

湖南金凯华律师事务所

关于 2026 年湖南省政府专项债券

福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目

法律意见书



湖南金凯华律师事务所



湖南省长沙市雨花区洞井路与井湾路交汇处万象美域 2 栋 12 层, 410000

电话: 0731-85010666

传真: 0731-85010666

目 录

释 义	1
声 明	3
一、本期债券发行依据、额度以及主体	5
（一）发行依据	5
（二）发行额度申请	6
（三）发行主体	6
二、本期债券发行对应的投资项目	6
（一）项目基本情况	7
（二）项目参与主体	8
（三）项目批复文件	8
三、信息披露文件	9
（一）平衡方案	9
（二）专项评价报告	9
（三）评级报告	9
四、中介服务机构	9
（一）会计师事务所	9
（二）律师事务所	10
（三）评级机构	10
五、本期债券发行的法律风险	11

（一）利率波动风险	11
（二）流动性风险	11
（三）项目收益风险	11
六、结论性意见	11

释 义

除非本法律意见书中另有所说明，下列词语在本文具有以下含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/发行主体	指	湖南省人民政府
贵方	指	娄底市娄星区财政局
募投项目/本项目	指	福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目
《实施方案》	指	《关于福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目实施 方案（含事前绩效评估）》
《平衡方案》	指	《2026 年湖南省政府专项债券福源小区收购存量商品房 用作保障性住房项目预期收益与融资平衡方案》
《专项评价报告》	指	《关于福源小区收购存量商品房用作保障性住房项 目收益与融资自求平衡专项评价报告》
本法律意见书或 《法律意见书》	指	《2026 年湖南省政府专项债券福源小区收购存量商品房 用作保障性住房项目法律意见书》
本所或金凯华律所	指	湖南金凯华律师事务所
中债资信	指	中债资信评估有限责任公司
鹏盛会所	指	鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
元或万元或亿元	指	人民币元或人民币万元或人民币亿元

声 明

为出具本法律意见书，本所律师对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证，审阅出具本法律意见书应查阅的文件和资料，本所律师谨作出如下声明：

1.本所律师在出具本法律意见书之前已得到委托人承诺，其所提供的与本期债券相关的所有信息、文件、资料（包括但不限于口头告知和书面提供的资料和信息）均真实、完整、准确，所有复印件均与原件一致，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。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连带法律责任；

2.本所律师根据本法律意见书签署之日前已经发生或存在的事实以及国家现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见；

3.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，对本次发行所涉及的相关文件资料及本次发行申请的合法合规性进行了核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；

4.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、委托人或者其他有关单位出具的意见、说明、证明文件或其他文件，本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误；

5.本所律师仅就与本次发行有关的法律问题发表法律意见；不对有关会计、审计、验资、资产评估等专业事项发表意见。本所律师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、专项评价报告中的某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，本所律师对该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格；

6.本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。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；

7.本所律师同意将本法律意见书作为本次发行所必备的法律文件，随同其他材料一同申报，并愿意承担相应的法律责任；未经本所书面同意，不得用于任何其他目的。

湖南金凯华律师事务所
关于 2026 年湖南省政府专项债券
福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目
法律意见书

(2026)湘金专意字【 0428 】号

致:娄底市娄星区财政局

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)、《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)、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库(2018)72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)、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库(2020)36号)、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》(财库(2020)43号)、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预(2020)94号)、《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)、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发(2024)52号)、《湖南省人民政府办公厅<关于印发湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案>的通知》(湘政办发(2025)7号)、《住房和城乡建设部 财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》(建保(2025)

10 号)等法律法规及规范性文件的有关规定,湖南金凯华律师事务所(以下简称“本所”)作为本项目专项债券(以下简称“本次债券发行”)专项法律顾问,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就本次债券发行事宜,出具本法律意见书。

一、本期债券发行依据、额度以及主体

(一) 发行依据

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定,经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金,可以在国务院确定的限额内,通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《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)第一条第(二)款规定,市县级政府确需举借债务的,依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划,列入预算调整方案,报本级人大常委会批准,报省级政府备案并由省级政府代为举借。

《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155 号)第四条规定,省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体。

(二) 发行额度申请

根据《平衡方案》,福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目拟发行 2026 年湖南省政府专项债券 11,000.00 万元。具体信息如下:

项目名称:	福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目
债券名称:	2026 年湖南省政府专项债券（十期）
总投资:	16,177.89 万元
本次发行金额:	11,000.00 万元
专项债券总需求:	11,000.00 万元（含本次发行金额）
本次发行期限:	30 年
主管部门:	娄底市娄星区住房和城乡建设局
项目申请单位:	娄底市鑫悦城市运营管理有限公司
资产持有单位:	娄底市鑫悦城市运营管理有限公司

（三）发行主体

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人民政府。

基于上述，本所律师认为：本期债券发行有据可依；本期债券发行额度符合项目资金需求，且在专项债务限额内；本期债券发行主体，符合财库〔2020〕43号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号文的相关规定，具备本次发行的主体资格。

二、本期债券发行对应的投资项目

（一）项目基本情况

根据《平衡方案》等相关资料并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本期债券募集的资金将用于福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目。

项目基本情况表

项目名称	收购计划概况	收购房源概况	批复文件
福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目	拟收购楼盘名称为福源小区。总投资16,177.89万元，其中收购费用12,125.96万元（单价3,384.21元/m ² ），拟于2026年由娄底市鑫悦城市运营管理有限公司进行收购，收购后由娄底市鑫悦城市运营管理有限公司进行运营管理，拟用于配租型保障性住房。拟发行专项债券11,000.00万元。	本项目拟收购福源小区存量商品房268套，总建筑面积35830.94m ² ，房屋面积区间109.33 m ² -140.38 m ² 。拟以精装房进行交付，交付时间为2026年10月底。	1、项目申请报告及项目清单表（区级人民政府盖章）； 2、商品房收购意向协议

（二）项目参与主体

本次债券发行对应的募投项目主管部门为娄底市娄星区住房和城乡建设局，具体信息如下：

机构名称	娄底市娄星区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11431300006506184N
负责人	陈曙光
机构性质	机关法人
住所	娄底市娄星区湘阳街568号

根据《实施方案》，娄底市鑫悦城市运营管理有限公司是福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目实施单位，经本所律师通过国家企业信用信息公示系统核查，其基本情况如下：

机构名称	娄底市鑫悦城市运营管理有限公司
统一社会信用代码	91431302MAE33B4E14
法定代表人	周莉莎
机构性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	娄底市娄星区石井镇涟滨西街北侧、百花路东侧娄星产业开发区产学研中心 617
注册资本	5,000 万人民币

（三）项目批复情况

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文件情况如下：

1.2026 年 1 月 9 日，娄底市鑫悦城市运营管理有限公司作为收购方与娄底市娄星工业集中区开发建设投资有限公司签订《收购意向协议》；

2.2026 年 1 月 15 日，娄底市娄星区人民政府作出指定娄底市鑫悦城市运营管理有限公司作为娄底市娄星区收购存量商品房用作保障性住房的实施主体，具体承担收购、运营、管理等相关工作的授权函；

3.娄底市娄星区人民政府盖章确认将本项目纳入 2026 年娄星区收购存量商品房用作保障性住房专项债项目清单表。

综上，本所律师认为：项目实施单位是独立的法人，依法设立、合法有效存续，具备实施项目的主体资格，本期债券投资项目已经取

得必要的相关手续,已经履行前置程序,符合产业政策以及地区发展规划,并按照法律法规、规范性文件的规定开展工作。

三、信息披露文件

(一) 平衡方案

根据《平衡方案》记载并经本所律师核查,《平衡方案》包含区域介绍、项目基本信息、经济社会效益分析、项目投资估算、项目资金筹措方案、项目收入和成本预测、项目融资平衡情况、潜在风险评估、还款保障措施、相关部门职责等主要内容。

本所律师认为:《平衡方案》的内容符合有关法律法规及其他规范性文件的规定,本次发行所对应的投资项目是具有一定收益的公益性项目。

(二) 专项评价报告

鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所针对本期债券出具《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成立的前提下,本次评价的项目,预期项目净收益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。

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,用于融资平衡的相关预期收益对融资本息覆盖倍数合理,整体实现项目收益与融资自求平衡。

(三) 评级报告

中债资信就本期债券出具《信用评级报告》,本期发行的债券级别为“AAA”。

四、中介服务机构

（一）会计师事务所

鹏盛会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》。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所现持有长沙市天心区市场监督管理局于2024年9月27日核发的营业执照（统一社会信用代码91430103MA4Q6XAP9H）、现持有湖南省财政厅于2024年10月12日核发的《会计师事务所分所执业证书》（证书编号：474700294301）。

本所律师认为：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所系依法成立且合法存续的会计事务所，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质。

（二）律师事务所

湖南金凯华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2025年6月20日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31430000G00385023U）。相关经办律师均持有湖南省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》。

本所律师认为：湖南金凯华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；在本法律意见书签字的执业律师具备相应的从业资格。

（三）评级机构

为发行本期债券，发行主体聘请中债资信为本期债券发行进行信

用评级。

中债资信现持有北京市工商行政管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100005603970936），根据中国银行间市场交易商协会发布的《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》以及中国人民银行金融市场发布的《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》，经核查，中债资信可以为本期债券进行信用评级。

本所律师认为：中债资信评估有限责任公司系经批准依法设立且合法存续的资信评估机构，具备为本期债券在银行间债券市场发行进行信用评级的资质。

五、本期债券发行的法律风险

（一）利率波动风险

在本期债券存续期内，受国家财政政策、货币政策等经济政策、国民经济总体运营状况以及国际宏观经济环境变化等因素的影响，债券市场利率会发生相应的变动，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。

（二）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、债券交易所市场交易流通，而债券交易市场资金供需状况以及投资者的习惯、偏好、自身资金状况都可能影响本期债券的流动性，同时也存在债券转让时因无法找到受让对象而产生一定流动性风险。

（三）项目收益风险

项目收益跟项目的经营风险密切相关，若因项目建设完成后无法

达到预期收入值，导致项目融资与收益不平衡，最终影响债券还本付息。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

1.本次债券发行的发行主体湖南省人民政府具备发行地方政府专项债券的主体资格。

2.募投项目的实施单位为娄底市鑫悦城市运营管理有限公司，具备实施对应募投项目的主体资格。

3.本次债券募集资金将用于福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目，有实施项目的资金需求，已按照有关法律法规及规范性文件的规定办理前期审批手续。

4.本期专项债券经鹏盛会所评价可满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合《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)的规定。

5.《实施方案》对本次债券发行进行了事前绩效评估，已披露项目基本情况、项目实施重要性和经济社会效益分析、项目资金筹措方案及使用计划、项目收益与融资平衡情况、专项债券管理、项目风险控制、事前绩效评估报告等主要内容，符合《地方政府债券发行管理办法》(财库(2020)43号)、《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)等规范性文件对地方政府专项债券信息披露的要求。

6.为本次债券发行提供财务专项评价报告、法律意见书的专业机构均具备相应的执业资格。

7.本项目发行的风险因素包括利率波动风险、流动性风险以及项目在实施过程中的经营风险，可能导致项目融资与收益不平衡，最终影响债券还本付息。

本法律意见书一式四份，无副本，每份文本具有同等法律效力，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

(本页无正文，为本法律意见书签署页)



湖南金凯华律师事务所（公章）：

经办律师（签字）： 刘洋

经办律师（签字）： 余芸芸

2026 年 4 月 17 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31430000G00385023U

湖南金凯华律师事务所，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：

2025年06月20日

执业机构 湖南金凯华律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301201510251378

法律职业资格
或律师资格证号 A20124307021580

发证机关

发证日期



持证人

刘洋

性别

男

身份证号

430781199104163515

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	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

余芸芸律师执业证

执业机构	湖南金凯华律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14301202211551421		
法律职业资格 或律师资格证号	A20204305210500		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	余芸芸
发证日期	2022年11月18日	性别	女
		身份证号	430521199604037307

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二四	考核年度	
考核结果	称 职	考核结果	
备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章 律师年度考核备案	备案机关	
备案日期	2025年6月 下一年度备案日期为2026年6月	备案日期	