

湖南金州（永州）律师事务所

2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号

# 法律意见书

湖南金州（永州）律师事务所

2025 年 4 月



# 目 录

第一部分 法律意见书引言 .....	2
一、出具法律意见书的依据 .....	2
二、律师声明的事项 .....	2
三、释义 .....	4
第二部分 法律意见书正文 .....	5
一、债券概况 .....	5
二、本期债券的实质条件 .....	5
（一）债券发行人 .....	5
（二）债券额度 .....	5
（三）债券期限 .....	6
（四）还款计划及偿债资金来源 .....	6
（五）投资项目的审批 .....	6
（六）项目资产的独立性及抵质押情况 .....	7
三、本期债券对应的投资项目 .....	7
（一）项目名称 .....	7
（二）建设内容 .....	7
（三）项目现状 .....	7
（四）实施主体 .....	7
（五）投资估算 .....	8
（六）项目收益 .....	8
（七）资金筹措 .....	8
（八）项目批复 .....	8
（九）项目性质 .....	9
四、项目收入与融资自求平衡 .....	9
五、项目的风险控制 .....	10
六、中介机构 .....	11
（一）北京华澳诚会计师事务所 .....	11
（二）湖南金州（永州）律师事务所 .....	11
七、结论性意见 .....	12

## 第一部分 法律意见书引言

### 一、出具法律意见书的依据

湖南金州（永州）律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任 2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号专项债券发行的法律顾问，对本期专项债券发行出具法律意见书。

第十四届全国人民代表大会第三次会议审查了国务院提出的《关于 2024 年中央和地方预算执行情况与 2025 年中央和地方预算草案的报告》、《2024 年全国预算执行情况 2025 年全国预算（草案）》，批准国务院提出的《关于 2024 年中央和地方预算执行情况与 2025 年中央和地方预算草案的报告》，批准 2025 年中央预算草案，同时批准 2025 年地方政府一般债务限额 180689.22 亿元、专项债务限额 399185.08 亿元。本期债券发行的额度在衡东县专项债务限额可发行额度内。

### 二、律师声明的事项

（一）本所律师已依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本期债券的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期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。

（三）本期债券的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。

（四）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期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。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，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。

（六）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。





### 三、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：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018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〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
本所/律所	指	湖南金州（永州）律师事务所
会计师事务所	指	北京华澳诚会计师事务所
《财务评估报告》	指	会计所出具的《2025年衡东县第二批土储债项目001号收益与融资自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	湖南金州（永州）律师事务所出具的《关于2025年衡东县第二批土储债项目001号法律意见书》

## 第二部分 法律意见书正文

### 一、债券概况

湖南省衡东县人民政府本期拟申报专项债券 2500.00 万元人民币,用于 2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号。具体情况如下:

行政区域	项目名称	拟投资总额	本期发行额
衡东县	2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号	2608.18 万元	2500.00 万元

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: 2500.00 万元人民币

债券利率: 固定利率

预测利率: 2%

还本付息: 每年付息一次。



### 二、本期债券的实质条件

#### (一) 债券发行人

本期债券的发行人 of 湖南省人民政府。湖南省人民政府统一发行后转贷给衡东县人民政府,用于 2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号。

本所律师认为,本期债券发行人,符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及《国发〔2014〕43 号》第 2 条第 2 款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

#### (二) 债券额度

1.根据湖南省财政厅下发的 2025 年专项债限额通知,本期衡东县人民政府申报 2500.00 万元人民币专项债券,是湖南省财政厅在财政部下达的湖南省专项债限额范围内,根据衡东县财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期

限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在衡东县专项债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了衡东县专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，本期拟发行的专项债券额度在湖南省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

### （三）债券期限

本期债券为5年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款及其他法律、行政法规及行政规章的规定。

### （四）还款计划及偿债资金来源

1.本期专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源见法律意见书正文第三部分：本期债券对应的投资项目。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查北京华澳诚会计师事务所的《财务评估报告》，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。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

### （五）投资项目的审批



经核查项目实施主体提供的项目资料，本期专项债券投资的项目，取得了政府部门相应的审批手续。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

#### （六）项目资产的独立性及抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料，截至本法律意见书出具日，本期申报的项目土地未设抵押，项目各项收费权未设置质押，不存在权属纠纷。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，该项目对应资产的独立性能得到保障，对本期债券发行不构成影响。

### 三、本期债券对应的投资项目

#### （一）项目名称

2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号

#### （二）建设内容

本项目拟收储土地 100.27 亩；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目收储时间为 2025 年，拟供应时间为 2027 年。计划总投资 2608.18 万元，其中拟申请专项债 2500.00 万元。

收储时间为 2025 年，拟供应时间为 2027 年。

#### （三）项目现状

截至本法律意见书出具之日，本项目尚未开工。

#### （四）实施主体

2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号实施主体：衡东县土地储备中心，建设单位设置“2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号领导小组”，主要负责项目建设的组织领导、规划、立项、协调相关部门办理项关手续。领导小组下设办公室，分管领导任办公室主任，负责项目建设的日常工作。

经本所律师核查，依法设立，有效存续，经授权为本项目的实施主体，不属于《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》里的“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，符合法律、法规、规范性文件的规定。

#### （五）投资估算

本项目总投资 2608.18 万元，其中申请地方政府专项债券资金 2500.00 万元，项目投入资金额度随工程建设进度投入。

收储时间为 2025 年，拟供应时间为 2027 年。

#### （六）项目收益

本项目收入为土地出让收入。经计算，项目计算期内项目总收入 3509.45 万元。项目计划供应土地 100.27 亩，其中大浦镇经开区 A-16-1#地块 17.29 亩，大浦镇经开区 A-10-1#地块 82.98 亩。按上述供地计划和供地价格计算，项目可实现总供地收入 3509.45 万元。其中：大浦镇经开区 A-16-1#地块收入 605.15 万元，大浦镇经开区 A-10-1#地块收入 2904.30 万元。项目收益由项目单位收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

#### （七）资金筹措

2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号的资金来源于申请债券资金和县级财政资金。项目总投资 2608.18 万元，其中县级财政资金 108.18 万元，占比 4.15%，申请专项债券 2500.00 万元，占比 95.85%，利息依据相关政策要求及规定暂按预计利率 2% 执行，债券发行期限为 5 年。

#### （八）项目批复

截止本法律意见书出具日，根据 2024 年 11 月自然资源部发布的《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》，本项目符合地方政府土



地储备专项债资金投向领域类型。截至目前，本项目已取得土地使用权出让合同  
电子监管号：4304242023B000023，4304242023B000014；政府同意出让。

本所律师认为，本项目合法合规，具备债券发行条件。

#### （九）项目性质

1.本项目未使用过抗疫特别国债资金。

2.本项目拟收储土地 100.27 亩，建设内容为土地及地上附着物补偿等。不是  
法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的  
项目。

3.项目资金全部投入土地及地上附着物补偿，募投资金不作为政府投资基金、  
产业投资基金等各类股权基金。

4.项目支出不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项  
目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

5.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持  
续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

6.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况，不存在  
权属纠纷。

7.经北京华澳诚会计师事务所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数大  
于 1 倍。

综上，本所律师认为，本期债券募投项目是具有收益的公益项目，不属于《地  
方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》所列负面清单项目。

#### 四、项目收入与融资自求平衡

根据北京华澳诚会计师事务所出具的《财务评估报告》，通过对项目单位收  
益预测的各项假设进行分析，项目单位各项收入成本预测假设的计算是准确、合

理的。参考项目单位提供的可行性研究报告及实施方案，项目单位考虑到的成本是完整的。在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目所产生的收益能基本覆盖债券融资本息，符合《财预〔2016〕155号》第12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

本期债券的发行可能存在的风险，实施主体采取如下措施：

### 1. 出让价格达不到预期的风险

由于项目投资较大、开发周期长，项目土地出让的价格和时间受国家宏观政策、市场情况、相关供应政策等多种因素影响，出让能否达到预期增长存在不确定性。

为控制此项风险，项目单位应密切关注国家土地出让政策，严格把控出让时机和条件，尽量规避以上风险。

### 2. 影响项目现金流入、按时还本付息的风险

专项债券存续期间，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对该项目的财务成本产生一定的影响。

为控制此项风险，项目实施主体应合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。或通过处置可变现资产等方法偿还债券。

### 3. 其他导致不能还本付息的风险及应对措施

按照《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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳

本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

## 六、中介机构

### （一）北京华澳诚会计师事务所

经本所律师核查，北京华澳诚会计师事务所（普通合伙）持有朝阳区市场监督管理局核发的《营业执照》（注册号：91110108783951864Y）、北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》，具有财务评估咨询相关业务的资格。

### （二）湖南金州（永州）律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖南省司法厅核发的证号为31430000MD0178711Q《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（刘汉红律师执业证编号14311201610123078、蒋平律师执业证编号14311202411807302）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日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员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，具备为债券发行提供中介服务的资格。

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，债券资金未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024年版）》所列负面或



禁止投向领域的建设内容；

（三）本项目资产、土地及权益未设置任何抵押、质押或其他担保责任；

（四）本期专项债券存续期内，项目收入合法、合规，具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定，项目收益权归项目单位所有，项目单位可以用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息，本项目预期收益可覆盖融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求；

（五）为本期债券提供专业服务并出具专业意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质；

（六）实施主体对本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险设置了充分的风险控制措施，相关风险基本可控。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024年版）》所列负面清单。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本叁份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖南金州（永州）律师事务所出具的《2025年衡东县第二批土  
储债项目001号法律意见书》签署页）

湖南金州（永州）律师事务所

主办律师： 

经办律师： 

2025 年 4 月



# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31430000MD0178711Q

湖南金州（永州）

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:

2023年08月17日



# 律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31430000MD0178711Q

湖南金州(永州)

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:

发证日期:

2023年

08月

17日





执业机构

湖南金州（永州）  
律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

14311201610123078

法律职业资格  
或律师资格证号

18200175070819

发证机关



发证日期

2022



持证人

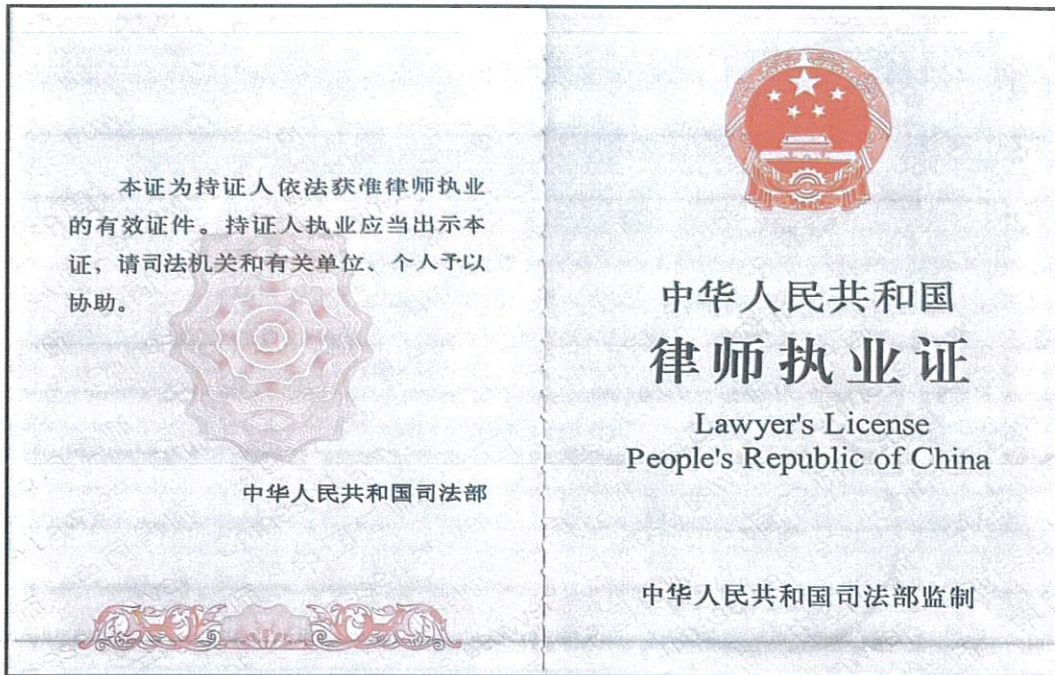
刘洪红

性别

男

身份证号

432902197507288716



执业机构 湖南金州（永州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14311202411807302

法律职业资格  
或律师资格证号 A20224311033460

发证机关

发证日期



持证人 蒋平

性别 女

身份证号 431103198809272441



衡阳市衡阳县 2025 年专项债券  
2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号  
法律意见书



编制日期：二〇二五年四月





## 目 录

释 义 .....	1
声 明 .....	3
一、 债券发行的基本情况 .....	6
(一) 发行依据 .....	6
(二) 发行额度申请 .....	6
(三) 发行主体 .....	6
二、 土地储备机构的资格 .....	7
三、 债券发行对应的项目 .....	7
(一) 项目概况 .....	8
(二) 项目主管部门 .....	8
(三) 项目批复文件 .....	8
四、 法律风险 .....	10
(一) 土地出让收益风险 .....	10
(二) 流动性风险 .....	11
(三) 利率波动风险 .....	11
五、 本次债券相关文件 .....	11
(一) 平衡方案 .....	11
(二) 财务评价报告书 .....	12
六、 中介服务机构 .....	12
(一) 会计师事务所 .....	12
(二) 律师事务所 .....	12
七、 法律意见 .....	13

## 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	衡阳市财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次发行或 本期债券	指	2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号专项债券
《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（2020）43 号	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》 （财库（2020）43 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〉》
自然资发〔2024〕242号	指	《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）
《平衡方案》	指	《2025年衡阳县第二批土储专项债项目003号预期收益与融资平衡方案》
《专项评价报告》	指	《2025年衡阳县第二批土储专项债项目003号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	《湖南南燕律师事务所关于2025年衡阳县第二批土储专项债项目003号专项债券法律意见书》
本所	指	湖南南燕律师事务所
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。





## 关于 2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号

### 法律意见书

致：衡阳县财政局

本所接受委托，担任“关于 2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号”专项债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《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 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〉》、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）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。



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

## 一、债券发行的基本情况

### （一）发行依据

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定：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。

### （二）发行额度申请

根据《平衡方案》，2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号专项债券本期募集资金规模为 23,800.00 万元。拟发行债券具体信息如下：

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)
2025 年衡阳县 第二批土储专 项债项目 003 号	23,800.00	1.99	债券偿付方式均为每一年付息一次，到期本息付清	5

### （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；根据《平衡方案》，本期债券发行额度符合项目资金需求；本期债券发行主体，符合财库〔2020〕43 号、财预〔2015〕225 号、财预〔2016〕155 号、



自然资发（2024）242 号文的相关规定，具备本次发行的主体资格。

## 二、土地储备机构的资格

本期债券投资项目土地储备机构的具体信息如下：

机构名称	衡阳县土地储备中心
统一社会信用代码	12430421060142705M
负责人	徐明华
机构类型	事业单位
注册资本	60 万元人民币
经费来源	财政补助（全额）
举办单位	衡阳县自然资源局
机构地址	衡阳县蒸阳东路 103 号
有效期	2020 年 6 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日
宗旨和业务范围	宗旨：规范土地市场，盘活存量土地，控制国有土地资产流失。业务范围：承担全县行政划拨土地管理和收储；存量土地的收购开发；国有土地出让前的开发和管理；协助办理全县土地的征用和国有土地使用权出让手续。
纳入土地储备机构名录情况	已纳入，名录代码 TC430421

## 三、债券发行对应的项目

根据衡阳县土地储备中心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，2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003

号基本情况如下：

### （一）项目概况

2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号，衡阳县土地储备中心作为土地储备机构，拟在 2025 年收储 3 宗存量闲置住宅用地，拟收储土地面积 241.89 亩。

项目概况表

单位：万元

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	衡阳县城镇第二批次用地项目 0078 地块	衡阳县西渡镇英南村洪建组、木陂组，北至蒸水河，东至现状民房。	本地块 77.64 亩，为存量闲置用地，规划用途为居住用地。	计划在 2025 年实施收购，预计资金总需求为 9,623.80 万元。	衡阳县土地储备中心
2	衡阳县 2019 年城镇第二批次建设项目 1338 地块	樟树乡樟树大道以西、公园路以北西北角。东至现状空地，西至现状山地，南至现状民房，北至船山西路。	本地块 83.20 亩，为存量闲置用地，规划用途为居住用地。	计划在 2025 年实施收购，预计资金总需求为 8,475.05 万元。	衡阳县土地储备中心
3	衡阳县 2019 年城镇第二批次建设项目 1541-1 地块	樟树乡樟树大道以西、公园路以北西北角。东至现状民房，西至现状小区，南至现状民房，北至船山西路。	本地块 81.05 亩，为存量闲置用地，规划用途为居住用地。	计划在 2025 年实施收购，预计资金总需求为 8,321.23 万元。	衡阳县土地储备中心

### （二）项目主管部门

本项目实施机构为衡阳县土地储备中心，主管部门为衡阳县自然资源局。

衡阳县自然资源局的统一社会信用代码为 11430421006270431J，机构性质为政府部门，机构地址为衡阳县西渡镇蒸阳大道 261 号。

### （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：

### 审批文件

序号	地块名称	文件名称	编号
1	衡阳县城镇第二批用地项目0078 地块	坐标文件	\
		《国有建设用地使用权出让合同》	4304212021B00078
		现土地使用权人《营业执照》	统一社会信用代码 91430421072611775L
		不动产权证	湘（2021）衡阳县不动产权 第 0005195 号
		《关于国有建设用地使用权收回的申请》	\
		《闲置土地认定书》及审核意见	蒸自然资闲认[2024]018 号
		《闲置土地处置方案》	\
		《国有建设用地使用权有偿收回意向协议》	\
		《关于对<申请衡阳县 2025 年度土地储备专项债券项目>的批复》	蒸政复[2025]6 号
2	衡阳县 2019 年城镇第二批建设项目 1338 地块	坐标文件	\
		《国有建设用地使用权出让合同》	电子监管号 4304212021B01338
		现土地使用权人《营业执照》	91430421MA4P920L36
		不动产权证	湘（2021）衡阳县不动产权 第 0033139 号
		《关于国有建设用地使用权收回的申请》	\
		《闲置土地认定书》及审核意见	蒸自然资闲认[2024]002 号
		《闲置土地处置方案》	\
		《国有建设用地使用权有偿收回意向协议》	\
		《关于对<申请衡阳县 2025 年度土地储备专项债券项目>的批复》	蒸政复[2025]6 号

3	衡阳县 2019 年城 镇第二批 次建设项 目 1541-1 地 块	坐标文件	\
		《国有建设用地使用权出让合同》	电子监管号 4304212021B01541
		现土地使用权人《营业执照》	91430421MA4P920L36
		不动产权证	湘（2021）衡阳县不动产权 第 0044603 号
		《关于国有建设用地使用权收回的申请》	\
		《闲置土地认定书》及审核意见	蒸自然资闲认[2024]012 号
		《闲置土地处置方案》	\
		《国有建设用地使用权有偿收回意向协议》	\
		《关于对<申请衡阳县 2025 年度土地储备专项债券项目>的批复》	蒸政复[2025]6 号

本所律师认为：

项目主管部门是独立机关法人，依法设立、合法有效存续，具备统筹项目的有效资格。根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》、财政部《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）等相关法律规定，本期债券投资项目，已经取得部分必要的相关手续，已经履行部分前期程序，并按照法律法规、规范性文件的规定开展工作。

#### 四、法律风险

本次发行过程中可能出现的法律风险，如土地出让收益、流动性、利率波动风险等，具体如下：

##### （一）土地出让收益风险

项目收益跟项目土地出让的经营风险密切相关，若因项目未来土

地出让收入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。

## （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）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。

## （四）征地拆迁风险

由于本次收储土地中部分土地因征拆未完成而闲置，对于项目资金需求只能进行估算，实际征拆成本可能受到征拆补偿标准变动的影响，同时与现使用权人的协商情况也可能发生变化，具体的征拆资金需求和征拆进度均存在不确定性风险。

# 五、本次债券相关文件

## （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》包含区域情况、债券情况、项目情况、项目总投资及资金筹措方案、收入预测、项目融资平衡情况、压力测试、还款保障措施、主管部门责任等





主要内容。

基于上述，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。

## （二）财务评价报告书

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所针对本期债券出具《财务评价报告书》，并认为：在对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 2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号，预期项目净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平衡。

基于上述，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。

## 六、中介服务机构

### （一）会计师事务所

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所作为专项评价机构为本期债券发行的审计机构并出具《财务评价报告书》。

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所现持有湖南湘江新区管理委员会行政审批服务局于 2023 年 4 月 14 日核发的营业执照（统一社会信用代码为 91430104MAC1NHDD06）、现持有湖南省财政厅于 2022 年 12 月 1 日核发的《会计师事务所分所执业许可证》（证书编号：湘财会〔2022〕23 号）。

### （二）律师事务所



湖南南燕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律师事务所，现持有湖南省司法厅于2017年12月19日核发的统一社会信用代码为31430000MD0174825Y的《律师事务所执业许可证》。

基于上述，本所律师认为，北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所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；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；在本法律意见书签字的执业律师具备相应的从业资格。

## 七、法律意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、本期债券发行有据可依；根据《平衡方案》，本期债券发行额度符合项目需求；本项目土地储备机构系经批准成立、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主管部门是独立的机关法人，依法设立，合法有效存续，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、专项法律顾问均系依法成立且合法存续，并具备相应的从业资质。



5、项目存在征拆资金和进度等等不确定性风险，项目实施过程中应做好风险防控。

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〔2019〕23号、财库〔2020〕43号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号等法律、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）

（本页无正文，为《湖南南燕律师事务所关于 2025 年衡阳县第二批  
土储专项债项目 003 号法律意见书》之签署页）

湖南南燕律师事务所（公章）



负责人：\_\_\_\_\_



经办律师：\_\_\_\_\_



经办律师：\_\_\_\_\_



2025 年 4 月 17 日





湖南南燕律师事务所

Hunan Nanyan Law Firm

附件 1 律师事务所执业许可证

## 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31430000400174826Y

湖南南燕  
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:

2024年06月14日

## 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 ( 副 本 )

统一社会信用代码: 31430000400174826Y

湖南南燕

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

发证日期



2024年06月14日



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

律师事务所登记事项

湖南南燕律师事务所

住

湖南南燕律师事务所

地址 湖南南燕律师事务所

电话

电子邮箱

组织形式

设立时间

主管机关

天心区司法局

执业证号

湘司法[2017]244号

批准日期

2017 12 11

律师事务所变更登记事项

湖南南燕律师事务所

地址

律师事务所登记事项 (七)

序号 分所名称

四

五

六

七

八

九

十

十一

十二

律师事务所变更登记 (一)

事项 变更 日期

9 月 11 日

名

9 月 11 日

册

9 月 11 日

9 月 11 日

湖南南燕律师事务所  
S 16 长沙县司法局  
长沙县司法局  
0117 410 号

9 月 11 日

址

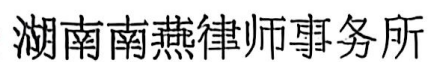
9 月 11 日

所

9 月 11 日

9 月 11 日

9 月 11 日



Hunan Nan Yan Law Firm

论记更安所务申即律

[illegible]

律師事務所年度檢查考核記錄

考机年度	01—
考核结果	合格
考核机关	( )
考核日期	2004年 04月

考机年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考机年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	





湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

附件2 签字律师执业证件



191082332

持证人

性别

身份证号 110223197404

2022年 0月 0日

律师年度考核备案

考核年度 二〇二二

考核结果 称职

备案机关

备案日期 6月

律师年度考核备案

考核年度 二〇二二

考核结果 称职

备案机关

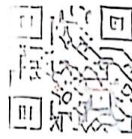
备案日期 2024年 07月



湖南南燕律师事务所

10.0

06022477



持证人

邵军


月

年

身份证号 430426198411097376

041191

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2024年07月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

**湖南湘之说（自贸区长沙片区）律师事务所**  
**关于 2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号**  
**专项债券**

**之**

**法律意见书**

**(2025) 湘之说 (自贸) 字第 041701 号**

**2025 年 04 月**



地址：中国（湖南）自由贸易试验区长沙片区梨梨街道人民东路二段 169 号先进储能节

能创意示范产业园 15 栋 1812 房

电话：0731-86397390



## 目 录

释义 .....	1
声明 .....	3
一、 本期债券发行主体、依据以及额度 .....	6
(一) 发行主体 .....	6
(二) 发行依据 .....	6
(三) 发行额度申请 .....	7
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) 项目审批情况 .....	8
三、 信息披露文件 .....	9
(一) 平衡方案 .....	9
(二) 专项评价报告 .....	9
四、 中介服务机构 .....	9
(一) 会计师事务所 .....	9
(二) 律师事务所 .....	10
五、 本期债券发行的法律风险及防范措施 .....	10
(一) 政策环境风险 .....	10
(二) 利率波动风险 .....	11
(三) 流动性风险 .....	11
(四) 项目收益风险 .....	11
(五) 程序合规性风险 .....	11
(六) 风险防范措施 .....	11
六、 结论性意见 .....	12

## 释义

除非文义另有所指，本法律意见书内的下列词语具有如下含义：

词语	释义
本项目	指 2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号
本次发行 或本期债券	指 2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号专项债券
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
《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〕45 号	指《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财库〔2020〕43 号	指《关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知》
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》
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》
财预〔2016〕155 号	指《地方政府专项债务预算管理办法》
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》
自然资发〔2024〕242号	指《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》
国办发〔2024〕52号	指《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
《实施方案》	指《2025年南岳区第一批5年期土储债项目001号专项债券实施方案》
《平衡方案》	指《2025年南岳区第一批5年期土储债项目001号专项债券预期收益与融资平衡方案》
《专项评价报告》	指湖南思勤会计师事务所有限公司出具的《2025年南岳区第一批5年期土储债项目001号专项债券财务评价报告》
本法律意见书	指《湖南湘之说（自贸区长沙片区）律师事务所关于2025年南岳区第一批5年期土储债项目001号专项债券之法律意见书》
本所、本所律师	指湖南湘之说（自贸区长沙片区）律师事务所或其律师
元	指人民币



## 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，本所律师谨做出如下声明：

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做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做任何解释或说明；

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。

## 湖南湘之说（自贸区长沙片区）律师事务所

### 关于 2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号

#### 专项债券法律意见书

本所接受委托，就 2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号专项债券发行有关法律事项出具本法律意见书。本所律师根据《中华人民共和国证券法》、《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〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》财库〔2020〕43 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〉》、《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）、《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）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、本期债券发行主体、依据以及额度

### （一）发行主体

根据财库〔2020〕43号文，“地方政府债券，是指省、自治区、直辖市和经省级人民政府批准自办债券发行的计划单列市人民政府（以下简称地方政府）发行的、约定一定期限内还本付息和政府债券。地方政府债券包括一般债券和专项债券。专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”。根据财预〔2015〕225号文，“市县级政府确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省级政府备案并由省级政府代为举借”。根据财预〔2016〕155号文第四条规定，“专项债券收入通过发行专项债券方式筹措。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（以下简称市县级政府）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”。

据此，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。

### （二）发行依据

根据湖南省财政厅于2025年2月7日在其官方网站披露的《关于湖南省2024年预算执行情况与2025年预算草案的报告》，2024年专项债务限额16410.32亿元。本次债券发行的额度在专项债券限额的可发行额度内。



### （三）发行额度申请

根据《平衡方案》，2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号专项债券拟申请发行政府专项债券金额 9,100.00 万元，本次拟发行政府专项债券金额 9,100.00 万元，拟申请发行期限 5 年，预测债券利率 2.40%。

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〔2020〕43 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，本期债券募集的资金将用于 2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号。

#### （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	2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号
项目总投资	13167.37 万元
建设内容	<p>本项目涉及收储地块共 4 宗地，共 62578.21 m<sup>2</sup>（约 93.86 亩），分别为：</p> <p>1、南城区 A-03-2 地块，土地面积 14409 m<sup>2</sup>，约 21.61 亩；可出让面积 14409 m<sup>2</sup>，约 21.61 亩。</p> <p>2、南城区 B-06-1 地块，土地面积 12507.58 m<sup>2</sup>，约 18.76 亩；可出让面积 12507.58 m<sup>2</sup>，约 18.76 亩。</p>



	<p>3、南城区 B-06-2 地块，土地面积 15630 m<sup>2</sup>，约 23.44 亩；可出让面积 15630 m<sup>2</sup>，约 23.44 亩。</p> <p>4、南城区 B-07-1 地块，土地面积 20031.63 m<sup>2</sup>，约 30.05 亩；可出让面积 20031.63 m<sup>2</sup>，约 30.05 亩。</p>
建设地点	衡阳市南岳区南城区

## （二）项目参与主体

根据《实施方案》，南岳区自然资源局是 2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号的实施主体，根据其提供的《统一社会信用代码证书》，并经本所律师通过全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心核查，其基本情况如下：

机构名称	南岳区自然资源局
统一社会信用代码	11430412MB1682509K
注册地址	湖南省衡阳市南岳区芙蓉路 68 号
负责人	蹇卓轩

## （三）项目审批情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，该项目已完成土地评估，土地估价报告编号：（衡阳市）地源（2025）（估）字第 0318 号、（衡阳市）地源（2025）（估）字第 0319 号、（衡阳市）地源（2025）（估）字第 0320 号、（衡阳市）地源（2025）（估）字第 0321 号。



综上所述，本所律师认为：项目实施机构是独立法人，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》包含立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹资合规性、事前绩效评估结论等主要内容。

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

湖南思勤会计师事务所有限公司针对本期债券出具《专项评价报告》，并认为：基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，按照其对项目收益、投资支出、业务收支等进行的预测和分析，2025年南岳区第一批5年期土储债项目001号之项目收益可以保证专项债券还本付息的资金需求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

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。

### 四、中介机构

#### （一）会计师事务所

湖南思勤会计师事务所有限公司为本期债券发行提供专项评价



服务并出具《专项评价报告》。湖南思勤会计师事务所有限公司现持有长沙市市场监督管理局于 2019 年 12 月 26 日核发的营业执照（统一社会信用代码为 91430100MA4QJPLM3U）、现持有湖南省财政厅于 2020 年 1 月 6 日核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：43010124）。

本所律师认为：湖南思勤会计师事务所有限公司系依法成立且合法存续的会计师事务所，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

湖南湘之说（自贸区长沙片区）律师事务所为本期债券发行提供专项法律服务并出具《法律意见书》。湖南湘之说（自贸区长沙片区）律师事务所系湖南省司法厅批准设立的律师事务所，成立于 2022 年 4 月 15 日，现持有湖南省司法厅于 2022 年 4 月 26 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000MD02581648），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：湖南湘之说（自贸区长沙片区）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。

## 五、本期债券发行的法律风险及防范措施

### （一）政策环境风险

本次发行受到政府经济政策、行政管理行为的影响与制约。在本项目的开发期间，国家宏观经济政策、产业政策、环保政策、地方扶持优惠政策的变化都可能对本项目的实施运营及收入产生直接影响，





进一步地影响债券存续期内项目收益。

## （二）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。

## （三）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。

## （四）项目收益风险

本次项目偿付资金主要来源于对应地块未来的土地出让收益，因此偿债保障相对可靠，偿付风险较低。然而，土地出让收入的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素的影响，存在一定的不确定性。这种不确定性可能给土地储备债券的偿付带来风险，若土地出让收益未能如期实现，可能导致债券无法按时偿还。

## （五）程序合规性风险。

土地收储程序不合法或存在瑕疵可能导致收储行为无效，进而引发法律纠纷。

## （六）风险防范措施

1、深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划和市场调研，确保储备土地的开发利用符合市场需求和规划要求。

2、严格按照法律法规和政策规定使用债券资金，确保资金的安



全、有效和合规使用。

3、加强市场监测和分析，及时了解和掌握土地市场供求状况及市场利率变动趋势，为债券的发行和偿还提供科学依据。

4、谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能，加强项目实现收入的过程管理，尽可能实现预期收益。

5、土地收储程序应遵循《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规规定，确保土地收储过程的合规性。

## 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、专项法律服务机构均系依法成立且合法存续，并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《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43号、国发〔2014〕45号、财库〔2020〕43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》、《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）、《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发

〔2024〕52号〕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，下转签署页）



(本页无正文，为《湖南湘之说（自贸区长沙片区）律师事务所  
关于 2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号专项债券之法律  
意见书》之签字盖章页)

湖南湘之说（自贸区长沙片区）律师事务所



经办律师：

2025 年 4 月 17 日





# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31430000MD02581648

湖南湘之说(自贸区长沙片区) 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: 2022年 04月 26日





湖南湘之说律师事务所  
Hunan xiangzhiyue law firm

执业机构 湖南湘之说（自贸区长沙片区）  
律师事务所

专职律师

执业证类别

执业证号 14301202010254355

执业证号

法律职业资格 A20184303210233  
或律师资格证号



发证机关

发证日期



持证人 胡必成

姓名

性别 男

身份证号 430321198910176510

身份证号 430321198910176510