

北京大成（武汉）律师事务所
关于 2018 年湖北省荆州市土地储备专项债券（二期）
——2018 年湖北省政府专项债券（七期）
法律意见书

大成武汉专字【2018】第 166 号

大成 DENTONS

北京大成（武汉）律师事务所

www.dentons.cn

湖北省武汉市江岸区建设大道 718 号浙商大厦 10 楼（430015）

10F Zheshang Building 718 Jianshe Avenue

Jiang An District, 430015, Wuhan, Hubei, China

Tel: +86 27-82622590 Fax: +86 27-82651002

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、律师声明的事项	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	6
三、本次债券对应的投资项目	8
四、项目收入与融资自求平衡	17
五、项目风险控制	17
六、偿债保障措施	18
七、中介机构	19
八、结论性意见	20

北京大成（武汉）律师事务所

关于 2018 年湖北省荆州市土地储备专项债券（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

北京大成（武汉）律师事务所（以下简称“本所”）接受荆州市财政局的委托，担任 2018 年湖北省荆州市土地储备专项债券（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 年湖北省荆州市土地储备专项债券（二期）
本所/大成律所	指	北京大成（武汉）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 年湖北省荆州市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 0002 号）
《法律意见书》	指	大成律所出具的《2018 年湖北省荆州市土地储备专项债券（二期）-2018 年湖北省政府专项债券（七期）法律意见书》
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年湖北省荆州市人民政府拟发行土地储备专项债券合计202,673.00万元人民币,其中荆州市本级100,000.00万元、荆州市荆州区5,640.00万元、松滋市10,000.00万元、洪湖市14,887.00万元、江陵县17,536.00万元、公安县30,610.00万元、监利县24,000.00万元。具体情况如下:

表:2018年荆州市本级及下辖区县市土地储备专项债券发行额及申报项目

序号	行政区域	项目名称	拟投资总额	拟发行债券额
1	荆州市本级	城北快速路南北两侧1公里项目	30,000.00万元	30,000.00万元
2	荆州市本级	纪南文旅区关沮片区土地收储项目	43,430.00万元	23,000.00万元
3	荆州市本级	纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目	28,000.00万元	17,000.00万元
4	荆州市本级	红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目	29,610.00万元	5,000.00万元
5	荆州市本级	联合街办幸福村6组项目	9,600.00万元	5,000.00万元
6	荆州市本级	园林东路片区旧城改造项目	20,000.00万元	10,000.00万元
7	荆州市本级	荆州花园东侧宗地项目	6,800.00万元	5,000.00万元
8	荆州市本级	联投国际城单元X020305号地块项目	12,622.00万元	3,000.00万元
9	荆州市本级	联投国际城X020304-2号地块项目	8,347.00万元	2,000.00万元
10	市辖区荆州区	总部经济宗地收储项目	9,250.00万元	5,640.00万元
11	县级市松滋市	松滋市西流城北商务区土地收储营运项目	20,057.85万元	10,000.00万元
12	县级市洪湖市	2018年度湿地生态旅游城4000亩土地收储项目	26,000.00万元	14,887.00万元
13	江陵县	华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块项目	1,129.00万元	1,129.00万元
14	江陵县	湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块项目	1,063.00万元	1,063.00万元
15	江陵县	湖北博城公路工程有限公司收储地块	600.00万元	600.00万元
16	江陵县	老城区改造项目	58,153.00万元	14,744.00万元
17	公安县	湖北车桥厂地块项目	6,750.00万元	6,750.00万元
18	公安县	车胤片区项目	23,860.00万元	23,860.00万元
19	监利县	红城姜吴村收储地块一项目	12,000.00万元	8,000.00万元
20	监利县	红城何赵村收储地块二项目	19,100.00万元	16,000.00万元
合计			366,371.85	202,673.00万元

债券品种:记账式固定利率付息债券

债券期限:一期5年

债券规模:202,673.00万元人民币

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

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荆州市人民政府（下简称“荆州市政府”）。本次债券由湖北省人民政府统一发行并转贷给荆州市政府，用于荆州市本级、市辖区荆州区、县级市松滋市、县级市洪湖市、江陵县、公安县、监利县等市区县级政府申报的 20 个土地收储项目。

本次债券的实施机构为市县区土地收购储备中心，分别包括荆州市土地收购储备中心、荆州市国土资源局荆州分局土地储备整治中心、松滋市土地收购储备中心、洪湖市土地储备中心、江陵县土地收购储备中心、公安县土地收购储备中心、监利县土地收购储备中心。

经本所律师核查，上述土地收购储备中心依法设立，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。具体情况如下：

表：荆州市及下辖区县市土地储备中心情况

序号	名称	统一社会信用代码	法定代表人	注册资本 (万元)	公司地址	经营范围
1	荆州市土地收购储备中心	124210007308509476	蔡涛	120,835.00	荆州市沙市区北湖路 8 号	城区国有土地的收购、储备、经营
2	荆州市国土资源局荆州分局土地储备整治中心	12421000773916651D	杨卫	95.00	荆州市荆州区水榭香堤 12 号	负责辖区内土地储备及土地整治工作
3	江陵县土地收购储备中心	12421024066140356W	刘和禹	2.00	江陵县郝穴镇江陵大道 68 号	负责县内土地收购储备工作
4	松滋市土地收购储备中心	124210875882367343	刘云富	10.00	松滋市新江口镇白云路 318 号	土地收购、储备土地前期开发、保护与管理
5	公安县土地收购储备中心	12421022732731562F	蒋华军	19.40	公安县孱陵大道 41 号	为城市国有土地资本营运提供服务。协议收购国有土地，征用储备集体土地，预约收购储备可利用的国有土地，对收购土地进行开发整理。
6	监利县土地收购储备中心	142102300476	张克波	1.00	监利县容城镇天府大道 33 号	为土地收购储备提供相关服务，土地收购储备

7	洪湖市土地储备中心	12421083685 63198X6	舒洪文	5,000.00	洪湖市玉沙路 62号	负责全市土地收购储备工作
---	-----------	------------------------	-----	----------	---------------	--------------

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

根据荆州市及下辖荆州区、松滋市、洪湖市、公安县、监利县、江陵县财政局提供的数据，2018年荆州市及下辖区县市政府专项债务限额如下：

表：2018年荆州市及下辖区县市政府债务情况（单位：万元）

序号	行政区域	湖北省财政厅核定的 2018年专项债务限额	专项债务余额 (截至2018年6月30日)
1	荆州市	1,422,818.00	1,064,807.00
2	荆州市本级	688,364.00	481,443.00
3	荆州区	85,270.00	79,550.00
4	松滋市	260,009.00	234,729.00
5	洪湖市	49,646.00	34,759.00
6	江陵县	66,561.00	49,025.00
7	公安县	92,777.00	60,137.00
8	监利县	104,248.00	69,863.00

本所律师认为，本次债券额度未超过湖北省财政厅核定的2018年荆州市及下辖区县市级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20个土储项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书第三部分：本次债券对应的投资项目）

本所律师认为，本次债券对应投资的项目，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，对应投资的20个项目，包括荆州市本级9个项目、荆州市荆州区1个项目、松滋市1个项目、洪湖市1个项目、江陵县4个项目、公安县2个项目、监利县2个项目。具体情况如下：

（一）荆州市本级9个项目

1、城北快速路南北两侧1公里收储项目

地块情况：地块东至豉湖路、南至荆沙大道、西至引江济汉渠、北至沪蓉高铁；面积38公顷，其中19.33公顷规划用途商业，18.67公顷规划用途商住；土地储备期限2018年-2023年，预计出让时间2019年-2023年。

投资计划：总投资为 30,000.00 万元。计划 2018 年投入征地拆迁补偿款 20,000.00 万元，土地开发建设费 8,000.00 万元，其他支出 2,000.00 万元。

资金筹措：拟发行债券 30,000.00 万元。

2、纪南文旅区关沮片区土地收储项目

地块情况：地块东至天谷大道、南至沪蓉高铁、西至太湖港、北至凤凰大道。面积为 122.30 公顷，其中 68.51 公顷，地块东至天谷大道、南至沪渝高速、西至太湖港、北至凤凰大道，规划用途娱乐康体；53.79 公顷，地块东至二广高速、南至沪蓉高铁、西至太湖港、北至沪渝高速，规划用途商住；储备期限 2018 年-2023 年，计划出让时间为 2019 年-2023 年。

投资计划：总投资为 43,430.00 万元，计划 2018 年全部用于征地拆迁补偿费。

资金筹措：拟发行债券 23,000.00 万元。

3、纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目

地块情况：地块东至中储粮库东围墙、南至复兴大道、西至楚都大道、北至沪蓉高铁；面积为 40.65 公顷，规划用途商住；储备期限 2018 年-2023 年，预计出让时间为 2019 年-2023 年。

投资计划：总投资为 28,000.00 万元，计划 2018 年全部用于征地拆迁补偿费。

资金筹措：拟发行债券 17,000.00 万元。

4、红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目

地块情况：地块位于胜利路以北，红光路以东、荆开通道以西、荆襄南路以南；面积为 12.64 公顷，规划用途商住；储备期限 2018 年-2023 年，预计出让时间为 2019 年至 2023 年。

投资计划：总投资为 29,610.00 万元，计划 2018 年投入征地拆迁补偿费

29,610.00 万元。

资金筹措：拟发行债券 5,000.00 万元

5、联合街办幸福村 6 组项目

地块情况：地块位于江津路以北、钢材大市场以东，红光路以西、幸福路以南；面积 5.07 公顷，规划用途商住；储备期限 2018 年-2023 年，预计出让时间为 2019 年-2023 年。

投资计划：总投资为 9,600.00 万元，计划 2018 年投入征地拆迁补偿费 9,000.00 万元，2019 年投入土地开发建设费 200.00 万元，其他支出 400.00 万元。

资金筹措：拟发行债券 5,000.00 万元

6、园林东路片区旧城改造项目

地块情况：地块东起中山街办社区医院，西至园林路，南起园林东路，北至市图书馆北侧通道。地块面积为 4.45 公顷，规划用途商住。储备期限 2018 年-2023 年，预计出让时间为 2019 年-2023 年。

投资计划：总投资为 20,000.00 万元，计划 2018 年投入征地拆迁补偿费 10,000.00 万元，2019 年投入 10,000.00 万元。

资金筹措：拟发行债券 10,000.00 万元。

7、荆州花园东侧宗地项目

地块情况：地块东至名胜旅游宗地，南至东升村，西至荆州花园，北至荆沙大道。面积 10 公顷，规划用途商住。储备期限 2018 年-2023 年，预计出让时间为 2019 年-2023 年。

投资计划：总投资为 6,800.00 万元，计划 2018 年全部投入征地拆迁补偿费。

资金筹措：拟发行债券 5,000.00 万元。

8、联投国际城单元 X020305 号地块项目

地块情况：地块东至雅居路，北至荆秘路，西至王台路（原滨水南路），南至合肥路（原景苑路）。面积为 10.1539 公顷，规划用途住宅。储备期限 2018 年-2023 年，预计出让时间为 2019 年-2023 年。

投资计划：总投资为 12,622.00 万元，计划 2018 年投入征地拆迁补偿费 3,233.00 万元，土地开发建设费 2,566.00 万元；2019 年投入土地拆迁征地费 6,823.00 万元。

资金筹措：拟发行债券 3,000.00 万元

9、联投国际城 X020304-2 号地块项目

地块情况：地块东至王台路（原滨水南路），北至玉沙小路，西至玉沙小路，南至西门生产大队。面积为 5.6768 公顷，规划用途住宅。储备期限为 2018 年-2023 年，预计出让时间为 2019 年-2023 年。

投资计划：总投资为 8,347.00 万元，计划 2018 年投入征地拆迁补偿费 1,808.00 万元，土地开发建设费 1,455.00 万元；2019 年投入征地拆迁补偿费 5,084.00 万元。

资金筹措：拟发行债券 2,000.00 万元

上述 9 个项目的审批情况如下：

（1）荆州纪南生态文化旅游区无土地收购储备中心，本次申报的纪南文旅区关沮片区土地收储项目和纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目通过荆州市本级一并申报。2018 年 2 月 10 日荆州纪南生态文化旅游区管委会办公室发文《关于下达纪南文旅区 2018 年度土地收储及出让计划任务的通知》，将纪南文旅区关沮片区土地收储项目和纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目纳入 2018 年度纪南文旅区土地收储计划。

(2) 荆州市开发区无土地收购储备中心，本次申报的红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目和联合街办幸福村 6 组项目通过荆州市本级一并申报。2018 年 2 月荆州开发区管委会办公室发文《关于下达荆州开发区 2018 年度经营性土地收储计划的通知》，将红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目和联合街办幸福村 6 组项目纳入 2018 年度土地收储计划。

(3) 2018 年 3 月 10 日荆州市人民政府办公室发文《关于下达荆州市城区 2018 年度土地储备计划的通知》，将本次申报的城北快速路南北两侧 1 公里收储项目、园林东路片区旧城改造项目、荆州花园东侧宗地项目等项目纳入 2018 年度土地收储计划。

(二) 荆州市荆州区 1 个项目

项目名称：总部经济宗地收储项目

地块情况：地块东至荆州大道，南至发展大道，西至荆安小路，北至家居路；面积为 4.67 公顷，规划用途商务；储备期限 2018 年 -2023 年，预计出让时间为 2019 年-2023 年。

投资计划：总投资为 9,250.00 万元，计划 2018 年投入征地拆迁补偿费 8,050.00 万元，土地开发建设费 1,200.00 万元。

资金筹措：拟发行债券 5,640.00 万元。

项目审批：2018 年 2 月 5 日荆州市荆州区人民政府办公室发文《关于下达荆州区 2018 年度土地收储及出让计划任务的通知》，将总部经济宗地收储项目纳入 2018 年度土地收储计划。

(三) 松滋市 1 个项目

项目名称：松滋市西流城北商务区土地收储营运项目

地块情况：地块位于新江口镇西流村，东抵拖柴土路，南抵金松大道，西抵涪水旅游快速通道，北抵泰发路。面积为 31.61 公顷，规划用途城镇住宅用地、

绿化用地。储备期限 2018 年-2023 年，预计出让时间为 2019 年-2023 年。

投资计划：总投资为 20,057.85 万元，计划 2018 年用于征地拆迁补偿费 11,845.00 万元，土地开发建设费 7,112.85 万元，其他支出 1,100.00 万元。

资金筹措：拟发行债券 10,000.00 万元。

项目审批：2018 年 3 月 15 日松滋市政府批准松滋市西流城北商务区土地收储营运项目纳入 2018 年度土地收储计划。

（四）洪湖市 1 个项目

项目名称：2018 年度湿地生态旅游城 4000 亩土地收储项目

地块情况：地块北邻滨湖办事处付湾渔场，南抵新堤办事处南河村，西邻金湾渔场，东邻洪湖市内湖护城堤。面积为 33.33 公顷，规划用途商住。储备期限 2018 年-2023 年，预计出让时间为 2019 年-2023 年。

投资计划：总投资为 26,000.00 万元，计划 2018 年投入征地拆迁补偿费 22,000.00 万元，其他支出 4,000.00 万元。

资金筹措：拟发行债券 14,887.00 万元。

项目审批：2018 年 3 月 12 日洪湖市政府批准 2018 年度湿地生态旅游城 4000 亩土地收储项目纳入 2018 年度土地收储计划。

（五）江陵县 4 个项目

1、华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块项目

地块情况：地块东至仙鹤大道，南至银花路，西抵楚才路，北抵惠民路；面积为 1.88 公顷，规划用途商住；储备期限 2018 年-2023 年，预计出让时间 2019 年-2023 年。

投资计划：总投资为 1,129.00 万元，全部用于 2018 年征地拆迁补偿费。

资金筹措：拟发行债券 1,129.00 万元

2、湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块项目

地块情况：地块东抵荆洪路，南至鼎鑫汽修厂，西与人才公寓相邻，北抵县交警到公安局通道；面积为 1.77 公顷，规划用途商住；储备期限 2018 年-2023 年，预计出让时间为 2019 年-2023 年。

投资计划：总投资为 1,063.00 万元，用于征地拆迁补偿费 1,013.00 万元，其他支出 50.00 万元。

资金筹措：拟发行债券 1,063.00 万元

3、湖北博城公路工程有限公司收储地块项目

地块情况：地块东与县政务中心相邻，南抵荆监一级公路，西与县公交公司比邻，北至内荆河；面积为 3.36 公顷，规划用途商业；储备期限 2018 年-2023 年，预计出让时间为 2019 年-2023 年。

投资计划：总投资为 600.00 万元，用于 2018 年征地拆迁补偿费 600.00 万元。

资金筹措：拟发行债券 600.00 万元。

4、老城区改造项目

地块情况：东抵楚江大道，南至南环路，西抵荆江大堤，北至龙渊路、荆监一级公路；面积为 40.9 公顷，规划用途商住；储备期限 2018 年-2023 年，预计出让时间为 2019 年-2023 年。

投资计划：总投资为 58,153.00 万元，预计征地拆迁补偿费合计投入 45,128.00 万元，2018 年投入 24,600.00 万元，2019 年投入 20,000.00 万元，2020 年投入 528.00 万元；土地开发建设费合计投入 12,000.00 万元，2018 年投入 6,000.00 万元，2019 年投入 6,000.00 万元；其他支出合计投入 1,025.00 万元，2018 年投入 500.00 万元，2019 年投入 500.00 万元，2020 年投入 25.00 万元。

资金筹措：拟发行债券 14,744.00 万元。

项目审批：2017 年 10 月 26 日，江陵县人民政府文件《2018 年地方政府新增债券项目需求表》，纳入本次申报的 4 个项目。

（六）监利县 2 个项目

1、红城姜吴村收储地块一项目

地块情况：地块章华小学旁，章华路南 华容路东；面积为 14.33 公顷，规划用途商住；储备期限 2018 年-2020 年，预计出让时间为 2019 年-2023 年。

投资计划：总投资为 12,000.00 万元。计划 2018 年投入征地拆迁补偿费 2,200.00 万元、土地开发建设费 1,500.00 万元、其他支出 300.00 万元；2019 年投入征地拆迁补偿费 3,500.00 万元、土地开发建设费 1,700.00 万元、其他支出 500.00 万元；2020 年投入征地拆迁补偿费 1,300.00 万元、土地开发建设费 800.00 万元、其他支出 200.00 万元。综上，征地拆迁费合计 7,000.00 万元、土地开发建设费 4,000.00 万元、其他支出 1,000.00 万元。

资金筹措：拟发行债券 8,000.00 万元

2、红城何赵村收储地块二项目

地块情况：地块位于工业园路西 连接线南；面积为 48 公顷，规划用途商住；储备期限 2018 年-2023 年，预计出让时间为 2019 年-2023 年。

投资计划：总投资为 19,100.00 万元。计划 2018 年投入征地拆迁补偿费 3,500.00 万元，土地开发建设费 1,000.00 万元、其他支出 500.00 万元；2019 年投入征地拆迁补偿费 4,600.00 万元、土地开发建设费 1,600.00 万元；其他支出 800.00 万元；2020 年投入征地拆迁补偿费 3,000.00 万元，土地开发建设费 1,200.00 万元，其他支出 500.00 万元；2021 年投入征地拆迁补偿费 1,500.00 万元，土地开发建设费 700.00 万元，其他支出 200.00 万元。综上合计：征地拆迁补偿费 12,600.00 万元、土地开发建设费 4,500.00 万元、其他支出 2,000.00 万元。

资金筹措：拟发行债券 16,000.00 万元

项目审批：2017 年 9 月 20 日监利县土地资产管理委员会发文《关于明确 2017-2022 年土地出让计划及相关问题的纪要》，将红城姜吴村收储地块一项目、红城何赵村收储地块二项目纳入土地收储计划。

（七）公安县 2 个项目

1、车胤片区收储项目

地块情况：东抵斗湖堤镇蔬菜场、斗湖堤镇大圣村，南抵孱陵大道，西抵斗湖堤镇大圣村，北抵斗湖堤镇蔬菜场水沟。面积 23.00 公顷，其中 8.07 公顷，地块东抵斗湖堤镇大圣村，南抵孱陵大道，斗湖堤镇蔬菜场，北抵斗湖堤镇蔬菜场，规划用途商住，预计 2020 年出让；1.60 公顷，地块东抵斗湖堤镇蔬菜场，南抵孱陵大道，西抵斗湖堤镇大圣村，北抵斗湖堤镇大圣村，规划用途商住，预计 2021 年出让；13.33 公顷，地块东抵斗湖堤镇蔬菜场，南抵斗湖堤镇蔬菜场，西抵斗湖堤镇大圣村，北抵斗湖堤镇蔬菜场水沟，规划用途商住，储备期限 2018 年-2023 年，预计 2019 年-2023 年出让。

投资计划：总投资 23,860.00 万元。计划 2018 年投入征地拆迁补偿费 3,560.50 万元、土地开发建设费 544.50 万元，其他支出 6,130.15 万元；2019 年投入征地拆迁补偿费 3,621.00 万元、土地开发建设费 621.00 万元、其他支出 1,207.39 万元；2020 年投入征地拆迁补偿费 5,208.00 万元、土地开发建设费 1,008.00 万元、其他支出 1,959.82 万元。

资金筹措：拟发行债券 23,860.00 万元

2、湖北车桥厂地块收储项目

地块情况：地块东抵公安县人民武装部、公安县人事局；南抵公安县经济发展促进中心、湖北捕盈投资股份有限公司；西抵公安县电力局；北抵公安县自来水公司。土地面积 3.28 公顷，规划用途住宅，储备期限 2018 年-2023 年，预计 2019 年-2023 年出让。

投资计划：总投资 6,750.00 万元，计划 2018 年投入征地拆迁补偿费 5,957.40 万元，2019 年投入土地开发建设费 351.45 万元，其他支出 441.77 万元。

资金筹措：拟发行债券 6,750.00 万元

批复文件：（1）湖北省国土资源厅 2010 年 12 月 19 日下发《省国土资源厅关于批准公安县 2010 年度第 8 批次建设用地的函》（鄂土资函【2010】2336 号）；

（2）湖北省国土资源厅 2011 年 1 月 17 日下发《省国土资源厅关于批准公安县 2010 年度第 10 批次建设用地的函》（鄂土资函【2011】1059 号）；

（3）湖北省人民政府 2016 年 12 月 17 日下发《省人民政府关于公安县 2016 年第 7 批次（增减挂钩）城市建设用地的批复》（鄂政土批【2016】1572 号）；

（4）公安县人民政府批文：2014 年 12 月 10 日政府领导批示，同意项目收储计划。

四、项目收入与融资自求平衡

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，荆州市人民政府及下辖区县市政府采取如下措施：

（一）偿付风险

在本次债券的存续期限内，受国家政策、法规、市场等不可控因素的影响，

可能使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能会对本次债券按时还本付息造成一定的影响。

措施：本次债券发行的额度在规定的债务限额范围内，并且各级政府对债券本息的偿还采取了各项保障措施（见本法律意见书第六部分：偿债保障措施）。

（二）收储成本不确定风险

土地收储包括收购、平整、存储、出让等四个阶段，每个阶段都存在着一些不确定的因素。土地收购阶段，预收储地块的产权归属情况、地下设施、地块周边环境和地理结构了解不清楚等；土地整理开发阶段，工程造价、施工进度、工程质量，直接或间接提高工程成本等；土地存储阶段，由于不能及时盘活推向市场而产生巨大风险，也是土地收储的最大风险；土地出让阶段，因出让土地与市场需求不对称、没有控制好出让节奏、选择出让的方式不适当等。

措施：荆州市各级政府对于计划收储的项目，前期协调理顺土储、财政、国土资源、规划、设计、工程等各个部门关系，做好风险防控，将可能出现风险的环节，事先纳入监测范围，做到早发现、早报告、早处置；对于出现预测中的风险时，及时启动应急预案，保障项目的稳健运营。

六、偿债保障措施

2017年10月20日荆州市人民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，结合荆州市及下辖区县市实际情况，出台了《荆州市人民政府办公室关于印发荆州市政府性债务风险应急处置预案的通知》（荆政办函【2017】24号）构建地方政府债券“借、用、还”相统一的管理机制，有效防范政府债务风险。具体措施如下：

（一）建立应急机构

市政府设立市政府性债务管理领导小组（以下简称债务管理领导小组），负

责领导全市政府性债务日常管理，各县（市、区）政府设立债务管理领导小组，负责领导本地区政府性债务日常管理。当出现政府性债务风险事件时，债务管理领导小组根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组（以下简称债务应急领导小组），负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。债务管理领导小组（债务应急领导小组）由本级政府主要负责人任组长，小组成员包括财政、发改、审计、国资、住建、国土、交通、地方金融监管等部门以及人民银行分支机构、银监部门。

（二）信息报告

各级政府要建立政府性债务风险事件报告制度，发现问题及时报告，不得瞒报、迟报、漏报、谎报。各级政府预计无法按期足额支付本级到期政府债务本息的，应当提前 2 个月以上向上级财政部门 and 上级政府报告，发生突发或重大情况，有关县（市、区）政府应当立即向市政府和省政府报告。

（三）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。

（四）严格政府债务限额控制

严格实施政府债务限额管理，在湖北省政府规定的债务限额内，根据本级及下辖市县级经济实际情况，制定债务限额管理方案，并将方案下达本级及下辖市县级政府，规定政府举债不得突破批准的限额，从而有效控制本市及下辖范围内债务规模。

综上本所律师认为，荆州市政府及下辖区县市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、大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

经本所律师核查，大信会计师事务所（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：9142010605915379XE），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、北京大成（武汉）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 24201200121059754《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《北京大成（武汉）律师事务所关于 2018 年湖北省荆州市土地储备专项债券（二期）——2018 年湖北省政府专项债券（七期）法律意见书》签署页）

北京大成（武汉）律师事务所



负责律师 靳元雷

经办律师 张贵林

2018 年 8 月 31 日



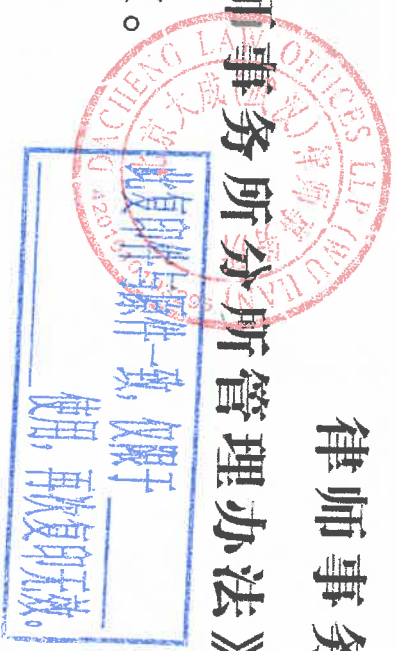
律师事务所分所执业许可证

证号: 24201200121059754

北京大成 (武汉)

律师事务所, 符合

《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:



发证日期:

2013 年 07月 16日

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。

中华人民共和国司法部



中华人民共和国 律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

执业机构 北京大成（武汉）律师

事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201200611837297

法律职业资格
或律师资格证号 A20044205000565

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2017 年 08 月 25 日



持证人 新元霞

性 别 女

身份证号 420500197401010080



本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。



中华人民共和国司法部



中华人民共和国 律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

执业机构 北京大成（武汉）律师

事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201710873700

法律职业资格
或律师资格证号 A20154114212587

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2017 年 08 月 03 日



持证人 张贵林

性 别 男

身份证号 411421198905304875

