

2025年安仁县第一批储债项目002号 法律意见书

根据《土地储备管理办法》以及相关的法律、法规及规范性文件的规定，湖南楚瑞律师事务所(以下简称“本所”)作为2025年安仁县第一批储债项目002号的法律意见书

(以下简称“本期债券”)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 | 安仁县土地收购储备中心 |
| 本期债券 | 2025年安仁县第一批储债项目002号 |
| 投资项目 | 安仁县土地收储项目 |
| 《土地储备管理力 法》 | 《土地储备管理办法》（2018年修订） （国土资规[2017]17号） |
| 本所 | 湖南楚瑞律师事务所 |
| 金华 | 湖南金华会计师事务所有限责任公 司 |
| 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，并承担相应的法律责任。

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发出了书面询问、备忘录，并取得了公司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做出判断。

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、债券发行的基本情况

(一) 基本情况

1. 发行依据

根据自然资源部《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购量闲置土地的通知》(自然资发〔2024〕242号)及湖南省自然资源厅《关于做好土地储备专项债项目申报前期工作的通知》(湘自资办发[2024]89号)

2. 发行情况

2025年安仁县土地储债项目募集资金规模为1,200.00万元,发行期限5年,每年付息一次,到期偿还本金。

(二) 发行主体

本次债券的发行人 of 湖南省人民政府,由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级人民政府。

二、土地储备机构的资格

(一) 土地储备机构的基本情况

单位名称:安仁县土地收购储备中心

统一社会信用代码:1243102874318965XU

单位住所:安仁县城关镇七一西路4号

法定代表人:张军伟

开办资金：610万元人民币

单位性质：事业单位

宗旨和业务范围：收购储备土地，优化土地资源配置。

负责开发整理及土地综合开发利用；承担建设用地的征地拆迁、收购、置换、征用等方式储备土地；负责组织土地开发整理。

举办单位：安仁县自然资源局

经营期限：2023年12月06日至2027年12月05日

（二）土地储备机构的资格

根据《关于印发〈湖南省土地储备机构名录(2018年版)〉的通知》（湘国土资办发[2018]128号），安仁县土地储备机构已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。安仁县土地收购储备中心的名录代码为TC431028；批准单位为中共安仁县委机构编制委员会；批准文号为安编字[2002]6号；行政隶属是安仁县国土资源局。

本所律师认为：本次项目的实施方为安仁县土地收购储备中心。安仁县土地收购储备中心系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入国土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、债券发行对应的项目

根据安仁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，安仁县土地储备

项目基本情况如下：

（一）项目概况

安仁县土地储备项目由安仁县土地收购储备中心作为土地储备机构，共收储土地1宗，拟收储土地面积19,083.70平方米。各项目具体情况见下表：

土地储备专项债券项目概况

单位：平方米

| 序号 | 项目名称 | 项目位置 | 规划用途 | 储备面积 | 预计出让时间 |
|----|-------------------|-----------------------------------|----------|-----------|--------|
| 1 | 安仁县AR20224御江帝景地块二 | 东至御江帝景小区、南至永乐北路、西至御江帝苑小区、北至立邦今朝小区 | 普通商品住房用地 | 19,083.70 | 2030年 |
| | 合计 | | | 19,083.70 | |

（二）项目主管部门

2025年安仁县土地储备项目主管部门为安仁县土地收购储备中心。

单位名称：安仁县土地收购储备中心

统一社会信用代码：1243102874318965XU

单位住所：安仁县城关镇七一西路4号

法定代表人：张军伟

开办资金：610万元人民币

单位性质：事业单位

宗旨和业务范围：收购储备土地，优化土地资源配置。

负责开发整理及土地综合开发利用；承担建设用地的征地拆迁、收购、置换、征用等方式储备土地；负责组织土地开发整理。

举办单位：安仁县自然资源局

经营期限：2023年12月06日至2027年12月05日

（三）项目审批情况

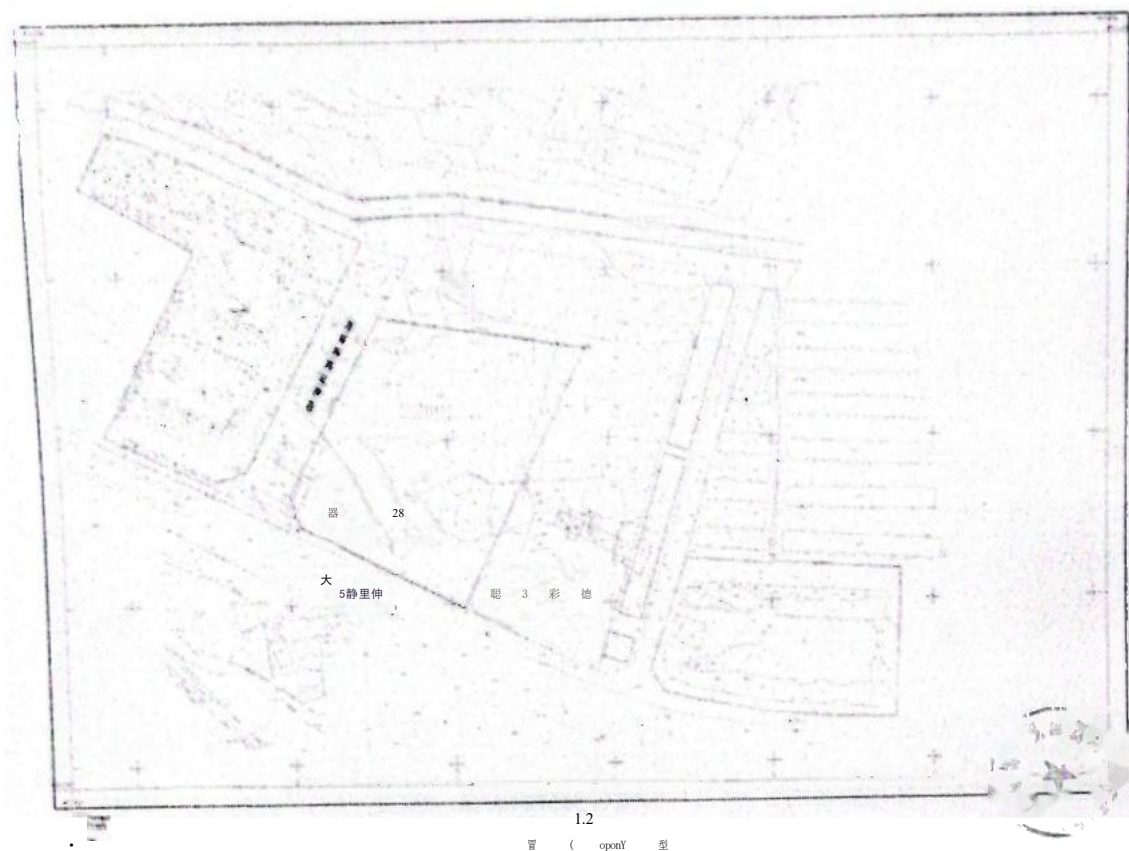
1. 农用地转用、土地征收审批单

2015年12月31日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》[(2015)政国土字第2360号]，同意对安仁县AR20224 御江帝景地块二进行收储。

2. 省自然资源厅年度土地储备计划备案的复函

无

3. 勘测定界图



4. 其他审批文件

其他审批文件

| 序号 | 审批文件 | 文件名称 | 编号 |
|----|---------------|--|----|
| 1 | 计划地储备 件批复文 | 《安仁县人民政府关于安仁县2025年度土地储备计划的批复》 | |
| 2 | 鉴 曼 | 《安仁县人民政府关于同意收回2025年土地储备专项债券项目对应存量国有土地使用权的批复》 | |

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

关法律规定，安仁县土地储备项目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

1. 市场流动风险

在土地储备过程中，项目会受到外部多种风险的影响，包括受国民经济状况、国家财政政策、货币政策、利率波动等因素影响，这些因素会导致未来土地出让价格及流动性具有不确定性，可能会发生实际出让价格与估算价格的差异。当房地产市场景气时，本项目涉及地块价值可能会上升，且出让周期缩短，但当房地产市场发生市场下行，会导致土地出让时间延迟和价格下行。

2. 利率波动风险

在本次土地储备项目存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化及国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对投资项目财务成本产生影响。

3. 项目收益风险

因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，进而影响项目投资收益的平衡。

五、本次债券相关文件

1. 政策依据文件

(1) 《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)

(2) 《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)

本所律师认为：本次债券发行符合国家政策要求。

2. 专项评价报告

湖南金华会计师事务所有限责任公司(以下简称“金华”)针对本次专项债券项目出具《2025年安仁县第一批土储债项目002号专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》(以下简称“专项评价报告”),金华认为:本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入,通过对2022年以来项目周边地块成交情况等的查询,预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为:1.64。预计土地出让产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为:本期债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源,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。

六、中介机构

对本次债券发行提供专项评价服务并出具专项评价报告的会计师事务所的资质进行描述。

湖南金华会计师事务所有限责任公司作为本期债券发

行的审计机构并出具《专项评价报告》。

湖南金华会计师事务所有限责任公司现持有郴州市市场监督管理局经济开发区分局于2000年01月25日核发的统一社会信用代码为91431000887860756G的《营业执照》、持有湖南省财政厅于1999年12月28日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：43090002）。

本所律师认为：湖南金华会计师事务所有限责任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专项评价报告的资质，在专项评价报告上签字的执业会计师均具备相应的从业资格。

七、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，律师事务所为安仁县土地储备项目出具法律意见。

1. 安仁县土地收购储备中心系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入国土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、省级人民政府批准。

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。

5. 上述土地储备项目已通过本所合法性审查，本期债券发行的项目具备准入条件。

本法律意见书一式叁份，经本所加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

(本页无正文为《湖南楚瑞律师事务所关于2025年安仁县第一批储债项目002号法律意见书》签字盖章页)



经办律师：胡宏亮

签署日期：2025年9月21 日