



广东金桥百信律师事务所
GUANGDONG KINGBRIDGE LAW FIRM

广东金桥百信律师事务所

关于

广东李冠成房地产开发有限公司商住项目用地（回收存
量闲置土地）

之

法律意见书

目 录

| | |
|-------------------|---|
| 第一部分 引言 | 2 |
| 一、释义 | 2 |
| 二、律师声明事项 | 3 |
| 第二部分 正文 | 5 |
| 一、土地储备机构的资质 | 5 |
| 二、预期偿债资金来源 | 6 |
| 三、募集资金使用 | 7 |
| 四、结论意见 | 8 |



广东金桥百信律师事务所

地址Add: 广东省广州市天河区珠江东路16号24-26层 邮编P.C: 510623
24-26Floor, 16 East Zhujiang Road, Tianhe District, Guangzhou, Guangdong, PRC.
电话Tel: 020-8333 8668 传真Fax: 020-8333 8088 网址Web: www.gdjqbx.com

广东金桥百信律师事务所

关于

广东李冠成房地产开发有限公司商住项目用地（回收存量闲置土地）

之

法律意见书

〔2025〕粤金桥非字第0690号

致：肇庆市财政局

广东金桥百信律师事务所(以下简称“本所”)指派陈苏律师、李冬荧律师作为“广东李冠成房地产开发有限公司商住项目用地（回收存量闲置土地）”土地储备专项债券发行事项的专项法律顾问，对本期债券发行出具本法律意见书。

本所根据《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》《自然资源部 财政部 中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《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》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》《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》《地方政府债券发行管理办法》等有关法律、法规、地方政府规章以及政策文件规定出具本法律意见书。

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 |
|-----------------|---|
| 本期债券发行 | 广东李冠成房地产开发有限公司商住项目用地（回收存量闲置土地） |
| 专项评价机构 | 深圳市福圣会计师事务所（普通合伙） |
| 《公司法》 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《预算法》 | 《中华人民共和国预算法》 |
| 《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》 |
| 《土储专项债券管理办法》 | 《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》 |
| 《自然资规〔2025〕2号文》 | 《自然资源部 财政部 中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》 |
| 《财综〔2016〕4号文》 | 《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》 |
| 《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〔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〔2015〕225号文》 | 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》 |
| 《厅字〔2019〕33号文》 | 《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》 |
| 《财库〔2020〕43号文》 | 《地方政府债券发行管理办法》 |

| 简称 | 定义 |
|----------|--|
| 《法律意见书》 | 广东金桥百信律师事务所出具的《广东金桥百信律师事务所关于广东李冠成房地产开发有限公司商住项目用地（回收存量闲置土地）之法律意见书》 |
| 《专项评价报告》 | 深圳市福圣会计师事务所（普通合伙）出具的《深圳市福圣会计师事务所（普通合伙）关于广东李冠成房地产开发有限公司商住项目用地（回收存量闲置土地）收益与融资自求平衡测算评价报告》 |
| 本所 | 广东金桥百信律师事务所 |
| 元 | 人民币元 |

二、律师声明事项

本所及经办律师就为“广东李冠成房地产开发有限公司商住项目用地（回收存量闲置土地）”土地储备专项债券发行事项出具法律意见书的相关事宜声明如下：

（一）本所及经办律师根据《预算法》、财预〔2017〕62号文、自然资规〔2025〕2号文、财综〔2016〕4号文、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2015〕225号文、厅字〔2019〕33号文、财库〔2020〕43号文等有关规定及本《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，保证本《法律意见书》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。

（二）本所律师进行上述核查验证，已经得到项目主体及项目中介的以下承诺及声明，并以该等承诺、声明作为出具本法律意见书的前提：保证其向本所提供的为出具本法律意见书必需的原始书面材料、副本材料或陈述均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，保证其向本所提供的有关副本材料或复

印件与原件一致，保证对本所提供的文件和材料的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

（三）对于出具本法律意见书中的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、公司或者其他有关单位的证明文件以及与本次债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（四）在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、法规、规章等相关规范性文件的明确要求，对本次发债的合法性及对本次发债有重大影响的法律问题发表法律意见，但对于实施方案、会计审计、评级、评估、投资决策等专业事项，本法律意见书只作引用且不发表法律意见。本所律师在本法律意见书中对有关实施方案、会计报表、审计、评级报告、评估报告等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证，对于该等文件及其所涉内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

（五）在本法律意见书中，本所律师对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士特别的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

（六）本法律意见书仅供本次发行债券之目的使用，未经本所及本所律师书面同意，本法律意见书不得用作其他任何用途，或由任何其他人予以引用。

本法律意见书经本所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、土地储备机构的资质

根据《土储专项债券管理办法》第二条规定，土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施。经本所核查，本期债券对应的土地所涉及的土地储备机构资质如下：

根据封开县土地储备中心持有的《事业单位法人证书》并经本所律师核查，该单位基本信息如下：

| | |
|----------|---------------------------------------|
| 名称 | 封开县土地储备中心 |
| 统一社会信用代码 | 1244122575830055XG |
| 宗旨和范围 | 负责我县土地储备管理的有关工作。 |
| 住所 | 封开县江口街道贺江二路 106 号 |
| 法定代表人 | 梁群燕 |
| 经费来源 | 财政补助一类 |
| 开办资金 | 5.5 万元 |
| 举办单位 | 封开县自然资源局 |
| 有效期 | 自 2021 年 07 月 19 日 至 2026 年 07 月 18 日 |
| 登记管理机关 | 封开县事业单位登记管理局 |

根据中华人民共和国自然资源部办公厅出具的《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》，以及封开县机构编制委员会办公室出

具的《关于成立封开县土地储备中心的通知》（封机编办字〔2003〕15号），同意成立封开县土地储备中心，该机构为已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为TC441225。

综上，本所认为，封开县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事业单位，已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，符合《土储专项债券管理办法》第二条之规定，具备实施土地储备的资格。

二、预期偿债资金来源

根据《土储专项债券管理办法》第六条规定，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。

深圳市福圣会计师事务所（普通合伙）就本期债券发行出具了《专项评价报告》。《专项评价报告》认为：“本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目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和利息，实现项目收益和融资自求平衡”。

经本所律师核查，深圳市福圣会计师事务所（普通合伙）现持有《营业执照》（统一社会信用代码：91440300MACQC5FFX9）和《会计师事务所执业许可证》（执业证书编号：47470412），截至本《法律意见书》出具之日合法存续。

综上，本所认为，本期债券发行符合《土储专项债券管理办法》第六条之规定。

三、募集资金使用

根据《土储专项债券管理办法》第八条规定，土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。土地储备专项债券筹集资金的使用在主体及用途上都有限制。

经本所核查，本期债券发行对应的土地储备项目情况如下：

| | |
|------------------|--|
| 项目名称 | 广东李冠成房地产开发有限公司商住项目用地(回收存量闲置土地) |
| 项目总需求 | 4,300.00 万元 |
| 2025 年项目计划发行债券金额 | 4,300.00 万元 |
| 项目面积 | 6.66 公顷 |
| 土地情况/获批情况 | <ol style="list-style-type: none">1. 根据肇庆市发展和改革局、肇庆市财政局、肇庆市自然资源局于 2025 年 01 月 09 日出具的《肇庆市发展和改革局 肇庆市财政局 肇庆市自然资源局关于报送 2025 年第一批新增专项债券项目资金需求的请示》（肇发改报〔2025〕6 号）和《肇庆市人民政府办公室呈批件办理表》，同意报送 2025 年第一批新增专项债券项目及资金需求。2. 2025 年 01 月 20 日，封开县人民政府出具《封开县人民政府关于同意报送封开县 2025 年第一批地方政府专项债券土地储备项目的批复》（封府函〔2025〕4 号），原则同意报送 2025 年第一批地方政府专项债券土地储备项目。3. 根据肇庆市发展和改革局、肇庆市财政局、肇庆市自然资源局于 2025 年 01 月 24 日出具的《肇庆市自然资源局 肇庆市财政局 肇庆市发展和改革局关于报送 2025 年第一批新增专项债券项目资金需求的请示》（肇自然资（请）〔2025〕11 号）和《肇庆市人民政府办公室呈批件办理表》，本期债券发行所涉及的地块已纳入土地储备计划。 |

本期债券发行对应的土地储备项目包含1个地块，具体情况如下：

| 序号 | 地块名称 | 土地用途 | 地块面积 | 拟完成回购时间 |
|----|--------------------------------|------|---------|---------|
| 1 | 广东李冠成房地产开发有限公司商住项目用地（回收存量闲置土地） | 商住用地 | 6.66 公顷 | 2025 年 |

本所认为，各土地储备机构应当严格按照《土储专项债券管理办法》第八条的要求，将债券项目筹集的资金，在应享分配额度内，专项用于对应的土地储备项目。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：封开县土地储备中心有资格实施储备地块的土地储备工作；列入本期债券发行项目的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；封开县土地储备中心应当将本期债券发行项目筹集的资金，专项用于对应的土地储备。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《广东金桥百信律师事务所关于广东李冠成房地产开发有限公司
商住项目用地（回收存量闲置土地）之法律意见书》的签署页)



经办律师: 陈 苏

陈 苏

李冬荧

李冬荧

2025 年 2 月 19 日