

# 关于池州市历史文化区保护更新 项目专项债券

## 法律意见书



安徽安贵律师事务所  
二〇二四年七月六日



## 释义

本法律意见书中，除文义另有所指，下列简称具有如下含义：

简称		全称
本项目	指	池州市历史文化区保护更新项目
项目实施主体	指	池州市住房和城乡建设局
本次专项债券	指	池州市历史文化区保护更新项目专项债券
《实施方案》	指	《池州市历史文化区保护更新项目专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指	《池州市历史文化区保护更新项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》
安徽亿川会计师事务所	指	安徽亿川会计师事务所（普通合伙）
本所、本所律师	指	安徽安贵律师事务所及本次发行经办律师
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[2015]51号文	指	《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》
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[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》
财库[2018]61号文	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》
财预[2018]34号文	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
财预[2018]161号文	指	《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》

财库[2020]36号文	指	关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见
财库[2020]43号文	指	关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知
财预[2021]61号文	指	关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知
皖财债[2022]118号文	指	安徽省财政厅关于做好2022年政府债券项目储备工作的通知
元、万元	指	人民币元、人民币万元



# 池州市历史文化区保护更新项目专项债券 法律意见书

[2024]安贵法字第38号

池州市住房和城乡建设局：

安徽安贵律师事务所（以下简称本所）接受委托，指派刘东敦律师、姜静律师作为本项目非标专项债券事宜的专项法律顾问，并出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师根据有关法律、行政法规、规范性文件的规定和本所业务规则的要求，本着审慎性及重要性原则对本次专项债券的文件资料和事实进行了核查和验证。

本所律师对本法律意见书的出具特作如下声明：

（一）本所律师依据财库国发[2014]43号文、国发[2015]51号文、财预[2016]155号文、财预[2017]89号文、财库[2018]61号文、财预[2018]34号文、财预[2018]161号、财库[2020]36号文、财库[2020]43号文、财预[2021]61号文、皖财债[2022]118号文等有关法律法规及有关政策文件，根据本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本法律意见书。

（二）本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见，并充分考虑政府有关主管部门出具的有关批复、确认；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，进行了充分的核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

（三）本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、项目单位及中介服务机构已向本所律师提供的一切应予提供的文件资料。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或者其他有关单位出具的证明文件作判断。本所律师同意将本法律意见书作为本次专项债券的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

（四）本所及经办律师与发行人之间不存在除本次专项债券委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次专项债券出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

（五）本所律师仅就本次专项债券所涉及的法律问题进行核查，不对本次有关财务评估报告（包括但不限于偿债能力、流动性等）、实施方案等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及的财务评估报告、实施方案等内容，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证。

（六）本法律意见书仅供项目相关主体为本次专项债券目的专项使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

正文

一、主体资格

（一）专项债券发行主体资格

根据财预[2017]89号文之规定，专项债券发行需由安徽省人民政府作为发行主体。本次专项债券发行人为安徽省人民政府，其符合财预[2017]89号文关于省级政府发行转贷市县使用之规定。

据此，本所律师认为安徽省人民政府为本次专项债券适格的发行主体。

（二）项目实施主体资格

根据项目《实施方案》，本项目实施主体为池州市住房和城乡建设局。

根据池州市住房和城乡建设局向本所提供的《统一社会信用代码证书》及本所律师的核查，本项目实施主体的基本情况如下：

名称	池州市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11341800003280335F
机构性质	机关单位
注册地址	池州市长江南路红森大厦B座17层
法定代表人	傅四九

本所律师认为，本项目实施主体为依法成立的机关单位，有权作为本项目的组织实施机构。

二、项目情况

（一）项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

项目名称	池州市历史文化区保护更新项目
项目区位	池州市贵池区，项目范围北、西到长江、秋浦河，南到观湖、沿江路，东到池口路、长江北路，呈不规则形状，更新面积约34.55公顷。



主要建设内容及目标	<p>建设内容：</p> <p>本项目对区域内历史建筑 and 传统建筑进行翻新改善为非遗传承中心，总面积约为97800m<sup>2</sup>，翻新改善后的非遗传承中心一部分将作为文博、陈列、纪念和传统手工作坊等场所，对历史文化遗产进行展示，另一部分将作为文化消费、旅游服务等场所对外出租用于满足游客消费需求，也满足目前周边居民的营商需求。包括三部分，主要建设内容包括祁红文化区、工业文化区和水运文化区改造工程，以及其他配套工程。</p> <p>A. 祁红文化区改造工程：修缮历史建筑约15200平方米，维修改善传统建筑面积约22800平方米，修缮历史街巷约1300米，新建道路约1200米，新建停车场面积约1800平方米（65个停车位，30个充电桩），在区内设置广告位90个、智能指路牌10个、智能垃圾桶20个，并完善片区给排水、电力、照明、环卫等配套设施。</p> <p>B. 工业文化区改造工程：修缮历史建筑约3500平方米，维修改善传统建筑面积约35700平方米，修缮历史街巷约700米，新建道路约1800米，新建停车场面积约5600平方米（200个停车位，80个充电桩），整治提升公共空间面积约12800平方米，在区内设置广告位95个、智能指路牌10个、智能垃圾桶20个，并完善片区给排水、电力、通信、照明、环卫等配套设施。</p> <p>C. 水运文化区改造工程：维修改善传统建筑面积约15500平方米，改建一处现状建筑为游客服务中心约2000平方米、新建老码头主入口广场约1500平方米、湿地步道约3千米，新建停车场约2400平方米（85个停车位，40个充电桩），在区内设置广告位65个、智能指路牌5个、智能垃圾桶15个，并完善片区给排水、电力、照明、环卫等配套设施。</p> <p>建设目标：A. 历史保护—保护肌理和历史风貌；</p> <p>B. 空间活化—引入复合功能业态，激活历史文化街区活力；</p> <p>C. 民生提质—补足社区配套，改善生活品质，建设智慧城市。</p> <p>项目建设期和运营期：本项目建设期为2023年1月至2025年12月，运营期为2026年1月至2045年6月，因专项债</p>
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>券融资期限小于运营期，因此，本项目取计算期2026年1月至2045年6月。</p> <p>项目已按照要求取得立项批复、可行性研究报告及批复、用地审查意见的函、无需办理环评审批的复函等。</p>
项目投资估算及资金来源安排	<p>项目总投资40069.66万元，资金来源为地方财政资金、省财政城市更新专项资金和专项债券融资，其中：地方财政资金11,069.66万元，占总投资的27.62%；省财政城市更新专项资金1,000.00万元，占总投资的2.50%；专项债券融资28,000.00万元，占总投资的69.88%。</p>
本次债券发行金额	<p>本项目计划通过债券融资 28,000.00 万元。根据工程项目的进度情况，债券融资按 2 期进行，计划 2024 年进行债券融资 19,000.00 万元，本次拟申请发行 8,000.00 万元，年利率按 2.78%测算（利率按 2024 年 8 月份债券发行 20 年期参考利率 2.38%上浮 40BP 2.78%测算）。2025 年进行债券融资 9,000.00 万元，债券的期限均为 20 年。</p>

## （二）项目批复

根据项目业主提供的资料，本项目目前已取得立项批复、可行性研究报告及批复、用地审查意见的函等。具体如下：

（1）2023年2月26日，池州市发展和改革委员会出具《关于池州市历史文化区保护更新项目建议书的批复》（池发改审批[2023]87号）。

（2）2023年3月1日，池州市自然资源和规划局出具《关于池州市历史文化区保护更新项目用地审查意见的函》。

（3）2023年3月1日，池州市财政局出具《关于池州市历史文化区保护更新项目财政补贴的说明》。

（4）2023年3月2日，池州市生态环境局出具关于《关于申请确认池州市历史文化区保护更新项目无需办理环评审批的函》的复函。

（5）2023年3月3日，池州市发展和改革委员会出具《关于池州市历史文化区保护更新项目可行性研究报告的批复》（池发改审批[2023]95号）。

（6）2023年3月3日，池州市住房与城乡建设局、池州市文物局出具《关于同意池州市历史文化区保护更新项目涉及文物、历史建筑修缮情况的说明》。

## （三）项目建设计划与进展

### 1、项目实施计划



本项目计划建设期为3年(预计从2023年1月-2025年12月)。计划于2023年6月12日正式开工。其中:

(1) 前期工作阶段(2023年1月~2023年3月)

具体包括可行性研究报告、施工图设计、政府相关批准文件的办理等工作。

(2) 工程招投标阶段(2023年4月~2023年5月)

具体工作内容包括选择代理公司,编制招标文件及标底测算,办理招标手续,施工及材料设备招投标,签订施工及材料设备合同。

(3) 施工阶段(2023年6月~2025年9月)

具体包括施工手续的办理、各个分项工程的施工。

(4) 竣工验收阶段(2025年10月~2025年12月)

项目施工阶段基本完成后,对各单项工程进行全面验收。

## 2、项目进展

截至本法律意见书出具之日,项目已经取得立项批复、可行性研究报告及批复、用地审查意见的函、完成项目招投标程序,2024年5月10日与施工单位签订了建设工程施工合同,2024年6月20日正式开工建设。

## 三、投资项目融资与收益情况

### (一) 项目资金筹措情况

根据《实施方案》,项目总投资40,069.66万元,资金来源为地方财政资金、省财政城市更新专项资金和专项债券融资,其中:地方财政资金11,069.66万元,占总投资的27.62%;省财政城市更新专项资金1,000.00万元,占总投资的2.50%;专项债券融资28,000.00万元,占总投资的69.88%。

### (二) 项目收益和融资自求平衡

根据安徽亿川会计事务所出具的《财务评估报告》,在池州市历史文化区保护更新项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评估的池州市历史文化区保护更新项目,在预测事项未发生重大变化的情况下,预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益与融资的平衡。本项目经营活动产生的净现金流入对债券本息的覆盖倍数为1.51 倍。

本所律师认为,根据《财务评估报告》,本项目符合项目收益专项债券对项目融资与收益要求达到平衡的要求。

## 四、中介机构及相关文件

### (一) 会计师事务所

本次专项债券的《财务评估报告》由安徽亿川会计师事务所出具。安徽亿川会计师事务所现持有财政部门核发的《会计师事务所执业证书》，系依法注册成立的会计师事务所。

## （二）律师事务所

本次专项债券的《法律意见书》由安徽安贵律师事务所出具。本所现持有司法部门核发的《律师事务所执业许可证》，系依法注册成立的律师事务所。

本所律师认为，上述中介机构均系依法注册成立的中介服务机构，具备相应的从业资质。

## 五、本期债券偿债风险提示

根据《实施方案》，本期债券主要存在以下几种风险：

### （一）偿债风险

本项目的偿债风险点主要包括影响项目施工及正常运营的风险、影响项目收益的风险和影响融资平衡结果的风险，具体如下：

#### 1. 项目施工的风险

主要包括自然环境和施工条件、来源于施工方的风险因素、来源于设计单位的风险因素、来源于供应商的风险因素、资金落实情况、工程事故，这些因素有可能会使项目的投入超过预期，进而影响最终可用来偿债的净收益。

#### 2. 影响项目收益的风险

主要包括经营风险、财务风险，项目运营阶段实际的运营质量有可能不达预期，导致项目实际收入未达预期或者成本高于预期，进而影响可用来偿债的现金流。

#### 3. 影响融资平衡结果的风险

主要包括利率风险、流动性风险、评级变动风险、投资测算不准确风险和存续债券置换不畅风险。

### （二）项目建设过程中存在的风险

#### 1. 工程风险

本项目的工程建设涉及诸多方面的专项工程，这就给本项目的实施带来了工程风险因素。在招投标、勘察、设计、施工、材料、监理等环节的具体实施中，均有可能产生工程风险，如施工质量不达标，勘察、设计不细致，监理工作不到位，材料设备质量不过关，施工延期等。

#### 2. 管理风险



项目建设涉及面广，涉及专业及职能部门多，容易产生各部门之间配合不协调，造成管理冲突或管理真空，从而影响项目的实施；另外由于专业知识、专业人才及管理方面的不足和困难，可能带来公司在建设方面的风险。

### 3. 环境风险与意外事故风险

本项目在建设过程有可能造成对环境的污染和生态环境的改变，引发环境风险；另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目的造成严重的影响，带来潜在风险。

### 4. 社会风险

本项目在建设过程不可避免要征用土地、动迁部分居民房屋等民用建筑设施，可能会引发当地居民抵触情绪，处理不当会造成矛盾，影响社会稳定。

### 5. 财务与融资风险

项目能否顺利实施，除了自身的因素以外，与金融部门的支持力度也有很大的关系。借贷资金能否足额、按时发放，将直接影响到项目的建设和效益的发挥。

### 6. 运维成本超支风险

运维成本超支风险分析，在项目建成运营期间，由于物价成本上升，维修费用增加等原因导致的项目运维成本超支的风险。

### 7. 不可抗力风险

不可抗力主要是指台风、冰雹、地震、海啸、洪水、火山爆发、山体滑坡等自然灾害；有时也可包括战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、疫情等社会异常事件。

## 六、结论意见

本所律师认为：

（一）本次专项债券发行主体适格，项目实施主体合法设立且有效存续，具备本项目的实施资格。

（二）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，项目已经开工建设。



（三）本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（四）为本次专项债券提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

（五）本次专项债券的《实施方案》中已经揭示了本期债券可能面临的主要风险。

综上所述，本所律师认为，本项目符合国发[2015]51号文、财预[2016]155号文、财预[2017]89号文、财库[2018]61号文、财预[2018]34号文、财预[2018]161号、财库[2020]36号文、财库[2020]43号文、财预[2021]61号文、皖财债[2022]118号文等法律、法规和规范性文件的规定，具备申请入库的条件，本次申请债券发行不存在法律障碍。

（本页以下无正文）

本法律意见书于2024年[7]月[6]日在安徽省池州市签字盖章。

本法律意见书正本四份、无副本。

安徽安贵律师事务所



经办律师：

刘东毅  
张静

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：

313400007049588237

安徽安贵

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：

发证日期：

安徽省司法厅

2021年06月24日



执业机构 安徽安贵律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13417201910108475

法律职业资格  
或律师资格证号 A20173417020023

发证机关

发证日期



持证人 刘东敦

性别 男

身份证号 342901198805086019

### 律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	安徽省池州市司法局 专用章
备案日期	2024.5-2025.4

### 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 安徽安贵律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13417201311944207

法律职业资格  
或律师资格证号 A20113417021165

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2022年4月1日



持证人 姜静

性别 女

身份证号 34290119880605342X

### 律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	安徽省池州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2024.5~2025.4

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	