

商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目
政府专项债券法律意见书

(法)字(2025)第619号

陕西天乾律师事务所



目 录

第一部分 引言	1
一、释义	1
二、律师声明事项	1
第二部分 正文	3
一、项目基本情况	3
（一）项目概况	3
（二）参与主体	4
（三）项目合法性	5
二、项目资金来源	6
三、募集资金支出与预期偿债资金来源平衡情况	6
四、中介服务机构	7
（一）会计师事务所资质	7
（二）律师事务所资质	7
五、结论意见	8

商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目 政府专项债券法律意见书

致：山阳县土地收购储备中心

依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《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）等有关法律、法规、规范性文件，本律师事务所作为商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目专项债券法律顾问，按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本项目	指商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目
财政部	指国家财政部
天乾/本所	指陕西天乾律师事务所
法律意见书	指陕西天乾律师事务所出具的《商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目政府专项债券法律意见书》
实施方案	指《商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目实施方案》
中煜诚	北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）
财务评价报告	指北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）出具的《商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目专项债券专项财务评价报告》
元	指人民币元

二、律师声明事项

- 1、本法律意见书是依据我国现行有关法律、法规的有关规定及本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实出具报告。
- 2、本项目实施主体向本所律师保证和承诺，并提供本所律师为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。
- 3、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，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了核查验证。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。

4、本所律师仅就与本项目专项债券使用有关之法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评估、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对会计报表、审计报告、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

5、本法律意见书仅供本次商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目发行专项债券之目的使用。未经本所律师书面同意，任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的，法律、法规另有规定的除外。

6、本所律师同意将本法律意见书作为商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目申请专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

7、本所律师同意发行专项债券之目的部分或全部在募集说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。

第二部分 正文

一、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称

商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目。

2、参与主体

本项目主管单位为山阳县自然资源局，建设单位及运营单位为山阳县土地收购储备中心。

3、项目区位

本项目位于山阳县高新区。

4、项目工期

本项目建设工期为9个月。（2025年4月—2025年12月）

5、项目建设内容及规模

本项目共收储10宗地，其中：地块6110242025R000114、地块6110242025R000618，涉及批次：2012年度第五批次陕政土批〔2013〕1188号，收储面积7.6564公顷。

地块6110242025P000087、地块6110242025R000594、地块6110242025P000090，涉及批次：2024年度第二批次陕政土批〔2024〕752号，收储面积1.4067公顷。

地块6110242025P000097、地块6110242025P000098，涉及批次：2024年度第二批次陕政土批〔2024〕874号，收储面积0.3425公顷；

地块6110242025P000085，涉及批次：2024年度第四批次陕政土批〔2024〕882号，收储面积0.3284公顷；

地块6110242025P000095、地块6110242025P000096，涉及批次：2024年度第五批次陕政土批〔2024〕779号，收储面积1.5219公顷。

地块净面积11.2559公顷，收储面积11.2559公顷（112559.56m²），其中：0.6709公顷计划用途为商业服务业用地，10.5850公顷计划用途为工业用地。

6、项目总投资

本项目总投资包含征迁土地征收费用、土地前期开发费用、耕地占用税、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、勘测定界费用、社会保障基金、风险评估费、水利建设基金、其他支出等费用2962万元及建设期利息390万元。

表 2-1 项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目内容	金额	占比
1	土地征收成本	2962	88.37%
2	建设期利息	390	11.63%
3	合计	3352	100%

本项目总投资3352万元，其中：财政资金752万元，占总投资的22.43%，2025年拟申请土地储备专项债券资金2600万元，占总投资的77.57%。

(二) 参与主体

1、参与主体信息

实施主体基本信息如下所示：

山阳县土地收购储备中心

项目单位山阳县土地收购储备中心，隶属于山阳县自然资源局管理的事业单位，副科级规格。

主要职能：1、根据土地利用总体规划、城市建设规划及土地市场需求，制定土地储备年度计划，土地储备实施方案。2、管理拨付土地征迁资金，运作好土地储备资金、土地储备专项债券资金，规范资金运作与管理。3、根据上级下达的年度任务和土地储备年度计划，严格依法按程序开展土地储备工作。对机关、企事业单位的闲置土地和其它需调整的城市存量建设用地适时收购，对已完成征地并移交的土地实施收储，建立政府土地储备库。4、加强储备土地管护、开发利用和土地市场监管，组织对储备土地实施前期开发，做好土地交易前期储备土地的“熟化”工作，组织实施储备土地的招、拍、挂出让工作。5、完成领导交办的其它工作。

2、对参与主体的法律意见

本所律师认为，本项目对应的各参与主体均是依法设立的法人，具有相应民事权利和民事行为能力；依法有效存续。本期专项债券涉及项目属于各项目对应

参与主体的业务范围。

（三）项目合法性

1、项目审批情况

根据本项目参与主体提供的资料，截至本法律意见书出具之日，本项目已经取得的主要审批文件如下：

涉及批次	涉及地块	地块编号	地块权属	面积 （公顷）	地块标识码
2012年度 第五批次 陕政土批 【2013】 1188号	山阳县县城中心城区土地储备项目地块1	SYTC-20 25-15	城关街道权 家塬村	2.9702	6110242025R000114
	山阳县县城中心城区土地储备项目地块2	SYTC-20 25-65	城关街道权 家塬村	4.6862	6110242025R000618
2024年度 第一批次 陕政土批 【2024】 752号	陕西熠达安再生资源利用有限公司地块1	SYTC-20 24-94	高坝店镇石 头梁社区	0.0207	6110242025P000087
	陕西熠达安再生资源利用有限公司地块2	SYTC-20 25-94	高坝店镇石 头梁社区	0.9435	6110242025R000594
	犇犇旺加工厂地块	SYTC-20 24-97	板岩镇耿家 村社区扬村 组	0.4425	6110242025P000090
2024年度 第二批次 陕政土批 【2024】 874号	中村加气站地块	SYTC-20 24-105	中村镇下湾 村	0.1426	6110242025P000097
	户家塬加油站迁建项目地块	SYTC-20 24-106	户家塬镇户 家塬社区	0.1999	6110242025P000098
2024年度 第四批次 陕政土批 【2024】 882号	山阳县青漫燃气有限公司漫川液化石油气站地块	SYTC-20 24-92	漫川关镇闫 家店社区闫 家店组	0.3284	6110242025P000085
2024年度 第五批次 陕政土批 【2024】 779号	年产三十万吨粉体科技项目地块	SYTC-20 24-103	南宽坪镇甘 沟村	0.8639	6110242025P000095
	百川南水河砂石场地块	SYTC-20 24-104	西照川镇东 川村河里组	0.6580	6110242025P000096
合计				11.2559	

2、项目合法性核查意见

本所律师认为，本期专项债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划；本期专项债券涉及项目已经取得有关建设批文，项目合法合规，符合国家的产业政策。

二、项目资金来源

本项目总投资 3352 万元。资金构成为：

（1）申请发行 2025 年地方政府专项债券 2600 万元，占总投资的 77.57%。

（2）项目资本金为 752 万元，来源为财政资金，根据项目实施进度逐步到位，占总投资的 22.43%。

表 2-1 项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目类别	2025	合计	比例
1	总投资	3352	3352	100%
2	财政资金	752	752	22.43%
3	专项债券资金	2600	2600	77.57%

综上所述，本项目财政配套资金，占项目总投资的22.43%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）关于本项目资本金比例的要求。

三、募集资金支出与预期偿债资金来源平衡情况

根据《实施方案》及《财务评估报告》，商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目政府专项债券项目申请专项债券资金总额为2600万元，专项用于商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目，其中发行计划为2024年发行专项债券2600万元，期限5年。债券资金偿还来源为土地出让收入等。

根据《财务评估报告》，商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目政府专项债券项目能够产生持续稳定的收入为土地出让收入等，本项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.23倍，项目专项债券存续期内现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息及相关费用规模，可实现自求平衡。

本期专项债券的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合

专项债券相关政策法规的有关规定。

四、中介服务机构

（一）会计师事务所资质

《商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目政府专项债券专项财务评价报告》系由北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）依法出具。财务评价报告对以下内容进行了分析报告：项目基本情况；债券应付本息情况；评估依据和假设；评估过程；评估分析；评估结论；相关附件。

经本所律师核查，北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）现持有北京市财政局于2021年9月14日核发的《会计师事务所执业证书》（编号为11010396）和北京市平谷区市场监督管理局于2022年04月7日核发的统一社会信用代码为91110220MA0214DY6J的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“从事会计师事务所业务；企业管理咨询。市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动，从事会计师事务所业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）”。该公司指派的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

本所律师认为：为本项目申请发行政府专项债券所编制的财务评估报告已包含项目发行债券所需的主要内容，且北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评价报告的主体资格。

（二）律师事务所资质

商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目政府专项债券法律意见书由陕西天乾律师事务所依法出具。

陕西天乾律师事务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于2024年11月19日核发的统一社会信用代码31610000MD0391512P的《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了陕西省司法厅考核备案。

本所律师认为，陕西天乾律师事务所系经批准依法设立且合法存续的

律师事务所，具备为本期债券使用出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师具备相应的执业资格。

五、结论意见

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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规、部门规章的规定，结合本所律师核查的事实，现发表如下法律意见：

（一）本项目实施主体具备负责拟实施商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目政府专项债券发行前相关工作的主体资格。

（二）为商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目政府专项债券提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业或执业资质。

（三）本项目已取得了现阶段与项目工程配套的批复文件和相关许可。

（四）根据《实施方案》，本次专项债券项目的资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）及《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求。

本法律意见书一式三份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后即具有法律效力。

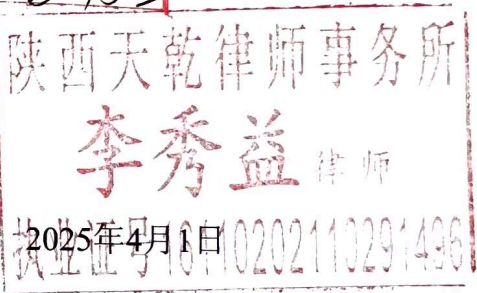
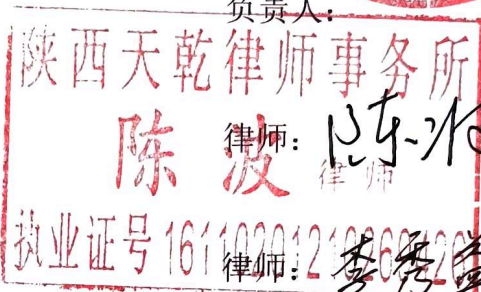
（以下无正文）

(此页无正文，仅为陕西天乾律师事务所出具本意见书之签章页)



陕西天乾律师事务所

负责人:



2025年4月1日 执业证号10110202110291436

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:31610000MD0391512P

陕西天乾

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: 2024

年11月19日

No. 70152415

中华人民共和国司法部监制



执业机构 陕西天乾律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16110201210269426

法律职业资格
或律师资格证号 C20106110240512

发证机关 陕西省司法厅

发证日期 2025 年 01 月 02 日



持证人 陈波

性别 男

身份证号 612501198106100014

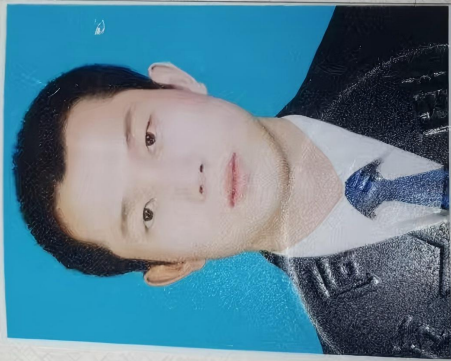
律师年度考核备案

考核年度		考核结果		备案机关		备案日期	
		称职					



律师年度考核备案

考核年度		考核结果		备案机关		备案日期	



陕西省农村信用合作社联合社

陕西省农村信用合作社联合社

陕西省农村信用合作社联合社

陕西省农村信用合作社联合社

陕西省农村信用合作社联合社

陕西省农村信用合作社联合社

李秀益

持证人

限

制

身份证号码 21525219910101581919

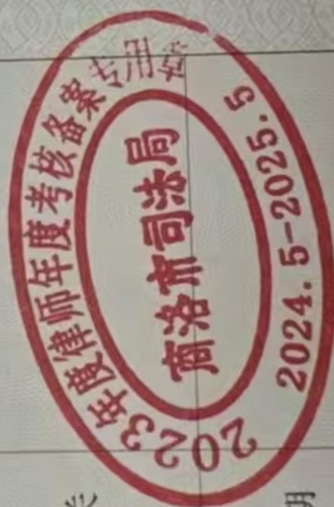
陕西省农村信用合作社联合社

陕西省农村信用合作社联合社



律师年度考核备案

考核年度	考核结果	备案机关	备案日期
	称职		



律师年度考核备案

考核年度	考核结果	备案机关	备案日期