
甘肃经纶律师事务所

关于 2018 年金昌市土地储备项目与
融资自求平衡方案

法
律
意
见
书

释义与简称

[illegible]

关于 2018 年金昌市土地储备项目与融资自求平衡方案的法律意见书

(2018)甘经纶律字第 001 号

第一章 前 言

致：金昌市土地储备中心

一、委托事项

本所接受金昌市土地储备中心的委托就关于 2018 年金昌市土地储备项目与融资自求平衡方案项目的事宜，出具本法律意见书。

甘肃经纶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、根据金昌市近三年土地公开出让情况，并与规划部门沟通，依据金昌市总体规划及地块控制性详细计划确定的

用地性质及容积率等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，测算出土地出让价格。

2、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

4、预测期内政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行。

5、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。

6、土地出让价格在正常范围内变动。

7、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

第二章 声 明

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以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；已严格履行法定职责，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。
- 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，对与出具本意见书有关的文件进行核查、验证。
- 5、金昌市土地储备中心已经提供了本所律师认为出具

本意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。该中心保证上述文件真实、准确、完整，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，本所律师依赖于有关政府部门、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、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8、本意见书仅供金昌市土地储备中心在本次“关于 2018 年金昌市土地储备项目与融资自求平衡方案项目”使用。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第三章 正文

一、项目实施单位

金昌市土地储备中心，社会统一信用代码：

法定代表人：王育生

单位性质：事业单位

单位住所：甘肃省金昌市金川区延安西路 13 号

本所律师认为，金昌市土地储备中心具有土地储备计划，实施土地储备方案，依法按程序规范储备土地，开展储备土地的前期开发整理工作，组织实施储备土地的招标采购挂牌出让，管理运作好土地储备资金。

二、项目概况

1、项目位置及规模

1) 紫金云大数据产业园项目土地位于金昌市经济开发区，东至福州路、南至成都路、西至河雅路、北至北环路。本项目预计出让土地面积 3000 亩，规划用途为工业用地。实施单位：金昌市土地储备中心。该地块目前正在处于征收

阶段。

2) 金源项目土地位于金川区，东至新华路西北侧、南至永昌路与南京路之间、西至延安西路南侧、北至金源小区。本项目预计出让土地面积 205.5 亩，规划用途为住宅用地。实施单位：金昌市土地储备中心。该地块目前正在实施拆迁。

2、投资估算与资金筹措方式

1) 投资估算

金昌市本次融资涉及 2 个储备项目，项目总投资 17500.00 万元，各地块投资额详见下表：

序号	区划	项目名称	总投资（万元）
1	金昌市金川区	紫金云大数据产业园项目	16,000.00
2	金昌市金川区	金源项目	1,500.00
合计			17,500.00

2) 资金筹措方式

资金筹措方式为财政资金和金昌市土地储备专项债券资金。

三、项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让收入预测

根据储备地块在设定的土地开发程度、用途和使用年限及市场公开条件下，结合近年项目储备地块周边土地价

格、基准地价和容积率，预测出让土地项目价格如下：

序号	项目名称	土地规划性质	面积（亩）	土地收益（万元/亩）	出让土地回款（万元）
1	紫金云大数据产业园项目	工业用地	3,000.00	4.39	13,180.00
2	金源项目	住宅用地	205.50	17.82	3,661.00
	合计		3,205.50		16,841.00

2、土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

项目名称	出让土地回款	预计土地补偿成本	用于资金平衡的土地相关收益
紫金云大数据产业园项目	13,180.00	1,889.01	11,290.99
金源项目	3,661.00	267.31	3,393.69
合计	16,841.00	2,156.31	14,684.69

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 14,684.69 万元。

四、还本付息的测算

此次债券发行对应的地块计划收储土地面积约 3,205.50 亩，项目总投资 17,500.00 万元，其中自筹资金 10,500.00 万元，融资总额 7,000.00 万元。上述地块预计在五年内出让完

毕，预计土地出让收入为 16,841.00 万元，融资利息为 1,400.00 万元，本息合计为 8,400.00 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.17。

五、中介机构及相关文件

1、《法律意见书》

本所是 1995 年经甘肃省司法厅批准设立的并合法存续的律师事务所，持有《律师事务所职业许可证》（统一社会信用代码 31620000438260149Q）且 2018 年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的张佩鹏律师、于廷坤律师，均持有《中华人民共和国律师职业证》，且通过了 2018 年度年检。

2、《专项评价报告》

甘广合会专评[2018]第 003 号、第 005 号专项评价报告系甘肃广合会计师事务所有限公司出具，该机构持有《营业执照》（统一社会信用代码：91620100767737040G）具有出具审计报告的资质。

上述律师事务所、会计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材料。

第四章 结论性意见

根据上述依据，本所律师认为，在储备中心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。

本意见书正本一式肆份。



甘肃经纶律师事务所

主任:



经办律师:



经办律师:

马延坤

2018年8月30日

统一社会信用代码: 31620000438260149Q

律师事务所 执业许可证

(副本)

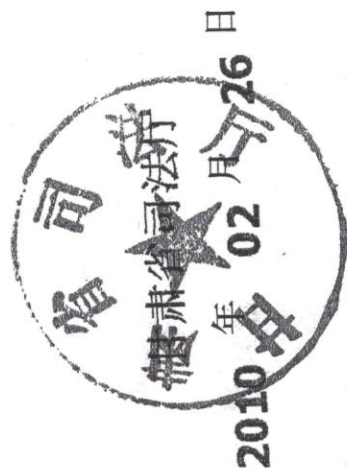
证号: 26203199510046716



甘肃经纶
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:

发证日期:



律师事務所登記事項(二)

名称	甘肃经纶律师事务所
住所	甘肃省金昌市金川区延安路40号
负责人	管福
组织形式	普通合伙
设立资产	12万元
主管机关	金昌市司法局
批准文号	金司法发[1995]25号
批准日期	1995-08-22

合 伙 人

晶多王

管福 张佩鹏

执业机构 甘肃经纶律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 16203199310956413

法律职业资格
或律师资格证号 A甘司律证字第930272
号

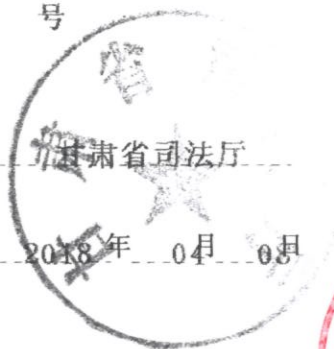
持证人 张佩鹏

性 别 男

发证机关 甘肃省司法厅

身份证号 620302196406170811

发证日期 2018年 04月 08日



律师年度考核备案

考核年度	2017年
考核结果	称职
备案机关	甘肃省金昌市司法局 专用章
备案日期	2018.5-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 甘肃经纶律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 16203201710010106

法律职业资格或律师资格证号 A20166207220516

持证人 于廷坤

性别 男

发证机关 甘肃省司法厅

身份证号 622223198710010318

发证日期 2017 年 11 月 29 日

律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2017 ^年
考核结果	称职
备案机关	甘肃省金昌市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2017.5-2018.5

考核年度	2017 ^年
考核结果	称职
备案机关	甘肃省金昌市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2018.5-2019.5

甘肃经纶律师事务所

关于 2018 年永昌县土地储备项目与
融资自求平衡方案

法
律
意
见
书

释义与简称

[illegible]

关于 2018 年永昌县土地储备项目与融资自求平衡方案的法律意见书

(2018) 甘经纶律字第 002 号

第一章 前 言

致：永昌县土地储备中心

一、委托事项

本所接受永昌县土地储备中心的委托就关于 2018 年永昌县土地储备项目与融资自求平衡方案项目的事宜，出具本法律意见书。

甘肃经纶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，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、根据永昌县近三年土地公开出让情况，并与规划部门沟通，依据永昌县总体规划及地块控制性详细计划确定的用地性质及容积率等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，测算出土地出让价格。

2、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、监管、

用地性质及容积率等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，测算出土地出让价格。

2、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

4、预测期内政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行。

5、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。

6、土地出让价格在正常范围内变动。

7、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

第二章 声 明

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以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；已严格履行法定职责，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。

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，对与出具本意见书有关的文件进行核查、验证。

5、永昌县土地储备中心已经提供了本所律师认为出具

本意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。该中心保证上述文件真实、准确、完整，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，本所律师依赖于有关政府部门、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、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8、本意见书仅供永昌县土地储备中心在本次“关于 2018 年永昌县土地储备项目与融资自求平衡方案项目”使用。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第三章 正文

一、项目实施单位

永昌县土地储备中心，社会统一信用代码：

法定代表人：赵文炳

单位性质：事业单位

单位住所：永昌县城关镇南大街司法综合楼三楼

本所律师认为，永昌县土地储备中心具有依法实施国有土地储备，并进行土地储备前期开发。

二、项目概况

1、项目位置及规模

1) 黄家学停车场项目土地位于永昌县城关镇，东至永皇公路、南至连霍高速公路、西至 G570、北至黄家学新村东苑。本项目预计出让土地面积 180 亩，主要规划用于其他商服用地。实施单位：永昌县土地储备中心，该地块目前正在实施征收前期工作。

2) 西津南苑项目土地位于永昌县城关镇，东至中庄子

村六社、南至连霍高速公路、西至西二环路、北至西津家园。本项目预计出让土地面积 340.05 亩，主要规划用于城镇住宅用地。实施单位：永昌县土地储备中心，该地块目前正在实施征收前期工作。

3) 重型车辆超限卸载货场及大型物流园项目土地位于永昌县城关镇，东至黄家学村六社耕地、南至黄家学村四社耕地、西至黄家学村一社耕地、北至连霍高速公路。本项目预计出让土地面积 400.05 亩，主要规划用于其他商服用地。实施单位：永昌县土地储备中心，该地块目前正在实施征收前期工作。

2、投资估算

永昌县本次融资涉及 3 个储备项目，项目总投资 6072 万元，各地块投资额详见下表：

序号	区划	项目名称	总投资（万元）
1	永昌县城关镇	黄家学停车场项目	900
2	永昌县城关镇	西津南苑项目	1582
3	永昌县城关镇	重型车辆超限卸载货场及大型物流园项目	3590
	合计		6072

2) 资金筹措方式

资金筹措方式为财政资金和永昌县土地储备专项债券

资金。

三、项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让收入预测

根据储备地块在设定的土地开发程度、用途和使用年限及市场公开条件下，结合近年项目储备地块周边土地价格、基准地价和容积率，预测出让土地项目价格如下：

序号	项目名称	土地规划性质	面积（亩）	土地收益（万元/亩）	出让土地回款（万元）
1	黄家学停车场项目	其他商服用地	180.00	5.54	998.00
2	西津南苑项目	城镇住宅用地	340.05	34.28	11656.00
3	重型车辆超载卸载货场及大型物流园项目	其他商服用地	400.05	5.55	2219
	合计		920.10		14873.00

2、土地出让收益预测

假设相关土地储备单位的 3 块储备土地，自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：

项目名称	出让土地回款	预计土地补偿成本	用于资金平衡的土地相关收益
黄家学停车场项目	998.00	85.90	912.10
西津南苑项目	11656.00	650.80	11005.20
重型车辆超限卸载货场及大型物流园项目	2219.00	190.95	2028.05

合计	14873.00	927.65	13945.35
----	----------	--------	----------

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 13945.35 万元。

四、还本付息的测算

此次债券发行对应的地块计划收储土地面积约 920.10 亩，项目总投资 6072.00 万元，其中自筹资金 3072.00 万元，融资总额 3,000.00 万元。上述地块预计在五年内出让完毕，预计土地出让收入为 14873.00 万元，预计土地出让收益为 13945.35 万元。融资成本测算方面，总融资金额为 3000.00 万元，融资利息为 600.00 万元，本息合计为 3600.00 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.30。

五、中介机构及相关文件

1、《法律意见书》

本所是 1995 年经甘肃省司法厅批准设立的并合法存续的律师事务所，持有《律师事务所职业许可证》（统一社会信用代码 31620000438260149Q）且 2018 年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的张佩鹏律师、于廷坤律师，均持有《中华人民共和国律师职业证》，且通过了 2018 年度年检。

2、《专项评价报告》

甘广合会专评[2018]第 004 号、第 005 号专项评价报告系甘肃广合会计师事务所有限公司出具，该机构持有《营业执照》（统一社会信用代码：91620100767737040G）具有出具审计报告的资质。

上述律师事务所、会计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材料。

第四章 结论性意见

根据上述依据，本所律师认为，在储备中心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。

本意见书正本一式肆份。



甘肃经纶律师事务所

主任：



经办律师：



经办律师：

于运坤

2018 年 8 月 30 日

统一社会信用代码: 31620000438260149Q

律师事务所 执业许可证

(副本)

证号: 26203199510046716



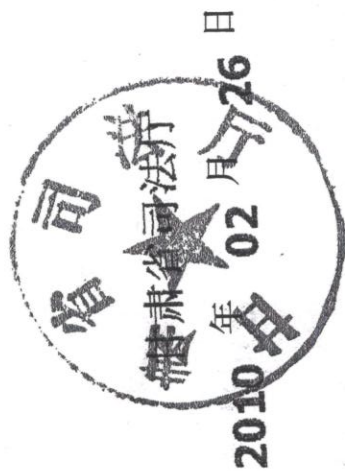
甘肃经纶

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。

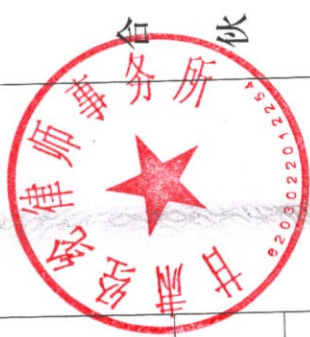
发证机关:

发证日期:



律师事务所登记事项 (二)

管福 张佩鹏	王多昌
-----------	-----



律师事务所登记事项 (一)

名称	甘肃经纶律师事务所
住所	甘肃省金昌市金川区延安路40号
负责人	管福
组织形式	普通合伙
设立资产	12万元
主管机关	金昌市司法局
批准文号	金司法发[1995]25号
批准日期	1995-08-22

执业机构 甘肃经纶律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 16203199310956413

法律职业资格
或律师资格证号 A甘司律证字第930272
号

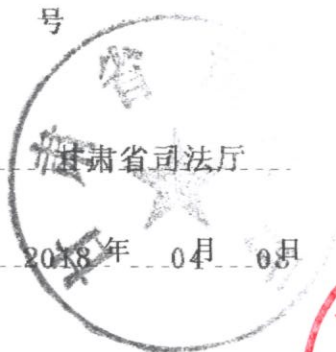
持证人 张佩鹏

性 别 男

发证机关 甘肃省司法厅

身份证号 620302196406170811

发证日期 2018年 04月 08日



律师年度考核备案

考核年度	2017年
考核结果	称职
备案机关	甘肃省金昌市司法局 专用章
备案日期	2018.5-2019.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 甘肃经纶律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 16203201710010106

法律职业资格或律师资格证号 A20166207220516

持证人 于廷坤

性别 男

发证机关 甘肃省司法厅

身份证号 622223198710010318

发证日期 2017 年 11 月 29 日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2017 ^年
考核结果	称职
备案机关	甘肃省金昌市司法厅 专用章
备案日期	2017.5-2018.5

考核年度	2017 ^年
考核结果	称职
备案机关	甘肃省金昌市司法厅 专用章
备案日期	2018.5-2019.5