

安徽同川律师事务所关于
望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目
收益与融资自求平衡专项债券
之法律意见书

(2025) 同川律意专项债字第 47 号

2025 年 4 月 14 日



地址：中国合肥经济技术开发区宿松路 3888 号信息中心十一层

电话：(0551) 65363883

传真：(0551) 65363883



目 录

释 义	1
正 文	5
一、主体资格	5
(一) 专项债券发行主体资格	5
(二) 项目实施主体资格	5
二、项目情况	5
(一) 项目概况	5
(二) 项目建设计划与现状	6
(三) 项目批复	6
三、投资项目融资与收益情况	7
(一) 项目资金筹措情况	7
(二) 项目收益和融资自求平衡	8
四、中介机构及相关文件	8
(一) 会计师事务所	8
(二) 律师事务所	8
五、项目资产管理	9
六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险提示	9
七、结论意见	10



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	望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目
项目实施主体	指	望江县土地收购储备中心
本次申请专项债券	指	望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目收益与融资自求平衡专项债券
三永会计师事务所	指	安徽三永会计师事务所（普通合伙）
《实施方案》	指	《望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目实施方案》
《财务评价报告》	指	安徽三永会计师事务所（普通合伙）出具的《望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告》
本所、本所律师	指	安徽同川律师事务所、本次发行经办律师
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》
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[2015]225 号文	指	《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
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	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
厅字[2019]33 号文	指	《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》
皖财债〔2019〕806 号文	指	《安徽省财政厅关于报送非标专项债项目申报材料的通知》
皖财债〔2024〕218 号文	指	《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》
元、万元	指	人民币元、人民币万元



**安徽同川律师事务所关于
望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目
收益与融资自求平衡专项债券
之法律意见书**

(2025) 同川律意专项债字第 47 号

望江县土地收购储备中心:

安徽同川律师事务所接受委托, 指派孔云龙律师、张小荷律师作为望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目收益与融资自求平衡专项债券(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) 本所律师依据财库国发[2014]43 号文、国发[2015]51 号文、财预[2015]225 号文、财预[2016]155 号文、财预[2017]89 号文、财预[2018]161 号文、财库[2019]23 号文、厅字[2019]33 号文、皖财债[2019]806 号、皖财债[2020]550 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、项目单位及中介服务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请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) 本所及经办律师与发行人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请专项债券所涉及的法律问题进行核查，不对本次有关财务评估报告（包括但不限于偿债能力、流动性等）、实施方案等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及财务评估报告、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相关主体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]89号文之规定，专项债券发行需由安徽省人民政府作为发行主体。

(二) 项目实施主体资格

根据项目《实施方案》，望江县土地收购储备中心是本项目的实施主体。

根据望江县土地收购储备中心提供的《事业单位法人证书》，本项目的实施主体的基本情况如下：

名称	望江县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12340827744877534L
机构性质	事业单位
住所	望江县华阳镇回龙东路政务新区C区
法定代表人	曹长根
举办单位	望江县自然资源和规划局
登记管理机关	望江县事业单位登记管理局

本所律师认为，上述实施主体是依法设立的项目所属地区的事业单位，望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目属于其依法可以实施的项目，其具备项目实施主体资质。

二、项目情况

(一) 项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

项目名称	望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目
项目地点	县城区华阳大道两侧、新世纪路东南侧



收储用地 现状及规 划条件	收储用地为商业、住宅用地，收储范围内现状无建(构)筑物，面积为 71.25 亩，由两块地构成，地块一：县城区华阳大道两侧、新世纪路东南侧，面积 25.46 亩，地块二：县城区华阳大道两侧、新世纪路东南侧，面积为 45.79 亩。 收储完成后用地均为商业、住宅用地，规划条件不变，面积为 71.25 亩，容积率：≤3。
项目投资 估算及资 金来源安 排	项目总投资 4900.00 万元，按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025 年计划发行 4900.00 万元，发债利率按 2.30% 计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。
债券发行 总额	4900.00 万元

（二）项目建设计划与现状

项目 2025 年 3 月开始收储，预计于 2025 年 6 月前完成收储，2032 年 12 月前完成出让。

本项目实施单位已被列入自然资源部颁布的名录，本项目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，已纳入市本级 2025 年度土地储备计划，已在全民所有土地资产管理信息系统中并生成储备地块标识码，已取得土地估价报告、股权转让协议及补充协议、价格公示后政府批准确认的批复等前期准备工作。

（三）项目批复

根据项目实施主体提供的资料，本项目已取得的批复、备案情况如下：

1. 2020 年 5 月 13 日，自然资源部办公厅在自然资源部门户网站发布了《自然资源部办公厅关于印发(土地储备机构名录(2020 年版))的通知》(自然资办函(2020)827 号)。根据该通知，望江县土地收购储备中心已被列入自然资源部颁布的名录，名录代码为 TC340827；

2. 处置存量闲置土地清单：项目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，具体详见《处置存量闲置土地清单》；



3.土地储备年度计划: 2025 年 4 月, 地块纳入经望江县人民政府批准的土地储备年度计划;

4.地块标识码: 项目地块在信息系统中已生成地块标识码, 标识码为 3408272025B000068, 具体详见《地块标识码》;

5.地价评估报告: 2025 年 4 月, 合肥华宇房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》;

6.企业土地成本材料: 2016 年 12 月 20 日, 受让方望江县望瑞物业管理有限公司与转让方福建福老酒业有限公司签订《股权转让协议及补充协议》, 望江县望瑞物业管理有限公司以承债式方式承担福建福老酒业有限公司 100%控股的望江县望瑞物业管理有限公司名下的本次收储地块对应抵押兴业银行安庆分行贷款 5000 万元, 并将望江县望瑞物业管理有限公司转为县全资国有企业, 故企业土地取得成本为 5000 万元, 具体详见《股权转让协议及补充协议》。

7.集体决策证明材料: 政府召开专题会议进行集体决策, 确定收购价格;

8.拟回收收购土地相关材料: 望江县土地收购储备中心与望江县望瑞物业管理有限公司签订存量闲置土地回收收购意向协议;

9.价格公示文件: 于 2025 年 4 月 9 日, 望江县自然资源和规划局在政府网站进行《关于关于望江县 2025 年使用专项债券土地储备回收收购存量闲置土地及收购价格的公示》;

10.价格公示后政府批准确认的相关文件: 《关于同意运用土储专项债拟回收收购两宗土地价格确认的批复》望政函〔2025〕10 号;

11.项目规划条件: 取得望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目规划条件的说明;

12.土地权属: 该宗地无查封、无抵押, 土地权属清晰、界址清楚、无争议, 暂无法律经济纠纷, 基本具备储备条件。

综上, 本所律师认为, 本项目实施单位已纳入全国土地储备机构名录, 项目已取得现阶段与项目配套的批复文件和相关许可, 批复文件等由各行政部门依法作出, 合法合规, 具有法律效力。本项目前期准备工作符合相关法律规定, 项目现阶段的申报流程符合法律要求, 土地权属清晰。

三、投资项目融资与收益情况



（一）项目资金筹措情况

根据《实施方案》及《财务评价报告》，本项目总投资为 4900.00 万元。其中，计划发行债券 4900.00 万元，占项目总投资 100.00%。

（二）项目收益和融资自求平衡

根据《实施方案》及《财务评价报告》，望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目计算期内累计可用于还本付息的金额为10210.49万元，累计需还本付息以及支付发行费用总额 5688.90 万元，测算覆盖本息倍数为 1.79，考虑了收入从 -10%到 0%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数分别为1.55到1.67。因此，项目能够实现收益和融资自求平衡。

根据安徽三永会计师事务所出具的《财务评价报告》，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目，预期专项收入可合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

综上，本所律师认为，根据《实施方案》及《财务评价报告》，本项目资本金投入符合《国务院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）关于资本金比例的要求；本项目的预期收益对应的政府性基金收入或专项收入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]89 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《财务评价报告》由三永会计师事务所出具。三永会计师事务所现持有合肥市包河区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91340111MA2T50XH34 的《营业执照》、安徽省财政厅核发的证号为 34010230 的《执业证书》。

（二）律师事务所

本次申请专项债券的《法律意见书》由安徽同川律师事务所出具。本所现持



有安徽省司法厅核发的证号为 3134000039569208XP 的《律师事务所执业许可证》，系依法注册成立的律师事务所。

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，具备相应的从业资质。

五、资产管理

根据《实施方案》，财政部门、国资部门应当会同项目主管部门和项目单位将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押，项目收益专项债券对应资产和权益在债券未偿还完毕前不得转移或划拨。

综上，本所律师认为，本项目资金来源为专项债券资金及财政资金，建设过程中和建成后形成的所有资产属于政府投资形成的国有资产，项目单位取得的资产产权在项目单位望江县土地收购储备中心名下。项目资产管理措施较为完善，通过以上举措可使本项目在全部债券还本付息完成前，项目资产不会发生抵押或担保等影响本项目权益的风险操作，项目资产权属清晰。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险提示

根据《实施方案》，本期债券主要存在以下几种潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险：

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险

项目可能存在潜在的实施风险、组织及管理风险，项目实施过程中，由于不能按时完成征收，可能存在安置房及市政建设非正常开工的风险；安置房及市政建设的过程中包括了招投标、建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹集及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调、配合等多个方面，存在安置房及市政建设不能按期竣工及交付的风险。



勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、承建商的施工技术及管理水平的也是项目建设能否按期完工的重要因素。临时停水、停电、交通中断安全事故等会对项目的施工进度造成影响。恶劣天气、地震、疫情等不可控因素也会影响项目的正常建设。

（二）影响社会稳定的风险

本项目会对社会、经济造成一定的影响，包括：征地拆迁、地区基础设施调整及建设、回迁居民安置等各种社会因素的影响。如项目建设、运行可能引起当地基本生活成本的提高；对教育、医疗、体育、文化、便民服务等配套设施建设及正常使用的影响；施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对沿线单位及居民的交通出行和正常生活的考虑不周全，项目周边公共交通情况变化，对居民生活环境的噪声干扰；对生态环境的一定的影响等。

（三）影响项目资金按时还本付息的风险

由于项目的建设周期较长，投资规模较大，造成相关费用的增加；土地不能按预计时间上市回笼资金，房地产价格变动及项土地价格变动的风险，不能达到预期增长的风险；国家政策法规的调整，国内宏观经济环境的变化，利率变动风险，相关行业和市场等其他因素的影响，均可能影响本项目有关收益，进而影响本项目整体的资金的平衡，可能会对本项目的还本付息造成不利影响。

综上，本所律师认为，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主要偿债风险。

七、结论意见

综上，本所律师认为：

（一）本次专项债券发行主体适格，项目实施单位是项目所属地区的事业单位，依法设立并有效存续，具备实施本项目的主体资格。

（二）本项目实施单位已纳入全国土地储备机构名录，项目已取得现阶段与项目配套的批复文件和相关许可，批复文件等由各行政部门依法作出，合法合规，具有法律效力。本项目前期准备工作符合相关法律规定，项目现阶段的申报流程



符合法律要求，土地权属清晰。

(三) 根据《实施方案》，本次专项债券项目的资本金比例符合《国务院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)的要求。

(四) 根据《实施方案》《财务评价报告》，本项目的预期收益对应的政府性基金收入或专项收入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]89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) 根据《实施方案》，本项目资金来源为专项债券资金及财政资金，本项目建设过程中和建成后形成的所有资产属于政府投资形成的国有资产，项目单位取得的资产产权在项目单位望江县土地收购储备中心名下，资产情况清晰。项目具备申报专项债券的合法性。

(七) 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主要偿债风险。

综上所述，本所律师认为，本项目符合国发[2015]51号文、财预[2016]155号文、财预[2017]89号文、财库[2018]61号文、财预[2018]34号文、财预〔2018〕161号文等法律、法规和规范性文件的规定，本项目具备申请发行债券的条件。

(以下无正文)



(本页无正文，为《望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》签署页)

本法律意见书于 2025 年 4 月 14 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：孔云龙

张小荷

律师事务所执业许可证

证号：3134000039569208XP

安徽同川
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

发证日期：

2019年02月24日

律师事务所 执业许可证 (副本)

3134000039569208XP

统一社会信用代码:

安徽同川

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:

2024

年

12

月

18

日

安徽省司法厅



律师事务所登记事项（一）

名 称	安徽同川律师事务所
住 所	安徽省合肥市蜀山区经开区宿松路3888号信息中心1101室
负 责 人	夏仕林
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	包河区司法局
批准文号	皖司许决字〔2014〕第143号
批准日期	2014年08月13日

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	崔玉林, 周展, 吴胜国, 夏仕林, 鹿冬生
-------	------------------------

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	2023年度
考核结果	合格
考核机关	合肥市司法局 律师事务所年度考核专用章
考核日期	2024年6月-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	安徽同川律师事务所	 	
执业证类别	兼职律师		
执业证号	13401201220270389		
法律职业资格 或律师资格证号	A20103401020466		
发证机关	安徽省司法厅 行政许可专用章	持证人	孔云龙
发证日期	2023年05月12日	性别	男
		身份证号	342601197601190614

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2022年度	考核年度	2023年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 执业年度考核 备案专用章	备案机关	合肥市司法局 执业年度考核 备案专用章
备案日期	2023年6月-2024年5月	备案日期	2024年6月-2025年5月

执业机构	安徽同川律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13401202111349578		
法律职业资格 或律师资格证号	A20183401221787		
发证机关	安徽省司法厅	持证人	张小荷
发证日期	2021年1月07日	性别	女
		身份证号	340123199605180868

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