



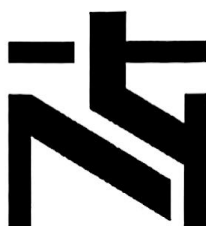
湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

湖南南燕律师事务所

关于 2025 年凤凰县第一批土储债项目 002 号

专项债券法律意见书



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	3
一、释义	3
二、声明事项	3
第二部分 正文	5
一、本次债券的基本情况	5
(一) 发行主体	5
(二) 发行额度	5
二、土地储备机构的资格	5
三、债券发行对应的项目	6
(一) 项目概况	6
(二) 项目主管部门	6
(三) 项目批复文件	7
四、法律风险	9
(一) 收益风险	9
(二) 利率风险	9
(三) 流动性风险	10
五、本次债券相关文件	10
(一) 融资方案	10
(二) 专项评价报告	10
六、中介服务机构	10
(一) 会计师事务所	11
(二) 律师事务所	11
七、法律意见	12



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

湖南南燕律师事务所

关于 2025 年凤凰县第一批土储债项目 002 号

专项债券法律意见书

致：凤凰县财政局：

湖南南燕律师事务所（以下简称“本所”）受委托为 2025 年凤凰县第一批土储债项目 002 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



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

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《湘西州凤凰县 2025 年专项债券 2025 年凤凰县第一批土储债项目 002 号融资平衡方案》
《专项评价报告》	系指《2025 年凤凰县第一批土储债项目 002 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7,400.00万元，本次拟发行政府专项债券金额为7,400.00万元，债券期限为5年，债券预测利率1.84%，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7,644.00万元。

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	凤凰县国土资源收购储备中心
------	---------------



统一社会信用代码	12433123743191688H
宗旨和业务范围	负责土地收购储备工作。贯彻执行土地管理法律、法规制定土地储备中、长期规划和年度计划有效开发收购储备的土地搞好“三通一平”土地整理工作负责旧城改造和城市扩容的土地供应工作做好储备土地使用权招标投标拍卖的准备工作
地址	凤凰县沱江镇民俗园政务服务综合楼二楼
法定代表人	罗新志
注册资本	4650 万元
机构类型	事业单位
登记管理机关	凤凰县事业单位登记管理局
经营期限	自 2025 年 04 月 08 日至 2030 年 04 月 07 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

根据凤凰县国土资源收购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 年凤凰县第一批土储债项目 002 号基本情况如下：

（一）项目概况

单位：公顷、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年凤凰县第一	凤凰县展凤投资有限责任公司城东加油站东南侧商业用地地块	北至道路、南至山体、西至道路、东至道路	商服用地 其它商服用地	2.57	2026 年 9 月



批土储债 项目002 号	凤凰县展凤投资 有限责任公司三 隧一桥商业用地 项目	北至道路、南至山体、西至山 体、东至山体	商服用地 其它商服用 地	3.25	2027年9月
	凤凰县水打田乡 农贸市场建设项 目	北至山体、南至道路、西至道 路、东至山体	商服用地 批发市场用 地	0.73	2028年9月
	凤凰县华创实业 有限责任公司凤 栖加油站建设项 目	北至山体、南至山体、西至山 体、冬至山体	商服用地 其它商服用 地	1.00	2029年9月

(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	凤凰县自然资源局
统一社会信用代码	1143312375339741XM
机构性质	机关
法定代表人	左玉平
机构地址	凤凰县沱江镇民俗园政务服务综合大楼二楼

(三) 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，项目取得所需的审批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	凤凰县展凤投资 有限责任公司城 东加油站东南侧 商业用地地块	不动产权证	湘(2019) 凤凰县不动产 权第 0000064 号
		国有建设用地使用权出让合同	电子监管 号:4331232018B01692
		凤凰县展凤投资有限责任公司关于 闲置土地回收的申请报告	凤展投[2025]1 号



		凤凰县人民政府关于同意《凤凰县16宗国有公司闲置土地处置工作方案》的批复	凤政函〔2025〕25号
		土地储备专项债券收回收购土地意向书	/
		凤凰县16宗国有公司闲置土地处置工作方案	/
		《闲置土地认定书》	凤自然认字〔2025〕4号
2	凤凰县展凤投资有限责任公司三隧一桥商业用地项目	国有建设用地使用权出让合同	电子监管号:4331232019B00234
		不动产权证	湘(2020)凤凰县不动产权第0001465号
		凤凰县展凤投资有限责任公司关于闲置土地回收的申请报告	凤展投[2025]2号
		凤凰县人民政府关于同意《凤凰县16宗国有公司闲置土地处置工作方案》的批复	凤政函〔2025〕25号
		凤凰县16宗国有公司闲置土地处置工作方案	/
		《闲置土地认定书》	凤自然认字〔2025〕5号
		土地储备专项债券收回收购土地意向书	/
3	凤凰县水打田乡农贸市场建设项目	凤凰县人民政府关于同意《凤凰县16宗国有公司闲置土地处置工作方案》的批复	凤政函〔2025〕25号
		凤凰县16宗国有公司闲置土地处置工作方案	/
		国有建设用地使用权出让合同	电子监管号:4331232022B00984
		凤凰县华创实业有限责任公司关于水打田乡农贸市场地块请求土地回购的报告	
		不动产权证	湘(2023)凤凰县不动产权第0004591
		土地储备专项债券收回收购土地意向书	/
		《闲置土地认定书》	凤自然认字〔2025〕11号



4	凤凰县华创实业有限责任公司凤栖加油站建设项目	凤凰县人民政府关于同意《凤凰县16宗国有公司闲置土地处置工作方案》的批复	凤政函（2025）J25号
		凤凰县16宗国有公司闲置土地处置工作方案	/
		国有建设用地使用权出让合同	电子监管号:4331232020B02805
		凤凰县华创实业有限责任公司关于沱江镇凤木公路西侧地块请求部分土地回购的报告	/
		不动产权证书	湘(2024)凤凰县不动产权第0000891号
		土地储备专项债券回收收购土地意向书	/
		《闲置土地认定书》	凤自然认字（2025）12号

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年凤凰县第一批土储债项目002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）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。

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 年凤凰县第一批土储债项目 002 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



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

（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，湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）为湖南省财政厅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



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

司法厅于 2024 年 6 月 24 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

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审批手续，尚待按照相关规定完善土地收储相关审批、核准、许可等工作。
- 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 年凤凰县第一批土储债项目 002 号
专项债券法律意见书》签字盖章页。）



经办律师：



经办律师： 杨蕊

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
	长沙市天心区芙蓉南路一段758号和庄公寓 A1栋 1611	年 月 日
		年 月 日
		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0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	



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

发证日期



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08月



持证人 罗再华

性 别 男

身份证号 110223197404221073


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	湖南省司法厅	持证人	杨莹
发证日期	2023年10月	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	



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

湖南南燕律师事务所

关于 2025 年凤凰县第二批土储债项目 003 号

专项债券法律意见书



HUNAN NANYAN LAW FIRM

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	3
一、释义	3
二、声明事项	3
第二部分 正文	5
一、本次债券的基本情况	5
(一) 发行主体	5
(二) 发行额度	5
二、土地储备机构的资格	5
三、债券发行对应的项目	6
(一) 项目概况	6
(二) 项目主管部门	6
(三) 项目批复文件	7
四、法律风险	10
(一) 收益风险	10
(二) 利率风险	10
(三) 流动性风险	11
五、本次债券相关文件	11
(一) 融资方案	11
(二) 专项评价报告	11
六、中介服务机构	11
(一) 会计师事务所	11
(二) 律师事务所	12
七、法律意见	13



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

湖南南燕律师事务所

2025 年凤凰县第二批土储债项目 003 号

专项债券法律意见书

致：凤凰县财政局：

湖南南燕律师事务所（以下简称“本所”）受委托为 2025 年凤凰县第二批土储债项目 003 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



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

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《湘西州凤凰县 2025 年专项债券 2025 年凤凰县第二批土储债项目 003 号融资平衡方案》
《专项评价报告》	系指《2025 年凤凰县第二批土储债项目 003 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6,300.00万元，本次拟发行政府专项债券金额为6,300.00万元，债券期限为5年，债券预测利率1.84%，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6,598.00万元。

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	凤凰县国土资源收购储备中心
------	---------------



统一社会信用代码	12433123743191688H
宗旨和业务范围	负责土地收购储备工作。贯彻执行土地管理法律、法规制定土地储备中、长期规划和年度计划有效开发收购储备的土地搞好“三通一平”土地整理工作负责旧城改造和城市扩容的土地供应工作做好储备土地使用权招标投标拍卖的准备工作
地址	凤凰县沱江镇民俗园政务服务综合楼二楼
法定代表人	罗新志
注册资本	4650 万元
机构类型	事业单位
登记管理机关	凤凰县事业单位登记管理局
经营期限	自 2025 年 04 月 08 日至 2030 年 04 月 07 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

根据凤凰县国土资源收购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 年凤凰县第二批土储债项目 003 号基本情况如下：

（一）项目概况

单位：公顷、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年凤	凤凰县镇竿大道北侧加油站建设项目地块	北至山体、南至道路、西至空地、东至山体	商服用地 其它商服用地	0.25	2026 年 9 月



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

鳳县第二批土储债项目003号	鳳县地质博物馆南侧储备地块建设项目地块	北至地质博物馆、南至道路、西至道路、东至县第一中学	商服用地 其它商服用地	1.40	2027年9月
	鳳县吉信镇环城路西北侧储备地块建设项目	北至山体、南至道路、西至道路、东至道路	商服用地 其它商服用地	4.62	2028年9月
	人才公寓建设项目	北至道路、南至山体、西至向氏生物、东至山体	商服用地 其它商服用地	2.60	2029年9月

(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	鳳县自然资源局
统一社会信用代码	1143312375339741XM
机构性质	机关
法定代表人	左玉平
机构地址	鳳县沱江镇民俗园政务服务综合大楼二楼

(三) 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，项目取得所需的审批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	鳳县镇竿大道北侧加油站建设项目	国有建设用地使用权出让合同	电子监管号:4331232022B00427
		不动产权证	湘(2022) 鳳县不动产权第 0032919 号
		地块范围线	/
		鳳县华创实业有限责任公司关于廖家桥镇镇竿大道北侧地块请求回购的报告	/



		凤凰县 16 宗国有公司闲置土地处置工作方案	/
		凤凰县人民政府关于同意《凤凰县 16 宗国有公司闲置土地处置工作方案》的批复	凤政函〔2025〕25 号
		《闲置土地认定书》	凤自然认字〔2025〕6 号
		闲置原因审核意见	/
		国有建设用地收回协商意见	/
		土地储备专项债券回收收购土地意向书	/
		关于同意凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目等二十一宗土地纳入储备库的批复	凤政函〔2025〕27 号
2	凤凰县地质博物馆南侧储备地块建设项目	凤凰县人民政府关于同意《凤凰县 16 宗国有公司闲置土地处置工作方案》的批复	凤政函〔2025〕25 号
		国有建设用地使用权出让合同	电子监管号:4331232022B00445
		不动产权证	湘(2022)凤凰县不动产权第 0008217 号
		地块范围线	/
		凤凰县通驿智慧停车服务有限责任公司关于闲置土地回收的申请报告	凤通〔2025〕2 号
		凤凰县 16 宗国有公司闲置土地处置工作方案	/
		凤凰县人民政府关于同意《凤凰县 16 宗国有公司闲置土地处置工作方案》的批复	凤政函〔2025〕25 号
		《闲置土地认定书》	凤自然认字〔2025〕8 号
		闲置原因审核意见	凤资规闲审〔2025〕10 号
		国有建设用地收回协商意见	/
		土地储备专项债券回收收购土地意向书	/



		关于同意凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目等二十一宗土地纳入储备库的批复	凤政函[2025]27号
3	凤凰县吉信镇环城路西北侧储备地块建设项目	不动产权证	湘(2021)凤凰县不动产权第0080373号
		国有建设用地使用权出让合同	电子监管号:4331232021B02514
		地块范围线	/
		凤凰县华创实业有限责任公司关于吉信镇游客服务中心地块请求土地回购的报告	/
		凤凰县16宗国有公司闲置土地处置工作方案	/
		凤凰县人民政府关于同意《凤凰县16宗国有公司闲置土地处置工作方案》的批复	凤政函〔2025〕25号
		《闲置土地认定书》	凤自然认字〔2025〕9号
		闲置原因审核意见	凤资规闲审[2025]11号
		国有建设用地收回协商意见	/
		土地储备专项债券回收收购土地意向书	/
		关于同意凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目等二十一宗土地纳入储备库的批复	凤政函[2025]27号
4	人才公寓建设项目	不动产权证	湘(2020)凤凰县不动产权第0900445号
		国有建设用地使用权出让合同	合同编号:0743-479
		关于凤凰县新区文化旅游投资开发有限责任公司的闲置土地回收申请	凤新投(2025)5号
		凤凰县16宗国有公司闲置土地处置工作方案	/



		凤凰县人民政府关于同意《凤凰县16宗国有公司闲置土地处置工作方案》的批复	凤政函[2025]25号
		《闲置土地认定书》	凤自然认字[2025]10号
		土地储备专项债券回收收购土地意向书	/

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年凤凰县第二批土储债项目003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）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。

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年凤凰县第二批土储债项目003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》、



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

《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 2024 年 6 月 14 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



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

备为本次债券发行出具法律意见书的资质。

七、法律意见

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善土地收储相关审批、核准、许可等工作。
- 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年凤凰县第二批土储债项目 003 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：杨莎
华罗印再

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

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。

发证机关： 湖南省司法厅
发证日期： 2024 年 06 月 14 日

No. 70124325

中华人民共和国司法部监制

**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, 覃军红, 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	51A南... 三...	2020/1/21日
		年 月 日
		年 月 日
		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1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
	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
	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	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	长沙市司法局 专用章
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

发证日期



持证人 罗再华

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	湖南省司法厅	持证人	杨莹
发证日期	2023年11月	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	