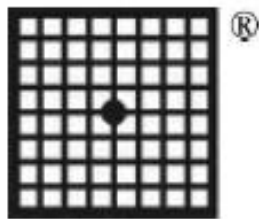


湖北瑞通天元律师事务所关于
寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块
存量闲置土地项目
专项债券的法律意见书



敬业 勤业 精业

湖北瑞通天元律师事务所

地址：湖北省武汉市江汉区青年路 278 号中海中心 19-20 层
电话(Tel): (86+27)59625780 传真(Fax): (86+27)59625789
网址(Web): www.rttylaw.com 邮编(Zip): 430022

目录

第一部分 引言	3
一、出具法律意见书的依据	3
二、律师声明的事项	4
三、释义	5
第二部分 正文	7
一、本期债券的概况	7
二、本期债券的实质条件	7
（一）债券发行人	7
（二）债券额度	7
（三）债券期限	7
（四）还款计划及偿债资金来源	7
三、本期债券对应的投资项目	8
（一）项目名称	8
（二）项目情况	8
（三）项目现状	8
（四）项目审批情况	8
（五）参与主体	9
（六）投资计划	10
（七）资金筹措	10
（八）收益来源	11

(九) 项目性质	12
四、项目收入与融资自求平衡	12
五、项目的风险控制	13
(一) 潜在风险及控制措施	13
(二) 还款保障措施	13
六、投资者保护措施	14
七、中介机构	14
(一) 湖北隆兴会计师事务所有限公司	14
(二) 湖北瑞通天元律师事务所	15
八、结论性意见	15

第一部分 引言

一、出具法律意见书的依据

湖北瑞通天元律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，为寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块存量闲置土地项目专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）、《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）、《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）、《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）、《地方政府专项债券用途调整操作指引》（财预〔2021〕110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）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155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)等有关法律、行政法规、行政规章以及规范性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

(一) 本所律师已依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实,以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师已严格履行法定职责,遵循了勤勉尽责和诚实信用原则,对发行人的行为以及本期债券的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证,保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

(二) 本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件,随同其他申报材料一同上报申请批准,并愿意承担相应的法律责任。

(三) 本期债券的实施主体向本所律师保证,其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言,递交给本所的文件上的签名、印章真实,所有副本材料和复印件与原件一致。

(四) 本所律师出具本法律意见书系依赖《寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块存量闲置土地项目实施方案》(以下简称“《实施方案》”)、《寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块存量闲置土地项目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》”)及其他机关机构向本所律师提供的文件材料,

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及
与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

(五) 本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

(六) 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。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

本所	指	湖北瑞通天元律师事务所
隆兴会计所	指	湖北隆兴会计师事务所有限公司
本项目	指	寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块存量闲置土地项目
国发[2014]43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理办法的意见》
财库[2015]83 号文	指	《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》
财预[2016]155 号文	指	《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管

		理办法>的通知》
财预[2017]89 号文	指	《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》
财库[2018]72 号文	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库〔2019〕23 号文	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
国发[2001]15 号	指	《关于加强国有土地资产管理的通知》
财综[2016]4 号	指	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
国土资发[2012]162 号	指	《关于加强土地储备与融资管理的通知》
财预[2017]62 号	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
自然资发〔2024〕242 号	指	《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〔2025〕45 号	指	《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》
实施方案	指	《寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块存量闲置土地项目实施方案》
《专项评价报告》	指	隆兴会计所出具的《寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块存量闲置土地项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	本所出具的《湖北瑞通天元律师事务所关于寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块存量闲置土地项目专项债券之法律意见书》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
境内	指	中华人民共和国境内

第二部分 正文

一、本期债券的概况

根据《实施方案》，本项目计划发行专项债券融资 11,000.00 万元，其中 2025 年计划发行 11,000.00 万元，债券期限 5 年。付息频率为每年一次，债券到期一次性还本，按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 2025 年政府性基金预算管理。

二、本期债券的实质条件

(一) 债券发行人

本期债券的发行人 of 安徽省人民政府。

(二) 债券额度

2025 年申请专项债券 11,000.00 万元。

(三) 债券期限

2025 年申请专项债券 11,000.00 万元，发行期限为 5 年，最后一期债券本金于 2030 年到期。

(四) 还款计划及偿债资金来源

1.本期专项债券对应的寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块存量闲置土地项目，有稳定的项目收益，收益来源见法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目。

2.项目实施主体对项目实施、债券资金使用及还本付息制定明确的计划，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

三、本期债券对应的投资项目

(一) 项目名称

寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块存量闲置土地项目。

(二) 项目情况

本项目地块位于寿县寿春镇花园社区，出让面积为 56521.7 平方米，出让用途为商服用地、住宅用地，住宅用地 70 年、商服用地 40 年，出让容积率为不高于 2 不低于 1。

(三) 项目现状

根据《实施方案》，花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块于 2022 年 9 月 27 日由寿县自然资源和规划局出让给寿县寿州置业有限公司，该地块位于寿县寿春镇花园社区，出让面积为 56521.7 平方米，出让用途为商服用地、住宅用地，住宅用地 70 年、商服用地 40 年，出让容积率为不高于 2 不低于 1，出让总价为 23739 万元，约定动工日期为 2023 年 3 月 27 日。使用权人寿县寿州置业有限公司由于无力开发建设，故该地块目前尚未进行开发建设。

(四) 项目审批情况

根据《实施方案》，本项目审批情况如下：

(1) 本次项目实施单位为寿县土地收购储备发展中心，已纳入全国土地储备机构名录。

(2) 项目中所有地块已全部纳入《寿县 2025 年度土地储备计划

和 2025-2027 年三年滚动储备计划》，并取得县政府批复文件。

(3) 项目中所有地块已全部在全民所有土地资产管理信息系统中生成了储备地块标识码。

(4) 项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划，已由寿县自然资源和规划局出具相关说明。

(5) 花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块不存在抵质押及查封情况。

(6) 项目已出具地价评估报告。

(7) 项目已于 2025 年 4 月 8 号，寿县土地管理委员会办公室 2025 年第 4 次会议，会议原则上同意关于寿县拟申请土储专项债券收回收购 10 个地块的收储价格及下调幅度。

(8) 寿县人民政府已出具收回收购土地相关材料。

(9) 项目已有价格公示文件，寿县自然资源和规划局已于 2025 年 4 月 8 日，发布《关于寿县 2025 年第一批拟申报土地储备专项债券项目用地收储价格的公示》，公示时间 2025 年 4 月 8 日至 2025 年 4 月 10 日。

(10) 寿县人民政府已出具收储地块相关批复。

(五) 参与主体

1.项目单位

项目单位：寿县土地收购储备发展中心

2.项目单位基本信息

单位名称	寿县土地收购储备发展中心
统一社会信用代码	12341422744886692A
单位性质	事业单位
法定代表人	黄绍璋
主要职能	收购并储备存量国有土地；收回因单位搬迁、解散、撤

	销、破产、产业结构调整或其它原因停止使用的原行政划拨土地；根据县政府要求，收购变现特困企业的土地，盘活特困企业土地资产；收购收回城区范围的无主地，被依法收回的土地期限已满的土地和荒芜、闲置的土地，被依法没收的土地；收回以出让方式取得土地使用权后无力继续开发而又不具备转让条件的土地；收购储备土地使用权人申请土地收储机构收购的土地；收购储备县政府认为其它需要收购储备的土地；对收购、收回及招标、拍卖的土地进行公告，开展有关业务和法规宣传工作；承办上级交办的其他工作。
--	--

项目主管部门、资产管理部门、权属人基本信息如下：

单位名称	寿县自然资源和规划局
统一社会信用代码	11340422MB19873886
单位性质	县政府工作部门
法定代表人	王永贤
主要职能	县自然资源局贯彻落实党中央、省委关于自然资源工作的方针政策和决策部署，按照市委工作要求，在履行职责过程中坚持和加强党对自然资源工作的集中统一领导。

(六) 投资计划

根据《实施方案》，本项目总投资 19209.58 万元，其中：工程费用（土地直接收储成本）17988.82 万元，工程建设的其它费用 177.68 万元，预备费 909.61 万元，建设期利息及债券发行费用 134.75 万元。

(七) 资金筹措

本项目总投资 19209.58 万元，计划安排非融资资金 8236.74 万元，融资 11000.00 万元。项目拟融资占总投资比例 57.26%；非融资资金占总投资比例 42.74%。其资金筹措方案具体如下：

1、项目资本金情况

本项目非融资资金安排 8209.58 万元，项目资本金来源于县财政资金，将按照资金筹措使用计划筹集使用，专项债主要用于项目建设。

2、市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

3、专项债券

本项目总投资 19209.58 万元，其中 57.26%的资金需求由安徽省政府发行地方政府专项债券来满足，规模共 11,000.00 万元，主要用于新增土地收储。2025 年申请专项债券 11,000.00 万元，发行期限为 5 年。

(八) 收益来源

本项目收入来源主要为土地出让收入。

1. 收储地块土地出让收入计算

本项目拟计划收储供应土地 1 宗，收储土地面积为 56521.7 平方米。地块规划用途为住宅用地（兼容部分配套商业）。因本期专项债发行期限为 5 年，最后一期债券本金于 2030 年到期，因此项目收益预测期为 2026 年 5 月至 2030 年 4 月。

表 1 项目收入情况汇总表

序号	项目	合计	运营期
----	----	----	-----

			2026	2027	2028	2029	2030
			2	3	4	5	6
1	项目经营收入						
1.1	住宅用地出让收入						
	单价（元/㎡）						4223.00
	面积（㎡）	56521.70					56521.70
	收入	23869.11					23869.11
2	合计	23869.11					23869.11

表2 项目年均收入情况

单位：万元

收入类型	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
土地出让金					23869.11

(九) 项目性质

1.本期募投寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块存量闲置土地项目，不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

2.项目资金主要用于土地收储，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

3.专项债资金不用于经常性支出。

4.项目不属于办理竣工决算的项目。

5.项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

四、项目收入与融资自求平衡

根据湖北隆兴会计师事务所有限公司出具的《专项评价报告》，本次评价的寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块存量闲置土

地项目本息资金覆盖倍数为 1.27, 预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息, 实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为, 本期债券投资的项目预期收益可以覆盖债券融资本息, 实现项目收益和融资自求平衡。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)第2条第2款及其他相关法律法规规章及规范性文件的有关规定。

五、项目的风险控制

(一) 潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

针对上述风险采取控制措施如下:

(1) 该项目具有良好的社会效益和经济效益, 应积极争取各有关部门对项目大力支持, 主动与发改、财政、自然资源、农业农村等部门加强沟通, 确保项目各种建设要素尽快具备, 保障建设顺利。

(2) 在实施过程中, 实施单位要认真组织, 周密安排, 制定一些便民措施, 文明施工, 以赢得群众的积极配合和支持。

(3) 加强相关部门的沟通, 做好土地收回工作, 确保整体工程建设资金顺利落到实处。

(4) 做好土地出让市场化运作机制, 通过拍卖、挂牌、招标等公开方式出让土地使用权, 提高透明度, 防止不规范行为。

(二) 还款保障措施

按照《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)规定, 本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府

专项债务预算管理办法》的通知》(财预〔2016〕155号)规定, 及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金, 由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难, 将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的, 省财政采取适当方式扣回。

六、投资者保护措施

按照《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)规定, 对地方政府债券, 地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)规定, 及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金, 由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难, 将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的, 省级财政部门可以采取适当方式扣回。项目运营收益形成的收入将专项用于偿还专项债券的本息, 项目建设期用于偿还专项债券利息的资金由本级财政从政府性基金中先行支付。

七、中介机构

(一) 湖北隆兴会计师事务所有限公司

湖北隆兴会计师事务所有限公司为本期债券发行出具专项评价报告。经本所律师核查, 湖北隆兴会计师事务所有限公司持有武汉市武昌区行政审批局核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 914201061792192552), 湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证

书》(编号: 42060041)。

(二) 湖北瑞通天元律师事务所

本所为本期债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码: 31420000F996627231), 本所资质合法并有效存续。经本所自查, 不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查, 截至本法律意见书出具之日, 上述中介服务机构与发行人无关联关系, 资质有效存续, 不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

八、结论性意见

综上所述, 本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见:

(一) 本期债券发行人、实施主体, 发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定。

(二) 本期债券对应投资的寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块存量闲置土地项目前期准备工作符合相关法律规定, 项目实施单位已经纳入全国土地储备机构名录, 且提供的资料加盖公章具有法律效力, 申报流程符合相关法律要求, 不违反负面或禁止投向领域的建设内容。

(三) 本期专项债券存续期内, 项目收入合法、合规, 具有偿还计划和稳定的资金偿还来源, 符合《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预〔2016〕155号)的相关规定, 项目收益权归项目单位所有, 项目单位可以用此收益偿还本项目涉及的专项

债券本息，本项目预期收益可覆盖融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（四）为项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本贰份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北瑞通天元律师事务所出具的《寿县安徽新桥投资开发有限公司存量闲置土地项目法律意见书》签署页）



湖北瑞通天元律师事务所

经办律师：李高

经办律师：张保华

二〇二五年五月八日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000F996627231

湖北瑞通天元
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：



发证日期：

2017 年 08 月 31 日

No. 70079406

中华人民共和国司法部监制

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	二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2023年5月至2025年5月 2024年6月至2025年5月
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 湖北瑞通天元
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201910151635

法律职业资格
或律师资格证号 20174116372409

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 2 月 05 日



持证人 李亮亮

性 别 男

身份证号 412724199301021533

备 注

二〇二三年度

称 职



2024年6月至2025年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日起首次年度考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：

No. 11220689



执业机构	湖北瑞通天元 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14201201710285366		
法律职业资格 或律师资格证号	A20176208220434		
发证机关	湖北省司法厅	持证人	张保华
发证日期	2020 年 12 月 31 日	性 别	男
		身份证号	622723199101290715

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二二年度	考核年度	二〇二三年度
考核结果	称 职	考核结果	称 职
备案机关	湖北省武汉市司法局 律师年度考核备案 专用章	备案机关	湖北省武汉市司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2023年6月至2024年5月	备案日期	2024年6月至2025年5月