

北京京师（兰州）律师事务所

2025 年甘肃省专项债券兰州市调整用途项目

法律意见书



北京京师（兰州）律师事务所

二〇二五年十一月

目 录

第一部分 引言1

一、出具本法律意见书的依据1

二、重要声明.....2

第二部分 正文3

一、本次资金调整的批准3

二、本次资金调整项目基本情况3

（一）兰州市安宁区项目 1 个5

1.安宁区沙井驿街道棚户区（城中村)改造重建安置小区项目5

1.1 项目基本情况5

1.2 项目建设单位5

1.3 项目批复文件7

二、项目预期收益与融资平衡安排10

三、中介服务机构11

1. 法律服务机构11

2. 财务审计机构11

第三部分 结论性意见12

北京京师（兰州）律师事务所

2025 年甘肃省专项债券兰州市调整用途项目

法律意见书

（2025）京兰意见字第 912059—5 号

致：兰州市财政局

第一部分 引言

一、出具本法律意见书的依据

北京京师（兰州）律师事务所接受兰州市财政局的委托，担任贵单位发行 2025 年兰州市政府专项债券用途调整项目的专项法律顾问，并为专项债券对应项目情况之合规性核查事宜出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国家发展改革委办公厅关于印发〈项目收益债券管理暂行办法〉的通知》（发改办财金[2015]2010 号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库[2020]43 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 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）、《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）以及其他相关法律、法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵单位提供的文件和有关事实进行了核查验证，并据此出具本法律意见书。

二、重要声明

本所律师依据本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件出具本法律意见书。

贵单位保证已经提供了本所律师认为出具法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料和其他材料，贵单位保证上述文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；有关材料上的签字或印章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致。

对于出具本法律意见书有至关重要影响而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、公司或其他有关单位出具的证明、承诺、说明等文件予以核实出具本法律意见书。

本所仅就与本期债券对应项目及其资金来源情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，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者默示的保证，对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。

本所律师同意贵单位在有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述中自行引用或按主管部门的审核要求引用本法律意见书的内容。但贵单位作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅供贵单位为本期债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他

他目的。

本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵单位提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下。

第二部分 正文

一、本次资金调整的批准

2025年10月27日，兰州市财政局向兰州市人民政府上报《关于调整兰州市项目建设专项债券额度用途的请示》；兰州市人民政府已签批上报。

二、本次资金调整项目基本情况

根据《2025年兰州市第一批政府专项债券用途调整项目—安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目实施方案》（以下简称“《项目实施方案》”）。甘肃省人民政府已于2024年9月10日发行2024年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期)-2024年甘肃省政府专项债券(十三期)，发行额度109,173.00万元，其中20,000.00万元用于兰州市七里河区崔家大滩安置点项目，债券代

码为 2405861，债券起息日为 2024 年 9 月 10 日，发行利率为 2.06%，债券发行期限为 7 年，每年支付一次利息。由于棚改项目瘦身等原因，兰州市七里河区崔家大滩安置点项目建设规模大幅缩减，该笔的债券资金（债券代码：2405861）结余 16,000.00 万元无法及时使用，七里河区人民政府拟报省人民政府批准，将结余资金中的 727.00 万元债券资金调整用于安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目。调整后兰州市七里河区崔家大滩安置点项目实际使用债券资金 54,000.00 万元（含 2021 年 9 月发债 30,000.00 万元、2023 年 5 月发债 10,000.00 万元、2023 年 10 月发债 10,000.00 万元、2024 年 9 月发债剩余 4000 万元），债券存续期内项目净收益为 102,021.67 万元，应偿还本息合计 65,277.00 万元，本息覆盖倍数为 1.56。本项目拟使用专项债券 37,500.00 万元，其中前期已发行债券金额 28,900.00 万元，期限 7 年，债券利率 3.35%、3.13%、2.94%、2.86%，在债券存续期内每年支付债券利息，到期一次偿还本金。本次调整发行 727.00 万元，期限 6 年，债券利率 2.06%，在债券存续期内每年支付债券利息，到期一次偿还本金。未来拟发行金额为 7,873.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期偿还本金。

本项目总投资估算 70,910.11 万元，财政预算资金 5,709.00 万元，占比 8.05%，单位自有资金 19,667.11 万元，占比 27.74%；专项债券资金 37,500.00 万元，占比 52.88%；银行借款资金

8,034.00 万元，占比 11.33%。四者合计 70,910.11 万元。

（一）兰州市安宁区项目 1 个

1.安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目

1.1 项目基本情况

安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目位于兰州市安宁区沙井驿街道河湾村，北滨河路的(517#)道路绿化带的北侧，北临 505# 规划路，东面紧临规划的 525# 道路，西面紧临现有方正包装材料公司。总建筑面积约 156,369.10 m²，其中：地上建筑面积 115,669.10 m²，地下建筑面积 40,700.00 m²，拟建设 6 栋带商业裙楼的住宅楼和 2 栋住宅楼、地下车库及配套设施。

1.2 项目建设单位

2016 年 8 月，甘肃省城乡规划设计研究院编制《兰州市安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造安置小区可行性研究报告》，载明：项目建设单位为兰州市安宁区沙井驿街道办事处。

2016 年 09 月 27 日，兰州经济技术开发区经济发展局作出的《关于安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目变更的批复》（兰经开经发[2016]95 号）。

依照《统一社会信用代码证书》，其基本信息如下：

机构名称	兰州市安宁区沙井驿街道办事处
统一社会信用代码	116201050139031027

机构地址	兰州市安宁区北滨河西路 1651 号
负责人	付广平
颁发日期	2017 年 4 月 28 日
赋码机关	安宁区机构编制委员会办公室

单位名称	兰州市安宁城市发展集团有限公司
法定代表人	杜刚
注册资本	12,200 万
成立日期	2011 年 04 月 25 日
注册地址	甘肃省兰州市安宁区安宁堡街道众邦大道建宁西路 3456-3458 号安宁堡家园东区 5 号楼三层商铺
统一社会信用代码	91620105571627966C
单位类型	有限责任公司(国有独资)
业务范围	城市基础设施建设与维护；授权范围内相关国有资产的经营管理、项目投资及市场化运作；产业投资；资本运营；土地储备、整理、开发利用；征地拆迁；生态及工程建设；项目管理；房地产开发；物业管理；房屋租赁及销售；广告的制作与发布；酒店管理；停车场运营管理；停车服务（以上项目依法须经批准的，经相关部门批准
股东及持股比例	兰州市财政局持股 100%
行业主管部门	兰州市安宁区住房和城乡建设局

1.3 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，该项目已取得批复文件如下：

2006 年 05 月 15 日，兰州经济技术开发区经济发展局作出《关于沙井驿街道南坡坪村建设社会主义新农村的批复》兰经开经发[2006]36 号，对安宁区沙井驿街道办事处上报的《关于沙井驿街道南坡坪村建设社会主义新农村的立项报告》，经研究，同意建设该项目。

2016 年 09 月 27 日，兰州经济技术开发区经济发展局作出的《关于安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目变更的批复》（兰经开经发[2016]95 号），对兰州市安宁区沙井驿街道办事处上报的《关于申请安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目立项的报告》进行审核，将原兰州经济技术开发区经济发展局《关于沙井驿街道南坡坪村建设社会主义新农村的批复》予以变更。

2016 年 10 月 12 日，沙井驿街道棚户区（城中村）改造项目已被列入甘肃省棚户区改造国家开发银行贷款项目实施协调领导小组办公室作出的《关于同意兰州市调整 2016 年棚户区改造建设项目的批复》的附件《调整后项目清单》中。

2013 年 9 月 23 日，兰州市国土资源局经济技术开发区分局，经审查，本宗国有建设用地业经依法批准，决定以划拨方式提供，并

颁发《国有建设用地划拨决定书》甘拨 A（兰[2013]21 号）。

2014 年 4 月 28 日，兰州市人民政府根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市土地管理法》等法律规定，经审查核实，准予登记，颁发《国有土地使用证》兰国用（2013）第 A0018 号。

2018 年 01 月 22 日，兰州市城乡规划局经审核，本用地项目符合城乡规划要求，并颁发《建设用地规划许可证》兰规经分 D 地字第 2018-03 号。

2018 年 07 月 19 日，兰州市城乡规划局兰州经济技术开发区分局根据《中华人民共和国城乡规划法》规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，并颁发《建设工程规划许可证》兰规经 D 建字第 62010020186000015 号。

2018 年 10 月 18 日，兰州经济技术开发区安宁园区管理办公室作出《关于兰州市安宁区沙井驿街道办事处沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区二期项目初步设计的批复》兰经开安园管办发[2018]53 号，对兰州市安宁区沙井驿街道办事处上报的《关于沙井驿街道棚户区（城中村）改造安置小区二期项目初步设计审批意见的申请》，经审核，同意该工程初步设计。

2019 年 12 月 10 日，兰州经济技术开发区规划建设和房地产管理局根据《中华人民共和国建筑法》的规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工，并颁发《建筑工程施工许可证》

620105201912100101 号。

2019 年 12 月 10 日，兰州经济技术开发区规划建设和房地产管理局根据《中华人民共和国建筑法》的规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工，并颁发《建筑工程施工许可证》620105201912100201 号。

2019 年 12 月 10 日，兰州经济技术开发区规划建设和房地产管理局根据《中华人民共和国建筑法》的规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工，并颁发《建筑工程施工许可证》620105201912100301 号。

2019 年 12 月 10 日，兰州经济技术开发区规划建设和房地产管理局根据《中华人民共和国建筑法》的规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工，并颁发《建筑工程施工许可证》620105201912100401 号。

2025 年 11 月 12 日，兰州市安宁城市发展集团有限公司作出《关于沙井驿街道棚户区（城中村）改造项目建设进展的说明》，载明：“项目位于安宁区 S512#路以东、S505#路以南、T518#路以西、北滨河路以北，总建筑面积 15.64 万 m²，在建 8 栋安置楼（1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#楼及地下车库）1013 套安置房，商业建筑面积 1.01 万 m²，地下停车位 1013 个，已完成上述工程主体结构及室内装饰装修工程施工。未完成地下车库、消防泵组、人防设施安装及电线电缆安装工程等。计划 2026 年 6 月底安装完成并进行调试

验收同步完成附属配套工程验收工作。”

2025 年 11 月 18 日，兰州市不动产登记管理局经济技术开发区分局作出《关于兰州市安宁区沙井驿街道棚户区(城中村)改造重建安置小区项目不动产产权的情况说明》载明：“兰州市安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目，坐落于北滨河西路以北、S505#规划路以南、方正公司以东、T518#规划路以西地块。该项目对应的国有土地使用证号为兰国用(2013)第 A0018 号，土地用途为经济适用住房，使用权类型为划拨。截至目前，上述地块未设立抵押登记，亦未被司法机关或其他有权机关查封，产权清晰，无权利负担。”

二、项目预期收益与融资平衡安排

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的《2025 年兰州市第一批政府专项债券用途调整项目—安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目收益与融资自求平衡财务评估报告》大信甘咨字[2025]00065 号（以下简称“《财务评估报告》”），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，本项目可以通过发行政府债券的进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的项目建成后的商铺、车位、腾出土地出让收入等作为债券还本付息的资金来源。

《财务评估报告》评估结论认为，通过对《项目收益与融资自求平衡方案》的分析评价，基于财政部对地方政府发行政府专项债券的

要求，根据我们对项目收益预测的证据的合理性、收益计算过程的准确性及项目融资平衡方案的分析评价，我们没有注意到任何事项使我们认为项目收益不能满足债券存续期内还本付息要求。项目收益与融资平衡方案中涉及预测信息，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

三、中介服务机构

1. 法律服务机构

兰州市财政局委托本所作为其法律顾问针对本期债券对应项目及其资金来源的合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经甘肃省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有甘肃省司法厅于 2020 年 12 月 23 日核发的《律师事务所分所执业许可证》，统一社会信用代码：31620000MD0261275G。

2. 财务审计机构

兰州市财政局委托大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所作为本期债券的审计机构。大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所现持有兰州市城关区市场监督管理局于 2020 年 08 月 19 日核发的统一社会信用代码为 91620102MA7302E15T 的《营业执照》，甘肃省财政厅于 2020 年 09 月 01 日核发的分所执业证书编号为 5001509 的《会计师事务所执业证书》。

第三部分 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1.甘肃省人民政府为省级地方政府机关，具备发行地方政府专项债券的主体资格，符合《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》等法律、行政法规及相关文件的规定；

2.本期债券对应项目的建设单位根据《中华人民共和国公司法》及有关法律法规的规定依法设立并有效存续，具备作为对应项目实施主体的资格；

3. 本期债券对应项目现阶段已取得了本法律意见书所记载的相关行政批准手续，具备项目实施条件，符合《地方政府专项债券发行管理办法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、行政法规及相关文件的规定；

4.本期债券对应项目具有专业服务机构测算，可实现项目收益与融资自求平衡；

5.为本项目提供服务的法律服务机构、财务审计机构均具备相应的从业资质。

本法律意见书正本五份，发行人和本所各执一份，其余三份供决策、申报本期债券之用，经承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

本法律意见书正本一式五份，无副本。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效。

（下接签字页）

（本页无正文，为《北京京师（兰州）律师事务所关于 2025 年甘肃省专项债券兰州市调整用途项目法律意见书》之签署页）

北京京师（兰州）律师事务所（公章）



经办律师： 刘玉红 刘玉红

王立功 王立功

日期：二〇二五年十一月





北京京师（兰州）律师事务所

2025 年甘肃省专项债券兰州市调整用途项目

法律意见书



北京京师（兰州）律师事务所

二〇二五年十一月

目 录

第一部分 引言1

一、出具本法律意见书的依据1

二、重要声明.....2

第二部分 正文3

一、本次资金调整的批准3

二、本次资金调整项目基本情况3

（一）兰州市安宁区项目 1 个5

1.兰州市安宁区安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区（西区）（二期）项目5

1.1 项目基本情况5

1.2 项目建设单位5

1.3 项目批复文件6

二、项目预期收益与融资平衡安排10

三、中介服务机构11

1. 法律服务机构11

2. 财务审计机构11

第三部分 结论性意见12

北京京师（兰州）律师事务所
2025 年甘肃省专项债券兰州市调整用途项目
法律意见书

（2025）京兰意见字第 912059—6 号

致：兰州市财政局

第一部分 引言

一、出具本法律意见书的依据

北京京师（兰州）律师事务所接受兰州市财政局的委托，担任贵单位发行 2025 年兰州市政府专项债券用途调整项目的专项法律顾问，并为专项债券对应项目情况之合规性核查事宜出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国家发展改革委办公厅关于印发〈项目收益债券管理暂行办法〉的通知》（发改办财金[2015]2010 号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库[2020]43 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 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）、《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）以及其他相关法律、法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵单位提供的文件和有关事实进行了核查验证，并据此出具本法律意见书。

二、重要声明

本所律师依据本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件出具本法律意见书。

贵单位保证已经提供了本所律师认为出具法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料和其他材料，贵单位保证上述文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；有关材料上的签字或印章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致。

对于出具本法律意见书有至关重要影响而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、公司或其他有关单位出具的证明、承诺、说明等文件予以核实出具本法律意见书。

本所仅就与本期债券对应项目及其资金来源情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，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者默示的保证，对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。

本所律师同意贵单位在有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述中自行引用或按主管部门的审核要求引用本法律意见书的内容。但贵单位作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅供贵单位为本期债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他

他目的。

本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵单位提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下。

第二部分 正文

一、本次资金调整的批准

2025年10月27日，兰州市财政局向兰州市人民政府上报《关于调整兰州市项目建设专项债券额度用途的请示》；兰州市人民政府已签批上报。

二、本次资金调整项目基本情况

根据《2025年兰州市第一批政府专项债券用途调整项目—安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）项目实施方案》（以下简称“《项目实施方案》”）。甘肃省人民政府已于2024年9月10日发行2024年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期)-2024年甘肃省政府专项债券(十三期)，发行额度109,173.00万元，其中20,000.00万元用于兰州市七里河区崔家大滩安置点项目，债券代

码为 2405861，债券起息日为 2024 年 9 月 10 日，发行利率为 2.06%，债券发行期限为 7 年，每年支付一次利息。由于棚改项目瘦身等原因，兰州市七里河区崔家大滩安置点项目建设规模大幅缩减，该笔的债券资金（债券代码：2405861）结余 16,000.00 万元无法及时使用，七里河区人民政府拟报省人民政府批准，将结余资金中的 2,909.00 万元债券资金调整用于安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）。调整后兰州市七里河区崔家大滩安置点项目实际使用债券资金 54,000.00 万元（含 2021 年 9 月发债 30,000.00 万元、2023 年 5 月发债 10,000.00 万元、2023 年 10 月发债 10,000.00 万元、2024 年 9 月发债剩余 4000 万元），债券存续期内项目净收益为 102,021.67 万元，应偿还本息合计 65,277.00 万元，本息覆盖倍数为 1.56。本项目拟使用专项债券 104,731.00 万元，其中前期已发行债券金额 94,731.00 万元，期限 7 年，债券利率 3.40%、3.35%、2.94%、2.86%、2.78%、3.02%、1.77%，在债券存续期内每年支付债券利息，到期一次偿还本金。本次调整发行 2,909.00 万元，期限 6 年，债券利率 2.06%，在债券存续期内每年支付债券利息，到期一次偿还本金。未来拟发行金额为 7,091.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期偿还本金。

（一）兰州市安宁区项目 1 个

1.兰州市安宁区安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区（西区）（二期）项目

1.1 项目基本情况

兰州市安宁区安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区（西区）（二期）项目位于安宁区安宁堡，省军区森林武警用地以北，T511 号规划道路以南、531 号道路以东、532 号路东西两侧。建设内容：总建筑面积为 572,715.39 m²，其中地上建筑面积 384,282.01 m²，地下建筑面积 188,433.38 m²，新建 1 栋高层办公楼、1 栋多层商业、12 栋高层住宅楼、地下车库及配套设施。项目为在建项目，建设期 81 个月，已在 2020 年 3 月开工。

1.2 项目建设单位

2018 年 11 月，北京中金万瑞工程咨询有限公司编制《兰州市安宁区安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区（西区）（二期）可行性研究报告（报批版）》，载明：项目建设单位为安宁堡街道办事处。

2018 年 12 月 12 日，兰州经济技术开发区经济发展局作出的《关于安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）可行性研究报告的批复》（兰经开经发[2018]71 号）。

依照《统一社会信用代码证》，其基本信息如下：

名称	兰州市安宁区安宁堡街道办事处
统一社会信用代码	116201050139034795

住所	兰州市安宁区安宁堡街道仓院街 54 号
负责人	臧百平
机构性质	机关
登记管理机关	中共兰州市安宁区委机构编制委员会办公室

单位名称	兰州市安宁城市发展集团有限公司
法定代表人	杜刚
注册资本	12,200 万
成立日期	2011 年 04 月 25 日
注册地址	甘肃省兰州市安宁区安宁堡街道众邦大道建宁西路 3456-3458 号安宁堡家园东区 5 号楼三层商铺
统一社会信用代码	91620105571627966C
单位类型	有限责任公司(国有独资)
业务范围	城市基础设施建设与维护；授权范围内相关国有资产的经营管理、项目投资及市场化运作；产业投资；资本运营；土地储备、整理、开发利用；征地拆迁；生态及工程建设；项目管理；房地产开发；物业管理；房屋租赁及销售；广告的制作与发布；酒店管理；停车场运营管理；停车服务（以上项目依法须经批准的，经相关部门
股东及持股比例	兰州市财政局持股 100%
行业主管部门	兰州市安宁区住房和城乡建设局

1.3 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，该项目已取得批

复文件如下：

2018 年 12 月 12 日，兰州经济技术开发区经济发展局作出的《关于安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）可行性研究报告的批复》（兰经开经发[2018]71 号），对兰州市安宁区安宁堡街道办事处上报的《关于申请安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）项目立项的报告》（安街报[2018]104 号）进行审核，根据北京国宏英杰国际咨询股份有限公司《兰州市安宁区安宁堡街道棚户区（城中村）改造安置小区（西区）（二期）可行性研究报告的评估报告》（项目编号：2018-XBPG-022）同意安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）可行性研究报告并作出批复。

2017 年 03 月 28 日，兰州市环境保护局下发《关于安宁堡街道棚户区改造（城中村改造）03-09 号住宅小区（西区）建设项目环境影响报告表的批复》兰环建审[2017]-25 号，对兰州市安宁区安宁堡街道办事处上报的《安宁堡街道棚户区改造（城中村改造）03-09 号住宅小区（西区）建设项目环境影响报告表》进行技术审查，予以审批。

2019 年 10 月 22 日，兰州经济技术开发区下发《关于兰州市安宁区安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区（西区二期）项目工程初步设计的批复》（兰经开规建房发[2019]28 号），对兰州市安宁区安宁堡街道办事处上报的《关于初步设计审查的申请》进行审核评估，同意修改完善后的项目初步设计。

兰州市安宁区安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）项目棚户区改造项目已被列入甘肃省保障性安居工程领导小组作出的《关于同意兰州市调整 2017 年棚户区改造建设项目的批复》的附件《调整后项目清单中》。

2012 年 1 月 5 日，兰州经济技术开发区管委会向兰州市安宁区安宁堡街道办事处作出《国有建设用地划拨决定书》甘拨 A(兰[2012]2 号。

2012 年 5 月 2 日，兰州市人民政府根据《中华人民共和国宪法》《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市土地管理法》等法律规定，经审查核实，准予登记，颁发《国有土地使用证》兰国用（2012）第 J009 号。

2016 年 08 月 08 日，兰州市城乡规划局兰州经济技术开发区分局经审核，本用地项目符合城乡规划要求，并颁发《建设用地规划许可证》兰经开规建房地字第 2016-17 号。

2017 年 02 月 15 日，兰州经济技术开发区安宁园区根据《中华人民共和国城乡规划法》规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，并颁发《建设工程规划许可证》兰经开安园管办建字第 2017-8 号。

2018 年 12 月 28 日，兰州经济技术开发区规划建设和房地产管理局，根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，并颁发《建设工程施工许可证》编号 620105201812280101。

2018 年 12 月 28 日，兰州经济技术开发区规划建设和房地产管理局，根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，并颁发《建设工程施工许可证》编号 620105201812280201。

2018 年 12 月 28 日，兰州经济技术开发区规划建设和房地产管理局，根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，并颁发《建设工程施工许可证》编号 620105201812280301。

2018 年 12 月 28 日，兰州经济技术开发区规划建设和房地产管理局，根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，并颁发《建设工程施工许可证》编号 620105201812280401。

2023 年 9 月 4 日，兰州市安宁区安宁堡街道办事处向兰州市不动产登记管理局经济技术开发区分局致《关于安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）项目土地证相关情况的函》：“安宁堡街道于 2012 年 1 月 5 日取得土地划拨决定书，证号编号：甘拨 A(兰[2012]2 号)。签发机关：兰州市国土资源局兰州经济技术开发区分局。因该土地性质为划拨土地，所以未办理不动产登记（土地证），现恳请贵局根据实际情况，核查上述地块是否办理不动产权证（土地证）。”

2025 年 10 月 28 日，兰州市不动产登记管理局经济技术开发区分局作出《关于兰州市安宁区安宁堡街道棚户区(城中村)改造重建

安置小区西区(二期)项目不动产产权的情况说明》载明：“经不动产登记管理平台查询，兰州市安宁区安宁堡街道棚户区(城中村)改造重建安置小区西区(二期)项目位于省军区森林武警用地以北，T511 号规划道路以南、531 号道路以东、532 号路东西两侧的地块未办理初始登记，特此说明!”

2025 年 11 月 12 日，兰州市安宁城市发展集团有限公司作出《关于安宁堡街道棚户区(城中村)改造重建安置小区西区（二期）项目建设进展的说明》，载明：“项目位于安宁区 531#路以东、T511#路以南、532#路以西、S583#路以北，规划总建筑面积 87.07 万 m²（西区一期 29.8 万 m²、西区二期 57.57 万 m²），目前，西区二期在建 12 栋安置楼（一标 7#、10#、11#、15#、17#、18#，二标 16#、19#、20#，三标 21#、22#、23#）3252 套安置房，商业面积 7.37 万 m²，地下停车位 6945 个，计划建设 14 栋主楼，其中 2 栋主楼未招标建设，目前在建 12 栋主楼，项目在建 12 栋主体结构全部完成，正在进行室内装饰装修及安装工程施工，室外工程地下管网及道路等配套工程施工，计划 2026 年 12 月底全部完成。”

二、项目预期收益与融资平衡安排

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的《2025 年兰州市第一批政府专项债券用途调整项目—安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）收益与融资自求平衡财务评估报告》大信甘咨字[2025]00066 号（以下简称“《财务评估报告》”），

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，本项目可以通过发行政府债券的进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的项目建成后的商铺、车位、腾出土地出让收入等作为债券还本付息的资金来源。

《财务评估报告》评估结论认为，通过对《项目收益与融资自求平衡方案》的分析评价，基于财政部对地方政府发行政府专项债券的要求，根据我们对项目收益预测的证据的合理性、收益计算过程的准确性及项目融资平衡方案的分析评价，我们没有注意到任何事项使我们认为项目收益不能满足债券存续期内还本付息要求。项目收益与融资平衡方案中涉及预测信息，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

三、中介服务机构

1. 法律服务机构

兰州市财政局委托本所作为其法律顾问针对本期债券对应项目及其资金来源的合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经甘肃省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有甘肃省司法厅于 2020 年 12 月 23 日核发的《律师事务所分所执业许可证》，统一社会信用代码：31620000MD0261275G。

2. 财务审计机构

兰州市财政局委托大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

作为本期债券的审计机构。大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所现持有兰州市城关区市场监督管理局于 2020 年 08 月 19 日核发的统一社会信用代码为 91620102MA7302E15T 的《营业执照》，甘肃省财政厅于 2020 年 09 月 01 日核发的分所执业证书编号为 5001509 的《会计师事务所执业证书》。

第三部分 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 甘肃省人民政府为省级地方政府机关，具备发行地方政府专项债券的主体资格，符合《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》等法律、行政法规及相关文件的规定；

2. 本期债券对应项目的建设单位根据《中华人民共和国公司法》及有关法律法规的规定依法设立并有效存续，具备作为对应项目实施主体的资格；

3. 本期债券对应项目现阶段已取得了本法律意见书所记载的相关行政批准手续，具备项目实施条件，符合《地方政府专项债券发行管理办法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、行政法规及相关文件的规定；

4. 本期债券对应项目具有专业服务机构测算，可实现项目收益与融资自求平衡；

5.为本项目提供服务的法律服务机构、财务审计机构均具备相应的从业资质。

本法律意见书正本五份，发行人和本所各执一份，其余三份供决策、申报本期债券之用，经承办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

本法律意见书正本一式五份，无副本。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效。

（下接签字页）

（本页无正文，为《北京京师（兰州）律师事务所关于 2025 年甘肃省专项债券兰州市调整用途项目法律意见书》之签署页）

北京京师（兰州）律师事务所（公章）



经办律师： 刘玉红 刘玉红

王立功 王立功

日期：二〇二五年十一月



执业机构	北京京师（兰州） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201201211246856		
法律职业资格 或律师资格证号	A20116201020217		
发证机关	甘肃省司法厅	持证人	刘玉红
发证日期	2021年12月10日	性别	女
		身份证号	620102198501101126

执业机构	北京京师（兰州） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201200410458305		
法律职业资格 或律师资格证号	B200462023002		
发证机关	甘肃省司法厅	持证人	王立功
发证日期	2021年03月31日	性别	男
		身份证号	622623197509220054

北京京师（兰州）律师事务所

2025 年甘肃省专项债券兰州市调整用途项目

法律意见书



北京京师（兰州）律师事务所

二〇二五年十一月

目 录

第一部分 引言..... 1

一、出具本法律意见书的依据..... 1

二、重要声明..... 2

第二部分 正文..... 3

一、本次资金调整的批准..... 3

二、本次资金调整项目基本情况..... 3

1. 兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目 4

1.1 项目基本情况..... 4

1.2 项目建设单位..... 4

1.3 项目批复文件..... 6

二、项目预期收益与融资平衡安排..... 10

三、中介服务机构..... 11

1. 法律服务机构..... 11

2. 财务审计机构..... 11

第三部分 结论性意见..... 12

北京京师（兰州）律师事务所
2025 年甘肃省专项债券兰州市调整用途项目
法律意见书

（2025）京兰意见字第 912059—8 号

致：兰州市财政局

第一部分 引言

一、出具本法律意见书的依据

北京京师（兰州）律师事务所接受兰州市财政局的委托，担任贵单位发行 2025 年兰州市政府专项债券用途调整项目的专项法律顾问，并为专项债券对应项目情况之合规性核查事宜出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国家发展改革委办公厅关于印发〈项目收益债券管理暂行办法〉的通知》（发改办财金[2015]2010 号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库[2020]43 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 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）、《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）以及其他相关法律、法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵单位提供的文件和有关事实进行了核查验证，并据此出具本法律意见书。

二、重要声明

本所律师依据本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件出具本法律意见书。

贵单位保证已经提供了本所律师认为出具法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料和其他材料，贵单位保证上述文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；有关材料上的签字或印章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致。

对于出具本法律意见书有至关重要影响而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、公司或其他有关单位出具的证明、承诺、说明等文件予以核实出具本法律意见书。

本所仅就与本期债券对应项目及其资金来源情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，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者默示的保证，对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。

本所律师同意贵单位在有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述中自行引用或按主管部门的审核要求引用本法律意见书的内容。但贵单位作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅供贵单位为本期债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他

他目的。

本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵单位提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下。

第二部分 正文

一、本次资金调整的批准

2025年10月27日，兰州市财政局向兰州市人民政府上报《关于调整兰州市项目建设专项债券额度用途的请示》；兰州市人民政府已签批上报。

二、本次资金调整项目基本情况

根据《2025年兰州市第一批政府专项债券用途调整项目—兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目实施方案》（以下简称“《项目情况说明》”）。兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目，计划发行专项债券金额70,000.00万元。其中前期已发行42,800.00万元。本期拟调整3,636.00万元，未来拟发行23,564.00万元。前期已发行债券及还本付息安排.前期已发行债券金额为42,800.00万

元，票面利率为 2.44%、2.22%，期限为 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，最后五年每年偿还本金的 20%，债券发行费率 0.10%。

1. 兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目

1.1 项目基本情况

兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目，主要建设内容为：该项目建设地点位于兰州高新区定连片区经四路延伸段以西。总用地面积为 166,329.90 m²，建设用地面积为 166,329.90 m²。总建筑面积为 194,097.13 m²，其中地上建筑为 191,146.88 m²（总计容面积 236,999.53 m²），包括检测研发楼建筑面积 27,349.39 m²，园区管理中心建筑面积 2,151.28 m²，配套宿舍楼建筑面积 10,174.28 m²，标准厂房建筑面积 141,397.63 m²，标准仓库建筑面积 7,769.30 m²，配套食堂建筑面积 2,280.00 m²，门卫建筑面积 25.00 m²，地下室建筑面积为 2,950.25 m²，建筑密度：35.67%；容积率：1.42；绿地率 19.84%。项目期限：该项目于 2023 年 8 月开工，预计建设期 24 个月，项目正在建设中。

1.2 项目建设单位

2022 年 6 月，甘肃恒基工程咨询设计有限公司编制《兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园可行性研究报告（图册）》，载明：项目建设单位为兰州高新发展集团有限公司。

2022 年 7 月 1 日，兰州高新区经济发展和科技局作出《关于兰

州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目可行性研究报告的批复》
(兰高新管经字【2022】56号)。

依照《中华人民共和国营业执照》，其基本信息如下：

名称	兰州高新发展集团有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	916201007565822238
住所	甘肃省兰州市城关区高新雁南路 1258 号科技孵化大厦 2006 室
法定代表人	马英凯
注册资本	50000 万元人民币
成立日期	2004-03-02
营业期限	2004-03-02 至 2034-03-01
经营范围	许可项目:建筑劳务分包;房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包;林木种子生产经营;动物饲养;文物保护工程施工;建筑智能化系统设计;建设工程设计;房地产开发经营;建设工程施工。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）***一般项目:土壤污染治理与修复服务;工程管理服务;污水处理及其再生利用;水污染治理;草种植;生物有机肥料研发;复合微生物肥料研发;植物园管理服务;大气环境污染防治服务;园林绿化工程施工;生态恢复及生态保护服务;城市绿化管理;休闲观光活动;城市公园管理;中草药种植;食用菌种植;土石方工程施工;市政设施管理;花卉种植;土地整治服务;创业投资（限投资未上市企业）;企业管理咨询;企业总部管理;自有资金投资的资产管理服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;创业空间服务;企业管理;以自有资金从事投资活动;公共事业管理服务;园区管理服务;建筑材料销售;第一类医疗器械销售;中医养生保健服务（非医疗）;医学研究和试验发展。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）
登记机关	兰州市市场监督管理局高新技术产业开发区分局

1.3 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，该项目已取得批复文件如下：

2022年7月1日，兰州高新区经济发展和科技局作出《关于兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目可行性研究报告的批复》（兰高新管经字【2022】56号）

2023年4月27日，兰州市公共资源交易中心兰州高新区分中心向兰州高新发展集团有限公司出具《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》，确认兰州高新发展集团有限公司为编号GG2204号宗地国有建设用地使用权的竞得人。

2023年5月15日，兰州市自然资源局兰州高新技术产业开发区分局与兰州高新发展集团有限公司签订了《国有建设用地使用权出让合同（GG2204号宗地）》，合同编号：甘让A（兰【2023】3号）。

2020年7月13日，兰州市自然资源局作出《规划条件通知书》兰资高规建条2020-10号，2020-10-02号。

2023年6月19日，兰州高新区经济发展和科技局作出了《关于兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目节能报告的批复》（兰高新管经字【2023】23号）。

2019年4月23日《中华人民共和国城乡规划法(2019修正)》第三十六条规定：“按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。前

款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。”本项目涉及土地供应方式为出让，进而，项目单位不需要申请选址意见书。

2023年6月21日，兰州市自然资源局根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发《建设用地规划许可证》，地字第620100202300007号。

2023年7月13日，甘肃建标工程项目管理有限公司填报《评估事项备案表》，兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目评估等级为低风险。兰州高新发展集团有限公司、兰州高新技术产业开发区党群工作局、中共兰州市委政法委员会在该备案表上出具意见加盖公章。

2023年8月8日，兰州市自然资源局根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发《建设工程规划许可证》，建字第620100202300026号。

2023年8月15日，兰州高新技术产业开发区建设和房产管理局作出了《关于兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目的初步设计批复》（兰高新建初审【2023】19号）。

2023年8月24日，甘肃省城乡规划设计研究院有限公司依据《建设工程质量管理条例》《建设工程勘察设计管理条例》《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》《甘肃省建设工程勘察设计管理条例》《甘肃省房屋建筑和市政基础设施工程施工图

审查管理办法》等，作出《甘肃省房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格书》，经审查：兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目（GG2204#宗地工业“标准地”）施工图设计文件审查合格，审查合格书编号：62010242023081800014-TX-0001。

2023年8月25日，兰州高新技术产业开发区建设和房产管理局根据《中华人民共和国建筑法》第八条的规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，颁发《建筑工程施工许可证》，编号620173202308250101。

2024年1月24日，榆中县水务局作出《关于兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目水土保持方案报告书的批复》（榆水发【2024】10号）。

2024年4月28日，兰州市自然资源局高新技术产业开发区分局作出《项目用地情况说明》，载明：“我局于2023年公开出让位于兰州高新区定连园区经四路延伸段以西、兰州恒大新能源动力电池项目用地以南范围土地1宗，宗地号：GG2204号，兰州高新发展集团有限公司竞得该宗地，并于2023年5月15日与我局签订《国有建设用地使用权出让合同》（甘让A兰【2023】3号）。根据《国有建设用地使用权出让合同》约定，受让人已按合同约定支付国有建设用地使用权出让价款总金额的50%（2794.5万元），国有建设使用权出让价款剩余款项应在合同签订后一年内缴清，目前尚未完成支付。因此，尚未办理不动产首次登记等登记业务。”

2024年5月8日，兰州高新技术产业开发区环境保护局作出《关

于兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目环境影响评价相关情况的说明》，载明：“兰州高新发展集团有限公司《关于兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目环境影响评价相关证明文件的申请》(兰新发展团司【2024】24号)收悉。根据《中华人民共和国环境影响评价法》的有关规定，《建设项目环境影响评价分类管理名录》(2021年版)未作规定的建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理。兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目，其建设内容主要为产业园检测研发楼及标准厂房等，该项目建设内容未在《建设项目环境影响评价分类管理名录》(2021年版)中不纳入建设项目环境影响评价管理。”

2024年4月28日，兰州高新发展集团有限公司作出《关于兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目进展情况的报告》，载明：“2023年8月29日，甘肃省下半年重大产业项目开工仪式在兰州高新区飞天创新港-育成产业园项目举行，项目开工建设。项目开工建设以来，完成场地清表工作；完成检测研发楼、宿舍楼基坑开挖、边坡支护、基础钢筋绑扎、模版搭设及混凝土浇筑，完成展示中心一层结构施工；完成7栋标准化厂房基础施工，2栋标准化厂房一层主体结构施工。”

2025年10月27日，兰州市自然资源局高新技术产业开发区分局作出《关于兰州高新发展集团有限公司GG2204号国有建设用地使用权不动产登记有关情况说明》，载明：“2023年，兰州高新发展集团有限公司通过公开出让方式取得位于兰州高新区定连园区经

四路延伸段以西范围国有建设用地使用权，宗地编号 GG2204 号，国有土地使用权面积约 249.5 亩。经查询，截至目前，该宗地尚未办理不动产首次登记及不动产抵押登记业务。”

2025 年 10 月 27 日，兰州高新发展集团有限公司作出《关于兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目进展情况的报告》，载明：“项目已开工建设的 10.28 万 m²标准化厂房,检测研发楼等配套服务用房主体工程、安装工程、外墙保温等工程已全部施工完成。园区室外管网(给排水、消防、强电、采暖、弱电预埋)已完成 90%，室外道路完成 90%，室外绿化完成 80%。剩余尚未开展施工部分计划于 2025 年 11 月开工建设。”

二、项目预期收益与融资平衡安排

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的《2025 年兰州市第一批政府专项债券用途调整项目—兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目收益与融资自求平衡财务评估报告》大信甘咨字[2025]00032 号（以下简称“《财务评估报告》”），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，本项目可以通过发行政府债券的进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的项目建成后的厂房出租收入、办公楼出租收入等作为债券还本付息的资金来源。

《财务评估报告》评估结论认为，通过对《项目收益与融资自求平衡方案》的分析评价，基于财政部对地方政府发行政府专项债券的

要求，根据我们对项目收益预测的证据的合理性、收益计算过程的准确性及项目融资平衡方案的分析评价，我们没有注意到任何事项使我们认为项目收益不能满足债券存续期内还本付息要求。项目收益与融资平衡方案中涉及预测信息，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

三、中介服务机构

1. 法律服务机构

兰州市财政局委托本所作为其法律顾问针对本期债券对应项目及其资金来源的合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经甘肃省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有甘肃省司法厅于 2020 年 12 月 23 日核发的《律师事务所分所执业许可证》，统一社会信用代码：31620000MD0261275G。

2. 财务审计机构

兰州市财政局委托大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所作为本期债券的审计机构。大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所现持有兰州市城关区市场监督管理局于 2020 年 08 月 19 日核发的统一社会信用代码为 91620102MA7302E15T 的《营业执照》，甘肃省财政厅于 2020 年 09 月 01 日核发的分所执业证书编号为 5001509 的《会计师事务所执业证书》。

第三部分 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1.甘肃省人民政府为省级地方政府机关，具备发行地方政府专项债券的主体资格，符合《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》等法律、行政法规及相关文件的规定；

2.本期债券对应项目的建设单位根据《中华人民共和国公司法》及有关法律法规的规定依法设立并有效存续，具备作为对应项目实施主体的资格；

3. 本期债券对应项目现阶段已取得了本法律意见书所记载的相关行政批准手续，具备项目实施条件，符合《地方政府专项债券发行管理办法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、行政法规及相关文件的规定；

4.本期债券对应项目具有专业服务机构测算，可实现项目收益与融资自求平衡；

5.为本项目提供服务的法律服务机构、财务审计机构均具备相应的从业资质。

本法律意见书正本五份，发行人和本所各执一份，其余三份供决策、申报本期债券之用，经承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

本法律意见书正本一式五份，无副本。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效。

（下接签字页）

（本页无正文，为《北京京师（兰州）律师事务所关于 2025 年甘肃省专项债券兰州市调整用途项目法律意见书》之签署页）

北京京师（兰州）律师事务所（公章）



经办律师： 刘玉红 刘玉红

王立功 王立功

日期：二〇二五年十一月



执业机构	北京京师（兰州） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201201211246856		
法律职业资格 或律师资格证号	A20116201020217	持证人	刘玉红
发证机关	甘肃省司法厅	性 别	女
发证日期	2021年 12 月 10 日	身份证号	620102198501101126

执业机构	北京京师（兰州） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201200410458305		
法律职业资格 或律师资格证号	B200462023002	持证人	王立功
发证机关	甘肃省司法厅	性 别	男
发证日期	2021年 03 月 31 日	身份证号	622623197509220054

北京京师（兰州）律师事务所

2025 年甘肃省专项债券兰州市调整用途项目

法律意见书



北京京师（兰州）律师事务所

二〇二五年十一月

目 录

第一部分 引言1

一、出具本法律意见书的依据1

二、重要声明2

第二部分 正文3

一、本次资金调整的批准3

二、本次资金调整项目基本情况3

（一）七里区项目 1 个4

1. 兰州市七里河区晏家坪村安置项目4

1.1 项目基本情况4

1.2 项目建设单位4

1.3 项目批复文件5

二、项目预期收益与融资平衡安排9

三、中介服务机构9

1. 法律服务机构9

2. 财务审计机构10

第三部分 结论性意见10

北京京师（兰州）律师事务所
2025 年甘肃省专项债券兰州市调整用途项目
法律意见书

（2025）京兰意见字第 912059—9 号

致：兰州市财政局

第一部分 引言

一、出具本法律意见书的依据

北京京师（兰州）律师事务所接受兰州市财政局的委托，担任贵单位发行 2025 年兰州市政府专项债券用途调整项目的专项法律顾问，并为专项债券对应项目情况之合规性核查事宜出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国家发展改革委办公厅关于印发〈项目收益债券管理暂行办法〉的通知》（发改办财金[2015]2010 号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库[2020]43 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 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）、《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）以及其他相关法律、法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵单位提供的文件和有关事实进行了核查验证，并据此出具本法律意见书。

二、重要声明

本所律师依据本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件出具本法律意见书。

贵单位保证已经提供了本所律师认为出具法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料和其他材料，贵单位保证上述文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；有关材料上的签字或印章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致。

对于出具本法律意见书有至关重要影响而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、公司或其他有关单位出具的证明、承诺、说明等文件予以核实出具本法律意见书。

本所仅就与本期债券对应项目及其资金来源情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，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者默示的保证，对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。

本所律师同意贵单位在有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述中自行引用或按主管部门的审核要求引用本法律意见书的内容。但贵单位作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅供贵单位为本期债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他

他目的。

本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵单位提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下。

第二部分 正文

一、本次资金调整的批准

2025年10月27日，兰州市财政局向兰州市人民政府上报《关于调整兰州市项目建设专项债券额度用途的请示》；兰州市人民政府已签批上报。

二、本次资金调整项目基本情况

根据《2025年度甘肃省专项债券用途调整项目之兰州市七里河区晏家坪村安置项目政府专项债券实施方案》（以下简称“《项目实施方案》”）。根据《关于兰州市七里河区晏家坪村安置项目初步设计的批复》（七住建发〔2021〕31号），项目概算总投资为39,281.85万元，考虑项目建设期利息及专项债券发行费，项目调整后动态总投资为39,646.80万元，其中：计划申请专项债券总额13,000.00万

元，债务期限 7 年，本批次调整前期发行专项债券 2,909.00 万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

（一）七里区项目 1 个

1. 兰州市七里河区晏家坪村安置项目

1.1 项目基本情况

根据《关于兰州市七里河区晏家坪村安置项目初步设计的批复》（七住建发〔2021〕31 号），该项目建设内容主要包括住宅楼 3 栋、幼儿园 1 栋及地下车库。该项目总建筑面积为 67107.28m²，其中地上建面积 53831.36m²，地下建筑面积 13275.92m²。地上建筑中住宅建筑面积为 50089.34m²，服务设施建筑面积为 1713.96m²，幼儿园建筑面积为 2028.06m²；地下建筑中丙二类库房 4406.83m²，地下汽车库建筑面积 8186.5m²（含人防 2841.75m²），设备层建筑面积 682.59m²。本项目设计户数为 488 户，居住人数为 1562 人，容积率为 3.75，建筑密度为 19.77%，绿地率为 30%，停车位为 490 辆。建设期 86 个月，已在 2021 年 10 月开工，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。

1.2 项目建设单位

2018 年 7 月，甘肃长源建筑设计咨询有限责任公司编制《晏家坪村城中村改造项目可行性研究报告》。

2019 年 1 月 7 日，兰州市七里河区发展和改革局作出《关于兰州市七里河区晏家坪村安置项目可行性研究报告的批复》七发改

[2019] 3 号。

依照《中华人民共和国法人证书》，其基本信息如下：

名称	兰州市七里河区城中村改造工作办公室
类型	事业单位
统一社会信用代码	1262010367592325X2
住所	兰州市七里河区西津东路 498 号
法定代表人	李建晓
注册资本	54 万(元)
成立日期	1985-05-18
营业期限	2024-07-12 至 2029-07-11
经营范围	组织起草编制城中村改造规划；研究制定城中村改造政策、制度、措施；研究制定并执行城中村改造方案；负责城中村改造宣传教育、调查研究工作；督促协调区级相关职能部门的城中村改造工作；完成其它城中村改造有关工作。
登记机关	兰州市七里河区事业单位登记管理局

1.3 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，该项目已取得批复文件如下：

2019 年 1 月 7 日，兰州市七里河区发展和改革局作出《关于兰州市七里河区晏家坪村安置项目可行性研究报告的批复》七发改[2019] 3 号，批复载明：项目总投资估算为 38439.17 万元，其中：工程费用 23295.62 万元，工程其他费 1674.64 万元，征拆费用 10621.56 万元，预备费 2847.35 万元。

2021 年 2 月 23 日，兰州市七里河区发展和改革局作出《关于

同意兰州市七里河区晏家坪村安置项目建设内容变更的函》载明：“原建设内容：总建筑面积 67932.34 平方米。其中：地上建筑面积 54618.16 平方米(住宅建筑面积 50532.0 平方米，公建建筑面积 3101.76 平方米，幼儿园 984.40 平方米)地下建筑面积 13314.18 平方米。项目由 4 栋高层及地下车库组成。现建设内容：总建筑面积 67107.28 平方米。其中：地上建筑面积 53831.36 平方米(住宅建筑面积 50089.34 平方米，公建建筑面积 1713.96 平方米,幼儿园 2028.06 平方米)地下建筑面积 13275.92 平方米,(新建锅炉房面积 145.6 平方米)。项目由 3 栋高层，1 栋幼儿园及地下车库组成。原项目总投资估算为 38439.17 万元,现项目总投资概算为 39281.85 万元。”

2021 年 3 月 2 日，兰州市七里河区住房和城乡建设局作出《关于兰州市七里河区晏家坪村安置项目初步设计的批复》七住建发〔2021〕31 号，批复载明：该工程概算总投资 39281.85 万元，其中建筑安装工程费 24995.48 万元、工程建设其他费用 12415.81 万元、预备费用 1870.56 万元。

2024 年 7 月 17 日，兰州市生态环境局作出《关于兰州市七里河区晏家坪村安置项目配套锅炉房建设项目环境影响报告表的批复》兰环审〔2024〕89 号。

2025 年 7 月 16 日，兰州市住房和城乡建设局作出《关于对〈七里河区晏家坪安置项目纳入兰州市城中村改造任务的函〉的回函》，载明：“经研究，同意将该项目纳入我市 2025 年度城中村改造计划。”

2014年1月16日，兰州市七里河区城中村改造工作办公室取得《建设用地规划许可证》，载明：用地项目名称为兰州市七里河区晏家坪村安置项目，用地位置为兰临高速立交桥以南、七里河区兰临高速公路以东、省运输集团加油站以北、狗牙山以西，用地性质为居住，用地面积为14373.2 m²，合21.560亩。

2020年1月17日，兰州市国土资源局颁发《中华人民共和国不动产权证书》甘（2020）兰州市不动产权第0005999号，载明：“坐落于七里河区兰临高速公路以东、兰临高速立交桥以南、狗牙山以西、省运输集团加油站以北的，性质为划拨，宗地面积:14370.90 m²。

2020年9月16日，兰州市自然资源局作出《建设工程规划许可证》兰规定建字第620100202000277、620100202000277号，载明：建设项目名称为住宅小区(晏家坪村安置项目)，建设位置为七里河区兰临高速立交桥以南。

2021年10月12日，兰州市七里河区住房和城乡建设局颁发《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，编号620107202110120101，载明：建设单位为兰州市七里河区城中村改造工作办公室；工程名称为住宅小区(晏家坪村安置项目)；建设规模为67107.28m²。

2025年7月24日，兰州市七里河区城中村改造工作办公室作出《情况说明》，载明：“兰州市七里河区晏家坪村安置项目建设地点位于西果园镇晏家坪社区(城中村改造社区)韩家河村小组，兰临高速

公路以东，兰临高速立交桥以南，狗牙山以西，省运输集团加油站以北。该项目共有3栋住宅楼，目前，1号楼主体施工至16层，2、3号楼主体已封顶，已完成总工程量40%。剩余工程量有1号楼剩余主体、3栋楼砌体工程、安装工程、外墙保温及涂料、装饰装修、地下车库施工、室外工程等。”

2025年7月24日，兰州市自然资源局作出《不动产登记信息》载明：“甘（2020）兰州市不动产权第0005999号《不动产权证书》所涉土地不存在抵押、查封情形。”

2025年10月29日，兰州市自然资源局作出《不动产登记信息》载明：“甘（2020）兰州市不动产权第0005999号《不动产权证书》所涉土地不存在抵押、查封情形。”

2025年10月29日，兰州市七里河区城中村改造工作办公室作出《情况说明》，载明：“兰州市七里河区晏家坪村安置项目建设地点位于西果园镇晏家坪社区(城中村改造社区)韩家河村小组，兰临高速公路以东，兰临高速立交桥以南，狗牙山以西，省运输集团加油站以北。该项目共有3栋住宅楼，目前，1号楼主体施工至16层，2、3号楼主体已封顶，已完成总工程量40%，3号楼砌体工程施工至16层。剩余工程量有1号楼剩余主体、3栋楼砌体工程、安装工程、外墙保温及涂料、装饰装修、地下车库施工、室外工程等。”

二、项目预期收益与融资平衡安排

根据甘肃天一会计师事务所有限公司出具的《2025 年度甘肃省人民政府专项债券用途调整项目之兰州市七里河区晏家坪村安置项目收益与融资自求平衡财务评价报告》天一会咨字[2025]42 号（以下简称“《财务评估报告》”），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，本项目可以通过发行政府债券的进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的专项收入作为债券还本付息的资金来源。

《财务评估报告》评估结论认为，通过对《项目收益与融资自求平衡方案》的分析评价，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，我们根据项目实际及政策理解，未注意到项目收益测算存在不合理的情况，认为该项目收益预测是项目单位在各项基础上合理编制的，并按照项目收益及现金流预测编制基础的规定进行了列报，专项债券存续期内预期项目净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。

三、中介服务机构

1. 法律服务机构

兰州市财政局委托本所作为其法律顾问针对本期债券对应项目及其资金来源的合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经甘肃省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有甘肃省司法厅于 2020

年 12 月 23 日核发的《律师事务所分所执业许可证》，统一社会信用代码：31620000MD0261275G。

2. 财务审计机构

甘肃天一会计师事务所有限公司所作为本期债券的审计机构。甘肃天一会计师事务所有限公司现持有兰州市城关区市场监督管理局于 2024 年 07 月 15 日核发的统一社会信用代码为 91620200762398860H 的《营业执照》，甘肃省财政厅于 2021 年 05 月 26 日核发的分所执业证书编号为 62210064 的《会计师事务所执业证书》。

第三部分 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 甘肃省人民政府为省级地方政府机关，具备发行地方政府专项债券的主体资格，符合《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》等法律、行政法规及相关文件的规定；

2. 本期债券对应项目的建设单位根据《中华人民共和国公司法》及有关法律法规的规定依法设立并有效存续，具备作为对应项目实施主体的资格；

3. 本期债券对应项目现阶段已取得了本法律意见书所记载的相关行政批准手续，具备项目实施条件，符合《地方政府专项债券发行管理办法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、

行政法规及相关文件的规定；

4.本期债券对应项目具有专业服务机构测算，可实现项目收益与融资自求平衡；

5.为本项目提供服务的法律服务机构、财务审计机构均具备相应的从业资质。

本法律意见书正本五份，发行人和本所各执一份，其余三份供决策、申报本期债券之用，经承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

本法律意见书正本一式五份，无副本。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效。

（下接签字页）

（本页无正文，为《北京京师（兰州）律师事务所关于 2025 年甘肃省专项债券兰州市调整用途项目法律意见书》之签署页）

北京京师（兰州）律师事务所（公章）



经办律师： 刘玉红 刘玉红

王立功 王立功

日期：二〇二五年十一月



执业机构	北京京师（兰州） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201201211246856		
法律职业资格 或律师资格证号	A20116201020217		
发证机关	甘肃省司法厅	持证人	刘玉红
发证日期	2021年12月19日	性别	女
		身份证号	620102198501101126

执业机构	北京京师（兰州） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201200410458305		
法律职业资格 或律师资格证号	B200462023002		
发证机关	甘肃省司法厅	持证人	王立功
发证日期	2021年03月31日	性别	男
		身份证号	622623197509220054

北京京师（兰州）律师事务所

2025 年甘肃省专项债券兰州市调整用途项目

法律意见书



北京京师（兰州）律师事务所

二〇二五年十一月

目 录

第一部分 引言1

一、出具本法律意见书的依据1

二、重要声明.....2

第二部分 正文3

一、本次资金调整的批准3

二、本次资金调整项目基本情况3

（一）榆中县项目 1 个4

1. 甘肃榆中农产品加工产业园建设项目4

1.1 项目基本情况4

1.2 项目建设单位6

1.3 项目批复文件7

二、项目预期收益与融资平衡安排21

三、中介服务机构22

1. 法律服务机构22

2. 财务审计机构22

第三部分 结论性意见23

北京京师（兰州）律师事务所
2025 年甘肃省专项债券兰州市调整用途项目
法律意见书

（2025）京兰意见字第 912059—7 号

致：兰州市财政局

第一部分 引言

一、出具本法律意见书的依据

北京京师（兰州）律师事务所接受兰州市财政局的委托，担任贵单位发行 2025 年兰州市政府专项债券用途调整项目的专项法律顾问，并为专项债券对应项目情况之合规性核查事宜出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国家发展改革委办公厅关于印发〈项目收益债券管理暂行办法〉的通知》（发改办财金[2015]2010 号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库[2020]43 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 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）、《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）以及其他相关法律、法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵单位提供的文件和有关事实进行了核查验证，并据此出具本法律意见书。

二、重要声明

本所律师依据本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件出具本法律意见书。

贵单位保证已经提供了本所律师认为出具法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料和其他材料，贵单位保证上述文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；有关材料上的签字或印章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致。

对于出具本法律意见书有至关重要影响而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、公司或其他有关单位出具的证明、承诺、说明等文件予以核实出具本法律意见书。

本所仅就与本期债券对应项目及其资金来源情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，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者默示的保证，对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。

本所律师同意贵单位在有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述中自行引用或按主管部门的审核要求引用本法律意见书的内容。但贵单位作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅供贵单位为本期债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他

他目的。

本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵单位提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下。

第二部分 正文

一、本次资金调整的批准

2025年10月27日，兰州市财政局向兰州市人民政府上报《关于调整兰州市项目建设专项债券额度用途的请示》；兰州市人民政府已签批上报。

二、本次资金调整项目基本情况

根据《2025年兰州市第一批政府专项债券用途调整项目—甘肃榆中农产品加工产业园建设项目实施方案》（以下简称“《项目情况说明》”）。甘肃榆中农产品加工产业园建设项目总投资152,611.6万元，其中：计划申请专项债券总额3,000万元，债务期限20年，本批次申请调整2,182万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后接续发行在融资债券2,182.00万元，在债券存续期内每半年

支付一次债券利息，到期一次偿还本金。

（一）榆中县项目 1 个

1. 甘肃榆中农产品加工产业园建设项目

1.1 项目基本情况

根据榆中县发展和改革局《关于甘肃榆中农产品加工产业园建设项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：主要包括“一心、两轴、两区”的智慧农业中心、生产保供区、农特产品加工区，同时建设基础配套服务区，远期规划生活配套服务区，配套园区内道路及硬化、人行桥、停车位。具体为：

(1)生产保供区：位于地块二、地块四，占地面积为 146,767.42 m²(约合 220.14 亩)，规划建筑面积为 67,866.00 m²，在地块二布置 6 栋生产车间，主要布置净菜分级分拣、高原夏菜精深加工、小杂粮/粮油加工、中央厨房及冻干蔬菜生产等业态；在地块四主要布置畜禽肉制品精深加工及预留拓展肉制品加工等业态，配套智慧冷链物流仓储系统。

(2)农特产品加工区：位于地块三、地块五，占地面积为 174,884.71 m²(约合 262.31 亩)，规划建筑面积为 80,133.40 m²，在地块三主要布置中药材深加工区、百合加工区及仓储物流配送区；在地块五主要布置农特产品加工区，主要作为预留拓展区根据后期招商业态调整具体功能设计。

(3)智慧农业中心：分别位于地块二~地块五内，由四栋多层建筑围合而成，联系园区的各个板块，其主要功能为园区提供办公、信息

展示、交流、研发、电子商务、数据中心及住宿餐饮等综合服务。包括 1#~4#配套服务用房，建筑面积 19,192.00 m²(已计入生产区)。

(4)基础配套服务区：位于地块一，占地面积为 24,322.00 m²(约合 36.48 亩)，规划建筑面积为 3,876.00 m²，主要包括燃气锅炉房、供热机房、开关站、柴油发电机房、消防水池一体化泵站、蓄水池、污水及尾菜处理设施等。规划污水处理规模为 1,000m³/d，蓄水池 5,000m³。

(5)生活配套服务区：位于地块六、地块七，远期规划建筑面积为 84,845.00 m²(地上建筑面积 82,107.00 m²，地下建筑面积 2,738.00 m²)，主要为园区提供人才公寓、研发、办公、餐饮、休闲娱乐等生活配套服务。其中：地块六占地面积为 25,655.72 m²(约合 38.48 亩)，规划建筑面积为 48,667.00 m²(地上建筑面积 47,298.00 m²，地下建筑面积 1,369.00 m²)；地块七占地面积为 16,811.30 m²(约合 25.21 亩)，规划总建筑面积为 36,178.00 m²(地上建筑面积 34,809.00 m²，地下建筑面积 1,369.00 m²)。人才住宿为地上六层多层居住建筑，公寓及科技中心为地上十三层、地下一层二类高层建筑，地下室均为甲类核六级二等人员掩蔽所。

(6)配套建设园区内道路及硬化 173,994.00 m²，人行桥两座(桥面宽度 6 m²，长度 60 m²)，标准停车位 520 个。

本次拟发债项目为已取得施工许可证的 4 个子项目，分别为甘肃榆中农产品加工产业基地建设马铃薯深加工车间、甘肃榆中农产品加工产业园高原夏菜精深加工车间项目、甘肃榆中农产品加工产业园农

产品精深加工及配送一体化建设项目、智慧农业中心 1#楼质检中心、2#综合服务中心。

1.2 项目建设单位

2022 年 6 月，甘肃建工设计有限公司出具《榆中建投振兴乡村发展有限公司甘肃榆中农产品加工产业园建设项目可行性研究报告》。

2022 年 7 月 13 日，榆中县发展和改革局作出《关于甘肃榆中农产品加工产业园建设项目可行性研究报告的批复》（榆发改〔2022〕126 号）。

依照《中华人民共和国法人证书》，其基本信息如下：

名称	榆中建投振兴乡村发展有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91620123MA72KW3824
住所	甘肃省兰州市榆中县城关镇兴隆山大道 31 之 9 号二层 207
法定代表人	于俊伟
注册资本	5000 万元
成立日期	2021-06-28
营业期限	2021-06-28 至 2051-06-27

经营范围	许可项目：餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）***一般项目：农村集体经济组织管理；智能农业管理；农业专业及辅助性活动；游览景区管理；商业综合体管理服务；城乡市容管理；乡镇经济管理服务；市政设施管理；名胜风景区管理；花卉绿植租借与代管理；自然遗迹保护管理；企业总部管理；以自有资金从事投资活动；生态保护区管理服务；城市公园管理；城市绿化管理；集贸市场管理服务；生活垃圾处理装备销售；信息技术咨询服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；自然生态系统保护管理；森林公园管理；文化场馆管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；规划设计管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
登记机关	兰州市榆中县市场监督管理局

1.3 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，该项目已取得批复文件如下：

2022年7月13日，榆中县发展和改革局作出《关于甘肃榆中农产品加工产业园建设项目可行性研究报告的批复》（榆发改〔2022〕126号），批复载明：项目总投资151586.85万元。资金来源：拟申请地方专项债券、东西部协作资金、乡村振兴资金、政府补助及企业自筹等多渠道筹集解决。

2025年8月4日，榆中县发展和改革局、榆中建投振兴乡村发展有限公司作出《关于甘肃榆中农产品加工产业园项目的情况说明》载明：“榆中县发展和改革局于2022年7月对甘肃榆中农产品加工产业园可行性研究报告进行批复，项目批复总用地面积为

511343.24 m²(约合 766.97 亩),其中:建设总用地面积 388442.15 m²(约合 582.63 亩)代征河道及绿地 122901.09 m²(约合 184.34 亩)。本项目规划总建筑面积 236720.40 m²(地上建筑面积为 233982.40 m²,地下建筑面积为 2738.00 m²),其中:一期工程建筑面积 86568.40 m²,位于地块一、地块二、地块三,二期工程建筑面积 65307.00 m²,位于地块四、地块五,三期工程建筑面积 84845.00 m²,位于地块六、地块七。(1)生产保供区:位于地块二、地块四,占地面积为 146767.42 m²(约合 220.14 亩),规划建筑面积为 67866.00 m²在地块二布置生产车间,主要布置净菜分级分拣、高原夏菜精深加工、小杂粮/粮油加工、中央厨房及冻干蔬菜生产等业态:在地块四主要布置畜禽肉制品精深加工及预留拓展肉制品加工等业态,配套智慧冷链物流仓储系统。目前已建设甘肃榆中农产品加工产业基地建设马铃薯深加工车间,初步设计批复占地面积约为 13.25 亩,单体建筑面积 4098.82 m²,一层建筑面积 3832.96 m²,夹层建筑面积 265.86 m²,基底面积 3832.96 m²。主要建设内容包括薯条生产线一条、薯片生产线一条、原料间、成品库、外包发货间、设备用房、检测室及人员净化用室、天平室、品控室、化验室等。配套建设厂区道路及硬化、围墙 160m、沉淀循环水池 100 立方米、电动人行通道闸 1 处(1.2m)、电动伸缩门 1 座(8m)、小型停车位 10 个、绿化、室外管网等配套附属工程。规划审批阶段局部调整,规划建筑面积 4138.04m²,投资估算约为 3334.48 万元;甘肃榆中农产品加工产业园高原夏菜精深加工车间项目,本项目用地面积 5889.92m²,

合 8.83 亩。新建建筑面积为 2784.48m²。车间建设叶菜类蔬菜生产线、根茎类蔬菜生产线、毛菜蔬菜生产线各一条，单条生产线设计能力为 500-1000kg/h,其中根茎类净菜日产量 2550-5110kg;叶菜类净菜日产量 2300-4600kg;毛菜类净菜日产量 2400-4800kg,配套工艺生产线设备、制冷、通风、洁净空调等设备。室外配套附属工程主要包括净菜生产，投资估算约为 3551.36 万元。剩余冷链物流仓储项目预计 2025 年 8 月进行建设；剩余小杂粮/粮油加工、中央厨房及冻干蔬菜生产等车间项目预计 2026 年进行建设。(2) 农特产品加工区:位于地块三、地块五，占地面积为 174884.71 m²(约合 262.31 亩)，目前实施项目甘肃榆中农产品加工产业园农产品精深加工及配送一体化建设项目，本项目用地面积为 35693.90 m²，一期 1#楼建筑面积 25754.31m²;室外工程包括道路、广场硬化、围墙、电动伸缩门 1 座，投资估算 11068.71 万元，目前所有前期手续办理完成。其余项目预计 2026 年进行建设。(3)智慧农业中心:分别位于地块二~地块五内，由四栋多层建筑围合而成，联系园区的各个板块。包括 1#-4#配套服务用房,建筑面积 19192.00 m²。在初步设计对四栋单体功能进行优化，初步设计批复总建筑面积 21019.74m²，主要建设内容包含 1#质检中心、2#综合服务中心、3#商贸物流中心、4#科创运营中心共四栋建筑单体，配套建设室外道路、硬化地面、绿化、室外管网等配套附属工程。其中:1#质检中心建筑面积 2925.60m²，2#综合服务中心建筑面积 7563.43m²，3#商贸物流中心建筑面积 5252.69m²，4#科创运营中心建筑面积 5278.02m²。

建筑密度 23%，容积率 0.95，绿地率 20%，地面停车位 169 个(其中包括充电桩车位 20 个，无障碍停车位 4 个)。投资估算约 12726.70 万元。目前正在建设智慧农业中心 1#楼质检中心总用地面积约 5.70 亩，建筑面积 2925.60m²；2#综合服务中心，总用地面积约 10.1 亩，建筑面积 7563.43m²。剩余 3#商贸物流中心建筑面积 5252.69 m²，4#科创运营中心建筑面积 5278.02 m²计划 2026 年进行建设。

(4)基础配套服务区:位于地块一，占地面积为 24322.00 m²(约合 36.48 亩)，建筑面积为 3876.00 m²，主要包括燃气锅炉房、供热机房、开关站、柴油发电机房、消防水池一体化泵站、蓄水池、污水及尾菜处理设施等。目前正在筹划建设，投资估算约 12412.29 万元。

(5)生活配套服务区:位于地块六、地块七，远期规划建筑面积为 84845.00 m²，主要为园区提供人才公寓、研发、办公、餐饮、休闲娱乐等生活配套服务。目前尚未建设，预计 2028 年进行建设。”

2023 年 10 月 30 日，榆中县项目投资评审中心作出《关于甘肃榆中农产品加工产业园—兰州高原夏菜精深加工区建设项目(一期)初步设计的评审报告》(榆评审(2023)170 号)，报告载明：甘肃榆中农产品加工产业园—兰州高原夏菜精深加工区建设项目(一期)项目送审概算 3490.38 万元，审定后 3551.36 万元，调增 60.98 万元，包含工程费用、工程建设其他费用、预备费。

2023 年 11 月 8 日，榆中县农业农村局作出《关于甘肃榆中农产品加工产业园兰州高原夏菜精深加工区建设项目(一期)初步设计的批复》(榆农业农村发〔2023〕497 号)，批复载明：该项目总投资

概算为 3551.36 万元,其中工程费用 2769 万元,工程建设其他费用 613.25 万元,预备费为 169.11 万元。该工程资金来源为拟申请地方专项债券、东西部协作资金、乡村振兴资金、政府补助及企业自筹等多渠道筹集解决。

2024 年 3 月 15 日,榆中县自然资源局颁发《中华人民共和国建设用地规划许可证》,编号:地字第 620123202400005 号,规划许可证载明:用地单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司;项目名称为甘肃榆中农产品加工产业园建设项目兰州高原夏菜精深加工区建设项目(一期);用地面积 5886.47 平方米,土地为工业用地,取得方式为公开出让用地。

2024 年 4 月 8 日,榆中建投振兴乡村发展有限公司取得坐落于榆中县甘草店镇西村的《中华人民共和国不动产权证书》甘(2024)榆中县不动产权第 0008178 号,证书载明:该权利属于国有建设用地使用权,用途为工业用地,宗地面积:5886.47m²。

2024 年 4 月 19 日,榆中县自然资源局颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》,编号:建字第 620123202400010 号,规划许可证载明:建设单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司;建设项目名称为甘肃榆中农产品加工产业园建设项目兰州高原夏菜精深加工区建设项目(一期);建设规模为门式钢架结构,1 层,总建筑面积 2784.48 平方米;建设内容为:净菜车间。

2024 年 7 月 17 日,榆中县住房和城乡建设局颁发《中华人民

《中华人民共和国建设工程施工许可证》，编号：620123202407170201，施工许可证载明：建设单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司；工程名称为甘肃榆中农产品加工产业园建设项目兰州高原夏菜精深加工区建设项目（一期）。

2022年8月26日，榆中县项目投资评审中心作出《关于甘肃榆中农产品加工产业园项目津甘共建高原夏菜产业园-甘肃榆中农产品加工产业基地建设马铃薯深加工项目初步设计的评审报告》（榆评审发〔2022〕134号），报告载明：送审概算3349.79万元，审定后3334.48万元，审减15.31万元，包含工程费用、工程建设及其他费用、预备费、建设期其他利息。

2022年8月26日，榆中县农业农村局作出《关于甘肃榆中农产品加工产业园项目津甘共建高原夏菜产业园-甘肃榆中农产品加工产业基地建设马铃薯深加工项目初步设计的批复》（榆农业农村发〔2022〕347号），批复载明：该项目总投资概算为3334.48万元。

2023年3月28日，兰州市生态环境局作出《兰州市生态环境局关于东西部协作宁榆马铃薯精深加工建设项目环境影响报告表的批复》（兰环审〔2023〕41号），批复载明：兰州市生态环境局同意该项目环境影响报告表中所列建设项目的性质、规模、地点以及拟采取的环境保护措施。榆中建投振兴乡村发展有限公司应当严格落实报告表提出的防治污染和防止生态破坏的措施，严格执行配套建设的环保设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产的环保“三同时”

制度。依照《固定污染源排污许可分类管理名录》需办理排污许可证的，及时办理排污许可证。项目竣工后，应按规定开展环境保护竣工验收。经验收合格后项目方可正式投入生产或者使用。

2022 年 10 月 18 日，榆中县自然资源局颁发《中华人民共和国建设用地规划许可证》，编号：地字第 620123202200020，规划许可证载明：用地单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司；项目名称为津甘共建高原夏菜产业园-甘肃榆中农产品加工产业基地建设马铃薯深加工项目；用地面积 3780 平方米，土地取得方式为出让。

2023 年 2 月 8 日，榆中建投振兴乡村发展有限公司取得坐落于榆中县甘草店镇西村的《中华人民共和国不动产权证书》甘（2023）榆中县不动产权第 0001300 号，证书载明：该权利属于国有建设用地使用权，用途为工业用地，宗地面积:3780m²。

2023 年 4 月 20 日，榆中县自然资源局颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》，编号：建字第 620123202300010 号，规划许可证载明：建设单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司；建设项目名称为津甘共建高原夏菜产业园-甘肃榆中农产品加工产业基地建设马铃薯深加工项目-加工车间及配套设施；建设规模为轻钢、框架结构，1 层，面积 4138.04 平方米。

2023 年 8 月，榆中建投振兴乡村发展有限公司取得《中华人民共和国不动产权证书》，甘（2023）榆中县不动产权第 0012881 号，证书载明：该权利属于国有建设用地使用权，用途为工业用地，宗地

面积:8855.53m²。

2024 年 6 月 16 日，榆中县住房和城乡建设局颁发《中华人民共和国建设工程施工许可证》，编号：620123202306160101，施工许可证载明：建设单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司；工程名称为津甘共建高原夏菜产业园-甘肃榆中农产品加工产业基地建设马铃薯深加工项目。

2024 年 3 月 18 日，榆中县自然资源局颁发《建设项目用地预审与选址意见书》，编号：用字第 620123202400003 号，意见书载明：建设单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司；建设项目名称为甘肃榆中农产品加工产业园建设项目基础配套服务区。

2024 年 3 月 22 日，榆中县自然资源局颁发《中华人民共和国建设用地规划许可证》，编号：地字第 620123202400006 号，规划许可证载明：用地单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司；项目名称为甘肃榆中农产品加工产业园建设项目基础配套服务区；用地面积 17566.19 平方米，土地取得方式为划拨。

2024 年 3 月 25 日，榆中县自然资源局作出《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》（编号:甘拨 A 榆【2024】1 号），决定书载明：划拨建设用地使用权人为榆中建投振兴乡村发展有限公司;建设项目名称:甘肃榆中农产品加工产业园基础配套服务区建设项目；本宗地的用途:公用设施用地；宗地编号:2024-GC-01；本宗地坐落于榆中县甘草农产品加工产业园；本宗地总面积 17566.19 平方米；

其中划拨宗地面积为 17566.19 平方米。

2025 年 8 月 21 日，兰州市自然资源局作出《关于收回国有建设用地使用权的公告》榆自然资源公<2025>17 号，载明：“为实施城市规划，依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》第五十八条规定，按照 2025 年 8 月 17 日十九届县政府第 88 次常务会议精神，决定收回榆中建投振兴乡村发展有限公司位于榆中农产品加工产业园 1 宗(不动产权证号:甘 2024 榆中县不动产权第 0008210 号)中的 1631.22 平方米(2.45 亩)国有土地使用权，土地用途公共设施用地。请上述土地使用权人做好各项准备工作，自本《公告》发布之日起 15 日内到榆中县自然资源局办理土地登记相关手续,逾期将依法直接予以办理。若有异议，请持相关资料于本公告发布之日起 10 日内向榆中县自然资源局反映。无异议或虽有异议但经审查没有违反法律法规行为的，将依法办理土地使用手续。”

2024 年 4 月 8 日，榆中建投振兴乡村发展有限公司取得坐落于榆中县甘草店镇西村的《中华人民共和国不动产权证书》甘（2024）榆中县不动产权第 0008210 号，证书载明：该权利属于国有建设用地使用权，用途为工业用地，宗地面积:17566.19m²。变更为 2025 年 8 月 28 日，榆中建投振兴乡村发展有限公司取得坐落于榆中县甘草店镇西村的《中华人民共和国不动产权证书》甘（2025）榆中县不动产权第 0009524 号，证书载明：该权利属于国有建设用地使用权，用途为工业用地，宗地面积:15934.97 m²。

2023 年 11 月 8 日，榆中县农业农村局、榆中县工业和信息化局作出《关于甘肃榆中农产品加工产业园智慧农业中心建设项目初步设计的批复》（榆工信发〔2023〕85 号），批复载明：该项目总投资概算为 12726.70 万元，其中工程费用 9687.79 万元，工程建设其他费用 2092.06 万元，预备费为 588.99 万元，建设期贷款利息 357.86 万元。项目资金来源拟申请地方专项债券、东西部协作资金、乡村振兴资金、政府补助及企业自筹等多渠道筹集解决。

2023 年 8 月 7 日，榆中县自然资源局颁发《中华人民共和国建设用地规划许可证》，编号：地字第 620123202300024 号，规划许可证载明：用地单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司；项目名称为甘肃榆中农产品加工园智慧农业中心 1#楼质检中心建设项目；用地面积 8855.53 平方米，土地为二类工业用地，取得方式为出让。

2023 年 8 月，榆中建投振兴乡村发展有限公司取得坐落于榆中县甘草店镇东村的《中华人民共和国不动产权证书》甘(2023)榆中县不动产权第 0012881 号，证书载明：该权利属于国有建设用地使用权，用途为工业用地，宗地面积 8855.53m²。

2023 年 11 月 6 日，榆中县自然资源局颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》建字第 620123202300034 号，建设单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司；项目名称为甘肃榆中农产品加工园智慧农业中心 1#楼质检中心建设项目；建设面积为 2925.60 平方米。

2024 年 7 月 17 日，榆中县住房和城乡建设局颁发《中华人民

《中华人民共和国建设工程施工许可证》，编号：620123202407170101，施工许可证载明：建设单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司；工程名称为甘肃榆中农产品加工园智慧农业中心 1#楼质检中心建设项目。

2024 年 4 月 11 号，榆中县自然资源局颁发《中华人民共和国建设用地规划许可证》，编号：地字第 620123202400010 号，规划许可证载明：用地单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司；项目名称为甘肃榆中农产品加工产业园建设项目智慧农业中心 2#楼综合服务中心；用地位置为榆中县甘草店镇，用地面积为 6733.5 平方米，土地用途为工业用地，土地取得方式为公开出让。

2024 年 4 月 19 日，榆中建投振兴乡村发展有限公司取得坐落于榆中县甘草店镇西村的《中华人民共和国不动产权证书》甘(2024)榆中县不动产权第 0009310 号，证书载明：该权利属于国有建设用地使用权，用途为工业用地，宗地面积 6733.5m²。

2024 年 8 月 14 日，榆中县自然资源局颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》，编号：地字第 620123202400022 号，规划许可证载明：用地单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司；项目名称为甘肃榆中农产品加工产业园建设项目智慧农业中心 2#楼综合服务中心；建筑面积 7563.43m²平方米。

2025 年 8 月 1 日，榆中县住房和城乡建设局颁发《中华人民共和国建设工程施工许可证》，编号：620123202508010101，施工许可证载明：建设单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司；工程名称

为甘肃榆中农产品加工产业园建设项目智慧农业中心 2#楼综合服务中心。

2025 年 6 月 26 日，榆中县农业农村局、榆中县发展和改革局作出《关于甘肃榆中农产品加工产业园建设项目农产品精深加工生产车间及配送一体化建设项目-1#楼初步设计的批复》榆农业农村发(2025) 15 号。

2025 年 6 月 13 日，榆中县自然资源局颁发《中华人民共和国建设用地规划许可证》，编号：地字第 6201232025YG0020599 号，规划许可证载明：用地单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司；项目名称为甘肃榆中农产品加工产业园建设项目农产品精深加工生产车间及配送一体化建设项目；用地位置为榆中县甘草店镇；用地面积为 35693.9 平方米；土地用途为工业用地；土地取得方式为其他。

2025 年 5 月 30 日，榆中建投振兴乡村发展有限公司取得坐落于榆中县甘草店镇西村的《中华人民共和国不动产权证书》甘(2025)榆中县不动产权第 0006165 号，证书载明：该权利属于国有建设用地使用权，用途为工业用地，宗地面积为 35693.9m²。

2025 年 6 月 27 日，榆中县自然资源局颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》，编号：建字第 6201232025GG0025554 号，规划许可证载明：用地单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司；项目名称为甘肃榆中农产品加工产业园建设项目农产品精深加工生产车间及配送一体化建设项目；建筑面积 60480.80m²平方米。

2025年8月1日，榆中县住房和城乡建设局颁发《中华人民共和国建设工程施工许可证》，编号：620123202508010201，施工许可证载明：建设单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司；工程名称为甘肃榆中农产品加工产业园建设项目农产品精深加工生产车间及配送一体化建设项目1#楼。

2025年8月1日，榆中县自然资源局作出《不动产产权情况表》，载明：“经查询，不动产权证书号：甘（2023）榆中县不动产权第0001300号、甘（2024）榆中县不动产权第0008210号、甘（2024）榆中县不动产权第0008178号、甘（2024）榆中县不动产权第0009310号、甘（2023）榆中县不动产权第0012881号，不存在抵押、查封情况。”

2025年8月1日，榆中建投振兴乡村发展有限公司作出《甘肃榆中农产品加工产业园项目相关进展情况的说明》载明：“该项目分三期建设，根据实际落地项目分步实施，按子项目进行初步设计批复，成熟一个批复一个。目前已完成初步设计批复项目有：1.甘肃榆中农产品加工产业园项目津甘共建高原夏菜产业园-甘肃榆中农产品加工产业基地建设马铃薯深加工项目，投资概算约3334.48万元，已完成主体及装饰装修工程，完成总工程量的98%。2.甘肃榆中农产品加工产业园智慧农业中心建设项目，投资概算约12726.70万元，其中1#楼计划总投资1679.27万元，已完成主体施工及外墙保温、电梯安装等，完成总工程量的90%。2#楼计划总投资3661.47万元，已完成主体框架建设，完成总工程量的30%。3.甘肃榆中农产品加

工产业园基础配套服务区建设项目，投资概算约 12412.29 万元，项目正在筹划中。4.甘肃榆中农产品加工产业园—兰州高原夏菜精深加工区建设项目（一期），投资概算约 3551.36 万元，已完成主体及装饰装修工程，完成总工程量的 98%。5.农产品精深加工车间及配送一体化项目。计划总投资 11086.71 万元，已完成全部前期手续办理，目前已进场施工，正在进行土地平整及降方工作。”

2025 年 10 月 30 日，榆中县自然资源局作出《不动产权情况表》，载明：“经查询，不动产权证书号：甘（2023）榆中县不动产权第 0001300 号、甘（2024）榆中县不动产权第 0009524 号、甘（2024）榆中县不动产权第 0008178 号、甘（2024）榆中县不动产权第 0009310 号、甘（2023）榆中县不动产权第 0012881 号，不存在抵押、查封情况。”

2025 年 10 月 30 日，榆中建投振兴乡村发展有限公司作出《甘肃榆中农产品加工产业园项目相关进展情况的说明》载明：“该项目分三期建设，根据实际落地项目分步实施，按子项目进行初步设计批复，成熟一个批复一个。园区一期项目于 2023 年 6 月启动建设，目前园区一期正在实施项目 5 个，计划总投资 3.57 亿元。1.甘肃榆中农产品加工产业园项目津甘共建高原夏菜产业园-甘肃榆中农产品加工产业基地建设马铃薯深加工项目，投资概算约 3334.48 万元，项目于 2023 年 6 月开工建设，已完成全部建设内容并出租。2.甘肃榆中农产品加工产业园智慧农业中心建设项目，投资概算约 12726.70 万元，其中 1#楼计划总投资 1679.27 万元，项目于 2024

年7月开工建设，已完成主体施工及外墙保温、电梯安装等，完成总工程量的90%，剩余室内装饰室外及安装工程。2#楼计划总投资3661.47万元，项目于2024年7月开工建设，已完成主体框架建设，剩余二次结构、室内装饰、室外及安装工程。3.甘肃榆中农产品加工产业园基础配套服务区建设项目，投资概算约12412.29万元，正在筹划中。4.甘肃榆中农产品加工产业园——兰州高原夏菜精深加工区建设项目(一期),投资概算约3551.36万元，项目于2024年7月开工建设，已完成全部建设内容并出租。5.农产品精深加工车间及配送一体化项目。计划总投资11086.71万元，项目已完成土地证、用地规划许可证、初设概算评审，工程规划许可证于6月27日下发，于7月18日完成招投标工作，8月1日办结手续并进场开工建设，目前已完成桩基施工，剩余地梁承台、主体结构、室内装饰及室外、安装工程。”

二、项目预期收益与融资平衡安排

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的《2025年兰州市第一批政府专项债券用途调整项目—甘肃榆中农产品加工产业园建设项目收益与融资自求平衡财务评估报告》大信甘咨字[2025]00031号（以下简称“《财务评估报告》”），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，本项目可以通过发行政府债券的进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的项目建成后的厂房出租收入、办公楼出租收入等作为债券还本付息的资

金来源。

《财务评估报告》评估结论认为，通过对《项目收益与融资自求平衡方案》的分析评价，基于财政部对地方政府发行政府专项债券的要求，根据我们对项目收益预测的证据的合理性、收益计算过程的准确性及项目融资平衡方案的分析评价，我们没有注意到任何事项使我们认为项目收益不能满足债券存续期内还本付息要求。项目收益与融资平衡方案中涉及预测信息，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

三、中介服务机构

1. 法律服务机构

兰州市财政局委托本所作为其法律顾问针对本期债券对应项目及其资金来源的合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经甘肃省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有甘肃省司法厅于 2020 年 12 月 23 日核发的《律师事务所分所执业许可证》，统一社会信用代码：31620000MD0261275G。

2. 财务审计机构

兰州市财政局委托大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所作为本期债券的审计机构。大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所现持有兰州市城关区市场监督管理局于 2020 年 08 月 19 日核发的统一社会信用代码为 91620102MA7302E15T 的《营业执照》，

甘肃省财政厅于 2020 年 09 月 01 日核发的分所执业证书编号为 5001509 的《会计师事务所执业证书》。

第三部分 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1.甘肃省人民政府为省级地方政府机关，具备发行地方政府专项债券的主体资格，符合《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》等法律、行政法规及相关文件的规定；

2.本期债券对应项目的建设单位根据《中华人民共和国公司法》及有关法律法规的规定依法设立并有效存续，具备作为对应项目实施主体的资格；

3. 本期债券对应项目现阶段已取得了本法律意见书所记载的相关行政批准手续，具备项目实施条件，符合《地方政府专项债券发行管理办法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、行政法规及相关文件的规定；

4.本期债券对应项目具有专业服务机构测算，可实现项目收益与融资自求平衡；

5.为本项目提供服务的法律服务机构、财务审计机构均具备相应的从业资质。

本法律意见书正本五份，发行人和本所各执一份，其余三份供决策、申报本期债券之用，经承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

本法律意见书正本一式五份，无副本。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效。

（下接签字页）

（本页无正文，为《北京京师（兰州）律师事务所关于 2025 年甘肃省专项债券兰州市调整用途项目法律意见书》之签署页）

北京京师（兰州）律师事务所（公章）



经办律师： 刘玉红 刘玉红

王立功 王立功

日期：二〇二五年十一月



执业机构	北京京师（兰州） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201201211246856		
法律职业资格 或律师资格证号	A20116201020217		
发证机关	甘肃省司法厅	持证人	刘玉红
发证日期	2021年12月10日	性别	女
		身份证号	620102198501101126

执业机构	北京京师（兰州） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201200410458305		
法律职业资格 或律师资格证号	B200462023002		
发证机关	甘肃省司法厅	持证人	王立功
发证日期	2021年03月31日	性别	男
		身份证号	622623197509220054



甘肃诚域律师事务所
GANSUCHENGYULAWFIRM

甘肃诚域律师事务所

关于 2025 年甘肃省专项债券用途调整项目
兰州市九州片区保障性住房建设项目
之

法律意见书

【(2025)甘诚法第 3176 号】

中国·兰州

兰州市城关区东岗西路 555 号金融国际大厦 23 层

电话：0931—8106890

网址：<http://www.gschengyu.com>

目录

一、本次专项债券用途调整情况	4
二、项目基本情况	5
(一) 项目概况	5
(二) 项目实施单位	7
(三) 项目审批文件	8
(四) 项目预期收益与融资平衡安排	14
三、项目的中介机构及相关文件	15
(一) 项目收益与融资自求平衡财务评估报告	15
(二) 法律意见书	16
四、项目的风险因素及应对措施	16
(一) 项目施工风险	16
(二) 资金筹措风险	17
(三) 项目收益风险	18
五、结论性意见	18

甘肃诚域律师事务所
关于 2025 年甘肃省专项债券用途调整项目
兰州市九州片区保障性住房建设项目之
法律意见书

兰州市财政局：

甘肃诚域律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任 2025 年甘肃省专项债券用途调整项目兰州市九州片区保障性住房建设项目发行事项的专项法律顾问，对本期发行出具法律意见书。

依据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国务院〔2014〕43 号文）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 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〔2017〕89 号）、《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209 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）、《地方政府债券发行管理办法》（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〈地方政府债券信用评级管理暂行办法〉的通知》（财库〔2021〕8 号）、《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）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预〔2021〕110 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）及现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，本所律师对兰州市九州片区保障性住房建设项目有关事项进行了审查，查阅了本所认为出具本法律意见书所需文件，并就相关事项进行了必要的询问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实及委托人提供的现有资料，根据我国现行法律、法规和规范性文件的要求对上述项目的合法合规性发表法律意见。委托人所提供资料的增加或变化，会对本法律意见书产生影响。

2. 本法律意见书仅就相关法律问题发表法律意见，并不对相关财务、审计、资产评估、信用评级等专业事项发表意见。本法律意见书对有关财务报告、信用评级报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，本所并不具有核查及判断该数据、结论是否真实、准确的资格和能力。

3. 项目单位已保证向本所提供了为出具《法律意见书》所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或者口头证言并保证副本材料或复印件与原件一致，文件材料上的签名和盖章均是真实的。

4. 本所律师遵循勤勉尽责、诚实信用原则，严格履行职责。对于出具本法律意见书至关重要但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、委托人或其他相关单位出具的证明文件。本所律师相信相关政府部门出具的资料、文件具有公信力，本所律师

确认其真实性，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

5. 本所保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，本所对出具本法律意见书承担相应的法律责任。

6. 本法律意见书是基于出具日以前已发生的事实、本所律师对相关事实的了解以及对中国现行法律的理解而出具。本所律师判定某些事项是否合法、有效是依据该等事项发生时生效并适用的法律、行政法规，也充分考虑到有关政府部门给予的批准和确认。

7. 本法律意见书仅供本期发行之目的使用，非经本所事先书面许可，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为本次债券发行必备的法律文件，并可随同其他材料一同上报。

8. 本所同意委托人部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但委托人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

综上，本所出具如下法律意见：

正文

一、本次专项债券用途调整情况

甘肃省人民政府已于2024年9月10日发行2024年甘肃省棚户区改造专项债券(四期)——2024年甘肃省专项债券(十三期),发行额度109,173.00万元,其中:20,000.00万元用于兰州市七里河区崔家大滩安置点项目,债券代码为2405861,债券起息日为2024年9月10日,发行利率为2.06%,债券发行期限为7年,每年支付一次利息。

由于棚改项目瘦身等原因,兰州市七里河区崔家大滩安置点项目建设规模大幅缩减,该笔的债券资金(债券代码:2405861)结余16,000.00万元无法及时使用,七里河区人民政府拟报省人民政府批准,将结余资金中的3,637.00万元债券资金调整用于兰州市九州片区保障性住房建设项目。调整后兰州市七里河区崔家大滩安置点项目实际使用债券资金54,000.00万元(含2021年9月发债30,000.00万元、2023年5月发债10,000.00万元、2023年10月发债10,000.00万元),债券存续期内项目净收益为102,021.67万元,应偿还本息合计65,277.00万元,本息覆盖倍数为1.56。

拟调整的3,637.00万元的债券资金自2024年9月10日至2025年9月10日期间的利息由兰州市七里河区崔家大滩安置点项目的实施单位承担,自2025年10月10日起由兰州市城关区润博建设投资发展有限公司于每年9月10日支付利息,并在2031年9月10日到期偿还本金。该债券到期后,接续发行10年,假设再融资利率2.70%,每半

年支付一次利息，第十年年末偿还本金。

本所律师认为，本次专项债券用途调整原因符合《地方政府专项债券用途调整操作指引》第二条、第五条和第六条的相关要求。

二、项目基本情况

（一）项目概况

1. 拟建地点

兰州市九州片区保障性住房建设项目位于城关区九州片区，具体四至范围为 T459#规划路以东 B467-3#规划路以南、B456#规划路以西、B467#规划路以北。

2. 项目建设内容及规模

根据兰州市城关区发展和改革局《关于兰州市城关区地质灾害治理搬迁避让安置点建设项目可行性研究报告的批复》及《兰州市九州片区保障性住房建设项目有关内容补充的说明》建设规模及内容：

为保障项目顺利实施，拟将该项目进行整体规划，分四期建设，其中目前主体施工的 6 栋住宅楼为农业转移人口市民化租赁住房作为一期项目。

项目总用地面积为 118,746.80 平方米，其中：代征道路面积 17,653.60 平方米，代征绿地面积 1,717.90 平方米，建设用地面积为 99,375.3 平方米项目，总建筑面积为 363,163.22 平方米，其中：地上建筑面积为 288,137.87 平方米（包括保障性住宅建筑面积为 276,796.39 平方米配套商业建筑面积 4,616.81 平方米，公建配套（不含幼儿园）建筑面积 2,419.98 平方米，幼儿园建筑面积 4,094.5 平方米，门房及出地面楼梯间建筑面积 210.19 平方米），地下人防及车库

面积 75,025.35 平方米（地下车库面积为 57,220.05 平方米，人防面积 17,805.30 平方米）。其中：兰州市九州片区保障性住房建设项目（农业转移人口市民化租赁住房）建设用地面积 31,302.39 平方米（约合 46.95 亩）。新建住宅楼 6 栋，层数 23-26 层，新建配套商业 4 栋，层数均为 1 层，新建大门 1 座新建地下汽车车库 1 座。一期总建筑面积 98,151.76 平方米，其中地上总建筑面积为 76,965.19 平方米（其中：住宅建筑面积 73,044.74 平方米、配套商业建筑面积 3,583.45 平方米、公建配套建筑面积 284.64 平方米、门房建筑面积 52.36 平方米），地下总建筑面积为 21,186.57 平方米，一期建筑基底面积 5,920.16 平方米，一期户数为 863 户，一期停车数 549 辆。

根据兰州市城关区发展和改革局《关于兰州市九州片区保障性住房建设项目（农业转移人口市民化租赁住房）初步设计的补充批复》即一期建设规模及内容：

本项目总用地面积为 118,746.80 平方米，其中：代征道路面积 17,653.6 平方米，代征绿地面积 1717.9 平方米，建设用地面积为 99,375.3 平方米。项目建设 6 栋高层保障房及地下车库，总建筑面积 98,151.76 平方米，其中：地上建筑面积 76,965.19 平方米，地下 21,186.57 平方米，总户数 863 户（均为配租型保障房），机动车停车位 549 辆。

3. 项目总投资

兰州市九州片区保障性住房建设项目，项目预计总投资 186,702.23 万元，其中：工程建设费用 153,267.00 万元，工程建设其他费用 23,252.52 万元，预备费 9,789.63 万元，建设期债券利息 381.72 万元，发行费用 11.36 万元，铺底流动资金 0.00 万元。

4. 项目资金来源

(1) 资金来源

本项目资金筹措方式为自筹资金和专项债券资金。

(2) 资金筹措

本项目资金筹措 186,702.23 万元，其中：自筹资金 171,702.23 万元，约占总投资比例 91.97%；申请专项债券 15,000.00 万元，约占总投资比例 8.03%。

5. 项目实施进度

本项目目前已完成基坑开挖、土方外运、地基处理工作，桩基施工约 90%，17 号楼施工至三层梁板柱，铝膜已支设完成，16 号楼东段筏板钢筋绑扎完成，16 号楼西段地下一层钢筋绑扎、模板支设完成。待债券资金到位后可加快完成项目建设，预计于 2026 年 12 月底全部完工。

本所律师认为，兰州市九州片区保障性住房建设项目为保障性安居工程，是有一定收益的公益性项目，属于地方政府专项债券资金投向领域，不属于地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单中所列举的禁止类项目。

(二) 项目实施单位

兰州市九州片区保障性住房建设项目实施机构为兰州市城关区润博建设投资发展有限公司。兰州市城关区润博建设投资发展有限公司持有兰州市城关区市场监督管理局合法的《营业执照》，其基本情况为：

单位名称	兰州市城关区润博建设投资发展有限公司
法定代表人	陈正云
统一社会信用代码	91620102MABPU723XL
住所	甘肃省兰州市城关区九州中路 666 号综合服务中心东附楼三楼
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2022-06-24
登记状态	存续（在营、开业、在册）
注册资本	5000 万人民币
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）*** 一般项目：以自有资金从事投资活动；市政设施管理；园林绿化工 程施工；房屋拆迁服务；停车场服务；酒店管理；餐饮管理；非居 住房地产租赁；住房租赁；生态恢复及生态保护服务；水环境污染 防治服务；水污染治理；物业管理；地质灾害治理服务。（除依法 须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
登记机关	兰州市城关区市场监督管理局

本所律师认为，兰州市城关区润博建设投资发展有限公司系具有独立法人资格的有限责任公司，具有相应的主体资格。

（三）项目审批文件

序号	时间	文件	文号	颁发单位
----	----	----	----	------

1	2022 年 7 月 8 日	《兰州市自然资源局城关分局关于兰州市城关区地质灾害搬迁避让安置点建设项目用地预审的初审意见》	兰自然资源城发(2022) 71 号	兰州市自然资源局城关分局
2	2022 年 8 月 18 日	《关于兰州市城关区地质灾害治理搬迁避让安置点建设项目建议书的批复》	兰城发改审(2022) 73 号	兰州市城关区发展和改革局
3	2022 年 8 月 25 日	《建设项目环境影响分析报告》	/	甘肃恒信安环科技发展有限公司
4	2022 年 8 月 29 日	《关于兰州市城关区地质灾害治理搬迁避让安置点建设项目可行性研究报告的批复》	兰城发改审(2022) 74 号	兰州市城关区发展和改革局
5	2022 年 10 月 13 日	《建设项目用地预审与选址意见书》	用字第兰资 620100202200008 号	兰州市自然资源局
6	2023 年 2 月 9 日	《兰州市城关区住房和城乡建设局关于兰州市城关区地质灾害治理搬迁避让安置点建设项目初步设计的批复》	城建初批(2023) 1 号	兰州市城关区住房和城乡建设局
7	2023 年 4 月 9 日	《关于调整兰州市城关区地质灾害治理搬迁避让安置点建设项目有关事宜的函》	兰城发改函(2023) 5 号	兰州市城关区发展和改革局
8	2023 年 9 月 18 日	《兰州市国有建设用地划拨决定书》	甘拨 A(兰【2023】 10 号)	

9	2023 年 9 月 22 日	不动产权证书	甘（2023）兰州九州不动产权第 0008731 号	兰州市自然资源局
10	2023 年 10 月 10 日	建设用地规划许可证	地字第 620100202300019 号	兰州市自然资源局
11	2023 年 10 月 30 日	建设工程规划许可证	建字第 620100202300045 号	兰州市自然资源局
12	2023 年 11 月 1 日	建筑工程施工许可证	6201732023110101 01	兰州高新技术产业开发区建设和房产管理局
13	2024 年 7 月 5 日	关于变更兰州市城关区地质灾害片区（棚户区改造）异地安置房项目名称的函	兰城发改函（2024）56 号	兰州市城关区发展和改革局
14	2024 年 11 月 14 日	《关于〈兰州市九州片区保障性住房建设项目可行性研究报告〉评审报告的文件》	同致诚咨字【2024】021 号	同致诚工程咨询有限公司
15	2024 年 11 月 15 日	《关于兰州市九州片区保障性住房建设项目有关内容变更的补充说明》	/	兰州市城关区发展和改革局
16	2025 年 1 月	《兰州市九州片区保障性住房建设项目可行性研究报告》	/	甘肃省城乡规划设计研究院有限公司

17	2025 年 3 月	《甘肃省兰州市保障性租赁住房项目认定书》	202531	兰州市保障性租赁住房工作领导小组办公室（兰州市住房和城乡建设局）
18	2025 年 4 月 24 日	《关于兰州市九州片区保障性住房建设项目有关内容补充的说明》	/	兰州市城关区发展和改革局
19	2025 年 5 月 6 日	《兰州市城关区人民政府关于变更兰州市城关区地质灾害片区（棚户区改造）异地安置房项目名称的函》	/	兰州市城关区人民政府
20	2025 年 5 月 13 日	《兰州市城关区政府投资项目服务中心关于兰州市九州片区保障性住房建设项目（农业转移人口市民化租赁住房）初步设计的补充评审报告》	城政项服务中心（2025）70 号	兰州市城关区政府投资项目服务中心
21	2025 年 5 月 14 日	西部（甘肃）规划咨询有限公司关于报送《兰州市九州片区保障性住房建设项目（农业转移人口市民化租赁住房）初步设计审查报告》的报告	西部咨询技发（2025）69 号	西部（甘肃）规划咨询有限公司
22	2025 年 5 月 14 日	《兰州市城关区住房和城乡建设局关于兰州市九州片区保障性住房建设项目（农业转移人口市民化租赁住房）初步设计的补充批复》	城建发（2025）244 号	兰州市城关区住房和城乡建设局
23	2025 年 5 月 15 日	《关于变更兰州市城关区地质灾害片区（棚户区改造）异地安置房项目名称的回函》	/	兰州市自然资源局

24	2025 年 5 月 23 日	《关于变更兰州市城关区地质灾害片区（棚户区改造）异地安置房项目名称的回函》	/	兰州高新技术产业开发区建设和房产管理局
25	2025 年 5 月 30 日	《关于变更兰州市城关区地质灾害片区（棚户区改造）异地安置房项目名称的回函》	/	兰州市自然资源局

2024 年 7 月 5 日，兰州市城关区发展和改革局作出《关于变更兰州市城关区地质灾害片区（棚户区改造）异地安置房项目名称的函》（兰城发改函〔2024〕56 号），现将项目名称由“兰州市城关区地质灾害片区（棚户区改造）异地安置房项目”变更为“兰州市九州片区保障性住房建设项目”，项目批复的其它内容不变。

2024 年 11 月 15 日，兰州市城关区发展和改革局作出《关于兰州市九州片区保障性住房建设项目有关内容变更的补充说明》，同意变更项目总投资、项目建设面积、项目建设规模，其他指标不变。

2025 年 3 月 28 日，兰州市保障性租赁住房工作领导小组办公室审批颁发《保障性租赁住房项目认定书》（编号：202531）。

兰州市城关区政府投资项目服务中心出具《兰州市九州片区保障性住房建设项目（农业转移人口市民化租赁住房）可行性研究的补充评审报告》（城政项服务中心〔2025〕51 号）。

2025 年 4 月 24 日，兰州市城关区发展和改革局作出《关于兰州市九州片区保障性住房建设项目有关内容补充的说明》，针对兰州市九州片区保障性住房建设项目的项目总投资、项目建设用地面积进行补充说明。

2025 年 5 月 14 日，兰州市城关区住房和城乡建设局作出《关于

兰州市九州片区保障性住房建设项目（农业转移人口市民化租赁住房）初步设计的补充批复》（城建发〔2025〕244号），补充批复了项目名称、建设规模和主要建设内容、总投资及资金来源、项目的组织实施单位。

2025年5月15日，兰州市自然资源局作出《关于变更兰州市城关区地质灾害片区（棚户区改造）异地安置房项目名称的回函》，同意将《国有建设用地划拨决定书》项目名称由“兰州市城关区地质灾害片区（棚户区改造）异地安置房项目”变更为“兰州市九州片区保障性住房建设项目”，土地用途变更为保障性租赁住房用地，土地权属、用地位置、面积、规划条件等均未发生变化，且符合《用地划拨目录》。

2025年5月23日，兰州高新技术产业开发区建设和房产管理局作出《关于变更兰州市城关区地质灾害片区（棚户区改造）异地安置房项目名称的回函》，同意将已核发的质量监督备案及施工许可证等手续类文件证照名称由“兰州市城关区地质灾害片区（棚户区改造）异地安置房项目”变更为“兰州市九州片区保障性住房建设项目”。

2025年5月30日，兰州市自然资源局作出《关于变更兰州市城关区地质灾害片区（棚户区改造）异地安置方项目名称的回函》，原则同意“兰州市城关区地质灾害片区（棚户区改造）异地安置房项目”规划许可名称变更为“兰州市九州片区保障性住房建设项目”。

本所律师认为，本项目已取得相关部门的审批手续，针对原项目手续的变更已经取得原项目审批部门的同意或批准，符合国家产业政策及地区发展规划。

（四）项目预期收益与融资平衡安排

1. 项目的收益来源

根据甘肃广合会计师事务所有限公司（以下简称“广合会计师事务所”）出具的《兰州市九州片区保障性住房建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（以下简称“项目收益与融资自求平衡财务评估报告”），兰州市九州片区保障性住房建设项目，项目预计总投资 186,702.23 万元。

本项目拟通过调整 2024 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（四期）——2024 年甘肃省政府专项债券（十三期）筹集资金 3,637.00 万元。根据 2024 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（四期）——2024 年甘肃省政府专项债券（十三期）专项债券发行结果的公告：票面年利率 2.06%。该债券到期后，接续发行 10 年，假设再融资利率 2.70%，每半年支付一次利息，第十年年末偿还本金。

本项目未来拟发行专项债券筹集资金 11,363.00 万元，债券融资利率 2.70%，期限二十年，每半年支付一次利息，第二十年年末偿还本金。

兰州市九州片区保障性住房建设项目预期收入包括：

（1）住宅出租收入

出租面积为 73,044.74 m²，出租单价为 216.00 元/m²·年，年出租收入为 1,577.77 万元。

（2）商业租金收入

商业出租面积为 3,583.45 m²，出租单价为 960.00 元/m²·年，年商业租金收入为 344.01 万元。

（3）停车费收入

停车位数量 549.00 个，停车费单价为 4,800.00 元/个·年，空置率 20%，年停车费收入为 210.82 万元。

(4) 物业费收入

物业收费面积为 76,628.19 m²，物业收费单价为 1.90 元/m²·月，年物业费收入为 174.71 万元。

经测算，预计债券存续期间内项目收入为 42,685.25 万元。

2. 项目融资与收益平衡

根据《项目收益与融资自求平衡财务评估报告》，本专项债券募投项目收益为建设完成后住宅出租收入、商业租金收入、停车费收入及物业费收入，债务本息覆盖倍数 1.31 倍。本项目预期净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。

本所律师认为，本次发行项目收入来源合法合规，项目融资与收益平衡情况已请独立第三方机构评估，并出具报告，符合财预〔2017〕89 号等相关法律、法规的规定。

三、项目的中介机构及相关文件

(一) 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

甘肃广合会计师事务所有限公司（以下简称“广合会计师事务所”）就本次发行出具了《兰州市九州片区保障性住房建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估报告》，在专项债券存续期内，本项目预期净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。

经本所律师核查，广合会计师事务所现持有兰州市城关区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：

91620100767737040G) 以及甘肃省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》。本所认为, 广合会计师事务所系经依法批准在中国境内设立并合法存续的会计师事务所, 具备为本次发行提供服务的资质。

(二) 法律意见书

本所系经甘肃省司法厅批准依法成立的合伙制律师事务所, 现持有甘肃省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码 3162000043804469XG), 已通过年检。经办律师均持有甘肃省司法厅核发的《律师执业证》, 均已通过年检, 具备为本次发行出具法律意见书的资格。

四、项目的风险因素及应对措施

(一) 项目施工风险

本项目工期较长、流程复杂, 项目在建设或运营过程中, 可能因主观原因或不可抗力导致进度延误等可能性, 从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻, 带来一定的项目实施风险。

为控制上述风险, 拟采取以下措施:

1. 完善项目手续: 本项目取得项目变更的批复文件后, 尚未完成相关证照的换发, 但相关审批手续的变更已经报请原项目审批部门进行备案或审批, 建议按照相关程序办理后续变更手续。

2. 强化资金保障: 项目单位将严格依据审定后的施工计划保障资金投入, 并对施工进度进行持续督促, 以确保项目按期交付使用。

3. 优选施工队伍: 根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位, 严格落实施工项目经理负责制, 保证工程质量。

4. 加强现场管理：对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。

5. 落实安全生产责任：通过加强员工安全培训、严格执行安全生产法律法规及技术标准，努力防范和降低安全事故发生的可能性。

（二）资金筹措风险

项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

为应对上述风险，拟采取以下措施：

1. 加大资金保障力度：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

2. 加强工程成本控制：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

3. 严格变更审批程序：对于项目涉及方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。

4. 制定应急处置预案：项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半

拉子工程”。

（三）项目收益风险

由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流不能平衡，对债券还本付息产生影响。

为应对上述风险，拟采取以下措施：

1. 严格收益平衡测算：以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保项目建成后能基本按照预算实现收益。

2. 提升项目运营收益率：择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。

3. 落实缺口补救措施：如因特殊原因导致后续偿债出现困难，兰州市城关区润博建设投资发展有限公司会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，坚决避免专项债券兑付风险。

五、结论性意见

基于以上内容，本所律师认为：

（一）本法律意见书披露的相关项目实施单位具备实施兰州市九州片区保障性住房建设项目的主体资格。本项目已取得相关部门的审批手续，针对原项目手续的变更已经取得原项目审批部门的同意或批准，符合国家产业政策及地区发展规划。

（二）调整后的兰州市九州片区保障性住房建设项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《2025 年地方政府专项债券投向领域》，债券资金未用于《2025 年地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》所列负面或禁止投向领域的建设内容。

（三）本项目收入来源合法合规，具有稳定的预期偿债资金来源，项目融资与收益平衡情况已请独立第三方机构评估，并出具评估报告，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（四）本项目提出了风险因素和应对方案，能够审慎地推进项目建设，风险可控。

（五）为本项目专项债券发行提供服务的中介机构具备相应的从业资格。

本法律意见书经本所负责人、经办律师签字并加盖本所公章生效。

本法律意见书正本一式四份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页为签字盖章页，无正文)

甘肃诚域律师事务所 (盖章)



董斌斌

法定代表人:

经办律师:

郭彦虎

经办律师:

桑菁

2025 年 11 月 20 日