

北京市普华（西安）律师事务所
关于 2018 年平凉市土地储备专项债券

法律意见书



地址：陕西省西安市雁塔区锦业一路 56 号研祥城市广场 A 座 2301 室

邮编：710077 电话：029-81124583 传真：029-81121567

网址：<http://www.phlawyer.com> 邮箱：xian@phlawyer.com

二〇一八年九月

目 录

第一部分 引言.....	02
一、释义.....	02
二、律师声明事项.....	04
第二部分 土地储备项目概况.....	06
一、平凉市天门塬新区综合开发建设项目.....	07
二、崇信县东塬子综合开发项目.....	09
三、泾川县大云寺王母宫景区旅游基础设施项目.....	11
四、静宁县宏远建材商贸中心土地储备项目.....	13
五、静宁县东关农贸交易市场土地储备项目.....	16
六、静宁县南环路二期住宅小区土地储备项目.....	16
七、静宁县西城区商业住宅小区土地储备项目.....	17
八、庄浪县水洛镇步行一条街建设项目.....	17
九、庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目.....	20
第三部分 募投资金使用情况、项目收益与融资平衡安排.....	20
一、募投资金使用情况.....	21
二、项目收益与融资平衡安排.....	21
第四部分 本期债券的风险评估.....	24
第五部分 偿债保障与投资者保护.....	26
第六部分 发行文件.....	28
第七部分 中介服务机构.....	28
一、财务顾问.....	28
二、法律顾问.....	29
第八部分 结论性意见.....	29

北京市普华（西安）律师事务所
关于 2018 年平凉市土地储备专项债券
法律意见书

普华专字[2018]第 010 号

敬致：平凉市财政局

北京市普华（西安）律师事务所（以下简称“本所”）接受平凉市财政局的委托，本所指派谢军律师、焦保宏律师作为 2018 年平凉市土地储备专项债券发行事项的专项法律顾问，对本期债券发行出具本法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（以下简称“《国发[2014]43 号文》”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（以下简称“《财预[2015]225 号文》”）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（以下简称“《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》（以下简称“《财预[2017]89 号文》”）、财政部国土资源部关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知（以下简称“《财预〔2017〕62 号》”）、《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（以下简称“《财预[2018]34 号》”）等有关法律、法规、地方政府规章以及政策文件规定出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除另有明确表述或上下文另有定义，下列各项用语具有如下特定的含义：

简称	定义
财政部	中华人民共和国财政部
发行人	平凉市人民政府通过甘肃省人民政府代为发行
省财政厅	甘肃省财政厅
本期债券发行	2018 年平凉市土地储备专项债券发行
审计机构合伙	天津倚天会计师事务所有限公司
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
《预算法》	《中华人民共和国预算法》
国发[2014]43 号文	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国办函[2016]88 号文	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》
财预[2017]89 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[2016]155 号文	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财库[2015]83 号文	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》
财预[2015]225 号文	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
国土资规[2017]17 号	国土资源部财政部中国人民银行中国银行业监督管理委员会《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）
财预[2017]62 号	财政部 国土资源部关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知
财预[2018]34 号文	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
甘财预[2018]42 号	甘肃省财政厅《关于下达 2018 年分地区政府债务限额和债券限额的通知》
平财预[2018]43 号	平凉市财政局《关于下达 2018 年政府债务限额和债券额度的通知》
《信息披露文件》	《2018 年甘肃省平凉市政府土地储备专项债券信息披露文件》
《情况说明》	《2018 年平凉市土地储备专项债券项目情况说明》
《专项评价报告》	天津倚天会计师事务所有限公司出具的《2018 年平凉市

	土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（倚天专评字（2018）012 号）
《法律意见书》	北京市普华（西安）律师事务所出具的《关于 2018 年平凉市土地储备专项债券法律意见书》（普华专字[2018]第 010 号）
本所或普华所	北京市普华（西安）律师事务所
元	人民币元

二、律师声明事项

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1、本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或存在的事实和我国相关法律、法规、规章、司法解释及其它规范性文件的有关规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律，法规，规章及司法解释的理解而出具。本所律师认定某些事件是否合法有效是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、规章和规范性文件为依据，并充分考虑了政府有关主管部门给与的批准和确认。

2. 本所仅就与本期债券发行项目概况及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见，所涉土地储备专项债券包括（以下合称“专项债项目”）：平凉市天门塬新区综合开发建设项目、崇信县东塬子综合开发项目、泾川县大云寺王母宫景区旅游基础设施项目、静宁县宏远建材商贸中心土地储备项目、静宁县东关农贸交易市场土地储备项目、静宁县南环路二期住宅小区土地储备项目、静宁县西城区商业住宅小区土地储备项目、庄浪县水洛镇步行一条街建设项目、庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目。

本所不对有关会计、审计、信用评级、评估、评价报告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、评价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。

3、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵机构如下确认和保证：

（1）已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料，确认函或证明或口头的陈述和说明；

（2）一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所提交，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；

（3）所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；

（4）所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已通过该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

（5）所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

4、为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵机构提供的所有相关文件，资料及说明已经进行了法律审查，并据此做出相关判断。

5、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依据有关政府部门、贵机构或其他有关单位和个人出具的证明文件出具本法律意见。

6、本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对专项债项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对贵机构的行为以及专项债项目的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证披露、出具或提供信息的及时、准确、完整，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，如含有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，应承担相应责任。

7、对于意见书中涉及的财务、评级、评估等数据，本所律师均系引用，请以贵机构聘请的会计师、评估师等专业人员所作的专业核查和判断为准。

8、本所同意将本法律意见书作为贵机构专项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。

9、本所同意贵机构部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书的内容，但贵机构做上述引用时，不得

因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵机构已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应法律责任。

10、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，对贵机构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 土地储备项目概况

根据财政部、国土资源部《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕51号）及甘肃省财政厅《关于下达 2018 年分地区政府债务限额和债券限额的通知》（甘财预〔2018〕42号）、以及平凉市财政局《关于下达 2018 年政府债务限额和债券额度的通知》（平财预〔2018〕43号）文件规定及要求，省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为土地储备专项债券的发行主体。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区级政府（以下简称市县级政府）确需发行土地储备专项债券的，由省级政府统一发行并转贷给市县级政府。经省级政府批准，计划单列市政府可以自办发行土地储备专项债券。

土地储备项目收益专项债券，要披露债券投向的公益性项目概况、投资规模及分年度投资计划、建设资金来源、项目融资平衡方案、潜在风险评估等信息，以及由第三方专业机构出具的财务审计报告、信用评级报告、法律意见书等。省财政将在市州第三方评估工作完成后发行相关项目收益专项债券。

平凉市财政局组织开展全市项目收益专项债券的第三方评估工作，省财政在全市第三方评估工作完成后发行相关项目收益专项债券。本次平凉市财政局组织的土地储备专项债券项目涉及的相关主体包括平凉市、崇信县、静宁县、庄浪县等政府设立的土地储备管理机构。

本次 2018 年平凉市土地储备专项债券（一期）对应 9 个项目，即平凉市天门塬新区综合开发建设项目、崇信县东塬子综合开发项目、泾川县大云寺王母宫景区旅游基础设施项目、静宁县宏远建材商贸中心土地储备项目、静宁县东关农贸交易市场土地储备项目、静宁县南环路二期住宅小区土地储备项目、静宁县西城区商业住宅小区土地储备项目、庄浪县水洛镇步行一条街建设项目、庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目。

根据平凉市财政局及相关机构提供的文件，截至本法律意见出具之日，这些项目概况如下：

一、平凉市天门塬新区综合开发建设项目

代表平凉市对本期债券对应项目实施土地储备的机构为平凉市土地收购储备中心（以下简称“平凉市土储中心”）。

（一）项目业主基本情况

根据平凉市土储中心提供的平凉市事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》显示，其基本信息如下：

名称	平凉市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12622700745872444D
宗旨和业务范围	负责全市企、事业单位需盘活和调整的存量土地和其他增量土地适时进行收购储备，依法收回违法用地、闲置抛荒地、带征地；多渠道、多途径筹措资金；做好储备土地的前期开发、收购、储备、出让等工作，为城市建设服务。
住所	平凉市西大街 141 号
经费来源	全额拨款
举办单位	平凉市国土资源局（平凉市不动产登记管理局）

根据《甘肃省国土资源厅关于做好更新土地储备机构名录有关工作的通知》以及附件《甘肃省土地储备机构名录（2018 版）》以及本所律师在自然资源部土地市场动态监测与监管系统（<http://jcjg.mlr.gov.cn/#>）查询，平凉市土地收购储备中心已被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC620800。

综上所述，本所律师认为：（1）项目业主是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；（2）项目业主具有土地整理储备工作经营资格及能力；（3）项目业主是符合《土地储备管理法》（2018 修订）、（国土资规（2017）17 号）规定的，纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；（4）根据财预（2017）62 号的规定，项目业主可依法使用专项债券发行后所募集的资金。

（二）土地储备项目概况

根据平凉市财政局及平凉市土地收购储备中心提供的资料显示，本期债券对应的项目包括一个子项目：天门塬新区综合开发建设项目。

截至本法律意见出具之日，该项目土地整理和储备具体情况如下：

1、项目位置及范围：地块位于中心城区西南部，东至甘河沟、西至太统路、南至高速公路、北至天门路。2、收储面积：2144.84 亩。3、土地规划性质：商住和公共服务用地。4、项目资金总需求预算：项目资金总需求 39,708.00 万元，拟使用土地储备专项债券资金 26500 万元。

根据项目业主提供的文件资料显示，该项目部分地块已完成土地前期测量工作、绘制了勘测定界图；第一批次土地报批资料正在上报当中。

（三）项目批复情况

经核查，截至本法律意见书出具之日，与天门塬新区综合开发项目地块土地整理和储备工作相关的批复如下：

2018 年 5 月 15 日，平凉市发展和改革委员会出具《关于天门塬新区综合开发项目备案的通知》（平发改投资（备）[2018]234 号），根据《企业投资项目核准和备案管理条例》和《甘肃省企业投资项目核准和备案管理办法》有关规定，该项目符合登记备案条件，现予以登记备案。

2018 年 5 月 23 日，平凉市财政局、平凉国土资源局《关于平凉市本级 2018 年度土地储备专项债券对应项目的请示》（平财预[2018]34 号），依据省级财政部门核定的 2018 年度土地储备专项债券额度，初步确定拟将分配给市本级的 2.6472

亿元土地储备专项债券资金全部用于天门塬新区综合开发建设项目。

2018 年 5 月 24 日，平凉市人民政府《关于平凉市本级 2018 年度土地储备专项债券对应项目的批复》（复字[2018]16 号），同意将省财政分配市本级 2.6472 亿元土地储备专项债券资金全部用于天门塬新区综合开发建设项目，项目共 142.98 公顷，东至甘河沟、西至太统路、南至高速公路、北至天门路；规划用途为商住和公共服务用地；预期土地出让收入 321726 万元；收储成本 85793.6 万元。该项目基本情况以相关文件资料的记载为准。

综合上述，本所律师认为，平凉市土储中心及相关单位已经办理，并正在按照《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善与天门塬新区综合开发建设项目地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。

二、崇信县东塬子综合开发项目

代表崇信县对本期债券对应项目实施土地储备的机构为崇信县土地收购储备中心（以下简称“崇信土储中心”）。

（一）项目业主基本情况

根据崇信土储中心提供的《事业单位法人证书》显示，其基本信息如下：

名称	崇信县土地收购储备中心
统一社会信用代码	126227244778875801X
宗旨和业务范围	负责国有土地使用权回收、闲置土地收购、土地前期开发、土地预出让、招标采购、挂牌出让等工作。
住所	崇信县锦屏镇滨河西区
经费来源	财政拨款
举办单位	崇信县国土资源局

2002 年 9 月 13 日，崇信县机构编制委员会出具《关于成立崇信县土地收购储备中心的通知》（崇机编发[2002]8 号），同意成立崇信县土地收购储备中心，隶属

县国土资源局，为事业单位，副科级建制，核定事业编制 3 名。

根据《甘肃省国土资源厅关于做好更新土地储备机构名录有关工作的通知》以及附件《甘肃省土地储备机构名录（2018 版）》和本所律师在自然资源部土地市场动态监测与监管系统（<http://jcjg.mlr.gov.cn/#>）的查询，崇信县土地收购储备中心已被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC620823。

综上所述，本所律师认为：（1）项目业主是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；（2）项目业主具有土地整理储备工作经营资格及能力；（3）项目业主是符合《土地储备管理法》（2018 修订）、（国土资规[2017]17 号）规定的，纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；（4）根据财预[2017]62 号的规定，项目业主可依法使用专项债券发行后所募集的资金。

（二）土地储备项目概况

根据崇信县土地收购储备中心提供的资料显示，本期债券对应的项目包括一个子项目：崇信县东塬子综合开发项目。

截至本法律意见出具之日，该项目土地整理和储备具体情况如下：

1、项目位置及范围：东至县老年养护院西墙，南至正丰饮料公司、职中二部等北墙；西至龙泉寺游客接待服务中心，北至汭河南岸。2、收储面积：330 亩。3、土地规划性质：商业、住宅、公共管理与公共服务（占地均为旱地）。4、项目拟使用土地储备专项债券资金 5000 万元。

（三）项目批复情况

经核查，截至本法律意见书出具之日，与崇信县东塬子综合开发项目土地整理和储备工作相关的批复如下：

2018 年 5 月 15 日，崇信县人民政府出具《关于 2018 年度崇信县土地储备项目收支计划的批复》（崇政复字[2018]9 号），同意你局申请土地储备专项债券 5000 万元，用于实施锦屏镇东街村东塬子 330 亩土地储备项目。

2018 年 5 月 28 日，崇信县人民政府出具《关于 2018 年度崇信县土地储备专

项债券对应项目的批复》（崇政复字[2018]11 号），崇信县人民政府致县国土局，按照全县城乡建设实际需求，依据 2018 年度土地储备专项债券额度，现就 5000 万元土地储备专项债券对应项目批准如下：项目名称崇信县东塬子综合开发项目，面积 330 亩，四至范围：东至县老年养护院西墙，南至正丰饮料公司、职中二部等北墙；西至龙泉寺游客接待服务中心，北至汭河南岸。规划用途为：商业、住宅、公共管理与公共服务（占地均为旱地），预期土地出让收入 1.81 亿元，收储成本 5000 万元，分配土地储备专项债券额度 5000 万元。

该项目基本情况以相关文件资料的记载为准。

综合上述，本所律师认为，崇信县土储中心及相关单位已经办理，并正在按照《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善与崇信县东塬子综合开发项目地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。

三、泾川县大云寺王母宫景区旅游基础设施项目

代表泾川县对本期债券对应项目实施土地储备的机构为泾川县土地储备中心（以下简称“泾川土储中心”）。

（一）项目业主基本情况

根据泾川县土储中心提供的《事业单位法人证书》显示，基本信息如下：

名称	泾川县土地储备中心
统一社会信用代码	126208217202841361Y
宗旨和业务范围	实施土地资源储备，促进经济发展。土地资源储备，开发利用及相关社会服务。
住所	泾川县泾灵路
经费来源	财政拨款
举办单位	泾川县国土资源局

根据《甘肃省国土资源厅关于做好更新土地储备机构名录有关工作的通知》

以及附件《甘肃省土地储备机构名录（2018 版）》和本所律师在自然资源部土地市场动态监测与监管系统（<http://jcjg.mlr.gov.cn/#>）的查询，泾川县土地储备中心已被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC620821。

综上所述，本所律师认为：（1）项目业主是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；（2）项目业主具有土地整理储备工作经营资格及能力；（3）项目业主是符合《土地储备管理法》（2018 修订）、（国土资规[2017]17 号）规定的，纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；（4）根据财预[2017]62 号的规定，项目业主可依法使用专项债券发行后所募集的资金。

（二）土地储备项目概况

根据泾川县土地收购储备中心提供的资料显示，本期债券对应的项目包括 1 个子项目：大云寺王母宫景区旅游基础设施项目。

截至本法律意见出具之日，该项目土地整理和储备具体情况如下：

1、项目位置及范围：地块 1 面积 6.2 公顷，四至范围为：东至耕地、西至大云寺、南至平定高速、北至西平铁路；地块 2 面积 17 公顷，四至范围为：东、南至汭河，西、北至王母宫山。2、收储面积：23.2 公顷。3、土地规划性质：风景名胜设施用地。4、项目资金总需求预算：项目资金总需求 80000 万元，拟使用土地储备专项债券资金 8500 万元。

（三）项目批复情况

经核查，截至本法律意见书出具之日，与大云寺王母宫景区旅游基础设施项目土地整理和储备工作相关的批复如下：

2018 年 5 月 29 日，泾川县人民政府出具《关于泾川县 2018 年度土地储备专项债券对应项目的意见》（泾政发[2018]15 号），依据省级财政部门核定的 2018 年度土地储备专项债券额度，现将我县 0.8528 亿元土地储备专项债券对应项目批准如下：泾川县大云寺王母宫景区旅游基础设施项目，面积为 23.2 公顷，规划用途为风景名胜设施用地，预期土地出让收入 1.7055 亿元，收储成本 0.8528 亿元，分

配土地储备专项债券 0.8528 亿元，其中：地块 1 面积 6.2 公顷，四至范围为：东至耕地、西至大云寺、南至平定高速、北至西平铁路；地块 2 面积 17 公顷，四至范围为：东、南至汭河，西、北至王母宫山。

2015 年 10 月 17 日，泾川县发展和改革局出具了《关于泾川县大云寺王母宫大景区旅游基础设施建设项目备案的通知》（泾发改[2015]50 号），载明：根据《甘肃省企业投资项目备案暂行办法》的有关规定，现予以登记备案。

泾川县规划办公室颁发泾川县大云寺王母宫大景区旅游基础设施建设项目《建设用地规划许可证》，编号地字第 620821201600036 号，用地单位：泾川大云寺文化产业园有限责任公司，用地项目名称“大云寺王母宫景区旅游基础设施建设项目”，用地位置：泾川县大云寺景区，用地性质：风景名胜设施用地/公共设施用地，用地面积：153006 平方米。泾川县大云寺王母宫大景区旅游基础设施建设项目已办理《建设工程规划许可证》（建字第 620821201700002、620821201700003 号）。

该项目基本情况以相关文件资料的记载为准。

综合上述，本所律师认为，泾川县土储中心及相关单位已经办理，并正在按照《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善与大云寺王母宫景区旅游基础设施建设项目地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。

四、静宁县宏远建材商贸中心土地储备项目

代表静宁县对本期债券对应项目实施土地储备的机构为静宁县土地储备开发中心（以下简称“静宁土储中心”）。

（一）项目业主基本情况

根据本所律师网络查询，其基本信息如下：

名称	静宁县土地储备开发中心
----	-------------

统一社会信用代码	12622727720207149B
宗旨和业务范围	负责全县闲置土地的收购及集体土地的征收、开发和利用。
住所	静宁县城关镇成纪大道东侧
经费来源	财政拨款
举办单位	静宁县国土资源局

根据《甘肃省国土资源厅关于做好更新土地储备机构名录有关工作的通知》以及附件《甘肃省土地储备机构名录（2018 版）》和本所律师在自然资源部土地市场动态监测与监管系统（<http://jcjg.mlr.gov.cn/#>）的查询，静宁县土地储备开发中心已被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC620826。

综上所述，本所律师认为：（1）项目业主是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；（2）项目业主具有土地整理储备工作经营资格及能力；（3）项目业主是符合《土地储备管理法》（2018 修订）、（国土资规[2017]17 号）规定的，纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；（4）根据财预[2017]62 号的规定，项目业主可依法使用专项债券发行后所募集的资金。

（二）土地储备项目概况

根据静宁县土地储备开发中心提供的资料显示，本期债券对应的项目为：宏远建材商贸中心土地储备项目。截至本法律意见出具之日，该项目土地整理和储备具体情况如下：

（1）项目位置及范围：四至范围为：北至工业园区支路、南至姚柳大桥，西至高速路，东至次二路。（2）收储面积：26.6 公顷。（3）土地规划性质：商服用地。（4）项目拟使用土地储备专项债券资金 6000 万元。

（三）项目批复情况

经核查，截至本法律意见书出具之日，与宏远建材商贸中心土地储备项目土地整理和储备工作相关的批复如下：

2018 年 5 月 14 日，静宁县发展和改革委员会《关于有关建设项目情况的函》

（静发改函[2018]24 号）：经审查，宏远建材商贸交易中心项目、东关农贸市场、南环路二期住宅小区、西城区商业住宅小区等 4 个项目为我县规划建设项目，同意开展前期工作。

2018 年 5 月 21 日，静宁县国土资源局《关于上报静宁县 2018 年度土地储备专项债券对应项目的请示》（静国土资发[2018]197 号），就四个项目共 2 亿元土地储备专项债券对应项目进行请示。

2018 年 5 月 21 日，静宁县人民政府下发《关于 2018 年度土地储备专项债券对应项目的批复》（静政发[2018]52 号）：经县政府研究，依据省级财政部门核定的 2018 年度土地储备专项债券额度，现将我县 2 亿元土地储备专项债券对应项目批复如下：1、宏远建材商贸中心项目，面积为 26.6 公顷、四至范围为：北至工业园区支路、南至姚柳大桥，西至高速路，东至次二路。规划用途为商服用地，预期土地出让收入 40000 万元，收储成本 10125 万元、分配土地储备专项债券额度为 6000 万元。2、东关农贸交易市场项目，面积为 16 公顷、四至范围为东至静宁县供水公司、北至中街东路、西临东关东路、南临南河。规划用途为商服用地，预期土地出让收入 25200 万元，收储成本 6000 万元、分配土地储备专项债券额度为 6000 万元。3、南环路二期住宅小区，面积为 21.74 公顷、四至范围为南部文凭山、东临峡门村部、西临教育园区道路、北临东关六社。规划用途为商住用地，预期土地出让收入 35030 万元，收储成本 8150 万元、分配土地储备专项债券额度为 4000 万元。4、西城区商业住宅小区项目，面积为 56.73 公顷、四至范围为：北临建兴明珠小区、南临宝晟加油站、西临滨河路、东临南河。规划用途为商业用地，预期土地出让收入 60000 万元，收储成本 21275 万元，分配土地储备专项债券额度为 4000 万元。

2018 年 6 月 29 日，《静宁县人民政府第 41 次常务会议纪要》（静政纪[2018]26 号），审定了静宁县 2018 年地方政府债券支出安排计划。会议决定，原则同意财政局提出的静宁县 2018 年地方政府债券支出安排计划，按照会议讨论的意见修改完善后，提请县人大常委会审议。

该项目基本情况以相关文件资料的记载为准。

综合上述，本所律师认为，静宁土储中心及相关单位已经办理，并正在按照《关于印发（地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预[2017]62号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善与静宁县宏远建材商贸中心土地储备项目地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。

五、静宁县东关农贸交易市场土地储备项目

代表静宁县对本项目实施土地储备的机构仍为静宁县土地储备开发中心，项目业主基本情况、成立情况及项目批复情况，均与上述“静宁县宏远建材商贸中心土地储备项目”相同，截至本法律意见出具之日，该项目土地整理和储备具体情况如下：

（1）项目位置及范围：四至范围为东至静宁县供水公司、北至中街东路、西临东关东路、南临南河。（2）收储面积：16 公顷。（3）土地规划性质：商服用地。（4）项目拟使用土地储备专项债券资金 4000 万元。

本所律师认为，静宁土储中心及相关单位已经办理，并正在按照《关于印发（地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预[2017]62号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善与静宁县东关农贸交易市场土地储备项目地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。

六、静宁县南环路二期住宅小区土地储备项目

代表静宁县对本项目实施土地储备的机构仍为静宁县土地储备开发中心，项目业主基本情况、成立情况及项目批复情况，均与上述“静宁县宏远建材商贸中心土地储备项目”相同，截至本法律意见出具之日，该项目土地整理和储备具体情况如下：

(1) 项目位置及范围：四至范围为南部文凭山、东临峡门村部、西临教育园区道路、北临东关六社。(2) 收储面积：21.74 公顷。(3) 土地规划性质：商住用地。(4) 项目拟使用土地储备专项债券资金 4000 万元。

本所律师认为，静宁土储中心及相关单位已经办理，并正在按照《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善与静宁县南环路二期住宅小区土地储备项目地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。

七、静宁县西城区商业住宅小区土地储备项目

代表静宁县对本项目实施土地储备的机构仍为静宁县土地储备开发中心，项目业主基本情况、成立情况及项目批复情况，均与上述“静宁县宏远建材商贸中心土地储备项目”相同，截至本法律意见出具之日，该项目土地整理和储备具体情况如下：

(1) 项目位置及范围：四至范围为北临建兴明珠小区、南临宝晟加油站、西临滨河路、东临南河。(2) 收储面积：56.73 公顷。(3) 土地规划性质：商业用地。(4) 项目拟使用土地储备专项债券资金 6000 万元。

本所律师认为，静宁土储中心及相关单位已经办理，并正在按照《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善与静宁县西城区商业住宅小区土地储备项目地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。

八、庄浪县水洛镇步行一条街建设项目

代表庄浪县对本期债券对应项目实施土地储备的机构为庄浪县土地储备中心（以下简称“庄浪土储中心”）。

（一）项目业主基本情况

根据庄浪县土储中心提供的《事业单位法人证书》显示，基本信息如下：

名称	庄浪县土地储备中心
统一社会信用代码	126227267202030171
宗旨和业务范围	承办县内土地的统一征用、收购、储备和出让、转让等事宜。
住所	庄浪县水洛镇东关街 64 号
经费来源	财政拨款
举办单位	庄浪县国土资源局

根据 2000 年 12 月 27 日庄浪县人民政府《关于成立庄浪县土地储备中心的通知》（庄政发[2000]99 号），经县常委会讨论通过，决定成立庄浪县土地储备中心，为事业编制，隶属庄浪县土地管理局。

根据《甘肃省国土资源厅关于做好更新土地储备机构名录有关工作的通知》以及附件《甘肃省土地储备机构名录（2018 版）》和本所律师在自然资源部土地市场动态监测与监管系统（<http://jcjg.mlr.gov.cn/#>）的查询，庄浪县土地收购储备中心已被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC620825。

综上所述，本所律师认为：（1）项目业主是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；（2）项目业主具有土地整理储备工作经营资格及能力；（3）项目业主是符合《土地储备管理法》（2018 修订）、（国土资规[2017]17 号）规定的，纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；（4）根据财预[2017]62 号的规定，项目业主可依法使用专项债券发行后所募集的资金。

（二）土地储备项目概况

根据庄浪县土地储备中心提供的资料显示，本期债券对应的项目为：水洛镇步行一条街建设项目。截至本法律意见出具之日，该项目土地整理和储备具体情况如下：

（1）项目位置及范围：位于庄浪县水洛镇何马村，庄浪四小以东。（2）收储

面积：124 亩。（3）土地规划性质：商业用地。（4）项目资金总需求 4.2 亿元，拟使用土地储备专项债券资金 3000 万元。

（三）项目批复情况

经核查，截至本法律意见书出具之日，与宏远建材商贸中心土地储备项目土地整理和储备工作相关的批复如下：

2016 年 3 月 8 日，庄浪县发展和改革局出具《关于年产 5 万吨马铃薯全粉加工建设项目备案的通知》（庄发改字[2016]47 号），项目实施主体为甘肃庄浪紫荆农业科技发展有限责任公司。根据《甘肃省企业投资项目备案暂行办法》的有关规定，经审查，符合登记备案条件，原则予以登记备案。

2018 年 7 月 19 日，庄浪县国土资源局出具《关于庄浪县 2018 年度土地储备专项债券对应项目的情况说明》（庄国土资字[2018]183 号），按照我县城乡建设实际需求，依据省级省级财政部门核定的 2018 年度土地储备专项债券额度，下达我县 5000 万元土地储备专项债券，现就对应项目情况说明如下：1、庄浪县水洛镇步行一条街建设项目，面积为 124 亩，位于庄浪县水洛镇何马村，庄浪四小以东。规划用途为商业用地，预期土地出让收入 6200 万元，收储成本 3100 万元，分配土地储备专项债券额度为 2000 万元。项目同意在水洛镇何马村修建市政物流街一处，占地 8.3 万平方米，总建筑面积 15.5 万平方米，其中四层框架结构家俱、电器商场 1 幢 2.8 万平方米，四层框架结构百货、超市商场 1 幢 1.8 万平方米，三层框架结构高架桥商铺 8 幢 1 万平方米，特色步行街区 5.8 万平方米，十一层框剪结构楼 1 幢 1.6 万平方米，十八层框剪结构楼 1 幢 2.5 万平方米。项目总投资 4.2 亿元。2、庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目，面积为 379 亩，位于庄浪县循环产业园区，东至道路，西至滨河南路。规划用途为工业用地，预期土地出让收入 8700 万元，收储成本 3000 万元，分配土地储备专项债券额度为 3000 万元。项目计划建成马铃薯全粉加工生产线 1 条，建成生产厂房 2 座 5000 平方米，保鲜冷藏库房 6 座 24000 平方米，原材料仓库 2 座 30000 平方米，分拣车间 1 座 6000 平方米，包装车间一座 8000 平方米，全粉成品库房 4 座 12000 平方米；修建二层框架结构

检测检验中心 1 处 4000 平方米，二层结构电子商务交易中心 1 处 2000 平方米；修建三层结构框架办公楼 1 处 6000 平方米；并配套建成制冷设备库、配电室、地磅室、门房、工人活动场所等设施。总建筑面积 10.25 万平方米。

该项目基本情况以相关文件资料的记载为准。

综合上述，本所律师认为，庄浪县土储中心及相关单位已经办理，并正在按照《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善与水洛镇步行一条街建设项目地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。

九、庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目

代表庄浪县对本项目实施土地储备的机构仍为庄浪县土地储备开发中心，项目业主基本情况、成立情况及项目批复情况，均与上述“庄浪县水洛镇步行一条街建设项目”相同，截至本法律意见出具之日，该项目土地整理和储备具体情况如下：

（1）项目位置及范围：位于庄浪县循环产业园区，东至道路，西至滨河南路。

（2）收储面积：379 亩。（3）土地规划性质：工业用地。（4）项目拟使用土地储备专项债券资金 2000 万元。

本所律师认为，庄浪土储中心及相关单位已经办理，并正在按照《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预[2017]62 号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善与庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。

第三部分 募投资金使用情况、项目收益与融资平衡安排

根据平凉市财政局提供的材料和《信息披露文件》、《情况说明》，以及天津倚

天会计师事务所有限责任公司出具的《专项评价报告》，本次专项债券募投资金使用情况、项目收益与融资平衡安排如下：

一、募投资金使用情况

平凉市 9 个土地储备项目计划融资 6.50 亿元，期限五年。本期债券对应项目的资金来源包括申请平凉市政府土地储备专项债券及建设单位自筹，具体如下：

1、平凉市天门塬新区综合开发建设项目，预计该地块土地整理成本约 30308.4 万元。包括征地补偿费 10160 万元，地上房屋补偿费 10160，不可预见费 1016 万元，各项规定费用 8972.40 万元。

2、泾川县大云寺-王母宫大景区建设项目，预计土地整理成本约 8528 万元。

3、崇信县东塬子土综合项目，预计该地块土地整理成本约 5000 万元。其中：征地补偿款 3300 万元，地上附着物补偿款 380 万元，土地“五通一平”等相关费用 1320 万元。

4、庄浪县水洛镇步行一条街建设项目，预计该地块土地整理成本约 3100 万元。其中征地款 2300 万元，地上附着物 800 万。

5、庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目，预计该地块土地整理成本约 3000 万元。拟收储成本约 3000 万元，其中征地款 2400 万元。

6、静宁县宏远建材商贸交易中心项目，预计土地整理成本约 10125 万元。

7、静宁县东关农贸交易市场项目，预计土地整理成本约 6000 万元。

8、静宁县南环路二期住宅小区建设项目，预计土地整理成本约 8150 万元。

9、静宁县西城区商业住宅小区建设项目，预计土地整理成本约 21275 万元。

综合上述，本所律师认为，平凉市及各县申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券。本期债券对应项目的资金来源渠道包括发行地方政府债券筹集的土地储备资金和建设单位自筹，平凉市可以按《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预[2017]62 号）等法律法规的规定，就本期债券对应项目向甘肃省人民政府申请土地储备专项债券。

二、项目收益与融资平衡安排

根据平凉市财政局提供的资料及倚天出具的《专项评价报告》显示，本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。本次发债总体覆盖情况：按 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.81；按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.66；按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.51。

根据倚天出具的《专项评价报告》显示，其对九个项目地块的土地出让收入顶测如下：

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债平凉市内自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，平凉市本级本息覆盖倍数为 1.87、泾川县本息覆盖倍数为 1.38、崇信县本息覆盖倍数为 1.67、庄浪县本息覆盖倍数为 1.76、静宁县本息覆盖倍数为 1.95；按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，平凉市本级本息覆盖倍数为 1.72、泾川县本息覆盖倍数为 1.27、崇信县本息覆盖倍数为 1.53、庄浪县本息覆盖倍数为 1.62、静宁县本息覆盖倍数为 1.78；按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，平凉市本级本息覆盖倍数为 1.56、泾川县本息覆盖倍数为 1.16、崇信县本息覆盖倍数为 1.39、庄浪县本息覆盖倍数为 1.48、静宁县本息覆盖倍数为 1.61。

表 1-1：按 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	借贷本息支付			项目收益 (土地相关 收益)	本息覆盖倍数
		本金归还	利息支付	本息合计		

一	平凉市本级					
1	天门塬新区综合开发建设项目	26,500.00	5,962.50	32,462.50	60,621.47	1.87
二	泾川县				-	
1	大云寺-王母宫大景区建设项目	8,500.00	1,912.50	10,412.50	14,346.37	1.38
三	崇信县				-	
1	东塬子土综合项目	5,000.00	1,125.00	6,125.00	10,242.85	1.67
四	庄浪县			6,125.00	10,773.89	1.76
1	庄浪县水洛镇步行一条街建设项目	3,000.00	675.00	3,675.00	7,159.03	1.95
2	庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目	2,000.00	450.00	2,450.00	3,614.86	1.48
五	静宁县			24,500.00	47,763.91	1.95
1	宏远建材商贸交易中心项目	6,000.00	1,350.00	7,350.00	12,187.95	1.66
2	东关农贸市场项目	4,000.00	900.00	4,900.00	8,529.54	1.74
3	南环路二期住宅小区建设项目	4,000.00	900.00	4,900.00	8,563.78	1.75
4	西城区商业住宅小区建设项目	6,000.00	1,350.00	7,350.00	18,482.64	2.51
	合计	65,000.00	14,625.00	79,625.00	143,748.48	1.81

表 2-1：按 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	借贷本息支付			项目收益 (土地相关收益)	本息覆盖倍数
		本金归还	利息支付	本息合计		
一	平凉市本级					
1	天门塬新区综合开发建设项目	26,500.00	5,962.50	32,462.50	55,710.70	1.72
二	泾川县				-	
1	大云寺-王母宫大景区建设项目	8,500.00	1,912.50	10,412.50	13,225.01	1.27
三	崇信县				-	
1	东塬子土综合项目	5,000.00	1,125.00	6,125.00	9,392.16	1.53
四	庄浪县			6,125.00	9,910.32	1.62
1	庄浪县水洛镇步行一条街建设项目	3,000.00	675.00	3,675.00	6,559.69	1.78
2	庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目	2,000.00	450.00	2,450.00	3,350.64	1.37
五	静宁县			24,500.00	43,724.76	1.78
1	宏远建材商贸交易中心项目	6,000.00	1,350.00	7,350.00	11,350.16	1.54
2	东关农贸市场项目	4,000.00	900.00	4,900.00	7,902.26	1.61
3	南环路二期住宅小区建设项目	4,000.00	900.00	4,900.00	7,923.06	1.62
4	西城区商业住宅小区建设项目	6,000.00	1,350.00	7,350.00	16,549.28	2.25
	合计	65,000.00	14,625.00	79,625.00	131,962.96	1.66

表 3-1：按 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	借贷本息支付			项目收益 (土地相关 收益)	本息覆盖倍 数
		本金归还	利息支付	本息合计		
一	平凉市本级					
1	天门塬新区综合开发建设项目	26,500.00	5,962.50	32,462.50	50,799.92	1.56
二	泾川县					
1	大云寺-王母宫大景区建设项目	8,500.00	1,912.50	10,412.50	12,103.66	1.16
三	崇信县					
1	东塬子土综合项目	5,000.00	1,125.00	6,125.00	8,541.48	1.39
四	庄浪县			6,125.00	9,046.76	1.48
1	庄浪县水洛镇步行一条街建设项目	3,000.00	675.00	3,675.00	5,960.34	1.62
2	庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目	2,000.00	450.00	2,450.00	3,086.41	1.26
五	静宁县			24,500.00	39,409.77	1.61
1	宏远建材商贸交易中心项目	6,000.00	1,350.00	7,350.00	10,512.36	1.43
2	东关农贸交易市场项目	4,000.00	900.00	4,900.00	7,274.99	1.48
3	南环路二期住宅小区建设项目	4,000.00	900.00	4,900.00	7,006.50	1.43
4	西城区商业住宅小区建设项目	6,000.00	1,350.00	7,350.00	14,615.91	1.99
	合计	65,000.00	14,625.00	79,625.00	119,901.58	1.51

倚天认为“经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的平凉市五个县市九个储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入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。”

上述内容以《信息披露文件》、《专项财务评价报告》记载为准。

本所律师认为，本期债券项目收益与融资平衡安排符合《土地储备管理办法》（2018 修订）（国土资规[2017]17 号）、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预[2017]62 号）和《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综[2018]8 号）等的规定。

第四部分 本期债券的风险评估

根据平凉市财政局及各相关县土地储备机构提供的资料，以及《信息披露文件》、《情况说明》，本期债券的风险因素包括：

（一）利率风险

受国民经济总体运行情况、国家宏观经济、金融货币政策以及国家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

本期专项债券转贷发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期专项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，转贷发行人无法保证本期专项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，从而影响本期专项债券流动性。

（三）偿付风险

本期专项债券根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预[2016]155 号）第三条规定，专项债券收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期专项债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿还风险极低。但土地出让收益的实现容易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

（四）评级变动风险

近年来，平凉市委、市政府全面贯彻党的十八大、十八届三中、四中、五中、六中全会和十九大精神，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 习近平总书记视察甘肃时的重要讲话及“八个着力”重要指示精神，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，认真落实省第十三次党代会精神，突出重点，真抓实干，克难奋进。全市呈现出经济平稳发展、民生持续改善、社会和谐稳定、脱贫攻坚稳步推进的良好局面。全市财政收入稳定增长，地方政府债务风险整体可控，特别是公益性基础设施建设领域取得了多项突破性进展。基

于平凉市整体发展情况，本期专项债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致平凉市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而为本期专项债券投资者带来一定的风险。

（五）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专项债券存续期内，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专项债券投资收益发生相应波动。

上述内容以《信息披露文件》、《情况说明》记载为准。

第五部分 偿债保障与投资者保护

根据平凉市财政局提供的《信息披露文件》、《情况说明》以及财政部、国土资源部关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知（财预[2017]62 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）的规定，平凉市政府对本期债券对应项目的资金需求的偿债保障措施包括：

根据国务院关于加强地方政府性债务管理要求，平凉市委、市政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施，在从制度建设、规范管理等方面入手加强政府性债务管理工作，合理控制债务规模，稳步开展地方政府债券转贷发行工作。市县区政府严格落实政府债务管理的各项政策规定，建立了一把手管理责任制，按规定渠道举债融资，全市政府性债务管理规范，风险可控。

一是成立机构健全制度。市县（区）政府均成立了政府债务管理领导小组，制定印发了《政府性债务管理办法》和《政府性债务风险应急处置预案》。

二是规范举债行为。市县区政府和各预算单位进一步明确了举借债务严格控制在省政府下达的限额以内，采取委托省财政厅发行政府债券的方式，政府（管

委会）及其部门机构不得通过政府债券外的其他方式举债融资，不得为任何单位和个人债务以任何方式提供担保，严禁违法违规变相举债。

三是建立预警机制。按照《政府性债务风险应急处置预案》要求，科学合理设置负债率、债务率等监控指标，加强政府债务监测分析，建立了结构优化、功能合理、规模适度的政府债务体系和控制约束机制，确保了政府债务良性运行。

四是推进债务公开。市县区政府都将新增政府债券和置换债券规模及项目报告同级人大常委会审查批准，政府存量和新增债务均通过政府门户网站、政务公开专网等向社会公开，接受社会监督。

五是实行政府债务预算管理。按照预算法的要求，将地方政府债务分类纳入预算管理。将一般债务收支纳入一般公共预算管理，专项债务收支纳入政府性基金预算管理。对全市地方政府债务规模实行限额管理，新增债务不得突破市县人大批准的限额。将政府债务限额、新增债券安排的支出、政府债务还本付息及发行费用全部纳入预算管理中，硬化预算约束，同时严格按照法定程序举借债务，主动接受人大及其常委会监督。

六是强化项目前期核查认定。为选准认定政府债券项目，确保债券资金用效益发挥，在项目选择上严格把关，对申报的政府债券项目进行认真核查，确保项目选择精准。在专项债券项目的选择认定上，主要依靠第三方中介机构对项目进行全面评审，择优选择确定。项目的选择认定为后期项目的实施和债券资金的规范管理奠定了基础，有效防控债券资金效益不高的风险。

上述内容以《信息披露文件》、《情况说明》等的记载为准。

综合上述，本所律师认为，平凉市本期土地储备专项债券对应项目的偿债保障措施符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）和《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）的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求，并且提出了必要的投资者保护措施。

第六部分 发行文件

（一）信息披露文件

根据《情况说明》、《信息披露文件》记载并经本所律所核查，《情况说明》、《信息披露文件》包含了债券概况、土地储备债券募投项目情况、项目预期收益与融资平衡情况、平凉市加强债务管理、防范债务风险的政策措施等主要内容。

（二）信用评级报告

根据平凉市财政局的说明，将由甘肃省财政厅统一委托信用评级机构对本次 2018 年平凉市土地储备专项债券进行信用评级，暂无信用评级报告。

（三）专项评价报告

倚天就本次发行出具了编号为《2018 年平凉市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（倚天专评字（2018）012 号），认为本次平凉市土地储备专项债券对应的九个项目“预期土地出让收入对应的政府性基金收入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。”

第七部分 中介服务机构

一、财务顾问

根据平凉市财政局的委托，天津倚天会计师事务所有限公司对本期债券对应项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评价报告。

根据倚天的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，天津倚天会计师事务所有限公司，统一社会信用代码：911201027182424983；类型：有限责任公司；法定代表人：彭志国；注册资本：500 万人民币；成立日期：1999 年 11 月 26 日；营业期限自：1999 年 11 月 26 日；营业期限至：2024 年 11 月 25 日；登记机关：天津市河东区市场和质量监督管理局；核准日期：2016 年 09 月 18 日；登记状态：存续（在营、开业、在册）；住所：天津市河东区富民路街西台大街 38 号（棉三创意街区 1-208-3）；经营范围：服务：审查企业会计报表、验证企业资本、查帐及记帐代理、企业合并、分立清算、编制和审验、基建工程概算、预算、决算、财务咨询；税务咨询、税务代理服务、招投标代理。零售兼批发：

财务会计用品；自有房屋租赁。（国家有专项专营规定的按规定执行；涉及行业审批的经营项目及有效期限均以许可证或资质证为准），登记状态为存续。

倚天指派的彭志国、杨寅春均为注册会计师，均持有注册会计师证，且 2 人均通过了 2018 年度年检。

综合上述，本所律师认为，倚天系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所有限公司，具备为本期债券出具项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告的资质。

二、法律顾问

平凉市土储中心通过平凉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进行分析并出具法律意见书。本所系经陕西省司法厅批准设立的律师事务所，现持有陕西省司法厅 2009 年 12 月 3 日核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31610000766303152M，本所指派的谢军、焦保宏律师均持有律师执业证，且二人执业证均通过了 2018 年度年检。

综合上述，本所律师认为，北京市普华（西安）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为平凉市本期债券进行法律分析并出具法律意见书的资质，在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

第八部分 结论性意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截至 2018 年 8 月 28 日：

1、平凉市及崇信县、泾川县、静宁县、庄浪县的土储中心均为各级人民政府批准设立的土地储备机构，具有独立的事业单位法人资格，隶属于所在行政区划的国土资源主管部门，承担本行政辖区内土地储备工作，经核查均已被列入自然资源部土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》（2018 修订）的规定，具备实施土地储备工作的主体资格。

2、本期专项债券对应项目涉及的地块正在实施土地储备相关的工作，有土地

储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，相应地块可成为储备土地。

3、本期债券性质为地方政府土地储备专项债券，根据倚天出具的《专项评价报告》的结论性意见，偿债资金来源将是土地出让收入，能满足项目收益和融资自求平衡及专款专用的要求。

4、根据《信息披露文件》、《情况说明》、《专项评价报告》显示，平凉市本期债券的偿债保障措施符合《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》和《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求，并且提出了必要的投资者保护措施。

5、为平凉市本期债券对应项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

6、平凉市土地收购储备中心包括崇信县土地收购储备中心、泾川县土地储备中心、静宁县土地储备开发中心、庄浪县土地储备中心在债券限额内，就本期债券可以依法向甘肃省人民政府申请土地储备专项债券，但尚需甘肃省人民政府审核，具体事项以甘肃省人民政府确定的方案为准。

本法律意见书经本所负责人及经办律师签字并加盖本所公章后生效，正本一式七份。（本页以下无正文）

（本页无正文，为《北京市普华（西安）律师事务所关于 2018 年平凉市土地储备专项债券法律意见书》的签字盖章页）



北京市普华（西安）律师事务所（盖章）

负责人（签字）：

谢军

经办律师（签字）：

侯宇亮

谢军

2018 年 9 月 6 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31610000766303152M

北京市普华(西安)

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: 陕西省司法厅

发证日期: 2009 年 12 月 03 日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31610000766303152M



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:

陕西省司法厅

发证日期:

2009年 12月 03日

律师事务所分所登记事项

名称	北京市普华（西安）律师事务所
住所	陕西省西安市雁塔区锦业一路 56号研祥城市广场A座 01室
负责人	谢军 彭代金,王育才,刘亚力,谢军,
派驻律师	
设立资产	10万元
主管机关	陕西省司法厅
批准文号	陕司律字【2004】55号
批准日期	2004-08-18



律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（七）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

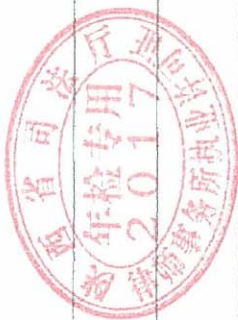


律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



有效期至2019年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构北京市普华（西安）律

师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 16101200010608365

法律职业资格
或律师资格证号 279773020119

持证人 谢军

性 别 男

发证机关 陕西省司法厅

身份证号 622724197302040314

发证日期 2010 12 29



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2016
考核结果	称职
备案机关	陕西省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	有效期至2018年5月31日

考核年度	2017
考核结果	称职
备案机关	陕西省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	有效期至2019年5月31日

执业机构北京市普华(西安)律

师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16101200110398922

法律职业资格
或律师资格证号 26200074100203

发证机关

陕西省司法厅

发证日期 2011 02 18



持证人 焦保宏

性 别 男

身份证号 610528197410190011

律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度

2016

考核结果

称 职

备案机关



备案日期

有效期至2018年5月31日

考核年度

2017

考核结果

称 职

备案机关



备案日期

有效期至2019年5月31日