

安徽天禾律师事务所

关于蓉城镇碧桂园小区南侧项目专项债券

之法律意见书



地址：中国·合肥 蜀山区怀宁路 288 号置地广场 A 座 34、35 楼

电话：（0551）62642792

传真：（0551）62620450

目 录

释 义	0
正 文	3
一、主体资格	3
（一）专项债券发行主体资格	3
（二）项目实施单位资格	3
二、项目情况	4
（一）基本情况	4
（二）项目批复	4
三、项目融资与收益情况	6
（一）项目资金筹措情况	6
（二）项目收益和融资自求平衡	6
四、中介机构及相关文件	7
（一）会计师事务所	7
（二）律师事务所	7
五、本次专项债偿债风险提示及风险控制措施	7
六、结论意见	7

释 义

在本法律意见书中，除文义另有所指，下列简称具有如下含义：

简称		全称
本项目	指	蓉城镇碧桂园小区南侧项目
本次专项债	指	蓉城镇碧桂园小区南侧项目专项债券
项目实施单位	指	青阳县土地收购储备中心
《实施方案》	指	《蓉城镇碧桂园小区南侧项目实施方案》
《评价报告》	指	《蓉城镇碧桂园小区南侧项目收益与融资资金自求平衡专项评价报告》（大信皖咨字[2025]第 00035 号）
大信会计所安徽分所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
本所、本所律师	指	安徽天禾律师事务所及本次经办律师
国发[2014]43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库[2020]43 号文	指	《地方政府债券发行管理办法》
国发[2015]51 号文	指	《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》
财预[2016]155 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财预[2017]62 号文	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
财预[2018]161 号文	指	《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》
财库[2019]23 号文	指	《关于做好地方政府债券发行工作的意见》
财库[2020]36 号文	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
自然资发[2024]242 号文	指	《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》
国办发[2024]52 号文	指	《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》
自然资规[2025]2 号文	指	《土地储备管理办法》
自然资发[2025]45 号文	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》
元、万元	指	人民币元、人民币万元

安徽天禾律师事务所

关于蓉城镇碧桂园小区南侧项目专项债券 之法律意见书

天律意[2025]第 897 号

青阳县土地收购储备中心：

根据贵单位确定的项目相关机构与本所签署的《聘请专项法律顾问合同》，本所指派王林、杨帆律师作为蓉城镇碧桂园小区南侧项目申请专项债券（以下简称“本次申请专项债券”）事宜的专项法律顾问出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师根据有关法律、行政法规、规范性文件的规定和本所业务规则的要求，本着审慎性及重要性原则对本次申请专项债券的文件资料和事实进行了核查和验证。

本所律师对本法律意见书的出具特作如下声明：

（一）本所律师依据国发[2014]43 号文、财库[2020]43 号文、国发[2015]51 号文、财预[2016]155 号文、财预[2017]62 号文、财预[2018]161 号文、财库[2019]23 号文、财库[2020]36 号文、自然资发[2024]242 号文、国办发[2024]52 号文、自然资规[2025]2 号文、自然资发[2025]45 号文等有关法律法规及有关政策文件，根据本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本法律意见书。

（二）本所律师依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、法规和规则指引发表法律意见，并充分考虑政府有关主管部门出具的有关批复、确认；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，进行了充分的核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、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。

（三）本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、项目单位及中介机构已向本所律师提供的一切应予提供的文件资料。对于出具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或者其他有关单位出具的证明文件作判断。本所律师同意将本法律意见书作为本次申报专项债券的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

（四）本所及经办律师与实施机构之间不存在除本次申请专项债券委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次申请专项债券出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

（五）本所律师仅就本次申报专项债券所涉及的法律问题进行核查，不对本次有关评价报告、实施方案等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及评价报告、实施方案等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

（六）本法律意见书仅供项目实施机构为本次申请专项债券之目的专项使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

正 文

一、主体资格

（一）专项债券发行主体资格

根据财预[2017]62 号文之规定，本次专项债券发行需由安徽省人民政府作为发行主体。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区级政府确需发行土地储备专项债券的，由省级政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）项目实施单位资格

根据《实施方案》规定，本项目实施单位为青阳县土地收购储备中心。因此，青阳县土地收购储备中心是本次专项债券的具体实施单位。

根据青阳县土地收购储备中心持有的《事业单位法人证书》及自然资源部办公厅印发的《土地储备机构名录（2020 年版）》，该中心的基本情况如下：

名 称	青阳县地产管理开发中心（青阳县土地收购储备中心、青阳县土地整理中心）
统一社会信用代码	12341823486519231P
法定代表人	杨剑
经费来源	全额拨款
开办资金	38 万元
举办单位	青阳县自然资源和规划局
宗旨和业务范围	加强土地资产管理，规范土地市场。二、三级土地市场管理，统一征地、收购、储备、开发，负责收取土地出让、转让收益，负责征地开发范围内的拆迁安置和开发经营活动。
登记管理机关	青阳县事业单位登记管理局
有效期	自 2022 年 3 月 7 日至 2027 年 3 月 7 日
土地储备机构名录代码	TC341723

据上，本所律师认为，本项目实施单位青阳县土地收购储备中心为青阳县自然资源和规划局依法举办设立并有效存续，具体承担所在行政辖区内土地储备工

作的具有独立法人资格的事业单位，且已列入全国土地储备机构名录。因此，青阳县土地收购储备中心具备实施本项目的主体资格。

二、项目情况

（一）基本情况

根据《实施方案》相关规定，本项目基本情况如下：

1、参与主体

主管部门：青阳县自然资源和规划局

实施单位：青阳县土地收购储备中心

2、项目基本情况

项目名称：蓉城镇碧桂园小区南侧项目

项目地块区位及权属情况：蓉城镇碧桂园小区南侧项目共 4 宗地，分别为：①青阳县蓉城镇南溪府邸南侧地块，权利人为安徽省青阳县旅游发展有限责任公司，地块无抵押和查封情况；②青阳县蓉城镇四季永逸大酒店南侧地块，权利人为青阳县建设投资集团有限公司，地块无抵押和查封情况；③青阳县蓉城镇天柱路东侧、中心城南侧地块，权利人为青阳县建设投资集团有限公司，地块无抵押和查封情况；④青阳县蓉城镇碧桂园南侧地块，权利人为青阳县建设投资集团有限公司，地块无抵押和查封情况，前述 4 宗地块均位于蓉城镇。

实施期限：项目开始实施日期为 2025 年 6 月，预计于 2025 年 12 月前完成收储，2030 年 12 月前完成出让。

（二）项目批复

根据《实施方案》及提供的资料，该项目目前已经取得的相关审批手续情况主要如下：

1、项目所涉拟收储用地为其他商服用地和批发零售用地，收储范围内现状无建（构）筑物。拟收储用地现行规划情况为根据国土空间总体规划，收储红线

全部位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田及生态保护红线。根据城市总体规划，收储红线全部位于适建区，不涉及限建区、禁建区和四线。

2、项目所涉地块均已纳入土地市场动态监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，所涉《青阳县妥善处置闲置存量土地清单》业经青阳县自然资源和规划局、青阳县人民政府盖章确认。

3、项目所涉地块均已在信息系统中已生成地块标识码，所涉地块标识码如下：

序号	地块名称	地块面积 (公顷)	地块标识码
1	青阳县蓉城镇天柱路东侧、中心城南侧地块	3.34	3417232025R000749
2	青阳县蓉城镇南溪府邸南侧地块	4.73	3417232025R000727
3	青阳县蓉城镇四季永逸大酒店南侧地块	4.92	3417232025R000731
4	青阳县蓉城镇碧桂园南侧地块	6.62	3417232025R000750

4、项目所涉拟收储地块均已纳入青阳县 2025 年土地储备年度计划，并于 2025 年 3 月 19 日取得青阳县人民政府《关于同意青阳县 2025 年土地收储计划的批复》（青政秘[2025]19 号）。

5、2025 年 3 月 31 日，安徽地源不动产咨询评估有限责任公司就项目所涉地块出具了《土地评估报告》，确定了拟收储地块的评估价格。

6、2025 年 4 月 8 日，青阳县自然资源和规划局就项目所涉拟收储地块发布了《关于青阳县 2025 年度土地储备专项债券（回收闲置存量土地）项目用地收储价格的公示》，公示了拟收储项目用地的拟收储价格。

7、2025 年 4 月 11 日，青阳县人民政府下发《关于同意青阳县 2025 年度土地储备专项债券（回收闲置存量土地）项目用地收储价格的批复》（青政秘[2025]23 号），同意青阳县自然资源和规划局提出的 2025 年度土地储备专项债券（回收闲置存量土地）项目用地收储价格。

据上，本所律师认为，本项目地块明确，权属清晰，符合相关规划要求，均已被纳入地方处置闲置存量房地产用地项目清单及年度土地储备计划，且该等土地储备计划业经政府批准，项目所涉地块均已生成地块标识码，用地收储价格业

经政府批复同意，项目地块收储已取得了现阶段必要的审批备案手续，项目各项前期准备工作符合相关法律规定，项目实施单位提供的相关材料具有法律效力，项目申报流程符合相关法律要求。

三、项目融资与收益情况

（一）项目资金筹措情况

根据《实施方案》，本次项目总投资为 5.6206 亿元；其中来源于专项债券融资 4.04 亿元，占总投资的 71.79%，政府财政预算安排 1.5856 亿元，占总投资的 28.21%。按照拟定的资金筹措方案，按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025 年计划发行 4.0400 亿元，发债利率按 2.25% 计算，发行年限 5 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

（二）项目收益和融资自求平衡

根据《实施方案》及《评价报告》，本项目收入由土地出让收入组成。

根据《实施方案》，项目在计算期（2025 年至 2030 年）内土地出让收入按照 GDP 增速 100% 预测下，蓉城镇碧桂园小区南侧项目出让年份（2027 年）土地出让价格为 6.4631 亿元；项目在计算期（2025 年至 2030 年）内按照 GDP 增速 100% 测算下，缴纳的土地出让成本费用为 0.1293 亿元；项目计算期（2025 年至 2030 年）内可用于资金平衡的土地出让收益按照 GDP 增速 100% 测算下为 6.3338 亿元；项目发债期间总计支付本息合计 4.4945 亿元。因此，还本付息资金按预期 GDP 增幅 100% 的土地出让收益测算，项目本息覆盖倍数为 1.41。因此，本项目的预期项目收益高于债券本息，本项目可以实现资金平衡。

根据大信会计所安徽分所出具的《评价报告》，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的蓉城镇碧桂园小区南侧项目，预期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平衡。

综上，本所律师认为，根据《实施方案》制定的资金筹措方案符合财预[2017]62 号文的相关要求；根据《实施方案》《评价报告》，本项目有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入或专项收入能够保障偿还债券本金和

利息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预[2017]62 号文的相关规定。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次申请专项债券的《评价报告》由大信会计所安徽分所出具。

大信会计所安徽分所现持有合肥市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91340111MA2MT8L635 的《营业执照》、安徽省财政厅核发的批准执业文号为“财会[2016]1125 号”的《会计师事务所分所执业证书》。

（二）律师事务所

本次申请专项债券的《法律意见书》由安徽天禾律师事务所出具。

本所现持有安徽省司法厅核发的统一社会信用代码为 31340000485003014E 的《律师事务所执业许可证》，系依法注册成立的律师事务所。

据上，本所律师认为，上述中介机构均系依法注册成立的中介服务机构，具备为本次拟发行专项债券出具有关专业文件的相应从业资质。

五、本次专项债偿债风险提示及风险控制措施

《实施方案》在其“六、项目风险评估及控制措施”章节部分，充分揭示了本次专项债可能影响项目收益和融资平衡结果的风险因素，具体为“（一）影响项目施工进度或正常运营的风险”，包括自然环境和施工条件风险、施工方风险、设计单位风险、材料供应风险、资金落实风险、工程事故风险等；“（二）影响项目收益的风险”，包括经营风险、市场风险、财务风险、管理风险等；“（三）影响融资平衡结果的风险”，包括投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险等，并就各项风险因素提出了明确的风险控制措施。

六、结论意见

综上，本所律师认为：

（一）本项目实施单位青阳县土地收购储备中心为依法设立并有效存续，具有独立法人资格的事业单位，且已列入全国土地储备机构名录，具备实施本项目的主体资格。

（二）根据《实施方案》，本项目地块权属清晰，本项目已取得了现阶段必要的审批备案手续，项目各项前期准备工作符合相关法律规定，项目实施单位提供的相关材料具有法律效力，项目申报流程符合相关法律要求。

（三）根据《实施方案》，本次专项债券项目的资金筹措方案符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）的相关要求。

（四）根据《实施方案》《评价报告》，本项目的预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预[2017]62号文的相关规定。

（五）为本次申请专项债券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。

（六）本次申请专项债券的《实施方案》中已经揭示了本次专项债可能面临的潜在影响项目收益和融资平衡结果的偿债风险，并明确了风险控制措施。


（本页以下无正文）

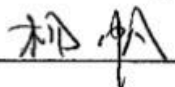
(本页无正文，为《安徽天禾律师事务所关于蓉城镇碧桂园小区南侧项目专项债券之法律意见书》签署页)

本法律意见书于2025年4月13日在安徽省合肥市签字盖章。

本法律意见书正本贰份、无副本。



经办律师：王 林 

杨 帆 

律师事务所执业许可证



统一社会信用代码:

31340000485003014E

安徽天禾

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:

安徽省司法厅

2024年09月20日

发证日期:

律所 业务 许可 执业 证书

(副本)

统一社会信用代码: 5003014E

安徽天禾
★
律
H E
而事务所，

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:

安徽省司法厅

发证日期:

2025年03月21日

律师事务所登记事项 (一)

名称	安徽天禾律师事务所
住所	安徽省合肥市蜀山区怀宁路 288号置地广场A座35楼
负责人	刘浩
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1000万元
主管机关	合肥市司法局
批准文号	皖司复[1987]11号
批准日期	1987年01月01日



律师事务所登记事项 (二)

常爱民, 陈军, 费林森, 计京旺, 蒋敏, 李成龙, 李军, 李刚, 梁树华, 刘浩, 卢贤榕, 孟超, 王文刚, 吴波, 喻荣虎, 张大林, 张秀友, 张晓健, 朱金宏, 孙峰, 凌斌, 陈磊, 邓业军, 梁爽, 祝传颂, 李小芹	伙 人
---	-----

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

律师事务所年度考核记录

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	合肥市司法局
考核日期	2025年6月-2026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 安徽天禾律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201510938960

法律职业资格
或律师资格证号 A20113101050310

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2024年



持证人 王林

性别 男

身份证号 34011119880802761X

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2025年6月-2026年5月

执业机构

安徽天禾律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

13401201811040952

法律职业资格
或律师资格证号

A20143402031618

发证机关

安徽省司法厅

发证日期

2022年04月30日



持证人

杨帆

性别

女

身份证号

340203199304291222

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局
备案日期	2024年6月-2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局
备案日期	2025年6月-2026年5月