

广东卓献律师事务所



ZHUOXIAN LAW FIRM

高才卓识 聚献于法

关于河源市江东新区公用事业有限公司 28423.85
平方米用地项目

之

法律意见书



致：河源市财政局

广东卓献律师事务所（以下简称“本所”）是经中华人民共和国广东省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，接受河源市财政局的委托，就“河源市江东新区公用事业有限公司 28423.85 平方米用地项目”专项债券发行事宜，根据《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）等法律法规和规范性文件的规定，对本项目债券发行出具本法律意见书。

目录

第一部分引言	1
一、释义	1
二、律师声明事项	2
第二部分正文	4
一、本项目债券发行对应的投资项目	4
（一）本项目组织实施机构	4
（二）本项目情况	4
二、本项目收益与融资自求平衡	7
三、结论性意见	8

第一部分引言

一、释义

在本法律意见书中，除另有明确表述或上下文另有定义，下列各项用语具有如下特定的含义：

简称	定义
本项目债券发行	河源市江东新区公用事业有限公司 28423.85 平方米用地项目专项债券发行
财务评价机构	广东德赞会计师事务所（普通合伙）
财预〔2017〕89 号文	《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〔2016〕155 号文	《关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》
财综〔2018〕8 号文	《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》
财预〔2017〕62 号文	《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》
国发〔2014〕43 号文	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2015〕225 号文	《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
自然资规〔2025〕2 号文	《关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》

简称	定义
《财务评价报告》	广东德赞会计师事务所（普通合伙）出具的《河源市江东新区公用事业有限公司 28423.85 平方米用地项目收益与融资自求平衡财务评价报告》（广德赞专审字（2025）29 号）
《法律意见书》	广东卓献律师事务所出具的《广东卓献律师事务所关于河源市江东新区公用事业有限公司 28423.85 平方米用地项目之法律意见书》
本所	广东卓献律师事务所
元	人民币元

二、律师声明事项

本所及经办律师就出具本《法律意见书》的相关事宜声明如下：

一、本所及经办律师根据财预〔2017〕89 号文、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

三、在前述调查中，本所已经得到相关主体已出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、

完整的原始书面材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所仅就与本项目专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证。

五、本所同意将本法律意见书作为本项目专项债券发行申请所必需的法律文件，随同其他材料一同上报。

六、本所同意相关主体在为本项目债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

七、本法律意见书仅供本项目专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

本法律意见书经本所负责人及经办律师签字并加盖本所印章后生效。本法律意见书正本一式叁份，无副本，各正本具有同等法律效力。

第二部分正文

一、 本项目债券发行对应的投资项目

（一）本项目组织实施机构

经本所核查，本项目所涉及的项目组织实施机构主体为河源市土地储备中心，河源市土地储备中心的主体资格情况如下。

名 称	河源市土地储备中心
统一社会信用代码	12441600746294869K
法定代表人	陈志田
住 所	广东省河源市越王大道西侧商务小区内
公司类型	机关

依据《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），河源市土地储备中心系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC441600。

综上，本所认为，截至本法律意见书出具之日，河源市土地储备中心是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的法人主体，且纳入了自然资源部土地储备机构名录，有权作为本项目的组织实施建设机构。

（二）本项目情况

经本所核查，本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	河源市江东新区公用事业有限公司 28423.85 平方米用地项目
项目总投	10, 943.00 万元

项目对应的本年发债金额	本年发行专项债券 10943 万元
发行主体	<p>根据《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）第四条第二款：省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”。</p> <p>《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号文）第七条：“土地储备专项债券的发行主体为省级人民政府……”。</p> <p>本次债券由广东省人民政府统一发行，发行主体符合《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》和《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》的规定，具备本次发行的主体资格。</p>
项目概况	<p>根据《河源江东新区管理委员会关于申请专项债券资金回收收购我区存量闲置土地的批复》文件，同意以协议收储的方式收回河源市江东新区公用事业有限公司名下 28423.85 平方米及 9898.26 平方米两宗国有建设用地使用权。由市土</p>

地储备中心与权利人签订国有建设用地使用权收储协议，委托第三方评估机构对地块现行土地价值进行评估。

本项目总投资估算总额为 17,382 万元，其中位于河源江东新区城市建设起步区东环路东边、双下路背面的 28423.85 平方米其他商服用地为 10,943 万元、位于河源市江东新区梧桐三路北面、东环路西边 9,898.26 平方米城镇住宅—普通商品住房用地为 6439 万元，合计为 17382 万元。

本项目土地现状为空地，出让合同编号为 441602-2020-000466，出让土地面积为 28423.85 平方米。该地块办理了两本不动产权证，分别为粤（2020）河源市不动产权第 0051651 号，土地面积 10523.85 平方米，粤（2020）河源市不动产权第 0051652 号，土地面积为 17900.00 平方米，合计 28423.85 平方米。根据《建设用地规划许可证》（地字第 441600202030374 号、地字第 441600202030375 号），宗地建设规模： $1.0 < \text{容积率} \leq 2.5$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。

本项目实施进度如下：根据广东启恒土地房地产资产评估咨询有限公司河源市分公司提供的《土地初评报告》，对拟收储的位于河源江东新区城市建设起步区东环路东边、双下路背面的 28423.85 平方米进行市场价值评估，评估价值为

	<p>11341 万元。</p> <p>同时根据《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〔2024〕242号）第五条，土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确认。在约定期限内未完成收回收购的，应当按照上述程序重新确定价格。</p> <p>根据出让合同（编号 441602-2020-000466、441602-2021-000002），两宗土地出让价款分别为 10,943 万元、6,439 万元，合计为 17,382 万元，本次收储价格孰低确定为 17,382 万元。</p> <p>项目预计于 2025 年 2 月完成回购，并于 2026 年开始出让。</p>
--	---

本所认为，就上述债券项目，实施机构已实施立项等相关工作，确有实施项目的资金需求。

二、本项目收益与融资自求平衡

根据广东德赞会计师事务所（普通合伙）出具的《财务评价报告》，广东德赞会计师事务所（普通合伙）认为：“基于财政部对地方政府发行

项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。”

经本所律师核查，本项目专项债券发行的财务评价机构为广东德赞会计师事务所（普通合伙），现持有河源市源城区市场监督管理局于 2021 年 06 月 16 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91441602MA53WTKE4C）；广东德赞会计师事务所（普通合伙）现持有广东省财政厅于 2019 年 11 月 8 日核发的《会计师事务所执业证书》，广东德赞会计师事务所（普通合伙）系依法注册成立的会计师事务所。

综上，本所认为，本项目债券发行符合《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62 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）及《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）第七条“专项债务收支应当按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡”的规定。

三、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

本项目专项债券发行对应项目的组织实施机构是依据中华人民共和国法律设立并合法存续，具有独立的法人资格，且纳入了自然资源部土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格，符合《关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2 号文）第一条第二款、第三款之规定。

本项目可实现项目收益和融资自求平衡；本项目专项债券发行对应的项目应当根据《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62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）、《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〔2015〕225号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等法律法规的要求，将债券项目筹集的资金，专项用于本项目。

（以下无正文）

广东卓献律师事务所（盖章）



负责人：



经办律师：

经办律师：

二〇二五年二月十九日

Handwritten text in red ink, possibly a signature or initials.