

甘肃法翔 律师事务所
2018 年甘肃省（白银市）土储专项债券
——2018 年甘肃省专项债券
法律意见书



地址：白银市白银区兰州路 16 号国芳百盛综合写字楼 15 楼
兰州市城关区庆阳路 219 号金运大厦 12 楼
电话： 13893238773 15809319918

目 录

释义与简称.....	1
第一章 前言.....	2
一、 委托事项.....	2
二、 出具本意见书的依据.....	2
三、 声明.....	4
第二章 正文.....	6
一、 项目实施单位.....	6
二、 募集债券对应的土储项目及使用额度.....	8
三、 项目融资来源.....	12
四、 预期偿债资金来源.....	13
五、 中介机构及相关文件.....	14
（一） 法律意见书.....	14
（二） 《专项评价报告》	14
第三章 法律风险.....	15
第四章 结论性意见.....	15

释义与简称

在本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书 指 甘肃法翔律师事务所关于 2018 年白银市土储项目法律意见书

本所 指 甘肃法翔律师事务所

本所律师 指 吴卓芳律师 张仁山律师

专项评价报告 指 2018 年白银市土储项目项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

**关于 2018 年白银市土储项目
政府专项债券法律意见书
(2018) 甘法翔非意字第 15 号
第一章 前言**

致：白银市财政局：

一、委托事项

本所接受白银区土地收购储备整理中心、白银市平川区土地储备整理中心、景泰县国土地储备整理中心、会宁县国土资源储备中心的委托，就白银区土地收购储备整理中心、白银市平川区土地储备整理中心、景泰县国土地储备整理中心、会宁县国土资源储备中心以土地储备申请发行政府专项债券事宜，出具本法律意见书。

甘肃法翔律师事务所是经甘肃省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

二、出具本意见书的依据

1. 白银市机构编制委员会办公室的白机编办字【2017】48号《关于成立白银市白银区土地收购储备整理中心的通知》；

2. 白银市白银区发展和改革局的区发改发【2018】32号《白银市白银区金沟河（郊野段）生态综合治理工程可行性研究报告高的批复》；

3. 甘肃省证据国土资源厅的甘政国土发【2013】839号《甘

肃省人民政府关于白银市 2013 年第 5 批次城市建设农用地转用和土地征收的批复》；

4. 白银市白银区土地管理局的白土字【1992】42 号《关于收回王岷第二水泥厂土地使用权的通知》；

5. 甘肃省人民政府的甘政国土发【2010】101 号《甘肃省人民政府关于白银市 2010 年第 3 批次城市建设农用地转用和土地征收的批复》；

6. 甘肃省人民政府的甘政国土发【2011】543 号《甘肃省人民政府关于白银区 2011 年第 1 批次城市建设农用地转用和土地征收的批复》；

7. 白银市白银区人民政府《关于白银市白银区 2018 年度土地储备专项债券对应项目的意见》；

8. 《甘肃省土地储备专项债券资料清单》；

9. 《平川区土地储备项目收益和融资平衡方案》；

10. 景泰县国土资源局的景国土发【2018】419 号《景泰县国土资源局关于上报 2018 年景泰县土地储备专项债券有关资料的报告》；

11. 甘肃省国土资源厅的甘国图资利函【2017】5 号《甘肃省国土资源厅关于转发国土资源部土地储备机构名录（2016 年版）的通知》；

12. 《2018 年景泰县土地储备专项债券基本情况》；

13. 《景泰县土地储备项目资金封闭运作方案》；

14. 《2018 年景泰县土地储备项目综合风险防范方案》;

15. 会宁县国土资源局的会国土资发【2018】179 号《会宁县国土资源局关于报送[会宁县 2018 年度土地储备专项债券项目实施方案]的报告》;

16. 白银铜城会计事务（所）有限公司《2018 年白银市白银区土储项目项目收益与融资自求平衡情况专项评价报告》（白银会专评审字（2018）12-2 号）;

17. 白银铜城会计事务（所）有限公司《2018 年白银市平川区土储项目项目收益与融资自求平衡情况专项评价报告》（白银会专评审字（2018）12-4 号）;

18. 白银铜城会计事务（所）有限公司《2018 年景泰县土储项目项目收益与融资自求平衡情况专项评价报告》（白银会专评审字（2018）12-1 号）;

19. 白银铜城会计事务（所）有限公司《2018 年会宁县土储项目项目收益与融资自求平衡情况专项评价报告》（白银会专评审字（2018）12-3 号）;

20. 白银铜城会计事务（所）有限公司《2018 年白银市土储项目项目收益与融资自求平衡情况专项评价报告》（白银会专评审字（2018）12 号）

三、声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据相关法律法规和规范性文件以及律师行业

公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本意见书。

2. 本所律师承诺已依据本意见书出具日前已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；已严格履行法律职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，本意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4. 为出具本意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与白银区土地收购储备整理中心、白银市平川区土地储备整理中心、景泰县国土地储备整理中心、会宁县国土资源储备中心签订的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 白银区土地收购储备整理中心、白银市平川区土地储备整理中心、景泰县国土地储备整理中心、会宁县国土资源储备中心保证已经提供了本所律师认为出具本意见书所必须的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。该两局保证上述文件真实、准确、完整、有效，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于出具本意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、司法机关及该中心或其他有关单位出具的证明文件。

7. 本所律师在本意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性做出任何明示或默示的保证。

8. 本意见书仅供白银市政府本次申请债券使用。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

第二章 正文

一、项目实施单位

1. 白银区土地收购储备整理中心：

统一社会信用代码：12620400MB137184XR

住址：白银市白银区北京路 303 号

法定代表人：石福鹏

开办资金：1 万元

宗旨和业务范围：负责承担白银区辖区内的土地收购、储备、整理工作，负责白银区范围内需盘活、调整的保量土地和其他增量土地，以收回、收购、置换等方式纳入土地储备，负责依据土地利用和城市总体规划以及市场需求，适量储备土地，增强政府对土地供应的调控力度，负责管理和经营、收购、储备的土地。增加土地收益，负责加强与各金融机构的协调、管理、使用好土地收购储备资金；负责做好储备土地的前期开发、整理、资金测算平衡和出让前期准备工作；负责白银区政府征收土地的量、

审核及用地报批工作。

2. 白银市平川区土地储备整理中心：

统一社会信用代码：126204037565717865

住址：平川区兴平北路 53 号

法定代表人：杨茂

开办资金：1845 万元

宗旨和业务范围：负责土地收储、整理、经营、拍卖、开发和转让。

3. 景泰县土地储备整理中心：

统一社会信用代码：1262042176774139XU

住址：景泰县一条山镇 205 南路

法定代表人：李建银

开办资金：50 万元

宗旨和经营范围：负责全县土地收购、储备、整理；筹集、管理和运作土地储备资金、并组织出让储备土地、承担土地拨款的土地开放整理项目的实施工作。

4. 会宁县国土资源储备中心：

统一社会信用代码：12620422745873033D

住址：会宁县会师镇长征北路

法定代表人：高扬

开办资金：3 万元

宗旨和业务范围：为土地权属交易提供社会服务，依法收购

储备国土资源、进行招拍挂出让，储备土地前期开发管理、城市基础设施建设。

据此，本所律师认为，白银区土地收购储备整理中心、白银市平川区土地储备整理中心、景泰县国土地储备整理中心、会宁县国土资源储备中心属事业单位法人，且被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。白银区土地收购储备整理中心系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。白银市平川区土地储备整理中心系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。景泰县土地储备整理中心系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。会宁县国土资源储备中心系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

二、募集债券对应的土储项目及使用额度

根据白银市财政局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：

（一）白银市白银区土地储备项目

1. 白银市白银区土地储备项目由白银区土地收购储备整理中心作为土地储备机构，共收储土地六宗，拟收储土地面积

81.6878 公顷，项目投资计划为 25057 万元，申请地方债券资金 23000 万元。

2. 白银市白银区土地储备项目具体信息如下：

(1) 王岷综合批发商业用地土地储备项目位于城区内矿业院实验基地附近，东至矿业院实验基地、西至白石头湾、南至南环路、北至 109 国道。拟收储土地面积 11.1638 公顷，项目投资计划为 5605 万元，申请地方债券资金 4361 万元。

(2) 金钩游客服务中心土地储备项目位于东星村吊地沟，东至白榆公路、西至荒山、北至东星村吊地沟社耕地、南至金沟。拟收储土地面积 2.0059 公顷，项目投资计划为 564 万元，申请地方债券资金 564 万元。

(3) 金钩生态商业圈土地储备项目 位于城区大沟北段，东至滨河东路、西至金岭公园、北至建设西路、南至北京路。拟收储土地面积 44.7687 公顷，项目投资计划为 14000 万元，申请地方债券资金 14000 万元。

(4) 新东台物流中心土地储备项目 位于东台子，东至粮库、西至武川小区、南至东台村宅基地、北至北环路。拟收储土地面积 2.55 公顷，项目投资计划为 100 万元，申请地方债券资金 100 万元。

(5) 红星商业圈土地储备项目 位于王岷镇张家台子，东至滨河西路、西至张家台子、南至南外环路、北至红心小区。拟收储土地面积 15.6927 公顷，项目投资计划为 3343 万元，申请地

方债券资金 2530 万元。

(6) 水川黄河风情园土地储备项目 位于水川镇桦皮川村，东至桦皮川村村道、西至湿地公园游客服务中心、南至黄河、北至湿地公园湖。拟收储土地面积 5.5067 公顷，项目投资计划为 1445 万元，申请地方债券资金 1445 万元。

(二)、白银市平川区土地储备项目

1. 白银市平川区土地储备项目由作为白银市平川区土地储备整理中心土地储备机构，共收储土地七宗，拟收储土地面积 430 亩，项目投资计划为 5200 万元，申请地方债券资金 5000 万元。

2. 白银市平川区土地储备项目具体信息如下：

(1) 甘肃诺尔达工贸有限公司建设项目 位于平川区，东至平整土地；南至陶瓷五路；西至广场路；北至省道 308 线。拟收储土地面积 50 亩，项目投资计划为 500 万元，申请地方债券资金 500 万元。

(2) 甘肃省易通源 东至平整土地；南至陶瓷五路；西至广场路；北至省道 308 线。拟收储土地面积 80 亩，项目投资计划为 800 万元，申请地方债券资金 800 万元。

(3) 白银新义成科技工程有限公司土地储备项目，东至平整土地；南至陶瓷五路；西至广场路；北至省道 308 线。拟收储土地面积 50 亩，项目投资计划为 500 万元，申请地方债券资金 500 万元。

(4) 平川区粮食仓库及成品粮应急配送中心土地储备项目 东至平整土地；南至陶瓷五路；西至广场路；北至省道 308 线拟收储土地面积 70 亩，项目投资计划为 700 万元，申请地方债券资金 700 万元。

(5) 复兴路精准扶贫异地扶贫搬迁项目 东至排洪渠；南至民房；北至平川公租房小区；西至沙河。拟收储土地面积 70 亩，项目投资计划为 1050 万元，申请地方债券资金 1000 万元。

(6) 平川区职业技术学校建设项目 东至规划道路；南至向阳路；西至 G6 高速引线；北至环城北路 拟收储土地面积 70 亩，项目投资计划为 1050 万元，申请地方债券资金 1000 万元。

(7) 体育中心建设项目 东至规划道路；南至向阳路；西至 G6 高速引线；北至环城北路。 拟收储土地面积 40 亩，项目投资计划为 600 万元，申请地方债券资金 500 万元。

(三) 景泰县土地储备项目

1. 景泰县土地储备项目由景泰县土地储备整理中心作为土地储备机构，共收储土地四宗，拟收储土地面积 222.47 公顷，项目投资计划为 14845 万元，申请地方债券资金 12000 万元。

2. 景泰县土地储备项目具体信息如下：

(1) 景泰县城区国有农场土地储备项目 东至省道 201（环城路），西至一条山镇石门村耕地，南至兰州军区兰陇字第 3342 号坐落土地，北至甘肃省农牧业良种场耕地。拟收储土地面积 31.47 公顷，项目投资计划为 2106 万元，申请地方债券资金 1703

万元。

(2) 景泰县物流仓储汽配园土地储备项目 包括 2 宗，宗地一为 64.53 公顷，宗地二为 8.47 公顷。四至范围为：宗地一：东至省道 201 线（环城路），西至县城后八十户住宅区，南至县城建材路，北至兰州军区景泰农场耕地；宗地二：东至县城后八十户住宅区，西至县城荣欣加油站东墙，南至县城北环路，北至县城后八十户北面土路。拟收储土地面积 73 公顷，项目投资计划为 4887 万元，申请地方债券资金 3950 万元。

(3) 景泰县建材装潢批发城土地储备项目 东至兰州大学兰州医学院景泰农场、兰大第二人民医院景泰农场，西至白银军分区景泰农场东围墙，南至芦阳镇石城村后山根，北至甘肃省农牧业良种场耕地。拟收储土地面积 48 公顷，项目投资计划为 3214 万元，申请地方债券资金 2598 万元。

(4) 景泰县三水一园一河土地储备项目 东至拟建的景中高速公路，西至芦阳镇石城村乡村公路，南至县城南沙河，北至芦阳镇石城村水泥路。拟收储土地面积 70 公顷，项目投资计划为 4638 万元，申请地方债券资金 3749 万元。

（四）会宁县土地储备项目

1. 会宁县土地储备项目由会宁县国土资源储备中心作为土地储备机构，共收储土地六宗，拟收土储面积 2565 亩，项目投资计划为 37000 万元，申请地方债券资金 10000 万元。

2. 会宁县土地储备项目具体信息如下：

(1) 南川田园综合体和南城区域二期土地储备项目 位于会师镇南十村和月牙社区，东至东山，南至古城变电站，北至桃林路，西至西山。拟收储土地面积 675 亩，项目投资计划为 11000 万元，申请地方债券资金 2380 万元。

(2) 会宁县红色旅游土地储备项目 位于会师镇、丁沟镇、中川镇。东至石虎山，南至大墩梁，西至南咀水库，北至会南桥。拟收储土地面积 570 亩，项目投资计划为 5700 万元，申请地方债券资金 3000 万元。

(3) 柴家门镇二十铺区域土地储备项目 位于柴家门镇二十村，东至长征北路，西邻祖厉河，南至雨浓教育港，北至何家崖边。拟收储土地面积 645 亩，项目投资计划为 10000 万元，申请地方债券资金 2200 万元。

(4) 河畔镇特色小镇土地储备项目 位于河畔镇北大街，东至四六社道路，南至会宁三中，西至三社农路，北至河畔医院。拟收储土地面积 105 亩，项目投资计划为 1400 万元，申请地方债券资金 400 万元。

(5) 甘沟驿镇土地储备项目 位于甘沟驿镇甘沟村，分东西两区，东区东至东山，西至 247 线，南至韩集路口，北至小河沟，西区东至 247 线，西至河滩，南至二社居民点，北至二社农路。拟收储土地面积 195 亩，项目投资计划为 2300 万元，申请地方债券资金 700 万元。

(6) 柴家门镇土地储备项目 位于柴家门镇，东至东山，西至长

征北路，北至何家崖边，南至妇幼保健站。拟收储土地面积 375 亩，项目投资计划为 6600 万元，申请地方债券资金 1320 万元。

本期债券投资项目共涉及王岷综合批发商业用地土地储备项目、金钩游客服务中心土地储备项目、金钩生态商业圈土地储备项目、新东台物流中心土地储备项目、红星商业圈土地储备项目、水川黄河风情园土地储备项目；甘肃诺尔达工贸有限公司建设项目、甘肃省易通源新型建材土地储备项目、白银新义成科技工程有限公司土地储备项目、平川区粮食仓库及成品粮应急配送中心土地储备项目、复兴路精准扶贫异地扶贫搬迁土地储备项目、平川职业技术学校建设土地储备项目、体育中心建设土地储备项目；景泰县城区国有农场土地储备项目、景泰县物流仓储汽配园土地储备项目、景泰县建材装潢批发城土地储备项目、景泰县三水一园一河土地储备项目；南川田园综合体和南城区域二期土地储备项目、会宁县红色旅游土地储备项目、柴家门镇二十铺区域土地储备项目、河畔镇特色小镇土地储备项目、甘沟驿镇土地储备项目、柴家门镇土地储备项目 23 个土地储备项目，上述土地储备项目均已获得了批准，并由甘肃省人民政府作为发行人发行专项债券，募集资金用于上述土地储备项目的开发利用，发行程序及法律内容符合相关法律，法规及政策。

三、项目融资来源

（一）白银市白银区土地储备项目 总投资 25057 万元，申请使用债券额度 23000 万元，自筹资金 2057 万元。

（二）、白银市平川去土地储备项目 总投资 5200 万元，申请使用债券额度 5000 万元，自筹资金 200 万元。

（三）景泰县土地储备项目 总投资 14845 万元，申请使用债券额度 12000 万元，自筹资金 2845 万元。

（四）会宁县土地土储项目 总投资 37000 万元，申请使用债券额度 10000 万元，自筹资金 27000 万元。

四、预期偿债资金来源

偿债资金由土储项目对应的土地出让收入偿还，依据白银铜城会计师事务（所）有限责任公司白铜会专评审字（2018）第 12 号《2018 白银市土地储备项目项目收益与融资自求平衡情况专项评价报告》，白银铜城会计师事务（所）有限责任公司认为：此次债券发行对应的土地计划收储土地面积约 7,557.37 亩，项目总投资 82,102.00 万元，其中自筹资金 32,102.00 万元，融资总额 50,000.00 万元。上述土地预计自融资开始日起五年内开始挂牌交易，并交易完毕。预计土地出让收入为 193,409.57 万元，预计土地出让收益为 111,307.57 万元。融资成本测算方面，总融资金额为 50,000.00 万元，融资利息为 10,000.00 万元，本息合计为 60,000.00 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.22 倍。根据上述测算，在相关土地储备单位对土地储备项目收益预测及其依据的各项假设前提下，预期土地出让收入对应的政府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，本次募集债券对应的投资项目具有稳定的预期资金来源，对应的土地出让收入能够保障偿还债券本金和利息，实现收益和融资自求平衡。

五、中介机构及相关文件

（一）《法律意见书》

本所是 2006 年经甘肃省司法厅批准设立并合法存续的合伙律师事务所，持有《律师事务所执业许可证》，（统一社会信用代码：31620000MD01665261），且本所 2017 年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派吴卓芳律师、张仁山律师、雷颢荣均持有《中华人民共和国律师执业证》，且通过了 2018 年度年检。

（二）《专项评价报告》

白银铜城会计师事务所（所）出具的白铜会专评审字（2018）第 12、12-1、12-2、12-3、12-4 号《专项评价报告》系白银铜城会计师事务所（所）有限责任公司出具，该机构持有《营业执照》，（统一社会信用代码：91620402712737473N）具有出具审计报告的资质。指派黄华会计师、雷全智会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证书》且通过了 2018 年度年检。

上述律师事务所、会计师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根据其业务范围出具的专业文件，可以作为本项目的申报资料。

第三章 法律风险

（一）征地拆迁风险

本项目涉及土地面积较大，难免因征地、拆迁的进程问题影响土地出让计划的进行，可能影响到项目收益。

（二）项目收益风险

土储项目具有特殊性，容易受到房地产市场的影响，房地产价格波动、甚至是动荡，将影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。

（三）利率波动风险

目前国内宏观经济状况复杂、国际经济环境变化无常，国家经济政策变动会引起债务资本市场利率的波动，进而影响到项目收益及投资收益的平衡。

第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为，白银市白银区土地储备项目、白银市平川区土地储备项目、景泰县土地储备项目、会宁县土地储备项目可实现收益（土地出让收入）和融资自求平衡。白银区土地收购储备整理中心、白银市平川区土地储备整理中心、景泰县国土储备整理中心、会宁县国土资源储备中心是土地储备项目的主管部门，白银市白银区土地储备项目、白银市平川区土地储备项目、景泰县土地储备项目、会宁县土地储备项目可实现收益（土地出让收入）和融资自求平衡。

本意见书正本一式五份。

(以下为签章页，无正文)



主任：吴卓芳



经办律师：张仁山



经办律师：雷艷荣



2018 年 8 月 26 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31620000MD01665261

证号: 26204200510611353

甘肃法翔 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: 2010年 0月 25日



律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码: 31620000MD01665261

证号: 26204200510611353

律师事务所,

甘肃法翔

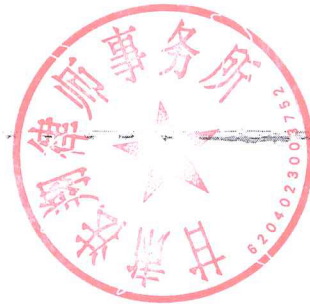
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:

发证日期:

2010 年 02 月 25 日



律师事务所登记事项 (一)

名称	甘肃法翔律师事务所
住所	甘肃省白银市白银区公园路452号
负责人	吴卓芳
组织形式	普通合伙
设立资产	10万元
主管机关	白银市司法局
批准文号	甘司办发[2005]124号
批准日期	2005-12-22

律师事务所登记事项 (二)

吴卓芳 卜鹏湖	刘礼 段宁
合 伙 人	



执业机构
甘肃法翔律师事务所

执业证类别
专职律师

执业证号
16204199311295489

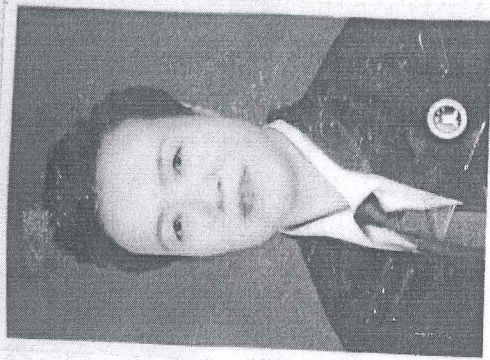
法律职业资格
或律师资格证号

(甘)司律证字第930107号

发证机关

甘肃省司法厅

发证日期
2010 年 03 月 30 日



持证人
吴卓芳

性别
女

身份证号
620402195606190922



执业机构 甘肃法翔律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16204201010453990

法律职业资格
或律师资格证号

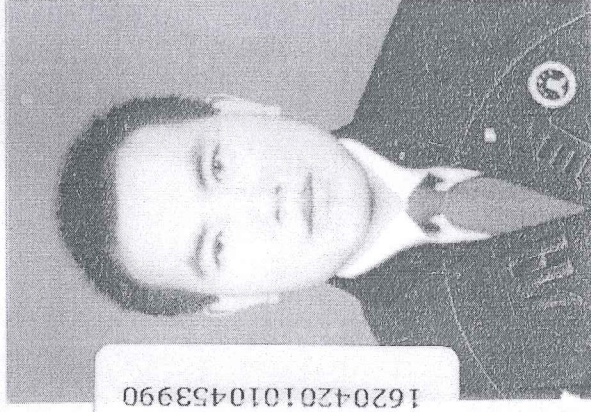
C20086204020086

发证机关

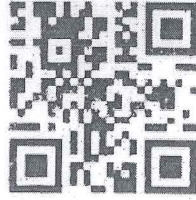
甘肃省司法厅

发证日期

2010 年 06 月 09 日



16204201010453990



张仁山

持证人

男

性 别

610123197201208736

身份证号



甘肃法翔律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

16204201410961104

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

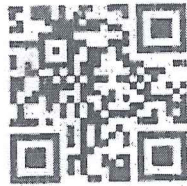
A20146204020318

甘肃省司法厅

发证机关

2015 年 06 月 11 日

发证日期



16204201410961104

雷觐荣

持证人

男

性别

620402196809261318

身份证号

