

旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目
地方政府专项债券项目实施方案

法律意见书



陕西启尧律师事务所
关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目
地方政府专项债券项目实施方案
法律意见书

陕启书字(2026)第002号

根据《中华人民共和国预算法》(以下简称《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号文)、财政部《地方政府债券发行管理办法》(财库(2020)43号文)、《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)、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字(2019)33号)、《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)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预(2016)155号文)、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号文)、财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预(2020)94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)等法律法规及规范性文件的有关规定,陕西启尧律师事务所(以下简称“本所”)针对旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目地方政府专项债券项目实施方案(以下简称“本次专项债券”),按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就本次专项债券发行,出具本法律意见书。

本法律意见书由两部分组成,分别为第一部分引言及第二部分正文。

目 录

第一部分	引言	1
释义:		1
声明:		2
第二部分	正文	3
第一章	本次发行	3
第二章	本次发行对应的投资项目	4
一、	项目概算总投资	4
二、	项目基本情况	4
第三章	项目融资与收益平衡	6
一、	项目总投资	6
二、	资金筹措原则	6
三、	资金筹措渠道及资金来源	6
四、	债券发行计划	6
五、	偿还资金来源	7
六、	项目收益与融资平衡情况	14
第四章	发行文件及有关机构	15
一、	信息披露文件	15
二、	专项评价报告	15
三、	法律意见书	16
第五章	项目风险及应对措施	17
一、	工期变化产生的风险及控制措施	17
二、	项目投资的变化产生的风险及控制措施	17
三、	工程事故产生的风险及控制措施	17
四、	收入变动风险及控制措施	18
五、	支出变动风险及控制措施	19
六、	自然风险及控制措施	17
七、	政策风险及控制措施	17
八、	经营风险及控制措施	19
九、	社会风险及控制措施	18
十、	利率波动风险及控制措施	19
十一、	资金风险及控制措施	19
第六章	结论性意见	20

第一部分 引言

释义：

本法律意见书中，除非文意另有所指，下列词语具有以下含义

本所	指	陕西启尧律师事务所
发行人	指	陕西省人民政府
项目主管部门	指	旬邑县交通运输局
项目实施单位	指	旬邑县城市建设投资开发集团有限公司
本项目	指	旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目
《实施方案》	指	《旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目地方政府专项债券项目实施方案》
《专项评价报告》	指	《2026年咸阳市旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目专项债券实施方案专项评价报告》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《加强地方债务管理意见》	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)
《债券发行管理办法》	指	《地方政府债券发行管理办法》(财库(2020)43号)
《对政府债务实行限额管理的意见》	指	《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)
《专项债务预算管理办法》	指	《地方政府专项债务预算管理办法》 (财预(2016)155号)
《新增债务限额分配管理办法》	指	《新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》 (财预(2017)35号)
《地方政府专项债券品种的通知》	指	《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)

《做好政府专项债券发行工作的意见》	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库(2018)72号)
国务院	指	中华人民共和国国务院
元	指	人民币

声明：

为出具本法律意见书，本所作如下声明：

1. 本法律意见书仅依据截止其出具日中国大陆地区现时有效的法律法规、规章及规范性文件的规定而出具；
2. 本法律意见书仅依据截止其出具日之前已经发生或存在的事实及提供的文件资料之相关信息而出具；
3. 本所不承诺在本法律意见书出具日之后因客观情况或法律及其解释的变更等因素对本法律意见书所产生的影响，不明示或暗示任何超越法律的观点和意见；
4. 本法律意见书仅就与旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目有关的法律问题发表意见，不对会计、审计、资产评估等专业事项发表意见；
5. 对于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、公司等出具的证明文件出具意见书。
6. 本所同意将该法律意见书作为本次债券发行必备的法律文件随其他材料一同公开披露，并承担相应的法律责任。
7. 本法律意见书仅供发行人为申请发行本次专项债券之目的使用，未经本所书面同意，不得用作其他任何目的。

第二部分 正文

第一章 本次发行

根据《实施方案》，本次专项债券的发行情况如下：

表1-1 发行情况表

项目	内容
项目业主	旬邑县城市建设投资开发集团有限公司
发行金额	2,600.00万元
发行期限	20年
募资用途	专项用于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目
还款来源	本项目收入主要来源于租赁收入（配套设施用房租赁收入、物流车间及周转仓租赁收入、冷藏仓储车间租赁收入）、附加服务收入（货物出入库服务收入、物业费服务收入、停车费收入）
发行依据	《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》（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）规定、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发2014(43号)）、《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）

第二章 本次发行对应的投资项目

本次申报发行专项债券对应句邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目。

一、项目概算总投资

表2-1 项目总投资估算表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	8,855.30	76.60%
1.1	建筑安装工程费	6,330.18	54.76%
1.2	设备购置费	2,525.13	21.84%
2	工程建设其他费用	1,566.63	13.55%
3	预备费用	802.67	6.94%
建设投资小计		11,224.60	97.10%
4	建设期利息（发行费用）	135.30	1.17%
5	铺底流动资金	200.00	1.73%
项目总投资合计		11,559.90	100.00%

二、项目基本情况

表2-2 项目基本情况表

项目名称		句邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目
项目概况	项目概述	根据句邑县行政审批服务局出具的《关于句邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目初步设计的批复》（句行审项发〔2026〕22号），本项目分两期建设，建设规模和建设内容为总用地面积26804.41m ² （折合40.2亩），总建筑面积21312.6m ² ，其中：新建综合及生活服务设施648.00m ² ，分拣、周转车间16257.6m ² ，冷链仓3862m ² ，配套设施20m ² ，地下建筑面积525m ² ，并配套建设停车场、充电桩、光伏、供水、供电、排水、排污、通信管网及消防管网、消防设施等基础设施。

项目名称		旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目
	项目投资情况	本项目总投资11559.90万元，其中工程费用6330.18万元，占比54.76%；设备购置费2525.13万元，占比21.84%；工程建设其他费用1566.63万元，占比13.55%；预备费802.67万元，占比6.94%；建设期利息135.30万元，占比1.17%；铺底流动资金200.00万元，占比1.73%。
	项目实施情况	本项目预期建设工期29个月，起止年限为2026年7月-2028年11月。
	立项与批复	《旬邑县行政审批服务局关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目建议书的批复》（旬行审项发〔2025〕225号）； 《旬邑县行政审批服务局关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目可行性研究报告的批复》（旬行审项发〔2025〕226号）； 《旬邑县行政审批服务局关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目初步设计的批复》（旬行审项发〔2026〕22号）； 《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：6104292022B00360）； 《旬邑县自然资源局关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目相关情况的报告》； 《咸阳市生态环境局旬邑分局关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目环境影响评价预审的函》（咸环旬审函〔2026〕03号）； 《不单独进行节能审查的固定资产投资项目能耗说明和节能承诺》； 《旬邑县文化和旅游局关于申请旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目是否涉及文物意见的复函》（旬文旅函〔2026〕02号）； 《重大决策社会稳定风险评估简易程序备案报告表》。
项目业主	基本情况	项目业主：旬邑县城市建设投资开发集团有限公司，机构地址：陕西省咸阳市旬邑县商业水街。法定代表人：秦强，统一社会信用代码：91610429MA7D21AP36，登记机关：旬邑县行政审批服务局。
结论性意见		综上，本所经办律师认为，该项目业主旬邑县城市建设投资开发集团有限公司，为依法设立的企业，并存续至今，不存在依据法律法规、规范性文件应当终止、撤销或解散的情形，具备主管本项目的资格。

第三章 项目融资与收益平衡

一、项目总投资

本项目总投资概算11559.90万元，计划使用单位自有资金7459.90万元，占比64.53%；专项债券资金4100.00万元（其中2026年申请政府专项债券资金2600万元，后续申请政府专项债券资金1500万元），占比35.47%。合计11559.90万元。

二、资金筹措原则

(1)满足项目建设需要。筹措的资金需满足项目建设需要。

(2)遵守规章制度。筹措资金必须全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

(3)讲求经济效益。资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效果。

三、资金筹措渠道及资金来源

本项目总投资估算11559.90万元，其中：计划申请专项债券总额4,100.00万元，债务期限20年；单位自有资金7459.90万元。

四、债券发行计划

本项目2026年计划申请发行2,600.00万元，发行期限为20年，2028年计划申请发行1,500.00万元，发行期限为20年，债券发行计划见下表：

表2-3 专项债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行金额	债务期限	备注
2026年	2,600.00	20年	拟发行
2028年	1,500.00	20年	拟发行
合计	4,100.00	--	--

五、偿还资金来源

本项目经营性收入合计15576.66万元，包括：租赁收入7978.22万元（其中，配套设施用房租赁收入825.42万元、物流车间及周转仓租赁收入5354.65万元、冷藏仓储车间租赁收入1798.15万元）；附加服务收入7598.44万元（其中，货物出入库服务收入4920.00万元、物业费服务收入622.62万元；停车费收入2055.82万元）。具体预测表如下：

表2-4 旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目收入明细情况

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入										
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	租赁收入（万元）	68.80	93.49	269.68	307.73	365.29	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31
1	物流车间及周转仓租赁收入（万元）	47.42	59.28	175.58	195.09	234.11	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13
	面积（m ² ）	4,939.60	4,939.60	16,257.60	16,257.60	16,257.60	16,257.60	16,257.60	16,257.60	16,257.60	16,257.60	16,257.60
	单价（元/m ² ·月）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	月份（月/年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）	40.00 %	50.00 %	45.00 %	50.00 %	60.00 %	70.00%	70.00 %	70.00%	70.00 %	70.00 %	70.00 %
2	配套设施用房租赁收入（万元）	21.38	34.21	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49
	面积（m ² ）	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00
	单价（元/m ² ·月）	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	月份（月/年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）	50.00 %	80.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00%	90.00 %
3	冷藏仓储车间租赁收入（万元）	0.00	0.00	55.61	74.15	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69
	面积（m ² ）	0.00	0.00	3,862.00	3,862.00	3,862.00	3,862.00	3,862.00	3,862.00	3,862.00	3,862.00	3,862.00
	单价（元/m ² ·月）	0.00	0.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00

序号	收入类型	分年专项收入										
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	月份（月/年）	0.00	0.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）	0.00 %	0.00 %	30.00 %	40.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %
二	附加服务收入（万元）	62.11	90.64	340.37	355.02	371.52	375.23	375.23	375.23	375.23	375.23	375.23
4	货物出入库服务收入（万元）	48.00	72.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	服务费（元/吨）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	年吞吐量（万吨）	2.00	3.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
5	物业费收入（万元）	5.24	6.81	20.65	23.39	27.97	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68
	物业费单价（元/m ² ·月）	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90
	面积（m ² ）	2,299.84	2,988.20	9,057.72	10,256.80	12,268.76	13,894.52	13,894.52	13,894.52	13,894.52	13,894.52	13,894.52
	月份（月/年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
6	停车费收入（万元）	8.87	11.83	79.72	91.63	103.54	103.54	103.54	103.54	103.54	103.54	103.54
6.1	小型车车位停车费收入（万元）	4.73	6.31	25.62	30.75	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87
	小型车停车收费单价（元/小时·个）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	小型车停车位数量（个）	12.00	12.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00
	车位占有率（%）	30.00 %	40.00 %	50.00 %	60.00 %	70.00 %	70.00 %	70.00 %	70.00 %	70.00 %	70.00 %	70.00 %
	年可停车小时数（小时/年）	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00

序号	收入类型	分年专项收入										
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
6.2	中型车车位停车费收入（万元）	4.14	5.52	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73
	中型车停车收费单价（元/8 小时·个）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	中型车停车位数量（个）	18.00	18.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
	车位占有率（%）	30.00 %	40.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %
	日周转次数（3 个 8 小时/日）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
6.3	大型车车位停车费收入（万元）	0.00	0.00	20.37	27.16	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95
	大型车停车收费单价（元/8 小时·个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	大型车停车位数量（个）	0.00	0.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00
	车位占有率（%）	0.00%	0.00%	30.00 %	40.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %
	日周转次数（8 小时/日）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
三	合计	130.91	184.13	610.05	662.76	736.81	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54

(续上表)

序号	收入类型	分年专项收入										
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一	租赁收入 (万元)	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31
1	物流车间及周转仓 租赁收入 (万元)	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13
	面积 (m ²)	16,257.60	16,257.60	16,257.60	16,257.60	16,257.60	16,257.60	16,257.60	16,257.60	16,257.60	16,257.60	16,257.60
	单价 (元/m ² ·月)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	月份 (月/年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率 (%)	70.00 %	70.00 %	70.00 %	70.00 %	70.00 %	70.00 %	70.00 %	70.00 %	70.00 %	70.00 %	70.00 %
2	配套设施用房租赁 收入 (万元)	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49
	面积 (m ²)	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00
	单价 (元/m ² ·月)	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	月份 (月/年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	冷藏仓储车间租赁 收入 (万元)	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69
	面积 (m ²)	3,862.00	3,862.00	3,862.00	3,862.00	3,862.00	3,862.00	3,862.00	3,862.00	3,862.00	3,862.00	3,862.00
	单价 (元/m ² ·月)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	月份 (月/年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

序号	收入类型	分年专项收入										
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
	出租率（%）	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
二	附加服务收入（万元）	375.23	375.23	375.23	375.23	375.23	375.23	375.23	375.23	375.23	375.23	375.23
4	货物出入库服务收入（万元）	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	服务费（元/吨）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	年吞吐量（万吨）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
5	物业费收入（万元）	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68
	物业费单价（元/m²·月）	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90
	面积（m²）	13,894.52	13,894.52	13,894.52	13,894.52	13,894.52	13,894.52	13,894.52	13,894.52	13,894.52	13,894.52	13,894.52
	月份（月/年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
6	停车费收入（万元）	103.54	103.54	103.54	103.54	103.54	103.54	103.54	103.54	103.54	103.54	103.54
6.1	小型车车位停车费收入（万元）	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87
	小型车停车收费单价（元/小时·个）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	小型车停车位数量（个）	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00
	车位占有率（%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	年可停车小时数（小时/年）	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00

序号	收入类型	分年专项收入										
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
6.2	中型车车位停车费收入（万元）	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73
	中型车停车收费单价（元/8 小时·个）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	中型车停车位数量（个）	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
	车位占有率（%）	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %
	日周转次数（3 个 8 小时/日）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
6.3	大型车车位停车费收入（万元）	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95
	大型车停车收费单价（元/8 小时·个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	大型车停车位数量（个）	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00
	车位占有率（%）	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %
	日周转次数（8 小时/日）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
三	合计	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54

根据《实施方案》，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1.60，还本付息资金有充分保障。

六、项目收益与融资平衡情况

陕西方悦会计师事务所有限公司针对本次债券发行出具了《专项评价报告》，《专项评价报告》认为：“在满足本报告各项假设条件的情况下，本次拟发行的专项债券可以为该项目建设提供充足的资金支持，保证旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目按照计划顺利实施。持续稳定的业务活动现金流入能够充分满足项目的还本付息要求，我们未注意到旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目在债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情形。”

综上所述，本所律师认为，本项目专项债券资金占总投资的比例，符合我国专项债券法律法规规章及有关政策文件对项目比例的规定，符合项目收益专项债券对项目收益与融资自求平衡的要求。

第四章 发行文件及有关机构

一、信息披露文件

根据《实施方案》，本次专项债券发行的基本情况如下：

债券名称	旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目
发行人	陕西省人民政府
发行场所	全国银行间债券市场或证券交易所债券市场发行
发行品种	记账式固定利率附息债
债券期限	20年
发行金额	2,600.00万元
债券利率	3.20%
付息方式	利息按每半年支付一次
还本方式	本金到期一次性偿还

《实施方案》包含了项目基本情况、项目投资估算及资金筹措方案、项目预期收益、成本及融资平衡情况、项目风险评估及控制措施、债券发行方案(包括发行依据、发行计划、发行场所、品种和数量、时间安排、上市安排、兑付安排及发行费用、招投标情况、分销情况、发行款缴纳)等主要内容。

经核查，本所经办律师认为：《实施方案》内容明确具体，《实施方案》在重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述、对本次专项债券发行的安排等合法合规。

二、专项评价报告

本次专项债券发行的财务评价机构为陕西方悦会计师事务所有限公司，现持有统一社会信用代码为91610131MAB0HK1N9E的《营业执照》及证书序号为0018286、编号为61010197的《会计师事务所执业证书》。

陕西方悦会计师事务所有限公司就本次发行出具了《旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目专项债券实施方案专项评价报告》。《专项评价报告》认为，在项目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《旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目

地方政府专项债券项目实施方案》中各项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经核查，本所经办律师认为：陕西方悦会计师事务所有限公司是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与发行人、项目业主之间不存在关联关系，具备为本次专项债券发行进行审计评估的合法资格。

三、法律意见书

本次专项债券发行的法律顾问为陕西启尧律师事务所，持有2023年1月15日陕西省司法厅核发的统一社会信用代码为31610000MD0316192F的《律师事务所执业许可证》。

本所指派的赵明海、杨党伟律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过了律师年度考核备案。

经核查，本所及经办律师与项目业主不存在关联关系，具备为本次专项债券发行提供专业法律服务的合法资格。

第五章 项目风险及应对措施

根据《实施方案》及项目实际情况，可能影响项目收益和融资平衡的风险因素及控制措施如下：

一、工期变化产生的风险及控制措施

风险可能：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的优劣、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，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入，使项目净收益减少。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

二、工程事故产生的风险及控制措施

风险可能：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，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

控制措施：选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

三、自然风险及控制措施

风险可能：由于自然因素的不确定性对公共配套设施造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险等。

控制措施：提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能降低自然灾害造成的损失。

四、政策风险及控制措施

风险可能：由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对

经营活动的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

控制措施：项目在前期申报及建设阶段，遵守国家和省市的相关政策文件，严格遵守各项文化和旅游规划、各项博物馆建设标准，履行项目的审批程序，减小项目的政策风险和法律风险。

五、社会风险及控制措施

风险可能：由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给经营者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

控制措施：项目的前期做好充分的社会调研，了解社会各层面对项目的意见和建议，采纳有用的建议，优化项目的设计及项目建成后的运营方案。

六、项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目投资变化产生的风险。本项目总投资的核算是根据政府主管部门批复的初步设计批复文件作为依据，后期有可能因工程变更导致总投资调整，影响项目资本金投入和发债计划安排。

控制措施：通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、时机选择、融资选择等。尽量将不确定性降到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

七、收入变动风险及控制措施

风险可能：项目年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是收费政策调整以及项目自身服务水平等因素影响营业收入，导致偿债能力减弱。

控制措施：工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，为将来提供优质的运营服务创造良好的硬件。聘请有经验的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

八、支出变动风险及控制措施

风险可能：项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

控制措施：按照国家相关政策文件，确保工作人员的工资待遇，提高项目的运营服务水平，确保尽早收益。

九、经营风险及控制措施

风险可能：指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

控制措施：按照国家相关政策文件，确保工作人员的工资待遇，提高项目的运营服务水平，确保尽早收益。

十、利率波动风险及控制措施

风险可能：在本政府专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益。

控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，降低利率波动损失。

十一、资金风险及控制措施

风险可能：项目资金筹措、使用和管理过程中可能出现的风险。主要包括资金筹措不足、资金使用效率低下、资金管理不善等。这些风险可能导致项目资金链断裂，影响项目进度和偿债能力。

控制措施：确保资金链稳定，优化融资结构，合理配置资金使用，防范流动性风险，提升资金使用效率，确保项目顺利推进。

第六章 结论性意见

综上所述，本所经办律师认为：

1. 本次专项债券发行编制的《实施方案》已披露本次债券主要发行要素，《实施方案》及相关发行文件在有关重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述而引致重大障碍的法律事项或潜在法律风险。

2. 本项目业主旬邑县城市建设投资开发集团有限公司系依法设立、合法存续的企业，具备主管本次专项债券对应投资项目的主体资格。

3. 本次专项债券对应的旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目，符合国家相关产业政策，现有审批手续符合法律法规的要求，且将按照法律法规持续完善后续程序，并推进建设工作，募集资金用于项目建设，符合财库(2020)43号文等相关规定要求。

4. 本次专项债券由陕西省人民政府作为发行人，具体发行工作由咸阳市财政局负责，咸阳市政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任，符合财预(2016)155号文等相关规定要求。

5. 本次专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预(2016)155号文的相关规定；偿债保障措施符合财库(2020)43号文的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

6. 为本次专项债券发行提供服务的财务评价机构陕西方悦会计师事务所有限公司、法律顾问机构陕西启尧律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式肆份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

(此页无正文，为《旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目地方政府专项债券项目实施方案的法律意见书》的签章页)



陕西启尧律师事务所(印)

负责人:



承办律师:

承办律师:

2026年7月17日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31610000MD0316192F

陕西启尧

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:

陕西省司法厅

发证日期:

2023 年 01 月 16 日



律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码:31610000MD0316192F

陕西启尧 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:

2023 年 01 月 16 日



律师事务所登记事项（一）

名 称	陕西启尧律师事务所
住 所	陕西省西安市鄠邑区人民路朱雀城市广场四号楼1单元1701室
负 责 人	闫煜华
组织形式	普通合伙
设立资产	50万元
主管机关	鄠邑区司法局
批准文号	陕司许决字[2023]12号
批准日期	2023年01月05日

执业机构 陕西启尧律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16101201310737829

法律职业资格
或律师资格证号 C20106210210195

发证机关 陕西省司法厅

发证日期 2025 年 04 月 01 日



持证人 赵明海

性别 男

身份证号 622821197504163132

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	称职
备案机关	2024年度律师年度考核备案专用章 西安市司法局
备案日期	2025.5-2026.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	称职
备案机关	2025年度律师年度考核备案专用章 西安市司法局
备案日期	2026.5-2027.5

执业机构

陕西启亮律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

16101201310826506

法律职业资格
或律师资格证号

C20096104250129

发证机关



发证日期

2019年09月22日



持证人

杨党伟

性别

男

身份证号

610425198001080014

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	称职
备案机关	2024年度律师年度考核备案专用章 西安市司法局
备案日期	2025.5-2026.5

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	称职
备案机关	2025年度律师年度考核备案专用章 西安市司法局
备案日期	2026.5-2027.5