



陕西兰天律师事务所

陕西兰天律师事务所

关于阜康市 2026 年土地储备专项债项

目发行法律意见书



2025 年 8 月 15 日

陕西兰天律师事务所
电话：0919—3182049

地址：铜川市新区金谟西路 38 号
网址：www.sxltfw.com

邮编：727031



陕西兰天律师事务所

关于阜康市 2026 年土地储备专项债项目

专项债券发行法律意见书

(2025) 陕兰法意字第【15】号

致：

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）《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）《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）《中共中央办公厅、国务院办公厅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）等法律、法规及规范性文件的有关规定，陕西兰天律师事务所（以下简称“本所”）作为阜康市 2026 年土地储备专项债项目专项债券发行（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。

本所律师依据本法律意见书出具日前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、信用评级、评估等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计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。

本所律师同意部分或全部在本期债券相关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，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

一、本期债券的募集资金用途及项目情况

根据《阜康市2026年土地储备专项债项目实施方案》（以下简称《实施方案》）及本所律师核查，本期债券募集资金将用于阜康市2026年土地储备专项债项目。



（一）项目基本情况

根据《实施方案》，项目名称为阜康市2026年土地储备专项债项目，项目包括4宗地块，合计面积为182.85亩，其中新疆天池控股有限公司所属宗地编号为“FK-2017057”的1宗地面积为56.26亩，位于龙潭路以东、文昌路以东。新疆天池控股有限公司所属宗地编号为“FK-2017059”的1宗地面积为43.72亩，位于桃源路以南、汇源路以东、迎宾路以西。阜康市盛恒置业房地产开发有限公司所属宗地编号为“FK-2020016”的1宗地面积为24.45亩，位于阜康市准噶尔路以南、站台西路以西、阜新路以北。阜康市盛恒置业房地产开发有限公司所属宗地编号为“FK-2020017”的1宗地面积为58.42亩，位于阜康市准噶尔路以南、站台西路以西、阜新路以北。

项目属于存量闲置土地储备收购项目，为具有一定收益的公益性项目。本项目实施期限为5年期，其中土地回收收购期限为1年，土地供应期限为4年。

（二）建设内容及规模

本次土地储备拟收购实施范围内4宗企业无力建设的未开发土地。建设内容含土地收购、其他支出等。

（三）项目总投资情况

根据《实施方案》，本项目总投资为10974.71万元，其中土地收购成本为10228.07万元，收储期内财务费用和发行费用为198.78万元，土地评估费用为16



万元，审计费用为 20.46 万元，基本预备费为 511.40 万元。项目投资资金来源于两部分，分别是财政资金及土地储备专项债券资金。其中财政资金 4974.71 万元，占比 45.33%，专项债 6000.00 万元，占比 54.67%。

（四）本期债券发行情况

项目总投资 10974.71 万元，本期拟发行债券 6000.00 万元，债券资金占总投资的 54.67%，发行期限为 5 年。

二、项目主管单位

项目主管单位名称：阜康市国土资源储备中心

统一社会信用代码：12652302673412894K

负责人：康立斌

机构性质：事业单位

机构住址：昌吉州阜康市准东街道康宁西路 1000 号

经费来源：财政补助（差额补贴）

开办资金：1142 万元

举办单位：阜康市自然资源局

宗旨和业务范围：为国有土地收购储备提供服务保障，国有土地收购、储备、



管理。

有效期：自 2025 年 3 月 19 日至 2028 年 3 月 18 日

综上，经本所律师适当核查认为阜康市国土资源储备中心是在中国境内依法设立并有效存续的事业单位，具备组织管理本期债券项目的主体资格。

三、项目已取得的批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，阜康市2026年土地储备专项债项目已取得批复文件如下：

项目中4宗地块均已列入处置闲置存量土地清单，并纳入 2026 年土地储备年度计划，进一步录入系统生成地块标识码。已完成土地评估、企业沟通和集体决策、签订收购协议、完成价格公示并获得人民政府批复等相关工作。

综上，本所律师认为：本期债券募集资金将用于阜康市2026年土地储备专项债项目，上述项目符合产业政策及地区发展规划，已取得相关项目立项、用地的批复，但后期需完善建设施工及环评等相关手续。

四、本期债券的发行文件

（一）《阜康市2026年土地储备专项债项目实施方案》和《阜康市2026年土地储备专项债项目事前绩效评估报告》



经本所律师核查，本期债券发行所编制的《阜康市2026年土地储备专项债项目实施方案》披露了以下内容：项目概况、项目具体的建设内容、经济社会效益分析、绩效评估分析、项目投资估算及资金筹措方案、计划及资金方案、项目预期收益、成本及融资平衡情况、项目运营方案、风险因素分析、债券还款保障措施、压力测试等必备内容，包含了本次发行所必须披露的内容，符合相关信息披露规定。

《阜康市2026年土地储备专项债项目事前绩效评估报告》披露了以下内容：评估对象、评估方式和方法、评估内容和结论、相关建议和其他需要说明的问题等。

本所律师认为：为本期债券发行所编制的《阜康市2026年土地储备专项债项目实施方案》和《阜康市2026年土地储备专项债项目事前绩效评估报告》的内容已包含本期债券发行所涉及的项目的主要内容，并且《阜康市2026年土地储备专项债项目事前绩效评估报告》的内容符合财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的规定。

（二）审计机构及财务评价报告

西安同盛联合会计师事务所（普通合伙）（以下简称“同盛联合会计师事务所”）受托作为本期债券的审计机构。

1. 审计机构



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91610131783584371P

名称 西安同盛联合会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 李民全 (李民全)

经营范围 一般项目：财政审计项目预算绩效评价服务；工程造价咨询服务；工程管理服务；税务服务；财务咨询；企业管理咨询；破产清算服务；企业信用修复服务；个人信用修复服务；企业信用调查和评估；企业信用管理服务；企业信用管理咨询；社会风险评估；社会调查（不含涉外调查）；社会经济咨询服务；市场调查（不含涉外调查）；价格鉴证评估；政府采购代理服务；招投标代理服务；资产评估（不含涉外调查）；除依法必须招标的项目外，其营业范围依法自主开展经营活动。（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）

出资额 壹佰万元人民币

成立日期 2006年06月22日

主要经营场所 陕西省西安市高新区丈八西路2号绿地蓝海大厦4幢11404室

登记机关

2024年09月14日

2024年11月25日变更

2025年01月13日变更

扫描二维码，登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书		说明	
		证书序号: 0021015	
名称: 西安同盛联合会计师事务所 (普通合伙)		1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。	
首席合伙人: 李民全		2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。	
主任会计师:		3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。	
经营场所: 陕西省西安市高新区丈八西路2号绿地蓝海大厦4幢11404室		4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。	
组织形式: 合伙制 (普通合伙)		发证机关: 陕西省财政厅	
执业证书编号: 61010135		2024 年 7 月 24 日	
批准执业文号: 陕财办会 (2006) 36号		中华人民共和国财政部制	
批准执业日期: 2006年6月9日			







2.财务评价报告

西安同盛联合会计师事务所（普通合伙）为本项目出具的《阜康市2026年土地储备专项债项目财务评估报告》认为，阜康市2026年土地储备专项债项目专项债券可以以相对合理的融资成本完成资金筹措。同时，项目收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，满足专项债券发行还本付息要求，本息覆盖倍数为 1.55 倍。通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足部分和阜康市2026年土地储备专项债项目资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

综上，本所律师认为：西安同盛联合会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，与阜康市国土资源储备中心不存在关联关系，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质，符合债券发行对中介机构资质的要求的相关规定。

（三）法律顾问及法律意见书

本所受聘作为本期债券发行的专项法律服务机构，就本期债券的发行事宜出具法律意见。

本所现持有陕西省司法厅核发的陕司律法（1993）39 号《律师事务所执业许可证》。本法律意见的签字律师持有合法有效的《律师执业证》。

综上，本所及经办签字律师具备为本期发行提供法律服务的资质，与阜康市国土资源储备中心不存在关联关系，符合债券发行对中介机构资质的要求的相关规定。



五、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本期债券发行编制的《阜康市2026年土地储备专项债项目实施方案》和《阜康市2026年土地储备专项债项目事前绩效评估报告》已披露本期债券基本信息。

（二）本期债券募集资金将用于阜康市2026年土地储备专项债项目，符合相关法律规定。

（三）为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

（四）本期债券的偿债措施能够满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合专项债券发行条件。

本法律意见正本六份，由本所承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页以下无正文）



陕西兰天律师事务所

(此页为《陕西兰天律师事务所关于阜康市 2026 年土地储备专项债项目发行法律意见书》之签署页)



经办律师：

王建斌

经办律师：

何攀

2025 年 8 月 15 日

- 附件：1、陕西兰天律师事务所执业许可证复印件；
- 2、王建斌律师执业证复印件；
- 3、何攀律师执业证复印件。

陕西兰天律师事务所
电话：0919—3182049

13
网址：www.sxltfw.com

地址：铜川市新区金谟西路 38 号
邮编：727031

陕西兰天律师事务所
电话：0919—3182049

12
网址：www.sxltfw.com

地址：铜川市新区金谟西路 38 号
邮编：727031



附件 1 陕西兰天律师事务所执业许可证复印件





附件 2 王建斌律师执业证复印件





附件 3 何攀律师执业证复印件

