

2025年商洛市商州区（高铁新城）  
土地收储项目  
政府专项债券专项财务评价报告

中煜诚审字（2025）ZY 第 00752号

北京中煜诚会计师事务所



## 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、主体资格 .....	3
二、土储项目基本情况 .....	3
三、项目资金情况 .....	5
（一）项目资金来源及用途 .....	5
（二）项目融资平衡安排 .....	5
四、中介服务机构 .....	6
（一）会计师事务所资质 .....	6
（二）律师事务所资质 .....	6
五、结论意见 .....	7

## 2025年商洛市商州区（高铁新城）土地收储项目 政府专项债券法律意见书

致：商洛市自然资源局商州分局土地收购储备中心

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2025年商洛市商州区（高铁新城）土地收储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2025年商洛市商州区（高铁新城）土地收储项目
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《2025年商洛市商州区（高铁新城）土地收储项目政府专项债券法律意见书》
实施方案	指《2025年商洛市商州区（高铁新城）土地收储项目实施方案》
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《2025年商洛市商州区（高铁新城）土地收储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及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年商洛市商州区（高铁新城）土地收储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年商洛市商州区（高铁新城）土地收储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、主体资格

出具专项债券发行主体和项目实施机构主体是否符合资格的意见。

#### （一）主管单位

商洛市自然资源局商州分局

#### （二）实施主体

本项目实施主体为商洛市自然资源局商州分局土地收购储备中心

商洛市自然资源局商州分局土地收购储备中心的主体资格

根据商洛市自然资源局商州分局土地收购储备中心持有的事业单位法人证书，并经本所律师在陕西省登记管理网在线网站（网址：<http://djgl.sxbb.gov.cn/djgl/search/sydw/view/11435>）查询确认，商洛市自然资源局商州分局土地收购储备中心的基本情况如下：

表1 商洛市自然资源局商州分局土地收购储备中心基本情况

名称	商洛市自然资源局商州分局土地收购储备中心		
统一社会信用代码	12611000745048797P	法定代表人	姚亮
住所地	商洛市文卫路南段		
举办单位	商洛市自然资源局	经费来源	全额拨款
有效期	2023-07-17至2028-07-17	注册资本	¥：2万
登记管理机关	陕西省商洛市事业单位登记管理局		
宗旨和业务范围	实搞好土地收购储备、服务经济社会发展。国有土地收购与储备；国有土地收购储备计划编制；国有土地资产盘活；国有土地使用权出让。		

据此，本所律师认为商洛市自然资源局商州分局土地收购储备中心系具有独立的法人资格的事业单位，其隶属于商洛市自然资源局，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。商洛市自然资源局商州分局土地收购储备中心符合《土地储备管理办法》：“一、总体要求”之第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条规定的土地储备机构主体资格的要求。

### 二、土储项目基本情况

#### 1、项目名称

2025年商洛市商州区（高铁新城）土地收储项目。

2、参与主体

本项目主管单位为商洛市自然资源局商州分局，建设单位及运营单位为商洛市自然资源局商州分局土地收购储备中心。

3、项目区位

本项目位于商州区杨峪河镇谢塬社区，东临上赵塬移民安置小区，西临汽贸城，南临沪陕高速，北临环城南路。

4、项目工期

本项目建设工期为5个月。（2025年8月—2025年12月）

5、项目建设内容及规模

本项目共收储3宗地，其中：地块6110022025R000424、6110022025R000430、6110022025R000444，涉及批次：商州区2016年度第三批次（1.1558公顷）；商州区2017年度第一批次（5.3997公顷）；商州区2017年度第二批次（3.0531公顷）。

地块净面积9.6086公顷，收储面积9.6086公顷（96086m²），计划用途为商服用地、商住用地。

序号	涉及批次	地块名称	地块编号	地块标识码	位置范围	收储面积 （公顷）
1	商州区2016年度第三批次	2025年商洛市商州区（高铁新城）土地收储项目1	地块1	6110022025R000424	商州区杨峪河镇谢塬社区	1.1558
	商州区2017年度第一批次	2025年商洛市商州区（高铁新城）土地收储项目2	地块2	6110022025R000430	商州区杨峪河镇谢塬社区	5.3997
	商州区2017年度第二批次	2025年商洛市商州区（高铁新城）土地收储项目3	地块3	6110022025R000444	商州区杨峪河镇谢塬社区	3.0531
2	合计					9.6086

该地块无抵押、无查封、无异议、无设居住证、无预告。

据本所律师于2025年8月6日登录商洛市不动产登记中心的产权信息查询界面查询，该地块未查封、未抵押、未异议、未挂失、未居住权、权证未变更。

### 三、项目资金情况

#### （一）项目资金来源及用途

本项目总投资8119万元。资金构成为：

（1）申请发行2025年地方政府专项债券6400万元，占总投资的78.83%。

（2）项目资本金为1719万元，来源为财政配套资金，根据项目实施进度逐步到位，占总投资的21.17%。

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	8119	8119	100%
1.1	财政配套资金	1719	1719	21.17%
1.2	专项债券资金	6400	6400	78.83%

综上所述，本项目财政配套资金，占项目总投资的21.17%，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。

#### （二）项目融资平衡安排

据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目累计净现金流为8494.30万元，且项目存续期内各年度累计净现金流均为正，项目在存续期间能够产生持续稳定的现金流，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。债券存续期内本项目可用于还本付息的净收益为13135.00万元，债券还本付息费用总额7360万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本项目债券的本息覆盖倍数为1.78倍。能够合理保证偿还本项目债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

据此，本所律师认为2025年商洛市商州区（高铁新城）土地收储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、中介服务机构

### （一）会计师事务所资质

《2025年商洛市商州区（高铁新城）土地收储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

2025年商洛市商州区（高铁新城）土地收储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2025年商洛市商州区（高铁新城）土地收储项目政府专项债券发行前相关工作的主体资格。

（二）为2025年商洛市商州区（高铁新城）土地收储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)



中国·北京

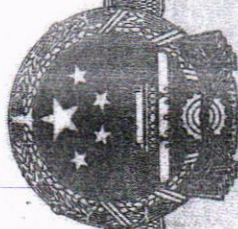
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 8 月 6 日



统一社会信用代码

91110106MA0214DY6J

# 营业执照

(1-1)

(副本)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

名称 北京中煜诚会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

法定代表人 刘颖

经营范围 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。）

成立日期 2021年03月23日

合伙期限 2021年03月23日 至 2051年03月22日

主要经营场所 北京市平谷区马坊镇金河街106号院5号楼2层208



登记机关

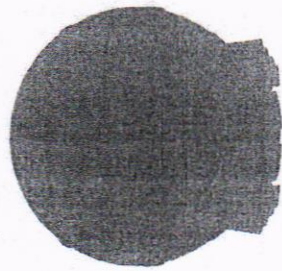
2022年04月17日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所 执业证书

名称：北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘颖

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区晓月苑五里2号楼1至2层商业4  
内1层117

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010396

批准执业文号：京财会许可[2021]0152号

批准执业日期：2021年09月14日



证书序号：0014701

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：




二〇二一年九月十四日

中华人民共和国财政部制

姓名	刘颖
性别	女
出生日期	1973-05-29
工作单位	齐齐哈尔红岸会计师事务所有限公司
身份证号码	230206197305290963

Full name: 刘颖  
Sex: 女  
Date of birth: 1973-05-29  
Working unit: 齐齐哈尔红岸会计师事务所有限公司  
Identity card No.: 230206197305290963



年度检验登记 2020  
Annual Renewal Registration  
年检专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA 任职资格检查  
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
14CPA000055  
04458631 84161285  
2014

CPA 任职资格检查  
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
15CPA000888  
44127608 45245240  
2015

2023年 4月 22日  
/y /m /d

7

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

姓名: 刘颖  
证书编号: 230200040886

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021  
年检专用章

2020年 0月 17日  
/y /m /d

6

转: 贵州兴鲁会计师事务所有限公司  
注册/会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit 2020.5.19  
转会专用章

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2014年 5月 21日  
/y /m /d

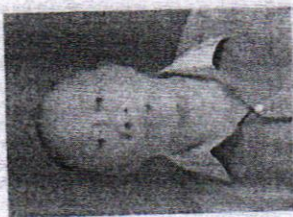
同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2014年 5月 21日  
/y /m /d

12

姓名 葛万章  
性别 男  
出生日期 1952-02-28  
工作单位 张家口和顺会计师事务所  
身份证号 130702195202280614  
Identity card No.



# 注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



事务所  
CPAs

• 转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

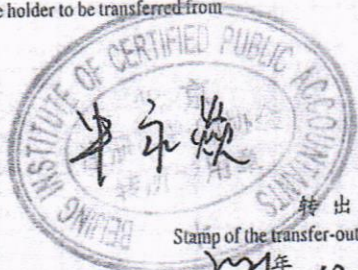


事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

# 注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

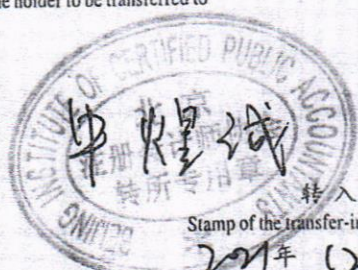
同意调出  
Agree the holder to be transferred from



事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



姓名: 葛万章  
证书编号: 130700130003

本证书经检验合格  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日  
/y /m /d