

广东朝胜律师事务所

Guangdong Champion Way Law Firm

(2025)粤朝律湛财政法意字第135号

吴川华昱产业转移工业园商务居住配套
服务组团(黄坡镇田园综合小镇) (回
收存量闲置土地)项目
专项债券项目
之
法律意见书



委托人：湛江市财政局

广东朝胜律师事务所



致：湛江市财政局

广东朝胜律师事务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，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受湛江市财政局的委托，作为湛江市财政局的特聘专项法律顾问，就湛江旧机场回收存量土地专项债券项目，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预[2017]62号)等法律、法规和规范性文件的规定，出具法律意见如下：

一、释义与简称

除非特别说明或另有所指，本意见书的简称和术语具有以下含义

“本意见书”	指	关于吴川华昱产业转移工业园商务居住配套服务组团(黄坡镇田园综合小镇)(回收存量闲置土地)项目专项债券项目之法律意见书
“债券项目”	指	吴川华昱产业转移工业园商务居住配套服务组团(黄坡镇田园综合小镇)(回收存量闲置土地)项目专项债券项目，以各项目土地出让收益偿还的地方政府专项债券项目
“本所”	指	广东朝胜律师事务所
“贵局”	指	湛江市财政局
“本项目”	指	吴川华昱产业转移工业园商务居住配套服务组团(黄坡镇田园综合小镇)(回收存量闲置土地)项目
千福田会计师事务所	指	广东千福田会计师事务所有限公司
《收益与融资资金平衡测算评价报告》	指	千福田会计师事务所向湛江市财政局出具的《吴川华昱产业转移工业园商务居住配套服务组团(黄坡镇田园综合小镇)(回收存量闲置土地)项目收益与融资资金平衡测算评价报告》(粤千福田专债咨字【2025】131号)

二、声明

1、贵局向本所提供了本意见书所需要的资料；贵局对所提供的资料作出了声明，保证提供资料的真实、准确、完整性，且复印件与原件一致。

2、千福田会计师事务所所向本所提供了《收益与融资资金平衡测算评价报告》。

3、对于出具本意见书至关重要而又无法获取直接证据支持的事实，本所获取了有关政府部门、贵局或其他单位出具的证明文件。

4、本所依据本意见书出具之日以前已发生或存在的事实和我国现行的法律、法规和规范性文件发表意见；已遵循勤勉尽责和诚实信用原则，了解债券项目所涉地块的土地收储情况，查阅相关资料；对所获取的资料进行了审阅，并经提供机构盖章确认；已通过政府网站核实吴川华昱产业转移工业园商务居住配套服务组团(黄坡镇田园综合小镇)(回收存量闲置土地)项目的主体信息。

5、本所仅就本项目的主体资格、本项目情况及本项目收益与融资自求平衡有关的法律问题发表意见，不对工程、财务、审计、信用评级等其他专业事项发表意见。本意见书在引用其他中介机构出具的报告及相关文件的数据、意见及结论时，不表明本所对该内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

6、本所同意贵局将本意见书作为债券项目的政府报批文件，用于债券项目的申请。

基于以上所述，本所出具法律意见如下：

三、法律意见

1、项目的组织实施单位

吴川市土地储备管理中心

《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号)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。

据吴川市土地储备管理中心持有的《事业单位法人证书》以及广东事业单位登记管理网的显示信息,吴川市土地储备管理中心的基本信息如下:

统一社会信用代码	12440883770162129M
机构名称	吴川市土地储备管理中心
机构性质	事业单位
机构地址	吴川市梅录街道长寿路19号
负责人	林余辉
赋码机关	吴川市事业单位登记管理局

根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)的通知(自然资办函〔2020〕827号),吴川市土地储备管理中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

本所认为,吴川市土地储备管理中心有资格实施储备地块的土地储备工作,系被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)》(财预〔2017〕62号)第二条的规定。

2、项目情况

项目名称	吴川华昱产业转移工业园商务居住配套服
------	--------------------

	务组团(黄坡镇田园综合小镇)(回收存量闲置土地)项目
项目总投资	¥69,600.00万元
项目地块全称	吴川华昱产业转移工业园商务居住配套服务组团(黄坡镇田园综合小镇)(回收存量闲置土地)地块
坐落地区	吴川市黄坡镇省道373线北面
土地规划性质	城镇住宅用地
储备面积(平方米)	共74万平方米
收储时间	2025年1月至2025年12月
2025年专项债券发行金额	¥15,000万元
项目情况	<p>1.前期手续进度情况：</p> <p>该项目已取得吴川市人民政府《关于同意有偿收回荣茂川西新城项目用地使用权的批复》(吴府函〔2024〕199号),广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司已出具《吴川市荣茂实业有限公司位于吴川市华昱产业转移园工业园商务居住配套服务组团(黄坡镇田园综合小镇)十二宗用地面积为739995.49平方米土地回收涉及的国有建设用地使用权价格评估报告》(粤虹宇地估字〔2024〕第11200063号)。</p> <p>2.</p> <p>实施进度情况：</p> <p>本项目于2025年2月开工，计划于2025年</p>

	底完成收储计划。
--	----------

本所认为, 吴川华昱产业转移工业园商务居住配套服务组团(黄坡镇田园综合小镇)(回收存量闲置土地)项目正在开展相关工作, 有实施项目的资金需求。

四、本项目收益与融资自求平衡

《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号)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。

债券项目《收益与融资资金平衡测算评价报告》由千福田会计师事务所出具。经本所核查, 千福田会计师事务所成立于1999年12月15日, 营业期限为长期, 类型为有限责任公司(自然人投资或控股), 统一社会信用代码为9144080070791333XM, 于1999年10月22日取得了广东省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(证书编号: 44080001), 有资质出具《收益与融资资金平衡测算评价报告》。

依据《收益与融资资金平衡测算评价报告》, 千福田会计师事务所认为, 在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上, 本项目存续期还本付息合计80708.16万元, 项目净收入为98423.03万元。经测算, 本项目经营收益可覆盖专项债本息倍数为1.22倍。本次评价的吴川华昱产业转移工业园商务居住配套服务组团(黄坡镇田园综合小镇)(回收存量闲置土地)项目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的平衡。

据此, 本所认为, 债券项目符合《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号)第六条之规定。

五、总结性意见

综上所述，本所认为，吴川市土地储备管理中心有资格实施储备地块的土地储备工作；吴川华昱产业转移工业园商务居住配套服务组团(黄坡镇田园综合小镇)(回收存量闲置土地)项目可实现项目收益和融资的平衡；吴川市土地储备管理中心应当根据《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号)第八条“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”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)

签章页：

(本页无正文，为《吴川华昱产业转移工业园商务居住配套服务组团
(黄坡镇田园综合小镇)(回收存量闲置土地)项目专项债券项目之
法律意见书》)

广东朝胜律师事务所

负责人：陆广新

经办律师：



经办律师：

洪丹丽

2025年2月

执业机构

广东朝胜

律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

14408202011274757

法律职业资格
或律师资格证号


A20184408119095

发证机关



发证日期

2021年11月16日



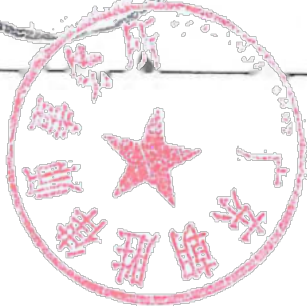
持证人

洪晓琳

性别

身份证号

440801199702012042



律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2024年3月至5月, 下一年度 备案日期为2025年3月至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 广东朝胜

律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14408202011277590

法律职业资格
或律师资格证号 A2-184403043170

发证机关



发证日期 年 月 日



持证人 洪丹丽

性 别 安

身份证号 440811199407182826



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2024年3月至5月，下一年度 备案日期为2025年3月至5月

考核年度	看
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师事务所执业许可证

证号：24408201610327822

统一社会信用代码：31440000 MD0100615K

广东朝胜 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：广东省司法厅

发证日期：二零一六年 四 月 十二日

