

北京显辉律师事务所

关于怀化市通道侗族自治县申报 2025 年政府专项债券
通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号之
法律意见书

贰零贰伍年柒月

电话：010-62377558

目录

第一编 引言4

 第一章 释义4

 第二章 律师声明4

第二编 正文5

 第一章 债券发行的基本情况5

 第二章 土地储备机构的资格5

 第三章 债券发行对应的项目6

 2.3.1. 项目概况 6

 2.3.2. 项目主管部门 6

 2.3.3. 项目审批情况 6

 第四章 法律风险 7

 第五章 本次债券相关文件8

 2.5.1. 平衡方案 8

 2.5.2. 专项评价报告 8

 第六章 中介服务机构 9

 2.6.1. 会计师事务所 9

 2.6.2. 律师事务所 9

 第七章 法律意见 9

北京显辉律师事务所

关于怀化市通道侗族自治县申报 2025 年政府专项债券

通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号之

法律意见书

2025 显辉律意字第 B-1-016 号

致：怀化市财政局

北京显辉律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，统一社会信用代码 31110000MD02039136。本所接受委托作为本期专项债券发行的专项法律顾问，就本期债券发行工作出具本法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债券管理的意见》（以下简称“国发〔2014〕43 号文”）、《关于对地方政府债券实行限额管理的实施意见》（以下简称“财预〔2015〕225 号文”）、《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》（以下简称“财预〔2016〕155 号文”）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“财预〔2017〕89 号文”）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（以下简称“财库〔2020〕36 号文”）、《地方政府债券发行管理办法》（以下简称“财库〔2020〕43 号文”）以及《中华人民共和国土地管理法》（以下简称“《土地管理法》”）、《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 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）等规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

第一编 引言

第一章 释义

除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

本法律意见书	指	《北京显辉律师事务所关于怀化市通道侗族自治县申报 2025 年政府专项债券通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号之法律意见书》
本期债券	指	湖南省人民政府发行的以通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号为投资项目的地方政府专项债券，具体名称以发行文件为准
本项目、投资项目	指	通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号
本所、本所律师	指	北京显辉律师事务所或其律师
会计师事务所	指	湖南裕金和会计师事务所有限公司
土地储备机构	指	作为本项目土地储备机构的通道侗族自治县土地收购储备中心
《平衡方案》	指	《通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》
《专项评价报告》	指	《通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号收益与融资自求平衡专项评价报告》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第二章 律师声明

就本法律意见书的出具，本所特作如下声明：

- 1、本所律师承诺已根据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法律和规范性文件发表法律意见，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，并对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。
- 2、本意见书意见以如下假设为前提：项目实施单位已提供了与本所律师为本期债券出具法律意见书所必须的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，对有关事实的口头及书面说明均真实、准确、完整，文件上所有签字和印章真实，复印件与原件一致。
- 3、委托人提供的资料、文件和对有关问题的说明构成本所律师出具法律意见书的基础。
- 4、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、信用评级等非法律专业事项发表评论。在本法律意见书中对融资平衡方案、有关会计报表、审计报告、专项评价报告和信用评级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的保证。

5、本所律师同意全部或部分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。

6、本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对所出具的法律意见承担责任。

第二编 正文

第一章 债券发行的基本情况

本次债券拟发行金额为 800 万元，期限 5 年，利率 1.84%/年，由通道侗族自治县土地收购储备中心作为实施主体，募集资金专项用于通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次还本。

第二章 土地储备机构的资格

机构名称：通道侗族自治县土地收购储备中心；

统一社会信用代码：124312306616935291；

宗旨和业务范围：为土地收购储备提供管理服务，根据县人民政府授权统一征收土地，以招标拍卖、挂牌形式将土地出让给建设方；

地址：通道县双江镇友谊街 3 号；

法定代表人：杨理雄；

经费来源：财政补助；

开办资金：3 万元；

举办单位：通道侗族自治县自然资源局；

纳入土地储备机构名录情况：经查询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，该机构已纳入土地储备机构名录，名录代

码为 TC431230。

第三章 债券发行对应的项目

根据土地储备机构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，通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号基本情况如下：

2.3.1. 项目概况

该项目收储价格 962.46 万元，项目拟 2025 年实施。拟收储土地 20639.23 m²。土地性质为住宅用地，目前被列入闲置土地，规划性质为商住用地。项目已与 2025 年启动收储程序，收储面积 20639.23 m²。

2.3.2. 项目主管部门

本项目主管部门为通道侗族自治县自然资源局。

2.3.3. 项目审批情况

2.3.3.1. 农用地专用、土地征收审批情况

本所律师暂未获得关于本项目所述土地现状是否为属于农用地的说明，亦暂未获得本项目的农用地转用、土地征收审批单。

2.3.3.2. 纳入省自然资源厅年度土地储备计划情况

本所律师暂未获得湖南省自然资源厅年度土地储备计划备案的复函等可以证明本项目已纳入湖南省自然资源厅年度土地储备计划的文件。

2.3.3.3. 勘测定界情况

本所律师暂未获得土地储备机构提供的具有测绘资质机构出具的勘测定界图。

2.3.3.4. 其他审批文件

根据通道侗族自治县自然资源局《关于同意申报通道县 2025 年土地储备专项债券项目的批复》，同意实施单位申报通道县 2025 年土地储备专项债券项目。

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，结合本项目的《平衡方案》披露的信息，本项目属于收购土地，无新增建设内容，无需取得立项批复；有关主管部门同意本项目纳入申报土地储备专项债券，本所律师据此认为本项目符合国家产业政策及地方发展规划要求。本项目如现属于农业用地需经征收审批方可收储。本项目需报省自然资源厅备案纳入土地储备计划，并经有资质测绘机构勘测定界；

本项目的土地储备机构纳入了土地储备机构名录，符合自然资源部《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）关于使用专项债券资金用于收回收购土地“应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施”的规定；

实施机构未提供专项债券对应的土地储备项目中的储备地块在全民所有土地资产管理信息系统中的储备地块标识码，本所无法对其是否符合自然资源部《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）关于专项债券对应的土地储备项目中的储备地块“必须在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码”的规定发表意见。实施单位应当将该地块在全民所有土地资产信息管理系统中申报并获得储备地块标识码。

第四章 法律风险

本期债券存续期间中可能出现如下法律风险：

土地出让收益波动风险：市场变化及房地产调控政策可能导致土地市场价格及交易量波动，影响预期收入，可能影响项目收益平衡，进而需要以其他财政资金补足，导致新增政府债务。

规划性质变动风险：地块收储期间及出让时规划用途如发生调整，可能影响项目收益平衡，进而需要以其他财政资金补足，导致新增政府债务。

利息风险：进行土地收储会产生融资成本，如收储后出让时地价增长不足以覆盖债券利息，将导致无法实现自平衡，进而需要以其他财政资金补足，导

致新增政府债务。

征地拆迁或其他执行偏离预期风险：本次发债所用土地多为未取得完整产权的拟收储土地，往往正处于征拆或计划征拆阶段，对项目资金需求只能进行估算，尚未与相对方达成一致；因此实施进度及成本一方面随时可能受征拆补偿标准变动及实际影响，另一方面如实际成本超出预期、权属复杂或补偿协商延迟，将影响收储进度和成本。

对该等风险的分析或建议管控措施如下：

项目需以土地出让收入优先偿还债券本息。根据《平衡方案》测算，项目覆盖倍数达 1.65 倍，预留了安全边际。

规划衔接方面，项目实施单位应当与自然资源部门协同，确保地块规划用途与储备计划一致。

计划执行方面，项目如尚需拆迁，项目实施单位需严格执行《土地管理法》补偿标准，加强征地拆迁管理，督促征地人员遵纪守法、规范行为，保护被征收人的切身利益，并做好争议解决工作；同时，土地收储项目针对特定标的，如未能按计划与现权利方协商一致导致执行成本提高或期限拉长、项目不再实施或资金不能按计划使用的，需按规定变更用途或退回债券募集资金。

第五章 本次债券相关文件

2.5.1. 平衡方案

根据《平衡方案》记载并经本所律师核查，该信息披露文件包含立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹资合规性方面进行评估，并得出事前绩效评估结论。

2.5.2. 专项评价报告

会计师事务所对本期债券所涉项目提供专项评价，并作出了《专项评价报告》：根据项目未来数据的合理预测本项目运营期内经营性净现金流 1,441.15 万元，融资还款本息合计 873.60 万元，本息保障倍数为 1.65 倍，项目预期收益可以覆盖本息，当整个项目的收入下降 10% 的情况下，债券本息资金的覆盖倍

数为 1.48，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.64，仍然能通过压力测试，总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小，

第六章 中介服务机构

2.6.1. 会计师事务所

湖南裕金和会计师事务所有限公司作为专项评价机构并出具《专项评价报告》。该所 2021 年 3 月 9 日经批准成立，办理了公司注册，统一社会信用代码 91430104MA4T29PPXD；会计师事务所批准文号：湘财会[2021]8 号，是依法成立具有会计师事务所执业资格的有限责任制会计师事务所，具有出具本期债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告的资格。

2.6.2. 律师事务所

北京显辉律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问出具本《法律意见书》。本所是经北京市司法局批准设立并合法存续的律师事务所分所，现持有《律师事务所分所执业许可证》统一社会信用代码为：31110000MD02039136），且年度考核合格。本所指派的陈军律师、潘洁律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号分别为：11101201510882594、11101201911103727，具有出具本期债券法律意见书的资格。

第七章 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，北京显辉律师事务所为通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号出具如下法律意见：

1、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）等相关法律法规规定，结合本项目的《平衡方案》披露的信息，本项目属于收购土地，无新增建设内容，无需取得立项批复；有关主管部门同意本项目纳入申报土地储备专项债券，本所律师据此认为本项目符合符合国家产

业政策及地方发展规划要求。本项目如现属于农业用地需经征收审批方可收储。本项目需报省自然资源厅备案纳入土地储备计划，并经有资质测绘机构勘测定界。

2、本项目的土地储备机构纳入了土地储备机构名录，符合自然资源部《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）关于使用专项债券资金用于收回收购土地“应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施”的规定。

3、实施机构未提供专项债券对应的土地储备项目中的储备地块在全民所有土地资产管理信息系统中的储备地块标识码，本所无法对其是否符合自然资源部《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）关于专项债券对应的土地储备项目中的储备地块“必须在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码”的规定发表意见。实施单位应当将该地块在全民所有土地资产信息管理系统中申报并获得储备地块标识码。

4、根据《专项评价报告》，本项目项目预期收益可以覆盖债券本息，符合“项目收益和融资自求平衡”的要求。

5、为本期土地储备专项债券提供服务的中介机构具备相应资质。

6、本期债券发行面临一定的法律风险，但现有机制能够有效防范和应对，现有的法律风险对本期债券的发行不构成实质影响。

（以下无正文，为签字盖章页。）

(本页无正文，系北京显辉律师事务所关于怀化市通道侗族自治县申报2025年政府专项债券通道侗族自治县第三批土储债项目001号之法律意见书签字盖章页)

北京显辉律师事务所（盖章）



经办律师（签字）：陈军

陈军

经办律师（签字）：潘洁

潘洁

2025-7-15

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2024年6月-2025年5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 北京显辉律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201510882594

法律职业资格 A201114311021234
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025年01月03日

行政审批服务专用章

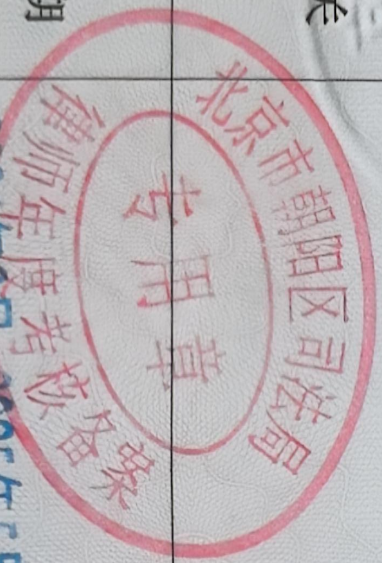


持证人 陈军

性别 男

身份证号 430321198904243713

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度	
考核结果	回 称 职	
备案机关		
备案日期	2024年6月-2025年5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 北京显辉律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 1101201911103727

法律职业资格A20174301020241
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 11 月 29 日



持证人 潘洁

性别 女

身份证号 430623198605240028

四川法必明律师事务所

关于 2025 年靖州苗族侗族自治县

第三批土储债项目 001 号

收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

中国. 广安



目 录

一、债券发行的基本情况	4
二、土地储备机构的资格	4
三、债券发行对应的项目	5
四、法律风险	6
五、项目建设运行、债券资金管理风险及应对	7
六、本次债券相关文件专项评价报告	7
七、中介服务机构	8
八、法律意见	9

四川法必明律师事务所

关于 2025 年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目 001 号

收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

编号：[2025]川法律非代字第 31-1 号

致：靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心

四川法必明律师事务所（以下简称“本所”），依据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、国务院（2014）43号文《关于加强地方政府性债务管理的意见》、财库（2015）83号文《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、财预（2015）225号文《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、财预（2016）155号文《地方政府专项债务预算管理办法》、财预（2017）89号文《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的通知》、财库（2019）23号文《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》、厅字（2019）33号《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》自然资发[2024]242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》及现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，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

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

相关机构	靖州苗族侗族自治县自然资源局 靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心
本期债券	2025 年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目 001 号 收益与融资自求平衡专项债券
投资项目	2025 年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目 001 号 收益与融资自求平衡专项债券对应投资项目
万元	人民币

二、律师声明事项

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前核查到的事实情况及所提供的文件资料之相关信息而出具，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、合规性进行了充分的核查验证。

2、本所不承诺在本法律意见书出具日之后因客观情况或法律及其解释的变更等因素对本法律意见书所产生的影响，不明示或暗示任何超越法律的观点和意见。

3、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、公司等出具的证明文件出具意见书。

4、本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见。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做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做出判断。

5、本法律意见书仅作为本期债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

6、本所律师同意全部或部分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。

7、本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必需的法律文件，随同其他材料一同上报。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵方提供的有关文件进行了核查，现出具法律意见如下：

第二部分 正文

一、债券发行的基本情况

1、债券名称：2025 年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目 001 号。

2、发行规模：本项目专项债券资金总需求 1,200.00 万元，2025 年申请专项债券资金 1,200.00 万元。

3、发行期限：根据省发展改革委、省财政厅《关于进一步加强地方政府专项债券项目储备申报和发行建设管理的通知》（湘发改投资〔2022〕414 号）、湖南省自然资源厅《关于做好土地储备专项债券项目申报前期工作的通知》（湘自资办发〔2024〕89 号），本项目债券发行期限为 5 年。

4、还本付息方式：本专项债券为 5 年期，每半年付息一次（每年付息日期为专项债券发行后一日），到期偿还本金。

二、土地储备机构的资格

本项目实施机构为靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心，统一社会信用代码：12431229736794472B；负责人：肖佑顺；开办资金：5 万元；单位性质：事业单位；经营期限：2022 年 5 月 26 日至 2027 年 5 月 26 日；宗旨和业务范围：负责对全县（乡镇）建设用地、闲置用地等进行统一收购储备。

本所律师认为：靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心为有效

的法人单位，具备土地储备机构的主体资格。

三、债券发行对应的项目

根据靖州苗族侗族自治县土地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 年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目 001 号的基本情况如下：

1、项目概况

(1) 项目名称：2025 年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目 001 号；

(2) 地块信息：本次拟收储存量闲置土地面积 108.29 亩，涉及 3 个地块，位于靖州苗族侗族自治县。

项目概况表

单位：亩 万元

序号	地块名称	地块来源	现使用权人	现使用权人单位性质	地块供应时间	土地面积(亩)	投资计划
1	靖州县 2018 年度第三批次建设用地项目（骅鑫旁）	存量	靖州苗族侗族自治县九零经济建设投资有限公司	政府平台公司	2023 年 12 月 30 日	14.26	169.63
2	靖州县 2018 年度第一批次建设用地项目（甘太工业园东和路以西金芯笔业旁）	存量	靖州苗族侗族自治县九零经济建设投资有限公司	政府平台公司	2023 年 12 月 30 日	55.08	655.14
3	靖州县 2019 年度第四批次建设用地项目（甘太变电站南侧）	存量	靖州苗族侗族自治县九零经济建设投资有限公司	政府平台公司	2023 年 12 月 30 日	38.95	574.59
合计：						108.29	1,399.36

2、项目主管部门

本项目主管部门为靖州苗族侗族自治县自然资源局；统一社会信用代码：11431229MB1569346A；机构性质：机关单位；负责人：冯显军；机构地址：湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县飞山中路126号。

3、项目审批情况

(1) 土地使用权收回收购申请书；

(2) 县人民政府关于同意第三批土地储备债券申报收储土地的批复；

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）等相关法律法规，2025年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目001号已取得人民政府土地储备批复，符合土地储备相关政策。

四、法律风险

建设项目实施机构在《2025年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目001号融资平衡方案》中对该项目在债券发行、项目建设过程中存在的设计、技术、市场、财务等风险进行了详细分析，并提出了相应的对策；对债券资金的管理，债券本息偿还风险提出了相应措施。

本所律师认为，实施机构对项目建设、运行做了应有准备工作，为债券资金做了相应的管理措施及保障机制。

五、项目建设运行、债券资金管理风险及应对

建设项目实施机构在《2025年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目001号融资平衡方案》中对该项目在债券发行、项目建设过程中存在的设计、技术、市场、财务等风险进行了详细分析，并提出了相应的对策；对债券资金的管理，债券本息偿还风险提出了相应措施。

本所律师认为，实施机构对项目建设、运行做了应有准备工作，为债券资金做了相应的管理措施及保障机制。

六、本次债券相关文件专项评价报告

依据《湖南省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》文件的指引要求，发行收益与融资自求平衡专项债券应当有稳定的预期偿债资金来源。本项目收入来源主要为土地出让收入。

根据四川圣易会计师事务所有限公司出具的《2025年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目001号财务评估报告》，四川圣易会计师事务所有限公司认为：

在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，本次评价的债券项目，能够实现项目收益与融资自求平衡。

在相关收入对项目收益预测以及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2025年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目001号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。

四川圣易会计师事务所有限公司具备会计师事务所资质的第三方机构，出具《2025年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目001

号收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》符合法律规定。

七、中介机构

(一)会计师事务所

四川圣易会计师事务所有限公司作为专项评价机构为本期债券发行的审计机构并出具《2025年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目001号收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》(编号:川圣易会审字[2025]A38号)。四川圣易会计师事务所有限公司现持有四川省财政厅于2022年09月26日颁发的编号为51010094的《执业证书》。

本所律师认为:四川圣易会计师事务所有限公司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财务评估报告的资质,在专项评估报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

(二)律师事务所

四川法必明律师事务所作为本次债券发行的专项法律顾问并出具《2025年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目001号收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》。本所系经四川省司法厅批准设立的合伙制律师事务所,现持有四川省司法厅于2023年3月22日核发的统一社会信用代码为31510000MD03337772的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为:四川法必明律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所,具备为本期债券发行出具法律意见书的资质;在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业

资格。

八、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，四川法必明律师事务所认为：

(一) 在符合《中华人民共和国预算法》(以下简称“预算法”)、《中华人民共和国证券法》等相关法律法规规定的前提下，此次相关机构均系经批准成立、具有独立的法人资格，具备实施项目的主体资格。

(二) 本期债券投资项目已经相关行政主管部门批准。

(三) 经会计师事务所评价，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，实现项目收益与融资自求平衡。

(四) 为本期债券发行提供服务的会计师事务所、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

(此页无正文，2025 年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目 001
号收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书签字页)

四川法必明律师事务所

负责人:

律师:

律师:



2025 年 7 月 16 日

北京显辉律师事务所
关于怀化市洪江区申报 2025 年政府专项债券
洪江区第三批土储债项目 001 号之
法律意见书

贰零贰伍年柒月

电话：010-62377558

目录

第一编 引言4

 第一章 释义4

 第二章 律师声明4

第二编 正文5

 第一章 债券发行的基本情况5

 第二章 土地储备机构的资格5

 第三章 债券发行对应的项目6

 2.3.1. 项目概况6

 2.3.2. 项目主管部门6

 2.3.3. 项目审批情况6

 第四章 法律风险8

 第五章 本次债券相关文件9

 2.5.1. 平衡方案9

 2.5.2. 专项评价报告9

 第六章 中介服务机构9

 2.6.1. 会计师事务所9

 2.6.2. 律师事务所9

 第七章 法律意见10

北京显辉律师事务所

关于怀化市洪江区申报 2025 年政府专项债券

洪江区第三批土储债项目 001 号之

法律意见书

2025 显辉律意字第 B-1 号

致：怀化市财政局

北京显辉律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，统一社会信用代码 31110000MD02039136。本所接受委托作为本期专项债券发行的专项法律顾问，就本期债券发行工作出具本法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债券管理的意见》（以下简称“国发〔2014〕43 号文”）、《关于对地方政府债券实行限额管理的实施意见》（以下简称“财预〔2015〕225 号文”）、《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》（以下简称“财预〔2016〕155 号文”）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“财预〔2017〕89 号文”）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（以下简称“财库〔2020〕36 号文”）、《地方政府债券发行管理办法》（以下简称“财库〔2020〕43 号文”）以及《中华人民共和国土地管理法》（以下简称“《土地管理法》”）、《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 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）等规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

第一编 引言

第一章 释义

除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

本法律意见书	指	《北京显辉律师事务所关于怀化市洪江区申报 2025 年政府专项债券洪江区第三批土储债项目 001 号之法律意见书》
本期债券	指	湖南省人民政府发行的以洪江区第三批土储债项目 001 号为投资项目的地方政府专项债券，具体名称以发行文件为准
本项目、投资项目	指	洪江区第三批土储债项目 001 号
本所、本所律师	指	北京显辉律师事务所或其律师
会计师事务所	指	湖南裕金和会计师事务所有限公司
土地储备机构	指	作为本项目土地储备机构的怀化市洪江区土地收购储备中心
《平衡方案》	指	《洪江区第三批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》
《专项评价报告》	指	《洪江区第三批土储债项目 001 号收益与融资自求平衡专项评价报告》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第二章 律师声明

就本法律意见书的出具，本所特作如下声明：

- 1、本所律师承诺已根据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法律和规范性文件发表法律意见，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，并对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。
- 2、本意见书意见以如下假设为前提：项目实施单位已提供了与本所律师为本期债券出具法律意见书所必须的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，对有关事实的口头及书面说明均真实、准确、完整，文件上所有签字和印章真实，复印件与原件一致。
- 3、委托人提供的资料、文件和对有关问题的说明构成本所律师出具法律意见书的基础。
- 4、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、信用评级等非法律专业事项发表评论。在本法律意见书中对融资平衡方案、有关会计报表、审计报告、专项评价报告和信用评级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的保证。

5、本所律师同意全部或部分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。

6、本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对所出具的法律意见承担责任。

第二编 正文

第一章 债券发行的基本情况

本次债券拟发行金额为 3400 万元，期限 5 年，利率 1.84%/年，由怀化市洪江区土地收购储备中心作为实施主体，募集资金专项用于洪江区第三批土储债项目 001 号。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次还本。

第二章 土地储备机构的资格

机构名称：怀化市洪江区土地收购储备中心；

统一社会信用代码：12431231062201502B；

宗旨和业务范围：1、负责本区域范围内所有存量及增量建设用地的收购储备工作。2、负责制定本区域范围内的土地收购储备计划并上报区土地收购储备中心纳入全区的计划。3、承担本城区范围内储备土地业主的职责，负责落实开展增量储备土地的选址、报批及“三通一平”等前期工作，负责存量土地的地块平整等土地出让前期基础工作。4、负责将符合上市条件的地块及时移交区土地交易中心上市交易。5、负责筹集本城区收购储备土地所需要的各项费用。6、在区政府有关职能部门的协助下，负责做好收购储备土地前期准备工作和开发土地的招商引资，投入市场的前期筹备工作，配合有关部门做好土地出让(租赁)工作。7、建立土地收购储备信息系统，做好土地收购储备的综合统计工作，提

供项目建设用地等服务工作。8、完成区政府和区土地收购储备委员会交办的其他工作；

地址：洪江区自然资源局内；

法定代表人：余东霖；

经费来源：全额拨款；

开办资金：3 万元；

举办单位：怀化市洪江区自然资源局；

纳入土地储备机构名录情况：经查询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，该机构已纳入土地储备机构名录，名录代码为 TC431251。

第三章 债券发行对应的项目

根据土地储备机构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，洪江区第三批土储债项目 001 号基本情况如下：

2.3.1. 项目概况

项目名称：2025 年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 号，地块名称洪江区户外研学拓展基地土地储备项目地块，项目位于洪江区城东尖坡，规划土地性质为商服用地，目前被列入闲置土地。

2.3.2. 项目主管部门

本项目主管部门为怀化市洪江区自然资源局。

2.3.3. 项目审批情况

2.3.3.1. 农用地专用、土地征收审批情况

本所律师暂未获得关于本项目所述土地现状是否为属于农用地的说明，亦暂未获得本项目的农用地转用、土地征收审批单。根据洪江区自然资源局《关于怀化市洪江区 2025 年土地储备项目申报土储专项债的批复》（洪区自然资复[2025]1 号），本项目土地性质为商服用地，规划性质为商服用地。

2.3.3.2. 纳入省自然资源厅年度土地储备计划情况

本所律师暂未获得湖南省自然资源厅年度土地储备计划备案的复函等可以证明本项目已纳入湖南省自然资源厅年度土地储备计划的文件。

2.3.3.3. 勘测定界情况

本所律师暂未获得土地储备机构提供的具有测绘资质机构出具的勘测定界图。

2.3.3.4. 其他审批文件

根据洪江区自然资源局《关于怀化市洪江区 2025 年土地储备项目申报土储专项债的批复》（洪区自然资复[2025]1 号），同意本项目申报土储专项债。

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，结合本项目的《平衡方案》披露的信息，本项目属于收购土地，无新增建设内容，无需取得立项批复；有关主管部门同意本项目纳入申报土地储备专项债券，本所律师据此认为本项目符合符合国家产业政策及地方发展规划要求。本项目如现属于农业用地需经征收审批方可收储。本项目需报省自然资源厅备案纳入土地储备计划，并经有资质测绘机构勘测定界；

本项目的土地储备机构纳入了土地储备机构名录，符合自然资源部《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）关于使用专项债券资金用于收回收购土地“应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施”的规定；

实施机构未提供专项债券对应的土地储备项目中的储备地块在全民所有土地资产管理信息系统中的储备地块标识码，本所无法对其是否符合自然资源部《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）关于专项债券对应的土地储备项目中的储备地块“必须在全民所

有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码”的规定发表意见。实施单位应当将该地块在全民所有土地资产信息管理系统中申报并获得储备地块标识码。

第四章 法律风险

本期债券存续期间中可能出现如下法律风险：

土地出让收益波动风险：市场变化及房地产调控政策可能导致土地市场价格及交易量波动，影响预期收入，可能影响项目收益平衡，进而需要以其他财政资金补足，导致新增政府债务。

规划性质变动风险：地块收储期间及出让时规划用途如发生调整，可能影响项目收益平衡，进而需要以其他财政资金补足，导致新增政府债务。

利息风险：进行土地收储会产生融资成本，如收储后出让时地价增长不足以覆盖债券利息，将导致无法实现自平衡，进而需要以其他财政资金补足，导致新增政府债务。

征地拆迁或其他执行偏离预期风险：本次发债所用土地多为未取得完整产权的拟收储土地，往往正处于征拆或计划征拆阶段，对项目资金需求只能进行估算，尚未与相对方达成一致；因此实施进度及成本一方面随时可能受征拆补偿标准变动及实际影响，另一方面如实际成本超出预期、权属复杂或补偿协商延迟，将影响收储进度和成本。

对该等风险的分析或建议管控措施如下：

项目需以土地出让收入优先偿还债券本息。根据《平衡方案》测算，项目覆盖倍数达 1.24 倍，预留了安全边际。

规划衔接方面，项目实施单位应当与自然资源部门协同，确保地块规划用途与储备计划一致。

计划执行方面，项目如尚需拆迁，项目实施单位需严格执行《土地管理法》补偿标准，加强征地拆迁管理，督促征地人员遵纪守法、规范行为，保护被征收人的切身利益，并做好争议解决工作；同时，土地收储项目针对特定标的，如未能按计划与现权利方协商一致导致执行成本提高或期限拉长、项目不再实

施或资金不能按计划使用的，需按规定变更用途或退回债券募集资金。

第五章 本次债券相关文件

2.5.1. 平衡方案

根据《平衡方案》记载并经本所律师核查，该信息披露文件包含立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹资合规性方面进行评估，并得出事前绩效评估结论。

2.5.2. 专项评价报告

会计师事务所对本期债券所涉项目提供专项评价，并作出了《专项评价报告》：根据项目未来数据的合理预测项目运营期内净现金流 4575.5 万元，融资还款本息合计 3712.80 万元，本息保障倍数为 1.23 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.09，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.22，仍然能通过压力测试，总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小，

第六章 中介服务机构

2.6.1. 会计师事务所

湖南裕金和会计师事务所有限公司作为专项评价机构并出具《专项评价报告》。该所 2021 年 3 月 9 日经批准成立，办理了公司注册，统一社会信用代码 91430104MA4T29PPXD；会计师事务所批准文号：湘财会[2021]8 号，是依法成立具有会计师事务所执业资格的有限责任制会计师事务所，具有出具本期债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告的资格。

2.6.2. 律师事务所

北京显辉律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问出具本《法律意见书》。本所是经北京市司法局批准设立并合法存续的律师事务所分所，现持有《律师事务所分所执业许可证》(统一社会信用代码为: 31110000MD02039136)，

且年度考核合格。本所指派的陈军律师、潘洁律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号分别为：11101201510882594、11101201911103727，具有出具本期债券法律意见书的资格。

第七章 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，北京显辉律师事务所为洪江区第三批土储债项目 001 号出具如下法律意见：

1、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，结合本项目的《平衡方案》披露的信息，本项目属于收购土地，无新增建设内容，无需取得立项批复；有关主管部门同意本项目纳入申报土地储备专项债券，本所律师据此认为本项目符合国家产业政策及地方发展规划要求。本项目如现属于农业用地需经征收审批方可收储。本项目需报省自然资源厅备案纳入土地储备计划，并经有资质测绘机构勘测定界。

2、本项目的土地储备机构纳入了土地储备机构名录，符合自然资源部《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）关于使用专项债券资金用于收回收购土地“应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施”的规定。

3、实施机构未提供专项债券对应的土地储备项目中的储备地块在全民所有土地资产管理信息系统中的储备地块标识码，本所无法对其是否符合自然资源部《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）关于专项债券对应的土地储备项目中的储备地块“必须在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码”的规定发表意见。实施单位应当将该地块在全民所有土地资产信息管理系统中申报并获得储备地块标识码。

4、根据《专项评价报告》，本项目项目预期收益可以覆盖债券本息，符合“项目收益和融资自求平衡”的要求。

5、为本期土地储备专项债券提供服务的中介机构具备相应资质。

6、本期债券发行面临一定的法律风险，但现有机制能够有效防范和应对，现有的法律风险对本期债券的发行不构成实质影响。

（以下无正文，为签字盖章页。）

(本页无正文，系北京显辉律师事务所关于怀化市洪江区申报2025年政府专项债券洪江区第三批土储债项目001之法律意见书签字盖章页)

北京显辉律师事务所（盖章）



经办律师（签字）：陈军

陈军

经办律师（签字）：潘洁

潘洁

2025-7-16

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2024年6月-2025年5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 北京显辉律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201510882594

法律职业资格 A201114311021234
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025年01月03日

行政审批服务专用章

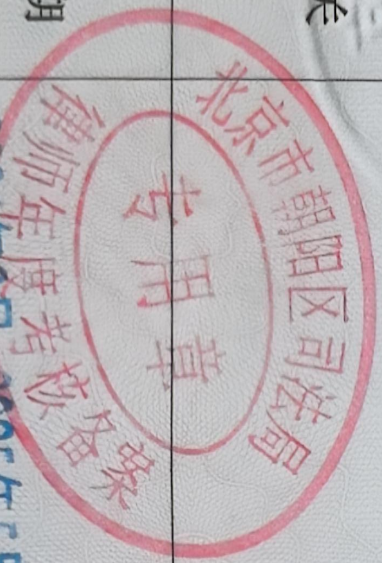


持证人 陈军

性别 男

身份证号 430321198904243713

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度	
考核结果	回 称 职	
备案机关		
备案日期	2024年6月-2025年5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 北京显辉律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 1101201911103727

法律职业资格A20174301020241
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 11 月 29 日



持证人 潘洁

性别 女

身份证号 430623198605240028

北京显辉律师事务所

关于怀化市新晃侗族自治县申报 2025 年政府专项债券
新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号之
法律意见书

贰零贰伍年柒月

电话：010-62377558

目录

第一编 引言4

 第一章 释义4

 第二章 律师声明4

第二编 正文5

 第一章 债券发行的基本情况5

 第二章 土地储备机构的资格5

 第三章 债券发行对应的项目6

 2.3.1. 项目概况6

 2.3.2. 项目主管部门6

 2.3.3. 项目审批情况6

 第四章 法律风险7

 第五章 本次债券相关文件8

 2.5.1. 平衡方案8

 2.5.2. 专项评价报告8

 第六章 中介服务机构9

 2.6.1. 会计师事务所9

 2.6.2. 律师事务所9

 第七章 法律意见9

北京显辉律师事务所

关于怀化市新晃侗族自治县申报 2025 年政府专项债券

新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号之

法律意见书

2025 显辉律意字第 B-1-008 号

致：怀化市财政局

北京显辉律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，统一社会信用代码 31110000MD02039136。本所接受委托作为本期专项债券发行的专项法律顾问，就本期债券发行工作出具本法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债券管理的意见》（以下简称“国发〔2014〕43 号文”）、《关于对地方政府债券实行限额管理的实施意见》（以下简称“财预〔2015〕225 号文”）、《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》（以下简称“财预〔2016〕155 号文”）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“财预〔2017〕89 号文”）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（以下简称“财库〔2020〕36 号文”）、《地方政府债券发行管理办法》（以下简称“财库〔2020〕43 号文”）以及《中华人民共和国土地管理法》（以下简称“《土地管理法》”）、《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 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）等规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

第一编 引言

第一章 释义

除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

本法律意见书	指	《北京显辉律师事务所关于怀化市新晃侗族自治县申报 2025 年政府专项债券新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号之法律意见书》
本期债券	指	湖南省人民政府发行的以新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号为投资项目的地方政府专项债券，具体名称以发行文件为准
本项目、投资项目	指	新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号
本所、本所律师	指	北京显辉律师事务所或其律师
会计师事务所	指	湖南裕金和会计师事务所有限公司
土地储备机构	指	作为本项目土地储备机构的新晃侗族自治县土地收购储备中心
《平衡方案》	指	《新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》
《专项评价报告》	指	《新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号收益与融资自求平衡专项评价报告》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第二章 律师声明

就本法律意见书的出具，本所特作如下声明：

- 1、本所律师承诺已根据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法律和规范性文件发表法律意见，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，并对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。
- 2、本意见书意见以如下假设为前提：项目实施单位已提供了与本所律师为本期债券出具法律意见书所必须的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，对有关事实的口头及书面说明均真实、准确、完整，文件上所有签字和印章真实，复印件与原件一致。
- 3、委托人提供的资料、文件和对有关问题的说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

4、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、信用评级等非法律专业事项发表评论。在本法律意见书中对融资平衡方案、有关会计报表、审计报告、专项评价报告和信用评级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的保证。

5、本所律师同意全部或部分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。

6、本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对所出具的法律意见承担责任。

第二编 正文

第一章 债券发行的基本情况

本次债券拟发行金额为 3000 万元，期限 5 年，利率 1.84%/年，由新晃侗族自治县土地收购储备中心作为实施主体，募集资金专项用于新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次还本。

第二章 土地储备机构的资格

机构名称：新晃侗族自治县土地收购储备中心；

统一社会信用代码：12431227750638302C；

宗旨和业务范围：加强土地市场宏观调控，促进土地资产合理流动和优化配置。国有土地所有权的招标、拍卖、宣传、策划，土地使用权转让出租、抵押等初审，交易签证、水费测算。发布土地交易行情，实施土地使用权的招标拍卖；

地址：湖南省怀化市新晃侗族自治县新晃镇中山路；

法定代表人：吴有标；

经费来源：财政补助；

开办资金：2040 万元；

举办单位：新晃侗族自治县国土资源局；

纳入土地储备机构名录情况：经查询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，该机构已纳入土地储备机构名录，名录代码为 TC431227。

第三章 债券发行对应的项目

根据土地储备机构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，新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号基本情况如下：

2.3.1. 项目概况

地块东临八江口村部，南临山，西临山，北临山，收储用地面积 51180.4 平方米，当前为闲置用地，土地规划用途为其他商服用地。

2.3.2. 项目主管部门

本项目主管部门为新晃侗族自治县国土资源局。

2.3.3. 项目审批情况

2.3.3.1. 农用地专用、土地征收审批情况

本所律师暂未获得关于本项目所述土地现状是否为属于农用地的说明，亦暂未获得本项目的农用地转用、土地征收审批单。

2.3.3.2. 纳入省自然资源厅年度土地储备计划情况

本所律师暂未获得湖南省自然资源厅年度土地储备计划备案的复函等可以证明本项目已纳入湖南省自然资源厅年度土地储备计划的文件。

2.3.3.3. 勘测定界情况

本所律师暂未获得土地储备机构提供的具有测绘资质机构出具的勘测定界图。

2.3.3.4. 其他审批文件

根据新晃侗族自治县自然资源局《关于新晃侗族自治县 2025 年土地储备专项债券项目立项的批复》，同意进行新晃侗族自治县 2025 年土地储备专项债券项目立项。

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，结合本项目的《平衡方案》和审批文件披露的信息，本项目属于收购存量闲置土地，无新增建设内容，无需取得立项批复；有关主管部门同意以本项目纳入申报土地储备专项债券，本所律师据此认为本项目符合国家产业政策及地方发展规划要求。本项目如属于农业用地需经征收审批方可收储。本项目需报省自然资源厅备案纳入土地储备计划，并经有资质测绘机构勘测定界；

本项目的土地储备机构纳入了土地储备机构名录，符合自然资源部《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）关于使用专项债券资金用于收回收购土地“应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施”的规定；

实施机构未提供专项债券对应的土地储备项目中的储备地块在全民所有土地资产管理信息系统中的储备地块标识码，本所无法对其是否符合自然资源部《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）关于专项债券对应的土地储备项目中的储备地块“必须在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码”的规定发表意见。实施单位应当将该地块在全民所有土地资产信息管理系统中申报并获得储备地块标识码。

第四章 法律风险

本期债券存续期间中可能出现如下法律风险：

土地出让收益波动风险：市场变化及房地产调控政策可能导致土地市场价格及交易量波动，影响预期收入，可能影响项目收益平衡，进而需要以其他财政资金补足，导致新增政府债务。

规划性质变动风险：地块收储期间及出让时规划用途如发生调整，可能影响项目收益平衡，进而需要以其他财政资金补足，导致新增政府债务。

利息风险：进行土地收储会产生融资成本，如收储后出让时地价增长不足以覆盖债券利息，将导致无法实现自平衡，进而需要以其他财政资金补足，导致新增政府债务。

征地拆迁或其他执行偏离预期风险：本次发债所用土地多为未取得完整产权的拟收储土地，往往正处于征拆或计划征拆阶段，对项目资金需求只能进行估算，尚未与相对方达成一致；因此实施进度及成本一方面随时可能受征拆迁补偿标准变动及实际影响，另一方面如实际成本超出预期、权属复杂或补偿协商延迟，将影响收储进度和成本。

对该等风险的分析或建议管控措施如下：

项目需以土地出让收入优先偿还债券本息。根据《平衡方案》测算，项目覆盖倍数达 1.27 倍，预留了安全边际。

规划衔接方面，项目实施单位应当与自然资源部门协同，确保地块规划用途与储备计划一致。

计划执行方面，项目如尚需拆迁，项目实施单位需严格执行《土地管理法》补偿标准，加强征地拆迁管理，督促征地人员遵纪守法、规范行为，保护被征收人的切身利益，并做好争议解决工作；同时，土地收储项目针对特定标的，如未能按计划与现权利方协商一致导致执行成本提高或期限拉长、项目不再实施或资金不能按计划使用的，需按规定变更用途或退回债券募集资金。

第五章 本次债券相关文件

2.5.1. 平衡方案

根据《平衡方案》记载并经本所律师核查，该信息披露文件包含立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹资合规性方面进行评估，并得出事前绩效评估结论。

2.5.2. 专项评价报告

会计师事务所对本期债券所涉项目提供专项评价，并作出了《专项评价报告》：根据项目未来数据的合理预测本项目运营期内经营性净现金流 3956.16

万元，融资还款本息合计 3276.00 万元，本息保障倍数为 1.21 倍，项目预期收益可以覆盖本息，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.06，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.18，仍然能通过压力测试，总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小，

第六章 中介服务机构

2.6.1. 会计师事务所

湖南裕金和会计师事务所有限公司作为专项评价机构并出具《专项评价报告》。该所 2021 年 3 月 9 日经批准成立，办理了公司注册，统一社会信用代码 91430104MA4T29PPXD；会计师事务所批准文号：湘财会[2021]8 号，是依法成立具有会计师事务所执业资格的有限责任制会计师事务所，具有出具本期债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告的资格。

2.6.2. 律师事务所

北京显辉律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问出具本《法律意见书》。本所是经北京市司法局批准设立并合法存续的律师事务所分所，现持有《律师事务所分所执业许可证》(统一社会信用代码为：31110000MD02039136)，且年度考核合格。本所指派的陈军律师、潘洁律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号分别为：11101201510882594、11101201911103727，具有出具本期债券法律意见书的资格。

第七章 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，北京显辉律师事务所为新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号出具如下法律意见：

1、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）等相关法律法规规定，结合本项目的《平衡方案》和审批文件披露的信息，本项目属于收购存量闲置土地，无新增建设内容，无需取得立项批复；有关主管部门同意以本项目纳入申报土地储备专项债券，本所律师据此认为本项目符合符合国家产业政策及地方发展规划要求。本项目如属于农业用地需经征收审批方可收储。本项目需报省自然资源厅备案纳入土地储备计划，并经有资质测绘机构勘测定界。

2、本项目的土地储备机构纳入了土地储备机构名录，符合自然资源部《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）关于使用专项债券资金用于收回收购土地“应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施”的规定。

3、实施机构未提供专项债券对应的土地储备项目中的储备地块在全民所有土地资产管理信息系统中的储备地块标识码，本所无法对其是否符合自然资源部《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）关于专项债券对应的土地储备项目中的储备地块“必须在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码”的规定发表意见。实施单位应当将该地块在全民所有土地资产信息管理系统中申报并获得储备地块标识码。

4、根据《专项评价报告》，本项目项目预期收益可以覆盖债券本息，符合“项目收益和融资自求平衡”的要求。

5、为本期土地储备专项债券提供服务的中介机构具备相应资质。

6、本期债券发行面临一定的法律风险，但现有机制能够有效防范和应对，现有的法律风险对本期债券的发行不构成实质影响。

（以下无正文，为签字盖章页。）

(本页无正文，系北京显辉律师事务所关于怀化市新晃侗族自治县申报2025年政府专项债券新晃侗族自治县第三批土储债项目001号之法律意见书签字盖章页)

北京显辉律师事务所（盖章）



经办律师（签字）：陈军

陈军

经办律师（签字）：潘洁

潘洁

2025-7-16

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2024年6月-2025年5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 北京显辉律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201510882594

法律职业资格 A201114311021234
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025年01月03日

行政审批服务专用章

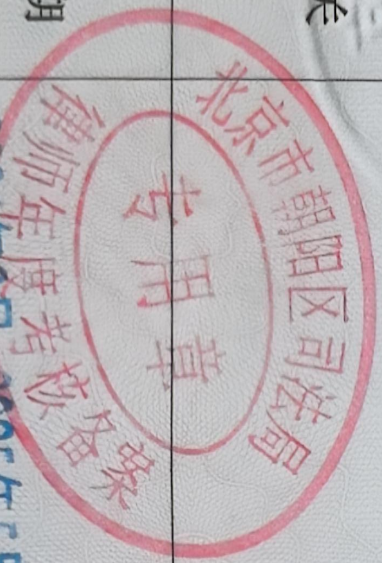


持证人 陈军

性别 男

身份证号 430321198904243713

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度	
考核结果	回 称 职	
备案机关		
备案日期	2024年6月-2025年5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 北京显辉律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 1101201911103727

法律职业资格A20174301020241
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 11 月 29 日



持证人 潘洁

性别 女

身份证号 430623198605240028