

2025年渭南市蒲城县回收收购汇邦地产闲置存量土地项目政府专项债券法律意见书

(法)字(2025)第 272 号

陕西科俊律师事务所



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
（一）主管单位	3
（二）实施主体	3
二、土地储备项目的情况	4
三、项目资金情况	4
（一）项目资金来源及用途	4
（二）项目融资平衡安排	5
四、中介服务机构	5
（一）会计师事务所资质	5
（二）律师事务所资质	6
五、结论意见	6

2025年渭南市蒲城县收回收购汇邦地产闲置存量土地项目

政府专项债券法律意见书

致：蒲城县土地储备交易中心：

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，本律师事务所作为蒲城县土地储备交易中心2025年渭南市蒲城县收回收购汇邦地产闲置存量土地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年渭南市蒲城县收回收购汇邦地产闲置存量土地项目
财政部	指国家财政部
科俊/本所	指陕西科俊律师事务所
法律意见书	指陕西科俊律师事务所出具的《2025年渭南市蒲城县收回收购汇邦地产闲置存量土地项目政府专项债券法律意见书》
实施方案	指《2025年渭南市蒲城县收回收购汇邦地产闲置存量土地项目实施方案》
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年渭南市蒲城县收回收购汇邦地产闲置存量土地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年渭南市蒲城县收回收购汇邦地产闲置存量土地项目发行专项债券之日的使用。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蒲城县土地储备交易中心2025年渭南市蒲城县收回收购汇邦地产闲置存量土地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、本所律师同意蒲城县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

1、本项目主管单位为蒲城县自然资源局

(二) 实施主体

本项目实施主体为蒲城县土地储备交易中心

1、蒲城县土地储备交易中心的主体资格

根据蒲城县土地储备交易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/32830>) 查询确认，蒲城县土地储备交易中心的基本情况如下：

表:蒲城县土地储备交易中心基本情况

名称	蒲城县土地储备交易中心		
统一社会信用代码	12610526MB2A35070J	法定代表人	樊亚斌
住所地	蒲城县红旗路东段9号		
举办单位	蒲城县自然资源局	经费来源	财政补贴
有效期		开办资金	¥1万
登记管理机关	蒲城县事业单位登记管理局		
宗旨和业务范围	宗旨是为政府土地市场提供服务。业务范围：担任编制土地收购、储备、供应计划和方案，并组织实施；对储备的土地进行出让前开发；依法进行拍卖、招标、挂牌、出让；管理好收购、储备、交易资金。		

2、据此，本所律师认为蒲城县土地储备交易中心系具有独立的法人资格的事业单位，其隶属于蒲城县自然资源局，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。蒲城县土地储备交易中心符合《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、土地储备项目的情况

根据贵单位提供的资料，本项目含2宗土地，具体内容如下：

序号	地块编号	位置范围	地块标识码	收储面积	
				(公顷)	(亩)
1	蒲储 2025-101	城南新区五原 路与丰原路交 口西北角	6105262025R000665	5.9762	89.64
2	蒲储 2025-102	城南新区五原 路与丰原路交 口西北角	6105262025R000678	1.2552	18.83
合 计				7.2314	108.47

根据蒲城县自然资源局出具的《关于2025年渭南市蒲城县收回收购汇邦地产闲置存量土地土地权属的说明及措施》，该地块不存在抵押、质押、查封等情况。

三、项目资金情况

(一) 项目资金来源及用途

本项目预计总投资14175.00万元。

2025年拟申请专项债券资金11500.00万元，未申请过专项债券资金，本次拟申请资金11500.00万元。

（二）项目融资平衡安排

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。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，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为1.22倍，还本付息资金有充分保障。

据此，本所律师认为2025年渭南市蒲城县收回收购汇邦地产闲置存量土地项目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年渭南市蒲城县收回收购汇邦地产闲置存量土地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

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年渭南市蒲城县收回收购汇邦地产闲置存量土地项目政府专项债券法律意见书由陕西科俊律师事务所依法出具。

陕西科俊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2019年10月22日核发的统一社会信用代码31610000MD0224757K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，陕西科俊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年渭南市蒲城县回收收购汇邦地产闲置存量土地项目政府专项债券发行前相关工作的主体资格。

（二）为2025年渭南市蒲城县回收收购汇邦地产闲置存量土地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，仅为陕西科俊律师事务所出具本意见书之签章页）

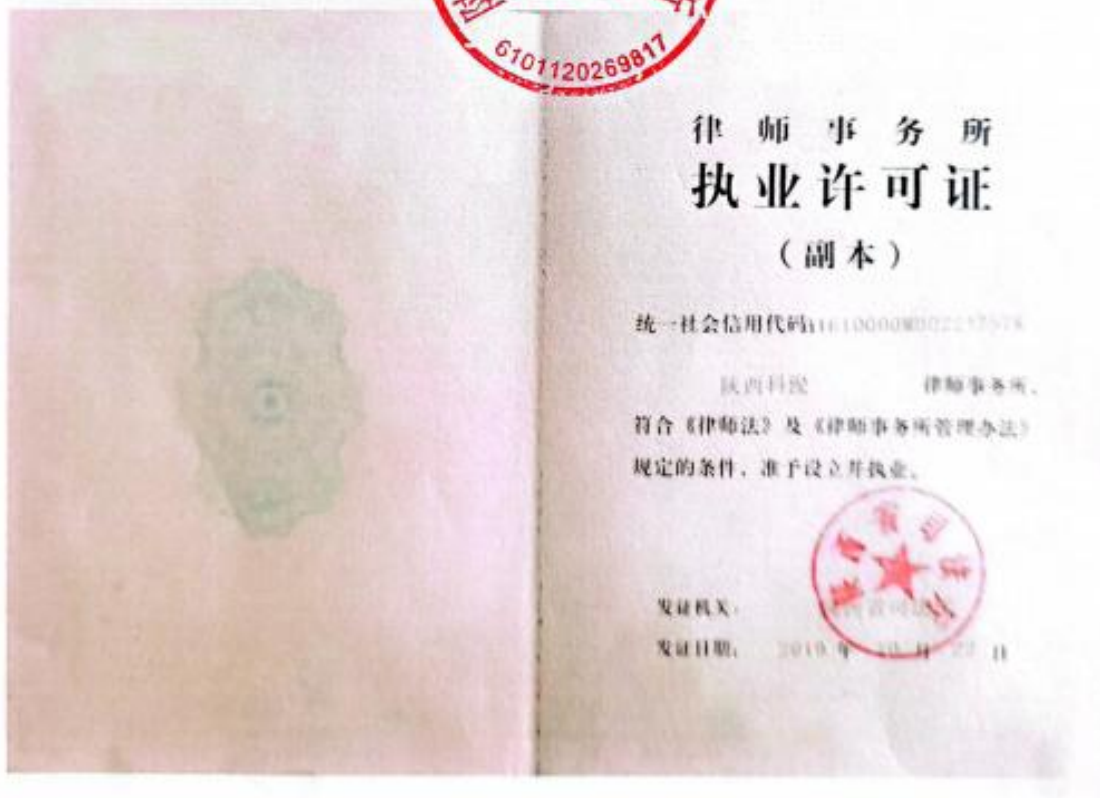


陕西科俊律师事务所

负责人：周妮

律师：陈可龙

2025年10月20日



律师事务所登记事项（一）		律师事务所登记事项（二）	
名称	陕西科俊律师事务所	合伙人	周江峰、陈维、李永杰
住所	陕西省西安市未央区经济技术开发区崇智二路6号A 1801、A-1803、A-1806		
负责人	周江峰		
组织形式	普通合伙		
设立资产	30万元		
主管机关	未央区司法局		
批准文号	陕司许决字【2019】359号		
批准日期	2019年10月08日		

律师事务所变更登记（八）		律师事务所年度检查考核记录	
退出合伙人姓名	日期	考核年度	2020年度
	年 月 日	考核结果	合格
	年 月 日	考核机关	合格
	年 月 日	考核日期	2020年12月31日
	年 月 日		
	年 月 日	考核年度	2021年度
	年 月 日	考核结果	合格
	年 月 日	考核机关	合格
	年 月 日	考核日期	在有效期内至2023年5月31日
	年 月 日		
	年 月 日	考核年度	
	年 月 日	考核结果	
	年 月 日	考核机关	
	年 月 日	考核日期	

执业机构	陕西科俊律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16101201011395309		
法律职业资格 或律师资格证号	A20086101241110	持证人	周妮
发证机关	陕西省司法厅	性 别	女
发证日期	2022 年 05 月 28 日	身份证号	610124198210093644

陕西省司法厅
陕西科俊律师事务所
6101120269817

执业机构	陕西科俊律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16101202110370380		
法律职业资格 或律师资格证号	A20196104811562	持证人	魏前龙
发证机关	陕西省司法厅	性 别	男
发证日期	2023 年 03 月 24 日	身份证号	610481199405295017

陕西省司法厅
陕西科俊律师事务所
6101120269817