

广东宝晟律师事务所

关于广东省惠州仲恺高新区中投物流商住项目（回收存量闲置土地）
土地储备专项债券项目的

法律意见书



广东宝晟律师事务所



广东宝晟律师事务所

Guangdong Baosheng Law Firm

地址: 广东省惠州市惠城区东湖西路 168 号和庆商务大厦十一楼 电话: 0752-2181730 传真 0752-2182156

目 录

目录	I
释义	II
前言	1
正文	3
一、项目实施单位的资质	3
(一) 惠州市土地储备中心	3
二、土地储备项目信息	3
(一) 惠州市土地储备中心土地储备项目信息	4
三、第三方评估机构	4
(一) 会计师事务所	4
(二) 律师事务所	5
四、预期偿债资金来源	5
五、结论性意见	6



广东宝晟律师事务所

Guangdong Baosheng Law Firm

地址：广东省惠州市惠城区东湖西路168号和庆商务大厦十一楼 电话：0752-2181730 传真 0752-2182156

释 义

在本法律意见中，除文义另有所指，下列左栏中的术语或简称对应右栏中的含义或全称。

本所	广东宝晟律师事务所
本所律师	荣艳律师、庄鑫律师
项目实施单位	具体实施对应土地储备项目的土地储备中心
土地储备	地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。
土地储备专项债券	地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券。
《土地储备机构名录（2020年版）》	《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）
《收益与融资自求平衡测算评价报告》	惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）出具的（2025）青华专评字150号《收益与融资自求平衡测算评价报告》
本次债券	2025年广东省政府专项债券（八期）



广东宝晟律师事务所 Guangdong Baosheng Law Firm

地址：广东省惠州市惠城区东湖西路 168 号和庆商务大厦十一楼 电话：0752-2181730 传真 0752-2182156

前 言

致：惠州仲恺高新区管理委员会财政国资金融局

广东宝晟律师事务所系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，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受惠州仲恺高新区管理委员会财政国资金融局的委托，担任广东省惠州仲恺高新区中投物流商住项目（回收存量闲置土地）土地储备专项债券项目的专项法律顾问，并就本次前期准备工作事宜出具法律意见。

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师承诺已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、法规和规范性文件发表法律意见，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，并对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2. 为出具本法律意见书，本所律师根据本所与惠州仲恺高新区管理委员会财政国资金融局签署的《专项法律服务合同》的要求以及相关法律、法规、规范性文件的规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

3. 项目实施单位承诺并保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，以及对有关事实的口头及书面说明。其提供的文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

4. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，



广东宝晟律师事务所 Guangdong Baosheng Law Firm

地址：广东省惠州市惠城区东湖西路168号和庆商务大厦十一楼 电话：0752-2181730 传真 0752-2182156

本所律师依赖于有关政府部门、项目实施单位或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

5. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不涉及有关财务、审计、信用评级等非本所律师专业事项。本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所律师对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

6. 本法律意见书仅供惠州仲恺高新区管理委员会财政国资金融局本次准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

本所律师依据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神对本次准备工作有关事实与文件进行核实及验证。基于此，本所律师出具法律意见如下：



广东宝晟律师事务所

Guangdong Baosheng Law Firm

地址：广东省惠州市惠城区东湖西路168号和庆商务大厦十一楼 电话：0752-2181730 传真 0752-2182156

正 文

一、项目实施单位的资质

(一) 惠州市土地储备中心

惠州市土地储备中心持有惠州市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，惠州市土地储备中心基本信息如下：

统一社会信用代码	12441300748016360K
名称	惠州市土地储备中心
宗旨和业务范围	负责土地盘整（收购、置换）、储备和经营。
住所	惠州市江北三新南路7号
法定代表人	钟志杰
经费来源	财政拨款
开办资金	162.6 万元
举办单位	惠州市自然资源局（惠州市海洋局）
有效期	2021 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
登记管理机关	惠州市事业单位登记管理局

根据《土地储备机构名录（2020 年版）》，惠州市土地储备中心为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条之规定，具备实施土地储备的资质。

二、土地储备项目信息

依据相应土地储备中心提供的相关资料，本次项目中所包含的具体地块如下：



广东宝晟律师事务所 Guangdong Baosheng Law Firm

地址：广东省惠州市惠城区东湖西路 168 号和庆商务大厦十一楼 电话：0752-2181730 传真 0752-2182156

（一）惠州市土地储备中心土地储备项目信息

1. 广东省惠州仲恺高新区中投物流商住项目（回收存量闲置土地）

依据惠州市土地储备中心提供的相关资料及承诺，该地块具体信息如下：

地块名称	惠州仲恺荣晟发展有限公司
坐落地区	广东惠州仲恺高新区潼侨镇
四至范围	北临空地，东临智慧二路，南临科融五路，西临创智二路
土地规划性质	住宅
储备面积	57162 平方米
项目总需求	65900 万元
本次债券发行金额	57000 万元
项目实施依据	1. 项目已获得经仲恺高新区管委会审批的立项文件，为《区自然资源局分局关于申报 2025 年土地储备领域地方政府专项债券需求情况的请示》（BWQ〔2025〕0061）。 2. 《惠州市自然资源局仲恺高新技术产业开发区分局关于拟收购回收国有建设用地使用权的公示》（2025 年 2 月 8 日进行公示）。 3. 《仲恺高新区建设用地领导小组工作会议纪要》（惠仲建用纪〔2025〕1 号）。

综合以上土地储备项目信息，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由项目实施单位专项用于土地储备，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第八条之规定。

三、第三方评估机构

（一）会计师事务所

本次项目中的《收益与融资自求平衡测算评价报告》由惠州惠正青华会计



广东宝晟律师事务所 Guangdong Baosheng Law Firm

地址：广东省惠州市惠城区东湖西路168号和庆商务大厦十一楼 电话：0752-2181730 传真 0752-2182156

师事务所（普通合伙）出具。

惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）是经广东省财政厅于2022年12月19日核发《会计师事务所执业证书》，并经依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次项目中的法律意见书由广东宝晟律师事务所出具。

广东宝晟律师事务所系经广东省司法厅于2017年5月27日核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3144000045665968XD）的律师事务所，具有合法执业资格。

四、预期偿债资金来源

依据《专项评价报告》的内容，惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广东省惠州仲恺高新区回购惠州潼湖生态智慧区梧村河东片区ZKC-063-19地块项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

同时，根据《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》（国办发〔2024〕52号）中附件《地方政府专项债券禁止类项目清单》明确，“允许专项债券用于土地储备，支持城市政府回收符合条件的闲置存量土地，有需求的地区也可用于新增土地储备；允许专项债券支持城市政府收购存量商品房用作保障性住房。具体要求按照相关部门规定执行。”据此，本所律师认为，本次债券所列入的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，



广东宝晟律师事务所 Guangdong Baosheng Law Firm

地址：广东省惠州市惠城区东湖西路168号和庆商务大厦十一楼 电话：0752-2181730 传真 0752-2182156

对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第六条之规定：

“发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。”

五、结论性意见

综上所述，惠州市土地储备中心具备实施上述土地储备的资质，本次债券所列入的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第六条之规定，土地储备专项债券资金应享分配额度内的资金由相应项目实施单位专项用于土地储备。

本法律意见书一式六份。

（以下无正文）

广东宝晟律师事务所

律师：李松

律师：庄松

二〇二五年二月十九日