
北京德恒（兰州）律师事务所
关于2026年甘肃省土地储备专项债券（一期）
--2026年甘肃省专项债券（三十三期）
甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片区
2019-62号宗地）土地储备项目的
法律意见



北京德恒(兰州)律师事务所
DeHeng Law Offices (LanZhou)

甘肃省兰州市城关区雁园路 601 号甘肃省商会大厦 14-15 楼

电话:0931-8260111 传真:0931-8260111 邮编:730010

目 录

一、土地储备机构的主体资格	4
二、本次拟储备土地情况及储备计划	5
三、实施方案	8
四、项目收益和融资自求平衡情况	8
五、中介服务机构	9
(一) 会计师事务所	9
(二) 律师事务所	9
六、结论性意见	9

北京德恒（兰州）律师事务所

关于2026年甘肃省土地储备专项债券（一期）

--2026年甘肃省专项债券（三十三期）

甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片区

2019-62号宗地）土地储备项目的

法律意见

德恒 37F20260042-00006 号

天水市财政局：

北京德恒（兰州）律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见的资格。本所接受天水市财政局的委托，担任关于2026年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026年甘肃省专项债券（三十三期）甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片区2019-62号宗地）土地储备项目（以下简称“本项目”）的专项法律顾问。本所指派杨小军律师、兰亚红律师（以下合称“本所律师”）作为本次专项法律服务的经办律师。

为出具本《法律意见》，本所及本所律师作出如下声明：

1. 本所律师依据出具本法律意见书之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见，本所律师认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的相关批准、确认。本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所律师在工作过程中，已得到项目单位的保证：即公司业已向本所律师提供了本所律师认为制作法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料和口头证言，其所提供的文件和材料是真实、完整和有效的，且无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

3.本所律师出具本法律意见书依赖于相关部门及中介机构向本所律师提供的一切应提供的文件资料。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4.本所律师仅就项目所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及专项评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5.本所律师同意本法律意见书部分或全部内容在发行文件中自行引用，但相关机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所律师根据根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《土地储备管理办法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《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》《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<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>》《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》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等法律、法规及规范性文件的有关规定，在充分核查验证的基础上，出具如下法律意见。

一、本次债券发行情况

(一) 发行主体

经核查，本期甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片区 2019-62 号宗地）土地储备项目的发行主体为甘肃省人民政府，符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》的相关规定。

(二) 发行期限及发行规模

根据天水市土地收购储备中心提供的《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片区土 2019-62 号宗地）土地储备发行债券 10444 万元，约占总投资的 80%，发行期限 5 年，年利率为 2.3%。

综上，本所律师认为，本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》等相关法律、行政法规的规定。

二、土地储备机构的主体资格

(一) 项目收储主体基本情况

经核查《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》等文件，甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片区 2019-62 号宗地）土地储备项目的实施主体为天水市土地收购储备中心。

根据天水市土地收购储备中心提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心查询确认，天水市土地收购储备中心基本情况如下：

名称	天水市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12620500720202671N
宗旨和业务范围	负责土地收购储备工作
法定代表人	裴晓娟
经费来源	全额拨款

开办资金	12 万元
住所	天水市秦州区岷山路 650 号
举办单位	天水市自然资源局
登记管理机关	天水市事业单位登记管理局

(二) 设立及纳入全国土地储备机构名录情况

根据中共天水市委机构编制委员会于 2020 年 9 月 17 日下发的《中共天水市维机构编制委员会关于设立天水市土地收购储备中心的通知》（天机编通字[2021]21 号），批准设立天水市土地收购储备中心。

根据自然资源部办公厅于 2020 年 5 月 13 日下发的《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），天水市土地收购储备中心已列入全国土地储备机构名录（2020 年版），在名录中的代码为 TC620500。

综上，本所律师认为，天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》第一条第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

三、本次拟储备土地情况及储备计划

(一) 本次拟储备土地情况

经核查，本次拟储备土地情况如下：

1. 甘（2020）天水市不动产权第 0001937 号地块

权利人	甘肃天水陆港建设开发哟村公司
共有情况	单独所有
坐落	天水市麦积区花牛镇飞机厂片区
不动产单元号	620503 300003 GB00035 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让

用途	城镇住宅用地
面积	土地使用权面积: 65362.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权: 2020 年 3 月 26 日起 2090 年 3 月 25 日止

根据天水市自然资源局于 2025 年 8 月 15 日出具的《土地权属情况说明及措施》，该宗存量闲置土地上不存在抵质押、查封情况。

(二) 储备计划

(1) 2025 年 12 月 15 日，天水市人民政府下发《关于印发天水市城区土地储备三年滚动计划（2026—2028 年）和天水市 2026 年度城区土地收购储备计划的通知》（天政发[2025]38 号），合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排。

(2) 2025 年 12 月 15 日，天水市人民政府下发《关于印发天水市城区土地储备三年滚动计划（2026—2028 年）和天水市 2026 年度城区土地收购储备计划的通知》（天政发[2025]38 号），将甘肃天水陆港建设开发有限公司 3 宗土地 21.4532 公顷（合 321.80 亩）纳入 2026 年度天水市城区土地收购储备计划。本项目申请债券 1 宗土地，为甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片区 2019-62 号宗地）6.5363 公顷。

(3) 2025 年 8 月 12 日，天水市自然资源局出具《关于拟收回收购 8 宗闲置存量土地规划情况说明》，核查认为本次拟收回收购甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片区 2019-62 号宗地）规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035 年）和控制性详细规划管控要求。

(4) 根据全民所有土地资产管理信息系统的截图信息，本次拟储备土地已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码，为 6205032024R001057。

(三) 已取得手续

(1) 2025 年 8 月 13 日，甘肃金土地估价规划咨询有限公司出具了甘金土估字[2025]S021 号《土地估价报告》。根据该报告，甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片区 2019-62 号宗地）的估价结果 13799.62 万元。

(2) 2025 年 8 月 20 日, 天水市运用地方政府专项债券回收收购存量闲置土地工作专班办公室出具了《天水市运用地方政府专项债券回收收购存量闲置土地工作专班关于回收收购存量闲置土地会议纪要》, 会议议定, 同意工作专班办公室提出的市本级 2025 年第二批拟运用地方政府专项债券资金回收收购的 8 宗存量闲置土地的基础价格下调幅度。其中 2019-62 号宗地基础价格下调幅度为 5.4%。

(3) 2025 年 8 月 19 日, 天水市土地收购储备中心与甘肃天水陆港建设开发有限公司签订了《收购土地项目协议书》。

(4) 2025 年 8 月 19 日, 天水市自然资源局就存量闲置土地拟收购价格出具了《公示》, 其中本次拟储备项目 2019-62 号宗地块的拟收购价格为 13054.44 万元。

(5) 2026 年 8 月 22 日, 天水市人民政府出具了《关于运用地方政府专项债券资金回收收购 7 宗存量闲置土地价格的批复》(天政函[2025]47 号), 同意 2019-62 号宗闲置土地收购收回价格。

(四) 本次拟储备土地项目总投资、资金来源等情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》, 本次项目总投资、资金来源、发债金额、还本付息方式及偿债收入来源情况如下:

(1) 项目总投资: 项目总投资 13054.44 万元。

(2) 资金来源: 项目总投资 13054.44 万元, 发行债券 10444 万元, 自筹资金 2610.44 万元。

(3) 发债金额: 发行债券 10444 万元。

(4) 还本付息方式: 债券偿付方式为每年付息一次, 到期一次性还本, 建设期债券利息由自有资金统筹安排。

(5) 项目收入: 本项目政策性专项基金计提金额合计 3297.62 万元, 土地出让总收入扣除政策性专项基金计提费用后, 净收益 15059.17 万元。

(五) 符合投向领域和《负面清单》核查情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，本次项目属于“支持盘活存量闲置土地”领域，不属于《2026 年地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》所列负面清单领域。

综上，本所律师认为，本次拟储备土地权属清晰，不存在抵质押等情况，且已经列入天水市 2026 年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码，项目规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035 年）和控制性详细规划管控要求；本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《2026 年地方政府专项债券投向领域》，未用于《2026 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；本次项目回购程序合法合规，已取得相关行政审批手续，具备实施条件，符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

五、实施方案

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，该方案内容包括项目基本情况、项目实施重要性和经济社会效益分析、项目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、其他需要说明事项。

本所律师认为，《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》符合《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》第二条关于土地储备项目实施方案内容的相关要求。

六、项目收益和融资自求平衡情况

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的《2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026 年甘肃省专项债券（三十三期）——甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片区 2019-62 号宗地）土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（以下简称“《财务评估报告》”）。根据上述《财务评估报告》所述，在专项债券存续期内，上述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,上述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,符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》的有关规定。

七、中介服务机构

(一) 会计师事务所

根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所与项目单位签署的审计业务约定书,大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所为本期债券发行的财务评估机构。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所现持有兰州市市场监督管理局于2019年9月24日核发的统一社会信用代码为91110108590676050Q大华会计师事务所的《营业执照》及由甘肃财政厅下发的证书编号为110101416201的《会计师事务所执业证书》。在报告上签字的注册会计师魏兴花、何凯丽在出具该报告时分别持有执业证号为110004230037和110101481127的《注册会计师证书》,且均已通过年检,具备出具报告的资格。

(二) 律师事务所

北京德恒(兰州)律师事务所由甘肃省司法厅于2020年8月11日批准设立,现持有执业许可证号为31620000MD02403436的《律师事务所执业许可证》,已通过年检。在本法律意见上签字的杨小军律师、兰亚红律师分别持有执业证号为16201201610746559和16201201611981776的《律师执业证》,均已通过年检。

综上,本所律师认为,大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格;北京德恒(兰州)律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

八、结论性意见

1.本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》等相关法律、行政法规的规定。

2.本项目的实施主体天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的,具有独立法人资格的事业单位,已列入全国土地储备机构名

录,符合《土地储备管理办法》第一条第(三)项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

3.债券资金用途符合《2026年地方政府专项债券投向领域》,债券资金未用于《2026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。

4.本次债券对应的项目涉及资产、土地等不存在抵押、质押、查封等情况。

5.本次项目回购程序合法合规,已取得相关行政审批手续,具备实施条件,符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

6.本期债券偿债资金来源于对应储备土地的未来出让收入,该收入归属于政府性基金预算管理,合法、合规。根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所出具的财评报告,本项目预期收益合法合规,在专项债券存续期内,项目净收益能够有效覆盖专项债券本息本次债券对应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,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》的相关规定。

7.大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格;北京德恒(兰州)律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

本法律意见书一式四份,经本所律师签字并加盖本所公章后生效

(本页无正文，为《北京德恒（兰州）律师事务所关于2026年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026年甘肃省政府专项债券（三十三期）甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片区2019-62号宗地）项目法律意见》之签署页。)



北京德恒（兰州）律师事务所

杨栋

负责人: _____

经办律师: 杨小东

杨小东

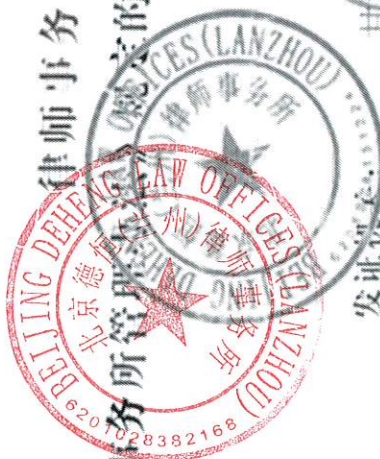
2026年8月1日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31620000MD02403436

北京德恒（兰州）

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:

发证日期:

2024年01月29日

No. 80021132

中华人民共和国司法部监制

执业机构 北京德恒（兰州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16201201610746559

法律职业资格 A20146201050281
或律师资格证号

发证机关

发证日期



持证人 杨小军

性别 男

身份证号 622426199008164434

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	兰州市司法行政机关
备案日期	2025年4月至 2026年5月

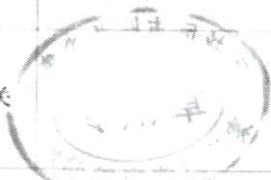
律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	兰州市司法行政机关 专用章
备案日期	2026年5月至 2027年5月



执业机构	北京德恒（兰州） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201201611981776		
法律职业资格 或律师资格证号	A20133301040568		
发证机关	甘肃省司法厅	持证人	兰亚红
发证日期	2025 年 05 月 08 日	性别	女
		身份证号	622426199008180020



律师年度考核备案	
考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2025年4月至 2026年5月

律师年度考核备案	
考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2026年5月至 2027年5月

北京德恒（兰州）律师事务所
关于2026年甘肃省土地储备专项债券（一期）
--2026年甘肃省专项债券（三十三期）
天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台
子村片区2020-130号宗地）土地储备项目的
法律意见



北京德恒(兰州)律师事务所
DeHeng Law Offices (LanZhou)

甘肃省兰州市城关区雁园路 601 号甘肃省商会大厦 14-15 楼

电话:0931-8260111 传真:0931-8260111 邮编:730010

目 录

一、本次债券发行情况	4
二、土地储备机构的主体资格	4
三、本次拟储备土地情况及储备计划	5
(二) 储备计划	6
(三) 已取得手续	6
(四) 本次拟储备土地项目总投资、资金来源等情况	7
(五) 符合投向领域和《负面清单》核查情况	8
四、实施方案	8
五、项目收益和融资自求平衡情况	8
六、中介服务机构	9
(一) 会计师事务所	9
(二) 律师事务所	9
七、结论性意见	9

北京德恒（兰州）律师事务所

关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）

--2026 年甘肃省专项债券（三十三期）

天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区
2020-130 号宗地）土地储备项目的

法律意见

德恒 37F20260042-00009 号

天水市财政局：

北京德恒（兰州）律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见的资格。本所接受天水市财政局的委托，担任关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026 年甘肃省专项债券（三十三期）天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地）土地储备项目（以下简称“本项目”）的专项法律顾问。本所指派杨小军律师、兰亚红律师（以下合称“本所律师”）作为本次专项法律服务的经办律师。

为出具本《法律意见》，本所及本所律师作出如下声明：

1. 本所律师依据出具本法律意见书之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见，本所律师认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的相关批准、确认。本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所律师在工作过程中，已得到项目单位的保证：即公司业已向本所律师提供了本所律师认为制作法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料和口头

证言，其所提供的文件和材料是真实、完整和有效的，且无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

3.本所律师出具本法律意见书依赖于相关部门及中介机构向本所律师提供的一切应提供的文件资料。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4.本所律师仅就项目所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及专项评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5.本所律师同意本法律意见书部分或全部内容在发行文件中自行引用，但相关机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所律师根据根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《土地储备管理办法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《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》《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<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>》《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》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等法律、法规及规范性文件的有关规定，在充分核查验证的基础上，出具如下法律意见。

一、本次债券发行情况

(一) 发行主体

经核查,本期天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地)土地储备项目的发行主体为甘肃省人民政府,符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》的相关规定。

(二) 发行期限及发行规模

根据天水市土地收购储备中心提供的《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》,天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地)土地储发行债券 10166 万元,约占总投资的 80%,发行期限 5 年,年利率为 2.3%。

综上,本所律师认为,本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》等相关法律、行政法规的规定。

二、土地储备机构的主体资格

(一) 项目收储主体基本情况

经核查《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》等文件,天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地)土地储备项目的实施主体为天水市土地收购储备中心。

根据天水市土地收购储备中心提供的《事业单位法人证书》,并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心查询确认,天水市土地收购储备中心基本情况如下:

名称	天水市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12620500720202671N
宗旨和业务范围	负责土地收购储备工作
法定代表人	裴晓娟
经费来源	全额拨款

开办资金	12 万元
住所	天水市秦州区岷山路 650 号
举办单位	天水市自然资源局
登记管理机关	天水市事业单位登记管理局

(二) 设立及纳入全国土地储备机构名录情况

根据中共天水市委机构编制委员会于 2020 年 9 月 17 日下发的《中共天水市维机构编制委员会关于设立天水市土地收购储备中心的通知》（天机编通字[2021]21 号），批准设立天水市土地收购储备中心。

根据自然资源部办公厅于 2020 年 5 月 13 日下发的《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），天水市土地收购储备中心已列入全国土地储备机构名录（2020 年版），在名录中的代码为 TC620500。

综上，本所律师认为，天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》第一条第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

三、本次拟储备土地情况及储备计划

(一) 本次拟储备土地情况

经核查，本次拟储备土地情况如下：

根据天水市人民政府于 2021 年 1 月 8 日出具的《关于出让 2020-130 号国有建设用地使用权的批复》（天政土让字[2021]23 号），同意天水保障性住房建设发展有限公司通过挂牌方式竞得 2020-130 号宗地（秦州区太京镇李家台子村片区），挂牌宗地图范围内已征收为国有的 73472 平方米中的 59415 平方米国有建设用地使用权已出让给天水保障性住房建设发展有限公司作为居住用地兼容商业设施。

根据天水市自然资源局与天水保障性住房建设发展有限公司签订的《国有建设用地使用权出让合同》（天政土让合[2021]10 号），天水市自然资源局将位于

秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地出让给天水保障性住房建设发展有限公司。该宗出让面积 59415 m²，四至范围为：东至规划道路，南至秦州达大道，西至规划道路，北至籍河。

根据天水市自然资源局于 2025 年 8 月 15 日出具的《土地权属情况说明及措施》，2020-130 号宗地的使用权人为天水保障性住房建设发展有限公司。该宗存量闲置土地上不存在抵质押、查封情况。

（二）储备计划

（1）2025 年 12 月 15 日，天水市人民政府下发《关于印发天水市城区土地储备三年滚动计划（2026—2028 年）和天水市 2026 年度城区土地收购储备计划的通知》（天政发[2025]38 号），合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排。

（2）2025 年 12 月 15 日，天水市人民政府下发《关于印发天水市城区土地储备三年滚动计划（2026—2028 年）和天水市 2026 年度城区土地收购储备计划的通知》（天政发[2025]38 号），将天水保障性住房建设发展有限公司 6 宗土地 21.2895 公顷（合 319.4 亩）纳入 2026 年度天水市城区土地收购储备计划。本项目申请债券 1 宗土地，为天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地）5.9415 公顷。

（3）2025 年 8 月 12 日，天水市自然资源局出具《关于拟收回收购 8 宗闲置存量土地规划情况说明》，核查认为本次拟收回收购天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地）规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035 年）和控制性详细规划管控要求。

（4）根据全民所有土地资产管理信息系统的截图信息，本次拟储备土地已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码，为 6205022024R00059。

（三）已取得手续

（1）2025 年 8 月 13 日，甘肃金土地估价规划咨询有限公司出具了甘金土估字[2025]S022 号《土地估价报告》。根据该报告，天水保障性住房建设发展有

限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地）的估价结果 19058.97 万元。

(2) 2025 年 8 月 20 日，天水市运用地方政府专项债券回收收购存量闲置土地工作专班办公室出具了《天水市运用地方政府专项债券回收收购存量闲置土地工作专班关于回收收购存量闲置土地会议纪要》，会议议定，同意工作专班办公室提出的市本级 2025 年第二批拟运用地方政府专项债券资金回收收购的 8 宗存量闲置土地的基础价格下调幅度。其中 2020-130 号宗地基础价格下调幅度为 8.4%。

(3) 2025 年 8 月 19 日，天水市土地收购储备中心与天水保障性住房建设发展有限公司订了《收购土地项目协议书》。

(4) 2025 年 8 月 19 日，天水市自然资源局就存量闲置土地拟收购价格出具了《公示》，其中本次拟储备项目 2020-130 号宗地块的拟收购价格为 12707.21 万元。

(5) 2025 年 8 月 22 日，天水市人民政府出具了《关于运用地方政府专项债券资金回收收购 7 宗存量闲置土地价格的批复》（天政函[2025]47 号），同意 2020-130 号宗闲置土地收购收回价格。

(四) 本次拟储备土地项目总投资、资金来源等情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，本次项目总投资、资金来源、发债金额、还本付息方式及偿债收入来源情况如下：

(1) 项目总投资：项目总投资 12707.21 万元。

(2) 资金来源：项目总投资 2707.21 万元，发行债券 10166 万元，自筹资金 2541.21 万元。

(3) 发债金额：发行债券 10166 万元。

(4) 还本付息方式：债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

(5) 项目收入：本项目政策性专项基金计提金额合计 4645.45 万元，土地出让总收入扣除政策性专项基金计提费用后，净收益 17699.26 万元。

(五) 符合投向领域和《负面清单》核查情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，本次项目属于“支持盘活存量闲置土地”领域，不属于《2026 年地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》所列负面清单领域。

综上，本所律师认为，本次拟储备土地权属清晰，不存在抵质押等情况，且已经列入天水市 2026 年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码，项目规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035 年）和控制性详细规划管控要求；本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《2026 年地方政府专项债券投向领域》，未用于《2026 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；本次项目回购程序合法合规，已取得相关行政审批手续，具备实施条件，符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

四、实施方案

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，该方案内容包括项目基本情况、项目实施重要性和经济社会效益分析、项目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、其他需要说明事项。

本所律师认为，《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》符合《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》第二条关于土地储备项目实施方案内容的相关要求。

五、项目收益和融资自求平衡情况

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的《2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026 年甘肃省专项债券（三十三期）——天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地）土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（以下简称“《财务评估

报告》”）。根据上述《财务评估报告》所述，在专项债券存续期内，上述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，上述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，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》的有关规定。

六、中介服务机构

（一）会计师事务所

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所与项目单位签署的审计业务约定书，大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所为本期债券发行的财务评估机构。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所现持有兰州市市场监督管理局于2019年9月24日核发的统一社会信用代码为91110108590676050Q的大华会计师事务所的《营业执照》及由甘肃财政厅下发的证书编号为110101416201的《会计师事务所执业证书》。在报告上签字的注册会计师魏兴花、何凯丽在出具该报告时分别持有执业证号为110004230037和110101481127的《注册会计师证书》，且均已通过年检，具备出具报告的资格。

（二）律师事务所

北京德恒（兰州）律师事务所由甘肃省司法厅于2020年8月11日批准设立，现持有执业许可证号为31620000MD02403436的《律师事务所执业许可证》，已通过年检。在本法律意见上签字的杨小军律师、兰亚红律师分别持有执业证号为16201201610746559和16201201611981776的《律师执业证》，均已通过年检。

综上，本所律师认为，大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格；北京德恒（兰州）律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

七、结论性意见

1.本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》等相关法律、行政法规的规定。

2.本项目的实施主体天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》第一条第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

3.债券资金用途符合《2026 年地方政府专项债券投向领域》，债券资金未用于《2026 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。

4.本次债券对应的项目涉及资产、土地等不存在抵押、质押、查封等情况。

5.本次项目回购程序合法合规，已取得相关行政审批手续，具备实施条件，符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

6.本期债券偿债资金来源于对应储备土地的未来出让收入，该收入归属于政府性基金预算管理，合法、合规。根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的财评报告，本项目预期收益合法合规，在专项债券存续期内，项目净收益能够有效覆盖专项债券本息本次债券对应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，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》的相关规定。

7.大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格；北京德恒（兰州）律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

本法律意见书一式四份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页无正文, 为《北京德恒(兰州)律师事务所关于2026年甘肃省土地储备专项债券(一期)——2026年甘肃省专项债券(三十三期)天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区2020-130号宗地)项目法律意见》之签署页。)



北京德恒(兰州)律师事务所

负责人: 杨栋

经办律师: 杨小华

王亚红

2026年8月3日



执业机构	北京德恒（兰州） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201201610746559	持证人	杨小军
法律职业资格 A20146201050281 或律师资格证号		性别	男
发证机关	甘肃省司法厅	身份证号	622426199008164434
发证日期	2025 年 05 月 08 日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2024年度	考核年度	2025年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	甘肃省司法厅	备案机关	甘肃省司法厅
备案日期	2025年4月至 2026年5月	备案日期	2026年5月至 2027年5月

执业机构	北京德恒（兰州） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201201611981776	持证人	兰亚红
法律职业资格 A20133301040568 或律师资格证号		性别	女
发证机关	甘肃省司法厅	身份证号	622426199008180020
发证日期	2025 年 05 月 08 日		
律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2024年度	考核年度	2025年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关		备案机关	
备案日期	2025年4月至 2026年5月	备案日期	2026年5月至 2027年5月

北京德恒（兰州）律师事务所
关于2026年甘肃省土地储备专项债券（一期）
--2026年甘肃省专项债券（三十三期）
天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子
村片区2020-133号宗地）土地储备项目的
法律意见



北京德恒（兰州）律师事务所
DeHeng Law Offices (LanZhou)

甘肃省兰州市城关区雁园路 601 号甘肃省商会大厦 14-15 楼

电话:0931-8260111 传真:0931-8260111 邮编:730010



目 录

一、土地储备机构的主体资格	4
二、本次拟储备土地情况及储备计划	5
三、实施方案	8
四、项目收益和融资自求平衡情况	8
五、中介服务机构	9
(一) 会计师事务所	9
(二) 律师事务所	9
六、结论性意见	9

北京德恒（兰州）律师事务所

关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）

--2026 年甘肃省专项债券（三十三期）

天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区

2020-133 号宗地）土地储备项目的

法律意见

德恒 37F20260042-00007 号

天水市财政局：

北京德恒（兰州）律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见的资格。本所接受天水市财政局的委托，担任关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026 年甘肃省专项债券（三十三期）天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地）土地储备项目（以下简称“本项目”）的专项法律顾问。本所指派杨小军律师、兰亚红律师（以下合称“本所律师”）作为本次专项法律服务的经办律师。

为出具本《法律意见》，本所及本所律师作出如下声明：

1. 本所律师依据出具本法律意见书之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见，本所律师认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的相关批准、确认。本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所律师在工作过程中，已得到项目单位的保证：即公司业已向本所律师提供了本所律师认为制作法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料和口头

证言，其所提供的文件和材料是真实、完整和有效的，且无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

3. 本所律师出具本法律意见书依赖于相关部门及中介机构向本所律师提供的一切应提供的文件资料。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4. 本所律师仅就项目所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及专项评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5. 本所律师同意本法律意见书部分或全部内容在发行文件中自行引用，但相关机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所律师根据根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《土地储备管理办法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《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》《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<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>》《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》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等法律、法规及规范性文件的有关规定，在充分核查验证的基础上，出具如下法律意见。

一、本次债券发行情况

(一) 发行主体

经核查,本期天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地)土地储备项目的发行主体为甘肃省人民政府,符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》的相关规定。

(二) 发行期限及发行规模

根据天水市土地收购储备中心提供的《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》,天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地)土地储备发行债券 7179 万元,约占总投资的 80%,发行期限 5 年,年利率为 2.3%。

综上,本所律师认为,本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》等相关法律、行政法规的规定。

二、土地储备机构的主体资格

(一) 项目收储主体基本情况

经核查《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》等文件,天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地)土地储备项目的实施主体为天水市土地收购储备中心。

根据天水市土地收购储备中心提供的《事业单位法人证书》,并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心查询确认,天水市土地收购储备中心基本情况如下:

名称	天水市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12620500720202671N
宗旨和业务范围	负责土地收购储备工作
法定代表人	裴晓娟
经费来源	全额拨款

开办资金	12 万元
住所	天水市秦州区岷山路 650 号
举办单位	天水市自然资源局
登记管理机关	天水市事业单位登记管理局

(二) 设立及纳入全国土地储备机构名录情况

根据中共天水市委机构编制委员会于 2020 年 9 月 17 日下发的《中共天水市委机构编制委员会关于设立天水市土地收购储备中心的通知》（天机编通字[2021]21 号），批准设立天水市土地收购储备中心。

根据自然资源部办公厅于 2020 年 5 月 13 日下发的《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），天水市土地收购储备中心已列入全国土地储备机构名录（2020 年版），在名录中的代码为 TC620500。

综上，本所律师认为，天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》第一条第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

三、本次拟储备土地情况及储备计划

(一) 本次拟储备土地情况

经核查，本次拟储备土地情况如下：

1. 甘（2025）天水市不动产权第 0010399 号地块

权利人	天水保障性住房建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天水市秦州区太京镇李家台子村片区
不动产单元号	620502 101213 GB000283 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让

用途	城镇住宅用地/零售商业用地
面积	土地使用权面积: 34231.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权: 2021 年 1 月 13 日起 2091 年 1 月 12 日止

根据天水市自然资源局于 2025 年 8 月 15 日出具的《土地权属情况说明及措施》，2020-133 号宗地的使用权人为天水保障性住房建设发展有限公司。该宗存量闲置土地上不存在抵质押、查封情况。

(二) 储备计划

(1) 2025 年 12 月 15 日，天水市人民政府下发《关于印发天水市城区土地储备三年滚动计划（2026—2028 年）和天水市 2026 年度城区土地收购储备计划的通知》（天政发[2025]38 号），合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排。

(2) 2025 年 12 月 15 日，天水市人民政府下发《关于印发天水市城区土地储备三年滚动计划（2026—2028 年）和天水市 2026 年度城区土地收购储备计划的通知》（天政发[2025]38 号），将天水保障性住房建设发展有限公司 6 宗土地 21.2895 公顷（合 319.34 亩）纳入 2026 年度天水市城区土地收购储备计划。本项目申请债券 1 宗土地，为天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地）3.4231 公顷。

(3) 2025 年 8 月 12 日，天水市自然资源局出具《关于拟收回收购 8 宗闲置存量土地规划情况说明》，核查认为本次拟收回收购天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地）规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035 年）和控制性详细规划管控要求。

(4) 根据全民所有土地资产管理信息系统的截图信息，本次拟储备土地已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码，为 62052024R000969。

(三) 已取得手续

(1) 2025 年 8 月 13 日，甘肃金土地估价规划咨询有限公司出具了甘金土估字[2025]S024 号《土地估价报告》。根据该报告，天水保障性住房建设发展有

限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地）的估价结果 94686.37 万元。

(2) 2025 年 8 月 20 日，天水市运用地方政府专项债券回收收购存量闲置土地工作专班办公室出具了《天水市运用地方政府专项债券回收收购存量闲置土地工作专班关于回收收购存量闲置土地会议纪要》，会议议定，同意工作专班办公室提出的市本级 2025 年第二批拟运用地方政府专项债券资金回收收购的 8 宗存量闲置土地的基础价格下调幅度。其中 2020-133 号宗地基础价格下调幅度为 5.4%。

(3) 2025 年 8 月 19 日，天水市土地收购储备中心与天水保障性住房建设发展有限公司签订了《收购土地项目协议书》。

(4) 2025 年 8 月 19 日，天水市自然资源局就存量闲置土地拟收购价格出具了《公示》，其中本次拟储备项目 2020-133 号宗地块的拟收购价格为 8974.11 万元。

(5) 2026 年 8 月 22 日，天水市人民政府出具了《关于运用地方政府专项债券资金回收收购 7 宗存量闲置土地价格的批复》（天政函[2025]47 号），同意 2020-133 号宗闲置土地收购收回价格。

(四) 本次拟储备土地项目总投资、资金来源等情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，本次项目总投资、资金来源、发债金额、还本付息方式及偿债收入来源情况如下：

(1) 项目总投资：项目总投资 8974.11 万元。

(2) 资金来源：项目总投资 8974.11 万元，发行债券 7179 万元，自筹资金 1795.11 万元。

(3) 发债金额：发行债券 7179 万元。

(4) 还本付息方式：债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

(5) 项目收入：本项目政策性专项基金计提金额合计 2140.43 万元，土地出让总收入扣除政策性专项基金计提费用后，净收益 10091.44 万元。

(五) 符合投向领域和《负面清单》核查情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，本次项目属于“支持盘活存量闲置土地”领域，不属于《2026 年地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》所列负面清单领域。

综上，本所律师认为，本次拟储备土地权属清晰，不存在抵质押等情况，且已经列入天水市 2026 年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码，项目规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035 年）和控制性详细规划管控要求；本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《2026 年地方政府专项债券投向领域》，未用于《2026 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；本次项目回购程序合法合规，已取得相关行政审批手续，具备实施条件，符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

四、实施方案

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，该方案内容包括项目基本情况、项目实施重要性和经济社会效益分析、项目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、其他需要说明事项。

本所律师认为，《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》符合《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》第二条关于土地储备项目实施方案内容的相关要求。

六、项目收益和融资自求平衡情况

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的《2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026 年甘肃省专项债券（三十三期）——天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地）土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（以下简称“《财务评估

报告》”）。根据上述《财务评估报告》所述，在专项债券存续期内，上述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，上述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，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》的有关规定。

五、中介服务机构

（一）会计师事务所

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所与项目单位签署的审计业务约定书，大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所为本期债券发行的财务评估机构。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所现持有兰州市市场监督管理局于2019年9月24日核发的统一社会信用代码为91110108590676050Q的大华会计师事务所的《营业执照》及由甘肃财政厅下发的证书编号为110101416201的《会计师事务所执业证书》。在报告上签字的注册会计师魏兴花、何凯丽在出具该报告时分别持有执业证号为110004230037和110101481127的《注册会计师证书》，且均已通过年检，具备出具报告的资格。

（二）律师事务所

北京德恒（兰州）律师事务所由甘肃省司法厅于2020年8月11日批准设立，现持有执业许可证号为31620000MD02403436的《律师事务所执业许可证》，已通过年检。在本法律意见上签字的杨小军律师、兰亚红律师分别持有执业证号为16201201610746559和16201201611981776的《律师执业证》，均已通过年检。

综上，本所律师认为，大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格；北京德恒（兰州）律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

七、结论性意见

1.本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》等相关法律、行政法规的规定。

2.本项目的实施主体天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》第一条第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

3.债券资金用途符合《2026 年地方政府专项债券投向领域》，债券资金未用于《2026 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。

4.本次债券对应的项目涉及资产、土地等不存在抵押、质押、查封等情况。

5.本次项目回购程序合法合规，已取得相关行政审批手续，具备实施条件，符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

6.本期债券偿债资金来源于对应储备土地的未来出让收入，该收入归属于政府性基金预算管理，合法、合规。根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的财评报告，本项目预期收益合法合规，在专项债券存续期内，项目净收益能够有效覆盖专项债券本息本次债券对应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，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》的相关规定。

7.大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格；北京德恒（兰州）律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

本法律意见书一式四份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页无正文, 为《北京德恒(兰州)律师事务所关于2026年甘肃省土地储备专项债券(一期)——2026年甘肃省专项债券(三十三期)天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区2020-133号宗地)项目法律意见》之签署页。)



负责人: 杨栋

经办律师: 高小军

元开仁

2026年8月3日



执业机构	北京德恒（兰州） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201201610746559		
法律职业资格A20146201050281 或律师资格证号			
发证机关	甘肃省司法厅	持证人	杨小军
发证日期	2025年05月08日	性别	男
		身份证号	622426199008164434

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	甘肃省司法厅
备案日期	2025年4月至 2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	甘肃省兰州市司法局 专用章
备案日期	2026年5月至 2027年5月

执业机构	北京德恒（兰州） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201201611981776	持证人	兰亚红
法律职业资格 A20133301040568 或律师资格证号		性别	女
发证机关	甘肃省司法厅	身份证号	622426199008180020
发证日期	2025 年 05 月 08 日		

律师年度考核备案	
考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2025年4月至 2026年5月

律师年度考核备案	
考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2026年5月至 2027年5月

北京德恒（兰州）律师事务所

关于2026年甘肃省土地储备专项债券（一期）

--2026年甘肃省专项债券（三十三期）

天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京古镇李家台

子村片区2020-134号宗地）土地储备项目的

法律意见



北京德恒（兰州）律师事务所
DeHeng Law Offices (LanZhou)

甘肃省兰州市城关区雁园路 601 号甘肃省商会大厦 14-15 楼

电话:0931-8260111 传真:0931-8260111 邮编:730010

目 录

一、本次债券发行情况	4
二、土地储备机构的主体资格	4
三、本次拟储备土地情况及储备计划	5
(二) 储备计划	6
(三) 已取得手续	6
(四) 本次拟储备土地项目总投资、资金来源等情况	7
(五) 符合投向领域和《负面清单》核查情况	8
四、实施方案	8
六、项目收益和融资自求平衡情况	8
五、中介服务机构	9
(一) 会计师事务所	9
(二) 律师事务所	9
七、结论性意见	9

北京德恒（兰州）律师事务所

关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）

--2026 年甘肃省专项债券（三十三期）

天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京古镇李家台子村片区
2020-134 号）土地储备项目的法律意见

德恒 37F20260042-00008 号

天水市财政局：

北京德恒（兰州）律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见的资格。本所接受天水市财政局的委托，担任关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026 年甘肃省专项债券（三十三期）天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京古镇李家台子村片区 2020-134 号）土地储备项目（以下简称“本项目”）的专项法律顾问。本所指派杨小军律师、兰亚红律师（以下合称“本所律师”）作为本次专项法律服务的经办律师。

为出具本《法律意见》，本所及本所律师作出如下声明：

1. 本所律师依据出具本法律意见书之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见，本所律师认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的相关批准、确认。本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所律师在工作过程中，已得到项目单位的保证：即公司业已向本所律师提供了本所律师认为制作法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料和口头证言，其所提供的文件和材料是真实、完整和有效的，且无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

3.本所律师出具本法律意见书依赖于相关部门及中介机构向本所律师提供的一切应提供的文件资料。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4.本所律师仅就项目所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及专项评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5.本所律师同意本法律意见书部分或全部内容在发行文件中自行引用，但相关机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所律师根据根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《土地储备管理办法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《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》《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<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>》《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》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等法律、法规及规范性文件的有关规定，在充分核查验证的基础上，出具如下法律意见。

一、本次债券发行情况

(一) 发行主体

经核查,本期天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京古镇李家台子村片区 2020-134 号)土地储备项目的发行主体为甘肃省人民政府,符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》的相关规定。

(二) 发行期限及发行规模

根据天水市土地收购储备中心提供的《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》,天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京古镇李家台子村片区 2020-134 号)土地储发行债券 7294.55 万元,约占总投资的 80%,发行期限 5 年,年利率为 2.2%。

综上,本所律师认为,本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》等相关法律、行政法规的规定。

二、土地储备机构的主体资格

(一) 项目收储主体基本情况

经核查《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》等文件,天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京古镇李家台子存片区 2020-134 号)土地储备项目的实施主体为天水市土地收购储备中心。

根据天水市土地收购储备中心提供的《事业单位法人证书》,并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心查询确认,天水市土地收购储备中心基本情况如下:

名称	天水市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12620500720202671N
宗旨和业务范围	负责土地收购储备工作
法定代表人	裴晓娟
经费来源	全额拨款

开办资金	12 万元
住所	天水市秦州区岷山路 650 号
举办单位	天水市自然资源局
登记管理机关	天水市事业单位登记管理局

(二) 设立及纳入全国土地储备机构名录情况

根据中共天水市委机构编制委员会于 2020 年 9 月 17 日下发的《中共天水市维机构编制委员会关于设立天水市土地收购储备中心的通知》（天机编通字[2021]21 号），批准设立天水市土地收购储备中心。

根据自然资源部办公厅于 2020 年 5 月 13 日下发的《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），天水市土地收购储备中心已列入全国土地储备机构名录（2020 年版），在名录中的代码为 TC620500。

综上，本所律师认为，天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》第一条第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

三、本次拟储备土地情况及储备计划

(一) 本次拟储备土地情况

经核查，本次拟储备土地情况如下：

1. 甘（2025）天水市不动产权第 0010398 号地块

权利人	天水保障性住房建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天水市秦州区太京镇李家台子村片区
不动产单元号	620502 101213 GB00286 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让

用途	城镇住宅用地/零售商业用地
面积	土地使用权面积：33543.00 m ²
使用期限	城镇住宅用地：2021年1月13日起至2091年1月12日止

根据天水市自然资源局于2025年9月19日出具的《土地权属情况说明》，2020-134号宗地的使用权人为天水保障性住房建设发展有限公司。该宗存量闲置土地上不存在抵质押、查封情况。

（二）储备计划

(1) 2023年5月26日，天水市国有土地资产管理领导小组办公室下发《关于印发2023-2025年度天水市城区土地储备三年滚动计划的通知》（天土资办发[2023]3号），合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排。

(2) 2024年12月25日，天水市人民政府办公室出具《关于印发2025年度天水市城区土地收购储备计划的通知》（天政办发[2024]52号），将天水保障性住房建设发展有限公司6宗土地21.2893公顷（合319.34亩）纳入2025年度天水市城区土地收购储备计划。本项目申请债券1宗土地，为天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京古镇李家台子存片区2020-134号）。

(3) 2025年8月12日，天水市自然资源局出具《关于拟收回收购8宗闲置存量土地规划情况说明》，核查认为本次拟收回收购天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京古镇李家台子存片区2020-134号宗地）规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035年）和控制性详细规划管控要求。

(4) 根据全民所有土地资产管理信息系统的截图信息，本次拟储备土地已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码，为62052024R000976。

（三）已取得手续

(1) 2025年8月13日，甘肃金土地估价规划咨询有限公司出具了甘金土估字[2025]S023号《土地估价报告》。根据该报告，天水保障性住房建设发展有

限公司（秦州区太京古镇李家台子存片区 2020-134 号）号宗地的估价结果 9638.68 万元。

(2) 2025 年 8 月 20 日，天水市运用地方政府专项债券回收收购存量闲置土地工作专班办公室出具了《天水市运用地方政府专项债券回收收购存量闲置土地工作专班关于回收收购存量闲置土地会议纪要》，会议议定，同意工作专班办公室修改完善后的 8 宗存量闲置土地项目收地基础价格以及基础价格下调幅度，其中 2020-134 号宗地基础价格下调幅度为 5.4%。

(3) 2025 年 8 月 19 日，天水市自然资源局与天水保障新住房建设发展有限公司签订了《拟收购土地项目协议书》。

(4) 2025 年 8 月 20 日，天水市自然资源局就存量闲置土地拟收购价格出具了《公示》，其中本次拟储备项目 2020-134 号宗地块的拟收购价格为 9118.19 万元。

(5) 2025 年 8 月 22 日，天水市人民政府出具了《关于运用地方政府专项债券资金回收收购 7 宗存量闲置土地价格的批复》，同意 2020-134 号宗闲置土地收购收回价格。

(四) 本次拟储备土地项目总投资、资金来源等情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，本次项目总投资、资金来源、发债金额、还本付息方式及偿债收入来源情况如下：

(1) 项目总投资：项目总投资 9118.19 万元。

(2) 资金来源：项目总投资 9118.19 万元，发行债券 7295 万元，自筹资金 1823.19 万元。

(3) 发债金额：发行债券 7295 万元。

(4) 还本付息方式：债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

(5) 项目收入：本项目政策性专项基金计提金额合计 2179.94 万元，土地出让总收入扣除政策性专项基金计提费用后，净收益 10266.56 万元。

(五) 符合投向领域和《负面清单》核查情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，本次项目属于“支持盘活存量闲置土地”领域，不属于《2026 年地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》所列负面清单领域。

综上，本所律师认为，本次拟储备土地权属清晰，不存在抵质押等情况，且已经列入天水市 2025 年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码，项目规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035 年）和控制性详细规划管控要求；本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《2026 年地方政府专项债券投向领域》，未用于《2026 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；本次项目回购程序合法合规，已取得相关行政审批手续，具备实施条件，符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

四、实施方案

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，该方案内容包括项目基本情况、项目实施重要性和经济社会效益分析、项目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、其他需要说明事项。

本所律师认为，《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》符合《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》第二条关于土地储备项目实施方案内容的相关要求。

六、项目收益和融资自求平衡情况

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的《2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026 年甘肃省专项债券（三十三期）——天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京古镇李家台子存片区 2020-134 号）土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（以下简称“《财务评估报告》”）。根据上述《财务评估报告》所述，在专项债券存续期内，上述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，上述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，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》的有关规定。

五、中介服务机构

（一）会计师事务所

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所与项目单位签署的审计业务约定书，大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所为本期债券发行的财务评估机构。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所现持有兰州市市场监督管理局于2019年9月24日核发的统一社会信用代码为91110108590676050Q的大华会计师事务所的《营业执照》及由甘肃财政厅下发的证书编号为110101416201的《会计师事务所执业证书》。在报告上签字的注册会计师魏兴花、何凯丽在出具该报告时分别持有执业证号为110004230037和110101481127的《注册会计师证书》，且均已通过年检，具备出具报告的资格。

（二）律师事务所

北京德恒（兰州）律师事务所由甘肃省司法厅于2020年8月11日批准设立，现持有执业许可证号为31620000MD02403436的《律师事务所执业许可证》，已通过年检。在本法律意见上签字的杨小军律师、兰亚红律师分别持有执业证号为16201201610746559和16201201611981776的《律师执业证》，均已通过年检。

综上，本所律师认为，大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格；北京德恒（兰州）律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

七、结论性意见

1. 本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》等相关法律、行政法规的规定。

2. 本项目的实施主体天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名

录,符合《土地储备管理办法》第一条第(三)项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

3.债券资金用途符合《2026年地方政府专项债券投向领域》,债券资金未用于《2026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。

4.本次债券对应的项目涉及资产、土地等不存在抵押、质押、查封等情况。

5.本次项目回购程序合法合规,已取得相关行政审批手续,具备实施条件,符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

6.本期债券偿债资金来源于对应储备土地的未来出让收入,该收入归属于政府性基金预算管理,合法、合规。根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所出具的财评报告,本项目预期收益合法合规,在专项债券存续期内,项目净收益能够有效覆盖专项债券本息本次债券对应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,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》的相关规定。

7.大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格;北京德恒(兰州)律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

本法律意见书一式四份,经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页无正文，为《北京德恒（兰州）律师事务所关于2026年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026年甘肃省专项债券（三十三期）天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京古镇李家台子存片区2020-134号）项目法律意见》之签署页。)



北京德恒（兰州）律师事务所

负责人: 杨栋

经办律师: 杨心平

王亚红

2026年8月3日



律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31620000MD02403436

北京德恒（兰州）

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。



发证日期: 2024年01月29日

No. 80021137

中华人民共和国司法部监制

执业机构	北京德恒（兰州） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201201610746559		
法律职业资格A20146201050281 或律师资格证号			
发证机关	甘肃省司法厅	持证人	杨小军
发证日期	2025 年 05 月 08 日	性 别	男
		身份证号	622426199008164434

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2024年度	考核年度	2025年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	甘肃省司法厅	备案机关	甘肃省司法厅
备案日期	2025年4月至 2026年5月	备案日期	2026年5月至 2027年5月



执业机构 北京德恒（兰州） 律师事务所		
执业证类别 专职律师		
执业证号 16201201611981776		
法律职业资格 A20133301040568 或律师资格证号	持证人 兰亚红	
发证机关 甘肃省司法厅	性别 女	
发证日期 2025 年 05 月 08 日	身份证号 622426199008180020	
律师年度考核备案		律师年度考核备案
考核年度 2024年度	考核年度 2025年度	
考核结果 称职	考核结果 称职	
备案机关 	备案机关 	
备案日期 2025年4月至 2026年5月	备案日期 2026年5月至 2027年5月	

北京德恒（兰州）律师事务所
关于2026年甘肃省土地储备专项债券（一期）
--2026年甘肃省专项债券（三十三期）
天水南站万达地产开发有限公司（麦积区花牛镇南站片区
2020-124号宗地）土地储备项目的
法律意见



北京德恒(兰州)律师事务所
DeHeng Law Offices (LanZhou)

甘肃省兰州市城关区雁园路 601 号甘肃省商会大厦 14-15 楼

电话:0931-8260111 传真:0931-8260111 邮编:730010



目 录

一、土地储备机构的主体资格	4
二、本次拟储备土地情况及储备计划	5
三、实施方案	8
四、项目收益和融资自求平衡情况	8
五、中介服务机构	9
(一) 会计师事务所	9
(二) 律师事务所	9
六、结论性意见	10

北京德恒（兰州）律师事务所

关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）

--2026 年甘肃省专项债券（三十三期）

天水南站万达地产开发有限公司（麦积区花牛镇南站片区 2020-124

号宗地）土地储备项目的法律意见

德恒 37F20260042-00005 号

天水市财政局：

北京德恒（兰州）律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见的资格。本所接受天水市财政局的委托，担任关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026 年甘肃省专项债券（三十三期）天水南站万达地产开发有限公司（麦积区花牛镇南站片区 2020-124 号宗地）土地储备项目（以下简称“本项目”）的专项法律顾问。本所指派杨小军律师、兰亚红律师（以下合称“本所律师”）作为本次专项法律服务的经办律师。

为出具本《法律意见》，本所及本所律师作出如下声明：

1. 本所律师依据出具本法律意见书之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见，本所律师认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的相关批准、确认。本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所律师在工作过程中，已得到项目单位的保证：即公司业已向本所律师提供了本所律师认为制作法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料和口头证言，其所提供的文件和材料是真实、完整和有效的，且无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

3.本所律师出具本法律意见书依赖于相关部门及中介机构向本所律师提供的一切应提供的文件资料。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4.本所律师仅就项目所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及专项评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5.本所律师同意本法律意见书部分或全部内容在发行文件中自行引用，但相关机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所律师根据根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《土地储备管理办法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《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》《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<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>》《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》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等法律、法规及规范性文件的有关规定，在充分核查验证的基础上，出具如下法律意见。

一、本次债券发行情况

(一) 发行主体

经核查，本期天水南站万达地产开发有限公司（麦积区花牛镇南站片区 2020-124 号宗地）土地储备项目的发行主体为甘肃省人民政府，符合《预算法》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》的相关规定。

(二) 发行期限及发行规模

根据天水市土地收购储备中心提供的《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，天水南站万达地产开发有限公司（麦积区花牛镇南站片区 2020-124 号宗地）土地储发行债券 4270 万元，约占总投资的 80%，发行期限 5 年，年利率为 2.3%。

综上，本所律师认为，本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》等相关法律、行政法规的规定。

二、土地储备机构的主体资格

(一) 项目收储主体基本情况

经核查《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》等文件，天水南站万达地产开发有限公司（麦积区花牛镇南站片区 2020-124 号宗地）土地储备项目的实施主体为天水市土地收购储备中心。

根据天水市土地收购储备中心提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心查询确认，天水市土地收购储备中心基本情况如下：

名称	天水市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12620500720202671N
宗旨和业务范围	负责土地收购储备工作
法定代表人	裴晓娟
经费来源	全额拨款

开办资金	12 万元
住所	天水市秦州区岷山路 650 号
举办单位	天水市自然资源局
登记管理机关	天水市事业单位登记管理局

(二) 设立及纳入全国土地储备机构名录情况

根据中共天水市委机构编制委员会于 2020 年 9 月 17 日下发的《中共天水市维机构编制委员会关于设立天水市土地收购储备中心的通知》（天机编通字[2021]21 号），批准设立天水市土地收购储备中心。

根据自然资源部办公厅于 2020 年 5 月 13 日下发的《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），天水市土地收购储备中心已列入全国土地储备机构名录（2020 年版），在名录中的代码为 TC620500。

综上，本所律师认为，天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》第一条第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

三、本次拟储备土地情况及储备计划

(一) 本次拟储备土地情况

经核查，本次拟储备土地情况如下：

根据天水市人民政府于 2021 年 1 月 8 日出具的《关于出让 2021-24 号国有建设用地使用权的批复》（天政土让字[2021]17 号），同意万达地产集团有限公司通过挂牌方式竞得 2021-24 号宗地（麦积区花牛镇天水南站片区 A-12 块），挂牌宗地图范围内市交通土地收购储备中心储备的 63062 平方米中的 55863 平方米国有建设用地使用权依法出让给万达地产集团有限公司作为居住用地（兼容配套商业设施），其余 7199 平方米作为规划道路。

根据天水市自然资源局与天水南站万达地产开发有限公司签订的《国有建设用地使用权出让合同》（天政土让合字[2020]70 号），天水市自然资源局将位于

麦积区花牛镇天水南站片区 2020-124 号宗地出让给天水南站万达地产开发有限公司。该宗地总面积 55863 m²，其中出让面积 55863 m²，四至范围为：东至高铁佳苑小区，南至天水南站，西至赵崖小区，北至羲皇大道，本次土地出让价款为 343557450 元。

根据天水市自然资源局于 2025 年 8 月 15 日出具的《土地权属情况说明及措施》，2020-124 号宗地的使用权人为天水南站万达地产开发有限公司。该宗存量闲置土地上不存在抵质押、查封情况。

（二）储备计划

（1）2025 年 12 月 15 日，天水市人民政府下发《关于印发天水市城区土地储备三年滚动计划（2026—2028 年）和天水市 2026 年度城区土地收购储备计划的通知》（天政发[2025]38 号），合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排。

（2）2025 年 12 月 15 日，天水市人民政府下发《关于印发天水市城区土地储备三年滚动计划（2026—2028 年）和天水市 2026 年度城区土地收购储备计划的通知》（天政发[2025]38 号），将天水南站万达地产开发有限公司 1 宗（麦积区花牛镇南站片区 2020-124 号宗地）5.5863 公顷纳入 2026 年度天水市城区土地收购储备计划。

（3）2025 年 8 月 12 日，天水市自然资源局出具《关于拟收回收购 8 宗闲置存量土地规划情况说明》，核查认为本次拟收回收购天水南站万达地产开发有限公司（麦积区花牛镇南站片区 2020-124 号宗地）规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035 年）和控制性详细规划管控要求。

（4）根据全民所有土地资产管理信息系统的截图信息，本次拟储备土地已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码，为 6205032026R000177。

(三) 已取得手续

(1) 2025年6月18日，甘肃金土地估价规划咨询有限公司出具了甘金土估字[2025]S017号《土地估价报告》。根据该报告，天水南站万达地产开发有限公司（麦积区花牛镇南站片区2020-124号宗地）的估价结果30076.42万元。

(2) 2025年6月18日，天水市运用地方政府专项债券收回收购存量闲置土地工作专班办公室出具了《天水市运用地方政府专项债券收回收购存量闲置土地工作专班关于收回收购存量闲置土地会议纪要》，会议议定，同意工作专班办公室提出的市本级2025年第二批拟运用地方政府专项债券资金收回收购的8宗存量闲置土地的基础价格下调幅度。其中2020-124号宗地基础价格下调幅度为14.4%。

(3) 2025年8月19日，天水市土地收购储备中心与天水南站万达地产开发有限公司签订了《收购土地项目协议书》。

(4) 2025年8月19日，天水市自然资源局就存量闲置土地拟收购价格出具了《公示》，其中本次拟储备项目2020-124号宗地块的拟收购价格为5337.02万元。

(5) 2025年8月22日，天水市人民政府出具了《关于运用地方政府专项债券资金收回收购7宗存量闲置土地价格的批复》（天政函[2025]47号），同意2020-124号宗闲置土地收购收回价格。

(四) 本次拟储备土地项目总投资、资金来源等情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，本次项目总投资、资金来源、发债金额、还本付息方式及偿债收入来源情况如下：

(1) 项目总投资：项目总投资5337.02万元。

(2) 资金来源：项目总投资5337.02万元，发行债券4270万元，自筹资金1067.02万元。

(3) 发债金额：发行债券4270万元。

(4) 还本付息方式：债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

(5) 项目收入：本项目政策性专项基金计提金额合计 9543.41 万元，土地出让总收入扣除政策性专项基金计提费用后，净收益 23523.77 万元。

(五) 符合投向领域和《负面清单》核查情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，本次项目属于“支持盘活存量闲置土地”领域，不属于《2026 年地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》所列负面清单领域。

综上，本所律师认为，本次拟储备土地权属清晰，不存在抵质押等情况，且已经列入天水市 2026 年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码，项目规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035 年）和控制性详细规划管控要求；本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《2026 年地方政府专项债券投向领域》，未用于《2026 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；本次项目回购程序合法合规，已取得相关行政审批手续，具备实施条件，符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

四、实施方案

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，该方案内容包括项目基本情况、项目实施重要性和经济社会效益分析、项目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、其他需要说明事项。

本所律师认为，《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》符合《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》第二条关于土地储备项目实施方案内容的相关要求。

五、项目收益和融资自求平衡情况

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的《2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026 年甘肃省专项债券（三十三期）一天

水南站万达地产开发有限公司（麦积区花牛镇南站片区 2020-124 号宗地）土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（以下简称“《财务评估报告》”）。根据上述《财务评估报告》所述，在专项债券存续期内，上述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，上述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，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》的有关规定。

六、中介服务机构

（一）会计师事务所

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所与项目单位签署的审计业务约定书，大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所为本期债券发行的财务评估机构。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所现持有兰州市市场监督管理局于 2019 年 9 月 24 日核发的统一社会信用代码为 91110108590676050Q 大华会计师事务所的《营业执照》及由甘肃财政厅下发的证书编号为 110101416201 的《会计师事务所执业证书》。在报告上签字的注册会计师魏兴花、何凯丽在出具该报告时分别持有执业证号为 110004230037 和 110101481127 的《注册会计师证书》，且均已通过年检，具备出具报告的资格。

（二）律师事务所

北京德恒（兰州）律师事务所由甘肃省司法厅于 2020 年 8 月 11 日批准设立，现持有执业许可证号为 31620000MD02403436 的《律师事务所执业许可证》，已通过年检。在本法律意见上签字的杨小军律师、兰亚红律师分别持有执业证号为 16201201610746559 和 16201201611981776 的《律师执业证》，均已通过年检。

综上，本所律师认为，大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格；北京德恒（兰州）律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

七、结论性意见

11.本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》等相关法律、行政法规的规定。

2.本项目的实施主体天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》第一条第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

3.债券资金用途符合《2026 年地方政府专项债券投向领域》，债券资金未用于《2026 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。

4.本次债券对应的项目涉及资产、土地等不存在抵押、质押、查封等情况。

5.本次项目回购程序合法合规，已取得相关行政审批手续，具备实施条件，符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

6.本期债券偿债资金来源于对应储备土地的未来出让收入，该收入归属于政府性基金预算管理，合法、合规。根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的财评报告，本项目预期收益合法合规，在专项债券存续期内，项目净收益能够有效覆盖专项债券本息本次债券对应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，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》的相关规定。

7.大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格；北京德恒（兰州）律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

本法律意见书一式四份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页无正文, 为《北京德恒(兰州)律师事务所关于2026年甘肃省土地储备专项债券(一期)——2026年甘肃省专项债券(三十三期)天水南站万达广场开发有限公司(麦积区花牛镇南站片区2020-124号宗地)项目法律意见》之签署页。)



负责人: 杨栋

经办律师: 杨心东

杨心东

2026年8月2日



执业机构 北京德恒（兰州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16201201610746559

法律职业资格 A20146201050281
或律师资格证号

发证机关

发证日期



持证人 杨小军

性别 男

身份证号 622426199008164434



律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	兰州市司法行政机关
备案日期	2025年4月至 2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	甘肃省兰州市司法行政机关 专用章
备案日期	2026年5月至 2027年5月

执业机构	北京德恒（兰州） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201201611981776		
法律职业资格 或律师资格证号	A20133301040568		
发证机关	甘肃省司法厅	持证人	兰亚红
发证日期	2025 年 05 月 08 日	性别	女
		身份证号	622426199008180020

律师年度考核备案	
考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	甘肃省司法厅
备案日期	2025年4月至 2026年5月

律师年度考核备案	
考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	甘肃省司法厅 专用章
备案日期	2026年5月至 2027年5月

北京德恒（兰州）律师事务所

关于2026年甘肃省土地储备专项债券（一期）

--2026年甘肃省专项债券（三十三期）

天水市城市更新投资有限公司（麦积区飞机场南侧片区

2021-24）土地储备项目的法律意见



北京德恒(兰州)律师事务所
DeHeng Law Offices (LanZhou)

甘肃省兰州市城关区雁园路 601 号甘肃省商会大厦 14-15 楼

电话:0931-8260111 传真:0931-8260111 邮编:730010

目 录

一、本次债券发行情况	4
二、土地储备机构的主体资格	4
三、本次拟储备土地情况及储备计划	5
四、实施方案	8
六、项目收益和融资自求平衡情况	8
五、中介服务机构	9
七、结论性意见	9

北京德恒（兰州）律师事务所

关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）

--2026 年甘肃省专项债券（三十三期）

天水市城市更新投资有限公司（麦积区飞机场南侧片区 2021-24）

土地储备项目的法律意见

德恒 37F20260042-000011 号

天水市财政局：

北京德恒（兰州）律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见的资格。本所接受天水市财政局的委托，担任关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026 年甘肃省专项债券（三十三期）天水市城市更新投资有限公司（麦积区飞机场南侧片区 2021-24）土地储备项目（以下简称“本项目”）的专项法律顾问。本所指派杨小军律师、兰亚红律师（以下合称“本所律师”）作为本次专项法律服务的经办律师。

为出具本《法律意见》，本所及本所律师作出如下声明：

1. 本所律师依据出具本法律意见书之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见，本所律师认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的相关批准、确认。本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所律师在工作过程中，已得到项目单位的保证：即公司业已向本所律师提供了本所律师认为制作法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料和口头证言，其所提供的文件和材料是真实、完整和有效的，且无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

3.本所律师出具本法律意见书依赖于相关部门及中介机构向本所律师提供的一切应提供的文件资料。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4.本所律师仅就项目所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及专项评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5.本所律师同意本法律意见书部分或全部内容在发行文件中自行引用，但相关机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所律师根据根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《土地储备管理办法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《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》《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<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>》《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》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等法律、法规及规范性文件的有关规定，在充分核查验证的基础上，出具如下法律意见。

一、本次债券发行情况

(一) 发行主体

经核查，本期天水市城市更新投资有限公司（麦积区飞机场南侧片区 2021-24）土地储备项目的发行主体为甘肃省人民政府，符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》的相关规定。

(二) 发行期限及发行规模

根据天水市土地收购储备中心提供的《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，天水市城市更新投资有限公司（麦积区飞机场南侧片区 2021-24）土地储备项目发行债券金额 1929 万元，约占总投资的 80%，发行期限 5 年，年利率为 2.3%。

综上，本所律师认为，本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》等相关法律、行政法规的规定。

二、土地储备机构的主体资格

(一) 项目收储主体基本情况

经核查《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》等文件，天水市城市更新投资有限公司（麦积区飞机场南侧片区 2021-24）土地储备项目的实施主体为天水市土地收购储备中心。

根据天水市土地收购储备中心提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心查询确认，天水市土地收购储备中心基本情况如下：

名称	天水市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12620500720202671N
宗旨和业务范围	负责土地收购储备工作
法定代表人	裴晓娟
经费来源	全额拨款

开办资金	12 万元
住所	天水市秦州区岷山路 650 号
举办单位	天水市自然资源局
登记管理机关	天水市事业单位登记管理局

(二) 设立及纳入全国土地储备机构名录情况

根据中共天水市委机构编制委员会于 2020 年 9 月 17 日下发的《中共天水市委机构编制委员会关于设立天水市土地收购储备中心的通知》（天机编通字[2021]21 号），批准设立天水市土地收购储备中心。

根据自然资源部办公厅于 2020 年 5 月 13 日下发的《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），天水市土地收购储备中心已列入全国土地储备机构名录（2020 年版），在名录中的代码为 TC620500。

综上，本所律师认为，天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》第一条第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

三、本次拟储备土地情况及储备计划

(一) 本次拟储备土地情况

经核查，本次拟储备土地情况如下：

根据天水市人民政府于 2021 年 7 月 7 日出具的《关于出让 2021-24 号国有建设用地使用权的批复》（天政土让字[2021]60 号），同意天水市城市更新投资有限公司通过挂牌方式竞得 2021-24 号宗地（麦积区飞机场南侧片区），挂牌宗地图范围内市土地收购储备中心征收储备的 8199 m²国有建设用地使用权给天水市城市更新投资有限公司作为居住用地（兼容配套商业设施）。该宗地土地出让金 30131325 元，由天水市城市更新投资有限公司缴纳至市财政局。

根据天水市自然资源局与天水市城市更新投资有限公司签订的《国有建设用地使用权出让合同》（天政土让合[2020]70 号），天水市自然资源局将位于天水

市麦积区飞机场南侧片区 2021-24 号宗地出让给天水市城市更新投资有限公司。该宗地总面积 8199 m²，其中出让面积 8199 m²，四至范围为：东至醒龙汽修厂，南至羲皇大道，西至陇顺达汽车销售公司，北至天水机场，本次土地出让价款为 30131325 元。

根据天水市土地收购储备中心提供的《通用凭证》，天水市城市更新投资有限公司已缴纳该宗地土地出让金 30131325 元。

根据天水市自然资源局于 2025 年 9 月 19 日出具的《土地权属情况说明》，2021-24 号宗地的使用权人为天水市城市更新投资有限公司。该宗存量闲置土地上述土地权属清晰，不存在抵质押情况。

（二）储备计划

（1）2025 年 12 月 15 日，天水市人民政府下发《关于印发天水市城区土地储备三年滚动计划（2026—2028 年）和天水市 2026 年度城区土地收购储备计划的通知》（天政发[2025]38 号），合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排。

（2）2025 年 12 月 15 日，天水市人民政府下发《关于印发天水市城区土地储备三年滚动计划（2026—2028 年）和天水市 2026 年度城区土地收购储备计划的通知》（天政发[2025]38 号），将天水市城市更新投资有限公司 3 宗土地 8.7433 公顷（合 131.15 亩）纳入 2026 年度天水市城区土地收购储备计划。本次申请专项债券 1 宗土地，为天水市城市更新投资有限公司（麦积区飞机场南侧片区 2021-24 号宗地）0.8199 公顷。

（3）2025 年 9 月 18 日，天水市自然资源局出具《关于拟收回收购 6 宗存量闲置土地规划情况说明》，核查认为本次拟收回收购 2021-24 号宗地项目规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035 年）和控制性详细规划管控要求。

（4）根据全民所有土地资产管理信息系统的截图信息，本次拟储备土地已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码，为 62052024R001214。

(三) 已取得手续

(1) 2025 年 9 月 18 日, 甘肃金土地估价规划咨询有限公司出具了《土地估价报告》(甘金土估字[2025]S011 号。根据该报告, 天水市城市更新投资有限公司(麦积区飞机场南侧片区 2021-24) 号宗地的估价结果 2531.4 万元。

(2) 2025 年 9 月 19 日, 天水市运用地方政府专项债券回收收购存量闲置土地工作专班办公室出具了《天水市运用地方政府专项债券回收收购存量闲置土地工作专班会议纪要》, 会议议定, 同意工作专班办公室修改完善后的 6 宗存量闲置土地项目收地基础价格以及基础价格下调幅度, 其中 2021-24 号宗地基础价格下调幅度为 4.4%。

(3) 2025 年 9 月 19 日, 天水市自然资源局与天水市城市更新投资有限公司签订了《拟收购土地项目协议书》。

(4) 2025 年 9 月 20 日, 天水市自然资源局就存量闲置土地拟收购价格出具了《公示》, 其中本次拟储备项目 2021-24 号宗地块的拟收购价格为 2420.02 万元。

(5) 2025 年 9 月 24 日, 天水市人民政府出具了《关于运用地方政府专项债券资金回收收购 6 宗闲置土地价格的批复, 同意 2021-24 号宗闲置土地收购收回价格。

(四) 本次拟储备土地项目总投资、资金来源等情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》, 本次项目总投资、资金来源、发债金额、发债期限、还本付息方式及偿债收入来源情况如下:

(1) 项目总投资: 项目总投资 2420.02 万元。

(2) 资金来源: 项目总投资 2420.02 万元, 发行债券 1929 万元, 自筹资金 484.02 万元。

(3) 发债金额: 发行债券 1929 万元。

(4) 项目收入: 本项目政策性专项基金计提金额合计 559.73 万元, 土地出让总收入扣除政策性专项基金计提费用后, 净收益 2688.53 万元。

(五) 符合投向领域和《负面清单》核查情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，本次项目属于“支持盘活存量闲置土地”领域，不属于《2026 年地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》所列负面清单领域。

综上，本所律师认为，本次拟储备土地权属清晰，不存在抵质押等情况，且已经列入天水市 2026 年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码，项目规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035 年）和控制性详细规划管控要求；本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《2026 年地方政府专项债券投向领域》，未用于《2026 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；本次项目回购程序合法合规，已取得相关行政审批手续，具备实施条件，符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

四、实施方案

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，该方案内容包括项目基本情况、项目实施重要性和经济社会效益分析、项目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、其他需要说明事项。

本所律师认为，《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》符合《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》第二条关于土地储备项目实施方案内容的相关要求。

五、项目收益和融资自求平衡情况

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的《关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026 年甘肃省专项债券（三十三期）——天水市城市更新投资有限公司（麦积区飞机场南侧片区 2021-24）土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（以下简称“《财务评估报告》”）。根据上述《财务评估报告》所述，在专项债券存续期内，上述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,上述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,符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》的有关规定。

六、中介服务机构

(一) 会计师事务所

根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所与项目单位签署的审计业务约定书,大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所为本期债券发行的财务评估机构。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所现持有兰州市市场监督管理局于2019年9月24日核发的统一社会信用代码为91110108590676050Q大华会计师事务所的《营业执照》及由甘肃财政厅下发的证书编号为110101416201的《会计师事务所执业证书》。在报告上签字的注册会计师魏兴花、何凯丽在出具该报告时分别持有执业证号为110004230037和110101481127的《注册会计师证书》,且均已通过年检,具备出具报告的资格。

(二) 律师事务所

北京德恒(兰州)律师事务所由甘肃省司法厅于2020年8月11日批准设立,现持有执业许可证号为31620000MD02403436的《律师事务所执业许可证》,已通过年检。在本法律意见上签字的杨小军律师、兰亚红律师分别持有执业证号为16201201610746559和16201201611981776的《律师执业证》,均已通过年检。

综上,本所律师认为,大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格;北京德恒(兰州)律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

七、结论性意见

1.本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》等相关法律、行政法规的规定。

2.本项目的实施主体天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的,具有独立法人资格的事业单位,已列入全国土地储备机构名

录,符合《土地储备管理办法》第一条第(三)项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

3.债券资金用途符合《2026年地方政府专项债券投向领域》,债券资金未用于《2026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。

4.本次债券对应的项目涉及资产、土地等不存在抵押、质押、查封等情况。

5.本次项目回购程序合法合规,已取得相关行政审批手续,具备实施条件,符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

6.本期债券偿债资金来源于对应储备土地的未来出让收入,该收入归属于政府性基金预算管理,合法、合规。根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所出具的财评报告,本项目预期收益合法合规,在专项债券存续期内,项目净收益能够有效覆盖专项债券本息本次债券对应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,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》的相关规定。

7.大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格;北京德恒(兰州)律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

本法律意见书一式四份,经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页无正文，为《北京德恒（兰州）律师事务所关于2026年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026年甘肃省专项债券（三十三期）天水市城市更新投资有限公司（麦积区飞机场南侧片区2021-24）项目法律意见》之签署页。)



负责人: 杨栋

经办律师: 初小军

范开红

2026年8月3日



执业机构	北京德恒（兰州） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201201610746559		
法律职业资格 A20146201050281 或律师资格证号			
发证机关	甘肃省司法厅	持证人	杨小军
发证日期	2025 年 05 月 08 日	性别	男
		身份证号	622426199008164434

律师年度考核备案	
考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	甘肃省司法厅
备案日期	2025年4月至 2026年5月

律师年度考核备案	
考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	甘肃省司法厅 （专用章）
备案日期	2026年5月至 2027年5月

执业机构 北京德恒（兰州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16201201611981776

法律职业资格 A20133301040568
或律师资格证号

发证机关 甘肃省司法厅
发证日期 2025 年 05 月 08 日



持证人 兰亚红

性 别 女

身份证号 622426199008180020

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	甘肃省司法厅
备案日期	2025年4月至 2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	甘肃省司法厅 （专用章）
备案日期	2026年5月至 2027年5月

北京德恒（兰州）律师事务所

关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）

--2026 年甘肃省专项债券（三十三期）

天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞机

场北侧片区 2020-63）土地储备项目的法律意见



北京德恒（兰州）律师事务所
DeHeng Law Offices (LanZhou)

甘肃省兰州市城关区雁园路 601 号甘肃省商会大厦 14-15 楼

电话:0931-8260111 传真:0931-8260111 邮编:730010



目 录

二、土地储备机构的主体资格	4
三、本次拟储备土地情况及储备计划	5
四、实施方案	11
五、项目收益和融资自求平衡情况	11
六、中介服务机构	11
七、结论性意见	12

北京德恒（兰州）律师事务所

关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）

——2026年甘肃省专项债券（三十三期）

天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞机场北侧片

区 2020-63）土地储备项目的法律意见

德恒 37F20260042-000012 号

天水市财政局：

北京德恒（兰州）律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见的资格。本所接受天水市财政局的委托，担任关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026 年甘肃省专项债券（三十三期）天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞机场北侧片区 2020-63）土地储备项目（以下简称“本项目”）的专项法律顾问。本所指派杨小军律师、兰亚红律师（以下合称“本所律师”）作为本次专项法律服务的经办律师。

为出具本《法律意见》，本所及本所律师作出如下声明：

1. 本所律师依据出具本法律意见书之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见，本所律师认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的相关批准、确认。本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所律师在工作过程中，已得到项目单位的保证：即公司业已向本所律师提供了本所律师认为制作法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料和口头证言，其所提供的文件和材料是真实、完整和有效的，且无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

3.本所律师出具本法律意见书依赖于相关部门及中介机构向本所律师提供的一切应提供的文件资料。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4.本所律师仅就项目所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及专项评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5.本所律师同意本法律意见书部分或全部内容在发行文件中自行引用，但相关机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所律师根据根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《土地储备管理办法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《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》《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<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>》《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》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等法律、法规及规范性文件的有关规定，在充分核查验证的基础上，出具如下法律意见。

一、本次债券发行情况

(一) 发行主体

经核查，本期天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞机场北侧片区 2020-63）项目土地储备项目的发行主体为甘肃省人民政府，符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》的相关规定。

(二) 发行期限及发行规模

根据天水市土地收购储备中心提供的《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞机场北侧片区 2020-63）项目，发行债券金额发行债券 12496 万元，约占总投资的 80%，发行期限 5 年，年利率为 2.3%。

综上，本所律师认为，本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》等相关法律、行政法规的规定。

二、土地储备机构的主体资格

(一) 项目收储主体基本情况

经核查《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》等文件，天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞机场北侧片区 2020-63）土地储备项目的实施主体为天水市土地收购储备中心。

根据天水市土地收购储备中心提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心查询确认，天水市土地收购储备中心基本情况如下：

名称	天水市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12620500720202671N
宗旨和业务范围	负责土地收购储备工作
法定代表人	裴晓娟
经费来源	全额拨款

开办资金	12 万元
住所	天水市秦州区岷山路 650 号
举办单位	天水市自然资源局
登记管理机关	天水市事业单位登记管理局

(二) 设立及纳入全国土地储备机构名录情况

根据中共天水市委机构编制委员会于 2020 年 9 月 17 日下发的《中共天水市委机构编制委员会关于设立天水市土地收购储备中心的通知》（天机编通字[2021]21 号），批准设立天水市土地收购储备中心。

根据自然资源部办公厅于 2020 年 5 月 13 日下发的《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），天水市土地收购储备中心已列入全国土地储备机构名录（2020 年版），在名录中的代码为 TC620500。

综上，本所律师认为，天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》第一条第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

三、本次拟储备土地情况及储备计划

(一) 本次拟储备土地情况

经核查，本次拟储备土地情况如下：

1. 甘（2022）天水市不动产权第 0018304 号地块

权利人	天水市文化旅游投资发展有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	天水市麦积区花牛镇飞机场北侧片区
不动产单元号	620503 300005 GB00068 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让

用途	城镇住宅用地/批发零售用地
面积	土地使用权面积: 6667.00 m ²
使用期限	城镇住宅用地: 2020 年 8 月 6 日起 2090 年 8 月 5 日止 批发零售用地: 2020 年 8 月 6 日起 2060 年 8 月 5 日止

根据天水市自然资源局《土地权属说明》，并经本所律师核查，上述土地权属清晰，不存在抵质押、查封情况。

2.甘（2022）天水市不动产权第 0016068 号地块

权利人	天水市文化旅游投资发展有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	天水市麦积区花牛镇飞机场北侧
不动产单元号	620503 300005 GB00064 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	批发零售用地/城镇住宅用地
面积	土地使用权面积: 6668.00 m ²
使用期限	城镇住宅用地: 2020 年 8 月 6 日起 2090 年 8 月 5 日止 批发零售用地: 2020 年 8 月 6 日起 2060 年 8 月 5 日止

根据天水市自然资源局《土地权属说明》，并经本所律师核查，上述土地权属清晰，不存在抵质押、查封情况。

3.甘（2022）天水市不动产权第 0016069 号地块

权利人	天水市文化旅游投资发展有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	天水市麦积区花牛镇飞机场北侧
不动产单元号	620503 300005 GB00066 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	批发零售用地/城镇住宅用地
面积	土地使用权面积: 6665.20 m ²

使用期限	国有建设用地使用权 2020 年 8 月 6 日起 2090 年 8 月 5 日止 批发零售用地：2020 年 8 月 6 日起 2060 年 8 月 5 日止
------	---

根据天水市自然资源局《土地权属说明》，并经本所律师核查，上述土地权属清晰，不存在抵质押情况。

4.甘（2022）天水市不动产权第 0016067 号地块

权利人	天水市文化旅游投资发展有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	天水市麦积区花牛镇飞机场北侧
不动产单元号	620503 300005 GB00065 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	批发零售用地/城镇住宅用地
面积	土地使用权面积：6667.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020 年 8 月 6 日起 2090 年 8 月 5 日止 批发零售用地：2020 年 8 月 6 日起 2060 年 8 月 5 日止

根据天水市自然资源局《土地权属说明》，并经本所律师核查，上述土地权属清晰，不存在抵质押、查封情况。

5.甘（2022）天水市不动产权第 0018303 号地块

权利人	天水市文化旅游投资发展有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	天水市麦积区花牛镇飞机场北侧片区
不动产单元号	620503 300005 GB00067 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/批发零售用地
面积	土地使用权面积：6666.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020 年 8 月 6 日起 2090 年 8 月 5 日止 批发零售用地：2020 年 8 月 6 日起 2060 年 8 月 5 日止

根据天水市自然资源局《土地权属说明》，并经本所律师核查，上述土地权属清晰，不存在抵质押、查封情况。

6.甘（2020）天水市不动产权第 0009078 号

权利人	天水市文化旅游投资发展有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	天水市麦积区花牛镇飞机场北侧
不动产单元号	620503 300005 GB01651 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/批发零售用地
面积	土地使用权面积：20000.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020 年 8 月 6 日起 2090 年 8 月 5 日止 批发零售用地：2020 年 8 月 6 日起 2060 年 8 月 5 日止

根据天水市自然资源局《土地权属说明》，并经本所律师核查，上述土地权属清晰，不存在抵质押、查封情况。

（二）储备计划

（1）2025 年 12 月 15 日，天水市人民政府下发《关于印发天水市城区土地储备三年滚动计划（2026—2028 年）和天水市 2026 年度城区土地收购储备计划的通知》（天政发[2025]38 号），合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排。

（2）2025 年 12 月 15 日，天水市人民政府下发《关于印发天水市城区土地储备三年滚动计划（2026—2028 年）和天水市 2026 年度城区土地收购储备计划的通知》（天政发[2025]38 号），将天水市文化旅游投资发展有限责任公司 1 宗土地 9.3487 公顷（合 140.23 亩）纳入 2026 年度天水市城区土地收购储备计划。本次申请债券 1 宗土地，为天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞机场北侧片区 2020-63）9.3487 公顷。

(2) 2025 年 9 月 18 日，天水市自然资源局出具《关于拟收回收购 6 宗存量闲置土地规划情况说明》，核查认为本次拟收回收购天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞机场北侧片区 2020-63）项目规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035 年）和控制性详细规划管控要求。

(3) 根据全民所有土地资产管理信息系统的截图信息，本次拟储备土地已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码，为 6205032024R000562。

综上，本所律师认为，本次拟储备土地权属清晰，不存在抵质押等情况，且已经列入天水市 2026 年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中对应的标识码，项目规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035 年）和控制性详细规划管控要求，符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

（三）已取得手续

(1) 2025 年 9 月 18 日，甘肃金土地估价规划咨询有限公司出具了《土地估价报告》（甘金地土地估字[2025]S014 号）。根据该报告，天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞机场北侧片区 2020-63）项目的估价结果 22074.34 万元。

(2) 2025 年 9 月 19 日，天水市运用地方政府专项债券收回收购存量闲置土地工作专班办公室出具了《天水市运用地方政府专项债券收回收购存量闲置土地工作专班会议纪要》，会议议定，同意工作专班办公室修改完善后的 6 宗存量闲置土地项目收地基础价格以及基础价格下调幅度，其中 2020—63 号宗地基础价格下调幅度为 8.4%。

(3) 2025 年 9 月 19 日，天水市自然资源局与天水市文化旅游投资发展有限责任公司签订了《拟收购土地项目协议书》。

(4) 2025 年 9 月 20 日，天水市自然资源局就存量闲置土地拟收购价格出具了《公示》，其中本次拟储备项目 2020-63 宗地块的拟收购价格为 15620.02 万元。

(5) 2025 年 9 月 24 日, 天水市人民政府出具了《关于运用地方政府专项债券资金收回收购 6 宗闲置土地价格的批复》(天政函[2025]54 号), 同意 2020-63 宗闲置土地收购收回价格。

(四) 本次拟储备土地项目总投资、资金来源等情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》, 本次项目总投资、资金来源、发债金额、发债期限、还本付息方式及偿债收入来源情况如下:

(1) 项目总投资: 项目总投资 15620.02 万元。

(2) 资金来源: 项目总投资 15620.02 万元, 发行债券 12496 万元, 约占总投资的 80%, 自筹资金 3124.02 万元, 发行期限 5 年, 年利率为 2.3%。

(3) 发债金额: 发行债券 12496 万元。

(4) 还本付息方式: 发行期限 5 年, 预测年利率为 2.3%, 债券偿付方式为每年付息一次, 到期一次性还本, 建设期债券利息由自有资金统筹安排。

(4) 项目收入: 本项目政策性专项基金计提金额合计 5178.95 万元, 土地出让总收入扣除政策性专项基金计提费用后, 净收益 20614.23 万元。

(五) 符合投向领域和《负面清单》核查情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》, 本次项目属于“支持盘活存量闲置土地”领域, 不属于《2026 年地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》所列负面清单领域。

综上, 本所律师认为, 本次拟储备土地权属清晰, 不存在抵质押等情况, 且已经列入天水市 2026 年度土地储备计划, 并在全民所有土地资产管理信息系统中对应的标识码, 项目规划条件符合天水市国土空间总体规划 (2021-2035 年) 和控制性详细规划管控要求; 本项目为具有一定收益的公益性项目, 债券资金用途符合《2026 年地方政府专项债券投向领域》, 未用于《2026 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; 本次项目回购程序合法合规, 已取得相关行政审批手续, 具备实施条件, 符合《土地储备

管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

四、实施方案

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，该方案内容包括项目基本情况、项目实施重要性和经济社会效益分析、项目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、其他需要说明事项。

本所律师认为，《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》符合《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》第二条关于土地储备项目实施方案内容的相关要求。

五、项目收益和融资自求平衡情况

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的《关于2026年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026年甘肃省专项债券（三十三期）——天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞机场北侧片区2020-63）土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（以下简称“《财务评估报告》”）。根据上述《财务评估报告》所述，在专项债券存续期内，上述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，上述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，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》的有关规定。

六、中介服务机构

（一）会计师事务所

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所与项目单位签署的审计业务约定书，大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所为本期债券发行的财务评估机构。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所现持有兰州市市场监督管理局于2019年9月24日核发的统一社会信用代码为91110108590676050Q的大华会计师事务所的《营业执照》及由甘肃财政厅下发的证书编号为110101416201的《会计师事务所执业证书》。在报告上签字的注册会计师魏兴花、何凯丽在出具该报告时分别持有执业证号为110004230037和110101481127的《注册会计师证书》，且均已通过年检，具备出具报告的资格。

(二) 律师事务所

北京德恒(兰州)律师事务所由甘肃省司法厅于2020年8月11日批准设立，现持有执业许可证号为31620000MD02403436的《律师事务所执业许可证》，已通过年检。在本法律意见上签字的杨小军律师、兰亚红律师分别持有执业证号为16201201610746559和16201201611981776的《律师执业证》，均已通过年检。

综上，本所律师认为，大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格；北京德恒(兰州)律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

七、结论性意见

1.本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》等相关法律、行政法规的规定。

2.本项目的实施主体天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》第一条第(三)项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

3.债券资金用途符合《2026年地方政府专项债券投向领域》，债券资金未用于《2026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。

4.本次债券对应的项目涉及资产、土地等不存在抵押、质押、查封等情况。

5.本次项目回购程序合法合规，已取得相关行政审批手续，具备实施条件，符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

6.本期债券偿债资金来源于对应储备土地的未来出让收入，该收入归属于政府性基金预算管理，合法、合规。根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的财评报告，本项目预期收益合法合规，在专项债券存续期内，项目净收益能够有效覆盖专项债券本息本次债券对应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，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》的相关规定。

7.大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格；北京德恒（兰州）律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

本法律意见书一式四份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页无正文，为《北京德恒（兰州）律师事务所关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026 年甘肃省政府专项债券（三十三期）天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞机场北侧片区 2020-63）项目法律意见》之签署页。)

北京德恒（兰州）律师事务所



负责人：

杨栋

经办律师：

杨心平

光亚红

2026 年 8 月 3 日



律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31620000MD02403436

北京德恒(兰州)

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。



发证日期: 2024年01月29日

No. 80021132

中华人民共和国司法部监制



执业机构	北京德恒（兰州） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201201610746559	持证人	杨小军
法律职业资格A20146201050281 或律师资格证号		性别	男
发证机关	甘肃省司法厅	身份证号	622426199008164434
发证日期	2025年05月08日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2024年度	考核年度	2025年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	甘肃省司法厅	备案机关	甘肃省司法厅
备案日期	2025年4月至 2026年5月	备案日期	2026年5月至 2027年5月



执业机构	北京德恒（兰州） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201201611981776		
法律职业资格 或律师资格证号	A20133301040568	持证人	兰亚红
发证机关	甘肃省司法厅	性别	女
发证日期	2025 年 05 月 08 日	身份证号	622426199008180020

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2024年度	考核年度	2025年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	甘肃省司法厅	备案机关	甘肃省司法厅
备案日期	2025年4月至 2026年5月	备案日期	2026年5月至 2027年5月

北京德恒（兰州）律师事务所

关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）

--2026 年甘肃省专项债券（三十三期）

天水昱晟置业有限责任公司（成纪新城高家湾片区2021-48号

宗地）土地储备项目的法律意见



北京德恒（兰州）律师事务所
DeHeng Law Offices (LanZhou)

甘肃省兰州市城关区雁园路 601 号甘肃省商会大厦 14-15 楼

电话:0931-8260111 传真:0931-8260111 邮编:730010

目 录

二、土地储备机构的主体资格	4
三、本次拟储备土地情况及储备计划	5
四、实施方案	8
五、项目收益和融资自求平衡情况	8
六、中介服务机构	9
七、结论性意见	10

北京德恒（兰州）律师事务所

关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）

——2026 年甘肃省专项债券（三十三期）天水昱晟置业有限责
任公司（成纪新城高家湾片区 2021-48 号）

土地储备项目的法律意见

德恒 37F20260042-000010 号

天水市财政局：

北京德恒（兰州）律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见的资格。本所接受天水市财政局的委托，担任关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026 年甘肃省专项债券（三十三期）天水昱晟置业有限责任公司（成纪新城高家湾片区 2021-48 号）土地储备项目（以下简称“本项目”）的专项法律顾问。本所指派杨小军律师、兰亚红律师（以下合称“本所律师”）作为本次专项法律服务的经办律师。

为出具本《法律意见》，本所及本所律师作出如下声明：

1. 本所律师依据出具本法律意见书之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见，本所律师认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的相关批准、确认。本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所律师在工作过程中，已得到项目单位的保证：即公司业已向本所律师提供了本所律师认为制作法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料和口头证言，其所提供的文件和材料是真实、完整和有效的，且无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

3.本所律师出具本法律意见书依赖于相关部门及中介机构向本所律师提供的一切应提供的文件资料。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4.本所律师仅就项目所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及专项评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5.本所律师同意本法律意见书部分或全部内容在发行文件中自行引用，但相关机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所律师根据根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《土地储备管理办法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《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》《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<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>》《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》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等法律、法规及规范性文件的有关规定，在充分核查验证的基础上，出具如下法律意见。

一、本次债券发行情况

(一) 发行主体

经核查，本期天水昱晟置业有限责任公司（成纪新城高家湾片区 2021-48 号）土地储备项目的发行主体为甘肃省人民政府，符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》的相关规定。

(二) 发行期限及发行规模

根据天水市土地收购储备中心提供的《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，天水昱晟置业有限责任公司（成纪新城高家湾片区 2021-48 号）项目，发行债券金额发行债券 18694 万元，约占总投资的 80%，发行期限 5 年，年利率为 2.3%。

综上，本所律师认为，本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》等相关法律、行政法规的规定。

二、土地储备机构的主体资格

(一) 项目收储主体基本情况

经核查《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》等文件，天水昱晟置业有限责任公司（成纪新城高家湾片区 2021-48 号）土地储备项目的实施主体为天水市土地收购储备中心。

根据天水市土地收购储备中心提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心查询确认，天水市土地收购储备中心基本情况如下：

名称	天水市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12620500720202671N
宗旨和业务范围	负责土地收购储备工作
法定代表人	裴晓娟
经费来源	全额拨款

开办资金	12 万元
住所	天水市秦州区岷山路 650 号
举办单位	天水市自然资源局
登记管理机关	天水市事业单位登记管理局

(二) 设立及纳入全国土地储备机构名录情况

根据中共天水市委机构编制委员会于 2020 年 9 月 17 日下发的《中共天水市维机构编制委员会关于设立天水市土地收购储备中心的通知》（天机编通字[2021]21 号），批准设立天水市土地收购储备中心。

根据自然资源部办公厅于 2020 年 5 月 13 日下发的《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），天水市土地收购储备中心已列入全国土地储备机构名录（2020 年版），在名录中的代码为 TC620500。

综上，本所律师认为，天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》第一条第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

三、本次拟储备土地情况及储备计划

(一) 本次拟储备土地情况

经核查，本次拟储备土地情况如下：

1. 甘（2021）天水市不动产权第 0014817 号地块

权利人	天水昱晟置业有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	天水成纪新城高家湾片区
不动产单元号	620503 300001 GB00063 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让

用途	城镇住宅用地/批发零售用地
面积	土地使用权面积: 73505.00 m ²
使用期限	城镇住宅用地/批发零售用地: 2021年7月26日起 2091年7月25日止

根据天水市自然资源局出具的《土地权属说明》，并经本所律师核查，上述土地权属清晰，不存在抵质押、查封情况。

(二) 储备计划

(1) 2025年12月15日，天水市人民政府下发《关于印发天水市城区土地储备三年滚动计划（2026—2028年）和天水市2026年度城区土地收购储备计划的通知》（天政发[2025]38号），合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排。

(2) 2025年12月15日，2025年12月15日，天水市人民政府下发《关于印发天水市城区土地储备三年滚动计划（2026—2028年）和天水市2026年度城区土地收购储备计划的通知》（天政发[2025]38号），将天水昱晟置业有限责任公司2宗土地15.4461公顷（合231.92亩）纳入2026年度天水市城区土地收购储备计划。本次申请专项债券1宗土地，为天水昱晟置业有限责任公司（成纪新城高家湾片区2021-48号）。

(2) 2025年8月12日，天水市自然资源局出具《关于拟收回收购6宗存量闲置土地规划情况说明》，核查认为本次拟收回收购天水昱晟置业有限责任公司（成纪新城高家湾片区2021-48号）项目规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035年）和控制性详细规划管控要求。

(3) 根据全民所有土地资产管理信息系统的截图信息，本次拟储备土地已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码，为62052024R001288。

综上，本所律师认为，本次拟储备土地权属清晰，不存在抵质押等情况，且已经列入天水市2026年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中对应的标识码，项目规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035年）

和控制性详细规划管控要求,符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

(三) 已取得手续

(1) 2025年8月13日,甘肃金土地估价规划咨询有限公司出具了《土地估价报告》(甘金地土地估字[2025]S018号)。根据该报告,天水昱晟置业有限责任公司(成纪新城高家湾片区2021-48号)项目的估价结果34678.78万元。

(2) 2025年9月19日,天水市运用地方政府专项债券回收收购存量闲置土地工作专班办公室出具了《天水市运用地方政府专项债券回收收购存量闲置土地工作专班会议纪要》,会议议定,同意工作专班办公室修改完善后的6宗存量闲置土地项目收地基础价格以及基础价格下调幅度,其中2020—63号宗地基础价格下调幅度为4.4%。

(3) 2025年9月19日,天水市自然资源局与天水昱晟置业有限责任公司签订了《拟收购土地项目协议书》。

(4) 2025年8月19日,天水市自然资源局就存量闲置土地拟收购价格出具了《公示》,其中本次拟储备项目2021-48号宗地块的拟收购价格为23367.76万元。

(5) 2025年8月22日,天水市人民政府出具了《关于运用地方政府专项债券资金回收收购7宗闲置土地价格的批复》(天政函[2025]47号),同意2021-48号宗闲置土地收购收回价格。

(四) 本次拟储备土地项目总投资、资金来源等情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》,本次项目总投资、资金来源、发债金额、发债期限、还本付息方式及偿债收入来源情况如下:

(1) 项目总投资:项目总投资23367.76万元。

(2) 资金来源:项目总投资23367.76万元,发行债券18694万元,约占总投资的80%,自筹资金4673.76万元,发行期限5年,年利率为2.3%。

(3) 发债金额:发行债券18694万元。

(4) 还本付息方式：发行期限 5 年，预测年利率为 2.3%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

(4) 项目收入：本项目政策性专项基金计提金额合计 7815.88 万元，土地出让总收入扣除政策性专项基金计提费用后，净收益 31093.08 万元。

(五) 符合投向领域和《负面清单》核查情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，本次项目属于“支持盘活存量闲置土地”领域，不属于《2026 年地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》所列负面清单领域。

综上，本所律师认为，本次拟储备土地权属清晰，不存在抵质押等情况，且已经列入天水市 2026 年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码，项目规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035 年）和控制性详细规划管控要求；本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《2026 年地方政府专项债券投向领域》，未用于《2026 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；本次项目回购程序合法合规，已取得相关行政审批手续，具备实施条件，符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

四、实施方案

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，该方案内容包括项目基本情况、项目实施重要性和经济社会效益分析、项目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、其他需要说明事项。

本所律师认为，《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》符合《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》第二条关于土地储备项目实施方案内容的相关要求。

五、项目收益和融资自求平衡情况

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的《关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026 年甘肃省专项债券（三十三期）——

天水昱晟置业有限责任公司（成纪新城高家湾片区 2021-48 号）土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（以下简称“《财务评估报告》”）。根据上述《财务评估报告》所述，在专项债券存续期内，上述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，上述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，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》的有关规定。

六、中介服务机构

（一）会计师事务所

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所与项目单位签署的审计业务约定书，大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所为本期债券发行的财务评估机构。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所现持有兰州市市场监督管理局于 2019 年 9 月 24 日核发的统一社会信用代码为 91110108590676050Q 大华会计师事务所的《营业执照》及由甘肃财政厅下发的证书编号为 110101416201 的《会计师事务所执业证书》。在报告上签字的注册会计师魏兴花、何凯丽在出具该报告时分别持有执业证号为 110004230037 和 110101481127 的《注册会计师证书》，且均已通过年检，具备出具报告的资格。

（二）律师事务所

北京德恒（兰州）律师事务所由甘肃省司法厅于 2020 年 8 月 11 日批准设立，现持有执业许可证号为 31620000MD02403436 的《律师事务所执业许可证》，已通过年检。在本法律意见上签字的杨小军律师、兰亚红律师分别持有执业证号为 16201201610746559 和 16201201611981776 的《律师执业证》，均已通过年检。

综上，本所律师认为，大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格；北京德恒（兰州）律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

七、结论性意见

1.本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》等相关法律、行政法规的规定。

2.本项目的实施主体天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》第一条第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

3.债券资金用途符合《2026 年地方政府专项债券投向领域》，债券资金未用于《2026 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。

4.本次债券对应的项目涉及资产、土地等不存在抵押、质押、查封等情况。

5.本次项目回购程序合法合规，已取得相关行政审批手续，具备实施条件，符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

6.本期债券偿债资金来源于对应储备土地的未来出让收入，该收入归属于政府性基金预算管理，合法、合规。根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的财评报告，本项目预期收益合法合规，在专项债券存续期内，项目净收益能够有效覆盖专项债券本息本次债券对应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，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》的相关规定。

7.大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格；北京德恒（兰州）律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

本法律意见书一式四份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页无正文, 为《北京德恒(兰州)律师事务所关于关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券(一期)——2026 年甘肃省专项债券(三十三期)天水昱晟置业有限责任公司(成纪新城高家湾片区 2021-48 号)项目法律意见》之签署页。)



负责人: 杨栋

经办律师: 阳小军

王亚红

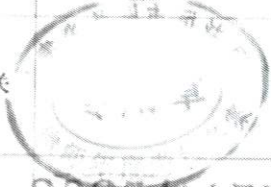
2026 年 8 月 3 日



执业机构	北京德恒（兰州） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201201610746559		
法律职业资格A20146201050281 或律师资格证号		持证人	杨小军
发证机关		性别	男
发证日期	2025年05月08日	身份证号	622426199008164434

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2024年度	考核年度	2025年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关		备案机关	
备案日期	2025年4月至 2026年5月	备案日期	2026年5月至 2027年5月

执业机构 北京德恒（兰州） 律师事务所		
执业证类别 专职律师		
执业证号 16201201611981776		
法律职业资格 A20133301040568 或律师资格证号	持证人 兰亚红	
发证机关 甘肃省司法厅	性别 女	
发证日期 2025 年 05 月 08 日	身份证号 622426199008180020	

律师年度考核备案	
考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2025年4月至 2026年5月

律师年度考核备案	
考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2026年5月至 2027年5月

北京德恒（兰州）律师事务所
关于2026年甘肃省土地储备专项债券（一期）
--2026年甘肃省专项债券（三十三期）
天水云陇房地产开发有限公司（秦州区海林厂南片区2019-57
号宗地）土地储备项目的
法律意见



北京德恒（兰州）律师事务所
DeHeng Law Offices (LanZhou)

甘肃省兰州市城关区雁园路 601 号甘肃省商会大厦 14-15 楼

电话:0931-8260111 传真:0931-8260111 邮编:730010

目 录

一、土地储备机构的主体资格	4
二、本次拟储备土地情况及储备计划	5
三、实施方案	8
四、项目收益和融资自求平衡情况	8
五、中介服务机构	9
(一) 会计师事务所	9
(二) 律师事务所	9
六、结论性意见	9

北京德恒（兰州）律师事务所

关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）

--2026 年甘肃省政府专项债券（三十三期）

天水云陇房地产开发有限公司（秦州区海林厂南片区 2019-57 号宗地）

土地储备项目的法律意见

德恒 37F20260042-00004 号

天水市财政局：

北京德恒（兰州）律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见的资格。本所接受天水市财政局的委托，担任关于 2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026 年甘肃省政府专项债券（三十三期）天水云陇房地产开发有限公司（秦州区海林厂南片区 2019-57 号宗地）土地储备项目（以下简称“本项目”）的专项法律顾问。本所指派杨小军律师、兰亚红律师（以下合称“本所律师”）作为本次专项法律服务的经办律师。

为出具本《法律意见》，本所及本所律师作出如下声明：

1. 本所律师依据出具本法律意见书之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见，本所律师认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的相关批准、确认。本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所律师在工作过程中，已得到项目单位的保证：即公司业已向本所律师提供了本所律师认为制作法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料和口头证言，其所提供的文件和材料是真实、完整和有效的，且无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

3.本所律师出具本法律意见书依赖于相关部门及中介机构向本所律师提供的一切应提供的文件资料。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4.本所律师仅就项目所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项评价报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及专项评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5.本所律师同意本法律意见书部分或全部内容在发行文件中自行引用，但相关机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所律师根据根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《土地储备管理办法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《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》《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<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>》《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》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等法律、法规及规范性文件的有关规定，在充分核查验证的基础上，出具如下法律意见。

一、本次债券发行情况

（一）发行主体

经核查，本期天水云陇房地产开发有限公司（秦州区海林厂南片区 2019-57 号宗地）土地储备项目的发行主体为甘肃省人民政府，符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》的相关规定。

（二）发行期限及发行规模

根据天水市土地收购储备中心提供的《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，天水云陇房地产开发有限公司（秦州区海林厂南片区 2019-57 号宗地）土地储备发行债券 11477 万元，约占总投资的 80%，发行期限 5 年，年利率为 2.3%。

综上，本所律师认为，本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》等相关法律、行政法规的规定。

二、土地储备机构的主体资格

（一）项目收储主体基本情况

经核查《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》等文件，天水云陇房地产开发有限公司（秦州区海林厂南片区 2019-57 号宗地）土地储备项目的实施主体为天水市土地收购储备中心。

根据天水市土地收购储备中心提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师在全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心查询确认，天水市土地收购储备中心基本情况如下：

名称	天水市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12620500720202671N
宗旨和业务范围	负责土地收购储备工作
法定代表人	裴晓娟
经费来源	全额拨款
开办资金	12 万元

住所	天水市秦州区岷山路 650 号
举办单位	天水市自然资源局
登记管理机关	天水市事业单位登记管理局

(二) 设立及纳入全国土地储备机构名录情况

根据中共天水市委机构编制委员会于 2020 年 9 月 17 日下发的《中共天水市委机构编制委员会关于设立天水市土地收购储备中心的通知》（天机编通字[2021]21 号），批准设立天水市土地收购储备中心。

根据自然资源部办公厅于 2020 年 5 月 13 日下发的《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），天水市土地收购储备中心已列入全国土地储备机构名录（2020 年版），在名录中的代码为 TC620500。

综上，本所律师认为，天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》第一条第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

三、本次拟储备土地情况及储备计划

(一) 本次拟储备土地情况

经核查，本次拟储备土地情况如下：

1. 甘（2021）天水市不动产权第 0004934 号地块

权利人	天水云陇房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天水市秦州区海林南厂片区
不动产单元号	620502 002006 GB00061 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/批发零售用地

面积	土地使用权面积: 17165.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权: 2020 年 3 月 13 日起 2090 年 3 月 12 日止

根据天水市自然资源局于 2025 年 8 月 19 日出具的《土地权属情况说明及措施》，2019-57 号宗地的使用权人为天水云陇房地产开发有限公司。该宗存量闲置土地上不存在抵质押、查封情况。

(二) 储备计划

(1) 2025 年 12 月 15 日，天水市人民政府下发《关于印发天水市城区土地储备三年滚动计划（2026—2028 年）和天水市 2026 年度城区土地收购储备计划的通知》（天政发[2025]38 号），合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排。

(2) 2025 年 12 月 15 日，天水市人民政府下发《关于印发天水市城区土地储备三年滚动计划（2026—2028 年）和天水市 2026 年度城区土地收购储备计划的通知》（天政发[2025]38 号），将天水云陇房地产开发有限公司 1 宗土地 1.7165 公顷（合 25.7 亩）纳入 2026 年度天水市城区土地收购储备计划。本项目申请债券 1 宗土地，为天水云陇房地产开发有限公司（秦州区海林厂南片区 2019-57 号宗地）。

(3) 2025 年 8 月 12 日，天水市自然资源局出具《关于拟收回收购 8 宗闲置存量土地规划情况说明》，核查认为本次拟收回收购天水云陇房地产开发有限公司（秦州区海林厂南片区 2019-57 号宗地）规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035 年）和控制性详细规划管控要求。

(4) 根据全民所有土地资产管理信息系统的截图信息，本次拟储备土地已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码，为 62052024R000916。

(三) 已取得手续

(1) 2025 年 8 月 13 日，甘肃金土地估价规划咨询有限公司出具了甘金土估字[2025]S019 号《土地估价报告》。根据该报告，天水云陇房地产开发有限公司（秦州区海林厂南片区 2019-57 号宗地）的估价结果 14850.56 万元。

(2) 2025年8月20日，天水市运用地方政府专项债券收回收购存量闲置土地工作专班办公室出具了《天水市运用地方政府专项债券收回收购存量闲置土地工作专班关于收回收购存量闲置土地会议纪要》，会议议定，同意工作专班办公室提出的市本级2025年第二批拟运用地方政府专项债券资金收回收购的8宗存量闲置土地的基础价格下调幅度。其中2019—57号宗地基础价格下调幅度为3.4%。

(3) 2025年8月19日，天水市土地收购储备中心与天水云陇房地产开发有限公司签订了《收购土地项目协议书》。

(4) 2025年8月19日，天水市自然资源局就存量闲置土地拟收购价格出具了《公示》，其中本次拟储备项目2019-57号宗地块的拟收购价格为14345.64万元。

(5) 2025年8月22日，天水市人民政府出具了《关于运用地方政府专项债券资金收回收购7宗存量闲置土地价格的批复》，同意2019-57号宗闲置土地收购收回价格。

(四) 本次拟储备土地项目总投资、资金来源等情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，本次项目总投资、资金来源、发债金额、还本付息方式及偿债收入来源情况如下：

(1) 项目总投资：项目总投资14345.64万元。

(2) 资金来源：项目总投资14345.64万元，发行债券11477万元，自筹资金2868.644万元。

(3) 发债金额：发行债券11477万元。

(4) 还本付息方式：债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

(5) 项目收入：本项目政策性专项基金计提金额合计3385.96万元，土地出让总收入扣除政策性专项基金计提费用后，净收益16128.19万元。

(五) 符合投向领域和《负面清单》核查情况

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，本次项目属于“支持盘活存量闲置土地”领域，不属于《2026 年地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》所列负面清单领域。

综上，本所律师认为，本次拟储备土地权属清晰，不存在抵质押等情况，且已经列入天水市 2026 年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码，项目规划条件符合天水市国土空间总体规划（2021-2035 年）和控制性详细规划管控要求；本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《2026 年地方政府专项债券投向领域》，未用于《2026 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；本次项目回购程序合法合规，已取得相关行政审批手续，具备实施条件，符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

四、实施方案

根据《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》，该方案内容包括项目基本情况、项目实施重要性和经济社会效益分析、项目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、其他需要说明事项。

本所律师认为，《甘肃省土地储备专项债券项目实施方案》符合《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》第二条关于土地储备项目实施方案内容的相关要求。

五、项目收益和融资自求平衡情况

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所出具的《2026 年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026 年甘肃省政府专项债券（三十三期）——天水云陇房地产开发有限公司（秦州区海林厂南片区 2019-57 号宗地）土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（以下简称“《财务评估报告》”）。根据上述《财务评估报告》所述，在专项债券存续期内，上述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,上述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,符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》的有关规定。

六、中介服务机构

(一) 会计师事务所

根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所与项目单位签署的审计业务约定书,大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所为本期债券发行的财务评估机构。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所现持有兰州市市场监督管理局于2019年9月24日核发的统一社会信用代码为91110108590676050Q大华会计师事务所的《营业执照》及由甘肃财政厅下发的证书编号为110101416201的《会计师事务所执业证书》。在报告上签字的注册会计师魏兴花、何凯丽在出具该报告时分别持有执业证号为110004230037和110101481127的《注册会计师证书》,且均已通过年检,具备出具报告的资格。

(二) 律师事务所

北京德恒(兰州)律师事务所由甘肃省司法厅于2020年8月11日批准设立,现持有执业许可证号为31620000MD02403436的《律师事务所执业许可证》,已通过年检。在本法律意见上签字的杨小军律师、兰亚红律师分别持有执业证号为16201201610746559和16201201611981776的《律师执业证》,均已通过年检。

综上,本所律师认为,大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格;北京德恒(兰州)律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

七、结论性意见

1.本次债券发行主体及发行期限和规模符合《预算法》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》等相关法律、行政法规的规定。

2.本项目的实施主体天水市土地收购储备中心系经中共天水市委机构编制委员会批准成立的,具有独立法人资格的事业单位,已列入全国土地储备机构名

录,符合《土地储备管理办法》第一条第(三)项和《土地储备专项债券管理办法》第二条等关于土地储备机构主体资格的要求。

3.债券资金用途符合《2026年地方政府专项债券投向领域》,债券资金未用于《2026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。

4.本次债券对应的项目涉及资产、土地等不存在抵押、质押、查封等情况。

5.本次项目回购程序合法合规,已取得相关行政审批手续,具备实施条件,符合《土地储备管理办法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》等相关法律、行政法规的规定。

6.本期债券偿债资金来源于对应储备土地的未来出让收入,该收入归属于政府性基金预算管理,合法、合规。根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所出具的财评报告,本项目预期收益合法合规,在专项债券存续期内,项目净收益能够有效覆盖专项债券本息本次债券对应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,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》的相关规定。

7.大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所及签字注册会计师具备出具相关财务评估报告的资格;北京德恒(兰州)律师事务所及经办律师具备出具法律意见的资格。

本法律意见书一式四份,经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页无正文，为《北京德恒（兰州）律师事务所关于2026年甘肃省土地储备专项债券（一期）——2026年甘肃省政府专项债券（三十三期）天水云陇房地产开发有限公司（秦州区海林厂南片区2019-57号宗地）项目法律意见》之签署页。)



负责人: 杨栋

经办律师: 杨心宇

张开仁

2026年8月3日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31620000MD02403436

北京德恒(兰州)

律师事务所，符合

《律师法》及《律师事务管理条例》规定的条件，准予设立并执业。



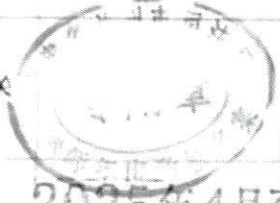
发证日期: 2024 年 01 月 26 日

No. 00021132

中华人民共和国司法部监制

执业机构	北京德恒（兰州） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201201610746559		
法律职业资格 或律师资格证号	A20146201050281		
发证机关		持证人	杨小军
发证日期	2025 年 05 月 08 日	性 别	男
		身份证号	622426199008164434



律师年度考核备案	
考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2025年4月至 2026年5月

律师年度考核备案	
考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2026年5月至 2027年5月

执业机构	北京德恒（兰州） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16201201611981776		
法律职业资格 或律师资格证号	A20133301040568	持证人	兰亚红
发证机关	甘肃省司法厅	性别	女
发证日期	2025 年 05 月 08 日	身份证号	622426199008180020

律师年度考核备案	
考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	甘肃省兰州市司法局
备案日期	2025年4月至 2026年5月

律师年度考核备案	
考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	甘肃省兰州市司法局
备案日期	2026年5月至 2027年5月