



2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号 法律意见书



基本情况

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《地方政府土地储备专项债券管理办法》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《土地储备管理办法》以及相关法律、法规及规范性文件的规定，湖南云天律师事务所（以下简称“本所”）接受邵阳市土地储备中心的委托作为 2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号（以下简称“本期债券”）的特聘法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

律师应声明的事项

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

本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。本法律意见书中对其他专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2025 年邵阳市土地储备专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的律师及律师事务所无关。

主体资格核查

项目实施人为邵阳市土地储备中心，统一社会信用代码：124305004488114260，宗旨和业务范围：依法国土储备，规范土地市场秩序，土地储备、土地储备资金管理。法定代表人：陈乐军，注册资本为 5000 万元，机构类型为：事业单位，举办单位为：邵阳市自然资源和规划局，经营期限自 2021 年 7 月 29 日至 2026 年 7 月 29 日。坐落于邵阳市大祥区邵州西路自然资源局和规划局办公大楼 8 楼。根据原国土资源部办公厅国土资厅函【2012】1263 号通知，该土地储备中心已被列入全国土地储备机构名录。

本所律师认为：本次土地储备机构系经地方人民政府批准成立、具有独立法人资格的事业单位，已被列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的规定，具备实施本次土地储备工作的主体资格。

项目合规性审查

项目合规性

项目名称	2025年邵阳市第二批土储债项目003号
宗地编号	G-03-2#地块、H-39#地块
项目总投资金额（万元）	24,188.45万元
项目计划建设工期	2025年7月- 2030年7月
项目前期手续进度情况	本项目地块已完成地块信息及地价评估工作。
预计出让时间	2030年7月30日以前
拟发行债券金额	22,100.00万元

1、项目所属领域：

2025年邵阳市第二批土储债项目003号地块所属领域为存量土地储备，不涉及负面清单领域。

2、项目主管部门：

本项目主管部门为邵阳市自然资源和规划局，机构性质为：国家行政管理机关，统一社会信用代码11430500006298741M，法定代表人：杨映林，地址位于：邵阳市大祥区邵州西路。

3、项目审批情况：

本项目计划2025年7月开始实施，预计2025年12月完成收储，征收面积为74.67亩，拟出让面积为74.67亩，本次拟收储的土地为存量土地，已经纳入了邵阳市土地储备中心的收储计划。

4、地块所属权及用途：

(A) G-03-2#地块现使用权人为邵阳市宝庆工业新城建设投资开发有限公司，土地面积5亩，总地价为3,175.00万元，收储成本3,232.36万元。位置为邵阳经开区世纪大道与云峰路交叉口东南角，用途为加油站，拟供应用途为公用设施营业网点用地。

(B) H-39#地块部分地块现使用权人为邵阳市科创产业园区开发建设有限公司，土地面积69.67亩，总地价20,825.37万元，收储成本22,846.04万元。位置为邵阳经开区谢姜路和湖口井路交汇处西北角，用途为城镇住宅用地兼容商服用地，拟供应用途为商住用地。



5、土地情况

项目土地至估价日各土地情况如下：

(A) 经湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司作出的《预估结果一览表》截至估价日 2025 年 4 月 2 日，G-03-2#地块土地面积为 3330.25 平方米，宗地红线外“三通”、红线内场地平整。

(B) 经湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司作出的《预估结果一览表》截至估价日 2025 年 4 月 2 日，H-39#地块土地面积为 46443.74 平方米，宗地红线外“三通”、红线内场地未平。

公益性

本期债券是用于收回企业无力或无愿意继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，可以显著提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要，具备所需的公益性。

本所律师认为：

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，2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号已取得立项批复等政府相关审批文件，符合相关产业政策及地区发展规划。

法律风险

1、利率风险

国际经济环境、国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

2、流动性风险

本期债券发行后可在市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

3、偿付风险

本期债券根据《预算管理办法》之规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于专项收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但专项收入的实现易受到项目实施进度、市场需求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

4、税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

5、项目收益风险

本项目可能存在投资核算不准确、收入情况预测不准确、收费价格波动等方面的风险，从而影响投资收益的平衡。

6、宏观政策变化风险

国家及地方现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

7、项目不能正常实施的风险

申报项目在实施过程中，存在自然环境、施工条件方面发生变化的风险；发生工程事故等各项风险，可能影响项目实施。

相关披露文件

地方政府专项债券申报项目实施方案

邵阳市土地储备中心作为实施机构出具了《地方政府专项债券申报项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”），根据《实施方案》列示：

2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号的资金来源主要为财政资金和地方政府专项债券。本项目需资金 24,188.45 万元，资金来源为土地储备专项债、自有资金。本次申请专项债 22,100.00 万元，占本项目总投资的 91.37%，未来拟继续申请发行 0 万元。

项目投入情况如下：

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号	24,188.45	0.00	22,100.00	417.69	417.69	417.69	417.69	417.69

项目现金流入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入全额用来偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。按照专项债券偿还要求，项目土地出让收入与项目单位的经费账户实行分账管理、土地出让收入作为政府性基金收入以非税上缴国库、由税务部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预[2021]61 号）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预[2021]209）等文件精神和绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目投资合规性与项目成熟度高；项目资金来源和到位可行；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”，建议予以入库。

项目收益与融资平衡情况

深圳成长会计师事务所（普通合伙）作为专项评价机构并出具《收益与融资自求平衡测算评价报告》（以下简称“《测算评价报告》”）；根据《测算评价报告》列示：

预计成本情况：

本项目需资金 24,188.45 万元，资金来源为土地储备专项债、自有资金。本次申请专项债 22,100.00 万元，占本项目总投资的 91.37%。

根据 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，5 年期债券年利率为 1.89%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。应还本付息情况如下：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	当年新增本 金	当年偿还 本金	期末本期余 额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025年7月		22,100.00		22,100.00	1.89%	0.00	0.00
2026年	22,100.00			22,100.00	1.89%	417.69	417.69
2027年	22,100.00			22,100.00	1.89%	417.69	417.69
2028年	22,100.00			22,100.00	1.89%	417.69	417.69
2029年	22,100.00			22,100.00	1.89%	417.69	417.69
2030年7月	22,100.00		22,100.00	0.00	1.89%	417.69	22,517.69
合计		22,100.00	22,100.00			2,088.45	24,188.45

预计平衡情况：

单位：万元

项目名称	预计用于融资平 衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融 资本息	预计用于融资平衡的相关收益 对融资本息的覆盖倍数
2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号	29,863.66	22,100.00	24,188.45	1.23

根据地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，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 2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号，债券发行期内经营性资金净流入 29,863.66 万元，债券融资本息合计 24,188.45 万元，本息保障倍数为 1.23 倍，预期净收益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。



中介服务机构资质

会计师事务所

深圳成长会计师事务所（普通合伙）为“2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号”出具了《收益与融资自求平衡测算评价报告》。深圳成长会计师事务所（普通合伙）成立于 2018 年 12 月 19 日，登记机关为深圳市市场监督管理局南山监管局，注册资金为 10 万元，执行事务合伙人为师英周，统一社会信用代码为：91440100MA5FEJFM3R，具备深圳市财政局核发的《会计师事务所执业证书》，会计师事务所编号为：47470308。

本所律师认为：深圳成长会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评估咨询报告的主体资格；两名签字注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经年检的《注册会计师证》，具有相应的从业资格，

律师事务所

湖南云天律师事务所为“2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号”法律顾问并出具《法律意见书》。湖南云天律师事务所成立于 1993 年 3 月 28 日，登记机关为湖南省司法厅，注册资金为 30 万元，负责人为钟立松，统一社会信用代码为：31410000444886519N，具备湖南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》，本所律师认为：湖南云天律师事务所为在中国境内依法设立的律师事务所，具备为本期专项债券发行出具法律意见书的资质；两名签字执业律师具有从事法律服务业务的资格，具备担任本法律意见书签字律师的资格，

湖南云天律师事务所

结 论

根据以上内容，本所律师认为：

1. 实施收储的土地储备机构具备项目实施主体资格。
2. 本期专项债的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求，资金用途满足公益性的要求，符合专项债券相关政策法规的有关规定。
3. 为本期债券发行提供中介服务的机构均具备相应的从业资质，具备为本期债券所出具的评价报告、法律意见书的主体资格。

本法律意见书一式四份，经本所盖章及签字律师签字后生效。



二〇二五年五月六日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31430000444886519N

湖南云天

律师事务所，符合

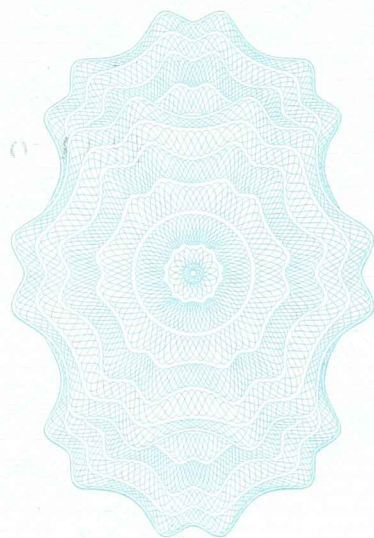
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

湖南省司法厅

发证日期：

2024年03月08日



律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码：

31430000444886519N

律师事务所，

湖南云天

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	湖南云天律师事务所
住 所	湖南省长沙市雨花区湘府中路 80号复地星光商业广场第2栋 16-17层
负 责 人	钟立松
组织形式	普通合伙
设立资产	30.0万元
主管机关	长沙市司法局
批准文号	湘司律〔1993〕第38号
批准日期	1993年03月28日

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	龙竹, 李治康, 温定军, 陈熠, 彭文 华, 粟宝珍, 肖民楚, 张志军, 杨小 珍, 曾垂斌, 蔡有玲, 冯思羽, 肖建 凤, 孙永飞, 杨亲辉, 万薇, 粟航, 向 雨婷, 扶招兵, 秦跃龙, 刘迎春, 梁荣 礼, 龚湘华, 张因, 彭元, 龚传鑫, 钟 立松, 曾俊, 梁翊芳, 杨泽, 陈浩军, 陈晓静, 朱荣哲, 黄律, 周超, 唐晶, 粟建权, 黄丙松, 龚建新, 龙际群, 蒋 俊鸿, 刘政均, 扶璘, 蒋灵, 晏旋, 蒋 卓, 柯海丽, 曹佳, 蒋效忠, 周璇, 廖 斌, 范贤华, 史镕滔, 张旭星
-------	--

律师事务所变更登记 (二)

事 项	变 更	日 期
负 责 人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设 立 资 产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主 管 机 关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记 (三)

[illegible]

律师事务所变更登记（六）

[illegible]

律师事务所变更登记（七）

[illegible]

律师事务所变更登记 (八)

[illegible]

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二二
考核结果	合 格
考核机关	
考核日期	2023年 6月

考核年度	二〇二三
考核结果	合格
考核机关	湖南省长沙市司法局 专用章
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

湖南云天律师事务所
执业机构

专职律师
执业证类别

14301201310718014
执业证号

法律职业资格
或律师资格证号 A20114305210745

发证机关

发证日期



李治康
持证人

男
性别

430521199012040035
身份证号

律师年度考核备案

考核年度	2023
考核结果	称职
备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年 07月

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 律师年度考核备案
备案日期	2025年06月 下一年度备案日期为2026年6月

执业机构 湖南云天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301201511987907

法律职业资格
或律师资格证号 A20134305111142

发证机关

发证日期




持证人 张英

性别 女

身份证号 430521199103080024

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	

2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号 法律意见书



基本情况

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《地方政府土地储备专项债券管理办法》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《土地储备管理办法》以及相关法律、法规及规范性文件的规定，湖南云天律师事务所（以下简称“本所”）接受邵阳市土地储备中心的委托作为 2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号（以下简称“本期债券”）的特聘法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

律师应声明的事项

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

本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。本法律意见书中对其他专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2025 年邵阳市土地储备专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的律师及律师事务所无关。

主体资格核查

项目实施人为邵阳市土地储备中心，统一社会信用代码：124305004488114260，宗旨和业务范围：依法国土储备，规范土地市场秩序，土地储备、土地储备资金管理。法定代表人：陈乐军，注册资本为 5000 万元，机构类型为：事业单位，举办单位为：邵阳市自然资源和规划局，经营期限自 2021 年 7 月 29 日至 2026 年 7 月 29 日。坐落于邵阳市大祥区邵州西路自然资源局和规划局办公大楼 8 楼。根据原国土资源部办公厅国土资厅函【2012】1263 号通知，该土地储备中心已被列入全国土地储备机构名录。

本所律师认为：本次土地储备机构系经地方人民政府批准成立、具有独立法人资格的事业单位，已被列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的规定，具备实施本次土地储备工作的主体资格。

项目合规性审查

项目合规性

项目名称	2025年邵阳市第二批土储债项目004号
宗地编号	邵州西路3-2a#地块、桃花新城10-02#地块、桃花新城5-14#地块
项目总投资金额（万元）	28,347.55万元
项目计划建设工期	2025年7月- 2030年7月
项目前期手续进度情况	本项目地块已完成地块信息及地价评估工作。
预计出让时间	2030年7月30日以前
拟发行债券金额	25,900.00万元

1、项目所属领域：

2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号地块所属领域为存量土地储备，不涉及负面清单领域。

2、项目主管部门：

本项目主管部门为邵阳市自然资源和规划局，机构性质为：国家行政管理机关，统一社会信用代码 11430500006298741M，法定代表人：杨映林，地址位于：邵阳市大祥区邵州西路。

3、项目审批情况：

本项目计划 2025 年 7 月开始实施，预计 2025 年 12 月 完成收储，征收面积为 96.17 亩，拟出让面积为 96.17 亩，本次拟收储的土地为存量土地，已经纳入了邵阳市土地储备中心的收储计划。

4、地块所属权及用途：

(A) 邵州西路 3-2a#地块现使用权人为邵阳市城发房地产开发有限公司，土地面积 2.07 亩，总地价 571.38 万元，收储成本 576.57 万元。位置为大祥区大祥路东侧，用途为城镇住宅用地兼容商服用地。拟供应用途为二类居住兼容商业用地。

(B) 桃花新城 10-02#地块现使用权人为邵阳市城兴资产管理有限责任公司，土地面积 57.72 亩，总地价 17,861.26 万元，收储成本 16,572.00 万元。位置为大祥区湖口井路以南，金山路以西，用途为城镇住宅用地兼容商服用地。拟供应用途为二类居住兼容商业用地。



(C) 桃花新城 5-14#地块现使用权人为邵阳市城兴资产管理有限责任公司，土地面积 36.38 亩，总地价 11,000.00 万元，储成本为 12,472.76 万元。位置为大祥区桃花路以东，湖口井路以北，用途为居住用地兼容商服用地。拟供应用途为二类居住兼容商业用地。

5、土地情况

项目土地至估价日各土地情况如下：

(A) 经湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司作出的《预估结果一览表》截至估价日 2025 年 4 月 2 日，邵州西路 3-2a#地块土地面积为 1378.23 平方米，宗地红线外“三通”、红线内场地未平。

(B) 经湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司作出的《预估结果一览表》截至估价日 2025 年 4 月 2 日，桃花新城 10-02#地块土地面积为 38477.37 平方米，宗地红线外“三通”、红线内场地未平。

(C) 经湖南新天成房地产评估咨询有限公司作出的《预估结果一览表》截至估价日 2025 年 4 月 1 日，桃花新城 5-14#地块土地面积为 24252.15 平方米，宗地红线外“三通”、红线内场地未平。

公益性

本期债券是用于收回企业无力或无愿意继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，可以显著提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要，具备所需的公益性。

本所律师认为：

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，2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号已取得立项批复等政府相关审批文件，符合相关产业政策及地区发展规划。

法律风险

1、利率风险

国际经济环境、国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

2、流动性风险

本期债券发行后可在市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

3、偿付风险

本期债券根据《预算管理办法》之规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于专项收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但专项收入的实现易受到项目实施进度、市场需求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

4、税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

5、项目收益风险

本项目可能存在投资核算不准确、收入情况预测不准确、收费价格波动等方面的风险，从而影响投资收益的平衡。

6、宏观政策变化风险

国家及地方现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

7、项目不能正常实施的风险

申报项目在实施过程中，存在自然环境、施工条件方面发生变化的风险；发生工程事故等各项风险，可能影响项目实施。

相关披露文件

地方政府专项债券申报项目实施方案

邵阳市土地储备中心作为实施机构出具了《地方政府专项债券申报项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”），根据《实施方案》列示：

2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号的资金来源主要为财政资金和地方政府专项债券。项目总投资 28,347.55 万元，其中地方政府专项债券资金 25,900.00 万元，占总投资 91.37%。计划本次申请发行专项债券 25,900.00 万元，未来拟继续申请发行 0 万元。

项目投入情况如下：

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号	28,347.55	0.00	25,900.00	489.51	489.51	489.51	489.51	489.51

项目现金流入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入全额用来偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。按照专项债券偿还要求，项目土地出让收入与项目单位的经费账户实行分账管理、土地出让收入作为政府性基金收入以非税上缴国库、由税务部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预[2021]61 号）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预[2021]209）等文件精神和绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目建设投资合规性与项目成熟度高；项目资金来源和到位可行；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”，建议予以入库。

项目收益与融资平衡情况

深圳成长会计师事务所（普通合伙）作为专项评价机构并出具《收益与融资自求平衡测算评价报告》（以下简称“《测算评价报告》”）；根据《测算评价报告》列示：

预计成本情况：

本项目需资金 28,347.55 万元，资金来源为土地储备专项债、自有资金。本次申请专项债 25,900.00 万元，占本项目总投资的 91.37%。

根据 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，5 年期债券年利率为 1.89%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。应还本付息情况如下：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	当年新增本 金	当年偿还 本金	期末本期余 额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025年7月		25,900.00		25,900.00	1.89%		0.00
2026年	25,900.00			25,900.00	1.89%	489.51	489.51
2027年	25,900.00			25,900.00	1.89%	489.51	489.51
2028年	25,900.00			25,900.00	1.89%	489.51	489.51
2029年	25,900.00			25,900.00	1.89%	489.51	489.51
2030年7月	25,900.00		25,900.00	0.00	1.89%	489.51	26,389.51
合计		25,900.00	25,900.00			2,447.55	28,347.55

预计平衡情况：

单位：万元

序号	地块名称	规划收 储面积 (亩)	土地规划性 质	资金总需 求	预计地块 出让收入	计划发行 额	预计融资 成本	土地出让收 入对融资成 本覆盖倍数
1	邵州西路 3-2a#地块	2.07	城镇住宅用 地兼容商服 用地	28,347.55	787.31	25,900.00	2,447.55	1.23
2	桃花新城 10-02#地块	57.72	城镇住宅用 地兼容商服 用地		21,980.00			
3	桃花新城 5-14#地块	36.38	居住用地兼 容商服用地		13,853.91			

根据地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，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 2025 年邵阳市第二批土储债项目

004 号，债券发行期内经营性资金净流入 34,912.72 万元，债券融资本息合计 28,347.55 万元，本息保障倍数为 1.23 倍，预期净收益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。

中介服务机构资质

会计师事务所

深圳成长会计师事务所（普通合伙）为“2025年邵阳市第二批土储债项目004号”出具了《收益与融资自求平衡测算评价报告》。深圳成长会计师事务所（普通合伙）成立于2018年12月19日，登记机关为深圳市市场监督管理局南山监管局，注册资金为10万元，执行事务合伙人为师英周，统一社会信用代码为：91440100MA5FEJFM3R，具备深圳市财政局核发的《会计师事务所执业证书》，会计师事务所编号为：47470308。

本所律师认为：深圳成长会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评估咨询报告的主体资格；两名签字注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经年检的《注册会计师证》，具有相应的从业资格。

律师事务所

湖南云天律师事务所为“2025年邵阳市第二批土储债项目004号”法律顾问并出具《法律意见书》。湖南云天律师事务所成立于1993年3月28日，登记机关为湖南省司法厅，注册资金为30万元，负责人为钟立松，统一社会信用代码为：31410000444886519N，具备湖南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》，本所律师认为：湖南云天律师事务所为在中国境内依法设立的律师事务所，具备为本期专项债券发行出具法律意见书的资质；两名签字执业律师具有从事法律服务业务的资格，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

结 论

根据以上内容，本所律师认为：

1. 实施收储的土地储备机构具备项目实施主体资格。
2. 本期专项债的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求，资金用途满足公益性的要求，符合专项债券相关政策法规的有关规定。
3. 为本期债券发行提供中介服务的机构均具备相应的从业资质，具备为本期债券所出具的评价报告、法律意见书的主体资格。

本法律意见书一式四份，经本所盖章及签字律师签字后生效。

湖南云天律师事务所
律师：李田原
律师：张夏
二〇二五年五月六日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31430000444886519N

湖南云天

律师事务所，符合

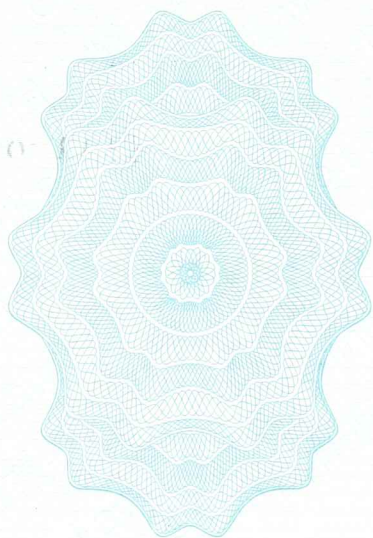
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

湖南省司法厅

发证日期：

2024 年 03 月 08 日



律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码：

31430000444886519N

律师事务所，

湖南云天

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	湖南云天律师事务所
住 所	湖南省长沙市雨花区湘府中路 80号复地星光商业广场第2栋 16-17层
负 责 人	钟立松
组织形式	普通合伙
设立资产	30.0万元
主管机关	长沙市司法局
批准文号	湘司律〔1993〕第38号
批准日期	1993年03月28日

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	龙竹, 李治康, 温定军, 陈熠, 彭文 华, 粟宝珍, 肖民楚, 张志军, 杨小 珍, 曾垂斌, 蔡有玲, 冯思羽, 肖建 凤, 孙永飞, 杨亲辉, 万薇, 粟航, 向 雨婷, 扶招兵, 秦跃龙, 刘迎春, 梁荣 礼, 龚湘华, 张因, 彭元, 龚传鑫, 钟 立松, 曾俊, 梁翊芳, 杨泽, 陈浩军, 陈晓静, 朱荣哲, 黄律, 周超, 唐晶, 粟建权, 黄丙松, 龚建新, 龙际群, 蒋 俊鸿, 刘政均, 扶琰, 蒋灵, 晏旋, 蒋 卓, 柯海丽, 曹佳, 蒋效忠, 周璇, 廖 斌, 范贤华, 史镕滔, 张旭星
-------	--

律师事务所变更登记 (二)

事 项	变 更	日 期
负 责 人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设 立 资 产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主 管 机 关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记 (三)

[illegible]

律师事务所变更登记（六）

[illegible]

律师事务所变更登记（七）


[illegible]

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	二〇二二
考核结果	合 格
考核机关	
考核日期	2023年 6月

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

湖南云天律师事务所
执业机构

专职律师
执业证类别

14301201310718014
执业证号

法律职业资格
或律师资格证号 A20114305210745

发证机关

发证日期



李治康

持证人

性别

男

身份证号

430521199012040035

律师年度考核备案

考核年度	2023
考核结果	称职
备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年07月

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 律师年度考核备案
备案日期	2025年06月 下一年度备案日期为2026年6月

执业机构 湖南云天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301201511987907

法律职业资格
或律师资格证号 A20134305111142

发证机关

发证日期




持证人 张英

性别 女

身份证号 430521199103080024

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	



2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号 法律意见书



基本情况

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《地方政府土地储备专项债券管理办法》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《土地储备管理办法》以及相关法律、法规及规范性文件的规定，湖南云天律师事务所（以下简称“本所”）接受邵阳市土地储备中心的委托作为 2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号（以下简称“本期债券”）的特聘法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

律师应声明的事项

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

本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。本法律意见书中对其他专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2025 年邵阳市土地储备专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的律师及律师事务所无关。

主体资格核查

项目实施人为邵阳市土地储备中心，统一社会信用代码：124305004488114260，宗旨和业务范围：依法国土储备，规范土地市场秩序，土地储备、土地储备资金管理。法定代表人：陈乐军，注册资本为 5000 万元，机构类型为：事业单位，举办单位为：邵阳市自然资源和规划局，经营期限自 2021 年 7 月 29 日至 2026 年 7 月 29 日。坐落于邵阳市大祥区邵州西路自然资源局和规划局办公大楼 8 楼。根据原国土资源部办公厅国土资厅函【2012】1263 号通知，该土地储备中心已被列入全国土地储备机构名录。

本所律师认为：本次土地储备机构系经地方人民政府批准成立、具有独立法人资格的事业单位，已被列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的规定，具备实施本次土地储备工作的主体资格。

项目合规性审查

项目合规性

项目名称	2025年邵阳市第二批土储债项目005号
宗地编号	紫薇街区控规B-15#地块
项目总投资金额（万元）	16,417.50万元
项目计划建设工期	2025年7月- 2030年7月
项目前期手续进度情况	本项目地块已完成地块信息及地价评估工作。
预计出让时间	2030年7月30日以前
拟发行债券金额	15,000.00万元

1、项目所属领域：

2025年邵阳市第二批土储债项目005号地块所属领域为存量土地储备，不涉及负面清单领域。

2、项目主管部门：

本项目主管部门为邵阳市自然资源和规划局，机构性质为：国家行政管理机关，统一社会信用代码11430500006298741M，法定代表人：杨映林，地址位于：邵阳市大祥区邵州西路。

3、项目审批情况：

本项目计划2025年7月开始实施，预计2025年12月完成收储，征收面积为79.25亩，拟出让面积为79.25亩，本次拟收储的土地为存量土地，已经纳入了邵阳市土地储备中心的收储计划。

4、地块所属权及用途：

紫薇街区控规B-15#地块现使用权人为邵阳市城发房地产开发有限公司，土地面积79.25亩，总地价为18,523.80万元，收储成本为18,591.89万元。位置为双清区张家排路与双龙路交汇处，用途为居住用地。拟供应用途为住宅。

5、土地情况

经湖南新天成房地产评估咨询有限公司作出的《预估结果一览表》截至估价日2025年4月1日，紫薇街区控规B-15#地块土地面积为52834.45平方米，宗地红线外“五通”、红线内场地未平。

公益性

本期债券是用于收回企业无力或无愿意继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，可以显著提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要，具备所需的公益性。

本所律师认为：

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，2025年邵阳市第二批土储债项目005号已取得立项批复等政府相关审批文件，符合相关产业政策及地区发展规划。

法律风险

1、利率风险

国际经济环境、国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

2、流动性风险

本期债券发行后可在市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

3、偿付风险

本期债券根据《预算管理办法》之规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于专项收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但专项收入的实现易受到项目实施进度、市场需求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

4、税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

5、项目收益风险

本项目可能存在投资核算不准确、收入情况预测不准确、收费价格波动等方面的风险，从而影响投资收益的平衡。

6、宏观政策变化风险

国家及地方现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

7、项目不能正常实施的风险

申报项目在实施过程中，存在自然环境、施工条件方面发生变化的风险；发生工程事故等各项风险，可能影响项目实施。

相关披露文件

地方政府专项债券申报项目实施方案

邵阳市土地储备中心作为实施机构出具了《地方政府专项债券申报项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”），根据《实施方案》列示：

2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号，资金来源为土地储备专项债、自有资金。项目总投资 16,417.50 万元，其中地方政府专项债券资金 15,000.00 万元，占总投资 91.37%。计划本次申请发行专项债券 15,000.00 万元，未来拟继续申请发行 0 万元。

项目投入情况如下：

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号	16,417.50	0.00	15,000.00	283.50	283.50	283.50	283.50	283.50

项目现金流入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入全额用来偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。按照专项债券偿还要求，项目土地出让收入与项目单位的经费账户实行分账管理、土地出让收入作为政府性基金收入以非税上缴国库、由税收部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预[2021]61 号）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预[2021]209）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目建设投资合规性与项目成熟度高；项目资金来源和到位可行；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”，建议予以入库。

项目收益与融资平衡情况

深圳成长会计师事务所（普通合伙）作为专项评价机构并出具《收益与融资自求平衡测算评价报告》（以下简称“《测算评价报告》”）；根据《测算评价报告》列示：

预计成本情况：

本项目需资金 16,417.50 万元，资金来源为土地储备专项债、自有资金。本次申请专项债 15,000.00 万元，占本项目总投资的 91.37%。

根据 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，5 年期债券年利率为 1.89%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。应还本付息情况如下：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	当年新增本 金	当年偿还 本金	期末本期余 额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025年7月		15,000.00		15,000.00	1.89%		0.00
2026年	15,000.00			15,000.00	1.89%	283.50	283.50
2027年	15,000.00			15,000.00	1.89%	283.50	283.50
2028年	15,000.00			15,000.00	1.89%	283.50	283.50
2029年	15,000.00			15,000.00	1.89%	283.50	283.50
2030年7月	15,000.00		15,000.00	0.00	1.89%	283.50	15,283.50
合计		15,000.00	15,000.00			1,417.50	16,417.50

预计平衡情况：

单位：万元

序号	地块名称	规划收 储面积 (亩)	土地 规划 性质	资金总需 求	预计地块 出让收入	计划发行 额	预计融资 成本	土地出让收入 对融资成本覆 盖倍数
1	紫薇街区控 规B-15#地块	79.25	住宅	16,417.50	20,523.35	15,000.00	1,701.45	1.25

根据地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，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 2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号，债券发行期内经营性资金净流入 20,523.35 万元，债券融资本息合计 16,417.50 万元，本息保障倍数为 1.25 倍，预期净收益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。



中介服务机构资质

会计师事务所

深圳成长会计师事务所（普通合伙）为“2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号”出具了《收益与融资自求平衡测算评价报告》。深圳成长会计师事务所（普通合伙）成立于 2018 年 12 月 19 日，登记机关为深圳市市场监督管理局南山监管局，注册资金为 10 万元，执行事务合伙人为师英周，统一社会信用代码为：91440100MA5FEJFM3R，具备深圳市财政局核发的《会计师事务所执业证书》，会计师事务所编号为：47470308。

本所律师认为：深圳成长会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评估咨询报告的主体资格；两名签字注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经年检的《注册会计师证》，具有相应的从业资格。

律师事务所

湖南云天律师事务所为“2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号”法律顾问并出具《法律意见书》。湖南云天律师事务所成立于 1993 年 3 月 28 日，登记机关为湖南省司法厅，注册资金为 30 万元，负责人为钟立松，统一社会信用代码为：31410000444886519N，具备湖南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》，本所律师认为：湖南云天律师事务所为在中国境内依法设立的律师事务所，具备为本期专项债券发行出具法律意见书的资质；两名签字执业律师具有从事法律服务业务的资格，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

结 论

根据以上内容，本所律师认为：

1. 实施收储的土地储备机构具备项目实施主体资格。
2. 本期专项债的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求，资金用途满足公益性的要求，符合专项债券相关政策法规的有关规定。
3. 为本期债券发行提供中介服务的机构均具备相应的从业资质，具备为本期债券所出具的评价报告、法律意见书的主体资格。

本法律意见书一式四份，经本所盖章及签字律师签字后生效。

湖南云天律师事务所
律师：金心伟
律师：张复
二〇二五年五月六日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31430000444886519N

湖南云天

律师事务所，符合

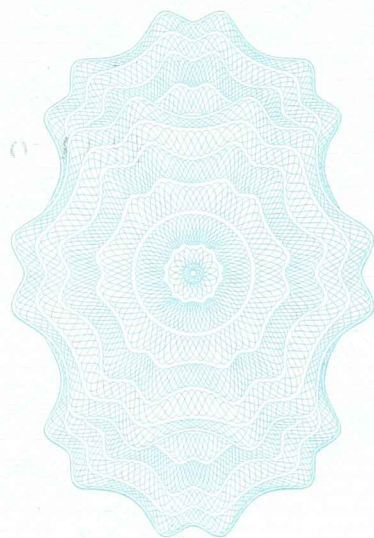
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

湖南省司法厅

发证日期：

2024年03月08日



律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码：

31430000444886519N

律师事务所，

湖南云天

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	湖南云天律师事务所
住 所	湖南省长沙市雨花区湘府中路 80号复地星光商业广场第2栋 16-17层
负 责 人	钟立松
组织形式	普通合伙
设立资产	30.0万元
主管机关	长沙市司法局
批准文号	湘司律〔1993〕第38号
批准日期	1993年03月28日

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	龙竹, 李治康, 温定军, 陈熠, 彭文 华, 粟宝珍, 肖民楚, 张志军, 杨小 珍, 曾垂斌, 蔡有玲, 冯思羽, 肖建 凤, 孙永飞, 杨亲辉, 万薇, 粟航, 向 雨婷, 扶招兵, 秦跃龙, 刘迎春, 梁荣 礼, 龚湘华, 张因, 彭元, 龚传鑫, 钟 立松, 曾俊, 梁翊芳, 杨泽, 陈浩军, 陈晓静, 朱荣哲, 黄律, 周超, 唐晶, 粟建权, 黄丙松, 龚建新, 龙际群, 蒋 俊鸿, 刘政均, 扶璘, 蒋灵, 晏旋, 蒋 卓, 柯海丽, 曹佳, 蒋效忠, 周璇, 廖 斌, 范贤华, 史镕滔, 张旭星
-------	--

律师事务所变更登记 (二)

事 项	变 更	日 期
负 责 人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设 立 资 产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主 管 机 关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记 (三)

[illegible]

律师事务所变更登记（六）

[illegible]

律师事务所变更登记（七）


[illegible]

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	二〇二二
考核结果	合 格
考核机关	
考核日期	2023年 6月

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

湖南云天律师事务所
执业机构

专职律师
执业证类别

14301201310718014
执业证号

法律职业资格
或律师资格证号 A20114305210745

发证机关

发证日期



李治康

持证人

性别

男

身份证号

430521199012040035

律师年度考核备案

考核年度	2023
考核结果	称职
备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年07月

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 律师年度考核备案
备案日期	2025年06月 下一年度备案日期为2026年6月

执业机构 湖南云天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301201511987907

法律职业资格
或律师资格证号 A20134305111142

发证机关

发证日期

2024年05月07日




持证人 张英

性别 女

身份证号 430521199103080024

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	



湖南南琴(岳阳)律师事务所
HUNAN NANCIN YUEYANG LAW FIRM

地址：岳阳市巴陵东路美的梧桐庄园 46 栋 22 楼
电话：0730-8909366

关于 2025 年洞口县第二批土储债 项目 001 号之



见 书

湖南南琴（岳阳）律师事务所
湖南省岳阳市巴陵东路美的梧桐庄园 46 栋 22 楼
TEL：0730-8909366
二〇二五年六月十二日



夸克扫描王

极速扫描，就是高效



目 录

第一部分 引言	1
释义与简称	2
重要提示及声明事项	3
第二部分 正文	5
一、本期债券发行的基本情况	5
（一）项目基本情况	5
（二）发行主体	6
二、土地储备机构的资格	6
三、土地储备项目的情况	7
（一）项目地块概况	7
（二）项目主管部门	8
（三）项目地块抵押、查封情况	8
（四）项目地块审批情况	8
四、法律风险	9
（一）收益风险	10
（二）利率风险	10
（三）流动性风险	10
（四）政策调整风险	10
第三部分 本期债券发行文件	11
一、融资平衡方案	11
二、专项评价报告	11
第四部分 中介服务机构	12
一、会计师事务所	12
二、律师事务所	12
第五部分 法律意见	13
签章页	15
附件	16
一、湖南中智诚联合会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师资质证书	16
二、湖南南琴（岳阳）律师事务所资质证书	20



第一部分 引言

致：洞口县土地储备中心

湖南南琴（岳阳）律师事务所（以下简称“本所”）接受洞口县土地储备中心（以下简称“贵机构”）委托，指派梁世贤、李璋律师（以下简称“本所律师”）为 2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号提供专项法律服务。

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）、《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）、《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》（厅字〔2019〕33 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等法律、法规及规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。



释义与简称

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有以下含义：

贵机构	指	洞口县土地储备中心
本期债券	指	2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号
本期债券发行主体	指	湖南省人民政府
融资平衡方案	指	2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号 预期收益与融资平衡方案
专项评估报告	指	关于 2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号收益与融资自求平衡专项评价报告
本所	指	湖南南琴（岳阳）律师事务所
本所律师	指	梁世贤律师、李璋律师



重要提示及声明事项

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

一、**意见依据**。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、法规和规范性文件发表法律意见。

二、**诚信承诺**。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，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，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、**资料来源**。本所律师已得到贵机构确认和保证，即贵机构向本所律师提供的为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明及口头陈述和说明均为真实、合法、完整、有效；不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；贵机构向本所律师提供的有关副本或复印件材料与正本或原件一致；所提供的文件上的签字、盖章都是真实的，并已履行该等签字和盖章所需法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；对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，本所律师依赖于有关政府部门、贵机构、其他有关单位出具或提供的证明文件。本所律师不对贵机构、土地储备机构以及其他委托人指定机构提供的相关文件、图表、数据等资料的真实性负责。

四、**内容说明**。本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性



作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

五、适用范围。本所律师同意将本法律意见书作为贵机构融资申请所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。在向上级主管部门或政府监管机构呈报相关文件时，本所律师同意贵机构自行引用或按相关要求引用本法律意见书的内容，但贵机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，本所律师不承担责任。

六、适用禁止。本法律意见书仅供贵机构为本次发行之目的使用，非经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。



第二部分 正文

一、本期债券发行的基本情况

（一）项目基本情况

2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号包含 3 个地块，其中：

洞口县东片区 B-06-01 地块，位于洞口县城东大道与站前大道交叉口西南面，原规划用途为城镇住宅用地/零售商业用地，宗地面积为 20,831.47 平方米，计划收储面积 20,831.47 平方米，原土地受让人是湖南韵财建设工程有限公司，根据《融资平衡方案》数据，项目评估地价为 4,590.00 万元；

洞口县中欧新能源加注站建设用地位于洞口县雪峰街道雪峰东路北面、城东大道西面，原规划用途为零售商业用地，土地面积 2,372.64 平方米，计划收储面积 2,372.64 平方米，原土地受让人为洞口县合一实业有限公司，根据《融资平衡方案》数据，项目评估地价为 693.60 万元；

洞口县城西仓储物流建设项目用地位于洞口县洞口大道西段北面、原农民中专两侧，原规划用途为其他商服用地，土地面积 30,605.96 平方米，计划收储面积 30,605.96 平方米，原土地受让人为洞口县城投集团有限公司，根据《融资平衡方案》数据，项目评估地价为 3,801.98 万元。

本期债券的资金来源主要为发行政府专项债券和自筹资金（财政预算安排），项目总投资 9,280.00 万元，其中自筹资金 380.00 万元，拟申请发行政府专项债券 8,900.00 万元，已申请发行政府专项债 5,700.00 万元，本次拟申请发行政府专项



债 3,200.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券期限 5 年，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，经预测，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 12,338.00 万元，债券及其他融资本息合计 9,732.15 万元，本息保障倍数为 1.27；

（二）发行主体

本次债券的发行主体是湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

二、土地储备机构的资格

根据项目各相关单位提供的文件，截止本法律意见书出具之日，2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号的实施机构为洞口县土地储备中心。根据洞口县土地储备中心的《事业单位法人证书》并经本所律师查询国家事业单位登记管理局网站“机关赋码和事业单位登记管理平台”（www.gjsy.gov.cn），洞口县土地储备中心基本情况如下：

机构名称	洞口县土地储备中心
统一社会信用代码	12430525736783327A
宗旨和业务范围	加强对国有土地供给的宏观调控城镇规划区内各类建设用地的征用开发出让和收购储备工作并对储备土地进行招标、拍卖、或挂牌出让
地址	洞口县洞口镇雪峰东路
法定代表人	廖洪君
注册资本	135 万元
经费来源	财政补助（全额拨款）
机构类型	事业单位法人



举办单位	洞口县自然资源局
有效期	自 2022 年 03 月 30 日至 2025 年 03 月 30 日
登记管理机关	洞口县事业单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于 2012 年 12 月 1 日下发的《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（第一批）〉》（国土资厅函〔2012〕1263 号），洞口县土地储备中心已被列入土地储备机构名录，其名录代码为 TC430525，批准单位为洞口县机构编制委员会办公室，批准文号为洞编发〔2003〕23 号，行政隶属于洞口县自然资源局。

综上，本所律师认为：

洞口县土地储备中心系具有独立法人资格的事业单位，承担本行政辖区内的土地储备工作，并已列入土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》和《土地储备专项债券管理办法》规定的土地储备机构主体资格要求。

三、土地储备项目的情况

根据洞口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，土地储备项目基本情况如下：

(一) 项目地块概况

单位：平方米、万元

项目名称	地块名称	四至范围	规划用途	储备面积	预计出让时间
2025 年洞口县第二批土储债项目 001	洞口县城东片区 B-06-01 地块项目	洞口县城东大道与站前大道交叉口西南面	城镇住宅用地/零售商业用地	20,831.47	2027 年
	洞口县中欧	洞口县雪峰街	零售商业	2,372.64	2027 年



号	新能源加注站建设用地项目	道雪峰东路北面、城东大道西面	用地		
	洞口县城西仓储物流建设项目	洞口县洞口大道西段北面、原农民中专两侧	其他商服用地	30,605.96	2027 年

(二)项目主管部门

本期债券投资项目项目主管部门信息如下：

机构名称	洞口县自然资源局
统一社会信用代码	11430525006334183C
机构性质	机关
法定代表人	廖洪君
机构地址	洞口县雪峰东路 8 号

(三)项目地块抵押、查封情况

根据洞口县土地储备中心说明，并经本所核查，上述土地储备项目地块均不存在抵押、查封等限制性情况。

(四)项目地块审批情况

1、农用地专用、土地征收审批单

项目名称	地块	文件名称	编号
2025 年洞口县第一批土储项目 001 号	洞口县城东片区 B-06-01 地块项目	洞口县站前大道及安置用地项目	(2017)政国土字第 818 号
		洞口县 2018 年第十批次建设项目	(2020)政国土字第 165 号
	洞口县中欧新能源加注站建设用地项目	洞口县中欧新能源加注站建设用地项目	(2013)政国土字第 1135 号
	洞口县城西仓储物流建设项目	洞口县城西仓储物流中心综合建设项目	(2016)政国土字第 1794 号





2、根据洞口县人民政府《关于同意协议收购洞口县城东片区 B-06-01 地块项目国有建设用地使用权的批复》（洞政函[2025]21 号）、《关于同意储备洞口县城东片区 B-06-01 地块项目土地的批复》（洞政函[2025]22 号）；《关于同意协议收购洞口县中欧新能源加注站建设用地项目国有建设用地使用权的批复》（洞政函[2025]15 号）、《关于同意储备洞口县中欧新能源加注站建设用地项目土地的批复》（洞政函[2025]16 号）；《关于同意协议收购洞口县城西仓储物流建设项目国有建设用地使用权的批复》（洞政函[2025]19 号）、《关于同意储备洞口县城西仓储物流建设项目土地的批复》（洞政函[2025]20 号），洞口县人民政府同意收储三宗土地，纳入收储的土地依法统一规划、统一开发。

3、根据洞口县城乡规划勘测设计院[湘]城规编第（033105）号《洞口县站前片区 1# 地块出让红线图》、《洞口县城东片区 B-06-01 地块套合图》、《洞口县中欧新能源加注站建设用地项目规划红线图》、《洞口县城西仓储物流中心综合建设项目用地规划红线图》、《洞口县城西仓储物流中心综合建设项目用地套合图》，作为办理项目地块国有建设用地使用权出让、转让、划拨手续及进行规划和建设工程方案设计的依据，洞口县土地储备中心涉及收储面积 53,810.07 平方米。

4、《洞口县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，本次土地储备项目符合洞口县空间规划与产业布局。

综上，本所律师认为：



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，2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号已取得立项批复等政府相关审批文件，符合相关产业政策及地区发展规划。

四、法律风险

（一）收益风险

项目收益的实现易受到法律法规及政策的变化、利率/汇率/通货膨胀水平的变化、项目实际实施进度、土地市场需求、不可抗力及其他多种因素影响，项目实际收益存在不确定性风险。

（二）利率风险

债券存续期内，受国民经济总体运营状况、国家经济政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率会发生相应的变动，存在一定的不确定性，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

本次债券发行后，交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者交易意愿等因素的影响，债券持有人不一定能够随时且足额交易其所持有的债券，市场可能会出现交易不活跃的情况，存在一定流动性风险。

（四）政策调整风险

若土地出让政策、区域规划或税收政策发生重大调整，可能导致项目收益不及预期，进而影响债券本息偿付。



第三部分 本期债券发行文件

一、融资平衡方案

《融资平衡方案》包括区域情况、项目概况、经济社会效益分析、项目投资估算及资金筹措计划、项目收入和成本预测、潜在风险评估、还款保障措施、主管部门责任等主要内容。反映了项目全生命周期和年度收支平衡情况。

二、专项评价报告

根据湖南中智诚联合会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《专项评价报告》显示：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 2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号，债券发行期内经营性资金净流入 12,338.00 万元，债券融资本息合计 9,732.15 万元，本息保障倍数为 1.27 倍，预期净收益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。

综上，本所律师认为：

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预(2017)62 号)第六条等相关规定，在《事前绩效评估报告(含实施方案)》以及《专项评价报告》合法、准确的前提下，本期发行土地储备专项债券的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。



第四部分 中介服务机构

一、会计师事务所

湖南中智诚联合会计师事务所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》。

湖南中智诚联合会计师事务所现持有长沙市市场监督管理局于 2024 年 10 月 21 核发的统一社会信用代码为 91430100732889183W 的《营业执照》、湖南省财政厅于 2018 年 7 月 13 日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：43070007）

二、律师事务所

湖南南琴（岳阳）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。

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 2024 年 4 月 18 日核发的统一社会信用代码为 31430000MD0346500Q 的《律师事务所执业许可证》。

综上，本所律师认为：

根据《中华人民共和国注册会计师法》等相关规定，湖南中智诚联合会计师事务所系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质；

根据《中华人民共和国律师法》第二十八条等相关规定，湖南南琴（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。



第五部分 法律意见

综上，在委托人以及其他委托人指定机构提供的相关资料所述法律事实的基础上，根据现行有效法律规定，湖南南琴（岳阳）律师事务所为 2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号出具法律意见如下：

一、根据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）第一条第（三）款以及《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）第二条等相关规定，洞口县土地储备中心系经依法批准成立、具有独立的法人资格，且系被纳入自然资源部 2020 年名录管理的土地储备机构，具备土地储备的主体资格。

二、根据《土地储备管理办法》〔自然资规〔2025〕2 号〕第二条第（四）、（五）款、第三条第（八）款等相关规定，本期发行专项债券的土地储备项目均经县级（含）以上人民政府批准。

三、根据《地方政府土地储专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）第六条等相关规定，在《融资平衡方案》以及《专项评价报告》合法、准确的前提下，本期发行土地储备专项债券的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、根据《中华人民共和国律师法》第二十八条、《中华人民共和国注册会计师法》第二条、第三条，等相关法律规定，为本期债券发行提供服务的中智诚联合会计师事务所（特殊普通合伙）、湖南南琴（岳阳）律师事务所均系经批准依法设立且合法存续，具备相应的资质。





本法律意见书一式四份,经本所负责人及本所服务律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)



(本页无正文，为《2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号之法律意见书》签字盖章页。)

湖南南琴（岳阳）律师事务所（公章）



负责人：



律 师：



律 师：



签署日期：2025 年 6 月 12 日



附件资质证书

一、湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）及注册会计师资质证书

1、湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）营业执照



统一社会信用代码
91430100732889183W

营 业 执 照
(副 本) 副本编号：1 - 1

 扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、
监管信息。

名 称 湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙） 出 资 额 伍佰壹拾柒万元整

类 型 普通合伙企业 成 立 日 期 2001年12月20日

执行事务合伙人 陈本明 主要经营场所 长沙市雨花区万家丽南路二段688号中南
总部基地1-B栋13001房



经营范围 许可项目：司法鉴定服务；注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：破产清算服务；税务服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关  2024年10月21日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn> 市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。 国家市场监督管理总局监制



2、湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）职业证书

	证书序号 0002620
会 计 师 事 务 所 执 业 证 书	说 明
名 称：湖南中智诚联合会计师事务所(普通合伙)	1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
首席合伙人：陈奉明	2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
主任会计师：	3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
经 营 场 所：长沙市雨花区万家丽南路二段688号中南总部基地1-B栋13001房	4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。
组 织 形 式：普通合伙	发证机关：湖南省财政厅
执业证书编号：43070007	二〇一八年七月十三日
批准执业文号：湘财会函[2001]1092号	
批准执业日期：2001年12月26日	中华人民共和国财政部制





3、周雪冰注册会计师证

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 周雪冰
Sex: 女
出生日期: 1979.10.21
Date of birth: 1979.10.21
工作单位: 湖南通业会计师事务所
Working unit: 湖南通业会计师事务所
身份证号: 430124197902214871
Identity card No.: 430124197902214871

430103015

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2021年度注册会计师合格

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

周雪冰的年检二维码

证书编号: 430100250006
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 01 月 22 日
Date of Issuance

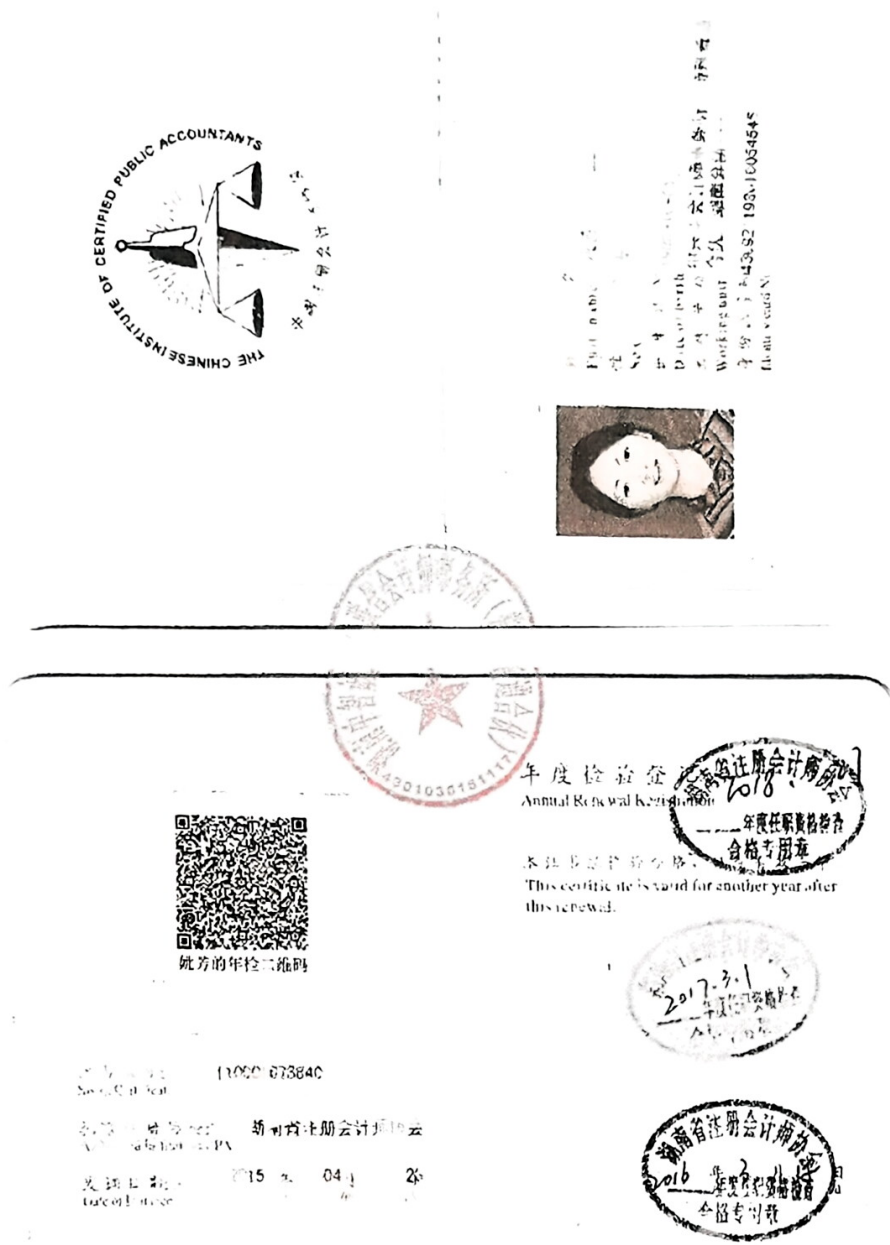
湖南省注册会计师协会
2020.12.15
年度任职资格审查
合格专用章

湖南省注册会计师协会
2016.3.18
年度任职资格审查
合格专用章

湖南省注册会计师协会
2017 年 12 月 1 日
合格专用章



4、姚芳注册会计师证



二、湖南南琴（岳阳）律师事务所及职业律师资质证书

1、湖南南琴（岳阳）律师事务所职业许可证



2、梁世贤律师执业证

执业机构	湖南南琴(岳阳)律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14306201711624112		
法律职业资格 或律师资格证号	A20154306020981		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	梁世贤
发证日期	2024年05月11日	性别	女
		身份证号	430611199007104527

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	湖南省岳阳市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年05月11日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



3、李璋律师执业证

执业机构	湖南南琴(岳阳)律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14306202211461123		
法律职业资格 或律师资格证号	A20194306113232		
发证机关		持证人	李璋
发证日期	2024年07月19日	性别	女
		身份证号	430611199811284522





湖南南琴(岳阳)律师事务所
HUNAN NANCIN YUEYANG LAW FIRM

地址：岳阳市巴陵东路美的梧桐庄园 46 栋 22 楼
电话：0730-8909366

关于 2025 年洞口县第二批土储债 项目 002 号之



见 书

湖南南琴（岳阳）律师事务所
湖南省岳阳市巴陵东路美的梧桐庄园 46 栋 22 楼
TEL: 0730-8909366
二〇二五年六月十二日



目 录

第一部分 引言 1

 释义与简称 2

 重要提示及声明事项 3

第二部分 正文 5

 一、本期债券发行的基本情况 5

 （一）项目基本情况 5

 （二）发行主体 6

 二、土地储备机构的资格 6

 三、土地储备项目的情况 7

 （一）项目地块概况 8

 （二）项目主管部门 8

 （三）项目地块抵押、查封情况 8

 （四）项目地块审批情况 9

 四、法律风险 10

 （一）权属风险 10

 （二）收益风险 10

 （三）流动性风险 11

 （四）政策调整风险 11

第三部分 本期债券发行文件 12

 一、融资平衡方案 12

 二、专项评价报告 12

第四部分 中介服务机构 13

 一、会计师事务所 13

 二、律师事务所 13

第五部分 法律意见 14

签章页 16

附件 17

 一、湖南中智诚联合会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师资质证书 17

 二、湖南南琴（岳阳）律师事务所资质证书 21



第一部分 引言

致：洞口县土地储备中心

湖南南琴（岳阳）律师事务所（以下简称“本所”）接受洞口县土地储备中心（以下简称“贵机构”）委托，指派梁世贤、李璋律师（以下简称“本所律师”）为 2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号提供专项法律服务。

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）、《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）、《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》（厅字〔2019〕33 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等法律、法规及规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。



释义与简称

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有以下含义：

贵机构	指	洞口县土地储备中心
本期债券	指	2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号
本期债券发行主体	指	湖南省人民政府
融资平衡方案	指	2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号 预期收益与融资平衡方案
专项评估报告	指	关于 2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号收益与融资自求平衡专项评价报告
本所	指	湖南南琴（岳阳）律师事务所
本所律师	指	梁世贤律师、李璋律师



重要提示及声明事项

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

一、**意见依据。**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、法规和规范性文件发表法律意见。

二、**诚信承诺。**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，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，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、**资料来源。**本所律师已得到贵机构确认和保证，即贵机构向本所律师提供的为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明及口头陈述和说明均为真实、合法、完整、有效；不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；贵机构向本所律师提供的有关副本或复印件材料与正本或原件一致；所提供的文件上的签字、盖章都是真实的，并已履行该等签字和盖章所需法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；对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，本所律师依赖于有关政府部门、贵机构、其他有关单位出具或提供的证明文件。本所律师不对贵机构、土地储备机构以及其他委托人指定机构提供的相关文件、图表、数据等资料的真实性负责。

四、**内容说明。**本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性





作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

五、适用范围。本所律师同意将本法律意见书作为贵机构融资申请所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。在向上级主管部门或政府监管机构呈报相关文件时，本所律师同意贵机构自行引用或按相关要求引用本法律意见书的内容，但贵机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，本所律师不承担责任。

六、适用禁止。本法律意见书仅供贵机构为本次发行之目的使用，非经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。



第二部分 正文

一、本期债券发行的基本情况

（一）项目基本情况

2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号包含 2 个地块，其中：

怀邵衡铁路口站报本物流中心建设项目地块，位于洞口县城东大道与鸿兴路交叉口东南面，原规划用途为仓储用地，宗地面积为 195,311.63 平方米，计划收储面积 195,311.63 平方米，原土地受让人是洞口县城投集团有限公司，根据《融资平衡方案》数据，项目评估地价为 9,027.00 万元；

洞口县工艺美术建设项目地块，北临洞口大道、南临规划路、东临城西大道、西临支一路（博雅路），原规划用途为其他商服用地，宗地面积为 24,655.50 平方米，计划收储面积 24,655.50 平方米，原土地受让人是洞口县合一实业有限公司，根据《融资平衡方案》，项目评估地价为 4,054.39 万元。

本期债券的资金来源主要为发行政府专项债券和自筹资金（财政预算安排），项目总投资 13,780.00 万元，其中自筹资金 780.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 13,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券期限 5 年，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，经预测，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 22,928.00 万元，债券及其他融资本息合计 14,215.50 万元，本息保障倍数为 1.61。

（二）发行主体

本次债券的发行主体是湖南省人民政府，由湖南省人民政府



统一发行并转贷给市县级政府。

二、土地储备机构的资格

根据项目各相关单位提供的文件，截止本法律意见书出具之日，2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号的实施机构为洞口县土地储备中心。根据洞口县土地储备中心的《事业单位法人证书》并经本所律师查询国家事业单位登记管理局网站“机关赋码和事业单位登记管理平台”（www.gjsy.gov.cn），洞口县土地储备中心基本情况如下：

机构名称	洞口县土地储备中心
统一社会信用代码	12430525736783327A
宗旨和业务范围	加强对国有土地供给的宏观调控城镇规划区内各类建设用地的征用开发出让和收购储备工作并对储备土地进行招标、拍卖、或挂牌出让
地址	洞口县洞口镇雪峰东路
法定代表人	廖洪君
注册资本	135 万元
经费来源	财政补助（全额拨款）
机构类型	事业单位法人
举办单位	洞口县自然资源局
有效期	自 2022 年 03 月 30 日至 2025 年 03 月 30 日
登记管理机关	洞口县事业单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于 2012 年 12 月 1 日下



发的《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（第一批）〉》（国土资厅函〔2012〕1263 号），洞口县土地储备中心已被列入土地储备机构名录，其名录代码为 TC430525，批准单位为洞口县机构编制委员会办公室，批准文号为洞编发〔2003〕23 号，行政隶属于洞口县自然资源局。

综上，本所律师认为：

洞口县土地储备中心系具有独立法人资格的事业单位，承担本行政辖区内的土地储备工作，并已列入土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》和《土地储备专项债券管理办法》规定的土地储备机构主体资格要求。

三、土地储备项目的情况

根据洞口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，土地储备项目基本情况如下：

（一）项目地块概况

单位：平方米、万元

项目名称	地块名称	四至范围	规划用途	储备面积	预计出让时间
2025 年 洞口县第 二批土储 债项目 002 号	怀邵衡铁路 洞口站报木 物流中心建 设项目地块	洞口县城东大道 与鸿兴路交叉 口东南面	仓储用地	195,311.63	2028 年
	洞口县工艺 美术建设项 目地块	北临洞口大道、南 临规划路、东临城 西大道、西临支一 路（博雅路）	其他商服 用地	24,655.50	2028 年

（二）项目主管部门

本期债券投资项目项目主管部门信息如下：



机构名称	洞口县自然资源局
统一社会信用代码	11430525006334183C
机构性质	机关
法定代表人	廖洪君
机构地址	洞口县雪峰东路 8 号

（三）项目地块抵押、查封情况

根据洞口县土地储备中心说明，并经本所核查，上述土地储备项目地块均不存在抵押、查封等限制性情况。

（四）项目地块审批情况

1、农用地专用、土地征收审批单

项目名称	文件名称	编号
2025 年洞口县第一批土储项目 001 号	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目	（2019）政国土字第 1248 号
	洞口县工艺美术建设项目用地	（2016）政国土字第 1068 号

2、根据洞口县人民政府《关于同意协议收购怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目国有建设用地使用权的批复》（洞政函[2025]17 号）、《关于同意储备怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目土地的批复》（洞政函[2025]18 号）；《关于同意协议收购洞口县工艺美术建设项目国有建设用地使用权的批复》（洞政函[2025]13 号）、《关于同意储备洞口县工艺美术建设项目土地的批复》（洞政函[2025]14 号），洞口县人民政府同意收储两宗土地，纳入收储的土地依法统一规划、统一开发。

3、根据洞口县城乡规划勘测设计院[湘]城规编第（033105）号《怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目用地规划红线图》、



《洞口县工艺美术建设项目用地规划红线图》，作为办理项目两地块国有建设用地使用权出让、转让、划拨手续及进行规划和建设工程方案设计的依据，洞口县土地储备中心涉及收储面积 219,967.13 平方米。

4、《洞口县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，本次土地储备项目符合洞口县空间规划与产业布局。

综上，本所律师认为：

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，2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号已取得立项批复等政府相关审批文件，符合相关产业政策及地区发展规划。

四、法律风险

（一）收益风险

项目收益的实现易受到法律法规及政策的变化、利率/汇率/通货膨胀水平的变化、项目实际实施进度、土地市场需求、不可抗力及其他多种因素影响，项目实际收益存在不确定性风险。

（二）利率风险

债券存续期内，受国民经济总体运营状况、国家经济政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率会发生相应的变动，存在一定的不确定性，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

本次债券发行后，交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者交易意愿等因素的影响，债券持有人不一定能够随时且足额交易其所持有的债券，市场可能会出现交易不活跃的情况，存在一定流动性风险。

（四）政策调整风险

若土地出让政策、区域规划或税收政策发生重大调整，可能导致项目收益不及预期，进而影响债券本息偿付。



第三部分 本期债券发行文件

一、融资平衡方案

《融资平衡方案》包括区域情况、项目概况、经济社会效益分析、项目投资估算及资金筹措计划、项目收入和成本预测、潜在风险评估、还款保障措施、主管部门责任等主要内容。反映了项目全生命周期和年度收支平衡情况。

二、专项评价报告

根据湖南中智诚联合会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《专项评价报告》显示：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 2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号，债券发行期内经营性资金净流入 22,928.00 万元，债券融资本息合计 14,215.50 万元，本息保障倍数为 1.61 倍，预期净收益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。

综上，本所律师认为：

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预(2017)62 号)第六条等相关规定，在《事前绩效评估报告(含实施方案)》以及《专项评价报告》合法、准确的前提下，本期发行土地储备专项债券的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。



第四部分 中介服务机构

一、会计师事务所

湖南中智诚联合会计师事务所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》。

湖南中智诚联合会计师事务所现持有长沙市市场监督管理局于 2024 年 10 月 21 核发的统一社会信用代码为 91430100732889183W 的《营业执照》、湖南省财政厅于 2018 年 7 月 13 日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：43070007）

二、律师事务所

湖南南琴（岳阳）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。

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 2024 年 4 月 18 日核发的统一社会信用代码为 31430000MD0346500Q 的《律师事务所执业许可证》。

综上，本所律师认为：

根据《中华人民共和国注册会计师法》等相关规定，湖南中智诚联合会计师事务所系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质；

根据《中华人民共和国律师法》第二十八条等相关规定，湖南南琴（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。



第五部分 法律意见

综上，在委托人以及其他委托人指定机构提供的相关资料所述法律事实的基础上，根据现行有效法律规定，湖南南琴（岳阳）律师事务所为 2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号出具法律意见如下：

一、根据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）第一条第（三）款以及《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）第二条等相关规定，洞口县土地储备中心系经依法批准成立、具有独立的法人资格，且系被纳入自然资源部 2020 年名录管理的土地储备机构，具备土地储备的主体资格。

二、根据《土地储备管理办法》〔自然资规〔2025〕2 号〕第二条第（四）、（五）款、第三条第（八）款等相关规定，本期发行专项债券的土地储备项目均经县级（含）以上人民政府批准。

三、根据《地方政府土地储专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）第六条等相关规定，在《融资平衡方案》以及《专项评价报告》合法、准确的前提下，本期发行土地储备专项债券的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、根据《中华人民共和国律师法》第二十八条、《中华人民共和国注册会计师法》第二条、第三条，等相关法律规定，为本期债券发行提供服务的中智诚联合会计师事务所（特殊普通合伙）、湖南南琴（岳阳）律师事务所均系经批准依法设立且合法存续，具备相应的资质。



本法律意见书一式四份，经本所负责人及本所服务律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）



（本页无正文，为《2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号之法律意见书》签字盖章页。）

湖南南琴（岳阳）律师事务所（公章）



负责人：



律 师：梁杰

律 师：李璋

签署日期：2025 年 6 月 12 日



附件资质证书

一、湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）及注册会计师资质证书

1、湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）营业执照

		
统一社会信用代码 91430100732889183W	营 业 执 照 (副 本) 副本编号：1 - 1	 扫描二维码 “国家企业信用信息公示系统” 了解更多登记、备案、许可、监管信息。
名 称 湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）	出 资 额 伍佰壹拾柒万元整	
类 型 普通合伙企业	成 立 日 期 2001年12月20日	
执行事务合伙人 陈本明	主要经营场所 长沙市雨花区万家丽南路二段688号中南总部基地1-11栋13001房	
经 营 范 围 许可项目：司法鉴定服务、注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：破产清算服务，税务服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	登 记 机 关  2024年10月21日	
国家企业信用信息公示系统网址： http://www.gsxt.gov.cn		
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。		
国家市场监督管理总局监制		



2、湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）职业证书

 会 计 师 事 务 所 执 业 证 书	证书序号 0002620
名 称：湖南中智诚联合会计师事务所(普通合伙)	说 明
首席合伙人：陈奉明	1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
主任会计师：	2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
经 营 场 所：长沙市雨花区万家丽南路二段688号中南总部基地1-8栋13001房	3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
	4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。
组 织 形 式：普通合伙	发证机关：湖南省财政厅
执业证书编号：43070007	二〇一八年七月十三日
批准执业文号：湘财会函[2001]1092号	
批准执业日期：2001年12月26日	中华人民共和国财政部制



3、周雪冰注册会计师证



姓名: 周雪冰
Full name: 周雪冰
Sex: 女
Date of birth: 1979-06-23
Working unit: 湖南湘地置业股份有限公司
身份证号: 4301241979062314821
Identity card:





年度检验登记
Annual Renewal Registration



周雪冰的年检二维码

证书编号: 430100250006
No. of certificate:

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs:

发证日期: 2015 年 01 月 22 日
Date of issuance: 2015 / 1 / 22

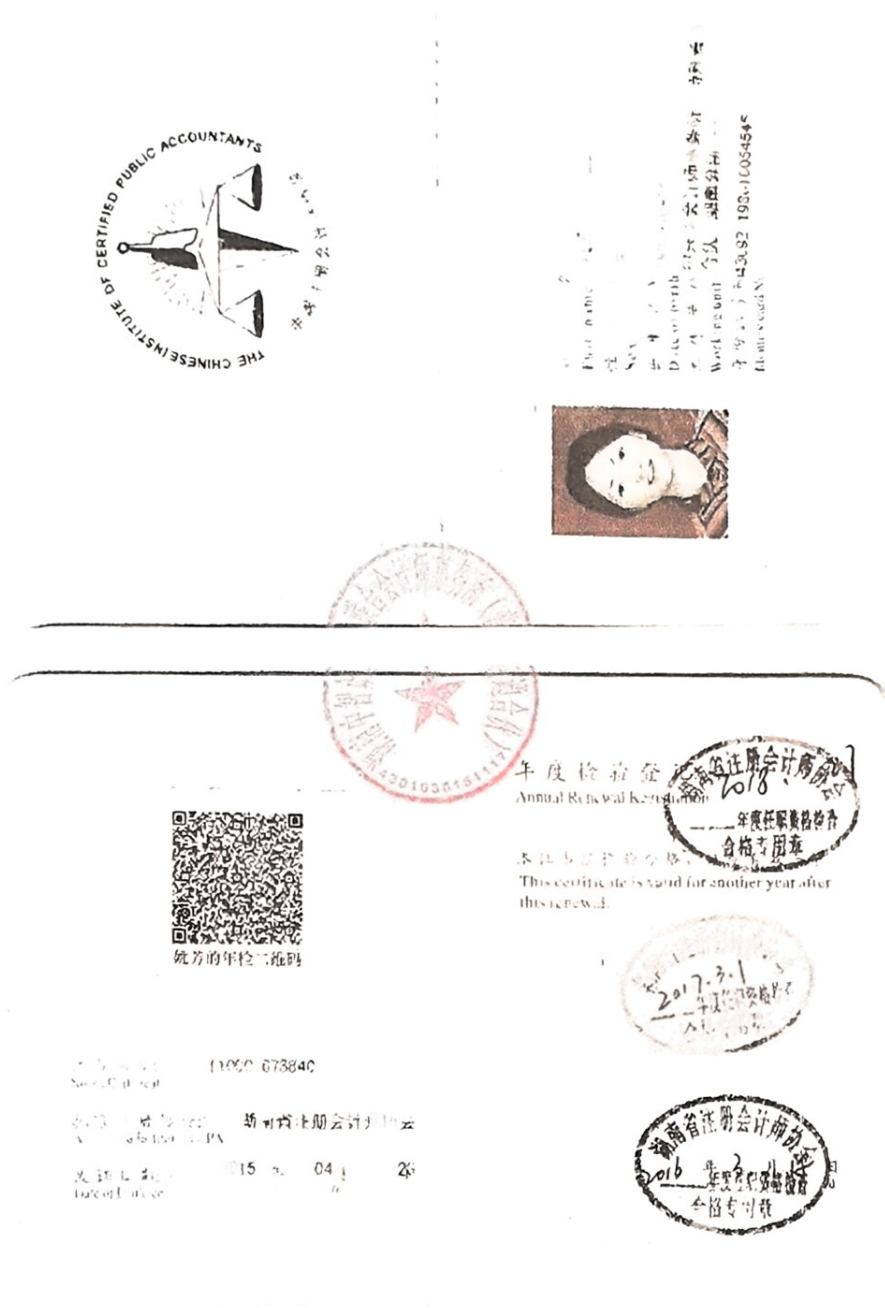
湖南省注册会计师协会
2016.3.18
年度任职资格审查
合格专用章

湖南省注册会计师协会
2017.3.18
年度任职资格审查
合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



4、姚芳注册会计师证





湖南南琴(岳阳)律师事务所
HUNAN NANGIN YUEYANG LAW FIRM

地址：岳阳市巴陵东路美的梧桐庄园 46 栋 22 楼

电话：0730-8909366

二、湖南南琴（岳阳）律师事务所及职业律师资质证书

1、湖南南琴（岳阳）律师事务所职业许可证



2、梁世贤律师执业证



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	湖南省岳阳市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年 10月 10日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



3、李璋律师执业证

执业机构	湖南南琴(岳阳)律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14306202211461123		
法律职业资格 或律师资格证号	A20194306113232		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	李璋
发证日期	2022年07月19日	性别	女
		身份证号	430611199811284522





湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

关于 2025 年武冈市第二批土储债项目 001 号

专项债券法律意见书



湖南南燕律师事务所

HUNANNANYANLAWFIRM

二〇二五年六月



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

目 录

第一部分 引言	2
一、释义	2
二、声明事项	2
第二部分 正文	4
一、本次债券的基本情况	4
(一) 发行主体	4
(二) 发行额度	4
二、土地储备机构的资格	4
三、债券发行对应的项目	5
(一) 项目概况	5
(二) 项目主管部门	5
(三) 项目批复文件	6
四、法律风险	7
(一) 收益风险	7
(二) 利率风险	7
(三) 流动性风险	7
五、本次债券相关文件	8
(一) 融资方案	8
(二) 专项评价报告	8
六、中介服务机构	8
(一) 会计师事务所	8
(二) 律师事务所	9
七、法律意见	9



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

2025 年武冈市第二批土储债项目 001 号

专项债券法律意见书

致：武冈市财政局：

湖南南燕律师事务所（以下简称“本所”）受委托为 2025 年武冈市第二批土储债项目 001 号专项债券（以下简称“本次债券”）的发行提供专项法律服务。本所及经办律师根据《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）、《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》（厅字〔2019〕33 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等法律、法规及规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。



第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

发行人	系指湖南省人民政府
《融资平衡方案》	系指《2025年武冈市第二批土储债项目001号预期收益与融资平衡方案》
《专项评价报告》	系指《2025年武冈市第二批土储债项目001号预期收益与融资平衡专项评价报告》

二、声明事项

1. 本所经办律师依据委托人提供的本次债券相关的信息、文件、资料，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，严格履行法定职责，如实记载相关法律事实，对委托事项的合法合规性进行充分审查。但本所及经办律师不对委托人提供的相关资料的真实性、合法性负责，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法律责任。

2. 本所律师根据本法律意见书签署时国家现行法律、法规和规范性文件规定及与本次债券相关的既存事实发表法律意见。

3. 本法律意见书仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。本所律师依赖具备资质的专业机构的意见，在本法律意见书中



对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论进行引用，但这并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。对于该等文件及其所涉内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

4. 本法律意见书仅作为本次债券发行所必备的法律文件使用，非经本所事先书面同意，不得另作他用。本所不对其中的资金风险、行政审批风险等相关风险承担法律责任。

5. 本法律意见书仅作为整体使用，不应单独使用部分内容。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。

6. 本所同意将本法律意见书作为本次债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，作为申报资料的组成部分。



第二部分 正文

一、本次债券的基本情况

(一) 发行主体

本次债券的发行主体是湖南省人民政府。

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条“省、自治区、直辖市政府⁸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”的规定，本次债券发行主体符合规定。

(二) 发行额度

根据湖南省财政厅于2025年2月7日在官方网站披露的《关于湖南省2024年预算执行情况与2025年预算草案的报告》，2025年湖南省安排专项债券2,391.50亿元，转贷市县专项债券2,382.60亿元，本次债券发行额度在专项债券限额内。

根据《融资平衡方案》，本项目专项债券发行规模9,800.00万元，本次拟发行政府专项债券金额为9,800.00万元，债券期限为5年，债券预测利率1.87%，每年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还；本项目2025年计划投资10,156.01万元。

根据上述情况，本所律师认为：本次债券发行主体符合国家相关规定，具备本次债券发行的主体资格；本次债券额度在发行限额内，且在项目年度投资需求范围内。

二、土地储备机构的资格

机构名称	武冈市土地储备中心
------	-----------



统一社会信用代码	124305817506377214
宗旨和业务范围	为保护与合理利用土地提供服务。土地储备。
地址	武冈市东升北路
法定代表人	马钟玲
注册资本	2800 万元
机构类型	事业单位
登记管理机关	武冈市事业单位登记管理机关
经营期限	自 2024 年 03 月 29 日至 2029 年 03 月 28 日
纳入土地储备机构名录情况	已纳入

三、债券发行对应的项目

根据武冈市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 年武冈市第二批土储债项目 001 号基本情况如下：

（一）项目概况

单位：公顷

项目名称	地块名称	四至范围	规划用途	储备面积	预计出让时间
2025年武冈市第二批土储债项目001号	武冈东大桥以南、塘富路以东	塘富路以东、武冈大道以南	商业服务业用地。用于优化盘活土地资产，促进武冈市东部片区开发商住配套设施建设，显化土地资产价值，提升片区城市品质	5.79	2029 年



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

(二) 项目主管部门

本期债券投资项目主管部门信息如下：

机构名称	武冈市自然资源局
统一社会信用代码	11430581006338547B
机构性质	机关
法定代表人	黄剑波
机构地址	武冈市富田路4号

(三) 项目批复及相关文件

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及相关文件情况如下：

审批及相关文件

序号	地块名称	文件名称	文件编号
1	武冈东大桥以南、塘富路以东	地块坐标	/
		武冈市人民政府关于湖南庆丰投资发展有限公司涉及的闲置土地处置方案的批复	/
		不动产权证	湘(2022)武冈市不动产权第0019956号
		武冈市不动产登记情况表	不动产单元号： 430581007012GB00044W00000000
		湖南庆丰投资发展有限公司营业执照	统一社会信用代码 91430581MA4Q96YH9H
		武冈市自然资源局闲置土地认定书	/
		武冈市自然资源局关于湖南庆丰投资发展有限公司涉及的土地闲置原因的审核意见	/
		闲置土地处置协商意见书	/
		土地收储意向协议	/



本所律师认为：

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，2025年武冈市第二批土储债项目001号已取得政府相关审批文件，符合相关产业政策及地区发展规划。

四、法律风险

（一）征地拆迁风险

由于本次发债所涉土地征拆工作尚未完成，项目资金需求仅为估算金额，实际成本可能受征拆补偿标准变动和与现有使用权人协商情况的影响，具体征拆进展和资金需求存在不确定性。

（二）收益风险

项目收益的实现易受到法律法规及政策的变化、利率/汇率/通货膨胀水平的变化、项目实际实施进度、土地市场需求、不可抗力及其他多种因素影响，项目实际收益存在不确定性风险。

（三）利率风险

债券存续期内，受国民经济总体运营状况、国家经济政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率会发生相应的变动，存在一定的不确定性，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）流动性风险

本次债券发行后，交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金



情况、投资者交易意愿等因素的影响，债券持有人不一定能够随时且足额交易其所持有的债券，市场可能会出现交易不活跃的情况，存在一定流动性风险。

五、本次债券相关文件

（一）融资方案

《融资平衡方案》包括区域情况、债券情况、项目情况、资金平衡（含项目投资情况、项目资金来源情况、项目还本付息情况、收入和成本测算）、还款保障措施、主管部门职责等主要内容，反映了项目全生命周期和年度收支平衡情况。

（二）专项评价报告

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）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前提下，本次评价的2025年武冈市第二批土储债项目001号，预期净收益基本能够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。

六、中介服务机构

（一）会计师事务所

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）为本次债券发行提供专项评价服务并出具《专项评价报告》。

根据湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）的《营业执照》、《会计师事务所执业证书》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，湖南中矩会计师事务所（普通合伙）为湖南省财政厅



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

许可并在长沙市岳麓区市场监督管理局登记注册的会计师事务所。

《会计师事务所执业证书》编号为 43010138，统一社会信用代码为 91430104MA4R770P0N，主要经营场所为湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道佑母塘路钰龙天下佳园二期综合楼 2 栋 1811 号，经营范围为“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;企业资本验证;司法会计鉴定;代理记账;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）”，登记状态为“存续”。

本所律师认为：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）系依法成立且合法存续的会计师事务所，根据《中华人民共和国注册会计师法》相关规定，具备为本次债券发行出具专项评价报告的资质。

（二）律师事务所

湖南南燕律师事务所为本次债券发行提供专项法律服务并出具法律意见书。

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》。

本所律师认为：湖南南燕律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，根据《中华人民共和国律师法》相关规定，具备为本次债券发行出具法律意见书的资质。

七、法律意见



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

根据以上内容，本所律师认为：

1. 本次债券发行主体适格，发行额度有据可依且符合项目建设需求。
2. 本次债券发行对应的项目已办理部分前期审批手续，尚待按照相关规定完成其他审批、许可等相关工作。
3. 项目土地储备机构是事业单位法人，依法设立，合法有效存续，是项目的适格参与主体。
4. 为本次债券发行提供专项服务的律师事务所、会计师事务所均依法成立且合法存续，具备相应的从业资质。
5. 项目存在一定的不确定性风险，项目实施过程中应做好风险防控。

本法律意见书一式肆份，无副本，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

（本页无正文，为《2025年武冈市第二批土储债项目 001 号
专项债券法律意见书》签字盖章页。）

湖南南燕律师事务所（公章）



经办律师



经办律师：杨心

签署日期：2025 年 6 月 19 日



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan 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
(副本)

统一社会信用代码: 31430000MD0174825Y

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。





湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

律师事务所登记事项（一）

名 称	湖南南燕律师事务所
住 所	湖南省长沙市天心区芙蓉南路一段758号和庄公寓 A1栋 1611
负 责 人	罗再华
组织形式	普通合伙
设立资产	30(万元)
主管机关	天心区司法局
批准文号	湘司许[2017]244号
批准日期	2017-12-11

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	罗再华, 罗钢, 任建辉, 谭军红, 晏晓庆, 蒋玉林
-------	-----------------------------

律师事务所登记事项（七）

序号	分 所 名 称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记（一）

事项	变 更	日 期
名 称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住 所	湖南省长沙市天心区芙蓉南路一段758号和庄公寓 A1栋 1611	2017/12/11
	三湘世纪金源大酒店	2017/12/11
	长沙金源大酒店	2017/12/11
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

律师事务所变更登记（二）

事项	变 更	日 期
负 责 人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设 立 资 产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主 管 机 关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日


律师事务所变更登记（三）


加入合伙人姓名	日 期
湖南南燕律师事务所 变更登记专用章	2024年3月10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	



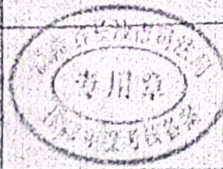
湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm


附件2 签字律师执业证

执业机构	湖南南燕律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14301201110548842		
法律职业资格 或律师资格证号	A20071101082332		
发证机关		持证人	罗再华
发证日期	2022年 0月 0日	性 别	男
		身份证号	110223197404221073

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	2023年06月

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



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

执业机构	湖南南燕律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14301202511909414		
法律职业资格 或律师资格证号	A20225001174279		
发证机关		持证人	杨莹
发证日期	2023年04月30日	性别	女
		身份证号	500382200106083402

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	