

北京大成（广州）律师事务所
关于
广棠片区（第二期）（天河区）之
法律意见书

大成 DENTONS

大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成（广州）律师事务所

www.dacheng.com / www.dentons.cn

中国广州市珠江新城珠江东路 6 号广州周大福金融中心 14 层、15 层 (510623)

14/F, 15F, CTF Finance Centre, No.6 Zhujiang East Road,

Zhujiang New Town, Guangzhou 510623, China

Tel: +86 20-85277000 Fax: +86 20-85277002

目录

释 义	2
一、发行主体	5
二、实施主体	5
三、本次债券发行对应的募投项目	8
四、项目公益性及收益与融资平衡情况	10
五、发行文件及发行服务机构	10
六、项目风险提示	11
七、总体结论性意见	12

释义

在本《法律意见书》中，除非文义另有所指，下列左栏中的术语或简称对应右栏中的全称或含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/发行主体	指	广东省人民政府
贵方	指	广州市天河区财政局
市土地开发中心	指	广州市人民政府征用土地办公室（广州市土地开发中心）
天河土地开发中心	指	广州市天河区土地开发中心
募投项目/本项目	指	广棠片区（第二期）（天河区）
《实施方案》	指	《广棠片区（第二期）（天河区）土地储备专项债券项目实施方案》
《评价报告》	指	广州市光领有限责任会计师事务所出具的《“广棠片区（第二期）（天河区）”收益与融资自求平衡专项评价报告》
本所及/或本所律师	指	北京大成（广州）律师事务所及/或其经办律师
光领会计所	指	广州市光领有限责任会计师事务所
中国境内	指	中华人民共和国境内（为本法律意见书之目的，不包括中国香港、中国澳门和中国台湾地区）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

北京大成（广州）律师事务所

关于广棠片区（第二期）（天河区）之

法律意见书

致：广州市天河区财政局

根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155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）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36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）、《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）、《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）等法律、法规及规范性文件的有关规定，北京大成（广州）律师事务所（以下简称“本所”）作为本项目专项债券（以下简称“本次债券发行”）专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次债券发行事宜，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所特作出如下声明和假设：

1. 贵方/项目实施主体已向本所提供了本所认为制作法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明及口头证言，其所提供的文件和材料是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒记载、虚假陈述和重大遗漏之处，且文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符。

2. 对本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师有赖于有关政府部门、贵方或者其他有关机构、人员出具的证明文件或提供的证言，或者政府部门官方网站的检索信息作为制作本法律意见书的依据。

3. 本所在本法律意见书中仅就与本项目有关的法律问题发表意见，且仅根据现行中国境内法律发表法律意见，并不依据任何中国境外法律发表法律意见，不对有关信用评级、会计、审计、资产评估、财务分析、投资决策、业务发展等法律之外的专业事项发表意见；本所在本法律意见书中对于有关报表、实施方案、募投报告、评价报告、业务报告、财务审计和资产评估等文件中的某些数据和结论的引用，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于该内容本所及本所律师无核查和做出判断的适当资格。

4. 本法律意见书仅本次债券发行之目的使用，除非事先取得本所律师的书面授权，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其他任何目的。

基于上述声明，本所律师在对贵方及本项目实施主体提供的有关文件和事实进行核查和验证的基础上，现出具法律意见书如下。

一、发行主体

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《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）第一条第（二）款规定，市县级政府确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省级政府备案并由省级政府代为举借。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体。

根据上述相关规定，市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。本次债券的发行主体为广东省人民政府，具备发行地方政府专项债券的主体资格。

二、实施主体

（一）基本情况

根据《实施方案》等文件资料，广州市人民政府征用土地办公室（广州市土地开发中心）和广州市天河区土地开发中心共同作为储备主体，是本项目实施主体。

（1）市土地开发中心

经本所律师于 2026 年 9 月 11 日登录机关赋码和事业单位登记管理平台-事业单位法人登记信息查询栏目（<https://gjsy.scopsr.gov.cn/tzgg/>）进行核查，市土地开发中心作为本项目的项目单位之一，其基本信息如下：

单位名称	广州市人民政府征用土地办公室 (广州市土地开发中心)
统一社会信用代码	12440100455416088E
单位住所	广州市越秀区豪贤路 195 号 21 楼
机构类型	事业单位
举办单位	广州市规划和自然资源局
法定代表人	黄钧业
开办资金	3352.7 万元
经费来源	财政补助 (财政补助一类)
宗旨和业务范围	负责制订征收农民集体所有土地方案, 经批准后组织实施; 按市政府批准的年度用资计划, 管理和使用征地费用; 负责组织实施政府储备土地的整理工作; 受市规划和自然资源局委托, 组织供应政府储备土地中的经营性用地招标、拍卖或挂牌出让的前期准备工作和非经营性用地协议出让工作。
有效期限	自 2026 年 06 月 02 日至 2031 年 06 月 01 日
单位状态	正常
登记机关	广州市事业单位登记管理局

(2) 天河土地开发中心

经本所律师于 2026 年 9 月 11 日登录机关赋码和事业单位登记管理平台-事业单位法人登记信息查询栏目 (<https://gjsy.scopsr.gov.cn/tzgg/>) 进行核查, 天河土地开发中心作为本项目的项目单位之一, 其基本信息如下:

名称	广州市天河区土地开发中心
统一社会信用代码	1244010645537544XD
单位住所	广州市天河区瘦狗岭 565 号
机构类型	事业单位
举办单位	广州市规划和自然资源局天河区分局
法定代表人	刘悦华
开办资金	1194 万元
经费来源	财政补助 (财政核拨)
有效期	自 2026 年 08 月 24 日至 2031 年 08 月 23 日
单位状态	正常
登记管理机关	广州市天河区事业单位登记管理局
宗旨和业务范围	负责本区征用土地及拆迁手续, 解决征地拆迁有关问题

(二) 资格审查

根据《土地储备管理办法》(自然资规〔2025〕2号)要求, 自然资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理, 土地储备机构由纳入自然资源部名录

的土地储备机构负责具体实施工作。

2020年5月13日，自然资源部办公厅在自然资源部门户网站发布了《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）。根据该通知，市土地开发中心已被列入自然资源部颁布的名录，名录代码为TC440100；天河土地开发中心已被列入自然资源部颁布的名录，名录代码为TC440106。

综上，本所律师认为，市土地开发中心和天河土地开发中心为县级以上人民政府及其有关主管部门批准成立的，具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，并且已被纳入自然资源部截至本法律意见书出具之日颁布的土地储备机构名录，具备实施对应募投项目的主体资格。

三、本次债券发行对应的募投项目

（一）项目概述

根据《实施方案》等文件资料，本次债券发行募集资金用于广棠片区（第二期）（天河区）项目，项目地块基本情况如下：

序号	地块名称	地块位置	项目性质 (存量/新增)	是否已录入全民所有 土地资产管理信息系 统	土地面积 (公顷)
1	广棠片区（第二期）（天河区）	天河区中部、天河智谷西侧，北至北环高速，南至广园快速路，西至科韵路，东至健明六路	新增	是，地块标识码为 4401062026R000156	6.5506

(二) 项目审批情况

根据天河土地开发中心提供的资料，截止至本法律意见书出具之日，本项目已取得的主要批复如下：

1. 根据《广州市天河区 2026 年第 1 批拟收储的新增土地项目》等文件资料，本项目已列入广州市天河区 2026 年第一批拟收储的新增土地项目清单。

2. 根据《广州市规划和自然资源局关于印发广州市 2026 年度土地储备计划调整方案的通知》（穗规划资源字〔2026〕9 号）等文件资料，本项目所涉地块已纳入广州市 2026 年土地储备计划。

3. 根据《征地补偿安置方案公告》（穗天府征补告〔2025〕30 号、穗天府征补告〔2026〕4 号、穗天府征补告〔2026〕5 号），本项目所涉地块已由广州市天河区人民政府发布征地补偿安置方案公告，启动征地补偿安置相关工作。

4. 根据 2026 年 4 月 11 日《关于广州市广棠片区（第二期）（天河区）项目符合国土空间规划的说明》，本项目地块全部位于《广州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》城镇开发边界内，不涉及生态保护红线和永久基本农田保护红线。

5. 根据 2026 年 4 月 11 日《关于广州市广棠片区（第二期）（天河区）项目土地权属情况的说明》，本项目地块不涉及司法查封情况。

综上，本所律师认为，本次债券发行对应的土地储备项目已列入广州市天河区2026年第一批拟收储的新增土地项目清单，并已纳入广州市2026年土地储备计划，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，基本符合《关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）、《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）等相关规定关于土地储备项目的要求，有实施项目的资金需求，后续项目需根据收储进度，按照有关法律、法规的规定办理审批手续，并将本项目筹集的资金专项用

于本项目收储补偿等相关工作。

四、项目公益性及收益与融资平衡情况

（一）公益性

本项目为土地储备项目，有利于提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，具有公益性，符合《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》及《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）的有关规定。

（二）收益与融资平衡

根据光领会计所出具的《评价报告》：经专项审核，光领会计所认为，在相关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“广棠片区（第二期）（天河区）”，预期的土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后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。

综上，本次债券发行对应融资项目为公益性项目，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自求平衡，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）《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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）的有关规定。

五、发行文件及发行服务机构

（一）实施方案

本项目《实施方案》包含了项目基本情况、项目实施重要性和经济社会效

益分析、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划、项目收益与融资平衡情况、专项债券管理、项目风险控制、事前绩效评估报告等内容。

本所律师认为，《实施方案》内容具体明确，已包含本次债券发行所涉及的主要内容。

(二) 财务专项评价报告

光领会计所出具了《评价报告》。光领会计所持有广州市越秀区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91440101716357654X 的《营业执照》和广东省财政厅颁发的证书编号为 44010048 的《会计师事务所执业证书》，光领会计所为在中国境内依法设立且有效存续的会计师事务所。

本所律师认为，光领会计所具有为本项目发行出具《评价报告》的从业资格。

(三) 法律意见书

法律意见书由本所出具。本所是经广东省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有广东省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（证号：31440000729897588T），并通过历年年审。本所指派的两位经办律师均持有广东省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》，并通过历年年审。

本所律师认为，本所系依法成立且有效存续的律师事务所，具备为本项目发行出具法律意见书的资质；本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的执业资格。

六、项目风险提示

根据《实施方案》，本项目及本项目发行存在如下风险因素：

(一) 项目收益风险

本公益性项目具有周期长的特点，预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。具体而言，就是市场风险。土地储备制度的运作一般分成依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地等三个阶段。这三个阶段都存在一些不确定因素，可能引起运作成本的非预期波动。

（二）其他风险

1. 自然环境、施工条件、资金落实等影响项目实施进度或收储正常进行的风险。其中资金风险较突出，资金投入时间集中，投入量大，项目实施过程中可能出现较多的不确定因素，存在一定的投资估算不准确风险，都可能导致项目资金的周转率下降和财务费用增加。

2. 出让价格波动、规划变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

3. 项目涉及用地的征收，按照相关法律法规要求，开展社会稳定风险分析和管理工作，保障权利人权益。

七、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本次债券发行的发行主体广东省人民政府具备发行地方政府专项债券的主体资格。

2. 募投项目的实施主体市土地开发中心、天河土地开发中心，均具备实施对应的募投项目的主体资格。

3. 本次债券募集资金将用于的广棠片区（第二期）（天河区）项目，已列入广州市天河区 2026 年第一批拟收储的新增土地项目清单，并已纳入广州市

2026 年土地储备计划，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，基本符合《关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）、《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）等相关规定关于土地储备项目的要求，有实施项目的资金需求，后续项目需根据收储进度，按照有关法律、法规的规定办理审批手续，并将本项目筹集的资金专项用于本项目收储补偿等相关工作。

4. 本次债券经光领会计所评价可满足项目收益与融资自求平衡的要求，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）《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 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）的规定。

5. 《实施方案》对本次债券发行进行了事前绩效评估，已披露项目基本情况、项目实施重要性和经济社会效益分析、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划、项目收益与融资平衡情况、专项债券管理、项目风险控制、事前绩效评估报告等主要内容，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）《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 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）等文件对地方政府专项债券信息披露的要求。

6. 为本次债券发行提供财务专项评价报告、法律意见书的专业机构均具备相应的执业资格。

7. 本项目发行的风险因素包括项目可能存在潜在的项目收益风险，自然环境、施工条件、资金落实等影响项目实施进度或收储正常进行的风险，出让价格波动、规划变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险，项目涉及用地征收相关风险等。

8. 募投项目的实施单位应当根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43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）《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）的要求，将募投项目筹集的资金，实行专款专用，不得用于其他用途。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式三份，本所留存一份，其余两份供发行人为本次债券发行之目的而使用。

(本页本行以下无正文)



(本页无正文，为北京大成（广州）律师事务所出具的《关于广棠片区（第二期）（天河区）之法律意见书》之签署页)

北京大成（广州）律师事务所



经办律师: 江碧红

经办律师: 齐芳

2026 年 9 月 14 日