附件1

湖北百思特律师事务所

关于2018年湖北省神农架林区土地储备专项债券（二期）

——2018年湖北省政府专项债券（七期）

法律意见书

百思特专字【2018】第0025-2号

湖北百思特律师事务

HUBEI BESTE LAW FIRM

中国宜昌市夷陵路72号九州大厦A座15楼 邮编：443000

电话：（0717）6451234 传真：（0717）6452093

2018年8月 30日

目　　录

第一节　法律意见书引言.....1
一、出具法律意见书的依据.....1
二、律师申明的事项.....1
三、释义.....3
第二节　法律意见书正文.....5
一、本次债券的概况.....5
二、本次债券的实质条件.....5
三、本次债券对应的投资项目.....7
四、项目收入与融资自求平衡.....8
五、项目风险控制.....9
六、偿债保障措施.....10
七、中介机构.....11
八、结论性意见.....11

湖北百思特律师事务所

关于2018年湖北省神农架林区土地储备专项债券（二期）——2018年湖北省政府专项债券（七期）法律意见书

第一节　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北百思特律师事务所（以下简称“本所”）接受神农架林区财政局的委托，担任2018年湖北省神农架林区土地储备专项债券（二期）—2018年湖北省政府专项债券（七期）发行事项的专项法律顾问，对本次专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《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》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》、《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》、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》、《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》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

1、本所律师严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券的合法、合规、真实、有效进行充分的核实查证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2、本所律师同意将本法律意见书作为本次债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

3、本次债券涉及的项目实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口

头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本次债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

5、本所律师仅就与本次债券涉及的有关法律问题发表法律意见，但对于会计审计、评级、投资决策等专业事项，本法律意见书只作引用且不发表法律意见。本所律师在本法律意见书中对有关专项评价报告、评级报告等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证，对于该等文件及其所涉内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格

6、本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

7、本法律意见书未经本所书面同意，任何人不得将本法律意见书外传及用于佐证、说明其他问题等任何目的，同时本所不对将本法律意见书用于其他目的承担法律责任。

释 义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2013 年修订）
《预算法》	指	《中华人民共和国证券法》（2014 年修订）
《国发【2014】43 号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）
《财库【2015】83 号》	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库【2015】83 号）
《财库【2015】85》	指	《财政部关于做好 2015 年地方政府专项债发行工作的通知》（财库【2015】85）
《财预【2015】225 号》	指	《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225 号）
《国办函【2016】88 号》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函【2016】88 号）
《财预【2016】155 号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预【2016】155 号）
《财综【2016】4 号》	指	《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）
《财预【2017】89 号》	指	《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）
《财预【2017】62 号》	指	《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）
《财预【2018】34 号》	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预【2018】34 号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》
本次债券	指	2018 年湖北省神农架林区土地储备专项债券（二期）
本所/百思特律所	指	湖北百思特律师事务所
大信会计所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所
《专项评价报告》	指	大信会计所出具的《2018 年湖北省神农架林区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价

		报告》（大信鄂咨字【2018】第 0005 号）
《法律意见书》	指	百思特律所出具的《2018 年湖北省神农架林区土地储备专项债券（二期）-2018 年湖北省政府专项债券（七期）法律意见书》（百思特专字【2018】0025-2 号）
元	指	人民币元

第二节　法律意见书正文

一、本次债券的概况

2018 年湖北省神农架林区人民政府拟发行土地储备专项债券 11,000.00 万元人民币。债券基本情况如下：

债券名称：2018 年湖北省神农架林区土地储备专项债券（二期）

债券品种：记账式固定利率付息债券

债券期限：5 年

债券规模：11,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本，最后一期利息随本金一起支付

募投项目：宋洛乡集镇周边建设项目

二、本次债券的实质条件

（一）债券发行主体及实施机构

本次债券的发行主体为湖北省神农架林区人民政府（下简称“神农架林区政府”）。本次债券由湖北省人民政府统一发行并转贷给神农架林区政府，用于申报的 1 个土地储备项目。

本次债券的实施机构为神农架林区土地矿产储备交易中心。具体情况：法定代表人方正学，注册资本 9.00 万元，统一社会信用代码 12429021565472400J，地址位于神农架林区松柏镇，经营范围：依据政府批准的储备计划，负责土地、矿产权的收购、储备；负责办理土地、矿产权出让交易手续。

经本所律师核查，神农架林区土地矿产储备交易中心依法设立，取得事业单位法人证书，且纳入国土资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，本次债券发行主体及实施机构，符合《财预【2016】155 号》

第4条、《财预【2017】62号》第2条、5条、《财综【2016】4号》第1条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券额度

根据神农架林区政府在其官方网站公开披露的经济数据以及神农架林区财政局提供的材料，截至2017年末，神农架林区政府债务余额127,046.00万元，其中一般债务98,450.00万元，专项债务28,596.00万元。

本所律师认为，本次债券额度未超过神农架林区地方政府专项债务限额，符合《财库【2015】85号》第1条、《财预【2016】155号》第11条、《财预【2017】62号》第7条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限

本次债券为5年期。本所律师认为，本次债券的期限符合《财库【2015】83号》第5条、《财预【2017】62号》第26条、《财库【2018】61号》第3条第1款及法律、行政法规及行政规章的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

本次专项债券投资的项目为土地储备，有稳定的项目收益，收益主要包括土地使用权出让收入和土地收益基金。

经核查大信会计所《专项评价报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本次债券设定了专门条款，即根据土地出让收入情况可以提前偿还债券本息。

本所律师认为，本次债券涉及的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预【2016】155号》第6条、《财预【2017】62号》第6条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施机构提供的项目资料，本次专项债券投资的土储项目已取得的批文如下：

1、湖北省人民政府建设用地批件：《湖北省人民政府关于神农架林区2017年度第2批次城市建设用地的批复》（鄂政土批【2018】458号），批复“同意申报地块农转用地。”（涉及本次收储土地面积约29.5877公顷，其中宋洛乡宋洛村、松柏镇松柏村集体农用地21.3235公顷，集体建设用地8.2642公顷）

2、2018年5月8日神农架林区政府办公室发文《关于下达2018年度经营性土地收储计划的通知》，批复“经研究，同意2018年度计划收储宋洛乡集镇周边经营性土地1宗，面积29.5877公顷（295,877.00㎡）。”

本所律师认为，本次债券对应投资的收储项目，依法取得了相应的审批手续，符合《财综【2016】4号》第3条、《财预【2017】62号》第22条、《土储管理办法》第2条第5款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

三、本次债券对应的投资项目

本次申报的土地储备专项债券，对应投资1个项目。具体情况如下：

项目名称：宋洛乡集镇周边建设项目

地块情况：地块东松柏至宋洛集镇入口、南至山边、西至加油站、北至集镇建成区。拟出让地块面积28.55公顷，规划用途为商住。项目预计储备期5年，其中集镇建成区域可出让面积8.50公顷，计划2019年-2022挂牌出让；加油站区域可出让面积5.05公顷，计划2022年-2023年挂牌出让；河对岸区域可以出让面积15.00公顷，计划2022年-2023年挂牌出让。

投资计划：投资估算为16,000.00万元，其中征地拆迁补偿费12,500.00万元，土地开发建设费2,800.00万元，其他支出700.00万元。

资金使用计划：2018年征地拆迁补偿费3,500.00万元，土地开发建设费200.00万元，其他支出100.00万元；2019年征地拆迁补偿费5,800.00万元，土地开发建设费2,300.00万元，其他支出500.00万元；2020年征地拆迁补偿

费 3,200.00 万元，土地开发建设费 300.00 万元，其他支出 100.00 万元

资金筹措：拟发行债券 11,000.00 万元，其他融资 5,000.00 万元。

四、项目收入与融资自求平衡

（一）神农架林区政府财政收支情况

2017 年神农架林区一般公共预算收入 46,293.00 万元，转移性收入 169,136.00 万元，地方政府债券收入 11,192.00 万元；一般公共预算支出 197,606.00 万元，转移性支出 25,023.00 万元，地方政府债券还本支出 3,992.00 万元。

2017 年神农架林区政府性基金收入 50,235.00 万元，政府性基金支出预算 46.539.00 万元，总收入与支出相抵，全区政府性基金结余 3,696.00 万元。

（二）神农架林区政府债务情况

2017 年省财政厅下达的神农架林区政府债务限额为 142,833.00 万元。截至 2017 年末，神农架林区政府债务余额 127,046.00 万元，其中一般债务 98,450.00 万元，专项债务 28,596.00 万元。

（三）项目收入与融资自求平衡情况

宋洛乡集镇周边建设项目总投资 16,000.00 万元，拟发行债券 11,000.00 万元，其他资金安排 5,000.00 万元。按照资金募集计划，本次债券期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 13,266.00 万元。

根据大信会计所出具的《专项评价报告》，经过测算，“根据实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，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及利息，实现项目收益和融资自求平衡。”

本所律师认为，本次债券投资的项目所产生的收益能基本覆盖债券融资。符合《财库【2015】83 号》第 2 条、《财预【2016】155 号》第 12 条、《财预【2017】62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

本次债券的发行可能存在的风险，神农架林区人民政府采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

风险：1、征地拆迁引发的社会稳定风险。即政府在执行征地拆迁决策、实施征地拆迁的过程中给人民群众的生活、生产、生命、财产等与其切实利益相关的各个方面造成的负面影响和损失的可能性。

2、实际征地补偿与被拆迁居民的预期差异风险。被拆迁居民对土地升值的预期强，“惜地”思想普遍，要价和附带条件越来越高，而征地补偿标准实行的不是市场价，很难赶上土地价值增长的步伐。因此和居民的不断增加的要求和欲望相比，征地补偿常常显得不高，易发生矛盾。

控制措施：征地拆迁过程中尽量做到不引发、少引发居民的不满情绪，以情感人，以理服人；合理制定征地补偿方案，召开听证会，反复征求被征地群众的意见和建议，尽可能使补偿方案更完善、更合理；补偿方案确定后，积极宣传，设立征地拆迁政策法规流动咨询点，现场解答居民对补偿方案的疑问；对抵触情绪较大的居民，采用“换位”思考方式尽力解决他们的实际问题，消除其对抗心理。另外，针对社会上偶发的与本项目征地拆迁有关的零星失实评价，充分利用电视台、电台、报纸等新闻媒体进行正面报道，消除误解，引导舆论支持征地拆迁。采取科学的征地拆迁措施，实行“同时选址、同时规划、同时报批、同时建设”，土地征收过程中，按规定做好公开、公示工作，保证被征地对象的知情权。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

风险：项目预期收益主要依靠土地出让，因此土地价格市场化波动将是影响项目收益的主要风险。

控制措施：为有效控制土地价格波动，应提前做好土地出让的包装策划工作，在进行土地出让活动时应与潜在开发商谈判争取好的价格；同时可考虑运用预订等方式，先期联络到一批目标客户，有利于尽快形成土地供应的旺盛人气，并缩

短土地供应储备周期；项目开发的各个阶段要注意邀请既有实力又能切实认真地投入的合作伙伴，以增强项目开发上的业务能力。

六、偿债保障措施

神农架林区政府根据国务院出台的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函【2016】88 号）、湖北省政府出台的《省人民政府办公厅关于印发湖北省政府性债务风险应急处置预案的通知》（鄂政办函【2017】45 号）的规定，按照“控制增量、摸清隐量、化解存量”的要求，采取“六举措”强化政府性债务管理，稳步推进防范化解政府债务风险工作。具体措施如下：

（一）明确债务风险实施方案。

明确防范化解政府债务风险攻坚工作总体目标，细化各项工作推进时间节点及各职能部门具体工作任务。

（二）完善债务管理制度。

神农架林区政府拟定了《神农架林区政府债务管理暂行办法》和《神农架林区政府性债务风险应急处置预案》，按要求将林区政府债务的限额、举借、使用报送林区人大常委会审议，并进行公示。

（三）严格政府债务限额控制

严格实施政府债务限额管理，严格按照《预算法》要求，除政府债券外，严禁通过其他方式举借新增债务。同时湖北省政府规定的债务限额内，根据本地区经济实际情况，制定债务限额管理方案，对债务实行动态监测、管理。

（四）债务预警分级响应

按照政府性债务风险事件的性质、影响范围和危害程度等情况，划分为Ⅰ级（特大）、Ⅱ级（重大）、Ⅲ级（较大）、Ⅳ级（一般）四个等级。不同级别的采取不同的应急响应措施。

综上本所律师认为，神农架林区政府制定的地方政府债务应急预案，对本次债券本息的偿还做好了充分的保障措施。

七、中介机构

1、大信会计所事务所（特殊普通合伙）湖北分所

经本所律师核查，大信会计所事务所（特殊普通合伙）持有北京市工商行政管理局海淀分局核发的《营业执照》（注册号：110108041689085）、北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》（编号：11010141），及财政部与中国证监会核发的《证券、期货相关业务许可证》（编号：000162），具有财政部和中国证监会核准的执行证券、期货相关业务的资格。

大信会计所事务所（特殊普通合伙）湖北分所持有武汉市武昌区工商管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420106059153 79XE），为大信会计所分支机构，具有从事财政部和中国证监会核准的执行证券、期货相关业务的资格。

2、湖北百思特律师事务所

发行人聘请本所为本次债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为24205200710274566《律师事务所执业许可证》，本所已通过司法行政主管部门历年的年检，其资质有效存续并合法有效。经本所自查，不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，上述中介服务机构与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

八、结论性意见

综上所述，本所律师对本次债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

1、本次债券发行主体、实施主体符合法律、性质法规、政策行文件规定；

2、本次债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续；

3、投资项目收益经测算，满足项目收益和融资自求平衡；

4、债券主体对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了政府性债务应急预案。

综上，本次债券符合《预算法》、《证券法》、《国发【2014】43号》、《财库【2015】83号》、《财预【2015】225号》、《财预【2016】155号》、《财预【2017】89号》、《财预【2017】97号文》、《财预【2017】62号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本次债券的发行不存在实质法律障碍。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为《湖北百思特律师事务所关于2018年湖北省神农架林区土地储备专项债券（二期）——2018年湖北省政府专项债券（七期）法律意见书》签署页）

湖北百思特律师事务所

中国·宜昌

负责律师 余威威

经办律师 覃艳

2018年8月30日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000730848273U

湖北百思特　　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：　湖北省司法厅

发证日期：　2017 年 07 月 27 日

No. 70065306

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北百思特律师事务所

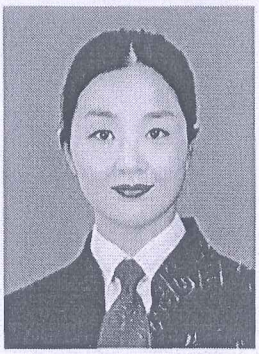
执业证类别 专职律师

执业证号 14205200311403621

法律职业资格或律师资格证号 17200177070272

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2018 年 03 月 06 日



持证人 余威成

性别 女

身份证号 420500197707230006X

执业机构　湖北百思特律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14205201211593295

法律职业资格或律师资格证号　A20104205280662

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2017　02　20　日

持证人　覃艳

性　别　女

身份证号　420528198008103222