



人和人律师事务所
RENHEREN LAW FIRM

全国优秀律师事务所

2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号 法律意见书

湖南人和人（岳阳）律师事务所编制

二零二五年六月





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、信息披露文件	8
（一）平衡方案	8
（二）专项评价报告	9
（三）评级报告	9
四、中介服务机构	9
（一）会计师事务所	9
（二）律师事务所	10
（三）评级机构	10
五、本期债券发行的法律风险	11
（一）利率波动风险	11



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

（二）流动性风险	11
（三）项目收益风险	11
六、结论性意见	11



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	临湘市财政局
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 年临湘市第二批土储债项目 001 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〔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	《岳阳市临湘市 2025 年土地储备专项债券 2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号项目预期收益与融资平衡方案》
《专项评价报告》	指	《2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡专项



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

		评价报告》
本法律意见书或《法律意见书》	指	《湖南人和人（岳阳）律师事务所关于 2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号法律意见书》
本所或人和人律所	指	湖南人和人（岳阳）律师事务所
中债资信	指	中债资信评估有限责任公司
湖南和瑞	指	湖南和瑞会计师事务所（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



湖南人和人（岳阳）律师事务所

RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号

万象瑞城 4 栋 21 楼

TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

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（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

湖南人和人（岳阳）律师事务所

关于 2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号法律意见书

（2025）RHR 岳意字第【68】号

致：临湘市财政局

本所接受委托，担任“2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号专项债券”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

2025 年 3 月 8 日，第十四届全国人民代表大会第三次会议经过审议，同意全国人民代表大会财政经济委员会《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》，并批准国务院提出的《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专项债务限额可发行额度内。

（二）发行额度申请

根据《平衡方案》，2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号专项债券本期募集资金规模为 11,000.00 万元，共 1 个项目。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 年临湘市第二批土储债项目 001 号	11,000.00	1.87	每年付息一次，到期一次性还本	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；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 2025 年临湘市第二批土储债项目 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 年临湘市第二批土储债项目 001 号
项目建设内容	原汽车东站：经湖南正阳房地产评估咨询有限公司于 2025 年 4 月 3 日评估，该地块总地价 8,439.32 万元。根据该地块现所有人临湘市恒盛小城镇建设投资有限公司出具的成本文件，该地块成本为 8,530.52 万元。该地块拟于 2025 年收储，收储面积 23,954.92 m ² ，收储价格 5,907.52 万元，可出让面积为 23,954.92 m ² ；原临湘市五尖山国家森林公园（B 地块）：经湖南正阳房地产评估咨询有限公司于 2025 年 4 月 3 日评估，该地块总地价 6,905.97 万元。根据该地块现所有人临湘市恒盛小城镇建设投资有限公司出具的成本文件，该地块成本为 6,966.55 万元。该地块拟于 2025 年收储，收储面积 20,145.76 m ² ，收储价格 4,834.18 万元，可出让面积为 20,145.76 m ² ；南至 107 国道，东至海湾加油站，北至南山社区居民区，西至现状空地：经湖南正阳房地产评估咨询有限公司于 2025 年 4 月 3 日评估，该地块总地价 525.55 万元。根据该地块现所有人临湘市恒盛小城镇建设投资有限公司出具的成本文件，该地块成本为 578.24 万元。该地块拟于 2025 年收储，收储面积 1,604.23 m ² ，收储价格 367.89 万元，可出让面积为 1,604.23 m ² 。
项目总投资（万元）	11,315.29
项目建设期限	2025 年 7 月—2025 年 12 月



项目建设地点	南至 107 国道，东至原五里派出所，北至长五东路，西至鸿鹤社区；南至五尖山森林公园，东至原五尖山森林公园，北至飞越社区路，西至兆邦大道；南至 107 国道，东至海湾加油站，北至南山社区居民区，西至现状空地。
用于本项目建设的本期债券发行金额（万元）	11,000.00

（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	临湘市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12430682068223243Q
负责人	刘伟
机构性质	事业单位
机构地址	临湘市国土局院内
登记机关	临湘市事业单位登记管理局

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、项目收入与成本预测、项目融资平衡情况、潜在风险评估、还款保障措施、主管部门职责等主要内容。

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

湖南和瑞针对本期债券出具《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，预期净收益基本能够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

湖南和瑞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》。

湖南和瑞现持有长沙市天心区市场监督管理局于 2020 年 6 月 30 日核发的营业执照（统一社会信用代码为 91430103MA4RFPYH4A）、现持有湖南省财政厅于



2020 年 7 月 7 日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0008635）。

本所律师认为：湖南和瑞会计师事务所（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（岳阳）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于 2019 年 10 月 18 日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000MD02248965），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（岳阳）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）



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

（本页无正文，为《湖南人和人（岳阳）律师事务所关于 2025 年临湘市第二批
土储债项目 001 号专项债券法律意见书》之签署页）

湖南人和人（岳阳）律师事务所（公章）

负责人：



经办律师（签字）：

经办律师（签字）：

2025 年 6 月 19 日



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码： 31430000MD02248965

湖南人和人（岳阳）

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：

2019年 10月 18日

No. 80019556

中华人民共和国司法部监制



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

律师事务所分所 执业许可证 (副本)

统一社会信用代码: 31430000MD02248965

湖南人和人（岳阳）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。

湖南省司法厅

发证机关:

2019 年 10 月 18 日

发证日期:



律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇一九年
考核结果	合格
考核机关	湖南省岳阳市司法局
考核日期	2020年6月



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

所属律师事务所变更登记备案（七）

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



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666



姚小波

持证人

男

性别

430625197208121015

身份证号

湖南人和人（岳阳）

执业机构

律师事务所

专职律师

执业证类别

14306201110513720

执业证号

法律职业资格
或律师资格
A20094306021257



发证机关

2019 年 12 月

发证日期



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666



持证人 张立城

性 别 男

身份证号 430602199603205555

执业机构 湖南人和人（岳阳）
律师事务所

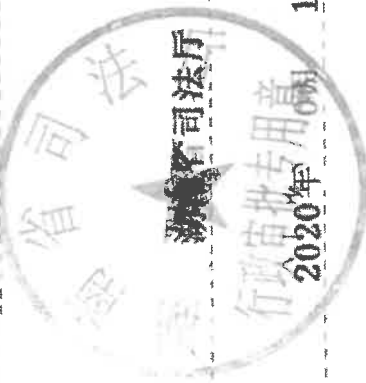
执业证类别 专职律师

执业证号 14306201910161284

法律职业资格
或律师资格证号 A20174306021256

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2020年 06月 1日





2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号 法律意见书

湖南人和人（岳阳）律师事务所编制

二零二五年六月





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、信息披露文件	8
（一）平衡方案	8
（二）专项评价报告	8
（三）评级报告	9
四、中介服务机构	9
（一）会计师事务所	9
（二）律师事务所	9
（三）评级机构	10
五、本期债券发行的法律风险	10
（一）利率波动风险	10



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

（二）流动性风险	10
（三）项目收益风险	11
六、结论性意见	11



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	临湘市财政局
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 年临湘市第二批土储债项目 002 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〔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	《岳阳市临湘市 2025 年土地储备专项债券 2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号项目预期收益与融资平衡方案》
《专项评价报告》	指	《2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡专项



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

		评价报告》
本法律意见书或《法律意见书》	指	《湖南人和人（岳阳）律师事务所关于 2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号法律意见书》
本所或人和人律所	指	湖南人和人（岳阳）律师事务所
中债资信	指	中债资信评估有限责任公司
湖南和瑞	指	湖南和瑞会计师事务所（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



湖南人和人（岳阳）律师事务所

RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号

万象瑞城 4 栋 21 楼

TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

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（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

湖南人和人（岳阳）律师事务所

关于 2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号法律意见书

（2025）RHR 岳意字第【67】号

致：临湘市财政局

本所接受委托，担任“2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号专项债券”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

2025 年 3 月 8 日，第十四届全国人民代表大会第三次会议经过审议，同意全国人民代表大会财政经济委员会《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》，并批准国务院提出的《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专项债务限额可发行额度内。

（二）发行额度申请

根据《平衡方案》，2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号专项债券本期募集资金规模为 5,900.00 万元，共 1 个项目。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 年临湘市第二批土储债项目 002 号	5,900.00	1.87	每年付息一次，到期一次性还本	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；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 2025 年临湘市第二批土储债项目 002 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 年临湘市第二批土储债项目 002 号
项目建设内容	经湖南正阳房地产评估咨询有限公司于 2025 年 4 月 3 日评估，该地块总地价 6,599.79 万元。根据该地块现所有人临湘市恒盛小城镇建设投资有限公司出具的成本文件，该地块成本为 6,132.43 万元。该地块拟于 2025 年收储，收储面积 65,086.71 m ² ，收储价格 5,948.46 万元，可出让面积为 65,086.71 m ² 。项目总投资 6,500.11 万元，拟发行专项债券 5,900.00 万元。
项目总投资（万元）	6,500.11
项目建设期限	2025 年 7 月-2025 年 12 月
项目建设地点	原五里农贸市场地块
用于本项目建设的本期债券发行金额（万元）	5,900.00

（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	临湘市土地收购储备中心
------	-------------



统一社会信用代码	12430682068223243Q
负责人	刘伟
机构性质	事业单位
机构地址	临湘市国土局院内
登记机关	临湘市事业单位登记管理局

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、项目收入与成本预测、项目融资平衡情况、潜在风险评估、还款保障措施、主管部门职责等主要内容。

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

湖南和瑞针对本期债券出具《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，预期净收益基本能够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

湖南和瑞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》。

湖南和瑞现持有长沙市天心区市场监督管理局于 2020 年 6 月 30 日核发的营业执照（统一社会信用代码为 91430103MA4RFPYH4A）、现持有湖南省财政厅于 2020 年 7 月 7 日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0008635）。

本所律师认为：湖南和瑞会计师事务所（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（岳阳）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于 2019 年 10 月 18 日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为



31430000MD02248965），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（岳阳）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



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

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）





湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

（本页无正文，为《湖南人和人（岳阳）律师事务所关于 2025 年临湘市第二批
土储债项目 002 号专项债券法律意见书》之签署页）

湖南人和人（岳阳）律师事务所（公章）

负责人：



经办律师（签字）：

经办律师（签字）：

2025 年 6 月 19 日



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码： 31430000MD02248965

湖南人和人（岳阳）

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： 2019年 10月 18日

No. 00013566

中华人民共和国司法部监制



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

律师事务所分所 执业许可证

（副本）

统一社会信用代码： 31430000MD02248965

湖南人和人（岳阳） 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。

湖南省司法厅

发证机关：

2019 年 10 月 18 日

发证日期：



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666



持证人 姚小波

性别 男

身份证号 430625197208121015

执业机构 湖南人和人（岳阳）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14306201110513720

法律职业资格
或律师资格证号 A20094306021257



发证机关

发证日期

2019 年 12 月 11 日

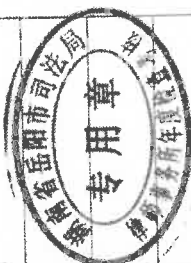


湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	20一九年
考核结果	合格
考核机关	岳阳市司法局
考核日期	2020年6月



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

所属律师事务所变更登记备案（七）

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



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666



持证人 张立城

性别 男

身份证号 430602199603205555

执业机构 湖南人和人（岳阳）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14306201910161284

法律职业资格
或律师资格证号 A20174306021256



发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2020年 6月 1日



2025 年平江县第二批土储债项目 002 号 法律意见书

湖南人和人(岳阳)律师事务所编制

二零二五年六月



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、信息披露文件	8
（一）平衡方案	8
（二）专项评价报告	8
（三）评级报告	9
四、中介服务机构	9
（一）会计师事务所	9
（二）律师事务所	9
（三）评级机构	10
五、本期债券发行的法律风险	10
（一）利率波动风险	10



湖南人和人（岳阳）律师事务所

RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号

万象瑞城 4 栋 21 楼

TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

（二）流动性风险	10
（三）项目收益风险	11
六、结论性意见	11



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	平江县财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次发行或 本期债券	指	2025 年平江县第二批土储债项目 002 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〔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	《平江县 2025 年土地储备专项债券 2025 年平江县第二批土储债项目 002 号项目预期收益与融资平衡方案》
《专项评价报告》	指	《2025 年平江县第二批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡专项



湖南人和人（岳阳）律师事务所

RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号

万象瑞城 4 栋 21 楼

TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

		评价报告》
本法律意见书或《法律意见书》	指	《湖南人和人（岳阳）律师事务所关于 2025 年平江县第二批土储债项目 002 号法律意见书》
本所或人和人律所	指	湖南人和人（岳阳）律师事务所
中债资信	指	中债资信评估有限责任公司
湖南和瑞	指	湖南和瑞会计师事务所（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



湖南人和人（岳阳）律师事务所

RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号

万象瑞城 4 栋 21 楼

TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

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（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

湖南人和人（岳阳）律师事务所

关于 2025 年平江县第二批土储债项目 002 号法律意见书

（2025）RHR 岳意字第【69】号

致：平江县财政局

本所接受委托，担任“2025 年平江县第二批土储债项目 002 号专项债券”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

2025 年 3 月 8 日，第十四届全国人民代表大会第三次会议经过审议，同意全国人民代表大会财政经济委员会《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》，并批准国务院提出的《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专项债务限额可发行额度内。

（二）发行额度申请

根据《平衡方案》，2025 年平江县第二批土储债项目 002 号专项债券本期募集资金规模为 4,200.00 万元，共 1 个项目。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 年平江县第二批土储债项目 002 号	4,200.00	1.87	每年付息一次，到期一次性还本	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；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 2025 年平江县第二批土储债项目 002 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 年平江县第二批土储债项目 002 号
项目建设内容	经湖南正阳房地产评估咨询有限公司 2025 年 4 月 2 日评估，该地块总地价 8,609.48 万元；根据该地块现所有人平江县天岳城乡土地开发有限公司提供的成本文件，该地块总开支 9,652.395 万元。该地块拟于 2025 年收储，收储价格为 8,300.00 万元，收储面积 24,431.00 m ² ，可出让面积总计为 24,431.00 m ² 。该项目总投资 8,565.60 万元，拟发行专项债券 7,200.00 万元。
项目总投资（万元）	8,565.60
项目建设期限	2025 年 4 月-2025 年 12 月
项目建设地点	东至育才路、西至南竹山路、南至凤凰山路、北至甲山东路
用于本项目建设的本期债券发行金额（万元）	4,200.00

（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	平江县土地储备中心
------	-----------



统一社会信用代码	12430626750637182U
负责人	徐万宝
机构性质	事业单位
机构地址	平江县国土资源局办公大楼
登记机关	平江县事业单位登记管理局

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、项目收入与成本预测、项目融资平衡情况、潜在风险评估、还款保障措施、主管部门职责等主要内容。

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

湖南和瑞针对本期债券出具《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，预期净收益基本能够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

湖南和瑞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》。

湖南和瑞现持有长沙市天心区市场监督管理局于 2020 年 6 月 30 日核发的营业执照（统一社会信用代码为 91430103MA4RFPYH4A）、现持有湖南省财政厅于 2020 年 7 月 7 日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0008635）。

本所律师认为：湖南和瑞会计师事务所（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（岳阳）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于 2019 年 10 月 18 日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为



31430000MD02248965），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（岳阳）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



湖南人和人（岳阳）律师事务所

RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号

万象瑞城 4 栋 21 楼

TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

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）





湖南人和人（岳阳）律师事务所

RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号

万象瑞城 4 栋 21 楼

TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

（本页无正文，为《湖南人和人（岳阳）律师事务所关于 2025 年平江县第二批土储债项目 002 号专项债券法律意见书》之签署页）

湖南人和人（岳阳）律师事务所（公章）

负责人：



经办律师（签字）：

经办律师（签字）：

2025 年 6 月 19 日



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码： 31430000MD02248965

湖南人和人（岳阳）
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： 2019年 10月 18日

No. 8061556

中华人民共和国司法部监制



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

律师事务所分所 执业许可证 (副本)

统一社会信用代码: 31430000MD02248965

湖南人和人（岳阳）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: 2019 年 10 月 18 日



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇一九年
考核结果	合格
考核机关	岳阳市司法局 湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号 万象瑞城 4 栋 21 楼 湖南人和人（岳阳）律师事务所
考核日期	2020年6月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

所属律师事务所变更登记备案（七）

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



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666



姚小波

持证人

男

性别

430625197208121015

身份证号

湖南人和人（岳阳）

执业机构

律师事务所

专职律师

执业证类别

14306201110513720

执业证号

法律职业资格 A20094306021257
或律师资格证号



发证机关

2019 年 12 月 1 日

发证日期



湖南人和人（岳阳）律师事务所
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号
万象瑞城 4 栋 21 楼
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666



持证人 张立城

性 别 男

身份证号 430602199603205555

执业机构 湖南人和人（岳阳）
律师事务所

执业证类别 专职律师

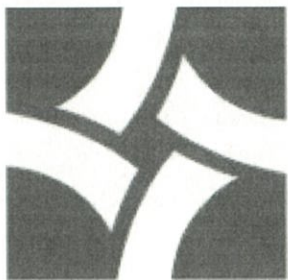
执业证号 14306201910161284

法律职业资格
或律师资格证号 A20174306021256

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2020年 6月 1日





湖南金州律师事务所

Hunan Jin Zhou Lawyer Firm

全国优秀律师事务所

司法部部级文明所

湖南金州律师事务所

关于岳阳市湘阴县2025年专项债券

2025年度湘阴县第二批次土储债项目001号

之

法律意见书

湖南金州律师事务所

长沙市岳麓区潇湘南路一段208号柏利大厦北栋7-10层、19层

电话: 0731-85012988

传真: 0731-85231168

网址: <http://www.hnjzlaw.net>

目 录

释 义	1
第一部分 律师声明	2
第二部分 正文	5
一、本期项目实施单位	5
二、本次土地储备项目信息	6
(一) 项目概况	6
(二) 批复情况	6
三、项目资金平衡安排	7
四、第三方评估机构	8
(一) 审计机构与评价报告	8
(二) 法律顾问及法律意见书	8
五、土地储备专项债券的法律风险	9
(一) 项目风险与控制	9
六、结论性意见	10

释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本期/本次专项债券	指	岳阳市湘阴县2025年专项债券 2025年度湘阴县第二批次土储债项目001号
项目实施机构	指	湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）
预期收益与融资平衡方案	指	《岳阳市湘阴县2025年专项债券 2025年度湘阴县第二批次土储债项目001号 预期收益与融资平衡方案》
评价报告	指	《2025年度湘阴县第二批次土储债项目001号 预期收益与融资平衡方案专项评价报告》
法律意见书	指	《湖南金州律师事务所关于岳阳市湘阴县2025 年专项债券2025年度湘阴县第二批次土储债项 目001号之法律意见书》
和瑞会计师事务所	指	湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）
本所	指	湖南金州律师事务所

湖南金州律师事务所
关于岳阳市湘阴县 2025 年专项债券
2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号
之
法律意见书

(2025) 金律法意字第 127 号

第一部分 律师声明

湖南金州律师事务所(以下简称“本所”)根据《法律服务合同》约定,作为2025年度湘阴县第二批次土储债项目001号的专项法律顾问,指派本所文武律师、李雪琦律师(以下简称“本所律师”),根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国预算法》、《土地储备管理办法》(国土资规[2017]17号)、《土地储备资金财务管理办法》(财综[2018]8号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的政府专项债券品种的通知》(财预[2017]89号)、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预[2017]62号)、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库[2018]72号)、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(财预[2018]161号,以下简称“财预[2018]161号文”)、《地方政府债券发行管理办法》(财库[2020]43号)、《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)、《国务院办公厅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)及其他有关法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

为出具本法律意见书,本所特作如下声明:

1、本所律师依据本法律意见书出具日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；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；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，对项目情况进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2、本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构及项目中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为项目对应专项债券拟发行上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

3、对于本法律意见书至关重要而又无法得到直接证据支持的事实，本所律师主要采信发行人、有关政府部门及其他有关单位出具的证明文件，并通过查询或者查阅有关公告、网站以及面谈等方式对于上述文件资料已予以确认的重要事项进行查证和确认。

4、本所仅就与本期债券对应项目情况及其资金来源、资金投入情况有关的问题发表意见，而不对有关信用评级(包括但不限于偿债能力、流动性等)、预测分析、专项债券评价报告等专业事项发表意见，本法律意见书中涉及信用评级、预测分析、专项债券评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到委托人如下确认和保证：

(1)已经全部提供本次委托项目所需要的原始书面材料、副本材料、复印件材料、确认函或证明资料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效，向本所出具的情况说明或做出的口头的陈述全部真实，不存在任何虚假

;

(2)一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，没有任何误导和重大遗漏，没有任何隐瞒或虚假陈述；

(3)所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致。所提供的文件上的签字、盖章均为真实，口头陈述或通过电子信息方式做出的事实均与所发生的事实相一致。

6、本所同意委托人部分或全部在上报文件中自行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。法律意见书仅供项目实施机构及发行人为本次项目对应专项债券拟发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、本期项目实施单位

本期项目实施单位：湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）。

湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）持有湘阴县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）基本信息如下：

名称	湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）
统一社会信用代码	12430624MB1R43867H
住所	湖南省湘阴县文星街道新世纪大道自然资源局办公楼二楼
法定代表人	姚科辉
经费来源	财政补助（全额）
开办资金	26万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	负责全县土地征收与房屋拆迁补偿安置，土地储备和出让年度计划编制，土地开发经营和出让，土地遗留问题成本核算等事务性工作，实施土地储备，土地前期开发利用，土地使用权出让，土地储备库和土地储备资金管理等工作。
举办单位	湘阴县自然资源局
有效期	自2024年11月25日至2029年11月24日

根据《自然资源部办公厅关于印发<土地储备机构名录(2020年版)>的通知》（自然资办函〔2020〕827号），湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为TC430624，行政隶属是湘阴县国土资源局。

本所律师认为，湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）为依法设立、有效存续的事业单位法人，且被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合“财预[2017]62号文”第二条之规定。

二、本次土地储备项目信息

根据《预期收益与融资平衡方案》、《评价报告》及相关文件，拟申请发行“2025年湖南省政府专项债券（二期）”-2025年度湘阴县第二批次土储债项目001号，发行金额为15,000.00万元，债券发行期限为5年，根据2025年6月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，预测利率为1.87%，项目具体信息如下：

(一)项目概况

序号	项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	实施机构
1	2025年度湘阴县第二批次土储债项目001号	恒源新能源发展	湘阴县工业园区键铭大道北侧	该项目总投资15,791.50万元。主要成本构成为土地收购费用。项目拟于2025年7月启动，拟收储面积为117,536.62平方米。	湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）
2		恒泽农业	工业大道西侧		
		安广房地产地块一	湘杨路东侧		
		安广房地产地块二	文星镇洋沙湖大道北侧		

(二) 批复情况

经核查，截止至本法律意见书出具之日，与2025年度湘阴县第二批次土储债项目001号工作相关的批复文件如下：

序号	时间	审批部门	批复文件
1	2025年3月6日	湘阴县人民政府	《关于同意湘阴县2025年度国有建设用地储备计划的批复》湘阴政函【2025】17号

综上所述，本所律师认为，本次土地储备项目已经纳入了湘阴县2025年的土地储备计划，本期债券对应的上述项目地块湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）已经或正在准备实施土地整理和储备相关的工作，有土地储备方面的资金需求。

三、项目资金平衡安排

根据《预期收益与融资平衡方案》，本项目收益主要来源于土地使用权出让收入，土地使用权出让价格通过查询中国土地市场网，选取近年来与地块同一供需圈内类似宗地出让交易的可比实例，结合区域因素、个别因素、估价日期、使用年期、开发程度等修正系数来估算。根据谨慎性原则，出让价格暂定为2,800.00元/平方米。2025年度湘阴县第二批次土储债项目001号预计可出让面积117,536.62平方米，预计可获得土地出让收入32,910.26万元，可用于资金平衡的相关收益为29,290.14万元。

根据《评价报告》及经湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)专项审核认为，在土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）2025年度湘阴县第二批次土储债项目001号土地储备项目地块的预期土地出让收入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，本期债券投资的项目预期收入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，符合财预[2017]89号文、财预【2018】161号文的相关规定。

四、第三方评估机构

（一）审计机构与评价报告

1、审计机构

发行人委托湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)作为本期债券的审计机构。

湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)现持有长沙市天心区市场监督管理局下发的统一社会信用代码为91430103MA4RFPYH4A 的《营业执照》和湖南省财政厅下发的编号湘财会【2020】11号《会计师事务所执业证书》，其经营范围：会计、审计及税务服务；企业会计报表审计；基本建设年度财务决算审计；企业合并、分立、清算事宜中的审计；司法会计鉴定；会计咨询；税务咨询；管理咨询；会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)具有会计师事务所执业资格，有资格为本次发行出具项目评价报告。

2、评价报告

湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)为本期债券出具了《评价报告》，经湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)专项审核，认为：在相关土地储备单位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年度湘阴县第二批次土储债项目001号的预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

本所律师认为，湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)为中国境内依法设立并有效存续的机构，其具有为本期债券出具《评价报告》的专业资格。

（二）法律顾问及法律意见书

发行人聘请本所为本期债券发行提供专项法律服务。本所现持有长沙市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31430000448811

418C)。在本法律意见书上签字经办律师具有《中华人民共和国律师执业证》，并均已通过最近年度考核。本法律意见书已由两名执业律师签字及本所负责人盖章并加盖本所公章。

本所律师认为，本所系依法成立且有效存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；本法律意见书已由两名执业律师签字及本所负责人盖章并加盖本所公章，本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的执业资格。

综上所述，本所律师认为，本次发行相关的律师事务所、会计师事务所均依法成立并合法存续的中介服务机构，均具有为本次发行提供相关专业服务的资格，上述机构出具的文件可以作为本次发行的相关披露文件。

五、土地储备专项债券的法律风险

（一）项目风险与控制

1、项目外源性风险

在土地储备过程中，项目会受到外部多种风险的影响，包括受国民经济状况、国家财政政策、货币政策、利率波动等因素影响，这些因素会导致未来土地价格具有不确定性，可能会发生实际出让价格与估算价格的差异。现阶段房地产市场不景气、全国土地市场降温，可能存在土地流拍、土地出让时间延迟、价格下行等情况。为防范项目外源性风险，应针对本项目进行严格和科学管理，严格遵守专款专用收支两条线的法律规定，可引入第三方尽调机构，协助实施机构进行地块周边环境调研、地块定位等工作，使土地价值得到真正的提升。

2、项目内源性风险

由于土地储备涉及的情况比较复杂，审批程序包括立项、规划、征地、拆迁、土地招拍挂等环节，并且开发技术含量高，可能会由于项目的复杂性而导致内源性风险。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

六、结论性意见

(一)湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）具备实施土地整理储备的主体资格；

(二)为本次土地储备项目提供服务的会计师事务所、律师事务所均具有相应的资质；

(三)本次土地储备项目后续还应取得相应的政府批准手续；

(四)土地储备专项债券资金应享分配额度内的资金应由相应项目实施单位专项用于土地储备；

(五)本期债券《预期收益与融资平衡方案》，包含了项目基本情况、经济社会效益分析、项目投资估算及资金筹措方案、预期收益、融资平衡方案、潜在风险评估等主要内容，符合法律、法规及规范性文件对地方政府专项债券信息披露的要求。

综上，本所律师认为，本期债券对应投资项目符合法律法规、规范性文件和相关政策要求，发行人发行本期债券不存在实质性法律障碍。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式肆份均为正本，供项目实施机构为本次发行之目的而使用。

(本页无正文，为《湖南金州律师事务所关于岳阳市湘阴县2025年专项债券
2025年度湘阴县第二批次土储债项目001号之法律意见书》之签署页)

湖南金州律师事务所(公章)



负责人：张才金

张才金

经办律师：文武

文武

经办律师：李雪琦

李雪琦

2025年6月19日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

统一社会信用代码： 31430000448811418C

湖南金州 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：



律师事务所登记事项（一）

名 称	湖南金州律师事务所
住 所	湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段208号柏宁地王广场北栋8-10层
负 责 人	张才金
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1042.0万元
主管机关	岳麓区司法局
批准文号	湘司律[1992]30号
批准日期	1992年04月03日

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	曹拓, 陈北平, 陈子炎, 陈科文, 陈献忠, 陈玲, 陈美生, 邓志辉, 段启明, 费思易, 傅晓, 甘元春, 韩颖, 何立军, 胡波, 黄颖, 黄勇, 黄俭, 黄军, 霍亮, 蒋学胜, 李博, 李晗飞, 李超, 李纯, 凌晨, 刘岳, 刘佑权, 刘伟, 刘海平, 刘瑶, 罗任君, 罗晓军, 马君, 潘煜程, 彭伟, 彭凌风, 秦小阳, 沈劲柏, 盛甘露, 施云丰, 孙表华, 谭灿, 唐光明, 唐爱武, 唐慧, 田勇, 童钧, 王小明, 王戈, 王英帅, 王蔚琼, 王华, 文武, 文颖, 夏细平, 邢鑫, 熊璘, 徐刚, 徐涛, 颜峰, 颜晓毅, 杨建伟, 俞丹佳, 余宇, 袁高风, 袁海丰, 詹硕, 张才金, 张臻
-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

律师事务所登记事项（三）

合 伙 人	周振文,周勇,周芳,周荣,周园,周超,周自杰,朱杜明,资道仁,曹远泽,曾江,曾涛,曾泳三,陈碧瑜,陈芳平,陈曲,陈宇骁,代祥,付永庆,高楚南,高辉,葛子隆,郭靖,郭凌云,郭一珍,郭志远,韩成,韩子墨,何超群,胡超文,胡红林,胡骅,龚云,胡剑霞,胡捷,胡颖,黄承睿,黄晶,黄婧,黄康,黄亮,黄雪辉,贾仁松,姜雪娜,蒋芳梅,蒋盼,黎衡山,黎毅峰,黎莹,李鸿斌,李里涓子,李龙,李双实,李特,李文,李霄,李欣欣,李雪琦,梁方直,梁林,刘红志,刘涛,卢莉莎,罗丹,罗静萍,罗洪予,罗新隆,毛稳胜,莫钦,彭佳丽
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

律师事务所登记事项（四）

合 伙 人	彭诗谱,彭真,秦天柱,任崇明,孙斌,孙梦涵,谭梅林,唐佼洁,唐晴,王祺,王伟臻,王翔,邬胜蓝,吴龙辉,吴卓凡,武继良,向晨曦,肖钧城,肖伟,罗圆,肖卓然,谢博洪,谢嘉,谢亦敏,熊超,徐丽,徐鹏,鄢阳洋,闫波,阳东旭,杨超慧,杨扬,姚莎,叶金华,易旭,袁文杨,袁小露,张海霞,张红霞,张华,张鹏,张曲,张绥,张献元,张瞻,左文杰,张征,赵武,钟志勇,周海芳,周宏果,周利,周向阳,周洋,朱虹,朱思颖,朱文文,邹修石
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二三
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2024年 6月

考核年度	二〇二四
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2025年 6月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 湖南金州律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301200210584706

法律职业资格
或律师资格证号 182007076060104

发证机关 湖南省司法厅
行政审批专用章
发证日期 2022 年 10 月 28 日



持证人 文武

性别 男

身份证号 43010419760610051X

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四
考核结果	称 职
备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章 2025年6月
备案日期	下一年度备案日期为2026年6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	

执业机构 湖南金州律师事务所

专职律师

执业证类别

14301201711011695

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号 A20154301050799

发证机关

发证日期



李雪琦

持证人

女

性别

身份证号

430105199105187421

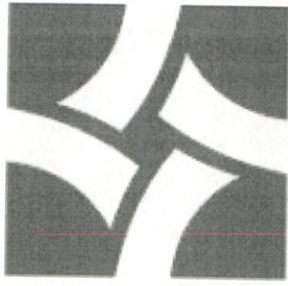


律师年度考核备案

考核年度	二〇二四
考核结果	称职
备案机关	湖南省长沙市司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2025年06月 下一年度备案日期为2026年6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	



湖南金州律师事务所

Hunan Jin Zhou Lawyer Firm

全国优秀律师事务所

司法部部级文明所

湖南金州律师事务所

关于岳阳市湘阴县2025年专项债券

2025年度湘阴县第二批次土储债项目002号

之

法律意见书

湖南金州律师事务所

长沙市岳麓区潇湘南路一段208号柏利大厦北栋7-10层、19层

电话: 0731-85012988

传真: 0731-85231168

网址: <http://www.hnjzlaw.net>

目 录

释 义	1
第一部分 律师声明	2
第二部分 正文	5
一、本期项目实施单位	5
二、本次土地储备项目信息	6
(一)项目概况	6
(二)批复情况	7
三、项目资金平衡安排	7
四、第三方评估机构	8
(一)审计机构与评价报告	8
(二)法律顾问及法律意见书	8
五、土地储备专项债券的法律风险	9
(一)项目风险与控制	9
六、结论性意见	10

释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本期/本次专项债券	指	岳阳市湘阴县2025年专项债券 2025年度湘阴县第二批次土储债项目002号
项目实施机构	指	湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）
预期收益与融资平衡方案	指	《岳阳市湘阴县2025年专项债券 2025年度湘阴县第二批次土储债项目002号 预期收益与融资平衡方案》
评价报告	指	《2025年度湘阴县第二批次土储债项目002号 预期收益与融资平衡方案专项评价报告》
法律意见书	指	《湖南金州律师事务所关于岳阳市湘阴县2025 年专项债券2025年度湘阴县第二批次土储债项 目002号之法律意见书》
和瑞会计师事务所	指	湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）
本所	指	湖南金州律师事务所

湖南金州律师事务所
关于岳阳市湘阴县 2025 年专项债券
2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号
之
法律意见书

(2025) 金律法意字第 128 号

第一部分 律师声明

湖南金州律师事务所(以下简称“本所”)根据《法律服务合同》约定,作为2025年度湘阴县第二批次土储债项目002号的专项法律顾问,指派本所文武律师、李雪琦律师(以下简称“本所律师”),根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国预算法》、《土地储备管理办法》(国土资规[2017]17号)、《土地储备资金财务管理办法》(财综[2018]8号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的政府专项债券品种的通知》(财预[2017]89号)、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预[2017]62号)、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库[2018]72号)、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(财预[2018]161号,以下简称“财预[2018]161号文”)、《地方政府债券发行管理办法》(财库[2020]43号)、《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)、《国务院办公厅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)及其他有关法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

为出具本法律意见书,本所特作如下声明:

- 1、本所律师依据本法律意见书出具日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；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；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，对项目情况进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2、本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构及项目中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为项目对应专项债券拟发行上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

3、对于本法律意见书至关重要而又无法得到直接证据支持的事实，本所律师主要采信发行人、有关政府部门及其他有关单位出具的证明文件，并通过查询或者查阅有关公告、网站以及面谈等方式对于上述文件资料已予以确认的重要事项进行查证和确认。

4、本所仅就与本期债券对应项目情况及其资金来源、资金投入情况有关的问题发表意见，而不对有关信用评级(包括但不限于偿债能力、流动性等)、预测分析、专项债券评价报告等专业事项发表意见，本法律意见书中涉及信用评级、预测分析、专项债券评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到委托人如下确认和保证：

(1)已经全部提供本次委托项目所需要的原始书面材料、副本材料、复印件材料、确认函或证明资料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效，向本所出具的情况说明或做出的口头的陈述全部真实，不存在任何虚假

;

(2) 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，没有任何误导和重大遗漏，没有任何隐瞒或虚假陈述；

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致。所提供的文件上的签字、盖章均为真实，口头陈述或通过电子信息方式做出的事实均与所发生的事实相一致。

6、本所同意委托人部分或全部在上报文件中自行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。法律意见书仅供项目实施机构及发行人为本次项目对应专项债券拟发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、本期项目实施单位

本期项目实施单位：湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）。

湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）持有湘阴县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）基本信息如下：

名称	湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）
统一社会信用代码	12430624MB1R43867H
住所	湖南省湘阴县文星街道新世纪大道自然资源局办公楼二楼
法定代表人	姚科辉
经费来源	财政补助（全额）
开办资金	26万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	负责全县土地征收与房屋拆迁补偿安置，土地储备和出让年度计划编制，土地开发经营和出让，土地遗留问题成本核算等事务性工作，实施土地储备，土地前期开发利用，土地使用权出让，土地储备库和土地储备资金管理等工作。
举办单位	湘阴县自然资源局
有效期	自2024年11月25日至2029年11月24日

根据《自然资源部办公厅关于印发<土地储备机构名录(2020年版)>的通知》(自然资办函〔2020〕827号),湘阴县土地事务中心(湘阴县土地储备中心)为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构,名录代码为TC430624,行政隶属是湘阴县国土资源局。

本所律师认为,湘阴县土地事务中心(湘阴县土地储备中心)为依法设立、有效存续的事业单位法人,且被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构,有资格实施储备地块的土地储备,符合“财预[2017]62号文”第二条之规定。

二、本次土地储备项目信息

根据《预期收益与融资平衡方案》、《评价报告》及相关文件,拟申请发行“2025年湖南省政府专项债券(二期)”-2025年度湘阴县第二批次土储债项目002号,发行金额为14,200.00万元,债券发行期限为5年,根据2025年6月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测,预测利率为1.87%,项目具体信息如下:

(一)项目概况

序号	项目名称	地块名称	四至范围	地块规划用途	项目概况	实施机构
1	2025年度湘阴县第二批次土储债项目002号	南洞庭砂石经营地块四	金龙镇芙蓉北路西侧	商住用地	该项目总投资14,839.54万元,主要成本构成为土地收购费用。项目拟于2025年7月启动,拟收储面积为83,852.09平方米	湘阴县土地事务中心(湘阴县土地储备中心)
2		恒源土地开发	金龙镇安康路东侧	居住用地		

					。	
--	--	--	--	--	---	--

(二) 批复情况

经核查，截止至本法律意见书出具之日，与2025年度湘阴县第二批次土储债项目002号工作相关的批复文件如下：

序号	时间	审批部门	批复文件
1	2025年3月6日	湘阴县人民政府	《关于同意湘阴县2025年度国有建设用地储备计划的批复》湘阴政函【2025】17号

综上所述，本所律师认为，本次土地储备项目已经纳入了湘阴县2025年的土地储备计划，本期债券对应的上述项目地块湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）已经或正在准备实施土地整理和储备相关的工作，有土地储备方面的资金需求。

三、项目资金平衡安排

根据《预期收益与融资平衡方案》，本项目收益主要来源于土地使用权出让收入，土地使用权出让价格通过查询中国土地市场网，选取近年来与地块同一供需圈内类似宗地出让交易的可比实例，结合区域因素、个别因素、估价日期、使用年期、开发程度等修正系数来估算。商住用地出让价格暂定为3,632.41元/平方米；居住用地出让价格暂定为2,430.17元/平方米。2025年度湘阴县第二批

次土储债项目002号预计可出让面积83,852.09平方米,预计可获得土地出让收入26,942.68万元,可用于资金平衡的相关收益为23,978.98万元。

根据《评价报告》及经湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)专项审核认为,在土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的湘阴县土地事务中心(湘阴县土地储备中心)2025年度湘阴县第二批次土储债项目002号土地储备项目地块的预期土地出让收入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,本期债券投资的项目预期收入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,符合财预[2017]89号文、财预【2018】161号文的相关规定。

四、第三方评估机构

(一) 审计机构与评价报告

1、审计机构

发行人委托湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)作为本期债券的审计机构。

湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)现持有长沙市天心区市场监督管理局下发的统一社会信用代码为91430103MA4RFPYH4A的《营业执照》和湖南省财政厅下发的编号湘财会【2020】11号《会计师事务所执业证书》,其经营范围:会计、审计及税务服务;企业会计报表审计;基本建设年度财务决算审计;企业合并、分立、清算事宜中的审计;司法会计鉴定;会计咨询;税务咨询;管理咨询;会计培训。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)具有会计师事务所执业资格,有资格为本次发行出具项目评价报告。

2、评价报告

湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)为本期债券出具了《评价报告》,经湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)专项审核,认为:在相关土地储备单位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年度湘阴县第二批土储债项目002号的预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目预期收益和融资自求平衡。

本所律师认为,湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)为中国境内依法设立并有效存续的机构,其具有为本期债券出具《评价报告》的专业资格。

(二)法律顾问及法律意见书

发行人聘请本所为本期债券发行提供专项法律服务。本所现持有长沙市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码:31430000448811418C)。在本法律意见书上签字经办律师具有《中华人民共和国律师执业证》,并均已通过最近年度考核。本法律意见书已由两名执业律师签字及本所负责人盖章并加盖本所公章。

本所律师认为,本所系依法成立且有效存续的律师事务所,具备为本期债券发行出具法律意见书的资质;本法律意见书已由两名执业律师签字及本所负责人盖章并加盖本所公章,本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的执业资格。

综上所述,本所律师认为,本次发行相关的律师事务所、会计师事务所均依法成立并合法存续的中介服务机构,均具有为本次发行提供相关专业服务的资格,上述机构出具的文件可以作为本次发行的相关披露文件。

五、土地储备专项债券的法律风险

(一)项目风险与控制

1、项目外源性风险

在土地储备过程中，项目会受到外部多种风险的影响，包括受国民经济状况、国家财政政策、货币政策、利率波动等因素影响，这些因素会导致未来土地价格具有不确定性，可能会发生实际出让价格与估算价格的差异。现阶段房地产市场不景气、全国土地市场降温，可能存在土地流拍、土地出让时间延迟、价格下行等情况。为防范项目外源性风险，应针对本项目进行严格和科学管理，严格遵守专款专用收支两条线的法律规定，可引入第三方尽调机构，协助实施机构进行地块周边环境调研、地块定位等工作，使土地价值得到真正的提升。

2、项目内源性风险

由于土地储备涉及的情况比较复杂，审批程序包括立项、规划、征地、拆迁、土地招拍挂等环节，并且开发技术含量高，可能会由于项目的复杂性而导致内源性风险。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

六、结论性意见

(一)湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）具备实施土地整理储备的主体资格；

(二)为本次土地储备项目提供服务的会计师事务所、律师事务所均具有相应的资质；

(三)本次土地储备项目后续还应取得相应的政府批准手续；

(四)土地储备专项债券资金应享分配额度内的资金应由相应项目实施单位专项用于土地储备；

(五)本期债券《预期收益与融资平衡方案》，包含了项目基本情况、经济社会效益分析、项目投资估算及资金筹措方案、预期收益、融资平衡方案、潜在风险评估等主要内容，符合法律、法规及规范性文件对地方政府专项债券信息披露的要求。

综上，本所律师认为，本期债券对应投资项目符合法律法规、规范性文件和相关政策要求，发行人发行本期债券不存在实质性法律障碍。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式肆份均为正本，供项目实施机构为本次发行之目的而使用。

(本页无正文，为《湖南金州律师事务所关于岳阳市湘阴县2025年专项债券
2025年度湘阴县第二批次土储债项目002号之法律意见书》之签署页)

湖南金州律师事务所(公章)



负责人： 张才金

张才金

经办律师： 文武

文武

经办律师： 李雪琦

李雪琦

2025年6月19日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

统一社会信用代码: 31430000448811418C

湖南金州 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:



律师事务所登记事项 (一)

名 称	湖南金州律师事务所
住 所	湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段208号柏宁地王广场北栋8-10层
负 责 人	张才金
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1042.0万元
主管机关	岳麓区司法局
批准文号	湘司律[1992]30号
批准日期	1992年04月03日

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	曹拓, 陈北平, 陈子炎, 陈科文, 陈献忠, 陈玲, 陈美生, 邓志辉, 段启明, 费思易, 傅晓, 甘元春, 韩颖, 何立军, 胡波, 黄颖, 黄勇, 黄俭, 黄军, 霍亮, 蒋学胜, 李博, 李晗飞, 李超, 李纯, 凌晨, 刘岳, 刘佑权, 刘伟, 刘海平, 刘瑶, 罗任君, 罗晓军, 马君, 潘煜程, 彭伟, 彭凌风, 秦小阳, 沈劲柏, 盛甘露, 施云丰, 孙表华, 谭灿, 唐光明, 唐爱武, 唐慧, 田勇, 童钧, 王小明, 王戈, 王英帅, 王蔚琼, 王华, 文武, 文颖, 夏细平, 邢鑫, 熊璘, 徐刚, 徐涛, 颜峰, 颜晓毅, 杨建伟, 俞丹佳, 余宇, 袁高凤, 袁海丰, 詹硕, 张才金, 张臻
-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

律师事务所登记事项（三）

合 伙 人	周振文,周勇,周芳,周荣,周园,周超,周自杰,朱杜明,资道仁,曹远泽,曾江,曾涛,曾泳三,陈碧瑜,陈芳平,陈曲,陈宇骁,代祥,付永庆,高楚南,高辉,葛子酩,郭靖,郭凌云,郭一珍,郭志远,韩成,韩子墨,何超群,胡超文,胡红林,胡骅,龚云,胡剑霞,胡捷,胡颖,黄承睿,黄晶,黄婧,黄康,黄亮,黄雪辉,贾仁松,姜雪娜,蒋芳梅,蒋盼,黎衡山,黎毅峰,黎莹,李鸿斌,李里洞子,李龙,李双实,李特,李文,李霄,李欣欣,李雪琦,梁方直,梁林,刘红志,刘涛,卢莉莎,罗丹,罗静萍,罗淇予,罗新隆,毛稳胜,莫钦,彭佳丽
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

律师事务所登记事项（四）

合 伙 人	彭诗谱,彭真,秦天柱,任崇明,孙斌,孙梦涵,谭梅林,唐俊洁,唐晴,王祺,王伟臻,王翔,邬胜蓝,吴龙辉,吴卓凡,武继良,向晨曦,肖钧城,肖伟,罗圆,肖卓然,谢博洪,谢嘉,谢亦敏,熊超,徐丽,徐鹏,鄢阳洋,闫波,阳东旭,杨超慧,杨扬,姚莎,叶金华,易旭,袁文杨,袁小露,张海霞,张红霞,张华,张鹏,张曲,张绥,张献元,张瞻,左文杰,张征,赵武,钟志勇,周海芳,周宏果,周利,周向阳,周洋,朱虹,朱思颖,朱文文,邹修石
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二三
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2024年 6月

考核年度	二〇二四
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2025年 6月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 湖南金州律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301200210584706

法律职业资格
或律师资格证号 182007076060104

发证机关 湖南省司法厅
发证日期 2022年10月28日



持证人 文武

性别 男

身份证号 43010419760610051X

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四
考核结果	称职
备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章 2025年6月
备案日期	下一年度备案日期为2026年6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	

湖南金州律师事务所
执业机构

专职律师

执业证类别
14301201711011695

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号 A20154301050799

发证机关
湖南省司法厅
发证日期
2025年05月13日



李雪琦

持证人

女

性别

身份证号
430105199105187421



律师年度考核备案

考核年度	二〇二四
考核结果	称职
备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章
备案日期	2025年06月 下一年度备案日期为2026年6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	



湖南金州律师事务所

Hunan Jin Zhou Lawyer Firm

全国优秀律师事务所

司法部部级文明所

湖南金州律师事务所

关于岳阳市湘阴县2025年专项债券

2025年度湘阴县第二批次土储债项目003号

之

法律意见书

湖南金州律师事务所

长沙市岳麓区潇湘南路一段208号柏利大厦北栋7-10层、19层

电话: 0731-85012988

传真: 0731-85231168

网址: <http://www.hnjzlaw.net>

目 录

释 义	1
第一部分 律师声明	2
第二部分 正文	5
一、本期项目实施单位	5
二、本次土地储备项目信息	6
（一）项目概况	6
（二）批复情况	7
三、项目资金平衡安排	7
四、第三方评估机构	8
（一）审计机构与评价报告	8
（二）法律顾问及法律意见书	8
五、土地储备专项债券的法律风险	9
（一）项目风险与控制	9
六、结论性意见	10

释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本期/本次专项债券	指	岳阳市湘阴县2025年专项债券 2025年度湘阴县第二批次土储债项目003号
项目实施机构	指	湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）
预期收益与融资平衡方案	指	《岳阳市湘阴县2025年专项债券 2025年度湘阴县第二批次土储债项目003号 预期收益与融资平衡方案》
评价报告	指	《2025年度湘阴县第二批次土储债项目003号 预期收益与融资平衡方案专项评价报告》
法律意见书	指	《湖南金州律师事务所关于岳阳市湘阴县2025 年专项债券2025年度湘阴县第二批次土储债项 目003号之法律意见书》
和瑞会计师事务所	指	湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）
本所	指	湖南金州律师事务所

湖南金州律师事务所
关于岳阳市湘阴县 2025 年专项债券
2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号
之
法律意见书

(2025) 金律法意字第 129 号

第一部分 律师声明

湖南金州律师事务所(以下简称“本所”)根据《法律服务合同》约定,作为2025年度湘阴县第二批次土储债项目003号的专项法律顾问,指派本所文武律师、李雪琦律师(以下简称“本所律师”),根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国预算法》、《土地储备管理办法》(国土资规[2017]17号)、《土地储备资金财务管理办法》(财综[2018]8号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的政府专项债券品种的通知》(财预[2017]89号)、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预[2017]62号)、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库[2018]72号)、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(财预[2018]161号,以下简称“财预[2018]161号文”)、《地方政府债券发行管理办法》(财库[2020]43号)、《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)、《国务院办公厅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)及其他有关法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

为出具本法律意见书,本所特作如下声明:

- 1、本所律师依据本法律意见书出具日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；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；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，对项目情况进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2、本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构及项目中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为项目对应专项债券拟发行上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

3、对于本法律意见书至关重要而又无法得到直接证据支持的事实，本所律师主要采信发行人、有关政府部门及其他有关单位出具的证明文件，并通过查询或者查阅有关公告、网站以及面谈等方式对于上述文件资料已予以确认的重要事项进行查证和确认。

4、本所仅就与本期债券对应项目情况及其资金来源、资金投入情况有关的问题发表意见，而不对有关信用评级(包括但不限于偿债能力、流动性等)、预测分析、专项债券评价报告等专业事项发表意见，本法律意见书中涉及信用评级、预测分析、专项债券评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到委托人如下确认和保证：

(1)已经全部提供本次委托项目所需要的原始书面材料、副本材料、复印件材料、确认函或证明资料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效，向本所出具的情况说明或做出的口头的陈述全部真实，不存在任何虚假

;

(2)一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，没有任何误导和重大遗漏，没有任何隐瞒或虚假陈述；

(3)所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致。所提供的文件上的签字、盖章均为真实，口头陈述或通过电子信息方式做出的事实均与所发生的事实相一致。

6、本所同意委托人部分或全部在上报文件中自行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。法律意见书仅供项目实施机构及发行人为本次项目对应专项债券拟发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、本期项目实施单位

本期项目实施单位：湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）。

湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）持有湘阴县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）基本信息如下：

名称	湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）
统一社会信用代码	12430624MB1R43867H
住所	湖南省湘阴县文星街道新世纪大道自然资源局办公楼二楼
法定代表人	姚科辉
经费来源	财政补助（全额）
开办资金	26万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	负责全县土地征收与房屋拆迁补偿安置，土地储备和出让年度计划编制，土地开发经营和出让，土地遗留问题成本核算等事务性工作，实施土地储备，土地前期开发利用，土地使用权出让，土地储备库和土地储备资金管理等工作。
举办单位	湘阴县自然资源局
有效期	自2024年11月25日至2029年11月24日

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录(2020年版)〉的通知》(自然资办函〔2020〕827号),湘阴县土地事务中心(湘阴县土地储备中心)为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构,名录代码为TC430624,行政隶属是湘阴县国土资源局。

本所律师认为,湘阴县土地事务中心(湘阴县土地储备中心)为依法设立、有效存续的事业单位法人,且被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构,有资格实施储备地块的土地储备,符合“财预[2017]62号文”第二条之规定。

二、本次土地储备项目信息

根据《预期收益与融资平衡方案》、《评价报告》及相关文件,拟申请发行“2025年湖南省政府专项债券(二期)”-2025年度湘阴县第二批次土储债项目003号,发行金额为13,000.00万元,债券发行期限为5年,根据2025年6月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测,预测利率为1.87%,项目具体信息如下:

(一)项目概况

序号	项目名称	地块名称	四至范围	地块规划用途	项目概况	实施机构
1	2025年度湘阴县第二批次土储债项目003号	锦瑞路桥地块一	金龙镇安嘉路西侧	商住用地	该项目总投资15,248.10万元,主要成本构成为土地收购费用。项目	湘阴县土地事务中心(湘阴县土地储备中心)
2		金龙镇左公大道南侧、安嘉路西侧	金龙镇左公大道南侧、安嘉路西侧	商住用地	拟于2025年7月启动,拟收储面积为53,116.84平方米	

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

(二) 批复情况

经核查，截止至本法律意见书出具之日，与2025年度湘阴县第二批次土储债项目003号工作相关的批复文件如下：

序号	时间	审批部门	批复文件
1	2025年3月6日	湘阴县人民政府	《关于同意湘阴县2025年度国有建设用地储备计划的批复》湘阴政函【2025】17号

综上所述，本所律师认为，本次土地储备项目已经纳入了湘阴县2025年的土地储备计划， 本期债券对应的上述项目地块湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）已经或正在准备实施土地整理和储备相关的工作，有土地储备方面的资金需求。

三、项目资金平衡安排

根据《预期收益与融资平衡方案》，本项目收益主要来源于土地使用权出让收入，土地使用权出让价格通过查询中国土地市场网，选取近年来与地块同一供需圈内类似宗地出让交易的可比实例，结合区域因素、个别因素、估价日期、使用年期、开发程度等修正系数来估算。出让价格暂定为3,632.41元/平方米。出让单价从2026年起每年增长3%。2025年度湘阴县第二批次土储债项目003号预

计可获得土地出让收入20,205.69万元，可用于资金平衡的相关收益为17,983.06万元。

根据《评价报告》及经湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)专项审核认为，在土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）2025年度湘阴县第二批次土储债项目003号土地储备项目地块的预期土地出让收入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，本期债券投资的项目预期收入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，符合财预[2017]89号文、财预【2018】161号文的相关规定。

四、第三方评估机构

（一）审计机构与评价报告

1、审计机构

发行人委托湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)作为本期债券的审计机构。

湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)现持有长沙市天心区市场监督管理局下发的统一社会信用代码为91430103MA4RFPYH4A 的《营业执照》和湖南省财政厅下发的编号湘财会【2020】11号《会计师事务所执业证书》，其经营范围：会计、审计及税务服务；企业会计报表审计；基本建设年度财务决算审计；企业合并、分立、清算事宜中的审计；司法会计鉴定；会计咨询；税务咨询；管理咨询；会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)具有会计师事务所执业资格，有资格为本次发行出具项目评价报告。

2、评价报告

湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)为本期债券出具了《评价报告》,经湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)专项审核,认为:在相关土地储备单位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年度湘阴县第二批土储债项目003号的预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目预期收益和融资自求平衡。

本所律师认为,湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)为中国境内依法设立并有效存续的机构,其具有为本期债券出具《评价报告》的专业资格。

(二)法律顾问及法律意见书

发行人聘请本所为本期债券发行提供专项法律服务。本所现持有长沙市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码:31430000448811418C)。在本法律意见书上签字经办律师具有《中华人民共和国律师执业证》,并均已通过最近年度考核。本法律意见书已由两名执业律师签字及本所负责人盖章并加盖本所公章。

本所律师认为,本所系依法成立且有效存续的律师事务所,具备为本期债券发行出具法律意见书的资质;本法律意见书已由两名执业律师签字及本所负责人盖章并加盖本所公章,本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的执业资格。

综上所述,本所律师认为,本次发行相关的律师事务所、会计师事务所均依法成立并合法存续的中介服务机构,均具有为本次发行提供相关专业服务的资格,上述机构出具的文件可以作为本次发行的相关披露文件。

五、土地储备专项债券的法律风险

(一)项目风险与控制

1、项目外源性风险

在土地储备过程中，项目会受到外部多种风险的影响，包括受国民经济状况、国家财政政策、货币政策、利率波动等因素影响，这些因素会导致未来土地价格具有不确定性，可能会发生实际出让价格与估算价格的差异。现阶段房地产市场不景气、全国土地市场降温，可能存在土地流拍、土地出让时间延迟、价格下行等情况。为防范项目外源性风险，应针对本项目进行严格和科学管理，严格遵守专款专用收支两条线的法律规定，可引入第三方尽调机构，协助实施机构进行地块周边环境调研、地块定位等工作，使土地价值得到真正的提升。

2、项目内源性风险

由于土地储备涉及的情况比较复杂，审批程序包括立项、规划、征地、拆迁、土地招拍挂等环节，并且开发技术含量高，可能会由于项目的复杂性而导致内源性风险。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

六、结论性意见

（一）湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）具备实施土地整理储备的主体资格；

（二）为本次土地储备项目提供服务的会计师事务所、律师事务所均具有相应的资质；

（三）本次土地储备项目后续还应取得相应的政府批准手续；

（四）土地储备专项债券资金应享分配额度内的资金应由相应项目实施单位专项用于土地储备；

（五）本期债券《预期收益与融资平衡方案》，包含了项目基本情况、经济社会效益分析、项目投资估算及资金筹措方案、预期收益、融资平衡方案、潜在风险评估等主要内容，符合法律、法规及规范性文件对地方政府专项债券信息披露的要求。

综上，本所律师认为，本期债券对应投资项目符合法律法规、规范性文件和相关政策要求，发行人发行本期债券不存在实质性法律障碍。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式肆份均为正本，供项目实施机构为本次发行之目的而使用。

(本页无正文，为《湖南金州律师事务所关于岳阳市湘阴县2025年专项债券
2025年度湘阴县第二批次土储债项目003号之法律意见书》之签署页)

湖南金州律师事务所(公章)



负责人：张才金

張才金

经办律师：文武

文武

经办律师：李雪琦

李雪琦

2025年6月19日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

统一社会信用代码： 31430000448811418C

湖南金州 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：



律师事务所登记事项（一）

名 称	湖南金州律师事务所
住 所	湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段208号柏宁地王广场北栋8-10层
负 责 人	张才金
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1042.0万元
主管机关	岳麓区司法局
批准文号	湘司律[1992]30号
批准日期	1992年04月03日

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	曹拓, 陈北平, 陈子炎, 陈科文, 陈献忠, 陈玲, 陈美生, 邓志辉, 段启明, 费思易, 傅晓, 甘元春, 韩颖, 何立军, 胡波, 黄颖, 黄勇, 黄俭, 黄军, 霍亮, 蒋学胜, 李博, 李晗飞, 李超, 李纯, 凌晨, 刘岳, 刘佑权, 刘伟, 刘海平, 刘瑶, 罗任君, 罗晓军, 马君, 潘煜程, 彭伟, 彭凌风, 秦小阳, 沈劲柏, 盛甘露, 施云丰, 孙表华, 谭灿, 唐光明, 唐爱武, 唐慧, 田勇, 童钧, 王小明, 王戈, 王英帅, 王蔚琼, 王华, 文武, 文颖, 夏细平, 邢鑫, 熊璘, 徐刚, 徐涛, 颜峰, 颜晓毅, 杨建伟, 俞丹佳, 余宇, 袁高凤, 袁海丰, 詹硕, 张才金, 张肇
-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

律师事务所登记事项（三）

合 伙 人	周振文,周勇,周芳,周荣,周园,周超,周自杰,朱杜明,资道仁,曹远泽,曾江,曾涛,曾泳三,陈碧瑜,陈芳平,陈曲,陈宇晓,代祥,付永庆,高楚南,高辉,葛子酩,郭靖,郭凌云,郭一珍,郭志远,韩成,韩子墨,何超群,胡超文,胡红林,胡骅,龚云,胡剑霞,胡捷,胡颖,黄承睿,黄晶,黄婧,黄康,黄亮,黄雪辉,贾仁松,姜雪娜,蒋芳梅,蒋盼,黎衡山,黎毅峰,黎莹,李鸿斌,李里涓子,李龙,李双实,李特,李文,李霄,李欣欣,李雪琦,梁方直,梁林,刘红志,刘涛,卢莉莎,罗丹,罗静萍,罗淇予,罗新隆,毛稳胜,莫钦,彭佳丽
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

律师事务所登记事项（四）

合 伙 人	彭诗谱,彭真,秦天柱,任崇明,孙斌,孙梦涵,谭梅林,唐佼洁,唐晴,王祺,王伟臻,王翔,邬胜蓝,吴龙辉,吴卓凡,武继良,向晨曦,肖钧城,肖伟,罗圆,肖卓然,谢博洪,谢嘉,谢亦敏,熊超,徐丽,徐鹏,鄢阳洋,闫波,阳东旭,杨超慧,杨扬,姚莎,叶金华,易旭,袁文杨,袁小露,张海霞,张红霞,张华,张鹏,张曲,张绥,张献元,张瞻,左文杰,张征,赵武,钟志勇,周海芳,周宏果,周利,周向阳,周洋,朱虹,朱思颖,朱文文,邹修石
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二三
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2024年 6月

考核年度	二〇二四
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2025年 6月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 湖南金州律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301200210584706

法律职业资格
或律师资格证号 182007076060104

发证机关 湖南省司法厅
行政审批专用章
发证日期 2022 年 10 月 28 日



持证人 文武

性 别 男

身份证号 43010419760610051X

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四
考核结果	称 职
备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章 2025年6月
备案日期	下一年度备案日期为2026年6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	

湖南金州律师事务所
执业机构

专职律师
执业证类别
14301201711011695

执业证号
A20154301050799
法律职业资格
或律师资格证号



发证机关

发证日期

2025年05月13日



李雪琦

持证人

女

性别

430105199105187421

身份证号



律师年度考核备案

考核年度	二〇二四
考核结果	称职
备案机关	湖南省长沙市司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2025年06月 下一年度备案日期为2026年6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	