项发表法律意见。

3、鉴于本所并不具备对会计、评估、审计、信用评级等专业事项进行核查和评价的能力和专业资质，因此本法律意见书中对有关数据、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等数据和结论的真实性、有效性做任何明示或默示的保证。

4、本所律师出具本法律意见书系依赖于《湖北省孝感市土地储备项目专项债券实施方案》（以下简称《实施方案》）及其他相关各方向本所律师提供的文件材料，对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门，发行人或其他有关机构出具的证明文件作出判断。就该等文件材料，孝感市有关政部门已向本所律师作出如下承诺：

(1) 所提供的全部书面文件资料和通过口头、电子等其他非书面方式提供的信息均是真实、准确、完整和有效的，没有任何隐瞒和误导性陈述或重大遗漏；

(2) 所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致、副本均与正本一致；

(3) 所提供的书面文件上的签名和印章均为真实、有效；

(4) 本所律师同意将法律意见书作为本期发行的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

5、本所同意贵机构部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件自行引用或按其要求引用本法律意见书的内容，但贵机构做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6、本法律意见书仅为贵机构为专项债券拟发行上报之目的使用，不得用于任何其他目的。

正文

一、本期债券的基本情况

根据《实施方案》，本期债券的基本情况如下：

债券名称：湖北省财政厅发行 2018 年湖北省（孝感市）土地储备专项债券（二期）——2018 年湖北省专项债券（七期）

发行人：湖北省财政厅

发行期限：5 年

计划发行总额：64668 万元

债券利率：固定利率 4.12%

还本付息方式：到期一次性还本付息

发行方式：招标发行

交易场所：全国银行间债券市场，证券交易所

二、本期债券发行的批准和授权

2018 年 7 月 4 日，湖北省财政厅下发的《省财政厅关于下达 2018 年政府债务限额的通知》（鄂财预发[2018]27 号）载明：经省政府批准，现核定你地 2018 年末政府专项债务限额 1333204 万元。其中孝感市本级 359122 万元；孝南区 359122 万元；孝昌县 63684 万元；云梦县 173984 万元；应城市 148808 万元；汉川市 198752 万元。

据此，本期债券的发行在湖北省财政厅 2018 年政府专项债券的限额之内，本期债券的发行及偿还已经纳入湖北省政府财政预算。

三、土地储备机构的主体资格

经本所律师核查，本期债券的实施主体：

（一）孝昌县土地收购储备交易中心。孝昌县土地收购储备交易

中心于 2003 年经孝昌县机构编制委员会孝昌机编[2003]5 号文，批准成立，现持有统一社会信用代码为 12420921753422072R《事业单位法人证书》，法定代表人为黄拥军，为非财政补助经费自理，隶属于孝昌县国土资源局，已纳入自然资源部《土地储备机构名录》（2018 版）。

（二）大悟县土地收购储备交易中心。大悟县土地收购储备交易中心于 2003 年经大悟县机构编制委员会悟机编[2003]3 号文，批准成立，现持有统一社会信用代码为 124209227476862741《事业单位法人证书》，法定代表人为宗江勇，为非财政补助自收自支，隶属于孝感市大悟县国土资源局，已纳入自然资源部《土地储备机构名录》（2018 版）。

（三）云梦县土地收购储备中心。云梦县土地收购储备中心于 2003 年经云梦县机构编制委员会云编发[2003]8 号文，批准成立，现持有统一社会信用代码为 124209237844660354《事业单位法人证书》，法定代表人为高华清，为非财政补助经费自理，隶属于云梦县国土资源局，已纳入自然资源部《土地储备机构名录》（2018 版）。

（四）安陆市土地收购储备交易中心。安陆市土地收购储备交易中心于 2005 年经安陆市机构编制委员会安编[2005]3 号文，批准成立，现持有统一社会信用代码为 12420982741788579A《事业单位法人证书》，法定代表人为汪顺平，为非财政补助经费自理，隶属于安陆市国土资源局，已纳入自然资源部《土地储备机构名录》（2018 版）。

（五）汉川市土地收购储备交易中心。汉川市土地收购储备交易中心于 2002 年经汉川市机构编制委员会川机编[2002]3 号文，批准成立，现持有统一社会信用代码为 124209847417615015《事业单位法人证书》，法定代表人为魏建军，为非财政补助经费自理，隶属于汉川市国土资源局，已纳入自然资源部《土地储备机构名录》（2018

版)。

据此，本所律师认为，上述实施主体具备土地储备的资格。

四、项目概况及批复

(一) 项目概况

依据《实施方案》，本期债券拟收储的 15 个地块位于孝昌县、大悟县、云梦县、安陆市、汉川市。详细情况如下：

1. 孝昌县土地收购储备交易中心实施收储 2 个地块。

(1) 地块 1—湖北全洲包装有限公司土地使用权：该宗地位于孝昌县开发区汇通大道以南、融和大道以北、海川大酒店以西、中轴线以东，面积为 100 亩。湖北全洲包装有限公司于 2007 年 9 月 26 日通过出让方式取得，交纳了土地出让金 1001.47 万元，用途为工业用地，使用年限为 50 年。2010 年 3 月办理了《国有土地使用证》，编号：孝昌国用(2010)第 42091000019 号。全洲包装厂区共有 9 栋建筑物，总建筑面积 22355.93 平方米，均办理了《房屋所有权证》，其中：厂房 4 栋，食堂、门房、配电房、锅炉房、宿舍楼各 1 栋。该地块投资为 5000 万元。

地块现状：湖北全洲包装有限公司拥有该地块土地及房屋的合法产权，无征地拆迁纠纷。

(2) 地块 2—湖北凯威都包装有限公司国有使用权：该宗地位于孝昌县开发区融和大道以南、储备土地以北、107 国道以西、烨和电子以东，由两宗相邻土地组成，总面积 30 亩。土地使用证号：孝昌国用(2005)第 42092100006 号和孝昌国用(2012)第 420921000022 号。原土地用途为工业用地，新修编规划性质为商业、居住用地。该地块投资为 1000 万元。

地块现状：湖北凯威都包装有限公司拥有该地块土地及房屋的合

法产权，无征地拆迁纠纷。

2. 大悟县土地收购储备交易中心实施收储 6 个地块。

(1) 地块 1—将军路大道地块 160 亩（新中医院对面），东临高店河、南临将军大道、西、北与高店河相连。规划性质为住宅用地，项目总投资 2982 万元。

地块现状：无征地拆迁纠纷。

(2) 地块 2—邓畈路以东地块 228.37 亩，邓畈路以东、京珠路大悟收费站以北。规划用途为住宅用地，项目总投资 4251 万元。

地块现状：无征地拆迁纠纷。

(3) 地块 3—邓畈路以西地块 158.91 亩，位于京珠高速大悟收费站以北，临近环河。规划性质为住宅用地，项目总投资 2958 万元，

地块现状：无征地拆迁纠纷。

(4) 地块 4—原城北中学地块 200 亩，东与环河相邻、南与工业大道相邻、西与大界线相邻、北七里岗居民点相邻。规划用途为住宅用地，项目总投资 3728 万元。

地块现状：无征地拆迁纠纷。

(5) 地块 5—前进大道以北地块（越华防服）东临徐家湾、南临前进大道、西临发展大道、北瑞光纺织，面积 53.58 亩。规划用途为住宅用地，项目总投资 998 万元。

地块现状：无征地拆迁纠纷。

(6) 地块 6—前进大道以北地块（瑞众铸件）东临开发区办公楼、南临前进路、西临朝阳路、北临悟星城，面积 103.86 亩。规划用途为住宅用地，项目总投资 1934 万元。

地块现状：无征地拆迁纠纷。

3. 云梦县土地收购储备中心实施收储 1 个地块。

该地块位于东城区中心，县龙岗东路与湖光路交汇处，东为湖光路，南边与龙岗东路相邻，北边与空地相邻，西边与空地相邻。土地面积 81.6 亩，规划性质为商住用地。

地块现状：本项目拟收购宗地面积 54387.3 m²（约 81.6 亩），由湖北孝武电器有限公司于 2007 年 9 月 26 日通过出让方式取得，用途为商服、住宅，湖北孝武电器有限公司拥有该地块土地的合法使用权，无征地拆迁纠纷。

4. 安陆市土地收购储备交易中心实施收储 5 个地块。

地块 1—新公安局对面地块项目，为城东村土地，可流转出让用地面积为 53.06 亩，规划性质：居住兼容商业用地。

地块现状：无征地拆迁纠纷。

地块 2—南城四里三角岛地块项目，东临八角楼社区，南临迎宾广场，西至汉丹路，北至爱仕达老场区。可流转出让用地面积为 52.3 亩，规划性质：居住兼容商业用地，项目总投资 2868 万元。

地块现状：无征地拆迁纠纷。

地块 3—凤凰一期以南地块项目，东于汉丹路、南至四里村、西到凤凰村，北至凤凰村。可流转出让用地面积为 66.41 亩，规划性质：居住兼容商业用地。

地块现状：无征地拆迁纠纷。

地块 4—三桥连接线地块项目，为五一社区土地，可流转出让用地面积为 111.87 亩，规划性质：居住兼容商业用地。

地块现状：无征地拆迁纠纷。

地块 5—新城东小学以东地块项目，为城东村土地，可流转出让用地面积为 192.40 亩，规划性质：居住兼容商业用地，总投资 10500 万元。

地块现状：无征地拆迁纠纷。

5. 汉川市土地收购储备交易中心实施收储 1 个地块

该地块位于汉川市马口镇马口液化站以东、高柳线以西、桐木湖以南、蔡城线以北。拟收储面积为 450 亩，规划性质部分商业用地、部分住宅用地。

地块现状：2018 年 3 月，经汉川市人民政府批复将该地块列入政府储备地块。属汉川市储备用地，无征地拆迁纠纷。

（二）项目已获得的批复

1. 预算调整批复

（1）孝昌县本期债券发行土储项目已取得《孝昌县人民政府关于申报 2018 年新增债券资金的函》（孝昌政函[2018]81 号）、《实施方案》及湖北省财政厅下发的《省财政厅关于下达 2018 年政府债务限额的通知》（鄂财预发[2018]27 号），2018 年度土地储备专项债券融资本金 6000 万元，纳入政府性基金预算管理。

（2）大悟县本期债券发行土储项目已取得大悟县财政局文件《县财政局关于下达地方政府专项债券纳入预算的通知》（悟财预发[2018]18 号）及湖北省财政厅下发的《省财政厅关于下达 2018 年政府债务限额的通知》（鄂财预发[2018]27 号），2018 年度土地储备所需资金 17000 万元，纳入政府性基金预算管理。

（3）依据《实施方案》、《土地储备专项债券情况表》及湖北省财政厅下发的《省财政厅关于下达 2018 年政府债务限额的通知》（鄂财预发[2018]27 号）。2018 年度土地储备专项债券项目申报 7000 万元，纳入政府性基金预算管理。

（4）安陆市本期债券发行土储项目已取得安陆市财政局文件《市财政局关于下达土地储备项目纳入预算的通知》及湖北省财政厅下发

的《省财政厅关于下达 2018 年政府债务限额的通知》（鄂财预发[2018]27 号）。2018 年度土地储备专项债券项目支出 25668 万元，纳入政府性基金预算管理。

（5）汉川市安陆市本期债券发行土储项目已取得汉川市人民政府《汉川市人民政府关于申请新增政府专项债券转贷额度的请示》（汉川政函[2018]45 号）及湖北省财政厅下发的《省财政厅关于下达 2018 年政府债务限额的通知》（鄂财预发[2018]27 号）。2018 年度土地储备专项债券额度 10000 万元，纳入政府性基金预算管理。

2. 土地收储计划批复

（1）孝昌县土地收购储备交易中心实施收储 2 个地块。地块 1—湖北全洲包装有限公司土地使用权已取得孝昌县人民政府《县人民政府关于同意收购湖北全洲包装有限公司土地使用权的批复》（孝昌政府函[2016]140 号）；地块 2—湖北凯威都包装有限公司土地使用权已取得孝昌县人民政府《县人民政府关于同意收购湖北凯威都包装有限公司土地使用权的批复》，已纳入 2018 年孝昌县土地储备计划。

（2）大悟县土地收购储备交易中心实施收储 6 个地块已取得大悟县人民政府《县人民政府关于大悟县土地收购交易中心 2018 年度收购储备地块方案的批复》（悟政函[2018]93 号），已纳入大悟县土地储备计划。

（3）依据《实施方案》，云梦县土地收购储备中心将湖北孝武电器公司土地纳入云梦县土地储备计划。

（4）安陆市土地收购储备交易中心实施收储 5 个地块已取得安陆市发展和改革局文件《关于安陆市土地收购储备交易中心 2018 年度收购储备地块项目立项的批复》（安发改审批[2018]77 号），已纳入安陆市土地储备计划。

（5）汉川土地收购储备交易中心实施收储 1 个地块已取得汉川

市人民政府《汉川市人民政府关于同意收储马口镇桐木湖周边地块的批复》，已纳入汉川市土地储备计划。

综上，本期债券发行已编制预算调整方案，并按程序报经同级政府批准；本期债券发行拟实施收储的土地均已纳入土地储备计划。据此，本所律师认为，本期债券发生的项目具备准入条件。

五、项目收益和融资自求平衡

根据《实施方案》和德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《2018 年湖北省（孝感市）土地储备专项债券（二期）——2018 年湖北省政府专项债权（七期）项目收益和融资自求平衡财务评估咨询报告》，项目的建设总投资为 73601 万元。其中孝昌县地块项目总投资 6006 万元；大悟县地块项目总投资 16850 万元；云梦县地块项目总投资 9584 万元；安陆市地块项目总投资 25694 万元；汉川市地块项目总投资 15467 万元。项目筹措方式为通过政府发行土地储备专项债券筹集和由财政统筹安排其他资金方式完成项目建设筹资。其中由财政统筹安排其他资金 8933 万元，通过政府发行土地储备专项债券额度 64668 万元，利率 4.12%，期限 5 年，每年支付债券利息，到期一次还本。

根据项目收益与融资自求平衡分析的结果，本期债券本息资金覆盖倍数（期末累积现金流 / （债券本金 + 利息） + 1）在 1.48 到 5.33 倍之间，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所已对以上土地储备项目融资平衡情况进行财务评估认为，“孝感市土地储备项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，按照既定的出让单价、出让计划及成本费用估算，本期孝感市土地储备专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；

孝感市各区县均在 2023 年项目本金偿还后仍有期末现金结余。本项目资金稳定性较可靠。”

据此，本所律师认为，本期债券所列入的 2018 年湖北省（孝感市）土地储备专项债券预期土地出让收入能够合理保障融资资金的本金和利息，实现收益和融资自求平衡。符合《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）第六条之规定。

六、中介服务机构

（一）会计师事务所

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，德勤华永会计师事务所深圳分所为在深圳市市场监督管理局登记注册的特殊普通合伙企业，成立日期为 2012 年 11 月 30 日，统一社会信用代码为 914403000589780442，经营场所为深圳市罗湖区桂园街道深南东路 5001 号华润大厦 1201-06, 1301-03 单元，经营范围为“审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关的报告；基本建设年度财务决算审计，代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”，登记状态为存续。

综合上述，本所律师认为，德勤华永会计师事务所深圳分所系经批准依法设立且合法存续的特殊普通合伙企业，具备为募投项目出具

项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告的资质。

（二）律师事务所

孝感市财政局委托本所作为其法律顾问针对募投项目概况及其资金来源、资金投入的合法合规性进行分析并出具法律意见书。本所是 2005 年经湖北省司法厅批准设立并合法存续的合伙律师事务所，持有《律师事务所执业许可证》，（统一社会信用代码：31420000773908416Q），且本所 2017 年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的魏东律师、袁振凤律师持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了 2017 年度年检。

综合上述，本所律师认为，湖北山河律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为孝感市募投项目进行法律分析并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。

七、 结论性意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1. 本项目实施主体为具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单价，已被列入《土地储备机构名录》，符合《土地储备管理办法》（2018

修订) (国土资规【2017】17 号) 的规定, 具备代表孝感市孝昌县、大悟县、云梦县、安陆市、汉川市实施土地整理和储备工作的主体资格。

2. 本项目已取得预算调整批复以及土地收储计划批复, 涉及的地块已经实施或正在实施土地整理和储备的相关工作, 有土地储备资金需求, 具备项目准入条件。

3. 本项目所涉及地块正处于土地整理和储备的过程中, 偿债资金来源将是土地的出让收入, 并满足项目收益和融资自求平衡的要求, 符合《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》第六条之规定。

4. 在德勤华永会计师事务所深圳分所对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下, 募投项目预期收益可覆盖融资的本息, 资金无法偿还风险较低, 满足项目收益和融资自求平衡的要求, 符合相关法律法规规章及规范性文件的有关规定。

5. 为募投项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

综上所述, 湖北省财政厅发行 2018 年湖北省(孝感市)土地储备专项债券(二期) --2018 年湖北省专项债券(七期)符合《管理办法》、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预[2017]89 号)、《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》(财库[2015]83 号)、《国土资源部 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》(2018 修订)(国土资规[2017]17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)等法律、法规和规范性文件的有关规定。

本法律意见书一式六份，具有同等法律效力。

(本页以下无正文，下页为签字页)

（本页无正文，为《湖北山河律师事务所关于湖北省财政厅发行2018年湖北省（孝感市）土地储备专项债券（二期）--2018年湖北省专项债券（七期）之法律意见书》的签署页）

湖北山河律师事务所



经办律师：

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the first lawyer mentioned in the adjacent text.

经办律师：

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the second lawyer mentioned in the adjacent text.

2018年8月31日