

2025年西安市曲江新区唐大明宫遗址区周边土地储备项目
政府专项债券法律意见书



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2025年西安市曲江新区唐大明宫遗址区周边土地储备项目
财政部	指国家财政部
诺德/本所	指北京诺德律师事务所
法律意见书	指北京诺德律师事务所出具的《2025年西安市曲江新区唐大明宫遗址区周边土地储备项目政府专项债券法律意见书》
实施方案	指《2025年西安市曲江新区唐大明宫遗址区周边土地储备项目实施方案》
土地储备专项债券	指地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券
《管理办法》	指《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
北京政德	北京政德会计师事务所（普通合伙）
财务评价报告	指北京政德会计师事务所（普通合伙）出具的《2025年西安市曲江新区唐大明宫遗址区周边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2025年西安市曲江新区唐大明宫遗址区周边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2025年西安市曲江新区唐大明宫遗址区周边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、本所律师同意西安市土地储备交易中心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、主体资格

（一）主管单位

本项目主管部门为西安市自然资源和规划局

（二）实施主体

本项目实施单位为西安市土地储备交易中心

名称	西安市土地储备交易中心
统一社会信用代码	12610100735083142J
地址	西安市莲湖区劳动南路178号
负责人	姜颖
机构性质	事业单位
赋码机关	西安市事业单位登记管理局

据此，本所律师认为西安市土地储备交易中心系具有独立的法人资格的事业单位。其隶属于西安市自然资源和规划局，承担本辖区内土地储备工作，并已列入全国土地储备机构名录。西安市自然资源和规划局符合《土地储备管理办法》：“一、总体要家”之第（三）项和《土地储备专项债权管理办法》第二条规定的土地储备机构主体资格的要求。

二、土地储备项目的情况

根据贵局提供的资料，本项目含19宗土地，具体内容如下：

项目名称	2025年西安市曲江新区唐大明宫遗址区周边土地储备项目
坐落位置	唐大明宫遗址区周边
用途	商业用地、住宅用地
宗地面积	21.811259公顷（327.1689亩）
抵押查封情况	无抵押、无查封、无异议、无设居住证、无预告

三、项目资金情况

（一）项目资金来源及用途

2025年西安市曲江新区唐大明宫遗址区周边土地储备项目预计总投资222500.00万元，计划投资自有资金72500.00万元，土地储备专项债券筹资150000.00万元，其中，2025年筹资100000.00万元，2026年筹资50000.00万元，

筹资占比67.42%。发债资金用于征地拆迁补偿费、前期开发费用，自有资金为50000.00万元（前期财政已付）。

（二）项目融资平衡安排

按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内项目净收益为278985.6820元，项目总债务融资本息为172500.00万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数1.62倍，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还，还本付息资金有充分保障。

据此，本所律师认为2025年西安市曲江新区唐大明宫遗址区周边土地储备项目的资金来源和资金用途符合《土地储备资金财务管理办法》的有关规定，本期债券对应项目的偿债资金主要来源于土地出让收入，能够实现收益与融资自求平衡。

四、中介服务结构

（一）会计师事务所资质

《2025年西安市曲江新区唐大明宫遗址区周边土地储备项目政府专项债券专项财务评价报告》系由北京政德会计师事务所（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，北京政德会计师事务所（普通合伙）现持有北京市财政局于2019年11月12日核发的《会计师事务所执业证书》（编号为11010329）和北京市石景山区市场监督管理局于2019年09月27日核发的统一社会信用代码为91110107MA01J6FL5E的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“代理记账；从事会计师事务所业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账；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，且北京政德会计师事务所（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

2025年西安市曲江新区唐大明宫遗址区周边土地储备项目政府专项债券法律意见书由北京诺德律师事务所依法出具。

北京诺德律师事务所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于2020年7月2日核发的统一社会信用代码3168000MD019798XX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》且执业证通过了北京市司法局考核备案。

本所律师认为，北京诺德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

综上所述，本所律师认为，本期债券对应项目的土地储备机构符合《土地储备管理办法》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》规定的主体资格要求；土地收储已经取得了相关部门的批准；本期债券对应项目的资金来源和资金用途符合《土地储备资金财务管理办法》的有关规定。本期债券不存在法律风险，相关项目建设及财务风险不构成本期债券实质性的法律障碍。本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；

本法律意见书一式六份，本所留存一份，其余五份供发行人为本次发行之目的而使用。

（正文完，下转签字页）

(此页无正文，仅为北京诺德律师事务所出具本意见书之签章页)



承办律师:

刘一

承办律师:

刘红梅

2025年9月23日

律师事务所执业许可证

31110000MD019798XX

社会信用代码:



北京诺德

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。

北京市司法局

发证机关:

2020 年 07 月 02 日

发证日期:

No. 70123726

中华人民共和国司法部监制

律 师 事 务 所
执 业 许 可 证
(副 本)

31110000MD019798XX

统一社会信用代码：
北京诺德

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 07 02
年 月 日



律师事务所登记事项（一）

名 称	北京诺德律师事务所
住 所	北京市石景山区古城南街9号院 1号楼6层609号
负 责 人	姚海林
组织形式	个人
设立资产	98.5 万元
主管机关	石景山区
批准文号	京司许律[2018]556 号
批准日期	2018-09-20

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	
-------	--

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二二-二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2025年6月-2026年5月

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

律师事务所变更登记 (八)

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇-二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2020年6月-2021年5月

考核年度	二〇二一至二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2021年6月-2022年5月

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2022年6月-2023年5月

执业机构 北京诺德律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202410746124

法律职业资格 A20181301055051
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 02 月 29 日



持证人 刘一

性 别 男

身份证号 232301199209091811

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市司法局 诺德律师事务所年度考核专用章
备案日期	1559202-11955202 2025年6月-2026年5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	

执业机构	北京诺德律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	11101201411441808		
法律职业资格 或律师资格证号	A20126101031535		
发证机关	北京市司法局	持证人	刘红梅
发证日期	2024年06月25日	性别	女
		身份证号	612729198105093622

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二四年度	考核年度	
考核结果	称 职	考核结果	
备案机关	北京市石景山区司法局 专用章 律师年度考核备案	备案机关	
备案日期	2025年6月-2026年5月	备案日期	