

湖南誉翔律师事务所

关于 2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号
土地储备专项债券

之

法律意见书



中国 湖南
株洲市天元区庐山路慈善大厦 3 楼
电话 (Tel) :0731-22871547 传真 (Fax) :0731-22871547
网址: <http://www.hnyxlaw.cn>

目 录

第一部分 引言

释义

律师应声明的事项

正文

发行主体

本期债券发行对应的项目主体

本期债券发行对应的投资项目

本期债券发行的额度

发行文件

本次发行的中介服务机构

结论

湖南誉翔律师事务所
关于 2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号
土地储备与专项债券
之
法律意见书

致：株洲市财政局

根据《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，湖南誉翔律师事务所（以下简称“本所”）作为湖南省株洲市相应土地储备专项债券的特聘专项法律顾问，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。

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：

土地储备机构	株洲市土地储备中心
本期债券	2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号
投资项目	2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号 对应投资项目
《土地储备管理办法》	《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）
元	人民币

二、律师应声明的事项

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前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、合规性进行了充分的核查验证，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。

2. 本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员查询了解，并取得了单位及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3. 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。

4. 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。

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。

第二部分 正文

一、发行主体

根据《2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号预期收益与融资平衡方案》（以下简称“预期收益与融资平衡方案”）记载，本期债券的发行主体是湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

经本所律师核查，发行主体符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第五条的规定。

二、本期债券发行对应的项目主体

根据《预期收益与融资平衡方案》记载，本期债券发行对应的项目主体为株洲市土地储备中心，基本情况如下：

名称：株洲市土地储备中心

统一社会信用代码：12430200732863856A

住所：株洲市天元区长江北路 369 号

负责人：陈颖

经费来源：全额

开办资金：157000 万元

类型：事业单位

名录代码：TC430200

业务范围：为土地储备提供服务，收购收回征用置换储备土地。

举办单位：株洲市自然资源和规划局

有效期：自 2025 年 03 月 05 日至 2030 年 03 月 04 日

2. 土地储备机构的资格

本所律师认为：上述土地储备机构系经批准成立，具有独立的法人资格，且系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

三、本期债券发行对应的投资项目

根据《预期收益与融资平衡方案》记载以及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，投资项目的基本情况如下：

（1）项目地块概述

2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号由株洲市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地一宗，本次可出让用地面积 57545.60 平方米。具体情况见下表：

单位：平方米，万元

序号	项目名称	位置 / 四至	规划用途	面积	储备期限	预计出让时间	计划申请发行债券金额
1	2021 年太平桥社区储备地块一（A3 地块）	东至云龙大道，南至尚术路，西至厚信路，北至学林路	居住用地	57.545.60	2025-2030	2030	17,400.00
合计				57.545.60			17,400.00



（2）项目地块情况

2021 年太平桥社区储备地块一（A3 地块）：株洲市科巢置业有限公司于 2022 年通过招拍挂竞得，并于 2022 年 11 月与株洲市自然资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，暂未办理该地块不动产权证。因市场环境影影响，已闲置。

综上，本所律师认为：本期债券投资项目共涉及一个土地储备项目，上述土地储备项目均已获得同级人民政府的批准，本次核查范围内的收储土地已履行部分前期收储程序，尚待按照《土地管理法》、《土地储备管理办法》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理储备工作。

四、本期债券发行的额度

根据《项目预期收益与融资平衡方案》记载，2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号本次募集资金规模为人民币 800.00 万元。

五、发行文件

1、预期收益与融资平衡方案

根据《预期收益与融资平衡方案》记载并经本所律师核查，《预期收益与融资平衡方案》包含了债券情况、区域情况、项目情况、财政经济情况、资金平衡、风险评估、主管部门责任等主要内容。

本所律师认为：发行主体《预期收益与融资平衡方案》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，《预期收益与融资平衡方案》引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。

2、评级报告

中债资信评估公司就本次发行出具了相应的信用评级报告。本期发行的债券级别为“AAA”。

3、专项评价报告

湖南建业会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所（以下简称“建业会计”）针对本次专项债券项目出具相应的收益与融资自求平衡专项评价报告，建业会计认为：在储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的土地储备项目，预计土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、本次发行的中介服务机构

本所律师核查了为本次发行提供服务并出具相关报告的中介机构的营业执照及资质证书，具体情况如下：

1. 会计师事务所

建业会计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》。

建业会计现持有长沙市雨花区市场监督管理局于 2024 年 1 月 23 日核发的统一社会信用代码为 91430111MA4RK84EX6 的《营业执照》，湖南省财政厅于 2024 年 1 月 26 日核发的《会计师事务所执业证书》（编号：43030001）。

经办注册会计师刘玉田持有湖南省注册会计师协会于 2002 年 11 月 06 日核发的编号为 430300010032 号注册会计师证。

经办注册会计师文玲持有湖南省注册会计师协会于 2017 年 6 月 5 日核发的编号为 430300010141 号注册会计师证。

本所律师认为：建业会计系依法成立的合法存续的审计机构，具备为本次债券发行出具专项评价报告的资质，在专项评价报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

2. 评级机构

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信评估公司”）作为本期债券发行的信用评级机构并出具《信用评级报告》。

根据中债资信评估有限责任公司提供的资料，并经本所律师核查，中债资信评估有限责任公司现持有《营业执照》（统一社会信用代码：911100005603970936）。

根据中债资信评估有限责任公司提供的资料，并经本所律师核查，中债资信评估有限责任公司已纳入中国人民银行以及中国银行间市场交易商协会分别公布的评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单之中。

本所律师认为：中债资信评估公司系依法成立的合法存续的评级机构，具备为本期债券发行提供信用评级服务的法定资格。

3. 律师事务所

湖南誉翔律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经湖南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有湖南省司法厅于 2018 年 8 月 29 日核发的统一社会信用代码为 31430000083557575D 的《律师事务所执业许可证》。

经办律师韩锋持有湖南省司法厅核发的执业证号为

14302199210740832 的律师执业证，系湖南誉翔律师事务所的专职律师。

经办律师易柱持有湖南省司法厅核发的执业证号为 14302200810370555 的律师执业证，系湖南誉翔律师事务所的专职律师。

本所律师认为：湖南誉翔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；出具本法律意见书的两名经办执业律师均具备相应的从业资格。

七、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1. 土地储备机构均系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

2. 本期债券投资项目已列入土地收储计划或经同级人民政府批准，本次核查范围内的收储土地已履行部分前期收储程序，尚待按照《土地管理法》、《土地储备管理办法》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理储备工作。本期债券投资项目符合发行本期债券的要求。

3. 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。

4. 为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经本所两名经办执业律师签名并加盖本所公章后生效。

(本页无正文，仅为《湖南誉翔律师事务所关于 2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号土地储备专项债券之法律意见书》之签章页)



2025 年 9 月 22 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31430000083557575D

湖南誉翔

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: 2018年 08月 29日

证号: 31005737



中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖南普翔律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14302199210740832

法律职业资格或律师资格证号 湘司律证字3347号

发证机关

发证日期



持证人

韩锋

性别

男

身份证号 430203197009250017

执业机构 湖南普翔律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14302200810370555

法律职业资格或律师资格证号 A20064301110430

发证机关

发证日期



持证人

易柱

性别

男

身份证号 430181198309242295



