

湖北盈谦律师事务所

关于 2018 年湖北省随州市土地储备
专项债券(二期)
——2018 年湖北省专项债券（七期）

之

法律意见书

2018 年 8 月

目录

释义.....	3
重要提示及声明事项.....	5
一、土地储备机构的主体资格.....	6
二、土地储备项目的情况.....	7
三、项目资金情况.....	10
四、中介服务机构.....	13
五、资金保障措施和债券风险提示.....	14
六、结论性意见.....	15

释义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

简称	释义
本期债券 《实施方案》	2018 年湖北省随州市土地储备专项债券（二期） 《2018 年湖北省随州市土地储备项目专项债券实施方案》
随州市土地收购储备中心	随州市土地收购储备中心，即随州市依法承担土地储备具体实施工作的事业单位法人
《财务评估咨询报告》	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所于 2018 年 9 月出具的《2018 年湖北省（随州市）土地储备专项债券（二期）——2018 年湖北省专项债券（七期）项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》	财政部、国土资源部于 2017 年 5 月 16 日颁布的《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）
《土地储备管理办法》	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于 2018 年 1 月 8 日颁发的《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）
《土地储备和资金管理通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会于 2016 年 2 月 2 日颁发的《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号）
本所	湖北盈谦律师事务所
元	人民币元

湖北盈谦律师事务所

关于 2018 年湖北省随州市土地储备专项债券（二期）

——2018 湖北省专项债券（七期）

之

法律意见书

致随州市财政局：

本所接受委托，依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（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）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 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》（财预〔2017〕89 号）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）、《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》和《土地储备和资金管理通知》等法律法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本期债券的有关事项进行了法律尽职调查，并出具本法律意见书。

重要提示及声明事项

1. 本法律意见书系依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件，并基于本所律师对该等法律法规、规范性文件的理解而出具。

2. 本法律意见书仅对本期债券有关情况所涉法律问题发表意见，并不对本期债券的可偿付性做出任何的保证。

3. 鉴于本所律师并不具备对有关会计、审计、信用评级、评估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、有效性做出任何明示或者默示的保证。

4. 本所律师出具本法律意见书系依赖于随州市财政局、随州市土地收购储备中心和其他相关各方向本所律师提供的文件资料，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判断。就该等文件资料，随州市财政局已向本所律师做出如下承诺：

- 1) 所提供的全部书面文件资料 and 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、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。

5. 本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，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。

6. 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中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。

7. 本法律意见书仅供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、土地储备机构的主体资格

根据随州市土地收购储备中心持有的事业单位法人证书，并经本所律师在国家事业单位登记管理局事业单位在线网站查询确认，随州市土地收购储备中心的基本情况如下：

名称	随州市土地收购储备中心		
统一社会信用代码	12421300728312832H	法定代表人	祝军
经费来源	非财政补助 (经费自负)	地址	随州市乌龙巷5号 市民中心
举办单位	随州市国土资源局	证书有效期	2017年 11月15日至 2022年 11月15日
宗旨和业务范围：受市政府的委托，负责全市为国土经营、国有土地使用权的收购、储备交易、城区内集体土地的征用。			

2004 年 6 月 7 日，随州市机构编制委员会下发《市机构编制委员会关于印发随州市土地储备中心职能配置内设机构和人员编制方案的通知》（随编发〔2004〕21 号），批准建立随州市土地收购储备中心。

根据湖北省国土资源厅于 2018 年 7 月 10 日下发的《省国土资源厅办公室关于印发〈湖北省土地储备机构名录〉（2018 年版）的通知》（鄂土资办函〔2018〕87 号），随州市收购储备中心已列入全国土地储备机构名录，名录代码为：TC421300。

据此，随州市收购储备中心系经随州市机构编制委员会批准成立的、具有独立法人资格的事业单位，其隶属于随州市国土资源局，承担本行政辖区内土地储备工作，并已列入全国土地储备机构名录。随州市收购储备中心符合《土地储备管理办法》“一、总体要求”之第（三）项和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条第二款规定的土地储备机构主体资格要求。

二、土地储备项目的情况

本期债券对应的项目是由随州市土地收购储备中心负责实施的土地储备项目。

（一）项目概况

项目名称为“随州土地储备项目”，项目估算总投资 72,381.88 万元，资金来源为资本金 48,181.88 万元，专项债券融资 24,200.00 万元。主要建设内容为征收拆迁安置补偿、土地开发建设。

本项目包括随州市本级、曾都区、广水市三个项目，各项目的基本情况如下：

1. 随州市本级

(1) 南郊片区地块：该地块位于南郊中心地段，南至白塔村，西至中环路，北至编钟大道。预计收储土地 16.77 公顷，预计出让住宅土地总面积 16.77 公顷。

(2) 城南片区地块：该地块位于城南新区编钟大道两侧，东至瓜园，南至白云，西至茶庵，北至平原岗。预计收储土地 20 公顷，预计出让住宅土地总面积 20 公顷。

(3) 高铁小镇地块：该地块位于城南高铁站前大道以南、编钟大道以东、迎宾大道以西、汉十高铁线以北的城南核心区域，规划总面积约 250.05 公顷，可出让住宅土地总面积约 200 公顷。

2. 广水市

(1) 护城河地块：该地块位于广水市应山办事处许家井社区，东以军民路为界；南以护城河路为界；西与居民区相邻；北与居民区相邻。预计收储土地 10 公顷，预计出让土地总面积 9.33 公顷。其中商业用地出让约 2 公顷，住宅用地出让约 7.33 公顷。

(2) 湘鄂金属公司地块：该地块位于广水市工业基地双岗村，东与和天下小区相邻；南临应十大道；西至规划路；北至规划路。预计收储

土地 4 公顷，预计出让土地总面积 3.6 公顷。其中商业用地出让约 0.4 公顷，住宅用地出让约 3.2 公顷。

(3) 双桥安置区西侧地块：该地块位于广水市应山街道办事处双桥社区，东与双桥安置区相邻；南临建设二路。预计收储土地 11 公顷，预计出让土地总面积 11 公顷。其中商业用地出让约 2 公顷，住宅用地出让约 9 公顷。

3. 曾都区

(1) 明珠新城地块：该地块位于交通大道两侧，东至季梁大道、南至明珠路、西至厥水河、北至烟化路，预计收储土地 25 公顷，预计出让土地总面积 25 公顷，其中商业用地出让约 11 公顷，住宅用地出让约 14 公顷。

(2) 慈恩小镇颐养社区片区地块：该地块东至黄龙大道、南至佛光大道、西至涢水河边、北至大洪山路 333 省道，预计收储土地 29.3 公顷，预计出让住宅土地总面积 29.3 公顷。

(二) 项目的批准

截至本法律意见书出具日，本项目已经取得的批准情况如下：

农用地转用、集体土地征收批准情况

湖北省人民政府建设用批件《省人民政府关于批准随州市 2013 年度第 74 批次建设用地的批复》（鄂政土批<2013>2463 号）批准“一、同意你市呈报的《农用地转用方案》、《补充耕地方案》和《征收土地方

案》。同意将你市北郊办事处孔家坡社区、黄垅社区、棉花原种厂集体农用地 1.7364 公顷（均为耕地）转为建设用地并办理征地手续；加征收集体建设用地 1.8481 公顷。”

（三）项目用地纳入土地储备计划的情况

根据随州市土地收购储备中心出具的《关于随州市土地储备项目涉及地块已经纳入随州市 2018 年土地储备计划的确认函》、广水市土地收购储备交易中心出具的《关于广水市土地储备项目涉及地块已经纳入广水市 2018 年土地储备计划的确认函》、随州市曾都区土地收购储备供应中心出具的《关于列入随州市曾都区 2018 年土地储备计划的确认函》、随州市国土资源局大洪山风景名胜区分局出具的《随州市国土资源局大洪山风景名胜区分局关于土地储备项目涉及地块已经纳入随州市 2018 年土地储备计划的确认函》，本项目所涉及的未来可出让土地均已纳入到随州市 2018 年土地储备计划。

据此，本项目预期可出让土地均已纳入随州市土地储备计划，拟收储土地部分办理了农用地转用和集体土地征收的批准文件。

三、项目资金情况

1、项目资金来源和资金用途

根据《实施方案》，本项目的资金筹措情况如下：

（1）随州市本级

拟筹措资金总额为 53,310.00 万元，其中项目其他资金为 43,310.00 万元，债券发行总额为 10,000.00 万元。项目资金筹措详见表 4：

表 4 随州市本级资金筹措计划表

单位：万元

年度	2018	合计
(一)	南郊商住项目	
1	其他资金	3,002.00
2	债券发行	2,000.00
3	合计	5,002.00
(二)	城南区域开发项目	
1	其他资金	3,003.00
2	债券发行	3,000.00
3	合计	6,003.00
(三)	高铁小镇项目	
1	其他资金	37,305.00
2	债券发行	5,000.00
3	合计	42,305.00

(2) 广水市

拟筹措资金总额为 8,280.38 万元，其中项目其他资金为580.38 万元，债券发行总额为 7,700.00 万元。项目资金筹措详见表 5：

表 5 广水市资金筹措计划表

单位：万元

年度	2018	合计
(一)	护城河路地块	
1	其他资金	250.20
2	债券发行	3,000.00
3	合计	3,250.20
(二)	湘鄂金属公司地块	
1	其他资金	63.30
2	债券发行	1,500.00
3	合计	1,563.30
(三)	双桥安置区西侧地块	
1	其他资金	266.88
2	债券发行	3,200.00
3	合计	3,466.88

(3) 曾都区

拟筹措资金总额为 10,791.50 万元，其中项目其他资金为 4,291.50 万元，债券发行总额为 6,500.00 万元。项目资金筹措详见表 6：

表 6 曾都区资金筹措计划表

单位：万元

年度	2018	合计
(一) 明珠新城交通大道两侧商住用地		
1 其他资金	505.50	505.50
2 债券发行	5,500.00	5,500.00
3 合计	6,005.50	6,005.50
(二) 慈恩小镇颐养社区地块储备		
1 其他资金	3,786.00	3,786.00
2 债券发行	1,000.00	1,000.00
3 合计	4,786.00	4,786.00

2、项目收益与融资平衡安排

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《财务评估咨询报告》对项目资金平衡的分析结果，本期债券本息资金覆盖率（土地出让收益除以债券还本付息总额）随州本级项目 7.25 倍，广水项目 3.26 倍，曾都区项目 9.22 倍，通过收入变动进行压力测试的结果显示，本项目在当地收入、债券利率等影响债券还本付息的因素增加或降低 20% 的范围内变化时，本期债券本息资金覆盖倍数仍然大于 1，项目收益能够覆盖债券的还本付息。

据此，根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》，本期债券对应项目的资金来源和资金用途符合《土地储备和资金管理通知》的有关规定。本期债券对应项目的偿债收益主要来源于土地出让收入，且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

四、中介服务机构

（一）财务顾问及其出具的《财务评估咨询报告》

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所受托对本期债券对应项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

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并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所是在深圳市市场监督管理局登记注册的外商投资特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为：914403000589780442，成立日期为 2012 年 11 月 30 日，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，出具有关报告；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；法律、法规规定的其他业务。

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所现持有证书序号为 505147、分所编号为 310000124701 的《会计师事务所执业证书》。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本所受托作为其法律顾问针对本期债券对应项目及其资金来源、资金投入的合法合规情况进行分析并出具法律意见书。

本所系经湖北省司法厅批准设立的律师事务所，现持有湖北省司法厅 2017 年 8 月 24 日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31420000331735714X。

据此，为本期债券提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

五、债券风险提示和项目风险控制

根据《实施方案》，本期债券已经制定的债券风险提示和项目风险控制如下：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要包括：1、自然环境和施工条件；2、施工方风险；3、设计单位风险；4、材料供应风险；5 资金落实风险；6、工程事故；7 社会稳定风险。

为应对上述风险，《实施方案》制定了一系列针对性的控制措施包括担不限于做好应急预案、规范施工、安全文明施工、强化管理、严格财务制度、做好宣传工作等。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要包括经营风险、市场风险、政策风险和财务风险。

根据《实施方案》，应对上述风险的措施有：密切关于土地市场变化掌握最佳时机尽早出让土地，回收投资，获取最大效益；为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好还款计划和准备，加快资金周转，用资金使用效率收益对冲利率波动损失；密切关注国有土地出让政策，出让条件成熟尽快出让；加强招商引资和土地出让步伐，促进现金回流，银行方实时监管项目的变动情况，确保债券发生资金按时回笼，以增强项目的抗风险能力；在实施过程中定期对估算投资进行审核，发现影响投资的情况及时采取措施等。

综上，根据《实施方案》，本期债券已经制定了一系列的资金保障措施，符合《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）的相关规定；且本期债券的实施方案中揭示了本期债券可能面临的主要偿债风险。

六、结论性意见

综上所述，本期债券对应项目的土地储备机构符合《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》规定的主体资格要求。本项目预期可出让土地均已纳入随州市土地储备计划；拟收储土地部分取得了政府部门的批准文件（见项目批准情况）。根据《实施方案》，本期债券对应项目的资金来源和资金用途符合《土地储备和资金管理通知》的有关规定。根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》，本期债券对应项目的偿债收益来源于土地出让收入，且经专业测算的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。本期债券制定了一系列的资金保障措施，并在本期债券的《实施方案》中揭示了本期债券可能面临的主要偿债风险。

本法律意见书自本所盖章并经经办律师签字后生效；本法律意见书一式三份，均为正本；本所留存一份，其余二份为本次发行之目的使用。

湖北盈谦律师事务所



陈咏 王艳

2018年8月