

(2022) 陕凯真意字第 03 号

陕西凯真律师事务所

关于 2022 年汉中市汉中经济技术开发区

数字经济产业园项目

专项债券

法

律

意

见

书

二〇二二年三月十日



扫描全能王 创建

目 录

释义	2
声明与承诺	4
一、主体资格核查情况	6
二、申报项目核查情况	7
三、法律风险及风险控制措施	12
四、相关文件及中介机构资质	14
五、结论意见	15



释 义

本法律意见书中，除非明确具有其他含义，下列词语或简称指向如下含义：

1. “中国” 指中华人民共和国。
2. “财政部”指中华人民共和国财政部。
3. “发行人、省政府”指陕西省人民政府。
4. “本项目” 指 2022 年汉中市汉中经济技术开发区数字经济产业园专项债券项目。
5. “《预算法》”指《中华人民共和国预算法》。
6. “国发〔2014〕43 号文”指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》。
7. “财库〔2020〕43 号”指《地方政府债券发行管理办法》。
8. “财预〔2016〕155 号”文指《地方政府专项债务预算管理办法》。
9. “财预〔2017〕89 号文”指《财政部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》。
10. “财库〔2019〕23 号文”指《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》。
11. “《实施方案》”指《2022 年汉中市汉中经济技术开发区数字经济产业园项目专项债券实施方案》。
12. “《财务评价报告》”指《2022 年汉中市汉中经济技术开发区数字经济产业园专项债券项目评价报告》（汉四会咨字〔2022〕005 号）
13. “本法律意见书”指关于 2022 年汉中市汉中经济技术开发区数字经济产业园项目专项债券法律意见书。



14. “本所”指陕西凯真律师事务所。
15. “本所律师”指陕西凯真律师事务所经办律师。
16. “元”指人民币元。



声明与承诺

汉中园区投资建设集团有限公司：

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号文）、《地方政府债券发行管理办法》财库〔2020〕43号、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号文）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项品种的通知》（财预〔2017〕89号文）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号文）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）等法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件的有关规定，陕西凯真律师事务所作为2022年汉中市汉中经济技术开发区数字经济产业园项目专项债券（以下简称“本项目专项债券”）的专项法律顾问，按照全国律师协会公布并执行的法律服务标准、执业规范，秉承勤勉尽责精神，就本期专项债券发行，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师根据相关法律、行政法规、规范性文件规定和律师行业业务规则的具体要求，本着审慎、全面的法律服务工作原则对与出具本法律意见书有关的所有文件资料和事实进行了核查与验证。

本所律师的声明与承诺：

1. 本所律师依据本法律意见书出具之日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、行政法规和部门规章、规则指引发表本法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、行政法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批复、文件、回复意见；本所律师已严格履行法定职责，遵循审慎、全面审查的工作原则，勤勉尽责地对本项目专项债券的发行涉及的合法性合规性问题进行充分尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载或误导性陈述。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于发行人、项目实施单位及项目中介已向本所律师提供的一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见至关重要而又无独



立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件作以判断。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；且愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

3. 本所以及经办律师与发行人之间不存在除本项目专项债券发行合法性合规性审查之委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守勤勉尽责和诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4. 本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对本项目专项债券方案作任何非法律评价或发表意见。本法律意见书中涉及专项债券方案总体评价等内容时，均为严格按照有关中介机构提供和出具的书面材料加以引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示保证。

5. 本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6. 法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。



陕西凯真律师事务所
关于 2022 年汉中市汉中经济技术开发区
数字经济产业园项目专项债券
法律意见书

(2022) 陕凯真意字第 03 号

基于上述声明与承诺，本所律师现就 2022 年汉中市汉中经济技术开发区数字经济产业园专项债券项目提出法律意见如下：

一、主体资格核查情况

(一) 专项债券发行主体

根据《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)“应由省级政府代为分类发行专项债券”之规定，本次专项债券需由陕西省人民政府作为发行主体。

(二) 项目主管单位

根据本项目申报以及审批文件所载，本项目主管单位为汉中经济技术开发区管理委员会。

(三) 项目实施单位

根据本项目申报以及审批文件，本项目实施单位为汉中园区投资建设集团有限公司。根据发行人以及项目实施单位所提供的资料，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>) 实施单位组织机构资料并核查《实施方案》，项目实施单位的基本情况如下(表 1 汉中园区投资建设集团有限公司信息表)：

表 1 汉中园区投资建设集团有限公司信息表

名称	汉中园区投资建设集团有限公司
----	----------------



统一社会信用代码	9161 0700 6779 0352 73
注册号	6123 0010 0010 385
登记机关	汉中市市场监督管理局汉中经济技术开发区分局
企业类型	有限责任公司(国有控股)
法定代表人	王睿
住所	陕西省汉中市汉台区天汉大道北段1号
注册资本	1000000 万元
股东	汉中经济技术开发区管理委员会 汉中市工业和信息化局市政府国有资产监督管理委员会
经营范围	国有资产投资、经营、管理；高新企业风险投资；新农村社区开发建设，小城镇建设管理，城市基础设施管理，市政基础设施建设，厂房、商铺建设、开发、租赁，物业管理，园林绿化工程施工，装修工程施工，工程建设监理、咨询；土地储备投资；规划建设基础设施投资以及资本运作的其它投资，国有资产债权、债务清收管理，建筑材料销售，建筑装饰、水电安装。（以上投资限自有资金）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本所律师认为，本项目实施单位汉中园区投资建设集团有限公司系在中国境内依法登记设立并合法存续的有限责任公司法人。经审核，该公司不存在依据法律、行政法规、规范性文件规定的应当终止、撤销或解散之情形，具备2022年汉中市汉中经济技术开发区数字经济产业园专项债券项目之准备、方案编制和项目实施等工作的主体资格。

二、申报项目核查情况

（一）项目基本情况



本项目总用地面积 73 亩，总建筑面积 182,220 m²，地上建筑面积 141,588 m²，其中：办公楼 86,000 m²，地上建筑面积 40,632 m²，其他配套设施 55,588 m²，建筑密度 40%，绿化率 38%，容积率 3.0，建筑高度 50m，停车位 1,000 个。

本项目主管单位为汉中经济技术开发区管理委员会，该管委会的宗旨为园区企业提供优质高效服务，包括产业规划、管理和服务企业及各种建设项目。

本项目处于汉中经开区创智产业园区 A-01-02 地块，项目用地紧邻新建汉中经济技术开发区投资促进中心的西侧，紧靠 108 国道的北侧，高新二路以东，科技四路以南。目前已完成了项目备案、规划选址、土地、环境影响报告批复、项目初步设计批复等前期工作。（见表 2 本项目概况以及绩效指标）

表 2 本项目概况以及绩效指标

项目名称		汉中经济技术开发区数字经济产业园项目			
主管部门		汉中经济技术开发区管理委员会	实施期限	2022 年 1 月~2023 年 12 月	
资金金额（万元）	实施期资金总额	136,700.00			
	其中：资本金	51,700.00			
	债券资金	55,000.00			
	其他融资	30,000.00			
实施期总目标					
<p>本项目总用地面积 73 亩，总建筑面积 182,220m²，地上建筑面积 141,588m²，其中办公楼 86,000m²，地下建筑面积 40,632m²，其他配套设施 55,588m²，建筑密度 40%，绿化率 38%，容积率 3.0，建筑高度 50m，停车位 1,000 个。</p> <p>本项目建成后，将极大地完善汉中经济开发区的配套设施，项目的建设将有利于促进汉中产业的集群，有利于促进产业结构的调整，有利于促进产业经济和区域经济的快速发展，有利于提高城市投资环境。</p>					
总体目标	一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备注
			总用地面积（亩）	73	
			总建筑面积（m ² ）	182,220	
	产出指标	数量指标	容积率	3.0	
			建筑密度	40%	
			绿化率	38%	
			建筑高度（m）	50	
			停车位（个）	1,000	



	质量指标	项目建成合格率	100%	
		工程验收合格率	100%	
		债券资金使用合规率	100%	
	时效指标	债券发行后年度使用率	100%	
		是否按规定及时、规范披露信息	是	
		是否及时足额还本付息	是	
		建设期限（年）	2	
	成本指标	是否按期完成项目建设	是	
		是否及时组织验收	是	
		初设投资偏离度（±）	≤10%	
	社会效益	惠及人口（人）	5,000	
		带动就业（个）	500	
		债券存续期项目总收入（万元）	197,947.69	
		债券存续期项目总收益（万元）	186,635.80	
	经济效益	项目总债务融资本息（万元）	143,953.00	

根据《实施方案》所载，本项目经批复的概算总投资 136,700.00 万元。其中工程费用 87,755.83 万元，工程建设其他费用 36,699.36 万元，预备费 7,467.31 万元，建设期利息 4,777.50 万元。

本项目总投资 136,700.00 万元，其中，项目资本金 51,700.00 万元，占比 38%；资金筹措渠道来源于项目资本金、发行专项债券和银行贷款，其中发行专项债券 55,000.00 万元，占比 40%，银行贷款 30,000.00 万元，占比 22%。

本项目资本金 51,700.00 万元，截止目前，已投入自有资金 20,000.00 万元，剩余 31,700.00 万元由经开区财政局与园投公司共同承担，其中 23,000.00 万元已全额列入经开区 2022 年政府性基金预算，剩余 8,700.00 万元由园投公司以自有资金承担，后期根据项目实施进度安排资金。



根据《实施方案》，本项目拟通过发行专项债券方式从社会筹资 55,000.00 万元。发行计划为 2022 年发行 20 年期专项债券 20,000.00 万元，2023 年发行 20 年期专项债券 35,000.00 万元。（见表 3 债券发行计划表）

表 3 债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限（年）
1	2022 年	20,000.00	20
2	2023 年	35,000.00	20
	合计	55,000.00	

（二）本项目合法性审查

根据陕西省第十三届人民代表大会第六次会议批准的《陕西省 2021 年财政预算执行情况和 2022 年财政预算草案的报告》，本项目发行金额在财政部提前下达的陕西省 2022 年新增专项债务限额内。

另，经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，本项目已经取得下列批复（见表 4 立项及批复情况表）：

表 4 立项及批复情况表

序号	文件名称	文件批号
1	陕西省企业投资项目备案确认书	项目代码 2106-610761-04-01-272643
2	汉中市自然资源局经济开发区分局关于汉中园区投资建设集团有限公司经开区数字经济产业园项目拟规划选址和用地预审意见的函	汉开自然资函（2022）1 号
3	数字经济产业园社会稳定评估简易程序备案登记表	/
4	汉中经济技术开发区住房和城乡建设环保局关于数字经济产业园项目环评的说明	汉开环函（2022）1 号
5	国有建设用地使用权出让合同	电子监管号：6107002021B02185
6	汉中市建设工程中标通知书	编号：2106-610761-04-01-272643

经核查上述批复以及权证文件，本所律师认为，本项目专项债券发行金额在



财政部提前下达陕西省 2022 年新增专项债务限额内，项目已取得立项备案、规划选址、项目环评说明、国有土地使用权出让合同、建设工程中标通知书等审批文件，符合现行法律法规的规定。

（三）项目融资与收益平衡

《实施方案》载明，本项目拟在 2022 年发行 20 年期专项债券 20,000.00 万元，2023 年发行 20 年期专项债券 35,000.00 万元。

本项目运营期可获得的收入主要包括厂房及办公租赁收入、宿舍租赁收入、物业管理收入、车位租赁收入、综合服务中心租赁收入、广告屏租赁收入、综合服务收入。债券存续期本项目运营收入共计 197,947.69 万元。

项目成本支出主要是运营成本、债券发行费用、债券本息。本项目运营期经营支出共计 11,311.89 万元，其中项目运营支出 3,393.98 万元，经营税收支出 7,917.91 万元。

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，项目存续期项目总收益为 186,635.80 万元，项目总债务融资本息为 143,953.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数=项目总收益/项目总债务融资本息=1.3 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。

汉中四方有限责任会计师事务所出具的《2022 年汉中市汉中经济技术开发区数字经济产业园专项债券项目评价报告》（汉四会咨字（2022）005 号）认为：“在满足本报告各项假设条件的情况下，汉中经济技术开发区管理委员会申请发行的汉中市汉中经济技术开发区数字经济产业园项目专项债券可以为项目建设提供充足的资金支持，保证汉中市汉中经济技术开发区数字经济产业园项目按照计划顺利实施。同时，项目建成后厂房及办公租赁收入、宿舍租赁收入、物业管理收入、车位租赁收入、综合服务中心租赁收入、广告屏租赁收入、综合服务收入等后续资金回笼为项目提供了持续、稳定、充足的现金流入，可以满足项目还本付息及日常运营需求，能够实现项目收益和融资自求平衡，风险应对措施能够有效化解项目实施过程中存在的主要风险。我们未注意到 2022 年汉中市汉中经济技术开发区数字经济产业园项目在债券存续期内出现无法满足专项债券还本



付息要求的情形。”

据此，本所律师认为，根据《2022 年汉中市汉中经济技术开发区数字经济产业园专项债券项目评价报告》（汉四会咨字（2022）005 号）分析与论证，在满足项目实施方案关于项目收益预测及其所依据的各项假设条件的情况下，项目能够实现收益与融资自求平衡。

三、法律风险及防控措施

（一）法律风险

1. 工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的优劣、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算是根据初步设计批复，政府主管部门对项目施工图预算审核后可能会有小幅度的变动，影响项目资本金投入和发债计划安排。

3. 工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

4. 收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是国家、陕西省对市政及产业园区政策的变化影响营业收入，出租率和出租单价达不到预期，导致偿债能力减弱。

5. 支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。



6. 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响,以及对其他建筑物产生的直接破坏,从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括:火灾风险、洪水风险等。

7. 政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的,因而,由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以,应该密切关注政策的变化趋势,以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类:政治环境风险、经济体制改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

8. 经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括:财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

9. 社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响,从而给从事商品生产和经营的投资者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

10. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内,国际、国内宏观经济环境的变化,国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动,市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响,进而影响项目投资收益的平衡。

(二) 风险防控措施

1. 由政府职能部门做好项目规划,减少工程的重复建设,从而减少工程投资。
2. 深化各阶段设计方案,强化地质勘探工作,减少工程设计方案的变更,避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。
3. 选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍,确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商,签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款),切实



做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

4. 开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。同时，开发经营周期越长项目建成以后的政治形势越难预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，这样尽可能避免不必要因素的影响。

5. 通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、出租的选择等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。

6. 提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能的避免可能出现的自然灾害现象。

7. 加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

8. 聘请专业的招商服务机构，做好前期宣传工作和后期运营管理，确保尽早收益。在价格方面以国家行业主管部门发布的收费价格为准。

9. 良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从投资开发角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作是重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，为将来提供优质的运营服务创造良好的硬件。聘请有经验的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

四、相关文件及中介机构资质

1. 《财务评价报告》及会计师事务所资质

汉中四方有限责任会计师事务所就本次申请项目出具了《2022 年汉中市汉中经济技术开发区数字经济产业园专项债券项目评价报告》(汉四会咨字(2022)



005号)。汉中四方有限责任会计师事务所在汉中市市场监督管理局工商登记(统一社会信用代码:916107004359576372),其经营范围为:验资、审计、评估、会计代理与咨询,工程预、决算审核。由陕西省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(NO.61060099),许可内容:出具审计报告;因此,汉中四方有限责任会计师事务所具备为本项目出具《财务评价报告》的主体资格及资质。

2. 《法律意见书》及律师事务所资质

陕西凯真律师事务所为本项目出具本《法律意见书》。本所系经陕西省司法厅批准设立的综合性律师事务所,现持有陕西省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》,统一社会信用代码:31610000MD0249882G,已通过司法行政主管部门年度考核,本所具备为本项目出具《法律意见书》的从业资质。

本所律师认为,为本次申报提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

五、结论意见

综上所述,本所律师认为:

1. 本项目实施单位汉中园区投资建设集团有限公司系在中国境内依法登记设立并合法存续的有限责任公司法人。该公司不存在依据法律、行政法规、规范性文件规定的应当终止、撤销或解散之情形,具备2022年汉中市汉中经济技术开发区数字经济产业园专项债券项目之准备、方案编制和项目实施等工作的主体资格。

2. 本项目发行金额在财政部提前下达陕西省2022年新增专项债务限额内,项目已取得立项备案、规划选址、项目环评说明、国有土地使用权出让合同、建设工程中标通知书等审批文件,符合现行法律法规的规定。

3. 根据汉中四方有限责任会计师事务所出具的《2022年汉中市汉中经济技术开发区数字经济产业园专项债券项目评价报告》(汉四会咨字(2022)005号)的分析和论证,在满足项目实施方案关于项目收益预测及其所依据的各项假设条件的情况下,项目能够实现收益与融资自求平衡。

4. 为本次申报提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备从业资格。



本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书壹式陆份，本所留存壹份，其余伍份供发行人为本次发行之目的而使用。

【以下无正文】

附件：

1. 陕西凯真律师事务所《律师事务所执业许可证》正、副本复印件；
2. 本项目经办律师执业证复印件。



经办律师：

唐福利

经办律师：

王伟

二〇二二年三月十日

