

广东华商（乌鲁木齐）律师事务所
关于
奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）专项债券
之
法律意见书

二〇二六年六月

通讯地址：新疆乌鲁木齐市经济技术开发区燕山街 88 号银河财智中心 19-20 楼
邮政编码：830000 联系电话：0991-6290280 传真：0991-6290280

目录

第一部分 引言	1
一、释义	1
二、律师应声明的事项	2
第二部分 正文	3
一、项目建设内容及规模	3
（一）项目概述	3
（二）专项债券拟定基本情况	4
（三）项目单位	4
二、关于本期债券准备工作的中介机构	5
三、法律风险	6
四、结论意见	7
附件	10

致：奎屯市土地收购储备中心

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号，以下简称“国发[2014]43 号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号，以下简称“财预[2016]155 号文”）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4 号，以下简称“财综[2016]4 号文”）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号，以下简称“财预〔2017〕62 号文”）、《土地储备资金财务管理办法》的通知（财综〔2018〕8 号，以下简称“财综〔2018〕8 号”）、《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号，以下简称“自然资发〔2024〕104 号”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，广东华商（乌鲁木齐）律师事务所（以下简称“本所”）作为奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）专项债券（以下简称“本期债券”）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下特定含义：

1	本法律意见书	指	《奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）专项债券之法律意见书》
2	本期债券	指	奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）专项债券
3	本所	指	广东华商（乌鲁木齐）律师事务所
4	会计师事务所	指	新疆诚信会计师事务所（普通合伙）

二、律师声明的事项

本所律师依据本法律意见书出具日前发行人已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与发行人本期债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关专项报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对发行人的行为以及本期债券发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，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。

本法律意见书仅供发行人本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为发行人本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

第二部分正文

一、项目建设内容及规模

（一）项目概述

1. 项目名称：奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）
2. 项目主要建设内容和规模：本项目收储奎屯市土地 7 宗，土地储备面积约为 590876.85 平方米：

序号		单位	面积	规划用途
1	001号地	m ²	37,247.17	商服用地
2	003号地	m ²	53,089.89	商服用地
3	004号地	m ²	64,330.75	商服、住宅用地
4	005号地	m ²	61,310.27	商服、住宅用地
5	006号地	m ²	9,208.71	其他商服用地
6	011号地	m ²	68,801.20	住宅用地
7	012号地	m ²	296,888.86	工业用地
合计			590,876.85	

该项目已出具奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）可行性研究报告（代项目建议书）。根据项目可研，项目总投资 22,000.00 万元，资金来源为政府专项债资金和其他资金。

3. 项目建设地点：位于奎屯市
4. 项目建设期：2026 年 4 月至 2026 年 12 月
5. 项目融资计划

本次项目拟通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券及自筹资金方式完成项目筹资，项目总投资 22,000.00 万元，其中申请专项债券 16,000.00 万元，地方财政资金及其他资金 6,000.00

万元。

（二）专项债券拟定基本情况

根据《奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）可行性研究报告（代项目建议书）》拟定项目总投资 22,000.00 万元，拟定的基本情况如下：

- 1、债券名称：奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）
- 2、本期发行规模：人民币 16,000.00 万元
- 3、债券期限：5 年
- 4、资金用途：全部用于奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）
- 5、债券利率：暂定 3.20%
- 6、付息方式：每年支付利息，到期一次性偿还本金。
- 7、项目资金筹措方式：本次项目拟通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券及自筹资金方式完成项目筹资。

（三）项目建设单位：奎屯市土地收购储备中心

奎屯市土地收购储备中心，统一社会信用代码：12654001MB0U859534；主要职责：会同市计划、规划和建设等部门，根据市土地利用总体规划、城市总体规划，编制土地利用年度计划、土地收购储备计划及土地供应年度计划等。

在本项目中主要履行如下职责：充分考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；配合做好项目收益专项债券发行时方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；严格履行项目建设、运营和维护责任，确保项目

如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业提供担保和抵押，不得擅自将项目资产进行转移和划转企业；合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和新疆维吾尔自治区有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控；配合做好项目跟踪评级工作，依法依规做好项目信息公开等工作。

本所律师认为：奎屯市土地收购储备中心具备承担奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）的主体资格。

二、关于本期债券准备工作的中介机构

（一）法律顾问及法律意见书

本所是经新疆维吾尔自治区司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有新疆维吾尔自治区司法厅核发的证号为 31650000H41418220F 的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：广东华商（乌鲁木齐）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质。

（二）审计机构及专项评价报告

1. 发行人委托新疆诚信会计师事务所（普通合伙）作为本期债券的审计机构。

新疆诚信会计师事务所（普通合伙）现持有奎屯市市场监督管

理局 2023 年 10 月 19 日核发的统一社会信用代码为 91654003MAD24DTH3H 的《营业执照》；财政厅于 2000 年 2 月核发的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为：新疆诚信会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质。

2. 专项评价报告

2026 年 6 月 28 日，新疆诚信会计师事务所（普通合伙）做出新诚会咨字（2026）第 087-87 号《专项债券方案总体评价》，认为本项目主要收入来源为土地出让收入，在债券存续期内土地出让收入可有效覆盖债券对应成本、债券利息支出。本项目的债券本息覆盖倍数可达到 1.22 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

综上，本所律师认为：为本期债券发行提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

三、法律风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券

的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

（三）偿付风险

本期债券根据“财预[2016]155 号文”第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于土地出让收入，偿债较有保障，偿付风险较低。

（四）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5 号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（五）政策风险

由于土地管理、税收、劳动、环保、节能等法律、法规的变化以及其他政府宏观经济政策的变化导致的风险，这种风险可能引起增加成本、降低收益的后果。本项目能够促进当地经济社会经济发展，能够提高当地居民的生活质量，是政府现阶段大力支持项目，政策风险较少。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）奎屯市土地收购储备中心符合《地方政府专项债务预算管理办法》等规定，具备承担项目的主体资格。

（二）本期债券涉及的项目，在债券存续期内土地出让收入可有

效覆盖债券对应成本、债券利息支出，符合专项债券发行的法定条件。

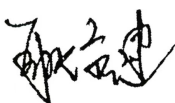
（三）本期奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）专项债券发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

【此页无正文，系广东华商（乌鲁木齐）律师事务所关于奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）专项债券之法律意见书的签署页】

广东华商（乌鲁木齐）律师事务所（盖章）

负责人（签章）：

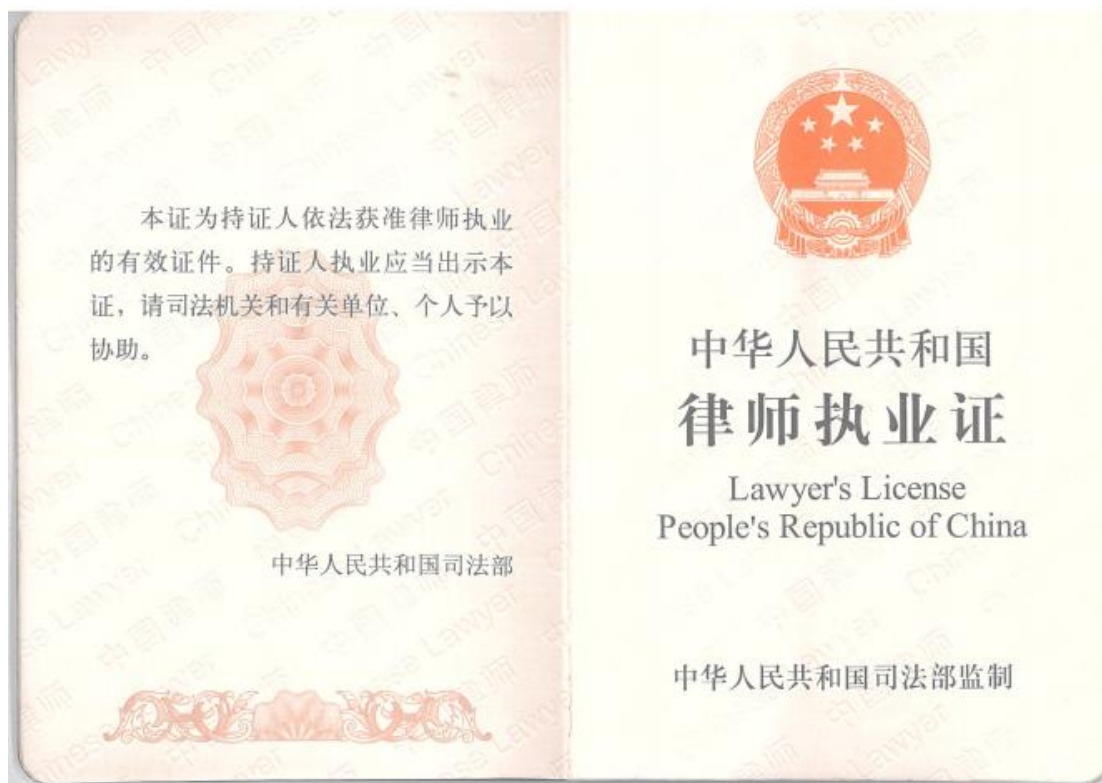
经办律师（签字）：



2026 年 6 月 28 日

附件：





本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。 中华人民共和国司法部	 中华人民共和国 律师执业证 Lawyer's License People's Republic of China 中华人民共和国司法部监制
执业机构 广东华商（乌鲁木齐） 律师事务所 执业证类别 专职律师 执业证号 16501201611891667 法律职业资格或律师资格证号 A20196501030439 发证机关 新疆维吾尔自治区司法厅 发证日期 2025 年 01 月 03 日	 持证人 张育珍 性别 女 身份证号 622201198705255128