广东宝晟律师事务所

关于国家历史文化名城惠州府城老旧街区改造工程项目的

法律意见书

广东宝晟律师事务所

目 录

目 录 I
释 义 II
前 言 1
正 文 3
一、项目情况 3
国家历史文化名城惠州府城老旧街区改造工程项目 3
（一）项目实施单位 3
（二）本项目的情况 4
二、本次项目债券发行的依据 6
三、第三方评估机构 7
（一）会计师事务所 7
（二）律师事务所 7
四、本次项目收益与融资自求平衡 8
五、结论性意见 8

释 义

在本法律意见中，除文义另有所指，下列左栏中的术语或简称对应右栏中的含义或全称。

本所	广东宝晟律师事务所
本所律师	荣艳律师、庄鑫律师、赖晓慧律师
项目实施单位	具体实施对应工程建设项目的单位
《收益与融资自求平衡测算评价报告》	惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）出具的(2026)青华专评字599号《收益与融资自求平衡测算评价报告》

广东宝晟律师事务所
Guangdong Baosheng Law Firm
地址:广东省惠州市惠城区东湖西路168号和庆商务大厦十一楼 电话:0752-2181730 传真0752-2182156

前 言

致：惠州市财政局

广东宝晟律师事务所系经中华人民共和国广东省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受惠州市财政局的委托，担任国家历史文化名城惠州府城老旧街区改造工程项目债券发行的专项法律顾问，并就项目收益与融资自求平衡事宜出具法律意见。

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师承诺已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、法规和规范性文件发表法律意见，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，并对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2. 为出具本法律意见书，本所律师根据本所与惠州市财政局签署的《专项法律服务合同》的要求以及相关法律、法规、规范性文件的规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

3. 项目实施单位承诺并保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，以及对有关事实的口头及书面说明。其提供的文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

4. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，

本所律师依赖于有关政府部门、项目实施单位或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

5. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不涉及有关财务、审计、信用评级等非本所律师专业事项。本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所律师对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。对于出具本法律意见后各实施单位具体使用资金的情况，不在本所律师及本法律意见书负责范围之内。

6. 本法律意见书仅供惠州市财政局为债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

本所律师依据《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36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）、《财政部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）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神对本次准备工作有关事实与文件进行核实及验证。基于此，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、项目情况

国家历史文化名城惠州府城老旧街区改造工程项目

（一）项目实施单位

根据项目实施单位提供的资料及本律师查询国家企业信用信息公示系统，该公司基本信息如下:

统一社会信用代码	91441300617883616A
名称	惠州市西湖文旅产业投资发展有限公司
住所地	广东省惠州市西湖芳华洲
法定代表人	刘展羽
注册资本	30,000万元
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
出资人	惠州市产业投资集团有限公司
经营范围	许可项目：住宿服务；餐饮服务；歌舞娱乐活动；道路旅客运输经营；游艺娱乐活动；食品生产；旅游业务；通用航空服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：酒店管理；商务代理代办服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；物业管理；以自有资金从事投资活动；游览景区管理；名胜风景区管理；旅游开发项目策划咨询；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；娱乐性展览；休闲观光活动；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；服装服饰零售；日用陶瓷制品销售；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；广告设计、代理；

	经营民宿；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；养生保健服务（非医疗）；中医养生保健服务（非医疗）；园区管理服务；非居住房地产租赁；工程管理服务；养老服务；健身休闲活动；组织体育表演活动；体育赛事策划；体育竞赛组织；体育用品设备出租；体育中介代理服务。（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）

本所律师认为，惠州市西湖文旅产业投资发展有限公司是经依法设立的有限责任公司，有权作为本项目的实施单位。

（二）本项目的情况

项目名称	国家历史文化名城惠州府城老旧街区改造工程项目
项目总投资	65116.43万元
建设范围	位于广东省惠州市惠城区。
建设内容	（1）上塘街周边提升改造（街区综合服务设施提升约5200平方米，室外环境约4200平方米，古树保护1棵，上塘街老旧设施提升改造28处约1501平方米）； （2）西枝江两岸慢行连通工程约120米； （3）沿江区域慢行系统提升及建设（沿江区域慢行步道及配套、两侧环境改造提升约7720平方米）； （4）中山南路及水门路沿线慢行系统及水门桥至水门路区域临街建筑及环境改造利用[中山南路及水门路沿线街区周边设施修缮约15600平方米，室外环境约2706平方米，水门路老旧设施提升改造23处修缮及活化约7972平方米，中山南路老旧设施提升改造16处修缮及活化约6551平方米，社区公共设施3处约1500平方米，内街慢行系统建设约400米，数字文化基地建设约1000平方米，市政基础设施提升约2000米（包含水门路沿线、船厂内街给水、排水、电力等设施改造提升），街区照明系统改

	造约10200平方米]； （5）中山西路步行街、中山东路、中山北路、环城西路改造提升及老旧设施提升改造（1.中山西路步行街街区周边设施修缮约9552平方米，室外环境2238平方米，步行道破损修复约980平方米，步行道面砖更换约3264平方米；2.中山西路步行街老旧设施提升改造3处建筑面积约2064平方米；3.环城西路9处建筑面积约13109平方米；4.中山西路新建智慧路灯约40盏；5、中山北路灯具提升约15盏；6、历史建筑保护修缮2处）； （6）五四路及国庆路（1.街区周边设施修缮约16247平方米；2.室外环境2811平方米；3.停车场改造提升约1760平方米；4.五四路老旧设施提升改造3处约1181平方米；5.国庆路老旧设施提升改造7处约4089平方米；6.五四路步行道破损修复约1800平方米，步行道面砖更换约6000平方米，新建智慧路灯约21盏；7.国庆路步行道破损修复约864平方米，步行道面砖更换约2880平方米，新建智慧路灯约29盏，8.市政基础设施整治提升约800米）； （7）中山东路3号公共文化服务及基础设施改造（中山东路3号基础设施改造约10028平方米，中山东路3号公共文化设施改造约4000平方米，室外环境约3500平方米，建筑加固约14028平方米，古树保护1棵）； （8）滨江西路周边老旧街区整治（渔具店建筑改造约5082平方米，室外环境约1200平方米，文笔塔街区周边设施修缮整治约2500平方米，渔具店周边古树保护1棵，渔具店北侧街道新增路灯10盏，公园路路灯具提升8盏，公园路西侧交叉口历史建筑保护利用1处，公园路沿线街区周边设施修缮整治约11500平方米）； （9）五一路外部空间改造[4层机械停车场约3250平方米（约

	200停车位，规定要求不小于20%建设预留，本次按30%即60个充电桩考虑），老旧设施提升改造3处约2165平方米]； （10）文化服务设施（钟楼遗韵）。
项目现状	项目经《国家历史文化名城惠州府城老旧街区改造工程项目可行性研究报告的批复》（惠发改投审〔2026〕4号）通过。

①本项目2026年9月通过债券融资1,500.00万元，融资期限为15年，年利率为2.02%，每半年支付利息，到期偿还本金。

②本项目2026年10月计划通过债券融资2,000.00万元，融资期限为15年，设定年利率为2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金。

③本项目2026年年内计划通过债券融资8,500.00万元，融资期限为15年，设定年利率为2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金。

综合以上项目信息，本所律师认为，本次债券列入的项目对应的实施单位具备实施该项目的资格，且该项目有相应的资金需求。

二、本次项目债券发行的依据

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部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）、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）等文件的规定，经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。地方政府举债采取政府债券方式。有一定收益的公

益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。单只专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应多个项目集合发行。鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券。地方债期限为1年、2年、3年、5年、7年、10年、15年、20年、30年。允许地方结合实际情况，采取到期还本、提前还本、分年还本等不同还本方式。

项目的建设对消费的带动以及对相关产业，如钢材、水泥等建筑建材行业以及施工和有关服务业的拉动发展具有积极地促进作用。另外，还将会带动当地运输业、服务业、物流业、信息业等的发展，促进就业。本项目发行的债券融资本金及利息以项目涉及的商铺租赁及老旧设施提升改造出租收入、主题研学课程收入、综合服务场地收入、广告收入、停车位收入和充电桩收入偿还，具备社会效益和经济效益。

三、第三方评估机构

（一）会计师事务所

本次项目中的《收益与融资自求平衡测算评价报告》由惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）出具。

惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）是经广东省财政厅于2022年12月19日核发《会计师事务所执业证书》，并经依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次项目中的法律意见书由广东宝晟律师事务所出具。

广东宝晟律师事务所系经广东省司法厅于2017年5月27日核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31440000456659 68XD）的律师事务所，具有合法执业资格。

四、本次项目收益与融资自求平衡

据《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）及《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）第七条“专项债务收支应当按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡”的规定，本次项目需要实现项目收益和融资自求平衡。

依据《收益与融资自求平衡测算评价报告》的内容，惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的国家历史文化名城惠州府城老旧街区改造工程项目，在该项目在发债期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本项目能符合《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）及《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）之规定。

五、结论性意见

综上所述，本所认为，本次项目的项目实施单位未发现法定解散或终止的情形，具备实施对应项目的资格；本项目可实现项目收益和融资自求平衡；项目实施单位应根据《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36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）、《财政部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）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）的要求，对对应的项目取得的政府性基金或专项收入，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

本法律意见书一式六份。

（以下无正文）

广东宝晟律师事务所

律师：

律师：

律师：

二〇二六年十月十九日