
陕西奉长律师事务所

关于2025年咸阳市

彬州市奥体中心设施提升改造建设项目

专项债券实施方案之

法律意见书

陕西奉长律师事务所

二〇二五年七月



关于2025年咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目 专项债券实施方案之

法律意见书

陕奉专字2025第【19-1】号

致：陕西省财政厅

根据《中华人民共和国预算法》（以下称“《预算法》”）、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国环境保护法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《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）和《陕西省地方政府项目收益与融资自求平衡专项债券管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定，陕西奉长律师事务所（以下简称“本所”）作为咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目的专项债券发行（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，依据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 -
律师声明:	- 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、项目概况	- 4 -
二、立项与批复	- 5 -
第三章 项目融资与收益平衡	- 7 -
一、项目总投资	- 7 -
二、资金筹措渠道	- 7 -
三、项目资本金来源	- 7 -
四、专项债券的拟发行计划表	- 7 -
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	- 8 -
第四章 项目实施单位基本情况	- 22 -
第五章 相关文件及中介机构	- 25 -
一、专项评价报告	- 24 -
二、法律意见书	- 24 -
第六章 项目风险及风险控制措施	- 25 -
一、影响项目收益和融资平衡结果的风险因素	- 25 -
二、主要风险控制措施	- 26 -
第七章 结论性意见	- 28 -

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：

财政部	中华人民共和国财政部
本次发行/专项债券	《2025年咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目专项债券》
《项目实施方案》	《2025年咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目专项债券实施方案》
《专项评价报告》	《2025年咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目专项债券实施方案专项评价报告》 陕方悦咨字[2025]第018号
《预算法》	《中华人民共和国预算法》
国发【2014】43号文	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库【2015】83号文	《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》
财预【2015】225号文	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预【2016】155号文	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预【2017】89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》
财库【2019】23号文	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
本所	陕西奉长律师事务所
元	人民币

律师声明:

为出具本法律意见书, 本所作如下声明:

1、本所依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实, 以及国家正式公布、实施的法律、法规和规范性法律文件的规定, 并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和相关规定之理解发表法律意见。

2、本所依据发行人、评级机构、审计机构等提供的文件或陈述出具本法律意见书。发行人已经承诺向本所提供的为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料或者陈述均真实、合法、有效, 不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏, 向本所提供的有关副本材料或复印件均与原件一致。

3、对于出具法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实, 本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

4、本所已严格履行法定职责, 遵循勤勉尽责和诚实信用原则, 对发行人本次发行的有关材料进行了核查, 对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查, 保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

5、本法律意见书仅就本次发行的法律问题发表意见, 并不对于有关会计、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所律师对有关会计、审计、信用评级等专业文件内容的引述, 并不意味着本所对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6、本所同意本法律意见书作为本次发行必备的法律文件, 随同其他材料一并上报, 并愿意依法对发表的法律意见承担相应的法律责任。本法律意见书仅供本次发行之目的使用, 未经本所书面同意, 不得用于其他目的。

7、本所未授权任何人对本法律意见书作出说明和解释。本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神, 对发行人提供的有关文件和事实进行了核查和验证。

第二部分 正文

第一章 本次发行

根据《项目实施方案》，本次专项债券发行的情况如下：

项 目	内 容
发行金额	5000.00万元
发行期限	20年
募资用途	专项用2025年咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目
还款来源	咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目运营期间的收益
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）、《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）、《陕西省人民政府关于印发陕西省政府性债务风险应急处置预案的通知》（陕财办〔2016〕172号）文件
发行场所	全国银行间债券市场或证券交易所债券市场
发行品种	记账式固定利率附息债
债券利率	固定利率
付息方式	利息按每半年支付
还本方式	本金到期一次性偿还

第二章 本次发行对应的投资项目

本次发行专项债券对应的投资项目为咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目，具体情况如下：

一、项目概况

1、项目名称

彬州市奥体中心设施提升改造建设项目，下文简称“本项目”。

2、项目规模

根据《彬州市奥体中心设施提升改造建设项目初步设计的批复》文件，本项目建设规模及内容为：该项目对现有的体育场、体育馆、全民健身活动中心等场馆设施场馆智能化系统进行升级，对照明、音响、赛事系统、播报系统进行更新,对场地设施进行置换，对停车场、广场进行升级改造；提升全民健身体育设施;建设安防一体化平台；升级消防控制系统等。

3、项目区位

项目位于陕西省咸阳市彬州市泽二路以东、经四路以西、高速引线以北、纬一路以南。具体位置如下图所示：



图1-1 项目区位图

4、项目实施的具体方案

(1) 项目实施计划安排

根据本项目建设规模及内容，拟定建设期从2023年3月至2026年2月。其中，2023年3月底前为项目前期准备阶段；2023年4月至2026年1月为项目施工及设备安装阶段；2026年2月为竣工验收交付阶段。

(2) 项目性质

改扩建。

二、立项与批复

详见表2-1项目批复情况一览表。

表2-1 项目批复情况一览表

序号	文件名称	文件批号
1	关于彬州市奥体中心设施提升改造建设项目建议书的批复	彬政审批发〔2022〕338号
2	彬州市重大固定资产投资项目社会稳定风险评估表	中国共产党彬州市委员会政法委员会
3	关于彬州市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目可行性研究报告的批复	彬政审批发〔2022〕353号
4	关于彬州市彬州市奥体中心国有建设用地划拨决定书	陕咸彬划〔2016〕4号
5	关于彬州市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目初步设计的批复	彬政审批发〔2022〕512号
6	关于彬州市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目不涉及新增用地说明	彬自资函〔2023〕19号
7	关于彬州市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目存量债务情况说明	彬文旅函〔2023〕1号
8	关于彬州市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目自有资金情况说明	彬州市城市建设投资开发集团有限责任公司
9	彬州市奥体中心设施提升改造建设项目招标实施方案核准意见	彬州市行政审批服务局
10	咸阳市生态环境局彬州分局关于彬州市奥体中心设施提升改造建设项目环评是否需要办理的情况说明	咸阳市生态环境局彬州分局

11	关于彬州市奥体中心设施提升改造建设项目有关情况的说明	彬州市行政审批服务局
12	彬州市奥体中心设施提升改造建设项目施工 中标通知书	SXHRSS-2023-048
13	彬州市奥体中心设施提升改造建设项目 (EPC+O) 总承包 (二次) 监理中标通知书	
14	彬州市奥体中心设施提升改造建设项目工程 总承包合同	GF-2020-0216
15	彬州市奥体中心设施提升改造建设项目 (EPC+O) 总承包监理合同	

本所律师认为，本次发行所对应项目已初步取得立项、国土等相关行政管理部门审批手续，符合《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国环境保护法》等相关法律法规的规定，且后续审批手续仍在依据法律法规完善中。

第三章 项目融资与收益平衡

一、项目总投资

项目总投资9998.65万元（与初步设计批复总投资数一致），其中工程费用8679.74万元，工程建设其他费用842.78万元，预备费476.13万元。

二、资金筹措渠道

根据本项目实际情况，为降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，确定本项目总投资为9998.65万元，拟申请地方政府专项债券5000.00万元，占总投资的50.01%；项目资本金为4998.65万元，占总投资的49.99%。

三、项目资本金来源

- 本项目总投资9998.65万元。资金构成为：
- （1）申请发行地方政府专项债券5000.00万元，占总投资的50.01%。其中：2025年2000.00万元。
- （2）项目资本金为4998.65万元，来源为建设单位自筹4998.65万元，占总投资的49.99%。其中：2023年计划到位资金496.97万元、2024年计划到位资金3937.46万元、2025年（截止目前）计划到位资金292.98万元，其余资金根据项目实施进度逐步到位。

四、专项债券的拟发行计划表

表3-1 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2023年	3000.00	20年期
2025年	2000.00	20年期
合计	5000.00	

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）与项目相关的收支情况

1、项目预期收入预测

在本项目建设期间，由于彬州市奥体中心大多数业务受到不同程度影响，无法正常取得收入，因此在项目建设期间即2023年、2024年、2025年的收入不具备参考性。故本项目仍旧以2023年彬州市奥体中心设施提升改造建设项目专项债券实施方案中2018年至2022年的收入平均值作为未来运营期的测算依据。

另外，本项目采用EPC+O模式，EPC+O协议中约定，租赁收入由发包人收取，赛事、会展、演唱会收入另行签订协议。同时，彬州市城市建设投资开发集团有限责任公司（以下简称“彬州城投”）与陕西省体育产业集团有限公司（以下简称“陕体集团”）已达成初步约定，在陕体集团运营期间的赛事、会展、演唱会，将保证彬州城投获取不低于由彬州城投自行运营期间的赛事、会展、演唱会收入，赛事、会展、演唱会成本亦不高于由彬州城投运营期间的成本。

依据彬州市奥体中心2018年至2022年利润表中的运营收入统计，运营收入主要涉及赛事、会展、演唱会收入，全民健身活动中心场地及全面健身设施租赁收入，商铺租赁收入，国家体育总局补助收入，其中2018年运营收入共计835万元，2019年运营收入共计856万元，2020年运营收入共计784万元，2021年运营收入共计683万元，2022年运营收入共计481万元，过去五年运营期间平均每年收入为728万元（详见下页表3-1）。在彬州市奥体中心设施提升改造建设项目实施完成后，运营期间彬州市奥体中心在日常管理过程中主要涉及赛事、会展、演唱会收入，全民健身活动中心场地及全面健身设施租赁收入，商铺租赁收入，新增新能源充电服务费收入，公共体育场馆向社会免费或低收费开放补助资金。具体如下：

表3-2 2018-2022年运营收入统计

单位：万元

运营收入项目		合计	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	平均
1.赛事、会展、演唱会收入		570.00	185.00	165.00	165.00	35.00	20.00	114.00
1.1	赛事收入	310.00	100.00	90.00	90.00	20.00	10.00	62.00
1.1.1	赛事场次		10	9	9	2	1	6.20
1.1.2	场均收入		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.2	会展收入	110.00	35.00	25.00	25.00	15.00	10.00	22.00
1.2.1	会展场次		7	5	5	3	2	4.40
1.2.2	场均收入		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.3	演唱会收入	150.00	50.00	50.00	50.00	0.00	0.00	30.00
1.3.1	演唱会场次		1	1	1	0	0	0.60
1.3.2	场均收入		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2.全民健身活动中心场地及设施租赁收入（整体承包租赁费）		1224.00	288.00	288.00	216.00	288.00	144.00	244.80
3.商铺租赁收入		694.25	132.00	173.00	173.00	129.75	86.50	138.85
3.1	租赁面积（m ² ）		33000.00	43250.00	43250.00	43250.00	43250.00	
3.2	租赁单价（万元/m ² ）		0.004	0.004	0.004	0.003	0.002	
4.政府补助		1150.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
合计		3638.25	835.00	856.00	784.00	682.75	480.50	727.65

1、赛事、会展、演唱会收入

参考彬州市奥体中心过去五年利润表中的运营收入，赛事、会展、演唱会有年均收入为114.00万元/年，本项目进行场馆智能化升级和设施提升改造后的第一年即2026年（共10个月运营期），相比前五年的年均收入可提升15%，则运营期正常年份第一年赛事、会展、演唱会收入为131.10万元/年。考虑到计算期内物价上涨因素，赛事、会展、演唱会收入2042年之前以每五年增长10%计算，2043年增长10%，2044年和2045年每两年增长10%。

则本项目赛事、会展、演唱会收入在运营期内平均每年租赁费收入共162.06万元，运营期内租赁费收入合计3241.20万元。

2、全民健身活动中心场地及全面健身设施租赁收入

参考郴州市奥体中心过去五年利润表中的运营收入，全民健身活动中心场地及全面健身设施采用对外整体租赁，租赁年均收入为244.80万元/年（其中2020年和2022年根据政府要求分别减免3个月和6个月房租）。本项目进行场馆智能化升级和设施提升改造后的第一年即2026年（共10个月运营期），相比前五年的年均收入可提升15%，则运营期正常年份第一年全民健身活动中心场地及全面健身设施租赁收入为281.54万元/年。考虑到计算期内物价上涨因素，全民健身活动中心场地及全面健身设施租赁收入2042年之前以每五年增长10%计算，2043年增长10%，2044年和2045年每两年增长10%。

则本项目全民健身活动中心场地及全面健身设施租赁收入在运营期内平均每年租赁费收入共348.01万元，运营期内租赁费收入合计6960.12万元。

3、商铺租赁收入

郴州市奥体中心外环道商铺对外租赁面积43250平方米，收费标准为40元/m²，参考郴州市奥体中心过去五年利润表中的运营收入，商铺租赁年均收入为138.85万元/年（其中2020年和2022年根据政府要求分别减免3个月和6个月房租），本项目进行场馆智能化升级和设施提升改造后，商铺的收费标准仍为40元/m²，则运营期正常年份第一年商铺租赁收入按138.85万元/年计算。考虑到计算期内物价上涨因素，商铺租赁收入2042年之前以每五年增长10%计算，2043年增长10%，2044年和2045年每两年增长10%。

则本项目商铺租赁收入在运营期内平均每年租赁费收入共171.64万元，运营期内租赁费收入合计3432.89万元。

4、公共体育场馆向社会免费或低收费开放补助资金

根据体育总局办公厅2024年12月13日发布的《关于进一步加强公共体育场馆向社会免费或低收费开放管理工作的通知》，郴州奥体中心体育馆、郴州奥体中心体育场在中央资金补助的向社会免费或低收费开放公共体育场馆名单内，符合《公共体育场馆向社会免费或低收费开放补助资金管理办法》，每年可获得公共体育场馆向社会免费或低收费开放补助资金180.00万元，运营期内该项补助资金收入合计3600.00万元。

则本项目在运营期内平均每年公共体育场馆向社会免费或低收费开放补助资金收入共180.00万元，运营期内公共体育场馆向社会免费或低收费开放补助

资金合计3600.00万元。

5、新增新能源充电服务费收入（不含基本电费）

根据目前发展情况，主流的充电桩是以电量度为单位收费的，一度电不同地区有不同的价格，普通电动汽车平均充两个小时使用60度可以充满，续航200km。本项目新增的108座充电设施按照日均充电2次计，本项目机动车充电收费标准参考周边同类型项目平均水平，每度电服务费按照0.4元收取。考虑到城市内使用电动车的人数，基于谨慎性原则，充电桩第一年按50%的使用率，后续使用率每年增长5%，直至增长至90%不在增长。

则本项目涉及充电桩在运营期内平均每年的充电服务费共160.36万元，运营期内充电服务费收入合计3207.14万元。

汇总以上各项收入，测算得出债券存续期内项目运营收入共计20441.35万元。详细数据见表3-3。

表3-3 项目预期收入明细表

序号		项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
				单位：万元											
1		赛事、会展、演唱会收入	3241.20	0.00	0.00	0.00	109.25	131.10	144.21	144.21	144.21	144.21	144.21	158.63	158.63
1.1		过去五年年均赛事、会展、演唱会收入		0.00	0.00	0.00	95.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00
2		全民健身活动中心场地及全面健身设施租赁收入	6960.12	0.00	0.00	0.00	234.60	281.54	309.67	309.67	309.67	309.67	309.67	340.64	340.64
2.1		过去五年年均收入					204.00	244.80	244.80	244.80	244.80	244.80	244.80	244.80	244.80
3		商铺租赁收入	3432.89	0.00	0.00	0.00	115.71	138.85	152.74	152.74	152.74	152.74	152.74	168.01	168.01
3.1		过去五年年均收入					115.71	138.85	138.85	138.85	138.85	138.85	138.85	138.85	138.85
4		公共体育场馆向社会免费或低收费开放补助资金	3600.00	0.00	0.00	0.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
5		新增新能源充电服务费及广告收入（不含基本电费）	3207.14	0.00	0.00	0.00	113.53	122.99	132.45	141.91	151.37	160.83	170.29	170.29	170.29
5.1		充电量（度/次）					60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
5.2		充电桩数量（座）					108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
5.3		充电服务费（元/度）					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.4		日充电次数（次）					2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
6		收入合计	20441.35	0.00	0.00	0.00	753.09	854.46	919.07	928.53	937.99	947.45	956.91	1017.57	1017.57

续表3-3 项目预期收入明细表

单位: 万元

序号	项目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	赛事、会展、演唱会收入	3241.20	158.63	158.63	158.63	174.49	174.49	174.49	174.49	174.49	191.94	211.13	211.13
1.1	过去五年年均赛事、会展、演唱会收入		114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00
2	全民健身活动中心场地及全面健身设施租赁收入	6960.12	340.64	340.64	340.64	374.70	374.70	374.70	374.70	374.70	412.17	453.39	453.39
2.1	过去五年年均收入		244.80	244.80	244.80	244.80	244.80	244.80	244.80	244.80	244.80	244.80	244.80
3	商铺租赁收入	3432.89	168.01	168.01	168.01	184.81	184.81	184.81	184.81	184.81	203.29	223.62	223.62
3.1	过去五年年均收入		138.85	138.85	138.85	138.85	138.85	138.85	138.85	138.85	138.85	138.85	138.85
4	公共体育场馆向社会免费或低收费开放补助资金	3600.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
5	新增新能源充电服务费及广告费收入(不含基本电费)	3207.14	170.29	170.29	170.29	170.29	170.29	170.29	170.29	170.29	170.29	170.29	170.29
5.1	充电量(度/次)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
5.2	充电桩数量(座)		108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
5.3	充电服务费(元/度)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.4	日充电次数(次)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
6	收入合计	20441.35	1017.57	1017.57	1017.57	1084.29	1084.29	1084.29	1084.29	1084.29	1157.69	1238.43	1238.43

2、项目实施发生的各类支出预测

依据彬州市奥体中心2018年至2022年利润表中的运营支出统计，运营支出主要涉及营业成本、税金及附加、管理费用，其中2018年运营支出共计422万元，2019年运营收入共计507万元，2020年运营收入共计301万元，2021年运营收入共计280万元，2022年运营收入共计427万元（详见下表3-3）。在彬州市奥体中心设施提升改造建设项目实施完成后，运营期间彬州市奥体中心在日常管理过程中的运营支出主要涉及营业成本、税金及附加、管理费用，具体预测如下：

表3-4 2018-2022年运营支出统计

单位：万元

运营支出项目	合计	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	平均
1.营业成本	347.51	98.34	85.65	78.55	38.56	46.41	69.50
2.人员工资及福利	521.75	108.00	108.00	89.75	108.00	108.00	104.35
3.税金及附加	1.97	0.03	0.86	0.66	0.17	0.25	0.39
4.管理费用	1284.77	264.56	309.75	106.45	138.45	465.56	256.95
合计	2156.00	470.93	504.26	275.41	285.18	620.22	431.20

1、营业成本

参考彬州市奥体中心过去五年利润表中的运营支出，营业成本年均支出为69.50万元/年，本项目进行场馆智能化升级和设施提升改造后，运营成本维持不变，则运营期正常年份第一年营业成本支出为69.50万元/年。考虑到计算期内物价上涨因素，营业成本支出以每五年增长10%计算。则运营期间本项目的年均营业成本支出为78.09万元，计算期内合计1561.80万元。

2、人员工资及福利

参考彬州市奥体中心过去五年利润表中的运营支出，人员工资及福利年均支出为104.35万元/年，本项目进行场馆智能化升级和设施提升改造后，人员工资及福利维持不变，则运营期正常年份第一年税金及附加支出为104.35万元/年。假定运营期内税金与附加支出的增长幅度与营业收入同步，即人员工资及福利支出以每五年增长10%计算。则运营期间本项目的年均人员工资及福利支出为105.37万元，计算期内合计2107.41万元。

3、税金及附加

参考彬州市奥体中心过去五年利润表中的运营支出，税金及附加年均支出为0.39万元/年，本项目进行场馆智能化升级和设施提升改造后，税金及附加维持不变，则运营期正常年份第一年税金及附加支出为0.39万元/年。假定运营期内税金及附加支出的增长幅度与营业收入同步，即税金及附加支出以每五年增长10%计算。则运营期间本项目的年均税金及附加支出为0.40万元，计算期内合计8.06万元。

4、管理费用

参考彬州市奥体中心过去五年利润表中的运营支出，管理费用的年均支出为256.95万元/年，本项目进行场馆智能化升级和设施提升改造后，较大幅度提升了运营效率，因此正常年份第一年的管理费用按照原有管理费用的75%计算，则运营期正常年份第一年管理费用支出为192.71万元/年。考虑到计算期内物价上涨因素，管理费用支出以每五年增长10%计算。则运营期间本项目的年均营业成本支出为224.55万元，计算期内合计4491.03万元。

汇总以上各项成本，测算得出项目债券运营期内共计成本8168.30万元。

详细数据见表3-5。

表3-5 项目预期支出明细表

序号	项目	合计	单位: 万元											
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	营业成本	1561.80	0.00	0.00	0.00	0.00	69.50	69.50	69.50	69.50	76.45	76.45	76.45	76.45
1.1	过去五年年均营业成本		69.50	69.50	69.50	69.50	69.50	69.50	69.50	69.50	69.50	69.50	69.50	69.50
2	人员工资及福利	2107.41	0.00	0.00	0.00	0.00	104.35	107.48	107.48	107.48	107.48	107.48	110.70	110.70
2.1	过去五年平均人员工资及福利		104.35	104.35	104.35	104.35	104.35	104.35	104.35	104.35	104.35	104.35	104.35	104.35
3	税金及附加	8.06	0.00	0.00	0.00	0.33	0.39	0.39	0.39	0.39	0.40	0.40	0.40	0.40
3.1	过去五年年均税金及附加		0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39
4	管理费用	4491.03	0.00	0.00	0.00	160.59	192.71	192.71	192.71	192.71	211.98	211.98	211.98	211.98
4.1	过去五年年均管理费用		256.95	256.95	256.95	256.95	256.95	256.95	256.95	256.95	256.95	256.95	256.95	256.95
4.2	场馆升级后管理费用下降幅度		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
5	成本合计	8168.30	0.00	0.00	0.00	160.92	366.95	370.08	370.08	370.08	396.31	396.31	399.53	399.53

续表3-5 项目预期支出明细表

序号	项目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	营业成本	1561.80	76.45	84.10	84.10	84.10	84.10	84.10	92.51	92.51	92.51	101.76	101.76
1.1	过去五年年均营业成本		69.50	69.50	69.50	69.50	69.50	69.50	69.50	69.50	69.50	69.50	69.50
2	人员工资及福利	2107.41	110.70	110.70	110.70	114.02	114.02	114.02	114.02	114.02	114.02	114.02	114.02
2.1	过去五年平均人员工资及福利		104.35	104.35	104.35	104.35	104.35	104.35	104.35	104.35	104.35	104.35	104.35
3	税金及附加	8.06	0.40	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.42	0.42	0.42	0.43	0.43
3.1	过去五年年均税金及附加		0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39
4	管理费用	4491.03	211.98	233.00	233.00	233.00	233.00	233.00	256.50	256.50	256.50	282.15	282.15
4.1	过去五年年均管理费用		256.95	256.95	256.95	256.95	256.95	256.95	256.95	256.95	256.95	256.95	256.95
4.2	场馆升级后管理费用下降幅度		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
5	成本合计	8168.30	399.53	428.39	428.39	431.71	431.71	431.71	463.45	463.45	463.45	498.36	498.36

3、融资活动的预期资金收支情况

(1) 发行费用

本项目债券发行费用按照债券发行计划中发行金额的1‰预计，预计2025年债券发行费用为5.00万元；2023年已发行的3000.00万元，根据《陕西省财政厅关于发行2023年陕西省政府专项债券（十三期至十八期）有关事项的通知》（陕财办政债〔2023〕15号）债券发行费按1‰计取。

(2) 债券利息

按照本项目专项债券发行计划，2023年发行3000.00万元债券根据2023年陕西省财政厅已披露的债券发行情况表，债务利率为3.00%，债券还本付息方式为每半年付息一次，最后一期利息随本金一起支付。

按照本项目专项债券发行计划，2025年申请20年期专项债券2000.00万元，，以年利率3.0%预计每年利息支出。本项目债券利息支出如下表所示：

表3-6 债券利息支出预测表

单位：万元				
年份	还本金额	债券利息支出 (3.00%利率)	债券利息支出 (3.0%利率)	债券利息支出 (合计)
2023 年	0.00	45.00	0.00	45.00
2024 年	0.00	90.00	0.00	90.00
2025 年	0.00	90.00	30.00	90.00
2026 年	0.00	90.00	60.00	150.00
2027 年	0.00	90.00	60.00	150.00
2028 年	0.00	90.00	60.00	150.00
2029 年	0.00	90.00	60.00	150.00
2030 年	0.00	90.00	60.00	150.00
2031 年	0.00	90.00	60.00	150.00
2032 年	0.00	90.00	60.00	150.00

2033 年	0.00	90.00	60.00	150.00
2034 年	0.00	90.00	60.00	150.00
2035 年	0.00	90.00	60.00	150.00
2036 年	0.00	90.00	60.00	150.00
2037 年	0.00	90.00	60.00	150.00
2038 年	0.00	90.00	60.00	150.00
2039 年	0.00	90.00	60.00	150.00
2040 年	0.00	90.00	60.00	150.00
2041 年	0.00	90.00	60.00	150.00
2042 年	0.00	90.00	60.00	150.00
2043 年	3000.00	45.00	60.00	105.00
2044 年	0.00	0.00	60.00	60.00
2045 年	2000.00	0.00	60.00	60.00
合计		1800.00	1200.00	3000.00

本项目通过发行债券达到项目总投资50.01%，符合投资需求，其中：2023年发行专项债券3000.00万元，根据2023年陕西省财政厅已披露的债券发行情况表，债务利率为3.00%；2025年发行2000.00万元，债务利率按照3.0%计算，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。债券发行计划为2023年已发行3000.00万元、2025年计划发行专项债券2000.00万元，总利息为3000.00万元。

(二) 资金测算平衡表

表3-7 项目资金测算平衡表

		单位: 万元											
序号	项目名称	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	项目现金流入	30440.00	3494.27	3937.46	2292.98	1027.03	854.46	919.07	928.53	937.99	947.45	956.91	1017.57
1	业务活动现金流入	20441.35	0.00	0.00	0.00	753.09	854.46	919.07	928.53	937.99	947.45	956.91	1017.57
2	融资活动现金流入	5000.00	3000.00	0.00	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	5000.00	3000.00	0.00	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	4998.65	494.27	3937.46	292.98	273.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	项目现金流出	25668.01	3494.27	3937.46	2292.98	310.92	516.95	520.08	520.08	520.08	546.31	546.31	549.53
1	业务活动现金流出	8168.30	0.00	0.00	0.00	160.92	366.95	370.08	370.08	370.08	396.31	396.31	399.53
2	项目建设现金流出	9494.71	3446.27	3847.46	2200.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	8005.00	48.00	90.00	92.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
3.1	偿还债券本金	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	支付债券利息	3000.00	45.00	90.00	90.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
3.3	偿还其他融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.4	支付其他融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	债券发行费用	5.00	3.00	0.00	2.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余		0.00	0.00	0.00	716.11	337.51	398.99	408.45	417.91	401.14	410.60	468.04
四	期初现金		0.00	0.00	0.00	0.00	716.11	1053.62	1452.61	1861.06	2278.97	2680.11	3090.71
五	期末现金		0.00	0.00	0.00	716.11	1053.62	1452.61	1861.06	2278.97	2680.11	3090.71	3558.75

续表3-7 单位: 万元

序号	项目名称	合计	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	项目现金流入	30440.00	1017.57	1017.57	1017.57	1017.57	1084.29	1084.29	1084.29	1084.29	1084.29	1157.69	1238.43	1238.43
1	业务活动现金流入	20441.35	1017.57	1017.57	1017.57	1017.57	1084.29	1084.29	1084.29	1084.29	1084.29	1157.69	1238.43	1238.43
2	融资活动现金流入	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	4998.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	项目现金流出	25668.01	549.53	549.53	578.39	578.39	581.71	581.71	581.71	613.45	613.45	3568.45	558.36	2558.36
1	业务活动现金流出	8168.30	399.53	399.53	428.39	428.39	431.71	431.71	431.71	463.45	463.45	463.45	498.36	498.36
2	项目建设现金流出	9494.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	8005.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	3105.00	60.00	2060.00
3.1	偿还债券本金	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3000.00	0.00	2000.00
3.2	支付债券利息	3000.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	105.00	60.00	60.00
3.3	偿还其他融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.4	支付其他融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	债券发行费用	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余		468.04	468.04	439.18	439.18	502.58	502.58	502.58	470.84	470.84	-2410.76	680.07	-1319.93
四	期初现金		3558.75	4026.79	4494.83	4934.01	5373.19	5875.77	6378.35	6880.93	7351.77	7822.61	5411.85	6091.92
五	期末现金		4026.79	4494.83	4934.01	5373.19	5875.77	6378.35	6880.93	7351.77	7822.61	5411.85	6091.92	4771.99

说明:

1、本项目资本金4998.65万元，资金来源为建设单位自筹。

2、按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，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，项目存续期内项目总收益为12273.05万元，项目总债务融资本息为8000.00万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 ≈ 1.54 倍，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还，还本付息资金有充分保障。

第四章 项目实施单位基本情况

根据2022年10月3日彬州市行政审批服务局《关于彬州市奥体中心设施提升改造建设项目可行性研究报告的批复》彬政审批发〔2022〕353号，彬州市城市建设投资开发集团有限责任公司为本项目实施单位，负责项目的组织实施和管理。

彬州市城市建设投资开发集团有限责任公司基本情况：

统一社会信用代码：916104276679602534

负责人：张建轲

机构性质：国有企业

登记机关：彬州市行政审批服务局

机构地址：陕西省咸阳市彬州市西大街12号

综上，本所律师认为，本项目实施单位为国有企业，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，具备负责实施本项目的资格。

第五章 相关文件及中介机构

一、专项评价报告

本次发行的财务专项评价机构为陕西方悦会计师事务所有限责任公司，该事务所现持有编号为 61010197 的《会计师事务所执业证书》。

陕西方悦会计师事务所有限责任公司就本次发行出具了《专项评价报告》，认为在满足报告各项假设条件的情况下，本次评价的《2025年咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目专项债券实施方案专项评价报告》中，预期业务活动现金流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，本所律师认为，陕西方悦会计师事务所有限责任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、项目实施单位之间不存在关联关系，具备为本次发行出具专项评价报告的合法资格。

二、法律意见书

本所经陕西省司法厅审批成立，已获得陕西省司法厅颁发的证号为 31610000MD02210387 的《律师事务所执业许可证》，具有担任本次债券发行法律服务机构的从业资格，且截至本法律意见书出具日合法有效存续。

本所指派的为本次发行出具法律意见书的经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，具备从事法律业务资格，且截至本法律意见书出具日各年度均通过陕西省司法厅考核备案。

综上，本所及本所经办律师与发行人不存在关联关系，具备为本次专项债券发行提供专业法律服务，并出具法律意见书的合法资格。

第六章 项目风险及风险控制措施

一、影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

1、工期变化产生的风险

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，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。

2、项目投资的变化产生的风险

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。

3、工程事故产生的风险

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，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。

4、收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成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。

5、支出变动风险

支出变动风险是指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。

6、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，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。

7、政策风险

政策风险是指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。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，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，应该密切关注该地政策的变化趋势，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、经济体制改革风险、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。

8、经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的实际市场定价未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也将降低偿债能力。

9、社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给从事商品生产和经营的投资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。

10、利率波动风险

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的平衡。

二、主要风险控制措施

1、财务风险控制措施

要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备工作。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

2、市场风险控制措施

项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建

设过程中由于建设延期，成本增加，导致市场风险出现，建设单位将通过统筹安排市级专项资金，以调整增加项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

3、管理风险控制措施

要求项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习，引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

4、经营风险控制措施

要求项目管理单位密切关注运营情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

第七章 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、项目实施单位系国有企业，具备负责实施本期专项债券对应投资项目的主体资格。

2、本次发行对应的彬州市奥体中心设施提升改造建设项目，符合国家相关产业政策，符合项目所在地土地利用总体规划，现有审批手续符合法律法规要求，且将按照法律法规持续完善后续程序，并推进开发建设工作。

3、本次发行募集的资金用于项目建设，符合财库【2015】83号文等相关规定要求。

4、本次发行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【2015】83号文的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

5、为本次发行提供服务的财务评价机构、法律顾问机构均具备相应的从业资质。

本法律意见书经本所加盖公章及承办律师签字后生效。本法律意见书一式四份，本所留存一份，其余三份由发行人为本次发行之目的而使用。

（以下无正文）

(本页为陕西奉长律师事务所关于2025年咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目专项债券实施方案之法律意见书签署页，无正文)

陕西奉长律师事务所 (盖章)

负责人: 王乙存

律 师: 安艳妮

日 期: 2025.7.7



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31610000MD02210387

陕西奉长

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:

2019 年 05 月 16 日

执业机构 陕西奉长律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16101201411918401

法律职业资格
或律师资格证号 A20116110251080

发证机关 陕西省司法厅

发证日期 2023 年 04 月 11 日



持证人 王乙存

性 别 女



身份证号 612526198905021520

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 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	
备案机关	
备案日期	

执业机构	陕西车长律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16101202311662463	持证人	安艳妮
法律职业资格 或律师资格证号	A20216101121177	性别	女
发证机关	陕西省司法厅	身份证号	610528199007158643
发证日期	2023 年 08月 23日		



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	称 职	考核年度	
考核结果		考核结果	称 职
备案机关	西安市司法局 2024.5-2025.5	备案机关	西安市司法局 2025.5-2026.5
备案日期		备案日期	