

四川博超律师事务所

关 于

资阳市市本级使用专项债券回收收购幸福大道

牙谷公司地块(GXYD-2023-031)土地项目

收益与融资自求平衡专项债券法律意见书



## 目录

声 明 .....	2
释 义 .....	4
正 文 .....	5
一、主体资格 .....	5
二、项目概况 .....	5
(一) 项目地块位置 .....	6
(二) 项目基本情况 .....	6
(三) 项目审批文件 .....	6
三、项目资金情况 .....	7
(一) 项目资金来源 .....	7
(二) 项目资金用途 .....	8
(三) 项目收益 .....	8
(四) 项目融资与收益平衡 .....	8
四、项目公益性 .....	9
五、项目法律风险评估 .....	10
(一) 其他影响项目收益的风险及控制措施 .....	10
(二) 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	11
六、中介服务机构 .....	12
(一) 会计师事务所 .....	12
(二) 律师事务所 .....	13
七、结论意见 .....	13

## 四川博超律师事务所

### 关于资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地 块(GXYD-2023-031)土地项目

### 收益与融资自求平衡专项债券法律意见书

博律服专（2025）第【110】号

四川博超律师事务所接受委托，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国预算法》、《地方政府债券发行管理办法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《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）、《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）、《财政部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号文）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72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）及其他关于地方政府性债务和专项债券的法律、司法解释、行政法规、规章及依据，就资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块(GXYD-2023-031)土地项目收益与融资自求平衡专项债券有关事项出具本法律意见书。

## 声 明

1、本法律意见书是依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实和现行法律的有关规定发表法律意见。

2、本所律师根据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实，根据我国现行法律、法规和规范性文件的要求对本次发行的合法性及相关法律问题发表法律意见，法律意见书中不存在虚假陈述、严重误导性陈述及重大遗漏。本所不对以上法律、法规和规范性文件日后可能出现的解释、调整及修改对本法律意见造成的实质变更与影响负责。

3、本所律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，已就本次发行项目所涉及的有关问题进行了必要的审慎调查，对与出具法律意见书有关的事项及文件资料进行了审查。

4、本所律师在出具法律意见书之前，已得到实施单位的承诺和保证：实施单位已向本所律师披露一切足以影响法律意见书的事实与文件，并无隐瞒、虚假或误导之处。实施单位所提供的所提供的文件资料（包括但不限于原始书面材料、副本材料或访谈记录等）的副本或复印件与正本或原件一致，且文件、材料上的签署、印章均为真实的，并已履行了进行该等签署和盖章行为所必需的法定程序及获得合法授权。除非实施单位向本所出具特别的书面说明，否则其提供给本所的文件均系截至目前最新有效的文件，不存在任何与之相反或者矛盾的其他有效文件。

5、本法律意见书仅就对专项债券对应项目涉及的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计等其他非法律事项发表任何意见。本所律师在本法律意见书



中对实施方案及评估报告中对任何数据或结论的引述并不意味着本所对这些数据结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6、对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、资料提供部门或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7、本法律意见书仅供申请和发行本项目专项债券之目的使用，不得用于其他任何目的。

基于上述，本所根据相关法律、法规及规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对实施单位提供的有关文件和事实进行了核查验证，现出具法律意见如下：

## 释 义

在本法律意见书中，除非特别说明，以下词语具有下列特定含义：

主管部门	指	资阳市自然资源和规划局
实施单位	指	资阳市土地矿产和生态修复中心
本次发行	指	资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块(GXYD-2023-031)土地项目收益与融资自求平衡专项债券发行
项目/本项目	指	资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块(GXYD-2023-031)土地项目
本所	指	四川博超律师事务所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《管理办法》	指	《地方政府债券发行管理办法》
《实施方案》	指	《资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块(GXYD-2023-031)土地项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《专项评价报告》	指	《资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块(GXYD-2023-031)土地项目收益与融资自求平衡专项债专项评价报告》

## 正文

### 一、主体资格

根据《实施方案》及项目立项等资料，本实施单位为资阳市土地矿产和生态修复中心。经核查，该实施单位的基本情况如下：

名称	资阳市土地矿产和生态修复中心
统一社会信用代码	12511800740049811D
机构类型	事业单位
开办资本	人民币 586600 万元
负责人	王才熙
住所	资阳市娇子大道市自然资源和规划局内
举办单位	资阳市自然资源和规划局
经营范围	为土地征收、储备、整治、开发、交易提供服务。市本级土地征收补偿年度储备计划编制和执行储备土地经营管理市本级自然资源资产价值评估农村土地综合整治国土空间生态修复全市地质环境监测规划、计划市自然资源和规划局交办工作。

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》，前述土地储备机构（曾用名：资阳市土地矿产储备中心）已纳入《土地储备机构名录（2020 年版）》，名录代码为 TC512000，行政隶属为资阳市自然资源和规划局。

综合上述，实施单位资阳市土地矿产和生态修复中心依法设立，至今有效存续，且被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，符合《地方政府债券发行管理办法》规定的项目实施主体资格。

### 二、项目概况

### （一）项目地块位置

本地块位于资阳城区幸福片区，槐树北路以北、幸福西路以东。

### （二）项目基本情况

根据《实施方案》，本项目是有一定收益的公益性项目，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）要求。

本项目为资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块（GXVD-2023-031）土地项目，土地位于资阳城区幸福片区，槐树北路以北、幸福西路以东，幸福大道牙谷公司地块（GXVD-2023-031），总面积 132.64 亩，牙谷有限责任公司于 2023 年通过竞拍方式以 30000 万元取得，属于政府、企业共同原因形成闲置，已纳入资阳市闲置存量土地项目清单，地块权属清晰，抵押权人同意政府收储，不存在查封情况，未取得其他专项债券或专项贷款。

目前，地块已纳入资阳市市本级 2025 年度土地储备计划，已与牙谷有限责任公司协商一致并签订意向收储协议，已完成土地市场评估（评估价低于原土地出让价，无需开展成本审计），并完成收回收购决策程序，拟于 2025 年 12 月之前以 28000.00 万元收储，拟申报债券资金 28000.00 万元。

### （三）项目审批文件

根据实施单位提供的资料，本项目已取得的审批文件情况如下：

1、根据资阳市自然资源和国土空间规划委员会市《自然资源和国土空间规划委员会专题委员会 2025 年第 1 次会议纪要》，本项目拟收储地块已列入资阳市 2025 年度土地储备计划。

2、本项目拟收储坐落于位于资阳城区幸福片区，槐树北路以北、幸福西路以东，总面积 132.64 亩，已取得资阳市自然资源和规划局出具的《资阳市自然资源和规划局关于土地闲置原因的认定意见》，认定拟收储宗地为闲置土地。

3、本项目已取得拟收储地块权利人对收购事项及收购价格无异议的回复，实施单位已与拟收储地块权利人签订《国有建设用地使用权意向收购协议书》。

4、本项目已取得拟收储地块抵押人出具的《同意抵押土地纳入收储计划的证明》《函》等，拟收储地块抵押人同意将拟收储地块列入收储计划。

5、本项目已取得资阳市财政局出具的《情况说明》，拟收储地块未取得其他专项债券或专项贷款。

综合上述，本项目已列入土地收储计划，后续应依据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》等相关法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理储备、出让及上市供应等工作。项目进一步实施具备合法合规性。

### 三、项目资金情况

#### （一）项目资金来源

根据《实施方案》，本项目总投资 28728.00 万元，其中资本金 728.00 万元，占总投资的 2.53%。计划发行专项债券融资 28000.00 万元，占总投资的 97.47%。除专项债券外，本项目没有其他融资除专项债券外，本项目没有其他融资。

本项目计划发行专项债券 28000.00 万元，占筹措资金总额的 97.47%。债券期限为 7 年，债券利率按 3.2%，按年付利息，到期偿还本金测算。拟于 2025 年发行 28000.00 万元。除专项债券外，本项目没有其他融资。

## **（二）项目资金用途**

根据《实施方案》，本项目总投资 28728.00 万元，其中闲置存量土地收回收购成本 28000.00 万元，占总投资比例为 97.47%；债券利息为 700.00 万元，占总投资比例为 2.43%；发行费用为 7.00 万元，占总投资比例为 0.10%。

本项目建设期利息和发行费用全部由资本金覆盖。

## **（三）项目收益**

根据《实施方案》和《专项评价报告》，本项目收入来源主要为土地出让收入。

本项目还款来源具备合法性，符合专项债券项目申报要求。

## **（四）项目融资与收益平衡**

根据《实施方案》，项目总收益为 37880.70 万元，项目收益对债券本息覆盖倍数为 1.15 倍，期间将不存在任何资金缺口。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块（GXYD-2023-031）土地项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为资阳市土地储备提供足够的资金支持，保证资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块（GXYD-2023-031）土地项目顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块（GXYD-2023-031）土地项目专项债券还本付息要求。

上述内容以《专项评价报告》记载为准。

综上所述，根据《实施方案》和《专项评价报告》，本项目符合项目收益专项债券对项目融资与收益自求平衡的要求，且符合《财政部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号文）关于分类发行专项债券建设的项目所产生的现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模的规定。

#### 四、项目公益性

根据项目具体建设内容，本项目公益性主要体现在以下方面：

##### 1、完善城市功能

优化城市空间布局，补齐教育、医疗、绿地等公共设施短板，提升居民生活便利性。土地资源高效配置可缓解城乡接合部无序开发问题，推动新型城镇化建设，缩小区域发展差距，增强城市综合承载力。

收储地块后续规划可能涵盖交通枢纽、商业综合体或公共服务设施建设，通过土地增值收益拉动周边地产开发，形成商业集群效应

##### 2、助企纾困

专项债券资金注入可降低政府短期财政压力，避免因土地收储资金短缺导致企业补偿款拖欠，保障被收储企业的现金流稳定。同时，土地整理后定向供应给亟需扩产的企业，降低其用地成本，助力产能释放。

##### 3、防范社会风险

化解历史遗留土地权属纠纷，减少因土地开发滞后引发的群体性矛盾。通过规范化收储流程提升政府公信力，维护社会稳定。此外，产业用地有序供给可遏制“以租代征”等违规行为，降低土地管理领域的法律风险。

综上所述，本项目具有显著的公益性，符合《财政部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号文）关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的工作安排。

## 五、项目法律风险评估

根据《实施方案》，本次拟发行债券主要存在以下方面偿债风险，并提出了相应的风险控制措施：

### （一）其他影响项目收益的风险及控制措施

#### 1、市场风险

风险因素：项目还款核心依赖土地出让收入，但区域房地产市场供需变化可能导致出让价格不及预期。若房地产市场需求持续疲软或土地供应过剩，可能影响土地成交溢价率进而降低项目收益对债券本息的覆盖能力。

风险控制措施：建立土地市场监测体系，结合成渝经济圈发展规划及资阳市产业定位，本项目优先收储核心区位高增值潜力的地块。在司法拍卖或协议收购中，以评估价为基础动态调整收储成本，预留合理溢价空间。

#### 2、财务风险

风险因素：

##### （1）收储成本控制风险

收购定价需遵循司法拍卖流拍后的合理价格机制，若地块权属复杂、债权债务清理难度大，可能推高收储成本。此外，地块评估、补偿支付等环节若超出预算，将压缩项目净收益空间，加剧偿债压力。



## （2）流动性风险

土地出让周期受规划调整、市场供需等因素影响，若地块未能按计划完成出让，可能引发短期偿债资金缺口。

风险控制措施：

### （1）强化收益动态测算机制

建立土地出让价格敏感性模型，定期评估区域房地产市场趋势，动态调整出让计划，优先释放高价值地块以保障收益。

严格限定收储成本上限，避免溢价收购；同时设立成本超支预警线，触发时启动预案优化支出结构。

### （2）市场风险对冲策略

本项目优先收储位于核心区的优质地块，利用区位优势提升土地增值潜力。结合资阳市产业规划，定向引入战略投资者，缩短土地出让周期。

探索“收储+开发”联动模式，提前锁定部分出让收益，降低市场波动影响。

## （二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

### 1、投资测算不准确风险

风险因素：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，收入测算基于市场价格的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。

因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

## 2、利率波动风险

风险因素：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

## 3、存续债券置换不畅风险

风险因素：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

综上所述，本次发行，若实施单位严格执行《实施方案》中所提风险控制措施，对应项目的收益不足风险可控。

## 六、中介服务机构

### （一）会计师事务所

成都衡昇会计师事务所有限公司作为专项财务评价的审计机构，为本期债券发行出具《资阳市市本级使用专项债券回收收购幸福大道牙谷公司地块(GXYD-2023-031)土地项目收益与融资自求平衡专项债专项评价报告》。

都衡昇会计师事务所有限公司持有《营业执照》（统一社会信用代码为：91510107MA6294K31M），其指派的王小波会计师、宿利群会计师均持有注册会计师协会颁发的《中华人民共和国注册会计师证》，并按要求完成年检。

## （二）律师事务所

四川博超律师事务所接受委托指派李书策律师、张磊律师对拟发行的本项目专项债券发行出具法律意见书。

四川博超律师事务所持有四川省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码证为：31510000083338321H），并已经四川省司法厅律师事务所年度检查考核合格。本所指派的李书策律师、张磊律师持有《中华人民共和国律师执业证》，并已通过律师年度考核备案。

综上所述，成都衡昇会计师事务所有限公司及四川博超律师事务所均为依法成立并有效存续的主体，具有为本项目专项债券发行提供相关咨询并出具相应文书的资质，签字会计师和律师具有相应的从业资格。

## 七、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、本实施单位依法设立，至今有效存续，符合《地方政府债券发行管理办法》规定的项目实施主体资格。

2、本项目已列入土地收储计划，后续应依据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》等相关法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理储备、出让及上市供应等工作。项目进一步实施具备合法合规性。

3、本项目具有显著的公益性，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“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的工作安排。

4、根据《实施方案》和《专项评价报告》，本次发行符合项目收益专项债券对项目融资与收益自求平衡的要求，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）关于分类发行专项债券建设的项目所产生的现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模的规定。

5、本次发行，若实施单位严格执行《实施方案》中所提风险控制措施，对应项目的收益不足风险可控。

6、成都衡昇会计师事务所有限公司及四川博超律师事务所均为依法成立并有效存续的主体，具有为本项目专项债券发行提供相关咨询并出具相应文书的资质，签字会计师和律师具有相应的从业资格。

本法律意见书正本一式陆份，具有同等效力，经本所盖章和经办律师签字后生效。

（以下无正文）

(本页无正文，为《四川博超律师事务所关于资阳市市本级使用专项债券  
收回收购幸福大道牙谷公司地块(GXYD-2023-031)土地项目收益与融资自求平  
衡专项债券的法律意见书》的签字盖章页)

四川博超律师事务所  
经办律师：李书策  
张磊



二〇二五年三月十二日



# 律师事务所执业许可证

证号：31510000083338321H

四川博超  
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：

四川省司法厅

发证日期：

2020年05月28日



执业机构 四川英特信律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101201610419625

法律职业资格  
或律师资格证号 A20115117251482

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2024年05月18日



持证人 李书策

性别 男

身份证号 513030198906268239

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	四川省成都市司法局 专用章
备案日期	2024年5月-2025年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	



### 注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日起首次年度检查考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：

No. 12229330





执业机构 四川博超律师事务所

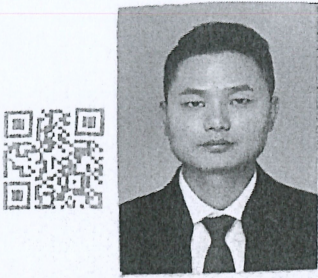
执业证类别 专职律师

执业证号 15101201910146834

法律职业资格  
或律师资格证号 A20173403041012

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2024年06月17日



持证人 张磊

性别 男

身份证号 340311198808011833



律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	四川省成都市司法局 专用章 律师年度考核
备案日期	2024年5月-2025年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	

备注

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日起首次年度考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满后发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：\_\_\_\_\_。

No. I2240280

