

铭洽所法律意见书（2025）第 52 号

黄山市徽州区城东粮食仓储物流产业园
基础设施建设工程项目
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·····	8
七、综合性意见·····	9

致：黄山市徽州区城市建设投资有限公司

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“黄山市徽州区城东粮食仓储物流产业园基础设施建设工程项目”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“黄山市徽州区城东粮食仓储物流产业园基础设施建设工程项目”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	黄山市徽州区城市建设投资有限公司
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	黄山市徽州区城东粮食仓储物流产业园基础设施建设工程项目
《实施方案》	指	《黄山市徽州区城东粮食仓储物流产业园基础设施建设工程项目实施方案》
《财务评估报告》	指	《黄山市徽州区城东粮食仓储物流产业园基础设施建设工程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黄山市徽州区城市建设投资有限公司，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：黄山市徽州区城市建设投资有限公司

统一社会信用代码：913410045957460974

机构性质：有限责任公司（国有独资）

机构地址：黄山市徽州区环城北路 27 号置业大厦 10 楼

法定代表人：姚文广

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：黄山市徽州区城市建设投资有限公司为合法设立的有限责任公司（国有独资），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》，本项目位于安徽省黄山市徽州区城东片区，建设内容包括粮食仓储物流产业园基础设施工程、农科融合产业园基础设施建设工程及配套基础设施建设工程等三项内容。其中：

粮食仓储物流产业园基础设施工程包括粮食物流中心、仓储物流中心、冷链物流中心等工程。

农科融合产业园基础设施建设工程包括产业园一区基础设施建设工程、产业园二区基础设施建设工程、产业园三区基础设施建设工程等内容。

配套基础设施建设工程包含市政基础设施工程及产业园智慧管理系统。

根据《实施方案》，本项目建设周期为 48 个月。

根据《实施方案》，本项目为政府投资项目，项目总投资估算为 99274.04 万元，其中拟申请专项债券 57000.00 万元，占总投资的 57.42%，其余 42274.04 万元由财政资金解决。

（二）申报项目的公益性及收益性

1. 公益性

本项目的实施：（1）有助于积极响应《中共中央 国务院关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》（2022 年中央一号文件），全面推进乡村振兴，加快实施农产品仓储物流设施建设工程；（2）有助于加快推进农业现代化，为中国疫情防控常态化下经济发展注入新动能，推动长江三角洲区域一体化发展；（3）有助于推动安徽省粮食储备物流体系建设，以园区基础设施提升为主导，强化冷链、粮食、农科融合等多产业全面发展，保障民生需求，实现区域经济的高质量发展；（4）本项目建设将为黄山市打造智慧园区样板，拓展粮食、农科产业等融合发展新优势，为区域乡村产业发展提供优质平台；（5）本项目是徽州区强化自身粮食、物资收储实际需求，保障旅游城市应急物资储备能力的需要，有利于提升防灾减灾能力，

保障人民群众生命财产安全；（6）有助于构建与当地经济和社会水平相适应、与居民需求相匹配的城乡冷链物流园区，统筹推进当地经济高质量发展。

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》，本项目经营收入包括租赁收入、物业收入、停车收入及广告收入等。

（1）租赁收入，包括厂房租赁收入、功能用房租赁收入、普通仓储用房租赁收入、冷链仓储租赁收入、职工宿舍租赁收入、便民服务用房租赁收入和光伏发电屋顶租赁收入。根据《财务评价报告》，项目运营期内租赁收入预估共计 120970.94 万元。

（2）物业收入。根据《实施方案》，本项目物业范围包括厂房、功能用房、冷链仓储、职工宿舍、便民服务用房，面积为 263700.00 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 9713.13 万元。

（3）停车收入，包括大车位收入、小车位停车收入和新能源充电桩收入。根据《实施方案》，本项目建成后将设置大车位 160 个、小车位 1048 个并配套设置新能源充电桩 209 个。根据《财务评价报告》，项目运营期内停车收入预估共计 26381.32 万元。

（4）广告收入，包括楼顶大牌广告收入、路灯广告收入、其他广告收入（含停车场出入口闸机广告、电子显示屏广告等）。根据《实施方案》，本项目建成后，将在产业园内设置 4 块楼顶大牌广告并在

项目道路两侧设置 190 块路灯广告位，用于对外出租；同时，本工程建成后，可在园区停车场出入口闸机、电子显示屏设置广告位，用于对外出租。根据《财务评价报告》，项目运营期内广告收入预估共计 2220.33 万元。

综上，根据《财务评价报告》的预测，本项目运营期内经营收入预估合计 159285.72 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）项目立项

本项目已于 2022 年 4 月 1 日取得项目立项批复，文号为：徽发改投资〔2022〕39 号，项目代码为：2204-341004-04-01-383529。

（2）项目用地预审及选址意见

本项目已于 2022 年 4 月 5 日取得黄山市自然资源和规划局徽州分局关于项目用地预审及选址意见的函，同意本项目选址。

（3）项目用地预审与选址意见书

本项目已于 2022 年 4 月 5 日取得项目用地预审及选址意见书，项目符合国土空间用途管制要求，同意本项目选址，文号为：用字第 341004202200019。

（4）项目社会稳定风险评估备案表

本项目已于 2022 年 4 月 20 日完成项目社会稳定性风险评估备案，预期社会稳定风险等级为低风险等级，同意项目实施。

（5）项目节能承诺备案表

本项目已于 2022 年 4 月 20 日取得徽州区固定资产投资项目节能承诺备案表，项目主要用能设备选择符合国家相关节能技术标准，无国家明令禁止的落后设备。

（6）项目可研批复

本项目已于 2022 年 4 月 24 日取得黄山市徽州区发展和改革委员会关于项目可行性研究报告的批复。

（7）建设项目环境影响登记表

本项目已于 2022 年 7 月 21 日取得建设项目环境影响登记表，备案号为 202234100400000033。

（8）施工许可证

本项目已于 2022 年 5 月 15 日取得项目施工许可证，本工程符合施工条件，准予施工。

本所律师认为：本项目已在黄山市徽州区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。经核实，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》，本项目为政府投资项目，项目总投资估算为 99274.04 万元，其中拟申请专项债券 57000.00 万元，占总投资的 57.42%，其余 42274.04 万元由财政资金解决。

本次债券期限为 20 年，建设期为 4 年（2022 年 4 月-2026 年 3 月），2023 年 1-12 月发行 25000.00 万元（其中 2023 年 1 月专项债券已发行 15000.00 万元，2023 年 3 月专项债券已发行 10000.00 万元），2025 年 1-12 月计划发行 18000.00 万元（其中 2025 年 5 月专项债券拟发行 3000.00 万元），2026 年 1-3 月计划发行 14000.00 万元。债券发行利率按 2.55% 测算，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 57000.00 万元，2023 年 1 月已发行金额发行利率为 3.28%，2023 年 3 月已发行金额发行利率为 3.21%，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 2.55% 的测算，债券期限内应还本付息金额为 89580.00 万元。

1. 项目收入。本项目经营收入包括租赁收入、物业收入、停车收入、广告收入等。根据《财务评价报告》的预测，项目运营期内上述经营收入预估共计 159285.72 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动力费（水、电）、外购原材料、工资及福利费、修理费、管理费用及其他成本（含营销

费)。根据《财务评价报告》，运营期内，上述项目运营成本预估共计 16912.37 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 4820.05 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 137553.29 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 1.54，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的等等，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. 黄山市徽州区城市建设投资有限公司为合法设立的有限责任公司（国有独资），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。

2. 本项目的建设：有助于积极响应《中共中央 国务院关于做好2022年全面推进乡村振兴重点工作的意见》（2022年中央一号文件），全面推进乡村振兴，加快实施农产品仓储物流设施建设工程；有助于加快推进农业现代化，为中国疫情防控常态化下经济发展注入新动能，推动长江三角洲区域一体化发展；有助于推动安徽省粮食储备物流体系建设，以园区基础设施提升为主导，强化冷链、粮食、农科融合等多产业全面发展，保障民生需求，实现区域经济的高质量发展；

本项目建设将为黄山市打造智慧园区样板，拓展粮食、农科产业等融合发展新优势，为区域乡村产业发展提供优质平台；本项目是徽州区强化自身粮食、物资收储实际需求，保障旅游城市应急物资储备能力的需要，有利于提升防灾减灾能力，保障人民群众生命财产安全；有助于构建与当地经济和社会发展水平相适应、与居民需求相匹配的城乡冷链物流园区，统筹推进当地经济高质量发展。因此，本项目的实施具有很强的公益性。

3. 本项目已在黄山市徽州区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。经核实，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)

安徽铭洽律师事务所

经办人:



(房超)

经办律师:

张成飞

(张成飞)

时间: 二〇二五年四月二十日

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1月6日



持证人 张成飞

性别 男

身份证号 342423198807131574