

陕西海普睿诚律师事务所
关于
2025年汉中市南郑区
第一批次新增土地储备项目
专项债券
法律意见书



地址：西安市高新区锦业路12号西安迈科商业中心17、18层

邮编：710077

电话：029-89662666

网址：<http://www.hprclaw.com/>

释 义

除非另有说明，本《法律意见书》中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|-----------------|---|--|
| 本期专项债券 | 指 | 2025年汉中市南郑区第一批次新增土地储备项目专项债券 |
| 项目实施主体 | 指 | 汉中市南郑区自然资源收购储备委员会办公室 |
| 会计师事务所 | 指 | 陕西海悦翔瑞会计师事务所有限责任公司 |
| 律师事务所/本所 | 指 | 陕西海普睿诚律师事务所 |
| 《预算法》 | 指 | 《中华人民共和国预算法》 |
| 《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》（国发〔2014〕43号） |
| 《财预〔2015〕225号文》 | 指 | 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号） |
| 《财预〔2016〕155号文》 | 指 | 《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） |
| 《财预〔2017〕89号文》 | 指 | 《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） |
| 《财库〔2020〕43号文》 | 指 | 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号） |
| 《国办〔2024〕52号文》 | 指 | 《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〔2025〕45号文》 | 指 | 《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） |
| 《实施方案》 | 指 | 《2025年汉中市南郑区第一批次新增土地储备项目专项债券实施方案》 |
| 《评价报告》 | 指 | 《陕西海悦翔瑞会计师事务所关于2025年汉中市南郑区第一批次新增土地储备项目之财务评价报告》 |
| 《法律意见书》 | 指 | 《陕西海普睿诚律师事务所关于2025年汉中市南郑区第一批次新增土地储备项目专项债券法律意见书》 |

陕西海普睿诚律师事务所
关于
2025 年汉中市南郑区
第一批次新增土地储备项目
专项债券
法律意见书

(2025) 陕海意字第 号

本所接受委托，指派律师担任本期专项债券的专项法律服务律师并出具法律意见书。本所及经办律师根据《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）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225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）、《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43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）等法律、法规和规范性文件的规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、勤勉尽责精神，出具本《法律意见书》。

为出具本《法律意见书》，本所声明如下：

在出具本《法律意见书》时，相关机构应保证已向本所律师提供了出具本《法律意见书》所必需的、真实的、完整的、有效的原始书面材料、副本材料、副本复印材料、确认函或证明，并无任何隐瞒、虚假、重大遗漏或误导之处；相关机构应保证提供的正本与副本一致、原件与复印件一致；应保证所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的，且自提供该等文件之日起直至本《法律意见书》出具之日该等文件均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销，所有已签署或将签署文件的各方均取得了适当的授权以签署和提交该等文件，并履行文件项下的义务；应保证向本所律师作出的所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

在本《法律意见书》中，本所律师仅对本期专项债券法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、专业技术、预测分析（包括但不限于偿债能力、流动性等）专项债券总体评价等非法律专业事项发表意见。凡对于非法律专业事项的描述，本所律师仅依赖于有关会计报表、评价报告、预测分析、本期专项债券实施方案总体评价等相关技术或资质认证文件（如有），严格按照相关机构出具的文件引述，本所的引用并不意味着本所律师对这些内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本《法律意见书》仅作为本期专项债券的申请之目的使用，未经本所书面同意，不得用于其他目的。本所同意将《法律意见书》作为本期专项债券必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并愿意作为公开披露文件，且依法对本所在其中发表的法律意见承担责任。

本所同意部分或全部在本期专项债券披露文件中自行引用或按有关要求引用本《法律意见书》的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现出具法律意见如下：

一、主体资格

根据《实施方案》，本期专项债券概况如下：

（一）发行主体及资格

1.发行主体：陕西省人民政府

2.发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

本所律师认为：本期专项债券发行主体为陕西省人民政府，发行主体符合法律法规以及规范性文件的规定。

（二）项目实施主体

根据《实施方案》，汉中市南郑区自然资源收购储备委员会办公室是本项目的实施主体。经本所律师核查，项目实施主体汉中市南郑区自然资源收购储备委员会办公室的基本信息如下：

表 1 汉中市南郑区自然资源收购储备委员会办公室的基本信息

| | |
|-----------|----------------------|
| 名称 | 汉中市南郑区自然资源收购储备委员会办公室 |
| 统一社会信用代码 | 126107213536844447 |
| 负责人/法定代表人 | 徐勇 |

| | |
|---------|---------------|
| 举办单位 | 汉中市自然资源局南郑分局 |
| 登记状态 | 正常 |
| 登记机关 | 陕西省事业单位登记管理局 |
| 住所/注册地址 | 汉中市南郑区大河坎镇红军路 |

本所律师认为：汉中市南郑区自然资源收购储备委员会办公室目前依法正常存续，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）公示的《土地储备机构名录（2020年版）》，汉中市南郑区自然资源收购储备委员会办公室已经纳入自然资源部的全国土地储备机构名录（名录代码 TC610721），具备从事 2025 年汉中市南郑区第一批次新增土地储备项目实施主体的资格。

二、土地储备项目的情况

本期专项债券对应的项目为 2025 年汉中市南郑区第一批次新增土地储备项目。

（一）项目概况

根据《实施方案》，项目概况如下：

1.项目名称

2025 年汉中市南郑区第一批次新增土地储备项目（本《法律意见书》中简称“本项目”或“项目”）。

2.项目主管单位

汉中市自然资源局南郑分局。

3.项目实施主体

汉中市南郑区自然资源收购储备委员会办公室。

4.项目性质

新增土地储备。

5.收储规模

项目土地收储范围 2 宗地，地块面积合计 71.94 亩（约合 4.7960 公顷）。

6.收储计划

根据《汉中市南郑区国土空间总体规划（2021—2035 年）》，项目收储后，主要规划用途为住宅用地。目前，该项目已列入汉中市 2025 年度土地征收储备供应计划，并已录入“全民所有土地资产管理信息系统”，已具备收储条件，项目成熟度较高。根据收储计划，项目于 2025 年 8 月开始，预计 2025 年 12 月完成收储。

7.项目总投资

根据项目实施计划，本项目估算总投资为 4069 万元。

（二）项目批复文件

根据《实施方案》和《资料汇编》，经本所律师核查，截至本《法律意见书》出具之日，本项目前期手续完成情况如下：

表 2 项目批复情况一览表

| 序号 | 批复文件 | 批文号 |
|----|----------------------------------|----------------|
| 1 | 关于南郑县2015年度第十批次集体土地征收（陕南移民搬迁）的批复 | 陕政土批〔2015〕910号 |
| 2 | 关于南郑县2018年度第二十八批次农用地转 | 陕政土批〔2019〕771号 |

| | | |
|--|-----------|--|
| | 用和土地征收的批复 | |
|--|-----------|--|

本所律师认为：本期专项债券发行对应的 2025 年汉中市南郑区第一批次新增土地储备项目，须纳入土地储备计划后，项目批准手续才完全符合相关规定。

三、项目资金情况

（一）项目投资额、自有资金及资本金到位情况

根据《实施方案》，本项目概算总投资约为 4069 万元，资金筹措方案如下：

1.拟申请发行土地储备专项债券 3200 万元，占总投资的 78.64%。

2.项目资本金 869 万元，占总投资的 21.36%。资本金比例符合《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）中的最低资本金比例 20%的要求。

根据《汉中市中心城区土地储备供应管理办法》，本项目自有资金由同级政府根据年度土地储备规模纳入财政预算，专款专用，实行预决算管理，并计划根据项目实施进度逐年拨付到位。

本所律师认为：根据《实施方案》内容所述，本期专项债券项目资本金符合《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）要求。资金来源符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）的规定。

（二）项目预期收益、成本及融资平衡情况

根据《实施方案》：

本项目现金流入主要为业务活动现金流入、融资活动现金流入和资本金投入。根据预测，债券存续期内项目的现金流入合计 12359.98 万元，其中业务活动现金流入合计 8290.98 万元，融资活动现金流入合计 3200.00 万元（包括债券融资款 3200.00 万元、其他融资款 0 万元）、资本金投入 869.00 万元。

本项目现金流出主要为固定支出流出、政策性计提现金流出和融资活动现金流出（包括偿还债券本金、支付债券利息），合计 9158.47 万元。根据投资概算，本项目在债券存续期内的固定支出流出合计 4069.00 万元、政策性计提现金流出 1409.47 万元、融资活动现金流出合计 3680.00 万元（包括偿还债券本金 3200.00 万元、支付债券利息 480.00 万元）。

按照项目预期收入和预期支出测算，本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，本项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.87 倍，还本付息资金有充分保障。

根据《评价报告》：

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

本所律师认为：根据《实施方案》《评价报告》内容所述，本期专项债券满足项目收益与融资自求平衡的要求，偿债资金来源符合

《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）的相关要求。

四、中介服务机构

（一）会计师事务所及《评价报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为陕西海悦翔瑞会计师事务所有限责任公司。

根据陕西海悦翔瑞会计师事务所有限责任公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91610131MAB0UG9R21）和《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：61010204），并经本所律师核查，陕西海悦翔瑞会计师事务所有限责任公司成立于2021年04月28日，经营范围：一般项目：税务服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；财务咨询；破产清算服务；招投标代理服务；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；代理记账。（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，具体经营项目以审批结果为准）。

本所律师认为：陕西海悦翔瑞会计师事务所有限责任公司为中国境内依法设立且有效存续的会计师事务所，具备为本期专项债券发行出具专项评价报告的合法资格。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本期专项债券发行的律师事务所为陕西海普睿诚律师事务所。陕西海普睿诚律师事务所是经陕西省司法厅批准设立并核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31610000437204671K），具备提供法律服务的主体资格，并且通过了陕西省司法厅 2024 年度检查。

本所律师认为：陕西海普睿诚律师事务所为中国境内依法设立且有效存续的合伙制律师事务所，具备为本期专项债券发行出具法律意见书的合法资格。

综上，本所律师认为：为本期专项债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均依法设立且有效存续，具备为本期专项债券发行提供专业服务的合法资格。

五、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）本期专项债券发行主体为陕西省人民政府，发行主体符合法律法规以及规范性文件的规定。

（二）本期专项债券发行对应的 2025 年汉中市南郑区第一批次新增土地储备项目专项实施主体汉中市南郑区自然资源收购储备委员会办公室目前依法正常存续，已经纳入自然资源部的全国土地储备机构名录，具备从事 2025 年汉中市南郑区第一批次新增土地储备项目专项实施主体的资格。

（三）本期专项债券发行对应的 2025 年汉中市南郑区第一批次新增土地储备项目，正在按照《自然资〔2025〕45 号文》的规定进行纳入申报。

（四）根据《实施方案》内容所述，本期专项债券项目资本金符合《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）要求。资金来源符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）的规定。

（五）根据《实施方案》《评价报告》内容所述，本期专项债券满足项目收益与融资自求平衡的要求，偿债资金来源符合《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）的相关要求。

（六）为本期专项债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均依法设立且有效存续，具备为本期专项债券发行提供专业服务的合法资格。

本《法律意见书》正本一式六份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后方生效，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文，下转签署页）

（本页无正文，为本《法律意见书》的签署页）



经办律师：李杨

经办律师：任珂磊

2025 年 10 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 310113010000437204671K



陕西海普睿诚

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:



2019 年 05 月 16 日

发证日期:

No. 70097786

中华人民共和国司法部监制

2/6

执业机构 陕西海普睿诚
 律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16101201110852682

法律职业资格
或律师资格证号 A20096101030204



持证人 李杨

性 别 男

身份证号 37080219840814331X

发证机关 陕西省司法厅

发证日期 2023年 05月 23日



律师年度考核备案

| | |
|------|---------------|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | 称 职 |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | 2025.5-2026.5 |



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 陕西海普睿诚
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16101202411773549

法律职业资格
或律师资格证号 A20206101130699

发证机关 陕西省司法厅

发证日期 2024 年 09 月 24 日



持证人 任珂磊

性 别 女

身份证号 654001199701241424

律师年度考核备案

| | |
|------|---------------|
| 考核年度 | 2024 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 西安市司法局 |
| 备案日期 | 2025.5-2026.5 |



| | |
|------|--|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |