



全国优秀律师事务所
司法部部级文明律师事务所

湖南金州律师事务所
关于 2018 年湖南省郴州市土地储备专项债券(一期)
法律意见书



地址：湖南省长沙市芙蓉中路三段 398 号新时空大厦 7、20 楼邮编：410015
电话：0731-85012988 传真：0731-85231168
网址：<http://www.hnjzlaw.net>

目录

第一部分引言.....	4
一、释义.....	4
二、律师应声明的事项.....	4
第二部分正文.....	6
一、 本次项目的发行依据、额度及主体.....	6
二、土地储备机构的资格.....	6
三、储备地块的情况.....	12
四、信息披露文件.....	31
五、中介服务机构.....	32
六、结论.....	33

湖南金州律师事务所

关于 2018 年湖南省郴州市土地储备专项债券（一期）

法律意见书

（2018）金律法意 549 号

根据《土地储备管理办法》以及相关的法律、法规及规范性文件的规定，湖南金州律师事务所（以下简称“本所”）作为 2018 年湖南省郴州市土地储备专项债券（一期）的法律意见书（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：

九家土地储备机构	郴州市土地储备中心 桂阳县土地收购储备中心 宜章县土地收购储备中心 永兴县土地储备中心 嘉禾县土地收购储备中心 临武县土地矿产收购储备中心 汝城县土地收购储备中心 安仁县土地收购储备中心 资兴市土地收购储备中心
本期债券	2018年湖南省郴州市土地储备专项债券（一期）
投资项目	2018年湖南省郴州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》（2018年修订）（国土资规[2017]17号）
本所	湖南金州律师事务所
利安达	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
中债资信	中债资信评估有限责任公司
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，并承担相应的法律责任。

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发出了书面询问、备忘录，并取得了公司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做出判断。

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、本次项目的发行依据、额度及主体

1、发行依据

根据《信息披露文件》，本期政府专项债券的发行额度为人民币 13.79 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 13.79 亿元在专项债券 407 亿元的可发行额度内。

2、发行额度申请

2018 年湖南省郴州市土地储备项目募集资金规模为 13.79 亿元。其中，郴州市本级 4.99 亿元，资兴市 1.03 亿元，桂阳县 1.34 亿元，永兴县 1.06 亿元，宜章县 0.77 亿元，嘉禾县 0.36 亿元，临武县 0.62 亿元，汝城县 0.53 亿元，安仁县 0.39 亿元，北湖区 2.70 亿元。

3、发行主体：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。

二、土地储备机构的资格

1、土地储备机构的基本情况

(1) 郴州市土地储备中心

名称：郴州市土地储备中心

统一社会信用代码：12431000734776967D

住所：郴州市青年路6号

法定代表人：邓光辉

经费来源：全额拨款

开办资金：3万元

类型：事业单位

业务范围：为保护与合理利用土地提供土地储备保障；市城区规划区内储备土地接收、开发、管理。

举办单位：郴州市国土资源局

有效期：自2016年03月03日至2021年03月03日

(2) 桂阳县土地收购储备中心

名称：桂阳县土地收购储备中心

统一社会信用代码：12431021748380226Q

住所：桂阳县国土资源局办公楼

法定代表人：刘靖

经费来源：全额拨款

开办资金：100万元

类型：事业单位

业务范围：保护与合理利用土地，促进经济发展，制定县城区（镇）土地供应计划，依法征收集体土地和收购（回）闲置土地，落实土地储备资金，按计划供应建设用土地。

举办单位：桂阳县国土资源局

有效期：自2016年03月09日至2021年03月09日

(3) 宜章县土地收购储备中心

名称：宜章县土地收购储备中心（宜章县国土资源交易中心）

统一社会信用代码：12431022732849026K

住所：宜章县玉溪镇文明南38号

法定代表人：王才平

经费来源：财政拨款

开办资金：1431 万元

类型：事业单位

业务范围：受国土资源局委托，代表县人民政府实施有关土地的收购、储备工作，接受主管部门和其他单位、个人委托，组织实施土地使用权的招标、拍卖及其他国土资源的交易行为，发布土地交易信息行情。

举办单位：宜章县国土资源局

有效期：自 2018 年 03 月 01 日至 2023 年 03 年 01 日

(4) 永兴县土地储备中心

名称：永兴县土地储备中心

统一社会信用代码：12431023753391237U

住所：永兴县便江镇永兴大道 371 号

法定代表人：张李江

经费来源：全额拨款

开办资金：10 万元

类型：事业单位

业务范围：承办有关土地收购或收回的事务性工作；对纳入储备范围的土地实施管理、经营；负责土地供应的前期开发准备工作。

举办单位：永兴县国土资源局

有效期：自 2016 年 04 月 06 日至 2021 年 04 月 06 日

(5) 嘉禾县土地收购储备中心

名称：嘉禾县土地收购储备中心

统一社会信用代码：124310247483853776

住所：嘉禾县珠泉镇珠泉东路 63 号

法定代表人：李嘉

经费来源：财政补助

开办资金：228 万元

类型：事业单位

业务范围：受县国土局委托，负责全县土地收购、储备管理；编制全县土地收购计划、实施法制法规收回的土地使用权以及闲置土地管理工作；承办土地资

产处置、土地资产储备；承担征地拆迁的前期工作。

举办单位：嘉禾县国土资源局

有效期：自 2016 年 03 月 23 日至 2021 年 03 月 23 日

(6) 临武县土地矿产收购储备中心

名称：临武县土地矿产收购储备中心

统一社会信用代码：12431025698557440W

住所：临武县国土资源局院内

法定代表人：刘胜斌

经费来源：县财政综合预算

开办资金：216.8 万元

类型：事业单位

业务范围：合理规划和利用土地矿产资源，保障土地矿产资源可持续利用。土地的收购、储备及供应的前期准备工作；拟定并实施有关土地收购矿产资源储备规划设计方案；管理和运作土地收购储备资金；组织实施土地使用权、矿业权的招标、拍卖及其他国土资源的交易行为；土地、采矿权登记发证和土地、矿业转让、出租、抵押的前期工作。

举办单位：临武县国土资源局

有效期：自 2018 年 03 月 14 日至 2023 年 03 月 31 日

(7) 汝城县土地收购储备中心

名称：汝城县土地收购储备中心

统一社会信用代码：12431026748385430Y

住所：汝城县九龙大道为民服务中心 2 号综合楼 15 楼（1518）

法定代表人：何雪梅

经费来源：全额拨款

开办资金：6000 万元

类型：事业单位

业务范围：负责编制土地收购、储备和供应年度计划，拟定并实施土地收购储备管理办法，做好土地出让前期工作。

举办单位：汝城县国土资源局

有效期：自 2017 年 12 月 13 日至 2022 年 12 月 13 日

(8) 安仁县土地收购储备中心

名称：安仁县土地收购储备中心

统一社会信用代码：1243102874318965XU

住所：安仁县城关镇七一西路 4 号

法定代表人：何湘文

经费来源：全额拨款

开办资金：610 万元

类型：事业单位

业务范围：收购储备土地，优化土地资源配置。负责开发整理及土地综合利用；承担建设用地的征地拆迁、收购、置换、征用等方式储备土地；负责组织土地开发整理。

举办单位：安仁县国土资源局

有效期：自 2018 年 06 月 22 日至 2023 年 06 月 22 日

(9) 资兴市土地收购储备中心

名称：资兴市土地收购储备中心

统一社会信用代码：12431081740634017Q

住所：资兴市国土资源局院内

法定代表人：刘飞行

经费来源：经费自理

开办资金：6175 万元

类型：事业单位

业务范围：实施全市有关土地的收购、储备及供应的前期准备工作。负责全市有关土地收购、储备规划、计划、方案、统一收购国有存量建设用地、经营和管理由市政府依法收回的违法用地、闲置建设用地及无主土地、并纳入储备土地的范围、负责收购、储备土地管理及土地供应前期开发准备工作、管理、运用土地收购储备资金、对收购储备土地进行资金运作、国土资源交易服务。

举办单位：资兴市国土资源局

有效期：自 2016 年 07 月 19 日至 2021 年 07 月 19 日

2、土地储备机构的资格

根据《关于印发〈湖南省土地储备机构名录（2018年版）〉的通知》（湘国土资办发[2018]128号），九家土地储备机构均为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。其中：

（1）郴州市土地储备中心的名录代码为 TC431000；批准单位为郴州市委机构编制委员会；批准文号为郴编[2002]1号；行政隶属是郴州市国土资源局。

（2）桂阳县土地收购储备中心的名录代码为 TC431021；批准单位为中共桂阳县委机构编制委员会；批准文号为桂编办[2002]9号；行政隶属是桂阳县国土资源局。

（3）宜章县土地收购储备中心的名录代码为 TC431022；批准单位为中共宜章县委机构编制委员会；批准文号为宜机编办[2001]8号；行政隶属是宜章县国土资源局。

（4）永兴县土地储备中心的名录代码为 TC431023；批准单位为中共郴州市委机构编制委员会；批准文号为郴编办[2006]134号；行政隶属是永兴县国土资源局。

（5）嘉禾县土地收购储备中心的名录代码为 TC431024；批准单位为中共嘉禾县委机构编制委员会；批准文号为嘉编办[2001]17号；行政隶属是嘉禾县国土资源局。

（6）临武县土地矿产收购储备中心的名录代码为 TC431025；批准单位为中共临武县委机构编制委员会；批准文号为临政办发[2011]7号；行政隶属是临武县国土资源局。

（7）汝城县土地收购储备中心的名录代码为 TC431026；批准单位为中共汝城县委机构编制委员会；批准文号为汝编委发[2001]12号；行政隶属是汝城县国土资源局。

（8）安仁县土地收购储备中心的名录代码为 TC431028；批准单位为中共安仁县委机构编制委员会；批准文号为安编字[2002]6号；行政隶属是安仁县国土资源局。

（9）资兴市土地收购储备中心的名录代码为 TC431081；批准单位为资兴市人民政府；批准文号为资政办发[2002]30号；行政隶属是资兴市国土资源局。

本所律师认为：本次项目的实施方为以上九家土地储备机构。九家土地储备机构均系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入国土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、储备地块的情况

根据九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、郴州市土地储备项目

(1) 项目地块概述

郴州市土地储备项目由郴州市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 16 宗，拟收储土地面积 3028.11 亩。

郴州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	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	郴州市福城新区项目	北至郴州大道，南至塘尾大道，东临兴城路，西临增湖路	商业、住宅	725.00	2007年5月—2022年	2019年至2022年	5653.00
2	郴州市梨树山片区项目	北至石榴湾公园，南至郴州大道，东至铁路，西路国庆南路延伸段	商业、住宅	314.67	2006年3月—2021年	2019年至2021年	13163.00
3	郴州市同心路房地产开	北至同心路，南至北	住宅	334.61	2014年8	2019年至2022	9000.00

	发一期、二期项目	湖区政府，东至万花冲烟草小区，西至华康新村			月一 2022 年	年	
4	郴州市白水片区项目	北至凤形山，南至青年大道，东至西河，西至苏仙公安分局和凤凰新城	商业、住宅	307.49	2006 年 11 月一 2023 年	2019 年 至 2023 年	6000.00
5	郴州市 10 万吨锌冶炼项目	北至宇腾化工有限公司，南至斗元冲，东至高家龙组，西至南岭大道	商业、住宅	181.92	2010 年 12 月一 2022 年	2019 年 至 2022 年	4400.00
6	郴州市下湄桥片区项目	北至铜坑湖小区，南至铜坑湖村委会，东至郴江河，西至南岭大道	商业、住宅	73.09	2014 年 11 月一 2021 年	2019 年 至 2021 年	2300.00
7	郴州市锦辉学校收回项目	北至卜里坪村，南至卜里坪村，西至万福路，	住宅	144.00	2018 年至 2023 年	2019 年 至 2023 年	5243.00

		东至苏仙岭 风景区					
8	郴州市罗家 井搬迁项目	北临造香公 路，南临中 海油加油 站，西至南 岭大道，东 至梁马公路	物流	147.00	2013 年12 月— 2021 年	2019年 至2021 年	1930.00
9	郴州市粮食 物流一期项 目	北至黄泥坳 村，南至市 场路，东至 槐万路，西 至黄泥坳村	物流	196.43	2017 年9 月— 2022 年	2019年 —2022 年	2211.00
10	北湖区 2013年第 二批次用地 建设项目	东连惠泽园 南连市储备 中心用地， 西接寒西路 北接惠泽路	商业、 住宅	120.00	2014 年11 月	2019年 —2022 年	4600.00
11	北湖区寒西 路房地产开 发项目	东连骆仙公 园南接 2016-43号 宗地，西接 寒西路，北 邻恒大华府	商业、 住宅	88.64	2011 年11 月	2019年 —2023 年	4900.00
12	北湖区寒西 路房地产开 发项目二	郴州市北湖 区恒大金碧 花园建设项 目	商业、 住宅	126.00	2014 年11 月	2019年 —2021 年	4900.00
13	北湖区	东连寒西路	住宅	53.75	2013	2019年	1510.00

	2012 年第二批次用地建设项目	南接安置地 西边是荒山 北邻 42 完小			年 5 月	—2021 年	
14	北湖区 2012 年第二批次用地建设项目	东连寒西路 南接华太路 西边是河北 邻骆仙西路	商业	22.74	2013 年 5 月	2019 年—2022 年	580.00
15	北湖区 2016 年第一批用地建设项目	东连 2018-01 号 宗地一号地 块，南边是 河，西接骆 仙西路北接 x090 道路	商业、 住宅	103.83	2016 年 1 月	2019 年—2022 年	5610.00
16	北湖区 2017 年第一批用地建设项目	东连 2018-01 号 宗地二号地 块，南边是 荒山，西接 骆仙西路北 接河道	商业、 住宅	88.95	正在 办理 收储 手续	2019 年—2023 年	4900.00
合计				3028.11			76,900.00

(2) 项目地块的审批情况

2007 年 5 月，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2007)政国土字第 607 号；2007 年 5 月 17 日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2007)政国土字第 608 号；2007 年 5 月 17 日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2007)政国土字第 610 号；2007 年 5 月 17 日，湖南省人民政府核

发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2007)政国土字第 611 号,同意对“郴州市福城新区项目”土地进行收储。

2006 年 3 月 8 日,湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2006)政国土字第 165 号;2006 年 3 月 8 日,湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2006)政国土字第 166 号,同意对“郴州市梨树山片区项目”土地进行收储。

2014 年 8 月 21 日,湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2014)政国土字第 1532 号,同意对“郴州市同心路房地产开发一期、二期项目”土地进行收储。

2006 年 11 月 30 日,湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2006)政国土字第 1256 号,同意对“郴州市白水片区项目”土地进行收储。

2010 年 12 月 2 日,湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2010)政国土字第 1307 号,同意对“郴州市 10 万吨锌冶炼项目”土地进行收储。

2014 年 11 月 13 日,湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2014)政国土字第 2045 号,同意对“郴州市下湄桥片区项目”土地进行收储。

2016 年 4 月 6 日,郴州市土地储备中心提交了郴州市锦辉职业技术学校的《土地收回方案审批表》,计划收回锦辉学校项目土地,分管局领导批复同意;2018 年,郴州市人民政府发布《郴州市本级 2018 年度土地储备计划》,同意对“郴州市锦辉学校收回项目”土地进行收储。

2013 年 12 月 19 日,湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2013)政国土字第 2494 号,同意对“郴州市罗家井搬迁项目”土地进行收储。

2017 年 9 月 1 日,湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2017)政国土字第 1405 号,同意对“郴州市粮食物流一期项目”土地进行收储。

2014 年 11 月 13 日,湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、

土地征收审批单》(2014)政国土字第 2045 号,同意对“北湖区 2013 年第二批次用地建设项目”土地进行收储。

2011 年 10 月 23 日,湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2011)政国土字第 1585 号,同意对“北湖区寒西路房地产开发项目”土地进行收储。

2014 年 11 月 13 日,湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2014)政国土字第 2045 号,同意对“北湖区寒西路房地产开发项目二”土地进行收储。

2013 年 5 月 16 日,湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2013)政国土字第 892 号,同意对“北湖区 2012 年第二批次用地建设项目”、“北湖区 2012 年第二批次用地建设项目”土地进行收储。

2016 年 11 月 25 日,湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2016)政国土字第 1964 号,同意对“北湖区 2016 年第一批次用地建设项目”土地进行收储。

2018 年 9 月 6 日,郴州市土地储备中心出具了《关于郴州市北湖区 2017 年第一批次建设项目的情况说明》,“北湖区 2017 年第一批次用地建设项目”土地已经由郴州市国土资源局北湖分局承包上级部门审查,目前正在由郴州市国土资源局窗口联合审查,正在办理收储手续中。

2、桂阳县土地储备项目

(1) 项目地块概述

桂阳县土地储备项目由桂阳县土地收购储备中心作为土地储备机构,共收储土地 4 宗,拟收储土地面积 1027.35 亩。

桂阳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	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	桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目	东至宝蓝广场、南至龙潭西路、西至骏马大道、北至园艺路	商业、住宅	90.00	2010年3月—2023年	2020年—2023年	858.69
2	桂阳县骏马大道商住房项目一	东至林地、南至林地、西至职业中学新校区、北至骏马大道	商业、住宅	69.00	2014年8月—2023年	2020年—2023年	658.33
3	桂阳县骏马大道商住房项目二	东至人民医院北院、南至林地、西至骏马大道、北至健康路	商业、住宅	58.35	2014年4月—2023年	2020年—2023年	556.71
4	桂阳县100家智能家具企业产业园一期项目	东至郴宁大道连接线、南至林地、西至林地、北至林地；东至林	工业	810.00	2018年3月—2023年	2020年—2023年	11326.27

		地、南至 林地、西 至共和一 路、北至 林地					
	合计			1027.35			13,400.00

(2) 项目地块的审批情况

2010年3月31日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2010政国土字第440号），同意对“桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目”土地进行收储。

2014年8月13日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2014政国土字第1450号），同意对“桂阳县骏马大道商住房项目一”土地进行收储。

2014年4月9日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2014政国土字第605号），同意对“桂阳县骏马大道商住房项目二”土地进行收储。

2018年1月19日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2018政国土字第86号）；2018年1月19日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2018政国土字第85号）；2018年1月25日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2018政国土字第143号）；2018年1月25日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2018政国土字第144号）；2018年1月26日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2018政国土字第150号）；2018年1月26日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2018政国土字第152号）；2018年1月26日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2018政国土字第153号）；2018年1月26日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2018政国土字第151号）；2018年3月22日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征

收审批单》(2018 政国土字第 452 号); 2018 年 3 月 22 日, 湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2018 政国土字第 453 号); 同意对“桂阳县 100 家智能家具企业产业园一期项目”土地进行收储。

3、宜章县土地储备项目

(1) 项目地块概述

宜章县土地储备项目由宜章县土地收购储备中心作为土地储备机构, 共收储土地 6 宗, 拟收储土地面积 1139.6206 亩。

宜章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	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	宜章县 2018 年储备地块十项目	东临芙蓉新府项目一期用地, 南临西门村集体土地, 西临约 50 米罗家山村集体土地, 北临私人建筑	商业、住宅	87.16	2018 年 5 月 — 2023 年	2020 年 — 2023 年	494.00
2	宜章县 2018 年储备地块十三项目	东临南京洞社区(原南门村集体土地), 南临私人建筑, 西临	商业、住宅	24.27	2018 年 1 月 — 2022 年	2020 年 — 2022 年	1,730.00

		107 国道， 北临县民 政局土地					
3	宜章县 2018 年储备地块 五项目	分两个地 块，移动大 楼地块东 临西绕城 线，南临骑 玥广场，西 临罗家山 东湾，北临 糖酒场； 商会大厦 地块东临 骑玥广场， 南临民主 西路三期， 西临罗家 山学校，北 临罗家山 集体土地	商业、 住宅	169.22	2017 年 5 月 — 2023 年	2020 年 —2023 年	247.00
4	宜章县 2018 年储备地块 一项目	分 2 个区 域。一块位 于民主西 路以北，西 绕城线以 东；另一块 北临罗家 山集体土	商业、 住宅	256.29	2015 年 11 月— 2022 年	2020 年 —2022 年	1,584.00

		地，东临香堂岭，南临村庄，西临宜章大道					
5	宜章县 2018 年储备地块十一项目	东临宜连高速公路，南临江波头集体土地，西临玉溪河，北临曹排村集体土地	商业、住宅	97.69	2018 年 4 月 — 2022 年	2020 年 — 2022 年	800.00
6	宜章县 2018 年储备地块七项目	宜章大道以东地块：东临罗家山村藤树下，南临香山国际小区，西临宜章大道，北临民主西路二期。宜章大道以西地块：东临宜章大道，南临华申首府小区，西临罗家山鸭	商业、住宅	504.99	2017 年 5 月 — 2023 年	2020 年 — 2023 年	2,845.00

		塘，北临民 主西路三 期。					
	合计			1139.62			7,700.00

(2) 项目地块的审批情况

2018年5月23日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2018政国土字第799号)，同意对“宜章县2018年储备地块十项目”土地进行收储。

2018年1月2日，宜章县土地储备中心与郴州恒维电子有限公司签署协议，根据《中华人民共和国土地管理法》，宜章县人民政府依法收回郴州恒维电子厂宜国用[2004]第000761号土地，将“宜章县2018年储备地块十三项目”收回土地储备。

2015年12月29日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2015政国土字第2288号)；2017年05月04日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2017政国土字第703号)，同意对“宜章县2018年储备地块五项目”土地进行收储。

2015年8月14日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2015政国土字第1223号)；2015年11月9日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2015政国土字第1739号)，同意对“宜章县2018年储备地块一项目”土地进行收储。

2018年4月10日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2018政国土字第555号)，同意对“宜章县2018年储备地块十一项目”土地进行收储。

2014年9月17日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2014政国土字第1697号)；2015年12月29日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2015政国土字第2286号)；2017年5月4日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2017政国土字第703号)，同意对“宜章县2018年储备地块七项目”土地进行收储。

4、永兴县土地储备项目

(1) 项目地块概述

永兴县土地储备项目由永兴县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441.08亩。

永兴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	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	永兴县南路小区项目	东靠誉诚桃源小区、南靠金都车站、西临永兴大道、北接裕泰铭都小区。	商服用地	53.00	2012年6月—2020年12月	2018年10月—2020年12月	1,200.00
2	永兴县西水路小区项目	东靠永兴大道、南临橙乡路、西接环城西路、北临西水路。	商服	136.37	2014年11月—2020年12月	2018年10月—2020年12月	3,460.00
3	永兴县桃源洞小区项目	东靠银都大道、西接彭家组安置区、南临建设路、北靠县二中。	商服	124.70	2015年11月—2021年12月	2018年10月—2021年12月	2,160.00
4	永兴县稀贵	东街永安	商服	83.00	2014	2018年	900.00

	金属成品交易（银都商贸城）项目	大道、南靠环城西路、西接银都商贸城一期、北靠城郊林地。			年 9 月 1 日 2020 年 12 月	10 月 1 日 2020 年 12 月	
5	永兴县龙山路 A 块项目	东沿永兴大道、南靠五星学校、西接城南变电站、北临龙山路。	商服	44.00	2006 年 8 月 1 日 2021 年 12 月	2018 年 12 月 1 日 2021 年 12 月	2,880.00
	合计			441.08			10,600.00

（2）项目地块的审批情况

2012 年 6 月 7 日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2012 政国土字第 783 号）；2011 年 8 月 11 日，郴州市人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2011 政国土字第 1054 号），同意对“永兴县南站路小区项目”土地进行收储。

2014 年 11 月，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2014 政国土字第 2407 号），同意对“永兴县西水路小区项目”土地进行收储。

2013 年 9 月 18 日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2013 政国土字第 1850 号）；2015 年 11 月 12 日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2015 政国土字第 1798 号），同意对“永兴县桃源洞小区项目”土地进行收储。

2014 年 9 月 18 日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2014 政国土字第 1703 号），同意对“永兴县稀贵金属成品交易（银都商贸城）项目”土地进行收储。

2006 年 8 月 28 日，永兴县人民政府核发《永兴县人民政府申请农用地转用、

土地征用报批单》(2006 政土报字第 18 号), 同意对“永兴县龙山路 A 块项目”土地进行收储。

5、嘉禾县土地储备项目

(1) 项目地块概述

嘉禾县土地储备项目由嘉禾县土地收购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 151.4205 亩。

嘉禾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	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	嘉禾县嘉禾建材市场项目	项目位于珠泉镇荞麦塘村、坦塘村, 东接坦塘村安置用地, 南邻和谐路, 西邻晋屏大道, 北靠荞麦塘集体土地	商服	151.42	2016年1月—2023年	2020年—2023年	3,600.00
合计				151.42			3,600.00

(2) 项目地块的审批情况

2016 年 1 月 28 日, 湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2016 政国土字第 144 号), 同意对“嘉禾县嘉禾建材市场项目”土地进行收储。

6、临武县土地储备项目

(1) 项目地块概述

临武县土地储备项目由临武县土地矿产收购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 74.49 亩。

临武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	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	临武县环城南路二号地块土地开发项目	东至教师新村，北面至玉屏村预留地，南临环城南路，西临临武县新中医院整体搬迁项目	商业、住宅	38.93	2012年12月—2023年	2020年—2023年	3,264.00
2	临武县环城北路一号地块土地开发项目	东至新屋场 2 组预留地，南至新屋场违章建筑，西临晴岚北路，北临环城北路	商业、住宅	35.56	2012年12月—2023年	2020年—2023年	2,936.00
合计				74.49			6,200.00

(2) 项目地块的审批情况

2012年12月31日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2012政国土挂字第31号），同意对“临武县环城南路二号地块土地开发项目”、“临武县环城北路一号地块土地开发项目”土地进行收储。

7、汝城县土地储备项目

（1）项目地块概述

汝城县土地储备项目由汝城县土地收购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255.765亩。

汝城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	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	汝县长安生态城项目	南抵磨刀村、北抵向东村、西抵东泉路、东抵向东村	商业、住宅	111.51	2017年11月—2023年	2021年—2023年	2,310.00
2	汝城县县城拓展地块项目	南抵东泉路、北抵神农大道、西抵九龙大道、东抵长安南路	商业、住宅	144.26	2012年12月—2023年	2021年—2023年	2,990.00
合计				255.765			5,300.00

（2）项目地块的审批情况

2017年11月15日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2017政国土字第1722号），同意对“汝县长安生态城项目”土地进行收储。

2012年12月31日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、

土地征收审批单》(2012 政国土挂字第 36 号), 同意对“汝城县县城拓展地块项目”土地进行收储

8、安仁县土地储备项目

(1) 项目地块概述

安仁县土地储备项目由安仁县土地收购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 113.85 亩。

安仁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	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	安仁县北郊地块一项目	东至安仁党校, 南至仁北路, 西至日光路, 北至泉塘路	住宅	51.90	2017年7月—2022年	2019年—2022年	2,697.58
2	安仁县工业集中区地块三项目	东至工业园, 南至工业园通道, 西至永乐北路, 北至八一西路延伸段	住宅	61.95	2017年7月—2023年	2020年—2023年	1,202.42
合计				113.85			3,900.00

(2) 项目地块的审批情况

2017 年 7 月 6 日, 湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》(2017 政国土字第 1085 号), 同意对“安仁县北郊地块一项目”、“安仁县工业集中区地块三项目”土地进行收储。

9、资兴市土地储备项目

(1) 项目地块概述

资兴市土地储备项目由资兴县土地收购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 400 亩。

资兴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	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	资兴市罗围片区土地收储项目	东临采煤沉陷安置区，南靠山脚，西接郴州大道，北临迎宾路	商服、住宅	400.00	2018年2月—2020年6月	2020年6月	10,300.00
合计				400.00			10,300.00

(2) 项目地块的审批情况

2014年9月12日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2014政国土字第1675号）；2014年9月12日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2014政国土字第1676号）；2015年10月29日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2015政国土字第1656号）；2016年4月22日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2016政国土字第680号）；2017年7月5日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2017政国土字第1069号）；2018年2月8日，资兴市人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2018政国土字第235号），同意对“资兴市罗围片区土地收储项目”土地进行收储。

综上，本所律师认为：本期债券投资项目共涉及郴州市土地储备项目、桂阳县土地储备项目、宜章县土地储备项目、永兴县土地储备项目、嘉禾县土地

储备项目、临武县土地矿产储备项目、汝城县土地储备项目、安仁县土地储备项目、资兴市土地储备项目共九个土地储备项目，上述土地储备项目均已纳入本级国土资源管理部门拟储备计划，或经过同级、省级人民政府的批准，且不存在质押或抵押的情况。

四、信息披露文件

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規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、专项评估报告

利安达会计师事务所（以下简称“利安达”）针对本次专项债券项目出具《2018年湖南省郴州市土地储备项目收益与融资自求平衡专项审核报告》（以下简称“专项审核报告”），利安达认为：本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对2017年以来项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：2.99。预计土地出让产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，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。

3、评级报告

中债资信为对本期债券进行信用评级并出具《评级报告》。本期债券的信用

等级为 AAA。

五、中介服务机构

1、会计师事务所

利安达作为专项评价机构为本期债券发行的审计机构并出具《专项审核报告报告》。

利安达现持有北京市工商行政管理局朝阳分局于 2018 年 1 月 09 日核发的统一社会信用代码为 911101050805090096 的《营业执照》、现持有北京市财政局于 2018 年 1 月 17 日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：11000154）。

本所律师认为：利安达系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本期债券发行出具专项审核报告的资质，在专项审核报告上签字的执业会计师均具备相应的从业资格。

2、律师事务所

湖南金州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 04 月 13 日核发的统一社会信用代码为 31430000448811418C 的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：湖南金州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；在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

3、评级机构

为发行本期债券，发行主体聘请中债资信对本期债券进行信用评级并出具《评级报告》。

中债资信持有北京市工商行政管理局颁发的《营业执照》(统一社会信用代码为 911100005603970936), 根据中国银行间市场交易商协会发布的《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》以及中国人民银行金融市场司发布的《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》, 经核查, 中债资信可以为本次债券进行信用评级。

本所律师认为: 中债资信系经批准依法设立且合法存续的信用评级公司, 具备为本期债券发行出具信用评级的资质。

六、结论

根据以上内容, 本所律师认为:

- 1、九家土地储备机构均系经批准成立、具有独立的法人资格, 且被纳入国土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、省级人民政府批准。
- 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。
- 5、上述土地储备项目已通过本所合法性审查, 本期债券发行的项目具备准入条件。

本法律意见书一式陆份, 经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

(本页无正文，为《湖南金州律师事务所律师事务所关于 2018 年湖南省郴州市土地储备专项债券（一期）法律意见书》签字盖章页。)



负责人: 张才金
张才金

经办律师: 江忠皓
江忠皓

经办律师: 张劲宇
张劲宇

签署日期: 2018 年 9 月 12 日