

湖南誉翔律师事务所

关于 2018 年湖南省株洲市土地储备专项债券(一期)



中国 湖南
株洲市天元区庐山路慈善大厦 3 楼
电话 (Tel) :0731-22871547 传真 (Fax) :0731-22871547
网址: <http://www.hnyxlaw.cn>

目 录

第一部分 引言

一、 释义

二、 律师应声明的事项

第二部分 正文

一、 土地储备机构的资格

二、 储备地块的情况

三、 专项评价报告

四、 中介服务机构

五、 结论



湖南誉翔律师事务所

关于 2018 年湖南省株洲市土地储备专项债券(一期)

之

法律意见书

致：株洲市财政局

根据《土地储备管理办法》以及相关法律、法规及规范性文件的的规定，湖南誉翔律师事务所(以下简称“本所”)作为 2018 年湖南省株洲市土地储备专项债券(一期)(以下简称“本期债券”)的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

七家土地储备机构	株洲市土地储备中心 株洲高新技术开发区土地储备中心 株洲县土地储备中心 醴陵市土地储备中心 攸县土地储备中心 茶陵县土地储备中心 炎陵县土地储备中心
本期债券	2018年湖南省株洲市土地储备专项债券(一期)
投资项目	2018年湖南省株洲市土地储备专项债券(一期)对应投资项目
《土地储备管理办法》	《土地储备管理办法》(国土资规[2017]17号)
元	人民币

二、律师应声明的事项

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2. 本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，

该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论,或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外,对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题,本所律师向委托人以及有关人员查询了解,并取得了单位及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3. 本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见,并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述,并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证,本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力,对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

4. 本法律意见书仅作为本期债券发行之目的使用,非经本所事先书面同意,不得用作其他目的。

5. 本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容,但作上述引用时,不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6. 本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件,随同其他材料一同上报。



第二部分 正文

一、发行主体

根据《信息披露文件》记载，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《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第五条的规定。

二、本期债券发行对应的项目主体

根据《信息披露文件》记载，本期债券发行对应的项目主体为七家土地储备中心，基本情况如下：

1、土地储备机构的基本情况

(1) 株洲市土地储备中心

名称：株洲市土地储备中心

统一社会信用代码：12430200732863856A

住所：株洲市天元区长江北路 369 号

法定代表人：蔡勇

经费来源：全额

开办资金：157000 万元

类型：事业单位

名录代码：TC430200

业务范围：为土地储备提供服务，收购、收回、征用、置换、储备土地。

举办单位：株洲市国土资源局

有效期：自 2016 年 4 月 1 日至 2021 年 4 月 1 日

(2) 株洲高新技术产业开发区土地储备中心（株洲市天元区土地储备中心）

名称：株洲高新技术产业开发区土地储备中心（株洲市天元区土地储备中心）

统一社会信用代码： 124302116940381175

住所：株洲大道北 1 号

法定代表人：龙海波

经费来源：全额拨款

开办资金：2000 万元

类型：事业单位

名录代码：TC430211

业务范围：负责编制高新区、天元区范围内实行征转分离、土地收益为区级所有的工业用地、经营性用地的储备计划，并组织实施，负责对辖区内市政府依法收回的闲置土地、转城剩余土地实施储备进行管理、负责所储备土地的资金筹集和管理。

举办单位：株洲市天元区人民政府

有效期：自至 2020 年 12 月 31 日

(3) 株洲县土地储备中心

名称：株洲县土地储备中心

统一社会信用代码： 12430221750637393E

住所：株洲县渌口镇漉浦路

法定代表人：刘光明

经费来源：全额拨款

开办资金： 1000 万元

类型：事业单位

名录代码：TC430221

业务范围：依据县土地收购储备委员会提出的收购计划，对规定

由市场供应的土地实施收购，代表政府在地产市场上实施政府优先收购权；经营和管理由县政府依法收回的违法用地，闲置抛荒土地及无主地、转城剩余地。

举办单位：株洲县国土局

有效期：自 2016 年 3 月 30 日至 2021 年 3 月 30 日

(4) 醴陵市土地储备中心

名称：醴陵市土地储备中心

统一社会信用代码：12430281738971102C

住所：醴陵市阳三石街道阳东村

法定代表人：吴文戈

经费来源：自收自支

开办资金：3000 万元

类型：事业单位

名录代码：TC430281

业务范围：保障政府高度垄断土地一级市场，增强政府对土地的调控能力。垄断一级市场，规范土地二级市场，取缔土地隐形市场，储备需要政府收回或政府依法需要收回的国有土地，储备需要征用农村集体土地，协议征收政府需储备的土地，对储备的土地进行前期开发，发布储备土地信息，组织储备土地出让。

举办单位：醴陵市国土资源局

有效期：自 2016 年 4 月 6 日至 2021 年 4 月 6 日

(5) 攸县土地储备中心

名称：攸县土地储备中心

统一社会信用代码：12430223448811573C

住所：攸县东城新区发展中心主楼 13 楼

法定代表人：肖文斌

经费来源：全额拨款

开办资金：302 万元

类型：事业单位

名录代码：TC430223

业务范围：为国家建设和人民生活提供土地储备保障。土地接收、土地保管、相关社会服务。

举办单位：攸县国土资源局

有效期：自 2017 年 3 月 30 日至 2022 年 3 月 30 日

(6) 茶陵县土地储备中心

名称：茶陵县土地储备中心

统一社会信用代码：124302247431803994

住所：茶陵县国土资源局院内

法定代表人：朱军生

经费来源：财政补助

开办资金：10 万元

类型：事业单位

名录代码：TC430224

业务范围：负责各种类型的土地评估和城镇土地储备工作，制定城镇土地基准地价和审查地价，制定城镇土地储备后备资源规划，土地储备保护和利用措施。

举办单位：茶陵县国土资源局

有效期：自 2016 年 3 月 1 日至 2021 年 3 月 1 日

(7) 炎陵县土地储备中心

名称：炎陵县土地储备中心

统一社会信用代码：12430225743190589L

住所：株洲市炎陵县霞阳镇炎陵中路

法定代表人：刘文发

经费来源：经费自理

开办资金：319 万元

类型：事业单位

名录代码：TC430225

业务范围：为保护与合理利用土地提供土地储备和土地整理技术服务，土地整理工程规划设计，土地整理示范项目选择和运作，土地整理评估与咨询，土地整理信息服务，研究制定土地收购的政策和规章，落实土地储备资金，确定年度土地储备计划和地块，审查计划执行和资金运作情况，监控国有土地资产的运作。

举办单位：炎陵县国土资源局

有效期：自 2015 年 3 月 30 日至 2020 年 3 月 30 日

2. 土地储备机构的资格

本所律师认为：七家土地储备机构均系经批准成立，具有独立的法人资格，且均系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

三、本期债券发行对应的投资项目

根据《信息披露文件》记载以及七家土地储备机构提供的相关资料并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，投资项目的基本情况如下：

1. 株洲市土地储备项目

(1) 项目地块概述

株洲市土地储备项目由株洲市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 14 宗，拟收储土地面积 2986.31 亩。

株洲市土地储备项目具体情况见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	位置 / 四至	规划用途	面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
1	株洲市天元区新马 EBD 储备地块 (一、二、三)	株洲市天元区新马工业园内, 新马北路以南, 仙月环路以北, 新马东路以西, 新马大道以东	居住用地	430.49	2018-2022	2022	20000
2	株洲市煤气公司原厂区土地整治及污染治理项目	株洲市石峰区清水塘老工业区, 北至清水路, 西至老工业路, 东至湘氮路	商业用地	312.62	2017-2022	2022	10000
3	轨道科技城储备地块一	中车大道以北、规划支路以南, 规划支路以西, 田心大道以东	商业用地	71.41	2017-2019	2019	6015.56
4	轨道科技城储备地块二	中车大道以南, 四兴路以北, 规划	商业用地	59.31	2017-2019	2019	5227.91

		支路以西， 田心大道以 东	地				
5	轨道科技城 储备地块四	中车大道以 南，四兴路 以北，规划 支路以西， 田心大道以 东	商 住 用 地	84.64	2017-2019	2019	8767.99
6	四兴路配套 用地	中车大道以 南，四兴路 以北，规划 支路以西， 规划支路以 东	商 住 用 地	101.00	2018-2019	2019	9094.99
7	中车大道储 备地	规划道路以 南，中车大 道以北，规 划道路以 东，规划道 路三以西	商 住 用 地	139.29	2017-2019	2019	11346.60
8	轨道科技城 储备地块十 地块	石峰区新桥 路以南，规 划道路以 北，九方路 以西，田心 大道以东	商 住 用 地	38.98	2017-2020	2020	5322.51
9	轨道科技城	新桥路以	商	52.81	2017-2020	2020	7788.59

	储备地块十一地块	南，规划道路以北，九方路以西，田心大道以东	住用地				
10	轨道科技城储备地块十二地块	规划三路以西，田心大道以东	商住用地	159.99	2017-2021	2021	21435.85
11	枫溪生态城配套一、二号地块	芦淞区天池路以北，临港路以西，湘江以南，瑶溪北路以东	商住及商服用地	380.00	2016-2020	2020	13400
12	长江西路储备地块2	蜈蚣形路以南，响合路以西，祠堂路以东，长江西路以北	商住用地	55.44	2018-2020	2020	10000
13	湖南智成化工有限公司原厂区土地整治及污染治理土地储备项目地块一	东至湘氮路，西至清水塘大道，北至建设北路，南至老工业路	商住用地	363.76	2018-2023	2023	30000

14	株洲冶炼集团股份有限公司原厂区土地整治及污染治理土地储备项目	东至清水塘大道、西至清霞路，北至老工业路，南至铜霞路	商住用地	1740.97	2018-2023	2023	50000 (本次使用债券金额为5亿元，下次为8亿元)
合计				3990.71			208400

(2) 项目地块的审批情况

株洲市天元区新马 EBD 储备地块（一、二、三）：湖南省人民政府于 2018 年 5 月 25 日核发了（2018）政国土字第 811 号、第 813 号农用地转用、土地征收审批单。

株洲市煤气公司原厂区土地整治及污染治理项目：株洲市煤气公司位于株洲市清水塘的土地使用权证号为株北国用（90）字第 546 号、株北国用（93）第 002 号、株国用（2003）字第 A0042 号土地使用权，经株洲市人民政府批准，由株洲市土地储备中心作为收购单位收储上述土地使用权。

轨道科技城储备地块一：湖南省人民政府于 2016 年 9 月 22 日分别核发了（2016）政国土字第 1617 号农用地转用、土地征收审批单。

轨道科技城储备地块二：湖南省人民政府于 2016 年 9 月 22 日分别核发了（2016）政国土字第 1617 号农用地转用、土地征收审批单。

轨道科技城储备地块四：湖南省人民政府于 2017 年 5 月 8 日核发了（2017）政国土字第 716 号农用地转用、土地征收审批单。

四兴路配套用地：湖南省人民政府于 2016 年 12 月 26 日核发了（2016）政国土字第 2169 号农用地转用、土地征收审批单。

中车大道储备地：湖南省人民政府于 2016 年 12 月 26 日核发了（2016）政国土字第 2169 号农用地转用、土地征收审批单。

轨道科技城储备地块十地块、十一地块、十二地块：该三宗地块

已被纳入湖南省国土资源厅于 2018 年 5 月 28 日核发的湘国土资函（2018）85 号《湖南省国土资源厅关于同意 2018 年度土地储备计划备案的通知》所涉土地储备计划内。该三宗地块均已向湖南省人民政府报送了农用地转用、土地征收审批材料，正在审批过程中。

枫溪生态城配套一、二号地块：湖南省人民政府于 2016 年 3 月 9 日核发了（2016）政国土字第 332 号、第 333 号农用地转用、土地征收审批单。该项目农用地转用和土地征收方案已经国土资源部国土资函（2013）625 号文批准。

长江西路储备地块 2：湖南省人民政府于 2017 年 2 月 8 日核发了（2017）政国土字第 152 号农用地转用、土地征收审批单。该项目农用地转用和土地征收方案已经国土资源部国土资函（2014）178 号文批准。

湖南智成化工有限公司原厂区土地整治及污染治理土地储备项目地块一：湖南智成化工有限公司位于株洲市清水塘的土地使用权证号为湘国用（2004）第 013 号、湘国用（2004）第 034 号、湘国用（2004）第 035 号、株国用（2005）第 A0010 号、株国用（2005）第 A0011 号、株国用（2004）第 A1068 号、株国用（2007）第 A00001 号、株国用（2007）第 A00002 号、株国用（2007）第 A00003 号、株国用（2007）第 A00004 号土地使用权，经株洲市人民政府批准，由株洲市土地储备中心作为收购单位收储上述土地使用权。

株洲冶炼集团股份有限公司原厂区土地整治及污染治理土地储备项目：湖南智成化工有限公司位于株洲市清水塘的土地使用权证号为湘国用（2007）第 100 号、湘国用（2007）第 095 号、湘国用（2007）第 096 号、湘国用（2007）第 097 号、湘国用（2007）第 098 号、株国用（2010）第 A1519 号土地使用权，经株洲市人民政府批准，由株洲市土地储备中心作为收购单位收储上述土地使用权。

（3）项目地块抵质押情况

株洲市煤气公司公司原厂区土地整治及污染治理项目、湖南智成化工有限公司原厂区土地整治及污染治理土地储备项目地块一、株洲冶炼集团股份有限公司原厂区土地整治及污染治理土地储备项目：相应收储合同已约定由被收储方负责将在收储地块上设定的抵押权、质押权（如有）解除后再将收储地块交付收储方，并作为收储对价支付的前提条件。目前，该 3 宗地块均未交地，收储方未将该等地块进行抵押、质押。

其他 11 宗地块尚未办理相应不动产权登记，收储方未将该等地块进行抵押、质押。

2. 株洲市天元区土地储备项目

(1) 项目地块概述

株洲市天元区土地储备项目由株洲市高新技术产业开发区土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 1 宗，拟收储土地面积 130.83 亩。

株洲市天元区土地储备项目具体情况见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	位置	规划用途	面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
1	长江南路普通商品房三期土地储备项目	东至湘湾路，北至衡山西路，南至规划 144 路，西至绿化地块	商住用地	130.83	2011-2019	2019	10000
合计				130.83			10000

--	--	--	--	--	--	--

(2) 项目地块的审批情况

长江南路普通商品房三期土地储备项目：2011年6月22日，湖南省人民政府核发（2011）政国土字第761号农用地转用、土地征收审批单，该项目农用地转用和土地征收方案已经国土资源部国土资函（2011）24号文批准。

(3) 项目地块抵质押情况

该宗地尚未办理相应不动产权登记，收储方未将该地块进行抵押、质押。

3. 株洲县土地储备项目

(1) 项目地块概述

株洲县土地储备项目由株洲县土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地2宗，拟收储土地面积123亩。

株洲县土地储备项目具体信息见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
1	株洲县杨家嘴储备地	株洲县杨梅村，东至杨梅村路，西、南、北至杨梅村水田	商住用地	80.00	2017-2019	2019	7515
2	株洲县子规安脚储备地	株洲县子规村，南至子规村道路，	商住用地	43.00	2017-2019	2019	4085

		东、西、北 至子规村水 田					
	合计			123.00			11600

(2) 项目地块的审批情况

2017年3月15日，湖南省人民政府就上述2宗储备土地核发了(2017)政国土字第388号农用地转用、土地征收审批单。

(3) 项目地块抵质押情况

该2宗地尚未办理相应不动产产权登记，收储方未将该等地块进行抵押、质押。

4. 醴陵市土地储备项目

(1) 项目地块概述

醴陵市土地储备项目由醴陵市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地5宗，拟收储土地面积634.91亩。

醴陵市土地储备项目具体情况见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	位置	规划用途	面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
1	2016年一批次F块	北临浙赣铁路，南临国瓷路	商住用地	178.47	2018-2021	2019	7000
2	2010年C块	北临浙赣铁路，南临国瓷路，东	居住用地	105.22	2013-2023	2020	8100

		临醴陵大道					
3	日用瓷制造项目	北临浙赣铁路,南临国瓷路	工业用地	233.03	2016-2022	2020	3000
4	醴陵 2017 年二批次 I 块土地储备项目	西临浙赣路,南临科联路	居住用地	78.89	2018-2020	2020	3341
5	醴陵 2017 年一批次 G 块土地储备项目	北临 320 国道,南临醴陵大道	商住用地	39.3	2017-2020	2020	3659
合计				634.91			25100

(2) 项目地块的审批情况

2016 年一批次 F 块: 2017 年 4 月 12 日, 湖南省人民政府核发 (2017) 政国土字第 574 号农用地转用、土地征收审批单。

2010 年 C 块: 2011 年 6 月 3 日, 湖南省人民政府核发 (2011) 政国土字第 666 号农用地转用、土地征收审批单。

日用瓷制造项目: 2015 年 12 月, 湖南省人民政府核发 (2015) 政国土挂字第 37 号农用地转用、土地征收审批单。

醴陵 2017 年二批次 I 块土地储备项目: 2018 年 2 月 11 日, 湖南省人民政府核发 (2018) 政国土字第 279 号农用地转用、土地征收审批单。

醴陵 2017 年一批次 G 块土地储备项目: 2017 年 6 月 31 日, 湖南省人民政府核发 (2017) 政国土字第 1050 号农用地转用、土地征

收审批单。

(3) 项目地块抵质押情况

该 5 宗地尚未办理相应不动产权登记，收储方未将该等地块进行抵押、质押。

5. 攸县土地储备项目

(1) 项目地块的基本情况

攸县土地储备项目由攸县土地收购储备中心作为土地储备机构，共收储土地 5 宗，拟收储土地面积 215.86 亩。

攸县土地储备项目具体信息见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	位置	规划用途	面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
1	攸县四亩湖普通住宅小区	万古桥社区	住宅用地	101.32	2014-2018	2018	5720
2	攸县盟楼普通住宅小区	胜利社区	居住用地	24.03	2016-2019	2019	1240
3	攸县文化园拆迁安置小区	永佳社区	居住用地	31.98	2012-2019	2019	1840
4	攸县百花拆迁安置住宅小区	百花社区	居住用地	35.53	2012-2023	2023	1830
5	零星一号地	百花社区	居住用地	23	2009-2023	2023	1270
合计				215.86			11900

(2) 项目地块的审批情况

攸县四亩湖普通住宅小区：攸县规划局于 2013 年 9 月 18 日核发了攸规地管字（2013）037 号建设用地规划许可证。湖南省人民政府于 2014 年 4 月 1 日核发了（2014）政国土字第 549 号农用地转用、土地征收审批单。

攸县盟楼普通住宅小区：湖南省人民政府于 2016 年 5 月 11 日核发了（2016）政国土字第 807 号农用地转用、土地征收审批单。

攸县文化园拆迁安置小区：攸县规划局于 2011 年 10 月 27 日核发了攸规地管字（2011）152 号建设用地规划许可证。湖南省人民政府于 2012 年 6 月 14 日核发了（2012）政国土字第 846 号农用地转用、土地征收审批单。

攸县百花拆迁安置住宅小区：攸县规划局于 2012 年 7 月 13 日核发了攸规地管字（2012）049 号建设用地规划许可证。湖南省人民政府于 2012 年 11 月 28 日核发了（2012）政国土字第 1967 号农用地转用、土地征收审批单。

零星一号地：湖南省人民政府于 2009 年 9 月 2 日核发了（2009）政国土字第 981 号农用地转用、土地征收审批单。

（3）项目地块抵质押情况

该 5 宗地尚未办理相应不动产权登记，收储方未将该等地块进行抵押、质押。

6. 茶陵县土地储备项目

（1）项目地块概述

茶陵县土地储备项目由茶陵县土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 1 宗，收储土地面积 150.86 亩。

茶陵县土地储备项目具体情况见下表：

单位：亩，万元

序	项目名称	位置	规划	面积	储备期限	预计	拟使用债
---	------	----	----	----	------	----	------

号			用途			出让时间	券金额
1	茶陵县南站新区商贸中心	茶陵县南站新区	商业用地	150.68	2017-2023	2023	8800
合计				150.68			8800

(2) 项目地块的审批情况

2017年1月4日，湖南省人民政府核发（2017）政国土字第7号农用地转用、土地征收审批单。

(3) 项目地块抵质押情况

该宗地尚未办理相应不动产权登记，收储方未将该地块进行抵押、质押。

7. 炎陵县土地储备项目

(1) 项目地块概述

炎陵县土地储备项目由炎陵县土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地2宗，拟收储土地面积130.11亩。

炎陵县土地储备项目具体情况见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	位置	规划用途	面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
1	炎陵县2017-08号地块	炎陵大道和康乐大道交汇处	商住用地	52.34	2016-2019	2019	2690
2	炎陵县2017-11号	S321北侧，创业	商住用地	77.77	2014-2019	2019	2510

	地块	大道西侧					
	合计			130.11			5200

(2) 项目地块的审批情况

炎陵县 2017-08 号地块：2013 年 8 月 15 日，湖南省人民政府核发（2013）政国土字第 1577 号农用地转用、土地征收审批单。2016 年 7 月 10 日，湖南省人民政府核发（2016）政国土字第 1197 号农用地转用、土地征收审批单。2017 年 9 月 7 日，炎陵县住房和城乡建设局核准该地块炎规条件（2017）8 号炎陵县建设用地规划条件。

炎陵县 2017-11 号地块：2012 年 11 月 1 日，湖南省人民政府核发（2012）政国土字第 1780 号农用地转用、土地征收审批单。2013 年 8 月 15 日，湖南省人民政府核发（2013）政国土字第 1577 号农用地转用、土地征收审批单。2014 年 6 月 10 日，湖南省人民政府核发（2014）政国土字第 1619 号农用地转用、土地征收审批单。2017 年 11 月 30 日，炎陵县住房和城乡建设局核准该地块炎规条件（2017）4 号炎陵县建设用地规划条件。

(3) 项目地块抵质押情况

该 2 宗地尚未办理相应不动产权登记，收储方未将该等地块进行抵押、质押。

综上，本所律师认为：本期债券投资项目共涉及株洲市土地储备项目、株洲市天元区土地储备项目、株洲县土地储备项目、醴陵市土地储备项目、攸县土地储备项目、茶陵县土地储备项目、炎陵县土地储备项目等三十个土地储备项目，上述土地储备项目均已获得同级人民政府的批准，本次核查范围内的收储土地已履行部分前期收储程序，尚待按照《土地管理法》、《土地储备管理办法》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理储备工作。



四、本期债券发行的额度

根据《信息披露文件》记载，2018年湖南省株洲市土地储备项目募集资金规模为人民币28.10亿元，分至株洲市各区县情况为：市本级20.84亿元、天元区1.00亿元、株洲县1.16亿元、醴陵市2.51亿元、攸县1.19亿元、茶陵县0.88亿元、炎陵县0.52亿元。

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28.10亿元在专项债券407亿元的可发行额度内。

五、发行文件

1、信息披露文件

根据《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》（以下简称“信息披露文件”）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。

本所律师认为：发行主体《信息披露文件》的内容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《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。

2、评级报告

中债资信评估公司就本次发行出具了《2018 年第一批次湖南省政府土地储备专项债券信用评级报告》(以下简称“评级报告”)。本期发行的债券级别为“AAA”。

3、专项评价报告

中天运会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所(以下简称“中天运会计”)就本次专项债券项目发行出具了中天运湘(2018)普字第 00002《2018 年株洲市土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》(以下简称“专项评价报告”)。中天运会计认为,“在储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的三十个土地储备项目,预计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资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。”

六、本次发行的中介服务机构

本所律师核查了为本次发行提供服务并出具相关报告的中介机构的营业执照及资质证书,具体情况如下:

1. 会计师事务所

中天运会计作为专项评价机构为本期债券发行的审计机构并出具《专项评价报告》。

中天运会计现持有长沙市工商行政管理局西城分局于 2017 年 11 月 27 日核发的统一社会信用代码为 91430103MA4P98RH9D 的《营业执照》,湖南省财政厅于 2018 年 1 月 22 日核发内《会计师事务所分所执业证》(会计师事务所分所编号:110002044301)及中华人民共和国



财政部与中国证券监督管理委员会于 2017 年 12 月 26 日核发、有效期至 2019 年 12 月 26 日的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》(证书序号为 000410)。

经办注册会计师周金明持有湖南省注册会计师协会于 2002 年 12 月 29 日核发的编号为 430300020049 号注册会计师证。

经办注册会计师匡增平持有湖南省注册会计师协会于 2005 年 7 月 25 日核发的编号为 430800090010 号注册会计师证。

本所律师认为：中天运会计系依法成立的合法存续的审计机构，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质，在专项评价报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

2. 评级机构

中债资信评估有限责任公司(以下简称“中债资信评估公司”)作为本期债券发行的信用评级机构并出具《信用评级报告》。

根据中债资信评估有限责任公司提供的资料，并经本所律师核查，中债资信评估有限责任公司现持有《营业执照》(统一社会信用代码：911100005603970936)。

根据中债资信评估有限责任公司提供的资料，并经本所律师核查，中债资信评估有限责任公司已纳入中国人民银行以及中国银行间市场交易商协会分别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之中。

本所律师认为：中债资信评估公司系依法成立的合法存续的评级机构，具备为本期债券发行提供信用评级服务的法定资格。

3. 律师事务所

湖南誉翔律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经湖南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有湖南省司法厅于 2018 年 8 月 29 日核发的统一社会信用代码为 31430000083557575D 的《律师事务所执业许可证》。

经办律师韩锋持有湖南省司法厅核发的执业证号为 14301199210740832 的律师执业证，系湖南誉翔律师事务所的专职律师。

经办律师易柱持有湖南省司法厅核发的执业证号为 14301200810370555 的律师执业证，系湖南誉翔律师事务所的专职律师。

本所律师认为：湖南誉翔律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；出具本法律意见书的两名经办执业律师均具备相应的从业资格。

七、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1. 七家土地储备机构均系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

2. 本期债券投资项目已列入土地收储计划或经同级人民政府批准，本次核查范围内的收储土地已履行部分前期收储程序，尚待按照《土地管理法》、《土地储备管理办法》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理储备工作。本期债券投资项目符合发行本期债券的要求。

3. 本期债券募集资金拟投资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及利息，实现项目收益

与融资自求平衡。

4. 为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经本所两名经办执业律师签名并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

(本页无正文, 仅为《湖南誉翔律师事务所关于 2018 年湖南省株洲市
土地储备专项债券(一期)之法律意见之签章页)



湖南誉翔律师事务所
执业: 韩锋
律师: 韩锋
执业证号码 14301199210740832

湖南誉翔律师事务所
执业: 肖柱
律师: 肖柱
执业证号码 14301200810370555

2018 年 9 月 12 日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码： 31430000083557575D

湖南誉翔 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：

2014年

08月

29日



律师事务所登记事项 (一)

名称	湖南誉翔律师事务所
住所	湖南省株洲市天元区庐山路慈善大厦三楼
负责人	扶良胜
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	株洲市司法局
批准文号	湘司许(2013)69号
批准日期	2013年11月12日

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	郑平, 扶良胜, 易柱, 韩锋
-----	-----------------

湖南誉翔律师事务所

湖南誉翔律师事务所

执业机构 湖南善邦律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301199210740832

法律职业资格
或律师资格证号 1430317号

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2016年05月30日



持证人 韩锋

性别 男

身份证号 430203197009250017

OFFICE

HU NAN YU SHAN BANG LAWYER'S OFFICE

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	2019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

湖南誉翔律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

14301200810370555

法律职业资格
或律师资格证号

061303110430

发证机关
湖南省司法厅

发证日期

2016 年 05 月 30 日



持证人

易柱

性别

男

身份证号

430181198309242295

OFFICE 所

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	2019年5月31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	

