# 北京中银（合肥）律师事务所

# 关于马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目

# 专项债券之

# 法律意见书

（正本）

二〇二六年三月十二日

# 目　　录

释　义 ..... 1
正　文 ..... 3
一、主体资格 ..... 3
（一）专项债券发行主体 ..... 3
（二）项目实施机构 ..... 3
二、项目概况 ..... 4
（一）项目区位 ..... 4
（二）项目建设内容和规模 ..... 4
（三）项目的公益性 ..... 4
（四）项目资金来源与偿债计划 ..... 5
三、项目合法合规审查 ..... 6
（一）项目已完成的前期准备工作 ..... 6
（二）项目已取得的批复 ..... 6
（三）项目单位提供材料的合法合规性 ..... 6
（四）项目申报流程的合规性 ..... 6
四、项目资金情况 ..... 7
（一）项目资金筹措情况 ..... 7
（二）项目收益与融资自求平衡 ..... 7
五、中介机构服务资质 ..... 8
（一）会计师事务所 ..... 8
（二）律师事务所 ..... 8
六、结论意见 ..... 8

# 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 | 马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目 |
| 本次专项债 | 指 | 马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目专项债券 |
| 项目实施单位 | 指 | 当涂县土地收购储备中心 |
| 《实施方案》 | 指 | 《安徽省地方政府专项债券马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目实施方案》 |
| 《财务评价报告》 | 指 | 《马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告》 |
| 立信安徽分所 | 指 | 立信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所 |
| 本所、本所律师 | 指 | 北京中银（合肥）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》 |
| 国发[2019]26 号文 | 指 | 《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》 |
| 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]89 号文 | 指 | 《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]61 号文 | 指 | 《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》 |
| 财预[2018]34 号文 | 指 | 《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》 |
| 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 | 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》 |
| 财库[2020]43 号文 | 指 | 《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》 |
| 国办发[2024]52 号文 | 指 | 《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》 |
| 自然资发[2024]104 号文 | 指 | 《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》 |
| 自然资发[2024]242 号文 | 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》 |
| 皖自然资权函[2026]2 号文 | 指 | 《安徽省自然资源厅 安徽省财政厅关于做好 2026 年运用政府专项债券支持土地储备相关工作的通知》 |
| 元、万元 | 指 | 人民币元、人民币万元 |

# 北京中银（合肥）律师事务所

# 关于马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目

# 专项债券之法律意见书

**中律法意第 20260308002 号**

**当涂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》，本所指派叶小龙律师、韩冲律师作为关于马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目申请专项债券（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）本所律师依据财库国发[2014]43 号文、国发[2019]26 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、财库[2019]23 号文、[2020]43 号文、国办发[2024]52 号文、自然资发[2024]104 号文、自然资发[2024]242 号文、皖自然资权函[2026]2 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，不对本次有关财务评价报告（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

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。本次专项债券发行人为安徽省人民政府，其符合财预[2017]89 号文关于省级政府发行转贷市县使用之规定。

据此，本所律师认为，安徽省人民政府为本次专项债券适格的发行主体。

### （二）项目实施机构

根据《实施方案》，当涂县土地收购储备中心是本项目的实施机构。

根据当涂县土地收购储备中心向本所律师提供的《统一社会信用代码证书》及本所律师的核查，当涂县土地收购储备中心基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 名称 | 当涂县土地收购储备中心 |
| 统一社会信用代码 | 12340521728496299M |
| 举办单位 | 当涂县自然资源和规划局 |
| 登记管理机关 | 当涂县事业单位登记管理局 |
| 经费来源 | 经费自理 |
| 开办资金 | 3100 万元 |
| 住所 | 当涂县姑孰镇太白路 |
| 法定代表人 | 杨海霞 |
| 宗旨和业务范围 | 为城镇建设提供用地保障。土地收购、土地储备、土地出让、土地收购资金管理。 |

根据《土地储备管理办法》(自然资规(2025)2 号)要求，自然资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备机构由纳入自然资源部名录的土地储备机构负责具体实施工作。

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，当涂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 TC340521。

综上，本所律师认为，当涂县土地收购储备中心为县级以上人民政府及其有

关主管部门批准成立的，具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，并且已被纳入自然资源部截至本法律意见书出具之日颁布的土地储备机构名录，具备实施对应募投项目的主体资格。

## 二、项目概况

### （一）项目区位

当涂经济开发区涂山路北侧住宅两地块均位于当涂经济开发区涂山路北侧、奥克斯大道西侧、程桥北路东侧、盛泰路南侧。

### （二）项目建设内容和规模

1、项目名称：马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目；

2、项目背景：马鞍山市绿洲高新技术创业服务有限责任公司分别于 2025 年 1 月、2025 年 3 月向当涂县土地收购储备中心提出当土挂 2022-36 号（当涂经济开发区涂山路北侧住宅地块一）、当土挂 2022-37 号（当涂经济开发区涂山路北侧住宅地块二）两个地块收购申请。根据《土地储备管理办法》、《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）、《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）等文件精神，当涂县土地收购储备中心同意收购上述两个地块。该项土地已纳入当涂县 2025 年经营性用地储备计划（《当涂县人民政府关于同意当涂县 2025 年经营性用地储备计划的批复》（当政秘[2025]5 号）以及当涂县 2026 年国有建设用地储备计划（《当涂县人民政府关于同意当涂县 2026 年度国有建设用地储备计划的批复》（当政秘[2026]3 号）。

3、收储地块基本情况：

| 序号 | 地块所属 | 地块序号 | 本次申报地块名称 | 地块位置 | 证载土地用途 | 土地使用类型 | 土地面积（㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 当涂县经济开发区 | 当土挂 2022-36 号 | 当涂经济开发区涂山路北侧住宅地块一 | 当涂经济开发区涂山路北侧、奥克斯大道西侧、程桥北 | 商服住宅用地 | 出让 | 49588.19 |
| 2 | | 当土挂 2022-37 号 | 当涂经济开发区涂山路北侧 | | | | 54240.2 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 住宅地块二 | 路东侧、盛泰路南侧 | | | |

续上表：

| 序号 | 使用期限 | 规划要求 | 不动产权证办理情况 | 土地现状 | 目前融资、抵押、租赁情况 | 证载权利人 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 其他商服用地 2022 年 12 月 12 日起 2062 年 12 月 11 日止、城镇住宅用地 2022 年 12 月 12 日起 2092 年 12 月 11 日止 | 建筑容积率：1＜R≤1.7 | 已办理，皖(2022)当涂县不动产权第 0009670 号 | 未开发建设 | 有抵押融资情况：已抵押给中国农业发展银行当涂县支行，他项权证号：皖(2022)当涂县不动产证明第 0009157 号，抵押类型为一般抵押，抵押数额 28200 万元；债务履行期限：2022 年 12 月 29 日-2036 年 12 月 28 日 | 马鞍山市绿洲高新技术创业服务有限责任公司 |
| 2 | | | 已办理，皖(2022)当涂县不动产权第 0009673 号 | | | |

4、项目实施期限：项目开始实施日期为 2025 年 2 月，预计于 2026 年 12 月前完成收储，2033 年 12 月前完成出让。

5、项目现状：该项土地收购方案业经当涂县人民政府批准同意。目前债权人已出具同意文件，地块收购协议已签订，后期支付土地收购价款、收回土地、公开出让。

6、项目总投资：本项目总投资为 27,354.06 万元，其中收储成本 26,800.06 万元，业务费 536.00 万元、债券发行费用 18.00 万元。

**（三）项目的公益性**

本项目为土地储备项目，土地储备项目的建设是调控土地市场、促进土地资源合理利用、保障土地供应，并支撑经济社会可持续发展的需要，具有公益性，符合《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》及《关于印发(地方政府债券发行管理办法〉的通知》(财库(2020)43 号)的有关规定。

**（四）项目资金来源与偿债计划**

1、资金来源

本项目总投资为 27,354.06 万元，资金来源为财政资金和债券融资。其中财

政资金投入 9,354.06 万元，占总投资的 34.20%；债券融资 18,000.00 万元，占总投资的 65.80%。

2、偿债计划

本项目计划通过债券融资 18,000.00 万元，根据项目的实施计划，按 1 期进行，计划于 2026 年获得债券融资 18,000.00 万元，债券的期限按照 7 年、债券的利率遵循不低于近期发行的相同期限地方政府专项债券利率以及参考利率上浮 30%的原则按照 2.60%进行测算，每年付息一次，到期一次性还本。债券存续期的利息金额为 3,276.00 万元，还本付息总额为 21,276.00 万元。

## 三、项目合法合规审查

### （一）项目已完成的前期准备工作

目前已经完成闲置土地认定、纳入年度土地储备计划、达成收购意向、地价评估、用地单位提供土地成本材料、确定基础价和收购价、集体决策、价格公示、县政府批准确认等前期工作。

### （二）项目已取得的批复

本项目已被列入（《当涂县人民政府关于同意当涂县 2025 年经营性用地储备计划的批复》（当政秘[2025]5 号）以及当涂县 2026 年国有建设用地储备计划（《当涂县人民政府关于同意当涂县 2026 年度国有建设用地储备计划的批复》（当政秘[2026]3 号）。

### （三）项目单位提供材料的合法合规性

除上述批复文件外，项目单位还向本所律师提供了项目实施方案、《财务评价报告》，实施方案已加盖主管部门和同级财政部门公章，《财务评价报告》已加盖编制单位公章并附有编制单位资质证明。

本所律师认为，项目单位提供的项目批复、项目实施方案和《财务评价报告》等材料符合皖财债〔2023〕905 号文的规定。

### （四）项目申报流程的合规性

皖财债〔2023〕905 号文第十条规定，市级财政部门对汇总的本地区所有申报纳入储备库的项目，均须组织预评审，以提高申报项目质量，防范债务风险。未通过市级财政部门评审的项目，不得上报。

本所律师认为，本项目严格按照上述规定逐级申报，不存在违反上述规定的情形，本项目的申报流程合法合规。

**四、项目资金情况**

**（一）项目资金筹措情况**

根据《实施方案》，资金筹措方案如下：

**1、资金来源**

本项目总投资为 27,354.06 万元，资金来源为财政资金和债券融资。其中财政资金投入 9,354.06 万元，占总投资的 34.20%；债券融资 18,000.00 万元，占总投资的 65.80%。

**2.项目分年度融资情况**

根据本项目的实施计划，计划于 2026 年债券融资 18,000.00 万元，全部用于土地收储。

**3.资金使用计划**

根据项目的实施计划，预计 2026 年使用资金 27,354.06 万元。

**（二）项目收益与融资自求平衡**

根据立信安徽分所出具的《财务评价报告》：经专项审核，立信安徽分所认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目”，预期的土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.25，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。

当土地出让收入下降 5%时，收益覆盖债券存续期本息的倍数为 1.19；当土地出让收入下降 10%时，收益覆盖债券存续期本息的倍数为 1.13。

综上，本次债券发行对应融资项目为公益性建设项目，经立信安徽分所评价预期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，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)的有关规定。

**五、中介机构服务资质**

**（一）会计师事务所**

本次专项债券的《财务评价报告》由立信安徽分所出具。立信安徽分所于 2024 年 1 月 4 日成立，经营范围为：许可项目：注册会计师业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：税务服务；财务咨询；企业管理；企业管理咨询；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。

立信安徽分所现持有合肥市高新开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91340100MAD93CGD61 号《营业执照》、安徽省财政厅核发的执业证书编号为 310000066201 号的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为，立信安徽分所系依法注册成立的财务审计机构，具备出具《财务评价报告》的从业资质。

**（二）律师事务所**

本次申请专项债券的《法律意见书》由北京中银（合肥）律师事务所出具。本所现持有安徽省司法厅核发的证号为 31340000358582789H 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。

**六、结论意见**

综上，本所律师认为：

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

2. 本次专项债券项目实施主体当涂县土地收购储备中心为当涂县自然资源和规划局举办的、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，已被列入自然资源部颁布的土地储备机构名录，名录代码为 TC340521。

3.本次债券募集资金将用于的马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目已申请取得当涂县人民政府《当涂县人民政府关于同意当涂县 2025 年经营性用地储备计划的批复》（当政秘[2025]5 号）、《当涂县人民政府关于同意当涂县 2026 年度国有建设用地储备计划的批复》（当政秘[2026]3 号及闲置土地认定书（当自然资规闲认[2024]9 号、当自然资规闲认[2025]2 号），项目单位提供的地块收购协议等相关材料具有法律效力，项目前期各项准备工作及申报流程符合相关法律规定；项目实施后形成的资产属于国有资产，权益归属单位为当涂县土地收购储备中心，产权清晰不存在产权争议。

4.本次债券收储证号为皖(2022)当涂县不动产权第 0009670 号、皖(2022)当涂县不动产权第 0009673 号的两个地块产权清晰，已抵押给中国农业发展银行当涂县支行，他项权证号：皖(2022)当涂县不动产证明第 0009157 号，抵押类型为一般抵押，抵押数额 28200 万元；债务履行期限：2022 年 12 月 29 日-2036 年 12 月 28 日。

5.本期专项债券经立信安徽分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。

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影响项目实施进度的风险、影响项目运营的风险、影响项目融资平衡的风险。

综上所述，本所律师认为，国发[2014]43 号文、国发[2019]26 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、财库[2019]23 号文、[2020]43 号文、国办发[2024]52 号文、自然资发[2024]104 号文、自然资发[2024]242 号文、皖自然资权函[2026]2 号文等有关法律法规及有关政策文件，马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目具备申请债券发行的条件。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《北京中银（合肥）律师事务所关于马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目专项债券之法律意见书》签署页）

本法律意见书于 **2026** 年 **3** 月 **12** 日在安徽省合肥市签字盖章。

本法律意见书正本四份、无副本。

北京中银（合肥）律师事务所

经办律师：叶小龙

韩　冲

# 律师事务所分所
# 执业许可证
## （副本）

统一社会信用代码：31340000358582789H

北京中银（合肥）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：2020 年 12 月 16 日

# 律师事务所分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 | |
| 考核日期 | 2024年6月-2025年5月 |

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 2024年度 |
| 考核结果 | 合格 |
| 考核机关 | |
| 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 | |

# 律师事务所分所处罚记录

| 处罚事由 | 处罚种类 | 处罚机关 | 处罚日期 |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



执业机构 北京中银（合肥）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401202410791687

法律职业资格或律师资格证号 A20213401040993

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2024 年 07 月 17 日

持证人 韩冲

性别 男

身份证号 340603198705150495



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 | 备案专用章 |
| 备案日期 | 2025年6月-2026年5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 | |



执业机构 北京中银（合肥）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201510567308

法律职业资格或律师资格证号 A20135001121045

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2022年09月13日

持证人 叶小龙

性别 男

身份证号 342401198911180335



## 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 | |
| 备案日期 | 2025年6月-2026年 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |