安徽天禾律师事务所

关于黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地

土地储备项目专项债券

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 3
（二）项目实施机构 3
二、项目概括 4
（一）基本情况 4
（二）项目区位 4
（三）项目建设内容和规模 5
（四）项目的公益性 5
（五）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）项目已取得的批复或备案文件及相关证书 7
四、项目资金情况 7
（一）项目资金筹措情况 7
（二）项目收益和融资自求平衡 8
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、本次专项债偿债风险提示及风险控制措施 9
七、结论意见 9

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	黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目
本次专项债	指	黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目专项债券
项目实施机构	指	黟县土地收储中心
《实施方案》	指	项目名称为“黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目”的《安徽省政府土地储备专债券项目实施方案》
《评价报告》	指	《黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目专项债券收益与融资资金自求平衡专项评价报告》（大信皖咨字[2026]第 00052 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

关于黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目

专项债券之法律意见书

天律意[2026]第 3500 号

黟县土地收储中心：

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、杨帆律师作为黄山市黟县宏村镇悦榕庄DEF宗地土地储备项目申请专项债券（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

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）项目实施机构

根据《实施方案》规定，本项目单位为黟县土地收储中心。因此，黟县土地收储中心是本次专项债券的具体实施机构。

根据黟县土地收储中心持有的《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	黟县土地收储中心（县国土资源信息中心、县地质环境监测中心、县土地开发整理中心）
统一社会信用代码	123410237389284544
法定代表人	施智勇
经费来源	全额拨款
开办资金	72.75 万元
举办单位	黟县自然资源和规划局
业务范围	拟订、执行土地收购、储备计划；承办征用、收购土地具体事务；管理储备土地；负责储备土地的前期开发工作；筹措、管理、使用土地储备资金；承办地产交易的信息、咨询服务工作；本地区基础地理信息数据及土地、矿产、地质等国土资源数据的采集更新，收集整理、处理分析及开发利用；承办县国土资源局交办的其他事项。
登记管理机关	黟县事业单位登记管理局
有效期	自 2025 年 2 月 19 日至 2030 年 2 月 18 日
土地储备机构名录代码	TC341023

据上，本所律师认为，本项目实施机构黟县土地收储中心为黟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，黟县土地收储中心具备实施本项目的主体资格。

二、项目概括

（一）基本情况

1、项目名称

黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目。

2、参与主体

主管部门：黟县自然资源和规划局

项目单位：黟县土地收储中心

财政部门：黟县财政局

（二）项目区位

本项目类型为存量闲置土地项目。本项目位于黟县雉山村、大同村，共涉及 3 个宗地，地处宏村镇文旅融合与乡村振兴重点区域，区位优势明显，交通较为便利，与宏村景区、卢村景区、黄山悦榕庄、周边文旅企业及公共服务设施衔接紧密，文旅配套成熟，生活服务配套较为完善。项目内各地块具体情况如下：

序号	地块名称	地块使用权人	地块位置	地块面积（公顷）	权利限制情况	地块标识码
1	宏村镇雉山村悦榕庄 E 地块	黄山南园旅游发展有限公司	东至大同村林地、南至黄山悦榕庄酒店、西至雉山村道路、北至雉山村山场、大同村山场。	5.2637	不存在抵质押、查封	3410232012B00036
2	宏村镇雉山村悦榕庄 F 地块	黄山南园旅游发展有限公司	东至大同村园地、南至悦榕庄空地、西至黄山悦榕庄酒店、北至大同村空地。	5.3508	不存在抵质押、查封	3410232012B00052

3	宏村镇雉山村悦榕庄 D 地块	黄山南园旅游发展有限公司	东至大同村林地、南至雉山村空地、西至雉山村耕地、北至悦榕庄林地。	5.7479	不存在抵质押、查封	3410232012B00065

（三）项目建设内容和规模

根据《实施方案》，本项目所涉地块，拟收储面积 16.3624 公顷，总投资 4600 万元，拟发行债券 4600 万元。

（四）项目的公益性

土地储备制度的一个重要目标是保障公共利益。政府通过储备土地，可以确保在需要时能够迅速提供土地用于公共设施建设，如道路交通、市政管网等基础设施，这些设施对于提升居民生活质量、促进社会公平和增强城市功能至关重要。

项目通过统一收储推动宏村镇存量闲置用地整合和均衡开发，避免土地资源过度集中或闲置，改善区域基础设施条件和人居环境；在收储开发中兼顾生态敏感区域和自然景观保护，防止过度开发造成环境破坏，为公众提供优质生态空间。

本项目符合《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412 号）等文件中关于“公益性项目”的定义（是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目）。

（五）项目资金来源与偿债计划

根据《实施方案》，本项目资金来源如下：

本项目总投资为 4600 万元，计划发行债券 4600 万元，其他财政拨款资金 0 万元。按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 4600 万元，发债利率按 2.10%计算，发债期限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

本项目偿债计划如下：在计算期内（2026 年至 2033 年）累计可用于还本付息的金额为 15954.40 元，累计还本付息总额为 5276.20 万元，测算覆盖本息倍数为 3.02 倍。项目能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡，项目不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充

分保障，偿债计划是可行性的。

据上，本所律师认为，本次申请专项债券所涉项目地块明确、权属清晰，项目地块不存在抵质押、查封情形，并取得了全民所有土地资产管理信息系统中标识码，项目实施存在资金需求，且具备公益性，项目资金来源与偿债计划具备可行性，符合自然资规[2025]2号文、自然资发[2025]45号文等文件规定相关要求。

三、项目合法合规审查

（一）项目已完成的前期准备工作

1、项目地块规划

宏村镇雉山村悦榕庄E地块全部位于《黟县宏村镇国土空间总体规划（2021—2035年）》（黟政函〔2025〕33号）城镇开发边界内的城镇集中建设区，不占用永久基本农田，不涉及生态保护红线。该地块已纳入在编《黟县宏村镇HC-CZ-02单元详细规划（2021—2035年）》，规划用途为商业用地。

宏村镇雉山村悦榕庄F地块全部位于《黟县宏村镇国土空间总体规划（2021—2035年）》（黟政函〔2025〕33号）城镇开发边界内的城镇集中建设区，不占用永久基本农田，不涉及生态保护红线。该地块已纳入在编《黟县宏村镇HC-CZ-02单元详细规划（2021—2035年）》，规划用途为商业用地。

宏村镇雉山村悦榕庄D地块全部位于《黟县宏村镇国土空间总体规划（2021—2035年）》（黟政函〔2025〕33号）城镇开发边界内的城镇集中建设区，不占用永久基本农田，不涉及生态保护红线。该地块已纳入在编《黟县宏村镇HC-CZ-02单元详细规划（2021—2035年）》，规划用途为商业用地。

2、项目地块纳入收储计划、地价评估等手续

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，黟县土地收储中心已被列入自然资源部颁布的名录，名录代码为TC341023；

本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。

根据本项目涉及地块的收购协议，委托具有备案资质的安徽华兴房地产土地评估有限责任公司对本项目中的宏村镇雉山村悦榕庄E地块、宏村镇雉山村悦榕庄F地块、宏村镇雉山村悦榕庄D地块开展土地评估。项目基础价格按照企业取得成本和收储地块市场评估价格就低确定，宏村镇雉山村悦榕庄E地块基础价格为1500万元，宏村镇雉山村悦榕庄F地块基础价格为1500万元，宏村镇雉山村悦榕庄D地块基础价格为1600万元。

根据2026年10月14日，黟县人民政府出具的《关于黄山宏村悦榕庄DEF宗地土地储备项目收储价格的批复》（黟政函[2026]23号），经2026年度黟县自然资源和规划委员会第9次会议研究，批复同意由黟县土地收储中心与黄山南园旅游发展有限公司签订收购协议，按照4600万元收储黄山南园旅游发展有限公司坐落于宏村镇雉山村、大同村的3宗地。具体为宏村镇雉山村悦榕庄E地块基础价格为1500万元，宏村镇雉山村悦榕庄F地块基础价格为1500万元，宏村镇雉山村悦榕庄D地块基础价格为1600万元。

本项目经集体决策并与土地使用权人协商一致后，宏村镇雉山村悦榕庄E地块拟收储价格为1500万元，宏村镇雉山村悦榕庄F地块拟收储价格为1500万元，宏村镇雉山村悦榕庄D地块拟收储价格为1600万元。

（二）项目已取得的批复或备案文件及相关证书

2026年10月14日，黟县人民政府下发《关于印发黟县2026年度土地储备计划（第六批）的通知》（黟政秘[2026]21号），将本项目所涉地块纳入黟县2026年度土地储备计划（第六批），项目地块在信息系统中已生成地块标识码。

综上，本所律师认为，本项目地块符合相关规划要求，且已被纳入业经地方政府批准的年度土地储备计划，并签署了土地收储协议，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。

四、项目资金情况

（一）项目资金筹措情况

根据《实施方案》，本项目总投资为4600万元，投资资金来源于专项债券融资4600万元，占总投资比例的100%，其他财政拨款资金0万元。按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026年计划发行4600万元，发债利率按2.10%计算，发债期限7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》预测，项目在计算期（2026年至2033年）内土地出让总收入为16280万元；项目缴纳的土地出让成本费用为325.60万元；项目计算期（2026年至2033年）内可用于资金平衡的净收益为15954.40万元；本项目发债期间总计支付本息合计5276.20万元。因此，还本付息资金按照基准值测算，本息覆盖倍数为3.02，本项目可以实现项目收益与融资的自求平衡。

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，本次评价的黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目，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。

五、中介机构服务资质

（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，具备为本次申请专项债券出具有关专业文件的相应资质。

六、本次专项债偿债风险提示及风险控制措施

本项目投资规模较大，项目投资资金主要依靠专项债，资金的归还主要依靠项目自身预期收益来解决，因此存在一定的风险。

《实施方案》在其“七、项目风险管理”章节部分，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，主要包括影响项目实施进度或正常运营的风险、影响项目收益的风险、影响项目融资平衡结果的风险，并提出了对应的风险防控措施。

七、结论意见

综上，本所律师认为：

（一）本项目实施机构黟县土地收储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》，本次申请专项债券所涉项目地块明确、权属清晰，且项目地块不存在抵质押、查封情形，并取得了全民所有土地资产管理信息系统中标识码，项目实施存在资金需求，且具备公益性，项目资金来源与偿债计划具备可行性，符合自然资规[2025]2 号文、自然资发[2025]45 号文等文件规定相关要求。

（三）根据《实施方案》，本项目地块符合相关规划要求，且已被纳入业经地方政府批准的年度土地储备计划，并签署了土地收储协议，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。

（四）根据《实施方案》，本次专项债券项目的资金筹措方案符合财预[2017]62号文的相关要求。

（五）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。

（六）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。

（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黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目专项债券之法律意见书》签署页）

本法律意见书于2026年10月15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。

安徽天禾律师事务所

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：13140000485003014E

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

发证日期：2024年09月20日

No. 70063909

中华人民共和国司法部监制

律 师 事 务 所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：[illegible]

[illegible]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：2025 年 05 月 09 日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	安徽天禾律师事务所
住　　所	安徽省合肥市庐阳区濉溪路278号财富广场B座东区16层
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）

合伙人	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[illegible]，孙峰，凌斌，陈磊，邓业军，梁[illegible]，倪传颂，李小芹，王小东

ANHUI TIANHE LAW OFFICE 安徽天禾律师事务所

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	2024年度
考核结果	合格
考核机关	合肥市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2025年6月-2026年5月

考核年度	2025年度
考核结果	合格
考核机关	合肥市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2026年6月-2027年5月

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 [illegible] 日

持证人 王林

性别 男

身份证号 340111198808027 61X

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章 律师执业年度考核
备案日期	2026年6月-2027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 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 2026年（1）月07日13



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	2025年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章 律师执业年度考核
备案日期	2026年6月-2027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	