

国浩律师（长沙）事务所

关于

2023年湖南省益阳市保障性安居工程专项
债券（沅江市天顺路保障性安居工程）

之

法律意见书



湖南省长沙市湘江中路保利国际广场 B3 栋 17 楼 邮编：410000
17/F,Building B3,Poly International Plaza,Middle Xiangjiang Road,Changsha 410000, China
电话/Tel: +86 731 8868 1999 传真/Fax: +86 731 8868 1999
网址/Website:<http://www.grandall.com.cn>

二〇二三年三月

国浩律师（长沙）事务所
关于
2023年湖南省益阳市保障性安居工程专项债券（沅江市天顺路保障性
安居工程）
之
法律意见书

致：益阳市财政局

国浩律师（长沙）事务所是经湖南省司法厅批准设立的、具有合法执业资格的律师事务所，有资格出具本法律意见书。

国浩律师（长沙）事务所接受委托，根据《中华人民共和国预算法》《地方政府债券发行管理办法》《地方政府专项债务预算管理办法》《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》《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》以及其他相关法律法规及规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目 录

释义与简称	3
第一节 律师声明事项	4
第二节 正文	5
一、 发行概况	5
（一） 发行主体	5
（二） 发行额度	5
二、 项目概况	5
（一） 实施机构	5
（二） 项目基本情况	6
（三） 项目审批	6
三、 项目投资估算与资金筹措方案	6
（一） 项目投资估算	6
（二） 项目资金筹措方案	6
四、 项目运营收益与融资平衡情况	7
（一） 项目运营收益	7
（二） 项目融资还本付息情况	7
（三） 项目融资平衡情况	7
五、 项目评级	7
六、 中介服务机构	8
（一） 财务专项服务	8
（二） 法律专项服务	8
七、 结论意见	8
第三节 签署页	10

释义与简称

本法律意见书中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
湖南省政府	指	湖南省人民政府
市县级政府	指	设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府
本期债券	指	2023年湖南省益阳市保障性安居工程专项债券（沅江市天顺路保障性安居工程）
本项目	指	沅江市天顺路保障性安居工程
本所	指	国浩律师（长沙）事务所
法律意见书	指	《国浩律师（长沙）事务所关于2023年湖南省益阳市保障性安居工程专项债券（沅江市天顺路保障性安居工程）之法律意见书》
中兴财光华	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
《自求平衡专项报告》	指	《中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于2023年湖南省保障性安居工程专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《项目平衡方案》	指	《湖南省益阳市2023年保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资平衡方案》
中债资信	指	中债资信评估有限责任公司
《信用评级报告》	指	中债资信出具的《2023年湖南省保障性安居工程专项债券（四期）-2023年湖南省政府专项债券（二十七期）信用评级》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《预算管理办法》	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
《发行管理办法》	指	《地方政府债券发行管理办法》
《试点专项债券通知》	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》
中国	指	中华人民共和国，且仅为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 律师声明事项

为本法律意见书的出具，本所及经办律师特作如下声明：

一、本所律师依据《预算法》《发行管理办法》《预算管理办法》等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

二、本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

四、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

五、益阳市财政局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。益阳市财政局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

六、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于益阳市财政局及其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

七、本所律师仅就与本期债券发行工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

八、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，未经本所书面同意，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

第二节 正文

一、发行概况

（一）发行主体

根据《预算法》第三十五条的规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措；根据《预算管理办法》第四条的规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

本期债券的发行主体为湖南省政府，由湖南省政府统一发行并转贷给市县级政府，符合《预算管理办法》的规定。

（二）发行额度

根据《发行管理办法》第六条的规定，地方财政部门应当在国务院批准的分地区限额内发行地方政府债券。新增债券、再融资债券、置换债券发行规模不得超过财政部下达的当年本地区对应类别的债券限额或发行规模上限。

根据2023年3月13日第十四届全国人民代表大会第一次会议审议通过的《2023年国务院政府工作报告》，2023年拟安排地方政府专项债券3.8万亿元。

因此，本期债券的发行额度在上述可发行额度内，符合《发行管理办法》的规定。

二、项目概况

（一）实施机构

本项目实施机构为沅江市住房保障服务中心，基本情况如下：

名称	沅江市住房保障服务中心
统一社会信用代码	12430981446909550D

负责人	李毅
机构地址	沅江市琼湖路194号

（二）项目基本情况

项目名称	沅江市天顺路保障性安居工程
项目概况	1.本项目总投资4,930.00万元。 2.项目地点位于沅江市高新区天顺路西侧 3.项目建设期限：3年（2022年8月—2025年7月，建设工期共计3年）。
建设内容	项目总用地面积4621.8m ² （6.93亩），拟建总建筑面积15486.8m ² ，其中：地上建筑面积11910.8m ² （包括保障性住房建筑面积11863.6m ² 和物管用房面积47.2m ² ），地下建筑面积3119m ² ，屋顶楼电梯及机房面积62.6m ² ，架空层面积394.4m ² ，总建筑面积保障性租赁住房套数为198套。
实施机构	沅江市住房保障服务中心

（三）项目审批

本项目相关审批材料如下：

1. 《沅江市发展和改革局关于沅江市天顺路保障性安居工程可行性研究报告的批复》（沅发改审【2020】158号）；
2. 《建设工程规划许可证》（建字第4309812020000011号）；
3. 《建筑工程施工许可证》（编号430981202108020101）；
4. 不动产权证书（湘（2019）沅江市不动产权第000698）。

三、项目投资估算与资金筹措方案

（一）项目投资估算

根据《项目平衡方案》，本项目总投资4,930.00万元，其中：工程费用4,046.83万元，工程其他费用398.41万元，预备费222.26万元，建设期利息262.50万元。

（二）项目资金筹措方案

根据《项目平衡方案》，本项目资金来源主要为资本金2,430.00万元和政府专项债券资金2,500.00万元。项目总投资4,930.00万元，其中：用于项目支出的资本金2,430.00万元，占投资总额的49.29%；拟申请发行政府专项债券资金2,500.00万元。本项目本次申请发行专项债券2,500.00万元。

本次申请发行政府专项债券期限为20年。

四、项目运营收益与融资平衡情况

（一）项目运营收益

根据《自求平衡专项报告》，本项目收益主要为住房租赁收入、停车位收入、充电桩服务收入、物业管理收入和广告位租赁收入；本项目总成本费用主要包括：营业成本（燃料及动力费、员工工资薪金、修理费）、营业费用、管理费用、税金及附加等。

本项目预期总收入9,158.67万元，预期总成本2,128.81万元，项目净收益为7,029.86万元。

（二）项目融资还本付息情况

根据《自求平衡专项报告》，本项目拟申请政府专项债券2,500.00万元，本次拟申请发行政府专项债券2,500.00万元，根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以2023年2月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定。据此，预测利率为3.75%，每半年付息一次，债券存续期内本息共计4,375.00万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。

（三）项目融资平衡情况

本项目预期总收入9,158.67万元，预期总成本2,128.81万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为7,029.86万元。相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.61。

根据中兴财光华的预测，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2023年湖南省保障性安居工程专项债券建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、项目评级

根据《信用评级报告》，中债资信认为湖南省经济实力极强、财政实力很强，本期债券纳入湖南省政府性基金预算管理，募投项目预期收益能够覆盖本次公开发行债券本息，债券的违约风险极低，因此评定本次公开发行债券的信用等级均为AAA。

六、中介服务机构

（一）财务专项服务

中兴财光华对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具《自求平衡专项报告》。

中兴财光华现持有长沙市雨花区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：914301110959150342）和湖南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：110102054301）。

综上，本所律师认为，中兴财光华系依法经批准设立且合法存续会计师事务所，具备为本期债券发行出具《自求平衡专项报告》的资质；在《自求平衡专项报告》上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

（二）法律专项服务

本所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具本法律意见书。

本所经湖南省司法厅批准设立，现持有湖南省司法厅核发的统一社会信用代码为31430000MD01727662的《律师事务所执业许可证》。本法律意见书由冯东阳律师、姜平律师作为签署律师，均持有湖南省司法厅核发的律师执业证书，具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为，本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，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具备相应的从业资格。

七、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规、规章和规范性文件的相关规定，发表意见如下，截至本法律意见书出具之日：

- （一）本期债券符合《预算管理办法》规定的发行主体要求；
 - （二）本项目已经取得项目可行性研究报告批复；
 - （三）本项目的资金来源主要为资本金、发行地方政府专项债券；
 - （四）根据《自求平衡专项报告》，本期债券各项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡；
 - （五）为本项目提供财务和法律专项服务的中介机构均具备提供相应服务并出具相关报告的执业资格。
- （以下无正文，为本法律意见书之签署页）

第三节 签署页

（本页无正文，仅为《国浩律师（长沙）事务所关于2023年湖南省益阳市政府专项债券之法律意见书》之签署页）

本法律意见书于 2023 年 3 月 14 日出具，正本壹式叁份，无副本。



负责人：罗峥

罗峥

经办律师：冯东阳

冯东阳

姜平

姜平

国浩律师（长沙）事务所

关于

2023年湖南省益阳市保障性安居工程专项
债券（桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目）
之
法律意见书



湖南省长沙市湘江中路保利国际广场 B3 栋 17 楼 邮编：410000
17/F, Building B3, Poly International Plaza, Middle Xiangjiang Road, Changsha 410000, China
电话/Tel: +86 731 8868 1999 传真/Fax: +86 731 8868 1999
网址/Website: <http://www.grandall.com.cn>

二〇二三年三月

国浩律师（长沙）事务所
关于
2023年湖南省益阳市保障性安居工程专项债券（桃江县邓家坝片区城
市棚户区改造项目）
之
法律意见书

致：益阳市财政局

国浩律师（长沙）事务所是经湖南省司法厅批准设立的、具有合法执业资格的律师事务所，有资格出具本法律意见书。

国浩律师（长沙）事务所接受委托，根据《中华人民共和国预算法》《地方政府债券发行管理办法》《地方政府专项债务预算管理办法》《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》《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》以及其他相关法律法规及规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目 录

释义与简称	3
第一节 律师声明事项	4
第二节 正文	5
一、 发行概况	5
（一） 发行主体	5
（二） 发行额度	5
二、 项目概况	5
（一） 实施机构	5
（二） 项目基本情况	6
（三） 项目审批	6
三、 项目投资估算与资金筹措方案	6
（一） 项目投资估算	6
（二） 项目资金筹措方案	7
四、 项目运营收益与融资平衡情况	7
（一） 项目运营收益	7
（二） 项目融资还本付息情况	7
（三） 项目融资平衡情况	7
五、 项目评级	8
六、 中介服务机构	8
（一） 财务专项服务	8
（二） 法律专项服务	8
七、 结论意见	9
第三节 签署页	10

释义与简称

本法律意见书中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
湖南省政府	指	湖南省人民政府
市县级政府	指	设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府
本期债券	指	2023年湖南省益阳市保障性安居工程专项债券（桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目）
本项目	指	桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目
本所	指	国浩律师（长沙）事务所
法律意见书	指	《国浩律师（长沙）事务所关于2023年湖南省益阳市保障性安居工程专项债券（桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目）之法律意见书》
中兴财光华	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
《自求平衡专项报告》	指	《中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于2023年湖南省保障性安居工程专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《项目平衡方案》	指	《湖南省益阳市2023年保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资平衡方案》
中债资信	指	中债资信评估有限责任公司
《信用评级报告》	指	中债资信出具的《2023年湖南省保障性安居工程专项债券（二期）-2023年湖南省政府专项债券（二十五期）信用评级》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《预算管理办法》	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
《发行管理办法》	指	《地方政府债券发行管理办法》
《试点专项债券通知》	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》
中国	指	中华人民共和国，且仅为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 律师声明事项

为本法律意见书的出具，本所及经办律师特作如下声明：

一、本所律师依据《预算法》《发行管理办法》《预算管理办法》等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

二、本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

四、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

五、益阳市财政局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。益阳市财政局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

六、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于益阳市财政局及其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

七、本所律师仅就与本期债券发行工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

八、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，未经本所书面同意，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

第二节 正文

一、发行概况

（一）发行主体

根据《预算法》第三十五条的规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措；根据《预算管理办法》第四条的规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

本期债券的发行主体为湖南省政府，由湖南省政府统一发行并转贷给市县级政府，符合《预算管理办法》的规定。

（二）发行额度

根据《发行管理办法》第六条的规定，地方财政部门应当在国务院批准的分地区限额内发行地方政府债券。新增债券、再融资债券、置换债券发行规模不得超过财政部下达的当年本地区对应类别的债券限额或发行规模上限。

根据2023年3月13日第十四届全国人民代表大会第一次会议审议通过的《2023年国务院政府工作报告》，2023年拟安排地方政府专项债券3.8万亿元。

因此，本期债券的发行额度在上述可发行额度内，符合《发行管理办法》的规定。

二、项目概况

（一）实施机构

本项目实施机构为桃江县住房和城乡建设局，基本情况如下：

名称	桃江县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11430922006490629J

负责人	颜克强
机构地址	中共益阳市委办公室益阳市人民政府办公室

（二）项目基本情况

项目名称	桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目
项目概况	本项目总投资为22,400.11万元，建设地点位于桃江县桃花江镇，东至车站路，西至长坡路，南至文明路，北至长竹路合围区域。项目工程建设工期共计24个月，项目建设期限：2022年3月开工至2024年2月竣工。
建设内容	项目拆迁面积75,168.33 m ² （合112.75亩），项目规划用地面积24.06亩，建筑面积28,875.00m ² ，涉及改造户数280户，全部为实物安置（1:1.1产权调换），新建集商业与住宅于一体的现代化综合小区。
实施机构	桃江县住房和城乡建设局

（三）项目审批

本项目相关审批材料如下：

1. 《关于桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（桃发改行审【2021】0530号）；
2. 《邓家坝建设用地规划许可证》（建规【地】字第公J2022259号）；
3. 《关于对桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目初步设计的批复》（桃建科【2022】65号）；
4. 《关于对桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目初步设计概算的批复》（桃发改行审【2022】0488号）；
5. 《桃江县邓家坝城市棚户区改造项目工程规划许可证》（桃工副J2022075）；
6. 《建筑施工许可证》（编号：430922202211080226）。

三、项目投资估算与资金筹措方案

（一）项目投资估算

根据《项目平衡方案》，按照本项目建设内容进行投资估算，估算总投资

22,400.11万元，其中建筑工程投资15,810.37万元，产权调换补偿3,843.60万元（包含零星土地收回、拆违），工程建设其他费879.47万元，预备费1,026.67万元，建设期利息840.00万元。

（二）项目资金筹措方案

根据《项目平衡方案》，本项目的资金来源主要为资本金10,400.11万元和政府专项债券资金12,000.00万元。项目总投资22,400.11万元，其中：用于项目支出的资本金10,400.11万元，占投资总额的46.43%；拟申请发行政府专项债券资金12,000.00万元。本项目本次申请发行专项债券12,000.00万元。

本次申请发行政府专项债券期限为7年。

四、项目运营收益与融资平衡情况

（一）项目运营收益

根据《自求平衡专项报告》，本项目收入来源主要包括节约土地出让收入、停车位出售收入、配套用房租赁收入、广告位出租收入和农贸市场出租收入；本项目运营成本主要为土地出让成本、燃料动力费、工资及福利费、维修费用、管理及其他费用。

债券存续期内，本项目预期总收入26,386.95万元，预期总成本4,705.38万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为21,681.57万元。

（二）项目融资还本付息情况

根据《自求平衡专项报告》，本项目总共拟申请政府专项债券12,000.00万元，本次拟申请债券12,000.00万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以2023年2月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定，据此，本次7年期债券的预测利率为3.44%。本次债券期限为7年，债券利率为3.44%，每年付息一次，每年需偿付利息412.80万元，债券存续期内本息共计14,889.60万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。

（三）项目融资平衡情况

债券存续期内，本项目预期总收入26,386.95万元，预期总成本4,705.38万元，

项目净收益即可用于融资平衡的资金为21,681.57万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.46。

根据中兴财光华的预测，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2023年湖南省保障性安居工程专项债券建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、项目评级

根据《信用评级报告》，中债资信认为湖南省经济实力极强、财政实力很强，本期债券纳入湖南省政府性基金预算管理，募投项目预期收益能够覆盖本次公开发行债券本息，债券的违约风险极低，因此评定本次公开发行债券的信用等级均为AAA。

六、中介服务机构

（一）财务专项服务

中兴财光华对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具《自求平衡专项报告》。

中兴财光华现持有长沙市雨花区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：914301110959150342）和湖南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：110102054301）。

综上，本所律师认为，中兴财光华系依法经批准设立且合法存续会计师事务所，具备为本期债券发行出具《自求平衡专项报告》的资质；在《自求平衡专项报告》上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

（二）法律专项服务

本所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具本法律意见书。

本所经湖南省司法厅批准设立，现持有湖南省司法厅核发的统一社会信用代码为31430000MD01727662的《律师事务所执业许可证》。本法律意见书由冯东阳律师、姜平律师作为签署律师，均持有湖南省司法厅核发的律师执业证书，具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为，本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，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具备相应的从业资格。

七、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规、规章和规范性文件的相关规定，发表意见如下，截至本法律意见书出具之日：

- （一）本期债券符合《预算管理办法》规定的发行主体要求；
- （二）本项目已经取得项目可行性研究报告批复；
- （三）本项目的资金来源主要为资本金、发行地方政府专项债券；
- （四）根据《自求平衡专项报告》，本期债券各项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡；
- （五）为本项目提供财务和法律专项服务的中介机构均具备提供相应服务并出具相关报告的执业资格。

（以下无正文，为本法律意见书之签署页）

第三节 签署页

（本页无正文，仅为《国浩律师（长沙）事务所关于2023年湖南省益阳市政府专项债券之法律意见书》之签署页）

本法律意见书于 2023 年 3 月 14 日出具，正本壹式叁份，无副本。



负责人：罗峥

罗峥

经办律师：冯东阳

冯东阳

姜平

姜平

国浩律师（长沙）事务所

关于

2023年湖南省益阳市保障性安居工程专项
债券（桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项
目）
之
法律意见书



國浩律師事務所
GRANDALL LAW FIRM

湖南省长沙市湘江中路保利国际广场 B3 栋 17 楼 邮编：410000

17/F, Building B3, Poly International Plaza, Middle Xiangjiang Road, Changsha 410000, China

电话/Tel: +86 731 8868 1999 传真/Fax: +86 731 8868 1999

网址/Website: <http://www.grandall.com.cn>

二〇二三年三月

国浩律师（长沙）事务所
关于
2023年湖南省益阳市保障性安居工程专项债券（桃江县白杨坡片区城
市棚户区改造项目）
之
法律意见书

致：益阳市财政局

国浩律师（长沙）事务所是经湖南省司法厅批准设立的、具有合法执业资格的律师事务所，有资格出具本法律意见书。

国浩律师（长沙）事务所接受委托，根据《中华人民共和国预算法》《地方政府债券发行管理办法》《地方政府专项债务预算管理办法》《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》《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》以及其他相关法律法规及规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目 录

释义与简称	3
第一节 律师声明事项	4
第二节 正文	5
一、 发行概况	5
（一） 发行主体	5
（二） 发行额度	5
二、 项目概况	5
（一） 实施机构	5
（二） 项目基本情况	6
（三） 项目审批	6
三、 项目投资估算与资金筹措方案	6
（一） 项目投资估算	6
（二） 项目资金筹措方案	7
四、 项目运营收益与融资平衡情况	7
（一） 项目运营收益	7
（二） 项目融资还本付息情况	7
（三） 项目融资平衡情况	7
五、 项目评级	8
六、 中介服务机构	8
（一） 财务专项服务	8
（二） 法律专项服务	8
七、 结论意见	9
第三节 签署页	10

释义与简称

本法律意见书中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
湖南省政府	指	湖南省人民政府
市县级政府	指	设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府
本期债券	指	2023年湖南省益阳市保障性安居工程专项债券（桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目）
本项目	指	桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目
本所	指	国浩律师（长沙）事务所
法律意见书	指	《国浩律师（长沙）事务所关于2023年湖南省益阳市保障性安居工程专项债券（桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目）之法律意见书》
中兴财光华	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
《自求平衡专项报告》	指	《中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于2023年湖南省保障性安居工程专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《项目平衡方案》	指	《湖南省益阳市2023年保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资平衡方案》
中债资信	指	中债资信评估有限责任公司
《信用评级报告》	指	中债资信出具的《2023年湖南省保障性安居工程专项债券（二期）-2023年湖南省政府专项债券（二十五期）信用评级》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《预算管理办法》	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
《发行管理办法》	指	《地方政府债券发行管理办法》
《试点专项债券通知》	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》
中国	指	中华人民共和国，且仅为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 律师声明事项

为本法律意见书的出具，本所及经办律师特作如下声明：

一、本所律师依据《预算法》《发行管理办法》《预算管理办法》等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

二、本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

四、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

五、益阳市财政局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。益阳市财政局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

六、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于益阳市财政局及其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

七、本所律师仅就与本期债券发行工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

八、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，未经本所书面同意，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

第二节 正文

一、发行概况

（一）发行主体

根据《预算法》第三十五条的规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措；根据《预算管理办法》第四条的规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

本期债券的发行主体为湖南省政府，由湖南省政府统一发行并转贷给市县级政府，符合《预算管理办法》的规定。

（二）发行额度

根据《发行管理办法》第六条的规定，地方财政部门应当在国务院批准的分地区限额内发行地方政府债券。新增债券、再融资债券、置换债券发行规模不得超过财政部下达的当年本地区对应类别的债券限额或发行规模上限。

根据2023年3月13日第十四届全国人民代表大会第一次会议审议通过的《2023年国务院政府工作报告》，2023年拟安排地方政府专项债券3.8万亿元。

因此，本期债券的发行额度在上述可发行额度内，符合《发行管理办法》的规定。

二、项目概况

（一）实施机构

本项目实施机构为桃江县住房和城乡建设局，基本情况如下：

名称	桃江县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11430922006490629J

负责人	颜克强
机构地址	中共益阳市委办公室益阳市人民政府办公室

（二）项目基本情况

项目名称	桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目
项目概况	本项目总投资为24,800.00万元，建设地点位于桃江县桃花江镇，东至天子山路，南至迎宾路，西至金盆大道，北至仁山武校合围区域。项目工程建设工期共计24个月，项目建设期限：2022年3月开工至2024年2月竣工。
建设内容	项目拆迁面积90527.08m ² （合135.79亩），项目规划用地面积26.64亩，建筑面积31968.75m ² ，涉及改造户数310户，全部为实物安置（1:1.1产权调换），新建集商业与住宅于一体的现代化综合小区。
实施机构	桃江县住房和城乡建设局

（三）项目审批

本项目相关审批材料如下：

1. 《关于桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（桃发改行审【2021】0531号）；
2. 《白杨坡建设用地规划许可证》（地字第公J2022256（公）号）；
3. 《桃江县白杨坡城市棚户区改造项目工程规划许可证》（桃工副J2022076）；
4. 《关于对桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目初步设计的批复》（桃建科【2022】66号）；
5. 《关于对桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目初步设计概算的批复》（桃发改行审【2022】0487号）；
6. 《建筑施工许可证》（编号：430922202211230258）。

三、项目投资估算与资金筹措方案

（一）项目投资估算

根据《项目平衡方案》，经估算，本项目总投资24,800.00万元，其中：建筑

工程投资16,080.05万元，占总投资64.84%；产权调换补偿5,646.3万元（包含零星土地收回、拆违），占总投资22.77%；工程建设其他费892.70万元，占总投资3.60%；预备费1,130.95万元，占总投资4.56%；建设期利息1,050.00万元，占总投资4.23%。

（二）项目资金筹措方案

根据《项目平衡方案》，本项目的资金来源主要为资本金9,800.00万元和政府专项债券资金15,000.00万元。项目总投资24,800.00万元，其中：用于项目支出的资本金9,800.00万元，占投资总额的39.52%；拟申请发行政府专项债券资金15,000.00万元。本项目本次申请发行专项债券15,000.00万元。

本次申请发行政府专项债券期限为7年。

四、项目运营收益与融资平衡情况

（一）项目运营收益

根据《自求平衡专项报告》，本项目主要收入为土地出让收入、停车位出售收入、配套用房租赁收入、广告位出租收入和农贸市场出租收入；本项目运营成本主要为土地出让成本、外购燃料及动力费、人员工资及福利费、修理费用、管理及其他费用以及相关税费。

债券存续期内，本项目预期总收入32,212.31万元，预期总成本5,656.97万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为26,555.34万元。

（二）项目融资还本付息情况

根据《自求平衡专项报告》，本项目总共拟申请政府专项债券15,000.00万元，本次拟申请债券15,000.00万元，根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以2023年2月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定，据此，本次7年期债券的预测利率为3.44%。本次债券期限为7年，预测债券利率为3.44%，每年付息一次，每年需偿付利息516.00万元，债券存续期内本息共计18,612.00万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。

（三）项目融资平衡情况

根据《自求平衡专项报告》，债券存续期内，本项目预期总收入32,212.31

万元，预期总成本5,656.97万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为26,555.34万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.43。

根据中兴财光华的预测，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2023年湖南省保障性安居工程专项债券建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、项目评级

根据《信用评级报告》，中债资信认为湖南省经济实力极强、财政实力很强，本期债券纳入湖南省政府性基金预算管理，募投项目预期收益能够覆盖本次公开发行债券本息，债券的违约风险极低，因此评定本次公开发行债券的信用等级均为AAA。

六、中介服务机构

（一）财务专项服务

中兴财光华对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具《自求平衡专项报告》。

中兴财光华现持有长沙市雨花区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：914301110959150342）和湖南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：110102054301）。

综上，本所律师认为，中兴财光华系依法经批准设立且合法存续会计师事务所，具备为本期债券发行出具《自求平衡专项报告》的资质；在《自求平衡专项报告》上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

（二）法律专项服务

本所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具本法律意见书。

本所经湖南省司法厅批准设立，现持有湖南省司法厅核发的统一社会信用代码为31430000MD01727662的《律师事务所执业许可证》。本法律意见书由冯东阳律师、姜平律师作为签署律师，均持有湖南省司法厅核发的律师执业证书，具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为，本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，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具备相应的从业资格。

七、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规、规章和规范性文件的相关规定，发表意见如下，截至本法律意见书出具之日：

- （一）本期债券符合《预算管理办法》规定的发行主体要求；
- （二）本项目已经取得项目可行性研究报告批复；
- （三）本项目的资金来源主要为资本金、发行地方政府专项债券；
- （四）根据《自求平衡专项报告》，本期债券各项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡；
- （五）为本项目提供财务和法律专项服务的中介机构均具备提供相应服务并出具相关报告的执业资格。

（以下无正文，为本法律意见书之签署页）

第三节 签署页

（本页无正文，仅为《国浩律师（长沙）事务所关于2023年湖南省益阳市政府专项债券之法律意见书》之签署页）

本法律意见书于 2023 年 3 月 14 日出具，正本壹式叁份，无副本。



负责人：罗峥

罗峥

经办律师：冯东阳

冯东阳

姜平

姜平



**2023 年湖南省保障性安居工程专项债券
(四期) - 2023 年湖南省政府专项债券
(二十七期)
南县 2022 年老旧小区改造项目
法律意见书**

湖南人和人律师事务所编制

二〇二三年三月



目 录

释 义.....	1
声 明.....	3
一、本期债券发行依据、额度以及主体.....	6
（一）发行依据.....	6
（二）发行额度申请.....	6
（三）发行主体.....	6
二、本期债券发行对应的投资项目.....	7
（一）项目基本情况.....	7
（二）项目参与主体.....	8
（三）项目批复文件.....	8
三、信息披露文件.....	9
（一）平衡方案.....	9
（二）专项评价报告.....	9
（三）评级报告.....	10
四、中介服务机构.....	10
（一）会计师事务所.....	10
（二）律师事务所.....	10
（三）评级机构.....	11
五、本期债券发行的法律风险.....	11



（一）利率波动风险.....	11
（二）流动性风险.....	11
（三）项目收益风险.....	12
六、结论性意见.....	12



释 义

除非本法律意见书中另有所说明，下列词语在本文具有以下含义：

贵局	指	南县财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次发行或 本期债券	指	2023 年湖南省保障性安居工程专项债券（四期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十七期）南县 2022 年老旧小区改造项目
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
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）
国发〔2014〕45 号	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45 号）
财库〔2015〕83 号	指	《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）
财预〔2015〕225 号	指	《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）
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	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 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）
财库〔2019〕23 号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）
《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》	指	《中共中央国务院办公厅关于印发<关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知>》



《平衡方案》	指	《2023 年湖南省保障性安居工程专项债券（四期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十七期）南县 2022 年老旧小区改造项目预期收益与融资平衡方案》
《专项评价报告》	指	《2023 年湖南省保障性安居工程专项债券（四期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十七期）南县 2022 年老旧小区改造项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告》
本法律意见书或 《法律意见书》	指	《湖南人和人律师事务所关于 2023 年湖南省保障性安居工程专项债券（四期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十七期）南县 2022 年老旧小区改造项目法律意见书》
本所或人和人律所	指	湖南人和人律师事务所
中债资信	指	中债资信评估有限责任公司
湖南宝荃	指	湖南宝荃会计师事务所（普通合伙）
元或万元或亿元	指	人民币元或人民币万元或人民币亿元



声 明

为出具本法律意见书，本所律师对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证，审阅出具本法律意见书应查阅的文件和资料，本所律师谨作出如下声明：

1.本所律师在出具本法律意见书之前已得到委托人承诺，其所提供的与本期债券相关的所有信息、文件、资料（包括但不限于口头告知和书面提供的资料和信息）均真实、完整、准确，所有复印件均与原件一致，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。委托人对所提供信息、文件、资料的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏给相关各方造成的损失承担连带法律责任；

2.本所律师根据本法律意见书签署之日前已经发生或存在的事实以及国家现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见；

3.本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行所涉及的相关文件资料及本次发行申请的合法合规性进行了核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；

4.对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、委托人或者其他有关单位出具的意见、说明、证明文件或其他文件，本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误；

5.本所律师仅就与本次发行有关的法律问题发表法律意见；不对有关会计、审计、验资、资产评估等专业事项发表意见。本所律师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、专项评价报告中的某些数据和结论的引述，



并不意味着本所律师对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，本所律师对该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格；

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.本所律师同意将本法律意见书作为本次发行所必备的法律文件，随同其他材料一同申报，并愿意承担相应的法律责任；未经本所书面同意，不得用于任何其他目的。



湖南人和人律师事务所

关于 2023 年湖南省保障性安居工程专项债券（四期）

-2023 年湖南省政府专项债券（二十七期）

南县 2022 年老旧小区改造项目

法律意见书

（2023）RHR 意字第 0314011 号

致：南县财政局

本所接受委托，担任“2023 年湖南省保障性安居工程专项债券（四期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十七期）南县 2022 年老旧小区改造项目”的专项法律顾问。本所律师根据《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》（国发〔2014〕43 号）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45 号）、《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）、《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）、《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）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）、《中共中央国务院办公厅关于印发〈关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知〉》等法律、行政法规、规章、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的精神，对委托人提供的有关文件和事实进行了核查和验证，就本次发行所涉事宜出具本法律意见书。

一、本期债券发行依据、额度以及主体

（一）发行依据

经十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，授权国务院在 2019 年以后年度，在当年新增地方政府债务限额（以下简称新增限额）的 60%以内，提前下达下一年度新增限额（包括一般债务限额和专项债务限额）。授权期限为 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

本期债券发行的额度在该次提前批额度范围内。

（二）发行额度申请

根据《平衡方案》，2023 年湖南省保障性安居工程专项债券（四期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十七期）南县 2022 年老旧小区改造项目本期募集资金规模为 5000.00 万元，共 1 个项目。拟发行债券具体信息如下：

序号	项目名称	本期申请发行政 府专项债券金额 (万元)	预测利率 (%)	还本付息方式	本期申请政府专 项债券期限 (年)
1	南县 2022 年 老旧小区改造 项目	5000.00	3.77	利息按半年付息， 到期后一次性偿还 本金	20

（三）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人民政府。



基于上述，本所律师认为：本期债券发行有据可依；本期债券发行额度符合项目建设资金需求，且在专项债务限额内；本期债券发行主体，符合财库〔2015〕83号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号文的相关规定，具备本次发行的主体资格。

二、本期债券发行对应的投资项目

根据《平衡方案》等相关资料并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本期债券投资项目包含1个项目，本期债券募集的资金将用于2023年湖南省保障性安居工程专项债券（四期）-2023年湖南省政府专项债券（二十七期）南县2022年老旧小区改造项目。

（一）项目基本情况

本期债券投资项目的基本情况如下：

项目名称	2023年湖南省保障性安居工程专项债券（四期）-2023年湖南省政府专项债券（二十七期）南县2022年老旧小区改造项目
项目建设内容	<p>（1）基础改造工程：房屋修复修缮、供电设施及管线设施、燃气工程、公共部位修缮（含外立面、楼梯间等）、违章建筑拆除、绿化、亮化、雨污收集、强弱电入地、供排水、燃气、停车场改造及充电桩安装等。</p> <p>（2）便民服务用房改造工程：改造养老服务用房4处、幼儿托管用房4处及其他相关便民服务用房。</p> <p>（3）城市提升改造工程：建设中小型文体休闲广场、城市生态停车场，户外广告整治及路识路标更新等</p>
项目总投资（万元）	32000.00
项目建设期限	2023年1月-2024年12月



项目建设地点	南县花甲新村新村巷、德昌公园东门片区、南县平安小区老旧小区、南县电信小区老旧小区、南县交通局老旧小区、南县福音小区老旧小区、南县沁园小区老旧小区、南县育新巷老旧小区。
用于本项目建设的本期债券发行金额（万元）	5000.00

（二）项目参与主体

本期债券投资项目具体实施机构信息如下：

机构名称	南县住房保障服务中心
统一社会信用代码	12430921446998573A
负责人	铁锐
机构性质	机关
住所	南县南洲镇南华北路
登记机关	南县事业单位登记管理局

（三）项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，项目取得所需的审批文件情况如下：

序号	项目名称	批复文件	文号
1	南县 2022 年老旧小区改造项目	《南县发展和改革局关于南县 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》	南发改字【2021】30 号



序号	项目名称	批复文件	文号
2		《关于南县沁园小区老旧小区改造项目初步设计审查的批复》	南建发【2022】65号
3		《关于南县育新巷老旧小区改造项目初步设计审查的批复》	南建发【2022】66号

综上所述，本所律师认为：项目实施机构是独立的机关法人，依法设立、合法有效存续，具备实施项目的主体资格；本期债券投资项目，已经取得必要的相关手续，已经履行部分前期程序，符合产业政策以及地区发展规划，并按照法律法规、规范性文件的规定开展工作。

三、信息披露文件

（一）平衡方案

根据《平衡方案》记载并经本所律师核查，《平衡方案》包含区域介绍、项目基本信息、经济社会效益分析、项目投资估算、资金筹措方案、项目收入和成本预测、项目融资平衡情况、潜在风险评估、还款保障措施、主管部门责任等主要内容。

本所律师认为：《平衡方案》的内容符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，本次发行所对应的投资项目是具有一定收益的项目。

（二）专项评价报告

湖南宝荃针对本期债券出具《专项评价报告》，并认为：在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，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，用于融资平衡的相关预期收益对融资本息覆盖倍数合理，整体实现项目收益与融资自求平衡。

（三）评级报告

中债资信就本期债券出具《信用评级报告》，本期发行的债券级别为“AAA”。

四、中介服务机构

（一）会计师事务所

湖南宝荃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》。

湖南宝荃现持有长沙市天心区市场监督管理局核发的营业执照（统一社会信用代码为 91430102MA4L4XU571）、湖南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：43010087）。

本所律师认为：湖南宝荃会计师事务所（普通合伙）系依法成立且合法存续的会计事务所，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质。

（二）律师事务所

湖南人和人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律师事务所，现持有湖南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000776794098T），相关经办律师均持有湖南省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》。



本所律师认为：湖南人和人律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书签字的执业律师具备相应的从业资格。

（三）评级机构

为发行本期债券，发行主体聘请中债资信为本期债券发行进行信用评级。

中债资信现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：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，中债资信可以为本期债券进行信用评级。

本所律师认为：中债资信评估有限责任公司系经批准依法设立且合法存续的资信评估机构，具备为本期债券在银行间债券市场发行进行信用评级的资质。

五、本期债券发行的法律风险

（一）利率波动风险

在本期债券存续期内，受国家财政政策、货币政策等经济政策、国民经济总体运营状况以及国际宏观经济环境变化等因素的影响，债务资本市场利率会发生相应的变动，市场利率的波动影响项目投资收益平衡，并将会给本期债券带来一定的价格风险。

（二）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、债券交易所市场交易流通，而债券交



易市场资金供需状况以及投资者的习惯、偏好、自身资金状况都可能影响本期债券的流动性，同时也存在债券转让时因无法找到受让对象而产生一定流动性风险。

（三）项目收益风险

项目收益跟项目的经营风险密切相关，若因项目建设完成后无法达到预期收入值，导致项目融资与收益不平衡，最终影响债券还本付息。项目建设过程延工、人力成本等问题都将影响项目收益。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

- 1、本期债券发行有据可依；本期债券发行额度符合项目建设需求，且在专项债务限额内；本期债券发行主体，具备本次发行的主体资格。
- 2、本期债券发行所对应的投资项目已履行部分前期审批程序，尚待按照相关法律法规及规范性文件的规定开展后续工作。
- 3、本期债券发行所对应投资项目的项目实施机构是独立的机关法人，依法设立，合法有效存续，项目实施机构系项目适格参与主体。
- 4、为本期债券发行提供服务的审计机构、专项法律顾问、资信评级机构均系依法成立且合法存续，具备相应的从业资质。

综上所述，本所律师认为：本期债券发行符合《预算法》、国发〔2014〕43号、国发〔2014〕45号、财库〔2015〕83号、财预〔2015〕225号、（国办函〔2016〕88号）、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、财库〔2019〕23号、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》等法律、行



政法规、规章及规范性文件的相关规定，本期债券发行虽存在一定法律风险，但均不构成本期债券发行的实质性法律障碍。

本法律意见书一式四份，无副本，每份文本具有同等法律效力，自本所经办律师签字并加盖本所印章后生效。

（以下无正文）



人和人律师事务所
RENHEREN LAW FIRM

长沙市岳麓区梅溪湖国际研发中心12栋
人和人律师大厦 TEL: 0731-84156148

(本页无正文, 为《湖南人和人律师事务所关于 2023 年湖南省保障性安居工程专项债券(四期)-2023 年湖南省政府专项债券(二十七期)南县 2022 年老旧小区改造项目法律意见书》之签署页)

湖南人和人律师事务所(公章)

负责人:

张立
张立



经办律师(签字): 黄师东子

黄师东子

经办律师(签字):

彭明东

彭明东

二〇二三年三月十四日



人和人律师事务所
RENHEREN LAW FIRM

长沙市岳麓区梅溪湖国际研发中心12栋
人和人律师大厦 TEL: 0731-84156148

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 314300000776794098T

湖南人和人
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: 2018年 09月 04日

中华人民共和国司法部监制

No. 70095757



人和人律师事务所
RENHEREN LAW FIRM

长沙市岳麓区梅溪湖国际研发中心12栋
人和人律师大厦 TEL: 0731-84156148

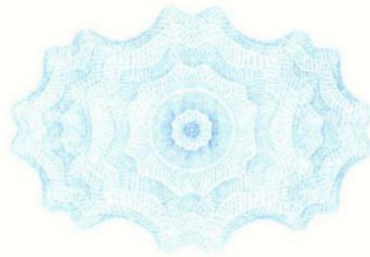
律 师 事 务 所
执 业 许 可 证
(副 本)

统一社会信用代码: 31430000776794098T

湖南人和人
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: 2018年 09月 04日





律师事务所年度考核记录

考核年度	2017
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2018年4月30日

考核年度	2018
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2019年5月

考核年度	2019
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2020年6月

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日期
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日



人和人律师事务所
RENHEREN LAW FIRM

长沙市岳麓区梅溪湖国际研发中心12栋
人和人律师大厦 TEL: 0731-84156148



持证人 黄师乐子

性别 女

身份证号 430102198911175026

执业机构 湖南人和人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301201511389461

法律职业资格
或律师资格证号 A20114301021326

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2015 年 09 月 11 日





人和人律师事务所
RENHEREN LAW FIRM

长沙市岳麓区梅溪湖国际研发中心12栋
人和人律师大厦 TEL: 0731-84156148



持证人 彭明东

性别 男

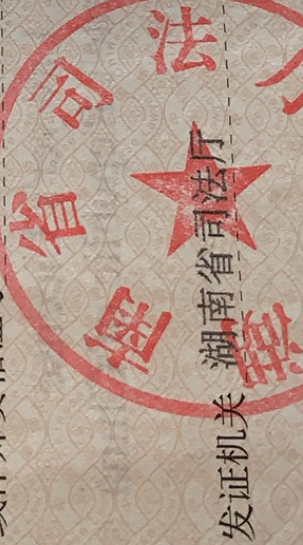
身份证号 430921198208035112

执业机构 湖南人和人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301201210277024

法律职业资格
或律师资格证号 20104301020573



发证日期 2017 年 06 月 06 日