

关于汕尾市本级回购闲置地块（编号 05）项目（回收  
存量闲置土地）土地储备项目  
的法律意见书

（2025）穗安律法意第 0097 号



# 广东安国律师事务所

---

## 目 录

第一部分 引言 .....	- 4 -
一、释义 .....	- 4 -
二、律师声明事项 .....	- 5 -
第二部分 正文 .....	- 7 -
一、本项目组织实施建设机构 .....	- 7 -
二、本期债券发行对应的项目情况 .....	- 9 -
三、本项目收益与融资自求平衡 .....	- 9 -
四、项目风险及风险控制措施 .....	- 10 -
五、结论意见 .....	- 11 -

# 广东安国律师事务所

致：汕尾市财政局

广东安国律师事务所(以下简称“本所”)接受汕尾市财政局的委托，担任“汕尾市本级回购闲置地块（编号05）项目（回收存量闲置土地）土地储备项目”政府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。

根据《中华人民共和国预算法》、《土地储备管理办法》（自然资源部〔2025〕2号）、《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）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、《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》（厅字〔2019〕33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）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《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、法规和规范性文件的规定，出具本法律意见书。

# 广东安国律师事务所

## 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
专项评价机构	深圳市恒昇会计师事务所（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》
《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》
《自然资规〔2025〕2号》	《土地储备管理办法》
《财预〔2017〕62号》	《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》

# 广东安国律师事务所

简称	定义
《法律意见书》	广东安国律师事务所出具的《广东安国律师事务所关于汕尾市本级回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地）土地储备项目之法律意见书》
《专项评价报告》	深圳市方智会计师事务所（普通合伙）出具的《深圳市方智会计师事务所（普通合伙）关于汕尾市本级回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地）土地储备项目收益与融资自求平衡测算评价报告》
本所	广东安国律师事务所
元	人民币元

## 二、律师声明事项

本所及经办律师就为“汕尾市本级回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地）土地储备项目”政府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》、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、自然资规〔2025〕2 号、财预〔2017〕62 号《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）》

# 广东安国律师事务所

---

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，已经得到责任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

# 广东安国律师事务所

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、 本项目组织实施建设机构

经本所核查，汕尾市本级回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地）土地储备项目的实施单位为汕尾市自然资源整备中心，汕尾市自然资源整备中心的主体资格情况如下：

根据汕尾市自然资源整备中心持有的《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：

# 广东安国律师事务所

名称	汕尾市自然资源整备中心
统一社会信用代码	124415007912075258
宗旨和范围	贯彻落实国家、省、市有关自然资源开发利用、整备管理等方面法律、法规和政策；负责市本级土地资源、海洋资源等自然资源开发利用、收储、整备、管理等相关事务性工作；负责实施耕地后备资源整理等事务性工作；负责筹集和管理自然资源整备、收储资金。
住所	汕尾市区政和路市自然资源局办公楼五楼
法定代表人	方家德
经费来源	财政补助一类
开办资金	3028 万元
举办单位	汕尾市自然资源局
有效期	自 2021 年 6 月 28 日至 2026 年 6 月 27 日
登记管理机关	汕尾市事业单位登记管理局

本所认为，汕尾市自然资源整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，且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），汕尾市自然资源整备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，符合《土地储备管理办法》的主体资格规定，可以作为本项目的实施机构。

# 广东安国律师事务所

## 二、本期债券发行对应的项目情况

经本所核查，本项目所涉及的项目情况如下：

项目全称	汕尾市本级回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地）土地储备项目
项目位置	位于汕尾火车站片区站 前路西侧
储备面积	36940 平方米
项目总投资	23604.66 万元
项目进展	本项目已于 2025 年 1 月 9 日完成立项工作，由汕尾市人民政府审批；于 2025 年 2 月 7 日在汕尾市自然资源局官网对收回国有土地使用权进行了公示；于 2025 年 2 月 11 日完成《土地评估报告》备案。

综上，本所认为，本项目已经立项，有实施项目的资金需求。

## 三、本项目收益与融资自求平衡

深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）就本次政府专项债券发行出具了《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”。

# 广东安国律师事务所

经本所律师核查，深圳市方智会计师事务所（普通合伙）现持有《营业执照》（统一社会信用代码：9144030068539181P）和《会计师事务所执业许可证》（执业证书编号：47470220），截至本《法律意见书》出具之日合法存续。

综上，本所认为，本项目符合《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。

## 四、项目风险及风险控制措施

### （一）潜在风险

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

### （二）还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照约定逐级向省

# 广东安国律师事务所

财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## 五、结论意见

综上所述，本所律师认为：汕尾市自然资源整備中心系本项目的组织实施机构；本项目已经取得汕尾市人民政府的同意；本项目可实现项目收益和融资自求平衡；汕尾市自然资源整備中心应当根据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2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）、《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）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）的要求，将债券项目筹集的资金，专项用于本项目。

（本页以下无正文）



二〇二五年二月十九日