

铭洽所法律意见书（2025）第 29 号

宣城市旌德县城市更新——城市融媒体中心基础设施补短板项目收益与融资自求平衡专项债券

法律意见书

安徽铭洽律师事务所

目录

一、项目单位和发行单位主体信息·····	1
二、申报项目的基本情况·····	1
三、申报项目的融资规模·····	5
四、项目收益与融资平衡·····	6
五、申报文件和中介机构·····	7
六、项目投资风险提示·····	7
七、综合性意见·····	9

致：旌德县旅游发展有限公司

安徽铭洽律师事务所（下称“本所”）是中华人民共和国具有合法执业资格的律师事务所，具备对“宣城市旌德县城市更新——城市融媒体中心基础设施补短板项目”的收益与融资自求平衡专项债券发行出具相关法律意见书的资格。本所以专项法律顾问的身份，就“宣城市旌德县城市更新——城市融媒体中心基础设施补短板项目”收益与融资自求平衡专项债券发行事宜提供法律服务。

我们根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国律师法》《国务院关于加强地方性债务管理的意见》（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）《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）等法律法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

发行人/省政府	指	安徽省人民政府
项目单位	指	旌德县旅游发展有限公司
本所	指	安徽铭洽律师事务所
本所律师	指	指本所房超、张成飞律师
申报项目/本项目	指	宣城市旌德县城市更新——城市融媒体中心基础设施补短板项目
《实施方案》	指	《宣城市旌德县城市更新——城市融媒体中心基础设施补短板项目实施方案》
《财务评估报告》	指	《宣城市旌德县城市更新——城市融媒体中心基础设施补短板项目收益与自求平衡财务评价报告》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》【国发（2014）43号文】
《暂行办法》	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》
《发行工作意见》	指	《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》【财库（2018）61号】
《试点通知》	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号文】
《预算管理办法》	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号文】
《风险预案通知》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》【国办函（2016）88号文】
元（万元）	指	人民币元（万元）

二、律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

（一）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。

（二）本所律师已经审阅了本所律师认为出具本法律意见书所需的有关文件和资料，并据此出具报告；但对于会计、资产评估等专业事项，本法律意见书只作引用而不进行核查且不发表法律意见；本所律师在本法律意见书中对于有关报表、数据、审计报告、资产评估报告中某些数据和结论的引用，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性做出任何明示或默示的保证，对于这些内容本所律师并不具备核查和作出判断的合法资格。

（三）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。合理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。

（四）本法律意见书仅为本次债券发行之目的使用，未经本所书面同意，本法律意见书不得为其他人的利益或其他目的而使用，法律、法规另有规定的除外。

（五）本所同意将本法律意见书作为本次债券发行的必备法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

正文

一、项目单位和发行单位的主体信息

根据《实施方案》，本次债券发行的项目单位为旌德县旅游发展有限公司，根据其社会信用代码证书显示，其基本信息如下：

1. 机构名称：旌德县旅游发展有限公司

统一社会信用代码：913418250787328777

机构性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

机构地址：安徽省宣城市旌德县旌阳镇营坎路 18 号（老县委大院内）

法定代表人：朱茂林

2. 本次债券发行的发行单位为安徽省人民政府。

本所律师认为：旌德县旅游发展有限公司为合法设立的有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)，具备作为本次政府专项债项目单位的主体资格；安徽省人民政府作为依法设立的行政机关法人，具备作为本次政府专项债项目发行单位主体资格。

二、申报项目的基本情况

（一）申报项目概述

根据《实施方案》，本项目位于旌德县高铁站东南侧，省道 S207 西侧，项目建设内容包括文化传媒中心、融媒体数据中心、艺术传媒中心、后勤配套用房、自媒体孵化中心、地下建筑和智慧城市管理系统等内容。

本项目总占地面积 21940.53 平方米（约 32.91 亩，其中新建地

块占地面积 21113.33 平方米，改建部分占地面积 827.20 平方米），总建筑面积 27560.59 平方米，包括文化传媒中心、融媒体数据中心、艺术传媒中心、后勤配套用房、自媒体孵化中心和地下建筑，配套建设道路广场、智慧停车场等室外配套工程，并搭载智慧城市管理系统。

根据《实施方案》，本项目建设周期为 60 个月。

根据《实施方案》，本项目总投资估算为 26000.00 万元，其中拟申请专项债券融资 18000.00 万元，占总投资的 69.23%，其余 8000.00 万元由财政资金配套解决。

（二）申报项目的公益性及收益性

1. 公益性

本项目的实施：（1）有助于加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升；（2）有助于全面贯彻落实党的十九届历次全会精神，统筹推进“五位一体”和“四个全面”战略布局，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局；（3）有助于深入实施城市更新行动，进一步完善城市功能、传承历史文化、促进绿色低碳、激发城市活力，推动城市高质量发展，不断满足人民群众日益增长的美好生活需要。

因此，本项目的实施具有很强的公益性。

2. 收益性

根据《实施方案》和《财务评价报告》，本项目收入包括经营收入和补贴收入。其中经营收入主要包括智慧城市端口服务收入、文化剧院演艺收入（含文化演艺、话剧、艺术演艺等）、演播大厅场地租

赁收入、文化艺术培训收入、配套建筑租赁收入、物业收入、停车收入、广告收入等。

(1) 智慧城市端口服务收入。根据《实施方案》，本项目建成后，智慧城市端口对外服务，共有端口数量 1000 个。根据《财务评价报告》，项目运营期内智慧城市端口服务收入预估共计 7298.94 万元。

(2) 文化剧院演艺收入（含文化演艺、话剧、艺术演艺等）。

根据《实施方案》，本项目建成后，剧院可提供 600.00 个座位。根据《财务评价报告》，项目运营期内文化剧院演艺收入预估共计 15611.86 万元。

(3) 演播大厅场地租赁收入。根据《实施方案》，本项目建成后，演播大厅场地将对外出租，共有 2 个厅。根据《财务评价报告》，项目运营期内演播大厅场地租赁收入预估共计 2818.08 万元。

(4) 文化艺术培训收入。根据《实施方案》，本项目建成后，可利用场馆进行艺术培训。根据《财务评价报告》，项目运营期内文化艺术培训收入预估共计 3568.03 万元。

(5) 配套建筑租赁收入。根据《实施方案》，本项目建成后，可将配套建筑对外出租，出租面积约为 13264.07 平方米。根据《财务评价报告》，项目运营期内配套建筑租赁收入预估共计 10326.79 万元。

(6) 物业收入。根据《实施方案》，本项目对项目区内提供物业服务，物业服务面积 13264.07 平方米。根据《财务评价报告》，

项目运营期内物业收入预估共计 484.07 万元。

(7) 停车收入，包括小车位停车收入和新能源汽车充电桩收入。根据《实施方案》，本项目建成后，可提供 339.00 个停车位，并配套设置 69 个新能源汽车充电桩。根据《财务评价报告》，项目运营期内停车收入为 7445.40 万元。

(8) 广告收入，包括智慧停车场广告收入、电子屏广告收入和其他广告收入。根据《实施方案》，本项目建成后，将设置智慧停车场广告位一处、电子屏广告位 4 处。根据《财务评价报告》，项目运营期内广告收入预估合计 2373.87 万元。

同时，根据《实施方案》，本项目运营期第 18 年至运营期第 20 年内，4600.00 万元/年的补贴，因此，项目运营期内补贴收入共计 13800.00 万元。

因此，根据《实施方案》和《财务评价报告》，本项目的实施具有一定的收益性。

(三) 申报项目的审批情况

根据项目单位提供的资料，截至本法律意见书出具之日，本项目已经取得的主要审批文件如下：

1. 2021 年 11 月 10 日，本项目取得旌德县发展和改革委员会《关于宣城市旌德县城市更新—城市融媒体中心基础设施补短板项目建议书的批复》，文号为：发改审批（2021）365 号，项目代码为：2111-341825-04-01-484867。

2. 2021 年 12 月 3 日，本项目取得旌德县发展和改革委员会《关

于宣城市旌德县城市更新—城市融媒体中心基础设施补短板项目可行性研究报告的批复》，文号为：发改字〔2021〕398号。

3. 2022年2月18日，本项目完成环境影响登记。

4. 2022年2月23日，本项目取得旌德县自然资源和规划局《建设项目用地预审及选址意见书》，文号为：341825202200004。

5. 2022年3月3日，本项目取得旌德县自然资源和规划局《建设用地规划许可证》，证号：地字341825202200003。

6. 2022年3月4日，取得本项目取得旌德县自然资源和规划局不动产权证书，证书编号：皖（2022）旌德县不动产权第0000270号。

本所律师认为：本项目已在旌德县发展和改革委员会备案，取得了项目立项批复、项目可行性研究报告的批复等手续，项目单位提供的相关材料具有法律效力，项目前期准备工作符合相关法律规定，项目申报流程符合相关法律要求，项目单位取得的资产产权在项目单位名下，资产情况清晰，项目具备申报专项债券的合法性，后续应当继续完善相关审批手续。

三、申报项目的融资规模

根据《实施方案》，项目的总投资估算为26000.00万元，其中拟申请专项债券融资18000.00万元，占总投资的69.23%，其余8000.00万元由财政资金解决。

本次债券期限为20年，2022年6月已发行1000.00万元，2023年已发行4100.00万元（其中2023年5月已发行3600.00万元，2023

年 8 月已发行 500.00 万元），2024 年 2 月已发行 1800 万元，2025 年计划发行 9000.00 万元（其中 2025 年 1 月已发行 2600.00 万元，2025 年 3 月拟发行 2000.00 万元），2026 年计划发行 2100.00 万元。本次债券期限为 20 年，2022 年 6 月已发行金额发行利率为 3.27%，2023 年 5 月已发行金额发行利率为 3.06%；2023 年 8 月已发行金额发行利率为 2.99%，2024 年 2 月已发行金额发行利率为 2.65%，2025 年 1 月已发行金额发行利率为 2.01%，并按照实际发行利率测算应付利息；未发行债券发行利率暂按 4.30%计取，每半年付息一次，到期一次性还本。

四、项目收益与融资平衡

根据《实施方案》，本项目申请专项债券融资 18000.00 万元，2022 年 6 月已发行 1000.00 万元，2023 年已发行 4100.00 万元（其中 2023 年 5 月已发行 3600.00 万元，2023 年 8 月已发行 500.00 万元），2024 年 2 月已发行 1800 万元，2025 年计划发行 9000.00 万元（其中 2025 年 1 月已发行 2600.00 万元，2025 年 3 月拟发行 2000.00 万元），2026 年计划发行 2100.00 万；2022 年 6 月已发行金额发行利率为 3.27%，2023 年 5 月已发行金额发行利率为 3.06%；2023 年 8 月已发行金额发行利率为 2.99%，2024 年 2 月已发行金额发行利率为 2.65%，2025 年 1 月已发行金额发行利率为 2.01%，并按照实际发行利率测算应付利息；未发行债券发行利率暂按 4.30%计取，融资期内应还本付息金额为 30465.40 万元。

1. 项目收入。本项目收入主要包括经营收入和补贴收入。根据《财务评价报告》，项目运营期内上述收入预估合计 63727.03 万元。

2. 经营成本。项目建成后，影响本次债券还本付息的成本为运营成本、增值税及附加。其中，运营成本包括外购燃料及动力费、外购原材料费、职工工资及福利费、修理费、管理费、剧院演出成本和其他成本（含营销费、智慧系统维护成本等）。根据《财务评价报告》，运营期内，上述项目运营成本预估共计 17781.62 万元。同时，根据《财务评价报告》，运营期内将产生增值税及附加共计 1896.43 万元。

综上，在债券存续期间内共产生可用于还本付息的项目净收益为 44048.98 万元，项目可用于专项债券资金平衡的项目收益与债券本息的覆盖率为 1.45，能够合理覆盖债券本息，用于还本付息的资金充足性能够得到保障。

本所律师认为：根据《实施方案》及《财务评价报告》的分析和论证，本项目预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、申报文件及中介机构

（一）《财务评估报告》及会计师事务所资质

北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所为本次政府债出具《财务评价报告》，持有《会计师事务所执业证书》，执业证书编号：110103753401。《评价报告》认为，该项目在发债周期内，通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，项目收益能够保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

（二）《法律意见书》及律师事务所资质

本所是经安徽省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31340000MD038147XC）。本所指派的房超律师、张成飞律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且二人执业证均通过了安徽省司法厅 2023 年度考核备案。

综上，本所律师认为，上述中介机构具备为本次申报债券项目库提供相关服务的资格。

六、项目投资风险提示

1. 工期延误和工程事故风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、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等等，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，造成还本付息压力。

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，施工中发生事故都造成了较大的影响和损失，事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，应当在工程事故防范上引起足够的重视。

2. 利率风险

在专项债券存续期内，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一定的影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 投资测算及收入测算不准确

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确地反映真实的投资情况；如果测算依据的预估数据本身存在偏差，项目建成后投入运营产生的实际收入未能达到预测值，将会影响收支平衡预测结果。

4. 资金管理不规范风险

本次专项债券发行采用半年付息，到期一次性还本方式还款。如果资金管理不规范，业主方将本次专项债券对应项目收回的资金用于优先偿还其他债权人，则会增加本次专项债券的还款风险。

七、综合性意见

根据国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕161号文等相关法律法规、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：

1. 本项目发行单位为安徽省人民政府，具备成为本次项目债券发行主体资格；项目单位为旌德县旅游发展有限公司为合法设立的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），具备作为本次政府专项债项目单位的主体资格。

2. 本项目的建设：有助于加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升；

有助于全面贯彻落实党的十九届历次全会精神,统筹推进“五位一体”和“四个全面”战略布局,立足新发展阶段,贯彻新发展理念,构建新发展格局;有助于深入实施城市更新行动,进一步完善城市功能、传承历史文化、促进绿色低碳、激发城市活力,推动城市高质量发展,不断满足人民群众日益增长的美好生活需要,具有很强的公益性。

3. 本项目已在旌德县发展和改革委员会备案,取得了项目立项批复、项目可行性研究报告的批复,项目单位提供的相关材料具有法律效力,项目前期准备工作符合相关法律规定,项目申报流程符合相关法律要求,项目单位取得的资产产权在项目单位名下,资产情况清晰,项目具备申报专项债券的合法性,后续应当继续完善相关审批手续。

4. 根据《财务评价报告》披露,本次债券发行具有偿还计划和稳定的资金偿还来源,满足项目收益与融资自求平衡的要求。

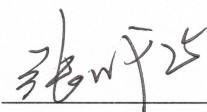
5. 为本次债券发行提供服务的咨询公司具备经营资质,会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

6. 本次申报项目尚待按照法律、法规及规范性文件的规定办理债券发行相关手续。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

安徽德洽律师事务所
经办律师: 
(房超)

经办律师: 
(张成飞)

时间: 二〇二五年二月二十三日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31340000MD038147XC

安徽铭洽

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：

安徽省司法厅

发证日期：

2024年 08月 22日

执业机构 安徽铭洽律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201310485403

法律职业资格
或律师资格证号 A20103401030247

发证机关



发证日期

2024年08月22日



持证人 房超

性别 男

身份证号 34010319861003251X

执业机构

安徽铭治律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

13401201410230203

法律职业资格
或律师资格证号

A20103401040015

发证机关



发证日期

2024年11月22日



持证人

张成飞

性别

男

身份证号

342423198807131574