



甘肃正天合律师事务所
关于 2018 年武威市土地储备专项债券
之
法律意见书

正天合书字（2018）第【385】号



中国·兰州

甘肃省兰州市通渭路 1 号房地产大厦 15 层 邮编：730030

电话：（0931）4607222 传真：（0931）8456612



目 录

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、重要提示及声明	4
第二部分 正文	5
一、土地储备机构的主体资格	5
1、武威市土地储备中心	5
2、民勤县土地储备中心	5
3、古浪县土地收购储备中心	6
4、天祝藏族自治县土地收购储备中心	6
二、收储土地情况	7
1、凉州区土地储备项目	7
2、民勤县土地储备项目	8
3、古浪县土地储备项目	8
4、天祝藏族自治县土地储备项目	9
三、项目收益和融资自平衡情况	10
四、中介服务机构	10
1、会计师事务所	10
2、律师事务所	11
五、结论性意见	12



甘肃正天合律师事务所
关于 2018 年武威市土地储备专项债券
之
法律意见书

正天合书字（2018）第【385】号

致：武威市财政局

甘肃正天合律师事务所（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书的资格。根据《土地储备管理办法》以及相关法律、法规及规范性文件的规定，本所作为 2018 年武威市土地储备专项债券（以下简称：“本期债券”）的专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83 号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 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）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）、《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 号文）、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 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）等法律、法规及规范性文件的有关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：

四家土地储备机构	指	武威市土地储备中心 民勤县土地储备中心 古浪县土地收购储备中心 天祝藏族自治县土地收购储备中心
本期债券	指	2018 年武威市土地储备专项债券
投资项目	指	2018 年武威市土地储备专项债券对应投资项目
《土地储备管理办法》	指	《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）
《专项评价报告》	指	《2018 年武威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》
《法律意见书》	指	甘肃正天合律师事务所关于 2018 年武威市土地储备专项债券的法律意见书
立信会所	指	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
本所	指	甘肃正天合律师事务所
元	指	人民币元



二、重要提示及声明

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，对本次发行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、本所律师出具本法律意见书依赖于发行人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。

3、本所及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次出具法律意见书过程中恪守诚实信用原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4、本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对专项债券评估报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及专项债券评估报告等内容时，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、本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。



第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

1、武威市土地储备中心

经本所律师核查武威市土地储备中心提供的《事业单位法人证书》，武威市土地储备中心基本情况如下：

名称	武威市土地储备中心
统一社会信用代码	126223017396381330
法定代表人	杨青林
开办资金	50 万元
经费来源	全额拨款
宗旨和业务范围	土地收购储备规划编制、土地储备工作实施、土地储备资金平衡测算、招商洽谈及投入市场前期准备、土地储备收益收缴。
住所	凉州区南二环路房地产大厦八楼
举办单位	凉州区国土资源局

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》（甘国土资利发[2018]31 号），并经本所律师查询“土地市场动态监测与监管系统”（<http://jcjg.mlr.gov.cn>）网站，武威市土地储备中心属于纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC620600，隶属于凉州区国土资源局。

2、民勤县土地储备中心

经本所律师核查民勤县土地储备中心提供的《事业单位法人证书》，民勤县土地储备中心基本情况如下：

名称	民勤县土地储备中心
统一社会信用代码	126223227734314275
法定代表人	彭家坤
开办资金	56 万元
经费来源	全额拨款
宗旨和业务范围	根据全县经济社会发展对土地的需求制定年度土地收储和配置计划；依据国家有关法律法规，对城镇规划区新增土地、存量土地、未利用土地进行征用、收回、收购或置换，并进行土地储备；储备土地的资金平衡预算、招商洽谈及投入市场的前期准备工作；积极探索土地市场化的运作方式，以招标、拍卖或挂牌交易等方式公开出让建设用地；储备土地资金的筹集和土地收益的收缴、管理工作；承办局领导交办的其它工作。
住所	民勤县东大街七号



举办单位	民勤县国土资源局
------	----------

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》（甘国土资利发[2018]31号），并经本所律师查询“土地市场动态监测与监管系统”（<http://jcjg.mlr.gov.cn>）网站，民勤县土地储备中心属于纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC620621，隶属于民勤县国土资源局。

3、古浪县土地收购储备中心

经本所律师核查古浪县土地收购储备中心提供的《事业单位法人证书》，古浪县土地收购储备中心基本情况如下：

名称	古浪县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12622323720283192D
法定代表人	于建华
开办资金	120 万元
经费来源	全额拨款
宗旨和业务范围	为合理利用土地提供服务。土地收购、储备、拍卖、转让及相关服务。
住所	古浪县古浪镇昌松路
举办单位	古浪县国土资源局

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》（甘国土资利发[2018]31号），并经本所律师查询“土地市场动态监测与监管系统”（<http://jcjg.mlr.gov.cn>）网站，古浪县土地收购储备中心属于纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC620622，隶属于古浪县国土资源局。

4、天祝藏族自治县土地收购储备中心

经本所律师核查天祝藏族自治县土地收购储备中心提供的《事业单位法人证书》，天祝藏族自治县土地收购储备中心基本情况如下：

名称	天祝藏族自治县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12622326566403407X
法定代表人	张泽祯
开办资金	1 万元
经费来源	全额拨款
宗旨和业务范围	承担全县土地收购储备、供应的中、长期规划和年度计划的编制、实施；依法采取收回、收购、置换和征用等方式储备国有土地；实行政府统一供地，垄断土地一级市场，规范、引导和鼓励二、三级市场发展；负责管好、用好土地收购储备资金；负责建立公



	开、公平、公正的供地机制。
住所	华藏寺镇祝贡路 138 号
举办单位	天祝藏族自治县国土资源局

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》（甘国土资利发[2018]31 号），并经本所律师查询“土地市场动态监测与监管系统”（<http://jcjg.mlr.gov.cn>）网站，天祝藏族自治县土地收购储备中心属于纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC620623，隶属于天祝藏族自治县国土资源局。

综上，本次债券所列入的武威市四家土地储备机构均为各县/区人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于各县/区国土资源局、承担各县/区内土地储备工作的事业单位，且均已被列入国土资源部名录管理的全国土地储备机构名录。

据此，本所律师认为：四家土地储备机构均符合《土地储备管理办法》第一条第（三）项、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》第二条、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条的相关规定，具备土地储备机构的主体资格。

二、收储土地情况

根据四家家土地储备机构提供的相关资料并经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，投资项目的基本情况如下：

1、凉州区土地储备项目

（1）项目地块概述

武威市凉州区土地储备项目由武威市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 2 宗，拟收储土地面积共 1700 亩，拟使用债券金额 50000 万元。

凉州区土地储备项目具体情况见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积
1	方特熊出没小镇+动漫游乐主题公园土地储备项目	东至威龙公司、西至荣华大道，南至清源镇蔡寨村，北至荣华颐养园	商业、住宅	1400
2	武威雷台旅游文化综合体项目	东至沿河路、西至雷台公园、南至新鲜北路、北至北二环路	商业、住宅	300



共计	/	/	/	1700
----	---	---	---	------

(2) 项目地块纳入土地储备计划情况

2018年5月7日，武威市凉州区人民政府印发《关于印发2018年度凉州城区土地储备计划的通知》（凉政发[2018]102号）；2018年8月30日，武威市凉州区人民政府印发《关于调整2018年度凉州城区土地储备计划的通知》（凉政发[2018]256号），同意并调整了凉州区国土资源局上报的2018年度土地收购储备计划。

根据《2018年度凉州城区土地储备计划》以及调整后的内容，上述2宗土地均已纳入2018年度凉州城区土地储备计划。

2、民勤县土地储备项目

(1) 项目地块概述

民勤县土地储备项目由民勤县土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地1宗，拟收储土地面积560.2亩，拟使用专项债券金额5000万元。

民勤县土地储备项目具体情况见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积
1	民勤县红星盛世广场建设土地储备项目	东至景苏路，西至瑞安路，南至蔡旗路（原红崖路），北至夹河路（原夹河路）	商业、住宅	560.2

(2) 项目地块纳入土地储备计划情况

2018年5月22日，民勤县人民政府印发《关于民勤县2018年土地收购储备计划的批复》（民政办发[2017]196号），同意民勤县国土资源局上报的2018年度土地收购储备计划。

根据《民勤县2018年土地收购储备计划》，上述1宗土地已纳入2018年度民勤县土地储备计划。

3、古浪县土地储备项目

(1) 项目地块概述

古浪县土地储备项目由古浪县土地收购储备中心作为土地储备机构，拟收储土地4宗，拟收储土地面积共1843.29亩，拟使用专项债券金额15000万元。

古浪县土地储备项目具体情况见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积
----	------	------	------	----



1	古浪县城安居小区建设项目	东至县城昌松路；西至丰泉村耕地；南至县城世纪路延伸段；北至建设用地	其他商服用地，普通商品住房用地	458
2	古浪县大靖镇安居工程项目	东至东关村耕地，西至大靖镇安家大路，南至东关村耕地，北至省道 308 线	其他商服用地、普通商品住房及公共管理与公共服务用地	429.29
3	古浪县土门镇安居工程项目	东至台子村村庄，西至省道 308 线，南至土门村村庄，北至土门镇公租房用地	其他商服用地、普通商品住房及公共管理与公共服务用地	206
4	古浪工业集中区招商引资建设项目	古浪工业集中区（双塔）33.3 公顷，四至范围为：东至古双路；西至空地；南至纬六路；北至纬五路。古浪工业集中区（土门）16.7 公顷，四至范围为：东至预留建设用地；西至规划道路；南至营双高速公路；北至国澄电子公司用地	工业	750
合计	/	/	/	1788

（2）项目地块纳入土地储备计划情况

2018 年 3 月 23 日，古浪县人民政府印发《关于古浪县 2018 年度土地储备计划的批复》（古政发[2018]78 号），同意古浪县国土资源局上报的 2018 年度土地收购储备计划。

根据《古浪县 2018 年度土地储备计划》，上述 4 宗土地已纳入 2018 年度古浪县土地储备计划。

4、天祝藏族自治县土地储备项目

（1）项目地块概述

天祝藏族自治县土地储备项目由天祝藏族自治县土地收购储备中心作为土地储备机构，共收储土地 2 宗，拟收储土地面积共 1905.64 亩，拟使用专项债券金额 20000 万元。

天祝藏族自治县土地储备项目具体情况见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积
1	天祝县城北新区土	东至华锐路、西至朵家窝、	商服、公共	790.08



	地储备项目	南至旦马路、北至华藏路	设施用地	
2	天祝县岔口驿土地储备项目土地储备项目	北至岔口驿村二组农宅、南至天互公路、西至石门镇红沙湾村、东至岔口驿开发区	其他商服	1115.56
合计	/	/	/	1905.64

(2) 项目地块纳入土地储备计划情况

2018年8月22日，天祝藏族自治县人民政府印发《天祝藏族自治县人民政府关于天祝县2018年度土地储备计划的批复》（天政发〔2018〕298号），同意天祝藏族自治县国土资源局上报的2018年度土地收购储备计划。

根据《天祝县2018年度土地储备计划》，上述2宗土地已纳入2018年度天祝藏族自治县土地储备计划。

综上，本所律师认为，上述9宗拟收储土地均已被纳入武威市各区县2018年度土地储备计划，且已启动收回、收购、征收等工作，符合《管理办法》第二条关于拟收储土地的要求。

三、项目收益和融资自平衡情况

立信会所针对本次专项债券项目出具了《2018年武威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》（信会师甘报字[2018]第ZA52267号），立信会所认为：以土地出让价格的年平均预测增长率4.8%的100%、90%、80%测算土地出让净现金流入覆盖融资本息倍数分别为1.58、1.56、1.53，土储项目预期土地出让净现金流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。

据此，本所律师认为，上述土地储备项目符合《专项债券管理办法》第六条关于土地储备项目实现项目收益和融资自求平衡的规定。

四、中介服务机构

1、会计师事务所

立信会所作为专项评价机构为本期债券出具了《专项评级报告》。

立信会所现持有上海市黄浦区市场监督管理局于2017年8月31日核发的统一社会信用代码为91310101568094764U的《营业执照》、上海市财政局颁发的会计师事务所编号为31000006的《会计师事务所执业证书》、中华人民共和国



财政部和中国证券监督管理委员会颁发的证书序号为 000194 的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。在《专项评价报告》上签字的注册会计师张萍（证书编号：620100030090）、李晓玲（证书编号：310000061454）在出具《专项评价报告》时，持有的《注册会计师证书》均已通过年检，具备为发行人出具相应报告的法定资格。

本所律师认为：立信会所系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质，在专项评价报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

2、律师事务所

本所于 1992 年 12 月经甘肃省司法厅批准依法成立的合伙制律师事务所，现持有执业许可证号为 26201199210465767 的《律师事务所执业许可证》，已通过 2017 年度年检。本所持有司法部、证监会办法的《律师事务所从事证券法律业务资格证书》（编号：37152）。

本所为本期专项债券出具了《法律意见书》，对本期专项债券的土地储备机构资格、项目收益和融资自平衡情况、投资项目等发表了法律意见。本《法律意见书》经本所负责人及两名经办律师签字并加盖本所公章，无不合理用途限制。在本《法律意见书》签字的霍吉栋律师持有执业证号为 16201200410364730 的《律师执业证》、杨小军律师持有执业证号为 16201201610746559 的《律师执业证》，均已通过 2017 年度考核。

本所律师认为：甘肃正天合律师事务所系依法成立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券发行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。



五、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、上述四家土地储备机构符合《管理办法》、《规范土地储备和资金管理通知》、《专项债券管理办法》等相关规定，具备土地储备机构的主体资格。

2、上述 9 宗拟收储土地符合《管理办法》关于拟收储土地的要求。

3、上述 9 宗拟收储土地项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡，符合《专项债券管理办法》的规定。

4、本次出具专项评价报告的会计师事务所及其签字注册会计师、出具法律意见书的律师事务所及其签字执业律师均具备相应的从业资质。

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)



(本页无正文, 为《甘肃正天合律师事务所关于 2018 年武威市土地储备专项
债券之法律意见书》之签署页)

甘肃正天合律师事务所(盖章)



单位负责人(签字)

赵荣春

本所律师(签字)

霍吉栋

杨小军

2018年9月6日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31620000438004348A

证号: 26201199210465767

甘肃正天合
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:

甘肃省司法厅

发证日期:

2009 年 12 月 22 日

执业机构 甘肃正天合律师事务所

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

发证日期

甘肃省司法厅

2016

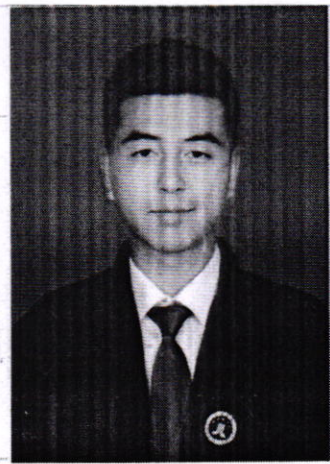
年

09

月

12

日



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	二〇一六年度
考核结果	称职
备案机关	甘肃省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2017年4月— 2018年4月

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	甘肃省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2018年4月— 2019年4月

执业机构 甘肃正天合律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16201200410364730

法律职业资格
或律师资格证号 A20036201030021

发证机关 甘肃省司法厅

发证日期 2018年04月27日



持证人 霍吉栋

性别 男

身份证号 620103197508243014

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	甘肃省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	2018年4月- 2019年4月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	