



北京金诚同达（西安）律师事务所
关于 2025 年西安市经开区凤城二路片区工业用
地搬迁土地收储项目
专项债券
之
法律意见书

北京金诚同达（西安）律师事务所

二〇二五年四月

**关于 2025 年西安市经开区凤城二路片区工业用地搬迁
土地收储项目
专项债券项目
之
法律意见书**

根据《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)《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)《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发[2024]52 号)《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发[2025]45 号)以及相关法律、法规及规范性文件的规定,北京金诚同达(西安)律师事务所(以下简称“本所”)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,出具本法律意见书。

律师应声明的事项

(一)本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实,严格履行了法定职责,遵循了勤勉尽责和诚实信用原则,对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证,保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整,所发表的结论性意见合法、准确,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并承担相应法律责任。

(二)委托人向本所律师保证并承诺:所提供的文件、资料均真实、合法、有效、完善,已向本所律师披露了一切足以影响本法律意见书的事实和文件,无任何隐瞒、疏漏之处。本意见书中的任何结论意见均以委托人提供的材料和做出的保证和承诺为基础。

(三)本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资

产评估报告专项评价报告等专业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、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依据具备资质的专业机构的意见及其对该专业问题作出的判断。

(四)本法律意见书仅作为本期项目发行之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

一、主体资格

(一) 发行主体：陕西省财政厅

本所律师认为：本项目的发行主体符合《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）的规定及《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）中对非“自审自发”地区的要求，发行主体适格。

(二) 实施机构：西安市土地储备交易中心

本期债券募投项目的具体实施单位是西安市土地储备交易中心，根据《自然资源部办公厅关于印发<土地储备机构名录（2020年版）>的通知》（自然资办函〔2020〕827号），该土地储备中心已被列入全国土地储备机构名录。该土地储备中心基本信息如下表：

名称	西安市土地储备交易中心
统一社会信用代码：	12610100735083142J
法定代表人：	李社
住所	西安市莲湖区劳动南路 178 号
经费来源	全额拨款
开办资金	582.49 万元
有效期	2024-01-05 至 2029-01-05
登记机关	西安市事业单位登记管理局
宗旨和业务范围	为合理利用土地提供储备保障和交易服务。土地收回、收购、置换、征收与储备·储备土地前期开发·储备土地管护与临时利用·土地储备资金筹措与管理使用·国有土地使用权招标、拍卖、挂牌出让·地产市场信息服务。

本所律师认为:本次土地储备机构系经地方人民政府批准成立、具有独立法人资格的事业单位,已被列入全国土地储备机构名录,符合《土地储备管理办法》《专项债券管理办法(试行)》的规定,实施机构主体适格。

二、土地储备项目的情况

(一) 项目概况

1.项目名称: 2025 年西安市经开区凤城二路片区工业用地搬迁土地收储项目

2.主管部门: 西安市自然资源和规划局

3.项目建设规模及内容: 本项目土地收储范围包含经开古都核心功能承载区 4 宗国有工业用地,合计 10.693363 公顷,作为商业用地、住宅用地重新供应。

4.项目具体情况: 本项目涉及 4 宗国有工业用地,权利人分别为陕西秦川机械发展股份有限公司、陕西华商数码信息有限公司、中粮可口可乐饮料(陕西)有限公司、西安殷荣饮品有限公司,均持有国有土地不动产权证书,土地用途为工业用地。按照国土空间规划管控要求及“三区三线”,本项目收储地块均位于城镇开发边界内,不涉及占用生态保护红线,符合国土空间规划管控要求。

(二) 项目合法性

本所律师认为:本期专项债券募集资金拟投资的项目已纳入土地储备计划,项目符合产业政策及地区发展规划,项目合法合规。

三、项目资金情况

序号	项目名称	项目总投资	债券资金	发行金额占总投资比例
1	2025 年西安市经开区凤城二路 片区工业用地搬迁土地收储项目	63 603.54 万元	16000.00 万元	25.16%
合计		63 603.54 万元	16000.00 万元	25.16%

本项目收入为土地收储重新供应后的土地出让收入。根据国土空间规划及单元详规,本项目将作为住宅用地、商业用地重新供应,面积合计 10.693363 公顷(160.4004 亩)。据测算,

本项目在债券存续期内收入合计 163,361.20 万元。按照本项目在存续期内预期收入和预期支出测算，项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为6.68倍，还本付息资金有充分保障。

本所律师认为：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）会计事务所资质：

中准会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所为本项目的审计机构并出具《专项评价报告》。中准会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所现持有西安市工商行政管理局高新技术产业开发区分局于 2016 年 9 月 13 日核发的统一社会信用代码为 91610131MA6TY4KG91 的《营业执照》，两名注册会计师均持有有效证书有资格出具本报告。

本所律师认为：中准会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所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；两名签字注册会计师均具有相应的从业资格。

（二）律师事务所资质

北京金诚同达（西安）律师事务所为本项目的法律服务中介机构并出具《法律意见书》。本所系经陕西省司法厅批准依法成立的律师事务所，持有陕西省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（许可证号：316100007304035573）。本法律意见书的两名经办律师均持有通过历年年检有效的《律师执业证》并有资格出具本法律意见书。

本所律师认为，本所系经依法成立且有效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，在法律意见书上签字的两名经办律师均具备相应的从业资格。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）项目实施机构具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

（二）投资项目已纳入土地收储计划，项目合法合规。

（三）本期专项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）为本年专项债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所及其相关经办人员均具备相应的从业资质。

本意见书一式伍份，自本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(本页无正文, 为《2025 年西安市经开区凤城二路片区工业用地搬迁土地收储项目专项债券法律意见书》之签署页)

北京金诚同达(西安)律师事务所



经办律师:

郭亚莉

李燕子

2025 年 4 月 17 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 316100007304035573

北京金诚同达(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:



发证日期: 2020 年10 月20 日

执业机构 北京金诚同达（西安）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16101202311593040

法律职业资格
或律师资格证号 A20206211220254

发证机关

发证日期

2024年1月05日



持证人

李燕子

性别

女

身份证号

622425199708067022



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	称职
备案机关	2023年度律师年度考核备案专用章 西安市司法局
备案日期	2024.5-2025.5

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 北京金诚同达（西安）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16101201811055709

法律职业资格
或律师资格证号 A20163412820247

发证机关



发证日期

2021年07月01日



持证人 郭亚莉

性别 女

身份证号 341282199107154022